

# 北京市规划和自然资源委员会大兴分局

京规自（大）供审函[2023]0021号

## 关于大兴区旧宫镇 YZ00-0902-0340、6002、6003 (原 DX05-0102-0340、6002、6003) F81 集体产业 用地供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函

北京宏景建业投资管理有限公司：

经“多规合一”平台审议，按照政府土地供应计划，根据有关法律法规规章的规定和城乡规划要求，经研究，现将有关意见函告如下：

### 一、土地供应用地及建设规划要求

1. 土地供应用地位置、范围：大兴区旧宫镇 YZ00-0902-0340、6002、6003（原 DX05-0102-0340、6002、6003）F81 集体产业用地位于大兴区旧宫镇，YZ00-0902-0340 地块东至规划永幕东街，南至规划永幕路，西至现状已建集租房，北至已拨 DX05-0102-0325 地块；YZ00-0902-6002 地块东至规划永幕东街，南至规划隆泰路，西至现状已建集租房，北至规划永幕路；YZ00-0902-6003 地块东、南至规划隆泰路、DX05-0102-6004 地块，西至规划永幕东街、DX05-0102-6004 地块，北至已拨 DX05-0102-0327 地

块。YZ00-0902-0340 地块用地面积 10125.534 平方米，YZ00-0902-6002 地块用地面积 11343.269 平方米，YZ00-0902-6003 地块用地面积 13057.029 平方米。详见建设工程用地测量成果[2017 规（大）测字 0057 号]。

2. 土地供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、地上建筑规模、容积率、控制高度、绿地率等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	地上建筑规模（平方米）	容积率	建筑高度（米）	建筑密度（%）	绿化率（%）	备注
1	YZ00-0902-0340	F81 集体产业用地	10125.534	25313.835	2.5	60	35	30	建设共有产权房
2	YZ00-0902-6002	F81 集体产业用地	11343.269	28358.173	2.5	60	35	30	建设共有产权房。建设社区管理服务用房 350 m <sup>2</sup> ；公共厕所 70 m <sup>2</sup> ，开闭所 300 m <sup>2</sup> ，宏蜂窝基站机房 30 m <sup>2</sup> ，再生资源回收站 10 m <sup>2</sup> 。
3	YZ00-0902-6003	F81 集体产业用地	13057.029	32642.573	2.5	60	35	30	建设共有产权房
	总计		34525.832	86314.581					

二、建设规划要求

1. 建筑退让距离：应满足北京市人民政府《关于在城市道路两侧和交叉路口周围新建、改建建筑工程的若干规定》和《北京地区建设工程规划设计通则》的要求。

2. 退让规划用地边界最小距离及退让规划道路红线最小距离以审定方案为准。

3. 装配式建筑：按照北京市关于装配式建筑有关要求执行。

### 三、绿化环境规划要求

1. 古树名木保护：应符合《北京市古树名木保护管理条例》的要求。

2. 其他树木要求：胸径 30 厘米以上的树木应当予以保留，如需移伐须取得园林绿化主管部门意见。

### 四、交通规划要求

1. 项目需结合周边道路设计方案，做好出入口设置及交通组织。

2. 关于停车泊位的要求：应满足《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（京政发【2015】7号）及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）的有关规定，并结合交通影响评价确定（前述文件中未进行明确的配建要求，需执行《北京市公共建筑机动车停车配建指标》DB11/T1813-2020），最终以审定设计方案为准。

3. 关于停车充电设施配建的要求：应按照《北京市人民政府办公厅印发〈关于进一步加强电动汽车充电基础设施建设和管理的实施意见〉的通知》（京政办发【2017】36号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件，并按照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11T-1455-2017）、《新建居住项目电动自行车相关配建指标》、

《北京市电动自行车停放场所防火设计标准》  
(DB11/1624-2019)的要求进行配置。

## 五、市政与基础设施规划要求

请根据市政交通规划综合方案确定的内外部市政交通保障清单，结合供地时序开展市政交通项目实施，保障随地块同步投入使用。请地块单位结合地块周边市政交通现状情况，合理设置出入口，并做好内部管线与外部市政衔接，保障地块市政交通需求。

## 六、文物保护要求

1. 经核，本次申请地块内暂不涉及地上不可移动文物。

2. 大兴区旧宫镇镇区农村集体经营性建设用地入市试点项目于2020年12月完成考古工作，北京市考古研究院出具文研保函[2019]216、[2020]328号，该项目本次申报102711.049平方米范围内的考古工作已结束。

3. 建议工程方案稳定、条件具备后依法开展考古调查、勘探工作。

4. 按照《中华人民共和国文物保护法》第三十一条之规定，凡因进行基本建设需要的考古勘探、发掘，所需费用由建设单位列入建设工程预算。

5. 若发现有价值遗存，应及时向大兴区文化和旅游局上报。

## 七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 项目建设应落实《北京市共有产权住房管理暂行办法》（京建法〔2017〕16号）、《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则》（2021年版）文件相关要求和我市关于利用集体土地建设共有产权住房相关政策及规划建设管理意见。

2. 项目建设应按照《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（京政发〔2015〕7号）的要求，落实居住项目公共服务设施的配置、补充和完善工作。按照"查漏补缺、先批设施、后批住宅"的原则，确保街区级、社区级居住公共服务设施与住宅建设同步实施，其中社区综合管理服务类、教育类、医疗卫生类公共服务设施应在住宅总规模完成50%前，其他公共服务设施应在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收、同步交付使用。

