



北京市规划和自然资源委员会通州分局

多规合一协同平台会商意见

(房屋建设工程)

2022规自(通)综审字0034号

制作日期: 2022年05月31日

北京通州房地产开发有限责任公司:

你单位于2022年05月27日申报的,位于通州区于家务回民乡次中心的由北京云翔建筑设计有限公司设计的北京市通州区于家务TZ11-0200-6003、6006地块R2二类居住用地、TZ11-0200-6002地块A334托幼用地项目的设计方案,经审查,根据有关法律、法规、规章的规定和城乡规划要求,同意按下列会商意见开展相关工作。

一、用地基本指标

建设用地范围:东临渠头东路,南临渠头四路,西邻渠头二路东侧绿地,北临渠头路

建设用地性质:R2二类居住用地、A334托幼用地

总用地面积:25189.62平方米(以《建设工程规划用地测量条件》文号2019规(通)测字0050号为准)

总建设用地面积:25189.62平方米

二、本项目工程建设主要技术经济指标

居住项目:

居住区(组团)总建筑面积:59821.0平方米

住宅建筑面积:55841.52平方米

其中:

序号	住宅类别及栋号	住宅类建筑面积(平方米)	地上层数(层)	地下层数(层)	高度(米)	住宅套数(套)
1	1#住宅楼	7387.87	7.0	-2.0	23.1	28.0
	备注	地上建筑面积包含人防警报器室12.97m ² ,地下为丙类储藏室及设备用房				
2	2#住宅楼	2420.68	4.0	-2.0	13.72	8.0
	备注	地下为丙类储藏室及设备用房				
3	3#住宅楼	3723.21	4.0	-2.0	13.72	12.0
	备注	地下为丙类储藏室及设备用房				
4	4#住宅楼	2513.58	4.0	-2.0	13.72	8.0
	备注	地下为丙类储藏室及设备用房				
5	5#住宅楼	3615.88	4.0	-2.0	13.72	12.0
	备注	地下为丙类储藏室及设备用房				

序号	住宅类别及栋号	住宅类建筑面积 (平方米)	地上层数(层)	地下层数(层)	高度(米)	住宅套数(套)
6	6#住宅楼	3742.02	6.0	-2.0	19.92	12.0
	备注	地下为丙类储藏室及设备用房。地下二层除列明面积外，其余为公共楼电梯间及走道面积，共232.99m ²				
7	7#住宅楼	4185.66	4.0	-2.0	13.52	12.0
	备注	地下为丙类储藏室及设备用房				
8	8#住宅楼	4804.74	4.0	-2.0	13.52	12.0
	备注	地下为丙类储藏室及设备用房，地下设备用房面积包含固定通讯设备间17.54m ² ，室内覆盖系统机房34.33m ² ，有线电视光电转换间64.44m ²				
9	9#住宅楼	3122.61	4.0	-2.0	13.52	8.0
	备注	地下为丙类储藏室及设备用房				
10	10#住宅楼	3083.79	4.0	-2.0	13.52	8.0
	备注	地下为丙类储藏室及设备用房				
11	11#住宅楼	7503.95	7.0	-2.0	23.1	28.0
	备注	地上建筑面积包含消防水箱间52.08m ² ，地下为丙类储藏室及设备用房				
12	TZ11-0200-6003地块 地下车库	4804.77	1.0	-1.0	4.15	0.0
	备注	停车位92辆，地上面积含1#楼梯24.14m ² ，2#楼梯23.87m ² ，人防管理用房15.59m ² 。非人防区含设备用房及配套服务设施面积				
13	TZ11-0200-6006地块 地下车库	4932.76	1.0	-1.0	4.15	0.0
	备注	停车位100辆，地上面积为3#楼梯面积(属于公共服务设施面积)。非人防区含设备用房及配套服务设施面积				

建筑面积总计：**55841.52**平方米

配套居住公共服务设施总面积：**3979.48**平方米

其中：

序号	居住公共服务设施类别	建筑面积(平方米)	备注
1	S1#配套楼	735.26	含低基配电室171.66平方米，位于首层；物业203.46平方米，位于地下二层及二层；消防安防控制室89.28平方米，位于地下一层；小型商服109.82平方米，位于地下二层；菜市场59.82平方米，位于首层；其他商业服务设施101.22平方米，位于地下二层。地上配套服务设施含174.07平方米设备用房面积
2	高基分界室	44.22	
3	幼儿园	3200.0	地上3层

建筑面积总计：**3979.48**平方米

三、其他设计要求

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）及市住房城乡建设行政主管部门的相关要求执行。

本项目应按规定缴纳政府土地收益，请在申请办理建设工程竣工验收前，与市规划和自然资源委签订《国有建设用地使用权出让合同补充协议》。

其他事项：

经各部门会商，原则同意本项目规划设计方案，具体意见如下：

一、民防部门意见：按照国家及本市有关法律、法规的规定和人防工程建设标准及要求，经审核本项目设计方案符合人防工程建设政策要求，同意此人防工程设计方案。具体内容详见《北京市通州区人民防空办公室建设项目修建人民防空防护工程标准审查意见书》（2022（DGHY）京防（通）工准字0010号）。

