

**北京顺义区高丽营组团 SY00-3401、3501 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 SY00-3401、3501 等街区位于顺义新城高丽营组团，是落实“两区”建设要求，推进创新产业集群示范区、首都机场临空经济区建设和产城融合发展的重点地区。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北京市规划和自然资源委员会组织编制了《北京顺义区高丽营组团 SY00-3401、3501 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”目标要求，以新时代首都发展为统领，统筹顺义新城高丽营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、二绿地区减量提质等重点任务，发挥区位及政策优势，加快建设“业强城优生活美”的首都重点平原新城。

《北京顺义区高丽营组团 SY00-3401、3501 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..... 3

 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..... 9

 第六节 建筑空间..... 10

 第七节 公共空间..... 10

 第八节 生态空间..... 11

 第九节 轨道一体化管控及轨道微中心..... 11

 第十节 社区会客厅..... 11

第四章 专项统筹..... 13

 第一节 居住提升..... 13

 第二节 产业发展..... 13

 第三节 公共服务..... 14

 第四节 综合交通..... 15

 第五节 市政设施..... 17

 第六节 海绵城市..... 19

 第七节 城市安全..... 20

 第八节 定线与竖向..... 21

 第九节 地下空间..... 21

 第十节 城乡统筹..... 22

 第十一节 区域评估..... 23

 第十二节 地名规划..... 23

 第十三节 无障碍设施..... 24

 第十四节 智慧城市..... 24

第五章 规划实施..... 25

 第一节 实施策略..... 25

 第二节 实施保障机制..... 25

 第三节 规划适应性规定..... 26

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，全面贯彻党的二十大精神，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，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《北京顺义区高丽营组团 SY00-3401、3501 等街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年—2035 年）》。本街区控规是北京市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

本次规划范围位于顺义新城高丽营组团，东、南至高丽营镇界，北至白马路，西至天北路，包括 SY00-3401、3501、3601 三个建设主导街区，SY00-3402 一个战略留白街区及 SY00-4901、4902、4903 三个生态复合街区，规划总用地面积约 3091.06 公顷，包括顺义区高丽营镇 3043.71 公顷（其中中关村科技产业园顺义园 241.44 公顷）、顺义区后沙峪地区 47.35 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 7 个街区。其中 SY00-3401、3501、3601 街区为建设主导街区，SY00-3402 街区为战略留白街区，SY00-4901、4902、4903 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、河流等重要空间边界以及土地权属边界，落实北京市控制性详细规划编制及管理要求，共划定 10 类 62 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

落实上位规划功能定位要求，立足区域功能格局，发挥高丽营组团区位及政策优势，加强街区功能统筹，促进产业创新发展，提升人居环境品质，本次规划确定街区的功能定位为：创新引领、绿色智慧的高精尖产业集聚区，产居融合、城野相融的宜居生活示范区，弹性发展、集约高效的战略预留保障区。

整合“两区”、创新产业集群示范区（顺义）、中关村顺义园、首都机场临空经济区等产业功能区政策叠加优势，完善创新创业生态，聚焦第三代半导体、新能源智能汽车、航空航天三大主导产业，促进传统产业逐步转型升级，建设创新引领、绿色智慧的高精尖产业集聚区。

以重点产业园区配套设施建设为动力，推进街区有序实施，精心织补城市功能，提升城市综合服务水平 and 公共空间品质，着力打造生产、生活、生态相融合的发展环境，营造产居融合、城野相融的宜居生活示范区。

加强战略留白用地规划管控和现状建筑腾退，引导逐步实现实地留白、“以绿看地”，适应经济社会发展和规划实施需求，依据相关用地政策合理引导建设用地功能混合，形成弹性发展、集约高效的战略预留保障区。

第5条 发展目标

应对新时期创新引领高质量发展的总体要求，践行以人民为中心的发展思想，优化发展环境、积蓄创新动能。积极吸引和培育创新产业发展，促进金马工业区内现有传统制造业优化升级，强化第三代半导体、新能源智能汽车、航空航天三大主

导产业的重点产业链培育，预留首都未来发展的战略保障空间；加强 SY00-3501 街区的综合服务功能提升和配套服务设施建设，支撑重点产业园区高质量发展，提升人居环境品质和城市风貌，打造社区生态宜居、高精尖产业集聚、公共服务便捷、基础设施完备的新城示范街区。

第二节 功能疏解与承接

第6条 承接中心城区人口、功能疏解，促进区域职住平衡

高丽营组团作为非首都功能疏解重要承接地，稳步推进街区宜居建设、不断夯实民生保障基础，推进高丽营组团与周边马坡组团、南法信组团等区域的职住平衡。以 SY00-3401、3601 为载体，承载中心城区疏解的符合街区功能定位的相关上下游产业，促进产业集群化发展；以 SY00-3501 街区为载体，构建新城单元的居住及综合服务中心，承担村庄安置任务，依托集租房、商品房及商业等公共设施，为中关村顺义园、金马工业区就业人口提供部分居住及公共服务配套功能。

第7条 加快承接高新技术成果转移转化，提升区域发展能级

规划街区依托中关村顺义园、金马工业区两大产业园区，加强产业空间资源整合，积极对接三大科学城、海创城等市、区级重点功能区，构建科研成果转化高地。其中，SY00-3401 街区作为承接三大科学城科技成果转化、发展新兴产业和高新技术产业的重要增量空间，着力发展新能源智能汽车、第三代半导体、航空航天三大创新型产业集群，加快第三代半导体材料、芯片、器件的关键技术突破，建设世界一流、国内领先的半导体产业创新基地。SY00-3601 街区依托两区及创新产业集群示范区建设，促进金马工业园区更新转型、提质增效，整合存量产业用地资源，积极承接中关村顺义园、海创城等科创企业功能外溢，提供初创企业孵化、科技创新成果转化等发展空间。

第三节 总量规模管控

第8条 严格落实管控规模，提高城市发展质量

到 2035 年，规划常住人口规模约 3.6 万人，规划就业岗位 5.0 万个。规划城乡建设用地约为 1274.74 公顷，规划建筑规模上限为 774.59 万平方米。

第四节 综合指标体系

第9条 街区控规综合指标体系

落实总体规划和分区规划指标管控要求，结合实际发展需求，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、文化景观共五大类指标。

第五节 整体空间结构

第10条 构建“一带三区、一环一廊”街区空间结构

落实总体规划、分区规划中的空间结构及空间管控要求，结合街区特点及区域资源禀赋，统筹产业发展与宜居功能布局，科学配置空间要素，优化生产、生活、生态空间布局，构建“一带三区、一环一廊”的空间结构。

1. 一带：产城融合发展带

依托规划范围内重要的区域性交通干道张南路，构筑联系南北区域的重要廊道，强化产业服务和宜居宜业的水平。

2. 三区：综合服务区、中关村产业区、金马工业区

以 SY00-3401 的中关村顺义产业园和 SY00-3601 的金马工业区作为规划范围内的核心产业园区，SY00-3501 作为居住及配套综合区，形成以综合服务和产业发展

为主的三大片区。

3. 一环：休闲慢行环

依托恒兴路、顺于路、火寺路等主要道路以及方氏渠、西北沟等河流水系，串联建设主导街区内的主要产业与居住空间、公共服务、公园绿地及生态复合街区的农业观光、外围乡村田园等资源，提供休闲健康的活力场所，提升空间活力。

4. 一廊：生态走廊

延续分区规划明确的“中部生态走廊”，结合第二道绿化隔离地区生态建设。塑造蓝绿交织的生态景观带，带动非建设空间及乡村地区环境品质提升。

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11条 强化底线约束，加强两线三区管控

本次规划严格落实“三区三线”划定成果和分区规划两线三区全域空间管控要求。规划集中建设区约 1180.44 公顷，限制建设区约 949.36 公顷，生态控制区约 961.28 公顷。集中建设区：限制建设区：生态控制区的比例为 38:31:31。

第12条 强化用地规模管控，促进土地利用集约高效

统筹建设空间和非建设空间，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，规划城乡建设用地面积约 1274.74 公顷，特交水建设用地面积约 288.86 公顷，非建设用地面积约 1530.73 公顷。

第13条 用地主导功能

立足建设“创新引领、绿色智慧的高精尖产业集聚区，产居融合、城野相融的宜居生活示范区，弹性发展、集约高效的战略预留保障区”的目标定位，结合用地交通条件、现状发展基础、地物与权属边界，统筹产业发展与宜居服务功能布局，将规划范围划分为 10 类 62 个主导功能分区，引导形成产居融合、城野交融的田园城市组团。

建设主导街区按照主导功能，分为居住主导区、制造生产主导区、基础设施主导区、混合功能主导区、战略留白主导区、动态留白主导区、农田保护主导区、一般生态主导区 8 类 40 个主导功能分区。鼓励功能复合、提升发展品质，塑造职住均衡的城市空间。

战略留白街区（SY00-3402 街区）按照主导功能，分为战略留白主导区、农田保护主导区、一般生态主导区 3 类 4 个主导功能分区。

生态复合街区按照主导功能，分为村庄建设主导区、农田保护主导区、林草保护主导区、一般生态主导区 4 类 18 个主导功能分区。

第二节 建筑规模管控与基准强度分区

第14条 建筑规模管控

落实分区规划和街区指引总量管控要求，结合街区总体功能定位，加强指标分解传导，规划总建筑规模约 774.59 万平方米，其中住宅建筑规模上限为 186.57 万平方米，产业建筑规模上限为 380.77 万平方米，三大设施建筑规模下限为 45.55 万平方米，其他建筑规模约 6.36 万平方米，战略留白用地预留建筑规模约 155.34 万平方米。

第15条 基准强度分区

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、空间布局、多元人群的环境需求、城市设计要求等因素，将各主导功能分区划定为一、二级、三级、四级四类基准强度分区。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。结合重要干道等优势区位要素分布情况，引导建筑规模指标适度集聚。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原则上不定级，其中的零散建设用地按照相应的功能进行管制。

第16条 指标流量管理

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，设立建筑规模指标流量池，在建筑规模总量管控的基础上加强整体统筹，动态优化建筑规模弹性调配。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”“匹配战略资源规模”四部分。

按照“时间上有序释放、空间上精准投放”的原则，统筹考虑规划实施需求及经济社会综合效益，引导流量规模指标有序合理投放。按照市、区建筑规模流量管理有关程序及要求，随规划实施动态更新指标流量池管理台账。

第三节 整体空间形态与基准高度分区

第17条 整体空间形态

对街区内重要景观游憩廊道、主要城市干道周边区域建筑高度进行重点把控，沿城市重要轴线及开敞空间周边形成错落有致的城市天际轮廓线和严整有序的城市界面，突出街区位于新城向小城镇过渡地区的特点，建立起舒缓有序、格局清晰的城市高度秩序。

第18条 基准高度分区

落实分区规划和街区指引关于城市形态和顺义新城基准高度的管控要求，结合街区已审批地块情况、街区区位特点、首都国际机场周边净空限制要求、城市天际线塑造、田园组团景观设计等要求，规划街区整体形成舒缓开朗的田园城市高度空间格局，划定 9 米、18 米、24 米、30 米、36 米、60 米等六类基准高度分区。基准高度为相对高程，涉及首都国际机场净空限制区域的具体地块建筑高度，在规划实施阶段以民航主管部门意见为准。

第三章 特色塑造与设计引导

第一节 整体景观格局

第19条 构建“一带一片、三廊多点、绿网交织”整体景观格局

依托二绿范围内大尺度绿色生态空间基础，结合规划范围内方氏渠、西北沟等河流水域，进一步落实二绿地区及分区规划空间结构与风貌管控要求，加强对山水格局、蓝绿空间与建筑群体、开敞空间等的一体化空间景观设计，塑造“一带一片、三廊多点、绿网交织”整体景观格局。

一带：指二绿生态景观带，以第二道绿化隔离地区规划绿色开敞空间为基底，塑造蓝绿交织的生态景观带，重点打造林田大地景观，提升周边环境质量。

一片：指都市农业景观片区，依托生态资源打造田景相融的都市农业景观。

三廊：指张南路产居融合特色景观廊、方氏渠生态文化景观廊和西北沟滨水活力廊，统筹沿线景观与建筑风貌，融入顺义新城整体景观格局。

多点：统筹规划范围内的公园绿地、广场、公共服务空间等开敞空间，结合公共活动布局景观节点，提升空间活力，提高环境品质。

绿网：指互联互通的绿道网络体系。在通行功能基础上，与周边环境贯通、串联，将公共空间与城市环境相融合，提供美丽宜人的生态环境和多功能复合的生活场景。

第二节 重点地区布局与要求

第20条 重点地区类型与分布

深化落实分区规划对城市设计重点地区的分级分类管控要求，根据规划公共建

筑及绿色开敞空间布局，优化城市设计重点地区布局，共划定 2 类共 4 处重点地区，包括重点功能区 1 处、其他公共活动区 3 处，均为城市设计三级重点地区。

第21条 重点功能区规划要求

SY00-3401 街区重点功能区是落实中关村顺义园和创新产业集群示范区建设要求，展现顺义新城高精尖产业园区风貌品质的重要区域。应结合主导产业项目实施，打造绿色生态、智慧创新的重点地区风貌。

1.街区形态

高度及天际线：设置标志性建筑，形成整体北高南低的高度秩序。通过“裙房+板楼”等形式产生建筑高度的空间节奏变化，形成层次分明、错落有致、富有韵律的城市天际线。

建筑空间：整体建筑空间布局以集约、高效利用土地为原则，注重内外环境的融合和互动。在满足控制要求下，合理组织中庭、院落、屋顶空间等。

重要界面：沿道路两侧形成连续的城市公共界面和灵活的景观界面。结合街道与两侧建筑塑造宜人的街道尺度和连续、活泼、开放的建筑界面，提高沿道路布局的建筑贴线率，结合部分低层建筑空间布置公共性功能，与道路两侧绿地共同形成开放友好的景观界面。在道路交叉口位置考虑适度退让，形成街角口袋公园景观节点。

2.文化与风貌

建筑风貌：整体以现代建筑风格为主，强调功能的合理性，以简洁明快的建筑设计体现区域现代化的城市风貌。加强第五立面设计，局部有条件建筑增加屋顶绿化。

3.公共空间与景观

绿色空间：结合园区道路网布局，沿道路设置线性公园绿地开敞空间，形成特

色带状绿地内环。强化景观种植花灌搭配，营造层次丰富的绿化景观环境；同时采用大冠幅树种，增加道路遮阴率。结合建筑布局设置内部组团绿地，以绿化、软景为主导，塑造不同特色和主题，与周边功能区产生积极的良性生态互动，打造花园式办公场景。

视线通廊：依托恒兴路重点打造南北向景观视线通廊，划定视线通廊宽度不宜小于50米（可包含城市道路宽度和绿化隔离带）。加强视线通廊两侧的建筑空间形态引导，结合绿色空间布置多层次植被、适当增加休闲座椅等设施，打造漫游路及公共活动空间。

4.道路交通

道路功能：注重城市空间精细化设计，着力打造富有特色的城市街道。结合周边用地功能，确定生活服务类、综合服务类和静稳通过类三种道路功能类型。生活服务类街道应着重考虑布置生活配套功能，优先考虑人的出行、休憩与交往需求，适度降低机动车通行速度，增加绿化空间，提供亲切宜人的街道体验。综合服务类街道应充分满足人的公共活动需求，有序组织各类交通的流线，将机动车通行空间与人行道、非机动车道进行适度分离，鼓励结合沿街商业、文化体育设施等营造公共空间节点。静稳通过类街道应当强调控制机动车车速，加强景观性设计，保证街景连续性和协调性，避免千篇一律的安全防护设施造成景观不协调。

5.地下空间

地下空间规划分区：地下空间重点建设区应优先满足城市功能需求，因地制宜地布局地下停车、地下商业等综合功能；地下空间重点建设区在保证安全使用的前提下，鼓励地下多功能混合空间相联通。

