

**怀柔新城 HR00-0914、0918 等街区（庙城单元）
控制性详细规划（街区层面）
（2021 年—2035 年）**

北京市怀柔区人民政府
北京市规划和自然资源委员会

序 言

为深入贯彻党的二十大、二十届三中全会精神和习近平总书记视察北京系列重要讲话精神，坚持新发展理念，坚持人与自然和谐共生，加快推进生态文明建设，深化落实《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》和《怀柔分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》确定的城市战略定位、空间管控及建设用地减量等任务，并细化各项指标要求，坚持一张蓝图绘到底，推动庙城单元高质量发展，怀柔区人民政府会同北京市规划和自然资源委员会组织编制了《怀柔新城 HR00-0914、0918 等街区（庙城单元）控制性详细规划（街区层面）（2021 年—2035 年）》。

规划立足庙城单元功能定位，围绕绿色制造与智能制造发展主线，因地制宜构建新质生产力落地场景，积极承接怀柔科学城创新转化需求，激发产业更新升级的内生动力，融入以怀柔科学城为统领的“1+3”融合发展新格局；加强城乡统筹，探索城乡复合地区的新型城镇化路径，构建城乡全覆盖的均衡城市配套体系；立足全域国土空间保护与开发，推动生态要素多元地区的综合治理提升，整合三生空间结构，建立支撑城市有序发展的空间框架，将庙城单元建设成为产城共促、城乡共融、城绿共生的新城组团。

**《怀柔新城 HR00-0914、0918 等街区（庙城单元）控制性详细规划（街区层面）
（2021 年—2035 年）》**

第一部分 文本

目 录

序 言 1

总 则 1

第一章 总体战略..... 2

 第一节 功能定位与发展目标 2

 第二节 功能疏解与承接..... 2

 第三节 总量规模管控..... 2

 第四节 综合指标体系..... 3

 第五节 空间结构..... 3

第二章 空间布局与分区管控..... 4

 第一节 三生空间布局与主导功能分区 4

 第二节 建筑规模管控与基准强度分区 4

 第三节 整体空间形态与基准高度分区 5

第三章 特色塑造与设计引导..... 6

 第一节 整体景观结构..... 6

 第二节 重点地区布局与要求 6

 第三节 历史文化保护与传承 7

 第四节 蓝绿空间..... 7

 第五节 街道空间..... 8

 第六节 建筑空间..... 8

 第七节 公共空间..... 9

 第八节 生态空间..... 9

 第九节 社区会客厅..... 10

第四章 专项统筹..... 11

 第一节 居住提升..... 11

 第二节 公共服务..... 11

 第三节 基础保障..... 12

 第四节 定线与竖向..... 14

 第五节 地下空间..... 14

 第六节 城乡统筹..... 15

 第七节 区域评估..... 15

 第八节 地名规划..... 15

 第九节 无障碍设施..... 16

 第十节 智慧城市..... 16

第五章 规划实施..... 18

 第一节 实施策略..... 18

 第二节 实施保障机制..... 19

 第三节 规划适应性规定..... 19

总 则

第1条 规划背景

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大及二十届三中全会精神，落实习近平总书记对北京系列重要讲话精神，深入贯彻落实《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》（以下简称“城市总体规划”）和《怀柔分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》（以下简称“分区规划”）确定的目标和任务。本次规划面向新时期加快培育和发展新质生产力、北京市加快建设全球数字经济标杆城市以及推动先进制造业和现代服务业深度融合发展的战略目标要求，紧紧围绕绿色制造与智能制造主线，积极联动怀柔科学城、雁栖湖国际会都、中国（怀柔）影视产业示范区（以下简称“杨宋中国影都”）等重要功能板块，推动产业空间整合提质，为怀柔区产业转型升级提供重要支撑；适应现代化城市综合治理要求，系统优化国土空间布局，提升公共服务水平、基础设施条件与生态环境品质，将庙城建设成为产城共促、城乡共融、城绿共生的新城组团。

第2条 规划范围

规划范围为庙城单元，位于怀柔新城南部，西至庙城镇西边界，北至怀河、怀耿路，东至怀河、庙城镇东边界，南至庙城镇南边界，总面积约 3107.4 公顷，包括 HR00-0914、HR00-0918、HR00-0919，以及 HR00-0939 至 HR00-0945 共 10 个街区。

规划范围以庙城镇镇域范围为主，同时涉及怀柔镇部分用地，其中庙城镇镇域范围包括庙城社区、金山社区共 2 个社区；庙城村、西台上村、西台下村、郑重庄村、孙史山村、王史山村、桃山村、高各庄村、焦村、

彩各庄村、霍各庄村、赵各庄村、肖两河村、刘两河村、小杜两河村、大杜两河村、李两河村、高两河村共 18 个行政村；怀柔镇范围包括石厂村。

第3条 街区及主导功能分区划定

规划范围包含 10 个街区，其中建设主导街区 4 个，包括 HR00-0914、HR00-0918、HR00-0919、HR00-0939 街区；生态复合街区 6 个，包括 HR00-0940、HR00-0941、HR00-0942、HR00-0943、HR00-0944、HR00-0945 街区。

本次规划统筹考虑主次道路、河流、铁路等重要的空间自然边界与地物边界，以及土地权属、用地功能布局、建设强度、形态特征等因素，在庙城单元内划定 15 类、共 103 个主导功能分区，实现上传下导和分区管控。

第一章 总体战略

第一节 功能定位与发展目标

第4条 功能定位

庙城单元的功能定位是联动怀柔科学城的智能制造产业高地，区域重大基础设施的重要承载地，城乡融合、生态宜居的城市组团，依山临水、林田有序的美丽田园。

第5条 发展目标

坚持生态文明思想，坚持全面改革创新，通过产业空间的整合与集中、基础设施的体系化布局、住房与公共服务的完善配置、生态环境的修复提质，为打造以怀柔科学城为统领的“1+3”融合发展新格局持续赋能。

——整合产业空间，打造千亿级智能制造产业集群。通过构建集中有序的产业空间、外向开放的功能布局、多元包容的职住空间，打通产业要素的流通路径，为承接怀柔科学城外溢产业转化需求、推动本地产业转型升级提供空间支撑。

——夯实基础保障，构建多层级的基础设施支撑体系。统筹布局各级各类基础设施，有力保障全区城乡生活有序运转，服务好本地产业发展和居民生活需求。

——织补城乡生活空间，构建多元化住房体系和普惠均好的公共服务体系。服务好产业人才、本地居民等多元人群住房需求，打造有梯度、多层级的住房供应体系；落实“七有”“五性”要求，构建品质与普惠并重、城乡均衡共享的公共服务体系。

——推动全域全要素治理，形成优美有韵的全域生态景观格局。推动生态要素保护与整治提升，构建山水林田湖草生命共同体；依托生态基底

条件，构建高品质的蓝绿空间体系，营造城市特色风貌，形成生产空间、生活空间与生态空间和谐共生的整体空间格局。

第二节 功能疏解与承接

第6条 落实非首都功能疏解，有序推动产业腾退与转型升级

落实北京市新增产业禁止和限制目录，严守生态涵养区产业准入标准，结合本地绿色制造与智能制造产业发展契机和建设用地减量、城市更新等工作，逐步腾退不符合首都功能、怀柔区发展定位和本地发展目标的产业。加快推动本地传统制造产业技术改造，实现产业提质升级。盘活闲置产业用地，加快存量产业用地转型利用，形成支撑高端智能制造产业落地的空间。

第7条 承接怀柔科学城创新资源外溢，发展高端智能制造产业

利用邻近怀柔科学城的区位优势，积极承接怀柔科学城的成果转化和产业化需求，瞄准科学仪器与传感器、新材料、人工智能等产业领域的制造环节，以数字技术赋能，引导 MEMS 和光电传感器制造、先进信息电子新材料制造、人工智能芯片制造、精密零部件加工制造等产业在庙城落地。统筹好建设资源、建设时序和产业发展时序的关系，为创新资源落地预留充分条件。

第三节 总量规模管控

第8条 严格总量管控，合理分配发展规模

严格落实城市总体规划、分区规划的指标管控要求，结合功能定位以及区位、交通及用地条件，合理分解规模总量，明确规划人口规模、用地规模和建筑规模。庙城单元规划常住人口约 6.3 万人；规划城乡建设用地

面积约 1051.0 公顷（含战略留白用地约 46.9 公顷）；规划地上总建筑面积约 516.7 万平方米，其中落图规模 492.3 万平方米（含匹配战略留白用地的规模约 46.9 万平方米），纳入建筑规模指标池规模 24.4 万平方米（不含三大设施建筑规模）。

第四节 综合指标体系

第9条 构建“规模结构、绿色生态、民生共享、便捷交通、基础保障、文化景观”6 大类综合指标

落实城市总体规划、分区规划中的指标管控要求，坚持以提高生态环境质量为基础，以产业高质量发展为方向，以推动城乡统筹协调发展为任务，把满足人民对美好生活的向往作为奋斗目标，构建“规模结构、绿色生态、民生共享、便捷交通、基础保障和文化景观”6 大类综合指标。按照实事求是、稳步推进的原则，逐步建立综合评估机制，实现规划实施评估常态化，评估结果作为规划动态维护和近期行动计划编制的重要依据。

第五节 空间结构

第10条 构建“两轴、三核、多组团”的总体空间结构

坚持组团布局、廊道联通、功能聚核、生态托底的理念，打造“两轴、三核、多组团”的空间结构。

1. 两轴：城乡品质生活轴、智造产业发展轴

依托东西向交通轴线，打造串联各片区内组团空间的功能主轴，分别为城乡品质生活轴和智造产业发展轴。

——城乡品质生活轴位于庙城单元北部，依托规划庙城南一街打造，串联北部三个居住组团，是城乡居住、公共服务空间布局的主要空间轴线。

——智造产业发展轴位于庙城单元南部，依托产业运输的主要交通线

路打造，串联并整合南部产业空间，是产业功能布局的骨干廊道。

2. 三核：庙彩生活服务核、智造产业服务核、两山生态绿核

庙彩生活服务核是面向全单元的公共服务节点；智造产业服务核是智造产业组团的服务中心；两山生态绿核依托现状山体打造，是统领西南部产业簇群的生态核心。

3. 多组团：城乡生活聚集区、智造产业聚集区、美丽乡村提质区、环山产业拓展区

顺应东西向交通廊道的分隔，引导居住功能向景观生态条件优越的北部地区聚集，产业功能向对外交通便捷的南部地区聚集，形成以庙城单元北部城乡生活聚集区、南部智造产业聚集区为主导，美丽乡村提质区、环山产业拓展区协同发展的建设空间格局。

——城乡生活聚集区规划为庙城单元居住、公共服务等城乡生活功能的集中承载地区，由三个组团组成。

——智造产业聚集区依托现状重卡制造工厂所在区域形成，规划打造庙城单元智能制造产业发展的核心承载地区。

——美丽乡村提质区为分散于庙城单元内的村庄建设区，规划引导村庄人居环境品质与产业功能双提升，与周边生态空间交融共生。

——环山产业拓展区由环绕庙城西部山体空间分布的集群式产业空间组成，规划引导其承接智造产业聚集区的功能外溢，以及怀柔科学城创新转化需求。

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11条 落实刚性边界管控要求，加强两线三区管理

严守生态保护红线，严禁破坏林地和水源的建设行为，逐步推进生态环境高质量建设工作；坚守耕地和永久基本农田保护底线，推动耕地保护与质量提升。落实两线三区空间管控要求，其中集中建设区 948.1 公顷，生态控制区 1216.1 公顷，限制建设区 943.3 公顷，结合道路定线、河道蓝线等优化整体空间格局，保障生态控制区不减少，提高集中建设区土地资源利用效率，统筹优化全域自然资源要素布局。

第12条 加强功能分区差异化引导

综合考虑行政管理边界、自然边界、主要道路、土地权属等要素的基础上，结合主导功能，划定 15 类、共 103 个主导功能分区。

建设用地主导功能分区为 10 类，共 50 个，包括居住主导区、研发生产主导区、制造生产主导区、商业商务主导区、公共服务主导区、行政办公主导区、基础设施主导区、混合功能主导区、村庄建设主导区、战略留白主导区。建设主导功能分区中，各类建设用地（除道路外）的规划功能，应满足主导功能分区的功能管控要求。

非建设用地主导功能分区为 5 类，共 53 个，包括农田保护主导区、水域保护主导区、林草保护主导区、一般农业主导区、有条件建设区。

第二节 建筑规模管控与基准强度分区

第13条 保持合理建设容量

按照分区规划确定的总量管控要求，统筹考虑现状建成区情况、发展功能定位、空间布局及目标服务人群对居住环境的需求，综合判断规划人口与就业岗位的匹配关系，同时结合配套设施水平、环境影响、城市设计要求和区域经济发展水平等方面的因素，对开发强度进行合理分区，形成疏朗有致、尺度宜人的城市空间形态。

规划范围内划定一级、二级、三级共三个等级的基准强度分区，以及战略留白主导功能分区、绿地水域及非建设主导功能分区。基准强度分区超过 70%的建设用地（不含道路、绿地、水域、广场）应遵循该等级不同功能用地地块容积率的上限要求。三大设施用地应按照北京市节地标准与相关设计规范进行建设强度控制。

各类用地容积率管控要求如下：

表 2-1 基准强度分级一览表

基准强度等级	各类功能用地地块容积率（净容积率）上限		
	居住类	商业商务、行政办公与教育科研类	生产研发类
一级	1.0	1.0	0.8
二级	1.6	2.0	1.2
三级	2.2	3.0	1.5

第14条 建立指标调控机制

加强建筑指标流量管控，促进建筑规模指标集约有效利用，预留建筑规模指标池。本次规划将三大设施所需建筑规模分配至各街区，将暂未明确项目主体、暂无实施计划用地所需的增量建筑规模纳入发展资源规模指标池，初始规模约 24.4 万平方米（不含三大设施建筑规模）。指标池内建筑规模暂未分解至具体街区，在满足规划相关法律法规要求的前提下，

结合项目实际建设需求，指标池可考虑在规划范围内跨街区统筹，随项目审批动态落实，统筹土地建设成本与收益，盈余部分优先用于补充民生短板、疏解腾退和环境治理等工作。

第三节 整体空间形态与基准高度分区

第15条 划定高度分区，形成高低错落、起伏有序的城市天际线

落实分区规划关于城市形态和建筑高度的管控要求，统筹考虑不同功能区的建设强度要求，结合整体城市设计，逐步细化建筑高度管控要求，塑造符合区位特征、展现风貌特色的整体空间形态。重点加强滨水地区、重要交通廊道沿线空间天际线控制，创造舒适宜人的公共空间，全面提升城市空间品质。

规划范围内划定 9 米、12 米、18 米、24 米、30 米、36 米、45 米共七个等级的基准高度分区，以及战略留白主导功能分区、绿地水域及非建设主导功能分区。管控分区内超过 85%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）的建筑高度指标上限应小于等于该分区的基准高度。

第三章 特色塑造与设计引导

第一节 整体景观结构

第16条 构建“一带双环、两轴三廊，多级中心”的整体景观结构

一带：依托怀河及周边蓝绿空间，构建怀河滨水活力带。持续提升怀河两岸滨水景观品质，打造“水清岸绿、健步悦骑”的滨水活力空间。

双环：依托环城公园环和绕城森林环形成绿色生态环骨架，串联大尺度的绿色空间，打造环绕庙城单元的生态屏障。

两轴：依托京密高速、京密路，形成纵向绿色融合发展轴；依托大秦铁路、京承高速、京沈客专及沿线农田林地，形成横贯东西的两山生态景观轴。加强两轴的绿化水平和局部活力营造，提升风貌品质，呈现“四季有景”的靓丽车窗风景线。

三廊：依托山体、立交桥等视线高点，构建面向怀柔水库、两河公园、两山生态绿核的景观视廊。重点管控景观视廊两侧的建筑高度和风貌，打造和谐统一的建筑界面风格，形成层次丰富的城市景观。

多级中心：依托公共活动中心和景观节点，形成多点分布的城市景观系统。注重一体化设计，强调功能复合利用，打造便利舒适、与周边环境相融合的邻里交往场所，凸显城绿共生、城景交融的高品质城市风貌。

第二节 重点地区布局与要求

第17条 重要河道滨水地区

规划范围内重要河道滨水地区为城市设计三级重点地区。建筑基准高度为 36 米，注重天际线的节奏感和层次感，形成水岸与街区相互映衬的景观效果。加强建筑群体的空间组织，鼓励将水绿景观引入建筑组团内部，

增加建筑界面与水环境的交流互动。注重滨水地区建筑风貌的统一性和协调性，丰富第五立面，确保沿街建筑底层界面开放通透。打造多样化的滨水活动空间，优化亲水节点设施，形成步移景异的独立慢行空间。打造兼具景观与生态功能的绿色生态基底，配置丰富多样的水岸植物景观，注重植被与水岸交互，营造宜人、美观的绿色空间环境。在垂河通道与滨水空间交汇处设立标志性景观节点，鼓励设置小型服务设施、亲水栈道或滨水步道，注重引入景观元素，增添游径活力。

