

# 关于北京市区中心地区控制性详细规划实施管理办法 (试行)

**第一条** 为了严格执行和完善、深化《北京市区中心地区控制性详细规划》(以下简称《市区控规》),依据《北京市城市规划条例》及其它有关规定,制定本办法。

**第二条** 本办法适用于《市区控规》的规划范围。市区其他地区陆续被批准的控制性详细规划实施管理依照本办法执行。

**第三条** 市城市规划行政主管部门是《市区控规》实施的主管部门。各区城市规划行政主管部门依权限负责本区行政区域内《市区控规》的实施管理。

**第四条** 《市区控规》实施应坚持严格执行的原则,在实施中不断完善、深化和调整,实行《市区控规》调整的社会参与及监督。

**第五条** 凡在《市区控规》规划范围内进行建设的单位和个人,应依照《市区控规》和本办法进行规划建设,服从规划管理。

**第六条** 《市区控规》文件、图纸及图则,应在不断深化和完善的基础上逐步向社会公布。

**第七条** 各级政府及组成部门、有土地使用权的建设单位和个人,因城市社会、经济发展需要,拟改变《市区控规》规定的规划控制指标的,可向市城市规划行政主管部门提出申请。

**第八条** 申请前应进行规划调整可行性论证,由申请方委托具有甲级和乙级资质的规划设计单位进行规划调整可行性论证。规划设计单位应严格按照本规定附件《北京市区中心地区控制性

3

详细规划指标调整的技术管理要求（试行）》进行论证。技术管理要求应在实施中由城市规划行政主管部门予以补充、完善。

**第九条** 规划调整可行性论证报告在审查前应进行预审，预审工作由市城市规划行政主管部门组织。

**第十条** 规划调整可行性论证报告应向社会公示，公示时间为十五个工作日，公众建议和意见，作为审查内容，随论证报告报审。

**第十一条** 由市规划、环保、国土房管、文物、园林、交通管理等部门组成控制性详细规划调整审查组，对规划调整可行性论证报告进行审查，审查会议每月召开一次，审查意见报市政府批准。

**第十二条** 市城市规划行政主管部门组织收集、汇总《市区控规》每年的执行情况，及时向市政府报告。

**第十三条** 市组织编制城市规划的工作机构应根据城市社会经济发展的需要，及时对《市区控规》进行综合修订。

**第十四条** 对违反本规定和城市规划行政主管部门批准的事项进行建设的，按违法建设进行处理。

**第十五条** 对违反本规定进行规划设计和规划调整可行性论证的，依据有关设计管理的规定进行处理。

**第十六条** 对玩忽职守、滥用职权、徇私枉法的城市规划行政主管部门工作人员，按《中华人民共和国公务员条例》进行处理。

**第十七条** 本规定内容与相关规定文件内容有矛盾的，以本规定为准。

# 北京市规划委员会关于实施《北京市区中心地区 控制性详细规划实施管理办法》细则 (试行)

一、为贯彻《北京市区中心地区控制性详细规划实施管理办法》(以下称《办法》),制定本细则。

二、控规调整审批实行窗口申报制度,凡按《办法》完成控规调整论证后,向市规划委申报。

三、控规调整审查工作实行工作周期制度。周期分为两个阶段:第一阶段是受理申报并上报市政府,为31个工作日(等待控规调整审查组审查会议时间不计入工作周期);第二阶段是市政府批复后,市规划委核发“控规调整审批通知书”,为9个工作日(市政府审批时间不计入工作周期)。在我委工作时间共为40个工作日。

四、有土地使用权的、申请控规调整的单位(以下称申报单位),到我委申报大厅收件窗口申报。申报前须填写“控规调整申报表”。申报时提交由具有甲、乙级资质的规划设计单位编制的控规调整论证文件、图纸和图示展板,其中文本文件一式5份,电子文件2份(供公示用),图示展板1套(供公示用),详细内容请按“控规调整申报表”中的申报要求办。

五、受理申报后,收件窗口发给申报单位“控规调整立案表”。论证文件、图纸、展板内容初步校核及公示准备的期限为6个工作日。

六、公示与预审工作同时进行,期限为15个工作日。公示同时采取两种方式,一是网上公示,即在“首都之窗”我委的专栏中设“控规调整公示栏”;二是在我委的办公楼内设“控规调整公示

