

目 录

第一章 基本编制规定	1
1.1 工作目的	1
1.2 工作原则	1
1.3 编制规定	2
1.3.1 《街区控规深化方案》	2
1.3.2 拟实行区域《地块控规》	4
第二章 重要工作内容	7
2.1 现实状况调研及分析	7
2.1.1 土地使用状况调查及综合评价	7
2.1.3 交通设施现实状况调查及分析	8
2.1.4 市政设施现实状况调查及分析	8
2.2 规划控制及引导	8
2.2.1 确定地块边界和用地性质	8
2.2.2 规定地块的规划控制指标	9
2.2.3 详细贯彻三大公共设施	10
2.2.4 控制“绿线、蓝线、黄线、紫线、红线”	11
2.2.5 提出都市设计导则	12

附录 规划成果技术规定13

附录1 用地分类原则及指标控制指导13

表1 城镇用地分类和代号表（试用稿）13

表2 重要控制指标基准关系参照表18

附录2 成果格式及绘图原则参照22

（一）规划文本构造22

（二）规划图则规定24

（三）图纸绘制原则24

第一章 基本编制规定

1.1 工作目的

控制性详细规划编制是体现都市规划公共政策属性、履行政府社会管理和公共服务职能的重要载体。编制《北京新城控制性详细规划（地块层面）》，要深化贯彻北京市政府批复的各《新城规划》和《新城控制性详细规划（街区层面）》，充足发挥控制性详细规划对于调控都市资源配置、协调社会利益关系、维护社会公平、保障公共安全的重要作用，引导新城建设有序运行和健康发展。

1.2 工作原则

（1）坚持公共利益优先原则，强化政府公共服务职能，保证公共设施、环境品质和都市安全。

（2）坚持节省用地、节省能源的方针，以资源、环境、生态和历史文化保护为前提，增进都市发展与经济、社会以及生态环境相协调。

（3）重视研究和合理处理与广大人民群众切身利益亲密有关的人居环境改善、旧城及村庄拆迁改造、中低收入阶层住房保障、公共交通发展、基础设施建设、公共服务均等化等重点问题，突出体现都市规划的公共政策属性。

（4）适应市场经济环境的变化特点，满足都市规划的动态管理规定，对的把握“强制性”和“指导性”之间的关系，制定刚性与弹性相结合的指标体系。

（5）继承、发扬新城的地区特色和文化特色

，充足发挥都市设计的重要作用，增进都市精细化管理。

(6) 加强规划编制的公众参与，提高规划的公正性、公平性和严厉性。

(7) 探索新城街区建设管理和行政区域管理相结合的也许性，为搭建都市规划数字化信息管理平台提供技术条件。

1.3 编制规定

新城控规由《新城控制性详细规划（街区层面）》（如下简称《**街区控规**》）和《新城控制性详细规划（地块层面）》（如下简称《**地块控规**》）两个层级构成。

经市政府同意的《街区控规》是制定《地块控规》的基本根据。

《地块控规》在编制过程中应充足征求有关委办局的意见，做好与各类专题规划的衔接协调，并按照法定程序在审查、同意前向社会公告，征求公众意见，重点地区还应进行专家论证。

地块层面的控制性详细规划编制工作，应结合“街区整体审查立案、分区审查审批”的管理措施及报批程序有序进行。

《街区控规深化方案》

《街区控规深化方案》是在新城规划都市建设区范围内，以通过市政府同意的《街区控规》为根据，以完整街区为规划范围编制的“地块层面”控制性详细规划方案。

《街区控规深化方案》需通过规划行政主管部门组织专业技术审查

，修改完善后在有关规划行政主管部门进行整体立案，作为指导拟实行区域《地块控规》编制的技术参照和基本根据，形成对新城控规进行长期动态维护的工作基础之一。

《街区控规深化方案》是结合新城建设的实际状况和发展规定，以《街区控规》为根据、在地块层面的继续深化和贯彻完善，对《街区控规》中提出的各项强制性控制规定应严格贯彻。

