

**北京市大兴区庞各庄镇
集中建设区控制性详细规划
(DX06-0101、0102 等街区)
(2019 年—2035 年)**

公开版

大兴区人民政府

2025 年 6 月

目 录

总 则	1
第一节 规划背景.....	1
第二节 区位及规划范围.....	2
第一章 定位目标与总体要求	3
第一节 功能定位与发展目标.....	3
第二节 总量规模管控.....	3
第三节 整体空间结构.....	4
第四节 产业发展引导.....	4
第二章 功能布局与分区管控	8
第一节 街区与主导功能分区划定.....	8
第二节 建筑规模管控与基准强度分区.....	9
第三节 整体空间形态与基准高度分区.....	9
第三章 城乡统筹规划管控引导	11
第一节 规划城镇化村庄管控引导.....	11
第二节 城镇化村庄过渡期管控引导.....	11
第四章 特色空间形态引导	12
第一节 整体景观格局.....	12
第二节 开放空间系统.....	15
第三节 城镇肌理与街道设计.....	17
第四节 历史文化保护与传承.....	18
第五节 重点地区布局规划.....	19
第五章 专项统筹	21
第一节 公共服务.....	21
第二节 综合交通.....	22
第三节 市政设施.....	24
第四节 海绵城市.....	28

第五节 城镇安全	30
第六节 道路定线方案	31
第七节 地名规划	31
第六章 规划实施	34
第一节 实施模式	34
第二节 实施时序	34
第三节 实施保障机制	34
第四节 规划适应性规定	35
附 图	38

总 则

本规划落实总规和分区规划提出的“西山永定河文化带”“北京大兴国际机场临空经济区航空服务板块”等发展定位，贯彻镇域规划“打造智慧航空服务节点、文旅健康示范片区、现代农业体验基地、城乡共荣幸福小镇”等功能定位，深化上位规划的目标要求，落实刚性传导管控内容，促进城乡基本公共服务均等化，推进城乡要素合理配置，塑造尺度适宜的小城镇空间形态，支撑近期项目建设，有序推动乡镇集中建设区建设。

第一节 规划背景

第 1 条 高质量发展的时代背景

庞各庄镇作为位于永定河沿岸以及临空服务功能板块的特色小城镇，亟待通过立足优势条件，大力培育特色主导产业，加快形成特色鲜明的城镇产业发展新格局。坚持推动高质量发展，深入推进以人为核心的新型城镇化战略，充分发挥小城镇对地区城镇化的促进作用，培育庞各庄镇成为特色化、高质量发展的小城镇。

第 2 条 城乡融合发展的规划背景

庞各庄镇亟待通过持续优化城镇化空间布局和形态，推动形成疏密有致、分工协作、功能完善的城镇化空间格局；通过建立人才、土地、资金、产业、信息汇聚的良性循环，为城镇发展注

入新动能；通过加快推动基础设施提档升级，健全全民覆盖、普惠共享、城乡一体的基本公共服务体系，重塑新型城乡关系，促进城乡融合发展。

第二节 区位及规划范围

第 3 条 区位及规划范围

本次规划范围为庞各庄镇集中建设区（以下简称“镇区”），包括京开高速西侧的主镇区和东侧的辅镇区，总用地面积约8.03平方公里。

第一章 定位目标与总体要求

第一节 功能定位与发展目标

第 4 条 构建生态生活共享的城乡融合小城镇

坚持生态优先、以人为本，构建生态生活共享的城乡融合小城镇。以永兴河为基础建立景观绿道系统，并将绿道作为生态廊道，串联绿色生态空间，构筑生态保护格局；提高镇区建设水平，优化各类服务支撑保障体系，构建优质均衡的公共服务体系，完善市政交通基础设施建设；适度扩大住房供应，完善住房体系，形成有活力、有魅力、有吸引力的幸福生活、城乡融合小城镇。

第 5 条 打造科技创新驱动的产城融合小城镇

坚持发展导向、区域共进，打造科技创新驱动的产城融合小城镇。在镇区西部、南部打通商务休闲、康养服务、科技创新的上下游产业链，在镇区东部承接临空经济区产业辐射外溢，培育特色化航空服务；探索低效产业用地退出机制，创新产业用地利用政策，统筹多方主体诉求；综合考虑创新人才需求，以人促业，以业促城，形成地区发展活力触媒，打造新技术、新科技、新生态于一体的创新活力、产城融合小城镇。

第二节 总量规模管控

第 6 条 严格控制用地规模，合理预留建筑规模

本规划严守规模底线，充分落实分区规划和庞各庄镇国土空间规划确定的刚性管控要求，对涉及的城镇开发边界进行严格落位。规划到 2035 年，镇区规划人口规模控制在约 5.15 万人；镇区规划城乡建设用地面积控制在约 8.02 平方公里；规划总建筑面积控制在约 720.00 万平方米。

第三节 整体空间结构

第 7 条 构建“双轴协同、一带六区”整体空间结构

本次规划构建“双轴协同、一带六区”的空间结构。“双轴”为隆华大街空间发展轴，承接大兴新城服务需求和空港经济区临空功能辐射，结合区位优势，布局各类服务功能，提高人居环境品质；瓜乡路空间发展轴，联系主镇区与辅镇区产业空间发展布局，带动镇区产业向京开高速以东拓展延伸，打造产业发展新增长极。“一带”为永兴河滨水景观带，依托永兴河滨水空间，构建镇区主要绿色景观带。“六区”主要为主镇区北部和辅镇区的品质生活居住区，主镇区西部文旅休闲服务区和康养服务区，南部总部研创办公区和科技创新综合区，以及辅镇区临空商务区。

第四节 产业发展引导

第 8 条 明确产业引导方向和规划布局思路

镇区内形成“两轴、五区”的产业布局。两轴：沿隆华大街打造南北向的商务服务休闲轴，沿甜园路打造东西向的科技创新

发展轴。五区：沿南北向产业轴布局商务服务及休闲类产业功能，重点布局商务休闲和康养服务；沿东西向产业轴发展创新型产业，布局高附加值的科技创新以及临空商务功能。

1. 商务科技服务区

承接大兴机场临空创新产业集群外溢，围绕临空经济区对于资金、信息等高端要素的需求，培育特色化商务服务，该片区重点布局商务办公与数字科技功能。

商务办公：依托良好市场要素，吸引各类机构和要素资源快速集聚，打造临空服务产业圈，重点发展交易结算、供应链金融、科技金融、农业创新金融等临空指向型新兴产业。

数字科技：实现数字科技的本地应用，提供技术及专业服务。引入信息技术外包（ITO）、业务流程外包（BPO）、知识外包（KPO）三大门类，面向公共部门和企事业单位提供数据中心、数据存储的基础设施服务平台，以及存储、云服务、云计算的技术与产业研发、创新、集聚平台。

2. 商务休闲产业区

该片区重点布局总部服务与旅游休闲功能。

总部服务：注入企业展示、核心办公、商业休闲等功能，形成总部一站式服务中心。

旅游休闲：打造温泉疗养度假胜地，提供温泉旅游、国际会议、商旅住宿、休旅接待等系列配套服务，打造承接会奖旅游度假的服务核心，引导发展镇区周边度假院落，完善镇区文旅休闲产业。

3. 康养服务产业区

该片区对位医药基地产业布局，充分发挥生态环境品质优势，承接康养客群，拓展生物医药产业链下游的医养健康服务产业，形成“北医南养”的一体化发展格局。在镇区的居住组团内实现集中式医养组团与嵌入式康养中心相结合，覆盖养老客群；以抗衰老中心、医美中心覆盖高净值客群，打造医养度假目的地。

4. 科技创新产业区

该片区重点布局总部研创办公与创意综合服务，立足临空国际化优势，加快工业园区腾笼换鸟，打造集总部研创、工业设计、孵化储备于一体的科技创新产业集群。

总部研创办公：保障优质企业实现高附加值转型，打造集总部、研发、市场功能于一体的办公基地；通过升级转型或腾退更新，培育总部服务、设计咨询、市场营销类产业。

创意综合服务：闲置地块应启动产业引入，着力形成创意设计、集成服务、智能家居、投资储备、孵化加速等功能集聚的创意综合园区。建议统筹考虑空间规划、风貌设计、企业诉求等多项因素，综合开展片区的产业更新工作。

5. 临空商务产业区

结合京开高速东侧片区发展，承接临空经济区航空培训产业外溢，依托优质旅游资源与生态本底，打造花园式的办公环境，吸引国际贸易、旅游服务、航空培训、飞行租赁服务企业入驻。

第 9 条 科学引导产业升级，有力支撑产业更新

积极探索科技创新产业区的产业升级与更新机制，合理引导

产业升级，有力支撑产业更新，推动产业高质量发展。

1. 引导总部研创办公区转型升级

总部研创办公区引导镇区原有优质企业进行产业升级，发挥吸引带动作用，促进以工业设计研发、国际交流展销为主要功能的总部集群落位。

2. 支撑创意综合产业区转型更新

创意综合产业区针对各类现状产业内容和建设情况，采用升级转型、腾退更新、项目引入相结合的综合实施方式，引导片区逐步实现转型。

第二章 功能布局与分区管控

第一节 街区与主导功能分区划定

第 10 条 对接分区规划与镇域国空，明确街区边界

依据规划引导方向、现状功能布局、不同地区管控重点及整体管控思路差异等，统筹城镇建设与村庄近远期规划实施的关系，明确街区边界。充分尊重小城镇的发展基础与资源禀赋，提出有针对性的管控要求。

本次规划共划定 4 个街区。主镇区包括 3 个街区，DX06-0101 街区面积约 171.88 公顷，DX06-0102 街区面积约 276.85 公顷，DX06-0103 街区面积约 209.41 公顷；辅镇区包括 1 个街区，DX06-0104 街区面积约 144.64 公顷。

第 11 条 划定主导功能分区，形成科学合理、有序融合的功能布局

本次规划共划定 16 个主导功能分区，明确主导功能分区、用地混合度及功能正负向清单等内容，落实“主导功能分区管控—地块功能备案”的功能传导要求。本次规划以现状功能为基础，结合未来区域服务功能需求及产业发展，共划定 5 类主导功能分区，包括居住主导区、商业商务主导区、混合功能主导区、公共服务主导区和研发生产主导区。

第二节 建筑规模管控与基准强度分区

第 12 条 强化建筑规模管控，明确结构性控制要求

本规划严格落实分区规划和镇域国空的要求，加强指标分解与传导，强化建筑规模总量及结构性管控要求。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”三个部分。

第 13 条 划定基准强度分区，建立重点明确、刚弹结合的管控秩序

综合考虑建筑规模与人口、就业岗位的匹配关系，考虑交通支撑条件、配套设施水平、环境影响、城市设计要求、地区经济发展水平等方面的因素，结合现状建设条件，依托主导功能分区划定规划范围内的基准强度分区。其中现状保留区域以实际建成强度为准，规划更新区域依据空间形态、主导功能等控制要素综合确定。统筹各类用地特征，提出本地区容积率控制的引导要求，划定一级到四级基准强度。

