

**北京平谷区新城南部 PG00—0103、0104、0108、0109 街区  
控制性详细规划（街区层面）  
（2022 年—2035 年）**

北京市平谷区人民政府  
北京市规划和自然资源委员会

## 序 言

平谷区是首都东部重要的生态屏障，是保障首都可持续发展的关键区域，为落实北京城市总体规划和平谷分区规划，建设宜居宜业、山环水绕的绿色活力新城，特编制《北京平谷区新城南部 PG00—0103、0104、0108、0109 街区控制性详细规划（街区层面）（2022 年—2035 年）》。

本次规划编制工作坚持从实际出发，兼顾问题与目标导向，按照北京市街区控规“分类型、差异化”的空间发展策略和编制要求，牢牢把握首都生态涵养区功能定位，强化“两水拥城”城市空间形象，推动已建成区城市更新工作，探索“平急两用”设施建设路径，促进新老城区共融共生。

通过本次街区控规编制工作，实现平谷新城控规编制全覆盖，以规划引领项目生成，指导规划区域未来各项城市建设工作任务逐步落实，促进区域高质量发展。

北京平谷区新城南部 PG00—0103、0104、0108、0109 街区控制性详细规划（街区层面）  
（2022 年—2035 年）

**第一部分 文本**

## 序 言

平谷区是首都东部重要的生态屏障，是保障首都可持续发展的关键区域，为落实北京城市总体规划和平谷分区规划，建设宜居宜业、山环水绕的绿色活力新城，特编制《北京平谷区新城南部 PG00—0103、0104、0108、0109 街区控制性详细规划（街区层面）（2022 年—2035 年）》。

本次规划编制工作坚持从实际出发，兼顾问题与目标导向，按照北京市街区控规“分类型、差异化”的空间发展策略和编制要求，牢牢把握首都生态涵养区功能定位，强化“两水拥城”城市空间形象，推动已建成区城市更新工作，探索“平急两用”设施建设路径，促进新老城区共融共生。

通过本次街区控规编制工作，实现平谷新城控规编制全覆盖，以规划引领项目生成，指导规划区域未来各项城市建设工作任务逐步落实，促进区域高质量发展。

# 目 录

总 则.....	1	第七节 定线与竖向.....	20
第一章 总体战略.....	2	第八节 地下空间.....	20
第一节 功能定位与发展目标.....	2	第九节 城乡统筹.....	20
第二节 功能疏解与承接.....	2	第十节 区域评估.....	21
第三节 总量规模管控.....	3	第十一节 地名规划.....	21
第四节 综合指标体系.....	3	第十二节 无障碍设施.....	22
第五节 整体空间结构.....	3	第十三节 智慧城市.....	22
第二章 空间布局与分区管控.....	4	第五章 规划实施.....	23
第一节 三生空间布局与主导功能分区.....	4	第一节 实施保障机制.....	23
第二节 建筑规模管控与基准强度分区.....	4	第二节 规划适应性规定.....	23
第三节 整体空间形态与基准高度分区.....	4		
第三章 特色塑造与设计引导.....	5		
第一节 整体景观格局.....	5		
第二节 重点地区布局与要求.....	5		
第三节 历史文化保护与传承.....	7		
第四节 蓝绿空间.....	7		
第五节 街道空间.....	9		
第六节 特色风貌管控.....	10		
第七节 社区会客厅.....	10		
第四章 专项统筹.....	11		
第一节 居住提升.....	11		
第二节 公共服务.....	11		
第三节 综合交通.....	13		
第四节 市政设施.....	16		
第五节 海绵城市.....	18		
第六节 城市安全.....	18		

# 总 则

## 第 1 条 规划背景

为深入贯彻落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》（以下简称“总体规划”）、《平谷分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》（以下简称“分区规划”），强化平谷新城在京津冀协同发展、承接中心城区适宜功能、带动本地城镇化中的重要作用，持续完善城市服务职能、提升城市发展品质，推动新老城区融合共生和高质量、特色化发展，平谷区政府会同北京市规划和自然资源委员会组织编制了《北京平谷区新城南部 PG00—0103、0104、0108、0109 街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）》（以下简称“街区控规”）。本次编制街区控规是国土空间规划体系中的重要层级，是落实总体规划、分区规划，系统配置资源、保障公共利益、促进协调发展的重要手段。通过本次街区控规编制工作，实现平谷新城控规编制全覆盖，建立完整的城市功能框架，作为实施国土空间用途管制及指导下一步区域建设、发展、管理的基本依据。

## 第 2 条 区位及规划范围

本次规划范围位于平谷新城南部，东临夏各庄镇，南临东高村镇，西临大兴庄镇、马昌营镇，三面围水、田林环绕，生态本底优良，是平谷区主要的居住生活区和重要的生态功能区。

本次规划范围由 PG00—0103、0104、0108、0109 四个街区组成。规划范围东南至沟河、西至洳河、北至平谷大街，总用地面积约 2477.1 公顷。规划范围内主要涉及滨河街道、兴谷街道 2 个街道，平谷镇 1 个镇区。

## 第 3 条 街区及主导功能分区划定

### 1. 街区划定

依据街区指引，本次规划范围内共包含 4 个街区。其中：PG00—0103 街区面积约 496.5 公顷；PG00—0104 街区面积约 1001.3 公顷；PG00—0108 街区面积约 461.6 公顷；PG00—0109 街区面积约 517.7 公顷。

### 2. 主导功能分区划定

综合考虑街镇管辖范围、规划路网格局、集中建设区边界、重要的空间自然边界等因素，划定 105 个主导功能分区，包括建设用地主导功能分区 83 个、非建设用地主导功能分区 22 个。将各类规划指标和系统要求从街区进一步下沉，实现指标分解精细化管控，保障规划实施。

# 第一章 总体战略

## 第一节 功能定位与发展目标

### 第 4 条 强化平谷新城作为全区综合服务中心的功能定位

规划街区是承载平谷区政治、经济、文化的核心区域，以现状建成区为依托，重点完善城市综合服务功能，持续推进城中村改造，带动本地城镇化、产业特色化发展，打造集公共服务、生态休闲、居住等功能于一体的城市综合片区。

### 第 5 条 提升城市空间韧性，打造平急复合的更新示范街区

“平急两用”设施建设是党中央、国务院基于国家整体安全观作出的重要战略部署。平谷区作为国家“平急两用”发展先行区，统筹发展和安全，以空间高复合利用提高城市发展安全韧性。通过在同一个空间载体解决“平时”“急时”两种状态下的功能需求，补齐城市应急能力短板，有效应对突发事件潜在威胁。结合“平急两用”设施服务的应急场景特点，指导项目建设实施，打造平急复合的更新示范街区，探索“平急两用”韧性城市建设有效路径。

### 第 6 条 发挥两河生态价值，建设山水环绕的绿色宜居街区

洳河是平谷的母亲河，也是北京市六大水系之一，洳河是洳河的最大支流，两河流域共同构成了首都东部重要的生态空间。在确保不破坏生态环境的前提下，依托滨水绿色休闲特质及自然景观资源，完善滨水绿道建设、提高水岸两侧休闲设施水平、引导特色休闲业态布局、丰富滨水活动

体验。以生态赋能，促进绿色休闲产业发展，带动城市整体空间品质提升，建设山水环绕的绿色宜居街区，实现生态与经济的协调发展。

### 第 7 条 延续老城历史文脉，建设古今交融的特色人文街区

平谷老城承载着平谷历史记忆，是平谷文化根基之所在。聚焦老城“有历史无遗存、有文化无传承、有格局无内容”现状问题，以改善老城风貌、展现历史价值为目标，推动环境综合整治行动，持续开展城市更新工作。改善老城居民生活条件，传承本地非物质文化遗产，适度增加特色休闲旅游功能，营造富有韵味的特色人文街区。

## 第二节 功能疏解与承接

### 第 8 条 疏解低效产能

逐步疏解不符合生态涵养区要求的功能，加快高污染、高能耗和不具备比较优势产业疏解转移。持续加强腾退现状长期闲置、低效用地，提高土地使用效率。优先利用疏解腾退空间补充城市三大设施短板，为城市绿色发展提供空间载体。

逐步腾退集中建设区外、战略留白区内、村庄改造区域内现状工矿仓储用地，工业用地原则上应集中于中关村平谷园内，由中关村平谷园统一管理、引导结合农业中关村定位发展，鼓励企业自主更新、产业升级。

### 第 9 条 发展绿色经济

发挥平谷区地处京津冀三省交界的区位优势，注重与周边区域的对接与协同，推进京津冀一体化发展。支撑首都“四个中心”建设，在全市

“一盘棋”的基础上，结合平谷区良好的农业发展基础，积极承接中心城区优质资源，发展农业科技、特色休闲产业，将生态价值转化为经济发展新动能。

### 第三节 总量规模管控

#### 第 10 条 总量规模管控

严格落实总体规划、分区规划指标管控要求，以补足三大设施短板、测算安置需求为基础，同时结合城市空间形态要求，将街区指引确定的人口、用地、建筑规模等指标细化落实。

规划常住人口规模约 12.4 万人。规划就业人口规模约 7.5 万人。规划城乡建设用地面积约 1487.2 公顷。规划总建筑面积上限约 1354.0 万平方米。

### 第四节 综合指标体系

#### 第 11 条 综合指标体系

落实总体规划和分区规划指标管控的要求，结合地区发展需求，构建控规综合指标体系，包括规模结构、绿色生态、民生共享、便捷交通、基础保障、文化景观共六大类 39 项。其中，控制性指标 17 项，引导性指标 22 项。

## 第五节 整体空间结构

### 第 12 条 构建“一带两轴、三区多点”的整体空间结构

“一带”指两河生态景观带。作为首都六大水系的一部分，沟河、洳河在街区西南侧交汇，两河沿岸形成重要的生态保护、休闲景观空间。

“两轴”是分区规划确定的平程路城市发展轴（谷丰路至文化南街）、顺平路城市发展轴（迎宾街至新平北路）两条综合发展轴线，沿线布局重要城市服务功能，展现新城时代风貌。

“三区”分别为中部的新城综合发展区、东部的老城文化体验区、南部的绿色滨水休闲区。

形成多个重要空间节点，包括：

3 个城市客厅：市民乐享城市客厅、老城记忆城市客厅、绿色休闲城市客厅；

2 个生态绿心：两河三角洲生态绿心、滨河森林公园（琴湖公园）生态绿心；

1 条政务服务走廊：府前街，串联包括区政府、区社会服务中心在内的多个政府服务部门。

## 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 13 条 总量管控

规划范围内总用地规模约 2477.1 公顷，其中集中建设区 1495.9 公顷、限制建设区 305.1 公顷、生态控制区 676.1 公顷。

规划城乡建设用地约 1487.2 公顷，特交水建设用地约 58.4 公顷，非建设用地约 931.5 公顷。

### 第二节 建筑规模管控与基准强度分区

#### 第 14 条 指标流量管控

优化管控建筑规模，建立指标流量池，合理调配资源。在街区建筑规模指标总量基础上进行动态弹性调配，加强流量指标在空间上的有序释放和精准投放。指标池启用应按照节约集约的原则，统筹考虑项目类型、项目区位、综合效益等因素，经多元主体协调确定后随项目审批动态落实。

#### 第 15 条 分区管控

强化建筑规模管控，依据不同建设类主导功能分区发展需求，划定一至四级基准强度，对各类用地进行容积率上限管控。其中，城镇开发边界外的主导功能分区为一级基准强度；现状基本保留区域以二级基准强度为主；一般村庄改造区域、具备新增建设潜力的地区以三级基准强度为主；局部新建成区域、重点项目区域基准强度四级。

## 第三节 整体空间形态与基准高度分区

#### 第 16 条 整体空间形态

强化新城南部整体平缓舒展，重要节点突出的空间形态。重点管控平程路、新平北路及府前街沿街界面，注重不同功能建筑的相互协调关系，织补城市天际轮廓。注重洵河、洳河滨水空间营造，建立连续且丰富的亲水界面，体现两河交汇景观特色。落实高度管控分区要求，严格控制滨水空间建筑高度，强化山水环绕的城市特色。

## 第三章 特色塑造与设计引导

### 第一节 整体景观格局

#### 第 17 条 构建“一廊多带，三轴三心”的整体景观格局

落实分区规划空间结构与风貌管控要求，构建“一廊多带、三轴三心”的整体景观格局，形成蓝绿交织网络、提升城市宜居度、塑造区域特色魅力。营造内部城绿共生、外围田水环绕、城市与自然有机融合的山水城市形象。

“一廊”指洵河、洳河生态景观廊。“多带”指多条线性生态绿带。“三轴”指平程路沿线城市活力轴、顺平路沿线城市活力轴、府前街城市活力轴。“三心”指三处城市公共服务核心。以世纪广场为中心的市民乐享城市客厅、以平谷旧城为中心的老城记忆城市客厅、以 PG00—0104 街区滨水建设空间为中心的绿色休闲城市客厅。

### 第二节 重点地区布局与要求

#### 第 18 条 重点地区类型与分布

落实分区规划对城市设计重点地区的分级分类管控要求，划定以下城市设计三级重点地区：

城市主要发展轴沿线地区属于重点功能区。平谷老城属于历史风貌区。洵河、洳河滨水空间属于重要河道滨水地区。兴谷、兴旺环岛周边地区属于重点功能区。

#### 第 19 条 城市主要发展轴沿线地区

##### 1.空间形态

强化建筑高度管控，引导谷丰路—文化南街、新平北路、府前街三条主要道路沿线形成起伏有序、层次分明的城市天际线形态。强化府前街行政服务核心功能，高品质打造沿线建筑秩序与城市风貌，以舒缓起伏的天际轮廓线变化体现节奏感与韵律感，强调城市门户形象。

##### 2.建筑风貌

建筑组合方式以围合形式为主，点式、板式建筑相结合。强调标志性建筑与公园广场互动，形成富有张力变化的形态焦点。第五立面宜采用平屋顶，鼓励设置花园式屋顶绿化。

##### 3.公共空间与景观

增加道路两侧慢行空间比例，形成连续景观慢行线路，串联重要节点，形成连续开放的公共空间。府前街沿线需承担城市对外展示功能，加强建筑前空间与人行道一体化设计，结合开放空间布置街景小品，使建筑功能与市民活动相结合，激发城市活力。

##### 4.街道空间

综合服务类街道应充分满足人的公共活动需求，在不影响通行的前提下，鼓励建筑前空间向街道开放，提升街道特色与互动性。

生活服务类街道优先考虑人的出行、休憩与交往需求，鼓励结合建筑退线空间，设置口袋公园、街角广场，鼓励设置底层商业与建筑前休闲空间，提升街道活力。

静稳通过类街道强调控制机动车速度，加强立体绿化设计，建筑界面宜简洁，鼓励采用通透式围墙，营造静稳通行环境。

## 第 20 条 平谷老城

### 1.空间形态

延续平谷老城街巷肌理，形成古朴庄严的老城特色街道景观，维持亲切宜人的街巷尺度，塑造古今协调的城市形象。严控老城内的建筑高度，形成自西向东由高至低、舒缓有序的天际线。以仁义胡同及周边区域为重点，强化老城的传统风貌基调。

### 2.建筑风貌

本区域内建筑在更新改造过程中，鼓励采用新中式及仿古典元素，合理运用传统设计要素，对传统建筑文化内涵进行现代表达。建筑色彩应醇厚质朴、稳中求变。

### 3.公共空间与景观

以老城记忆城市客厅内公共开敞空间为核心，结合老城更新空间合理布局文化场地，沿街置入公共服务功能，形成功能完善的平谷老城。融入“平急两用”建设理念，保障公共区域“急时”可供应急避难使用。

### 4.街道空间

结合老城肌理，设置分级分类的街巷体系，主要街巷满足人流通行、观赏及停留空间功能，营造舒适的穿行体验；其他街巷营造亲密的生活氛围。增加具有老城特点的城市家具，体现传统文化氛围。

## 第 21 条 沟河、洳河滨水空间

沟河、洳河滨水空间具备良好的生态景观基础，在加强河道沿岸生态保护的基础上，通过引景入城、岸线提质等方式，营造兼具自然风光与休闲功能的滨水活力空间。

### 1.空间形态

保护沟河、洳河两岸生态环境，结合两河三角洲和绿色休闲城市客厅建设，持续完善滨水慢行步道建设，增设滨水休闲驿站等服务性设施，丰富滨水活动体验。

### 2.建筑风貌

新建建筑鼓励采用生态建筑材料，强化建筑与自然环境的融合关系。避免纯度过高的颜色出现，控制河道两侧建筑色彩整体协调性，营造与山水环境和谐共融的整体色彩环境。

### 3.公共空间与景观

在公共空间与景观方面，洳河水系岸线宜设置多样化的休闲活动空间，结合创新功能打造青年友好的景观节点。结合滨水活动场地，形成视觉焦点，建立望山观水的景观视线通廊。主要眺望点视距三角形内应避免种植高大乔木，以保证视野的开阔性，增强景观渗透作用。

### 4.街道空间

滨水路段应设置人行步道与骑行道，鼓励路权分配向慢行交通倾斜。建议一体化设计人行道与驳岸空间，鼓励自然驳岸，丰富滨水道路两侧植物配置，确保看河视线不受遮挡，突显道路两侧的人文和自然景观，注重各类人群对活动空间的使用需求。