《街区控规深化方案》的成果内容应重要包括两部分：

- ① 对《街区控规》贯彻状况的专题阐明；
- ② 街区控规深化方案（重要包括：规划阐明、规划图纸）。

(1) 对《街区控规》贯彻状况的专题阐明

有针对性地阐明《街区控规深化方案》对已审批《街区控规》所确定的规划内容（街区主导功能、街区建设总量、三大公共设施等）的贯彻及深化状况。

如对《街区控规》内容有变更，应按照《北京新城控制性详细规划管理技术规定（报审稿）》的有关规定，进行充足论证。

对于三大公共设施（公共服务设施、交通市政基础设施、公共安全设施）的规划控制，不仅要阐明《街区控规深化方案》对《街区控规》有关规定的贯彻细化状况，同步还应重点阐明根据专题规划的规定在街区范围内新增公共设施的规划状况。

对于《街区控规》中规定的农民搬迁安顿用地及规划建设规模的贯彻状况，应结合《街区控规深化方案》中的详细安排，予以重点阐明。

结合街区控规深化方案，专题阐明应同步附具下图纸：

— “街区三大公共设施规划控制图”

应精确反应在街区控规深化方案中明确的三大公共设施的规划地块位置、用地面积、建筑面积以及多方案预留等有关规划控制规定。

图纸体现可参照《街区控规》中“街区规划图则”的有关规定及体现形式；或根据详细状况按照三大公共设施的分类，分专业进行系列图纸绘制。

— “农民搬迁安顿用地规划控制图”

应精确反应在在街区控规深化方案中明确的农民搬迁安顿用地的规划地块位置、用地面积、建筑面积、拟处理安顿的村庄名称以及人口规模等有关规划控制规定。

(2) 街区控规深化方案

重要包括规划阐明、规划图纸两部分。

① 规划阐明

规划阐明应阐明街区位置和规划范围、现实状况状况及综合评价、重要规划根据、功能定位与发展目的、街区规模控制（包括建设用地、居住人口、建设总量及分类建设规模）、功能布局构造、三大公共设施控制、土地使用控制与引导、交通系统规划、市政各专业规划、防灾减灾规划、绿地系统规划、都市设计导则、实行提议（村庄搬迁安顿、建设时序、土地储备）等规划内容。

在规划阐明中应附有下列技术汇总数据：

- “规划用地控制指标表”（与“地块编号图”相对应）
- “现实状况用地及建筑面积汇总表”

— “规划用地及建筑面积汇总表”

— “重要规划经济技术指标表”

可根据详细状况附具专题研究、基础资料汇编等附件。

② 规划图纸

规划图纸应基本包括如下内容：街区位置及周围关系图、土地使用功能现实状况图、现实状况土地权属图、现实状况土地资源评价图（重要从土地储备的角度进行分析评价）、土地使用功能规划图、建设强度规划控制图、建筑高度规划控制图、交通系统规划图（系列）、市政专业规划图（系列）、绿地系统规划图、都市设计规划图（系列）、规划地块编号图等。

对都市中心区、重点景观区、特色街区、文化保护区等重点区域，应加强都市设计方面的细化研究工作，突出都市设计的控制与引导作用。

1.3.2 拟实行区域《地块控规》

拟实行区域《地块控规》，是结合新城建设的实际需要和详细状况，以通过审查立案的《街区控规深化方案》为基础根据，以拟实行区域所在街区为研究范围，针对“拟实行区域”编制的地块层面控制性详细规划。

拟实行区域《地块控规》经规划行政主管部门审查、审批，是新城开发建设和建设工程规划管理的根据。

拟实行区域《地块控规》的成果内容应重要包括四部分：

① 对《街区控规深化方案》贯彻状况的专题论证；

②

拟实行区域地块控规（包括：规划文本、规划图则、规划图纸、规划阐明）；

③ 规划实行方案；

④ 公众参与状况阐明。

(1) 对《街区控规深化方案》贯彻状况的专题论证

重点阐明拟实行区域的《地块控规》对已经审查立案的《街区控规深化方案》内容的贯彻及细化状况。

根据《北京市新城控制性详细规划管理措施（报审稿）》和《北京新城控制性详细规划管理技术规定（报审稿）》的有关规定，假如拟实行区域《地块控规》对已经审查立案的《街区控规深化方案》的内容有重大调整，需对已立案的《街区控规深化方案》进行整体论证，通过规划行政主管部门组织专业技术审查、修改完善后更新立案。

