

**北京大兴新城东组团 DX00—0201—0206 等街区
控制性详细规划（街区层面）
（2023 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

大兴新城东组团位于大兴区西北部、南五环以南，紧邻京开高速和京山铁路，属于大兴新城集中建设地区，是大兴新城范围内重要的生活和公共服务保障片区。

为深入贯彻落实《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》（以下简称北京总体规划），推动《大兴分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》（以下简称大兴分区规划）有效落地实施，大兴区政府会同北京市规划和自然资源委员会组织编制了《北京大兴新城东组团 DX00—0201—0206 等街区控制性详细规划（街区层面）（2023 年—2035 年）》（以下简称本次规划），细化分解和深化落实北京总体规划和大兴分区规划确定的目标、指标和任务，推动大兴新城东组团高质量发展。

本次规划坚持目标导向与问题导向相结合，立足大兴新城功能定位，积极承接中心城区人口及功能疏解，依托存量更新街区发展基底，践行城市高质量发展理念。聚焦片区发展现存痛点，紧扣人民群众高品质生活诉求，细化空间功能布局，盘活闲置及低效空间，补齐公共服务与市政基础设施短板，全面提升片区宜居宜业水平。注重城市设计引领，优化全域城市空间结构，塑造城市特色风貌，打造高效、生态、现代的美好宜居活力区与城市门户新名片。同步探索宜居宜业、特色鲜明、刚弹并济的街区层面控制性详细规划编制思路，以科学规划助力大兴新城城市更新与高质量发展。

《北京大兴新城东组团 DX00—0201—0206 等街区控制性详细规划（街区层面）
（2023 年—2035 年）》

第一部分 文本

目 录

总 则 1

第一节 规划背景 1

第二节 规划范围 1

第三节 街区及主导功能分区划定 1

第一章 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 3

第四节 综合指标体系 3

第五节 整体空间结构 3

第二章 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 4

第三章 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 6

第四节 蓝绿空间 7

第五节 街道空间 8

第六节 建筑空间 9

第七节 公共空间 9

第八节 生态空间 9

第九节 轨道一体化管控及轨道微中心 10

第十节 社区会客厅 10

第四章 专项统筹 11

第一节 居住提升 11

第二节 公共服务 11

第三节 综合交通 13

第四节 市政设施 14

第五节 海绵城市 16

第六节 城市安全 16

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 19

第五章 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 22

总 则

第一节 规划背景

第 1 条 落实上位规划功能定位，推进大兴新城高质量发展

东组团作为大兴新城集中建设区，分区规划明确黄村火车站地区应强化与北京大兴国际机场统筹协调发展；新建区应完善高品质民生设施配套，打造舒适宜居的生态环境；现状建成区应重点开展存量低效用地更新与城市双修。同时，积极承接北京中心城区人口及功能疏解，推进减量提质工作，提高全区土地利用效率，实现高质量发展。

第 2 条 实施存量空间城市更新，引导大兴新城高品质人居建设

作为北京平原新城承接中心城区人口和功能疏解的典型更新街区，东组团现状实施率高、低效存量用地待盘活、公服设施品质待提升、城市风貌距离高质量发展还有一定差距，亟需立足存量地区发展特点开展街区控规编制，通过规划统筹引导与资源要素保障，提升整体公共服务保障能力，满足多元化公共服务功能诉求，打造活力宜居、新老共生的魅力城区。

第二节 规划范围

第 3 条 东组团区位

东组团位于大兴区西北部、南五环以南，紧邻京开高速和京山铁路，属于大兴新城集中建设地区，是区域重要的生活和公共服务保障片区，也是周边生物医药基地、大兴经开区等产业片区的居住保障核心。

第 4 条 规划范围

东组团规划范围内大部分用地北至北兴路，西、南至京山铁路，东至京开高速；另有部分用地位于南六环以南，规划范围北至南六环路、南至永大西路、西至明川大街、东至春林大街。涉及林校路街道、兴丰街道、清源街道、高米店街道、天宫院街道以及黄村镇部分辖区，总用地面积约 1847.66 公顷。

第三节 街区及主导功能分区划定

第 5 条 街区划定

本次规划包含 9 个街区，其中 6 个建设主导街区、3 个生态复合街区。建设主导街区包括 DX00—0201 街区、DX00—0202 街区、DX00—0203 街区、DX00—0204 街区、DX00—0205 街区、DX00—0206 街区，均为存量更新类街区；生态复合类街区包括 DX00—1105 街区、DX00—1107 街区、DX00—1127 街区。

第 6 条 主导功能分区划定

在街区划定的基础上，统筹主次干路、河流、铁路等重要的空间自然边界、地物边界和土地权属、城市功能布局等内容，划定 9 类共 88 个主导功能分区。

各类指标和系统要求将从街区统一下沉至主导功能分区，保证上传下导、指标分解，从布局到管理、从规模到结构均做到精细化管理。

第一章 总体战略

第一节 功能定位与发展目标

第 7 条 功能定位：北京存量更新典范地区，大兴高品质综合服务核心、美好宜居新家园

立足上位规划功能定位，统筹推进区域综合城市更新，确定东组团功能定位为“北京存量更新典范地区，大兴高品质综合服务核心、美好宜居新家园”。

东组团承接中心城区人口与功能疏解，以存量更新促进区域资源高效利用，促进轨道微中心和站点周边资源集聚，打造形象魅力窗口。推进生活居住和综合服务功能品质提升，优化商业、商务办公功能，打造大兴综合服务核心，构建美好宜居家园。

第 8 条 发展目标：建设活力宜居、新老共生的魅力城区

东组团是大兴新城核心功能的承载区，是以构建优质生活服务为引领的绿色宜居典范区，结合存量更新、品质提升、民生织补等措施，着力构建开放共享、特色活力、安全舒适、服务全龄的优质城区，承担大兴新城综合服务保障职能。

存量更新：推进城市存量低效用地更新，促进土地集约、高效利用，显著提升公共服务和人居环境质量。

品质提升：以居住空间、公共空间、街道空间及老旧商业为抓手，优化老城区生活品质。

民生织补：织补城市公共服务、市政安全、道路交通设施，提升老城区的地区活力、服务能力、承载能力。

社区治理：强化党建引领，探索多元共治路径。组建常态化社区议事厅，推动社区治理更加精细化。依托党建协调委员会，联动社会力量，打通基层治理末端，构建共建治理共享的基层治理新格局。

第二节 功能疏解与承接

第 9 条 落实北京总体规划、大兴分区规划战略要求

结合大兴区面向京津冀的区位特点，借助高速、城际铁路等对外交通优势，合理承接北京中心城区人口及功能疏解。加快疏解腾退不符合首都功能的产业用地，以产城融合、功能提升为导向，完善城市功能，提升城市环境品质。加强与中心城区联动发展，疏解与承接相结合，实现更高水平、更可持续的发展。

第 10 条 落实非首都功能疏解，明确承接重点

推进黄村火车站交通枢纽建设，强化与北京大兴国际机场统筹协调发展；加强 M4 大兴线沿线地铁站附近的建设，引导站点周边形成功能复合、紧凑集约的土地利用模式。依托高速公路、城际铁路等区域交通优势，加强与北京中心城区、京津冀地区的联系，提高承接中心城区功能疏解的能力，优先承接中心城区疏解人口，发展高水平消费服务业，适度承接面向京津冀新消费人群的居住、公服和商业消费等功能。

结合老城区城市更新，腾退不符合首都功能定位的低效产业用地，优先用于生态环境建设、基础设施和公共服务设施配置，营造高品质的公共服务体系，打造舒适宜人的生态人居环境，吸引高端人才和创新产业入驻。

第三节 总量规模管控

第 11 条 严控总量，合理分配街区规模

落实北京总体规划、大兴分区规划的建设指标管控要求，细化人口、用地、建筑规模等指标，明确东组团的人口规模、用地规模和建筑规模。

人口规模：至 2035 年，东组团规划常住人口规模约 28.85 万人，可提供就业岗位约 15.32 万个。推动东组团产业功能优化，在符合大兴新城功能定位的基础上，不断加强区域产业发展需求的青年人才吸引力度，优化人口结构。

用地规模：坚守建设用地规模底线，规划范围内总用地面积约 1847.66 公顷，其中城乡建设用地面积约 1623.53 公顷，特交水建设用地面积约 109.03 公顷，非建设用地面积约 115.10 公顷。

建筑规模：规划范围内总建筑面积约 1869.41 万平方米。

第四节 综合指标体系

第 12 条 构建特色指标体系，深化街区层面管控

落实北京总体规划、大兴分区规划指标管控要求，构建刚弹结合、目标价值多元、传导性强的指标体系，包括规模结构、绿色生态、民生共享、便捷交通、基础保障、文化景观六大类共 39 项。

第五节 整体空间结构

第 13 条 构建“一轴、双心、五廊道”的城市空间结构

落实北京总体规划、大兴分区规划的整体空间结构及空间管制要求，综合考虑与周边地区的对接关系，结合专项规划要求及街区特点，依托兴华大街服务发展轴，发

挥黄村火车站综合服务中心、新凤河城市绿心作用，打造京开高速、京山铁路、五环路、清源路、新凤河等五条绿色廊道，构建“一轴、双心、五廊道”的整体空间结构。

1. 一轴：以兴华大街构建服务发展轴

延续兴华大街“大兴脊柱”的城市功能，沿线布局总部办公、商业服务、文化交流等重要职能，通过推进沿线两侧用地功能的发展，适度提高用地复合性，构建代表性城市轴线，营造开放、活力、共享的城市形象。

2. 双心：黄村火车站综合服务中心和新凤河城市绿心

黄村火车站综合服务中心：结合黄村火车站轨道微中心建设，强调土地混合使用，带动周边地区发展，引导城市公共服务功能、商业及商务功能聚集，建立大兴南部地区重要的城市门户节点。

新凤河城市绿心：依托翡翠公园、滨河运动公园等大型城市公共绿地打造城市绿心。

3. 五廊道：结合道路河流线性空间构建区域绿色廊道

依托京山铁路、京开高速防护绿带、新凤河两侧滨河绿地、清源路道路绿带以及五环路生态绿带，加强沿线城市风貌管控，构建区域绿色廊道。

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 14 条 统筹三生空间布局

坚持生态空间山清水秀、生活空间宜居适度、生产空间集约高效，合理规划用地功能。落实大兴分区规划“两线三区”空间布局，坚守建设用地规模底线。

第 15 条 划定主导功能分区

落实国土空间用途管制制度，建立全域覆盖的控规分区分类管控体系。根据各主导功能分区内用地功能占比，确定主导功能。

东组团共划定 9 类主导功能分区主导功能，其中建设主导功能分区 7 类，非建设主导功能分区 2 类。建设用地主导功能分区包括居住主导区、商业商务主导区、文化教育主导区、公共服务主导区、基础设施主导区、绿地水域主导区、混合功能主导区。非建设用地主导功能分区包括林草保护主导区、一般生态主导区。主导功能区内的用地兼容类型及具体比例可在实施阶段进一步论证确定，在满足有关规定的前提下加强用地功能混合使用，满足地区多样化的用地混合需求。

第二节 建筑规模管控与基准强度分区

第 16 条 强化建筑规模管控

规划总建筑规模约 1869.41 万平方米，建筑规模启用应按照节约集约的原则，统筹考虑项目类型、项目区位、综合效益等因素，经多元主体协调确定启用规模，发展资源规模随项目审批动态落实。在三大设施建筑规模总量保持不变的前提下，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”。

第 17 条 划定基准强度分区

规划统筹考虑现状建设情况，梳理城市空间秩序，以主导功能为引领，以轨道交通为导向，优化土地资源配置，划定基准强度分区。

东组团基准强度共分 5 个等级。依据现状和规划地块容积率指标划分基准强度分区，其中一级强度分区共 7 个，二级强度分区共 21 个，三级强度分区 29 个，四级强度分区共 18 个，五级强度分区 1 个。另有 12 个绿地水域及非建设主导功能区，分区内以非建设用地为主，其中零散的建设用地按照相应的功能进行管制。

建立地块指标管控弹性统筹机制，管控街区内超过 70%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场），应遵循该等级不同功能用地地块容积率上限要求。在不突破街区总建设指标的前提下，街区内各地块之间建设指标可根据实际建设功能需求、布局需求等条件，在确需调整优化的前提下，适度统筹，机动调整。

第三节 整体空间形态与基准高度分区

第 18 条 建立城市整体高度秩序

严格落实北京总体规划、大兴分区规划关于城市形态和建筑高度的管控要求，构建东组团圈层清晰、起伏有序的整体空间形态。统筹各项高度影响要素，结合现状建筑高度，划定主导功能分区基准高度，提出高度管控要求。

东组团基准高度划分为 9 个等级，分别为 9 米、12 米、18 米、24 米、30 米、36 米、45 米、60 米、80 米。整体基准高度控制以 36—60 米为主，

轨道站点周边基准高度控制为 60—80 米，站点周边规划标志性建筑高度不超过 100 米。

基准高度分区内，超过 85%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）的建筑高度指标上限应小于等于该分区的基准高度。

第三章 特色塑造与设计引导

第一节 整体景观格局

第 19 条 构建“一轴引领、多心交互、绿廊成环、多点融城”的整体景观格局

落实大兴分区规划中绿地系统要求，强化景观系统塑造，构建“一轴引领、多心交互、绿廊成环、多点融城”的整体景观格局。

一轴引领：沿兴华大街重要线性城市公共开敞空间，强化两侧城市界面控制，形成代表性城市形象展示轴，串联街区南北，构建城市公共活动景观轴线，彰显街区特色风貌。

多心交互：依托滨河公园、上泽公园、黄村公园、康庄公园等绿地公园，结合景观门户节点的打造，形成多处景观节点，重点提升景观品质。

绿廊成环：优化提升京山铁路、京开高速、五环路、新凤河、清源路等道路及滨水空间两侧绿地景观，推进景观整体治理及连续性绿道建设，增加步道和休息设施，形成景观绿廊与视廊轴线，保证视廊两侧街道界面的视觉美感与景观整体性。

多点融城：挖掘街角及地块内部闲置空间，增强口袋公园分布，形成多个小型绿色空间，补足老城区绿地活动空间的短板。

第二节 重点地区布局与要求

第 20 条 城市设计重点地区分级分类

落实大兴分区规划对城市设计重点地区的分级要求，对城市设计重点地区进行细化分区，划定五类两级重点地区。

重点功能区：为三级重点地区，包含 4 处，位于高米店南、清源路、黄村西大街和黄村火车站轨道站点周边，依托轨道站点对周边用地进行重点管控。

交通枢纽地区：为二级重点地区，位于黄村火车站地区，加强对站周边 800 米半径范围内用地管控，主要对周边的公共建筑地区、开放空间进行城市设计管控及站点一体化设计。

其他公共活动地区：为三级重点地区，包含 2 处，主要为市民提供室内活动空间的文化建筑、会展建筑等，以及城市广场、重要的建筑前广场、运动场等室外活动场地。

重要河道滨水地区：为三级重点地区，位于新凤河两侧，重点对范围内的开放空间和公共建筑进行城市设计。

公园及景观风貌区：为三级重点地区，包括高米店公园、金星公园、康庄公园等公园绿地，加强周边建设空间与公园开放空间的联系，严控周边建筑高度，消除对公园的视线影响。

第三节 历史文化保护与传承

第 21 条 保护利用历史文化遗产

深化落实北京总体规划与大兴分区规划历史文化保护体系，坚持保护与传承发展并举，尊重区域历史文化。

规划范围内有大兴区文物保护单位 1 处，为火神庙，是大兴区现存的重要清代古建筑。火神庙的保护范围和建设控制地带根据北京市文物保护单位保护范围划定指南，严格按照保护范围及建设控制地带的要求执行。将火神庙纳入周边城市设计整体考虑，加强周边地区建筑与火神庙的风貌协调。结

合其南侧商业、街心公园等，打造火神庙商圈与景观核心，形成城市景观格局中的历史景观节点。

规划中涉及近期建设项目依据文物保护法等相关法律法规执行，进行合理规划、有效避让、科学保护。相关地下文物保护工作参照北京市地下文物保护管理办法执行。规划实施应严格落实“先考古、后出让”的国家政策要求，加强地下空间管控，明确文物保护法规定的“如发现文物，应当保护现场，立即报告文物行政部门”等保护管控措施，各类建设项目在实施过程中应注重发现地下文物后的保护及考古配合等工作。

第四节 蓝绿空间

第 22 条 滨水空间

1. 加强河道综合治理

规划范围内新风河防洪治理标准为 50 年一遇，新风河上口宽度不低于 30 米（局部应保留现状，严禁河道取直），规划两侧绿化隔离带宽度为 30 米。绿化隔离带范围内的现状建设用地，近期维持现状，远期待建设用地改扩建后按 30 米划定。

河道绿化隔离带范围内现状建设用地原则上逐步进行腾退还绿。在保证不影响行洪安全的集中建设区段，分类管控，科学引导防护绿地范围现状建筑腾退，合理布设游憩设施，激发活力。

2. 开展滨水空间设计

整体设计以亲水空间建设为主，同时融入海绵城市建设理念，对不同岸线功能实施分类管控和引导。从建筑布局、高度、体量、色彩、景观绿带和滨水交通带进行详细管控，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率，促进滨水空间活力提升。