第三节 整体空间形态与基准高度分区

第 14 条 划定基准高度分区，形成西低东高、北低南高的空间形态

本规划严格落实总规、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、

历史文化保护等特定地区高度控制要求，依托主导功能分区划定基准高度分区。现状建成区域以审批高度和实际建成高度为准，新建区域充分落实分区规划的基准高度管控要求，依据空间形态、主导功能等控制要素确定基准高度管控要求，形成以中低密度为主，环境优美的小城镇空间，划定基准高度 18 米到 45 米。

第三章 城乡统筹规划管控引导

第一节 规划城镇化村庄管控引导

第 15 条 落实城乡统筹发展任务，引导资源和任务统筹

落实镇域国土空间规划提出的城乡统筹发展任务，城镇集建型村庄近期依照村庄规划进行发展引导，远期随开发建设进入城镇集中建设区，通过一级开发或宅改等方式探索研究新型城镇化模式。

第二节 城镇化村庄过渡期管控引导

第 16 条 综合考虑规划实施时序，明确村庄过渡管控引导

结合近远期实施目标为村庄发展留有余地，在未实施搬迁安置之前，应保留村庄相应的城乡建设用地指标，严格控制村庄建设活动，合理安排村庄各项保障设施，保证村民正常生产、生活。远期随开发建设优先安排村庄回迁安置住房，待村民集中上楼后，有序推进村庄拆除还耕还绿，通过建设指标增减挂钩保障镇区建设。

第四章 特色空间形态引导

第一节 整体景观格局

第 17 条 构建“一带、一廊、两环、两核心、多节点”景观空间结构

规划形成“一带、一廊、两环、两核心、多节点”景观空间结构。“一带”是依托永兴河打造的滨河景观带；“一廊”是依托瓜乡路和庞安路打造联系主镇区与辅镇区的门户景观廊道；“两环”是依托主镇区和辅镇区景观节点分别构建的生态景观环线，形成连贯的生态景观系统；“两核心”是依托生态景观环分别于主镇区和辅镇区构建的景观核心；“多节点”是沿生态景观环打造的多处景观节点，满足节庆活动和日常生活需求，提升城镇活力。

第 18 条 强化镇区风貌管控，形成自然风光优美特色城镇风貌

根据不同片区的功能业态，规划划分五类特色风貌区。

1. 宜居生活风貌区

包括京开高速东西两侧的现状居住区。

整体风貌保持清新雅致、质朴温馨风格。住宅建筑以小高层建筑为主，风格以现代风格和新中式风格为主。

屋顶形式宜采用退台式、平坡结合式。建筑色彩以沉稳、柔和的暖色调为主。

2. 现代居住风貌区

包括京开高速东西两侧的规划居住区。

住宅建筑以高层建筑为主，宜采用现代建筑风格；公共建筑以简洁风格为主，建筑空间宜以群体组合的方式灵活布置，形成开放式街区。

屋顶形式宜以平屋顶为主，可结合平屋顶设置退台，丰富建筑空间；建筑色彩以沉稳、柔和的暖色调为主。

3. 综合服务风貌区

位于主镇区西侧，以规划产业用地为主。

以大体量公建为主，包括商务办公、商业服务、配套公寓、教育等综合服务功能；在符合镇区整体风貌的前提下，注重建筑立面的细节装饰。公共建筑宜形成围合式院落空间。建筑材质宜以混凝土、石材、玻璃等为主，适当结合立面风格使用木材、金属等材质。

屋顶形式宜以平屋顶为主，结合设置屋顶绿化；建筑色彩以活跃、柔和的暖色调为主。

4. 空港商务风貌区

位于京开高速东侧辅镇区北部，以商务办公建筑为主。

包括总部研创办公、科技创新和临空商务等功能。立面设计中应注意横向分段和竖向分割，避免建筑尺度过长和立面形象单调。商务办公及其他配套建筑宜采用简洁现代的风格，以玻璃、石材、金属等简约且富有现代感的建筑材料为主，鼓励采用新型建筑材料。

屋顶形式宜以平屋顶为主，结合设置屋顶绿化；建筑色彩以冷静、庄严的冷色调为主。

5. 现代产业风貌区

位于主镇区南部，以现状产业用地为主。

产业建筑以中体量工业建筑为主，在尊重现状的基础上适当对建筑进行立面改造，工业建筑、仓储物流建筑宜采用现代工业建筑风貌，外立面宜采用玻璃、石材、金属等简约且富有现代感的建筑材料，鼓励采用新型建筑材料。鼓励采用节能环保材料，禁止大面积使用反光性材质。鼓励临永兴河两侧建筑顶部采用退台式设计。

屋顶形式宜以平屋顶为主，可结合设置屋顶绿化；建筑色彩以简洁明快、高明度、低饱和度的冷色调灰色系为主。

第 19 条 加强重要城市界面管控

沿京开高速路交通绿廊、永兴河景观绿廊两侧为重要城市界面。通过多层次的植物种植与建筑界面，突出视线引导作用，强化庞各庄镇区景观形象塑造。通过由内向外逐层叠落的多层建筑界面、多样化的绿化种植和开敞空间布局，形成富有韵律的空间界面，通过景观环境要素和建筑空间变化，形成起伏变化的城镇天际线。

第 20 条 结合设置地标性建筑

在交通枢纽地区设置地标性建筑。打造城镇天际线高点，形成区域地标，强化本区域特色与可识别性，构筑门户景观区域。

第 21 条 构建舒缓起伏的城市天际线

重点控制京开高速、永兴河等重要交通廊道和景观廊道两侧的建筑高度，营造疏密有致的城镇空间形态。

第 22 条 塑造和谐特色的城镇第五立面

镇区整体不宜使用饱和度过高的屋顶色彩，严格管控屋顶附属物和广告招牌。宜居生活风貌区、现代居住风貌区和综合服务风貌区鼓励采用坡屋顶，建筑体量和屋顶尺度不宜过大；空港商务风貌区和现代产业风貌区宜注重绿色节能，鼓励采用屋顶绿化，与周边大地田园景观有机融合。

第 23 条 营造清新明亮的城镇色彩

镇区整体宜以简洁、明快色调为主，依托现状色彩特征，以暖黄色、砖红色、中性灰为总体色彩框架的主导基色，适当搭配咖啡色、灰褐色形成辅助色系，同时融合周边田园景观，形成清新明亮的城镇色彩体系。

第二节 开放空间系统

第 24 条 构建镇与田融、水在镇中的绿色空间格局

规划依托京开高速防护绿带、永兴河等重要生态景观带，构建与周边大地田园景观连通的绿色廊道，实现镇区与田园的无界相融。绿色廊道和景观环线串联镇区内主要公共空间，形成镇区

的蓝绿空间网络。蓝绿网络作为重要的生态活力网络，强调对休闲、游憩等公共功能的连通。

第 25 条 构建绿色活力的公共空间体系

构建镇区级、街坊级公共空间体系。依托城镇绿色空间构建互通互联的城镇慢道系统，提升城镇整体的魅力与活力。

镇区级公共空间以 500 米为服务半径，规划社区公园，打造功能复合型、自然生态型、休憩游玩型绿色空间；合理布局设施，适当引入节庆活动，实现全时全季全民共享。街坊级公共空间以 300 米为服务半径，针灸式植入小微绿地；可兼容设置小型健身设施、休憩设施，形成以灌木为主、乔灌搭配的绿地空间，提升城镇活力。

第 26 条 构建功能性、景观性兼具的绿色廊道

镇区规划两条主要生态景观带，包括沿京开高速的生态景观带和沿永兴河的水岸休闲景观带。

沿京开高速生态景观带，突出京开高速公路交通绿廊防护隔离与生态景观作用，分段分区营造特色植物景观，形成四时不同景、四季皆可观的景观风貌，优先选择成长快、隔音降尘效果好、维护成本低、易管理的树种；同时根据实际情况，适当进行公园化改造，补充公共活动空间。沿永兴河水岸休闲景观带，充分结合水系及两侧开敞绿地空间，打造镇区集观赏、亲水、体育、休闲、娱乐于一体的滨水休闲系统。

第三节 城镇肌理与街道设计

第 27 条 注重分类引导，营造舒适宜人的街道环境

依据周边用地功能及设计需求，规划道路按照空间功能分为交通主导类、综合服务类、生活服务类和静态稳过类，针对使用功能分别控制道路断面设计。

1. 交通主导类街道

京开高速路为封闭式快速路，优先保证机动车的快捷顺畅通行，应合理设置安全的行人过街设施。

2. 综合服务类街道

应通过合理的道路断面设计、道路绿化带及特色乔木灌木种植，形成“一路一景”的特色。加大林荫覆盖率，街道断面形式在满足通行要求情况下，应尽可能营造良好的绿化景观和公共空间，实现街道的完整林荫化。

3. 生活服务类街道

应重点关注慢行交通，为行人与自行车充分预留空间，保证安全舒适的慢行环境。建筑退线空间宜与道路空间一体化设计，形成完整的街道空间。

4. 静态稳过类街道

应当强调行人的安全、顺畅通行，分区分时组织好交通流线，引导绿色出行。

第 28 条 形成连续、安全、无障碍的慢行系统

优先保障慢行出行需求，形成安全、独立、无障碍的慢行系

统。慢行系统设计需遵循连续性、可达性、安全性和宜人性的原则，分别构建道路慢行系统与景观慢行系统，体现慢行空间特色。

道路慢行系统串联商务、商业、文化、居住等片区内开放节点，通过布局各类休憩设施，打造舒适便捷的步行体验；景观慢行系统沿主要景观廊道布置，串联主要公共活动节点，构建完整步行系统，注重增加景观的可达性，打造水绿交融的高品质景观体验。

第四节 历史文化保护与传承

第 29 条 加强历史文化保护与传承

整合全镇文化特色资源，围绕永定河文化、农耕文化、村落历史文化，统筹历史文化与城镇空间，依托主镇区与辅镇区两条慢行系统植入文化主题活动。结合景观绿地，规划多处文化互动节点，并设置相应配套服务等功能。依托永定河生态文化，展现滨河空间绿色生态内涵，打造滨水绿道，串联滨水活动节点。依托农耕文化，植入西瓜节、梨花节等主题活动节点，加强传统文化的展示和体验。通过历史文化遗产展示，形成人居环境优良、文化价值优厚的特色小城镇空间。

对于镇区范围内未核定为文物保护单位的不可移动文物清代关帝庙，规划建议统筹推进文物保护范围和建设控制地带划定，按相关法律法规、保护规划和管理规定执行。

第五节 重点地区布局规划

第 30 条 重点地区类型与分布

本次规划划定四处重点地区，分别为交通枢纽地区、重点功能区、其他公共活动区，以及永兴河滨水地区。

第 31 条 用地功能适度混合，打造交通枢纽地区

交通枢纽地区综合考虑建筑体量、人行车行路线、公园绿地之间的相互关系，建筑群组宜利用二层平台等方式进行连接，将人行空间融入建筑群与公园绿地，重要的城市交通廊道结合公园绿地形成层次丰富、空间联系的界面形态。打造枢纽地区的视线廊道，并与镇区整体空间景观视廊相结合，以公共活动空间为核心，对周边服务范围内的建筑高度、体量进行严格控制。

