北京大兴新城西红门组团 DX00-0801~0803、1101、1102 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

北京大兴新城西红门组团位于大兴新城最北部,是大兴区进入中心城的门户区域,东至京开高速公路、南至北兴路、西侧和北侧至大兴区界,用地面积共计约606.79公顷。

为贯彻落实《北京城市总体规划(2016年—2035年)》及《大兴分区规划(国土空间规划)(2017年—2035年)》,实现西红门组团城市功能优化,满足居民"七有五性"需求,提升组团活力与空间品质,大兴区人民政府会同北京市规划和自然资源委员会组织编制了《北京大兴新城西红门组团 DX00-0801~0803、1101、1102 街区控制性详细规划(街区层面)(2020年—2035年)》。

本次规划坚持以人为本、严守底线的规划原则,践行减量提质、渐进 更新的发展理念,采用问题导向的规划思路,运用"四步走""八清单" 的存量更新类街区规划方法,聚焦西红门组团核心问题,从整体统筹和精 细策略两个层面形成规划方案,将西红门组团打造为"消费中心引领、人 居环境优良、配套服务完善、交通出行便利的宜居生活组团"。 《北京大兴新城西红门组团 DX00-0801~0803、1101、1102 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		1
第一章	章 总体战略	2
第一节	功能定位与发展目标	2
第二节	功能疏解与承接	2
第三节	总量规模管控	2
第四节	整体空间结构	2
第二章	章 空间布局与分区管控	4
第一节	三生空间布局与主导功能分区	4
第二节	建筑规模管控与基准强度分区	4
第三节	整体空间形态与基准高度分区	5
第三章	章 特色塑造与设计引导	6
第一节	整体景观格局	6
第二节	重点地区布局与要求	6
第三节	历史文化保护与传承	8
第四节	蓝绿空间	9
第五节	街道空间	10
第六节	建筑空间	10
第七节	公共空间	11
第八节	生态空间	11
第九节	轨道一体化管控	12
第十节	社区会客厅	12
第四章	፩ 专项统筹	١3
第一节	居住提升	13

第二节	公共服务	13
第三节	综合交通	14
第四节	市政设施	15
第五节	海绵城市	16
第六节	城市安全	17
第七节	地下空间	18
第八节	区域评估	18
第九节	地名规划	19
第十节	无障碍设施	19
第十一	节 智慧城市	20
第五章	章 规划实施	21
第一节	实施策略	21
第二节	实施保障机制	21
第三节	规划适应性规定	21

总则

第1条 规划背景

西红门组团地处大兴新城最北端,是由大兴区沿京开高速和地铁大兴线进入中心城的门户区域,也是大兴新城与主城区联系最为便捷的片区之一。

1. 西红门组团是大兴新城生活类服务核心之一

经过二十年左右的建设发展,西红门组团已形成以生活居住为核心功能的宜居 片区,大部分居住小区均建设于 2000 年以后,建设质量普遍良好、公共服务整体便 利、居民满意度相对较高,是大兴新城七大生活类服务核心之一。此外,以商业商 务功能为引领的西红门荟聚商圈,为城市级消费中心。

2. 减量提质是本次规划的核心任务

西红门组团整体建成度较高,城乡建设用地规划实施率约 92.6%,非建设用地规划实施率约 74.6%。本次规划在上位规划引领下,针对"功能优化、生态空间、公服设施、空间品质"四大方面问题,开展规划编制工作,力求解决西红门组团现存主要问题,改善人居环境、优化城市功能、推动城市更新。

第2条 规划范围

西红门组团规划范围东至京开高速公路、南至北兴路、西侧和北侧至大兴区区界。包含 DX00-0801、DX00-0802、DX00-0803 共 3 个存量更新街区和 DX00-1101、DX00-1102 共 2 个生态复合街区,总用地面积约 6.06 平方公里。

第3条 街区及主导功能分区划定

本次规划完全落实街区指引划定的街区边界,组团内包含 5 个街区,分别为 DX00-0801 街区(规划面积 156.47 公顷),DX00-0802 街区(规划面积 149.62 公顷)、

DX00-0803 街区(规划面积 59.89 公顷)、DX00-1101 街区(规划面积 113.68 公顷)、DX00-1102 街区(规划面积 127.13 公顷)。

本次规划严格落实生态控制线、城市开发边界,尊重城市道路、河流等重要的空间自然边界、地物边界和土地权属,统筹考虑城市功能布局、建设强度与形态特征、一刻钟社区生活圈服务范围、各地块规划实施情况等内容,在组团内划定23个主导功能分区。其中: DX00-0801~0803 街区内共划定13个主导功能分区; DX00-1101、DX00-1102 街区内共划定10个主导功能分区。

1

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

深化落实上位规划、专项规划对西红门组团的整体定位,以大兴新城"生活类服务核心"和"城市级消费中心"为目标,利用交通区位条件、特色商业功能、良好空间基础等既有优势,通过逐步腾退低效用地、多措并举补充短板、织补完善生态空间、精细提升空间品质等措施,建设消费中心引领、人居环境优良、配套服务完善、交通出行便利的宜居生活组团。

第5条 发展目标

1. 构建大兴新城绿色游憩环上的活力多元生境

逐步推动生态复合街区内低效产业用地腾退还绿,形成集中连片的生态空间;同时应结合周边现状绿色空间一体化建设运营,打造功能丰富、景色优美的活力公园,成为大兴新城绿色游憩环上的特色节点。

2. 塑造满足居民美好生活向往的宜居生活典范

详细体检评估、聚焦核心诉求,坚持"应补尽补、集约高效"的原则,探索用地资源紧张的存量更新类街区补短板的方式方法,逐步完善三大设施,符合技术标准要求,满足"七有五性"需求。

3. 打造京南一站式商业休闲目的地

通过荟聚购物中心、鸿坤广场购物中心联动周边商业设施,培育特色化、现代 化商圈生态;引导相关企业逐步优化街道界面、休闲广场、小微绿地等公共空间, 打造互动性强、艺术性高的网红空间;在此基础上结合区域生态公园打造集购物餐 饮、特色娱乐、休闲观光、体育运动等功能于一体的京南一站式商业休闲目的地。

第二节 功能疏解与承接

第6条 有序腾退低效用地,提升整体人居环境

落实分区规划和市级相关要求,有序腾退组团内的低效用地,增补绿地公园和公服设施,改善居住品质和空间环境,将西红门组团打造为幸福宜居的美好家园。

第三节 总量规模管控

第7条 严格管控人地房规模总量

严格落实总体规划、分区规划及街区指引的指标管控要求,明确规划范围内各街区的人口规模约6.60万人,可提供就业岗位约3.87万个。

坚守建设用地规模底线,规划总用地面积约6.06平方公里。

细化落实街区指引建筑规模指标管控要求,规划总建筑规模约440.56万平方米。

第四节 整体空间结构

第8条 构建"两心三轴三带五片区"的空间结构

1. 两心:活力中心。

以荟聚购物中心和鸿坤广场购物中心为载体,营造集商业商务、休闲娱乐于一体的新城活力中心。

2. 三轴:综合服务轴。

依托三条主干路(欣宁街、宏福路、欣旺大街)布局商业综合体、商务办公、 体育中心等综合服务功能,打造步行友好、活力多元的街道空间,形成便捷高效的 综合服务轴。

2

3. 三带: 一条快速交通景观带、两条生态郊野景观带。

快速交通景观带是指利用京开沿线两侧绿带塑造绿色宜人、层次丰富的快速交通景观,展现良好的大兴北部门户形象;生态郊野景观带是指南五环和京良路两侧的林地和郊野公园,通过腾退还绿修补生态空间,同时兼容三大设施及公共活动空间。

4. 五片区: 四个宜居生活片区、一个商业商务片区。

宜居生活片区是指现状以生活居住为主的区域,在现状基础上,逐步更新老旧小区、提升公共服务水平;商业商务片区是指荟聚购物中心及其周边的商务办公、酒店公寓功能片区,未来通过精细化管理保持并提高片区活力和品质。



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9条 优化三生空间布局,统筹规划用地功能

规划集中建设区用地面积约350.43公顷,限制建设区用地面积约166.18公顷, 生态控制区用地面积约90.18公顷。

1. 生态空间集中连片

组团内生态空间主要集中在以京开高速、南五环以及京良路两侧的林地、水域以及郊野公园,未来通过腾退该区域的零散低效用地逐步修复生态空间;同时集中建设区内部在保留现状绿地的基础上,利用机遇用地增补公园绿地、优化提升现状绿地品质,建设绿色生态、舒适宜人的空间环境。到2035年绿地与广场用地面积约为29.06公顷,林地面积约为139.12公顷,水域面积约为11.23公顷,耕地面积约5.74公顷。

2. 生产空间集约高效

组团内生产空间以商业商务功能为主,主要分布在 DX00-0803 街区及宏福路沿线,产业用地面积约为 44. 49 公顷。

3. 生活空间均好宜居

规划居住用地面积约 169. 11 公顷,主要分布在 DX00-0801、DX00-0802 街区。 挖潜用地资源,利用更新用地新增独立占地三大设施用地面积约 7. 21 公顷,有效补充设施短板。针对老旧小区,"以六治七补三规范"为总体要求逐步整治提升、改善人居环境。

第 10 条 明确主导功能分区,引导功能混合布局

规划划定 23 个主导功能分区共 6 类主导功能,包含 8 个居住主导区、3 个混合功能主导区、2 个商业商务主导区、4 个一般生态主导区、4 个林草保护主导区、2 个有条件建设区。鼓励在满足主导功能区用地兼容要求的前提下加强功能复合,适应多元化发展需求。

第二节 建筑规模管控与基准强度分区

第 11 条 加强建筑规模管控,明确结构性管控要求

规划总建筑规模约 440.56 万平方米,其中:住宅建筑规模约 317.84 万平方米,产业建筑规模约 97.31 万平方米,三大设施建筑规模约 24.66 万平方米,其他建筑规模约 0.75 万平方米。

第 12 条 划定基准强度分区,建立刚弹结合的管控秩序

严格落实分区规划和街区指引要求,综合考虑建筑规模与人口的匹配关系、配套设施水平、城市设计要求等因素,结合现状建设条件,依托主导功能分区划定基准强度分区。

基准强度分区为一级到四级。其中 DX00-0801 街区内的基准强度分区为三级和四级, DX00-0802 街区内的基准强度分区为二级和三级, DX00-0803 街区内的基准强度分区为二级和四级, DX00-1101 和 DX00-1102 街区内主要为绿地水域及非建设主导功能区,零散分布的三大设施按一级基准强度分区进行管控。

4

第三节 整体空间形态与基准高度分区

第13条 划定基准高度分区,塑造高低有序、重点突出的空间秩序

严格落实分区规划、专项规划关于城市形态和建筑高度的管控要求, 统筹考虑 城市天际线、景观视廊、现状建设等高度影响因素, 依托主导功能分区划定基准高 度分区。

共划定 12 米、18 米、24 米、45 米、60 米五级基准高度分区。其中 DX00-0801 街区内的基准高度分区为 45 米和 60 米,DX00-0802 街区内的基准高度分区为 18 米和 45 米,DX00-0803 街区内的基准高度分区为 45 米和 60 米,DX00-1101 和 DX00-1102 街区内主要为绿地水域及非建设主导功能区。



第三章 特色塑造与设计引导

第一节 整体景观格局

第 14 条 构建"两心三轴,一环多点"的整体景观格局

规划落实分区规划景观格局控制要求,以京良路、南五环两侧非建设用地、京 开高速防护廊道为生态本底,通过低效用地腾退还绿、提升现状绿地资源、优化绿 地景观格局,形成"两心三轴,一环多点"的整体景观格局。

两心:依托荟聚购物中心、鸿坤广场购物中心及周边公共空间,形成两大公共活力中心,未来通过激活沿街界面、丰富公共空间、策划城市活动等措施进一步提升活力指数,塑造具有标识性、艺术感和影响力的地区名片。

三轴:打造宏福路、宏福西路、欣宁街、欣旺大街沿线城市活力景观轴。目前 组团内主要公共建筑均沿宏福路、宏福西路两侧布局,已形成一条兼具综合服务和 形象展示的重要街道,未来应主要提升优化街道沿线公共空间,包括节点广场、街 头绿地、建筑前区等,保证基本功能的前提下融入艺术、科技、人文等元素,提升 空间品质,并注重与沿线建筑首层功能统筹考虑,打造一条有人气、有形象的精品 大街。依托欣宁街和欣旺大街两侧绿带,打造高品质的沿街绿化景观和家门口活动 空间,重点治理非法占用沿街绿地空间的行为,并有针对性的提升现状品质较差的 绿地空间,塑造可赏、可入、可游的沿街高品质绿地。

