

# 北京市规划和自然资源委员会怀柔分局

京规自（怀）供审函[2026]0001号

## 北京市规划和自然资源委员会怀柔分局 关于怀柔新城 0103 街区 HR00—0103—6001 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（2026 规自（怀）测字 0003 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	规划用地编号	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	绿地率（%）	备注
1	HR00—0103—6001	二类城镇住宅用地	31939.464	24-36	44715.250	1.4	30	含开闭站 1 处
/	总计	/	31939.464	/	44715.250	/	/	/

### 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。

### **四、交通规划要求**

1. 交通规划应落实交评审查意见相关要求（京交函〔2026〕290号），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. 停车泊位：应满足《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〔2025〕25号）《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T1813-2020）《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**

根据项目使用需求，项目内建设开闭站一座，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**

1. 经核，本次申请用地范围内暂不涉及地上不可移动文物。

2. 依据文物保护法“先调查、后建设”原则，对于在第四次全国文物普查期间调查的新发现文物线索，严禁擅自拆除，相应信息请咨询属地文物行政部门。

3. 怀柔新城 0103 街区 HR00-0103-6001 等地块土地开发项目正在办理考古前期手续。

4. 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〔2025〕25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. 该项目位于地上建筑面积为44715.25平方米，容积率为1.4。依据京国动办发〔2024〕78号文件精神，结合我区人防分区规划，得出该项目应建一处二等人员掩蔽所983平方米以及一处专业队队员掩蔽部，因目前项目尚未稳定，拟建议结合修建一处二等人员掩蔽所及一处专业队队员掩蔽部，最终以行业主管部门审批为准。

4. 本项目位于怀柔区怀柔新城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：依据《关于印发〈新建居住项目供电设施地下设置防涝风险评估、审查的指导意见〉的通知》（京规自发〔2025〕336号）要求，经核实，项目居住用地位于积水内涝高风险区域。项目应按照《北京市水务局关于怀柔新城 HR00-0101~0103 街区（老城区单元）区域水影响评价报告的审查意见》（京水务发〔2026〕31号）合理规划建设时序，与供排水设施建设做

好协调、衔接，确保项目区建成后供排水安全；严格执行海绵城市建设和节水设施“三同时”要求，年径流总量控制率应满足项目所在区海绵城市专项规划及有关规范，完善相关规划内容并在后续建设中落实；严格履行水土保持主体责任，做好水土流失防治工作。

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）

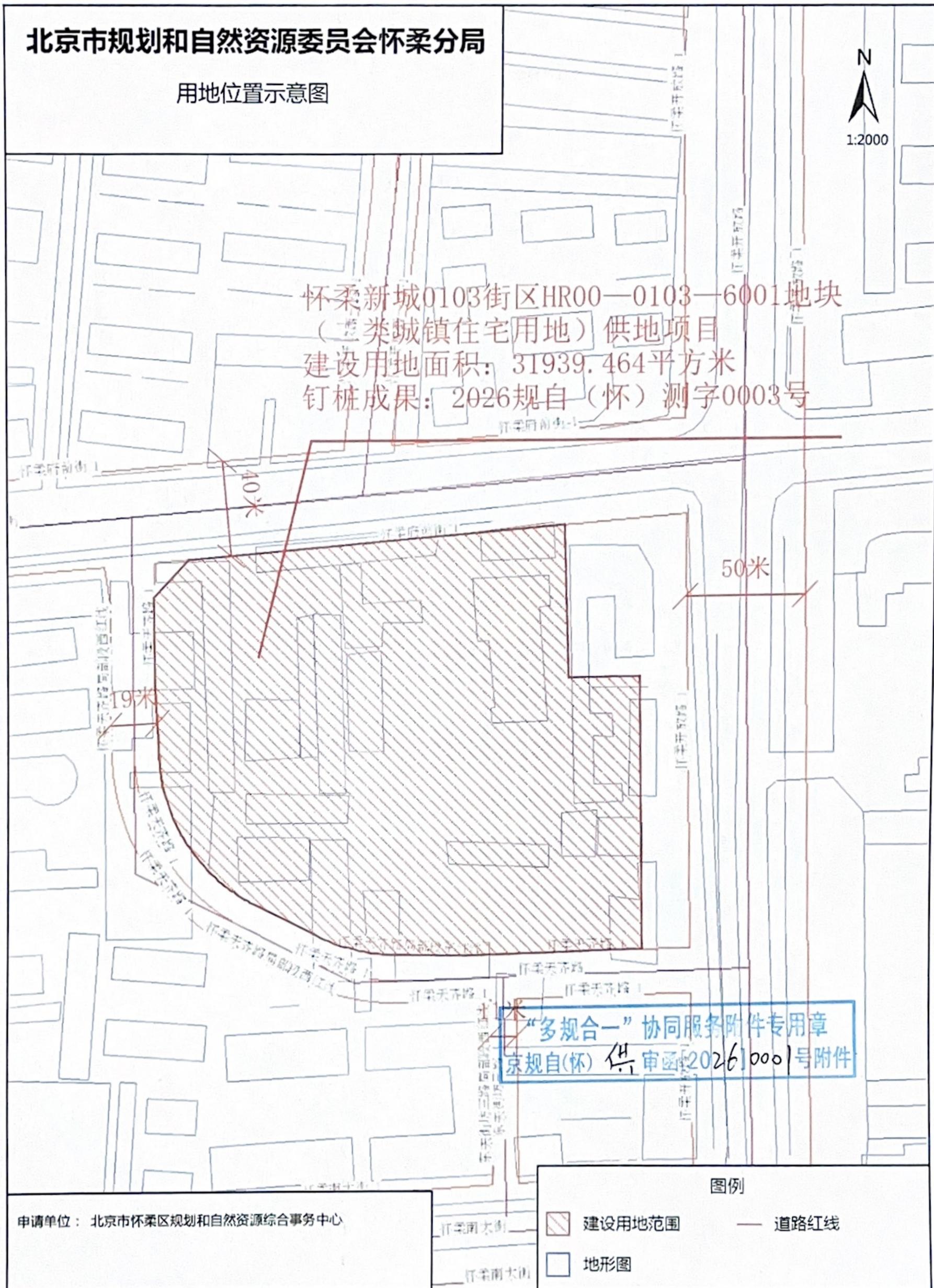
2026年3月13日

# 北京市规划和自然资源委员会怀柔分局

## 用地位置示意图



怀柔新城0103街区HR00-0103-6001地块  
 (三类城镇住宅用地) 供地项目  
 建设用地面积：31939.464平方米  
 钉桩成果：2026规自(怀)测字0003号



“多规合一”协同服务附件专用章  
 京规自(怀)供审函[2026]0001号附件

申请单位：北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心

