

# 海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治 项目噪声影响分析报告

建设单位：北京海开控股（集团）股份有限公司

编制单位：北京盛华工程咨询有限公司

编制日期：二〇二四年十月





编制单位：北京盛华工程咨询有限公司

批准：薛英英



审查：陈华珍

高工 陈华珍

校核：梁慧

工程师 梁慧

项目负责人：苏佩佩

工程师 苏佩佩

## 目录

<b>1. 总论</b> .....	<b>1</b>
1.1 任务由来 .....	1
1.2 工作依据 .....	2
1.3 工作范围和工作重点 .....	3
1.4 执行标准 .....	4
<b>2. 项目用地规划概况</b> .....	<b>7</b>
2.1 地理位置 .....	7
2.2 地块规划情况 .....	8
2.3 项目规划用地现状 .....	10
2.4 周围环境关系 .....	14
2.5 规划控制指标 .....	17
2.6 开发进度安排 .....	19
<b>3. 周边现状及规划噪声源调查</b> .....	<b>20</b>
3.1 地块周边交通现状 .....	20
3.2 地块周边交通规划 .....	21
3.3 地块周边其他噪声污染源 .....	24
<b>4. 声环境现状调查与评价</b> .....	<b>25</b>
4.1 监测布点 .....	25
4.2 监测时间 .....	28
4.3 监测结果 .....	28
<b>5. 地块开发噪声影响评价</b> .....	<b>31</b>
5.1 交通量分析情况 .....	31
5.2 交通量噪声影响结果分析 .....	32
5.3 项目实施后声环境影响 .....	32
<b>6. 噪声污染防治措施</b> .....	<b>34</b>
<b>7. 结论</b> .....	<b>35</b>
<b>附件</b> .....	<b>37</b>

# 1.总论

## 1.1 任务由来

海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目位于北京市海淀区北下关街道，规划范围北至气象路，南至南长河，西至五塔寺西路，东至高梁桥斜街。土地储备整理用地面积约18.42hm<sup>2</sup>，规划范围内主要的规划更新改造地块划分为四个核心片区，在四个核心片区内完善城市功能，采取棚户区改造和环境整治模式实施，具体实施内容包括征地、安置、必要的市政基础设施建设等。

近年来，由于拆迁甩项等历史遗留问题，五塔寺地区成为环境脏乱差的城市洼地，这与文物保护单位周边城市总体环境要求、北下关地区建设北京金融科技与专业服务创新示范区核心片区的定位存有较大差距。为改善五塔寺及东奥场馆周边城市环境，解决地区历史遗留问题，落实北京市人民政府相关会议精神，自2019年起，海淀区积极推动该地区改造提升工作，2020年7月1日，五塔寺地区环境整治项目正式启动。为落实《北京城市总体规划（2016-2035）》《海淀分区规划（国土空间规划）（2017—2035）》城市功能定位及风貌控制要求，落实市、区政府相关会议精神，衔接《海淀区详细规划街区指引（2017年—2035年）》（在编），完善基础设施、提升环境品质和公共服务水平，推动五塔寺地区环境整治工作和城市功能提升，改善冬奥场馆周边环境，2021年9月，北京清华同衡规划设计研究院有限公司编制完成了《海淀区北下关五塔寺地区规划综合实施方案》（以下简称“《实施方案》”），并已取得北京市人民政府公文批办单。该地块实施主体为北京海开控股（集团）股份有限公司，具体实施内容包括征地、搬迁、安置、必要的市政基础设施建设等。

根据《海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目规划综合实施方案》和《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，规划范围内土地储备整理

用地面积共约18.42hm<sup>2</sup>，其中建设用地面积约3.43hm<sup>2</sup>，代征道路用地面积约3.45hm<sup>2</sup>，代征绿化用地约11.54hm<sup>2</sup>。

项目计划于2024年底实现供地，地块内规划片区1小学用地及规划片区2保留住宅为声环境敏感地块，为了解本项目地块后续开发建设受周边道路噪声影响情况，同时考虑到在后期二级实际开发过程中，存在敏感建筑基本无法过远退让道路红线的情况，规划实施单位北京海开控股（集团）股份有限公司委托北京盛华工程咨询有限公司编制本项目噪声影响分析报告，确定噪声防护距离和降噪措施。在接到任务后，我公司组织技术小组开展现场踏勘、现状噪声监测等工作，并依据现状调查、现状声环境监测结果及规划方案，最终编制完成了《海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目噪声影响分析报告》。

## 1.2 工作依据

（1）《中共北京市委生态文明建设委员会办公室关于印发<北京市环境噪声污染防治工作方案（2021-2025年）>的通知》（京生态文明办〔2021〕29号）；

（2）《环境影响评价技术导则声环境》（HJ2.4-2021）；

（3）《北京市海淀区人民政府关于印发<北京市海淀区声环境功能区划实施细则（2022年修订）>的通知》（海行规发〔2023〕1号）；

（4）《海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目规划综合实施方案》（2021年10月）；

（5）《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（海）初审函〔2023〕0086号）。

## 1.3 工作范围和工作重点

### 1.3.1 工作范围

本项目规划范围北至气象路，南至南长河，西至五塔寺西路，东至高梁桥斜街，工作范围为海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目四个片区地块及周边道路用地范围。



图 1.3-1 本项目工作范围图

### 1.3.2 工作重点

本项目敏感地块为片区 1 小学用地和片区 2 保留住宅用地，敏感建筑周边主要道路包括城市主干路动物园路（隔音屏隧道）、城市次干路气象路和高梁桥斜街、城市支路极乐寺西街、极乐寺北街（部分为街坊路）和极乐寺西街，隔音屏隧道、城市支路和街坊路产生的交通噪声较小。因此，本次工作的重点是根据现状噪声监测结果，分析本项目敏感地块片区 1 小学用地和片区 2 保留住宅用地受周边道路噪声影响情况，并提出合理可行的防治措施。

## 1.4 执行标准

### (1) 声环境质量标准

根据北京市海淀区人民政府关于印发《北京市海淀区声环境功能区划实施细则（2022年修订）》的通知（海行规发〔2023〕1号），规划范围位于声环境功能1类区，执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的1类标准。用地规划城市主干路动物园路（隔音屏隧道）及城市次干路（北侧气象路和东侧高粱桥斜街）两侧线路边界外50m范围内为4a类区。规划范围声环境质量执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的1类和4a类区标准。

根据《关于公路、铁路（含轻轨）等建设项目环境影响评价中环境噪声有关问题的通知》（环发〔2003〕94号），4a类区域内的学校、医院（疗养院、敬老院）等特殊敏感建筑，其室外昼间按60dB(A)、夜间接50dB(A)执行。具体限值见表1.4-1。

表 1.4-1 声环境质量标准限值单位：dB(A)

区域	类别	昼间限值	夜间限值
地块四周距道路边界50m范围内	4a类区	70	55
地块其他区域	1类区	55	45
九年一贯制学校	/	60	50

### (2) 其他标准

#### 1) 《建筑环境通用规范》（GB55016-2021）

根据《建筑环境通用规范》（GB55016-2021）（自2022年4月1日起实施）中“表2.1.3 建筑物外部噪声源传播至主要功能房间室内的噪声限值”的规定，具体限值见表1.4-2。

**表 1.4-2 建筑物外部噪声源传播至主要功能房间室内的噪声限值**

房间的使用功能	噪声限值（等效声级 $L_{Aeq}$ ，dB）	
	昼间	夜间
睡眠	40	30
日常生活	40	
阅读、自学、思考	35	
教学、医疗、办公、会议	40	
注：		
1、当建筑位于 2 类、3 类、4 类声环境功能区时，噪声限值可放宽 5dB；		
2、夜间噪声限值应为夜间 8h 连续测得的等效声级 $L_{eq,8h}$ ；		
3、当 1 小时等效声级 $L_{eq,1h}$ 能代表整个时段噪声水平时，测量时段可为 1h。噪声限值应为关闭门窗状态下的限值。		

地块内噪声敏感建筑物室内的噪声限值需满足《建筑环境通用规范》（GB55016-2021）。

2）《交通噪声污染缓解工程技术规范第 1 部分隔声窗措施》（DB11/T1034.1-2013）

根据“5.2.3 若敏感建筑物需考虑昼、夜同时达标，应昼间、夜间分别计算各自噪声高峰时段所需隔声窗的交通噪声隔声指数，选择两者中较大者作为最低设计值；只考虑昼间达标的敏感建筑物应按昼间所需的交通噪声隔声指数作为最低设计值。”

“5.3.1 根据设计值要求，确定满足条件的隔声窗等级，选择合格的隔声窗。若交通噪声隔声指数设计值低于《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）中规定的建筑外窗空气声隔声量时，隔声窗的隔声性能应按《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）中的规定执行。”

**表 1.4-3 临交通干线敏感建筑物外窗的空气隔声标准**

类别	构件名称	敏感建筑外窗空气隔声（dB）
学校教学用房	临交通干线外窗	计权隔声量+交通噪声频谱修正量 $Rw+C_{tr} \geq 30$
商业金融办公用房	临交通干线的办公室、会议室外窗	计权隔声量+交通噪声频谱修正量 $Rw+C_{tr} \geq 30$

### 3) 隔声窗性能分级

《建筑门窗空气声隔声性能分级及检测方法》（GB/T8485-2008）由国家质量监督检验检疫总局和国家标准化管理委员会于 2008 年 7 月 30 日发布实施。该标准规定了建筑门窗空气隔声性能的分级和检测方法。建筑门窗的空气隔声性能分级见下表：

**表 1.4-4 建筑门窗的空气声隔声性能分级单位：dB (A)**

分级	分级指标值
1	$20 \leq R_w + C_{tr} < 25$
2	$25 \leq R_w + C_{tr} < 30$
3	$30 \leq R_w + C_{tr} < 35$
4	$35 \leq R_w + C_{tr} < 40$
5	$40 \leq R_w + C_{tr} < 45$
6	$R_w + C_{tr} \geq 45$

## 2.项目用地规划概况

### 2.1 地理位置

海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目位于北京市海淀区北下关街道，规划范围北至气象路，南至南长河，西至五塔寺西路，东至高梁桥斜街，土地储备整理用地面积约 18.42hm<sup>2</sup>。

