

## 存量地区控制性详细规划 编制指南及成果示例

为因地制宜、分类指导存量地区控制性详细规划的编制工作，为存量地区的产业发展、住房保障、公服配套、公共空间等更新改造提供法定规划依据，现对于按需编制存量更新类街区控规、既有控规评估套合转化工作提出具体的编制方法和成果示例，具体如下：

### 一、鼓励有条件有需求的街区，开展存量更新类街区控规编制

为落实《北京市控制性详细规划实施管理办法》，在建设主导街区中，依据实施率划分存量更新类街区、优化完善类街区和动态引导类街区。存量更新类街区作为规划实施率在 80% 以上的街区，鼓励以街区为单元统筹存量提质增效，围绕城市功能再造、空间重塑、公共产品提供、人居环境改善等方面进行评估，梳理存在问题，明确功能优化和环境品质提升目标，通过整合各类空间资源有针对性地补短板、强弱项，统筹好空间资源要素与经济发展、社会治理、民生改善、环境改善、文化保护等方面的关系，促进存量空间提质增效。

## （一）重点内容

在工作内容上，聚焦存量街区现状情况复杂、设施存在短板、空间利用低效等特点，重点围绕现状摸底与资源盘点、重点地区特色塑造及引导、专项统筹、规划实施等方面，加强相关工作。

一是在现状摸底与资源盘点中，充分校核现状权属、规模、审批情况、实施情况、限制性要素等条件，加强对属地居民、企事业单位、政府部门等的访谈与调查，充分发挥责师作用，加强存量资源调查。

二是在重点地区特色塑造及引导中，加强对存量更新类街区涉及的轨道微中心、重要河道滨水地区等重点地区的系统性联通与品质提升，梳理现状低品质空间，从立面、色彩、第五立面等方面提出品质提升策略。

三是在专项统筹中，系统梳理存量资源，注重问题导向，精准对接居民需求，全面摸排现状教育、医疗、养老等三大设施的承载能力和配置缺口，提出利用存量资源补充三大设施的规划实施策略。

四是在规划实施中，建立多元协商工作机制，打通居民参与、多元共治路径，同时综合考虑居民需求紧迫度、产权主体意愿、实施难易程度，合理安排实施时序，提高公共服务水平，牢牢兜住民生底线。加强实施项目动态滚动更新，动态监测评估规划实施情况，保障规划实施。

## （二）成果要求

对于按需新编控规的存量更新类街区，根据《北京市控制性详细规划编制技术标准与成果规范》（2022年9月版），以街区为基本单元，重点从区域的整体性、系统性和结构性出发，编制“管控图则”“城市设计导则”“规划实施导则”“更新实施导则”，推动区域综合性更新。

一是“管控图则”。重点明确系统性、底线性、公益性内容，主要包括功能定位、规模管控、三大设施、重点区域、总体管控要求等相关工作。

二是“城市设计导则”。面向高品质人居环境和城市风貌，发挥空间引导作用，主要包括历史文化、蓝绿空间、街道空间、建筑空间、地下空间等内容，可根据地区特色选择引导要素和主要内容。

三是“规划实施导则”。明确实施任务清单、资源清单和项目清单，主要包括拆迁任务、建设任务、资源梳理、时序引导、近期项目等。

四是“更新实施导则”。主要包含闲置场地分布、可提质空间分布、闲置用房分布、低效楼宇分布、可扩容设施分布、地下空间和屋顶分布示意图，并形成与图纸对应的位置、规划性质、权属、面积等资源列表。

**二、鼓励用好既有控规，采取评估套合方法推动街区控规编制**

对于既有控规覆盖的街区，主要指新版总体规划、分区规划批准前已编制完成，并经依法审批的控制性详细规划，包括1999年《北京市区中心地区控制性详细规划》、2006年《北京中心城控制性详细规划》等，采取评估套合与完善转化的工作步骤，转化形成“一文一图则”的控规成果。既有控规覆盖的其他类型街区也可参照执行。

