

**北京顺义区首都机场临空经济示范区 SY00-2801 街区  
控制性详细规划（街区层面）  
（2020 年-2035 年）**

北京市顺义区人民政府

北京市规划和自然资源委员会

《北京顺义区首都机场临空经济示范区 SY00-2801 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》

## 第一部分 文本

# 目 录

总 则 .....	1
<b>第一章 深化港城融合战略，明确发展目标与总体规模</b> .....	<b>2</b>
第一节 明确功能定位与发展目标，建设临空总部商务区 .....	2
第二节 严格落实管控规模，优化城市空间结构 .....	2
<b>第二章 优化功能布局，加强空间管控</b> .....	<b>3</b>
第一节 落实三生空间，完善功能布局 .....	3
第二节 保障首都机场航空安全，加强空间管控与开发引导 .....	3
<b>第三章 塑造美丽国门、智慧城市、花园街区特色，形成独具魅力的首都国门形象</b> .....	<b>5</b>
第一节 彰显首都国门形象，强化国际空港新城特色风貌 .....	5
第二节 提升蓝绿空间品质，完善公共空间体系 .....	6
第三节 细化重点地区布局与要求 .....	7
<b>第四章 完善三大设施配置，为创新人才提供高品质公共服务</b> .....	<b>10</b>
第一节 服务临空高端产业，提高公共服务水平 .....	10
第二节 合理安排住房保障，服务创新人才 .....	11
第三节 完善综合交通规划，构建港城融合绿色交通系统 .....	11
第四节 建设高效安全的市政基础设施体系 .....	13
第五节 无障碍设施规划.....	17
第六节 建设韧性城市，保障城市安全 .....	17
第七节 地下空间规划.....	19
第八节 定线与竖向.....	19
第九节 地名规划.....	20
第十节 打造智慧城市示范街区 .....	20
<b>第五章 加强规划实施保障与引导</b> .....	<b>21</b>

# 总 则

## 第1条 规划背景

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，全面贯彻党的十九大会议精神，深入贯彻落实习近平总书记视察北京重要讲话精神，深入实施党中央、国务院批复的《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，紧密围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持以人民为中心的发展思想，按照高质量发展的要求，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，以《顺义分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》为依据，突出服务首都“四个中心”战略定位，落实顺义区建设港城融合的国际航空中心核心区、创新引领的区域经济提升发展先行区、城乡协调的首都和谐宜居示范区的发展目标，高标准推进国家服务业扩大开放综合示范区和北京自由贸易试验区国际商务服务片区（以下简称“两区”）建设，打造彰显国门形象的港城融合、绿色智慧示范街区。

## 第2条 规划范围

街区位于《顺义分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》（简称“分区规划”）确定的新城单元内，地处顺义新城港城融合区及首都机场临空经济示范区（简称“临空示范区”）南部。街区距离天安门约28公里，紧邻首都国际机场（简称“首都机场”）T1、T2航站楼及专机楼，是首都机场临空经济示范区的组成部分，地处中国（北京）自由贸易试验区国际商务服务片区内，也是天竺镇人民政府所在地。临空

区位优势突出，交通条件便捷、生态本底良好。

本次规划范围为《顺义新城详细规划街区指引》（简称“街区指引”）确定的顺义新城 SY00-2801 街区范围，北至天竺北街、南至竺林街（开发街）、西至天柱东路、东至机场高速公路，总面积约 3.12 平方公里。

## 第3条 街区与主导功能分区划定

街区规划范围与街区指引一致，总面积约 3.12 平方公里。依据主次干路、城市功能布局、各地块规划实施情况，SY00-2801 街区划定为 13 个主导功能分区。

在本街区内进行规划编制、规划管理及各项建设活动，应当符合本规划。

# 第一章 深化港城融合战略，明确发展目标与总体规模

## 第二节 严格落实管控规模，优化城市空间结构

### 第一节 明确功能定位与发展目标，建设临空总部商务区

#### 第6条 严格控制规模总量，提高城市发展质量

#### 第4条 功能定位

SY00-2801 街区的功能定位是首都机场临空经济示范区以商务办公为主导功能的街区。街区落实分区规划及临空示范区相关规划的定位要求，充分发挥街区在推进“两区”相关政策落地、承接中心城区适宜功能疏解、推进临空示范区高质量发展中的示范带动作用，依托临空区位与资源优势，积极推动顺义新城与首都机场融合发展，引导临空高端产业集聚发展。同时促进临空功能与其他城市功能有机结合，形成配套完善的城市功能，增强街区对临空经济、总部经济发展吸引力，促进国际化、高端化要素集聚。

坚持减量发展要求，严格分解落实分区规划和街区指引对本街区的规模管控要求，盘活存量、做优增量，以建设高质量发展的临空总部商务区为目标，以建设高品质环境的花园街区为特色，提高质量、留有余量，合理确定街区人口、用地、建设规模与功能布局。

#### 第5条 发展目标

立足区域功能定位，增强城市综合服务功能，提高街区空间品质，为临空高端产业发展提供高质量配套服务，把 SY00-2801 街区建设成为展示国门形象、绿色智慧发展的临空总部商务区。

SY00-2801 街区规划人口 0.10 万人（与街区指引保持一致），规划就业岗位约 5.00 万个，规划城乡建设用地总规模 269.01 公顷（与街区指引基本保持一致），规划建筑规模约 219.94 万平方米（与街区指引基本保持一致）。

#### 第7条 构建“两轴、两带、一环”的街区城市空间结构

落实总体规划、分区规划中的顺义新城多组团城市空间结构及空间管制要求，结合首都机场周边地区的空间管控要求，把握低密度、高品质的空间特征，优化生产、生活、生态空间布局，形成“两轴、两带、一环”的整体空间结构。两轴即沿天竺大街（天北路）的特色提升轴和沿中和西路的发展轴；两带即依托天柱新河和机场高速公路绿化带，形成蓝绿两条景观带；一环即依托丁线沟（保留现状自然地形）雨水花园、慢行绿道、城市路网，组织串联街区内部多个功能节点和景观节点，形成公共空间活力环。

## 第二章 优化功能布局，加强空间管控

### 第一节 落实三生空间，完善功能布局

#### 第8条 细化主导功能分区，促进集约高效发展

充分衔接分区规划和街区指引要求，落实两线三区空间管控要求，细化和落实城乡建设用地、特交水建设用地、非建设用地规模和布局。街区内规划城乡建设用地 269.01 公顷，特交水建设用地 16.96 公顷，非建设用地 25.93 公顷。

规划按照生产空间集约高效、生活空间宜居适度、严格保障城市公共利益的原则，合理规划居住用地、产业用地、三大设施用地等用地规模和用地布局。SY00-2801 街区规划以产业用地为主导，其中，产业用地面积约 138.80 公顷，居住用地面积约 2.36 公顷（均为现状保留），三大设施用地面积约 15.34 公顷，绿地与广场用地面积约 39.06 公顷。

立足建设“展示国门形象、绿色智慧发展的临空总部商务区”的目标定位，结合街区内各地块交通条件、发展基础，合理安排商业商务主导区、混合功能主导区、绿地水域主导区。鼓励功能复合、形成活力核心，塑造更有创新活力的城市空间。

#### 第9条 细化产业功能，构建高精尖产业结构

结合街区发展定位，进一步细化商业商务主导区功能空间布局。对接《北京市临空经济示范区整体定位及产业发展升级转型规划》提出的产业清单，结合街区各地块

的发展条件，筛选和细分出航空服务、泛航空总部、服务贸易、跨境电商、总部经济、产业金融、主题娱乐、文化创意、商品零售等 9 类产业引导功能，并进行空间落位引导。

### 第二节 保障首都机场航空安全，加强空间管控与开发引导

街区位于首都机场净空保护区内，规划落实分区规划和街区指引对开发强度的相关要求，以严格控制总建设规模为原则，结合本街区的实际建设情况和规划审批情况，结合首都机场净空保护区对建筑高度的管控要求、街区功能分区和布局进行管控与引导。

#### 第10条 加强建筑规模管控，合理确定强度分区

结合街区总体功能定位，明确居住建筑规模约 3.78 万平方米（均为现状保留），三大设施建筑规模下限 7.19 万平方米。应重点加强产业用地建筑规模指标流量管控。指标池启用应按照节约集约的原则，统筹考虑适应临空高质量发展的项目类型、项目区位、综合效益等因素，经多元主体协调确定启用规模，确保指标精准投放、土地集约利用。指标池应随项目审批动态落实。

结合本街区的实际建设情况和规划审批情况，结合机场净空保护区对建筑高度的管控要求、街区功能分区和布局，综合考虑建筑规模与人口、就业岗位匹配关系、交通条件等要素，将各主导功能分区划定为一、二级、三级基准强度主导功能分区。主导功能分区内居住、商业办公容积率原则上应遵循基准强度等级对应的各类用地容积率上限要求。三大设施用地按照北京市节地标准与相关设计规范进行建设强度

控制。其中，机场高速公路沿线出入口的主导功能分区划为二级强度分区，该类主导功能分区严格控制开发强度，避免高强度建设带来对外交通影响；沿天竺大街（天北路）产业提升轴和沿中和西路新兴功能发展轴的新建区可适当提高开发强度。

### **第11条 加强整体空间形态管控，按照净空保护要求确定高度分区**

SY00-2801 街区位于首都机场净空保护区范围内，建筑高度控制依据现有净空保护区的要求分别控制在 30 米、24 米和 18 米。在满足以上总体高度控制要求的前提下，在地块内部应形成错落有致的建筑空间，避免出现同一地块内建筑高度单一的情况。

天竺大街（天北路）北侧、天竺大街（天北路）与机场高速交叉口处紧邻机场高速共三个主导功能分区基准高度为 18 米；天竺大街（天北路）北侧至翠西小桥街的主导功能分区基准高度为 24 米；天竺大街（天北路）南侧大型城市公园所在主导功能分区基准高度为 18 米；以上主导功能分区位于机场跑道端头，主导功能分区内所有建设用地均应低于基准高度要求。

街区南侧高速公路出入口主导功能分区基准高度为 18 米，其他主导功能分区的基准高度为 30 米；以上基准高度原则上为相应主导功能分区 85% 以上建设用地（不含绿地、水域、广场、城市道路）建筑高度上限，在编制项目综合实施方案阶段，如突破相应主导功能分区基准高度，应进行充分论证，同时不得突破机场净空保护区建筑高度 45 米的限高要求。

上述建筑限高控制指标均为相对高程，由于街区位于机场净空保护区范围内，为保证飞机起降安全，位于机场跑道端头净空区范围内的部分地块，原则上应严格按照

基准高度进行管控，在具体项目后续方案编制及实施阶段建筑高度如果超出基准高度，须进一步征求机场空管部门意见。

## 第三章 塑造美丽国门、智慧城市、花园街区特色， 形成独具魅力的首都国门形象

### 第一节 彰显首都国门形象，强化国际空港新城特色风貌

#### 第12条 以美丽国门、智慧城市、花园街区为特色，营造展现首都国门形象的城市风貌

1. 彰显国门形象。强化 SY00-2801 街区港城融合示范街区和天竺镇国门第一镇的城市意象，提升天竺大街（天北路）国门第一街景观特色，建设美丽国门，形成有记忆点的城市空间。

2. 创建智慧城市。坚持以人为本，搭建营商环境优良、人民生活便利的智慧空港城市服务体系。搭建普惠精准、定制服务的智能产业服务系统，结合重点功能区、公共活力环、功能组团中心、家园中心等，率先推进智慧城市示范项目建设。

3. 建设花园街区。秉持自然生态理念，促进城市与自然和谐统一，精心打造每个地块都与公园绿地紧密相连的花园街区，优化公共开放空间系统，以高品质的空间体验吸引人才聚集，提升城市魅力。

#### 第13条 强化两轴、两带、一环、多节点景观格局

强化“两轴、两带、一环、多节点”景观结构，集中展现国门形象。两轴指天竺大街（天北路）、中和西路，是展现首都国门形象的都市风貌轴；两带指天柱新河滨

水带、机场高速公路绿化带；一环指开放空间活力环；多节点指开放空间节点，包括公园+文化中心节点、休闲商业中心节点、城市会客厅节点、景观节点。

#### 第14条 加强风貌管控与引导，塑造临空街区整体特色

根据分区规划风貌分区，结合街区内地块承担功能不同，将街区划分为产业特色风貌区、文娱休闲风貌区。

1. 产业特色风貌区强调形成现代简洁、具有科技感的建筑形象，强调整体和谐、统一的现代肌理；鼓励采用窄密路网、小街区形态；鼓励形成围合式院落空间。

2. 文娱休闲风貌区形成灵动、标志性的文娱、商业空间。为突出其休闲功能，形态宜自由活泼、线性灵动、体量灵活、界面舒适，以形成公共交往场所。鼓励局部地块形成有辨识度的、突出天竺镇地方文化特色、体现临空特征的标志节点。

#### 第15条 加强文化保护与传承，促进多元文化融合发展

加强对天竺地区首都国门意象、传统历史文化、现代航空文化内涵的挖掘与传承，重点加强天竺大街（天北路）、中和西路沿线的风貌管控和景观设计，挖掘历史信息，留住时代印记，精心设计体现地区特色的公共文化设施、城市公共空间和街道家具，加强优质公共文化资源、文化产品和服务供给，满足创新创业人员和本地居民的多元化、多层次的文化需求。



## 第16条 强化天际线控制，形成街区整体高度秩序

街区紧邻机场高速公路、位于机场跑道端头，应严格落实机场净空保护区对建筑高度管控要求，保障机场飞行安全，同时营造视廊边界的秩序性，形成舒缓起伏的天际线效果。整体建筑高度不超过30米，局部地区不超过24米和18米。