一环: 依托京开高速两侧绿带打造快速交通景观带,依托南五环、京良路两侧的绿色空间打造生态郊野景观带。未来面临两大任务,一是逐步腾退本次规划明确的应腾退项目,补充绿色空间;二是利用城市更新机会,提高景观观赏性和空间利用效率,重点打造京开高速沿线富有层次的生态景观,并在保证防护要求的前提下

增加公共活动空间,此外应通过慢行步道串联三大景观带,形成连续的慢行体系。

多点:依托一个城市公园(兴海公园)、多个社区公园(宏盛花园等)和游园 形成绿色活力节点。一方面挖潜用地资源增补绿色空间;另一方面通过丰富植被景 观、增补活动设施、置入特色小品等措施优化提升现状空间品质,打造舒适宜人的 居民家门口活动空间。

第二节 重点地区布局与要求

第 15 条 重点地区类型与分布

落实分区规划和街区指引要求,本次规划划定2处重点地区,加强京开高速沿线城市风貌管控和西红门地铁站周边城市风貌提升引导。

京开高速沿线区域(位于DX00-0801街区):东至京开高速、南至宏康路、西至欣荣大街、北至宏都路,用地面积约36.37公顷,属于三级重点地区、其他公共活动区。

西红门地铁站西侧商业商务功能区(位于 DX00-0803 街区): 东至欣宁街、南至宏康路、西至欣美街、北至宏福西路,用地面积约 46.11 公顷,属于三级重点地区、其他公共活动区。

第 16 条 京开高速沿线区域规划设计要求

1. 街区形态

结合现状建设情况和新增空间需求,控制该区域内基准高度为45米,局部建筑高度可突破至60米,塑造京开高速沿线高低起伏、律动有序的城市天际线。宏福路、宏福西路两侧为重点控制界面,新建建筑应与既有建筑保持相同建筑退线,采用较高建筑贴线率,形成较为连续的城市界面。

2. 建筑风貌

新建建筑应采用与既有建筑相协调的建筑风格和外观色彩。其中,居住建筑应以赭石色、沙棕色、米黄色为主色调,采用现代住宅风格,宜为造型简洁的平屋顶,鼓励屋顶绿化和夜景照明。公共建筑外立面应采用与其功能相匹配的建筑色彩与材质(如幼儿园建筑外立面以符合儿童行为心理的彩色为主,养老机构以温馨典雅的赭石色、米黄色为主),以现代简洁建筑风格为主,建筑屋顶可根据功能与造型进行精细设计,鼓励具有艺术感、符合大众审美的建筑形式,鼓励京开高速西侧的公共建筑采用退台形式,并进行屋顶绿化,形成层次丰富的沿路景观。鼓励京开沿线采用点式建筑,或将板式建筑的短边面向京开高速布局,避免形成过长的街墙。

3. 公共空间与景观

利用城市更新机遇重点打造京开高速西侧景观绿带。一是通过植物种植形成沿京开高速层次丰富的景观界面,紧邻京开高速一侧宜种植低矮灌木,由京开高速向西植物高度依次增加;二是在保证防护要求的前提下,在绿色空间内部置入游憩步道、儿童活动、休闲广场等公共活动空间,提高绿地利用效率,弥补京开高速沿线开敞空间不足的问题;三是沿京开高速绿带布置慢行步道,形成连续绿道,连通DX00-1101、1102 街区绿色空间;四是引导在面向北京中心城区来车方向、九龙口公园东南侧靠近京开高速公路的位置布局一个具有高度标志性、能够展现大兴文化特征的大型构筑物。

结合现状体育设施,利用更新机遇用地,规划一处社区级体育用地,用地面积约1.00公顷,鼓励设置多功能运动场地,形成西红门组团体育运动中心。

4. 街道空间

宏福路、宏福西路属于综合服务类街道,沿线建筑退线宜为 15 米,建筑贴线率 不宜低于 60%。自行车专用道与人行道可保持现状,禁止路侧停车。沿线建筑以公 共建筑为主,如商业综合体、商务办公、文体设施、社区服务中心等,鼓励结合公共建筑布置公共空间。保证建筑前区的慢行连续性、通畅性,结合绿化布置休憩设施、非机动车停车设施。

欣荣大街属于生活服务类街道,沿街建筑退线宜为 10-15 米,建筑贴线率不宜低于 40%,沿街建筑首层宜布置对外开放的公共功能,沿线居住小区底商宜主要沿欣荣大街布置。应统筹考虑人行道和建筑前区空间一体化设计,两者之间应统一标高,无法统一的应布置坡道等无障碍设施;不宜布置连续过长的绿化带,统筹考虑绿化空间、休憩设施、非机动车停车空间;保证步行通过空间的前提下,鼓励结合建筑首层公共功能布置外摆设施,提高公共空间利用效率,激发街道活力;严禁在建筑前区布置地面停车位。

其余道路均为静稳通过型街道,鼓励设置自行车专用道,应保证人行道宽度不小于3米,建筑前区空间可根据各产权主体需要灵活安排。

第 17 条 西红门地铁站周边商业商务功能区规划设计要求

该区域规划实施率 100%,属于完全建成区,规划引导在公共空间、建筑风貌、 街道空间等方面进一步优化提升。

1. 街区形态

建筑高度方面,荟聚购物中心建筑高度约24米,周边商务办公建筑高度约45米至60米,整体高低有序、搭配合理。建筑布局方面,同一地块内采用类似的建筑体量和布局方式,不同地块之间在建筑退线、建筑朝向等方面保持协调,整体空间关系较为和谐。城市界面方面,欣宁街向南连接兴华大街,其沿线区域是重要的形象展示界面,规划引导沿线建筑面向欣宁街布置楼宇出入口、建筑牌匾、商业广告等,强化标识性;引导沿街绿带丰富植物搭配、布置景观小品,打造四季有景、特色突出的沿街形象。

7

2. 建筑风貌

该区域建筑于 2014 以后陆续建成,整体建筑品质较高、城市风貌良好。按照城市级消费中心的定位,可从以下两方面进一步优化建筑风貌、强化特色形象。一是荟聚购物中心外立面采用大面积不通透石材、其它元素较少,整体风格较为传统,规划引导权属单位在现状基础上,适当增加玻璃幕、线性构件、特色表皮等元素,打造时尚精致的城市形象。二是鼓励荟聚购物中心及其周边商务办公地块整体打造夜景照明系统,例如设置大型 3D 全息屏幕、立体灯光照明等,体现活跃缤纷的商业氛围和大气典雅的商务形象,打造京南夜景明珠。

3. 公共空间与景观

该区域公共空间丰富,但在空间内容、景观设计、整体衔接方面仍存在不足,规划引导从以下三方面优化提升。一是街头广场、小微绿地等公共空间方面,鼓励通过局部微地形、增加互动型装置和艺术雕塑、增加活动设施等策略提升公共空间特色和吸引力,从而承载和激发多样的公共活动。二是鼓励荟聚购物中心及其周边商务办公地块建立一体化的公共空间体系,在地面铺装、街道家具、景观小品等方面保持协调,打造整体性强、标识度高的公共空间。三是在现状基础上进一步加强立体天桥与山姆会员商店的联系,建立轨道站点与周边各商业商务地块的连续步行体系,提升各地块与轨道站点之间的步行便利度。

4. 街道空间

该区域人流量较大,但主要集中在建筑内部活动,街道空间活力不足,规划引导从以下两方面优化提升。一是引导荟聚购物中心局部一层商铺对外开放,一方面可增加商业店铺临街面积,多方位导入客流,提升一层商铺经济价值;另一方面可结合城市街道布置商业外摆、绿化景观,打造活力多元的城市街道和商业界面。二是鼓励打造夜经济消费集聚区,激活夜间消费潜力,促进夜购、夜读、夜健、夜市、

夜展、夜赛、夜娱、夜游等业态聚集和活化。

第三节 历史文化保护与传承

第 18 条 加强文物保护

西红门清真寺是大兴区文物保护单位,保护范围即该地块用地红线,在文物保护范围内:禁止从事突破地块控制指标等可能对文保单位造成破坏性影响的活动;新建、改建、扩建活动在满足地块容积率的基础之上,建筑高度不应超过既有清真寺建筑主体高度,建筑色彩、建筑风格应与现状相协调。

根据 2000 年北京市第三批地下文物埋藏区统计情况,组团内有一处地下埋藏区, 位于京开高速以西五环路两侧绿化带内。地下埋藏区范围内的所有工程建设, 在建设前应进行考古先期勘探、发掘, 并征求相关部门意见。

第 19 条 突出文化特色

周边以现状保留的居住区和商业购物中心为主,与其紧邻的北侧和西侧分别规划一处公园绿地和一处体育用地。其中,北侧公园绿地在做好休闲游憩、儿童活动等基本功能的基础上,引导布置适量的与民族团结相关的景观小品、文化宣传等内容,体现文化特色;西侧体育用地引导增补与清真寺交界处的绿化景观,实现从活动场地到宗教文化建筑之间的软过渡,同时增强户外互动的舒适感。通过公园绿地、体育活动场地共同打造西红门文化体育活动中心。

绿色空间、街道空间等城市公共空间应凸显新时代文化特色。生态复合街区内的大尺度绿色空间可融入不同类型的文化元素,打造文化主题公园,如生态文化、党建文化等,目前组团内已建成一座地铁文化公园。集中建设区内的公共空间,通过雕塑小品、街道家具体现西红门地区新时代文化特色,如创业文化、消费文化等,重点塑造宏福路沿线、荟聚购物中心和鸿坤广场购物中心周边区域。

第四节 蓝绿空间

第20条 河湖水系规划

规划三条城市河道,分别为老凤河、葆李沟及干渠。

老凤河(葆李沟以东)为现状河道,老凤河(葆李沟以西)为规划河道,以防 涝排水功能为主导,兼具风景观赏功能。组团内总长度约为 2.2 公里,治理标准为 50 年一遇,规划河道上口宽度 44 米(葆李沟以东部分)和 36 米(葆李沟以西部分),河道两侧绿化带宽度不小于 30 米,依据河湖水域海绵化建设标准,规划生态岸线比例不低于 90%,河道蓝线划定率为 100%。

葆李沟是现状河道,以防涝排水功能为主导,兼具风景观赏功能。组团内总长度约为 2.0 公里,规划河道上口宽度 28 米,河道两侧绿化带宽度不小于 30 米,依据河湖水域海绵化建设标准,规划生态岸线比例不低于 90%,河道蓝线划定率为 100%。

干渠为规划河道,以水利功能为主导。组团内总长度约为 2.2 公里,规划河道上口宽度 50 米,河道两侧绿化带宽度不小于 50 米,依据河湖水域海绵化建设标准,规划生态岸线比例不低于 90%,河道蓝线划定率为 100%。

第21条 滨水空间规划

老凤河及葆李沟两侧岸线主要为生态郊野型岸线:以自然式驳岸为主,结合防洪、排水等基础设施布局,局部采用硬质护坡确保设施安全。垂河方向距河道由近及远宜采用湿地植物、亲水灌草、灌木花卉、多排林阵,提升雨洪截流能力,提升生态涵养功能。在景观林阵与亲水灌草之间宜规划慢行园路、观景平台和休憩设施,保持老凤河沿线景观绿道的延续性。

干渠两侧岸线属于水利保障型岸线:以硬质护坡确保设施安全,蓝线范围内不设置人行步道、亲水平台等休闲设施。

第 22 条 构建"郊野公园+城市公园+社区公园"的城市绿地体系

1. 郊野公园

依托 DX00-1101 和 DX00-1102 街区生态绿地打造多处郊野公园,包括现状地铁文化公园、西红门生态公园、兴华公园、九龙口休闲公园等。未来通过腾退低效用地逐步扩大现有郊野公园规模,其中京良路西侧用地以植树造林为主,京良路东侧及南五环南北两侧腾退后用地纳入现状公园统筹考虑。

2. 城市公园

规划保留现状城市公园 1 处,即兴海公园;以市民休闲功能为主,绿化景观品质较好,设施场地基本完善,内部规划保留现状西红门文体活动中心 1 处。

3. 社区公园

规划保留社区公园 1 处,即宏福路南侧社区公园,绿化景观品质较高;规划新建社区公园 1 处,即京开高速沿线社区公园,应在高品质绿化景观基础上,融入居民休闲、儿童活动的场地,打造成为周边居民日常休闲活动的活力场所。

4. 游园

保留游园 5 处,新建游园 2 处。游园主要承担居民家门口的休闲游憩功能,景观营造应展现丰富的绿植层次和四季时景变化,适当融入小型活动场地,打造花园式的非正式交往和休闲娱乐空间。