激活滨水空间岸线，推动新风河绿化景观提质升级，建设连续慢跑步道、塑造亲

水驳岸、增加游乐设施和活动场地，串联翡翠公园、滨河公园、金星公园等，形成更连续、更便捷、更具活力的滨水空间；提升绿地中央广场滨水空间商业氛围，以“功能复合”为导向升级沿岸业态，赋能水岸经济，激发片区水岸活力。

第 23 条 绿色空间

落实北京总体规划、大兴分区规划中相应要求，突出生态宜居、公园城市的发展理念，通过绿心营城、绿环绕城、水廊润城、公园融城的发展策略，构建网络化绿地空间结构，塑造丰富多样、特色鲜明的公园绿地体系。园林绿化建设应符合北京市绿化条例等相关法律法规和规范。

本次规划范围内包含公园绿地、防护绿地、广场等绿色空间，打造 300 米见绿、500 米见园的宜居环境。到 2035 年，东组团规划公园绿地面积约 136.61 公顷，建成区公园绿地 500 米服务半径覆盖率达到 95%。

第 24 条 游憩体系

依托公园绿地、防护绿地打造游憩体系，塑造宜人的绿色空间格局，形成尺度均衡、点线面结合的游憩体系。鼓励公园绿地与公共广场用地、开敞体育运动场地进行复合利用；鼓励公共开放空间用地与其它经营性用地的复合利用。发挥兴旺大街以西生态地区的景观游憩功能，维持现有景观设施，铁路线以西的生态空间重点体现郊野自然景观。

第 25 条 绿道体系

落实大兴分区规划绿道体系，规划市级绿道、区级绿道、社区级绿道体系。

市级绿道：沿新凤河—滨河街建设市级绿道。新凤河—滨河街绿道串联新凤河滨河绿地、翡翠公园、滨河公园、金星公园、康庄公园、滨河街沿街绿地等重要滨水空间及公园绿地，与永定河绿道、亦庄新城对接。

区级绿道：沿兴旺大街—清源路建设区级绿道，结合兴旺大街自然生态、串联南五环绿带和永定河绿带。

社区级绿道：沿兴华大街、兴业大街、金星西路、清源路、黄村西大街等城市主干道沿线绿地设置社区级绿道，与沿线商业、公服设施、轨道站点紧密结合，串联东组团内各功能片区和公园体系。

第 26 条 现状蓝绿空间品质提升

注重现状蓝绿空间的品质提升。针对现状低品质公园绿地，推进低品质绿色空间的改造提升，补充游憩设施，配置公共厕所、座椅、垃圾箱、路灯等基础便民设施，提升公共空间舒适度。针对现状已形成较好品质的新凤河滨水空间、城市公园等，结合使用情况进一步了解居民需求，逐步加强设施配置，满足居民日常活动需求。

第五节 街道空间

第 27 条 分类引导，塑造安全高效、活力舒适的街道空间

结合道路等级、街道两侧用地功能形成四种街道类型，包括交通主导类、生活服务类、综合服务类、静稳通过类，为城市居民提供不同公共活动场所。

交通主导类街道：以非开放界面为主，交通功能较强，主要为快速路、主干路等解决较长距离交通联系的城市干道，应优先保障交通效率，包括京开高速、兴业大街、兴华大街、清源路、黄村西大街等城市主干道。应优先保障交通效率，强调路侧的绿化景观的塑造。京开高速辅路路段应结合路侧功能按综合服务类或静稳通

过类设计。

生活服务类街道：指交通流量不大，沿线布局有餐饮、零售、美发等业态，服务于本地居民日常生活的街道，主要为城市支路和街坊路。应优先考虑人的出行、休憩、交往需求，强调路侧社区级设施布局与慢行空间塑造，营造安全舒适的步行与骑行环境。

综合服务类街道：指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，主要为兴旺大街、兴丰大街、市场路等城市主、次干路。应充分考虑人的公共活动需求，有序组织各类交通流线，将机动车通行与人行、非机动车道适度分离，强调路侧市区级设施布局与公共空间节点塑造。

静稳通过类街道：指以非交通主导的通过型街道，具备一定交通联系功能，道路两侧界面开放度较低。主要为兴政街、林校南路等城市次干路。应强调道路两侧界面的宜人美观，注重对围墙、围栏等要素的景观化处理，同时强调行人、自行车的安全、顺畅通行。

第 28 条 推进街道公共空间一体化建设

加强街道空间一体化设计，结合特定主题可适当引入公共艺术，丰富街道设计内涵与空间体验。生活服务类和综合服务类道路应强化街道设施和城市家具的人性化设计，并与沿街绿化相结合，塑造宜居亲民的环境氛围。街道空间应减少围栏围挡、增加开放性。

第 29 条 现状街道空间品质提升

对于兴华大街、金星西路、兴和街、清源路（兴丰大街—滨河街段）、滨河西里北巷、滨河东里巷等品质待提升的街道，推进街道空间环境的改造

提升，深化重要街道规划设计，应从道路断面优化、慢行环境提升、沿街景观塑造、沿街功能公共化、临街建筑界面提升、街道家具等方面进行整体更新提升。

第六节 建筑空间

第 30 条 划定风貌管控分区

落实大兴分区规划提出的大兴区整体塑造“国际风采、苑囿风光、科创风尚”的城市特色风貌，在规划范围内整体塑造宜居现代风貌，重点强化公共空间的舒适性与街道空间的连续性，展现宜居宜业的活力城区风貌。

东组团划分为老城宜居、品质生活、现代服务、科教风尚、绿色生态五大特色风貌区，重点管控建筑空间组合、建筑色彩和第五立面等体现街区形态与整体风貌的空间要素。更新类街区应重点梳理既有建筑空间、风貌、业态等现状特征，统一规划设计，营造协调的建筑空间。

第 31 条 现状建筑风貌品质提升

注重现状建筑空间的品质提升，对低品质老旧小区进行综合提升，提升老旧小区居住建筑与周边整体风貌的协调性。对于现状低品质商业、办公等建筑空间，强化立面、色彩、第五立面等方面的现代风貌特色，结合屋顶空间植入公共功能，整体提升建筑第五立面的风貌品质。加强黄村火车站交通枢纽地区风貌整治，强化绿化空间品质提升、开敞空间设计，加强轨道微中心建设，注重对周边建筑立面、色彩管控，突出门户景观。

第七节 公共空间

第 32 条 合理组织各类公共空间，构建活力多元的公共空间体系

规划形成点线面一体的公共空间系统。充分利用大中型公园广场等用地，以滨河公园、翡翠公园、高米店公园、金星公园、康庄公园、黄村公园等打造“面”域公共空间，作为街区内市民休闲游憩、运动娱乐的外部活动空间。加强沿新风河、沿兴华大街和清源路等“线”型公共空间建设，通过增加步道、绿植、街道家具、文化小品等设施丰富公共空间与市民的积极互动。整合街区公共开敞空间资源，挖掘街头巷尾、老旧小区、闲置用地等空间，建设口袋公园、社区广场、儿童活动场地等“点”状公共空间。

第八节 生态空间

第 33 条 进行生态空间管控，构建生态安全格局

针对 DX00—1105 街区、DX00—1107 街区、DX00—1127 街区落实生态复合街区特定要求，落实上位规划的生态战略部署，落实全域全要素国土空间用途管制要求，强化山水林田湖草沙生态要素的统筹和重点生态空间的整合。

依据北京市生态安全格局专项规划要求，在北京市综合生态安全格局中，DX00—1105 街区、DX00—1107 街区、DX00—1127 街区属于一般安全格局，是提升生态系统功能和健康水平的关键空间格局，实行限制开发，采取一体化生态保护修复措施，提升生态系统服务和民生福祉；该区域同时属于国土生态空间二级管控区，实行刚弹结合的空间管制，严控影响主导生态功能的开发建设活动，明确兼容性建设准入条件，增强优质生态产品供给能

力。

第九节 轨道一体化管控及轨道微中心

充分发挥轨道交通作为城市发展的重要战略导向作用，结合轨道站点周边用地功能、可利用资源情况、可达性情况、土地集约化利用程度等，规划引导轨道站点与周边用地进行一体化发展。以轨道站点为中心，300 米半径范围划定轨道一体化管控范围，800 米半径范围划定一体化研究范围，促进轨道交通和城市协调融合发展。

第 34 条 依托黄村火车站轨道微中心，建设门户节点及活力中心

针对黄村火车站城市级轨道微中心，规划践行 TOD 开发理念，引导新增建筑规模向站点周边集聚，通过增加商业、办公、居住等功能促进土地高效利用。改善站点周边交通出行环境，通过织补区域路网、优化慢行系统、增补停车设施，增强黄村火车站枢纽能级，打造“综合服务中心”。

第 35 条 加强站点周边用地功能集聚，推动空间与服务品质提升

围绕现状轨道站点，挖潜站点周边存量用地资源，开展公共空间微改造，提升轨道交通站点周边服务水平。积极引导轨道站点与周边建筑、地下空间、公共空间互联互通，创建步行空间网络，确保人行空间有效宽度，同时进行无障碍设计、增加街道家具等措施提升步行空间体验。优化与公交车、共享单车或电动车等设施的接驳流线，实现零换乘或最短距离换乘。合理组织轨道站点周边非机动车停放，近期利用闲置资源“见缝插针”设置非机动车停放区，远期试行“一站一策”，根据站点周边情况建设立体停车、优化步行网络、推广智慧停车等方式，加强非机动车停车与管理。

第十节 社区会客厅

第 36 条 营造活力交往型社区会客厅，完善社区服务功能

东组团属于城市建成区，已形成一定规模和覆盖半径的社区服务设施，本次规划旨在既有条件基础上，对部分有更新目标和实施性较大的社区进行社区会客厅的功能增补，满足街道居民对提升社区服务功能的需求。

依托现状建设情况，探索不同的社区会客厅发展模式，分别为利用综合服务设施用地独立建设、依托居住小区联合建设、依托商业更新场地租赁联合建设三种模式。

规划范围内共设置社区会客厅 15 处，统筹布局社区会客厅各类功能，同时为商业等其他功能布局预留弹性规模。社区会客厅采用“大集中，小分散”的空间布局模式，满足“5 分钟生活服务圈”街区全覆盖，社区会客厅建设应为社区商业留有一定规模，方便居民社区购物。

第四章 专项统筹

第一节 居住提升

第 37 条 构建多元、平稳供给的住房体系

综合考虑现状保留小区、落实待建住区等因素，结合不同人群需求，合理布局居住用地，提供多元化住房。结合交通和公共服务设施建设，多方面管理，打造活力、便利的居住组团。

第 38 条 落实老旧小区周边综合整治与更新方案

东组团属于大兴老城区，在充分开展民调的基础上，结合居民诉求，采用分类“菜单式”改造方式，制定老旧小区改造台账，推动老旧小区实施更新。按照北京市老旧小区综合整治总体安排，将老旧小区改造纳入城市更新实施计划。

第 39 条 住房建设质量与人居环境提升

合理安排居住空间，落实职住均衡，实现居住与就业、服务功能均衡发展。考虑实际服务人口需求，鼓励居住类型多样化组合布局，构建普通住房、配套公寓等多样化住房体系。依托责任规划师工作，促进老旧小区改造“自上而下”与“自下而上”相结合，推进多元共治。有效传导上位规划、专项规划和各项城市导则的要求，保障老旧小区改造的成效品质。充分对接社区居民需求，加强公众参与，精准利用有限存量资源，解决社区居民核心需求。

鼓励建设小街区、开敞式、有活力的社区。新建保障性住房按照规定要求采用装配式建筑，提高装配式建筑在新建商品住房中的比重，到 2035 年全面采用装配式建筑。推进住房规划建设标准化、信息化、智能化，加强工程质量安全管理，力争到 2035

年新建住房全面实施百年住宅标准。新建建筑 100%落实强制性节能标准，推动超低能耗建筑建设，鼓励既有建筑生态化改造，实现建筑循环使用，规划期末实现既有居住建筑节能改造全面推进，老旧住宅舒适度明显改善。

第二节 公共服务

第 40 条 构建协调公平的公共服务设施体系

坚持以人民为中心、注重保障和改善民生，紧扣“七有”要求和“五性”需求，聚焦文化、体育、教育等方面，补齐设施短板。落实分区规划的内容，结合街区现状实际情况，科学测算各类公共服务设施规模需求，进行合理布局。

提升公共服务设施品质，形成供给丰富、高效的公共服务设施体系。落实花园城市建设要求，营造花园场景，结合学校、医院、社区卫生服务站、养老服务驿站、助残服务中心、文化和体育等公共服务设施，打造花园式公共服务场景。各类公共服务设施建设时应增加坡道、电梯等无障碍设施。

第 41 条 党群服务中心

规划落实党中央关于加强城市基层党建工作的各项部署要求，构建布局合理、覆盖广泛的党群服务中心体系，形成街道—社区两级党群服务中心，为基层党建工作提供阵地支撑。充分挖潜存量资源，补足党建治理空间短板。鼓励资源共享整合，党群服务中心可与社区服务中心、市民活动中心、社会工作服务平台等整合设置。

第 42 条 基础教育设施

努力办好人民满意的教育，构建布局均衡的教育设施体系。提升教育设施均衡布局、服务均等化水平，关注基础教育设施与社区、生活圈的统筹建设，强化设施规模与空间开发规模的匹配关系。综合考虑上位规划、配置标准、现实需求、区域统筹等情况，规划基础教育设施用地面积约 88.39 公顷。

第 43 条 高等教育与职业教育

规划保留现状高等院校用地，推动现有高校的高质量、内涵式发展，充分利用校区内现有文体设施，面向周边居民有序开放，助力校地融合发展。鼓励高等院校之间设施共享，优化资源配置，节约土地资源。保留高等教育设施 15 处，包括北京石油化工学院、北京印刷学院等，用地面积约 82.76 公顷。

第 44 条 医疗卫生设施

积极推进基层医疗服务均等化，优化医疗卫生设施布局，加强社区医疗卫生服务设施配置。提高运行服务保障水平，建设韧性城市、健康城市。规划建立以区域医疗中心（综合医院）和基层医疗卫生设施为主的医疗体系。综合考虑上位规划、配置标准、现实需求、区域统筹等情况，规划医疗卫生用地面积约 17.66 公顷。

第 45 条 养老助残设施

落实大兴分区规划、大兴区养老服务设施专项规划相关要求，坚持老有所养，弱有所扶，按照老、残、儿一体化原则，落实各级各类养老助残设施。综合考虑上位规划、配置标准、现实需求、区域统筹等情况，规划养老设施用地面积约 4.89 公顷，规划残疾人设施用地面积约 0.45 公顷。

第 46 条 公共文化设施

提升公共文化设施配置水平，优化设施布局，加强社区级设施建设，重点结合社区中心均衡布局文化服务中心，构建区级、街道级、社区级三级公共文化服务体系。通过扩建、闲置房利用、改造新建等方式补充文化设施。综合考虑上位规划、配置标准、现实需求、区域统筹等情况，规划公共文化设施用地面积约 4.62 公顷。

第 47 条 公共体育设施

结合不同人群需求，提供满足居民开展多元体育运动的设施场地。鼓励结合公园绿地均衡布局公共体育设施，扩大设施覆盖范围。加强体育设施与其他设施空间共建共享，促进学校、机关企事业单位、商业文化场所等附属体育设施分时向社会开放。落实大兴分区规划要求，建设全民健身设施网络，提升配套水平。综合考虑上位规划、配置标准、现实需求、区域统筹等情况，规划公共体育设施用地面积约 15.75 公顷。

第 48 条 公共物流设施

落实大兴分区规划等要求，以支撑城市高效运转、居民美好生活、国际交流融合为目标，积极应对消费升级和物流多元化需求，构建“末端配送场所+末端营业网点”的二级物流网络体系。综合考虑上位规划、配置标准、现实需求、区域统筹等情况，规划公共物流设施 29 处。

第三节 综合交通

第 49 条 交通承载力分析

落实大兴分区规划要求，科学判断城市土地开发与交通承载力的协调关系，测算道路网络交通承载能力，评价道路设施、公共交通及停车设施服务能力，从交通可达率角度来评价街区内地块的通行能力，从吸发交通量性质、密度、主要依赖的交通方式等方面对用地类型的交通特性进行评估。

整体交通承载力指数处于合理状态。规划范围内以京开高速为主要过境交通，以兴业大街、兴华大街、金星西路、清源路、黄村西大街、林校北路等为主干路，构成主要的区域交通走廊，区域道路系统负荷水平较高。

第 50 条 构建层次分明、布局合理的城市道路系统

规划构建城市主干路、次干路、支路、街坊路四级道路系统。整体构建“六横三纵”主干路网体系，整体路网密度约 8.0 公里/平方公里。综合考虑东组团现阶段实施情况，统筹远期片区整体更新安排，对于近期不具备道路拓宽、等级优化条件的，远期依据相关规范标准，逐步深化落实。

第 51 条 完善轨道交通系统规划，落实轨道线保护范围

东组团范围内沿兴华大街有现状 M4 大兴线，可快速连接北京中心城区，设有黄村火车站、高米店北站、高米店南站、枣园站、清源路站、黄村西大街站 6 个站点。

针对现状 M4 大兴线，轨道交通线路以实际征地落实轨道交通设施用地，线路区间应按照相关规范要求落实用地控制保护范围，同时应满足运营及环评要求。对于规划线路，按照相关规范要求预留轨道交通设施建设用地控制范围，同时建设用地控制范围两侧应预留控制保护范围。