## 第17条 加强第五立面管控，提升机场起降可视区的可识别性

街区处于首都机场起降可视区域，应塑造整洁有序、错落有致、具有高度可识别性的城市第五立面。统筹考虑城市肌理、建筑高度和建筑轮廓，营造与蓝绿空间和谐相融、展现临空地区风貌的城市第五立面。

划定第五立面分区，对屋顶形式、材料、颜色和设施设备进行精细管控，鼓励优化美化绿化建筑第五立面。将中和西路两侧地块、禾惠路南侧地块划定为第五立面重点管控地块，提升相关地块绿地率，鼓励优化美化绿化建筑第五立面，鼓励其建设以生态绿化为主的屋顶花园。对天旭路沿线地块，鼓励采用低明度蓝色、灰色坡屋顶形式，构成形态色彩整体和谐统一的城市空间界面。

## 第二节 提升蓝绿空间品质，完善公共空间体系

### 第18条 发挥河道在城市公共空间体系中的结构性作用，形成蓝绿交融的景观格局

充分发挥天柱新河、三线沟在城市生态环境中的纽带作用，以蓝连绿完善公共空

间体系，改善水生态环境和城市微气候。在确保城市防洪安全的前提下，加强滨水空间生态化、景观化设计，可采用生态和人工驳岸结合的方式，规划慢行绿道、游憩设施，同时加强滨水空间一体化设计，实现有水则蓝、无水则绿、蓝绿交融的高品质空间，为市民提供丰富多样的休闲空间体验。

改善水生态环境，建设高标准的城市防洪排水体系，以保障人民生命财产、确保城市运行安全，同时开展滨水空间一体化设计，为实现“美丽国门、花园街区、智慧城市”的总体目标提供基础，为市民提供良好的滨水休闲空间。

### 第19条 增加开放空间面积，丰富开放空间类型

统筹新建和更新板块，提升公园绿地总量，合理布局，增加开放空间可达性，形成由区域生态廊道、依托公共活力环形成的游憩绿道体系、公园绿地、广场绿地、园区内部组团绿地构成的开放空间系统。开放空间总量约62.55公顷，占街区总用地面积的20%。公园绿地500米服务半径覆盖率达到100%。

### 第20条 加强街道空间设计，塑造高品质人性化的公共空间

道路作为最主要的公共开放空间，在满足交通功能的同时，应为步行者提供舒适的线性场所，道路景观的设计应作为提高街区步行空间环境品质的重要环节。

街区街道景观设计应以形成等级分明、秩序井然的街道景观为目的，依据道路功能的不同，在断面设计、地面铺设、绿化、照明以及交叉口设计等方面做好设计。

重视步行系统的连续性和完整性，利用人行道、过街通道等将街区内的商业中

心、文化中心、绿地公园等主要公共活动场所串联起来，形成网络状的相互贯通的步行空间环境。步行空间中应有相对特征鲜明的地面铺设，路灯、椅凳、垃圾桶等设施，强调空间的方向感和运动感。不同标高的步行系统应通过台阶、坡道、楼梯、电梯、自动扶梯等加强系统的整体性，形成无障碍连接。

鼓励对沿街建筑的底部进行特殊设计，通过引入商店、餐饮、书报亭等面向公众的功能，形成与人行道相融合的步行商廊，提供全天候的有顶步行空间。若建筑与道路垂直设置，应着重处理建筑侧山墙的沿街立面效果，形成意向、风格相对统一的街道空间形象。

### **第21条 拓展社区服务内涵，打造功能复合的社区会客厅**

结合本街区特点，本街区规划社区会客厅1处，辐射临空产业就业人员、同时服务街区常住人口。社区会客厅位于竺霞街南侧地块以及中和西路与竺云南街交叉口东南侧地块，与文化设施、商业设施、绿地结合布置。规划社区会客厅总用地面积约5.49公顷。

本街区社区会客厅可结合街区产业功能，搭建企业智能协同办公平台，支持各类共享开源平台建设，完善协同产业服务设施，形成服务街区内企业的智慧产业服务大脑。鼓励社区会客厅结合实际需求增加其他功能，如室内体育活动场所，产业展示多功能厅等。项目实施可结合建筑设计方案，对建筑指标进行细化，室外活动场地结合社区会客厅范围内绿地进行一体化设计。

### **第22条 强化轨道交通一体化管控，发挥轨道线对功能提升的引导作用**

充分发挥规划中低运量轨道交通 T2 线对街区产业发展和功能聚集的引导作用，促进轨道交通与城市的协调融合发展，加强与首都机场的便捷联系，提升轨道交通建设水平和服务能力。鼓励轨道站点结合功能复合的商业服务、商务办公用地布置，并进行一体化开发。

## **第三节 细化重点地区布局与要求**

### **第23条 落实重点地区类型和规模**

SY00-2801 街区地处顺义新城港城融合区南部的关键区域，是首都机场周边地区引导临空产业集聚、促进港城融合发展的重要街区，区位及用地条件等方面优势突出，根据分区规划，天竺大街（天北路）以南地区为“三级重点地区”。

### **第24条 细化重点地区布局**

本次规划细化落实“三级重点地区”四至边界为北至天竺大街（天北路）、南至竺林街（开发街）、东至禾惠东路、西至天柱东路。该重点地区依据规划用地性质、空间布局特征划分为重点功能区、重要滨水地区、公园及景观风貌区。

### **第25条 加强重点地区布局引导，明确空间管控要求**

#### **1. 街区形态管控**

**建筑高度：**在严格落实机场净空保护区要求的基础上，结合建筑功能与整体空间秩序节奏确定建筑高度及容积率：各功能组团建筑高度由中心绿地向外围依次增加；要合理控制新兴功能发展轴两侧建筑高度，保证步行街道两侧具有宜人的建筑尺度；严格控制机场跑道端头位置的建筑高度，高层建筑主要分布于街区的西南部。

**建筑形态：**鼓励采用围合式的、街区式的建筑空间布局，塑造比例协调、尺度宜人的建筑体量和富有变化的建筑形态。

**建筑界面：**沿天竺大街（天北路）、中和西路、禾惠路、禾惠东路等主要道路形成具有一定的节奏与韵律的建筑界面，避免建筑山墙朝向主要道路。

## 2. 文化与风貌特色

**建筑色彩：**以砖红、暖黄色系为主题色，以亮灰色系作为点缀，展现临空总部商务区高效、现代、活力的整体形象。商业功能节点、社区会客厅节点可在建筑底部一至三层增加跳跃的色彩，以体现公共功能区的活跃氛围。

**第五立面：**塑造整体性强、错落有致的城市第五立面。重点打造以丁线沟雨水花园为核心、位于街区中部的带状公园绿地，强化中和西路沿线商业商务办公建筑顶部的的设计，增加屋顶绿化，强化景观效果，充分展现街区的绿色“第五立面”。居住建筑以坡屋顶为主，屋顶色彩应与周边现状居住区相协调。

**历史文化：**本街区历史文化要素现存资源较少，应进一步加强历史信息的挖掘与提炼，保留具有时代印记的元素和符号，通过街道广场、街道家具的设计，提升街区公共场所的文化品质。

**建筑风貌：**加强街区现代产业建筑风貌的设计，加强与周边高端居住及不同时期保留建筑的协调统一，对现状工业建筑进行有机更新，形成简洁大气、具有时代特色

的建筑风格，形成传统与现代共存、国际范与民族风多元融合的整体建筑风貌。

## 3. 公共空间与景观环境

沿天竺大街（天北路）特色提升轴、中和西路新兴功能发展轴形成视线通廊，沿线地块应重点利用丰富的建筑界面、开敞的步行空间、精彩的景观环境组成城市最具特色的开放空间。

着重加强天竺大街（天北路）特色提升轴、天蔚南街两侧绿化景观的营造，在景观效果上强调整体性和规则性，在植物选择上应强调色彩搭配的简洁性和协调性，在空间连接上强调自然性和流动性。

## 4. 街道空间和慢行空间控制要求

结合公园绿地、广场、人行道，构建完整的绿地环境和宜人、舒适、安全、精彩的慢行空间，街区内规划慢行绿道约 9.00 公里。加强道路断面设计，强调场所互动精神，将步行空间与临街建筑进行整体设计，塑造场所与人积极互动的持久活力空间。沿丁线沟、天蔚南街、禾惠路、竺云南街形成绿色空间与城市功能有机融合的特色路径。

## 5. 地下空间规划引导

本街区内无地下轨道交通。鼓励重要功能区进行地下空间开发和地下空间一体化设计，鼓励各地块利用地下空间作为地下停车场、地下商业设施等功能。可结合覆土建筑与地下空间利用，在绿地表层之下植入商业与娱乐功能，形成层次丰富的立体绿色空间。

## 第26条 引导滨水街区一体化设计，明确重要滨水地区管控内容

### 1. 优化滨水公共空间与景观环境

加强天柱新河水系岸线的整体设计，形成蓝绿交融、安全有活力的亲水岸线。营造多元化的滨水公共空间，展现商业文化、科技文明、生活理念、艺术行为以及地域风物。

### 2. 加强滨水地区形态管控

沿天旭路建筑应退道路绿化带5米，预留步行空间；鼓励沿天旭路形成连续、错落有致的建筑界面，营造积极的亲水空间；鼓励滨水地区自东向西形成由高至低的退台式建筑形态，营造丰富滨水空间环境。

## 第四章 完善三大设施配置，为创新人才提供高品质公共服务

落实“七有”“五性”要求，为创新人才提供高品质公共服务，提高街区对临空高端功能的服务保障水平。

### 第一节 服务临空高端产业，提高公共服务水平

落实总体规划、分区规划相关要求，结合北京市和顺义区基础教育、医疗卫生、公共文化、体育、养老等专项规划要求，参照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发【2015】7号）核算规划设施数量和规模。本街区规划居住人口为0.1万人，人口规模较小。街区现状设施能够满足街区内人口需求，且能够辐射周边街区。规划结合街区功能定位，重点补充完善服务创新产业的文化、体育设施；鼓励结合产业组团，完善配套商业服务设施。

#### 第27条 基础教育设施布局

街区规划小学1处、中学1处，均为现状保留用地。各类设施的远期利用需充分考虑与首都机场第五跑道规划实施的关系。近期保留现状幼儿园使用功能，择机依据相关专项规划进行搬迁或教育资源整合。

#### 第28条 高等教育和职业教育规划

结合街区内临空产业功能引入，积极对接中心城区高等教育资源，开展产学研合作，激励企业科技创新，开展产学研合作，引进优秀科技成果转化落地。

#### 第29条 医疗卫生设施规划

街区规划社区卫生服务中心1处，为天竺镇卫生院现状保留。

坚决落实总体规划和分区规划关于健康城市、韧性城市的相关要求，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治理，本街区划定为1个社区级防疫分区。

#### 第30条 公共文化设施规划

根据总体规划和分区规划要求，街区新增1处街道（乡镇）综合文化中心，用地面积约1.72公顷。具体设计方案可结合相邻地块公园绿地、景观轴带、商业设施进行综合布置。

#### 第31条 养老设施规划

街区内不需要安排独立占地的机构养老设施。街区内可结合社区会客厅的文化设施用地、商业设施用地兼容布置小型养老驿站。

### 第32条 体育设施规划

参照《体育建筑设计规范》(JGJ31-2003)、《城市公共体育场馆用地控制指标》(国土资规[2017]11号)、《城市社区多功能公共运动场配置要求》(GB/T 34419-2017), SY00-2801 街区规划 2 处社区级公共体育设施, 总用地面积约 1.01 公顷, 内容建议为小型全民健身中心。

### 第33条 公共物流设施规划

结合社区会客厅的商业地块配置末端配送场所 1 处, 建筑规模按 500 平方米控制。

## 第二节 合理安排住房保障, 服务创新人才

结合分区规划、街区指引对街区常住人口规模引导要求, 确定 SY00-2801 街区常住人口规模为 0.10 万人。新增就业人口的居住需求, 主要通过加大相邻街区及后沙峪地区的居住用地供给来统筹保障。

### 第34条 居住用地布局

结合现状居住用地分布, 依据《首都机场环境噪声功能区管理办法》等相关规定, 合理安排居住用地布局, 明确 SY00-2801 街区内规划二类居住用地约 2.36 公顷, 全部为现状保留居住区。本街区严格控制居住用地供给, 原则上禁止新增开发住宅项目。

## 第三节 完善综合交通规划, 构建港城融合绿色交通系统

本街区综合交通布局应突出绿色出行, 加强街区的公共交通网络和步行自行车网络的构建; 要与城市土地使用规划相协调, 结合街区内公园、河道等自然条件的规划、已建成或已审批通过的居住小区和工业区, 研究与对外道路的衔接、主要通道、内部道路系统的功能布局和交通场站设施的合理布设, 充分体现以人为本和合理使用土地资源; 本街区的对外交通要充分依托首都机场周边的高速公路和主干路系统; 加强该区域与后沙峪地区、空港地区、机场南部地区的联系。

### 第35条 交通承载力分析

综合考虑过境和本街区交通需求分析, 评估分析街区综合交通设施对街区规划发展的支撑能力, 分析公共交通的需求状况, 用地混合度情况, 轨道交通覆盖程度, 区域对外道路的负荷程度等。

SY00-2801 街区用地面积为 311.90 公顷, 规划建筑规模为 219.94 万平米, 综合容积率为 0.7。主要用地性质为商业服务业设施用地及多功能用地。经承载力模型测试, 研究范围内交通承载力指数为 0.37, 为 A 级, 土地使用与交通协调性较好。综合考虑区域基础交通设施可承载区域的交通出行, 并留有了一定的弹性发展空间。