项目地理位置见图 2.1-1，项目所在地卫星影像见图 2.1-2。

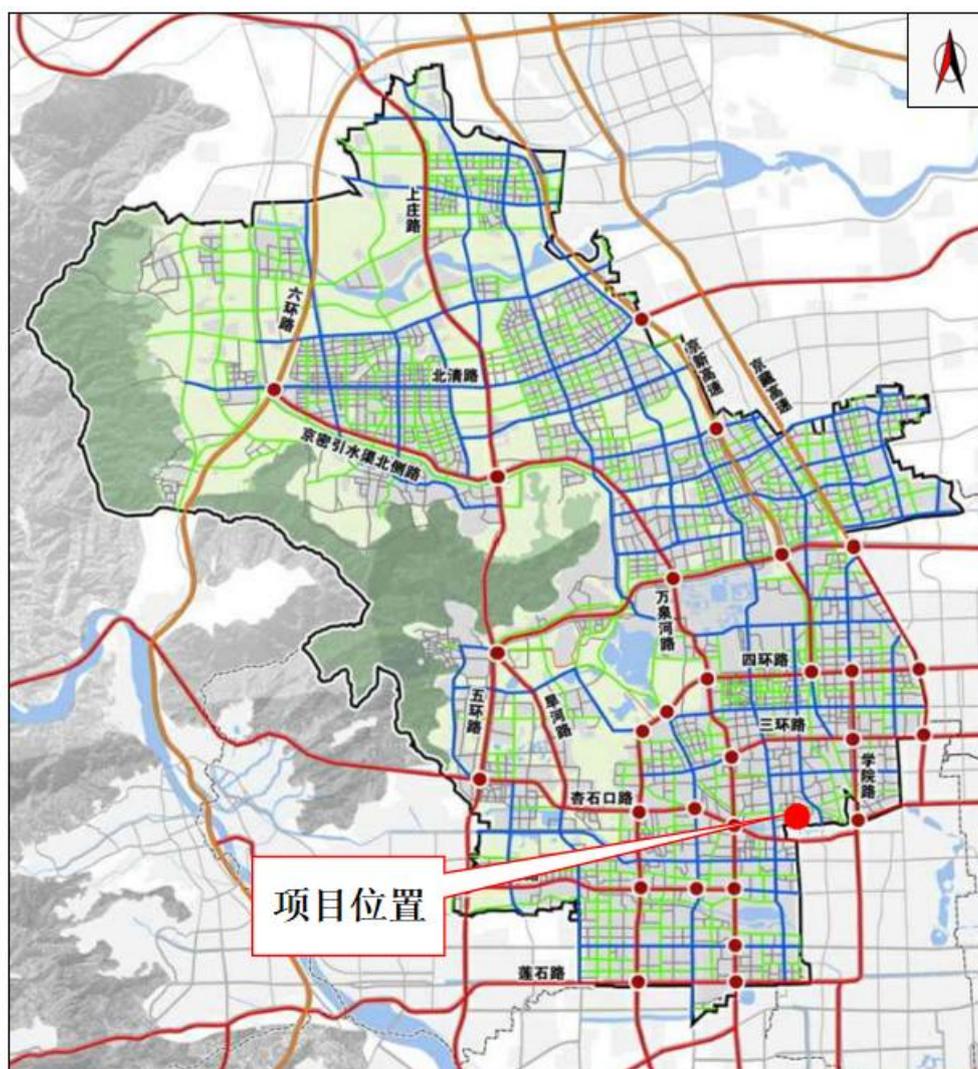


图 2.1-1 本项目地理位置图

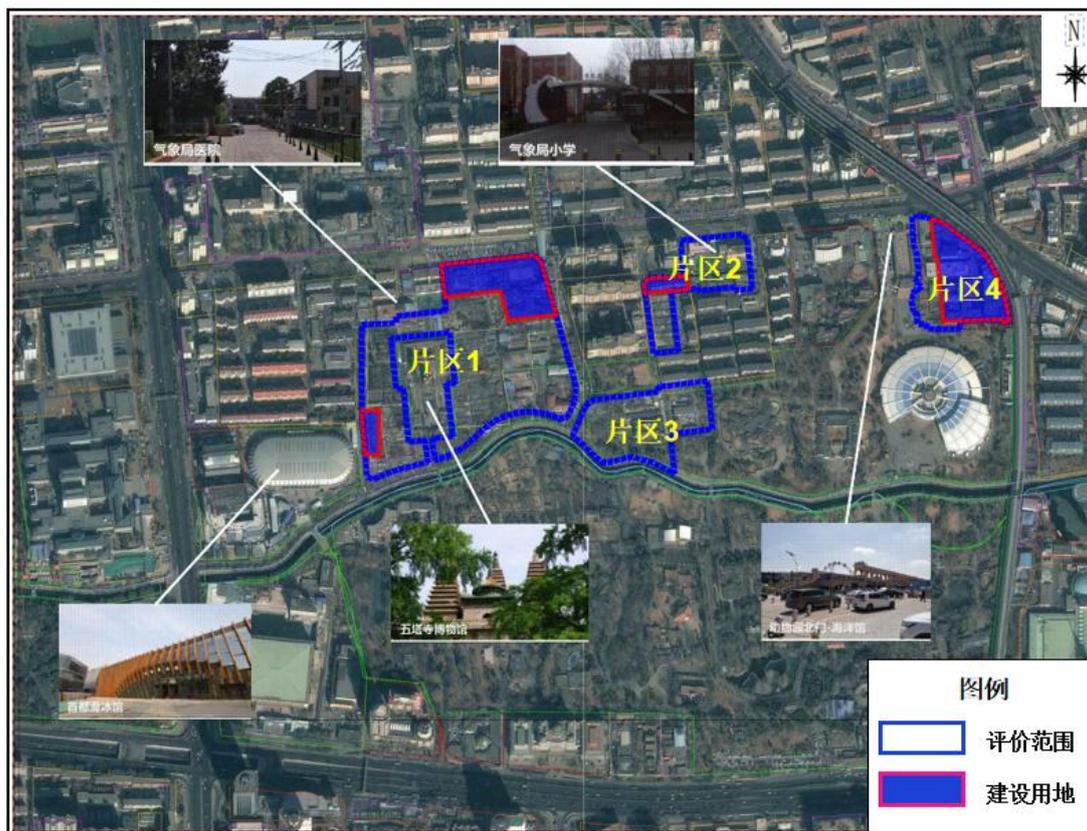


图 2.1-2 本项目用地影像图

## 2.2 地块规划情况

本项目共涉及四个核心片区，片区 1 五塔寺周边布局公园绿地，建设五塔寺公园，东北侧布局一处小学用地，将现状位于片区 2 的现状中国农业科学院附属小学气象路校区迁建到片区 1；片区 2 布局公园绿地，保留现状多层住宅；片区 3 为公园绿地，是北京动物园用地，还建 8000m<sup>2</sup> 北京动物园管理服务设施，承载动物园必要的后勤保障和管理服务功能；片区 4 布局公园绿地和综合性商业金融服务业用地，综合性商业金融服务业用地内同步建设 3000m<sup>2</sup> 社区服务中心、社区文化设施、社区商业服务设施和 250m<sup>2</sup> 密闭式垃圾收集站，承载金融科技办公及公共服务功能。本项目规划范围规划用地性质见图 2.2-1。

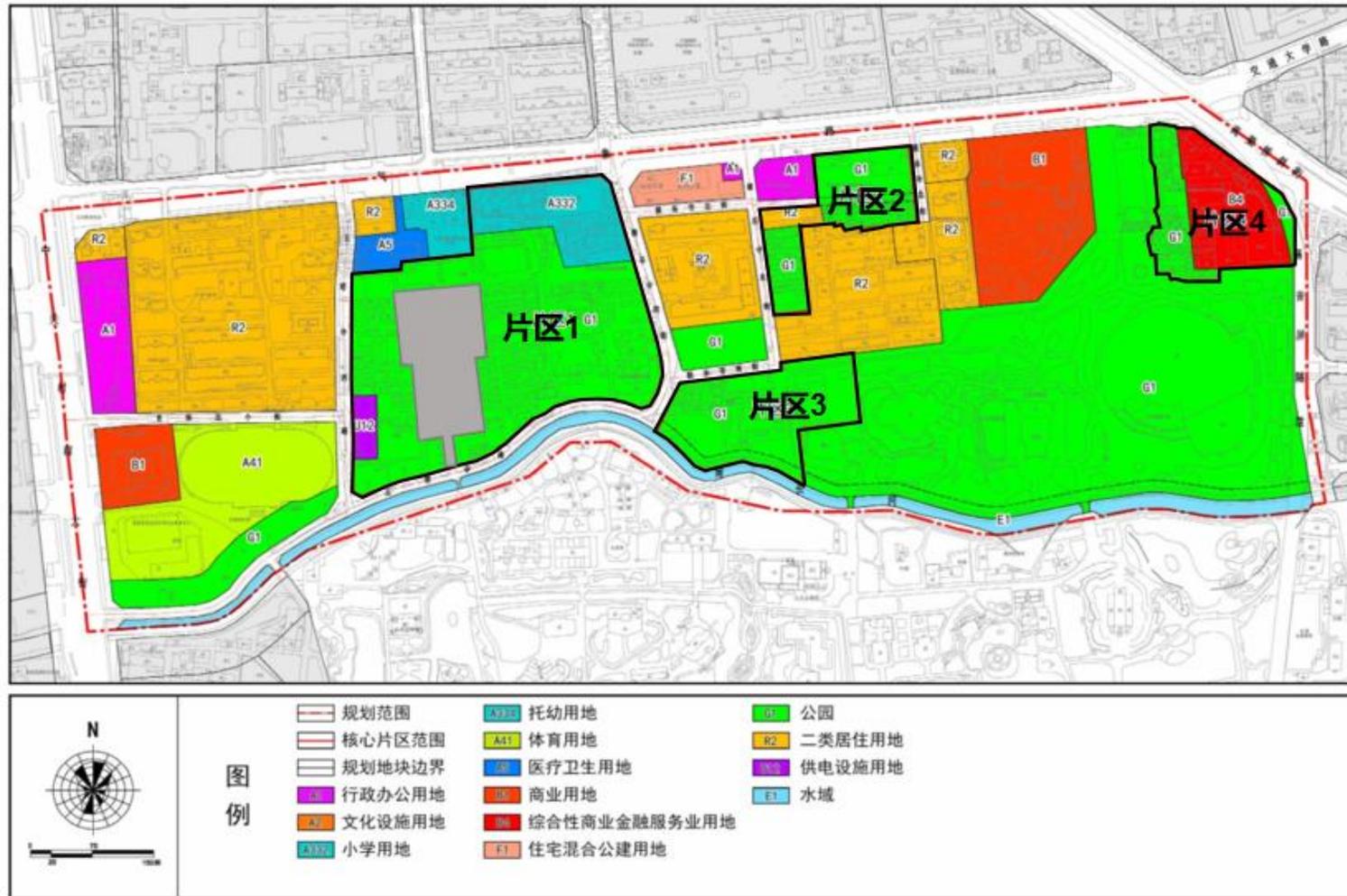


图 2.2-1 规划范围规划用地性质图

## 2.3 项目规划用地现状

本项目共涉及四个核心片区，其中片区 1 为五塔寺周边地区（不包括五塔寺，即北京石刻艺术博物馆）；片区 2 为动物园社区北侧现状平房区和中国农业科学院附属小学气象路校区所在地区；片区 3 为极乐寺西街以东、南长河以北的现状平房区和部分北京动物园管理服务设施所在地区；片区 4 为北京海洋馆北入口东侧、高粱桥斜街西侧地区的现状平房区和北京交通大学中关村东升科技园。

规划功能布局：根据现场调查，四个片区的村庄住宅和片区 4 的高粱桥斜街 19 号院和北京交通大学中关村东升科技园建筑已拆除，其它均为保留，4 个核心片区内用地现状及规划情况汇总见下表 2.3-1，现状用地性质情况见图 2.3-1，现状调查情况详见下图 2.3-2。

