

**北京顺义区南彩组团 SY00-3101、3201 等街区
控制性详细规划（街区层面）
（2021 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

序言

顺义区是首都重点平原新城之一，是承接中心城区适宜功能和人口疏解的重点地区，是推进京津冀协同发展的重要区域。本次规划编制的SY00-3101、SY00-3201等街区位于顺义新城南彩组团南部，是承接中心城区适宜功能、推进创新产业集群示范区建设和站城融合发展的重点地区。为贯彻落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》和《顺义分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》，建设国门空港城、创新前沿地、宜居示范区，提升新城综合承载力，顺义区人民政府会同市规划自然资源委组织编制《北京顺义区南彩组团SY00-3101、3201等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）》。

本次规划编制工作以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，围绕“平原新城看顺义”和“三个走在前列”的目标要求，以新时代首都发展为统领，统筹推进顺义新城南彩组团区域综合承载力提升、产业转型升级、三大设施补短板、人居环境品质优化等重点任务，加快建设“业强城优生活美”的首都重点平原新城。

北京顺义区南彩组团 SY00-3101、3201 等街区控制性详细规划（街区层面）
（2021 年—2035 年）

第一部分 文本

目 录

总则.....	1
第一章 总体战略.....	2
第一节 功能定位与发展目标.....	2
第二节 功能疏解与承接.....	2
第三节 总量规模管控.....	2
第四节 综合指标体系.....	3
第五节 整体空间结构.....	3
第二章 空间布局与分区管控.....	4
第一节 三生空间布局与主导功能分区.....	4
第二节 建筑规模管控与基准强度分区.....	4
第三节 整体街区形态与基准高度分区.....	5
第三章 特色塑造与设计引导.....	6
第一节 整体景观格局.....	6
第二节 重点地区布局与要求.....	6
第三节 历史文化保护与传承.....	8
第四节 蓝绿空间.....	8
第五节 街道空间.....	9
第六节 建筑空间.....	10
第七节 公共空间.....	11
第八节 生态空间.....	11
第九节 轨道一体化管控及轨道微中心.....	12
第十节 社区会客厅.....	13
第四章 专项统筹.....	14
第一节 居住提升.....	14
第二节 公共服务.....	14
第三节 综合交通.....	15
第四节 市政设施.....	18
第五节 海绵城市.....	21
第六节 城市安全.....	21
第七节 定线与竖向.....	22
第八节 地下空间.....	22
第九节 城乡统筹.....	23
第十节 区域评估.....	24
第十一节 地名规划.....	24

第十二节 无障碍设施.....	25
第十三节 智慧城市.....	25
第五章 规划实施.....	27
第一节 实施策略.....	27
第二节 实施保障机制.....	28
第三节 规划适应性规定.....	29

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导，为全面贯彻党的二十大精神，贯彻落实习近平总书记视察北京重要讲话精神，深入实施《北京城市总体规划（2016年—2035年）》（以下简称“总体规划”）和《顺义分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》（以下简称“分区规划”），落实承接中心城区适宜功能和疏解非首都功能双重任务，持续提升城市综合服务水平和公共空间品质，推动新城高质量发展，为保障顺义区土地储备与精准供应，顺义区人民政府会同北京市规划和自然资源委员会组织编制《北京顺义区南彩组团 SY00-3101、3201 等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）》（以下简称“街区控规”）。本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，是实施国土空间用途管制，指导下一步区域建设、发展、管理的基本依据。

第2条 规划范围

规划范围为顺义区南彩组团，位于顺义新城潮白河东岸门户地区，是新城

创新创业发展轴与潮白河生态功能带交汇区域，东至南彩镇行政辖区边界，西至左堤辅线及南彩镇行政辖区边界，南至南彩镇行政辖区边界，北至南彩镇行政辖区边界，总面积约 5812.47 公顷，共包含 9 个街区，其中 4 个建设主导街区（动态引导街区）、5 个生态复合街区，涉及南彩镇用地约 5773.42 公顷、仁和镇用地约 39.05 公顷。

第3条 街区及主导功能分区划定

1. 街区划定

本次规划范围内共包含 9 个街区，其中 SY00-3101、3201、3202、3301 街区为建设主导街区，属于动态引导街区；SY00-4801、4802、4803、6601、6602 街区为生态复合街区。

2. 主导功能分区划定

综合考虑行政边界、新城街区界以及城市功能布局特点，结合主次干路、河流等重要的空间边界、土地权属，落实北京市控制性详细规划编制及管理要求，规划范围内划定 17 类共 128 个主导功能分区。

在本次规划范围内进行规划编制、规划管理及各项建设活动，应当符合本规划。

第一章 总体战略

第一节 功能定位与发展目标

第4条 功能定位

按照“平原新城看顺义”等目标要求，发挥南彩组团区域及生态优势、借助轨道交通建设、统筹城乡发展，将南彩组团定位为创新引领的河东门户组团、站城一体的滨水活力典范、城乡融合的宜居示范家园。

落实分区规划及创新产业集群示范区相关规划的定位要求，发挥潮白河以东地区门户组团的区位条件，融入区域发展格局，推进存量产业用地转型升级，重点发展智能装备、研发服务，为重大项目建设适当预留战略空间，打造顺义新城产城融合、创新引领的河东门户组团。

结合轨道交通 M15 线东延契机，完善轨道交通接驳系统建设，改善区域交通出行条件，推进站城一体化发展，提升组团综合服务水平；发挥组团滨水景观环境优势，提升组团空间环境品质；联动发挥轨道微中心的综合服务价值与组团滨水生态休闲资源价值，塑造城水相依、站城一体的滨水活力典范。

搭建城乡共享的公共服务设施体系，提升组团基础设施保障条件，优化建设主导街区居住空间布局，改善生态复合街区人居环境品质，营造城野交融、城乡融合的宜居示范家园。

第5条 发展目标

立足区域发展定位，加强各类生态资源保护，促进资源集约高效利用，增

强组团综合服务能力，提升空间环境品质，改善公共服务配套与基础设施保障水平，将南彩组团打造成为三生空间共荣、城乡配套完善、绿色创新引领、宜居宜业发展的滨水特色组团。

第二节 功能疏解与承接

第6条 承接中心城区功能疏解，促进区域职住平衡

承接中心城区科技创新与综合服务功能，为重大项目建设预留战略空间，依托北京创新产业集群示范区（顺义）建设，促进现状产业用地转型升级，承接部分首都产业功能的转移，重点引进智能装备、研发服务产业，逐步形成“高精尖”产业集群。把握轨道交通 M15 线东延发展机遇，多渠道保障住房供应和优质配套服务供给，营造完整社区，增强南彩组团综合服务能力，为吸引创新创业人才创造条件，促进区域职住均衡发展。

第三节 总量规模管控

第7条 严格控制规模总量，提高城市发展质量

严格分解落实分区规划和街区指引对街区的规模管控要求，以建设创新引领、站城一体的河东门户组团为目标，以建设职住均衡的宜居街区为特色，合理确定街区人口、用地、建筑规模与功能布局。

到 2035 年，规划常住人口规模约 6.70 万人，可承载的就业岗位规模约 3.16 万个，规划城乡建设用地面积约 1491.28 公顷，规划总建筑面积约 783.75 万平方米。

第四节 综合指标体系

第8条 承接总体规划和分区规划指标要求，构建街区综合指标体系

落实总体规划和分区规划指标管控要求，结合发展需求，构建街区综合指标体系，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6大类。

第五节 整体空间结构

第9条 统筹构建“一轴三心、三带多廊”的组团空间结构

落实总体规划、分区规划新城多组团城市空间结构及空间管制要求，充分结合南彩组团资源禀赋特点，构建本区域疏密有序、富有韵律的空间形态，结合街区功能布局，加强生态、生活、生产空间的协同，形成“一轴三心、三带多廊”的空间结构。

1. 一轴：沿顺平辅线的创新创业发展轴。
2. 三心：依托建设主导街区和轨道站点协同优化功能布局，规划商务办公核心、综合服务核心和生产研发核心。
3. 三带：依托潮白河、箭杆河及分区规划确定的中部生态走廊形成潮白河生态功能带、箭杆河生态文化带和运动休闲体验带。
4. 多廊：依托六眼涵沟、坞支沟等多条河道及滨水空间，通怀路、李魏新路等主要道路，规划多条蓝绿廊道，打造蓝绿交织高品质公共空间。

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10条 强化底线约束，加强两线三区管控

充分衔接分区规划和街区指引，落实两线三区全域国土空间管控要求。规划范围内集中建设区约 988.06 公顷，限制建设区约 1586.22 公顷，生态控制区约 3238.19 公顷。集中建设区、限制建设区、生态控制区的比例为 17.00:27.29:55.71。

第11条 强化用地规模管控，促进土地利用集约高效

细化落实城乡建设用地、特交水建设用地、非建设用地规模和布局。

规划范围内城乡建设用地总面积约 1491.28 公顷，特交水建设用地面积约 526.53 公顷，非建设用地面积约 3794.66 公顷。

第12条 划分主导功能分区，保障空间活力

立足建设“三生空间共荣、城乡配套完善、绿色创新引领、宜居宜业发展的滨水特色组团”的目标定位，结合街区内各地块交通条件、发展基础，将规划范围划分为 17 类共 128 个主导功能分区，引导用地功能合理布局。

建设主导街区按照主导功能，分为居住主导区、生产主导区、商业商务主导区、公共服务主导区、行政办公主导区、基础设施主导区、绿地水域主导区、混合功能主导区、战略留白主导区、动态留白主导区、林草保护主导区、有条

件建设主导区等 12 类 34 个主导功能分区。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。

生态复合街区按照主导功能，分为居住主导区、生产主导区、商业商务主导区、公共服务主导区、基础设施主导区、混合功能主导区、特殊功能主导区、战略留白主导区、动态留白主导区、村庄建设主导区、水域保护主导区、农田保护主导区、林草保护主导区、一般生态主导区、有条件建设主导区等 15 类 94 个主导功能分区。

第二节 建筑规模管控与基准强度分区

第13条 加强建筑规模管控

规划总建筑规模约 783.75 万平方米。其中，住宅建筑规模上限为 399.52 万平方米，产业建筑规模上限为 171.57 万平方米，三大设施建筑规模下限为 84.72 万平方米，其他建筑规模约 14.52 万平方米，匹配战略留白用地建筑规模约 113.42 万平方米。

第14条 合理确定强度分区

结合本街区的实际建设和规划审批情况，综合考虑建筑规模与人口、就业岗位匹配关系、交通条件等因素，将各主导功能分区划定为一、二、三级基准强度分区。主导功能分区内，超过 70% 的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）应遵循该等级不同功能用地地块容积率的上限要求。三大设施用地容积率按照北京市节地标准与相关设计规范进行建设强度控制。非建设主导

功能分区的基准强度和基准高度原则上不定级，其中的零散建设用地建设按照相应的功能进行管制。

第15条 建立指标流量管控机制

按照全市建筑规模管理办法“总量管控、流量引导、存量盘活”的总体思路，优化建筑规模管控，建立指标流量池，在街区建筑规模指标总量基础上进行动态弹性调配。本次规划范围内建筑规模指标池分为“存量规模”、“三大设施规模”、“发展资源规模”、“匹配战略留白规模”四部分。

在保障现状保留建筑规模、新增三大设施建筑规模、优先保障重点项目建筑规模的需求基础上，落实上位规划要求预留战略留白用地建筑规模，设立建筑规模指标流量池，管控指标在空间上精准投放，在时间上有序释放，为街区高质量发展做好支撑和弹性预留。

第三节 整体街区形态与基准高度分区

第16条 加强整体空间形态管控，合理确定高度分区

按照分区规划确定的顺义新城基准高度，统筹各项高度影响要素，基于街区和主导功能分区划分，结合城市天际线、景观视廊、轨道交通站点周边、滨水地区景观设计等要求，划定12米、18米、24米、30米、36米、45米六个等级的基准高度分区。

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，丰富城市天际线。区级文物保护单位潮白烈士陵园、水屯村菩萨庙

周边用地应按照文物保护相关建设控制要求，严控建筑高度。

第17条 塑造优美天际线与标志性建筑

创新创业发展轴沿线引导形成轮廓舒展、韵律起伏的城市天际线。引导SY00-3101街区创新创业发展轴与潮白河生态功能带的交点区域和SY00-3201、3202街区轨道交通南彩站周边区域形成地标性建筑高点；在顺密路排水沟、六眼涵沟、箭杆河、坞支沟等水系周边，形成高度舒缓、视线开阔的空间格局，控制建筑高度由站点周边向滨水地区递降。

潮白河生态功能带沿线引导形成舒缓有序的高度格局。引导SY00-3101街区潮白河生态功能带与创新创业发展轴的交点附近，在满足退让规划潮白河滨水绿化带的前提下，形成建筑高点，塑造河东新区门户地标节点。

第三章 特色塑造与设计引导

第一节 整体景观格局

第18条 塑造“一轴、三带、两片、多廊”的整体景观格局

落实分区规划空间结构与风貌管控要求，强化“一轴、三带、两片、多廊”景观结构，塑造城野共融、滨水特色鲜明的街区景观格局。发挥河流水系、道路绿廊、城市绿道等线性蓝绿空间对生态斑块的串联作用，构建“三带穿两片”的生态空间结构。

第19条 打造山水风景重要视廊

突出蓝绿交织、城野共融的景观风貌，通过看风景、看山水视廊塑造，引水入城，形成优美宜人的区域景观格局，使居民望得见山、看得见水、记得住乡愁。

第20条 营造重要城市界面

沿主要道路、大型开敞空间形成重要城市界面。引导在临街建筑物底层植入商业、文化、休闲游憩等公共功能，打造富有活力的街道空间；通过建筑高度起伏变化和局部城市公园绿地开敞空间设置，形成富有韵律的天际线形象。结合轨道交通 M15 线车站一体化设计，适当增加沿街底层公共服务、便民商业服务设施功能，增补慢行系统、绿化景观、休闲游憩设施，形成优美、富有活力的现代城市界面。

第21条 构建滨水景观纽带，实现生态资源与建设空间有机互动

弘扬展示潮白河运河文化及俸伯古渡口文化，保护现状水域生态空间结构布局，引导区域生态廊道与建设主导街区开放空间结构统筹融合，滨水空间周边建筑高度向两侧逐步降低，引导并结合文化景观小品、文化体验等活动，采用线性景观元素，丰富滨水景观空间体验，塑造特色滨水景观及城野交融的公共空间形象。

第二节 重点地区布局与要求

第22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 3 类重点地区，分别为城市主要发展轴线重点功能区、重要河道滨水地区、公园及景观风貌区。

1. 城市主要发展轴线重点功能区

城市主要发展轴线重点功能区共划定 2 个，分别位于 SY00-3101 街区和 SY00-3201、3202 街区。

2. 重要河道滨水地区

沿潮白河、六眼涵沟、箭杆河共划定 3 个重要河道滨水地区。

3. 公园及景观风貌区

结合规划俸新公园和九元里公园，划定 2 个公园及景观风貌区。

第23条 城市主要发展轴线重点功能区规划要求

城市主要发展轴线重点功能区是落实分区规划城市主要发展轴要求及轨道微中心建设要求，展示顺义新城整体风貌的重要区域。应结合轨道站点一体化建设，整体提升城市干路沿线及轨道站点周边风貌与环境品质。