### （一）评估

#### 1. 评估实施情况。

梳理既有控规的实施情况，核算既有控规实施率，对现状权属、建成规模等情况进行校核评估。

#### 2. 评估未实施情况。

既有控规中未实施的区域，应结合权属边界、历史情况、规划科学性等内容，研判未实施原因，形成完善既有控规的建议。

#### 3. 评估综合交通系统。

道路交通重点评估道路的实施情况，核算路网密度，分析既有控规道路方案的科学合理性，评估轨道交通站点周边接驳设施、一体化设施、公共空间等实施情况，形成完善既有控规的建议。

#### 4. 评估三大设施实施情况。

重点结合相关专项规划、建设标准开展既有控规的三大设施评估工作。三大设施主要包括基础设施、公共服务设施和公共安全设施，其中：

(1) 基础设施重点校核重要廊道走向、廊道宽度、市政和交通场站位置、数量及用地规模；

(2) 公共服务设施重点校核用地规模和建筑规模总量；

(3) 城市安全设施重点校核用地规模、应急避难和救援通道走向、廊道宽度等。

#### 5. 评估不同功能街区的需求。

根据居住、产业、混合等不同功能街区针对性开展需求评估，形成完善既有控规的建议。其中：(1) 居住类街区应重点结合居住人群需求，聚焦生活空间环境和民生服务保障；(2) 产业类街区应顺应市场规律需求，提升空间经济效益；(3) 混合类街区应注重功能复合利用，关注城市活力、环境品质和综合承载能力的提升。

### (二) 套合

#### 1. 套合“三区三线”与分区规划。

重点校核既有控规与“三区三线”、分区规划“两线三区”“国土空间规划分区”管控要求。

(1) “三区三线”重点校核耕地与永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等三条控制线的符合情况；

(2) “两线三区”重点校核分区规划集中建设区、限制建设区、生态控制区等用地规划符合情况；

(3) “国土空间规划分区”重点校核分区规划中 11 类土地用途分区的符合情况。

刚性传导耕地与永久基本农田、生态保护红线要求，形成完善既有控规的建议；确需优化城镇开发边界、生态控制线、城镇建设用地区、村庄建设用地区、战略留白用地区等内容的，根据相应情形编制分区规划主动运行维护方案，按照《北京市分区规划实施管理办法》履行相应程序。

## 2. 套合底线管控要求。

重点校核水土流失等地质灾害防治、洪涝风险、河湖蓝线、湿地、水源保护、地下水超采、文化保护、化工危险源及安全防护、机场净空高度管控、电磁辐射防护、市政通道防护、噪声污染等底线管控要求以及城市控制线衔接情况，形成完善既有控规的建议。

## 3. 套合街区指引。

重点关注既有控规与街区指引中规划常住人口、规划城乡建设用地面积、规划地上总建筑面积等核心指标的校核。在落实总体规划的前提下，按需优化空间资源配置，确保既有控规与街区指引核心指标相互衔接、保持一致。

### （三）完善

根据评估、套合形成的完善既有控规建议，因类施策完善既有控规方案。

#### 1. 完善用地布局。

根据评估、套合形成的完善既有控规相关建议，研究优化既有控规的用地布局，支撑成果报审。

## 2. 统筹三大设施专项要求和实际需求。

根据三大设施专项规划、建设标准评估情况，结合不同功能街区的实际需求，兼顾基础保障与品质提升，鼓励功能复合和设施共享，分类型补足三大设施短板，并在时间维度上做好各类服务设施的统筹。

## 3. 精细差异化设置路网条件。

根据道路方案评估情况，结合实际发展需求、实施条件，合理设置路网密度。

（1）支路及以下等级道路以虚线形式在街区控规中表示，在后续实施阶段，可结合用地布局对线形和位置进行优化，并与周边路口形成良好衔接关系。

（2）对于存量建成区的街坊路可计入街区路网密度，对于不同功能区可结合出行特征合理确定路网密度，其中，商业主导功能区等人流密集地区可适当提高路网密度；以工业园、物流园区等为主的生产主导区在满足产业需求和货运集散的前提下，可适当降低路网密度。

