

北京市规划和自然资源委员会 通州分局

京规自（通）初审函[2024]0067号

关于通州区潞城镇 TZ02-0101-0009 地块项目 “多规合一”协同平台初审意见的函

北京潞阳精诚运营管理有限责任公司：

你单位《关于申请开展通州区潞城镇 TZ02-0101-0009 地块项目初审意见的函》收悉。经研究，现将有关意见函告如下：

你单位申请的通州区潞城镇 TZ02-0101-0009 地块项目位于通州区潞城镇，东至规划潞城产业园，南至规划启运西街，西至甘棠路，北至规划武兴大街，以最终审定的地名规划为准。现状土地权属为集体土地。

依据《北京城市副中心管理委员会关于北京市通州区潞城镇 TZ02-0101-0008 等地块规划条件的审查意见》（副中心管委函〔2024〕138号）及其规划图则，本项目规划用地性质为村庄产业用地（C3，商务办公等多功能用途），规划用地面积约 1.33 公顷，容积率 1.3，地上总建筑规模约 1.73 万平方米，建筑控制

高度 24 米（局部 36 米）。（具体用地面积以拨地钉桩成果为准，最终建筑经济技术指标以建设工程规划许可为准）

经与各部门会商研究，具体意见如下：

一、该项目在地质灾害易发区，需要做地质灾害危险性评估报告。

二、该项目以集体经营性土地入市出让方式供地，无需办理选址意见书。该项目位于国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，无需办理用地预审。

三、环保部门意见：1. 依据《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）之规定，请你尽快按照生态环境法律法规、审批权限及程序要求办理相关环评手续。2. 供热方案请按照《〈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》、《关于优化调整〈北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）〉热力生产和供应行业管理措施实施意见的通知》（京发改〔2024〕1202 号）及相关行业主管部门意见执行。3. 加大绿色建材使用，鼓励应用低污染、低能耗、高性能、高效再生的沥青混合料。4. 依据《北京市蓝天保卫战 2024 年行动计划》、《通州区蓝天保卫战 2024 年行动计划》、《0.1 微克行动计划》等文件中关于基坑气膜、绿色发展等工作要求，建议你单位在施工阶段做好以下工作；一是土石方期间使用基坑气膜工艺；二是使用电动化的渣土

车、混凝土搅拌车、运输车、非道路移动机械；三是如无法实现和全部实现车辆电动化，燃油车绕行重点区域内 8 条道路。

四、园林部门意见：1. 涉及林木伐移、占用林地、绿地请与区园林绿化局资源管理部门对接依法办理许可手续；2. 涉及平原造林占地请对接乡镇政府做好土地流转费等核减工作。

五、国动办意见：详见《北京市通州区国防动员办公室建设项目修建人民防空防护工程标准审查意见书》（2024（DGHY）京防（通）初审字 0025 号）。

六、交通部门意见：1. 涉及公路的，落实公路安全保护条例相关要求；2. 同步开展交评审查，具体以交评意见为准；3. 机动车出入口设置在低等级城市道路上；4. 机动车停车泊位按标准配建。

七、水务部门意见：原则同意该项目。后续细化水量预测内容，明确指标选取依据和数值，论述新增水量是否符合区域用水总量管控要求，补充再生水水量。建议补充规划再生水利用对象以及利用量。项目在后续开发建设过程中应注意以下方面：1. 按照市规划和自然资源委员会《关于优化完善招拍挂项目用地清单制有关工作要求的函》（京规自函〔2022〕1267 号）、北京市水务局 北京市规划和自然资源委关于修订并印发《北京市区域水影响评价实施细则（试行）》和相关技术文件的通知（京水务发〔2024〕94 号）相关要求，项目在规划综合实施方案编制阶

段同步开展区域水影响评价，具体以审查意见为准；2. 应统筹考虑项目区域所涉及各项水务基础设施的项目清单、工程规模、工程投资、建设时序等，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。

八、地震部门意见：本项目位于通州区潞城镇，且依据已有资料，有活动断裂疑似从场地或附近通过，按照相关规定，本项目应开展区域性地震安全性评价工作，并根据评价结果进行规划建设。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、其他设计要求

（一）关于绿色建筑方面要求：按照《北京市建筑绿色发展条例》、《北京市人民政府办公厅关于推进北京城市副中心高质量发展的实施方案》等政策文件，城市副中心公共建筑执行绿色建筑三星级标准，并按照《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）落实装配式建筑要求。超低能耗建筑以行业主管部门区住房城乡建设委审核意见为准。

（二）关于公用充电设施方面的要求：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。机动车停车位充电基础设施建设标准应符合《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T1455-2017)、《电动汽车分散充电设施工程技术标准》(GB/T51313-2018)的规定。

(三)关于公众参与方面的要求: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图进行现场和政府网站公示,公示时间不少于7个工作日。

(四)关于门楼牌编制方面的要求:按照《北京市门楼牌管理办法》《北京市门牌、楼牌设置规范》要求,对项目的门楼牌进行预编号,在申报多规合一综合会商意见时提供有关材料。

(五)关于无障碍方面的要求:方案阶段落实《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB 55019-2021及《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

十、下一步需开展工作

(一)请你单位按照各部门的要求,落实好相关工作。具体以行业主管部门意见为准。

(二)请你单位按照《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。

(三)项目主体、工作内容、投资估算及资金来源以发改部

门立项为准。

(四) 其他未及事宜应符合相关规定。

专此函达。

附件：《北京市通州区国防动员办公室建设项目修建人民防空防护工程标准审查意见书》(2024(DGHY)京防(通)初审字 0025 号)

北京市规划和自然资源委员会通州分局

2024 年 9 月 14 日

多规合一协同服务专用章
(通州分局)