

北京顺义区李遂组团 SY00—3701、3702 等街区控制性详细规划 (街区层面) (2024 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

顺义区是首都面向区域协同发展的重要战略门户，顺义新城是建设首都国门空港城、创新前沿地的集中承载地。本次规划编制的李遂组团位于顺义新城东南部，是实现京津冀协同发展和构建顺义区“一区两翼”产业空间格局的关键区域。为贯彻落实《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”）的各项要求，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《北京顺义区李遂组团 SY00—3701、3702 等街区控制性详细规划（街区层面）（2024 年—2035 年）》（以下简称“本规划”）。

本规划深入贯彻落实党的二十大精神和习近平总书记视察北京重要指示批示精神，坚持以人民为中心，坚持转型发展、减量发展、高质量发展、可持续发展，从地域特征出发，结合外部机遇，聚焦产业引领发展，推进新城空间格局重塑、生态价值转化和服务体系创新，实现人、城、产高质量发展。

北京顺义区李遂组团 SY00—3701、3702 等街区控制性详细规划
(街区层面) (2024 年—2035 年)

第一部分 文本

目 录

总 则.....1

第一章 总体战略2

 第一节 功能定位与发展目标2

 第二节 功能疏解与承接2

 第三节 总量规模管控2

 第四节 综合指标体系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7

 第四节 蓝绿空间7

 第五节 街道空间8

 第六节 建筑空间8

 第七节 生态空间9

 第八节 社区会客厅10

第四章 专项统筹11

 第一节 居住及商业提升11

 第二节 公共服务设施规划11

 第三节 综合交通规划12

 第四节 市政设施规划14

 第五节 海绵城市17

 第六节 城市安全18

 第七节 道路定线与竖向19

 第八节 地下空间19

 第九节 城乡统筹20

 第十节 区域评估20

 第十一节 地名规划21

 第十二节 无障碍设施21

 第十三节 智慧城市22

第五章 规划实施引导23

 第一节 规划实施策略23

 第二节 实施保障机制24

 第三节 规划适应性规定24

总 则

第1条 规划背景

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，为全面贯彻党的二十大精神，贯彻落实习近平总书记视察北京重要讲话精神，深入实施总体规划和分区规划，落实京津冀协同发展任务，加快区域汽车相关产业链转型升级，推动新城高质量发展，持续提升城市配套服务水平和环境品质，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《北京顺义区李遂组团 SY00—3701、3702 等街区控制性详细规划（街区层面）（2024 年—2035 年）》。本街区控规是国土空间规划体系中的重要层级，是落实总体规划、分区规划，系统配置资源、保障公共利益、促进协调发展的重要手段，是实施国土空间用途管制，指导下一步区域建设、发展、管理的基本依据。

第2条 规划范围

李遂组团位于顺义新城东南部，潮白河东岸，西与仁和组团隔潮白河相望，北靠南彩，东接杨镇、北务镇，南连燕郊。本次规划范围涵盖李遂镇行政管理范围，总面积约 40.22 平方公里，其中建设主导街区 SY00—3701、3702 街区面积约 5.53 平方公里；生态复合街区 SY00—5001、5002、6701 街区面积约 34.69 平方公里。

第3条 街区及主导功能分区划定

1. 街区划定

本规划范围内共包含 5 个街区。其中 SY00—3701、3702 街区为建设主导街区，

属于动态引导街区；SY00—5001、5002、6701 街区为生态复合街区。

2. 主导功能分区划定

综合考虑行政边界、新城街区界以及城市功能布局特点，结合主次干路、河流等重要的空间边界、土地权属，落实北京市控制性详细规划编制及管理要求，规划范围内划定 15 类共 81 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

高站位落实国家战略部署，强抓机遇，以智能网联新能源汽车相关产业为引领，确定李遂组团功能定位为：协同智慧的汽车配套产业集群、开放融合的康养休闲城市客厅、高效便捷的魅力人居生活样板。

第5条 目标愿景

以产城融合为带动，推动人文、生态、科创、宜居协同发展，打造低碳活力、疏朗有致的滨河城市新范本，构筑人城境业和谐共生的未来生态活力区。

——生态环境越发优美。落实生态保护要求，结合全域整治，进行生态修复和生态系统建设，以大河、湿地、森林、农田为背景，构建大河之畔郊野休闲意境，促进生态价值转化。

——产业发展活力旺盛。围绕主导产业需求，聚集核心产业要素，提供多样化用地供给和政策配套，推动传统产业升级和新质生产力跨越式发展。

——民生设施日益完善。从需求出发，以人口高质量发展为导向，满足多元化、提升型需求，推动生产生活混合配套，开放共享，构建梦想助推器和生活承载地。

第二节 功能疏解与承接

第6条 强抓机遇，锚定产业发展方向

落实京津冀智能网联新能源汽车产业协同发展要求，提升产业链供应链韧性和

安全水平，积极融入顺义区“一区两翼”产业空间布局，紧抓生态港顺义园项目落地的战略机遇，聚焦发展，构建“1+2”的产业格局。

1 个主导产业方向：以汽车电子、汽车智能和汽车品质为发展方向，加速关键核心零部件产业集聚，推动以智能网联新能源汽车为核心的主导产业加快落地，与中关村顺义园、赵全营等汽车产业园区协同发展，满足理想、北汽等整车企业配套需求，进一步加快区域汽车产业链“电动化、智能化、网联化”转型，提升全区汽车产业发展能级。

2 个配套产业类型：一个是以高品质居住、商业餐饮、旅游休闲、健康养老、体育文化等为主的生活性服务业；另一个是包括生态种植、育种研发、教育展示等功能的农业科技产业。

第三节 总量规模管控

第7条 严格控制总量规模，实现城乡集约高效发展

严格落实总体规划、分区规划、街区指引的指标管控要求，将人口、用地、建筑规模等指标细化落实。

到 2035 年，组团规划常住人口规模约 2.30 万人，可承载的就业岗位约 0.97 万个，规划城乡建设用地总规模约 856.82 公顷，规划建筑总规模约 370.00 万平方米。

第四节 综合指标体系

第8条 结合发展要求，构建综合指标体系

落实总体规划和分区规划指标管控要求，结合发展需求，构建街区综合指标体系，包括规模结构、民生共享、基础保障、安全韧性、绿色生态、文化景观共 6 大

类。

第五节 整体空间结构

第9条 打造“两轴一核、两带多片”的全域空间结构

落实分区规划顺义新城的多组团城市空间结构及管制要求，以李遂组团全域生态资源和空间资源为基础，以主要河流和交通廊道为骨架，各部分进行融合、渗透、拓展、关联，形成“两轴一核、两带多片”的全域空间结构。

- 1. 两轴：产城联动创新轴与产城融合发展轴。
- 2. 一核：产城融合核。
- 3. 两带：潮白河生态功能带与箭杆河田园风光带。
- 4. 多片：产城一体片区、滨河森林片区、农旅文化片区、林田景观片区。

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 传导刚性要求，落实两线三区

深化落实两线三区管控要求，强化底线约束，规划范围内集中建设区面积约 552.83 公顷，限制建设区面积约 848.63 公顷，生态控制区面积约 2620.81 公顷，面积比例分别为 13.74%：21.10%：65.16%。

规划范围内落实生态保护红线面积约 504.74 公顷，落实永久基本农田保护红线面积约 907.26 公顷（13608.81 亩）。

第11条 强化用地规模管控，促进土地利用科学合理

细化落实城乡建设用地、特交水建设用地、非建设用地规模和布局。
规划范围内规划城乡建设用地面积约 856.82 公顷，特交水建设用地面积约 265.57 公顷，非建设用地面积约 2917.22 公顷。

第12条 划定主导功能，促进分区管控

结合发展定位，优化三生空间，细化街区主导功能。规划范围内共划定 15 类 81 个主导功能分区，以主导功能分区传导落实总量规模、三大设施等重点管控内容，支撑各街区优化形成与功能定位、发展目标相协调的功能布局、空间结构。

建设主导街区按照主导功能，分为居住主导区、生产主导区、混合功能主导区、交通枢纽主导区、战略留白主导区、动态留白主导区、一般农业主导区 7 类 19 个主导功能分区。鼓励功能复合，形成活力核心，塑造更有创新活力的城市空间。

生态复合街区按照主导功能，分为商业商务主导区、基础设施主导区、村庄建设主导区、特殊功能主导区、水域保护主导区、农田保护主导区、林草保护主导区、一般农业主导区、一般生态主导区 9 类 62 个主导功能分区。

第二节 建筑规模与基准强度分区

第13条 分类细化，加强建筑规模管控

规划建筑规模总量 370.00 万平方米，明确规划范围内住宅建筑规模上限为 151.79 万平方米，产业建筑规模上限为 84.64 万平方米，三大设施建筑规模下限为 47.18 万平方米，其他建筑规模约 4.43 万平方米，匹配战略留白用地建筑规模约 75.00 万平方米，预留建筑规模机动指标约 6.96 万平方米。

第14条 构建建筑规模指标池，流量动态释放

按照全市建筑规模管理办法“总量管控、流量引导、存量盘活”的总体思路，优化建筑规模管控，建立指标流量池，在街区建筑规模指标总量基础上进行动态弹性调配，管控指标在空间上精准投放，在时间上有序释放。本规划范围内建筑规模指标池分为“存量规模”、“三大设施规模”、“发展资源规模”、“匹配战略留白规模”四部分。建筑规模流量指标池统筹使用的指标均为地上建筑规模。

第15条 综合考量影响因素，确定紧凑集约的强度分区

结合街区的实际建设和规划审批情况，综合考虑建筑规模与人口、就业岗位匹配关系、交通条件等因素，将各主导功能分区划分为一级、二级、三级基准强度分区。主导功能分区内，超过 70%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）应遵循该等级不同功能用地地块容积率的上限要求。三大设施用地容积率按照北京市节地

标准与相关设计规范进行建设强度控制。非建设主导功能分区的基准强度和基准高度原则上不定级，其中的零散建设用地建设按照相应的功能进行管控。

第三节 整体空间形态与基准高度分区

第16条 建立舒缓有序、通透舒朗的整体空间形态

李遂路沿线是产城融合的重点区域，集中布置公共服务、产业服务等配套功能，加强产业服务中心等主要节点的高度控制；沿街引导以裙房设置商业及服务功能为主，合理控制贴线率，强化建筑空间秩序，形成富有节奏活力的界面空间，营造街区氛围；公园绿地周边灵活布局小体量建筑，宜以低多层建筑为主。

第17条 注重整体协调，合理确定高度管控分区

按照分区规划确定的顺义新城基准高度，统筹各项高度影响要素，基于街区和主导功能分区划分，结合城市天际线、景观视廊、滨水地区景观设计等要求，划定 12 米、24 米、36 米三个等级的基准高度分区。

第三章 特色塑造与设计引导

第一节 整体景观格局

第18条 塑造“一带三廊、两心四区”的整体景观格局

落实分区规划空间结构与风貌管控要求，塑造蓝绿渗透的“一带三廊、两心四区”整体景观格局。

一带一潮白河生态功能带。

三廊一箭杆河景观通廊、汉石桥湿地生态通廊、龙塘路生态通廊。

两心一活力中心、生态绿心。

四区一产城一体片区、滨河森林片区、农旅文化片区、林田景观片区。

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要求，划定两类重点地区，即重点功能区和重要河道滨水地区，加强对城市风貌的分级分类管控和规划引导。

重点功能区：主要分布于建设主导街区李遂路两侧，是以产业、公共服务设施及居住等功能为主的产城融合区域。

重要河道滨水地区：主要分布于SY00—3701街区西侧的沿潮白河地区，为分区规划划定的城市设计二级重点地区。

第20条 产城融合重点功能区管控引导要求

产城融合重点功能区是塑造建设主导街区风貌的重要区域，应结合产业园区及

城镇重要功能融合发展建设，整体提升建设主导街区的风貌与环境品质。

1. 空间形态

产城融合重点功能区塑造韵律起伏的天际线、聚合有序的城市界面和围合灵动的建筑空间。李遂路以东的研发生产组团及混合功能组团主要采用点板结合的建筑形态，局部高耸，在产业中心地块设置标志性建筑；李遂路以西的居住组团及混合功能组团建筑整体低缓，形成错落有致、富有节奏感的城市轮廓。建筑布局宜采用围合式布局，地块中央形成开放空间，为使用者提供高品质的休闲景观环境。

2. 文化与风貌

产城融合重点功能区以开放共享、融合共生为规划理念，摒弃单一功能区思维，采用功能复合、用地混合、垂直功能融合等方式实现空间一体化。通过产业社区化、生活场景化、生态网络化，以人的需求驱动场景链接，实现生产-生活-生态的深度融合。强化设计语言的统一与渐变，注重与自然的共生及科技未来感的氛围营造，可采用模块化设计、低密度、垂直绿化、屋顶花园等形式，营造自然与科技交融的生态氛围以及创新活力的工作生活氛围，实现功能区整体风貌协同。建筑色彩宜采用暖白、暖黄等低饱和度的颜色，整体形成明亮、现代的氛围。