### 第36条 对外交通

#### 1. 高速公路

根据《顺义分区规划(2017年—2035年)》及相关专项规划, 街区外部规划的主要高速公路走廊为首都机场高速公路, 通过该条路可实现街区与北京市中心城区

及其他区县的联系。首都机场高速公路为市道，应按照《公路安全保护条例》，划定公路建筑控制区和 80 米的防护范围。

## 2. 城市道路

根据《顺义分区规划（2017 年—2035 年）》及相关专项规划，除上述对外联系的公路外，还有多条城市道路将规划区域与北京市中心区和规划区域的外围联系起来，分别为：

（1）天柱东路：主要连接空港、机场北部和仁和地区，规划为城市主干路，红线宽度为 60 米，设计时速为 40~60 公里/小时。

（2）天竺大街（天北路）：主要连接新城后沙峪组团以及顺义西北部乡镇直至怀柔区，规划为城市主干路，红线宽度为 40 米，设计时速为 40~60 公里/小时。

（3）李天路：主要连接机场高速公路东西两侧的城市组团，承担过境交通功能，规划为城市主干路，红线宽度为 60 米，设计时速为 40~60 公里/小时。

## 3. 主要立交

SY00-2801 街区内有两座互通式立交。一处位于东北部天竺大街（天北路）与机场高速相交处，该立交已经实现规划。另一处位于东南部竺林街（开发街）、与机场高速公路相交处，该立交为单喇叭式立交，已实现规划。

## 第37条 交通网络体系规划

### 1. 道路网体系

街区内城市道路主要分为城市主干路、城市次干路和城市支路。街区规划城市主干路 5 条，其中东西向有 3 条（天竺大街、禾惠路和天蔚南街），南北向有 2 条（天柱东路和中和西路）。规划区域城市主干路总计长度为 7.69 公里。城市次干路主要负责区域内部之间交通量的交换，规划区域内共有城市次干路 5 条。规划区域内城市次干路的总长度为 5.93 公里。

在道路网规划中，对城市支路系统也进行了研究，提出了支路系统的布局方案。为了使城市交通规划与用地规划更好的衔接，应满足道路控制性指标要求：道路平均间距为 150 米~300 米，规划支路道路红线宽度不得小于 20 米，局部用地紧张地区，受历史因素的影响，可适当缩窄道路红线。区域内建议规划城市支路（街坊路）总长度约 16.0 公里。在规划区域内，结合一些地块的使用，设置了指导性的支路，这些指导性的支路（街坊路）可以随着建筑的平面布局变化而变化，在满足道路的技术标准的前提下进行适当的调整。

## 第38条 交通设施规划

鼓励交通设施用地与其他设施复合利用。下一阶段如果将交通设施与其它用地进行复合利用，应优先保证交通设施功能，保证车辆的进出及交通组织和复合利用的用地进行合理划分。

SY00-2801 街区共规划两处公交首末站，用地总面积为 1.13 公顷。一处位于禾惠东路与翠西小桥街相交路口的西北角，占地面积为 0.62 公顷。一处位于天竺北街与天竺中街交叉口西南侧，占地面积为 0.51 公顷。在天竺大街（天北路）、天柱东路施划公交专用道，其他有条件的主、次干路可以根据公交线路的安排情况施划公交专

用道，以保障公共交通的高效运输。

依据《顺义分区规划（2017年—2035年）》及现状情况，规划区域内保留现状的2处加油站，总用地面积约0.7公顷。加油站内应预留设置换电站的条件，换电站面积不小于300平方米。远期伴随城市能源结构调整，可视条件逐步升级改造为加氢站。

居住类建筑物配建停车位指标参照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7号），公建类建筑物配建停车位标准参照《北京市公共建筑机动车停车配建指标》。由于本地区主要为商务用地、二类居住用地以及其它类多功能用地等，根据《城市道路交通规划设计规范（GB 50220—95）》，在街区内公园用地周边新增一处公共停车场。本区域中共安排公共停车场2处，用地面积约1.43公顷，停车位约572个。公共停车场和建筑配建停车场均应按要求配建充电桩。

规划实施过程中应优先实施交通设施，避免由于交通设施与土地开发时序不匹配产生新的交通问题。

## 第四节 建设高效安全的市政基础设施体系

### 第39条 供水规划

以加强用水管控、充分利用现状、近远期相结合、充分考虑工程实施可行性为基本原则，规划2035年城镇公共供水占有率达到100%；规划2035年城镇供水安全系数达到1.3；供水水质达到国家卫生部和国家标准化管委颁布的《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2006）。根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017），

按建筑面积指标法计算用水量，规划用水量标准采用新城用水量标准。根据《顺义区市政基础设施专项规划》（2019年），街区规划供水水源引自顺义新城核心区供水管网，主要由规划第七水厂供水。规划沿本街区范围内市政道路建设环状供水管网。

### 第40条 雨水排除与利用规划

以系统提升、突出重点、近远结合、加强雨水控制与利用为基本原则，以新理念、高标准、高质量建设现代化雨水排除系统，在雨污分流的排水体制下，保障区域排水防涝安全，提升水生态环境质量，构建高效安全的雨水排除与利用系统。

城市主干路雨水管道规划设计重现期采用5年，城市次干路及支路雨水管道规划设计重现期采用3年，下游雨水管道设计重现期不应低于上游雨水管道；规划主要雨水管道出口内顶高程基本不低于规划河道20年一遇洪水位。特别重要道路下凹桥区雨水管渠（含泵站）按30年一遇标准设计，100年一遇防涝标准校核；重要道路下凹桥区雨水管渠（含泵站）按20年一遇标准设计，50年一遇防涝标准校核；内涝防治标准需满足道路至少一条机动车道积水深度不超过15厘米。下凹桥区四周及下游高水区雨水管道按5年一遇标准设计。

根据《顺义区市政基础设施专项规划》（2019年），结合本项目及周边道路建设计划及现状地形条件，规划确定本街区属于天柱新河及三线沟的流域范围。根据《顺义区市政基础设施专项规划》（2019年），结合本项目及周边现状地形条件，规划确定本街区采用自排与垫排相结合的方式排水方式。其中，天蔚南街以北地区为自排区，天蔚南街以南地区为垫排区。垫排区范围北至天蔚南街，南至竺林街（开发街），西至天柱新河，东至机场高速，填垫面积约为57.8公顷，平均填垫高度约为0.8米。



道路建设时应合理确定道路竖向，避免形成局部低洼点而产生积水问题，整体道路竖向应尽量坡向河道。道路规划设计阶段应尽量避免形成下凹桥，对于本项目规划下凹桥，应编制相关防涝规划，合理制定防涝工程措施，对下凹桥客水区雨水分区域进行疏导或拦截，采取对客水区汇入点设置客水拦、截等工程措施尽量将客水拦截在桥区外围，避免客水进入桥区，造成积水风险。

严格执行《雨水控制与利用工程设计规范》(DB11/685-2013)，《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》(GB50400-2016)和《海绵城市建设评价标准》(GB/T51345-2018)采用低影响理念进行开发建设；采取雨水控制措施，减少雨水外排量，使雨水资源化。下凹绿地率不小于 50%；道路广场透水铺装不小于 70%；每千平方米硬化面积需配套建设不小于 30 立方米的雨水调蓄设施(也可采用雨水花园及湿地等形式)。

#### 第41条 污水排除与处理规划

建设完善的污水收集与处理系统，实现污水“全收集、全覆盖、全处理”，实现雨污分流的排水体制。污水排除与处理规划以雨污分流排水体制、充分利用现状、近远期结合为基本原则。根据建设用地、建筑面积等数据，结合本项目及周边地区规划用地性质及用地指标进行核算，采用《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T1440-2017)的用水标准及污水排除率计算，确定本项目的污水管道规划设计标准。

根据《顺义区市政基础设施专项规划》(2019年)，规划扩建顺义再生水厂，待顺义再生水厂扩建完成、天竺污水处理厂至顺义再生水厂污水调水干线修建完成后，适时废除天竺污水处理厂。本项目污水排除出路为顺义再生水厂。

根据《顺义区市政基础设施专项规划》(2019年)，本项目属于顺义再生水厂流域范围。顺义再生水厂位于机场东路以东、李桥路以西、京平高速公路以南、李天路以北。

#### 第42条 再生水利用规划

建设完善的再生水利用系统，以资源节约为目标，充分利用再生水有效替代清水资源，规划再生水利用率达到 100%。本项目再生水利用规划以统筹规划、优先保障、近远期结合、可实施性为基本原则。本项目的再生水利用对象主要为建筑冲厕用水、绿地浇洒用水、道路浇洒用水及河湖补水用水。

规划本项目范围内建筑冲厕用水量按建筑面积指标法计算，根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T1440-2017)，建筑冲厕用水量指标采用新城建筑冲厕用水量指标。

根据《顺义区市政基础设施专项规划》(2019年)，规划本项目再生水水源引自顺义新城核心区再生水管网，主要由顺义再生水厂供水。根据《顺义区市政基础设施专项规划》(2019年)，考虑绿地浇洒、道路浇洒、河湖补水和建筑冲厕用水采用低压供水方式，规划建设一套再生水管网，采用环状管网形式布置，统一配水。再生水管网最不利点服务水压不低于 10 米，建筑冲厕考虑自行加压，保障再生水使用。再生水管道规模应按高日高时用水量平差计算确定，管网需要满足各种工况供水量和服务水头要求。

## 第43条 供电工程规划

建设“网架坚强、结构合理、运行灵活、安全可靠、经济高效”的智能电网。提高电网供电能力，打造可持续发展的区域电网构架，供电可靠率达到99.999%。

坚持满足电网负荷需求的原则，电力设施的建设规模、布局应满足区域用电负荷增长的需要，建设与区域经济发展相适应的现代化电网。坚持满足电网安全可靠性的原则，保证地区负荷对供电可靠性的要求，电网的安全稳定性。坚持适度超前的原则，要前瞻性的规划好输电走廊、电力隧道、变电站等空间资源，使电力设施与城市发展相匹配。坚持近远期结合的原则，中远期电网规划既要满足远期地区发展要求，又要与地区发展实际相结合，做到近期与远期相结合，新建与改造相结合，合理安排电力设施，实现近期和远期的良好衔接和过渡。参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）确定用地负荷指标。

规划项目范围内新建天竺东 110 千伏变电站。根据负荷预测结果以及设施规模布局，规划范围内拟新建 13 座 10 千伏分界室，与公建、商业用地建筑结合，不独立占地，下一步可结合具体项目实施对分界室的布局及数量进行优化。

## 第44条 供热规划

贯彻落实可再生能源优先发展理念，大幅提高规划区可再生能源供热比重，规划区可再生能源供热比重不低于 30%。

坚持供热方式多元化，提高规划区供热安全保障能力，构建规划区“多能互补、清洁低碳、安全可靠、高效节能”的现代化供热体系。采暖热负荷采用指标法预测，

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）选取采暖热指标。

结合规划区及周边能源资源禀赋和各类建筑用能特点，划定 2 个供热分区，分别为可再生能源分散供热区和天然气分散供热区。可再生能源分散供热区供热对象主要为新增公共建筑，规划采用分布式冷热联供方式解决公共建筑用能需求。

规划建设分布式能源站 3 座，解决部分公共建筑采暖需求；其他公建用地规划结合各地块采暖需求分别安排 1 座分布式能源站，分布式能源站可在后续项目开发阶段合并建设。分布式能源站建议采用以地源热泵作为基础负荷的综合能源供应系统，并配备高效储能调峰设备，提高供能系统运行效率。天然气分散供热区供热对象主要为现状用户，规划维持现状供热方式。

## 第45条 供气规划

强化燃气设施建设，提高区域供气安全保障能力。构建“设施能力充足、管网系统完善、运行调度灵活”的天然气输配系统。

坚持安全供应原则，通过设施提前布局、超前建设，增强供气系统的安全可靠性。完善燃气输配系统，优化燃气管网架构，保障运行安全。坚持低碳高效原则，合理利用天然气，充分发挥天然气在改善大气环境和二氧化碳减排方面的作用，积极扩展天然气应用领域，优化用气结构；发展天然气分布式能源系统，提高天然气利用效率。

规划区用气种类主要为居民和商业用气，并预留采暖用气。居民和商业用气量采用指标法计算，根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）选取用气指标；采暖用气量按照热负荷折算。

规划新建 1 座次高压 A 调压站，供气能力按 3 万立方米/时考虑。沿天蔚南街新建次高压 A 天然气管线。完善规划区中压天然气管网架构，提高中压管网互联互通水平。

#### 第46条 信息基础设施规划

统筹电信网、互联网、广播电视网、物联网等网络，实现多网融合。建成覆盖完善、畅通便捷的 4G 网络，加快推进 5G 新技术应用，2035 年实现全光网络覆盖全区，网络接入能力趋近 1Tbit/s。采用指标法预测电信用户、有线电视用户，计算相应用户信息点规模。

规划街区范围内新建电信汇聚局 1 座；规划新建有线电视基站 1 座。规划沿范围内主要市政道路敷设电信管道、有线电视管道。按照站间距 300-350 米的设置要求设置室外 5G 宏基站。充分利用建筑物、路灯杆、监控杆、交通指示牌等社会塔（杆）资源，实现对宏观、微站、室分对场景进行立体式覆盖，完成 5G 站址的建设。

#### 第47条 环卫设施规划

全面推行生活垃圾分类工作，强化生活垃圾“分类投放-分类收集-分类运输-分类处理”全流程管理，实现生活垃圾源头减量。推进再生资源回收与垃圾分类“两网融合”，提高资源回收利用率。加强环卫设施信息化建设，建设智慧环卫系统，提升生活垃圾精细化管理水平。