## 第 22 条 兴谷、兴旺环岛周边地区

兴谷、兴旺环岛作为平谷新城重要的城市形象节点，应重点加强区域环境美化，对环岛周边地块的建筑空间形态和景观环境提出控制要求，塑造具有鲜明辨识度的城市文化地标。

### 1.空间形态

结合城市更新行动，优化地区空间形态。主要道路及环岛两侧的新建建筑尽量采用长边平行于街道布置的形态，提高沿街建筑贴线率，体现清晰简洁、紧凑有致的沿街边界。

### 2.建筑风貌

本区域内现状建筑以工业建筑为主，未来应结合老旧厂房更新改造，对建筑风貌进行必要引导。建筑立面应简洁、大方、富有结构感，体现现代化企业形象。

### 3.公共空间与景观

加强兴谷环岛、兴旺环岛内部的景观设计，努力打造符合平谷特色和街区特点的景观标识。主要道路两侧的公共空间与景观应结合城市道路断面一体化设计。以环岛公园为中心，向外辐射“慢行优先”的公共空间网络，利用林荫步道串联口袋花园与社区广场。

### 4.街道空间

部分地块增加街坊路，提升该区域的路网密度。加强街道对公共空间、景观绿化、集散广场的衔接作用，合理划分机动车与步行、骑行流线，搭建便捷、高效、安全的出行体系。合理设置无障碍设施，打造尺度宜人的街道空间，改善出行环境。

## 第三节 历史文化保护与传承

### 第 23 条 历史文化保护与传承

城市建设活动应尽量采取相应保护措施，并充分结合公共空间建设，

传承平谷历史文化特色。结合城市设计，加强文化景观设计、公共空间景观设计和建筑风貌引导，充分展示平谷历史文化风貌和现代文明风采。平谷旧城遗址范围内的建设活动应特别考虑保护历史风貌、保存旧城原始格局肌理、建筑的形式色调与整体环境相协调等内容。

建设项目涉及文物点位的，应严格按照《中华人民共和国文物保护法》《北京市文物保护管理条例》等相关法律法规进行保护。严格落实“先考古、后出让”的国家政策要求，加强地下空间管控，如发现文物，应当保护现场，立即报告文物行政部门。建设项目涉及古树名木的，应按照《北京市古树名木保护管理条例》采取避让保护措施。

## 第四节 蓝绿空间

### 第 24 条 水系蓝线与防护绿地边界

规划范围内防洪标准为 50 年一遇，排涝标准为 20 年一遇，无蓄滞洪区。在满足河道近期规划的基础上兼顾远期规划土地储备，远期规划上口线范围内近期保留现状道路和绿地，不新增与水利设施无关的建筑。

### 第 25 条 滨水岸线

在满足防洪要求的基础上，河道蓝线距常水位线两线之间的区域应结合滨水绿带与周边城市公园开展一体化设计。沟河及泃河河道管理保护范围内，禁止建设与水利工程无关的建筑物及其他设备或设施。河道绿线范围内以绿地为主，置入全龄活动场地，丰富滨水活动内容。鼓励在滨水岸线上设置连续不间断的滨水特色慢行步道，结合滨水自然景观设置多样化的公共亲水空间，提供必要的休憩设施，提升岸线休闲游憩功能。

## 第 26 条 滨水空间

将滨水空间分为居住社区类、公园广场类、商业办公类三类进行设计引导。

**居住社区类滨水空间：**沟河、洳河滨水空间以规划居住用地为主，在满足城市设计重点地区要求的基础上，重点提升滨水空间的休闲功能，强调市民参与体验，满足运动、娱乐、休闲等多样化活动需求，丰富乔、灌、花、草等植物种类的有机配植，结合滨水道路预留一定宽度的观河廊道，增强岸线观赏性，提供多层次的游赏体验。

**公园广场类滨水空间：**在两河三角洲区域可形成生态湿地公园景区，滨水空间强调人与自然和谐共处，满足观景、科普、环保等生态体验需求。在不破坏生态的前提下，适度设置生态步道、观景平台等亲近自然节点，利用其高品质绿色资源为人们提供有魅力的户外活动游憩场所。

**商业办公类滨水空间：**平谷老城新开东街至东门桥之间的滨水地块，在满足城市设计重点地区要求的基础上，结合商业及居住功能进行滨水岸线及慢行系统的提升。核心区段可形成特色商业街区，强调传统风貌展现，鼓励建立丰富的慢行系统并融入地方特色元素，建议文化展示区与平谷建置文化主题相互呼应，形成古韵特色文化体验空间。

## 第 27 条 绿色空间体系

构建多元丰富、布局均衡、全民共享的花园城市绿色休闲游憩体系。贯彻“绿色+”理念，依托城乡公园系统、自然公园系统、绿道体系组成的公园游憩体系，为市民休闲娱乐、康养健身、科普教育提供便捷服务，充分发挥生态环境健康效益。践行“+绿色”理念，推动城市各类用地的花园化改造，着力围绕百姓生活、生产等活动实现身边增绿、出门见绿。

### 1.城市综合公园

保留现状世纪广场、人民公园 2 处城市综合公园，以休闲游憩功能为主，持续完善相关配套管理服务设施，合理组织慢行流线，有序串联绿化景观与开敞空间。实施体育休闲设施提升，包括优化广场文化照明系统、更新智慧化健身器材、增设绿色创新主题城市家具等，满足文化活动、艺术展览、音乐演出等市民休闲娱乐需求，提升空间活力。

### 2.社区公园

公园内应重点满足周边居民日常休闲、健身等需求，设置小型球场、晨练广场、健身器材等多样化的运动场地与设施。

### 3.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，绿化占地比例应不低于 65%。

### 4.小型公共绿化空间

推进小微绿地建设，结合城市更新和公园服务“消盲”行动，通过腾退还绿、疏解建绿、见缝插绿等方式增加街角公园、口袋公园等小微绿地，满足市民就近休闲需求，美化城市景观。

### 5.郊野公园

结合沟河、洳河两岸非建设用地，规划设置郊野公园，以生态景观功能为主，公园内部设置多样化的活动场地与游憩空间，营造连续、丰富的绿化景观。统筹平谷新城滨河森林公园（琴湖公园）、惠民公园、洳东公园等现状河岸郊野空间，结合两河三角洲乡村综合体等休闲空间建设，提升市民对生态郊野空间的感知体验。

## 第 28 条 城市绿道

加强绿道连通作用，结合规划用地功能、地区路网构建绿道体系，提升绿色空间生态品质。

巡河路通过设置滨水慢行系统指示标识和服务设施等绿道化改造的方式，实现绿道体验和功能。推动区级绿道发挥连生态、连文化、连生活的重要功能。衔接多元场景应用，丰富完善、挖潜密织社区绿道网络。

城市绿道应保持连续性，建议利用植物搭配及间距变化形成韵律感，植物选择力求花期交错、四季常绿、富有季相变化。绿道两侧鼓励设置休息座椅、道路景观小品等，增强绿道体系的游憩与景观功能，打造集生态、休闲、游憩等多功能于一体的绿色网络。

## 第五节 街道空间

### 第 29 条 道路功能与路网断面

结合道路等级与周边用地功能，将道路按功能划分为交通主导类街道、生活服务类街道、综合服务类街道、静稳通过类街道、特色类街道 5 种类型。新建道路横断面，路权分配向慢行交通倾斜。新建、改建道路，原则上应建设为林荫路，提升街道绿视率。

#### 1.交通主导类街道

街道优先保障机动车通行效率，两侧用地以非开放式界面为主，道路红线与建筑前空间以绿化为主。鼓励在设有辅路的路段采用较为开放的界面设计，塑造公共空间节点。

#### 2.生活服务类街道

街道服务于本地居民日常生活，交通流量一般不大，沿线布局有餐饮、零售、美发等生活性业态。考虑人的出行、休憩与交往需求，加强建筑前空间与人行道一体化设计，步行道可设置休憩座椅。适当降低机动车的通行速度，增加绿化空间，保障慢行通行能力。因地制宜考虑设置公交专用道和平面过街安全岛，营造安全舒适的步行与骑行环境。设置间距较小的过街设施，提高过街便利性。

#### 3.综合服务类街道

街道具有一定服务能级或业态特色，沿线一般布局有大型商业综合体、文化体育设施等。充分满足人的公共活动需求，有序组织各类交通的流线，将机动车通行空间与人行道、非机动车道进行适度分离，适当开放沿街建筑界面，结合大型商业、设施等营造公共空间节点。增加人行道和非机动车道林荫覆盖率，有条件的街道应设置公交专用道。

#### 4.静稳通过类街道

街道具备一定的交通联系功能，两侧界面开放度较低，为非交通主导的通过型街道。保证人行道有效通行宽度满足要求，控制机动车车速、优先非机动车行驶，加强景观性设计，保证街景连续性和协调性，避免千篇一律的安全防护设施造成景观不协调。

#### 5.特色类街道

街道优先满足风貌保护和景观塑造的要求。以突出街道特色为核心目标，运用综合手段对特色景观要素加以强化，精细刻画街道风貌，展现自然与人文景观。断面形式为一幅路。

## 第六节 特色风貌管控

根据街区整体景观特色和重点功能区的风貌特征，划定综合提升风貌区、老城特色风貌区、滨水活力风貌区、生态田林风貌区四类风貌分区。

### 第 30 条 综合提升风貌区

综合提升风貌区范围以现状建成区为主，需持续开展综合环境整治提升工作，逐步改善景观品质，确保整体风貌协调。其中，兴谷环岛周边区域宜结合周边商业发展情况优化消费服务功能布局。主要大街沿线鼓励商业建筑首层进行功能混合利用，增加青年友好商业空间。在世纪广场周边区域置入“平急两用”功能，完善配套管理设施，打造综合服务型城市客厅。

### 第 31 条 老城特色风貌区

老城特色风貌区范围为平谷旧城遗址及周边风貌协调区，由新开东街、新平东路、园田街、东环路围合而成，面积约 64 公顷，重点结合平谷老城环境整治工作进行一体化风貌提升，分类引导平谷旧城内建筑风貌改善，结合滨水节点、城垣环线展现本地历史文化，逐步提升老城历史文化氛围。

### 第 32 条 滨水活力风貌区

洳河、洳河滨水空间具备良好的生态景观基础，是建设绿色休闲、活力宜居新城的重要空间载体。应注重营造良好的滨水景观环境，以扩展市民绿色休闲空间为重点，不断增强城市与自然之间的沟通联系，倡导绿色

出行交通方式，打造特色化的城市空间形象。

### 第 33 条 生态田林风貌区

街区外围非建设空间区域，在保护自然生态环境的基础上，结合郊野公园、湿地公园建设，有效利用非建设用地补充休闲活动场地。河道沿岸慢行系统与植被带相互嵌套，形成可呼吸的生态边际。建设以生态保育和农业种植功能为主，兼具观赏体验、休闲活动的自然生态空间。

## 第七节 社区会客厅

### 第 34 条 集中布局，全品类高标准配置社区公共服务设施

以居住社区为单位，统筹各类基层公共服务功能，适度混合经营类服务设施，配置保障型和品质提升型公共服务功能，形成复合完善、优质均好的社区服务体系，实现一刻钟社区服务圈全覆盖。

强化社区会客厅应急保障能力，推动防灾体系常态化建设，让一刻钟生活服务圈也能兼顾应急保障功能。

对于新建类社区，在保障基本生活服务需求的同时，配置提升社区生活品质的综合商业业态，例如书店、品质餐饮、生鲜店、健身、教育机构等，详细业态配置方案随地区建设进行深化完善。

在城市设计方面，社区会客厅建筑风格应与周边地块相协调，鼓励建筑呈现丰富的形体变化，打造小而精致的建筑节点，形成品质活力、开放共享的城市公共空间，为周边社区居民提供综合性社区活动场所，增加居民归属感和幸福感。

## 第四章 专项统筹

### 第一节 居住提升

#### 第 35 条 落实住房供应任务与重点

结合人口规模预测结果，明确住房建设需求总量和结构。规划范围内常住人口规模约 12.4 万人，总住房供应规模约 823.0 万平方米。基于城中村改造项目新增的经营性住宅用地及其建筑规模，原则上应当按一定比例建设保障性住房，具体比例及保障性住房的规划设计和建设管理办法由市政府确定。

#### 第 36 条 老旧小区综合整治与更新

鼓励在条件成熟时推进老旧小区综合整治与更新，鼓励第三方投资参与老旧小区改造工程。参照《北京市老旧小区改造规划设计指南》，落实宜居、绿色、低碳的规划设计理念，实现老旧小区的高质量更新和可持续发展。坚持老旧小区改造为民、便民、安民的根本理念，优先“一老一小”实际诉求，兼顾社区居民“全龄友好”目标，提升社区服务水平，营造无障碍、适老化的宜居生活环境。

#### 第 37 条 住房建设质量与人居环境提升

推动商品住宅高质量发展，参照《北京市高品质商品住宅设计导则》等规范标准建设生态涵养区“好房子”。在生态涵养区，立足于优质山水环境，探索建设低密度、高品质住区，塑造与自然相融合的特色住区风貌，提供与社区定位相符的高标准配套服务设施，营造优质生活环境，形

成绿色生态、宜居宜游生活典范区。从协调有序、生活便捷、全龄宜居、环境友好、健康安全、舒适可变、绿色低碳和耐久适用等角度，对住区规划和住宅建筑提出高品质设计要求。

积极做好适老型社区规划建设，参照《北京市适老型社区规划设计导则》，鼓励社区养老、医疗、助残等设施空间共享、毗邻设置，并结合文化、体育、商业等功能，及室外活动场地、公共绿地等进行布局。结合人口年龄结构发展变化，为“养老—教育”等设施分时转换利用预留弹性。

新建住房鼓励按照生态住宅标准建设，大力发展绿色建筑，提升建筑质量和环境品质。新建居住建筑、公共建筑执行绿色建筑二星级以上标准，新建的超高层建筑执行绿色建筑三星级标准。

### 第二节 公共服务

#### 第 38 条 公共服务设施体系

公共服务设施配置以街区规划常住人口规模为基础，同时兼顾城乡季节性人口需求，推进落实重点公共服务设施建设，提升新城公共服务设施整体水平，完善新建区域的街区级、社区级公共服务设施建设，满足居民就近服务设施需求，重点加强“15 分钟社区生活圈”构建，鼓励功能集中设置、混合利用、均衡布局，促进土地集约高效利用，提升公共服务设施的多元化水平。

#### 第 39 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，构建布局合理、覆盖广泛的党群服务中心体系。按照“15 分钟社区生活圈”要求，结合街

区居住组团分布设置党群服务中心，与社区会客厅合设。

#### **第 40 条 基础教育设施**

落实总体规划、分区规划要求，增加教育资源投入，促进教育公平，提升教育质量。保留现状基础教育设施，提高学校建设品质，推进优质校扩大服务能力，促进平谷区基础教育优质均衡发展。

根据规范范围内居住组团分布、结合各项设施服务半径要求，均衡布局基础教育设施。结合全区需求，综合保障高中学位；结合 1000—2000 米服务半径要求，综合考虑跨街区平衡初中学位；小学及幼儿园优先满足本街区内学位需求，基本实现街区范围内小学 1 公里服务半径全覆盖，幼儿园 500 米服务半径全覆盖。

结合人口峰值期变化，探索基础教育设施的灵活使用。鼓励中小学设施在满足相关标准规范的前提下灵活设置班数。共规划基础教育设施 25 处，总用地面积约 44.0 公顷。

#### **第 41 条 高等教育与职业教育**

保障高等教育与职业教育发展，服务好区内干部培训工作、支持成人继续教育。保留现状 2 处高等教育设施，并鼓励高教设施向社会开放部分可共享的服务功能。

#### **第 42 条 医疗卫生设施**

落实分区规划要求，优化医疗卫生资源配置，提升新城医疗卫生服务水平，扩大医疗卫生资源供给，完善医疗卫生服务体系。医疗卫生机构床位数在区级范围内统筹规划，增强医疗卫生服务便民惠民能力，强化街道

级、社区级等基层医疗卫生设施体系建设，推动街道级社区卫生服务中心更好地提供全方位、全生命周期的服务。与大医院衔接，做好分级诊疗，鼓励社区卫生服务中心设置床位，适度提高房屋建筑面积标准。加强与养老服务设施的统筹规划布局，促进医养结合。共规划医疗卫生设施 37 处，总用地面积约 7.6 公顷，总床位数 900 张。

#### **第 43 条 养老设施**

推进养老机构医养结合发展，坚持“老、残、儿”一体化原则，以养老服务设施为主线，推进各类福利设施共建共享，融合发展。全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为专业支撑、医养相结合的养老服务体系，引导建立符合平谷区特色的养老服务布局。到 2035 年，千人养老床位数达到 12.5 张，社区养老服务驿站 15 分钟全覆盖。共规划养老与残疾人设施 37 处（其中独立占地设施 9 处），总用地面积约 7.3 公顷。

#### **第 44 条 文化设施**

统筹文化、教育、体育、青少年、老年活动场所等设施，综合利用，共建共享，以多种方式提供基层公共文化设施。空间布局以服务人口和服务半径为基础，建议根据建筑规模和群众实际需求，参照北京市基层公共文化设施建设标准提出的文化设施功能基本模式，结合社区会客厅、公园绿地布局文体设施。共规划公共文化设施 29 处，总用地面积约 1.7 公顷。

