

“多规合一” 协同平台操作手册

(试行)

北京市规划和国土资源管理委员会
2018年9月

说明

为贯彻落实党中央、国务院关于深化“放管服”改革和优化营商环境的部署，坚决落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》，按照《国务院办公厅关于开展工程建设项目审批制度改革试点的通知》（国办发〔2018〕33号）、《关于进一步优化营商环境深化建设项目行政审批流程改革的意见》（市规划国土发〔2018〕69号）和《关于印发〈“多规合一”协同平台工作规则〉的通知》（市规划国土发〔2018〕89号）的要求，为进一步提高审批效能、下放审批权限、统一和规范“多规合一”协同平台运行机制，现印发《“多规合一”协同平台操作指南（试行）》，请各相关单位遵照执行。

总则

“多规合一”协同平台是为落实北京城市总体规划而搭建的，是政府部门为建设单位在正式申报行政许可之前提供的一项预沟通、预协调性质的咨询服务。主要目的是为建设单位开展项目策划提供咨询意见，方便建设单位更加高效地准备行政许可的申请材料。

本市工程建设项目都可以选择“多规合一”协同平台的服务。

“多规合一”协同平台的工作流程包括初审、会商、上报批准等环节。根据项目复杂程度，工作流程相应简化。

房屋类工程建设项目由委管理处室以及分局负责规划实施相关工作的科室（以下简称“承办部门”）组织进行研究。市政基础设施类建设项目由对应的综合交通、轨道交通、市政设施处（科）室组织进行。

“多规合一”协同平台根据项目需要形成“多层次、多模块、自动触发”的组合研究方式，市、区两级的内部、外部会商模块可按照需要在研究过程中进行组合使用，涉及各处（科）室工作的应主动开展。

阶段一：初审阶段

初审阶段主要审核新的工程建设项目是否符合北京城市总体规划的要求。同时，帮助建设单位选择最有利的办事流程（内部改造、现状改建、新建扩建项目），并为建设单位下步需开展的工作提出建议与设计条件。（判定一）

政府投资类项目应由发改部门提出资金安排意见。

（一）项目申请

建设单位可通过市规划国土委网站、行政服务大厅或书面致函的方式申请提供“多规合一”协同平台的咨询服务。提出申请时建设单位应如实提供项目基本信息（标准1）。

（二）操作流程

在接收到建设单位申请后，项目根据所在位置的地理信息编码形成唯一编号。办公室通过行政办公系统将建设单位申请分配到“多规合一”协同平台专栏，并批转至承办部门。承办部门负责梳理项目情况，形成项目基本材料（模块1、标准2），在5个工作日内组织初审会进行集体研究。

初审会是承办部门的业务会，每周定期召开，对一周内提交的项目进行研究、判定（判定一）。属于可建设的内部改造类及现状改建类的项目，则直接回复咨询意见；属于可建设的新建扩建项目，视需要将项目材料通过审批管理系统和“多规合一”会商平台推送至相关部门征求意见（模块2、4、a、b、c、e）。意见经汇总后，对项目提出含综合设计条件的初审意见（判定二），以便建设单位开展下一步工作。土地利用、市政交通等部门应根据初审意见自动启动相关工作。

（三）办理要求

初审意见应书面反馈给建设单位，建设单位可以通过互联网查询和打印。

说明

阶段二：会商阶段

对于通过初审阶段的新建扩建项目、通过公开交易市场取得土地开发权的项目、以及符合《关于落实优化营商环境相关政策进一步完善审批工作的通知》（市规发〔2018〕134号）要求的在途项目，需要协调各方出具咨询意见，对项目方案进行综合审查的，则进入会商阶段进行研究。会商阶段主要为建设单位提供各部门相关意见，并对建设项目进行综合审查，以便建设单位后续快速获得行政许可。

（一）项目申请

建设单位需要根据初审意见编制综合实施方案，通过市规划国土委网站报送相关材料。编制的设计方案（标准3）应满足相关法律、法规、政策及规范的要求。

（二）操作流程

在收到建设单位提交的材料后，承办部门应组织在5个工作日内对建设单位提交的材料进行审核（标准4）。对于通过初审阶段的项目，还需要校核建设单位是否完成初审意见中要求落实的相关问题。

经审核符合要求项目则组织会议进行研究，确定该项目具体会商方式（判定三）；不符合要求的项目，需建设单位对设计方案进行修改，并要求落实相关工作。

需要进行内部会商的项目，视情况将审核过的项目材料推送至相关处（科）室研提意见（模块3、4、5），也可直接组织会议进行研究。需要进行外部会商的项目，将审核过的项目材料推送至“多规合一”协同会商平台（对于特殊事项可通过发文方式征求意见），并明确各部门从哪些方面提出意见（模块a、c、d），并告知各部门在15天内一次性返回意见，逾期不回复的视为无意见。原则上通过公开交易市场取得土地开发权的项目只需要进行各部门专业审核即可（模块3、d）。

各方面意见反馈后，承办部门根据项目情况（判定四）进行汇总形成“多规合一”综合审查意见，并反馈至建设单位。项目若涉及确定供地方式、地价水平、规划指标等需报

请上级机关批准事项的，经会议研究并上报批准后生效。

（三）办理要求

综合审查意见应书面反馈给建设单位，并函告相关部门配合做好相关工作。建设单位可以通过互联网查询和打印综合审查意见。

建设单位凭综合审查意见可同步办理签订土地出让合同、建设工程规划许可证等规划与土地手续。

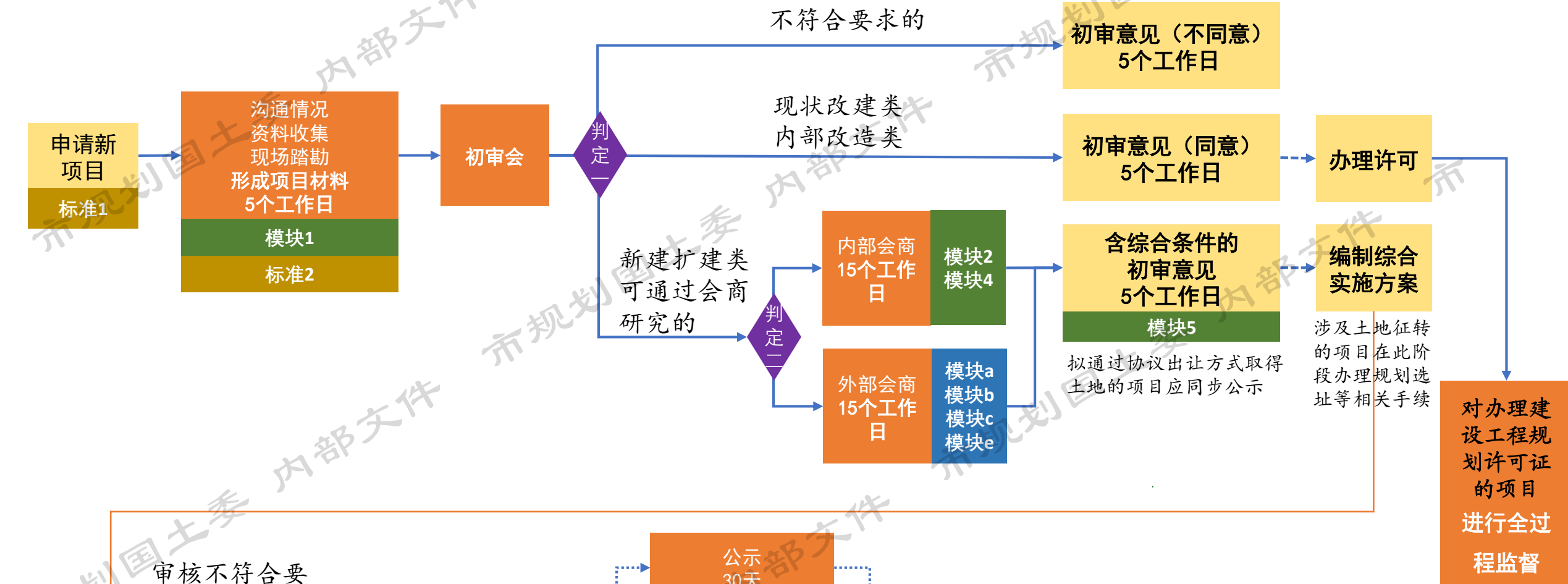
项目综合审查意见应与此前的申请、初审意见、会商意见、图纸等材料打包形成存档文件进行存档，并在行政办公系统内标注提醒该项目可以进入相应的审批环节。