3. 公共空间

充分利用片区内公园绿地和景观节点构建开放共享空间，完善公共空间与街道界面设计，增强空间体验，推进用地功能混合，促进产城融合，注重人气聚集，打造全天候活力空间。通过在地化的文化符号、通透的连廊结合产业展示、商业文化活动以及昼夜场景转化等打造具有人文亲和力的标志性公共空间。沿街绿道布局点线面结合的连续性公园绿地，串联各主要节点以及工作、生活空间，打造体现街区形象、城绿有机融合的绿色空间，形成流动的街区活力。打造主题丰富的景观节点，鼓励适

当配套小体量的服务设施，构建激发科创活力、促进人才交流的公共空间。

第21条 潮白河滨水地区管控引导要求

潮白河沿河区域为重要河道滨水地区，应提升滨水区生态系统的稳定性和生物多样性，以突出自然风景为主，塑造高品质的亲水景观环境。结合周围居住人群与产业人群需求，以滨水森林公园为核心，拓展休闲功能，提升滨水游憩体验，形成集户外休闲、滨水运动、森林游憩等多功能于一体的综合性滨水休闲空间，将滨水空间融入城市，提升潮白河沿线活力。

1. 空间形态

引导滨河地区空间与周围生态环境和谐共融，通过开敞空间、退台等多样化设计手法，营造绿色宜人的滨水生态氛围。加强滨水界面管控。

2. 文化与风貌

建筑宜采用现代风格的建筑形式，适当结合退台和露台设计，提供开阔的观河体验。建筑色彩不宜过分明艳，整体形成明亮、现代的风貌。第五立面鼓励采用屋顶绿化，塑造与自然环境融合协调的氛围。加强河流沿线管控，针对部分不协调的建筑色彩、立面进行整治改造，形成优美和谐的滨河景观风貌。

3. 公共空间与景观

贯通建设主导街区公园绿地与滨水慢行系统，加强城市与滨水空间的联系，通过织补主题功能节点，植入多元化活动，营造全龄共享的开放空间。控制滨水构筑物的高度和数量，保障潮白河的滨水视线廊道无遮挡。

第三节 历史文化保护与传承

第22条 保护文化资源，传承大河人文底蕴

结合渡口文化、温泉文化、地区非物质文化遗产等，传承大河之畔的历史人文脉络。

挖掘潮白河历史文化，在李遂渡口周边区域，结合顺义新城滨河森林公园开敞空间设置历史文化展示场地和慢行路。

围绕李遂组团地热资源，构建康养休闲、温室种植和供热等多层次、高效率的综合利用系统。

针对民间传统表演等非物质文化，通过场景活化、生态培育、价值转化实现动态传承。可结合文化设施、体育设施、公园绿地等发展特色节庆活动，让非遗表演扎根文化土壤，生发现代价值。

通过挖掘空间记忆、社区共建等方式，统筹做好葛代子村古树保护工作。针对尚未认定、公布及后续发现文物，参照文物保护单位的要求做好相关保护工作。

第四节 蓝绿空间

第23条 构建高品质蓝绿空间网络体系

立足李遂生态本底条件，加强生态空间保护，完善蓝绿空间网络，构建“森林湿地公园—社区公园—游园”三级公园绿地体系。顺义新城滨河森林公园和汉石桥湿地公园是以休闲游憩、生态科普、运动康养等功能为主的大型自然生态空间。社区公园在建设主导街区内均衡分布，服务居民、就业人员日常休闲生活，提供各年龄段活动场所，鼓励结合儿童和老年人需求，设置儿童专属游乐区、林荫步道、健身器材

等。游园结合点状绿地设置，满足居民出门见绿需求，可融合科普、娱乐等功能。

沿主要道路两侧布置带状公园，构建“区级—社区级”两级绿道体系，将潮白河、顺义新城滨河森林公园等大型生态景观引入建设主导街区，串联各类游憩资源。廊道沿线加强四季植物色彩搭配设计，强化立体感与层次感，将乔木、亚乔木、灌木和花卉色彩相互结合，塑造具有可识别性和感染力的景观场景。

第24条 改善滨水环境，营造活力水岸

通过塑造生态郊野型、自然亲水型和人工退台型三类岸线，加强建设主导街区与水岸空间的互动和相互渗透，营造活力水岸，改善河道及滨水空间环境品质，提升居民亲水体验。

通过建立滨水慢行网络等设计手法，强化滨水空间的慢行系统联系。局部结合顺义新城滨河森林公园绿地等开敞空间，增加公共活动场所，为市民提供更加丰富的亲水体验。结合活动场地等开敞空间，增设游憩设施、景观小品等，打造彰显“活力生态”的全龄友好型滨水空间。

第25条 公园绿地复合利用与一体化设计引导

在满足《北京市绿化条例》和《城市绿线管理办法》等相关法规和规范要求的前提下，提倡公园绿地的生态功能与休闲游憩、文化传承、科普教育等社会功能复合利用。构建生态廊道，串联大型生态空间、公园绿地与建设空间，提升整体生态连通性。打开公园绿地边界，规划新建的各级各类公园应全面落实无界要求，实现全民共享。通过在公园中布局休憩、运动与游乐设施，激活其休闲功能；通过融入文化雕塑与广场，延续城市的记忆与脉搏；通过设置科普标识与活动，将其变为开放的自然课堂。让公园绿地成为赋能社区、提升幸福感的关键性公共空间。

第五节 街道空间

第26条 完善慢行网络，塑造活力宜人的街道空间

本规划依据《北京街道更新治理城市设计导则》、《北京花园城市专项规划(2023年—2035年)》、《北京市城市道路空间规划设计标准》(DB11/1116-2024)、《步行和自行车交通环境规划设计标准》等，遵循以人为本、慢行优先的原则，倡导公共交通为主的绿色出行模式，实现道路系统与城市景观、城市功能协调发展。结合组团实际，推进道路林荫化建设，鼓励主次干路逐步提升林荫化水平。根据街道的交通服务功能和公共服务功能，将街道分为交通主导类、生活服务类、综合服务类、静稳通过类四类，并将具有景观特色、历史文化风貌特色的街道列为特色类街道。

第六节 建筑空间

第27条 突出环境特点，加强特色风貌管控

结合现状环境特征及规划主导功能分区，塑造功能复合的产城融合风貌区、活力开放的创新生产风貌区、复合共享的商业商务风貌区、温馨怡人的品质居住风貌区和协调有序的传统村落风貌提升区 5 类分区，突出空间环境特点。

1. 产城融合风貌区

主要分布在顺平南线和李遂路两侧，是产城融合的核心展示窗口，旨在塑造汇聚商业商务、研发创新与综合服务的多元复合功能区。设计上，采用简洁大气、围合布局的现代建筑，营造专业高效的氛围。立面运用玻璃幕墙与金属板材，打造富有科技感与时尚感的天际线。色彩稳重明快，材质注重环保与耐久性。通过一体化设计，最终打造一个环境舒适、生态绿色、形象鲜明、充满独特魅力的现代化产城融合典范

区。

2. 创新生产风貌区

主要位于李遂路东侧，旨在打造一个以工业生产为核心、高效且充满活力的现代化产业园区。规划采用混合式布局与实用简洁的设计风格，确保功能至上与生产高效。建筑选用钢结构、混凝土等耐久环保材料，立面简洁有序，色彩稳重明快，在保障安全性与可持续性的同时，塑造出整齐协调、兼具视觉美感的现代化工业风貌，实现与周边环境的和谐共生。

3. 商业商务风貌区

商业商务风貌区位于组团北部，为现状已建成的君和豪生酒店，保留现状欧式建筑风格。

4. 品质居住风貌区

主要分布在李遂路西侧，目标是打造一个温馨怡人、生态宜居的现代化品质住区。规划采用简洁现代的行列式布局，确保功能合理与居住舒适。建筑色彩以淡雅温暖的色调为主，材质首选环保天然的可持续材料，如再生木材与低碳混凝土，确保健康安全。通过精细的立面设计，与周边绿地景观有机融合，营造一个开放明亮、和谐统一、充满人文关怀的高品质家园。

5. 传统村落风貌提升区

主要分布在现状村庄区域，旨在维系村落传统格局与建筑肌理，重塑协调有序、质朴自然的村落风貌。设计以点阵式布局为基础，延续传统民居尺度与风格。色彩取材自然，材质优先选用本土砖、石、木材，强调生态本真。通过传承创新传统工艺，确保建筑耐久。立面细节精美，运用传统屋檐、门窗等元素，打造自然共生、彰显独

特乡土风情与文化传承价值的活态村落。

第七节 生态空间

开展全域土地综合整治工作，系统推进生态复合街区水林田一体化保护和修复，协同开展农村人居环境整治，不断优化乡村生产、生活、生态空间布局，形成农田连片、村庄集聚、生态宜居、集约高效的空间保护格局，提升街区发展动能和人居环境品质，助力乡村振兴。

第28条 水生态保护与修复

加强防洪排涝、水污染治理和生态景观提升，促进河道水生态环境治理。在保持和恢复河湖水系连通的基础上，重点推进潮白河、汉石桥湿地重要水域湿地恢复建设、水域生态保护修复、河湖缓冲带生境恢复，全面改善水生态环境。

统筹水域生态空间，促进城市蓝绿交织共融，推进潮白河岸线生态保护与修复，采用自然恢复的方式，加强滨水空间生态化治理，保护生物多样性。统筹水岸景观建设，充分发挥河道生态服务功能，高品质推进滨水生态提升与文化融合，打造生活游憩型、自然郊野型等多样性亲水空间，完善滨水开放空间配套设施，促进水城共融，满足市民休闲、娱乐、观赏、体验等多元需求。

第29条 耕地保护与质量提升

落实耕地保护任务，优化农田布局，促进耕地集中连片。推进高标准农田建设与农田生态建设，推进耕地“数量—质量—生态”三位一体保护。

持续提升耕地地力，加强区域内永久基本农田质量建设，统筹推进田、土、水、路、林、电、技、管综合建设，集中力量建设集中连片、旱涝保收、节水高效、稳产

高产的高标准农田。

加强农田生物多样性保护，推动农田与蓝绿空间协调发展，系统提升农田的生态景观价值、农业产品生产和文化教育功能，深度拓展其特色休闲游憩功能。

第30条 林地保护与绿色空间系统建设

夯实组团森林生态底色，推动区域生态空间总量增加、空间布局集中连片、森林生态功能不断提升、碳汇能力不断增强。

加大城乡建设用地减量增绿力度，优先利用减量腾退用地实施造林绿化，扩大绿色生态空间，挖掘组团可新增林地潜力资源。

精准提升森林质量与功能，持续提升森林碳汇能力。坚持因地制宜、适地适树的原则，以自然恢复为主、人工修复为辅，营造复层异龄林结构，提升森林生态功能稳定性。科学增强森林碳汇功能和碳储量，巩固和保护现有森林碳储存，减少森林碳损失和碳排放。采取高碳汇乡土植物，打造复层和自然演替的植物群落。

第八节 社区会客厅

第31条 兼顾多重需求，均衡布局社区会客厅

为全面提升城市服务水平和居民获得感，聚焦全龄友好、全时活力、多元需求目标，结合组团特点，规划社区会客厅 1 处。鼓励社区会客厅综合解决社区的政务或管理服务、养老助残、求医问药、儿童游戏、文化娱乐、健身康体、物流寄送、便民商业等基本生活需求，鼓励社区养老、医疗、助残等设施空间共享、毗邻设置，实现一刻钟社区服务圈全覆盖。社区会客厅可与周边经营类服务设施适度混合，结合商业设施，提高社区会客厅的使用效率和活力氛围。

在城市设计方面，社区会客厅建筑风格须与周边环境相呼应，鼓励通过丰富的

形体变化，塑造小而精的城市节点，打造开放共享、富有活力的高品质公共空间。项目实施阶段可结合建筑设计方案，对建筑指标进行细化，室外活动场地可结合社区会客厅周边绿地进行一体化设计，为周边居民提供综合性社区活动场所，增强居民归属感与幸福感。

第四章 专项统筹

第一节 居住及商业提升

第32条 提供多样化居住类型，促进职住平衡

坚持多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善“市场+保障”的住房供应体系，实现人民群众住有所居、住有宜居。居住空间与绿地系统嵌套布局，生态空间赋能社区创建，促进职住平衡。