5. 沿街绿地

沿街线性绿地的绿地率不宜小于 70%;每段(两个路口之间)沿街绿地内布置至少 1 处公共活动空间供周边居民日常休闲使用,沿街绿地应设置园路保证人行道和开放式建筑前区的步行连通;结合沿街绿地布置休憩座椅,座椅上方宜有树荫遮蔽;此外应丰富植被种植、精细营造景观。绿地内可适当设置地面停车,停车位应采用植草砖等生态化铺装。

第五节 街道空间

第23条 塑造活力宜人的街道空间

街道空间既包括道路红线范围内的人行道、非机动车道、机动车道、隔离带、绿化带等空间,也包括道路向两侧延伸到建筑等的扩展空间(一般称为建筑前区)。根据编制标准要求,秉承慢行优先的原则,规划重点对非机动车道、人行道、绿化带以及建筑前区部分提出引导要求,包括交通主导类、生活服务类、综合服务类、静稳通过类 4 类街道空间。

交通主导类街道:是指以非开放界面为主,机动车交通功能较强的街道,如快速路主路、主干路等解决较长距离交通联系的城市干道,包括京开高速、南五环、京良路。应优先保障通行效率,除快速路主路不设置人行道与非机动车道外,其它街道仍需为行人和非机动车提供有效的通行空间,并适度考虑沿线城市功能的组织;结合人行道和非机动车道布置绿化带,应注重植物高低搭配,靠近车行道一侧植物采用低矮灌木,靠近道路红线一侧植物可采用高大乔木,营造层次丰富、景观连续的绿视体验。

综合服务类街道:指机动车交通量适中,沿线布局有大型商业综合体、文化体育设施等具有一定服务能级或业态特色的街道,包括宏福路、宏福西路、欣宁街、欣旺南大街和欣旺北大街。综合服务类街道应充分满足人的公共活动需求,有序组织各类交通流线,将机动车通行空间与人行道、非机动车道进行适度分离,鼓励沿街建筑界面面向社会开放,营造活力公共空间节点。

生活服务类街道:指机动车交通流量不大,沿线布局有餐饮、零售、美发等业态,主要服务于本地居民日常生活的街道,包括欣荣南大街、欣荣北大街等。应优先考虑人的出行、休憩与交往需求,适度降低机动车通行速度,营造安全舒适的步行与骑行环境。

静稳通过类街道:指具备一定交通联系功能但交通量较小,且街道两侧界面开放度较低(如围墙)的街道,包括宏盛路、欣清北巷等。应注重行人和自行车的安全顺畅通行,分区分时组织好交通流线,引导绿色出行;对于道路两侧设围墙的路段,宜采用通透围栏的形式,确因客观原因需采用封闭围墙的可通过立体绿化、墙面绘画等形式提升街道空间步行和视觉体验。

第六节 建筑空间

第 24 条 风貌分区与管控要求

1. 风貌分区与管控要求

落实分区规划,结合现状风貌特征,组团空间风貌分为三种类型:现代宜居风貌区、商业商务风貌区、自然生态风貌区。

(1) 现代宜居风貌区

宜塑造简洁现代、温馨雅致的整体风貌。包括 DX00-0801 和 DX00-0802 两个街区,以现状居住区为主。居住建筑应采用赭石色、沙棕色、米黄色的现状主色调,采用现代住宅风格,宜为造型简洁的平屋顶,鼓励屋顶绿化和夜景照明。公共建筑外立面应采用与其功能相匹配的建筑色彩与材质(如幼儿园建筑外立面以符合儿童行为心理的彩色为主,养老机构以温馨典雅的赭石色、米黄色为主),采用现代简洁的建筑风格,建筑屋顶鼓励根据功能与造型进行精细设计,鼓励具有文化内涵、艺术品味、符合大众审美的建筑形式。

(2) 商业商务风貌区

宜塑造现代时尚、色彩明快的整体建筑风貌。该区域以大型商业综合体和商务办公建筑为主,均为现状建筑。鼓励大型购物中心进一步优化建筑外立面,例如设置大型 3D 全息屏幕、丰富立面色彩、布置大型主题艺术装置等,强化标识度和吸引

力。

(3) 自然生态风貌区

一是南五环、京良路、京开高速沿线应注重打造线性交通廊道景观风貌;注重植物高低搭配,靠近车行道一侧植物采用低矮灌木,靠近道路红线一侧植物可采用高大乔木,营造层次丰富、景观连续的绿视体验。二是 DX00-1101 和 DX00-1102 街区内的生态公园,应注重打造绿色宜人、主题多元的活力公园风貌;以绿色空间为主,通过植物配置、水系串联、小品设计等方式打造景色宜人的游憩观光空间,公园内必要的配套建筑物、构筑物体量不宜过大,形制及色彩要与公园环境自然融合,可采用原木色、米黄色为主的色调,赭色、暗红色等为辅助色。

2. 绿色建筑与装配式建筑

组团内所有政府投资公益性建筑、大型公共建筑、居住建筑均应达到二星级及 以上绿色建筑标准。新建保障性住房全面采用装配式建筑,提高装配式建筑在新建 商品住房中的比重。

第七节 公共空间

第25条 完善公共空间体系,提升小微空间品质

梳理公共空间资源,建立"一环两心三轴多节点"的公共空间体系。"一环"即依托生态复合街区郊野公园和京开沿线绿色空间形成的绿色慢行环,未来应进一步强化外围绿色空间的慢行串联,结合沿线城市功能和公园出入口打造若干活力节点和形象节点;"两心"即荟聚商圈活力中心和兴海公园街区绿心,荟聚商圈应进一步加强轨道站点、综合商业、商务办公等公共功能的慢行联系并提升街头广场、绿色空间的艺术性、智慧性,塑造时尚前沿的活力地标,兴海公园应通过增设休闲设施、提升景观品质等措施不断完善,为周边居民提供更高质量的集中型绿色休闲

空间; "三轴"为城市主干道沿线的活力服务轴,未来应进一步精细治理停车、保障慢行连续、提升街道空间,塑造成为兼容步行交通和休闲服务的活力街道; "多节点"为集中建设内的多处小型公园绿地,应因地制宜的结合周边居民需求丰富内部功能。

第八节 生态空间

第 26 条 以绿为底,打造林秀鸢飞的自然生境

对于腾退还绿的用地,通过自然演替结合人工栽植的方式进行生态修复,达成"一年不露土、三年成小苗,五年成灌林、十五年成群落"的生态目标,摒弃一次成型的人工造景手法,基于生态基底采用自然演替的方式形成稳定、平衡、自然的生态系统,最大限度的尊重自然、涵养生态。统筹规划现状生态空间与新增绿色空间,营造密林、疏林、灌丛、农田、草地、水域等多种生境系统,提升整体区域生态价值。采用"自然与人工相结合,大面是自然,局部做人工"的思路规划引导景观营造;"自然"指以生境营造为主、大尺度林草为特色,低维护、近自然、富有野趣的生态景观;"人工"指活动广场、主题景墙、雕塑小品等人工打造的特色景观。

在现有基础上应进一步保护提升生物多样性和生态系统完整性。在生态空间内 部适当设置动物通过廊道等生物多样性保护装置,培育生机勃勃的生物群落,形成 生境多样、物种多样、弹性适应、自我演替的近自然生境系统。科学配比乔灌木, 优先选择能为动物提供休憩、觅食、筑巢的场所且维护强度低的树种。

第27条 以人为本,打造功能多元的主题公园

在良好的绿色生态空间基础上,融入文化展示、体育健身、儿童娱乐等公共活动,打造生态科普、市民休闲等丰富多元的主题公园,构建美景绕城、活力多元的

公园游憩环,为片区居民提供优质休闲游憩空间,也将进一步增强西红门商圈的吸引力,有利于打造一站式的消费休闲目的地。

第九节 轨道一体化管控

第 28 条 优化提升地铁大兴线西红门站周边区域一体化水平

组团内现状轨道站点 1 处(现状地铁大兴线西红门站),站点周边 500 米范围内为轨道交通一体化管控区,管控区内城乡建设用地面积约 60 公顷,规划实施率100%。管控区范围内应从功能一体化、交通一体化和环境一体化方面进一步优化轨道站点周边的服务水平、交通组织以及空间环境。

1. 功能一体化

充分发挥了轨道站点的带动作用,一体化管控范围内的人口和功能相对集聚, 用地功能以商业商务、生活居住为主,各功能之间相对独立、适当混合,建设强度 以二级至四级为主。规划引导从以下两方面方面进一步优化功能组织。一是引导荟 聚购物中心局部一层商铺对外开放,一方面可增加商业店铺临街面积,多方位导入 客流,提升一层商铺经济价值;另一方面可结合城市街道布置商业外摆、绿化景观, 打造活力多元的城市街道和商业界面,显著改善荟聚购物中心内部活力旺盛、周边 人流稀少的现状问题。二是引导荟聚购物中心及其周边商务办公地块单位协商共治, 制定区域层面的商业发展计划,在品牌引入、功能布局等方面统筹谋划、差异发展、 互为补充,打造一站式购物休闲目的地、城市级消费中心。

2. 交通一体化

鼓励商业综合体地下停车场通过办理工作日停车月卡的方式引导社会车辆停放, 实现"P+R"交通模式,有效减少小汽车出行。鼓励通过地面空间和人行天桥建立轨 道站点与周边区域良好的慢行衔接,提升步行便利性。鼓励采用立体式非机动车停 车设施进一步增加非机车停放空间,规范共享单车停放,与共享单车企业协商,在 人流高峰期增加调度频次,避免车辆过度堆积。

3. 环境一体化

一体化管控范围内,轨道交通附属设施与周边建筑、环境已实现一体化结合,在空间衔接满足相关要求。规划引导从以下三方面进一步优化环境品质:一是街头广场、小微绿地等公共空间方面,鼓励通过局部微地形、增加互动型装置和艺术雕塑、增加活动设施等策略提升公共空间特色和吸引力,从而承载和激发多样的公共活动;二是鼓励荟聚购物中心及其周边商务办公地块建立一体化的公共空间体系,在地面铺装、街道家具、景观小品等方面保持协调,打造整体性强、标识度高的公共空间;三是鼓励荟聚购物中心及其周边商务办公地块整体打造夜景照明系统,体现活跃多彩的商业氛围和大气典雅的商务形象。

第十节 社区会客厅

第29条 社区会客厅

综合考虑公共服务设施缺口与用地情况,规划基本保障型社区会客厅 3 处,其中 2 处为独立占地社区会客厅,总用地面积约 0.6 公顷,另 1 处为非独立占地社区会客厅。

鼓励利用闲置用地和建筑空间设置社区会客厅,在条件允许的情况下宜布置在居住组团中心。鼓励社区会客厅空间复合利用,布局社区管理、公共文化、医疗卫生、便民商业等多类服务设施,提供一站式生活服务,打造邻里交往的活力中心。

第四章 专项统筹

第一节 居住提升

第30条 住房供应规模

规划住宅用地面积约 169.11 公顷,住宅建筑规模约 317.84 万平方米。通过腾退更新局部低效用地,实现西红门组团整体居住功能优化和人居环境提升。

第31条 老旧小区综合整治引导

组团内现状居住用地整体建设品质良好,重点针对 2000 年以前建成小区进行综合整治。老旧小区综合整治以"六治七补三规范"为总体要求开展具体工作,即治危房、治违法建设、治开墙打洞、治群租、治地下空间违规使用、治乱搭架空线,补抗震节能、补市政基础设施、补居民上下楼设施、补停车设施、补社区综合服务设施、补小区治理体系、补小区信息化应用能力,规范小区自治管理、规范物业管理、规范地下空间利用。在此基础上应以居民实际需求为出发点,通过详细调研明确各个老旧小区的具体问题,结合政府工作计划分期实施,逐步完成老旧小区综合整治。

第二节 公共服务

落实分区规划对教育、医疗卫生、养老、文化、体育等公共服务设施的总体要求,结合现状情况与居民需求,构建层次清晰、优质均衡的公共服务体系。

第32条 基础教育设施

落实总体规划、分区规划要求,通过用地更新、区域统筹增补基础教育设施短

板,努力办好人民满意的教育,促进教育公平,提升教育质量。规划到2035年,基础教育设施用地面积约11.90公顷。

第33条 医疗卫生设施

秉承总体规划关于构建覆盖城乡、服务均等的健康服务体系的指导思想,落实分区和街区指引要求,结合组团现实需求,提升医疗设施服务水平,实现城市社区一刻钟服务圈全覆盖。结合分级诊疗机制及综合防灾减灾专项规划,完善卫生防疫设施的分级分区配置,提高应急能力。规划到 2035 年,医疗卫生用地共计 3.41 公顷。鼓励医疗卫生设施与养老设施、公益性福利设施临近设置、共建共享,促进医养空间高效集约利用。

