

**北京大兴区生物医药基地 DX00-0501~0510 街区
控制性详细规划（街区层面）
（2020 年—2035 年）
公开版**

北京市大兴区人民政府
北京市规划和自然资源委员会

序 言

大兴区生物医药基地地处大兴新城西南片区，紧邻京开高速和南六环路，始建于 2002 年，于 2006 年纳入中关村科技园区，是国家发展改革委认定的“北京国家生物产业基地”重要组成部分，2015 年成为国家新型工业化产业示范基地，是大兴区落实科技创新中心建设的重要区域。

大兴区政府落实市领导指示精神，成立了生物医药基地开放工作专班，高标准、高规格组织开展工作。在分区规划基础上、市规自委的指导下，压茬启动了生物医药基地扩区产业规划、城市设计和控制性详细规划编制工作，形成了“1+3+N”的工作组织模式。

本次规划以生物医药大健康产业为基础，构建大兴区大健康产业链条，依托永定河的景观优势、大兴新城的服务优势、大兴国际机场的临空优势，突出高端生产制造环节，完善科教功能，与临空经济区、庞各庄镇、大兴新城西片区共同打造大兴西部地区的大健康产业金带。同时，规划以产业发展为基础，为企业、就业职工“量身定制”适宜的空间、完善的公共服务和良好的生态环境，助力大兴区打造科技创新引领区，对北京南部地区的产业发展具有重要意义。

《北京大兴区生物医药基地 DX00-0501~0510 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》

第一部分 文本

目 录

总 则..... 2

 第一节 规划背景..... 2

 第二节 区位、规划范围及规划期限..... 2

 第三节 街区及街坊划定..... 2

第一章 总体战略..... 4

 第一节 功能定位与发展目标..... 4

 第二节 功能疏解与承接..... 4

 第三节 总量规模管控..... 4

 第四节 整体空间结构..... 5

第二章 空间布局与分区管控..... 6

 第一节 三生空间布局与主导功能分区..... 6

 第二节 建筑规模管控与基准强度分区..... 6

 第三节 整体空间形态与基准高度分区..... 6

第三章 重点地区规划..... 7

 第一节 重点地区类型与分布..... 7

 第二节 重点地区规划要求..... 7

第四章 特色风貌与公共空间..... 9

 第一节 整体景观格局..... 9

 第二节 水系和滨水空间..... 9

 第三节 绿色空间体系..... 9

 第四节 特色风貌管控..... 10

 第五节 街道空间..... 11

 第六节 社区会客厅..... 11

第五章 专项统筹..... 13

 第一节 住房保障..... 13

 第二节 产业发展..... 13

 第三节 公共服务..... 13

 第四节 综合交通..... 14

 第五节 市政设施..... 15

 第六节 区域评估..... 17

 第七节 健康城市..... 18

 第八节 无障碍设施..... 18

 第九节 海绵城市..... 18

 第十节 韧性城市..... 18

 第十一节 地下空间..... 18

 第十二节 地名规划..... 18

 第十三节 智慧城市..... 19

第六章 规划实施..... 20

 第一节 实施清单..... 20

 第二节 实施保障机制..... 20

 第三节 街区适应性规定..... 20

总 则

第一节 规划背景

第 1 条 医药健康产业是北京“高精尖”制造业体系的重点方向之一

北京进入减量提质发展阶段，未来制造业的发展方向为向“高精尖”拓展。“高精尖”制造业体系具体包括集成电路、医药健康、智能装备产业、节能环保、新能源智能汽车、新材料、人工智能、软件和信息服务、科技服务业等多个方向，其中“医药健康”是重点发展方向之一。创新要素的高度集聚，使生物医药产业成为创新国家、国际一流创新城市争夺的焦点产业，在全国全市具有重要意义。

第 2 条 生物医药基地是大兴区落实科技创新中心建设的重要区域

落实《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》（以下简称总体规划）科技创新中心功能建设，南部地区是未来拓展首都功能的新空间。抓住大兴国际机场带来的新机遇，立足自身禀赋优势，形成各具特色的产业发展布局，在南部地区植入首都功能。生物医药基地是大兴区打造科技创新引领区的重要组成部分。

第 3 条 生物医药基地扩区是分区规划的重点内容

《大兴分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》（以下简称分区规划）提出做大生物医药基地和做强医药健康产业，在分区规划层面确定了生物医药基地范围以及生物医药产业中关村政策区范围。

在减量发展的背景下，落实总体规划、分区规划的具体要求，编制本规划。

第二节 区位、规划范围及规划期限

第 4 条 项目区位

大兴区生物医药基地位于大兴新城西南片区，直线距离大兴国际机场 20 公里、北京经济技术开发区 23 公里。通过京雄城际铁路、京开高速等可以便捷地联系中心城区、城市副中心、大兴国际机场、雄安新区等地。

第 5 条 规划范围

本次规划范围由“现生物医药基地组团”、“北拓区组团”、“南拓区组团”三个部分组成，用地面积约 22.5 平方公里。其中现生物医药基地组团东至京开高速、南至魏永路、西至明川大街、北至永大西路，用地面积约 13.4 平方公里；北拓区组团东至芦兴南大街、南至念坛路、西至安澜南街、北至太福路，用地面积约 5.5 平方公里；南拓区组团东至天华街（南延）、南至双永路、西至明川大街、北至魏永路，用地面积约 3.6 平方公里。

第三节 街区及街坊划定

第 6 条 划定街区和街坊，提高管控精度

落实街区指引要求，生物医药基地划分 10 个街区，编号为 DX00—0501、DX00—0502、DX00—0503、DX00—0504、DX00—0505、DX00—0506、DX00—0507、DX00—0508、DX00—0509、DX00—0510。每个街区的规模在 1—3 平方公里左右。其中现生物医药基地组团包含 5 个街区，北拓区组团包含 3 个街区，南

拓区组团包含 2 个街区。

以街区为基础，结合主次干路、土地权属、功能布局与形态特征，落实功能、强度、高度等管控要素，实现精细管控。

第一章 总体战略

第一节 功能定位与发展目标

第 7 条 定位一：生物医药科技创新成果的重要转化地

基于北京医药产业“北部基础研发、南部高端制造”的空间格局，生物医药基地依托产业基础和空间优势，承接“三城一区”生物医药领域科技创新成果，协同北京经济开发区和临空经济区，弥补北京生物医药科研成果转化落地的短板。

第 8 条 定位二：环境优美、产居融合的健康新城区

生物医药基地依托永定河景观优势、大兴新城服务优势、大兴国际机场临空优势，突出高端生产制造环节，完善科教功能，建设生态环境优美、服务配套设施完善、产居融合的健康新城区。

第 9 条 大兴生物医药基地的发展目标为建设具有国际影响力的“中国药谷，健康新城”

落实分区规划“紧抓健康中国战略和国际产业前沿机遇，做大生物医药基地和做强生物健康产业，以现有园区为核心，促进产、学、研一体化发展，带动周边区域产业提升，建设具有国际竞争力的医药健康产业基地”的整体要求，以空间优化为基础，打造功能完备、布局合理的产业功能区；以产业升级为核心，打造产学研服一体化的综合制造区；以环境提升为重点，形成疏密有致、生态绿色的科研智造风貌区。

第二节 功能疏解与承接

第 10 条 承接疏解功能，打造医药相关科研院校聚集组团

大兴新城作为多点地区新城，落实总体规划要求，是承接中心城区非首都功能疏解的重要区域。本次规划继续积极推进中心城区疏解项目的承接工作，促进园区发展。

第三节 总量规模管控

第 11 条 控制人口规模，优化人口结构

严格落实人口规模管控要求。到 2035 年大兴生物医药基地常住人口规模控制在 8.7 万人左右，就业人口约 19.3 万人。

优化人口结构，促进本地居民就地工作，促进区域职住平衡。合理保障生物医药产业人员就地居住需求，积极承接中心城区疏解人口，充分吸引高端人才集聚。

构建面向实际服务人口的服务管理全覆盖体系，扩大基本公共服务覆盖面，提高公共服务均等化水平。同时，重点关注产业人员的公共服务需求，提供有针对性的高品质服务。

第 12 条 落实用地规模，优化用地结构

严格落实用地规模管控要求。生物医药基地总用地面积约 22.5 平方公里。

第 13 条 控制建筑规模，促进集约高效

严格落实建筑规模管控要求。到 2035 年生物医药基地地上建筑规模控

制在 1961.9 万平方米左右。

第四节 整体空间结构

第 14 条 构建“一环两轴三组团”的空间结构

1. 一环：景观游憩环。

一环为景观游憩环，由现状东部永兴河绿地、西部防护绿地，规划南拓区组团、北拓区组团绿地构成，总长度约 16 公里，串联三个组团，连接生产、科研、学校、居住等多个功能区。

景观游憩环分为游憩段和景观段两部分。游憩段为东部、南部和北部区域，功能以滨水游憩、公共活动为主。景观段为西部区域，是现状防护绿带，功能以生态景观为主。

2. 两轴：芦求路（永庆南大街+春林大街）产业功能核心轴、庆丰西路游憩共享公共轴。

芦求路为大兴新城西部地区的南北向主干路，贯穿大兴新城西片区和生物医药基地三个组团，是西部地区的结构骨架。规划打造芦求路产业功能核心轴，串联大兴新城西部地区的生活、生产、生态空间，推进沿线医药产业发展，促进区域职住平衡。

庆丰西路为现生物医药组团东西向主干路，周边为科研院所聚集区，也是企业和院所沟通、交流的核心区域。道路南侧现状有 50 米绿带，规划结合现状绿带，以产业人员的需求为基础，植入多样化的公共服务需求，打造游憩共享公共轴，成为产业人员沟通交流的公共区域。

3. 三组团：现生物医药基地组团、北拓区组团和南拓区组团。

以高速公路、重要干路为空间边界，规划三个城镇集中建设区。现生物

医药基地组团用地面积约 13.4 平方公里、北拓区组团约 5.5 平方公里、南拓区组团用地面积约 3.6 平方公里。

第 15 条 强化“三组团”的功能协同发展

现生物医药基地组团定位为综合产业组团，强调生产、科研、生活配套、制造孵化等功能的融合，鼓励企业利用存量用地更新升级。

北拓区组团定位为研发、转化、生活服务配套组团，承接首都医科大学疏解，用地功能以科研转化区、人才住区、公服配套、商业中心等为主。

南拓区组团定位为大企业基地、高端制造承载区。规划打造优良的生态环境，为未来引进大型企业提供承载空间，形成花园式生产基地。

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 16 条 划定主导功能分区，加强功能引导

基于街区和街坊划分，生物医药基地划分为 8 类主导功能，分别为综合性混合功能区、文化教育主导区、商业商务主导区、居住主导区、制造生产主导区、研发生产主导区、基础设施主导区和绿地水系主导区。

第二节 建筑规模管控与基准强度分区

第 17 条 建立总量管控、功能适配的强度格局

基于街区和管控分区划分，生物医药基地强度管控划分为 6 级强度分区。现状区域强度以实际建成强度和审批强度为准，部分未批未建地块根据规划功能和意图进行强度管控。新建区域落实建筑规模总量管控要求，依据空间形态、主导功能、综合承载能力等控制要素确定强度管控要求。

下一步，结合实际发展诉求与具体项目的细化研究，在不突破建筑规模总量，并满足三大设施、用地结构及职住比要求的前提下，可在各街区之间进行建筑规模指标的统筹平衡。

重点引导居住类用地、产业类用地的分级管控，三大设施用地的建设强度应根据实际建设需求及相关规范要求确定。此外，对于产业更新地区可结合城市更新政策进行专项论证，优化调整强度管控要求。

第三节 整体空间形态与基准高度分区

第 18 条 建立舒缓有序、格局清晰的高度秩序

基于街区和管控分区划分，生物医药基地高度管控划分为 8 级高度分区，分别为 9 米、12 米、24 米、30 米、36 米、45 米、60 米和 80 米。现状区域高度以实际建成高度和审批高度为准，部分未批未建地块根据规划功能和意图进行高度管控。新建区域落实分区规划基准高度管控要求，依据空间形态、主导功能等控制要素确定高度管控要求。重点提升城市空间节点地区的建设高度，形成永定河视角舒缓有序、格局清晰的高度秩序。

重点引导居住类用地、产业类用地的分级管控。此外，对于特殊地区可开展详细城市设计或专项论证，优化高度管控要求。

第三章 重点地区规划

第一节 重点地区类型与分布

第 19 条 划定重点地区，提升城市空间品质

规划划定 3 处重点地区，包括北拓区组团兴华大街与春林大街相交处公共活动区、现生物医药基地组团春林大街西侧公共活动区为三级重要公共活动区，永兴河公园沿线城市空间及京开高速六环路周边地块为主要三级滨水地区、三级重点功能区及二级其他公共活动区。

第二节 重点地区规划要求

第 20 条 北拓区组团兴华大街与春林大街相交处公共活动区

该重点地区南至太盛西街、新志路，北至兴华大街、新祥路，东至永庆南大街，西至太盛西街，用地面积约 77.7 公顷。规划功能包括区域级商业中心、高端商务办公、体育运动场馆、文化娱乐等综合性服务功能，是区域的功能核心及景观核心。

重点引导重要道路两侧建筑布局，鼓励主要建筑立面垂直或平行道路布局，并形成高低错落、富有变化的城市天际线。地块内的最高塔楼作为地标建筑，应布置在标志性建筑方位选址范围内，结合实际设计对位置、形态进行调整优化，标志性建筑高度可以在基准高度的基础上有一定的突破。提倡建筑的围合式布局，形成内部的公共活动空间。建筑界面在建设中应落实建筑贴线率和连续性的控制要求，以 12 米为最低标准，有效保证人行尺度上的界面连续性。

鼓励运用绿色环保的建筑材料，大体量的公共建筑鼓励采用屋顶绿化。该片区以现代、简约的建筑风貌为主，建筑色彩符合片区的整体定位，不宜使用高饱和度的亮色。

永庆南大街两侧核心地块打造立体街区。适当提升街区的开发强度，鼓励地上地下一体式综合开发利用。构筑便捷的换乘接驳系统，构建集公共空间、公共服务、地下停车、人防、地下步行联通于一体的地下综合体，结合地面绿地、广场和建筑设置出入口，架设空中景观连廊，加强周边相邻地块的一体化发展，形成功能复合的立体空间节点。

结合地下空间规划划定重点利用区，布局公共安全、交通设施、公厕设施以及市政工程，进行综合利用。开发的体量、功能等应在下一层级规划中进行深化、专题研究。

地块间设置不小于 6 米的公共廊道并与广场、绿地相结合，形成连接各个公共开放空间的线性体系，塑造良好的慢行环境，并在节点位置设置不小于 300 平方米的广场空间，与相邻建筑结合，设置不同的主题活动，营造活力多样的街区空间。

第 21 条 永兴河公园沿线城市空间

该区域为永兴河公园沿线的重要更新改造片区，北至辅源路，南至魏永路，西至天荣街，东至京开高速。用地面积约 212.7 公顷。

规划对原产业功能进行转型升级，打造一个综合性的产业功能区，包含创新研发、医药金融、制造等功能。

基于现状评估，对该片区进行分类改造，包括保留、改造、重建三种更新方式。鼓励拆除围墙形成开放式街区。底层可部分增加商业界面，增加街区整体活力。临水鼓励使用退台式建筑、增加屋顶绿化及屋顶活动空间。通

过增加二层连廊，加强产业更新区与湿地公园以及东部配套区的联系。

通过注入小体量的服务设施，活化永兴河湿地公园，集聚人气。主要包含文化、休闲娱乐、综合服务、体育活动等功能，提升湿地公园的环境品质以及使用效率。引导公共服务、休闲娱乐功能向永兴河湿地公园沿线城市空间集聚；增加与公园内漫游路径相联系的公共通廊，鼓励架设空中连廊。

京开高速及南六环交叉口地块作为重要功能形象节点，功能设置上具有一定的公共性，同时在形象上体现出一定的标志性，标志性建筑在基准高度的基础上可以有一定的突破。

第 22 条 现生物医药基地组团春林大街西侧公共活动区

该重点地区是生物医药基地的综合产业公共服务功能区，南至庆丰西路，北至永大西路，东至春林大街，西至和顺大街、景弘大街，用地面积约 66.8 公顷。规划功能包括医药会展、人才公寓、高端酒店、总部办公等综合性产业服务功能。

通过对平原造林的微改造、微地形变化，形成下凹绿地、雨水花园，满足海绵城市建设要求。同时通过增加步道、小型广场空间、休闲座椅等改造提升方式，增强平原造林的使用性及活力，成为该片区的景观活力节点。

部分地块增加街坊路，从而提升该区域的路网密度。通过增加地下廊道、同时结合地面绿地、广场和功能建筑设置出入口，架设空中景观连廊，打造立体街区。

周边地块布置集散广场，有效疏导人流，同时强化春林大街、庆丰西路路侧的建筑界面控制，形成连续、有序、开放的活力城市界面，鼓励底层布置公共服务设施。在基准高度的基本控制下，布置制高点并作为该片区的具有一定公共服务功能的标志性建筑。