第 32 条 以公共服务设施为核心打造镇区家园中心

重点功能区是辅镇区的主要公共服务设施的集合体，是辅镇区城市生活的家园中心。整体空间形成南低北高节奏的城市天际线，中部功能区局部提高，丰富东西向城市天际线。公共服务建筑风貌宜使用新材料，采用绿化节能理念，形成活力、包容、开放的镇区家园中心风貌特色。家园中心建筑应有统一的色彩基调，通过屋顶花园及退台设计模式，形成核心眺望点。

第 33 条 以庄重典雅包容为特色塑造综合服务中心

其他公共活动区是镇区主要的综合服务中心。规划融入京开高速沿线整体空间形态，形成起伏韵律的南北向城市天际线，塑造活力、包容、开放的镇区综合服务中心风貌特色。建筑色彩应有统一的色彩基调，避免各个建筑主体色彩反差过大。建议采用屋顶花园的设计模式，丰富建筑第五立面，结合生态绿化美化，营造立体环境。

第 34 条 以活力开放共享为重点营造永兴河滨水空间环境

永兴河滨水地区位于永兴河沿线，是镇区的主要南北向景观轴线。规划构建融入永兴河水岸休闲景观带的整体空间景观格局，引导滨河用地形成前景临水建筑低矮宜人、远景建筑错落有致的滨水城市天际线轮廓。控制周边建筑体量，鼓励结合多样化的开敞空间一体化设计，促进形成舒适宜人的滨水休闲氛围。有序引导滨水地区沿线建筑界面，鼓励建筑采用退台形式，引导周边用地内部公共空间与滨水空间形成视线联系，将各功能建筑与滨水空间内的步行道相结合，完善慢行体系。

第五章 专项统筹

第一节 公共服务

第 35 条 建立优质均衡的公共服务体系

本次规划按照标准规划各类公共服务设施若干。

重点保障基础教育事业，提升教育资源质量，综合考虑服务半径，明确教育用地规模布局。

强化公共卫生和基本医疗的公益性，为居民提供全方位、全周期的健康服务。

构建居家养老为基础、社区养老为依托、机构养老为补充的医养相结合式养老服务体系。

全面推动文化事业和文化产业的发展，形成丰富多样、布局合理的公共文化服务体系。

遵循健康城市理念，注重体育运动需求，加强共建共享和复合利用，通过学校体育设施错峰利用、公园与健身设施和场地结合的方式，打造多样化体育服务系统。

以支撑城市高效运转、居民美好生活、国际交流融合和文化科技创新为目标，积极应对消费升级和物流多元需求，全面推进物流设施落地实施，统筹配置末端配送场所和末端营业网点。

优先结合社区会客厅布局，形成便利惠民的公共服务体系，规划新增社区管理服务用房、便民商业服务设施、社区助残服务中心等功能。

第二节 综合交通

第 36 条 构建三横两纵路网骨架，加密路网促进地区微循环

镇区对外交通出行主要依靠东西向的房黄亦联络线、瓜乡路—庞安路、团结路和南北向的京开高速公路、隆华大街实现。

东西向：房黄亦联络线规划为高速公路，作为主要的过境客运通道，主要服务于房山、大兴、亦庄、通州各区之间的快速联系，在镇区内分别与京开高速公路、隆华大街形成互通式立交。瓜乡路—庞安路规划为主干路，向西接至芦求路，向东串联魏善庄、安定、采育等南部村镇，主要服务于东西向中长距离的交通出行需求；团结路规划为主干路，向西接至芦求路，向东接至京开高速辅路系统。

南北向：京开高速公路规划为高速公路，主要服务于大兴、丰台与中心城之间的快速联系，作为主要的过境客运通道，在镇区内与房黄亦联络线形成互通式立交，并在镇区南、北两侧分别设置收费站进出口。隆华大街规划为主干路，南北向串联榆垓、北臧村、黄村等村镇，主要服务于南北向中长距离的交通出行需求。

镇集中建设区内道路网呈方格网布局，以主干路、次干路和支路三级城市道路为主，并在部分建成区、尺寸较大地块内设置街坊路，改善地区微循环系统。规划道路里程总计 64.35 公里，其中包含主干路 9.10 公里，次干路 12.40 公里，支路 33.05 公里，街坊路 9.80 公里。其中，支路、街坊路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。公路穿越镇集中建设区的区段，应采用城市道路标准进

行规划设计。

第 37 条 坚持“公交优先”发展战略，保障公交场站设施落地

坚持公交优先，注重公交线路与周边对外枢纽之间的接驳。优化地面公交线网和站点，提升站点覆盖率和水平，加快落实规划近期实施的首末站。

第 38 条 适度满足停车需求，引导绿色出行

镇区内以建筑配建停车位为主要停车设施，社会公共停车场作为配建停车位的补充；鼓励公共停车场综合开发集约利用。路侧停车位的施划，应以分时段充分利用道路资源、降低对慢行交通影响、满足短时停车提高周转为原则，在符合相关规范标准的条件下进行合理布局。对于道路周边规划的公共停车场实施完成后，周边路侧停车位应逐步取消。

第 39 条 建设安全舒适的慢行系统，串联多元生活场所

慢行系统规划设计需遵循连续性、可达性、安全性及宜人性的原则，加强精细化规划、设计与运营，注重与周边环境景观的融合与塑造。结合水系、公园等形成点线结合的绿道系统，营造环境宜人的慢行空间，增加游憩休闲等功能。

自行车停车需求主要由配建解决。道路沿线大型公共服务设施应在用地内为自行车配建足够和方便的停车设施。自行车停车

位宜设置在地面、人员进出口附近，出入口较多的应分散设置。

道路沿线没有停车配建指标的小型公共服务设施，可利用行道树之间的空间、外侧分隔带乔木之间的空间就近、灵活设置自行车停车架。

第三节 市政设施

第 40 条 构建安全高效的供水保障格局

优化区域供水水源构成，加快区域供水设施建设，完善区域供水管网系统，规划至 2035 年供水安全系数达到 1.3，保障项目供水安全及可持续发展。按照优先利用地表水、养蓄地下水的原则，构建城乡一体化供水格局，保障区域供水安全及可持续发展。

庞各庄镇区属于大兴新城供水分区，规划由现状庞各庄中心水厂和大兴新城供水管网联合为其供水，可实现地区双水源供水保障。规划沿规划区内市政道路新建环状供水干线。供水管道规模应按最高日最大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 41 条 构建安全可靠的雨水排涝系统

规划建设高标准的雨水排除系统，实现区域排涝安全。到 2035 年基本建成与城镇发展相适应的雨水排除与利用系统，镇集中建设区雨水管道覆盖率达到 100%，本规划区雨水管道规划

设计标准为城市主干道重现期采用 5 年一遇，城市次干路及城市支路采用 3 年一遇，主要雨水管道入河口处管内顶高程不低于河道规划 20 年一遇水位。

根据地形地势情况，本规划区的雨水排除出路为永兴河、庞南河、薛北路边沟。本规划区部分现状雨水管道能力不满足规划要求，需结合实际路由情况新建、翻建雨水管道；结合地形及路网布局，沿规划市政道路新建雨水管道，与现状雨水管道共同承担区域雨水排除任务。规划本项目采用低影响理念进行开发建设；采取雨水控制措施，减少雨水外排量，使雨水资源化。通过收集、渗蓄等措施，控制雨水径流量排放，力争实现开发后的雨水外排量不超过开发前。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 立方米雨水调蓄设施。

第 42 条 强化污水收集与处理全流程管控

坚持集中和分散相结合、截污和治污相协调，采用雨污分流的排水体制，完善区域污水排除及处理设施建设，实现污水的全收集、全覆盖、全处理。加强污水管网建设，提高污水管网的覆盖率。规划至 2035 年，污水处理设施安全系数达到 1.5，污水处理率不小于 99%。

本规划区污水排除出路为庞各庄再生水厂。规划保留现状污水管道，规划通过新建污水管道，与现状污水管道共同承担区域污水排除任务，下游排至上述再生水厂。规划区内工业及特殊行

业废水需自行处理达到相关标准后方可纳入市政污水管道系统，最终排入上述再生水厂集中处理。

第 43 条 加强再生水利用，有效替代清水资源

提高污水回用率，加强再生水高效利用，有效替代清水资源，促进水资源可持续发展利用。本规划区再生水利用对象为绿化灌溉、道路浇洒、建筑冲厕及河湖补水。

规划本项目再生水水源引自庞各庄再生水厂。规划沿规划区内市政道路建设环状再生水管网。再生水管道规模应按最高日最大时用水量平差计算确定，服务水头至少应满足 20 米。

第 44 条 构建安全可靠、保障有力的供电体系

围绕“保障安全、满足供应”两条主线，增强地区电网供电能力，提高供电可靠性和供电质量，建设“结构坚强、技术领先、灵活可靠”的现代化智能电网。

规划区内保留现状 110 千伏变电站，新增 1 座 110 千伏变电站，并预留一处市政备用地。规划沿项目内市政道路新建电力管道。规划本区域内原则不再新增高压架空线，现状高压架空线视区域整体开发要求研究迁改入地。

第 45 条 打造多种方式、多种能源相结合的供热系统

深度挖潜区域可再生能源供热资源，提高可再生能源供热比

例，强化需求侧管理，打造低碳、经济、高效、智能的区域供热系统。

综合考虑本项目周边可再生资源条件和建筑冷热负荷特性，规划采取分布式能源站供热方式，能源站视条件优先利用空气源热泵等可再生能源供热，与天然气、电力等常规清洁能源进行耦合。可再生能源供热比例建议在能源站设计阶段，综合考虑政策要求、安全性、经济性等因素确定。规划保留现状供热厂，并预留 1 处供热用地。

第 46 条 完善多源多向、灵活调度的天然气输配系统

完善多源多向天然气供应系统，构建安全可靠、智能高效、城乡协调统筹的燃气供应保障体系。

本地区用气负荷包括居民生活用气、采暖用气及工业用气。规划保留现状 2 座次高压调压站及现状液化石油气集散中心，结合区域次高压系统布局和用气负荷分布，新建 1 座次高压调压站。规划沿市政道路新建天然气管道。

第 47 条 建设万物互联、共建共享的电信基础设施网络系统

统筹电信网、互联网、广播电视网、物联网等网络，实现多网融合。加快推进 5G 网络覆盖，建设高速、畅通便捷、质优价廉的信息网络和服务体系，促进信息基础设施互联互通、资源共享。到 2035 年，满足全光网络发展需要，全面建成国内领先、

世界先进的宽带网络基础设施，实现 5G 网络全覆盖。

规划区内新建汇聚机房 1 处，新建有线电视基站 1 处。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。鼓励支持 5G 网络建设，5G 基站应优先结合市政、交通、公安、广电等社会各类塔（杆）资源建设，实现 5G 基站塔（杆）与社会资源双向共享和相互开放，减少重复建设和资源占用。结合市政道路安排电信管道。

