

北京市规划和自然资源委员会怀柔分局

京规自（怀）供审函[2025]0001 号

北京市规划和自然资源委员会怀柔分局 关于怀柔区 HR00-0103-6012 地块（二类城 镇住宅用地）供地项目“多规合一”协同平 台 审核意见的函

北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心：

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：详见附图及钉桩（2025
规自（怀）测字 0013 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、绿化、控制高度等详见下表：

序号	规划地块编 号	用地性质	用地规模 (平方米)	建筑高 度(米)	地上建筑规 模(平方米)	容积 率	绿化 率	备注
1	HR00-0103-60 12	二类城镇 住宅用地 (070102)	16086.425	36	21717	1.35	30%	/
/	总计	/	16086.425	36	21717	/	/	/

二、建设规划要求

1. 建筑退让距离：应满足《北京地区建设工程规划设计通则》的要求，退让规划用地边界最小距离及退让规划道路红线最小距离以审定方案为准。

2. 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。

3. 未及事项应符合相关法律、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. 居住区绿地率 $\geq 30\%$ 。

2. 项目在后续设计中，要贯彻落实首都花园城市建设理念，注重生产、生活、生态空间的融合，加强绿地绿化彩化效果。鼓励结合花园城市理念，通过垂直绿化、住宅景观一体化设计等方式打造花园式社区。

四、交通规划要求

1. 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城市道路上，准确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。

2. 项目范围内北侧及东侧规划一条街坊路，宽度不小于12米，街坊路纳入本次出让范围，计入建设用地基底面积核算容积率（绿地率核算基底范围不含街坊路），二级拿地主体作为街坊路实施和管护主体。新增街坊路应符合《关于

在控规编制和实施中增设街坊路的相关规定》(京规自发〔2018〕73号)的相关要求,并对社会开放使用。项目最东侧街坊路兼顾本项目及东侧住宅小区的消防通道,只可拓宽不得改变线位,其余路段线位可结合建筑布局进行优化。

3. 停车泊位:应满足《北京市居住公共服务设置配置指标》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)《公共建筑机动车停车配建指标》(DB11/T 1813-2020)《新建居住项目<电动自行车相关配套指标>》(京规自发【2023】2号)的有关规定。

五、市政与基础设施规划要求

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。

六、文物保护要求

本次申请地块内无地上不可移动文物。若发现有价值遗存,应及时向属地文物部门上报。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 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。

2. 方案阶段应落实《北京市无障碍系统化设计导则》要求。

3. 公共服务设施应按照市政府《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）和《新建居住项目<电动自行车相关配套指标>》（京规自发【2023】2号）的有关要求落实。

八、其它规划要求

1. 地上建筑规模、高度、容积率为上限，绿地率为下限。鼓励在建筑设计阶段精细化户型设计，结合“好房子”政策提升得房率，打造高品质住宅。

2. 建筑色彩搭配宜与周边建筑风格协调一致，建筑材质鼓励采用绿色、环保材质，避免采用大面积涂料。建筑屋顶宜采用平坡结合形式。地块内绿地宜通过慢行步道融入到整体绿化体系中。

3. 该项目所在管控单元的总体规划人防设施建设指标已满足分区规划要求，依据京国动办发〔2024〕78号第三条中“项目规划人防设施建设总量不足1000 m²，免于修建防空地下室，并免于缴纳易地建设费。”的规定，该项目免于修建防空地下室。

4. 本项目位于怀柔区0103街区，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。

5. 关于绿色建筑方面的要求：应遵照北京市政府《关于全面发展绿色建筑推动生态城市建设的意见》（京政办发〔2013〕25号）的有关要求落实。

6. 关于公用充电设施方面的要求：应按照《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》（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。

7. 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。

8. 关于水务方面的要求：应统筹考虑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。

9. 关于节能方面的要求：项目应优化建筑设计，提升绿色建筑星级及占比，选用高效节能环保设备。统筹考虑能

源供应及利用方案，鼓励使用可再生能源，完善能源管理措施，控制能源消费总量及碳排放数量。

10. 关于装配式建筑有关要求：本项目根据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）及住房城乡建设行政主管部门的有关要求执行。

专此函达。

附件：附图

北京市规划和自然资源委员会怀柔分局

(加盖多规合一会商意见专用电子章)

2025年5月31日

北京市规划和自然资源委员会怀柔分局

用地位置示意图