#### **第 45 条 体育设施**

全面推进全民健身条例实施，建设全民健身设施网络，提升配套水平，结合街区级“3 公里健身圈”和社区级“1 公里健身圈”配置原则布局

街区级、社区级体育设施。鼓励企事业单位体育设施对外开放，鼓励体育设施与其他公共服务设施共建共享，特别是做好与公园绿地、滨水空间及其他开敞空间的兼容设置，加大设施开放与资源共享力度。共规划公共体育设施 26 处，体育设施用地面积约 9.9 公顷。

### **第 46 条 物流设施**

落实上位规划《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》、平谷分区规划、《北京物流专项规划》要求，以支撑城市高效运转、居民美好生活、国际交流融合、文化科技创新为目标，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。加强新建社区和公共建筑物流配送车辆末端停靠场地和物流新技术装备发展空间建设。

根据《平谷区物流业发展规划研究（2017—2035）》，规划范围内未布局大型物流基地、物流中心及配送中心。共规划末端物流设施 8 处，均非独立占地，建筑面积约 0.3 万平方米。

### **第 47 条 基本便民商业服务设施**

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，配齐蔬菜零售、早餐、便利店、药店、末端配送网点等便民商业服务设施，推动社区商业服务与公共服务相结合，推进社区商业多业态搭载、多功能集成，引入社区管理、养老助残、医疗健康、儿童游戏、文体活动等功能，构建服务全生活方式、全年龄受众和全时空维度的居民生活综合服务体系，满足居民多样化、便利化生活消费需求。保留现状邮政设施 2 处，用地面积共计 1.0 公顷。

## **第三节 综合交通**

坚持公交优先、绿色出行，满足通勤需求，强化公共交通对城市空间优化和功能提升的引导作用，抓好交通运行管理，全面提升交通支撑能力，加强交通设施复合利用，提高出行品质和效率。

### **第 48 条 交通承载力**

发挥交通对于城市发展的引导作用，建立土地开发强度与路网交通承载力模型，对路网承载力和道路交通需求量之间的供需平衡程度评价，为用地调整和指标拟定提供理论技术支持。统筹考虑老城周边交通需求，积极推进南环路、东环路等城市干路建设，提升道路通行能力。

### **第 49 条 用地复合利用**

鼓励用地功能混合、复合利用，提高土地集约化、高效化利用水平，实现城市交通功能与土地利用功能在城市空间上的聚集。

### **第 50 条 交通设施实施时序**

开展府前街东延等城市道路与交通基础设施建设，实施时序上建议纳入近期建设项目，提高与沟河东侧道路联通性与区域公交可达性及便捷性。

### **第 51 条 城市道路**

延续街区方格网状布局结构，实现路网密、节点通、快慢有序。城市干道重点保障交通功能，加强东西向交通联系，形成“八横九纵”布局结

构。街区道路重点满足生活出行。

道路横断面及红线应根据道路等级、交通需求、沿线土地使用情况、市政设施安排、道路生态、景观、环境以及空间条件等确定，应统筹安排节省空间，优先为行人、自行车、公共交通创造良好环境。

交通干线两侧首排优先安排公共建筑等非敏感建筑，对临路首排确需建设住宅等敏感建筑物的，应依据《声环境质量标准》《民用建筑隔声设计规范》，合理划定建筑物与交通干线的防护距离。在土地供应环节将敏感建筑物与交通干线之间的防护距离、隔声屏障建设出资责任等要求纳入国有土地使用权出让文件。

## 第 52 条 道路交叉口

适应交通与城市可持续发展的要求，既不滥用土地资源又保证必要的用地，坚持行人、非机动车通行路权和空间品质与路段的协调性和一致性。通过精细化设计道路交叉口，缩短行人过街距离。道路交叉口最大切角尺寸不大于 20 米，新修建道路红线不进行展宽，且街坊路在不影响交通安全视距的情况下可不进行抹角。

## 第 53 条 轨道交通

轨道交通 22 号线（平谷线）经本次规划街区相邻的 PG00—0101、0102 街区。该轨道交通线为大容量市域快线，为沿线居民中长距离的出行提供保障，是支持京津冀协同发展的首条跨区域城市轨道交通线路。该线路建成后将有力促进沿线区域高质量发展，使平谷更好地融入京津冀城市群。

## 第 54 条 交通枢纽

平谷汽车站位于老城北侧、顺平路南侧，作为辐射全域的多方式换乘枢纽，强化枢纽功能，融合多种交通方式，实现各方式间快捷换乘。

## 第 55 条 常规公交

地面公交与轨道交通形成良性互补、错位服务。提高轨道交通覆盖盲区的公交服务水平，提高公共交通对老城、回迁安置房等重要节点的公交服务水平，构建“六横五纵”公交专用道网络。

鼓励独立占地的公交首末站等交通设施在满足基本运营的基础上，与其他用地功能混合，提供人性、宜居的复合城市功能。提高土地集约化、高效化利用水平，实现城市交通功能与土地利用功能在城市空间上的聚集。

## 第 56 条 停车

### 1. 机动车

商业、办公、医院、学校、文化设施、体育设施、公园等游览场所用地内应配建的停车位参照《北京市公共建筑机动车停车配建指标》中三类地区的相关标准执行。改建、扩建及新建建筑应按照《北京市机动车停车条例》等相关规定配建机动车停车场（库）。居住用地内应配建的停车位参照《北京市居住公共服务设施配建指标》（京政发〔2015〕7号）的相关标准执行。各类用地内部及公共停车设施应依据北京市《电动汽车充电基础设施规划设计标准》配建电动汽车充电基础设施。非独立占地的公共停车场，应充分考虑相应的停车需求，抓紧推进落实。在新建地区，也应同

步实施社会公共停车场项目。

## 2.非机动车

结合建筑出入口分散布置自行车停车设施，方便自行车存取。其中，居住类按 2 车位/户，办公类按 1.5 车位/100 平方米建筑面积，大于等于 10000 平方米的商场按 5 车位/100 平方米建筑面积，中小学与幼儿园分别按 70 车位/百教职工、20 车位/百教职工、5 车位/百教职工配建自行车停车位，其余用地类型参照《城市停车规划规范（GB/T 51149—2016）》。

非机动车停车设施规划应参照《北京地区建设工程规划设计通则》（试行）（2003 年 4 月施行）、《北京地区建设工程规划设计通则》（修订）（2012 年 10 月）、《北京市居住公共服务设施配置指标》（2015 年 2 月施行）、《北京地区建设工程规划设计通则》（修订）（2012 年 10 月）、《城市停车规划规范》（GB/T 51149—2016）和《城市道路空间非机动车停车设施设置规范》（DB11/T 2112—2023）等标准规范，结合街区范围内非机动车实际停放需求配建非机动车停车设施，并落实配建指标。同时，建议非机动车停放区规划在地面上，不宜规划在地下空间。建筑产权单位应对访人员开放建筑红线内的非机动车停放设施，强化非机动车停放管理措施，规范停放秩序。

## 第 57 条 加油加气站（充换电站）

依据上位规划落实加油加气站（含充换电站）布局要求、功能等级及用地规模要求。现状保留的加油加气站，原则上应结合后续需求预留灵活配置充换电设施的条件。

## 第 58 条 步行和自行车

建设步行和自行车友好城区，优化慢行环境。城市道路路段的绿化覆盖率应参照《城市综合交通体系规划标准》（GB/T 51328—2018）的规定，预留好机非分车绿带和行道树种植池，为绿色出行创造林荫条件。道路慢行系统沿市政路网布设，鼓励公共建筑周边街道的人行道及绿化设施带结合道路两侧建筑退线空间进行一体化设计，强化红线内外空间的风格统一。

## 第 59 条 机动车出入口

建设用地车辆出入口应参照《城市道路空间规划设计标准》（DB11/T 1116—2024）的规定，新建道路沿道建设用地的车辆出入口不应设置在交叉口范围内，改建道路沿道建设用地的车辆出入口应符合下列规定：主干路上，距平面交叉口停止线不应小于 100 米且应右进右出；次干路上，距平面交叉口停止线不应小于 80 米，且右进右出；支路上，距离与干路相交的平面交叉口停止线不应小于 50 米，距离与支路相交的平面交叉口停止线不应小于 30 米。

依据《交通枢纽学校医院上落客区规划设计指导性图集》中小学、托幼对周边交通的影响，在中小学、托幼主要出入口前设置广场用地或广场兼绿地作为交通缓冲场地和等候、落客及人员集散空间，用于高峰时段集散。

## 第 60 条 公路

公路穿越城镇集中建设区的区段应参考城市干路横断面形式、道路交

叉口渠化等标准进行设计，满足步行和自行车、照明、排水、绿化等要求，下一步道路设计阶段，建议参考两侧道路等级，保障机动车、慢行交通的衔接顺畅，避免形成交通瓶颈。集中建设区外的公路道路两侧应落实《公路安全保护条例》第十一条、第十四条相关规定，完善建筑控制区和防护隔离区范围相关要求。不满足《公路安全保护条例》第十四条规划控制区相关要求的，对既有过境公路可根据具体条件采取外迁过境公路、过境公路两侧设辅路、交叉口主道高架或下穿等不同方式，保证区域内交通与过境交通互不干扰。确需对公路进行调整的，应按照《公路法》第十四条、第十六条相关规定和法定程序进行调整报批工作。

## 第四节 市政设施

落实绿色、低碳、生态的基础设施建设理念，完善规划范围市政基础设施建设，提升综合承载能力，保障城市安全运行，绿色宜居。

结合腾退用地发展复合利用，建设市政综合体，解决市政设施选址难题，提升城市景观风貌。结合村庄改造搬迁推进时限，研究近远期相结合的市政支撑方案，实现市政设施城乡统筹。在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在具体实施阶段，可根据相关市政设施最新技术标准的升级，按需对设施的用地面积、位置、形状、建筑面积等进行统筹。

### 第 61 条 供水规划

规划遵循节水优先，布局合理的原则。以建设安全、高效、经济的供水系统为目标，水质达到《生活饮用水卫生标准》（GB5749）的要求。

规划尽量保留平谷新城范围内现状供水管道，规划结合现状管道运行情况以及地下空间情况适时翻建或废除。规划供水主干管道沿近期实施的道

路建设。原村庄腾退后作为城市片区，延伸供水管道保障供水。结合新城水厂及管网建设完成公共供水范围内的置换自备井工作，加强供水设施、管网和设备的维修改造，及时解决“跑、冒、滴、漏”等问题。街区范围内集中供水厂地下水严格遵守《北京市水污染防治条例》有关饮用水水源与地下水保护条例。

### 第 62 条 雨水排除与防涝规划

规划减少雨水外排，有效利用雨水资源。按照高水高排、低水低排、分散就近排入河道的原则合理划分流域并布置雨水管线。

规划街区内一般地区内涝防治标准为 20 年一遇，实施街区范围内内涝积水点整治工程，结合雨污水管网分流改造，重点完善内涝点及周边道路的雨水管渠建设。结合雨水管渠系统布局，完善初期雨水截留调蓄设施以及低影响开发系统建设，协同实现排水防涝，新建市政雨水排放口设置径流污染控制设施，采取雨水沉淀池、生态塘及人工湿地等方式，去除雨水中污染物。

### 第 63 条 污水排除与处理及再生水利用规划

规划以提高污水处理率、再生水利用率为目标，完善污水收集系统，结合用地布局、道路建设新建污水干线，并补足建成区局部污水管线空白，逐步提高污水收集处理率，实现污水的再生资源化和污泥的无害化处理。再生水主要以河道和景观湿地补水为主，利用量达到 99%以上。

加快推进平谷新城市政管网雨污分流改造，结合城市更新实施老旧小区雨污分流工程，实现从源头到管网的雨污完全分流，污水完全收集至污水厂进行处理，不溢流入河。规划街区再生水主要利用于河湖环境补水、

绿地灌溉、道路浇洒、工业用水，并结合新建或改造建筑条件考虑建筑利用。

## 第 64 条 供电规划

规划建设“结构完善、技术领先、高效互动、安全可靠”的现代化智能配电网，提高规划范围供电可靠性和供电质量，规划供电可靠率达到 99.995%

推广发展光伏发电项目。规划新建项目安装太阳能系统，12 层以上居住建筑有不少于全部屋面水平投影面积 40% 的屋面设置太阳能光伏组件。公共机构优先推进光伏应用，新建公共机构建筑、新建厂房屋顶光伏利用率力争达到 50%。推进商业办公领域光伏建筑一体化，实现光伏发电与周边建筑物色彩、景观效果协调统一。

## 第 65 条 供热规划

规划结合街区现状建成条件，构建“新能源及可再生能源耦合常规能源”的供热体系，并逐步提高新能源及可再生能源供热比例。新增公共建筑优先采用可再生能源供热方式，实现街区清洁能源供热率达到 100%，可再生能源供热面积占总供热面积的比例达到 20%。

规划集中供热系统作为基础热源保障，尽可能从集中热源端进行低碳化，采用新能源及可再生能源，减少用户端分散可再生能源建设需求。积极推进再生水余热利用项目，新增的可再生能源供热能力可在新城街区间进行统筹。新建项目的供热热源，需满足北京市以及平谷区关于热力生产和供应管理的相关政策规定。在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在具体实施阶段，可根据相关市政设施最新技术标准的升级，按需对

设施的用地面积、位置、形状、建筑面积等进行统筹。

## 第 66 条 燃气规划

规划以扩大管道天然气覆盖率，深化燃气资源利用，提高能源综合利用率为目标，实现规划范围天然气气化率达到 95% 以上。

保留现状建设质量较好的中压燃气管网，适时更新改造早期建设的环氧煤沥青管线。同时，结合老旧管线改造，扩大主干线路管径，保障远期供气需求。规划主干线路结合近期建设道路优先实施，支干线路结合建设用地实施逐步完善。

## 第 67 条 电信基础设施规划

以集约建设、资源共享为原则，规划构建安全、便捷、泛在的电信基础设施，促进“智慧平谷”建设。

推进数据中心、5G 基站等新型基础设施建设，提高新一代信息技术应用。站址选择“优先上楼，其次地面”，楼面站址优选公共建筑，在无法满足技术要求时选择民用建筑；地面站址优选共享现有路灯杆等地面设施在重点风貌协调区，通过美化隐蔽的方式进行基站建设，例如美化树、美化灯杆等。结合“平急两用”设施部署抗灾堡垒基站，确保在极端情况下通信设施的稳定运行。

## 第 68 条 有线电视基础设施规划

推进有线数字电视高清化、互动化、宽带化、智能化的整体转换，进一步提升有线电视网络文化传播与政府服务、民生服务能力。

规划实现有线电视网络全覆盖，新建有线电视设施均结合公共建筑建

设，不单独占地。完善有线电视管网系统，与通信管线统一入地敷设于市政道路通信管沟内。

## 第 69 条 环卫规划

规划建立健全的垃圾分类制度，加强垃圾分类的宣传教育，从源头分类垃圾，促进资源化利用，保证无害化处理。

规划范围内生活垃圾按照可回收物、厨余垃圾、有害垃圾及其他垃圾进行分类收集。街道两侧设置的废物箱应采用分类标识的垃圾桶（箱）进行配置，以便分类收集。废物箱应美观、耐用、防雨、阻燃，设于道路两侧或公共设施、广场、停车场等的路口

居住小区应设置垃圾收集点，生活垃圾分类投放收集点设置及建设应符合北京市《居住小区生活垃圾分类投放收集指引》的相关要求。居民家庭按照《居住小区生活垃圾分类投放收集指引（2020年版）》规定，采用“两桶一袋”的方式，做好生活垃圾源头分类。

## 第五节 海绵城市

### 第 70 条 海绵城市规划控制要求

根据《北京市海绵城市专项规划》《平谷新城海绵城市专项规划（2018—2035）》的要求，规划范围海绵城市建设以总量控制为主要目标，同时加强水质净化和雨水回用，规划范围年径流总量控制率不应低于79.1%。

规划各类新建项目以目标为导向，高标准建设；现状已建项目结合需求与改造条件，尽可能海绵化；其余类型用地，结合铺装与绿化更新，融

入海绵元素。

建筑与小区海绵建设管控要求：新建类建筑与小区项目年径流总量控制率应不低于85%，已建类建筑与小区以解决现状水问题为导向，年径流总量控制率根据场地情况和海绵城市专项规划合理确定。建筑与小区海绵城市建设应满足《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》DB11/685相关要求。

道路广场海绵建设管控要求：城市道路人行步道应采用透水铺装，绿化带应采用下沉绿地形式并满足本绿化带年径流总量控制率不低于90%的要求，其年径流总量控制率根据道路等级、红线宽度和海绵城市专项规划合理确定。

公园绿地海绵建设管控要求：公园绿地应综合考虑休闲游憩、景观生态、雨水控制等功能，其年径流总量控制率应不低于90%，并同时满足《集雨型绿地工程设计规范》DB11/T 1436的相关要求。

