

**北京市顺义区杨镇  
集中建设区控制性详细规划  
(SY01-0101、0102 街区)  
(2019 年—2035 年)**

公开版

顺义区人民政府

# 目 录

总 则 .....	1
<b>第一章 总体战略</b> .....	<b>3</b>
第一节 功能定位与发展目标.....	3
第二节 功能疏解与承接.....	4
第三节 总量规模管控 .....	4
第四节 产业发展引导 .....	6
第五节 整体空间结构 .....	8
<b>第二章 优化功能布局与分区管控</b> .....	<b>10</b>
第一节 三生空间布局与主导功能分区 .....	10
第二节 强化建筑规模流量管控与高度强度引导.....	10
第三节 划定重点地区，突出科教文化融合发展.....	11
<b>第三章 特色塑造与设计引导</b> .....	<b>13</b>
第一节 整体景观格局 .....	13
第二节 历史文化保护与特色塑造.....	14
第三节 开放空间系统 .....	16
第四节 街道空间设计引导.....	17
第五节 重点片区设计指引.....	18
<b>第四章 专项统筹</b> .....	<b>21</b>
第一节 居住提升 .....	21
第二节 公共服务 .....	21
第三节 综合交通规划 .....	23
第四节 市政基础设施规划.....	27

第五节 海绵城市规划 .....	36
第六节 城镇安全规划 .....	38
第七节 城乡统筹 .....	40
第八节 地名规划 .....	41
第九节 无障碍设施 .....	42
第十节 智慧城市 .....	43
<b>第五章 规划实施与近期建设 .....</b>	<b>44</b>
第一节 实施策略 .....	44
第二节 实施保障机制 .....	46
第三节 规划适应性规定 .....	46
<b>附 图 .....</b>	<b>49</b>

# 总 则

## 第1条 规划背景

为贯彻落实党中央、国务院对《北京城市总体规划（2016年—2035年）》（以下简称“总体规划”）批复精神，深化落实《顺义分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》（以下简称“分区规划”），有序承接中心城区适宜功能，促进校镇融合，推进新市镇高质量发展，顺义区人民政府组织编制《北京市顺义区杨镇国土空间规划（2019年—2035年）》（以下简称“杨镇国土空间规划”）、《北京市顺义区杨镇集中建设区控制性详细规划（SY01-0101、0102街区）（2019年—2035年）》（以下简称“本规划”）。本规划紧密对接同步在编的杨镇国土空间规划，落实刚性管控要求，为杨镇集中建设区（SY01-0101、0102街区）的规划实施提供依据。

杨镇位于顺义区潮白河以东地区（简称“顺义河东地区”），是总体规划批复后确定的全市8个新市镇之一。2016年为疏解中心城区城市功能、整合职教资源，北京城市学院整体搬迁至顺义区杨镇。北京城市学院的进驻给杨镇的未来发展带来重大机遇。按照市委市政府“建设街区式学校，打开围墙，实现文体设施与社会共享”的指示，作为全市8个新市镇之一，以北京城市学院为带动，杨镇要建设校镇融合发展、文化特色鲜明、城乡协调共生的首都活力新市镇。



## 第2条 区位及规划范围

杨镇位于顺义河东地区，距离顺义新城约 10 公里，距离中心城区约 30 公里。

本次规划编制的杨镇集中建设区（SY01-0101、0102 街区）位于顺义潮白河以东地区的中心区域、杨镇中部，是落实与新市镇功能定位相匹配的空间布局，发挥杨镇新市镇对顺义河东地区的辐射带动作用的重要节点。是新市镇建设的核心区域，是校镇融合发展的主要承载区，也是带动新型城镇化发展、为城乡居民提供高品质生活服务的主要空间，总用地面积约 1102.0 公顷。

## 第3条 街区及主导功能分区划定

本规划落实分区规划和杨镇国土空间规划要求，共划定 2 个街区，SY01-0101 街区西至蔡家河，东至中干渠路，北至白马路，南至规划南开街，街区面积约 628.8 公顷；SY01-0102 街区西至中干渠路，东至龙尹路，北至白马路，南至顺平路，街区面积约 473.2 公顷。

在街区划定基础上，统筹考虑空间结构、功能布局、地物地界等空间要素，共划定 16 个主导功能分区。

# 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

总体规划明确新市镇是辐射带动和服务周边乡镇地区发展，承接中心城区部分专项功能疏解转移，具有完备的公共服务设施和基础设施的新型城镇。

落实分区规划关于杨镇“校镇融合发展、文化特色鲜明、城乡协调共生”的新市镇定位，以及杨镇国土空间规划“汇智聚力的科教创新大学镇、承古扬新的文化交汇集聚镇、花水叠翠的绿色发展生态镇、宜居宜业的品质生活新市镇”的发展定位。

SY01-0101 街区的功能定位是以科教文化、综合服务及居住为主导功能的校镇融合共享宜居街区；SY01-0102 街区的功能定位是以智能制造、科技服务为主导功能的产城融合创新街区。作为顺义创新产业集群示范区拓展区，充分发挥SY01-0101、0102 街区在承接中心城区功能疏解和引领顺义河东地区高质量发展中的突出作用，其中SY01-0101 街区已承接北京城市学院整体疏解，进而辐射带动杨镇全域校镇融合发展和乡村振兴，促进新兴产业和新就业人口在新市镇集聚，成为顺义河东地区新型城镇化的示范城镇。

### 第5条 发展目标

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，落实市领导对顺义及杨镇工作的各项指示要求，

围绕新市镇职能，统筹推进校镇融合开展工作，为实现杨镇打造“大学小镇”、推进新市镇高质量发展提供规划引领与支撑。

围绕新市镇功能定位，把 SY01-0101、0102 街区建设成为引领杨镇校镇融合、产城融合、城乡融合发展，具有鲜明人文特色的首都新市镇创新示范街区。

## **第二节 功能疏解与承接**

### **第6条 承接中心城区功能疏解，推动新市镇产业功能提升**

总体规划明确新市镇是辐射带动和服务周边乡镇地区发展，承接中心城区部分专项功能疏解转移。杨镇作为首都东北部平原多点新城的重要新市镇，是顺义区承接中心城区科研、教育、医疗等功能疏解的重要承载地。充分发挥校镇产融合的特色，明确产业功能定位，着力培育产学研发展的“孵化器”。

## **第三节 总量规模管控**

严格落实分区规划和杨镇国土空间规划确定的指标管控要求，充分考虑人口结构、职住平衡、城乡统筹、功能承接等要求，将上位规划确定的人口、用地、建筑规模等指标分解落实到各街区

### **第7条 人口规模与结构**

落实分区规划和杨镇国土空间规划确定的指标管控要求，规划到 2035 年，镇中心区规划常住人口规模约 5.5 万

人，其中 SY01-0101 街区规划常住人口规模约 5.3 万人，SY01-0102 街区规划常住人口规模约 0.2 万人。

通过承接中心城区适宜功能疏解和产业转移，培育和完善的市镇现代产业体系，实现以业引人、以人兴业，营造生态宜居的生活和工作环境，吸引科技人才就业落户，为新市镇发展注入活力，SY01-0101、0102 街区规划就业人口规模约 2.9 万人。

## **第8条 用地规模管控**

落实杨镇国土空间规划确定的镇中心区城镇开发边界范围，规划集中建设区面积约 1102.0 公顷，其中镇中心区规划城乡建设用地 1046.8 公顷。SY01-0101 街区面积约 628.8 公顷，其中规划城乡建设用地面积约 606.3 公顷；SY01-0102 街区面积约 473.2 公顷，其中规划城乡建设用地面积约 440.5 公顷。

按照生活空间宜居舒适、生产空间集约高效的原则，落实“七有”“五性”要求，合理规划安排居住用地、产业用地、三大设施用地。

SY01-0101、0102 街区范围内规划非建设用地（其他农林混合用地）面积约 55.2 公顷，其中 SY01-0101 街区 22.5 公顷、SY01-0102 街区 32.7 公顷，划定为有条件建设区，为新市镇发展预留弹性空间。

## **第9条 建筑规模管控**

镇中心区规划总建筑规模 625.4 万平方米，其中 SY01-0101 街区规划建筑规模 446.9 万平方米，SY01-0102 街区规

划建筑规模 178.5 万平方米。重点加强产业用地建筑规模指标流量管控，指标池启用应按照集约高效、精准配置空间资源的原则，统筹考虑新市镇功能完善和高质量发展的需求，下一步结合具体项目实施路径、经济效益等因素，随项目审批动态使用指标池建筑规模。

## 第四节 产业发展引导

### 第10条 校镇融合产业功能引导方向

落实分区规划及杨镇国土空间规划对杨镇的产业定位。杨镇作为顺义创新产业集群示范区拓展区的重要组成部分，打造以新能源智能汽车、新材料产业为基础，以科技服务、智能制造产业为主导，以旅游业、现代农业、商业服务业为特色的“2+2+3”新市镇创新产业功能体系。引导新兴产业功能向镇中心区集聚，促进产业融合发展和高质量发展。

依托现有的传统整车制造、汽车零部件制造产业基础，引导向新能源汽车、智能网联汽车零部件进行产品升级迭代，将感知系统和汽车芯片作为重点转型升级方向，积极培育车载摄像头、激光雷达等核心部件的专精特新企业；另一方面，结合现有的新材料研发产业基础以及未来环保材料发展趋势，以绿色环保新材料产业作为转型升级方向。充分发挥北京城市学院应用型学科优势，借鉴德国“双元制”职业教育模式，加强校镇企协同，探索共建高技能人才实训基地、产教协同创新联盟和企业技术服务中心等合作模式，促进研发成果就地转化和人才就近就业，实现校镇人才、信息、技术和场所等资源互通共享，打造应用型科技创新“微中心”。

引导校镇产业融合，探索校企协同发展模式。充分发挥北京城市学院学科优势和师资力量，通过人才订单式培养、科研成果就地转化等方式，因地制宜培育服务地方发展需要的技术创新型产业。鼓励产业园区为学院提供科研场所、孵化平台、实训基地等，实现校企资源共享、互促发展。

把握新市镇建设契机，推进产业转型升级。分区规划提出“推动传统优势制造业向智能制造转型升级”“积极引导传统制造业空间转型升级，培育新兴产业发展空间”“各镇、功能区充分发挥自身优势，围绕新能源智能汽车、第三代半导体、航空航天等特色优势产业集群，加强产业链上下游衔接，协作配套，延伸产业链条，做大做强主导产业”。依托SY01-0102 街区现状工业基础，以新市镇建设为带动，依托传统优势产业积极培育新增长点，推进现有制造业转型升级、向产业链高价值环节发展。以创新生态环境吸引研发创新、创业孵化、高端人才等创新要素聚集。

## **第11条 校镇融合产业空间布局**

SY01-0101 街区充分发挥北京城市学院资源优势，围绕城市学院二三期及周边区域打造以文化创意、科技服务为主题的校镇创新服务示范区，引导共享办公、体验式商业、培训中心等多元化产业功能集聚发展。

SY01-0102 街区依托杨镇现状工业区产业基础及北京城市学院学科资源优势，打造智能制造科创园区；结合预留轨道交通站点周边区域打造集教育产业、园区综合配套为一体的共创园区；提高现状汽车制造产业用地资源利用效率，积极推进传统整车制造向新能源智能汽车制造方向转型升级。

探索制定功能复合、使用方式灵活的产业用地配套政策，在保障产业主导功能的前提下，加强街区功能混合和地块功能兼容，提高空间资源配置效率，服务传统制造业向智能制造、科创服务功能转型升级。

## 第五节 整体空间结构

### 第12条 构建共享融合环、多彩五家园的空间结构

充分发挥好北京城市学院入驻所产生的触媒效应，以校镇融合发展带动镇域整体功能提升，推动镇中心区更新改造。明确镇中心区的发展定位和功能体系，并结合本地实际情况优化完善新市镇的空间结构和功能布局。

坚持校园、家园、田园无界融合的设计理念，打造新市镇共享融合环连接多彩五家园的高品质宜居宜业空间结构。

共享融合环：通过共享融合环串联 SY01-0101、0102 街区主要的公共服务设施和公共空间，实现校、镇、产功能融合、互动发展，加强公共设施、公共空间的共建共享共用。在融合环上布局多功能复合空间，合理布置包括共享办公、餐饮购物、教育培训、体育文化、展览展示、娱乐休闲等公共活动场所和各类配套设施，形成满足高校师生、创新人才、城镇居民、产业工人、本地村民等各类人群多元需求的新市镇功能系。