表 2.3-1 用地现状及规划情况汇总表

位置	序号	用地现状	土地现状情况	规划情况
核心 片区- 片区 1	1	城建集团园林古建公司	已拆除，目前是空地	规划为小学及五塔寺公园
	2	五塔寺村	已拆除，目前是空地	规划为小学、五塔寺公园、道路用地
	3	北京动物园用地	空闲地、动物园工作区、五塔寺地区环境整治项目部	规划建设五塔寺公园
	4	动物园变电站	110kV 变电站	保留
	5	北下关街道再生资源回收中转站	再生资源回收中转站	拆除，规划为道路用地
	6	相变储能式能源站	相变储能式能源站	拆除，规划为五塔寺公园
	7	待深入研究用地	现状空地	规划为五塔寺公园
	8	社会停车场	已拆除，目前为五塔寺公园	规划为五塔寺公园
	9	北下关党群文化广场	北下关党群文化广场	规划为小学用地

位置	序号	用地现状	土地现状情况	规划情况
核心 片区- 片区 2	1	中国农业科学院附属 小学（气象路分校）	小学	拆除，于片区 1 还建，规 划为公园绿地
	2	太平庄村	已拆除，目前为空地	拆除，规划为公园绿地
	3	北京动物园社区	现状多层建筑	保留
核心 片区- 片区 3	1	太平庄村	已拆除，目前为空闲地	拆除，规划还建动物保障 设施与管理建筑
	2	动物园用地	部分拆除，存在动物园 建筑	保留动物园现状质量较好 的建筑约 9200 m <sup>2</sup> ，其余拆 除
核心 片区- 片区 4	1	高粱斜街 19 号院	已拆除，目前为空地	规划为综合性商业金融服 务业用地
	2	北京交通大学中关村 东升科技园	已拆除，目前为空地	规划为综合性商业金融服 务业用地
	3	头堆村	已拆除，目前为空地	规划为公园绿地
	4	社会停车场	社会停车场	规划为公园绿地

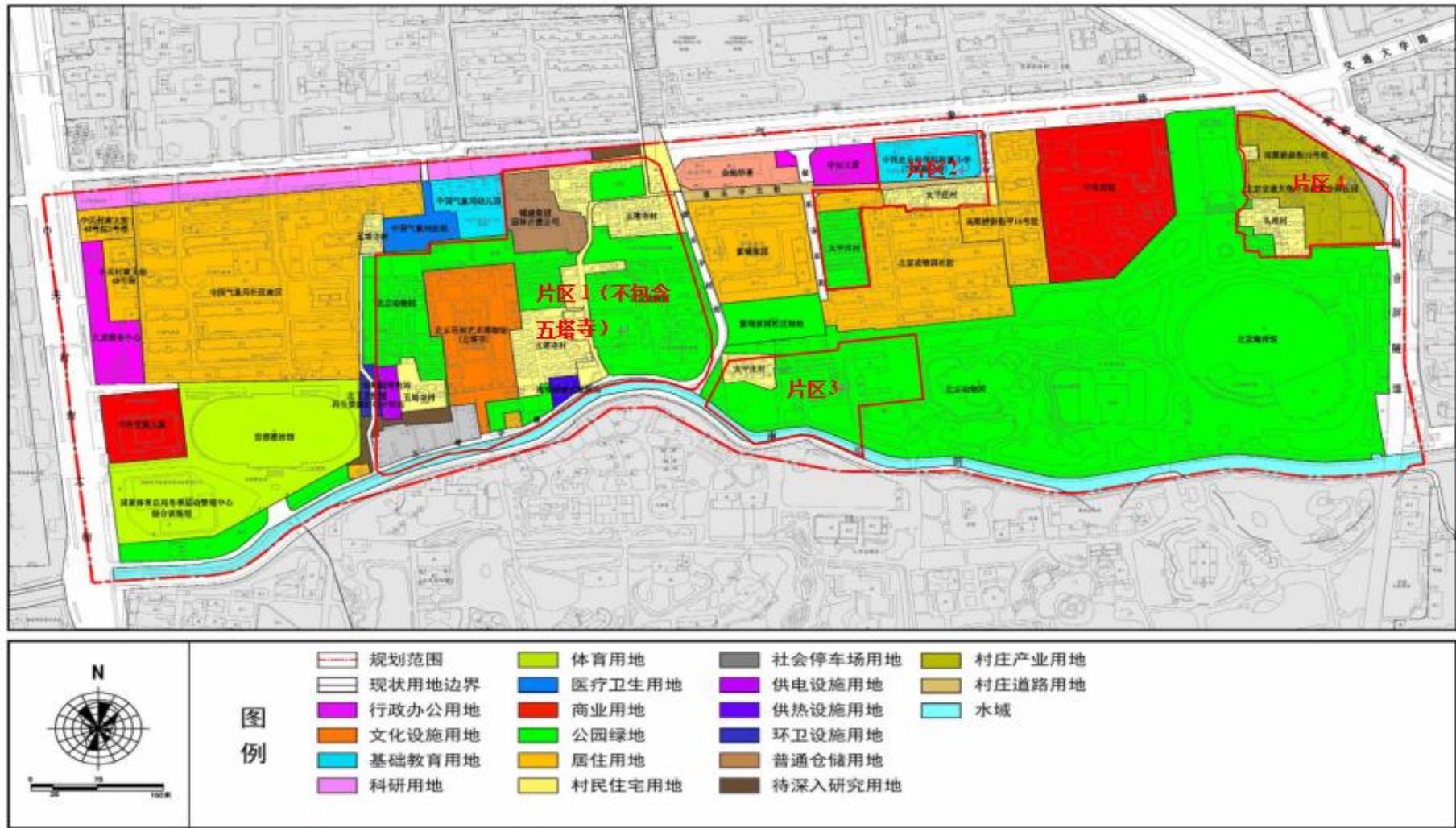
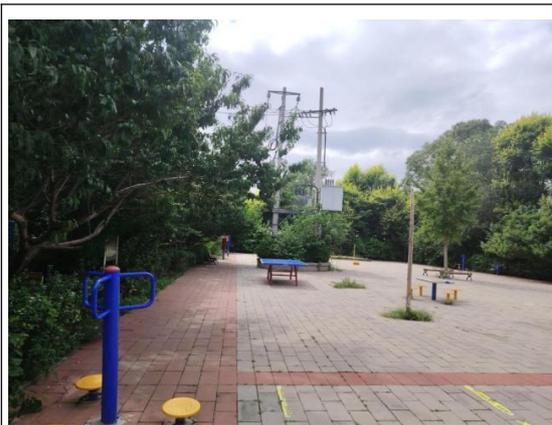


图 2.3-1 规划范围现状用地性质图



片区 1 小学用地地块（北下关党群文化广场）



片区 1 小学用地地块现状



片区 1 代征绿地内五塔寺地区环境整治项目  
部



片区 1 动物园变电站



片区 1 代征绿地内空闲地现状



片区 1 北京动物园工作区



片区 1 相变储能式能源站



片区 1 五塔寺公园



图 2.3-2 本项目用地内部现场照片

## 2.4 周围环境关系

海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目位于北京市海淀区北下关街道，规划范围北至气象路，南至南长河，西至五塔寺西路，东至高梁桥斜街，规划范围内主要的规划更新改造地块划定为四个核心片区。

片区 1 为五塔寺周边地区，北侧为规划气象路，西侧为气象局幼儿园、气象局社区、气象局医院、首都滑冰馆，南侧为南长河，东侧为极乐寺西街，隔路为紫瑞嘉园和金地华著写字楼；片区 2 北侧为规划气象路，东侧为中国银行宿舍，南侧为动物园社区，西侧为中知大厦和极乐寺西街；片区 3 北侧为动物园社区和紫瑞嘉园，东侧为北京动物园，西侧为极乐寺西街，南侧为南长河；片区 4 位于高粱桥斜街和气象路交叉口的西南角，北侧为气象路，东侧为高粱桥斜街和隔音屏隧道，西侧和南侧为北京海洋馆。项目四周现场照片见图 2.4-1。





图 2.4-1 地块周边关系现场照片

## 2.5 规划控制指标

### (1) 控制指标

《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，项目地块具体建设指标控制情况见表 2.5-1，各地块相对位置见图 2.5-1，待实施用地规划见图 2.5-2。

表 2.5-1 本项目用地规划指标控制一览表

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模约 (m <sup>2</sup> )	控制高度 (m)	地上建筑规模约 (m <sup>2</sup> )	容积率	备注
1	HD00-2002-01	A332 小学用地	14650.703	9	14650.703	1.0	迁建中国农业科学院附属小学气象路校区
2	HD00-2002-04	U12 供电用地	2262.002	/	/	/	现状动物园 110kv 变电站 (保留)
3	HD00-2002-06	R2 二类居住用地	1847.411	/	/	/	现状多层住宅楼 (保留)
4	HD00-2002-10	B4 综合性商业金融服务业用地	15563.385	45	65366.217	4.2	含 3000 平方米社区公共服务设施和 250 平方米密闭式垃圾分类回收站。
5	代征道路	S1 城市道路用地	34479.724	/	/	/	/
6	代征绿化用地	G1 公园绿地	115398.859	/	/	/	/
小计	/	/	184202.084	/	80016.92	/	/

