

**北京市顺义区大孙各庄镇  
集中建设区控制性详细规划  
(SY09-0101、0102 街区)  
(2020 年—2035 年)  
公开版**

**顺义区人民政府**

# 目 录

<b>总 则</b> .....	<b>1</b>
<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 综合指标体系 .....	4
第五节 整体空间结构 .....	5
第六节 产业发展引导 .....	5
<b>第二章 空间布局与分区管控</b> .....	<b>7</b>
第一节 三生空间布局与主导功能分区 .....	7
第二节 建筑规模管控与基准强度分区 .....	8
第三节 整体空间形态与基准高度分区 .....	9
<b>第三章 特色塑造与设计引导</b> .....	<b>11</b>
第一节 整体景观格局 .....	11
第二节 历史文化保护与传承 .....	12
第三节 蓝绿空间 .....	12
第四节 街道空间 .....	14
第五节 建筑空间 .....	16
第六节 公共空间 .....	16
第七节 社区会客厅 .....	17
<b>第四章 专项统筹</b> .....	<b>18</b>
第一节 居住提升 .....	18
第二节 公共服务 .....	18
第三节 综合交通 .....	22
第四节 市政设施 .....	25
第五节 海绵城市 .....	30

第六节	城镇安全.....	32
第七节	城乡统筹.....	35
第八节	地名规划.....	36
第九节	无障碍设施.....	38
第十节	智慧城市.....	38
<b>第五章</b>	<b>规划实施与近期建设 .....</b>	<b>41</b>
第一节	实施策略.....	41
第二节	实施保障机制.....	42
第三节	规划适应性规定.....	44
<b>附图</b>	<b>.....</b>	<b>46</b>

# 总 则

## 第1条 规划背景

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大会议精神，贯彻落实习近平总书记视察北京重要讲话精神，深入实施《北京城市总体规划（2016年—2035年）》（以下简称“总体规划”）及《顺义分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》（以下简称“分区规划”），充分发挥顺义区在首都城市空间结构中作为多点之一的重要作用，坚持产城融合、港城融合、城乡融合，加强创新引领，提高综合承载力，建设首都面向区域协同发展的重要战略门户和承接中心城区适宜功能疏解、服务保障首都功能的重点地区。顺义区开展大孙各庄镇国土空间规划编制工作，同步开展镇集中建设区控制性详细规划任务。顺义区人民政府会同北京市规划和自然资源委员会组织编制《北京市顺义区大孙各庄镇集中建设区控制性详细规划（SY09-0101、0102街区）（2020年—2035年）》（以下简称“本次规划”）。本次规划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

顺义区大孙各庄镇集中建设区包括镇中心区和循环经济产业园，总用地面积约 317.01 公顷。

本次规划范围为镇中心区，四周毗邻京平高速、木孙路、东六环等多条交通干线，面积约 304.25 公顷（含战略留白用地 100.06 公顷），包括 SY09-0101 街区和 SY09-0102 街区。

## 第3条 街区及主导功能分区划定

落实分区规划以及镇国土空间规划要求，依据主导功能和空间形态的总体特征，本次规划包括 SY09-0101 街区和 SY09-0102 街区。

统筹考虑空间结构、功能布局、管理实施等因素划定主导功能分区。镇中心区主导街区分为物流仓储主导区、居住主导区、公共服务主导区、战略留白区共四类 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

大孙各庄镇镇中心区将打造成为辐射全域的综合公共服务核心、智慧创新引领的产业服务平台、蓝绿交织的和谐宜居美好家园。

### 第5条 发展目标

立足区域功能定位，增强城市综合服务功能，提高镇中心区空间品质，以“全龄友好”为主导，以智慧物流园建设为依托，打造全龄宜居、生态活力、智慧多元示范街区。

#### 1. 提升综合服务配套水平，建设全龄宜居街区

坚持民生为本，提升空间品质。建立“十分钟”社区生活圈，合理配置三大设施，建设富有活力公共空间，推进镇区职住平衡。以“一老一小”，托起全龄友好，重点建设“一老一小”日常生活所需的配套设施、活动场地、公共绿地等设施。

#### 2. 集聚高端物流产业，打造智慧高效物流园区

智慧互联，实现高水平、多方式的空间布局和智慧管理。落实承接疏解任务，积极吸引国内外一流的企业集聚，高起点打造京北（大孙各庄）智慧物流园区。

## **第二节 功能疏解与承接**

### **第6条 承接中心城区功能疏解，着力推进小城镇产业升级**

落实承接疏解任务，积极承接临空经济区与中心城区的物流、商贸服务等功能外溢，逐步淘汰“小、散、乱”物流企业，优化产业空间布局，探索电子商务物流新模式，鼓励合规物流企业向大孙各庄镇转移升级发展，并积极吸引国内外一流的企业集聚，高起点打造京北（大孙各庄）智慧物流园区。

## **第三节 总量规模管控**

### **第7条 严格控制规模总量，落实高质量发展**

落实减量发展要求，严格分解落实分区规划、街区指引和乡镇国土空间规划对规划范围的指标管控要求，盘活存量、做优增量，提高质量、留有余量，合理确定人口、用地、建筑规模与功能布局。

规划到 2035 年镇中心区常住人口 1 万人，镇中心区城乡建设用地 304.25 公顷，镇中心区总建筑规模为 194.47 万平方米。

## **第四节 综合指标体系**

### **第8条 衔接总体规划和分区规划指标要求，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，构建综合指标体系，包括规模结构、绿色生态、民生共享、便捷交通、基础保障 5 大类。

## 第五节 整体空间结构

### 第9条 构建“一轴五廊、两片多点”的空间结构

落实总体规划、分区规划中的空间结构及空间管制要求，结合地区特点，统筹镇中心区总体格局，构建“一轴五廊、两片多点”的空间结构。

1. 一轴：综合服务轴

2. 五廊：木孙路生态廊道、龙塘路生态廊道、长山街景观廊道、云流街智慧廊道、福慧街智慧廊道

3. 两片：生活片区、生产片区

4. 多点：综合服务节点和公共空间节点

## 第六节 产业发展引导

### 第10条 推动产业转型升级，实现高质量发展

落实分区规划对大孙各庄镇的发展定位及建设智慧物流集聚区的要求，镇中心区建设成为全镇的产业核心和综合服务核心，高标准打造京北（大孙各庄）智慧物流园，高品质建设生活及产业服务配套设施。

抓住智慧物流园的中心区产业发展重要机遇，加强专业化的智慧物流产业发展，京北（大孙各庄）智慧物流园是面向北京城区和副中心民生保障的物流中心，是北京市二级物流节点。大孙各庄镇吸引头部物流企业集聚，加速培育数字供应链管理、提升线下购物体验、创造产品展示交易空间，连接产品的需求和供给两端，高标准保障首都民生物资供应，助力镇中

心区产业发展。

加强产业深度融合，探索农特产品生产-销售新模式，带动镇域产业提档升级。以城带乡、以产业带农业，依托完善的物流网络和积累的品牌优势，推动本地农产品“走出去”。镇中心区通过建设农特产品的加工-配送-交易综合中心，做全、做大、做强本地农特产品的科研、生产、加工、检疫、包装、配送、交易、宣传等全产业链服务，探索 B2C 的产地线上直销、统一加工配送的农业生产销售新模式。

融入京津冀产业网络，打造品牌化、特色化产业强镇。随着智慧物流园平台的品牌化建设和镇域特色产业的发展，建设成为京津冀产业和物流网络的重要节点，提供本地农特产品外销和进口商品体验等新型服务和产业。大孙各庄镇建设成为知名的特色产业强镇，积极融入国内外双循环的新发展格局。

## **第二章 空间布局与分区管控**

### **第一节 三生空间布局与主导功能分区**

#### **第11条 强化底线约束，加强两线三区管控**

充分衔接分区规划和镇国土空间规划，落实两线三区全域空间管控要求。规划范围全部为集中建设区，面积 304.25 公顷。

#### **第12条 强化用地规模管控，促进土地利用集约高效**

细化落实大孙各庄镇国土空间规划确定的城乡建设用地指标。大孙各庄镇集中建设区内建设用地面积为 317.01 公顷，全部为城乡建设用地，其中，镇中心区面积为 304.25 公顷。

坚持生态空间山清水秀、生产空间集约高效、生活空间宜居便捷的原则，合理规划居住用地、产业用地、三大设施用地。

#### **第13条 划分主导功能分区，细化用地功能管控**

建立全域覆盖的控规分区管控体系。统筹考虑空间结构、功能布局、管理实施等因素划定主导功能分区。镇中心区主导街区分为物流仓储主导区、居住主导区、公共服务主导区、战略留白区共 4 类 16 个主导功能分区。

## **第二节 建筑规模管控与基准强度分区**

### **第14条 加强建筑规模管控**

结合街区总体功能定位，规划至 2035 年，大孙各庄镇城乡总建筑规模控制在 380 万平方米，其中镇中心区建筑规模总量控制在 194.47 万平方米（含战略留白用地匹配建筑规模 56.95 万平方米）。

### **第15条 划定基准强度分区**

规划统筹考虑现状建设情况，保障三大设施建筑规模，梳理城市空间秩序，以主导功能为引领，优化土地资源配，划定基准强度分区。

镇中心区划定 3 级基准强度分区。其中，居住用地开发强度不超过三级；集中式商业用地开发强度不超过三级、沿街商业用地开发强度不超过二级；公共服务设施用地开发强度不超过二级；物流仓储用地基准强度不超过三级；公用设施用地基准强度不超过一级。

### **第16条 建立指标流量管控机制**

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，在街区建筑规模指标总量管控基础上进行动态弹性调配，优化管控建筑规模，建立指标流量池，合理调配资源。本次规划建筑规模分为“存量规模”、“三大设施规

模”、“发展资源规模”、“匹配战略留白规模”四个部分。

按照“时间上有序释放、空间上精准投放”的原则，设立建筑规模指标流量池。重点保障产业用地规划建设指标精准投放，将零星分散的自发更新活动逐步转变为导向明确、重点突出、渐进有序的更新计划，保障城镇化建设，优化公共资源配置，引导地区产业转型升级。

### **第三节 整体空间形态与基准高度分区**

#### **第17条 塑造整体空间形态，划分基准高度分区**

严格落实分区规划关于城市形态和建筑高度的管控要求，统筹各项高度影响要素，结合城市天际线、景观视廊等高度控制要求，划定基准高度分区。划定12米、18米、24米、30米、36米的5个基准高度等级。

满足以上总体高度控制要求的前提下，在地块内部应形成错落有致的建筑空间，避免出现同一地块内建筑高度单一的情况，塑造高品质的城市形象。

#### **第18条 加强天际线控制，织补城市天际轮廓**

加强对镇中心区内主要道路天际线的控制，注重不同功能建筑高度的相互协调关系，织补城市天际轮廓，营造错落有致、和谐有序的空间形态。

沿长山街的天际线呈明显的中高周边低，最高点位于北部SY09-0101街区综合服务轴线两侧的居住用地，建筑高度控制在

36 米以下。天际线向东西两侧逐渐降低，建筑高度控制在 18-24 米，形成舒缓流畅的天际轮廓线。

## 第三章 特色塑造与设计引导

### 第一节 整体景观格局

#### 第19条 构建“一轴五廊、两区多点”的整体景观格局

落实分区规划空间结构与风貌管控要求，形成“聚心凝核、强化轴线、串联成环、组团布局”的空间形态，营造城市与自然有机融合的山水城镇形象。统筹镇中心区格局特点，构建“一轴五廊、两区多点”的景观结构，形成蓝绿交织、林田环绕的整体景观格局。

一轴是指大孙各庄路两侧商业、公共服务设施、公共开敞空间等形成的城市景观，统筹考虑沿线景观与建筑风貌，形成城市景观轴线。

五廊是指木孙路、龙塘路，长山街、云流街、福慧街道路景观绿地形成的景观廊道。木孙路、龙塘路沿路景观林带，形成生态廊道；长山街以景观干道为纽带，蔓延向两侧丰富的公园绿地和生态空间形成景观廊道；云流街、福慧街以智慧廊道预留空间，打造智慧廊道。

