

**北京丰台区方庄地区 FT00—0506、0507 街区  
控制性详细规划（街区层面）  
（2022 年—2035 年）**

北京市丰台区人民政府  
北京市规划和自然资源委员会

# 序 言

方庄地区 FT00—0506、0507 街区位于丰台区东北部、南二环与南三环之间，与东城区、朝阳区相邻，东至丰台区界，南至南三环，西至定安路，北至南护城河。作为改革开放后北京市首个整体开发建设的大型居住社区，方庄地区不仅是首都现代化城市建设的时代缩影，更承担着承载多元城市服务、促进职住平衡、改善民生福祉等重要功能，在丰台区城市更新与品质提升进程中，具备良好的资源基础和鲜明的区位优势。

面向首都发展新阶段，为适应社会经济发展变化和人民群众日益增长的美好生活需要，本次控规在对方庄地区开展整体统筹研究的基础上，以城市更新为抓手，着力提升公共服务水平和环境品质，增强地区发展活力，打造高品质生活宜居街区。

规划深入贯彻落实《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》与《丰台分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》，统筹存量更新与整体发展，坚持规划引领、民生保障，将方庄地区建设成为宜居魅力城区。

北京丰台区方庄地区 FT00—0506、0507 街区控制性详细规划（街区层面）（2022 年—2035 年）

## 第一部分 规划文本

# 目录

<b>总 则</b> .....	<b>1</b>
<b>第一节 规划背景</b> .....	<b>1</b>
第 1 条 规划背景.....	1
<b>第二节 规划范围</b> .....	<b>1</b>
第 2 条 区位及规划范围.....	1
<b>第三节 街区及主导功能分区划定</b> .....	<b>1</b>
第 3 条 街区及主导功能分区划定.....	1
<b>第一章 总体战略</b> .....	<b>2</b>
<b>第一节 功能定位与发展目标</b> .....	<b>2</b>
第 4 条 功能定位.....	2
第 5 条 发展目标.....	2
<b>第二节 功能疏解与承接</b> .....	<b>2</b>
第 6 条 完善城市服务水平，提升活力门户形象.....	2
<b>第三节 总量规模管控</b> .....	<b>2</b>
第 7 条 严格落实人口规模.....	2
第 8 条 严格控制用地规模.....	2
第 9 条 合理控制建设总量.....	2
<b>第四节 综合指标体系</b> .....	<b>3</b>
第 10 条 构建综合指标体系.....	3
<b>第五节 整体空间结构</b> .....	<b>3</b>
第 11 条 打造“一环四中心，两带多组团”的整体空间结构.....	3
<b>第二章 空间布局与分区管控</b> .....	<b>4</b>
<b>第一节 三生空间布局与主导功能分区</b> .....	<b>4</b>
第 12 条 加强两线三区管控，优化三生空间布局.....	4
第 13 条 落实国土空间用途管制，划定主导功能分区.....	4
<b>第二节 建筑规模管控与基准强度分区</b> .....	<b>4</b>

第 14 条 强化建筑规模管控，明确结构性管控要求.....	4
第 15 条 划定基准强度分区，促进土地集约高效利用.....	4
<b>第三节 整体空间形态与基准高度分区</b> .....	<b>5</b>
第 16 条 传导上位规划管控要求，塑造整体空间形态.....	5
第 17 条 明确基准高度分区，建立整体高度秩序.....	5
<b>第三章 特色塑造与设计引导</b> .....	<b>6</b>
<b>第一节 整体景观格局</b> .....	<b>6</b>
第 18 条 构建“一横一纵、多点网络”的景观格局.....	6
<b>第二节 历史文化保护与传承</b> .....	<b>6</b>
第 19 条 融合历史文化记忆，营造片区特色.....	6
<b>第三节 蓝绿空间</b> .....	<b>6</b>
第 20 条 河湖水系规划.....	6
第 21 条 构建高品质的绿地与公共空间体系.....	6
<b>第四节 街道空间</b> .....	<b>7</b>
第 22 条 道路功能与特色路径规划.....	7
<b>第五节 建筑空间</b> .....	<b>7</b>
第 23 条 划分特色风貌分区，塑造魅力宜居的街区风貌.....	7
第 24 条 加强城市第五立面设计引导，塑造特色城市形象.....	7
第 25 条 发展绿色建筑及装配式建筑，建设生态城市.....	7
<b>第六节 公共空间</b> .....	<b>7</b>
第 26 条 串联文化、景观节点，打造特色公共空间.....	7
<b>第七节 轨道一体化管控</b> .....	<b>7</b>
第 27 条 轨道一体化规划.....	7
<b>第八节 社区会客厅</b> .....	<b>8</b>
第 28 条 分类增补服务空间，高效配置社区公共服务资源.....	8
<b>第四章 专项统筹</b> .....	<b>9</b>
<b>第一节 居住提升</b> .....	<b>9</b>

第 29 条 提供多元住房产品，满足多样化住房需求.....	9	第 53 条 再生水利用规划.....	12
<b>第二节 城市更新</b> .....	<b>9</b>	第 54 条 供电规划.....	12
第 30 条 推动区域综合更新，激发城市活力.....	9	第 55 条 供热规划.....	12
第 31 条 推动人居环境改善，有序引导老旧小区整治更新.....	9	第 56 条 燃气规划.....	12
<b>第三节 公共服务</b> .....	<b>9</b>	第 57 条 电信规划.....	12
第 32 条 加强党群服务中心建设.....	9	第 58 条 有线电视规划.....	12
第 33 条 构建布局均衡的基础教育设施体系.....	9	第 59 条 环卫规划.....	12
第 34 条 构建系统完备的医疗卫生设施体系.....	9	<b>第六节 海绵城市</b> .....	<b>12</b>
第 35 条 构建完善多元的养老助残及社会福利设施体系.....	9	第 60 条 海绵城市规划.....	12
第 36 条 构建丰富的现代公共文化服务体系.....	10	<b>第七节 城市安全</b> .....	<b>12</b>
第 37 条 构建活力多彩的公共体育设施体系.....	10	第 61 条 韧性城市规划.....	12
第 38 条 构建安全、高效、智慧、共享的物流组织体系.....	10	第 62 条 防疫设施规划.....	13
第 39 条 构建完善便捷的社区服务设施体系.....	10	第 63 条 消防设施规划.....	13
第 40 条 构建优质高效的便民商业服务设施体系.....	10	第 64 条 公安派出所设施规划.....	13
<b>第四节 综合交通</b> .....	<b>10</b>	第 65 条 应急避难场所规划.....	13
第 41 条 交通承载力.....	10	<b>第八节 定线与竖向</b> .....	<b>13</b>
第 42 条 构建开放便捷的道路交通系统.....	10	第 66 条 道路定线方案.....	13
第 43 条 提升轨道交通供给水平.....	10	第 67 条 竖向规划.....	13
第 44 条 铁路规划.....	11	<b>第九节 地下空间</b> .....	<b>13</b>
第 45 条 公交场站规划.....	11	第 68 条 地下空间引导要求.....	13
第 46 条 加油站规划.....	11	<b>第十节 城乡统筹</b> .....	<b>14</b>
第 47 条 停车规划.....	11	第 69 条 加强区域统筹，保障回迁安置任务.....	14
第 48 条 慢行系统规划.....	11	<b>第十一节 区域评估</b> .....	<b>14</b>
第 49 条 交通设施复合利用.....	11	第 70 条 交通影响评价.....	14
<b>第五节 市政设施</b> .....	<b>11</b>	第 71 条 水资源评价.....	14
第 50 条 供水规划.....	11	第 72 条 环境影响评价.....	14
第 51 条 雨水排除规划.....	11	第 73 条 社会稳定风险评估.....	14
第 52 条 污水排除规划.....	11	第 74 条 地质灾害危险性评估.....	14

第十二节 地名规划 .....	14
第 75 条 地名规划原则 .....	14
第 76 条 地名文化遗产保护 .....	14
第 77 条 名称方案设计 .....	15
第十三节 无障碍设施 .....	15
第 78 条 营造人性化的城市环境 .....	15
第十四节 智慧城市 .....	15
第 79 条 构建智慧城市框架 .....	15
<b>第五章 规划实施 .....</b>	<b>16</b>
第一节 实施策略 .....	16
第 80 条 落实减量发展目标 .....	16
第 81 条 加强整体统筹实施 .....	16
第二节 实施保障机制 .....	16
第 82 条 建立规划评估机制 .....	16
第三节 规划适应性规定 .....	16
第 83 条 关于规模总量的适应性规定 .....	16
第 84 条 关于三大设施的适应性规定 .....	16
第 85 条 关于公共空间的适应性规定 .....	16

# 总 则

## 第一节 规划背景

### 第1条 规划背景

北京丰台区方庄地区位于丰台区东北部、南二环与南三环之间，与东城区、朝阳区相邻，是首都高品质生活服务的重要地区。

为落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》《丰台分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》，提升方庄地区居住环境品质与公共服务水平，丰台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《北京丰台区方庄地区 FT00—0506、0507 街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）》（以下简称“本次规划”），推动方庄地区城市更新，提升居民的生活质量和幸福感。

## 第二节 规划范围

### 第2条 区位及规划范围

方庄地区 FT00—0506、0507 街区位于丰台区东北部、南二环与南三环之间，与东城区、朝阳区相邻，东至丰台区界，南至南三环，西至定安路，北至南护城河，总用地面积约 408.91 公顷。

## 第三节 街区及主导功能分区划定

### 第3条 街区及主导功能分区划定

本次规划以蒲黄榆路为界，分为 FT00—0506、FT00—0507 两个街区，均为建设主导街区。

FT00—0506 街区覆盖东铁匠营街道的部分行政辖区，北至丰台区界，西至定安路，南至南三环路，东至蒲黄榆路，面积约 94.60 公顷，共划定 4 个主导功能分区。

FT00—0507 街区覆盖方庄街道的全部行政辖区，北至南护城河，西至蒲黄榆路，南至南三环路，东至丰台区界，面积约 314.31 公顷，共划定 23 个主导功能分区。

本次规划统筹主次干路等重要的空间自然边界、地物边界和土地权属、城市功能布局与形态特征等要素，合计划定 27 个主导功能分区。以主导功能分区为基础，对主导功能、基准强度与基准高度进行管控。

# 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

立足方庄作为改革开放后首都首个大型居住区的基础，紧扣北京城市总体规划建设高品质宜居示范城区的要求，打造全龄共享的典范宜居生活圈、全日活力的城南门户服务圈、全域精治的综合更新引领圈。

#### 1、全龄共享的典范宜居生活圈

通过增补三大设施规模，打造生活服务环，满足各年龄居民需求，为居民提供更加优质便捷的生活服务。盘活社区内部存量空间，利用闲置场地与低效楼宇，将有限的公共服务资源配置到社区。

#### 2、全日活力的城南门户服务圈

依托区域级活力商圈基础，促进业态转型升级。建设方庄商圈活力中心，再现方庄生机活力，针对不同类型、不同规模的多样化业态发展需求，充分发挥空间的综合效能，混合利用。扩展多样性服务业态，为潜力型平台企业提供空间，吸引更多年轻人来就业和消费，促进区域职住平衡，引导产业集聚，激发地区活力再生。同时挖掘地区风貌特色，对绿地系统整体重塑，提升地区环境品质，提升居民幸福感。