第四章 特色风貌与公共空间

第一节 整体景观格局

整体景观以生态环引领蓝绿共融、统领复合功能，实现“生态+活力+形象+生产”智能聚合。

第 23 条 构建生态为底、绿色成环、两轴引领、多点散布的生态空间结构

生态为底：以永定河、农田、六环防护绿带为底色。

绿色成环：依托六环路、京开高速防护绿带、高压廊道、永兴河湿地公园等现状绿地资源，结合道路绿廊、城市绿带等绿色空间，形成一个串联文化、产业、服务功能的生态活力环。

两轴引领：两轴分别是南北向的芦求路产业功能核心轴以及东西向的庆丰西路游憩共享公共轴，共同形成了“十字”功能景观结构。其中，芦求路产业功能轴，打造3个公共活动区，形成一条医药科创功能集聚的产业大道；庆丰西路通过断面改造及两侧绿带进行空间活化，打造环境优美的游憩共享公共活动区。

多点散布：形成4个城市综合公园，15个二级中心小公园。

第二节 水系和滨水空间

第 24 条 分类引导驳岸，建设亲水城市

规划建设亲水城市，根据河道的区位及周边功能特点，划分为自然型驳岸、亲水型驳岸、硬质型驳岸三类，实施分类控制和引导。

自然型驳岸：鼓励滨水绿地与河道驳岸的有机融合，以生态化的自然型

岸线为主。

亲水型驳岸：滨水岸线采用亲水平台式、阶梯式处理方式，滨水建筑布置应考虑滨水景观的渗透性。

硬质型驳岸：在生产型企业、市政设施的滨水岸线设置硬质驳岸，打造可进入式滨水空间。

第 25 条 营造缤纷多样、自然生态的滨水环境

将滨水空间划分为游憩观赏型滨水空间、科普湿地型滨水空间以及科技休闲型滨水空间三种类型，实施分类控制和引导。河岸两侧建筑高度、体量和布局，形成高低错落、灵动舒朗的滨水界面。改善滨水交通条件，建设连续贯通的慢行系统，增加直达河岸的通道，提升滨水空间的可达性，促进滨水空间活力提升。

第三节 绿色空间体系

第 26 条 建立点线面结合的绿色空间体系

多类型的绿色空间由“面域”的城市公园，“线型”河道绿廊、交通绿廊、生态绿廊，以及“点状”社区公园和小微绿地构成。

结合一级宜居宜业服务中心形成3大主题公园；结合永兴河、魏永河形成河道绿廊；结合庆丰西路、芦求路等重要交通廊道形成交通绿廊；结合平原造林、高压线防护绿带形成生态绿廊；依托二级宜居宜业服务中心形成社区公园，并增加组团空间内小微绿地的规模和数量。

全面增加区域绿色空间总量，规划公园绿地面积2.6平方公里，公园绿地500米服务半径覆盖率达到100%。

第 27 条 构建网络式公共空间体系

公共空间结合城市绿道、生态绿道和线性滨水开放空间形成主要空间骨架，串联公共空间景观节点，形成花园式、开放式特色园区。

构建三级公共空间景观节点。一级公共空间景观节点包括 3 个城市公园、永兴河湿地公园及附属建筑物；二级公共空间景观节点包括庆丰西路沿街绿地、社区公园；三级公共空间景观节点包括地块内小微绿地、公共通道、街巷广场及院落等空间。

优化公共空间界面，对庆丰西路、芦求路、永兴河湿地公园两侧建筑界面进行管控，鼓励建筑底层空间与外部公共空间相结合，形成开放式界面。

第 28 条 提高绿色空间的活力和品质

丰富休闲服务功能。推动绿色空间与体育、文化等城市功能的混合利用，为文体设施建设预留条件，考虑室内外空间的综合利用，提升绿色空间的功能及活力。在庆丰西路 50 米绿带以及永兴河湿地公园内可适当布置小型服务驿站，驿站功能应集约布置。

鼓励对现生物医药基地组团西部绿楔平原造林区域进行微改造，移植异种乔木，补植灌木、开林窗，适当增加漫游路、活动空间、休闲座椅等低影响设施。串联街坊路、小广场、绿地空间、巷子、院落空间等，形成绿色微循环系统，通过分时使用、智慧技术等手段提升公共空间的使用率。

第四节 特色风貌管控

第 29 条 构建绿色宜人、科创风尚的城市风貌

在分区规划的引导下，构建重点突出、特色鲜明的风貌格局。突出“一

环两轴多点”的整体结构，集中展示绿色宜人、科创风尚的生物医药基地。

依据各组团主导功能，划定城市居住风貌区、现代商务风貌区、创新研发风貌区以及智慧生产风貌区 4 类风貌分区。

城市居住风貌区：对整体色彩、建筑风格、建筑排布形式、街坊廊道等因素进行重点引导。

现代商务风貌区：对标志性建筑、底层开放空间、城市开放空间、功能轴线沿街空间序列等要素重点引导。

创新研发风貌区：对整体建筑风格、建筑布局、核心开放空间等要素进行重点引导。

智慧生产风貌区：对厂房、办公建筑及其他公共服务建筑进行分类引导。

第 30 条 构建绿化生态与公共活动相结合的第五立面体系

对重要功能区、滨水地区进行第五立面管控。

重要功能区鼓励建设以绿化生态为主的屋顶花园。滨水地区第五立面鼓励面向水面的可进入式退台形式，形成屋顶的公共活动场所。其他以设备平台为主的第五立面，鼓励增加与建筑立面色彩相协调的隐蔽设施，优化屋顶景观。以厂房顶棚为主的第五立面鼓励采用新材料、新技术的现代化屋顶，色彩与区域相协调，避免采用视觉效果突出的色彩作为屋顶色调。

第 31 条 构建简约素雅的色彩环境

按照分区管控和建筑单体管控两个层面对区域内城市色彩进行管控。

按照建筑功能对基调色、辅助色、强调色三类色彩进行管控，基调色约占建筑外立面总面积的 70%—80%，辅助色约占建筑外立面总面积的 15%—25%，强调色约占建筑外立面总面积 5%以下。居住类建筑基调色为米黄、米白，辅

助色为浅灰、灰色、浅褐色、褐色；强调色为红色、橙黄色；产业类建筑基调色为浅灰、米白；辅助色为灰蓝、黑色；强调色为蓝色、蓝绿色；商务办公类建筑基调色为浅灰、米白；辅助色为灰蓝；强调色为红色、黑色。建筑第五立面色彩需与建筑立面基调色色彩相协调。

对街道公共设施、广告牌、标识以及照明色彩进行分别控制，在与周边环境 and 建筑相协调的基础上，允许采用高彩度色进行点缀，增加外部环境的活力，但相邻两个交叉口之间街道段内的高彩度点缀色不超过 3 种。

第五节 街道空间

第 32 条 庆丰西路——结合路边绿地，植入多样功能，打造科创生态走廊

庆丰西路作为城市主干路、现生物医药基地组团的東西向结构骨架，两侧汇集包括中检院在内的国家级大院大所，是园区科研、交往的核心区域。规划通过道路断面改造、两侧绿带空间活化，打造一条环境优美的科创生态走廊。

道路改造方面，通过重新划分车道、增加生态草沟等手段优化道路断面，改善宽马路带来的南北隔离，提升道路利用率，优化道路交通环境，整体提升庆丰西路的空间形象。

景观环境方面，结合庆丰西路南侧 50 米绿带，以需求调研为基础，植入就业职工所需的运动、休闲等功能，打造一条连续的、提供交流、慢跑、健康功能、串联城市服务设施的健康绿道，成为科研人员交往的客厅、城市居民活动的苑场、地区形象的代表。

通过构建休闲步道、健康跑道、快速通行步道、自行车道等多层慢行友好断面满足通行、运动、交流等多样化的需求；通过在绿带空间内注入体育

运动、文化娱乐、咖啡零售等小型可移动设施，集聚人气并提升整体的环境品质；鼓励临街企业和院所开放部分城市界面，从而激发活力促进交往。

第六节 社区会客厅

第 33 条 统筹各类社区级公服设施，打造社区会客厅

社区会客厅是指以街道、社区为单位，统筹各类基层公共服务功能，适度混合经营类服务设施，所形成的综合性社区活动场所，服务全生活方式、全年齡受众和全时空维度，是实现 15 分钟社区服务圈规划，高效利用土地资源、优化城市服务、增加居民归属感和幸福感的重要城市空间。

1. 居住组团内部社区会客厅

规划设置居住组团内部社区会客厅 5 处，每处建筑规模约 3000—7000 平方米，服务半径约 500 米。

每处社区会客厅内部，混合叠建社区管理用房、社区居家养老服务设施、社区助残服务中心、社区文化中心、社区体育设施、社区卫生服务站、儿童活动场地、其他商业服务设施（早餐网点、蔬菜零售网点、便利店、药店、末端物流配送中心等）等基本保障功能，根据市场调研有条件设施书店、品质餐饮、健身、培训等品质提升功能。

2. 产业组团内部社区会客厅

综合考虑企业发展和企业职工需求，提供更加便利的公共服务，在产业组团内部规划设置 5 处社区会客厅，每处服务半径约 1000 米，服务人数约 1.5 万人。

社区会客厅功能构成针对需求调研配置，建议包括临时宿舍、小型旅馆、共享办公、公共食堂、特色餐饮、体育健身场馆、药店、便利店、超市、书

店、街头公园、公交车站、公共自行车等，每处建筑规模在 2—3 万平方米。

第五章 专项统筹

第一节 住房保障

第 34 条 构建多层次住房保障体系，满足多类人群多样化需求

本次规划居住用地约 218.8 公顷，建筑规模约 476.7 万平方米。现生物医药基地组团主要以现状居住为主，北拓区组团主要以规划居住为主。

第二节 产业发展

第 35 条 产业定位

基于生物医药基地现状，进行产业升级。未来将打造以高新药械产业制造为产业基底，构建“产、学、研、服”闭环的健康产业生态圈。

产：生产企业、孵化器、平台机构等。

学：高等院校、学术论坛、实验室等。

研：科研院所、研究型临床医院、科研设施等。

服：审批机构、物流服务、商务会展、生活配套，从产业创新生态搭建的需求出发，围绕目标人才，优化城市配套和布局。

第 36 条 产业发展目标

规划产业升级分为“三步走”，2020 年—2025 年通过“引资源、搭体系、夯基础”，建设成为全国领先的生物医药转化极核；2025 年—2030 年通过“加速度、成规模、立优势”，成为全国生物医药前沿突破风向标；2030 年—2035 年通过“引方向、促合作、树名片”，建设成为世界级生物医药前沿转化高地。

第三节 公共服务

第 37 条 建立优质均衡、公平开放的基础教育体系

根据大兴区教育专项规划和街区指引，综合考虑大兴新城教育设施缺口和北臧村镇的入学需求，到 2035 年基础教育设施用地规模约 36.1 公顷，千人用地面积达到 4149 平方米。

第 38 条 建立产研结合、服务均等的医疗服务体系

落实大兴医疗卫生专项、街区指引要求，积极承接中心城区优质医疗资源，鼓励和引导研究型医疗机构入驻，结合医药产业共同构建生物医药基地医疗卫生服务体系。

优化医疗卫生设施的空间布局。鼓励医疗卫生设施、公益性福利设施、养老设施等临近设置，共享共建，促进医养空间高效集约利用。到 2035 年医疗卫生用地规模约 15.5 公顷，到 2035 年千人医疗卫生机构床位达到 17.5 张。

第 39 条 建立医养结合、精准服务的养老助残体系

落实大兴养老专项、街区指引要求，全面建设医养结合的养老服务设施，实现医疗和养老资源融合发展。坚持“老、残、儿”一体化原则，规划以养老服务设施为主线，同时统筹残疾人、困境儿童两个群体对于特殊康复服务设施需求，配置相应设施。鼓励养老设施与公益性福利设施共建共享。规划社会福利设施用地规模约 2.5 公顷，到 2035 年千人养老机构床位数达到 9.5 张。

第 40 条 建立供给丰富、均衡高效的公共文化服务体系

提升公共文化设施的供给水平与服务水平，优化设施布局，重点构建街道级、社区级两级公共文化服务体系。增强公共文化设施与公共开放空间的耦合性，结合北拓区组团中心绿地、东配套剩余用地布局街道级文化设施，推进高水平设施落地，形成区域公共文化服务支点。加强社区级设施建设，重点结合社区综合服务中心均衡布局文化服务中心。社区内鼓励利用公共安全设施弥补社区文化设施缺口，提高公共安全设施公益化使用率。规划公共文化设施建筑面积 4.1 万平方米。2035 年人均公共文化建筑规模达到 0.39 平方米。

第 41 条 建立体系完善、惠及大众的全民健身公共服务体系

构建完善的全民健身公共服务体系，提供多种类型的体育活动场地，重点建设街道级、社区级两级公共体育服务体系。增强公共体育设施与公共开放空间的耦合性，结合北拓区组团中心绿地、东配套区剩余用地布局街道级设施，推进高水平设施落地，形成区域公共体育服务支点。加强社区级设施建设，支持全民健身运动，重点结合街区的社区中心均衡布局体育活动中心，并强化绿色开放空间的体育健身服务功能。规划独立占地街道级体育设施 3 处，体育用地面积 6.6 公顷，2035 年人均公共体育用地达到 0.6 平方米。社区内鼓励利用公共安全设施弥补社区体育设施缺口，提高公共安全设施公益化使用率。

第四节 综合交通

第 42 条 构建高效快捷的对外交通系统

依托干线公路网络，重点加强生物医药基地与北京市中心城区、中关村海淀园、昌平园，以及大兴国际机场、临空经济区、北京经济技术开发区的交通联系，打造高效、快捷、安全的对外交通系统。

第 43 条 推进公共交通导向型发展模式（TOD）

生物医药基地对外交通出行应以规划大容量快速交通系统为主体，地面公共交通为辅；内部出行依托多层次的公共交通体系，服务日常工作生活出行。规划常住人口绿色出行比例达到 75%。

以公共交通站点为中心，以步行 5—10 分钟的距离为半径，优化用地布局，实现土地利用与交通协调发展。规划地面公交站点 500 米覆盖率由现状 44%提高到 100%，地面公交站点 300 米覆盖率预期达到 60%。

第 44 条 完善城市道路网络，科学利用道路空间

生物医药基地规划道路等级为城市快速路、城市主干路、城市次干路、城市支路、街坊路、其它道路六个等级。

城市快速路规划道路红线为 70—80 米，城市主干路规划道路红线 40—60 米，城市次干路规划道路红线 30—40 米，城市支路规划道路红线 15—30 米，街坊路规划道路红线 8—15 米，其他道路主要是河道、公园绿地内规划的步行、自行车专用路，其宽度与道路走向视具体情况而定。

生物医药基地道路网呈方格网布局，规划道路总里程为 162.3 公里。远期随着生物医药基地的整体升级，在人流车流相对密集的地块内部增加街坊

路，进一步提高交通可达性，使整体路网密度达到 8.0km/km²。

第 45 条 合理布置交通场站设施

交通场站设施包括地面公交场站设施、机动车停车场、非机动车停车场以及加油加气站。

生物医药基地范围内共规划 9 处地面公交场站，总用地规模约 12.2 公顷。

生物医药基地范围内的机动车停车需求主要由配建停车位解决，公共停车场作为一种补充。鼓励公建配建停车场对社会开放，提高停车位利用效率；为集约利用土地，规划公共停车场应采用立体停车方式。规划 5 处机动车公共停车场，总用地规模约 3.8 公顷。

非机动车停车场主要由配建解决，结合生物医药基地实际情况，规划在主要的公共交通站点、大型商业设施周边分散设置非机动车停车场。

生物医药基地范围内规划 4 处加油站，总用地规模约 1.6 公顷。

规划鼓励交通场站的综合开发，但规划用地以交通场站设施用地表示，且综合开发优先满足交通功能需求。另外，机动车停车场用地应配置一部分电动汽车充电车位。

第 46 条 创造安全、舒适、优美的步行与自行车交通环境

为促进生物医药基地区域职住平衡，除推进公共交通导向的发展模式外，还应加强慢行交通系统建设，尤其是加强与大兴新城西片区、大兴新城核心区的慢行交通联系。通过规划建设步行和自行车交通廊道以及四通八达的慢行交通网络，建设安全、舒适、优美的慢行交通出行环境，促进生物医药基地及周边绿色交通出行比例进一步提高。

在公交车站和公共服务设施周边，可利用机非隔离带、人行道设施带等公共空间，设置自行车停放点。

道路沿线人行、自行车出入口宜与公共汽车站、人行过街设施等交通设施相结合，进行一体化设计。

建筑退线空间应与道路步道、路侧带进行一体化设计。

第 47 条 建设智慧交通系统，提高通行效率与出行服务

构建智慧交通系统，重点配合公共交通廊道、停车、信号配时等进行建设。

建立停车资源登记和信息更新制度，利用科技手段提升停车位的使用效率。以交通指挥调度中心为平台，统筹智能楼宇等供给端车位情况，并以手机等智能设备终端作为发布端，实现停车诱导系统的基础构建。

推进城市道路交通信号灯配时智能化；设置公交专用道的路口公交车信号优先。引导共享自行车、网约车、分时租赁、自动驾驶等新兴交通模式的健康发展。

第五节 市政设施

第 48 条 构建蓄排结合的防洪防涝体系

规划区域内部，充分利用现状河道，加强水系连通。以永兴河、埝坛引水渠、魏永河为骨干，形成安全、通畅的区域排水出路。发挥埝坛水库调蓄作用，提高区域雨洪调度能力。生物医药基地位于大兴新城范围内，防洪标准为 100 年一遇，防涝标准为 30 年一遇。

第 49 条 构建安全高效的供水保障格局

优化区域供水水源构成,加快供水设施建设,完善供水管网系统,到 2035 年供水安全系数达到 1.3,保障生物医药基地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,保证城乡居民饮水源安全。

