

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自（海）供审函〔2024〕0005号

关于海淀区功德寺棚户区改造项目 HD-GDS-001、002 地块 R2 二类居住用地供地 项目“多规合一”协同平台 供地审核意见函

北京市海淀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、海淀区功德寺棚户区改造项目 HD-GDS-001、002 地块 R2 二类居住用地供地项目位于海淀区西北旺镇马连洼地区，东至规划树村路，南至规划树村北一街，西至东北旺中路，北至规划绿地，详见附图及《建设工程规划用地测量条件》（2023 规自（海）测字 0044 号）。

2、土地储备供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、容积率、地上建筑规模、控制高度、绿地率等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模(平方米)	控制高度(米)	容积率	地上建筑规模(平方米)	绿地率(%)	备注
1	HD-GDS-001	R2 二类居住	34678. 620	30	2. 1	72825. 102	30%	含东西向宽15米街坊路，绿地率核算基底范围不含街坊路
2	HD-GDS-002	R2 二类居住	42463. 441	30	2. 1	89173. 2261	30%	含东西向宽15米街坊路，绿地率核算基底范围不含街坊路
小计	-	-	77142. 061	-	-	161998. 3281	-	

△总用地规模：77142. 061 平方米

△总建设用地规模：77142. 061 平方米（详见拨地钉桩成果
“2023 规自（海）测字 0044 号”

二、建设规划要求

1、关于规划指标方面的要求：各地块地上建筑规模、建筑高度为上限，绿地率为下限。具体用地规模以拨地钉桩成果（2023 规自（海）测字 0044 号）为准。

2、关于建筑设计的要求：本项目设计方案应充分考虑城市综合景观效果。

3、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》（2003 版）的要求。

4、建筑间距：应符合《北京市生活居住建筑间距暂行规定》、《北京地区建设工程规划设计通则》（2003版）以及日照、消防等要求。

5、装配式建筑：本项目应按照《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）、《装配式建筑评价标准》（DB11/T1831-2021）及市住建委的有关要求执行。

6、本项目建设用地范围外西侧、北侧有现状高压架空线，由海淀区政府组织同步实施高压架空线入地工作。

三、绿化环境规划要求

- 1、绿地率：≥30%。
- 2、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。
- 3、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、与外部交通衔接的主要出入口方位：结合交通影响评价确定，具体以审定方案为准。
- 2、停泊车位：应满足《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》（京政发〔2015〕7号）、《北京市城市建设节约用地标准》（试行）、《北京地区建设工程规划设计通则》（2003年试行）、《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）及交评《关于海淀区功德寺棚户区改造项目交

通影响评价审查意见的函》（京交函〔2024〕720号）的有关规定。电动自行车应满足关于印发《新建居住项目〈电动自行车相关配建指标〉》的通知（京规自发〔2023〕2号）的有关规定。

3、按照北京市交通委员会《关于海淀区功德寺棚户区改造项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2024〕720号）要求，应在HD-GDS-001和HD-GDS-002地块内北部新增1条东西向街坊路（东北旺中路-树村路），路面宽度15米，与项目同期实施，完善相关道路交通工程设施，并对社会开放使用。位于HD-GDS-001和HD-GDS-002地块内的街坊路纳入土地出让范围，核算容积率，由二级竞得人结合设计方案与项目同期实施建设，建成后由二级竞得人自行养护、管理、并对社会开放使用。

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、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

六、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

- 1、多层居住建筑宜采用坡屋顶形式。
- 2、建设项目应采用绿色照明技术、供暖锅炉系统节能技术、空调系统节能技术、电机系统节能技术、高温空气燃烧技术、热泵技术、太阳能利用技术、雨洪利用技术、节水器具及节水控制技术等节能节水、减排技术，并在设计说明中做出专门说明。

3、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。住宅适老性设计具体内容包括：设置电梯、紧急呼叫装置、安装扶手等。各设计单位在进行住宅项目适老性设计时，除符合国家及本市相关技术标准规范外，在设计说明中须注明电梯规格、位置，并在设计中预留设置紧急呼叫装置和安装扶手的条件。