第34条 养老设施

落实总体规划、分区规划、专项规划要求,大力推进养老机构医养结合发展,完善机构硬件、软件服务,提高护理人员专业能力和规模,提升服务质量,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,切实保障兜底性养老服务设施的落实。规划到 2035 年,养老设施用地约 1.24 公顷,鼓励养老设施与公益性福利设施共建共享。

第35条 文化设施

落实总体规划、分区规划、专项规划要求,建成均衡发展、供给丰富、服务高效、保障有力的现代公共文化服务体系。鼓励学校、企事业单位文化设施向社会开放,扩大公共文化服务有效供给,实现城市社区文化服务的互联互通。规划到 2035年,公共文化设施用地面积约 0.55 公顷,包括街道级和社区级两个层级。

第36条 体育设施

全面推进全民健身条例实施,建设全民健身设施网络,提升配套水平,为市民 提供更便捷、更多元、更综合的体育健身场所。推动学校、企事业单位体育设施向 社会开放,鼓励体育设施与其他公共服务设施共建共享,鼓励公园绿地及开敞空间 提供体育健身服务功能。规划到 2035 年,体育设施用地面积约 5.32 公顷,包括城 市级、街区级、社区级三个层级。

第 37 条 **物流设施**

落实总体规划、分区规划、专项规划的要求,积极应对消费升级和物流多元化需求,结合组团现实情况和可利用资源,完善末端物流设施。规划到 2035 年,结合社区会客厅、居住底商等统筹设置末端物流设施。

第38条 商业服务设施

规划保留现状商业综合体、沿街商业等服务设施,包括大型超市、便利店、理发店、药店、金融网点等功能,能够满足周边居民日常生活需求。规划结合新增居住用地布置便民商业设施,集合社区超市等多种服务功能,进一步提升商业服务便利度。

第三节 综合交通

第39条 城市道路

规划全面落实总体规划、分区规划和专项规划的相关要求,结合现状建设情况和未来城市更新需求,构建层次分明、高效便捷的城市道路系统。规划城市快速路2条,城市主干路8条,城市次干路4条,城市支路16条、街坊路4条。规划道路总长度约34.60公里,组团整体路网密度约为5.70公里/平方公里,集中建设区路

网密度约为 7.02 公里/平方公里。

第 40 条 轨道交通规划

规划保留现状地铁大兴线及地铁西红门站,鼓励地铁站周边商业综合体配建停车场面向社会共享,鼓励采用立体非机动车停车设施进一步增加站点周边非机车停放空间,提高周边居民采用轨道出行的便利性。

第41条 常规公交规划

规划保留 2 处公交首末站、1 处公交中心站,总用地面积约 2.44 公顷。在保证规划公交场站使用功能不降低的前提下,鼓励公交场站与其它能够兼容的功能复合利用,提高用地效率。

第42条 停车设施规划

西红门组团内机动车停车需求主要由地块配建停车位解决,公共停车场作为补充。规划独立占地公共停车场 5 处,用地面积共计约 2. 39 公顷。规划非独立占地公共停车场 2 处,均为地下停车场,结合用地更新同步开展地下空间建设。

由于组团为现状建成区,用地资源紧张、新增空间有限,鼓励利用公共建筑停车资源,通过分时停车、错峰共享的方式缓解周边居民停车难问题。

第 43 条 步行和自行车系统

构建"一环三连"的步行体系。"一环"是依托生态复合街区城市公园及京开沿线景观绿带,织补完善现有步行道,相邻绿色空间步行出入口应对应布置,建立无缝衔接的步行网络;"三连"是依托宏福路、欣宁街、欣旺大街三条城市主干道,统筹考虑人行道、沿街绿带、建筑前区的一体化布置,一方面保障步行畅通性和连续性,另一方面增设休憩设施、垃圾桶等街道家具以及公共艺术小品,提升步行舒

适性和体验性。

依托城市道路构建自行车交通网络,城市主次干道及有条件的支路均应设置自行车专用道,宽度不宜小于 2.5 米。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; 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; 公共交首末站、轨道交通车站、地面公交车站应根据需要就近设置足够、方便的自行车驻车换乘设施,没有设置条件的已建车站,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设施。轨道交通车站的自行车停车设施,应根据自行车交通的流量、流向分散布置在各出入口附近。

第 44 条 加油加气站规划

西红门组团范围内共规划加油加气站 4 处,用地面积约 0.67 公顷。其中,保留现状加油加气站 3 处,规划新增加油加气站 1 处。

第45条 机动车出入口规划

科学规划、合理设置,保障城市交通顺畅运行。组团内各地块机动车出入口应结合地块相邻的低等级道路布置,不宜布置在快速路、主干路沿线,并应按相关技术规范要求控制与外部城市道路交叉口的距离。应按照城市交通优先的原则,妥善处理机动车出入口与交叉口、道路渠化段、公交专用道、桥梁、隧道引道的关系。应按照人行优先的原则,妥善处理机动车出入口与轨道交通行人出入口、人行过街天桥等设施的关系。

第46条 公路规划

规划保留 1 条现状高速公路,即京开高速。根据分区规划要求,京开高速与南 五环交叉点以北部分属于城市快速路、以南部分属于高速公路。

第四节 市政设施

第 47 条 供水规划

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,保障组团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,构建安全、经济、高效的供水格局,保证城镇居民饮水安全。

第 48 条 雨水排除与防涝规划

综合运用排水河道、雨水调蓄设施、雨水管道及雨水泵站等多种措施,完善雨水排除工程体系。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,下游雨水管道设计重现期不应低于上游。防涝标准为30年一遇。

鼓励探索创新网状雨水管道系统和分压蓄排技术等雨水排水技术应用,解决建成区提标增管实施困难的问题,综合提升街区雨洪利用能力。

加强对初期雨水的控制,通过源头控制,减少进入雨水管道和水体的污染物。鼓励采用透水铺装、降低绿地高程等雨洪利用措施,减少进入河道的径流量;道路广场透水铺装不小于70%;每千平米硬化面积需配套建设不小于30立方米的雨水调蓄设施。

第 49 条 污水排除规划

规划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。

第 50 条 再生水利用规划

规划再生水利用对象为绿化浇洒、道路冲洗、建筑冲厕。沿市政道路新建再生水管道与现状再生水管道形成环状管网,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51条 供电规划

保留现状电力管道,规划保留现状开闭站 5 处,结合城市更新新建开闭站 2 处,具体选址应体现集约用地原则,宜结合公建和地下空间建设。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。

第52条 供热规划

考虑本组团及周边没有现状集中供热热源,组团内现状建筑保留原街区式燃气锅炉房供暖或自供暖形式,加强余热回收利用。新建公共建筑以热泵等可再生能源供热为主;新建居住建筑近期以天然气等常规能源供热为主,视条件耦合可再生能源供热,远期采取氢能替代、绿电替代、碳捕集等方式进行低碳化改造,落实供热系统碳中和要求。

第53条 燃气规划

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、运行调度灵活的燃气输配系统。规划保留现状燃气调压站,同时为提高本组团供气保障能力,规划新建次高压调压站,实现新增次高压调压站与本地区现状供气管网联通。高压燃气管道与周边建筑应保持一定安全距离。

第54条 电信规划

满足西红门地区通信业务需求。新建区域保留现状核心局房,合理规划电信汇聚局房、电信接入机房;满足西红门地区通信业务需求。保留现状通信管道,为西

红门地区服务。按规划布局要求建设通信宏基站,优先与建设结合或利用既有社会 塔(杆)资源建设,尽量避免建设独立落地杆塔。

第 55 条 有线电视规划

规划新建有线电视基站,为西红门组团和周边地区提供有线电视服务。新建区域设置有线电视机房,可与公共建筑结合建设。规划保留现状有线电视管道,未来结合道路改扩建工程新增有线电视管道。

第 56 条 环卫规划

综合考虑实际需求与可利用土地,结合绿地和其它市政设施布局,避免对现状居住区的影响。剩余垃圾收集与转运使用垃圾清运车进行辅助作业,转运至区级环卫设施处理。

第五节 海绵城市

第57条 海绵城市规划

规划遵循"问题导向与目标导向相结合,集中与分散相结合,功能与景观相结合"的存量更新地区海绵城市建设理念,因地制宜确定海绵城市建设目标和策略,逐步实现"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"。

落实北京市和大兴区海绵城市规划建设要求,结合现状建设情况,组团整体年 径流总量控制率不低于 75%。

建成区以问题为导向,因地制宜进行海绵城市建设,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,保障实施。(1)建筑与小区:新建项目年 径流总量控制率不应低于85%,建成项目年径流总量控制率不宜低于70%;(2)道 路与广场:人行道应采用透水铺装,绿化带应采用下沉绿地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面积低洼地;(3)公园绿地:公园绿地年径流总量控制率不低于90%。(4)引导在DX00-1101、DX00-1102街区内结合现实情况设置滨水缓冲带,净化雨水径流,以下凹式绿地为主,避免大面积人工水面。

第六节 城市安全

第 58 条 韧性城市规划

综合考虑地震、洪涝、火灾、公共卫生和社会安全等灾害形成因素,从事前防御、事中适应和事后恢复三方面考虑,建立科学完善的防灾救灾机制。健全避难场所和救援疏散通道系统,完善综合应急体系,健全监测预警体系,提高城市公共安全管理水平:提升人防工程建设水平。

事前防御应以预防为主,加强应急预警体系建设。健全监测、预测、预报、预 警和快速反应系统,加强专业救灾抢险队伍建设,健全救灾物资储备制度,搞好培 训和预案演练,全面提高街区抗风险能力。

事中适应,快速启动应急预案,充分利用交通网络,打通救灾和疏散通道。结合社区卫生服务中心和社区卫生服务站设置应急急救点。组团内所有地下空间防火、防震、防水应严格按照国家相关规范执行。规划避难场所与临近地铁站点站厅、下沉广场、人防设施等地下空间须有直接通道连接。

事后恢复,对灾害情况进行详细评估,依托智慧城市管理和运营系统,协调城市管理相关各部门,尽快恢复城市正常生活和生产秩序,同时加强对城市灾害的风险预测,完善市政和防灾减灾设施,强化对洪涝、火灾等灾害的防御能力。

第59条 防疫设施规划

将公共卫生事件预防的关口前移,按照"预防为主、常备不懈"的原则,坚持底线思维,采取有效措施来预防、控制和消除突发公共卫生事件的危害,切实保障片区公众身体健康与生命安全。

依托社区网格化治理,组团整体划定为1个社村级防疫单元,严格落实卫生、安全、物流、交通、市政等相关保障措施。充分利用组团内的医疗服务和物流资源,做好防疫设施和场地预留。以5分钟生活服务圈为基础构建应急生活圈,充分利用智能化设施,提供无接触的智慧社区服务和管理条件。通过配备远程社区医疗设施、自助智能药柜、免接触体温筛查设施、智慧门禁设施、社区人员流动监测管理等平灾结合设施做好突发公共卫生事件的应对。

第60条 消防设施规划

建设功能设施完备的消防安全体系。规划保留现状特勤消防站 1 处,用地面积约为 0.64 公顷。以救早、灭小和"3 分钟到场"扑救初起火灾为目标,划定最小灭火单元,住宅小区、社会单位建设微型消防站等自防自救力量,依托消防安全网络化管理平台和体系,发挥治安联防、保安巡防等群防群治队伍作用,积极开展初起火灾扑救等火灾防控工作。加强消防供水设施建设和维护保养,按照相关标准配置市政消火栓,保证消火栓完好有效。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61条 公安派出所设施规划

西红门组团隶属于大兴公安分局西红门派出所(位于大兴区西红门镇北兴路东段)管辖,西红门组团内有现状西红门派出所警务工作站4处,可满足"重大警情

5分钟内到达现场,其它警情10分钟内到达现场"的要求。

第62条 应急避难场所

落实总体规划、分区规划及专项规划要求,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,规划中心避难场所1处,紧急避难场所4处。

第63条 人民防空建设

加强人防设施规划建设,与城市基础设施相结合,实现军民兼用。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。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。

第64条 地质灾害响应措施

各项新增建筑工程建设、基础设施工程建设应充分做好地质灾害事前评估,工程设计应满足相关抗震设计规范;现状建设应充分做好现状评价,确保各项工程建设满足抗震要求,对于不满足要求的应及时采取抗震加固等措施,消除安全隐患。

第七节 地下空间

第65条 地下空间分类管控

组团为现状建成区,在保留利用现状地下空间基础上,未来可结合城市更新和 重大项目建设,合理组织地下空间的开发利用。按照重点建设区、限制建设区和禁 止建设区三类分类管控。其中,禁止建设区内原则上不得进行地下空间开发利用; 限制建设区内严格限制地下空间功能类型及建设规模;重点建设区内鼓励因地制宜建设商业设施、地下公共停车场、地下便民设施等功能。

