

**北京海淀区西北旺镇 HD00-0403 街区  
控制性详细规划（街区层面）  
（2020 年—2035 年）**

北京市海淀区人民政府  
北京市规划和自然资源委员会

项目名称：北京海淀区西北旺镇 HD00-0403 街区  
控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）

编制单位：（盖章）北京清华同衡规划设计研究院有限公司  
城乡规划编制资质证书等级：甲级  
证书编号：自资规甲字 21110006

《北京海淀区西北旺镇 HD00-0403 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》

## 第一部分 文本

## 目 录

总 则.....	1	第一节 整体景观格局.....	6
第一节 规划背景 .....	1	第二节 历史文化保护与传承.....	6
第二节 区位及规划范围 .....	1	第三节 水系与滨水空间.....	6
第三节 街区及管控分区划定 .....	1	第四节 绿色空间体系.....	6
<b>第一章 总体战略.....</b>	<b>2</b>	第五节 特色风貌管控.....	7
第一节 功能定位与发展目标 .....	2	第六节 街道空间.....	7
第二节 功能疏解与承接 .....	2	第七节 社区会客厅.....	7
第三节 总量规模管控 .....	2	<b>第五章 专项统筹.....</b>	<b>8</b>
第四节 综合指标体系 .....	2	第一节 居住提升.....	8
第五节 整体空间结构 .....	2	第二节 公共服务.....	8
<b>第二章 空间布局与分区管控.....</b>	<b>3</b>	第三节 综合交通.....	9
第一节 三生空间布局与主导功能分区 .....	3	第四节 市政设施.....	10
第二节 建筑规模管控与基准强度分区 .....	3	第五节 区域评估.....	11
第三节 整体空间形态与基准高度分区 .....	3	第六节 健康城市.....	11
<b>第三章 重点地区规划.....</b>	<b>4</b>	第七节 无障碍设施.....	11
第一节 重点地区类型与分布 .....	4	第八节 海绵城市.....	12
第二节 重点地区规划要求 .....	4	第九节 韧性城市.....	12
<b>第四章 特色风貌与公共空间.....</b>	<b>6</b>	第十节 城市安全.....	12
		第十一节 地下空间 .....	12
		第十二节 地名规划 .....	12
		第十三节 智慧城市 .....	13
		<b>第六章 规划实施.....</b>	<b>14</b>

第一节 土地整治 .....	14
第二节 实施保障机制 .....	14
第三节 街区适应性规定 .....	14

# 总 则

## 第一节 规划背景

### 第1条 规划背景

2019年11月20日，《海淀分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》正式获北京市政府批复，批复指出分区规划以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，注重长远发展，注重减量集约，注重生态保护，注重多规合一，符合海淀区实际情况和发展要求。对于促进海淀区高质量发展、实现城市发展目标具有重要意义。

本次规划为贯彻落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》（以下简称“总体规划”）、《海淀分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》（以下简称“分区规划”）的总目标与各项要求，落实市领导“基本没有城市病”的指示精神，响应市委市政府“压茬推进详细规划编制工作”要求，实现稳增长促发展的目标，推动中关村科学城北区高质量发展，推进西北旺地区建设，海淀区政府会同北京市规划和自然资源委员会，组织编制了本次《北京海淀区西北旺镇 HD00-0403 街区控制性详细规划（街区层面）（2020年—2035年）》。

## 第二节 区位及规划范围

### 第2条 区位及规划范围

西北旺镇 HD00-0403 街区位于海淀区西北旺镇东北部，南沙河以南，京新高速以西，永丰产业基地以北地区。

规划范围北起玉河南路、南至丰润东路、西起永丰路、东至永玉路，总用地面积约 120.1 公顷。

## 第三节 街区及管控分区划定

### 第3条 街区划定

本街区结合街区指引边界划定，街区总用地面积约 120.1 公顷。

### 第4条 管控分区划定

本次规划管控分区的划定，在落实两线三区边界基础上，统筹主次干路、河流等重要空间自然边界、地物边界和土地权属、城市功能布局、建设强度与形态特征、一刻钟社区生活圈服务范围、各地块规划实施情况等内容，划定管控分区。

# 第一章 总体战略

## 第一节 功能定位与发展目标

### 第5条 功能定位

立足海淀区及中关村科学城北區发展需求，从服务保障与提升生态宜居品质着眼，支撑永丰产业基地等科创企业发展，优化职住平衡，满足北部地区创新人群需求，推进城乡统筹发展，明确本街区功能定位为海淀北部地区高品质人居环境示范区、产居融合共享休闲活力客厅。

### 第6条 发展目标

优化区域职住关系，促进产城融合发展；为海淀北部地区创新人群提供高品质的生活保障及公共活力休闲空间。

## 第二节 功能疏解与承接

### 第7条 落实非首都功能疏解，实现高质量发展

紧紧围绕对接中心城区功能和人口疏解，疏解腾退空间优先用于增加绿地和公共空间，补充公共服务设施短板，提升城市综合服务水平和居民生活品质。

## 第三节 总量规模管控

### 第8条 优化职住比例，科学控制人口规模

立足海淀区建成情况及机遇用地分布情况，结合街区指引在北部选择本街区

及其它适当区域增加居住用地。街区常住人口控制在约 1.2 万人。

### 第9条 严格控制用地规模，合理控制建设总量

统筹考虑资源环境承载能力，优化提升城市功能，创造良好人居环境。总用地规模约 120.1 公顷，其中城乡建设用地规模约 82.1 公顷。地上建筑规模控制在约 64.8 万平方米。

## 第四节 综合指标体系

### 第10条 建立街区特色指标体系

落实总体规划、分区规划及街区指引的指标管控要求，结合街区自身特色与管控要求，构建具备刚性和引导性，具有多元目标价值的、具有全局传导性的特色指标体系。

## 第五节 整体空间结构

### 第11条 形成“产居融合、景城交融、南北衔接”的总体结构

产居融合：统筹生态、居住及产业空间，兼顾区域生活与产业服务，实现产居融合；景城交融：预留蓝绿生态廊道，衔接周边蓝绿骨架，有机串联街区各类功能区；南北衔接：整体实现由北部生态空间、生活组团至南侧产业组团的过渡衔接。

## 第二章 空间布局与分区管控

### 第一节 三生空间布局与主导功能分区

#### 第12条 坚守刚性边界，落实空间用途管控

严格落实“两线三区”管控要求，坚守建设用地规模底线。

街区城乡建设用地总规模约 82.1 公顷，特交水建设用地规模约 12.8 公顷，非建设用地规模约 25.2 公顷。

#### 第13条 牢守城市安全底线，坚持生态空间山清水秀

依托西山生态屏障、北部生态科技绿心及南沙河生态廊道建设，夯实生态本底，优化山水共生的生态空间格局，成为科学城北区集建区的宜居生态典范街区。

#### 第14条 坚持生活空间宜居适度、生产空间集约高效

提高居住及其配套用地比重，优化三生空间和职住关系，补齐三大设施短板。

#### 第15条 合理规划用地功能，建立主导功能分区

统筹空间结构、功能布局、管理实施等因素，划定 5 类主导功能分区。包括居住主导区、公共服务主导区、混合功能主导区、特殊功能主导区及水域保护区。

### 第二节 建筑规模管控与基准强度分区

#### 第16条 加强建筑规模管控

差异化引导，划定规模适度、集约紧凑的强度分区与高度分区，优化土地资

源配置。到 2035 年，街区范围内总建筑规模控制在约 64.8 万平方米。

#### 第17条 划定基准强度分区

本次规划结合周围建成区建设强度情况，划定 4 级强度分区。

### 第三节 整体空间形态与基准高度分区

#### 第18条 加强整体空间形态引导

落实总体规划、分区规划对街区的城市形态和建筑高度管控要求。规划范围位于分区规划中高度控制区，呈北低南高趋势。应协调周边建成区建设高度，建立北低南高，舒缓有序、格局清晰的高度秩序。

#### 第19条 划定基准高度分区

总体基准高度控制在 45 米以下，划定 24 米、30 米、45 米及现状保留区 4 级建筑高度管控分区。

#### 第20条 明确特定地区高度管控要求

强化西玉河周围建筑高度管控，建议滨河界面采取退台式布局，向两侧逐渐升高。倡导城市功能与蓝网水系的互动，塑造起伏有致、具有韵律的滨水天际线，促进生态景观共享。

## 第三章 重点地区规划

### 第一节 重点地区类型与分布

#### 第21条 落实重点地区分级，纳入城市设计二级重点地区

落实分区规划对城市设计重点地区的分级要求，本次规划范围均划为城市设计二级重点地区，即具有城市级重点意义的地区。总用地面积约 120.1 公顷。

#### 第22条 细化重点地区类型，分类引导

在落实分区规划对城市设计重点地区的分类要求的基础上，结合周围蓝绿生态空间、新增绿化水系或湿地生态景观等布局特点，对重要滨水地区进一步拓展，保证街区整体形成生态空间环绕、绿化水系与湿地生态景观渗透、建筑空间与自然景观融合、公共空间活跃、现状风貌和谐统一的城市空间形态。

### 第二节 重点地区规划要求

#### 第23条 街区形态规划要求

##### 1. 高度及天际线

形成“北低南高、滨水低、两侧高”的高度协调、起伏有致、滨水活跃的空间形态。

沿西玉河界面鼓励退台式布局，向两侧递增，丰富滨河界面层次，重点塑造起伏有韵的滨水天际线，促进滨水景观共享。

##### 2. 建筑空间

协调周围城市建设空间，结合绿化景观格局与功能特点，组团式布局，合理

处理建筑体量与高度关系，营造绿化融合、比例和谐、尺度宜人的整体空间形象。

##### 3. 重要界面

分类引导重要界面空间，塑造活力多元的城市形象。

###### (1) 重要滨水空间界面

西玉河生态景观空间两侧宜打造多元活力功能的公共界面，鼓励近地尺度空间连续，局部预留观河或湿地生态空间景观视廊。

###### (2) 重要街道空间界面

沿永玉路、皇后店路、丰润东路打造活力人文城市界面，形成整齐有序，功能多元复合，有较强围合感的街道空间边界。鼓励沿街近地尺度空间连续。

#### 第24条 文化与风貌规划要求

把握创新生态风貌特色，将街区划分为滨河休闲风貌区、宜居生活风貌区、综合活力风貌区、公共集聚风貌区和现状协调风貌区五类特色风貌管控区。建立分区建筑风貌管控，打造“生态融合、现代时尚、多元活力”的整体风貌。

