

**怀柔新城 HR00-0101~0103 街区（老城区单元）
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以及二十届三中全会精神，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）》，推进怀柔老城区单元完善城市功能和提升空间品质，加强历史文化保护和风貌管控，推动城市更新，创建一流人居环境，把山水人文优势转化为高质量发展动能，怀柔区人民政府会同北京市规划和自然资源委员会共同组织编制了《怀柔新城 HR00-0101~0103 街区（老城区单元）控制性详细规划（街区层面）（2021 年—2035 年）》。

规划编制以习近平生态文明思想为指导，立足生态涵养区功能定位，支撑构建以科学城为统领的“1+3”融合发展新格局，奋力推动怀柔在北京率先基本实现社会主义现代化新征程中展翅腾飞。坚持绿色可持续发展，探索科技创新引领下的高质量产业发展道路，传承历史文化要素，提升城市风貌和人居环境，加强城乡统筹和产业内生发展动力，建设城景交融的休闲宜居城区，将怀柔老城区建设成为生态涵养区的山水花园城市典范。

《怀柔新城 HR00-0101~0103 街区（老城区单元）控制性详细规划（街区层面）（2021 年—2035 年）》

第一部分 文本

目 录

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..... 3

 第四节 综合指标体系..... 3

 第五节 空间结构..... 3

第二章 空间布局和分区管控..... 5

 第一节 三生空间布局和主导功能分区..... 5

 第二节 建筑规模管控与基准强度分区..... 5

 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..... 8

 第五节 街道空间..... 8

 第六节 建筑空间..... 9

 第七节 公共空间..... 9

 第八节 生态空间..... 9

 第九节 轨道一体化管控及轨道微中心..... 10

 第十节 社区会客厅..... 10

第四章 专项统筹..... 12

 第一节 居住提升..... 12

 第二节 公共服务..... 12

 第三节 基础保障..... 14

 第四节 定线与竖向..... 15

 第五节 地下空间..... 15

第六节 城乡统筹..... 15

第七节 区域评估..... 16

第八节 地名规划..... 16

第九节 无障碍设施..... 17

第十节 智慧城市..... 17

第五章 规划实施..... 18

 第一节 整体策略..... 18

 第二节 实施保障机制..... 18

 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，本规划聚焦城市更新和历史文化保护，以完善功能和提升品质为主线，补齐三大设施短板，优化城乡人居环境，促进产业腾笼换鸟，留住老城记忆，讲好小城故事，共建山水花园城市新典范。

第2条 规划范围

规划范围北至京通铁路，南至怀河，西至怀柔水库，东至雁栖湖联络线，总面积约1470.3公顷，分为HR00-0101、HR00-0102和HR00-0103共3个建设主导街区。行政区划范围涉及龙山街道、泉河街道，以及怀柔镇、庙城镇的部分用地。

第3条 街区与主导功能分区划定

1. 街区划定

规划范围划分为HR00-0101、HR00-0102、HR00-0103共3个街区，均为建设主导街区。其中，HR00-0101街区总面积约392.9公顷、HR00-0102街区总面积约479.8公顷、HR00-0103街区总面积约597.6公顷。

2. 主导功能分区划定

统筹考虑道路、河流、铁路、线性绿地等重要的空间自然边界、地物边

界和土地权属、城镇开发边界、用地功能布局、建设强度与形态特征等要素，共划定7类47个主导功能分区，在本规划范围内进行规划编制、规划管理及各项建设活动，应当符合本规划。

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

分区规划中将老城区单元定位为全区行政管理和公共服务的中心地区，以及生态宜居风貌区，提出通过推进城市更新提质，创建一流的人居环境，并与功能区建设联动实施，高标准、高质量建设怀柔科学城和中国（怀柔）影视产业示范区，带动新老城区在空间、功能，社会服务深度融合，实现新城人口、产业、居住、服务均衡发展。

本次规划在落实分区规划的基础上，确定老城区单元的功能定位是辐射区域的新城服务中心区、联动“一城两都”的现代服务业聚集区、精致秀雅的生态文明城区。

第5条 发展目标

坚持“绿水青山就是金山银山”发展理念，以完善功能、提升品质为主要目标，打造“看得见山，望得见水，记得住乡愁”的城市意象，留住老城记忆，讲好小城故事。规划到2035年，将老城区建设成为宜居宜业的山水花园城市，公共服务保障充足，产业空间集约高效，人居环境和城市风貌持续优化，为实现以怀柔科学城为统领的“1+3”融合发展新格局持续赋能。

——**强化公共服务保障。**进一步加强老城区单元服务保障全区公共服务的能力，集中优势资源，持续推动医疗、教育、养老等公共服务设施功能完善和品质提升。通过挖潜闲置建筑空间、低效存量建设用地等方式，结合存量更新补充公共服务设施数量和规模，提升公共服务水平和质量，发挥老城区服务保障全区公共服务需求的重要功能。

——**推动产业更新提质。**以老城区单元文化优势带动现代服务业发展，通过发掘和保护历史文化，将文化基因深植在第三产业中，并以公园绿地、公共建筑等公共空间为载体，打造新消费模式，以文化引领城市发展建设。加强与怀柔科学城、雁栖湖国际会都、杨宋中国影都深化合作，优化服务设施空间布局、完善区域合作机制、强调优势资源互补，共育区域发展新动能。

——**优化人居环境和城市风貌。**老城区单元紧邻燕山山脉、小泉河、怀柔水库等重要生态要素，是城市文明和生态环境和谐共荣的示范区域。通过建筑高度管控、重点地区城市风貌设计、城中村人居环境改善、背街小巷治理、小泉河滨水岸线打造等工作，突出老城区秀美典雅的山水城市特色，推动城市天际线、滨水岸线、山脊线“三线”和谐统一。立足“三纵十横”的街道空间格局，打通多条景观视廊，丰富视廊两侧建筑立面元素，确保既可观山，亦可望水，打造城中有山水、山水中有城的生态文明城区。

第二节 功能疏解与承接

第6条 有序推动与老城区单元规划定位不相符的功能疏解

老城区单元集中分布了主要区级行政办公机构和公共服务设施，现状常住人口持续增长导致公共服务设施、基础设施保障压力增大。随着区域协同逐步深化，推动老城区与周围重要城市功能组团优势资源互补，加快交通基础设施建设，打通关键堵点，深化合作机制，优化行政管理和公共服务功能布局，同步促进人口等资源要素流动，加强新城范围内的综合统筹，引导人口分布更合理、用地结构更集约、经济发展更高效。

第7条 倡导多元融合，积极承接“一城两都”延展功能

坚持高质量集约化发展，聚焦城市存量更新，加强资源梳理整合，做好承接“一城两都”延展功能的空间保障，推动怀柔科学城产业转化示范区与

怀柔科学城的深度融合。加快保障性租赁住房项目建设，增强人才吸引力，优化职住关系，建成产城融合的多元化街区。统筹商业活化、老旧小区改造、背街小巷治理等工作，整体提升老城核心区域人居环境品质，充分发挥区级商圈的辐射作用，对外服务支撑怀柔科学城、雁栖湖国际会都、杨宋中国影都的国际化消费需求。

第三节 总量规模管控

第8条 落实上位规划要求，合理调控街区发展规模

落实指标管控要求，传导人口、用地、建筑规模等管控上限，基于功能定位，与各街区的区位、交通、用地条件和现状情况，合理分解规模总量，明确各街区的常住人口规模、用地规模和建筑规模。

老城区单元规划常住人口规模控制在 14.5 万人左右，规划城乡建设用地面积约 1084.1 公顷，规划地上总建筑面积约 925.6 万平方米，建筑规模指标池内预留规模约 74.0 万平方米（不含三大设施建筑规模），可结合规划实施统筹分配使用。

第四节 综合指标体系

第9条 统筹构建 5 大类综合指标

按照统筹兼顾、实事求是原则，坚持以老城区完善功能和提升品质为目标，以高精尖产业发展为契机，以推动城市更新和公共服务设施补短板为抓手，把满足人民对美好生活的向往作为目标，构建“规模结构、绿色生态、民生共享、便捷交通、基础保障”5 大类综合指标，并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 规划形成“一廊、一带、两核、双片区”空间结构

1. 一廊：环湖青春品质廊

环湖青春品质廊以老城区单元西侧青春路和环怀柔水库岸线为空间载体，沿线串联行政办公、公共服务、商业商务等功能，是集中展示怀柔历史发展轨迹的主廊道。

2. 一带：开放滨水活力带

开放滨水活力带以开放路和小泉河为空间载体，发挥联系怀柔科学城、雁栖湖国际会都的交通优势，以及作为雁栖湖联络线眺望老城区城市形象的窗口作用。

3. 两核：老城传统文化核、高精尖产业发展核

老城传统文化核通过盘活文化要素，撬动城市更新提质，重塑城市空间尺度、推动业态转型升级、景观风貌持续改善、加强慢行系统连接，打造疏朗有致的老城核心区域。

高精尖产业发展核以怀柔科学城产业转化示范区为核心，打造高精尖科技产业创新及成果转化的全产业链区域，合理布局产业空间、居住空间及配套服务设施，在单元北部打造职住平衡的硬科技落地转化核心区。

4. 双片区：北部功能拓展区、南部协同发展区

北部功能拓展区向东连接雁栖湖国际会都和科学聚核区，积极承接首都功能外溢要素，向西充分利用浅山山前地区优越的生态环境资源，成为怀柔科学城、雁栖湖国际会都等首都功能的延展区域，通过城市功能互补以及资源要素流动，实现与“一城两都”区域协同发展。

南部协同发展区充分发挥高品质商业和公共服务的资源优势，持续优

化区域间交通联系，推动传统商圈辐射带动能力向南跨越，与庙城单元、怀柔科学城南区（HR00-0404 街区）、桥梓镇中心区等集中连片发展，共同打造怀柔新城南部的纽带地区。

第二章 空间布局和分区管控

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

严格落实生态保护红线，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。落实两线三区空间管控要求，其中集中建设区面积约 1069.6 公顷，生态控制区面积约 159.6 公顷，限制建设区面积约 241.1 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 强化主导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、河湖水系、土地权属等要素，结合街区主导功能，划定 7 类共 47 个主导功能分区。

建设用地主导功能分区包括 6 类，共 40 个，包括混合功能主导区、商业商务主导区、居住主导区、生产主导区、公共服务主导区、绿地水域主导区。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 1 类，共 7 个，为一般生态主导区。

第二节 基准强度分区与建筑规模指标调节

第13条 保持合理建设容量

合理布局基准强度分区，为城市发展预留充足空间，形成疏朗有致、尺度宜人的城市空间形态，共划定四个等级基准强度分区。主导功能分区内，超过 70%的建设用地(不含道路、水域、绿地、广场)应遵循该等级不同功能

用地地块容积率的上限要求。规划范围内靠近怀柔水库以二级、三级基准强度为主，雁栖湖联络线、怀河区域以一级基准强度为主。

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
四级	2.8	4.0	2.0

第14条 建立建筑规模指标池及动态调节机制

为支撑规划范围内发展资源充分实施，以及公共公益类项目建设有效保障，优先将规划新增用地建筑规模、已批规划用地建筑规模、三大设施用地建筑规模全部落图，规划保留用地按现状建筑规模落图，其余用地通过建立建筑规模指标池的方式，实现建筑规模流量管控。老城区单元建筑规模指标池初始规模共约 74.0 万平方米，后续可结合规划实施情况和项目实际需求进行动态调节和调配使用。

第三节 基准高度分区

第15条 统筹划定基准高度分区

统筹考虑山水城市空间意象，以及雁栖湖联络线两侧的建设强度要求，结合城市设计分区域细化建筑高度管控要求，共划定 12 米、18 米、24 米、36 米四类高度管控分区。主导功能分区内,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主导功能分区的基准高度。