4、项目建设应按照《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）的要求，落实居住项目公共服务设施的配置、补充和完善工作。按照“查漏补缺、先批设施、后批住宅”的原则，确保街村级、社区级居住公共服务设施与住宅建设同步实施，其中社区综合管理服务类、教育类、医疗卫生类公共服务设施应在住宅总规模完成50%前，其他公共服务设施应在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收、同步交付使用。对分期、分区域建设的，要合理安排建设时序，确保建设项目级居住公共服务设施在住宅总规模完成80%前完成建设，并同步验收。未按照时序建设、验收、交付居住公共服务设施的，规划部门可对竣工的住宅建设工程不予规划核验，并对该建设项目其他建设工程暂缓核发规划许可；住房城乡建设部门不予办理竣工验收备案手续。

七、其它规划要求

1. 关于雨水工程利用方面的要求：应按照《关于加强建设项目雨水利用工作的通知》（海规发〔2011〕109

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《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）、《海绵城市建设设计标准》（DB11/T1742-2020）等有关要求，进行雨水利用工程设计。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。

2. 关于公众参与方面的要求：请建设单位按照《北京市城乡规划条例》等有关规定，在申报“多规合一”会商意见函前，履行规划设计方案批前公众参与程序。

3. 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》的有关要求以及市住建委等十一个委办局联合发布的《关于在本市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干指导意见》（京建发〔2014〕315号）、《北京市海淀区人民政府关于推进本区绿色建筑建设的实施意见》（海行规发〔2017〕1号）、《绿色建筑评价标准（GB/T 50378-2019）》、《北京市绿色建筑评价标准》（DB11/T825-2021）和市区相关标准进行绿色建筑设计，并尽快办理绿色建筑专家预审意见。

4. 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。

5. 关于交通方面的要求：本项目应按照市交通委《关于海淀区功德寺棚户区改造项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2024〕720号）的有关要求开展相关工作。

6. 关于水务方面的要求：项目在后续开发建设过程中应注意以下方面：（1）项目建设单位应按照市水务局《关于功德寺棚户区改造项目资金平衡用地土地一级开发项目区域水影响评价报告的审查意见》（京水务函〔2024〕125号）的有关要求开展相关工作；（2）应按照《北京市海淀区人民政府关于承诺加快建设功德寺棚户区改造项目资金平衡用地供排水涉及的市政设施有关事宜的函》（海政函〔2024〕118号）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。

7. 关于文物保护方面的要求：（1）经核，本次申请地块暂不涉及地上不可移动文物。（2）根据《北京市地下文物保护管理办法》第九条之规定，符合下列条件之一的建设工程，应当进行考古调查、勘探：位于地下文物埋藏区；旧城之内建设项目总用地面积一万平方米以上；旧城之外建设项目总用地面积二万平方米以上；法律、法规和规章规定的其他情况。（3）按照《中华人民共和国文物保护法》第三十一条之规定，凡因进行基本建设需要的考古