合理利用水岸资源，打造“富水经济”。利用水岸两侧的特色建筑或闲置空间打造滨水休闲节点，通过功能布局、交通组织、景观设计、空间运营等多个维度激发滨水地区活力，促进水岸与街区共生共荣。

第18条 公园及景观风貌区

规划范围内公园及景观风貌区为城市设计三级重点地区。合理布局标志性景观节点和游径路线，积极联动怀柔科学城、杨宋中国影都，充分植入科技探索和影视文化元素。在邻近杨宋中国影都区域主动融入“来影都过周末”旅游主题，探索建设适配影视文化旅游需求的文化景观带。京密高速与京密路两侧以提升绿化隔离带的植栽景观水平为主，营造高品质门户景观风貌。

第19条 其他公共活动区

规划范围内其他公共活动区为城市设计三级重点地区。建筑基准高度为 9 米-36 米，通过建筑高度的差异化控制，形成清晰的空间层次。鼓励开展特色设计，突出街区标志性和独特性。精心设计重要建筑和景观节点，注重空间全龄友好，与周边环境协调融合。规划合理的道路系统，完善支路体系，保障交通流畅和安全。加强地下空间与地上空间的一体化设计，

鼓励结合居住、商业、停车、公共活动等功能进行综合性开发。

第三节 历史文化保护与传承

第20条 挖掘历史文化脉络，分类保护历史文化资源

加强各类历史文化资源的保护，依法划定必要的保护范围和建设控制地带。涉及各级文保单位保护范围及建设控制地带的项目，需按照文物保护法级别依法履行相应审批手续。加强对地下文物埋藏区和重点监测区域的日常巡查，开展建设工程应按照《中华人民共和国文物保护法》《北京市地下文物保护管理办法》等相关要求，在方案稳定、条件具备后依法申报考古调查、勘探。如发现古代遗存，需配合做好考古发掘，建设单位在工程建设前应做好地下文物保护预案，施工中若发现地下文物，应立即采取有效保护措施并通知文物部门。

第21条 加强历史文化资源活化利用，传承历史文脉

庙城因萧太后家庙修建于此而得名，历史悠久，鼓励加强对各个历史时期已消失的历史文化要素的挖掘展示，进一步考证历史遗迹的历史信息和空间位置，合理利用文化元素符号。

加强对革命文物桃山刘玉林烈士陵园的活化利用，对烈士陵园进行必要修复和维护，将陵园融入怀柔庙城的旅游线路中，开展红色游学活动，传播革命精神。

第四节 蓝绿空间

第22条 防洪与河湖水系规划

规划怀河、雁栖河为防洪排水河道，建设区段兼具景观功能；规划庙城牯牛河及支沟、小泉河（分洪渠以南）、小泉河东支、孙史山排水沟为

地区排涝河道，建设区段兼具景观功能。

规划通过怀柔水库拦蓄上游山区洪水，疏挖整治怀河、雁栖河，确保洪水安全行泄至下游，保障区域防洪安全。积极治理庙城牯牛河及支沟、小泉河（分洪渠以南）、小泉河东支、孙史山排水沟等排涝河道，打通阻水节点，将区域涝水及时排除，保障防涝安全。规划结合水生态修复，提升河道生态环境，积极治理打造生态郊野型河道景观。

第23条 滨水岸线

结合河道两岸用地功能及建设、风貌引导等要求，划定人工退台型岸线、自然亲水型岸线、生态郊野型岸线和水利保障型岸线。人工退台型岸线，宜设置多层平台，保障不同季节水位变化下的亲水活动空间，丰富景观空间层次；通过在高于洪水位标高设置亲水码头等方式，增加亲水及活动空间，保障平时低台亲水，洪水期高台防洪。自然亲水型岸线宜结合拆违建绿等工作提升河岸生态品质，利用植被栽植、石材砌块等方式对岸线进行景观处理，营造自然生态的气氛；通过增设亲水栈道与亲水平台设施、丰富路径变化等方式，为使用者提供多元景观视角和多样步行感受。生态郊野型岸线应采用海绵城市理念，鼓励低影响开发，注重生态保护与生境营造。水利保障型岸线应充分保障河道功能性和安全性需求，提升河岸生态环境。

第24条 滨水空间

在集中建设区内，沿垂直于主要河道的方向设置绿廊，绿廊宜通往组团公共服务核心，串联滨水慢行空间、组团内公共服务空间和集中绿地。怀河南侧滨水建筑布局应与河岸线的走势相协调，通过建筑重复出现、节奏变化提升韵律感。新建建筑建议建筑单体复合多元功能，可采用退台式

建筑，设并通过置屋顶花园、露台等手法，提高绿色覆盖率。怀河南岸滨水绿带空间需注重拆违腾退，结合城市绿带建设带状公园，并通过设置景观构筑物等方式，促进蓝绿空间呼应。

第25条 公园绿地分类引导

构建“城市综合公园-社区公园-游园-小微绿地”四级公园绿地体系，结合外围生态田园村落空间节点的设计，构建高品质公共空间网络和游憩体系。规划城市综合公园需配置完善的游憩和配套管理服务设施，鼓励开展各类户外主题活动，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教和应急避险等功能。规划社区公园应具有基本游憩和服务功能，承载社区居民近距离日常休闲活动，重点满足周边居民日常休闲健身需求，设置多样化的运动场地，包括小型球场、轮滑场地、晨练广场、健身器材等。规划游园主要结合居住区周边点状绿地、道路沿线绿化带用地设置，应注重街景效果，设置一定的休憩设施，方便居民就近出入。小微绿地应以服务周边居民为主，满足其散步、健身、休憩、活动等的需要；通过小微绿地建设，可有效连接周边社区、商圈，满足周边居民休闲健身活动需求。

第26条 城市绿道

落实市级绿道和北翼山水绿道的设计。沿京密引水渠防护绿带打造北翼山水绿道，注重绿道沿线景观设计与山峦天际线、怀柔水库的交互，强化视线引导，打造开放的山水景观体验；沿怀河打造高品质市级绿道，注重水系与绿道相结合，结合滨水岸线类型塑造多样化绿道场景，以绿道为核心公共空间载体，激发社会活力，提升居民健康水平。依托居住组团周边的外围道路，打造绿意盎然、连通顺畅的区级绿道；依托居住组团内部的绿色空间网络，打造集文化展示、漫步游憩、娱乐休闲等功能为一体的

社区级绿道。统筹各片区范围内的其他道路绿化带、口袋公园等绿色空间，整体打造网络化、生态化的慢行系统。

第五节 街道空间

第27条 道路功能分类

分类引导街道功能，促进路权分配向慢行交通倾斜。结合地区整体定位与功能布局，从交通和公共服务两个功能维度出发，综合各类街道要素，划定交通主导类、综合服务类、生活服务类、静稳通过类、特色类五类街道。其中，交通主导类街道应优先保障交通效率，在辅路为行人和非机动车提供必要的通行空间；综合服务类街道应加强交通流线的组织与安排，适度机非分离，鼓励利用建筑前区营造公共节点，满足居民公共活动需求；生活服务类街道应优先考虑居民出行、休憩、交往等活动需求，适当降低机动车通行速度，营造安全舒适的步行与骑行环境；静稳通过类街道应保障各类交通方式的安全畅行，倡导绿色出行；特色类街道应充分落实绿道林荫的线性生态空间建设理念，拓展游憩体验功能，打造层次丰富的景观、运动、探索场景。

第六节 建筑空间

第28条 塑造简洁明快、绿色生态的建筑风貌

庙城单元以塑造“简洁明快、绿色生态”的建筑风貌为目标，分为生态宜居风貌区、两河新居风貌区、两山产业风貌区、智能产业风貌区、田园乡村风貌区、山水景观风貌区六大风貌区。其中，生态宜居风貌区依托庙城传统居住板块，建筑以浅暖色系为主色调，鼓励采用绿色环保材质，打造生态宜居的生活组团；两河新居风貌区依托区位优势，结合村庄城镇化进程，建设花园城区和滨水住区，承接怀柔科学城和杨宋中国影都外溢

居住需求，建筑以浅暖色系为主色调，鼓励采用绿色环保材质，建筑屋顶宜平坡结合；两山产业风貌区依托现状产业基础，形成以市政终端、循环产业为主的产业集群，建筑以中性色系为主色调，鼓励采用环保材质，避免大面积高反射率材料，提倡绿色节能；智能产业风貌区依托现状智能制造产业基础，建筑以中性色系为主色调，建筑风格宜体现工业美学，打造规模化、集群化的智能产业风貌组团；田园乡村风貌区建筑色彩和材质体现地域性，提升第五立面，塑造整洁有序的村庄环境；山水景观风貌区依托自然资源，构建高品质的滨河游憩景观，建筑色彩以中性色和暖色调为主，在整体色调统一的情况下可进行色彩细部调整。

第七节 公共空间

第29条 营造多元丰富的公共空间

落实上位规划要求，充分利用地形、植被、建筑屋顶、地上地下廊道空间等，因地制宜合理布局公、共空间。结合存量更新，集约利用空间，有序组织流线。注重对各类公共空间的系统整合，充分考虑不同使用者的特点，有针对性地对空间场所进行分区和设施安排，营造便捷舒适、多元丰富的公共生活场景。

建设主导街区结合各居住组团、产业组团的公共服务设施布局，打造功能复合、具有特色风貌的组团级公共空间核心，形成层级丰富的公共空间节点体系。结合街道、绿色空间廊道、滨水岸线资源特征，打造主题丰富的线性公共空间网络。通过街道、绿廊串联滨水空间、组团公共空间核心及小微公共空间节点，织就水、城、绿共融的公共空间网络。

生态复合街区依托村落间田园景观，形成公共绿心。充分利用村庄拆违和低效建筑腾退空间，植入公共服务、游憩、休闲消费等功能，打造从公共绿心向村庄内部渗透的公共空间体系，激发村庄活力。

第八节 生态空间

第30条 延续区域绿色空间体系

落实城市总体规划中的市域绿色空间体系要求及分区规划中的生态空间管控要求，全面保障规划用地与区域整体绿色空间格局的连通性与系统性，加强庙城单元内主要河道及对外交通廊道沿线生态廊道的构建。开展生态林的保护修复和景观提升、采矿地修复治理；结合水质改善，采取村级河水管网建设、河道垃圾清理等多种措施，不断提升河道水体质量，增添全域蓝绿底色。改善生态系统质量，提高生态服务功能，增强生态稳定性。

第31条 划定整体生态空间结构

整合山水林田资源，全面提升生态服务质量，将生态优势转化为吸引高端资源和推动创新发展的强大动力。以绿带、绿核为统领，绿廊、绿心为补充，塑造生态空间结构，形成引导建设空间发展的绿色框架，实现水、绿、城的交融渗透。

1. 绿带与绿廊

面向区域尺度，结合主要交通廊道两侧分布的防护林地，塑造结构性绿带空间，形成划分组团空间的大尺度绿色空间骨架。面向组团空间，沿垂直于怀河的方向，打造小尺度绿廊，塑造水系空间向建设空间渗透的通道；结合集中建设区内设置的连续性绿化廊道，织就绿色空间网络，塑造与公共空间嵌合的绿色空间体系。

3. 绿核与绿心

面向区域尺度，推动青山、桃山的生态治理提升，打造“两山生态绿核”，结合环山交通体系，整合环山分布的产业空间。面向组团空间，发

挥好绿色空间对建设空间的统合作用，打造复合景观、游憩功能的组团级绿心。

第32条 明确生态要素规划引导与管控

加强水生态保护。严格保护河流水系廊道，加强河道蓝线控制，切实落实河流水系保护要求，加强水生态廊道建设，为河道两岸的城乡建设与耕地、林地空间治理提升创造好的水生态环境条件。严格落实地表水源保护区、地下水源涵养区等各级各类水生态保护区。结合河道疏挖拓宽、河岸治理和拆违增绿，实现河道安全、生态景观的多重修复。

坚持耕地数量、质量、生态“三位一体”保护目标，严格落实耕地保护制度。规划坚守耕地保护规模底线，严格限制建设占用耕地，强化永久基本农田保护管制措施。通过农业生态保护和修复，提升耕地的生态功能，发挥耕地的规模生态效益和生态屏障作用。

加强生态保育与生态建设，持续推进平原造林工程建设，保护好交通廊道沿线林地分布集中区域，不断提高生态空间规模和质量。建立由水系林带、道路林带串联组成的森林生态网络，构建系统稳定、物种多样的森林生态系统。

以生物多样性网络对重要物种全覆盖为原则，强化生态网络建设，优化生态空间格局，以重要保护物种及其生境为核心要素进行整体管控和适应性管理，实施生物多样性保护示范工程，提升生物多样性保护水平。

第九节 社区会客厅

第33条 社区会客厅规划

规划设置社区会客厅共 10 处，每处建筑规模约 2500-3000 平方米。社区会客厅以街道、社区为单位设置，主要结合行政办公、学校、文化设

施、绿地等功能布局，统筹各类基层公共服务功能，适度混合经营类服务设施，形成综合性社区活动场所，便于社区管理，服务全生活方式、全年龄受众和全时空维度的居民生活。通过社区会客厅建设，提升社区 5 分钟步行生活圈的服务水平，实现对一刻钟生活服务圈的补充完善和提质增效。

第四章 专项统筹

第一节 居住提升

第34条 统筹利用产业组团周边存量居住用地，促进职住平衡发展

面向多元人群需求，多措并举，以需定供，优化各类住房供应结构。落实分区规划人口规模调控要求，衔接全区住房供应计划，优化居住用地布局，合理确定居住用地规模、开发强度。综合考虑庙城功能定位，坚持本地职住平衡与住房资源区域统筹相结合，推动庙城产业功能与老城区、杨宋单元、桥梓镇等区域的居住功能联动，利用周边资源解决本地就业人口的住房需求。

第35条 持续推动老旧小区改造、村庄整治，提升城乡居民居住品质

推动对建设年代久、房屋结构差、安全隐患多的小区进行综合整治，开展老旧小区抗震加固、节能改造、社区和居家适老改造、无障碍环境改造等工作，重点改造 2000 年底前建成的老旧小区，改善居住环境、提高生活品质，建设和谐宜居社区。结合美丽乡村建设等工作，对保留村庄开展村民住宅外立面改造、基础设施改造等工作，提升村民居住品质。

推进住房建设标准化、信息化、智能化，加强工程质量安全管理，提高达到绿色建筑评价星级的住房比例。健全城市房屋使用安全管理政策体系，建立老旧小区日常管理维护长效机制，促进物业管理市场化、专业化、规范化。推进装配式建筑发展，提升建造水平和建筑品质。

第二节 公共服务

第36条 构建城乡共享、多级均衡的公共服务设施体系

针对庙城单元城镇、乡村空间复合及居住、产业功能兼备的特点，统筹考虑城乡居民品质生活需求，兼顾就业人口服务需求，构建“单元级—街区级—社区/村级”三级公共服务空间布局结构，实现城乡空间一刻钟社区服务圈全覆盖。提升公共服务设施的城乡融合度和使用便捷度，形成全域均衡共享的公共服务体系。结合绿色制造与智能制造产业布局特点，完善就业人口服务配套体系，提升就业人口吸引力。

第37条 党群服务中心

落实党中央关于加强城市基层党建工作的各项部署要求，构建布局合理、覆盖广泛的党群服务中心体系。

第38条 基础教育设施

注重基础教育设施布局与一刻钟社区服务圈的结合，结合常住人口空间分布特点，按照服务半径要求，科学配置各类基础教育设施，满足居民就近入学需求；增强基础教育服务的整体性、全面性，提高学生通行的便捷度和安全度。鼓励学校与社区公共文化、体育设施统筹建设、资源共享，适度增加各类教学空间，促进学习探索和交流交往。

衔接《怀柔区基础教育设施专项规划（2017 年—2035 年）》，保障学位供给，初中、高中不足的学位由怀柔老城区单元统筹解决；加强基础教育设施在全区范围内的规划统筹，使全区规划基础教育设施总用地规模满足千人指标核算要求。

第39条 医疗卫生设施

坚持预防为主、防治结合的原则，优化医疗卫生资源配置，合理布局医疗卫生设施，构建城乡全覆盖、服务均等的健康服务体系。集中建设区按规划服务人口规模配置卫生服务中心、社区卫生服务站，并预留弹性；各行政村主要配置农村社区卫生服务站，对于社区卫生服务中心和农村卫生服务站覆盖不到地区，以村卫生室作为补充。