两区是指北部宜居生活风貌区和南部产业活力风貌区。

多点是指镇区级公园、社区级公园等公园绿地，以及周边社区会客厅，通过精细化景观设计形成景观节点。

## 第二节 历史文化保护与传承

### 第20条 结合地名规划，延续历史文脉

延续二十里长山历史文脉，传承“三塔六庙”文化内涵，结合地名规划，强化历史文化的保护与利用。

地名规划中应加强对历史文化要素的挖掘与利用，强化顺义历史文化、特别是“二十里长山”文化的城市意象。

## 第三节 蓝绿空间

### 第21条 利用红娘港一支河道景观带，形成蓝绿交融的景观格局

#### 1. 防洪安全、河道治理和水系蓝线

规划范围内水系蓝线包括红娘港一支和程官营河。有效保护河道水系，加强河道生态空间管控，落实河道管理和保护范围，对具有重要生态价值的河道生态用地实施严格的空间用途管制。

#### 2. 滨水空间一体化设计

在确保城市防洪安全的前提下，加强滨水空间生态化、景观化设计。充分利用现状坑塘，整治改造成水质良好的水面，稳定常水位，以水串绿，以绿护水，有效改善水生态环境和城市微气候，为营造安全有活力的亲水空间提供条件。滨水空间根据所在区域分为沿街滨水空间和公园内滨水空间两种类型进行控制引导。

## 第22条 增加绿色开放空间面积，打造出门见绿的宜居环境

连通镇中心区内外的绿色空间，提升街区公园绿地总量，合理布局，增加开放空间可达性，形成由区域生态廊道、依托公共活力环形成的游憩绿道体系、公园绿地、广场绿地、园区内部绿地构成的绿色开放空间系统。

街区内鼓励结合新建居住区、产业用地，设置非独立占地的小微绿地，为群众身边增添更多绿茵鸟鸣的公共空间。鼓励利用地块内部围合空间布置绿地，形成完整的绿地系统。各地块内部绿地布局应符合城市设计总体引导要求。鼓励区域内社会停车场、公交首末站和其他地面停车空间建设为绿化停车场，降低地面硬化面积，提升生态效益。

街区绿色空间系统由公园绿地、防护绿地组成。公园内布置人行步道、滨水广场、特色小品、自助服务设施等功能，打造多功能复合的公共空间，满足全年龄人群的健身休闲需求。鼓励公园绿地与公共广场用地、开敞体育运动场地进行复合利用，鼓励公共开放空间用地与其他经营性用地的复合利用。

依托周边田园、农林景观基底，规划三类郊野公园共 4 处，包括农业采摘类公园、林地游憩类公园和田园景观类公园。

## 第四节 街道空间

### 第23条 塑造人性化、小尺度的街道空间

落实大孙各庄镇国土空间规划关于道路功能及活动体验路径相关要求，镇中心区塑造人性化、小尺度的街道空间。街道空间分为交通主导类街道、生活服务类街道、综合服务类街道、静稳通过类街道 4 种类型。

#### 1. 交通主导类街道

街道界面宜以服务交通出行为主，优先保障安全，设计夜间照明系统、保障连续性与识别性，有效提示出入口和接驳路，避免过度照明对驾驶员视线造成干扰。沿线用地视情况可设置辅路供车辆进出主干路，分隔机动车和非机动车交通。

#### 2. 生活服务类街道

街道界面以服务居民日常生活需求为主，应加强临街建筑空间与人行道一体化设计，提高步行环境的舒适性，步行道可设置休憩座椅，可设置间距较小的过街设施，提高过街便利性，必要时设置安全岛，缩短单次过街距离，严禁设置人非隔离护栏，可根据实际情况明确路侧是否允许停车。其断面形式一般为一幅路或三幅路，并保持一定的非机动车及行人通行空间。

#### 3. 综合服务类街道

街道界面包含多种城市功能类型，应兼顾交通及生活服务需求，鼓励通过路侧空间的灵活使用方式提供适当的非机动车道和非机动车停车空间，人行道和非机动车道营造尽量多的林荫。

#### 4. 静稳通过类街道

主要针对现状建成居住小区等存在对外开放条件的内部街坊道路，应保证人行道有效通行宽度满足要求，道路较窄、机非共享道路时，限制机动车车速，优先非机动车行驶，其断面形式一般为一幅路。

### 第24条 加强街道空间设计，塑造高品质人性化的公共空间

重视步行系统的连续性和完整性，利用人行道、过街通道等将街区内的商业中心、文化中心、社区会客厅、绿地公园等主要公共活动场所串联起来，形成网络状相互贯通的步行空间环境。

在红娘港一支河道沿线，设置慢行滨水绿道，连通街区和生态滨水空间，形成连续的公共活动场所。在社区级绿道的设计中，步行空间内应有特征相对鲜明的地面铺设、路灯、椅凳、垃圾桶等设施，强调空间的方向感和运动感。不同标高的步行系统应通过台阶、坡道、楼梯、电梯、自动扶梯等加强系统的整体性，形成无障碍连接。鼓励对沿街建筑的底部进行特殊设计，通过引入商店、餐饮、书报亭等面向公众的功能，形成与人行道相融合的步行商廊，提供全天候的有顶步行空间。若沿道路两侧为建筑山墙面，应着重处理建筑侧山墙的沿街立面效果，形成意向、风格相对统一的街道空间形象。

## 第五节 建筑空间

### 第25条 加强风貌管控引导，塑造街区整体特色

根据分区规划风貌分区及街区承担功能不同，塑造 SY09-0101 街区“宜居生活风貌区”，SY09-0102 街区“产业活力风貌区”。

#### 1. SY09-0101 街区——温馨宜人、清新淡雅

街区以居住和公共服务为主导功能，规划风貌定位为温馨宜人、清新淡雅。新建公服及商业建筑以简约、现代风格为主，住宅建筑则采用新中式建筑风格，融入地域文化要素。强调整体和谐、统一的空间肌理，立面设计注意横向分段和竖向分割，避免单调的建筑形象；鼓励采用瓦、木、砖等传统材料，融合混凝土、钢材、玻璃幕等现代材料。建筑色彩以米白色、暖黄色、灰色为主，局部点缀深灰色、木色、红褐色。

#### 2. SY09-0102 街区——智能绿色、简洁大方

街区内智慧物流园以智慧物流为主导功能，规划风貌定位为智能绿色、简洁大方。强调整体色调一致、外形简约，紧扣绿色环保、智慧、科技创新主题，形成智慧创新的后现代制造风建筑。建筑色彩以白色、灰色为主，局部点缀暖黄色。

## 第六节 公共空间

### 第26条 建设高品质、富有活力的城镇公共空间

基于镇级、社区级、居住区级不同空间尺度，结合周边文化、体育设施，分级打造功能明确、特色鲜明的公共活动中

心，构建“一轴、一核、四点”的公共空间格局。

一轴指大孙各庄路商业轴，是镇中心区商业轴线。

一核指大孙活力客厅，是镇中心区商业核心。

四点指4处社区活力中心，是镇中心区的社区会客厅。

## 第七节 社区会客厅

### 第27条 拓展社会服务内涵，打造功能复合的社区会客厅

满足全生活方式、全年龄受众和全时空维度的需求，提高城市服务水平和居民获得感，结合本街区特点，规划社区会客厅4处。

本街区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。鼓励社区会客厅结合实际需求增加其他功能，如室内体育活动场所、社区培训等。项目实施可结合建筑设计方案，对建筑指标进行细化，室外活动场地可结合社区会客厅周边绿地进行一体化设计。

## 第四章 专项统筹

### 第一节 居住提升

#### 第28条 推进定向园区保障房供给，促进职住均衡发展

坚持住有所居、居有所安住房体系。街区规划居住用地中包含公租房、共有产权房、园区保障房、商品房等多种类型，完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障体系。

#### 第29条 打造宜居开放社区，营造多功能复合空间

按照《完整居住社区建设标准（试行）》要求，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。

建设活力社区，依托居住社区配套的活力商业设施和交往空间，满足居民的居住需求。

### 第二节 公共服务

#### 第30条 形成均衡高效、公平普惠的服务体系

全面落实总体规划、分区规划及乡镇国土空间规划相关要求，结合北京市和顺义区基础教育、医疗卫生、养老、公共文化、体育等专项规划要求，参照《北京市居住公共服务设施配

置指标》核算规划设施数量和规模。

统筹协调镇域与镇中心区的关系，完善公共服务层级，形成供给均衡高效、公平普惠的服务体系。

### **第31条 党群服务中心**

落实党中央关于加强城市基层党建工作的各项部署，构建布局合理、覆盖广泛的党群服务中心体系。设置党群服务中心1处，与社区综合服务中心共建。

### **第32条 基础教育设施布局**

坚持“五育并举”，坚持绿色发展，增加教育资源投入，落实总体规划、分区规划和《顺义区基础教育设施专项规划（2020年—2035年）》要求，促进教育公平，提升教育质量。

按照《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》核算大孙各庄镇教育设施需求，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，提高大孙各庄镇基础教育设施服务保障水平。

### **第33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。落实分区规划构建覆盖城乡、服务均等的健康服务体系的要求，

提升医疗卫生服务水平，扩大医疗卫生资源供给，完善医疗卫生设施体系，促进优质医疗卫生资源均衡布局。医疗卫生机构床位数在区级范围内统筹规划，增强医疗卫生服务便民惠民能力，强化街道级、社区级等基层医疗卫生设施体系建设，推动街道级社区卫生服务中心更好的提供全方位、全生命周期的服务。完善院前医疗急救服务体系和网络建设，强化应急救援能力。

### **第34条 社会福利设施**

落实《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）要求，以医疗卫生资源为基础，落实分区规划区级综合福利设施选址，坚持“老、残、儿”一体化原则，落实各级各类福利设施。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，大力推进养老机构医养结合发展，全面建成以居家为基础、社区为依托、机构为补充、医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。

### **第35条 文化体育设施规划**

根据总体规划、分区规划和乡镇国土空间规划要求，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；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）、《城市公共体育场馆用地控制指标》（国土资规〔2017〕11号）、《城市社区多功能公共运动场配置要求》（GB/T 34419-2017）等文件要求，打造多样化、生态化的体育服务系统。

结合街区级“3公里健身圈”和社区级“1公里健身圈”配置原则布局街区级、社区级体育设施。

文化设施应提供图书阅览、信息服务、科技活动、辅导培训、展览展示、青少年活动、多功能影视厅等文娱设施，以及老年人活动、音乐欣赏等内容。

体育设施应满足小型化、大众化、公益化的要求，符合《公园设计规范》相关要求。鼓励学校、商业文化场所、工业厂区等用地中的体育设施加强共建共享和复合利用，通过错峰利用等方式，面向公众开放。

### **第36条 物流与便民商业服务设施**

落实上位规划要求，以支撑城市高效运转、居民美好生活、国际交流融合、文化科技创新为目标，积极应对消费升级和物流多元化需求，全面推进物流设施落地实施。

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，配齐便民商业服务设施，推动社区商业服务与公共服务相结合，每个居住小区应设置1处再生资源回收点。结合密闭式垃圾转运站，设置再生资源回收站。推进社区商业多业态搭载、多功能集成，构建服务全生活方式、全年龄受众和全时空

维度的居民生活综合服务体系，满足居民多样化、便利化生活消费需求。

### 第三节 综合交通

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

#### 第37条 构建高效、便捷、绿色的道路交通体系

结合规划用地布局，镇中心区规划道路总长度约 18.38 公里。其中，规划城镇干路 6 条，规划城镇支路 15 条及 1 条街坊路。

SY09-0101 街区采用“小街区、密路网”模式，构建科学合理、人性化的路网结构，减少过境交通对镇中心区内部的影响，改善交通出行环境。

SY09-0102 街区遵循现状路网结构，并充分考虑大货车通行等需求，适度拓宽道路宽度。

镇中心区沿街商业用地与相邻居住用地统筹开发，统一组织交通建设，道路系统在下一阶段中征求相关部门意见，结合道路交通、市政、建设用地等情况以及文物、古树等条件进一步优化道路线位。