第 52 条 落实铁路线路网，控制对外交通廊道

本次规划范围内铁路共计 4 条，分别为京沪高铁、京雄城际铁路、京山铁路、京九铁路。

铁路走廊两侧控制用地由内向外划分为隔离带与规划控制区。隔离带范围内属于禁建区，除特殊的市政交通基础设施外，禁止新建及改扩建工程。规划控制区属于限制建设区，主要限制新建及改扩建对噪声震动敏感类项目。在落实北京总体规划和大兴分区规划的前提下，充分考虑噪声影响，临近高速铁路首排原则上不再规划建设住宅，应优先安排除医疗卫生、文化教育、行政办公等建筑以外的非敏感公共建筑。

第 53 条 构建管理有序的机动车停车系统

建立地上地下一体化、精细化的停车设施供需管理机制，补足街区停车设施短板，保障街区内居民日常出行停车需求。鼓励土地复合利用及分时管控，营造良好的活力街区风貌。机动车停车以建筑配建停车位为主要供给模式，建筑物配建停车位指标应参照北京市现行公共服务设施配置标准等。

第 54 条 建设安全宜人的慢行系统

在规划范围内以城市道路两侧的步行和自行车道路、城市绿道系统为主体，构建步行和自行车交通网络。

城市道路的人行道和非机动车道宽度及附属设施要求应遵循城市道路空间规划设计标准中的相关要求，并在轨道交通站点、公交站点、医院、学校等公共服务设施周边适当加宽，与休憩开敞空间设计相结合。在建设用地内部设置的街坊路对行人、自行车交通开放，同时与市政道路两侧的步行和自

行车道做好衔接；结合城市绿道、商业设施等可规划供行人和自行车专用的步行街、专用路，以地面形式为主。

第 55 条 机动车出入口规划

优化机动车出入口设计，保障交通干道良好的交通服务。东组团规划范围内机动车出入口的规划设置应满足城市道路交叉口等相关规范与标准。

机动车出入口应妥善处理与交叉口、道路渠化段、公交专用道、桥梁、隧道引道的关系。应妥善处理轨道交通车站行人出入口、韧性过街设施（天桥、地道）与地块机动车出入口的关系。

第 56 条 严格落实公路两侧防护要求

规划范围内各级公路的横断面形式、道路交叉口渠化采用城市道路标准进行规划设计，满足步行和自行车、照明、排水、绿化等要求。

公路两侧新建用地应满足公路法等相关规定。公路穿越规划集中建设区的区段，横断面形式、道路交叉口渠化应采用城市道路标准进行规划设计，满足步行、自行车、照明、排水、绿化等要求，并适当增加建筑退线距离。

第四节 市政设施

第 57 条 供水规划

优化区域供水水源构成，完善区域供水管网系统，充分提升现状供水设施能效，到 2035 年供水安全系数达到 1.3，公共供水占有率达到 100%，保障规划范围供水安全。

预测规划范围内平均日用水量约为 8.0 万立方米/日，规划日变化系数为 1.3，

供水管网漏损率考虑 8%，未预见水量考虑 10%，则最高日供水量约为 12.30 万立方米。

规划以黄村第一（规划范围内）、第二、第三水厂联合供水，规划保留现状黄村第一、第二水厂，扩建黄村第三水厂，逐步推进区域外调水水源置换。

规划输水廊道设置 100 米限制建设区进行防护，该范围内严禁一切危害输水安全的活动。加强地下水水源保护，规划范围内涉及水源井须严格遵守水源地保护区有关法律法规规定

第 58 条 雨水排除与防涝规划

规划采用低影响理念进行开发建设，减少雨水外排，有效利用雨水资源。按照高水高排、低水低排、分散就近排入河道的原则合理划分流域并布置雨水管线，建立与城镇发展相适应的高标准雨水排除与利用系统，规划范围内雨水管渠覆盖率达到 100%，基本消除内涝积水。

规划内涝防治重现期为 30 年一遇，采用北京市第Ⅱ分区暴雨强度公式计算雨水量。规划一般地区及一般道路雨水管渠重现期采用 3 年一遇，重要地区及重要道路采用 5 年一遇，特别重要道路采用 10 年一遇。一般道路下凹立交桥雨水泵站重现期采用 10 年一遇，重要道路采用 20 年一遇，特别重要道路采用 30 年一遇。规划居住区、公建区雨水综合径流系数采用 0.65，规划公园绿地采用 0.30。规划主要雨水管道出口内顶高程不低于规划河道 20 年一遇水位。

规划排水体制为雨污分流制，排水方式自排，局部泵站提升，受纳水体为新凤河、小龙河、大龙河、永兴河。

第 59 条 污水排除与处理及再生水利用规划

规划构建完善的污水收集系统，推进污水全收集、全处理，实现污水的再生资源化和污泥的无害化处理；建设完善、高效的再生水利用系统，提升非常规水资源利用水平，优化供水结构，实现节约用水和水资源可持续发展。规划污水处理率实现 99% 以上。

规划采用雨污分流的排水体制。考虑综合污水排放系数采用 0.9，结合供水量预测污水量，预测规划范围内平均日污水量约 7.20 万立方米/日。

规划范围内污水经过污水管道收集后，北部污水输往现状黄村再生水厂达标处理，南部输往扩建后天堂河再生水厂达标处理。

规划范围内再生水利用对象为建筑物利用、道路及广场冲洗、绿化浇洒等用水。预测规划范围内再生水最高日用水量约 3.90 万立方米，考虑管网漏失水量，则最高日供水量约 4.20 万立方米/日。

规划范围内再生水水源引自大兴新城再生水管网，主要再生水厂为现状黄村再生水厂及扩建后天堂河再生水厂。

第 60 条 供电规划

建设安全高效、绿色低碳的智能电网，供电可靠率达到 99.999%。

规划电源来自规范范围内及周边现状、规划 110 千伏变电站，保留现状开闭站，结合用地建设新增开闭站。

规划保留现状电力管道及电力隧道，沿主次干路新建电力管道和电力隧道，结合现状电力管网，形成环状供电系统，保障区域用电安全。

合理预留控制 110 千伏高压走廊，控制宽度 30 米，未来可根据实际情况考虑埋地敷设。保留现状 220 千伏架空线，同杆并架双回路走廊宽度为 40 米，四回路并行

走廊宽度控制为 70 米。新建高压电力线路采用电缆敷设。

第 61 条 供热规划

规划结合街区现状建成条件，构建“新能源及可再生能源耦合常规能源”的供热体系，并逐步构建以提高新能源及可再生能源供热比例。规划范围内清洁取暖率达到 100%。

建议结合供热厂实际条件推进现状供热厂低碳改造，引导小区内燃气锅炉并入市政热网或进行绿色低碳改造，相关设施能够满足规划范围供热需求。鼓励采用热泵、光伏、天然气等清洁能源，优先利用可再生能源进行供热，鼓励新建建筑进行可再生能源替代，保障区域清洁能源及可再生能源供热的有效落实。新建热力站采取的热源形式，结合其所服务对象的需求在项目规划层面具体确定，需满足北京市以及大兴区关于热力生产和供应管理的相关政策规定，按照项目所在区域各类新能源资源禀赋条件，满足新能源和可再生能源供热条件或新能源和可再生能源供热装机占比要求。

第 62 条 燃气规划

继续完善多源多向的天然气供应系统，提高区域应急保障能力，规划 2035 年街区内管道天然气覆盖率达到 100%。

预测年用气量约 10104 万立方米/年，高时用气量约 3.78 万立方米/时。

规划六环路燃气廊道控制宽度为 100 米，按照城镇燃气等设计规范预留燃气管线的安全防护距离。

第 63 条 信息基础设施规划

构建国内领先、世界先进的通信网络、宽带网络和有线广播电视网络。

预测规划范围固定电话信息点个数约为 87 万个，有线电视信息点个数约为 33 万个。

保留现状通信汇聚局、有线电视基站。规划新增有线电视基站 2 座，不独立占地，建筑面积均为 0.08 万平方米。通信及有线电视管线采用“统一规划、共建增量、盘活存量”的原则，加快管网的优化整合。

推进数据中心、5G 基站等新型基础设施建设，提高新一代信息技术应用。街区内基站设置间距 300—350 米左右，站址选择“优先上楼，其次地面”，楼面站址优选公共建筑，在无法满足技术要求时选择民用建筑；地面站址优选共享现有路灯杆等地面设施，在重点风貌协调区，通过美化隐蔽的方式进行基站建设，例如美化树、美化灯杆等。

第 64 条 环卫规划

按照减量化、资源化、无害化的要求，推进垃圾分类和资源化利用，高标准建设垃圾收运设施。

全面推进垃圾分类工作，按照可回收物、厨余垃圾、有害垃圾和其他垃圾进行分类回收处理。保留现状密闭式垃圾收集站 2 座。规划垃圾转运站 1 座，综合环卫站 7 座，密闭式垃圾收集站 1 座。综合环卫站及密闭式垃圾收集站处理能力结合实际生活垃圾清运需求，并应符合收集压缩转运工艺要求，且充分考虑车辆进出、拐弯半径以及工艺设备作业空间。

垃圾经压缩后转运至大兴安定循环经济园区处理。

按照城市环境卫生设施规划标准等配建公共厕所，公共厕所建设应符合无障碍相关设计要求。

第五节 海绵城市

第 65 条 建设自然生态的海绵城市

落实市区两级海绵城市专项规划，规划范围海绵城市建设以总量控制为主要目标，同时加强水质净化和雨水回用。规划范围为海绵城市旧城改造区域，总体年径流总量控制率不低于 70%。各街区年径流总量控制率指标进一步细分至各主导功能分区，各主导功能分区年径流总量控制率在 60%—90%之间。

综合采用“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，加强“源头减排、过程控制、末端处理”的全过程海绵城市体系建设。综合采用屋顶绿化、植被缓冲带、下沉式绿地、生物滞留带、透水铺装等低影响开发措施，新建及改建项目建设应符合《雨水控制与利用工程设计规范》DB11/685 的相关要求。

第六节 城市安全

第 66 条 构建多维管控的韧性城市

开展东组团内灾害风险评估，综合考虑洪涝灾害、火灾、公共卫生和社会安全等灾害形成因素，建立动态风险数据库，强化安全风险管控，建立健全城市防灾减灾能力。健全城市管理体制，加强精细化管理、推动多元治理，提高救援水平，建立防灾、减灾知识的宣传机制，提高市民的防灾意识和培养市民抗灾自救能力，构建综合应急体系，提高城市应急救灾水平。

第 67 条 防疫设施规划

严格落实卫生保障设施，织密织牢公共卫生第一道防线。落实北京总体

规划和大兴分区规划中关于健康城市、韧性城市的相关要求，全面构建三级防疫分区。依托基层街道和社区网络化治理，结合基层医疗设施布局，以社区为单元划定 12 个防疫分区。重点依托社区卫生服务中心，落实相应应急处理能力和诊疗救治能力要求。

运用平战结合的思想，可结合专项规划，结合公园绿地设置前哨、物流、交通、市政等相关设施，预留疏散场地。

进一步加强社区治理体系建设，提升社区公共卫生治理能力。提升办公、商业等建筑和居民小区的健康安全标准，优化社区公共服务设施配置，完善街道社区等公共空间功能和管理。加强社区治理和社会调节、居民自治良性互动，形成共建共治共享的良好格局。

第 68 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。统筹考虑消防应急需求，合理安排消防设施布局，规划保留现状消防站，规划新建一级普通消防站 3 座。规划消防站与现状消防救援站，共同负责规划范围内消防任务。

加强消防供水设施建设，按照相关标准配置市政消火栓。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 69 条 公安派出所设施规划

筑牢底线、坚守安全，不断提高防范化解各类风险的能力，深化基层平安创建，科学推动落实公安派出所设施建设，打造更加安全稳定、和谐有序的社会环

境。规划保留现状派出所 3 处、新增 2 处派出所，应对辖区警务工作的开展和业务需要。

第 70 条 应急避难场所规划

统筹推进避难场所（室内、室外）分级建设，每个防灾分区应至少建设 1 处固定应急避难场所，承担应急指挥、应急医疗以及转运伤员等职能。规划范围内结合公园绿地、学校等设置固定避难场地 11 处，用地面积合计约 60 公顷；紧急避难场地 39 处，保证人均应急避难场所面积达到 2.1 平方米。

第 71 条 人民防空建设规划

提升人防工程建设水平，坚持平时与战时相结合、地上与地下相结合、人民防空与城市应急管理相结合、人防设施与城市基础设施相结合。形成以防空地下室为主体、以专业配套工程为重点、以兼顾人防要求的地下空间为补充，平战一体的城市防护体系。规划同步配套建设以人员掩蔽工程为主的人民防空工程。

第 72 条 防洪规划

坚持防洪为主、适度排涝、安全发展、干支流兼顾、工程与非工程措施相结合的原则。明确河道管理和保护范围，强化非工程体系建设，提高区域防洪排涝整体水平。落实新城规划要求，规划范围防洪标准为 100 年一遇，防涝标准为 30 年一遇。

第七节 地下空间

第 73 条 建设协调发展的地下空间体系

建立协调一体发展的地下空间开发利用体系，强化城市功能复合化、集约化效应。划定重点建设区、禁止建设区、有条件建设区和其他建设区四类控制分区，并针对各控制分区明确地下空间规划引导要求。

1. 重点建设区

以重点功能区、商圈、交通枢纽等高密度建设地区为地下空间开发利用的重点地区，促进地下空间互连互通与竖向分层利用，鼓励建设地下市政场站、地下公共停车设施、地下便民服务设施等，促进土地综合开发利用。

2. 禁止建设区

禁止建设区原则上禁止开发性、生产性地下空间建设活动，在符合现行法律法规前提下，除国家重要项目外，仅允许对生态功能不造成破坏的有限人为活动。

3. 有条件建设区

有条件建设区在满足生态安全、地质灾害防护、历史保护等前提下，可结合实际需求进行地下空间的审慎有序利用。

4. 其他建设区

地下空间开发利用以满足基本配建要求为主，结合实际需求鼓励地下空间的互连互通以及功能复合利用。

统筹地下立体综合开发，形成集公共活动、防灾安全、市政交通、资源能源利用等功能复合的城市地下空间。在强化城市基础设施承载力的同时，形成立体分层的地下空间系统。地下 0—10 米的浅层地下空间应优先保障地下人行通行、地下商业功能地下公共服务设施等人行活动密集的功能。地下 10—30 米的次浅层地下空间主要

安排地下市政场站、轨道交通车站和区间隧道等基础设施。地下 30 米以下空间不建议进行大规模地下空间利用。

第八节 区域评估

第 74 条 交通影响评价

为促进土地利用与交通系统的协调发展，按照遵循集约、节约使用土地和以人为本的原则开展交通影响评价。加强对区域层面的交通供给和交通需求匹配性的协调，测算合理的交通设置指标，有效控制土地开发强度和土地类型组合。

第 75 条 环境影响评价

规划街区范围内已实施建设用地比重较大，开展环境影响评价应重点考虑开展场地污染情况、用地变更情况等现状工程基本情况调查，加强区域大气、地表水、地下水、土壤、声、生态环境质量的现状调查分析，总结现状环保存在的问题，并提出整改方案，提升区域生态环境质量。按具体项目、项目类型、用地类型三种情况开展评价工作，对实施方案明确的项目可根据环境影响分析结果提出管控措施和规划完善意见，实施方案不明确的项目提出下一步规划综合实施方案的管控要求。

第 76 条 水资源评价

通过对街区内现状水资源利用情况、供水设施的能力及服务范围、管网分布及规模等情况进行分析评价，总结现状水源及供水系统的保障能力及存在问题。按照分区规划要求，提出水资源利用策略，科学预测需水量，分析

供水方案、用水方式及节水措施的合理性，提出综合评价结论。

第九节 地名规划

第 77 条 地名规划原则

根据地名规划编制标准，规划范围内部分道路及公园需开展地名规划。地名规划遵循如下主要原则：

- 1. 实用性原则。设计易读易写、好找好记的地名，服务社会经济与生活。
- 2. 稳定性原则。保持既有地名的相对稳定性。规划地名未正式使用前，以现状地名为准。
- 3. 层次化和整体化原则。构建不同层次、不同类型的地名体系。注重地名形式、用字和内涵相协调。
- 4. 体现地域文化原则。优先使用存量地名，保护历史地名，激活具有重要文化价值的历史地名。

第 78 条 道路名称设计方案

- 1. 地名片区名称
- 规划地名片区名称 9 个，分别为兴政片区、三合庄片区、康庄子片区、西黄村片区、前高米店片区、后高米店片区、芦城东片区、南成庄片区、砖楼北片区，包含 DX00—0201、DX00—0202、DX00—0203、DX00—0204、DX00—0205、DX00—0206、DX00—1105、DX00—1107、DX00—1127 共计 9 个街区。

- 2. 道路名称设计方案

规划范围内已审批及现状道路名称 84 个，其中高速公路名称 1 个、快速路名称 1 个、城市主干路名称 15 个、城市次干路名称 27 个、城市支路名称 40 个。规划道