栏”。

七、公示与预审完成后 3 个工作日内，我委将公示情况及预审意见汇总，提交控规调整审查组审查。经预审，对没有依据《北京市区中心地区控制性详细规划指标调整的技术管理要求》（试行）编制的、明显不合理的论证，将通知申报单位，并在公示、预审后 3 个工作日内发出“控规调整退件通知书”。

八、控规调整审查组由相关政府部门，即市规划委、市环保局、市国土房管局、市文物局、市园林局、市交管局和市规划院的主管领导组成，并邀请首规委专家参加。会议由市规划委主任召集。审查会议每月召开一次，时间原则上为每月第四周的周三，遇国家法定节假日顺延。

会后在 6 个工作日内，我委发会议纪要并上报市政府。控规调整审查会议未予通过的论证报告，将通知申报单位，并在 3 个工作日内发出“控规调整退件通知书”。

九、我委接到市政府批复后，在 9 个工作日内发出“控规调整审批通知书”，申报单位凭“控规调整立案表”到我委申报大厅发件窗口领取。

十、本细则从二 00 二年一月一日起与《北京市区中心地区控制性详细规划实施管理办法》同时试行。

二 0 0 一年十二月三十一日

# 北京市区中心地区控制性详细规划指标调整的 技术管理要求（试行）

## 1 总则

1.1 北京市区中心地区控制性详细规划（以下简称控规）是对《北京城市总体规划》的深化和细化，通过对各类用地的土地使用性质和建筑容量等的规划（量化）控制，强化了城市政治、文化中心的性质，优化了土地配置，完善了城市功能，保证了城市持续、健康、有序的发展。

1.2 为严格执行和不断完善控规，适应城市建设的发展，规范调整控规的行为，特制定本技术管理意见。

1.3 本规定适用于《北京市区中心地区控制性详细规划》的规划范围，市区其他地区陆续被批准的控规，例如，《北京市区绿化隔离地区控制性详细规划》以及各边缘集团已编制并被批准的控规，应按此要求执行。

## 2 “控规”的执行

2.1 对行政办公用地、公益性公共设施用地和城市重要地段公共建筑用地，应按“控规”严格执行。特别是天安门广场周围、东西长安街两侧、南北中轴线两侧的行政办公、文化设施用地，以及城市体育中心等用地不得改变土地使用性质；其它地区的文化、体育用地原则上不得改变土地使用性质。

2.2 教育科研设施用地基本保持现有规模。对于市区西北部地区，应以现有高校和科研机构为核心，逐步建成高科技产业发展的基地。教育科研设施用地原则上不应改变土地使用性质。

2.3 商务中心区和商业中心用地（包括 8 个市级商业中心和

47 个地区级商业中心)应主要用于商务办公、金融、商业服务业、旅馆及相应的文化娱乐等设施的建设。

2.4 仓储区用地应严格控制,不应随意改变土地使用性质。

2.5 基础设施场站用地不得改变用地性质,并应与地段的开发建设统一规划、同步实施。

2.6 红线(道路)、绿线(公共绿地和生产防护绿地)、蓝线(河湖、水系)、紫线(铁路)必须严格控制,不得侵占;历史文化保护区保护与控制范围中的各类用地与道路红线控制,应按历史文化保护区的保护规划执行。