结合城镇道路两侧规划用地功能合理布置横断面形式，城镇干路优先采用三幅路、两幅路横断面形式，城镇支路可采用

一幅路形式，建议人行步道与道路两侧建筑退线空间、规划绿地等进行一体化设计，形成完整连续的街道空间。

对于交叉口节点的方案，规划木孙路和龙塘路沿镇中心区通过，多条道路与木孙路和龙塘路相交，为避免过境交通造成较大的交通影响，建议镇中心区干路与木孙路、龙塘路相交处为平交灯控路口组织交通，镇中心区支路与木孙路、龙塘路相交处为右进右出路口组织交通。

### **第38条 用地复合利用**

落实交通设施用地，有序推进设施建设与土地开发。鼓励交通设施与其它用地进行复合利用，应优先保证交通设施功能，保证车辆的进出及交通组织和复合利用的用地进行合理划分。规划实施过程中应优先实施交通设施，避免由于交通设施与土地开发时序不匹配产生新的交通问题。

### **第39条 合理布局交通场站及停车设施**

合理配建交通场站，建设智慧交通管理、停车辅助、公共交通、出行辅助等设施。

#### **1. 公交场站**

建立“常规公交+预约公交”的乡村公交发展模式。

#### **2. 停车配建**

新建区应严格执行《北京市居住公共服务设施配置指标》、《公共建筑机动车停车配建指标》等停车位配建标准与要求，

以配建停车位满足停车需求，预留城市公共停车场用地，定期评估后制定城市公共停车场供给方案。各类用地内部及公共停车设施应依据北京市《电动汽车充电基础设施规划设计标准》配建电动汽车充电设施。

### 3. 交通基础设施

交通基础设施同时服务于镇生活区和智慧物流园区。

## 第40条 创造舒适宜人的慢行交通系统

依托城市主干路和城市次干路建设步行和自行车干路网，依托城市支路建设步行和自行车支路网，结合绿地和公园打造休闲步道。步行自行车系统应注重“三网融合”，绿道、滨水道与城市道路步行自行车道有机衔接，宽度匹配。建设步行和自行车友好城区，优化步行环境，构建连续舒适的林荫路步行系统。

镇中心区内结合蓝绿空间规划网状的慢行交通系统，利用慢行交通道更好地串联公共服务设施，加强南北交通联系，打造全龄友好、四季有景、社区共享的林荫路慢行网络。

人行道和非机动车道宽度及附属设施应遵循《北京市城市道路空间规划设计规范》(DB11/1116-2014)中的相关要求。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。应为电动自行车充电提供集中场所。

后续规划综合实施方案继续完善街坊路系统，保障公共服务设施满足步行15分钟全覆盖要求。

## 第41条 交通设施实施时序

适度超前、优先开展公交场站等交通基础设施建设，实施时序上纳入到近期建设项目，重点提升街区新建区域的公交可达性及便捷性。

## 第42条 机动车出入口

本次规划范围内机动车出入口的规划设置应满足《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》（GB 50647-2011）、《城市道路空间规划设计规范》（DB11/ 1116-2014）、《车库建筑设计规范》（JGJ 100-2015）、《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》（GB 50352-2005）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。

规划机动车出入口应优先在地块临近路段的低等级城市道路上设置，城镇主干路沿线尽量不开口。

## 第四节 市政设施

落实绿色、低碳、生态的基础设施建设理念，完善规划范围市政基础设施建设，提升综合承载能力，保障城市安全运行，绿色宜居。促进市政设施与周边环境协调融合，鼓励市政设施综合设置，节约土地资源，提升城市景观风貌。在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在具体实施阶段，可根据相关市政设施最新技术标准，按需对设施的用地面积、位置、

形状、建筑规模等进行统筹。

### **第43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委颁布的《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2022），保障供水安全及可持续发展。

规划以建设安全、高效、经济的供水系统为目标，加快供水设施建设，完善供水管网系统。并以加强用水管控，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。

### **第44条 雨水排除与防涝规划**

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。规划至 2035 年基本建成与城镇发展相适应的雨水排除与利用系统，镇中心区雨水管道覆盖率达到 100%。

街区雨水排除与利用规划坚持系统治理、突出重点、远近结合、控制利用的基本原则。减少雨水外排，有效利用雨水资源。按照高水高排、低水低排、分散就近排入河道的原则合理划分流域并布置雨水管线。

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。

村庄规划可采用随道路建设修建雨水管道或修建生态化雨水明渠进行排水，就近排入周边河道。根据《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（GB11/685-2021），新建工程的附属设施应与雨水控制与利用工程相结合。新改扩建的建筑应配备调蓄雨水的设施以减轻建成区城市管网的压力。

#### **第45条 污水排除与再生水规划**

建设完善的再生水利用系统，以节约资源为目标，充分利用再生水，完善污水收集系统，有效代替清水资源。结合用地布局、道路建设新建污水干线，逐步提高污水收集处理率，实现污水的再生资源化和污泥的无害化处理，采用雨污分流的排水体制。

规划排水为雨污分流制，综合考虑地形地势、空间距离等因素，确定大孙各庄镇再生水厂服务范围，包括大孙各庄镇中心区及周边四个村庄。污水干支管道沿市政道路建设，接入大孙各庄再生水厂。

规划范围再生水主要用于仓储用地用水、绿化灌溉用水、道路浇洒用水、河湖环境补水和建筑冲厕用水。再生水水源为大孙各庄镇再生水厂，再生水经过深度处理后水质应满足仓储用地用水、绿化用水、冲厕用水、河道路浇洒用水及河湖环境用水要求。

## 第46条 供电规划

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，推进区域电源工程建设，提高大孙各庄镇供电安全保障能力，规划至2035年，大孙各庄镇供电可靠率达到99.995%。

整合区域高压输电廊道，镇中心区内新增线路采用电缆敷设方式，镇中心区外新增线路尽量并入现状架空走廊，尽量不新开辟架空走廊。

落实“双碳”发展要求，街区内应积极利用屋顶和立面资源，发展分布式光伏系统，融合储能设施，打造区域智能微电网。根据新建建筑用途加强分类引导，新建住宅建筑应依据北京市地方标准《住宅建筑节能设计标准》设置太阳能光伏组件。新建公共建筑和厂房，建议在屋顶、幕墙应用光伏发电构件。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47条 供热规划

根据国家提出的2060年“碳中和”战略目标，供热领域应大幅提升新能源、可再生能源使用规模，降低碳排放强度。结合镇区可再生能源应用现状，新建建筑和基础设施应实现光伏发电系统同步设计、同步建设、同步使用。坚实绿色低碳发展、高效节能发展原则。

保留现状天然气锅炉房，远期现状锅炉房供热区域可根据需要接入新建供热管网系统。

#### **第48条 燃气规划**

强化燃气设施建设，提高区域供气安全保障能力。构建“设施能力充足、管网系统完善、运行调度灵活”的天然气输配系统。以扩大管道天然气覆盖率，深化燃气资源利用，提高能源综合利用率为目标，规划至2035年镇中心区天然气气化率达到100%。坚持安全供应、低碳高效原则。完善镇域液化石油气市场，构建“镇级供应站、村级服务点”的二级液化石油气供应体系。

#### **第49条 电信及有线电视基础设施规划**

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4G网络，加快推进5G新技术应用。以集约建设、资源共享为原则，规划构建安全、便捷的电信基础设施。

建设形式可根据周边环境、建筑风格，配置相应外观形式的移动基站，可设在建筑屋顶或绿地内。

## 第50条 环卫规划

建立健全的垃圾分类制度，加强垃圾分类的宣传教育，从源头分类垃圾，促进资源化利用，保证无害化处理。严格落实垃圾分类制度，加强垃圾分类全流程闭环管理，推进垃圾分类和再生资源回收利用“两网融合”发展，促进源头减量和资源化利用。

居住小区应设置垃圾收集点，生活垃圾分类投放收集点设置及建设应符合北京市《居住小区生活垃圾分类投放收集指引》的相关要求。街道两侧设置的废物箱应采用分类标识的垃圾桶（箱）进行配置，以便分类收集。废物箱应美观、耐用、防雨、阻燃，设于道路两侧或公共设施、广场、停车场等的路口。

## 第五节 海绵城市

### 第51条 明确年径流总量控制率指标要求

根据《北京市海绵城市专项规划》的要求，规划范围内海绵城市建设以总量控制为主要目标，同时加强水质净化和雨水回用。将海绵城市理念贯彻到城市规划及建设中，采取“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，实现城市水安全保障、水环境改善、水生态修复、水资源保护、水文化发展的综合目标，为促进生态文明建设打下坚实基础。

规划范围内年径流总量控制率不应低于79%，城市面源污染控制率不低于56%。

## 第52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》《海绵城市建设设计标准》等为基础，采取分类指导的原则，合理确定雨水年径流总量控制率目标及海绵设施布局和规模。

改造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，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低于90%、年径流污染削减率（以悬浮物SS计）不低于70%。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，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

新建城市道路年径流总量控制率为50%~60%、年径流污染

削减率（以悬浮物 SS 计）不低于 40%，改扩建城市道路项目年径流总量控制率结合上位规划及场地条件等综合因素合理确定。人行道、自行车道等非机动车道宜采用透水铺装，宜利用道路红线内绿地滞留、净化雨水径流。道路横向及纵向竖向设计应考虑与绿地、雨水算子的衔接关系，合理组织雨水径流。

## 第六节 城镇安全

### 第53条 消防规划

落实总体规划、分区规划及《北京城市消防规划（2016 年—2035 年）》要求，加强消防设施和消防力量建设，提高消防应急救援能力，建立城乡一体高效的消防安全保障体系。

加强消防设施和消防力量建设，提高消防应急救援能力。坚持“预防为主，防消结合”的原则，提高居民防火意识，消除火灾隐患。SY09-0101 街区南侧规划 1 座二级消防站。

按照相关标准建设消防车通道，保持消防车通道畅通。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54条 抗震规划

顺义区地震动峰值加速度为 0.2g，相应的地震基本烈度为 VIII 级，重点生命线工程及易发生次生灾害的设施及场所应提高一级设防。

## 第55条 公安派出所设施规划

落实总体规划、分区规划及《北京市公安派出所设施专项规划（2020年—2035年）》要求，科学推动落实公安派出所设施建设，保留现状1处治安派出所。

## 第56条 应急避难场所

落实总体规划、分区规划及《北京市地震应急避难场所规划》要求，固定避难场所面积不小于10000平方米，紧急避难场所每处用地面积不小于2000平方米。

镇中心区内防灾指挥中心设置于镇政府，设置两级应急避难场所，规划固定避难场所2处、紧急避难所4处。沿镇中心区内各市政干路规划疏散救援通道。疏散救援通道必须保证干路畅通，道路两侧建筑震后不阻塞交通。

## 第57条 人防规划

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

### 1. 主要功能和布局

构建功能完备的镇级人防工程体系，合理配备各类人防设施。结合镇政府规划建设1处镇级人防指挥工程。同步配套建设人民防空工程以人员掩蔽工程为主。结合SY09-0101街区新

建镇级、社区公共服务设施，规划建设防空专业队队员掩蔽工程2处，也可规划在住宅楼大开间的地下室；结合SY09-0102街区新建园区综合服务中心，规划建设防空专业队队员掩蔽工程和装备掩蔽工程各1处。结合SY09-0101街区镇卫生院、新建建筑，规划建设人民防空救护站工程1处，也可以在临近社区卫生服务配合设施规划选址。