第 48 条 构建全程分类、两网融合的垃圾收运体系

完善生活垃圾收运及处理处置体系，强化生活垃圾分类投放、分类收集及处理，健全再生资源回收体系网络，提高废弃物回收效率和水平，促进垃圾减量化、无害化和资源化，实现生活垃圾分类收集率 100%。

完善生活垃圾收运及处理处置体系，强化生活垃圾分类投放、分类收集及处理，健全再生资源回收体系网络，提高废弃物回收效率和水平，促进垃圾减量化、无害化和资源化，实现生活垃圾分类收集率 100%。规划区内新增 2 座密闭式垃圾分类收集站（含再生资源收集点、大件垃圾存放），项目内垃圾经分类收集后统一送至规划安定循环经济产业园区处理。

第四节 海绵城市

第 49 条 加强雨洪管理，推进地区海绵城市建设

为落实北京市和大兴区海绵城市规划建设相关要求，推进雨洪资源利用，建成区以问题为导向，因地制宜地进行海绵城市建设，非建成区以目标为导向，全面贯彻海绵城市建设理念，严格管控，推进实施。庞各庄镇总体年径流总量控制率不低于 78%。年径流总量控制率指标在街区尺度刚性管控，地块尺度弹性引导，各街区约为 75%~85%，地块（含道路）引导值为 30%~95%，落实海绵城市建设理念，建设海绵型建筑与小区、海绵型城市道路、海绵型公园绿地。

积极推进海绵城市建设分类管控，具体要求如下：

建筑与小区：新建类项目年径流总量控制率应不低于 85%，现状改造类项目年径流总量控制率根据场地情况和海绵城市专项规划合理确定。

道路广场：人行步道应采用透水铺装，绿化带应采用下沉绿地形式并满足本绿化带年径流总量控制率不低于 90%的要求。应合理控制城市道路竖向，新建道路禁止人为设置大于 0.15 米的大面积低洼地。

公园绿地：公园绿地年径流总量控制率应不低于 90%。应结合周边地区的内涝风险和径流调蓄要求，有条件的公园应组织外部涝水进入公园绿地进行调蓄，同时注意设置雨水净化设施，降低对绿地基本功能的影响。

河湖水系：结合河湖水系周边绿地建设滨水缓冲带，净化雨水径流；结合规划区自然条件和补水条件，确定适宜的景观水面面积，避免开挖大面积人工水面。

第五节 城镇安全

第 50 条 构建高效稳固的消防救援系统

落实总规、分区规划要求，科学推动落实消防队站建设，主镇区南部保留一级普通消防站 1 处，位于 DX06-0103 街区。

第 51 条 完善防控全面的社会治安网络

科学落实公安派出所设施，规划治安派出所 1 处，位于 DX06-0103 街区。

第 52 条 健全平灾结合的应急避难体系

落实总规、分区规划要求，结合公园、广场、绿地、学校、体育场馆等资源，统筹推进避难场所（室内、室外）分级建设。镇区规划紧急避难场所 8 处，人均面积达到 1.5 平方米；规划固定避难场所 5 处，人均面积达到 2.0 平方米。

第 53 条 加强河湖综合治理，确保镇区防洪排水安全

本规划区防洪标准为 20 年一遇，相关河道治理标准为 20 年一遇洪水设计。规划永兴河为防洪排水河道，庞南河、薛北路边沟等为排水河道；中堡干渠为输水灌溉渠道，承担局部地区排水功能。推进永兴河、庞南河等河道沟渠综合治理，确保镇区防洪排水安全。打通中堡干渠，完善镇域输水灌溉渠网，加强水资源配置。河道治理注重生态景观提升，营造蓝绿交织的滨河亲水空

间。现状坑塘、沟渠应充分保留，并加强管理保护。

第 54 条 提升城镇健康防疫能力

统筹考虑社区管理边界、城市道路、居住人口规模等因素，划定 3 个社村级防疫单元，每个防疫单元约 3~5 万人，落实相关设施要求。

第 55 条 落实韧性城市相关要求

从致灾因子危险性、承灾载体脆弱性和应急响应能力三个方面开展规划范围的城市风险评估。以风险评估为指引，进一步明确自然灾害、事故灾难、公共卫生事件、社会安全事件等灾害潜在威胁及可能引发的次生衍生灾害，围绕事前防御、事中适应、事后恢复全过程提出韧性城市建设的规划控制及引导要求。

第六节 道路定线方案

第 56 条 确定道路定线方案

本次道路定线方案编制共涉及 14 条道路，其中高速公路 1 条，城市主干路/一级公路 4 条，城市次干路/二级公路 9 条。

第七节 地名规划

第 57 条 明确地名规划原则

本次地名规划遵循以下原则：

1. 道路通名原则上东西向为路，南北向为街，斜向道路酌情而定。
2. 采取创新和保留并重的原则，重点突出片区特色。
3. 充分利用存量地名，保持区域文脉的延续性，保证新老地名的稳定衔接。
4. 创新地名要符合庞各庄镇规划功能和区域文脉特征。
5. 新建道路可采用序列化命名办法，组成方位、排序、词语、含义的序列，序列化命名的道路规模宜相近，排列应平行或对称。
6. 利用历史地名命名道路时，应与其地名原点相近。
7. 同一地名中不重复使用方位词，专名中所含方位词除外。

第 58 条 划分地名片区

划分地名片区是为了提高区域的可辨识度，体现城市不同组团的地域文化特征，以便对区域内道路命名。根据庞各庄镇的地域文化特色，结合区域地名分布特点，规划为两个地名片区，分别是庞各庄西区和庞各庄东区。

第 59 条 形成道路名称设计方案

庞各庄西区保留道路名称 22 条，新命名道路 7 条。庞各庄东区保留道路名称 2 条，新命名道路 13 条。

第 60 条 公园名称设计方案

大兴区庞各庄镇集中建设区涉及公园 1 处，结合地名原点图增强指位性，将公园命名为庞各庄公园。

第六章 规划实施

第一节 实施模式

第 61 条 明确实施路径与实施模式，划定实施单元

结合乡镇基础条件优势与发展目标需求，统筹近远期实施时序，主镇区与辅镇区采取分期分单元实施模式，近期建设重点以主镇区存量建设用地为主，远期根据乡镇发展建设情况统筹推进辅镇区开发建设。

第二节 实施时序

第 62 条 远近结合，有序推动规划实施

本次规划建议依据各街区主导功能，结合实施时序和建设主体，统筹分步推进后续规划实施。

第 63 条 提出近期规划建设项目库

分类搭建近期建设项目库，提出项目实施主体和资金来源，推动规划实施，统筹推进公共服务设施、交通设施、市政道路和产业用地等建设项目。

第三节 实施保障机制

第 64 条 明确资源任务捆绑关系，统筹推进规划实施

加强本规划与规划综合实施方案的有效衔接传导，统筹公益性建设任务与营利性开发项目，明确资源与任务间的捆绑关系，确保各类任务同步完成。规划更新用地重点针对多元主体，提出规划统筹、捆绑实施的目标和策略，确保规划的可实施性。

按照“总量不减少、质量不降低、耕地保护集中连片、占补平衡”的基本原则做好集中建设区内农转用及耕地占补平衡工作，保障耕地保护空间总量不减少、质量不降低。

第 65 条 健全规划实施评估与监测反馈机制

强化规划实施和监督检查，促进“规建管”系统的有效衔接，落实“一张蓝图绘到底”。结合城市体检要求开展规划实施评估和监测报告，对刚性控制指标的实施情况进行评估，并根据评估结果和监测情况适时优化实施策略，确保规划实施的科学性和合理性。

第四节 规划适应性规定

第 66 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。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“借量使用”。

第 67 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 68 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

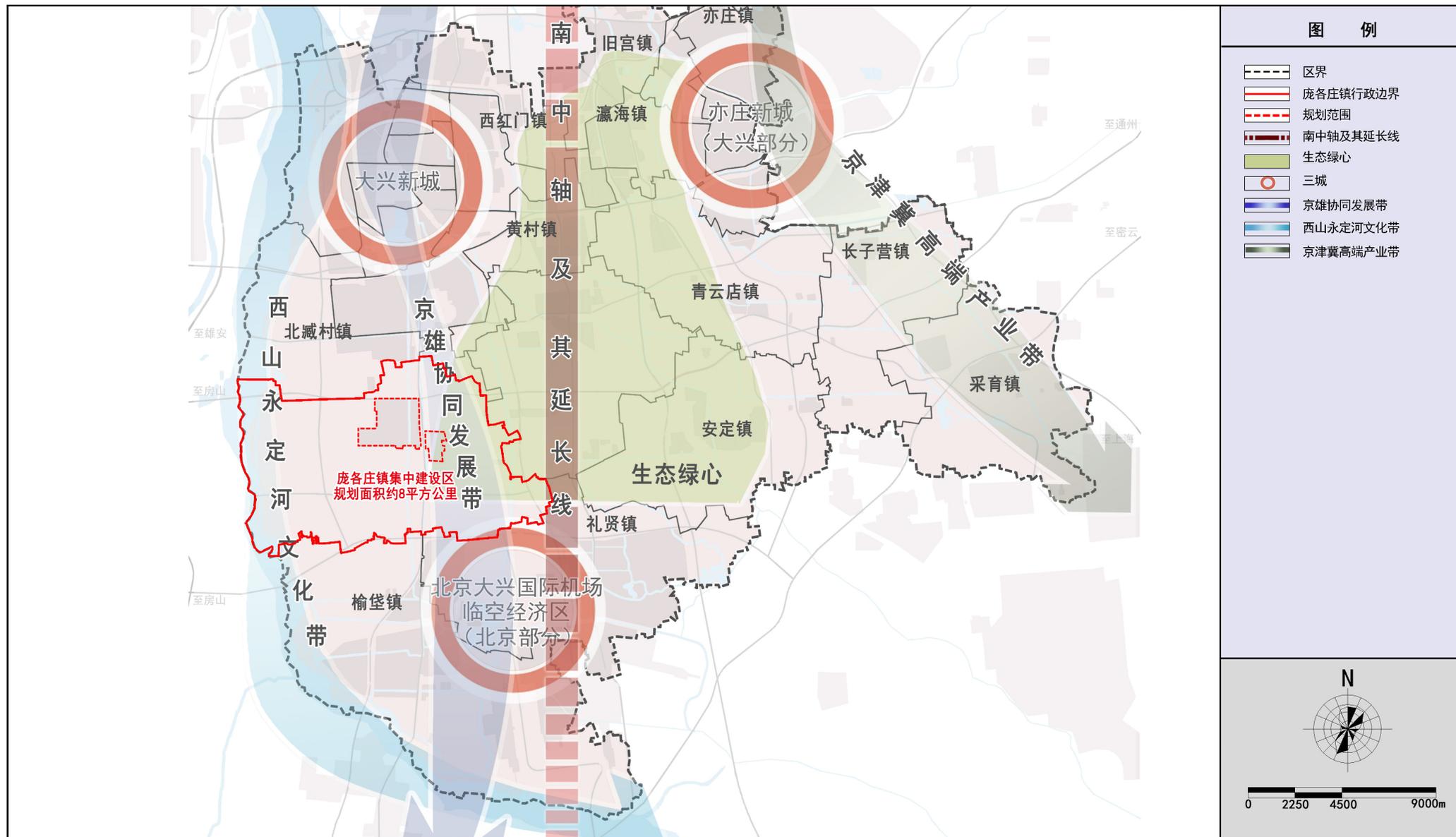
1. 区位图
2. 街区及主导功能分区划定图
3. 空间结构及功能布局规划图
4. 综合交通系统规划图
5. 海绵城市规划图

