

**北京市大兴区长子营镇集中建设区
控制性详细规划（DX14-0101 街区）
（2020 年—2035 年）**

北京市大兴区人民政府

2025 年 12 月

目录

总 则.....	1
第一章 定位目标与总体要求.....	2
第一节 功能定位与发展目标.....	2
第二节 总量规模管控.....	3
第三节 产业发展引导.....	4
第二章 功能布局与分区管控.....	6
第一节 功能布局结构.....	6
第二节 街区及主导功能分区划定.....	7
第三节 基准强度分区.....	7
第四节 整体空间形态与基准高度分区.....	8
第三章 城乡统筹规划管控引导.....	9
第一节 规划城镇化村庄管控引导.....	9
第二节 城镇化村庄过渡期管控引导.....	9
第四章 特色空间形态引导.....	10
第一节 整体景观格局.....	10
第二节 开放空间系统.....	11
第三节 街道空间.....	12
第四节 历史文化保护与传承.....	14
第五节 重点地区布局规划.....	15
第六节 建筑空间.....	15
第七节 社区会客厅.....	16
第五章 专项统筹.....	18
第一节 居住提升.....	18
第二节 公共服务.....	18
第三节 综合交通.....	20
第四节 市政设施.....	21
第五节 区域评估.....	25

第六节 海绵城市.....	26
第七节 城镇安全.....	26
第八节 道路定线.....	27
第九节 地名规划.....	28
第六章 规划实施.....	29
第一节 实施模式.....	29
第二节 实施保障机制.....	29
第三节 适应性规定.....	30

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引，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，坚持新发展理念，深入实施《北京城市总体规划（2016年—2035年）》（以下简称“总体规划”）和《大兴分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》（以下简称“分区规划”）目标要求，落实《北京市大兴区长子营镇国土空间规划（2020年—2035年）》（以下简称“镇国土空间规划”）刚性传导管控内容，大兴区人民政府组织编制《北京市大兴区长子营镇集中建设区控制性详细规划（DX14-0101街区）（2020年—2035年）》。本规划对于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，有序推动长子营镇集中建设区建设实施具有重要作用。

第 2 条 区位及规划范围

规划范围北至靳北路，西至马朱路、凤河，南至青采路，东至朱大路，总面积约 103.19 公顷，为大兴区长子营镇中心区（以下简称“镇中心区”），也是大兴区镇乡单元 DX14-0101 街区，位于分区规划确定的亦庄新城配套服务板块，北临亦庄新城界、镇工业区，西临凤河。

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3条 功能定位

深入落实分区规划、镇国土空间规划赋予长子营镇的功能定位，依托凤河生态文化资源优势，借力亦庄新城产业组团发展，优化完善区域职能，长子营镇中心区的功能定位是凤河之畔生态文化交汇门户客厅、亦庄南部产城融合协同发展节点和大兴宜居宜业品质生活特色镇区。

——**凤河之畔生态文化交汇门户客厅**：依托凤河生态资源，打造连续贯通的滨河绿带，并结合凤河历史文化中心建设，提供休闲娱乐的公共开敞空间和展示凤河文化、京晋文化的重要平台，加强凤河沿岸特色风貌塑造。

——**亦庄南部产城融合协同发展节点**：加强与亦庄综保区、镇工业区等周边区域的产业协作，融入区域产业发展格局，推动产业升级和协同发展。同时在集体产业用地中适当配置集体租赁住房，提升对产业人群的住房保障能力，打造产城融合发展新样板。

——**大兴宜居宜业品质生活特色镇区**：采取新增商品住房、回迁安置房、集体租赁住房建设等多种途径，保障本地常住人口与就业人口基本住房需求。完善教育、医疗、商业等配套设施，打造高品质15分钟生活圈，提升居民的归属感和幸福感。

第4条 发展目标

立足镇中心区功能定位，依托凤河生态文化资源和亦庄综保区落地等区域产业发展重大契机，发挥镇中心区用地资源丰富优势，深化城镇化建设路径，以“生态优、文化兴、业态活、配套强”为特色，打造生态文化赋能、产城融合引领、配套服务支撑、宜居宜业发展的高品质特色镇中心区。

第二节 总量规模管控

严格落实总体规划、分区规划的指标管控要求，将镇国土空间规划确定的人口、用地、建筑规模等指标细化落实，充分考虑人口结构、职住平衡、城乡统筹、功能承接等要求，明确规划范围内的规划常住人口规模、用地规模和建筑规模。

第5条 人口规模

规划常住人口规模 1.00 万人，与镇国土空间规划确定的镇中心区常住人口规模保持一致。

第6条 建设用地规模及管控

规划建设用地规模 103.19 公顷，均为规划城乡建设用地，与镇国土空间规划确定的镇中心区城乡建设用地规模保持一致。

第7条 建筑规模

规划建筑规模 70.00 万平方米，与镇国土空间规划确定的镇中心区建筑规模保持一致。

第三节 产业发展引导

第8条 产业引导方向

落实分区规划中对长子营镇建设亦庄新城产业发展功能拓展区的产业定位要求，发挥紧邻亦庄新城的区位优势，聚焦亦庄综保区协同需求、长子营镇域现代农业发展需求以及凤河沿线文旅休闲需求，提升镇中心区产业综合服务能级，加强对镇域高质量发展的综合带动，打造先进制造、综合服务、文旅休闲多元产业业态。

(1) 主动协同亦庄综保区发展需求，加强产业链、供应链层面深度协同。围绕亦庄综保区和长子营产业园综合保税和智能制造产业方向，加强优质的产业服务配套，积极承接亦庄新城产业外溢，助力支撑区域产业链完善和高端产业集群建设，发展智能制造、生产性服务等产业功能。

(2) 推进科技农业技术转化，助力镇域科技农业集群建设。依托镇域以航食育苗、航食种植、航食加工为统领的现代农业发展优势，引导在镇中心区内布局绿色科技研发、农产品加工等临空产业，发展与大健康产业、休闲体验融合发展的现代健康集群产业，支撑镇域打造消费升级、技术进步、设施完善的都市型现代科技农业产业集群。

(3) 积极挖掘凤河流域生态文化底蕴，促进生态文旅休闲功能。依托凤河沿线自然资源及晋南移民文化，深挖凤河历史遗迹背后文化价值，以规划凤河历史文化中心为核心依托，探索“艺术+文旅+生态”的融合模式，培育文化展示、旅游服务集散等功能，带动提升镇域整体的文化休闲服务承载能力，形成区域文旅新地标。

第9条 产业空间布局

围绕多元产业业态，在镇中心区南北分别布局规划产业空间。镇中心区北部的集体经营性建设用地作为亦庄新城产业外溢的辐射承接地，与亦庄综保区内外联动发展，同时作为镇域科技农业研发和技术转化的承载区。镇中心区南部凤河沿岸，充分利用自然优势和地理优势，规划布局文化设施、综合服务设施及公园绿地等功能，发展文旅休闲业态，精心打造沉浸式景观、创新研学体验模式，实现农业、文化、休闲的深度融合。

第二章 功能布局与分区管控

第一节 功能布局结构

第 10 条 构建“一带两轴、一心三片”的空间结构

1. 一带两轴

一带：充分发挥镇中心区紧邻凤河的生态区位价值，依托凤河东岸、北岸沿线区域打造凤河生态文化休闲带，充分利用沿河带状绿地及文化设施等要素资源，塑造生态赋能、人文体验和休闲活力深度融合的多元场景。