协调周围风貌色彩，冷暖结合，整体形成居住建筑温馨淡雅，公共建筑清新明快的色彩氛围。鼓励面向河道或绿地的建筑采用退台形式，鼓励大体量公共建筑利用裙房建设屋顶花园，构建立体化的公共活动空间。

#### 第25条 公共空间与景观规划要求

##### 1. 水系岸线

将水系岸线划分为自然型岸线及半自然半人工岸线两种类型，自然型岸线采用植被缓坡生态岸线；半自然半人工岸线以自然草坡驳岸与阶梯式人工驳岸相结合，采用亲水平台式、阶梯式的处理方法。

##### 2. 滨水空间

将滨水空间划分为游憩观赏型滨水空间及自然生态型滨水空间两种类型，根据不同功能类型，在滨水空间里注入相应的活动设施。

### 3. 公园绿地

细化落实上位规划要求，整体构建由河道绿廊、街区带状公园、社区公园等组成的绿色空间体系，形成绿化环绕、鱼骨串联的绿化空间格局。

### 4. 景观节点

结合西玉河中央湿地生态景观空间与观景廊道打造景观节点，与慢行系统、游憩设施、亲水岸线、绿化景观等结合设置。

### 5. 视线通廊

以西玉河中央湿地生态景观廊道为核心，两侧结合带状公园及街道空间，预留看河望绿的眺望系统及重要廊道。

## 第26条 街道空间规划要求

本次规划结合道路等级与周边用地功能，将道路功能分为交通主导类、生活服务类、综合服务类、静稳通过类和特色类五种道路功能类型。通过路权的不同划分进行分类引导，明确道路断面形式。依托特色类街道及周围公共空间形成滨河特色体验路径。以“小街区、密路网”的精品化街道空间网络，塑造以人为本、尺度宜人、充满活力的街道体验网络。

## 第四章 特色风貌与公共空间

### 第一节 整体景观格局

#### 第27条 构建“一廊三带，蓝绿交融，绿脉生长”的整体景观格局

整体形成蓝绿生态空间环绕，中央西玉河湿地生态景观带引领，鱼骨状绿化骨架向周围生长渗透的特色生态景观空间。凸显“一廊三带，蓝绿交融，绿脉生长”的整体景观格局。

### 第二节 历史文化保护与传承

#### 第28条 保护历史文化资源，建设前做好考古调查、勘探工作

街区范围内不涉及已公布的地上不可移动文物。建设项目实施过程中，如有新发现地上或地下文物，应尽快如实上报，并派遣专业人员现场勘查。

### 第三节 水系与滨水空间

#### 第29条 落实防洪及河湖水系规划，严格把控建设标准

规划街区防洪标准为50年一遇，河道治理按50年一遇洪水设计，且20年一遇洪水基本不淹没主要雨水管道出口内顶。

落实西玉河雨水调蓄区，主要为永丰地区进行雨水调蓄，规划治理标准为50年一遇。规划加强街区内水域管理，做好汛期分洪、退水、清淤等工作。

#### 第30条 结合蓄洪区建设生态湿地，开展滨水空间一体化设计

规划西玉河蓄洪区蓝线范围内以雨水调蓄为主要功能，应结合蓄洪区建设生态湿地，作为湿地生态景观空间。汛期蓄滞洪涝水，形成自然生态的河道景观。分别对生态、岸线、绿地、道路、周边建设用地空间界面等方面进行分类控制，形成滨水（湿地）空间一体化设计。

### 第四节 绿色空间体系

#### 第31条 细化落实绿化环绕、鱼骨串联的绿色空间体系

细化落实上位规划要求，整体构建由河道绿廊、街区带状公园、社区公园等组成的绿色空间体系，形成绿化环绕、鱼骨串联的绿化空间格局。

#### 第32条 构建“三道合一”的多层次慢行体系

依托绿色空间与河湖水系，衔接南沙河绿道、五一渠绿道等市区级绿道骨架，构建集漫步道、慢跑道和自行车道“三道合一”的慢行体系，增强城市活力，提升绿色游憩体验。

#### 第33条 预留看河望绿的眺望系统及重要廊道

西玉河中央水景及湿地生态景观廊道及各观景廊道两侧界面宜与景观相协调，鼓励退台式布局，鼓励设置屋顶绿化。

#### 第34条 打造多类型多功能的特色景观节点

结合西玉河中央湿地生态景观空间与观景廊道打造景观节点，与慢行系统、

游憩设施、亲水岸线、绿化景观等结合设置，与周围公共空间、公共界面等空间相协调，预留视线廊道与步行联系，形成公共活力中心。

## 第五节 特色风貌管控

### 第35条 把握创新生态风貌特色，构建五大风貌管控分区

在分区规划确定的海淀北部创新生态风貌区的基础上，结合环境特色、所处区位、主导功能等要素，进行分区管控。将街区划分为 5 类特色风貌管控区，应注重与周围城市风貌、自然生态环境相协调，提升建设品质，彰显自然人文魅力。

### 第36条 打造“生态融合、现代时尚、多元活力”的整体建筑风貌

滨河休闲风貌区结合两侧绿化空间，提升滨河体验，体现生态绿色、富有活力的风貌特色；宜居生活风貌区应凸显高品质的现代生态宜居的风貌特色；综合活力风貌区注重体现科技创新、时尚多元的建筑风貌；公共集聚风貌区应体现现代高品质公共服务空间氛围；现状协调风貌区以环境优化提升为主。

### 第37条 以协调、统一为原则，建立冷暖结合建筑色彩管控系统

协调周围风貌色彩，冷暖结合，整体形成居住建筑温馨淡雅，公共建筑清新明快的色彩氛围。

### 第38条 凸显现代风尚与滨水特色，打造特色鲜明的第五立面

居住建筑屋顶建议平坡结合，以现代平屋顶为主，局部多层建筑可采用坡屋顶，滨水住宅建议退台式布局。公共建筑以现代平屋顶为主，滨水空间鼓励退台式布局，面积较大的裙房屋顶鼓励建设屋顶花园。

## 第六节 街道空间

### 第39条 塑造以人为本、尺度宜人、充满活力的街道体验网络

本次规划结合道路等级与周边用地功能，将道路功能分为交通主导类、生活服务类、综合服务类、静稳通过类和特色类五种道路功能类型。

## 第七节 社区会客厅

### 第40条 提升区域服务水平，打造产居共享服务中心

产城单元级结合产居综合体、体育设施、医疗设施、公园绿地等整体打造，鼓励各类用地多元复合利用，形成集产居服务、运动休闲、文娱体验于一体的产居共享服务中心，构建 24 小时活力中心。

### 第41条 统筹社区级服务，打造社区会客厅

结合居住功能设置社区级社区会客厅，在落实基本保障型设施的前提下，增加品质提升型社区公共服务功能及其他经营性设施。引导各类社区公共服务设施集中集约布局，引导各类社区商业等经营性设施整合提质，鼓励用地功能高度复合、建筑功能叠建。

## 第五章 专项统筹

### 第一节 居住提升

#### 第42条 增加居住用地比例，促进区域职住平衡发展

从全区角度优化职住平衡，立足海淀区建成情况及机遇用地分布情况，结合街区指引在海淀北部选择本街区及其它适当区域增加居住用地，并完善配套设施，系统优化全区职住用地比例及用地结构。

#### 第43条 匹配创新人才需求，打造高品质居住环境

以强化高端创新功能为导向，整合资源配置、提升人居环境品质、完善配套设施、优化服务质量，依托南沙河郊野公园廊等周边良好的生态环境及街区滨水特色空间，营造高品质滨水社区。

### 第二节 公共服务

#### 第44条 坚持优质均衡、多元开放的公共服务设施体系

坚持以人民为中心、注重保障和改善民生。整体协调海淀区西北旺镇的公共服务设施资源，扩大公共服务的有效供给，加强品质建设，优化服务空间结构，形成供给丰富、均衡高效的公共服务设施体系。

街区范围内各类公共服务设施用地共计约 10.1 公顷（该规模不含结合社区会客厅或居住用地建设等不独立占地的公共服务设施）。应严格落实，统筹实施。

#### 第45条 构建布局均衡、优质高标准的基础教育设施体系

促进教育公平，提升教育质量与办学标准，努力办好人民满意的教育，构建布局均衡的教育事业体系。按照公平、优质、均衡的原则配置各类基础教育设施，关注基础教育设施与社区、生活圈的统筹建设。

规划基础教育设施 3 处。应与居住区同步建设、同步交付、同步使用，确保规划适龄儿童、少年的入园、入学要求。

#### 第46条 构建层级齐全、医养结合的医疗卫生设施体系

积极推进特色医疗服务均等化建设，补充区域医疗设施短板，鼓励与养老设施相结合，构建医疗、创新研发与养老的综合体系。明确医疗卫生设施布局，完善社区医疗卫生服务配置。

规划医疗卫生设施 3 处。复合建设机构养老设施及残疾人托养所。

#### 第47条 构建精准服务、共享融合的养老设施体系

促进医养结合，鼓励医疗卫生设施与养老设施合并建设，共享共建，集约高效利用医养空间。坚持“老、残、儿”一体化原则，以养老服务设施为主线，推动各类福利设施服务融合发展。

规划机构养老助残设施 4 处，部分与规划医疗卫生设施、社区会客厅合并建设。

#### 第48条 构建开放共享、多元融合的公共文化设施体系

完善社区公共文化设施，扩展公共文化空间。统筹文化、教育、体育、青少年、老年活动场所等设施，综合利用，共建共享，多种方式提供基层公共文化设

施。

规划公共文化设施 3 处，健全基层文化设施体系，保证社区居民步行可达。

#### **第49条 构建共享多元、惠及大众的公共体育设施体系**

落实分区规划与《北京市体育设施专项规划（2018-2035年）》要求，全面推进全民健身条例实施，建设全民健身设施网络，提升配套水平，为市民提供更便捷、更多元、更开放、更综合的体育健身与休闲场所。

