

**北京市平谷区东高村镇
国土空间规划
(2020 年—2035 年)**

平谷区人民政府

2023 年 12 月

北京市规划和自然资源委员会

京规自函〔2023〕2957号

北京市规划和自然资源委员会 关于《北京市平谷区东高村镇国土空间 规划（2020年—2035年）》的批复

平谷区政府：

你区《关于报审〈北京市平谷区东高村镇国土空间规划（2019年—2035年）〉的函》（京平政函〔2022〕299号）收悉。经请示市政府同意，现批复如下：

一、同意《北京市平谷区东高村镇国土空间规划（2020年—2035年）》（以下简称《东高村镇规划》）

《东高村镇规划》深化落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》《平谷分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》等上位规划要求，明确了东高村镇“洵水南岸农文旅休闲小城镇”的功能定位，以及“现代农业发展区、文旅休闲特色镇、智慧物流承载地”的城镇职能，对东高村镇规划建设具有重要意义。

二、深化功能定位，优化全域空间布局

深入落实平谷区三区一口岸功能定位，构建“一心两核十字

轴，一廊一带三片区”的空间结构。严格落实分区规划管控要求及“三区三线”划定成果，严守人口总量上限、生态控制线、城镇开发边界，强化两线三区管控，严守永久基本农田和生态保护红线，实行全域全要素国土空间用途管制。到2035年，东高村镇适宜常住人口约2.3万人，城乡建设规模控制在6.54平方公里，建筑规模控制在234万平方米。

三、坚持生态优先，构建生态空间格局

加强生态空间分区管控及生态要素分类引导，构建“一心两核十字轴，一廊一带三片区”的生态安全格局，着力推进生态保育及区域生态治理协作，统筹山水林田湖等各类生态要素，延续区域绿色空间体系，以滨河生态廊道和青龙山景区为重点地区加强保护与管控，夯实绿水青山生态本底，加强自然资源保护与利用，逐步实现生态空间的生态服务价值。

四、完善设施配套，增强民生保障

围绕“七有”“五性”民生需求配置三大设施，为城乡发展提供建设支撑及安全保障。以人民为中心，构建高效均衡全面的三级公共服务设施体系；协同区域资源，构建绿色高效的综合交通体系。城乡协同互补，构建体系完整、韧性安全、生态智慧的市政基础设施系统；推动生态网络和防灾网络融合发展，提升城市韧性，构建健全、稳固的公共安全体系。推进“平急两用”公共基础设施建设，构建安全稳固的应急防灾体系。

五、助力乡村振兴，推进城乡融合发展

全面落实乡村振兴战略，加强各类村庄建设引导，深入开展

乡村人居环境整治，提升农村基础设施和公共服务设施配建水平，改善居民生产生活条件。加强村庄风貌管控，因地制宜、分区分类引导和美乡村建设。持续推进城镇集建型村庄高质量城镇化，加强安置社区配套设施建设和景观环境提升；持续引导整治完善型村庄改造提升，构建城乡均衡发展格局。

六、聚焦产业发展，促进生产空间提质增效

构建以高标准现代农业、休闲农文旅和智慧物流为支撑、一三产并重、多产融合的产业发展体系。建设高标准蔬菜基地，积极培育优势农产品。依托“洵沕河休闲经济区”发展优质乡村休闲农文旅项目，打造高品质京郊旅游目的地。发展农副产品与都市新零售商贸物流产业，积极连通马坊和夏各庄之间的货运走廊，助力首都物流高地建设。

七、塑造特色景观风貌，提高城乡人居环境品质

构建“一廊、一带、多点”景观风貌格局，划定城镇现代风貌区、浅山特色风貌区和自然田园风貌区，分类明确引导和管控要求。塑造疏朗大气、简洁有序、创新风尚的物流园区；打造疏密有致的现代化镇区和浓郁乡土文化的沟岸水乡村落景象。着力营造沿沟河、青龙山等重要景观界面，打造多个特色鲜明的景观节点。

八、合理安排建设时序，保障规划有序实施

《东高村镇规划》是指导东高村镇开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据，必须坚决维护规划的严肃性和权威性。一经

批准必须严格执行，任何部门和个人不得随意修改、违规变更。

《平谷区东高村镇国土空间规划（2020年-2035年）分区规划运行维护（深化落实）方案》已经审核同意，你区要切实履行主体责任，进一步做好分区规划运行维护相关工作。同时加强村地区管，按照《东高村镇规划》进一步优化完善村庄规划，严格落实城乡建设用地规模，严格保护耕地和永久基本农田。合理安排近远期建设实施时序，科学有序释放建设用地资源，严格控制规划实施成本，算清算实资源账、历史账、资金账、时间账，确保《东高村镇规划》实施的全生命周期管理。要主动对《东高村镇规划》实施情况开展自评和监督考核，规划执行中遇到重大事项应及时向市政府请示报告。

北京市规划和自然资源委员会

2023年12月4日

抄送：市发展改革委、市教委、市财政局、市生态环境局、市住房城乡建设委、市城市管理委、市农业农村局、市交通委、市水务局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市文物局、市体育局、市园林绿化局、市民政局、市科委、市经济和信息化局、市商务局、市地震局、市应急局、市国动办，市规划自然资源委平谷分局。

目 录

总则	1
第一章 明确发展定位，落实刚性指标	7
第一节 发展定位	7
第二节 落实刚性指标	7
第二章 构建生态安全格局，加强生态要素管控	10
第一节 构建生态安全格局	10
第二节 统筹“山水林田”生态要素	12
第三章 完善功能体系，全域全要素空间管控	15
第一节 优化两线三区全域空间管制	15
第二节 合理划分国土空间规划分区	17
第三节 构建全域空间结构	20
第四章 优化布局国土空间，落实用途管控	22
第一节 合理布局非建设用地空间	22
第二节 优化集中建设区内城乡建设用地	22
第三节 明晰集中建设区外城乡建设用地	24
第五章 统筹利用特色资源，创新产业发展格局	26
第一节 明确产业发展思路	26
第二节 明确产业发展策略	27
第三节 优化产业空间布局	32
第六章 优化城乡体系，统筹城乡发展	34
第一节 统筹村庄布局	34
第二节 村庄建设引导	35
第七章 加强历史文化遗产，塑造风貌特色	38
第一节 挖掘历史文化内涵	38

第二节	构建全域山水景观体系	40
第三节	保护乡村肌理与特色风貌	42
第四节	构建特色的景观风貌	44
第八章 增强基础保障能力，构建现代服务体系		51
第一节	提高生活品质，构建公共服务圈层	51
第二节	构建健全、稳固的公共安全体系	55
第三节	构建高效、绿色的综合交通体系	61
第四节	建设安全、生态的市政设施体系	68
第五节	落实管控要求，建设海绵城市	71
第九章 加强规划管控，突出功能引导		72
第一节	统筹划定管控单元并确定指标分解方案	72
第二节	划定用途管理复区及明确管控要求	75
第十章 明确实施路径，保障规划实施		77
第一节	开展生态保护与生态修复工作	77
第二节	推进全域国土空间综合整治	81
第三节	明确减量任务、统筹乡镇城乡建设用地减量提质	85
第四节	合理安排规划实施时序，保证规划可实施性	88
第五节	建立健全保障规划实施的机制体制	90
第六节	健全规划实施问责制度，维护规划严肃性和权威性	92

总则

第1条 指导思想

深入贯彻落实以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导、党的二十大精神和习近平总书记对北京重要讲话精神，坚持以人民为中心，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，深化落实《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》城市战略定位、空间管控及建设用地减量等目标要求，落实和细化平谷分区规划各项指标要求，在乡镇域层面实现“一张蓝图绘到底”，优化乡镇域空间资源配置，加强自然资源和生态保护，规范引导乡镇规划建设，促进土地合理利用，构建乡镇域规划统筹实施机制，实现城乡统筹发展。

坚持生态立区、绿色发展，问题导向、系统治理，不断提升平谷区生态保育功能、城乡发展水平、人居环境质量。加强东高村镇自然资源和生态保护，优化空间资源配置，规范引导城乡建设，促进土地合理利用。以提升公共服务水平、促进农业现代化为主要任务，有序引导产业发展类型和生产要素集聚，推动城乡融合发展。

第2条 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令〔2019〕第 29 号）
- (2) 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修订）

- (3) 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕第18号）
- (4) 《土地利用总体规划管理办法》（中华人民共和国国土资源部令〔2017〕第72号）
- (5) 《自然生态空间用途管制办法（试行）》（国土资发〔2017〕第33号）
- (6) 《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕第387号）
- (7) 《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕第35号）
- (8) 《自然资源部 农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》（自然资规〔2019〕第1号）
- (9) 《北京市城乡规划条例》（北京市人大常委会第十五届第12号）
- (10) 《中共北京市委 北京市人民政府关于建立国土空间规划体系并监督实施的实施意见》（2020年4月20日）
- (11) 《北京城市总体规划（2016年-2035年）》
- (12) 《平谷分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》（以下简称“平谷分区规划”）
- (13) 《北京市生态安全格局专项规划（2021年-2035年）》

- (14) 《北京市国土空间生态修复规划（2021 年-2035 年）》
- (15) 《北京市村庄布局规划（2017 年-2035 年）》
- (16) 《北京市生态控制线和城市开发边界管理办法》
（京政发〔2019〕7 号）
- (17) 《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南(试行)》（京规自发〔2022〕101 号）
- (18) 《第三次全国国土调查工作分类》
- (19) 《北京市第三次全国国土调查工作分类》
- (20) 《市（地）级土地利用总体规划编制规程（TD/T 1023-2010）》（北京市现行土地规划用途分类使用的土地规划用途分类）
- (21) 《中华人民共和国噪声污染防治法》（中华人民共和国主席令〔2021〕第 104 号）
- (22) 《中华人民共和国军事设施保护法》（中华人民共和国主席令〔2021〕第 87 号）
- (23) 《北京市节水条例》（北京市人民代表大会常务委员会公告〔十五届〕第 90 号）
- (24) 其他相关标准规范及专项规划

第3条 规划范围

东高村镇位于平谷区南部，东与夏各庄镇接壤，西与马坊镇相邻，南接河北省三河市，北临平谷新城，是平谷区的南大

门。

本次规划范围为东高村镇行政管辖区范围，即东高村镇镇域面积 55.91 平方公里，共辖 22 个行政村庄。

第4条 规划效力

东高村镇国土空间规划是细化落实《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》、平谷分区规划的衔接性规划和落地性规划，侧重实施性，统筹指导乡镇规划建设，自然资源保护、修复、开发和利用等工作。

东高村镇国土空间规划是东高村镇编制集中建设区控制性详细规划、村庄规划和乡镇层面专项规划的法定依据。

第5条 规划原则

1. 生态优先

以生态空间的保护与修复为优先方向，充分考虑地形、地貌、工程地质以及自然环境等用地条件，严守生态环境底线，科学规划各类自然生态要素的功能与布局，充分发挥生态价值，优化城乡人居环境。

2. 自然资源全域全要素管控

按照生态系统对自然要素、结构、布局的规律性要求，加强数量、质量、生态三位一体保护，着力构建山水林田湖草生命共同体，实现自然资源全域全层级全类别全要素全周期管控。

3. 以人民为中心

坚持以人民为中心，切实维护城乡居民等各类利益相关方的合法权益，从人的需求出发，落实“七有”“五性”要求，促进城乡全面发展，构建覆盖城乡、公平均等的公共服务体系，不断增强城乡居民的获得感。

4. 城乡统筹

坚持城乡统筹、村地区管，把城市和乡村作为有机整体，建立健全城乡一体的空间管控制度，落实区、乡镇、村三级管理责任制，实现城乡规划全覆盖；积极探索适合小城镇建设发展的新型城镇化推进模式与管理机制，统筹城乡建设用地资源合理配置、统筹公共服务资源供给、统筹基础设施建设；有效推进乡村振兴战略实施，推动美丽乡村建设。

5. 减量提质

落实城市总体规划、平谷分区规划的目标定位和减量提质总体要求，以乡镇为基本单元统筹规划实施，强化增减挂钩的实施保障机制，全面推动集体建设用地减量提质。优化土地利用结构，促进特色产业培育和发展，提高土地利用效率与发展质量。

6. 文化传承

留住田园乡愁，充分尊重本地历史文化、地域文化和民俗文化，严格保护历史遗存，传承历史文脉，营造良好乡村文化氛围，建设富有活力的特色城镇和美丽乡村。

7. 时序统筹

强化规划实施的时间维度概念，统筹利用建设用地与非建设用地资源，确保近期实施可管控，同时也要为后续规划实施预留条件，提出分阶段调控要求，确保东高村镇国土空间规划的可实施和城乡发展的可持续。

第6条 规划期限

规划期限为 2020 年至 2035 年；规划基期年为 2020 年，近期到 2025 年，远期到 2035 年。

第一章 明确发展定位，落实刚性指标

依据《北京城市总体规划（2016年-2035年）》（以下简称“总体规划”）、分区规划的相关要求，落实并深化东高村镇的功能定位；落实上位规划中各项刚性指标管控的要求，确定人、地、房规模调控指标和要求。

第一节 发展定位

第7条 深化落实功能定位

深入落实平谷区“三区一口岸”的功能定位，解读平谷区对东高村镇的定位要求。东高村镇功能定位为——**洵水南岸农文旅休闲小城镇**：

1. 聚焦现代农业，建设平谷生态农业大仓
2. 突出文旅休闲，打造京郊休闲旅游目的地
3. 承接首都物流功能，创建智慧物流大流量扩展地

第二节 落实刚性指标

第8条 人口规模

平谷分区规划分解到本镇常住人口规模的上限为2.3万人；本次规划本镇到2035年常住人口规模控制在2.3万人。其中，城镇常住人口规模约为0.65万人，农村常住人口规模约为1.65万人。

第9条 城乡建设用地规模

平谷分区规划分解到东高村镇城乡建设用地规模上限为

6.54 平方公里；到 2035 年，东高村镇城乡建设用地规模控制在 6.54 平方公里。

第10条 永久基本农田和耕地保护目标

坚决落实最严格的耕地保护制度，加强建设占用耕地管控，加强耕地保护执法，坚守耕地保护规模底线。

将永久基本农田作为国土空间规划的核心要素，摆在突出位置，强化永久基本农田对各类建设布局的约束，严格控制非农建设占用，保护利用好永久基本农田。永久基本农田一经划定，要纳入国土空间规划，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。

本次规划在保障分区规划永久基本农田保护区和耕地保护目标基础上，衔接落实北京市最新“三区三线”划定成果，确定耕地保护目标、永久基本农田、永久基本农田储备区。

第11条 建筑规模

平谷分区规划分解到本镇建筑规模为 234 万平方米。本次规划到 2035 年，东高村镇建筑规模规划总量为 234 万平方米（物流片区建筑规模由区级建筑规模流量池统筹）。

第12条 生态保护红线面积

规划在保障分区规划生态保护红线的基础上，衔接落实北京市最新“三区三线”划定成果，到 2035 年生态保护红线主要位于镇域北部和西部洵河保护范围。

生态保护红线内自然保护地核心保护区外，禁止开发性、生产性建设活动，在符合法律法规的前提下，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动（详见《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知》相关规定）。生态保护红线内自然保护区、风景名胜区、饮用水水源保护区等区域，依照法律法规执行。

第二章 构建生态安全格局，加强生态要素管控

聚焦非建设用地管控，以重要的区域性绿色生态空间为重点，构建乡镇国土生态安全格局。落实上位资源环境承载能力与国土空间开发适宜性评价的相关要求，科学有序布局生态、农业、城镇等功能空间，强化底线约束，为可持续发展预留空间。

第一节 构建生态安全格局

统筹落实平谷分区规划中的重要空间结构，以区域自然要素特征为基础，结合构建生态安全格局的要求，进一步细化生态要素规划引导与管控。

第13条 延续区域绿色空间体系，明确空间管控要求

立足平谷区建设“山水平谷、森林城市、花果田园、人文胜地”的发展目标，突出生态山林和滨水景观营造。延续平谷区构建“一屏、一谷、九河、多点”的生态空间体系。

东高村镇应保障镇域森林覆盖率，提升整体景观风貌，打造区域大型生态廊带、自然生态与城镇空间相互交融的总体环境格局。强化洵河生态廊道建设与生态修复，明确蓝线管控范围及管控要求，并加快河道综合治理。

推进全域土地综合整治，统筹山水林田湖草生命共同体，划定重点土地综合整治区域及耕地保护空间整改地块，土地整改前按耕地要求管理，大力建设生态国土，保障耕地保护空间

规模不减少，质量不降低。

第14条 构建“一廊、一带、两点、三区”的生态安全格局

梳理生态空间布局现状用地结构，构建“斑-廊-基”整体生态空间结构。东高村镇规划建立“一廊、一带、两点、三区”的生态安全格局，重点落实洵河生态廊道和青龙山生态景观带的保护工作，加强塔山公园和青龙山景区的生态基础设施建设，促进生态、农业和游憩片区协调发展。

一廊：洵河生态廊道——突出洵河的重要生态价值，以水环境治理和水生态修复为重点，推动沿河景观廊道和公园绿地建设，扩展绿色休闲空间。

一带：青龙山景观带——通过山体保育和生态修复，增强城镇与自然环境之间的沟通，保护生物多样性，提高城市生态系统的稳定性。

两点：塔山公园和青龙山景区——合理利用生态资源建设景观节点。

三区：生态保护片区、休闲游憩片区、农业生产片区——结合现状用地特征，形成东南部生态保护片区、沿洵河流域的休闲游憩片区和西南部农业生产片区。

第15条 明确生态控制区内的重点管控地区

以自然生态空间水、林、田等各要素为基础，以保护自然资源和维持生态安全为前提，根据自然生态和生物系统的特

点，综合考虑雨洪管理、生物多样性保护等因素，在镇域划定低、中、高安全生态格局。

明确安全格局管控要求。低安全生态格局为生态最敏感区域的集合，涉及河湖水系蓝线、一级水源保护区、自然灾害高发区、市级以上文保单位控制区等，需进行最严格的保护与限制，纳入城镇禁止和限制建设区。中安全生态格局包括镇级重点河道、沟渠、二级水源保护区、一般地灾区、市级以下文保单位控制区等，是较为满意的生态安全格局，需积极保护，加强生态系统修复治理，宜划入限制开发区。高安全生态格局为生态敏感性较弱，限制建设因素较少，是理想的生态安全格局，该范围内可根据实际情况在适宜区域优先开展建设活动。