#### 3、全域精治的综合更新引领圈

增强城市综合更新保障机制，支撑地区提质增效的持续发展，促进城市更新持续推进，形成资源和任务高效配置的城市更新片区。立足方庄地区为改革开放后北京市首个整体开发建设的大型居住社区的特征，以城市更新为抓手，实现方庄地区的高质量发展。

### 第5条 发展目标

近期优化路网体系，增补社区公共服务设施，特色产业改造升级，进一步提升民生保障与生活品质。

到 2035 年，持续推进老旧小区改造，地区居住条件得到显著改善；各级公服设施配置完善，交通出行更加便利；织补城市功能，建设成为区域综合型城市更新示范样板。

## 第二节 功能疏解与承接

### 第6条 完善城市服务水平，提升活力门户形象

有序疏解与居住功能不符的低效业态、零散商业及低效空间，为功能提升腾挪资源。将方庄地区建设成为保民生、提品质的地区活力消费圈。依托轨道交通站点构建 15 分钟慢行商业圈。结合步行空间体系，引导空间立面改造，全面提升街道品质；鼓励多元主体参与，引导业态持续更新提升。

## 第三节 总量规模管控

### 第7条 严格落实人口规模

严格落实丰台区人口规模管控要求，优化人口布局。到 2035 年，规划常住人口约 9.11 万人，规划就业总岗位约 2.41 万个。

### 第8条 严格控制用地规模

坚守建设用地规模底线，规划总用地面积约 408.91 公顷，其中城乡建设用地约 391.28 公顷，特交水建设用地约 5.70 公顷，非建设用地约 11.93 公顷。

### 第9条 合理控制建设总量

严格落实建筑规模管控要求，规划范围总建筑面积约 629.99 万平方米。

## 第四节 综合指标体系

### 第10条 构建综合指标体系

落实分区规划指标管控要求，构建街区控规综合指标体系，包括规模结构、绿色生态、民生共享、便捷交通、基础保障五大类共计 32 项指标，其中，控制性指标 12 项、引导性指标 20 项。

## 第五节 整体空间结构

### 第11条 打造“一环四中心，两带多组团”的整体空间结构

落实城市总体规划及分区规划空间结构要求，贯彻功能定位与发展目标，构建“一环四中心，两带多组团”的发展格局。

1、一环：生活服务环。

生活服务环。依托芳群路、群星路、芳星路、芳城路，集成体育、文化、医疗、养老、教育、商业服务功能。

2、四中心：全民健身休闲中心、文教融合发展中心、站点聚能发展中心和街区综合服务中心。

全民健身休闲中心：依托方庄体育公园打造全民健身休闲中心，建设高品质公共运动休闲空间。

文教融合发展中心：依托方庄文化艺术中心、北京方庄青少年活动中心、中小学、中专院校等，构建文化传播与教育培养的融合发展中心。

站点聚能发展中心：打造站点聚能发展中心，利用低效用地更新改造，打造特色商业综合体。依托良好的交通区位优势，吸引人流集聚，成为街区活力复兴新引擎与门户形象地标。

街区综合服务中心：依托交通场站复合利用打造街区综合服务中心，整合交通功能与各类城市功能于一体，建设高效复合的服务中心。

3、两带：产业活力带和休闲景观带。

产业活力带：为蒲黄榆路、南三环路、蒲方路—紫芳路、方庄路沿线产业活力带。其中蒲黄榆路、蒲方路—紫芳路及方庄路沿线以商业和公共服务为主导，南三环路以商务为主导，促进地区产业焕新升级。

休闲景观带：为南护城河和芳古路沿线休闲景观带。构建整体景观格局，打造文化特色休闲空间。

4、多组团： 8 个生活服务组团。

规划建设社区会客厅，完善便民生活服务圈，为全年龄段居民提供便捷普惠的公共服务，构建层级清晰、覆盖均衡的高品质生活服务网络。

## 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12条 加强两线三区管控，优化三生空间布局

落实分区规划，本次规划范围内集中建设区约 401.60 公顷。规划范围内总用地面积约 408.91 公顷，规划城乡建设用地约 391.28 公顷，特交水建设用地约 5.70 公顷，非建设用地面积约 11.93 公顷。

#### 第13条 落实国土空间用途管制，划定主导功能分区

本次规划范围内大部分为已建成区，社会管理机构完整、管理范围明确。在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，差异化引导分区管控。

主导功能分区共涉及居住主导区、公共服务主导区、混合功能主导区、基础设施主导区、绿地水域主导区与一般生态主导区共 6 个类型。

划定居住主导区 17 处，主要位于 FT00—0506 街区全部、FT00—0507 街区北侧和东南侧，逐步推动新建居住小区实施、推进老旧小区更新改善；

划定公共服务主导区 1 处，位于 FT00—0507 街区中部，完善地区体育等公共服务功能；

划定混合功能主导区 5 处，主要位于 FT00—0507 街区东北侧、中部及西南侧，加强居住功能、产业功能与公共服务配套设施水平、环境影响、地区经济发展水平等方面的功能融合布局；

划定基础设施主导 1 处，位于 FT00—0507 街区东北侧，完善地区交通运输等基础设施服务；

划定绿地水域主导区 2 处，主要位于 FT00—0507 街区北侧，为南二环路沿线

绿化带，提升公共空间环境品质。

划定一般生态主导区 1 处，主要位于 FT00—0507 街区东南侧，为方庄城市公园，加强生态保护，提升景观环境品质。

规划范围涉及南中轴地区、北京中轴线缓冲区的规划建设事项，应严格按照《北京中轴线保护管理规划（2022 年—2035 年）》等相关规划、法律法规、建设要求和有关程序审批。

### 第二节 建筑规模管控与基准强度分区

#### 第14条 强化建筑规模管控，明确结构性管控要求

切实落实分区规划要求，强化建筑规模管控。明确住宅建筑规模上限、产业建筑规模上限和三大设施建筑规模下限，住宅建筑规模上限约 476.12 万平方米，产业建筑规模上限约 64.90 万平方米，三大设施建筑规模下限约 43.23 万平方米，机动指标池建筑规模约 5.15 万平方米。

#### 第15条 划定基准强度分区，促进土地集约高效利用

规划范围内共划定 4 个强度等级，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。

一级基准强度分区主要分布在 FT00—0507 街区中部（方庄体育公园所在区域）；

三级基准强度分区主要分布在规划范围北部；

四级基准强度分区主要分布在规划范围南部；

绿地水域及非建设主导功能分区主要分布在南二环路沿线绿带以及东南侧城市公园。

规划范围涉及南中轴地区、北京中轴线缓冲区的规划建设事项，应严格按照《北京中轴线保护管理规划（2022年—2035年）》等相关规划、法律法规、建设要求和有关程序审批。

表一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
三级	2.2	3.0	1.5
四级	2.8	4.0	2.0

### 第三节 整体空间形态与基准高度分区

#### 第16条 传导上位规划管控要求，塑造整体空间形态

统筹考虑城市空间管控要求，精细管控建筑高度，引导形成疏密有致的空间形态。严格控制新建建筑体量、超高层建筑的高度和选址布局，塑造城市风貌主要展示面，实现与功能、强度相协调，与整体景观格局相适应的空间管控措施，塑造符合区位特征、展现风貌特色的整体空间形态。

#### 第17条 明确基准高度分区，建立整体高度秩序

落实总体规划、分区规划、《北京中轴线保护管理规划（2022年—2035年）》等相关要求，本次规划范围内按照建筑高度区间为24—80米划定基准高度分区。

规划范围内共划定8个等级的基准高度分区，其中，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。

24米高度分区主要分布在方庄体育公园区域；

30米高度分区主要分布在FT00—0506街区北侧，南二环路沿线区域；

36米高度分区主要分布在FT00—0507街区北侧，南二环路沿线区域；

40米高度分区主要分布在FT00—0506街区中部区域与FT00—0507街区西侧区域；

45米高度分区主要分布在FT00—0506街区南侧，南三环路沿线区域与FT00—0507街区中部区域；

60米高度分区主要分布在FT00—0507街区南三环路沿线区域与北侧地铁站周边区域；

80米高度分区主要分布在FT00—0507街区方庄路东侧区域。

绿地水域及非建设主导功能分区主要位于南二环路沿线绿带以及东南侧城市公园区域。

规划范围涉及南中轴地区、北京中轴线缓冲区的规划建设事项，应严格按照《北京中轴线保护管理规划（2022年—2035年）》等相关规划、法律法规、建设要求和有关程序审批。

## 第三章 特色塑造与设计引导

### 第一节 整体景观格局

#### 第18条 构建“一横一纵、多点网络”的景观格局

“一横”即滨河景观带，优化提升南护城河沿线蓝绿空间品质，推进蓝绿空间一体化设计，打造兼具生态保护、景观游憩、文化展示等多种功能的线性开放空间。

“一纵”即休闲景观带，联系北侧百米芳华园，南北贯通打造品质生活空间。优化街道沿线功能，提升沿线空间环境品质和街道形象，丰富两侧道路绿化及公共活动空间，为居民提供便利、丰富的日常活动和城市生活空间。

“多点网络”即公共空间节点网络，提升绿地空间品质，结合慢行系统与生态绿网，串联城市综合公园、社区公园、游园、小微绿地等公共空间节点，织补城市空间，多节点打造魅力宜居的城市风貌。

### 第二节 历史文化保护与传承

#### 第19条 融合历史文化记忆，营造片区特色

系统展示方庄历史文脉，宣传城市建设历史底蕴，充分利用绿带进行街道文化展览展示、景观节点营造，通过互动展示设施结合特色标识系统，形成历史文化展示路线，营造街道社区归属感。融合历史文化记忆，建立复合多元的开放空间体系，打造特色节点，再现方庄地区人本宜居独特魅力。

规划落实《北京中轴线世界文化遗产保护条例》，规划范围全部位于北京中轴线缓冲区范围内，落实《北京中轴线保护管理规划（2022年—2035年）》（以下简称《北京中轴线保护管理规划》）等相关要求，根据《北京中轴线保护管理规划》缓冲区保护管理要求，“加强对缓冲区内建筑高度、建筑风貌、景观视廊、城市天

际线、历史城廓、历史街巷、城市标志物或者标志性建筑群、历史河湖水系和水文化遗产等要素的综合管控与引导”，在北京中轴线缓冲区内进行工程建设的，应当按照有关规定报请市文物部门组织考古调查、勘探，并按照城乡规划、文物保护和历史文化名城保护等相关法律法规的规定报请审批。

规划范围内现存1棵清朝时期国槐，根据《古树名木保护条例》（中华人民共和国国务院令 第800号）要求，实行二级保护。原则上实行原地保护，不得移植，需对古树名木设立保护标志，建设相应的保护设施，采取相应的保护措施。建设项目选址、建设，应当避开古树名木保护范围。合理利用古树名木资源开展保护技术、遗传育种、生物学等科学研究，推广应用科研成果。