规划公共体育设施 3 处。整合公共运动休闲空间，形成体育休闲全覆盖、环境品质良好、多元融合共享的全民健身体系，满足全龄人群的多样化运动需求。

### **第三节 综合交通**

#### **第50条 提升基础设施供给水平和综合交通承载能力**

坚持公交优先、绿色出行，通过设施改善、优化线网、管理技术升级及服务保障等一系列措施促进公共交通发展，提升城市交通承载力上限。

控制小汽车交通出行比例，保障街区道路网络具备良好的交通承载能力，用地规模与道路承载力匹配关系良好。

#### **第51条 构建以公共交通为主导的多层次对外交通系统**

构建多样化的公共交通系统，实现海淀北部地区与中心城之间快速联系，缓解海淀山后地区南北向交通压力。依托公共交通，逐步转变以小汽车为主导的机动化交通出行方式，形成多元化的出行模式。

#### **第52条 优化公交服务水平，提高绿色交通出行吸引力**

各类公共交通形成良性互补、错位服务。提升公交线网密度，缩减公交换乘距离，保障区域公交高效安全运行。

#### **第53条 构建舒适便捷的小街区，改善城市交通微循环系统**

延续街区方格网状布局结构，实现路网密、节点通、快慢有序，形成“三横二纵”布局结构。集中建设区道路网密度达到约 8.9 公里/平方公里，通过完善周边微循环路网，分流主要道路节点交通压力。

#### **第54条 建设连续舒适的步行和自行车友好街区**

构建与城市环境相融合的步行和自行车交通系统，改善步行和自行车出行环境。新建道路路权分布向慢行倾斜，创造和谐宜人的步行和自行车交通环境。

#### **第55条 精细化设计的道路交叉口和机动车出入口**

适应交通与城市可持续发展的要求，坚持行人、非机动车通行路权和空间品质与路段的协调性和一致性。保障大型路口空间的宜步行、宜居尺度。

#### **第56条 建立交通需求和停车管理体系、推进停车系统可持续发展**

构建与城市交通发展趋势相一致，与海淀区社会经济发展相协调的停车供需体系。坚持挖潜、建设、管理、执法并举，构建科学合理的停车管理体系。鼓励公共停车场与其他用地的复合利用。

## 第57条 打造科技创新引领的智慧交通系统，引领未来交通发展方向

建设智能交通系统。构建实时感知、监测、预警、决策、管理和控制的智能交通体系框架，以物联感应、移动互联、人工智能等技术为支撑，实现交通建设、运行、服务、监管全链条信息化和智能化。

## 第四节 市政设施

### 第58条 供水规划

规划远期实现公共供水占有率达到 100%，建成统一供水管道系统，供水水质达到相关技术标准的要求。用水量指标选取参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）及《海淀区西北旺镇 HD00-0403 街区控制性详细规划水影响评价报告书》。供水管网采用低压消防系统，按相关规范设置消火栓。

### 第59条 雨水排除与防涝规划

规划完善雨水管网布局，提高雨水系统排水标准，实现街区内的雨水排除安全。规划范围内涝防治标准为 50 年一遇。

### 第60条 污水排除与处理及再生水利用规划

污水收集率及处理率达到 100%。规划建设较为完善的再生水利用系统；提升再生水品质，扩大再生水应用领域。规划街区排水体制采用雨、污分流制。

规划街区再生水主要用于绿地灌溉，道路浇洒以及住宅和公建冲厕用水，再生水用水量指标选取参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）。

### 第61条 供电规划

规划供电可靠率达到 99.999%。用电负荷指标选取参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）。保留现状电力隧道及电力管道。充分预留电力隧道与管井路由。

### 第62条 供热规划

规划清洁供热率达到 100%。可再生能源供热率达到 15%以上。采暖热负荷及生活热水热负荷指标选取参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）。规划街区采用分散供热模式，以天然气供热为主，大力推广新能源及可再生能源供热。

### 第63条 燃气规划

规划实现天然气管网全覆盖，居民气化率达到 95%以上。全面提升燃气利用和设施建设水平，构建安全可靠、智能高效的燃气供应保障体系。燃气负荷指标选取参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）。

### 第64条 信息基础设施规划

通信负荷指标选取参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）。推进数据中心、云计算、区块链等新型基础设施建设，加强互联网、大数据、人工智能等技术开发，支撑信息基础设施转型升级，加快 5G 商用步伐，提高新一代信息技术应用。

## 第65条 有线电视基础设施规划

规划推进有线数字电视高清化、互动化、宽带化、智能化的整体转换，进一步提升有线电视网络文化传播与服务政府、服务民生能力。有线电视负荷指标选取参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）。

## 第66条 环卫规划

垃圾产量预测负荷指标选取参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）。规划强化生活垃圾分类投放、收集及处理，健全再生资源回收体系。规划街区内生活垃圾按照可回收物、厨余垃圾、有毒有害垃圾及其他垃圾进行分类收集。

## 第五节 区域评估

### 第67条 交通评估

通过功能优化，改善区域职住关系，缓解了海淀北部地区潮汐式的交通压力，增加周边路网的微循环系统，缓解区域交通。根据交通预测，在按要求落实各项交通设施，并解决好街区内外部交通组织的基础上，街区内及周边道路网可容纳本次规划新增的交通量。

### 第68条 水务评估

规划区采用市政管网供水合理可行。规划区地块不存在五一渠、风格渠的淹没风险。规划区各地块排水去向合理，符合相关规划要求。

## 第69条 环境评估

综合资源与环境要素的影响分析，规划的目标、规模、布局、结构等规划要素具有环境合理性和可行性；环境保护和生态建设措施基本合理，各类污染物排放能够得到较好的控制，在保障各项环保措施有效实施的前提下街区控制性详细规划的实施从环境角度是可行的。

## 第六节 健康城市

### 第70条 划定社村级防疫单元，构建公共卫生第一道防线

规划依托西北旺镇社区划分边界、村边界，结合街区界划定社村级防疫单元。应按照各级防疫单元的应急处置能力和诊疗救治能力要求，运用平战结合的思路，做好设施预留和场地预留，结合相关专项规划统筹社区卫生服务中心发热哨点门诊建设。

## 第七节 无障碍设施

### 第71条 完善无障碍设施，构建安全、畅行的绿色无障碍空间

公园绿地、体育设施等公共空间、街区绿道等应考虑设置无障碍设施，保证为老年人、残疾人等提供畅行绿色通道；公共建筑出入口、居住区内公共空间、建筑出入口均应设置无障碍通道及缘石坡道、盲道、无障碍升降台、无障碍标识、专用停车位、安全扶手等无障碍设施。

## 第八节 海绵城市

### 第72条 建设自然生态的海绵城市

规划街区以总量控制为主要目标，水质净化和雨水回用为辅开展海绵城市建设，考虑街区内蓝绿空间丰富、新建用地较多，规划街区年径流总量控制率不低于 80%。

低影响开发设施的应用宜因地制宜，综合考虑功能性、景观性、安全性，并采取保障公共安全的保护措施。规划建议采用屋顶绿化、下沉式绿地、生物滞留带、透水铺装等低影响开发措施。

## 第九节 韧性城市

### 第73条 提高城市应急能力，打造韧性城市

建立灾害风险评估体系，完善风险防控和应急响应体系。结合区域自然灾害、公共卫生及社会安全事件等自身潜在灾害情况，在街区建立灾害风险评估和监测预警体系，对各类灾害进行风险评估，并开展重大安全隐患的排查与整顿。

结合地下空间开发利用，统筹人防工程建设。各防护街区宜形成独立的人防工程体系，人防工程与地下空间工程应相互连通，鼓励建设单建式平战结合人防工程。

提升各类基础设施对城市运行的保障能力和服务水平，确保城市生命线稳定运行。对城市重大危险源、敏感设施及管线进行安全评估，按照要求预留安全防护距离并预留安全生产空间。

## 第十节 城市安全

### 第74条 消防设施规划

规划街区消防任务由现状普通消防站负责。规划街区消防用水取自市政供水管网。消防车通道设置应满足国家现行规范的要求。

### 第75条 应急避难场所规划

结合公共绿地、学校用地设置紧急避难场所、固定避难场所。规划部分市政道路作为疏散救援通道。

## 第十一节 地下空间

### 第76条 地下空间分区利用

综合考虑水系绿地布局、重点功能区、用地功能、用地实施等情况，划定地下空间禁止建设区、限制建设区、重点建设区三类控制分区。

## 第十二节 地名规划

### 第77条 延续自然历史与文化记忆，明确地名规划思路

延续历史地名，延续村庄记忆，突出地名识别性。延续历史河道记忆，凸显自然地理特征，体现“水文化”特色。体现区域高科技产业及创新人才聚集特色。

### 第78条 建立历史与创新结合，充分体现地域特征的地名规划方案

道路命名延续现状地名及 2016 版地名规划命名原则，以“路”作通名。专名

方面，东西向以“丰”为开头，南北向以“永”字开头。取词体现“水文化”及创新特色。

公园应根据自然要素、历史传承等特色，因地制宜进行命名。

## 第十三节 智慧城市

### 第79条 建设智慧城市管理体系，推进智慧城市建设

引入智慧城市管理理念和设施，利用先进信息技术和社会创新理念，从公共服务、生态、市政、安全、交通、管理等领域推进智慧城市建设，利用物联网、互联网、云计算、智能分析等手段，对居民生活工作、片区发展、政府管理等过程中的相关活动，进行智慧感知、分析、集成和智能响应，提升资源运行效率与场景体验。

结合 5G 网络建设，部署下一代万物互联网络设施，运用城市基本建设平台，着力推进智能基础设施建设，初期组建基于人工智能的大数据中心和分布式计算运营平台，逐步实现全部门全领域互联互通。

## 第六章 规划实施

### 第一节 土地整治

#### 第80条 加强蓝绿生态空间综合整治，推进非建设用地空间提质

蓝绿生态空间综合整治区主要包括水域保护区及其周围防护绿地等非建设用地空间。整治目标为依托西玉河雨水调蓄湿地塑造蓝绿融合体系。整治策略为加强生态保护、保障防洪安全、景观设计有机结合，提升生态空间品质。

#### 第81条 加强建设用地整理，推进建设空间集约利用与布局优化

建设用地整理主要包括城乡建设用地和特交水建设用地区域。整治目标为促进低效建设用地减量腾退和集约优化布局，实现功能重组与城市品质。整治策略为将集约后的建设用地向集中建设区集中布局，加强与城市功能衔接，促进产城融合与城乡联动。