多彩五家园：结合主导功能分区形成科教共享家园、文化传承家园、美丽宜居家园、创新创业家园、智能制造家园 5 个宜居宜业的幸福家园。依托 5 个幸福家园，规划形成 5 个家园中心，打造 15 分钟社区生活圈，以不同特色功能引

领、服务 5 个家园特色发展。



## 第二章 优化功能布局与分区管控

### 第一节 三生空间布局与主导功能分区

#### 第13条 强化两线三区管控，合理布局三生空间

衔接分区规划和杨镇国土空间规划，坚守生态安全底线，落实两线三区管控要求。规划范围内总用地规模约 1102.0 公顷，其中规划城乡建设用地约 1046.8 公顷，非建设用地约 55.2 公顷。形成生产生活空间紧凑集约、生态空间蓝绿交织、田林环抱的三生空间形态，塑造高品质活力宜居新市镇。

#### 第14条 划分主导功能分区，提升城镇创新活力

围绕街区功能定位，细化主导功能管控分区，其中 SY01-0101 街区规划建设用地主导功能区 9 个，非建设用地主导功能区 1 个；SY01-0102 街区规划建设用地主导功能区 5 个，非建设用地主导功能区 1 个。建设用地主导功能区包括居住主导区、生产主导区、文化教育主导区、公共服务主导区、混合功能主导区、战略留白主导区六种功能区。非建设用地主导功能区为有条件建设区。

### 第二节 强化建筑规模流量管控与高度强度引导

#### 第15条 建立指标池，强化建筑规模流量管控

本规划范围内总建筑规模约 625.4 万平方米，含战略留白建筑规模 119.0 万平方米。加强建筑规模指标流量管控，建筑规模指标池包括“存量规模”、“三大设施规模”、“发

展资源规模”、“匹配战略留白规模”四个部分。指标池启用应按照节约集约的原则，统筹考虑项目类型、区位、综合效益等因素，随项目审批动态落实。

### **第16条 细化管控要求，加强高度强度引导**

加强街区整体空间形态管控和引导，依据不同主导功能分区发展要求，结合现状街巷肌理和建筑体量，划定一至三级基准强度，加强建设用地集约高效利用；强化主导功能分区建筑高度管控，划定24米、36米、45米三个基准高度等级。

## **第三节 划定重点地区，突出科教文化融合发展**

### **第17条 重点地区范围划定**

以街区整体空间结构为骨架，划定3个重点地区，分别为校镇融合片区、文化传承片区、特色市集片区。

### **第18条 重点地区管控要求**

#### **1. 打造艺术氛围浓郁、设施资源共享的校镇融合片区**

校镇融合片区位于SY01-0101街区西部，强调“共享、共建、共治”的校镇融合特征，展现科教与文化艺术并存的风貌特色。鼓励北京城市学院逐步全时开放部分公共设施为城镇居民提供共享服务，街区为学院师生提供商业、居住、休闲等配套服务功能，共同打造国际学校、培训中心、共享办公（工作室）、体育公园、文化馆、公共舞台、SOHO等共享空间、创新空间、文化空间，实现校镇多元化、多层次的

共享融合。

## **2. 延续杨镇传统街巷空间特色的文化传承片区**

文化传承片区位于 SY01-0101 街区南部，规划局部保留并改造现状粮库建筑，传承杨镇义仓历史文化意象，延续三街村传统格局和街巷肌理，提炼传统建筑风貌特色，打造杨镇文化艺术中心、特色商业街区等文化传承节点，展示杨镇民俗文化、历史文化、农耕文化。

规划保留娘娘庙前的古树名木，将娘娘庙遗址作为杨镇街区记忆博物馆，厚植文化内涵，形成具有历史记忆的公共场所。同时加强新建建筑的风貌引导，鼓励采用新中式建筑，强调新老建筑风貌的有机融合与传承创新，塑造集文化、购物、休闲、居住、游览体验为一体的文化传承片区。

## **3. 打造“烟火气、人情味、国际化”特色市集片区**

依托现状杨镇大集进行更新改造，培育形成符合新市镇发展需求的特色市集片区，与周边城市公园紧密衔接，引入特色民俗活动，与镇中心区周边旅游休闲功能结合，成为集中展示杨镇非物质文化遗产、新市镇创意文化和本地特色农产品的商业文化新名片。

## 第三章 特色塑造与设计引导

### 第一节 整体景观格局

#### 第19条 强化新市镇整体空间意象

保留和传承杨镇在农耕文明、工业文明、生态文明不同时代的发展印记，对于牧马场、老字号、庙宇、粮仓、传统民居、杨镇大集、燕东酒厂等资源要素进行深入挖掘，在延续街区传统文脉和空间肌理的基础上，塑造新市镇“校镇产融合”的整体空间意象，SY01-0101 街区结合北京城市学院的人文特色，强化新市镇开放共享的空间特色，SY01-0102 街区强化产城融合的绿色智慧园区空间特色。

以步行空间为主线，以线带点连片，强化共享融合环对5个宜居宜业幸福家园的串联作用，合理布置各类公共活动场所，实现校、镇、产功能融合互动，公共设施、公共空间共建共享共生，形成满足全人群、全年齡不同需求的公共空间体系。

#### 第20条 景观绿化体系

以“校镇融合、产城融合、城镇田园化”作为设计理念，形成校园、家园、田园的无界融合。并依托杨镇北街、顺平路、富杨路、庄吉路作为景观轴线，串联镇中心区各类公园、公共活动中心等景观节点，形成“四区一片、四轴多点”的总体景观格局。以“两纵两横”的景观轴线串联镇区主要标志性建筑、公共服务设施和城市公园，形成以绿色空间为基底的共享性公共景观轴线。

## 第二节 历史文化保护与特色塑造

### 第21条 传承历史文脉，塑造特色空间形态

加强历史文化保护与传承，加强 SY01-0101 街区内不可移动文物杨镇关帝庙的保护工作，其周边用地、建筑进行新建、改扩建等工作时需严格执行不可移动文物相关保护与管理要求。以时间为脉络，从农耕文明时代到工业文明时代，再到生态文明时代，发掘与梳理本土历史、构建文化体系，作为街区发展的核心资源，加强不同时期历史文化资源的价值再现与利用。

文化铸魂、激发活力，深入挖掘杨镇大集文化、义仓文化以及“扁王字”型街巷格局特色，保留老镇区的历史记忆，尤其是代表性的文化记忆空间。提炼空间发展肌理，强化街区传统文化意向，在杨镇大集周边及三街村区域，规划体现杨镇传统商业内涵的特色市集片区和体现传统街巷格局的文化遗产片区。

### 第22条 新市镇风貌引导

规划街区总体风貌定位为“原生态、乡野风、艺术范”的魅力新市镇。根据不同片区的功能业态，可分为四类特色风貌区，包括文化遗产风貌区、校镇融合风貌区、宜居家园风貌区、智能制造风貌区。共享融合环为重要风貌引导区域，应强化新市镇特色的传承与创新，其他类型风貌区结合自身功能需求进行合理控制。

#### 1. 文化遗产风貌区

采用现代与传统相结合的建筑形式，融入传统地域建筑

元素和符号，营造新市镇特有的文化氛围，形成具有统一视觉指向的建筑色彩，以传统材质为主，局部使用石材贴面、玻璃等材质。

## **2. 校镇融合风貌区**

采用现代简洁明快的建筑风格，体现开放创新的活力校园风貌。建筑色彩方面以砖红色、灰色为主色调，局部可点缀米白色、木色、深灰色等，宜使用红砖、木材等建筑材料。

## **3. 宜居家园风貌区**

在现代建筑形式基础上融入传统地域建筑元素与符号。以浅灰色、暖黄色为主色调，局部可点缀乳白色、深灰色、木色、红褐色等。宜使用传统材料配合混凝土、钢材、玻璃幕等现代材料。

## **4. 智能制造风貌区**

对现有建筑进行提升改造，形成简约高效、大气的现代建筑风貌。以白色、米黄色为主色调，局部可点缀深灰色等。宜使用混凝土、钢材等现代材料。

# **第23条 城市设计要素管控**

## **1. 建设高品质新市镇，合理管控建设强度**

街区整体毛容积率控制在 0.6 左右，预留的轨道交通站点周边区域可适当提高开发强度，公园和水岸周边区域适当降低开发强度，提升空间品质，校镇融合区、文化传承特色区、创新园区以中低强度为主。

## **2. 形成高低错落的新市镇空间形态**

结合上位规划要求和现状建设情况，确定基准建筑高度控制在 30 米，整体以低层、多层建筑为主，在重要的门户、

节点等特定区域，建筑高度可适当提高，但不宜超过 36 米，特定地区内的局部建筑可结合实施方案深化研究。规划建筑控制高度原则上分为“24 米、36 米、45 米”三个等级，做到透风见绿，开合有致，形成层次丰富的新市镇天际线。

### **3. 形成疏密有致的建筑布局**

结合“五家园”风貌特色引导要求，形成与之相适应的建筑形态及建筑肌理，以围合式、街区式建筑布局为主，居住建筑区域可采用行列式，部分节点区域可采用自由式、综合体及特殊组合，总体上形成疏密有致的高品质街区空间。同时对第五立面进行管控引导，中干渠以西以坡屋顶为主，中干渠以东以平屋顶为主。

### **4. 形成林田渗透、虚实结合的景观界面**

将林田景观、绿地景观引入地块内，塑造虚实相结合的城镇界面。镇中心区与外围林田接壤的界面，面对开敞景观地区，形成渗透型景观界面；主要的临街商业界面、创新办公建筑界面、公服配套区域界面，加强建筑空间与街道空间的一体化设计，统筹道路红线内外建设实施，形成连续型街道景观。

## **第三节 开放空间系统**

### **第24条 构建蓝绿空间网络，融入区域生态景观格局**

充分尊重场地资源环境本底，以中干渠、蔡家河、冉家河等重要水系廊道为基础，保留并利用街区内现有坑塘、林地、沟渠，构建城景共生的蓝绿网络体系。连通 SY01-0101、0102 街区内的坑塘水面、公共绿地与街区周边的农田、森林，

将区域生态脉络引入街区，实现街区与田园的无界相融，形成林田织城、城野交融的生态景观格局。

#### **第25条 打造滨水景观廊道，完善滨水休闲系统**

沿中干渠形成人工滨水岸线廊道，沿蔡家河形成城镇公园休闲水岸廊道，沿冉家河形成自然滨水岸线廊道。充分结合水系及两侧开敞绿地空间，打造集观赏、亲水、体育、休闲、娱乐于一体的滨水休闲系统。

#### **第26条 规划三级公园体系，提升城镇生活品质**

构建三级公园体系，融入镇域生态系统，为镇区、高校、企业提供丰富的城镇生活空间。规划形成由街区外围的郊野公园，街区内的综合公园、新市镇公园（社区公园）、街头公园（游园）共同构成的新市镇公园系统。规划街区周边依托林田、湿地景观，形成以农业采摘、滨河休闲、林地露营、田园景观为特色的郊野公园；规划街区内形成综合公园、新市镇公园、街头公园，促进艺术、休闲、体育、节庆、防灾等多种功能复合利用，为城镇居民和就业人员提供多元化的休闲空间。

### **第四节 街道空间设计引导**

#### **第27条 塑造活力宜人的街道空间**

规划街区形成“三横四纵”的街道景观廊道。“三横”为沿顺平路、沿杨镇西（东）大街、沿杨镇北街的三条景观横轴；“四纵”包括沿木北路的校镇融合景观廊道、沿富杨



路的镇中心文化景观廊道、沿中干渠路的生态景观廊道、沿庄吉路的创新创业景观廊道。

街区规划道路可分为生活性道路和交通性道路两类。生活性道路的街道高宽比（建筑高度与街道宽度的比值）宜控制在 2:1 与 1:1 之间，两侧建筑应重视细节设计，融入在地文化和校园文化，增加街道慢行空间，形成一街一景的主题氛围。重点打造以二街、三街村肌理为依托的镇中心区文化景观廊道。交通性道路注重连续性的景观界面塑造，加强街道绿化与建筑的有机组合，展现新市镇整体形象。