第22条 其他公共活动区规划要求

其他公共活动区是周边居住及就业人群公共活动的重要承载空间，应结合多元

人群使用需求，加强公共空间景观设计，塑造具有鲜明标识度的城市公共空间，展现宜居宜业活力街区形象。

1.街区形态

高度及天际线：标志性建筑与周边建筑布局应结合西北沟滨水空间视廊设计富有韵律的天际线。

建筑空间：引导公共建筑功能混合，灵活设置公共空间，形成有机贯通的公共空间系统和标志性建筑群组。

重要界面：沿道路形成丰富的城市公共界面和宜居宜游的滨水景观界面。以公共空间为中心，形成开放、亲切、活跃的沿街建筑界面，结合建筑布局方式设计，形成富有韵律的微型绿地景观及活动场地，提升沿街界面公共性。

2.文化与风貌

建筑风貌：应结合公共设施及公共空间，采用活泼的建筑形态，可在建筑底部一至三层增加跳跃的色彩，以体现公共功能区的活跃氛围，营造以公共空间为中心的街区风貌；其他建筑可提取顺义本土建筑风格，以亲切宜人、温暖明亮的砖红、暖黄色系为主，亮灰色系作为点缀。

3.公共空间与景观

水系岸线：其他公共活动区附近规划为自然亲水型岸线，采用近自然化的岸线形态，护坡尽量以天然石材、土壤、草坪等自然材质为主，与城市建设地块邻近区域可适当硬化，布置休憩广场、亲水平台、滨水栈道等设施。岸线周边建筑不宜过长，合理利用退台等形式呼应岸线形态，建筑布局应结合滨水景观，形成进退有序的建筑界面，形成灵活生动的水系岸线空间。

滨水空间：有机配置河岸两侧乔、灌、花、草等植物种类，形成丰富的滨水生态景观。设置连续的滨水步行系统，统筹规划沿岸休闲游憩设施，打造宜游的亲水

空间，提供多层次的游赏体验。

绿色空间：结合道路网系统，形成沿道路设置的线性公园绿地开敞空间，与西北沟两岸滨河绿道交织，形成蓝绿景观网络。

景观节点：结合西北沟两岸滨水空间、线性绿道等开敞空间，设计滨水开放节点，局部设置硬质铺装与亲水游憩设施，提升居民亲水活动体验。结合社区公园及公共建筑，设计绿地景观节点，布置多季节多样化植被景观。

视线通廊：结合其他公共活动区周边西北沟等河流水系，打造滨水景观视线通廊。结合流经其他公共活动区的西北沟规划河道蓝线及绿色空间宽度，划定约 70 米视线通廊范围，统筹规划滨水游览及亲水游憩设施，结合视线通廊形成多层次的滨水景观，两侧建筑设计应结合滨水空间视觉效果，设计富有韵律的建筑滨水界面及起伏的建筑天际线。

4.街道空间

道路功能：结合周边用地功能，将其他公共活动区内的道路划分为交通主导类、生活服务类、综合服务类、静稳通过类和特色类五种道路功能类型。交通主导类道路应以机动车通过性交通功能为主，合理设置人行通过位置。特色类街道应注重对道路临近驳岸空间进行一体化设计，鼓励设置自然型驳岸，增加健步道及骑行道等慢行道规模，形成高质量休闲、交往空间。生活服务类、综合服务类、静稳通过类与重点功能区规划要求中道路功能规划要求一致。

5.地下空间

地下空间规划分区：地下空间的建设及连通要求，与重点功能区的地下空间要求一致。

第三节 历史文化保护与传承

第23条 加强历史文化挖掘，体现地区特色

积极挖掘、提炼并传承街区传统历史文化和工业文化、航空文化等现代文化，保留具有时代印记的符号和元素，按照顺义区文物保护管理工作总体要求进行展示利用。城市建设活动应尽量采取多样化的组织形式，结合地理特征加强街区公共空间建设。重点加强方氏渠两岸滨水空间以及火寺路、顺沙路、顺于路等道路沿线的历史文化挖掘、风貌管控和景观设计，精心设计能够体现地区特色的公共文化设施、城市公共空间和街道家具，留住时代印记。

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，如发现有价值遗存，应及时向顺义区文化和旅游局上报，并按相关规定依法开展考古调查、勘探工作。

第四节 蓝绿空间

第24条 滨水空间及岸线

充分发挥河流水系在街区及城市生态环境中的关键作用，以蓝连绿完善城市公共空间体系，改善城市环境。滨水用地建筑布局应与河岸线走势相协调，通过建筑的重复性、节奏性打造滨水空间韵律感。

第25条 城市绿地系统

规划新增城市综合公园、社区公园、小微绿地等多层次绿色开敞空间，衔接花园城市、绿道等相关专项规划及建设标准，综合提升生态空间质量及休闲游憩体验，构建“城市绿廊+综合公园+口袋公园”的城市绿地体系。

沿城市主要道路打造多元主题的城市绿廊，提高街区绿化品质。通过城市绿廊

联系城市公园、滨水空间和绿化用地，在生态空间与城市空间之间构建相互联系、相互渗透的关系，打造蓝绿交织、花木相宜的区域绿化系统。

优先利用边角地、畸零地、高架桥下的用地等存量空间补充绿化，增加小微绿地。优化植物搭配，完善功能设施，进一步提升绿化品质、丰富绿地层次，增加绿地的开放性和使用率。

第五节 街道空间

第26条 慢行系统

完善城市慢行系统，形成街区地面慢行系统为主、城市立体慢行系统为补充的多样化慢行空间体系。

街区地面慢行系统方面，依托滨水空间、市政生态廊道空间，构建亲水休闲慢行道和绿荫休闲慢行道，连接城市公园、郊野公园，保证地面慢行系统的连续性、可达性、安全性和宜人性。

鼓励结合重点地段，构建特色立体慢行系统。鼓励结合临街商业商务办公类建筑设置立体慢行系统，加强重点地区商务办公类建筑和滨水开放空间之间的联系，促进不同类型城市空间和城市功能的融合发展。

第27条 街道空间

规划范围内街道空间设计遵循“以人为本、慢行优先”的原则，实现城市道路系统与生态景观、城市功能的协调发展。结合道路等级与周边用地功能，划分 5 类道路功能类型，分别为交通主导类街道、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。

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

综合服务类街道界面包含多种城市功能类型，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

特色类街道主要包括滨水道路，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28条 建筑风貌引导

提升街区品质，坚持亲切宜人、便捷舒适、复合共享理念，塑造宜居宜业、城野交融的现代空港风貌区形象。结合主导功能分区，将街区划分为“现代产业风貌区”“活力宜居风貌区”“生态田林风貌区”3类风貌分区。

1.现代产业风貌区

现代产业风貌区主要位于 SY00-3401、3601 街区，新建高精尖园区坚持现代简约风格和绿色建筑设计理念，转型升级用地结合老旧工业厂房更新改造，逐步提升建筑风貌与环境品质，打造简洁大方的现代化产业园区风貌。建筑空间宜采用阵列式布局，研发办公类用房宜布置在城市主要界面上。建筑色彩应以中高明度、中低饱和度、灰色系为主，辅以符合企业特色的中高饱和度色彩进行点缀。第五立面以平屋顶为主，塑造肌理清晰、整洁有序的城市第五立面空间秩序。

2.活力宜居风貌区

活力宜居风貌区主要位于 SY00-3501 街区，结合居住主导功能区以及混合功能主导区，提升区域整体生活环境品质和街区活力，营造便捷开放、温馨和谐的现代化宜居氛围。

居住组团宜采用围合式布局，设置组团中心花园，强化景观均好性与社区归属感。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。注重建筑高度的错落有序变化和屋顶的精细化设计，营造和谐宜居的现代化居住氛围。建筑色彩应呈现简约、素雅风格，颜色以米白色、灰色为主色调，形成极具特色的现代宜居社区。第五立面鼓励以坡屋顶为主，塑造特色突出的第五立面空间秩序。

公共服务类建筑根据建筑使用功能采用灵活性的空间布局形式，应注重与周边环境的协调性。建筑色彩以中高明度、低饱和度、灰色系为主，凸显大方稳重气象。建筑屋顶以平屋顶为主，可适当结合新中式建筑风格采用坡屋顶形式。

商业商务办公类建筑体量和布局应整体均衡合理，与周边环境形成和谐有序的空间关系。建筑整体色调宜以中高明度、低饱和度为主，明确主次色彩之间的比例关系，避免冷暖色调差异过于突兀，营造时尚现代感。建筑屋顶以平屋顶为主，鼓励采用屋顶绿化增加绿化覆盖率。对店铺招牌统一管控其尺寸、颜色、风格、位置等，避免形式混乱、风格混杂。

3.生态田林风貌区

生态田林风貌区主要位于 SY00-3402、4901、4902、4903 街区，以非建设空间为主，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。保护耕地和永久基本农田，强化村庄的田园风光特色，使自然生态环境和景观风貌特色得以延续。结合方氏渠、七干渠、八干渠及各支渠水系景观提升和郊野公园建设，构建滨水景观慢行步道，有效利用非建设用地补充社区休闲场所、室外活动场地、健身设施等。建设以生态保育和农业种植功能为主，兼具观赏体验、休闲活动的自然生态空间。

第七节 公共空间

第29条 建设高品质、富有活力的城市公共空间

结合街区内公共服务设施及用地布局，推进公共活动空间建设。加强社区空间整合再利用，结合社区级文化、体育等公共设施，为居住、就业等多元人群提供多样化交流场所，满足市民不断增加的交流需求。

塑造有活力有魅力的街道空间环境。通过道路断面优化、合理分配资源、沿线

建筑控制、街道设施人性化改造、完善过街和无障碍设施、规范停车行为等措施，提升街道环境品质。加强街道景观设计，结合道路两侧建筑退线空间打造完整街道，形成协调统一、功能完善、舒适有序的街道公共空间。把城市最好的景观环境资源留给市民公共活动场所，激发城市活力。

第八节 生态空间

第30条 强化二绿范围内重点生态空间综合整治和生态要素系统治理

立足区域资源禀赋特色和环境承载能力，统筹优化城镇空间和基础设施、农业、林地、水域等要素布局，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。

1.严守耕地和永久基本农田保护红线、优化耕地空间布局。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、生态复绿等工作，促进耕地保护空间集中连片，规模质量有所提高。

2.构建林地保护体系。优先推动二绿地区的大尺度绿色空间建设工作，发挥平原造林增汇固碳作用，保护生物栖息地。通过生态修复，实施拆后土地的生态化治理，加强河流沿岸以及公路沿岸绿化，形成连续的绿色空间和生态走廊。引导规划更新用地与生态服务等必要的配套服务设施相结合，增加生态服务功能。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。

3.加强水域保护，发挥滨水空间的景观作用。充分发挥生态复合街区中河道在自然生态环境中的纽带作用，改善水生态环境。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。

4.加强生境引导与生物多样性保护。落实二绿规划中框定的生物多样性保护生态安全格局，构建全域全要素的二绿地区生态空间保护体系，重点关注生物多样性低值区和生态系统脆弱区，提升生境质量，实现零散生境整合。提升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。为周边街区居民提供高质量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。

第九节 轨道一体化管控及轨道微中心

根据分区规划及《北京市轨道交通第三期建设规划（2023—2028 年）》，本次规划范围内不涉及轨道线和轨道微中心建设。

第十节 社区会客厅

第31条 社区会客厅引导要求

规划范围内共规划基本保障型社区会客厅 4 处，应结合社区会客厅统筹配置各

类公共服务功能，适度混合经营类服务设施，形成复合完善、优质均好的社区服务体系。高效利用土地资源，优化城市服务，就近综合解决社区居民基本生活需求，实现一刻钟社区服务圈全覆盖。合理利用周边景观绿化空间统筹设计，充分发挥用地和设施的兼容性，增强城市会客厅的综合活力。

充分利用街区存量用地资源，发挥多功能用地功能复合优势，鼓励商业服务类公共设施的兼容，提升会客厅用地功能的混合利用水平和综合活力。推动建筑层面的复合利用，探索实施建筑空间分层供给，提高社区居民生活的便利度。培育探索多种服务集成模式，发展一站式便民服务站，为基层社区管理提供服务空间。

社区会客厅建筑风格应与周边地块相协调，鼓励建筑呈现丰富的形体变化，打造小而精致的建筑节点。预留街坊路等内部小微循环慢行系统，形成品质活力、开放共享的城市公共空间，为周边社区居民提供综合性活动场所，增加居民归属感和幸福感。

第四章 专项统筹

第一节 居住提升

第32条 保障居住用地供应，促进职住均衡发展

坚持住有所居、居有所安住房体系。聚焦规划范围内多类型人群的差异化居住需求，本次规划居住用地中包含安置房、商品房、集租房等多种类型，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33条 建设配套健全的完整社区，提升住房建筑质量

按照《完整居住社区建设标准（试行）》要求，建设完整居住社区。现状社区结合更新改造工作，新建社区提高建设标准，配套完善的基本公共服务设施、健全的便民商业服务设施、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。健全儿童优先发展工作机制，在公共资源配置中优先考虑儿童需求，融入儿童友好理念，满足儿童服务和活动需求。

第二节 产业发展

第34条 构建“3+1+2”主导产业体系

紧抓双循环、“两区”建设、乡村振兴等宏观层面产业发展机遇，推动重点产业链强链、补链、延链，构建以第三代半导体、新能源智能汽车、航空航天为主导，以临空经济为支撑，以现代农业及都市型休闲产业为协同的产业结构体系，融入区域产业发展格局，推进港产城融合发展。

1.坚持智能制造、高端制造方向，促进三大主导产业链全链条发展

释放“两区”政策叠加优势，优化产业空间组织效能，以第三代半导体、新能源智能汽车、航空航天产业为核心的高精尖产业，带动高端制造产业链条上下游环节发展，加速优质产业集聚，逐步实现创新产业集群化，提升发展能级，打造全产业链高质量发展的增长极。

2.提升临空经济发展水平，推动服务业高端化发展

依托首都机场临空经济示范区政策和口岸优势，面向本地居住、就业人群及企业服务需求，积极发展现代服务业，聚焦航空服务、商业服务、商务服务，推动服务业品质提升。面向本地居住及就业人群，发展高品质的文体商业等配套服务功能，优化提升商业设施品质，不断满足人民日益增长的美好生活需要；面向重点产业领域的重点企业，补充完善商务服务功能，提升服务品质，满足企业高质量发展及可持续发展的配套服务需求。

3.发展现代农业和都市型休闲农业，促进城乡产业协同发展

整合生态复合街区农业资源，加快农业转型升级，推动农村一二三产业深度融合发展。促进品种培优、品质提升、品牌培育和标准化生产，发展智慧农业及绿色有机农业，基于大林大田农业资源优势，实施乡镇农产品质量安全网格化管理，保障粮食安全，提升农业效益和竞争力。发展体验农业，推动一二三产业深度融合发展，培育直播基地、研学旅游、休闲农庄、林下经济等新产业新业态。

第35条 有序推进主导产业聚焦和产业结构升级转型，提升产业发展能级

筛选一批市场稳定、经济效益好、经济贡献大的传统制造业，结合现有政策，协助企业近期进行智能化、高端化改造，通过加强技术改造、更新生产设备等路径，提高企业数字化、网络化、智能化水平，推动产品升级换代，促进良性发展。引导既有特色产业逐步疏解清退低端环节，向数字化等产业链高端环节延伸升级，增强

核心竞争力，为高端消费需求提供制造支撑，提升经济附加值。

远期适应三大创新产业集群发展的空间需求，聚焦创新产业集群关联产业，逐步引导传统产业疏解转移，为创新产业集群发展提供空间，实现主导产业逐步聚焦、产业结构逐步升级，产业体系优化调整、平稳过渡，为区域产业经济持续注入发展动能。