第八节 区域评估

第66条 交通评估

规划期内道路系统整体满足需求,区域对外通道运行状态良好,内部道路网通行条件良好。组团内公交线路重复系数约为 4.98,公交站点 500 米覆盖率为 91%,达到 90%以上覆盖率要求,能够满足规划人口的使用需求。公交场站较为合理分布在各分区,并尽可能设置在客流集散点附近,可以为规划范围内居民提供较好的公共交通服务。轨道交通出行需求占规划范围内轨道交通运力的比例为 8.05%,在合理占比范围内,规划轨道交通可以满足区域轨道出行需求。综合分析组团土地使用与交通协调性较为适宜,组团道路网系统合理,路网密度适中,交通设施配置合理,当前规划交通设施条件可以支撑项目用地开发建设。

第67条 水资源评价

西红门组团在功能定位、用地布局、规模总量等方面较为合理,其新水及再生水资源可保障地区用水规模;此外在水环境、水安全、水生态方面均符合相关要求。在实施过程中,应合理安排项目开发建设时序,随项目建设同步实施给排水管线,合理确定项目用地竖向,普及节水设施及节水器具,配套建设再生水回用设施。

第 68 条 环境评估

西红门组团不涉及北京市生态保护红线,规划方案符合相关生态环境保护规划的要求。在规划市政设施先行建设条件下,在街区生态环境管控措施有效落实情况下,街区规划实施所面临的生态环境制约因素可得到有效破解,规划实施对区域环

境影响可以接受。实施过程中,入区建设项目应做好环保工作,严格落实环保措施,确保污染物做到达标排放。

第九节 地名规划

第69条 地名文化遗产保护

1. 地名文化遗产分析

组团位于大兴新城京开高速公路西侧、京九铁路东侧。地名类型主要有道路地名、村落地名。其中区域交通和南苑历史文化元素对该区域影响最大,是该区域内主导型地名,反映着该区域的历史发展和地域特色。村落地名在该区域占有重要地位,是生产生活的重要参照,因此村落地名应纳入到保护之中。绝大部分道路地名已经审批使用,在民间形成一定的影响力,因此使用多年的合乎规范的道路名称也应予以保护。具体名录包括:西红门、李家营。

2. 保护原则及标准

地名遗产保护应遵循以下原则:体现组团功能定位,尊重地域历史文化特色,充分利用历史地名,减少地名变更,保持地名文脉和地名体系的延续性。选取地名时,根据其指代的地理实体,取大舍小;在知名度上,用高舍低;在遗存年代上,留久舍近;在文化品位上,采雅舍俗。尽可能避免对原地名进行雅化或引申,尽量保持地名原状。利用历史地名命名道路时,应靠近其地名原点。对地名的历史价值进行评估,确定历史地名保护名录。

第70条 名称设计方案

1. 片区

依据城市规划中的街区划分,同时照顾地名片区的整体性和使用的方便性。地 名片区命名主要依据所在地域文化而确定,同时依据居民的认知习惯,选取知名度

较高、所含范围较大的地名。

西红门为该地区一直延续的片区名称,历史悠久、知名度高,因此本次规划延续"西红门"片区名称。

2. 道路

道路通名原则上东西向为路,南北向为街,短而小的支路称巷。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。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。本次规划在已定道路名称基础上,充分考虑区域文化特色和周 边现状功能,补充未定道路名称,包括长盛北路、欣成街、红开巷。其中,长盛北 路位于已有地名北侧,成组命名;欣成街结合当地道路"欣"字开头的规律,取欣 乐有成之意;红开巷连接西红门地区和京开高速,寓意开门红。

第十节 无障碍设施

第71条 无障碍设施规划引导

道路交通方面。保障无障碍通行具有适宜的宽度和连续的路径,沿城市道路应按相关规范要求设置盲道和相关标识。人行道应保证轮椅与单列行人错行的通行宽度,道路两侧树木、构筑物、停车位、导视牌等不应突出深入步行区域,井盖、排水篦子不应与人行道路面产生高差。

公共交通方面。加强公交站台无障碍改造,建设和完善进出站台缘石坡道、盲道。优化轨道交通车站内外无障碍标识系统,加强无障碍电梯、升降平台、无障碍卫生间等设施的日常维护,优化轨道交通车站无障碍设施与周边无障碍设施的衔接。

各类公共服务场所应按照可达性、便利性原则,依据建筑物无障碍设计规范, 优化无障碍通道,实施出入口坡化处理,设置低位服务设施、无障碍电梯、无障碍 卫生间(无障碍厕位)以及用于无障碍信息交流的语音、字幕、标识等无障碍设施。

第十一节 智慧城市

第72条 智慧城市规划

1、夯实数据基础,加强智慧管理

引导属地政府会同各社区进建立涵盖全面空间信息和社会信息的属地智慧管理数据库。推进智慧政务、智慧商务等"互联网+"的智慧功能建设,创建全面覆盖交通、市政、民生等重点领域的城市大数据平台,对城市全局实时全息分析,实现城市资源智能优化配置。

2、完善基础设施,打造智慧社区

坚持政府引导、鼓励社会参与,逐步完善各社区智慧基础设施,包括人脸识别、数字物管、老年助手、智能浇灌等等。依托社区数字化平台和线下社区服务机构,建设便民惠民智慧服务圈,提供线上线下融合的社区生活服务、社区治理及公共服务、智能小区等服务。

3、结合消费中心,搭建智慧场景

适应消费升级需求,支持新型消费发展,推动实体商业加快数字化、智能化改造和跨界融合,为传统门店和社区小店打造数字化供应链体系,实现线下人、货、场的精准匹配。鼓励运用人工智能、5G、XR等先进科技,融入消费空间、搭建智慧场景,例如智能货架、智能试妆等,为消费者提供千人千面、千店千面的购物体验。



第五章 规划实施

第一节 实施策略

第73条 镇域统筹实施,促进减量提质

规划严格落实总体规划、分区规划有关要求,实现人口、城乡建设用地、建筑规模全面减量,显著提升区域生态环境和居住品质。一方面,推动集中建设区内低效用地腾退更新,促进城市功能优化升级,实现人居环境明显改善;另一方面在镇域范围内统筹待实施任务和资金来源,有效保障生态复合街区腾退还绿、减量提质。

第74条 鼓励市场参与,推动渐进更新

鼓励市场主体以多种方式参与老旧小区改造,包括提供专业化物业服务、"改造+运营+物业"、作为实施主体参与等途径。鼓励市场主体通过存量资产的功能转型和设计提升,提升物业价值后销售或持有运营实现资金平衡,针对项目前期资金需求量大的特点,加强长效低息金融信贷政策支持。

第二节 实施保障机制

第75条 推动城市体检评估,提高规划实施的科学性

建立一年一体检、五年一评估的常态化机制,年度体检结果作为下一年度实施 计划编制的重要依据,五年评估结果作为近期建设规划编制的重要依据。建立规划 实施情况部门自评估和第三方综合评估相结合的评估制度。

第76条 完善专家咨询和公众参与长效机制

建立重大问题的政策研究机制和专家论证制度,以及重大建设项目公示与听证

机制,让公众通过法定的程序和渠道有效地参与规划实施的决策和监督,提高决策的科学性。加强对城市规划的宣传,提高全社会对街区详细规划及其实施重要性的认识,增强规划意识,提高维护和执行规划的自觉性,共同推进规划的实施。

第77条 全面深化改革、稳步推进市场机制

创新融资方式,积极利用土地、信托、市政债券、政府诚信等多种融资平台, 合理利用财政杠杆,多方筹措资金。发挥财政资金引导作用,通过财政、金融、产 业、税收、空间规划等政策形成合理,有重点、有选择地实施开发,避免无序建设。

第三节 规划适应性规定

第 78 条 关于刚弹管控和弹性引导的适应性规定

按照街区控规管理相关规定,本次控规中两线三区、街区主导功能、常住人口、建设用地、建筑规模总量、三大设施总量、街区基准强度、基准高度、城市主次干道、重要廊道、结构性绿地等系统性内容为刚性管控内容;用地功能和布局、建筑规模、建筑高度、配建公共服务设施、空间形态、天际线、城市风貌、蓝绿空间、城市品质、城市支路线位、规划实施等其他内容为弹性引导内容。

第 79 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80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81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. 生态复合街区内郊野公园名称以最终审批为准。
 - 3. 规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