1. 空间形态

强化建筑高度管控，引导沿顺平辅线和左堤辅线形成起伏有序、层次分明的城市天际线形态。重点功能区内公共建筑群宜结合轨道站点一体化设计，可采用二层连廊加强毗邻建筑衔接，形成整齐有序、围合感较强的城市界面。在顺平辅线与左堤辅线交叉口西南地块和顺平辅线北侧轨道南彩站毗邻地块确定标志性建筑，塑造特色鲜明的标志性地段。

2. 文化与风貌

沿街建筑应展现新时代顺义风貌，结合滨河环境、挖掘古渡文化，控制两侧建筑色彩基调，商业建筑可适当丰富色彩，打造门户风貌特征。引导结合景观视廊和开放空间设计，创造丰富美观的第五立面。

3. 公共空间与景观

根据道路两侧规划功能布局，对道路断面进行优化设计，与绿地、广场结合，形成适宜步行的线性空间。建筑群内部对外形成开放的广场绿地空间，与外部公共空间有机衔接，通过精细化景观设计展示城市特色。

第24条 重要河道滨水地区规划要求

提升潮白河、箭杆河、六眼涵沟的生态功能性和景观性。六眼涵沟两岸可

设计景观桥适当联系，注重营造两岸视线对景关系，加强亲水空间设置。结合产业人群需求，提供集企业办公、商务交流、休闲活动于一体的创新共享空间；结合居住人群需求，提供健身、娱乐等全龄化休闲空间。滨水建筑考虑观河廊道，地块内公共空间加强与河道之间联系。

1. 空间形态

引导滨河用地形成前景临水建筑低矮宜人、远景建筑错落有致的滨水城市天际线轮廓。建筑群组合需融入自然，鼓励结合多样化的开敞空间，促进形成舒适宜人的滨水休闲氛围。有序引导滨水建筑界面，临水第一排建筑布局宜开敞通透，鼓励建筑采用退台形式，并通过空间围合提供更多的功能性灰空间。

2. 文化与风貌

以现代建筑风格为主，鼓励采用新中式建筑，建筑色彩应醇厚质朴、稳中求变。滨水商业办公建筑强调与自然环境的融合关系，滨水公共建筑鼓励进行屋顶空间利用，形成多样化活动空间。

3. 公共空间与景观

以河道沿线公共空间为眺望点，建立景观视线通廊，眺望视线范围内，保证视野开阔，增强景观渗透作用。结合滨水活动场地，形成多个视觉焦点，精细化设计场地铺装、雕塑及体现城市文化内涵的构筑物等景观设施，打造城市滨水标志性景观节点，提升城市文化内涵和品位。

第25条 公园及景观风貌区规划要求

规划俸新公园和九元里公园为重要的城市公园，应结合周边使用人群需求，加强公园景观设计，展现城市形象。对公园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标志性公共空间。

1. 空间形态

结合城市更新和周边用地的开发建设，加强地区空间形态的优化。公园四周新建建筑加强沿街连续性，体现简洁、紧凑的沿街形态，引导周边用地内部公共空间与公园及视线联系，在遵循城市设计控制要求的基础上加强方案设计。

2. 文化与风貌

展现运河文化和箭杆河民俗文化，塑造蕴含文化特征的现代公园景观风貌。

3. 公共空间与景观

加强公园内部功能及景观设计，努力打造符合使用人群需求和街区特色的标志性空间。

第三节 历史文化保护与传承

第26条 延续潮白河历史文脉、保护历史文物

落实《北京市大运河文化带保护建设规划》，在街区规划建设中要传承大运河（潮白河）文化内涵，结合地名规划、街道景观设计等，强化历史文化、自然文化的保护与利用。挖掘运河历史文化，鼓励在原俸伯渡口周边，结合开

敞空间设置历史文化展示场地。

落实文物保护要求，对规划范围内区级重点文物保护单位潮白烈士陵园实施原址保护，建设项目依法予以避让，周边项目建设应注重与文物保护单位的风貌协调；区级重点文物保护单位水屯村菩萨庙实施原址保护，周边项目建设应注重与文物保护单位的风貌协调，具体保护范围和建设控制范围以该文物保护单位的保护范围及建设控制地带划定成果为准。规划实施过程中应按照文物保护的相关法律、法规规范操作，如发现有价值文物遗存，应及时向文物部门上报；应依据《北京市地下文物保护管理办法》规定开展相关文物保护工作，待建设工程方案稳定、条件具备后依法开展考古调查、勘探工作，严格落实“先考古、后出让”国家政策要求。

第四节 蓝绿空间

第27条 利用河道景观带，形成蓝绿交融的景观格局

充分发挥潮白河、六眼涵沟、箭杆河上段、坞支沟等在城市生态环境中的纽带作用，以蓝绿空间为基础完善公共空间体系，有效改善水生态环境和城市微气候。

第28条 增加绿色开放空间面积，打造出门见绿的宜居环境

统筹新建和更新，连通集中建设区内外的绿色空间，提升街区公园绿地总量，合理布局，增加开放空间可达性，依托生态廊道、沿路绿化，串联游憩绿道体系、公园绿地、广场绿地、内部绿地构成绿色开放空间系统。

在建设主导街区内鼓励结合新建居住区、产业用地，设置非独立占地的小微绿地，为群众身边增添更多绿茵鸟鸣的公共空间。鼓励办公区、商业区内部利用围合空间布置绿地，形成完整的绿地系统。各地块内部绿地布局应符合城市设计总体引导要求。鼓励区域内社会停车场、公交首末站、公交中心场站和其他地面停车空间建设为绿化停车场，降低地面硬化面积，提升生态效益。

在生态复合街区，严格落实自然资源和生态环境保护要求，积极利用拆后腾退用地建设休闲生态空间，增强郊野生态空间的可达性和功能复合利用，在做好耕地、林地、水域保护要求的同时，为居民提供集休闲、健身、赏景、科普于一体的活力郊野休闲空间。

第五节 街道空间

第29条 完善道路功能，塑造舒适宜人、充满活力的街道空间

街区内街道设计应遵循以人为本、慢行优先原则，实现道路系统与城市功能、景观协调发展。结合道路等级与周边用地功能，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 类道路功能类型。

1. 交通主导类街道

交通主导类街道应优先保障交通效率，街道空间应保障慢行通行空间的安全，设计夜间照明系统、保障连续性与识别性，有效提示出入口和接驳路，避免过度照明对驾驶员视线造成干扰。有条件的应设置公交专用道，沿线用地视情况可设置辅路供车辆进出主干路，尽可能采用机非隔离形式。

2. 生活服务类街道

生活服务类街道以居住区周边城市支路为主，优先考虑行人出行、休憩、交往需求，适度降低机动车行车速度，营造安全舒适的步行与骑行环境，街道界面以服务居民日常生活需求为主，应加强临街建筑空间与人行道一体化设计，提高步行环境的舒适性，步行道可设置休憩座椅；可根据实际情况明确路侧是否允许停车。其断面形式一般为一幅路或三幅路，并保持一定的非机动车及行人通行空间。

3. 综合服务类街道

综合服务类街道应兼顾交通及生活服务需求，鼓励通过路侧空间的灵活使用方式提供适当的非机动车道和非机动车停车空间，将机动车与慢行空间适度分离，人行道和非机动车道营造尽量形成林荫覆盖。

4. 静稳通过类街道

静稳通过类街道主要针对现状建成居住小区以及工厂等存在对外开放条件的内部街坊道路，应保证人行道有效通行宽度满足要求，道路较窄、机非共享道路时，限制机动车车速、优先非机动车行驶，其断面形式一般为一幅路。

5. 特色类街道

特色类街道应一体化设计道路与驳岸空间，鼓励自然驳岸，建议设置健步道与骑行道，设置丰富有趣的城市家具，形成高质量休闲、交往空间。

第六节 建筑空间

第30条 加强风貌管控与引导，塑造街区整体特色

落实分区规划风貌分区，构建重点突出、特点鲜明的滨水城市风貌区。结合主导功能分区，将街区划分为“生态景观风貌区”“品质居住风貌区”“滨水商务风貌区”“工业特色风貌区”“传统村落提升风貌区”“商务办公风貌区”“现状提升风貌区”7类分区。

1. 生态景观风貌区

主要位于建设主导街区内的规划九元里公园、俸新公园、六眼涵沟沿线区域，以及生态复合街区内非建设空间区域。建设主导街区内建筑风格以现代简约为主，鼓励采用小体量建筑形式，与绿地景观一体化设计，形成统一和谐现代园林风貌。生态复合街区内在满足区域生态功能要求的基础上，展现顺义平原新城水、林、田和谐共融的特色风貌。保护耕地和基本农田，强化田园风貌特色。

2. 品质居住风貌区

主要位于SY00-3101街区邻左堤辅线区域、SY00-3201、3202街区和SY00-3301街区西北部。鼓励小尺度开放社区建设，沿街界面宜开敞通透，避免出现连续高墙，营造尺度宜人、亲切舒适的居住街坊。肌理上宜通过部分东西向住宅和配套商业，形成周边围合式院落空间和尺度宜人的街道空间。注重建筑高度错落有序变化和屋顶精细化设计，营造和谐宜居的现代化居住氛围。同时提取本土建筑元素，建筑色彩上以亲切宜人、温暖明亮暖色系为主。

3. 滨水商务风貌区

主要位于SY00-3101街区潮白河东岸滨水地段及顺平辅线两侧。建筑以商务办公建筑为主，建筑风格现代简约，滨水地标建筑形态可做特殊处理，形成具有识别性的滨水地标，其余建筑应避免大体量、呆板的建筑形式。建筑高度应有起伏变化，形成富有韵律的滨水天际线。建筑可结合退台、空中花园等形式，建筑高度控制在向水一侧递降，形成良好的观水平台。建筑布局应预留观水视廊，突出滨水建筑特色。

4. 商务办公风貌区

主要位于SY00-3201、3202街区顺平辅线两侧，规划轨道南彩站周边区域。建筑以商业、办公、公共服务建筑为主，办公建筑以多层、高层为主，地标建筑可适当增加高度，以围合、半围合等多种空间组合形式丰富城市风貌，建筑风格应为现代、简约为主，丰富城市界面。

5. 工业特色风貌区

主要位于SY00-3301街区。以现代风格为主，形成现代简洁、具有科技感的建筑形象。强调整体和谐、统一的空间肌理；立面设计应注意横向分段和竖向分割，避免单调的建筑形象；鼓励采用节能环保的建筑材料，可利用第五立面设置太阳能设施。建筑色彩上宜以砖灰、亮灰色系为主，暖黄色系作为点缀。

6. 传统村落提升风貌区

主要位于SY00-4801、4802、4803街区内，现状村庄区域。规划整体保持形态质朴、色彩协调的风貌。建筑宜延续传统民居建筑风格、尺度，建筑色彩以青灰、砖红为主，可用暖黄、蓝绿等颜色点缀，建筑材质以传统材质为主，

现代建筑材质应与传统材质相协调，屋顶采用坡屋顶为主，局部采用平屋顶建筑宜设置屋顶花园。

7. 现状提升风貌区

主要位于 SY00-3101 街区彩祥西路以东区域，SY00-3201、3202 街区通怀路东侧现状保留公共服务设施及居住小区区域，SY00-4801 街区西南部现状产业园区。居住建筑基于现状建筑风貌，未来结合居住区改造等机会逐步改善建筑风貌，形成整体和谐的现代风貌居住小区。工业建筑及交通设施等建筑结合城市更新，逐步提升建筑风貌和环境品质，形成现代简洁的建筑形象，与周边建筑协调统一。公共服务设施建筑结合功能升级，提升环境品质，形成现代活力风貌。

第七节 公共空间

第31条 建设高品质、富有活力的城市公共空间

依托交通绿廊、河道绿廊、城市公园等形成主要公共空间系统，结合周边文化体育等设施，丰富绿色公共空间的休闲服务功能，引导绿色公共空间与体育锻炼、休闲娱乐、市政设施等城市服务功能的混合利用，提升绿色公共空间的功能及活力。城市公园等主要公共空间节点应综合考虑周边地块功能及需求，增强主题策划，植入多元功能，提供丰富多样的开放空间体验。

第八节 生态空间

立足区域资源禀赋特性和环境承载能力，统筹优化农业、林水、城镇空间

和基础设施等要素布局，优化生态空间格局，提升生态系统服务能力，为顺义新城绿色高质量发展奠定坚实基础。

第32条 水生态保护和修复

加强水生态保护，发挥水域生态价值。保护潮白河、顺密路排水沟、六眼涵沟、箭杆河上段、坞支沟、江南渠等，充分发挥河道在自然生态环境中的作用，在满足防洪排涝安全的前提下，避免对河道进行过度硬化，保护水体自然岸线，采取适宜措施逐步恢复河道生态连通性。统筹地表水与地下水空间管控，严格执行建设项目准入标准，对地下工程采取有效的防渗措施，推进地表水、地下水和土壤污染协同治理。

第33条 耕地保护与质量提升

严格落实永久基本农田保护红线。强化高标准农田建设，改造中低产田，以有利于规模化机械作业、有利于农作物生长、有利于水土保持、有利于田间灌溉为原则，整治和确定耕地地块单元，优化灌排沟渠、道路、林带等田间工程配置，加强耕地土壤环境保护。对耕地进行土壤改良、地力培肥，通过施用农家肥、秸秆还田、种植绿肥翻埋换填，提升土壤有机质含量。利用生态复合街区拆违腾退、村庄搬迁腾退后的土地进行复耕复垦，促进耕地保护空间集中连片，规模质量有所提高。

第34条 林地保护与绿色空间系统建设

按照林地成网、经济林成片、重点生态公益林与生态敏感区相结合的原

则，优化林地结构。通过生态修复，实施拆后土地的生态化治理，加强箭杆河等河流沿岸以及通怀路等公路沿岸绿化，形成连续的绿色空间和生态走廊。合理引导规划更新用地与生态服务等必要配套服务设施相结合，增加生态服务功能。

第35条 生境引导与生物多样性保护

增强生境斑块的连通性，将建设主导街区通过俸伯站东路、通怀路等贯通性绿廊以及六眼涵沟等河道绿廊与生态复合街区的大尺度生态空间相连通，保障生物觅食、活动和迁徙廊道畅通。增强生境系统完整性、连续性，综合运用生态修复手段，促进生境恢复，为周边居民提供高质量的绿色空间，将自然融入城市环境。推进生物多样性本底调查，逐步建立多渠道、覆盖全域的生物多样性长期监测网络，提升生物多样性保护、监测和信息化、精细化管理水平。加强生物安全治理，健全野生动物疫源疫病、外来入侵物种监测预警及风险控制体系。

第九节 轨道一体化管控及轨道微中心

第36条 突出轨道交通引领，加强南彩站轨道微中心一体化管控

充分发挥轨道交通对城市发展的引领作用，统筹轨道交通微中心及周边用地的功能、交通、环境一体化，为建设站城融合的特色街区奠定基础。结合南彩站规划形成以商业配套、社区服务、宜居社区等为主导功能的社区型轨道微中心。