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“一环、一带、一网、六廊、多点”的整体景观结构

一环：依托小泉河、怀河、京密引水渠、怀柔水库岸线及周边蓝绿空间，构建老城区滨水活力环。

一带：依托老城区单元中部的滨湖公园，形成横贯东西的滨湖公园生态绿带，强化“平急两用”功能，平常作为绿色空间，成为链接城市与自然、生产与生活、生活与生态的纽带；紧急情况时，可结合具体灾种深入研究判断，发挥泄洪或应急避难场所功能。

一网：以老城区主要林荫道路为骨架形成生态绿网，织补老城区绿色空间，串联起城市社区和功能节点，构筑生态慢行网络。

六廊：保护雁栖湖联络线视角的景观视廊，重点控制观山方向的建筑高度和城市尺度，保证主要山脊景观的可视性和完整性。

多点：依托公共活动中心和主要景观节点，形成多点分布的城市景观格局。公共活动中心鼓励有机更新、新旧融合，引导形成特色建筑与山水景观相融合的景观风貌；景观节点以城市综合公园和公共绿地为主，打造景观连续的绿色开敞空间，营造花园城市生活体验。

第二节 重点地区布局与要求

第17条 加强把握“三条线”周边城市风貌管控

统筹兼顾雁栖湖联络线、怀柔水库岸线、燕山群峰山峦线，保障城市风貌与周围山水景观的和谐统一。将小泉河沿线绿地打造为自然亲水驳岸，鼓励采用海绵城市理念，注重营造河流生境，结合公园游园路线，构建连续的

滨水空间步道系统，提高雁栖湖联络线西侧景观水平。优化怀柔水库岸线整体景观风貌，加强青春路沿线存量用地规划设计方案审查，强化建筑设计引导，形成协调有序的建筑风格、色彩和高度。

第18条 强化重点功能区建筑群体管控，塑造高颜值城市地标

怀柔科学城产业转化示范区应加强高度及天际线管控，引导形成高度舒缓、标志性节点突出的产业组团形象，鼓励适度加强第五立面设计，避免出现大面积高度一致、屋顶轮廓线单一的建筑群；龙山广场-青春万达广场周边地区重点强调空间秩序性，突出山形水势，优化城市天际线轮廓，鼓励建筑底层的功能和形态与街道空间相呼应，建筑前区与人行道一体化设计，形成连续丰富、步行友好的建筑界面；怀河滨水商务区结合城市通风廊道和景观视线廊道等合理确定高度管控要求，引导形成简洁现代的建筑风貌，持续提升水系岸线防洪功能，打造怀河桥梁景观，系统提升夜景亮化水平。

第19条 挖掘历史风貌区文化内涵，彰显老城区人文底蕴

历史风貌地区内重点修复历史文化脉络，传承城市文化内涵，利用存量空间打造契合城市空间肌理、匹配居民需求的公共服务设施、商业设施、公共空间以及绿色景观；延续明清古城脉络，传承传统商市基因，建设主题景观走廊，营造城市休闲文化氛围。建筑空间应以最大限度保护老城肌理和空间尺度为原则，推动有机渐进式更新。建筑色彩充分考虑与周边建成区相协调，以暖色和中性色调为主，不宜过分突兀。优化第五立面，鼓励采用传统屋顶或坡度适宜的现代简约风格的屋顶形式。建筑风貌充分考虑周边环境特点和文化氛围，统一整体风格。审慎开发地下空间，应加强可行性评估，避免对地面历史文化资源和地下文物埋藏产生破坏。

第20条 依托山水城市本底，提升重要河道滨水地区公共活力

滨水地区建筑高度及天际线应注重连续性与节奏感，通过建筑空间组合和布局变化，形成前低后高、渐次升高的阶梯形态，可结合标志性建筑形成天际线亮点，增强片区识别性。注重建立多层次的绿化体系，包括开放草坪、林荫步道、湿地景观等，形成以人为本、生态优先、美观融合的绿色空间。加强滨水空间与周边区域交通基础设施的衔接，通过增设公交线路、完善停车设施等方式，提高滨水空间的交通便捷性，通过打造特色滨水景观游览路径，更好满足不同人群的使用需求。

第21条 优化公园及景观风貌区品质，提供绿色生态复合体验

公园及景观风貌区包括紧邻雁栖湖联络线的城市森林公园以及小泉河以东的公园绿地。城市森林公园重点提升公园绿地在沿高架路、临铁路和滨河等地区的林带建设，注重树种选择与林相搭配，形成以雁栖湖联络线为依托的纵向“流动绿脊”，成为远眺老城和山体的前景绿化景观。小泉河东侧公园绿地加强与滨水空间的一体化景观设计，提高开敞空间的整体性和系统性，鼓励在重要节点布置公共艺术作品，提升艺术性和观赏性，鼓励通过提供无障碍设施和无障碍服务打造全龄友好的新型公园绿地空间。

第22条 盘活交通枢纽地区存量资源，提升门户地区整体形象

交通枢纽地区位于怀柔火车站轨道微中心范围，通过盘活存量用地资源，改善站前广场景观与交通流线设计，实现人车分流。推动功能升级和风貌改造，提升站房建筑风貌，周边地区塑造层次分明、协调有序的建筑空间和城市肌理，与老城区单元中部整体居住氛围相呼应，有效提升轨道交通门户地区整体形象。

第23条 统筹其他配套设施更新建设，实现南部地区高质量发展

其他公共活动区重点引导更新地区形成协调统一的建筑风貌，延续老城文脉，在地块划分、建筑尺度上体现小巧宜人特色，保留有特色的标志物、植被景观，传承城市记忆，提供更有生活气息、更有温度的宜居城区。加强绿色空间设计，弥补老城区绿化不足的现状问题，依托公园广场打造景观节点，推广小微绿地、社区花园、口袋公园，推动立体绿化空间拓展，推动公共艺术与花园环境的融合互动，打造花园城市。

第三节 历史文化保护与传承

第24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25条 通过传统商圈改造和文化植入重塑活力

老城区单元传统商圈定位为区级商业中心，规划以历史文化要素为媒介，以慢行系统为串联，推动传统商圈的活力重塑。通过节点空间存量更新的方式，传承老城记忆，并沿青春路至后横街形成城垣主题记忆公园，以植入口袋公园的形式打造微公园体系。以龙山广场和京北大世界区域为核心，辐射沿线商业设施，让“逛公园”式的休闲购物体验成为鲜明特色。

第26条 传承历史文化脉络，加强历史资源活化利用

以明清怀柔县城为文化内核，结合县城城廓和遗址旧迹形成文化展示核心，结合古御道线位及现状公共空间，形成文化展示骨架。传承以刘仕绥烈士陵园为代表的红色文化精神，丰富革命精神传承措施，发掘契合时代需求的价值，探索传承发扬红色文化新思路；运用大数据、人工智能、物联网等技术手段，促进城市历史文化遗产的数字再生；鼓励多方参与，使历史资源活化利用成为民心工程，多元共促，确保活化利用高效进行。

第四节 蓝绿空间

第27条 防洪与河湖水系规划

京密引水渠为输水水源河道。规划怀河、小泉河（分洪渠以北）为防洪排水河道，建设区段兼具景观功能；规划小泉河（分洪渠以南）、小泉河东支为地区排涝河道，建设区段兼具景观功能。

规划构建拦洪、泄洪、分洪相结合的防洪体系，通过怀柔水库和红螺镇水库拦蓄上游山区洪水，疏挖整治怀河、小泉河（分洪渠以北）等主要防洪河道，保证洪水及时疏导至下游，通过小泉河分洪渠将小泉河上游洪水分至雁栖河，降低老城防洪压力。积极疏挖治理小泉河（分洪渠以南）及小泉河东支，将区域涝水及时排除，保障防涝安全。结合水生态修复，提升河道生态环境，提高滨水空间活力。

第28条 结合河道构建蓝绿交融的生态网络

依托规划范围及周边地区重要的线性生态要素，构建蓝绿交融的生态廊道，统筹协调区域范围内山水林田湖自然资源，打造怀柔老城区山水城市金名片。水域空间以怀柔水库为基底，以小泉河、京密引水渠为纽带，充分联动老城区网络化绿地系统，引导城市绿地、河流水系交织互动，并与外围

燕山山脉、怀柔科学城生态空间交相呼应，形成开放式的蓝绿空间体系。

第29条 以绿谷为骨架构筑网络化的绿地系统

以现状滨湖公园为骨架打造城市生态绿谷，以现状或规划新增公园绿地为节点，依托绿道系统串联各处公园绿地，逐步形成覆盖老城区单元的绿地体系；以存量闲置地或拆迁滞留地为社区级节点，使公园绿地 500 米服务半径覆盖率达到 100%，丰富 15 分钟生活圈建设需求。

第30条 依托特色绿道体系，分类型提出引导要求

分类型优化绿道功能和街道界面。其中，城市森林健步道应坚持“生态优先、安全静稳”的原则，精细刻画绿地空间和植被搭配，营造更趣味、更连续的骑行线路；开放路沿线利用现状道路两侧花坛，种植适宜花草和高大乔木，配合两侧街道立面整体设计，打造南北向花景林荫大道；滨水绿道应注重四季分时景观塑造，与山区旅游悦骑路、红螺寺文化探访路、科学田园走廊等特色外围步道灵活衔接。

第五节 街道空间

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、生活服务类、综合服务类、静稳通过类、特色类、更新类共 6 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，注重机非分离，加强人行道一体化设计，营造业态丰富、体验成趣的公共空间节点；生活服务类街道应在沿线布局有较多生活服务型商业以及中小规模的公共服务设施，鼓励增加绿化空间，营造安全舒适的慢行环境；静稳通过类街道应适当降低机动车通行速度，倡导绿色出行，保障人行道有效宽度，加强景

观设计，提升街景连续性和协调性；特色类街道应塑造具有文化品位的沿街场所，加强街道两侧建筑风貌管控，打造开放、通透、丰富的沿街建筑界面；更新类街道应着重引导其在断面、景观、功能等方面与上述相应类型要求相匹配，为居民提供亲切舒缓、尺度宜人、慢行友好的交往空间。

第六节 建筑空间

第31条 塑造“简中元素、精巧素雅”的建筑风貌

落实分区规划要求，老城区单元以塑造“简中元素、精巧素雅”的建筑风貌为目标，整体将老城区分为古城核心风貌区、山水特色风貌区、宜居生活风貌区、产业转化风貌区、高架景观风貌区、城南滨河风貌区、浅山林田风貌区七大风貌区。其中，古城核心风貌区依托明清怀柔古城轮廓，打造主题景观和慢行步道，建筑风格、色彩与材质鼓励采用传统形式，传承历史文脉，体现时代精神；山水特色风貌区依托山水自然资源，塑造高低有序的城市天际线轮廓，形成老城区怀山柔水的特色风貌组团；宜居生活风貌区主要为老城区单元中部居住片区，应注重把控更新尺度与建筑风格，加强第五立面管控，倡导更新片区与周围建成区和谐过渡；产业转化风貌区依托福田一工厂城市更新，展现老城与怀柔科学城融合发展的城市风貌，应传承工业基因，延续老城文脉，体现科学风尚，并确保北眺红螺山的景观视廊，严控建筑高度、体量，鼓励对屋顶设施进行遮蔽处理；高架景观风貌区应立足于保护雁栖湖联络线视角的城市山脊线，加强联络线两侧的建筑和景观风貌管控，严控更新尺度、屋顶形式、广告牌匾或发光标识；城南滨河风貌区应依托怀河景观，打造水绿交融的城市界面，形成面向河岸逐级跌落的高度格局；浅山林田风貌区依托北部自然景观完善新城地区绕城森林环建设，布设健康绿道，点缀休闲设施，打造林田游憩、生态友好的城北森林公园。