### 第二节 实施保障机制

#### 第82条 有效衔接各级规划编制体系，确保一张蓝图绘到底

对接各行政单元的实际需求，参照各街区、街道（乡镇）内的实施任务清单，将实施任务拆解为若干具体的实施项目，有效指导下一阶段的规划，确保一张蓝图绘到底。

#### 第83条 建立健全规划协调机制，推动规划实施

完善市区联动统筹推进机制，充分发挥区政府的协调议事决策作用，加强规

划实施全过程中的统筹协调，加强对规划实施进度的总体把控；加强部门联动，搭建多部门信息共享的规划实施平台，建立健全部门协同的工作机制，各部门并抓好相关领域规划实施任务的组织落实，在体制机制和政策创新方面主动作为，提高规划实施效率。

#### 第84条 完善体检评估机制，保障规划实施度

结合责任规划师制度，以街区为单位，建立规划实施跟踪和定期体检评估机制，及时应对实施过程中的问题，保障规划指标尤其是刚性指标的实施度。

### 第三节 街区适应性规定

#### 第85条 增强规划适应性，明确适应性规定

按照适应性引导规定进行的规划实施应符合现有规划管理的工作要求。涉及相邻关系的，应做好技术统筹，并结合实施过程做好相关利益方的意见征求及公众参与工作。

1. 公共设施是服务民生福祉、保障城市运行、加强城市治理的基本构成要素，是本次街区控规落图落地落空间的重要规划内容。

2. 街区内的公共设施作为城市公共资源，应根据街区服务人口和建设规模进行核算。在街区总规模不变的前提下，三大设施用地或建筑规模总量不得减少；若专项标准发生变化，可依据标准增加规模。

3. 街区内的公共设施应合理布局，街道或街区级设施在街区主导功能、总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、街乡管理需求并优先或同步实施的基础上，可在街区范围内改变其位置及形状。社区级设施在管控分区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、社区管理

需求并优先或同步实施的基础上，可在管控分区范围内改变其位置及形状。

4. 鼓励公共设施综合设置。在三大设施建筑规模总量保持不变的前提下，符合综合设置原则的设施，可由独立用地设置优化为综合设置。集约节约出的设施用地可纳入公共资源库统筹利用，保证街区内三大设施和公共绿地、广场的总用地规模不减少。

5. 具有邻避效应的设施若改变位置、形状，应根据情况征求所在地段相关利益关系人意见，并保障优先实施。

6. 公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在管控分区内改变位置、形状。

7. 街区内规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

8. 在街区总规模不变，居住和产业类规模不突破上限，三大设施规模不突破下限，且管控分区主导功能不变的前提下，居住和产业用地可在街区内改变位置、形状。

9. 在同一街区内经营性设施建筑规模不增加的前提下，相同用地性质的经营性设施建筑规模在管控分区之间调整。

10. 因街区边界道路线型发生微调，经规划和交通部门研究论证后同意，可对街区边界进行调整。

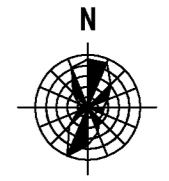
《北京海淀区西北旺镇 HD00-0403 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》

## 第二部分 图纸

## 图 纸

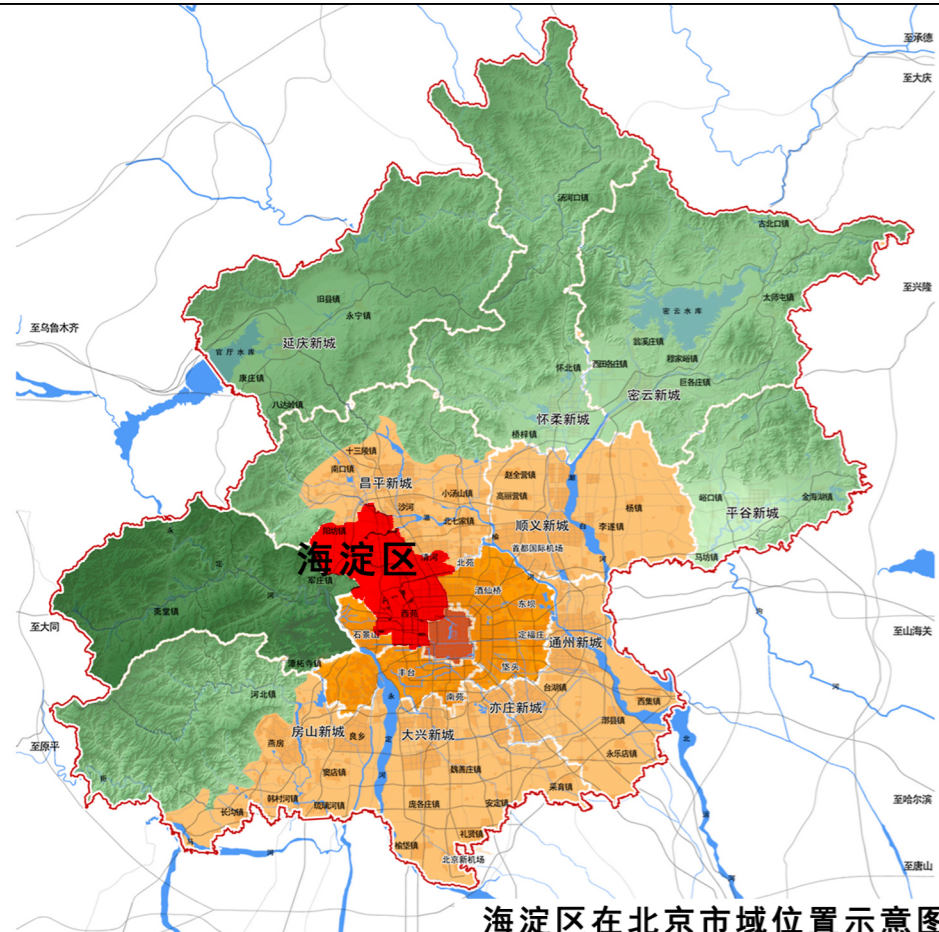
01. 区位图
02. 街区及主导功能分区划定图
03. 空间结构规划图
04. 整体景观格局规划图
05. 重点地区布局规划图
06. 河湖水系规划图
07. 蓝绿系统规划图
08. 特色风貌分区规划图
09. 道路网系统规划图
10. 海绵城市规划图