2.7 旧城内的建筑高度应严格控制。原貌保护区、9 米、12 米和 18 米控制区内的建筑高度原则上不得突破控制指标。

2.8 建筑高度控制应保证城市景观线和“通风走廊”的要求,保护传统的城市街道对景建筑。

2.9 世界文化遗产、文物建筑周围应严格遵守保护规定所划定的建筑高度控制线。

2.10 成片开发地区应在不超过建筑总容量控制指标的前提下,确定各类建筑基地建筑容量控制指标,建筑基地内添建项目,其配套指标应与周围已建成项目统一平衡。

2.11 绿地率控制根据《北京市城市绿化条例》确定,此外,居住用地、体育、医疗卫生和教育科研设计用地、工业用地均应按相关规定保证一定的集中绿地面积。

2.12 停车位的控制,公共设施用地和居住用地,应按现行停车定额指标执行,其它用地参照此标准执行。

2.13 建筑密度应在满足绿地率、地面停车、通道与广场的基

本要求下确定，同时应符合建筑间距、建筑退让红线或用地边界等要求。

### 3 “控规”指标调整的原则

#### 3.1 用地性质的调整原则

3.1.1 凡城市支路围合地区、成片改造地区和单位大院，须根据“控规”指标调整论证报告或大院规划，方可调整局部用地性质。

3.1.2 可根据用地性质的兼容性，明确用地的兼容性质。

3.1.3 居住区改造应合理调整用地功能，增加配套设施、道路、绿化用地，并注重文物古迹与风貌特色的保护。

3.1.4 公共设施用地应保证，并增加必要的公益性设施用地。

3.1.5 结合工业产业结构调整，位于中心地区的传统工业企业可进行调整或外迁，腾出的用地除发展城市公共设施、基础设施、第三产业外，可用于建设住宅和必要的配套设施；根据仓储行业规划，可利用原有铁路专用线等设施，将仓库改造为商品批发中心、货流中心等。

3.1.6 应利用用地调整之机，进一步提级或加密道路，增加或扩大城市广场，提高人均公共绿地标准并均衡绿地布局。

3.1.7 因社会、经济发展需调整的城市基础设施、文化、教育、体育、绿化等用地，应在原规划位置周围选择不少于原规划用地规模的建设用地进行等量置换，一般不得它用。

3.1.8 特殊用地调整应听取相关行政主管部门意见。

3.1.9 非建设用地原则上不得调整为建设用地。

#### 3.2 高度的调整原则

3.2.1 旧城区内根据历史文化名城保护的要求，严格控制建筑高度，旧城区以外地区部分建筑高度可以通过城市景观分析和其它方面的分析论证，进行适当调整。

3.2.2 根据城市重点功能区的建设特点，通过分析论证调整建筑高度，可以适当突出地区标志性建筑，体现时代精神。

3.2.3 根据视线景观分析，调整城市快速路及其联络线、城市干道两侧及上述道路交叉路口地段的建筑高度，以创造丰富的城市空间形象。

3.2.4 部分地区、地段建筑控制高度调整后，其容积率原则上应维持原有指标，以增加城市开敞空间及绿地。

### 3.3 容积率的调整原则

3.3.1 容积率的调整应考虑城市的整体容量、综合环境质量和城市资源能力。

3.3.2 原则上应维持原容积率指标，若为公共利益做出贡献（如提供公共绿地等公共开放空间）的项目，在交通影响分析许可的基础上，予以适度容积率奖励。

3.3.3 在规划管理和设计过程中，应鼓励开发建设方尽可能多地提供公共开放空间或绿地，公共开放空间及绿地应具有全天开放性和易进入性，应能满足居民休憩和进行娱乐活动的需要。

3.3.4 由于公共开放空间属于无偿提供的、为公众服务的空间，因此在按建筑面积收取有关费用时，应扣除公共开放空间的面积，并可给予适当的容积率奖励。

3.3.5 因条件特殊无法提供公共开放空间的项目，若提高容积率，应相应追加上缴财政的税金。

3.3.6 因投入产出资金难以平衡的特殊地段的公益性项目，可将补偿的容积率在空间上进行转移，即开发权转让：主要用于城市中需要保护的重要地段，如标志性建筑、历史建筑、历史街区等，开发权转让就是将这些资源上空未被开发的空间权转让到其他基地中，得到开发权的开发建设方将被批准在容积率控制之外增加一定的建筑面积。

### 3.4 道路红线的调整原则

3.4.1 根据城市发展要求，可进一步提级或加密城市道路并相应调整道路的红线。

3.4.2 在规划实施过程中，当规划道路与文物古迹、绿化和市政管线等发生矛盾时，可对道路红线进行调整。

3.4.3 因道路等级提高等原因，道路线形、转弯半径、立交形式发生变化，可根据审定方案进行道路红线调整。

3.4.4 在定线时无法落实原规划的道路红线时，经对该地区的现状情况、道路系统情况和交通需求等方面分析论证后，可对规划的道路红线的位置与宽度进行局部调整。

3.4.5 城市主、次、支级道路路口的放宽抹角尺寸应按相关规定执行。道路等级发生变化时，应相应调整道路路口的放宽抹角尺寸。

3.4.6 旧城区支路等级以下（包括支路）的道路路口放宽抹角，可视具体情况进行调整。

### 3.5 其他指标的调整的原则

3.5.1 “控规”指标的调整应根据建筑或人口容量的增量，追加配置集中绿地及停车位、配套公建，并相应规定建筑间距及建

筑退让红线或用地边界要求。

3.5.2 原则上调整单项指标不得联调其它指标，尤其是绿地率等与环境质量关系密切的指标应严格坚持。

#### 4 “控规”指标调整论证报告的内容要求

4.1 “控规”指标调整论证报告的基本内容包括：

4.1.1 项目开发建设方与地主方的关系：项目开发建设方即地主方时，应出具地主及其上级主管部门批示的函件，危改项目应出具区政府来文；项目开发建设方非地主方时，除上述函文外，还需出具项目合作或转让协议。

