



北京市规划和国土资源管理委员会 建设项目规划条件

(土地储备供应)
规划国土管理专用章
(石景山分局)

2018规土(石)条供字0001号

制作日期: 2018年06月12日

北京市土地整理储备中心石景山区分中心:

你单位2018年05月16日申报拟上市供应的用地位于石景山区古城南街东侧有关材料收悉。经研究,按照政府土地储备供应计划的安排,根据有关法律、法规、规章的规定和城乡规划要求,提供该地块的规划条件作为供地的规划依据。

●土地储备供应用地及建设规划要求:

△土地储备供应用地位置、范围:(详见附图)

项目位于石景山区古城南街东侧,具体位置详见附图。

△土地储备供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、容积率、地上建筑规模、控制高度、建筑密度、绿地率等详见下表:

各地块规划指标								
序号	规划地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	容积率	地上建筑规模 (平方米)	控制高度 (米)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)
1	1612-760	A33基础教育用地	4900	0.8	3920	12	30	30
2	1612-761	R2二类居住用地	20560.666	2.8	57570	80	30	30
3	1612-764	R2二类居住用地	19061.502	2.8	53372	80	30	30
4	1612-768	B4综合性商业金融服务业用地	19855.222	5	99276	100	40	20
5	1612-806	R2二类居住用地	17322.506	2.5	43306	24	40	30
6	1612-813	R2二类居住用地	15377.608	2.5	38444	24	40	30
7	1612-819	R2二类居住用地	11836.209	2.5	29591	24	40	30
8	1612-820	R2二类居住用地	16591.59	2.5	41479	24	40	30
小计	——	——	125505.303	——	366958	——	——	——

△总用地规模: 125505.303平方米

△总建设用地规模: 125505.303平方米(2018规(石)测字0017号、2018规(石)测字0016号)

●建设规划要求:

△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。

△建筑间距:

□应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》以及日照、消防等要求。

△装配式建筑:

□本项目应按照《北京市人民政府办公厅关于加快发展装配式建筑的实施意见》(京政办发【2017】8号)及市住建委的有关要求,全部采用装配式建筑。

●绿化环境规划要求:

△绿地率: $\geq 30\%$ (其中1612-768地块 $\geq 20\%$)

△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。

△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。

●交通规划要求:

△与外部交通衔接的主要出入口方位：最终以审定方案为准

△停泊车位：

□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）、《北京市城市建设节约用地标准》（试行）以及《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）的有关规定。

●市政基础设施规划要求：

△根据项目建设需求，商各相关行业部门落实供水、供电、供热、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

●文物保护要求：

△地下文物保护要求：

□按照《北京市地下文物保护管理办法》（市政府令第251号）第十一条规定，对于符合本办法第九条规定的“（一）位于地下文物埋藏区；（二）旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上；（三）旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上；（四）法律、法规和规章规定的其他情况”的土地储备开发项目，承担土地储备任务的单位应当按照本市规定报请市文物行政管理部门组织考古发掘单位进行考古调查、勘探。

考古调查、勘探工作完成后，考古发掘单位应当出具是否具备入市交易条件的意见，相关意见作为土地入市交易的依据之一。

●居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求：

△设计方案中应安排太阳能热水装置。

△多层居住建筑应采用坡屋顶形式。

△建设项目应采用绿色照明技术、供暖锅炉系统节能技术、空调系统节能技术、电机系统节能技术、高温空气燃烧技术、热泵技术、太阳能利用技术、雨洪利用技术、节水器具及节水控制技术等节能节水、减排技术，并在设计说明中做出专门说明。

△凡本市行政区域内新建、改建、扩建和翻建四层（含）以上住宅的，均须进行适老性设计。

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。

△对既有住宅楼外部增设电梯时，对于井道和轿厢壁采用透明材料，且电动机设备不放在顶部的，建筑间距在满足“两建筑长边相对的不小于18米、一建筑的长边与另一建筑的端边相对的不小于12米、两建筑的端边相对的不小于10米”和消防要求的情况下即可设置。除此类外部增设电梯的情况外，均应符合国家和本市建筑间距和日照相关规定。

