

**北京顺义区马坡组团 SY00-0901 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

**北京顺义区马坡组团 SY00-0901 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。本次编制的马坡组团 SY00-0901 等街区位于顺义新城中心区，是顺义新城政务中心及公共服务中心，是展示新城形象的重点地区。为贯彻落实北京城市总体规划和顺义分区规划，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，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了《北京顺义区马坡组团 SY00-0901 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，立足首都战略定位、加强“四个中心”功能建设，牢牢把握平原新城的功能定位，落实分区规划对马坡组团“展示新城形象的政务和公共服务中心，产城融合的高端功能区，生态宜居的魅力新城组团”的规划要求。以优化三生空间布局、统筹城乡发展、引导产业转型升级、补足三大设施短板、展现新城中心形象为重点，指导规划区域未来各项城市建设的工作任务逐步落实。

北京顺义区马坡组团 SY00-0901 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 总量管控目标.....	2
第四节 综合指标体系.....	2
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 整体空间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.....	10
第六节 建筑空间.....	11
第七节 生态空间.....	12
第八节 轨道一体化管控及轨道微中心.....	13
第九节 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 产业发展.....	14
第三节 公共服务.....	15
第四节 综合交通.....	16
第五节 市政设施.....	18
第六节 海绵城市.....	21
第七节 城市安全.....	22
第八节 定线与竖向.....	24
第九节 地下空间.....	24
第十节 城乡统筹.....	25

第十一节 区域评估.....	25
第十二节 地名规划.....	26
第十三节 无障碍设施.....	28
第十四节 智慧城市.....	28
第五章 规划实施.....	30
第一节 实施策略.....	30
第二节 实施保障机制.....	31
第三节 规划适应性规定.....	32

总 则

第1条 规划背景

为全面贯彻党的二十大精神和习近平总书记视察北京重要讲话精神，深化落实《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”），充分发挥顺义区在首都城市空间结构中作为“多点”之一的重要作用，加强引导全区高质量发展，提升城市综合服务水平和公共空间品质，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组织编制《北京顺义区马坡组团 SY00-0901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，指导规划区域建设、发展、管理的基本依据。

第2条 规划范围

本次规划范围位于顺义新城中部，东至潮白河、南至城北减河与仁和镇、西至高丽营镇、北至牛栏山镇，包括SY00-0901、SY00-1001、SY00-1101、SY00-1201、SY00-1301五个建设主导街区及SY00-4001、SY00-4101、SY00-4102、SY00-4103、SY00-4104、SY00-6101、SY00-6102七个生态复合街区，自西向东依次为生态保育区、产业发展区与生活服务区，总用地面积约3732.2公顷。

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12个街区。其中SY00-0901、SY00-1001、SY00-1101、SY00-1201、SY00-1301街区为建设主导街区，SY00-4001、SY00-4101、SY00-4102、SY00-4103、SY00-4104、SY00-6101、SY00-6102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，共划定100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 总体战略

第一节 功能定位与发展目标

第4条 功能定位

深化落实顺义分区规划对马坡组团的定位要求，依托自身区位条件、产业基础、生态环境等资源优势，坚持民生优先，提高民生保障和公共服务供给水平；坚持绿色发展，推动产城有机融合发展。总体定位为：品质引领的新城政务门户，协同发展的创新产业高地，城乡互融的滨河魅力家园。

第5条 发展目标

打造活力创新、产城融合、城绿相依的魅力新城组团。

综合功能全面升级。结合区级政务中心、文体中心、新城级商业中心建设，完善区级服务功能、增强地区活力；均衡城镇、村庄地区设施体系，补齐教育、养老设施缺口，逐步改善建成区居民生活环境，营造和美乡村。

产业结构持续优化。引导马坡聚源工业用地向创新型、智慧化转型；深化总部金融、科技研发、产业配套的功能定位，与周边金融功能产业园差异化发展；村庄地区依托现有农田资源，向高质量、小而精的产业方向提升。

生态环境修复改善。利用低效集体产业用地复垦或还林，严守耕地保护空间，增加林木覆盖率，助力实现全市楔形生态空间；利用沿街绿带与生态要素连接，融合城绿空间。

第二节 功能疏解与承接

第6条 增强综合服务能力，承接中心城区人口疏解

马坡组团作为顺义新城中心区重要组成部分，是承接北京中心城区功能及人口疏解的重要承载地，组团内统筹公共服务设施需求，利用存量更新资源、新增资源补齐设施短板；提升城市综合服务水平及公共空间品质，合理配置居住功能，在保障村民回迁安置、本地人口住房需求的基础上，为中心城区人口疏解提供优质的居住空间。

第三节 总量管控目标

第7条 严格落实管控规模，提高城市发展质量

严格落实总体规划、分区规划指标管控要求，将街区指引确定的人口、用地、建筑规模等指标细化落实。

至 2035 年，规划常住人口规模约 14.6 万人，规划范围内可承载的就业岗位约 10.7 万个。规划城乡建设用地面积约 1539.5 公顷，规划总建筑面积上限约 1228.5 万平方米。

第四节 综合指标体系

第8条 建立综合指标体系

本次规划按照总体规划和分区规划指标管控的要求，结合本地区的发展需求，构建街区控规综合指标体系，包括规模结构、绿色生态、民生共享、便捷交通、基

础保障、文化景观，共6大类。

第五节 整体空间结构

第9条 构建“双轴联三心，两廊串四区”的整体空间结构

落实总体规划、分区规划中顺义新城多组团城市空间结构及空间管制要求，加强三生空间融合布局，形成“双轴联三心，两廊串四区”整体空间结构。

1. 双轴：沿顺安路构建南北向宜居宜业发展轴，向南连接仁和组团，向北连接牛栏山组团；沿白马路、马坡大街打造东西向产业发展联络轴，是马坡组团产城融合、城乡协同的重要联系纽带。

2. 三心：以区政府、区政务服务中心为依托，建设展示新城形象的行政办公中心；以区级文化中心、体育中心、体育公园为依托，建设街区综合服务、特色活力的文体中心；建设现代、集约高效的新城级商业中心。

3. 两廊：潮白河生态景观廊道，依托潮白河良好的生态环境优势，发挥生态景观功能，强化与周边组团的生态联系，提升马坡组团景观环境；小中河生态景观廊道，以小中河生态绿廊为依托，强化平原生态景观及屏障功能，加强乡镇地区生态管控，避免城市开发建设的无序蔓延。

4. 四区：依托发展功能，形成生态宜居片区、创新产业片区、美丽乡村片区、绿色生态片区。

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 刚性传导，落实两线三区管控要求

充分衔接分区规划和街区指引要求，规划范围内总用地规模 37.3 平方公里，其中集中建设区面积约 13.6 平方公里，限制建设区面积约 11.8 平方公里，生态控制区面积约 11.9 平方公里。

第11条 严守底线，落实生态要素红线管控

牢牢守住城市安全底线，严格落实生态保护红线、永久基本农田及其储备区等要求。马坡组团内涉及永久基本农田 233.1 公顷（约 3496 亩），永久基本农田储备区 84.9 公顷（约 1273 亩），生态保护红线 204.1 公顷。

第12条 优化结构，促进三生空间合理布局

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。规划范围内规划城乡建设用地 1539.5 公顷（含预留城乡建设用地指标约 9.7 公顷），特交水建设用地 287.1 公顷，非建设用地约 1915.4 公顷。

坚持“生活空间宜居适度、生产空间集约高效、生态空间山清水秀”的原则，严格保障城市公共利益，合理规划居住用地、产业用地、三大设施用地。

第13条 细化功能，加强主导功能分区引导

立足马坡组团目标定位，结合组团内空间结构和规划实施情况，合理划定主导功能分区。鼓励功能复合、形成活力核心，塑造有创新活力的城市空间。规划范围内共划分 15 类 100 个主导功能分区，包括居住主导区、公共服务主导区、基础设施主导区、研发生产主导区、生产主导区、商业商务主导区、混合功能主导区、村庄建设主导区、特殊功能主导区、有条件建设区、林草保护主导区、水域保护主导区、农田保护主导区、一般生态主导区、一般农业主导区。

第二节 建筑规模管控与基准强度分区

第14条 加强建筑规模管控

结合总体功能定位，明确规划范围住宅建筑规模上限为 676.1 万平方米，产业建筑规模上限为 397.0 万平方米，三大设施建筑规模下限为 115.1 万平方米，其他建筑规模约 40.3 万平方米。

第15条 合理确定基准强度分区

统筹规划空间结构、城市设计要求、交通支撑条件、配套设施水平、环境影响等因素，将各主导功能分区划分为一级、二级、三级、四级基准强度分区。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开发强度按照相应的功能进行管制。

第16条 流量管控，构建指标流量池

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，加强建筑指标流量管控，统筹街区规模资源，建立建筑规模指标池。在满足规划相关法律法规要求的前提下，结合项目实际建设需求、建设时序，指标池在组团范围内整体统筹，优先保障近期重点项目，按需释放，随项目审批动态落实。本次规划范围内建筑规模分为“存量规模”“三大设施规模”“发展资源规模”三部分。

发展资源规模中，在优先保障重点项目建筑规模基础上，设立建筑规模指标流量池，引导指标精准投放。

第三节 整体空间形态与基准高度分区

第17条 合理确定基准高度分区

规划统筹考虑城市天际线、景观视廊及重要公共空间构建等因素，按照分区规划对顺义新城基准高度的要求，结合现有建筑群体组合布局划定基准高度分区，规划范围内突出节点塑造，形成疏朗开阔的建筑空间、错落有致的城市天际线，共划定9米、12米、18米、24米、30米、36米、45米、60米、80米共九类基准高度分区。主导功能分区内，超过85%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）的建筑高度指标上限应小于等于该主导功能分区的基准高度。

在满足以上总体高度控制要求的前提下，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，以塑造丰富的城市形象。

第三章 特色塑造与设计引导

第一节 整体景观格局

第18条 构建“一环两轴、六心六片”的整体景观格局

落实分区规划空间结构与风貌管控要求，基于街区生态格局、主导功能、蓝绿空间与建筑群体、公共活动中心等规划要素，强化“一环两轴、六心六片”景观结构，构建融合城乡、统筹全域的景观格局体系。

一环为围绕马坡建设街区生态空间构成的生态绿环，提升绿环生态及景观价值，塑造内部蓝网绿网、外围田林环绕、城市与自然有机融合的水绿城市形象。

两轴为南陈路田园风光展示轴与白马路城乡风貌融合轴，统筹塑造沿线建筑与景观界面，融入顺义新城整体空间架构。

六心为基于标志性建筑群体及公园形成的六大景观核心。

六片为基于各街区所处的生态环境及风貌特征划分的六个风貌片区，分别为智慧科创风貌区、商业休闲风貌区、品质宜居风貌区、综合服务风貌区、绿色生态风貌区、原乡生活风貌区。突出马坡组团城市、乡村与生态空间相间的特征，构建融合城乡特色的景观风貌基底。

第二节 重点地区布局与要求

第19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，并依据分区规划提出的马坡组团核心功能区划定为三级重点地区的要求，划定以下三个城市设计重点地区，分别为二级重要河道滨河地区、二级重点功能区、三级重点功能区。

第20条 商业中心管控要求

商业中心是展现顺义新城形象与整体风貌的重要窗口，重点突出滨水岸线活力，塑造特色鲜明的慢行体系，强化滨水建筑设计与界面管控，构建观水视廊，形成蓝绿融合、城河相接的风貌特色。

1. 空间形态

建设“融合生态、开放共享”的风貌形象。引导潮白河西岸形成前景临水建筑尺度宜人、远景建筑错落有致的滨水城市天际轮廓。建筑以裙房加塔楼形式布局为主，鼓励平面混合和立体混合布局，将服务功能渗透在不同功能区。

2. 文化与风貌

落实上位规划对于商业中心滨水活力风貌区的定位，强化滨水体验场所营造，延续坡屋顶、低层高密度的滨水风貌特征，塑造蓝绿交织、富有文化特色的潮白河滨水活力空间。

3. 公共空间与景观

围绕潮白河水岸及西侧滨水空间，打造商业中心公共空间景观体系，控制视线

廊道，塑造城市多元形象。

4. 街道空间

构建交通主导类、综合服务类、生活服务类、静稳通过类、特色类共五种类型街道空间，明确街区内不同功能道路的断面空间划分，完善绿道体系，提升街道活力。

第21条 政务中心管控要求

政务中心地区是落实分区规划新城中心发展要求、展示顺义新城风貌的重要区域。该地区部分为现状建成区，需协调已建区域建筑风貌，结合风貌分区管控要求，整体提升政务中心风貌与环境品质。

1. 空间形态

塑造“庄重有序、便捷宜人”的新城政务中心形象。通过错落式的建筑组织方式，弥合场地现状居住建筑与行政办公等建筑之间的高度落差，并以区政府办公楼为制高点，形成沿潮白河高度起伏节奏清晰的天际线轮廓。

2. 文化与风貌

政务中心区以保留建筑为主，新建建筑形象需符合原有建筑气质，强化行政中心轴线关系。新增建筑控制体量以围合式及半围合式为主，高点沿复兴西街-复兴中街-复兴东街前后错落，强化门户形象。

3. 公共空间与景观

围绕减河水岸及北侧滨水空间，打造政务中心公共空间景观体系，包含水系岸

线、滨水空间、绿色空间、景观节点、视线廊道等管控内容，并对重要界面进行一体化设计导控。

4. 街道空间

包含交通主导类、综合服务类、静稳通过类、特色类共四种类型街道空间，新建道路横断面的路权分配需向慢行交通倾斜。

第22条 文体中心管控要求

文体中心作为顺义新城重要的城市形象节点，应突出地标特征，在建筑形态、公共空间上形成鲜明特色，以简洁明快设计语言构建顺义新城的城市地标，整体形态上要打造视觉吸引点、时尚感与科技感，展示新城形象特征。

1. 空间形态

塑造“特色鲜明、活力多元”的公共文化地标形象。结合城市更新，优化地区空间形态。沿顺安路、马坡大街两侧建筑可适度提高建设高度，整体形成明快活泼的天际线节奏韵律。

2. 文化与风貌

文体中心以新建建筑为主。建筑色彩以银灰色调为主色调，文化建筑注重建筑的现代性。建筑材质选取玻璃、金属等材质，体现文体建筑的时尚品质；丰富西侧科研办公区域的屋顶形式，与东侧体育建筑形成呼应，鼓励花园式屋顶绿化，应采用本地常用植物，减少维护成本。

3. 公共空间与景观

以结构性绿化联通周边地块，将文体中心区域与西侧街区联通，构建完整的公共活力脉络。建立景观视廊，丰富建筑空间与公共空间之间的互看关系。融合游憩服务设施与体育设施，构建完整的公共活力功能体系。

4. 街道空间

包含交通主导类、综合服务类、生活服务类共三种类型街道空间。加强内部街道对公共空间、公园景观、集散广场的衔接作用，将机动车交通与步行、骑行合理分流，为市民搭建便捷、高效、安全的出行体系。注重城市品质的营造，结合公共空间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 落实上位规划历史文化遗产结构

本次规划范围临近古北口大道交通要地，东侧紧邻潮白河，在顺义分区规划提出的“一河一山、一道三城”的历史文化保护整体格局中，处于潮白河水文化与古北口大道历史文脉的交汇之地。规划应进一步强化潮白河文化、御道文化两类文化特征，传承地域文化脉络。

第24条 延续潮白河历史文脉

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，结合景观长廊、文化园、文化展览馆等项目，强化历史文化、自然文化的保护与利用。

第25条 彰显古北口大道文化底蕴

加强古御道文化与绿色空间的融合，在绿色空间规划布局和设计中考虑植入小品、雕塑等历史元素，并结合文化设施，融入文化展览、文艺展演等活动，展示古道文化魅力。

第四节 蓝绿空间

第26条 构建布局均衡、功能多元的游憩绿地体系

统筹新建和更新板块，连通集中建设区内外的绿色空间，通过精细化设计引导公园绿地、景观游憩绿地建设，优化街区绿色空间布局，满足城市居民的休闲游憩需求。包括城市综合公园、社区公园、游园、小微绿地、郊野公园、铁路两侧绿地空间。

第27条 塑造田林环绕、有机融合的绿道体系

按照市级绿道、区级绿道和社区级绿道三个层级进行控制，各级绿道相互连通，形成有机整体。

根据绿道所处区域的景观环境特征差异，将绿道分为滨水游憩绿道、森林景观绿道、郊野田园绿道、人文景观绿道、公园休闲绿道等五种类型。滨水游憩绿道以展现优美灵动的滨水风光、塑造活力水岸为特色；森林景观绿道以高大乔木为主，体验森林之美；郊野田园绿道以展现田园风光、乡间野趣为特色；人文景观绿道串联各类人文景观资源，集休闲、游憩、健身为一体；公园休闲绿道主要围绕公园景点而建，满足不同人群的休闲需求。

绿道选线应优先利用现有资源，充分考虑城乡居民的休闲使用需求，适当兼顾绿色出行的需要。并与城市交通系统、慢行系统、换乘系统进行有机衔接。

第28条 营造活力多元的滨水空间

在确保城市防洪安全的前提下，结合用地功能，兼顾水岸空间特征与人文活动特点，开展滨水空间一体化设计，在确定滨水空间类型的基础上，明确对水体岸线、视线廊道及滨水地块层面的规划要求。

合理组织近、中、远距离观赏水岸景观的视线通廊。近景在亲水平台、滨水漫步道等区域有良好的视野，灌木成团、成簇种植，防止遮挡视线；中景确定在人行道、自行车道等慢行步道的人群，经过时可以看到水面和近水处的活动；远景主要为邻近街道的人群，乘车或者步行经过时，避免行道树和绿化景观遮挡视线，使城市公共空间与河道水系形成良好的视觉联系。

滨水空间建议不在河道、渠道上开口内设置阻碍行洪的永久设施，不宜设置深入河道的栈道和景观平台等永久设施。

第29条 构建多级调蓄海绵体系

依托潮白河、小中河、减河与规划公园绿地体系，构建由生态河道、集水绿廊、雨水花园、绿色建筑、透水铺装等组成的多级海绵绿网，加强城市径流源头控制，提升雨水综合调蓄能力。结合社区公园设置雨水花园，利用植物截流、土壤渗滤净化雨水，减少污染。结合道路两侧绿带景观设计，由规模化海绵设施组建集水绿廊，利用道路沿线绿地建设洪水暂时滞留带，净化雨水并下渗补给地下水。在满足防洪要求前提下，河流两侧建设湿地雨水蓄滞生态基础设施，保障河道行洪能力。

第30条 防洪及河湖水系规划

1. 规划标准

规划范围位于顺义新城范围潮白河防洪、防涝分区内，规划防洪河道治理标准采用 50 年一遇，防涝标准采用 20 年一遇。

规划范围内潮白河为防洪河道，潮白河按照 50 年一遇标准筑堤，且新城段河道右堤按 100 年一遇洪水不漫堤标准进行校核；小中河、城北减河为排涝河道，新城段按照 50 年一遇洪水设计、其他段按照 20 年一遇洪水设计。

2. 规划河道功能

衔接《顺义区市政基础设施专项规划》，潮白河规划功能定位为防洪排水兼风景观赏功能，小中河、城北减河规划功能定位为排水防涝兼风景观赏河道，七干渠继续保留其输水功能。

3. 防洪工程布局

衔接《顺义区市政基础设施专项规划》，规划范围内上游洪水主要来自潮白河，为保障马坡组团防洪安全，需要对潮白河洪水进行控制。

根据《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》，潮白河流域的上游洪水主要靠密云水库和怀柔水库控制，目前两水库已按照规划标准建成，可有效控制潮白河上游洪水。同时规划于左堤路东侧、潮白河西岸按照标准筑堤，通过堤防保护西岸建设区防洪安全。

4. 蓄洪区规划

衔接《顺义区市政基础设施专项规划》，范围内不涉及蓄滞洪区。

第五节 街道空间

第31条 道路功能与路网断面

根据街道两侧的用地功能，兼顾交通通行和人对街道生活的体验要求，将本次规划街区内道路划分为交通主导类、综合服务类、生活服务类、静稳通过类和特色类 5 种道路功能类型。新建道路横断面，应结合行道树池、公交场站及沿街建前空间，预留共享单车划线停放区设置空间，落实《城市道路空间非机动车停车设施设置规范》（DB11/T 2112-2023）等相关标准，规范道路内共享单车停车。

交通主导类街道主要为城市主干路。以高效通畅为目标，优先保障交通效率，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，分隔机动车和非机动车交通；设有辅路的路段，辅路应按非交通主导类进行设计。

综合服务类街道包括城市主干路或次干路，以活力有序为目标，充分满足人的公共活动需求，有序组织各类交通流线。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，人行道和非机动车道营造尽量多的林荫；鼓励沿街建筑首层设置商业、文化等设施，形成连续的积极界面；鼓励结合建前空间延展商业休闲功能，鼓励设置文化展览等临时展示空间，增加街道特色与互动性。

生活服务类街道以宜人舒适为目标，优先考虑人的出行、休憩与交往需求；沿街以生活服务功能为主，界面连续；通过景观步道串联；完善过街安全岛及智能标识，提升过街斑马线辨识度，营造安全通行环境。

静稳通过类街道沿街建筑以学校、医院、社区为主，界面相对封闭，路侧以高大乔木形成林荫街道，弱化道路噪音、尾气污染等干扰；保障慢行连续舒适，鼓励设置街角广场，营造层次丰富、空间内聚的视觉景观效果，其断面形式一般为一幅路。

特色类街道以滨水景观道路为主，应注重城市道路与绿道的衔接、道路景观与滨水空间的融合，一体化设计道路与驳岸空间，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，断面形式设为一幅路。