第33条 建设完整社区，提升居住幸福感获得感

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

第34条 完善多样化商业业态，鼓励融合发展

为推动李遂组团商业服务业高质量发展，更好满足人民群众日益增长的美好生活需要，针对组团居民及就业人员需求，结合靠近新城核心区的特点，李遂组团需积极培育多样化商业业态，构建以康养、休闲为主题特色，集中与分散相结合的商业业态及空间布局体系。

第二节 公共服务设施规划

第35条 党群服务中心规划

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

第36条 基础教育设施规划

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

第37条 医疗卫生设施规划

坚持基本医疗卫生事业公益属性，推进以治病为中心向以健康为中心转变，为居民提供全方位、全周期的健康服务。完善分级诊疗服务体系，促进优质医疗卫生资源均衡布局。按照《顺义区医疗卫生设施专项规划（2018年—2035年）》和《北京市社区卫生服务机构规划与建设标准》（京卫基层〔2022〕2号），配套布局医疗卫生设施。落实《北京市院前医疗急救设施空间布局专项规划（2020年—2022年）》要求，完善院前医疗急救服务体系和网络建设。

第38条 社会福利设施规划

依据《北京市居家养老服务条例》（北京市人民代表大会公告〔2015〕4号），落实《北京市养老服务专项规划（2021年—2035年）》，完善街道社区就近养老服务网络，推进养老服务驿站可持续发展，加快建设居家社区机构相协调、医养康养相

结合的养老服务体系。推进适老宜居环境建设，营造老年友好型社会氛围。按照分区规划和《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2025〕25号）核算街区规划常住人口需求，配套养老床位。

落实《北京市殡葬设施专项规划（2021年—2035年）》，贯彻殡葬改革方针，积极推行节地生态葬，最大限度减少土地资源消耗，保留太平辛庄村南侧李遂公墓用地。宜结合非建设空间做好殡葬用地周边视觉隔离防护，减弱邻避效应影响。

第39条 文化设施规划

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

第40条 体育设施规划

按照分区规划、《北京市体育设施专项规划（2018年—2035年）》，参照《体育建筑设计规范》（JGJ31-2003）、《城市公共体育场馆用地控制指标》（国土资规〔2017〕11号）、《城市社区多功能公共运动场配置要求》（GB/T34419-2017），配套体育设施。

第41条 物流设施规划

针对生态港顺义园项目产业物流特点，结合企业实际需求配套物流设施，重点发展共享仓储、智慧物流系统。针对居民生活物流，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。

落实北京市居住公共服务设施配置指标及实施意见等文件要求，配齐菜市场等居住配套商业服务设施。结合住宅底层或地下室安排小卖部、便利店等小型商业服

务设施，每个居住小区应设置一处再生资源回收点；结合密闭式垃圾转运站，设置再生资源回收站；结合社区会客厅设置菜市场和其他便民商业服务设施，满足一刻钟便民生活圈，服务居民日常生活消费需求。

第三节 综合交通规划

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42条 交通承载力分析

土地开发的经济性和交通运行的效率匹配程度，决定了城市和交通的可持续发展能力。顺平南线、龙塘路等主要过境道路交通流基本为稳定状态，道路负荷度处于B-C等级；区域内部道路运行情况良好，道路负荷度处于A-B等级；区域内公共交通需要依托于主要交通廊道和快线公交实现出行服务，客流均在承载范围内；区域新建地区开发配建车位满足基本车位与出行车位需求，慢行交通在路权与品质上得以保障；后续实施中应做好轨道交通接驳设施，提高公共交通出行比例；加快道路的建设，保障主要道路按时贯通，加强各组团间道路的连通性。

第43条 道路网体系规划

本规划全面落实总体规划、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主干路、城市次干路、城市支路和街坊路。

第44条 轨道交通规划

依据分区规划，规划范围内有 1 条公共交通廊道——T4 线。线路周边用地应满足轨道线路区间的布置要求，做好用地建设的预留。推进公交微循环线路优化，进一步加强与周边轨道交通站点的衔接，引导促进公共交通出行。

第45条 道路交叉口规划

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46条 机动车出入口规划

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》（GB50647-2011）、《北京市城市道路空间规划设计标准》（DB11/1116-2024）、《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）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47条 公交场站规划

1. 公交场站

规划范围内规划 2 处公交场站，各类功能建筑规模要求应符合《公共汽车车站功能设计要求》（DB11/T715—2018）的规定。

2. 公交廊道规划

融入全市公交干线网，实现与仁和、南彩、后沙峪、首都机场等重要组团的交通联系，同时服务于周边地区的通勤及交通需求。强化与 M15 号线、机场快轨、R4 线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48条 停车设施规划

1. 社会公共停车场

依据分区规划，结合现状街区停车需求及规划用地调整情况，本规划社会公共停车场共 3 处。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。

2. 机动车停车配建

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〔2025〕25 号）中三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/T1813—2020）中三类停车分区相关标准执行。

新建建筑配建停车场以及新建社会公共停车场应依据北京市《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T1455—2017）配建电动汽车充电设施。

落实《北京市机动车停车条例》相关要求，规划范围内学校、医院等应当在项目用地内设置上落客区，尽量减小对周边道路交通影响。

第49条 加油加气站规划

本规划设置加油加气站 3 处。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50条 步行及非机动车设施管控

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标准》（DB11/1116-2024）中的相关要求。

街区范围内居住区配建非机动车停车设施按照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2025〕25 号）和《新建居住项目电动自行车相关配建指标》（京规自发〔2023〕2 号）规定执行；公共建筑配建非机动车停车设施按照《北京地区建设工程规划设计通则》规定执行，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，并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51条 智慧交通

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52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。

第四节 市政设施规划

第53条 供水规划

规划 2035 年城镇公共供水占有率达到 100%，供水安全系数达到 1.3，供水水质达到国家卫生部和国家标准化管理委颁布的《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2022）。规划范围内供水规划以加强用水管控、因地制宜、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。

规划范围内规划供水水源引自顺义新城中部供水管网，主要引自杨镇水厂、北务水厂及南彩水厂。规划在提高区域集中供水能力的基础上，结合供水管网建设情况，逐步取消自备井的日常使用，协调其与建设用地关系，可保留部分作为应急备用水源。

本次保留规划范围内现状供水管道，沿规划范围内市政道路建设环状供水管道，并为生态复合街区供水预留条件。

第54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。规划范围内雨水排除与利用规划坚持系统治理、突出重点、近远结合、加强雨水控制与利用的基本原则。

城市主干路雨水管道规划设计重现期采用 5 年，城市次干路及支路雨水管道规划设计重现期采用 3 年，下游雨水管道设计重现期不应低于上游雨水管道；规划主要雨水管道出口内顶高程基本不低于规划河道 20 年一遇洪水位。雨水明渠设计重现期为 20 年一遇，雨水明渠穿越现状及规划道路处过路涵规划标准为 50 年一遇。规划区防涝标准为集中建设区 20 年一遇，村庄 10 年一遇；农田区及绿地区 10 年一遇降雨淹没时间不超过 24 小时。

结合本街区及周边道路建设计划、现状地形条件，规划确定本街区属于箭杆河的流域范围。根据相关规划，结合规划范围及周边现状地形条件，确定本规划范围内排水方式为自排。

道路建设时应合理确定道路竖向，避免形成局部低洼点而产生积水内涝问题，整体道路竖向应尽量坡向河道。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，采取对客水区汇入点设置客水拦、截等工程措施，尽量将客水拦截在桥区外围，避免超过雨水管道设计标准的客水进入桥区，造成积水风险。

规划范围内应严格执行《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）、《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》（GB50400-2016）和《海绵城市建设评价标准》（GB/T51345-2018）等相关规范标准，采用低影响理念进行开发建

设；采取雨水控制措施，减少雨水外排量，使雨水资源化。通过收集、渗蓄等措施，控制雨水径流量的排放，力争实现开发后的雨水外排量不超过开发前。采取雨水花园、绿色屋顶等生态方法控制初期雨水径流污染，减少污染物的排放，改善生态环境。

第55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。污水处理设施安全系数达到 1.5，城乡污水处理率达到 99%以上。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。规划范围内工业污水应经内部处理达到排放标准后方可排入市政污水管道。

规划范围内污水排除出路为李遂再生水厂，规划扩建李遂再生水厂。提高污水管网覆盖率，实现建成区污水管网全覆盖。

第56条 再生水利用规划

建设完善的再生水利用系统，以资源节约为目标，充分利用再生水有效替代清水资源，再生水全部得到利用。规划统筹，优先保障重点再生水利用对象。在再生水供需平衡分析的基础上，规划统筹配置再生水资源。

规划范围内再生水水源引自李遂再生水厂、北小营再生水厂、南彩再生水厂。本次保留规划范围内现状再生水管道，并沿规划范围内市政道路建设环状再生水管道。

第57条 供电规划

建成“网络坚强、结构合理、运行灵活、安全可靠、经济高效”的智能电网。提高区域电网供电能力，打造可持续发展的区域电网构架。坚持满足电网负荷需求的原则，电力设施的建设规模、布局应满足区域用电负荷增长的需要，建设与区经济发

展相适应的现代化电网。坚持满足电网安全可靠性的原则，保证地区负荷对供电可靠性的要求，电网的安全稳定性。坚持适度超前的原则，输电走廊、电力隧道、变电站等空间资源规划布局应注重前瞻性，使电力设施与城市发展相匹配。电网规划既要满足远期地区发展要求，又要与地区发展实际相结合，合理安排电力设施，实现近期和远期的良好衔接和过渡。

规划范围内建设主导街区新增线路优先采用电缆敷设，减少新增架空线路，现状架空线路后续结合项目或道路工程逐步进行入地改造或整合。规划电力管道路由及管径后期可结合市政规划方案综合或规划综合实施方案优化。

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。在土地开发、园区规划阶段明确光伏配套应用指标。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58条 供热规划

按照“可再生能源优先，常规能源调峰保障”原则，大力发展新能源、可再生能源供热。坚持绿色低碳发展原则，新建建筑采用新能源和可再生能源耦合常规能源供热，不再新建独立燃气供热系统。坚持高效节能发展原则，强化建筑节能管理，推动既有供热系统节能改造，加强新技术应用，降低采暖系统运行能耗。

集中能源站因地制宜优先开发利用本地地热能、空气能、余热等新能源和可再生能源，打造新能源和可再生能源与常规能源耦合的低碳供热系统。农村地区已完成“煤改清洁能源”工作，下一步工作重点应加强农宅节能管理，降低采暖能耗。

第59条 燃气规划

完善管网结构，强化燃气设施建设，提高区域供气安全保障能力。完善液化石油气供应体系，确保村庄用气便利。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。设施提前布局、超前建设，增强供气系统的安全可靠性。完善燃气输配系统，优化燃气管网架构，保障运行安全。合理利用天然气，充分发挥天然气在改善大气环境和二氧化碳减排方面的作用，积极扩展天然气应用领域，优化用气结构，提高天然气利用效率。

4. 规划方案

规划范围内新建 1 座李遂次高压调压站，占地约 0.1 公顷。完善规划范围内天然气管网架构，沿规划范围内相关市政道路新建 DN200～DN350 毫米中压天然气管道。规划天然气管道路由及管径后期可结合市政规划方案综合或规划综合实施方案优化。

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

第60条 信息基础设施规划

统筹电信网、互联网、广播电视网、物联网等网络，实现多网融合。加快推进 5G 网络覆盖，建设高速、畅通便捷、质优价廉的信息网络和服务体系，促进信息基础设施互联互通、资源共享。

推进 5G 室外宏基站建设，按照“宏微结合、高低搭配”的原则布置移动通信基站。规划范围内现状电信及有线电视架空线路应逐步入地改造。

第61条 环卫规划

完善生活垃圾收运及处理处置体系，强化生活垃圾分类投放、分类收集及处理，

健全再生资源回收体系网络，提高废弃物回收效率和水平，促进垃圾减量化、无害化和资源化，加强环卫设施信息化建设，提升生活垃圾精细化管理水平。

优化完善生活垃圾收运处理体系，项目范围内产生的生活垃圾经密闭式分类收集站收集后运至顺义区循环经济产业园进行无害化处理。

鼓励设施功能融合，根据《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），规划密闭式垃圾分类收集站在满足垃圾分类收集基本功能的前提下，还可考虑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。新建项目应设置其他垃圾、厨余垃圾、可回收物、有害垃圾收集点及暂存点，具体设置数量及设施布局结合建筑方案具体落实。

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

第五节 海绵城市

第62条 落实年径流总量控制率指标要求，推进海绵城市建设

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

规划范围内综合年径流总量控制率为82%，满足市级及区级海绵城市专项规划要求。

第63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以入渗为主，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；最大限度的消纳自身范围内的雨水，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；绿地植物的选择宜统筹考虑景观、滞留及净化雨水的能力。