△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。

●其他：

△其他要求：

1. 关于规划指标方面的要求：地上建筑规模、控高、建筑密度为上限，绿地率为下限，住宅建筑标准层层高一般不应超过3.3米。商业、办公类建筑应按照市住房城乡建设委等委办局《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发〔2017〕第112号）以及市住房城乡建设委、市规划国土委联合印发的《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》（京建发〔2017〕147号）的有关要求执行。商业、办公类建筑分割单元面积500至600平方米的，层高控制在4.2米以内，不进行分割且整层面积大于600平方米的，层高控制在4.5米以内，应采用公共走廊、公共卫生间的平面布局，不得采用单元式或公寓式

的布局形式。商业、办公建筑的最终使用人明确，且对建筑层高有特殊要求的建设项目除外。

2. 关于公共服务设施方面的要求：应按照市政府《关于印发〈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〉的通知》（京政发〔2015〕7号）的有关要求，进一步明确公共服务设施的投资主体和同步实施方案，并依据《北京市新建商品住宅小区住宅与市政公共基础设施、公共服务设施同步交付使用管理暂行办法》（京建法〔2007〕99号）要求建设。

3. 关于雨水工程利用方面的要求：应按照市规划委《关于加强建设工程用地内雨水资源利用的暂行规定》（市规发〔2003〕258号）、《关于加强雨水利用工程规划管理有关事项的通知》（市规发〔2012〕791号）及《雨水控制与利用工程设计规范（DB11/685-2013）》的有关要求。下一步提交的建设工程设计方案总平面图中，对雨水利用工程的设计情况进行说明，明确标注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。

4. 关于公用充电设施方面的要求：应按照市发展改革委、市科委、市规划委等4个部门《关于印发北京市新能源小客车公用充电设施投资建设管理办法（试行）的通知》（市发改规〔2015〕2号）的有关要求建设充电设施或预留建设安装条件。

5. 关于节能方面的要求：本项目应优化建筑设计，统筹考虑能源供应及利用方案，选用高效节能环保设备，鼓励使用可再生能源，完善能源管理措施，提升绿色建筑星级及占比，控制能源消费总量及碳排放数量。

6. 同一居住项目在建筑控制高度条件一致的情况下，政策住房和普通商品房等不同类型的居住建筑在建筑密度、人口密度和人均绿地指标方面应基本保持一致。

7. 关于全装修成品交房方面的要求：如项目中包含公共租赁房、经济适用房、棚户区改造安置房及自住型商品住房等保障性住房的，应按照《关于在本市保障性住房中实施全装修成品交房有关意见的通知》（京建法【2015】17号）、《关于实施保障性住房全装修成品交房若干规定的通知》（京建法【2015】18号）文件，落实保障性住房全装修成品交房的要求。具体内容 by 建设行政主管部门确定。

8. 该项目应在供地前落实交通、涉水、文物勘探等相关工作，并按照各部门意见开展工作。

9. 人防工程配建面积及功能设置依据《北京市民防局关于印发〈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》（京民防发〔2016〕47号）及《北京市民防局关于印发〈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》（京民防发〔2016〕83号）。

10. 1612-761地块需结合底商安排社区综合服务设施；1612-764地块需结合底商安排社区综合服务设施，含规划邮政所1处；1612-768地块为地区级商业中心，区域地标性节点，含能源站一座，建筑规模2000平方米；1612-819、1612-820地块建设共有产权房；1612-760地块为9班幼儿园，由二级竞得人组织代建后移交区教委。