第 50 条 构建安全可靠的雨水排涝系统

综合运用排水河道、雨水调蓄区、雨水管道及雨水泵站等多种措施,完善雨水排除工程体系。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,城市集中建设区雨水管道覆盖率达到 100%,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。

第 51 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%。

第 52 条 加强再生水循环利用

通过污水源到水资源的“源源转换,量质同治”,提高污水回用率,保障水生态环境安全,实现再生水有效利用,形成水资源可持续发展模式。本规划区再生水利用对象为建筑物冲厕、绿化、道路冲洗及景观环境用水。

规划生物医药基地再生水水源引自天堂河再生水厂,规划扩建天堂河再生水厂,规划规模为 28 万立方米/日,总占地面积约 27.0 公顷。

第 53 条 构建绿色智能的能源供给体系

转变能源开发利用方式,深度挖潜可再生能源,提高常规能源利用效率,打造以电力、天然气、地热能、再生水、太阳能等多能互补、有机衔接的绿色低碳高效智能的能源体系。

第 54 条 打造可再生能源供热示范区

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。

第 55 条 完善多源多向的天然气供气系统

完善多源多向天然气供应系统,建设“高压 A—次高压 A—中压 A—低压”四级压力级制的管网结构,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。

第 56 条 建设坚强可靠的智能电网

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。到 2035 年,供电可靠率达到 99.999%。

第 57 条 建设高速畅通的电信网络

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 年全面建成国内领先、世界先进的宽带网络基础设施。

第 58 条 建设畅通便捷的有线广播电视网络

规划在生物医药基地北拓区组团设置有线电视基站 1 座，结合公建建设。按每 5000—10000 个信息点设置有线电视三级机房 1 处，机房建筑面积不小于 50 平方米/处，规划机房可结合公共建筑建设。规划沿项目范围内市政道路新建 2—6 孔有线电视管线。

第 59 条 构建生态化的垃圾处理体系

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。加强环卫系统信息化建设，建设智慧环卫系统，提升环境卫生精细化管理服务水平。

第 60 条 建设科学高效的综合管廊体系

统筹生物医药基地南拓区组团、北拓区组团现状及规划市政基础设施干线网络，建议南、北拓区组团结合道路、市政管线敷设工程建设缆线综合管廊。

第六节 区域评估

为落实北京市优化营商环境要求，深化“放管服”改革，创新评估评价方式，减少项目落地时间，节约投资成本和社会资源，在控规编制阶段，同步开展交通评估、水务评估和环境评估。

第 61 条 交通评估

经评估，大兴区生物医药基地规划区域土地使用与交通协调性较为适宜，

规划区域道路网系统合理，路网密度适中，交通设施配置较为合理。在加快实施区域对外通道、完善区域内道路网系统和交通场站设施、合理组织内外部交通、保障公共交通服务水平、满足停车需求的前提下，综合分析当前规划交通设施条件可以支撑项目用地开发建设。

第 62 条 水务评估

经评估，控规方案在功能定位、目标指引、产业结构和用地布局等方面较为合理，需进一步加强水资源管控与再生水利用，强化市政基础设施建设。结合产业政策、水务管理要求，严控不符合生物医药基地定位的项目落地。

通过明确用水总量控制红线、完善市政基础设施建设、严格落实水资源总量控制和径流总量对策措施后，生物医药基地规划实施对周边水环境不会产生不良影响。

第 63 条 环境评估

经评估，规划方案在目标定位、产业结构和规模等方面较为合理，应进一步加强基础设施专项规划研究，尽快腾退不符合基地产业定位的现有企业，开展水源地调整工作。结合产业政策、环境管理要求，严控不符合基地定位的项目落地。

通过优化局部用地布局、完善基础设施建设、健全环境管理体系、严格落实资源保护和环境影响减缓对策措施后，随着现状工业企业的疏解、腾退和转型升级，污染物总量实现减排，基地规划实施对周边环境的影响可接受，总体环境可行。

第七节 健康城市

第 64 条 建设公共卫生应急保障体系

结合两级宜居服务中心构建“街道—社区”两级防疫体系，基于防疫分区划分，以医院为功能核心，以区域文化、体育中心为辅助空间，保留改造为应急场所的可能，为突发公共卫生事件预留空间。加强社区基层防控能力建设，以社区卫生中心、社区综合服务中心为基础，构建治理、防控的基本单元。同时，加强城市公共服务设施和基础设施建设，重视应急医疗卫生、应急物流、应急通讯等应急设施体系的建设和完善，提高城市应对突发公共事件韧性。

第八节 无障碍设施

第 65 条 构建安全、便利的无障碍出行环境

绿色空间和公共空间在规划设计时应设置无障碍设施，保障老年人、残疾人的出行要求；公共建筑出入口、居住区内公共空间、建筑出入口均应设置无障碍通道及坡道、盲道、专用停车位、安全扶手等无障碍设施。

第九节 海绵城市

第 66 条 建设安全可靠、自然生态的海绵城市

通过海绵城市建设理念，强化“蓄、滞、渗、净、用、排”综合作用，引导水系统健康发展，实现“小雨不外排、大雨不内涝、超标雨水不成灾、水体不黑臭、热岛有缓解的基本要求”；为全面建成创新、协调、绿色、开放、共享的和谐宜居之区提供支撑。

加强雨洪管理，推进生物药基地健康可持续发展。生物药基地总体年径流总量控制率不低于 80%。

第十节 韧性城市

第 67 条 构建坚韧稳固的公共安全体系

围绕韧性城市建设理念，坚持以防为主，防灾减灾与应急救灾相结合，高标准规划建设防灾减灾基础设施，构建综合应急体系。

强化安全风险管控，合理避让限建要素，加强源头防御，采取有效措施应对不利建设条件。

第十一节 地下空间

第 68 条 建立分区分类的地下空间开发方式

本规划将地下空间划分为地下空间重点建设区、禁止建设区和限制建设区。地下空间实施时应按照《中华人民共和国文物保护法》《北京市地下文物保护管理办法》等有关要求做好地下文物保护工作。

第十二节 地名规划

第 69 条 建立延续文脉的地名体系

基于创新和保留并重的原则，重点突出区块特色，充分利用存量地名，保持区域文脉的延续性及新老地名的稳定性。规划北拓区组团以现状村庄、地名为基础，规划南拓区组团突出生物医药产业特色，现生物医药基地组团以现状路名为主。

第十三节 智慧城市

第 70 条 打造智能融合的智慧园区

打造数据、资源、平台多位共享，研发+生产+临床应用+数字诊疗+远程会诊多平台合作的智慧园区。以 5G 技术为基础，构建智慧园区可视化大数据平台，实现动态数据实时监测。

构建智慧交通系统，重点配合公共交通廊道、停车、信号配时等进行建设。构建智慧市政体系，加强监督预警，提高城市韧性。

第六章 规划实施

第一节 实施清单

第 71 条 分类明确实施任务和实施清单

梳理规划实施的各项任务，主要针对保留、规划更新、新增建设用地的三大设施建设任务及规划实施的相关任务提出目标和策略。

保留城乡建设用地重点是现状的居住小区，主要采用整治提升的策略，补充公服设施短板，提升小区的居住环境。

规划更新用地重点针对产业区提出规划统筹、捆绑实施的目标和策略，配套相关政策，推动产业升级。

规划新增用地分布在南北拓区组团，应统筹好实施时序，随建设项目同步或优先建设道路、市政等基础保障设施，同步实施公共服务配套设施，保障地区品质。

第二节 实施保障机制

第 72 条 产业发展政策保障

建立产业准入标准，打造园区综合评价体系，对企业进行全生命周期监管。结合智慧园区建设，通过企业信息动态监测平台，每年由管委会对园区土地利用情况、占地企业空间利用效率、企业经济运行情况、成长型企业孵化情况等进行综合评估，对排名靠后的企业进行告知和针对性辅导。及时更新闲置资源数据库和低效用地数据库，为低效用地退出提供标尺与建议。

第 73 条 存量用地更新政策保障

对于现状存量用地更新，构建租房企业和更新用地权属单位的沟通平台，优先利用存量用地。同时，结合市区两级政策由生物医药基地管委会将厂房空间资源纳入园区统一监管平台，统筹空间、统筹项目准入、统筹出租价格，推进存量用地升级更新。

第三节 街区适应性规定

第 74 条 增强规划适应性，明确适应性规定

按照适应性引导规定进行的规划实施应符合现有规划管理的工作要求。涉及相邻关系的，应做好技术统筹，并结合实施过程做好相关利益方的意见征求及公众参与工作。

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，是本次街区控规落图落地落空间的重要规划内容。

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，可依据标准优化规模。

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。社区级设施在管控分区总建设规模、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，可在管控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，可由独立用地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人意见，并保障优先实施。

6. 公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在管控分区内改变位置、形状。

7. 街区内规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

8. 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，且管控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。

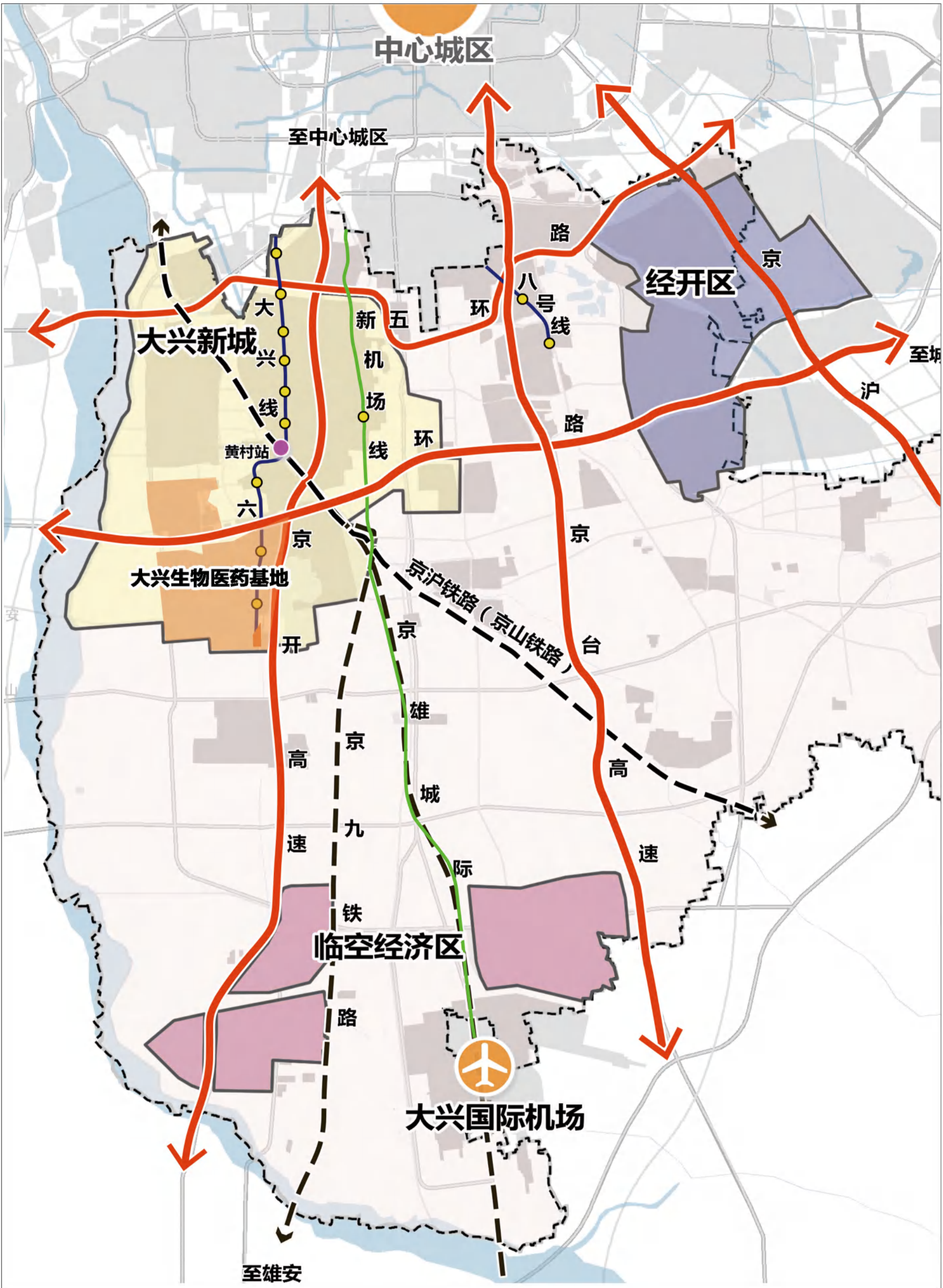
9. 在同一街区内经营性设施建筑规模不增加的前提下，相同用地性质的经营性设施建筑规模在管控分区之间调整。

《北京大兴区生物医药基地 DX00-0501~0510 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》

第二部分 图纸

图 纸

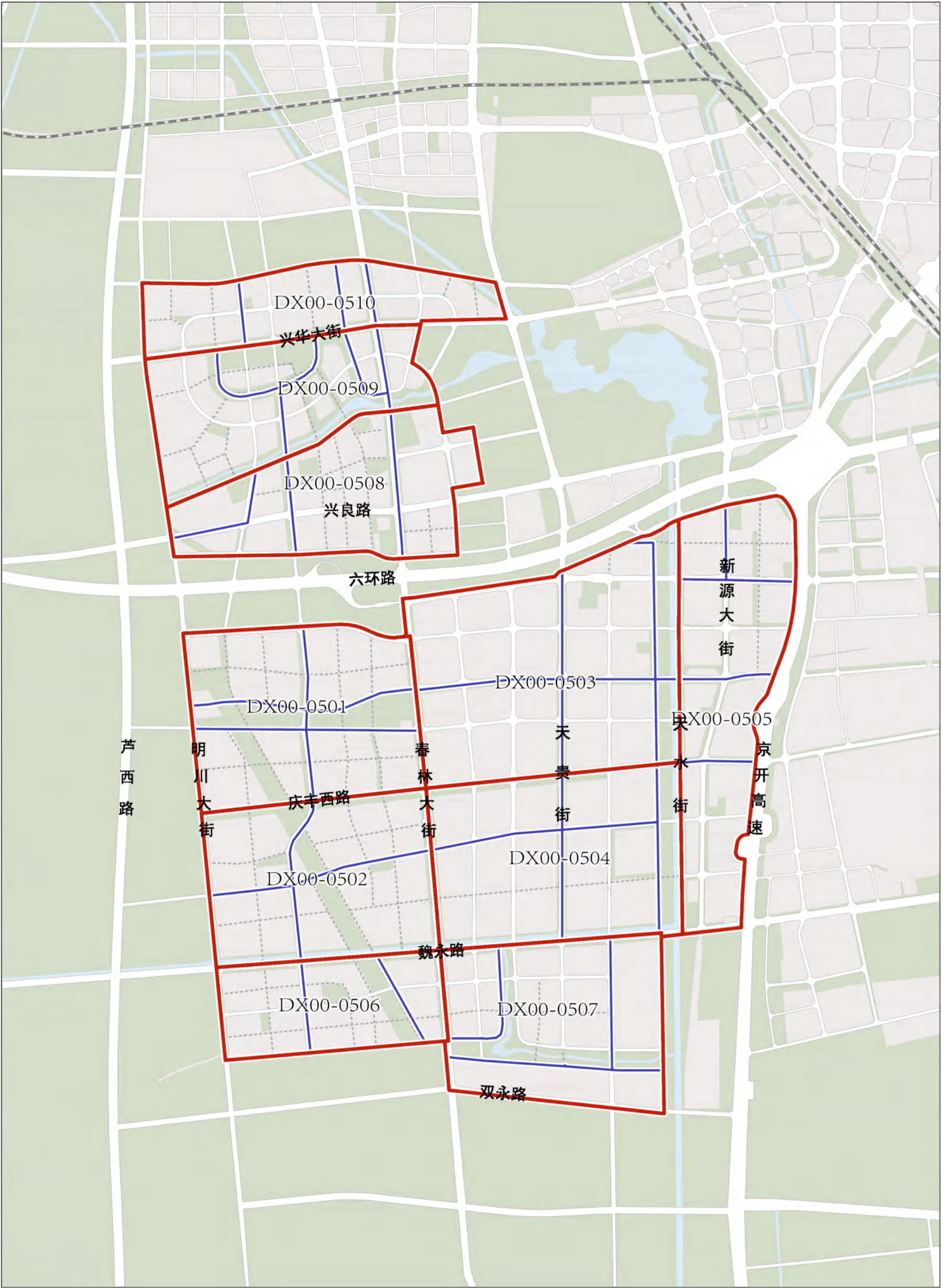
1. 区位图
2. 街区及主导功能分区划定图
3. 空间结构规划图
4. 重点地区布局规划图
5. 防洪及河湖水系规划图
6. 滨水空间系统规划图
7. 绿地系统规划图
8. 特色风貌分区规划图
9. 道路网系统规划图
10. 海绵城市规划图