流程图例说明

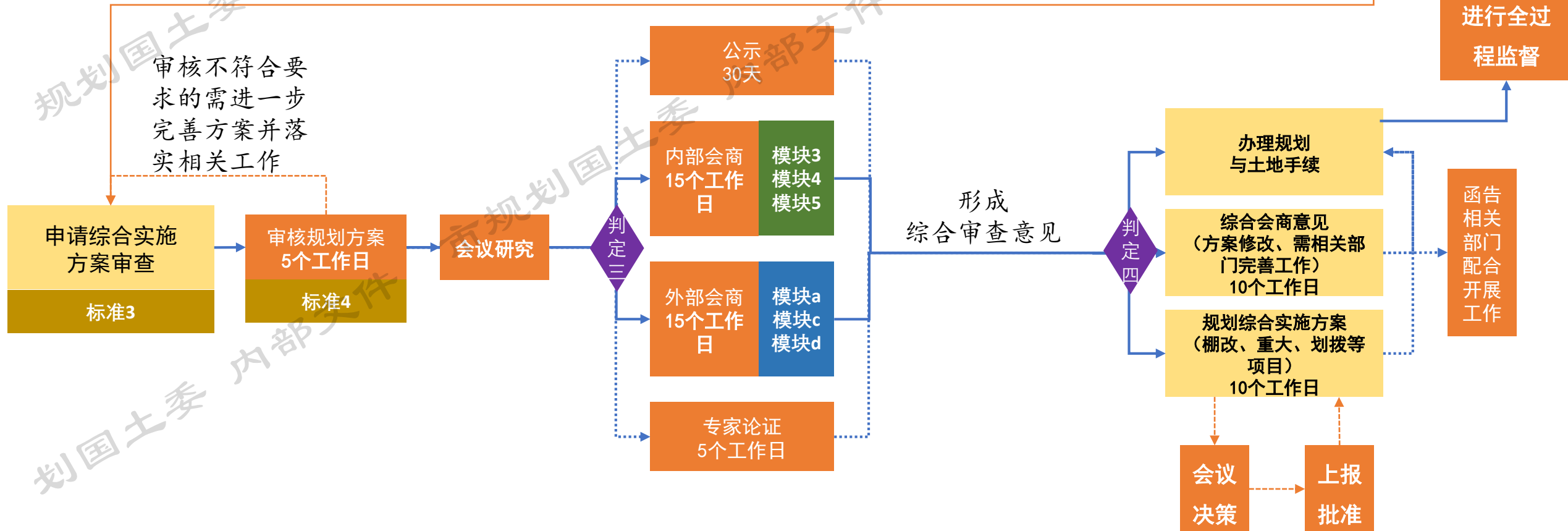


流程图

阶段一（初审阶段）



阶段二（会商阶段）



内部会商模块

根据需要可邀请相关处（科）室及部门参与会商

1	地籍权属及地名核查 5个工作日	阶段一 材料准备 阶段	对项目权属进行核查，主动开展地名命名相关工作。 涉及处（科）室：地籍管理处（地籍地名科）。 主要工作：对项目的用地范围进行校核，判定土地权属是否清晰。同时，提出项目是否涉及道路命名、更名；如涉及道路命名、更名，则立即启动地名命名程序。
2	设计条件 地价情况、综合交通、市政配套、城市设计等要求 15个工作日	阶段一 内部会商 阶段	对项目提出综合设计条件，方便建设单位开展方案设计工作。 涉及处（科）室：城市设计处（规划编制与城市设计科）、综合交通处、轨道交通处、市政设施处（市政交通科）、土地利用部门等。 主要工作：各相关处（科）室结合各自职责对项目提出专业设计条件。就城市设计、城市公共空间品质要求、无障碍、公共雕塑等提出相关要求；就项目是否涉及各级城市道路、公交场站等交通基础设施衔接要求提出意见；对项目地下管线及相关市政设施提出规划设计要求；土地利用部门提出项目的预估地价款项情况。
3	方案审核 城市设计、市政交通配套等 15个工作日	阶段二 内部会商 阶段	对项目提交的设计方案，进行综合审查。 涉及处（科）室：城市设计处（规划编制与城市设计科）、综合交通处、轨道交通处、市政设施处（市政交通科）等。 主要工作：各相关处（科）室对项目在初审及条件阶段提出专业要求的，对项目方案是否符合要求进行审核。
4	土地供应方式 15个工作日	阶段一 阶段二 内部会商 阶段	对项目用地供应方式提出初步意见；提出具体要求并完成相应上报工作。 涉及处（科）室：管理处室（规划实施与土地利用科）、耕地保护处（科）、土地利用部门。 阶段一：针对项目实施时土地供应方式采取划拨、出让、租赁等方式提出初步意见；涉及土地征转的建设项目，由耕地保护部门提出初步意见。 阶段二：确定项目土地供应方式，并在综合实施方案中包含相关上报申请内容。
5	地价评定 30个工作日	阶段一 阶段二 内部会商 阶段	对需要缴纳土地费用的项目，主动开展评定地价工作。 涉及处（科）室：土地利用部门。 主要工作：通过第三方地价评估、地价会、专家会、委主任办公会四级评定程序完成地价评定，并计算项目需缴纳的地价款。

注：涉及法定时限的，以法定时限为准

外部会商模块

根据需要可邀请市发展改革委、市住房城乡建设委、市园林绿化局、市经济信息化委、市环保局、市民防局、市水务局、市地震局、市科委、市教委、市消防局、市文物局、市交通委、（市民政局、市体育局）等部门及单位进行会商

a	参考意见 发改、住建、教育、文物、科技、经济信息化、民政等部门 15个工作日	阶段一 阶段二 外部会商 阶段	对涉及相关部门职责的项目，征求相关部门意见。 主要工作：结合自身职责就项目是否符合各自行业的准入要求提出意见，并提出项目下一步需要落实的工作。
b	专业设计条件 人防 15个工作日	阶段一 外部会商 阶段	对项目提出其他设计条件，方便建设单位开展下一步方案设计工作。 主要工作：民防部门就项目是否需要配建人防工程，配建规模等提出人防工程设计条件；申报人防工程易地建设的项目，民防部门按照《关于规范防空地下室易地建设收费的规定的通知》（计价格〔2000〕474号）、《北京市人民防空条例》（2002年市人大常委会第50号公告）、《关于进一步明确北京市防空地下室易地建设条件的通知》（京民防发〔2018〕5号）要求进行审核，提出专业咨询意见。
c	技术评价建议 发改、环保、文物、水务、交通、地震部门 15个工作日	阶段一 阶段二 外部会商 阶段	各相关部门就项目是否需要开展相关技术评价提出意见，方便建设单位提前开展工作。 主要工作：市发展改革委重点就项目是否进行节能评估研提意见；市环保局重点研究项目是否应进行环境评价、土壤污染治理；市交通委重点研究项目交通设施情况，是否应进行交通评价；文物局重点核查项目用地范围内文物情况，是否应组织文物勘探；市水务局重点审核项目用水、节水等有关要求，是否进行水影响评价等；市地震局重点研究建设项目是否需要地进行地震安全性评价等，地震部门还应就项目是否存在活动断裂层影响问题、是否需开展活动断裂层探测工作研提意见。
d	专业审核 园林、人防、消防方案 审核； 15个工作日	阶段二 外部会商 阶段	对项目设计方案进行专业审查。 主要工作：园林绿化部门依据《关于北京市建设工程附属绿化用地面积计算规则（试行）》的通知（京绿规发〔2012〕6号）、《关于北京市建设工程绿化用地面积比例实施办法的补充规定》对建设项目绿地指标进行审核；市规划国土委勘办委托第三方依据《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）等国家及地方消防技术标准，对建设项目进行消防初步设计审核；民防部门依据《建设项目配建人防工程面积指标计算规则（试行）》（京民防发〔2016〕47号）、《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）、《北京市人民防空工程规划（2007-2020）》、等相关人防工程专项规划和规范标准要求审查人防工程设计方案的项目。
e	市政专业部门意见 供水、排水、供电、供气、供热等 15个工作日	阶段一 外部会商 阶段	对配套市政工程提出专业咨询意见。 主要工作：由供水、排水、供电、供气、供热等各专业部门（公司）提出相应咨询方案。