二、园林部门意见：该项目规划要求TZ11-0200-6003、TZ11-0200-6006、TZ11-0200-6002地块绿地率均不低于30%，经对该项目设计方案的绿化用地进行审查，现设计方案TZ11-0200-6003地块绿地率为30.17%、TZ11-0200-6006地块绿地率为30.07%、TZ11-0200-6002地块绿地率为30.48%均符合要求，同意该方案。具体意见如下：1、覆土绿地已按照相关规定计入绿地率指标，故须按现方案实施永久绿化。2、如工程涉及现状树木保护、移植和砍伐时，请按相关程序办理。3、建设工程附属绿地面积达到1000平方米的，建设单位应当在绿化施工的30日前，书面告知绿化行政主管部门，并报送绿化工程设计方案。绿化行政主管部门应当对建设工程附属绿化工程建设提供技术服务。4、下一步应按照市园林绿化局《关于进一步加强节水集雨型绿地和林地建设的意见》（京绿规发〔2014〕2号）、《园林绿地雨水利用技术规程（试行）》的有关要求，在本项目附属绿化工程建设中落实节水集雨设施建设。

三、水务部门意见：（一）原则同意该项目。项目开发过程中，应统筹考虑项目各项水务基础设施的建设时序，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。（二）项目应根据工程建设进程办理相应阶段的涉水审批手续。1、项目应在施工许可前办理的事项（1）建设项目水影响评价审查；（2）建设项目节水设施方案审查；（3）水土保持补偿费的征收；（4）临时用水指标审批。2、项目应在竣工验收前办理的事项（1）水土保持监理、监测；（2）生产建设项目水土保持设施自主验收报备；（3）建设项目配套节水设施竣工验收（联合验收）。3、竣工后应办理的事项（1）城镇污水排入排水管网许可（排水许可）；（2）对用水指标进行核定与调整。（三）工程开发建设过程中应满足以下要求。1、项目周边应具备完善的供排水系统（包括供水管网、再生水管网、污水管网及雨水管网）。雨污水排除方案应当符合规划、标准和排水分区，雨污水应分流排放。2、项目退水水质必须满足《水污染物综合排放标准》（DB11/307）。3、雨水调蓄设施的布设应满足《雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685）的要求。4、项目竖向布置及内涝措施应满足《城市内涝防治规划标准》。5、根据《开发建设项目水土保持技术规范》的要求合理布设水土保持措施，达到减少水土流失的作用。6、项目用水设施应满足《北京市节约用水办法》的相关要求。

四、生态环境部门意见：1.依据北京市生态环境局和北京市规划和自然资源委员会联合发布的《关于在控制性详细规划编制阶段推进区域环境评估有关工作的通知》京环发〔2020〕30号，补充开展项目所在街区的控规环境影响评价；已开展街区层面控规环境影响评价的，结合项目实际，在“多规合一”平台推送的在规划综合实施方案、建设项目可研设计、土地入市等材料中明确街区层面环境影响评价结果的落实情况。同时，临既有高架路的住宅、学校、医院等环境敏感建筑需采取声屏障隔声措施。2.依据《建设项目环境影响评价分类管理名录》

(2021年版)第97条之规定,如本项目涉及环境敏感区,须申请办理环评审批手续,如不涉及则为环评豁免管理。[注:环境敏感区指《名录》中第三条(一)中的全部区域;第三条(二)中的除(一)外的生态保护红线管控范围,永久基本农田、基本草原、森林公园、地质公园、重要湿地、天然林,重点保护野生动物栖息地,重点保护野生植物生长繁殖地;第三条(三)中的文物保护单位]

五、地震部门意见: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。可不考虑地震活动断裂影响,根据相关规定,项目中托幼用地中建设的幼儿园主体建筑需提高一档(按照峰值加速度0.30g,反应谱特征周期0.40s)进行抗震设防或应用减隔震技术。其他地块建设的建筑按照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。

六、其他审查意见:

1、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。本项目满足绿建二星要求。

2、应按照《北京市人民政府办公厅关于推进海绵城市建设的实施意见》(京政办发〔2017〕49号)精神落实海绵城市建设有关要求。

3、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。

4、建设单位按照自愿原则申请将项目纳入联合验收,需按照《北京市社会投资建设项目联合验收暂行办法》(京建发〔2018〕118号)相关要求,进行工程竣工联合验收申报。

5、你单位请对各部门专业审核意见修改后,持申请表、授权委托书、委托代理人身份证(复印件)、建设申请公函、设计文件图纸,向建设项目属地政务服务大厅申请办理建设工程规划许可。

居住项目:

配套教育设施建成后应当移交教育行政主管部门。

本项目住宅产业化实施标准应按照市住房城乡建设委、(原)市规划委《关于印发〈北京市混凝土结构产业化住宅项目技术管理要点〉的通知》(京建发【2010】740号)、市住房城乡建设委等5部门《关于在保障性住房建设中推进住宅产业化工作任务的通知》(京建发【2012】359号)、住房城乡建设部《关于发布〈绿色保障性住房技术导则〉(试行)的通知》(建办【2013】195号)等文件及市住房城乡建设行政主管部门的有关要求执行。

相关文件中明确提出公共服务设施建成后移交相关主管部门的,应当在告知事项中予以注明。

四、告知事项

本意见为行政服务事项。

本意见有效期2年。期满需要延续的,应当在期限届满30日前向行政主管部门提出申请,经复核确认可以批准,期限不得超过1年。