第七节 公共空间

第32条 以滨水空间有机串联公共空间

充分利用步道线性特点，串联老城区公共空间，规划构建环老城区单元特色滨水步道，充分结合景观视线分析，合理设置娱乐休憩空间，吸引周边居住小区居民，打造公共活力的滨水空间。利用街道闲置用地、小微绿地集中形成一批小而精的公共空间，与城市广场、历史文化节点等共同丰富公共空间体系。

第33条 打造城市中心广场，重拾和丰富老城记忆

梳理老城区单元传统商圈及周边区域机遇用地、闲置低效建筑，整合场所空间，腾挪场地空间，在商圈中心打造符合老城尺度的市民广场，并通过广场周边多元化业态布置，以及钟家胡同、南马道等丰富的文化要素，聚集人群活力，打造向心性的市民公共空间和标志性怀柔城市意象，传承老龙山广场的空间肌理和城市记忆。

第34条 传承历史文脉，打造富含历史文化的公共空间场所

结合历史文化脉络挖潜、梳理和深入研究，针对祇园寺、龙山铸币遗址、行宫、南大门、御道等要素，统筹开展保护利用和资源活化。综合考虑文化要素在空间位置上的临近关系，结合文化要素空间形态特征，分类型制定保护对策方式。

第八节 生态空间

第35条 统筹开展小泉河生态修复，还河于民、还绿于民

结合小泉河河道治理工作，逐步拆除河道蓝线和绿线内现状建筑，严控

规划新增建设。严格按照生态环境保护和河湖水系的管理要求，两岸预留充足生态空间，开展小泉河滨水岸线的一体化设计，同步启动滨水岸线整体生态修复工作，还河于民，还绿于民，打造老城区东侧集聚活力的滨水生态空间。

第36条 开展山前区域土地综合整治，呈现优美的浅山区风景点

严格保护红螺山山前地区的生态环境，统筹非建设空间资源，按照规划用地功能导向，开展土地综合整治工作。依托土地整理、复垦、开发和城乡建设用地增减挂钩，推动老城区北侧非建设空间内的田、水、路、林、村综合整治，进一步改善东四村生产、生活条件和生态环境，促进农业规模经营、人口集中居住、产业聚集发展。

第37条 推动城市森林公园保护开发

充分发挥城市森林公园大规模绿地的生态优势，严格生态环境保护，优化提升园林景观，以靓丽生态底色服务怀柔新城居民需求。在依法依规前提下，针灸式植入体育场地、休闲商业、公园停车等配套设施，形成亲子游乐、休闲露营等功能，丰富业态构成，增加场所趣味性。强调区域协同，合理利用立体交通、步行系统等方式，加强公园可达性，让城市森林公园成为联动东西的大型绿色空间枢纽。

第38条 整体提升滨湖公园功能品质

通过步道、自行车道等，增加滨湖公园的对外接口，加强与周边用地功能衔接，提高公园道路可达性，吸引周边居民聚集，提高公园活力。结合滨湖公园线性空间特点，植入历史文化要素，提升沿线园林绿化品质，全面提升滨湖公园老年人友好度，通过增加公园内的适老化设施或无障碍设施、增

设老年人活动场所等方式，为周边老人安全到达公园提供保障，为老年人群闲暇聚会提供必要的空间场所。

第九节 轨道一体化管控及轨道微中心

现状京承铁路沿怀柔老城区单元东侧南北向敷设，利用京承铁路既有线规划 S5（市郊通密线），并结合京承铁路廊道，规划并行敷设环北京城际铁路，规划范围内两线共同设置怀柔站为轨道交通站点。通过怀柔站的设立以及后续扩容提升，同步预留向东联系怀柔科学城的交通廊道条件，进一步串联老城区单元和雁栖湖国际会都、怀柔科学城、中国（怀柔）影视产业示范区等首都功能承载区，并加强与中心城区的联系。怀柔站周边用地按照北京市轨道微中心精细化设计、管控内容进行规划和引导。

第39条 轨道一体化管控

充分发挥轨道交通对城市发展的引领作用，促进轨道交通与城市的协调融合发展，提升轨道交通建设水平和服务能力。怀柔站周边以商业、办公、公共服务、高品质居住等功能为主，鼓励用地功能和建筑功能的混合利用。鼓励通过地上连廊、地下空间等立体方式连通，优化站点周边交通组织形式，提高步行交通效率，同时围绕出入口布局便民商业服务设施，提高居民出行的便捷性，同时预留与景观绿带和公共空间的连廊空间，通过设置商业内街、下沉花园等方式，引导自然景观渗入建筑公共空间与疏散空间，提升站点活力，适应人流集散及城市景观需要。

第十节 社区会客厅

第40条 打造功能融合的社区会客厅

结合生活服务圈的体系构建，规划社区会客厅 18 处，可布置社区管理

服务用房、社区居家养老服务设施、社区助残服务中心、社区卫生服务站、社区文化设施、社区体育设施、儿童活动场地、社区商业服务网点、再生资源回收站和公共卫生间等；补充便民服务设施，包括美容美发、维修、洗染、家政服务、社区餐饮、末端配送、书店、咖啡厅、健身、品质餐饮、宠物服务、自动贩售等功能；鼓励兼容菜市场等商业服务类公共服务设施，合理控制不同类型设施规模配比，增强会客厅的综合活力。

第四章 专项统筹

第一节 居住提升

第41条 有序推动老旧小区综合整治

推动老旧小区更新改造项目有序实施，逐步构建社区嵌入式公共服务设施体系，鼓励通过适度投放建筑规模指标的方式，支持建设停车、物业、社区综合服务等公共公益类设施，有效补齐三大设施短板。定期开展老旧小区体检工作，推进生命线安全工程更新改造，针对老化或存在安全隐患的燃气、供水、供热、排水、供电、通信等管线管道，及时开展修缮或更换工作；加快完成存量居住建筑节能改造、外墙屋面保温隔热改造。推动有条件的楼栋加装电梯，方便高龄居民出行。加强老旧小区基层治理和信息化建设，构建街道和物业顺畅衔接的沟通机制，全面提升居民生活环境品质。

第42条 分期推动现状村庄人居环境优化

在实施城中村改造之前，重点改善现状村庄生活环境和居住条件，消除安全隐患，通过重点节点更新改造，提升区域功能和商业价值，激发村庄更新改造内驱力，打造特色化、低密度的现代村庄居住样本；利用村庄内闲置空间资源补齐商业服务设施或公共服务设施，积极推动架空线入地，加强农村自建房外立面设计，结合景观小品有机植入历史文化要素，全面提升城中村居住品质。

第43条 推动保障性租赁住房建设

依托怀柔科学城产业转化示范区建设，在老城区单元北部推动产城融合发展，利用高精尖产业转型升级为城市更新赋能，优化调整人口结构。重

点围绕怀柔科学城产业转化示范区周边布局居住功能，改善职住关系，鼓励利用集体土地、建设保障性租赁住房，整体提升周边环境品质，丰富商业服务、公共服务等配套设施，增加老城区单元对高精尖人才的吸引力，促进人群的多元融合和公共活力提升。

第44条 依托优质生态环境建成一批高品质住宅

依托环城滨水慢行系统，重点打造一批高品质住宅，结合怀柔水库岸线更新改造，盘活存量闲置用地，充分发挥水库沿线观山望水的优势资源，提升居住用地价值；推动小泉河两侧生态岸线建设，腾退低效闲置产业用地和生态修复工程双管齐下，打造一批滨水高品质住宅，做好怀柔科学城、雁栖湖国际会都、杨宋中国影都的居住配套功能保障。

第二节 公共服务

第45条 公共服务设施体系

分级配置城市公共服务设施，构建“城市服务中心—街区服务中心—社区便民服务中心”三级体系生活服务圈，基本实现一刻钟社区服务圈社区全覆盖。街区服务中心配置文化、商业、餐饮、娱乐等小型配套设施，社区便民服务中心配置党群服务中心、托育设施、幼儿园、社区卫生服务站、社区食堂、警务室、托老所、老年活动中心、社区助残服务中心、室外综合健身场所等居住公共服务设施。

第46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47条 基础教育

结合人口分布特点和教育需求，科学配置各类教育设施，合理规划服务半径，满足居住社区的就近入学需求，同时注重基础教育设施与社区生活圈相结合，提高学生通行的便捷和安全性。优化各类基础教育设施配置，实现学校、社区在公共文化体育设施资源共享，适度增加各类教学空间，促进学习探索和交流交往。学校选址应坚持安全避险原则，避开自然灾害和人为风险高的地区，坚持健康卫生原则，应将教育用地放置于大地块的南侧、东南、西南，以避开高大建筑物阴影区，减少南侧建筑物对校舍及操场采光影响。

第48条 医疗卫生

优化医疗卫生资源配置，合理布局，提高医疗卫生用地的集约利用水平，强化承担全区医疗服务保障的能力，提升国际化医疗水平，紧密衔接怀柔科学城南区（HR00-0404 街区）怀柔医院医疗资源。统筹社区卫生服务中心、高品质社区卫生服务站和特色医疗工作站等基层医疗机构建设，推进分级诊疗，提升基层医疗服务水平，满足人民群众多元、便捷、多层次的医疗服务需求。

第49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，同时综合考虑人口密度和服务半径，合理布局残疾人福利设施。

第50条 文化设施

探索公共文化服务新模式，统筹文化资源，吸纳创新要素，以推动怀柔传统文化与科学创新、国际交往等新兴文化有机交融为目标，合理布局文化产业，高水平发展文化事业，促进各类人群的创新交往与文化交流。加快推进区级文化设施建设，展示怀柔文化和历史故事。

第51条 体育设施

形成层次丰富、多元共享、特色突出的公共体育设施网络，积极推进社区级体育设施建设，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，利用公园绿地及开敞空间提供体育健身等功能，积极推动疏解腾退后的空间补充体育设施。

第52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。区级物流节点围绕老城区外围布置，中心区域按照相关标准配置末端配送场所和末端营业网点。

第53条 便民商业服务设施

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。

第三节 基础保障

第54条 构建多元融合的交通运输体系

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、建设连续舒适的步行自行车友好街区等措施改善区域绿色交通出行条件，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，结合现状条件，优化完善老城区道路网络，提高路网可达性。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。落实分区规划相关要求，结合现状需求，优化公共停车场布局。全面整治停车环境，严格管理路内停车，保障良好停车秩序。建设连续舒适的步行自行车友好街区，保障慢行出行路权与环境品质。结合服务半径需求，合理布局加油加气站（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55条 结合城市更新，提升地区市政体系承载能力

优化地区水源格局，提升管网供应能力平。聚焦积水问题，全面提升地区雨水排除能力。建立覆盖全域的污水收集和处理系统，有效改善地区再生水利用，同时为产业建设提供再生水保障。提高区域电网供电保障能力，完善老城区电网架构，因地制宜推广太阳能光伏、光热和热泵技术应用，引导建筑光伏一体化技术应用。完善清洁低碳高效供热体系，积极推进现状供热设施整合，挖潜现状供热设施余热供热。新能源和可再生能源供热比例满足《关于优化调整<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的通知》的要求。构建多源多向天然气输配系统，加快周边燃气设施建设，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。坚持减量化、资源化、无害化