二、图则

1. 庞各庄镇集中建设区 DX06-0101 街区管控图则
2. 庞各庄镇集中建设区 DX06-0102 街区管控图则
3. 庞各庄镇集中建设区 DX06-0103 街区管控图则
4. 庞各庄镇集中建设区 DX06-0104 街区管控图则

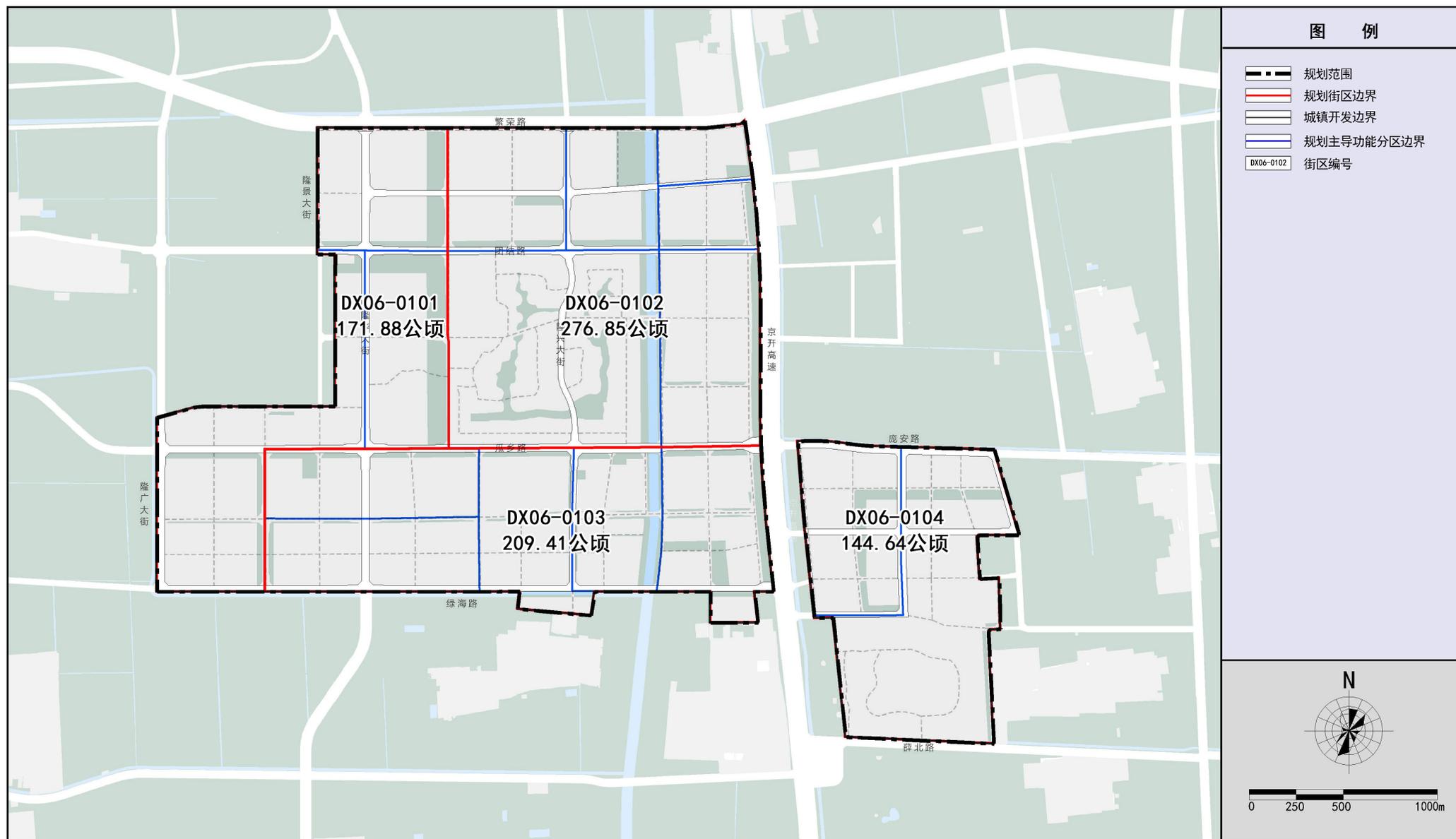
北京市大兴区庞各庄镇集中建设区控制性详细规划

图1 区位图



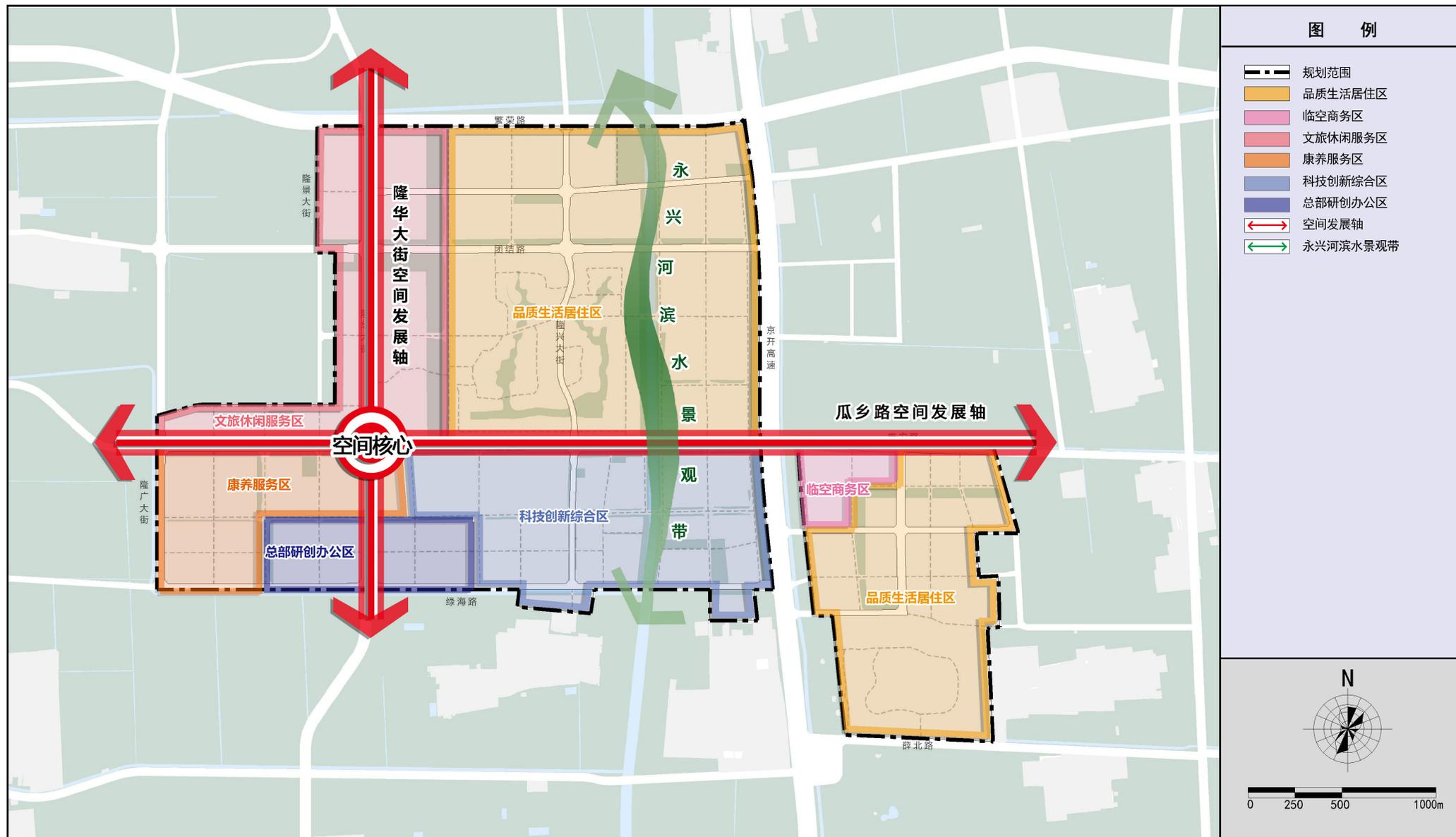
北京市大兴区庞各庄镇集中建设区控制性详细规划

图2 街区及主导功能分区划定图



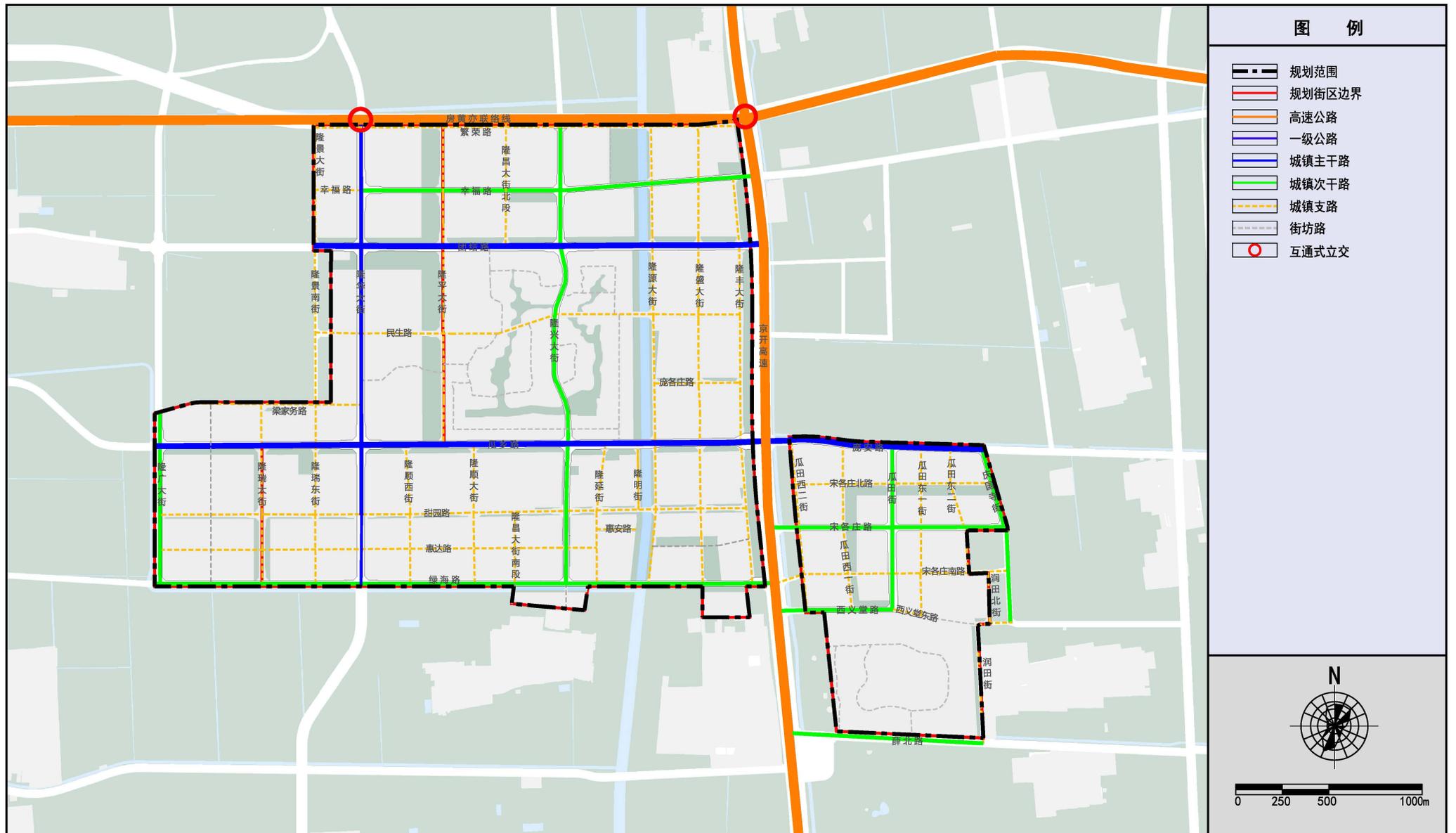