两轴：推进镇中心区与北部产业园区融合联动发展。依托展凤路，规划文化、体育、教育等公共服务功能及居住、商业服务功能，打造贯穿镇中心区南北的综合配套服务轴；依托朱大路，规划相关产业配套服务功能，打造串联北部镇工业区的产业融合发展轴。

2. 一心三片

一心：综合服务中心，是承载多元功能的重要发展节点。集聚商业、文化、体育、绿地和社区服务等综合服务功能，是提升镇中心区综合服务功能、带动全镇城乡一体化联动发展的活力点和触媒点。

三片：是支撑镇中心区宜居宜业高质量发展的功能片区。生活服务区以居住功能为主，规划高品质居住区、回迁安置住区和集体租赁住房；生产服务区以产业功能为主，依托集体产业用地发展智能制造、生产性服务产业，兼顾配套集体租赁住房；设施配套区以配套服务功能为主，围绕教育设施、养老设施和市政设施建设，为镇中心区发展提供支撑。

第 11 条 坚守刚性边界，落实空间用途管控

严守规模底线，充分落实分区规划确定的“两线三区”以及镇国土空间规划确定的刚性管控要求。与“三区三线”划定成果紧密结合，确保生态保护用地与建设用地区和耕地不冲突、不重合。

规划范围内集中建设区约 103.19 公顷，无限制建设区与生态控制区。规划范围内总用地规模约 103.19 公顷，均为规划城乡建设用地。

第二节 街区及主导功能分区划定

第 12 条 划定主导功能分区，形成科学合理、有序融合的功能布局

依托自然条件、结合功能布局，共划定 4 类主导功能、5 个主导功能分区，其中，居住主导区 2 个，生产主导区 1 个，公共服务主导区 1 个，混合功能主导区 1 个。用于传导各类规划指标和控制要求。

第三节 基准强度分区

第 13 条 细化基准强度分区，形成北高南低的总体格局

结合本街区的实际建设和自然环境条件，综合考虑建筑规模与人口、就业岗位匹配关系、交通条件等因素，将各主导功能分区划定为一、二级和三级基准强度分区，形成由北部居住主导区和生产主导区向混合功能主导区和南部居住主导区逐渐降低的总体格局。三大设施用地容积率按照北京市节地标准与相关设计规范进行建设强度控制。

居住主导区基准强度为二级和三级，生产主导区基准强度为三级，混合功能主导区基准强度为二级，公共服务主导区基准强度为一级。

第四节 整体空间形态与基准高度分区

第 14 条 划定基准高度分区，形成疏密有致、韵律起伏的城市形态和蓝绿辉映的景观风貌

控制高度和天际线轮廓，形成疏密有致、韵律起伏的城市形态和蓝绿辉映的景观风貌。强化凤河沿岸滨水地区高度管控，倡导城市功能与蓝网水系的互动，重点塑造起伏有韵的滨水天际线，促进滨水景观共享，形成由河岸向镇中心区内部逐渐提升的镇中心区整体建筑高度格局。

公共服务主导区、混合功能主导区和长靳路以南的居住主导区基准建筑高度为 24 米；生产主导区和长靳路以北的居住主导区基准建筑高度为 36 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

落实分区规划、镇国土空间规划提出的城乡统筹发展任务，在镇中心区内统筹规划城镇集建型村庄，预留实施建设用地。

第二节 城镇化村庄过渡期管控引导

第 16 条 过渡期引导措施

规划结合近远期实施目标，为村庄发展留有余地。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，近期应在村庄危房维护修建、公共服务设施提升、拆除违法建设的基础上，打造舒适的居住环境，完善村庄服务设施，改善村民生活品质，并逐步引导村庄有序实施城镇化。远期随镇中心区开发建设，同步开展道路、市政管线以及其他三大设施建设与村庄城镇化建设。

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、三廊、多点”整体景观格局

以“水绿共生、城景相融”为理念，打造“一带、三廊、多点”的整体景观格局，强化与周边绿色空间紧密衔接，强调自然生态与城镇发展之间的和谐共存。

一带：依托蜿蜒凤河水系打造全域联动的滨水生态文化带。充分发挥凤河的自然优势，顺应河道肌理，构建水岸相融的生态基底。将生态保护、文化传承与休闲游憩功能巧妙融合，构筑别具一格的风光长廊，形成移步换景的公共活动空间，使自然野趣与人文印记在潮汐涨落间交织共生。

三廊：依托道路和规划绿地空间，打造三条贯穿镇区南北的慢享城市画廊。分别依托马朱路和沿线连续性游园打造绿色发展廊道，依托镇区中心社区公园和小微绿地打造中心生态廊道，依托朱大路和沿线绿地打造门户景观廊道，与镇区北侧产业园衔接，形成连续的景观视线通廊。

多点：指结合生态文化功能，打造凤河历史文化中心、体育中心等多处景观节点，提供休闲生态社交空间。

第 18 条 强化重要界面的管控

凤河沿岸滨水界面注重开敞性与生态性。以河道巡河路、滨河绿带等为主要空间适度开展绿道设计，通过制定人行道、自行车道设计标准、美化巡河路铺装、加装防护设施、标识设施和照明设施等方式推动巡河路环境品质提升，在不妨碍行洪要求的前提下，适当增加绿化景观功能，完善遮阴

效果。

第 19 条 系统构建多类型视线通廊

以凤河绵延的水岸线横向展开，形成开敞空间视廊、道路空间视廊、绿地空间视廊等多类型视线通廊。依托滨河带状公园、体育中心等重要节点，打造开敞空间视廊，充分发挥和提升公园内部生态景观价值，突出滨水空间的生态性与特色性。将凤河对镇区内部空间的渗透融合作用最大化显现，依托镇区内部道路打造道路空间视廊，并通过沿街界面建筑退线、形态与风格的管控，增强与凤河的互动性。依托沿街绿地等重要线性空间，打造绿地空间视廊，在增加生态空间联系性的同时，增强视廊的趣味性与多样性。推动道路绿地与附属绿地相互融合，打造可观、可感、可达的多元融合空间。

第 20 条 营造标志性文化建筑

在镇区中部滨河带状公园旁规划长子营地标级文化载体——凤河历史文化中心。采用高低变化的坡屋顶形成层叠起伏的灵动建筑形态，设置观景平台俯瞰凤河全景，并合理控制主体建筑高度，与周边环境相协调。加强外部环境设计，实现建筑南侧户外景观与凤河滨水景观带紧密衔接。

第二节 开放空间系统

第 21 条 打造滨水开敞、汇聚活力的蓝绿空间

以凤河为重点打造滨河步道系统，结合南北主要道路，设置带状绿地，营造景观延续、层次丰富的蓝绿空间体系。自然式景观岸线与复合式活力岸线相结合，自然式景观岸线以生态空间为主，种植耐水湿的乔灌草固定堤岸，增强河岸

通透性；复合式活力岸线融合人工与自然式岸线，师法自然的同时，增强河岸可达性。建设与滨水空间互动的景观节点，主要为绿化或自然铺装空间，四周设置石凳、廊架等乡土气息浓郁的元素。