第40条 社会福利设施

坚持老有所养、弱有所扶，建成均衡优质、精准服务、彰显特色的福利服务体系。坚持“老、残、儿”一体化原则，衔接《怀柔区养老服务专项规划（2020 年—2035 年）》，引导医养康相结合和社会力量参与，以养老服务设施为主线，推动各类福利设施共建共享、服务融合发展。综合考虑人口密度和服务半径，合理布局残疾人福利设施、儿童福利设施。

第41条 文化设施

加快推进公共文化设施建设，提升乡村文化设施规模，优化公共文化服务品质。探索公共文化服务新模式，统筹文化资源，吸纳创新要素，鼓励社会主体参与，结合本地老字号食品企业、制造企业等特色企业设置观光工厂、工业博物馆等特色文化设施，形成对公益性文化设施的有机补充。

第42条 体育设施

构建层次丰富、多元共享、特色突出的公共体育设施网络，积极推进街道级、社区级公共体育设施建设，打造覆盖居住区的“15 分钟健身圈”。鼓励体育设施与其他公共服务设施共建共享，统筹利用公园绿地及开敞空间提供体育健身服务，积极推动疏解腾退后的空间补充体育设施。

第43条 物流设施

推动快递网点、便民服务点、自主寄递柜等物流服务终端设施建设，完善物流配送模式，形成多功能、集约化的物流配送终端网络，积极应对消费升级和物流多元化需求，全面推进物流设施落地实施。衔接《北京市物流专项规划》及相关标准要求，规划专业类物流中心、末端配送场所和末端营业网点。

第44条 便民商业服务设施

对城镇地区，落实《北京市居住公共服务设施配置指标》及实施意见等文件要求，结合区域内商业服务设施及业态现状，按标准配齐菜市场等居住配套商业服务设施，明确位置规模，优化空间布局，为后续开展经营活动提供承载空间，满足居民日常生活消费需求。对农村地区，参照城镇地区标准，因地制宜配置便民商业服务设施，满足村民日常基本消费需求。

第45条 殡葬设施

落实分区规划和《北京市殡葬设施专项规划（2021 年—2035 年）》要求及国家葬式葬法改革要求，坚持生态、文明、绿色、环保的原则，推进绿色生态殡葬建设。现状集中埋葬点及零星墓地需由民政部门 and 属地政府加强监管，并加快研究制定相应管理措施。

第三节 基础保障

第46条 构建多方式、多层次的交通运输体系

以交通承载力分析保障区域协调发展，通过优化区域对外交通通道及内部各组团间联通通道、提升公共交通服务水平、完善道路微循环系统、建设连续舒适的慢行网络等措施改善区域交通出行条件，提升区域综合交

通承载力上限。在延续分区规划道路网结构基础上，根据居住功能、产业功能对道路网络的不同需求，差异化道路网布局，打造疏密有致的道路网格局。科学确定交叉口型式，合理组织道路交通流线。坚持公交优先，提升区域公共交通服务水平，构建多层次、多样化、智能化的公共交通系统。坚持以配建停车位为主、公共停车场为辅的停车发展策略，有效调控停车设施供给。结合周边生态资源，建设舒适安全、品质特色的步行和自行车网络，实现高品质绿色出行服务。依据分区规划，结合服务半径需求，合理布局加油加气（充换电站）设施。落实公路安全保护条例，划定控制和防护范围。

第47条 提升市政综合承载能力

优化水源构成，完善管网系统建设，提升供水水平。以问题为导向，提升地区雨水排除能力。全面收集和处理地区污水，有效改善水环境，完善再生水利用系统，为地区产业建设提供再生水保障。提高区域电网供电保障能力，打造可持续发展的区域电网构架。深度挖潜区域新能源和可再生能源供热资源，提高可再生能源供热比例，强化需求侧管理，打造低碳、经济、高效、智能的区域供热系统。加快区域内燃气设施建设，完善天然气管网建设，提高管网覆盖率。加强信息基础建设，实现信息资源集约共建共享。加快“三网融合”进程,完善信息基础设施建设，实现 5G 网络全覆盖，促进设施的互联互通、资源共享。推动形成绿色生产方式和绿色生活方式，促进绿色低碳高质量发展，遵循垃圾减量化、无害化和资源化。

第48条 落实海绵城市建设要求

以“源头减排-过程控制-综合治理”为原则，综合采取渗、滞、蓄、净、排等措施，加大降雨就地消纳和利用比重，降低城市内涝风险，改善

城市综合生态环境。

第49条 加强生产生活安全保障，提高城市安全韧性能力

构建全域韧性空间格局与全过程韧性体系。强化用地、设施布局的协同，建立多层次、立体化的应急交通疏散救援系统与适度冗余、多源多向、安全可靠的生命线保障系统；坚持底线管控，立足非建设空间与建设空间整体性、系统性和关联性原则，统筹水系、绿地等非建设空间，建立一体化的韧性空间格局。增强城市监测预警、预防救援、应急处置、危机管理等综合防灾能力，构建事前防御、事中适应、事后恢复的全过程韧性治理体系。提升薄弱环节的应急响应水平，深化灾害风险评估与风险区划，识别与划定各类灾害的易发区与高风险区，加强源头管理,针对性地进行设施布局及配置，降低城市脆弱度。

统筹考虑防疫设施建设、防疫工作管控需求，划分防疫单元，统筹配置卫生、物资、交通、市政、社区防疫等相关设施，织密织牢公共卫生第一道防线。规划应急物资投放点、必须生活性服务设施和社区物业用房储存空间、客流集中地区防疫监测点等防疫设施，构建防疫设施体系。完善基层治理点，加强城市末梢治理能力，为基层防疫工作统筹、部署、调配、巡查、管理等提供空间。

加强消防设施和消防力量建设，提高消防应急救援能力，建立城乡一体高效的消防安全保障体系。统筹考虑庙城单元规划消防应急需求，合理安排消防设施布局。加强消防供水设施建设,按照相关标准配置市政消火栓,消防供水管道成环状连接。按照相关标准建设消防车通道,保持消防车通道畅通。街道社区、社会单位建设微型消防站等自防自救力量,与周边消防站区域协同联动,提高消防站 5 分钟响应覆盖率。强化火灾风险管控,整治消防安全隐患,提高火灾防范能力。

落实《北京市公安派出所设施专项规划（2020 年—2035 年）》要求，健全警务基础设施建设，结合街区公共服务中心均衡布局公安派出所。结合社区管理用房，按照千人指标，合理设置治安巡防工作站和警务工作站。

统筹考虑行政边界范围、管理需求等因素，划分防灾分区。按照相关要求规划应急避难场所；规划城市主干道（一级公路）、城市次干道（二级公路）为疏散救援通道。

提升人防工程建设水平，坚持平时与战时相结合、地上与地下相结合、人民防空与城市应急管理相结合、人防设施与城市基础设施相结合。形成以地铁人防工程为骨干、以防空地下室为主体、以专业配套工程为重点、以兼顾人防要求的地下空间为补充，平战一体的城市防护体系。交通枢纽、综合管廊等工程建设中应兼顾人民防空设防要求，实现军民兼用。

第四节 定线与竖向

第50条 编制道路定线方案，增强规划道路可实施性

本次规划综合考虑相关限制性因素，注重规划道路可实施性，对规划范围内次干路及其以上等级道路编制了定线方案，包括高速公路 2 条、城市主干路 6 条、城市次干路 27 条。

第51条 尊重现状地形地貌，加强竖向规划统筹

竖向规划在满足道路交通、防洪排涝安全等要求的基础上，充分尊重自然地形地貌，基本遵循区域现状西北高、东南低的竖向空间格局，注重规划新建与现状保留用地的衔接过渡，通过合理利用及局部改造现状地形地势，确保道路平缓顺接、地块内外衔接顺畅、景观协调有序、土方经济合理。后续随着区域开发建设及边界条件逐步清晰，应进一步优化细化竖向。

第五节 地下空间

第52条 划定地下空间管控分区

结合地下空间管控原则，共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的空间范围，并针对各控制区明确地下空间引导要求。

地下禁止建设区主要为地震断裂带两侧 30 米范围，以及河湖水系、蓄洪（涝）区、自然淹没区范围。其中，地震断裂带两侧 30 米范围内用地原则上不得进行地下空间开发利用；河湖水系、蓄洪（涝）区、自然淹没区范围内除必要的基础设施建设外，原则上不得进行地下空间开发利用。

地下空间限制建设区主要为地震断裂带周边 30 米至 200 米之间的区域，以及公共绿地范围。其中，地震断裂带两侧 30 米至 200 米之间的区域须审慎进行地下空间开发，确需进行地下空间开发的，需经过地震安全性评估，遵循相关规范要求；新增公共绿地在不影响生态和绿地率指标要求的情况下，原则上可结合实际需求建设地下交通市政、防灾安全设施，相关建设方案需征询园林主管部门的意见；现状公共绿地为避免对现状植被及生态环境的影响，原则上不得进行地下空间开发利用。

地下空间重点建设区主要结合公共服务设施集中布局区域划定，在满足功能需求和安全要求的前提下，可结合实际建设需求适当提高地下空间建设强度，鼓励因地制宜建设地下市政场站、地下公共停车设施、地下便民服务设施等公益性设施；注重地下空间与地上空间的有机衔接、互补促进，促进地下空间的互连互通。

第六节 城乡统筹

第53条 促进城乡一体化发展

构建城乡协作的产城关系，促进城乡公共服务设施共享，提升庙城单元的城乡一体化水平，丰富新型城镇化的实现场景。注重产业发展的城乡协同，城镇地区引导绿色制造与智能制造产业聚集，提升产业集聚效应；乡村地区充分利用庙城单元作为怀柔新城南部门户的区位优势及本地山水生态资源，因地制宜发展生态康养、休闲农业等绿色产业，并统筹利用产业用地周边的集体土地资源，为绿色制造与智能制造产业就业人口提供住房、商业服务等产业配套。注重公共服务设施布局的城乡协同，集中建设区内的公共服务设施统布局需筹考虑集中建设区周边村庄的使用需求，提升设施的均好性和可达性。

第七节 区域评估

为落实《北京市优化营商环境条例》以及《北京市进一步深化工程建设项目审批制度改革实施方案》，深化“放管服”改革，创新评估评价方式，减少项目落地时间，节约投资成本和社会资源，在街区控规编制阶段，已同步开展交通评估、水务评估和环境评估。

第54条 交通评估

已开展区域交通影响评价工作，结合土地利用、功能定位、人口就业等对规划范围涉及的道路、轨道、公交场站、停车设施的规模和布局进行评估，同时，对交通设施与建筑规模、强度分布、空间布局、建设时序、运行安全等进行综合平衡。

第55条 水务评估

已开展区域水影响评价工作，以街区为单位，分析人口、土地利用、建筑规模等指标与区域内水资源、水环境、水生态、水安全、水土保持等方面相关要求的相互匹配程度，明确并落实河湖水域、蓄滞洪（涝）区、供排水设施等空间位置和指标，并综合考虑节水型社会、海绵城市、水土保持等建设要求，对水务设施与建筑规模、强度分布、空间布局、建设时序等进行综合平衡，提出水务约束、引领、服务保障的综合方案。

第56条 环境评估

已开展区域环境影响评价工作，分析论证规划实施后可能造成的环境影响，优化完善规划方案，提出生态环境管控措施的工作。对区域空间生态环境基础状况、结构功能属性进行系统评价，衔接经济社会发展战略，以改善生态环境质量为核心，确定环境质量底线、资源利用上限，编制生态环境准入清单，明确空间布局约束、污染物排放控制、环境风险防控、资源开发利用等分区管控要求。

第八节 地名规划

第57条 规划原则

坚持历史传承与时代要求相协调的原则，地名采词以反映庙城历史文化、山水风貌为首选，强化赓续庙城地名文脉并紧密结合“一城两都”建设时代要求，充分协调地名规划服务历史文化遗产和经济社会发展的功能；坚持地名规划与城市规划相协调的原则，加强与控制性详细规划有效衔接，契合庙城单元“两轴、三核、多组团”总体空间结构，建立与庙城单元规划确定的城市形态、业态、文态和生态塑造方向相协调的地名体系，支撑庙城发展定位，充分凸显地名规划对城市空间和城乡风貌的塑造和展示功

能；坚持地名规划与地名管理相协调的原则，积极贯彻落实新《地名管理条例》，为庙城地名管理工作提供规范依据，优化地名空间指位基本功能及其衍生的社会治理、公共服务功能。

第58条 地名文化遗产保护

坚持完整史观、强化赓续、系统研究和全面展示原则，以地名产生和使用年代、历史文化意义、地名现状与影响力为标准，通过建立健全地名文化遗产保护机制、编制地名文化遗产保护名录、设立地名文化遗产的地理标识、创新符合历史文化内涵的新地名，重点保护桃山、史山、青山、灰山、石塘山、峰山、怀河、小泉河、雁栖河、小中河等山川地名，庙城、西台上、西台下、郑重庄、彩各庄、高两河、李两河、小杜两河、刘两河、大杜两河、肖两河、孙史山、王史山、桃山村、高各庄、焦村、霍各庄、赵各庄等古村名，怀柔水库、京密引水渠、峰山口、桃山刘玉林烈士陵园、怀柔战役遗址、奉圣寺、通明寺、双龙庙、普济寺、黄龙潭等重要水利地名、交通地名、红色地名、古建筑遗址名和古景观名。

第59条 地名规划方案

规划方案紧扣庙城单元城市化拓展区域基本特征，深挖庙城文化特色和文脉特征，积极构建有助彰显规划区域功能定位和文化内涵、增进人民归属感和认同感的庙城特色地名体系。新命片区名称 10 个，规划调整道路名称 70 个，其中主干路 3 条、次干路 24 条和支路 43 条，新命桥梁名称 14 个。规划区域近期无规划实施的公园、广场和绿地，本规划主要提出命名思路，公园广场绿地名称的专名宜优先使用所在区域的存量地名及其派生地名，或可使用体现庙城历史、地理、文化特征和美好愿景的语词命名。

最终片区、道路、桥梁名称以审批命名通知或相关审批文件为准。

第九节 无障碍设施

第60条 完善无障碍设施体系，营造人性化城市环境

严格执行《无障碍环境建设条例》《中华人民共和国无障碍环境建设法》及北京市相关法规规范，在居住用地、公共服务设施及交通市政设施以及各类公共空间的规划设计和建设运营中，加强无障碍环境的塑造，提升人文关怀，为残疾人、老人儿童等弱势群体提供友善、便利的出行环境和活动空间，构建全民无障碍城区。

建立畅捷通行的无障碍交通系统，完善轨道交通的无障碍设施，实现公交系统的无障碍接驳。投入无障碍公交车，增加公交信息获取方式，建设智能一体无障碍公交站。优化道路系统的无障碍设计。优化人行横道、人行道、人行天桥和地下通道的无障碍设计，实现步行系统无障碍联通。

增加服务设施的无障碍设计，保证出入口、停车场库、室外空间等区域的无障碍通行，优先推进特殊教育、康养、医疗、文体、商业等机构和场所的无障碍建设。提升社区无障碍系统，打造无障碍公园广场，实现小微绿地的无障碍休憩空间营造。

第十节 智慧城市

第61条 建设科技惠民、共享便捷的智慧城市，提升资源运行效率

引入智慧城市管理理念、智慧管理软件开发与管理平台以及智能硬件基础设施，利用先进信息技术和社会创新理念，形成对公共服务、生态环保、公共安全、商业活动在内的城市生活需求的智能响应，适应技术人才的社会生活方式、工作方式的新需求，应对重大疫情等公共安全事件带来的生活工作方式的改变，提供安全、便利、互利共赢、可持续的新型生活

和工作体验，提升资源运行效率。

第五章 规划实施

第一节 实施策略

第62条 城乡建设用地减量

坚守建设用地规模底线，促进城乡建设用地减量提质和集约高效利用。结合规划范围内用地实际情况，城乡建设用地减量以集体低效产业用地腾退、农村居民点整理为主要途径，通过增减挂钩的方式逐步实现。经营性建设用地在开展建设时，应将减量任务、相关资金纳入土地出让条件中，以保障城乡建设用地减量目标的落实。结合实际发展情况，协调各类空间需求，统筹安排规划实施时序。

第63条 土地综合整治

坚持山水林田草一体化保护和系统治理，以生态要素的科学性、系统性规划为依据，以提高生态安全与环境质量水平为目标，落实“生态优先、底线管控、问题导向、统筹实施”的原则，积极推进农用地整理、建设用地整理和乡村生态保护与修复，破解空间布局无序化、土地利用低效化、生态质量退化等问题，优化田、林、水、村等要素布局，实现全域全要素综合提升，促进国土空间全域、全要素管控的落地实施工作有序开展，全面提升乡村地区人居环境。

第64条 产业转型升级

以数字经济赋能，通过优化空间资源配置，高标准打造以智能制造为特色的开放式产业园区。重点支持高端重卡智能制造、新能源汽车零配件及汽车智慧物流发展，实现既有产业的技改升级；积极承接怀柔科学城高精尖产业绿色制造需求，瞄准高端仪器装备和传感器、精密零部件制造及