规划结合沟河、沟河老河湾、泃河滨河绿带绿地建设滨水湿地，滞蓄雨水并控制径流污染。

规划结合实际条件落实调整雨水调蓄设施，考虑到保留用地难以建设雨水调蓄池，规划以建设下沉式绿地为主。

## 第六节 城市安全

### 第 71 条 韧性城市规划

建立灾害风险评估和监测预警体系，完善风险防控和应急响应体系。结合区域自然灾害、公共卫生、社会安全事件等自身潜在灾害情况，在街区建立灾害风险评估体系，对各类灾害进行风险评估，并开展重大安全隐

患的排查与整顿，制定抗灾救灾应急措施。

加强人防设施规划建设，提升各类基础设施对城市运行的保障能力和服务水平，确保城市生命线稳定运行。对规划范围内从事危险化学品、易燃易爆品等危险源、敏感设施及管线进行安全评估，按照要求预留安全生产空间及安全防护距离。

加强安全风险管理机制及社区安全建设，增强抵御灾害事故、处置突发事件、危机管理能力，提高城市韧性，让人民群众生活得更安全、更放心。

## 第 72 条 防疫设施规划

坚决落实总体规划和分区规划关于健康城市的相关要求，统筹医疗专项规划、防疫专项规划的要求，依托基层街道和社区网格化管理，划定防疫单元，严格落实卫生、安全、物流、交通、市政等相关保障设施，织密织牢公共卫生第一道防线；并按照各级防疫单元的应急处置能力和医疗救治能力要求，运用平战结合的思路，做好设施预留和场地预留。

## 第 73 条 防洪规划

坚持防洪为主、适度排涝、安全发展、干支流兼顾、工程与非工程措施相结合的原则。明确河道管理和保护范围，强化非工程体系建设，提高防洪排涝整体水平。

## 第 74 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。加强消防供水设施建设，按照相关标准配置市政消火栓，消防供水管道成环状连接，

间距不大于 120 米，保护半径不大于 150 米，其平时运行工作压力不应小于 0.14 兆帕，火灾时水力最不利消火栓的出流量不应小于 15 升/秒，且供水压力从地面算起不应小于 0.10 兆帕。

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，在住宅小区配置电动自行车集中停放充电设施，提高火灾防范能力。

## 第 75 条 抗震及应急避难规划

规划范围内建设工程严格按照Ⅷ度进行抗震设防。

## 第 76 条 人民防空建设

加强人防设施规划建设，以结合建设为主，坚持地上地下相结合，与城市基础设施相结合，实现军民兼用，集约高效地推进人防工程建设。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。

## 第 77 条 “平急两用” 规划

夯实市政设施应急转换支撑。提高河道生态品质，推进沟河滨水公共空间提升。结合府前街、新平东路、西环路建设环状主干供水管网，增强新城供水保障。提高污水处理管理水平，继续推进街区雨污分流、内涝点治理等工程，推进农村生活污水治理工程，加快推进海绵城市建设。加快构建高速、泛在的新一代信息技术网络，逐步实现街区范围 5G 全面覆盖。健全应急通信保障体系，建立空地一体应急通信保障网络，部署抗

灾堡垒基站，强化应急通信保障。

强化医疗救治服务建设。推进中医药医疗救治平急两用项目建设，完善基础设施建设及救治设备配备，做好医疗应急物资储备，打造现代化、专业化、综合类紧急医学救援队伍，增强突发事件救治能力建设。

统筹地上地下空间利用，设置应急避难、紧急疏散、临时生活安置以及医疗救护场所。推进世纪广场、人民公园等应急避难场所建设，“平时”提升设施建设水平，应对日常城市运行中电力故障，供水故障等临时问题；“急时”为人员疏散、收容、临时救治等提供保障。

提升公建设施应急转换效率。多元化拓展平急两用公共设施空间，制定学校、体育文化中心、展览中心、城市绿地、剧院等多类设施应急转换方案。

结合老旧小区改造，融入“平急两用”建设理念。建立社区一体化网络，提升基层风险识别，应急演练、社区联动能力。试点建设社区应急服务站，增强应急救援“最后一公里”力量。

## 第七节 定线与竖向

### 第 78 条 道路定线方案

依据已有道路定线成果、地籍权属边界、北京市平谷区上纸寨集租房项目钉桩等基础资料，确定规划范围内城市道路线位及宽度。

### 第 79 条 竖向规划

规划范围道路高程进行合理控制，基于现状地形地势，形成有利于交通和排水的竖向高程，满足区域防洪排涝标准要求，符合道路设计规范，

满足道路与周边建设用地的高程衔接需要。

规划依据实测地形图及规划用地路网，规划范围地势整体呈现由东北向西南倾斜，坡度平缓。在具体实施阶段，如有必要对竖向高程进行调整，可结合地块场地建设条件，合理论证，优化竖向与排水。

## 第八节 地下空间

### 第 80 条 地下空间

划定地下空间禁止建设区、限制建设区、重点建设区三类控制分区，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。

## 第九节 城乡统筹

### 第 81 条 街区统筹三大设施建设

#### 1. 公共服务设施

规划范围内公共服务设施配置满足本街区服务需求，并能向邻近街区提供一定补充。

#### 2. 市政及安全设施

规划范围内供水、燃气均依靠外部设施统筹解决，电力、排水、垃圾收集转运的需求主要由规划范围内市政设施解决，街区消防任务由规划范围内现状及规划新建消防站解决。

#### 3. 交通设施

规划范围内社会公共停车场、加油加气站（换电站）等交通设施满足

本街区服务需求，公交首末站在满足本街区服务需求的同时并能向邻近街区提供一定补充。

## 第十节 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，在控规编制阶段，同步开展交通评估、水务评估和环境评估。

### 第 82 条 交通评估

通过实地调研、交通调查、影响分析与评价等多种方式对规划区域进行区域交通影响评价。根据现状及规划用地情况、基准年交通预测、路网负荷度分析等定性与定量分析结果，街区整体布局基本合理，交通设施布局能够满足未来区域发展需要，能够有效疏解区域交通客流，同时保障慢行交通、静态交通需求。街区后续建设应严格按照控规方案实施，部分交通设施供给方案在交通影响评价或设计方案中需进一步进行完善和优化。

### 第 83 条 水务评估

通过对现状水资源调查、规划水资源预测、供需平衡分析、水安全分析与评价、水生态分析与评价、水安全要求等方式，对规划区域进行水影响评价。街区内涉及河湖为沟河、洳河，水质已达标，滨水岸线满足生态岸线要求。街区内无蓄滞洪区，通过实施内涝防治工程治理积水点，满足防洪要求。街区规划污水为生活污水与工业污水，规划由平谷洳河再生水厂处理。规划采用雨污分流的排水体制，污水处理实现全收集。本次规划

范围内现状无直排污水口。

### 第 84 条 环境评估

通过采用资料收集、实地勘察、现状监测、影响分析等方式对规划区域进行区域环境影响评估。规划区内住宅、学校等环境敏感建筑后续建设应合理布局，与市政设施等污染源的布局关系需满足防护距离要求。规划区后续开发建设中在保障区域市政基础设施有效运行的基础上，确保各类污染物排放能够得到较好控制。

## 第十一节 地名规划

### 第 85 条 地名文化遗产保护

对规划范围内涉及的具有历史文化价值的 11 个村庄名称加以保护。

对道路及重要区域进行地名保护，包含原名保护、变通利用、其他保护三种保护方式。原名保护。指继续使用原有名称，应用于地方道路的命名，共 5 处。变通利用。指在历史地名的含义上加以派生、优化、引申的地名，用于道路命名，共 6 处。其他保护。本次命名暂未使用，纳入地名库，作为后续区域地名命名的储备资源使用，共 8 处。

### 第 86 条 地名规划实施

各有关部门应依据地名规划，制作统一的城市道路、桥梁等设施的标牌和道路两侧门牌，道路指示牌等；涉及应用历史文化资源命名的，还应具备相应地名解说标识，以更好地传承文脉、完善城市标识系统。

地名规划经批准后，后续平谷新城各类城乡规划及专项规划编制过

程中，涉及地名内容的，应按照地名规划相关内容加以落实。健全完善地名档案管理制度，分类整理各类地名档案资料，及时加以修订、补充和更新。加强地名规划的宣传和社会监督，提高规划的权威性，顺利推进地名规划的实施。

## **第十二节 无障碍设施**

### **第 87 条 无障碍设施**

建设全龄友好的街区，保障无障碍、人性化的公共服务体系。新建区域建议设置无障碍停车设施，并在出入口考虑设置轮椅坡道、低位服务台和自助服务终端，同时增设无障碍引导标识，以便于交通场站、公共服务设施、公共空间和居住社区的无障碍出入和使用加强无障碍环境塑造，提供更加友善、便利的出行和活动空间。在满足无障碍设施规范的基础上，将探索通用化和信息化设计的可能性，以提高功能性和便捷性。

## **第十三节 智慧城市**

### **第 88 条 智慧城市建设**

结合“智慧平谷”建设，以为民、便民、惠民、安民为宗旨，打造“智能街区、绿色街区、智慧街区”。

综合运用现代信息化科学技术，整合区域人、地、物等信息，统筹公共管理与服务等资源，以智慧综合信息服务平台为支撑，依托适度领先的基础设施建设，加强新型基础设施建设，以新发展理念为引领，以技术创新为驱动，着力增强数字基础设施、数据资源、网络安全基础支撑，加强

互联网、大数据、人工智能等技术开发，支撑信息基础设施转型升级，推动经济社会各领域数字化转型发展。建设智能交通系统。构建实时感知、监测、预警、决策、管理和控制的智能交通体系框架，以物联感应、移动互联、人工智能等技术为支撑，实现交通建设、运行、服务、监管全链条信息化和智能化。

## 第五章 规划实施

### 第一节 实施保障机制

#### 第 89 条 建立综合指标体系

全面加强街区控规与总体规划、分区规划的有效衔接，制定完善的规划指标管控体系及逐级分解落实机制，按照实施任务清单，在下一阶段结合规划综合实施方案落实各项指标。

#### 第 90 条 建立体检评估机制

加强规划过程性管理，对规划实施情况进行实时监督、定期检查、常态化评估。结合体检评估结果，开展规划动态维护。采取完善规划实施机制、优化调整近期建设计划和年度实施计划等方式，确保规划确定的各项内容得到有序落实，并及时对规划实施工作进行反馈和修正，提高规划实施的科学性和时效性。

#### 第 91 条 实施保障机制建议

##### 1.健全规划实施保障体系

坚持多规合一，加强控规与各类专项规划的深度融合、一体输出。搭建多部门信息共享的规划实施平台，促进各部门在公共财政投入、土地供应、重大项目推进与规划空间布局和规划实施时序上的相互协调，统筹确定重点任务年度安排和行动计划。

##### 2.建立街区层面实施统筹机制

加强街区层面规划用地资源与长远发展任务的统筹，积极引导政府和市场投资，强化重点地区和民生保障设施的投资力度和时序优先性，逐步细化规划实施路径，保障规划的可实施性。

##### 3.构建现代化城市治理体系

党建引领，创新基层管理体制机制，规范城市网格化工作体系，建立扁平化的城市管理体系。保证公众参与城市治理的渠道畅通性，探索参与型社区协商模式，增强居民社区归属感和公民责任感，调动企业履行社会责任、参与社会治理的积极性，形成多元共治、良性互动的社会治理格局。

### 第二节 规划适应性规定

#### 第 92 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 93 条 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。

## **第 94 条 关于公共空间的适应性规定**

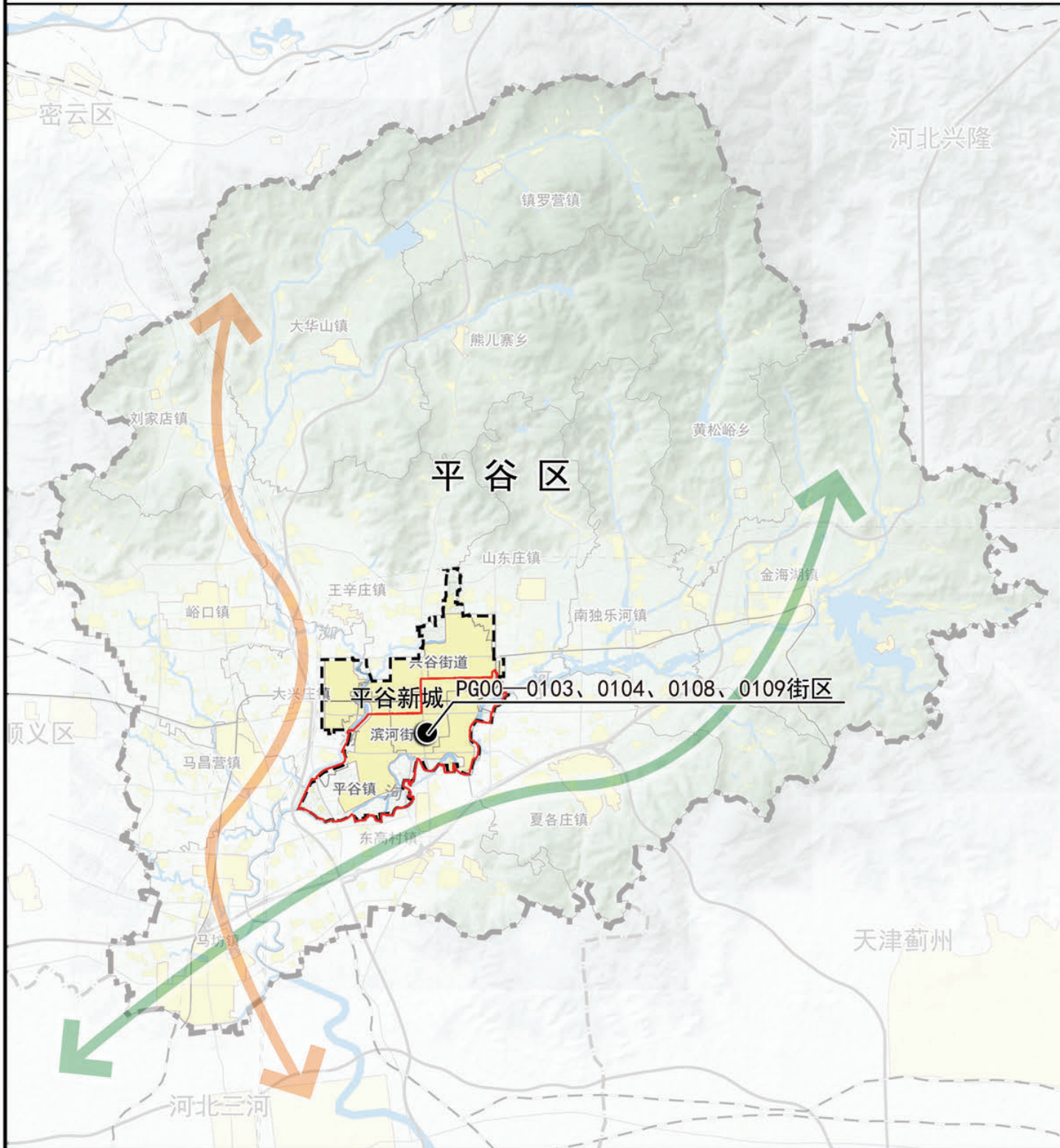
（1）公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在主导功能分区内改变位置、形状。

（2）规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

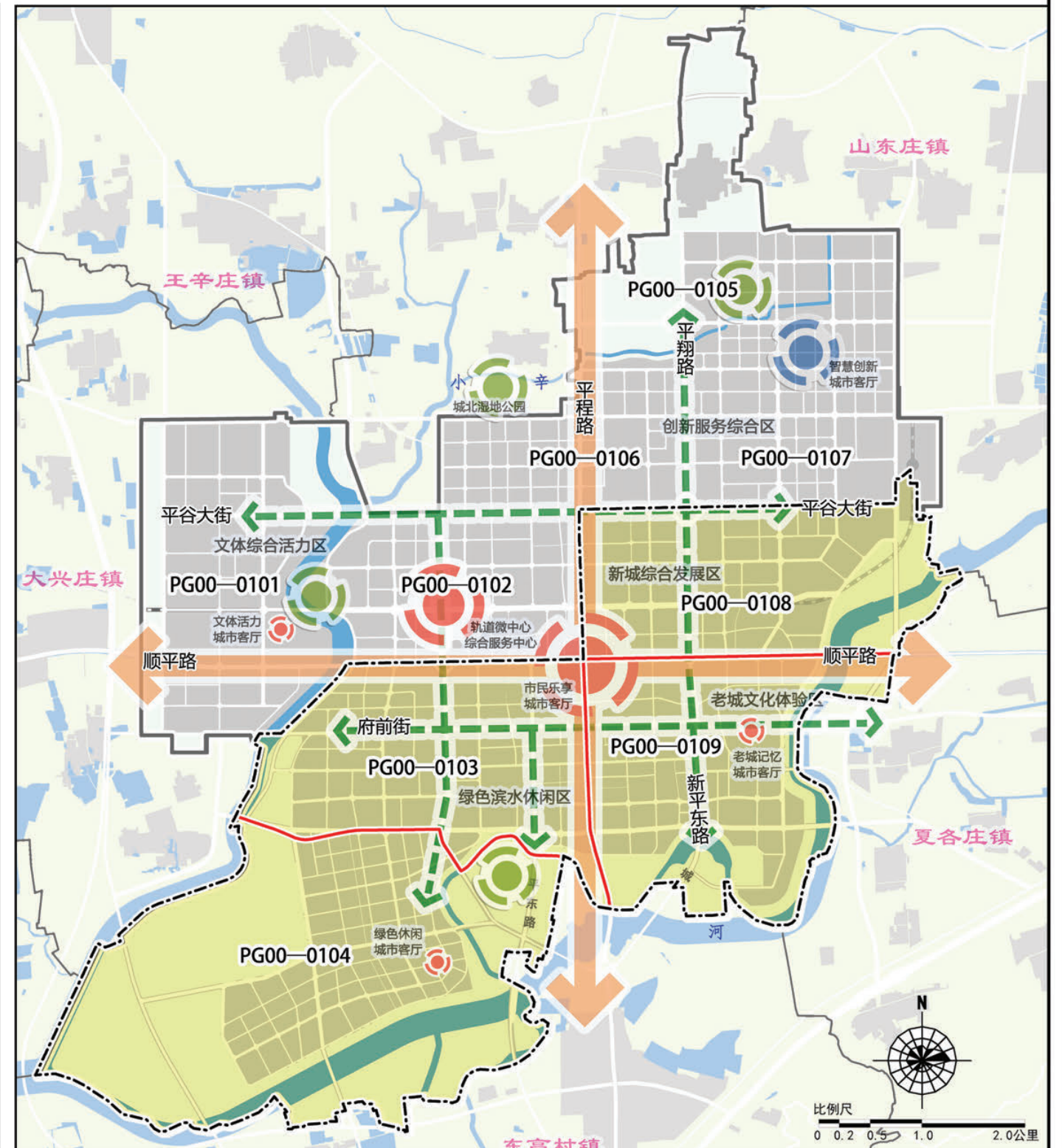
北京平谷区新城南部 PG00—0103、0104、0108、0109 街区控制性详细规划（街区层面）  
（2022 年—2035 年）