路名称 52 个，包括城市次干路名称 5 个、城市支路名称 46 个、街坊路名称 1 个。

第十节 无障碍设施

第 79 条 建设全方位、安全便捷的无障碍环境

落实北京市无障碍设施建设和管理条例等要求，坚持以人为本，关注弱势群体发展，结合大兴分区规划相关要求，将无障碍设施规划设计引入“社区生活圈”理念，改善社区生活圈及周边区域的无障碍设施布局，从规划、设计、管理三方面改善弱势群体出行环境，营造全方位的无障碍环境。

依托城市人行道、绿带内慢行步道、公交车站等设施进行统一建设，同步加强各节点与居住社区之间的衔接，构建完善的无障碍出行体系。

重要节点要保证城市公共空间无障碍设施的设置，包括通行类设施，如盲道、垂直电梯、扶梯等；以及信号标示类设施，如音响提醒、盲文和警示信号等。

第十一节 智慧城市

第 80 条 建设智能融合的智慧街区

- 1. 智慧城市管理体系

依托北京市大数据中心，借助数据管理和数据治理服务，做好数据汇集、管控和整合。逐步扩大在线服务能力，通过数据与服务融合，以“互联网+服务”的形式，为公众提供个性化、多元化服务，简化政务服务复杂性。推进数字治理，为建设北京市“城市智慧大脑”助力。强化感知、分析、协同、智慧四大能力，协助北京市构建城市服务和管理功能的核心平台。

延续北京市政务服务中心的“一站式服务”模式，将原本分散在各部门的数据进行联接、整合，为审批部门的“一站式办理”奠定基础。群众通过手机 app、微信公众号等，及时收到提醒信息，实现即时了解所办事项进展的智慧便民生活。

2. 智慧基础设施体系

构建集指挥调度、交通信息发布、违法智能分析、信号控制优化、勤务管理等于一体的智能交通控制平台。推广电子交警，部署电子警察、视频监控、流量监控、违章行为监测等系统，实现智慧安防。规划建设街区智能化前端设备，夯实筑牢道路视频监控网络，建立健全指挥中心功能，建设完善交通管理系统，形成智能化交通管理体系，有效提升交通管理工作质效。

加强智慧公共卫生、智慧基础设施建设，实现市政设施维护管理逐步走向智能化管理，提高市政设施维护的工作效率。

3. 智慧生态体系

加强生态环境监测，借助物联网和 AI 手段，在水环境、大气环境、声环境、土地环境各种环境监控对象中嵌入感应器和调控装置，实现智慧化管理和决策。

4. 智慧服务体系

建设智慧社区与楼宇，积极推进 5G 信号进入小区，建立设备感知、消防感知系统。建设智慧公园，建立公园管理平台，接入智慧照明、信息发布、环境监测、视频监控、紧急呼叫等多个子系统，构建统一入口、统一标准和统一视角的智能管理，实现公园精细化管理。建设便民设施，通过无人超市、无接触物流配送、医院在线服务、线上超市等无边界的物流服务和医疗服务，为不同年龄段人群提供线上支持，提高生活便捷度。

5. 绿色低碳

强化既有建筑节能管理。落实北京市公共建筑能效分级管理，全面开展大型公共

建筑能效分级工作，鼓励普通公共建筑开展能效分级工作，完成大型公共建筑能效分级工作市级任务。

进一步提升建筑能效。新建民用建筑需满足现行居住建筑节能设计标准、公共建筑节能设计标准的相关要求。鼓励既有建筑改造、新建工业建筑执行绿色建筑一星级以上标准。结合城市更新、低效楼宇提升、老旧厂房更新改造、设备更新等工作推进公共建筑节能绿色化改造。

推动建设高品质建筑。土地招拍挂项目配套新建幼儿园实施超低能耗，推动政府投资工程优先执行国家或北京市超低能耗标准；推进智能建造与新型建筑工业化协同发展，推广装配式建筑及装配式装修；支持智能建造科技攻关，开展智能建造试点示范工程建设，打造一批创新应用场景，研究智能建造产业促进政策，推动智能建造产业提质扩面；推广绿色建材和建筑垃圾再生产品应用，大力拓展应用场景，在政府投资工程、城市更新工程中优先使用绿色建材。

第五章 规划实施

第一节 实施策略

第 81 条 减量落实

落实上位规划中建设用地规模底线要求，集约高效利用土地。东组团规划范围内城乡建设用地、规划建筑规模均依据全区指标调控情况严格落实。依据“严控新增、优化存量”的原则，推进减量落实，满足增减平衡要求。

第 82 条 产业升级

遵循政府引导、市场主导的原则，从项目定位、业态配比、空间体验、运营策略等方面鼓励自主提升改善产业环境。在项目定位方面，要遵循商业网点规划，依区位选址，实现特色化改善、差异化发展的目的。社区级商业开展特色主题定位，鼓励社区便民商业设施发展，提供一站式服务。在业态配比方面，重点提升商业品质，推进“商业+”多元化发展，重视文娱业态，鼓励商业设施与其他各类功能进行复合利用。在空间体验方面，注重空间品质提升，跟随生活方式转变，激活城市休闲娱乐服务功能。适当增加空间趣味，形成高体验性空间，可以延长顾客的驻留时间，从而提升项目商业价值。在运营策略方面，运用传统与新兴多种传播手段加强宣传引导，加大对新店开业、促消费活动、新品首发的宣传力度，通过媒体宣传为传统商业企业增添活力。

第 83 条 生态保护

落实“三线一单”生态环境分区管控要求。东组团管控单元类型包括优先保护单元和重点管控单元，其中优先保护单元位于 DX00—1105、DX00—1107 和 DX00—1127

街区，重点管控单元包括 DX00—0201—0206 街区。

优先保护单元在空间布局约束、污染物排放管控、环境风险防控、资源利用率要求四个方面均按照属性（森林公园、地质公园、风景名胜区、湿地公园、生态控制区其他区域）执行北京市生态环境总体准入清单要求。

重点管控单元在空间布局约束上执行重点管控类[街道（乡镇）]生态环境总体准入清单和平原新城生态环境准入清单的空间布局约束准入要求。

重点管控单元在污染物排放管控上执行重点管控类[街道（乡镇）]生态环境总体准入清单和平原新城生态环境准入清单的资源利用效率准入要求。严格高污染燃料禁燃区管控，禁燃区内任何单位不得新建、扩建高污染燃料燃用设施，不得将其他燃料燃用设施改造为高污染燃料燃用设施。

重点管控单元在环境风险防控上执行重点管控类[街道（乡镇）]生态环境总体准入清单和平原新城生态环境准入清单的环境风险防范准入要求。

重点管控单元在资源利用率要求上执行重点管控类[街道（乡镇）]生态环境总体准入清单和平原新城生态环境准入清单的资源利用效率准入要求。

第二节 实施保障机制

第 84 条 建立健全规划协调机制

完善区级统筹推进机制，搭建多部门信息共享的规划实施平台，促进各部门相互协调，统筹确定重点任务年度安排和行动计划。结合责任规划师制度，加强责任规划师全方位提供实时规划咨询、技术指导和实施监督的力度。

第 85 条 有效衔接各层级规划编制体系

在实施过程中，对接各行政单元的实际需求，参照各街区、街道（乡镇）

内的实施任务清单，将实施任务拆解为若干具体的实施项目。应根据本次规划，划定综合实施方案的编制范围，同步开展土地一级开发项目和综合实施方案的编制工作，有效指导下一阶段的规划。

第 86 条 加强规划定期实施评估

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

第 87 条 强化社区精治共治机制保障

（1）发挥党建引领作用。以党建引领为抓手，依托党建协调委员会，凝聚区域合力，引导国企、社会组织深度参与社区建设，通过组织共建、难题共商、服务共抓，在城市更新、应急抢险、防汛排水、志愿服务等方面积极作为，统筹推动辖区治理。

（2）促进社区多元共治。积极整合辖区单位、物业与志愿者资源，建立“居民议事厅”、“小院议事会”等灵活机制，就公共空间改造、物业管理、停车管理等事项进行民主协商，让自治单元向院落、楼门延伸、让更多的居民从冷眼旁观变为积极主动。利用“小哥驿站”将快递外卖员纳入网格，实时了解外卖员的自身需求与途中发现的堵点问题，有效打通基层治理末端，让社区治理更加精细化，服务群众零距离。

（3）强化社区接诉即办。深化接诉即办、有需必到机制，加强联系点建设，推动报到服务向社区治理聚焦。依托社区民意“直通车”，及时了解民生诉求，开展菜单式服务。

（4）注重两网融合机制。深化“接诉即办+网格巡察”双网协同机制，实现诉求精准处置与问题提前发现，促进未诉先办。

（5）建立智慧安防系统。以智慧安防系统建设为抓手，提升社区风险预警与应

急处置能力，筑牢基层安全防线。

（6）推进物业管理服务。针对无物业的老旧小区，通过街道托底、引入国有物业或优质市场化物业等方式，实现物业管理 100%覆盖。

第三节 规划适应性规定

第 88 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街区之间“借量使用”。

对建筑规模总量进行严格的刚性管控，重点保证三大设施规模、站点周边用地建筑规模不降低。建筑规模指标可在经营性用地之间进行流动，引导指标有序释放、精准投放。

第 89 条 关于三大设施的适应性规定

（1）三大设施是保证城市安全、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现下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发展变化，可依据标准增减规模。

（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可纳入公共资源库统筹利用，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 90 条 关于用地布局的适应性规定

在保障规划路网密度不低于 8.0 公里/平方公里、与周边道路顺畅衔接、保持同等通行服务能力的前提下，街区范围内的城市次干路、城市支路及街坊路的线位及红线宽度可结合规划布局与实际审批情况局部优化调整。

鼓励存量街区紧密结合城市更新行动，通过腾退空间、功能优化整合等手段，优先补齐断头路，保障微循环功能的完整性。存量地区道路在受现状条件限制时，可采取分阶段渐进实施的方式，在保障交通最低通行能力的前提下，根据现状建筑边界、产权条件和实施时序制定分期实施方案。针对用地实施条件确实紧张、无法满足规划红线宽度要求的城市道路,可同步开展道路断面精细化设计，通过研究论证确定红线宽度。

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。鼓励结合公园绿地兼容设置停车设施。

功能复合型公园、文化公园、滨水公园可结合设计方案布局餐饮、健身馆、书店、便利店等经营性设施，经营性用地指标和建筑规模指标可结合周边产业用地统筹协调。

生态复合街区内郊野公园名称以最终审批为准。

在街区总规模不变，居住和产业类规模不突破上限，三大设施规模不突破下限，且主导功能分区功能不变的前提下，居住和产业用地可在街区内进行位置、形状的优化。

增强用地复合利用。居住用地兼容街区级商业、文化等经营性服务设施。部分交通设施用地与商业服务业设施用地或居住用地复合利用。片区综合服务中心与商业服务业设施用地复合利用。

《北京大兴新城东组团 DX00—0201—0206 等街区控制性详细规划（街区层面）
（2023 年—2035 年）》

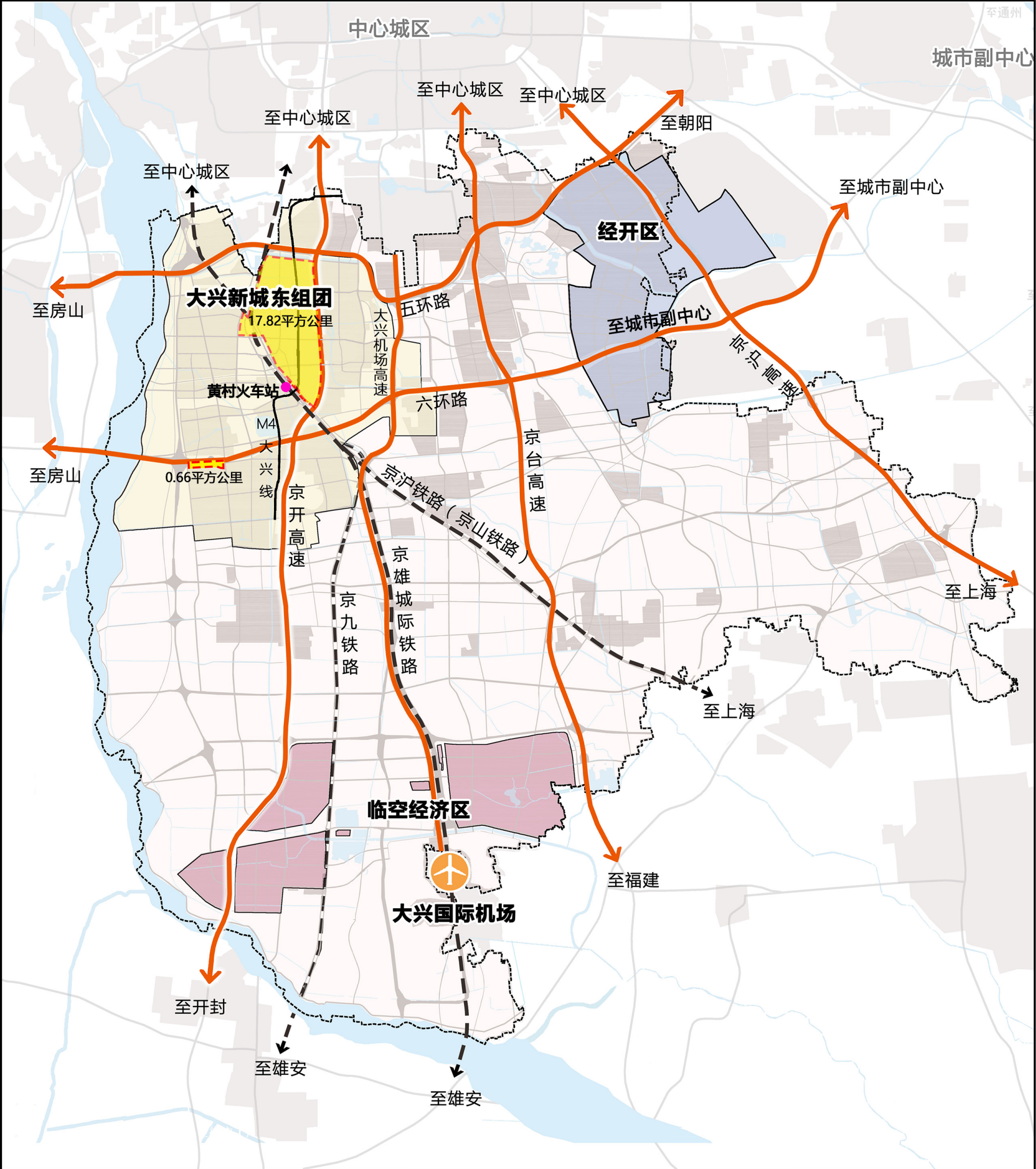
第二部分 图纸

图纸目录

- 01. 区位图
- 02. 街区及主导功能分区划定图
- 03. 空间结构规划图
- 04. 整体景观格局规划图
- 05. 重点地区布局规划图
- 06. 历史文化资源分布图
- 07. 河湖水系规划图
- 08. 蓝绿系统规划图
- 09. 特色风貌分区规划图
- 10. 道路系统与交通设施布局规划图
- 11. 海绵城市规划图

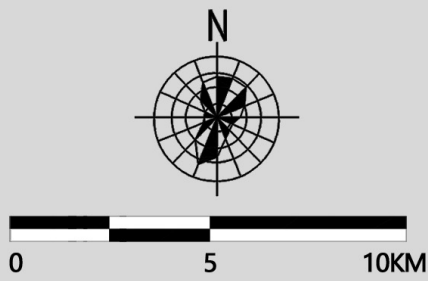
北京大兴新城东组团DX00—0201—0206等街区控制性详细规划(街区层面)(2023年—2035年)