新材料、人工智能的研发制造领域，建设科学城科技成果产业转化承载地。统筹利用存量产业用地与村庄城镇化后腾挪的产业空间，按照优先利用存量、引导产业聚集的原则，结合产业迭代更新规律，协调好企业落地时序及产业用地开发时序的关系。

第65条 就业住房保障

构建多元化的住房保障体系，大力推动保障性住房建设，精准匹配不同层次、不同年龄、不同家庭结构的人群需求。优先将保障性住房安排在交通便利、公共设施较为齐全的区域，防止因位置偏远、交通不便等造成房源长期空置。充分利用闲置土地与资产筹集保障性住房，在符合规划、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，支持利用闲置低效工业、商业、办公等非住宅用地建设保障性住房。

强化政府保障调节能力，创新职住对接机制，提高就业人口就近居住配置水平。强调产业链各层级之间的兼容，产业用地与配套住房的兼容，促进产业升级和产业人口的就近职住平衡。

第66条 耕地占补安排

严格控制新增建设用地占用耕地。非农建设确需占用的，严格实施耕地占补平衡制度，必须做到“先补后占、占一补一、占优补优”，由占用耕地的单位负责补充与所占用耕地数量相等、质量相当的耕地。涉及占用耕地的，在统筹落实补充耕地任务的同时，按照规定标准对耕作层土壤进行剥离再利用。拓宽补充耕地途径，结合区域内耕地保护目标、建设发展布局和时序，科学补充耕地。

第二节 实施保障机制

第67条 做好规划衔接，确保一张蓝图绘到底

有序启动近期实施项目规划综合实施方案编制，有效传导街区控规的规划要求，提出更精细化的设计方案、管控指标、资金测算、实施组织等详细内容，为项目土地入市做好充分准备，确保一张蓝图绘到底。

第68条 部门协同，推动规划实施顺利开展

加强规划实施全过程的统筹调度，加强对规划实施进度的总体把控；加强部门联动，建立健全部门协同的工作机制，各部门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69条 加强资金保障，跟进分期实施时序

创新投资融资机制，探索建立财政引导，金融支持，群众参与的多元化全域土地综合整治资金投入体系。制定鼓励和支持社会资本参与全域土地综合整治的工作。引入保险、基金、理财、资管、信托等金融产品，将整治项目纳入政策性开发性金融工具等国家货币政策支持的项目储备库。强化财政保障机制，拓宽资金来源渠道，整合中央、市、区各级财政相关资金，充分统筹高标准农田建设、农业综合开发、农田水利、农村公路建设、农村人居环境提升、危旧房改造、美丽乡村建设、城市更新等相关项目的资金，优先集中用于全域土地综合整治。制定项目资金使用及管理制度，项目资金实行专人管理、专款专用，资金拨出到使用的全过程都要置于监督之下，规范财务管理制度和行为，建立监督约束机制，确保资金管理的有效性和安全性，堵塞资金管理漏洞。强化重点地区和民生保障设施的投资力度和时序优先性，逐步细化规划实施路径，保障规划的可实施性。

第70条 完善体检评估机制，保障规划实施

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71条 提升社区治理水平，加强规划公众参与

推广参与型社区协商模式，逐步将公共服务、公益事业等事项纳入民主议事范畴。提高多元共治水平，鼓励市民志愿参与城市管理服务。畅通公众参与城市治理的渠道，广泛凝聚社会共识。建立信用评级挂钩机制，加强对违法行为、失信行为以及不文明行为的社会监督。

第三节 规划适应性规定

第72条 关于规模总量的适应性规定

强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模、战略留白用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内街区之间“借量使用”。

第73条 关于三大设施的适应性规定

（1）三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、加强城市治理的基本构成要素，是控规的重要规划内容。

（2）作为城市公共资源，三大设施应根据街区服务人口、建设规模和专项标准进行核算。三大设施用地、绿地广场与城市水域用地在街区范围内实行下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发生变化，可依据标准增加规模。

（3）三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求，规划图示各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪

（涝）区布局线位，随综合实施方案深化细化。其中，街道或街区级设施在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、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。社区级设施在主导功能分区总建设规模、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，可在主导功能分区范围内改变其位置及形状。

（4）鼓励三大设施综合设置，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纳入城市公共资源库统筹管理，保证街区内三大设施和绿地广场与城市水域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。

第74条 关于公共空间的适应性规定

（1）公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在主导功能分区内改变位置、形状。

（2）规划支路、街坊路结合规划实施进行线位优化。

第75条 关于有条件建设区的适应性规定

有条件建设区是在城市开发边界内及周边预留的城乡建设用地可调整的范围。结合实施需求，可在城乡建设用地指标允许、建筑规模指标可行的前提下，依法开展城乡建设用地利用和建设行为。

第76条 关于其他用地的适应性规定

符合《北京市控制性详细规划实施管理办法(试行)》等文件相关情形

的，按其规则执行。涉及历史文化、林地保护等相关行业管理内容的，应
按其法规、条例、规范及相关管理要求执行。各类设施的实施深化应符合
专项规划、专业规范等要求,图示各处设施布局与规模、道路及基础设施
廊道局部线位、河道及蓄洪(涝)区布局线位,随综合实施方案深化细化。

符合《北京市分区规划实施管理办法》及相关细则的，按其规则执行。
建筑规模指标池总量根据选定规划更新用地上规划新增建筑规模和现状建
筑规模差值确定，后续规划更新用地可结合项目实施情况，经相关部门同
意后依规进行调整，建筑规模指标池总量相应调整。

综合考虑城市发展的不确定性与科技创新产业更新迭代速度快的特性，
规划范围内主导功能分区未来可结合相关产业发展的实际需求，经论证予
以优化，以相关主管部门意见为准。

深化主导功能分区使用功能，基准高度、基准强度可结合拟实施项目
的空间特点，经论证在原管控要求上进行上浮、随之优化，以经审批的规
划综合实施方案或经审查的设计方案为准。

涉及限制性要素的用地，建设行为应符合相应的管控要求。规划道路
用地面积以最终批复的定线方案为准。

规划范围内未实施支路、街坊路命名方案未来结合道路实施情况进一
步优化完善。

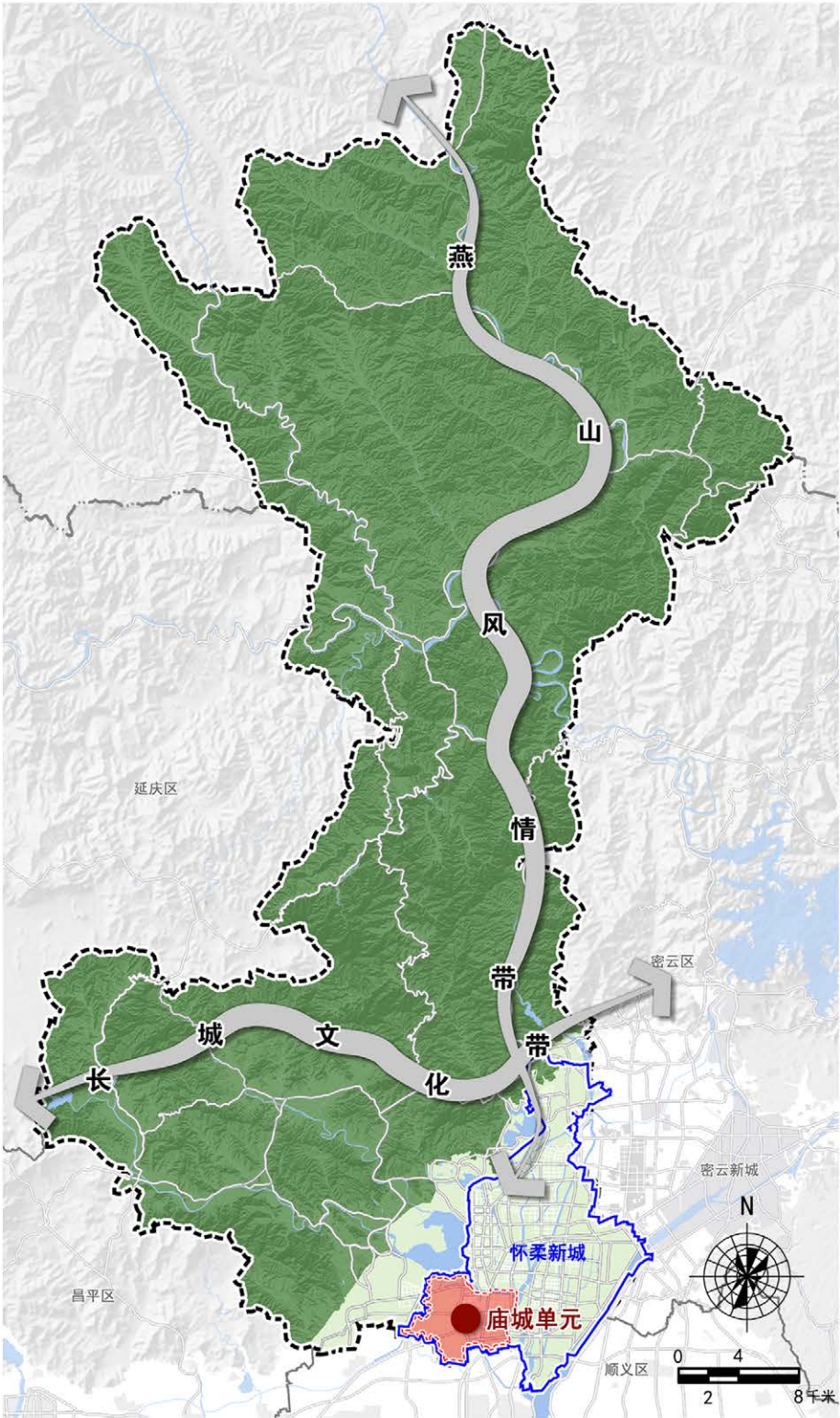
**《怀柔新城 HR00-0914、0918 等街区（庙城单元）控制性详细规划（街区层面）
（2021 年—2035 年）》**

第二部分 图纸

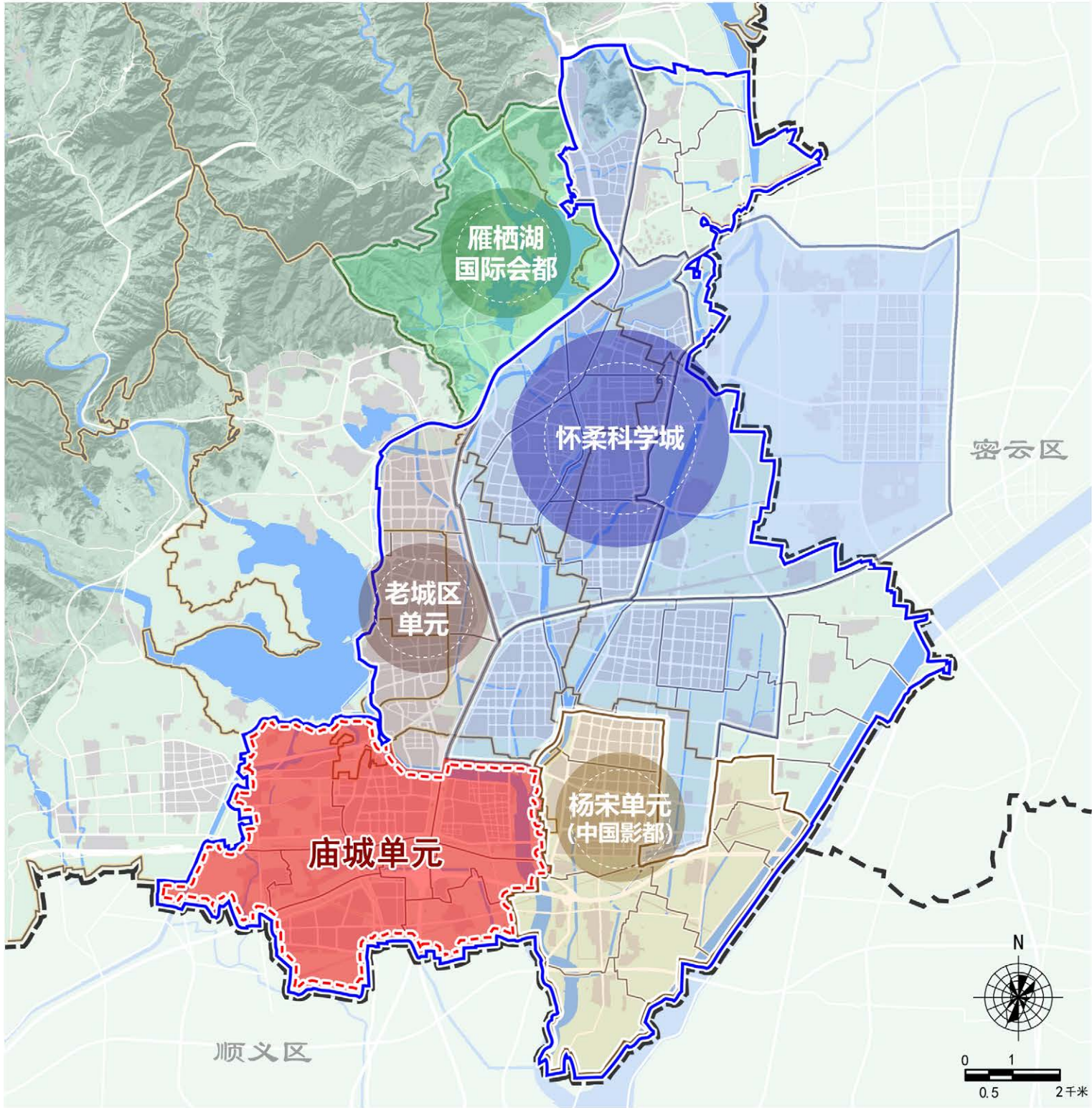
图纸目录

- 1. 区位图
- 2. 街区及主导功能分区划定图
- 3. 空间结构规划图
- 4. 整体景观格局规划图
- 5. 重点地区布局规划图
- 6. 历史文化资源分布图
- 7. 蓝绿系统规划图
- 8. 特色风貌分区规划图
- 9. 道路系统规划图
- 10. 海绵城市规划图

怀柔新城HR00-0914、0918等街区（庙城单元）控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）



庙城单元在怀柔区位置示意图

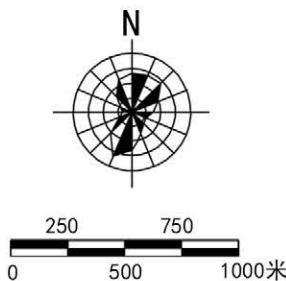
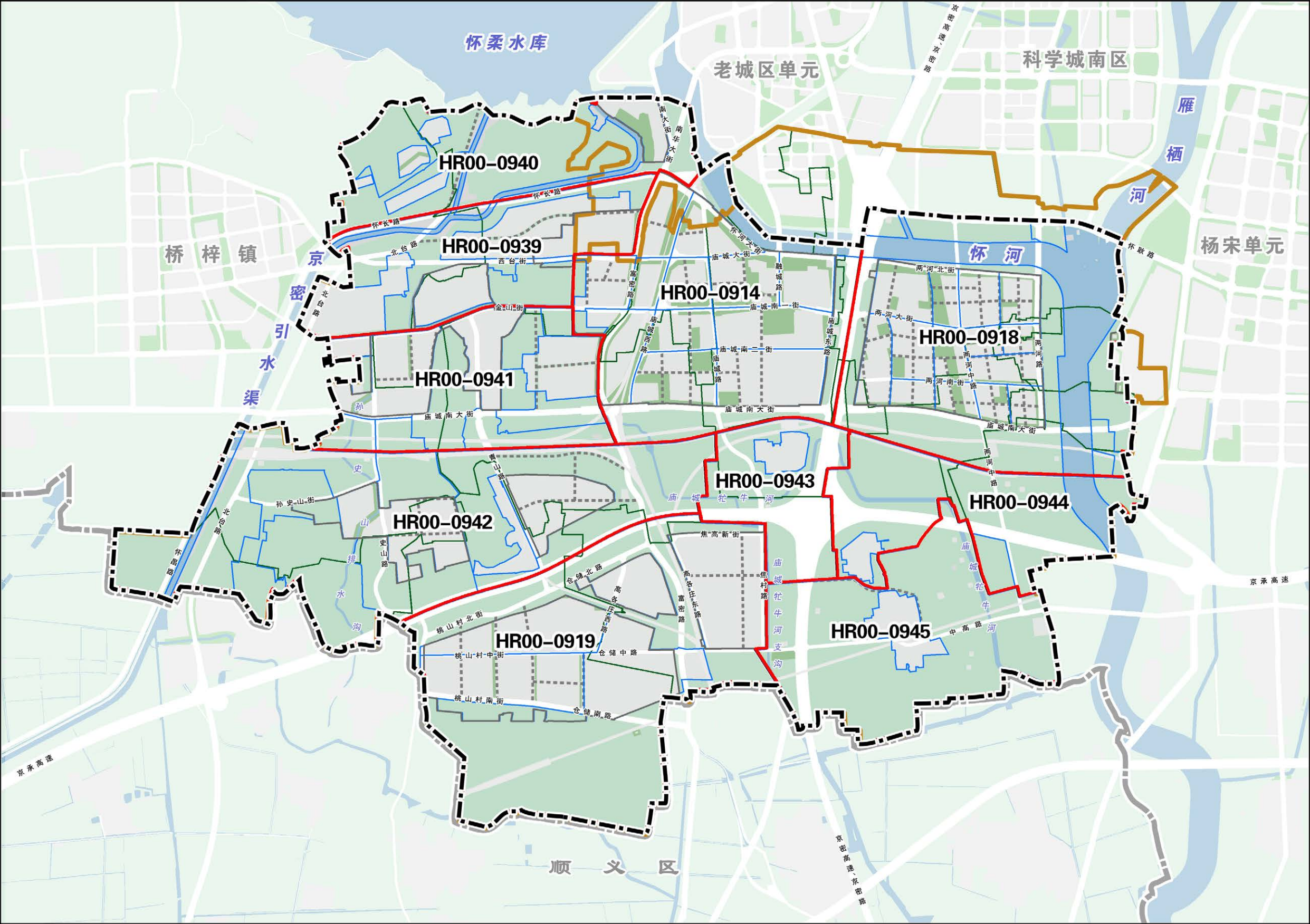