第36条 整合产业用地资源，保障产业发展空间

梳理现状产业用地使用情况，分类引导产业保留、更新、新增、腾退，实现主导产业逐步聚焦、产业结构逐步升级，持续注入发展动能。

第三节 公共服务

以本次街区规划人口为基础，对街区内的各项公共服务设施进行统筹协调和合理布局，明确各类公共服务设施的规模和位置，确定各类设施指标，满足居民对公共服务设施便利性、宜居性、安全性、公正性、多样性的需求，将空间布局与居民实际需求相匹配，全面提升街区公共服务设施建设水平，完善公共服务层级，健全公共服务体系。

第37条 党群服务中心

落实党中央关于加强城市基层党建工作的各项部署，构建布局合理、覆盖广泛的党群服务中心体系。

第38条 基础教育

落实总体规划、分区规划、《北京市教育设施专项规划（2018年—2035年）》要求，坚持“五育并举”，重视基础教育事业保障，推进街区教育资源的共建共享工作，促进教育公平，提升教育质量，改善教学环境，提高教学空间品质。严格落

实街区指引、《顺义区基础教育设施专项规划》规模和布局要求，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。

第39条 高等教育与职业教育

规划街区内保留现状高等教育与职业教育设施。

第40条 医疗卫生设施

落实总体规划、分区规划、《北京市医疗卫生设施专项规划（2020—2035年）》要求，构建覆盖城乡、服务均等的健康服务体系。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）》动态维护成果要求和《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），规划“街区—社区（村）”两级医疗卫生设施。

第41条 养老设施

落实总体规划、分区规划、《北京市居家养老服务条例》《北京市养老服务专项规划（2021年—2035年）》要求，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，提高护理人员专业能力和规模，提升服务质量，推进形成居家和社区医养结合的养老服务体系，切实保障兜底性养老服务设施的落实。

第42条 文化设施

按照标准化、均等化、社会化、数字化的总体要求，建设具有文化氛围的国际人才社区，鼓励管理服务设施与公共文化设施的共建共享，完善公共文化设施服务体系，优化文化设施布局，提升文化设施服务水平。加强区域内基层文化设施建设，

促进文化设施与城市重要公共空间有机融合，更好地满足人民对丰富多彩文化生活的需求，提供内容丰富、形式多样的公共文化产品和服务。

第43条 体育设施

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/T 34419-2017），补充基层体育设施短板，增强公共体育设施与公共开放空间的耦合性，在符合相关规范标准的前提下，鼓励公园绿地、学校操场等开敞空间与公共体育设施兼容利用，兼容利用时需满足小型化、大众化、公益化的要求。重点推进社区级体育设施建设，打造覆盖居住社区及产业园区的“1公里健身圈”，形成层次完善、布局均衡的体育设施服务网络。

第44条 物流设施

落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》《顺义分区规划（2017年—2035年）》《北京物流专项规划》要求，以支撑城市高效运转、居民美好生活、国际交流融合、文化科技创新为目标，积极应对消费升级和物流多元化需求，全面推进物流设施落地实施。加强新建社区和公共建筑物流配送车辆末端停靠场地和物流新技术装备发展空间建设，推动自动寄递柜、网购服务站等物流服务重点设施建设，完善绿色智慧的物流配送网络；在新建区域加大智能自提柜、智能快件箱等末端服务设施的配套建设。

第45条 便民商业服务设施

优先补足短板，引导便民服务设施合理化、层级化布局。保障生活性服务业基本配置，发挥市场活力优化供给。提高生活性服务业品质，促进生活性服务业“规

范化、连锁化、便利化、品牌化、特色化、智能化”发展。统筹协调空间资源利用，增补管理服务设施，注重以市民使用便利性和设施建设集约性为出发点的服务设施配置，从而增强便民服务能力。根据街道、社区管理的发展灵活调整使用功能，满足本地居住、就业多类型人群需求。

第四节 综合交通

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

第46条 交通承载力分析

根据规划建设主导街区用地情况，经综合交通承载力模型评估，交通出行方向以东向、南向（顺义新城）为主。结合综合交通承载力评估结果，应进一步落实公共交通引导城市发展的理念，实现低碳环保、高效便捷、安全舒适的绿色交通体系。

第47条 完善城市道路网络，提升区域道路交通联系和街区路网密度

本次规划全面落实《北京城市总体规划》《顺义分区规划》等上位规划相关要求，深化城市道路空间布局与道路等级，构建形成完善的城市道路系统。结合区域功能定位、交通需求特征、现状与规划用地特征、道路与建设用地规划审批情况，合理规划城市道路网系统与街道空间尺度，在建设主导街区内增加支路及街坊路系统，实现路网密、节点通、快慢有序。规划建设主导街区内城市道路主要分为城市快速路、城市主干路、城市次干路、城市支路和街坊路。

第48条 轨道交通、铁路、交通枢纽

规划范围内不涉及轨道交通、铁路、交通枢纽。

第49条 坚持公交优先发展战略，提升街区公共交通出行效率

本次规划通过优化公交走廊、完善场站设施、开行多样化接驳公交等方式。按照《公共汽电车场站功能设计要求》（DB11/T 715—2018）相关规定规划公交场站，依托主要道路规划公交专用道，设置公交干线走廊及环镇公交廊道，融入全市公交干线网，实现与后沙峪、南法信、赵全营、马坡等重要组团以及昌平区的交通联系，同时服务与周边地区的通勤及交通需求。

强化与 M15 号线的后沙峪站、南法信站的公交接驳服务能力，实现组团公交与周边轨道线路的无缝衔接。以“普通公交+高峰接驳专线”的形式为主，鼓励通过定制公交、企业班车等个性化公交出行服务，满足居民与产业园区员工通勤出行需求。

第50条 构建以配建为主，社会公共停车场为辅的停车系统

规划范围内居住类建筑停车泊位配建标准参照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7 号）中二类地区相关标准执行；商业、办公、学校等公共建筑停车泊位配建标准参照《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813—2020）中三类停车分区相关标准执行。后续可通过地上、地下立体停车设施等形式适度满足周边居住区停车需求。同时，鼓励结合充换电设施、无人驾驶停车场等新型交通需求，与停车场用地复合利用。

第51条 创造安全、舒适、优美的步行与自行车交通环境

步行和自行车交通网络依托城市道路网络，通过增加街坊路、公园绿道河湖水系滨河路等，构建步行和自行车交通网络。

（1）慢行系统

街区内城市慢行系统应严格落实《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》等相关标准，并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，以市政干路慢行系统为骨架，连通慢行街巷和地块步行通道，打造网络化的三级慢行出行体系。

（2）二绿地区特色绿道网络

依托蓝绿生态本底，构建品质特色步行和骑行线性廊道，与城市道路网络相连接，满足通勤、休闲、健身等多种功能。

依托区级绿道联通罗马湖公园、赵全营城郊森林公园；乡镇级街道级绿道串联各类滨水、绿色开敞空间及各类休闲游憩节点；社区级绿道与体育设施、公园健身场所、公共活动空间等一体化串联，整合公共运动休闲空间，为居民休闲、游憩、健身提供良好条件。

（3）步行及非机动车设施管控要求

街区范围内人行道和非机动车道宽度及附属设施应遵循《北京市城市道路空间规划设计规范》（DB11/1116-2014）中的相关要求。

街区范围内各类建筑非机动车停车配建标准应参照《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）标准执行，并应为电动自行车充电提供集中场所。围绕居住、学校及产业地块等步行出入口合理布局共享单车停放区及非机动车停放设施，人行步道上的停放点应设置在行道树设施带内，不应占用行人通行空间，完善非机动车停车区域的标志标识及地面标线，通过安装“电子围栏”强化共享单车管理措施，规范停车秩序。

第52条 建设智慧交通系统，提高通行效率与出行服务

构建智慧交通系统，重点配合公共交通廊道、停车、信号配时等进行建设。建立停车资源登记和信息更新制度，利用科技手段提升停车位的使用效率。以

交通指挥调度中心为平台，统筹智能楼宇等供给端车位情况，并以手机等智能设备终端作为发布端，实现停车诱导系统的基础构建。

推进城市道路交通信号灯配时智能化，设置公交专用道的路口公交车信号优先，引导共享自行车、网约车、分时租赁、自动驾驶等新兴交通模式的健康发展。

第53条 加油加气站（充换电站）规划

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，用于满足区域加油、充换电等需求，提供便捷出行条件。

第54条 合理布置机动车出入口，妥善处理交通组织关系

各地块机动车出入口原则上应设置在低等级的城市支路上，并按规定远离过境道路交叉口；确需在城市干路上开口的，应满足《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）、《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）等相关规范与标准设置要求；应妥善处理机动车出入口与交叉口、道路渠化段、公交专用道、桥梁、隧道引道的关系；应妥善处理轨道交通车站行人出入口、人行过街设施与地块机动车出入口的关系。在医院、中小学、托幼主要出入口前设置广场用地或广场兼绿地，作为交通缓冲场地和等候、落客及人员集散空间，用于高峰时段客流集散。

第55条 地下交通系统

规划范围内不涉及地下交通系统。

第56条 交通廊道管控

公路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。城镇集中

建设区外公路防护要求参照《公路安全保护条例》，划定公路建筑控制区和防护范围。

交叉口规划设计应以保障交通安全为前提，确保交通有序、畅通，同时兼顾交叉口的景观环境。交叉口的规划设计应兼顾行人、非机动车及机动车的需求，综合考虑道路的功能、交通特征、交通组织方案及交通控制方式等确定交叉口空间。

第五节 市政设施

第57条 供水规划

以加强用水管控、因地制宜、衔接全区供水分区划分、充分利用现状、近远期相结合，考虑工程实施可行性为基本原则，沿相关道路新建供水管道，与现状供水管网连通，构建安全可靠的环状供水管网系统。供水管道规模应按高日高时用水量平差计算确定，并进行事故和消防工况校核。后续应按照《北京市节水条例》要求落实节水要求，明确区用水总量、节水措施等。

第58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，推动街区规划建设，构建排水排涝安全、水面清新明亮的生态格局。街区雨水排除与利用规划坚持系统治理、突出重点、近远结合、控制利用的基本原则。规划雨水管道设计重现期采用为 3 年一遇~5 年一遇，雨水明渠为 20 年一遇（明渠过路涵为 50 年一遇）。

第59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。污水排除与处理

规划以近期与远期相结合、点线面相结合为基本原则。提高新城污水管网覆盖率，实现建成区污水管网全覆盖。规划保留项目范围内现状污水管道，沿相关道路新建污水管道，下游接入顺义新城生态调水中心及临空国际再生水厂。

第60条 再生水利用规划

规划统筹配置再生水资源，近远期结合，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。本项目再生水水源引自顺义新城再生水管网，主要引自顺义新城生态调水中心及临空国际再生水厂。沿规划区内相关道路新建再生水管道，满足区域再生水利用需求。

第61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，建设“网架坚强、结构合理、运行灵活、安全可靠、经济高效”的智能电网。

坚持满足电网负荷需求的原则，电力设施的建设规模、布局应满足区域用电负荷增长的需要，建设与区域经济发展相适应的现代化电网。坚持满足电网安全可靠性的原则，要能保证地区负荷对供电可靠性的要求，电网的安全稳定性。坚持适度超前的原则，要前瞻性地规划好输电走廊、电力隧道、变电站等空间资源，使电力设施与城市发展相匹配。坚持近远期结合的原则，中远期电网规划既要满足规划区远期发展要求，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。

完善变电站点布局，提升区域供电保障能力。集中建设区内新增线路全部采用电缆敷设，不再新增架空线路，既有线路逐步进行入地改造或整合；生态复合街区内新增线路尽量并入既有输电走廊，尽量不再新开辟架空走廊。

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62条 供热规划

以“双碳”发展目标为引领，坚持“新能源和可再生能源优先”发展原则，大力发展新能源和可再生能源供热。

坚持绿色低碳发展原则，加强新能源和可再生能源利用，新建建筑优先采用地热能、空气能等新能源和可再生能源供热。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，并参照行业发展政策执行。坚持高效节能发展原则，强化建筑节能管理，推动既有建筑节能改造及供热系统节能改造。加强新技术应用，降低采暖系统运行能耗。

第63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，形成适度超前、城乡一体、能力充足的天然气供应体系。

完善多源多向、灵活调度的城乡天然气输配系统，优化天然气管网布局。农村地区主要采用瓶装液化石油气解决日常生活用气需求。

第64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”发展。规划建设畅通便捷、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，构建覆盖完善、畅通便捷的无线网络。

按照“宏微协同、高低搭配”原则布置室外通信基站。基站建设应优先选择依托建筑设置基站方式，其次考虑与路灯杆等社会塔（杆）资源结合，最后考虑建设独立落地塔站。基站建设应与项目开发、道路建设、环境整治同步实施，形成基站

建设嵌入式发展模式。完善区域电信及有线电视管网系统，集中建设区内及主要道路沿线的架空线按入地考虑，其他区域架空线路逐步整合。

第65条 环卫规划

加强垃圾分类全流程体系建设，促进垃圾分类和再生资源回收利用“两网融合”发展。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。

加强生活垃圾分类设施建设。新建居住小区配套建设生活垃圾分类投放收集站点，满足居民垃圾分类投放需求。鼓励环卫设施功能融合，用地复合利用，鼓励收集站融合小型环卫车辆停放、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。

集中建设区内按照《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T 50337-2018）设置公共厕所，村庄应按照《农村公厕、户厕建设基本要求》（DB11/T597）设置公共厕所。鼓励公厕与市政设施融合建设，鼓励社会公厕对外开放。

第66条 综合管廊规划

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。

第六节 海绵城市

第67条 落实年径流总量控制率指标要求，推进海绵城市建设

根据规划区现状及规划建设用地情况，经计算确定本规划区综合年径流总量控制率为 80%。

第68条 明确不同类型海绵城市规划管控要点

1. 建筑与小区

新建工程以《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685—2021）等规范标准为基础，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。

改造工程优先采用地表渗蓄设施，如下沉式绿地、雨水花园、透水铺装等措施；优先对屋顶雨落管进行断接，屋顶雨水接入高位花坛或周边绿地；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；对于可改造绿地面积较低、地下车库面积较大等条件限制的建筑与小区，改造空间较少，确实难以达到指标要求的小区，可采用蓄水池进行雨水调蓄；对能够采取有效维护措施（如商业办公等），且高度低于 40 米的建筑，可以考虑采用绿色屋顶，但需做好防水、荷载、扬尘防护等措施。

2. 公园绿地

公园绿地海绵城市建设入渗为主，蓄滞为辅。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；绿地植物的选择宜统筹考虑景观、滞留及净化雨水的功能。

3. 市政道路

人行道、自行车道等非机动车道及广场宜采用透水铺装；宜利用道路红线内绿地滞留、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；对于商业广场、休闲广场等宜设计为下沉式广场，兼具雨水调蓄功能，提升土地使用价值。

4. 河道水域

海绵化不应降低河道的泄洪能力，必须满足防洪排涝的要求；有条件的雨水出口应退让到滨河绿化带内，经雨水塘、雨水湿地等生物滞留设施后再进入河道；没有空间或空间不足的雨水排水口可选用截污网、旋流沉砂池等入河截污措施，降低河道径流污染负荷；对于污染较严重且渗透能力较强的河道，考虑实施防渗设施，避免污染地下水；在保障防洪排涝安全的前提下，河湖水系护坡宜设计为自然生态的生态护坡，同时结合滨水空间条件，因势利导，打造景观优美、生态怡人、海绵效应明显的滨水空间。

第七节 城市安全

第69条 韧性城市规划

结合社区公园等避难场所，完善防灾系统的配套，做好市政基础设施和公共服务设施的“平灾结合”的利用，增强土地集约利用。加强管理机制建设，结合丽喜花园社区等社区服务中心，构建社区安全韧性指挥中心，形成多元参与、多级联动的统筹协调机制。