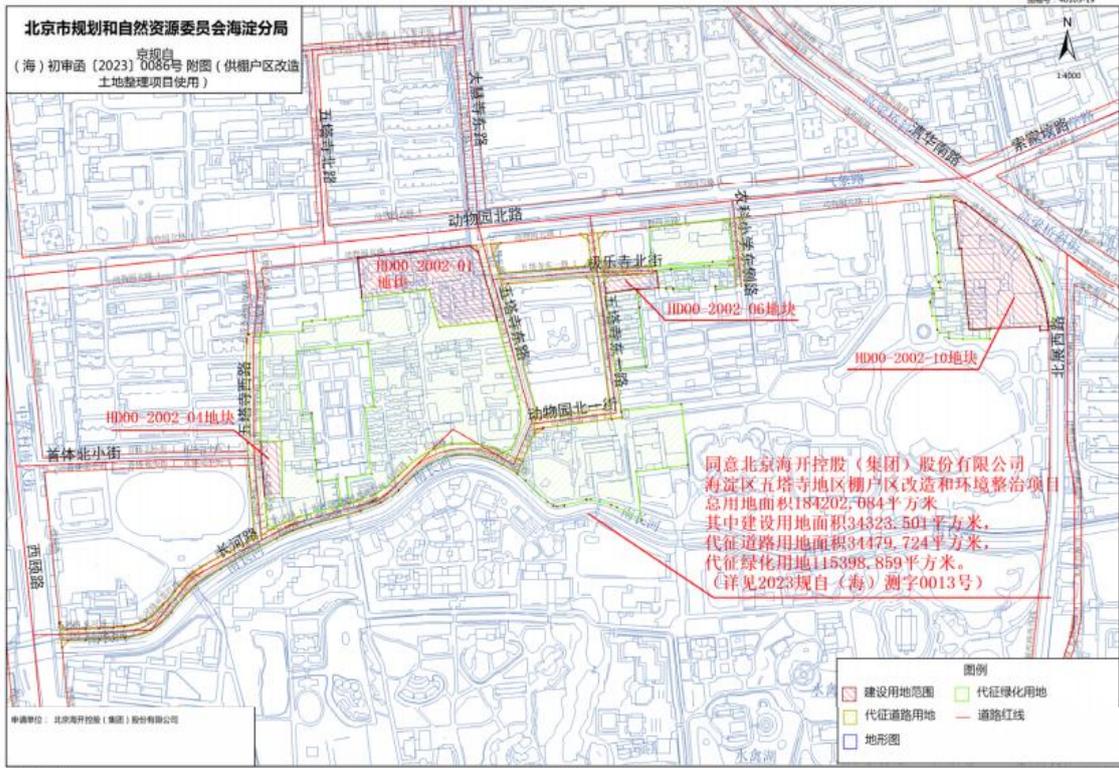


图 2.5-1 本项目规划用地相对位置示意图

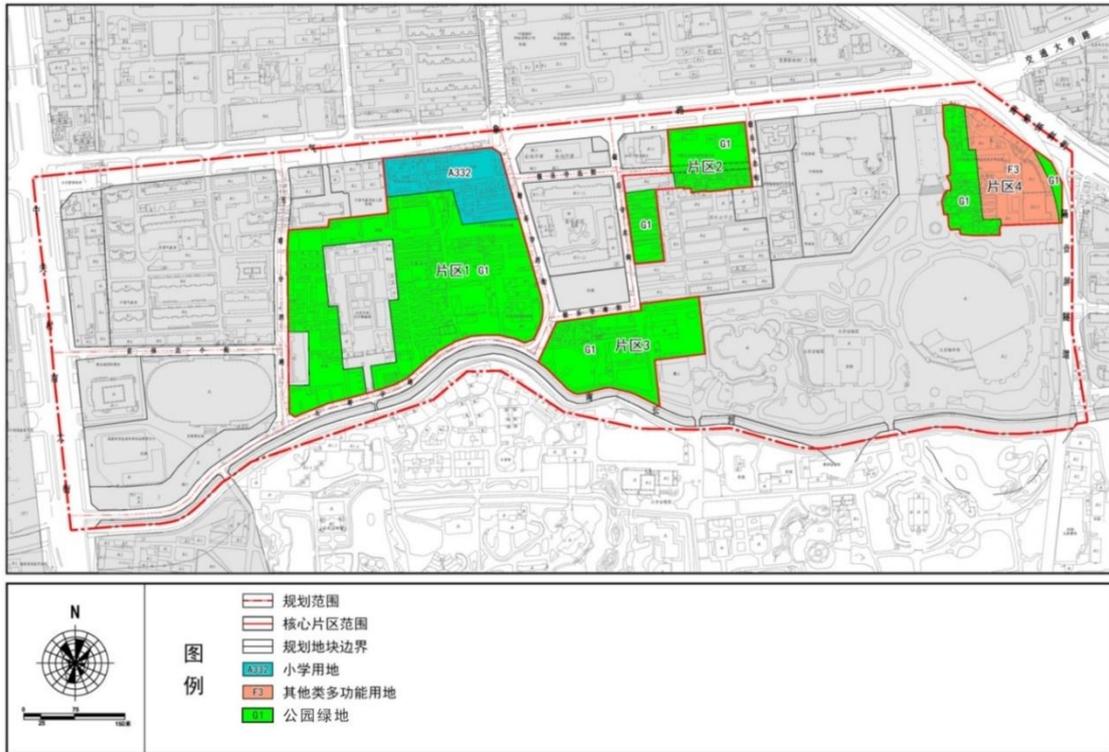


图 2.5-2 待实施用地规划示意图

(2) 建筑退线

地块内居住建筑退红线满足《北京地区建设工程规划设计通则》建筑工程与

一般城市道路红线之间的最小距离要求，依据地块周围各道路红线宽度及建筑高度进行退线。因此本项目片区 1 学校建筑按 1m 退让红线考虑，片区 4 综合性商业金融服务业用地建筑按 5m 退让红线考虑。

## 2.6 开发进度安排

本项目 2023 年 9 月 1 日取得用地规综多规合一审核意见，本项目地块用地范围内的拆迁工作已全部完成，计划于 2024 年底实现供地。

### 3.周边现状及规划噪声源调查

#### 3.1 地块周边交通现状

规划范围内道路系统依据分区规划进行落实深化，现状城市主干路包括动物园路（隔音屏隧道），现状城市次干路为气象路和高梁桥斜街，现状城市支路为极乐寺西街、极乐寺北街（部分为街坊路）、极乐寺东街和五塔寺路。本项目片区 1 北侧为气象路，东侧为极乐寺西街，南侧为五塔寺路；片区 2 北侧为气象路，东侧为极乐寺北街（街坊路）；片区 3 西侧为极乐寺西街；片区 4 北侧为气象路，东侧为高梁桥斜街和动物园路（隔音屏隧道）。

周围道路现场照片见图 3.1-1。





图 3.1-1 本项目用地周围道路情况

### 3.2 地块周边交通规划

规划道路分为城市次干道、城市支路、街坊路三级。其中，气象路为规划城市次干路，五塔寺路、五塔寺西路、极乐寺南街、极乐寺东街、极乐寺西街和极乐寺北街（部分为街坊路）为规划城市支路，极乐寺北街为规划街坊路。

本项目地块周边交通规划情况具体如下：

气象路：规划为城市次干路，位于五塔寺地区内，红线宽 50 米，现状气象路中国农业科学院附属小学气象路校区以东段为两幅路双向四车道，已按规划实施；气象路以西段为一幅路双向两车道，未按规划实施，道路在与极乐寺西街交

叉口中断，交叉口以西为气象局内部路。

高粱桥斜街：规划城市次干路，红线宽 60 米，现状横断面为两幅路双向四车道，已按规划实施。

五塔寺路、极乐寺南街、极乐寺东街：规划城市支路，位于五塔寺地区内，红线宽 15 米，现状横断面为一幅路双向两车道，未按规划实施；

五塔寺西路：规划城市支路，位于五塔寺地区内，红线宽 20 米，现状横断面为一幅路双向两车道，未按规划实施；

极乐寺西街：规划城市支路，位于五塔寺地区内，红线宽 20 米，现状横断面为一幅路双向两车道，未按规划实施。

极乐寺北街：规划支路、街坊路，位于五塔寺地区内，红线宽 10-15 米，现状横断面为一幅路双向两车道，已按规划实施。

具体道路规划见图 3.2-1，道路横断面见图 3.2-2。

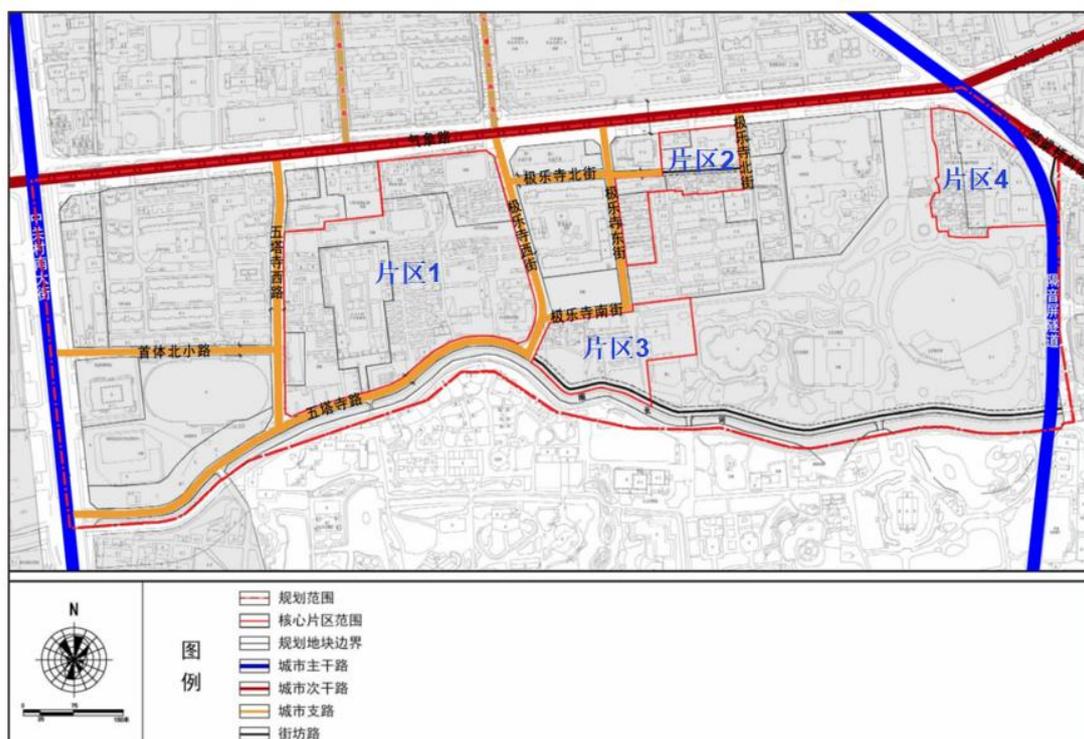
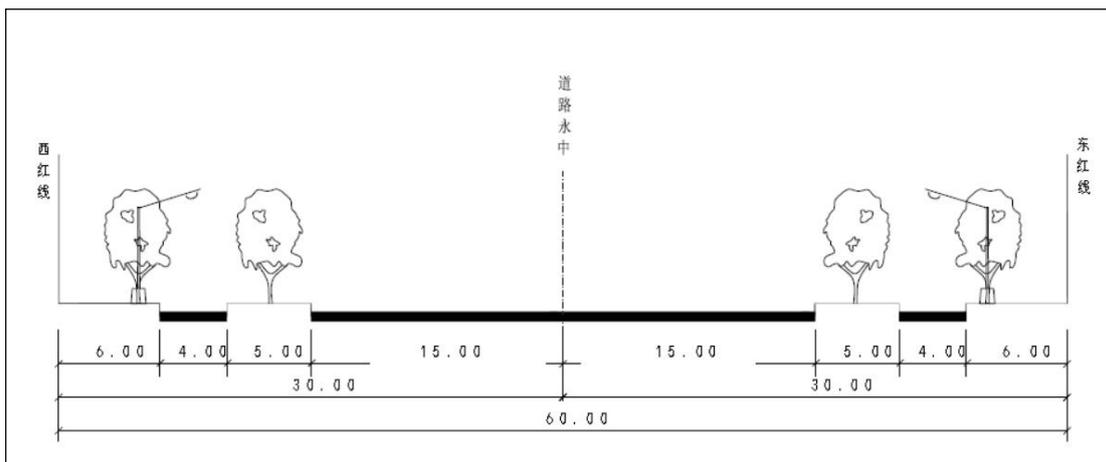
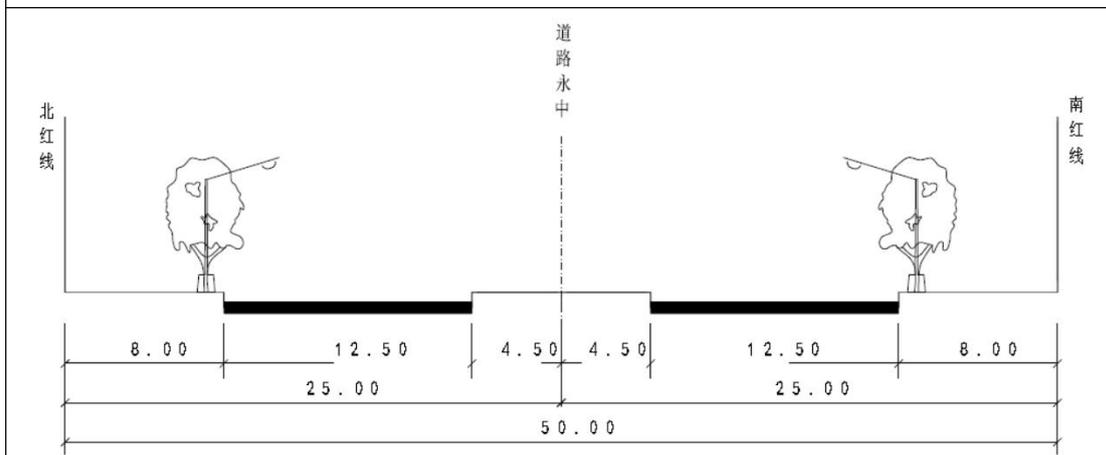