第16条 确定重要的生态廊道和生态功能分区

确定生态保护主导功能、农业生产主导功能、休闲游憩主导功能三类生态功能分区。

生态片区是依据生态功能划定的具有重要生态服务价值的区域，主要分布于青龙山保护范围内。

农业功能区是以农业生产为基础，融合新型农业发展需求，划定的农田连片区域。

休闲游憩区包括洵河河道和生态农业旅游休闲村庄等。

第二节 统筹“山水林田”生态要素

第17条 保护山区自然保护区

推进宜林荒山、废弃矿山全部实现绿化，加强道路安全建

设以及山体护坡建设。提高森林防火预警及处置能力，加强防火隔离带建设，进行山体加固防护工程，保护和修复自然生态系统。

第18条 保护水生生态空间

对洵河实施严格的空间用途管制，落实河湖管理和保护范围，防止在河道附近从事有碍其管护的活动，确保河道行洪安全、水工程安全。划定河道沟渠蓝线及绿线，加强河湖岸线水生生态空间管控。

结合农田布局合理规划农业灌溉水渠，根据安全需求，合理规划蓄滞洪区，为雨水调蓄、行泄通道等设施预留空间，有效保护和扩大河湖水系、绿地湿地林地等水生生态空间。

第19条 合理布局林地空间

按照林地成网，经济林成片、重点生态公益林地与生态敏感区相结合的原则，保留现状林地，依据生态安全格局，划定林草保护区。

重点保护林地，禁止开垦、采石、采砂等毁林行为，林区内除必要的林地保护和附属设施外，严格限制林地转为建设用地，严格控制林地转为其他农用地，严禁擅自改变重点林地的性质及随意调整面积、范围、降低保护等级。临时占用林地和混林地必须恢复森林植被。

一般保护林地，依据资源环境承载能力，实行承载力控制，防止过度垦殖、采伐等对生态功能造成损害，建设项目涉

及使用林地的需严格落实林地面积占补平衡，确保生态安全。

第20条 坚守耕地规模底线

将低效园地、低效一般林地、零星建设用地复垦为耕地，将符合条件的优先保护类耕地划为永久基本农田，确保永久基本农田面积不减少，土壤环境质量不下降。

第21条 其他各类生态要素实施统一保护和监管

其他农林混合用地主要分布在集中建设区外围；原则上规划期内根据“宜林则林，宜农则农”原则进行土地整备。对规划期内确有占用需求的，依法报备审批。

第三章 完善功能体系，全域全要素空间管控

深化落实分区规划确定的“两线三区”，基于建设现状，梳理镇域空间发展格局，对东高村镇全域空间布局进行优化和细化。集约、高效利用城乡建设用地，保证城乡建设用地规模不突破。落实分区规划中特交水建设用地，保障区域性重大设施、交通廊道建设。细化非建设用地分类，统筹管控各类生态要素发展。

第一节 优化两线三区全域空间管制

落实平谷分区规划确定的“两线三区”，并依据北京市“三区三线”最新划定成果，落实生态保护红线和永久基本农田。基于建设现状细化、优化平谷分区规划确定的功能用途分区，梳理镇域空间发展格局，优化城镇开发边界布局，深化集中建设区、限制建设区、生态控制区。

集约、高效利用城乡建设用地，保证城乡建设用地规模不突破，并为远期村庄供地预留部分指标。落实平谷分区规划中特交水用地，保障区域性重大设施、交通廊道建设；细化非建设用地分类，统筹管控各类生态要素发展。

第22条 集中建设区

本次规划划定集中建设区包括东高村镇镇区、A、B、C三个物流片区和乐谷功能区。优化原乐谷功能区，将部分城乡建设用地指标，统筹用于布局物流产业集中建设区。

新增城镇建设项目原则上应在集中建设区内进行布局和建设，严格控制集中建设区以外的各项城镇建设活动。集中建设区内应按照集约高效和宜居适度的原则，有序推进城市化，优化建设用地功能结构，鼓励存量更新改造。

第23条 生态控制区

深化落实分区规划确定的生态控制线，包括以生态保护红线、永久基本农田保护红线为基础的具有重要生态价值的山地、森林、河流等现状生态用地和相关法定保护空间，以及对生态安全格局具有重要作用的部分大型公园和结构性绿地。

生态控制区应遵循“总量不减、质量不降”的原则，以严格的生态保护为目标，统筹水、林、田等生态资源，强化管控区内的生态保育和生态建设，对永久基本农田及永久基本农田储备区、河流水域、饮用水源地保护区等法定保护空间，严格禁止影响生态功能的各类开发活动。

第24条 限制建设区

深化落实分区规划确定的限制建设区，包括部分村庄建设用地、分散性城镇建设用地、特交水用地、部分农用地等。逐步落实限制建设区内建设用地腾退和绿化措施，推进限制建设区向生态控制区和集中建设区用地转变。

严格控制限制建设区内的开发建设活动，严格按照依法审批的规划实施建设。除经依法批准的对区域具有系统性影响的道路交通基础设施、市政基础设施、水利工程配套设施；村庄

原住民正常的生产生活设施建设、修缮和改造；符合区域功能定位的旅游服务设施；必要的公园配套设施，生态环境修复工程；其他必要的特殊设施和公益性设施；经批准的国家级或市级重大建设项目，严格禁止新的开发建设活动。

对限制建设区内的现状建设，在进行评估后制定分类处置方案。引导现状分散、低效的建设用地实施腾退减量，推动现状低效建设用地、集体产业用地腾退，鼓励向集中建设区内布局。促进现有宅基地按照集约用地要求进行存量改造，推动城乡建设用地减量腾退还绿，加强生态修复和生态建设，实现建设用地规模和建筑规模双降、绿色空间比例提升。

第二节 合理划分国土空间规划分区

东高村镇域共划定城镇建设用地、村庄建设用地、对外交通用地及设施用地、特殊及其他建设用地、水域保护区、永久基本农田保护区、林草保护区和生态混合区等十类国土空间规划分区。

第25条 统筹安排集中建设区内外城乡建设空间

结合两线三区规划，统筹确定集中建设区内、外规划城乡建设用地规模。本规划城乡建设用地总量与分区规划的指标一致。

1. 城镇建设用地

城镇建设用地包括集中建设区内和集中建设区外两部分，其中集中建设区内城镇建设用地包括镇区、物流A片区、物流

B 片区、物流 C 片区，和乐谷功能区；集中建设区外城镇建设
用地主要为公共服务设施和产业用地。

2. 村庄建设用地

村庄建设用地主要为农村居民点用地，以及渔阳滑雪场及配套设施产业项目等用地。村庄建设用地应充分保障美丽乡村建设需求，优先利用现有低效建设用地、闲置地和废弃地，完善村庄公共服务和基础设施建设。对全镇的集体产业用地统筹集约利用，实现减量提质。村庄建设用地的使用应落实村庄规划的相关要求，需占用非建设用地的，在批准改变用途前应继续保持原有用途。

第26条 保障交通、特殊及其他建设用地

落实平谷分区规划中的交通、特殊及其他建设用地指标，对接全市综合交通等专项规划要求，落实对外交通设施用地布局，细化乡镇道路体系，对乡级道路以上进行规划，合理预留村级公交场站。结合乡镇农业发展需求、城镇安全需求，保障对外及其他建设用地需求。对于尚不稳定的区域性道路，可按照交通廊道复区管控和道路指标预留的模式进行引导。

第27条 优化水域保护区及其他非建设用地分区

在生态安全格局综合评价基础上，按照“山水林田湖草是一个生命共同体”的理念和要求，系统梳理现状非建设空间内各类用地及设施，进行优化调整，加大对非建设空间用地治理和土地腾退整治力度，确保水、林、田等重要生态要素数量不

减少，实现对全域全类型非建设空间整体统筹管控。

结合城镇生态资源现状评估分析，细化本乡镇非建设用地用途分类。重点管控区包含生态保护红线、永久基本农田及永久基本农田储备区、重点生态公益林地、滩涂及河流水域等；一般管控区包含一般农田、一般林地、园地、沟渠、坑塘、其他农林混合用地等。

1. 水域保护区

划定水域保护区包含河道、水库等水域用地，区内原有的各种不符合生态保护要求、防洪安全的生产、开发活动应逐步退出。

2. 永久基本农田保护区

落实“三区三线”成果，划定永久基本农田保护区，包括永久基本农田和永久基本农田储备区。永久基本农田储备区内耕地在补划为永久基本农田前，按一般耕地管理和使用。

3. 林草保护区

划定林草保护区，保护重要林地资源空间。

4. 自然保留地

划定自然保留地，包括荒草地、裸地等。

5. 生态混合区

划定生态混合区，主要为一般林地、园地、耕地和直接为农业生产服务的其他农业用地等。

6. 有条件建设区

衔接平谷分区规划确定的有条件建设区，并结合东高村镇发展需求，利用集体建设用地腾退减量空间和生态混合区，预留在特定条件下城乡建设用地可调整的范围，划定有条件建设区。

有条件建设区为应对城乡发展的不确定性和避免主观预测的有限性而预留的弹性用地范围。在不突破城乡建设用地规模控制指标的前提下，可以用于规划城乡建设用地的布局调整或机动指标落地。有条件建设用地使用的同时要从规划城乡建设用地中核减等量未批未建用地，确保建设用地总量不增加，且集中建设区内公共管理与公共服务设施用地、道路与交通设施用地、公用设施用地、绿地与广场用地等各项用地不减少。

第三节 构建全域空间结构

第28条 构建的全域空间格局

梳理东高村镇城乡发展格局，构建“一心两核十字轴，一廊一带三片区”的全域空间格局。其中：

一心：城镇综合服务中心。服务于全镇域和周边地区的综合服务中心。

两核：两个物流极核。东高村物流产业发展的新增长极。

十字轴：十字发展轴线。东西向沿京平高速路（顺平南线）的镇域城乡发展轴和南北向沿平三路的城镇发展轴。

一廊：洵河生态廊道。洵河环绕镇域边界，沿河主要分布有东高村镇的九个村庄，从洵河景观建设入手，打造洵河生态带。

一带：青龙山景观带。规划结合青龙山风景区生态保护，充分利用景区资源，打造生态景观带。

三片区：城镇综合服务区、休闲文旅发展区和平原都市农业区。

第四章 优化布局国土空间，落实用途管控

以生态安全为前提，统筹非建设空间与建设空间用途管制，落实细化国土空间用途分区。以全域空间结构为基础深化各片区发展定位，优化用地功能与空间布局，合理确定各片区建设用地规模与建筑规模。

第一节 合理布局非建设用地空间

深化落实平谷分区规划中非建设用地用途分区，按照非建设用地承担的生态、生产职能，细化东高村镇非建设用地，包括河流水域、沟渠坑塘、永久基本农田、一般农田、一般林地、园地、牧草地、永久基本农田储备区、其他农林混合用地，和自然保留地。

第二节 优化集中建设区内城乡建设用地

第29条 集中建设区边界

依据东高村镇的区位情况、发展定位、产业方向，落实《平谷分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》衔接最新“三区三线”划定成果确定的城乡建设用地规模基础上，依法依规对城市开发边界进行深化落实和勘误修正。本次规划划定集中建设区边界包括镇中心区、物流A、B、C片区和乐谷功能区。

第30条 集中建设区内用地布局

东高村镇集中建设区主要沿平三路和京平高速布局，镇区

位于镇域东北、平三路西侧；物流 A 片区位于镇域西部、京平高速南侧、京平高速联络线西侧；物流 B 片区位于京平高速北侧、平东路西侧、顺平南线南侧；物流 C 片区位于京平高速南侧，平三路以西、老顺平南线北侧；乐谷功能区位于京平高速南侧，平三路西侧。

集中建设区内优先保障公共服务设施、交通市政基础设施、公共安全设施用地，充分保障本地城镇化空间需求，保障镇中心区居民和农民的生产生活空间需求。

第31条 集中建设区空间结构

镇区形成“一轴、两心、多片区”的空间结构。

一轴：沿平三路的发展轴线。

两心：镇区南部入口布置行政、医疗、福利、文化展示等功能用地，形成**综合服务中心**；镇区中北部，结合现状企业建设以商业服务、文化创意为主的**商业文化中心**。

多片区：公共服务片区，形成南北两处以公共服务为主的功能片区，结合现状基础及发展需求，布置行政、文化、中央公园、广场、医院、体育、商业中心等主要公共服务功能；**居住生活片区**，建设北部、中部、南部居住片区及组团。其中，北部居住片区区位优势，临近平谷城区，部分作为村庄的安置用地，内部配置幼儿园、商业等配套设施。其他居住片区包括中学以南的居住地块、敬老院以南的居住地块等；**产业发展片区**，依托平东路和东高村路的交通优势，落实镇区产业功

能，在镇区西部布置产业片区，引导无污染企业入驻，引导镇区内部分汽贸公司搬迁，以集中连片发展。

第三节 明晰集中建设区外城乡建设用地

第32条 集中建设区外城镇用地

规划对已批复的国有建设用地按实际情况统筹用地布局优化和用途管控。分区规划等上位规划中未予以保留的城镇建设用地，统筹研究实施路径，逐步引导低效用地疏解腾退，实现集中建设区外现状城镇建设用地减量。

第33条 集中建设区外集体建设用地

集中建设区外规划农村居民点用地（包含集体产业用地、公共服务设施用地，和市政公用设施用地），渔阳滑雪场及配套产业项目等产业用地。

规划创新集体建设用地利用模式，建立差异化减量引导策略，推动集中建设区新增用地与乡村地区低效用地减量捆绑挂钩。引导农村居民点用地集约节约优化调整，户均用地超标的逐步优化用地规模，归并外围散布的用地至集中居民点。

第34条 乡镇集体产业用地

加强镇级集体产业用地统筹，以东高村镇为单元统筹安排村庄产业用地，按照村地区管、保障农民长期稳定收益的思路，改变过去以村域为空间界限的发展方式，统筹集体产业用地指标和生态管控要求，结合美丽乡村与村庄特色产业发展，

优化集体产业布局，推动集体建设用地适度集中布局大力推进农村集体工矿用地整治，压缩工业、仓储等用地比重，有序推进集体产业用地拆迁腾退，促进集体产业用地减量，提高发展质量，促进产业结构转型升级。

第五章 统筹利用特色资源，创新产业发展格局

落实平谷分区规划要求，加快构建绿色创新产业型体系。依托乡村资源，将三农发展、生态保护与利用、历史文化遗产有机结合，促进一二三产业融合发展，构建绿色生态乡村产业体系，不断充实东高村镇绿色发展的新动能。

第一节 明确产业发展思路

第35条 明确产业重点发展方向

按照平谷建设农业科技创新示范区的规划和要求，发挥现代农业优势，打造蔬菜、水产产业带，打造蔬菜种植集中连片区，建设准化生产基地。同时以科技支撑主导蔬菜产业提档升级，争取科技成果转化，注重设施升级改造。延长农业产业链，加强农旅、农商、农工等“农业+”产业的融合发展。

农文旅融合是东高村镇最大的特色。以中国乐谷的转型升级和洵洳河休闲经济带建设为契机，促进文化旅游、农业体验、运动休闲等融合发展。打造创意文化产业园，打造洵河景观带，集中发展精品文化旅游产品，形成以农文旅融合发展为特色的首都新消费目的地。

推进物流园区建设，协同马坊物流基地，连通马坊-夏各庄之间区域产业联动，重点推进物流园A、B、C片区的建设，以农副产品与都市新零售商贸产业为主导功能，保障首都物资供应。

第36条 构建产业发展体系

构建以高标准现代农业、休闲农文旅、智慧物流为支撑、一三产并重、多产融合的产业体系。

充分利用禀赋良好的资源条件，加快推进产业转型升级，优化产业结构，转变经济发展方式，有序推进现代农业、文化旅游和物流产业发展。一产做“精”，二产做“强”，三产做“优”，建设农文旅休闲小城镇。

第二节 明确产业发展策略

第37条 强化现代农业，促进农旅融合

聚焦高标准现代农业，发展规模化、现代化的蔬菜种植、畜禽养殖、都市渔业，规划现代农业基地和龙头项目。借助平谷区国家农业科技创新示范区的契机，与高校合作，优先落地世界一流、国内领先的农业科技重大成果。注重设施升级改造，支持京东绿谷蔬菜产销合作社等企业，建立农业科技成果转化基地。

农旅结合，促进传统农业向都市型现代农业转变。发展集种植、养殖、观光、休闲于一体，“生产、生活、生态”功能兼备的都市型生态农业。积极推进“洮大路农业观光走廊”为主的农业项目，大力推进农业“一村一品”、“一村多品”工程，发展有特色的都市农业示范基地。

探索“生态桥”工程新模式，启动蔬菜等废弃物制作有机肥项目。根据平谷区产业布局的实际，在东高村镇建立以果树

枝条、蔬菜、农作物秸秆等废弃物为原料的有机肥加工厂，实现蔬菜等废弃物无害化处理及资源化利用。

依托秋葵、大葱、欧李等特色农产品，建设优势产业集聚区。重点打造欧李、秋葵、大葱等特色农产品，推广南宅庄户欧李、赵家务大葱等特色农产品，发展观光采摘、民俗旅游，全力打造特色产业示范村。以满足首都个性化、高端化消费市场需求为导向，发展精品农业和订单农业，打造独特的农业品牌，打造首都的“绿色菜篮子”。发挥乡村地区资源的多元价值，构建新型农业经营体系，拓展农业发展空间，引导都市现代农业的高效、多元发展。

第38条 注重生态循环，优化内部结构

疏解退出铸造厂、机械制造厂等一般性制造业，集中整治“小散乱污”工业。落实《平谷区关于重点行业企业及符合(淘汰目录)退出范围的企业疏解退出的工作方案》《北京市平谷区一般制造业企业疏解退出工作方案》《北京市平谷区“散乱污”企业清理整治工作方案》等相关产能淘汰政策，淘汰落后产能，如铸造厂、机械制造厂等企业，向高附加值的都市型工业转变。

转型升级提琴制作、复合肥料、毛织服装制造等传统产业，延伸产业链，提高产业竞争力。支持北京华东乐器、北京金鹰羊绒制衣等重点企业发展，向下游产业拓展，将企业由单一工业生产转变为集培训、销售、演艺、文化创意为一体的综

合性企业，提高产业竞争力。支持谷丰化工肥业等企业发展，提升科技含量，发展复合肥料，与“生态桥”项目对接，提高产业关联。

第39条 提升服务业支撑，突出文旅特色

迅速融入综合物流枢纽产业，发展东高村物流节点，成为镇域经济新增长极；突出文旅特色，从单一分散向四季全域休闲旅游转变，实现“四季东高村、季季精彩”。春季依托洵河景观带，开展“游园赏花”主题旅游活动；夏季依托塔山、青龙山和乐谷，开展“登山避暑”和“草地音乐节”等主题旅游活动；秋季依托乡村设施农业观光采摘、葡萄酒庄等，开展“田园品果”主题旅游活动；冬季依托渔阳滑雪场及配套设施产业项目开展“冰雪”主题旅游活动。