## （四）转化

### 1. 成果转化形式。

完善后的既有控规，转化形成的街区控规成果应包括“一文一图则”，即成果文本、管控图则。

### 2. 数据库建设。

按照《关于建立国土空间详细规划统一数据平台的工作方

案》，应及时在国土空间详细规划统一数据平台上完成街区指引方案在线更新、街区控规成果在线编审汇交和规划综合实施方案（核心数据）成果在线汇交工作。

附件：存量地区既有控规评估套合与完善转化形成街区控规成果示例

附件

# 存量地区既有控规评估套合与完善转化形成 街区控规成果示例

## 一、 总则

### 1.1 规划背景

阐述规划背景情况。

### 1.2 规划范围

明确规划四至范围和面积，体现行政区划范围的位置，阐述不同层面的空间区位关系。

本次规划范围为“06控规”覆盖的XX个街区，位于XX，西至XX，东至XX，南至XX，北至XX，总面积约为XX平方公里。（以下简称“规划范围”）

### 1.3 既有规划基础

本研究中的既有规划主要包括《北京市区中心地区控制性详细规划》（以下简称“99控规”）和《北京中心城控制性详细规划》（以下简称“06控规”）XX-XX等。

### 1.4 规划依据

（1）《中华人民共和国城乡规划法》

（2）《XXXX》

## 1.5 街区及主导功能分区划定

结合街区指引，本次规划范围包含 XXXX-XXXX ~ XXXX-XXXX，等共 XX 个街区，包括 XX 个建设主导街区和 XX 个生态复合街区，共划定主导功能分区 XX 个。

## 二、 现状摸底与既有规划实施评估

### 2.1 现状摸底

对现状常住人口、用地功能、城乡建设用地规模、建筑规模、实施情况、限制性要素进行充分调查和梳理。

### 2.2 既有控规核心指标实施评估

#### 2.2.1 人口与实施情况

评估规划范围内既有规划人口规模、规划人口密度及规划就业岗位数等情况。

例如，规划范围内既有规划人口 XX 万人，规划人口密度约 XX 万人/平方公里。规划就业岗位数 XX 万人。

#### 2.2.2 用地与实施情况

评估规划范围内既有规划城乡建设用地、特交水建设用地和非建设用地规模，以及各类用地已实施规模及实施率情况。

例如，规划范围内，既有规划城乡建设用地约 XX 公顷，其中，已实施约 XX 公顷，城乡建设用地实施率约 XX%；既有规划特交水建设用地约 XX 公顷，其中，已实施约 XX 公顷，特交水建设用地实施率约 XX%；

既有规划非建设用地约 XX 公顷，其中，已实施约 XX 公顷，非建设用地实施率约 XX%。

城乡建设用地中，既有规划居住用地约 XX 公顷，已实施约 XX 公顷，实施率约 XX%；既有规划产业用地约 XX 公顷，已实施约 XX 公顷，实施率约 XX%…

### 2.2.3 建筑规模与实施情况

评估规划范围内既有规划地上总建筑规模、已实施建筑规模及建筑规模实施率。

例如，规划范围内，既有规划地上总建筑面积 XX 万平方米，已实施约 XX 万平方米，建筑规模实施率约 XX%。其中，既有规划居住建筑规模约 XX 万平方米，已实施约 XX 万平方米，居住建筑实施率约 XX%；既有规划产业建筑规模约 XX 万平方米，已实施约 XX 万平方米，产业建筑实施率约 XX%…

## 2.3 综合交通实施评估

### 2.3.1 道路系统规划

评估规划范围内规划高速公路、快速路、主次干路的数量、实施率、路网密度和红线宽度。

例如，规划范围内规划高速公路 XX 条，红线宽度 XX-XX 米，已实施 XX 条，实施率为 XX%；…

### 2.3.2 轨道交通系统规划

评估规划范围内规划轨道交通线路、站点、微中心及站点周边一体化

实施情况。

例如，规划范围内规划轨道交通线路 XX 条，已实施 XX 条，实施率为 XX%。规划轨道交通站点 XX 座，已实施 XX 座，实施率为 XX%。规划轨道微中心 XX 处，已实施 XX 座，实施率为 XX%。规划轨道交通站点一体化用地 XX 公顷，已实施 XX 公顷，实施率为 XX%。