### 第三节 蓝绿空间

#### 第20条 河湖水系规划

规划范围位于中心城区，防洪标准不低于200年一遇。规划范围内包含南护城河河道，河道治理标准按照100年一遇标准设防。

#### 第21条 构建高品质的绿地与公共空间体系

完善市级历史文化精华绿道，重点打造滨水绿地及百米芳华园，与沿线其他公园绿地联动发展。规划补充社区级绿道，串联南护城河生态景观与方庄体育休闲核心，连接轨道交通站点，打造贯通连续、功能复合的生态空间与公共空间网络。

加快推动花园城市建设，以花园场景塑造为抓手，推动花园住区、花园街道、花园场站、花园办公等各类城市空间进行花园化建设，打造均衡便利的生态空间与公共空间网络。

城市综合公园配置完善的游憩和服务设施，鼓励开展各类户外活动，以游憩为主要功能，兼具生态、景观、文教及应急避险等功能。

社区公园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，应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。

游园应注重街景效果，设置一定的休憩设施，方便居民就近出入。

小微绿地利用边角空间进行挖潜增绿、留白增绿，以服务周边居民为主，满足其散步、健身、休憩、活动需求。

## 第四节 街道空间

### 第22条 道路功能与特色路径规划

综合考虑道路等级与周边用地功能，将道路划分为交通主导类、综合服务类、生活服务类、静稳通过类、特色类共5类街道功能类型，分类细化街道引导要求。

强化道路林荫化建设，新建和改建道路建设成林荫路，在满足行车视线、净空和安全通行的前提下，优先选用抗逆性强、适应性好的乡土适生乔木，形成垂直分层、连续带状的绿荫空间。改建道路保留现有健康树木，并通过补植等措施确保绿化覆盖率，营造健康、舒适的出行环境。

## 第五节 建筑空间

### 第23条 划分特色风貌分区，塑造魅力宜居的街区风貌

依据规划用地功能和空间形态，共划分6类风貌分区，分别为宜居生活风貌区、活力生活风貌区、品质生活风貌区、时尚商业风貌区、创新金融风貌区和生态景观风貌区。

### 第24条 加强城市第五立面设计引导，塑造特色城市形象

优化现状建成区的风貌格局，细化区域内屋顶样式、色彩、材质、设备等要素的引导性要求，结合特色风貌分区，统筹考虑城市肌理、建筑高度、建筑轮廓等要

素，对城市第五立面实施差异化引导。

居住建筑采用造型简洁、整体的屋顶形式。其中多层居住建筑鼓励采用坡屋顶，高层居住建筑提倡屋顶变化。商业办公建筑鼓励采用退台式平屋顶，结合建筑使用功能，设置屋顶休闲区、观景平台、屋顶花园等。公共服务建筑鼓励采用平屋顶，优先满足屋顶基础设备的安置需求。

### 第25条 发展绿色建筑及装配式建筑，建设生态城市

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，提高达到绿色建筑星级的住房比例。新建项目应全面执行绿色建筑标准。推进装配式建筑发展，提升建造水平和建筑品质。项目中单独建设的构筑物及配套附属设施（垃圾房、配电房）可不采用装配式建筑。

## 第六节 公共空间

### 第26条 串联文化、景观节点，打造特色公共空间

以城市休闲带串联方庄体育公园、沿街绿地等公共开敞空间，打造不同层级的公共空间特色节点，设置互动展示设施与特色标识系统，展示方庄文化魅力。

文化赋能公共空间品质提升。依托方庄文化艺术中心、中国歌剧舞剧院等特色文化资源，周边道路沿线设置街道文化展览展示设施，宣传城市特色底蕴，提升街道社区归属感。

## 第七节 轨道一体化管控

### 第27条 轨道一体化规划

以站点为中心，按照半径800米划定轨道一体化研究范围，按照半径300米划定轨道一体化管控范围，预留建筑与轨道站点地下空间的衔接条件，实现建筑与

站点一体化连通；同步统筹基础设施兼顾人防需求，连通空间兼顾防护功能。

规划范围不涉及轨道微中心建设。

## **第八节 社区会客厅**

### **第28条 分类增补服务空间，高效配置社区公共服务资源**

依据 500 米服务半径规划建设社区会客厅，打造完善的生活服务圈，为各年龄段居民提供便捷亲民的公共服务。将文化、体育、养老、医疗健康、教育、社区管理中的一种或多种公共服务与社区便民商业相结合设置社区会客厅，将有限的公共服务资源高效配置到社区。

## 第四章 专项统筹

### 第一节 居住提升

#### 第29条 提供多元住房产品，满足多样化住房需求

规划结合方庄地区人口结构，提供多元的住房产品，满足多样化的住房需求，重塑方庄地区生活品质与街区活力。在满足本地居民的居住需求前提下，规划兼顾提供商品房、政策性住房等多元住房产品。

### 第二节 城市更新

#### 第30条 推动区域综合更新，激发城市活力

坚持政府引导、市场运作、公众参与，通过多主体协同、多要素整合、多场景营造，以“微更新、渐进式、可持续”为特征，围绕完整社区建设、全龄友好服务、商圈活力重塑、蓝绿空间织补打造典型场景，推进地区整体更新。围绕轨道站点周边，引导功能集聚、混合利用、微增量发展；逐步推动平房区改造、低效楼宇更新、生活服务环打造、小微空间活化、老旧小区综合整治与街道空间品质提升等，促进渐进式更新；鼓励多元主体参与，创新社会资本引入模式，建立可持续运营机制，促进更新全生命周期效益持续，逐步推动地区功能完善与价值提升，打造首都区域综合性城市更新示范样板。

#### 第31条 推动人居环境改善，有序引导老旧小区整治更新

梳理老旧小区清单，坚持以人为本，将小区内及小区边界外与小区直接联系、影响居民基本生活的水、电、路、气、供热、通信、光纤等作为重点进行改造，因地制宜推动老旧小区改造提升。

优先补足社区便民服务短板，合理、分层级布局社区便民商业服务设施。以嵌入的方式增加便民服务设施，注重居民使用的便利性，提升社区的便民服务能力，鼓励引入健身房、咖啡店等多元服务，提升社区商业服务品质。

### 第三节 公共服务

#### 第32条 加强党群服务中心建设

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。按照“15分钟服务圈”要求，党群服务中心建在人流密集、交通便利的位置。

#### 第33条 构建布局均衡的基础教育设施体系

全面落实教育优先发展战略，在空间上优先满足教育发展需要，多种途径推动基础教育资源的布局优化和品质提升。提倡校园内绿化空间营建，提供健康的学习环境，营建花园学校。

#### 第34条 构建系统完备的医疗卫生设施体系

落实分区规划、《北京市医疗卫生设施专项规划（2020年—2035年）》等要求，优化医疗设施的空间布局。鼓励医疗设施、公益性福利设施、养老设施等临近设置，共建共享，促进医养空间高效集约利用。提倡医院内设置花园空间，鼓励设置花园散步道，提供舒适的诊疗环境，营建花园医院。建立以区域医疗中心（综合医院）和社区卫生服务中心为主的医疗体系。

#### 第35条 构建完善多元的养老助残及社会福利设施体系

落实《北京市养老服务专项规划（2021年—2035年）》要求，构建居家为基础、社区为依托、机构为专业支撑的养老服务体系，注重基础养老设施的补充，全

面建设医养结合的养老服务设施，实现医疗和养老资源融合发展。按照老年人的特征和需求，设置适老化空间，建设花园养老设施。

坚持“老、残、儿”一体化原则，规划以养老服务设施为主线，同时统筹残疾人、困境儿童两个群体对于特殊康复服务设施需求，配置相应设施。鼓励养老设施与公益性福利设施共建共享。

### **第36条 构建丰富的现代公共文化服务体系**

全面提升现状公共文化设施服务水平，重点优化设施空间环境品质。多途径扩大供给，探索基层公共文化服务设施多样化、特色化建设，满足群众多层次、个性化文化需求。

### **第37条 构建活力多彩的公共体育设施体系**

落实《北京市体育设施专项规划（2018年—2035年）》要求，完善体育设施层级建设，构建活力多彩的全民健身公共服务体系，加强人口密集地区公共体育设施建设。提升方庄地区公共体育设施服务水平，满足群众日常体育健身需求。建设类型丰富、全面覆盖的中小型体育设施与场地，提供健康生活服务。

### **第38条 构建安全、高效、智慧、共享的物流组织体系**

落实总体规划、分区规划及专项规划要求，应对消费升级和物流多元化需求，打造安全、高效、智慧、共享的物流组织体系，完善以城市配送为主要形式的物流服务功能。结合商业设施、社区服务中心、便民网点及居住区统筹配置末端配送场所与末端营业网点。

### **第39条 构建完善便捷的社区服务设施体系**

通过利用社区各类存量房屋资源与闲置场地补充社区服务设施，在居民适宜

步行范围内，结合社区实际和居民需求，重点提供养老托育、社区助餐、体育健身、文化休闲等各类公共服务，进一步拓展家政便民等其他服务。

### **第40条 构建优质高效的便民商业服务设施体系**

以合理布局、便捷可达为原则，结合区域内业态现状，补充居住配套所需的便民商业服务设施，以满足居民日常购物、餐饮、生活服务等基本需求，提升社区生活的便利性与舒适度，促进社区商业的繁荣与可持续发展。

## **第四节 综合交通**

### **第41条 交通承载力**

在规划范围内对开发规模及空间布局与交通承载力的时间维度进行交通承载力分析。遵循为城市发展预留一定弹性开发的原则，研判城市发展用地开发的约束条件。街区属于存量更新街区，早晚通勤高峰出行集聚特征显著，交通系统处于高密度运行状态，整体交通网络及设施可基本满足区域职住出行需求，基本满足区域公共服务设施需求。

### **第42条 构建开放便捷的道路交通系统**

落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》《丰台分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》路网系统。

规划范围内道路由城市快速路、主干路、次干路、支路和街坊路共五个等级构成。规划结合实施条件进一步加密支路和街坊路，满足居住生活服务需求。

### **第43条 提升轨道交通供给水平**

规划范围内有现状M5线、现状M14线，有3座轨道交通车站，分别为现状蒲黄榆站、刘家窑站、方庄站，其中蒲黄榆站为换乘车站。轨道交通附属设施布局应

与周边建筑环境实现一体化设计。

#### **第44条 铁路规划**

规划范围内保留铁路线路 2 条，为现状京津城际铁路和京山铁路。原则按照铁路征地界落实铁路用地。廊道控制应以铁路外轨中心线（最外侧轨道中心线）两侧 30 米范围为铁路系统隔离带范围，60 米范围为铁路系统规划控制区范围。

#### **第45条 公交场站规划**

结合轨道交通站点一体化建设，推进公交场站复合利用，保障轨道交通接驳换乘。公交首末站按照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455—2025）有关要求，结合实际需求在公交专用场站内配建充电基础设施，在后续规划实施中做进一步细化和落实。