## **第28条 建设类型丰富的慢行系统**

依托共享融合环公共空间体系，串联公共交通站点、公共服务设施、公共开敞空间，形成慢行系统，通过精细化设计丰富空间体验，激活街道人气，提升街区活力，打造开放式、步行友好的复合功能街区。规划分类型多样化的步行自行车道以满足不同需求，突出自行车出行的主导和优先地位，步行自行车道路网密度控制在 10 公里/平方公里。

依托干路网，建设非休闲一级道路，即交通型漫步道，承担主要慢行交通，串联 5 个家园片区。依托街区支路和街坊路，建设非休闲二级道路，即生活型漫步道，承担末端慢行交通，方便快捷到达家园中心、城市公园、特色商业街等公共设施。依托绿道、滨水道，建设休闲类道路，即特色型漫步道，承担休闲、游憩功能。

## **第五节 重点片区设计指引**

### **第29条 校镇融合片区设计指引**

以“生态无界、开放共享、活力街区”为设计理念，依托中心文化公园及良好的生态环境，布局高校及杨镇主要公共设施和公共空间，突出体现共享、共建、共治，激发城镇活力，形成街区发展活力增长点。利用高校学科优势，共同打造共享、创新、文化空间，促进街区更新提质。高校开放部分公共设施作为镇区公共服务设施的补充，街区为高校提供商业、居住、娱乐、游憩等服务功能，实现校镇多元化、多层次的融合，展现教育与文化艺术特色风貌，打造艺术氛围浓郁、设施资源共享、生态环境宜人的活力街区。

依托中心文化公园、体育馆、艺术文化中心，打造杨镇新地标，设置公园观景平台；依托艺术文化中心，打造杨镇公共艺术舞台；依托体育中心，打造杨镇共享体育运动场地。采用现代简约的建筑风格，体现开放创新，建筑色彩以砖红色、灰色为主色调，局部可点缀米白色、木色、深灰色等；其他区域建议采用浅灰色，米黄色为主色调，局部可点缀深灰色、木色、红褐色等。

### **第30条 文化遗产特色片区设计指引**

重现杨镇之魂，营造魅力杨镇之源，延续杨镇记忆、传承历史文化。依托原有三街村的街巷肌理，打造特色商业街区，集文化、购物、休闲、居住、游览体验为一体。保留片区内古树名木、传统民居，赋值文化内涵，形成具有历史记忆的场所。

延续杨镇传统空间格局，建设小街区、密路网，传承创新北方地区传统合院式建筑布局，打造高低错落有致的新中式风貌，塑造街区特色空间和精品街道。片区整体采用平坡

结合的新中式建筑风格，特色商业街区鼓励整体采用坡屋顶，周边文化博览类建筑，采用平坡结合。建筑色彩以浅灰色、暖黄色为主色调，局部可点缀白色、深灰色、木色、红褐色等。建筑材料宜使用瓦、木、砖等传统材料与混凝土、钢材、玻璃幕等现代材料相配合。

### 第31条 杨镇市集片区设计指引

重点打造“烟火气、人情味、国际化”的文化新市集，传承本地区集商聚义的人文内涵。规划建设城市会客厅，作为高校师生、市民日常休闲与人文交流的公共空间，同时可容纳大中型文化活动。强调镇村融合，提升环境品质，加强形象设计和场地管理，未来可建设成为河东地区地域文化和特色农产品的展示窗口。结合周边公园、文化广场、特色市集引入地方民俗活动，形成集聚效应，扩大杨镇品牌影响力。

规划形成四季可用、场景多变、活动丰富的公共市集，统一设计特色市集标识系统，加强场所的统一规划管理，形成完整、有序、简洁的风貌形象。市集与文化、旅游结合，进行主题策划，依托顺义河东地区民俗文化，定期举办主题活动，丰富游客、居民休闲体验。片区整体采用平坡结合的新中式建筑风格，建筑色彩以浅灰色、暖黄色为主色调，局部可点缀白色、深灰色、木色、红褐色等。

## 第四章 专项统筹

### 第一节 居住提升

#### 第32条 加强住房保障，促进新市镇职住平衡

落实分区规划等上位规划住房保障要求，为街区新增就业人口提供住房保障。按照 SY01-0101、0102 街区规划人口 5.5 万人，通过多渠道、多层次、多类型的住房供应满足街区居住需求，促进区域职住平衡。

推进 SY01-0101 街区棚户区改造安置房规划建设，同步落实配套商业及公共服务设施。

### 第二节 公共服务

#### 第33条 基础教育设施规划

按照《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》（京政发〔2015〕7号）统筹核算杨镇教育设施需求，提高基础教育设施服务保障水平。基础教育设施以服务本镇为主，高中可服务周边乡镇。综合考虑新市镇人口增长变化的可能性，基础教育设施按街区常住人口的 1.3 倍系数进行核算。根据居住用地分布，综合考虑服务半径和现状设施位置，完善教育用地布局，可服务周边新城及乡镇地区。

#### 第34条 医疗卫生设施规划

坚持基本医疗卫生事业公益属性，为居民提供全方位、全周期的健康服务。统筹考虑顺义河东地区医疗卫生设施服

务需求，按照专项规划总体要求，扩大医疗服务资源供给。到 2035 年规划保留顺义区精神病医院（含顺义区精神卫生防治所），远期规划将顺义区第二医院改建为二级康复医院，规划三级综合医院和社区卫生服务中心，结合设置急救工作站。按 15 分钟社区生活圈要求，SY01-0101 街区规划设置社区卫生服务站。

### **第35条 养老设施规划**

落实顺义区养老服务发展目标，形成以居家为基础、社区为依托、机构为补充的养老服务体系。统筹分区规划、专项规划要求和社会福利设施布局，以养老服务设施为主线，推进各类福利设施共建共享，融合发展。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。

### **第36条 文化体育设施规划**

满足居民日常文化生活、休闲娱乐活动，兼顾服务节假日旅游集散人群需求，打造超前适度的文化休闲配套设施。按照《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）、《城市社区多功能公共运动场配置要求》（GB/T 34419-2017）等文件要求，打造多样化、生态化的体育服务系统，鼓励北京城市学院与在地文化体育设施的错时共享。

结合公交枢纽规划旅游集散中心，为镇域及周边旅游休闲人群提供服务保障。

### **第37条 公共管理与社区服务设施规划**

公共管理设施采用集中布局方式，结合现状镇政府及周边用地设置公共管理服务中心，提升新市镇公共管理服务能力。结合居住用地布局，规划社区综合服务设施，包含社区管理服务用房、社区居家养老设施、社区助残服务中心、社区卫生服务站、社区文化设施、社区体育设施、其他商业服务设施、儿童活动设施等功能，周边规划安排商业、医疗、绿地广场，打造5分钟社区生活圈。

### **第38条 商业设施规划**

积极培育河东新兴消费圈的重要支撑节点，打造集主题商业、校镇融合商业、便民商业三位一体的河东新兴商业聚集地。打造为四季可用、场景多变、活动丰富的公共市集，使杨镇成为引领顺义河东地区商业发展的核心区域。结合居住、产业用地灵活设置社区级商业中心，主要服务社区居民和就业人员日常生活消费。落实北京市相关文件要求，按标准配建菜市场等居住配套商业服务设施，为后续开展经营活动提供承载空间，满足周边居民生活消费需求。

### **第39条 物流设施规划**

落实分区规划和物流专项规划要求，以支撑城市高效运转、居民美好生活为目标，积极应对消费升级和物流多元化需求，全面推进末端配送场所和末端营业网点的落地实施，规划设置末端配送场所、末端营业网点。

## **第三节 综合交通规划**

## 第40条 对外交通规划

处理好街区对外交通和内部交通的关系。对外公路与城镇道路有机衔接、顺畅沟通、能力匹配、级配合理。内外公共交通通过交通枢纽顺畅衔接和转换。

根据总体规划及分区规划，杨镇有多条干线公路经过SY01-0101、0102 街区，通过这些干线公路可实现杨镇与中心城区、顺义新城、城市副中心及其他区的联系。

杨镇沿顺平路规划对外公共交通廊道，联系杨镇和地铁M15号线俸伯站，提升杨镇与重要对外交通设施的联系。该条公共交通走廊，根据对外交通的需求采用近远期结合的方式。近期客流不大的情况下可采用大站公交快车、BRT等制式，并在SY01-0101、0102 街区做好轨道站点用地的预留；中远期客流增长的情况下可采用中低运量系统；远期客流强度很大的情况下，可考虑轨道交通的延伸。

## 第41条 街区道路网体系规划

优化路网结构，构建层次分明的街区道路系统，打造由六横八纵的干线道路构成的街区道路网系统。街区内城镇道路主要分为城镇主干路、城镇次干路和城镇支路，共包含 7 条城镇主干路，10 条城镇次干路，27 条城镇支路，24 条街坊路。合理确定红线宽度，保证连接街区道路的对外公路与公路红线保持一致，一级公路镇中心区段 45—60 米，街区主干路红线宽度以 40 米为主，街区次干路以 25—40 米为主，街区支路以 15—20 米为主，街坊路 8—15 米。

落实《公路安全保护条例》要求，公路用地两侧预留建筑控制区。过境公路穿越镇中心区段，在靠近镇中心区一侧

设置辅路和非机动车道、人行道。镇中心区支路及以下等级道路仅与辅路相衔接。

街区内，规划道路总长度为 78.8 公里。其中，规划城镇主干路长度为 23.4 公里，规划城镇次干路长度为 21.7 公里，规划城镇支路长度为 25.2 公里，街坊路 8.5 公里。新建地块实施过程中需落实规划街坊路，宽度依据相关标准要求确定，建成后应对外开放，线位结合实施方案可进行优化。

街区道路的横断面形式、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。主干路采用双向 4 条机动车道形式；次干路采用双向 2—4 条机动车道形式；支路采用双向 1—2 条机动车道形式安排道路横断面。

SY01-0101、0102 街区范围内所有城镇道路的相交路口均为平面交叉。规划范围内道路交叉口的展宽和切角可参考北京市地方标准《城市道路平面交叉口红线展宽和切角规划设计规范》（DB11/T1814-2020）的要求执行，并以道路钉桩为准。

本规划范围内机动车出入口的规划设置可参考《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）、《城市道路交叉口规划规范》（GB50647-2011）、《城市道路空间规划设计规范》（DB11/1116-2014）、《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）、《北京地区建设工程规划设计通则》（市规发〔2003〕514 号）、《民用建筑设计通则》（GB50352-2005）等相关规范与标准，做到科学规划、合理设置，保障城市交通顺畅运行。地块主要出入口应选择道路级别低、对城市交通影响小的道路上，城市主干道上尽量不开口，特殊情况下向城市



更高等级道路（次干道以上）的开口不宜超过2个。开口位置距离城市主干道交叉口红线交点需大于80—100米以外，次干道70米以外；距离非道路交叉口的过街人行道（包括引道、引桥、地铁出入口）最边缘线不应小于10米；距离公交站台边缘不应小于10米，距离公园、学校、儿童及残疾人等建筑的出入口不应小于20米；与立体交叉口距离应在起坡点以外设置。

## 第42条 街区交通设施规划

### 1. 公交场站规划

街区规划设置公交枢纽和公交首末站。公交枢纽主要功能为对外干线公交与镇域、街区公交线路的换乘枢纽和车辆停放用地。杨镇应结合该公交枢纽用地规划向周围乡镇辐射的公交线路，以提升周边乡镇的对外公共交通服务。公交首末站主要功能为街区公交场站的管理和车辆停放用地。

### 2. 公共停车设施规划

SY01-0101街区规划设置公共停车场和P+R换乘停车场。各用地内的停车配建标准，参照《北京市居住区公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7号）和《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）配建。

### 3. 加油加气站

SY01-0102街区内保留现状加油站。

## 第43条 街区慢行系统

突出绿色出行，街区空间尺度适宜慢行交通的方式，加强街区的公共交通网络和步行自行车网络的构建。

慢行交通方式是 SY01-0101、0102 街区的主要出行方式，应占据主导和优先地位。结合共享融合环打造具有街区特色的、可以满足不同类型需求的多样化步行道、自行车道。