## 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58条 防疫设施规划

全面落实总体规划、分区规划、首都防疫设施专项规划要求，优化突发公共卫生事件监测系统，完善“镇级、社村级”两级防疫设施布局，加快完善防疫设施体系。严格落实卫生、安全、物流、交通、市政等相关保障设施，织密织牢公共卫生第一道防线；并按照各级防疫单元的应急处置能力和诊疗救治能力要求，运用平战结合的思路，做好设施预留和场地预留。

## 第59条 防洪规划

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

全，确保城市安全运行。为实现“首都和谐宜居示范区”的总体目标提供基础，为市民提供良好的滨水休闲空间。红娘港一支规划河道功能为排水兼风景观赏河道，程官营河及小龙河规划河道功能为排水河道。

落实分区规划要求，大孙各庄镇中心区防洪及防涝标准为20年一遇，村庄及农田区防洪及防涝标准为10年一遇，河道20年一遇洪水位基本不淹没镇中心区主要雨水管道出口内顶。

## 第60条 韧性城市规划

提升空间格局韧性，综合考虑灾害形成因素，建立动态风险数据库，坚持平灾结合的原则，以多功能性、冗余度和多尺度为目标，构建以生态空间、生活空间和安全生产空间为重点的韧性城市空间格局。从空间布局、设施强化、应急预案、机制管理和宣传教育等多个方面进行整合优化，提升交通、供水、供电、燃气、排水、供热、环卫、消防等基础设施的韧性。强化社会组织韧性，建立“自上而下”和“自下而上”相结合的组织体系。

## 第七节 城乡统筹

### 第61条 村庄搬迁安置引导

落实分区规划及镇国土空间规划的相关要求，优化空间布局，推动城乡统筹协调发展，建设城乡协调的首都和谐宜居示范区。推进城乡要素平等交换、合理配置和全域基本公共服务

均等化，实现城乡一体化发展，积极稳步推进城镇集建型村庄城镇化。村庄在实施城镇化之前要着重解决好近期发展与远期衔接的问题，做好村庄环境整治、危房维护修建、公共服务设施提升、拆除控制违法建设、集体产业用地腾退整治等重点工作。建设城乡协调的首都和谐宜居示范区。推进城乡要素平等交换、合理配置和全域基本公共服务均等化，实现城乡一体化发展。结合新城建设，积极稳步推进城镇集建型村庄城镇化。村庄在实施城镇化之前要着重解决好近期发展与远期衔接的问题，做好村庄环境整治、危房维护修建、公共服务设施提升、拆除控制违法建设、集体产业用地腾退整治等重点工作。

## **第62条 统筹耕地占补平衡**

根据《关于以“三调”成果为基础做好建设用地审查报批地类认定的通知》（自然资办函〔2022〕411号），拟在本次规划范围外代拆减量用地进行土地复垦，满足耕地占补平衡要求。确保全区耕地保护空间满足指标要求，做到耕地保护空间总量不减少、质量不降低。

## **第八节 地名规划**

### **第63条 加强地名规划，体现地方特色**

根据《地名管理条例》（国务院令 第 753 号），严格执行北京市《地名规划编制标准》，按照“尊重历史、实用易记、层次

分明、体现规划、适度创新”的原则，本次规划重点对规划范围内的城市道路、公园绿地等地理实体进行命名，构建规范有序的地名体系。

传承保护地域文化，优先使用历史地名，对于现状存在且长期使用历史地名予以保留，减少地名变更，以尊重地方习惯。对具有历史文化价值的文化资源历史名称、村庄历史名称加以保护。在地名原点处设置宣传栏或说铭牌等，对地名原点情况进行简要介绍，以加深群众对历史地名的认知程度。镇中心区内充分挖掘现状历史，利用现状地名，保持地方文化的稳定性和延续性。

#### 1. 本次规划道路命名方案

镇域内的“无梁阁”其图标为“鲲鹏”，寓意振兴腾飞；故取关键字“鹏”，突出历史底蕴丰富、生态繁荣的特色。SY09-0101街区作为生活片区，现存大孙各庄村村址，为传承历史文化，故取“二十里长山”中两座代表性山峰，命名镇区内五条竖向道路，以“长山”命名一条横向道路，五条竖向道路均连接至横向“长山街”，以道路形态及链接关系，呼应大孙各庄镇及周边地理格局。

镇中心区内规划的智慧物流园作为北京市二级物流节点，交通运转高效，连接京津冀、北京市、顺义区和大孙各庄镇的物流交通，因此取字“汇”、“慧”、“达”，突出智慧、顺畅、交汇的意义。

规划结合镇中心区现状路名命名基础，规范镇中心区路名，明确镇中心区内横向为“街”、纵向为“路”。

## 2. 本次规划公园绿地命名方案

本次规划公园绿地命名结合地理位置以及功能指向进行命名设计，街区范围内规划镇级公园3处，均为新命名公园。

## 第九节 无障碍设施

### 第64条 注重无障碍设施设计

在公共开敞空间与步行系统中，街区内的慢行道路、公园绿地等公共空间应做好无障碍设计，注重相邻建筑、场地、服务设施之间的衔接以及人行道铺装的设计。地下空间利用应做好地下空间与地面之前的无障碍联系。在设施布置层面，街区文化中心、体育设施等重要设施，应在方案阶段重点加强无障碍设计。

## 第十节 智慧城市

### 第65条 发挥资源优势，建设智慧城市管理体系

基于交互性服务的共享智慧环，打造由底商和独立商业串联各个居住社区形成的生活服务环线，同时兼顾智慧出行、智慧购物、智慧服务等功能。结合物流服务功能节点，搭建智慧物流体系、建设物流智能环线。

打造功能复合、连通高效的智慧预留廊道，设置三条智慧预留廊道，为更高水平的智慧化建设预留可能性，并通过木孙路串联三条智慧廊道的功能。在街道和绿色开放空间设置智能

装置设施、城市家具，结合公交首末站、停车场，打造智慧停车、智慧公交应用节点。

## **第66条 蓝绿统筹、绿色高效的智慧生态系统**

将物联网技术与环境信息相结合，检测城市污染及城市生态的实时动向，组建一个由大数据主导的城市健康系统。智慧防灾减灾、智慧公共卫生、智慧基础设施实现市政设施维护管理逐步走向智能化管理的趋势，提高市政设施维护的工作效率。

## **第67条 实时监测、智能调控的智慧交通设施**

建设智慧停车场，做到停车场管理无人化、缴费快捷化、停车便利化。构建实时感知、监测、预警、决策、管理和控制的智能交通体系框架，以物联感应、移动互联、人工智能等技术为支撑，实现交通建设、运行、服务、监管全链条信息化和智能化。构建集情报研判、指挥调度、缉查布控、交通信息发布、违法智能分析、信号控制优化、勤务管理等于一体的智能交通控制平台。结合大数据、车联网、人工智能等智能技术的发展，逐步建设覆盖整个镇中心区的智慧交通管理系统，通过智慧化交通设施建设，全面融合“人、车、路、网”的动态数据，实现道路系统的精明掌控，并给人、车提供出行引导服务、安全预警信息等，实现人车路协同一体、实时交互和信息共享，保障交通安全，提升道路通行效率。实现“出行即服

务”，提高通行效率、保障通行安全。

## 第68条 24小时安全便民共享的智慧服务系统

充分利用生物识别技术等数字化手段，做到社区服务、保障、安保、信息共享一体化，减少服务用人需求；同时可在公交站牌等公共设施增加便民实时信息模块，提升城市居民生活水平。

智慧社区与楼宇——积极推进 5G 信号进入小区，通过设备感知、消防感知，打造智慧居所。

智慧公园——规划区公园建立统一管理平台，接入智慧照明、信息发布、环境监测、视频监控、紧急呼叫等多个子系统，构建统一入口、统一标准和统一视角的智能管理，实现公园精细化管理。

智慧便民设施——通过无人超市、无接触物流配送、医院在线服务、线上超市等便捷的物流服务和医疗服务，为不同年龄段人群提供线上支持，提高生活便捷度。

## **第五章 规划实施与近期建设**

### **第一节 实施策略**

#### **第69条 减量落实**

严格落实分区规划城乡建设用地减量和建筑规模管控要求，坚持严控新增、优化存量、集约发展，逐步推进城乡建设用地减量提质。规划范围内重点实施集体建设用地腾退和存量低效用地更新改造，逐步推动村庄城镇化。

#### **第70条 增减挂钩**

本着增减挂钩、减量提质的原则，以建设项目为载体，将规划建设项目与减量时序进行统筹安排，合理分配建设指标与减量指标。

#### **第71条 土地整治**

本次规划范围内规划建设用地约 304.25 公顷，其中城乡建设用地 304.25 公顷。重点整治区域内民生服务水平较差、改善需求迫切的村庄，以及现状不符合产业导向和环保要求的产业用地。以建设用地腾退、整理、优化布局为重点，逐步完善三大设施建设，引导存量工业用地转型升级，促进低效建设用地集约化利用。

## **第72条 职住优化**

优化职住用地比例和空间布局，创新城镇化模式，稳步推进城镇集建型村庄搬迁上楼，引导农村人口适度集聚。满足产业人群住房需求，引导就业人口就近居住生活。优化办公、居住、商业、服务配套等功能的建筑面积比例，建立居住、生活、就业、休闲娱乐等功能高度复合的新型职住空间。

## **第二节 实施保障机制**

### **第73条 加强政策配套，完善政策保障机制**

加强与宏观调控政策的对接，深化落实相关配套政策，着眼于提升产业核心竞争力，完善各类产业配套政策，促进经济社会和谐发展，加强各级政策的引导和支持。

统筹规划用地资源与长远发展任务，积极引导政府和市场投资，强化重点地区和民生保障设施的投资力度和时序优先性，逐步细化规划实施路径，保障规划的可实施性。

### **第74条 提高规划执行能力，强化任务分解落实**

坚持多规合一，加强控规与各类专项规划的有效衔接。搭建多部门信息共享的规划实施平台，促进各部门在公共财政投入、土地供应、重大项目推进与规划空间布局和规划实施时序上的相互协调，统筹确定重点任务年度安排和行动计划。

严格执行经法定程序批准的城乡规划，提高规划的落地转

化力。对规划确定的发展目标、重点任务进行分解，明确各部门的工作职责，加强合作、切实推进，提高规划执行力，确保规划目标和任务落到实处。

### **第75条 加强实施评估，依法开展规划监督**

依法组织开展规划实施的监督和评估，围绕控制性详细规划确定的任务和指标，全面分析检查规划实施的效果与各项政策措施的落地情况，强化动态管理，科学指导规划实施，确保规划确定的各项内容得到有效落实。

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76条 构建现代化城市治理体系**

党建引领，创新基层管理体制机制，规范城市网格化工作体系，建立扁平化的城市管理体系。保证公众参与城市治理的渠道畅通性，探索参与型社区协商模式，增强居民社区归属感和公民责任感，调动企业履行社会责任、参与社会治理的积极性，形成多元共治、良性互动的社会治理格局。

### 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。在研究范围、规划范围内之间统筹常住人口规模、城乡建设用地面积、战略留白用地面积总量，建筑规模总量必要时允许在研究范围之间“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、建筑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面积不减少。

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 关于街区内公共空间的适应性规定**

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

2. 规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

## 附图

### 一、图纸

- 01 区位图
- 02 街区及主导功能分区划定图
- 03 空间结构规划图
- 04 整体景观格局规划图
- 05 蓝绿系统规划图
- 06 河湖水系规划图
- 07 道路系统与交通设施布局规划图
- 08 海绵城市规划图