北京市大兴区庞各庄镇集中建设区控制性详细规划

图3 空间结构及功能布局规划图



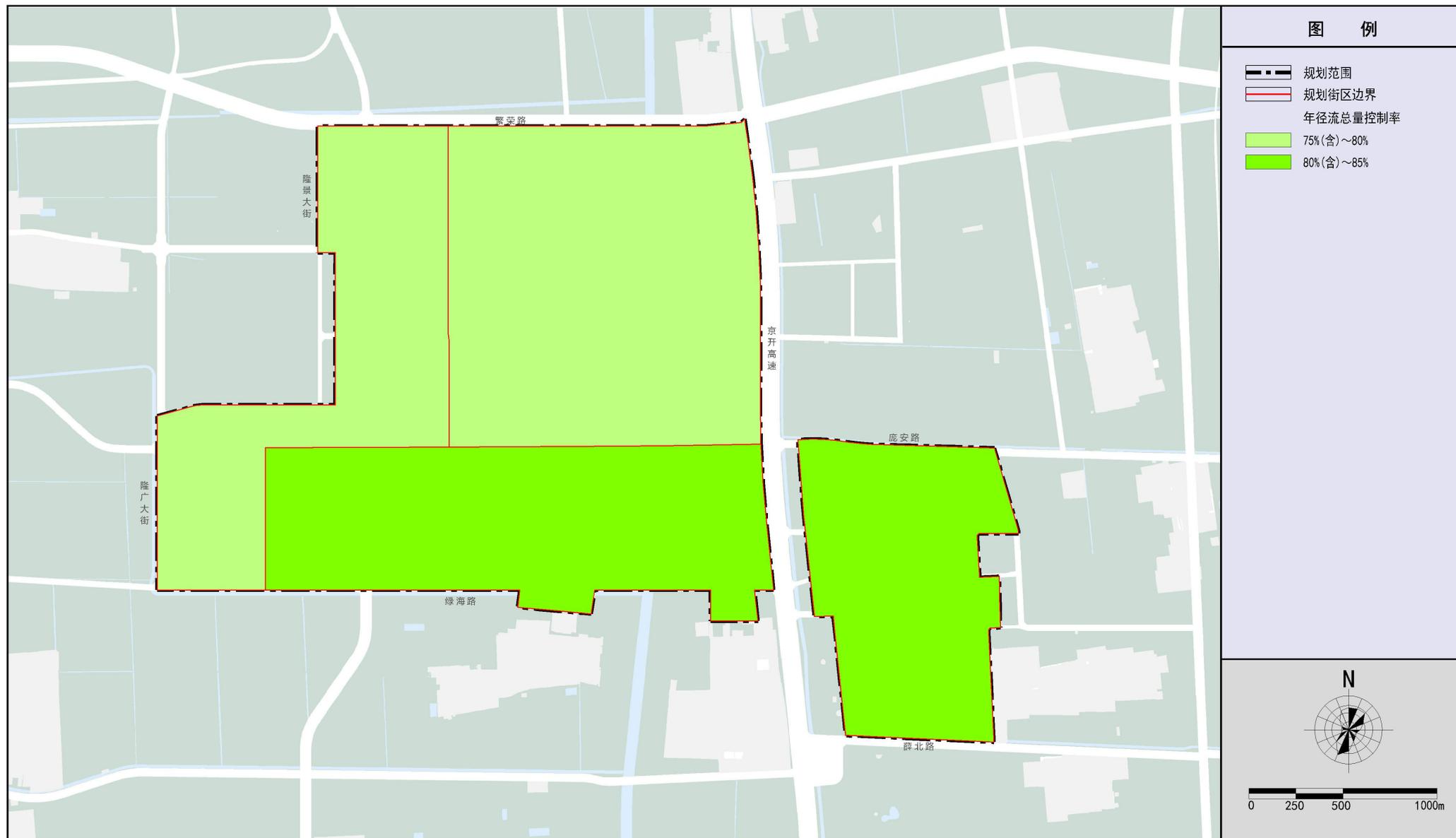
北京市大兴区庞各庄镇集中建设区控制性详细规划

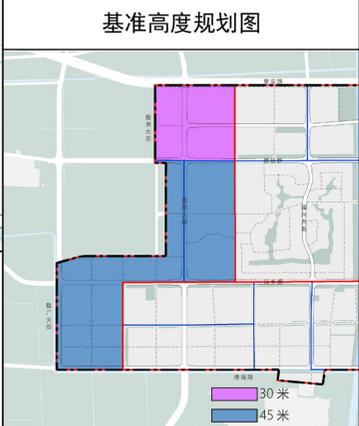
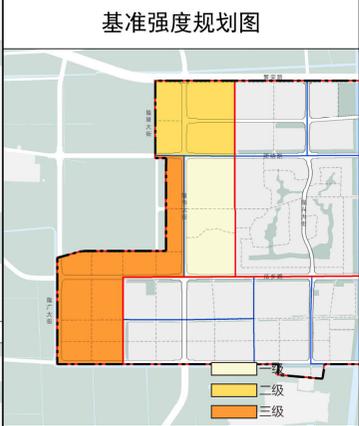
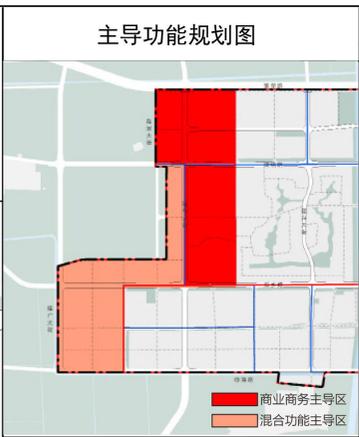
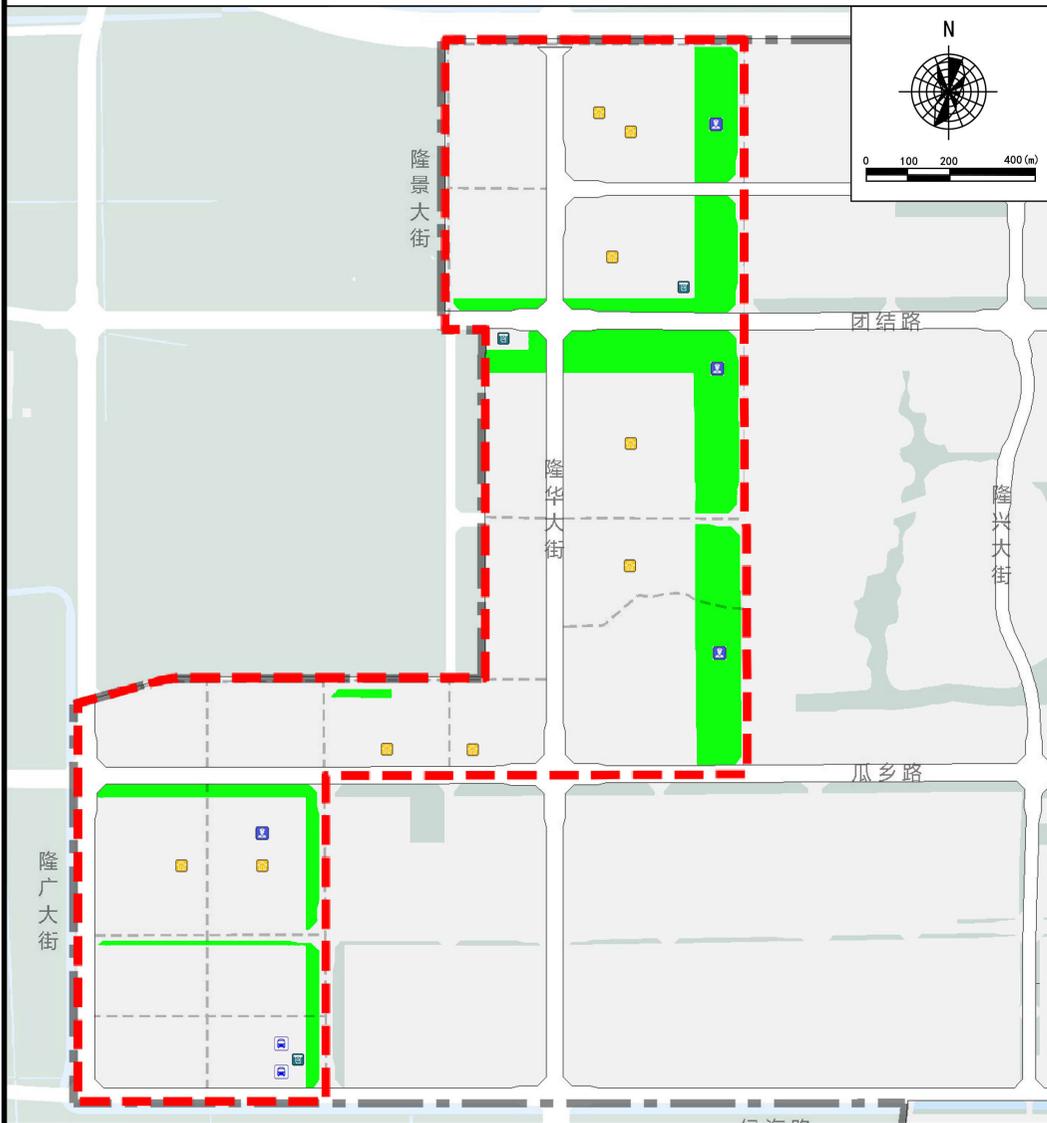
图4 综合交通系统规划图