非休闲一级——依托街区主干路，承担主要慢行交通。

非休闲二级——依托街区支路和街坊路，承担末端慢行交通。

休闲类——依托绿道、滨水道，承担休闲、游憩功能。

在建筑物内部应安排非机动车停车设施，核算本地块非机动车停放需求，确定合理规模，并应安排在地面。同时安排电动自行车充电的集中场所。

#### **第44条 道路定线**

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 SY01-0101、0102 街区内次干路及其以上等级道路编制定线方案，其中涉及城镇主干路 7 条、城镇次干路 10 条，共计 17 条道路。

### **第四节 市政基础设施规划**

#### **第45条 供水规划**

规划 2035 年 SY01-0101、0102 街区公共供水占有率达到 100%，城镇供水安全系数达到 1.3，供水水质达到《生活饮用水卫生标准》（GB5749—2006）的要求。

以加强用水管控，因地制宜、合理划分供水分区，充分

利用现状、近远期相结合，充分考虑工程实施可行性为基本原则。

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准（DB11/T1440—2017）》，按建筑面积指标法计算用水量，规划用水量指标采用新城用水量指标。

根据分区规划，规划本街区由杨镇水厂供水，目前该水厂已按规划规模完成扩建。

规划沿 SY01-0101、0102 街区范围内市政道路建设环状供水管网。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，服务水头至少应满足 28 米。

#### **第46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系统，在雨污分流的排水体制下，保障区域排水防涝安全，提升水生态环境质量，构建高效安全的雨水排除与利用系统。

SY01-0101、0102 街区雨水排除与利用规划以系统提升、突出重点、远近结合、加强雨水控制与利用为基本原则。

顺平路及白马路为一级公路，穿越 SY01-0101、0102 街区段雨水管道规划设计重现期采用 5 年，SY01-0101、0102 街区城市道路雨水管道规划设计重现期采用 3 年。雨水明渠设计标准为 20 年一遇，规划 20 年一遇洪水位基本不淹没所承接的主要雨水管道出口内顶。

根据分区规划，结合本规划及周边道路建设计划及现状地形条件，规划确定 SY01-0101、0102 街区属于东疃东沟、蔡家河、贾家河、冉家河及中干渠的流域范围。结合本规划及周边现状地形条件，规划确定 SY01-0101、0102 街区采用

重力自排的排水方式。

SY01-0101、0102 街区内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问题，整体道路竖向应尽量坡向河道。SY01-0101 街区西南部地区局部地块地势低洼，为保证该地区防涝安全，防止雨水倒灌，规划采取垫土方式解决低洼地区排涝问题。

SY01-0101、0102 街区应严格执行《雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685—2013）、《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），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。规划下凹绿地率不小于 50%，道路广场透水铺装不小于 70%，每千平方米硬化面积需配套建设不小于 30 立方米的雨水调蓄设施（也可采用雨水花园及湿地等形式）。

#### **第47条 污水排除与处理规划**

建设完善的污水收集与处理系统，实现污水“全收集、全覆盖、全处理”，实现雨污分流的排水体制。

污水排除与处理规划以雨污分流排水体制、充分利用现状、近远期结合为基本原则。

根据杨镇国土空间规划，结合本规划用地情况，规划提出优先考虑将 SY01-0101、0102 街区及周边村庄污水收集入汉石桥湿地再生水厂集中处理；同时保留接入循环经济产业园北侧预留再生水厂的实施条件。

#### **第48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。

规划统筹，优先保障重点再生水利用对象。因地制宜，合理划分再生水供水分区。近远期结合，充分利用现状设施结合现状场站设施、现状道路、近期建设道路及用水集中区域布置主干再生水管网。充分考虑工程实施可行性。

SY01-0101、0102 街区的再生水利用对象主要为建筑冲厕用水、绿地浇洒用水、道路浇洒用水及河湖补水用水。

SY01-0101、0102 街区内建筑冲厕用水量按建筑面积指标法计算，根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准（DB11/T1440—2017）》（2017年），选取建筑冲厕用水指标。小区附属绿地用水量指标采用 20 立方米/（公顷用地面积·日），公共绿地用水量指标采用 30 立方米/（公顷用地面积·日），道路红线内附属绿地用水量指标采用 30 立方米/（公顷用地面积·日），车行道道路浇洒用地用水量指标采用 7 立方米/（公顷浇洒面积·日），人行道道路浇洒用地用水量指标采用 11 立方米/（公顷浇洒面积·日），河道蒸发渗漏量采用 200 立方米/（公顷·日）。

根据杨镇国土空间规划，结合 SY01-0101、0102 街区用地情况，规划本街区再生水水源引自汉石桥再生水厂。

规划沿 SY01-0101、0102 街区范围内市政道路建设环状再生水管网。再生水管道规模应按高日高时用水量平差计算确定，管网需要满足各种工况供水量和服务水头要求。

#### **第49条 供电工程规划**

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。提高电网供电能力，打造可持续发展的区域电网构架，供电可靠率达到 99.999%。

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和电网的安全稳定性的要求。坚持适度超前的原则。要前瞻性的规划好输电走廊、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远期地区发展要求，又要与地区近期发展实际相结合，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。

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T 1440—2017）选取用电负荷指标，计算规划区电力负荷。

规划 SY01-0101 街区新建学院 110 千伏变电站，上级电源接自现状东府和规划沙岭 220 千伏变电站。

规划沿白马路北侧预留 110/220 千伏高压输电走廊，SY01-0101、0102 街区内不再新建架空线路，现状架空线应逐步随周边项目开发及道路建设进行入地改造。

落实“双碳”发展要求，SY01-0101、0102 街区内应积极利用区域屋顶和立面资源，发展分布式光伏系统，融合储能设施，打造区域智能微电网。在党政机关、公共机构、工厂房屋顶推动分布式光伏项目建设，力争安装比例达到国家要求。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50条 供热规划

以“双碳”发展目标为引领，坚持供热方式多元化，供热用能低碳化，打造多能互补，绿色低碳的供热体系。到 2035 年，规划 SY01-0101、0102 街区新能源和可再生能源供热比重达到 40%以上（含战略留白用地）。

坚实绿色低碳发展原则。加强新能源、可再生能源利用，新建建筑全面采用新能源、可再生能源耦合供热，不再新建独立燃气供热系统。新能源及可再生能源装机比例需综合考虑项目所在地区的可再生能源资源禀赋、供热的安全性、经济性及相关行业主管部门意见执行。坚持高效节能发展原则。强化建筑节能管理，推动既有建筑节能改造，加强新技术应用，降低采暖系统运行能耗。

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T 1440—2017）选取采暖热指标，计算规划区热负荷。

立足区域供热发展现状，结合 SY01-0101、0102 街区及周边能源资源禀赋和各类建筑用能特点，规划划定 4 个供热分区，分别为垃圾焚烧热电联产与其他能源混合供热区、天然气与可再生能源混合供热区、再生水源热泵供热区、地源热泵供热区。

规划中干渠路以东区域为垃圾焚烧热电联产与其他能源混合供热区，该区域优先考虑利用顺义区循环经济产业园垃圾焚烧电厂余热资源，发展热电联产供热。余热资源优先就近解决园区内用户采暖需求，富余能力外供为中干渠路以东区域供暖。规划中干渠路以西、顺平路以北区域为天然气与可再生能源混合供热区。规划顺平路以南区域汉石桥湿地再生水厂周边发展再生水源热泵供热。其他区域发展地源热泵耦合供热。

## 第51条 供气规划

强化燃气设施建设，提高区域供气安全保障能力。构建“设施能力充足、管网系统完善、运行调度灵活”的天然气输配系统。坚持安全供应原则，设施提前布局、超前建设，增强供气系统的安全可靠性。完善燃气输配系统，到2035年，SY01-0101、0102街区规划天然气气化率达到100%。

SY01-0101、0102街区内用气种类主要为采暖用气、居民和商业用气、工业用气，并考虑10%不可预见用气。居民和商业用气量采用指标法计算，根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T 1440—2017）选取用气指标，计算街区规划用气量。

完善多源多向，灵活调度的天然气输配系统。SY01-0101街区规划新建1座次高压A调压站。完善中压天然气管网，提高SY01-0101、0102街区天然气供应服务保障水平，沿街区内相关道路建设中压天然气管道。

## 第52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。建成覆盖完善、畅通便捷的无线网络，2035年实现全光网络覆盖全镇，网络接入能力趋近1Tbit/s。

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T 1440—2017）计算街区内电信用户信息点和有线电视用户信息点规模。

街区内规划新建电信汇聚局3座，规划新建有线电视基站2座。规划信息基础设施均不独立占地，可与公共建筑合建，远期待规划汇聚局房建成后，可停运现状局房。完善



SY01-0101、0102 街区内通信管网系统，区内架空线全部入地。

加快推进 5G 移动通信基站建设，实现 5G 网络全覆盖。按照“宏微协同、高低搭配”的原则布置移动通信基站。鼓励结合北京城市学院、顺义区第二医院等重点医疗机构以及顺平路、白马路等重要道路，在重点场景优先建设 5G 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。

### **第53条 环卫设施规划**

持续做好垃圾分类工作，加强生活垃圾“分类投放—分类收集—分类运输—分类处理”全流程管理，实现生活垃圾源头减量。推进再生资源回收与垃圾分类“两网融合”，提高资源回收利用率。加强环卫设施信息化建设，建设智慧环卫系统，提升生活垃圾精细化管理水平。

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T 1440—2017），计算规划区生活垃圾量、厨余垃圾量、粪便量。

加强 SY01-0101、0102 街区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。鼓励收集投放点设置大件垃圾、装修垃圾暂存功能，建设融合型基础设施。

打造环境友好型、社区友好型垃圾处置体系。街区内规划安排 3 座密闭式垃圾分类收集站。城市学院应结合三期工

程同步建设垃圾分类收集设施。推进市政基础设施功能融合和用地复合利用，收集站在保障厨余垃圾、其他垃圾分类收集功能的基础上，鼓励融合再生资源中转、环卫停车、公厕等功能，打造小型市政综合体。密闭式垃圾分类收集站在建设时应注重外观设计，与周边景观风貌相协调。规划街区内产生的生活垃圾经社区生活垃圾分类投放点分类收集至密闭式垃圾分类收集站后，最终运至顺义区循环经济产业园处理。

完善公厕站点布局。按照标准设置公厕，其中居住区按照 3—5 座/平方公里设置，公建区按照 4—11 座/平方公里设置。

加强厨余垃圾与粪便规范化收运体系建设，实现无害化处置和资源化利用。街区内产生的厨余垃圾和粪便经具有资质的企业规范化收集后，分别运送至循环经济产业园和顺义区现状粪便处理厂处理。

#### **第54条 综合管廊规划**

根据分区规划，SY01-0101、0102 街区不属于综合管廊重点发展区，街区内规划不安排干线综合管廊。未来可沿顺平路结合 M15 号线东延工程、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、架空线入地等沟道需求，在规划区内研究推进支线管廊和缆线管廊建设，以提高管线运行安全和抵御灾害的能力，方便运营维护与更新，降低对城市日常交通和景观的干扰，创新并提升市政基础设施管理机制和水平。

## 第五节 海绵城市规划

### 第55条 加强现状调蓄空间的保护与利用

贯彻落实北京市《关于推进海绵城市建设的实施意见》京政办发〔2017〕49号），加强对规划区现状坑塘洼地的保护，优先作为生态空间予以规划保留，通过合理的竖向设计、空间布局，充分发挥规划区现状坑塘洼地的雨水滞留、净化、调蓄等海绵功能。

### 第56条 明确综合年径流总量控制率指标要求

《北京市海绵城市专项规划》提出顺义区年径流总量控制率为75%，《顺义区海绵城市专项规划》提出杨镇年径流总量控制率为80%。

根据现状及规划建设用地情况，经计算确定SY01-0101、0102街区综合年径流总量控制率为80%，其中SY01-0101街区综合年径流总量控制率为81%，SY01-0102街区综合年径流总量控制率为77%。

### 第57条 不同下垫面海绵城市规划设计要点

#### 1. 建筑与小区

新建工程：应以《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685—2021）、《海绵城市建设设计标准》（DB11/T 1743—2020）等为基础，采取分类指导的原则，合理确定雨水年径流总量控制率目标及海绵设施布局和规模，其中小区广场宜设计为下沉式广场，兼具雨水调蓄功能。