## 2.4 三大设施实施评估

### 2.4.1 公共服务设施

评估既有规划公共服务设施用地面积、建筑规模、实施情况，衔接各类公服设施专项规划，明确待落实任务。

例如，既有规划公共服务设施用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米。已实施用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米，实施率为 XX%。其中，基础教育设施用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米，已实施用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米，实施率为 XX%…

公共服务设施专项规划包括但不限于《北京市教育设施专项规划（2018 年-2035 年）》《北京市体育设施专项规划（2018 年-2035 年）》《北京市医疗卫生设施专项规划（2020 年-2035 年）》《首都防疫设施专项规划（2020 年-2035 年）》《北京市养老服务专项规划（2021 年-2035 年）》等。

### 2.4.2 交通设施

分类评估既有规划交通设施包括公交场站、停车场、加油加气加氢充电站等交通设施的位置、用地面积、建筑规模、设施数量、廊道走向、廊

道宽度等实施情况，衔接各类交通专项规划，明确待落实任务。

例如，既有规划交通设施用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米，已实施用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米，既有规划交通设施数量 XX 处，已实施 XX 处，实施率为 XX%，既有规划交通设施廊道宽度和走向是否按既有规划实施…

交通基础设施专项规划包括但不限于《北京市公交场站专项规划（2020 年-2035 年）》《北京市慢行系统规划（2020 年-2035 年）》等。

#### 2.4.3 市政设施

评估既有规划市政设施用地面积、建筑规模、设施数量、廊道走向、廊道宽度等实施情况，衔接各类市政专项规划，明确待落实任务。

既有规划市政设施用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米，已实施用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米，既有规划市政设施数量 XX 处，已实施 XX 处，实施率为 XX%，既有规划市政设施廊道宽度和走向是否按既有规划实施…

市政基础设施专项规划包括但不限于《北京市市政基础设施专项规划（2020 年-2035 年）》《北京市河湖水系蓝线规划（一期）》《北京市防洪排涝专项规划》等。

#### 2.4.4 城市安全设施

统计既有规划城市安全设施用地面积、建筑规模，应急避难和救援通道走向、廊道宽度等实施情况，衔接各类城市安全设施专项，明确待落实任务。

例如，既有规划城市安全设施用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米，已实施用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米，既有规划应急避难场所 XX 处，已实施 XX 处，实施率为 XX%，既有规划救援通道走向、廊道宽度等是否按既有规划实施…

城市安全设施专项规划包括但不限于《北京城市消防规划（2016 年-2035 年）》《北京市公安派出所设施专项规划（2020 年-2035 年）》《北京市人民防空建设规划（2018 年-2035 年）》《北京市应急避难场所规划（2022 年-2035 年）》等。

### **三、 上位规划及底线管控**

#### **3.1 上位规划与底线管控**

##### **3.1.1 上位规划**

- (1) 北京城市总体规划要求
- (2) 分区规划要求

##### **3.1.2 底线管控**

###### **(1) 两线三区管控**

规划严格落实“三区三线”划定成果与分区规划“两线三区”管控要求，确定耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、集中建设区、生态控制区、限制建设区。

###### **(2) 限建要素管控**

规划范围内是否涉及各类限制性要素包括地下水严重超采区(限建)，水源保护区、河湖及蓄洪(涝)区、110kV 变电站防护区(禁建)，微波

通道辐射防护区（限建），平原区道路林网（限建），城市绿线（禁建），城市道路噪声一级区（限建），城市道路噪声二级区（限建），铁路噪声一级区（限建），铁路噪声二级区（限建）等。

### 3.2 街区指引衔接

落实《xx 详细规划街区指引（2020 年-2035 年）》（以下简称“街区指引”）要求，规划范围内包含 XXXX-XXXX 等 XX 个街区，规划常住人口 XX 万人，城乡建设用地面积 XX 公顷，建筑总规模 XX 万平方米。根据实际情况和项目需求，既有规划建筑规模总量超出街区指引部分，可与其他街区进行统筹协调。