判定一 初审分类

初审阶段主要审核工程建设项目是否符合北京城市总体规划的要求，并对项目提出处理意见。

- 1、按照《北京城市总体规划（2016年-2035年）》的要求判断项目是否符合总体规划的要求，按照《关于进一步优化营商环境深化建设项目行政审批流程改革的意见》（市规划国土发〔2018〕69号）、《关于社会投资建设项目分类标准的通知》（市规划国土发〔2018〕85号）、《关于发布<建设项目规划使用性质正面和负面清单>的通知》（市规划国土发〔2018〕88号）的要求对项目分类：
 - 内部改造项目：符合正面清单，不增加现状建筑面积，不改变建筑外轮廓的建设项目。建筑面积以合法建筑为计算基数。
 - 现状改建项目：符合正面清单，不增加现状建筑面积，但改变建筑外轮廓或用地内建筑布局的建设项目。包括位于重要大街、历史文化街区、市人民政府规定的特定地区的外装修工程。
 - 新建扩建项目：不属于上述两类的其他项目，包括建筑规模增加和不符合正面清单的建设项目。
- 2、不符合要求的建设项目，直接回复初审意见。
- 3、属于内部改造项目与现状改建项目，直接回复初审意见，告知按规定办理《施工许可证》或《建设工程规划许可证》。
- 4、属于新建扩建项目则需要组织材料（标准2）进一步研究。

判定二 初审研究

初审研究阶段是组织汇总委内、委外意见，为建设项目下一步开展工作提出要求，并形成综合设计条件。

- 1、将形成的项目材料根据需要推送至相关会商部门，研究内容可根据项目需要和要解决的问题确定。
 - 产业项目需结合《产业结构调整指导目录》、《禁限目录》、《<中国制造2025>北京行动纲要》等产业政策，判断产业项目是否符合国家及北京市相关产业准入要求。其中，科研项目重点审查是否符合构建高精尖产业结构。
 - 对于棚改、绿隔项目要重点核查用地减量以及人口、建设规模不增的相关内容。
 - 政府投资类项目应由发改部门提出资金安排意见。
- 2、综合各部门意见形成初审意见。
 - (1) 委内部门提出项目的相关要求：
 - 规划土地使用要求(规划用地性质、建筑使用功能及规模、容积率、建筑高度、绿地率等)。
 - 居住建筑(含居住区、居住小区、居住组团)的公共服务设施配套要求。
 - 建设项目退让用地边界、城市道路、铁路干线、河道、高压电力线等距离要求。
 - 提出文保、绿化、交通、配套公共服务设施及风貌要求。
 - 拟供地方式与预估地价款项情况。
 - 地下管线及相关市政设施规划设计要求。
 - 其他涉及的相关处（科）室意见。
 - (2) 委外部门提出的咨询意见：
 - 相关技术评价的建议。
 - 人防设计条件要求。
 - 市政专业部门咨询意见。（视情况）
 - 其他涉及发展改革及相关行业管理部门，中央、部队有关部门和单位的咨询意见。
 - (3) 其他下一步需开展的工作建议。

判定三 综合会商阶段

该阶段主要为建设单位提供的设计方案提出综合审查意见。

建设单位提交设计方案经先行审查后，承办部门将材料推送至委内及委外相关部门（对于特殊事项可通过发文方式征求意见），请相关部门研提意见，并组织开展相关工作。

1、内部会商：

- 项目在初审阶段或前期提出城市设计、基础设施配套等方面的规划设计要求，则方案需推送至委内相关处（科）对方案进行审核。

外部会商：

- 初审阶段已经由相关单位提出相关技术评价的，此阶段只需要推送给专业审核部门进行审查；未明确是否需要开展相关技术评价工作的项目，还需要发改、环保、水务、交通、地震部门应对项目是否需要展开相关技术评价研提意见；其中，地震部门还应就项目是否存在活动断裂层影响问题、是否需开展活动断裂层探测工作研提意见。
- 其中园林、民防部门以及我委勘办（涉及消防咨询）为专业咨询部门，所有项目均需要推送以获取专业审查意见。
- 如涉及住建、教育、文物、科技、经济信息化等部门的，可选择推送来征求相关意见。

2、相关工作：

按规定需要进行公示或进行专家论证的项目同步开展相关工作，形成综合审查意见可不等公示结束。

审查时限

各相关部门应在15个工作日内反馈意见，逾期不回复的视为无意见。

判定四 综合审查意见

该阶段汇总各方意见，为建设单位形成最终的综合审核意见，作为办理相关规划及土地手续的依据。

综合审查意见分为可直接办理规划与土地手续的意见和综合会商意见、规划综合实施方案。

1、直接办理规划与土地手续：

经汇总后，各方意见均一致同意的，直接致函建设单位通知其办理相关规划及土地手续。

2、综合会商意见：

- 如经会商阶段研究需市政专业公司增建相应设施的，综合会商意见应函告相关单位开展工作。
- 如涉及审核市政专业配套方案符合要求的，综合会商意见中应告知建设单位开展报装工作。
- 如相关部门提出修改意见，经判断，方案修改后确实能够实现相关要求的，直接汇总形成含修改意见的外部会商意见。
- 如相关部门提出修改意见对方案调整较大的，将修改意见反馈至建设单位，建设单位对方案修改完成后，由我委再次推送相关部门征求意见。
- 如存在各方意见相左，通过修改设计方案无法同时满足要求的，则需要提请会商会进行研究，协调各方意见提出解决方案，会商会由市规划国土委（分局）主管领导主持。

3、规划综合实施方案：

综合审查意见中涉及确定供地方式、地价水平、规划指标等需报请上级机关批准事项的，经会议研究并上报在批准后生效。

注：涉及征求市级部门意见的，由委机关统一组织征求；其他涉及项目情况复杂、难以确定实施路径的，可由委机关组织召开会议研究。

标准1 建设单位申请内容

1、建设单位基本情况

- (1) 建设单位基本介绍、主营业务、隶属关系等。
- (2) 科研及产业类项目需说明创新能力介绍、拟建项目技术先进性介绍、科研实际用地、产业情况说明等。

2、项目现状情况

- (1) 项目位置：项目所处区位、具体四至、地块大致尺寸。
- (2) 现状情况：用地范围内场地、绿化和现状建筑情况，拟保留和拟拆除建筑情况。
- (3) 用地历史情况：是否曾经从事工业生产、仓储用地。

3、拟建项目情况

- (1) 建筑使用功能。
- (2) 建设规模（地上/地下建筑面积，分项建筑面积，拟拆除/保留建筑面积，新建地上建筑面积）、占地面积等。
- (3) 拟建项目建设背景、主要建设内容。
- (4) 项目投资规模和资金筹措方案等。
- (5) 拟建方案示意图。

标准2 承办部门需了解内容

承办部门在建设单位提供的申请文件基础上，通过电话沟通、查阅档案、系统查询、现场踏勘等方式形成项目基本材料。

1、建设单位基本情况（了解）

- (1) 建设单位资产负债、企业投资人（或者股东）构成、主要投资项目、项目单位近几年信用情况等。

2、项目现状情况（掌握）

- (1) 用地内部情况：用地内是否有古树名木、文物及历史建筑等。
- (2) 用地周边情况：周边用地单位情况，周边市政配套情况；项目与电力、通讯、交通、城市基础设施、工业企业等设施的设施的距离情况；是否位于保护区、文物建控地带、用地周边古树、轨道交通、军事禁区和敏感单位。
- (3) 土地权属：进行权属核查，设计范围与用地权属边界是否一致。
- (4) 用地历史情况：是否曾经从事工业生产、仓储用地、是否有拆迁遗留以及社会矛盾隐患。
- (5) 地名命名情况。