图例

生物医药基地

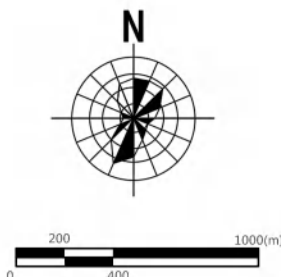


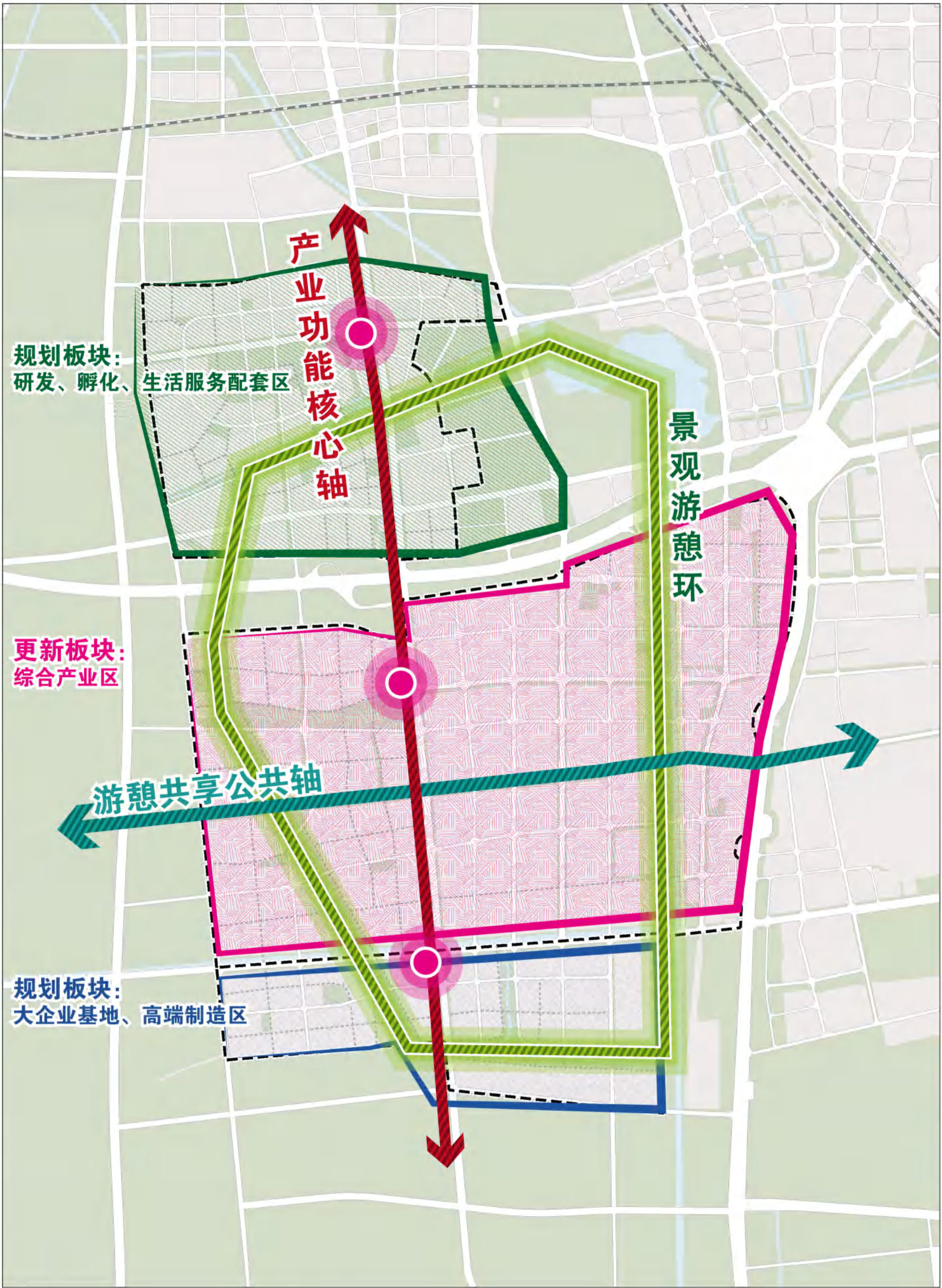


图

例

- 规划范围
- 街区边界
- 规划主导功能分区边界
- DX00-0501 街区编号





规划板块：
研发、孵化、生活服务配套区

更新板块：
综合产业区

规划板块：
大企业基地、高端制造区

产业功能核心轴

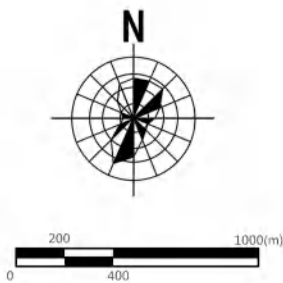
景观游憩环

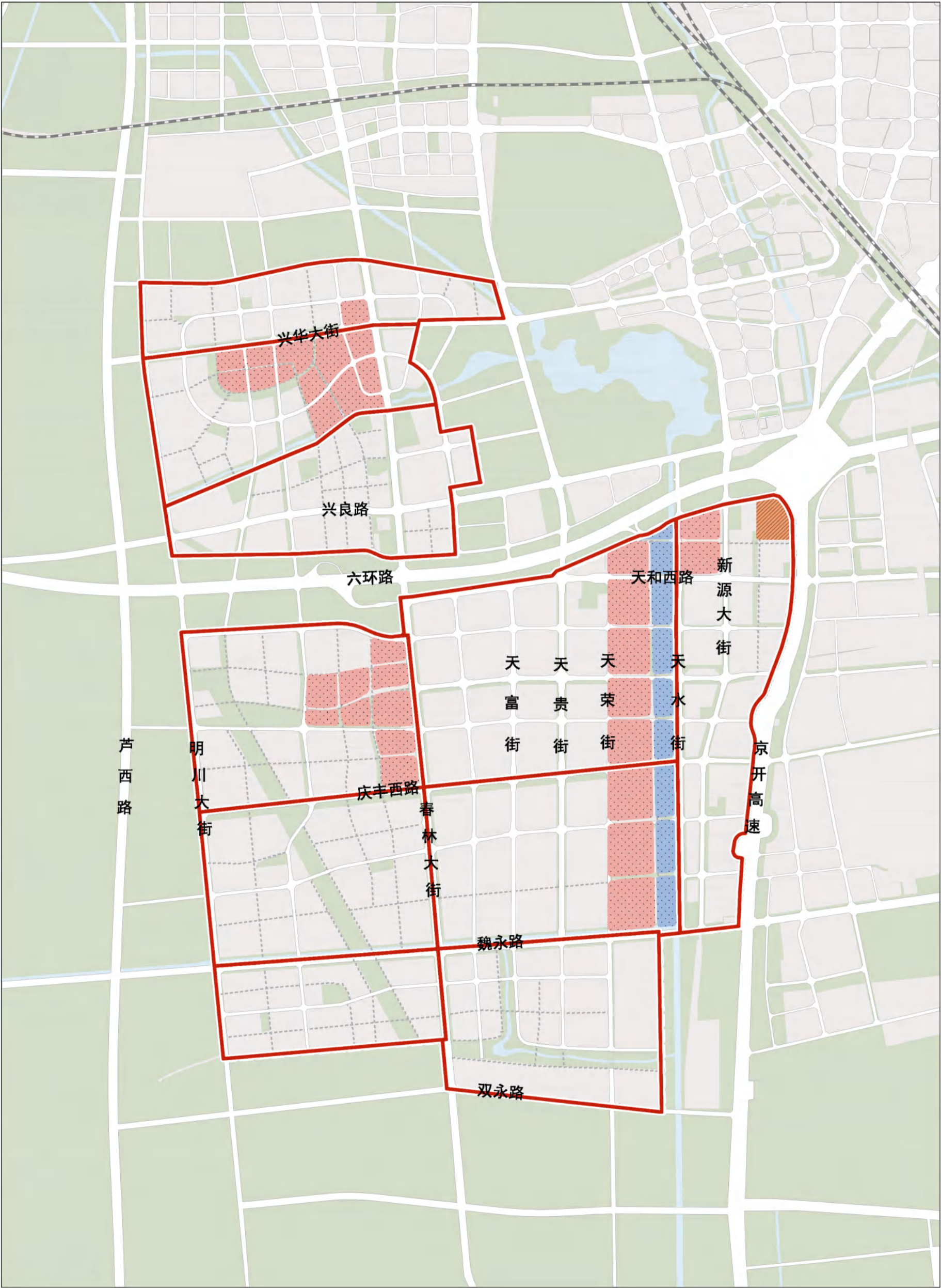
游憩共享公共轴

图

例

- | | | | |
|--|---------------|--|------|
| | 产业功能核心轴 | | 核心节点 |
| | 游憩共享公共轴 | | |
| | 景观游憩环 | | |
| | 研发、孵化、生活服务配套区 | | |
| | 综合产业区 | | |
| | 大企业基地、高端制造区 | | |





图

例

----- 规划范围

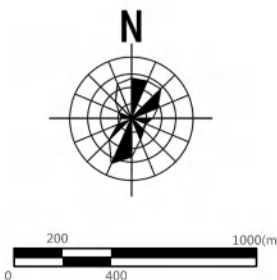
—— 街区边界

二级其他公共活动区

三级重点功能区

三级重要河道滨水区

一般地区

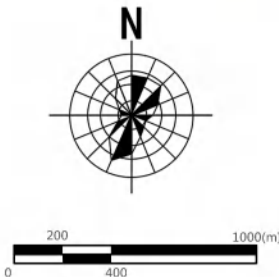




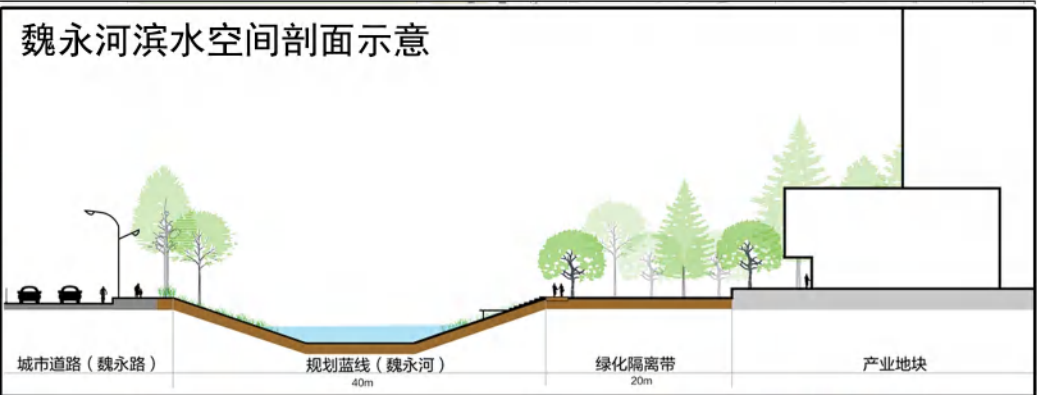
图

例

- 规划范围
- 规划河道上口线

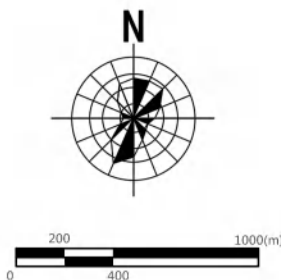


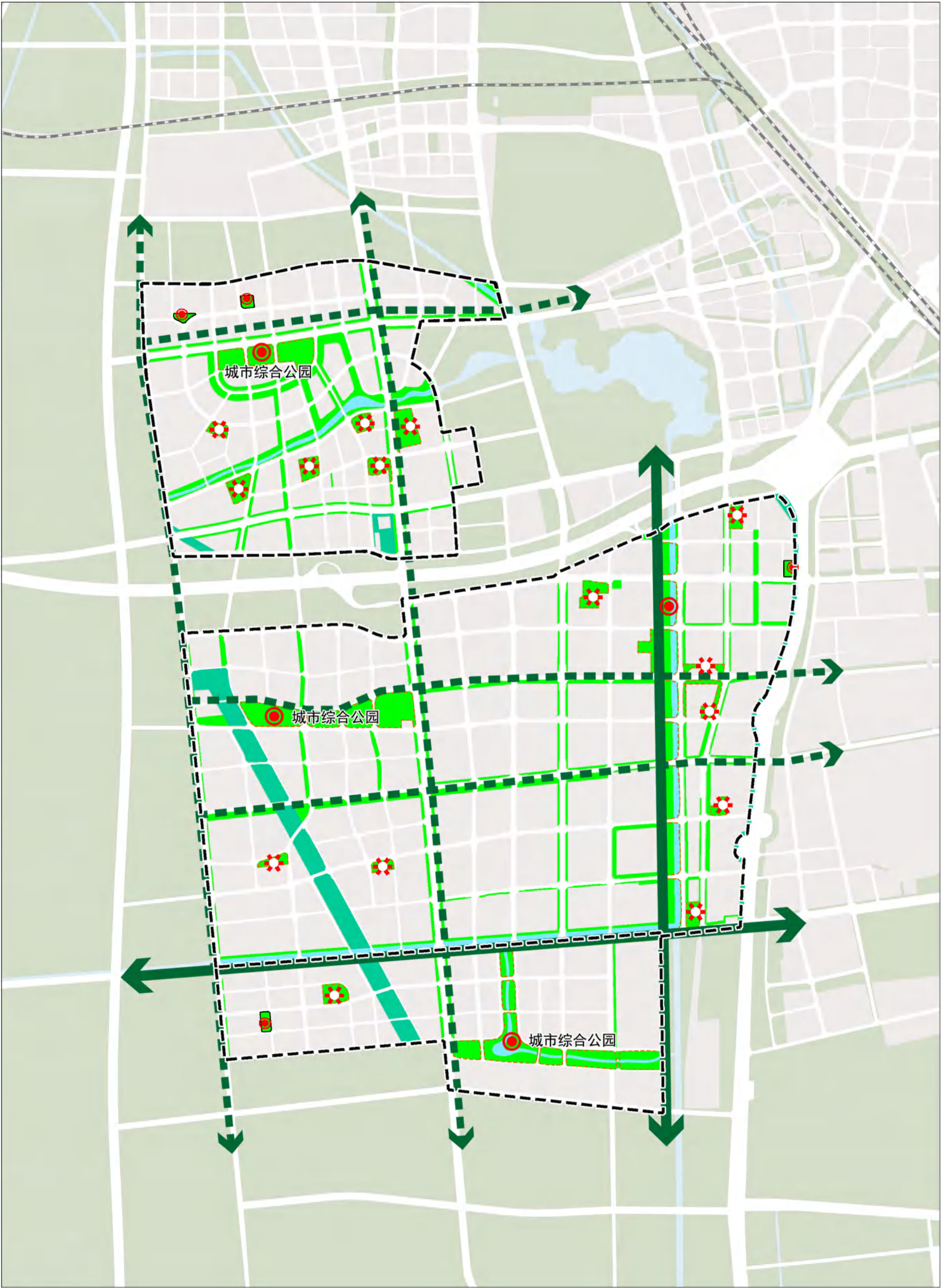
魏永河滨水空间剖面示意



图例

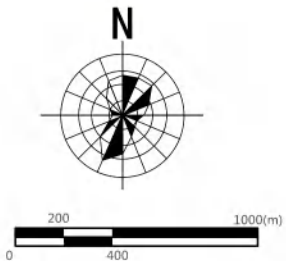
- | | |
|-----------|----------|
| 规划范围 | 滨水开放空间范围 |
| 游憩观赏型滨水空间 | 重要滨水空间节点 |
| 科普湿地型滨水空间 | 硬质驳岸 |
| 科技休闲型滨水空间 | 自然驳岸 |
| 主要水系 | 亲水驳岸 |
| | 其他绿地 |

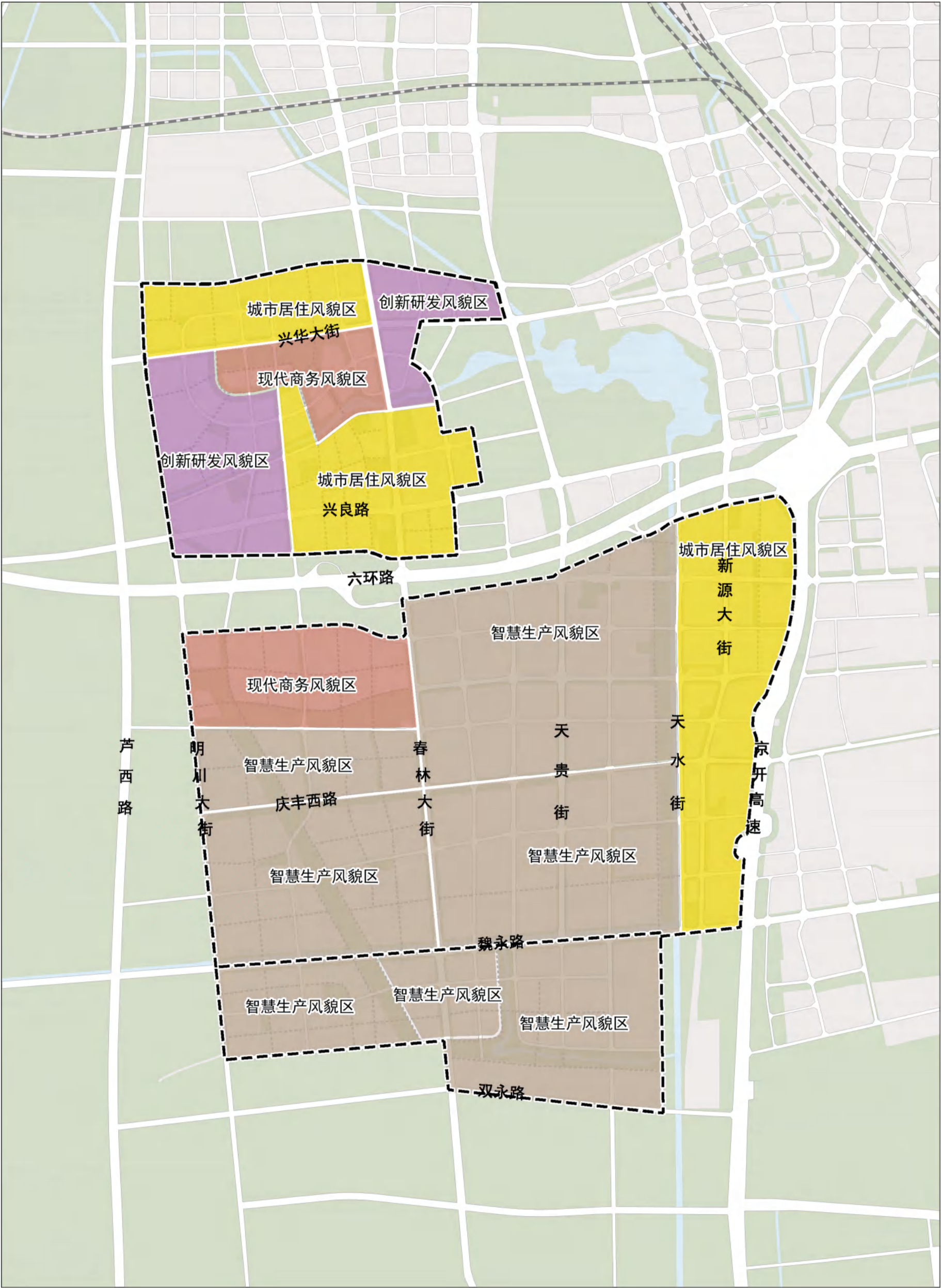




图例

- | | | | |
|--------|-------------|--------------|-------|
| 规划范围 | 公园绿地 | >10公顷的城市综合公园 | 区级绿道 |
| 各类公园边界 | 防护绿地 | >1公顷的居住级公园 | 社区级绿道 |
| 水域 | >0.5公顷的公园绿地 | | |