处理原则，提高固体废弃物资源化和集中处理处置能力，实现生活垃圾无害化处理率 100%。

第56条 落实海绵城市建设要求

通过海绵城市建设理念，强化“蓄、滞、渗、净、用、排”综合作用，引导水系统健康发展，实现“小雨不外排、大雨不内涝、超标雨水不成灾、水体不黑臭、热岛有缓解”的基本要求，并同时满足《雨水控制与利用工程设计规范》DB11/685 相关要，为全面建成创新、协调、绿色、开放、共享的和谐宜居之区提供支撑。

第57条 加强生产生活保障，提高城市安全韧性能力

建设稳定高效的城市安全体系，结合行政区划、铁路、快速路、河流及公园、绿地、广场等，合理划分防灾分区，形成分级合理的防灾空间设施网络，积极推动大数据等先进信息技术的应用，建设灾害风险评估和监测预警体系，加大基层监测、群测群防力度，提供实时、快速的预警预报技术支撑，有效提升城市运行预警监测和应急处置能力。治理现状安全隐患，严控新增建设，适度提高重要设施、灾害高风险地段设防等级，并加强监测管理。加强水、电、气、热、交通等城市安全运行管理，推进生命线系统预警控制自动化，加强重点领域安全隐患排查力度，切实防范各类重大事故发生。

结合防疫工作设施和管控需求，防疫单元内配置预警指挥、应急医疗、防灾救援、避难场所等设施，以 5 分钟生活圈为基础构建应急管理-生活体系，依托现状及规划卫生服务中心、卫生服务站基层医疗卫生设施，构建基层公共卫生应急管理体系。结合医院、行政办公楼、学校操场、体育场等空间设置防疫监测点、应急物资投放点等先期发放物资、简单处理事故的场所。加强基层医疗卫生设施的日常公共卫生宣传和疾病预防工作，做好基层防

疫检测监督工作，分区有效抑制疫情蔓延。

建立城乡一体高效的消防安全保障体系，统筹考虑老城区内消防应急需求，合理布局消防设施。按照标准配置消火栓、消防水鹤，消防供水管道呈环状连接。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。

结合公园绿地、体育场地、学校体育场地等资源，统筹推进避难场所建设。其中，固定避难场所保障灾民临时避难以及较长时间的长期避难并具备一定生活保障及救援、指挥的场所；紧急避难场所具备基本生活保障及救援、指挥的临时性场所，便于疏散转移。

加强人防设施规划建设，与城市基础设施相结合,实现军民兼用，结合人民防空使命任务，坚持人民至上、生命至上的原则，保障战时人民生命财产安全与重要经济目标安全运行。在人防设施建设上调结构、优布局、补短板、强能力，重点保障指挥工程、医疗救护工程防空专业队工程、人员掩蔽工程与配套工程建设。

第四节 定线与竖向

第58条 编制道路定线方案，合理组织路网格局

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，包括城市主干路 17 条、城市次干路 31 条，高速公路 1 条，城市快速路 1 条，共 50 条。

第59条 尊重原始地形地貌，统筹区域竖向规划

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高东低、北高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60条 地下空间管控分区

规划范围内地下空间分为 4 类利用区，包括重点建设区、限制建设区、禁止建设区、其他区域，鼓励市政、停车、便民服务设施等公益性设施利用地下空间建设，促进城市功能复合化、集约化利用。重点建设区可利用道路绿地、广场等公共空间的地下空间适当建设地下公共服务、公共停车等公益性设施，补充完善城市功能，优化城市公共空间环境品质；限制建设区需结合深化设计方案审慎开发地下空间，适当利用地下空间，补充周边商业、停车等公共服务设施；禁止建设区除必要的交通设施、市政设施、城市安全设施外，原则上不进行地下空间开发利用；其他区域鼓励地下功能与地表功能对位互补，释放地上城市空间资源。

第六节 城乡统筹

第61条 多渠道推动城乡统筹发展

梳理老城区单元内村庄宅基地和集体产业用地资源，明确供需关系缺口，通过推动人、地、房资源要素的流动，区域统筹研究城镇化任务以及村庄人居环境提升工作，综合利用多种方式推动区域间要素流动。同步探索村庄综合整治等方式，对更新改造为主的村庄，由政府前期投资公共服务设施和基础设施，后续引导激发村庄自更新的内驱力。

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62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63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64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65条 规划原则

坚持历史传承与时代要求相协调的原则，地名采词以反映怀柔历史文化为首选，强化赓续怀柔地名文脉并结合“一城两都”建设时代要求；坚持地名规划与城市规划相协调的原则，建立与怀柔老城区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；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》《北京市地名管理办法》，为老城区单元的地名管理工作提供规范依据。

第66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，重点保护先春门、通利门、来薰门、涌泉门、阜成门等城门遗址地名，钟家胡同、会馆胡同、西马道、南马道等反映古城肌理的街巷名，旧衙大门、文庙、祇园寺、怀柔行宫、城隍庙、龙王庙、孤台等传统社会生活场所地名，大中富乐等村落名，怀柔水库、京密引水渠、刘仕绥烈士陵园等重要水利地名和红色地名。

第67条 地名规划方案

积极构建集时代精神、地域文化、美好愿望、城市功能于一体，富有怀柔地方文化特色，能有效增进怀柔人民归属感和认同感的地名体系，充分彰

显规划区域功能定位和文化内涵。新命地名在保证既有地名体系稳定的基础上，重点突出怀柔老城区地名文脉特征，注重怀柔古城地名、五台三乐地名、御道地名、水利地名、俗地名等地名文化遗产的保护传承，活化利用历史地名，实现地名景观织补和体系优化，同时结合片区特征设计创意地名。最终片区、道路、桥梁、公园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68条 强化无障碍设计，提升城市友好度

严格执行《无障碍环境建设条例》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，打造公交系统的无障碍接驳，优化道路系统的无障碍设计，实现步行系统无障碍联通。增加服务设施无障碍设计，保证出入口、停车场库、室外空间等区域无障碍通行，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。

第十节 智慧城市

第69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，对老城区单元内公共服务、生态环保、公共安全、商业活动在内的城市生活需求做出智能响应，适应科创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，为人们提供安全、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 整体策略

第70条 统筹落实减量任务，促进建设用地提质增效

规划范围内以存量更新为主，白地新增、减量腾退的城乡建设用地规模占比较低，减量任务以集体低效产业用地腾退、农村居民点整理为主要途径，通过增减挂钩方式逐步推动实施。其中，经营性建设项目应将减量任务、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。结合近期计划建设项目安排，协调各类空间需求，统筹安排实施时序，落实“先减后增、以减定增、多减少增、增减挂钩”的整体实施机制。

第71条 全域土地综合整治

以生态要素的科学性、系统性规划为依据，以提高乡镇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，优化三生空间格局，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72条 加强就业和住房保障，促进职住平衡

构建多元化的住房保障体系，建设面向科研人才的高品质商品住宅，大力推动以公租房为主的保障性住房建设，精准匹配不同层次、不同年龄、不同家庭结构的人群需求。强调不同住房类型之间的兼容，如商品房与租赁性住房的兼容，促进融合聚居。

第二节 实施保障机制

第73条 多规合一，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的编制工作，传导街区控规的相关管控要求，提出兼顾区域统筹和个体差异的设计方案，形成管控指标、资金测算、实施组织等详细内容，并为项目土地入市做好充分准备，确保一张蓝图绘到底。

第74条 部门协同，推动规划落地实施

充分发挥政府协调议事决策作用，强化规划实施全过程中的统筹调度，严格把控规划实施的总体进度；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75条 公众参与，提升社区治理水平

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76条 衔接体检评估，监测实施进度

加强与城市体检工作的衔接，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 规划适应性规定

第77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，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78条 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。