### 二、图则

- SY09-0101 管控图则
- SY09-0102 管控图则

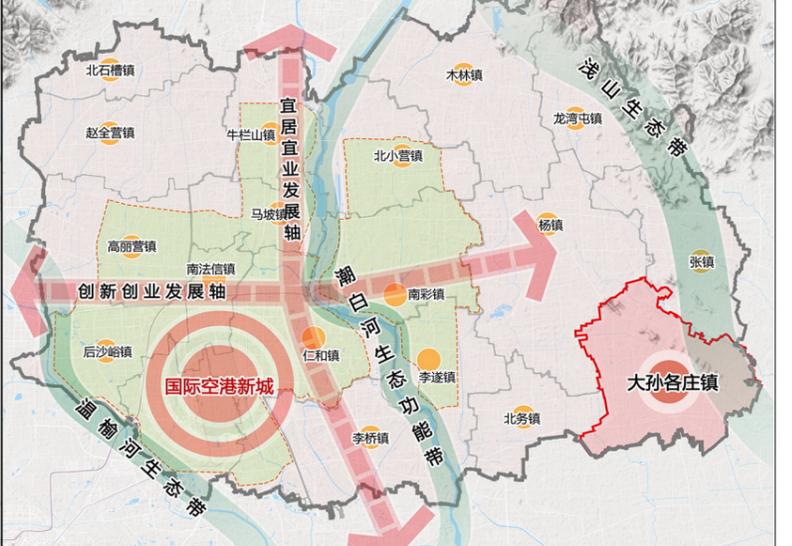
# 顺义区大孙各庄镇集中建设区控制性详细规划 (2020-2035)