## 四、 总体战略

### 4.1 功能定位与发展目标

结合上位规划要求、地区发展诉求等，明确新时代背景下，规划范围整体及所辖各街区的规划功能定位与发展目标，阐述规划理念、原则等内容。

### 4.2 总量规模管控

严格落实总体规划、分区规划的指标管控要求，结合更新需求、功能效益以及用地条件，合理分解规模总量，明确各街区的人口规模、用地规模和建筑规模。

#### 4.2.1 人口规模管控

严格落实人口规模管控，至 2035 年规划常住人口规模控制在 XX 万人。

构建面向城市实际服务人口的服务管理全覆盖体系，建立以需求为导向的公共服务供给机制，扩大基本公共服务覆盖面，提高公共服务均等化水平。在常住人口 XX 万人控制规模基础上，公共服务设施按照 XX 保障系数配置（基础教育设施按照 XX 系数保障），各项公共服务设施落实全区统筹要求，强化区域协同保障。

本次规划范围内规划就业人口 XX 万人...

#### 4.2.2 用地规模管控

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。本次规划范围内总用地面积约 XX 公顷，其中，城乡建设用地约 XX 公顷，特交水建设用地约 XX 公顷，非建设用地约 XX 公顷。划定 XX 平方公里的战略留白用地，为服务保障“四个中心”功能建设，承担重大活动、大型事件举办，以及保障重大项目建设预留条件。

积极推进城市更新、存量盘活，从老旧小区改造、商圈楼宇提质、服务配套提升、公共空间激活等多个维度探索城市高度建成区可持续发展新方式，推动空间品质不断提升。

#### 4.2.3 建筑规模管控

严格落实建筑规模管控要求，统筹考虑城市更新与资源环境承载能力要求，优化提升城市功能，创造良好人居环境。本次规划范围内规划地上总建筑规模控制在 XX 万平方米。

充分发挥建筑规模对空间资源调配引导作用，统筹近远期建设安排，做好建筑规模调控引导。在建筑规模总量不变的前提下，街区之间的建筑

规模可根据实际需求适当调剂平衡。

### 4.3 综合指标体系

各项指标按照规划范围统一制定，规划范围内不涉及的指标可不做表述。结合地区特色，可对指标体系进行增补完善。

### 4.4 整体空间结构

落实总体规划、分区规划中的空间结构及空间管制要求，结合地区特点，统筹规划范围与相邻地区的空间关系，明确规划范围内城市空间结构。

## 五、 空间布局与分区管控

### 5.1 三生空间布局

坚持生态空间山清水秀、生活空间宜居适度、生产空间集约高效，合理规划用地功能。提出各街区的用地结构比例规划目标与策略，明确住宅、产业用地规模上限和设施用地下限。落实三大设施用地规模及布局。

### 5.2 主导功能分区

在综合考虑行政区划、土地权属、空间形态、城市道路、存量用地功能等要素的基础上，结合主导功能，划定 XX 个主导功能分区，包括居住主导区、商业商务主导区等在内的 XX 个类型。其中，居住主导区 XX 个，生产主导区 XX 个，商业商务主导区 XX 个...

### 5.3 基准强度

综合考虑建筑规模与人口、就业岗位的匹配关系，考虑交通支撑条件、

配套设施水平、环境影响要求、地区经济发展水平等方面的因素，以规划主导功能分区为基本空间单元，规划范围内划定 XX 个等级的基准强度分区，超过 70%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）应遵循该分区的容积率上限要求。

一级强度分区 XX 个，主要分布在 XX；

二级强度分区 XX 个，主要分布在 XX；

三级强度分区 XX 个，主要分布在 XX；

.....

#### 5.4 基准高度

结合总体规划、分区规划关于城市形态和建筑高度的管控要求，以主导功能分区为基本空间单元，规划范围内划定 XX 个等级的基准高度分区，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。

原貌控制区 XX 个，主要位于 XX；

9 米高度分区 XX 个，主要位于 XX；

12 米高度分区 XX 个，主要位于 XX；

.....