第79条 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。

街区内规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

第80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。

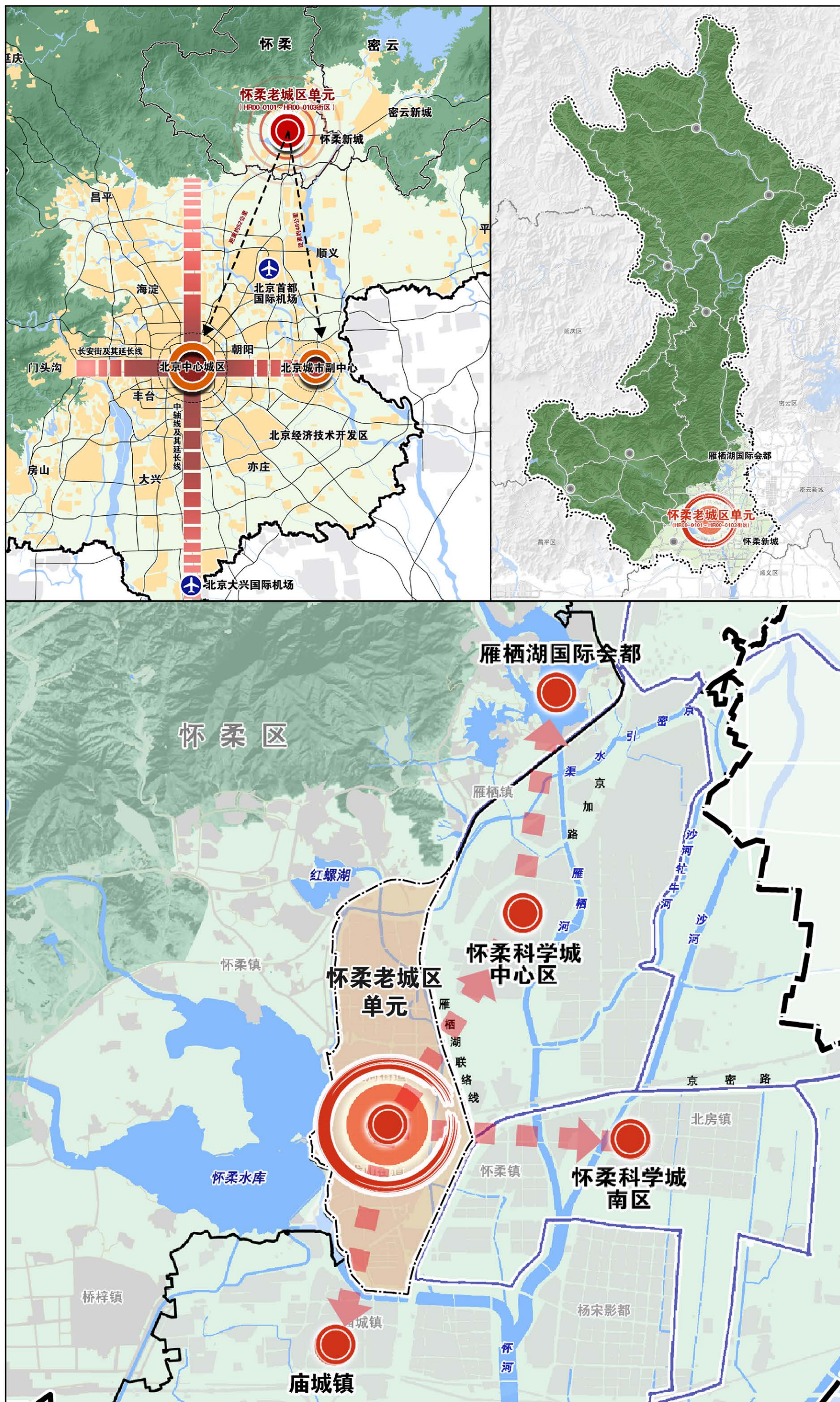
规划范围内未实施支路、街坊路命名方案未来结合道路实施情况进一步优化完善。

怀柔新城 HR00-0101~0103 街区（老城区单元）控制性详细规划（街区层面）（2021 年—2035 年）

第二部分 图纸

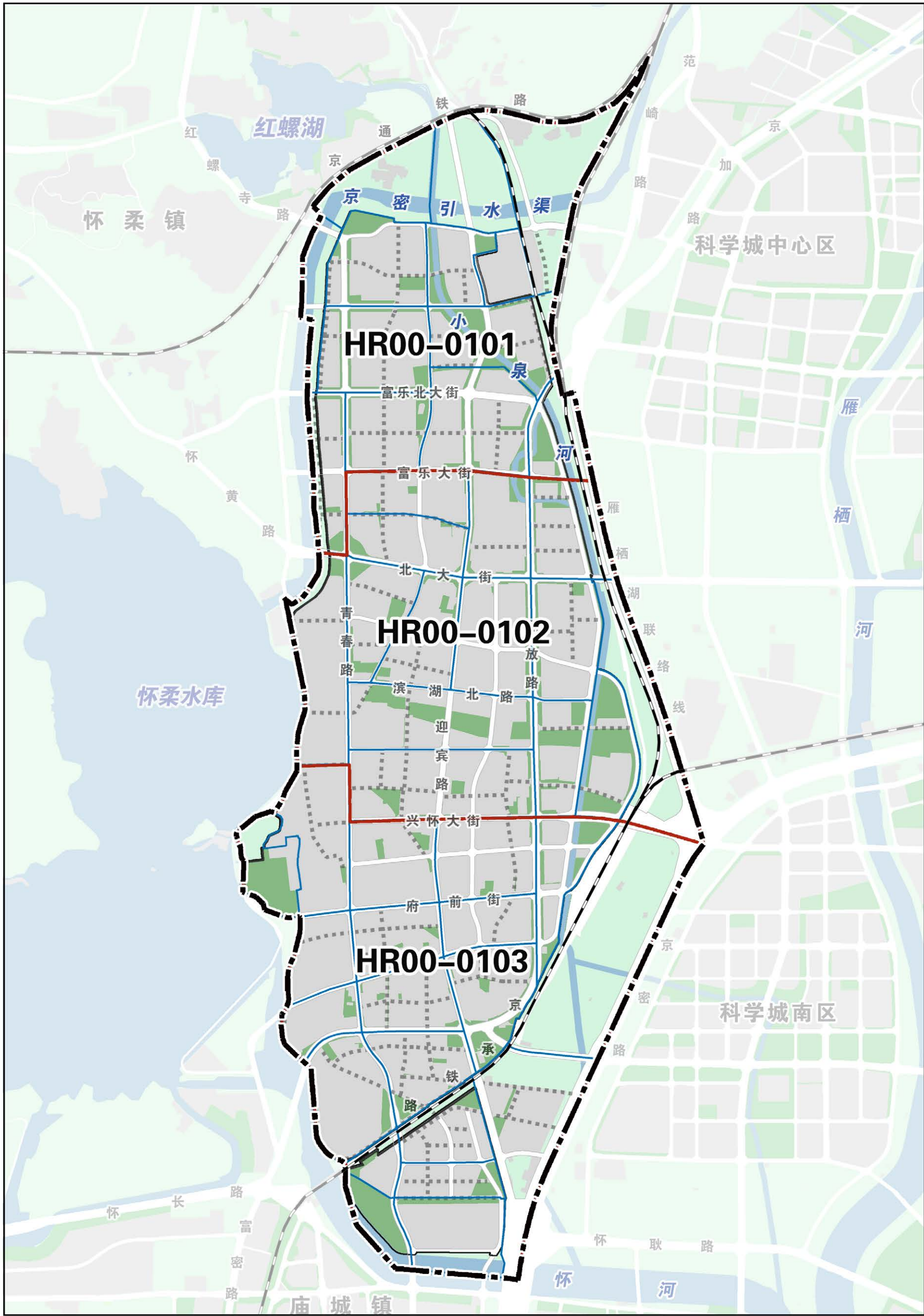
（街区层面）（2021年-2035年）
怀柔新城E00-0101、0103街区（老城区单元）控制性详细规划

01 区位图



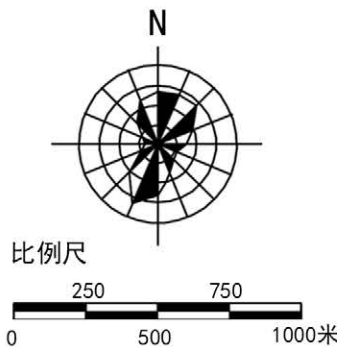
(街区层面) (2021年-2035年)
怀柔新城HR00-0101、0103街区(老城区单元)控制性详细规划

02 街区及主导功能分区划定图



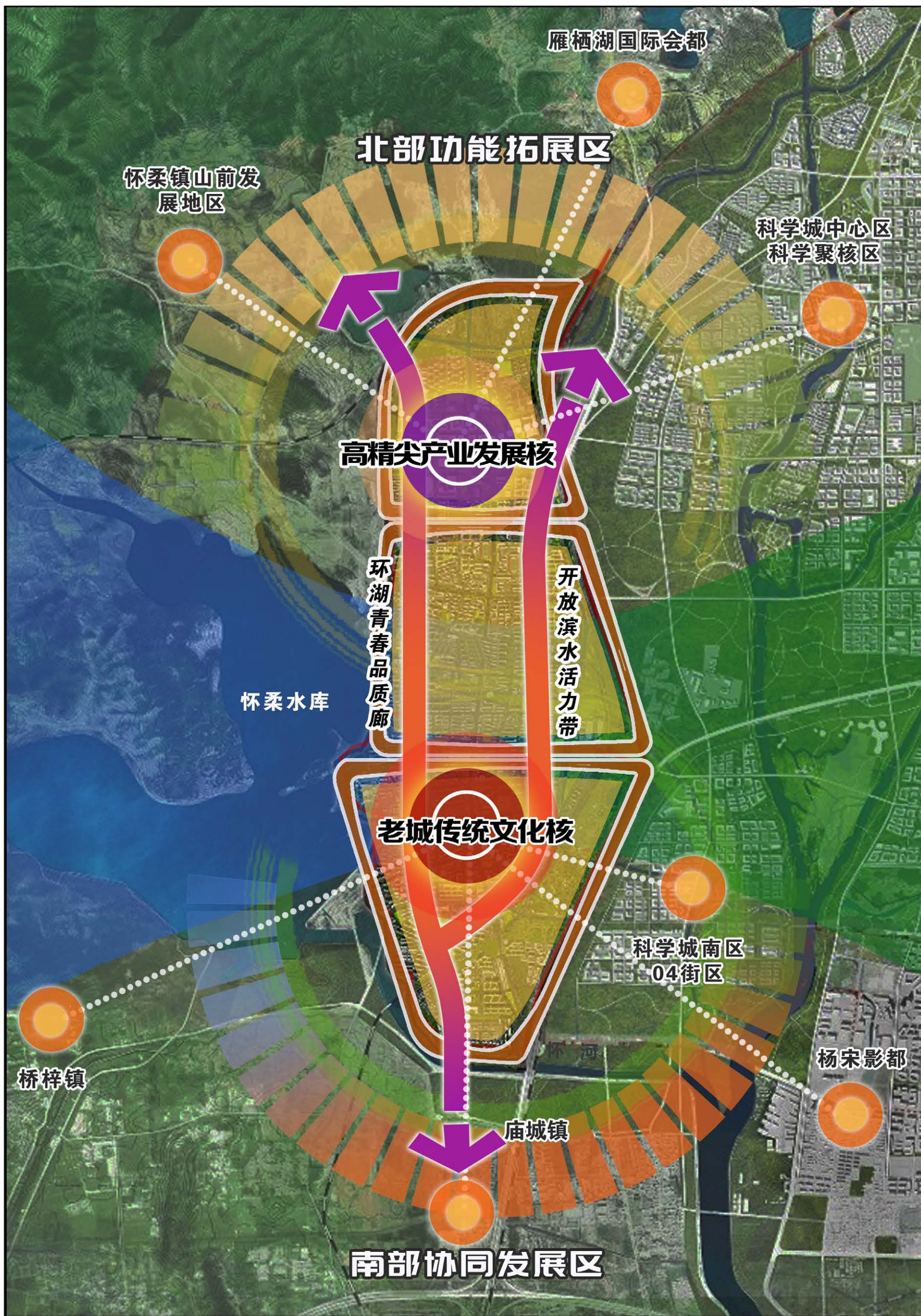
图例

- | | | | |
|-----------|------------|----|------|
| HR00-0101 | 街区编码 | —— | 规划范围 |
| —— | 规划主导功能分区边界 | | |
| ■ | 绿地 | | |
| ■ | 水域 | | |
| —— | 城镇开发边界 | | |
| —— | 铁路 | | |
| —— | 规划街区边界 | | |



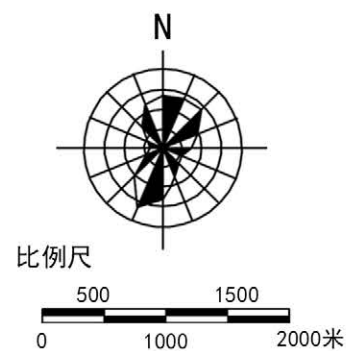
(街区层面) (2021年-2035年)
怀柔新城H00-0101、0103街区(老城区单元)控制性详细规划

03 空间结构规划图



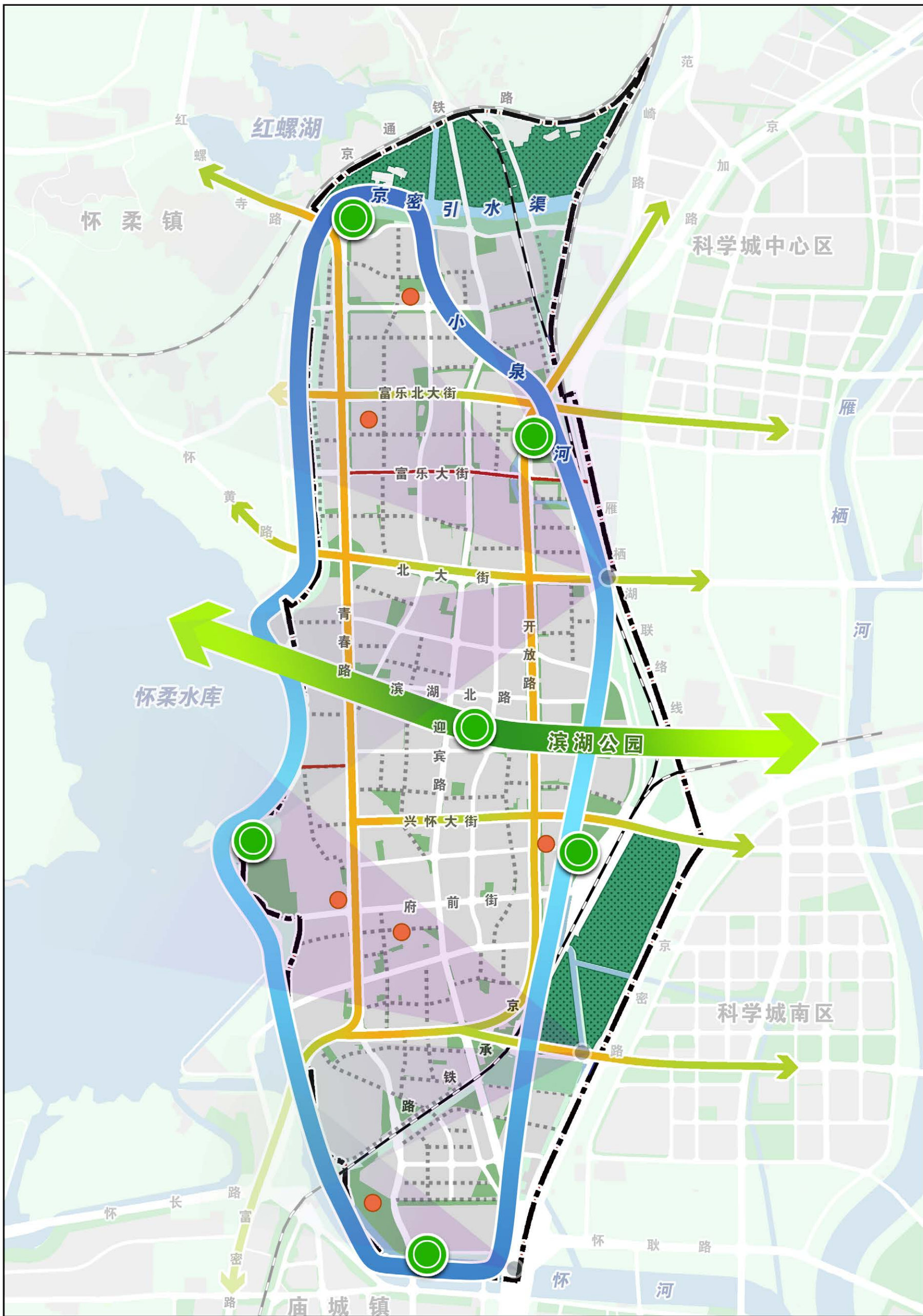
图例

- 老城传统文化核
- 高精尖产业发展核
- 重要功能区域
- 重要轴线廊道
- 重要协同片区



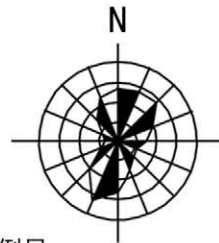
(街区层面) (2021年-2035年)
怀柔新城E00-0101、0103街区(老城区单元)控制性详细规划