## 第二部分 图纸

# 北京平谷区新城南部PG00—0103、0104、0108、0109街区控制性详细规划（街区层面）

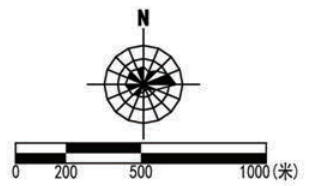


平谷新城在平谷区位置示意图



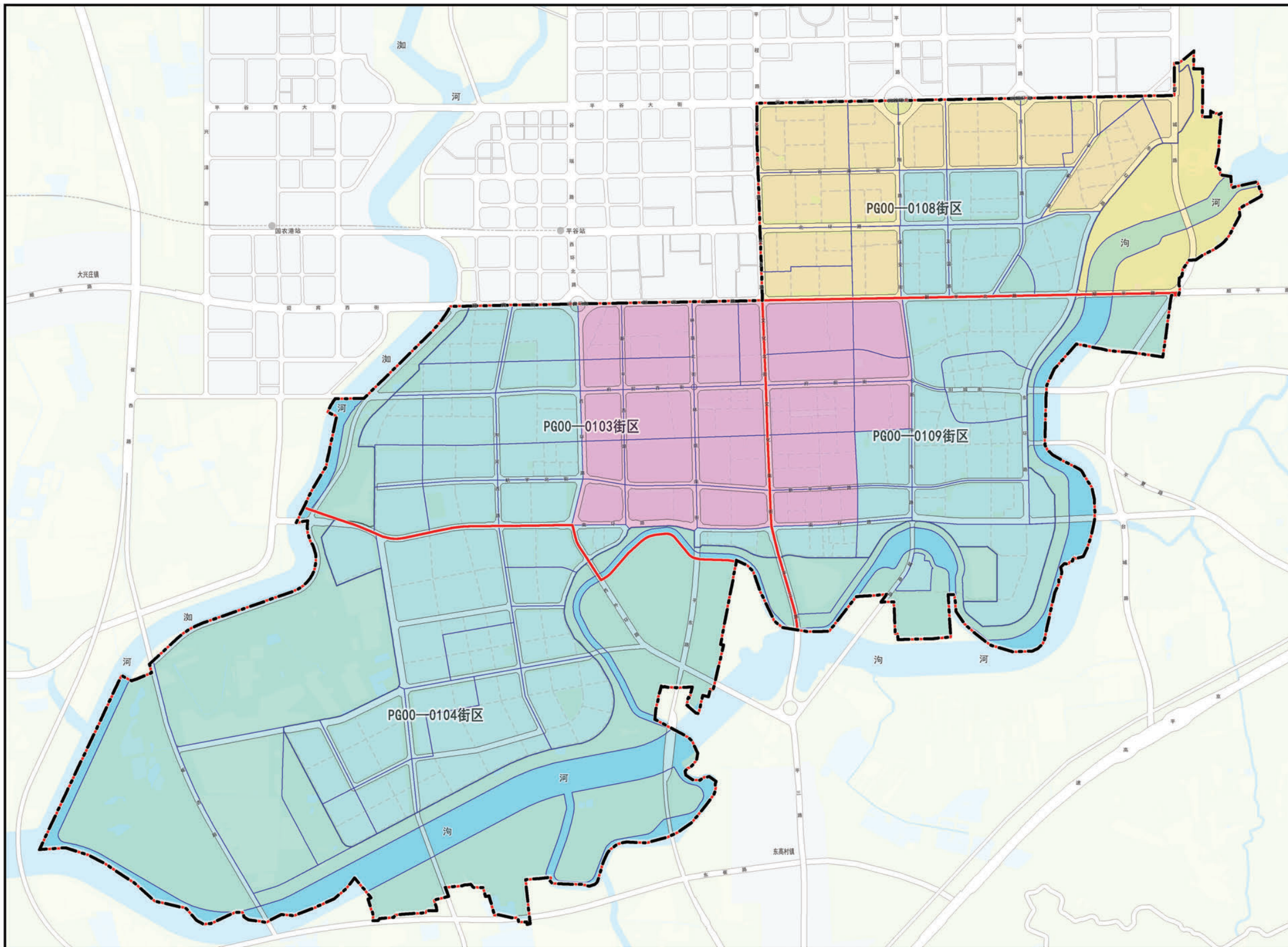
PG00—0103、0104、0108、0109街区在平谷新城位置示意图

# 北京平谷区新城南部PG00—0103、0104、0108、0109街区控制性详细规划（街区层面）



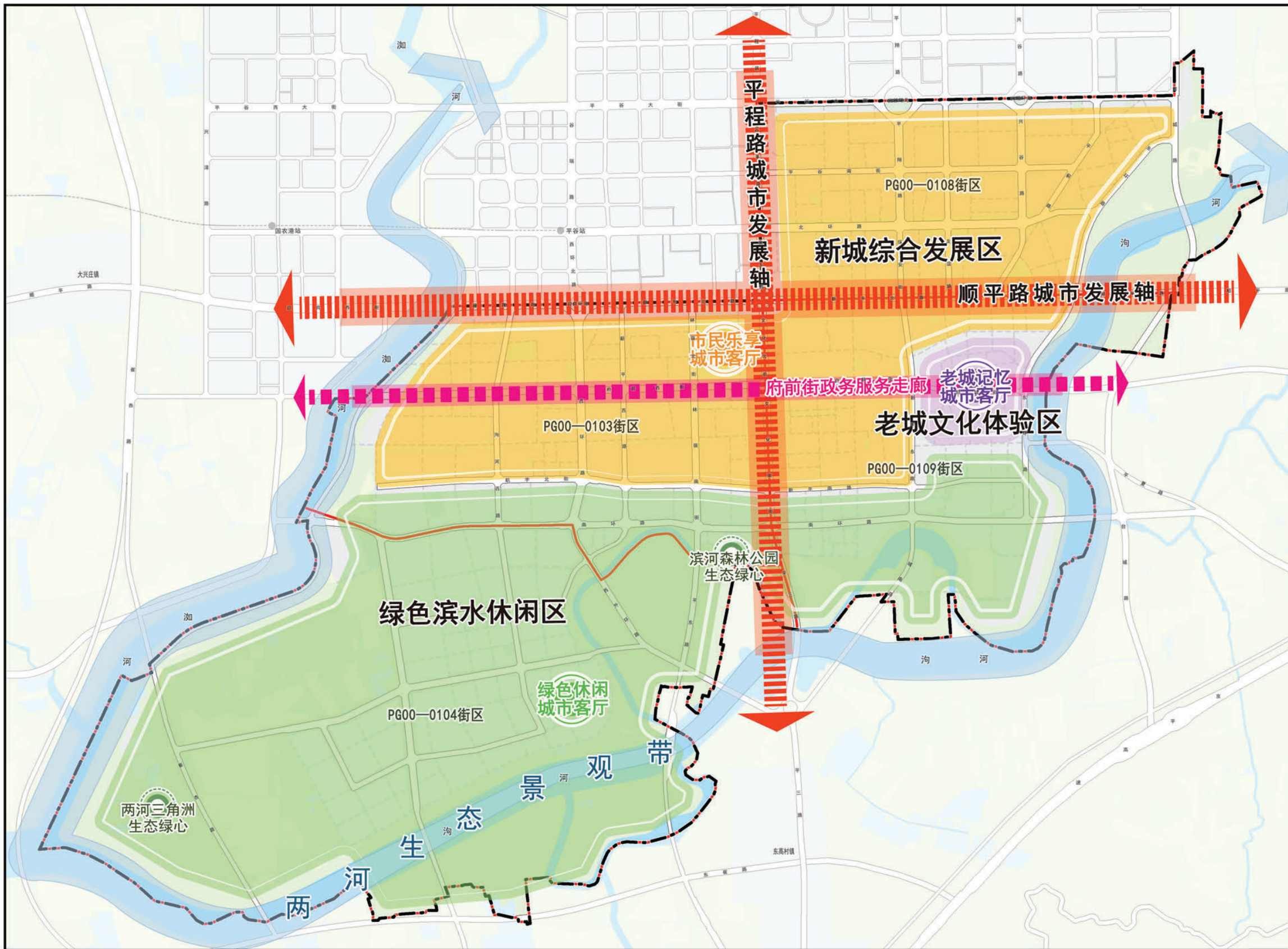
## 图例

- 滨河街道管辖范围
- 兴谷街道管辖范围
- 平谷镇管辖范围
- 规划主导功能分区边界
- 城镇开发边界
- 规划范围
- 规划街区边界
- PG00-0103街区 街区编号
- 已定城市道路
- 其他道路



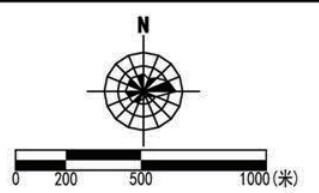
## 02 街区及主导功能分区划定图

# 北京平谷区新城南部PG00—0103、0104、0108、0109街区控制性详细规划（街区层面）



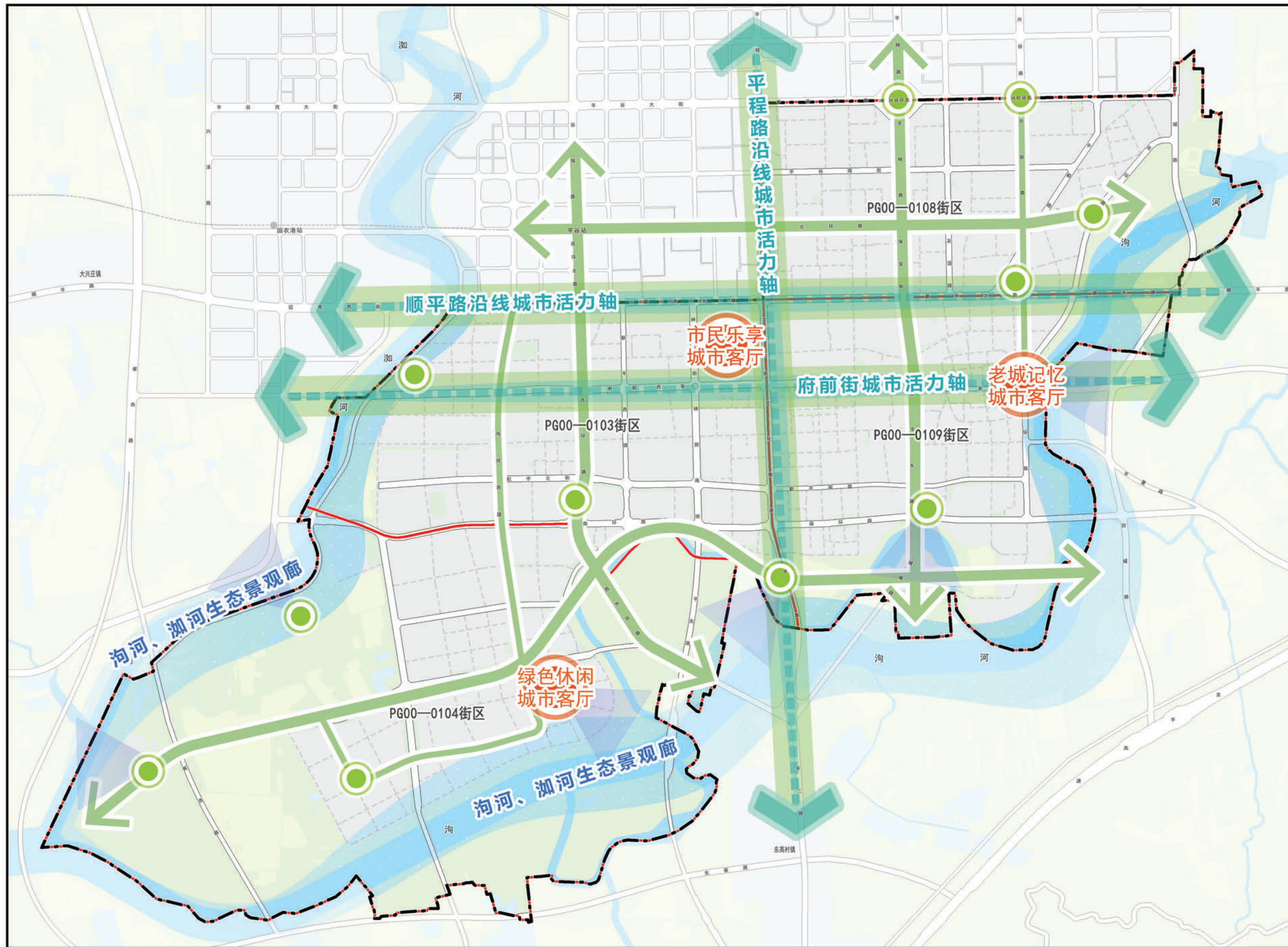
图例

- 两河生态景观带
- 城市发展轴
- 新城综合发展区
- 老城文化体验区
- 绿色滨水休闲区
- 城市客厅
- 生态绿心
- 政务服务走廊
- 规划范围
- 规划街区边界
- 水域
- 已定城市道路
- 其他道路



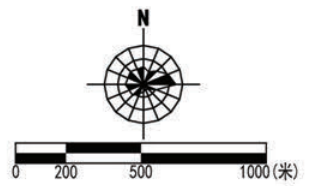
03 空间结构规划图

# 北京平谷区新城南部PG00—0103、0104、0108、0109街区控制性详细规划（街区层面）



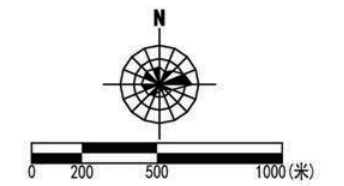
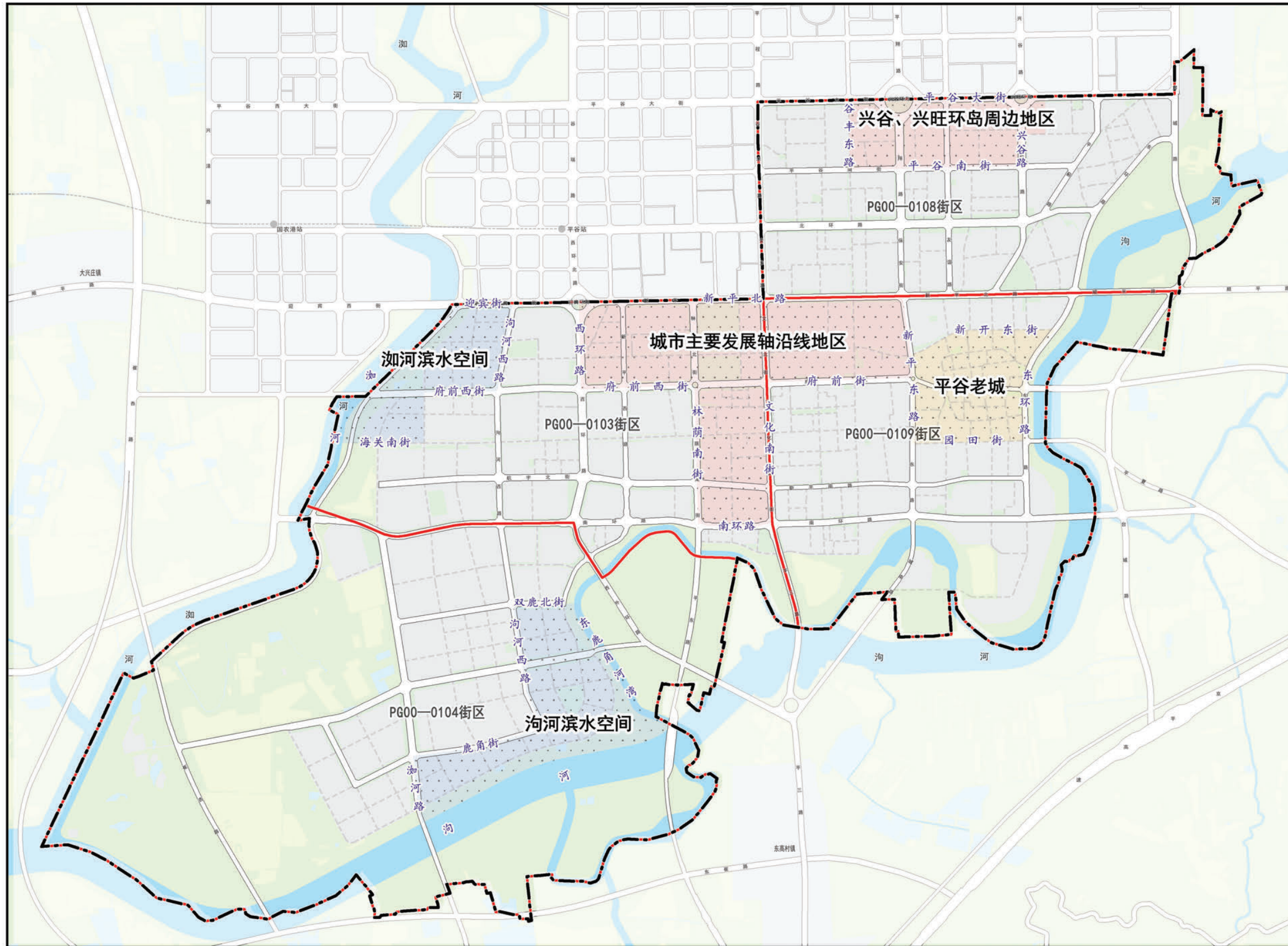
## 图例