第32条 构建三类特色慢行路径

结合道路功能和绿道规划，利用设置自行车专用道、机非隔离带、细化路口渠化空间等措施，建立系统性强、通达性好、安全性高且相对独立的步行和自行车系统。结合功能布局，构建河滨生态绿道、林荫游憩绿道、城市休闲廊道三类特色慢行路径。

河滨生态绿道强化慢行空间与水体的联系，进行一体化设计，通过串接创意文化、生态和公共服务节点，塑造为未来街区形象展示和生态公共休闲的亮点。

林荫游憩绿道通过遴选景观条件较好的街巷空间，结合游憩运动设施，关注激发不同功能主题片区间的活力，并结合绿植降低车行对慢行系统的影响。

城市休闲廊道依托绿地布局，在组团之间构建串联生态公园、社区服务、体育设施等功能的城市漫步休闲廊道，提升临绿慢行空间可达性。

第六节 建筑空间

第33条 划定六大风貌片区，引导新老建筑风貌协同

按照上位“生态城市风貌区”和“滨水活力风貌区”定位，重点突出马坡街区政务中心形象、公共服务和居住功能，以现代简洁、浅色明亮为核心特征，营造多样化、贴近人需求的空间品质特色。

1. 智慧科创风貌区

体现方正简洁、现代气息的风貌特色。新建片区建筑形象现代、简洁，尺度肌理整齐，塑造现代简约、绿色生态的产业空间形象。对已建片区老旧厂区进行更新，营造方正简洁、绿色环保的厂区新形象。建筑色彩建议以冷灰蓝色系为主调色，辅以冷黄褐色系或冷灰褐色系。

2. 商业休闲风貌区

体现灵活开放、科技生态的风貌特色。新建片区空间组织形式复合多元，低层临水建筑鼓励采用坡屋顶或平坡结合屋顶，可设置屋顶花园，延展商业空间。已建片区主要为现状居住建筑与公共建筑，重点提升环境品质和外立面形象。建筑材质选取环保、新颖、简约别致的玻璃、金属板、石材等，彰显滨水风情与时代特色；建筑色彩以浅色系为主，其中灰白、米色为基调色，浅蓝、蓝灰为辅助色；低层临水建筑鼓励采用坡屋顶或平坡结合屋顶，可设置屋顶花园，延展商业空间。

3. 品质宜居风貌区

体现温暖简洁、宁静怡人风貌特色。新建居住片区立面建议采用真石漆、石材、面砖等主要材质，局部采用金属、玻璃、仿木材质，花园式商业街立面选用仿木、

木材、玻璃等主要材质，塑造通透轻盈、现代气息浓厚的商业氛围，居住建筑色调主要采用米色和浅灰色调，商业街建议采用褐色、浅蓝为基调色。回迁安置片区建筑材质建议采用真石漆、面砖等主要材质，建筑色彩建议以米色、浅黄为主色调，点缀深红、深褐色，打造温馨雅致的居住环境。对已建区建筑风貌进行导控，美化社区围栏，打造互动化的活力场所，设置金属材质的外挂花池，鼓励居民种植本地花卉，在人群聚集处增设互动设施，如屏幕、艺术装置，增加空间趣味性。

4. 综合服务风貌区

体现简约包容、大气稳重风貌特色。新建片区重点塑造政务办公片区与文化体育中心，行政中心建筑方正简约，体育馆活泼圆润，展现街区创新多元的风貌形象。已建片区现状居住建筑、公共建筑重点提升环境品质和外立面形象。体育馆建筑以玻璃、金属为主要材质，塑造活力灵动的建筑形象，建筑色彩建议以银灰色为主调色，辅以浅绿、深蓝点缀。

5. 绿色生态风貌区

体现自然灵动的风貌特色。在满足区域生态功能要求的基础上，重点导控水、林、田以及建筑构筑物风貌特色。依托生态本底，植入公共活动空间、游憩设施，营造人与自然和谐共处的活力公共空间。保留建筑建议更新，对建筑外墙面进行定期清洗和粉饰。新建景观建筑鼓励采用玻璃、涂料、木材等材料，突出景观建筑的灵动轻盈之感。构筑物色彩建议以中明度、中艳度的暖色系为主。景观步道色彩建议以灰色系、暗红色系、木色为主。

6. 原乡生活风貌区

体现清新质朴、野趣休闲的风貌特色。重点导控林田空间与村庄院落两类风貌。

强化林田生态格局，通过生态斑块间隔，形成丰富多样的田园空间类型；选择多样树种搭配种植，改善林地景观层次；结合机耕路、田埂路、农村道路、乡村公路等道路两侧零散空间，种植乡土草本花卉及具有观赏性的农作物，形成清新质朴的田园边界；引入观光栈道与艺术雕塑小品等装置，提升林田景观效果。延续现状村庄合院肌理，建筑色彩需与村庄整体建筑色彩关系的统一协调，避免采用高纯度建筑色彩；建筑材质以当地的石材、砖材等材料为主。

第34条 塑造第五立面，增强空间可识别性

马坡组团兼有建设主导街区与生态复合街区，在临近生态复合街区的地方，第五立面建议采用平坡结合或者玻璃屋顶，与自然环境和諧统一。对于体现城市形象的中心地段，宜采用平坡结合的屋顶形式。强化新建建筑第五立面的空间可识别性。优化已建区域第五立面，构建多样化的生活空间。引导现状平屋顶增加屋顶绿化及屋顶铺装，鼓励延展垂直空间，设置可促进邻里社交的亭台楼阁。

第七节 生态空间

第35条 整合绿色生态空间，凸显城乡特色风貌

按照《北京市生态安全格局专项规划(2021年—2035年)》、《北京市国土空间生态修复规划(2021年—2035年)》等专项规划要求，优化马坡组团生态空间格局，重点提升生态复合街区生态系统的服务能力。

严守耕地和永久基本农田保护红线、优化耕地空间布局。结合耕地占补平衡，对减量用地进行复垦，还原绿色生态空间，保护城乡特色风貌。强化高标准农田建设，改造中低产田，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，优化耕地空间布局。

通过生态修复，构建林地保护体系。加强河流沿岸以及京密路、白马路等过境交通沿线绿化，形成绿色空间生态走廊。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，通过转型升级，增加生态服务功能。提升林地质量与功能效益，优化林分结构和树种组成，科学有序推进退化林修复。对于立地条件较差、生态极度脆弱、不具备修复和改造条件的退化林，加强封育保护。对于立地条件较好、具备修复和改造条件的低质低效林，科学采取补植、抚育等综合措施，提高森林生态系统的完整性和稳定性。强化林地的管护和经营，推进补植补造、修枝整形、移植间伐以及林业有害生物防治等基础养护工作。

加强生物多样性保护，促进生境恢复。为周边街区提供生物多样性的绿色空间，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防控体系。将建设主导街区通过绿带、绿廊与生态复合街区的大尺度开敞空间相连通，增强生境斑块的连通性，保障生物觅食、活动和迁徙廊道畅通。

加强水域保护，发挥滨水空间的景观作用。依托自然河道与公园绿地系统，构建由生态河道、集水绿廊、雨水花园、绿色建筑、透水铺装等组成多级海绵绿网，加强城市径流源头控制，提升雨水综合调蓄能力。在满足防洪要求下，增加河道纳洪能力，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。结合道路两侧绿带，增设集水绿廊，运用道路边缘绿化作为洪水暂

时滞留带净化雨水，并下渗补给地下水，构建多维海绵体系。

第八节 轨道一体化管控及轨道微中心

本次规划范围内不涉及轨道微中心。

第九节 社区会客厅

第36条 塑造功能齐全、高效舒适的社区会客厅

马坡组团内共布局社区会客厅10处。在建成区内结合实际需求评估，挖潜用地资源布局；新建区内遵循5分钟步行距离的服务半径要求，结合规划居住主导功能区布局。

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周边绿地进行一体化设计。

第四章 专项统筹

第一节 居住提升

第37条 明确住房供应任务与重点

本次规划落实街区指引对人口规模总量的控制，统筹“职与住”的关系，明确住房建设需求总量和结构，促进区域内职住平衡发展，有序推动城镇化村庄安置工作。

第38条 老旧小区综合整治与更新

规划范围内涉及老旧小区共 2 处，其中一处已完成改造工作，一处正在进行改造。本次规划从“六治七补三规范”方面对老旧小区改造进行引导，完善配套设施、消除安全隐患，提升居民生活的幸福感。

第39条 建设配套健全的完整社区

针对现状保留住房，对所在社区的各项公共服务设施和便民商业服务设施进行评估，结合居民实际使用需求，按照完整社区标准，配建医院、学校、养老服务机构等，对居住空间进行织补和功能更新，逐步完善社区公共服务短板。

提高装配式建筑在新建商品住房中的比重，严格落实总体规划及《北京市人民政府办公厅关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2022〕16号）相关要求，大力发展绿色建筑。将新建居住区打造为绿色居住区。

针对保留村，推进村庄环境整治，坚持“清脏、治乱、控污、增绿”，清理乱

堆乱放，拆除私搭乱建。

第40条 统筹安排村庄安置工作

保障村庄安置工作，本次规划范围内拟城镇化村庄安置房选址SY00-1201街区南部。

第41条 加强保留村庄宅基地建设管控

严格按照《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见（京政发〔2020〕15号）》《顺义区关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理办法（试行）》加强宅基地建设管理。

第二节 产业发展

第42条 引导工业区转型升级

引导聚源工业用地从传统工业向智能制造工业转型，重点发展创新制造产业。保留现状发展较好的国有用地产业项目，引导现状闲置、经济效益低、土地使用不集约的国有用地产业项目及集体产业升级。通过统筹存量与增量空间，分类引导用地实施。

以全要素评价为抓手加强产业准入、监管机制，分类引导用地实施，国有用地鼓励自主更新，优先利用用地内拆迁规模集中建设，经评估符合要求后，可投放指标池指标，渐进式推动用地更新。

第43条 完善金融产业体系

围绕全区金融发展空间布局，规划范围内拟打造金融总部集群聚集地、非首都功能疏解金融要素承接地、外埠进京金融机构承载地，重点以金融综合服务、金融特色展示、地方金融监管等服务功能为主。聚集创新型企业 and 金融机构，加速引进总部型金融机构、金融信息及数据交易类机构、行业龙头机构，打造产业活力核心。

第44条 补充都市服务业，提升城市综合服务能力

以实现金融产业聚集区为目标，落实新城级商业中心功能，补充商业服务业设施，弥补现阶段商业建设滞后、建成区活力不足的问题。

第45条 挖潜农业和生态资源，发展现代农业

在现状生态园项目基础上，进一步发展农事体验、田园观光、科普教育、美食餐饮、乡村度假等休闲农业，扩展发展模式，提升服务质量。利用集中连片的林业用地开展经济植物种植，规模化发展林下经济，实现高效、高产、高质量的农业生产。

第三节 公共服务

第46条 构建多元公共服务设施体系

充分考虑“工业+居住”“村庄+城镇”的差异化发展特色，建设涵盖产业服务、人才服务、城乡村民、城镇居民的全方位特色公共服务系统。面向居（村）民，构建民生保障生活服务配套体系，提供基础教育、公共文化、公共体育、医疗卫生和社会福利类服务设施，提供市区级、街道级、社区级多层次服务保障，打造令人向

往的品质生活新高地，满足人民多层次多元化需求。

第47条 综合保障区域发展需求

全面落实总体规划、分区规划及街区指引相关要求，结合北京市和顺义区基础教育、医疗卫生、养老、公共文化、公共体育等专项规划的目标、标准、布局原则等要求，在现状设施基础上，分析实际需求，按照规划常住人口为14.6万人进行核算，同时考虑拓展就业集中地区的公共服务设施配置，适当预留规模。在建成区内挖潜用地资源，拓展现有设施利用方式，推动服务能力整体提升。

第48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，按照“15分钟服务圈”要求，选择人流密集、交通便利的位置布局党群活动中心。

第49条 基础教育设施布局

全面推进教育现代化向更高水平迈进，增加教育资源投入，提升基础教育质量。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，按照规划人口并考虑1.3倍保障系数核算幼儿园、小学、初中、高中班数需求，完善教育用地布局。

第50条 医疗卫生设施规划

构建与顺义区经济和社会发展水平相适应，与居民健康需求相匹配，覆盖城乡服务均等的健康服务体系。以现有医疗卫生设施为基础，结合人口空间分布，完善基层医疗卫生机构配置，实现社区一刻钟服务圈全覆盖。

本次规划统筹考虑居住、就业人口需求，依据《顺义区医疗卫生设施专项规划（2017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）要求，按照规划常住人口为保障基数，配置医疗卫生设施用地布局。

第51条 养老设施规划

坚持老有所养、弱有所扶，立足“9064”养老服务发展目标，全面建成“养老服务指导中心+机构养老设施（养老照料中心）+社区养老服务驿站”的养老服务设施网络。依据分区规划和《北京市居住公共服务设施配置指标（2015年）》，按照组团规划常住人口，同时考虑1.2倍保障系数，配置养老设施。千人养老机构床位数至2035年提高到9.5张。

第52条 公共文化设施规划

秉承文化示范引领、传承与创新并重的发展理念，落实总体规划、分区规划和街区指引要求，推进公共文化设施建设，统筹考虑区级公共文化设施，均衡布局基层公共文化设施、逐步引导设施开放共享，提升带动周边区域公共文化服务水平。

鼓励学校、企事业单位文化设施向社会开放，扩大公共文化服务有效供给。创新服务方式，加强流动服务和数字服务，借助互联网、移动通信网和现代网络技术，提供内容丰富、形式多样的公共文化产品和服务，结合15分钟服务圈均衡设置基层公共文化设施，实现基本公共文化服务标准化、均等化和数字化。

第53条 体育设施规划

坚持以人为本的大健康理念，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，依据《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），形成层次丰富、多元共享、惠及大众的公共体育设施网络，城市级、区级设施用地达到人均0.35-0.48平方米，街区级、社区级体育设施用地达到人均0.35-0.42平方米。

第54条 物流与便民商业服务设施

以支撑地区高效运转、服务市民美好生活为目标，打造智慧便捷、多元创新的物流组织系统。推动快递网点、便民服务点、自主寄递柜等物流服务终端设施建设，完善物流配送模式，形成多功能、集约化的物流配送终端网络，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。

结合沿街底商布局便利店等小型商服；每个居住小区应设置1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；结合社区会客厅配置菜市场；在部分道路交叉口结合商业用地布置其他便民商业服务设施，满足居民日常生活消费需求。

第四节 综合交通

第55条 交通承载力分析

交通承载力测试采用土地开发强度与交通容量空间分布的“静态”对比与交通模型的“动态”测算两种方法相结合，先以静态对比法针对用地规划方案、交通规划方案进行快速、直观评价，确定土地开发强度（建设规模）与交通系统承载力相互匹配的规划方案，在此基础上对用地结构和交通系统进行深化设计，将最终规划成果使用“动态”交通规划模型进行测试评价，基于评价结果优化后得出交通与土

地利用相协调的规划方案。

测算结果表明，马坡组团的土地使用与交通协调性较适宜。马坡组团 13 个测算单元中，6 个测算单元交通承载力指数低于 0.4，土地使用与交通协调性较好；7 个测算单元交通承载力指数位于 0.4-0.6 之间，土地使用与交通协调性较适宜。

第56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，对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57条 交通设施实施时序

优先启动现状及在施用地周边公交首末站、社会公共停车场建设，提高公共交通服务水平，缓解现状停车紧张的问题，实施时序上纳入到近期建设项目，提升新建区域公交可达性。结合土地供应同步推进城市道路建设，为周边居民提供安全、高效交通环境。

第58条 城市道路

本次规划全面落实总体规划、分区规划的相关要求，深化城市道路空间与道路等级，加强区域东西、南北方向联系，构建城市主干路、城市次干路、城市支路、街坊路的四级道路网系统。

建设主导街区内规划道路网密度达到 8 公里/平方公里。

建设主导街区内主干路采用双向 4-6 条机动车道型式；次干路采用双向 2-4 条机动车道型式；支路采用双向 1-2 条机动车道型式。道路设计时步行、自行车及绿化空间安排应满足相应规范要求。

规划范围内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/T 1814-2020)的要求执行。道路用地范围以道路钉桩为主。

第59条 铁路

落实铁路线路两侧控制要求，在外轨中心线两侧各 30 米划定隔离带，两侧各 60 米划定规划控制区。

第60条 轨道交通

1. 规划线路及站点

规划范围内构建“市域快线+中低运量+常规地面公交”的多层级公共交通系统，满足多种出行需求。

2. 用地控制要求

落实轨道线路两侧控制要求。

第61条 常规公交

规划范围内共规划公交首末站 6 处，其中保留现状 2 处，规划新增 4 处；公交保养场 1 处。

第62条 停车设施

坚持挖潜、建设、管理与执法并举，建立分区域、差异化的停车设施供给策略。建成区应鼓励停车资源挖潜与错峰共享、推进城市公共停车场建设，增加基本停车位供给总量，缓解停车矛盾。新建区应严格执行《北京市人民政府关于印发〈北京市居住公共服务设施配置指标〉和〈北京市居住公共服务设施配置指标实施意见〉的通知》（京政发〔2015〕7号）等停车位配建标准与要求，配置居住区停车位，并预留社会停车场用地。依据《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）确定公共建筑类配建停车位标准。按照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2017）规划、建设与预留电动汽车充电基础设施。制定停车需求管理策略，建立符合市场化、差异化的停车价格体系，加强精细化停车管理和执法力度。

以需求为导向，差异化、分散化供给城市公共停车场。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63条 步行和自行车

倡导绿色健康出行，按照步行、自行车、公共交通、小汽车的次序分配街道空间，优先保障行人和自行车路权。区域慢行系统包括高架慢行系统、地面慢行系统及地下慢行系统三个层级，各层级慢行系统之间通过垂直交通核、坡道进行连接。慢行系统设计需遵循连续性、可达性、安全性及宜人性的原则。

慢行道路严格落实《北京市城市道路空间规划设计规范》（DB11/1116-2014）《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。

慢行系统和公共空间设计，应充分考虑各类人群的出行需求和使用习惯，提高人性化、精细化水平，并满足无障碍规划设计的相关要求。

第64条 机动车出入口

规划范围内用地机动车出入口的规划设置，应满足《城市道路交通规划设计规范》《城市道路交叉口规划规范》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65条 公路

规划范围内构建由高速公路、一级公路、二级公路、三级公路形成的干线公路网系统。实现与中心城区、怀柔新城、密云新城的快速联系；依托京密路、白马路、顺安路、柳港路等一级公路，加强与副中心、周边新城、顺义其他组团的交通联系；依托二级公路南陈路增强与顺义物流基地、赵全营的交通联系；依托综合路等三级公路加强集中建设街区与乡镇地区、村庄与村庄之间联系。

本次对于规划范围内的公路，应落实《公路安全保护条例》要求，公路用地两侧预留建筑控制区。穿越城镇集中建设区的区段，横断面形式、道路交叉口渠化应采用城市道路标准进行规划设计，应满足步行和自行车、照明、排水、绿化等要求，同时满足《城镇化地区公路工程技术标准》相关要求。

第五节 市政设施

第66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，统筹新城与乡镇的供水设施建设，合理划分城镇供水分区，扩大城镇供水设施服务范围，实现城乡供水服务均等化。到2035年，城镇公共供水占有率达到100%，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》（GB5749-2022）。

规划范围内沿市政道路敷设供水管道，供水管网成环状布置，由第四水厂（马坡供水厂）、新建马坡二水厂联合供水，保留现状水源井，作为村庄地区的应急备用水源。非建设用地用水不纳入第四水厂（马坡供水厂）及马坡二水厂供水范围，现状由自备井（农业井）供给。

第67条 雨水排除与利用规划

坚持系统治理、突出重点、近远结合、雨水控制与利用的基本原则，将海绵城市理念贯彻到规划及建设全过程，加强源头控制，减少雨水外排量，通过“渗、滞、蓄、净、用、排”等综合措施，加快推进海绵城市建设。

依据《雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2013）规定，城市主干路雨水管道设计重现期采用5年一遇，城市次干路、城市支路采用3年一遇，下游雨水管道设计重现期不得低于上游雨水管渠；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。

规划新建下凹桥雨水泵站，修缮不达标雨水管线，沿规划新增市政道路敷设雨水管线，最终排入小中河、潮白河及城北减河，村庄排入就近沟渠。

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）、《海绵城市建设设计标准》

（DB11/71743-2020）和《室外排水设计标准》（GB50014-2021），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，充分利用雨水资源。

基于现状地形地势，形成有利于排水的高程竖向，满足区域防洪排涝标准要求，避免形成局部低洼点而产生积水问题。道路建设时应尽量避免形成下凹桥，如出现下凹桥，应对下凹桥客水区雨水分区域进行疏导或拦截，避免超过雨水管道设计标准的客水进入桥区，造成积水风险。

第68条 污水排除与处理规划

规划以提高污水处理率为目标，完善污水收集系统，结合用地布局、道路建设新建污水管网，补足建成区局部污水管线空白，逐步提高污水收集处理率。至2035年，污水处理率达到99%。出水水质应满足《城镇污水处理厂水污染物综合排放标准》（DB11/890-2012）。

规划沿市政道路敷设污水管道，排至马坡再生水厂，结合美丽乡村建设加强农村地区污水处理设施建设。

第69条 再生水利用规划

建设资源节约、配置合理的再生水利用系统，兼顾市政杂用和河湖补水需求，充分利用再生水资源有效替代清水资源。优先保障绿化、道路浇洒等方面用水，充分利用再生水作为城市河湖的补充水源，全面改善城市水环境。