区位图 01

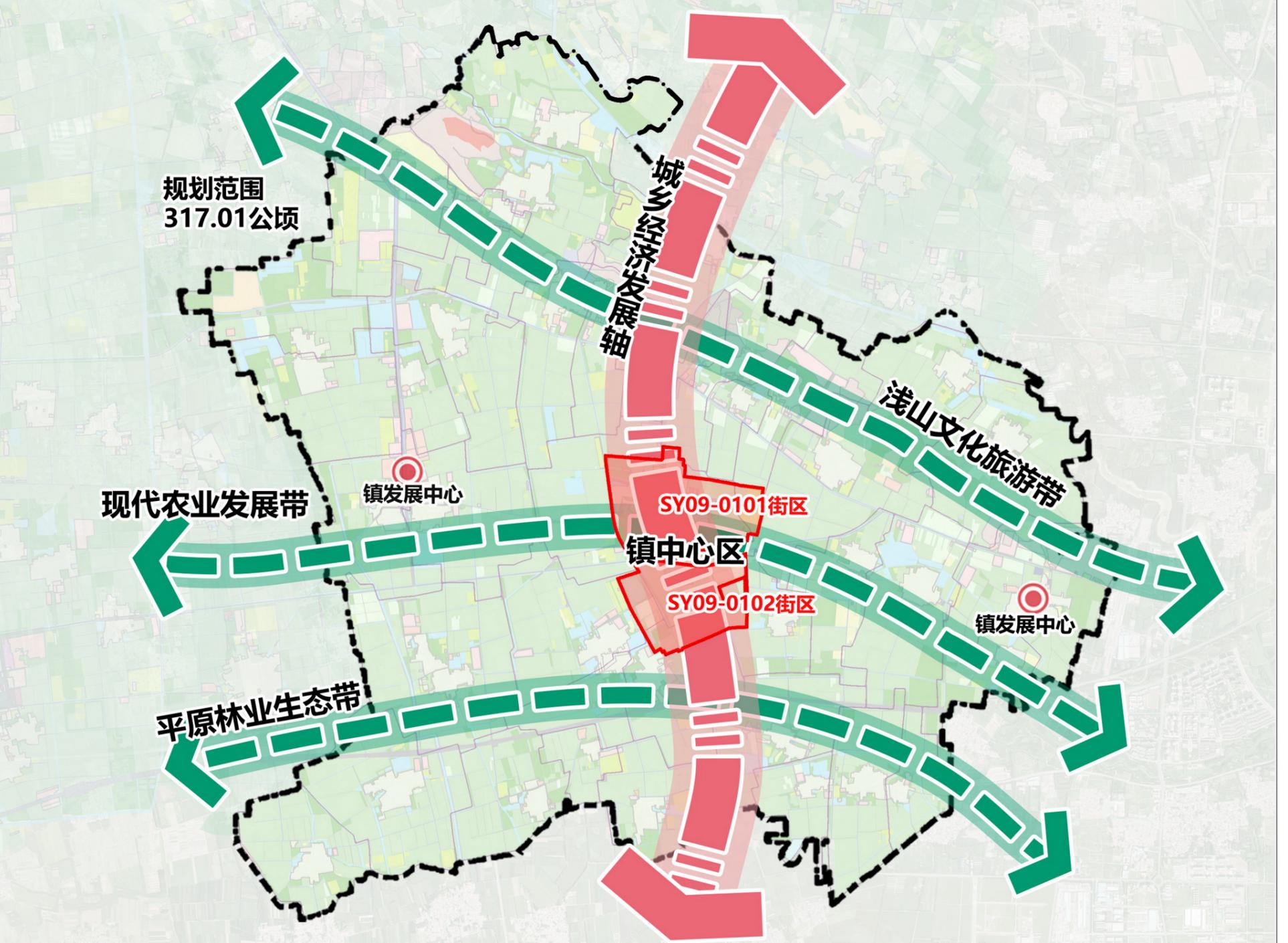
镇区在北京市的位置



镇区在顺义区的位置

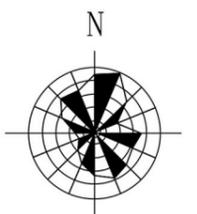


镇区在大孙各镇的位置



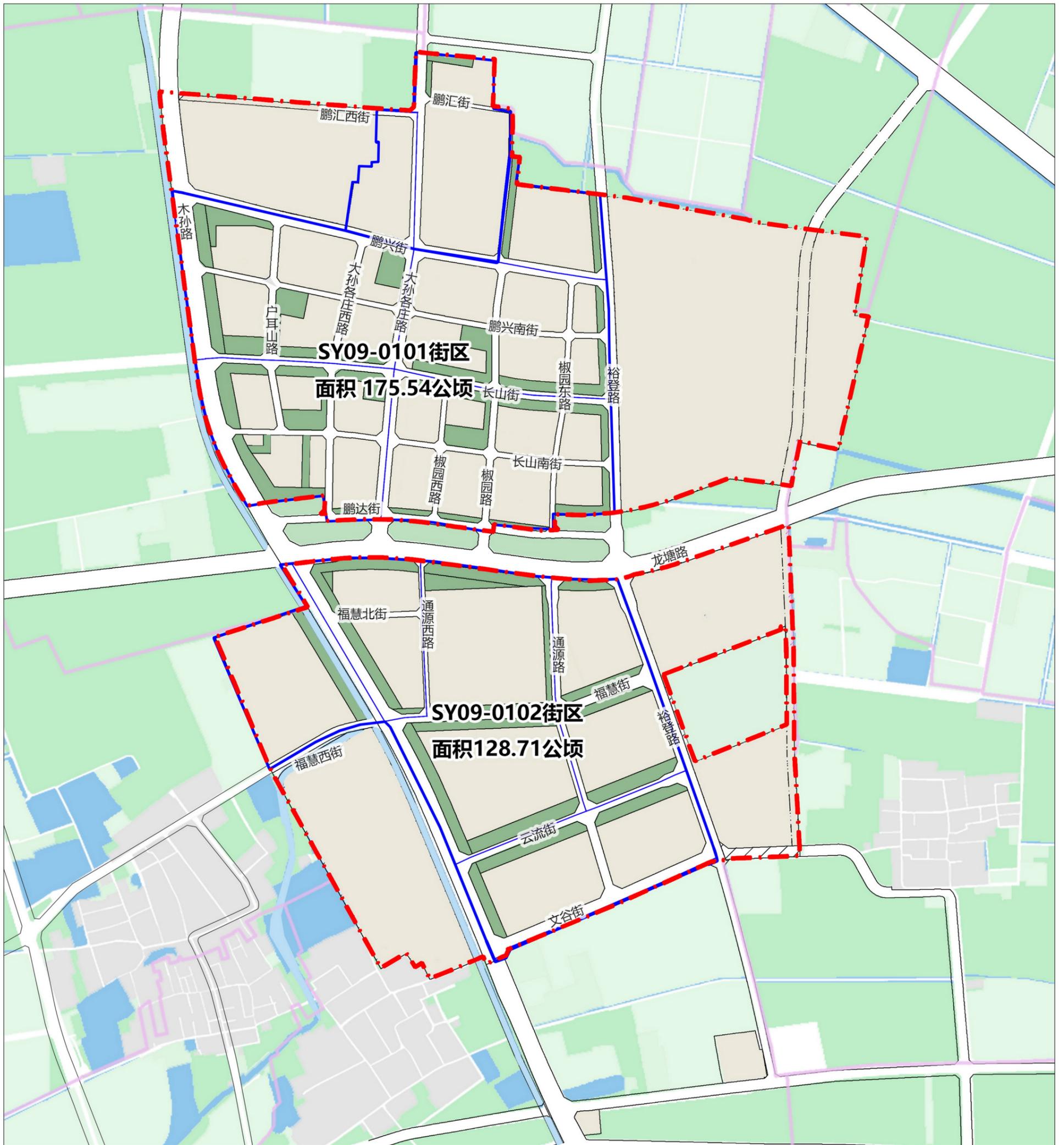
图例

- 重要发展中心
- 重要发展带
- 重要发展轴
- 镇域边界
- 镇中心区规划范围
- 村界

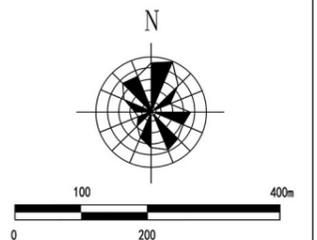


# 顺义区大孙各庄镇集中建设区控制性详细规划(2020-2035)

街区及主导功能分区划定图 02

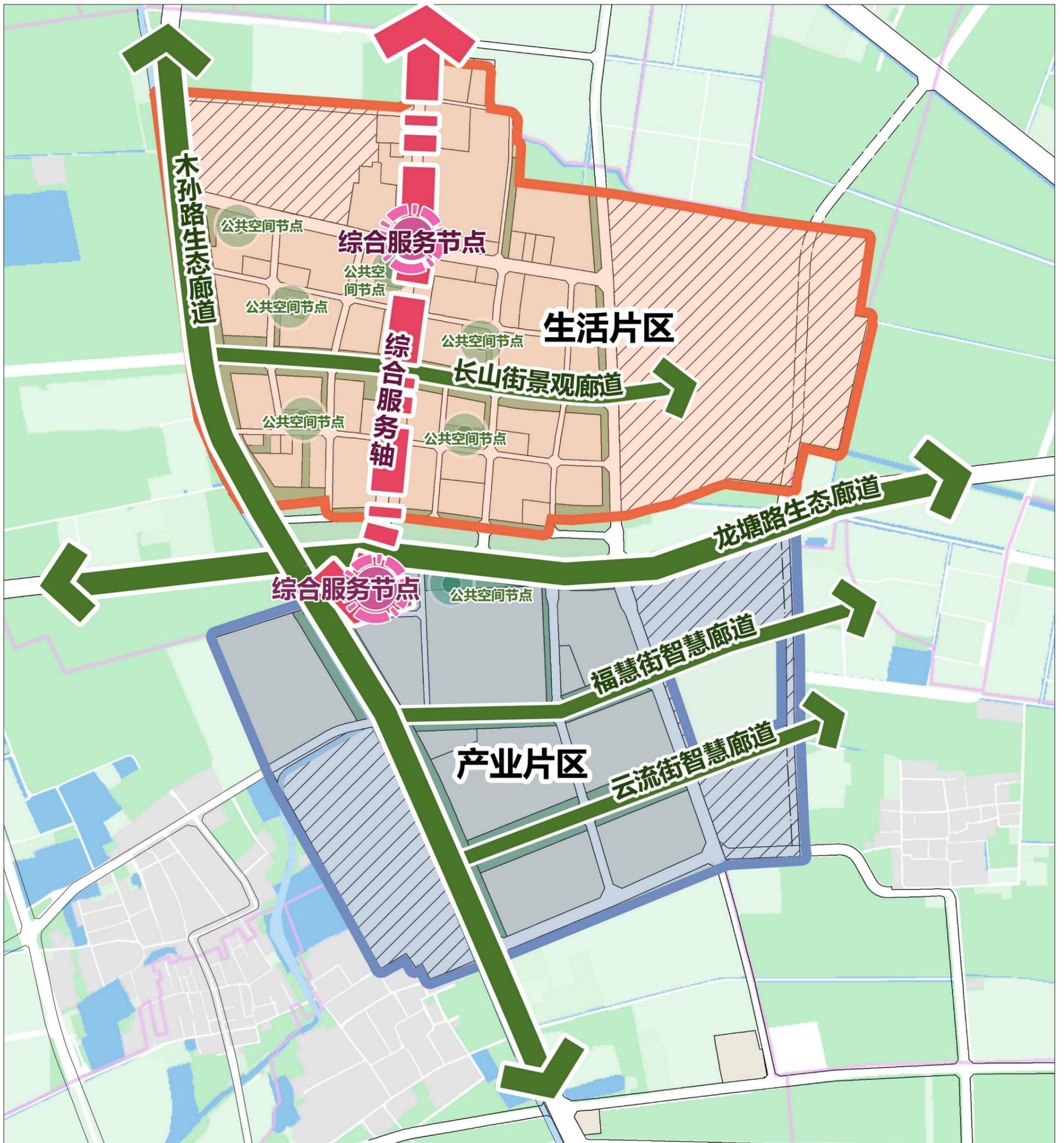


- 图例
- 城镇开发边界
  - 规划主导功能分区边界
  - 绿地
  - 水域
  - 村界



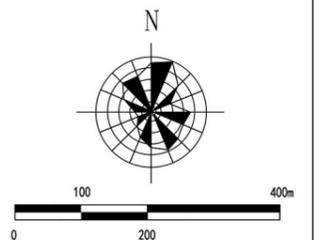
# 顺义区大孙各庄镇集中建设区控制性详细规划(2020-2035)

空间结构规划图 03



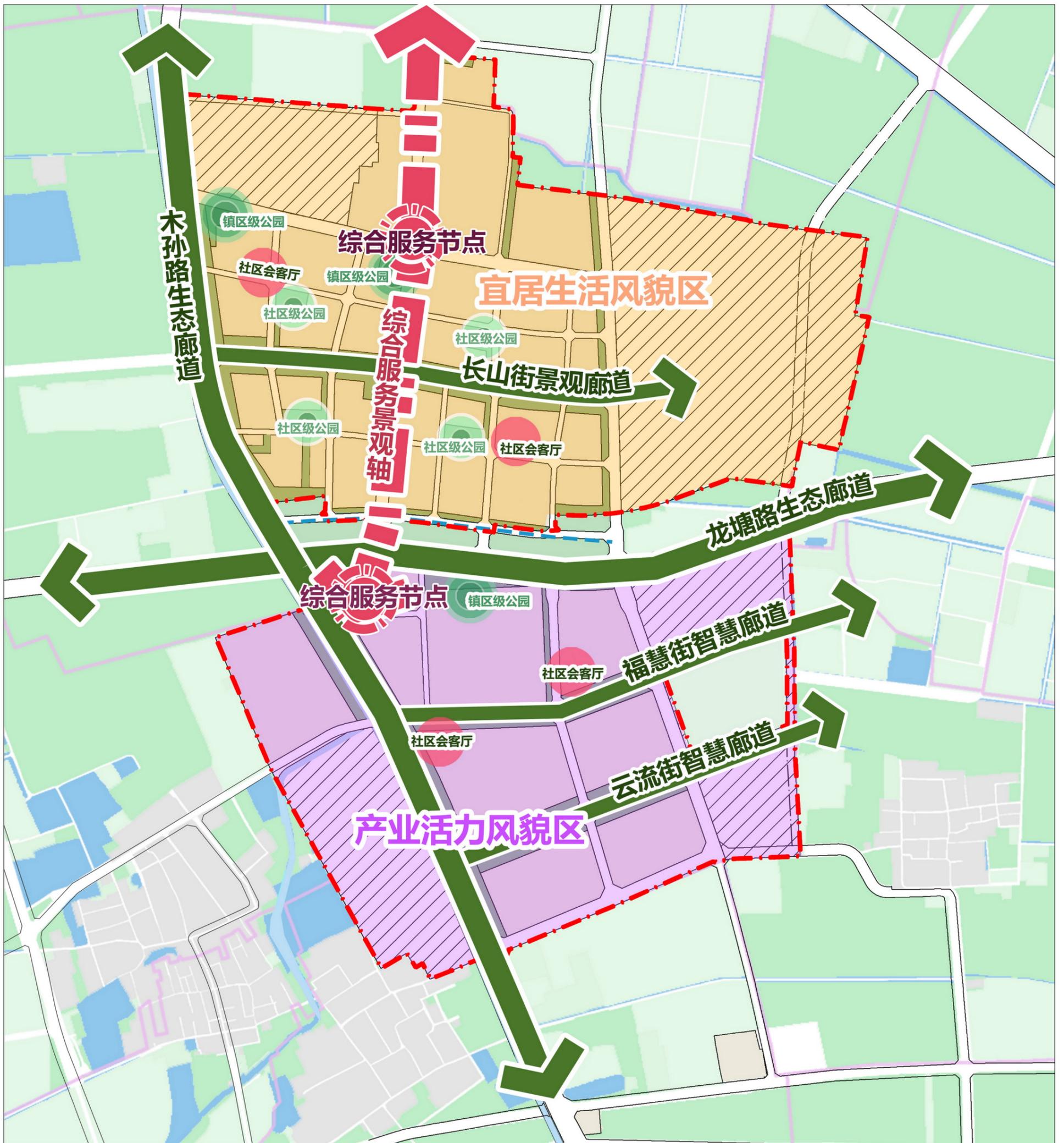
图例

- |  |        |  |        |  |        |
|--|--------|--|--------|--|--------|
|  | 综合服务轴  |  | 产业片区   |  | 村界     |
|  | 生态廊道   |  | 战略留白用地 |  | 绿地     |
|  | 综合服务节点 |  | 水域     |  | 城镇开发边界 |
|  | 公共空间节点 |  |        |  |        |
|  | 生活片区   |  |        |  |        |



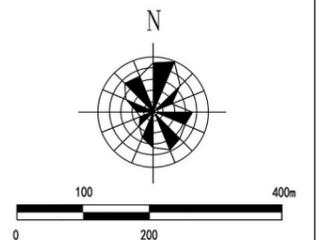
# 顺义区大孙各庄镇集中建设区控制性详细规划 (2020-2035)

整体景观格局规划图 04



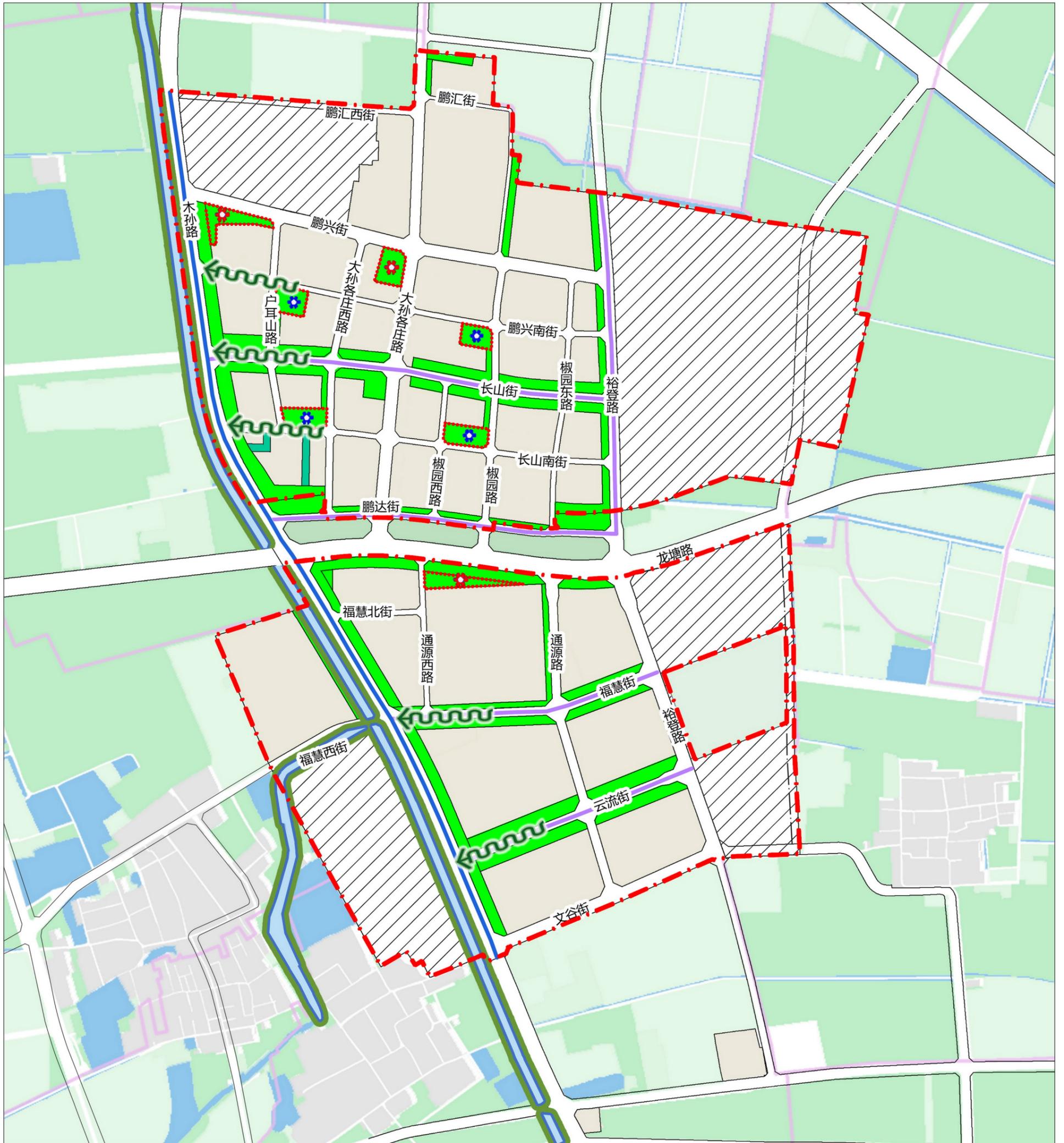
图例

- |  |         |  |         |  |        |
|--|---------|--|---------|--|--------|
|  | 综合服务景观轴 |  | 社区级公园   |  | 水域     |
|  | 景观廊道    |  | 宜居生活风貌区 |  | 城镇开发边界 |
|  | 综合服务节点  |  | 产业活力风貌区 |  | 村界     |
|  | 社区会客厅   |  | 战略留白用地  |  |        |
|  | 镇区级公园   |  | 绿地      |  |        |



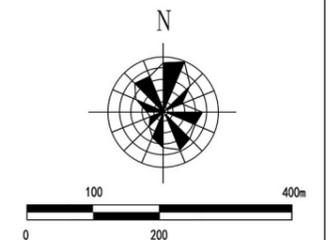
# 顺义区大孙各庄镇集中建设区控制性详细规划 (2020-2035)