生活垃圾量采用指标法计算，根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》

(DB11/T1440-2017)，常住人口生活垃圾产生量指标取 1.2 千克/人·日，就业人口生活垃圾产生量指标取 0.3 千克/人·日。经计算，规划区生活垃圾量约 16 吨/日。

新建 1 座密闭式垃圾分类收集站，收集能力按 20 吨/日考虑。收集站应包含厨余垃圾、再生资源、其他垃圾等收运功能，为垃圾分类创造条件。收集站在建设时应注重外观设计，与周边景观风貌相协调。

优化完善生活垃圾收运处理体系，规划区生活垃圾近期由现状天竺镇转运站负责转运。远期规划区生活垃圾由规划城南转运站负责转运，最终运至顺义区循环经济产业园进行无害化处理和资源化利用。

根据规划区功能定位和用地布局，参照《城市环境卫生设施规划标准》，本街区需设置公厕约 14 座。下一步可在实施层面结合项目开发对街区内公厕的布局及数量进行优化。鼓励公厕与其它公共建筑合建，使用功能鼓励融合环卫工人临时休息场所等功能。

#### 第48条 综合管廊规划

综合管廊建设应遵循规划先行、因地制宜、远近结合、适度超前、统筹兼顾的原则，充分发挥综合管廊的综合效益。综合管廊建设应有利于市政管线新型骨干网络的构建与系统完善，有利于城市市政管网系统整体服务能力和安全水平的提高。综合管廊建设应有利于合理整合和利用地下空间资源，有利于以人为本的城市交通、景观等相关功能的提升。综合管廊规划应符合城市总体规划要求，应与城市工程管线专项规划及管线综合规划相协调，并应预留远景发展空间。综合管廊工程规划应集约利用地下空间，统筹规划综合管廊内部空间，协调综合管廊与其它地上、地下工程的关系。

在顺义区集中新建区、管线密集区、地下空间开发强度大的主要新建扩建干路及轨道交通工程建设综合管廊。在顺义区新城地区逐步构建以综合管廊为主要敷设方式的市政管线骨干网络，显著提高顺义新城管线运行安全和抵御灾害的能力，方便运营维护与更新，降低对城市日常交通和景观的干扰，创新并提升市政基础设施管理机制和水平。

项目范围内规划综合管廊需统筹考虑轨道交通、架空线入地、市政管线需求、道路建设规划等，同时结合地下空间开发、项目及道路建设时序等因素，后续根据实施情况，研究推进综合管廊建设。

## 第五节 无障碍设施规划

### 第49条 无障碍设施规划原则

街区内雨水花园、公园绿地、街边慢行道路等不同标高的步行系统应通过台阶、坡道、楼梯、电梯、自动扶梯等连成可方便上下的整体，并应该作无障碍设计；地下空间利用应做好地下空间与地面之间的无障碍联系。在设施布置层面，街区文化中心、体育设施等重要设施，应在方案阶段重点加强无障碍设计。

## 第六节 建设韧性城市，保障城市安全

### 第50条 平灾结合，提高城市抵御灾害能力

结合府前一街南侧的大型公园、中和西路与禾惠路交叉口东北侧绿地、禾惠西路

与翠西小桥街交叉口东南侧绿地、天蔚南街与中和西路交叉口东北侧绿地的避难场所规划，完善防灾系统的配套，做好市政基础设施和公共服务设施的“平灾结合”的利用，增强用地集约利用。

加强管理机制建设，结合天竺镇政府所在地块，构建社区安全韧性指挥中心，形成多元参与、多级联动的统筹协调机制。保留现状天竺派出所。

### 第51条 防洪安全标准及河道要求

充分发挥河道在自然生态环境中的纽带作用，改善水生态环境，建设高标准的城市防洪排水体系，以保障人民生命财产、确保城市运行安全，为实现“首都和谐宜居示范区”的总体目标提供基础，为市民提供良好的滨水休闲空间。

街区位于顺义新城范围温榆河防洪分区内，规划防洪标准为50年一遇。规划该街区防涝标准为20年一遇。街区内天柱新河及街区东南侧三线沟按50年一遇洪水设计，河道20年一遇洪水位基本不淹没城市主要雨水管道出口内顶，河道设计洪水位与温榆河洪水位按降一级频率衔接。

#### 1. 规划河道功能与水系布局

规划沿天柱东路东侧自一线沟至温榆河新挖天柱新河，截流沿线一线沟、二线沟天柱东路以东流域雨水，主要承担机场西跑道、专机坪、天竺中部地区及街区内雨水排除任务。同时在竺林街（开发街）、南侧利用现状低洼绿地建设蓄涝区，在天柱新河末端建设泵站，结合新挖的天柱新河共同调蓄流域内的涝水。天柱新河为城市排水兼风景观赏河道。

规划保留街区东南侧三线沟，主要承担机场生活区、机场高速路及街区东侧局部雨水排除任务。

## 2. 河道治理规划

在天柱东路东侧布置天柱新河，规划河道右岸上口线距天柱东路道路东红线不小于 5 米，规划河道断面为梯形复式断面，规划上口宽为 27~35 米，两侧绿化隔离带宽均为 30 米。在街区东南侧的三线沟，规划基本以现状河道为基准向两侧拓宽，规划河道断面为梯形土渠断面，规划上口宽为 20 米，两侧绿化隔离带宽均为 30 米。

## 3. 蓄涝区及泵站规划

本街区以外南侧靠近温榆河河岸区域地势低洼，受温榆河水位顶托，存在内涝积水风险，规划构建蓄涝区及防涝泵站保障低洼区 20 年一遇防涝安全。具体蓄涝区及泵站规模结合下游河道设计方案进一步确定。

### 第52条 建设海绵城市，提升区域雨水调蓄能力

结合街区地形，利用现状自然沟渠建设雨水花园，打造景观优美、生态怡人、海绵效应明显的滨水空间。规划保留现状丁线沟并作为街区活力环的重要组成部分。依托现状丁线沟地形地势优势，对周边区域进行雨水滞留、净化，削减下游市政雨水管道排水压力、削减径流污染。通过合理的竖向设计，打造兼具雨水滞留净化、娱乐、景观、休闲的海绵型亲水空间，切实增加周边市民的获得感与幸福感。

规划街区综合年径流总量控制率指标为 80%，对应设计降雨量为 29.6 毫米。明确规划垫土区为满足内涝防治标准要求，保证本街区排水安全，规划本项目天蔚南街

以南部分为规划垫土区，规划地面高程为 25.53 米~25.60 米，平均垫土高度约为 0.8 米。

建筑与小区应采用雨污分流的排水体制。硬化面积达 2000 平方米及以上的新建项目，每千平米硬化面积应配建 30 立方米雨水调蓄设施；公共停车场、人行道、步行街等透水铺装率不小于 70%；50%绿地下凹作为生物滞留设施。优先采用地表渗蓄设施，如下沉式绿地、雨水花园、透水铺装等措施。优先对屋顶雨落管进行断接，屋顶雨水接入高位花坛或周边绿地。对能够采取有效维护措施（如商业办公、学校等），且高度低于 40 米的建筑，可以考虑采用绿色屋顶，但需做好防水、荷载、扬尘防护等措施。如受可改造绿地面积较少、地下车库面积较大等条件限制，小区内改造空间较少，确实难以达到指标要求，可在小区内采用蓄水池进行雨水调蓄。

充分利用公园绿地提升雨水调蓄能力。街区规划 5 个初雨调蓄池，总调蓄容积为 8900 立方米。通过竖向管控，合理组织径流路径，充分发挥绿地滞留、净化、蓄存、下渗雨水的功能。公园绿地竖向设计应衔接周边高程条件，酌情接收周边区域客水，降低市政雨水管网排水压力。绿地植物的选择宜优先选择本土植物，且统筹考虑区域特点及问题、目标需求，综合确定本土植物的类别（耐盐、耐旱、耐污等）。

道路广场统筹防洪排涝要求。规划市政道路行泄通道 3 条。人行道、自行车道等非机动车道及广场宜采用透水铺装。宜利用道路红线内绿地对雨水径流进行滞留、净化，实现初期雨水径流污染控制。道路竖向设计宜考虑充分发挥道路行泄能力，广场宜建设下沉式广场，提升土地利用价值。

加强河湖水域防洪排涝建设。河湖水域海绵化不应降低河道的泄洪能力，必须满足防洪排涝要求。在保障安全的前提下，优先考虑建设自然生态的驳岸。通过合理的竖向设计，打造兼具雨水滞留、净化、娱乐、景观、休闲的亲水空间，提升土地利用

价值。

### 第53条 完善城市消防设施布局，保障消防安全

落实北京城市总体规划、分区规划及《北京市城市消防专项规划（2016年—2035年）》要求，街区内布置一级消防站1处，与雨水泵站统筹设计，用地面积1.30公顷。

### 第54条 城市应急避难场所规划布局

落实总体规划、分区规划及《北京市地震应急避难场所规划》要求，街区避难场所主要利用城市公园绿地进行设置，共设置1处固定避难场所和3处紧急避难场所。

## 第七节 地下空间规划

### 第55条 平战结合，合理利用地下空间

考虑到区域内轨道交通以地面轨道为主，因此整体地下空间规划建设不进行强制性要求。但本着节约用地的原则，街区内鼓励结合重点地区的建设进行地下空间的开发，建设内容可涵盖商业、文化娱乐、办公、餐饮、服务、停车等多种功能类型，应与地面建设功能相协调。现状城市公园、天柱新河水系、机场高速公路绿廊原则上不得进行地下空间开发利用。新增城市公共绿地、现状建成区限制地下空间开发。

完善人防工程体系，合理配备人防设施。结合街区地下空间开发利用，建设平战结合的人员掩蔽场所，地下空间的30%应兼顾人民防空需要。相邻人民防空工程之

间、人民防空工程与城市其他地下工程之间应相互连通。人防设防标准不得低于甲类6级。鼓励建设单建式平战结合人民防空工程。完善人防功能布局，结合项目完善人防功能布局，以人员掩蔽工程为主，

人员掩蔽工程：结合新建产业空间地下空间开发建设增加人员掩蔽工程，新增不低于4万平方米，掩蔽工程出入口与保障人员工作区、生活区不宜大于200米。

防空专业队工程：结合新建公共文化中心，规划建设防空专业队装备（车辆）掩蔽工程1处；结合新建公共建筑（如街区内商务办公、商业建筑）规划建设防空专业队队员掩蔽工程5处。

## 第八节 定线与竖向

### 第56条 道路定线规划

根据《顺义分区规划（2017-2035年）》道路网规划，在延续整体路网系统基础上，结合现状因素，优化规划范围内路网结构，本次定线工作涉及城市主干路、城市次干路共10条。规划范围内，天竺北街（原府前二街）自机场高速至上和西路段已完成定线并与本次规划一致，其余主次干路依据最新道路网规划完成定线工作，规划范围内道路红线不涉及变更及作废。

本区域周边为建成区，地籍权属较多且权属边线大多不在同一直线，故按照权属边线划定道路红线后，会存在较多飞地，建议分局及相关单位按照新定红线维护变更地籍权属，保证两规合一。规划范围内南侧区域大部分拆迁完毕，原则上满足土地利用规划指标和布局即可。

## 第九节 地名规划

### 第57条 加强地名规划，体现地方特色

加强地名保护。规划区域位于首都机场东南部，地名类型主要有村落地名、道路地名等。区域村落地名具有农耕文化、游猎文化特征。部分道路地名已经审批使用，在民间形成一定的影响力，因此使用多年的合乎规范的道路名称也应予以保护。地名规划体现规划区功能定位，尊重地域历史文化特色，充分利用历史地名，减少地名变更，保持地名文脉和地名体系的延续性。选取地名时，根据其指代的地理实体，取大舍小；在知名度上，用高舍低；在遗存年代上，留久舍近；在文化品位上，采雅舍俗。尽可能避免对原地名进行雅化或引申，尽量保持地名原状。利用历史地名命名道路时，应靠近其地名原点。

编制地名方案。道路通名原则上东西向为路，南北向为街，短而小的支路为巷，斜向道路酌情而定。采取创新和保留并重的原则，重点突出区块特色。充分利用存量地名，保持区域文脉的延续性；保证新老地名的稳定衔接。创新地名要符合规划功能和区域文脉特征。新建道路可采用序列化命名办法，组成方位、排序、词语、含义的序列，序列化命名的道路规模宜相近，排列应平行或对称。利用历史地名命名道路时，应与其地名原点相近。同一地名中不重复使用方位词，专名中所含方位词除外。具体方案见图纸。

推进地名实施。在地名原点设置地名保护标志及简要说明牌。利用网络、传播媒体、讲座等形式进行地名文化遗产保护宣传。地名规划方案批复后，及时在道路上设置地名标志。同时应向政府相关部门通知建立地名标志情况，并通过媒体向社会各界发布地名标志设置情况，宣传道路、桥梁等地名文化内涵，普及地名知识。

## 第十节 打造智慧城市示范街区

### 第58条 发挥资源优势、建设智慧城市管理体系

构建与机场综合联动的信息化决策服务平台，搭建街区产业服务功能节点、商业服务节点、智慧交通应用节点、智慧生态节点联动的智慧城市管理体系，实现精准化、协同化、一体化的机场服务。率先加快推进智慧基础设施建设，打造智慧机场建设示范应用基地。推动5G技术、人工智能、自动驾驶、智能网联、智慧物流等技术在街区示范应用。

结合街区产业服务功能节点，打造智慧产业服务大脑。搭建企业智能协同办公平台，支持各类共享开源平台建设，完善协同产业服务设施。结合商业服务功能节点，搭建智慧商业服务体系建设应用场景。推进WI-FI探针、热力图、流量漏斗、无感支付等技术实现数据和管理可视化，引进人工智能商业、VR/AR商业体验。