3. 市政道路

市政道路的人行道、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。

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、生态宜人、海绵效应明显的滨水空间。

第六节 城市安全

第64条 韧性城市规划

以底线思维为导向，加快推进韧性城市安全设施建设，结合功能空间布局，统筹拓展街区空间韧性，有效强化生态韧性，保障人民群众生命财产安全和生产安全。

建设主导街区内，重点关注人群密度较高的居住和公共场所、基础设施集中的地区。推进韧性社区建设，提高社区共治水平，完善城市灾难应急、灾后恢复能力；结合规划小微绿地、城市开敞空间系统，预留弹性空间作为临时疏散、隔离防护和防灾避难空间。

生态控制区及限制建设区内，保障地质灾害、暴雨洪涝等自然灾害频发地区人民生命财产安全，完善灾害防御体系，避免次生衍生灾害的发生，结合主要干路网，规划应急疏散和救援通道。严格落实潮白河、箭杆河两侧绿地，构建韧性城市生态公园，多维共治城市积水内涝。

第65条 防疫设施规划

结合设置应急物资投放点，作为突发事件发生时，先期发放物资、简单处理事故

的场所。每个建设主导街区配置必须生活性服务设施（药店、超市等）不少于1处，结合社区居委会设置基层治理点，加强城市末梢治理能力，为基层防疫工作统筹、部署、调配、巡查、管理等提供空间。

第66条 消防设施规划

加强消防设施和消防力量建设，提高消防应急救援能力，建立城乡一体高效的消防安全保障体系。统筹考虑李遂组团消防应急需求，合理安排消防设施布局，规划新建李遂一级消防救援站1处。

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0.14MPa，火灾时水力最不利消火栓的出流量不应小于15L/s，且供水压力从地面算起不应小于0.10MPa。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67条 公安派出所设施规划

健全警务基础设施体系，重点结合街区的社区中心均衡布局。到2035年，规划保留现状公安派出所用地。结合社区管理用房，按照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2025〕25号）设置社区警务室。

第68条 防洪及河湖水系规划

1. 规划标准

集中建设区防洪标准为50年一遇；村庄及农田区防洪标准为10年一遇。规划

范围内潮白河、箭杆河、江南渠、平兴庄沟治理标准为 50 年一遇，蔡家河、海子沟按 20 年一遇标准设计，且河道 20 年一遇洪水位基本不淹没城市主要雨水管道出口内顶。

2. 规划功能

潮白河规划为防洪排水河道，箭杆河、江南渠、蔡家河、平兴庄沟、海子沟规划为排水河道，流经建设区的河段应兼顾风景观赏功能。

3. 规划方案

为满足区域防洪排涝安全，需按标准对规划区内河道进行治理，河道治理过程中要遵循生态治河理念，广泛采用生态技术，最大限度发挥河流水系的生态作用，营造活力丰富的滨水空间。

第69条 应急避难场所规划

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

第70条 人民防空建设规划

同步配套建设的人民防空工程以人员掩蔽工程为主。

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。鼓励人民防空工程在轨道交通站点或轨道微中心周边适度集中建设，互联互通。

第七节 道路定线与竖向

第71条 道路定线方案

根据分区规划及实施情况，综合考虑相关限制性因素，注重规划道路可实施性，对规划范围内次干路及其以上等级道路编制了定线方案，其中涉及一级公路 1 条、城市主干路 7 条、城市次干路 3 条，共计 11 条道路。

第72条 竖向规划

对规划范围道路高程进行合理控制，基于现状地形地势，形成有利于交通和排水的高程竖向，满足区域防洪排涝标准要求，符合道路设计规范，满足道路与周边建设用地的高程衔接需要。

第八节 地下空间

第73条 地下空间规划

综合考虑区位条件、使用功能、轨道交通建设、用地开发强度等因素，将李遂组团地下空间分为慎重建设区、有条件建设区、重点建设区和其他建设区四类功能区，进行分区建设管控。

地下空间慎重建设区，主要为生态保护红线和永久基本农田等范围，原则上不得进行地下空间开发利用。

地下空间有条件建设区，主要包括城市公共绿地等生态环境较为敏感的区域，应严格控制绿地地下空间开发。如因基础设施等特殊原因，确需开发的，应尽量减少占用，结合后续规划实施编制具体方案，依法依规办理相关手续，并由规划主管部门做好分层开发审批，覆土厚度不少于 3 米。

地下空间重点建设区，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。地下空间重点建设区内可结合实际建设需求适当提高地下空间建设强度，促进地下空间的互连互通，鼓励因地制宜建设地下市政场站、地下公共停车设施、地下便民服务设施等公益性设施。可兼容设置交通枢纽、地下商业、地下步行、公共停车等功能，强调交通枢纽、地下商业与各类地下空间的相互连通以及多种功能地下空间的紧密联系，形成舒适、高效的“地下城”。

其他建设区，位于以上地区之外，无明显限制建设要求的地区。

第九节 城乡统筹

第74条 城镇集建型村庄安置策略

近期重点梳理村庄内部空间，打造舒适的居住环境，完善村庄服务设施，腾退低效的集体产业用地，改善村民生活品质。远期根据需求，审慎推进城镇化。

第75条 整治完善型村庄引导策略

整治完善型村庄应以提升人居环境品质为目的，保障村庄各类基础设施，完善服务体系，推动基础保障设施统筹安排，实现公共资源共享，引导村庄自我改造更新。有条件的村庄可探索花园乡村建设，促进人居环境与自然环境的融合协调，推动乡村产业发展，实现乡村人居环境的根本改善。

积极开展集体产业用地整理，落实减量要求。以环境整治提升或渐进微循环改造为主要方式，延续村庄传统风貌，建设美丽宜居村庄。结合自身优势和产业发展特色，引进培育村庄新型产业。挖掘村庄历史文化要素，建立村庄文化认同感，打造充满人文情怀的美丽乡村。

第76条 耕地占补平衡

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

第十节 区域评估

第77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，顺义区李遂组团规划区域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和公共交通设施、完善区域内道路网系统、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，综合分析李遂组团规划区域交通设施条件可以支撑用地开发建设。

第78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，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的控制。

第79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，由李遂再生水厂处理。规划采用雨污分流的排水体制，污水处理实现全收集。本规划范围内现状无直排污水口。

第十一节 地名规划

第80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，本规划重点对规划范围内的城市道路进行命名，构建规范有序的地名体系。

本规划道路命名适度利用存量地名，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。道路通名原则上东西向为街、南北向为路，同时尊重现状道路通名使用习惯。

1. 地名资源分析

规划区域现状地名主要有道路名称、桥梁名称等。本次规划根据地名产生年代、文化内涵以及与生活群众密切度，对下列地名进行原名保护利用。

2. 地名规划方案

（1）地名片区名称

规划范围共涉及 2 个建设主导街区，划分为 1 个地名片区。

（2）道路名称

本规划新命名道路 21 条，其中包括主干路 5 条，次干路 5 条，支路 11 条。

3. 实施计划

（1）规划效力

规划成果是李遂组团 SY00—3701、SY00—3702 街区地名工作的指导性文件。在本规划的范围内，从事地名规划编制和地名管理相关活动时，应当遵循本规划。城市支路、街坊路若在设计过程中进行线位优化，相应道路名称可结合实施情况予以调整。

（2）配套实施计划

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。

第十二节 无障碍设施

第81条 无障碍设施规划

本规划范围内建设应满足《建筑与市政工程无障碍通用规范》要求。

绿色空间和公共空间在规划设计时应设置无障碍设施，保障老年人、残疾人的出行要求；公共建筑出入口、居住区内公共空间、建筑出入口均应设置无障碍通道及坡道、盲道、专用停车位、安全扶手等无障碍设施。地下空间利用应做好与地面之间的无障碍联系。街区文化、体育、社区会客厅等重要公共服务设施，应在方案阶段重点加强无障碍设计。

第十三节 智慧城市

第82条 智慧城市规划

以惠及民生、科学管理、产业升级、创新运营为核心目标，构建智慧城市综合联动的信息化决策服务平台。搭建街区产业服务功能节点、商业服务节点、智慧交通应用节点、智慧生态节点联动的智慧城市管理体系。率先加快推进智慧基础设施建设，推动 5G 技术、人工智能、自动驾驶、智能网联、智慧物流等技术在街区示范应用。

秉承功能融合、协同开放、智慧创新、全场景化理念，建设现代化的智能工厂和共享仓储、智慧物流等生产设施，打造智慧型园区。

结合智慧产业园理念，综合运用先进的信息技术、计算机技术、数据通信技术等，实现交通运输的智能化、网络化，提升区内交通智慧水平，提高交通管理的效率和出行体验。

第五章 规划实施引导

第一节 规划实施策略

第83条 减量落实

严格落实分区规划城乡建设用地减量发展目标，坚持集约节约发展，逐步推进李遂组团城乡建设用地减量提质。推动规划范围内低产低效、停产闲置产业用地更新改造；推进柳各庄棚改项目，稳妥实施村庄城镇化。

第84条 土地整治

1. 建设用地整理

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

2. 非建设用地整理

统筹生态修复、功能提升、空间优化目标，推进非建设用地整理。严格落实耕地和永久基本农田保护要求，通过退化耕地治理、高标准农田建设等手段提升耕地产能，采用农田林网建设、农田景观化等手段实现耕地空间的复合化利用，创新经营模式。通过发展林下种植提升平原造林经济价值，通过林下空间休闲化、复合化利用、低干扰开发，促进生态空间价值转化和品质提升。针对不同区段的水系空间特性，采用设置不同岸线类型的整治策略，实现水脉安全与亲水利用的共赢。最终实现“田成方、林成网、水相通、绿相连”的国土空间整治新格局。

第85条 产业升级

1. 以智能网联新能源汽车上下游产业为引领

为推动京津冀智能网联新能源汽车产业协同发展，践行北京市构建高精尖产业体系的要求，以汽车电子、汽车智能和汽车品质等智能网联新能源汽车上下游产业为引领，合理落实顺义区产业布局及职能分工，锚定方向，细化产业类型，聚焦发展，项目引入强化智能、绿色特点，促进带动力强的产业项目加快落地。

2. 增强集聚协同打造河东产业极核

积极融入顺义区“一区两翼”产业空间布局，加速关键核心零部件产业集聚，与中关村顺义园、赵全营等汽车产业园区协同发展，满足理想、北汽等整车企业配套需求，进一步加快区域汽车产业链“电动化、智能化、网联化”转型，提升全区汽车产业发展能级。

3. 以服务升级促进城乡融合发展

充分发挥李遂自身资源优势，形成以智能网联新能源汽车为核心的主导产业，带动农业科技及生活性服务业发展，构建“1+2”的产业体系。

第86条 职住优化

匹配产业发展需求，提供高品质多样化居住空间留足空间支撑保障，为产业人口提供居住保障，促进就近居住，推动职住平衡。

第二节 实施保障机制

第87条 构建规划核心指标体系

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

第88条 健全规划实施保障体系

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

1. 加强部门协同，确保规划有序高效实施

通过搭建统一工作平台，强化部门协同，形成运转高效的工作机制；创新方法、搭建平台，加强相关部门间的沟通衔接，及时协商解决问题和矛盾；健全制度、注重实施，明确责任分工，细化工作任务，对项目进行前期实施、后期运行的动态监管评估，统筹推进规划高效实施。

2. 聚焦更新提质，健全实施政策机制

加强高效支撑产业更新转型的相关政策保障，聚焦规模流量管控、过渡期政策、供地方式、功能混合等方面，完善促进园区产业高质量发展的管理办法，细化产业准入、退出标准，明确功能混合要求，创新探索产业多元化更新路径、供地方式及具体实施路径。

3. 建立产业转型升级的建筑规模动态调控机制

统筹总量管控、流量引导、存量盘活，建立“建筑规模弹性调控池”动态维护机制，鼓励功能混合、集约节约的利用方式，降低更新成本，有效实现街区建筑规模按需精准投放和高效利用。

4. 建立园区企业动态监管数据库

构建包含地块、企业基本信息等相关内容的数据库，对园区内企业进行全生命周期的动态监管，形成保障生态港顺义园项目实现高质量发展的长效机制。

第三节 规划适应性规定

第89条 关于规模总量的适应性规定

强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模、战略留白用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在规划范围内街区之间“借量使用”。

第90条 关于三大设施的适应性规定

（1）三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、加强城市治理的基本构成要素，是控规的重要规划内容。

（2）作为城市公共资源，三大设施应根据街区服务人口、建设规模和专项标准进行核算。三大设施用地、绿地广场与城市水域用地在街区范围内实行下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发生变化，可依据标准增加规模。

（3）三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求，规划图示各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位，随规