- 生态景观廊
- 生态绿带
- 城市活力轴
- 城市公共服务核心
- 景观节点
- 景观视廊
- 规划范围
- 规划街区边界
- 水域
- 已定城市道路
- 其他道路



04 整体景观格局规划图

# 北京平谷区新城南部PG00—0103、0104、0108、0109街区控制性详细规划（街区层面）

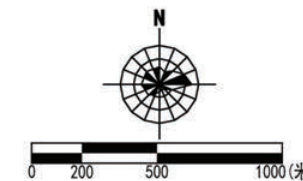


## 图例

- 三级重点地区
- 重点功能区
- 历史风貌区
- 重要河道滨水地区
- 一般地区
- 规划范围
- 规划街区边界
- 水域
- 已定城市道路
- 其他道路

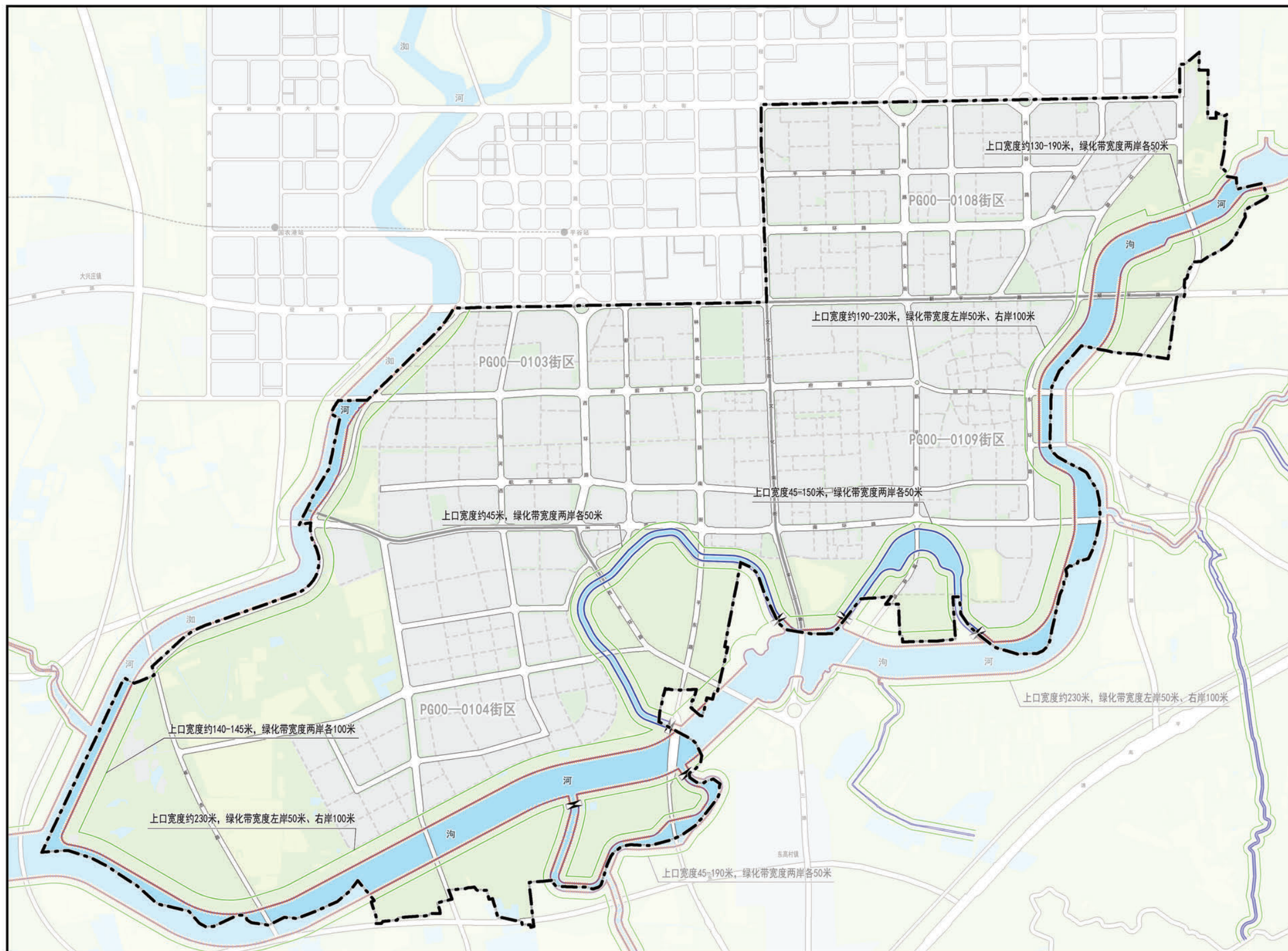
## 05 重点地区布局规划图

# 北京平谷区新城南部PG00—0103、0104、0108、0109街区控制性详细规划（街区层面）



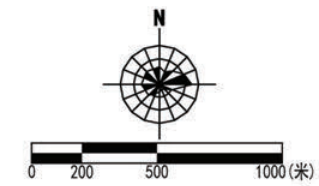
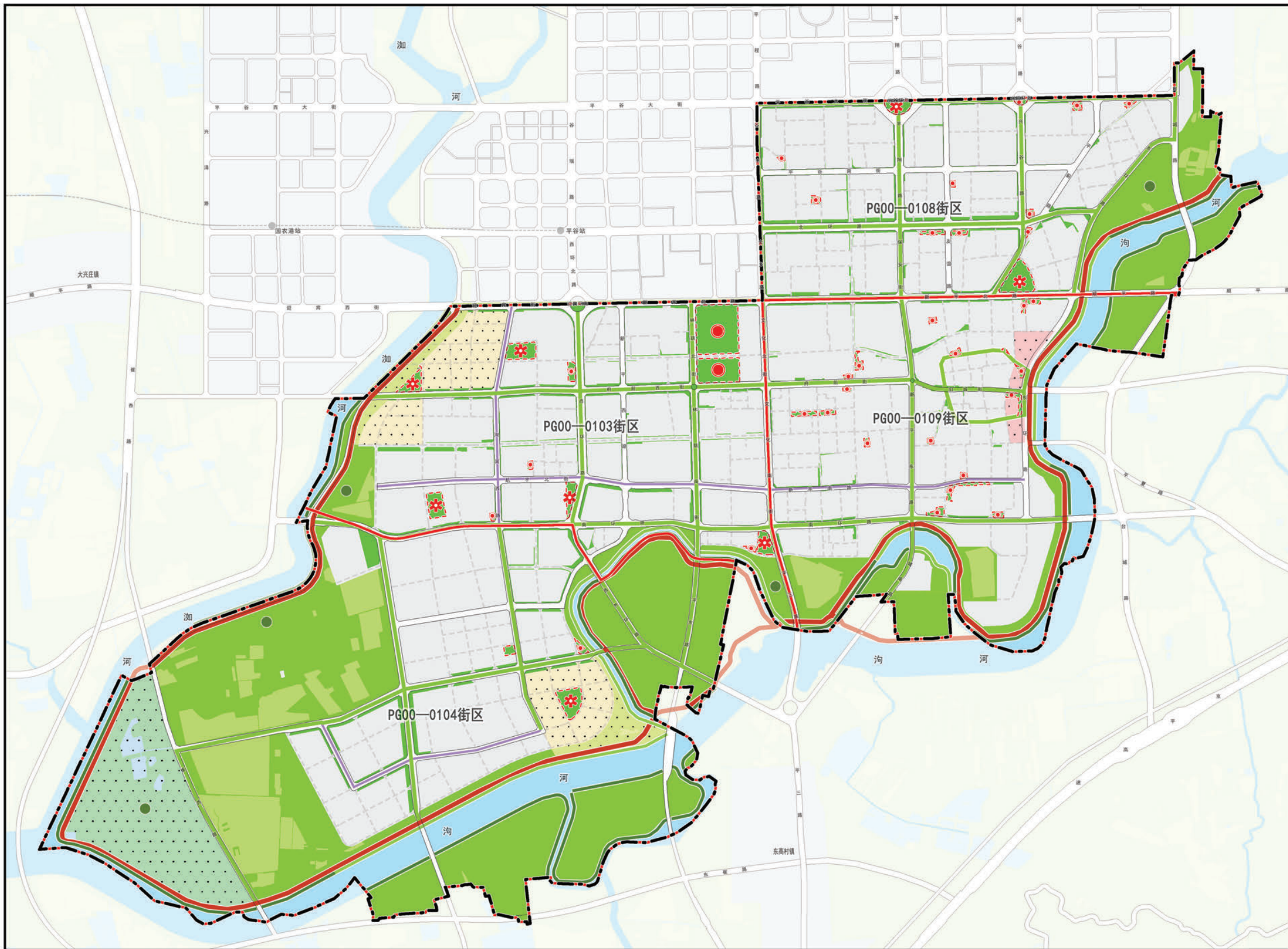
## 图例

- 河道水闸
- 规划河道上口线（蓝线）
- 规划河道绿化隔离带线（保护范围线）
- 防洪堤
- 规划范围
- 规划街区边界
- 水域
- 已定城市道路
- 其他道路



## 06 河湖水系规划图

# 北京平谷区新城南部PG00—0103、0104、0108、0109街区控制性详细规划（街区层面）

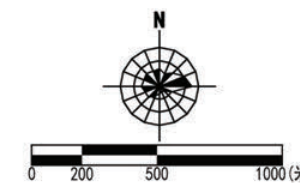


## 图例

- 公园绿地
- >5公顷的城市综合公园
- >1公顷的社区公园
- 游园
- 郊野公园
- 各类公园边界
- 市级绿道
- 区级绿道
- 社区级绿道
- 生态郊野型岸线
- 自然亲水型岸线
- 居住社区类滨水空间
- 公园广场类滨水空间
- 商业办公类滨水空间
- 规划范围
- 规划街区边界
- 水域
- 已定城市道路
- 其他道路