结合公交首末站、停车场，打造智慧停车、智慧公交应用节点。结合规划路网，开展智慧网联道路的规划设计，稳步推进无人驾驶产业发展与应用。

搭建智慧生态城市管理系统。整合交通、给排水、园林绿化、能源供应等功能，优化开发理念，减少对能源和资源的消耗，降低城市发展对自然空间的影响。

## 第五章 加强规划实施保障与引导

### 第59条 加强城乡统筹，保障农民利益

街区涉及原天竺村、原薛大人庄村两个村庄。其中天竺村于2010年拆迁、现村民已回迁上楼至天裕昕园小区，原有村庄用地已经全部收储。天竺村留地安置地块规模、位置、安置方式按照相关协议落实，相关地块的规划实施应由天竺镇政府统筹安排。薛大人庄村于2007年实施整建制搬迁、转非安置到翠竹新村回迁安置小区，剩余土地已经收归国有。

### 第60条 统筹资金平衡，提高规划可实施性

天竺村搬迁安置已经完成，本街区未来以增量建设为主，应充分发挥本街区资源优势，在保障天竺地区城镇化实施的前提下，加强与新城其他街区的城镇化、用地减量任务的统筹实施。

### 第61条 加强时序引导，合理安排土地供给

统筹街区内存量和增量空间，加强时序引导。近期重点推进天竺大街（天北路）沿线地块建设，同步加强沿线现状建筑风貌改造提升。对天竺大街（天北路）北侧地块，合理安排开发时序，保障项目实施有序开展。

### 第62条 完善实施保障机制，稳步推进项目建设

本次规划充分考虑首都机场空管部门对本地区建筑高度的管控要求，未来项目建设实施应严格遵守机场净空保护区的建筑高度控制要求，以保证飞行安全。此外，项目建设管理中还应要求建设单位对机场噪声影响进行深入分析并提出防噪措施。

街区处于工程建设适宜性较差的区域，街区中部存在顺义断裂，项目建设时须详细勘察，重要建筑避免跨越断裂，穿越活动断裂的市政设施须采取必要的防护措施，以减少和避免损失。

相关部门应对于街区内的产业项目引进设立准入门槛，保证本地区企业类型与地区发展整体定位相一致，以提高临空示范区整体品牌及形象，营造良好的商务、商业氛围。同时，街区在未来建设及招商过程中还应为搬迁农民在地区内提供相应就业机会，解除农民后顾之忧。对于规划区内的产业功能区，未来应进一步研究完善产业配套服务的政策机制，保证本地区产业社区活力。

街区内现状天竺中学、天竺中心小学、天竺卫生院、希望家园居住小区近期应严格管控，原则上不得进行改扩建，未来需结合首都机场规划建设进行统筹研究。

### 第63条 规划适应性规定

#### 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”。



## 2. 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。

## 3. 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。

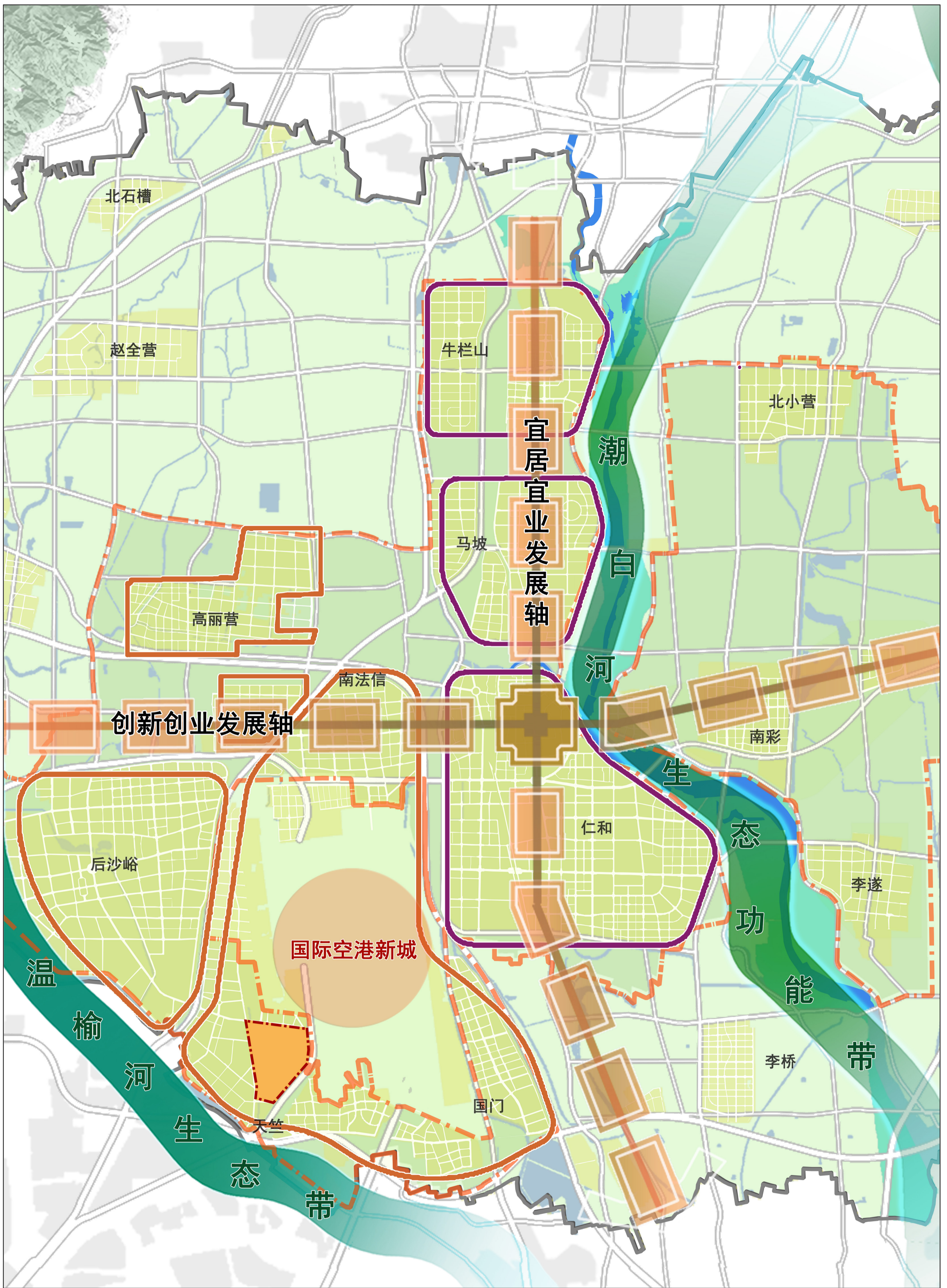
《北京顺义区首都机场临空经济示范区 SY00-2801 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》

## 第二部分 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. 重点地区布局规划图
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. 道路系统规划图
10. 海绵城市规划图

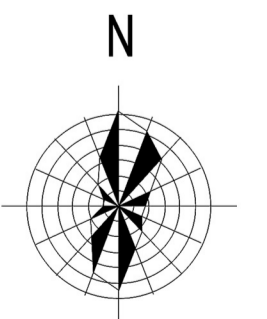
北京顺义区首都机场临空经济示范区SY00-2801街区  
控制性详细规划（街区层面）



01 区位图

图例

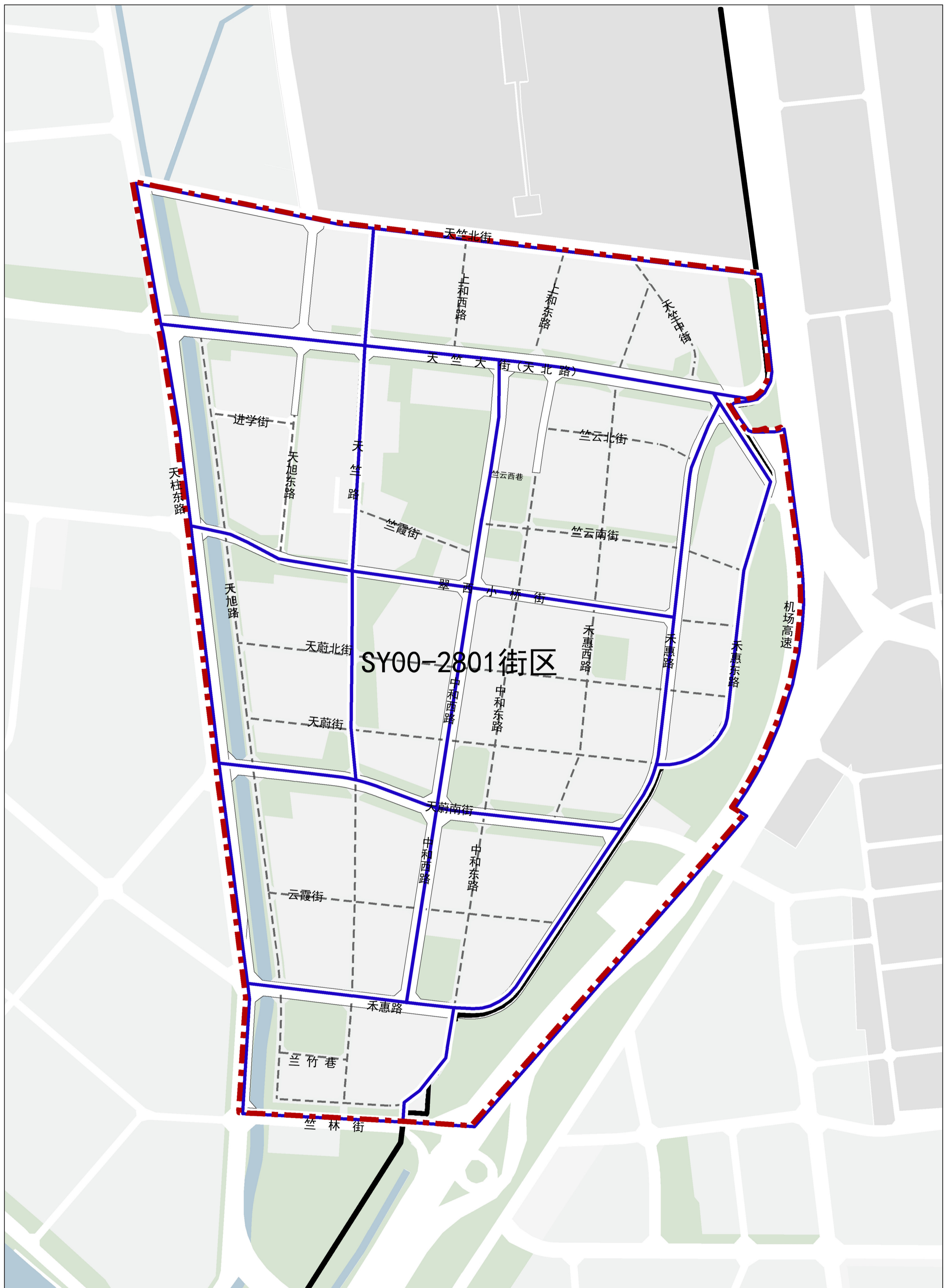
- |  |            |  |           |
|--|------------|--|-----------|
|  | 区界         |  | 顺义新城中心区   |
|  | 规划范围（街区边界） |  | 顺义新城港城融合区 |
|  | 国际空港新城     |  | 顺义新城      |
|  | 重要发展轴带     |  |           |
|  | 重要生态轴带     |  |           |