改造工程：不同用地性质项目年径流总量控制率指标应

综合考虑区域海绵城市规划和现状、开发强度等因素确定，取值范围宜为 50%—85%。优先采用地表渗蓄设施，如下沉式绿地、雨水花园、透水铺装、下沉式广场等；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小、地下车库面积较大等条件限制的建筑物与小区，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；对能够有效采取有效维护措施（如商业办公、学校等），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

年径流总量控制率不应低于 90%。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；最大限度消纳自身范围内的雨水，周边区域客水按照相关规范尽量由市政排水部门处理；绿地植物的选择宜统筹考虑景观、滞留及净化雨水的功能。

## 3. 道路广场

市政道路年径流总量控制率指标应结合道路红线内外条件合理确定，但规划区市政道路综合年径流总量控制率不应低于 70%，满足初期雨水径流污染控制要求。规划广场用地要结合功能定位、场地条件情况，研究其作为下沉式广场的可行性，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；对于地铁站等附属的交通广场，应落实防涝安全措施，保障排水安全。同时，市政道路广场具体规划设计时应满足以下要点。

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；高架桥桥下设置收水设施；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. 河湖水系

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 城镇安全规划

### 第58条 消防设施规划

加强公共消防设施和消防救援力量建设。SY01-0101、0102 街区规划保留一级普通消防站 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。按照相关标准建设消防车通道。住宅小区、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，满足“消防站接警五分钟内到达辖区边缘”的要求。强化火灾风险管控，整治消防安全隐患，在住宅小区配置电动自行车集中停放充电设施，提高火灾防范能力。

## 第59条 公安派出所设施规划

根据《北京市公安派出所建设标准》的相关选址及规模要求，在 SY01-0101 街区镇政府东侧临近布置一类派出所 1 处。

## 第60条 应急避难场所规划

落实总体规划、分区规划及《北京市地震应急避难场所规划》要求，健全杨镇救援疏散避难系统。到规划期末 SY01-0101、0102 街区人均应急避难场所面积达到 3.5 平方米。SY01-0101 街区依托杨镇一中建设固定避难场所 1 处，设置应急通信、公共服务、应急医疗卫生救护、应急供水等设施。SY01-0101、0102 街区结合广场、绿地共设置紧急避难场所 7 处。以城市干道网为主通道，建立安全、可靠、高效的疏散救援通道系统。

## 第61条 防洪及河湖水系规划

街区规划防洪标准为 20 年一遇。街区规划防涝标准为 20 年一遇。蔡家河、中干渠、冉家河、贾家河按 20 年一遇洪水设计，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。

蔡家河、冉家河、贾家河为城市排水兼风景观赏河道，中干渠为输水兼排水河道。

SY01-0101、0102 街区范围内涉及中小河道及干渠共 4 条，以中干渠路为界，蔡家河、贾家河承担 SY01-0101 街区排水任务，冉家河承担 SY01-0102 街区排水任务，中干渠承

担河道西侧中干渠路道路排水任务。

蔡家河规划平面位置基本在现状的基础上向两侧拓宽，局部较宽阔段按现状保留。冉家河规划平面位置基本在现状的基础上向两侧拓宽，规划河道横断面为梯形断面。根据分区规划，规划将现状中干渠改移至道路红线东侧，将 SY01-0101 街区段现状贾家河改移至建设区外木燕路西侧，并与下游现状河道顺接。

## **第62条 健康城镇规划**

落实总体规划和分区规划关于健康城市的相关要求，统筹医疗专项规划、防疫专项规划的要求，依托基层街道和社区网格化治理，SY01-0101、0102 街区划定为 1 个社村级防疫分区，落实相关设施要求。

## **第63条 韧性城市规划**

加强管理机制建设，结合镇政府所在地块，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。在 SY01-0102 街区设置应急救援物资储备库 1 处。

## **第七节 城乡统筹**

### **第64条 加强村庄分类管控，稳步推进村庄城镇化**

杨镇全域范围内现有村庄 42 个，其中城镇集建型村庄 10 个，分别是镇中心区棚户区改造项目已实施拆除腾退的 6 个村庄、远期受循环经济产业园影响需实施搬迁的 3 个村庄及战略留白用地上的 1 个村庄。对于棚户区改造项目实施范

围以外的城镇集建型村庄，近期加强安置空间管控与预留，未来结合新市镇建设，稳妥有序推进村庄城镇化，积极探索新型城镇化实施路径。

### **第65条 村庄城镇化实施路径与空间管控**

SY01-0101 街区已拆迁村庄：包括一街、二街、三街、东庄户、老庄户、二郎庙 6 个村庄，正在实施棚户区改造，目前已基本拆除完毕。6 个村庄的集中安置地块位于 SY01-0101 街区中部，中干渠路以西。同步配建幼儿园 2 处，机构养老设施 1 处，商业服务业用地 1 处。在棚户区改造项目实施过程中，应保障配套设施的同步建设。

受循环经济产业园影响村庄：包括东庞村、西庞村、辛庄户村 3 个村庄。近期原址保留 3 个村庄，远期结合循环经济产业园建设情况及村民意愿逐步实施城镇化或整体搬迁。

### **第66条 加强远期城镇化村庄的过渡期管控引导**

远期结合战略留白用地的实施，综合考虑人员安置、资源使用、成本分摊和实施时序，对下坡村稳步推进新型城镇化，在街区范围内预留集中安置用地。重点解决好近期发展与远期衔接的问题，近期做好村庄环境整治、危房维护修建、公共服务设施提升、违法建设拆除腾退等重点工作，远期逐步实现实地留白。过渡期内村民宅基地可进行原址翻建，禁止新建扩建。

## **第八节 地名规划**



## 第67条 地名规划

参照《地名规划编制标准》（DB11/T 1362—2016）的相关要求，以建立具有地域特色的个性化、易于识别、好找好记、便于管理的地名系统，实现地名规范化、标准化，体现系统性和连贯性，并进一步挖掘地区历史文化资源，遵循历史地名有限保留为原则，对街区范围内的片区名，城镇主干路、次干路、支路的名称，近期拟实施的公园名称进行规划设计。

结合街区划分，划分为2个地名片区，将SY01-0101街区命名为杨镇西片区；将SY01-0102街区命名为杨镇东片区。规划范围内共命名城市道路名称39个，其中主干路名称1个，次干路名称12个，支路名称26个。规划范围内命名公园1处，即“杨镇公园”。规模较小或近期无实施计划的公园随后续建设陆续命名。

按照北京市《地名规划编制标准》（DB11/T1362-2016），除以上道路名称外，在下一步综合实施方案阶段，需结合具体实施项目情况对项目范围内所涉及的片区名、桥梁名、公园名、广场名等其他类实体地名进行命名。

## 第九节 无障碍设施

### 第68条 无障碍设施

构建互联互通、活力宜居的公共空间体系，实现城市活力设施与公共空间的无障碍、人性化互联互通。推进SY01-0101、0102街区公共服务设施、市政交通设施、公共空间和居住社区等区域的无障碍设施建设。保障人行道无障碍通行，

建设完善的缘石坡道、盲道等设施，避免人行道路缘石带来的通行障碍，引导视觉障碍者向前行走及辨别方向。保障交通场站设施、公共服务设施、公共空间、居住社区的无障碍出入和使用，建设完善的无障碍出入口、平坡出入口、轮椅回转空间、轮椅坡道、无障碍通道、轮椅通道、无障碍楼梯、无障碍电梯、升降平台等设施。

## 第十节 智慧城市

### 第69条 智慧城镇建设

以校镇融合为契机，依托北京城市学院应用学科优势，通过校镇合力搭建创新研发、成果就地转化应用平台，带动SY01-0101、0102 街区智慧化建设，发挥杨镇在顺义区乃至北京东北部的创新发展节点作用，引领智慧城镇发展。依托杨镇资源优势和发展目标，重点加大智慧共享平台、智慧校园、智慧交通、智慧安防、智慧社区、智慧旅游、智慧农业等的研发创新投入，打造京东北智慧城镇研发创新与就地电话应用“微中心”。

## 第五章 规划实施与近期建设

### 第一节 实施策略

#### 第70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和建筑规模管控要求，坚持集约发展。本次规划范围内重点实施集体建设用地腾退和存量低效用地更新改造。有序落实 SY01-0101 街区棚户区改造项目 6 个村庄的城镇化改造任务，同时逐步推进 SY01-0102 街区产业转型升级，带动镇域零散低效集体产业用地减量。

#### 第71条 建设用地整理

对规划范围内土地资源利用效率不高的建设用地进行综合整理，重点整治区域内居民生活环境品质较差、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。

#### 第72条 统筹耕地占补平衡

本次规划结合杨镇国土空间规划耕地占补平衡方案，按照“总量不减少、质量不降低、耕地保护集中连片、占补平衡”的基本原则，采取镇域统筹方式，结合东庞村、西庞村、辛庄户村建设用地减量腾退、农业结构调整、撂荒未利用地开垦等途径，补足耕地数量，提升耕地质量。

## 第73条 近期重点实施项目

围绕“七有”“五性”需求，以保障民生增强群众获得感为目标，近期着力提升SY01-0101、0102街区整体环境品质。结合城市学院三期、棚户区改造等重点项目，统筹推进三大设施建设实施，优先将与民生、环境提升关联度大的项目纳入近期实施任务。

## 第74条 其他实施建议

规划范围内新建项目，应按照《北京市人民政府办公厅关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2022〕16号）等文件的相关要求，推动装配式建筑向绿色化、低碳化、智能化方向迈进，提升建造水平和建筑品质，全面执行绿色建筑一星级及以上标准，新建政府投资和大型公共建筑执行绿色建筑二星级及以上标准。到2025年，实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到55%，到2035年前全面采用装配式建筑。新立项政府投资的地上建筑面积3000平方米以上的新建建筑、新建地上建筑面积20000平方米以上的保障性住房项目、通过招拍挂文件等方式设定相关要求。商品房开发项目、新建地上建筑面积20000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。

街区内总用地面积2公顷以上的建设项目，建议方案稳定、现场条件具备后依法申报，开展考古调查、勘探、发掘工作。建设单位在工程建设前需做好地下文物保护预案，施工中若发现地下文物，需立即采取有效保护措施并通知属地文物部门。

三大设施具体选址及建设规模，以最终各项设施的规划

综合实施方案为准。

## 第二节 实施保障机制

### 第75条 建立综合指标体系

全面加强街区控规与总体规划、分区规划、杨镇国土空间规划的有效衔接，制定完善的规划指标管控体系及逐级分解落实机制，按照实施任务清单，在下一阶段结合规划综合实施方案落实各项指标。

明确指标控制与空间落实需求，指导规划编制与审查，将指标与空间要素纳入土地出让或划拨文件，加强土地供前管理。落实部门责任，建立土地全生命周期管理制度，对受让人的合同履行情况进行要素评定，依法实施监管。

### 第76条 建立体检评估机制

加强规划过程性管理，对规划实施情况进行实时监督、定期检查、常态化评估。结合体检评估结果，开展规划动态维护。采取完善规划实施机制、优化调整近期建设计划和年度实施计划等方式，确保规划确定的各项内容得到有序落实，并及时对规划实施工作进行反馈和修正，提高规划实施的科学性和时效性。