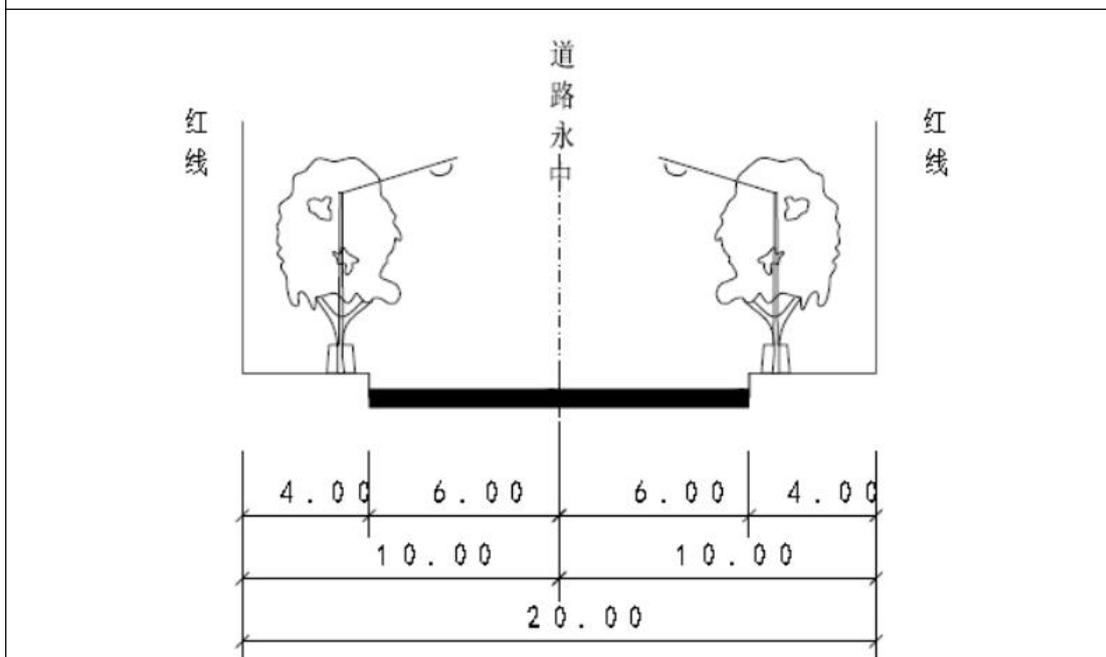
图 3.2-1 本项目用地周围规划道路分布图



现状高粱桥斜街横断面图



气象路横断面图



极乐寺西街横断面图

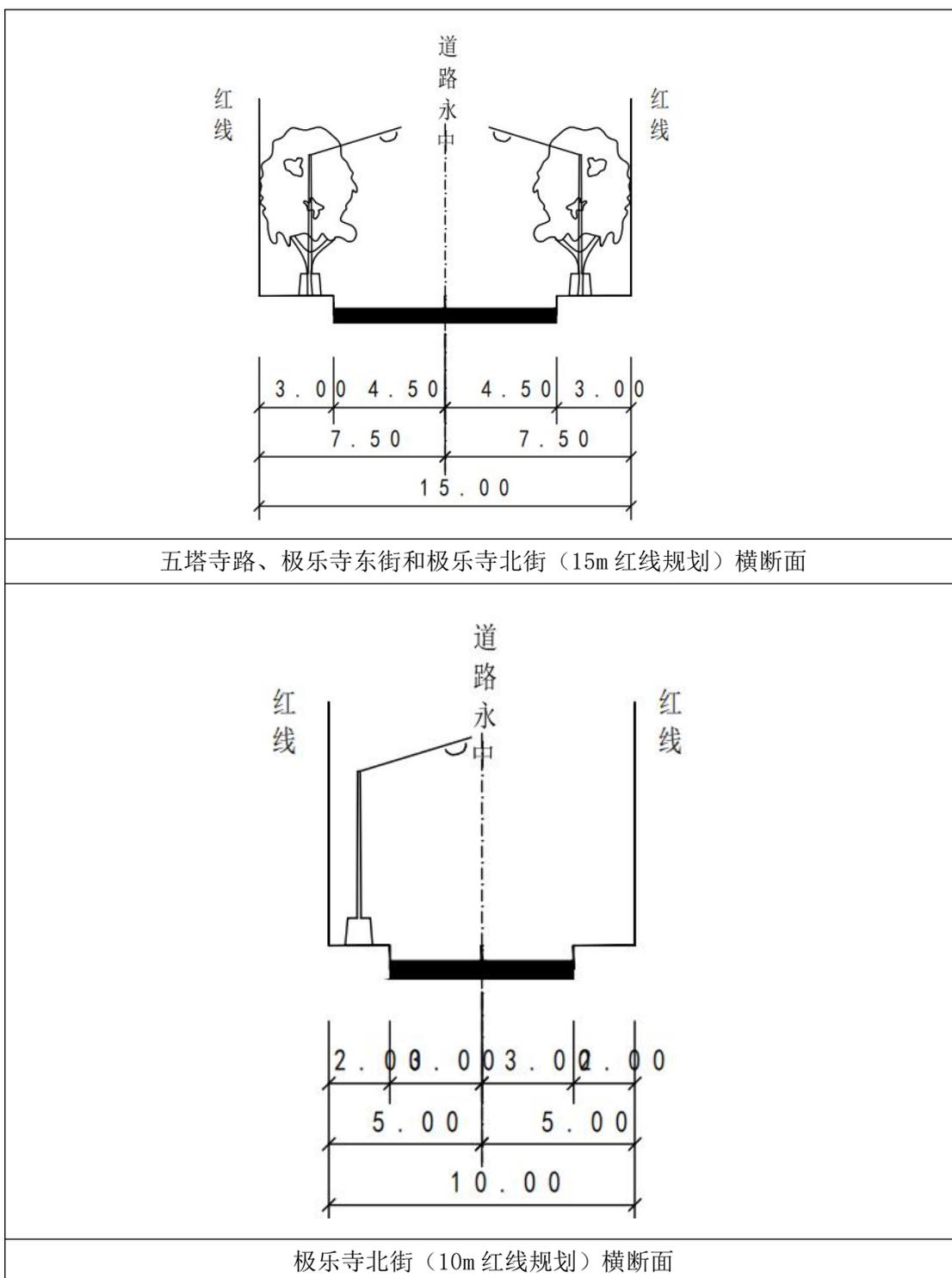


图 3.2-2 周围道路横断面图

### 3.3 地块周边其他噪声污染源

本项目地块周边现状均为现状小区、气象局幼儿园、办公区，地块周边现状无明显的其他噪声污染源。

## 4. 声环境现状调查与评价

为了解本项目地块受交通噪声影响情况现状，本次评价委托北京华成星科检测服务有限公司对项目用地四周及内部进行了现状监测，并对片区 2 保留住宅动物园社区 14 号楼进行了补充监测。

### 4.1 监测布点

根据项目所在地声环境敏感区分布情况及交通道路现状，本次第一次现状监测共布置 6 个声环境质量监测点位，分别在片区 1 东北侧小学用地范围和片区 4 综合性商业金融服务业用地四周和内部测点。为了解气象路和高梁桥斜街交通噪声情况，在片区 4 综合性商业金融服务业用地北侧设置了 1 处 24h 交通噪声监测点。在片区 2 保留住宅动物园社区 14 号楼北侧窗外 1m 处布设一个点位，分别在 1 层、3 层、6 层（顶层）监测，具体点位布设情况见表 4.1-1 和图 4.1-1。

表 4.1-1 声环境现状监测点布设情况表

测点编号	测点名称	测点描述	声功能区
N1	片区 1 东北侧小学用地北侧边界	边界噪声，气象路西段未实现规划，无主要噪声源	1 类
N2	片区 1 东北侧小学用地东侧边界	边界噪声，极乐寺西街未实现规划，道路尚未贯通，无主要噪声源	1 类
N3	片区 1 东北侧小学用地内部	地块内现状为空地 and 北下关党群文化广场，无主要噪声源	1 类
N4	片区 4 综合性商业金融服务业用地北侧边界	边界噪声，高梁桥斜街为城市次干路，已实现规划，主要噪声源为交通噪声	4a 类
N5	片区 4 综合性商业金融服务业用地东侧边界	边界噪声，高梁桥斜街为城市次干路，已实现规划，主要噪声源为交通噪声	4a 类

测点编号	测点名称	测点描述	声功能区
N6	片区 4 综合性商业金融服务业用地内部	地块内现状主要为空地，无主要噪声源	1 类
N7	片区 2 保留住宅北侧窗外 1m 处	现状为动物园社区 14 号楼	1 类
N24	片区 4 综合性商业金融服务业用地范围东侧，气象路南侧，高粱桥斜街西侧空地	紧邻高粱桥斜街和气象路	4a 类



图 4.1-1 现状声环境监测布点图

## 4.2 监测时间

第一次监测：24h 噪声监测点：监测时间为 2024 年 9 月 19 日，同步统计车流量。其他噪声监测点：监测时间为 2024 年 9 月 19 日~9 月 20 日，连续监测 2 天，监测分昼间和夜间（22:00~次日 6:00）两个时段，每次昼夜各一次。

补充监测：监测时间为 2024 年 10 月 19 日，监测 1 天，昼间 1 次（06:00~22:00），夜间 1 次（22:00~次日 06:00），每次测量 20min。

## 4.3 监测结果

本次现状监测结果见表 4.3-1 和表 4.3-2。

表 4.3-1 现状声环境质量监测结果

监测点	监测点	监测值 (dB(A))			标准值 (dB(A))	评价
		时段	9.19	9.20		
N1	片区 1 东北侧小学用地北侧边界	昼间	52	53	55	达标
		夜间	42	43	45	达标
N2	片区 1 东北侧小学用地北侧边界	昼间	54	54	55	达标
		夜间	40	40	45	达标
N3	片区 1 东北侧小学用地内部	昼间	52	51	55	达标
		夜间	40	41	45	达标
N4	片区 4 综合性商业金融服务业用地北侧边界	昼间	64	61	70	达标
		夜间	60	57	55	不达标
N5	片区 4 综合性商业金融服务业用地东侧边界	昼间	53	54	70	达标
		夜间	42	43	55	达标
N6	片区 4 综合性商业金融服务业用地内部	昼间	52	53	55	达标
		夜间	41	42	45	达标
N7	片区 2 保留住宅动物园社区 14 号楼北侧窗外 1m 处 1 层	昼间	53	/	55	达标
		夜间	42	/	45	达标
	片区 2 保留住宅动物园社区 14 号楼北侧窗外 1m 处 3 层	昼间	52	/	55	达标
		夜间	41	/	45	达标
片区 2 保留住宅动物园社区 14 号楼北侧窗外 1m 处 6 层	昼间	53	/	55	达标	
	夜间	41	/	45	达标	