根据轨道交通 M15 线客流预测各接驳设施用地需求，加强公交线路、慢行系统和轨道站的衔接。围绕站点构建地面人行道、空中连廊、过街天桥等立体化的步行网络。站点出入口应设置集散广场、高架平台等公共开放空间，适应人流集散及城市景观需要；地下宜以通廊的形式实现各类空间高度互联互通，尤其应结合微中心的实施，加强顺平辅线南北两侧用地的地下连通，鼓励开放共享层、实现与轨道车站的连通并设置各类公共功能，统筹安排出入口布局，与周边建筑、公共空间结合布局。

第37条 提升既有站点效能，落实俸伯站轨道微中心一体化管控

充分发挥轨道现状首站作用，统筹周边未实施及更新用地资源，管控引导周边用地功能及新建建筑与轨道站点耦合，塑造滨水特色的微中心。结合俸伯站规划形成集商业商务、公共服务、景观休闲等功能于一体的综合型轨道微中心。

结合周边用地的开发建设，推进俸伯站现状出入口改造，加强周边用地一体化设计，利用下沉广场、绿化阶梯、地面广场等形式，形成一体化的活力开放空间。出入口应设置集散广场、高架平台等公共开放空间，适应人流集散及城市景观需要。完善站点与周边地块的便捷衔接条件，在站点出入口周边设置公交站点、社会公共停车场和共享单车停放点，便捷抵达周边居住小区和就业中心，改善街区轨道交通与多种交通接驳条件，提高公交出行比例。

第十节 社区会客厅

第38条 集约布局社区公共服务设施，打造功能复合的社区会客厅

为满足服务全生活方式、全年龄受众和全时空维度，提高城市服务水平和居民获得感，结合本街区特点，规划3处基本保障型社区会客厅。

社区会客厅可与周边经营类服务设施适度混合，结合商业设施，提高社区会客厅的使用效率和活力氛围。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、社区培训等。项目实施可结合建筑设计方案，对建筑指标进行细化，室外活动场地可结合社区会客厅周边绿地进行一体化设计。

第四章 专项统筹

充分落实“七有”“五性”要求，加强“一刻钟社区服务圈”构建，为街区常住人口和就业人口提供高品质的公共服务、基础设施配套，提高街区对人才的吸引力。

第一节 居住提升

第39条 保障居住用地供应，促进职住平衡

坚持住有所居、居有所安住房体系。本次规划居住用地中包含保障房、商品房等多种类型，不断完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障体系。

第40条 建设配套健全的完整社区

按照《完整居住社区建设标准（试行）》要求，建设完整居住社区，配套完善的基本公共服务设施、健全的便民商业设施、完备的交通市政基础设施、充足的公共活动空间、全覆盖的物业管理和健全的社区管理体制，提升人民群众的幸福感和获得感。

第41条 住房建设质量与人居环境提升

规划范围内新建项目全面执行绿色建筑一星级以上标准，新建政府投资和大型公共建筑执行绿色建筑二星级及以上标准。到2025年，新建居住建筑执行绿色建筑二星级及以上标准，新建公共建筑力争全面执行绿色建筑二星级及以

上标准。到2025年，实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到55%，到2035年前全面采用装配式建筑。

加强社区基层治理，有序推进绿色、智慧社区建设。新建居住区积极推动绿色慢行优先街区建设。以移动应用服务等新技术推广为切入点，建立和完善智慧小区服务功能。

第二节 公共服务

第42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要求，构建布局合理、覆盖广泛的党群服务中心体系。

第43条 基础教育设施规划

坚持“五育并举”，重视基础教育事业保障，提升教育资源质量。按照分区规划和《顺义区基础教育设施专项规划（2020年—2035年）》要求，结合居住用地分布，综合考虑服务半径和现状设施位置，完善教育用地布局。按照规划人口核算幼儿园、小学、中学班数需求，保障各级教育设施用地满足千人指标核算要求。

第44条 医疗卫生设施规划

坚持基本医疗卫生事业公益属性，推进以治病为中心向以健康为中心转变，为居民提供全方位、全周期的健康服务。完善分级诊疗服务体系，促进优质医

疗卫生资源均衡布局。按照《顺义区医疗卫生设施专项规划(2018年—2035年)》和《北京市社区卫生服务机构规划与建设标准》(京卫基层〔2022〕2号),配套布局医疗卫生设施。落实《北京市院前医疗急救设施空间布局专项规划(2020年—2022年)》要求,完善院前医疗急救服务体系和网络建设。

第45条 养老设施规划

依据《北京市居家养老服务条例》(北京市人民代表大会公告(2015)4号),落实《北京市养老服务专项规划(2021年—2035年)》,完善街道社区就近养老服务网络,推进养老服务驿站可持续发展,加快建设居家社区机构相协调、医养康养相结合的养老服务体系。推进适老宜居环境建设,营造老年友好型社会氛围。

第46条 公共文化设施规划

根据总体规划、分区规划和街区指引,落实市级、区级、街道(乡镇)级、社区(行政村)级四级公共文化设施体系建设要求,推进公共文化基础设施建设,提高公共文化服务效能。鼓励镇(街道)级文化设施采取共建共享、改造提升的方式优化服务供给。

第47条 体育设施规划

按照分区规划、《北京市体育设施专项规划(2018年—2035年)》和街区指引的要求,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/T34419-2017),为提高公民身体素质提供硬件设施保障。

第48条 物流与便民商业服务设施

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。按照平均3平方公里城乡建设用地设置一个的标准配置末端配送场所、按照2万人左右设置一个末端营业网点的标准,结合轨道微中心、社区服务设施设置物流服务设施。

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,配齐菜市场等居住配套商业服务设施。结合住宅底层或地下室安排小卖部、便利店等小型商业服务设施;每个居住小区应设置一处再生资源回收点;结合密闭式垃圾转运站,设置再生资源回收站;结合社区会客厅设置菜市场和其他便民商业服务设施,满足一刻钟便民生活圈,服务居民日常生活消费需求。

第49条 殡葬设施规划

落实《北京市殡葬设施专项规划(2021年—2035年)》,结合非建设空间做好殡葬用地周边视觉隔离防护,减弱邻避效应影响。

第三节 综合交通

依托轨道交通和区域干线公路,加强南彩组团与中心城区、城市副中心、顺义新城、河东地区的交通联系。充分发挥轨道交通在城市规划布局中的优势,提升公共交通服务水平,打造站城一体化的综合枢纽,引领河东地区发展。建设主导街区内部与城市土地使用规划相协调,践行“小街区、密路网”的规划

理念，建设与用地布局相协调、疏密有致的道路网系统，为居民创造舒适宜人、活跃有序的街道空间。结合河道、公园绿地等良好的生态资源，打造安全连续、融绿亲水的特色慢行系统。支撑南彩组团融合协同发展，构建高效便捷、安全舒适、特色品质的绿色交通体系。

第50条 交通承载力分析

综合考虑南彩组团地理区位、土地使用情况和道路交通设施规划布局及建设时序等因素，建立综合交通承载力模型，对土地使用和交通协调性进行评估。规划年早高峰时段顺平辅线、顺平路、左堤路等道路局部节点负荷度较大，其他道路及节点运行情况较为良好，区域道路系统整体服务水平较高。

第51条 用地复合利用

落实交通设施用地，有序推进设施建设与土地开发。鼓励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。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52条 交通设施实施时序

适度超前、优先开展公交场站等交通基础设施建设，实施时序上纳入到近期建设项目，保障 SY00-3101、3201、3202、3301 街区的公交可达性及与轨道交通换乘的便捷性。

第53条 城市道路

本次规划范围内落实分区规划道路网，结合规划用地布局优化街区路网结构和道路线位，构建级配合理、功能完善的道路网系统。

建设主导街区规划城市道路主要分为城市主干路、城市次干路、城市支路和街坊路。

道路横断面设计优先保证慢行空间，按照行人、自行车、公交、小汽车的先后次序安排布置断面。城市主干路建议安排双向 4~6 条机动车车道，宜设置机非隔离带；城市次干路安排双向 2~4 条机动车道，有条件设置机非隔离带；城市支路及街坊路安排双向 1~2 条机动车道。

在城镇集中建设区边缘通过的公路靠近集中建设区一侧考虑城市道路的相关要求，设置步行和非机动车道等；靠近非建设区一侧应考虑非建设区排水需要，设置明沟排水。

道路交叉口的展宽和切角按照北京市地方标准《城市道路平面交叉口红线展宽和切角规划设计规范》（DB11/T1814-2020）的要求执行，并以道路钉桩为准。

第54条 轨道交通

规划范围内构建以“轨道交通+公交快线”为主的对外公共交通系统，以轨道站点为中心，通过一体化开发建设加强轨道与公交、慢行等交通方式无缝衔接，提升轨道交通服务水平。

南彩组团内规划有 1 条轨道交通 M15 线，其一期工程已建成，西起海淀区

清华东路西口站，途经朝阳区北京奥林匹克公园、望京等地，东至顺义区俸伯站。规划二期东延由俸伯站向东延至南彩组团 SY00-3201、3202 街区，设置南彩站。

现状轨道交通 M15 线车辆基地 1 座，位于 SY00-3101 街区内，目前已建成运营。

第55条 公共交通

结合区域规划轨道交通线网，规划范围内构建“轨道交通+常规公交+预约式公交”多层次的公共交通体系，满足居民不同层次的交通出行需求。

本次规划公交场站设施 5 处。

公交枢纽站、中心站及首末站等各类场站功能建筑规模要求应符合《公共汽电车场站功能设计要求》（DB11/T 715-2018）的规定。

第56条 慢行交通

落实《北京市城市道路空间规划设计规范》（DB11/1116-2014）、《北京市步行和自行车交通环境设计建设指导性图集》《步行和自行车交通环境规划设计标准》（DB11/1761-2020）等相关标准，加强精细化规划、设计与管理，注重与周边环境景观的融合与塑造。结合河道滨水绿化空间、公园绿地设置特色休闲慢行道，与生态复合街区潮白河、箭杆河、六眼涵沟、江南渠等河道滨河绿地空间和顺平路、白马路等区级绿道相衔接，共同打造南彩组团丰富的慢行休闲系统，为居民及游客提供良好的休闲游憩环境。

第57条 停车规划

居住类建筑物配建停车位标准参照《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》。本次规划社会公共停车场 8 处。社会公共停车场和建筑配建停车场均应按要求配建充电桩。立体停车场除满足停车需求外，可复合其他城市公共服务功能。

中小学、托幼、医院等公共服务设施主要出入口前应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，用于高峰时段客流集散。

第58条 加油加气站（充换电站）

规划加油加气站（充换电站）设施 9 处，加油站内应预留设置换电站的条件。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。

结合新型能源的发展与应用，应保障充换电与其他新型能源补给功能，后续可结合需求预留灵活配置充换电设施的条件，用于满足区域加油、充换电等需求，提供便捷出行条件。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。

第59条 铁路

规划范围不涉及铁路及其附属设施。

第60条 机动车出入口

本次规划范围内，机动车出入口的规划设置应满足《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）、《城市道路交叉口规划规范》（GB 50647-2011）、《城市道路空间规划设计规范》（DB11/ 1116-2014）、《车库建筑设计规范》（JGJ 100-2015）、《北京地区建设工程规划设计通则》（市规发〔2003〕514号）、《民用建筑设计通则》（GB 50352-2005）等相关规范与标准，做到科学规划、合理设置，保障城市交通顺畅运行。

第61条 公路

完善南彩组团道路网建设，加强南彩对外交通联系及内部建设主导街区之间、城乡之间交通联系。组团依托干线公路形成“四横六纵”的骨架路网，实现南彩对外交通联系的顺畅通达，通过三级公路（乡道）实现城乡之间、村庄与村庄之间的便捷联系。

参照《公路安全保护条例》划定公路建筑控制区和防护范围，在公路建筑控制区内，除公路保护需要外，禁止修建建筑物和地面构筑物。

第四节 市政设施

第62条 供水规划

规划 2035 年城镇公共供水占有率达到 100%，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》（GB5749-2022）。规划范围内供水规划以加强用水管控，因地制宜、合理划分供水分区，

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，优先采用城带村、镇带村、联村等集中供水模式。

规划沿街区范围内市政道路建设环状供水管道，并为生态复合街区及村庄供水预留条件，水源引自顺义新城东部供水管网。

第63条 雨水排除与利用规划

以新理念、高标准、高质量建设现代化雨水排除体系，在雨污分流的排水体制下，保障排水防涝安全，提升水生态环境质量，推动顺义区规划建设，构建排水排涝安全、水面清新明亮的生态格局。

规划雨水管道规划设计标准为城市主干路重现期采用 5 年一遇，城市次干路及城市支路采用 3 年一遇，下游雨水管道设计重现期不应低于上游。雨水明渠的规划标准为 20 年一遇农田排涝标准，规划 20 年一遇洪水位基本不淹没所承接的主要雨水管道出口内顶。雨水明渠（穿越建成区时可规划为盖板沟）穿越现状和规划道路时的规划过路涵采用 50 年一遇农田排涝标准。

根据地形地势情况，规划范围内的雨水排除出路为顺密路排水沟、六眼涵沟、箭杆河上段、箭杆河下段、坞支沟等河道。规划范围内应严格执行《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）、《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）等相关规范标准，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。

第64条 污水排除与处理规划

建设完善的污水收集与处理系统，实现雨污分流的排水体制。加强污水管网建设，提高污水管网的覆盖率，加强农村地区尤其是水源保护区的农村污水治理。

根据分区规划，规划范围内污水排除出路为规划南彩再生水厂。规划沿市政道路修建污水收集管道，下游接入现状及规划污水管道。

第65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，产生的再生水100%得到利用。规划统筹各街区再生水需求，优先保障重点再生水利用对象。在再生水供需平衡分析的基础上，规划统筹配置再生水资源。充分考虑工程实施可行性，分析搬迁、交通影响、工程实施难度等因素，优化再生水管网布置方案，减少不必要的穿河、穿铁路管道，避免大拆大建。

规划范围内再生水水源引自规划南彩再生水厂。规划沿街区范围内市政道路建设环状再生水管道。再生水管道规模应按最高日最大时用水量平差计算确定。

第66条 供电规划

适应以新能源为主体的新型电力系统发展要求，不断提升电网发展韧性，建设“结构坚强、技术领先、灵活可靠”的现代化智能电网。

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。输电走廊、电力隧道、变电站等空间资源规划布局应注重前瞻性，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。

集中建设区新增线路采用电缆敷设，不再新增架空线路，现状架空线路后续结合项目或道路工程逐步进行入地改造或整合。

充分利用建筑屋顶及立面资源，积极推进分布式光伏技术在住宅、公共建筑等各领域应用，光伏安装比例应符合国家及北京市政策要求。鼓励光伏建筑一体化应用，实现光伏发电与周边建筑色彩、景观效果相协调。

第67条 供热规划

按照“可再生能源优先，常规能源调峰辅助”原则，大力发展新能源、可再生能源供热。

坚实绿色低碳发展原则。新建建筑全面采用新能源、可再生能源耦合供热，不再新建独立燃气供热系统，新能源和可再生能源装机占比需综合考虑项目所在地区的能源资源禀赋、供热的安全性、经济性，并参照《<北京市新增产业的禁止和限制目录（2022版）>热力生产和供应行业管理措施实施意见》等现行政