勘探、发掘，所需费用由建设单位列入建设工程预算。

(4) 若发现有价值遗存，应及时向属地文物部门上报。

8. 关于国防动员方面的要求：(1) 该项目人防工程建设应符合以下政策要求：1) 该项目人防工程位置、布局设应符合《北京市人民防空办公室关于印发<人民防空地下室设计方案规划布局指导性意见>的通知》（京人防发〔2020〕105号）、《平战结合人民防空工程设计规范》（DB11/994-2013）及相关人防工程专项规划和规范标准的要求。2) 防空警报设施数量及布局应符合《北京市人民防空警报音响信号与设施建设管理规定》（京防办发〔1999〕62号）、《关于下发结建工程修建防空警报网点有关要求的通知》（京防办发〔1999〕63号）要求。3) 人防工程平时用途应符合《北京市人民防空工程和普通地下室安全使用管理办法》要求。(2) 核算基数：1、HD-GDS-001 地块，R2 二类居住用地，建筑规模约 72825.1 平方米，容积率 2.1。2、HD-GDS-002 地块，R2 二类居住用地，建筑规模约 89173.23 平方米，容积率 2.1。(3) 基于上述指标计算，对区域内人防应建指标进行统筹规划。1) HD-GDS-001 地块，该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于 8010.76 平方米。其中：其中配建不少于 6000 平方米二等人员掩蔽场所，抗力等级不小于甲 5 级。配建不少于 800 平方米专业队队员掩蔽部，抗力等级不小于甲 5 级；其余面积可配建配套工程（人防物资库），抗力级别不小于甲 6 级。2) HD-GDS-002 地块，该项目应配建人防工程建筑面积

总计不小于 9809.06 平方米。其中：其中配建不少于 8000 平方米二等人员掩蔽场所，抗力等级不小于甲 5 级。配建不少于 1000 平方米专业队队员掩蔽部，抗力等级不小于甲 5 级；其余面积可配建配套工程（人防物资库），抗力级别不小于甲 6 级。3) HD-GDS-002 地块西部应设置人防警报器（服务半径不大于 500 米），音响覆盖率 100。4) 人员掩蔽工程服务半径不大于 200 米。（4）如该项目涉及推送的规划指标（人防工程计算基数）调整、地下空间单独开发建设等情况，则配建指标及功能应在办理后续人防工程手续时另行征求国动部门意见。上述指标及功能要求最终以国动部门审定意见为准。

9. 关于抗震方面的要求：本项目位于海淀区马连洼地区。该区域已开展了区域性地震安全性评价工作，应按照评价成果进行规划建设。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。

10. 关于园林绿化方面的要求：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。

11. 关于环保方面的要求：（1）严格落实《北京市环境噪声污染防治工作方案（2021-2025 年）》（京生态文明办[2021]29 号）要求，临近高速公路、城市快速路、城市轨道交通正线地面段、高速铁路，首排原则上不再规划建设住宅。其它交通干线两侧首排应优先安排公共建筑等非敏感建筑。确需在交通干线两侧首排规划建设住宅时，应

在项目启动时、土地供应前，完成噪声影响评价，合理规划临路建筑，满足设计规范要求，明确各方责任，将降噪要求纳入相关文件，落实各项隔声降噪措施。（2）供热系统建设严格按照《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022年版）》相关规定执行，天然气锅炉总容量1吨/小时（0.7兆瓦）以上的需向我局申请办理环评审批手续；建筑面积5000平方米及以上的且建设有化学、生物实验室的学校，请根据《建设项目环境影响评价分类管理名录（2021年版）》要求办理环评审批手续。

12. 关于国家安全方面的要求：该项目“多规合一”会商阶段应征求国家机关事务管理局意见，并统筹推进落实。

13. 关于节能方面的要求：本项目应优化建筑设计，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。

14. 关于建设内容的要求：本项目应符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》的相关要求。

15. 本项目应按照市住建委等委办局《关于进一步加强商业、办公类项目管理的公告》（京建发〔2017〕第112号）以及市住建委和市规划国土委《关于严格商业办公类项目规划建设行政审批的通知》（京建发〔2017〕147号）的有关要求执行。

16. 下一步应就交通、环保、民防、文物、水务等事宜征求、执行相关管理部门意见。
专此函达。

附件： 1. 附图
2. 建设工程规划用地测量条件 [2023 规自（海）
测字 0044 号]

北京市规划和自然资源委员会海淀分局
2024 年 9 月 25 日

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自

(海)供审函〔2024〕0005号附图

N

1:2000

规划宽15米街坊路

北京市海淀区规划和自然资源综合事务中心关于
海淀区功德寺棚户区改造项目ND-GDS-001、002地块
R2二类居住用地供地项目
总用地面积77142.061（准确数字详见钉
桩成果（2023规自（海）测字0014号））