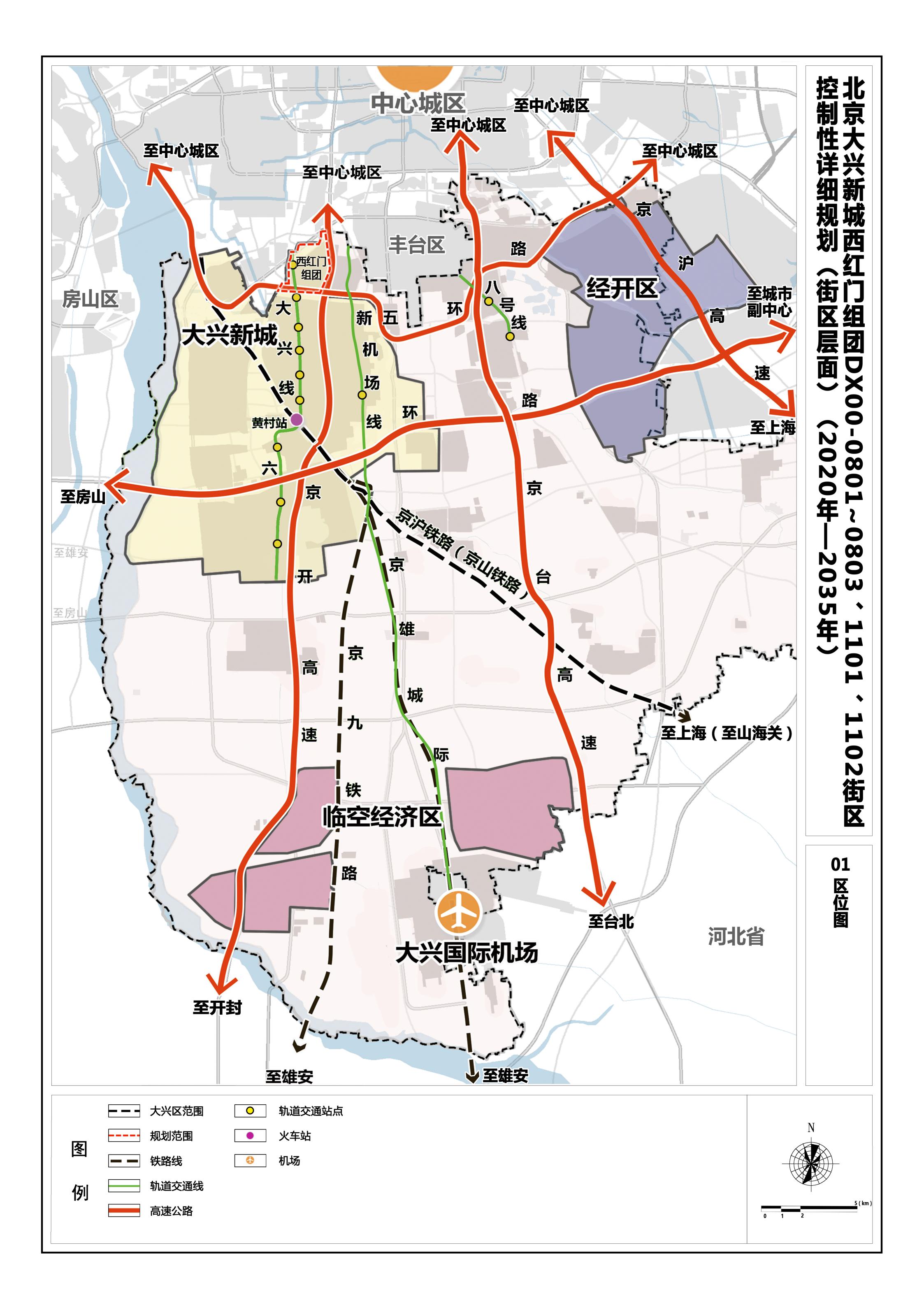


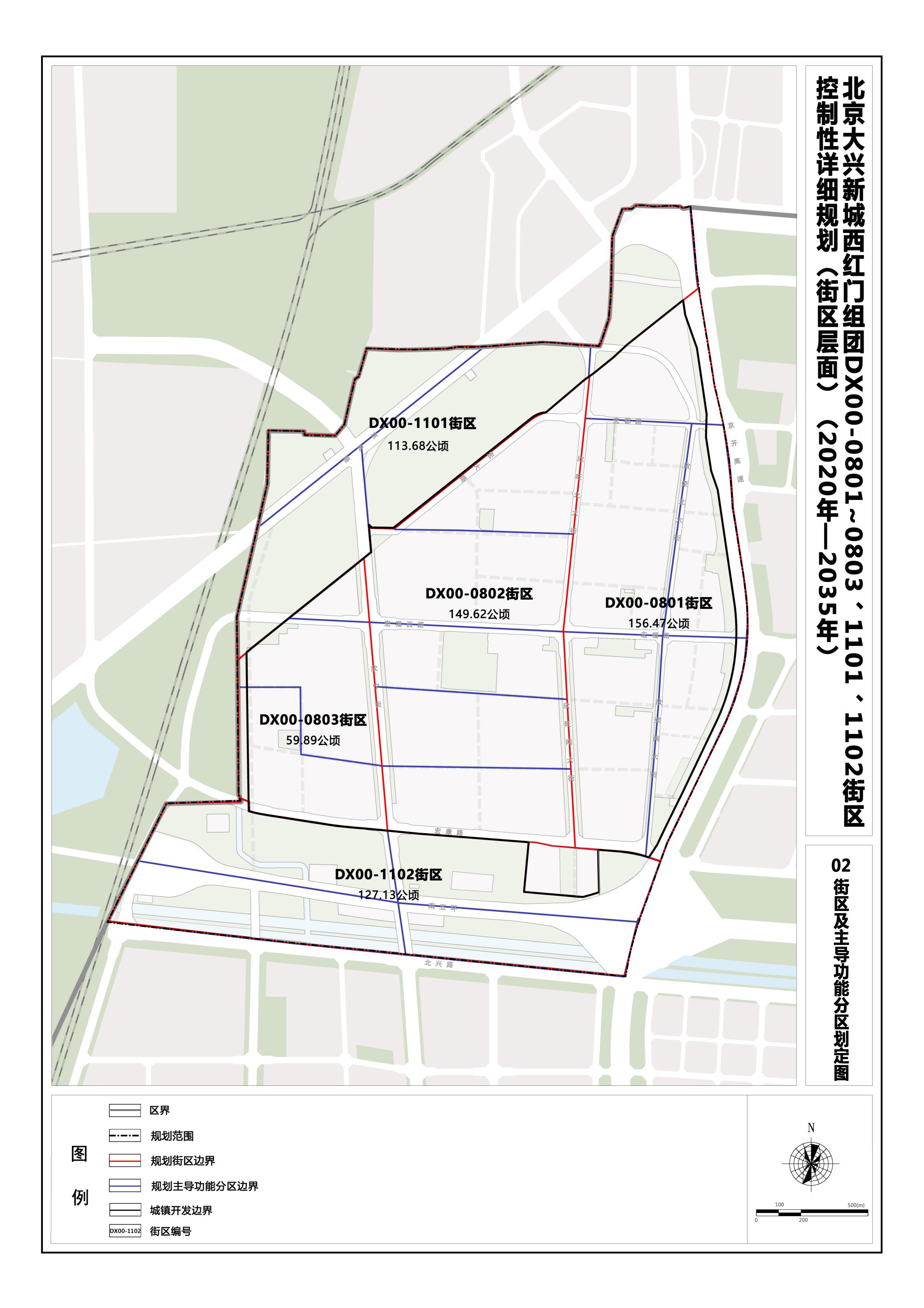
《北京大兴新城西红门组团 DX00-0801~0803、1101、1102 街区 控制性详细规划(街区层面)(2020 年-2035 年)》