策及相关行业主管部门意见执行。坚持高效节能发展原则。强化建筑节能管理，推动既有供热系统节能改造，加强新技术应用，降低采暖系统运行能耗。

街区内规划新建区域能源站和分布式能源站，能源站应优先利用本地新能源、可再生能源满足建筑基础负荷，调峰需求可由天然气或电力等常规能源进行保障。

第68条 燃气规划

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。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。

城镇地区由管道天然气供气，安排燃气设施和燃气管线；农村地区主要采用液化石油气解决村民生活用气需求。

第69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。加快推进5G网络覆盖，建设高速、畅通便捷、质优价廉的信息网络和服务体系，促进信息基础设施互联互通、资源共享。

按照“宏微协同，高低搭配”原则，推进室外宏通信基站建设，基站应优

先结合市政、交通、公安、广电等社会各类塔（杆）资源建设，实现基站塔（杆）与社会资源双向共享和相互开放，减少重复建设和资源占用。

街区内现状电信及有线电视架空线路应逐步入地改造。

第70条 环卫规划

加强生活垃圾分类全流程管理，促进生活垃圾源头减量。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。

完善生活垃圾收运及处理处置体系，强化生活垃圾分类投放、分类收集及处理，健全再生资源回收体系网络，提高废弃物回收效率和水平，促进垃圾减量化、无害化和资源化。推动环卫收运系统与再生资源回收系统有效衔接，加强环卫系统信息化建设，建设智慧环卫系统，提升环境卫生精细化管理服务水平。

推进垃圾收集设施建设，街区内安排密闭式垃圾分类收集站，收集站建议融合环卫停车、环卫工人休息、公厕、可回收物中转和大件垃圾暂存等功能，实现用地更加集约高效利用。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，组团内产生的生活垃圾经分类收集站收集后直运至顺义区循环经济产业园进行无害化处理。

规划范围内按照《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T 50337-2018）设置公共厕所，村庄按照《农村公厕、户厕建设基本要求》（DB11/T597）设置公共厕所，具体数量及位置结合区域开发建设统筹落实。

第71条 综合管廊

根据分区规划，本次规划范围不属于综合管廊重点发展区，街区内未安排干线综合管廊。

未来可考虑在管线密集区及地下空间开发强度大的主要新建扩建交通工程，结合强弱电缆及架空线入地等沟道需求，研究推进小型管廊和缆线管廊建设，以提高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。

第五节 海绵城市

第72条 明确主导功能区年径流总量控制率指标要求

将海绵城市理念贯彻到城市规划及建设全过程，综合采用“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，将82%的降雨就地消纳和利用。到2025年，城市建成区40%以上的面积达到海绵城市建设要求；到2035年，城市建成区80%以上的面积达到海绵城市建设要求。

为贯彻落实市、区两级海绵城市规划要求，根据《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）与《海绵城市建设设计标准》（DB11/T1743-2020）等相关规范标准要求，结合规划范围内不同规划用地性质地块现状情况和开发强度等因素，经核算确定规划范围综合年径流总量控制率为82%，其中建设主导街区规划综合年径流总量控制率为78%。

第六节 城市安全

第73条 韧性城市规划

基于自然灾害、事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件等灾害的潜在威胁，加强城市风险评估，排查清理安全隐患。针对灾前、灾中、灾后不同时期，构建事前防御、应急处置、恢复重建防灾减灾体系。不断加强管理机制及社区安全建设，提高城市韧性。

第74条 防疫设施规划

结合防疫设施布局和管控要求，在全市防疫分区的基础上，按照每个社村级防疫单元原则上容纳常住人口约3—5万人的标准，划定防疫单元。

严格落实卫生、安全、交通、市政等相关保障措施。预留突发公共卫生事件中需增设临时急救站的空间条件，结合公共场所和开敞空间设置应急物资投放点，作为突发事件发生时，先期发放物资、简单处理事故的场所。每个建设主导街区配置必须生活性服务设施（药店、超市等）不少于1处，超过1万人的社区应预留50-100平方米物业用房作为应急物资储存空间。结合社区居委会设置基层治理点，加强城市末梢治理能力，为基层防疫工作统筹、部署、调配、巡查、管理等提供空间。

第75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。统筹考虑南彩组团SY00-3101、3201等街区消防应急需求，合理安排消防设施布局，规划保留

现状南彩一级消防救援站 1 处，规划新建战勤保障站 1 处。

第76条 防洪规划

根据分区规划，本次规划范围位于顺义新城范围潮白河防洪分区内，规划防洪标准采用 50 年一遇。潮白河左堤需按 50 年一遇标准设防；顺密路排水沟、六眼涵沟、箭杆河上段、坞支沟等河道按 20 年一遇洪水设计。规划防涝标准采用 20 年一遇。规划范围内无蓄滞洪区。综合采用“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，推进规划范围内河湖水域海绵化建设。

第77条 公安派出所设施规划

健全警务基础设施体系，重点结合街区的社区中心均衡布局公安派出所，规划保留现状公安派出所 1 处。结合社区管理用房，按照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7 号）设置治安巡防工作站、警务工作站。

第78条 应急避难场所

依据分区规划及《北京市地震应急避难场所规划》要求，重点结合公园、绿地、学校、体育设施用地设置应急避难场所。避难场所布局应满足建设主导街区主要建设地块 500 米服务半径全覆盖，规划依托主要道路建设疏散救援通道。

第79条 人民防空建设

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。

(1) 人员掩蔽工程的空间布局应满足人员在居住与工作场所的快速掩蔽需求，人员掩蔽工程的出入口与所保障的人员生活工作区距离不宜大于 200 米。

(2) 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。

(3) 鼓励人民防空工程在轨道交通站点或微中心周边适度集中建设，互联互通。

第七节 定线与竖向

第80条 道路定线方案

根据分区规划及实施情况，综合考虑相关限制性因素，注重规划道路可实施性，对规划范围内次干路及其以上等级道路编制了定线方案，其中涉及一级公路 4 条、城市主干路 6 条、城市次干路 18 条，共计 28 条道路。

第81条 竖向规划

对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高程竖向，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。

第八节 地下空间

第82条 促进地下空间资源综合利用，明确地下空间总体布局

综合考虑区位条件、使用功能、轨道交通建设、用地开发强度等因素，将

南彩组团地下空间分为重点建设地区、禁止建设地区、其他建设地区三类功能区，进行分区建设管控。

1. 地下空间重点建设地区

地下空间重点建设地区重点协调地上地下空间布局、业态功能、三大设施等内容，统筹地下各类交通、市政、人防、公服设施的竖向关系，促进地下空间资源综合开发利用。地下空间重点建设区内可结合实际建设需求适当提高地下空间建设强度，促进地下空间的互连互通，鼓励因地制宜建设地下市政场站、地下公共停车设施、地下便民服务设施等公益性设施。可兼容设置交通枢纽、地下商业、地下步行、公共停车等功能，强调交通枢纽、地下商业与各类地下空间的相互连通以及多种功能地下空间的紧密联系，形成舒适、高效的“地下城”。

2. 地下空间禁止建设地区

地下空间禁止建设地区主要为以下两类地区，①不可移动文物保护范围及一类建设控制地带内，原则上不得进行除文物保护之外的地下空间开发利用；②地震活动断裂带两侧 30 米范围内、地面沉降严重地区、隐伏岩溶塌陷埋深小于 50 米地区、砂土液化高风险地区等高地质灾害风险地区，原则上不得进行地下空间开发利用。

3. 地下空间其他建设地区

结合城市建设有序推动地下空间开发利用，加强存量地下空间的资源挖潜和优化利用，加强新建地下空间的功能融合建设，鼓励利用地下空间提高三大设施建设水平，补充民生短板。

第83条 分类确定地下空间开发强度，明确地下空间竖向布局

优先利用浅层地下空间，重点提高地下空间的功能定位和品质。充分利用次浅层地下空间，补充和完善地上功能不足。

浅层地下空间：城市建设用地下的空间主要安排交通集散、商业服务、公共步行通道、停车、人防等功能。城市道路下的空间可安排市政管线、综合管廊、地铁等功能。

次浅层地下空间：城市建设用地下的空间主要安排公共步行通道、停车、人防等功能。城市道路下的空间可安排地铁、地下道路、地下物流等功能。

第九节 城乡统筹

第84条 城镇集建型村庄安置策略

近期重点梳理村庄内部空间，打造舒适的居住环境，完善村庄服务设施，腾退低效的集体产业用地，改善村民生活品质，并逐步引导村庄有序进入建设主导街区实施搬迁安置。

第85条 村庄整治完善策略

整治完善型村庄应以提升人居环境品质为目的，保障村庄各类基础设施，完善服务体系，推动基础保障设施统筹安排，实现公共资源共享，引导村庄自我改造更新。

积极开展集体产业用地整理，落实减量要求。以环境整治提升或渐进微循环改造方式为主要方式，延续村庄传统风貌，建设美丽宜居村庄。结合自身优

势和产业发展特色，引进培育村庄新型产业。挖掘村庄历史文化要素，建立村庄文化认同感，打造充满人文情怀的美丽乡村。

第86条 统筹耕地占补平衡

按照“耕地保护空间总量不减少、质量不降低”的原则，统筹实施时序，通过拆违腾退等方式落实耕地占补平衡要求。

第十节 区域评估

第87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范围进行区域交通影响评价。根据现状及规划用地情况、基准年交通产吸预测、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88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，对规划范围进行水资源评价。街区内涉及河湖水质已达标，滨水岸线满足生态岸线要求。街区内无蓄滞洪区、无主要积水点，满足防洪要求。街区规划污水为生活污水与工业污水，由规划

南彩再生水厂处理。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89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范围进行区域环境影响评价。规划范围内住宅、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。规划范围内后续开发建设中应保障区域市政基础设施有效运行，各类污染物排放能够得到较好控制。

第十一节 地名规划

第90条 挖掘地方文化脉络，形成延续本土记忆的地名规划体系

依据《地名管理条例》（国务院令 第753号），严格执行北京市《地名规划编制标准》，本次地名规划以实用性、稳定性、层次化和整体化、体现地域文化为原则，重点对规划范围内的城市道路及公园绿地进行名称设计，构建规范有序、科学合理、好找易记的地名规划体系。

1. 地名文化遗产保护

规划范围内，地名类型主要有村落、道路、河流等地名，村落地名具有河流文化和农耕文化特征。本次规划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。对地名的历史价值进行评估，确定历史地名保护名录。在地名原点设置地名保护标志及简要说明牌，并

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。

2. 地名规划方案

(1) 片区名称

规划范围内 4 个建设主导街区（SY00-3101、3201、3202、3301 街区），依据所在地域历史文化特色，充分利用传统地名，结合街区划分，将规划范围分为 3 个地名片区。

(2) 保留现状道路名称

规划范围内已命名现状道路和部分公路名称予以保留使用，共计 13 条。

(3) 本次规划道路命名方案

本次规划道路命名充分利用存量地名，保持区域文脉的延续性；创新地名要符合规划功能和区域文脉特征，确保新老地名的稳定衔接。战略留白用地内部分道路以及部分支路未纳入此次地名规划范围，待远期建设时随规划综合实施方案同步开展命名工作。本次规划新命名道路 29 条。

(4) 本次规划公园绿地命名方案

本次规划公园绿地命名结合地域特点或相邻道路名称进行设计，规划范围内涉及 2 个公园绿地命名，分别位于俸伯站片区和河北片区。

3. 实施计划

(1) 地名规划方案批准后，地名主管部门应及时向社会公开，推动地名命名、重名处理、更名或注销等工作，并做好监督管理，确保地名规划实施。

(2) 利用互联网加强地名标准化和地名文化的宣传，提高公众对地名命名、管理的参与意识。完善地名标志设置，包括路牌、门牌建设，与地名内涵相配

套的地名标志物建设，地名解说系统，指路地图等。

(3) 在下一步编制规划综合实施方案阶段，需结合具体实施项目情况对范围内涉及的道路、公园绿地、广场等未命名地理实体进行命名方案研究，纳入相关成果文件，并按程序进行审批。

第十二节 无障碍设施

第91条 注重无障碍设施设计

本次规划范围内建设应满足《建筑与市政工程无障碍通用规范》要求。

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。地下空间利用应做好与地面之间的无障碍联系。街区文化、体育、社区会客厅等重要公共服务设施，应在方案阶段重点加强无障碍设计。

第十三节 智慧城市

第92条 发挥资源优势、建设智慧城市管理体系

以惠及民生、科学管理、产业升级、创新运营为核心目标，构建智慧城市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。率先加快推进智慧基础设施建设，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。

在街道和绿色开放空间设置智能装置设施、城市家具，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 规划实施

第一节 实施策略

第93条 减量落实

严格落实分区规划城乡建设用地减量发展目标，坚持集约发展，逐步推进城乡建设用地减量提质。规划范围内重点实施集体建设用地腾退和存量低效用地更新改造，逐步实现城镇集建型村庄城镇化。

第94条 土地整治

1. 建设用地整理

重点整治区域内民生服务水平较差、改善需求迫切的居民点，以及现状不符合产业导向和环保要求的产业用地。以建设用地腾退、整理、优化布局为重点，逐步完善三大设施建设，保障村民安置用地落实，促进低效建设用地集约化利用。

2. 非建设用地整理

落实组团非建设用地整理任务，严格落实耕地占补平衡、林地保护要求，加强蓝线管理，保护自然水域、湿地、坑塘等蓝色空间。

第95条 产业升级

1. 强韧顺义创新创业发展轴河东纽带，构建产城融合的创新先行片区
发挥南彩组团河东门户区位优势，结合创新产业集群示范区提升区发展要

求，以智能装备、研发服务为主导，促进南彩组团产业转型升级。

引导南彩组团承载河东创新研发功能、拓展总部办公服务，承接顺义河西商务空间拓展需求，引领河东尖端总部办公落位，形成顺义河东与河西联动发展不可或缺的空间支撑。

发挥智能装备智造空间承载条件，依托现有的汽车零部件加工产业基础，充分发挥顺义区临空经济优势，引导街区产业向智能智造等方向转型提升，为重大项目建设预留战略空间。

完善南彩组团购物消费、休闲娱乐、商务办公等功能，形成服务组团、辐射河东地区的现代商业服务网络体系。实现便民服务一站式、集成化发展，引导发展新型零售业态，形成休闲资源与综合服务相互带动的服务产业发展核心。

2. 发展休闲农业经济，激发村庄产业振兴动力

依托生态环境，在绿色发展中打造滨水生态休闲社交地。提升现状滨水休闲绿地景观品质，以高品质的滨水生态休闲为核心，将健康、养生、养老、休闲、旅游等多元化功能融为一体，展示潮白河运河文化特色，与农业观光相互支撑，丰富生态旅游体验。结合现状成片农田及果园种植，策划一日游、亲子游等活动，开展农业生态观光、种植体验、亲子农场、文化节庆等丰富的体验活动，并通过在村庄建设用地内增补服务功能，完善旅游产业链。