3、项目规划情况（掌握）

- (1) 用地规划指标情况（包括用地性质，容积率，高度，绿地率和方案可行性）、规划道路情况。
- (2) 土地利用现状及规划情况。

4、历史审批情况（掌握）

- (1) 查看该项目相关的历史档案包括项目原审批历史、用地内原核发的规划与土地文件、周边相关利益用地规划情况等。
- (2) 查看档案包括纸质案卷档案和电子档案（电子档案在电子地图中点开相应图层可查询案卷号或电子扫描档链接）。
- (3) 查看档案包括从规划选址或条件、用地预审、规划意见函复、划拨决定书、出让合同、用地证至工程证等全过程的情况。
- (4) 地名历史审批情况。

标准3 方案内容要求

一、综合实施方案

二、设计方案说明书（文本）

（一）项目概况

- 1、基本内容与初审阶段申请内容相同。
- 2、相关技术评价论证情况：环评、涉水审批、交评手续按照未开展、正在开展、已完成（说明文号）进行说明。
- 3、明确项目取水水源为自来水、地下水、地表水还是再生水。
- 4、初审意见需落实工作落实情况。

（二）方案设计

1、设计思路及理念

2、总平面设计及主要指标

（1）阐述总体方案的构思意图和布局特点，以及在竖向设计、交通组织、防火设计、景观绿化、环境保护等方面所采取的具体措施。（2）说明关于一次规划、分期建设，以及原有建筑和古树名木保留、利用、改造方面的总体设想。（3）项目平面布局、内部道路系统（车行、人行）、各层交通设施及交通组织、对外出入口（数量、所在道路等级、与交叉口的距离等）、地库出入口和停车设施位置、数量和内外部交通组织方式等。

3、建筑专业说明

（1）建筑与城市空间关系、立面造型和环境营造、环境分析及立面主要材质色彩等。（2）建筑的功能布局和内部交通组织。（3）建筑防火设计：厂房和库房的火灾危险性分类；民用建筑的建筑分类；建筑的耐火等级；总平面布局（防火间距、消防车 道、救援场地和入口）；建筑单体的防火分区、安全疏散等设计原则。（4）无障碍设计简要说明。（5）当建筑在声学、光学、人防地下室等方面有特殊要求时，应做相应说明。（6）建筑节能说明。（7）绿色建筑设计说明（当项目按绿色建筑要求建设时需要）。（8）装配式建筑设计说明（当项目按装配式建筑要求建设时需要）。

4、结构专业设计说明（可选）（设计依据；建筑分类等级；结构方案、基础方案；主要结构材料；需要特殊说明的其他问题）。

5、暖通专业设计说明（人防需要）（设计范围；室内外设计参数及设计标准；冷热负荷的估算数据；空气调节的冷源、热源选择及其参数；供暖、空气调节的系统形式；通风系统简述；防排烟系统及防火措施简述；节能设计要点）。

6、给排水专业设计说明（消防需要）（建筑给排水系统的设置；给水系统简述；消防系统简述；排水系统简述）。

7、电气专业设计说明（人防需要）（建筑电气系统的设置；变、配、发电系统；智能化设计；电气节能及环保措施；电气专项设计）。

（三）专项设计

- 1、教育专项设计（涉及提供）（1）总规划户数、人数；（2）配套教育设施的配置标准、类型、班级规模、占地面积（用地形状）、建筑面积（其中：地下规模）、控高等；（3）如果项目本身没有配套相应教育设施，需要论证说明其解决入学途径，并说明建设时序；。
- 2、人防专项设计（1）人防配建指标核算过程；（2）人防工程规划方案指标明细。
- 3、轨道交通一体化设计（涉及提供）
- 4、市政配套综合方案（涉及提供）

标准3 方案内容要求

三、相关技术图纸

(一) 总平面图(含消防)

- 1、基本要求。按照《建设工程规划技术文件办理指南》(市规划国土发【2018】87号)中建设工程设计方案技术相关要求执行。
- 2、经济技术指标要求。按照《建设工程规划技术文件办理指南》(市规划国土发【2018】87号)中建设工程设计方案技术相关要求执行。
- 3、消防要求。应在总平面图中标注的设计消防内容包括:火灾危险性分类及耐火等级(厂房和仓库)或建筑分类和耐火等级(民用建筑);消防车道;救援场地和入口;防火间距;提供用地范围内的室外消防布置图,包括室外消火栓、水泵接合器。

(二) 现状图

含地形图底图、标出场地四界及周边规划控制线(包括用地红线、相邻用地、规划道路红线、城市绿地控制线、规划河道控制线、风景区保护范围控制线、文物保护范围控制线等),标注周边水利、电力、基础设施情况;标注道路名称、红线宽度;标出用地周边建筑性质、层数、高度;标注中心点经纬度;标注现状树木情况。

(三) 竖向设计图

标注建筑基地内外主要绝对标高,建筑室内外主要设计相对标高及与绝对标高的关系;标注透水铺装、雨水调蓄池设置情况。

(四) 园林专项图

标注现状及拟建建筑地上、地下轮廓线;标注计入绿化用地的边界,标注边界建筑外墙和道路边线的距离;用不同图例表达实土绿地(下凹绿地)、覆土绿地(覆土厚度均 ≥ 3 米)、覆土绿地(覆土厚度1.5-3米)、覆土绿地(覆土厚度 > 0.6 米或不满足1/3按实土以20%计入绿地率)、集中绿地、绿化停车场;绿地面积计算表;绿化指标表;

(五) 人防专项图

涉及人防工程的项目,总平面图应按1:1000或1:2000比例绘制,在图中用虚线标明人防工程范围,注明各人防战时主要出入口位置及通道位置,人防管理用房位置,人防警报设施位置,人防高点监控设施位置,人均人员掩蔽面积,掩蔽工程服务覆盖范围,防空警报音响覆盖范围,附人防工程规划方案指标明细表(包括人防配建核算过程)。