对于三大公共设施（公共服务设施、交通市政基础设施、公共安全设施）的规划控制，不仅要阐明拟实行区域《地块控规》对《街区控规深化方案》有关规定的贯彻细化状况，同步还应重点阐明根据专题规划规定在规划范围内新增公共设施的规划状况。

对于“拟实行区域”应承担的农民搬迁安顿用地及建设规模的贯彻状况，应结合《地块控规》中的详细安排，予以重点阐明。

结合《地块控规》方案，同步附具下图纸：

— “街区三大公共设施规划控制图”

结合拟实行区域《地块控规》内容

，深化完善拟实行区域所在街区的三大公共设施规划布局。在“街区三大公共设施规划控制图”中，应将在拟实行区域内规划贯彻的三大公共设施的地块位置、用地面积、建筑面积等有关规划控制规定予以精确反应。

— “农民搬迁安顿用地规划控制图”

应精确反应在拟实行区域内应承担的农民搬迁安顿用地的规划地块位置、用地面积、建筑面积、拟处理安顿的村庄名称以及人口规模等有关规划控制规定。

(2) 拟实行区域地块控规

① 规划文本

应重要阐明规划范围、重要规划根据、发展目的及主导功能、功能布局、建设规模（包括用地规模、人口规模、建筑规模）、三大公共设施规划控制、土地使用规划控制与引导、绿地系统规划、交通系统规划、市政各专业规划、防灾减灾规划、都市设计导则、村庄搬迁安顿、实行保障等方面的内容。

需附有“规划用地及建筑面积汇总表”、“重要规划经济技术指标表”。

规划文本的基本构造参见附录2。

② 规划图则

采用规划图与规划指标列表相结合的方式，全面、清晰地反应规划地块的各项控制指标、控制规定以及必要的备注阐明。

对都市中心区、重点景观区、特色街区、文化保护区等重点区域，可单独增长都市设计方面的系列规划图则。

规划图则的详细规定参见附录2。

③ 规划图纸

应包括位置及周围关系图、土地使用功能现实状况图、现实状况土地权属图、土地使用功能规划图、建设强度规划控制图、建筑高度规划控制图、交通系统规划图（系列）、市政各专业规划图（系列）、绿地系统规划图、都市设计规划图（系列）、地块编号图等。

规划图纸的绘制规定参见附录2。

④ 规划阐明

应简要扼要地简介阐明规划背景、现实状况状况与问题分析、综合发展条件分析、各专业规划阐明、规划实行提议等内容。

可根据拟实行区域的详细状况附具其他必要的材料作为附件。

（3）规划实行方案

组织编制单位应结合《地块控规》内容，制定完整可行的实行方案，重点提出保障基础设施、公共服务设施、生态环境、拆迁安顿、政策性保障住房等方面实行建设的详细措施，妥善安排建设时序，保证规划有序实行。

（4）公众参与状况阐明

在规划编制过程中，组织编制单位应当就规划方案充足征求社会公众意见，维护公共利益，重视利益有关人的权益。“公众参与状况阐明”应重点反应对公众反馈意见的搜集、整顿、分析及采纳状况。

第二章 重要工作内容

《街区控规深化方案》和拟实行区域《地块控规》应在《街区控规》的基础上，继续深化现实状况调研工作，并按照《北京新城控制性详细规划管理技术规定（报审稿）》的规定进行编制。

《街区控规深化方案》应以完整街区为规划范围，统筹安排，综合布署。

拟实行区域《地块控规》应结合实际状况，重点研究拟实行区域范围内的规划，并统筹考虑拟实行区域与所在街区及周围地区的协调关系。

2.1 现实状况调研及分析

重视对现实状况基本状况的深入调查和综合分析，根据《街区控规》确定的街区主导功能，结合该地区发展建设目的，阐明规划需要重点协调的重要矛盾以及需要处理的关键问题。

2.1.1 土地使用状况调查及综合评价

(1)