以乡村振兴为首要任务，依托生态文化特色资源优势，引导发展乡村旅游，因村施策，助力文化旅游、生态休闲、田园观光等不同特色的美丽乡村建设。

加强全组团村庄产业发展统筹，积极挖潜美丽乡村存量资源，发挥村庄自然生态和文化优势，形成组团村庄产业特色联动。充分利用已有集体经营性建

设用地入市、平原造林工程实施基础，立足宜绿宜农产业创新融合，发展现代农业，切实壮大农村集体经济、增加农民收入。

落实刚性管控底线要求，加强对村庄产业发展空间优化和用地指标支持。统筹利用全镇预留城乡建设用地指标，用于支持农村产业融合发展；鼓励利用闲置宅基地发展符合乡村特点的休闲农业、餐饮民宿、文化体验、创意办公、休闲养生等新产业新业态；引导村庄存量闲置房屋资源更新利用，推进闲置宅基地盘活。

第96条 职住优化

引导轨道车站周边圈层式布局产业与居住用地，促进就业人口就近居住，推动职住平衡。加强居住用地周边基础设施和公共服务体系的配套建设，建设功能完备、环境优美、交通便捷的生活居住区，统筹改善区域职住平衡水平。

第二节 实施保障机制

第97条 构建规划核心指标体系

落实总体规划和分区规划指标管控的要求，结合地区发展需求和管控要求，统筹各类规划目标和指标，构建规划综合指标体系，严格指标管理，推动街区规划的监督、检查、评估与任务落实，实施指标体系定期动态管理。结合城市体检要求，对街区层面刚性控制指标的实施情况进行评估，并根据评估结果适时调整优化实施策略。

第98条 健全规划实施保障体系

健全规划实施保障体系。加强与各专业部门的对接，进一步探索控规层面的“多规合一”工作，强化规划实施和监督检查，促进“规建管”系统的有效衔接，完善规划编制与管控体系，落实“一张蓝图干到底”。

第99条 建立规划实施统筹机制

加强规划范围内用地资源与长远发展任务的统筹，按照实施任务清单，明确资源与捆绑任务关系。规划范围内优先推进资源任务实施，确保实施期末同步完成街区内各类任务。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。

第100条 构建多主体参与的规划实施体系，促进规划统筹实施

构建多主体参与、多环节协同的规划实施体系。对接行政单元，将规划建设各项指标及任务要求分解到街道、乡镇，形成项目库，保障规划实施。对接权属主体，将其纳入实施性规划编制工作，主动谋划实现多方利益最大公约数的平衡机制，在实施中将规划建设的各项指标及任务要求分解到各土地权属主体进行落实。政府相关职能部门建立规划实施的协作机制，及时觉察规划实施中的失效环节及原因，调整建设措施，保证规划实施实际效用的针对性及应急性。

第101条 搭建全周期监管产业发展政策保障

建立产业准入标准，打造综合评价体系，对企业进行全生命周期监管。后

续制定《街区项目全生命周期监管管理办法》，明确产业准入标准。建立综合评价指标体系，结合智慧建设，通过企业信息动态监测平台，建议属地相关部门定期对土地利用情况、占地企业空间利用效率、企业经济运行情况、成长型企业孵化情况等进行综合评估，对排名靠后的企业进行告知和针对性辅导。对于未按规划实施的用地，建议属地相关部门酌情监督企业完成存量用地建设方案，同时推动未实施用地的转让再利用。

第三节 规划适应性规定

第102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规划范围内街区之间“借量使用”。

动态留白用地建筑规模的投放和使用应符合动态留白用地管控的相关规定。

第103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，随规划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、街镇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104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。

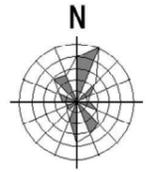
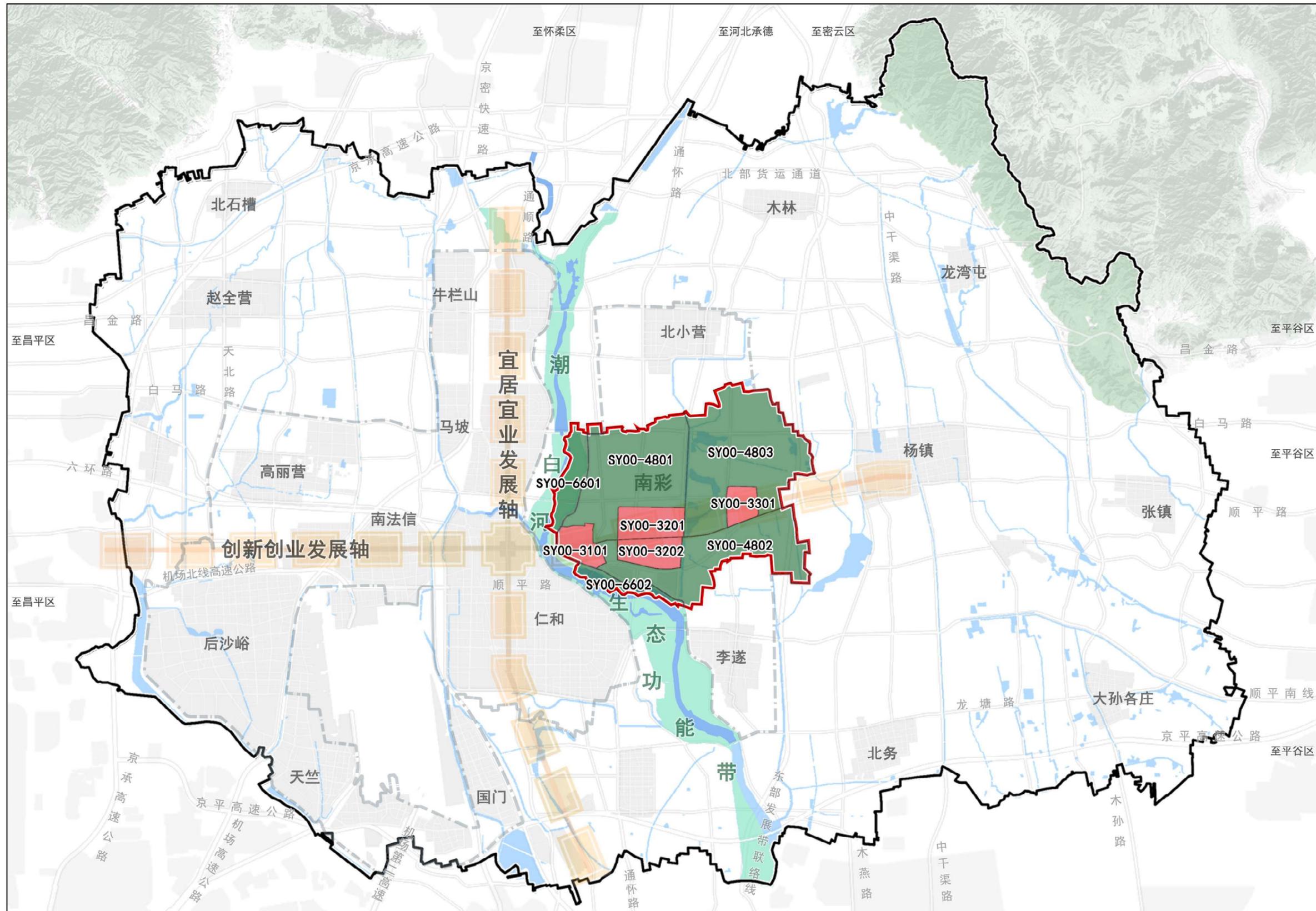
北京顺义区南彩组团 SY00-3101、3201 等街区控制性详细规划（街区层面）
（2021 年—2035 年）

第二部分 图纸

图 纸

- (1) 区位图
- (2) 街区及主导功能分区划定图
- (3) 空间结构规划图
- (4) 整体景观格局规划图
- (5) 重点地区布局规划图
- (6) 历史文化资源分布图
- (7) 河湖水系规划图
- (8) 蓝绿系统规划图
- (9) 特色风貌分区规划图
- (10) 道路系统规划图
- (11) 海绵城市规划图

北京顺义区南彩组团SY00-3101、3202等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

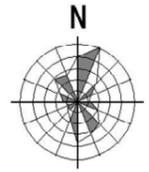


0 1000 2000 4000 6000m

图例

- 区界
- 规划范围
- 街区边界
- 重要发展轴带
- 建设主导街区
- 生态复合街区
- 顺义新城

北京顺义区南彩组团SY00-3101、3202等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

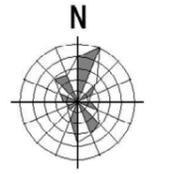


0 250 500 1000 1500m

图例

- 建设主导街区
- 滨水廊道
- 创新创业发展轴
- 潮白河生态功能带
- 箭杆河生态文化带
- 运动休闲体验带
- 轨道交通M15号线
- 功能核心
- 轨道站点
- 规划范围

北京顺义区南彩组团SY00-3101、3202等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）



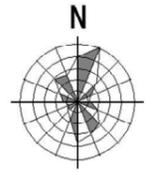
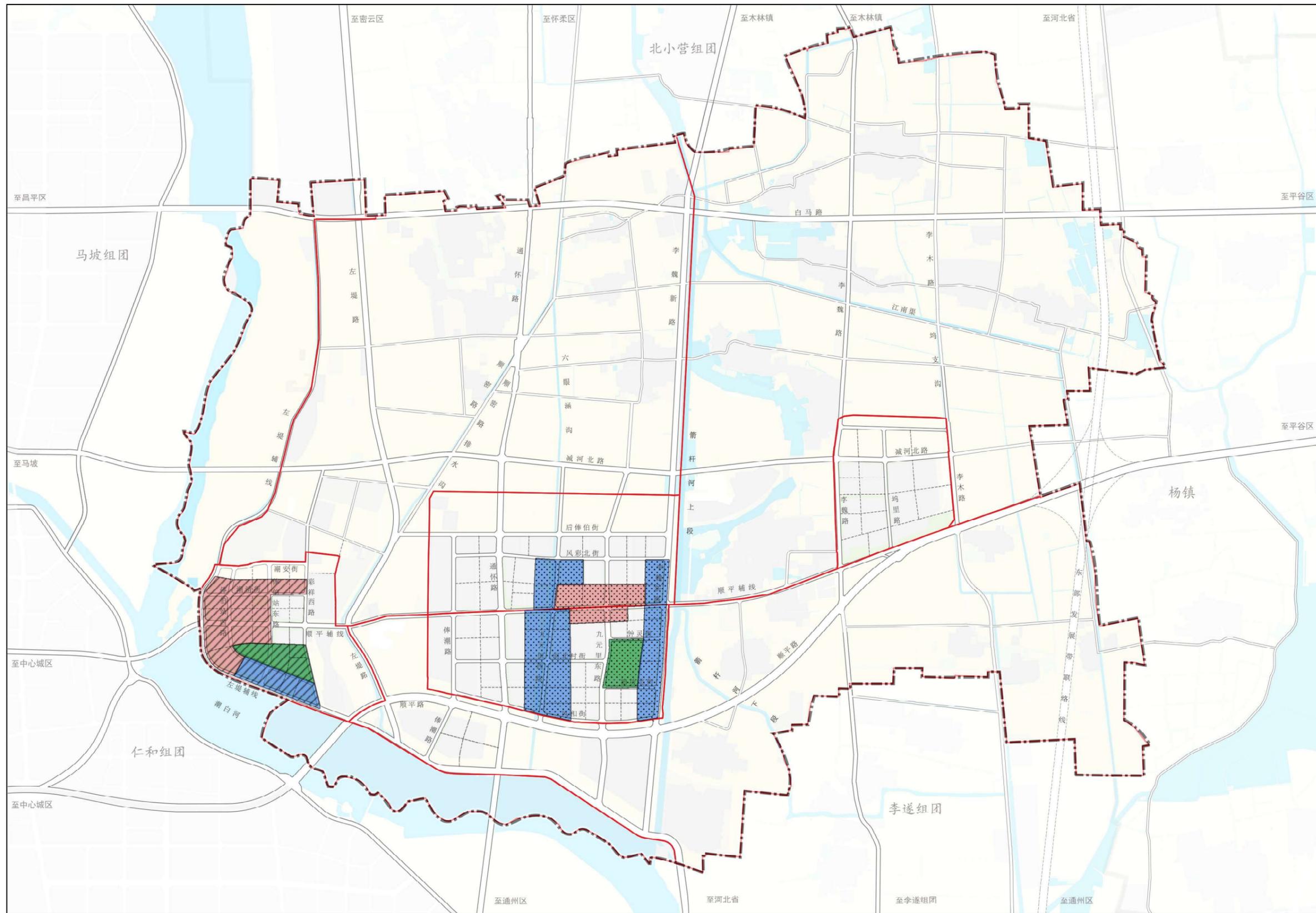
0 250 500 1000 1500m

图例

- 活力共享景观轴
- 潮白河滨水景观带
- 箭杆河文化景观带
- 北部郊野景观带
- 滨水景观廊道
- 休闲景观片
- 生态农耕片
- 景观节点
- 主要公园
- 小微绿地
- 景观视廊
- 规划范围
- 街区边界
- 开发边界
- 镇界

04 整体景观格局规划图

北京顺义区南彩组团SY00-3101、3202等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）



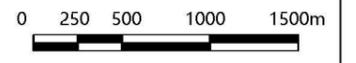
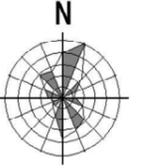
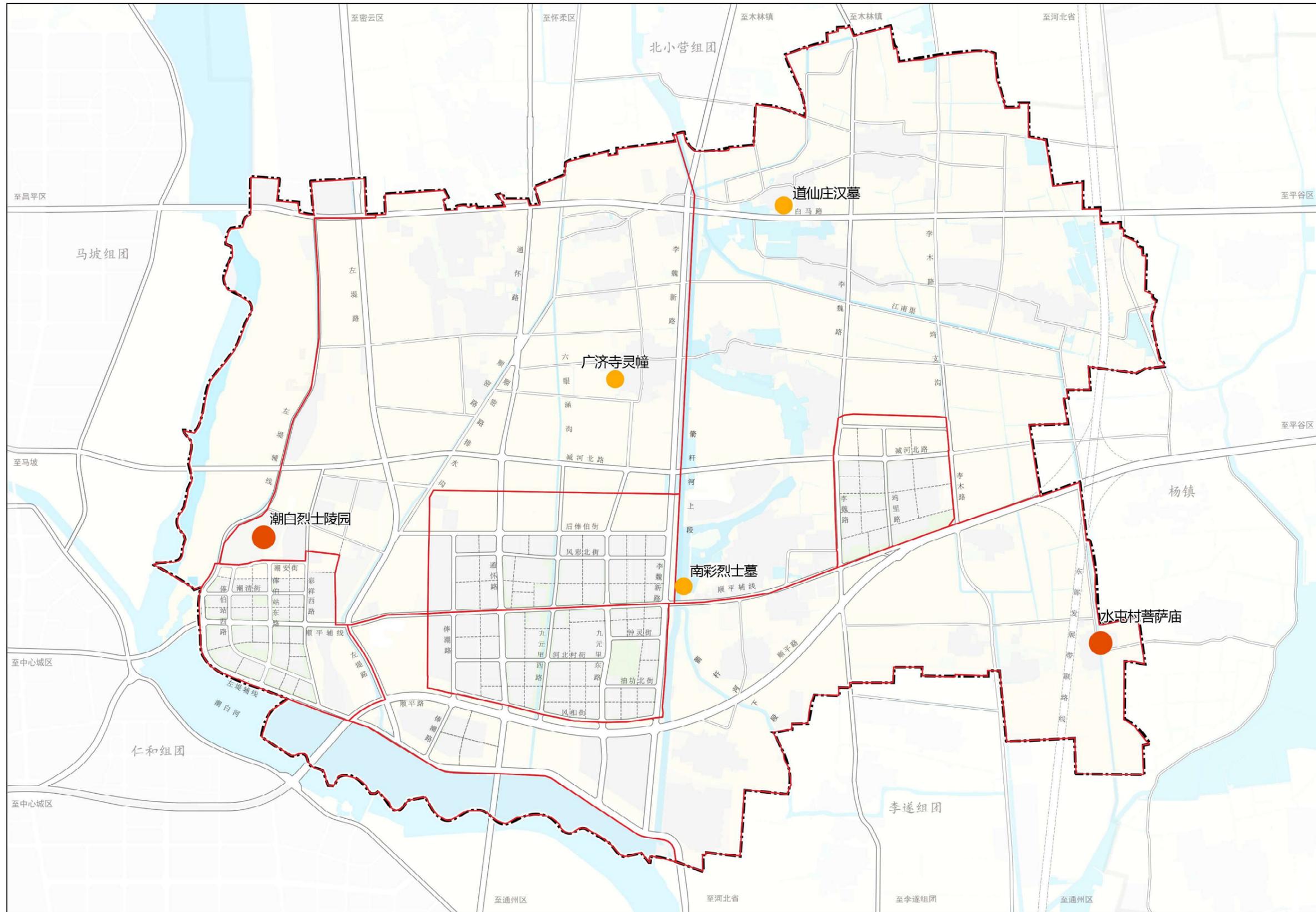
0 250 500 1000 1500m