图01 区位图



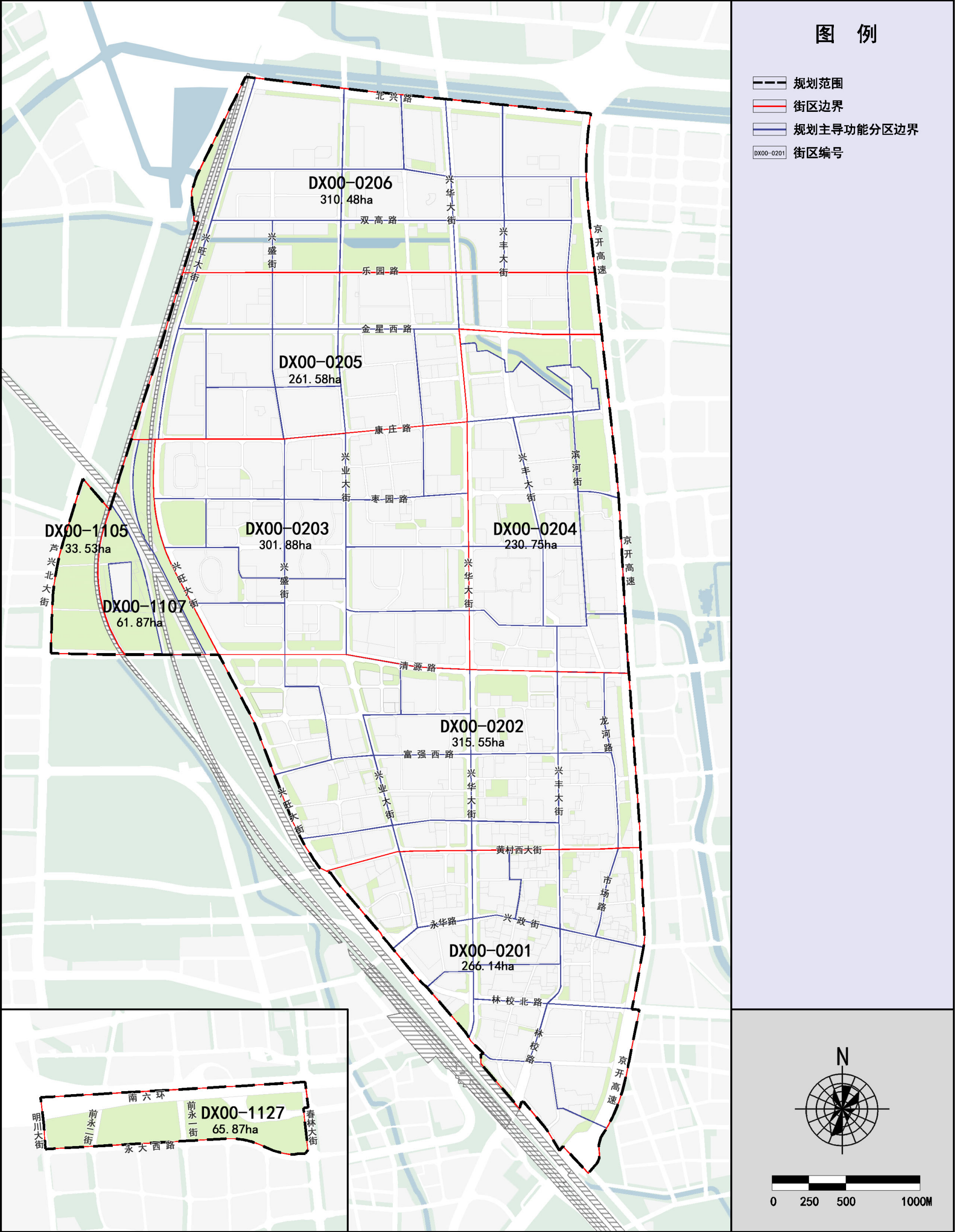
图例

- 规划范围
- 区界
- 轨道交通线路
- 高速公路
- 火车站
- 机场



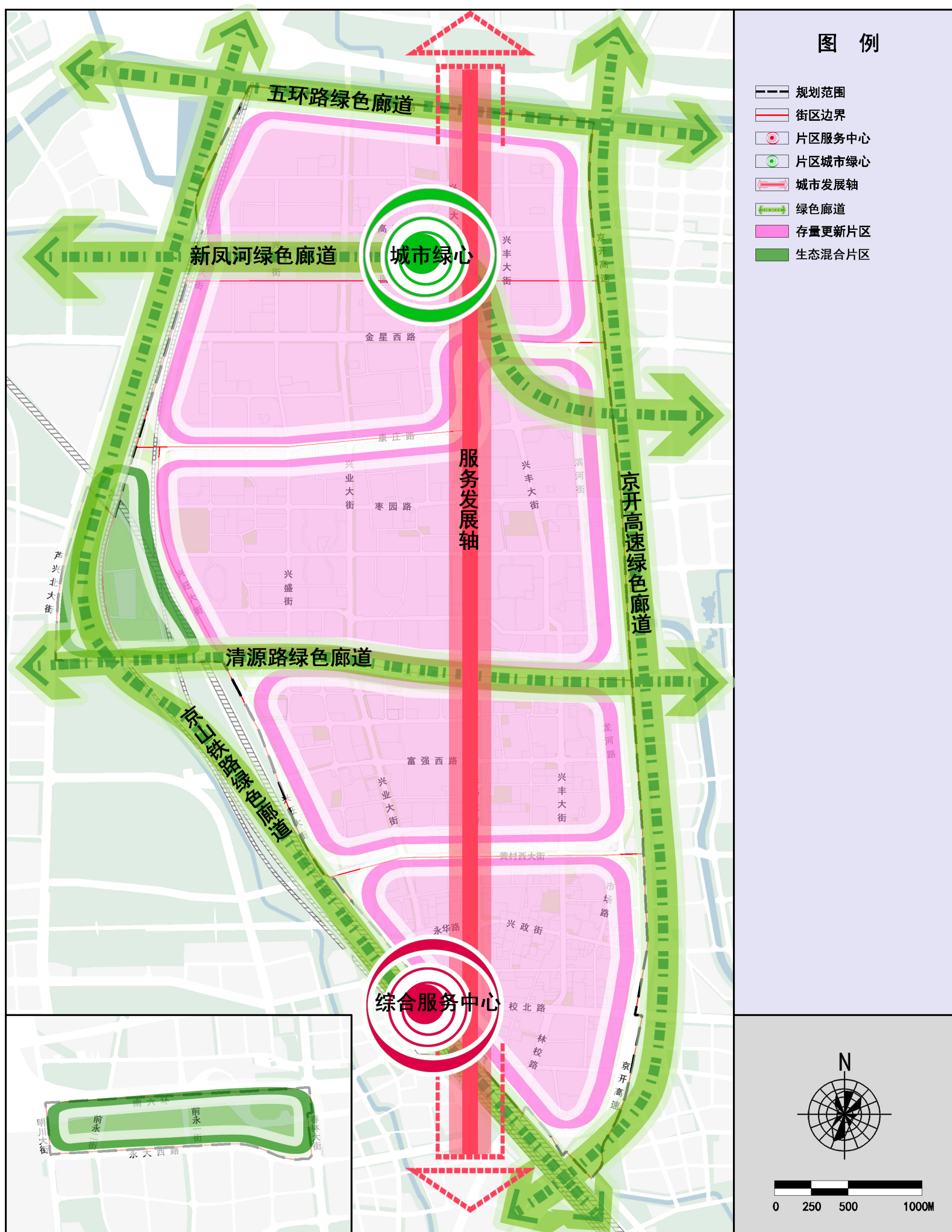
北京大兴新城东组团DX00—0201—0206等街区控制性详细规划(街区层面)(2023年—2035年)

图02 街区及主导功能分区划定图



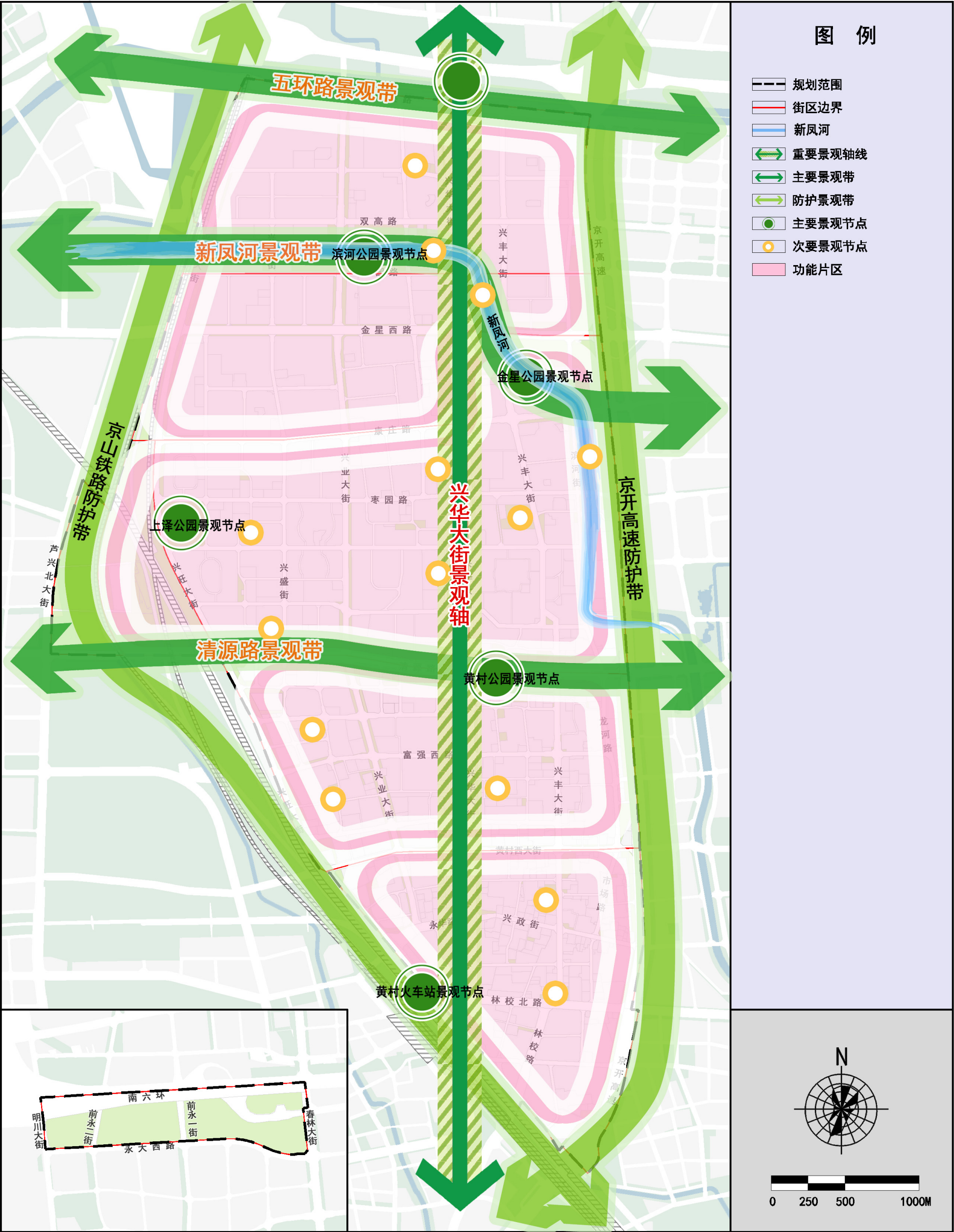
北京大兴新城东组团DX00—0201—0206等街区控制性详细规划(街区层面)(2023年—2035年)

图03 空间结构规划图



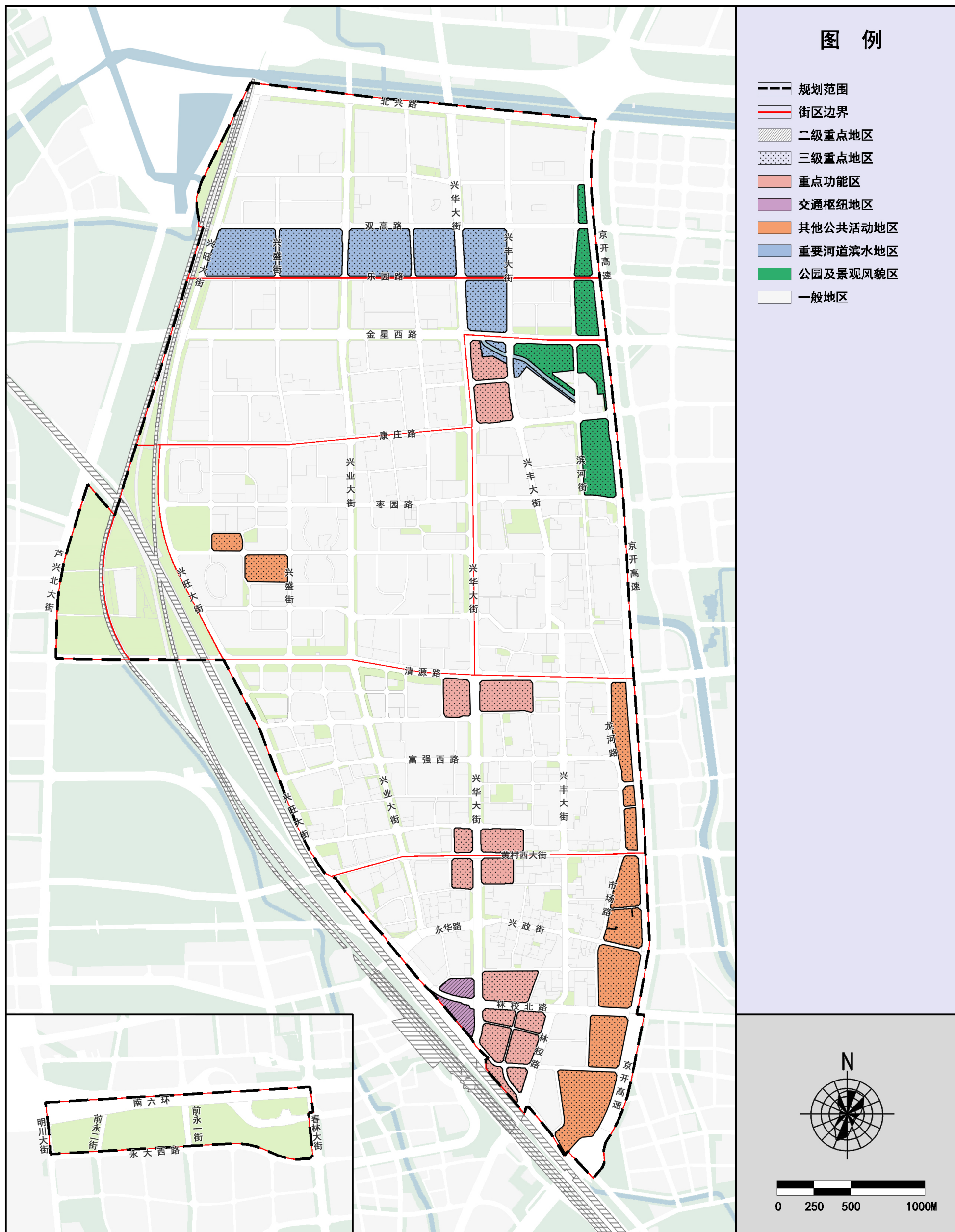
北京大兴新城东组团DX00—0201—0206等街区控制性详细规划(街区层面)(2023年—2035年)

图04 整体景观格局规划图



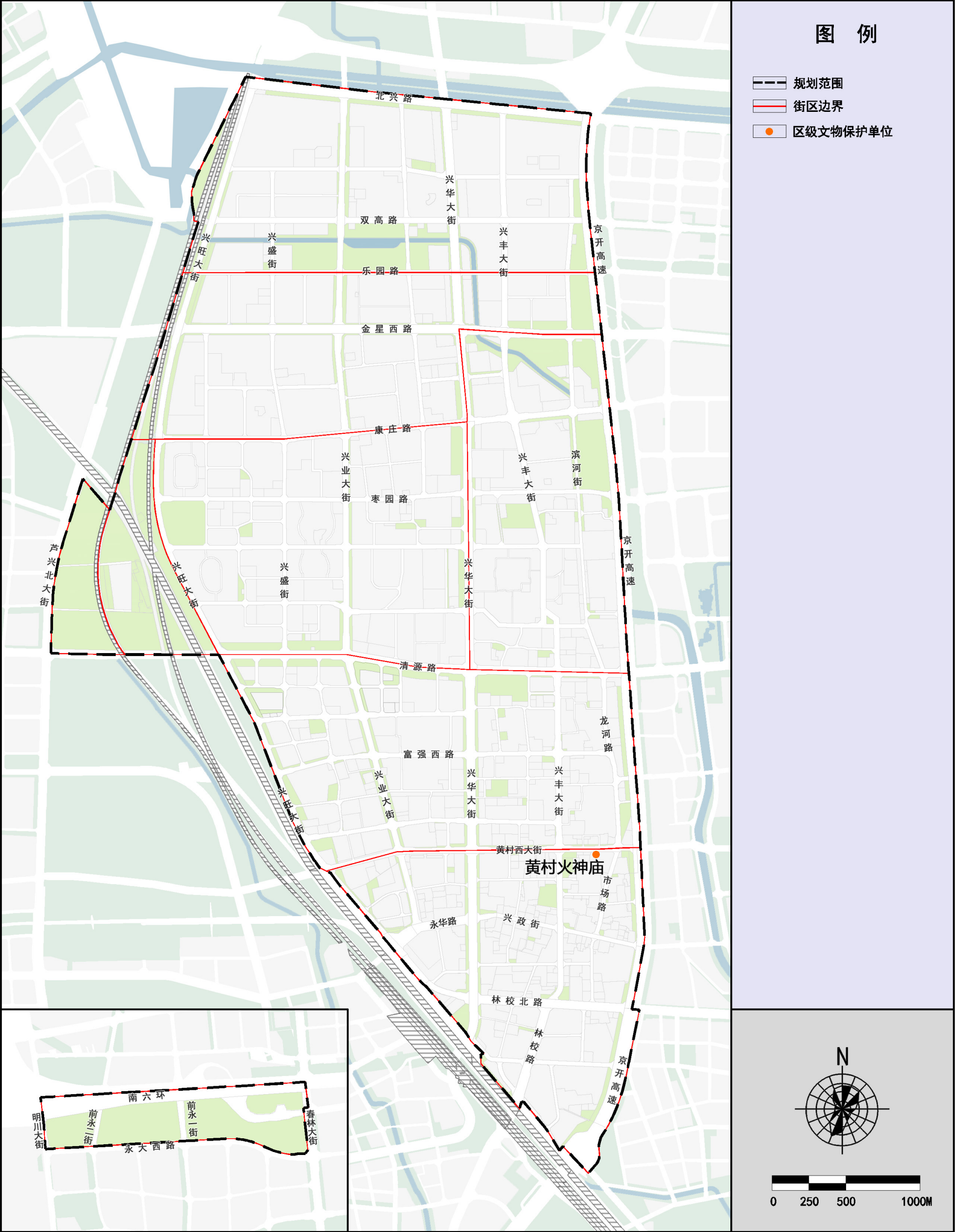
北京大兴新城东组团DX00—0201—0206等街区控制性详细规划(街区层面)(2023年—2035年)