## 第三节 规划适应性规定

### 第77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编制范围内街区之间“借量使用”。

## 第78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79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。

## 附图

### 一、图纸

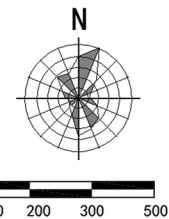
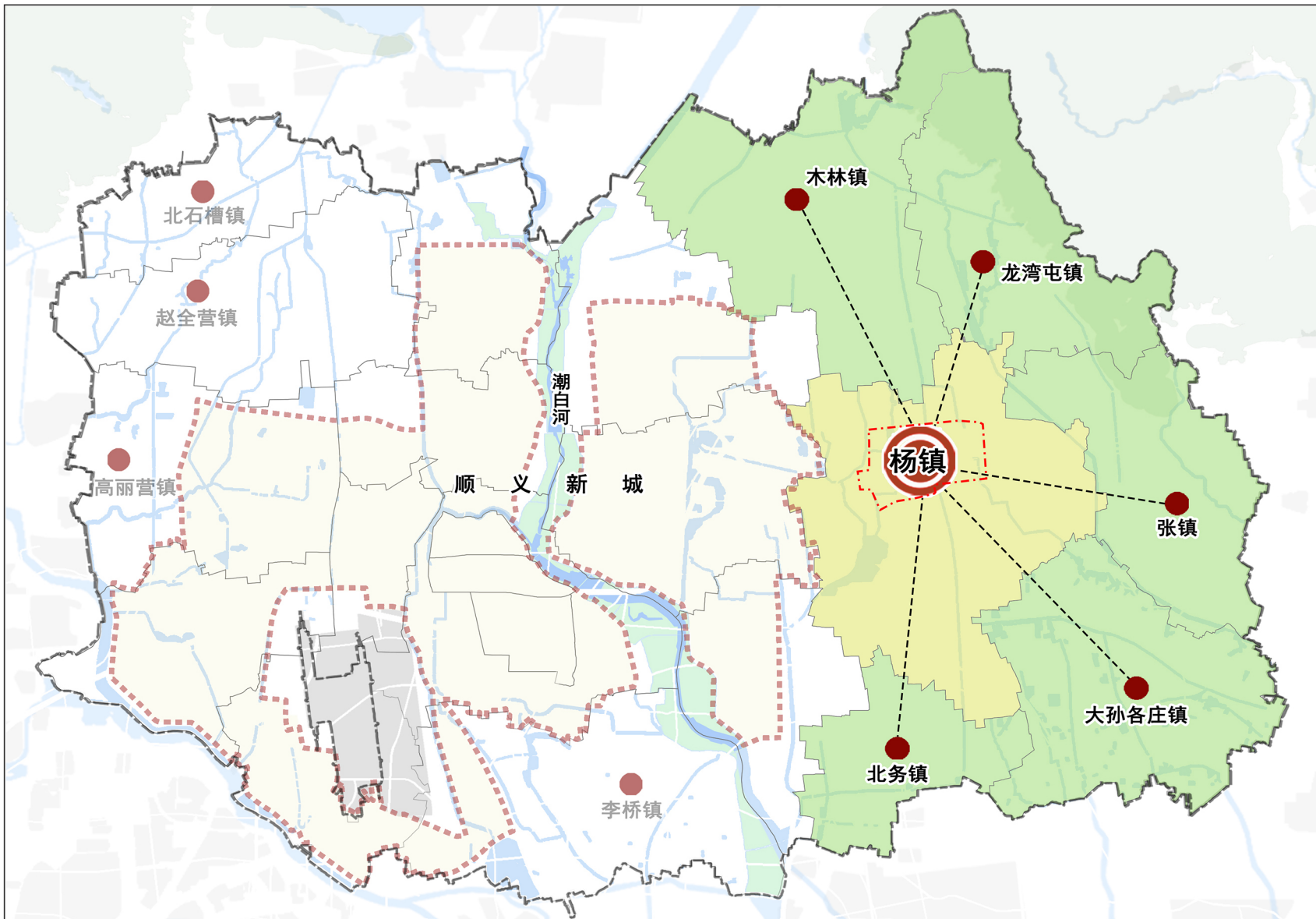
- 01 区位图
- 02 街区及主导功能分区划定图
- 03 空间结构及功能布局规划图
- 04 综合交通系统规划图
- 05 海绵城市规划图
- 06 防洪及河湖水系规划图

### 二、图则

- 01 杨镇集中建设区 SY01-0101 街区管控图则
- 02 杨镇集中建设区 SY01-0102 街区管控图则



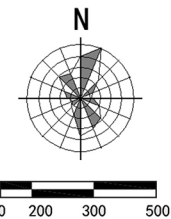
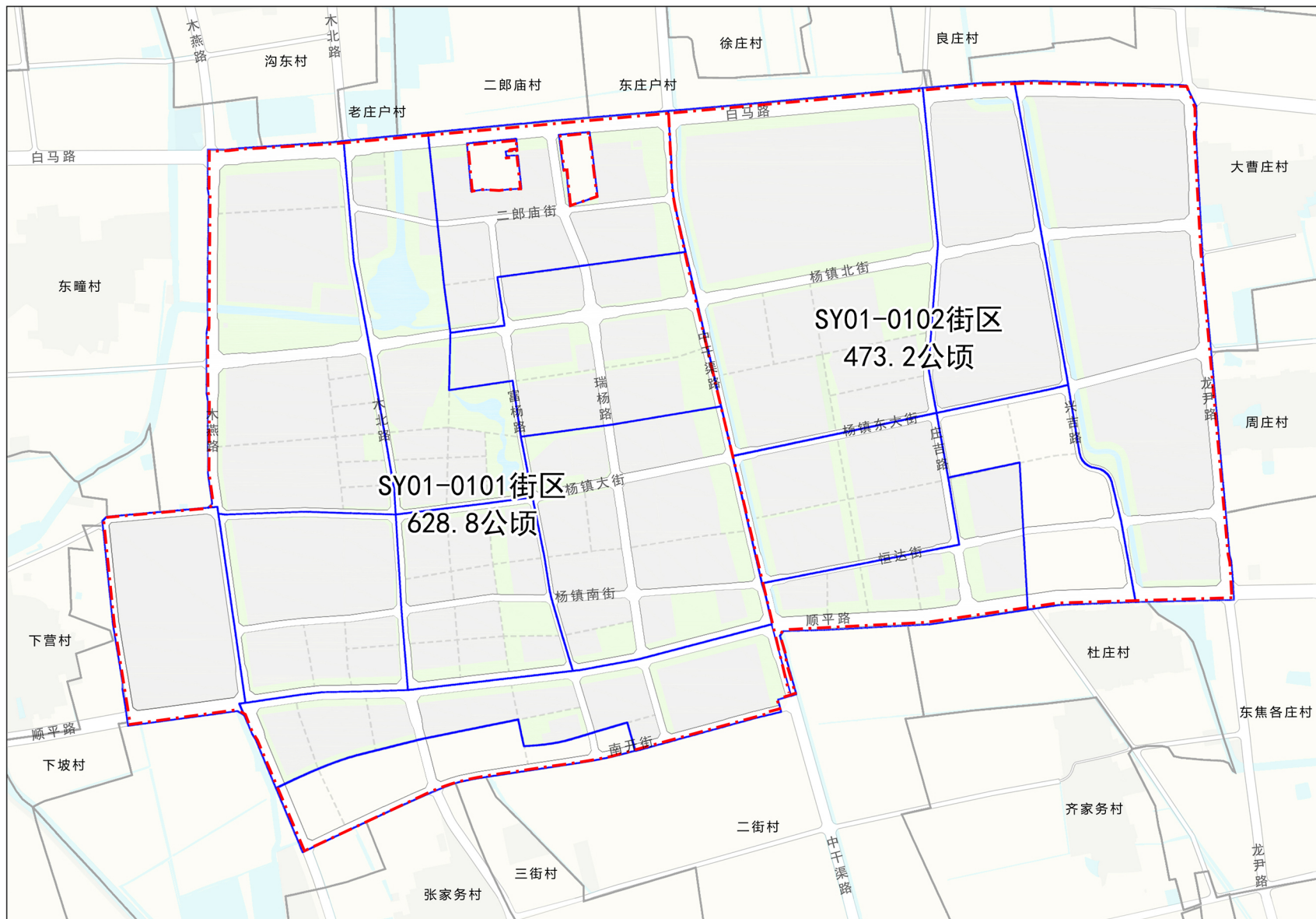
# 北京市顺义区杨镇集中建设区控制性详细规划（SY01-0101、0102街区）（2019年—2035年）



## 图例

- 杨镇
- 河东五镇
- 顺义新城
- 新市镇
- 一般镇
- 新城范围
- 顺义区范围
- 规划范围（街区边界）

# 北京市顺义区杨镇集中建设区控制性详细规划（SY01-0101、0102街区）（2019年—2035年）

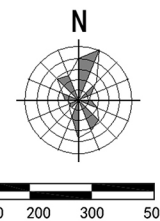
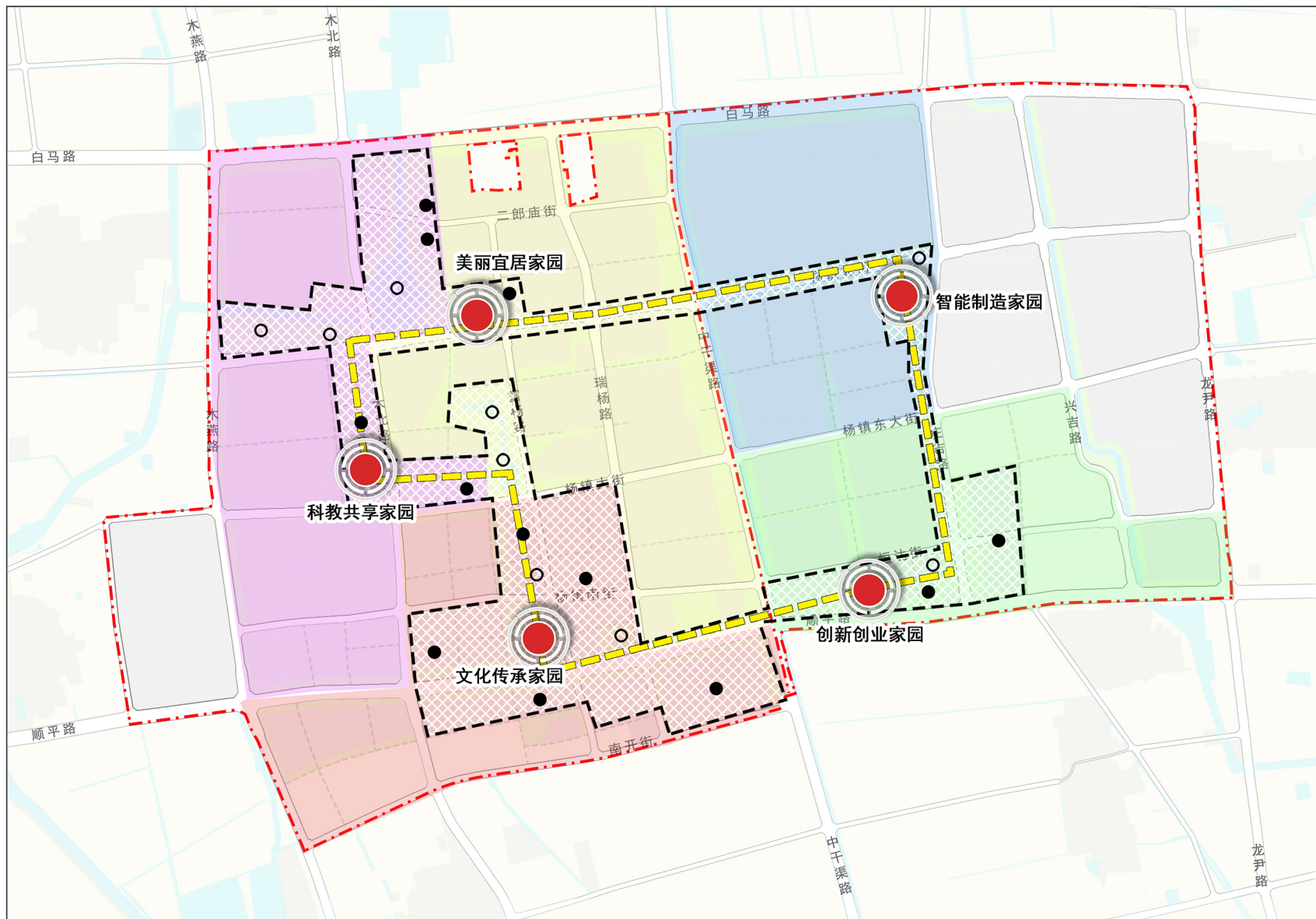