图例

-  二级重点地区
-  三级重点地区
-  重点功能区
-  重要河道滨水地区
-  公园及景观风貌区
-  规划范围
-  街区边界

05 重点地区布局规划图

北京顺义区南彩组团SY00-3101、3202等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

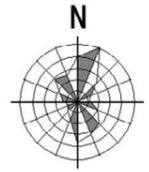
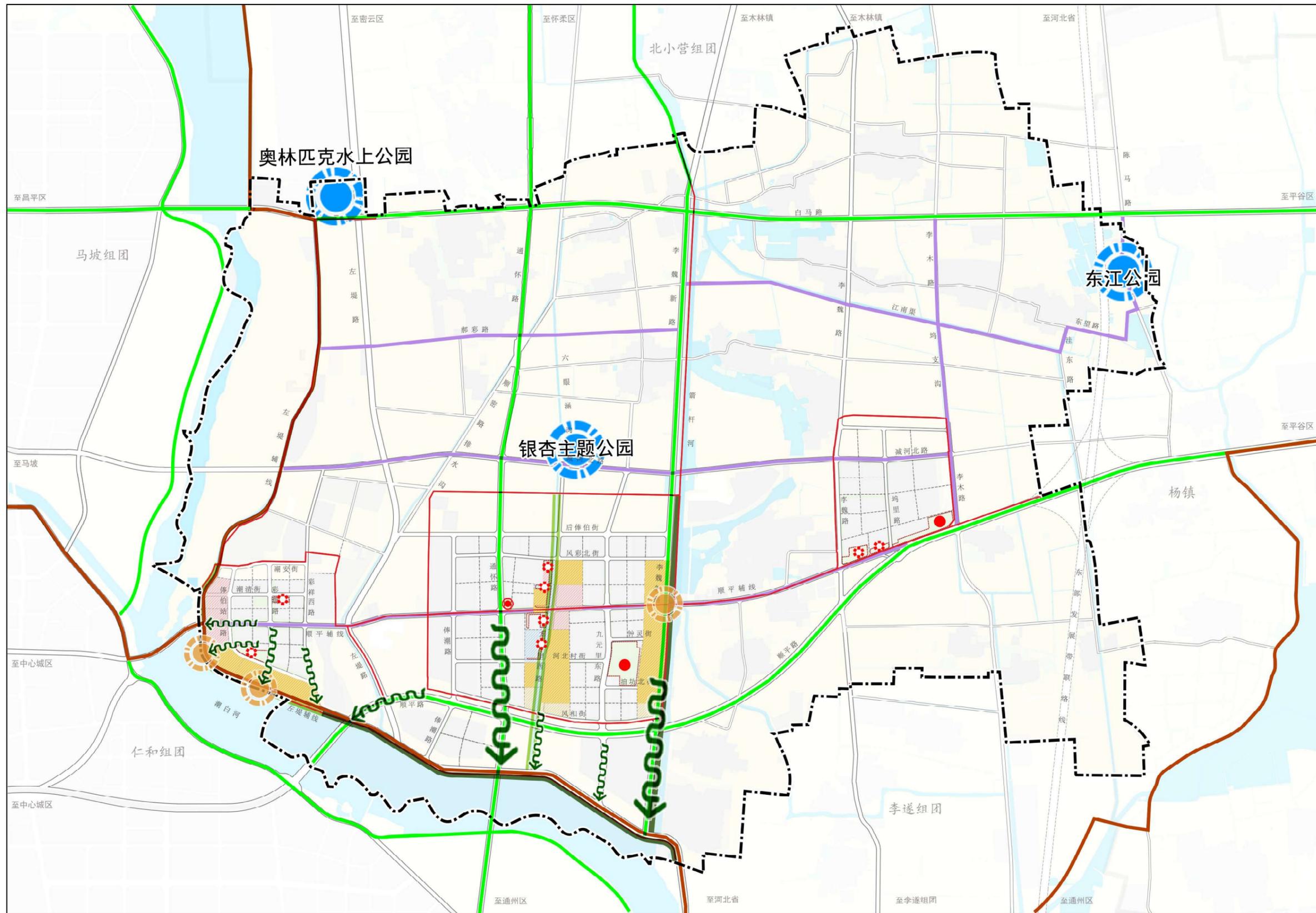


图例

- 顺义区文物保护单位
- 普查登记在册文物
- 规划范围
- 街区边界

06 历史文化资源分布图

北京顺义区南彩组团SY00-3101、3202等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）



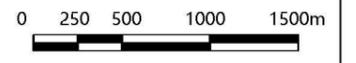
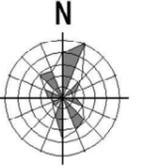
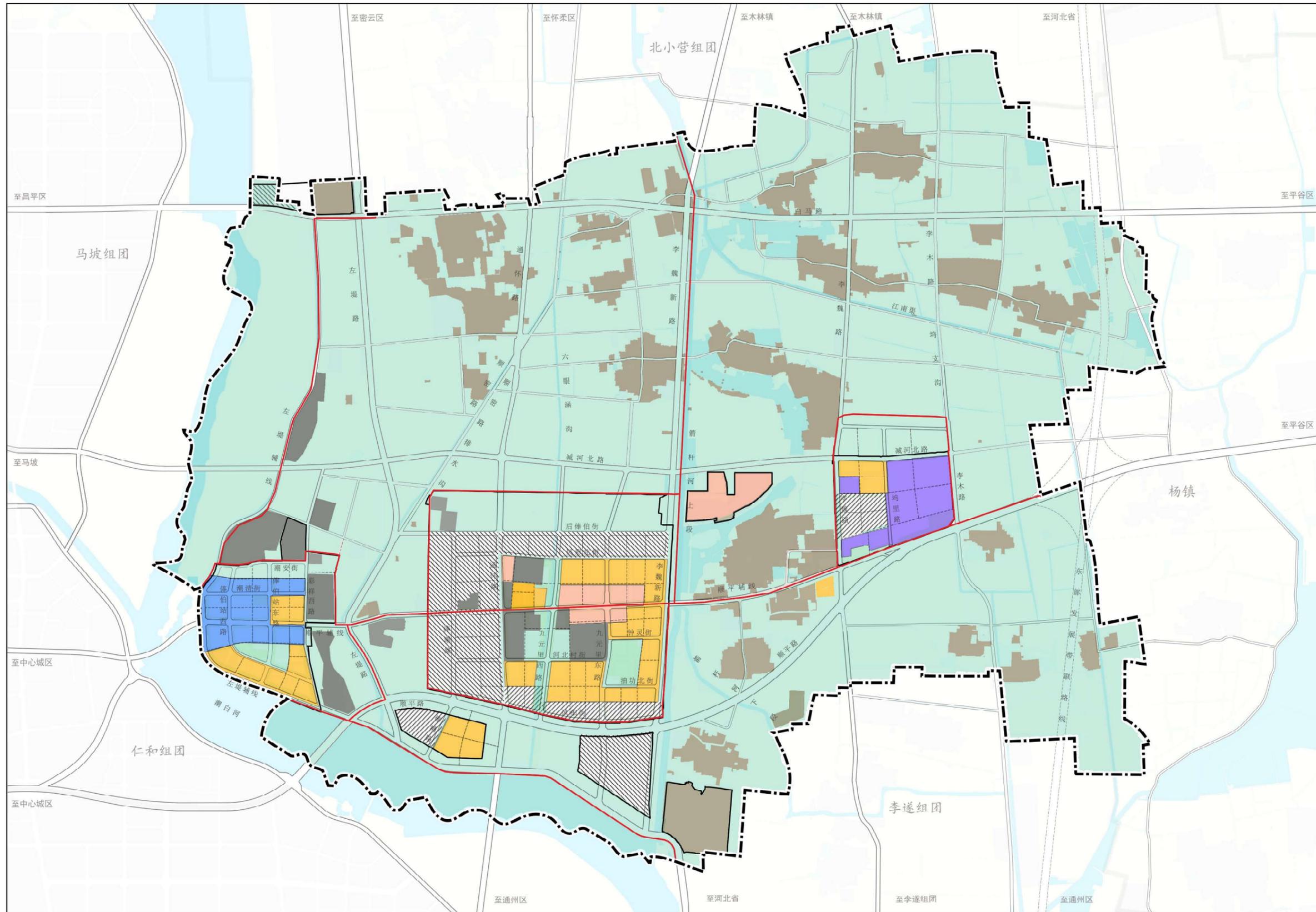
0 250 500 1000 1500m

图例

- 公园绿地
- 景观游憩绿地
- >5公顷的城市综合公园（点）
- >1公顷的社区公园（点）
- 游园（点）
- 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
- 水域
- 滨水开放节点
- 休闲节点
- 居住社区类滨水空间
- 商业办公类滨水空间
- 公园广场类滨水空间
- 看河廊道
- 规划范围
- 街区边界

08 蓝绿系统规划图

北京顺义区南彩组团SY00-3101、3202等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

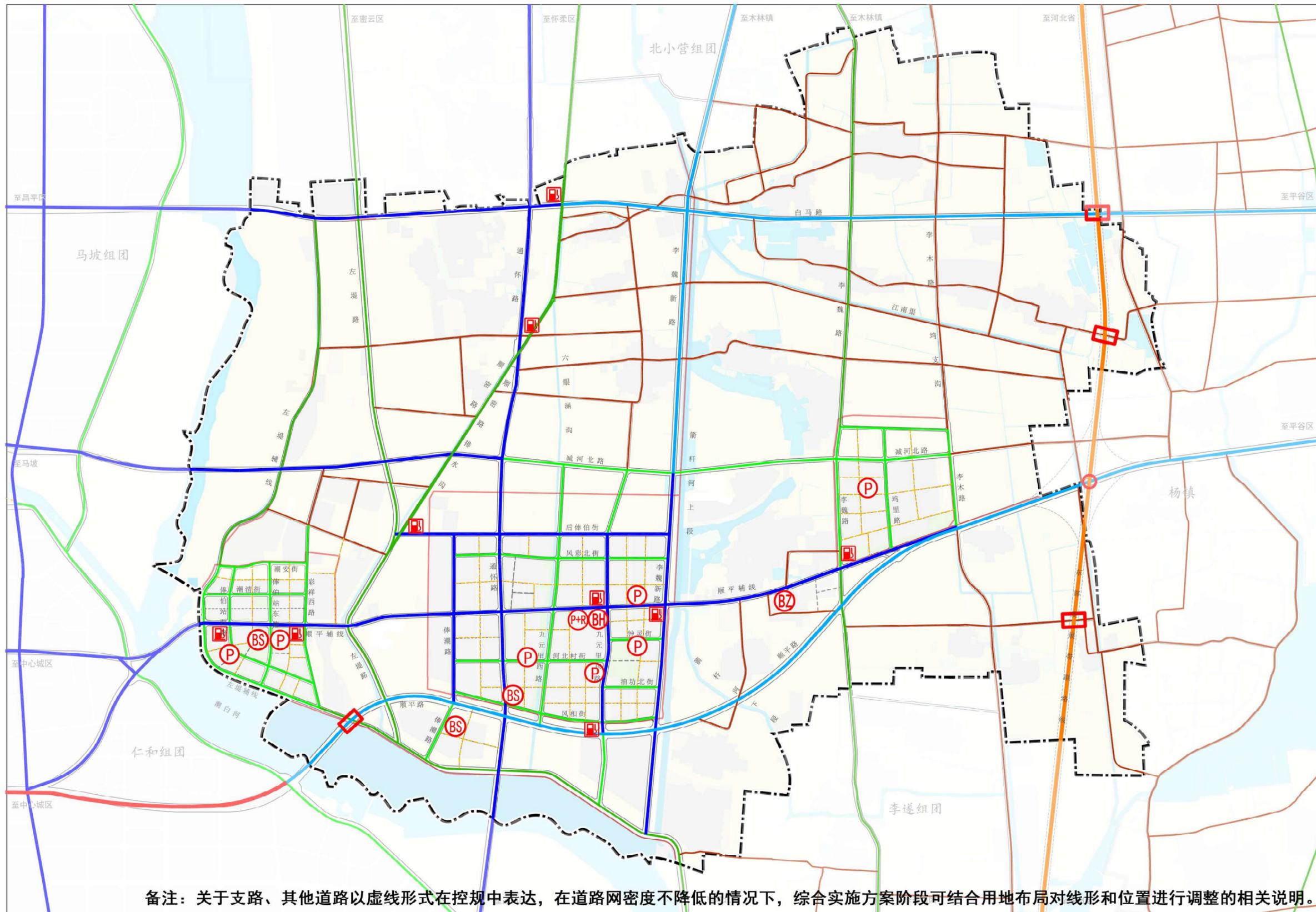


图例

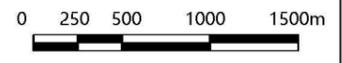
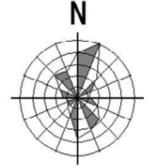
- 滨水商务风貌区
- 生态景观风貌区
- 品质居住风貌区
- 商务办公风貌区
- 工业特色风貌区
- 传统村落提升风貌区
- 现状提升风貌区
- 动态留白主导区
- 战略留白主导区
- 规划范围
- 街区边界
- 开发边界