划综合实施方案深化细化。其中，街道或街区级设施在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、街镇管理需求并优先或同步实施的基础上，可在街区范围内改变其位置及形状。社区级设施在主导功能分区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、社区管理需求并优先或同步实施的基础上，可在主导功能分区范围内改变其位置及形状。

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

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

第91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。

北京顺义区李遂组团 SY00-3701、3702 等街区控制性详细规划
(街区层面) (2024 年-2035 年)

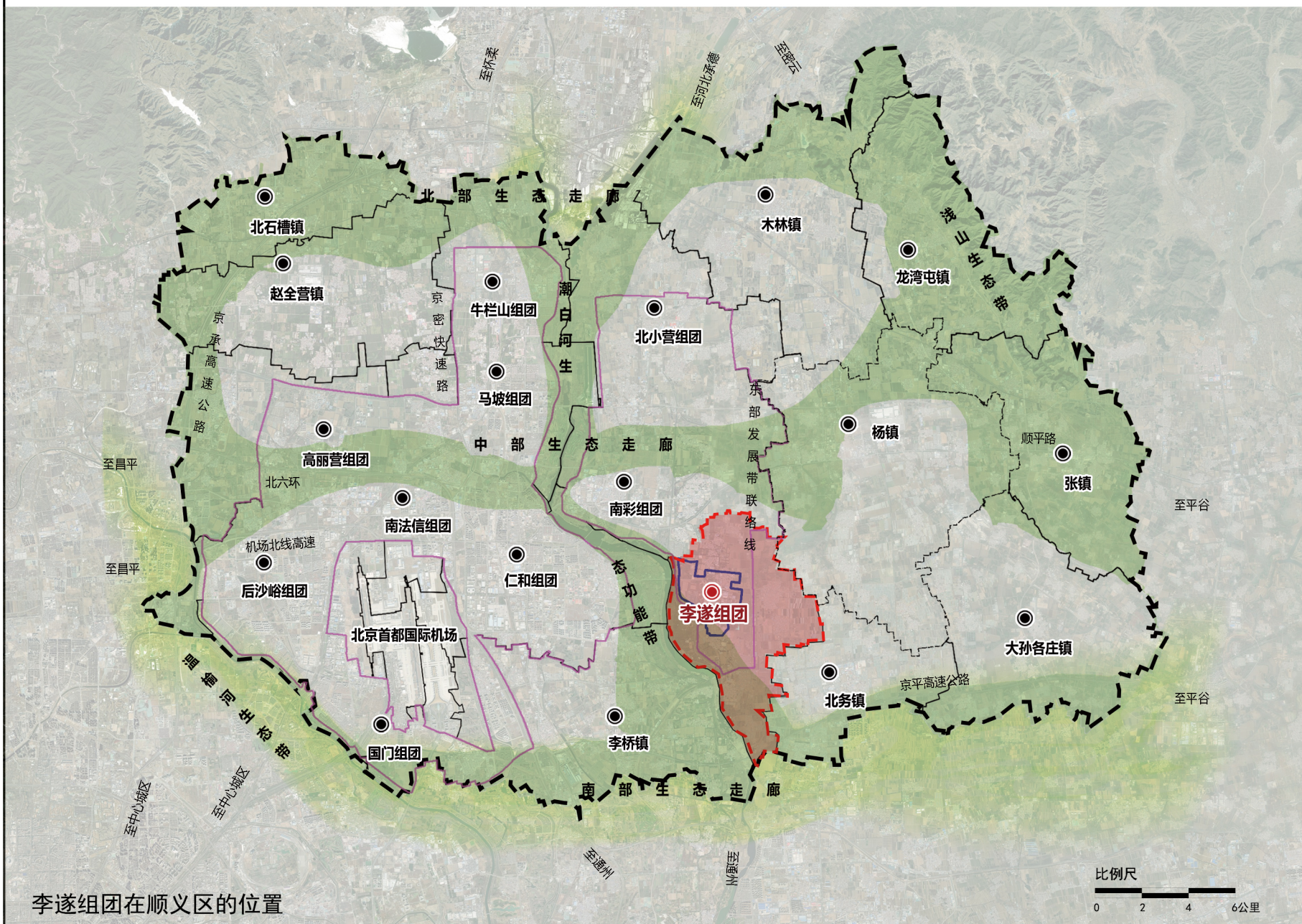
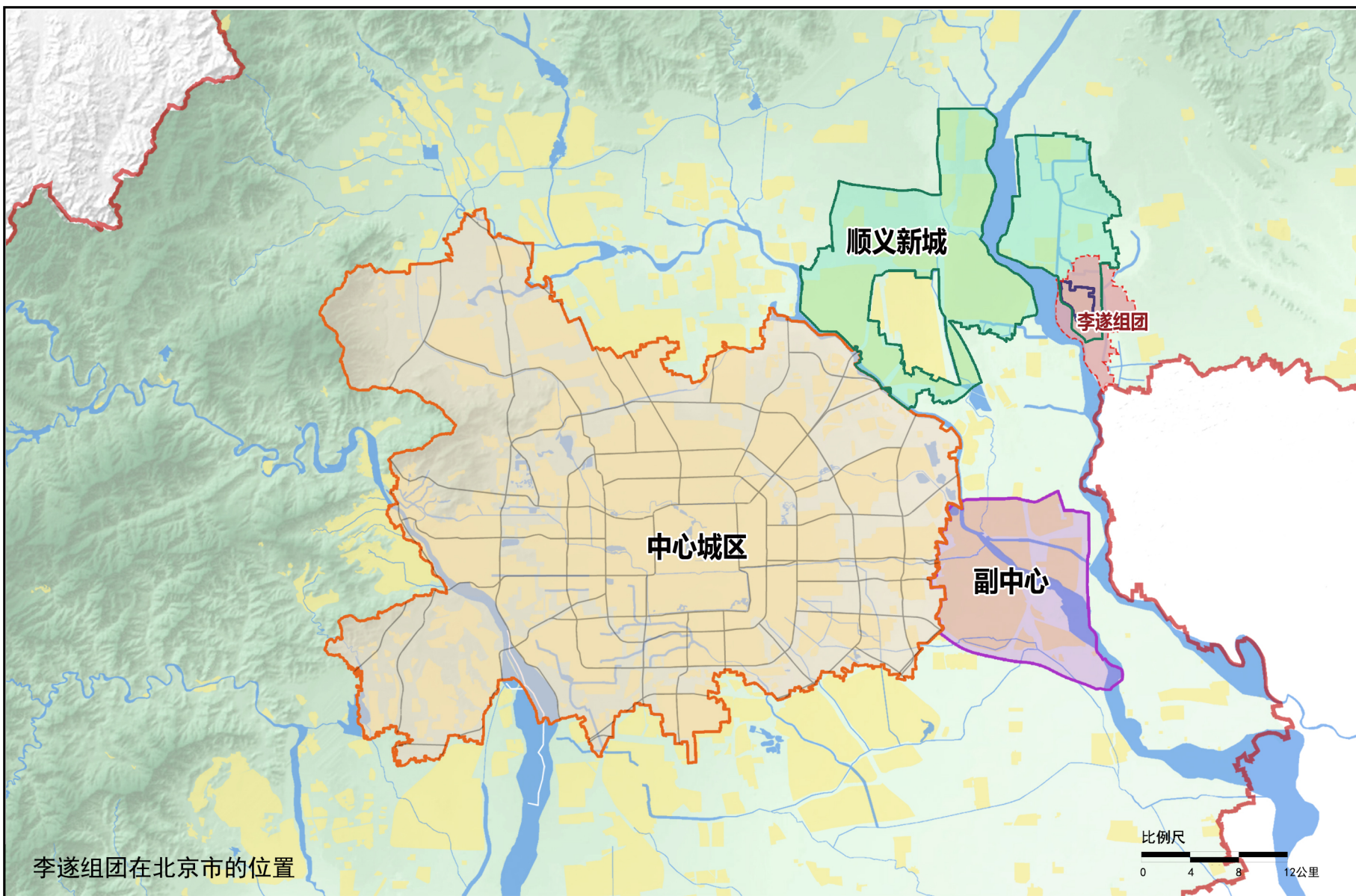
第二部分 图纸

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. 河湖水系规划图
- 7. 蓝绿系统规划图
- 8. 特色风貌分区规划图
- 9. 道路系统规划图
- 10. 海绵城市规划图

北京顺义区李遂组团SY00-3701、3702等街区
控制性详细规划（街区层面）（2024年—2035年）

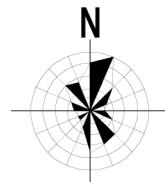
01 区位图



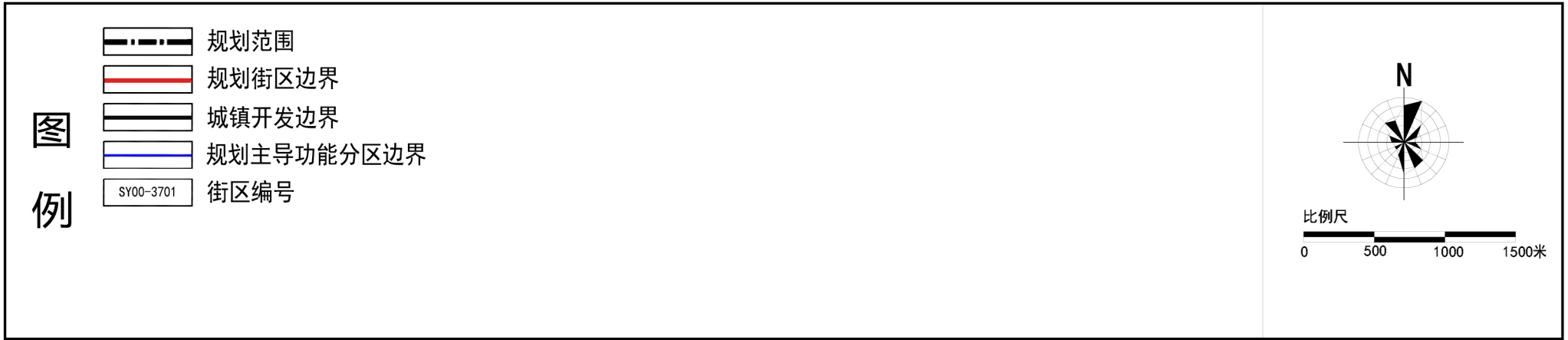
图

例

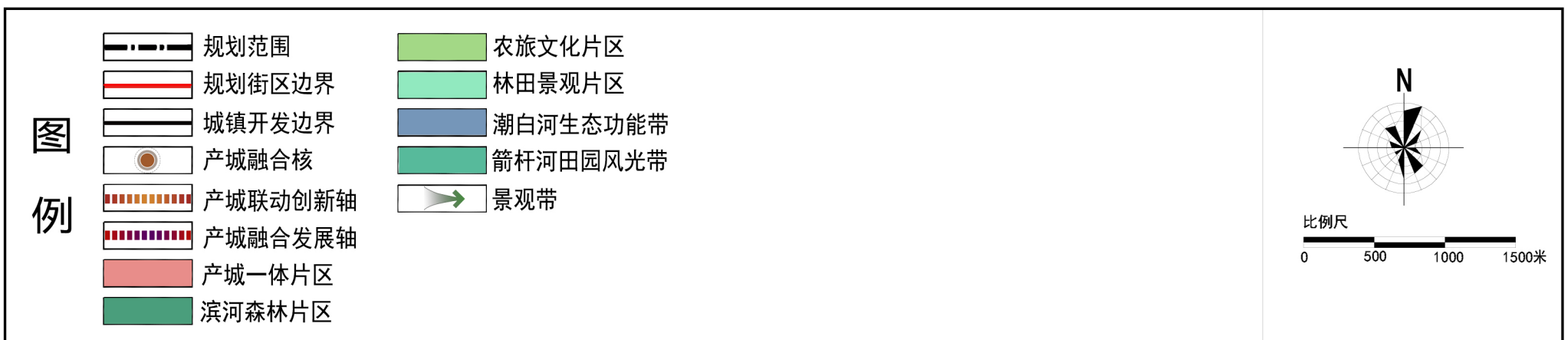
- | | | | |
|--|---------|--|------|
| | 中心城区范围 | | 规划范围 |
| | 通州副中心范围 | | 开发边界 |
| | 顺义新城范围 | | |
| | 顺义区界 | | |
| | 生态廊道 | | |
| | 新城组团及乡镇 | | |
| | 新城界 | | |