#### **第46条 加油站规划**

结合中长期新能源汽车充电需求，新建及改建加油站应预留电动汽车充电设施安装条件，鼓励预留综合补能功能，建设为综合补能站。

#### **第47条 停车规划**

鼓励通过城市更新、桥下等存量空间挖潜、停车场立体化改造、加强车位共享等方式，多措并举增加社会停车位供给，缓解停车矛盾。

非机动车停车以建筑配建为主体、公共与路侧停放为补充，在地铁枢纽、商圈、医院、学校及居住区等重点区域合理布局，严格避开盲道、消防通道与机动车通行空间。

#### **第48条 慢行系统规划**

提升慢行环境空间品质，通过对商业外摆空间、人行通道等空间的梳理，合理

划分设施带、通行区和建筑前区，优化慢行体验。延续人行道铺装，保障行人通行空间的连续性和安全性。

#### **第49条 交通设施复合利用**

鼓励交通设施在保证交通功能条件下，与其他设施复合利用，采用立体化开发、功能复合配置的空间利用模式，在保留核心功能基础上，植入其他配套功能模块，补充公共服务设施和停车设施短板，提升空间使用效率。

### **第五节 市政设施**

#### **第50条 供水规划**

构建安全高效的供水系统，统筹区域供水需求，优化供水网络，沿市政道路建设供水管道，完善环状供水管网系统，提升供水安全水平，规划供水水源引自中心城供水管网。

#### **第51条 雨水排除规划**

建设安全、绿色的雨水排除系统。通过打通骨干雨水管道，新建支路雨水管线，改造雨水泵站设施，形成系统完善的雨水排除系统。雨水管道设计重现期重要地区及城市主干路采用 5 年一遇，一般地区及城市次干路、支路采用 3 年一遇。

#### **第52条 污水排除规划**

到 2035 年基本建成与城乡发展相适应的污水排除系统。采用雨污分流的排水体制，通过新建污水管网，完善污水收集处理系统。规划范围内属于方庄再生水厂和小红门再生水厂的流域范围。

### **第53条 再生水利用规划**

高效利用水资源，打造节水示范的再生水利用系统。再生水利用对象主要为建筑冲厕、绿化灌溉、道路浇洒。规划范围内属中心城再生水管网服务范围，沿市政道路新建再生水管道，通过织密再生水管网，扩大再生水利用范围，提高再生水利用率。

### **第54条 供电规划**

优化区域电网结构，提升区域供电可靠性。现状架空线结合项目适时入地，沿市政道路新建电力隧道及管井。

### **第55条 供热规划**

根据“可再生能源优先，常规能源保障”的原则，构建安全、高效、低碳、清洁的供热体系。优先发展可再生能源供热，充分挖掘区域可再生供热资源。因地制宜对现状锅炉房进行整合并网，不断提升区域内供热的低碳化水平及保障能力。

### **第56条 燃气规划**

完善燃气输配系统，提高供气系统的可靠性。到 2035 年实现天然气管网全覆盖，天然气气化率达到 100.00%。结合市政道路建设燃气管道，提升燃气管网服务水平。

### **第57条 电信规划**

建设万物互联、共建共享的信息基础设施。到 2035 年，满足全光网络发展需要，全面建成国内领先、世界先进的宽带网络基础设施，实现 5G 网络全覆盖。完善电信汇聚局、5G 基站等场站设施，提升服务水平。

### **第58条 有线电视规划**

推进有线电视网络和广电 5G 融合发展，提升有线电视网络承载能力和内容支撑能力，实现有线电视家庭用户高清覆盖率达到 100.00%，实现 8K 超清数字电视服务，网络传输 300—400 套有线广播电视节目。

### **第59条 环卫规划**

遵循“减量化、无害化、资源化”的原则，强化垃圾分类，完善收运体系，实现生活垃圾分类收集率 100.00%。

## **第六节 海绵城市**

### **第60条 海绵城市规划**

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。

严格执行北京市地方标准《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范 DB11/685—2021》，推进低影响开发与源头控制使雨水资源化。应结合面源污染控制等方面需求，统筹用地布局，安排公共雨水调蓄及面源污染控制设施。控制初期雨水径流污染，减少污染物的排放，改善生态环境。

## **第七节 城市安全**

### **第61条 韧性城市规划**

围绕韧性城市建设理念，坚持以防为主，防灾减灾与应急救援相结合。结合规划范围内的公共绿地、广场等开敞空间做好“平灾结合”的利用，增强用地集约利用。同时，重视防灾系统的配套、市政基础设施和公共服务设施的改造，保障灾时、

战时的迅速功能转换，实现空间资源的高效利用。

有活动断裂疑似从场地或附近通过，活动断裂附近的土地开发时，应开展区域性地震安全性评价工作，并根据评价结果进行规划建设。其中，新建建筑应符合《建筑工程抗震设防分类标准》中各抗震设防类别建筑的抗震设防标准，存量建筑结合评估加固结构，提高区域安全性。

## 第62条 防疫设施规划

统筹落实医疗卫生专项规划等相关规划要求，布局应急物资投放点、社区物业用房存储空间、必需生活性服务设施、基层治理点、开敞空间绿地等保障设施。

## 第63条 消防设施规划

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。统筹考虑规划范围内消防应急需求，合理安排消防设施布局。

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。

## 第64条 公安派出所设施规划

落实总体规划、分区规划相关要求，科学推动落实公安派出所设施建设。

## 第65条 应急避难场所规划

落实城市总体规划、分区规划及《北京市地震应急避难场所规划》要求，结合公园、广场、绿地、学校、体育场馆等资源，统筹推进避难场所（室内、室外）分级建设。规划学校、社区综合服务中心等建筑应加强建筑抗震设计，采取平灾结合、综合利用模式，必要时将学校、社区综合服务中心等建筑作为临时避难建筑使用。

## 第八节 定线与竖向

### 第66条 道路定线方案

本次随街区控规编制次干及以上等级城市道路的定线方案，这些道路红线方案确定后原则上不得随意修改，并作为后续开展道路钉桩条件开具的依据。

### 第67条 竖向规划

规划范围内整体地势较为平坦，整体呈现西北高东南低的态势，且该区域已完成建设。

规划范围内现状道路原则上道路标高不作调整，规划道路与现状道路进行高程衔接，对于现状立交节点宜维持现状净空高度，在开展新立交节点规划建设时，应结合周边现状高程，满足现行规范对于立交净空的要求。

## 第九节 地下空间

### 第68条 地下空间引导要求

规划范围内按照重点建设地区、鼓励利用地区、限制建设地区和禁止建设地区四类分类管控。

**重点建设地区：**重点引导适当提高地下空间建设强度，促进地下空间的互连互通，引导建设地下市政场站、地下公共停车设施、地下便民服务设施等公益性设施。

**鼓励利用地区：**建立地下空间开发利用体系，使市政、商业等多种功能由地上转入地下，促进城市功能复合化、集约化利用。

**限制建设地区：**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。

**禁止建设地区：**除必要的基础设施外，原则上不得进行地下空间的开发利用。

## 第十节 城乡统筹

### 第69条 加强区域统筹，保障回迁安置任务

落实城市化任务要求，保障回迁安置等需求，剩余任务不涉及劳动力安置。

## 第十一节 区域评估

### 第70条 交通影响评价

综合分析区域土地利用与交通的协调性、适宜性。规划范围内道路网系统基本满足规范要求、布局合理，规划交通设施条件可以支撑用地开发建设。确保交通基础设施建设与用地开发强度相匹配的情境下，综合分析认为当前规划交通设施条件可以支撑用地开发建设。

### 第71条 水资源评价

落实“以水定城、以水定地、以水定人、以水定声”原则要求和“节水优先、空间均衡、系统治理、两手发力”治水方针，新建区按照城市发展新区的用水标准、规划保留地区充分考虑现状用水情况及设施更新情况等综合确定用水标准。

### 第72条 环境影响评价

规划范围内不涉及生态保护红线、生态控制区及饮用水水源保护区。在空间布局约束、污染物排放管控、环境风险防控、资源利用效率要求等方面均满足《关于北京市生态环境分区管控（“三线一单”）的实施意见》及《北京市生态环境局关于生态环境分区管控动态更新成果的通告》中分区管控要求。

### 第73条 社会稳定风险评估

根据总体评判标准和单因素风险程度评判标准，从合法性、合理性、可行性、

可控性四个方面对社会稳定风险等级进行综合评价。针对重大决策存在的社会稳定风险，视风险程度分级调控，分步落实维稳措施，并在重大决策的实施过程中，不间断跟踪搜集社会公众或特定群体对重大决策的反应，及时发现新的风险隐患，做好全程控制工作，确保规划的顺利推进。

### 第74条 地质灾害危险性评估

影响拟建项目的地质灾害主要为地面沉降和活动断裂，在工程施工及运营过程中，应根据各类地质灾害发育特征采取不同的防治措施。规划建设用地范围内地下管线等设施进行设计和施工时，应充分考虑地面沉降对管线等设施的影响。必要时，可在规划场区内定期进行精密的地面水准测量，监控地面沉降的发展变化，防范地面沉降导致灾害性危险的发生。

## 第十二节 地名规划

### 第75条 地名规划原则

综合考虑历史沿革、文脉传承和发展定位，建立与道路系统相协调、层次分明、序列清晰的地名体系。延续并发扬本地区文脉特色，从地名的历史和现状出发，保持地名稳定性，优先利用历史地名。

严格遵循地名编制的规范化要求，按照道路等级对快速路、主干路、次干路和支路分别命名。

### 第76条 地名文化遗产保护

充分挖掘和利用历史地名资源，规划保护现状仍在使用的，且具有重要历史文化价值或部分文化价值较高的历史地名。尽量减少地名变更，维护地名体系的稳定性和延续性。在利用历史地名命名道路时，尽可能靠近其地名原点，以增强地名的指

位性和文化传承性。

## 第77条 名称方案设计

本次将整个规划范围划分为2个地名片区，选取区域内历史悠久、辐射面广、知名度高、指位性强、体现发展要求与功能定位的地名进行命名，其中，FT00—0506街区地名片区名称为蒲黄榆片区；FT00—0507街区地名片区名称为方庄片区。

规划道路名称延续方庄地区既有的道路名称特征，征集街道及社区命名需求与思路，结合周边已建区域与现状道路名称命名。

沿用现状桥梁的命名，包括玉蜓桥、左安门桥、赵公口桥、刘家窑桥、东铁营桥、方庄桥、成寿寺桥。

沿用现状公园的命名，包括怡心公园、群乐园、方庄城市公园和百米芳华园。新建公园结合现有公统一命名；芳古路东侧绿地作为连续的带状绿地，本次进行统一命名。

## 第十三节 无障碍设施

### 第78条 营造人性化的城市环境

严格执行国务院颁发的《无障碍环境建设条例》及北京市相关法规规范，绿色空间和公共空间在规划设计时应设置无障碍设施，保障老年人、残疾人等人员的出行要求；公共建筑出入口、居住区内公共空间、建筑出入口均应设置无障碍通道及坡道、盲道、专用停车位、安全扶手等无障碍设施。