## 六、 专项统筹

### 6.1 居住提升

按照老旧小区综合整治相关要求，明确街区范围内老旧小区数量与空间范围，对老旧小区综合整治重点内容提出引导建议。

## 6.2 综合交通规划

### 6.2.1 道路系统规划

一是结合不同街区类型规划要求、实施条件，明确街区范围内的道路空间布局，包括快、主、次、支及其他道路（街坊路）等不同层级道路系统，差异化设置路网密度。二是确定街区范围内规划的各条道路的红线宽度要求。

规划城市快速路 XX 条，红线宽度 XX-XX 米；规划城市主干路 XX 条，红线宽度 XX-XX 米；规划城市次干路 XX 条，红线宽度 XX-XX 米；规划城市支路 XX 条，红线宽度 XX-XX 米。规划路网密度不低于 XX 公里/平方公里。

### 6.2.2 轨道系统规划

按需求开展控规范围内轨道交通专题研究，确定研究范围内控规深度的轨道交通规划方案，落实轨道交通线路区间（包括正线、出入线、联络线等）、站点分布、车站及附属设施、车辆基地及其它设施、交通接驳设施用地规模与布局、站点周边用地控制要求等内容。

规划范围内规划轨道交通线路 XX 条，分别为 XX 线，线路区间按照外轨中心线两侧各 15 米作为用地控制保护范围。规划轨道交通站点 XX 座。规划轨道微中心 XX 处。

## 6.3 三大设施系统布局

### 6.3.1 公共服务设施

按照分区规划中教育、医疗卫生、养老、文化、体育、邮政、物流、

社区服务等公共服务体系专项规划的目标、标准、布局原则等要求，以街区指引所确定的各类设施规模与布局为基础，结合区域及街区现状情况，分析实际需求，合理布局各类公共服务设施，明确现状保留和规划新增设施的规模、位置和层级，确定各类设施指标，推动设施落地。

鼓励根据不同功能街区的实际需求，兼顾基础保障与品质提升，鼓励功能复合和设施共享，分类型补足三大设施短板。如空间资源紧张的居住类街区，优先保障居民现时需求度最高的民生设施，在时间维度做好各类服务设施的统筹。

本次规划范围内规划公共服务设施用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米。其中，基础教育用地 XX 处，用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米，保留 XX 处，XX 公顷，新增 XX 处，XX 公顷…

### 6.3.2 交通设施

考虑相应的保障系数来进行交通基础设施配置，落实公交、加油加气站等各类交通设施场站的位置、数量、规模和要求；明确停车配置要求。加强精细化治理，推动建筑规模指标逐步向公共交通高可达性区域集聚，鼓励存量地区公交场站功能复合利用（优先拓展停车、补充民生短板功能），老旧厂房等城市更新工作中结合停车设施供需情况适当补充社会停车功能等。

本次规划范围内规划交通设施用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米。其中，公交场站用地 XX 处，用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米，保留 XX 处，XX 公顷，新增 XX 处，XX 公顷…

### 6.3.3 市政设施

结合上位规划及相关专项规划对规划范围内各街区的要求，根据编制街区的规划人口、建设用地等规模，对街区水、能源、信息、环卫等系统进行专项研究，明确街区各市政专业的要求及场（厂）站、干线布局，推进城市建设有序实施。市政基础设施专项规划中的重要生命线廊道和市政场站等重点内容应在控规中予以落实。鼓励街区级别的设施功能复合和设施共享。

本次规划范围内规划市政设施用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米。其中，供水、雨水排除、污水排除、再生水、供电、供热、燃气、电信、有线电视、环卫等设施用地 XX 处，用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米，保留 XX 处，XX 公顷，新增 XX 处，XX 公顷…

### 6.3.4 安全设施

在治安、防疫、防灾等方面存在的灾害风险隐患，提出相应的改善策略，提升城市韧性水平。其中包括但不限于防洪及河湖水系：明确规划区防洪标准及相关河道治理标准、防洪工程布局，明确河道规划上口宽度及绿化隔离带宽度，明确蓄洪（涝）区蓄洪水量、蓄洪（涝）及周围安全防护距离等要求。落实规划范围内的水系蓝线、防护绿地边界。对于有明确常水位要求的河湖，落实常水位线。对于受山坡洪水威胁的街区，应在建设用地内临山侧预留截洪沟用地，明确截洪沟的位置及宽度。