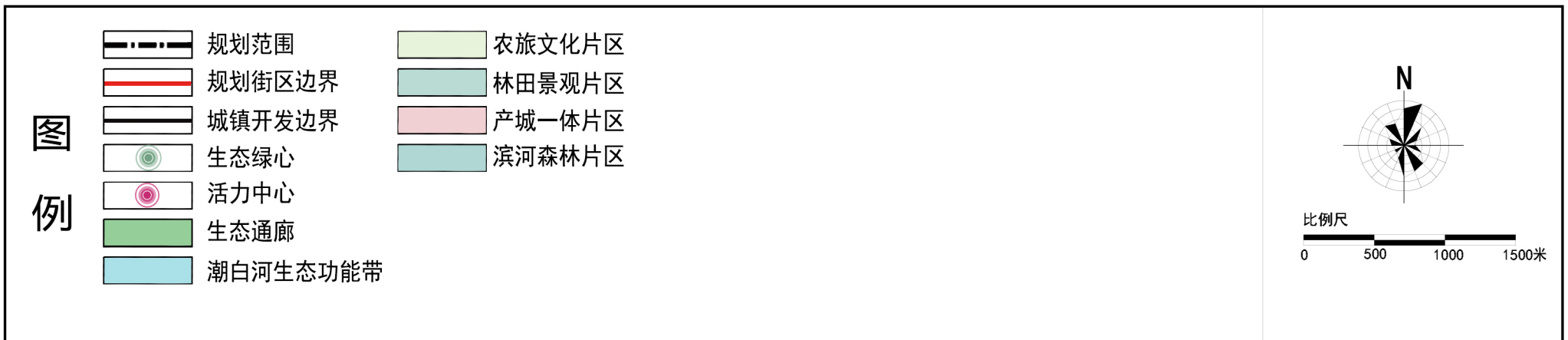
02 街区及主导功能分区划定图



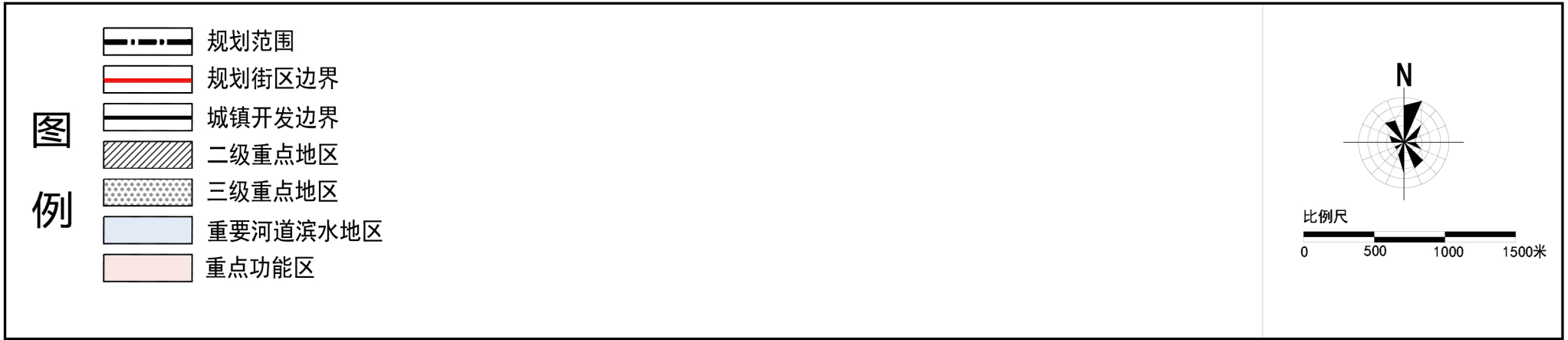
03 空间结构规划图



04 整体景观格局规划图

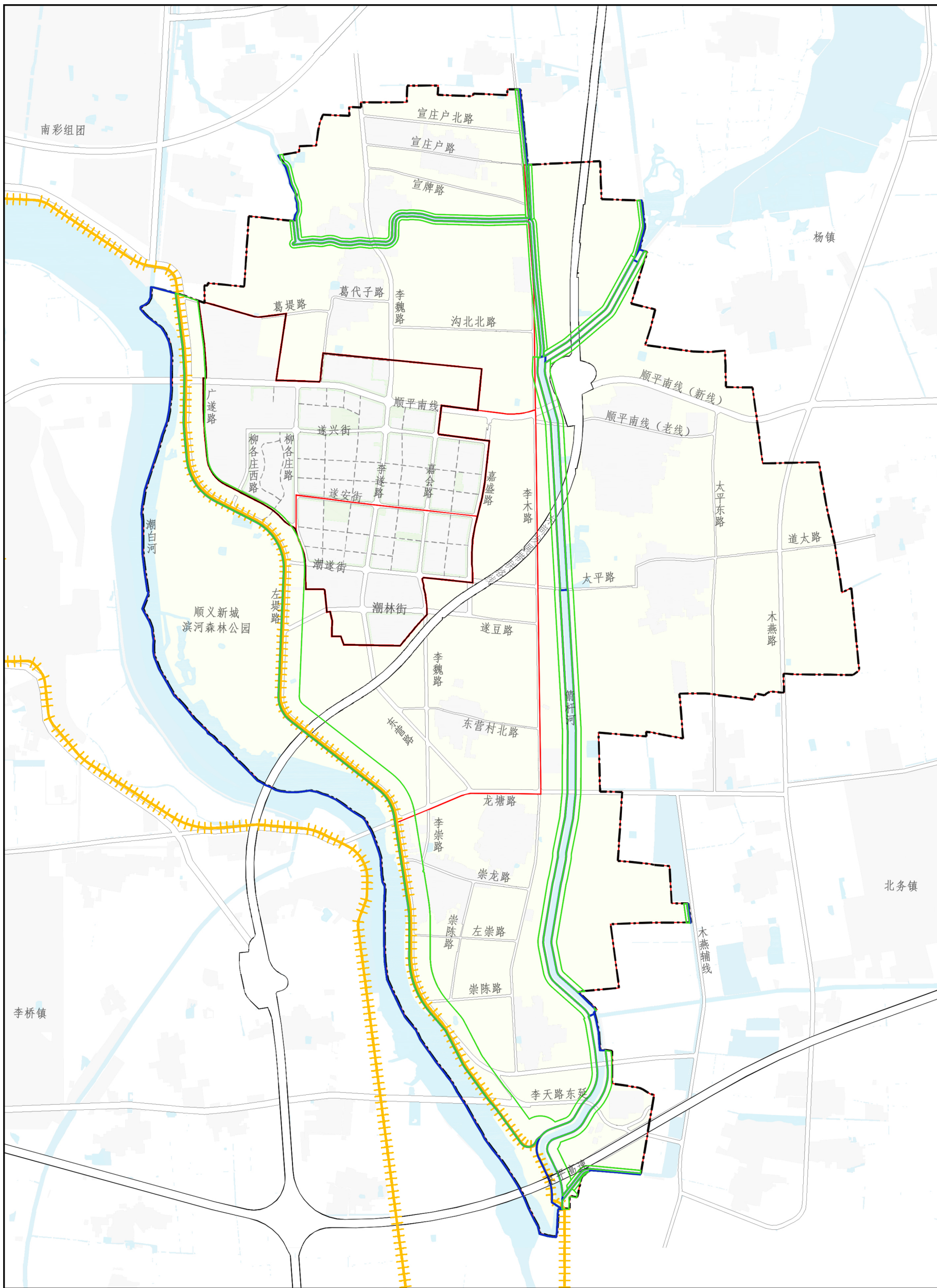


05 重点地区局部规划图



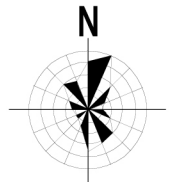
北京顺义区李遂组团SY00-3701、3702等街区
控制性详细规划（街区层面）（2024年—2035年）

06 河湖水系规划图



图例

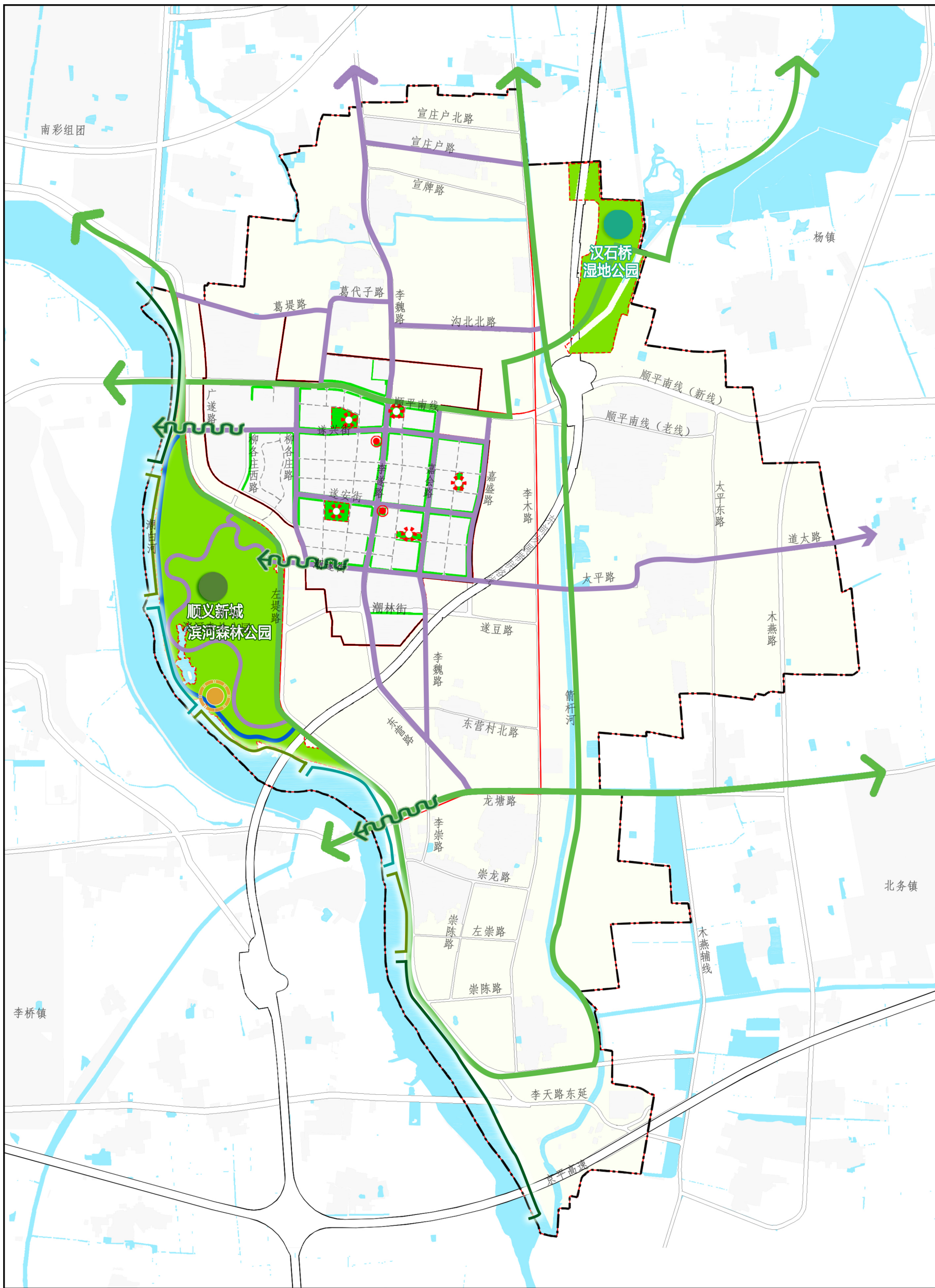
- 规划范围
- 规划街区边界
- 城镇开发边界
- 堤防
- 规划河道上口线
- 规划绿化带



比例尺
0 500 1000 1500米

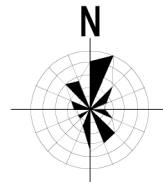
北京顺义区李遂组团SY00-3701、3702等街区
控制性详细规划（街区层面）（2024年—2035年）