第70条 防疫设施规划

结合基层街道和社区网格化治理需求及医疗卫生服务设施布局，在全市防疫分区相关要求基础上，划定防疫分区。分区内严格落实卫生、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防线。配置较齐全的预警指挥、应急医疗、防灾救援、避难场所等设施，并加强基层医疗卫生设施的日常公共卫生宣传力度，做好疾病预防工作，利用大数据等先进技术，做好基层防疫检测监督工作，分区有效抑制疫情蔓延。结合社区会客厅等公共空间设置社区物业用房储存空间，结合开敞绿地规划应急物资投放点。防疫分区边界可结合未来基层治理边界进行调整优化。

第71条 消防规划

加强消防设施和消防力量建设，提高消防应急救援能力，建立城乡一体高效的消防安全保障体系。统筹考虑高丽营组团规划消防应急需求，合理安排消防设施布局。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。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72条 防洪规划

充分发挥河道在自然生态环境中的纽带作用，改善水生态环境。高标准建设城市防洪防涝体系，保障人民生命财产安全，确保城市安全运行。

规划街区位于顺义新城范围温榆河防洪分区内，规划防洪标准为 50 年一遇，集中建设区规划防涝标准 20 年一遇。

街区内排水河道规划治理标准为 20~50 年一遇洪水设计，设计阶段可根据防护对象具体确定各河段治理标准。河道规划 20 年一遇洪水位基本不淹没建设区主要规划雨水管道出口内顶。当下游水位较高不能正常重力流排水时，应采用蓄排结合方式解决防涝问题。

第73条 公安派出所设施规划

落实总体规划、分区规划及《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。

第74条 应急避难场所

进一步落实总体规划及分区规划要求，按照《北京市应急避难场所规划》、北京市《应急避难场所分级和分类》（DB11/T 2141-2023）相关要求，高标准规划建设防灾减灾基础设施，结合公园、广场、绿地等资源，统筹推进室内外避难场所分级建设。

第75条 人民防空建设

加强人防设施规划建设，以结合建设为主，坚持地上地下相结合，与城市基础设施相结合，实现军民兼用，集约高效地推进人防工程建设。结合人民防空使命任务，坚持人民至上、生命至上的原则，保障战时人民生命财产安全与重要经济目标安全运行。

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。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。

第76条 防震及防断裂规划

对穿越活动断裂的建设工程及周边相邻现状村庄，应加强工程防御措施并开展长期监测工作。活动断裂两侧如新增建设项目，应按有关规定进行地质条件评价和地震安全性评价，根据评价结果确定能否建设，并按相关标准规范确定抗震设防要求、进行工程设计。结合应急避难场所布局，利用绿地与广场、学校操场等空地作

为避震疏散场地。

第八节 定线与竖向

第77条 明确合理可行的道路定线方案

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定线方案，其中涉及城市主干路 9 条、城市次干路 18 条，共计 27 条道路。

第78条 加强街区竖向高程规划控制

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。

第九节 地下空间

第79条 地下空间分类管控要求

考虑到规划范围内现状居住、产业等用地以城市更新为主要发展方式，结合规划用地功能及新增发展资源投放区位，将规划范围内地下空间划分为重点建设地区、禁止建设地区、其他建设地区三类控制分区。

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利用。以多功能混合为主，适当提高地下空间建设强度，促进地下空间互联互通，注重地下空间集约高效建设，提供舒适宜人的地下公共服务空间，疏解和拓展地面公共服务功能。

地下空间禁止建设地区主要涉及高地质灾害风险地区，原则上不得进行地下空

间开发利用。

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，补齐民生短板。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。

规划实施阶段做好对高地质灾害风险地区等重点对象及片区的地下空间开发的保护措施。在地下空间设计中，鼓励采用下沉广场、采光中庭、采光天窗及光导照明等技术手段，产业用地重点考虑地下设备间、餐饮、停车、人防等功能的复合利用，实现土地的集约利用；商业商务类用地鼓励通过地下商业广场等方式实现片区之间的便捷联通，提升区域整体性，丰富使用者体验感，形成更具特色的文化商业氛围。

第80条 分层、有序利用地下空间

坚持分层、有序开发原则，科学推进土地资源立体开发，坚持分区、有侧重的利用原则和因地制宜的分区发展策略，提高地下空间利用强度，加强地下空间整体性、连通性，提高地下空间使用效率及空间品质。

按照《北京市地下空间总体规划（2018年—2035年）》要求，地下空间未来开发建设优先使用浅层及次浅层。建设地块浅层地下空间优先保障地下公共活动、地下公共服务、地下停车、人防工程等功能；建设地块次浅层地下空间主要设置地下停车、地下市政场站、人防工程等功能和设施。市政道路浅层地下空间主要布局市政管线、地下过街通道、地下商业等与地面联系紧密的功能和设施；市政道路次浅

层地下空间主要安排地下市政场站、地下物流仓储设施等基础设施。

第十节 城乡统筹

第81条 村庄搬迁安置引导

落实分区规划和街区指引关于新型农村社区分类动态管控的要求，结合现状村庄发展基础和实施预期，将规划范围内村庄落实为城镇集建型和整治完善型两种类型。

第82条 城镇集建型村庄安置策略

近期重点梳理村庄内部空间，及时开展环境整治、生态环境建设和公共服务设施提升等工作，完善村庄公共设施，打造舒适宜居的人居环境；结合第二道绿化隔离地区现状人口倒挂重点村整治工作，加强村庄社区化管理，防范人口过度聚集产生的基层治理隐患。远期逐步引导村庄进入建设主导街区实施城镇化安置。

第83条 整治完善型村庄治理策略

以提升人居环境品质为目标，推进实施村庄有机更新，保障村庄各类公共服务和基础设施建设，完善村级公共设施体系。积极推进存量低效集体建设用地资源整理，落实城乡建设用地减量提质要求，推进环境整治提升和微循环改造，建设美丽宜居村庄，实现居住品质提升，生产、生态空间优化的更新目标，提升城乡治理效能。结合自身优势和产业发展特色，引进培育农村新兴产业，推进一、二、三产融合发展。

第十一节 区域评估

第84条 交通影响评价

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。

第85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，对规划区进行水影响评估。规划范围内涉及河湖水质已达标，滨水岸线满足生态岸线要求。规划范围内无蓄滞洪区、无主要积水点，满足防洪要求。规划范围内规划污水为生活污水与工业污水，由顺义新城生态调水中心及临空国际再生水厂处理。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86条 环境影响评价

通过资料收集、实地勘察、现状监测、影响分析等多种方式对规划区域进行环境影响评估。街区内不涉及水源保护区，园区选址和整体布局基本合理。街区内住宅、学校等环境敏感建筑后续建设应合理布局，与市政设施等污染源的布局关系需满足防护距离要求。规划区后续开发建设中在保障区域市政基础设施有效运行，各类污染物排放能够得到较好地控制。

第十二节 地名规划

第87条 地名规划

根据《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》，按照“尊重历史、实用易记、层次分明、体现规划、适度创新”的原则，本次规划重点对建设主导街区内的城市道路等地理实体进行命名，构建规范有序的地名体系。

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，创新地名符合规划功能和区域文脉特征，确保新老地名的稳定衔接。通名原则上东西向为街，南北向为路，短而小的支路为巷，斜向道路视其倾斜度而定。

严格落实已审批路名，新命名道路遵循地名规划编制要求，体现地区文脉，形成规范化、系统化的地名标识系统。

1.地名资源分析

规划区域原为乡村地区，村落地名形成久远。新中国成立后，现代地名体系开始形成，公路地名开始出现。改革开放以后，高丽营区域城镇化快速发展，城市建设进展迅速，对地名规划产生需求，地名管理和规划进入一个新的发展阶段。随着生产建设的展开，高丽营区域出现工业区，部分道路开始命名，形成较为系统的道路名称体系。

现状地名资源主要包括村落地名，河流地名。从规划的角度来看，该区域地名规划主要体现在保留老地名和沿用现有地名规划特色。

2.地名规划方案

（1）片区名称

规划区域共涉及 3 个建设主导街区，划分为 3 个地名片区。

（2）道路名称

本次规划新命名道路 36 条，其中包括主干路 7 条，次干路 13 条，支路 16 条。

3.实施计划

（1）本规划一经批准，即适用于规划区域内道路的命名，所有相关地名的命名和更名皆应照此办理。

（2）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。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。加强对社会使用地名的监督、检查，实现动态维护。

第十三节 无障碍设施

第88条 无障碍设施规划

规划严格执行国务院颁发的《无障碍环境建设条例》及北京市相关法规规范，落实分区规划要求，在居住用地、公共服务设施及交通市政设施以及各类公共空间的规划、设计及建设运营中，加强无障碍环境的建设，重点实施生活性道路和步行路网络空间的无障碍系统化建设，形成联系主要服务功能和休闲空间的无障碍线路。包括道路广场、公共交通场站、公园绿地、公共建筑场地、社区公共环境、配套设施、信息交流等几大设计要素，努力为弱势群体提供友善、便利的出行环境和活动空间，推动全龄友好街区建设。

第十四节 智慧城市

第89条 发挥资源优势，建设智慧城市管理体系

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，利用 5G

新技术应用，加快 5G 智能基础设施建设。积极推广新能源汽车应用，鼓励燃油车置换新能源汽车，公交领域示范先行。推动“三网合一”建设数字化智能交通基础设施，提供一体化智能交通服务，同时树立出行即服务理念，提供出行全链条无缝衔接的网络化系统，为客货运输提供灵活、高效、以人为本的共享出行服务。依托临空经济示范区积极推广应用现代智能物流及交通智能化等新型技术，建立良好的智慧物流生态，引导物流产业向绿色低碳转型升级，实现高端增值，打造智能互联的物流网络。

建立智能化管理体系。加快综合基础设施及软件平台建设，建立深入基层的智能化管理体系，为市政交通信息对接、突发公共卫生事件的应对等政府管理工作信息提供支撑。融合手机信令、移动网络、车辆定位、流量观测、停车信息等多元交通大数据，建立交通出行的综合信息数据平台，掌握出行需求、挖掘分析出行特征，优化交通资源配置，提供交通信息化服务、动态调配交通供给，提高交通设施利用效率。

第五章 规划实施

第一节 实施策略

第90条 落实减量发展目标，推动二绿地区优先减量

严格落实二绿地区规划及分区规划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，切实推动二绿地区实现优先减量，逐步推进全区城乡建设用地减量提质。加强项目化管理，重点实施集体建设用地腾退和存量低效用地更新改造，做好现状城乡建设用地减量腾退后的复耕还绿工作，统筹实施二绿地区的减量、增绿任务。在后续建设中，同样要秉持严控增量、优化存量的原则，合理控制成本和建设时序，加强资源与任务的实施统筹。

第91条 土地综合整治重点区域

重点整治区域内民生服务水平较差、改善需求迫切的村庄，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，引导存量工业用地转型升级，促进低效建设用地集约化利用。

规划非建设用地以耕地和林地为主，优先推进二绿地区大尺度绿色空间建设工作，塑造农林复合生境，改善林地生态质量，提高农林生态服务功能及碳储量综合水平。针对农用地、林地、水域等各生态空间类型，引导国土空间综合整治重点项目实施，非开发类项目所需资金按照现行投资体制，由市、区两级财政资金优先予以全额保障。开展农用地整治工作，加强现状农用地用途管制力度，进行耕地污染治理与修复，大力推进农用地整理和高标准农田建设，重点推进近期腾退村庄及集体产业用地减量复垦项目。严格落实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。提升林地质量及生态防护能力，重点进行生态治理与修复，统

筹安排生态项目治理工作，恢复生态地质环境，实现林地空间规模增加。疏通排水沟渠，治理水体污染，改善水质、水环境，重点推进方氏渠等主要河流水系及水利设施完善，结合村庄、社区周围的污水处理设施建设，推进污水防治工作。加强蓝线管理，保护自然水域、坑塘等蓝色空间，完善街区排水设施和防洪安全，构建区域生态廊道。

第92条 职住优化

优化职住用地空间布局，增加城镇居住用地供应，结合规划范围马坡等周边组团统筹解决产业园区居住需求，建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的多元化住房保障体系，补充城镇住房缺口。创新城镇化模式，稳步推进生态复合街区城镇集建型村庄搬迁上楼，引导农村人口适度集聚。满足产业人群住房需求，引导就业人口就近居住生活。优化办公、居住、商业、服务配套等功能的建筑面积比例，建立居住、生活、就业、休闲娱乐等功能高度复合的新型职住空间。

第二节 实施保障机制

第93条 建立综合指标体系

落实上位规划，衔接“多规”城市发展综合指标体系，作为下一步开展体检评估的技术依据，保障高质量发展要求。同时，探索指标的控制层次与应用方式，按照实施任务清单，下一阶段结合规划实施综合方案落实各项指标。

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、划拨文件，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，依法实施监督。

第94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、定期报告的统计体系和常态化评估体检评估机制，重点体检评估街区层面刚性控制指标的实施度，并进一步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95条 实施保障机制建议

- 1.健全规划实施保障体系，强化部门协同机制
- 强化多专业部门协作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，落实“一张蓝图干到底”。
- 注重规划传导性完善规划编制与管控体系，解决规划目标整体性与规划实施分散性之间的矛盾。控规重点实现系统性、结构性内容的全域管控，保障非经营性三大设施等的建设。同时，以控规为基础，结合实施计划，编制综合实施方案，指导具体项目实施。
- 有序指导实施方案编制以实施为导向，以控规为基础，按照市级统一的规划编制要求，推动下一层级的规划编制与管理审批工作。其中，对于有明确实施主体与实施意向的具体项目等，可以项目为单位，按照控规要求，编制综合实施方案。
- 2.建立精细化转型政策，加强重点地区管控引导
- 坚持规划引领，加强功能引导，按照规划确定的街区功能定位和土地用途，鼓励老旧厂房功能调整，优先发展高端制造业等主导产业。
- 深入挖潜可利用资源，鼓励引导将现状低效空间直接转换使用功能，推进产业

转型升级，实现建筑规模动态“零增长”下的内涵转换和功能提升，通过区级指标池流量管控，保持本街区规划建筑规模总量稳定。

加强老旧厂房更新功能引导，优先保障公共服务和市政交通基础设施、绿地及开放空间等需求，打通交通路网微循环系统，对公共空间进行织补完善。

- 3.鼓励公众积极参与，创新社会多元治理方式
- 强化公众参与引导街区自下而上的内生力量与政府自上而下的政策引领形成交融合力，汇聚社会资源、发动居民内生力量，深化公众参与社区营造，健全社会监督，实现精治、共治、法治，凝聚力量。

明晰街道权责结合街道工作和“吹哨报道”改革、“接诉即办”等相关要求，制定街道职责清单，明晰权责边界，划分条块事权，理顺职责关系，推动职能转变和治理水平提升。

落实责任规划师制度以街道为实施主体，专家参与，建立全过程参与的街道责任规划师制度，强化专业引导，推动规划落地，加强街道治理标准化、专业化、规范化。

第三节 规划适应性规定

第96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，确保各项刚性要素有效落实。在编制范围内街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模、战略留白用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内街区之间“借量使用”。

第97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98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。