规划沿新建市政道路敷设再生水管道，形成环状再生水管网系统，再生水水源为马坡再生水厂。再生水经过深度处理后水质应满足绿化用水和道路浇洒用水要求。

第70条 供电工程规划

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，积极推进分布式光伏技术在农村住宅、文化活动场所、农业设施等领域应用。实现规划供电可靠率达到99.999%。

规划沿新建市政道路敷设电力沟道，街区内新建线路全部采用电缆敷设，不再新建架空线路。保留现状220kV变电站及4处110kV变电站，共同保障区域供电需求。

依据《建筑节能与可再生能源利用通用规范》要求，新建建筑应安装太阳能系统。新建居住建筑应依据北京市地方标准《居住建筑节能设计标准》，12层以上的建筑应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；新建公共建筑应依据《国务院关于印发2030年前碳达峰行动方案的通知》，到2025年，新建公共机构建筑、新建厂房屋顶光伏覆盖率力争达到50%。

同时，考虑马坡组团范围内风貌管控，强化建筑光伏一体化技术应用，在新建公共建筑屋顶、幕墙应用光伏发电构件，实现光伏发电与周边建筑物色彩、景观效果协调统一。

第71条 供热规划

按照“可再生能源优先，常规能源系统保障”的原则，逐步构建以新能源为主，天然气等为辅的现代化供热体系。至2035年，实现街区清洁能源供热率达到100%。

保留现状城北热源厂，SY00-0901街区内规划预留1处能源站。同时供热结合开发项目建设分布式能源站为地块内利用空气能、地热能等可再生能源提供条件。

规划范围内两处规划供热设施共同为建设主导街区内提供集中热源。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，按需对设施的用地、位置、形状、建筑面积等进行统筹。

根据“《北京市新增产业的禁止和限制目录（2022版）》热力生产和供应产业管理措施实施意见”，推进新能源和可再生能源耦合常规能源供热，新能源和可再生能源设施供热装机占比不小于项目总装机的60%，常规能源作为调峰或辅助热源；新能源和可再生能源供热装机比例达不到60%的项目由行业主管部门组织进行论证。

第72条 供气规划

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。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，实现规划范围内天然气气化率达到85%以上。

建设主导街区规划沿新建市政道路敷设燃气管线，严格按照《城镇燃气设计规范》（GB50028）布置；生态复合街区内保留南陈路现状中压管网，村庄地区近期气源以罐装石油液化气为主，远期有条件接入天然气大市政管网。

规划新建1处马坡次高压调压站。近期气源由现状文化营高压A调压站、城区高压B调压站共同供给，远期待马坡次高压调压站建成后，由马坡次高压调压站、文化营高压A调压站、城区高压B调压站共同满足马坡组团燃气供给需求。

第73条 信息基础设施规划

以集约建设、资源共享为原则，构建安全、便捷、泛在的电信基础设施，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新技术应用，大力推进5G基础设施建设，促进信息基础设施互联互通、资源共享。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，

实现有线电视家庭用户高清覆盖率达到100%。

规划新增电信汇聚局3处，结合公建建设。建设主导街区内随路敷设电信管线，与现状电信管道形成环网；生态复合街区内采用架空方式，沿村庄主要道路单侧架设。

规划新增有线电视基站3处，结合公建建设。建设主导街区内按照主干路6孔、次干路4孔、支路2孔随路敷设有线电视管道，现状架空线路逐步入地；生态复合街区内采用架空方式，沿村庄主要道路单侧架设。

第74条 环卫设施规划

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。加强生活垃圾分类全流程管理，促进生活垃圾源头减量。遵循“减量化、无害化、资源化”的原则，践行绿色生活方式，推动生活垃圾资源化利用；创新技术手段，强化垃圾分类，实现分类收集率、垃圾无害化处理率达100%。

规划范围内考虑用地布局及环卫设施的邻避效应，共规划环卫设施5处，生活垃圾经收集后运送至杨镇循环经济产业园进行处理。

建议按照《城市环境卫生设施规划标准》(GB/T 50337)要求，配置环卫车辆、停车场、洒水车供水器、环卫工人休息场所。其中，环卫车辆按照2.5-5辆/万人估算，环卫车辆停车场用地指标为50-150平方米/辆，可采用立体形式建设，涉及扫雪铲冰的环卫车辆停车场用地面积指标可适当提高。环卫车辆鼓励采用新能源车，并在环卫车辆停车场内设置相应能源供给设施。洒水车供水器宜设置在城市次干路和支路上，设计间距不宜大于1500米。环卫工人休息场所可结合公厕、垃圾收集站、垃圾转运站、环卫停车场等设施设置，建筑面积20-150平方米。

依据《北京市生活垃圾管理条例》《首都城市环境建设管理委员会办公室关于印发生活垃圾分类三个指引的通知》(首环建管办〔2020〕30号)，居住社区内结合建筑方案增设垃圾分类驿站及再生资源回收站，并按照300-500户配置1辆流动收集车，300-1000户配置1辆可回收物收集车。同时每个社区至少设置一处垃圾暂存点，用于存放生活垃圾、大件垃圾及装修垃圾，具体结合建筑方案布局。

按照《农村公厕、户厕建设基本要求》(DB11/T597)、《城市环境卫生设施规划标准》要求，在建设主导街区内按照居住用地每平方公里3~5座，公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、道路与交通设施用地每平方公里4~11座，绿地与广场用地每平方公里5~6座，工业用地、物流仓储用地、公用设施用地每平方公里1~2座设置公厕。下一步在村庄规划、项目综合实施方案编制中完善要求落实公厕内容。

第75条 综合管廊规划

衔接《顺义区综合管廊布局规划研究》，马坡组团内未规划干线综合管廊。

第六节 海绵城市

第76条 明确主导功能区年径流总量控制率指标要求

依据《北京市海绵城市专项规划》和《顺义区海绵城市专项规划》的要求，规划范围内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资源再利用。结合《顺义区海绵城市专项规划》要求，规划范围位于新城范围内，年径流总量控制率指标为83%。各街区年径流总量控制率指标进一步细分至主导功能分区，各主导功能分区年径流总量控制率在70%-90%之间。

第77条 践行海绵城市规划管控要点

对于不同下垫面类型，提出海绵城市规划设计要点。

1. 建筑与小区：新建项目以《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》《海绵城市建设设计标准》等为基础，采取分类指导的原则，合理确定雨水年径流总量控制率目标及海绵设施布局和规模。改造项目优先采用地表渗蓄、对屋顶雨落管断接等改造手段，现状建成年代较新、绿地景观较好的小区，可对绿地进行局部改造，实现径流污染削减与径流总量控制率目标要求，避免对原有景观产生较大破坏。

2. 道路广场：人行道、自行车道等非机动车道宜采用透水铺装；宜利用道路红线内绿地滞留、净化雨水径流；道路横向及纵向竖向设计应考虑与绿地、雨水算子的衔接关系，合理组织雨水径流；广场宜建设下沉式广场，充分发挥下沉式广场调蓄雨水的功能，提升土地使用价值。

3. 公园绿地：公园绿地年径流总量控制率应不低于 90%。优先选用下沉式绿地、雨水花园和景观水体设施，控制径流雨水；绿地具有消纳自身雨水的功能，在最大限度的消纳自身范围内雨水基础上，有条件的可酌情接收周边区域的客水，但接收客水时不能以牺牲绿地基本功能为代价。客水拟结合相关规范，由区政府结合实际情况统筹市政排水部门处理。绿地植物的选择宜统筹考虑景观、滞留及净化雨水的功能。

第七节 城市安全

第78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。做好“平灾结合”的利用，增强用地集约利用，做好应急避难场所的物资储备、避难场地、应急救灾导引标识系统规划建设，形成具有多中心防灾救灾机能的独立空间结构单元，有效阻止次生灾害蔓延。

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。

落实《中华人民共和国土壤污染防治法》规定，用途变更为住宅、公共管理与公共服务用地的，变更前应当按照规定进行土壤污染状况调查。报告经评审通过后，结合土壤环境质量合理布局，确保安全利用。

第79条 防疫设施规划

构建现代化防疫体系，提升疫情应对能力。结合防疫工作设施和管控需求，划定防疫单元，预留突发公共卫生事件中增设临时急救站的空间条件。

每个社村级防疫单元内规划有1处社区卫生服务中心或社区卫生服务站，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；按照各级防疫单元的应急处置能力和诊疗救治能力要求，运用平战结合的思路，做好设施预留和场地预留。各防疫单元内结合社区综合服务设施或村委会，设置1处以上应急物资投放点及基层治理点，并预留50-100平方米物业用房作为应急物资储存

空间；结合商业设施和社区综合服务设施配置必须生活性服务设施、社区物业用房储存空间及防疫监测点，在周边3-5km范围划定缓冲区。结合绿地预留开敞空间，便于疫时搭建临时检查岗亭、避难设施、应急物资分配等。

第80条 消防设施规划

落实总体规划、分区规划及《北京市城市消防专项规划（2016年—2035年）》要求，加强消防设施和消防力量建设，提高消防应急救援能力，建立城乡一体高效的消防安全保障体系。马坡组团内现状保留消防站1处，规划新增消防站2处。此外，以社区为单元，配置微型消防站设施，构筑基层防灾生活圈，全面提升基层自防自救能力。

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水流量不应小于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，提高火灾防范能力。

第81条 公安派出所设施规划

落实总体规划、分区规划和《北京市公安派出所设施专项规划（2020年—2035年）》要求，科学推动落实公安派出所设施建设。马坡组团内现状保留1处户籍派出所，规划新增1处户籍派出所。

第82条 应急避难场所

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，利用公园、广场、绿地、学校、体育场馆等资源，统筹推进室内、室外避难场所分级建设，结合马坡城市森林公园、区级体育中心、西马坡公园、规划高中设置避难场所，结合居住生活区周边公园设置紧急避难需求。避难场所周围建筑应符合马坡建筑抗震设防要求。

依托城市干道路网，构建安全、可靠、高效的疏散救援通道系统，保障受灾群众的快速疏散转移。

第83条 人民防空建设

结合建设主导街区新增居住用地、产业用地的地下空间开发建设，建设平战结合的人员掩蔽场所。建议人民防空物资库根据保障要求同步建设。

1. 主要功能和布局

（1）同步配套建设人民防空工程以人员掩蔽工程为主。

（2）结合马坡镇政府设置街镇级指挥场所；结合新建社区综合服务设施，规划建设防空专业队队员掩蔽工程；且集中建设区每个社区规划建设防空专业队队员掩蔽工程，也可规划在住宅楼大开间的地下室。

（3）结合新增医疗卫生设施建设人民防空救护站工程，也可以在其邻近用地选址建设。

2. 引导策略

(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，互连互通。

第八节 定线与竖向

第84条 道路定线方案

根据总体规划和分区规划，综合考虑相关限制性因素，注重规划道路可实施性，严格落实已定线方案，尽可能消除用地矛盾，对规划范围内次干路及其以上等级道路编制了定线方案，其中涉及城市主干路15条，城市次干路15条，共30条。

第85条 竖向规划

道路竖向规划充分尊重现状，规划范围内部分干路网已形成，现状高程点依据实测地形图落实，规划高程点结合规划路网控制道路交叉口高程，确保与现状用地顺利衔接，并统筹协调交通、现状雨、污水管网的空间位置关系。地面自然排水坡度不宜小于0.3%，建设用地的规划高程宜比周边道路的最低路段的地面高程或地面雨水收集点高出0.2米以上。当实施过程中，建设用地采用地下管网有组织排水，场地高程应有利于组织重力流排水。

马坡组团范围内竖向规划应符合《城市道路工程设计规范》（CJJ37—2012），须考虑用地中的控制高程、沿线地形地物、地下管线、地质和水文条件等因素，有

利于道路两侧建设用地的排水及出入口交通联系，并满足保护自然地貌及塑造城市景观的要求。街区内道路与京密路衔接时，须满足相关净高要求，街区内道路跨越小中河时，道路竖向规划应满足河道防洪净高的要求。现状已建成道路存在坡度较大的情况，建议集合改造实施增加减速设计标线，以增加防滑效果。

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。

第九节 地下空间

第86条 分类引导，合理利用地下空间

根据用地属性和开发时序，确定适宜的地下空间发展地区。规划范围内划定禁止建设区、限制建设区、重点建设区三级地下空间开发利用体系，引导市政、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。

1. 禁止建设区

规划范围内地下空间禁止建设区主要包括现状大型城市公园绿地、河湖水系等具有重要生态价值的区域，涉及现状马坡城市森林公园、加油站等区域，除必要的基础设施建设外，原则上不得进行地下空间开发利用。

2. 限制建设区

规划范围内地下空间限制建设区主要包括新增城市公共绿地、防护绿地等生态环境较为敏感的地区。新增公共绿地在不影响生态和绿地率指标要求的情况下，原则上可结合实际需求建设地下交通市政、防灾安全设施，相关建设方案需征询园林主管部门的意见。同时为避免对现状公共绿地内现状植被及生态环境的影响，不得

进行地下空间开发利用。

3. 重点建设区

规划范围内地下空间重点建设区主要包括产业类用地（商业、商务等）、公共管理与公共服务类用地（文化、体育、社区服务等）、绿地广场用地等。应对地下空间进行合理开发，提高空间利用效率。鼓励利用地下空间，建设市政设施、公共服务设施、社会停车场等公益性设施。

第十节 城乡统筹

第87条 城镇集建型村庄安置策略

规划范围内剩余未完成城镇化的城镇集建型村庄选址于 SY00-1201 街区内布局安置房。

第88条 保留村庄发展策略

规划范围内保留村庄重点落实“七有”“五性”补充三大设施，提升人居环境。

第89条 统筹耕地占补平衡

根据《关于以“三调”成果为基础做好建设用地审查报批地类认定的通知》（自然资办函〔2022〕411号），在马坡组团范围内完成耕地占补平衡，确保全区耕地保护空间满足指标要求，做到耕地保护空间总量不减少、质量不降低。

第十一节 区域评估

第90条 交通影响评价

经综合评估，规划范围内土地使用与交通协调性较为适宜，规划区域道路网系统合理，路网密度适中，交通设施配置较为合理。在加快实施区域对外通道、完善区域内道路网系统和交通场站设施、合理组织内外部交通、保障公共交通服务水平、满足停车需求的前提下，综合分析当前规划交通设施条件可以支撑项目用地开发建设。

第91条 水资源评价

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。规划范围内用水总量基本满足用水水量管控要求，自来水管线按规划实施后，规划自来水供水方案可行；再生水水源为规划扩建的马坡再生水厂，再生水管线按规划实施后，规划再生水供水方案可行。

规划范围内污水经过污水管道收集后，由规划扩建的马坡再生水厂处理。马坡再生水厂按规划扩建后，污水处理能力能够满足本区域污水处理的需求；污水管线按规划实施后，污水管网具备接入条件，规划区接入市政排水管网可行。

规划范围内主要的防洪措施是区域内的潮白河，现状潮白河局部堤防超高不足，不能达到规划要求，右堤按规划实施后，达到 50 年一遇标准，100 年一遇洪水不漫溢，规划区可实现 50 年一遇防洪标准。规划区采用雨污分流排水体制，雨水排除出路分别为潮白河、小中河、城北减河 3 条河道，小中河现状按照 20 年一遇洪水标准

疏浚河槽，20年一遇标准筑堤，现状河道不能满足规划50年一遇防涝标准，要求规划实施后小中河新城段达到50年一遇排涝标准，新城外段达到20年一遇排涝标准；城北减河现状按照20年一遇洪水防洪标准治理，现状河道不能满足规划50年一遇防涝标准要求，雨水管线按规划实施后，达到雨水排除规划标准，规划区可实现20年一遇防涝标准。通过加强竖向管理，同步编制竖向规划确保建设用地基本无内涝积水风险。

规划范围内内潮白河、小中河、城北减河的河道管理、保护范围内基本不涉及建设用地和基本农田，规划区生态岸线比例应达到90%，达到蓝线划定率100%，满足水生态控制要求。规划区属于北京市水土保持功能区中的城市径流控制区，水土流失防治标准为建设类项目一级标准，规划区内建设项目应满足相关标准控制要求。

第92条 环境影响评价

规划范围内无《北京市建设用地土壤污染风险管控和修复名录》涉及地块，不涉及土壤污染重点监管单位；规划范围内部分土地涉及用途变更，但不涉及污染场地，规划区用地性质合理。

从规划布局而言，规划范围内污染源主要为生活源和现状工业污染源，各街区发展对周边地表水体、行政办公区、科研教育机构和居住小区等环境敏感目标不造成明显不利影响，布局相对合理。

规划范围内规划市政基础设施可支撑街区规划实施需求，但现状市政基础设施建设有待完善。因此，规划实施须遵循市政基础设施先行建设原则，以确保各街区发展对环境影响最小化。

规划范围内街区规划布局相对合理，符合生态保护红线要求。街区内用地无

《北京市建设用地土壤污染风险管控和修复名录》涉及地块。近期建设优先推动三大设施规划实施。在规划市政基础设施先行建设前提下，入区建设项目做好环保工作，严格环保措施，确保各污染物做到达标排放，街区产业发展对区域环境影响可以接受。

第十二节 地名规划

第93条 地名资源分析

1. 区域地名资源特征

(1) 畜牧文化特征

现状部分村落名称结合当地畜牧文化，以“卷”为名，或带有“马”字，如荆卷村、良正卷村、庙卷村、马卷村、东马坡村、西马坡村等，形成其特有的畜牧文化传承。

(2) 姓氏文化特征

部分村落以姓氏命名并沿用至今，如毛家营村、石家营村、白各庄村、秦武姚村等，形成马坡特有的姓氏文化传承。

(3) 河流文化特征

范围内有潮白河、小中河南北向穿境而过，南部有城北减河流经，现状有桥梁以河流名称命名，如潮白河桥。

(4) 宜居特征

衔接顺义分区规划，组团位于顺义新城宜居宜业发展轴上，部分城市新建区域

现状道路结合期盼美好的寓意命名，如和安路、顺祥街等，体现组团宜居特色。

2. 地名文化遗产分析

明初时，明政府大力发展骑兵，由上林苑在马坡设立良牧署，形成以此为中心的畜牧基地，又临近坡岗，故而得名“马坡”。东侧紧邻潮白河西畔，潮白河原为潮河、白河两条河流，在密云南部的河槽村汇合后始称潮白河，历史上是北运河漕运的重要水源。马坡民间有多个民俗传说流传，如衙门村“秃尾巴老李”、泥河村“白袍救驾淤泥河”、白各庄村“春秋关帝庙”等。

区域内现状地名资源以市政道路名称为主，已批复道路名称共44条，已命名公园1处；已命名桥梁7座。

第94条 地名文化遗产保护

1. 保护内容

根据区域文化特征，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。利用历史地名命名道路时，应靠近其地名原点。主要保护现状仍在使用的具有历史文化价值的地名、已经消失或即将消失的地名以及已经获得审批的地名，包含河流、特指区域名称。重要河流主要为小中河、潮白河；特指区域以村庄为主，包括西马坡村、秦武姚村、白各庄村等。

2. 保护名录

重要河流名称：小中河、潮白河。

区域名称：马坡、聚源。

村庄名称：肖家坡村、东马坡村、西马坡村、东丰乐村、西丰乐村、向阳村、小孙各庄村、北上坡村、大营村、肖家坡村、庄头村、太平村、泥河村、白各庄村、秦武姚村、荆卷村、向前村、北兴村、庄头村、衙门村、良正卷村、马卷村、姚店村、毛家营村、庙卷村、石家营村等。

第95条 名称设计方案

1. 片区名称规划

挖掘地域特点，结合各街区区位及主导功能，确定片区命名，加强片区命名统领性，重点突出区域特色。规划范围内共划分为3个地名命名片区，分别为聚源工业片区、马坡北片区、马坡片区。

2. 道路名称规划

尊重当地使用习惯，保留延续已批道路名称，新命名道路通过沿用现状地名、结合周边地名及道路方位派生、结合片区主题、区域功能适度创新等方式进行地名方案设计，命名方案应与现状地名相协调，突出区域特色。同时衔接街区控规，对暂无实施计划的道路名称暂不命名，给未来的发展留有余地。

3. 桥梁名称规划

范围内已命名桥梁7座，分别为潮白河大桥、马坡桥、小中河桥、毛洼路1#桥、秦良路1#桥、小中河桥左桥、小中河桥右桥；本次规划新命名桥梁1座，为白各庄桥，结合桥梁坐落于白各庄村命名。

4. 公园名称规划

范围内已命名公园1处，为马坡城市森林公园，新命名公园为1公顷以上的现状

或近期有建设计划的集中公园，共2处，结合公园位于马坡片区位置命名。

第十三节 无障碍设施

第96条 加强无障碍设施设计

为提高人民的社会生活质量，确保有需求的人能够安全、方便使用各类设施，严格执行《无障碍环境建设条例》（中华人民共和国国务院令[2006]第622号）及北京市相关法规规范，规划在公共服务设施、市政交通设施及公共空间设置无障碍设施，加强无障碍环境的塑造，提升人文关怀，为残疾人、老人、儿童等弱势群体提供友善、便利的出行环境和活动空间，构建互联互通、活力宜居的公共空间体系，实现城市活力设施与公共空间的无障碍、人性化互联互通。

规划范围内加强居住小区、区级体育中心、文化中心、商业服务、公园广场等场所的无障碍建设，提升社区无障碍系统，实现小微绿地的无障碍休憩空间营造。保障人行道无障碍通行，建设完善的缘石坡道、盲道等设施，引导视觉障碍者向前行走及辨别方向。建设完善的无障碍出入口、平坡出入口、轮椅回转空间、轮椅坡道、无障碍通道、轮椅通道、无障碍楼梯、无障碍电梯、升降平台等设施。