物流产业：发展壮大物流经济，打造物流生态，建设首都物流高地的重要组成部分，作为构建京平综合物流枢纽产业园发展空间布局“一枢纽、五通道、一网络”中的重要片区进行建设。主要承担农副产品与都市新零售商贸产业。沿京平高速规划3个物流片区，未来将发挥农业大镇以及临近京平高速的双重优势，承担生活必需品货类运输周转。

音乐文创：支持华东乐器等文化创意企业的发展，加快乐器产业升级改造步伐，建设集乐器展销、批发零售和教育培训于一体的华东乐库乐器城，将乐器制造、销售、培训有机结合，打造了北京地区规模最大的乐器交易中心。

在东高村镇北部建设文化创意产业园，探索互联网+线下演出的音乐节举办模式，开辟音乐综合演艺区。吸引优秀音乐企业及音乐人，以音乐体验、音乐亲子、休闲养生为特色，打造音乐休闲体验功能区。举办中小學生传统文化培训项目、企事业单位首届书画大奖赛等活动，让艺术走进百姓。各企业大力发展如电子商务、展览展示、产业孵化、文艺演出、商业、社会服务业等新兴业态，企业市场竞争力明显提升。依托乡村资源及乐谷园区，发展乡创产业，带动乡村地区发展。

对接京津旅游客源市场，创建特色 IP 体验集群和创新商业集群，打造集休闲度假、娱乐体验于一体的精品周末休闲旅游目的地。

乡村旅游：打造精品生态农场，引入都市农业劳动体验、高端果蔬产品采摘、休闲观光、特色餐饮，提供婚纱摄影、个人写真，婚礼、露天会议等开办场所等。

在大旺务村开展共享农庄，打造高标准的乡村旅游精品示范区，营造山水特色的乡村社区，提高公共服务设施的水平，将民宅根据需求改造为民宿、农庄等模式，再通过互联网对外出租，以农业和民宿共享为主要特征的新型农村经济模式。

山地运动：依托渔阳国际滑雪场打造高品质乡村休闲综合体项目，形成集雪上运动、生态园餐厅、住宿、拓展训练、会议、休闲、采摘、垂钓于一体的综合滑雪旅游胜地。依托青龙山景区、北京渔阳滑雪场，推动山地运动旅游项目发展，打

造“运动+冰雪+音乐项目”。充分利用青龙山景区丽的自然风光，开发高端旅游项目。打破中国扎堆式旅游模式，突出“野性”，回归田园、风景独特、妙趣横生。开展野奢基地、房车露营基地等项目。

塔山顶有清道光年间重修的文峰塔，山脚下有辽代建临泉寺。挖掘东高村镇的历史文化资源，以塔山为核心，打造塔山文化园，成为文化旅游中心。对接旅游部门塔山步道，建设乐谷乾隆御道皇家文化步道，步道长度共计 45 公里。规划建设集旅游、登山、文化为一体的塔山公园，完成花田百果园建设，打造新的市民旅游亮点。

生态农业：新希望智能猪场是集科研、生产、培训、参观、环保、安全于一体的智能化、数字化、现代化、聚落式发展的综合性养殖基地。依托新希望现代养殖，开展农业科技参观、农业教育培训、农业活动体验、家庭认养等项目。

第三节 优化产业空间布局

第40条 构建“一带三区多点”的空间布局

综合考虑东高村镇产业定位、发展目标和现状条件，加强功能融合、产业带动、坚持城乡统筹，构建以农业生产片区、休闲游憩片区、生态保护片区为基底，各具特色的乡村产业为载体，融入文化和旅游资源，构建“一带三区多点”的产业空间布局。

一带：依托洵洳河休闲经济区，沿洵河打造农、旅、文、体高品质休闲聚集带；

三区：以农业生产片区、休闲游憩片区、生态保护片区为基底，根据不同区域的资源特点，布局不同类型的产业，农业生产片区以农旅融合类产业项目为主，休闲游憩片区以休闲观光类项目为主；生态保护片区以文旅、运动类项目为主。

多点：多处重点开发的区域和产业项目，主要包括：3个物流片区，和一系列的农文旅项目节点，主要包括：洵河景观网红打卡地、滨河森林公园、崔家庄-青杨屯创意田园综合体、京东绿谷蔬菜园、文化创意产业园、乐谷文化园、葡萄酒庄园、花田百果园、塔山文化园、渔阳滑雪场、新希望猪场等。

第41条 完善旅游配套服务设施布局

建设三级旅游配套服务设施，包括综合服务中心、景区服务中心、乡村服务点。其中，综合服务中心，需新增建设用地

保障。依托镇区建设综合旅游接待服务中心、一站式旅游产品销售与服务区，提供旅游咨询集散、餐饮购物、住宿游憩、娱乐体验等全面服务。景区服务中心，可结合现有设施功能混合使用，重点推进渔阳滑雪场及配套设施产业项目。配套景区级游客服务驿站，提供导游、售票、餐饮、贩售、住宿、体验、停车、救护等功能。乡村服务点，可结合集体土地功能混合使用，鼓励与村庄公共服务设施或民宿等结合设置旅游咨询点，提供问询、接待等功能。

考虑自驾交通、团队交通、慢行交通等多种出行方式，提供个性化、灵活的配套服务，加强自驾营地、新能源充电、交通引导等配套设施建设。考虑到节假日期间高峰流量需求，增加灵活、临时性旅游设施保障，如生态停车点、户外补给站等设施。

第六章 优化城乡体系，统筹城乡发展

落实总体规划和分区规划的要求，基于东高村镇的区位资源和产业基础优势，在生态保护的前提下，依托非建设空间的农业发展，优化城乡用地结构，统筹城镇和村庄协调村庄资源配置，推动产业发展与生态保护相互促进，进一步优化乡镇的生态、生活、生产空间，推动城乡融合发展。明确村庄分类，合理布局村庄建设用地，提升村庄发展水平。有序引导农村人口向乡镇中心区和新城集聚，加快农村人口城镇化进程，推进城镇化和产业现代化融合发展。

第一节 统筹村庄布局

第42条 分类引导村庄发展，细化完善村庄布局

依据资源禀赋和发展基础，统筹考虑东高村镇村镇发展格局，在分区规划和《北京市村庄布局规划》基础上，结合美丽乡村规划，细化完善村庄布局，明确村庄类型，制定分类推动、分级管控的城乡一体化发展策略，建设环境优美、特色鲜明、富有活力的现代化小城镇和美丽乡村。

第43条 高质量推进城镇集建型村庄城镇化

城镇集建型村庄在镇中心区范围内完成拆迁安置，通过村庄社区化、农民市民化完成向新社区、新农民的转变，近期应着重推进周边公共服务设施及基础设施建设，加强环境整治，妥善解决村庄腾退收尾等历史遗留问题。随着镇中心区城乡规

划的实施推进，应与远期规划建设做好衔接，引导有序开发建设。以增减挂钩、减量提质为原则，在城镇集中建设区实施集中安置。

第44条 引导整治完善型村庄自主改造提升

整治完善型村庄发展以环境整治、拆除违法建设、提升公共服务设施水平为重点。鼓励充分挖掘村庄资源优势，以整治提升为主，尊重村民意愿，鼓励就地改造和有机更新，全面完善村庄基础设施和公共服务设施，加强环境综合治理优化村庄空间布局，改善村民人居环境品质，提升服务管理水平。村庄更新必须符合规划，执行乡村建设规划许可制度，结合宅基地原地微循环整理、集体产业用地腾退集约，实现村庄环境品质提升、产业升级更新。村庄民宅更新可与产业发展特色相结合，并依据村庄的自然环境、地形地貌、建控要求，对建设强度、建筑风格进行控制和引导。

第二节 村庄建设引导

第45条 加强村庄建设引导，明确规模管控

以全面推动乡村振兴、实现用地减量、功能疏解、生态保护为目标，引导农村强化环境综合治理，促进生态环境保护，统筹山水林田湖系统治理，不断扩大绿色生态空间，推进美好田园建设。

加强宅基地规模管控，对依法登记的宅基地等农村建设用地进行复合利用，盘活利用闲置资源，重点保障乡村公共基础

设施用地。

充分利用乡村地区的空间优势，在产业疏解整治和转型升级的基础上，不断培育新产业新业态，着力培育乡村新动能，推动乡村高质量发展。

着力营造乡村新面貌，推进城乡基本公共服务均等化建设美丽宜居乡村。繁荣乡村文化，不断提高乡村社会文明程度，大力培育文明乡风。有效推动乡村地区健康和可持续发展。

第46条 改善环境品质，优化田园生态空间

全面开展乡村人居环境整治，注重传统文化的保护与传承，传承历史文化和地域文化，优化乡村空间格局，凸显村庄秩序与山水林田格局、自然环境融合协调。以美丽乡村建设为契机，结合村内道路改造公共设施建设和环境治理，对散乱、废弃、闲置的宅基地和其他集体建设用地进行整治，满足乡村公共服务设施、基础设施、新产业等方面的用地需求。

推进乡村田园环境治理，落实“生态桥”工程的镇域布局，形成“资源——农产品——废弃物——再生资源”的良性生态循环模式。推进农业生产“白色污染”治理行动，推动残留废旧农膜回收利用，防止有害有毒农业垃圾造成区域污染。

第47条 提升设施配建水平，营造舒适乡居生活

不断完善村庄基础设施建设。加强交通物流建设，完善路网结构，完善乡村慢行交通系统，统筹农村物流设施建设。借助美丽乡村建设，推进各项市政基础设施建设，重点推进生活

污水处理设施建设，提升供水、电力、电信等供给配套设施水平，完善农村垃圾处理体系。其中电力工程、移动通讯设施、垃圾污水处理、新建医疗卫生设施等，要与住宅、学校等敏感建筑、敏感人群保持一定距离。

强化镇村联动，统筹提升乡村地区公共服务水平，推进城乡公共服务均等化。全面推进基本公共服务项目进农村社区，均衡配置公共资源，提高生活便利性，合理引导教育医疗卫生、社会福利、文化体育等公共服务设施配置。鼓励公共服务设施共建共享，提高土地使用效率，营造舒适乡居生活，建设新型农村社区。

第七章 加强历史文化遗产，塑造风貌特色

结合东高村镇历史文脉特色，以及镇域水绿空间结构，构建具有自身生态、文化特色的风貌格局。严格保护各类非物质文化遗产和文物古迹，并加强镇域特色风貌引导。确定整体风貌特色与城镇格局，划定重点管控区域与节点，细化重要区域和节点的风貌管控要求。保护乡村肌理与发展文脉，引导构建特色风貌。

第一节 挖掘历史文化内涵

第48条 保护物质文化遗产

东高村镇镇内共有不可移动文物 19 项，其中区级文物保护单位 3 处：文峰塔、北张岱汉墓临泉寺；尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物 16 处：大旺务居住遗址、塔山居住遗址、东高村居住遗址、前台头居住遗址、西高村居住遗址、南宅居住遗址、东高村墓群、南张岱墓群、赵家务墓群、大旺务墓群、南宅墓群、塔山墓群、青杨屯墓群、巨构墓、南张岱烈士墓、海子水库南干渠。镇内有市级地下埋藏区 2 处：东高村埋藏区、南张岱埋藏区。参照文物保护法、文物保护法实施条例，做好文物保护工作。

第49条 有效利用历史文化资源

构建历史文化保护与文化展示格局。挖掘和保护历史资源，根据东高村镇历史文物资源情况，构建“一廊、一心、多

点”的历史文化保护与文化展示格局。

一廊：沟河文化发展廊道，联动平谷周边乡镇得文化遗产景观廊道。结合沟河文化廊道建设，对沿沟河的多个历史文化遗址、墓葬区等历史文化资源进行保护和开发，对地上、地下文物进行展示，采用复原场景、图表、雕塑、重点文物展示、影音播放等展示手法，全面展现沟河文明， 辉煌平谷。

一心：塔山文化园。对塔山文化园进行整体设计提升，对文峰塔、龙王庙等历史文化资源进行保护和利用，结合入口、广场、观景台、登山步道、半山小景等文化景点设计，为市民提供一个优美、舒适、和谐的活动场所，进一步提升城市形象和文化内涵。

多点：各级文物保护单位。对镇域内多处文保单位进行保护和利用。积极挖掘乡村传统文化和农耕文化，通过村史馆、文化墙等方式进行宣传和展示，释放乡土魅力，增强村民文化认同和文化自信，为乡村发展提供智力支持和精神动力。

第50条 提出分类管控措施

针对重要文保单位及历史遗迹，如文峰塔、北张岱汉墓、临泉寺等，对接专项规划，划定历史文化保护控制线。依法可以进行工程建设的，应当符合保护规划的要求，不得破坏风貌，工程设计方案由相应文物行政部门同意，报相关主管部门批准。

针对东高村埋藏区、南张岱埋藏区等地下文物埋藏区，应

加强定期巡查，严防盗挖。镇区北部 01 街区包含东高村地下文物埋藏区部分区域。依据《北京市地下文物保护管理办法》第九条，工程施工前，应对地下文物埋藏区报请文物部门进行考古调查、勘探。

东高村镇的不可移动文物以古遗址和古墓葬类型为主，地下文物埋藏较为丰富。因此，在镇域开发建设的过程中应加强对地下空间的管控要求，参照地下文物保护管理办法执行。

第二节 构建全域山水景观体系

第51条 构建“一廊、一带、多点”的景观系统

“一廊”指沿沟河生态景观廊道。东高村镇位于沟河下游，海拔比较低，水域坑塘资源比较丰富。沟河环绕东高村镇东北部至西南部镇域边界，沿河主要分布有南埝头、东高村、西高村、青杨屯、北张岱、南张岱、张岱辛撞、南宅九个村庄。规划结合全区沟河生态保护规划的开展，梳理清楚水脉肌理及水资源的分布情况，在美丽乡村建设中把水资源充分利用起来，形成村水相融、人水相亲的生态景象。同时，结合镇域资源基础，从打造沟河景观方面入手，打造沟河生态廊道。在严守沟河流域生态保护红线的管控要求、建设东高村镇生态保育功能的基础上，重点培育沟河两侧生态型的景观风貌。

“一带”指青龙山景观带。青龙山风景区位于平谷区东高村镇大旺务村。景区内设有北京渔阳国际滑雪场及配套设施产业项目。规划在生态保护的基础上，结合景区资源利用，打

造山区景观风貌带。

“多点”指东高村镇多处公园绿地，通过多节点的规划建设，塑造宜人的绿色休闲游憩景观节点。

第52条 制定山水林田景观资源整治提升策略

加强镇域内生态资源要素保护，充分利用闲置地、腾退地等，见缝插绿，修复生态空间。结合平谷区分区规划确定的定位，制定东高村镇域内山水林田等各类生态要素的整治策略。

规划营造集农业生产、乡村生活、田园休闲体验等功能为一体的田园乡村风貌区。结合平原造林，围绕生产空间营造林带，林地内强化多树种搭配，提高田园生态稳定性。通过整合田园和林地空间，形成大开大合的乡村田园景观。

加强山水林田之间的廊道联系，构建田园特色的河道风貌，营造优美生态景观，保护河道两侧良好的生态环境，使之成为滨河村庄的生态缓冲带。严格控制水系沿线建设规模和建筑高度，河流两侧适当建设游憩场地和道路，形成视野开阔、平缓舒展的整体空间意象。东高村镇除沟河水系外，河流、池塘较多，规划将河流、池塘与创建美丽乡村紧密结合，形成水村相映的乡村景象。

第53条 保护山水格局，构建正负面清单

重乡村山水格局，保护生态系统的完整性。结合重要景观资源，构建乡村景观系统，结合主要绿色廊道、道路、水体预留视线通廊，塑造景观节点，提出对山水林田湖草等景观资源

的整治提升策略。抓住水、村相依的特色，按照农田景观大尺度，聚落景观小尺度的原则，形成山清水秀村秀美的乡村风貌。

尊重自然、顺应自然和保护自然，牢固树立和践行“绿水青山就是金山银山”的理念。优化乡村种养结构、居住布局，扩展农业多功能性，打造建设种养结合、生态循环、环境优美的田园生态系统。

鼓励发展：农业产业升级相关的建设项目，包括科技农业园、规模化农场、规模化蔬菜产业园、休闲农庄、农业文化景点等。以平原生态造林与农业园相结合，推进发展林下经济。积极引导闲置农宅农地转产作为休闲旅游配套设施。鼓励加强河道生态保护，提升生态价值，增强河道亲水景观功能。

限制发展：限制村镇建设规模，防止村镇建设侵占农业生态空间。

禁止侵占生态空间：禁止任何名义的侵占河道、生态林地，禁止通过毁林开荒进行农业生产或其它活动。

第三节 保护乡村肌理与特色风貌

延续自然村落肌理，并充分结合村庄周边自然环境生态特征，构建田园景观风貌特色，整体风貌分为城镇型、滨水型村庄、浅山型村庄、田园型村庄四类。协调好村庄与周边水、林、田等重要自然景观资源的关系，形成有机交融的空间关系，塑造富有地域特色的村庄风貌。

城镇型：东高村重点打造平三路东侧的临街业态和公共空间的景观设计，使平三路两侧的景观和谐相映，形成城镇风貌到乡村风貌的平稳过度。

滨水型：主要为镇域北部和西部沿洵河分布的村庄，注重村庄与周边的水体景观的互动关系，联动村域内的田林景观，优化“水体-村落-田园”布局，形成和谐有机整体，发展生态农田景观。

浅山型：主要为东南部浅山附件大旺务村和大庄户村。以山体作为村庄的景观核心要素，组织公共空间，强化山体与村庄的互动，增加通向山体的公共空间与景观廊道，充分利用地形高差，形成空间层次丰富的田园特色风貌。

田园型：镇域中西部地区的大部分村庄，以农田、田间林荫路作为村庄的景观核心要素，村庄的发展建设需与自然环境有机融合，空间布局尊重地貌肌理，使自然生态环境和景观风貌特色得以延续，以实现“绿野嵌珠”整体风貌特色。

通过创造富有乡土文化特色的公共空间、文化场所空间和绿化环境，引导群众公共活动。结合公共服务中心设置社区核心开敞空间，注重公共交流空间文化特色魅力氛围的营造，尽可能保留原有乡土文化，增强乡村社区活力和居民的归属感。

第四节 构建特色的景观风貌

第54条 风貌总体定位

对接全市文化带、生态走廊等要素，深化落实平谷分区规划确定的总体风貌格局以及生态、人文控制要素，结合东高村镇乡土文化特色、资源禀赋、自然资源、交通廊道、建设用地布局，打造“世界休闲谷、四季东高村”的特色小城镇风貌。