庙城单元在怀柔新城位置示意图

图例 规划范围 新城界 区界 功能轴带

图例 规划范围 新城界 区界

怀柔新城HR00-0914、0918等街区（庙城单元）控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

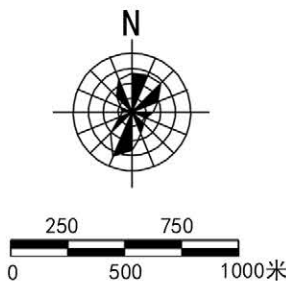
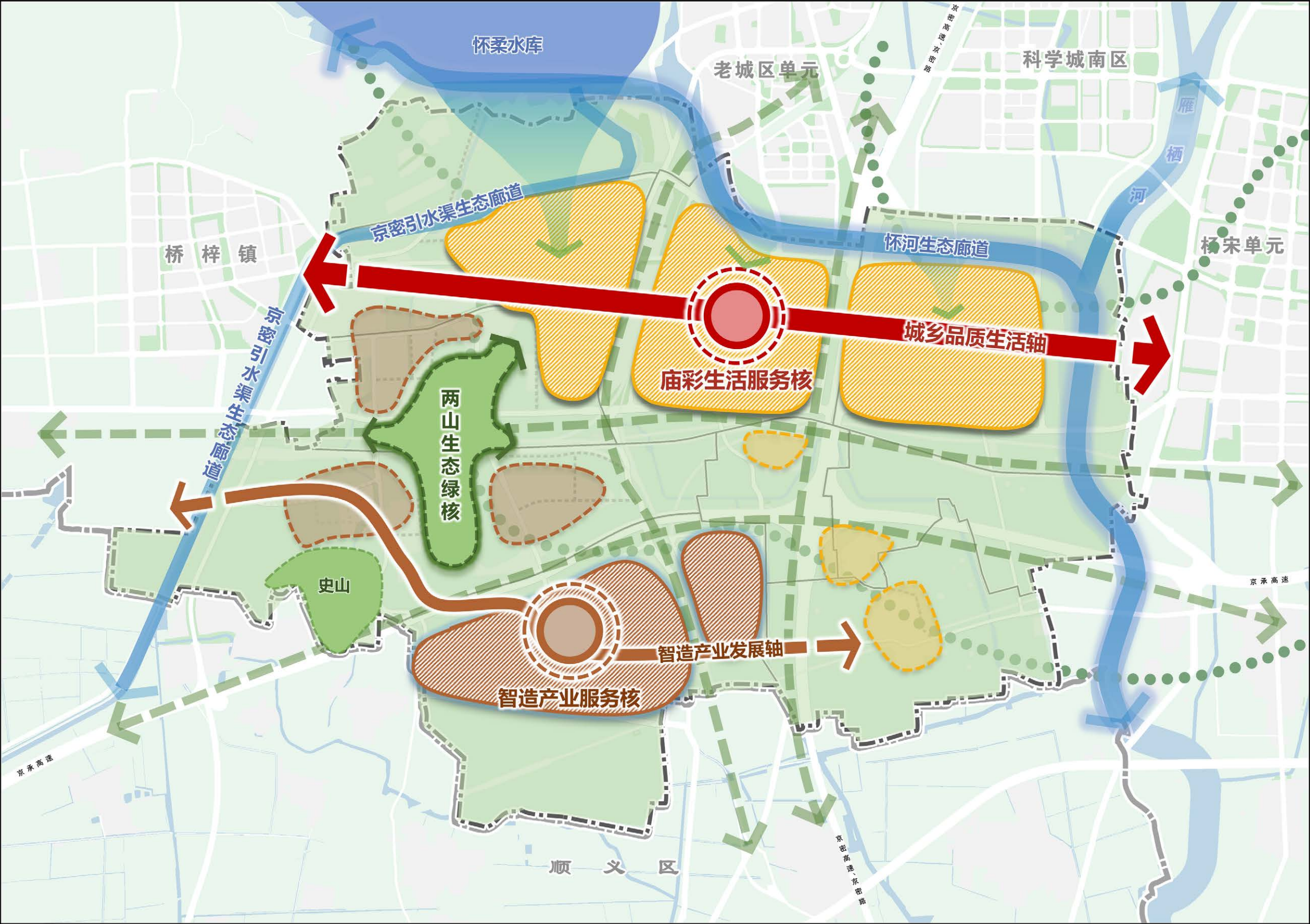


图例

- 规划街区边界
- 街区编号
- 规划主导功能分区边界
- 城镇开发边界
- 村(社区)界
- 镇界
- 规划范围

图02 街区及主导功能分区划定图

怀柔新城HR00-0914、0918等街区（庙城单元）控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

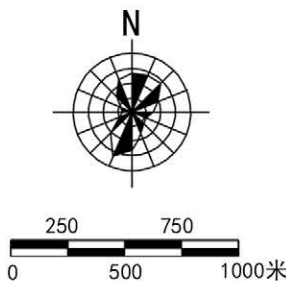
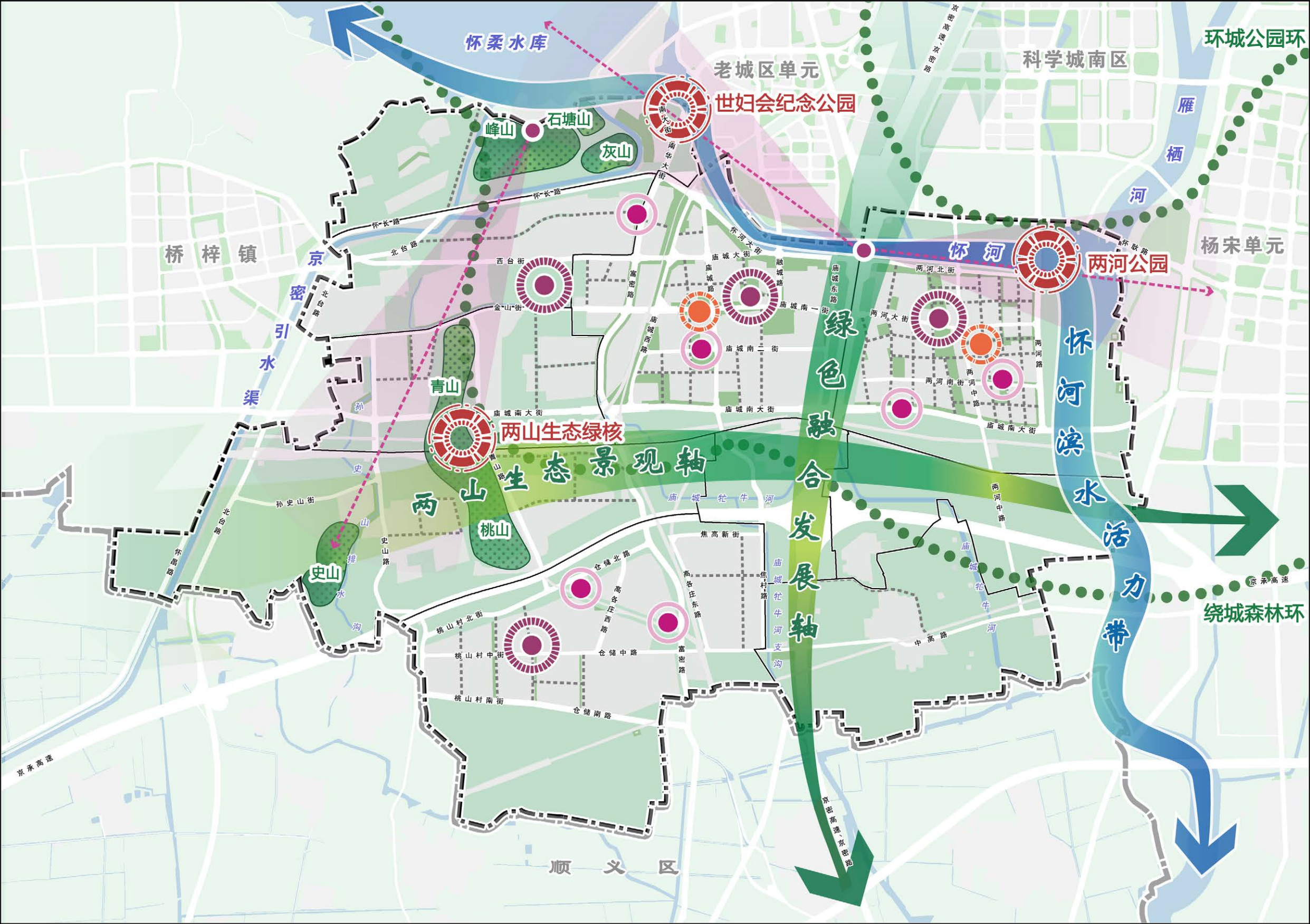


图例

- 公共服务核心
- 产业服务核心
- 生态绿心
- 城乡品质生活轴
- 智造产业发展轴
- 水生态廊道
- 绿色空间骨架
- 主要山体
- 城乡生活聚集区
- 智造产业聚集区
- 美丽乡村提质区
- 环山产业发展区
- 绿色生态环
- 规划范围

图03 空间结构规划图

怀柔新城HR00-0914、0918等街区（庙城单元）控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

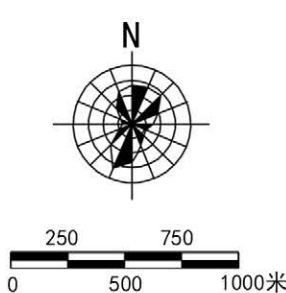
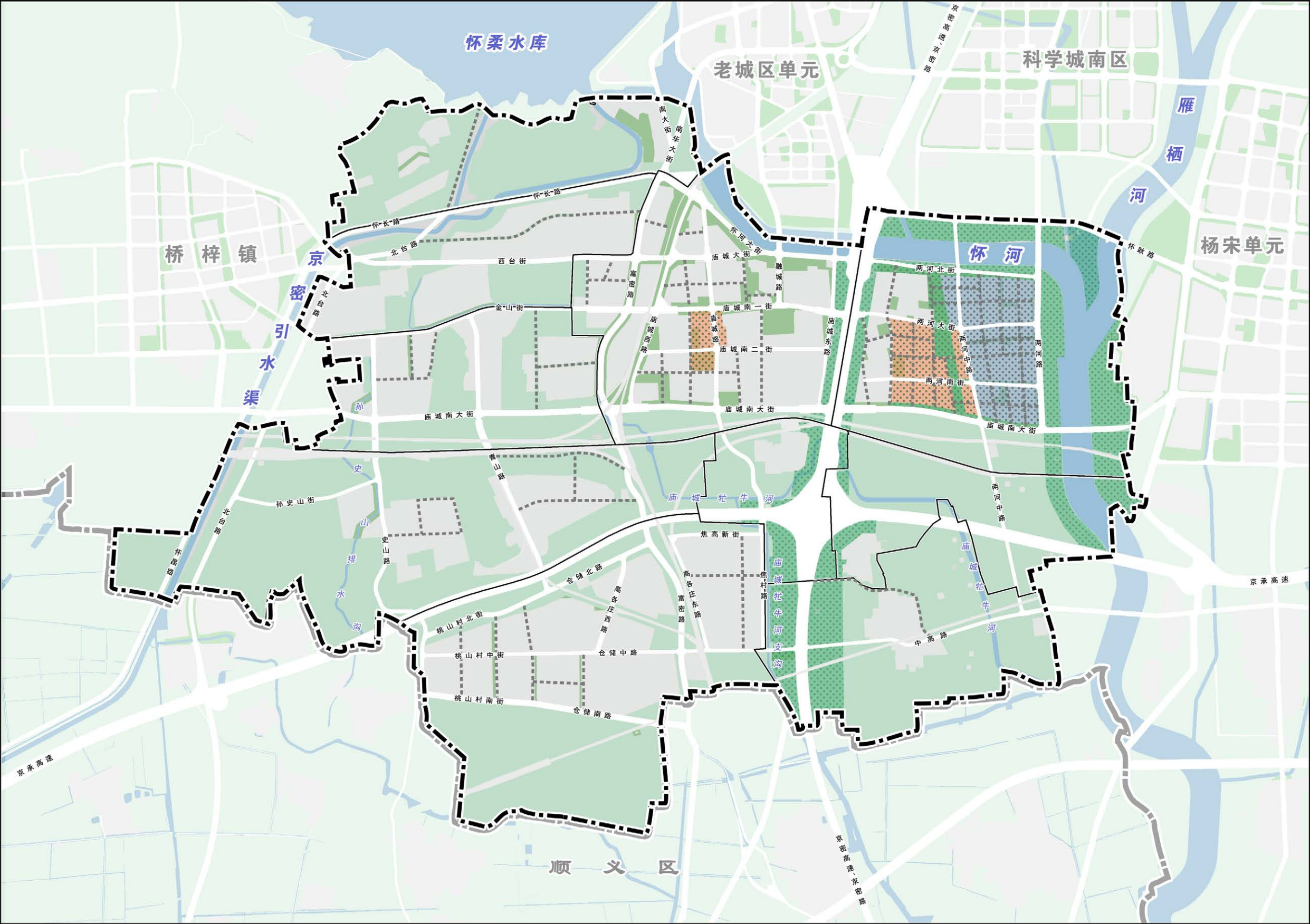


图例

- 怀河滨水活力带
- 生态景观轴
- 城市级景观中心
- 街区级景观中心
- 社区级活动空间
- 景观视廊
- 公共活动中心
- 绿色生态环
- 绿色空间
- 规划范围

图04 整体景观格局规划图

怀柔新城HR00-0914、0918等街区（庙城单元）控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

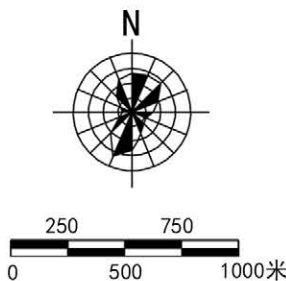


图例

- 三级重点地区
- 重要河道滨水地区
- 公园及景观风貌区
- 其他公共活动区
- 规划街区边界
- 规划范围

图05 重点地区布局规划图

怀柔新城HR00-0914、0918等街区（庙城单元）控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