第十四节 智慧城市

第97条 发挥资源优势，建设智慧城市管理体系

依托新基建，建设无处不在、全面覆盖、安全保障的智慧感知系统，塑造传输网络、高速运算、信息交换及服务运营支撑架构的智慧化环境，加快现有城市基础设施智慧化改造，创造良好的城市运营基础条件。

重点推进城市智慧感知网络建设。重点开展视频感知网络、生态与环境监测网络、公共场所身份识别网络、交通位置感知网络、物流与社区感知网络建设，推进高速无线网络、固定通信网络与下一代互联网等多种业务融合发展。加快推进5G和高速固定、无线网络基础设施建设，形成完善的多层次、立体化、高带宽的无线基础网络覆盖，到2035年实现高速无线与移动网络覆盖率80%以上。推进广电、电信业务双向进入，建立适应经济社会发展、网络信息安全和文化规范管理的三网融合业务运营模式。

推进智慧市政基础设施建设。探索并持续推进各街区市政基础设施智慧化改造，有条件地区的高密度建成区进行市政网络智慧化改造试点。探索在国土空间规划一张图系统下，集成电信、电力、供水、雨污水、燃气及综合管线等直接影响民生的公共管线信息，建立统一的道路挖掘及公共管线的信息平台，提高规划、协调管道埋设、维修、迁移等城市基础设施管理效率。

推进智慧交通建设。加快对现有公路、铁路等交通设施进行感知和自动化控制等技术的应用和改造，统一标准，完善配置，实现功能。建设交通综合监测、运输、应急仿真、调控以及公众出行信息服务系统等，促进交通管理体制的一体化，提升交通运行效率。探索结合台地多用途利用的分布式智慧停车系统建设。

推进智慧医疗工程。结合智慧医疗产业孵化，建立居民电子病历，构建城市、社区、医院卫生信息网络平台，促进远程医疗和个人移动医疗服务。结合韧性城市建设，着力推进智慧化的传染病监测、预警、防治体系建设。

推进智慧环境工程。结合河湖水系治理，在有条件地区有序推进智慧水务、智慧园林系统建设，利用物联网技术动态监测重点河道、公园园林生态环境。

推进智慧小区建设。建设智慧家居环境，提供家电控制、安防监控、环境管理等一体化服务。小区实现防疫监测、安防中控、在线支付、车位调度等智慧物业管理服务。社区提供交通物流、商务管理、市政安全、智能电网等智慧化服务，推进老旧小区智慧化更新改造。

第98条 发展绿色建筑、装配式建筑

规划范围内新建项目全面执行绿色建筑一星级标准及以上标准，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。且明确新立项政府投资的地上建筑面积3000平方米以上的新建建筑、新建地上建筑面积2万平方米以上的保障性住房项目。通过招拍挂文件等方式设定相关要求，商品房开发项目、新建地上建筑面积2万平方米以上的公共建筑项目、工业用地上的新建厂房和仓库应采用装配式建筑。

第五章 规划实施

第一节 实施策略

第99条 减量落实

严格落实分区规划有关城乡建设用地减量发展目标和建筑规模管控要求，坚持集约发展，逐步推进全域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，建设发展中同步开展存量建设用地更新利用、已征未供用地上市供应，逐步实施村庄城镇化，同时大力推动产业转型升级，注重新增城乡建设用地增减挂钩，带动产业类集体建设用地减量。

第100条 土地整治

1. 建设用地整治

规划建设用地约 1826.6 公顷，其中城乡建设用地 1539.5 公顷（含预留城乡建设用地指标 9.7 公顷）、特交水建设用地 287.1 公顷。重点整治范围内城镇化村庄、工业园区内不符产业导向、环保要求的产业用地及低效集体产业用地，以建设用地腾退、整理、优化布局为重点，引导低效企业转型升级，促进用地集约化利用，逐步实现工业园区转型与三大设施建设。

2. 非建设用地整治

规划非建设用地约1915.4公顷，以林地、耕地为主，应严格落实耕地和永久基本农田保护要求，实施严格保护，有序开展土地整治工作，永久基本农田拟通过非

建设用地复耕、腾退城乡建设用地实现复垦，大力推进高标准农田建设，夯实农业现代化基础。严格落实生态红线、河道蓝线要素，加强蓝线管理，保护自然水域、湿地、坑塘等蓝色空间，落实潮白河、小中河、城北减河及七干渠水域空间蓝线，逐步改善河流水质。

3. 土壤污染防治

按照北京市土壤污染防治条例相关要求，开展土壤污染状况调查。根据北京市土壤污染治理修复规划，到2025年，建设用地和农用地土壤环境安全得到合理保障，土壤环境风险得到合理管控，再开发利用的污染地块安全利用率达到92%以上，受污染耕地安全利用率达到92%以上。到2035年，建设用地和农用地土壤环境安全得到全面保障，土壤生态系统实现良性循环。经评估认定对人体健康有高风险的污染地块，鼓励用作生态恢复用地，且应采取积极措施防止污染物扩散，修复后以绿化用途为主。确需进行开发利用的，必须依法开展土壤污染治理，严格控制土壤污染造成的健康和生态风险。

第101条 引导产业方向，加强创新产业空间承载

依托现有产业基础，承接产业发展定位，将创新制造产业和金融产业作为主导产业，将现代农业、都市服务业等都市休闲产业作为辅助产业。

第102条 实施存量更新，加快推进地区更新改造

引导多主体参与地区建设，创新城市更新方式，鼓励土地使用权人、具备能力的社会企业、国有平台公司、金融机构等多主体参与，采用产业升级、政府回购等多种方式，探索由国有平台公司整体承接、支持原有开发主体转型升级、鼓励原有

主体与国有平台公司合作开发、引进更高水平市场主体等实施路径，因地制宜提容增效。

第103条 优化职住空间，促进区域职住平衡

综合村民、居民等不同人群需求，提供“安置房”、“商品房”的住房供给，保留现状国有居住社区，匹配规划人口需求。

第二节 实施保障机制

第104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，构建街区控规综合指标体系。制定逐级分解落实机制，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。明确指标控制与空间落实需求，指导规划编制与审查，将指标与空间要素纳入土地出让文件，加强土地供前管理；同时，落实部门责任，建立土地全生命周期管理制度，对受让人的合同履行情况进行要素评定，依法实施监管。

第105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106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，加快新型城镇化模式研究，强化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

加强党建引领，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。

4. 积极推动存量工业用地转型升级

本次规划按照《北京市建筑规模管控指导意见（试行）》，针对街区内存量产业用地亟待转型升级的需求，提出建筑规模指标池管理制度。现状保留产业用地和未启动更新的存量更新用地，暂时不把建筑规模指标投放至地块。区、镇、产业园区管委会等相关部门，应对于街区内的新引进产业项目在产业门类、地均产出、单位税收、碳排放等方面设立准入门槛，将建筑规模指标投放与项目水平挂钩。

第三节 规划适应性规定

第107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。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“借量使用”。

第108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109条 关于街区内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。

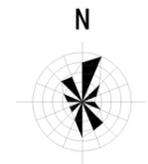
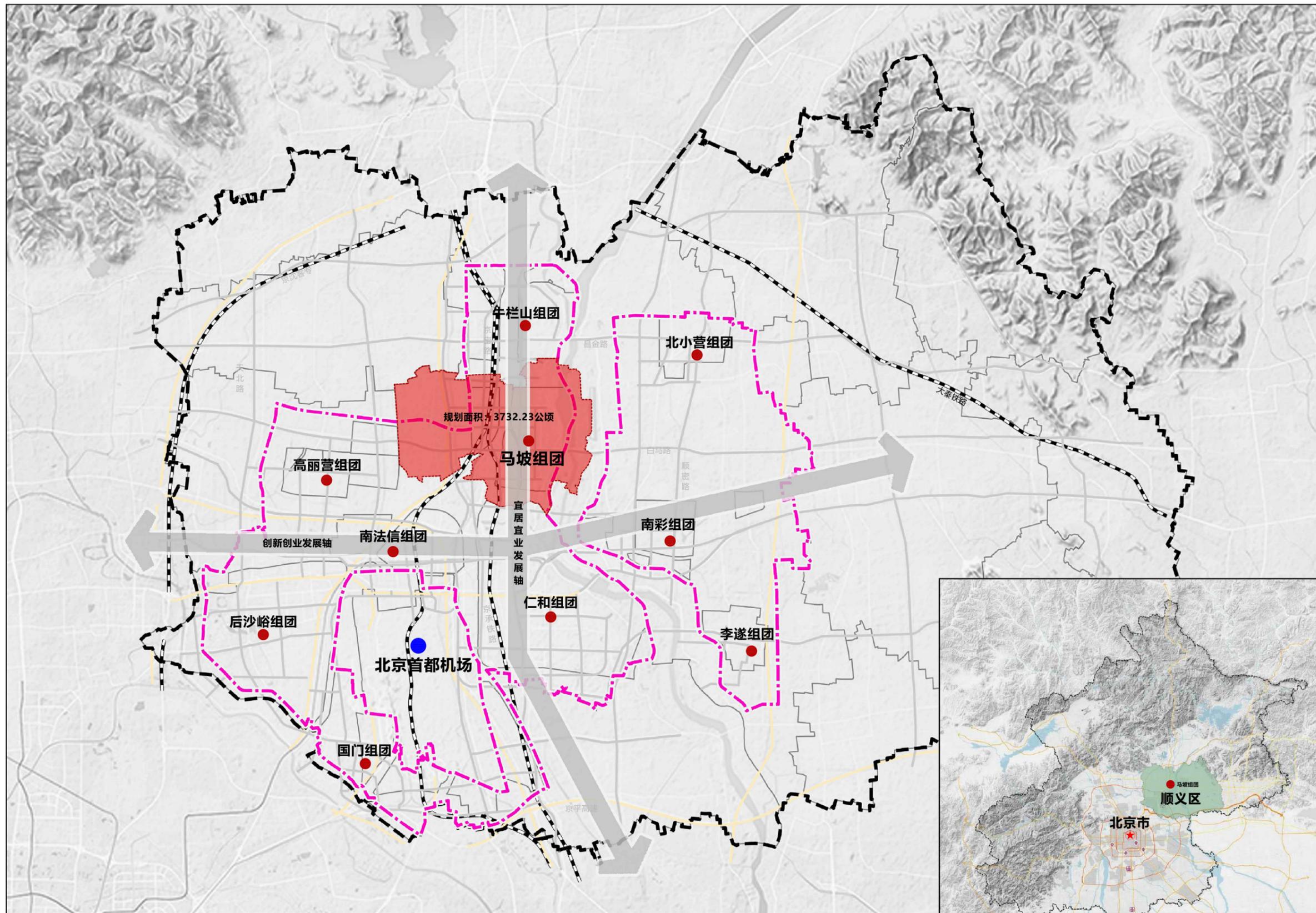
北京顺义区马坡组团 SY00-0901 等街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年—2035 年）

第二部分 图纸

图 纸

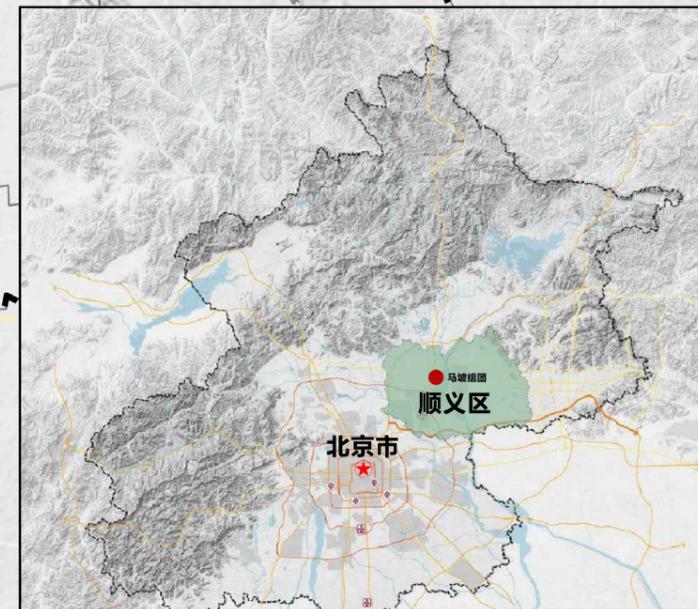
- (1) 区位图
- (2) 街区及主导功能分区划定图
- (3) 空间结构规划图
- (4) 整体景观格局规划图
- (5) 重点地区布局规划图
- (6) 历史文化资源分布图
- (7) 河湖水系规划图
- (8) 蓝绿系统规划图
- (9) 特色风貌分区规划图
- (10) 道路系统规划图
- (11) 海绵城市规划图

北京顺义区马坡组团SY00-0901等街区控制性详细规划(街区层面)(2021年-2035年)



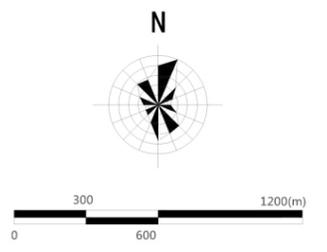
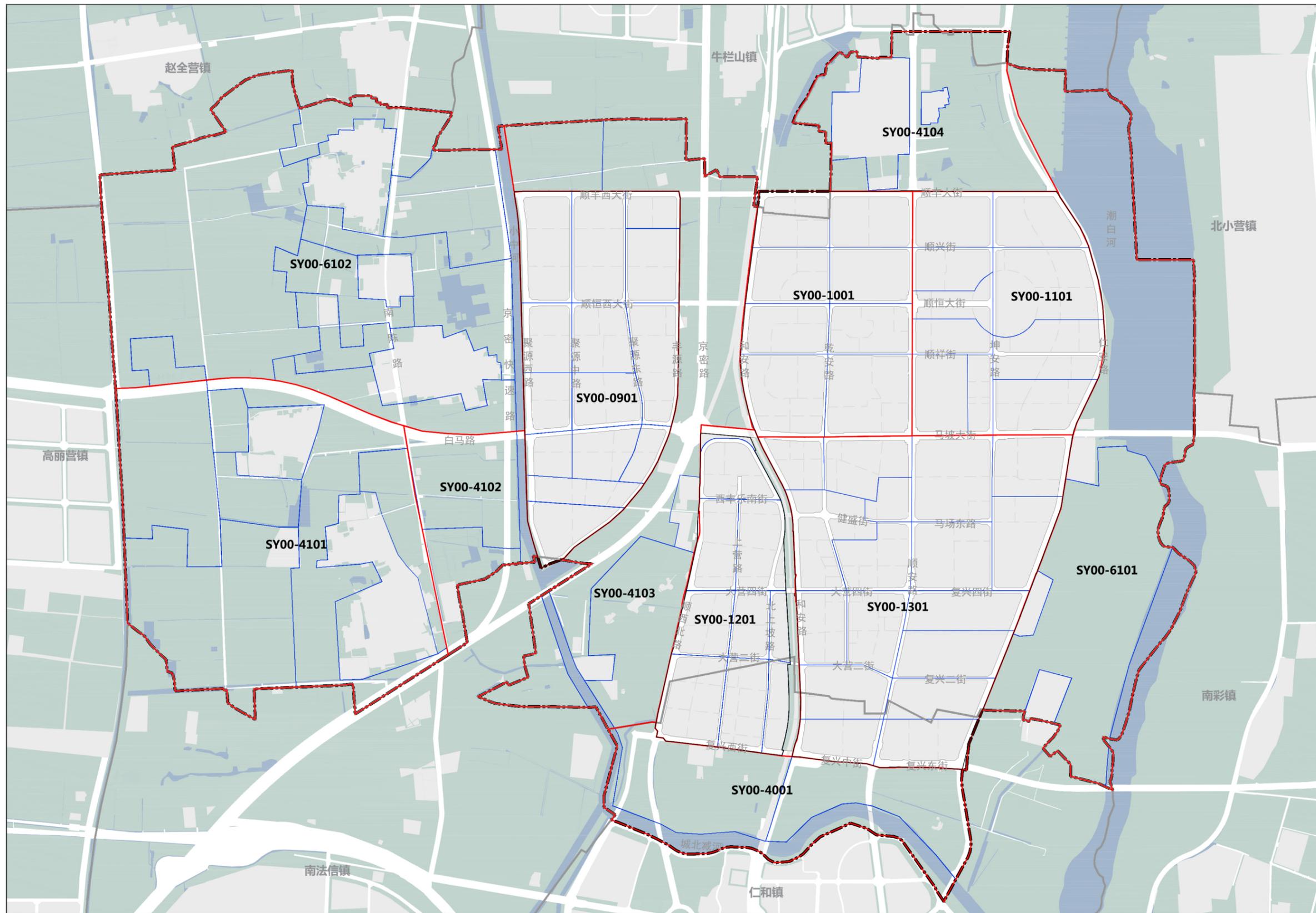
图例

- 新城组团
- 发展轴
- 规划范围
- 顺义新城界
- 区界



01 区位图

北京顺义区马坡组团SY00-0901等街区控制性详细规划(街区层面)(2021年-2035年)

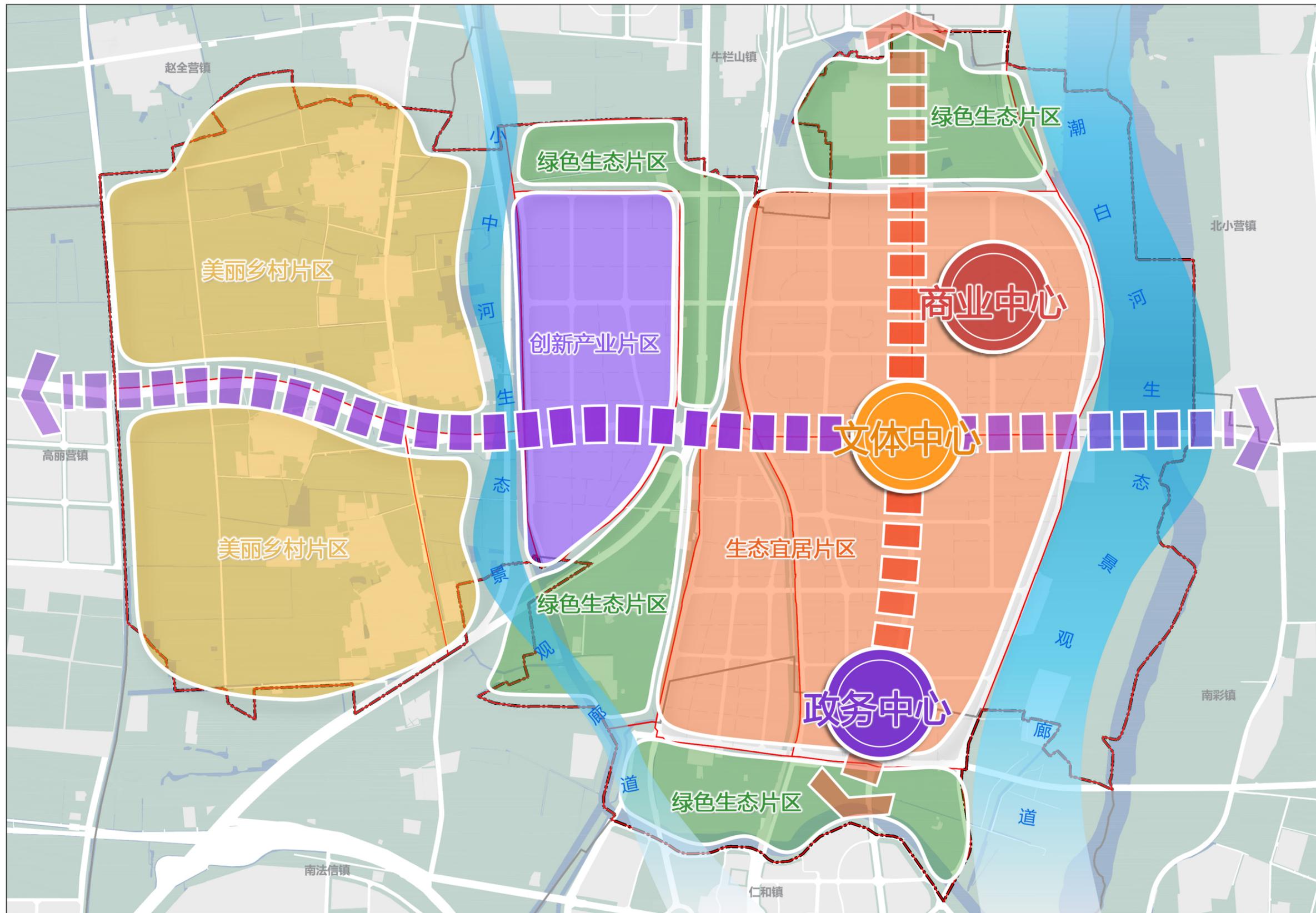


图例

- SY00-0901 街区编号
- 规划街区边界
- 规划主导功能分区边界
- 城镇开发边界
- 镇域边界
- 规划范围

02 街区及主导功能分区划定图

北京顺义区马坡组团SY00-0901等街区控制性详细规划(街区层面)(2021年-2035年)