东高村镇是从南部进入平谷的第一站，是平谷区的南大门，为提升门户形象，应对镇域内主要道路进行提升改造。在空间上全覆盖，做到道路沿线景观统一，形成城郊一体、生态大绿的入市绿化环境，在品质上突出亮点，筛选高车流、慢车速的道路沿线点位，因地制宜地构建绿化景点、景观小品等特色元素精巧设计，提升城市门户形象，打造平谷生态“第一印象”。

突出东高村镇的农文旅休闲特色，将文化创意贯穿到全镇域，加快文化创意的分量和设计水平，推进休闲、文化创意与全镇产业、美丽乡村、生态建设融合发展。

强化旅游服务体系，通过资源整合与跨区联动形成大景区，大力拓展旅游消费领域，建设均衡完善的旅游便民服务网络。不断提升文化旅游的独特吸引力和影响力，助力平谷区文化旅游建设。

第55条 风貌分区引导

1. 城镇现代风貌区

镇区凸显城镇建设风貌，建设融入地方特色及传统建筑元素，形成特色突出的农文旅休闲小城镇建设风貌，并与平谷城区南部建筑实现协调呼应。镇区是城市设计的重点地区，引导创建紧凑型城市形态，鼓励土地的集约、混合利用，镇区建筑以多层为主。应注重强化建筑高度与体量控制，形成自然风景优美的特色小镇风貌。

由中心绿地公园、沿街绿化及局部小型开敞空间，形成有层级的绿色景观体系。通过植物配置，特别是乔灌花草等的高矮、颜色及花期搭配，结合公园广场、街头绿地、开敞空间的小品和座椅等设施，增强绿色景观系统的观赏性和服务性，从而加强生态创意景观风貌特色。

2. 浅山特色风貌区

区域内形成平原、缓丘与山地相互交融的山水特色风貌，以绿色生态的山体环境、便捷的旅游设施、传统与现代兼具的建筑风格、多样的休闲活动为主要特色。塑造和挖掘塔山和青龙山生态景观，强化区域内建筑高度、体量色彩控制。重点对冰雪板块和山地运动板块进行城市设计，鼓励音乐创意与休闲相结合，形成疏密有致、特点突出的文化休闲风貌。打造小巧精致的村庄生态田园景观风貌。建筑风格宜采用院落式布局，以北京本土风格为主。

3. 自然田园风貌区

沿洵河水岸重点打造活力岸线，控制水体周边建筑高度和立面，适当建设滨水景观步道和亲水平台。开展洵河滨水沿岸城市设计，明确景观界面、高度分区、公共空间、建筑风貌、环境设施等要素的管控要求。

区域内形成自然田园风貌，突出自然水系、林地及农田等，形成高低错落、层次丰富的农业景观，并营造与村落和谐相融、均质密布、传统自然、具有浓郁乡土文化的自然村落景象。结合周边项目和区位优势，打造休闲宜居的特色乡村风貌。严格管控屋顶附着物和广告牌，应体现本土民居风格，鼓励结合音乐、乡创主题进行创新设计，体现特色乡韵。

第56条 公共开敞空间引导

1. 均衡布局公共空间

推进公园绿地、公共广场用地、开敞体育运动场地、公共功能用地内开敞空间进行复合利用，在不干扰原有使用功能的前提下，有序开展交往、体育、文化等项功能活动。

鼓励公共开放空间用地与其它经营性用地的复合利用，解决土地资源、建设时序等约束带来的公共空间供给不足，有序引导公共空间展示、交易、教育、生产、产品供给等多元功能价值的挖掘。

2. 引导滨水公共开放空间有序利用

延续河渠历史文脉，注重镇域河渠，尤其是洵河历史文化

内涵的挖掘，结合两岸公共建筑和公共空间设计建造，强化滨水空间的公共性和吸引力，通过蓝线和绿线管控，保障滨河空间的连续性。

在满足安全要求的前提下，引导高速公路廊道等空间的有序利用，通过休闲游憩设计，作为开放绿地适度向公众提供休憩服务；通过对高架公路下部空间的改造利用，以植物绿化种植改善桥体周边的环境，植入带状公园、休憩广场、停车场等功能。

3. 强化慢行和绿道等连接性系统

结合道路绿化、滨河空间、设施廊道等布局城镇慢行和绿道系统，串联绿地广场等公共空间、城镇服务设施、居住区等功能，引导步行和自行车绿色出行。

第57条 景观界面与重要节点控制

1. 滨河界面

对临沟河河流界面进行重点控制，强化河道防洪安全、河道治理，强化河渠两岸蓝线、绿化管控。对于集中建设区边缘的河渠，可采取自然岸线或半自然半人工化岸线，促进岸线周边生态多样化和自然景观营造。

垂直河道滨河建筑采用前低后高、逐步后退的高度布局方式，兼顾前后排建筑的观河视野。建筑的高低组织应疏密有致，通过天际线的变化，规划预留景观通廊，保持与河道之间的视觉联系，避免建筑分布过密带来的视觉拥堵。

2. 重要城镇道路临街界面

交通型道路的特征具有视线开阔、有方向感，道路景观应适宜于远距离、以车行速度观赏的特点，临街公共建筑注重立面的丰富性。集中建设区中的主干路和交通型次干路应当以此为标准来进行必要的设计。

生活型道路具有街道空间尺度宜人、可停留，有丰富的街道生活，街道景观适宜于近距离、以人行的速度进行观赏的特点，临街居住建筑立面元素应有整体性和一致性。生活型次干路、支路应强化以人为尺度的空间建设。

3. 区域性公路界面

加强京平高速公路、密涿高速公路、东河路、平东路、崔杏路、顺平南线、平三路等区域性公路，强化道路两侧景观引导，强化首都环线高速公路两侧建筑第五立面控制，道路景观应适宜于快速车型观赏的特点。

4. 重要门户节点与视廊

平三路是平谷城区向南的主要通道，属于平谷分区规划三级重点地区中城市主要发展轴沿线地区。应重点设计平三路沿线景观，沿路布局公共服务中心、广场景观、地标雕塑或小品，彰显地域文化特色，提升公共空间品质，树立现代城镇风貌，打造入城第一印象。

东高村是平谷区南部重要的交通枢纽，有京平高速、密涿高速、平三路、崔杏路、平东路、河东路等多条区域性道路通

过，应结合道路入口打造入口视觉标志物，视廊包括视廊方向建设高度应避免突兀，形成有韵律的天际线。在大庄户村、南张岱村、东高村、北张岱村、鲍家村等不同方向进入东高村镇的位置打造门户节点。

第58条 建筑风貌控制

1. 建筑空间与布局

公共建筑场地内应能修建庭院和公共空间；鼓励增加景观细节设计，比如花园矮墙，小型植物等。公共空间应远离机动车道，同时便于居民到达；公共空间应该能尽可能多的享受到阳光和微风。建议公共建筑区不设置围墙、栏杆等隔离设施。

集中建设区内居住区注重人文化考虑，从安全、环境角度规划进行人车分流的道路交通设施和核心绿地的景观布局。居住社区应设置集中绿地，形成内向的开敞空间。集中建设区外居住建筑以北方大院形式为主，体现特色乡韵。

产业区内应结合生产进行合理分区，保障交通、生产、办公等功能的便捷联系，强化环境营造，打造舒适、生态园区。

2. 建筑立面与形态

公共建筑注重立面的丰富性，不要使用单调的正立面和大面积的平直墙面；建筑屋顶线建议高度各异，建筑出入口位置应明显。

集中建设区内居住建筑应注重户型搭配，注重朝向安排，建议选择建筑颜色时考虑太阳光照射的影响，建筑立面元素应

有整体性和一致性。集中建设区外居住建筑体现本土民居风格，鼓励在传统形式中适度创新。

产业建筑以现代建筑为主，体量以中、大尺度建筑为主，体现现代、简洁、高效的建筑风貌，标志性建筑注重建筑的科技感。

3. 建筑材料与色彩

公共建筑沿街建筑材料应以玻璃和石材搭配为主，色彩可以依据营业空间尺度多样而丰富；建议如采用砖、石、铜之类的材料应保持原色。市政设施建筑应大面积采用粉刷实墙面，色彩朴素低调或结合观赏性的造型采用较为鲜艳的色彩。

集中建设区内居住建筑采用涂料墙面，建议同一栋建筑尽量避免使用 3 种以上的颜色。建筑色彩不能采用过于鲜艳或纯度较高的颜色。集中建设区外居住建筑体现本土民居风格，注重色彩与材质的统一。

产业建筑采用生态循环的材料，建筑色彩以银灰色、米黄色、淡青色为主色调，以深蓝、深灰等沉稳的颜色作为点缀色。

4. 建筑第五立面

提升第五立面品质，严控屋顶附属物和广告招牌。鼓励采用屋顶绿化，鼓励采用坡屋顶，屋顶色彩根据风貌分区特点进行整体协调。

第八章 增强基础保障能力，构建现代服务体系

落实总体规划、分区规划及专项规划的要求，进行各项公共服务设施、交通设施、市政设施和安全设施的规划布局建设。统筹职住关系，提升居住环境品质，补齐设施短板促进公共服务均等化；推动对外交通基础设施发展，完善镇域公路线网布局，构建绿色集约的综合交通体系：落实绿色低碳、生态的基础设施建设理念，健全市政基础设施建设提升综合承载能力。

第一节 提高生活品质，构建公共服务圈层

坚持提升硬件和优化服务相结合，提高民生保障和公共服务供给水平，使人民群众获得更好的教育、更高水平的医疗卫生和养老服务、更丰富的文化体育服务、更可靠的社会保障。

第59条 规划目标

以“类型综合，需求主导，配置均衡”为目标，注重共享发展，强调“以人为本”，完善公共服务设施配套，构建覆盖镇域的均等化公共服务设施网络体系，2035年城乡社区“10分钟基本公服圈”覆盖率实现100%。

第60条 构建公共服务设施体系

全镇域构建“镇级—社区（村）级”城乡一体的两级公共服务设施体系，分别按教育、医疗卫生、文化、体育、社会福利等设施类型进行城乡公共服务设施配置，统筹考虑城乡公共

服务配置标准。

在集中建设区配置功能完善的镇级公共服务设施，包括中小学、镇级医疗卫生设施、镇级文体设施、镇级福利设施等。提高公共设施的等级和服务水平，面向一定区域、服务本镇和周边城镇居民。

集中建设区内各组团根据人口规模配置相应规模的托幼设施、小学、养老日间照料中心及养老驿站、文化体育设施等，主要满足本组团居民需求。

社区和村庄公共服务设施配置鼓励功能复合化。社区根据人口规模配置相应规模的托幼设施、小学、养老日间照料中心、社区卫生服务站、文化体育设施等，村庄结合行政管理设施集中布置文化活动室、农村书屋、健身场地、老年餐桌等，托幼设施、养老驿站宜邻近村庄连片联合布置。

第61条 行政设施

推动行政办公设施集约化发展，提高土地利用效率。优化镇级行政办公用地布局。将行政办公职能整合，在现状镇政府基础上进行功能完善。

保留村级行政服务中心及行政办公用地。按照村庄规划要求配套村级行政办公设施。

第62条 商业服务设施

规划在镇区南部新建商业服务中心，发展现代化、综合化商业服务设施，提高服务服务水平。镇区居住区按照《北京市

居住公共服务设施配置指标及实施意见》要求，满足居民日常生活消费需求。

规划鼓励村庄依需求设置小卖部、小型超市、餐饮小吃店公共浴室等村庄商业服务设施，健全提升新型农村社区商业服务水平，可结合村庄实际情况因地制宜灵活配置，满足村民消费需求。

第63条 教育设施

建立优质均衡、公平开放的基础教育设施体系，合理配置教育资源，改善教育设施质量。保留优质基础教育设施，严格按照规划人口规模及用地标准进行补充建设。东高村镇规划人口为 2.3 万人，按照人口保障系数 1.1 进行核算。

第64条 医疗卫生设施

对接《北京市医疗卫生设施专项规划（2020 年-2035 年）》《平谷分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》、平谷区卫生健康“十四五”规划，按照《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）的要求进行规划设置。以“一村一室（站）”为原则配置村级医疗卫生机构，对村庄常住人口少、邻村之间距离相近的，也可多村一室（站），新建或改扩建村卫生室业务用房建筑面积不少于 60 平方米。

发挥社区卫生服务中心定期巡诊和社区卫生服务站的周边辐射作用，推进城乡基本公共卫生服务均衡发展。通过机构设

置、购买服务、街乡派驻等多种形式加快实现村级医疗卫生服务全覆盖。实施乡镇社区卫生服务中心和村卫生室一体化管理，实现医疗卫生服务同质化。

第65条 体育设施

规划配置标准的足球场，建设乡镇综合文体中心，承担全民健身活动中心功能。社区建设小型体育公园，以室外体育场地为主的公园，应独立占地，可在居住区周边选址，绿地率不宜高于 20%。各村体育场地可结合文化活动中心联合设置。

第66条 文化设施

规划文化设施服务镇域，配置图书阅览室、少儿活动、书画室等多项服务功能，并设置体育活动室等文体综合服务功能。

依据《北京市村庄规划导则》，镇域各村均设置村级综合文化站，综合文化站内可设置多功能活动厅、图书室(数字阅览室和信息厅)、展览室、辅导培训室、排练室和电影厅等，满足村民对科普教育、休闲娱乐等功能的需求。

第67条 社会福利设施

规划养老机构，镇区新建的小区应保障 500 平方米的“社区管理服务用房”，同时要推进社区商业便民综合体的建设。社会福利设施和社会组织建设可以结合其他相关用地一起设置，建筑面积达到要求。

落实平谷分区规划，按照村庄导则的要求，结合各村实际情况设置日间照料中心、老年餐桌等，提高设施条件。

为打造东高村镇医养结合体系，养老服务设施与镇医院展开深入合作。通过网络平台共建和信息共享等多种模式，医院为养老服务设施提供全方位的医疗支持，包括便捷的就医、转诊及入院通道等；养老服务设施提供康复、保健等服务，缓解医院老年患者长期住院治疗的压力，提高医疗资源的利用率。

第68条 殡葬设施

根据《平谷区殡葬事业专项规划（2017-2035年）》，东高村镇规划保留现状殡葬设施用地。

第69条 打造公共绿地体系

构建由城市公园、河流水系、绿色廊道及具有游憩功能的绿色空间构成的镇域蓝绿景观系统，沿主要道路及河流构建景观绿道，建设慢行、慢跑、骑行“三合一”的旅游休闲步道，结合村庄宅前屋后绿地，打造蓝绿交织、充满活力的游憩绿地体系。

规划综合公园、社区公园，结合洵河岸线打造郊野公园。大力实施村镇绿化工作，重点开展村庄公共休闲绿地、绿荫村路示范建设。每个村庄有公共休闲绿地，宜结合村庄入口、活动广场、村庄公共服务设施布局提升乡村宜居品质。鼓励利用村内边角地、闲置地在宅前屋后见缝插绿，美化村庄环境。

第二节 构建健全、稳固的公共安全体系

第70条 防洪规划

镇中心区防洪标准为 20 年一遇，沟河按 20 年一遇洪水设计，50 年一遇洪水校核标准治理，其它河道治理标准为 20 年一遇洪水设计，20 年一遇洪水位基本不淹没主要雨水管道出口内顶。大旺务石河防洪标准为 20 年一遇，排涝标准为 10 年一遇。排涝干渠排涝标准 10 年一遇。

划定东高村镇河道沟渠蓝线及绿线，加强河湖岸线水生态空间管控，禁止在河道管理范围内建设妨碍行洪的建筑物、构筑物，从事影响河势稳定、危害河岸堤防安全和其他妨碍河道行洪的活动。继续推进主河道、中小河道清淤治理工程，增加河道行洪能力。

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。依据《平谷区消防专项规划（2017-2035 年）》统筹考虑东高村镇消防应急需求，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，间距不大于 120 米，保护 55 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。

加强农村消防安全管理，农村采取单村或联村方式建设小型消防站点，结合村庄布局。村民委员会应当成立防火安全小组，设立消防安全员，健全工作制度，开展消防安全宣传和消防安全检查、巡查，及时消除火灾隐患，组织火灾扑救，建立消防工作档案。

第72条 人防规划

1. 主要功能和布局

同步配套建设人民防空工程以人员掩蔽工程为主。

结合镇区新增综合服务设施，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。

后续需根据上位规划进一步细化完善本规划。

2. 引导策略

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73条 抗震及避难场所规划

依据 2016 年 6 月 1 日实施的国家标准《地震动参数区划图》(GB18306-2015)，东高村镇地震峰值加速度为 0.20g 相当于《中国地震烈度区划图》(1990) 中地震烈度Ⅷ度，一般建筑应按照地震峰值加速度为 0.20g 进行抗震设计，生命线工程和易发生次灾害项目按照地震烈度Ⅷ度设防，并从规划设计、建设过程、应急处置、灾后恢复等环节增强工程设施的安全性能。

到 2035 年，人均应急避难场地面积达到 2.1 平方米。规划利用公共绿地、广场、体育场、学校操场及外围田野等开阔空间作为紧急避难场所，疏散半径 500 米。

以京平高速、平三路以及城镇主干道路作为主要通道，建设安全、可靠、高效的疏散救援通道系统。中心避难场所与城镇外部应有可靠交通连接，与周边避难场所应有疏散通道连接。固定避难场所应与责任区内居住区建立安全避难联系。

完善应急基础设施保障能力建设。建立应急供水、应急供电、应急供气、广播通信设施，完善基础设施系统的灾后应急系统。地下空间作为防灾避难场所时，应确保灾后供电和通风等基础设施正常运转，人员进出安全。用于地震避难的防灾避难场所遭受相当于本地区抗震设防烈度对应的罕遇地震影响时，应急保障基础设施应能有效运转，避难建筑不应发生中等及以上破坏，应急辅助设施不应发生严重破坏或不能及时恢复

的破坏，应急疏散和避难功能应能得到有效保障。强化应急避难场所运维和管理，健全相关配套制度和预案，详见《防灾避难场所设计规范（2021年版）》（GB51143-2015）和《地震应急避难场所场址及配套设施》（GB21734-2008）等国家标准。

第74条 防疫设施

对接《北京市医疗卫生设施专项规划(2020年-2035年)》，坚持平战结合，发挥医疗卫生系统在防疫中的关键作用，分级管控，分类指导，分区施策。按照“市级-区级-街乡级-社村级”四级防疫单元体系的设施布局要求，构建东高村镇的“镇级-村级”二级防疫单元。