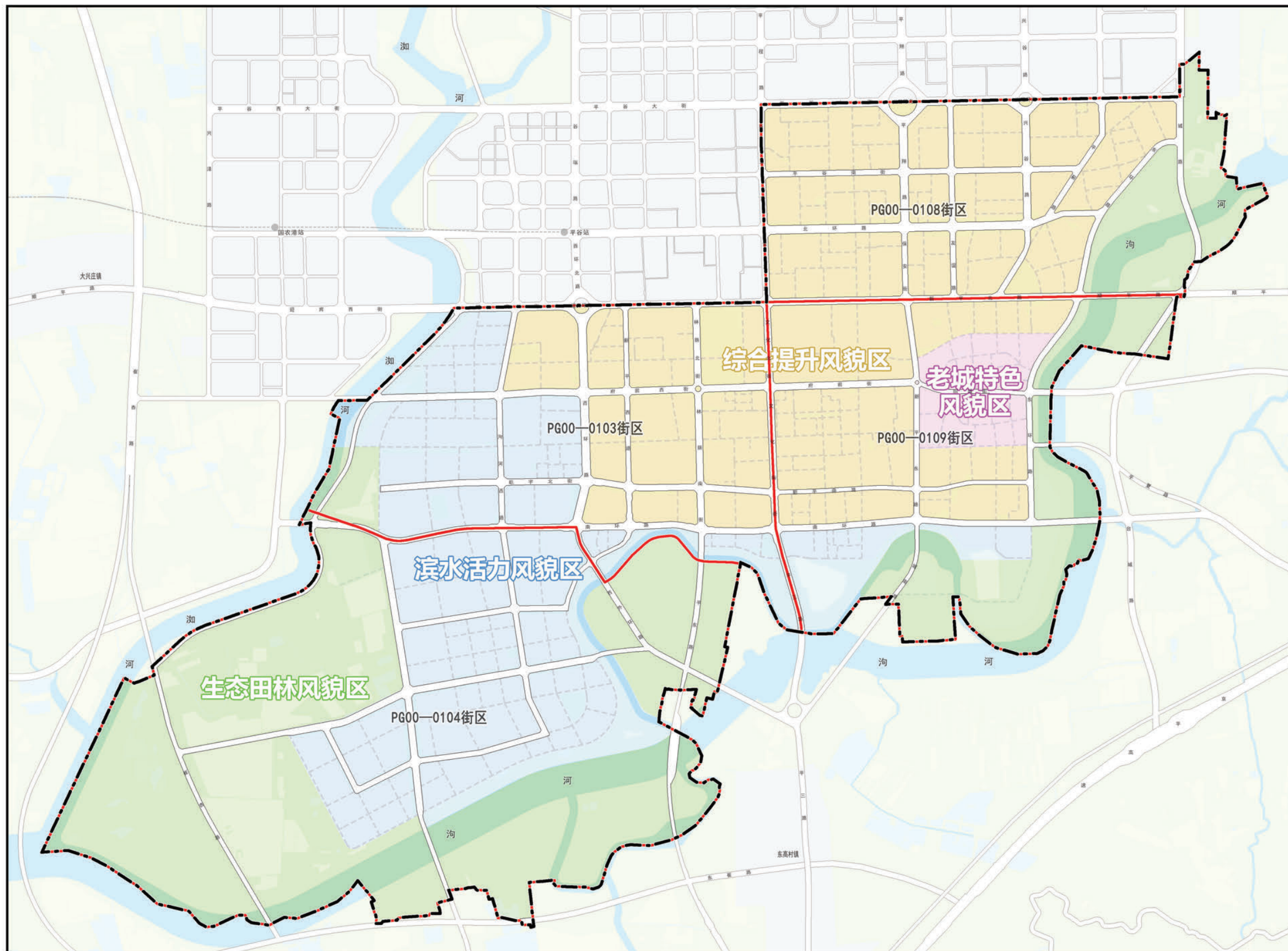
07 蓝绿系统规划图

# 北京平谷区新城南部PG00—0103、0104、0108、0109街区控制性详细规划（街区层面）



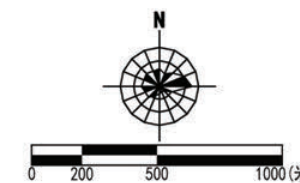
图例

- 综合提升风貌区
- 老城特色风貌区
- 滨水活力风貌区
- 生态田林风貌区
- 规划范围
- 规划街区边界
- 水域
- 已定城市道路
- 其他道路



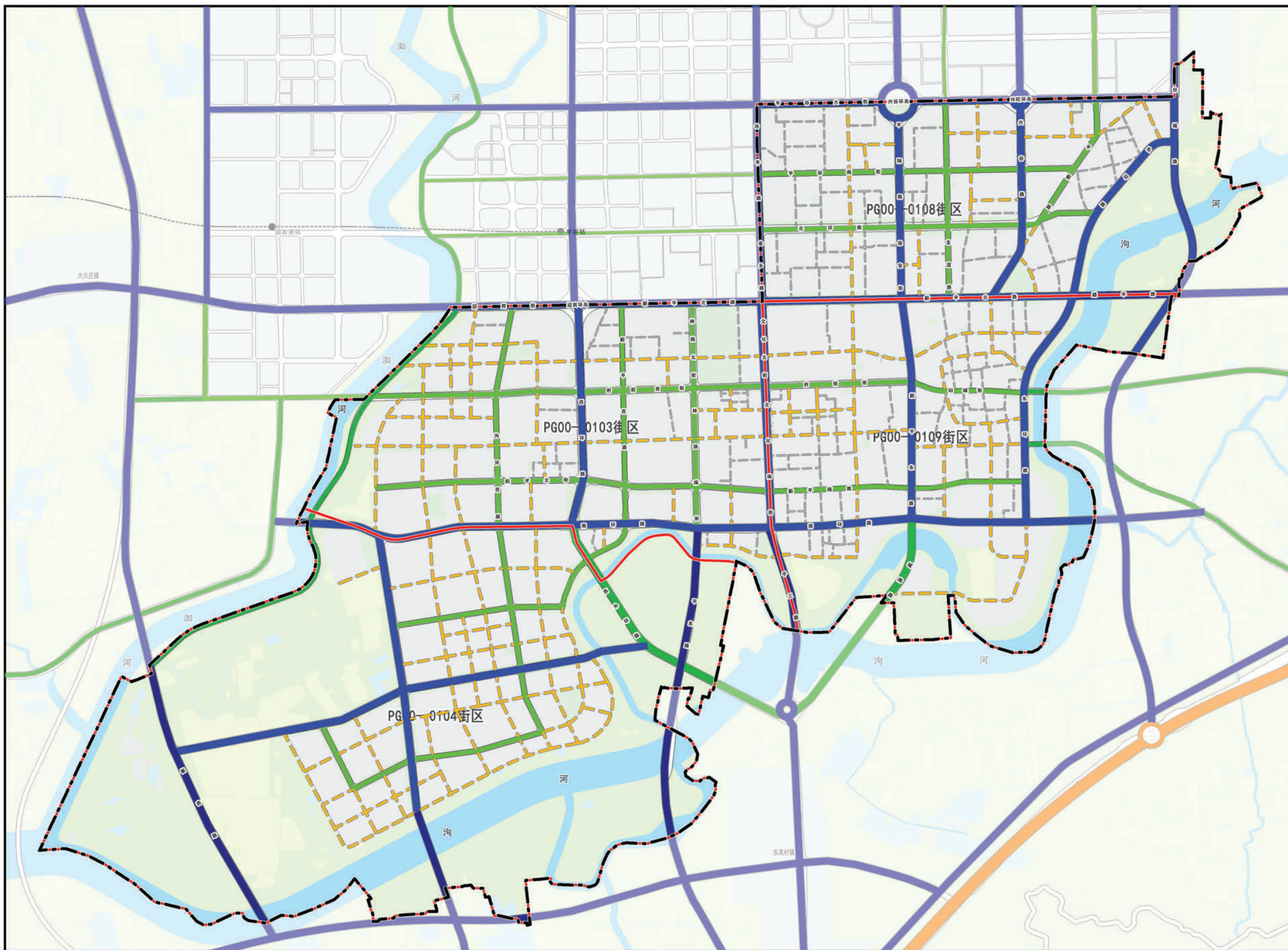
08 特色风貌分区规划图

# 北京平谷区新城南部PG00—0103、0104、0108、0109街区控制性详细规划（街区层面）



## 图例

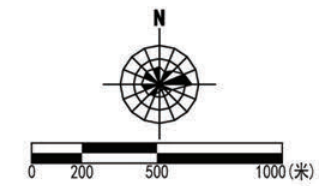
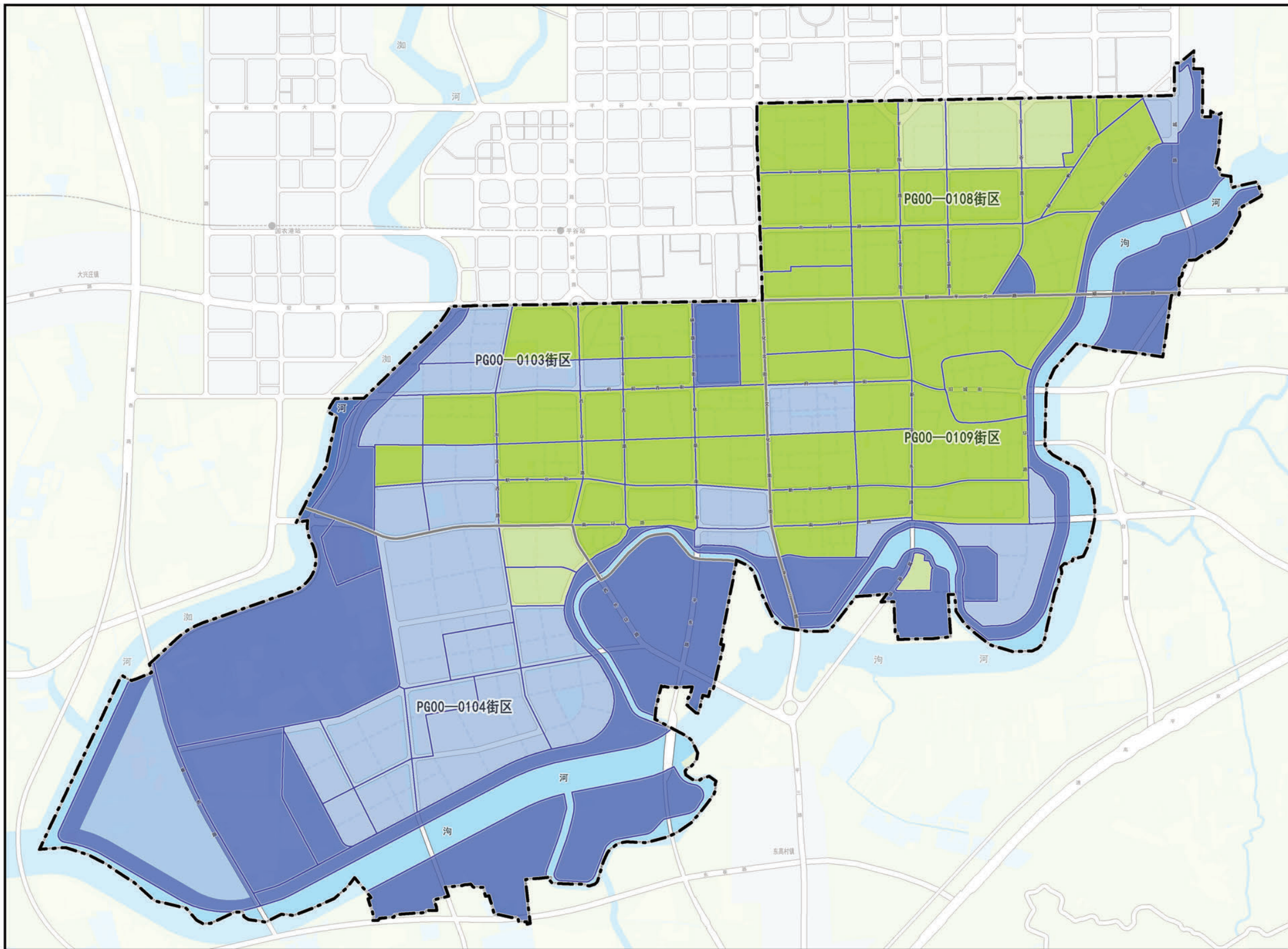
- 高速公路
- 一级公路
- 二级公路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 街坊路
- 步行和自行车路
- 规划范围（街区边界）
- 水域
- 已定城市道路
- 其他道路



### 09 道路系统与交通设施布局规划图

注：街坊路、部分未定线支路以虚线形式表达，在街区整体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优化调整。

# 北京平谷区新城南部PG00—0103、0104、0108、0109街区控制性详细规划（街区层面）



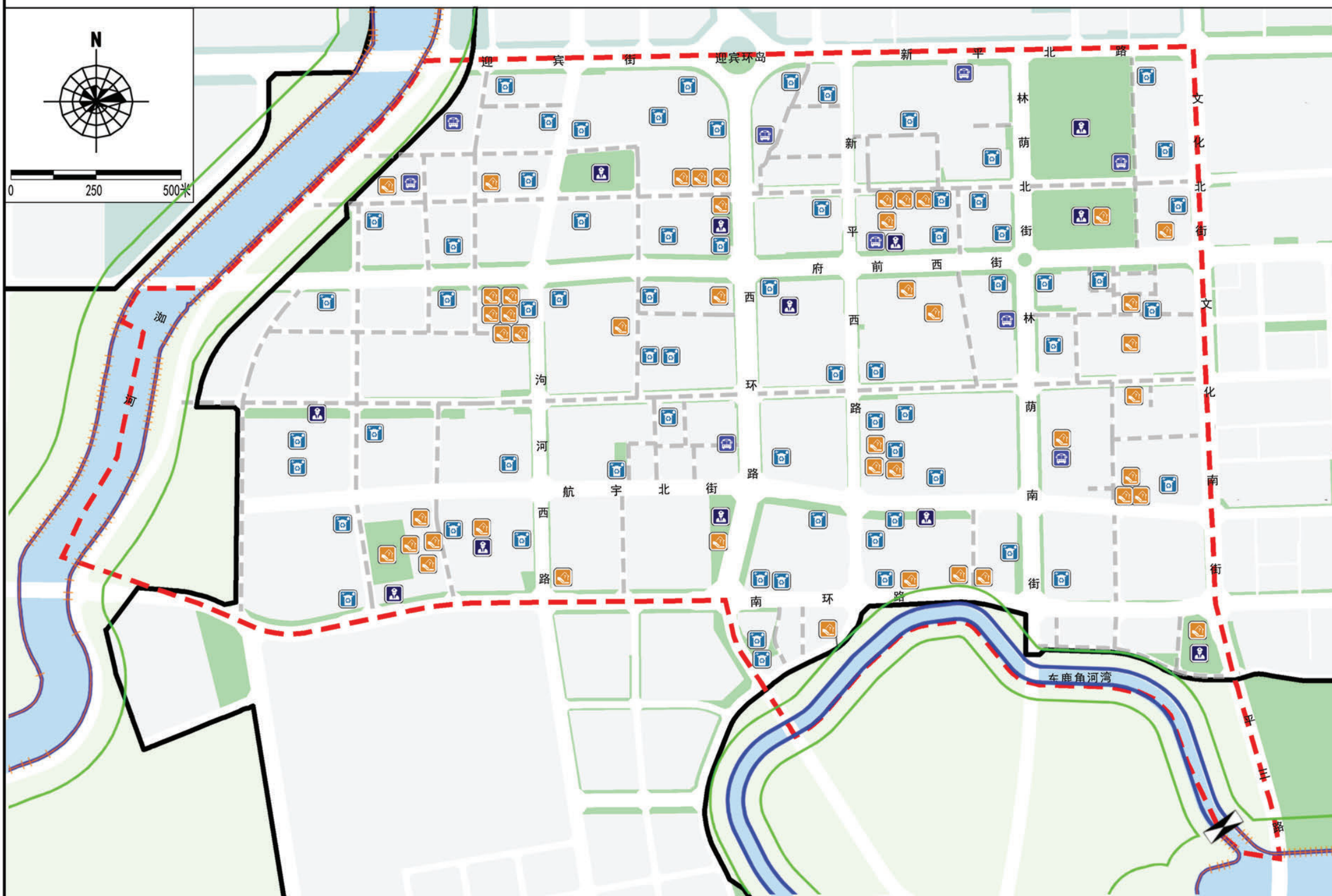
- 图例
- 年径流总量控制率 60% (含) ~ 70%
  - 年径流总量控制率 70% (含) ~ 80%
  - 年径流总量控制率 80% (含) ~ 90%
  - 年径流总量控制率 90%
  - 主导功能区边界
  - 雨水调蓄空间
  - 规划范围
  - 规划街区边界
  - 水域
  - 已定城市道路
  - 其他道路

10 海绵城市规划图

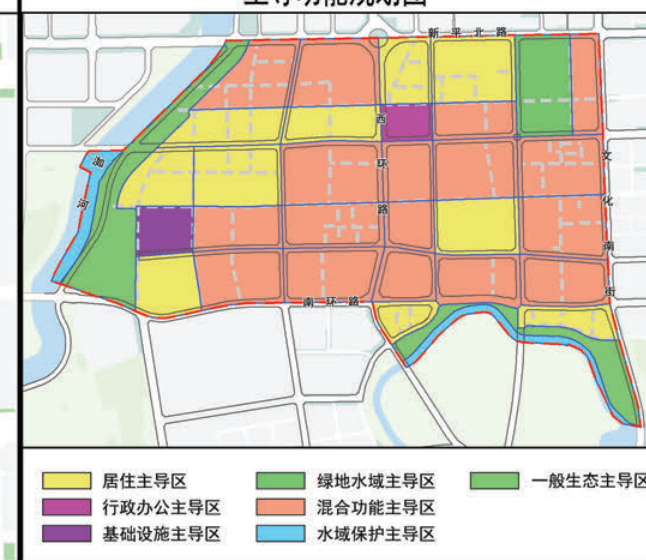
北京平谷区新城南部 PG00—0103、0104、0108、0109 街区控制性详细规划（街区层面）  
（2022 年—2035 年）

## 第三部分 图则

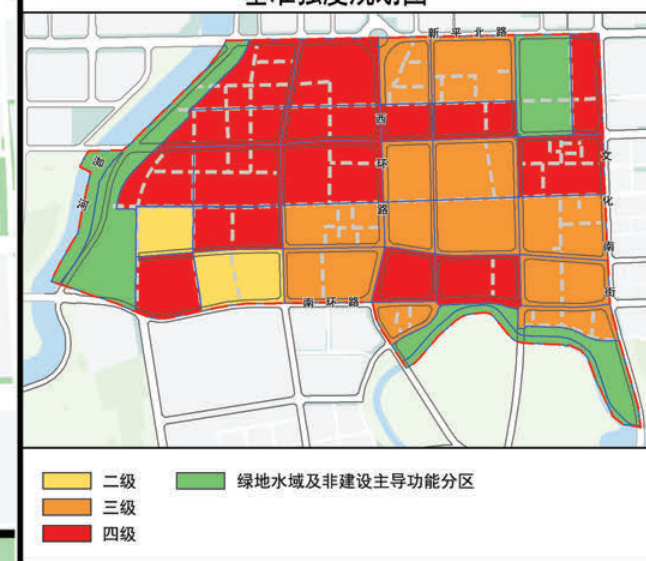
### 规划图



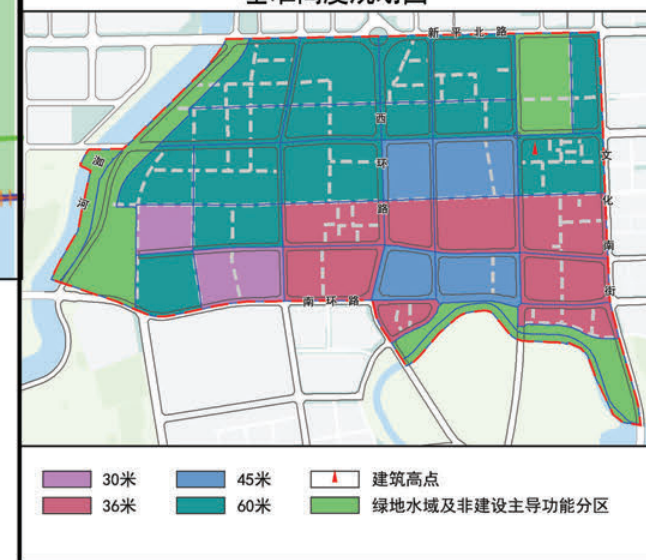
### 主导功能规划图



### 基准强度规划图



### 基准高度规划图



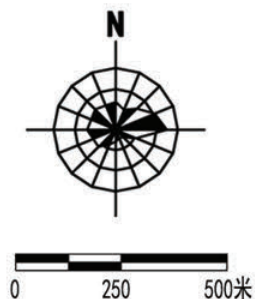
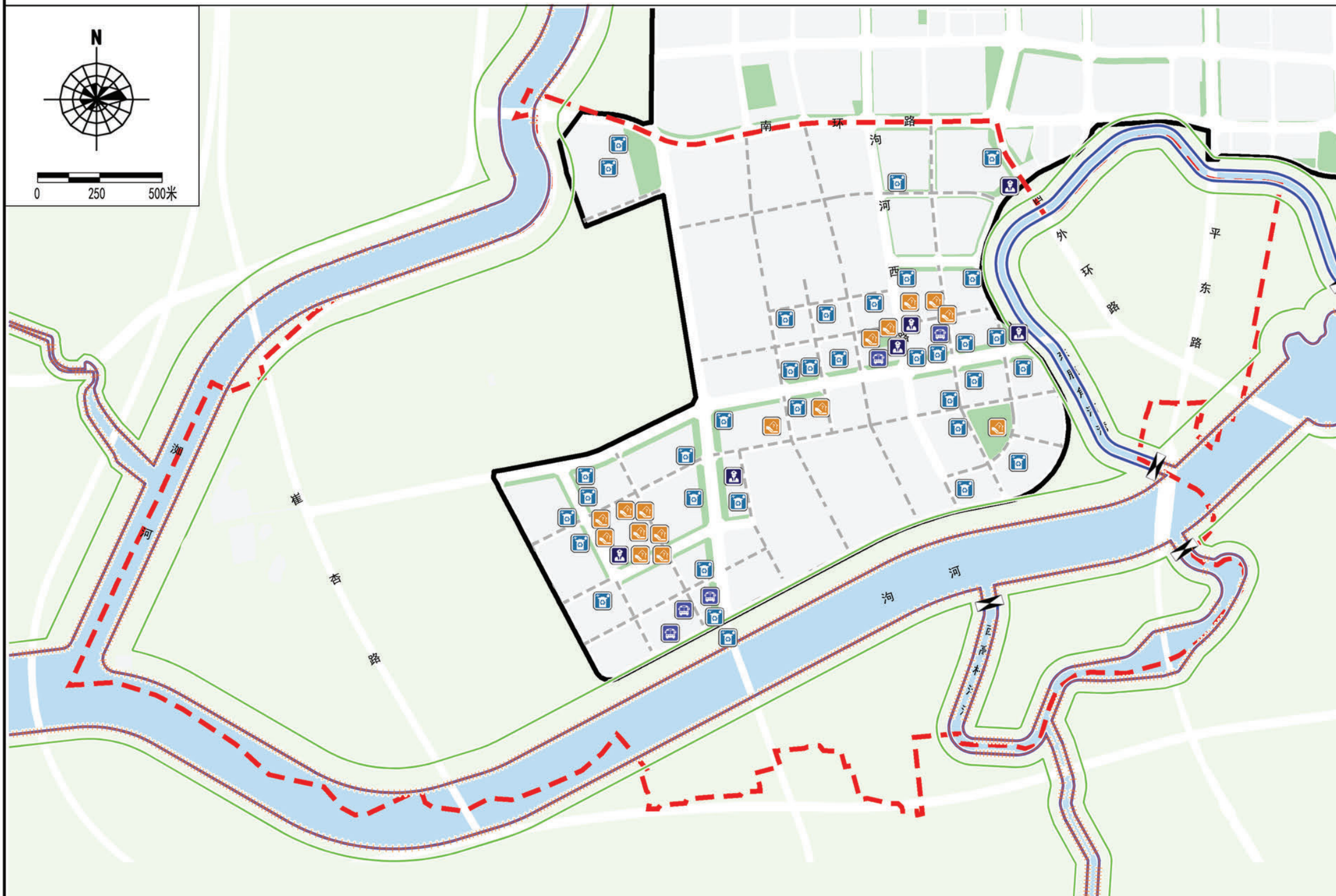
图例

