

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）0006 号

北京市规划和自然资源委员会海淀分局 关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区 改造项目二期（剩余用地）HD00-0803-0029、 0030 地块供地项目“多规合一”协同平台 审核意见的函

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，现将有关意见函告知如下：

一、土地供应用地及建筑规划要求

1. 土地储备供应用地位置、范围：位于海淀区东升镇，北至规划清河镇南一路道路南红线，东至规划规划清河镇西路道路西红线，南至清河北岸绿化控制线、西至规划朱房南三街道路东红线。详见拨地钉桩成果（2024 规自（海）测字 0092 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)	控制高度(米)	容积率	地上建筑规模(平方米)	绿地率(%)	备注
1	HD00-0803-0029	R2 二类居住用地	42734.155	48	2.4	102561.972	30	
2	HD00-0803-0030	R2 二类居住用地	39303.709	48	2.42	95114.9758	30	
	总计		82037.864			197676.9478		

△总用地规模：82037.864 平方米

△总建设用地规模：82037.864 平方米（详见拨地钉桩成果“2024 规自（海）测字 0092 号”）

二、建筑规划要求

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（2024 规自（海）测字 0092 号）为准。

2. 关于建筑设计的要求：按照《海淀区东升镇北部地区朱房四街等地块规划综合实施方案》（以下简称《综合实施方案》）城市设计要求，塑造建筑与滨水自然环境有机结合的城市形象。在建筑风格层面，朱房地区以现代建筑风格为主，可适当结合新中式风格，建筑造型规整、内敛，营造稳重、和谐、明朗的人居环境。

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》的要求。同时，应按照《综合实施方案》、《海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期（剩余用地）土地一级开发阶段区域水影响评价报告》（以

下简称《水评报告》)、《北京市水务局关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期(剩余用地)土地一级开发阶段区域水影响评价报告的审查意见》(京水务函〔2024〕147号)(以下简称《水评报告审查意见》)的有关要求退让输水干线、清河保护范围线。

4. 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。

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。

三、绿化环境规划要求

1. 绿地率:HD00-0803-0029绿地率 $\geq 30\%$, HD00-0803-0030绿地率 $\geq 30\%$ 。

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(京交函〔2024〕1230号)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)以及

《北京地区建设工程规划设计通则》(2003年试行)的有关规定。改建、扩建及新建建筑应按照《北京市停车规划管理办法》等相关规定配建机动车停车场(库)。各类用地内部及公共停车设施应按照《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。

五、市政与基础设施规划要求

1. 按照《综合实施方案》及《关于东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目市政交通规划综合方案“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(海)初审函〔2024〕0106号)(以下简称《市政综合意见》),该项目需规划新建分布式能源站供热,应因地制宜采用污水源、再生水源、地源热泵、空气源热泵等新能源与可再生能源供热,可由现状清河供热服务中心调峰补充。新能源和可再生能源供热装机比例应符合《<北京市新增产业的禁止和限制目录(2022年版)热力生产和供应业管理措施实施意见》以及相关供热政策要求。

2. 项目须符合《中华人民共和国环境噪声污染防治法》及《北京市环境噪声污染防治办法》等相关法律法规要求,保护敏感目标,对城市道路等可能产生的噪声、震动等影响加强研判,合理安排用地功能布局,对需要采取相应措施的敏感建筑做好防护,临既有城市主干路的住宅等环境敏感建筑需采取隔声屏障、保护距离等降噪措施。

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，其他市政与基础设施规划要求详见《市政综合意见》。

六、文物保护要求

本项目周边现有北京市文物保护单位清河汉城遗址、广济桥。

七、居住项目规划设计要求及公共服务设施配建要求

1. 项目应符合我市商品住宅项目建设管理相关政策。

2. 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。

3. 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，确保街区级、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。

八、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《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/T 825-2021）》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. 关于建设内容方面的要求：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。

6. 关于无障碍设计方面的要求：本项目设计应符合《建筑与市政无障碍通用规范》（GB55019-2021），《无障碍设计规范》（GB50763-2012）等相关规范要求。

7. 关于节能方面的要求：项目建设应优化建筑设计，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。

8. 下一步应就交通、环保、人防、抗震、文物、人防、水务、园林等事宜征求、执行相关管理部门审核意见。

专此函达。

附件：1. “多规合一”协同平台初审反馈意见

2. 附图

3. 拨地钉桩成果“2024规自（海）测字0092号”

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

2024年11月12日

附件 1：“多规合一”协同平台初审反馈意见

反馈部门	回复意见	回复意见说明	后续办理事项	备注
市交通委	同意	落实交评审查意见（京交函〔2024〕1230 号）	无后续审批事项	
市水务局	同意	为落实水生态空间管控要求，项目区 0029、0030 和 0033 地块建筑控制线应退让至清河河道保护范围线外；项目应尽快取得审查意见并在后续开发建设过程中按照《北京市海淀区人民政府关于承诺建设海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期（剩余地块）上市地块涉及的供排水设施相关事宜的函》（海政函〔2024〕160 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。	落实《水评报告审查意见》（京水务函〔2024〕147 号）。	该项目所在地区已完成编制《水评报告》，并取得《水评报告审查意见》（京水务函〔2024〕147 号），该项目占用清河保护范围宽度 7-16 米，具体要求详见水评报告及水评审查意见。
市国动办	同意	一、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	无后续审批事项	

		<p>安全使用管理办法》要求。</p> <p>二、核 算 基 数 ： 1 、 HD00-0803-0029 地块，R2 二类居住用地，建筑规模约 102562 平方米，容积率 2.4。2、 HD00-0803-0030 地块，R2 二类居住用地，建筑规模约 95116 平方米，容积率 2.42。三、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、 HD00-0803-0029 地块，该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于 11281.82 平方米。其中：其中配建不少于 9000 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。2、 HD00-0803-0030 地块，该项目应配建人防工程建筑面积总计不小于 10462.76 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、 HD00-0803-0030 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。</p> <p>四、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。</p>		
市 园 林	同意	项目在后续设计中,要贯彻落实	林木采伐许可证	

局		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。	核发(行政许可)	
市地震局	同意	本项目位于海淀区东升镇。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。	无后续审批事项	
区生态环境局	同意	1、根据《关于贯彻落实土壤污染防治法 推动解决突出土壤污染问题的实施意见》(环办土壤〔2019〕47号),用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的,变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查。请按照《中华人民共和国土壤污染防治法》第五十九条和《北京市土壤污染防治条例》第三十六条的相关规定完成土壤污染状况调查工作。2、房地产开发若涉及环境敏感区(如文物保护单位等),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;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;规划建设住宅按照《北京市环境噪声污染防治工作方案(2021-2025年)》相应规定执行;若规划餐饮项目,选址严格落实《中华人民共和国大气污染防治法》《北京市新增产业的禁止和限制目录》中相关要求。	无后续审批事项	
区教委	同意	无	无后续审批事项	
区国安	同意	无	无后续审批事项	