(六) 交通专项图

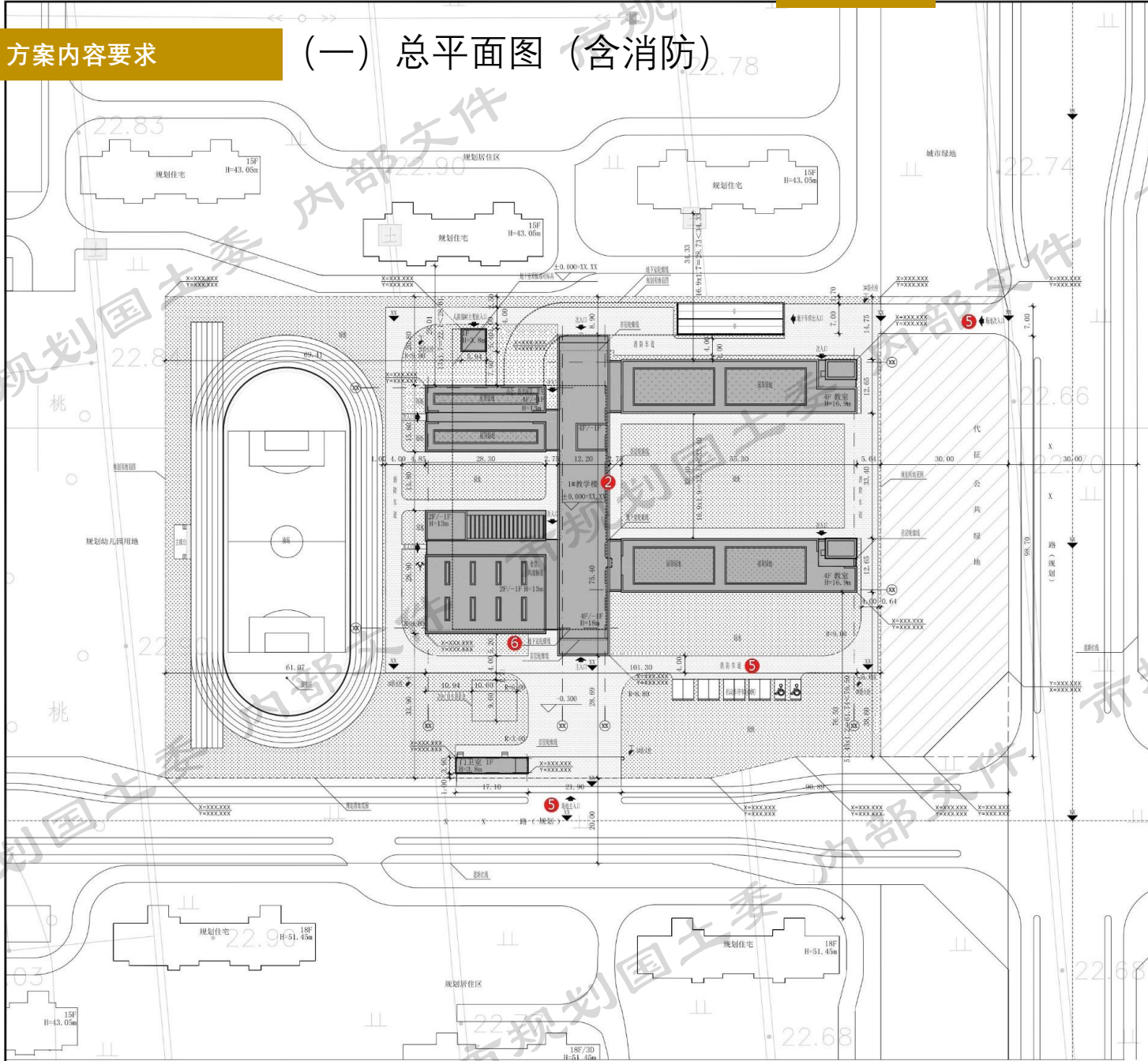
图中应表达内部道路系统,各层交通设施及交通组织方式,出入口,地库出入口,停车设施位置及数量,内外部交通组织方式等。

(七) 其他技术图纸

- 1、日照分析图。(参考)
- 2、建筑平面图。按照《建设工程规划技术文件办理指南》(市规划国土发【2018】87号)中建设工程设计方案技术相关要求执行。
- 3、立面图。按照《建设工程规划技术文件办理指南》(市规划国土发【2018】87号)中建设工程设计方案技术相关要求执行。
- 4、剖面图。按照《建设工程规划技术文件办理指南》(市规划国土发【2018】87号)中建设工程设计方案技术相关要求执行。

标准3 方案内容要求

(一) 总平面图 (含消防)



主要经济技术指标表

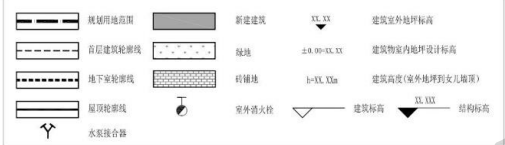
名称	数量	单位	名称	单位	名称	单位
总建筑面积	XXX	m²	建筑基底总面积	m²	XXX	XXX
其中：地上建筑面积	XXX	m²	其中：地上建筑面积	m²	XXX	XXX
总建筑面积	XXX	m²	总建筑面积	m²	XXX	XXX
地上建筑面积	XXX	m²	地上建筑面积	m²	XXX	XXX
地下建筑面积	XXX	m²	地下建筑面积	m²	XXX	XXX
容积率	XXX		容积率		XXX	XXX
建筑密度	XXX	%	建筑密度	%	XXX	XXX
绿化率	XXX	%	绿化率	%	XXX	XXX
机动车停车位	XXX	个	机动车停车位	个	XXX	XXX
其中	XXX	个	其中	个	XXX	XXX
地下	XXX	个	地下	个	XXX	XXX

总平面图1:500

区位图



图例



设计说明:

- 1、本图根据建设单位提供的1:500地形图进行绘制。
- 2、设计依据
建设方提供的规划设计要求
国家和北京市现行有关法律、法规、规范、技术标准等
•《民用建筑设计通则》GB50352-2005
•《建筑设计防火规范》GB50016-2014
•《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017
•《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014
•《平战结合人民防空工程设计防火规范》DB11/994-2013
•《人民防空工程设计防火规范》GB50098-2009
•《中小学建筑设计规范》GB50099-2011
•《无障碍设计规范》GB50763-2012
•《公共建筑节能设计标准》DB11/687-2015
•《北京市绿色建筑施工图审查要点》(2017年修订版)
•《建筑工程设计文件编制深度规定》(2008版)中华人民共和国住房和城乡建设部
•《全国民用建筑工程设计技术措施2009》(规划、建筑、景观)
- 3、图中所注尺寸为建筑物外墙之间、道路边线之间及与道路红线之间的距离。图中所注标高、尺寸单位为米。新建建筑定位坐标为建筑外墙角点坐标。
- 4、本图所标建筑高度为檐口至室外地坪之高度。
- 5、建筑面积计算标准依据《北京地区建设工程规划计价规则》执行。
- 6、本项目设计方案符合国家有关日照标准。按照本方案建设后，本项目对周边现状建筑国家规定的日照标准未产生不利影响。
- 7、本项目人防工程面积指标及战时功能设置按照北京市民防局相关管理规定确定。人防面积计算规则依据《结合建设项目配建人防工程面积指标计算规则(试行)》(京民防办发[2016]47号)、人防设计符合国家和北京市有关人防的法律、法规和《人民防空工程设计防火规范》GB50098-2009、《平战结合人民防空工程设计规范》DB11/994-2013等相关规范、标准的有关要求。
- 8、本项目依据北京市规划委员会《关于加强雨水利用工程规划管理有关事项的通知(试行)》(市规发[2012]791号)、《新建建设工程雨水控制与利用技术要点(试行)》(市规发[2012]1316号)、《雨水控制与利用工程设计规范》(DB11/685-2013)的有关要求，对雨水利用工程进行了相应设计，符合相关法律法规要求。本项目场地内地坪均为下凹绿地，相对地面下凹4厘米，场地内设260m³雨水调蓄池，透水铺装面积比例为XXX，详见雨水控制与利用总平面图。
- 9、本项目为多层民用公共建筑，耐火等级一级。消防设计符合规划要求及设计规范，与周边保留建筑的防火间距大于规范要求，建筑间距满足设计规范。满足《建筑设计防火规范》GB50016-2014要求。
- 10、建设项目在建筑节能设计、节水设施等方面符合相关法律、法规、标准。
- 11、抗震设防烈度：8度
- 12、无障碍设计说明：本项目执行《无障碍设计规范》(GB50763-2012)和地方主管部门的有关规定。本工程建筑主体的无障碍设计部位为：建筑主要入口(含室外地面坡度)、首层设无障碍座位、乘客电梯按照无障碍电梯设计、基地人行通路及广场均无台阶、在基地内设有残疾人停车位。
- 13、本项目绿化设计执行《关于北京市建设工程附属绿化用地面积计算规则(试行)》(京规发[2012]6号)，满足绿地率要求，详见绿化总平面图。
- 14、本项目设计满足《北京市绿色建筑评价标准》要求，达到绿色建筑一星级标准。
- 15、本项目满足相关部门发布的行政规范性文件要求。
- 16、本项目设计满足相关国家及地方法规、规范、标准、规定等的要求。

XXXX设计院

本图档的著作权及其相关权益归XXXX设计院所有。未经许可，不得复制或传播。如有违反，将依法追究法律责任。

XXXX设计院

XXXX设计院

XXXX设计院

XXXX设计院

XXXX设计院

XXXX设计院

XXXX设计院

XXXX设计院

XXXX设计院

XXXX设计院

XXXX设计院

XXXX设计院

XXXX设计院

注释:

审查要点:

- 1 区位图、四至(用地红线、周边道路)
- 2 用地性质、建设内容
- 3 用地面积、高度、容积率、地上地下建筑面积、地下车库总面积、应建人防

面积

- 4 规划户数、人口数(配建教育配置标准、设施类型、班级规模、控高、若本身无配套则论证入学途径并说明时序)
- 5 厂房库房的火灾危险性分类、建筑分类、耐火等级、防火间距、消防车通道、救援场地和入口
- 6 地下范围

建设工程规划设计技术文件办理指南图示 - 设计方案

项目类型	项目编号	图纸内容	原图比例\图幅	原图形式	套数	图号
公共建筑	1-A	总平面图 + 消防总平面图	1:500\A4 折叠	蓝图	5	1-2

标准3 方案内容要求

(二) 现状图



现状总平面图1:500

图例



XXXXX设计院

本图纸的著作权及其他相关权益属 XXXX 建筑设计研究院有限公司所有, 图中所含的专有技术信息应予保密。未经本公司书面许可, 不得复制或向任何第三方提供或披露给任何第三方(本公司与客户另有约定的, 从其约定)。

专业设计部门	X X X X X X X X
--------	-----------------

设计算字

方案设计人	X X X	X X X
设计总负责人	X X X	X X X
专业负责人	X X X	X X X
设计人	X X X	X X X

验证签字

申 報 人	X X X	X X X
申 定 人	X X X	X X X

建筑专业负责人	× × ×	× × ×
结构专业负责人	× × ×	× × ×
设备专业负责人	× × ×	× × ×
电气专业负责人	× × ×	× × ×

项目名称	X X X X X X X X
------	-----------------

项目编号: XXXXXXXXXX

图 2

X X X X X X X X

设计阶段	图号	版本号
X X X	X X X	X X X

出图日期: X X X X 年 X 月 X 日

自檢記錄	X X X X X X X X
------	-----------------

注释：

审查要点：

- ① 现状用地及周边建筑的性质、层数。
- ② 周边道路、河流及各类基础设施（如水利、电力、交通站点）
- ③ 保留树木（列表）。

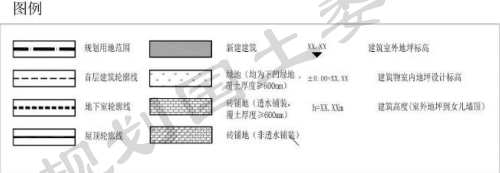
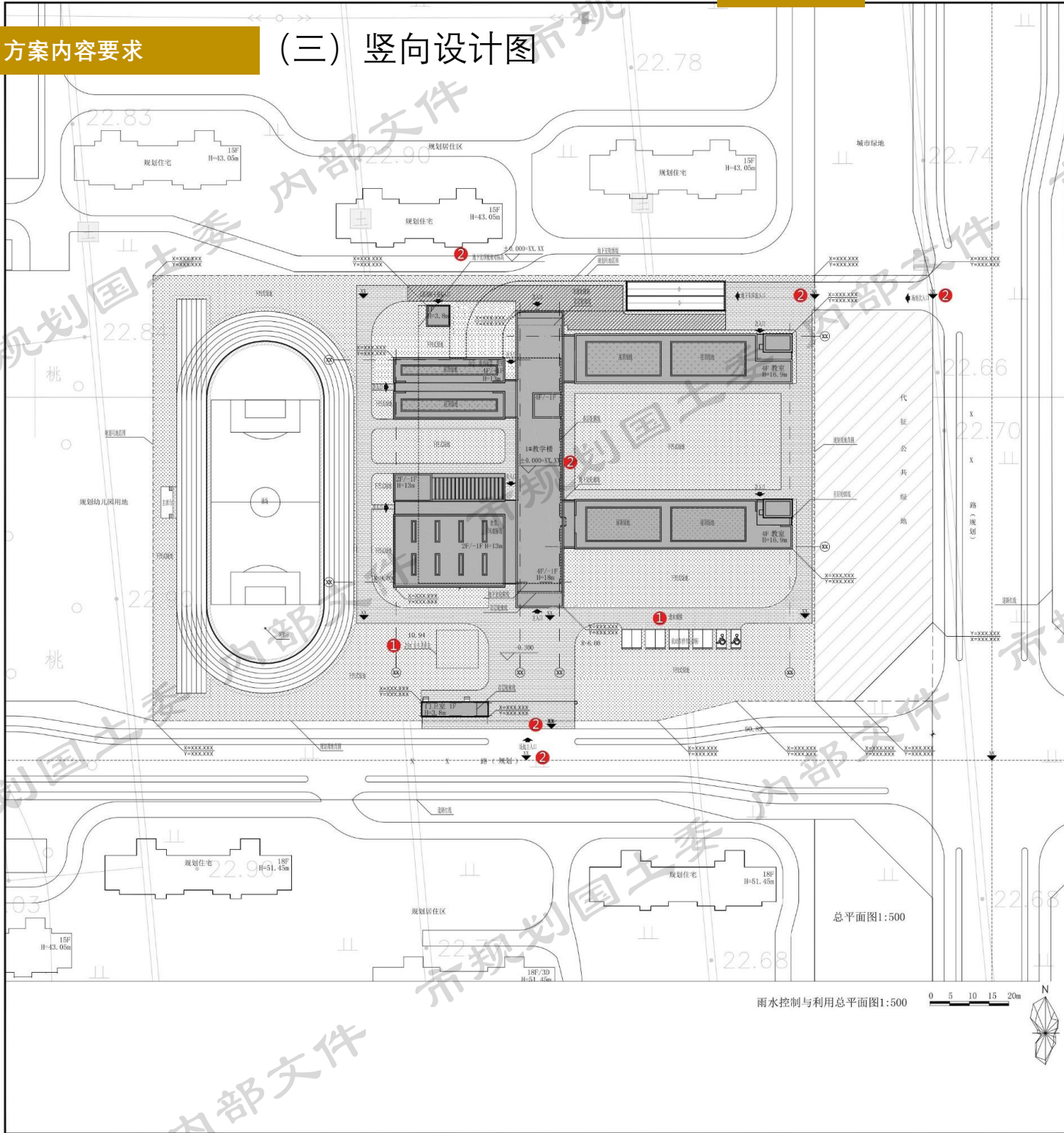
④ 中心点经纬度