图05 重点地区布局规划图



北京大兴新城东组团DX00—0201—0206等街区控制性详细规划(街区层面)(2023年—2035年)

图06 历史文化资源分布图



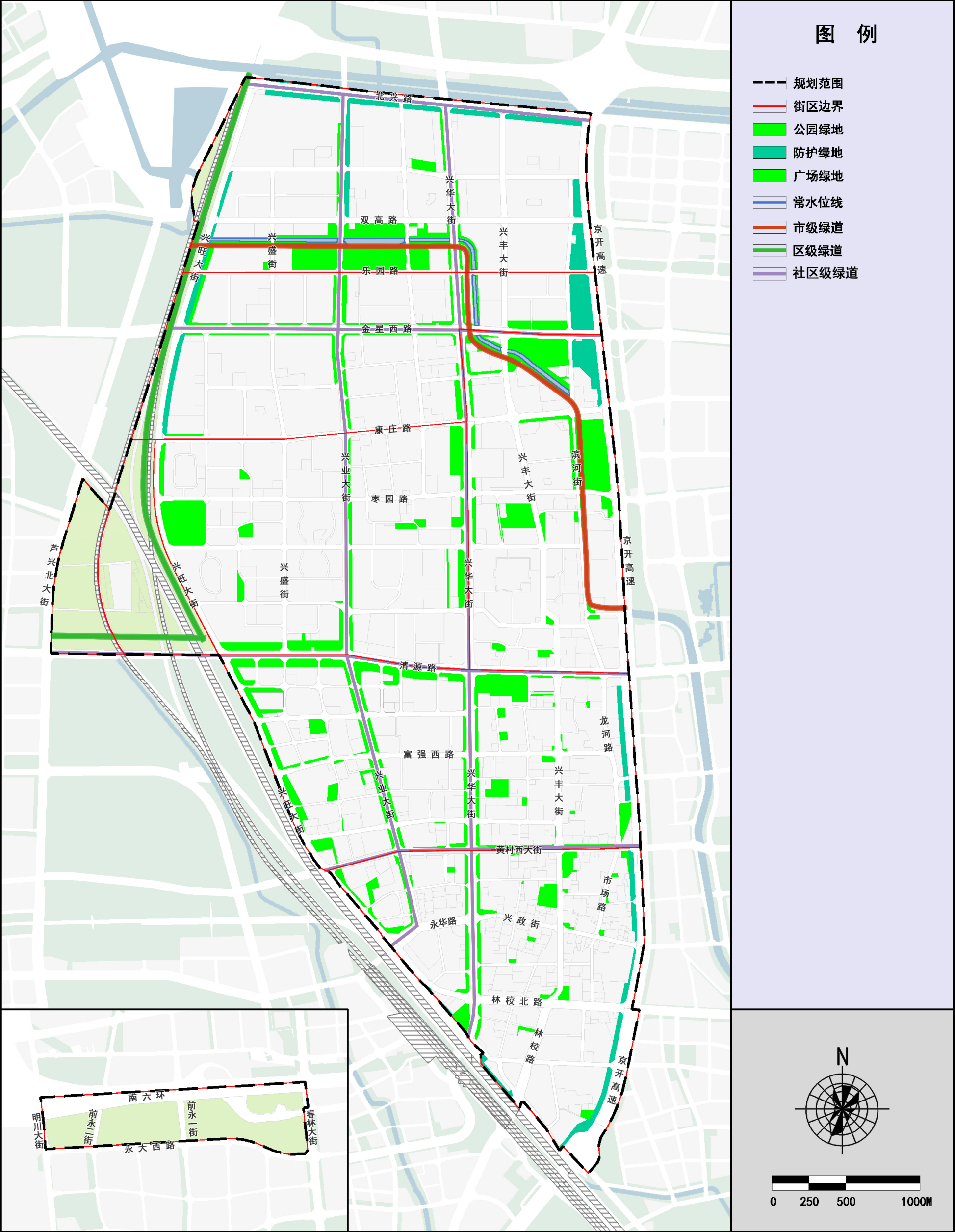
北京大兴新城东组团DX00—0201—0206等街区控制性详细规划(街区层面)(2023年—2035年)

图07 河湖水系规划图



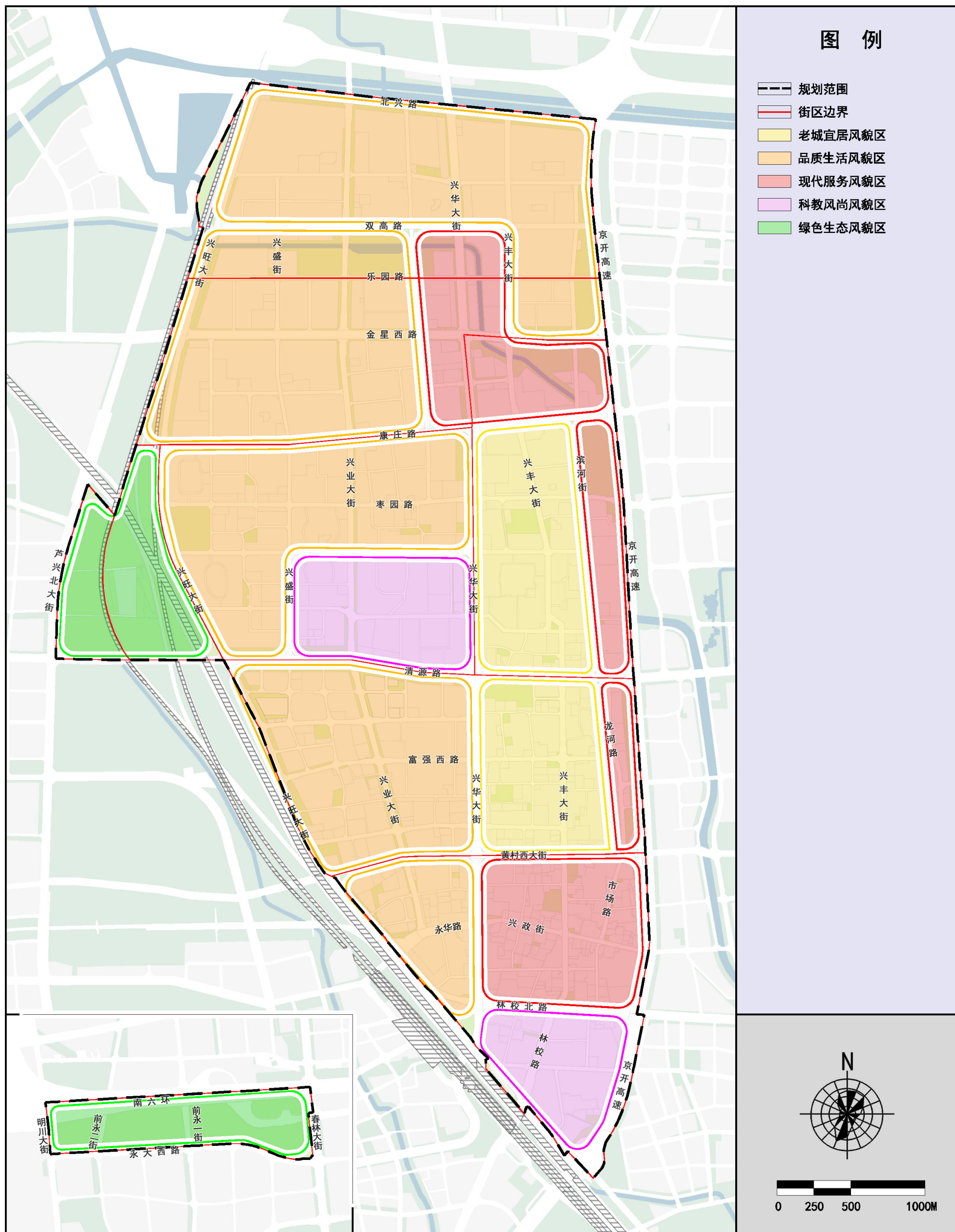
北京大兴新城东组团DX00—0201—0206等街区控制性详细规划(街区层面)(2023年—2035年)

图08 蓝绿系统规划图



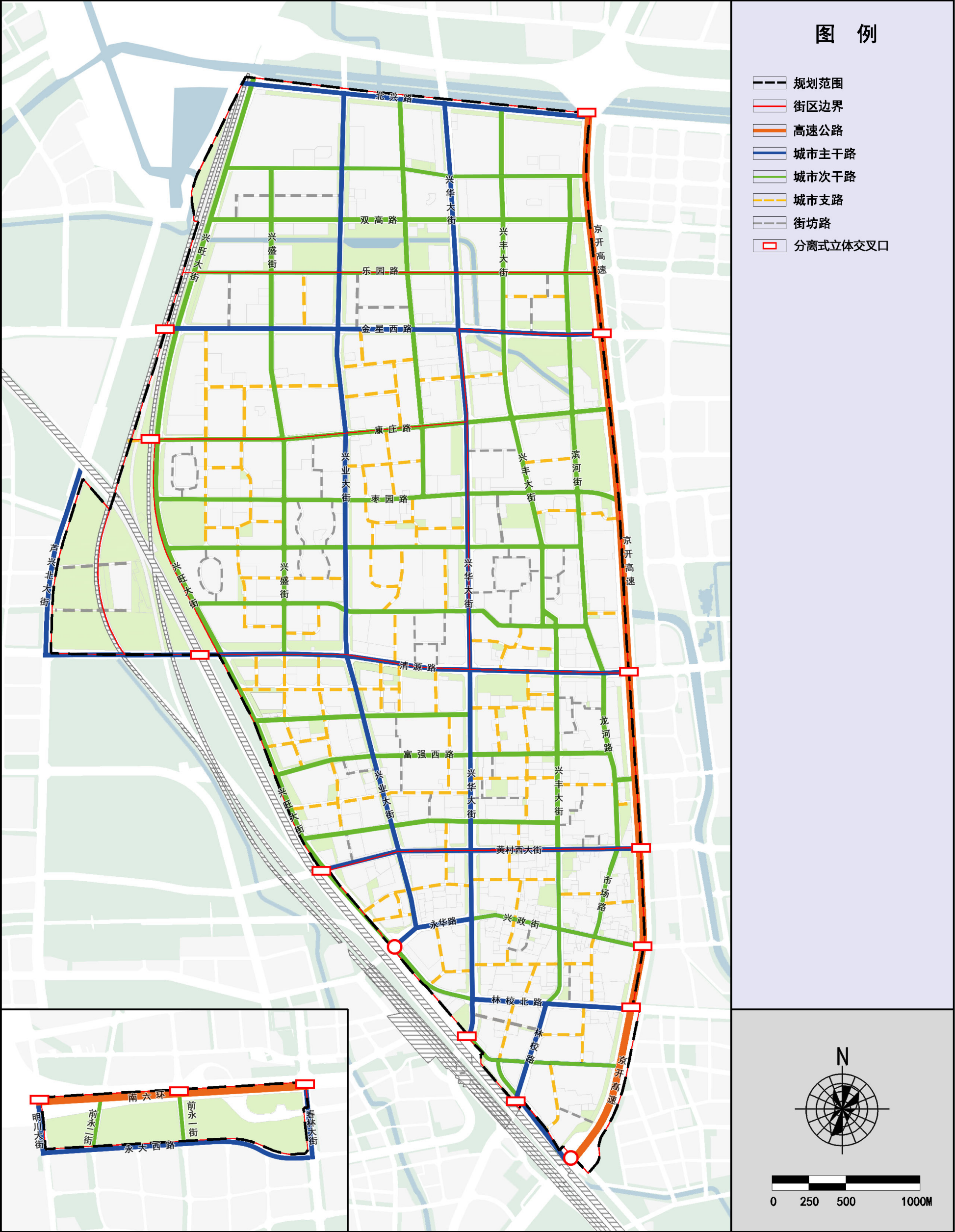
北京大兴新城东组团DX00—0201—0206等街区控制性详细规划(街区层面)(2023年—2035年)

图09 特色风貌分区规划图



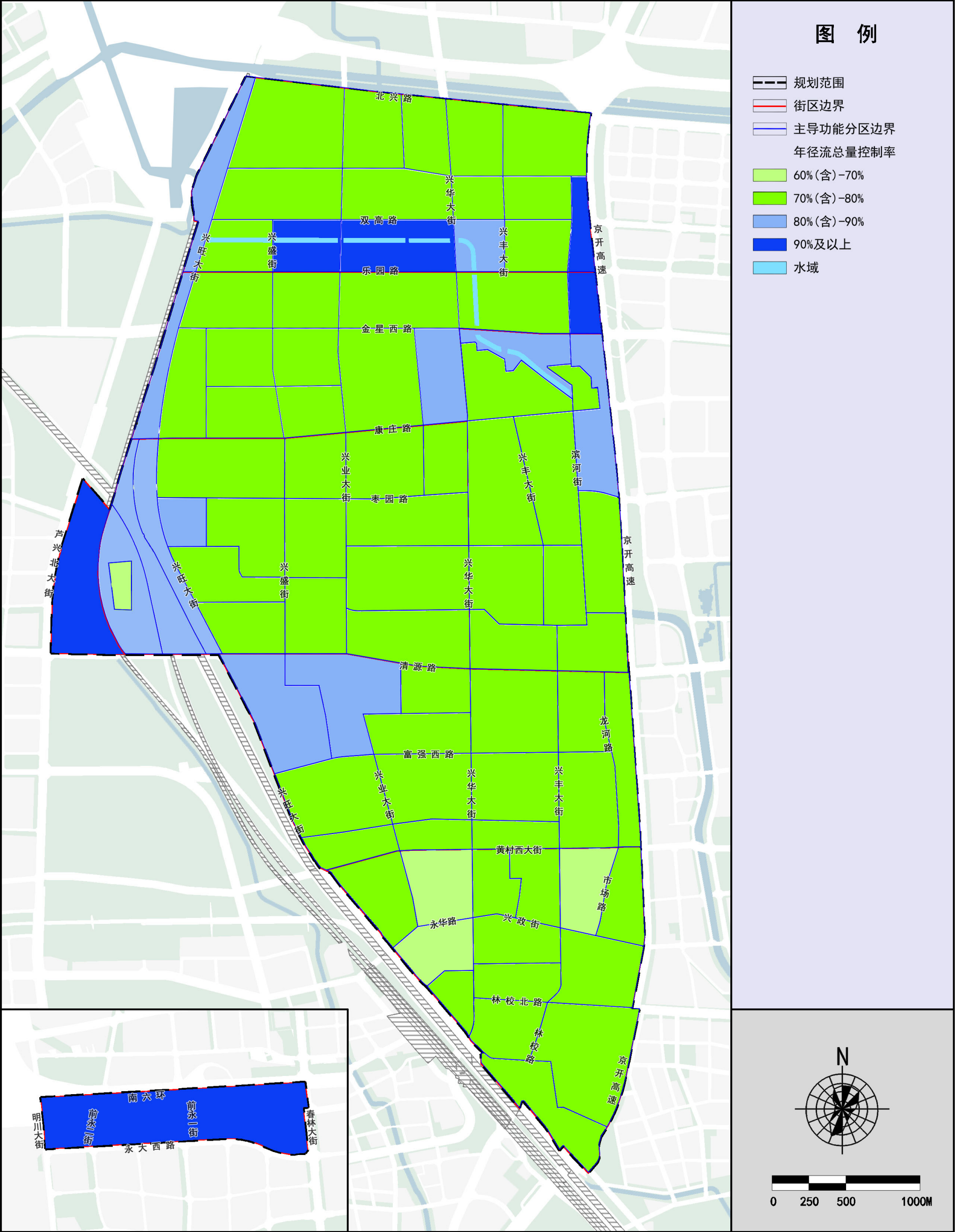
北京大兴新城东组团DX00—0201—0206等街区控制性详细规划(街区层面)(2023年—2035年)