蓝绿系统规划图 05



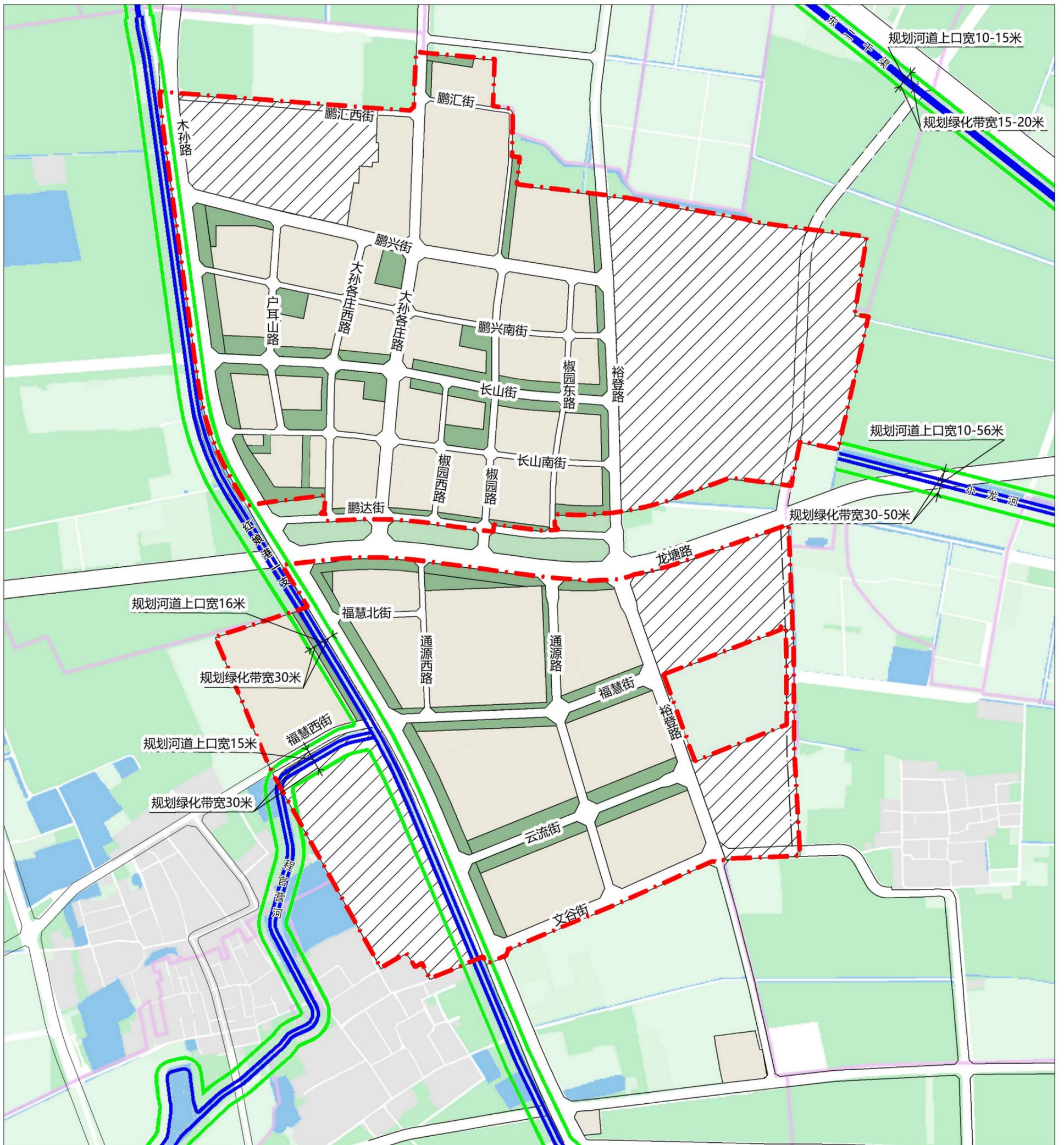
图例

- |  |        |  |      |  |        |
|--|--------|--|------|--|--------|
|  | 镇区级公园  |  | 常水位线 |  | 战略留白用地 |
|  | 社区级公园  |  | 自然岸线 |  | 城镇开发边界 |
|  | 各类公园边界 |  | 看河廊道 |  | 村界     |
|  | 社区级绿道  |  | 公园绿地 |  |        |
|  | 滨河绿道   |  | 防护绿地 |  |        |



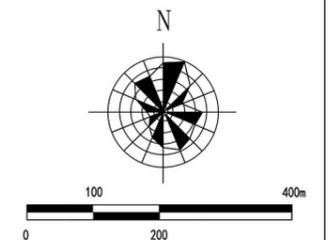
# 顺义区大孙各庄镇集中建设区控制性详细规划 (2020-2035)

河湖水系规划图 06



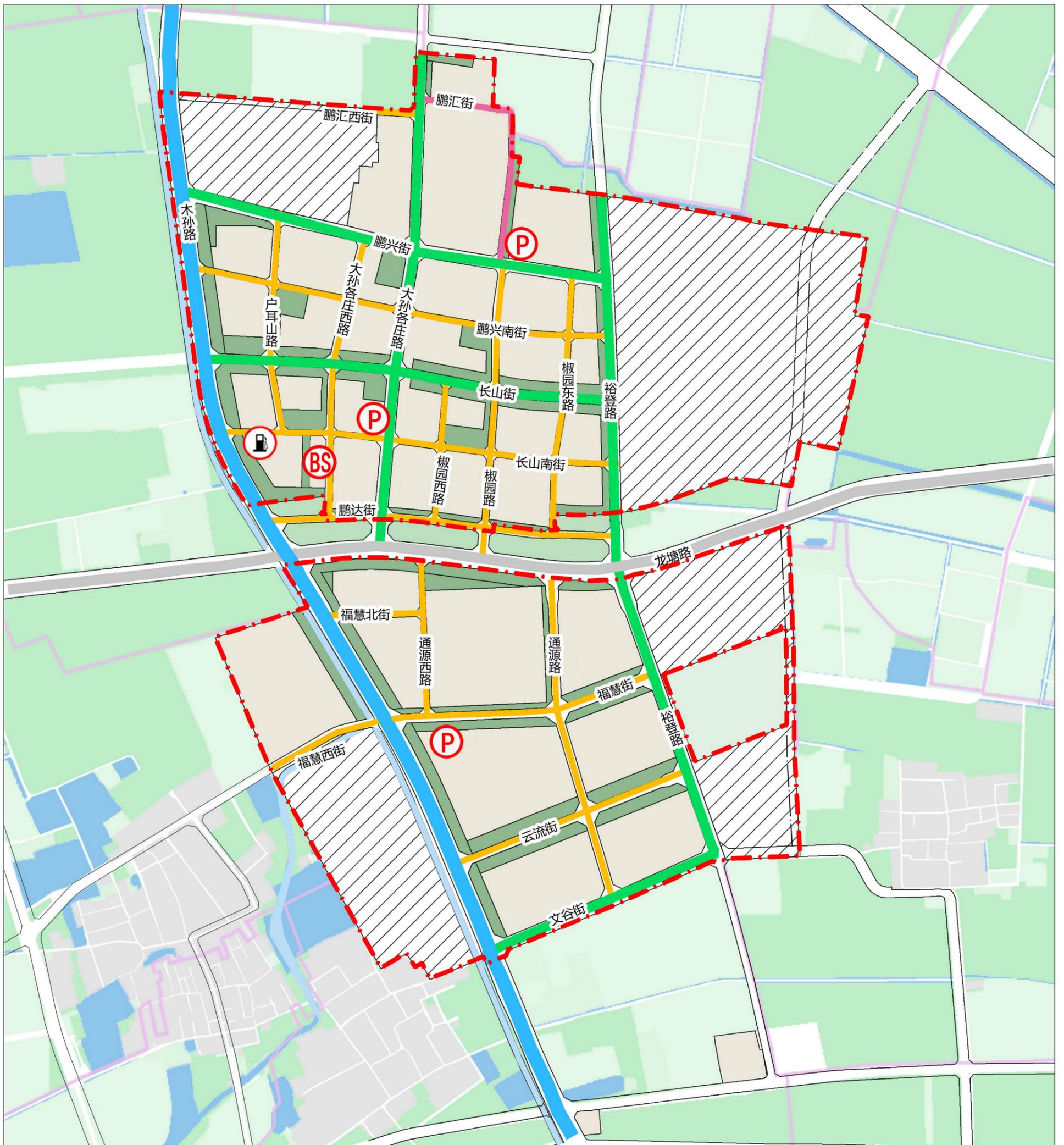
图例

- |  |          |  |        |
|--|----------|--|--------|
|  | 规划河道上口线  |  | 城镇开发边界 |
|  | 规划河道绿化带线 |  | 村界     |
|  | 战略留白用地   |  |        |
|  | 绿地       |  |        |
|  | 水域       |  |        |



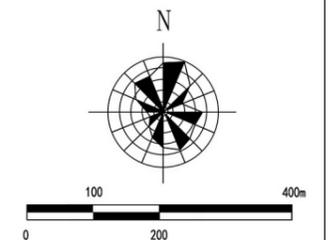
# 顺义区大孙各庄镇集中建设区控制性详细规划(2020-2035)

道路系统与交通设施布局规划图 07



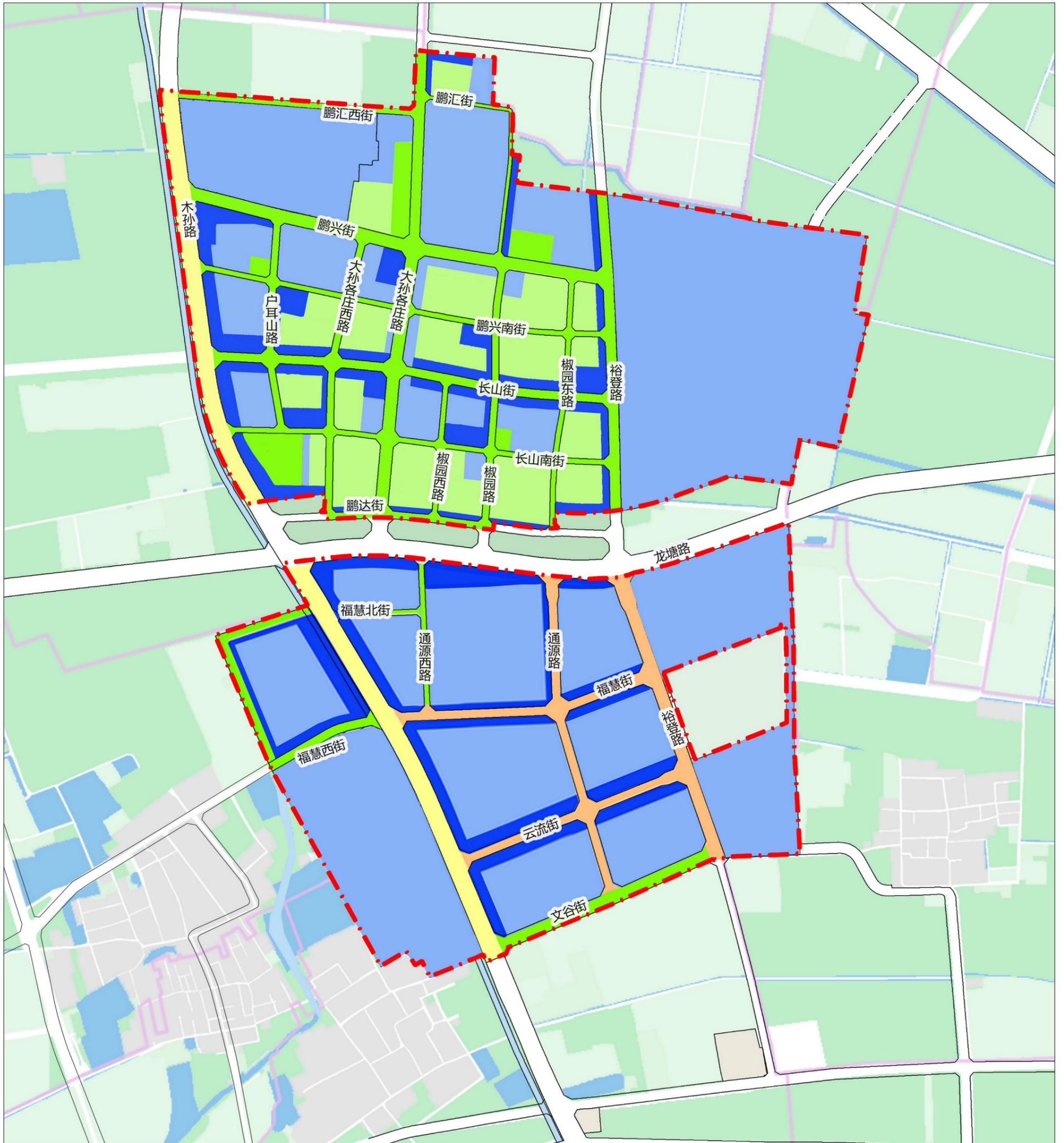
图例

- |  |      |  |         |  |        |
|--|------|--|---------|--|--------|
|  | 一级公路 |  | 公交首末站   |  | 水域     |
|  | 二级公路 |  | 社会公共停车场 |  | 城镇开发边界 |
|  | 城镇干路 |  | 加油充电站   |  | 村界     |
|  | 城镇支路 |  | 战略留白用地  |  | 绿地     |
|  | 街坊路  |  |         |  |        |