## 图例

- 01街区 街区编号
- 规划主导功能分区边界
- 村界
- 规划范围（街区边界）

02 街区及主导功能分区划定图

# 北京市顺义区杨镇集中建设区控制性详细规划（SY01-0101、0102街区）（2019年—2035年）



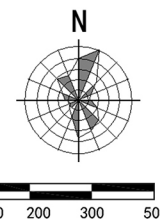
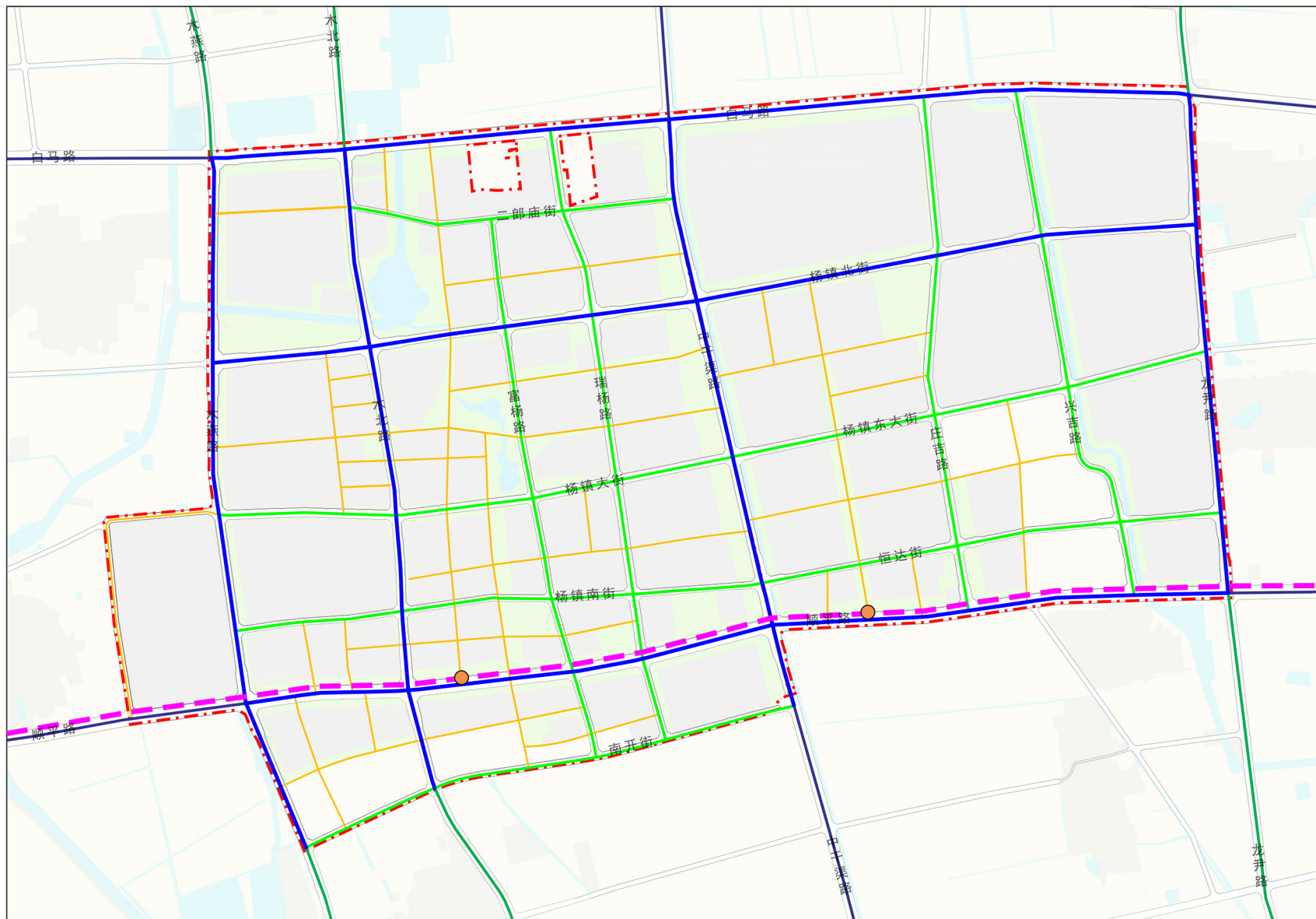
### 图例

- 共享融合环
- 家园中心
- 公共设施
- 公共空间节点
- 多功能复合空间
- 科教共享家园
- 文化传承家园
- 美丽宜居家园
- 智能制造家园
- 创新创业家园
- 规划范围（街区边界）

### 03 空间结构及功能布局规划图



# 北京市顺义区杨镇集中建设区控制性详细规划（SY01-0101、0102街区）（2019年—2035年）

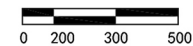
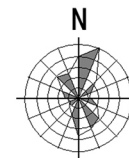
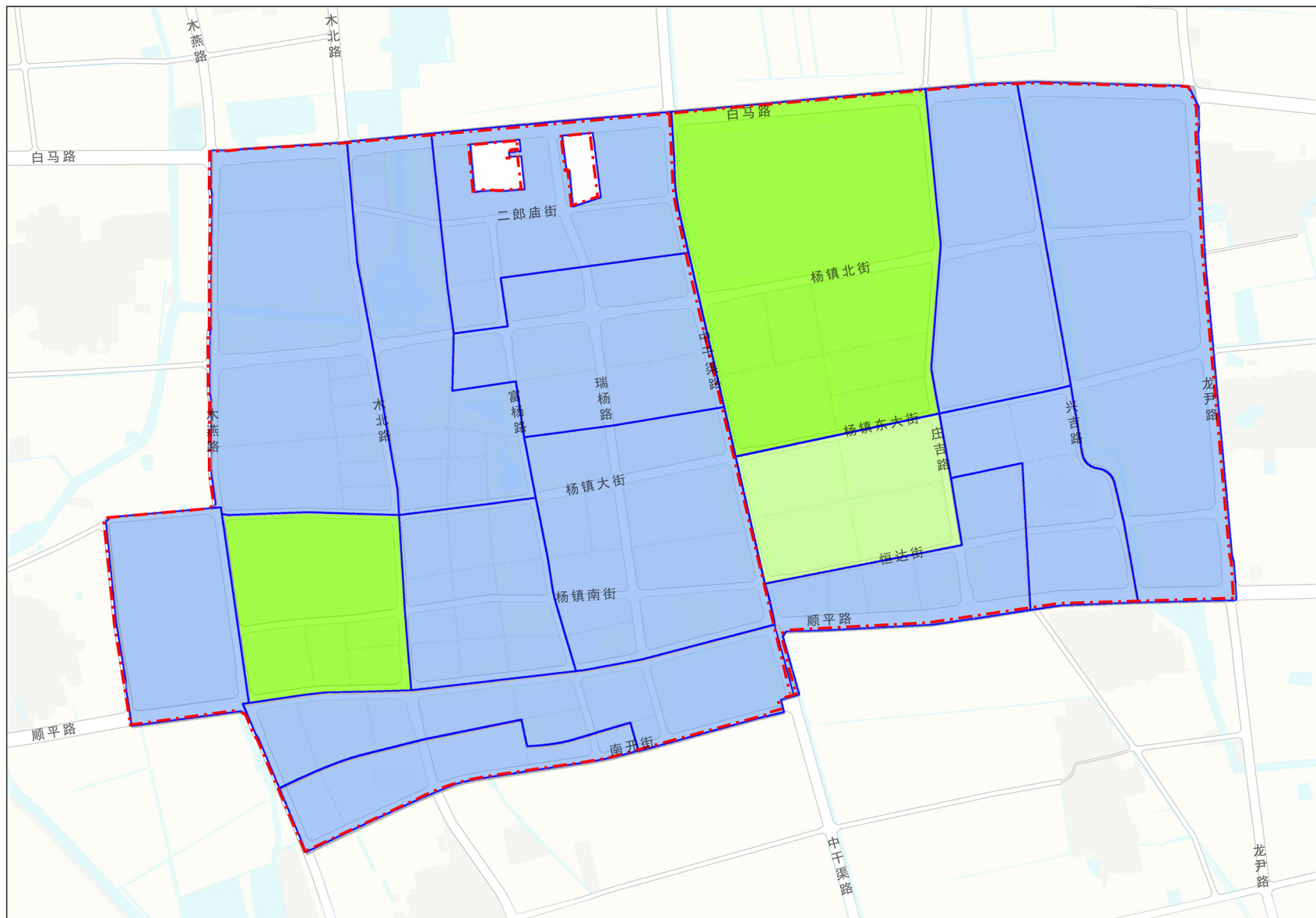


## 图例

- 城镇主干路
- 城镇次干路
- 城镇支路
- 市道一级公路
- 县道二级公路
- - - 预留轨道交通线路及站点
- - - 规划范围（街区边界）

注：城镇支路以虚线形式在控规中表达，在道路网密度不降低的情况下，综合实施方案阶段可结合用地布局对线形和位置进行调整。

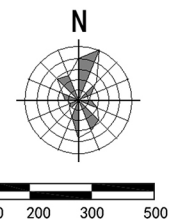
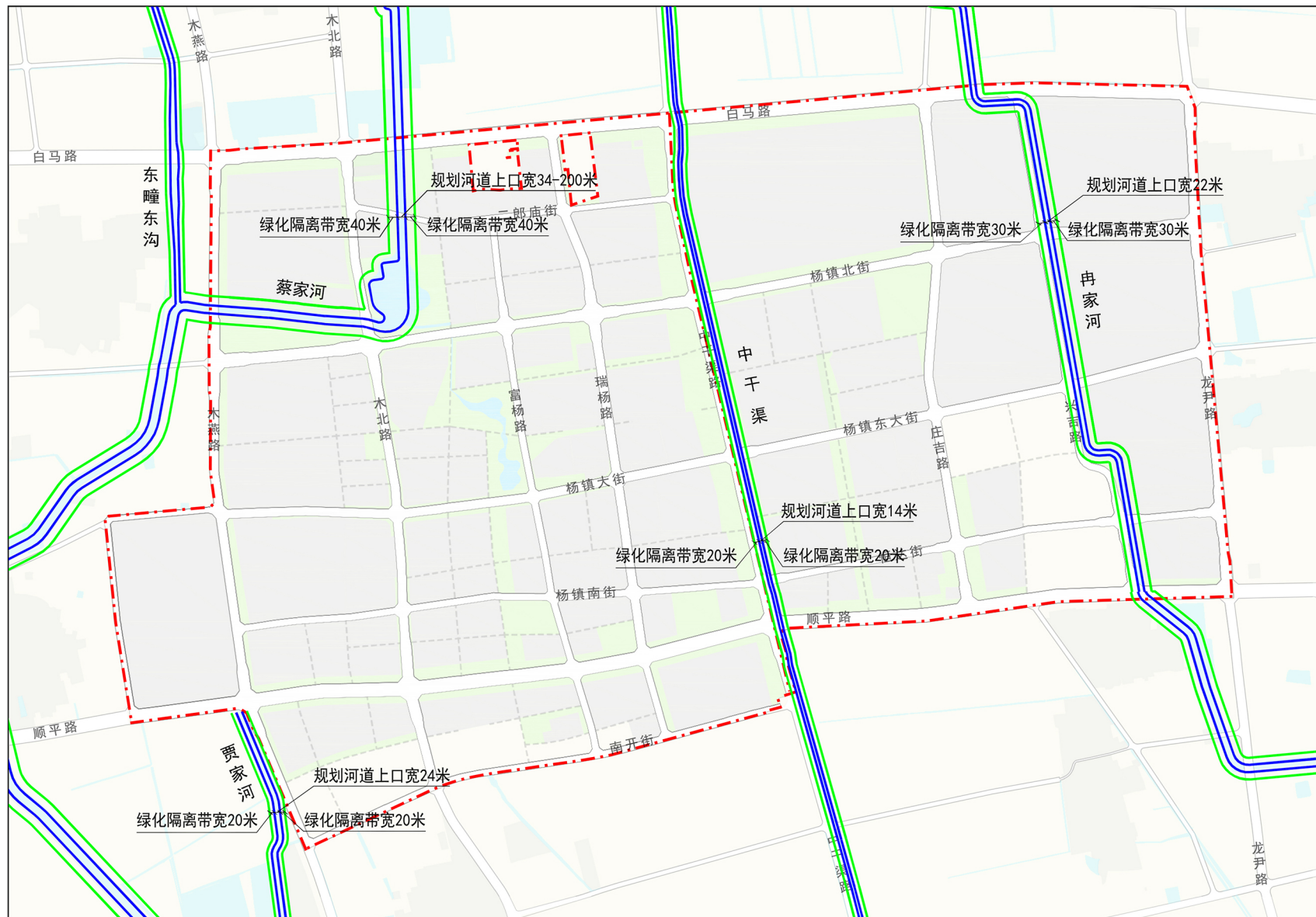
# 北京市顺义区杨镇集中建设区控制性详细规划（SY01-0101、0102街区）（2019年—2035年）