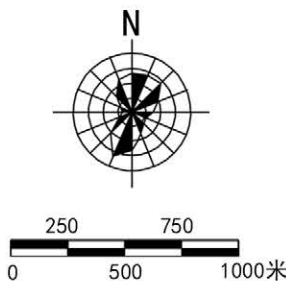
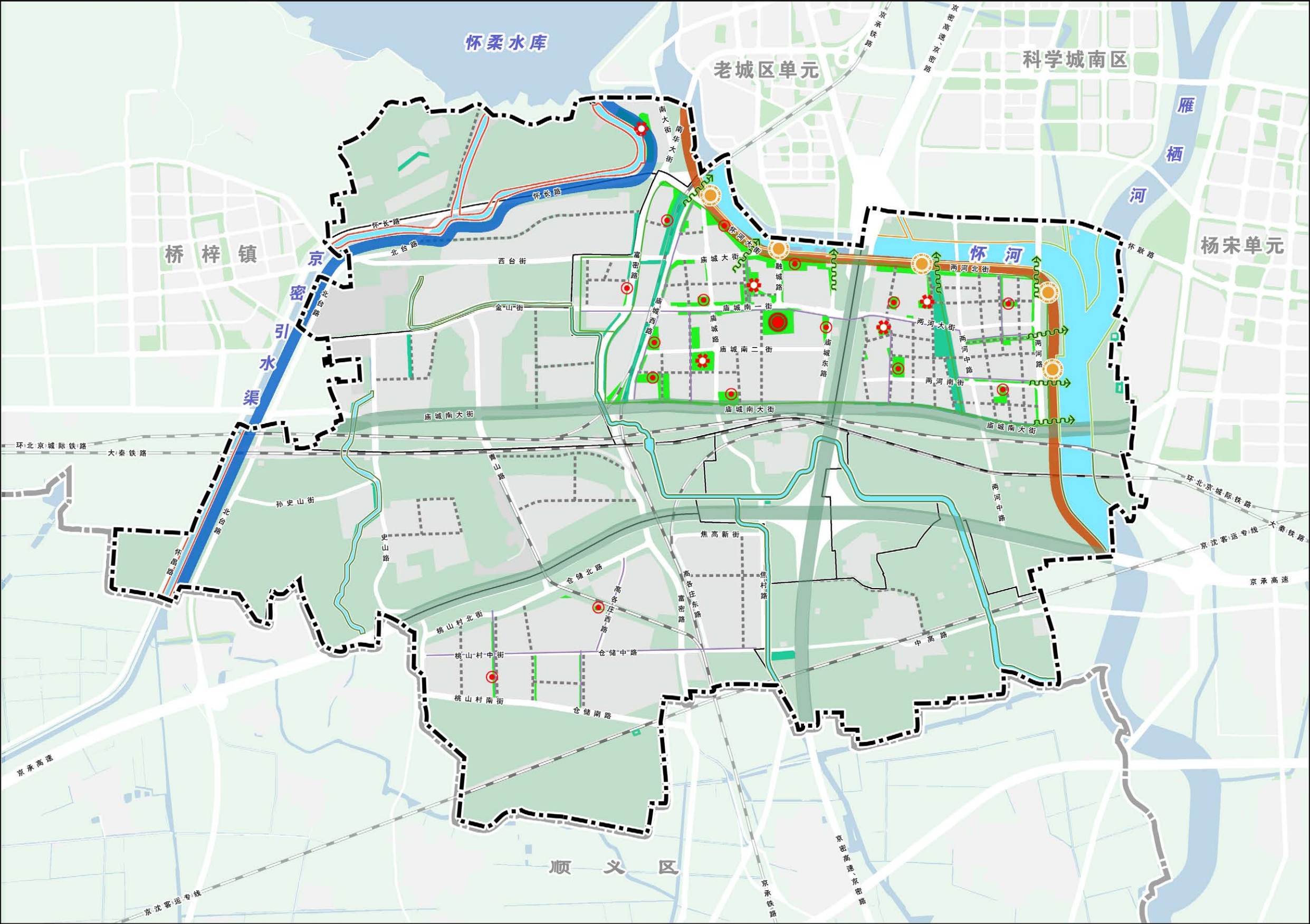


图例

- 历史建筑
- 古御道
- 革命史迹
- 普查登记在册文物
- 规划街区边界
- 规划范围

图06 历史文化资源分布图

怀柔新城HR00-0914、0918等街区（庙城单元）控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

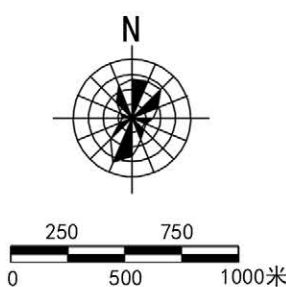
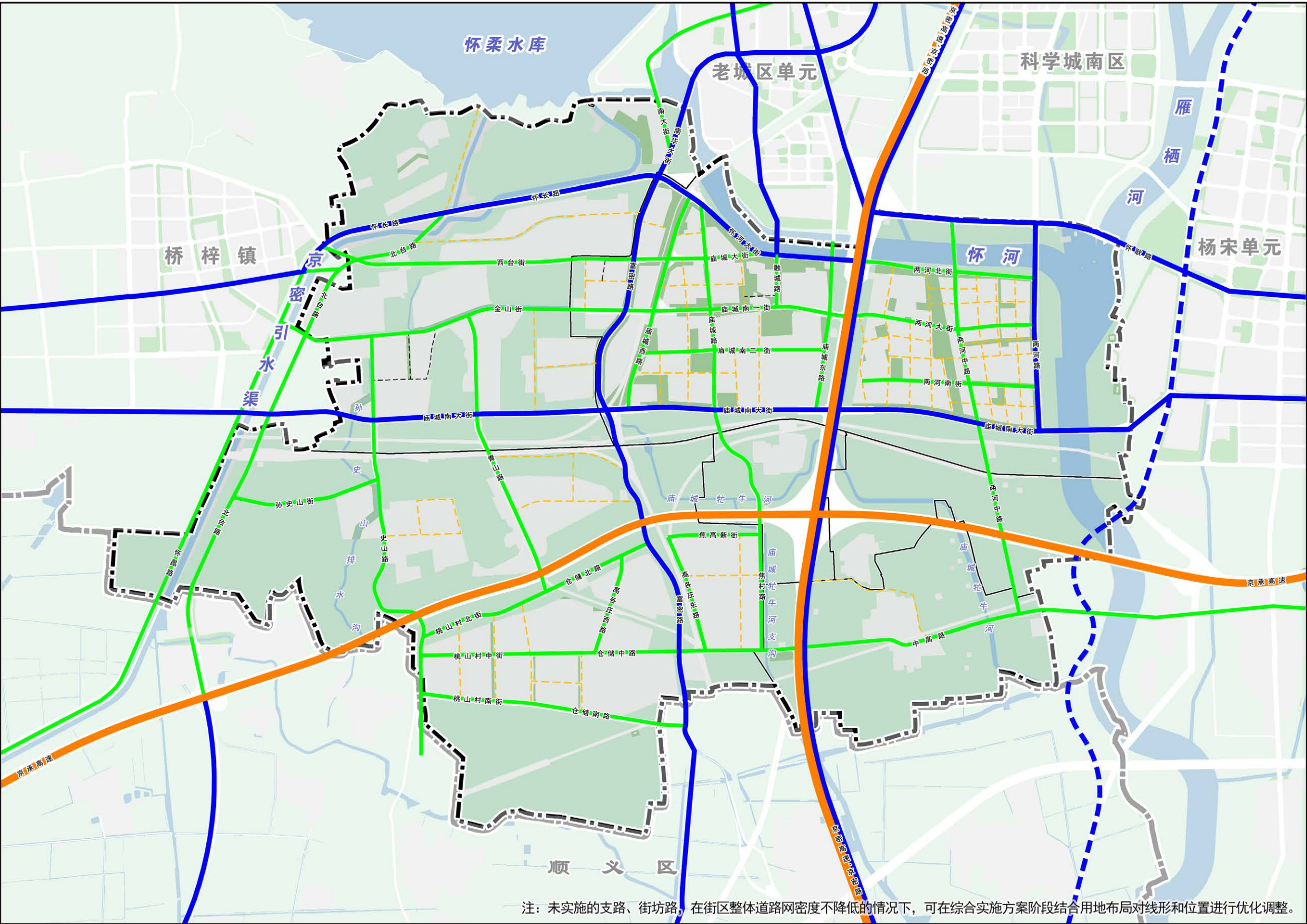


图例

- >5公顷的城市综合公园（规划）
- >1公顷的社区公园（规划）
- 游园（规划）
- 防护绿地
- 城市绿廊
- 水域
- 滨水开放空间节点
- 生态郊野型岸线
- 自然亲水型岸线
- 人工退台型岸线
- 水利保障型岸线
- 垂河通道
- 市级绿道
- 北翼山水绿道
- 区级绿道
- 社区级绿道
- 规划街区边界
- 规划范围

图07 蓝绿系统规划图

怀柔新城HR00-0914、0918等街区（庙城单元）控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

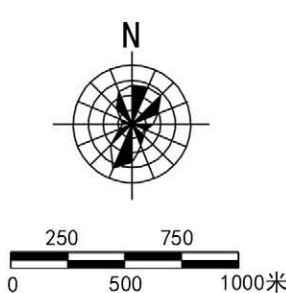
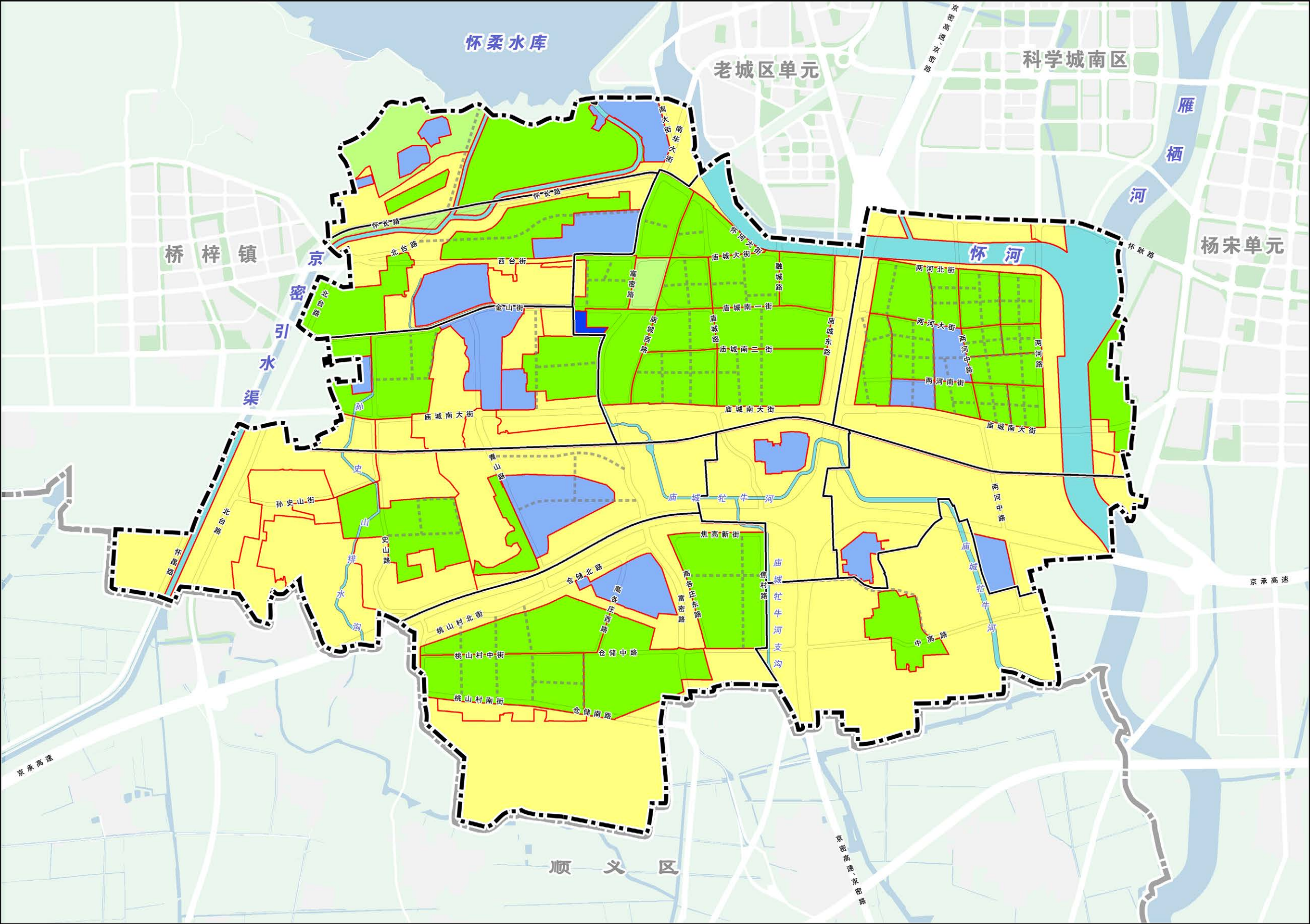


图例

- 高速公路
- 一级公路/主干路
- 二级公路/次干路
- 城市支路
- 街坊路
- 规划街区边界
- 规划范围

图09 道路系统规划图

怀柔新城HR00-0914、0918等街区（庙城单元）控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）