北京顺义区高丽营组团 SY00-3401、3501 等街区控制性详细规划（街区层面）
（2021 年—2035 年）

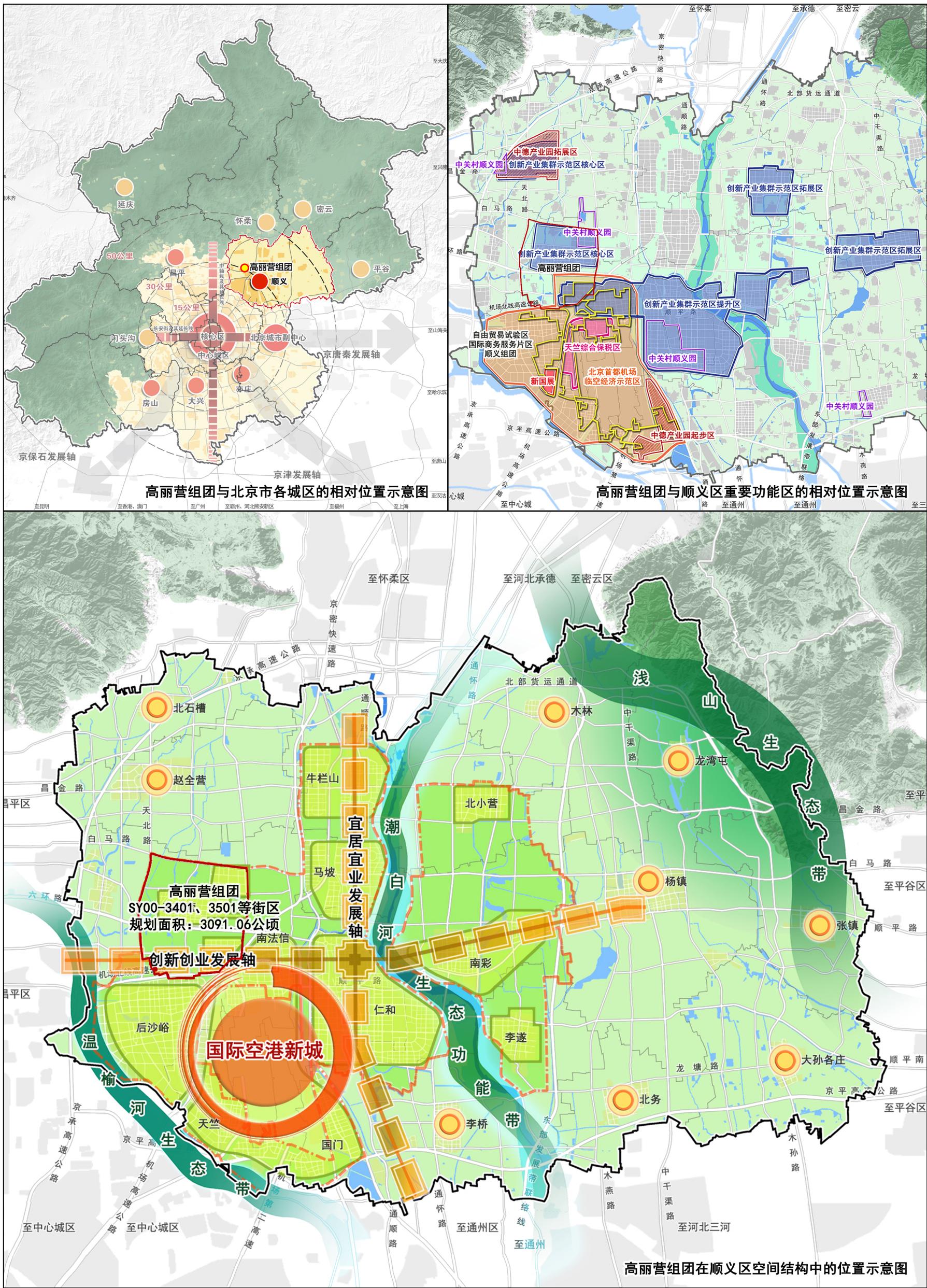
第二部分 图纸

图纸目录

- 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

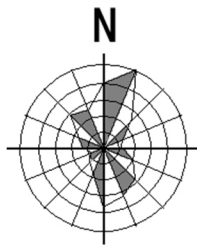
北京顺义区高丽营组团SY00-3401、3501等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

01 区位图



图例

规划范围



北京顺义区高丽营组团SY00-3401、3501等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

02 街区及主导功能分区划定图

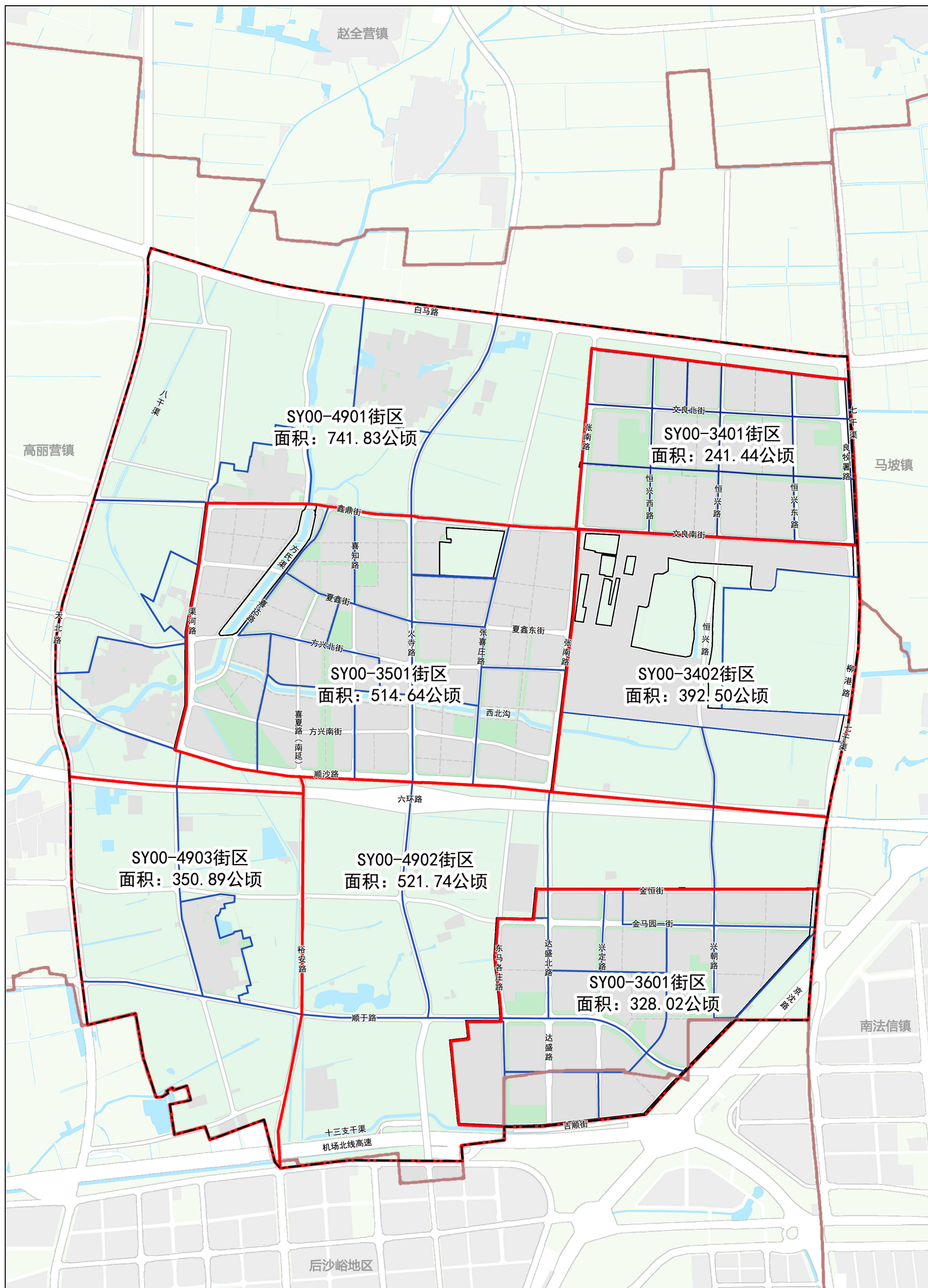


图
例

- SY00-3401 街区编号

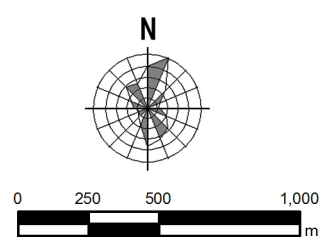
 规划主导功能分区边界

 城镇开发边界

 规划范围

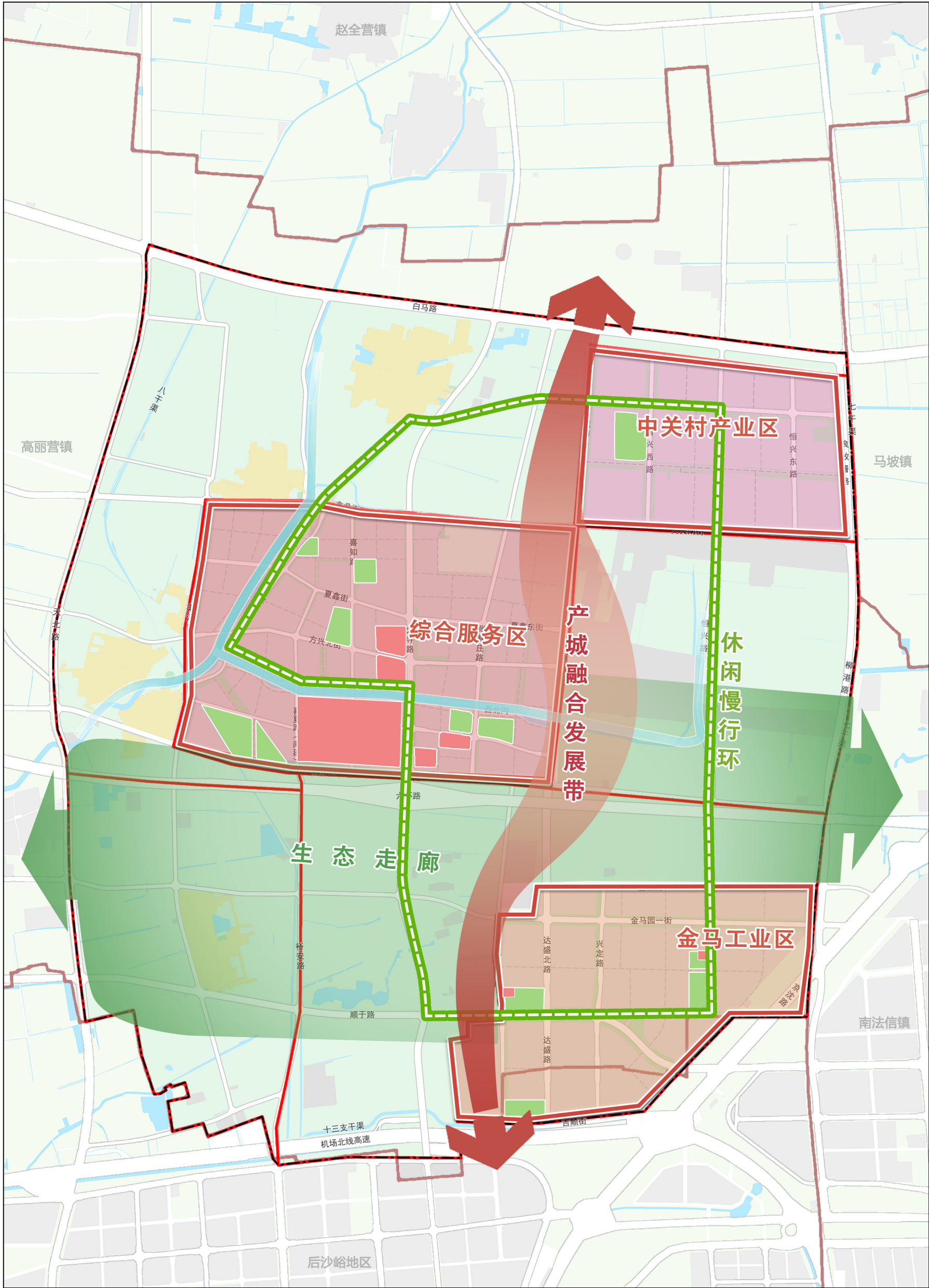
 规划街区边界

 乡镇界



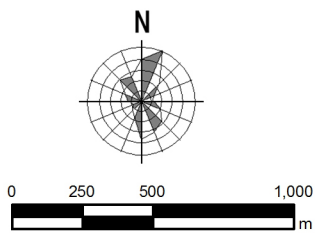
北京顺义区高丽营组团SY00-3401、3501等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

03 空间结构规划图



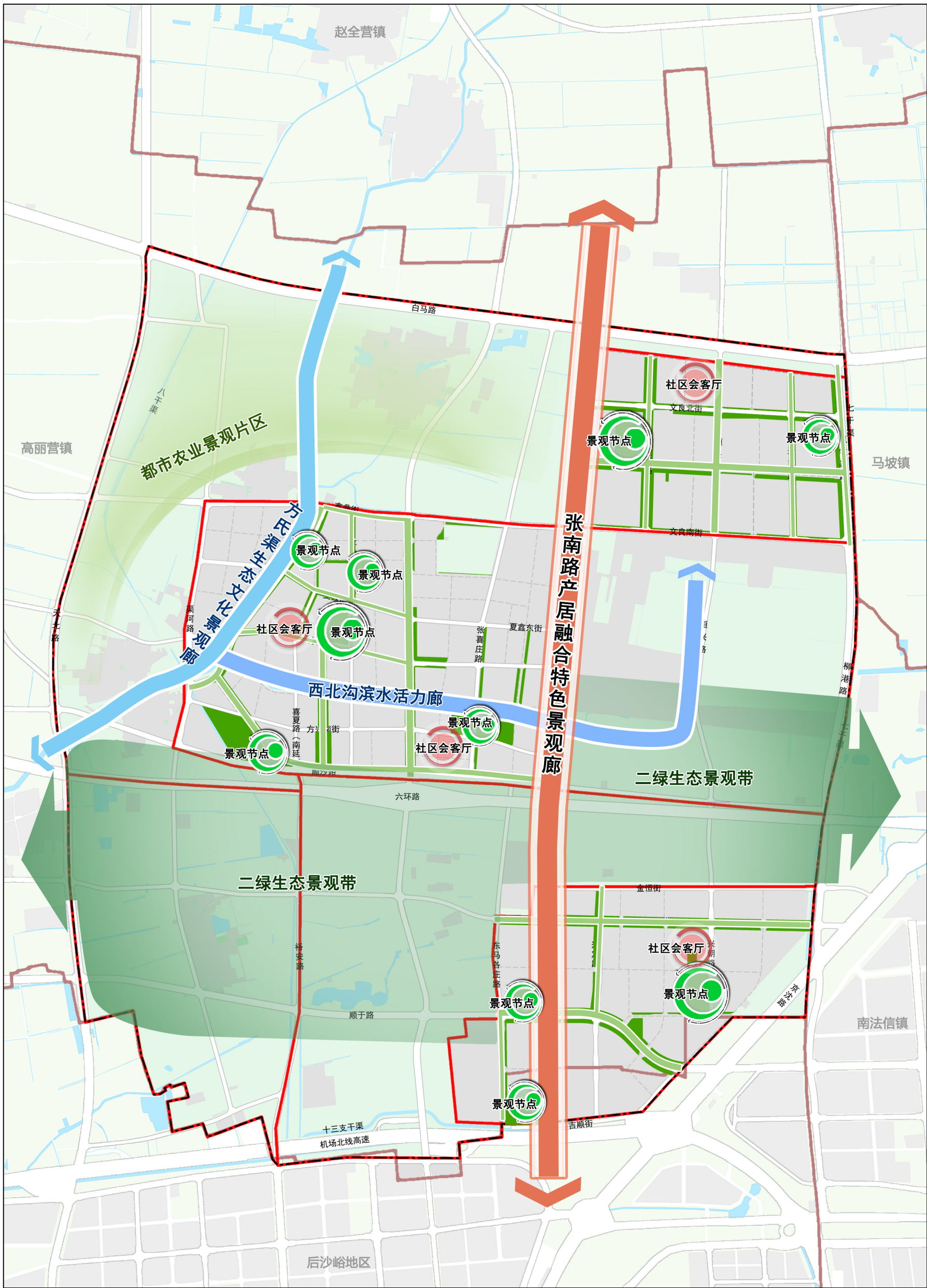
图例

- | | | | |
|--|---------|--|--------|
| | 产城融合发展带 | | 规划范围 |
| | 生态走廊 | | 规划街区边界 |
| | 休闲慢行环 | | 乡镇界 |
| | 功能片区 | | |
| | 公共服务 | | |
| | 公园绿地 | | |
| | 村庄片区 | | |