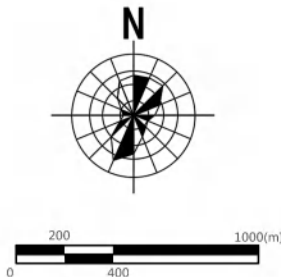


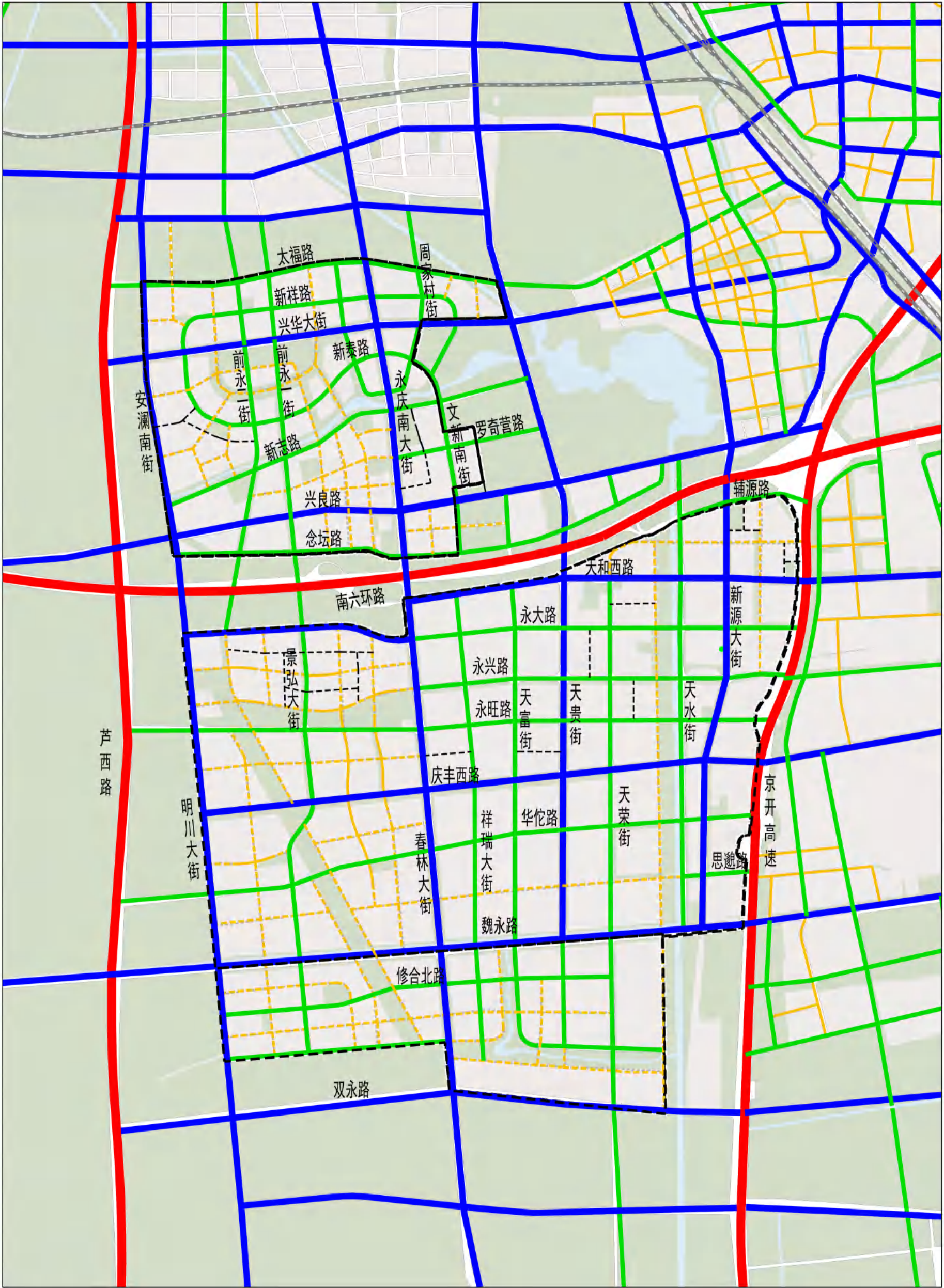


图

例

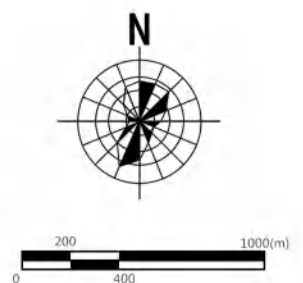
- 规划范围
- 城市居住风貌区
- 现代商务风貌区
- 创新研发风貌区
- 智慧生产风貌区





图例

- | | | | |
|--|------------|--|------|
| | 规划范围 | | 城市支路 |
| | 城市快速路、高速公路 | | 街坊路 |
| | 城市主干路、一级公路 | | |
| | 城市次干路、二级公路 | | |



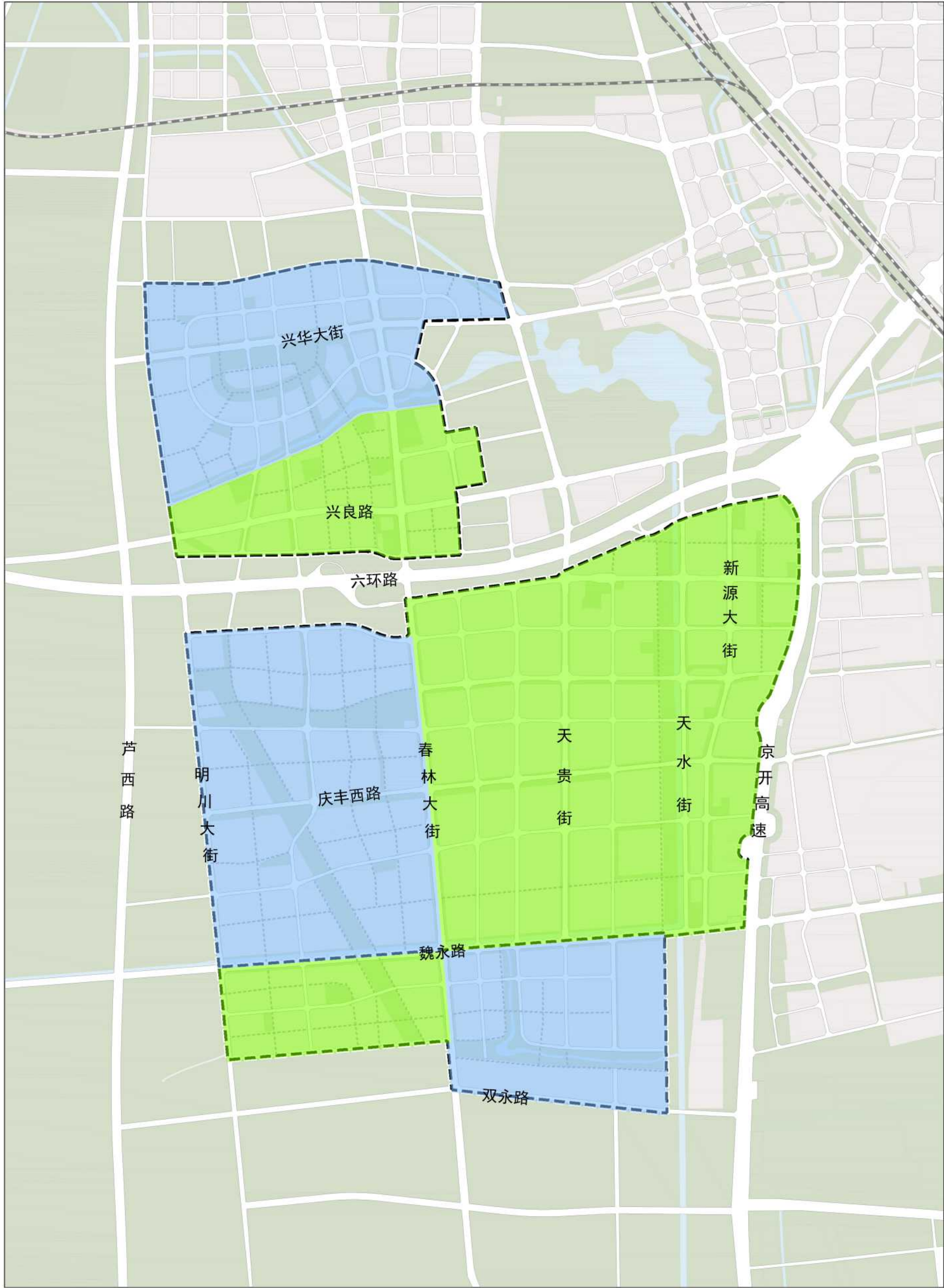
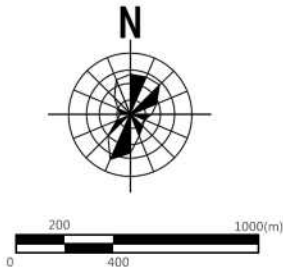


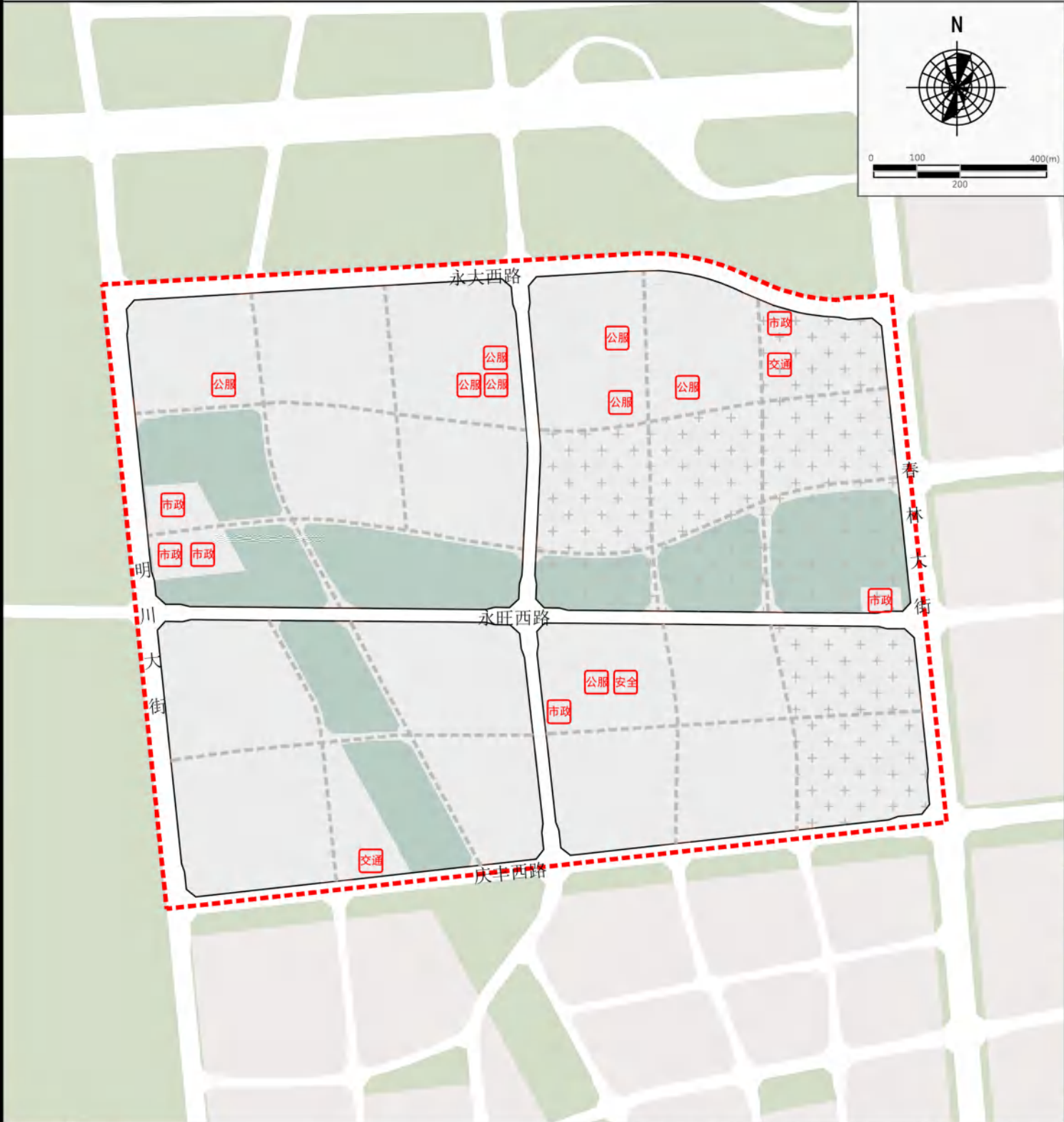
图
例

- 规划范围
- 年径流总量70% (含) — 80%
- 年径流总量80% (含) — 90%

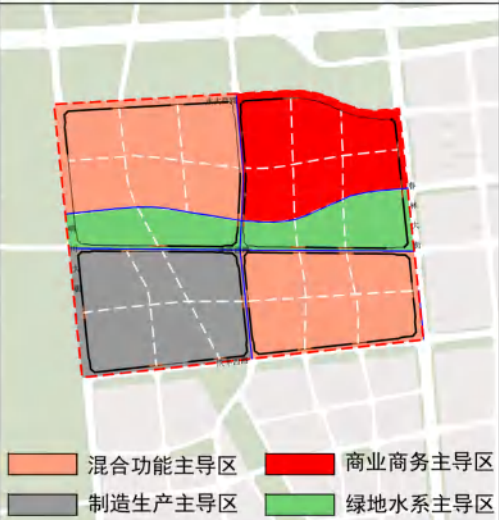


《北京大兴区生物医药基地 DX00-0501~0510 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》

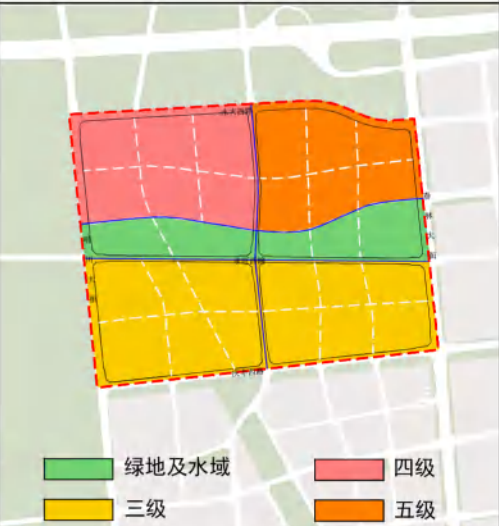
第三部分 图则



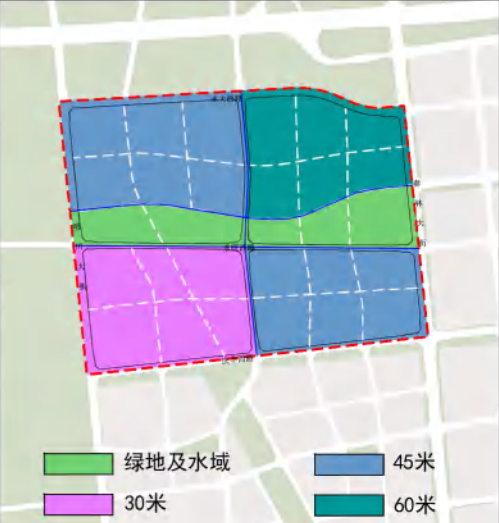
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图