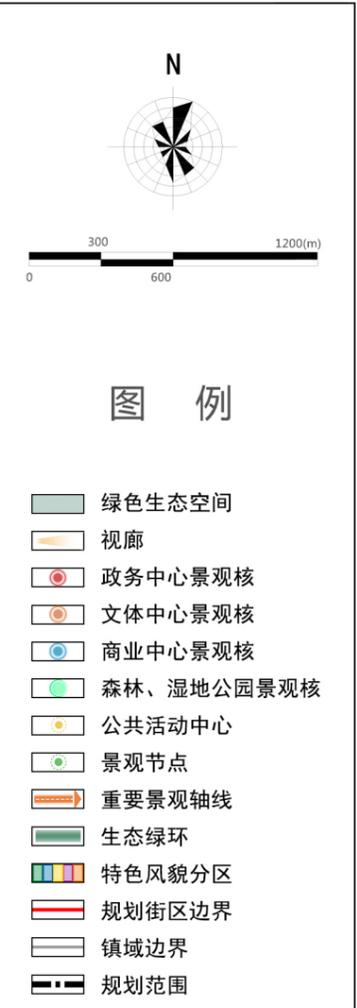
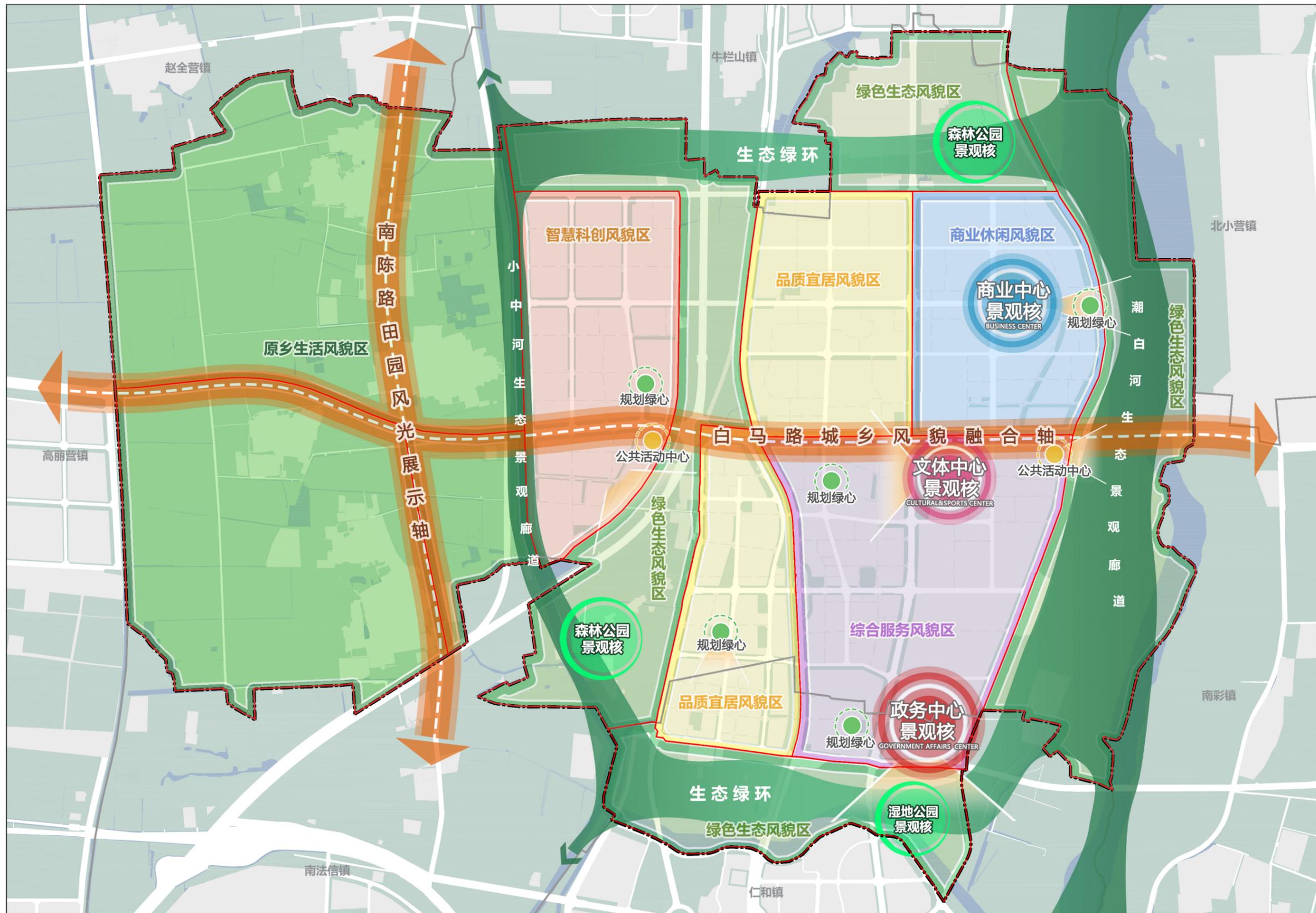


图例

- 商业中心
- 文体中心
- 政务中心
- 宜居宜业发展轴
- 产业发展联络轴
- 美丽乡村片区
- 创新产业片区
- 生态宜居片区
- 绿色生态片区
- 小中河/潮白河生态景观廊道
- 规划街区边界
- 镇域边界
- 规划范围

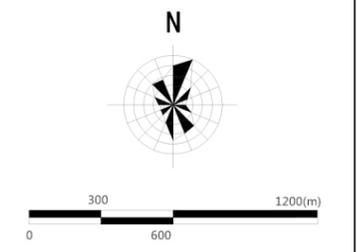
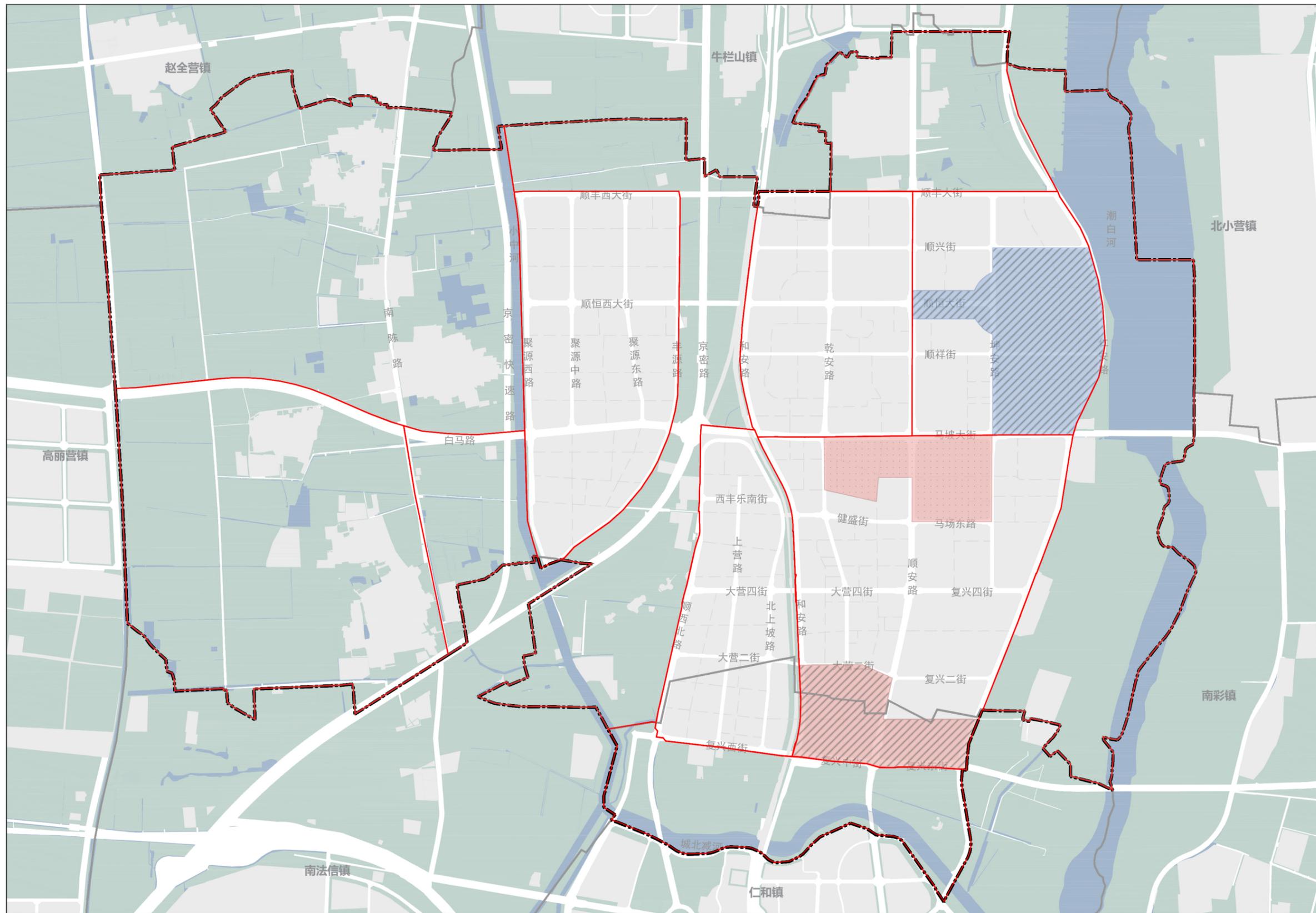
03 空间结构规划图

北京顺义区马坡组团SY00-0901等街区控制性详细规划(街区层面)(2021年-2035年)



04 整体景观格局规划图

北京顺义区马坡组团SY00-0901等街区控制性详细规划(街区层面)(2021年-2035年)

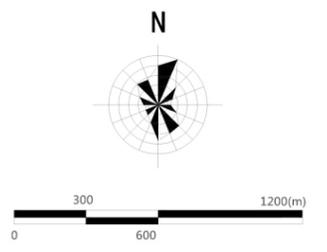
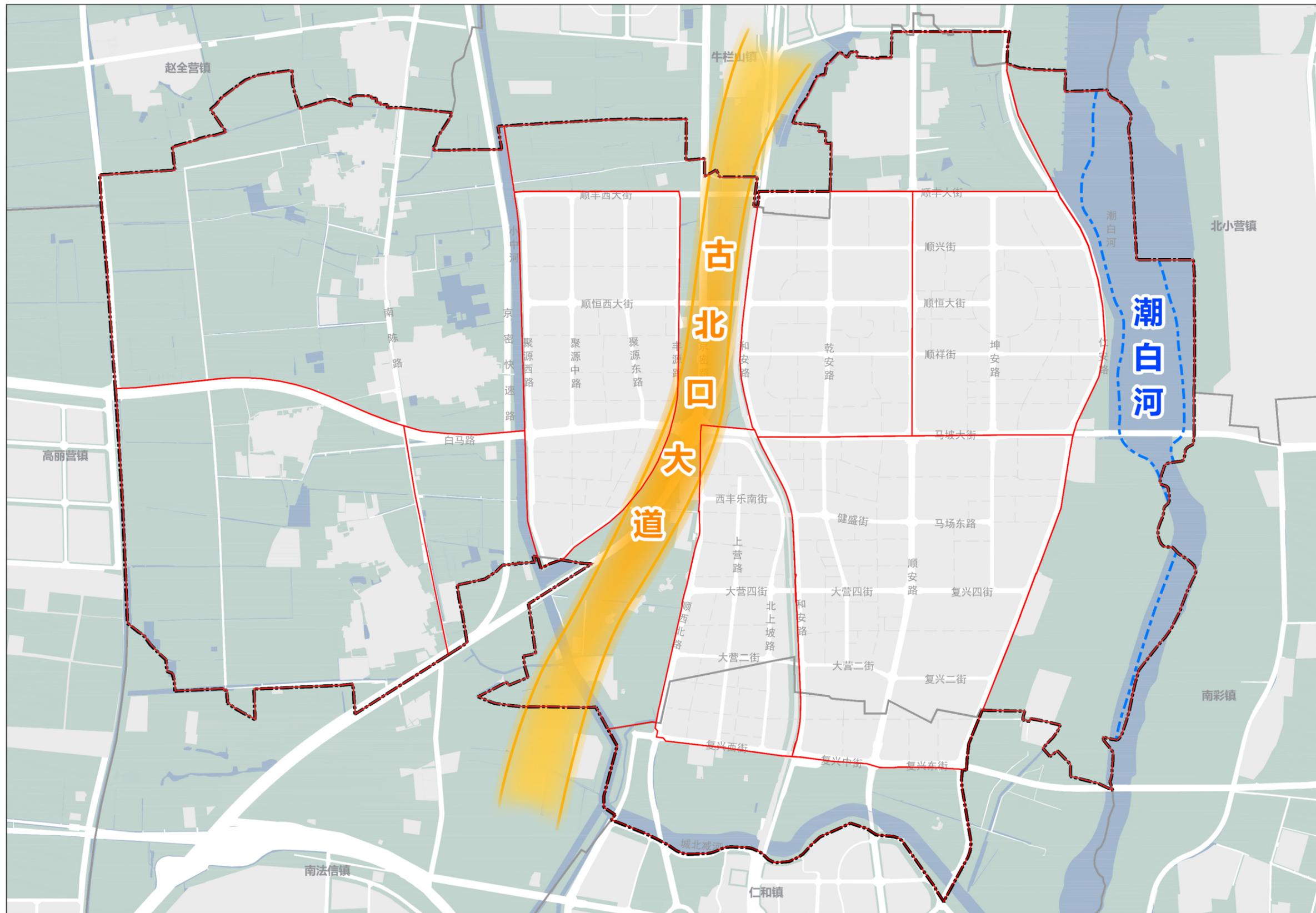


图例

- 二级重点功能区
- 二级重要河道滨水地区
- 三级重点功能区
- 规划街区边界
- 镇域边界
- 规划范围

05 重点地区布局规划图

北京顺义区马坡组团SY00-0901等街区控制性详细规划(街区层面)(2021年-2035年)

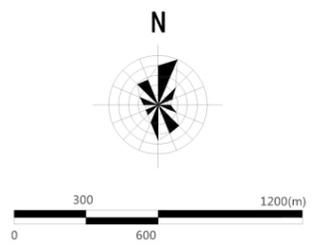
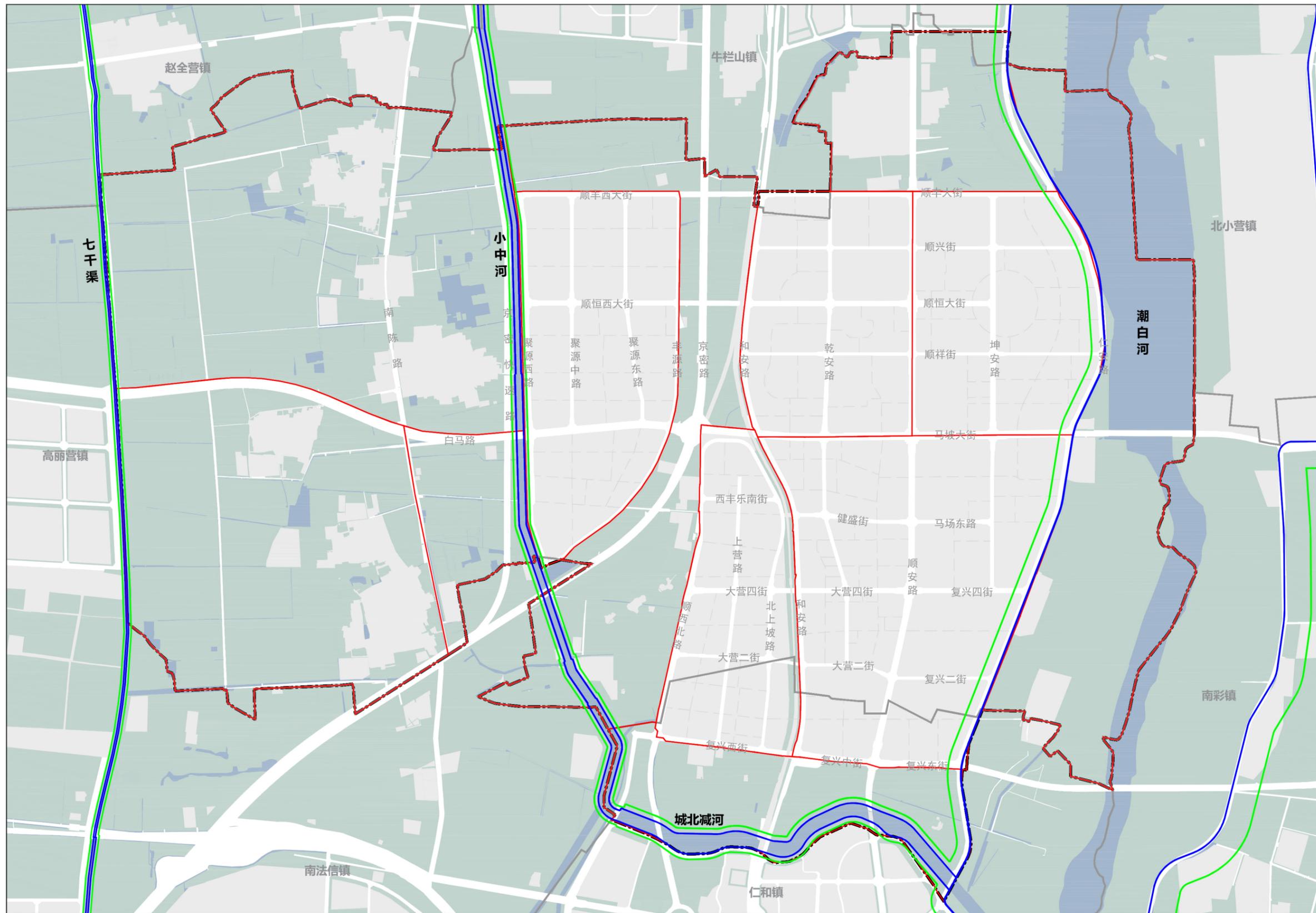


图例

- 历史水系
- 历史道路
- 规划街区边界
- 镇域边界
- 规划范围

06 历史文化资源分布图

北京顺义区马坡组团SY00-0901等街区控制性详细规划(街区层面)(2021年-2035年)

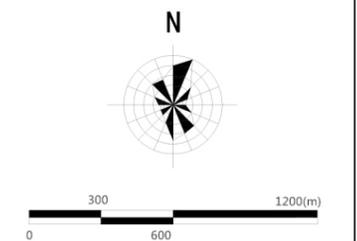
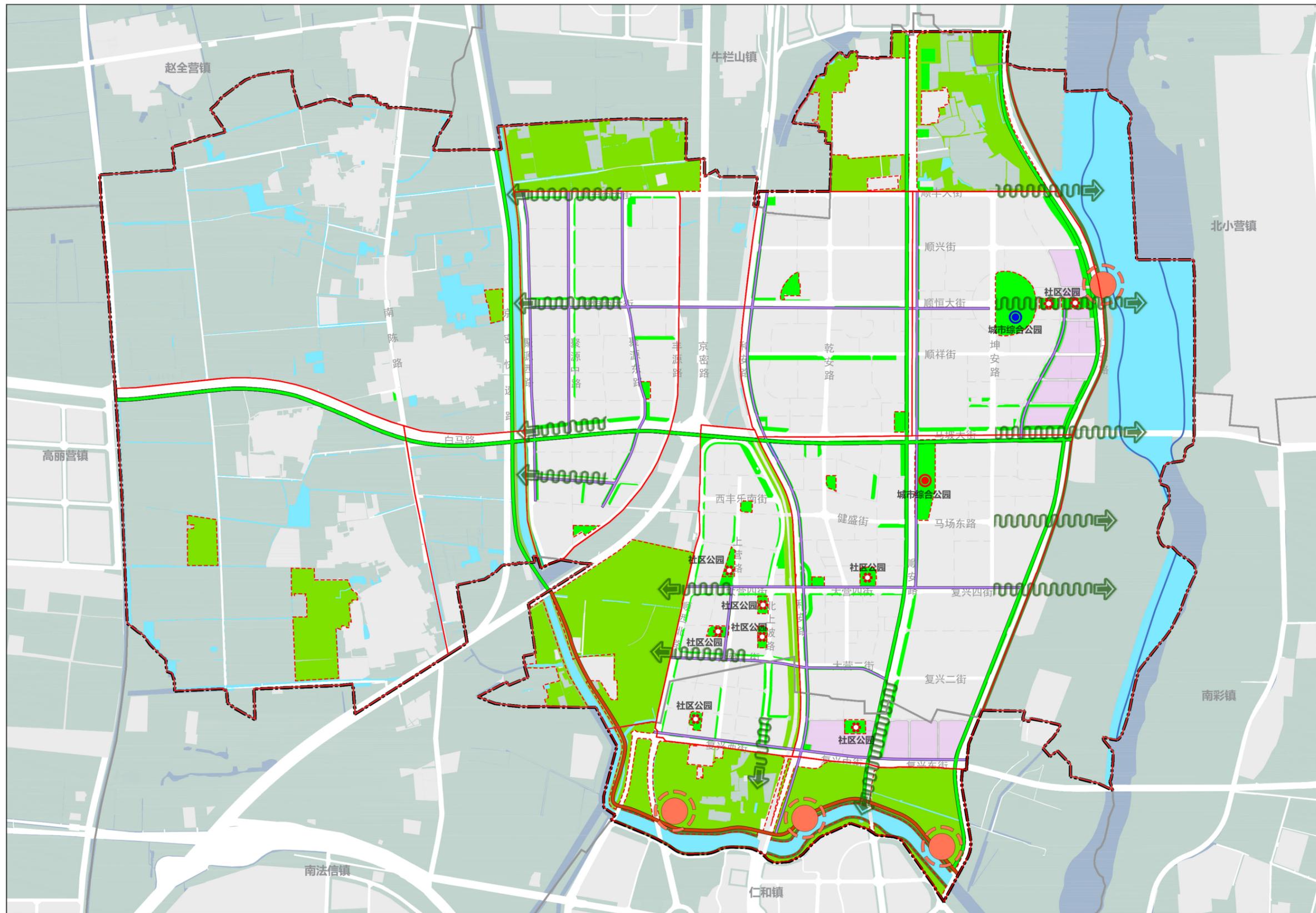