07 蓝绿系统规划图



图例

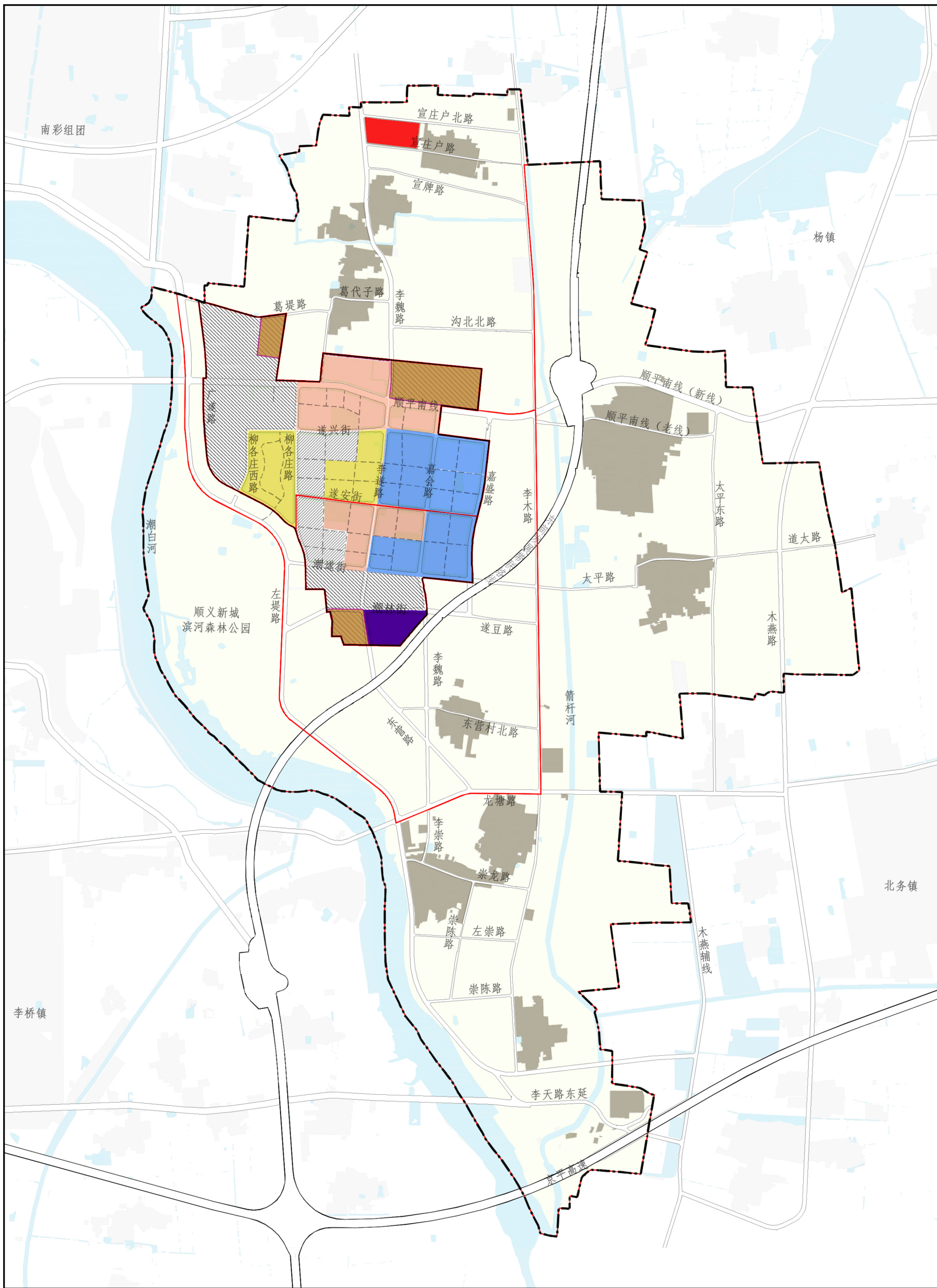
- | | | | | | |
|--|--------------|--|---------|--|---------|
| | 规划范围 | | 区级绿道 | | 自然亲水型岸线 |
| | 规划街区边界 | | 社区级绿道 | | 人工退台型岸线 |
| | 城镇开发边界 | | 滨河绿道 | | |
| | 公园绿地 | | 水域 | | |
| | >1公顷的社区公园（点） | | 看河廊道 | | |
| | 游园（点） | | 各类公园边界 | | |
| | 森林公园 | | 滨水开放节点 | | |
| | 湿地公园 | | 生态郊野型岸线 | | |



比例尺
0 500 1000 1500米

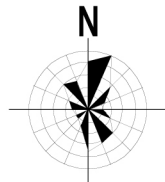
北京顺义区李遂组团SY00-3701、3702等街区
控制性详细规划（街区层面）（2024年—2035年）

08 特色风貌分区规划图



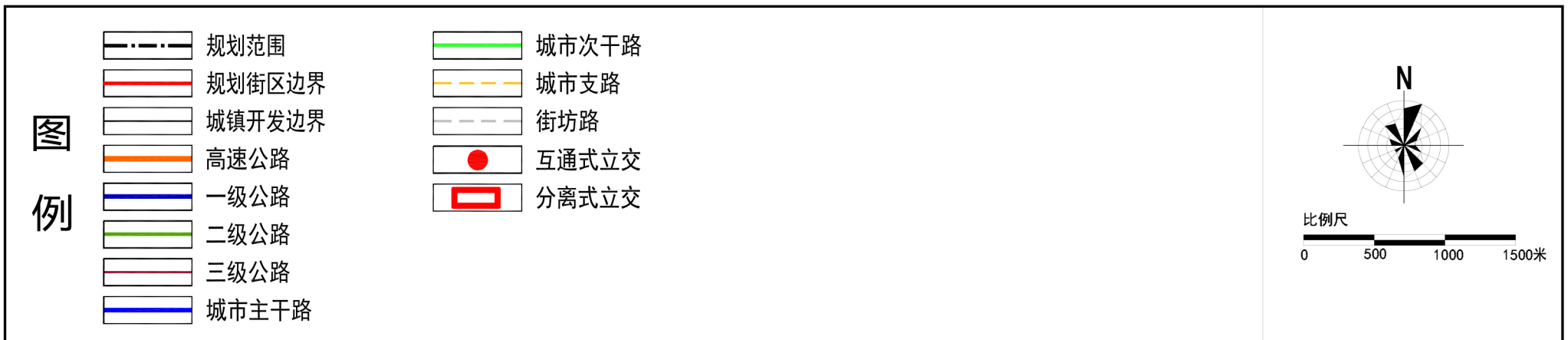
图例

- | | | | |
|--|---------|--|-----------|
| | 规划范围 | | 传统村落提升风貌区 |
| | 规划街区边界 | | 战略留白区 |
| | 城镇开发边界 | | 动态留白区 |
| | 产城融合风貌区 | | 有条件建设区 |
| | 创新生产风貌区 | | |
| | 商业商务风貌区 | | |
| | 品质居住风貌区 | | |
| | 交通枢纽风貌区 | | |



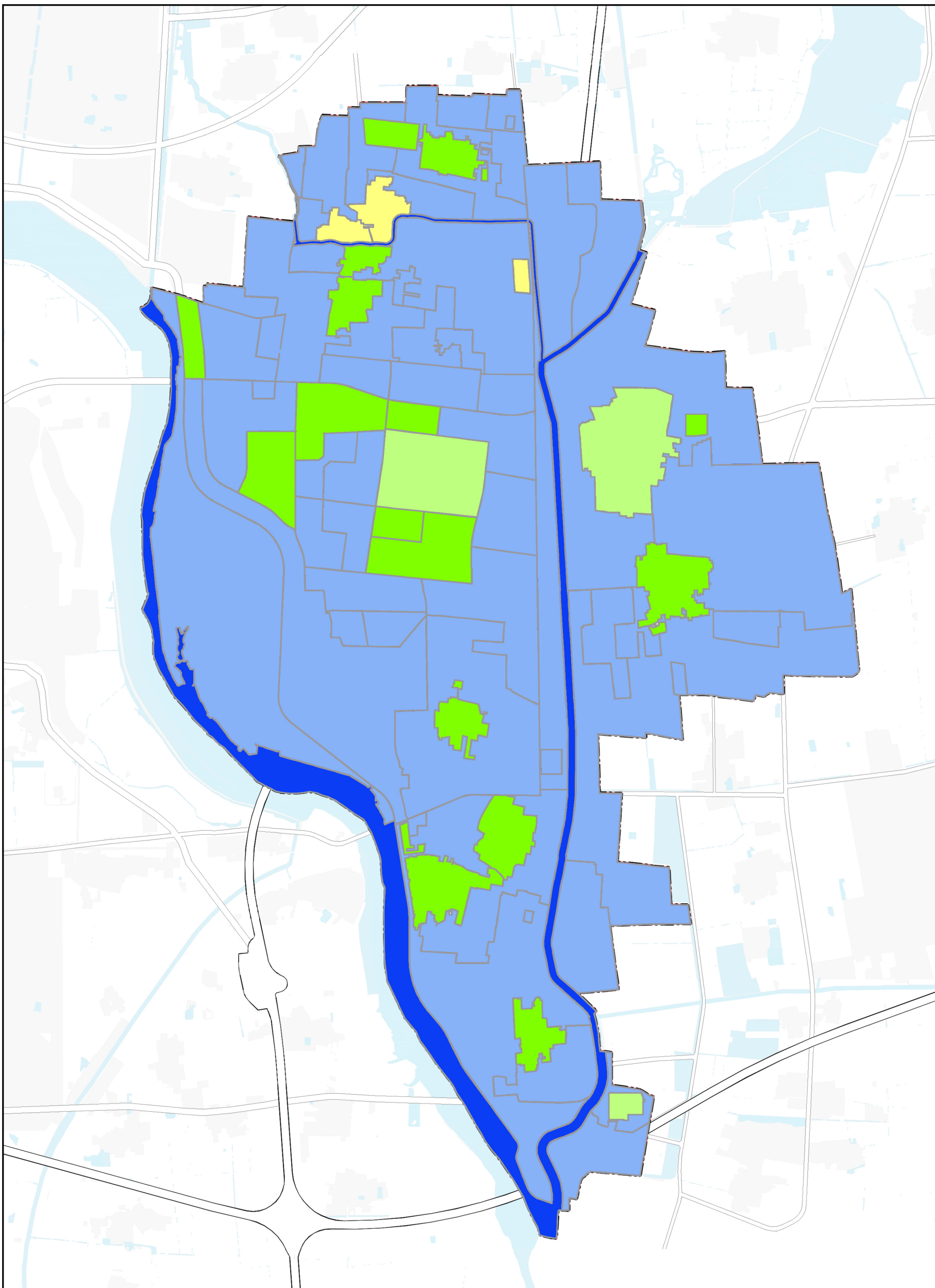
比例尺
0 500 1000 1500米

09 道路系统规划图



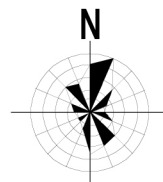
北京顺义区李遂组团SY00-3701、3702等街区
控制性详细规划（街区层面）（2024年—2035年）

10 海绵城市规划图



图例

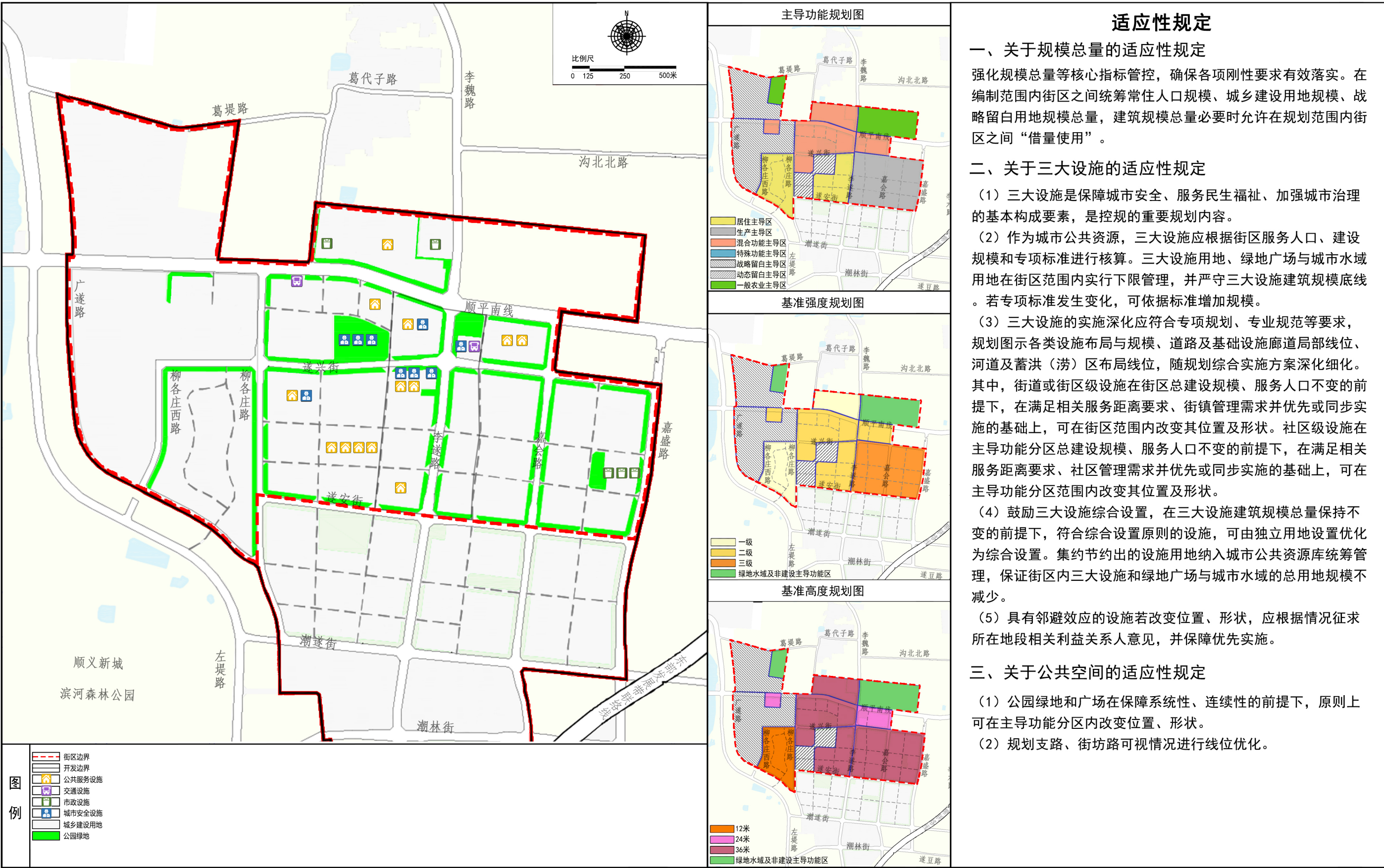
- | | | | |
|----------|------------|--|------------|
| | 规划范围 | | 80%（含）～90% |
| | 规划街区边界 | | 90%（含）以上 |
| | 城镇开发边界 | | |
| | 主导功能区边界 | | |
| 年径流总量控制率 | | | |
| | 50%（含）～60% | | |
| | 60%（含）～70% | | |
| | 70%（含）～80% | | |