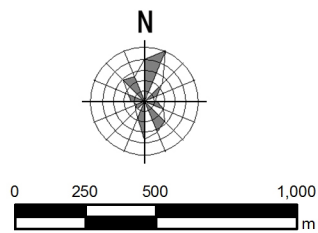
北京顺义区高丽营组团SY00-3401、3501等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

04 整体景观格局规划图



图例

- | | | | |
|--|--------------|--|----------|
| | 二绿生态景观带 | | 外围绿色生态空间 |
| | 都市农业景观片区 | | 规划范围 |
| | 张南路产居融合特色景观廊 | | 规划街区边界 |
| | 方氏渠生态文化景观廊 | | 乡镇界 |
| | 西北沟滨水活力廊 | | |
| | 社区会客厅 | | |
| | 景观节点 | | |
| | 绿道网络 | | |
| | 街区绿色生态空间 | | |



北京顺义区高丽营组团SY00-3401、3501等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

05 重点地区布局规划图

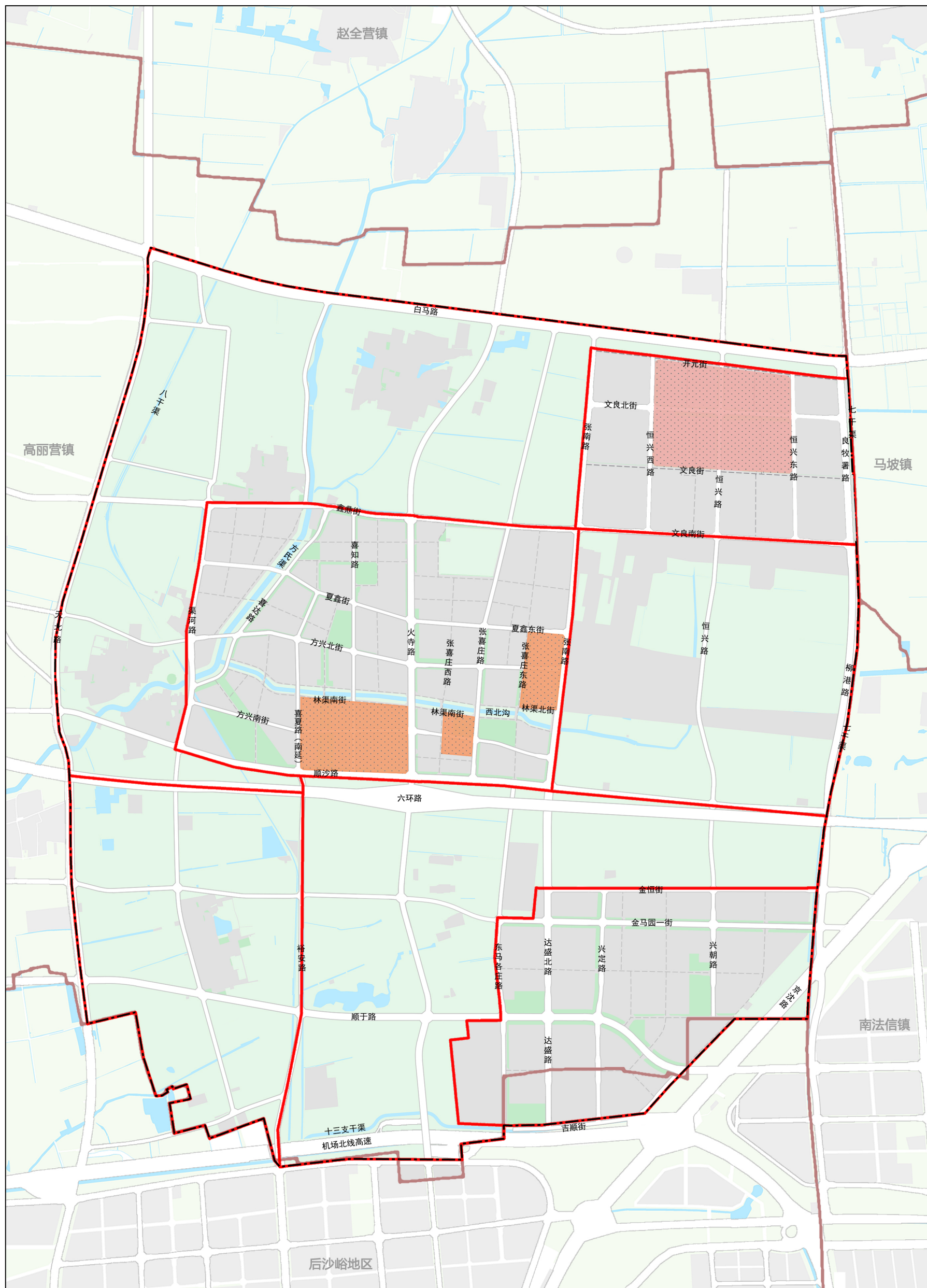
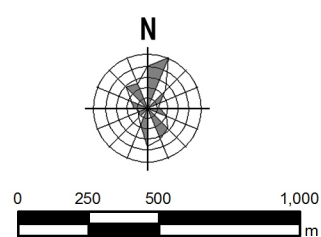


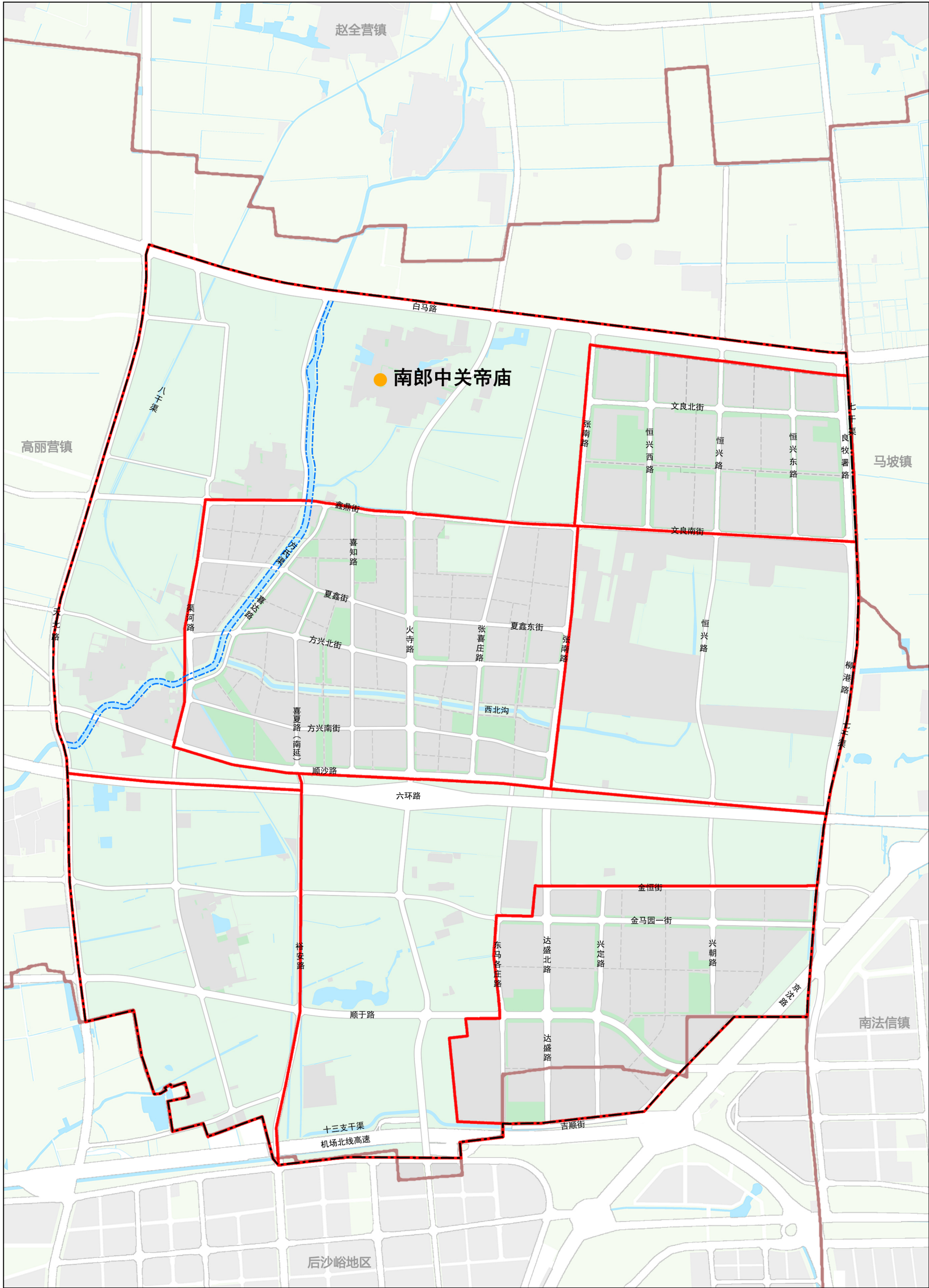
图
例

-  三级重点地区
 重点功能区
 其他公共活动区
 一般地区
 规划范围
 规划街区边界
 乡镇界



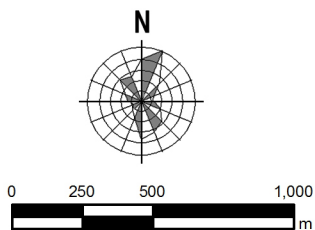
北京顺义区高丽营组团SY00-3401、3501等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

06 历史文化资源分布图



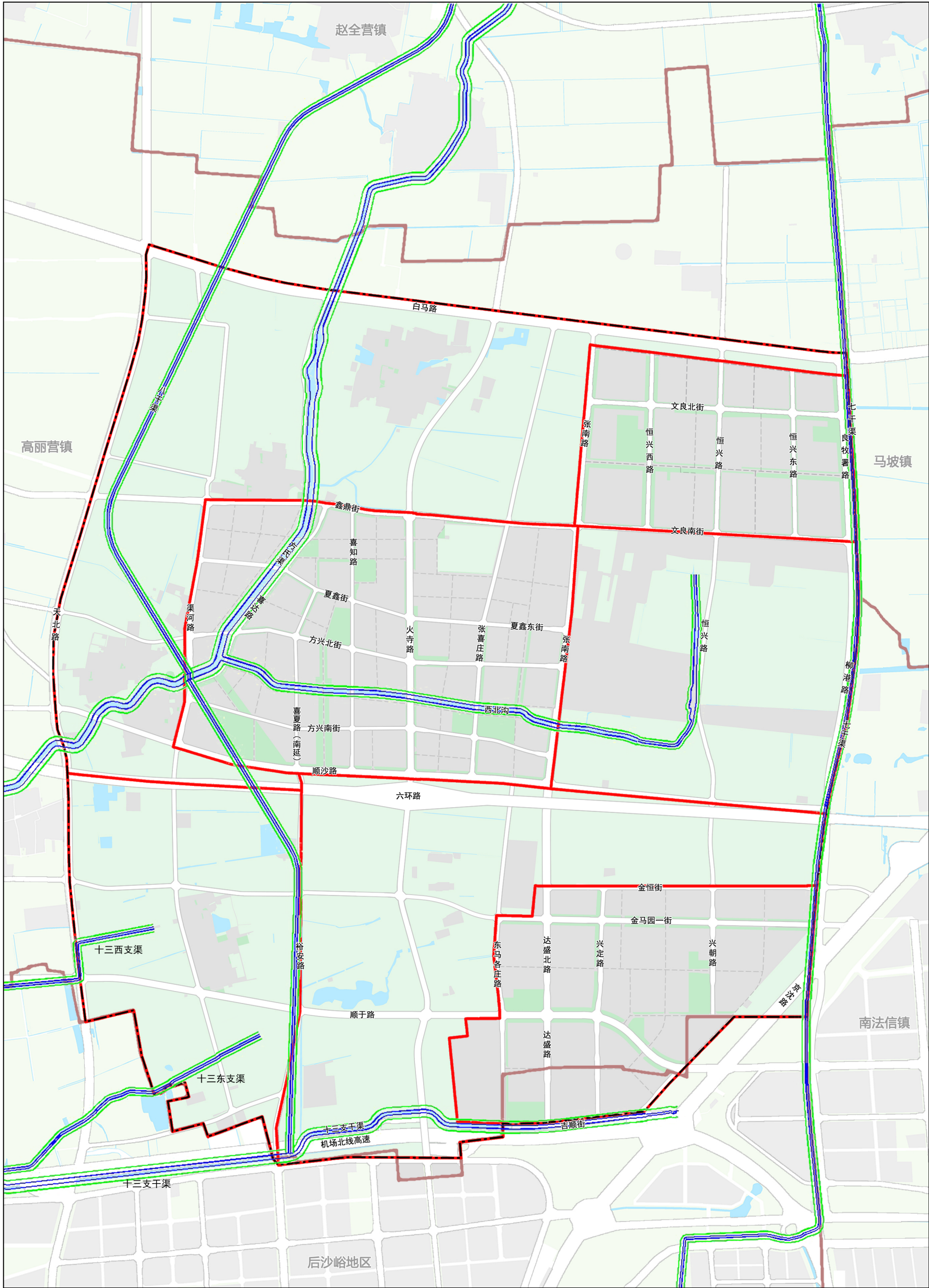
图例

- 普查登记在册文物
- 历史水系
- 规划范围
- 规划街区边界
- 乡镇界



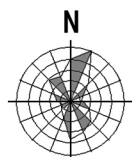
北京顺义区高丽营组团SY00-3401、3501等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

07 河湖水系规划图



图例

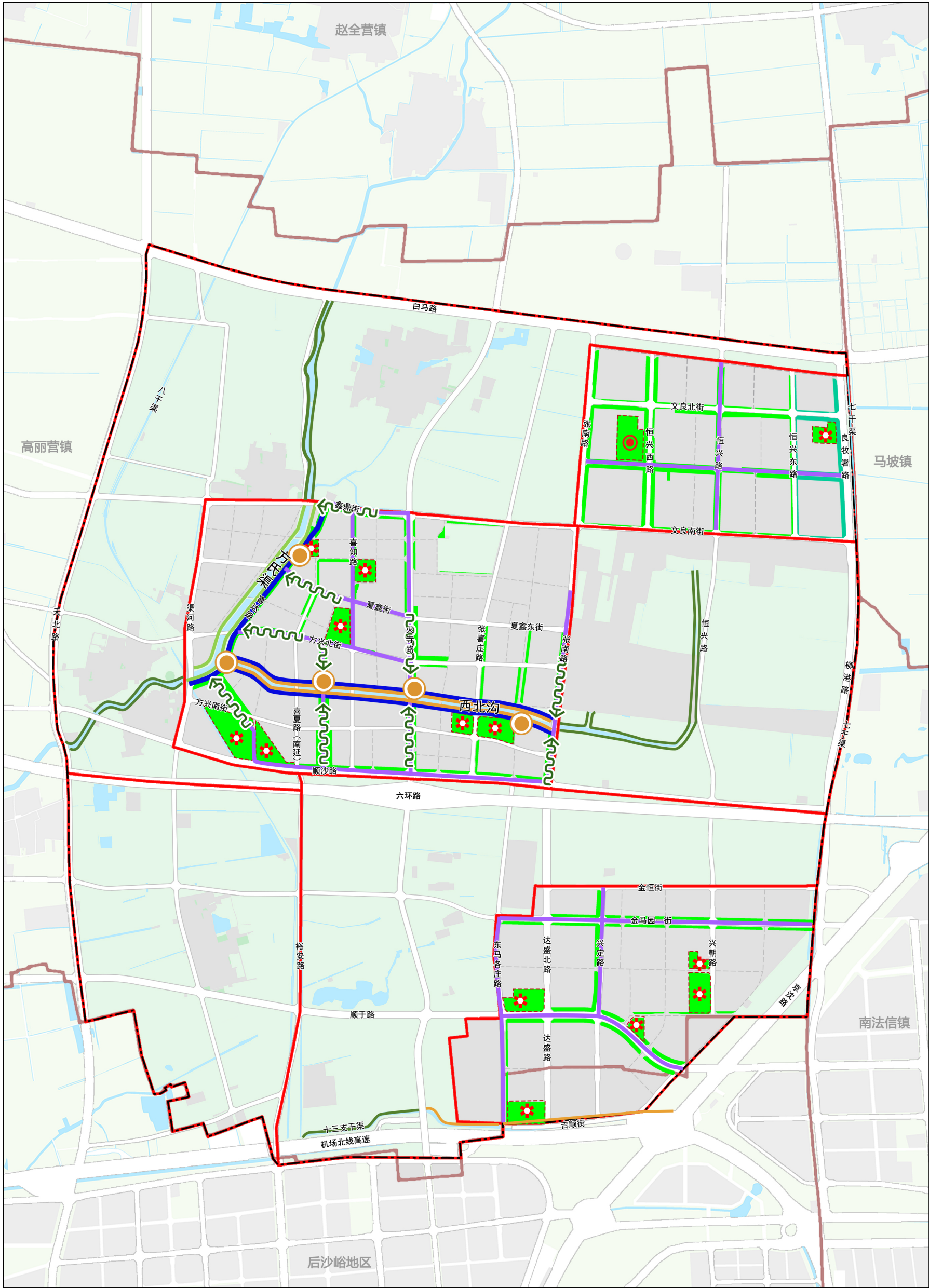
- 规划河道上口线
- 规划河道绿化隔离带线
- 规划范围
- 规划街区边界
- 乡镇界