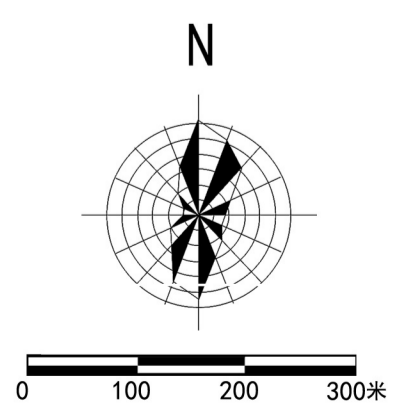
0 1,500 3,000  
米

# 北京顺义区首都机场临空经济示范区SY00-2801街区 控制性详细规划（街区层面）

## 02 街区及主导功能分区 划定图

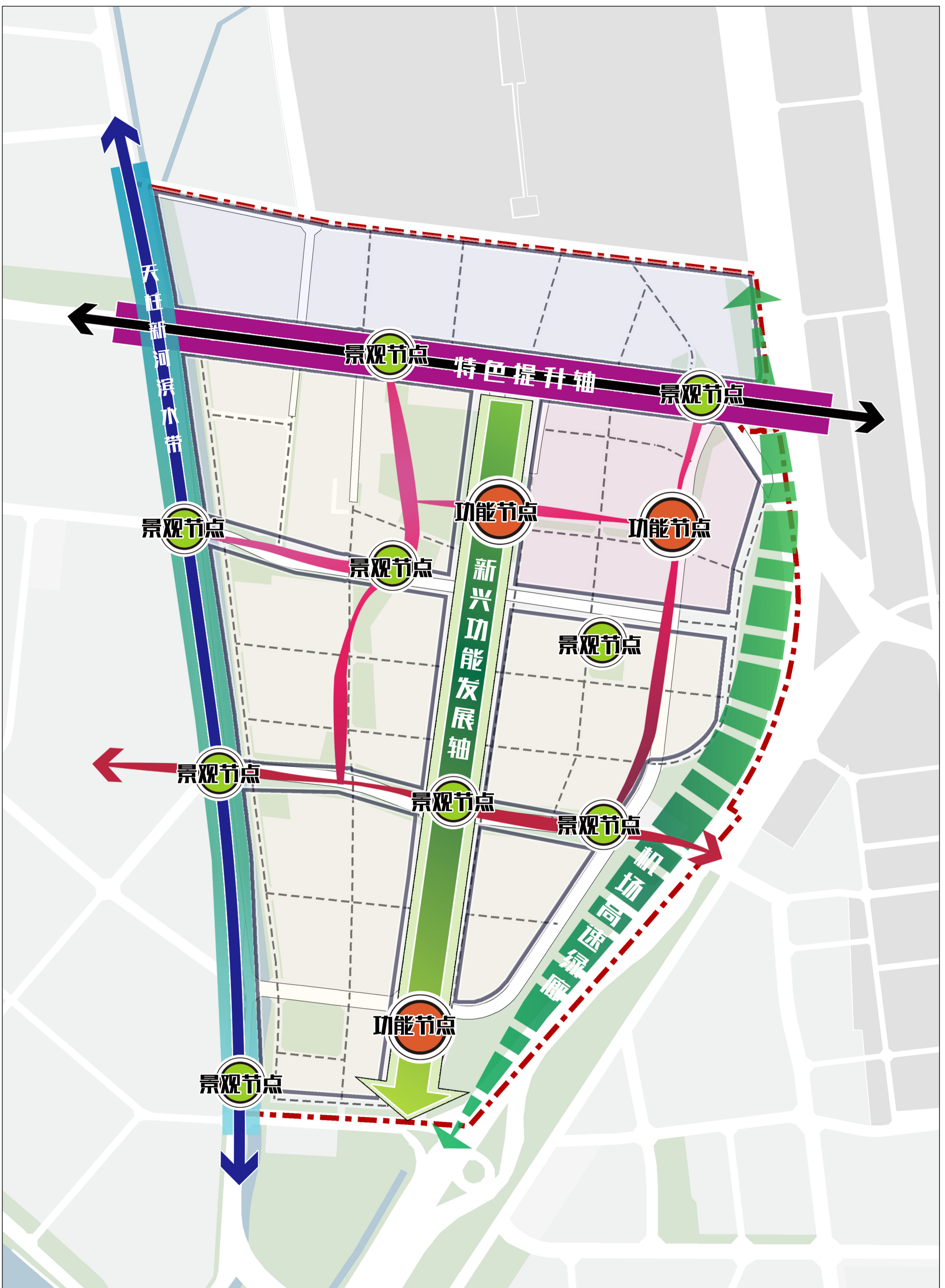


- 图例**
- 规划范围（街区边界）
  - 机场单元
  - 街区编号
  - 主导功能分区边界
  - 城镇开发边界












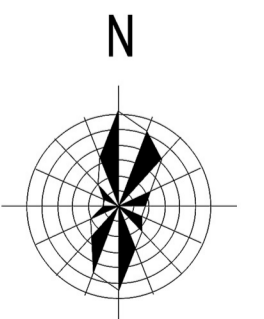
北京顺义区首都机场临空经济示范区SY00-2801街区  
控制性详细规划（街区层面）

03 空间结构规划图



图例

- |  |   |
|--|---|
|  规划范围（街区边界） |  景观节点    |
|  机场单元       |  天柱新河景观带 |
|  特色提升轴      |  机场高速绿廊  |
|  新兴功能发展轴    |   |
|  公共空间活力环    |   |
|  功能节点       |   |

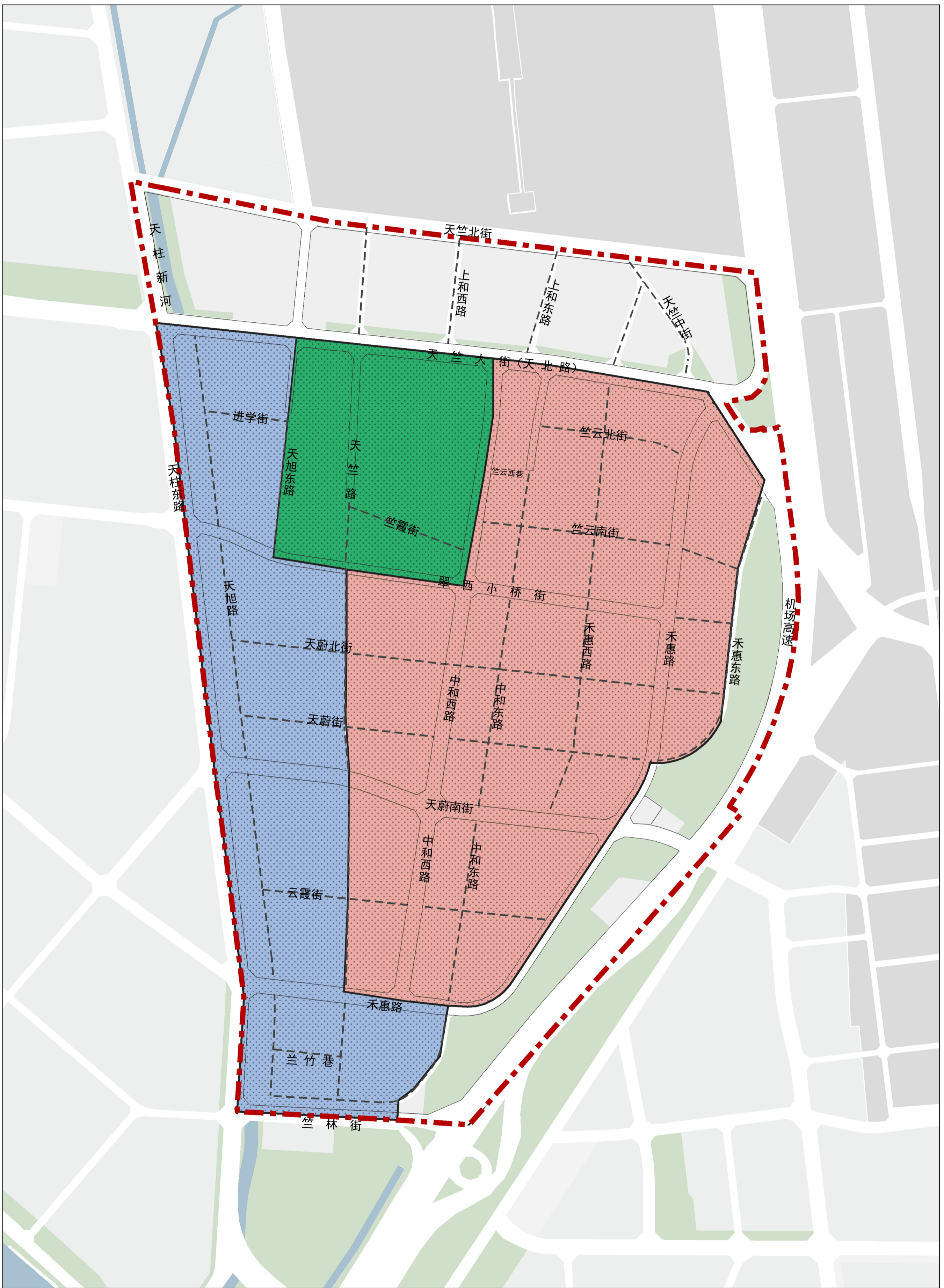


0 100 200 300米



北京顺义区首都机场临空经济示范区SY00-2801街区  
控制性详细规划（街区层面）

05 重点地区布局规划图

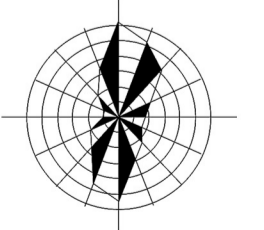


图

例

- 规划范围（街区边界）
- 机场单元
- 重要河道滨水地区
- 重点功能区
- 公园及景观风貌区
- 三级重点地区

N

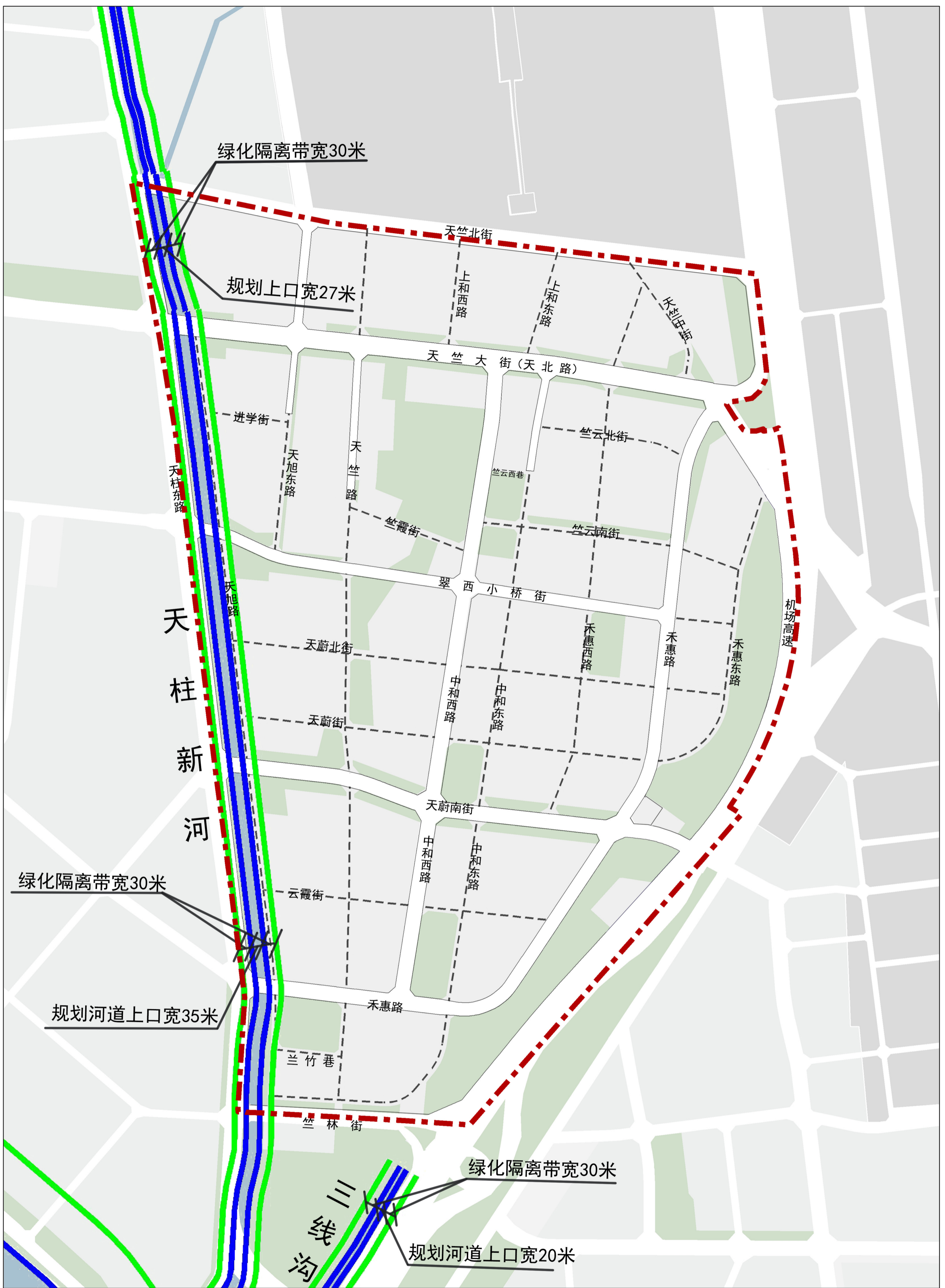


0 100 200 300米



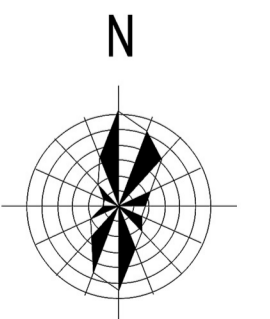
北京顺义区首都机场临空经济示范区SY00-2801街区  
控制性详细规划（街区层面）