## 第十四节 智慧城市

### 第79条 构建智慧城市框架

建设覆盖规划范围的5G及未来先进无线通信技术网络环境，全面推动5G、人

工智能等技术在城市生产、生活、生态等各个方面的深度应用。鼓励在街道和绿色开放空间等地区设置智能型设施，如智能灯杆、交互性标识、户外办公热点等。

## 第五章 规划实施

### 第一节 实施策略

#### 第80条 落实减量发展目标

落实总体规划、分区规划的城乡建设用地减量目标和建筑规模管控要求，推动规划城乡建设用地减量。

#### 第81条 加强整体统筹实施

梳理资源与任务，引导资源与任务相匹配，构建项目库，按实施顺序分步落实规划任务。加强政府引导，鼓励企业自主更新，因地制宜推动多元更新模式。

### 第二节 实施保障机制

#### 第82条 建立规划评估机制

落实总体规划“一年一体检、五年一评估”的常态化机制，对刚性控制指标的实施情况进行评估，把年度评估结果作为下一年度实施计划编制的重要依据，确保规划实施的科学性和合理性。

规划范围涉及南中轴地区、北京中轴线缓冲区的规划建设事项，应严格按照《北京中轴线保护管理规划（2022年—2035年）》等相关规划、法律法规、建设要求和有关程序审批。

### 第三节 规划适应性规定

#### 第83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84条 关于三大设施的适应性规定

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。

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。

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。

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。

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85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，原则上可在主导功能分区内

改变位置、形状。

规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

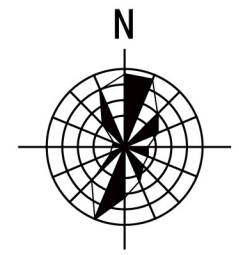
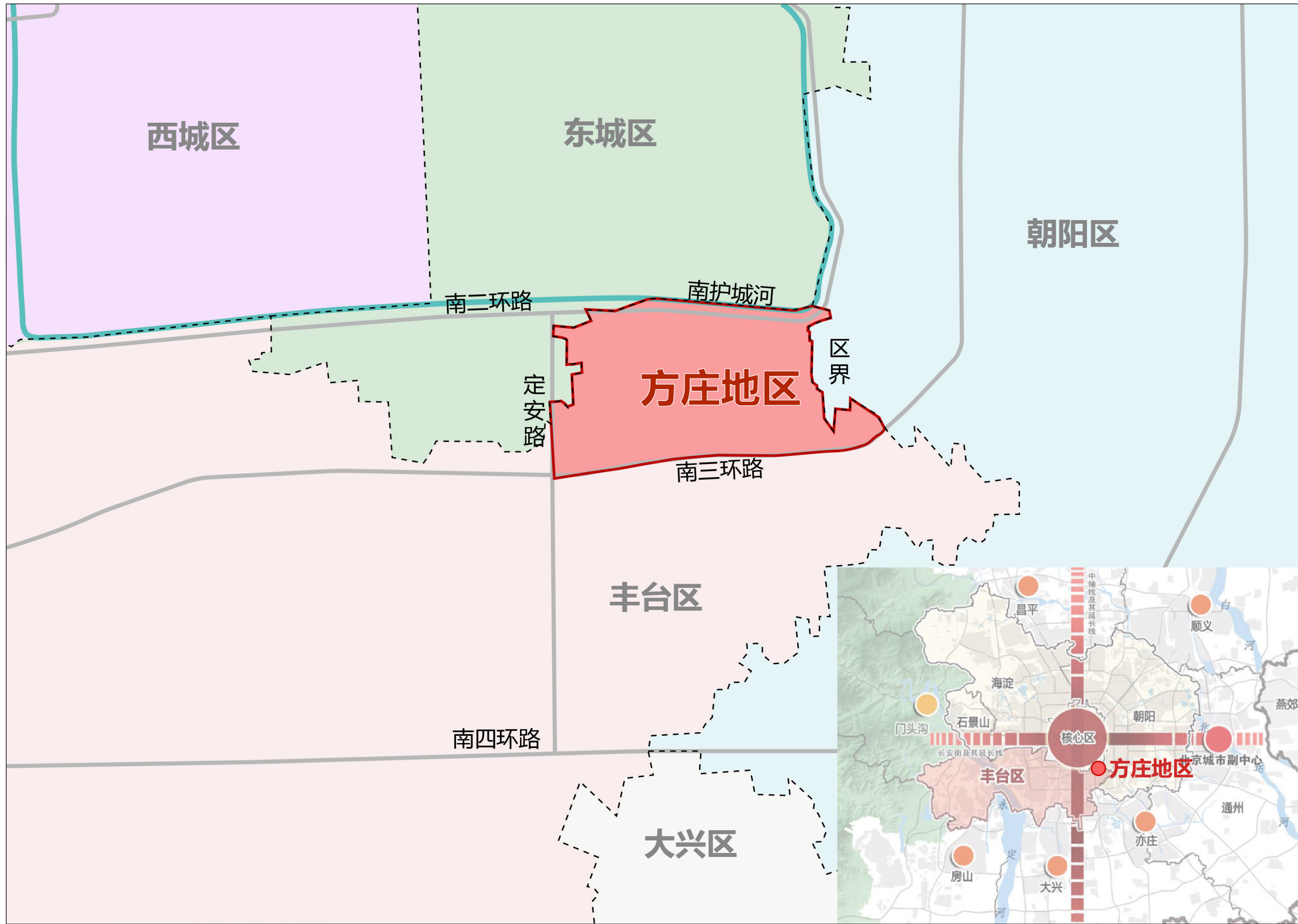
北京丰台区方庄地区 FT00—0506、0507 街区控制性详细规划（街区层面）（2022 年—2035 年）

## 第二部分 规划图纸

## 图 纸

01. 区位图
02. 街区及主导功能分区划定图
03. 空间结构规划图
04. 整体景观格局规划图
05. 历史文化资源分布图
06. 河湖水系规划图
07. 蓝绿系统规划图
08. 特色风貌分区规划图
09. 道路系统与交通设施布局规划图
10. 海绵城市规划图

# 北京丰台区方庄地区FT00—0506、0507街区控制性详细规划（2022年—2035年）（街区层面）

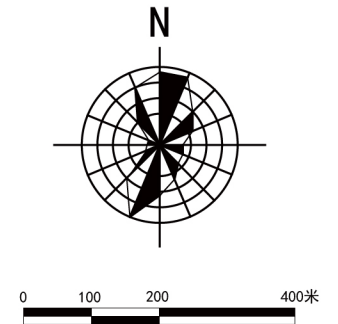
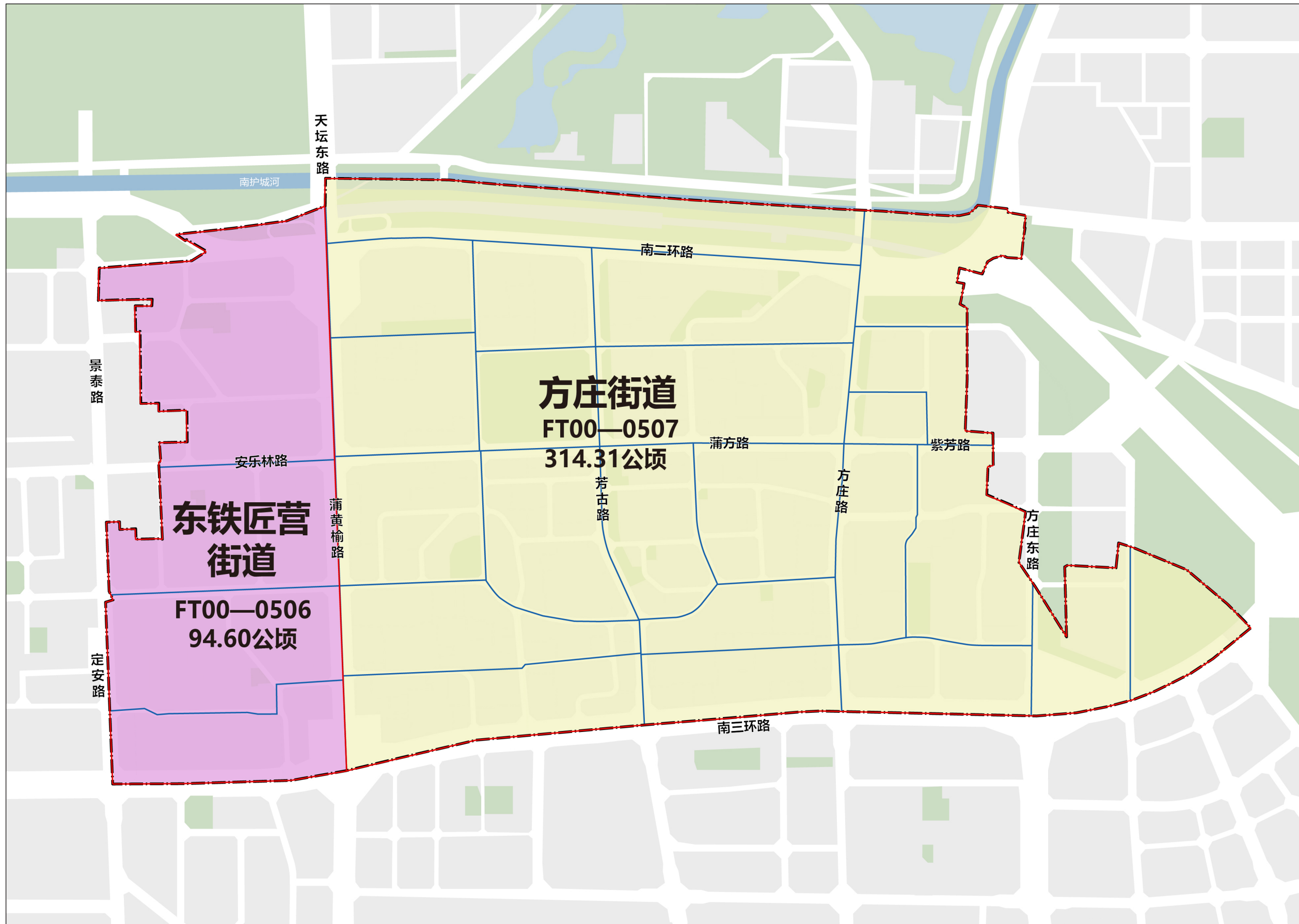


## 图例

- 规划范围
- 行政边界
- 南护城河
- 方庄地区
- 丰台区
- 东城区
- 西城区
- 朝阳区
- 大兴区

### 01 区位图

# 北京丰台区方庄地区FT00—0506、0507街区控制性详细规划（2022年—2035年）（街区层面）

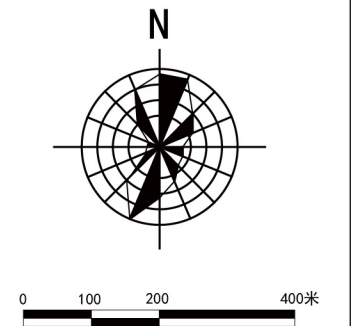


## 图例

- 规划范围
- 规划街区边界
- 规划主导功能分区边界
- 街区编号
- 东铁匠营街道
- 方庄街道

02 街区及主导功能分区划定图

# 北京丰台区方庄地区FT00—0506、0507街区控制性详细规划（2022年—2035年）（街区层面）



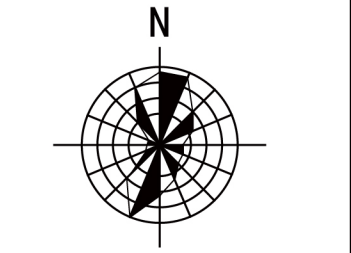
## 图例

- 规划范围
- 生活服务环
- 全民健身休闲中心
- 街区综合服务中心
- 文教融合发展中心
- 站点聚能发展中心
- 休闲景观带
- 产业活力带
- 生活服务组团