第75条 地质灾害防治

规划结合地质灾害风险普查成果，加强地灾监测工作，明确每个隐患点的安全防治责任单位和负责人。加强预报预警，及时发布大暴雨信息及地质灾害灾情、险情预报信息。

积极开展植树造林等项目，利用植物根系固土作用，维护边坡稳定，保持地表的稳定性。针对地质灾害潜在危害，应以防为主，防治结合的原则采取相应的措施。

开展建设用地地质灾害危险性评估，根据评估结论落实防治治理措施，科学设计，文明施工，降低诱发地质灾害的可能性。规划范围内的小区开发、公共建筑等建筑物和构筑物应进行详细的工程地质勘察，调查研究区域构造和断层活动历史，对拟建场地查明相关地质灾害的发育带及潜在危害合理规划建

筑物布局，使工程设施尽可能避免地质灾害威胁。

第76条 严格控制危险源

鲍家庄村南建设陕京四线阀室、赵家务村西北和崔家庄村东建设 LNG 应急储备站和天然气分输站及门站，应严格按照规范设置防火防爆距离，周边 200 米范围内部的设置生命线工程和易引发次生灾害工程。

第77条 安全灾害风险控制

东高村镇主要面临地震、洪水、火灾及化学危险品事故等安全灾害风险。

加强城乡抗震能力，房屋建筑应按地震基本烈度为八度进行设防，重要的市政设施、人员密集场所应按照高于本地区地震设防烈度一级的标准进行设防。平谷区东高村镇镇区范围内有活动断裂通过，镇区距离断裂带 1km 范围内的土地规划或开发时，应开展相应工作考虑活动断裂影响。

加强河道治理，沟河达到 20 年一遇防洪标准，完成蓄滞洪区划定及实施，保证城市防洪安全。

重点加强集中建设区内部零散老旧房屋、农村老旧民房区及厂房库房的火灾隐患管理，加强消防水源保障及消防通道建设，提升火灾响应速度及扑救能力。

对现状危险化学品重大危险源进行风险评估。对燃气高压管线、燃气供给设施以及加油站等危险化学品设施进行安全防护。

第78条 加强生态环境保护

明确镇域内资源禀赋、生态环境敏感性的分布特征与生态环境高敏感各区域开发强度。有效遏制因开发建设而可能带来的各种生态安全隐患，促进自然资源的合理、科学利用，实现自然生态系统良性循环。

为防止地下水过分开采，应合理保护地下水资源，应进行科学的供水规划，力主节约、循环用水，压减地下水开采。渔阳滑雪场可建造蓄水池，保护自然水资源、保护水生环境、提高水资源利用率和降低能源消耗等，并通过污水回收与处理，充分回用再生水，进行冲厕浇洒和人工造雪等。

加强大旺务矿山生态修复治理工程，加强青龙山生态保育和修复。周边森林覆盖率较高，植被丰富地区较少出现水土流失，但在植被稀疏的灌木林及高山草甸区较容易发生水土流失。所以必须重视疏林草甸区的生态保护，预防水土流失，包括拦水坝的使用、排水沟、土壤恢复与植被更新，避免对现有水道的影响。

第三节 构建高效、绿色的综合交通体系

第79条 镇域道路概况

东高村镇交通区位条件优越，京平高速横贯东西，连接京津，京平高速在镇域内共有三个出入口，对外交通便利。

大秦铁路、京平高速，以及规划的环北京城际铁路、京秦第二城际铁路、密涿高速等交通线路对城镇空间切割较明显。

镇区、村庄存在大量断头路，各村庄之间交通联系较为薄弱，集中建设区外围交通体系亟待完善。现状慢行交通网络建设较慢，无完善的慢行网络体系，城市道路建设过程中缺乏对自行车道等慢行空间的建设，无连贯的步行道路。

第80条 镇域综合交通规划思路

全面提升东高村镇综合交通的承载能力与服务水平，构建体系完善、层次有序、布局合理、安全舒适、便捷高效的现代化交通网络，为东高村镇未来城市建设与发展提供有效保障。

构建完善通达的城市道路网络体系。梳理现状镇域道路交通网络，疏通城区内部断头路，优化道路结构，高效串联各个街区，改善镇域内部交通环境，增加必要的景观道路建设，全面提升镇域交通条件。集中建设区范围内，针对各街区主体功能组织路网结构。

按照公交优先、集约节约的原则，完善镇域公共交通网络体系，构建布局合理、便捷高效的镇域公共交通系统。

第81条 镇域铁路规划

落实平谷分区规划中铁路系统建设，规划环北京城际铁路、京秦第二城际铁路廊道。

铁路外轨中心线两侧划定隔离带和规划控制区，每条廊道两侧各设置 30-35 米的隔离带和 60-100 米的规划控制区。铁路规划控制区内按照噪声污染防治要求，控制规划用地类型为工业用地、物流仓储用地、其他类多功能用地，减小对周边用

地的影响。

第82条 镇域公路规划

落实东高村镇公路对外通道建设，加强区域公路的交通联系。镇域内高速公路、一级公路、二级公路形成主要公路系统。

通过京平高速公路实现与北京城市副中心和天津方向的快速联系。通过一级公路的建设加强与中心城区和周边市、区的区域交通联系。通过顺平南线、崔杏路、东河路、平东路形成联系顺义、密云、河北省三河市的区域性公路通道。二级公路主要联系镇内各功能片区，部分道路完善镇内与周边地区的联系。

第83条 镇区道路系统规划

镇区对外交通主要依托镇区外围的平三路、顺平南线延长线、平东路以及横穿镇区的东高村路。集中建设区城镇道路网系统采用方格网状布局，路网系统由城镇主干路、和城镇支路组成。

1. 城镇主干路

主要规划“四横两纵”的主干路网结构，实现与外部干线公路衔接。镇区主路间距约为 350-500 米，道路红线宽度 16 米。

2. 城镇支路

镇区支路为主干路之间的路网骨架，联系集中建设区内重要功能区，是形成便捷居民出行的密路网的主体部分，也是各类型用地之间的分隔道路。支路间距约为 150-300 米，道路红线宽度 7-10 米。

3. 断面布置形式

集中建设区道路横断面的形式、各组成部分的尺寸及比例应按道路的性质、技术等级、红线宽度及沿线土地使用情况等区别对待，在规划设计中应遵循以人为本、安全舒适，从功能上尽量做到人车分流等原则。

4. 乡村道路

乡村道路系统包括村庄干路及其他道路。其中村庄干路主要依托村庄内部乡道布局，承担与外部干线公路衔接及主要出行功能，其他道路尽量利用现状村庄道路，承担交通集散功能。

第84条 地面公交系统

1. 公交系统发展策略

依托平三路形成串联南北的公交走廊，形成南北向为主、东西向为辅的公交网络，公交网络覆盖镇域内各功能片区，形成以公交车为主、出租车为辅的公共交通系统。全面完善公交设施配套，增加公交线路、车辆、公交站点，实现镇域公共交

通全覆盖，城市道路断面设计等符合公交优先等设计目标的要求。

2. 公交站场设施规划

规划公交首末站，位于平东路东侧。

第85条 慢行交通系统

根据城镇居民与游客差异化慢行出行需求，结合市政道路、优质生态资源及丰富旅游资源，打造品质生活、特色休闲两套步行、自行车系统，改善慢行出行环境，形成镇域内串联生产、生活和生态的纽带。

1. 城市慢行道路

充分结合交通性城市道路、生活性城市道路等构建城市自行车道慢行系统，围绕街区主干路网、核心空间搭建慢行网络构架，通过路面铺装、绿带分隔划分车行、慢行空间。

依托洵河形成舒适宜人的滨水慢行空间，结合规划各级公园绿核、沿街绿地形成连续慢行绿道系统，提升慢行出行体验。

2. 城市慢行设施

为保障自行车系统使用的舒适度及安全性，规划完善自行车出行标识系统及交通信号灯设施。通过自行车道专用信号、特色铺装及其他过街辅助设施提升慢行系统使用舒适度及实用性。突出小城镇，郊野镇村慢行特点，结合现状自行车停放点

补充自行车租赁点及自行车停车场，结合重要公共中心设置安全便捷的电动自行车充电装置。

第86条 停车系统

停车设施供应坚持以配建停车设施为主，社会公共停车设施为辅，路内停车设施为补充的基本原则。停车设施配建标准参照城市三类地区停车配建标准执行。

集中建设区规划社会公共停车场，村庄地区停车设施供应坚持因地制宜、按需配置原则，集中建设村庄采用配建停车位的方式解决。

第87条 加油（气）站设施

镇域保留现状加油（气）站。

第88条 物流交通

依托对外干线公路网络，合理布局产业组团对外货运通道，尽量减少与镇域内客运交通之间相互影响。做好内部货运交通组织，实现内外部交通的良好衔接。

对外货运交通以公路运输为主，依托镇域内高速公路网络满足对外货运交通出行需求。规划通过京平高速和密涿高速，实现与外部区域的货运联系，预留密涿高速与京平高速公路立交互通条件，疏解平三路的货运功能，实现与外部区域的货运联系。

第89条 旅游交通系统

东高村镇发展全域旅游，以旅游线路、旅游公交及绿道系统为纽带，串联镇区、乐谷和西部乡村的特色旅游资源，构建配套完备、舒适宜人的旅游交通体系，支撑东高村镇农文旅休闲小城镇的发展。

1. 旅游游线布局

结合旅游产业发展路径及旅游资源分布，构建“一带一环”的镇域旅游游线布局。

一带：依托洵河滨水景观带布局重点旅游项目，加强高品质旅游配套设施建设，发展高品质服务，形成休闲旅游发展带。

一环：依托果品采摘、蔬菜种植等都市现代农业项目，打造镇域“精品一日游”线路。

2. 旅游公路系统

承接平谷区旅游通道规划中旅游公路系统，东高村镇以东河路、平三路、顺平南线为旅游休闲重点公路，并通过乡道系统做好旅游景区与干线公路之间的顺畅衔接。

3. 旅游公交系统

以公交首末站为中心，开通覆盖镇域内主要景区的旅游公交环线，接驳换乘服务水平，构建“一带一环”的旅游公交系统。

4. 旅游停车系统

结合旅游资源分布情况，利用村庄预留停车设施用地就近合理安排旅游公共停车设施，解决旅游停车问题。

5. 骑行系统

沿镇域内特色休闲绿道系统合理布置骑行驿站，服务骑行游客。

第四节 建设安全、生态的市政设施体系

第90条 供水规划

规划东高村镇供水水源以地下水为主，再生水为辅。同时，严格保护地下水资源，严禁地下水超采。

规划 2035 年东高村镇集中建设区公共供水占有率达 100%，村庄基本实现公共供水，供水保障系数达到 1.3。全域采用集散结合的供水方式。

第91条 污水规划

规划建设完善的污水收集与处理系统，规划到 2035 年污水处理率达到 99%以上。农村地区重点通过镇带村、联村合建、单村处理和单村收集储存等模式全面推进治污。

第92条 再生水利用规划

扩大再生水利用范围，优先保证工业与物流仓储用水、河湖补水及绿化、环卫用再生水，完善再生水使用办法和政策保障机制，构建水资源循环利用新体系，最大程度替代清水资

源，改善河湖水体环境。

第93条 雨水排除与利用规划

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，推动东高村镇的规划建设，构建排水排涝安全、水面清新明亮的生态格局。

规划防涝标准为 20 年一遇，规划雨水管渠设计重现期达到 3~5 年一遇。新建雨水明渠设计重现期满足 20 年一遇。新建区雨水收集管网覆盖率达到 100%。雨水就近排入周边水系，最终排入沟河。

第94条 供电工程规划

统筹城乡建设，结合重大项目和东高村镇建设开发需求，落实重大电力设施布点。结合规划用地布局，预留高压电力廊道。

鼓励发展可再生能源发电项目，公共机构优先推进光伏应用。同时，推进商业办公领域光伏建筑一体化，鼓励农户屋顶安装光伏发电设备等。

第95条 供热工程规划

规划东高村镇采用集中供热与分散供热相结合模式。

新建供热项目采用新能源和可再生能源耦合常规能源供热方式；其中，新能源和可再生能源供热方式可考虑采用地源热

泵、空气源热泵等，且其装机占比不小于项目总装机的 60%。
镇域内村庄供热以煤改清洁能源为主，鼓励采用热泵、太阳能等可再生能源供热，实现镇域范围内 100%清洁供热。

第96条 燃气工程规划

完善区域燃气设施建设，大力提升天然气管网普及率。逐步建立管道天然气、液化天然气、液化石油气多元互补的城乡天然气保障体系。

规划管道天然气气化率达到 85%，液化石油气气化率达到 15%。

第97条 电信基础设施规划

加强信息化基础设施建设，推进 5G 基站建设，实现镇域重要功能区、重要场所的 5G 网络覆盖，并统筹做好下一代移动通信网络设施规划，提升信息化服务水平。

第98条 有线电视基础设施规划

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，进一步提升有线电视网络文化传播与服务政府、服务民生能力。

第99条 环卫规划

合理统筹环卫设施建设，提高环卫设施承载能力，保障垃圾生产与消纳体系无缝衔接。逐步提升生活垃圾转运设施社区友好水平，显著改善设施周边环境，增强生活垃圾转运能力。

坚持垃圾资源化利用、垃圾分类和减量的原则；坚持近远期结合，适度超前的原则。

第五节 落实管控要求，建设海绵城市

落实海绵城市建设理念，强化“蓄滞渗净用排”综合作用，引导区域水系统健康发展，实现“小雨不外排、大雨不内涝、超标雨水不成灾、水体不黑臭、热岛有缓解的基本要求”。

规划到 2035 年，镇中心区年径流总量控制率达到 82%以上。规划内涝积水点治理率 100%。

第九章 加强规划管控，突出功能引导

突出乡镇国土空间规划的全域管控与引导功能，对集中建设区内外空间进行统筹管控。结合土地用途的主导功能，科学划分功能片区。除集中建设区内要明确管控要求，科学划分人地房指标需求，保障各类服务功能外，在集中建设区外应划定用途管理复区，落实规划功能分区建设，建立集中建设区外的分区准入管控机制。

第一节 统筹划定管控单元并确定指标分解方案

第100条 对以建设为主导的地区划定街区

建立规划单元管理模式，统筹考虑集中建设区边界、城镇路网格局、城市空间自然边界（如河流、铁路等）、重点功能区边界、原有街区边界等因素，划分街区范围，进行“总量分解”+“布局引导”，作为进一步细化地块控规和控规局部调整的最小单位以及城市建设管理的基本单位。全镇划分为4个街区，其中0101街区为镇区，0201街区为物流B片区，0202街区为物流C片区和乐谷功能区，0203街区为物流A片区。

1. 0101 街区：镇区

镇区位于镇域东北部，为更新改造类街区，以居住用地、公共服务用地和产业用地为主。

镇区是东高村镇更新发展的重点地区，是承载特色小城镇功能、完善现代城乡体系、增强城镇吸引力的关键地区。逐步

推进镇区内西高村的城镇化，保障村庄安置，提升村民生活品质，注重规划建设的增减挂钩和经济平衡。

2. 0201 街区：物流 B 片区

物流 B 片区位于镇域中部，为新建街区，以物流用地为主，主要承担城市配送功能。

3. 0202 街区：物流 C 片区+乐谷

物流 C 片区位于镇域中部，为更新改造类街区，以物流用地为主，主要承担城市配送功能。

4. 0203 街区：物流 A 片区

物流 A 片区位于镇域中西部，为更新改造类街区，以物流用地为主，主要承担城市配送功能。

第101条 划定管控片区

充分考虑自然资源的禀赋特点，划分集中建设区外主导功能片区。基于生态要素安全格局评价分析，以村庄行政边界为基础，将镇域非建设用地区划分为 4 个片区，包括 1 个生态片区，2 个休闲游憩片区，1 个农业片区。

1. 1301 片区：休闲游憩片区

该片区紧邻镇区，应加强游憩片区规划管理，适当引入生态旅游产业，开展科学、研究、教育、宣传、培训、游览等活动，除必要配套设施和管理设施外，限制其它类型开发建设。

2. 1101 片区：生态片区

该片区位于东高村镇东南，承载区域生态涵养与生态系统服务功能，维护生态多样性。规划以提升浅山生态空间价值、保护修复提升景观风貌为该片区主要功能。保障生态基础设施建设，在不破坏生态环境的前提下，仅允许必要的旅游服务设施建设。

生态片区按照禁止开发区域要求进行管理，严禁不符合生态功能定位的各类开发建设行为，确保生态功能不降低、面积不减少、性质不改变。

3. 1302 片区：休闲游憩片区

该片区应充分利用洵河水岸的生态景观资源，结合村庄发展农旅融合产业，打造富有特色的公园、湿地、农业观光、垂钓园等休闲旅游项目。

4. 1201 片区：农业片区

农业片区应加强建设行为管控，保证农业片区连片度，提高农业生产效率。基本农田保护区依法划定后，任何单位和个人不得改变或者占用，引导本地特色农产品的种植，形成规模。促进耕地布局优化，改善农业生产条件，积极推进农用地整理，切实提高农用地利用效率。同时，推动农业与文旅产业体系建设，整合优质农业资源，融合民俗文化与音乐创意文化，助力现代农业发展，促进东高村镇农旅融合发展。

对于非建设为主导的地区，规划明确了各管控单元的刚性

指标总量及管控要求，同时提出准入清单与负面清单。对于符合刚性管控要求的农业生产、乡村休闲旅游、农村一二三产业融合等新型业态，在满足相关产业融合要求的前提下，可依据市场需求和政策要求灵活引入。

第二节 划定用途管理复区及明确管控要求

第102条 划定集中建设区外用途管理复区

东高村镇集中建设区外用途管理复区共八类，包括生态保护红线、水域管理线、交通廊道控制线（高速公路、轨道交通、铁路、快速路等）、市政廊道控制线（高压走廊等）、历史文化保护控制线、耕地保有量储备区、各类公园（城镇公园除外）、村庄居民点等。其中：

生态保护红线，主要分布在沟河流域。

水域管理线，主要包括蓝线内蓄滞洪区。

交通廊道控制线，主要为重大交通基础设施（铁路、轨道、高速公路、快速路等）廊道范围用地及管控范围。

市政廊道控制线，主要包括电力走廊控制用地。

历史文化保护控制线，主要为镇区北侧的文物埋藏区。

耕地保有量储备区，在永久基本农田、永久基本农田储备区周边划定。

各类公园（城镇公园除外），主要包括集中郊野公园。

村庄居民点，主要包括村庄宅基地、各类公用设施等用地。

第103条 明确管理复区管控要求

水源保护地范围内原则上应逐步腾退水源保护地内的城乡建设用地，包括村庄，原则上不允许新增城乡建设用地。水源保护地内耕地允许保留，同时可考虑退耕还林。

水域管理线范围内原则上不能有城乡建设用地，不能新增重点生态公益林地。原则上不应在水域管理线内增加城乡道路，已在沟渠周边建设道路的，需处理好道路和沟渠水位线的关系。