# 北京海淀区西北旺镇HD00-0403街区控制性详细规划

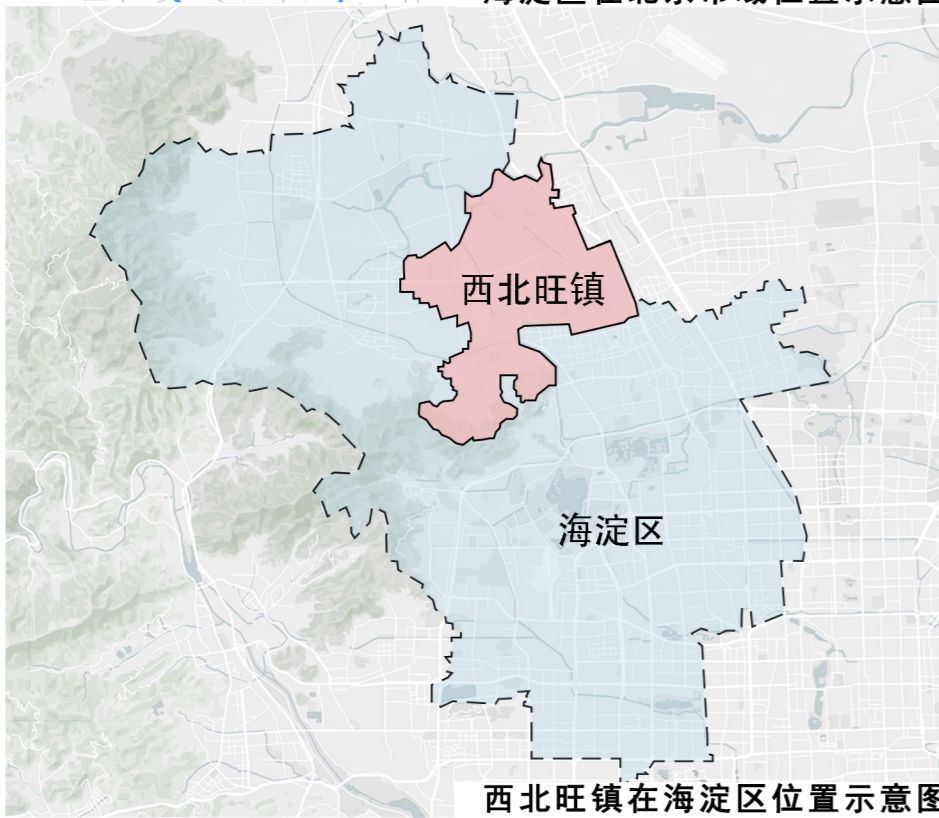


## 图例

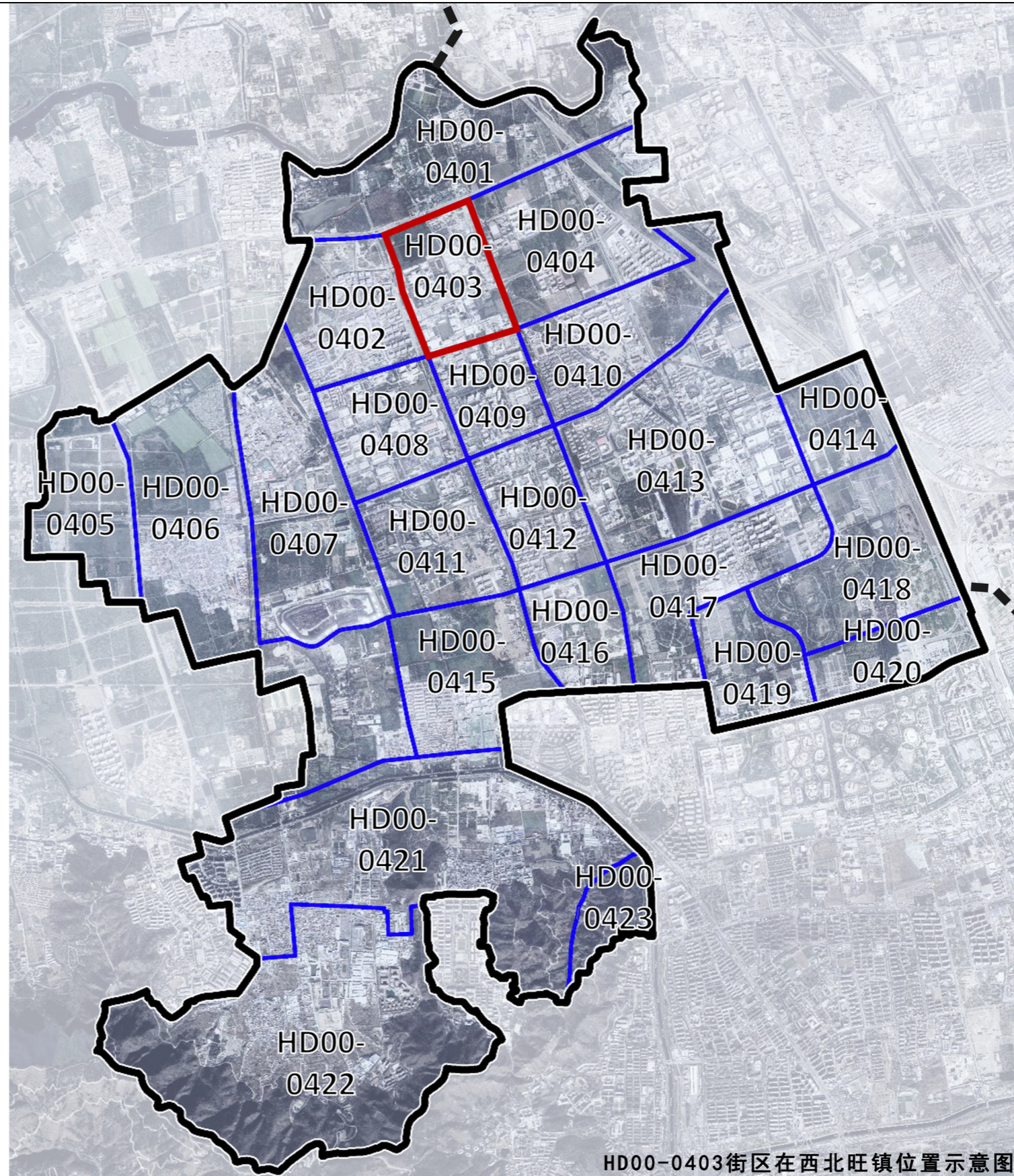
- 区界
- 规划范围



海淀区在北京市域位置示意图



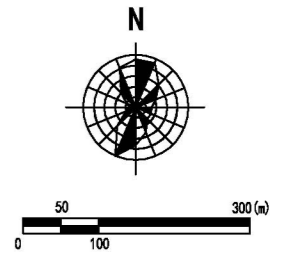
西北旺镇在海淀区位置示意图



HD00-0403街区在西北旺镇位置示意图

## 01 区位图

# 北京海淀区西北旺镇HD00-0403街区控制性详细规划

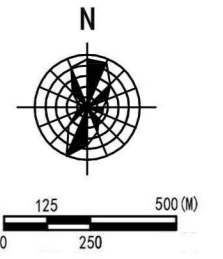
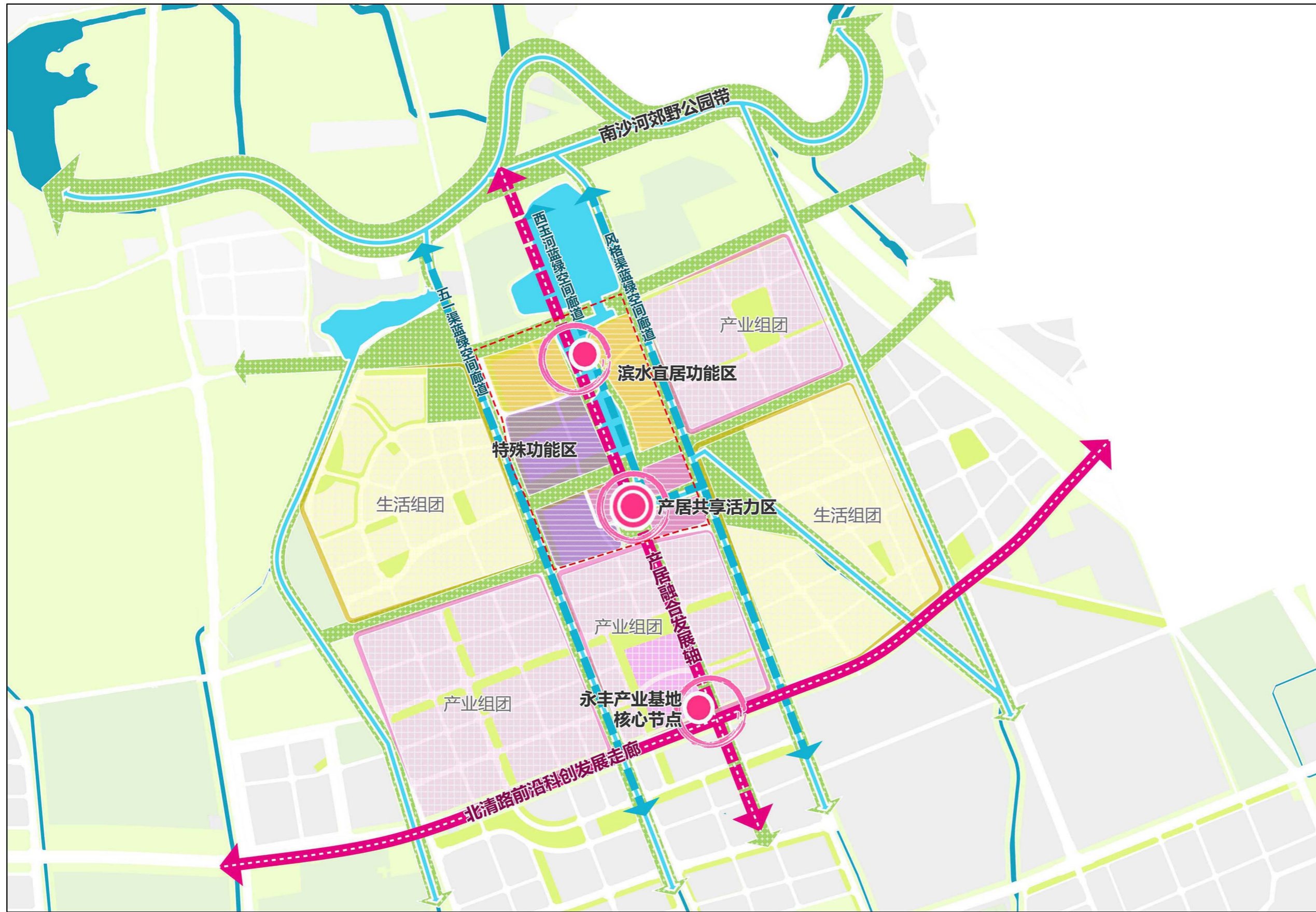


## 图例

- 规划范围
- 规划街区边界
- 规划管控分区边界
- HD00-0403 街区编号
- 村界

### 02 街区及主导功能分区划定图

# 北京海淀区西北旺镇HD00-0403街区控制性详细规划



## 图例

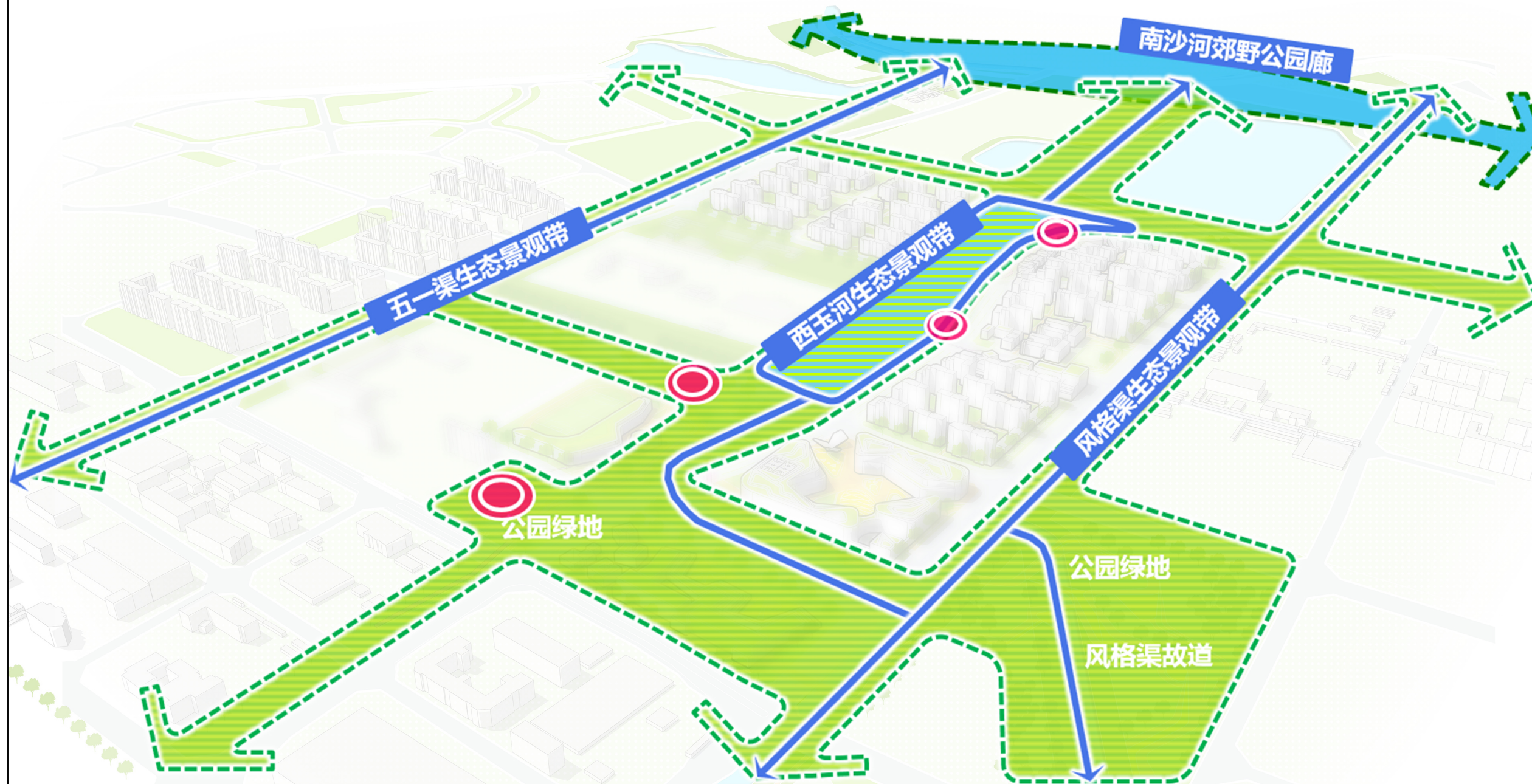
- 规划范围
- 滨水宜居功能区
- 特殊功能区
- 产居共享活力区
- 产居共享活力节点
- 产居融合发展轴
- 蓝绿生态廊道