### 03 空间结构规划图



# 北京丰台区方庄地区FT00—0506、0507街区控制性详细规划（2022年—2035年）（街区层面）

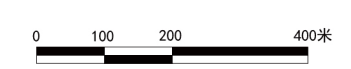
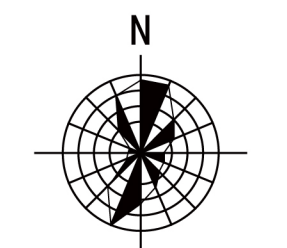


## 图例

- 规划范围
- 古树名木
- 北京中轴线缓冲区

### 05 历史文化资源分布图

# 北京丰台区方庄地区FT00—0506、0507街区控制性详细规划（2022年—2035年）（街区层面）

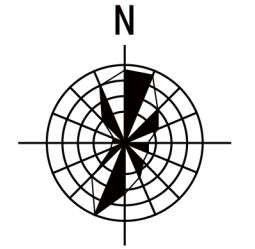
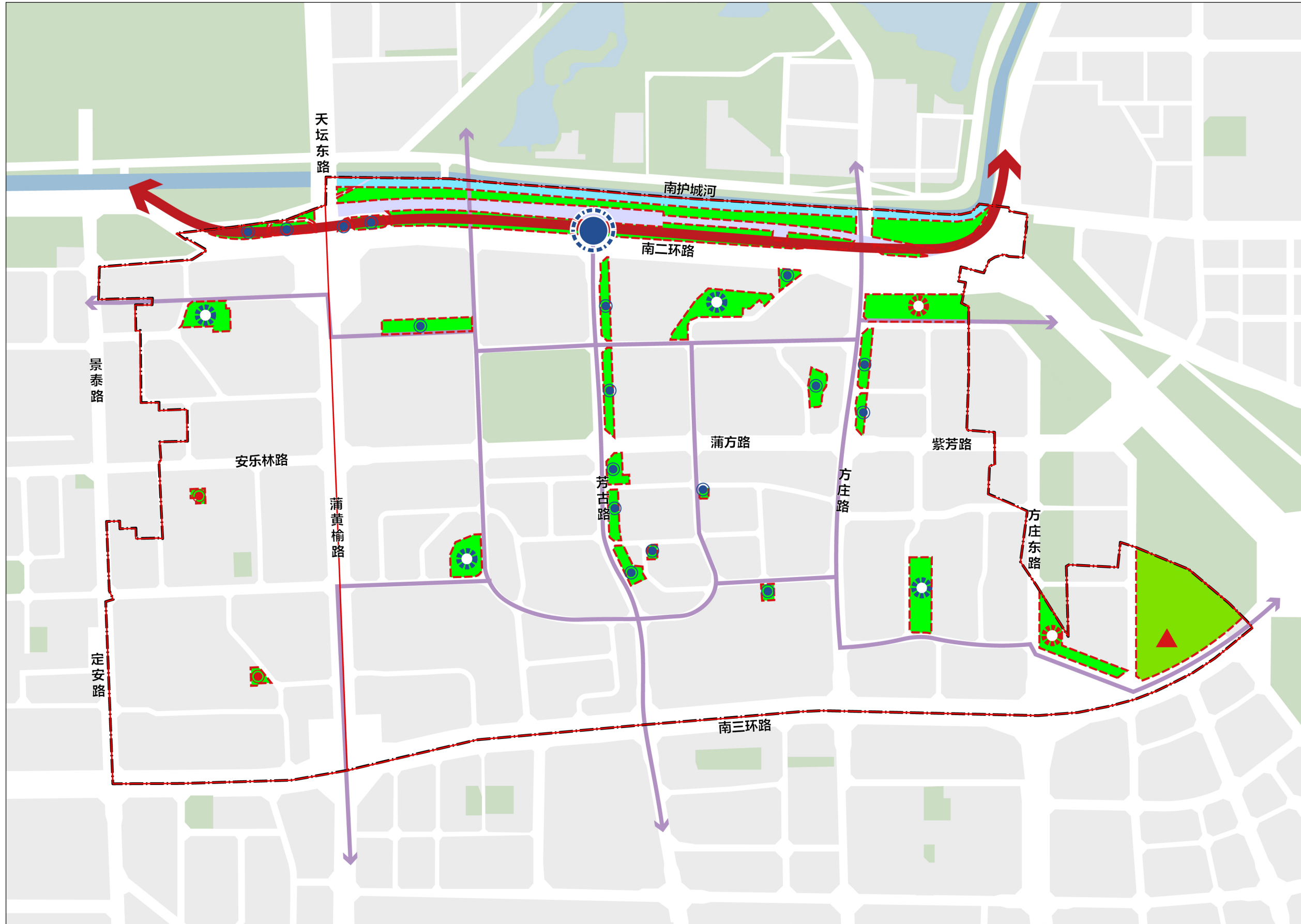


## 图例

- 规划范围
- 河道
- 规划河道上口线
- 规划河道绿化隔离带线

### 06 河湖水系规划图

# 北京丰台区方庄地区FT00—0506、0507街区控制性详细规划（2022年—2035年）（街区层面）

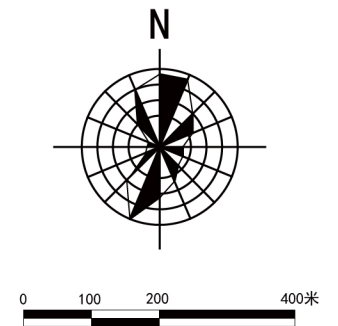
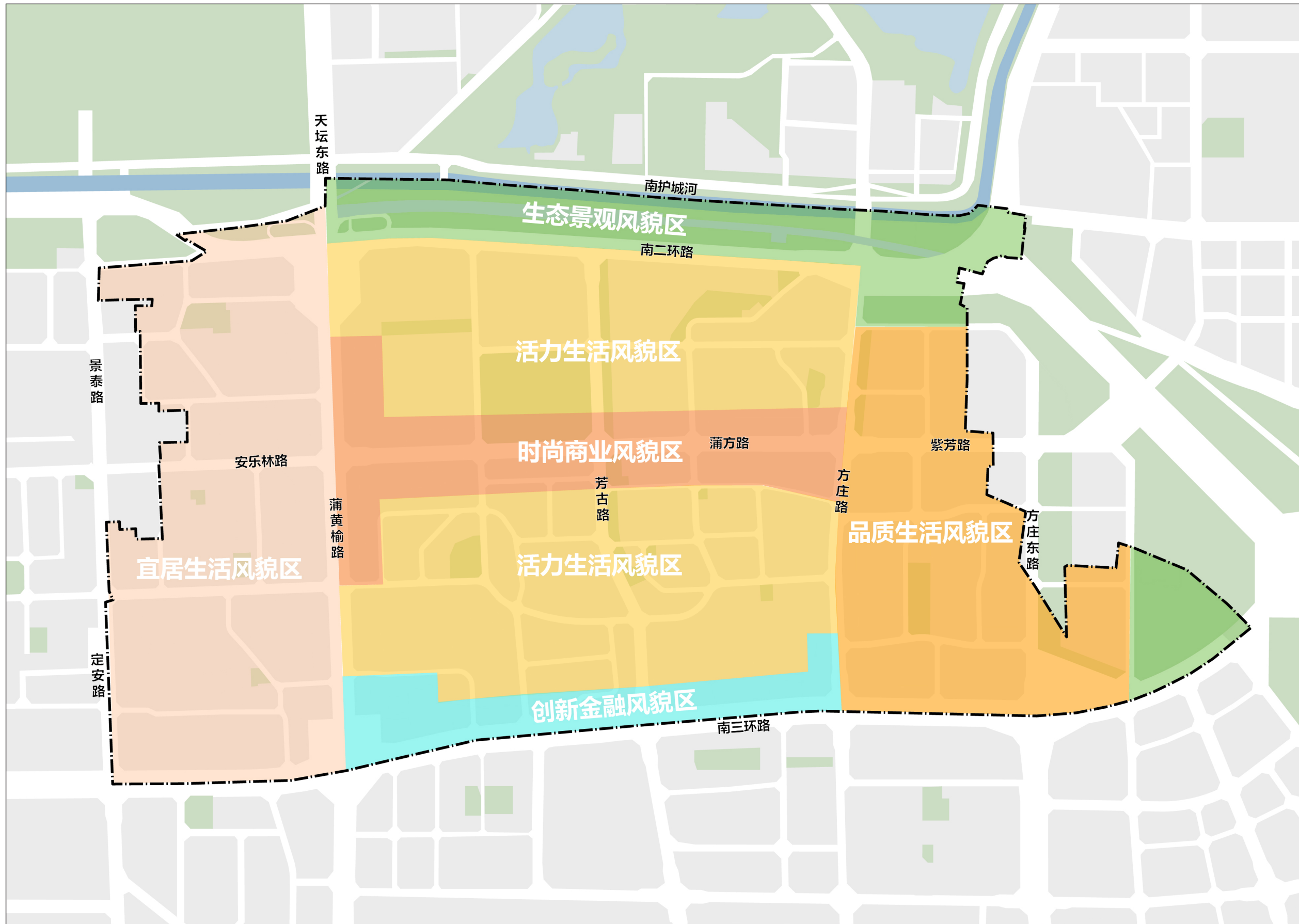


## 图例

- 规划范围
- 街区边界
- 公园绿地
- 生态绿地
- 专类公园
- 城市综合公园
- 社区公园
- 游园(点)
- 各类公园边界
- 水域
- 市级绿道
- 社区级绿道