4.1.2 交代项目背景、由来、目的：明确项目的历史情况以及曾经审批的批示、批文、文件等。

4.1.3 明确土地使用性质：土地使用性质的调整应有该项目上级行政主管部门的批示及调整项目的落实情况以及该项目所处行业的行业规划情况：分析人、地、房现状，交代规划土地使用性质及其它相关指标；分析调整后的土地使用性质及相关指标与《北京城市总体规划》、《控规》是否相符。

4.1.4 分析城市景观：沿路、沿河及其它重要视点、视廊景观分析，必要时可借助三维动画或气球模拟等辅助手段进行全方位分析。

4.1.5 测算经济平衡帐：根据项目所享受政策，测算投入、产出资金平衡帐。

4.1.6 落实文物保护单位、历史街区的保护要求：规划范围内或周边地区涉及文物保护单位、历史街区问题，应落实保护要求。

4.1.7 分析交通、市政基础设施负荷：分析建筑规模的增长带来的交通负荷，提出交通组织方案，必要时编制交通影响分析报告；分析建筑规模的增长带来的市政负荷，对关键性问题提出解决方案。

4.1.8 核实机场净空、无线电空域、工程地质、地震地质要求：涉及机场净空、无线电空域问题，应征求并落实有关部门的书面意见；了解用地工程地质、地震地质状况，校核建筑高度，提出必要的规避措施。

4.1.9 调整涉及城市公共设施用地的，应附相关行政主管部门的意见。

#### 4.2 基本控制指标（规定性指标）

4.2.1 用地性质：按国标土地分类至中类以下，项目不确定或特殊情况可划分到大类。

4.2.2 用地面积：建筑基地的面积以城市规划管理部门正式划定用地范围的面积为准；城市道路规划红线和河道蓝线内的面积不得计入。

4.2.3 建筑密度：控制地块容量和环境质量的重要指标。

4.2.4 建筑高度：地块内建筑（地面上）最大高度限制及最小高度限制（特殊地区）。

4.2.5 容积率：表述地块开发强度的一项重要指标。

4.2.6 建筑面积：衡量地块容量的重要指标。

4.2.7 绿地率：衡量环境质量的重要指标。

4.2.8 建筑间距：须符合日照、卫生、环保、工程管线、建筑保护及消防等要求。

13

4.2.9 建筑后退：建筑控制线与道路红线或道路边界的距离。

4.2.10 出入口位置：街坊内或地块内机动车道与外围道路相交的出入口位置的控制，即：街坊禁止开设出入口路段和允许开设出入口位置和数量，一般用图例表示。

4.2.11 公共服务设施配套要求：主要指与居住人口规模相对应配建的、为居民服务和使用的各类设施，一般用于居住区，此项指标一般用列表方式表示。

4.2.12 停车泊位

4.2.13 备注（包括市政场站的具体性质、不单独占地，但又必须保证的配套设施项目、用地上大部分建筑为需要保护的古建筑）

4.3 其它控制指标（指导性指标）

4.3.1 人口密度：主要用于居住区规划。

4.3.2 建筑形式：包括体量控制。

4.3.3 建筑色彩：指导性控制。

4.3.4 公共绿地面积：地面上绿地，其中绿化面积含水面。

4.3.5 最大建筑面宽：建筑物邻街一面的最大宽度控制。

4.3.6 最小建筑面宽：建筑物邻街一面的最小宽度控制。

4.3.7 保护要求：对古建筑或古遗址的保护。

4.3.8 环境景观要求：如城市风貌控制等。

4.3.9 城市生态环境要求：对影响城市环境质量的有害因素的控制要求。

4.3.10 人防要求：设防城市人防设施的要求。

5 “控规”指标调整论证报告的成果

5.1 “控规”指标调整论证报告需收集以下基础资料:

5.1.1 城市总体规划及原已经批准的“控规”对本规划地段的规划要求,相邻地段(周边至少 300 米范围)已批准的规划建设项目的资料。

5.1.2 土地利用现状,土地分类至小类。

5.1.3 人口分布、人口构成、人口密度等现状。

5.1.4 建筑物现状,包括房屋用途、产权、建筑面积、层数、性质、密度、建筑质量、保留建筑等。

5.1.5 公共设施规模、分布、质量、使用情况。

5.1.6 道路交通、市政设施及管网现状及规划。

5.1.7 土地经济分析资料,包括地价等级、土地级差效益、有偿使用状况、开发方式等。

5.1.8 所在地区历史文化传统、建筑特色、文物古迹、古树名木等资料。

5.1.9 有关气象、水文、地质和地震资料。

5.2 “控规”指标调整论证报告的成果要求

5.2.1 文本的基本格式

5.2.1.1 总则

5.2.1.2 土地使用分类、兼容及控制

5.2.1.3 主要控制指标调整

5.2.1.4 道路交通控制

5.2.1.5 配套设施调整

5.2.1.6 绿地控制

5.2.1.7 重点区段城市设计导则

#### 5.2.1.8 各地块控制指标调整前后一览表及对比

5.3 规划图纸的重要内容为图则，图则分为总图图则和分图图则。

5.3.1 总图图则比例尺一般为 1: 5000；分图图则比例尺一般为 1: 4000。

5.3.2 图则中应列出地块编号、用地性质、用地面积、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、人口密度、停车泊位、备注等十项指标。

5.3.3 规划图纸除基本图纸外，可酌情增加分析图纸，所有图纸均应附图注和图例。

5.3.4 图则中应沿用原“控规”计算机制图规范。

#### 5.4 地块编码的规定

沿用原“控规”编码方法。

#### 5.5 规划图纸的基本内容

- (1) 位置图（图纸比例不限）
- (2) 现状土地使用功能图
- (3) 现状建筑高度图
- (4) 规划土地使用功能调整图
- (5) 规划建筑高度调整图
- (6) 地块划分编号图（总图图则）
- (7) 各地块控制性详细规划调整图（分图图则）
- (8) 城市景观分析图
- (9) 沿街主要立面图
- (10) 街道尺度分析图