第 22 条 规划多级多类、功能互补的公园体系

规划形成社区公园-游园-小微绿地三级公园体系，为居民打造优质的户外休闲体验空间。涉及公园绿地地下空间开发利用时，需征求相关部门意见，并保证地上植物正常生长。

第三节 街道空间

第 23 条 营造尺度宜人、功能多元的街道空间

划分交通主导类、生活服务类、综合服务类、静稳通过类、特色类五类街道空间，构建多层次的小街区密路网体系，塑造尺度宜人、功能多元的街道空间。

1. 交通主导类街道

南北向道路马朱路、朱大路和东西向道路靳北路为交通主导类街道，以交通功能为主，主要保障安全通过性需求，满足对内对外交通联系，同时为自行车和行人提供充足安全的通行空间，保障行人过街的安全性和便捷性。以三块板型式道路为主，路中形成景观绿带，打造景观大道。

2. 生活服务类街道

沁水营北街、沁水营南街和展凤东路为生活服务类街道。以助力生活服务功能为主，主要为社区会客厅、社区商业服务业用地周边道路。以双向两车道、一块板型式的街道为主，街道设计宜结合周边居民生活需求，优先考虑出行、休憩、交往等居民活动需求，鼓励沿街建筑采用较为开放的

界面设计，在建筑底层设置商业服务、公共服务、公共交往空间，塑造街道融合多元的空间活力，打造开放界面与舒适慢行空间，并为商业外摆、公共活动、休憩设施预留充足空间。

3. 综合服务类街道

长靳路和展凤路为综合服务类街道。以整合临街建筑服务功能为主，充分利用建筑前区等空间资源，有序组织各类交通流线，适度分离机动车通行空间与人行道、非机动车道，强调街道的多元服务属性，鼓励营造公共空间。以一块板或三块板型式的街道为主，配置两到四条机动车道，通过增加街道绿化、加强街道两侧用地功能连通性，突出生态友好的特点。

4. 静稳通过类街道

靳七营北街、靳七营街和沁水营街为静稳通过类街道。以区域内交通联系为主，道路两侧用地以居住、学校为主，低车速，机非共享路权，突出街道空间的安全与宁静。街道主要为一块板型式，鼓励慢行优先，保障行人和自行车的安全畅行，并通过适度的界面开放、必要的街道家具设置，营造舒适宜人的街道环境。

5. 特色类街道

凤河沿岸展凤西路和长思路为特色类街道。以景观道路为主，应加强城市设计引导，注重城市道路与绿道的衔接以及道路景观与周边环境的融合渗透。街道以一块板型式为主，设置分离的步行绿道和骑行绿道，鼓励漫步、慢跑、骑行等活动，并设置健身、休闲、交流节点，提高街道实用和融合功能。

第 24 条 规划全龄友好、四季皆宜的特色慢行系统

结合城市建设空间，打造多主体连续慢行系统，依据景观空间的收放节奏进行合理组织，构建三大特色主题路径，沿线串联商业、居住、产业、文化等多个功能区块与标志性节点，塑造多元融合的线性社交空间。

第四节 历史文化保护与传承

第 25 条 加强历史文化保护与传承

整合长子营镇特色文化资源，依托深厚的历史文化底蕴与凤河重要的生态文化价值，打造长子营凤河文化小镇，构筑移民文化、凤河文化记忆堤坝。遵循“文-旅-城-人-产”的城镇发展逻辑，实现因“文化变得有名”，再实现因“旅游变得有趣”，发挥历史文化的现代价值，培育文化消费载体，促进镇域文旅产业发展，实现乡村振兴。

第 26 条 多元体验活化 IP，将凤河文化融入镇中心

通过文旅产业带动，打造全息体验活化 IP，植入文化艺术设施与前沿生态创新体验，如年度展、节庆展等。通过场景化搭建、沉浸式演绎，让游客及居民感受到晋南文化、移民文化、永定河文化的碰撞与交融，赋能“河、城、人”共生共荣千年文化历史的传播展示。整合挂花灯、五音大鼓等传统文化习俗，建构完整的文化体验路径，全方位挖掘特色文化体验活动，将凤河文化全面融入镇中心区风貌。

第 27 条 塑造凤河生态文化带，构建文化体验新空间

加大对凤河文化的挖掘深度，塑造凤河生态文化带，植入地标性凤河历史文化中心和滨水文化广场，为文化活动和文化体验预留相应空间。凤河历史文化中心内配置数字展厅、非遗工坊、学术报告厅等功能，滨水文化广场配置全息投影舞台、文化主题雕塑群等功能。打造京晋文化品牌，搭建凤河沿岸特色文化节点，以文化赋能产业发展，持续提升区域知名度及影响力。

第五节 重点地区布局规划

第 28 条 重点地区的类型与分布

本次规划划定两处重点地区，一处为重点功能区，另一处为重要河道滨水地区。重点功能区位于镇中心区的核心位置，布局凤河历史文化中心、体育中心、商业中心及社区公园，通过差异化设计塑造特色。重要河道滨水地区主要包括凤河沿岸空间，作为空间风貌设计的重点地区，规划布局滨河带状公园、高品质住区等，接续凤河文脉记忆，彰显生态环境特色。

第六节 建筑空间

第 29 条 强化城镇风貌管控，形成清朗大气、活力宜居的特色风貌

根据不同片区的功能业态，可分为品质生活、综合服务、产业、设施配套四类特色风貌区。加强绿地与建筑、道路的一体化设计，绿地与周边的建筑、铺装、设施、城市家具等人工要素和谐统一、相互映衬，形成富有生态美感的城市景观。

1. 品质生活风貌区

以“环境优美，温馨宜居”为目标，在镇区西南部凤河沿岸形成品质生活风貌区。整体风貌保持传统与现代美感、地域人文与当代生活相融合。居住类建筑色彩以暖色系为主，整体基调为米白、米黄，辅以浅灰、浅褐色。

2. 综合服务风貌区

以“配套齐全，活力共享”为目标，在镇区中心规划综合服务风貌区。公共类建筑色彩建议冷色系与暖色系相互交织，可局部点缀亮色。

3. 产业风貌区

以“产城融合，就业保障”为目标，在镇区东北部规划产业风貌区。产业片区整体应为现代、活力、清新的风格，建筑以冷色系为主，整体基调为浅灰、米白色，辅以灰蓝色。

4. 设施配套风貌区

以“便民齐全”为目标，在镇区东南部规划设施配套风貌区。建筑布局采用围合式建筑组合或小体量单体建筑，应为简约的建筑风格，并采用明亮的色彩。

第 30 条 塑造肌理有序、疏密有致的第五立面

规划肌理有序、疏密有致的第五立面，结合功能分区适配屋顶形式，并采用退台和屋顶绿化等丰富建筑形象和景观体验，在细节处展现“生态优、文化兴”的魅力风貌格局。

第七节 社区会客厅

第 31 条 打造多元化社区会客厅，提升公共服务品质

在镇区级公共服务设施的基础上，以社区为单元规划两处社区会客厅，进一步细化服务功能。设置社区助残服务中

心、社区养老服务驿站、社区综合文化室、末端配送场所、社区卫生服务站等基本保障型社区服务功能。结合居民、产业人才、游客需求偏好，增强个性化生活配套，打造社区会客厅，配置 24 小时便利店、社区学堂、新型生活共享服务平台等品质提升型社区公共服务设施，构建“基础+创新”融合的多元公服体系，优化 5 分钟步行生活圈服务弹性与品质，实现对重点功能区公共服务类型的补充完善和提质增效。