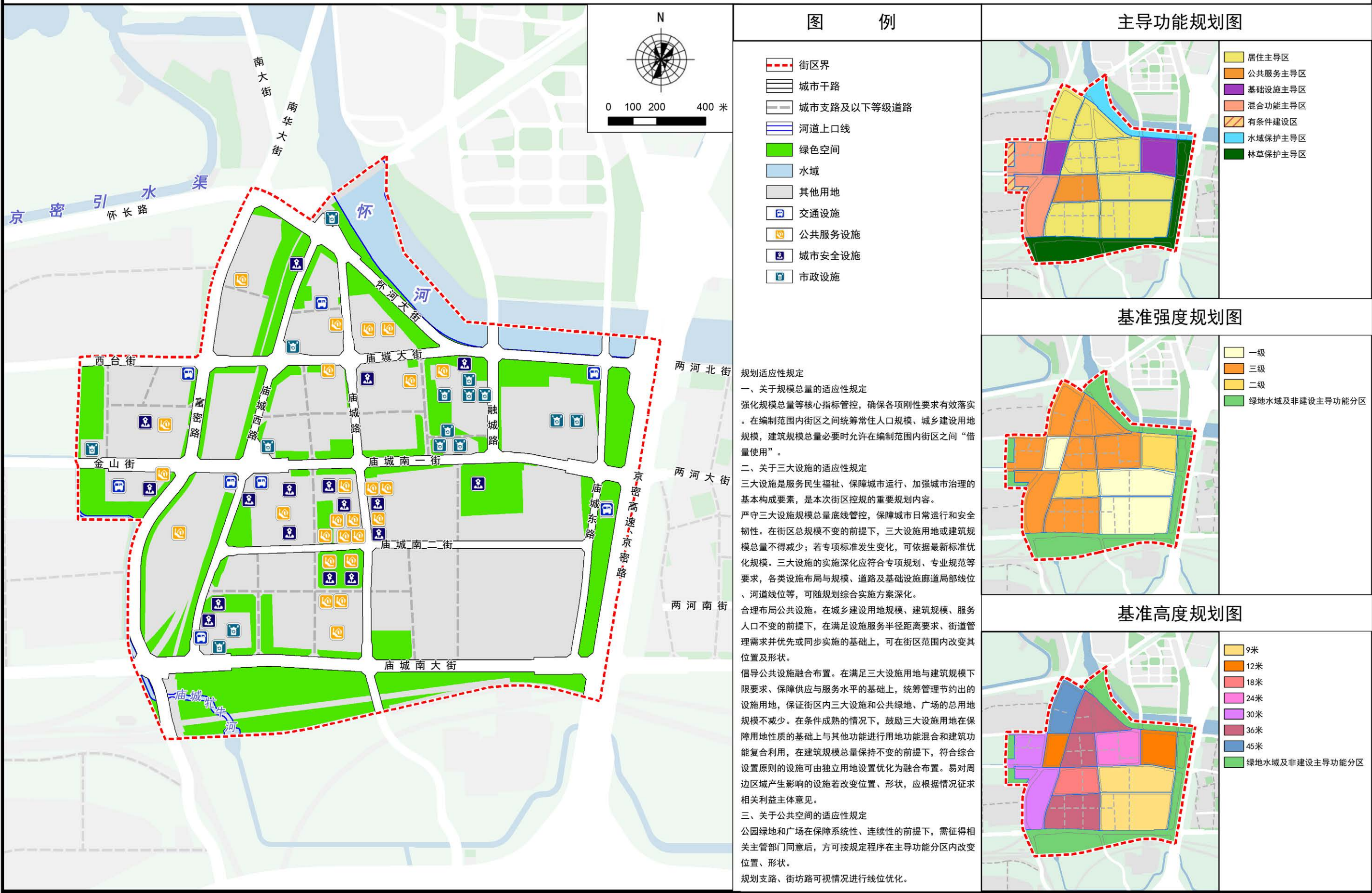
图例

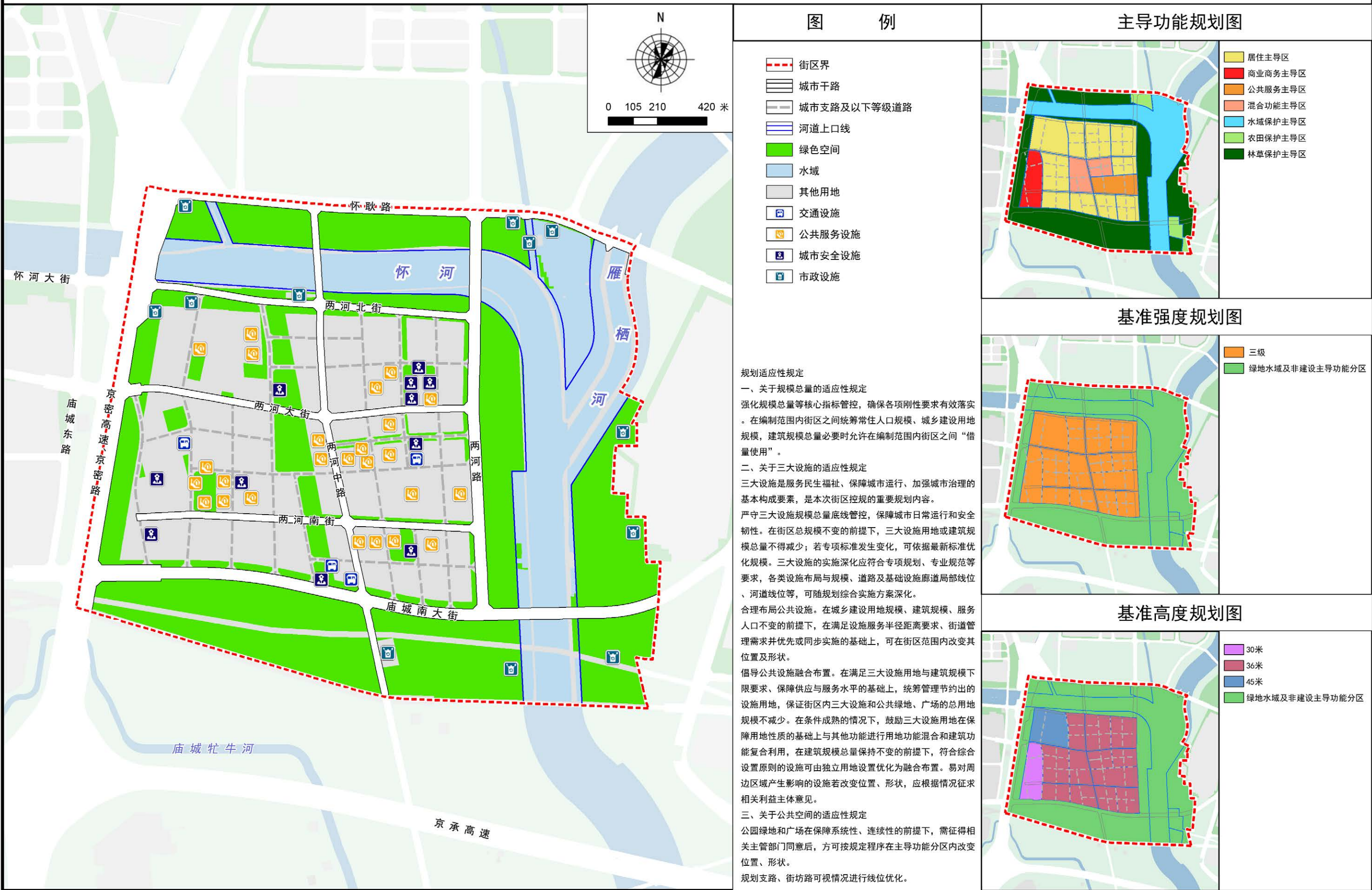
- 年径流总量控制率
- 50% (含) ~ 60%
 - 60% (含) ~ 70%
 - 70% (含) ~ 80%
 - 80% (含) ~ 90%
 - 90% (含) 以上
 - 水域
 - 规划街区边界
 - 规划范围

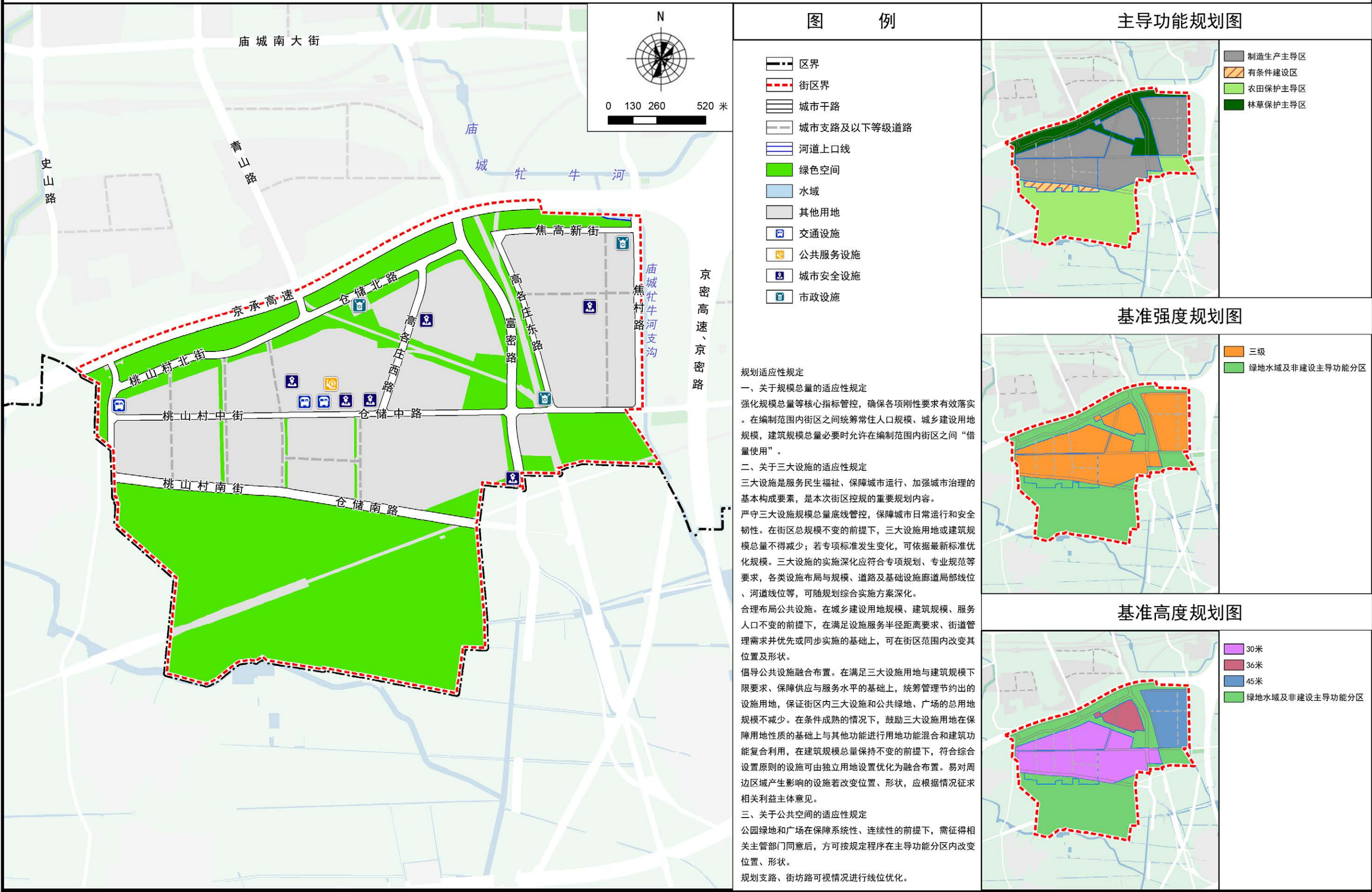
图10 海绵城市规划图

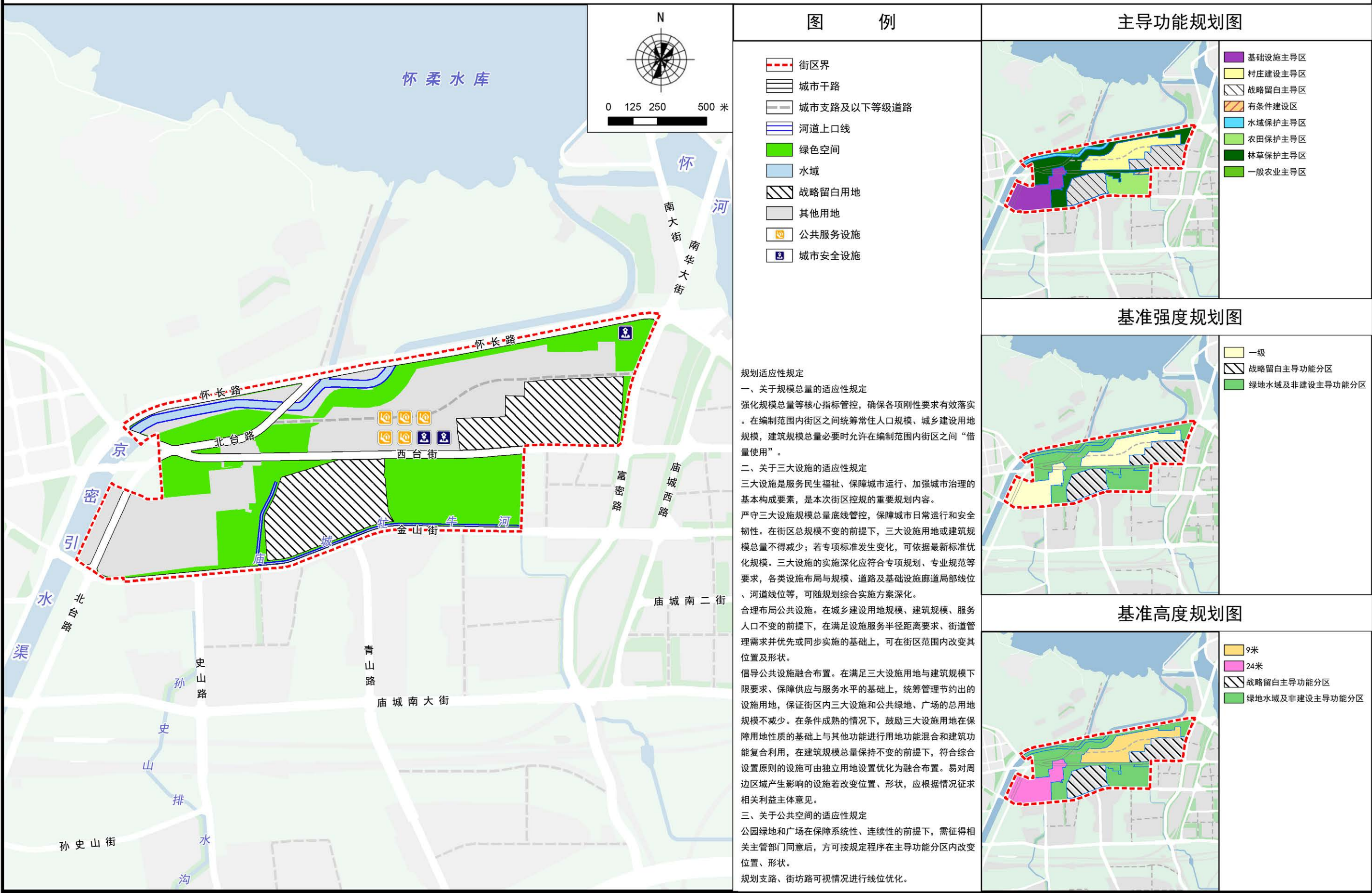
**《怀柔新城 HR00-0914、0918 等街区（庙城单元）控制性详细规划（街区层面）
（2021 年—2035 年）》**

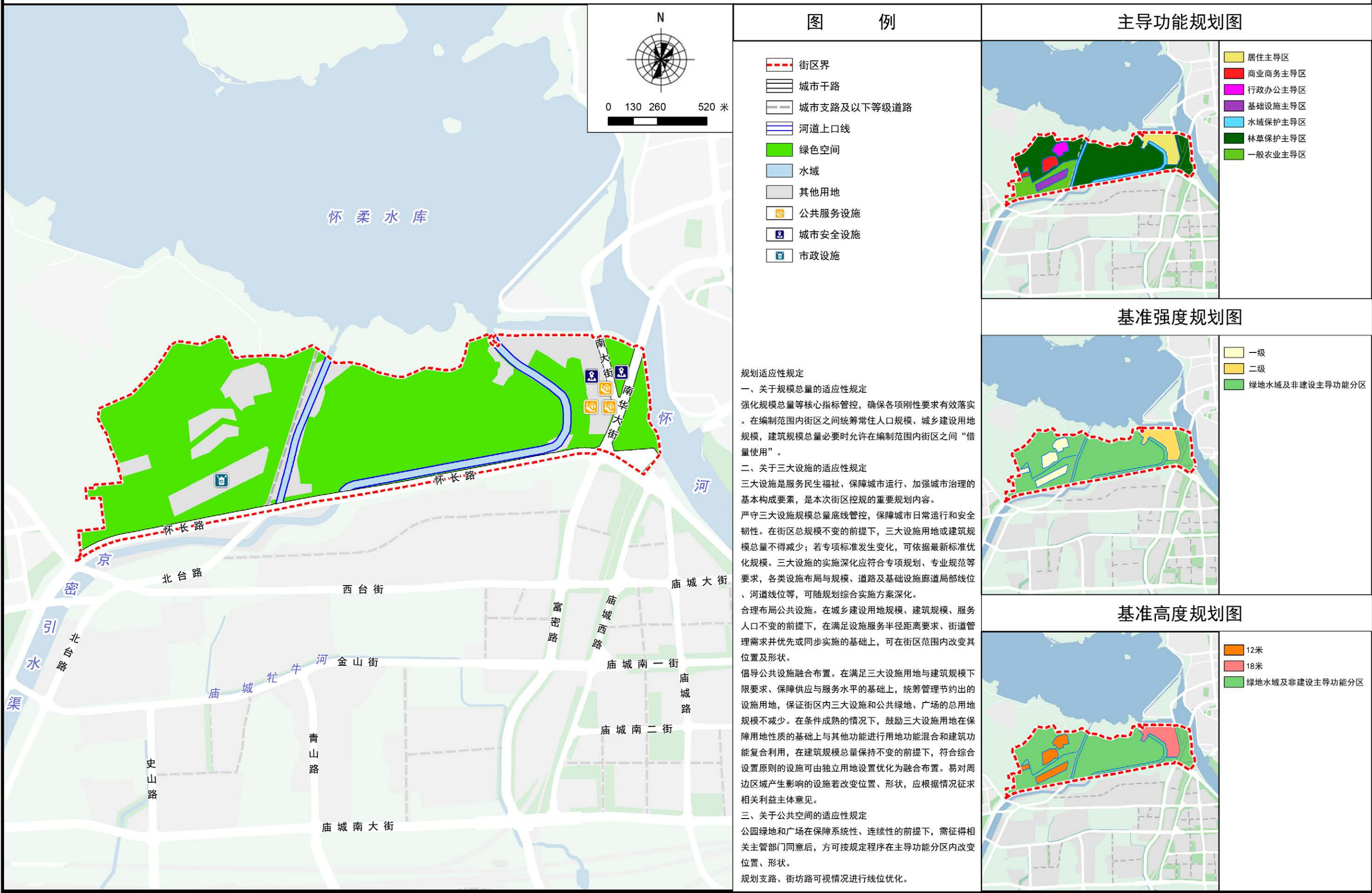
第三部分 图则

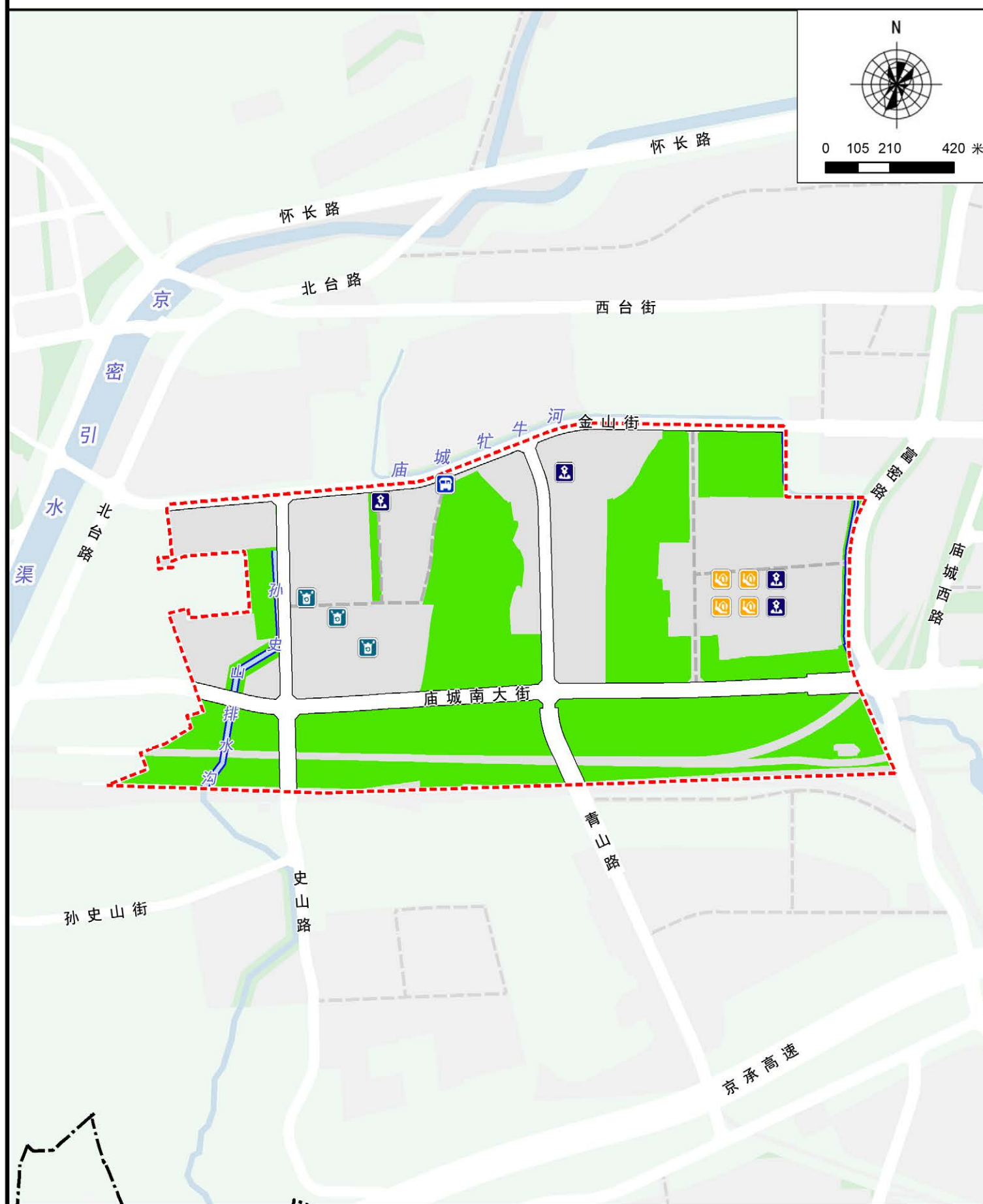












冬 例

- | | |
|---|-------------|
|  | 区界 |
|  | 街区界 |
|  | 城市干路 |
|  | 城市支路及以下等级道路 |
|  | 河道上口线 |
|  | 绿色空间 |
|  | 水域 |
|  | 其他用地 |
|  | 交通设施 |
|  | 公共服务设施 |
|  | 城市安全设施 |
|  | 市政设施 |