图10 道路系统与交通设施布局规划图



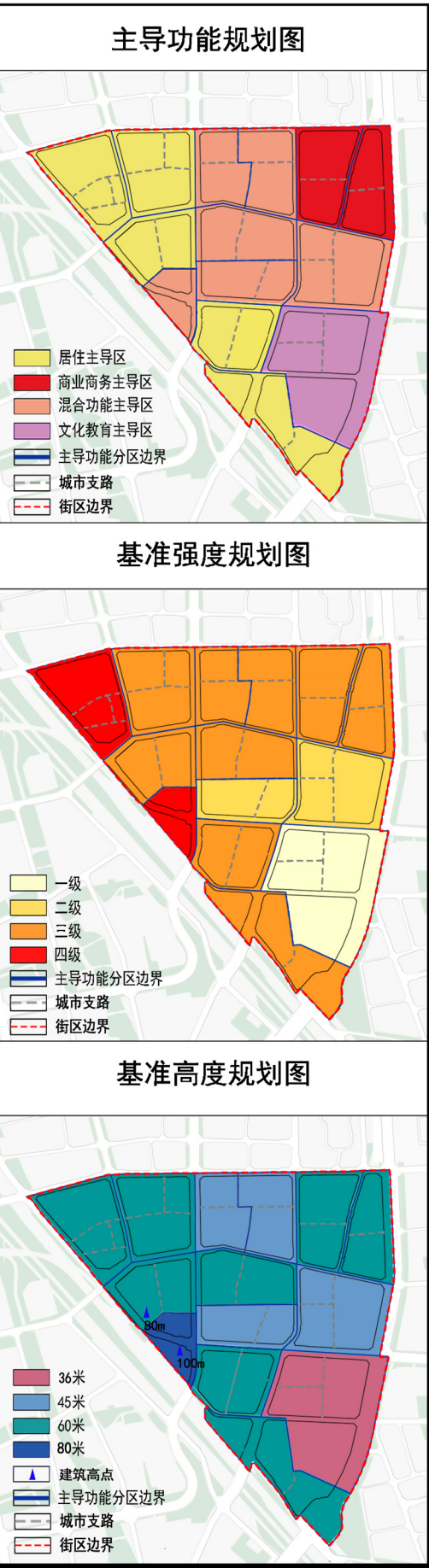
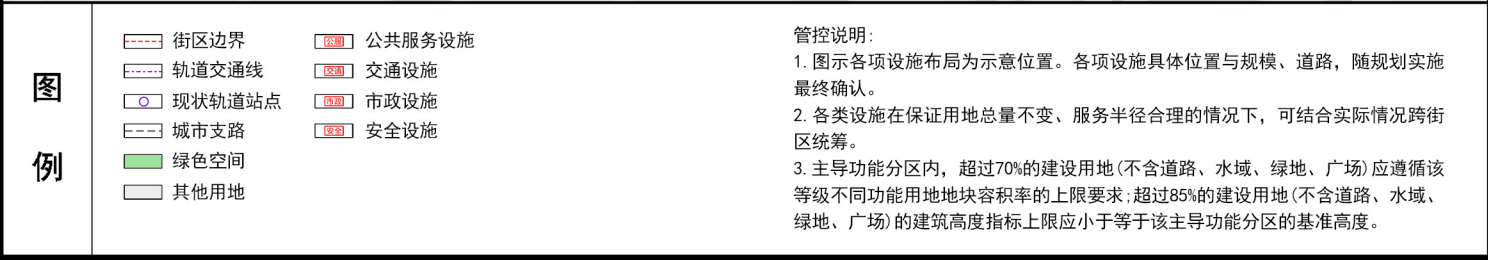
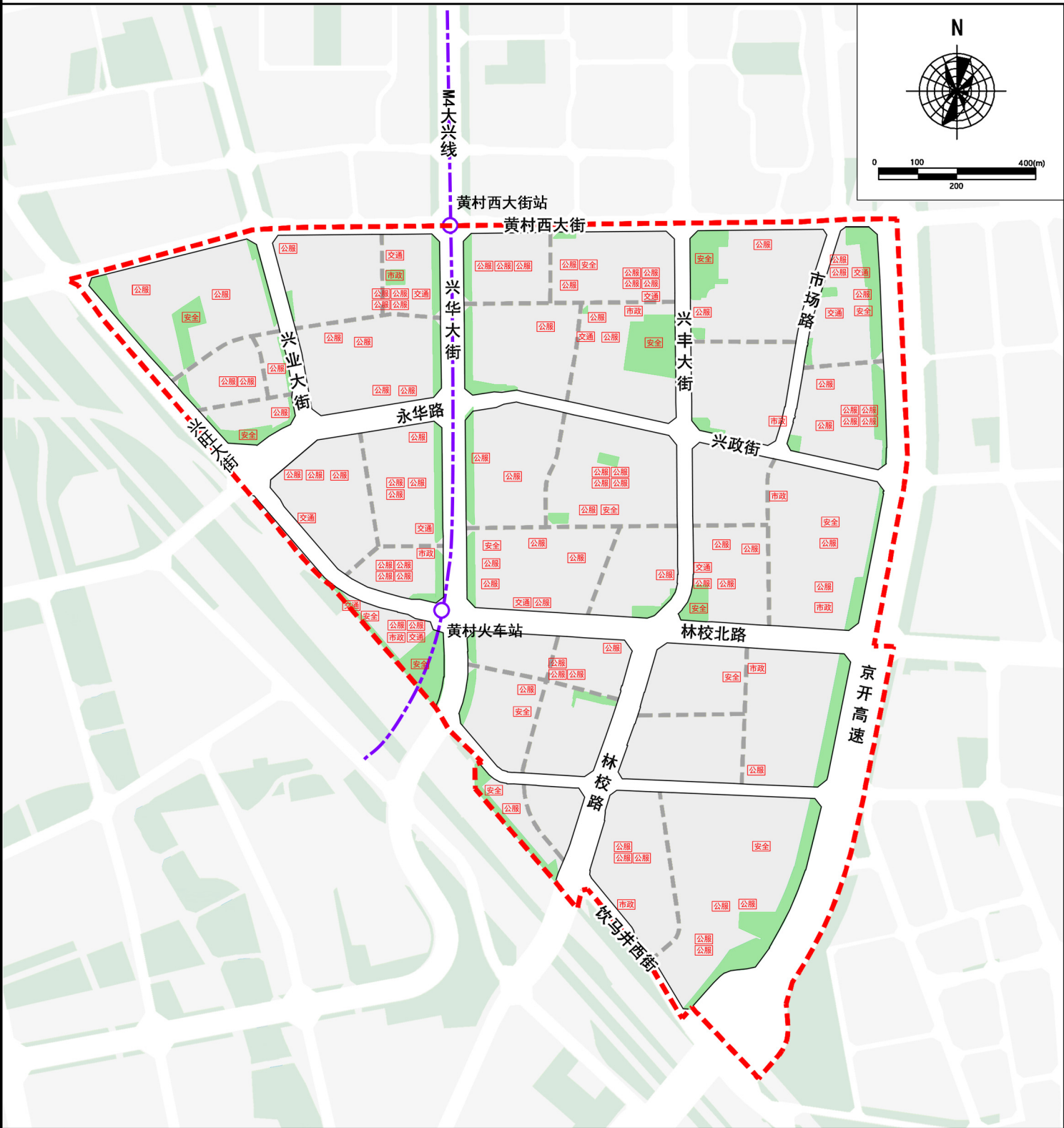
北京大兴新城东组团DX00—0201—0206等街区控制性详细规划(街区层面)(2023年—2035年)

图11 海绵城市规划图



《北京大兴新城东组团 DX00—0201—0206 等街区控制性详细规划（街区层面）
（2023 年—2035 年）》

第三部分 图则



规划适应性规定

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”。对建筑规模总量进行严格的刚性管控，重点保证三大设施规模、站点周边用地建筑规模不降低。建筑规模指标可在经营性用地之间进行流动，引导指标有序释放、精准投放。

二、关于三大设施的适应性规定

（1）三大设施是保证城市安全、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现下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发展变化，可依据标准增减规模。

（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可纳入公共资源库统筹利用，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、关于用地布局的适应性规定

（1）在保障集中建设区规划路网密度不低于8.0公里/平方公里、与周边道路顺畅衔接、保持同等通行服务能力的前提下，街区范围内的城市次干路、城市支路及街坊路的线位及红线宽度可结合规划布局与实际审批情况局部优化调整。

（2）鼓励存量街区紧密结合城市更新行动，通过腾退空间、功能优化整合等手段，优先补齐断头路，保障微循环功能的完整性。存量地区道路在受现状条件限制时，可采取分阶段渐进实施的方式，在保障交通最低通行能力的前提下，根据现状建筑边界、产权条件和实施时序制定分期实施方案。针对用地实施条件确实紧张、无法满足规划红线宽度要求的城市道路，可同步开展道路断面精细化设计，通过研究论证确定红线宽度。

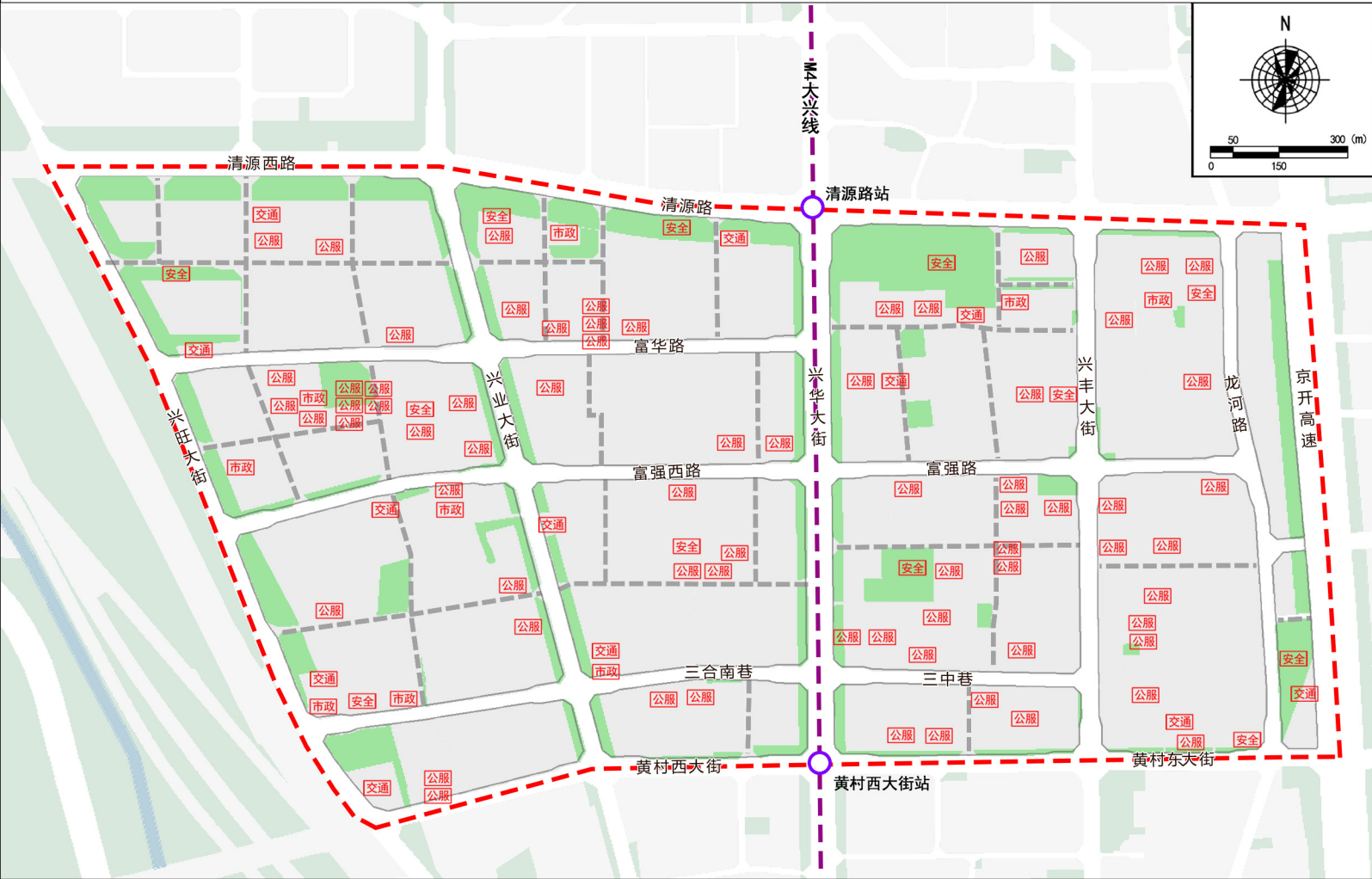
（3）公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在主导功能分区内改变位置、形状。鼓励结合公园绿地兼容设置停车设施。

（4）功能综合型公园、文化公园、滨水公园可结合设计方案布局餐饮、健身馆、书店、便利店等经营性设施，经营性用地指标和建筑规模指标可结合周边产业用地统筹协调。

（5）生态复合街区内郊野公园名称以最终审批为准。

（6）在街区总规模不变，居住和产业类规模不突破上限，三大设施规模不突破下限，且主导功能分区功能不变的前提下，居住和产业用地可在街区内进行位置、形状的优化。

（7）增强用地复合利用。居住用地兼容街区级商业、文化等经营性服务设施。部分交通设施用地与商业服务业设施用地或居住用地复合利用。片区综合服务中心与商业服务业设施用地复合利用。



规划适应性规定

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”。对建筑规模总量进行严格的刚性管控，重点保证三大设施规模、站点周边用地建筑规模不降低。建筑规模指标可在经营性用地之间进行流动，引导指标有序释放、精准投放。

二、关于三大设施的适应性规定

- 三大设施是保证城市安全、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。
- 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现下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发展变化，可依据标准增减规模。
- 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、街坊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。
- 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可纳入公共资源库统筹利用，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。
- 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、关于用地布局的适应性规定

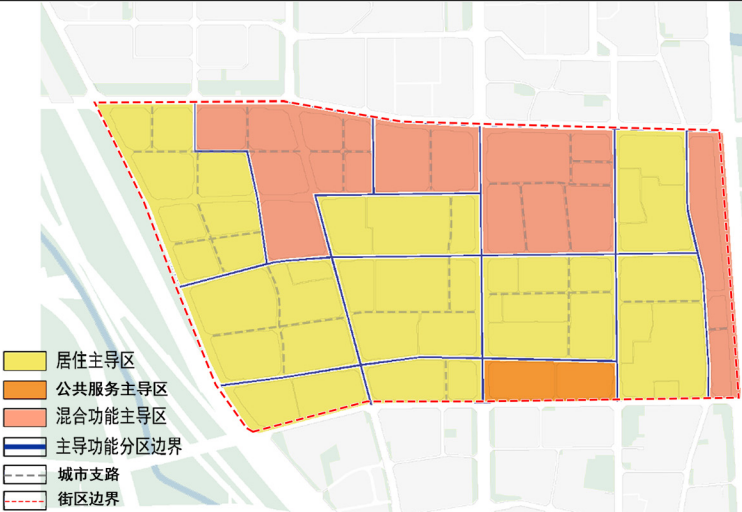
- 在保障集中建设区规划路网密度不低于8.0公里/平方公里、与周边道路顺畅衔接、保持同等通行服务能力的前提下，街区范围内的城市次干路、城市支路及街坊路的线位及红线宽度可结合规划布局与实际审批情况局部优化调整。
- 鼓励存量街区紧密结合城市更新行动，通过腾退空间、功能优化整合等手段，优先补齐断头路，保障微循环功能的完整性。存量地区道路在受现状条件限制时，可采取分阶段渐进实施的方式，在保障交通最低通行能力的前提下，根据现状建筑边界、产权条件和实施时序制定分期实施方案。针对用地实施条件确实紧张、无法满足规划红线宽度要求的城市道路，可同步开展道路断面精细化设计，通过研究论证确定红线宽度。
- 公园绿地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。鼓励结合公园绿地兼容设置停车设施。
- 功能综合型公园、文化公园、滨水公园可结合设计方案布局餐饮、健身馆、书店、便利店等经营性设施，经营性用地指标和建筑规模指标可结合周边产业用地统筹协调。
- 生态复合街区内郊野公园名称以最终审批为准。
- 在街区总规模不变，居住和产业类规模不突破上限，三大设施规模不突破下限，且主导功能分区功能不变的前提下，居住和产业用地可在街区内进行位置、形状的优化。
- 增强用地复合利用。居住用地兼容街区级商业、文化等经营性服务设施。部分交通设施用地与商业服务业设施用地或居住用地复合利用。片区综合服务中心与商业服务业设施用地复合利用。

图例

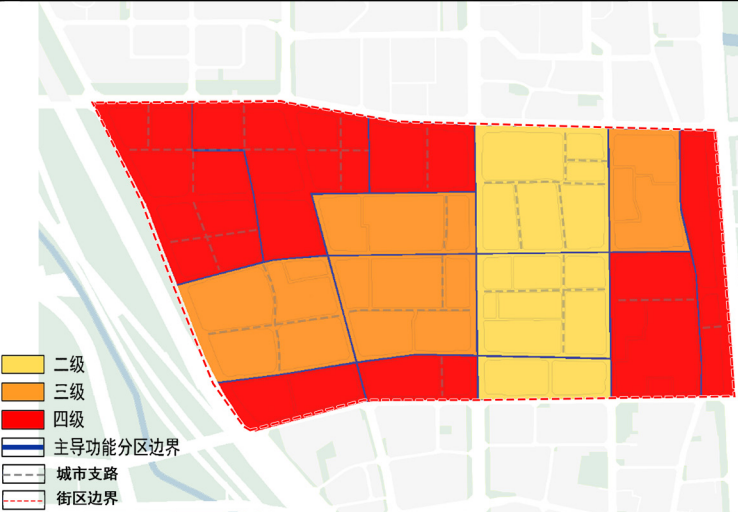
- 街区边界
- 轨道交通线
- 现状轨道站点
- 城市支路
- 绿色空间
- 其他用地
- 公共服务设施
- 交通设施
- 市政设施
- 安全设施