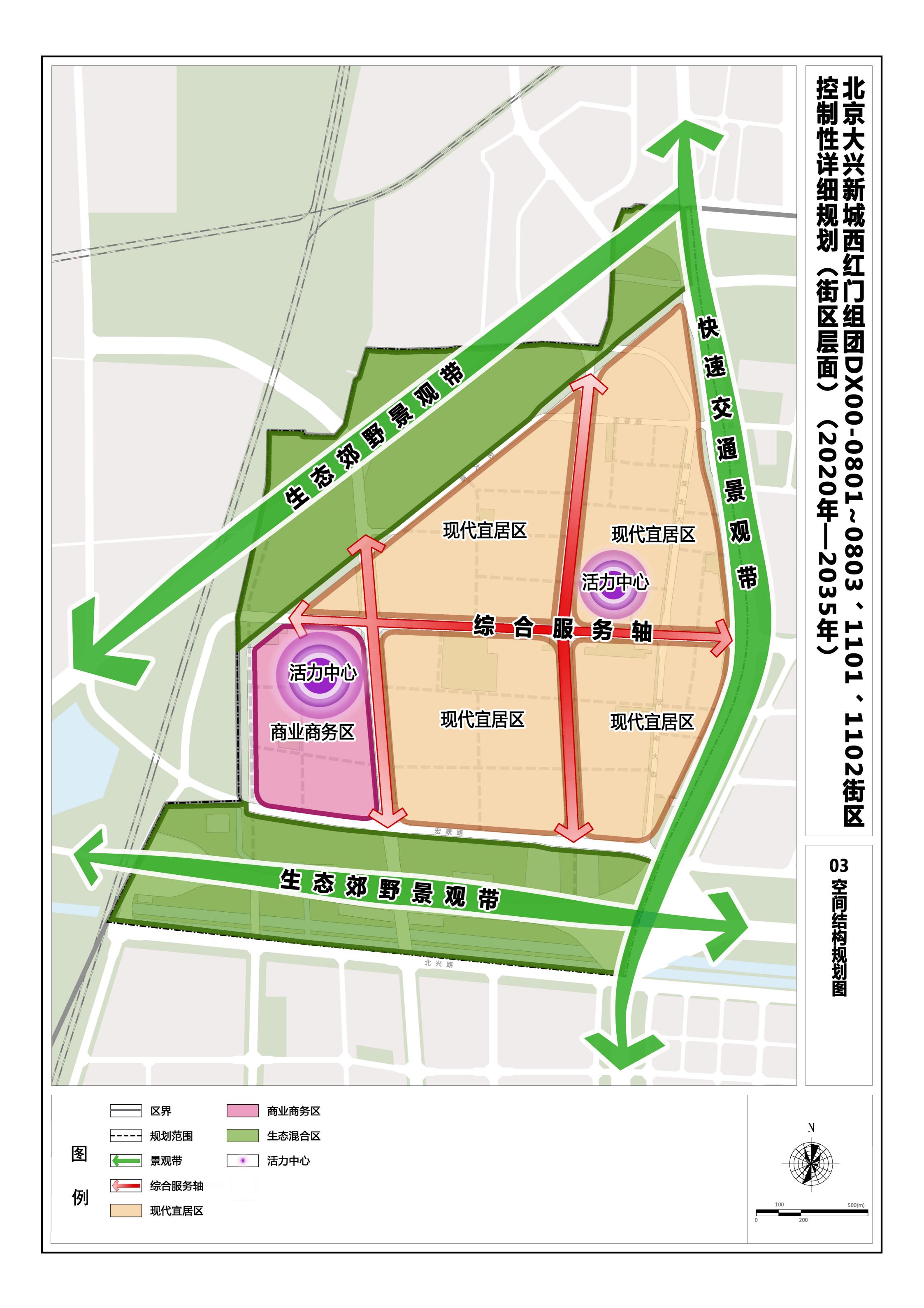
第二部分 图纸

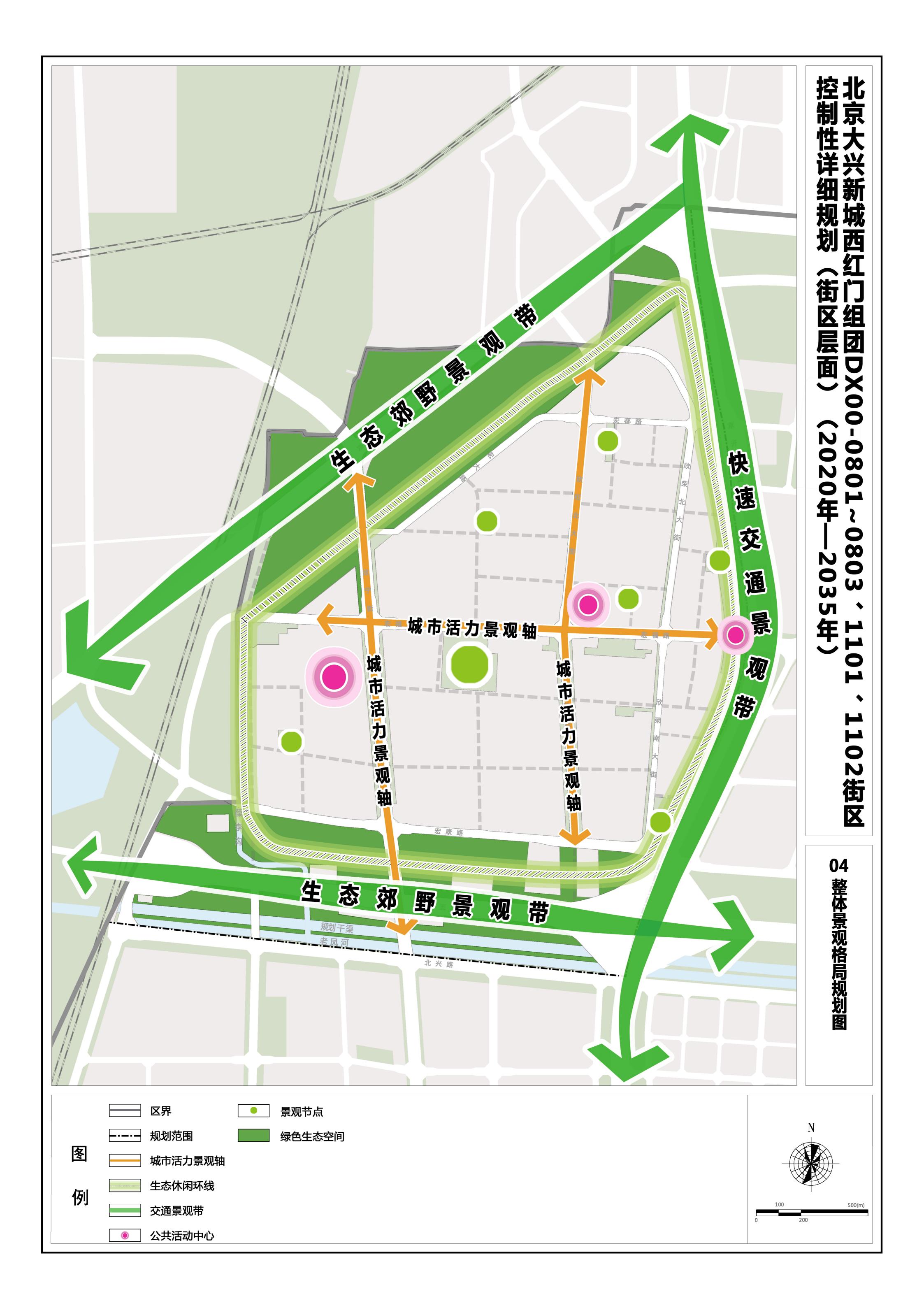
图 纸

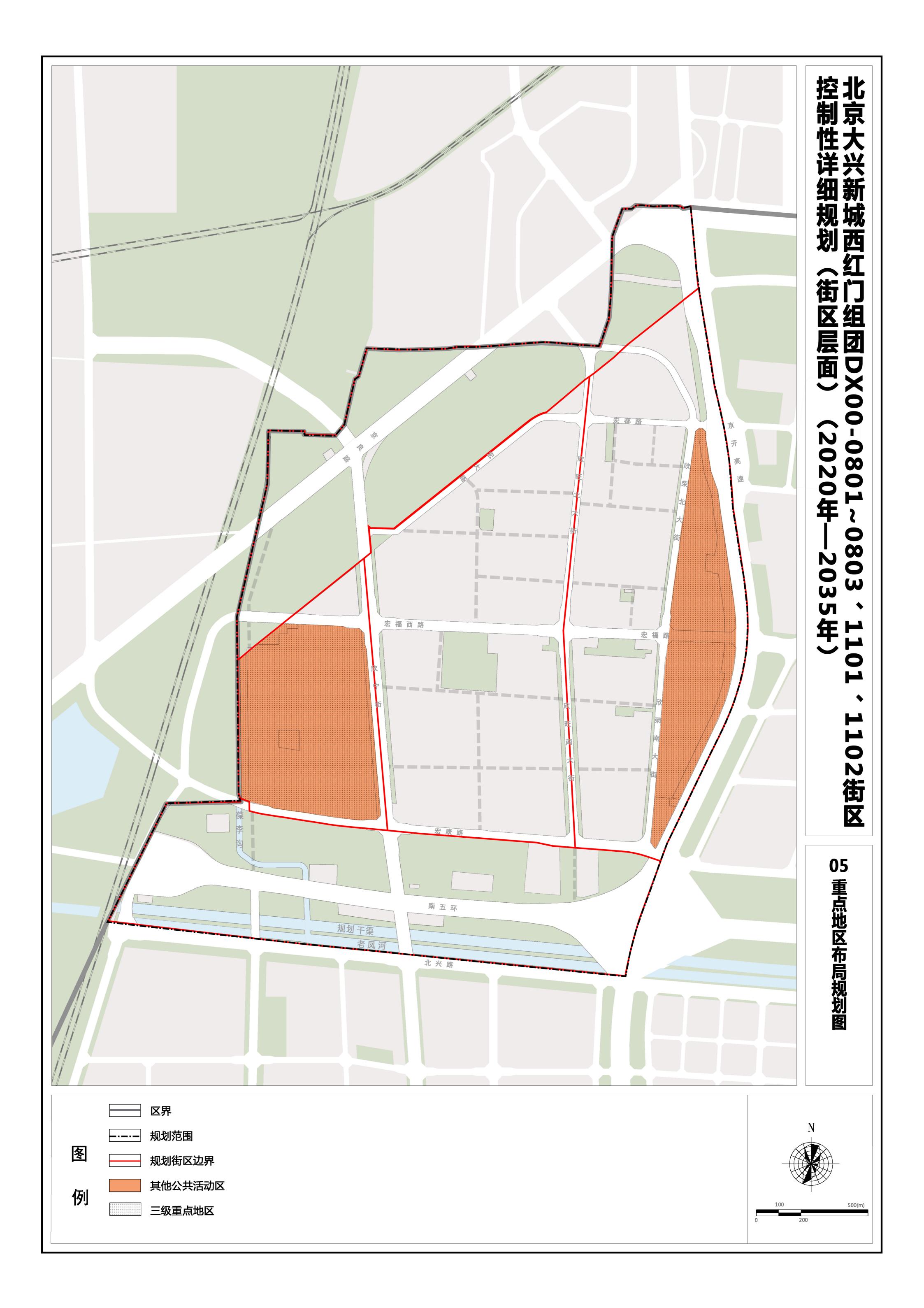
- 1. 区位图
- 2. 街区及主导功能分区划定图
- 3. 空间结构规划图
- 4. 整体景观格局规划图
- 5. 重点地区布局规划图
- 6. 历史文化资源分布图
- 7. 河湖水系规划图
- 8. 蓝绿系统规划图
- 9. 特色风貌分区规划图
- 10. 道路网系统规划图
- 11. 海绵城市规划图