建设工程规划设计技术文件办理指南图示-设计方案

项目类型	项目编号	图纸内容	原图比例\图幅	原图形式	套数	图号
公共建筑	1-A	现状总平面图	1:500\A4 折叠	蓝图	5	1-1

标准3 方案内容要求

(三) 竖向设计图



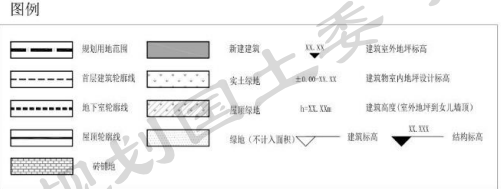
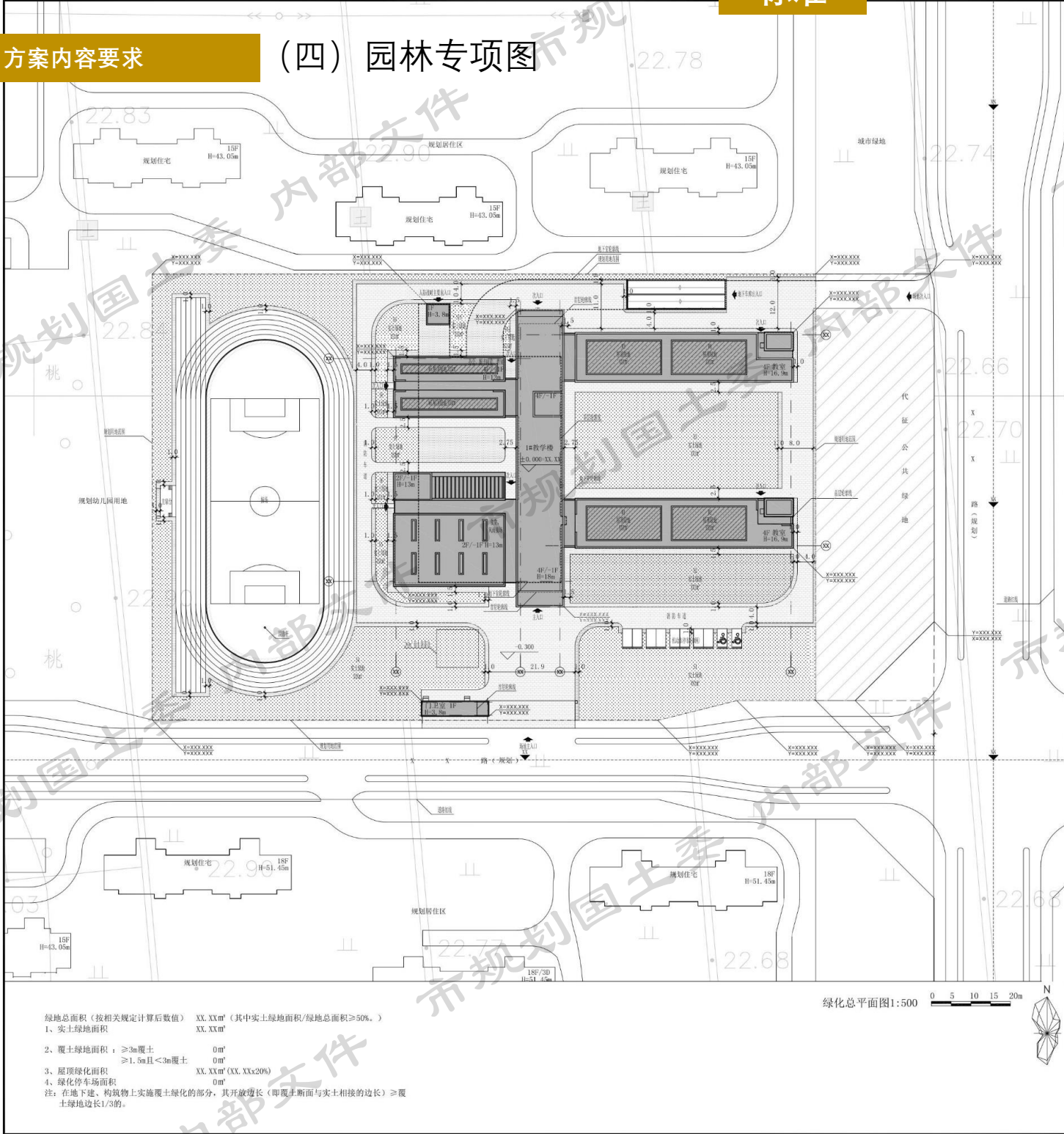
XXXX设计院		
本图由贵院提供，其内容及数据均须经贵院审核，贵院对本图内容的真实性、准确性、完整性负责。贵院对本图的使用权仅限于本项目，不得用于其他项目。贵院对本图的所有权归贵院所有，未经许可，不得复制或传播。贵院对本图的使用权自本合同生效之日起算，至本合同终止之日止。贵院对本图的使用权包括但不限于：设计、施工、监理、验收、归档、存档、保密、知识产权、违约责任、争议解决、适用法律、其他事项。贵院对本图的使用权自本合同生效之日起算，至本合同终止之日止。贵院对本图的使用权包括但不限于：设计、施工、监理、验收、归档、存档、保密、知识产权、违约责任、争议解决、适用法律、其他事项。		
XXXXXXX		
设计签字		
方案设计人	XXX	XXX
设计总负责人	XXX	XXX
专业负责人	XXX	XXX
设计人	XXX	XXX
审核签字		
审核人	XXX	XXX
审定人	XXX	XXX
会签		
建筑专业负责人	XXX	XXX
结构专业负责人	XXX	XXX
设备专业负责人	XXX	XXX
电气专业负责人	XXX	XXX
项目名称		
XXXXXXXXX		
项目编号		
XXXXXXXXX		
图名		
XXXXXXXXX		
设计阶段	图号	版本号
XXX	XXX	XXX
审核日期	XXXXXX年XX月XX日	
审核人	XXXXXXXXX	

注释：
审查要点：
① 雨水调蓄设施、透水铺装
② 基地内外主要绝对标高、建筑室内外主要设计相对标高及绝对标高关系

建设工程规划设计技术文件办理指南图示 - 设计方案						
项目类型	项目编号	图纸内容	原图比例\图幅	原图形式	套数	图号
公共建筑	1-A	雨水控制与利用总平面图	1:500\A4 折叠	蓝图	5	1-4

标准3 方案内容要求

(四) 园林专项图



绿地面积计算表							
实土绿地		覆土绿地 (≥3米)		覆土绿地 (≥1.5米) (按50%折算)		覆土绿地 (≤0.6米) 或不满足1/3接实土 (按20%折算)	
绿地编号	面积 (㎡)	绿地编号	面积 (㎡)	绿地编号	面积 (㎡)	绿地编号	面积 (㎡)
小计							
折算面积							
合计							

计算说明: 绿地边界距建筑外墙不小于1.5米, 距道路边缘不小于1.0米。

XXXXX设计院		
本图纸的著作权及其他相关权益属XXXXX建筑设计研究院有限公司所有, 如图中所含的含有技术信息应予保留, 未经本公司书面许可, 不得复制或向任何第三方泄露或提供, 违者必究。(本公司与客户另有约定的, 从约定)。		
专项设计部门		
XXXXXXXXXX		
设计签字		
方案设计师	XXX	XXX
设计总负责人	XXX	XXX
专业负责人	XXX	XXX
设计人	XXX	XXX
设计签字		
审核人	XXX	XXX
审定人	XXX	XXX
会 签		
建筑专业负责人	XXX	XXX
结构专业负责人	XXX	XXX
设备专业负责人	XXX	XXX
电气专业负责人	XXX	XXX
设计名称		
XXXXXXXXXXXX		
设计编号		
XXXXXXXXXXXX		
图名		
XXXXXXXXXXXX		
设计阶段	图号	版本号
XXX	XXX	XXX
出图日期	XXXX年XX月XX日	
审核记录	XXXXXXXXXXXX	

注释:

审查要点:

①

②

③

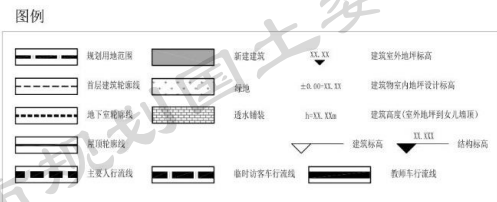
建设工程规划设计技术文件办理指南图示 - 设计方案						
项目类型	项目编号	图纸内容	原图比例\图幅	原图形式	套数	图号
公共建筑	1-A	绿化总平面图	1:500\A4 折叠	蓝图	5	1-3

标准3 方案内容要求

(五) 交通专项图



交通总平面图1:500



XXXXX设计院

本图纸的著作权及其他相关权益属XXXX建筑设计研究院有限公司所有。图中所含的专有技术信息应予保密。未经本公司书面许可,不得复制或向任何第三方提供或披露给任何第三方(本公司与客户另有约定的,从其约定)。

专业设计部门

X X X X X X X X

设计签字

方案设计人	XXX	XX
-------	-----	----

设计总负责人	XXX	XX
--------	-----	----

专业负责人	× × ×	× ×
-------	-------	-----

	验证签字
--	------

审核人	XXX	XX
-----	-----	----

会 集

建筑专业负责人	× × ×	× ×
---------	-------	-----

结构专业负责人	X X X	X X

核對金額與月入	△ △ △	△ △

项目名称	√ √ √ √ √ √ √ √
------	-----------------

项目编号	
------	--

	A A A A A A A

X X X X X X X X

设计阶段	图号	版本号
------	----	-----

由即日起至	Y Y Y Y 年 Y 月 Y 日
-------	-------------------

[illegible]