第五章 专项统筹

第一节 居住提升

第 32 条 落实保障任务，提升居住质量

落实分区规划人口规模调控要求，衔接镇国土空间规划人口规模分解指标，镇中心区规划常住人口规模约 1 万人。优化完善住房供应保障体系，规划多元居住类型，促进职住平衡。

第 33 条 发展绿色建筑，提升生产生活品质

聚焦居住建筑品质提升，围绕安全、舒适、绿色、智慧目标，落实住房建设部“好房子”相关工作部署，以政策创新满足人民群众日益增长的多样化居住需求，鼓励新建社区住房按照生态住宅标准建设，提升居住建筑质量与环境品质，打造绿色住宅建设典范，落实绿色住宅适用、经济、安全、绿色、美观各方面要求，营造社区宜居环境。

第二节 公共服务

第 34 条 基础教育设施

规模保障适度超前，增加教育资源投入，努力办好人民满意的教育，促进教育公平，提升教育质量。学前教育设施与义务教育设施满足分区规划中基础教育千人用地指标要求，长子营镇中心区适龄人口高中阶段教育需求，统一纳入大兴新城统筹解决。

第 35 条 医疗卫生设施

强化公共卫生和基本医疗的公益性，加强公共卫生体系空间保障，夯实基层医疗卫生服务网络。促进医疗资源均衡布局，为居民提供全方位、全周期的健康服务。

第 36 条 养老设施

构建以居家养老为基础、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。

第 37 条 文化设施

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。

第 38 条 体育设施

遵循健康城市理念，注重人民群众体育运动需求，加强共建共享和复合利用，通过学校体育设施错峰利用、公园与体育健身设施和健身场地结合的方式，打造多样化、生态化的体育服务系统。

第 39 条 物流与便民商业服务设施

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需求，全面推进物流设施落地实施。结合规划居住用地、公共服务设施用地等，与商业设施、社区服务中心等统筹配置。

落实北京市相关文件要求，按标准配建菜市场等居住配套商业服务设施，结合住宅底层安排小卖部、便利店等小型商业服务设施，为后续开展经营活动提供承载空间，满足周边居民生活消费需求。

第 40 条 公共管理与社区服务设施

结合居住用地及产业用地布局，服务周边居住区和文旅休闲人群。规划包含社区养老服务驿站、社区综合文化室、末端配送场所、社区卫生服务站、社区助残服务中心和末端营业网点等功能的社区综合服务设施。

第三节 综合交通

第 41 条 道路系统

规划范围内优化完善道路网体系，构建“三横两纵”道路网格局，形成与镇中心区功能协调互动、疏密有致的道路网系统。道路系统由城镇主干路、城镇次干路及城镇支路构成。

第 42 条 道路交叉口和机动车出入口

1. 道路交叉口

交叉口规划设计应以保障交通安全为前提，确保交通有序、畅通，同时兼顾交叉口的景观环境。应兼顾行人、非机动车及机动车的需求，综合考虑道路的功能、交通特征、交通组织方案及交通控制方式等确定交叉口空间。

2. 地块机动车出入口

规划范围内机动车出入口的规划设置应满足相关规范与标准，做到科学规划、合理设置，保障城市交通顺畅运行。

第 43 条 常规公交

坚持“公交优先”的发展战略，加强镇中心区与其他组团间的公交联系。公交普线走廊深入组团内部，优化地面公交线网和站点，提升站点覆盖率和水平。

第 44 条 停车

本次规划坚持配建停车位为主、社会公共停车场为辅的基本原则。

第 45 条 步行和自行车

依托市政道路布置完善的步行、自行车网络。根据道路等级及慢行出行需求，城市道路划分为主要道路与街区道路，形成通勤功能为主，集散、休闲、健身功能为辅的步行和自行车交通网络，助力打造 15 分钟居民生活服务圈。

第 46 条 加油加气站

本次镇中心区规划范围内无规划加油加气站。

第四节 市政设施

第 47 条 构建安全高效的供水保障格局

规划加快供水设施建设，完善供水管网系统，规划至 2035 年，供水安全系数达到 1.3。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。

本规划区规划属于亦庄新城供水分区，规划由亦庄新城供水管网和本地地下水厂联合供水，实现地区双水源联调的供水系统。

第 48 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。本规划区防涝标准为 20 年一遇，雨水管道规划设计标准采用 3~5 年一遇。

根据地形地势情况，本规划区的雨水排除出路为凤河。规划结合地形及路网布局，沿规划市政道路新建雨水管道，承担建设区的雨水排除任务。

规划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，控制雨水径流量的排放，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 立方米的雨水调蓄设施（也可采用雨水花园及湿地等形式）。

第 49 条 强化污水收集与处理全流程管控

规划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，城乡污水处理率不小于 99%。

本规划区内污水排除出路为长子营再生水厂。规划沿镇中心区内市政道路新建污水管道，下游排入长子营再生水厂。

第 50 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，有效替代新水资源，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、建筑冲厕及景观环境用水。

规划沿镇中心区内市政道路新建再生水管道，与现状再生水管道连通形成环状再生水管网系统，满足镇中心区再生水供水需求。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 构建绿色低碳智慧的能源供给体系

转变能源开发利用方式，深度挖掘可再生能源利用潜

力，提高常规能源利用效率，打造以电力、天然气、地热能、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。

推动建筑领域节能减碳，积极推广超低能耗建筑，大力发展装配式建筑。大力推进分布式光伏发电应用，力争新建公共建筑 50% 屋顶面积安装光伏发电设施。优先利用可再生能源供热，提升常规能源供热能效。

第 52 条 鼓励可再生能源在供热领域的应用

规划深度挖潜区域可再生能源供热资源潜力，提高可再生能源供热比例，构建安全可靠、清洁低碳、高效节能的供热体系。

本规划区居住建筑建议优先采用中深层地热、污水/再生水热泵等供热；公共建筑大力发展地源热泵、再生水热泵、光伏、储能等供热。

第 53 条 完善多源多向的天然气供气系统

规划完善多源多向天然气供应系统，建设“次高压 A-中压 A-低压”三级压力级制的管网结构，构建安全可靠、智能高效的燃气供应保障体系。

第 54 条 建设坚强可靠的智能电网

规划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。

本规划区内电源主要由规划留民营 110 千伏变电站提供。留民营 110 千伏变电站电源接自柴务 220 千伏变电站，为周边区域供电。

第 55 条 建设高速畅通的电信网络

规划在本地区加快推进 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。

本规划区内信号近期可由现状电信汇聚局提供，远期接自镇工业区北侧规划电信局。规划按照 400~500 米间距设置 5G 基站，到 2035 年实现规划区 5G 网络全覆盖。

第 56 条 建设畅通便捷的有线广播电视网络

推进有线电视网络和广电 5G 融合发展，提升有线电视网络承载能力和内容支撑能力，实现有线电视家庭用户高清覆盖率达到 100%，实现 8K 超清数字电视服务，网络传输 300~400 套有线广播电视节目。

本规划区内信号近期可由现状有线电视基站提供，远期接自镇工业区北侧规划有线电视基站。规划沿镇中心区内主要道路新建有线电视栅格管。

第 57 条 构建生态化的垃圾处理体系

规划进一步完善本地生活垃圾收运处理体系，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。

本规划区生活垃圾经分类收集后，送至规划密闭式垃圾分类收集站，由密闭式垃圾分类收集站压缩转运至长子营镇垃圾转运站，最终送往垃圾处理厂。

本规划区内公共厕所所以固定式、附建式为主，以社会公共厕所为辅，把城市公厕打造成多维服务的第五空间。

第五节 区域评估

第 58 条 交通评估

经分析，规划范围内：用地结构及布局合理，职住平衡；道路网规划合理，交通运行状况良好；公共交通设施、行人及非机动车设施、停车设施等交通设施设置合理，满足项目新生成交通出行需求。