北京市大兴区庞各庄镇集中建设区控制性详细规划

图5 海绵城市规划图





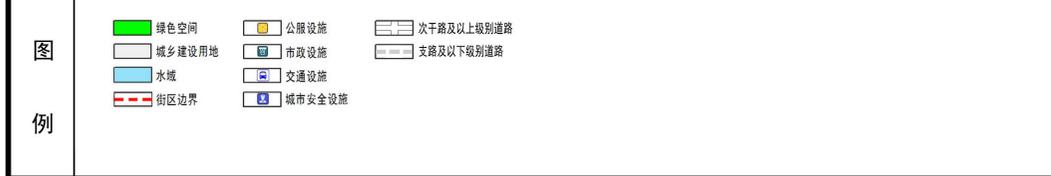
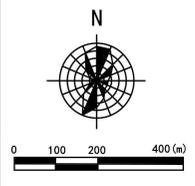
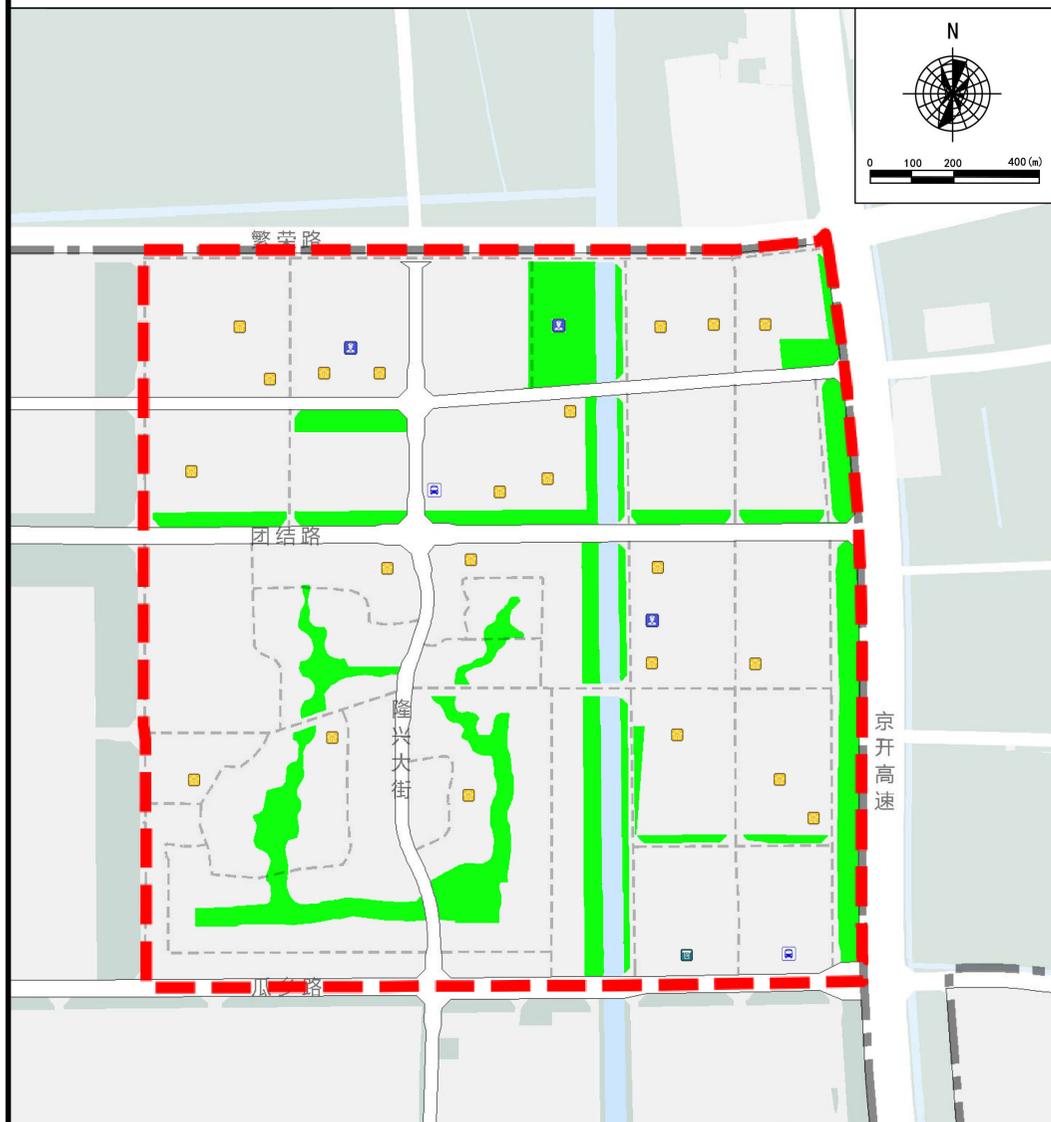
适应性规定

一、关于规模总量的适应性规定
 强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“借量使用”。

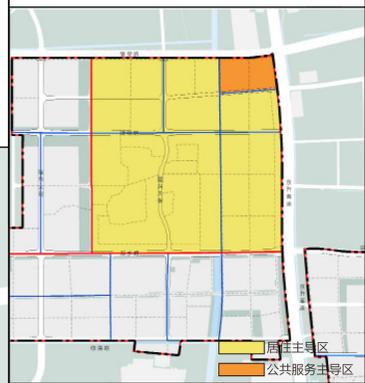
二、关于三大设施的适应性规定
 (1) 三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、加强城市治理的基本构成要素，是控规的重要规划内容。
 (2) 作为城市公共资源，三大设施应根据街区服务人口、建设规模和专项标准进行核算。三大设施用地、绿地广场与城市水域用地在街区范围内实行下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发生变化，可依据标准增加规模。
 (3) 三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求，规划图示各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位，随综合实施方案深化细化。其中，街道或街区级设施在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、街乡管理需求并优先或同步实施的基础上，可在街区范围内改变其位置及形状。社区级设施在主导功能分区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、社区管理需求并优先或同步实施的基础上，可在主导功能分区范围内改变其位置及形状。
 (4) 鼓励三大设施综合设置。在三大设施建筑规模总量保持不变的前提下，符合综合设置原则的设施，可由独立用地设置优化为综合设置。集约节约出的设施用地纳入城市公共资源统筹管理，保证街区内三大设施和绿地广场与城市水域的总用地规模不减少。
 (5) 具有邻避效应的设施若改变位置、形状，应根据情况征求所在地段相关利益关系人意见，并保障优先实施。

三、关于公共空间的适应性规定
 (1) 公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在主导功能分区内改变位置、形状。
 (2) 规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

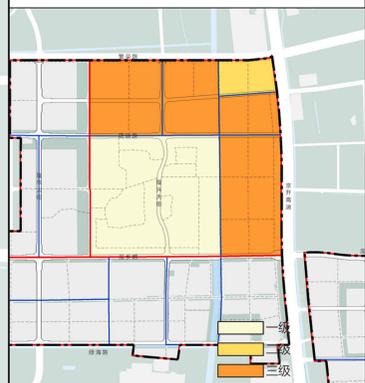
- 图例**
- 绿色空间
 - 公厕设施
 - 次干路及以上级别道路
 - 城乡建设用地
 - 市政设施
 - 支路及以下级别道路
 - 水域
 - 交通设施
 - 街区边界
 - 城市安全设施



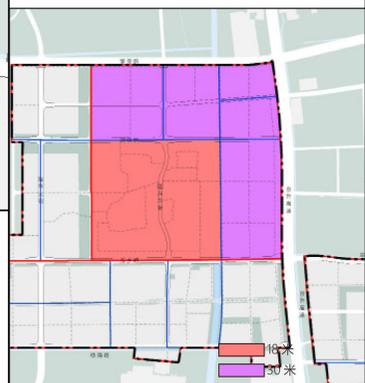
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



适应性规定

一、关于规模总量的适应性规定
 强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“借量使用”。

二、关于三大设施的适应性规定
 (1) 三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、加强城市治理的基本构成要素，是控规的重要规划内容。

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

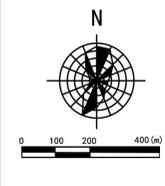
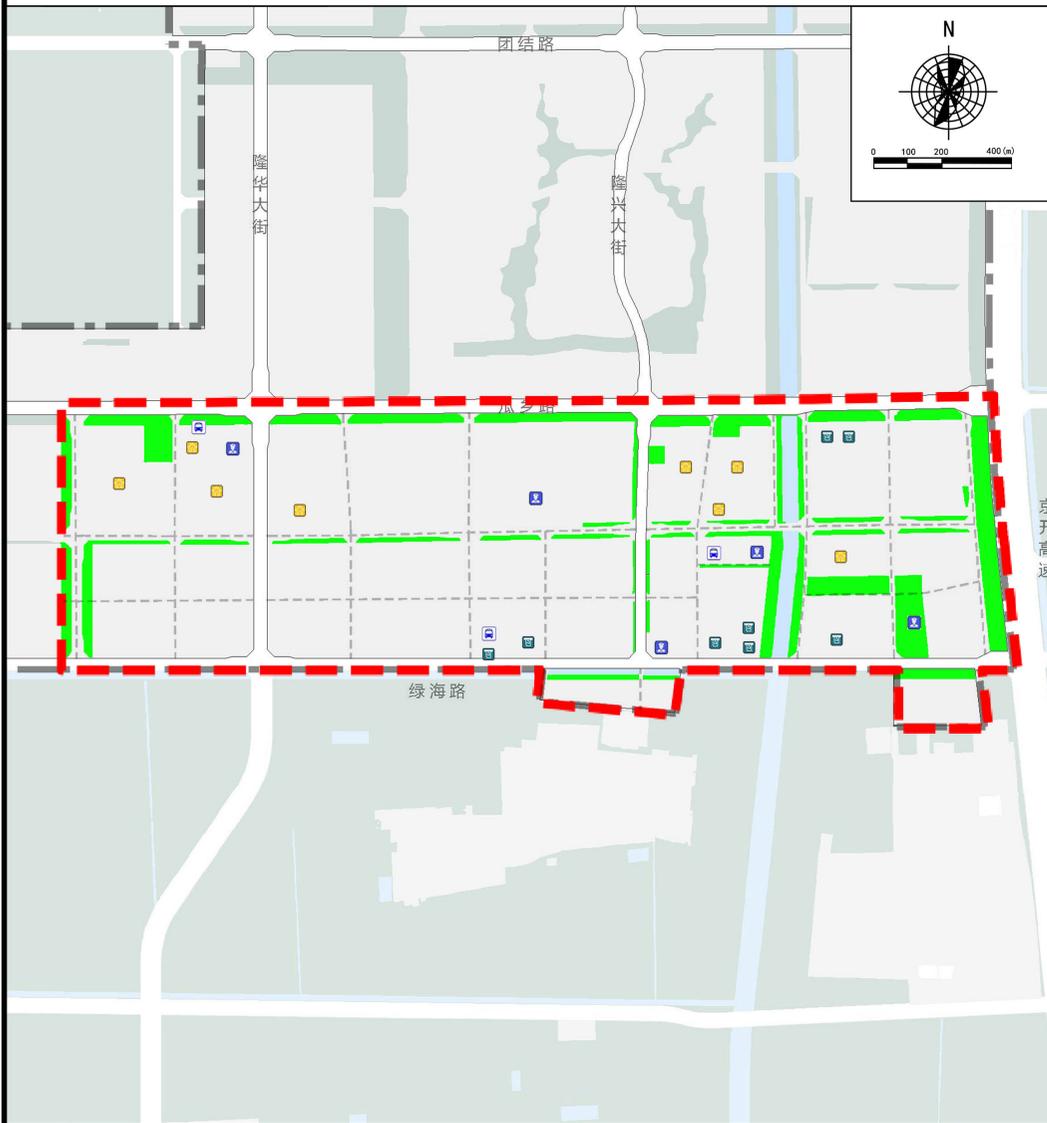
(3) 三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求，规划图示各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位，随综合实施方案深化细化。其中，街道或街区级设施在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、街乡管理需求并优先或同步实施的基础上，可在街区范围内改变其位置及形状。社区级设施在主导功能分区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、社区管理需求并优先或同步实施的基础上，可在主导功能分区范围内改变其位置及形状。