告知事项：

1、本建设项目规划条件（土地储备供应）有效期与国有建设用地使用权出让合同有效期一致。

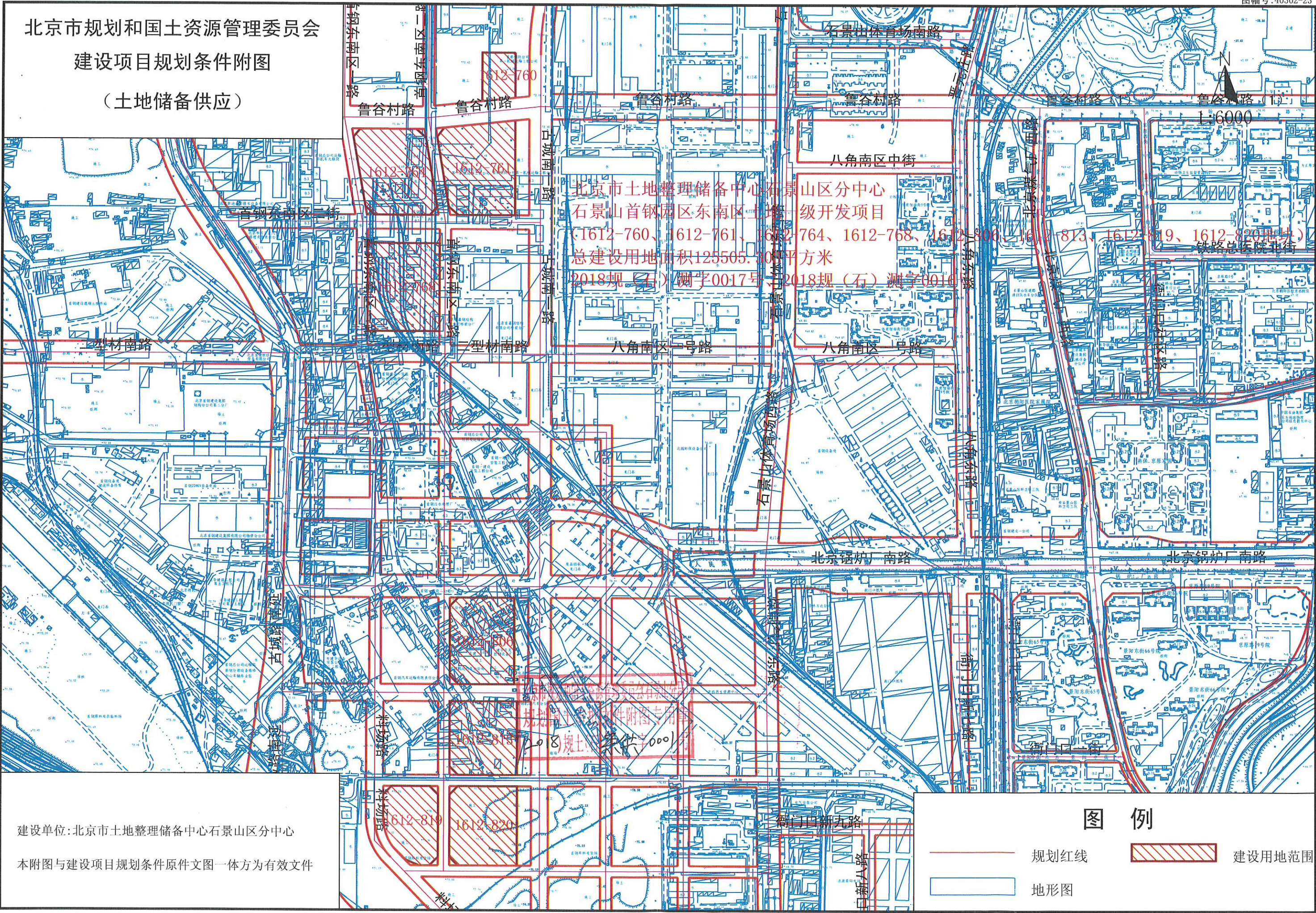
2、本《建设用地规划条件（土地储备供应）》含附图（用地范围图——机打彩图），文图一体方为有效文件。

3、本《建设项目规划条件（土地储备供应）》（含附图）一式6份（含抄送建设计划主管部门一份），文图一体方为有效文件。

抄送单位： 市园林绿化局、市文物局



北京市规划和国土资源管理委员会
建设项目规划条件附图
(土地储备供应)



北京市土地整理储备中心石景山区分中心
石景山首钢园区东南区土地一级开发项目
(1612-760、1612-761、1612-764、1612-768、1612-806、1612-813、1612-819、1612-820地块)
总建设用地面积125505.30平方米
2018规(石)测字0017号、2018规(石)测字0016号

建设单位:北京市土地整理储备中心石景山区分中心
本附图与建设项目规划条件原件文图一体方为有效文件

图例

- 规划红线
- 建设用地范围
- 地形图