06 河湖水系规划图



图例

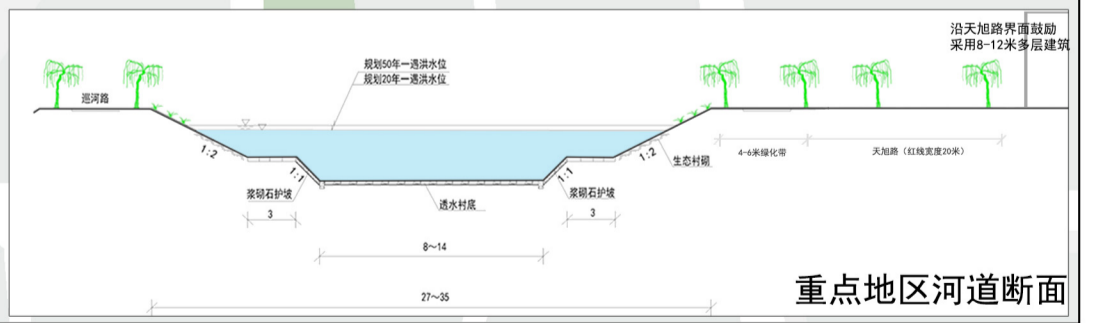
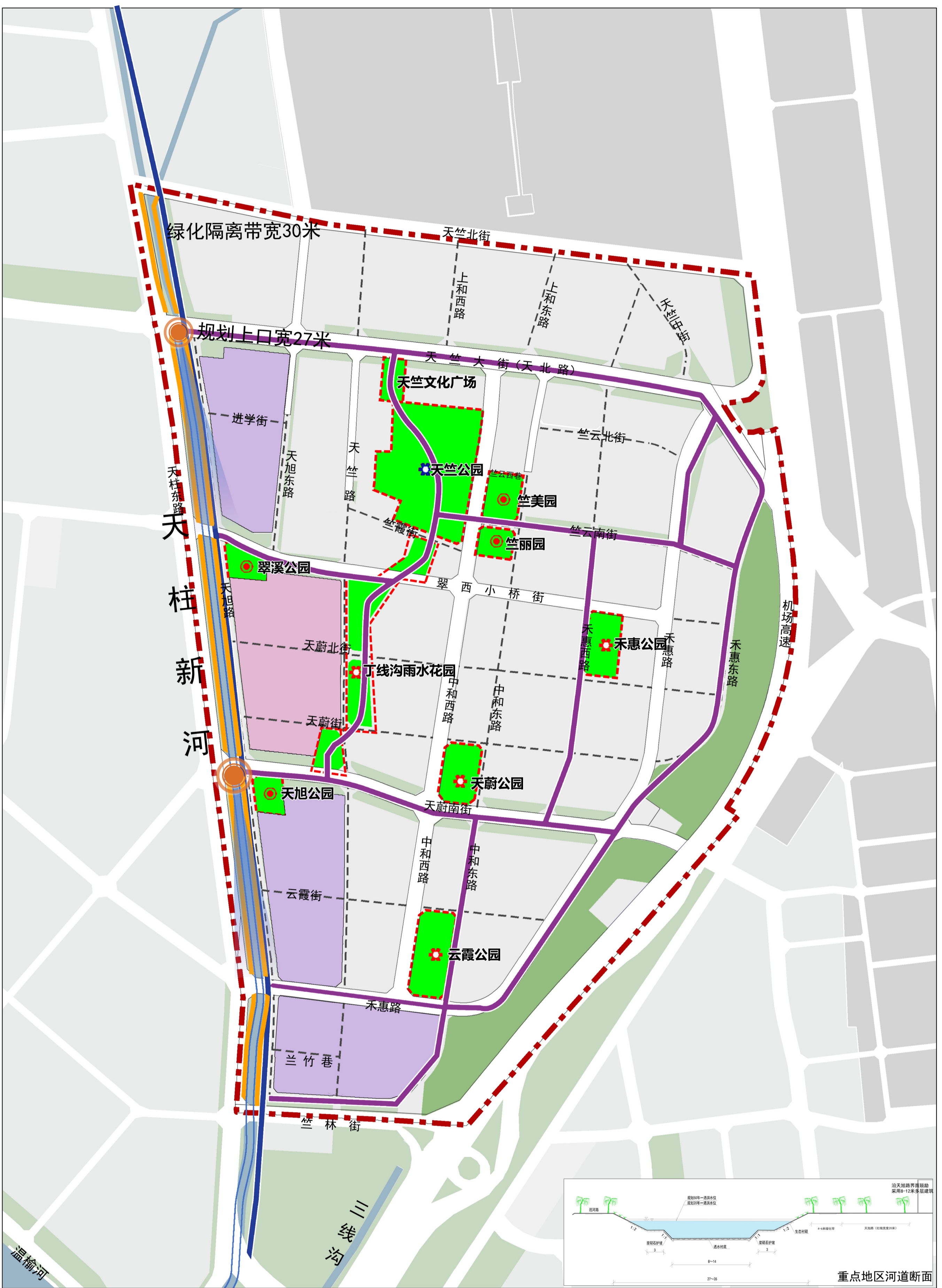
- - - 规划范围（街区边界）
- 机场单元
- 规划河道上口线
- 规划绿化隔离带



0 100 200 300米

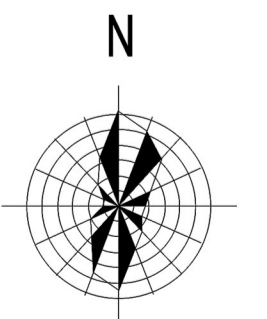
# 北京顺义区首都机场临空经济示范区SY00-2801街区 控制性详细规划（街区层面）

## 07 蓝绿系统规划图



图例

- |  |               |  |              |  |            |
|--|---------------|--|--------------|--|------------|
|  | 半自然半人工岸线      |  | 水域           |  | 滨河绿道       |
|  | 常水位线          |  | 生态绿地         |  | 社区级绿道      |
|  | 游憩型滨水片区（重点地区） |  | 公园绿地         |  | 公园和广场边界    |
|  | 商业型滨水片区（重点地区） |  | 广场绿地         |  | 规划范围（街区边界） |
|  | 滨水节点          |  | 大于1公顷的居住区级公园 |  | 机场单元       |
|  | 看河廊道          |  | 大于0.5公顷的公园绿地 |  |            |



0 100 200 300米

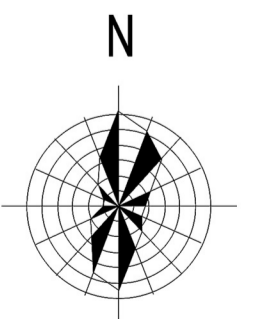
# 北京顺义区首都机场临空经济示范区SY00-2801街区 控制性详细规划（街区层面）

## 08 道路系统与交通设施布局规划图



图例

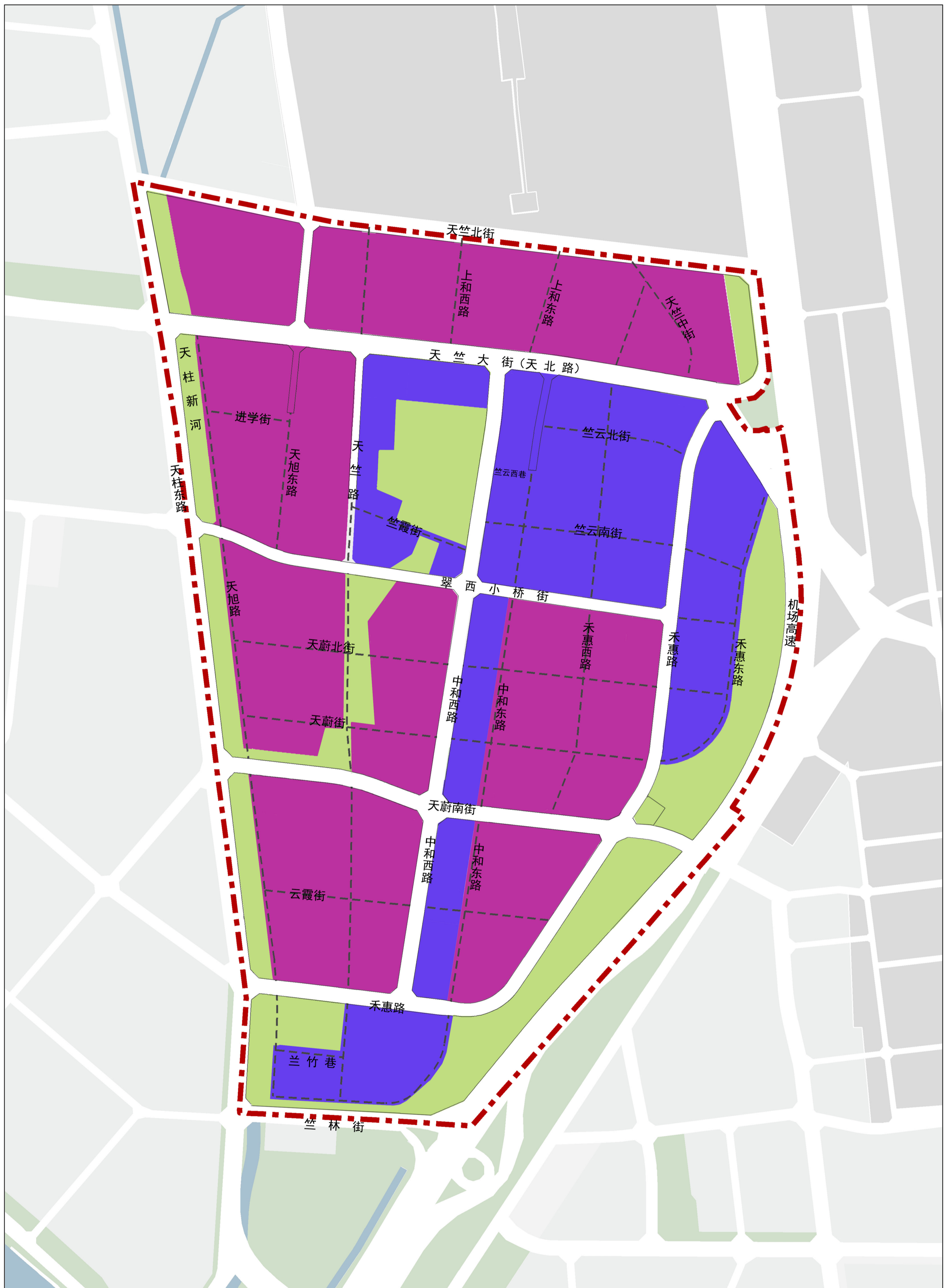
- |  |            |  |           |
|--|------------|--|-----------|
|  | 规划范围（街区边界） |  | 保留现状加油站   |
|  | 机场单元       |  | 规划社会公共停车场 |
|  | 高速公路       |  | 规划公交首末站   |
|  | 城市主干路      |  |           |
|  | 城市次干路      |  |           |
|  | 城市支路       |  |           |
|  | 道路互通立交     |  |           |



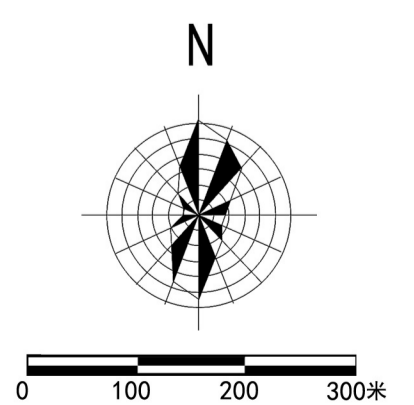
0 100 200 300米

# 北京顺义区首都机场临空经济示范区SY00-2801街区 控制性详细规划（街区层面）

## 09 特色风貌分区规划图



- 图例**
- 规划范围（街区边界）
  - 机场单元
  - 产业特色风貌区
  - 文娛休闲风貌区
  - 蓝绿空间

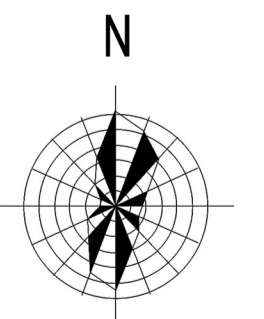


北京顺义区首都机场临空经济示范区SY00-2801街区  
控制性详细规划（街区层面）

10 海绵城市规划图



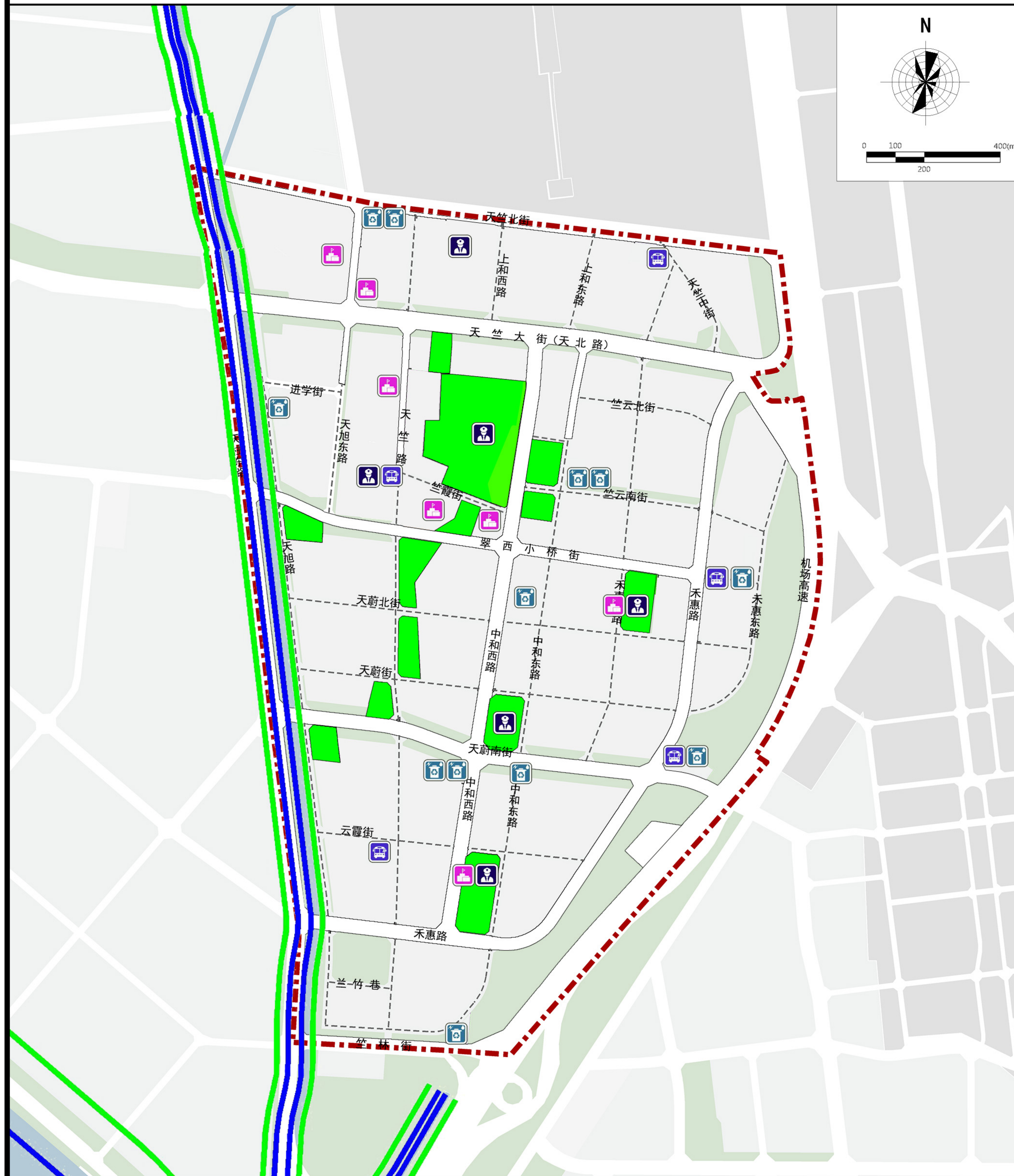
- 图例**
- 规划范围（街区边界）
  - 规划主导功能分区界
  - 机场单元
  - 规划河道上口线
  - 规划绿化隔离带
  - 年径流总量控制率
  - 70%（含）—80%
  - 80%（含）—90%