规划范围内用地和交通规划设施符合相关法律法规、标准规范和政策的要求，规划用地性质、建筑规模和交通规划设施均符合上位规划的控制要求，区域内土地使用与交通协调性较好。

第 59 条 环境评估

规划范围内不涉及生态保护红线区，规划从空间布局约束、污染物排放管控、环境风险防控、资源利用效率要求等方面均满足相关管控要求，符合北京市及大兴区生态环境保护等相关要求。

规划方案在功能定位、产业结构和规模等方面较为合理。在进一步优化选址及地块内部布局、市政基础设施优先建设且稳定有效运行、严格落实生态环境管控措施后，从环境保护角度而言，街区规划实施对周边环境的影响可接受。

第 60 条 社会稳定风险评估

本规划符合京津冀协同发展的重大战略部署，符合城市总体规划及分区规划的要求，符合经济社会发展的客观实际需求，镇中心区控规合理科学。通过对镇中心区控规稳定风

险的全面分析评估，建立针对性的风险防范化解措施和工作应急预案，并建立了全过程的风险动态跟踪评估机制、防范化解控制机制，本规划的社会稳定风险在可控范围内。

第六节 海绵城市

第 61 条 明确街区年径流总量控制率指标要求

为落实专项规划的指标要求，本街区总体年径流总量控制率不低于 77%。

结合规划范围内现状及规划建设用地情况，经计算确定本街区各主导功能区的综合年径流总量控制率位于 70%~80%区间要求。

第七节 城镇安全

第 62 条 消防设施规划

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。

加强消防供水设施建设，按照相关标准配置市政消火栓，消防供水管道成环状连接。按照相关标准建设消防车通道，保持消防车通道畅通。街道社区、社会单位建设微型消防站等自防自救力量，与周边消防站区域协同联动，提高消防站 5 分钟响应覆盖率。强化火灾风险管控，整治消防安全隐患，提高火灾防范能力。

第 63 条 防洪及河湖水系规划

镇中心区西南部有凤河过境。规划凤河为防洪排水兼景观河道，本规划区防洪标准为 20 年一遇，凤河规划治理标准为 20 年一遇洪水设计。

第 64 条 防疫设施规划

落实总体规划、分区规划和镇国土空间规划关于健康城市的相关要求，统筹医疗专项规划、防疫专项规划的要求，依托基层街道和社区网格化治理，DX14-0101 街区划定为 1 个社村级防疫分区，落实相关设施要求。结合社区卫生服务中心（为现状保留长子营镇中心卫生院，位于镇中心区外东南侧）设置急救中心，安排在建筑首层，并保障急救停车空间。

第 65 条 韧性城市规划

本地区集中建设区重点关注人群密度较高的公共场所和基础设施较为集中的高风险区域，结合规划范围内的公共绿地、广场等开敞空间，做好“平灾结合”的利用，增强用地集约利用。同时，重视应急避难场所、社区卫生服务站、体育中心等重要设施配置，具有平急、平灾、平战顺利切换的韧性空间资源，保障灾时、战时的迅速功能转换。

推进韧性社区建设，提高社区共治水平。构建多元参与、多级联动的统筹协调机制，重点强化应急指挥体系、供水保障系统、能源供应系统、通信网络系统、应急避难场所等关键领域建设，提升社区多维度、全周期的韧性治理能力。构建具备灾害期间基础功能维持能力、资源自主保障能力与邻里互助支撑能力的韧性社区单元空间，系统提升社区灾时功能维持韧性与灾后快速恢复韧性。

第八节 道路定线

第 66 条 道路定线方案

本次道路定线方案编制共涉及 5 条道路，分别是靳北路、

朱大路、长靳路、马朱路、长思路，结合道路周边现状保留用地及最新用地规划方案确定道路定线方案。

第九节 地名规划

第 67 条 片区和主要道路名称设计方案

对规划范围内的地名规划对象进行整体统筹，结合片区功能定位和历史文化特色，实现整体性与局部性、层次性与结构性的有机配合，考虑与周边区域地名的总体协调。

延续历史地名，保留历史记忆。针对历史地名“靳七营”“沁水营”靠近地名原点，结合方位成组命名，保留乡愁。

引入凤河文化，彰显美好寓意。规划范围紧邻凤河，创新命名需彰显以凤河为核心的地域历史文化特征。

第六章 规划实施

第一节 实施模式

第 68 条 确定实施模式，确保规划实施顺利推进

以街区范围为规划实施单元，通过土地一级开发模式实施单元内开发类项目。非开发类项目按照各行业现行实施模式同步推进。

在大兴区集建地入市改革试点背景下，着力推动土地集约高效利用，全力保障产业的健康有序发展。规划实施单元内以“先供先摊”方式确定土地开发补偿费，对具备入市条件地块先期供地，最大限度地实现资金迅速回笼，回笼资金用于项目后续开发，降低资金成本压力，实现项目滚动开发。

第二节 实施保障机制

第 69 条 建立综合指标体系

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

第 70 条 建立体检评估机制

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

第三节 适应性规定

第 71 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。在镇域范围内统筹常住人口规模、城乡建设用地规模，建筑规模总量必要时允许镇域范围内“借量使用”。

第 72 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，可依据标准调整规模。

(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、街镇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 73 条 关于公共空间的适应性规定