由表 4.3-1 可知，片区 1 东北侧小学用地边界及内部昼间监测结果为

51~54dB(A)，夜间为 40~42dB(A)，昼夜声环境质量均满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 1 类标准限值要求；片区 2 保留住宅动物园社区 14 号楼北侧 1m 处 1 层、3 层和 6 层昼间监测结果为 52~53dB(A)，夜间为 41~42dB(A)，昼夜声环境质量均满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 1 类标准限值要求；片区 4 综合性商业金融服务业用地边界及内部昼间监测结果为 51~64dB(A)，夜间为 40~60dB(A)，内部和东侧边界昼夜声环境质量均满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 1 类标准限值要求，北侧边界昼间满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 1 类标准限值要求，夜间超标。

表 4.3-2 高粱桥斜街和气象路 24h 监测结果

日期		2024.9.19								
点位 编号	时间	检测结果 (dB(A))			车流量统计情况 (辆)					
		L <sub>eq</sub>	L <sub>d</sub>	L <sub>n</sub>	高粱桥斜街			气象路		
					大型	中型	小型	大型	中型	小型
N24	00:00-01:00	58.4	63.4	58.1	11	66	544	11	55	363
	01:00-02:00	57.2			3	40	343	4	30	228
	02:00-03:00	56.3			2	30	195	4	18	130
	03:00-04:00	56.5			5	22	166	6	15	111
	04:00-05:00	57.7			23	92	413	15	52	275
	05:00-06:00	58.0			34	431	766	23	87	511
	06:00-07:00	58.7			50	209	1253	34	129	835
	07:00-08:00	61.1			51	226	1618	42	148	1079
	08:00-09:00	62.5			43	369	1850	46	178	1233
	09:00-10:00	63.3			42	426	2113	42	206	1409
	10:00-11:00	64.2			46	370	2194	37	215	1463
	11:00-12:00	65.0			37	345	2143	45	218	1429
	12:00-13:00	64.8			23	347	2197	42	233	1465
	13:00-14:00	63.4			51	357	2117	54	245	1412
	14:00-15:00	62.0			57	337	2201	56	265	1467
	15:00-16:00	63.5			45	345	2203	46	215	1469
	16:00-17:00	62.4			36	355	2221	41	215	1480
	17:00-18:00	66.3			15	329	2107	37	199	1404
	18:00-19:00	66.7			40	333	2083	33	195	1389
	19:00-20:00	65.4			24	335	2105	43	189	1404
	20:00-21:00	62.7			63	349	2209	58	178	1473
	21:00-22:00	62.2			25	266	1843	43	166	1229
	22:00-23:00	60.1			46	165	1373	37	104	915
	23:00-00:00	60.4			35	88	1037	17	66	691
车流量：高粱桥斜街 48660pcu/d，气象路 32336pcu/d										

由表 4.3-2 的 24h 噪声监测结果可知，片区 4 综合性商业金融服务业用地范围东侧，气象路南侧，高粱桥斜街西侧昼间监测结果为 58.7~66.7dB(A)，夜间为 56.3~60.4dB(A)，昼间满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 4a 类标准限值要求，夜间超标，主要受高粱桥斜街和气象路交通噪声影响所致。

## 5.地块开发噪声影响评价

本项目周边道路现况路为城市次干路高粱桥斜街、加装全封闭声屏障的城市主干路动物园路（隔音屏隧道），规划道路为城市次干路气象路和城市支路极乐寺西街、极乐寺东街、极乐寺北街（部分为街坊路）和五塔寺路。

支路及街坊路交通噪声影响较小，另外根据《隔声屏在展西路中的应用》（巩志刚 1，刘小梅 2 论文），展西路（动物园路）竣工（2007 年）通车后，对运行后的高架路两侧噪声进行了实测。实测结果显示距道路中心线 20m 处昼间 45.2dB，夜间 38.8dB，可见安装全封闭隔声屏后，交通噪声能满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 1 类标准要求，可见对展西路（动物园路）本项目影响较小。

因此本报告主要针对城市次干路高粱桥斜街和气象路可能对敏感建筑产生的噪声影响，开展声环境影响评价工作。

### 5.1 交通量分析情况

由于高粱桥斜街和气象路在本项目地块范围路段均已实现规划，因此本次评价交通量依据高粱桥斜街和气象路实际监测车流量情况，具体见表 5.1-1。

表 5.1-1 本项目周边道路车流量

道路	时段	大型车 (辆/h)	中型车 (辆/h)	小型车 (辆/h)	小时车流量合计 (辆/h)	全天车流量 (辆/d)
高粱桥斜街	昼间	44	336	2011	2391	43969
	夜间	13	100	601	714	
气象路	昼间	44	194	1335	1574	28939
	夜间	13	58	399	470	

## 5.2 交通噪声影响结果分析

片区 1 小学用地北侧紧邻城市次干路气象路，片区 2 保留住宅用地距离北侧气象路约 88m，由于高粱桥斜街和气象路在本项目地块范围路段均已实现规划，因此现状监测结果即为周边道路交通噪声对敏感点的影响情况。

根据现状声环境监测结果，小学用地监测点昼间 54dB，保留住宅声环境现状为昼间 53dB，夜间 42dB，可见两个地块声环境质量均满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 1 类标准限值要求；片区 4 综合性商业金融服务业用地东侧临城市主干路动物园路（隔音屏隧道）和次干路高粱桥斜街，均已实现规划，北侧临城市次干路气象路，根据噪声现状监测结果，昼间 64dB，夜间 60dB，昼间满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 4a 类标准限值要求，夜间不达标。

综上所述，本项目实施后片区 1 小学用地和片区 2 保留住宅用地受周边交通噪声影响较小，片区 4 商业金融用地夜间无人办公则不受影响，虽然声环境质量达标，但本项目建筑各层室内仍需满足《建筑环境通用规范》（GB55016-2021）（自 2022 年 4 月 1 日起实施）中“表 2.1.3 建筑物外部噪声源传播至主要功能房间室内的噪声限值”的规定，为此在二级开发过程中为避免周围交通噪声对敏感建筑的影响，须对建设用地片区 1 小学建筑和片区 4 商业金融用地建筑临路首排建筑设置隔声量不低于 30dB 的隔声窗。

## 5.3 项目实施后声环境影响

本项目实施后运营期噪声源主要来自于地下车库排气风机、水泵、学校、商

业建筑通排风风机、冷却塔、水泵等动力设备噪声。通过采用低噪声环保型设备，并在室内布置，设置减振基础等降噪措施，能有效控制噪声源对规划区外环境的影响，四周边界处噪声排放值满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）的1类及4类标准。

## 6.噪声污染防治措施

根据《中华人民共和国噪声污染防治法》（2022年6月5日起实施）中第二十六条要求：“建设噪声敏感建筑物，应当符合民用建筑隔声设计相关标准要求，不符合标准要求的，不得通过验收、交付使用；在交通干线两侧、工业企业周边等地方建设噪声敏感建筑物，还应当按照规定间隔一定距离，并采取减少振动、降低噪声的措施。”故为了减少周边道路噪声对本项目地块内规划敏感建筑物的影响，应采取以下噪声管控措施：

1、合理布局：后续开发过程中，地块内非敏感建筑应尽量布置在临路侧，敏感建筑尽量远离临路侧布置，同时加强临路空间绿化，利用树木减缓道路噪声影响。

2、在交通干线两侧建设学校等敏感建筑时，应落实《建筑环境通用技术规范》（GB55016-2021）中建筑室内允许噪声级、建筑构件计权隔声量，以及建筑结构、隔声减噪设计等指标要求，并对临交通侧面首排敏感建筑安装隔声量不低于30dB（A）的隔声窗，确保达到室内声环境标准。建设单位选择隔声窗时应严格执行《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）中相应标准，即保证计权隔声量+交通噪声频谱修正量 $\geq 30\text{dB（A）}$ 的要求。

本项目地块建设于道路建设之后，则根据《中共北京市委生态文明建设委员会办公室关于印发<北京市环境噪声污染防治工作方案（2021-2025年）>的通知》（京生态文明办〔2021〕29号）要求，隔声窗安装成本由本项目地块建设单位承担。此外，隔声窗建设出资责任等要求需纳入国有土地使用权出让文件中。

## 7.结论

### 1、项目概况

海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目位于北京市海淀区北下关街道，规划范围北至气象路，南至南长河，西至五塔寺西路，东至高梁桥斜街。土地储备整理用地面积约 18.42hm<sup>2</sup>，其中建设用地面积约 3.43hm<sup>2</sup>，代征道路用地面积约 3.45hm<sup>2</sup>，代征绿化用地约 11.54hm<sup>2</sup>，其他地区基本保留现状功能，加强现有居住社区的整治更新，并完善城市道路系统。

### 2、现状声环境状况

根据现状监测可知，片区 1 小学用地内部和边界监测点及片区 2 保留住宅北侧临窗 1m 处昼夜声环境质量均满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 1 类标准限值要求；片区 4 综合性商业金融服务业用地昼间声环境质量满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 4a 类标准限值要求，夜间不达标；气象路南侧和高梁桥斜街交叉口 24h 检测结果显示昼间满足 4a 类标准限值要求，夜间不达标，超标原因主要受周围交通噪声影响所致。

### 3、噪声影响分析

声环境质量现状监测结果显示：小学用地和保留住宅声环境现状均满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 1 类标准限值要求；片区 4 综合性商业金融服务业用地昼间满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）夜间不达标。可见本项目片区 1 小学用地和片区 2 保留住宅受周边交通噪声影响较小，而片区 4 商业金融用地夜间无人办公则不受影响。

#### 4、防噪声距离和措施

(1) 严格按照《北京地区建设工程规划设计通则》进行建筑退让道路红线，同时加强临路空间绿化。

(2) 片区 1 小学用地和片区 4 综合性商业金融服务用地建成后，交通干线两侧首排敏感建筑安装隔声量不小于 30dB 的隔声窗，确保达到室内声环境标准。建设单位选择隔声窗时应严格执行《民用建筑隔声设计规范》（GB50118-2010）中相应标准，即保证计权隔声量+交通噪声频谱修正量 $\geq 30\text{dB}(\text{A})$ 的要求。若本项目地块开发建设于道路建设之后，则根据《中共北京市委生态文明建设委员会办公室关于印发<北京市环境噪声污染防治工作方案（2021-2025 年）>的通知》（京生态文明办〔2021〕29 号）要求，隔声窗安装成本由地块建设单位承担。

综上所述，本项目地块未来开发过程中，在落实上述相关噪声防治措施之后，可有效降低周边道路交通噪声对其影响，从声环境影响分析角度评价，本项目地块后续开发建设是可行的。