04 整体景观格局规划图



图例

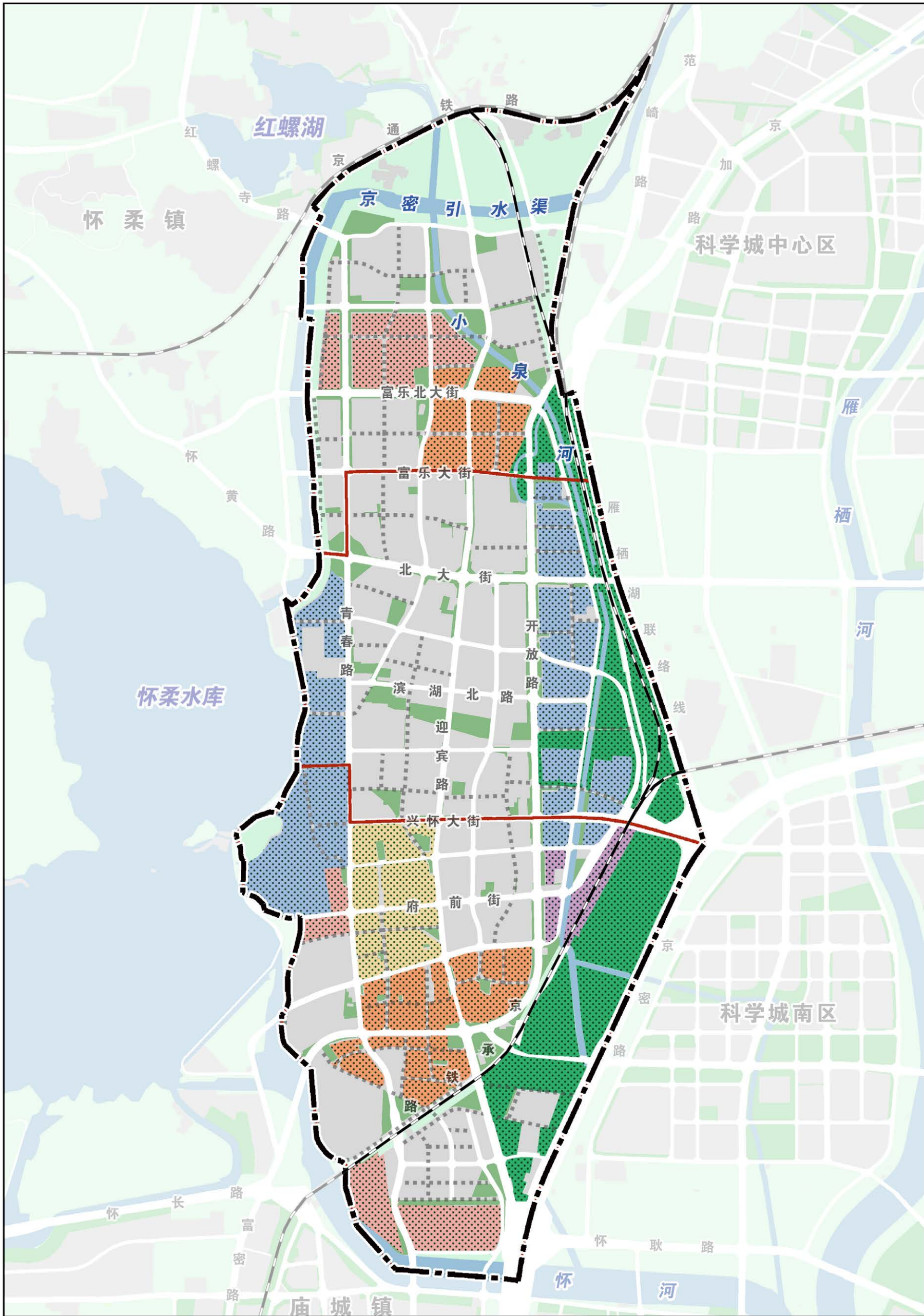
- | | | | |
|--|----------|--|--------|
| | 老城区滨水活力环 | | 铁路 |
| | 滨湖公园生态绿带 | | 规划街区边界 |
| | 生态绿网 | | 规划范围 |
| | 景观节点 | | |
| | 公共活动中心 | | |
| | 景观视廊 | | |
| | 绿色生态空间 | | |



比例尺
0 250 500 750 1000米

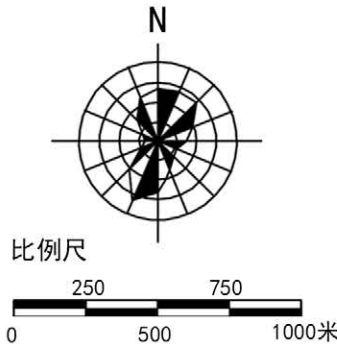
(街区层面) (2021年-2035年)
怀柔新城RB00-0101、0103街区(老城区单元)控制性详细规划

05 重点地区布局规划图



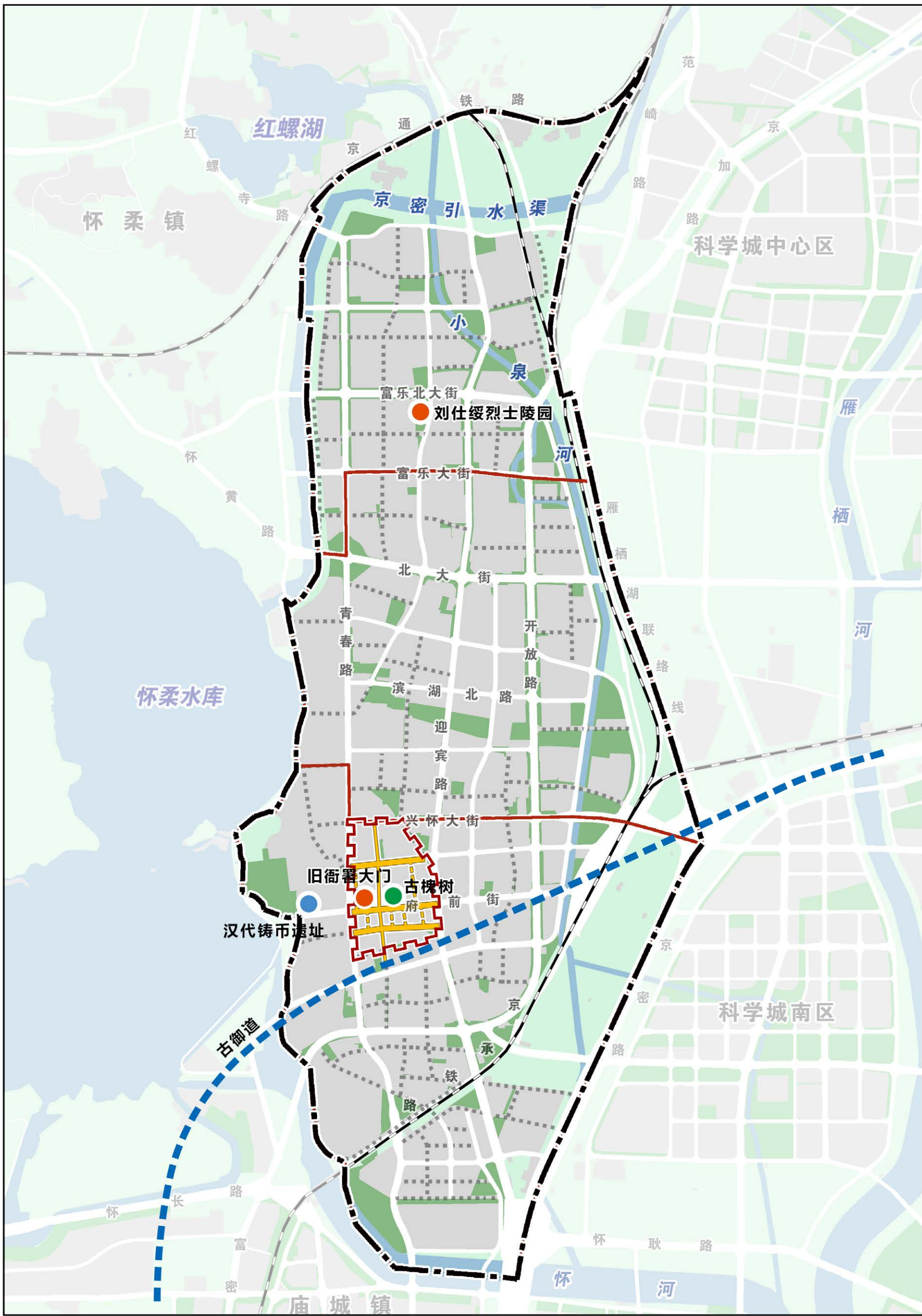
图例

- | | | | |
|--|----------|--|--------|
| | 三级重点地区 | | 铁路 |
| | 重点功能地区 | | 规划街区边界 |
| | 历史风貌区 | | 规划范围 |
| | 重要河道滨水地区 | | |
| | 公园及景观风貌区 | | |
| | 交通枢纽地区 | | |
| | 其他公共活动区 | | |



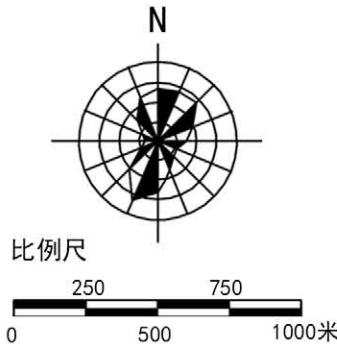
(街区层面) (2021年-2035年)
怀柔新城H00-0101、0103街区(老城区单元)控制性详细规划