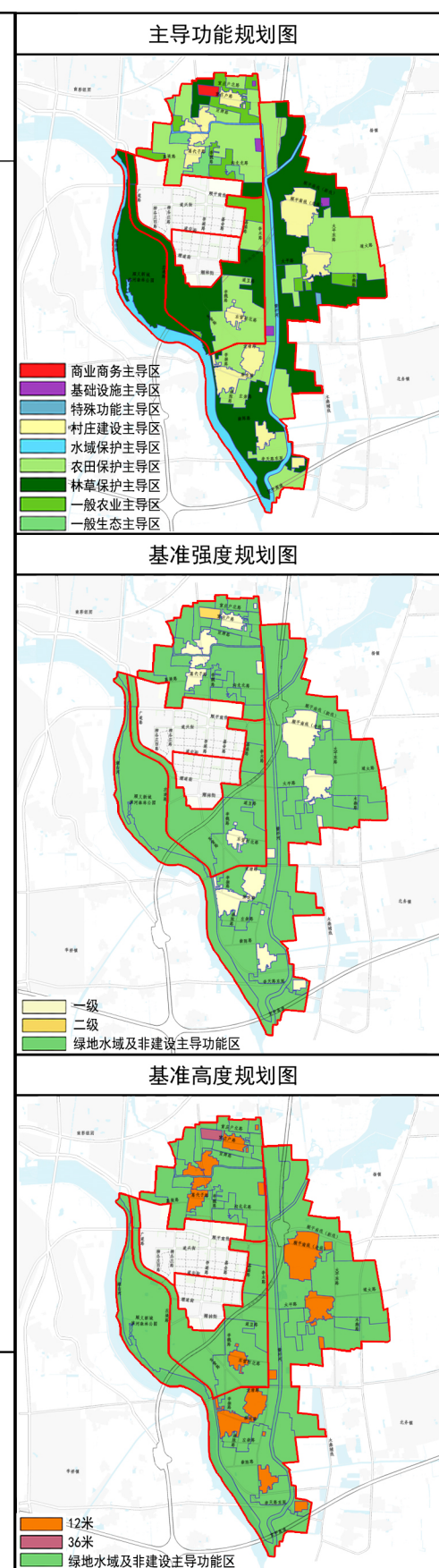
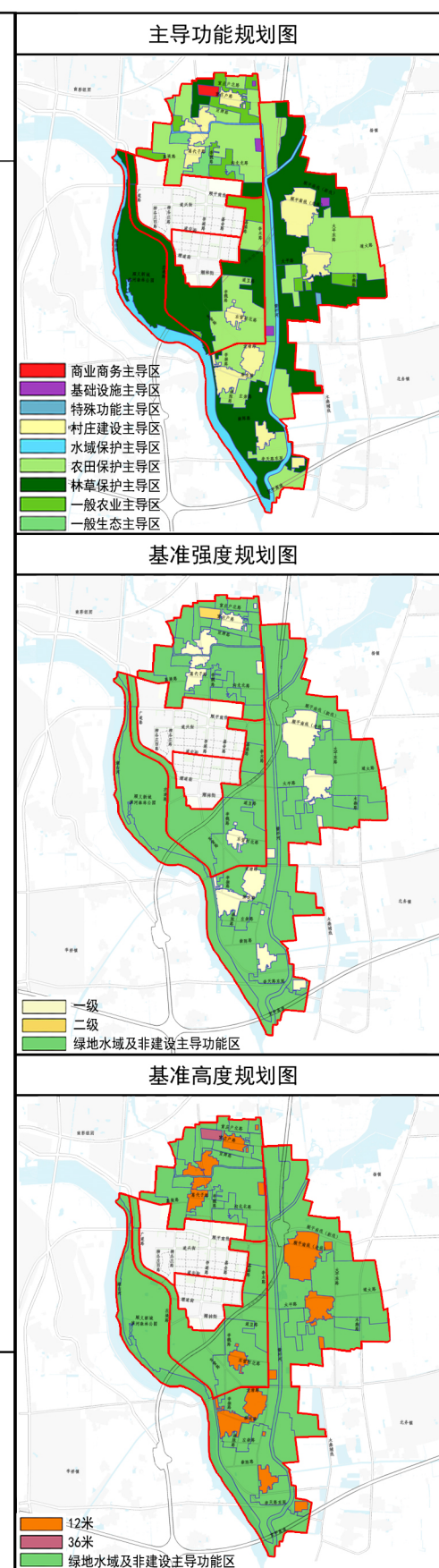
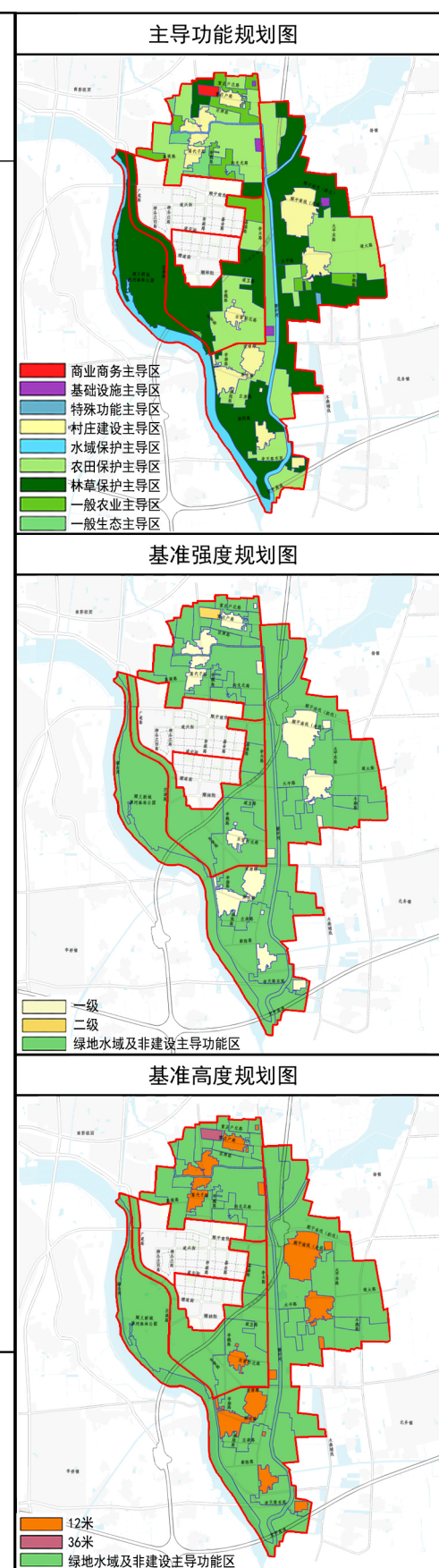
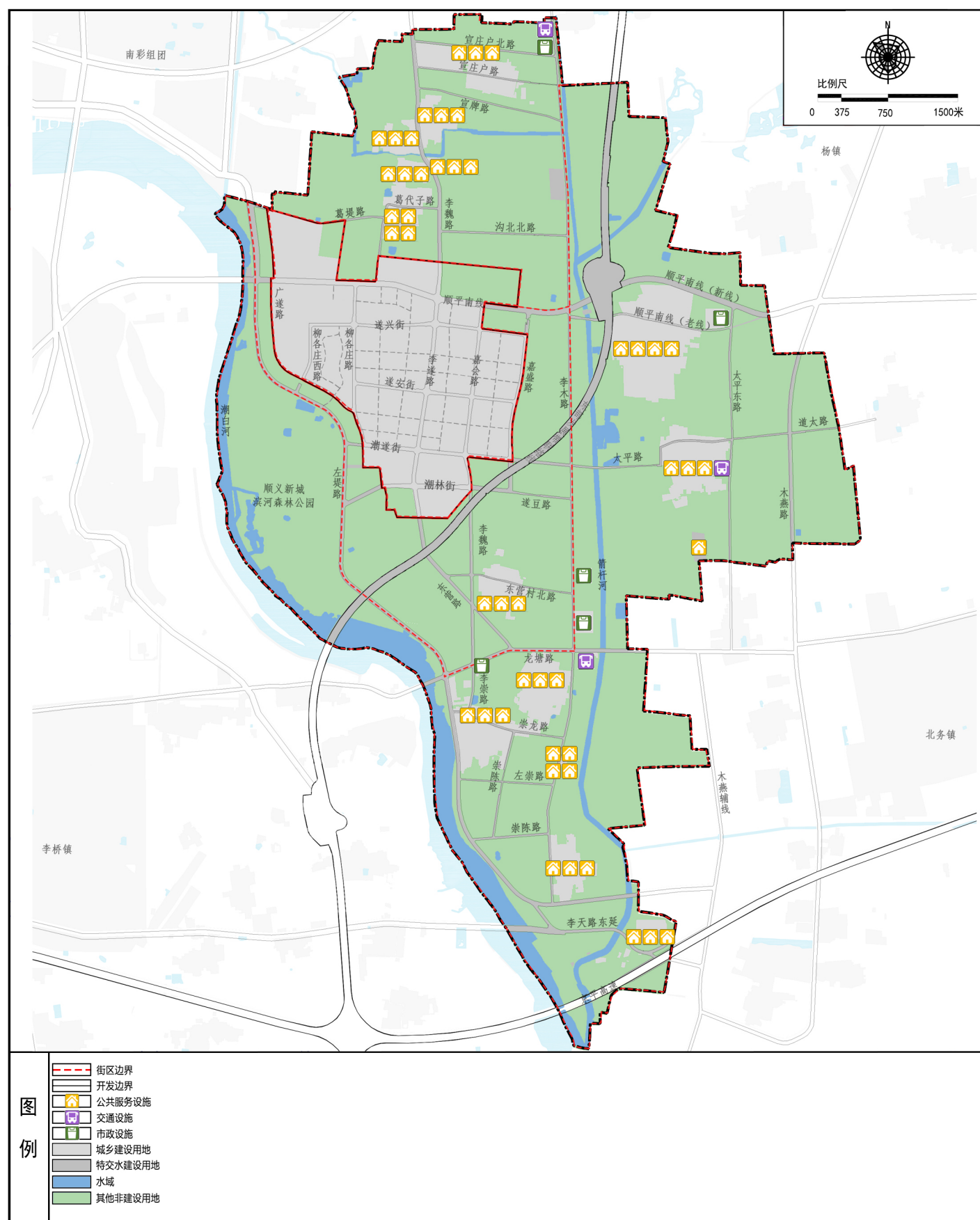
比例尺
0 500 1000 1500米

北京顺义区李遂组团 SY00-3701、3702 等街区控制性详细规划
(街区层面) (2024 年-2035 年)

第三部分 图则







适应性规定

一、关于规模总量的适应性规定

强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模、战略留白用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在规划范围内街区之间“借量使用”。

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，随规划综合实施方案深化细化。其中，街道或街区级设施在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、街镇管理需求并优先或同步实施的基础上，可在街区范围内改变其位置及形状。社区级设施在主导功能分区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、社区管理需求并优先或同步实施的基础上，可在主导功能分区范围内改变其位置及形状。

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

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

三、关于公共空间的适应性规定

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

(2) 规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。