09 特色风貌分区规划图

北京顺义区南彩组团SY00-3101、3202等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）



备注：关于支路、其他道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的相关说明。

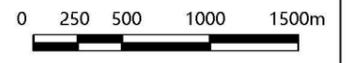
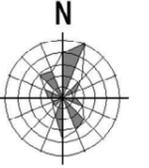
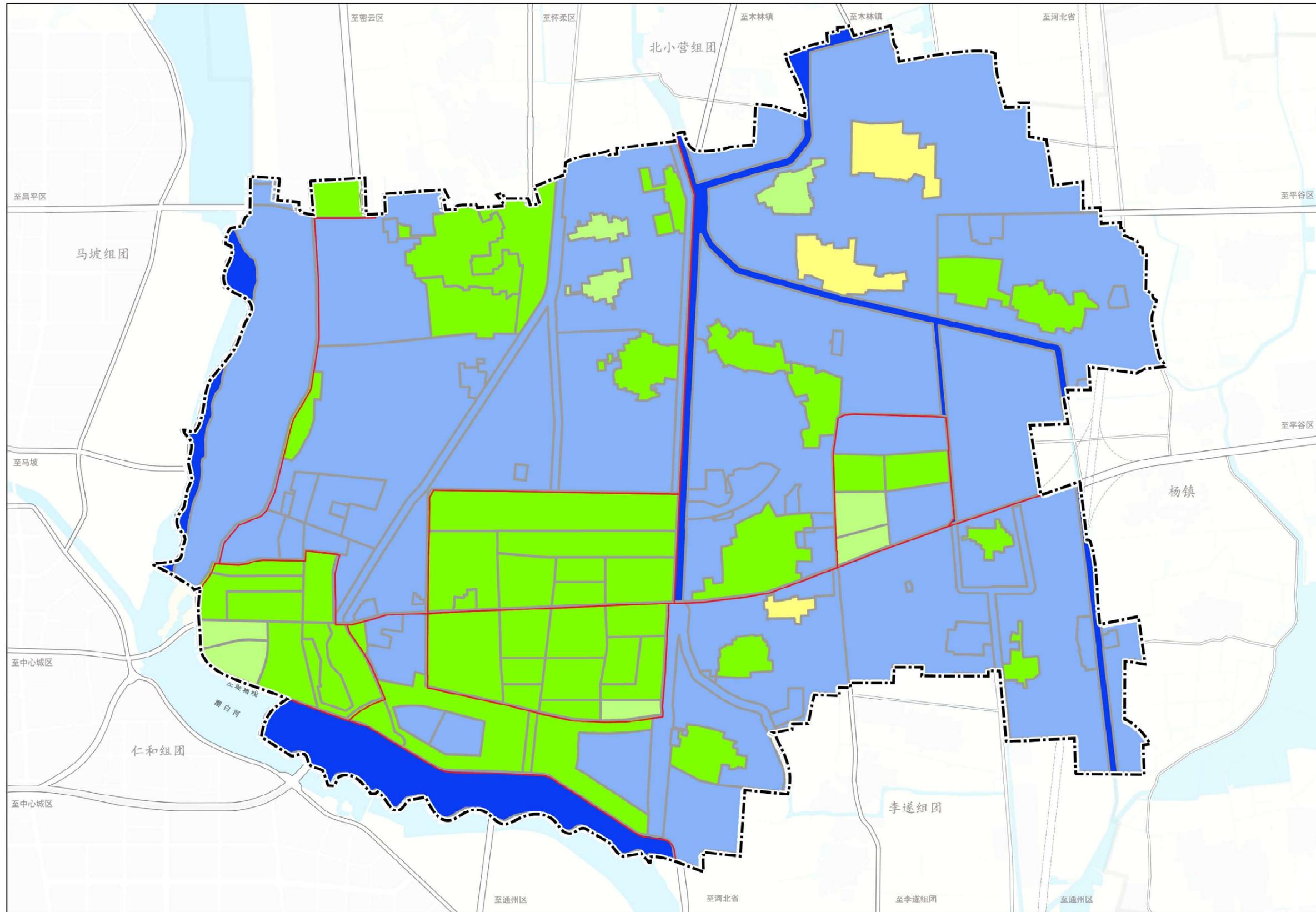


图例

- 高速公路
- 一级公路
- 二级公路
- 三级公路
- 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
- 交通枢纽
- 公交中心站
- 公交首末站
- 社会公共停车场
- 换乘停车场
- 加油加气站
- 规划范围
- 街区边界

10 道路系统与交通设施布局规划图

北京顺义区南彩组团SY00-3101、3202等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）



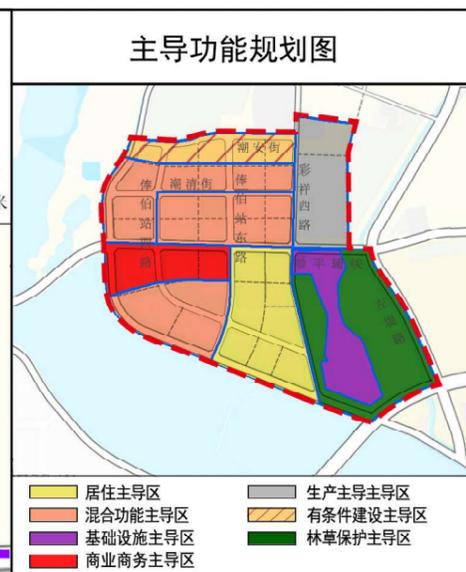
图例

- 年径流总量控制率50%（含）—60%
- 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%
- 规划范围
- 街区边界
- 主导功能区边界

11 海绵城市规划图

北京顺义区南彩组团 SY00-3101、3201 等街区控制性详细规划（街区层面）
（2021 年—2035 年）

第三部分 图则



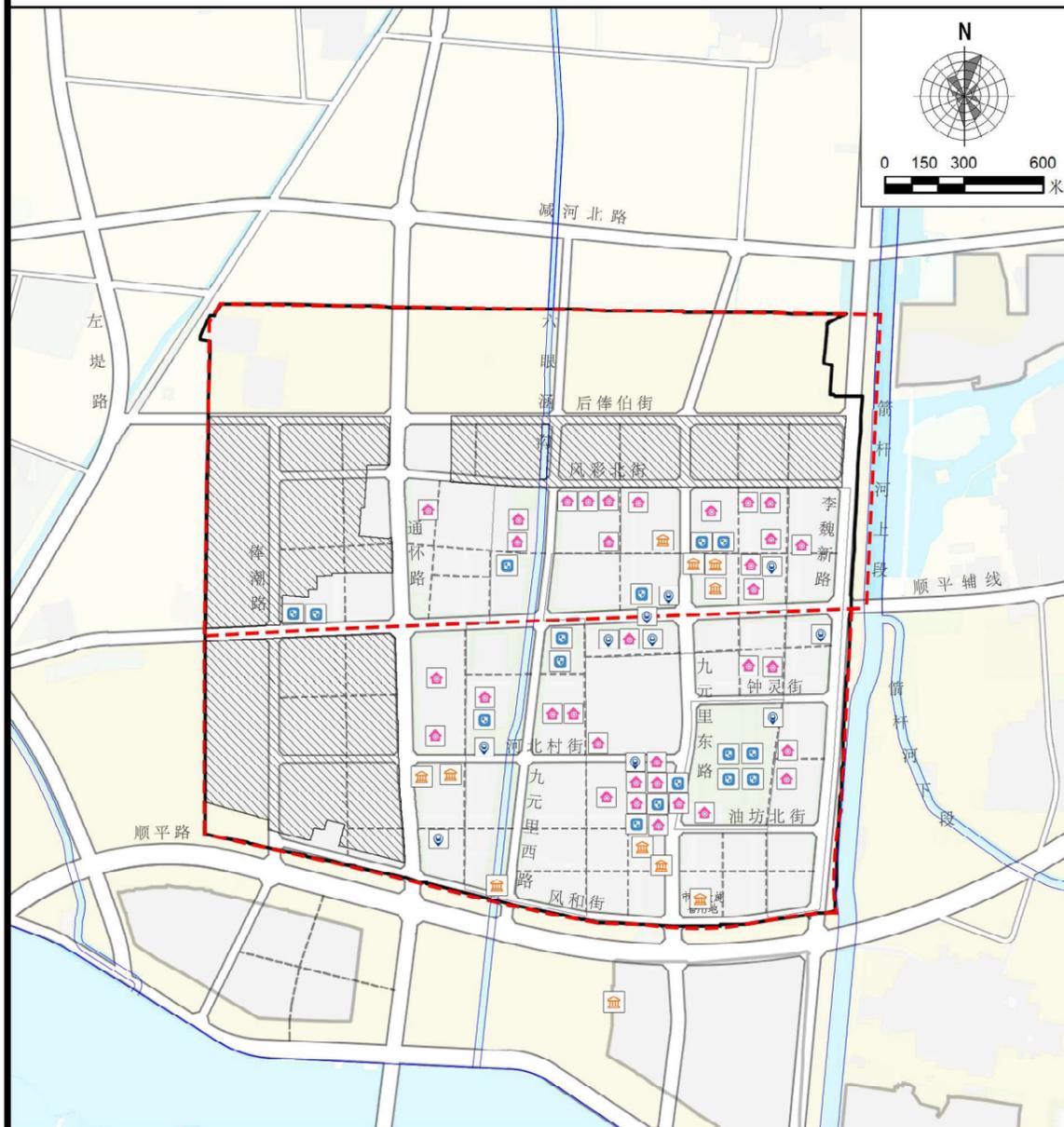
适应性规定

一、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、城乡建设用地面积、战略留白用地面积总量，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”。

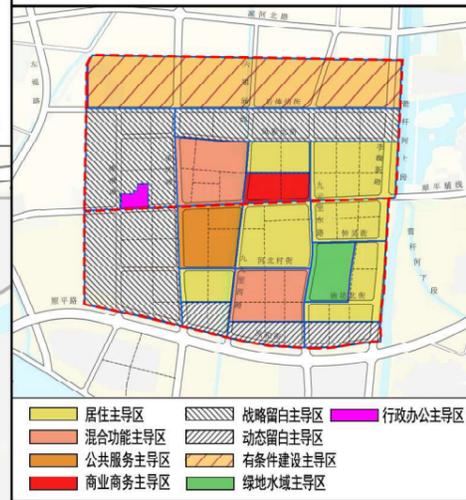
二、关于三大设施的适应性规定
 (1) 三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、加强城市治理的基本构成要素，是控规的重要规划内容。
 (2) 作为城市公共资源，三大设施应根据街区服务人口、建设规模和专项标准进行核算。三大设施用地、绿地广场与城市水域用地在街区范围内实行下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发生变化，可依据标准增加规模。
 (3) 三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求，规划图示各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪(涝)区布局线位，随综合实施方案深化细化。其中，街道或街区级设施在街区总建设规模服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、街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面积不减少。
 (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。

三、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。

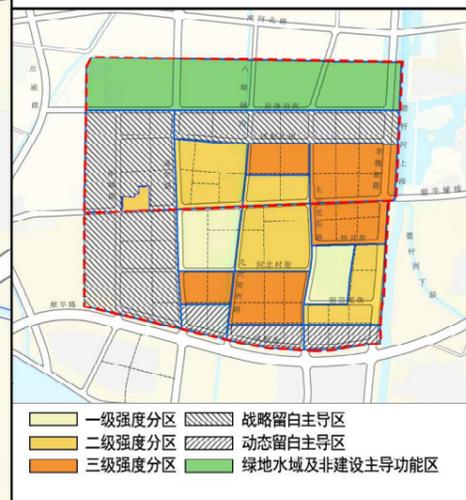




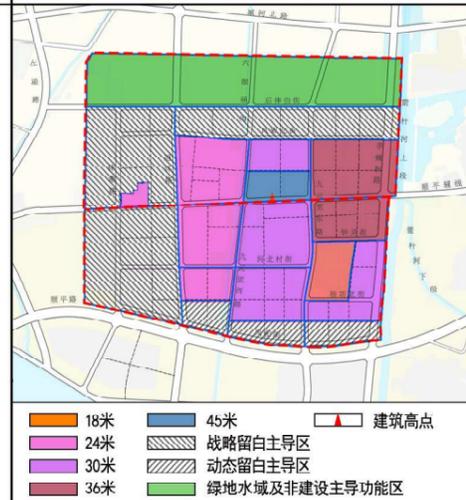
主导功能规划图



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、城乡建设用地面积、战略留白用地面积总量，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”。

二、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面积不减少。

(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。

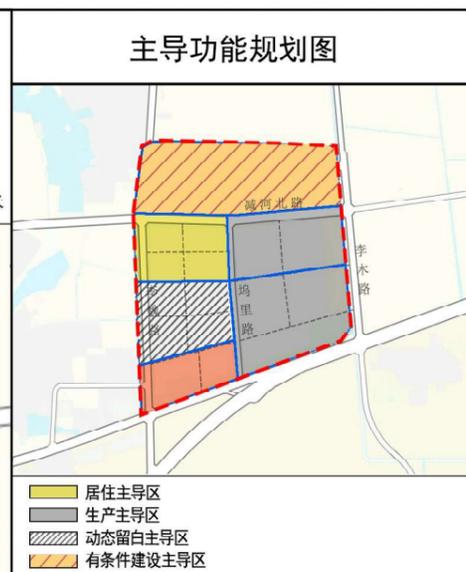
三、关于公共空间的适应性规定

(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。



图例



适应性规定

一、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、城乡建设用地面积、战略留白用地面积总量，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”。