## 附件

附件 1：本项目所在区域两次声环境监测报告

附件 2：本项目“多规合一”协同平台初审意见的函

附件 3：本项目专家咨询意见



# 检测报告

委托单位: 北京盛华工程咨询有限公司

检测类别: 委托检测

样品类别: 噪声

报告日期: 2024年09月26日

北京华成星科检测服务有限公司

Beijing Huacheng Xingke Testing Service Co., Ltd

检验检测专用章

71011510023314



## 检测信息

受检单位(项目)名称		海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目		
受检单位地址		北京市海淀区北下关街道		
样品来源	现场采集	样品状态	——	
采样日期	2024.09.19-2024.09.20	检测日期	2024.09.19-2024.09.20	
样品编号	——			
类别	检测项目	检出限	检测标准(方法)	主要检测仪器及编号
噪声	噪声	/	《声环境质量标准》/GB 3096-2008	多功能声级计 AWA5688、YQ-029/032 声校准器 AWA6022A、YQ-040
备注	——			
以下空白				



## 检测结果

### 1、噪声的检测结果

#### 24h 连续交通噪声监测

检测日期	2024.09.19														
点位编号	时间	检测结果 (dB(A))							车流量统计情况 (辆)						
									高粱桥斜街			气象路			
		L <sub>eq</sub>	L <sub>10</sub>	L <sub>50</sub>	L <sub>90</sub>	L <sub>max</sub>	L <sub>d</sub>	L <sub>n</sub>	大型	中型	小型	大型	中型	小型	
N24	00:00-01:00	58.4	60.2	57.7	56.3	64.4	63.4	58.1	11	66	544	11	55	363	
	01:00-02:00	57.2	58.4	56.6	55.1	63.1			3	40	343	4	30	228	
	02:00-03:00	56.3	58.7	55.7	54.2	62.1			2	30	195	4	18	130	
	03:00-04:00	56.5	57.2	55.9	54.4	62.3			5	22	166	6	15	111	
	04:00-05:00	57.7	58.0	57.1	55.6	63.6			23	92	413	15	52	275	
	05:00-06:00	58.0	59.1	57.4	55.9	64.0			34	431	766	23	87	511	
	06:00-07:00	58.7	62.2	58.0	56.5	64.7			50	209	1253	34	129	835	
	07:00-08:00	61.1	63.7	60.4	58.9	67.4			51	226	1618	42	148	1079	
	08:00-09:00	62.5	65.2	61.8	60.2	68.9			43	369	1850	46	178	1233	
	09:00-10:00	63.3	66.1	62.6	61.0	69.8			42	426	2113	42	206	1409	
	10:00-11:00	64.2	65.6	63.5	61.8	70.8			46	370	2194	37	215	1463	
	11:00-12:00	65.0	66.4	64.3	62.6	71.7			37	345	2143	45	218	1429	
	12:00-13:00	64.8	66.2	64.1	62.4	71.5			23	347	2197	42	233	1465	
	13:00-14:00	63.4	64.8	62.7	61.1	69.9			51	357	2117	54	245	1412	
	14:00-15:00	62.0	63.3	61.3	59.7	68.4			57	337	2201	56	265	1467	
	15:00-16:00	63.5	64.9	62.8	61.2	70.0			45	345	2203	46	215	1469	
	16:00-17:00	62.4	63.7	61.7	60.1	68.8			36	355	2221	41	215	1480	
	17:00-18:00	66.3	67.7	65.6	63.9	73.1			15	329	2107	37	199	1404	
	18:00-19:00	66.7	68.1	66.0	64.3	73.6			40	333	2083	33	195	1389	
	19:00-20:00	65.4	66.8	64.7	63.0	72.1			24	335	2105	43	189	1404	
	20:00-21:00	62.7	64.1	62.0	60.4	69.1			63	349	2209	58	178	1473	
	21:00-22:00	62.2	63.5	61.5	59.9	68.6			25	266	1843	43	166	1229	
	22:00-23:00	60.1	61.4	59.4	57.9	66.3			46	165	1373	37	104	915	
	23:00-00:00	60.4	61.7	59.7	58.2	66.6			35	88	1037	17	66	691	
备注	高粱桥斜街 pcu/d: 48660; 气象路 pcu/d: 32336。														

检测时间		检测结果 dB(A)					
		N1	N2	N3	N4	N5	N6
2024.09.19	昼间	52	54	52	64	53	52
	夜间	42	40	40	60	42	41
2024.09.20	昼间	53	54	51	61	54	53
	夜间	43	40	41	57	43	42

监测点位图:



报告编制人: 刘伟学  
 授权签字人: [Signature]  
 审核人: 在玉香  
 签发日期: 2024年09月26日

以下空白



# 检测报告

委托单位: 北京盛华工程咨询有限公司

检测类别: 委托检测

样品类别: 噪声

报告日期: 2024年10月22日



北京华成星科检测服务有限公司  
Beijing Huachengxingke Testing Service Co., Ltd



## 检测信息

受检单位(项目)名称		海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目			
受检单位地址		北京市海淀区北下关街道			
样品来源		现场采集	样品状态	---	
采样日期		2024.10.19	检测日期	2024.10.19	
样品编号		---			
类别	检测项目	检出限	检测标准(方法)	主要检测仪器及编号	
噪声	噪声	/	《声环境质量标准》/GB 3096-2008	多功能声级计 AWA5688、YQ-029/032 声校准器 AWA6022A、YQ-040	
备注	---				
以下空白					





# 北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自（海）初审函〔2023〕0086号

## 北京市规划和自然资源委员会海淀分局 关于海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治 项目“多规合一”协同平台初审意见的函 （供棚户区改造土地整理项目使用）

北京海开控股（集团）股份有限公司：

你单位《关于重新申请海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目纳入多规合一平台初审的请示》（海开报〔2023〕64号）收悉。依据《海淀区北下关五塔寺地区规划综合实施方案》、北京市海淀区人民政府《北京市海淀区人民政府关于授权五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复》，批准同意由你公司为实施主体组织实施该项目范围内的拆迁腾退工作。经研究现就有关意见函告如下：

### 一、规划要求

你单位申请五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目位于海淀区北下关街道，北至气象路，西至五塔寺西路，南至南长河，东至高梁桥斜街。土地储备整理用地面积约18.42公顷（详见2023规自（海）测字0013号），其中建设用地面积约

3.43 公顷，代征道路用地面积约 3.45 公顷，代征绿化用地约 11.54 公顷，具体位置、范围详见附图。

棚户区改造土地整理用地范围内规划情况：

表中载明的各地块指标为编制项目可行性研究报告等工作的参考依据，不作为供地的规划依据。地块编号、用地性质、用地规模、备注等详见下表：

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模约（平方米）	控制高度（米）	地上建筑规模约（平方米）	容积率	备注
1	HD00-2002-01	A332 小学用地	14650.703	9	14650.703	1.0	迁建中国农业科学院附属小学气象路校区。
2	HD00-2002-04	U12 供电用地	2262.002	/	/	/	现状动物园 110kv 变电站（保留）。
3	HD00-2002-06	R2 二类居住用地	1847.411	/	/	/	现状多层住宅楼（保留）。
4	HD00-2002-10	B4 综合性商业金融服务业用地	15563.385	45	65366.217	4.2	含 3000 平方米社区公共服务设施和 250 平方米密闭式垃圾分类回收站。
5	代征道路	S1 城市道路用地	34479.724	/	/	/	/
6	代征绿化用地	G1 公园绿地	115398.859	/	/	/	/
小计	/	/	184202.084	/	80016.92	/	/

## 二、其他涉及的相关事项

（一）按照《海淀区北下关五塔寺地区规划综合实施方案》及《海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目实施方

案》，本项目共涉及四个核心片区，采取棚户区改造和环境整治模式实施，具体实施内容包括征地、搬迁、安置、必要的市政基础设施建设等。

（二）按照《海淀区北下关五塔寺地区规划综合实施方案》，本项目需在片区 3 还建 8000 平方米的北京动物园管理服务设施；片区 4 的综合性商业金融服务业用地内同步建设 3000 平方米社区服务中心、社区文化设施、社区商业服务设施和 250 平方米密闭式垃圾收集站。

（三）本项目范围内位于片区 2 的现状中国农业科学院附属小学气象路校区需迁建至片区 1，待该学校完成迁建后，请你单位做好该学校原校址的拆迁腾退工作，确保该用地在拆迁腾退后按照上位规划要求实施。

（四）本项目符合《海淀分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》，后续供地方式以市区两级批复为准。土地权属情况：根据不动产登记中心权属地类核查，项目总面积 184202.08 平方米，其中国有土地约 160316.34 平方米，集体土地约 23885.74 平方米，最终成果以权属审查为准。本项目应进一步完善土地手续。

（五）根据交通部门意见，1. 同步开展交评审查，具体以交评意见为准；2. 机动车出入口应设置在上述北侧规划城市支路上；3. 机动车停车泊位按标准配建；4. 结合上位规划和总规中路网密度要求，研究在相关地块增加道路的可行性。

（六）根据水务部门意见，原则同意该项目，下阶段如涉及河道保护范围内建设内容请依法办理涉河行政许可。项目在后续开发建设过程中应注意以下方面：1、项目在规划批复前完成规划水影响评价审查工作，具体以审查意见为准；2、应统筹考虑项目区域所涉及各项水务基础设施的项目清单、工程规模、工程投资、建设时序等，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。

（七）根据环保部门意见，1、拆迁和绿化项目无需办理环保手续。2、按照《中华人民共和国土壤污染防治法》相关规定，请你单位对土地用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前按规定完成土壤污染状况调查工作。

（八）根据园林部门意见，1、请建设单位本着保护绿化资源的原则，完善项目资料，明确项目建设内容及涉及绿化资源情况，充分征询产权或管护单位意见。项目若涉及林业资源，请联系属地镇林业工作站或农服中心进一步核实森林资源情况并办理相应的林地与林木手续。各类建设项目原则上不得使用海淀区林地保护利用规划中林地保护等级为Ⅰ级与Ⅱ级的林地。2、优化项目建设方案，控制占地（绿地/林地）面积，保护古树名木，避让高大乔木，减少树木及林木移伐数量。涉及古树名木，请根据《城市古树名木保护管理办法》（建城

〔2000〕192号）提前申请古树避让措施方案审查。3、进一步完善规划手续，涉及改变绿地性质审批，请提前与规自部门确定还补绿地位置，确保我区绿化资源动态平衡。最终项目建设内容以规自部门出具的行政许可为准，园林审批流程及办理事项可参照首都之窗公示内容向我局申请办理。4、项目如涉及管线建设请协调相关市政单位综合考虑，避免重复破坏绿化资源。方案设计中新建管线工程选线应避让绿地、林地等绿化区域，如无法避让应沿绿化区域边界布置管线并避免直接下穿绿化区域中心地带。管线工程配套的井盖、通风亭等附属设施选址时应规避临时占用的绿化区域。5、项目如有临时用地需求，请在方案材料中明确相应用地范围、面积与使用目的。若涉及临时占用林地/绿地，请与规自部门沟通并出具临时用地相关手续。工程临时用地期限结束后，确保无永久建构筑物遗留，避免影响绿化恢复。

（九）根据民防部门意见，初审阶段尚未就人防方案进行规划，申报单位首先按照街区控制性规划中人防工程建设要求进行设置，无街区规划的按照京人防发【2020】106号文、京人防发【2020】107号文要求进行人防工程规划布置。按照《平战结合人民防空工程设计规范》（DB11/994-2013）进行人防工程设计，并按照《京人防发【2018】10号关于印发〈纳入“多规合一”协同平台建设项目修建人民防空防护工程标准审