耕地保有量储备区范围内原则上被建设占用时需实施“占一补一”，对于其中规划为建设用地的，在安排建设项目时，需按照“促进耕地保护集中连片”的原则先行等量置换补划耕地保有量储备区。

交通廊道控制线与市政廊道控制线范围内原则上不能有城乡建设，不能新增重点生态公益林地。

村庄居民点范围内原则上按村庄类型进行管控。

第十章 明确实施路径，保障规划实施

以生态建设为引导，制定明确的发展计划和工作重点。统筹安排生态修复及国土综合整治工作，在此基础上，制定近期重大项目建设计划，并明确建设时序，保障规划有序实施。

第一节 开展生态保护与生态修复工作

第104条 制定生态要素保护措施

坚持自然资源的系统保护和修复，将治理水林田等有机地统筹起来，提高自然资源的综合承载能力，严守底线，坚持依法开发利用自然资源，加强自然资源产权保护、用途管制和责任追究，严守生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界三条控制线，将自然资源监管法治化、制度化。深入实施耕地保护，挖掘农用地整治潜力，充分利用低效荒园地、废弃坑塘水面等宜耕土地作为新增耕地的潜在资源，并通过农村废弃宅基地、闲置建设用地等途径，推进建设用地复垦。

实行承载力控制，根据生态区位、生态脆弱性等研究，进行林、田等承载力评价，重点管控区实行严格的保护制度，一般管控区实行承载力控制，防止过度开发对生态功能造成损害。

开展水系保护工程，以洵河河道为重点，开展水源保护工程建设、沟渠水系建设；系统治理，改善水环境质量，加强控源截污与河道内源治理，完善污水处理与再生水利用体系，构

建洵河水系治理防护带，连通重点水系。到 2035 年，实现镇域污水全收集、全处理，城镇污泥全部无害化处理处置，地表水全面消除劣 V 类水体，80%河流达到Ⅳ类水。因地制宜，采用多种措施治理农村污水。到 2035 年实现镇域污水处理实施全覆盖，全面消除污水直排。

优化农业种植结构，完善农田基础设施建设，开展提升土壤质地工程，进行耕地平整；完善田间道路网络；栽植农田防护林，提高农作物产量；加强小型水利基础设施建设，在村庄周围、基本农田周边、道路两侧等具有足够地表径流的部位设置蓄水工程，改善生产条件；将集中连片且质量高的永久基本农田整治为高标准农田。

第105条 加强生态环境治理

以洵河和青龙山为重点区域，构建具有生物多样共生的生态网，通过生态修复和整治手段，保护山体，修复水体、绿地、湿地等生态栖息地的生态肌理，贯通内部的生态廊道，以确保构筑以自然山水、绿色廊道为骨架的全镇域复合生态网。并与人文景观和城、镇、村环境共融，达到生物多样共生、互通的目标。

实施生态农业工程建设，控制面源污染，推广农业先进适用技术、实施秸秆还田，减少农药、化肥及生活污水，对土壤、食品和水源等的污染。控制农业用水，有计划逐步退出高耗水农业种植，改善农业高效节水灌溉设施，逐步压减地下水

开采。推动景观田建设，发挥农业田生态功能。将蔬菜、水果、花卉等部分高产农业种植景观作为绿色空间的组成部分，利用农田作为限制城市扩张以及不同生产空间之间的隔离区，发挥农田生态系统在生态隔离、环境净化等方面的功能。

拓展集中建设区绿色空间总量。利用拆迁腾退、废弃地、边角地改造以及远期规划建设用地临时绿化等契机，采取多种方式开展绿地建设，多方位拓展区域绿色空间。

第106条 构建正负面清单，完善用地退出机制

按照“约束指标+分区准入”的管理机制，制定差异化的实施细则和准入清单。依据生态安全格局中各级各类生态要素的准入要求，制定不符合要求的各类用地综合整治方案，完善退出机制。坚持水体、农田、林地等生态要素数量不减少、空间布局更优化原则，结合社会经济、可实施性等因素提出功能准入管控措施。按照区域资源环境承载潜力制定用地调整措施，落实腾退还绿的造林地块，协调优化用地结构。

将污染环境、违法违规以及不符合规划方向的用地类型纳入严禁准入清单。逐步腾退对生态保护不利的项目用地。限制开发威胁区域生态涵养、生物多样性的用地类型。生态保护与修复项目用地必须实行动态检测及全生命周期监督。

第107条 发展生态经济

以保持土地生态系统的可持续性为前提，科学安排土地整治的重点区域和项目。合理调整农用地、农村集体经营性建设

用地和宅基地用地布局，统筹安排农村基础设施和公共服务设施建设用地。

优化区域整体生态结构，将乡村生态优势转化为发展生态经济的优势，提供更多更好的绿色生态产品和服务，促进生态和经济良性循环。

第108条 绿色建筑与低碳节能

规划范围内新建建筑全面执行绿色建筑一星级标准，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、地上建筑面积2万平方米以上的保障性住房项目，通过招拍控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。

新建建筑应安装太阳能系统，12层以上的居住建筑，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；针对公共建筑，新建公共机构建筑、新建厂房屋顶光伏覆盖率力争达到50%。建议强化建筑光伏一体化技术应用，在新建公共机构屋顶、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。

第二节 推进全域国土空间综合整治

第109条 加强农用地整理，突出耕地保护

在镇域生态空间格局的引领下，全面加强农田生态系统的保护与修复。规划引导全域土地综合整治、田林规划、土地复垦、高标准基本农田建设等生态保护与生态修复项目实施。

坚守耕地保护红线，针对腾退建设用地制定整治复垦方案，推进建设高标准基本农田，改善耕地质量，为提高粮食产能提供保障。

通过严格按照镇域规划确定的土地用途和土地利用计划的安排使用土地，严格控制占用农用地特别是耕地，实现土地资源合理配置，合理利用，从而保证耕地数量稳定。

强化耕地保护空间占补平衡管理耕地占补平衡制度，是保证耕地总量不减少的重要制度、推广实行建设占用耕地与补充耕地的项目挂钩制度，切实落实补充耕地的责任、任务和资金；加强按项目检查核实补充耕地情况，确保建设占用耕地真正做到占一补一；推进耕地储备制度的建立，逐步做到耕地的先补后占。

以现有的设施粮田为基础，综合考虑功能分区、基本农田的分布、农用地质量、潜力空间分布等因素，划定高标准农田建设区域，重点实施高标准农田建设，实现田块集中连片，加强农田水利设施建设，构建农田防护林网，建设生态良田，确

保耕地质量稳步提升。

1. 积极引导村庄实施整治任务

由镇政府组织编制区域内的村庄规划，将整治任务、指标和布局要求落实到具体地块，并明确组织管理、实施时序、项目安排、资金估算和投资来源等。

规划统筹开展农村地区建设用地整理和土地复垦，结合村庄局部或整体腾退开展土地复垦，优化农村土地利用格局，提高农村土地利用效率。

依据“宜耕则耕、宜农则农、宜建则建”的原则，积极推进建设用地整理。发挥国土空间整治综合效益，改善农村生产条件和农村生活环境，推进美丽乡村建设。

2. 生态整治与林地整备

划定重点生态整治区，打造生态安全屏障。综合考虑功能分区、平原造林以及河流分布、林地质量评价等因素，划定重点生态整治区主要分布在镇域东南部的大旺务村及洵河沿岸；重点加强该区域内生态环境保护和修复，疏通区内水域网络，积极开展平原造林，提高退化土地生态系统的自我修复能力。

划定林地整备区，推进减量腾退增绿。将规划拟还绿地块纳入林地整备区，进一步扩展绿色空间，实现生态环境质量与服务价值的整体提升；林地整备区依据新一轮百万亩平原造林任务实施复垦造林，逐步划入生态控制区。林地整备区内造林以宅改绿地、项目捆绑、造林资金专项补贴等方式进行。

第110条 盘活存量用地，明确重点整治区域

按照乡镇功能更新、品质提升的目标导向，以土地综合整治为平台，加快盘活城乡现有废弃、闲置、未被完全利用等低效利用土地，更新改造不符合东高村镇功能定位的土地，实施存量用地再开发和结构优化，释放存量土地活力，全面推进存量用地更新。

以科学合理规划为前提，以乡镇农业片区、生态片区、休闲游憩片区为基本实施单元，通过实施单元的手法，实现全域土地精细化管理，明确重点整治区域，整体推进农用地整理、建设用地整理和乡村生态修复，优化生产、生活、生态空间格局，促进耕地保护和土地集约节约利用。

第111条 引导非建设空间高质量发展，丰富土地整治模式

因地制宜，因势利导，整合土地、农业、文旅等相关配套政策，创新实施多种土地综合整治模式，兼顾国土资源的有效保护与合理利用。

1. “土地整治+都市服务产业”，打造特色业态综合体

建立土地整治线上平台，传播土地整治价值并对接社会需求，通过市场机制筛选未来土地利用方式的“最优解”，与相关主体达成用地意向。引入创新智库，直接对接未来规划产业的用地需求，因地制宜、因用施整，提升设计施工的精细化与美学水平。借助平台吸引资源，特别是未来用地主体的投入，创新PPP、众筹等投融资模式，与后续利用无缝对接，吸引都

市服务性产业进驻。

2. “土地整治+农村闲散资源”，激活乡村发展动力

通过土地整治工程，改变乡村零散资源的空间结构和利用组织形式，有效对接都市需求，激活乡村发展内生“造血”能力，实现乡村产业综合发展目标。以“价值挖掘、深度利用”为指引，在规划设计方面，为公共服务和乡村旅游配套设施腾挪空间，梳理东高村镇自然与人文资源，对具有文化、历史价值的建筑予以保护修缮，酌情改造为旅游服务设施，在项目验收、土地指标认定等方面给予灵活支持政策。

3. “土地整治+都市现代农业”，挖掘复合价值

通过多功能农用地整治的“两增加”，即适度增加设施农用地比例、增加绿色基础设施，实现促进高科技农业生产技术落地、促进都市型现代农业的业态发展。运用“土地整治+现代农业”，沟通供需两端，挖掘农用地复合价值。

4. “土地整治+环境综合整治”，构建重大生态功能区

以生态修复等建设为突破口，借助土地整治平台，加强部门间规划与资源投入的协调度，有效对接社会资金、技术资源，保障土地整治顺利实施。拓展绿地、农田、水域等生态空间，消除污染点，高效利用复垦形成的土地资源，适度增加林地面积比例，促进生态空间沟通联结；借助“土地整治”，连接整治项目与消费市场，对各类生态空间进行保护性、有限度开发，实现“以整促绿、以绿养绿”。

第三节 明确减量任务、统筹乡镇城乡建设用地减量提质

第112条 明确减量原则

落实总体规划及分区规划城市规模“双控”的要求，严守规模底线，严格控制城乡建设用地规模和建筑规模，重点实施集体建设用地减量，大力推进农村集体工矿用地整治积极推进农村居民点整理，实现城乡建设用地减量，严格落实永久基本农田、生态保护红线、水域管控蓝线等刚性管控要求，通过减量、置换等方式协调腾退有冲突的建设用地。立足生态涵养区的发展要求，通过腾笼换鸟、留白增绿等方式，优化城乡建设用地布局，促进产业结构转型升级促进存量违法建设逐年消减，实现城乡一体化发展，实现经济社会发展、人口资源环境的空间平衡。

遵循“规划引领、整体统筹、增减挂钩”的原则，由区镇统筹减量用地，用于全镇新增建设项目增减挂钩，现有用地指标优先用于镇公益、民生、基础设施项目增减挂钩需求国有用地减量应与集中建设区内剩余资源捆绑。

第113条 落实减量任务

严守生态文明建设总目标，确保建设用地只减不增，绿色空间只增不减。腾退用地优先用于生态保育、产业转型、重大设施保障与用地布局优化。推动减量集约高质量发展，促进发展方式转变、产业结构转型升级、城镇功能优化升级。

至 2035 年，全镇腾退城乡建设用地主要包括现状低效产

业用地、居住用地、道路用地、交通设施用地、公共管理与公共服务设施用地、市政设施用地、绿地与广场用地，和其他建设用地（采矿和空闲地等）。新增城乡建设用地主要用于镇区建设、市政交通设施、物流片区产业用地及远期指标预留等。

至 2035 年，全镇实现城乡建设用地减量目标，通过违建拆除、低效产业腾退、采矿用地治理等统筹实施。在规划城乡建设用地总体规模控制之下，进一步通过用地减量优化用地结构，支撑东高村镇未来发展。

第114条 制定增减挂钩实施路径

建立统一的规划编制、实施、管控体系，制定增减挂钩实施路径，使东高村镇城乡建设用地供应和城乡建设用地减量腾退同步实施，供应量和减量完成量相挂钩，按年度考核，本年度未完成的减量指标累计到下一年度。

城乡建设用地近期减量途径主要包括：推动美丽乡村建设，通过集体建设用地减量提质的措施疏解低端产业。开展废弃矿山整治与生态修复工作，提升东高村镇整体生态环境水平。通过拆除违法建设用地腾退整治实施减量，坚决遏制新增违法建设行为，实现既有违法建设清零。通过绿化或复耕空闲地实施减量，一级开发代拆按照土地开发时序实施减量等。

依据规划合理安排镇村经营性产业项目，按照拆建、拆占挂钩匹配项目需求，明确减量地块，随项目同步落实减量，在施工前完成腾退。

第115条 推进闲置低效土地再利用

积极整合“闲停低改非”土地资源，研究闲置低效用地的盘活利用机制。分类制定闲置、低效楼宇的利用策略，积极引进符合相关准入条件的产业，鼓励用于符合平谷区和东高村镇功能定位的各类服务设施。应积极引导平三路沿线闲置楼宇进行租赁住房改造，植入新兴业态，发展居住、商贸、旅游服务等配套服务功能。鼓励自主更新，提升土地产出效益。

第116条 建立减量实施保障措施

1. 建立减量指标数据库和储备库

明确镇域范围内需进行减量腾退的用地总规模，明确每处用地的权属、地类性质、地上物规模、规划手续、使用状况等基本情况，并按照已拆、易拆、难拆进行分类，建立减量用地基本情况数据库，便于和未实施土地资源挂钩选择。

以政府资金为基础，通过违法建设拆除、生态建设等具体路径实现减量指标库的原始积累，为规划实施增减挂钩做准备并进行动态更新。针对项目类型，适当优化增减挂钩方式，确定不同的拆占比关系。非经营性用地（公共服务设施和基础设施等）建设供地时，可适当使用储备库指标。经营性用地挂钩的减量用地在全镇拆占比、拆建比基础上适当提高。

2. 构建多元资金统筹机制

统筹、保障减量资金，确保减量实施，根据项目实施主

体，确定资金来源。政府投资类项目，由政府筹措减量资金，整合涉农资金和环境整治资金参与减量，平原造林、拆违等资金可纳入减量资金池；社会投资类项目，由项目实施主体筹措减量资金，实施成本可计入到土地出让成本，也可以通过货币补偿换取减量指标储备库中指标。

3. 完善减量工作制度

加强各级政府之间的沟通，确保减量地块实施的合理性和可操作性。加强组织领导，由村镇组织具体项目实施，保障建设用地减量目标的落实。建立政府监督制度，将年度城乡建设用地减量指标完成情况纳入政府绩效考核范畴，确立严格的检查验收制度，确保减量实施的质量，并加大巡查力度，实现对用地减量后的有效监管。

第四节 合理安排规划实施时序，保证规划可实施性

第117条 统筹安排规划实施时序

结合东高村镇城乡特点和发展阶段，为使镇域国土空间规划能有效指导城乡的各阶段建设，本次规划近期到 2025 年，远期到 2035 年。

第118条 近期建设策略

以项目推进城乡建设。强调近期建设的可操作性，将规划目标、任务与城乡的实际发展有机结合，合理确定近期建设用地和项目，为规划落地实施提供可实施、可量化的实施抓手。

坚持基础设施适度先行。加快镇域道路、给水、排水、燃气、电力电信等基础设施的建设，为城乡的发展建设提供保障。

突出重点区域和特色。因地制宜，发挥特色优势，在交通区位较好的地段优先发展，注重项目的带动作用。

遵循布局紧凑的原则，集约高效土地利用和有序开发建设共同推进，坚持集中成片开发为主，开发一片、完善一片。

第119条 近期建设重点任务

加快推进镇区规划建设，推进西高村拆迁安置；有序推进平三路西侧零散工商业的腾退和改造建设；重点推进物流项目和休闲综合体项目的建设实施；逐步完善各类公共服务设施和基础设施建设。

通过上位规划指标对接与优化，整理土地资源，深化落实土地五年复垦计划：结合镇域规划与耕地保护区补划情况，划定近期平原造林重点区域；洵河河道治理修复工程及周边沿线村庄环境整治、农村社区改造、农村基础设施建设等。

确定市政设施近期实施计划。结合近期重点建设项目及地块开发，规划近期新建变电站、锅炉房、水厂、雨水泵站、天然气分输站、液化天然气（LNG）应急储备站、液化石油气（LPG）供应基地、天然气高压B调压站，消纳站、环卫停车场、垃圾转运站，并同步完善相关配套市政管线建设。

确定道路交通设施近期实施计划。对现状道路进行改造、

扩建及立交处理，道路建设主要是东河路、顺平南线、崔杏路的道路改扩建工程；崔杏路与京平高速交叉口处的匝道立交工程。同步启动二级公路早鲍路、洮大路的改造，以及镇区和物流片区内城市主干道的建设。

确定公共服务设施近期实施计划。依托镇区开发项目，有序实施社区养老院、综合性商业金融服务设施、体育中心、文化中心和社区服务中心建设。

第120条 远期目标

远期在规划确定的各类指标要求下，优化镇域用地布局，逐步推进镇域各项设施建设、推进非建设空间各项生态建设、引导镇域农文旅融合发展，建设成为洵水南岸以现代农业为特色、以乐谷文化为底蕴、以休闲旅游为引擎的农文旅融合发展的特色小城镇。

第五节 建立健全保障规划实施的机制体制

第121条 建立多规合一的规划实施和管控体系

以镇域国土空间规划为统领开展村庄规划工作，推进规划实施方案、增减挂钩专题等各类专项规划工作，组织开展镇域内集中建设区外项目选址论证，确保各类规划在总体要求上方向一致。做好与土地权属的衔接，避免出现低效用地，并做好区域内自然资源单元的管理与确权工作。

搭建空间数据信息平台，实施一张图管理。对国土空间规划确定的各项指标进行动态监测，将监测结果作为规划实施评

估的基础。结合规划体检评估工作，开展规划动态维护。

第122条 明确政策要求及实施模式

立足东高村镇定位，重点围绕环境整治提升、产业转型升级、农旅融合发展的要求完善配套政策，统筹规划编制与实施机制。加强各级政府之间的沟通，确保减量地块实施的合理性和可操作性。加强组织领导，由村镇（街道）组织具体项目实施，保障建设用地减量目标的落实。建立政府监督制度，将年度城乡建设用地减量指标完成情况纳入政府绩效考核范畴，确立严格的检查验收制度，确保减量实施的质量。鼓励乡镇加大对城乡建设用地减量支持力度，建立乡镇减量指标交易模式。