### 07 蓝绿系统规划图

# 北京丰台区方庄地区FT00—0506、0507街区控制性详细规划（2022年—2035年）（街区层面）

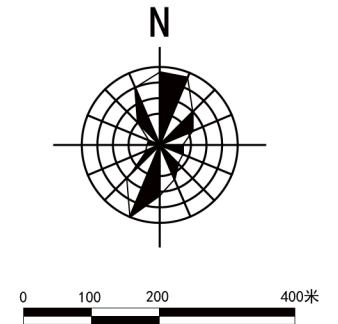
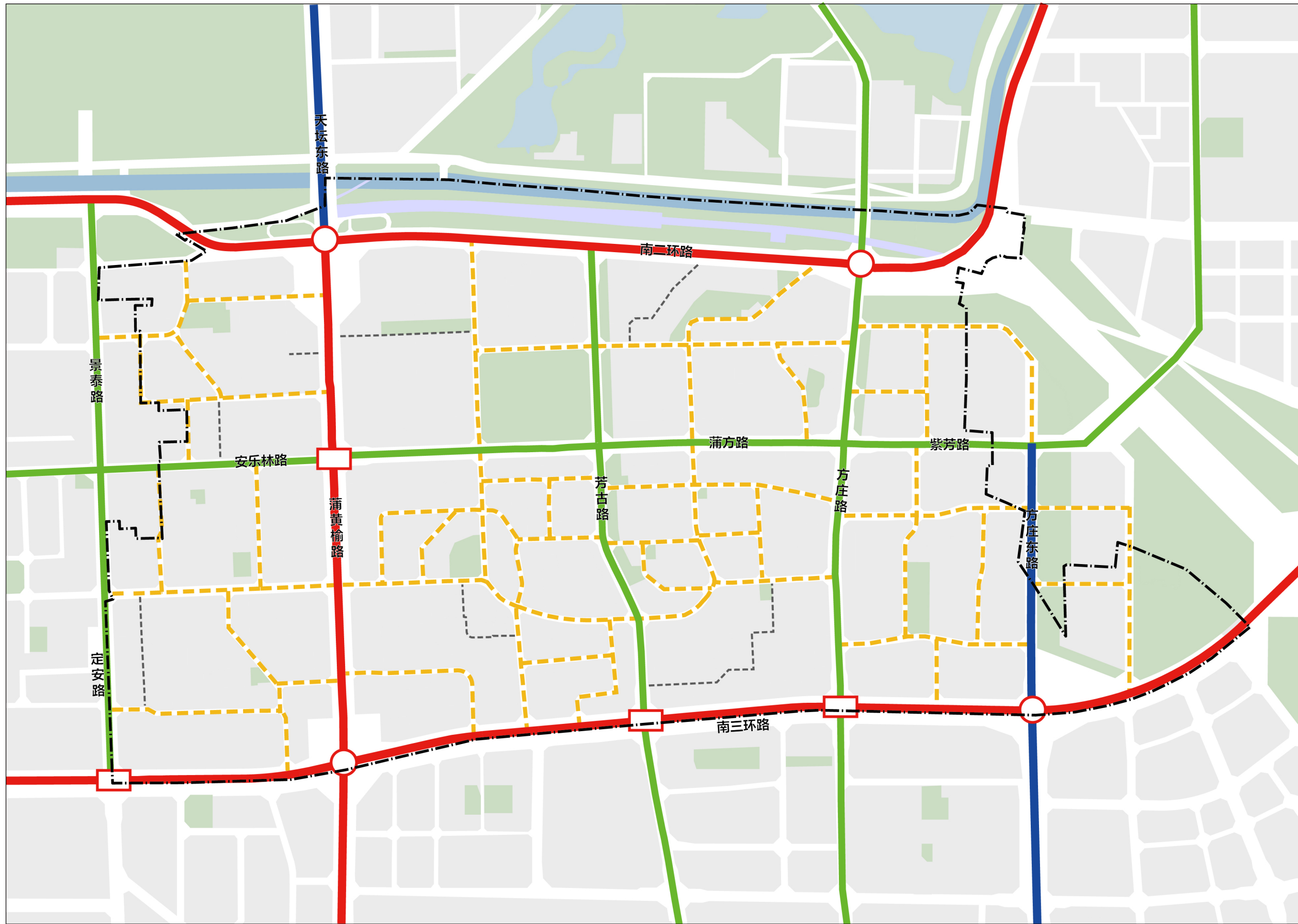


## 图例

- 规划范围
- 宜居生活风貌区
- 活力生活风貌区
- 品质生活风貌区
- 时尚商业风貌区
- 创新金融风貌区
- 生态景观风貌区

### 08 特色风貌分区规划图

# 北京丰台区方庄地区FT00—0506、0507街区控制性详细规划（2022年—2035年）（街区层面）



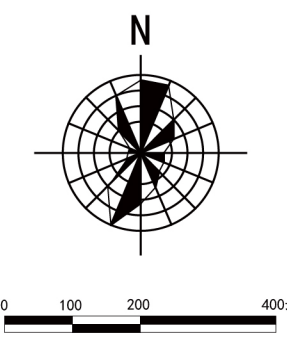
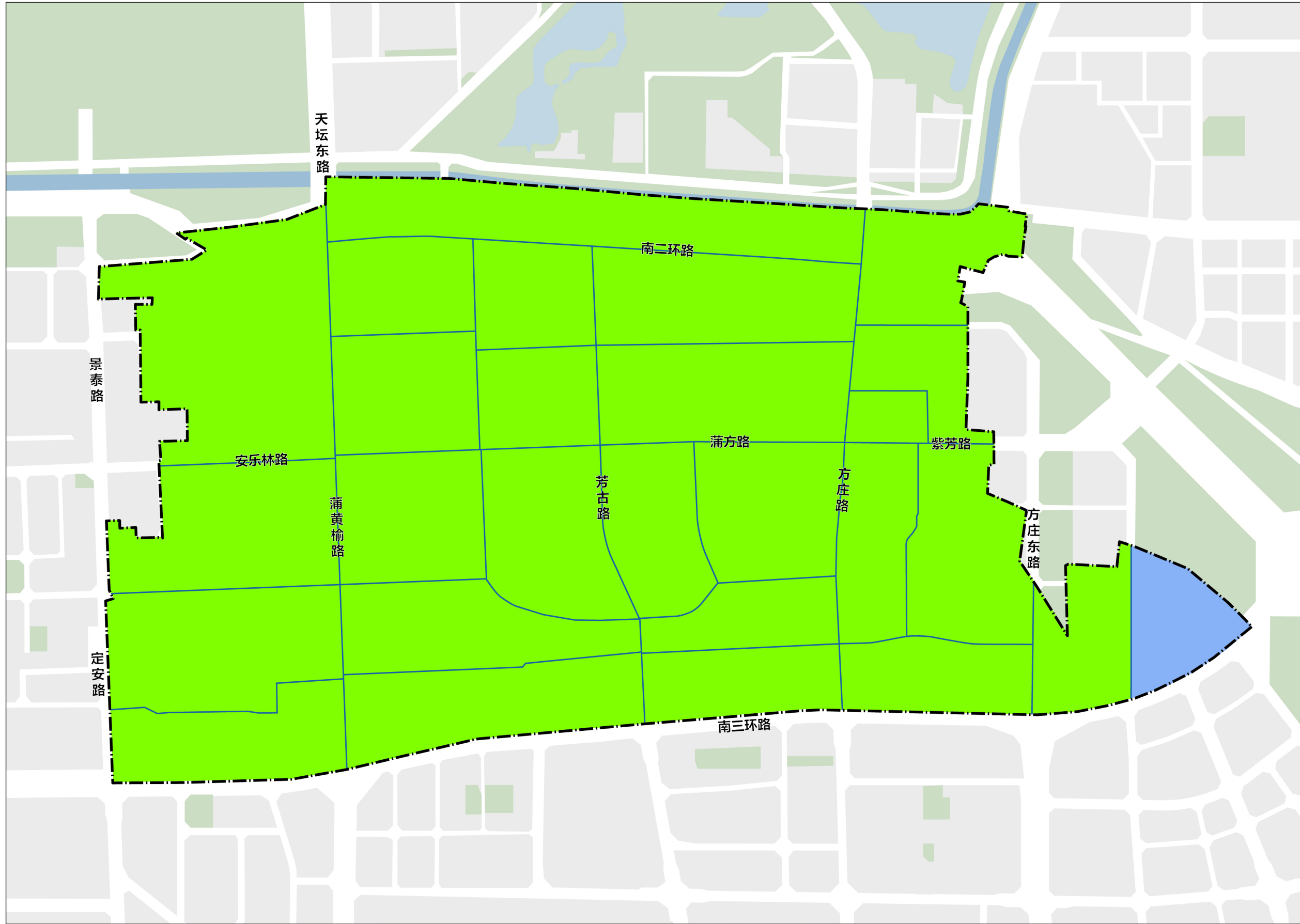
## 图例

- 规划范围
- 城市快速路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 街坊路
- 互通式立交
- 分离式立交

注：城市支路以虚线形式在控规中表达，在道路网密度不降低的情况下，综合实施方案阶段可结合用地布局对线形和位置进行调整。

### 09 道路系统与交通设施布局规划图

# 北京丰台区方庄地区FT00—0506、0507街区控制性详细规划（2022年—2035年）（街区层面）



## 图例

- 规划范围
- 规划主导功能分区边界线
- 年径流量总控制率70% (含) — 80%
- 年径流量总控制率80% (含) — 90%

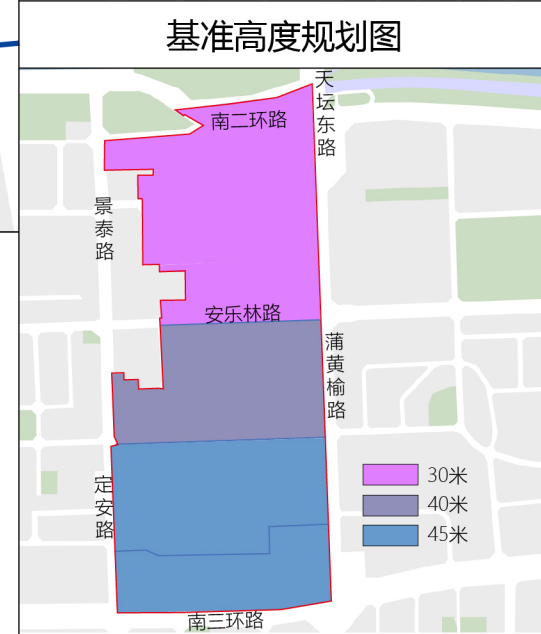
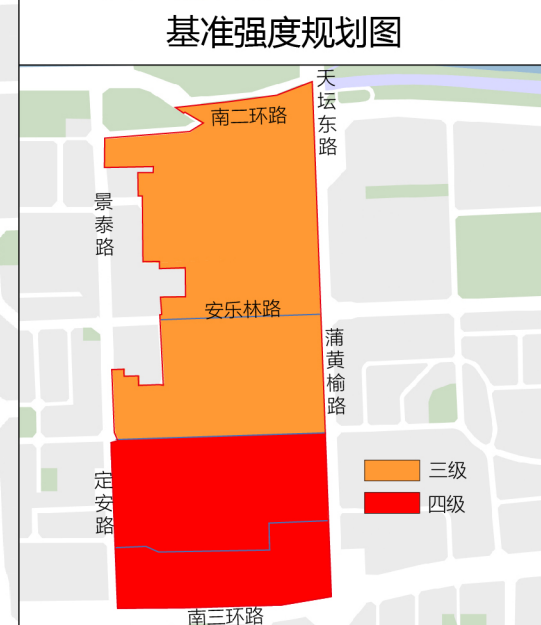
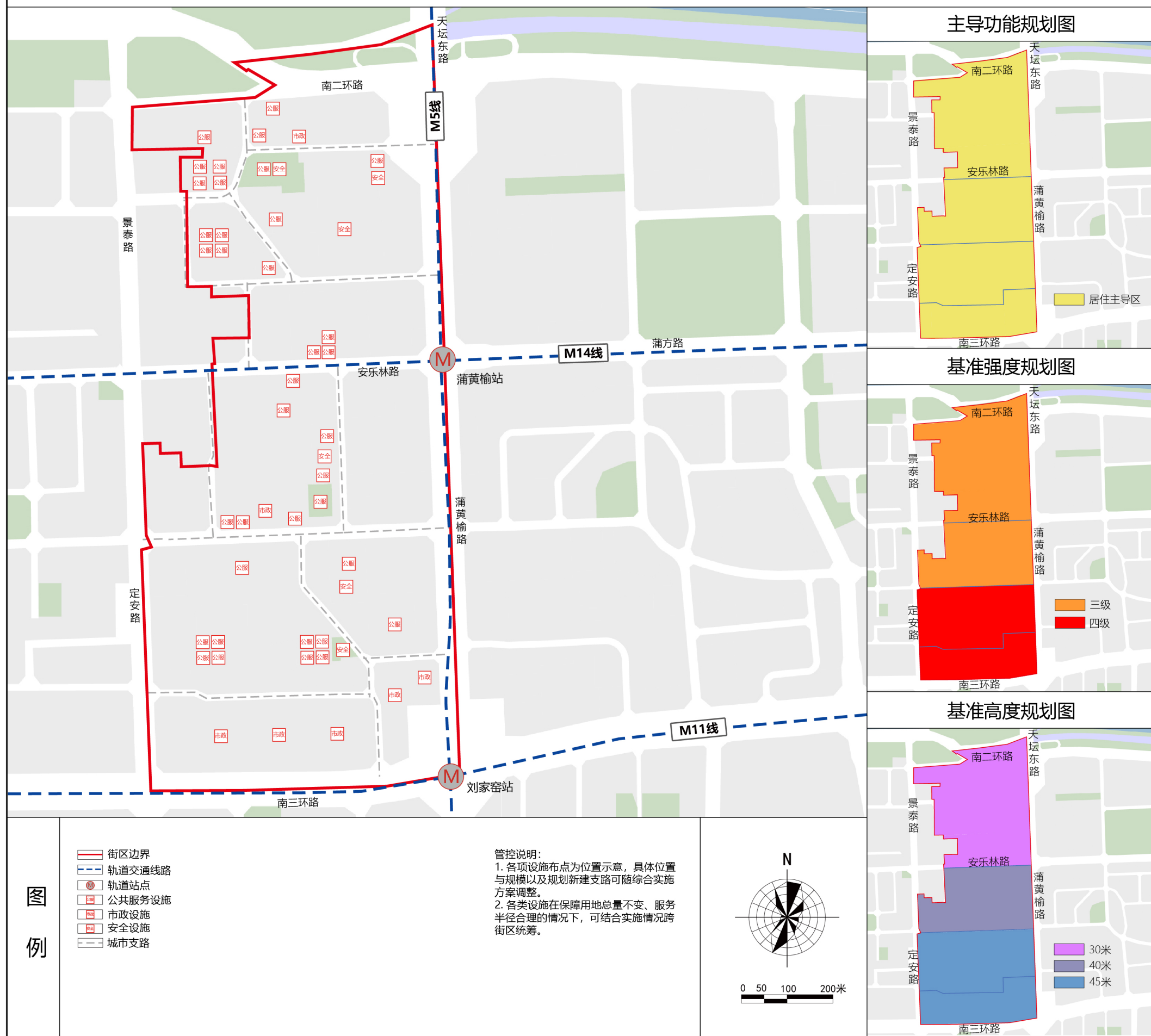
### 10 海绵城市规划图