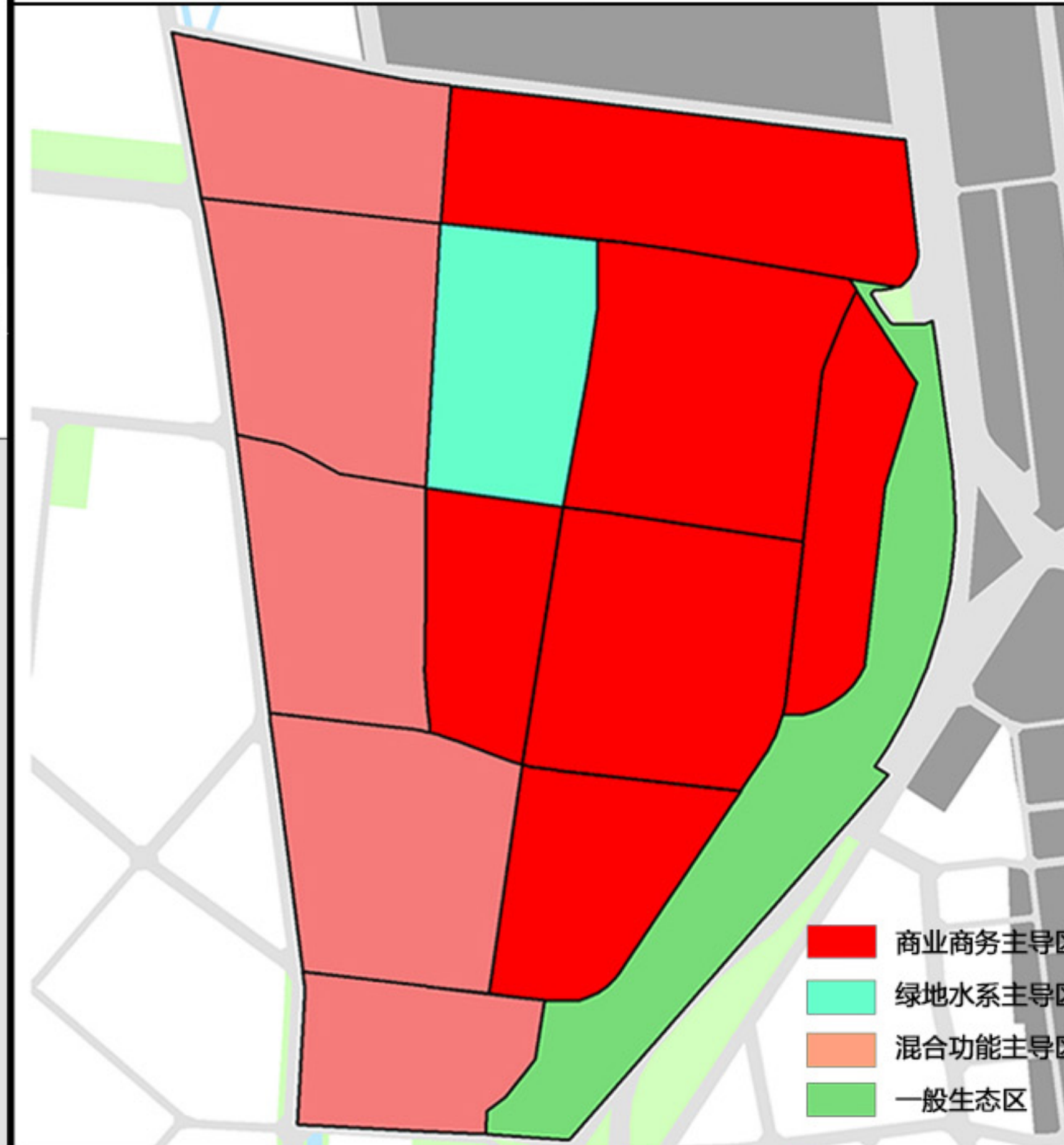
0 100 200 300米

《北京顺义区首都机场临空经济示范区 SY00-2801 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》

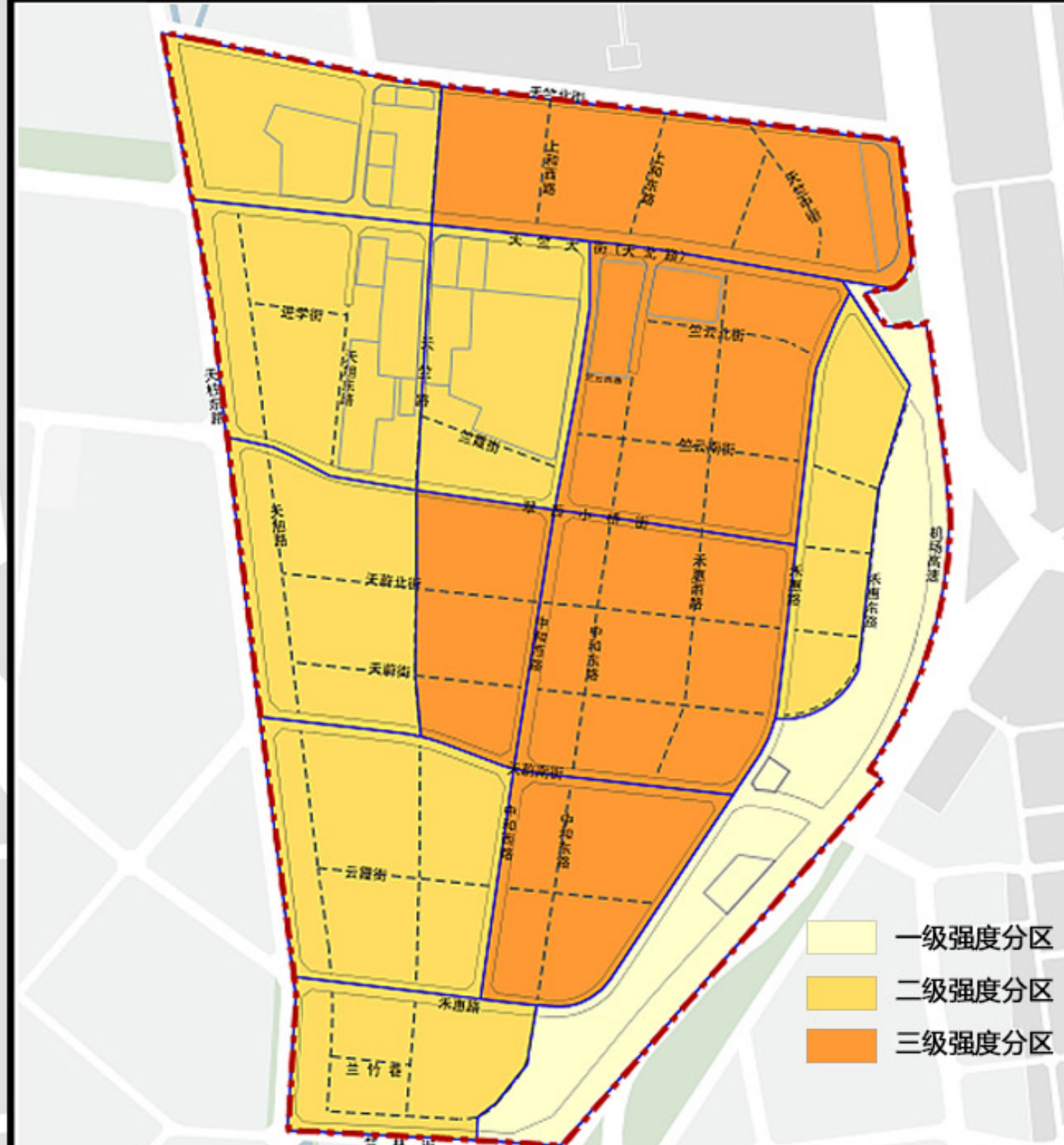
## 第三部分 图则



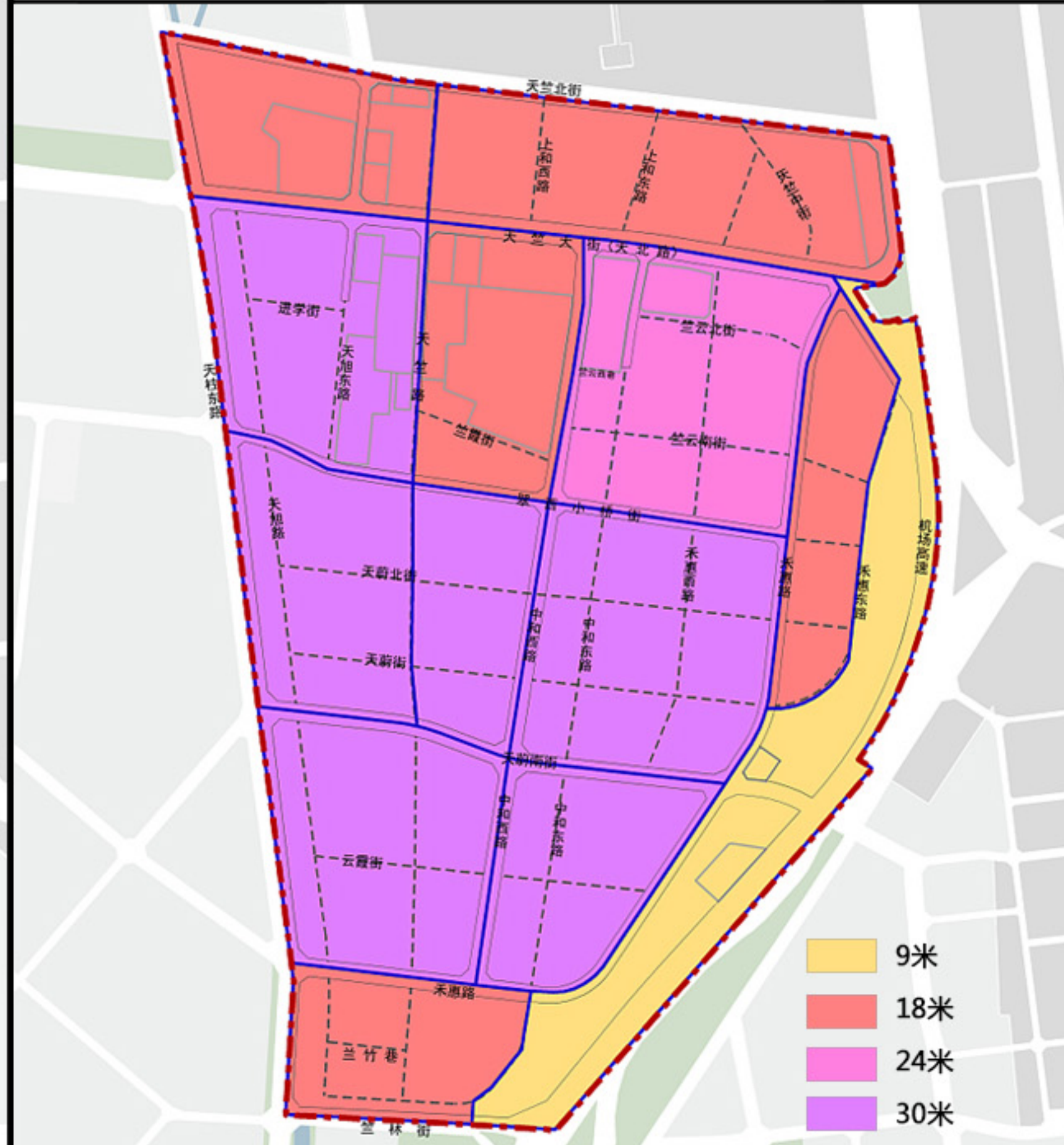
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



适应性规定

- 一、关于街区内公共设施的适应性规定**
- (1) 公共设施是服务民生福祉、保障城市运行、加强城市治理的基本构成要素，是本次街区控规的重要内容。
  - (2) 街区内的公共设施作为城市公共资源，应根据街区服务人口和建设规模进行核算。在街区总规模不变的前提下，三大设施用地或建筑规模总量不得减少；若专项标准发生变化，可依据标准增加规模。
  - (3) 街区内的公共设施应合理布局，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) 鼓励公共设施综合设置。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，可由独立地设置优化为综合设置。集约节约出的设施用地可纳入公共资源库统筹利用，保证街区内三大设施和公共绿地、广场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，并保障优先实施。
- 二、关于街区内公共空间的适应性规定**
- (1) 公园绿地和场在保障系统性、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) 街区内规划路、街坊路可在路网密度不降低的情况下，视情况进线位优化。
- 三、关于其他用地的适应性规定**
- 在街区总规模不变，居住和产业类规模不突破上限，三大设施规模不突破下限，且主导功能分区主导功能不变的前提下，居住和产业用地可在街区内改变位置、形状。

图例

- 公共服务设施
- 交通设施
- 市政设施
- 城市安全设施
- 公园和广场用地
- 支路和街坊路
- 规划河道控制线
- 规划河道绿化隔离带控制线
- 规划范围（街区范围）