图例

- 规划河道上口线
- 规划河道绿化隔离带线
- 规划街区边界
- 镇域边界
- 规划范围

07 河湖水系规划图

北京顺义区马坡组团SY00-0901等街区控制性详细规划(街区层面)(2021年-2035年)

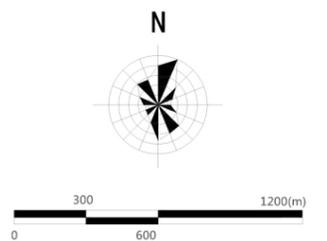
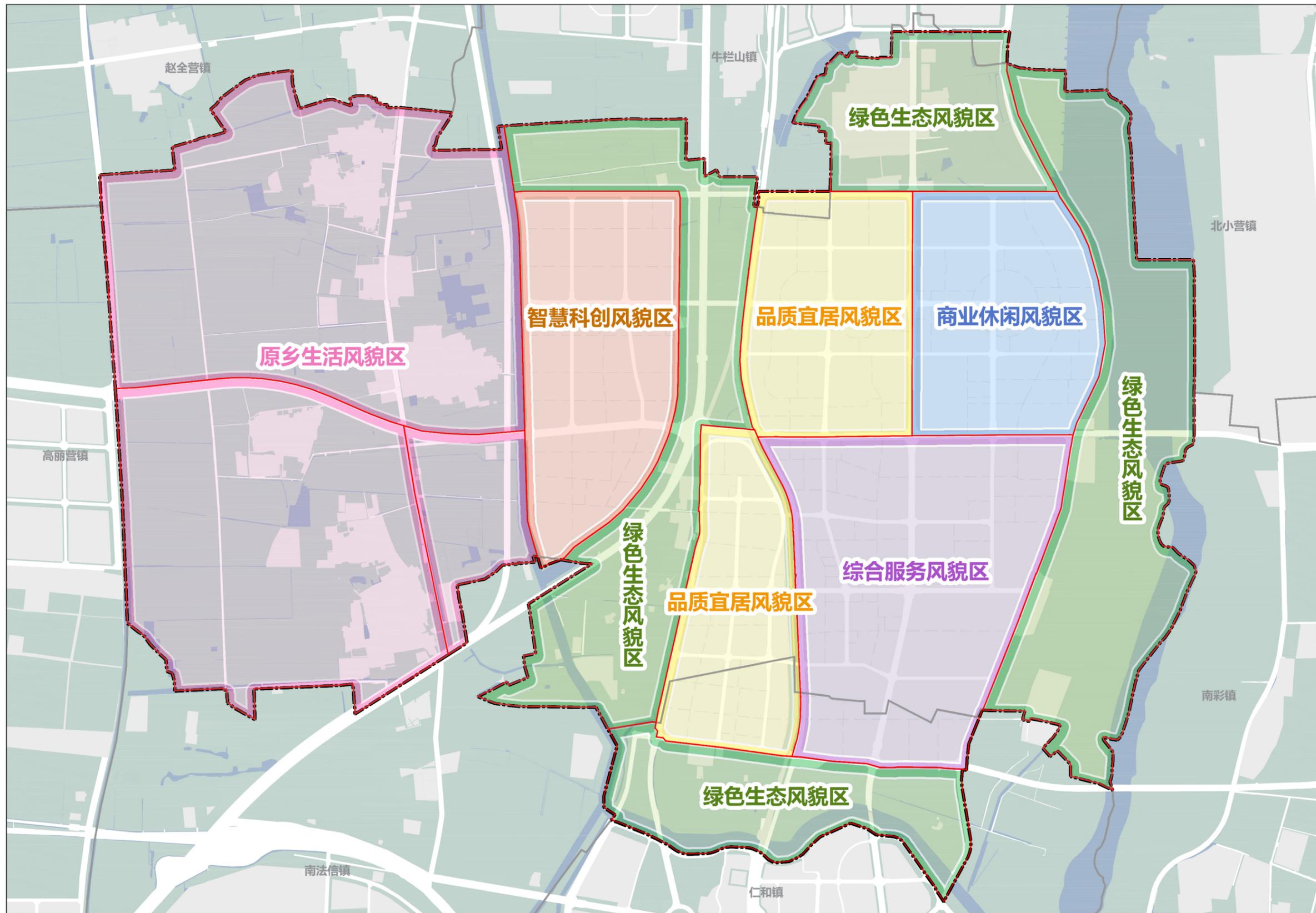


图例

- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场绿地
- 景观游憩绿地
- >5公顷的城市综合公园
- >1公顷的社区公园
- 各类公园边界
- 市级绿道
- 区级绿道
- 社区级绿道
- 水域
- 常水位线
- 生态郊野型岸线
- 自然亲水型岸线
- 滨水开放节点
- 道路交通类滨水空间
- 看河廊道
- 规划街区边界
- 镇域边界
- 规划范围

08 蓝绿系统规划图

北京顺义区马坡组团SY00-0901等街区控制性详细规划(街区层面)(2021年-2035年)

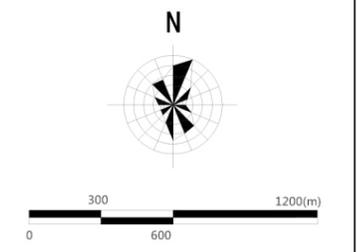
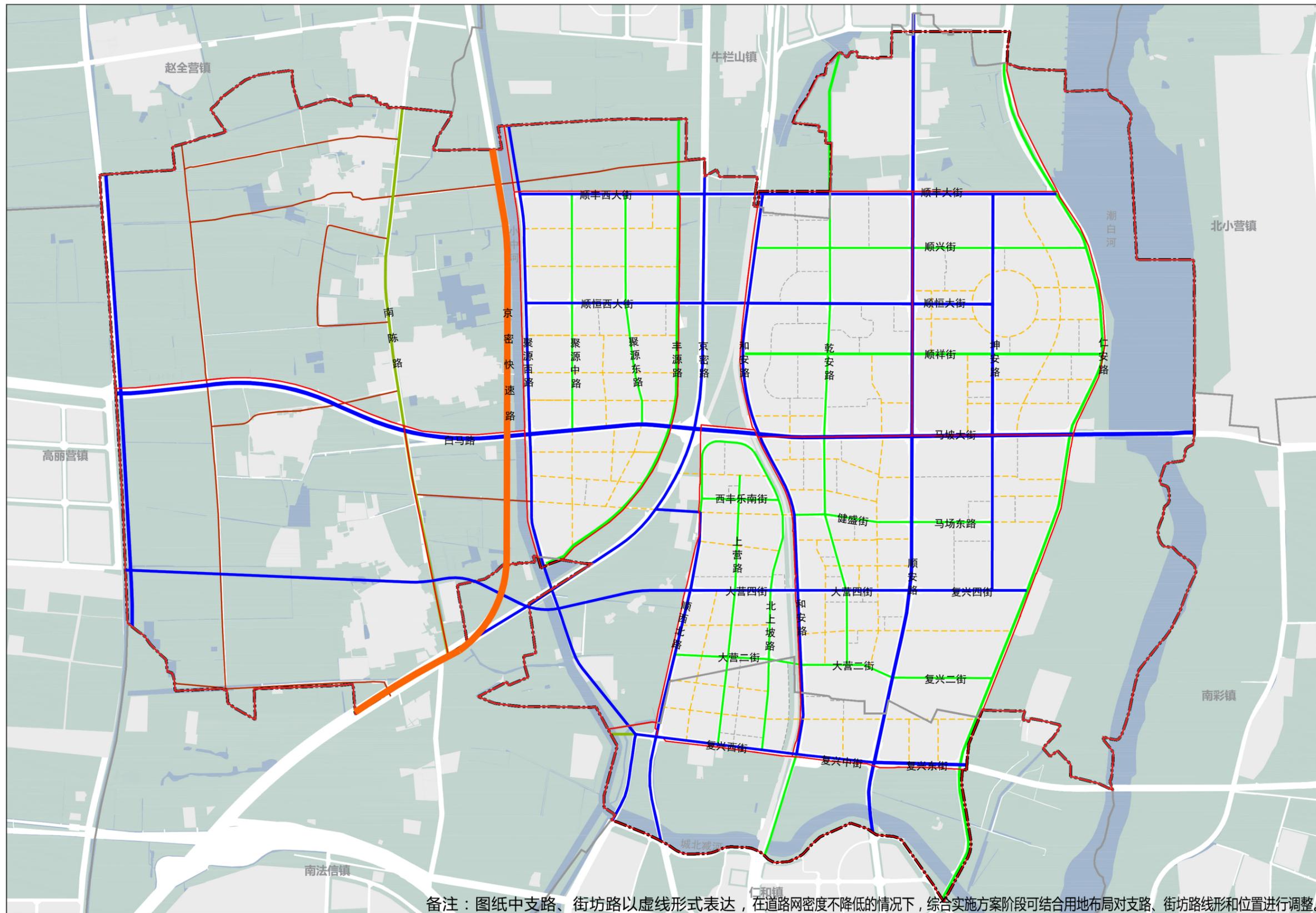


图例

- 智慧科创风貌区
- 品质宜居风貌区
- 综合服务风貌区
- 商业休闲风貌区
- 绿色生态风貌区
- 原乡生活风貌区
- 规划街区边界
- 镇域边界
- 规划范围

09 特色风貌分区规划图

北京顺义区马坡组团SY00-0901等街区控制性详细规划(街区层面)(2021年-2035年)



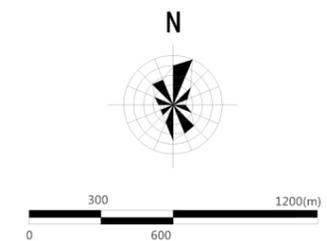
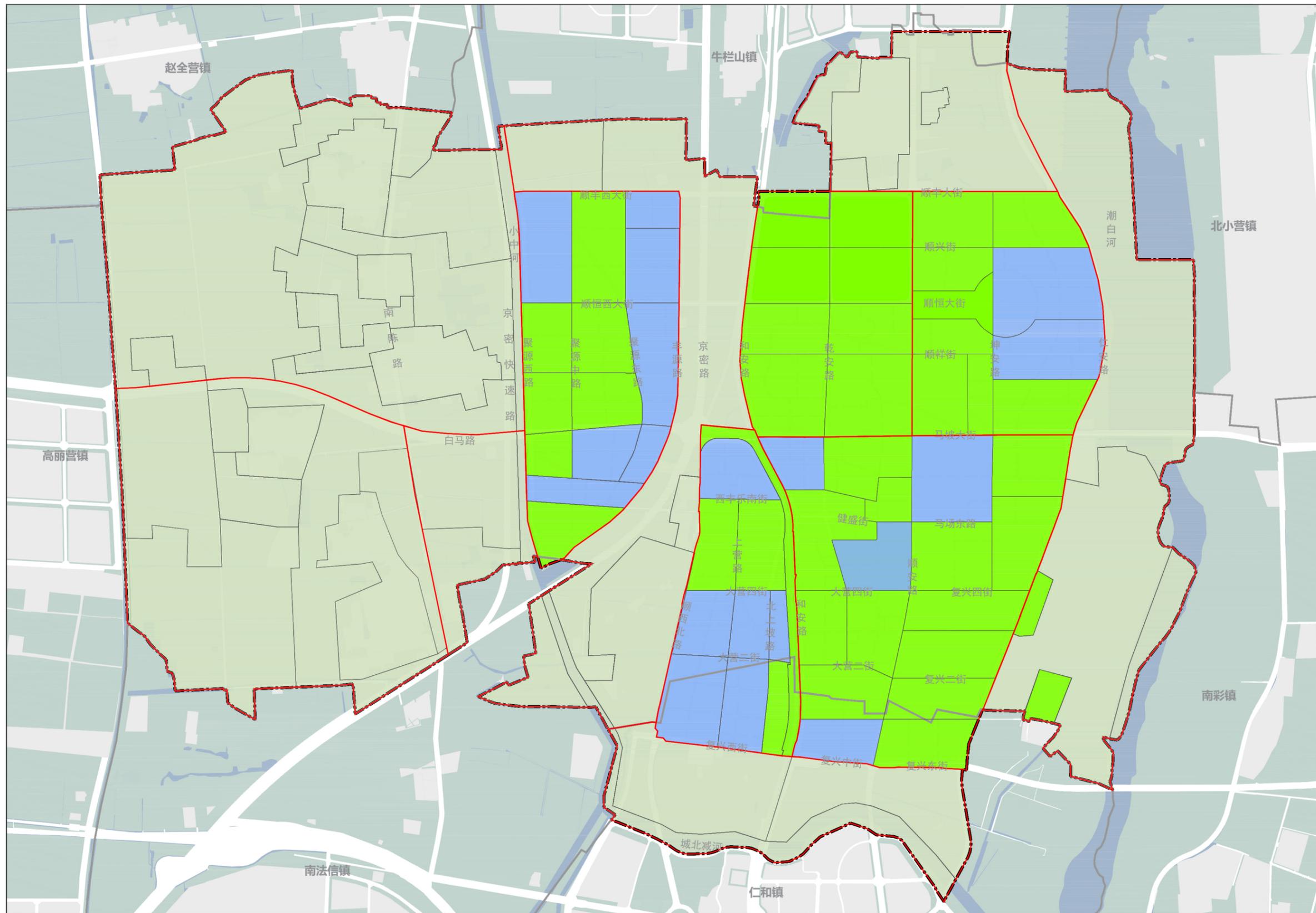
图例

- 高速公路
- 一级公路
- 二级公路
- 三级公路
- 城市主干路
- 城市次干路
- - - 城市支路
- - - 街坊路
- - - 规划街区边界
- 镇域边界
- 规划范围

备注：图纸中支路、街坊路以虚线形式表达，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支路、街坊路线形和位置进行调整。

10 道路系统规划图

北京顺义区马坡组团SY00-0901等街区控制性详细规划(街区层面)(2021年-2035年)



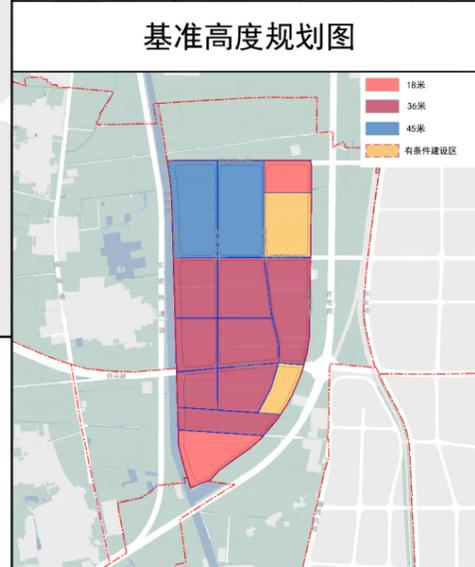
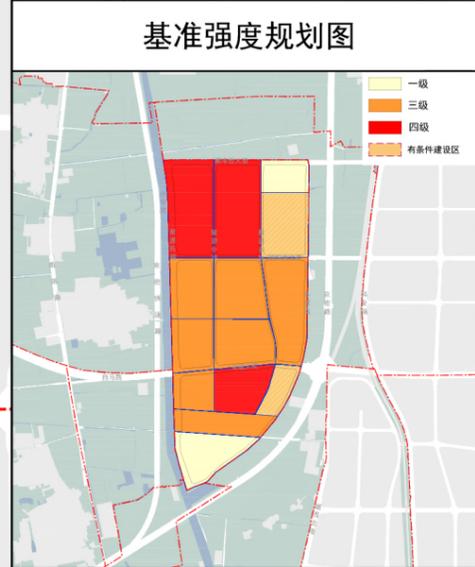
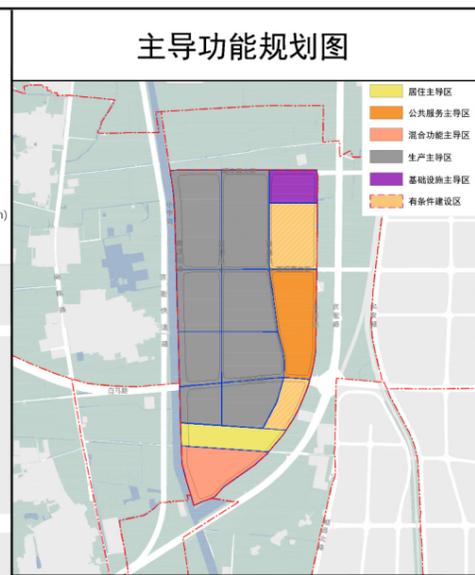
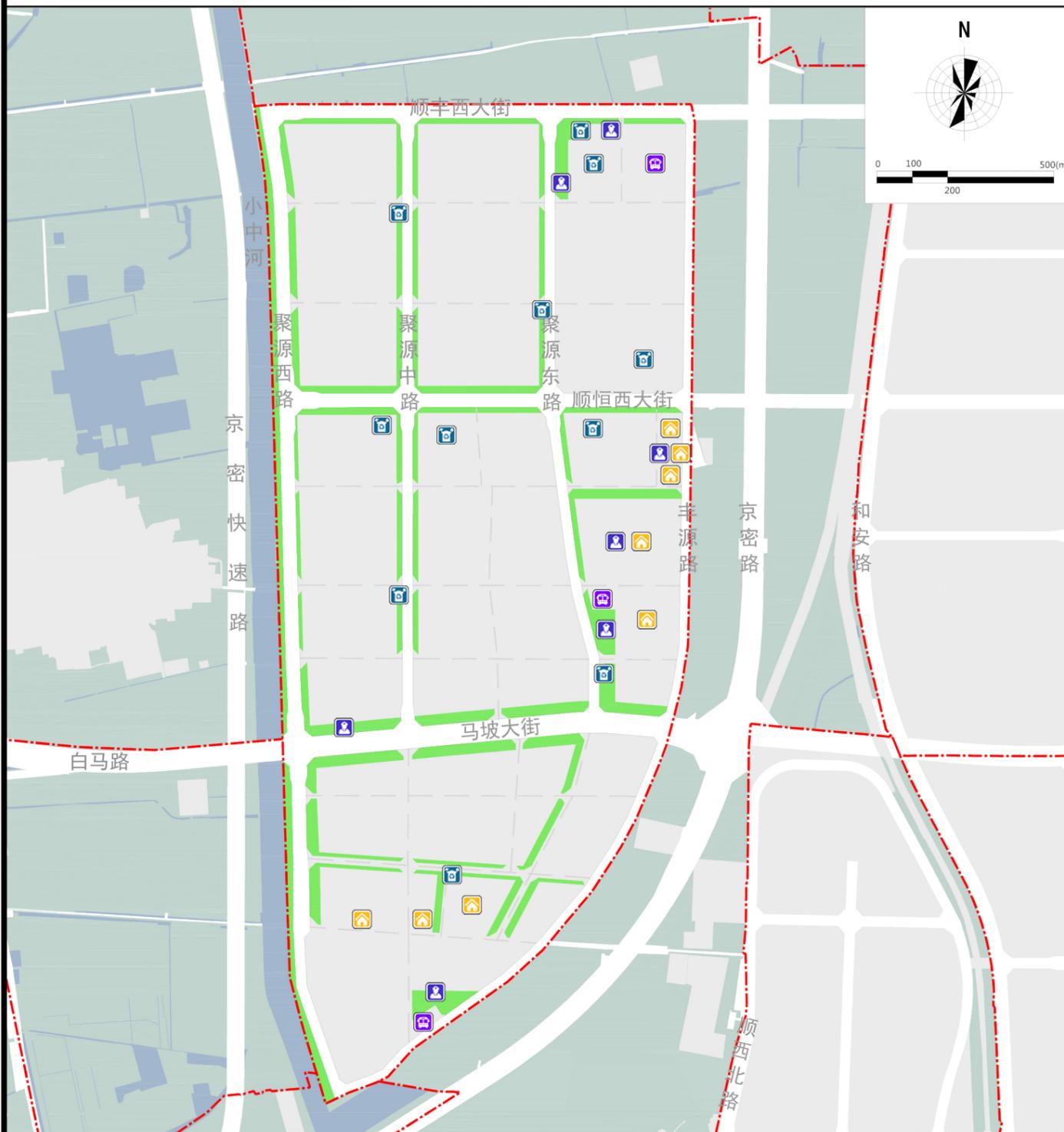
图例

- 综合年径流总量控制率
- 70%(含)–80%
- 80%(含)–90%
- 非建设主导分区
- 主导功能区边界
- 规划街区边界
- 镇域边界
- 规划范围

11 海绵城市规划图

北京顺义区马坡组团 SY00-0901 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

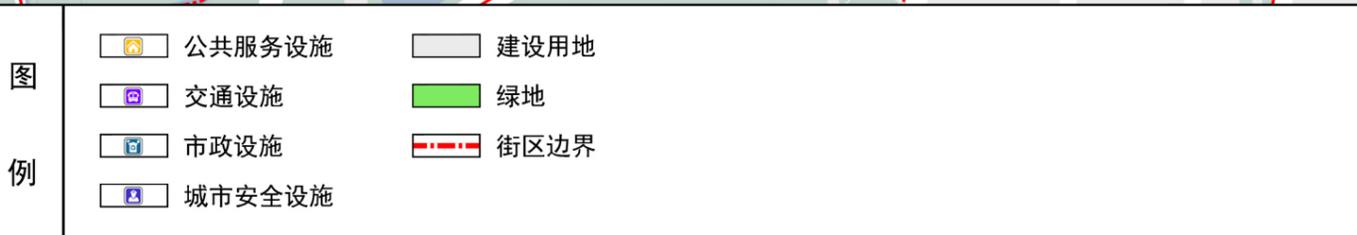
一、关于规模总量的适应性规定
 强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“借量使用”。