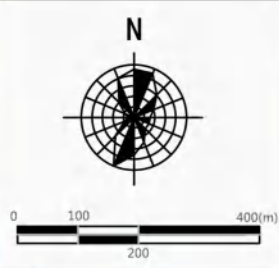
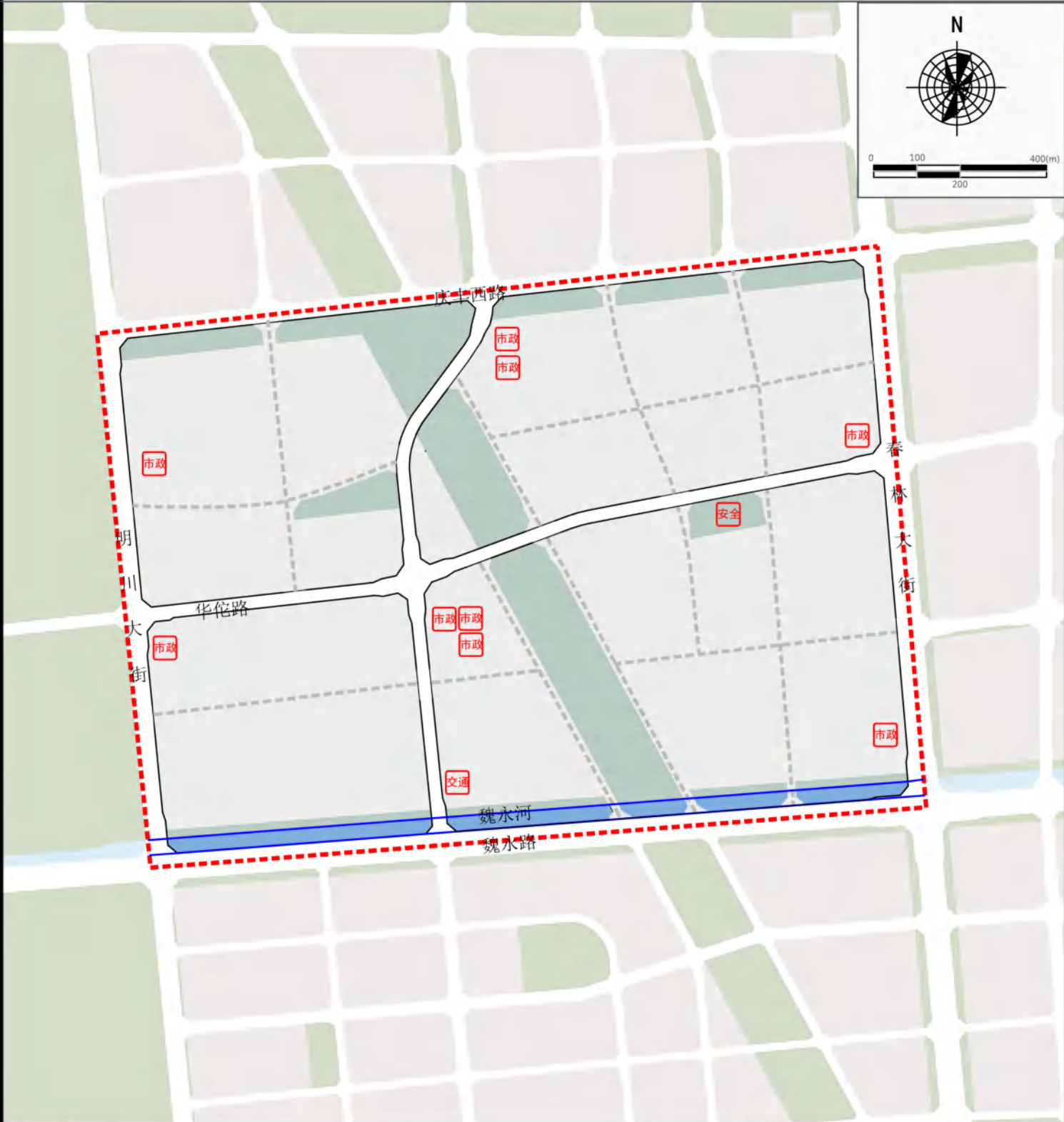


图例

- | | |
|----------|--------|
| 街区边界 | 交通设施 |
| 城市支路 | 公共服务设施 |
| 城乡建设用地 | 安全设施 |
| 其他非建设用地 | 市政设施 |
| 城市设计重点地区 | |

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”。

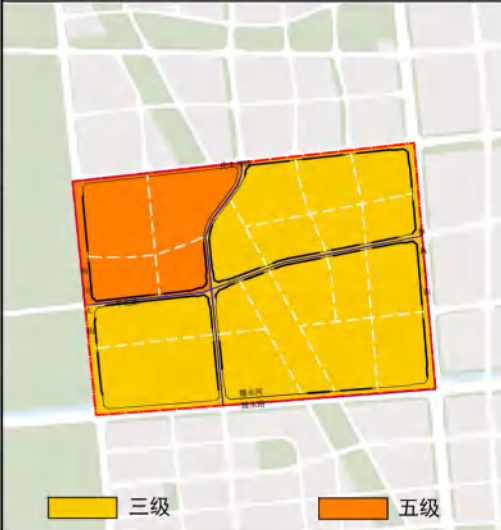
统筹三生空间，强化用地结构刚性管理，居住用地、产业用地在街区范围内实行上限管理，三大设施用地、绿地广场与城市水域在街区范围内实行下限管理。



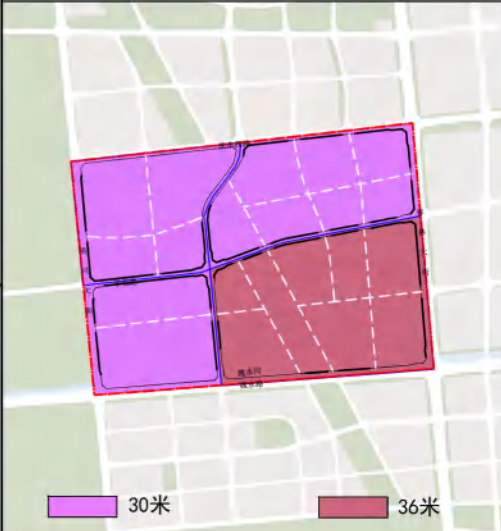
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



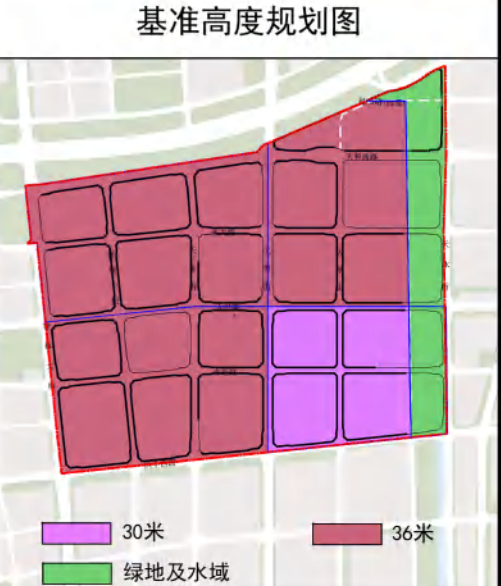
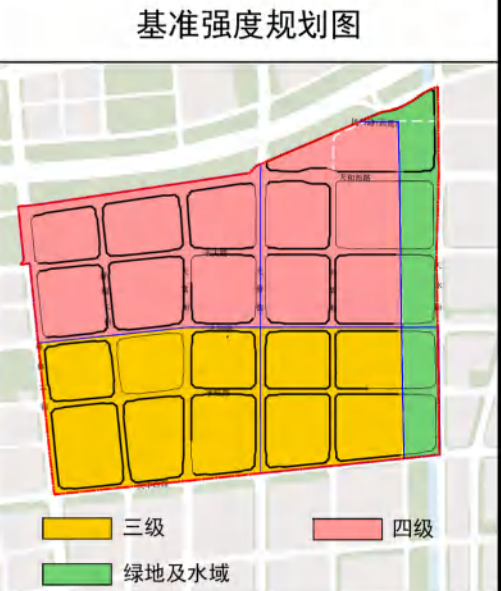
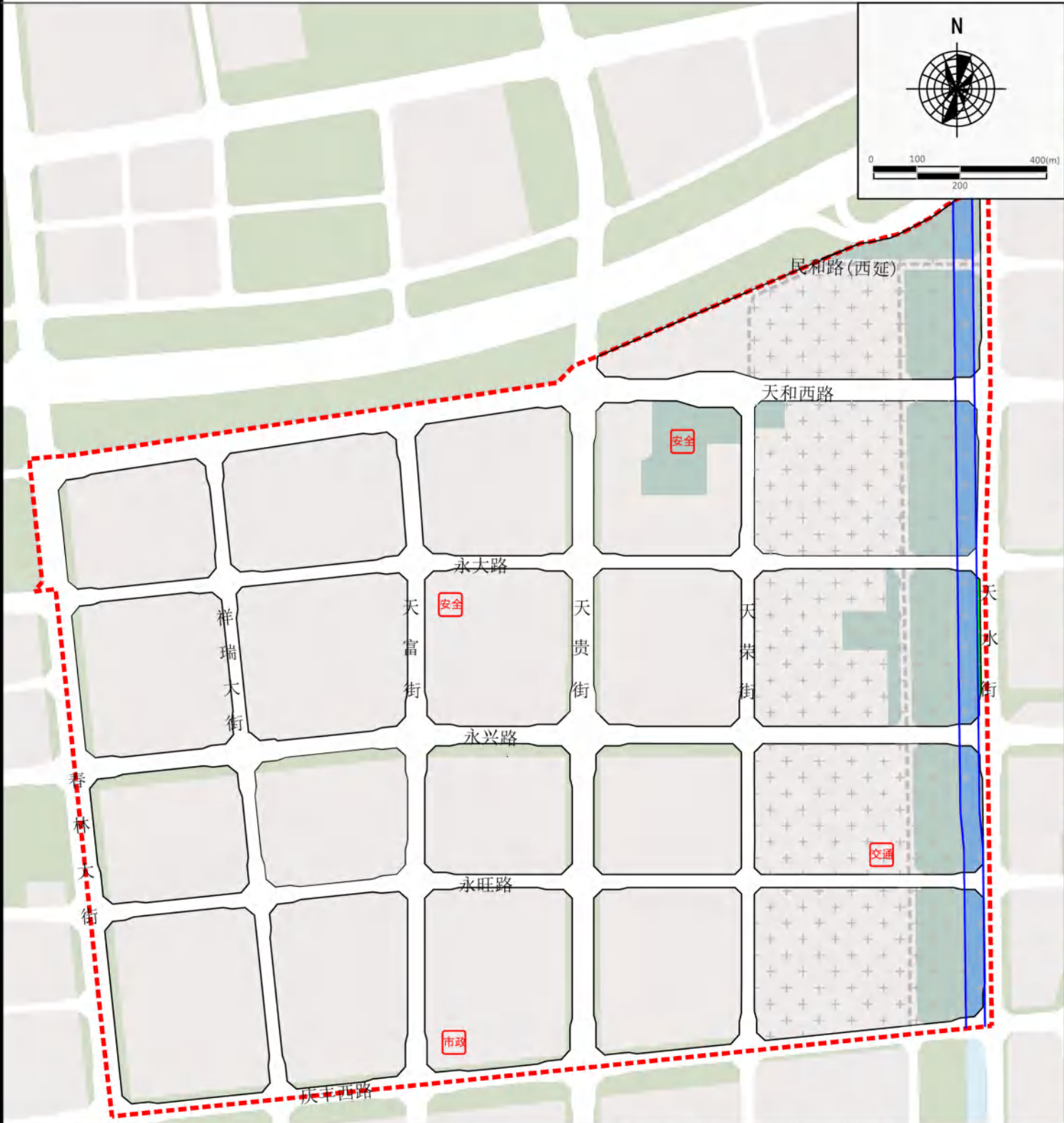
图

例

- | | | | |
|--|----------|--|--------|
| | 街区边界 | | 河道上口线 |
| | 城市支路 | | 交通设施 |
| | 城乡建设用地 | | 公共服务设施 |
| | 其他非建设用地 | | 安全设施 |
| | 水域 | | 市政设施 |
| | 城市设计重点地区 | | |

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”。

统筹三生空间，强化用地结构刚性管理，居住用地、产业用地在街区范围内实行上限管理，三大设施用地、绿地广场与城市水域在街区范围内实行下限管理。

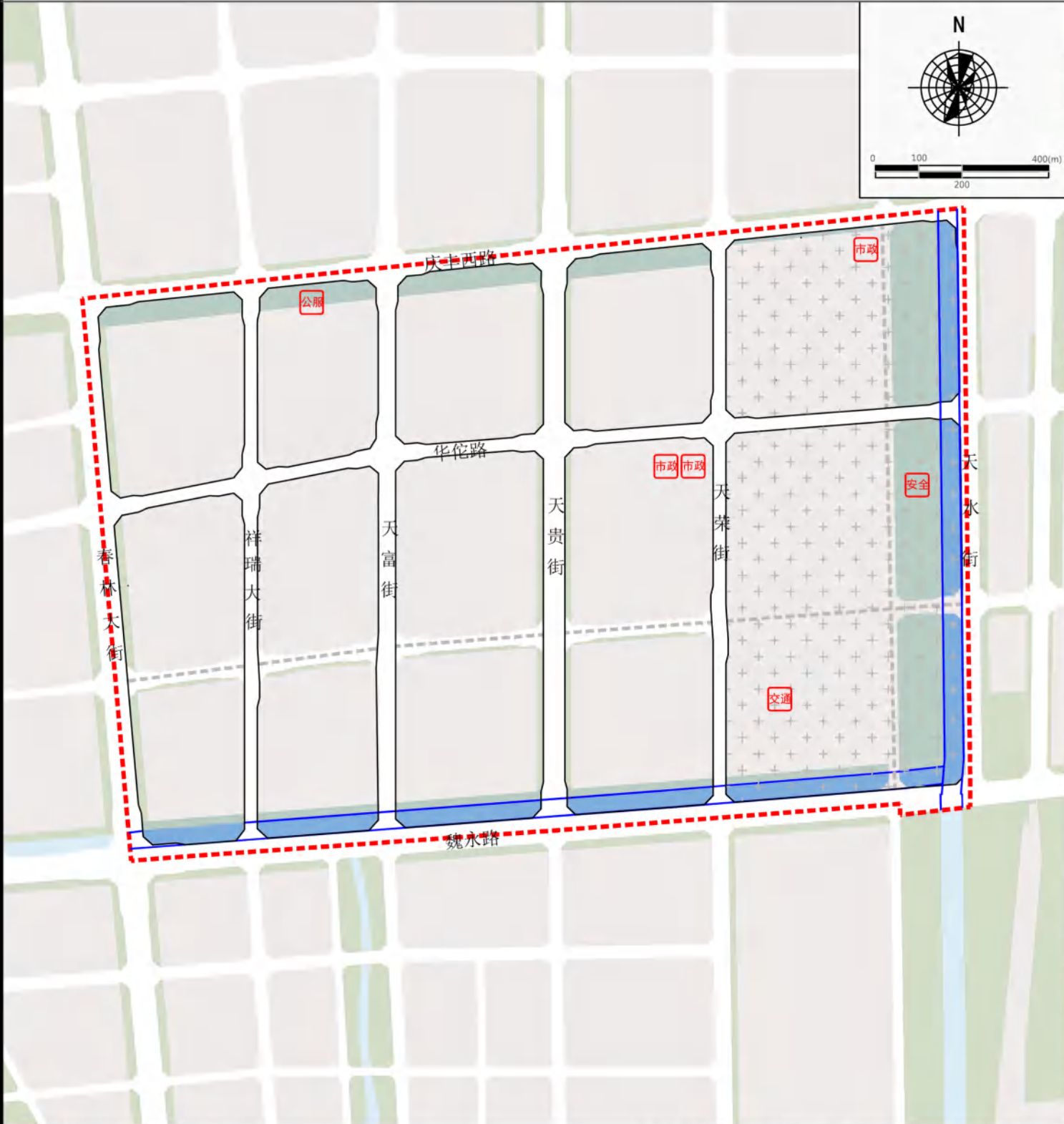


图例

- | | | | |
|--|---------|--|----------|
| | 街区边界 | | 城市设计重点地区 |
| | 城市支路 | | 交通设施 |
| | 城乡建设用地 | | 公共服务设施 |
| | 其他非建设用地 | | 安全设施 |
| | 水域 | | 市政设施 |
| | 河道上口线 | | |