规划适应性规定

一、关于规模总量的适应性规定

强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模，建筑规模总量必要时允许在编制范围内街区之间“借量使用”。

二、关于三大设施的适应性规定

三大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，是本次街区控规的重要规划内容。

严守三大设施规模总量底线管控,保障城市日常运行和安全韧性。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,可依据最新标准优化规模。三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求,各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道线位等,可随规划综合实施技术方案深化。

合理布局公共设施。在城乡建设用地规模、建筑规模、服务人口不变的前提下，在满足设施服务半径距离要求、街道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。

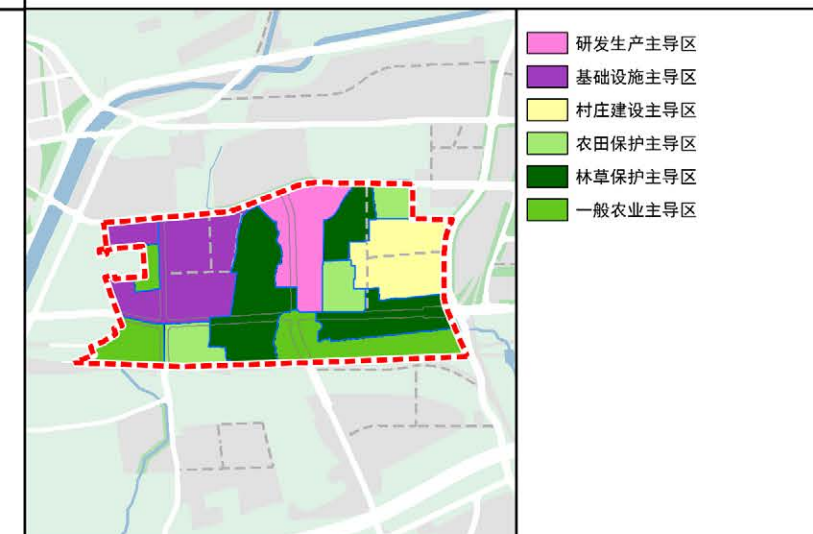
倡导公共设施融合布置。在满足三大设施用地与建筑规模下限要求、保障供应与服务水平的基础上,统筹管理节约出的设施用地,保证街区内三大设施和公共绿地、广场的总用地规模不减少。在条件成熟的情况下,鼓励三大设施用地在保障用地性质的基础上与其他功能进行用地功能混合和建筑功能复合利用,在建筑规模总量保持不变的前提下,符合综合设置原则的设施可由独立用地设置优化为融合布置。易对周边区域产生影响的设施若改变位置、形状,应根据情况征求相关利益主体意见。

三、关于公共空间的适应性规定

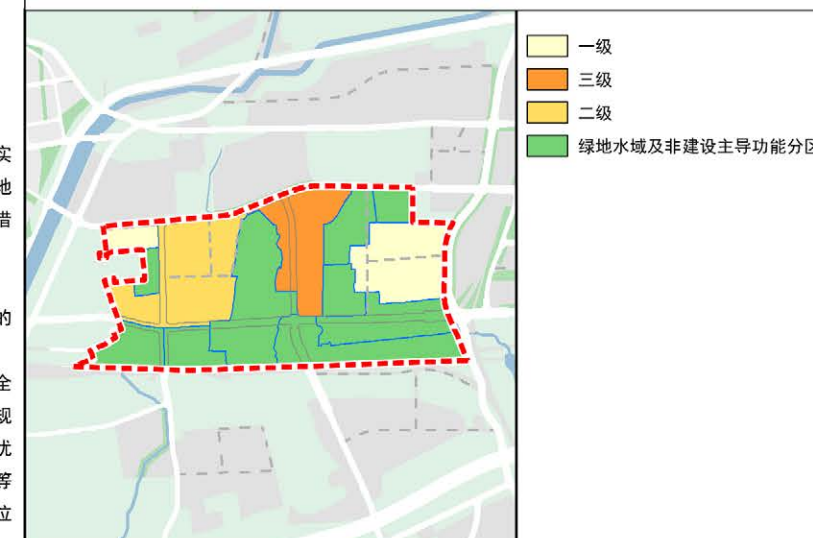
公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，需征得相关主管部门同意后，方可按规定程序在主导功能分区内改变位置、形状。

规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

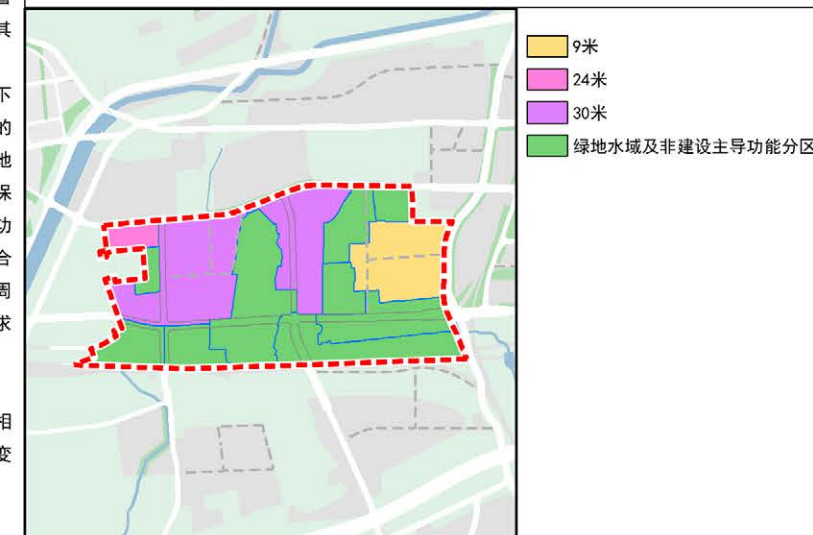
主导功能规划图

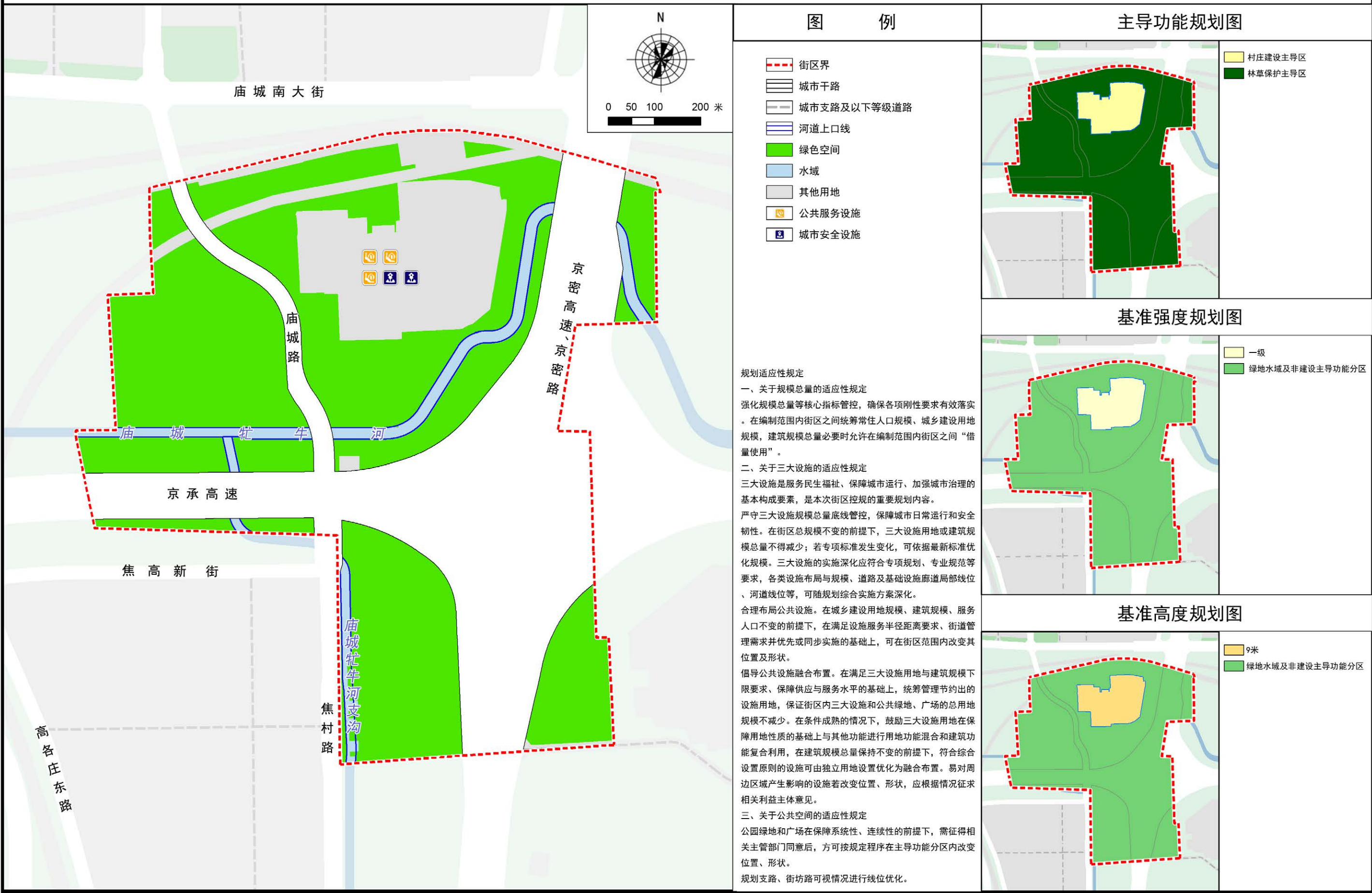


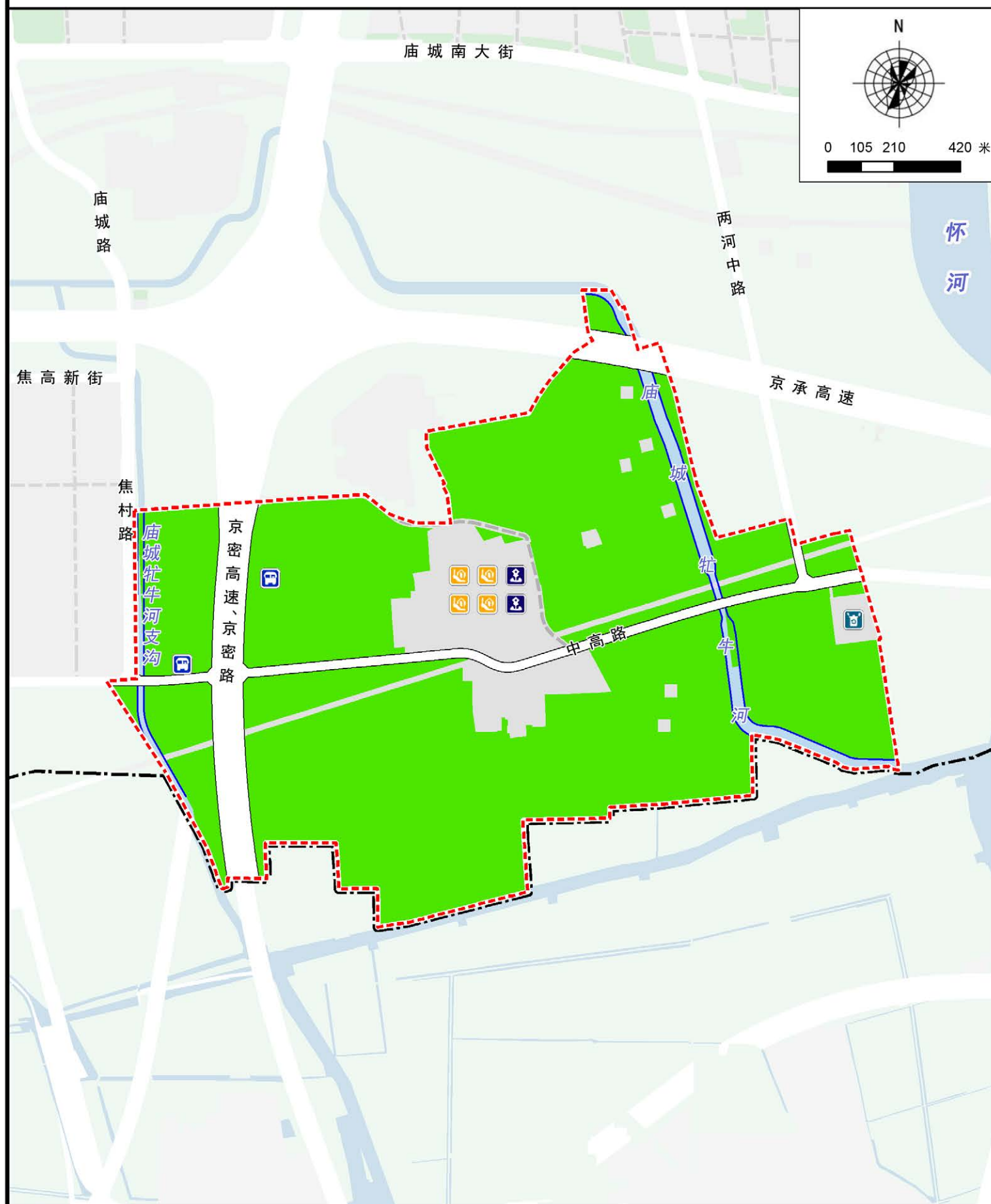
基准强度规划图



基准高度规划图







冬 例

- | | |
|---|-------------|
|  | 区界 |
|  | 街区界 |
|  | 城市干路 |
|  | 城市支路及以下等级道路 |
|  | 河道上口线 |
|  | 绿色空间 |
|  | 水域 |
|  | 其他用地 |
|  | 交通设施 |
|  | 公共服务设施 |
|  | 城市安全设施 |
|  | 市政设施 |

规划适应性规定

一、关于规模总量的适应性规定

强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模，建筑规模总量必要时允许在编制范围内街区之间“借量使用”。

二、关于三大设施的适应性规定

三大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，是本次街区控规的重要规划内容。

严守三大设施规模总量底线管控,保障城市日常运行和安全韧性。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,可依据最新标准优化规模。三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求,各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道线位等,可随规划综合实施方案深化。

合理布局公共设施。在城乡建设用地规模、建筑规模、服务人口不变的前提下，在满足设施服务半径距离要求、街道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。

倡导公共设施融合布置。在满足三大设施用地与建筑规模下限要求、保障供应与服务水平的基础上,统筹管理节约出的设施用地,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。在条件成熟的情况下,鼓励三大设施用地在保障用地性质的基础上与其他功能进行用地功能混合和建筑功能复合利用,在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融合布置。易对周边区域产生影响的设施若改变位置、形状,应根据情况征求相关利益主体意见。

三、关于公共空间的适应性规定

公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，需征得相关主管部门同意后，方可按规定程序在主导功能分区内改变位置、形状。

规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图