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

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

三、关于公共空间的适应性规定
 (1) 公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在主导功能分区内改变位置、形状。

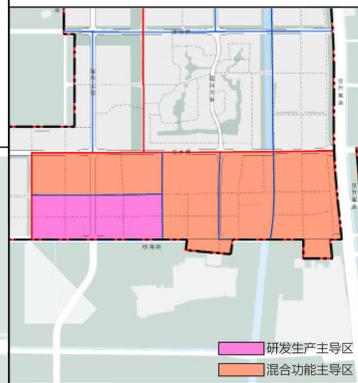
(2) 规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。



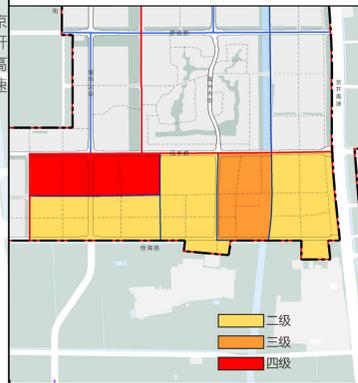
图例

- 绿色空间
- 城乡建设用地
- 水域
- 街区边界
- 公厕设施
- 市政设施
- 交通设施
- 城市安全设施
- 次干路及以上级别道路
- 支路及以下级别道路

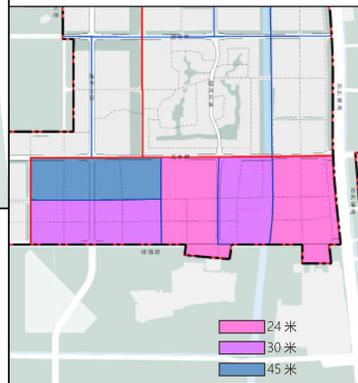
主导功能规划图



基准强度规划图

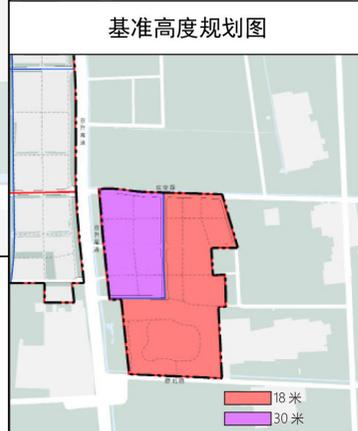
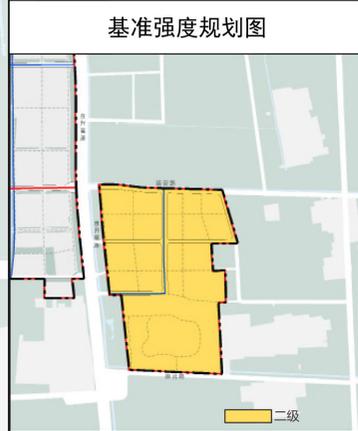
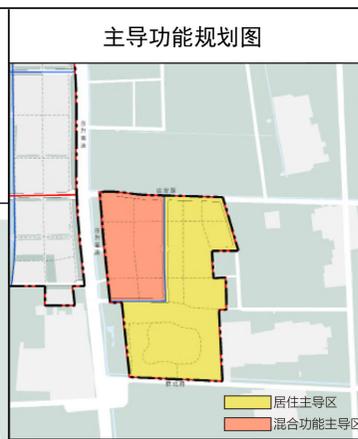
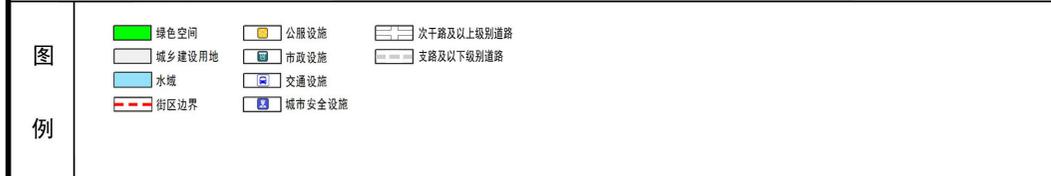
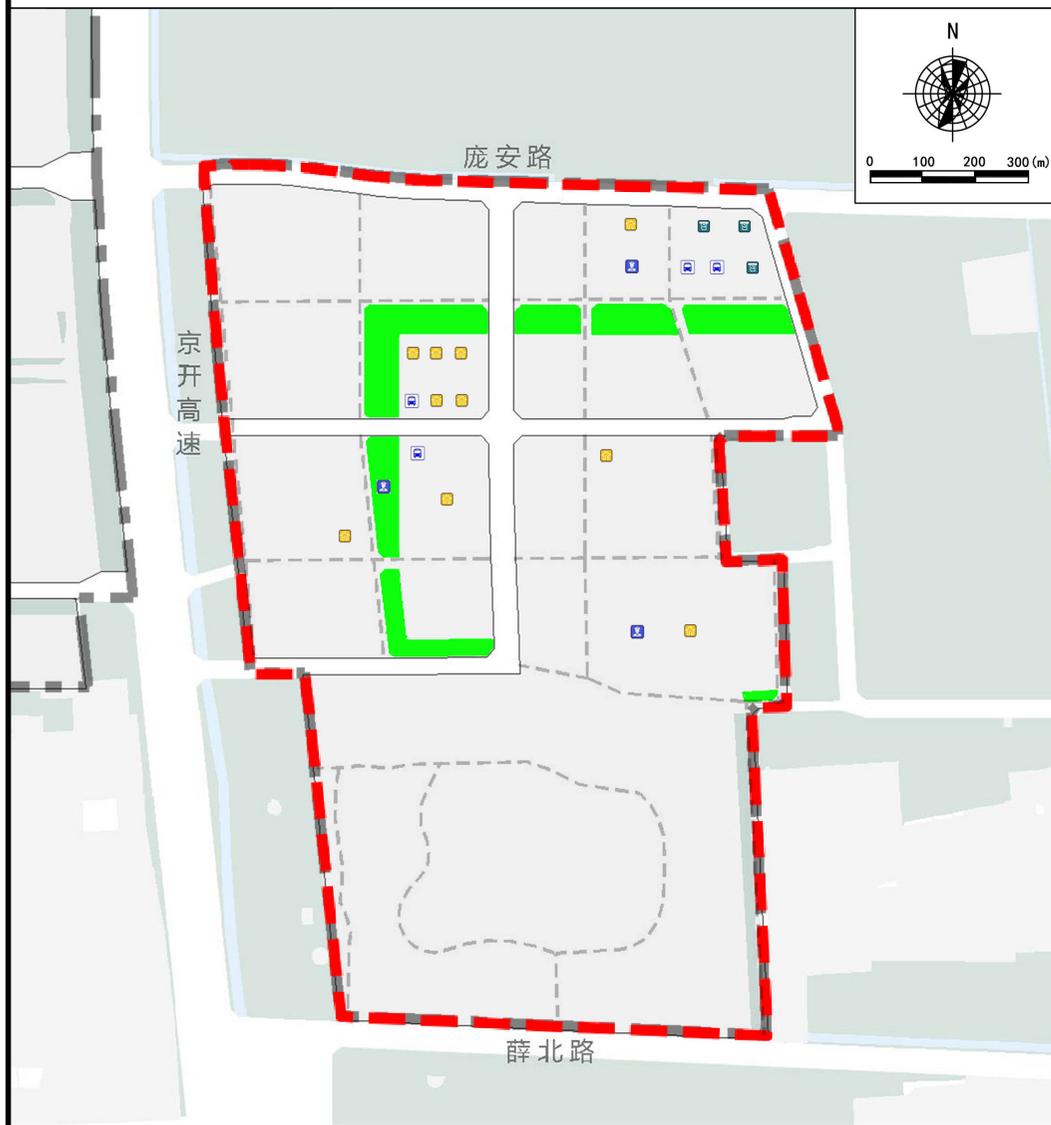


基准高度规划图



适应性规定

- 一、关于规模总量的适应性规定
- 强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内各街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内各街区之间“借量使用”。
- 二、关于三大设施的适应性规定
- (1) 三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、加强城市治理的基本构成要素，是控规的重要规划内容。
 - (2) 作为城市公共资源，三大设施应根据街区服务人口、建设规模和专项标准进行核算。三大设施用地、绿地广场与城市水域用地在街区范围内实行下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发生变化，可依据标准增加规模。
 - (3) 三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求，规划图示各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位，随综合实施方案深化细化。其中，街道或街区级设施在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、街乡管理需求并优先或同步实施的基础上，可在街区范围内改变其位置及形状。社区级设施在主导功能分区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、社区管理需求并优先或同步实施的基础上，可在主导功能分区范围内改变其位置及形状。
 - (4) 鼓励三大设施综合设置。在三大设施建筑规模总量保持不变的前提下，符合综合设置原则的设施，可由独立用地设置优化为综合设置。集约节约出的设施用地纳入城市公共资源库统筹管理，保证街区内三大设施和绿地广场与城市水域的总用地规模不减少。
 - (5) 具有邻避效应的设施若改变位置、形状，应根据情况征求所在地段相关利益关系人意见，并保障优先实施。
- 三、关于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。



适应性规定

一、关于规模总量的适应性规定

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

二、关于三大设施的适应性规定

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

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

(3) 三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求，规划图示各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位，随综合实施方案深化细化。其中，街道或街区级设施在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、街乡管理需求并优先或同步实施的基础上，可在街区范围内改变其位置及形状。社区级设施在主导功能分区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、社区管理需求并优先或同步实施的基础上，可在主导功能分区范围内改变其位置及形状。

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

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

三、关于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。