- |        |            |        |
|--------|------------|--------|
| 街区边界   | 河道水闸       | 市政设施   |
| 城镇开发边界 | 规划河道上口线    | 安全设施   |
| 绿地     | 规划河道绿化隔离带线 | 公共服务设施 |
| 其他道路   | 防洪堤        | 交通设施   |
| 水域     |            |        |

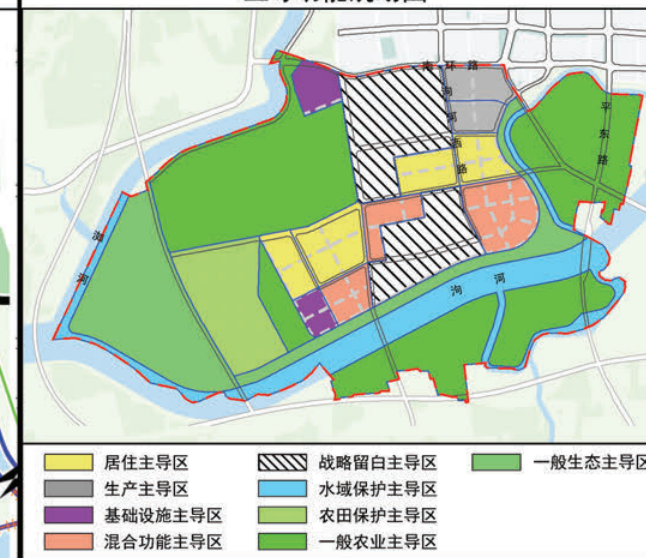
#### 管控说明:

1. 图示各项设施布局与规模、道路等，随规划实施最终确定。
2. 各类设施在保证用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实施情况在本街区内统筹。

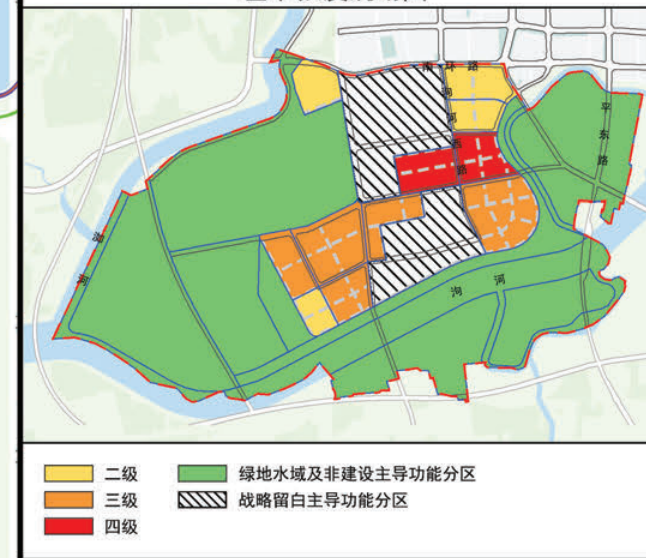
规划图



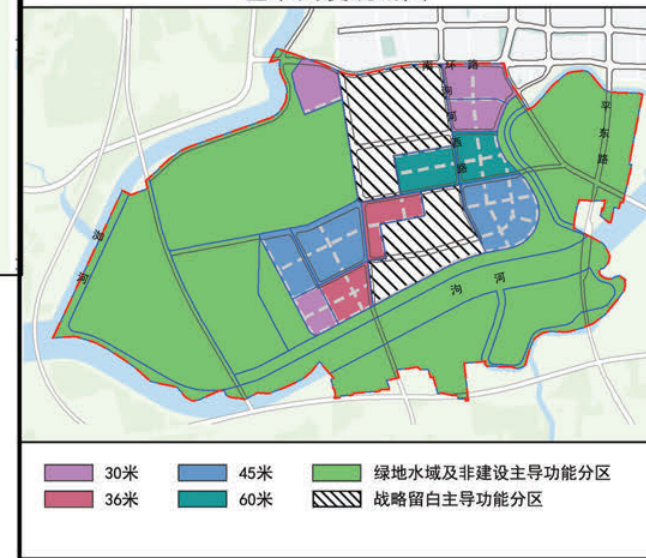
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



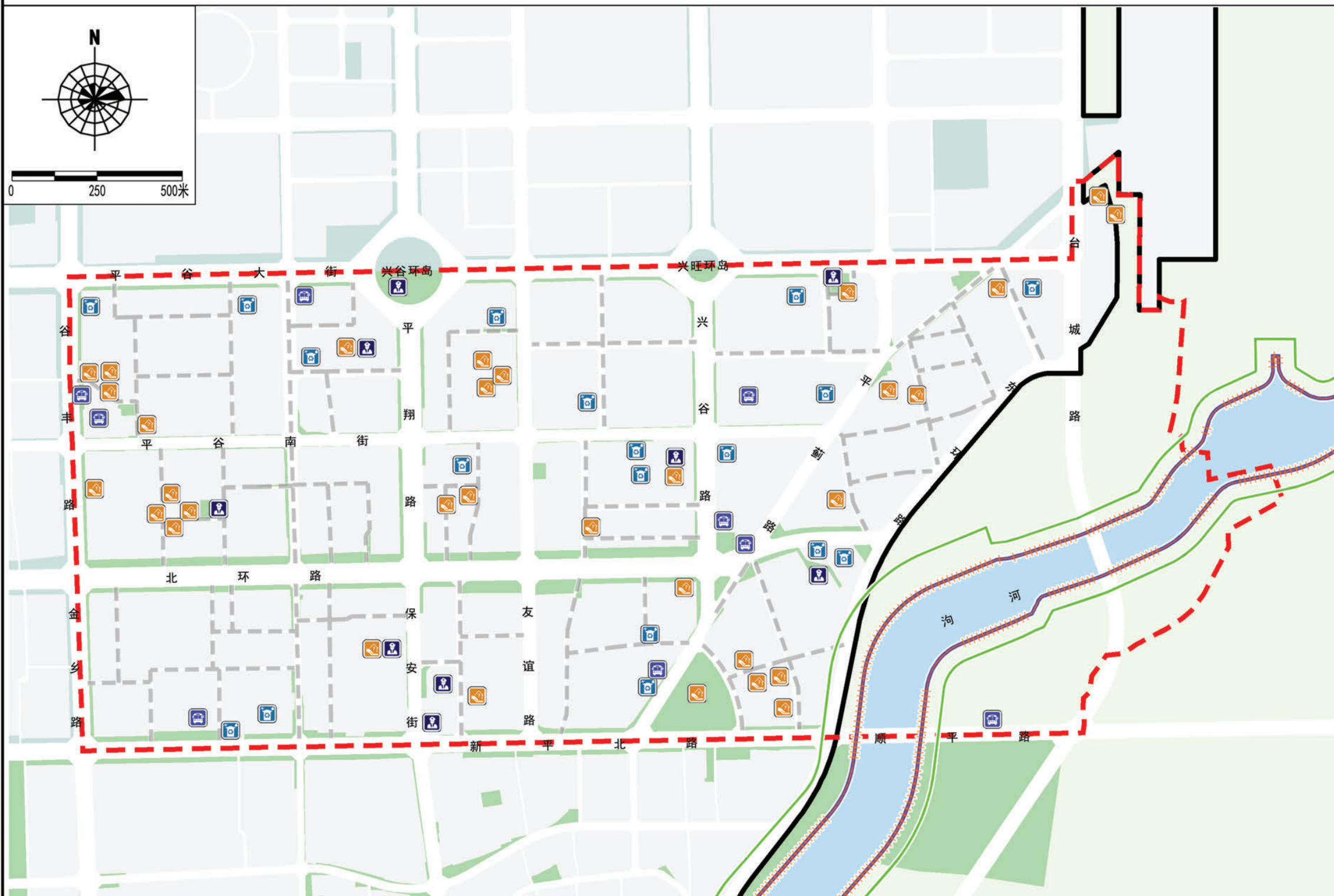
图例

- |            |              |          |
|------------|--------------|----------|
| --- 街区边界   | — 河道水闸       | □ 市政设施   |
| — 城镇开发边界   | — 规划河道上口线    | □ 安全设施   |
| ■ 绿地       | — 规划河道绿化隔离带线 | □ 公共服务设施 |
| - - - 其他道路 | — 防洪堤        |          |
| ■ 水域       | □ 交通设施       |          |

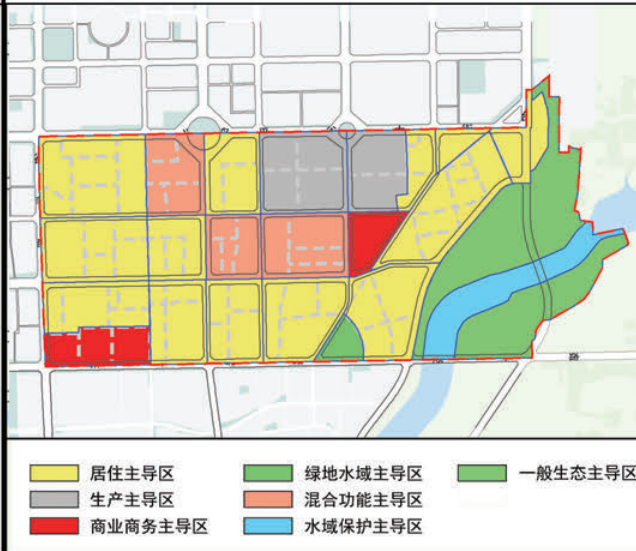
管控说明:

1. 图示各项设施布局与规模、道路等，随规划实施最终确定。
2. 各类设施在保证用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实施情况在本街区内统筹。

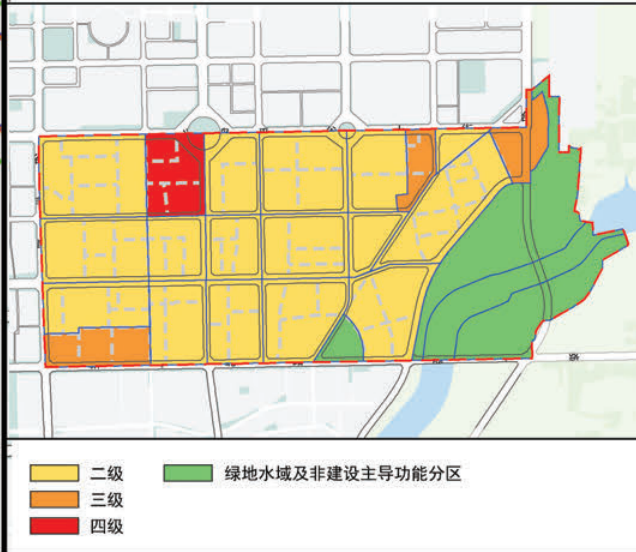
规划图



主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



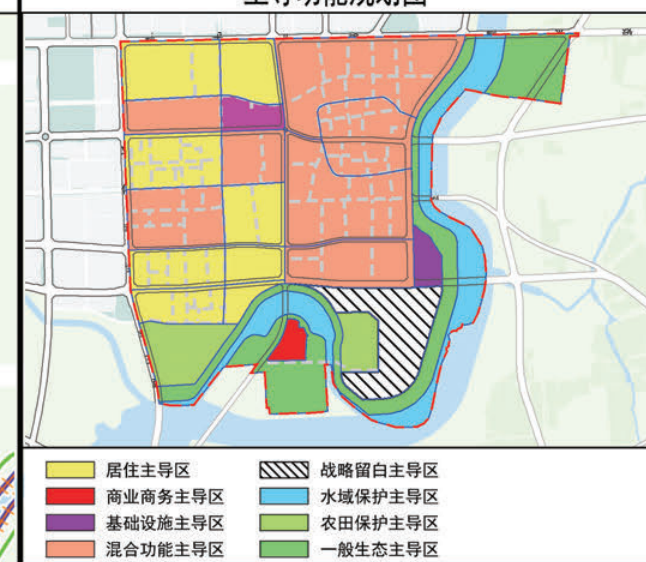
- |  |  |  |
|--|--|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>街区边界</li> <li>城镇开发边界</li> <li>绿地</li> <li>其他道路</li> <li>水域</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>河道水闸</li> <li>规划河道上口线</li> <li>规划河道绿化隔离带线</li> <li>防洪堤</li> <li>交通设施</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>市政设施</li> <li>安全设施</li> <li>公共服务设施</li> </ul> |
|--|--|--|

**管控说明：**  
 1. 图示各项设施布局与规模、道路等，随规划实施最终确定。  
 2. 各类设施在保证用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实施情况在本街区内统筹。

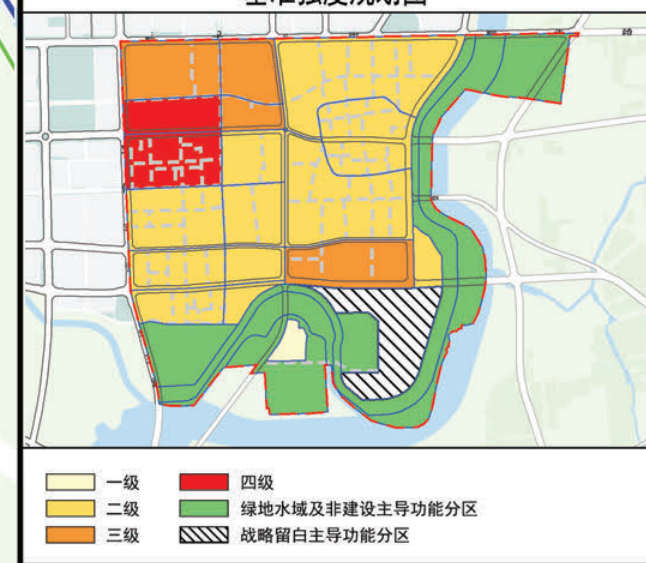
### 规划图



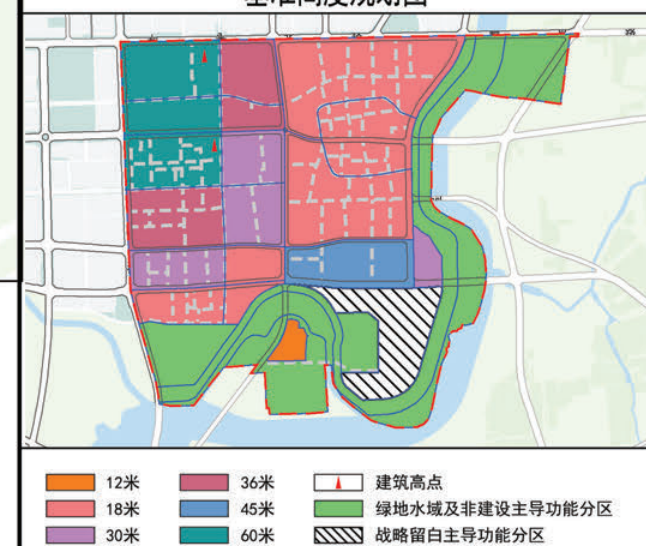
### 主导功能规划图



### 基准强度规划图



### 基准高度规划图



图例

- |        |            |        |
|--------|------------|--------|
| 街区边界   | 河道水闸       | 市政设施   |
| 城镇开发边界 | 规划河道上口线    | 安全设施   |
| 绿地     | 规划河道绿化隔离带线 | 公共服务设施 |
| 其他道路   | 防洪堤        |        |
| 水域     | 交通设施       |        |

#### 管控说明：

1. 图示各项设施布局与规模、道路等，随规划实施最终确定。
2. 各类设施在保证用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实施情况在本街区内统筹。