对分期、分区域建设的，要合理安排建设时序，确保建设项目级居住公共服务设施在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收。未按照时序建设、验收、交付居住公共服务设施的，规划部门可对竣工的住宅建设工程不予规划核验，并对该建设项目其他建设工程暂缓核发规划许可；住房城乡建设部门不予办理竣工验收备案手续。

3. YZ00-0902-6002地块除建设项目级公服设施外，还应配建一处社区管理服务用房，建筑面积350平方米，设

置在地上；一处公共厕所，建筑面积 70 平方米，设置在地上；一处宏蜂窝基站机房，建筑面积 30 平方米，设置在地下；一处开闭所，用地面积 300 平方米，独立占地，设置在地上；一处再生资源回收站，建筑面积 10 平方米，设置在地上。

上述公共服务设施由居住用地建设单位进行建设，均无偿移交行业管理部门或属地政府。

## **八、其它要求**

（一）关于规划指标的要求：本项目建设规模、容积率、建筑高度、建筑密度为上限，绿地率为下限。

（二）关于城市设计和建筑设计的要求：建筑设计应符合城市设计的要求，与周边环境相协调、与城市整体风貌相融合。在满足建筑功能的同时，注重创造宜人的外部空间，注重建筑文化内涵和品质，提升建筑设计质量，体现中国特色、古都风韵、时代风貌。居住用地应按照宜居、舒适的原则进行规划建设，满足群众高质量的生活和服务要求。同时应充分利用乔木、灌木及草坪等多层次、立体化绿化，体现现代城市风貌。

（三）关于绿色建筑的要求：应满足《北京市绿色建筑评价标准》（DB11/T825-2021）的相关要求。

（四）关于节能方面的要求：应满足《公共建筑节能设计标准》（DB11/687-2015）或《居住建筑节能设计标准》（DB11/891-2020）的相关要求。

（五）关于雨水工程利用方面的要求：应满足《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2021）》及《海绵城市建设设计标准》（DB11/1742-2020）的相关要求，在下一步提交的建设工程设计方案总平面中，对雨水利用工程的设计情况进行说明，明确标注项目用于滞留雨水的下凹式绿地的面积比例，采用透水铺装面积的比例，雨水调蓄设施的规模、位置等内容。

（六）关于水务方面的要求：项目单位应尽快取得规划水影响评价的审查意见并按照有关要求开展相关工作。项目在后续开发建设过程中应注意以下方面：应统筹考虑项目区域所涉及各项水务基础设施的规模、空间位置及建设时序，确保项目建成投入使用前各涉水设施建成并能正常投入使用，以保障项目建成后的供排水安全；应按照水生态空间管控要求，协调好项目开发与水生态空间的关系。

（七）关于人防方面的要求：人防工程配建面积及战时功能设置依据《北京市人民防空办公室关于印发〈结合建设项目配建人防工程面积指标计算规则（试行）〉的通知》（京人防发〔2020〕106号）及《北京市人民防空办公室关

于印发<结合建设项目配建人防工程战时功能设置规则（试行）>的通知》（京人防发〔2020〕107号），人防工程抗力等级设置依据《北京市人民防空办公室关于规范结合建设项目新修建的人防工程抗力等级的通知》（京人防发〔2020〕93号），人防工程布局设置依据《北京市人民防空办公室关于印发<人民防空地下室设计方案规划布局指导性意见>的通知》（京人防发〔2020〕105号）。规划人防工程指标及战时功能要求初步意见：本项目按照86300平方米建筑规模核算，应配建人防工程建筑面积为9493平方米，其中在YZ00-0902-0340地块配建不小于2772平方米二等人员掩蔽所，在YZ00-0902-6002地块配建不小于3113平方米二等人员掩蔽所，在YZ00-0902-6003地块配建不小于3608平方米二等人员掩蔽所。人员掩蔽工程服务半径不大于200米。人防工程面积指标数以实际建筑规模核算，最终以人防部门审定意见为准。

（八）关于地震方面的要求：本项目位于大兴区旧宫镇。依据已有资料，工程场地及周边1km内未发现有全新世活动断裂通过。按照相关规定，本项目可不开展地震安全性评价，按照GB18306-2015《中国地震动参数区划图》进行抗震设防。本项目不需办理影响地震监测设施和地震观测环境的建设工程的许可。



（九）关于适老性设计的要求：应满足《住宅适老性规划设计有关意见的通知》（京规发[2015]164号）相关规定。住宅适老性设计具体内容包括：设置电梯、紧急呼叫装置、安装扶手等。各设计单位在进行住宅项目适老性设计时，除符合国家及本市相关技术标准规范外，在设计说明中须注明电梯规格、位置，并在设计中预留设置紧急呼叫装置和安装扶手的条件。

（十）关于无障碍的要求：应满足《建筑与市政无障碍通用规范》（GB55019-2021），《无障碍设计规范》（GB50763-2012），《公共建筑无障碍设计标准》（DB11/1950-2021）等相关规范要求。

（十一）应严格按照交通、生态环境、水务、人防、地震和文物等部门要求，落实相关工作。

（十二）其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件：上市条件附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》

北京市规划和自然资源委员会大兴分局

2023年12月27日