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

(2) 规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

附图

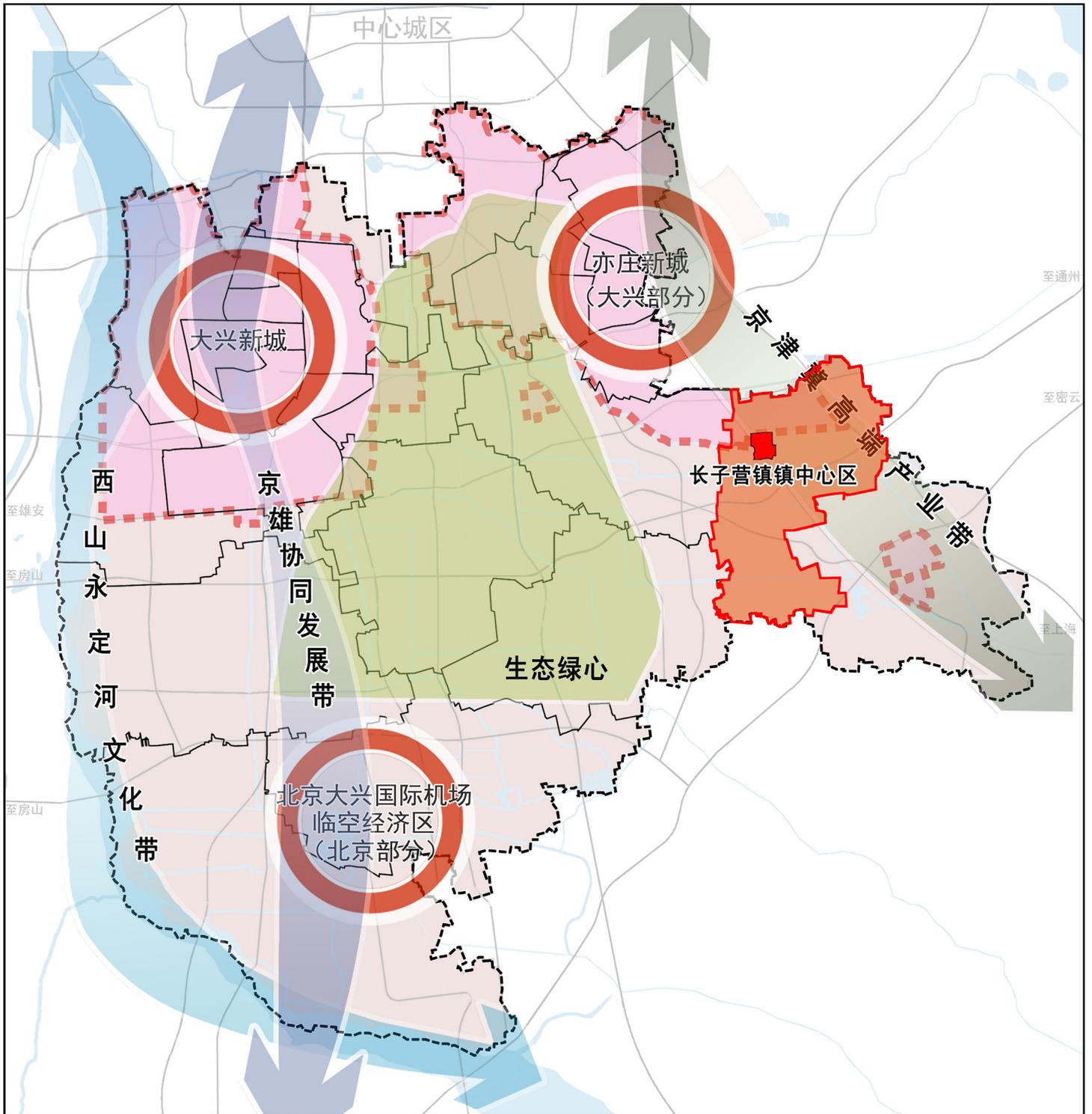
一、图纸

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

二、图则

- 01 管控图则

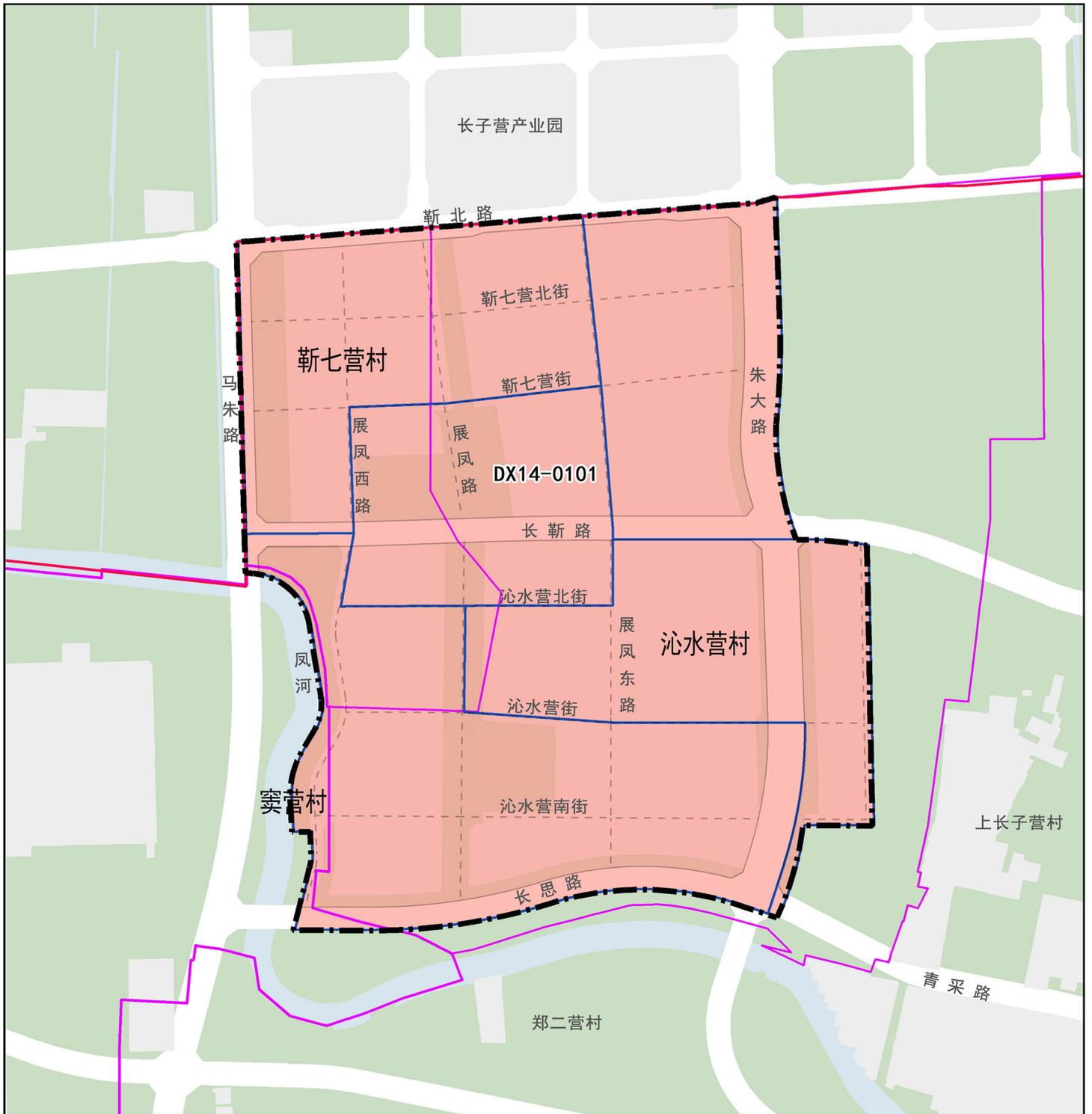
北京市大兴区长子营镇集中建设区控制性详细规划 (DX14-0101街区) (2020年-2035年)



01 区位图

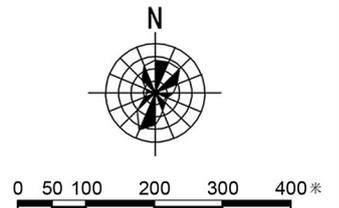


北京市大兴区长子营镇集中建设区控制性详细规划 (DX14-0101街区) (2020年-2035年)