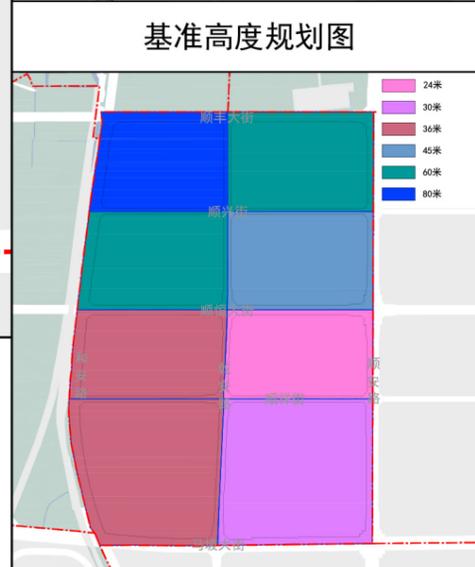
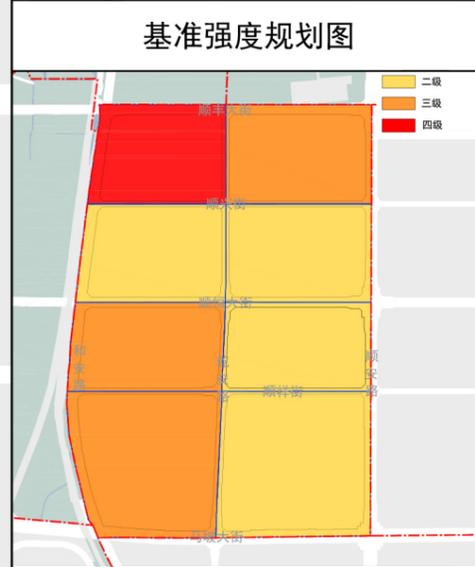
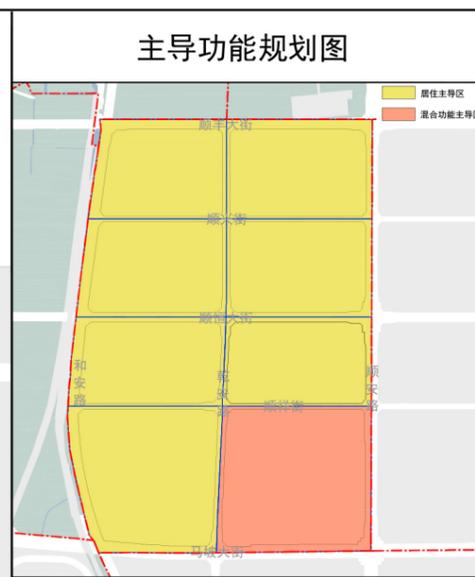
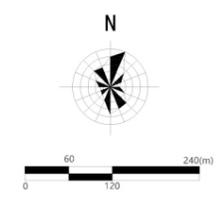
二、关于三大设施的适应性规定

- 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。

三、关于街区内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。



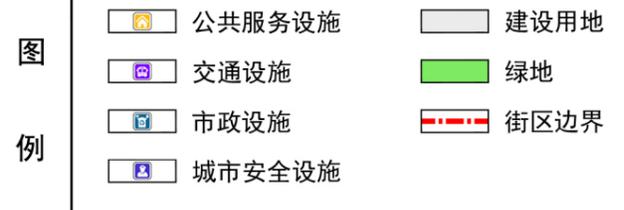


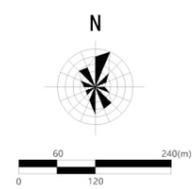
适应性规定

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。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“借量使用”。

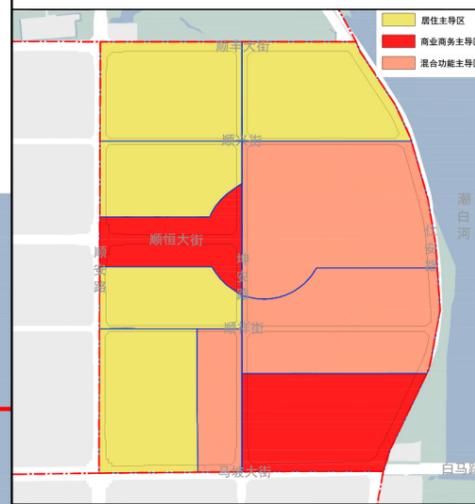
二、关于三大设施的适应性规定
 (1) 三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、加强城市治理的基本构成要素，是控规的重要规划内容。
 (2) 作为城市公共资源，三大设施应根据街区服务人口、建设规模和专项标准进行核算。三大设施用地、绿地广场与城市水域用地在街区范围内实行下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发生变化，可依据标准增加规模。
 (3) 三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求，规划图示各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪(涝)区布局线位，随综合实施方案深化细化。其中，街道或街区级设施在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、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

三、关于街区内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。

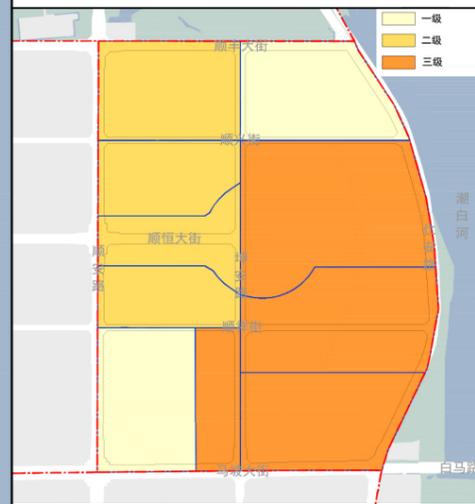




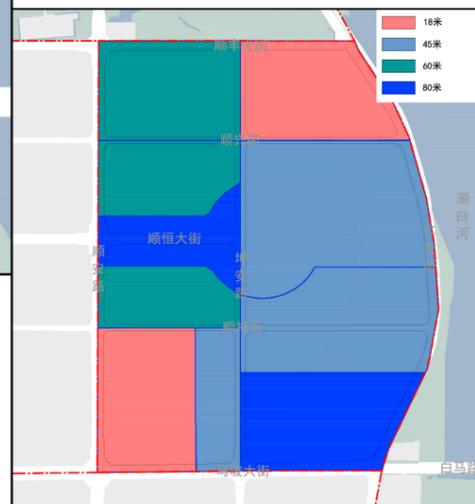
主导功能规划图



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。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“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。

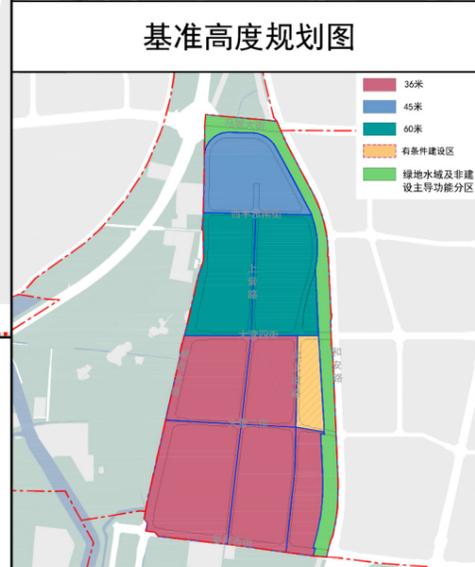
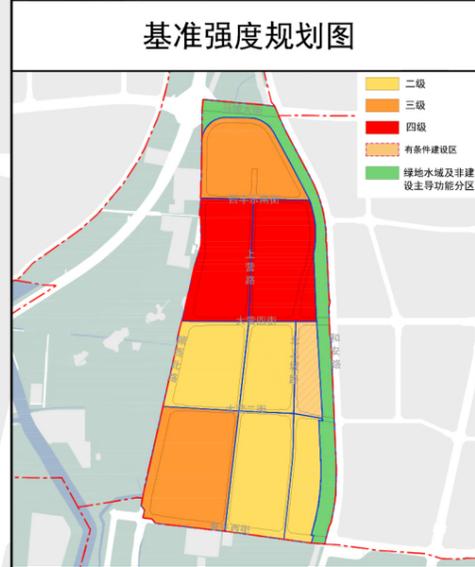
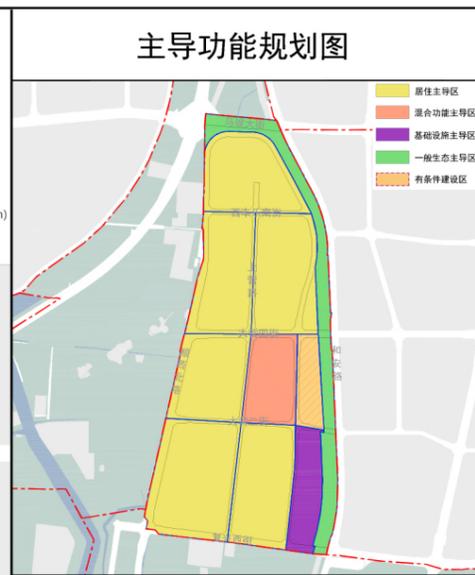
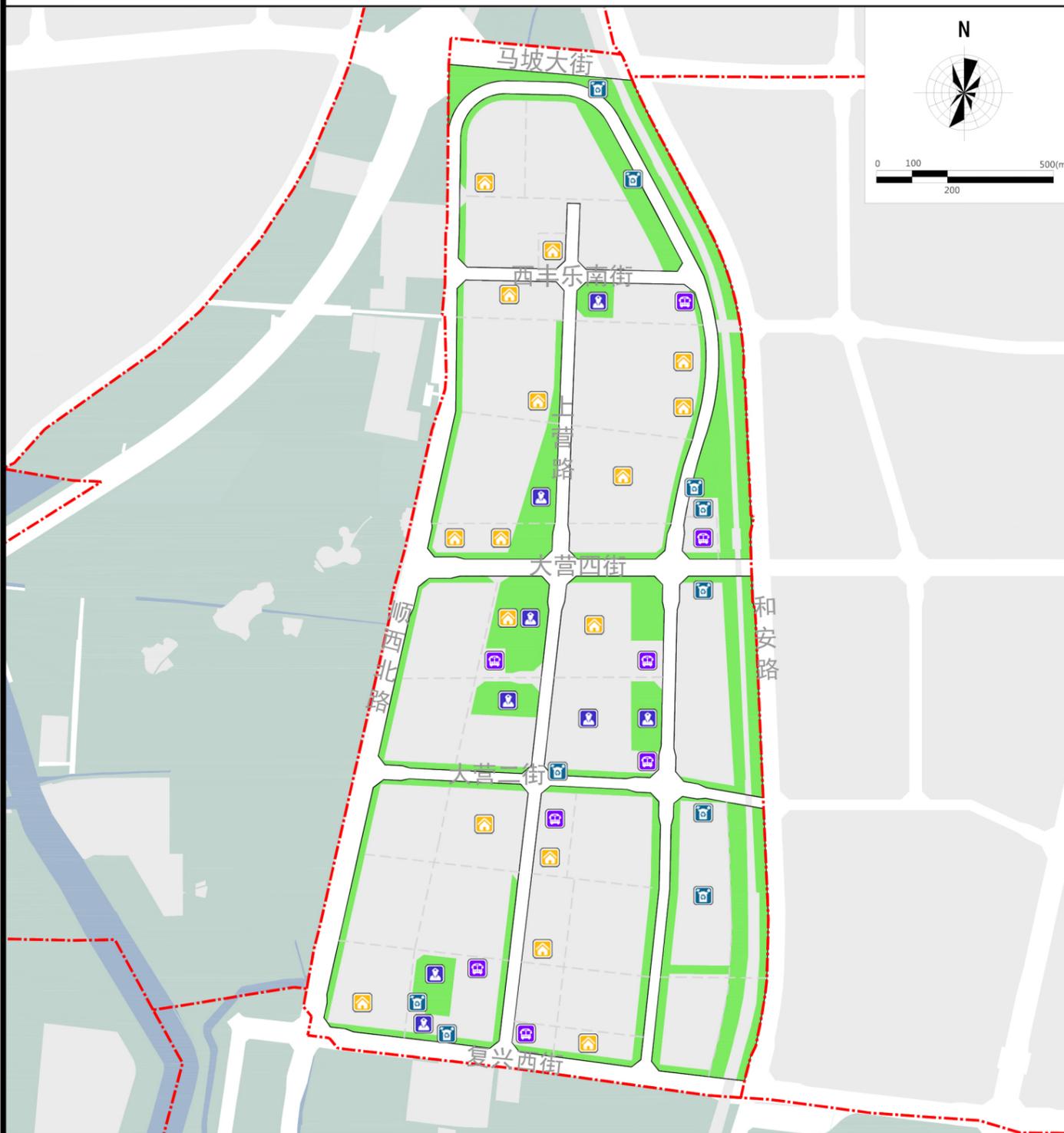
(5) 具有邻避效应的设施若改变位置、形状，应根据情况征求所在地段相关利益关系人意见，并保障优先实施。

三、关于街区内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 | | 公共服务设施 | | 建设用地 |
| | | 交通设施 | | 绿地 |
| | | 市政设施 | | 街区边界 |
| | | 城市安全设施 | | |



适应性规定

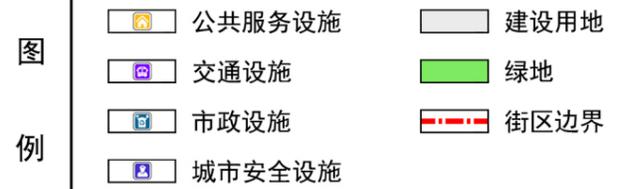
一、关于规模总量的适应性规定
 强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“借量使用”。

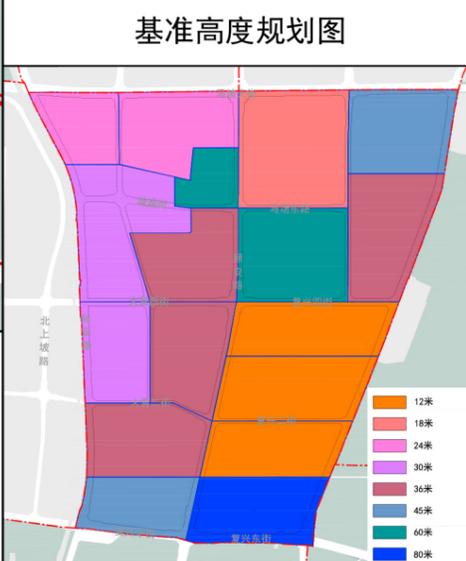
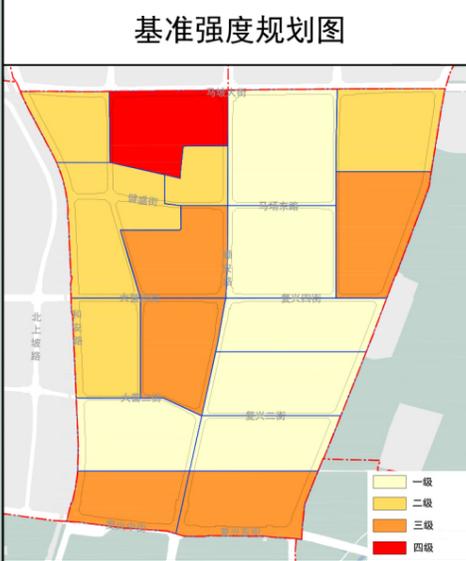
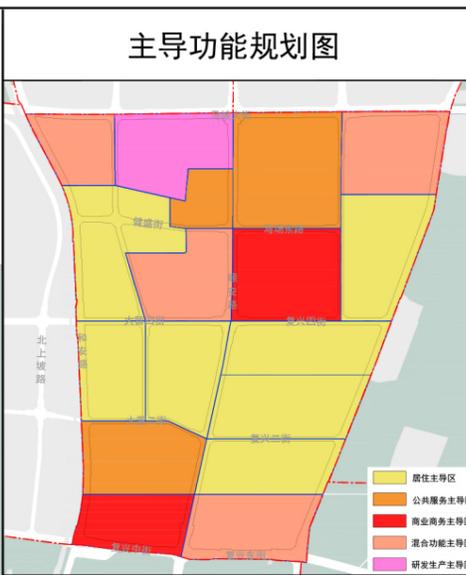
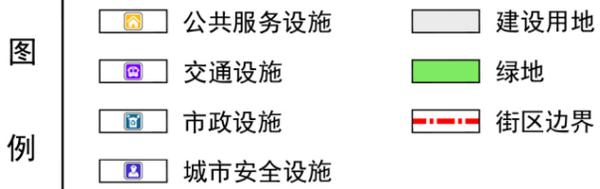
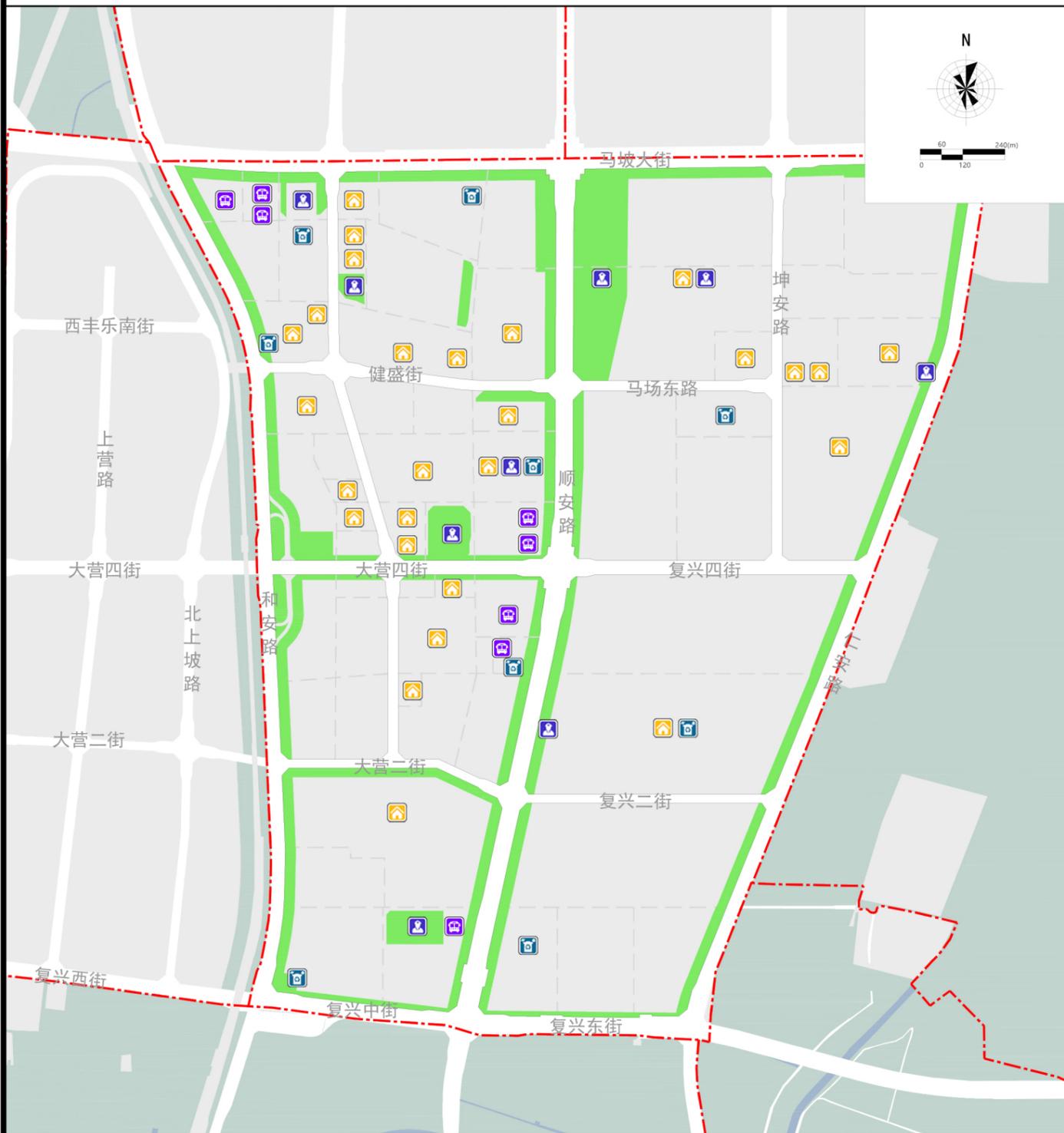
二、关于三大设施的适应性规定

- 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。

三、关于街区内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。





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。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“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。