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”。

统筹三生空间，强化用地结构刚性管理，居住用地、产业用地在街区范围内实行上限管理，三大设施用地、绿地广场与城市水域在街区范围内实行下限管理。



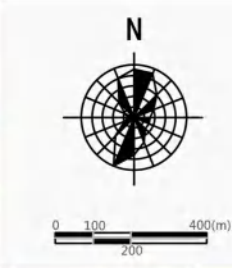
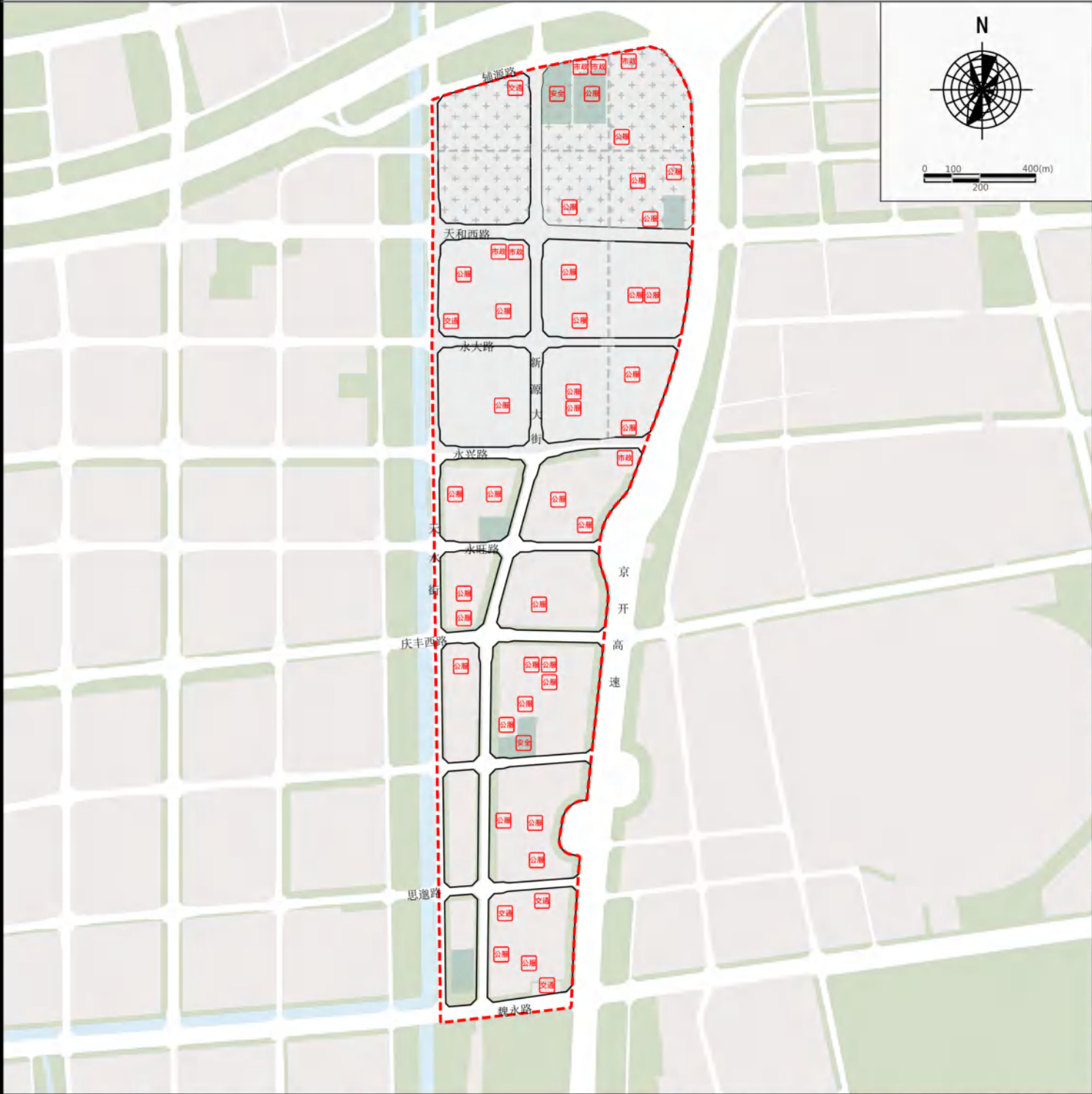
图

例

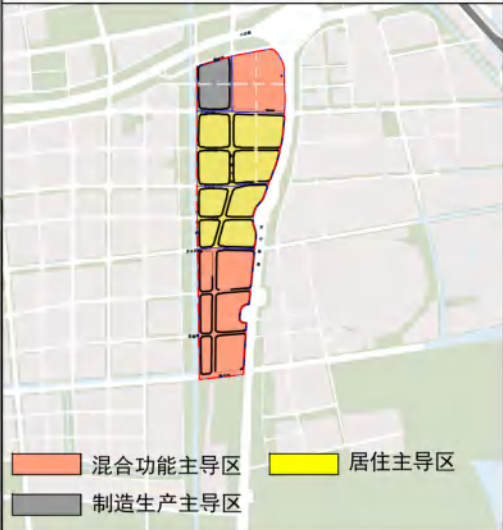
- | | | | |
|--|---------|--|----------|
| | 街区边界 | | 城市设计重点地区 |
| | 城市支路 | | 交通设施 |
| | 城乡建设用地 | | 公共服务设施 |
| | 其他非建设用地 | | 安全设施 |
| | 水域 | | 市政设施 |
| | 河道上口线 | | |

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”。

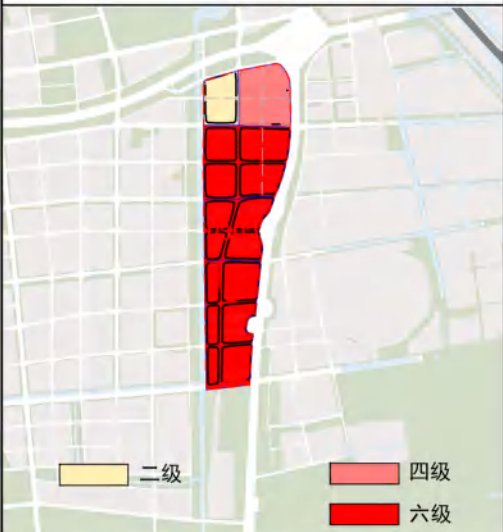
统筹三生空间，强化用地结构刚性管理，居住用地、产业用地在街区范围内实行上限管理，三大设施用地、绿地广场与城市水域在街区范围内实行下限管理。



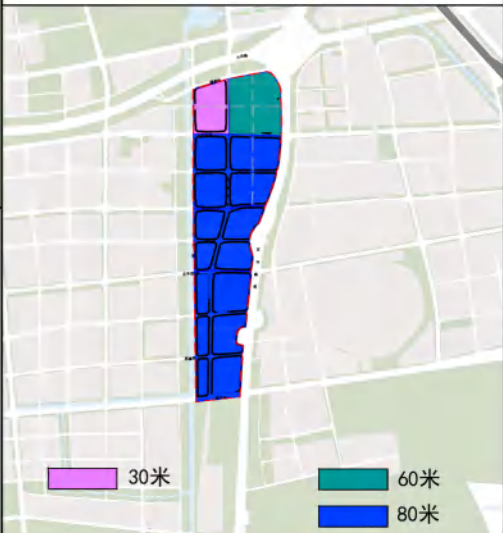
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图

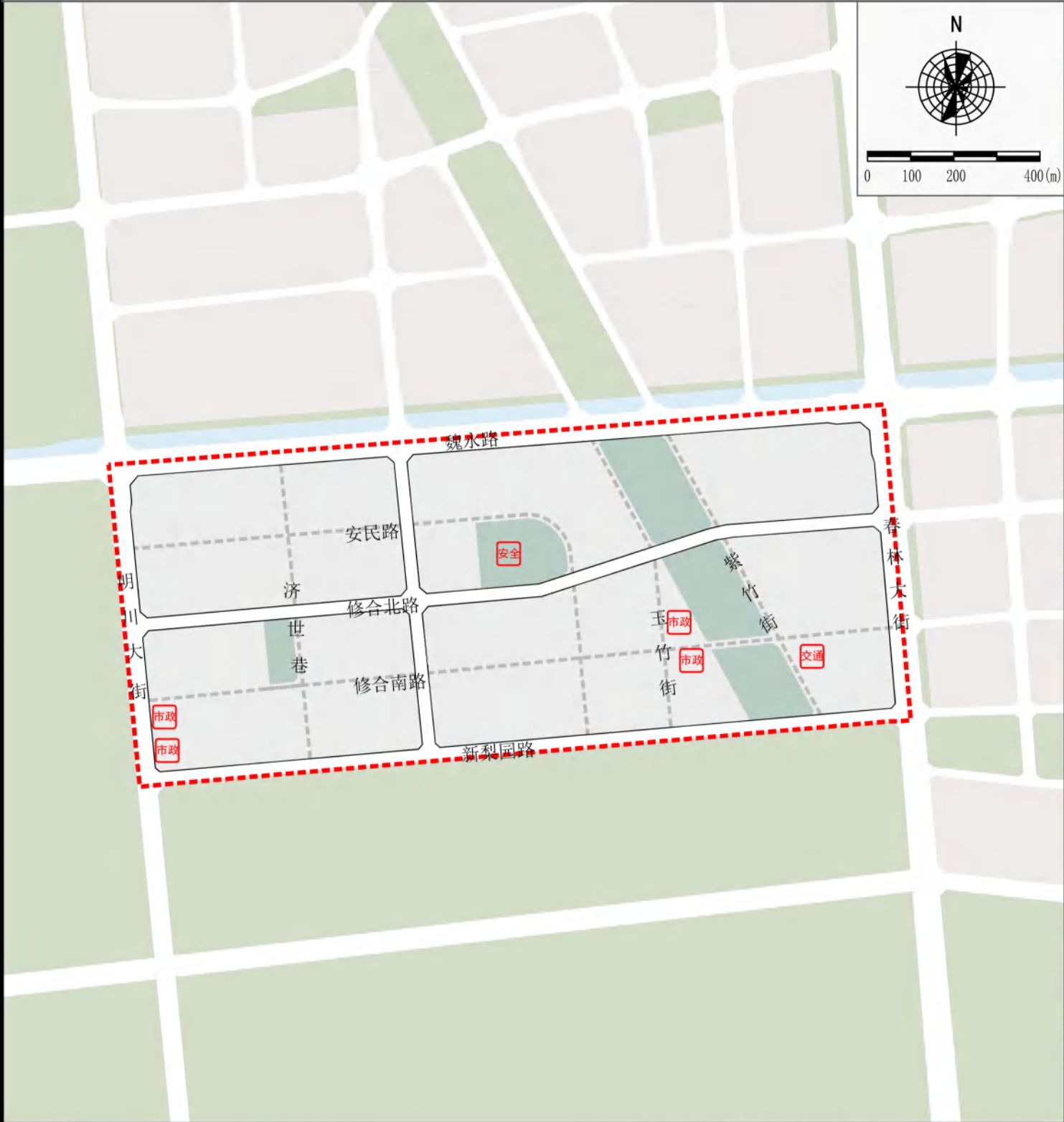


图例

- | | |
|----------|--------|
| 街区边界 | 交通设施 |
| 城市支路 | 公共服务设施 |
| 城乡建设用地 | 安全设施 |
| 其他非建设用地 | 市政设施 |
| 城市设计重点地区 | |

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”。

统筹三生空间，强化用地结构刚性管理，居住用地、产业用地在街区范围内实行上限管理，三大设施用地、绿地广场与城市水域在街区范围内实行下限管理。

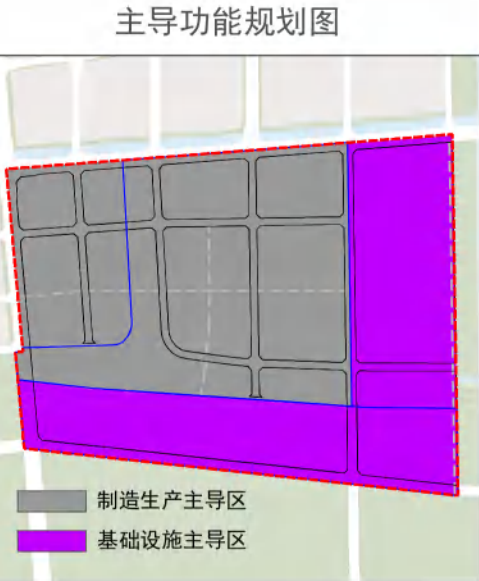
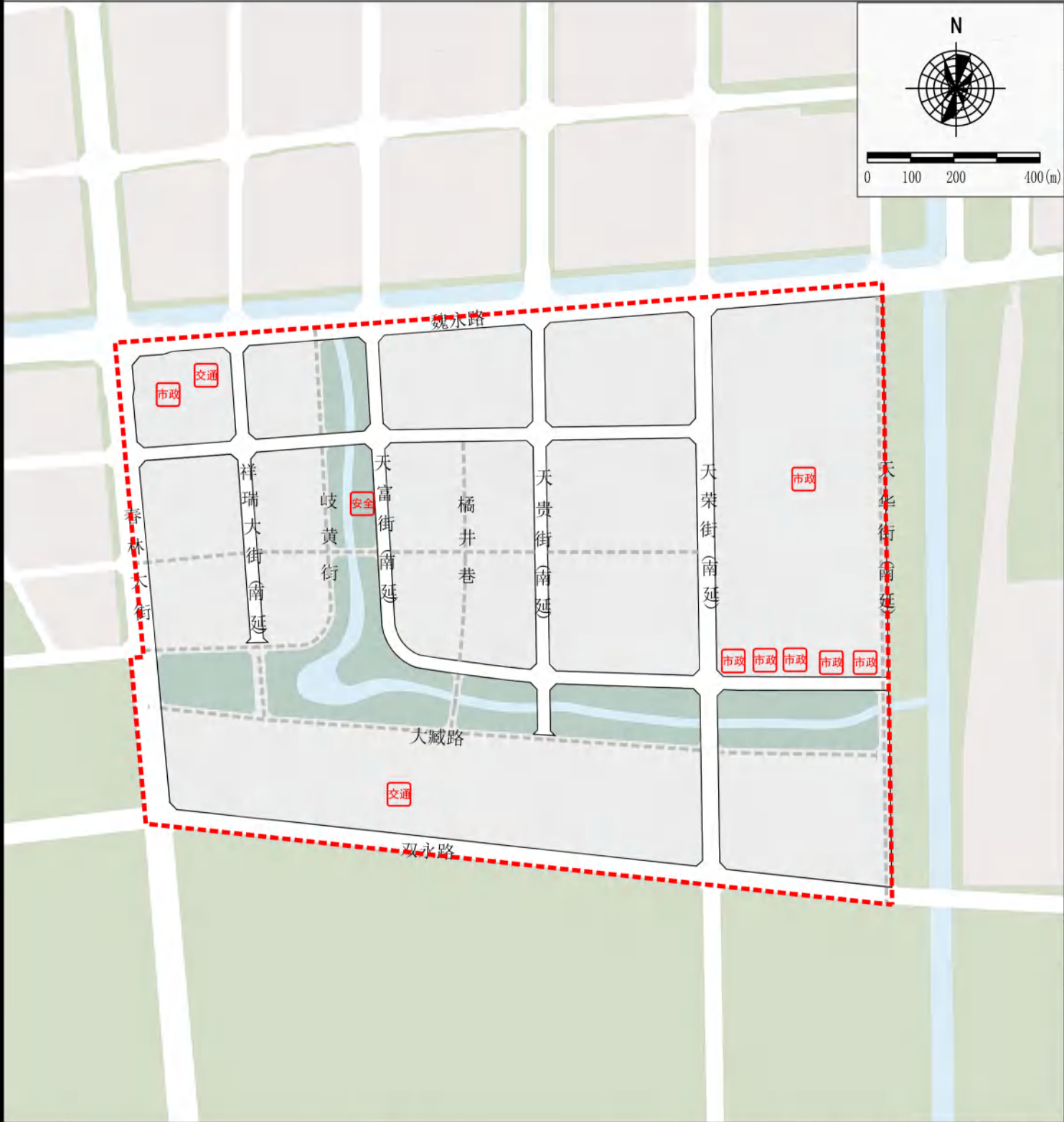


图例

- | | | | |
|--|--------|--|------|
| | 街区边界 | | 交通设施 |
| | 城市支路 | | |
| | 城市建设用地 | | |
| | 非建设用地 | | |
| | 安全设施 | | |
| | 市政设施 | | |