历史文化资源分布图



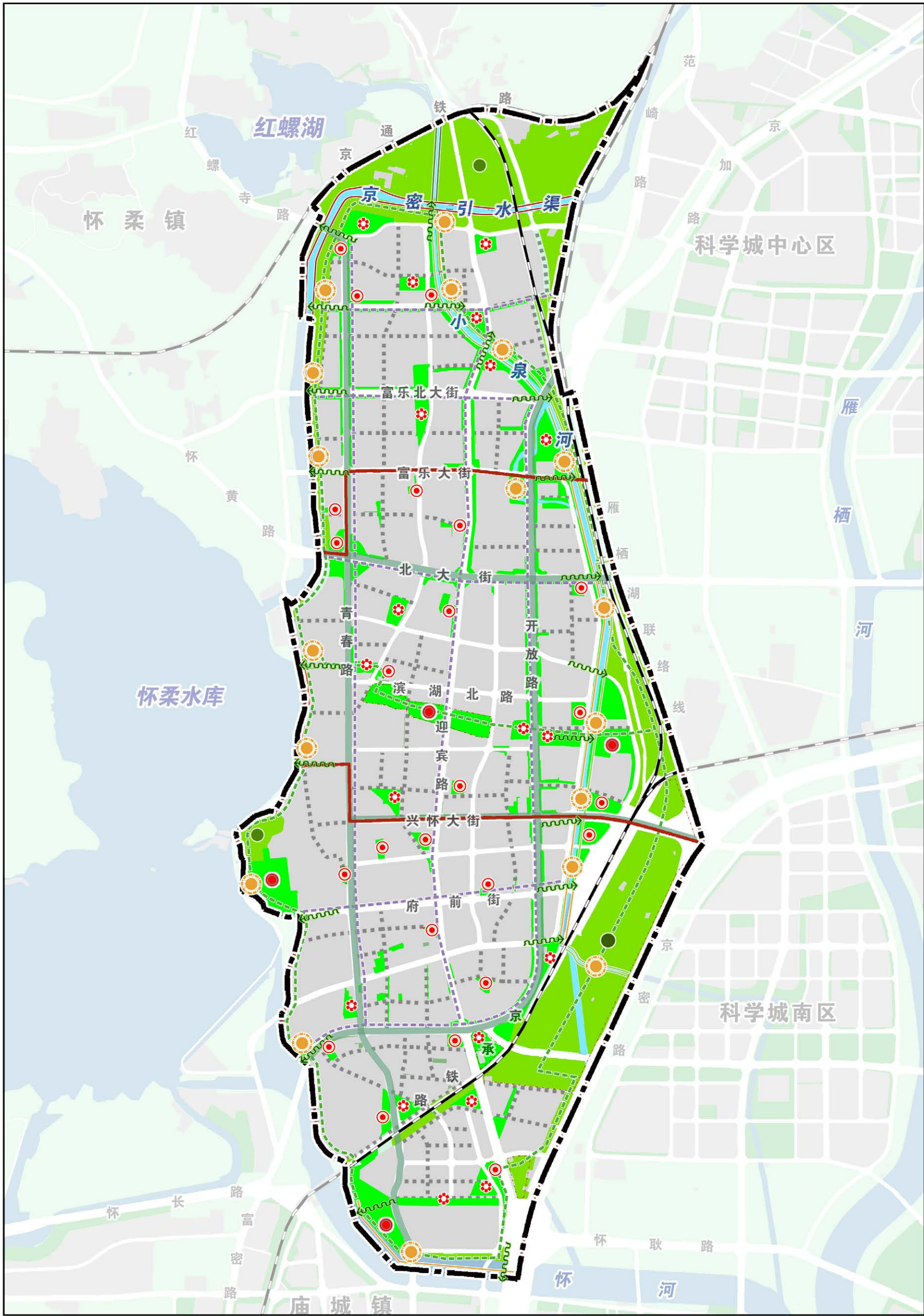
图例

- | | | | |
|--|------------|--|--------|
| | 怀柔区文物保护单位 | | 铁路 |
| | 古树 | | 规划街区边界 |
| | 古遗址 | | 规划范围 |
| | 古御道 | | |
| | 古城址 | | |
| | 历史街巷(现存) | | |
| | 历史街巷(历史线位) | | |



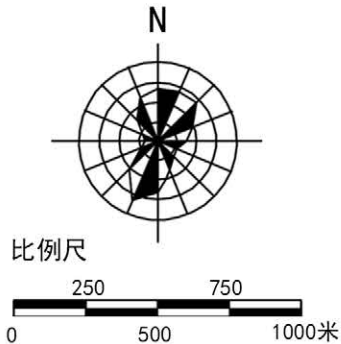
(街区层面) (2021年-2035年)
怀柔新城H00-0101、0103街区(老城区单元)控制性详细规划

07 蓝绿系统规划图



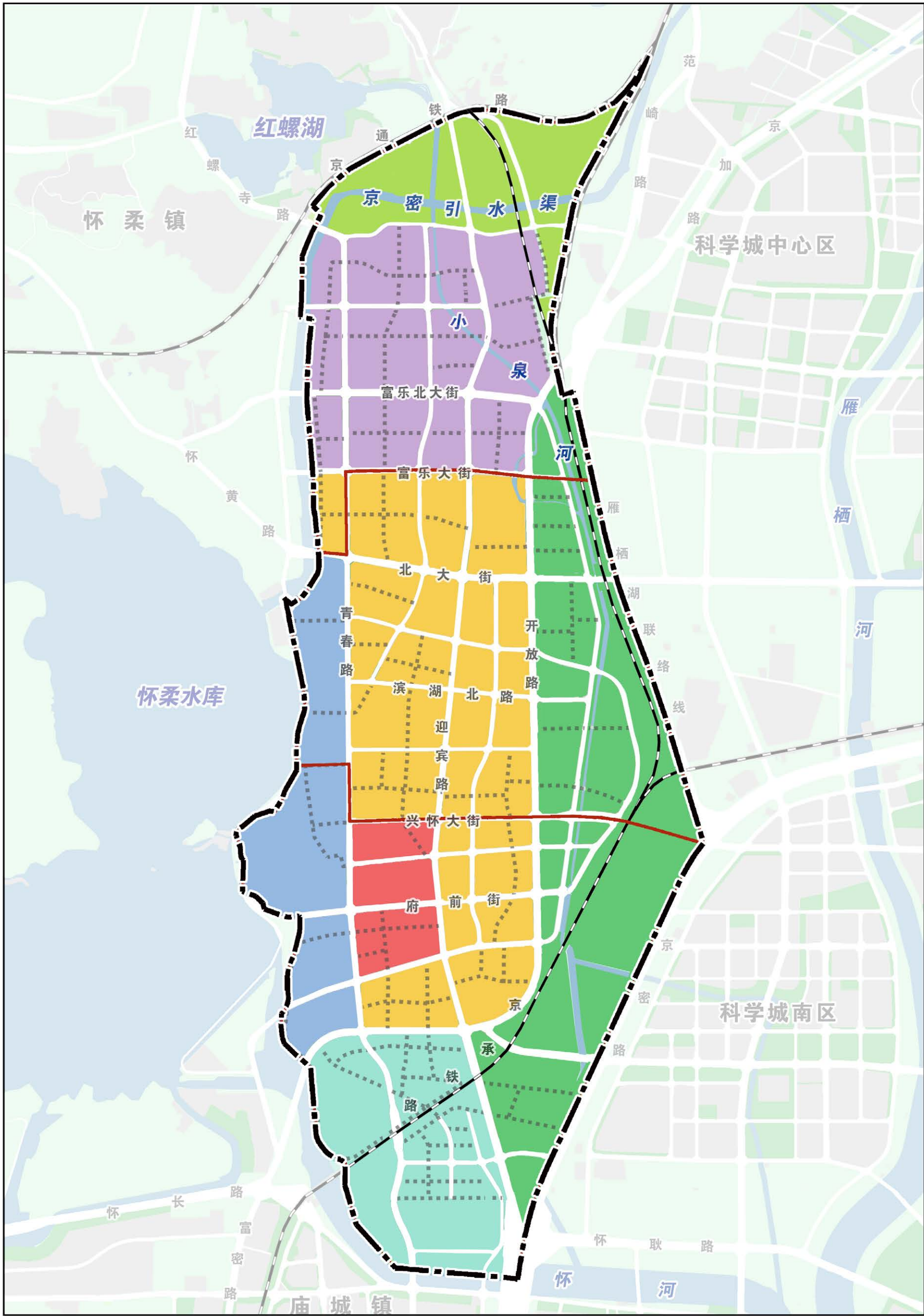
图例

- | | | | | | |
|--|-------------|--|----------|--|--------|
| | 郊野公园 | | 滨水开放空间节点 | | 区级绿道 |
| | 森林公园 | | 生态郊野型岸线 | | 社区级绿道 |
| | >5公顷的城市综合公园 | | 自然亲水型岸线 | | 铁路 |
| | >1公顷的社区公园 | | 人工退台型岸线 | | 规划街区边界 |
| | 游园 | | 水利保障型岸线 | | 规划范围 |
| | 城市绿廊 | | 垂河通道 | | |
| | 水域 | | 公园边界 | | |