二、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面积不减少。

(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。

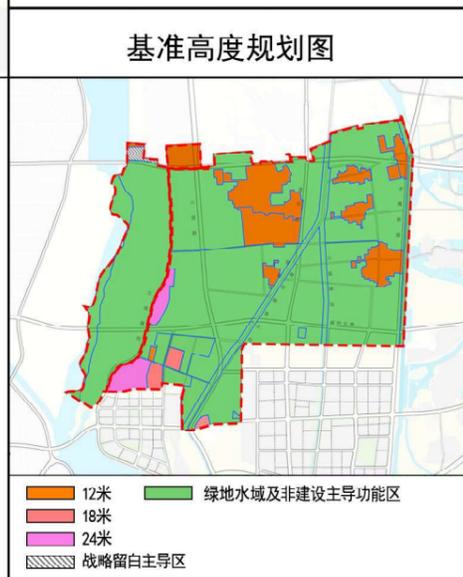
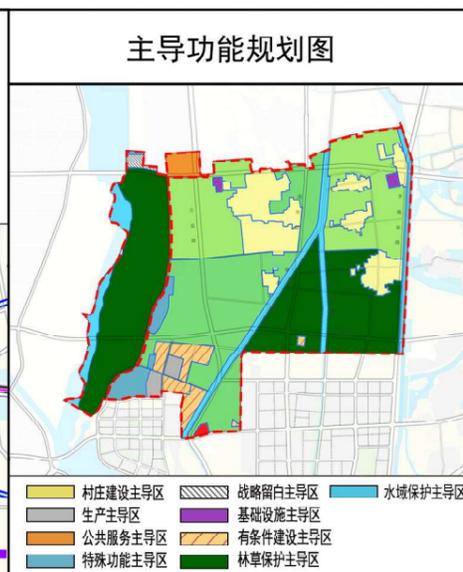
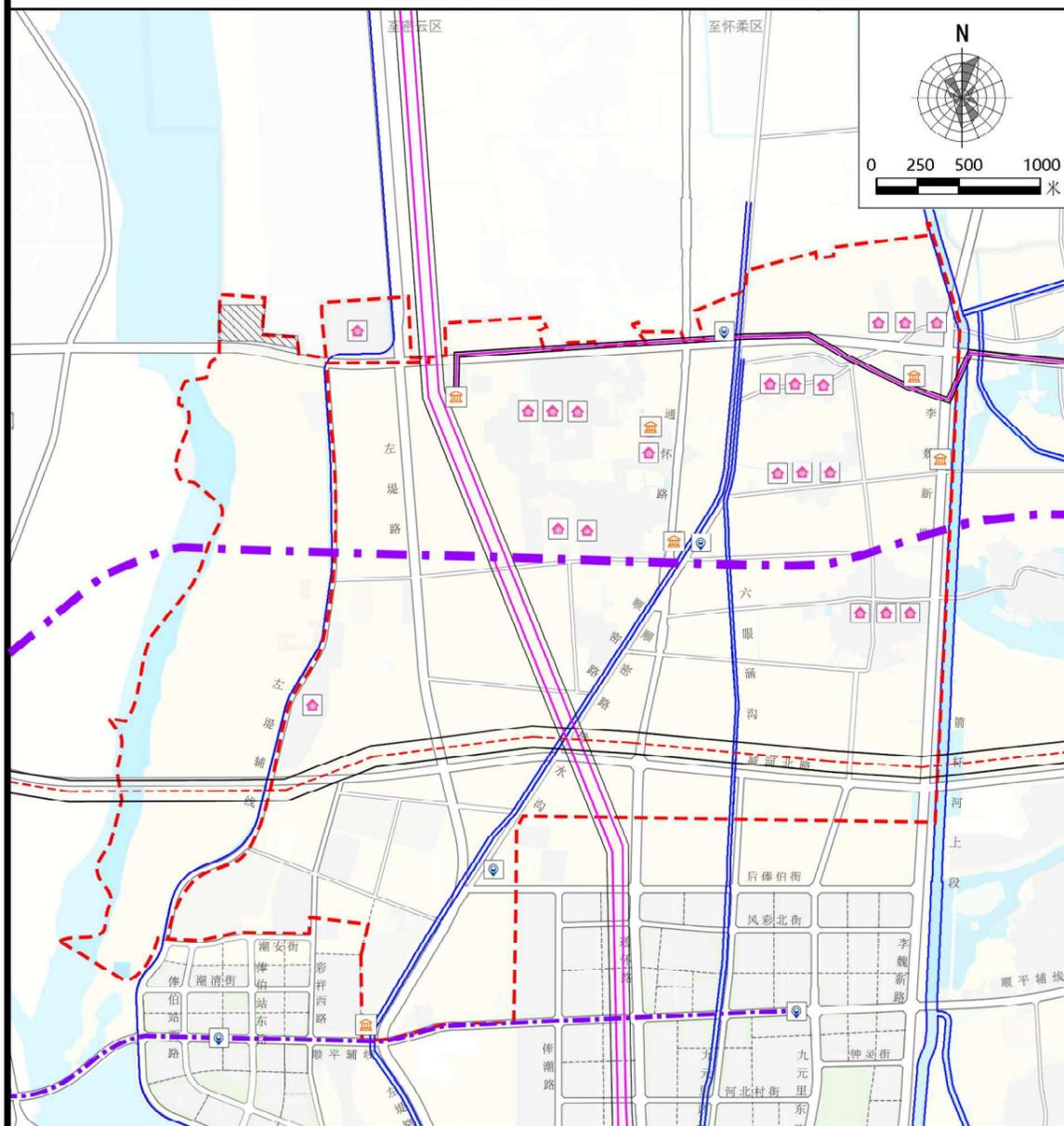
三、关于公共空间的适应性规定

(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。

- 图例**
- 街区边界
 - 城镇开发边界
 - 公园绿地
 - 水域
 - 城乡建设用地(不含道路)
 - 其他非建设用地
 - 公共服务设施
 - 交通设施
 - 市政设施
 - 城市安全设施

例



适应性规定

一、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、城乡建设用地面积、战略留白用地面积总量，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”。

二、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面积不减少。

(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。

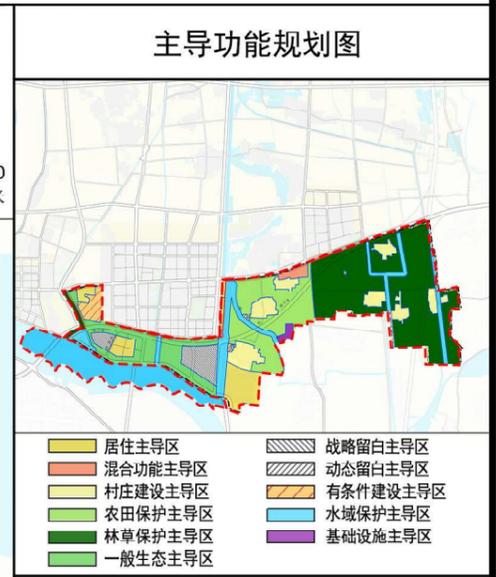
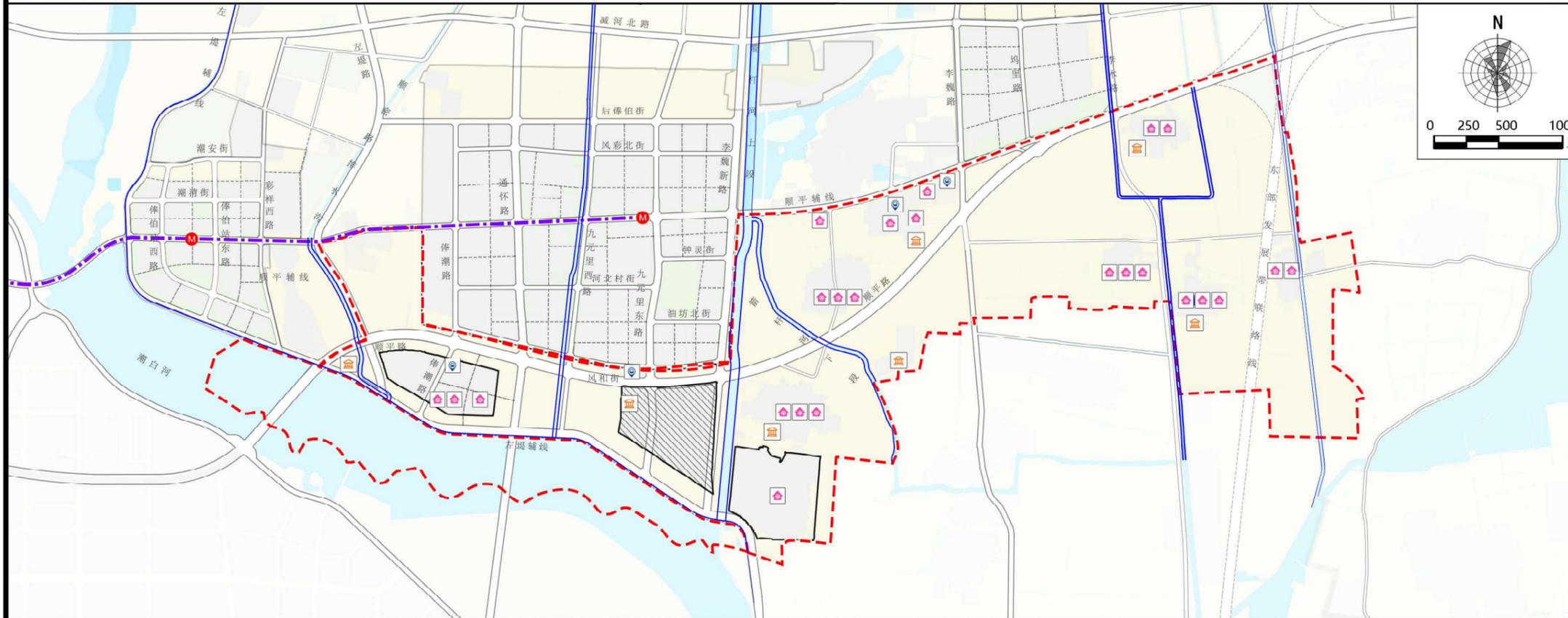
三、关于公共空间的适应性规定

(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。

- | | | |
|--------------|--------|--------|
| 街区边界 | 河道上口线 | 公共服务设施 |
| 城镇开发边界 | 交通设施 | 市政设施 |
| 公园绿地 | 城市安全设施 | M15号线 |
| 水域 | 战略留白用地 | |
| 城乡建设用地(不含道路) | | |
| 其他非建设用地 | | |

图例



图例

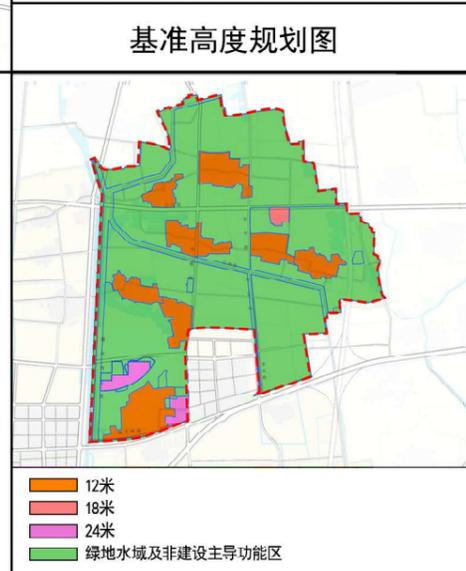
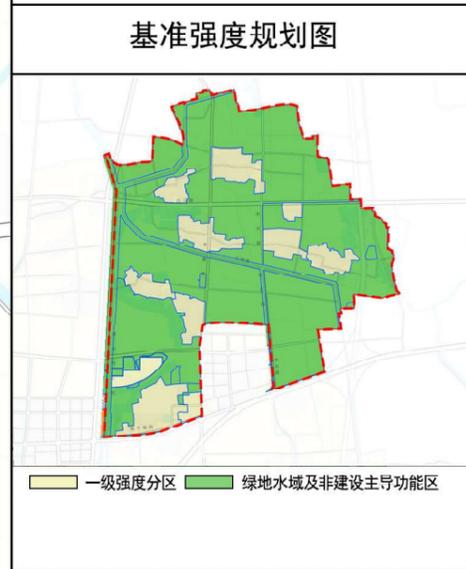
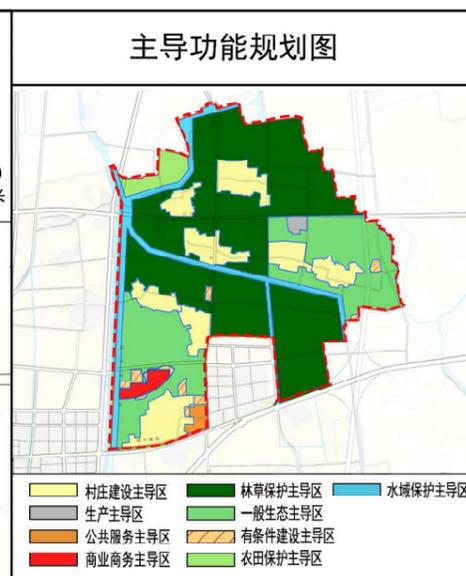
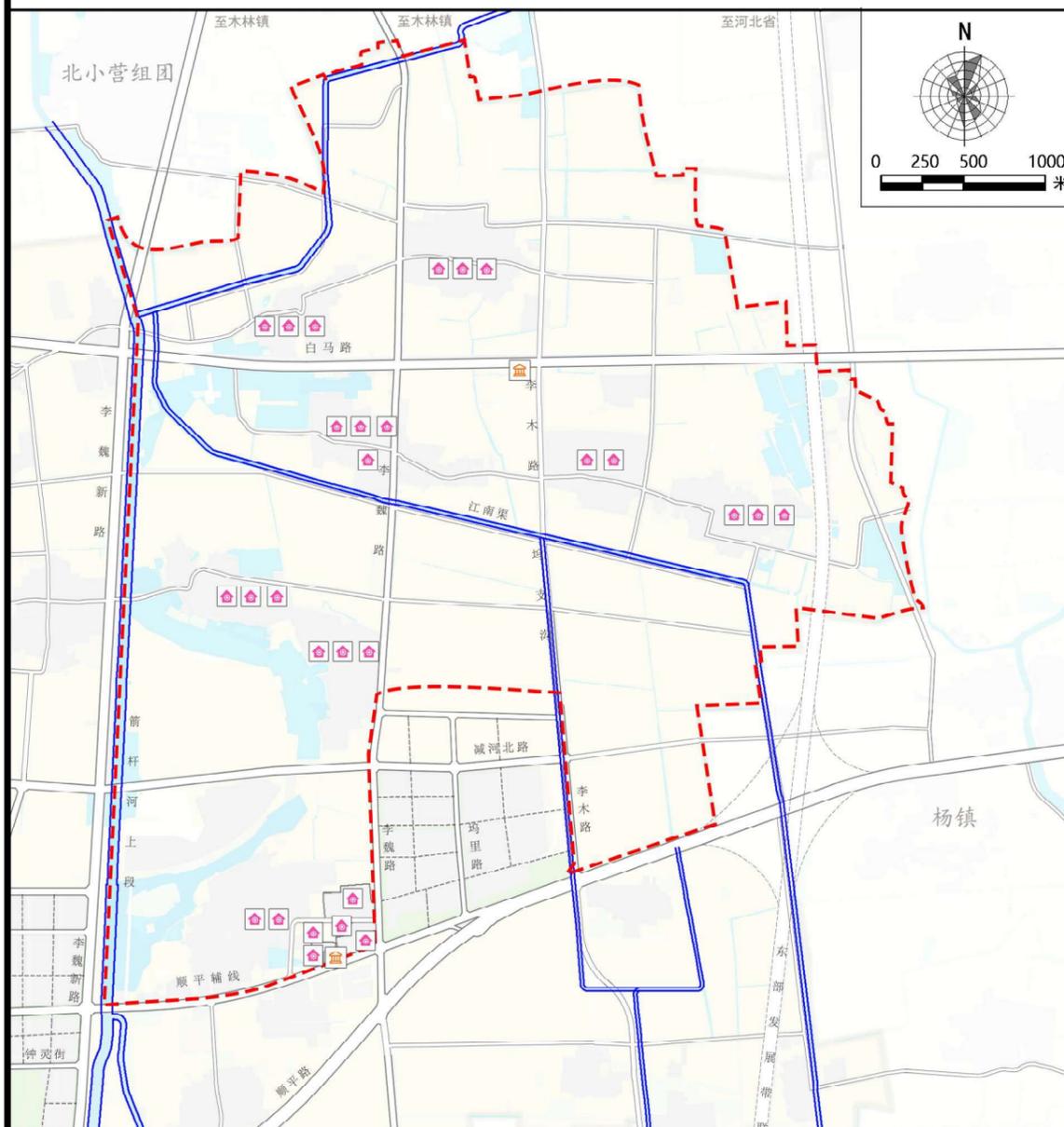
街区边界	地铁15号线
城镇开发边界	轨道站点
水域	河道上口线
城乡建设用地(不含道路)	公共服务设施
其他非建设用地	交通设施
战略留白用地	市政设施

适应性规定

一、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、城乡建设用地面积、战略留白用地面积总量，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”。

二、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面积不减少。
 (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。

三、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。



适应性规定

一、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、城乡建设用地面积、战略留白用地面积总量，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”。

二、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面积不减少。
 (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。

三、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。