依据与疏解存量、有序增量、产业升级等相关的区级财税政策和奖励制度，建立创新驱动发展战略和引导机制。建立多层次、多元化、多渠道的融资机制，优化政府投资方向，由以往的项目建设为导向转向建设用地减量、土地整治方向倾斜，构建市级财政支持、整合涉农资金、环境整治资金等多元筹集减量资金的模式。规范减量程序，加大巡查力度，实现有效监管。

第123条 推行镇村责任规划师制度

以街镇责任规划师制度，强化对于镇域国土空间规划的规划建设的执行和贯彻。推行乡村责任规划师制度，贯彻符合乡村实际的规划建设理念，加强村庄规划编制过程管理，通过专业的技术保障和长期的陪伴式技术咨询服务，因地制宜推进美

美丽乡村建设，推动乡村地区健康和可持续发展。

第124条 强化各类政策保障

为保障乡镇国土空间规划有序实施，应完善规划体系、明确组织要求、强化政策保障，如提出财税政策、产业准入、考核评估、奖惩机制等政策引导方向，依法依规有序推进规划实施。

第六节 健全规划实施问责制度，维护规划严肃性和权威性

第125条 健全规划公开制度

健全规划民主决策、公众参与和社会监督机制，提高城市规划的科学性、合理性和可操作性。实施阳光规划，在规划编制期间适时向社会公示规划方案，广泛征求社会各界意见。相关规划经法定程序批准后，及时向社会公布，接受社会监督。延伸公众参与过程，“全方位、多层次、全过程”拓展到规划编制与实施过程中，推进公众参与的法制化和制度化，让公众通过法定的程序和渠道有效地参与规划实施的决策和监督。

第126条 建立体检评估机制

结合平谷分区规划体检评估机制要求，加强规划过程性管理，对东高村镇规划实施情况进行实施检测、定期检查和常态化评估。通过体检评估结果，对规划实施中存在的问题进行针对性的研究整改，对规划方案进行动态修正和完善，对规划实施重点任务进行动态调整，确保规划确定的各项任务要求和目

标指标得到有序落实，切实发挥规划的战略引领和刚性管控作用，加强规划实施的监督考核问责，维护规划的严肃性和权威性。

附表

附表 1：东高村镇规划指标一览表

序号	分类	指标名称	规划编制 基期年	2035 年	备注指 导性或 约束性
1	人口	常住人口规模（万人）	2.80	2.30	约束性
2	城乡建设用地及建筑规模	建设用地规模（平方公里）	11.06	12.16	约束性
3		城乡建设用地规模（平方公里）	8.41	6.54	约束性
4		全乡镇域总建筑面积（万平方米）	344.62	234（物流片区建筑规模由区流量池协调）	约束性
5		防涝标准（重现期（年））	——	20 年一遇	约束性
6		防洪标准（重现期（年））	——	20 年一遇	约束性
7		清洁能源供热比例（%）		100	指导性
8		新能源和可再生能源供热比重（%）	——	10	指导性
9	市政	城乡污水处理率（%）	——	99	约束性
10		天然气气化率（%）	——	85	指导性
11	服务公共	基础教育设施千人用地面积（平方米）		3865	指导性
12		千人医疗卫生机构床位数（张）	——	——	指导性
13		建成区人均公园绿地面积（平方米）	——	3.5	
14		一刻钟社区服务圈覆盖率（%）	——	100	

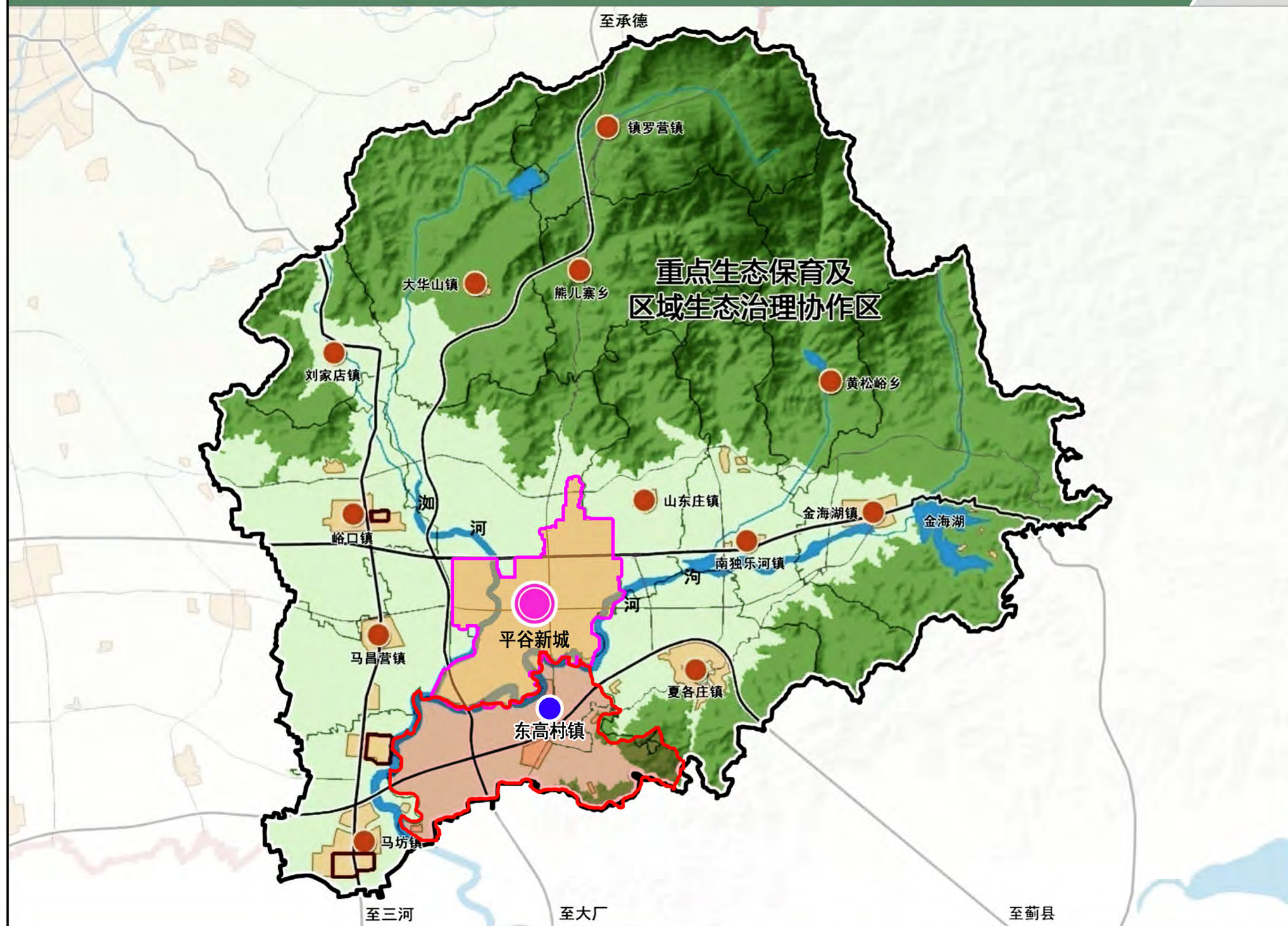
注：规划编制基期年“常住人口规模”指标数据为“2020 年‘七普数据’”。

图纸目录

- 01. 区位图
- 02. 生态安全格局与生态功能分区规划图
- 03. 两线三区规划图
- 04. 乡镇国土空间规划分区图
- 05. 空间格局示意图
- 06. 公共服务设施规划示意图
- 07. 防洪及河湖水系规划图
- 08. 综合交通规划示意图
- 09. 景观与历史风貌保护区规划图
- 10. 乡镇管控单元划分图

平谷区东高村镇国土空间规划（2020年-2035年）

01 区位图

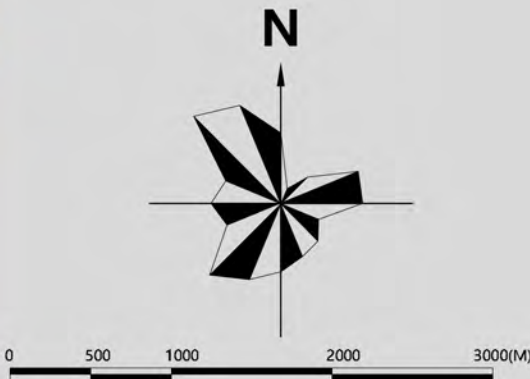
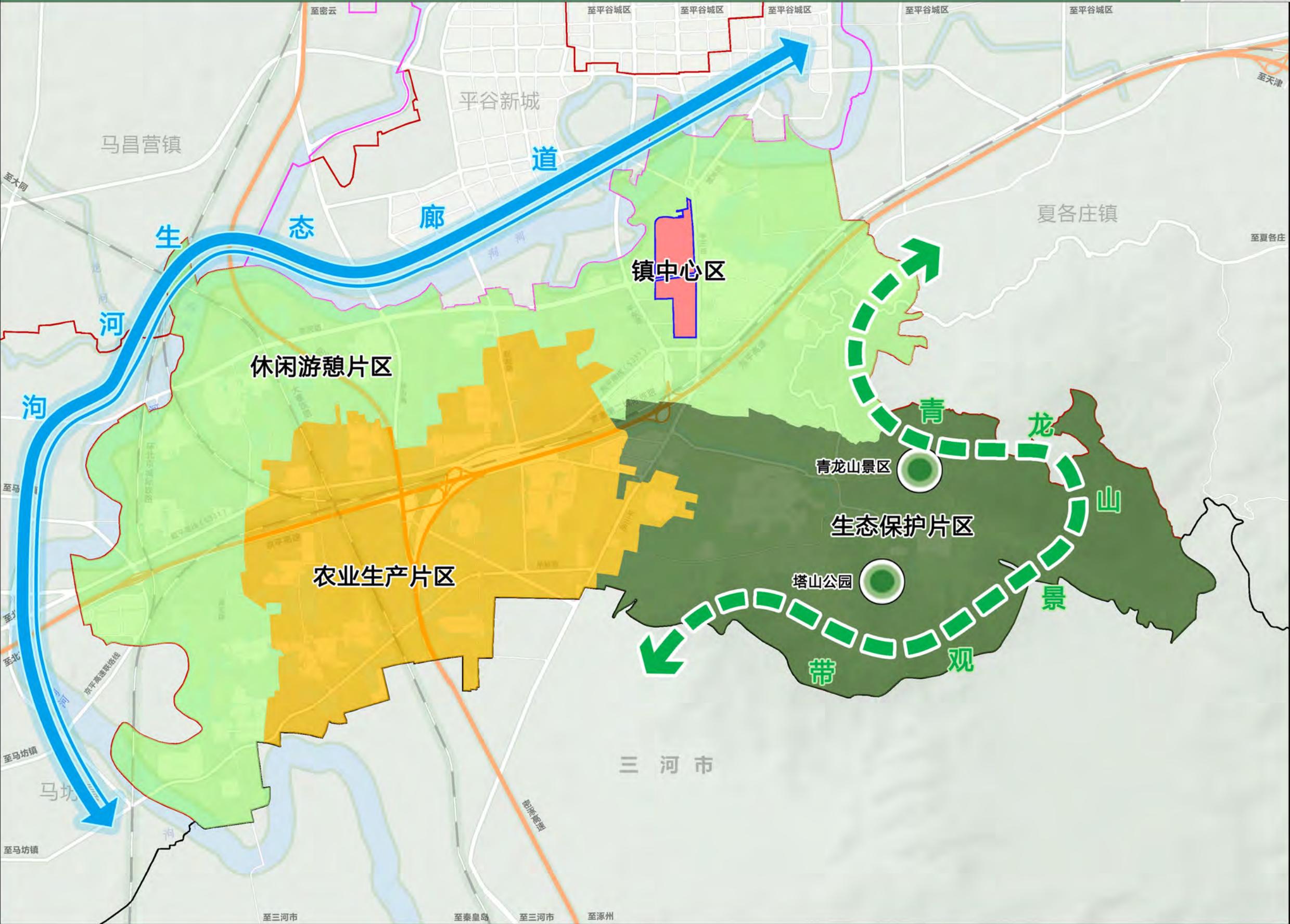


图例

- 平谷新城
- 东高村镇镇区
- 其他乡镇
- 区界
- 新城界
- 东高村镇镇界

平谷区东高村镇国土空间规划（2020年-2035年）

02 生态安全格局 与生态功能分区规划图

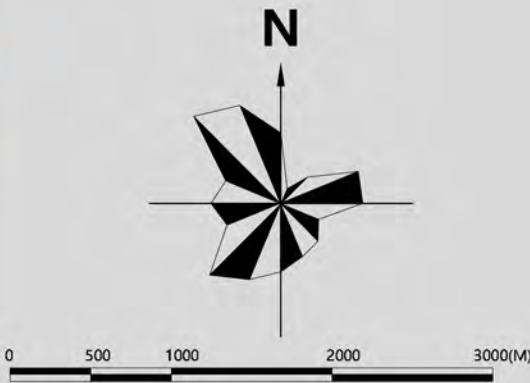
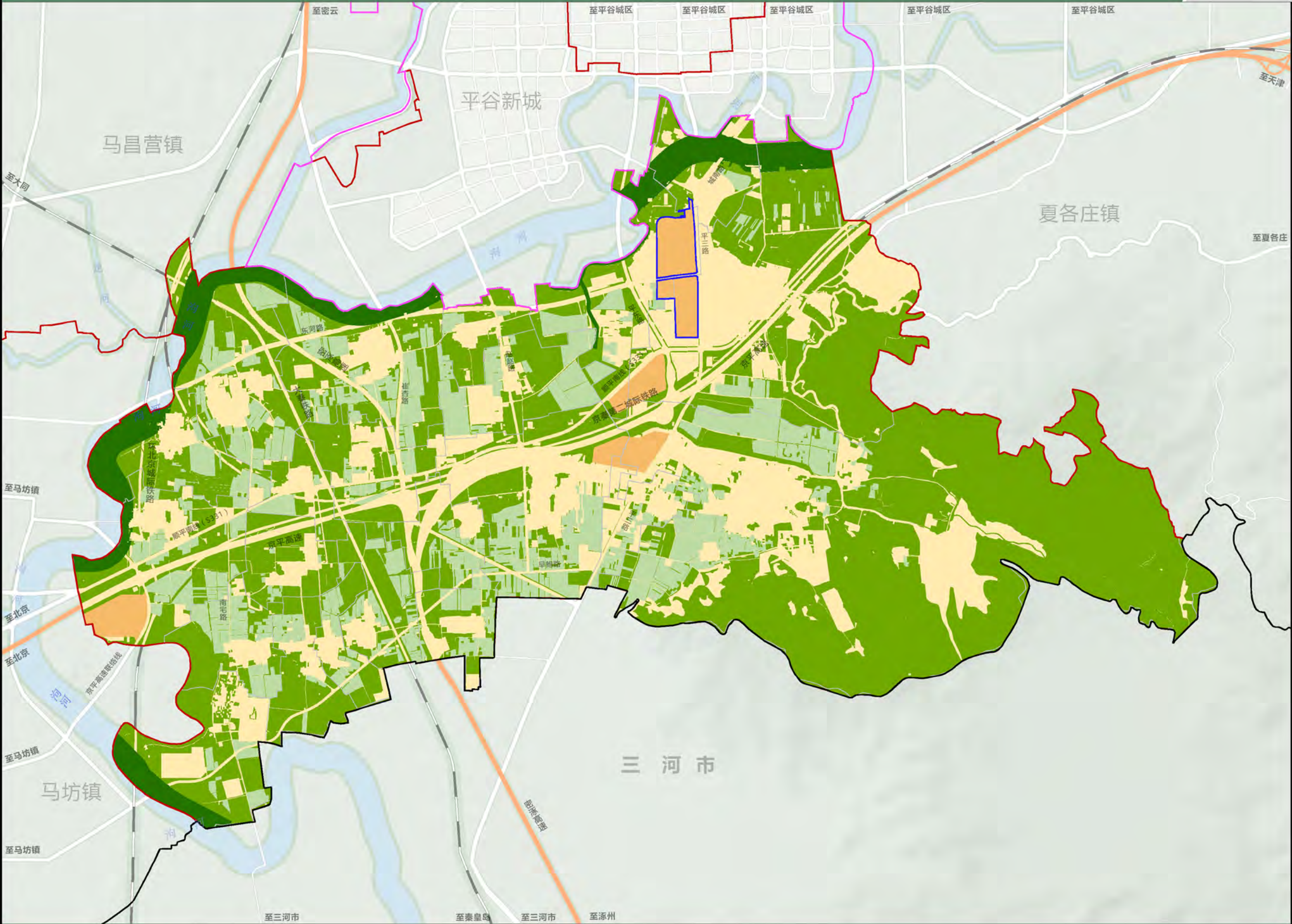


图例

- 镇中心区
- 沟河生态廊道
- 青龙山景观生态带
- 生态节点
- 农业生产片区
- 休闲游憩片区
- 生态保护片区
- 铁路
- 高速公路
- 区界
- 新城界
- 乡镇界
- 镇区界
- 村界