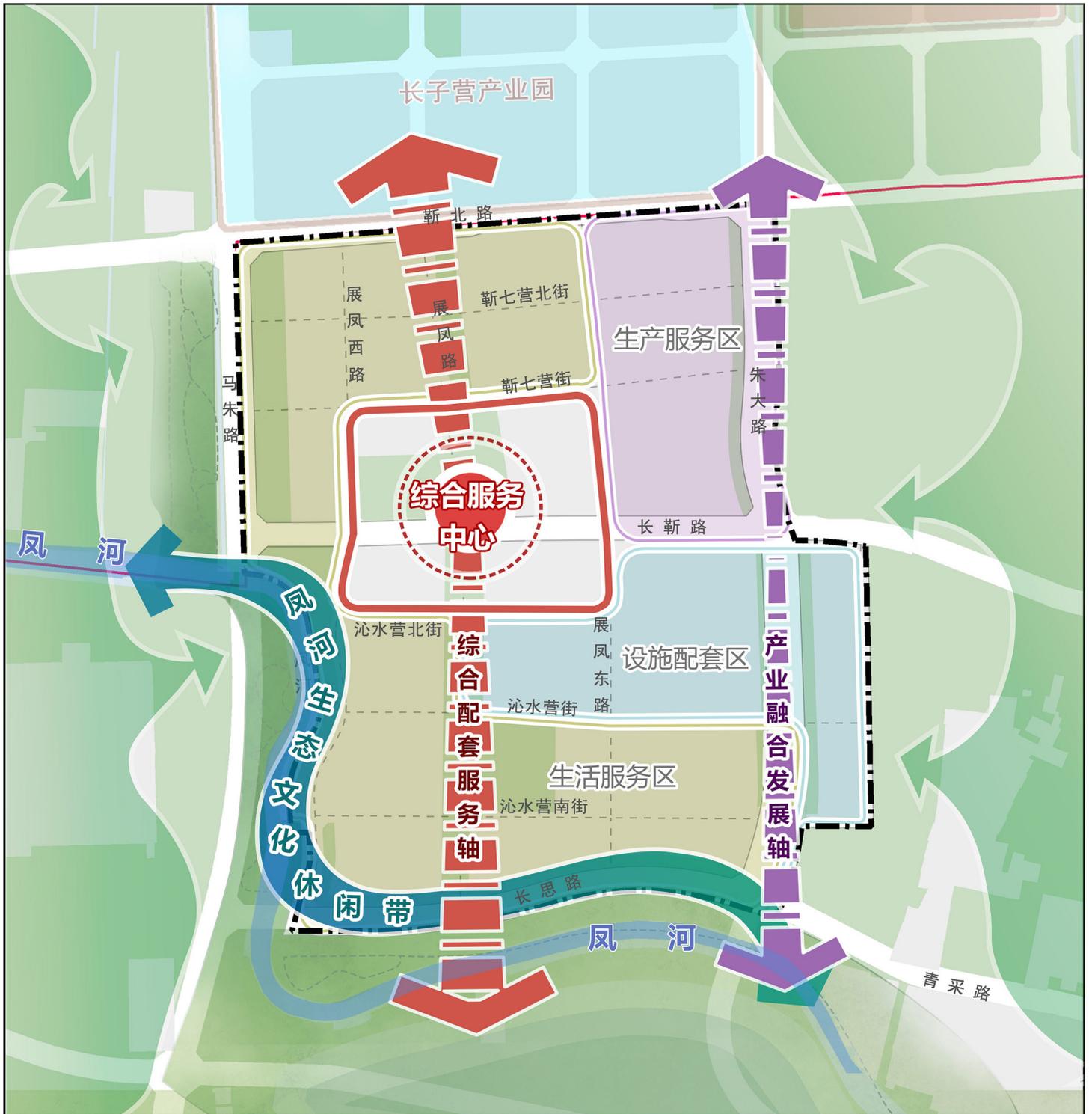


02 街区及主导功能分区划定图

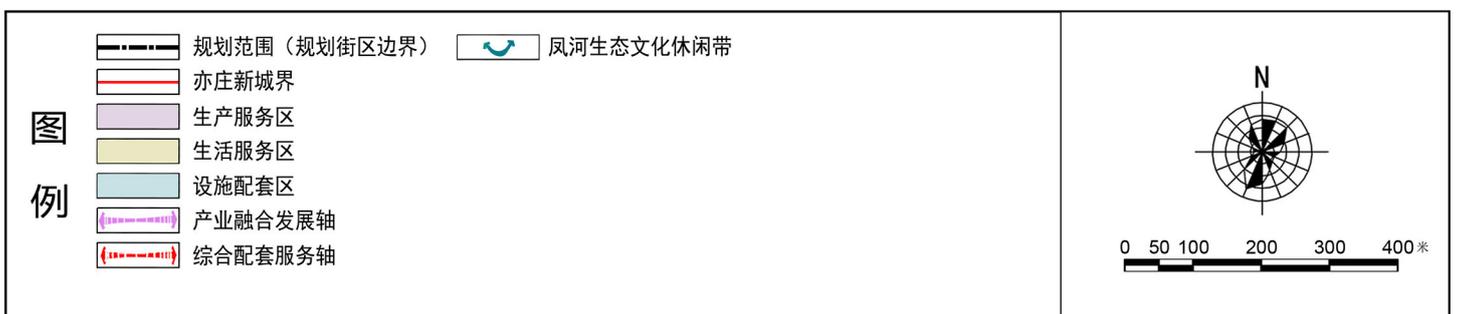
- 图例**
-  规划范围
 -  亦庄新城界
 -  规划主导功能分区边界
 -  DX14-0101 街区编号
 -  村庄边界



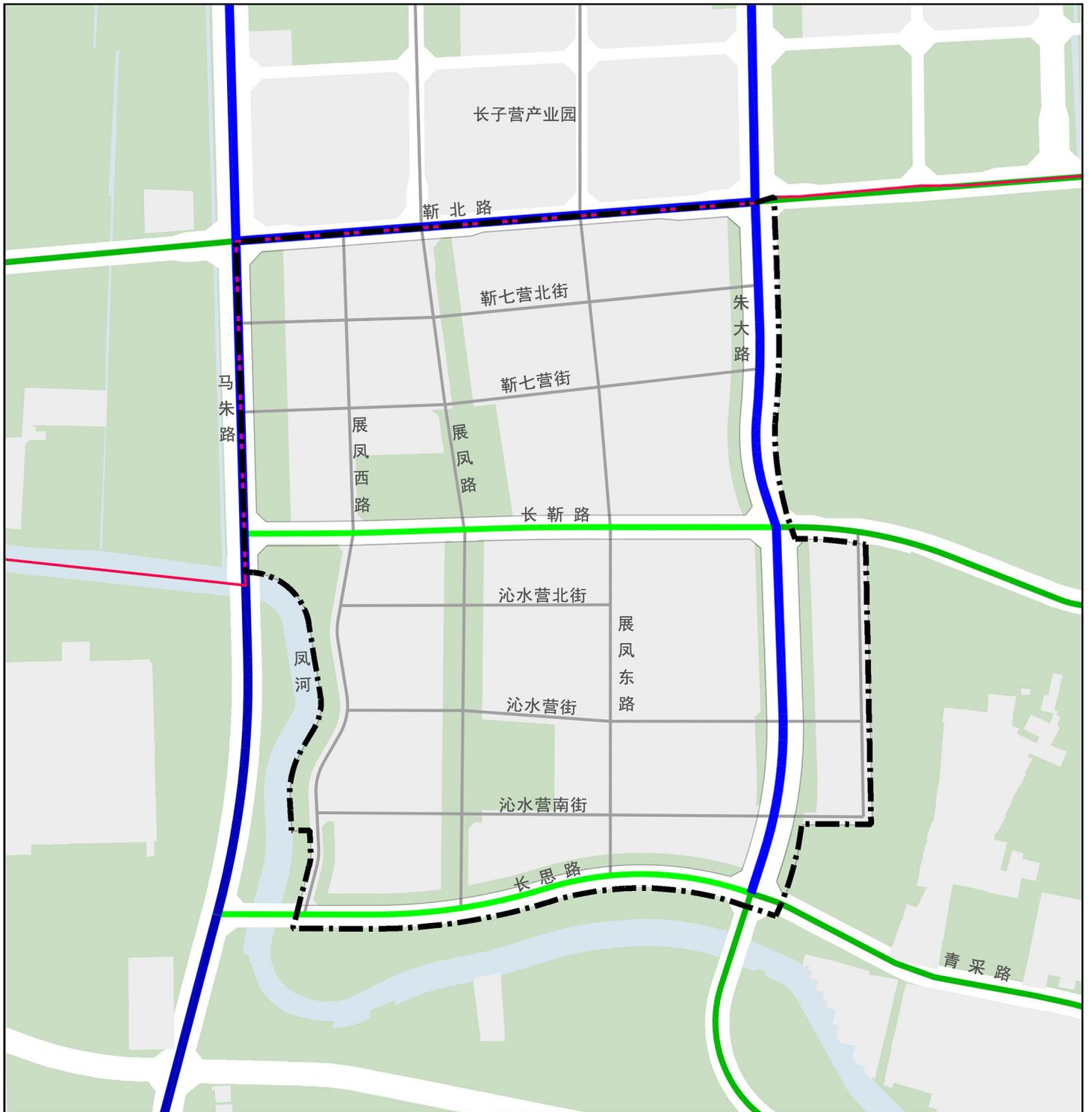
北京市大兴区长子营镇集中建设区控制性详细规划 (DX14-0101街区) (2020年-2035年)