## 图例

- 60% (含) —70%
- 70% (含) —80%
- 80% (含) —90%
- 管控分区边界
- 规划范围 (街区边界)

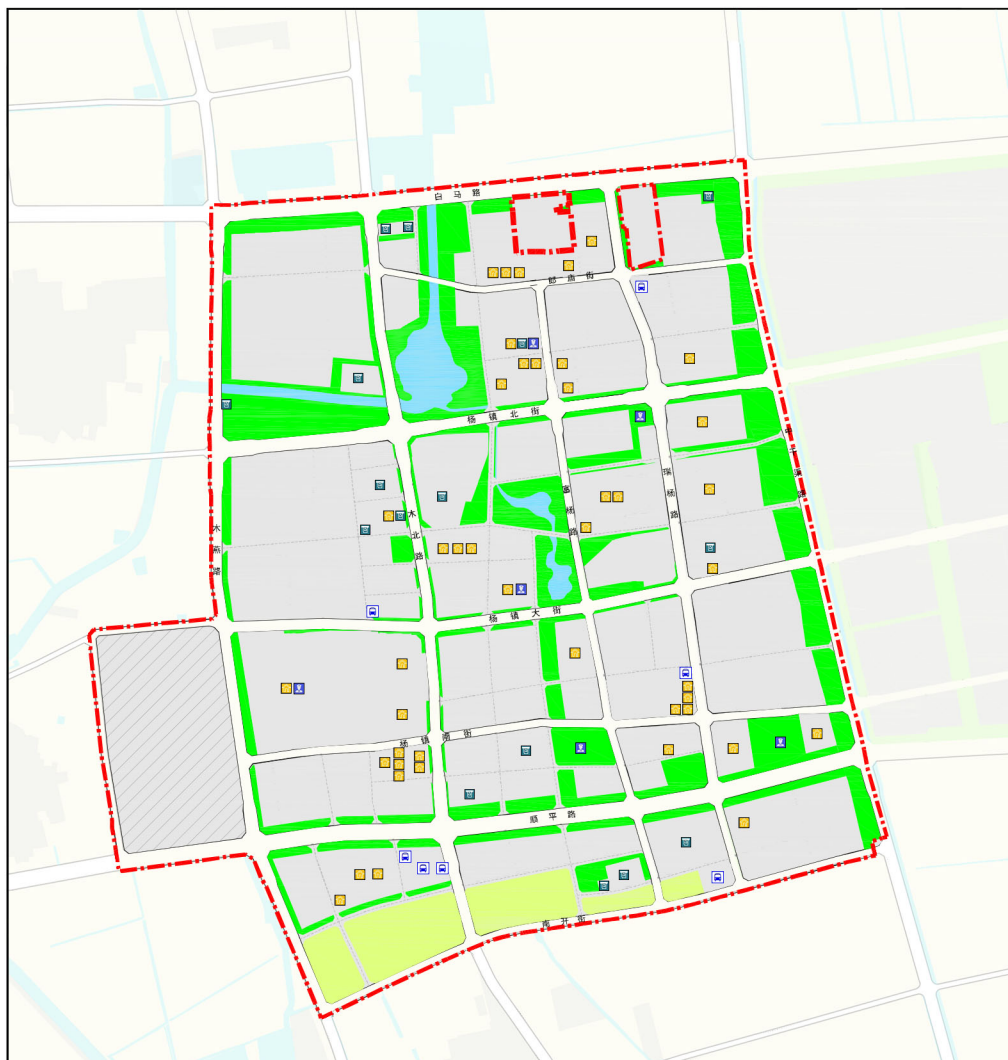
# 北京市顺义区杨镇集中建设区控制性详细规划（SY01-0101、0102街区）（2019年—2035年）



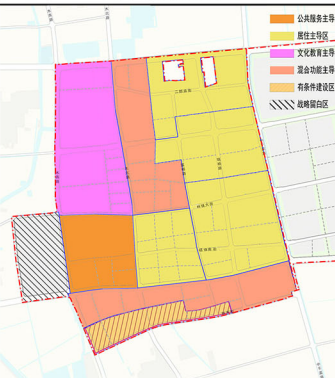
图例

-  规划河道上口线
-  规划绿化隔离带线
-  规划范围（街区边界）

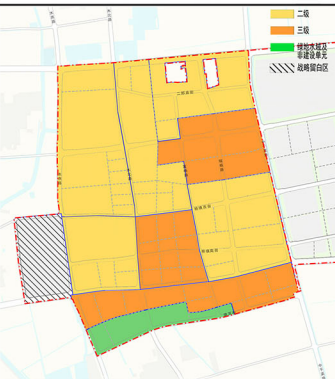




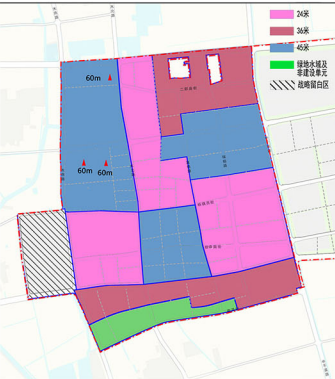
主导功能规划图



基准强度规划图

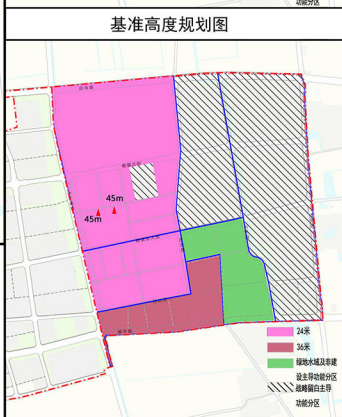
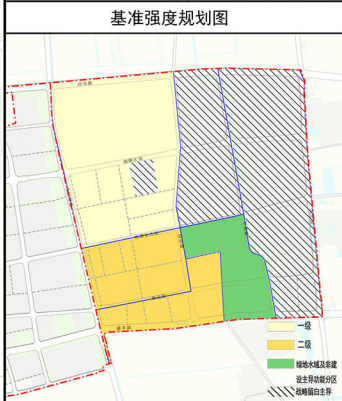
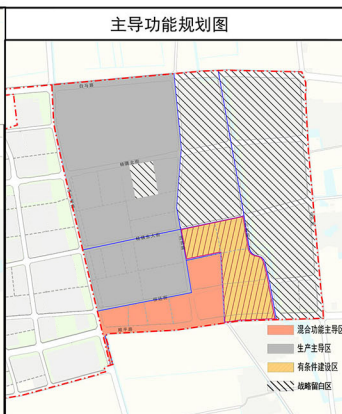
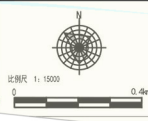
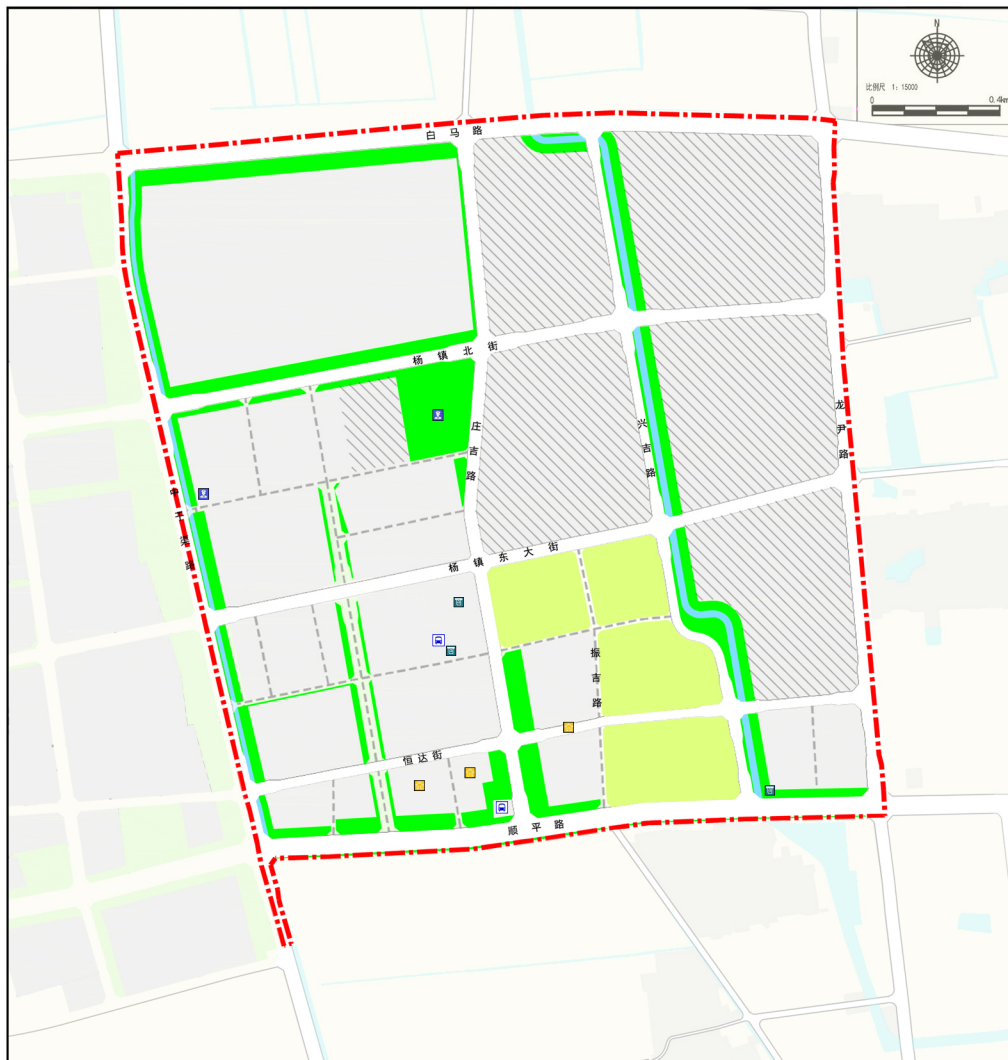


基准高度规划图



适应性规定

- 一、关于街区内公共设施的适应性规定**
- （1）公共设施是服务民生福祉、保障城市运行、加强城市治理的基本构成要素，是本次街区控规的重要规划内容。
  - （2）街区内的公共设施作为城市公共资源，应根据街区服务人口和建设规模进行核算。在街区总规模不变的前提下，三大设施用地或建筑规模总量不得减少，若专项标准发生变化，可依标准增加规模。
  - （3）街区内的公共设施应合理布局，街道或街区级设施在街区总建筑规模、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）鼓励公共设施综合设置。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，可由独立地块设置优化为综合设置，集约节约出的设施用地可纳入公共资源库统筹利用，保证街区内三大设施和公共绿地、广场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利害关系人，并保障优先实施。
- 二、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区内改变位置、形状。
  - （2）街区内规划路、街坊路可在路网密度不降低的情况下，视情况进行线位优化。
- 三、关于其他用地的适应性规定**
- 在街区总规模不变，居住和产业类规模不突破上限，三大设施规模不突破下限，且主导功能分区主导功能不变的前提下，居住和产业用地可在街区内改变位置、形状。



**适应性规定**

**一、关于街区内公共设施的适应性规定**

- （1）公共设施是服务民生福祉、保障城市运行、加强城市治理的基本构成要素，是本次街区控规的重要规划内容。
- （2）街区内的公共设施作为城市公共资源，应根据街区服务人口和建设规模进行核算。在街区总规模不变的前提下，三大设施用地或建筑规模总量不得减少，若专项标准发生变化，可依标准增加规模。
- （3）街区内的公共设施应合理布局，街道或街区级设施在街区总建筑规模、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）鼓励公共设施综合设置。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，可由独立地块设置优化为综合设置，集约节约出的设施用地可纳入公共资源库统筹利用，保证街区三大设施和公共绿地、广场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，并保障优先实施。

**二、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区内改变位置、形状。
- （2）街区内规划路、街坊路可在路网密度不降低的情况下，视情况进行线位优化。

**三、关于其他用地的适应性规定**

在街区总规模不变，居住和产业类规模不突破上限，三大设施规模不突破下限，且主导功能分区主导功能不变的前提下，居住和产业用地可在街区内改变位置、形状。