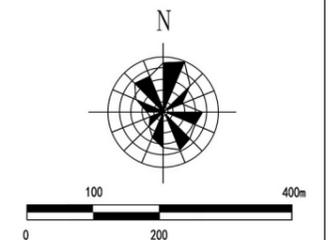
# 顺义区大孙各庄镇集中建设区控制性详细规划 (2020-2035)

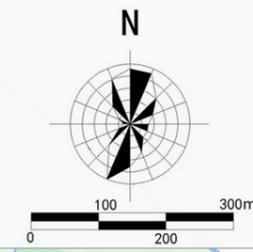
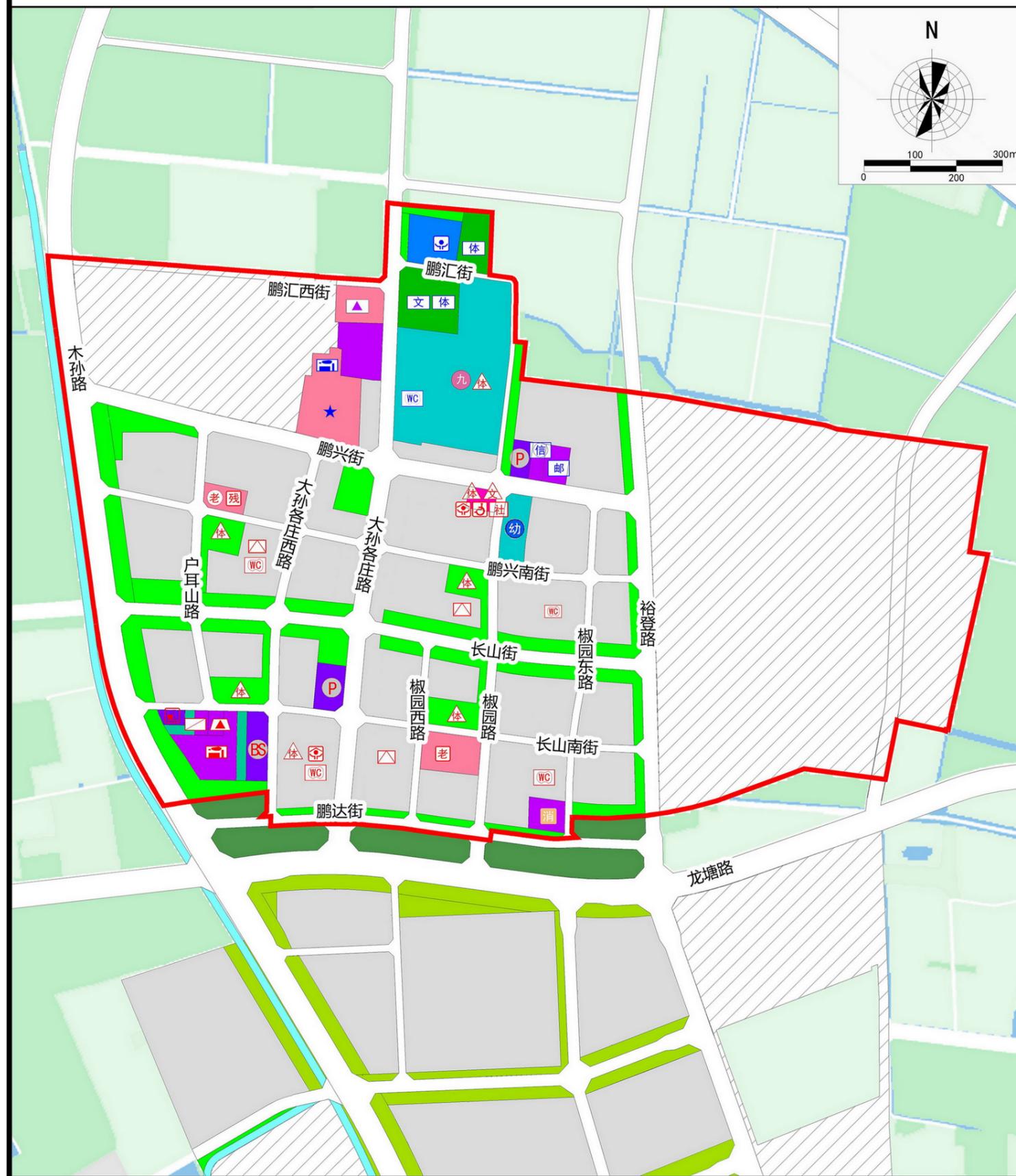
海绵城市规划图 08



图例

- |  |              |  |            |
|--|--------------|--|------------|
|  | 30% (含) ~50% |  | 90% (含) 以上 |
|  | 50% (含) ~60% |  | 水域         |
|  | 60% (含) ~70% |  | 城镇开发边界     |
|  | 70% (含) ~80% |  | 村界         |
|  | 80% (含) ~90% |  |            |





主导功能规划图



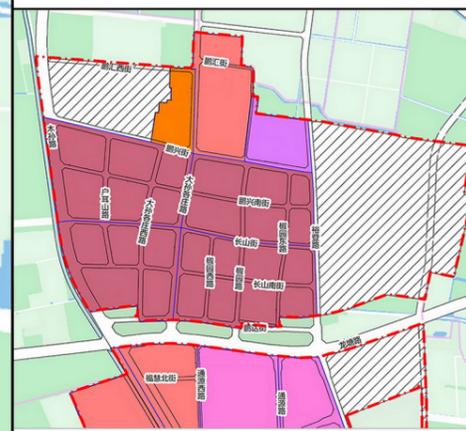
公共服务主导区
  战略留白区  
 居住主导区
  物流仓储主导区

基准强度规划图



一级
  二级  
 三级
  战略留白

基准高度规划图



12m
  18m
  24m  
 30m
  36m
  战略留白

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，可依据标准增加规模。
- (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

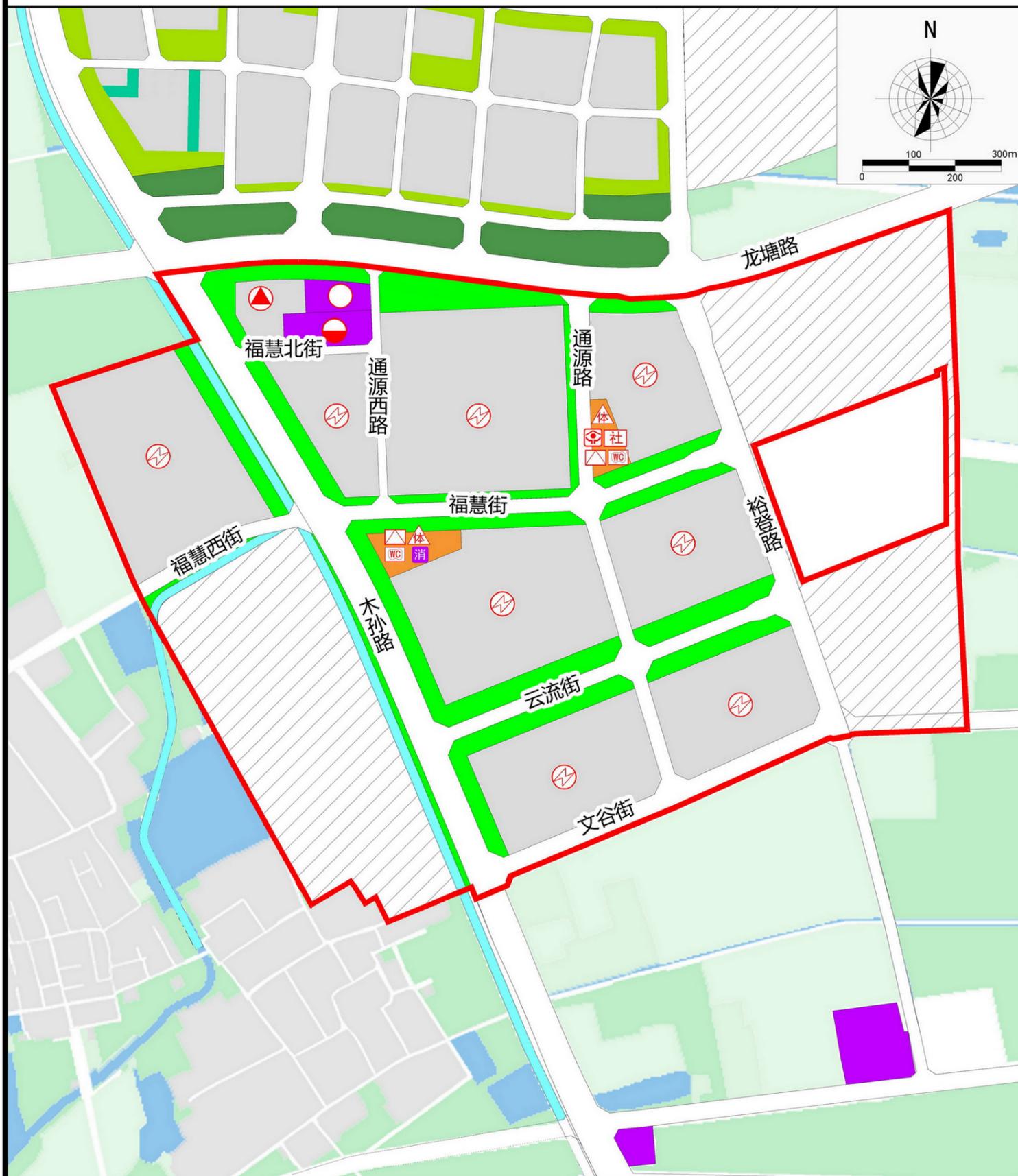
- (1) 公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在主导功能分区内改变位置、形状。
- (2) 街区内规划路、街坊路可在路网密度不降低的情况下，视情况进线位优化。

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。

图例

街区边界	现状体育设施	规划机构养老设施
基础教育用地	现状邮政局	规划社区养老设施
体育用地	现状公共厕所	规划残疾人托养所
医疗卫生用地	现状锅炉房	规划垃圾转运站
行政办公用地	现状治安派出所	规划社区助残服务中心
交通设施用地	规划公交首末站	规划社区综合服务中心
公用设施用地	现状电信局房	规划加油站
公园绿地	规划幼儿园	规划社会公共停车场
现状镇政府	规划九年一贯制学校	规划次高压A调压站
现状幼儿园	规划社区卫生服务站	规划锅炉房
现状卫生院	规划体育设施	规划二级消防站
现状文化设施	规划社区公共文化设施	规划公共厕所



### 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，可依据标准增加规模。
- (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分区内改变位置、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。

### 图例

- |            |            |
|------------|------------|
| 街区边界       | 规划110kv变电站 |
| 基础教育用地     | 规划供水厂      |
| 公共服务设施用地   | 规划污水处理厂    |
| 交通设施用地     | 规划开闭所      |
| 公用设施用地     | 规划有线电视基站   |
| 公园绿地       | 规划能源站      |
| 水域         | 规划微型消防站    |
| 规划社区卫生服务站  |            |
| 规划体育设施     |            |
| 规划社区综合服务中心 |            |
| 规划高压B调压站   |            |