### 03 空间结构规划图



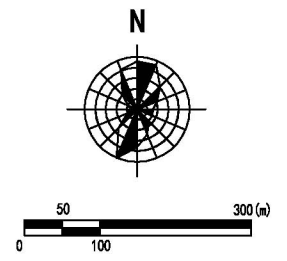
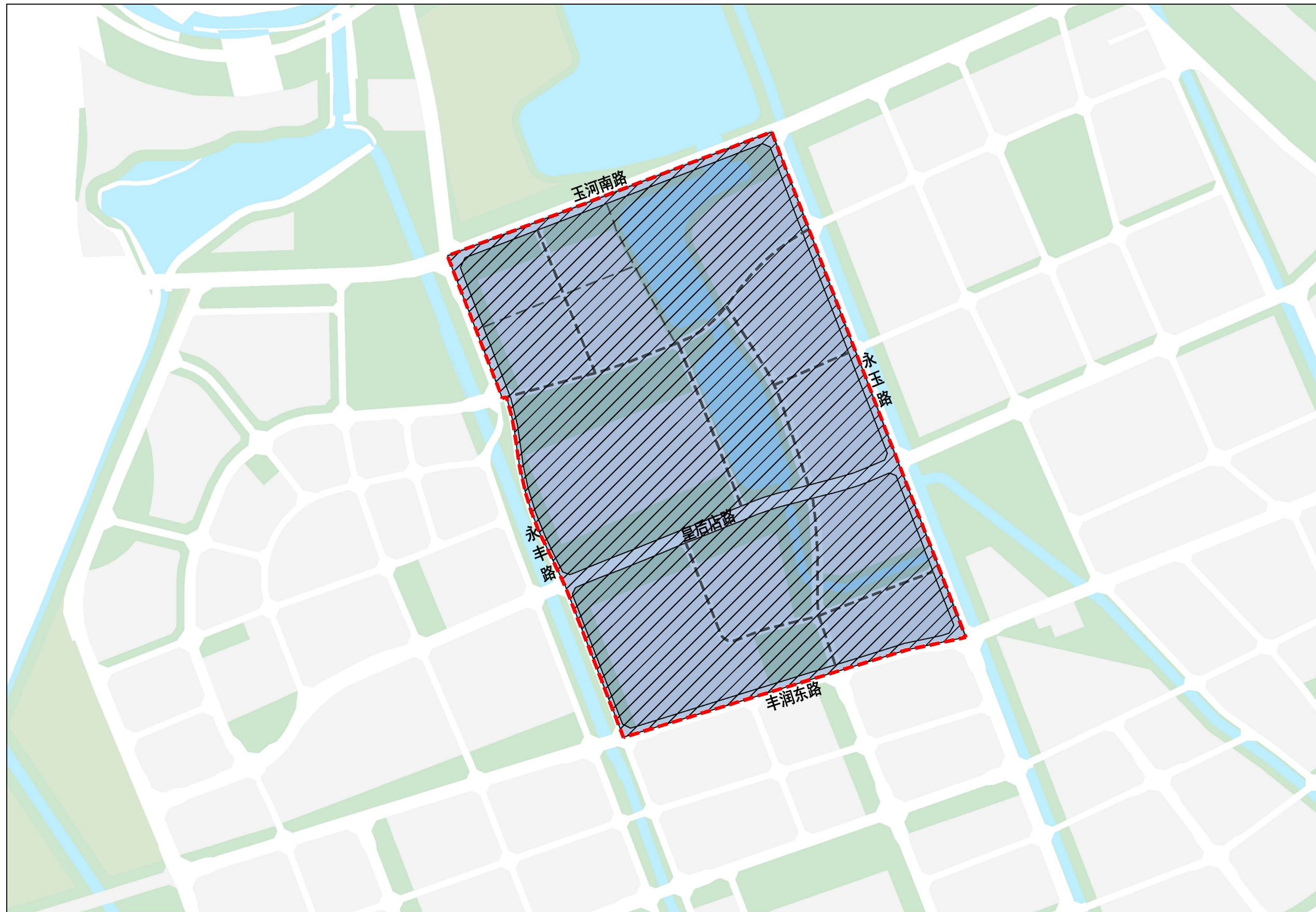
图例

- 水系廊道
- 绿脉空间
- 景观节点



04 整体景观格局规划图

# 北京海淀区西北旺镇HD00-0403街区控制性详细规划

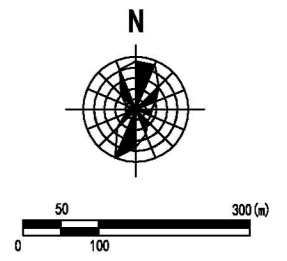
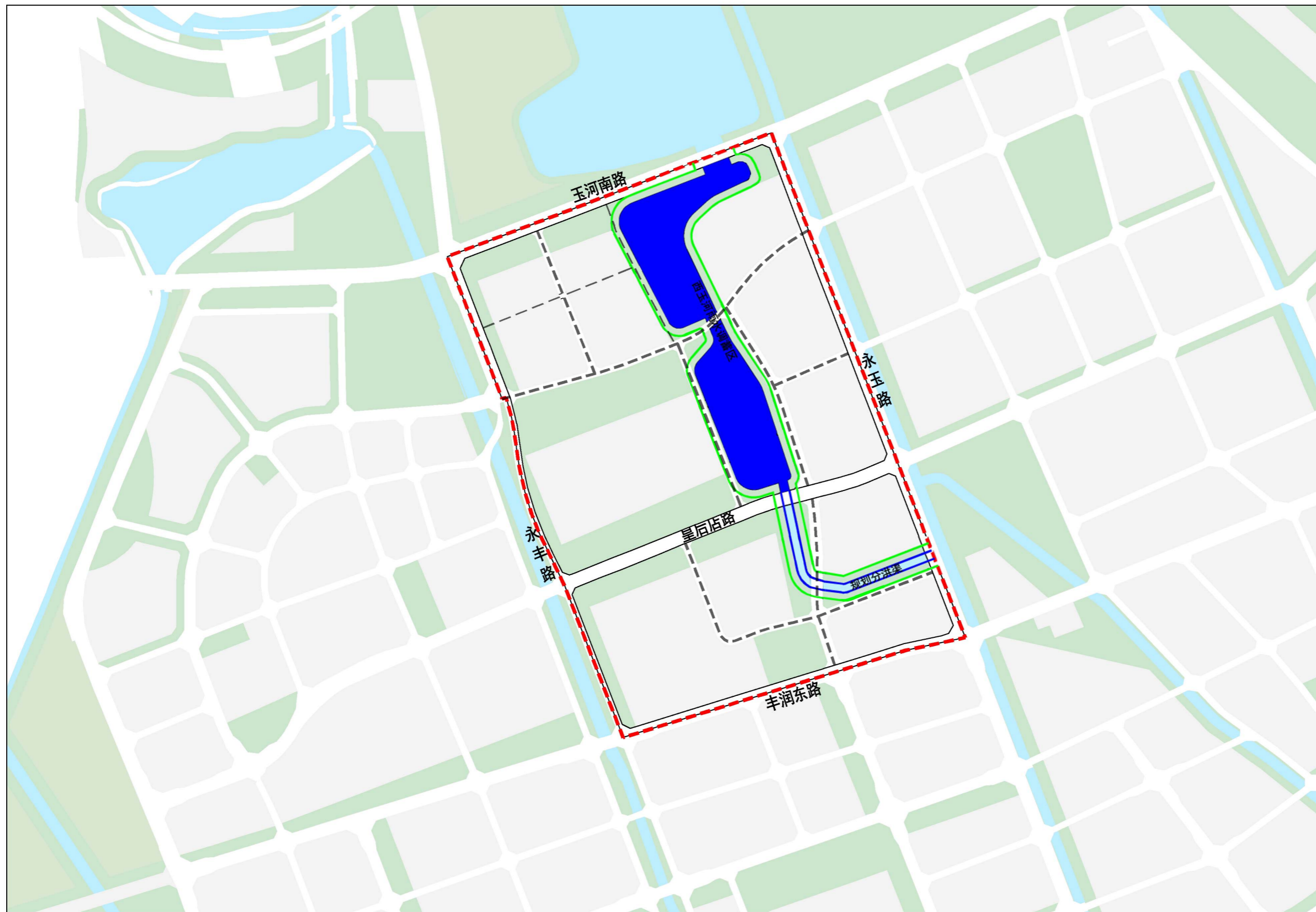