0 250 500 1,000 m

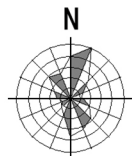
北京顺义区高丽营组团SY00-3401、3501等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

08 蓝绿系统规划图



图例

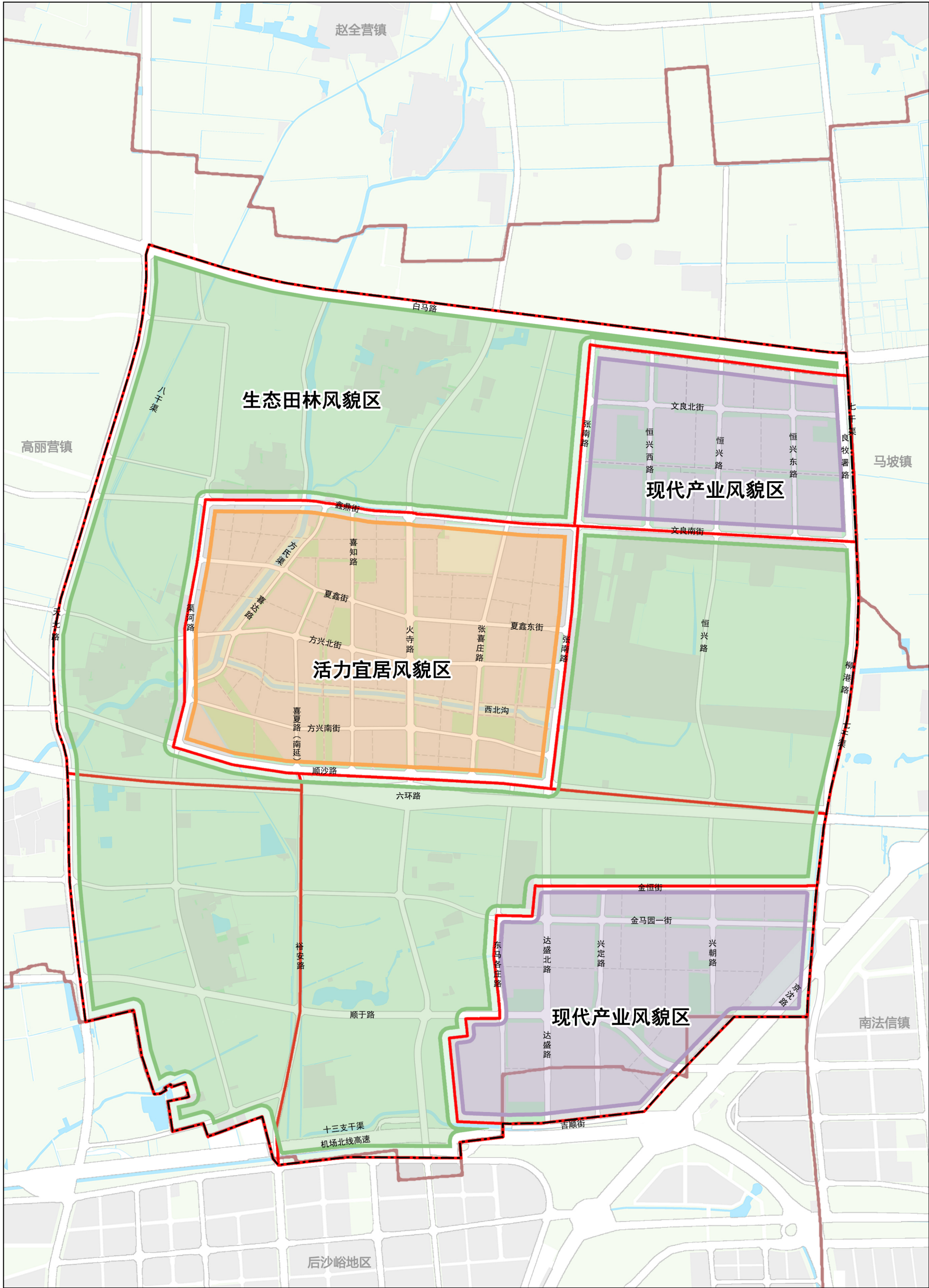
- | | | | | | |
|--|----------------|--|--------------|--|--------|
| | 各类公园边界 | | 常水位线 | | 规划街区边界 |
| | 公园绿地 | | 生态郊野型岸线 | | 乡镇界 |
| | 防护绿地 | | 自然亲水型岸线 | | |
| | >5公顷的城市综合公园（点） | | 人工退台型岸线 | | |
| | >1公顷的社区公园（点） | | 滨水开放节点 | | |
| | 水域 | | 桥梁（示意） | | |
| | 社区级绿道 | | 看河廊道 | | |
| | 滨河绿道 | | 公园绿地500米服务范围 | | |
| | 生态空间 | | 规划范围 | | |



0 250 500 1,000 m

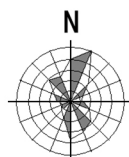
北京顺义区高丽营组团SY00-3401、3501等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

09 特色风貌分区图



图例

- 活力宜居风貌区
- 现代产业风貌区
- 生态田林风貌区
- 规划范围
- 规划街区边界
- 乡镇界



0 250 500 1,000 m

北京顺义区高丽营组团SY00-3401、3501等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

10 道路系统规划图

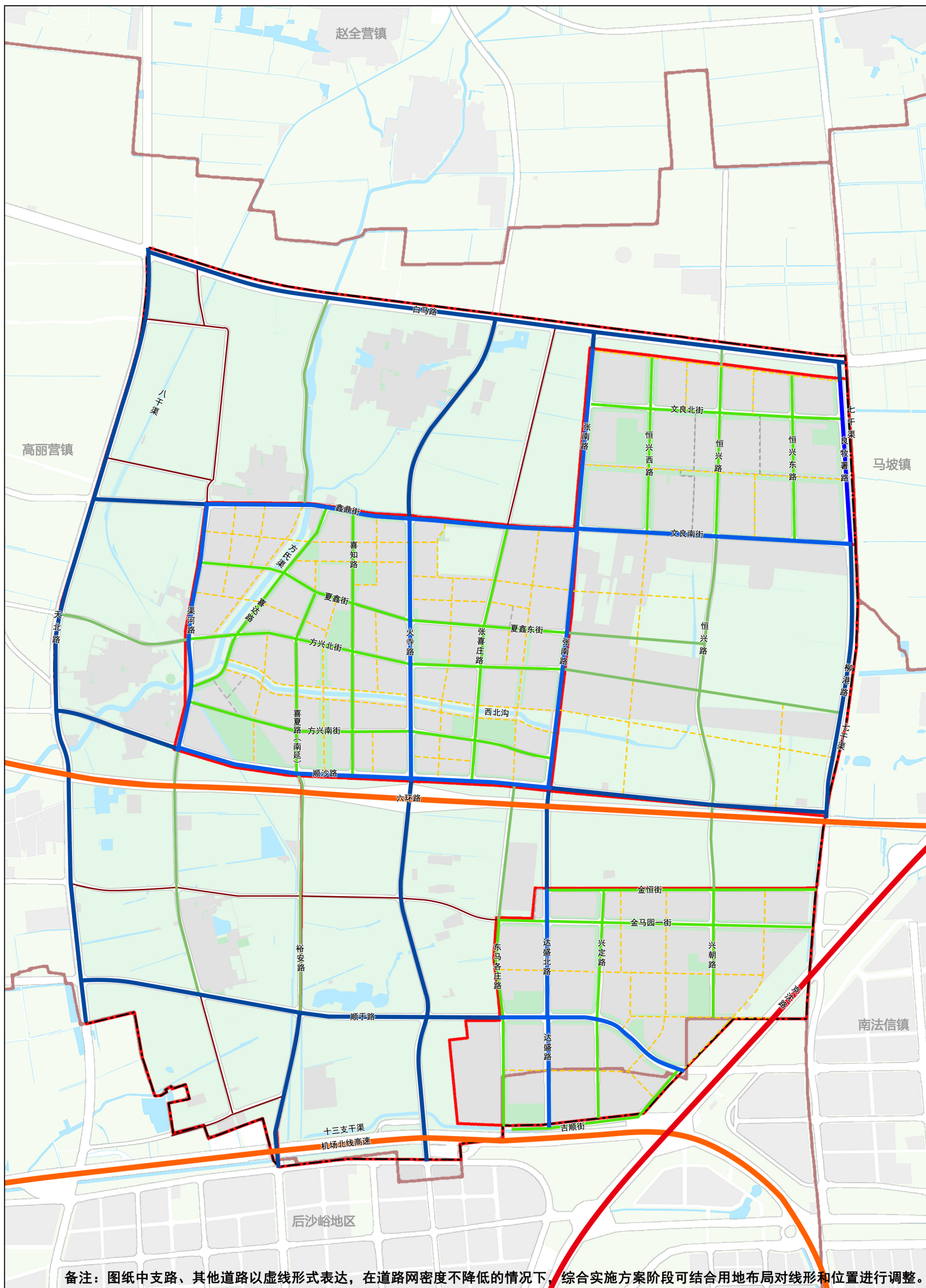
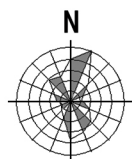


图
例

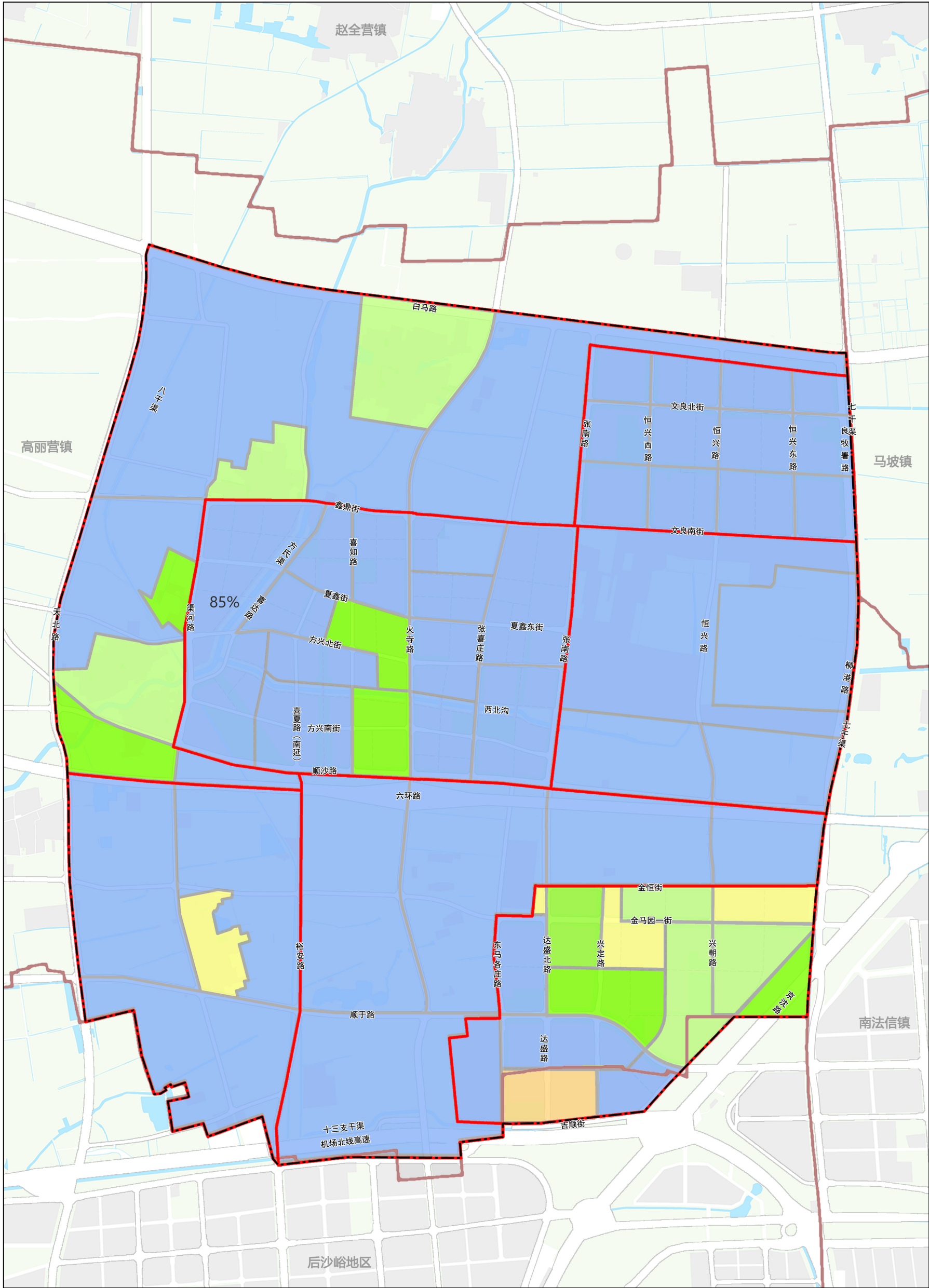
- | | |
|---|-------|
|  | 高速公路 |
|  | 一级公路 |
|  | 二级公路 |
|  | 三级公路 |
|  | 城市快速路 |
|  | 城市主干路 |
|  | 城市次干路 |
|  | 城市支路 |

-  街坊路
 规划范围
 规划街区边界
 乡镇界



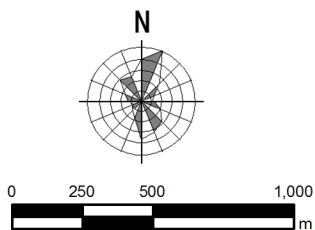
北京顺义区高丽营组团SY00-3401、3501等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年—2035年）