查实施细则（暂行）>的通知》要求上报人防“多规合一”材料。最终以会商数据为准。

（十）根据城市管理部门意见，1.若后续涉及占掘路行政许可、地下穿越，请按道路权属办理相关手续；2.施工前30天登录《北京市地下管线防护系统》发布信息，做好与地下管线产权单位的对接及管线保护工作；3.建议做好与现有市政管线勾头衔接的规划审批；4.道路建设充分考虑道路噪声扰民问题，必要时需采取隔声屏障或降噪路面等降噪措施。5.若涉及新建管线、井盖类设施，一是控制优化新建井盖数量，二是随道路建设的须注意避免出现“骑沿井，凸出井”现象，三是新建管线、井盖须明确维护责任单位，如未移交专业公司，应按该项目自有设施明确维护责任。6.涉及拆除环卫设施，应先向我委提出申请，并按照“拆除还建”原则，将环卫设施纳入规划一同建设。7.应按照《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）、《城市公共厕所设计标准》（CJJ14-2016）和《城市环境卫生设施规划规范》要求，随路选择合适的点位规划建设公共厕所。8.若后续涉及在已有电力设施周围或电力设施保护区内进行可能危及电力设施安全的施工作业，请申请办理相关行政许可。涉及电力设施电压等级小于110kV时，向区城市管理委申请办理；涉及电力设施电压等级等于大于110kV时，向市城市管理委申请办理。9.工程建设单位应按现行要求做好工程实施期间的安全质量及文明施工管理，落实好安全管理主体

责任。10. 新建供热项目按照禁限目录要求，采用新能源和可再生能源供热，或采用新能源和可再生能源耦合常规能源供热；耦合常规能源供热方案中新能源和可再生能源设施装机占比不小于项目总装机的60%，常规能源作为调峰或辅助热源。项目建成后及时到供热行业主管部门办理供热运行单位备案登记。

11. 就公交站点设置问题，请建设单位结合道路沿线规划用地情况，按照公交站点设置相关规范标准，在道路设计方案阶段明确公交站点点位，随道路同步建设、同步验收。公交站点、站台设置等工作请与市公交集团做好具体方案对接。

12. 请结合客流需求，在道路沿线的公交站点周边等客流吸引点，同步设置非机动车停放设施，以满足驻车换乘公交出行需求。

（十一）根据文物部门意见，1、经核，规划范围内有全国重点文物保护单位真觉寺金刚宝座（五塔寺塔）和海淀区文物保护单位极乐寺。项目南邻世界文化遗产大运河的构成要素—南长河与高粱（闸）桥，相关建设活动需确保文物安全。2、如涉及文物保护单位的建设控制地带，建设工程等须按照文物保护法等有关法律法规报送国家文物局等履行审批手续。3、五塔寺周边区域绿化建设工程（一期）项目2022年8月完成考古工作，市考古院出具考古保函[2022]036号，该区域本次申报区域内的考古工作已结束。其他区域相关地下文物保护工作参照《北京市地下文物保护管理办法》执行，建议建设工程方案稳定、条件具备后依法开展考古调查、勘探工作。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、四鉴于地下遗存存在不确定性，请建设单位在工程建设前做好地下文物保护预案，施工中若发现地下文物，需立即采取有效保护措施并通知属地文物部门。

（十二）根据自然资源调查监测部门意见，根据2020年国土变更调查成果，项目占地范围内全部为建设用地。

（十三）根据自然资源保护部门意见，请项目单位依法依规办理后续用地手续，提前与我科室对接，占用耕地情况以勘测定界报告为准，如涉及占用耕地，请建设单位落实主体责任，提前谋划耕地占补平衡事宜。

（十四）根据市政部门意见，建议实施主体加快开展地块周边道路及市政管线综合方案研究，确保道路工程与本项目同步交用。

### 三、告知事项

本“多规合一”协同平台初审意见函是开展土地储备整理的规划及土地审查依据。

特此函告。

- 附件：1. 项目附图  
2. 后续办理事项清单

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

2023年9月1日

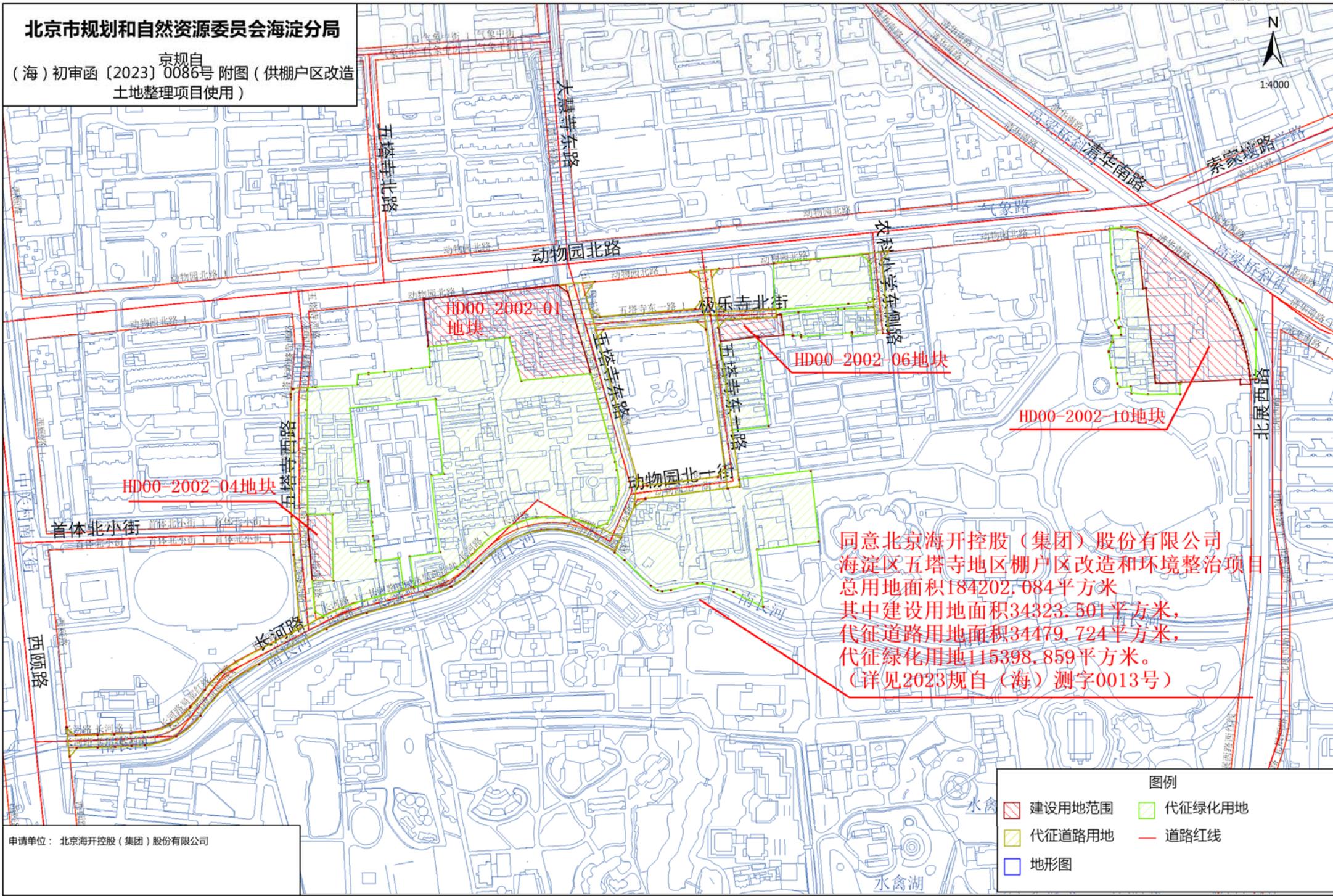


# 后续办理事项清单

发改	企业、事业单位、社会团体等投资建设的固定资产投资项核准（不含工业和信息化投资项目）（行政许可）； 企业、事业单位、社会团体等投资建设的固定资产投资项核准（不含工业和信息化投资项目）（行政许可）；
环保	
交通	交通影响评价审查（其他职权）； 市政设施建设类许可（行政许可）；
园林	工程建设涉及城市绿地、树木批准（行政许可）； 建设项目使用林地审批（核）及森林植被恢复费征收（行政许可）； 林木采伐许可证核发（行政许可）； 临时占用林地批准（行政许可）；
人防	建设项目修建人民防空防护工程标准审查（行政许可）； 人防工程质量监督登记（其他职权）； 人防工程竣工验收备案（行政许可）；
文物	
<b>其它补充意见：</b>	
环保:1、经与项目负责人联系，拆迁和绿化项目无需办理环保手续。2、按照《中华人民共和国土壤污染防治法》相关规定，请你单位对土地用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前按规定完成土壤污染状况调查工作。。 交通:1. 同步开展交评审查，具体以交评意见为准；2. 机动车出入口应设置在上述北侧规划城市支路上；3. 机动车停车泊位按标准配建；4. 结合上位规划和总规中路网密度要求，研究在相关地块增加道路的可行性。。 文物:详见会商意见。	

# 北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自  
(海)初审函〔2023〕0086号附图(供棚户区改造  
土地整理项目使用)



同意北京海开控股(集团)股份有限公司  
海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目  
总用地面积184202.084平方米  
其中建设用地面积34323.501平方米,  
代征道路用地面积34479.724平方米,  
代征绿化用地115398.859平方米。  
(详见2023规自(海)测字0013号)

图例

	建设用地范围		代征绿化用地
	代征道路用地		道路红线
	地形图		

申请单位：北京海开控股(集团)股份有限公司

# 海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目噪声影响分析报告咨询意见

2024年10月13日，海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目实施单位北京海开控股（集团）股份有限公司邀请3名专家组成专家组（名单附后），对北京盛华工程咨询有限公司编制的《海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目噪声影响分析报告》（以下简称“分析报告”）开展技术咨询，形成意见如下：

## 一、项目基本情况

海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目位于北京市海淀区北下关街道，规划范围北至气象路，南至南长河，西至五塔寺西路，东至高梁桥斜街。规划范围内土地储备整理用地面积共约18.42hm<sup>2</sup>，其中建设用地面积约3.43hm<sup>2</sup>，代征道路用地面积约3.45hm<sup>2</sup>，代征绿化用地约11.54hm<sup>2</sup>。

本项目环境敏感地块为规划片区1小学用地及规划片区2保留住宅，周边产生噪声影响的道路为城市次干路高梁桥斜街和气象路，规划红线宽度分别为60m和50m。

## 二、项目总体意见

分析报告对海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目开展了声环境现状监测及影响分析，提出了噪声污染防治措施，结论总体可信，周边交通干线对项目地块内环境敏感建筑的噪声污染基本可控。

### 三、环境管理要求

项目环境敏感地块的规划实施须落实分析报告中提出的各项噪声污染防治措施。

专家组：

2024年10月13日

附件：

海淀区五塔寺地区棚户区改造和环境整治项目噪声影响分析报告技术咨询会专家组名单

序号	姓名	单位	职位/职称	签字
1	柳至和	北京市科学技术研究院城市安全与环境科学研究所	研究员	
2	鱼红霞	北京市生态环境评估与投诉中心	正高工	
3	江楠	北京市生态环境保护科学研究院	正高工	