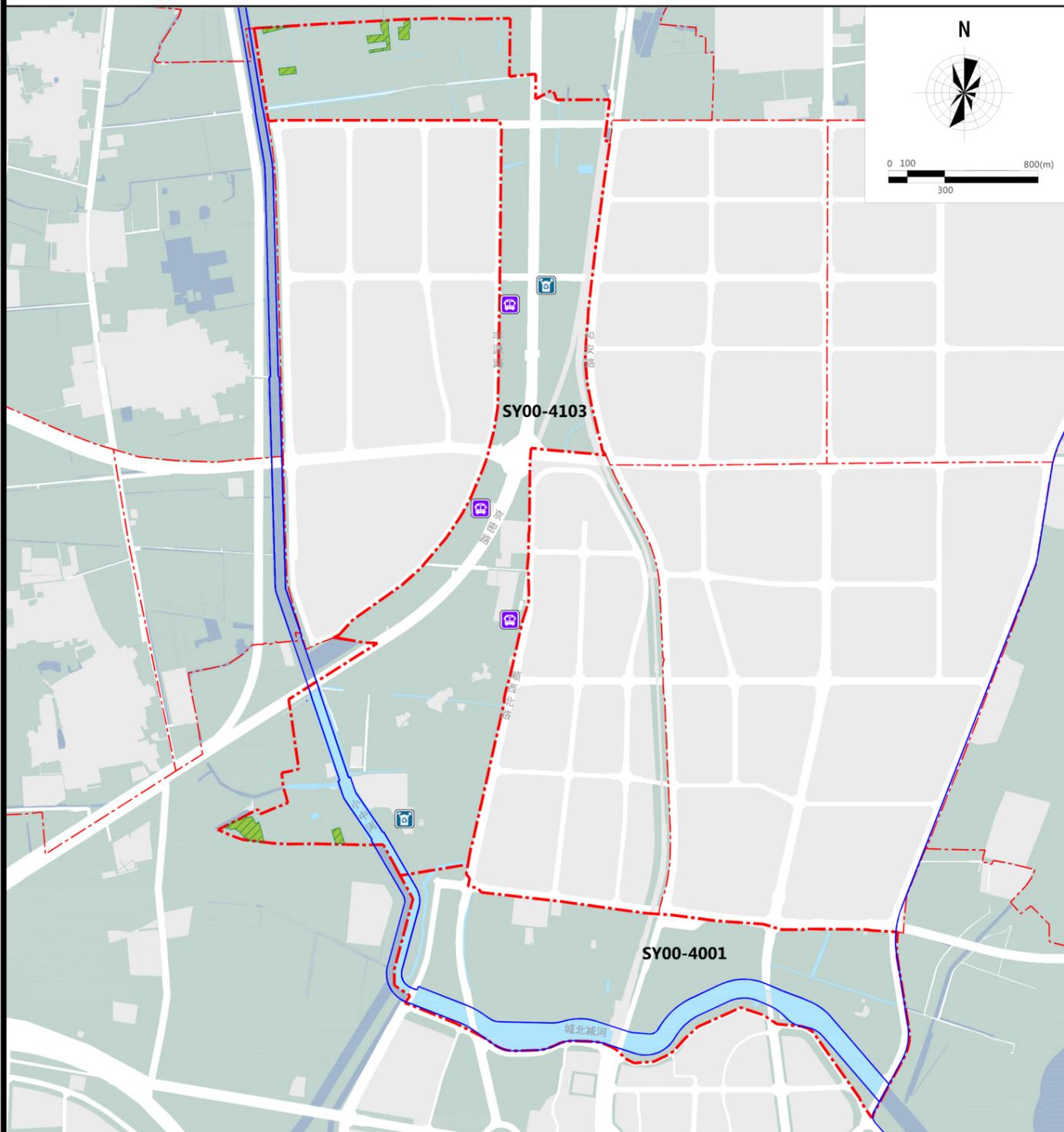
(4) 鼓励三大设施综合设置。在三大设施建筑规模总量保持不变的前提下，符合综合设置原则的设施，可由独立用地设置优化为综合设置。集约节约出的设施用地纳入城市公共资源库统筹管理，保证街区内三大设施和绿地广场与城市水域的总用地规模不减少。

(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。

三、关于街区内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。



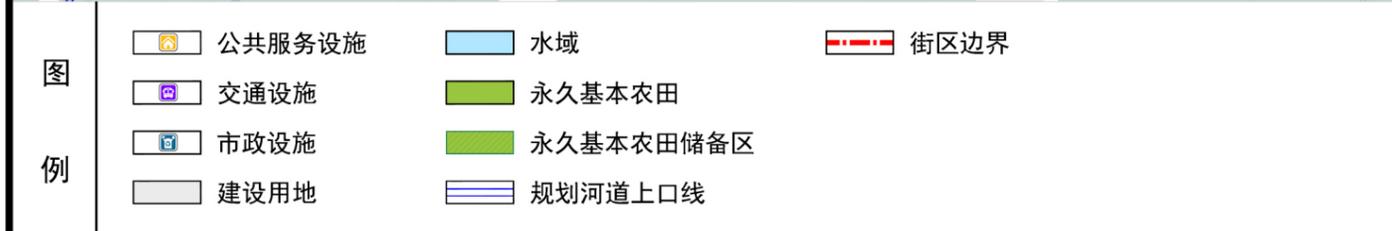
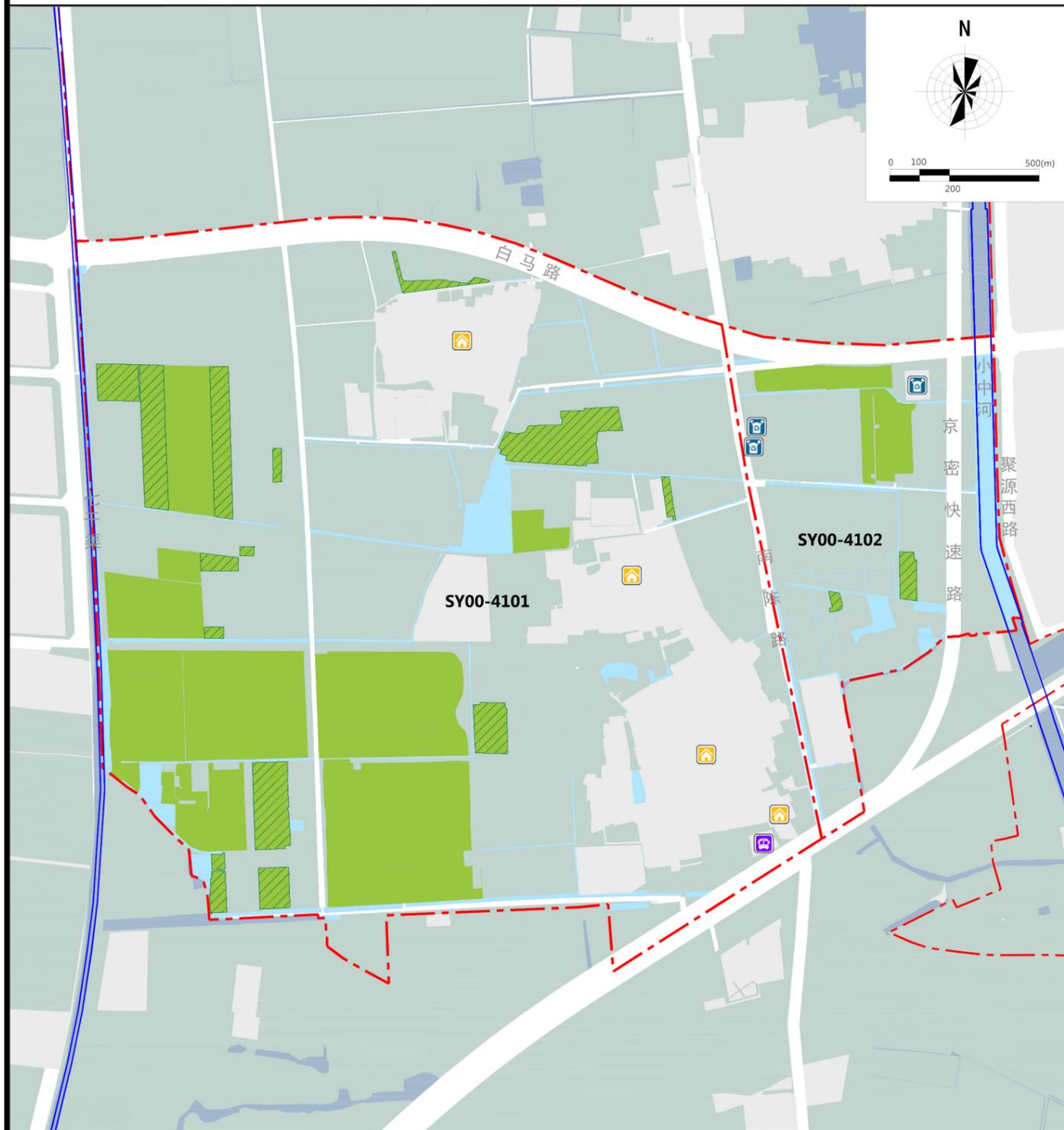
适应性规定

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。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“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。

三、关于街区内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

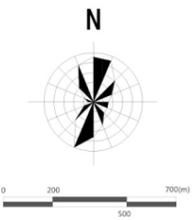
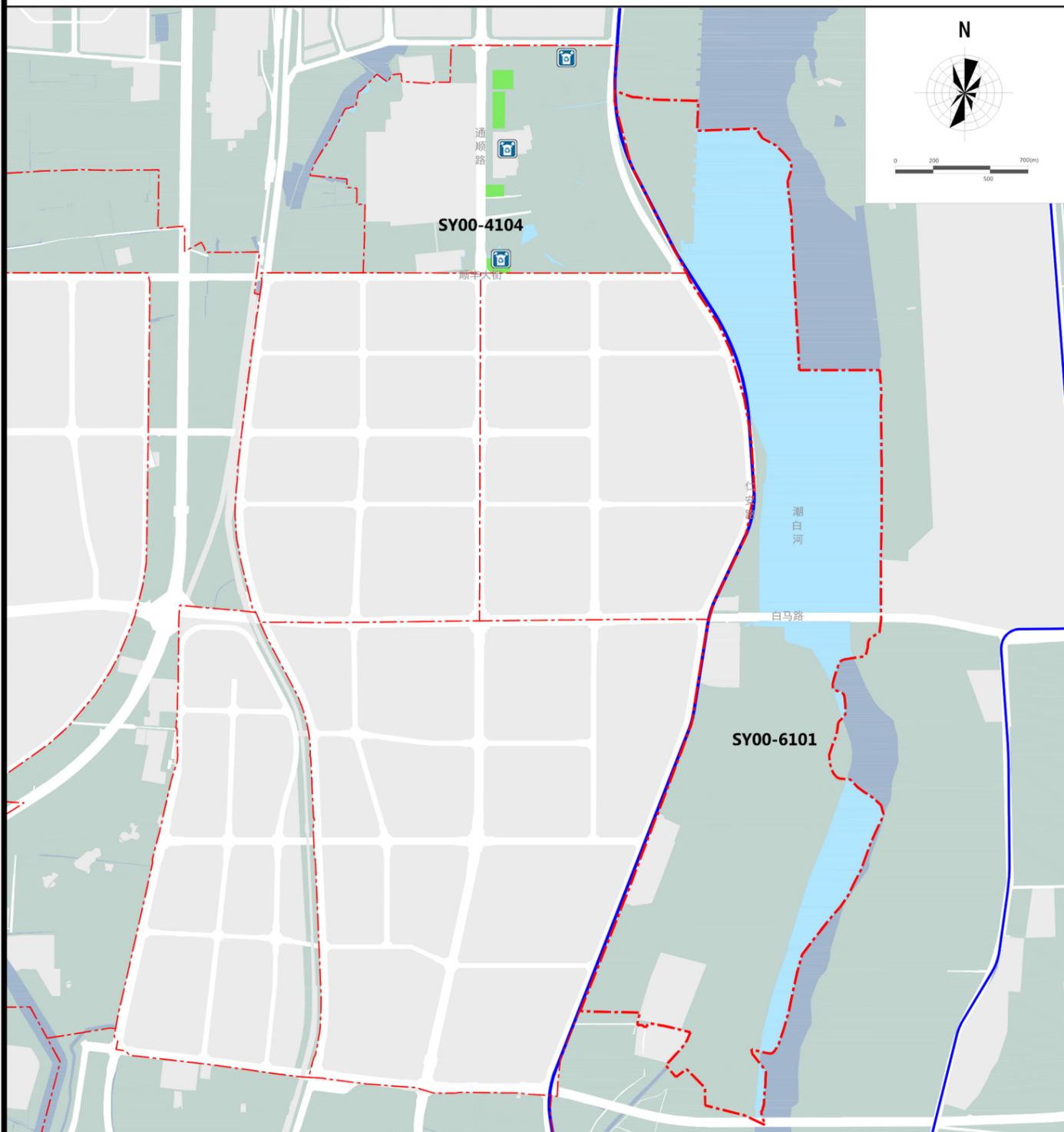
一、关于规模总量的适应性规定
 强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“借量使用”。

二、关于三大设施的适应性规定

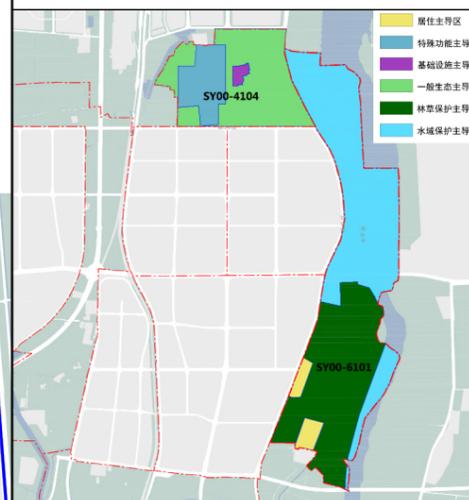
- 三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、加强城市治理的基本构成要素，是控规的重要规划内容。
- 作为城市公共资源，三大设施应根据街区服务人口、建设规模和专项标准进行核算。三大设施用地、绿地广场与城市水域用地在街区范围内实行下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发生变化，可依据标准增加规模。
- 三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求，规划图示各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位，随综合实施方案深化细化。其中，街道或街区级设施在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、街乡管理需求并优先或同步实施的基础上，可在街区范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一管理，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。

三、关于街区内公共空间的适应性规定

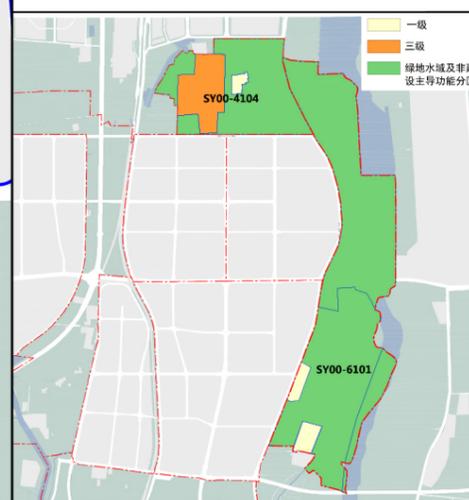
- 公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在主导功能分区内改变位置、形状。
- 规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。



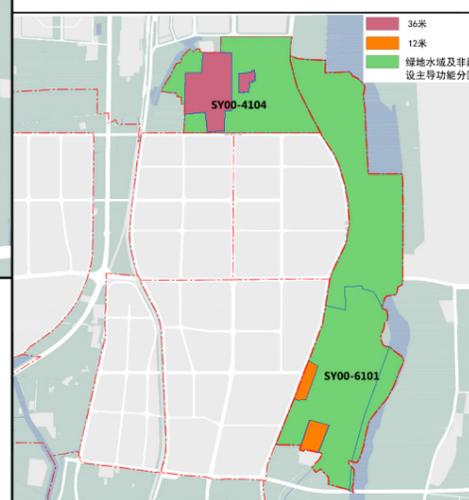
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图

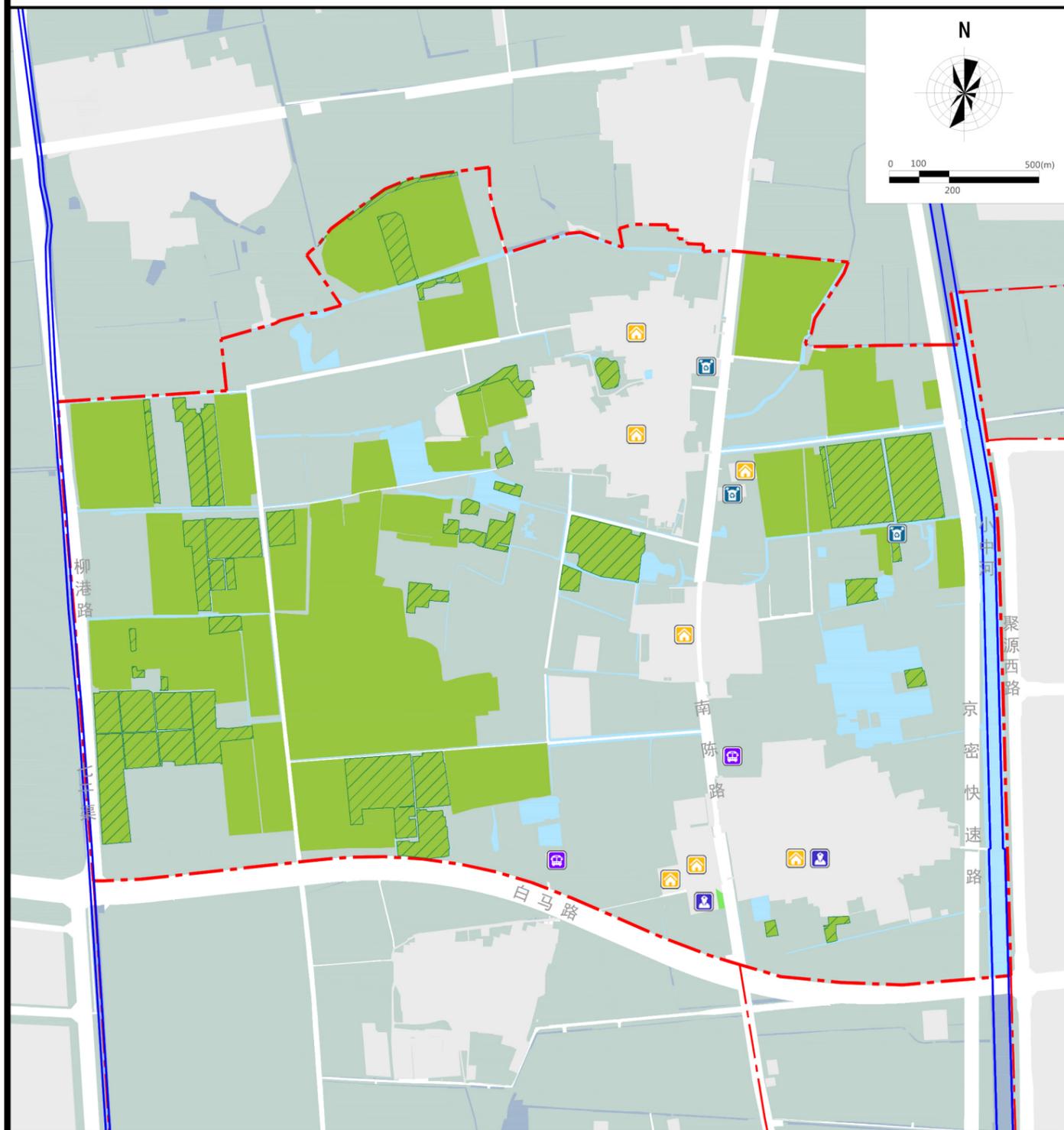


适应性规定

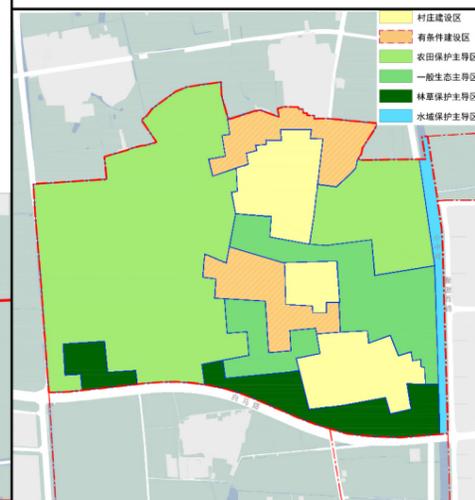
- 一、关于规模总量的适应性规定**
 强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“借量使用”。
- 二、关于三大设施的适应性规定**
- 三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、加强城市治理的基本构成要素，是控规的重要规划内容。
 - 作为城市公共资源，三大设施应根据街区服务人口、建设规模和专项标准进行核算。三大设施用地、绿地广场与城市水域用地在街区范围内实行下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发生变化，可依据标准增加规模。
 - 三大设施的实施深化应符合专项规划、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一管理，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。
- 三、关于街区内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。

图例

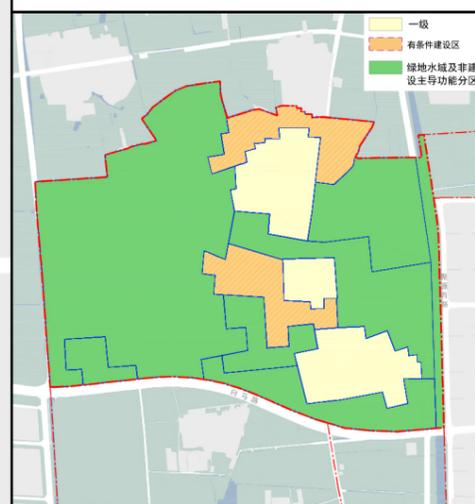
- 市政设施
- 建设用地
- 水域
- 绿地
- 规划河道上口线
- 街区边界



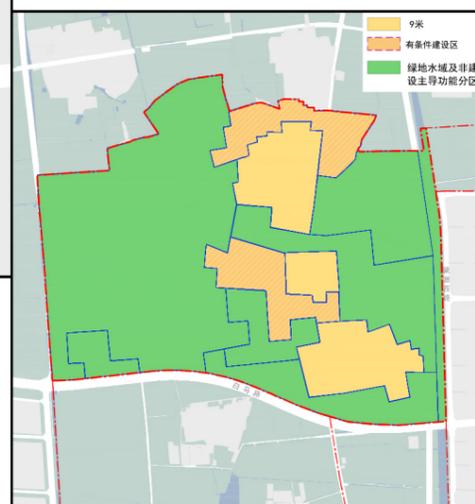
主导功能规划图



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。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“借量使用”。
- 二、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一管理，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。
- 三、关于街区内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。

图例

- | | | | | | |
|--|--------|--|--------|--|-----------|
| | 公共服务设施 | | 建设用地 | | 永久基本农田储备区 |
| | 交通设施 | | 绿地 | | 规划河道上口线 |
| | 市政设施 | | 水域 | | 街区边界 |
| | 城市安全设施 | | 永久基本农田 | | |