11 海绵城市规划图



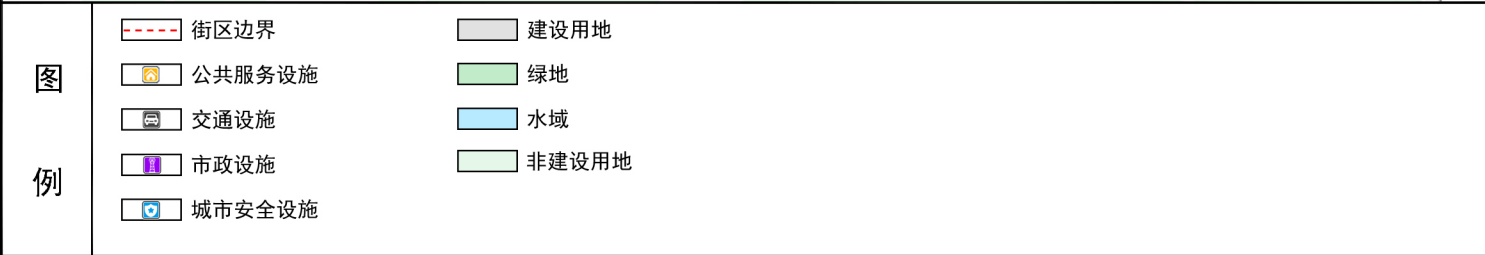
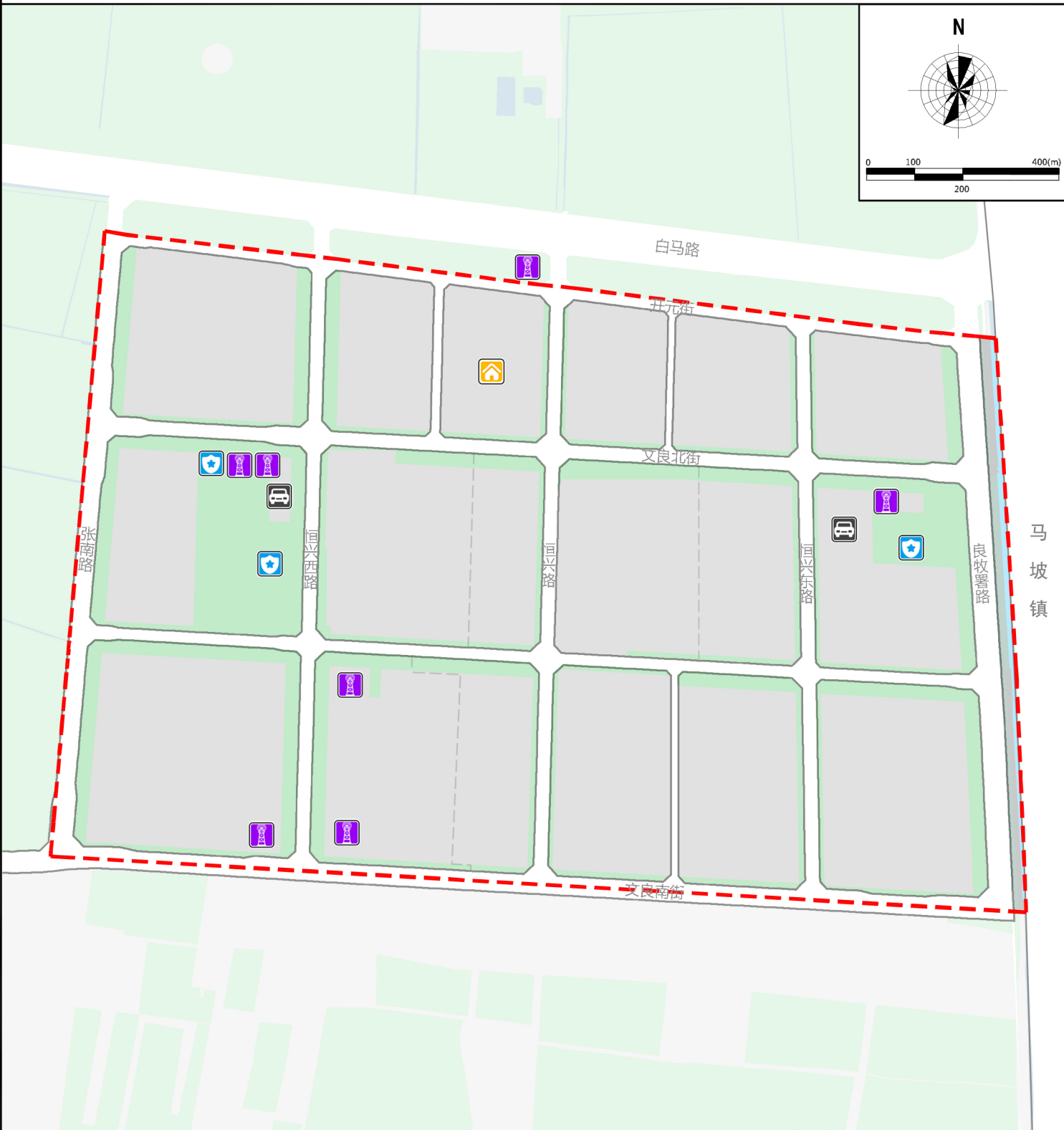
图例

- | | |
|------------------|--------|
| 40%≤年径流总量控制率<50% | 规划范围 |
| 50%≤年径流总量控制率<60% | 规划街区边界 |
| 60%≤年径流总量控制率<70% | 乡镇界 |
| 70%≤年径流总量控制率<80% | |
| 80%≤年径流总量控制率<90% | |
| 规划主导功能分区边界 | |

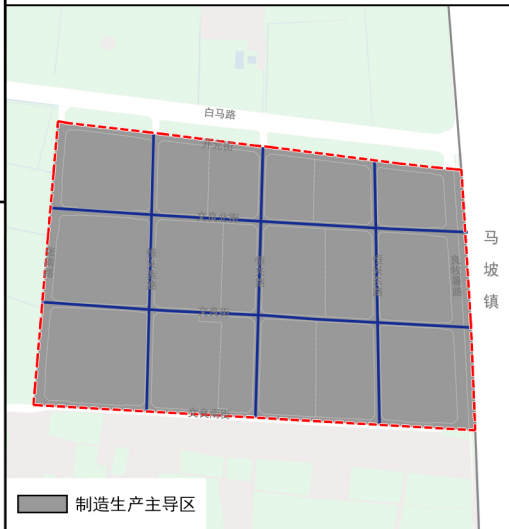


北京顺义区高丽营组团 SY00-3401、3501 等街区控制性详细规划（街区层面）
（2021 年—2035 年）

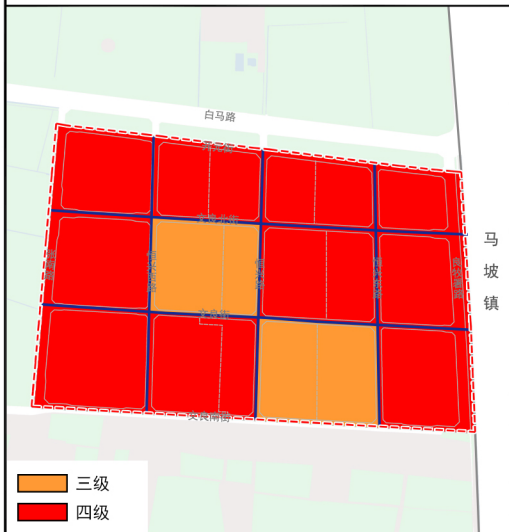
第三部分 图则



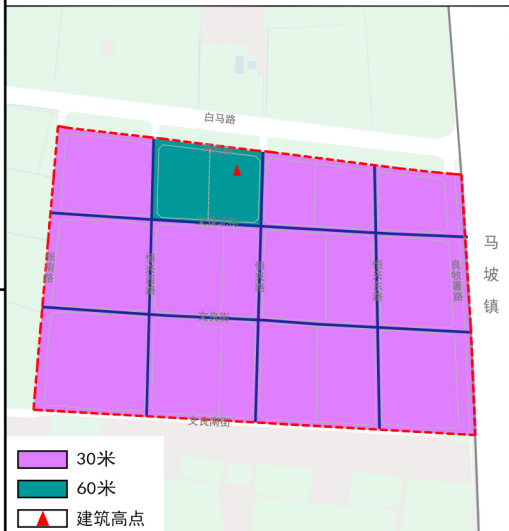
主导功能规划图



基准强度规划图

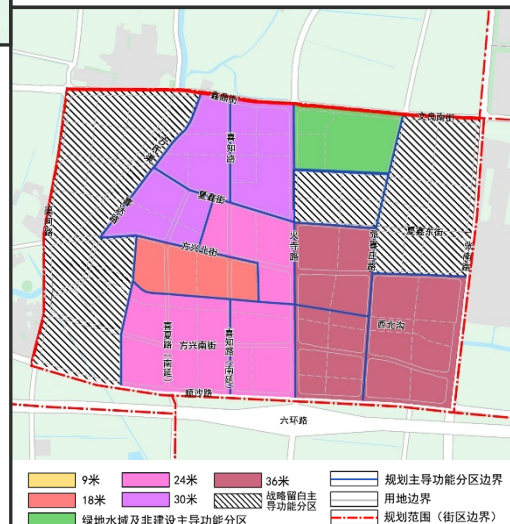
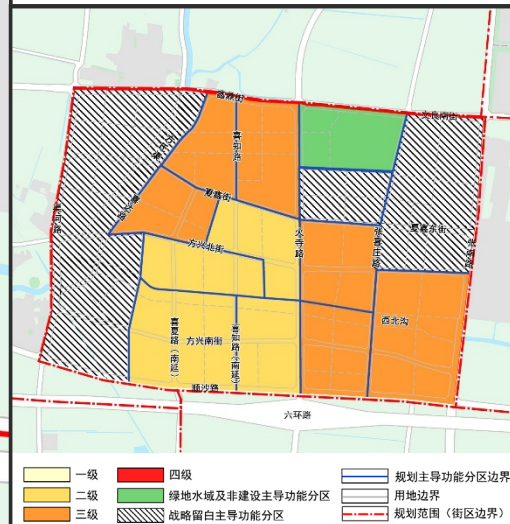
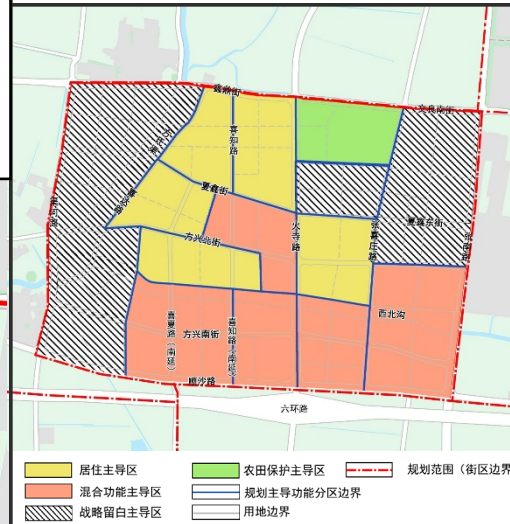
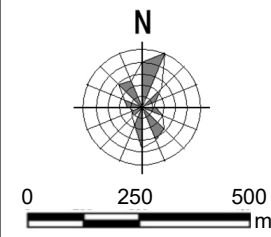


基准高度规划图



适应性规定

- 一、关于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。



一、关于规模总量的适应性规定

二、关于三大设施的适应性规定

(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。

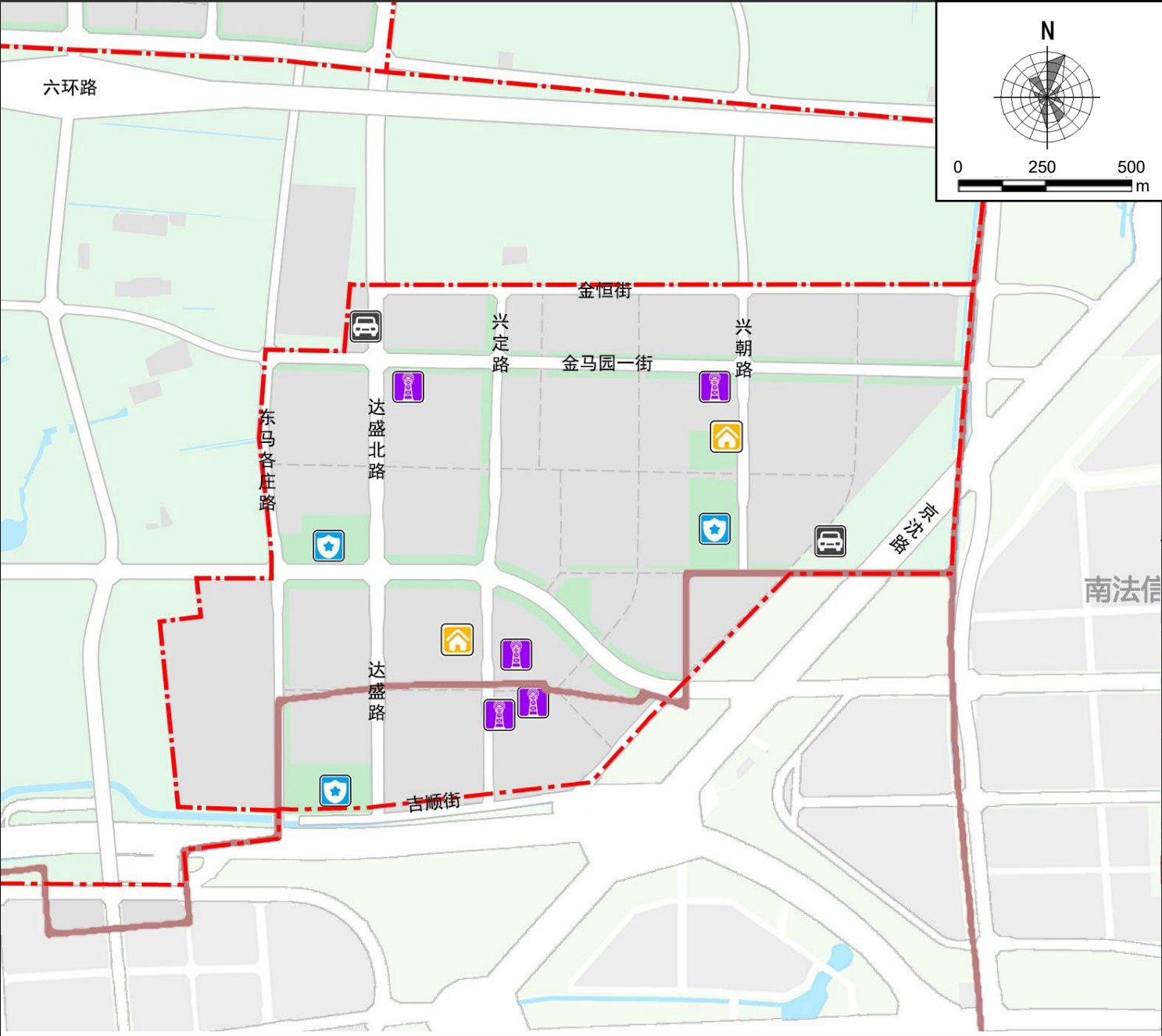
三、关于街区内公共空间的适应性规定

(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

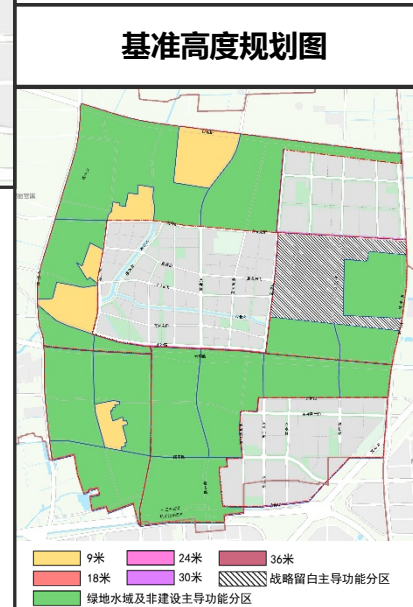
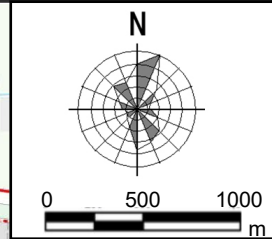
- | | | | |
|---|--------|---|------|
|  | 公共服务设施 |  | 街区边界 |
|  | 交通设施 | | |
|  | 市政设施 | | |
|  | 城市安全设施 | | |
|  | 建设用地 | | |
|  | 绿地 | | |
|  | 水域 | | |
|  | 非建设用地 | | |



图例

- 公共服务设施
- 交通设施
- 市政设施
- 城市安全设施
- 建设用地
- 绿地
- 水域
- 非建设用地
- 街区边界

主导功能区规划图	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。
基准强度规划图 	
基准高度规划图 	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。



(2)规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