(11) 视线、视廊、景观线分析图

(12) 道路规划图

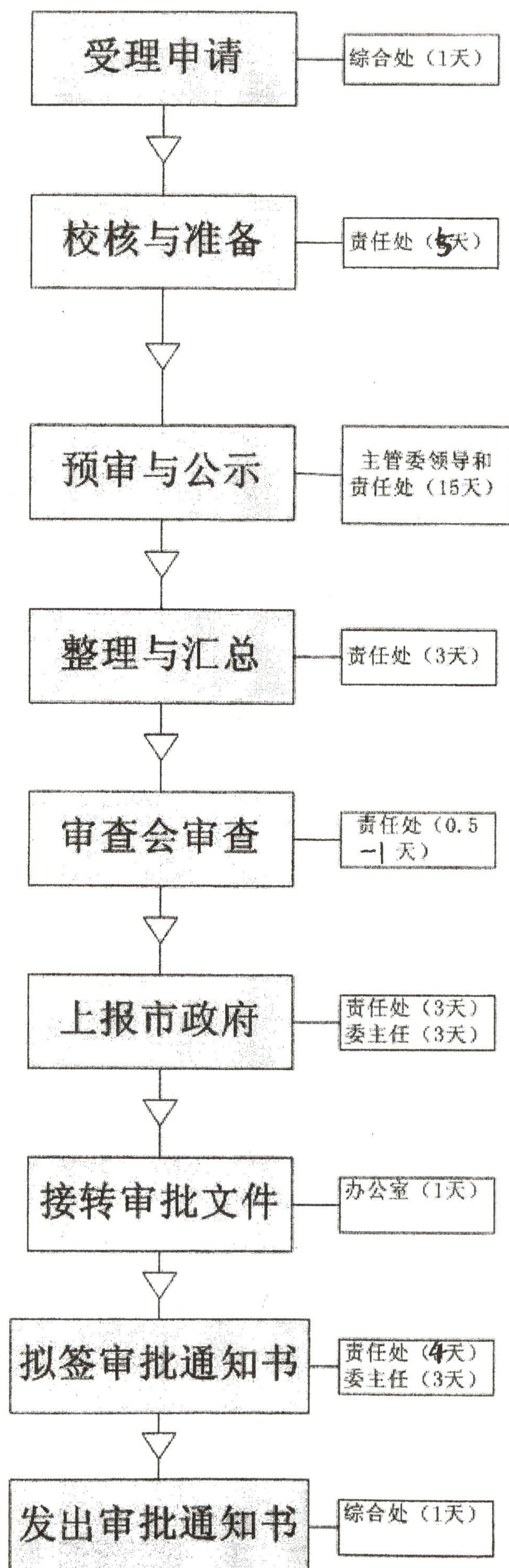
(13) 各项市政工程管线规划图

(14) 交通组织及交通影响评价图

(15) 原“控规”土地使用功能规划图及建筑高度控制规划图(附图)

5.6 “控规”指标的调整论证报告应根据“控规”调整的具体内容,重点阐述现状条件分析、总体控制与地块控制的方法和特点,规划构思和主要技术经济指标(主要技术经济指标包括用地平衡表、规划容量经济测算等)。

5.7 “控规”指标的调整论证报告中,应进行城市设计研究,论证控制条件、控制要求与控制指标,提出建筑高度、建筑风格、空间尺度与环境要求等;对城市设计构想的重点区段,应作意向性的形体规划,以引导修建性详细规划作细致的环境景观设计并校核控规指标。



控规调整申报表

|                       |  |  |         |  |      |      |      |  |
|-----------------------|--|--|---------|--|------|------|------|--|
| 建设单位：                 |  |  | 单位地址：   |  |      | 区（县） |      |  |
| 联系人：                  |  |  | 电话：     |  | 邮编：  |      | 单位公章 |  |
| 申报项目名称：               |  |  | 申报建设规模： |  |      |      |      |  |
| 申报项目地址：               |  |  | 区（县）    |  |      |      |      |  |
| “控规”调整单位：             |  |  |         |  |      |      |      |  |
| 联系人：                  |  |  | 电话：     |  | 单位公章 |      |      |  |
| 申报内容：                 |  |  |         |  |      |      |      |  |
| 不包括用地性质调整的指标调整（     ） |  |  |         |  |      |      |      |  |
| 包括用地性质调整的指标调整（     ）  |  |  |         |  |      |      |      |  |

19

**注意事项:**

1. 本表由建设单位填写并加盖公章。
2. 建设单位一栏要填写单位全称或法定简称。
3. 请在申报内容一栏的 (    ) 中划√表明申报内容。每张申报表每次只能申报一项内容。
4. 申报前请仔细阅读本表背面的《申报要求》，按要求备齐文件、图纸装订成册后方可向城市规划行政主管部门申报。
5. 城市规划行政主管部门受理申报后发出立案表，请妥善保管，并凭立案表原件在规定的期限内领取审批文件。
6. 本申报表可按 A4 规格复印或从网站下载。(北京市规划委员会网址：  
[www.bjghw.gov.cn](http://www.bjghw.gov.cn))

北京市规划委员会印制

## 申报要求

### 一、控规调整申报时所需文件和图纸

- 1、建设单位要求调整“控规”指标的申请一份
- 2、“控规”指标调整论证报告 5 套（包括交通组织及影响评价）
- 3、1: 5000 比例尺总图图则及 1: 4000 比例尺分图图则各 5 套
- 4、规划图纸各 5 份；规划图纸包括：位置图、现状图、控规图、调整图、各类分析图（环境、景观等）
- 5、电子文件 2 套（同展板内容：图片请提供 jpg 或 gif 格式文件，文字材料请提供 word 格式文件）
- 6、图示展板 1 套（900\*1200mm, 内容包括简要说明、位置图、现状图、控规图、调整图、分析图）

### 二、以下单位可以编制规划调整可行性论证报告

- 1、北京清华城市规划设计研究院
- 2、北京市城市规划建设研究院
- 3、建设部城市建设研究院
- 4、中国城市规划设计研究院
- 5、北京中华建规划设计研究院
- 6、中国建筑标准设计研究院

21

7、北京市建筑设计研究院

8、中国建筑设计研究院

通讯地址：北京市西城区南礼士路 60 号

北京市规划委员会重点项目审查处

邮政编码：100045

办公时间：法定工作日周一至周五

工作电话：68034099

传 真：68034099

监督电话：68022458

电子信箱：[weizhdch@bjghw.gov.cn](mailto:weizhdch@bjghw.gov.cn)

对外办公接待日：法定工作日周二、周四上午