(街区层面) (2021年-2035年)
怀柔新城H00-0101、0103街区(老城区单元) 控制性详细规划

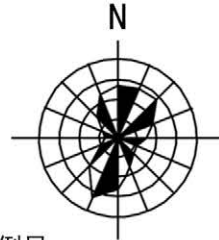
08 特色风貌分区规划图



图例

- 浅山林田风貌区
- 产业转化风貌区
- 宜居生活风貌区
- 高架景观风貌区
- 山水特色风貌区
- 古城核心风貌区
- 城南滨河风貌区

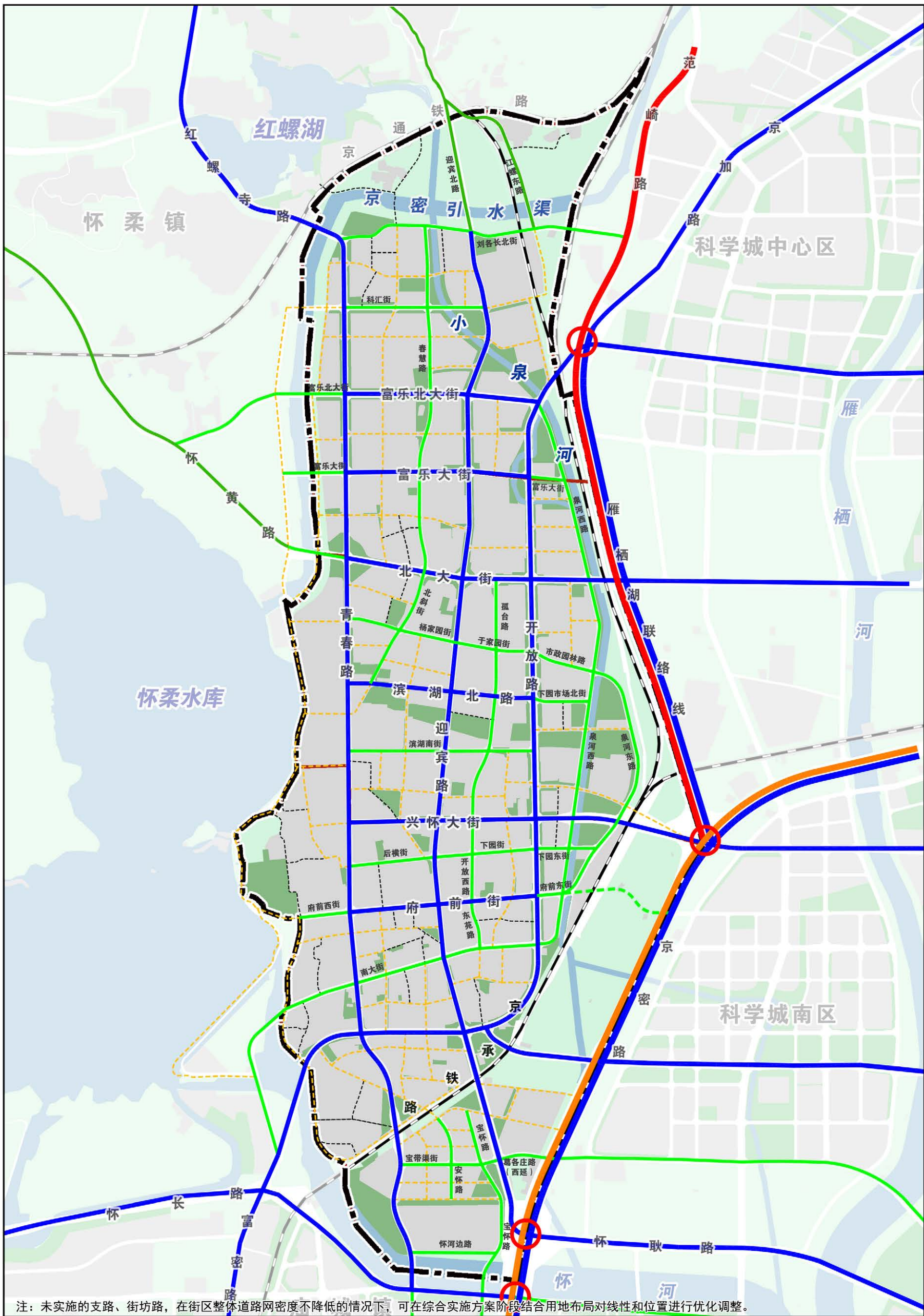
- 铁路
- 规划街区边界
- 规划范围



比例尺
0 250 500 750 1000米

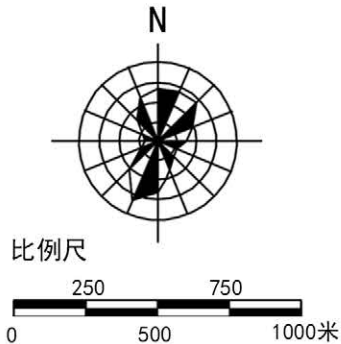
(街区层面) (2021年-2035年)
怀柔新城RB00-0101、0103街区(老城区单元)控制性详细规划

09 道路系统规划图



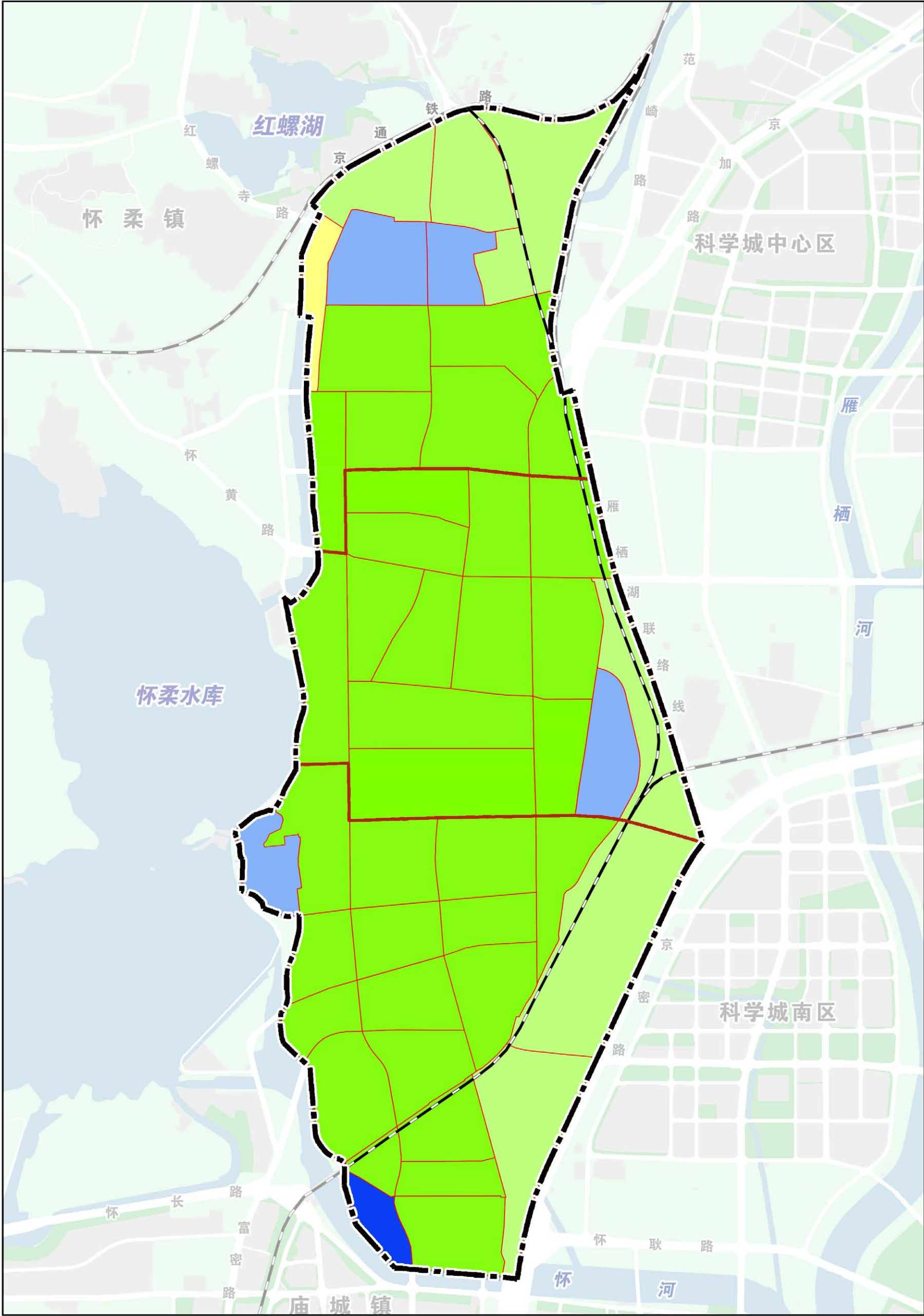
图例

- | | | | |
|--|------------|--|--------|
| | 城市快速路 | | 互通式立交 |
| | 高速公路 | | 铁路 |
| | 城市主干路/一级公路 | | 规划街区边界 |
| | 城市次干路 | | 规划范围 |
| | 二级公路 | | |
| | 城市支路 | | |
| | 街坊路 | | |



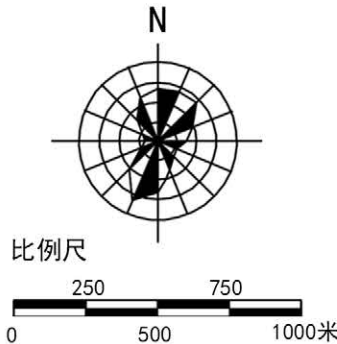
(街区层面) (2021年-2035年)
怀柔新城RB00-0101、0103街区(老城区单元)控制性详细规划

10 海绵城市规划图



图例

- | | | | |
|--|--------------------|--|------|
| | 年径流量总控制率50%(含)~60% | | 规划范围 |
| | 年径流量总控制率60%(含)~70% | | |
| | 年径流量总控制率70%(含)~80% | | |
| | 年径流量总控制率80%(含)~90% | | |
| | 年径流量总控制率90% | | |
| | 铁路 | | |
| | 规划街区边界 | | |



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 HR00-0101~0103 街区（老城区单元）控制性详细规划（街区层面）（2021 年—2035 年）

第三部分 图则



图 例	
	街区边界
	城市干路
	城市支路
	河道上口线
	绿色空间
	水域
	其他用地
	公共服务设施
	城市安全设施
	交通设施
	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	
	- 居住主导区 - 生产主导区 - 混合功能主导区 - 一般生态主导区 - 绿地水域主导区

基准强度规划图	
	- 二级强度分区 - 三级强度分区 - 四级强度分区 - 绿地水域及非建设主导功能分区

基准高度规划图	
	18米 24米 36米 - 绿地水域及非建设主导功能分区



图例

- 街区边界
- 城市干路
- 城市支路
- 河道上口线
- 绿色空间
- 水域
- 其他用地
- 公共服务设施
- 城市安全设施
- 交通设施
- 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。

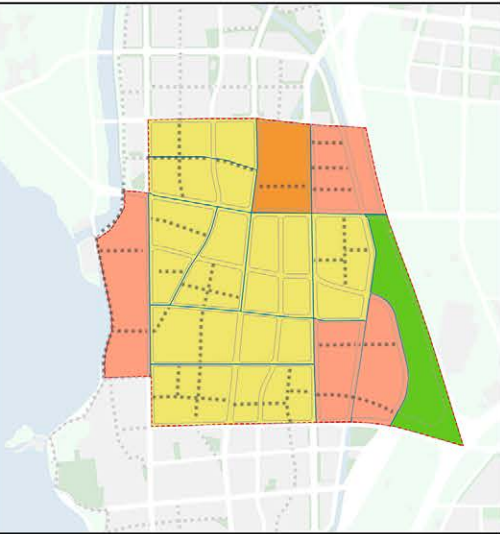
倡导公共设施融合布置。在满足三大设施用地与建筑规模下限要求、保障供应与服务水平的基础上，统筹管理节约出的设施用地，保证街区内三大设施和公共绿地、广场的总用地规模不减少。在条件成熟的情况下，鼓励三大设施用地在保障用地性质的基础上与其他功能进行用地功能混合和建筑功能复合利用，在建筑规模总量保持不变的前提下，符合综合设置原则的设施可由独立用地设置优化为融合布置。易对周边区域产生影响的设施若改变位置、形状，应根据情况征求相关利益主体意见。

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。

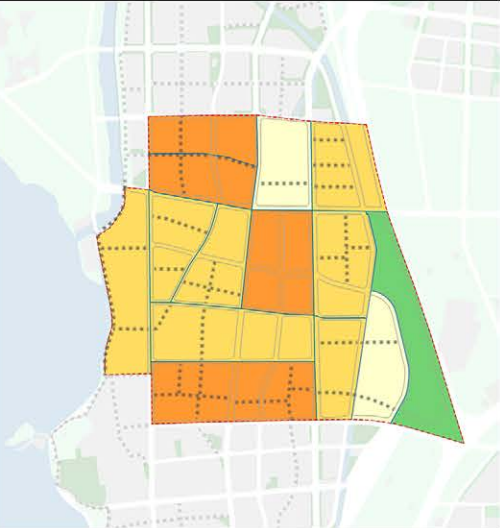
规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

主导功能规划图



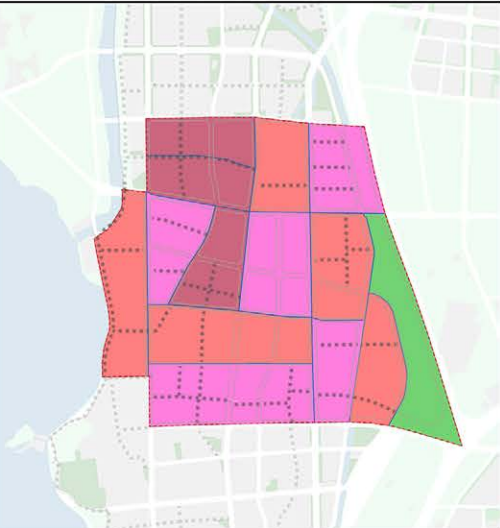
- 居住主导区
- 混合功能主导区
- 公共服务主导区
- 一般生态主导区

基准强度规划图



- 一级强度分区
- 二级强度分区
- 三级强度分区
- 绿地水域及非建设主导功能分区

基准高度规划图



- 18米
- 24米
- 36米
- 绿地水域及非建设主导功能分区