## 图例

- 规划范围
- 二级重点地区
- 重要河道滨水地区

### 05 重点地区布局规划图

# 北京海淀区西北旺镇HD00-0403街区控制性详细规划

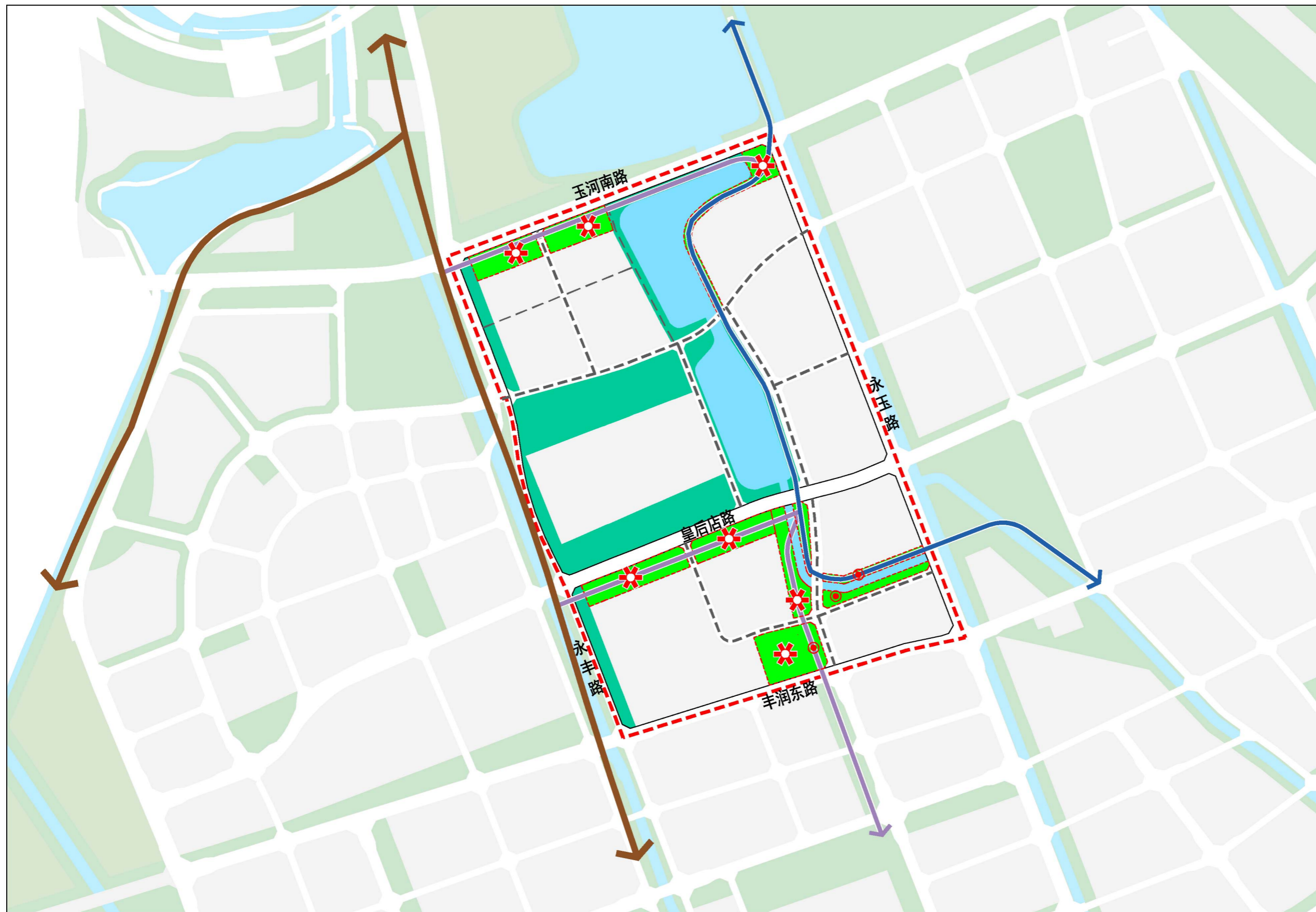


## 图例

- 规划范围
- 规划河道上口线
- 规划河道绿化控制线
- 蓄洪(涝)区
- 水域

06 河湖水系规划图

# 北京海淀区西北旺镇HD00-0403街区控制性详细规划

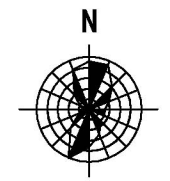


## 图例

- 规划范围
- 公园绿地
- 防护绿地
- >1公顷的居住级公园
- >0.5公顷的公园绿地
- 各类公园边界
- 水域
- 区级绿道
- 滨河绿道
- 社区级绿道

07 蓝绿系统规划图

# 北京海淀区西北旺镇HD00-0403街区控制性详细规划

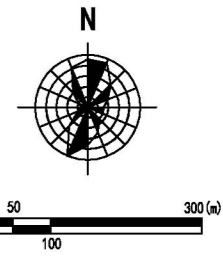
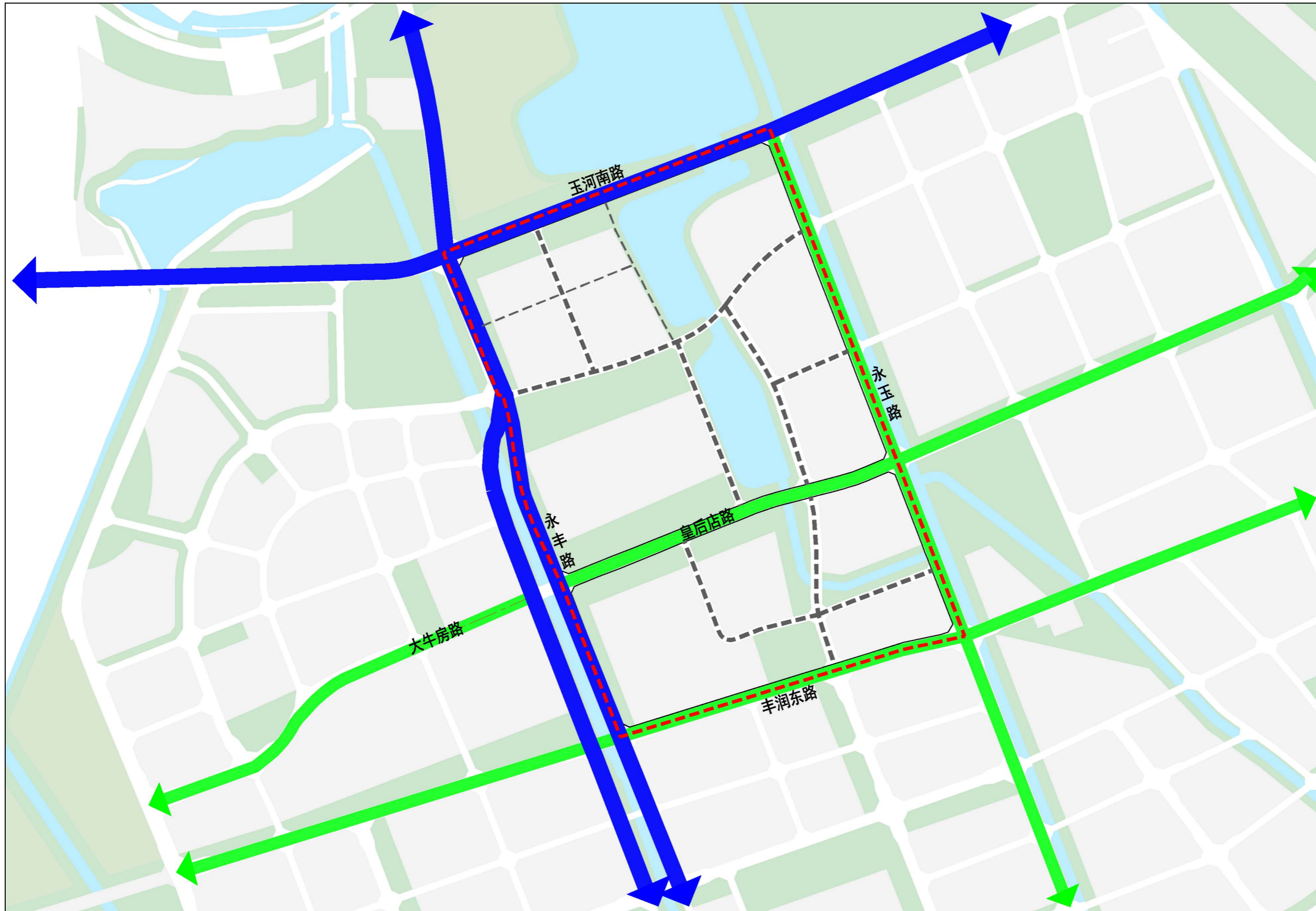