北京丰台区方庄地区 FT00—0506、0507 街区控制性详细规划（街区层面）（2022 年—2035 年）

## 第三部分 规划图则

# 北京丰台区方庄地区FT00—0506、0507街区控制性详细规划（2022年—2035年）（街区层面）

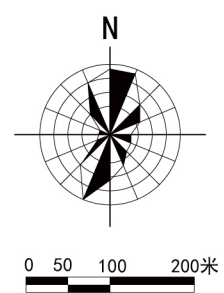
## FT00—0506 管控图则



图例

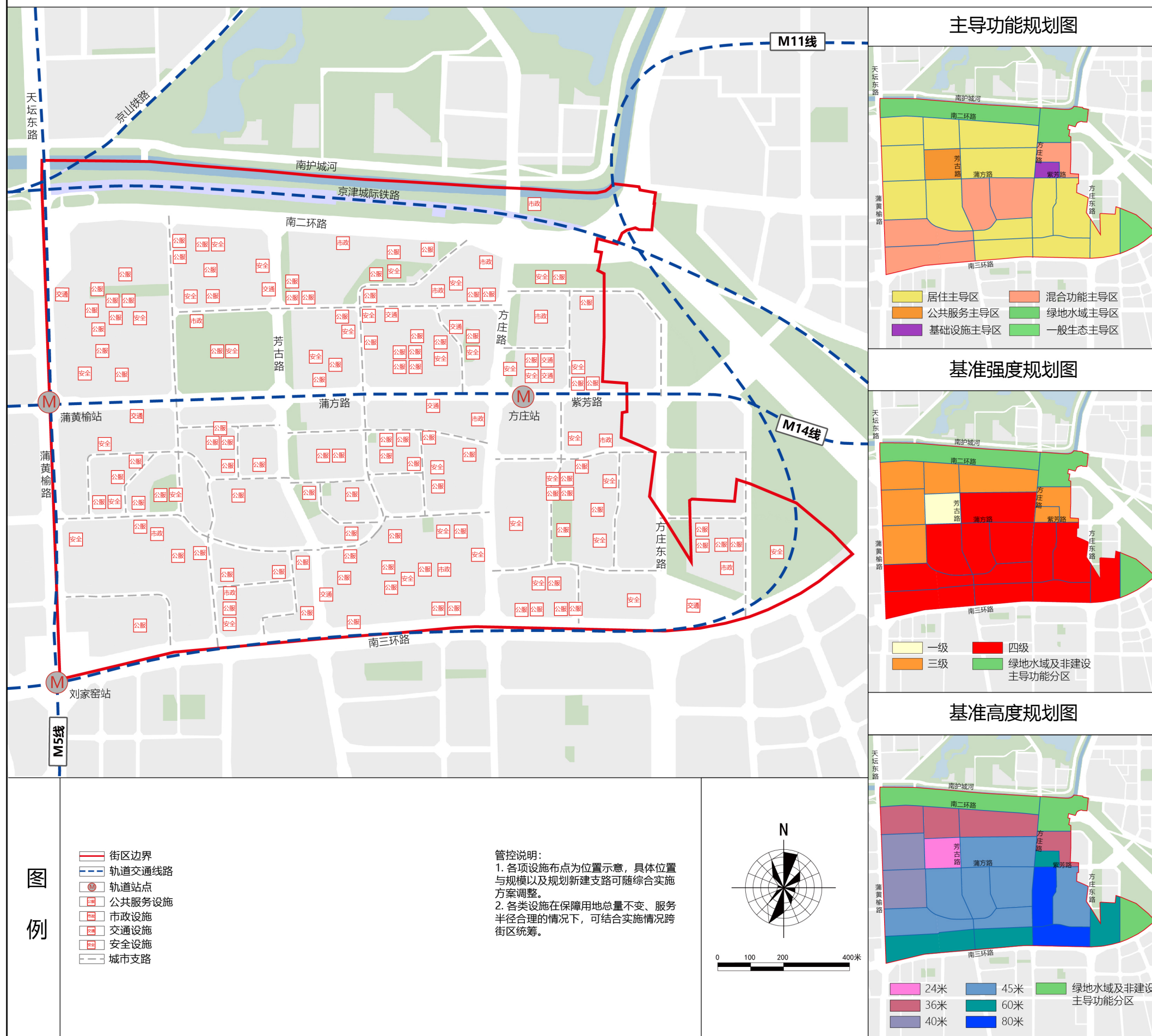
- 街区边界
- 轨道交通线路
- 轨道交通站点
- 公共服务设施
- 市政设施
- 安全设施
- 城市支路

管控说明：  
1. 各项设施布点为位置示意，具体位置与规模以及规划新建支路可随综合实施方案调整。  
2. 各类设施在保障用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实施情况跨街区统筹。

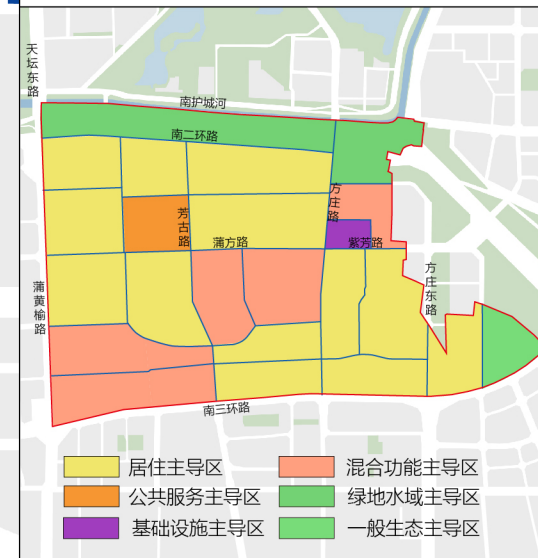


# 北京丰台区方庄地区FT00—0506、0507街区控制性详细规划（2022年—2035年）（街区层面）

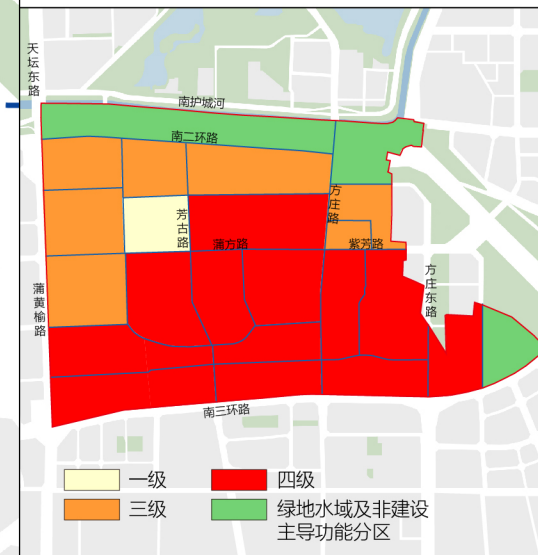
## FT00—0507 管控图则



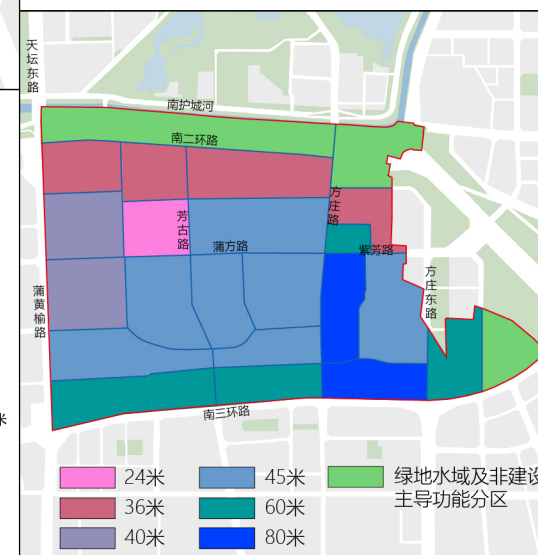
### 主导功能规划图



### 基准强度规划图



### 基准高度规划图



图例

- 街区边界
- 轨道交通线路
- 轨道站点
- 公共服务设施
- 市政设施
- 交通设施
- 安全设施
- 城市支路

管控说明：  
 1. 各项设施布点为位置示意，具体位置与规模以及规划新建支路可随综合实施方案调整。  
 2. 各类设施在保障用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实施情况跨街区统筹。