④ 使用对象、使用功能（明确具体功能，例如超市、办公等。安置房需明确安置范围）

审查要点：

① 内部道路系统、各层交通设施及交通组织、地库出入口、车道数、距离、出入口

② 停车设施位置、数量

③ 出入的人车流线、场地的交通流线

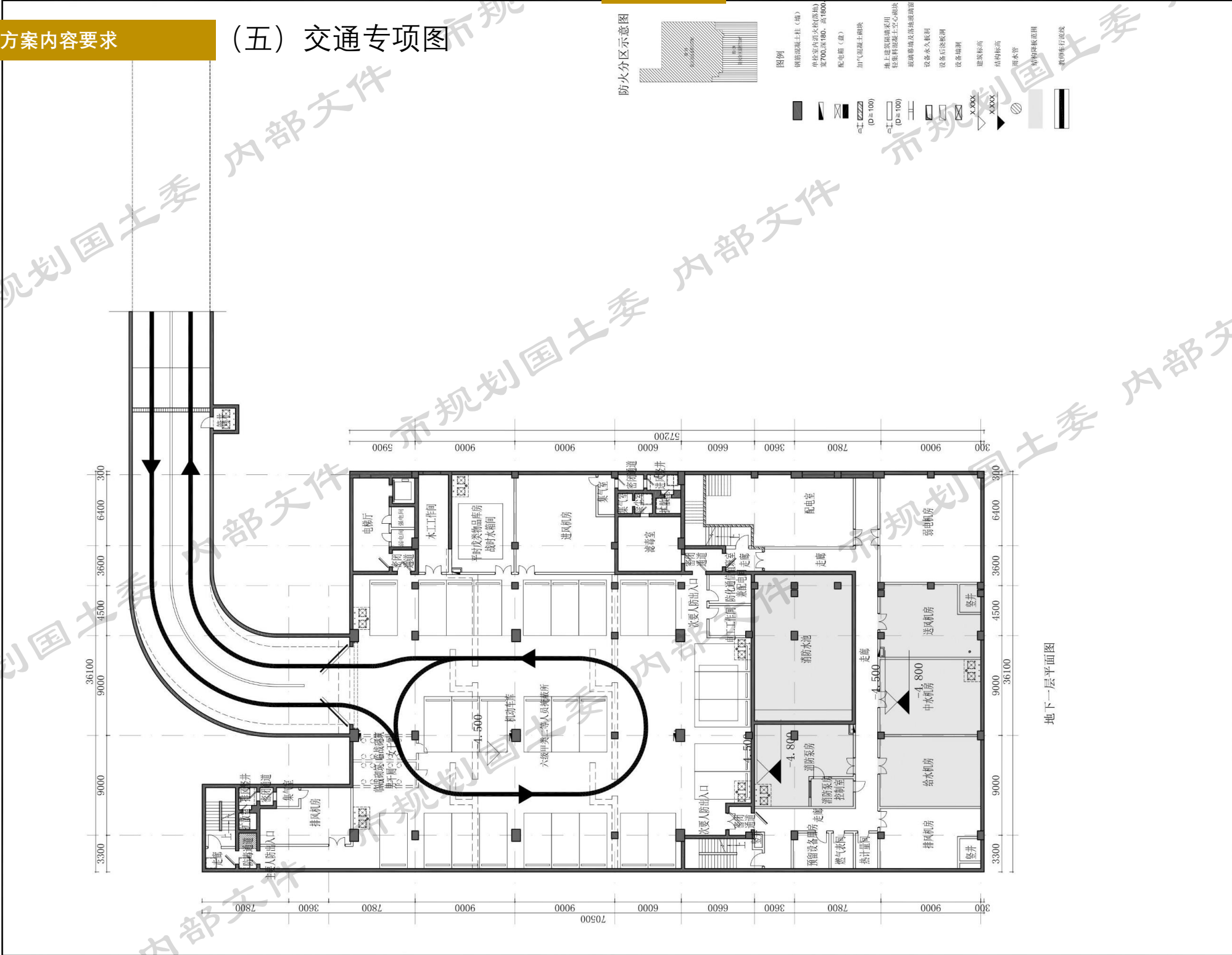
建设工程规划设计技术文件办理指南图示-设计方案

项目类型	项目编号	图纸内容	原图比例\图幅	原图形式	套数	图号
公共建筑	1-A	交通总平面图	1:500\A4 折叠	蓝图	5	1-5

标准3 方案内容要求

(五) 交通专项图

标准



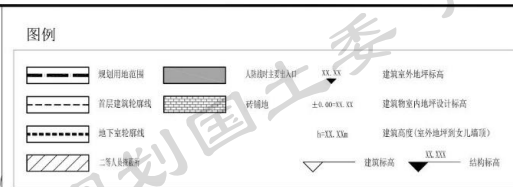
XXXXX设计院	
本项目的著作权及其他相关权益属 XXXX 设计院所有。未经设计院书面许可，任何单位和个人不得擅自复制或传播。如有违反，将依法追究法律责任。 (本公司与客户另有约定的，从其约定)。	
专业设计部门	
XXXXXXXXXX	
设计签字	
方案设计人	XXX XXX
设计专业负责人	XXX XXX
审核负责人	XXX XXX
设计人	XXX XXX
审核签字	
审核人	XXX XXX
审定人	XXX XXX
会签	
建筑专业负责人	XXX XXX
结构专业负责人	XXX XXX
设备专业负责人	XXX XXX
电气专业负责人	XXX XXX
项目名称	
XXXXXXXXXX	
项目编号	
XXXXXXXXXX	
图名	
XXXXXXXXXX	
设计阶段	图号 版本号
XXX	XXX XXX
出图日期	XXX X X X X X X X X X X
审核日期	XXX X X X X X X X X X X

建设工程规划设计技术文件办理指南图示 - 设计方案

项目类型	项目编号	图纸内容	原图比例\图幅	原图形式	套数	图号
公共建筑	1-A	地下一层平面图	1:500\A4 折叠	蓝图	5	1-6

标准3 方案内容要求

(六) 人防专项图



人防高点监控设施及人防警报室由本项目所配套的住宅小区统一设置。

人防总平面图1:500



审查要点：

- ① 各类型人防范围配文字标注、人防战时主要出入口
② 指明明细表、人防工程建筑面积、各类型人防建筑面积、人均人员掩蔽面积、人防配建核算过程
③ 防空警报设置位置、掩蔽工程服务覆盖范围（以警报为中心 $R=200m$ 圆圈以内范围）、防空警报音响覆盖范围（以警报为中心 $R=800m$ 圆圈以内范围）

建设工程规划设计技术文件办理指南图示 - 设计方案

项目类型	项目编号	图纸内容	原图比例\图幅	原图形式	套数	图号
公共建筑	1-A	人防总平面图	1:500\A4 折叠	蓝图	5	1-7

标准4 设计方案审核标准

1、资料审查

资料审查阶段重点审核各相关部门出具的文件是否有效、相互之间是否对应，重点核查“一书六图”内容的全面性与一致性。

2、规划技术审查

按照《北京地区建设工程规划设计通则》（2003）及相关法律、法规、政策要求对项目方案进行专业审查，并按照《建设工程规划技术文件办理指南》（市规划国土发【2018】87号）中建设工程设计方案相关审核要点进行审核。重点关注以下几个方面：

- 初审意见中的相关要求是否落实（招拍挂项目核实土地出让合同中相关要求）
- 设计范围是否与规划确定范围一致
- 用地内的功能分区合理
- 建设项目的性质符合城市规划的要求
- 容积率符合城市规划的要求
- 建筑高度符合城市规划的要求
- 建筑密度或空地率符合城市规划的要求
- 绿地率符合城市规划的要求
- 停车位数量符合法律、法规、规章和城市规划的要求
- 建筑间距符合法律、法规、规章和城市规划技术标准的要求
- 公共服务设施符合《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7号）的要求
- 建设项目后退道路红线的距离符合法律、法规、规章和城市规划技术的要求
- 已安排了必要的水、电、气、热等市政基础设施
- 此外还有日照测算结果、雨水利用、无障碍设计、节能设计等需要在总图上进行标注；注册建筑师、注册结构师、单位报审章等需要在总图上体现。单体项目应明确地上地下各种功能的面积分配，群体项目应注意在总图上体现局部与整体的关系

3、市政配套方案审查**4、审查时限**

5个工作日