03 空间结构及功能布局规划图



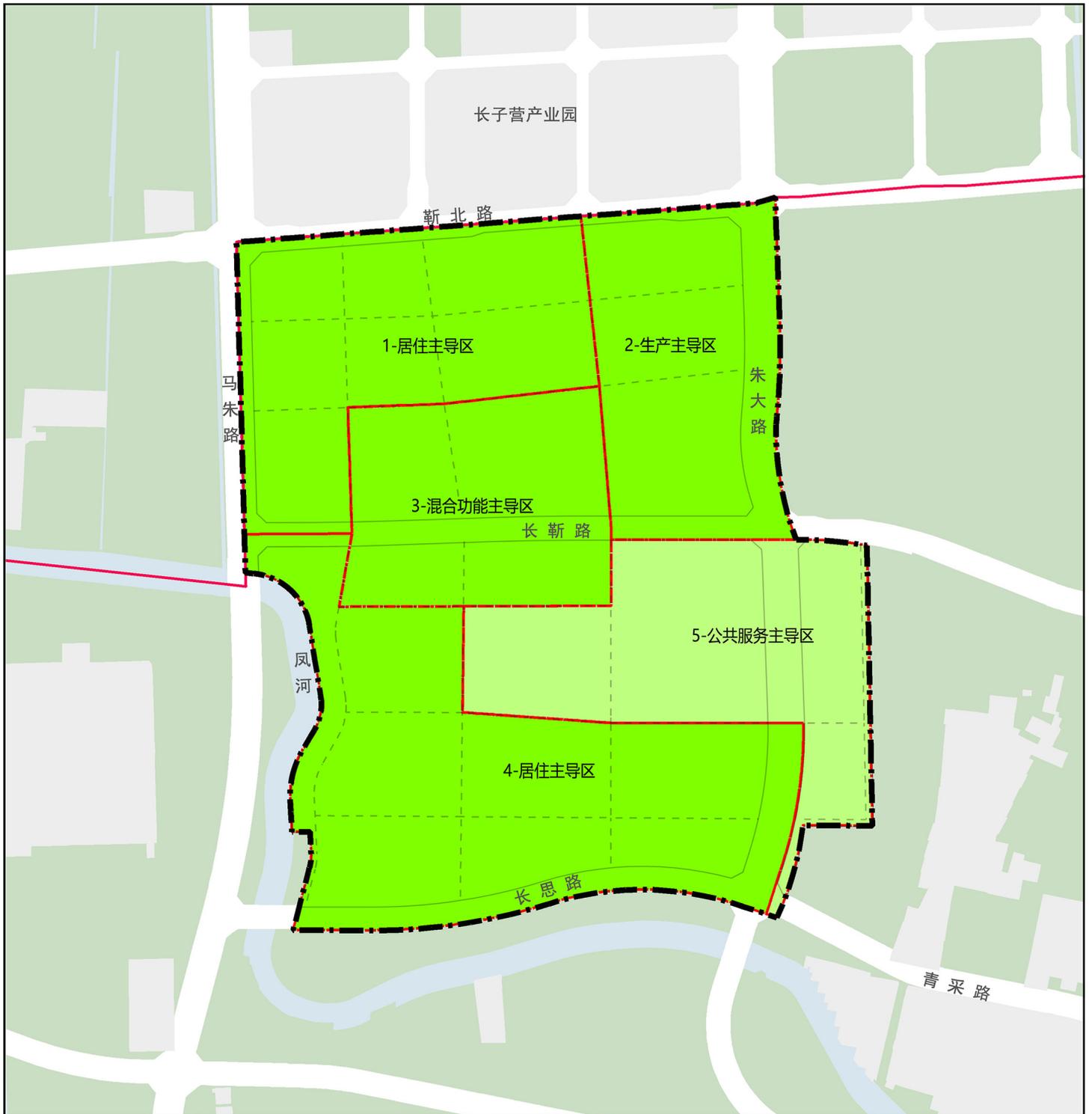
北京市大兴区长子营镇集中建设区控制性详细规划 (DX14-0101街区) (2020年-2035年)



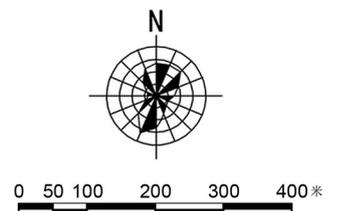
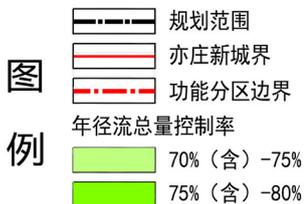
04 综合交通系统规划图



北京市大兴区长子营镇集中建设区控制性详细规划 (DX14-0101街区) (2020年-2035年)



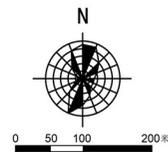
05 海绵城市规划图





图例

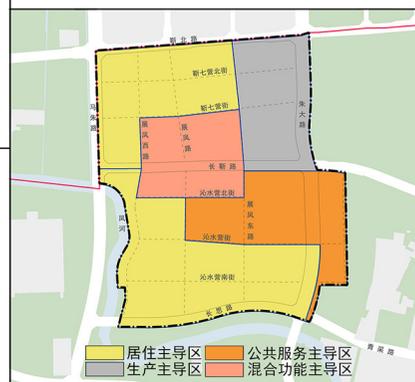
- | | |
|---------|--------|
| 规划范围 | 交通设施 |
| 亦庄新城界 | 城市安全设施 |
| 绿色开敞空间 | |
| 支路及以下道路 | |
| 公服设施 | |
| 市政设施 | |



注:

1. 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。在镇域范围内统筹常住人口规模、城乡建设用地规模, 建筑规模总量必要时允许镇域范围内“借量使用”。
2. 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, 可依据标准调整规模。
3. 图示各项设施布局为示意位置。各项设施具体位置与规模、道路及基础设施廊道局部线位、重点地区布局, 随规划实施最终确定。
4. 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。规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图