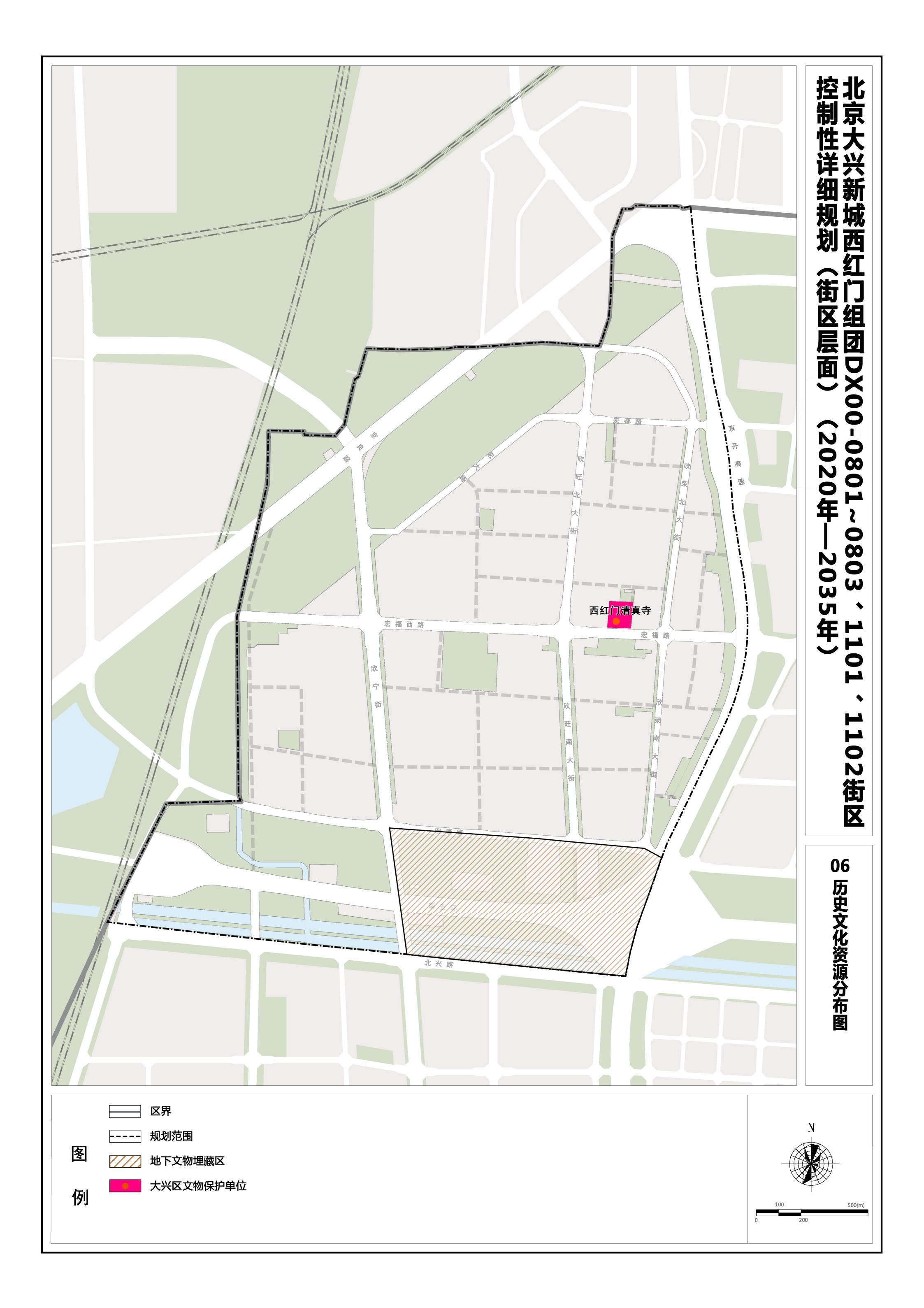


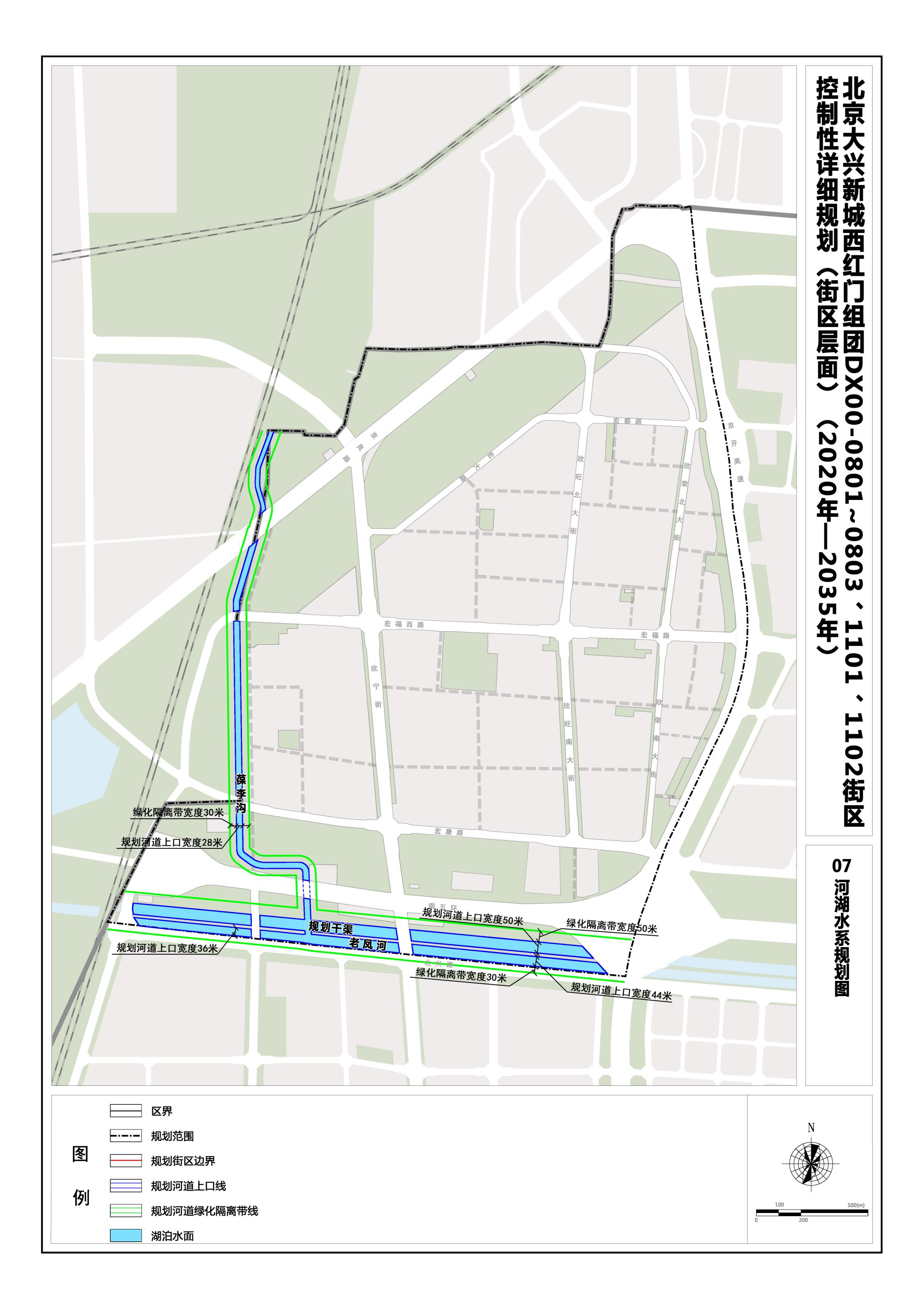


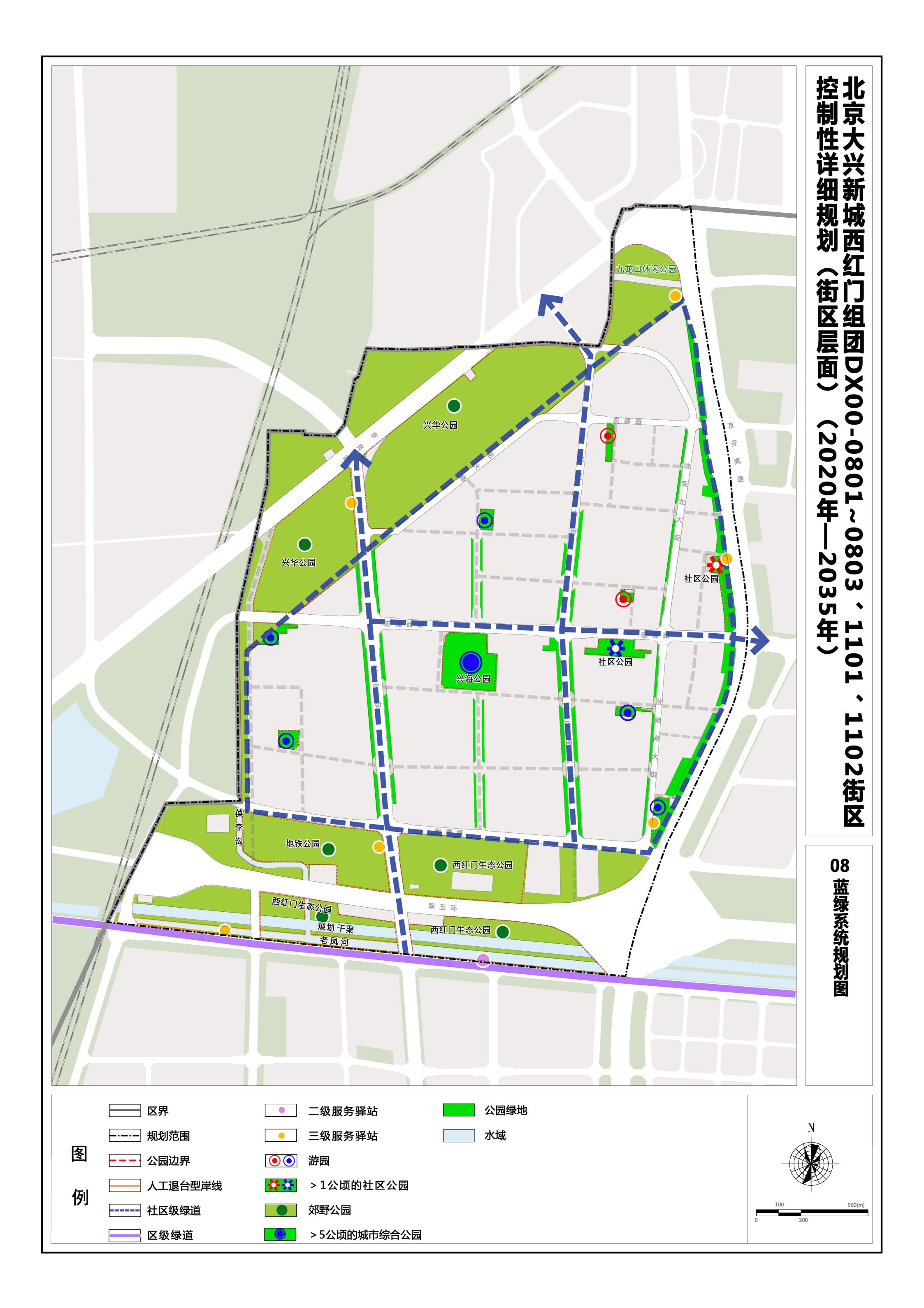


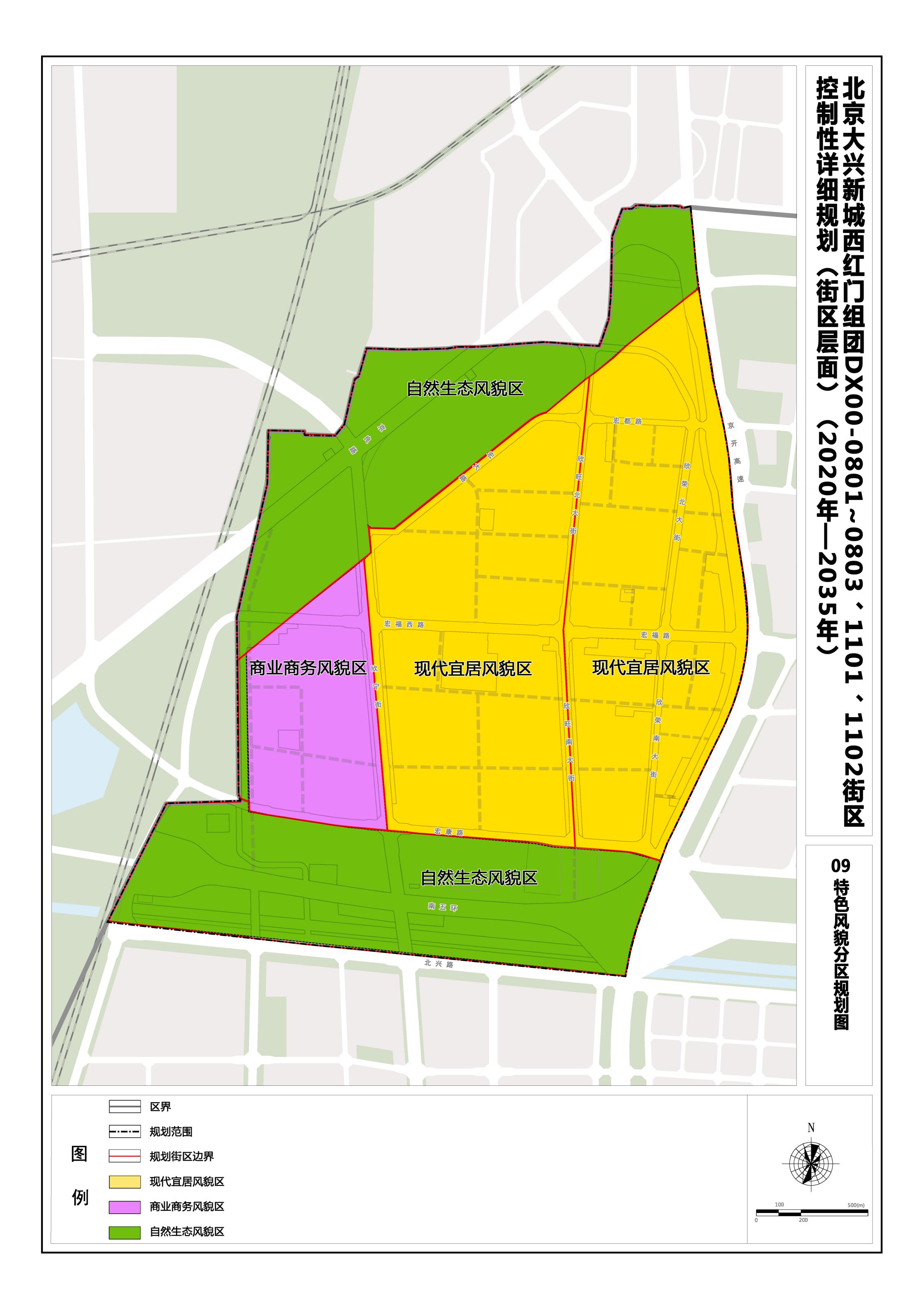


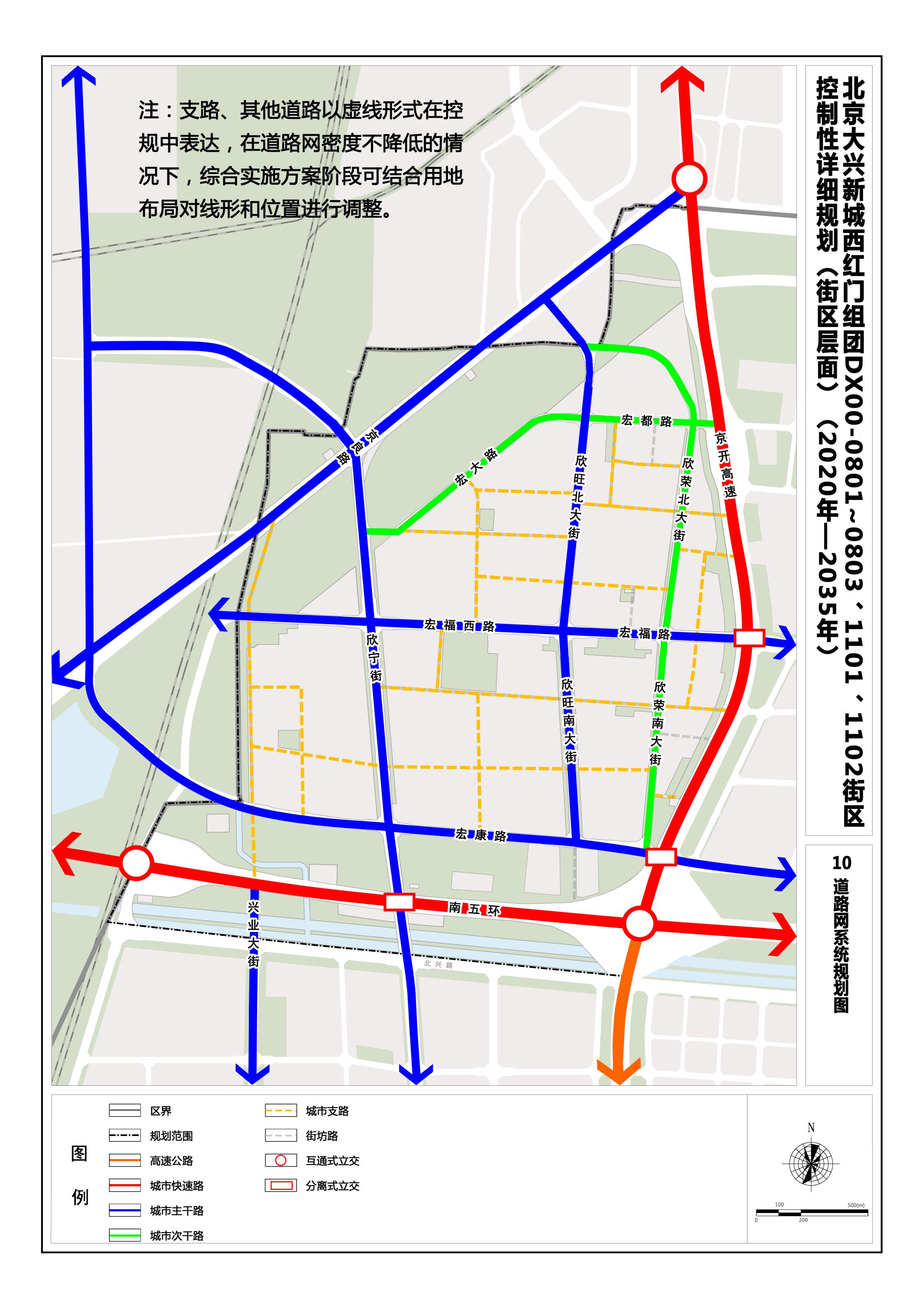


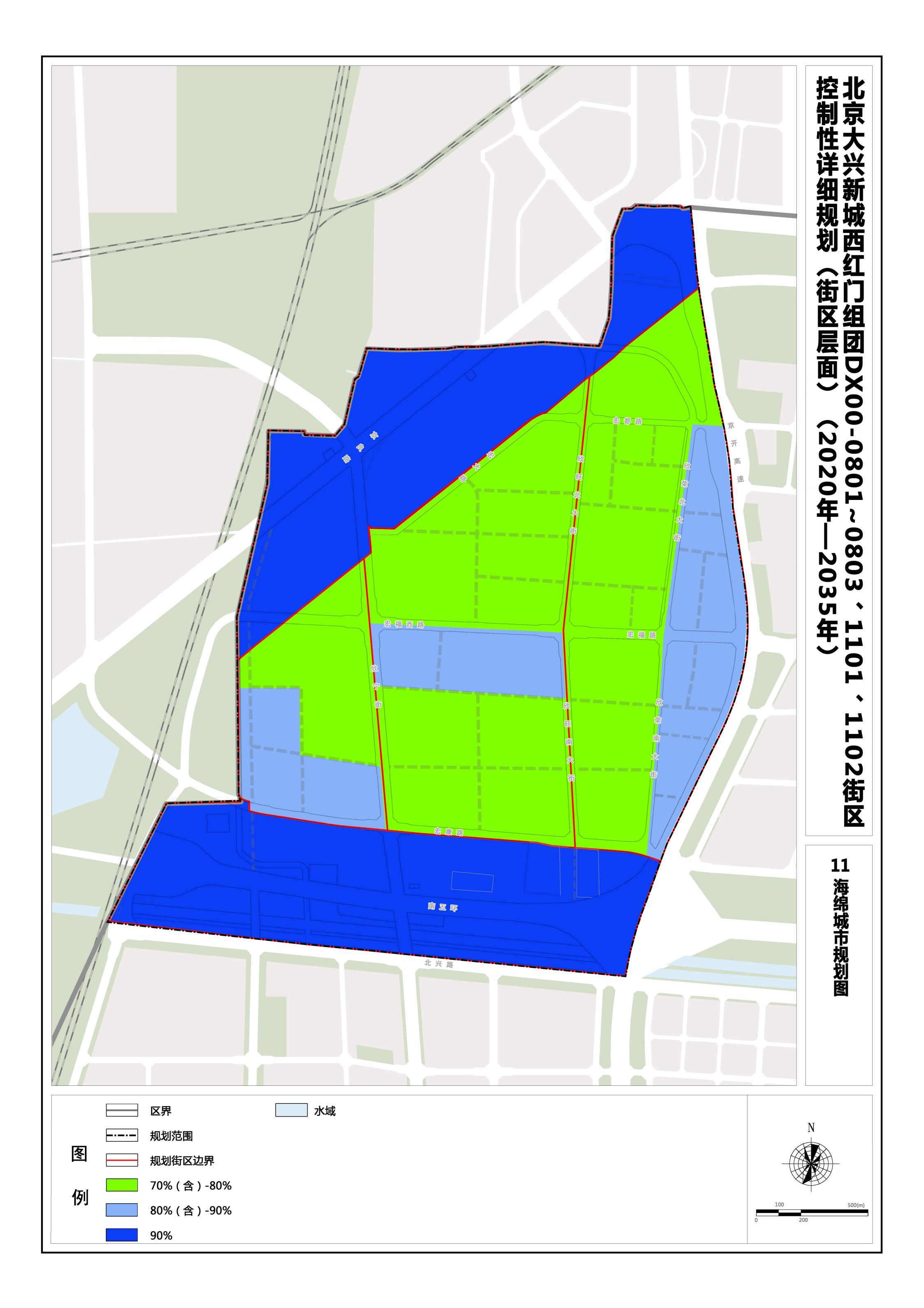












《北京大兴新城西红门组团 DX00-0801~0803、1101、1102 街区 控制性详细规划(街区层面)(2020 年-2035 年)》

第三部分 图则

