

北京市规划和自然资源委员会通州分局

京规自（通）供审函[2024]0005号

北京市规划和自然资源委员会通州分局 关于通州区漷县镇 TZ04-0101-6007 地块 C3 村庄产业用地供地项目“多规合一” 协同平台审核意见的函

北京兴漷裕民运营管理有限公司：

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、土地储备供应用地位置、范围：东至漷小路西侧绿地红线，南至漷兴西五街，西至北京康港工程技术有限公司，北至北京嘉正印刷包装有限公司南边界，详见附图及钉桩（2024 规自（通）测字 0050 号）。

2、土地储备供应用地的用地性质、用地规模、地上建筑规模、控制高度等详见下表：

| 地块编号 | 用地性质 | 用地面积 (平方米) | 容积率 | 建筑高度 (米) | 地上建筑规模 (平方米) | 备注 |
|-----------------------|-----------|---------------|-----|-------------|-----------------|----|
| TZ04-0101-6007 | C3 村庄产业用地 | 21326.252 | 0.4 | 18 | 8530.5 | |
| 备注：各项指标最终以建设工程规划许可为准。 | | | | | | |

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》的要求进行退让。退让规划用地边界及道路红线最小距离以审定方案为准。

2、应符合相关法律、法规、规章、规范、标准及城乡规划技术管理规定的要求。

三、绿化环境规划要求

1、与相邻建筑空间关系：应与周边建筑相协调。

2、建筑间距：应符合日照、消防等要求。

3、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。

4、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、本项目周边**潮**兴西五街、**潮**城西四路应按规划与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

2、与外部交通衔接的主要出入口方位：原则上应设置在低等级道路上，具体开口位置以设计方案审查意见和建设工程规划许可证为准。

3、内部道路：各地块内部应形成环路，双向组织交通路面宽度应不小于7米，单向组织交通路面宽度应不小于5米，货运区道路路面宽度应不小于9米，其转弯半径和路面结构等技术参数应满足重载货车通行要求。内部道路应按照人车分离原则组织交通，确保机动车和行人交通组织安全顺畅。

4、停车位：机动车停车位应符合《城市停车规划规范》（GB-T51149-2016）相关要求，停车位应为普通自走式停车位，并按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T1455-2017）建设充电基础设施或预留安装条件。

5、本项目“多规合一”协同平台审核意见中涉及的道路名称以最终审定的地名规划为准。

五、市政与基础设施规划要求

1、应按照市水务局关于通州区潞县镇 TZ04-0101-6007 地块土地一级开发阶段区域水影响评价报告的审查意见执行。

2、应统筹考虑本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。

3、应按照《<北京市新增产业的禁止和限制目录（2022版）>热力生产和供应行业管理措施实施意见》、《关于全面推进新

能源供热高质量发展的实施意见》（京发改〔2023〕1309号）及相关行业主管部门意见执行。

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

5、需进一步落实项目周边再生水、燃气等市政基础设施的实施情况，合理安排建设时序，确保本项目建成投用前各项基础设施建成，并具备运行条件。

六、文物保护要求

1、经核，本项目暂不涉及不可移动文物。

2、如涉及文物保护单位的保护范围或建设控制地带，建设工程须按照文物保护法等法律法规履行审批手续。

3、通州区潮县镇TZ04-0101-6007地块项目于2024年4月进行了考古勘探，勘探区域内未发现古代文化遗存，目前考古工作已全部结束，同意办理后续手续。

4、鉴于地下遗存存在不确定性，请建设单位在工程建设前做好地下文物保护预案，施工中若发现地下文物，需立即采取有效保护措施并通知属地文物部门。

七、其他规划要求

（一）需符合城市安全设施规划等专项规划要求。

（二）关于城市设计和建筑设计要求：按照《北京城市副中心规划设计导则》（规划管理版）、《北京地区建设工程规划设计通则》（03版）等要求执行。

1、建筑布局：以产业需求为基础，宜塑造低层数、低密度的建筑形象。

2、建筑风格：采用现代建筑风格，产业建筑与配套建筑协调统一，体现现代产业建筑统一性及序列感。

3、建筑材质：宜采用防火玻璃、金属等阻燃、防静电、低能耗等材料。

4、建筑色彩：宜采用灰、（暖）黄、砖红色彩为基调，配套建筑可适度提高深度、降低亮度。

5、第五立面：宜采用与立面同色系材质，不宜使用颜色过艳的建筑材料；屋顶形式宜采用平屋顶，不宜采用坡屋顶。

（三）关于抗震方面要求：本项目位于通州区漷县镇。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》及相关设计规范进行抗震设防。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。

（四）关于人防方面要求：按照现行人防法律法规办理《建设项目修建人民防空防护工程标准审查意见书》。配建人防工程面积指标计算应符合《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）要求。人防工程功能布局应符合《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）要求。

（五）关于绿色建筑方面要求：按照《北京市建筑绿色发展条例》、《关于推进北京城市副中心高质量发展的实施方案》、

《北京城市副中心绿色建筑高质量发展的指导意见》（副中心建管发〔2021〕1号）以及《北京市人民政府办公厅关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2022〕16号）等要求执行。

（六）关于节能方面要求：按照《〈北京市新增产业的禁止和限制目录（2022年版）〉热力生产和供应业管理措施实施意见》等要求执行。

（七）关于生态环境方面要求：按照《建设项目环境影响评价分类管理名录》（2021年版）及北京市实施细化规定（2022年版）等要求执行。

（八）关于无障碍方面要求：方案阶段落实《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB55019-2021）及《北京市无障碍系统化设计导则要求》。

（九）关于生产安全要求：需严格落实安全建设和生产运营相关规范及要求，综合周边用地情况加强建筑布局和设计方案研究，在规划实施过程中，结合安全防护规定进一步研究内外交通组织联系，保障储存运输及社会环境安全；细化安全防护距离及措施，减少对周边建筑影响。

(十) 关于公众参与方面要求：本项目在办理多规合一会商意见函前，需对规划设计方案总平面图进行现场和政府网站公示，公示时间不少于 7 个工作日。

(十一) 关于建设内容方面要求：应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

(十二) 按照《通州区深化农村集体经营性建设用地入市试点工作推进方案》（通政发〔2024〕3号）、《通州区集体经营性建设用地入市暂行办法》（通政发〔2024〕4号）的相关要求，开展土地前期手续办理，完善土地入市工作。

(十三) 其他未提及事宜应符合相关规定。

附件：建设工程规划用地测量成果报告书附图

北京市规划和自然资源委员会通州分局



2024年6月26日