本次规划范围内规划城市安全设施用地面积约 XX 公顷，建筑规模约 XX 万平方米。

## 6.4 城乡统筹

加强城乡统筹，实现城乡发展一体化，落实人口疏解、用地减量、绿色空间占比等方面的目标和要求，明确拆迁任务、安置任务、减量任务等，提出优化调整产业结构、公园建设、基础设施建设等方面的实施策略。

规划涉及待拆迁村庄XX个、待安置农民XX人、待安置劳动力XX人。截至目前已实现拆迁村庄XX个，已安置农民XX人，已实施农民安置房建筑规模XX万平方米；已安置劳动力XX人，已实施劳动力安置用房建筑规模XX万平方米。

## 七、 规划实施

### 7.1 实施策略

加强存量更新类街区的实施行动，鼓励各区按照体检评估找问题、多元协商问需求、整体策划配政策、制定计划推行动“四步走、八清单”的更新思路，以规划街区为基本单元统筹资源要素，持续谋划策划生成项目。

### 7.2 近期项目

梳理市区稳定且成熟的在途项目，包括项目的名称、功能、用地面积、建筑规模等，以支撑后续项目落地。梳理规划综合实施方案项目的开展情况，正在编制XX个实施方案。

结合各控规实际情况，补充相关内容。例如，朝阳区加快推进兆峰陶瓷厂项目、焦化厂上市项目、奥运村街道保租房项目、奥林匹克公园南区土地一级开发项目、望京西客运枢纽、CBD核心区一期土地一级开发项

目、广渠路棚户区改造和环境整治项目、劲松街道平乐园土地一级开发项目、CBD核心区 Z8（昆泰）地块项目、CBD核心区 Z9（大家）地块项目等重点项目实施。

着力推动 XX、XX 等重点功能区建设，推动 XX、XX 重大工程项目审批落地，强化对城市空间关键地区支撑，逐步提升地区功能。其中，XX 功能区实施情况 XXX，XX 功能区实施情况 XXX。

### 7.3 规划适应性规定

#### 7.3.1 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”。

#### 7.3.2 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。

### 7.3.3 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、街坊路可视情况进行线位优化。

## 八、附表

### (1) 综合指标表

分类	序号	指标名称	现状	2035年	指标类型
规模结构	1	常住人口规模（万人）			控制性
	2	就业岗位规模（万人）			引导性
	3	建设用地规模（公顷）			引导性
	4	城乡建设用地规模（公顷）			控制性
	5	战略留白用地规模（公顷）			控制性

	6	地上总建筑面积（万平方米）			控制性
	7	三大设施建筑面积（万平方米）			控制性
基础保障	8	轨道微中心数量（个）			控制性
	9	集中建设区道路网密度（公里/平方公里）			引导性
	10	新能源和可再生能源比重（%）			引导性
	11	可再生能源供热比例（%）			引导性
韧性	12	年径流总量控制率（%）			控制性
	13	蓄洪（涝）区规模（立方米）			引导性
	14	建成区人均公园绿地面积（平方米/人）			控制性
	15	结构性绿带（条）			控制性

## （2）规模总量一览表

街区	常住人口（万人）			就业岗位（万人）	城乡建设用地（公顷）			总建筑面积（万平方米）		
	现状	街区指引	本次规划	本次规划	现状	街区指引	本次规划	现状	街区指引	本次规划
街区 1										
街区 2										
……										
合计										

## 九、 图纸

- （1）现状用地功能分类图
- （2）街区及主导功能分区划定图
- （3）主导功能规划图
- （4）基准强度规划图
- （5）基准高度规划图
- （6）河湖水系规划图
- （7）基础教育设施规划图

- (8) 医疗服务和公共卫生设施规划图
- (9) 养老设施规划图
- (10) 公共文化设施规划图
- (11) 公共体育设施规划图
- (12) 城市安全与卫生分区规划图
- (13) 轨道交通及微中心规划图
- (14) 道路系统与交通设施布局规划图
- (15) 市政场站及廊道布局规划图

## **十、图则**

视需求按一个或多个街区编制“管控图则”。