## 图例

- 规划范围
- 滨河休闲风貌区
- 宜居生活风貌区
- 综合活力风貌区
- 现状协调风貌区
- 公共集聚风貌区

### 08 特色风貌分区规划图

# 北京海淀区西北旺镇HD00-0403街区控制性详细规划



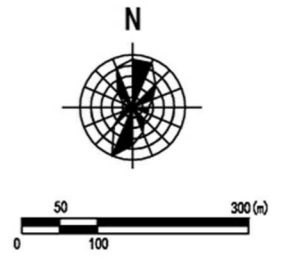
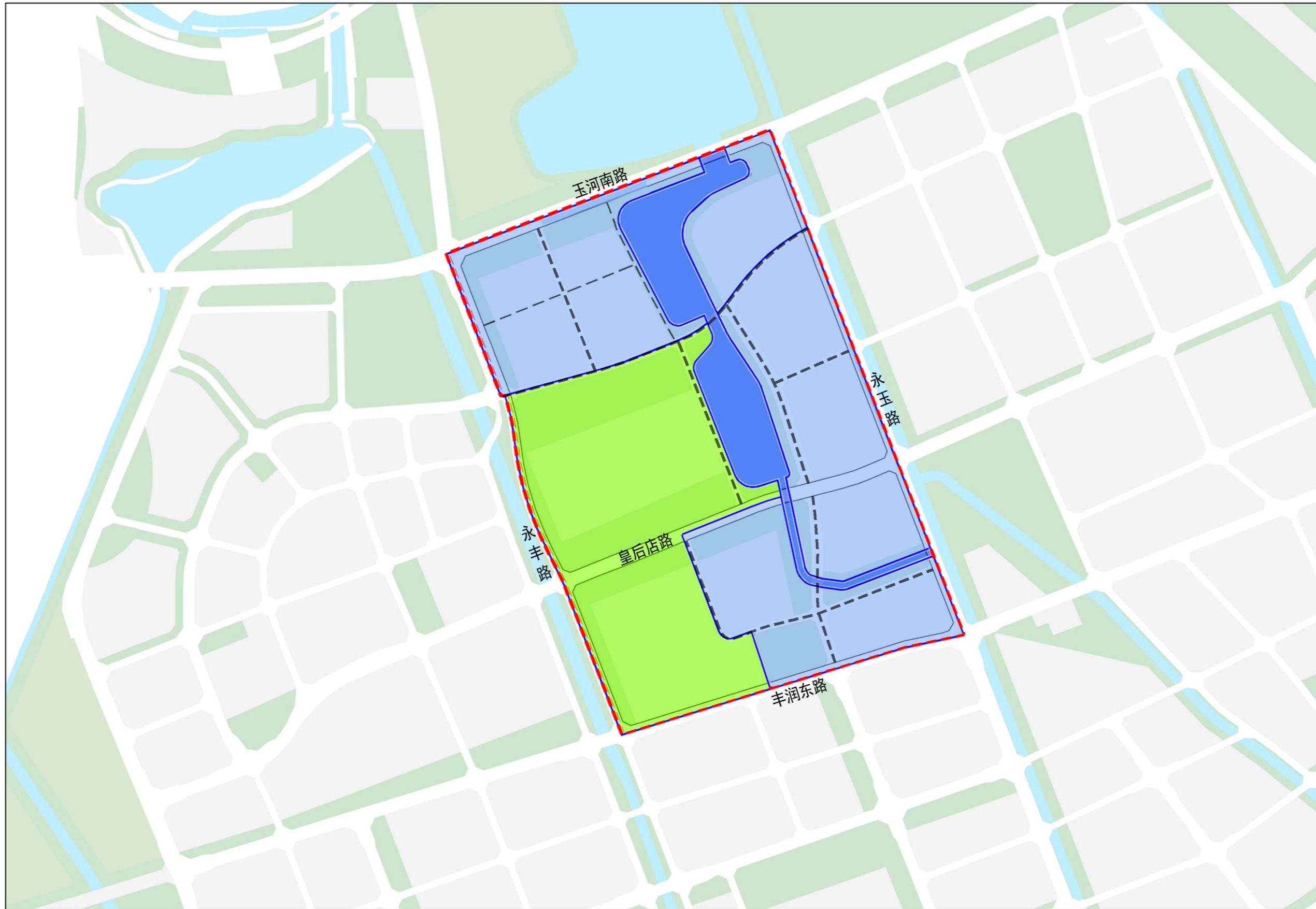
## 图例

- 规划范围
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 街坊路

### 09 道路网系统规划图

注：支路及街坊路以虚线形式在控规中表达，在道路网密度不降低的情况下，综合实施方案阶段可结合用地布局对线形和位置进行调整。

# 北京海淀区西北旺镇HD00-0403街区控制性详细规划

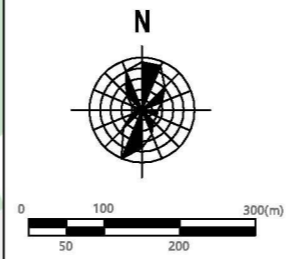
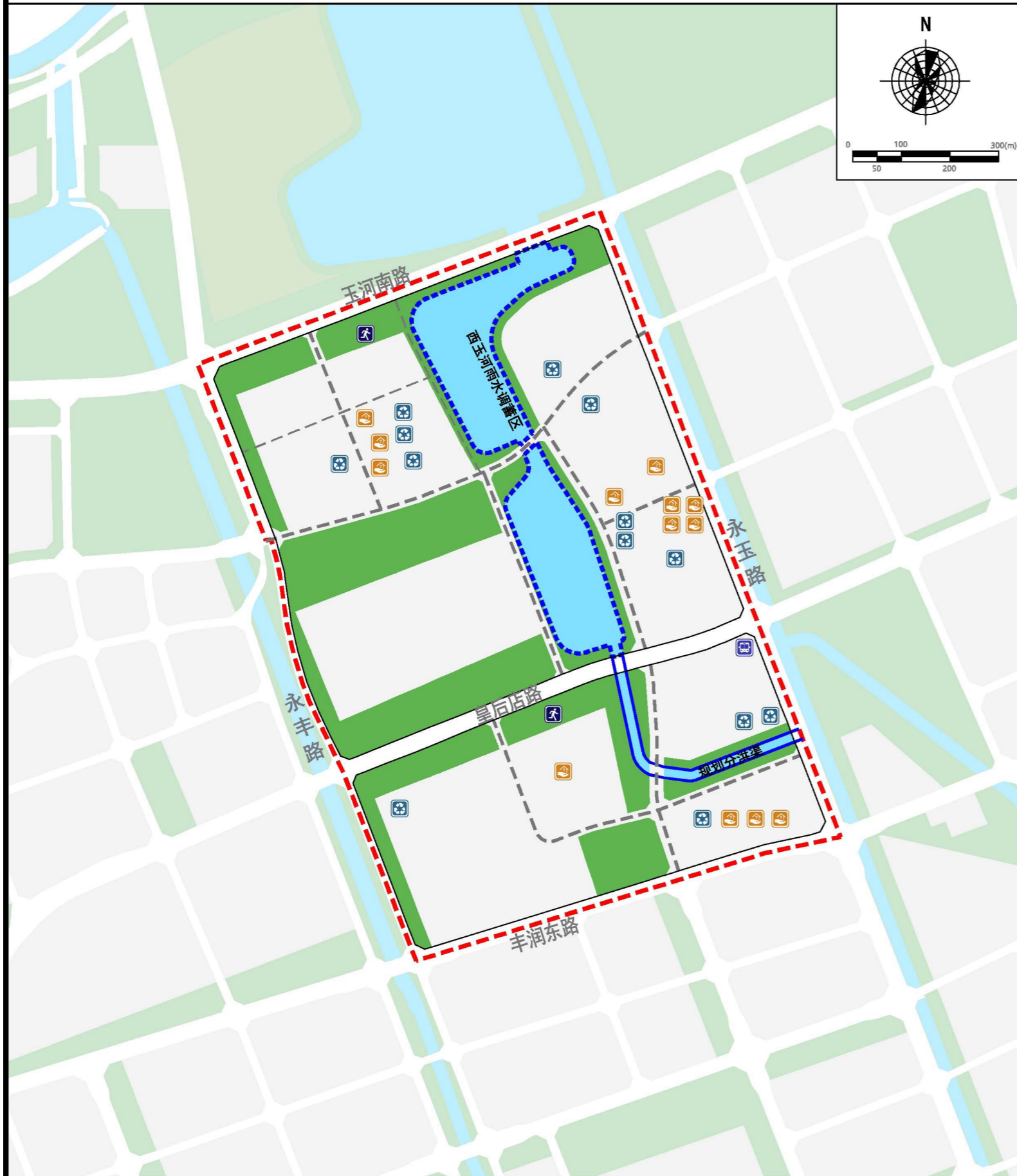


## 图例

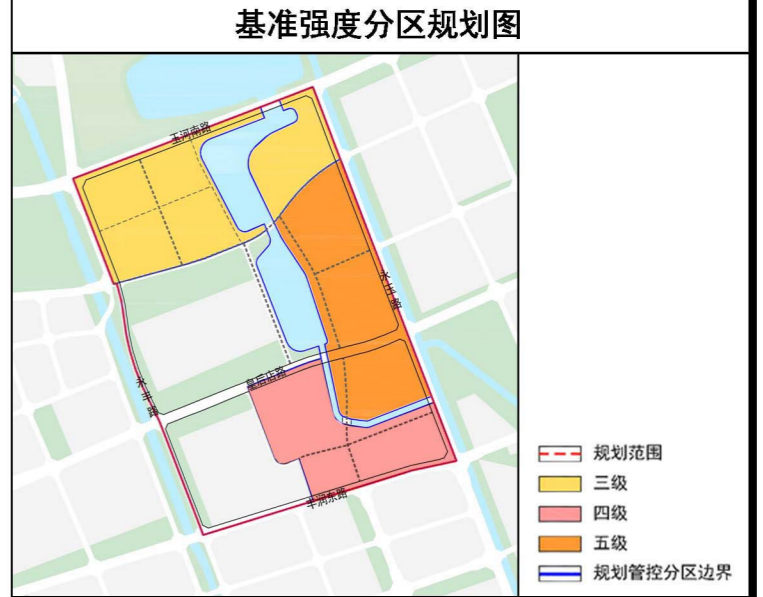
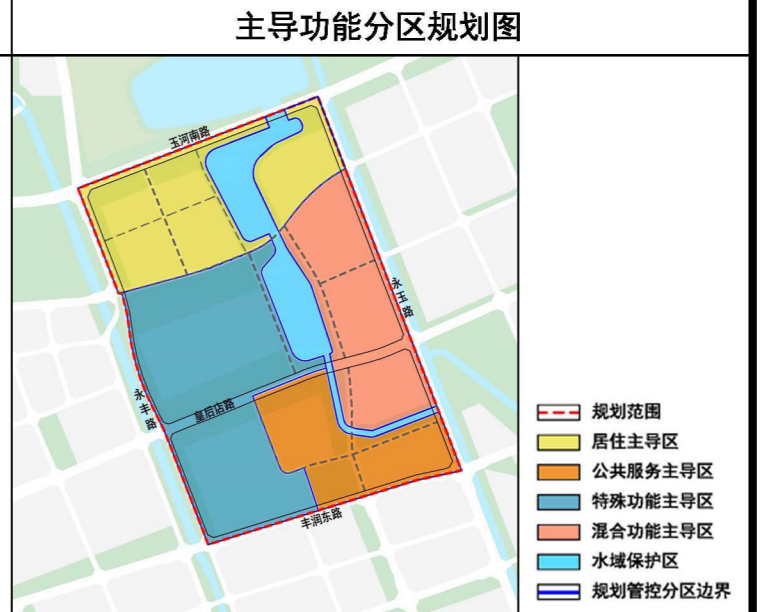
- 规划范围
- 规划管控分区边界
- 年径流总量控制率
- 70%(含)-80%
- 80%(含)-90%
- ≥90%

《北京海淀区西北旺镇 HD00-0403 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》

## 第三部分 图则



- 图 例**
- 交通设施
  - 市政设施
  - 城市安全设施
  - 公共服务设施
  - 绿色空间
  - 水系
  - 规划范围及街区边界
  - 河道上口线
  - 蓄洪(涝)区范围



**管控说明:**

1. 图示各项设施布局与规模、道路局部线位、河道及蓄洪(涝)区布局线位、重点地区布局, 随规划实施最终确定。
2. 各类设施在保证用地总量不变、服务半径合理的情况下, 可结合实施情况在本街区内统筹。