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”。

统筹三生空间，强化用地结构刚性管理，居住用地、产业用地在街区范围内实行上限管理，三大设施用地、绿地广场与城市水域在街区范围内实行下限管理。

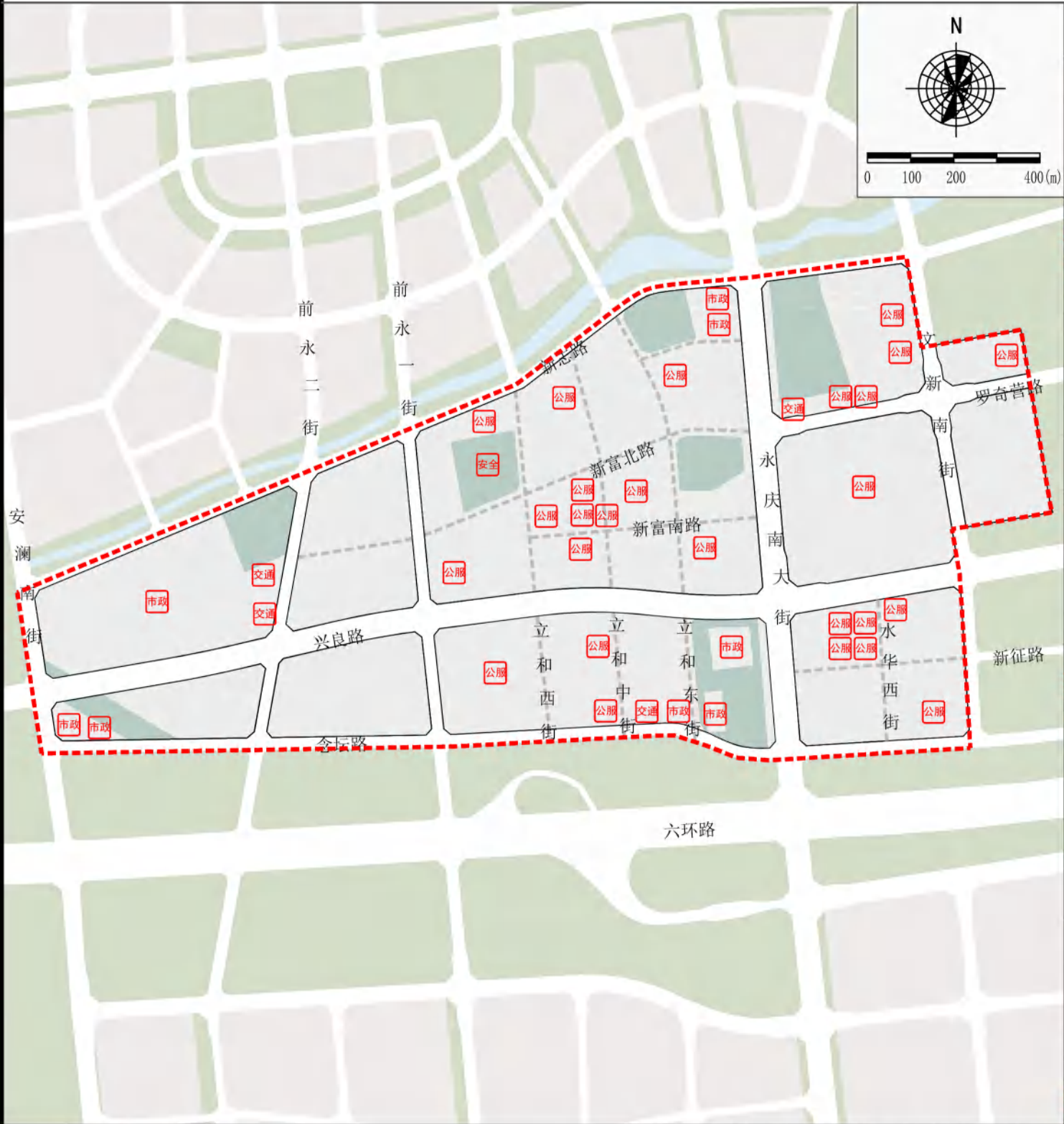


图例

- 街区边界 (Red dashed line)
- 城市支路 (Grey dashed line)
- 城乡建设用地 (Grey solid area)
- 非建设用地 (Green solid area)
- 安全设施 (Red square with '安全')
- 市政设施 (Red square with '市政')
- 交通设施 (Red square with '交通')

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”。

统筹三生空间，强化用地结构刚性管理，居住用地、产业用地在街区范围内实行上限管理，三大设施用地、绿地广场与城市水域在街区范围内实行下限管理。

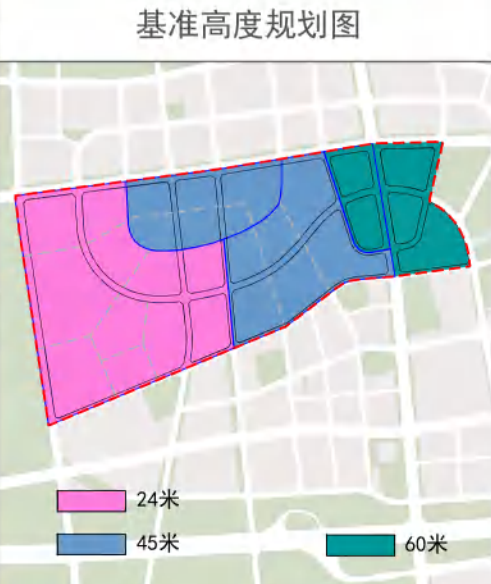
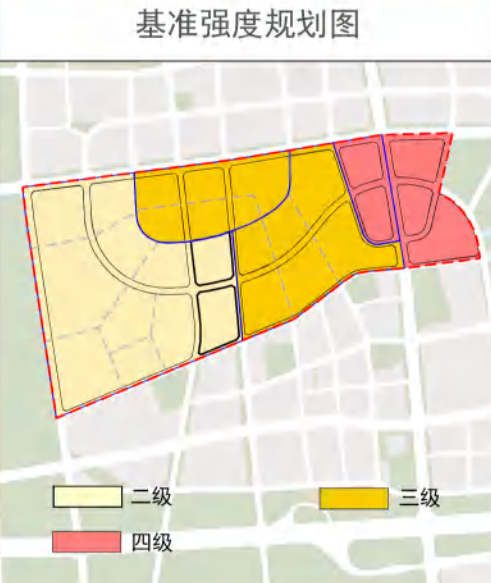
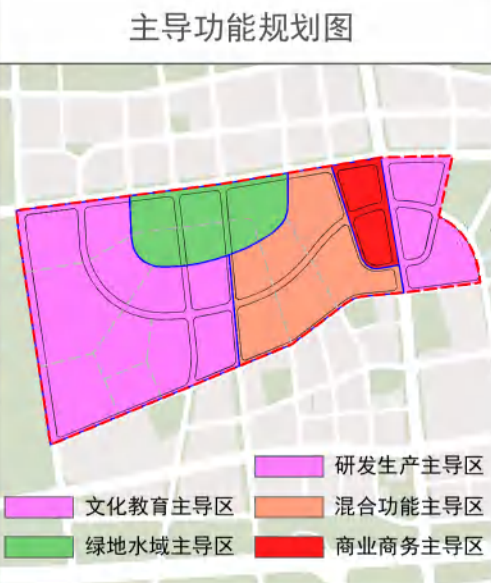
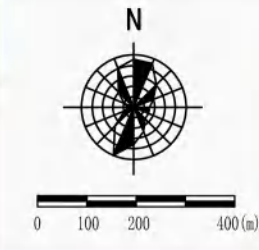
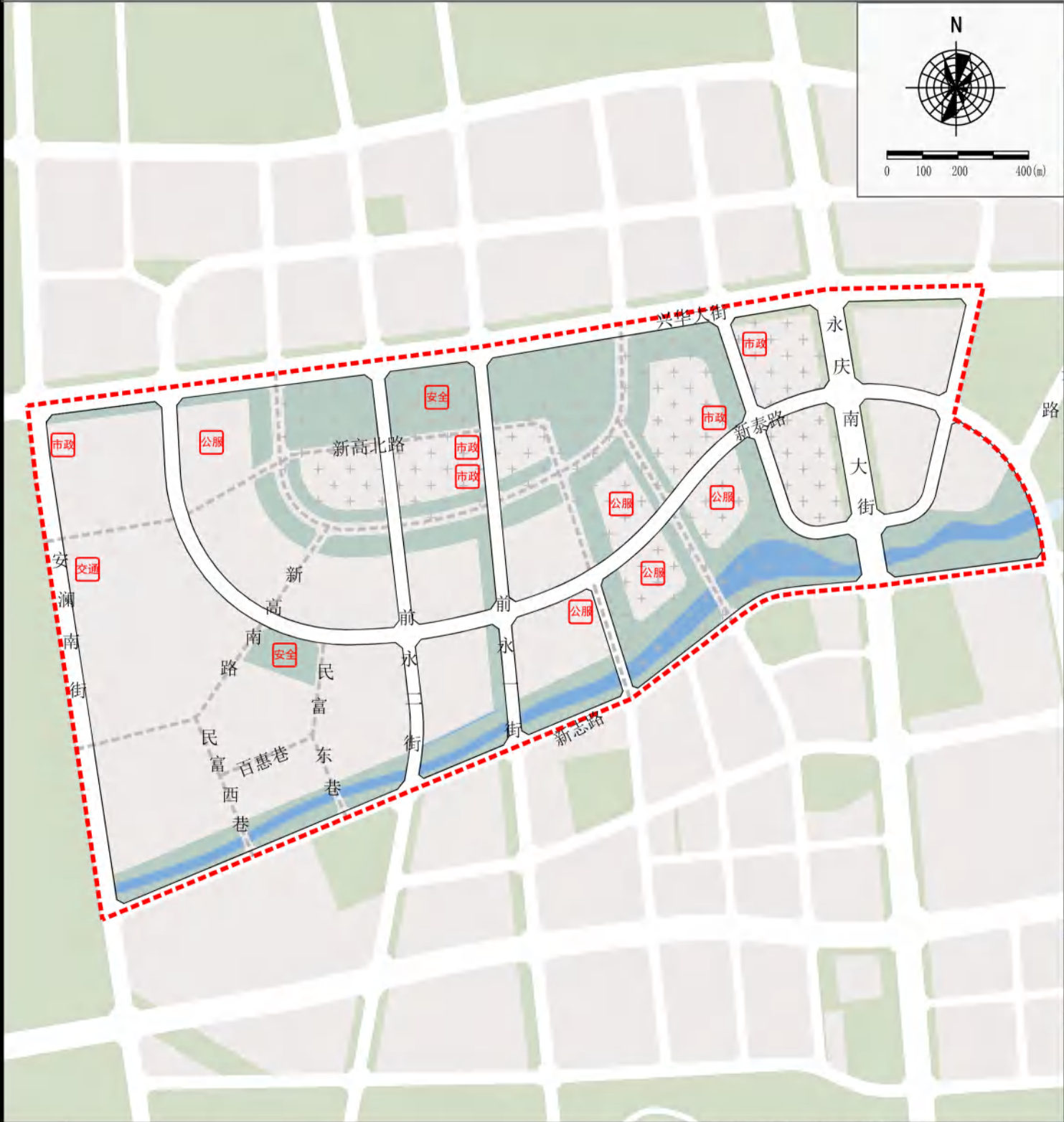


图例

- | | | | |
|--|--------|--|--------|
| | 街区边界 | | 交通设施 |
| | 城市支路 | | 公共服务设施 |
| | 城乡建设用地 | | |
| | 非建设用地 | | |
| | 安全设施 | | |
| | 市政设施 | | |

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”。

统筹三生空间，强化用地结构刚性管理，居住用地、产业用地在街区范围内实行上限管理，三大设施用地、绿地广场与城市水域在街区范围内实行下限管理。

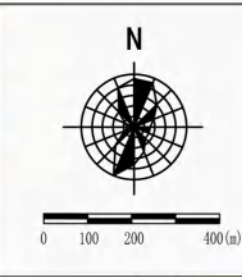
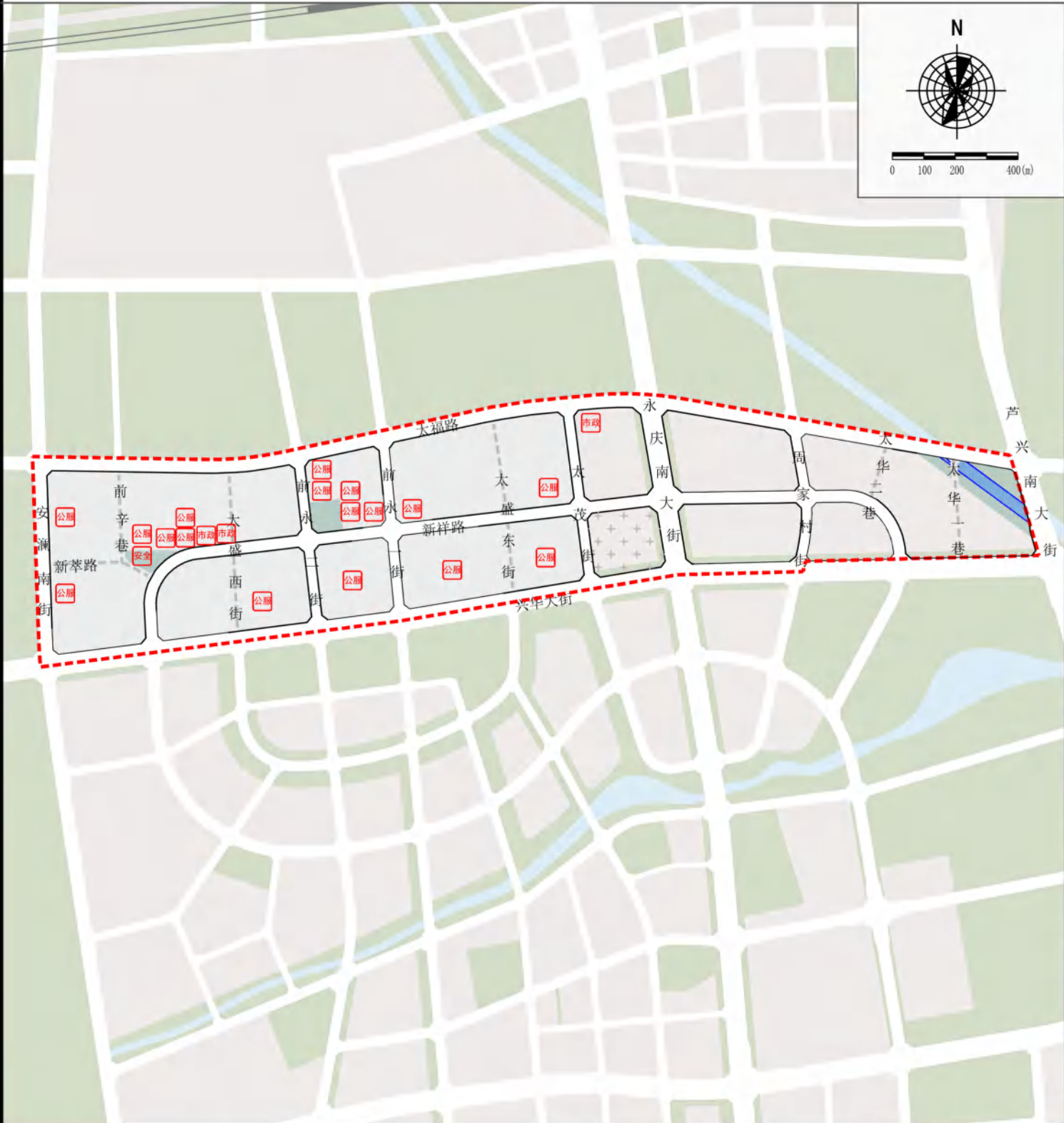


图例

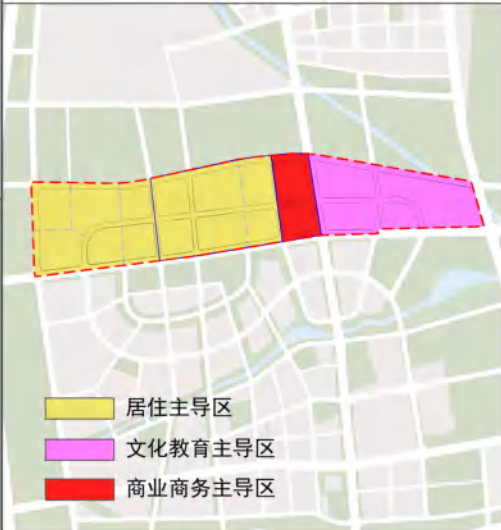
- | | | | |
|--|----------|--|--------|
| | 街区边界 | | 交通设施 |
| | 城市支路 | | 公共服务设施 |
| | 城乡建设用地 | | 安全设施 |
| | 其他非建设用地 | | 市政设施 |
| | 水域 | | |
| | 城市设计重点地区 | | |

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”。

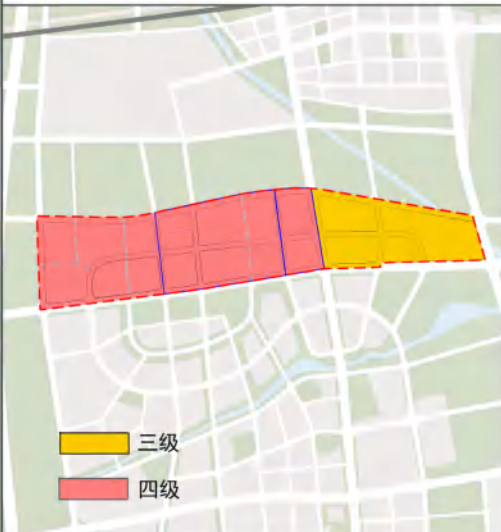
统筹三生空间，强化用地结构刚性管理，居住用地、产业用地在街区范围内实行上限管理，三大设施用地、绿地广场与城市水域在街区范围内实行下限管理。



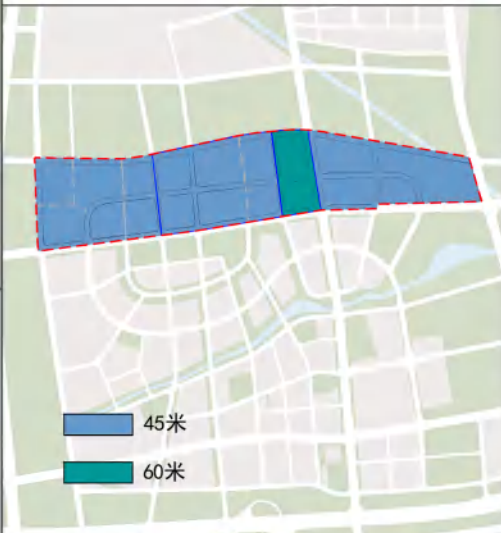
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



图例

- | | |
|----------|--------|
| 街区边界 | 河道上口线 |
| 城市支路 | 交通设施 |
| 城乡建设用地 | 公共服务设施 |
| 其他非建设用地 | 安全设施 |
| 水域 | 市政设施 |
| 城市设计重点地区 | |

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”。

统筹三生空间，强化用地结构刚性管理，居住用地、产业用地在街区范围内实行上限管理，三大设施用地、绿地广场与城市水域在街区范围内实行下限管理。