平谷区东高村镇国土空间规划（2020年-2035年）

03 两线三区规划图

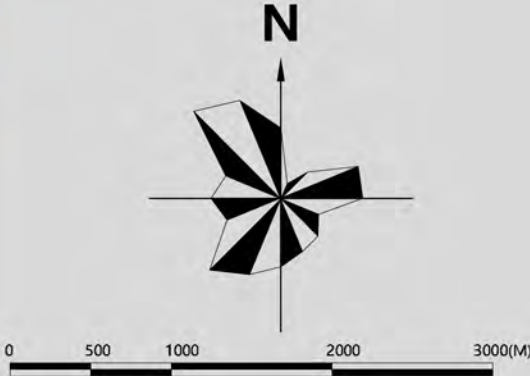
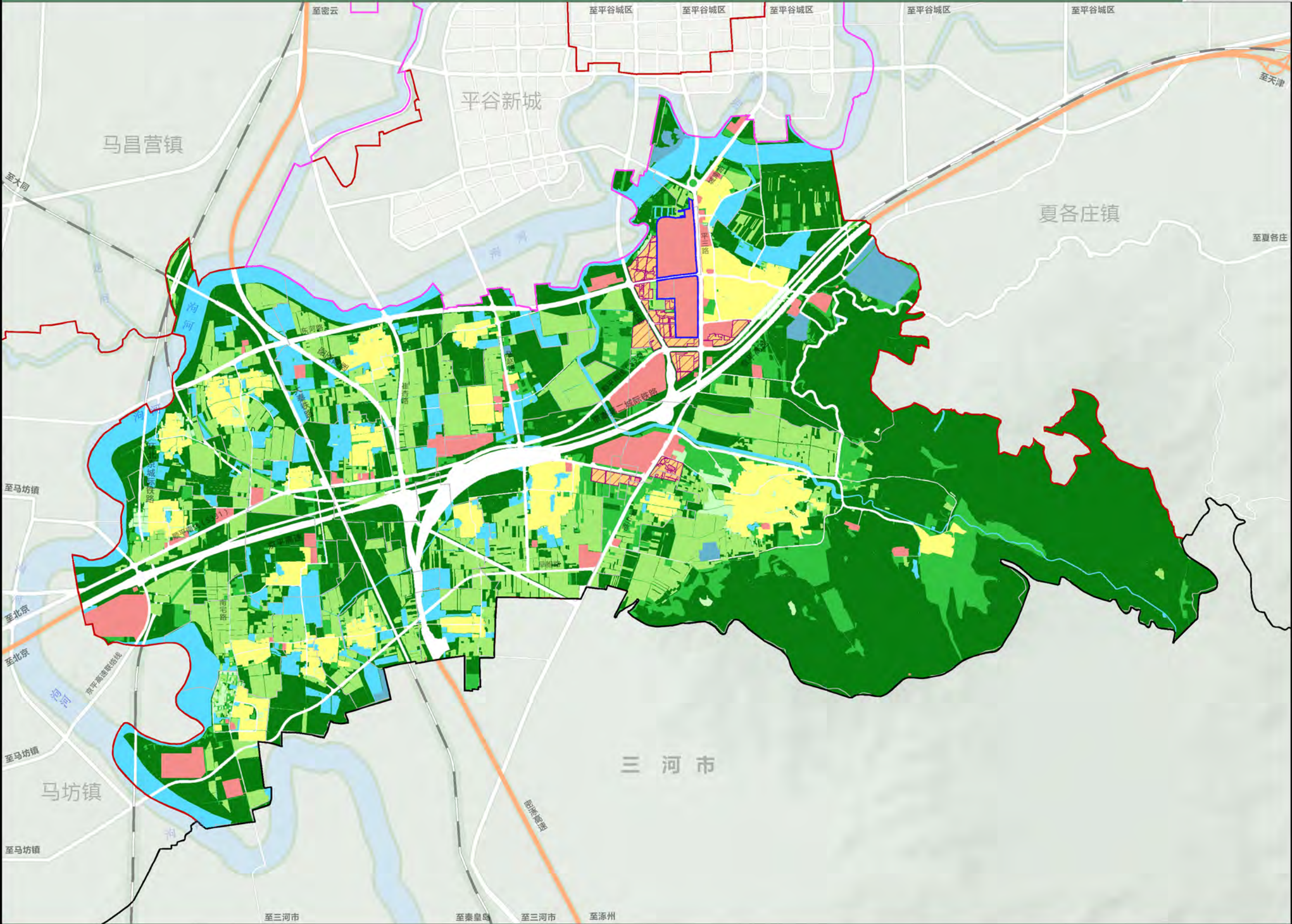


图例

- 集中建设区
- 限制建设区
- 生态控制区
- 生态保护红线区
- 永久基本农田
- 铁路
- 高速公路
- 区界
- 新城界
- 乡镇界
- 镇区界
- 村界

平谷区东高村镇国土空间规划（2020年-2035年）

04 乡镇国土空间规划分区图



图例

- 城镇建设用地
- 村庄建设用地
- 对外交通及设施用地
- 特殊及其他建设用地
- 水域保护区
- 永久基本农田保护区
- 林草保护区
- 生态混合区
- 自然保留地
- 有条件建设区
- 铁路
- 高速公路
- 区界
- 新城界
- 乡镇界
- 镇区界
- 村界

平谷区东高村镇国土空间规划（2020年-2035年）

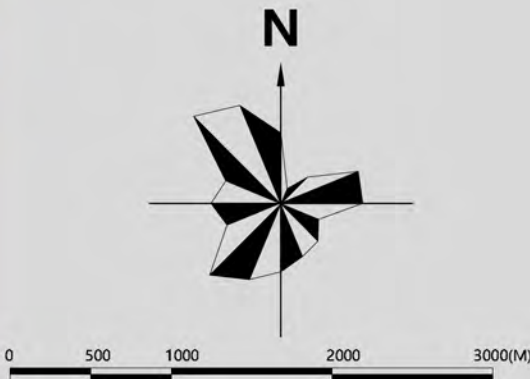
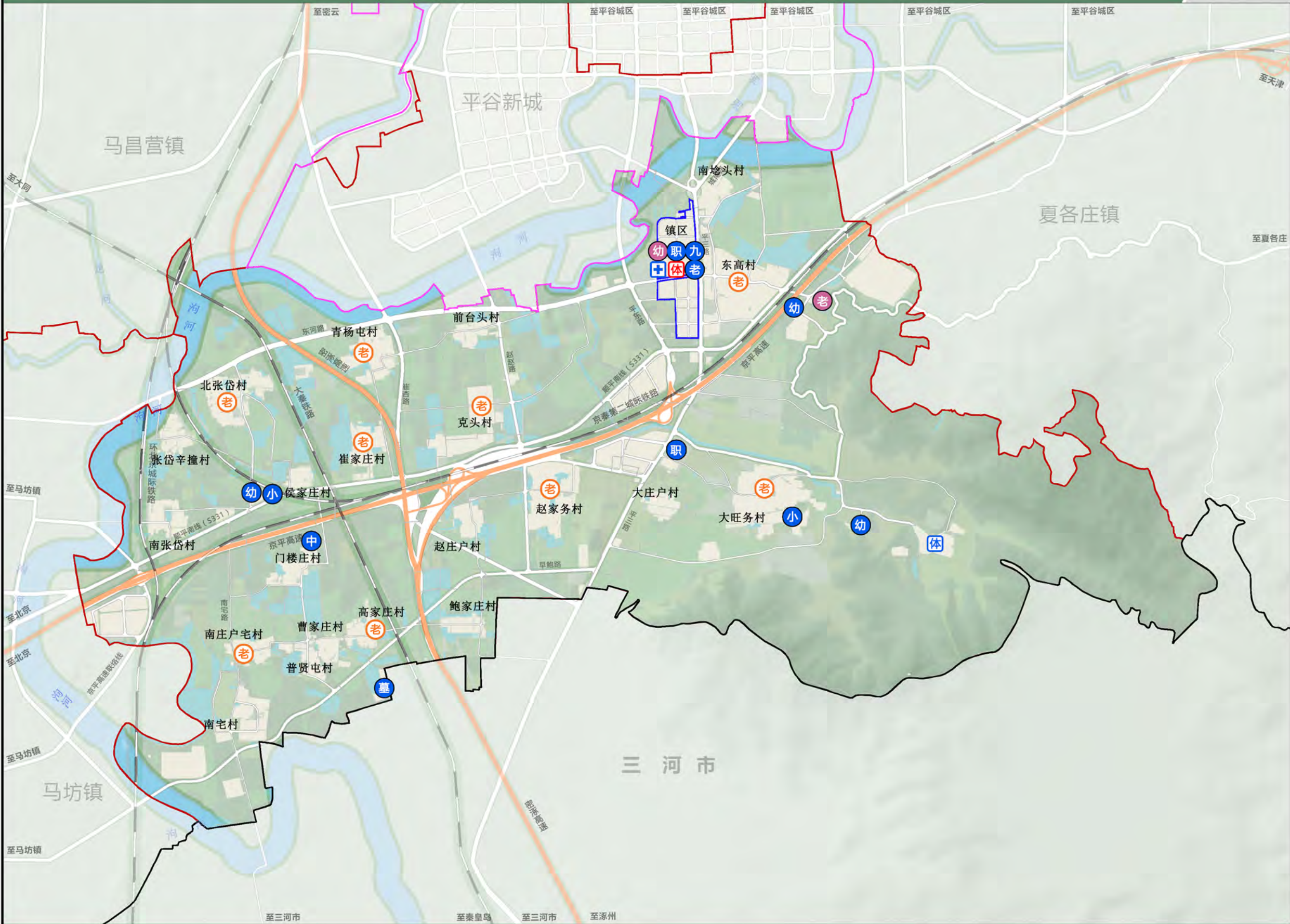
05 空间格局示意图



2023年12月 平谷区人民政府 编制

平谷区东高村镇国土空间规划（2020年-2035年）

06 公共服务设施规划示意图

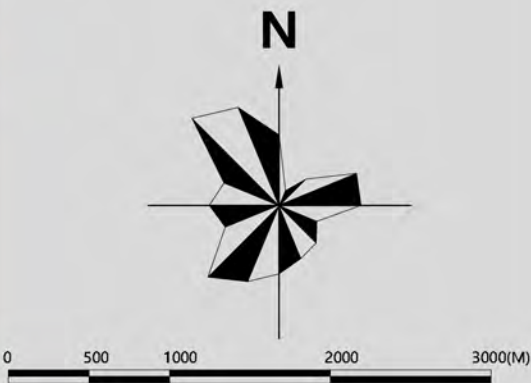
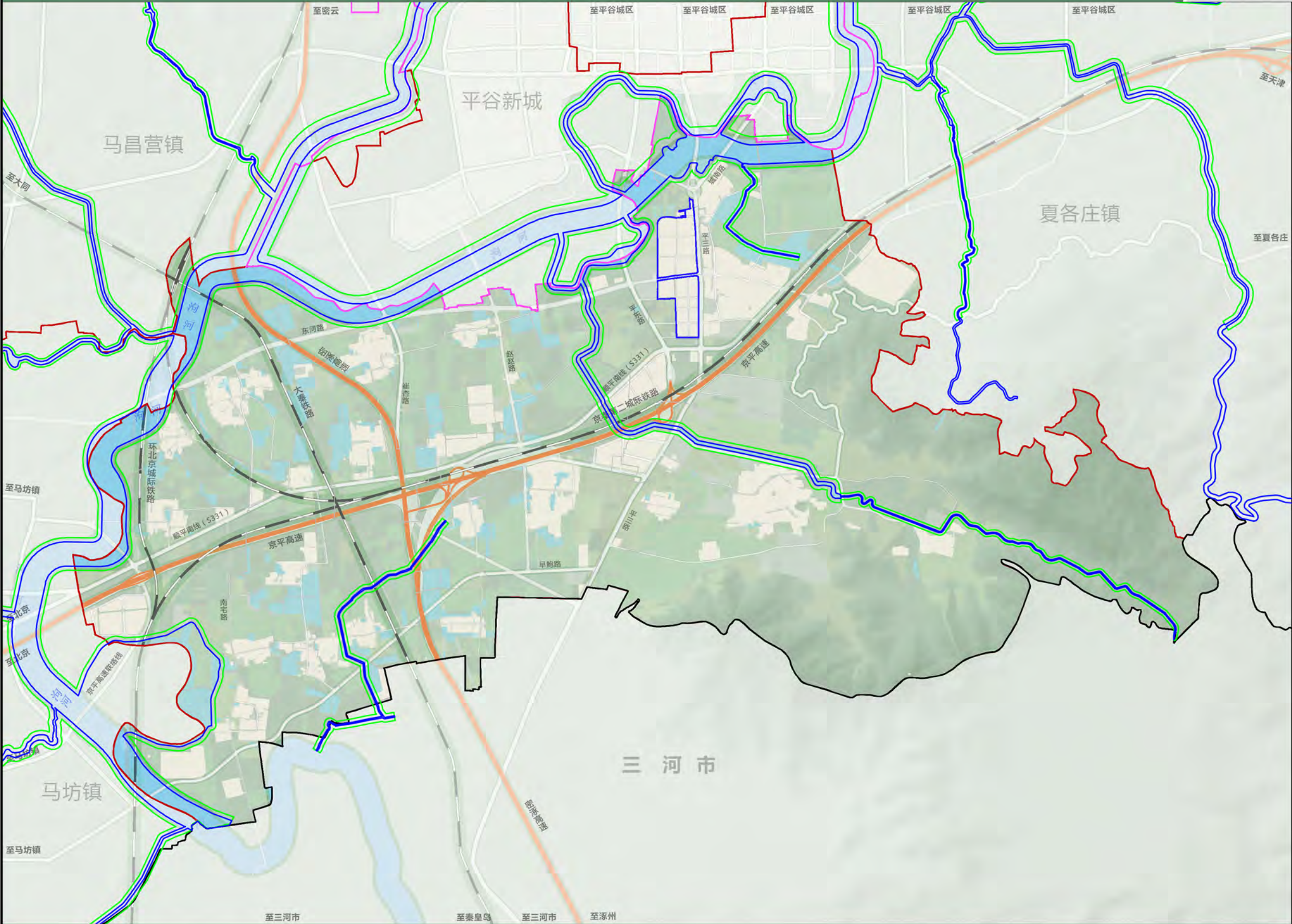


图例

- 现状幼儿园
- 规划幼儿园
- 现状小学
- 规划小学
- 现状老年设施
- 规划老年设施
- 中学
- 职业学校
- 九年制学校
- 农村幸福晚年驿站
- 殡葬设施
- 现状体育设施
- 规划体育设施
- 镇医院
- 铁路
- 高速公路
- 区界
- 新城界
- 乡镇界
- 镇区界
- 村界

平谷区东高村镇国土空间规划（2020年-2035年）

07 防洪及河湖水系规划图

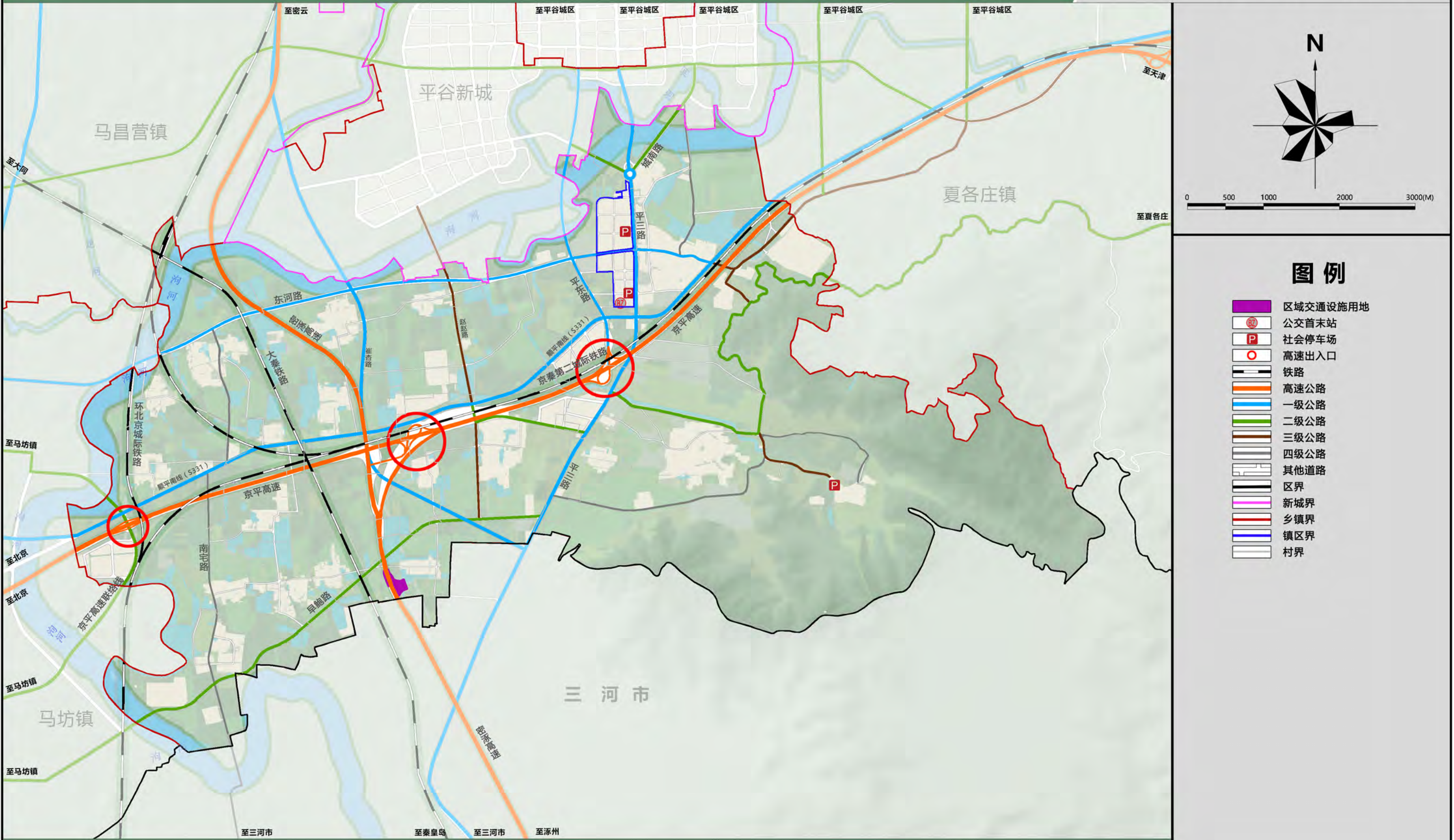


图例

- 规划河道上口线
- 规划河道绿化隔离带线
- 铁路
- 高速公路
- 区界
- 新城界
- 乡镇界
- 镇区界
- 村界

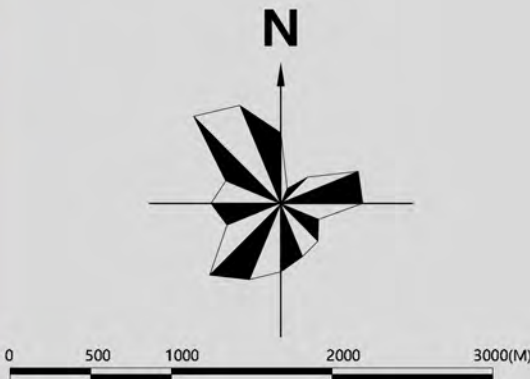
平谷区东高村镇国土空间规划（2020年-2035年）

08 综合交通规划示意图



平谷区东高村镇国土空间规划（2020年-2035年）

09 景观与历史风貌
保护区规划图



图例

- 沟河文化发展廊道
- 青龙山景观带
- 市级文物保护单位
- 区级文物保护单位
- 塔山文化园
- 地下文物埋藏区
- 其他不可移动文物
- 自然田园风貌区
- 浅山特色风貌区
- 城镇现代风貌区
- 铁路
- 高速公路
- 区界
- 新城界
- 乡镇界
- 镇区界
- 村界

10 乡镇管控单元划分图