调查规划范围内的工程地质条件、自然地貌特点、水源保护分区等状况。

(2) 理解规划审批状况，对现实状况各类用地的使用状况进行记录，分析现实状况土地运用的布局、构造以及存在的重要问题。

(3) 调查规划范围内的用地权属状况，图示现实状况单位企业的权属

、用地范围、单位名称等内容；理解现实状况单位的基本状况和发展意向。

(4) 调查人口规模、人口构造、人口密度、人口分布等状况。

(5) 调查古树名木、地下埋藏区、各级文物保护单位、历史文化保护区、具有保护价值建筑的分布及保护规定；理解各级文物保护单位及其他有保护价值的建筑使用状况及风貌特点；理解其他具有保护价值的景观、植被、视线走廊等要素。

(6) 记录现实状况各类功能的建筑面积，调查现实状况建筑质量、建筑高度等状况，分析现实状况公共服务设施的类型、规模、分布以及使用状况。

2.1.3 交通设施现实状况调查及分析

调查记录、分析梳理现实状况各类交通设施条件和交通出行特性，并对现实状况交通问题进行综合评价分析。

2.1.4 市政设施现实状况调查及分析

搜集整顿供水、雨水排除与雨洪运用、污水排除与再生水运用、防洪与河道治理、供电、供燃气、供热、电信、环卫等方面的现实状况状况，并根据地区发展规定进行分析评价。

2.2 规划控制及引导

2.2.1 确定地块边界和用地性质

(1) 地块划分原则

应充足参照现实状况用地权属边界，有机结合地形、地势特点，按照合理的道路网密度，合理划分规划地块。

以节省用地为原则，对可以不独立占地的公共设施，鼓励与其他功能用地进行合建，在《地块控规》中应明确贯彻合建地块的详细位置及建设规模。

应按照各新城的街区编号特点，在各新城规划建设区范围内，统一、规范所有街区的规划地块编号方式。

(2) 用地功能布局及土地使用性质

规划应综合分析现实状况用地布局、构造、用地权属关系，结合周围用地布局关系，根据新城经济社会发展规定，合理安排规划用地功能布局，安排贯彻、控制预留各类公共设施用地。

土地使用性质原则划分至中类，其中教育配套、交通、市政基础设施等用地应根据详细状况分至小类。详细参见附录1中的“表1：城镇用地分类和代号表（试用稿）”。

1) 居住用地。

应当根据《街区控规》的有关规定，结合当地实际状况，深入贯彻村庄改造和农民搬迁所需的住宅用地。

2) 商业服务用地

一居住配套商业服务设施属于居住用地类，应当按照《北京市居住公共服务设施规划设计指标》执行，不单独划分用地，一般实行配套指标管理。

一非居住配套的商业服务设施属于公共设施用地类，应当在地块控规中明确用地范围、

性质和其他规划控制指标，一般实行规划图则管理。

3) 工业用地

按照有助于都市产业构造优化调整的原则，在集中建设的工业用地（工业区）内，鼓励设置多功能产业用地，以适应产业综合化、多元化发展的需求和趋势。

4) 多功能用地（F）

为积极适应市场经济条件下都市建设的变化特点，使规划具有更好的适应性和可操作性，可以根据都市建设的实际需要规划多功能用地，增强建设用地的兼容性，集约高效运用土地。

5) 待研究用地（X）

对于发展方向在近期尚不明确的用地，在《街区控规深化方案》中可作为待研究用地，阐明土地使用功能的限制和鼓励类型，并提出各项指标的控制引导规定，便于进行建设规模总量核算。

2.2.2 规定地块的规划控制指标

《地块控规》的规划控制指标体系重要包括规划用地性质、用地面积、容积率、建筑面积、绿地率、建筑高度、建筑密度等基本控制指标；同步结合规划的详细状况和特点，可提出其他必要的规划控制指标及指导性规定。

应充足考虑现实状况及已发生的规划许可，结合街区主导功能规定以及综合交通能力、公共设施服务能力、市政设施服务能力、空间环境容量等综合承载力分析，合理确定各项规划控制指标。

制定建设用地规划控制指标，可参照附录1的“

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。
如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/868015100044006101>