管控说明：
1. 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，随规划实施最终确认。
2. 各类设施在保证用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实际情况跨街区统筹。
3. 主导功能分区内，超过70%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）应遵循该等级不同功能用地地块容积率的上限要求；超过85%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）的建筑高度指标上限应小于等于该主导功能分区的基准高度。

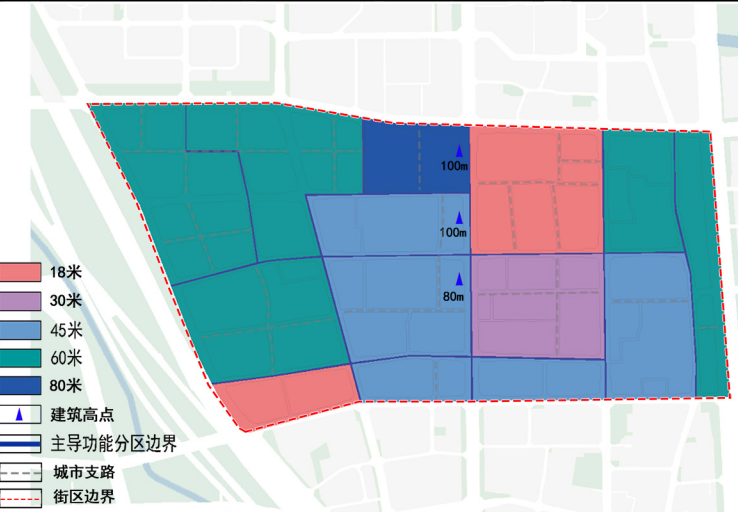
主导功能规划图

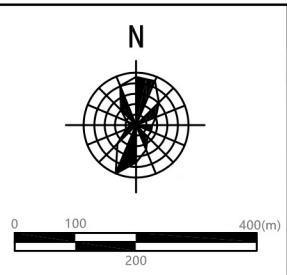
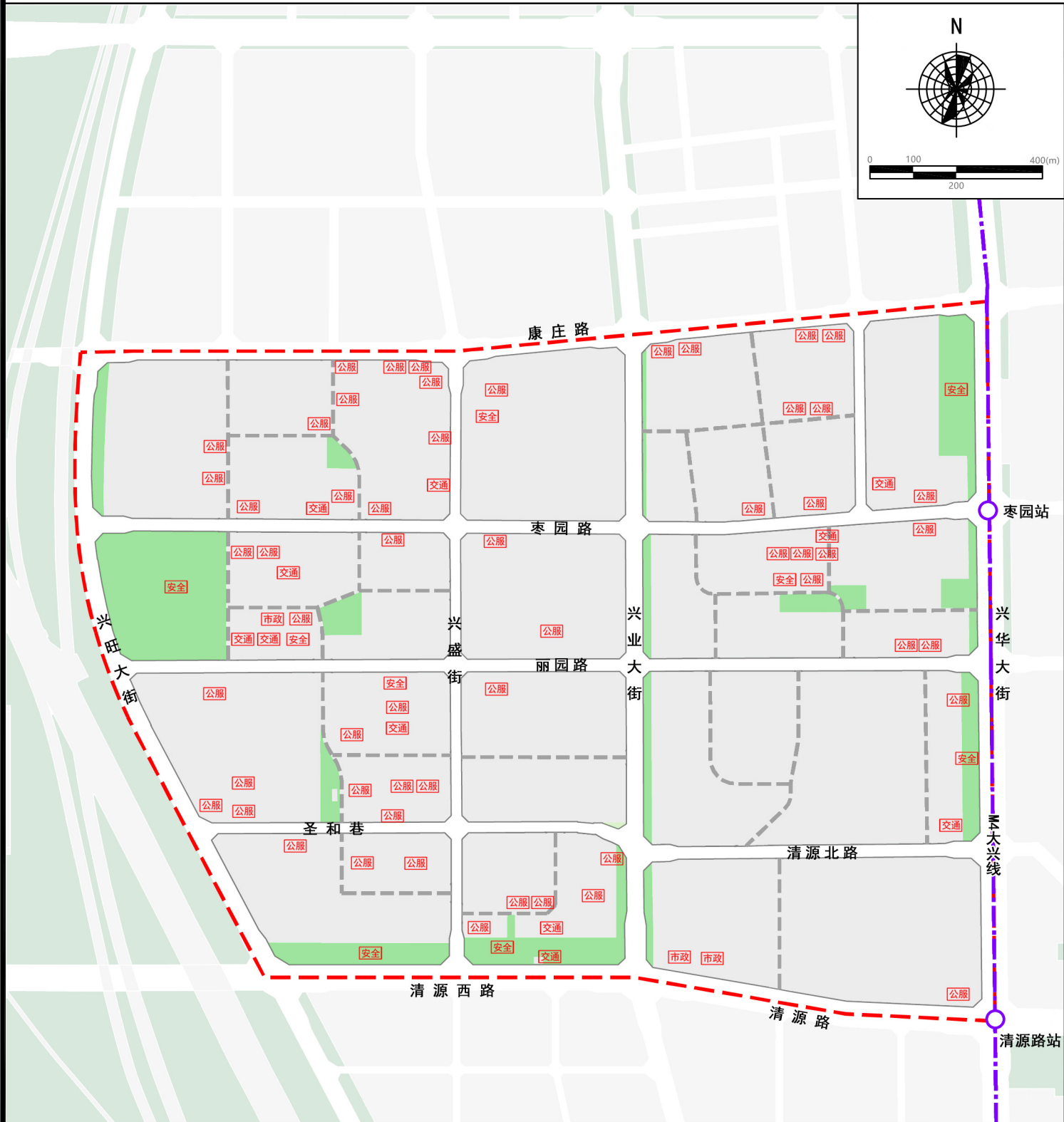


基准强度规划图



基准高度规划图





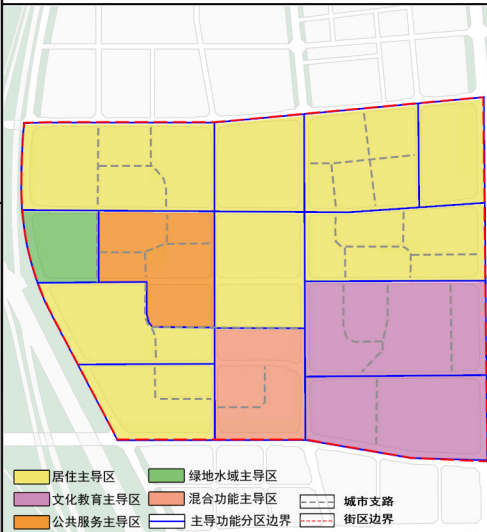
图例

- | | |
|--------|--------|
| 街区边界 | 公共配套设施 |
| 轨道交通线 | 交通设施 |
| 现状轨道站点 | 市政设施 |
| 城市支路 | 安全设施 |
| 绿色空间 | |
| 其他用地 | |

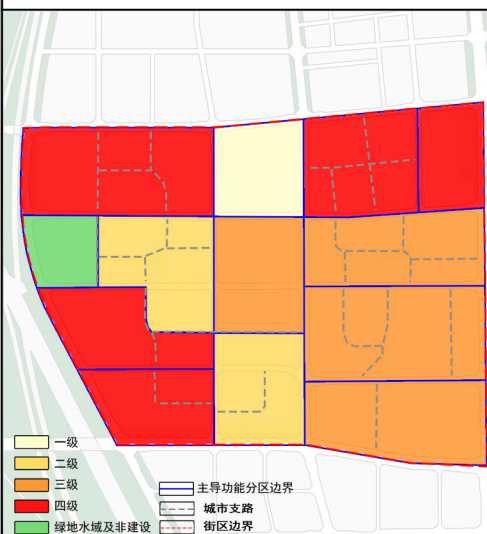
管控说明：

- 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，随规划实施最终确认。
- 各类设施在保证用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实际情况跨街区统筹。
- 主导功能分区内，超过70%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）应遵循该等级不同功能用地地块容积率的上限要求；超过85%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）的建筑高度指标上限应小于等于该主导功能分区的基准高度。

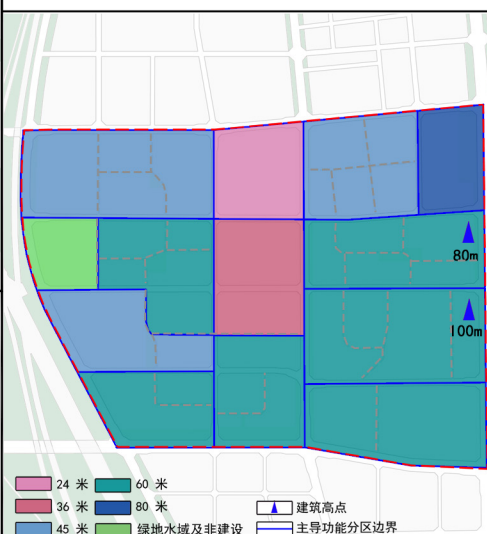
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



规划适应性规定

一、关于规模总量的适应性规定：

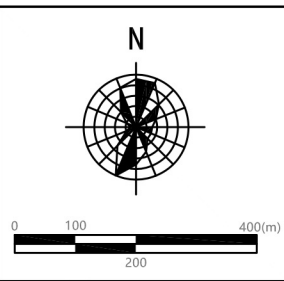
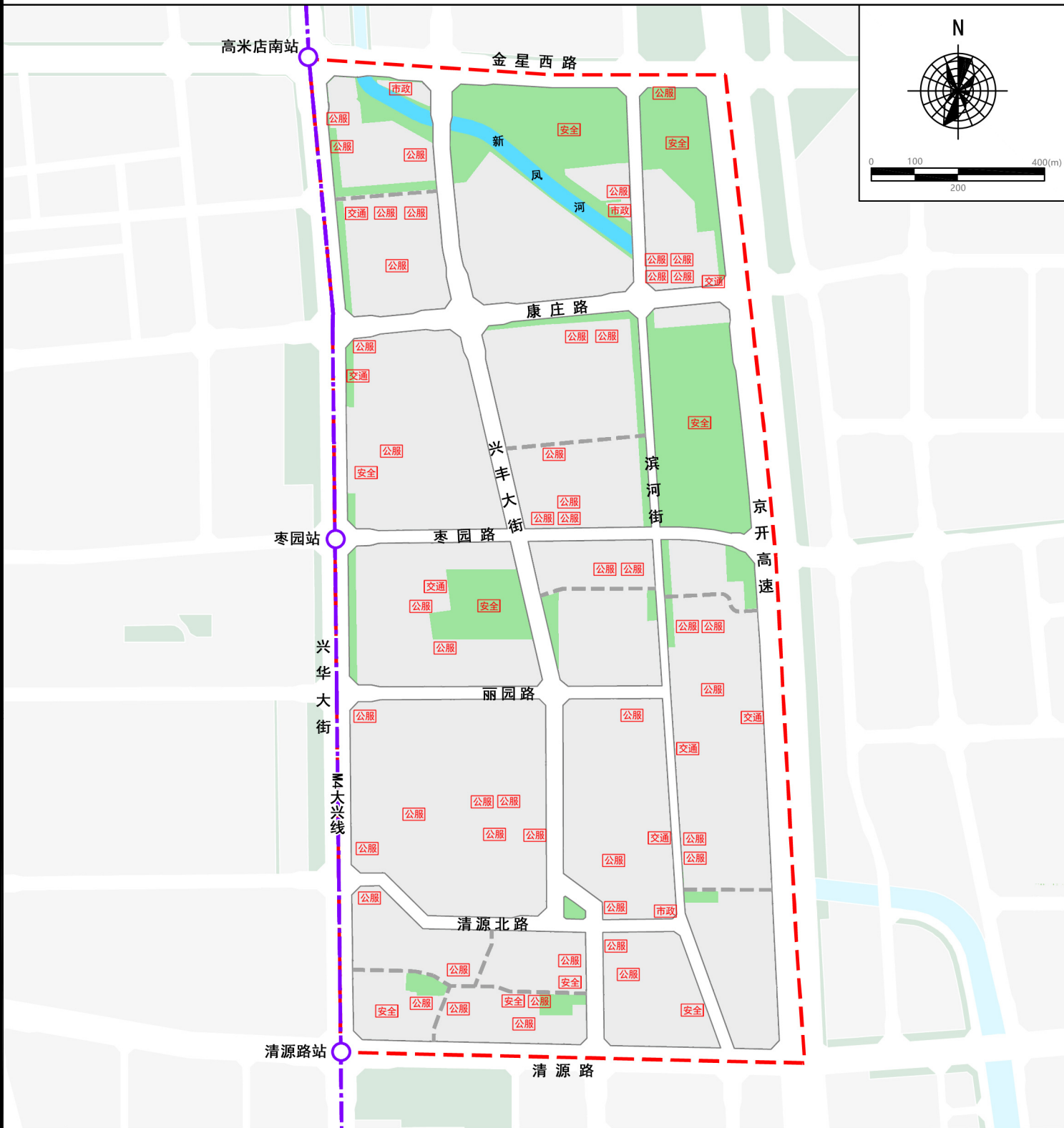
强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模、战略留白用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内街区之间“借量使用”。对建筑规模总量进行严格的刚性管控，重点保证三大设施规模、站点周边用地建筑规模不降低。建筑规模指标可在经营性用地之间进行流动，引导指标有序释放、精准投放。

二、关于三大设施的适应性规定

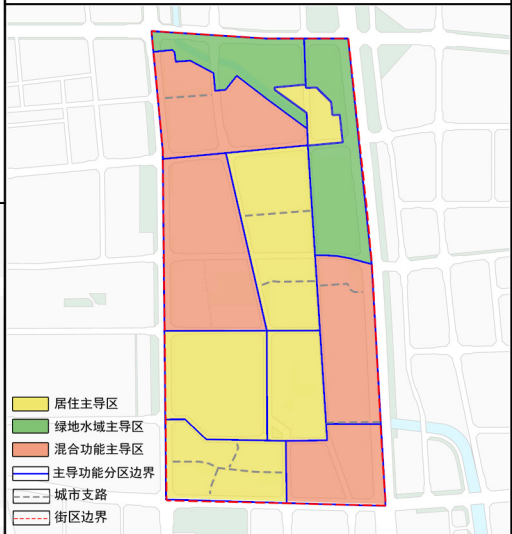
- 三大设施是保证城市安全、服务民生福祉、加强城市治理的基本构成要素，是控规的重要规划内容。
- 作为城市公共资源，三大设施应根据街区服务人口、建设规模和专项标准进行核算。三大设施用地、绿地广场与城市水域用地在街区范围内实现下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发展变化，可依据标准增减规模。
- 三大设施的实施深化应符合专项规划、专业规范等要求，规划图示各类设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位，随综合实施方案深化细化。其中，街道或街区级设施在街区总建设规模、服务人口不变的前提下，在满足相关服务距离要求、街乡管理需求并优先或同步实施的基础上，可在街区范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。
- 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可纳入公共资源库统筹利用，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。
- 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、关于用地布局的适应性规定

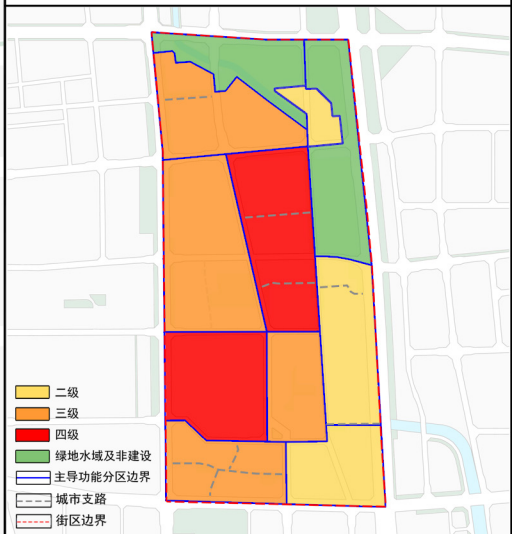
- 在保障集中建设区规划路网密度不低于8.0公里/平方公里、与周边道路顺畅衔接、保持同等通行服务能力的前提下，街区范围内的城市次干路、城市支路及街坊路的线位及红线宽度可结合规划布局与实际审批情况局部优化调整。
- 鼓励存量街区紧密结合城市更新行动，通过腾退空间、功能优化整合等手段，优先补齐断头路，保障微循环功能的完整性。存量地区道路在受现状条件限制时，可采取分阶段渐进实施的方式，在保障交通最低通行能力的前提下，根据现状建筑边界、产权条件和实施时序制定分期实施方案。针对用地实施条件确实紧张、无法满足规划红线宽度要求的城市道路，可同步开展道路断面精细化设计，通过研究论证确定红线宽度。
- 公园绿地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。鼓励结合公园绿地兼容设置停车设施。
- 功能综合型公园、文化公园、滨水公园可结合设计方案布局餐饮、健身馆、书店、便利店等经营性设施，经营性用地指标和建筑规模指标可结合周边产业用地统筹协调。
- 生态复合街区内郊野公园名称以最终审批为准。
- 在街区总规模不变，居住和产业类规模不突破上限，三大设施规模不突破下限，且主导功能分区功能不变的前提下，居住和产业用地可在街区内进行位置、形状的优化。
- 增强用地复合利用。居住用地兼容街区级商业、文化等经营性服务设施。部分交通设施用地与商业服务业设施用地或居住用地复合利用。片区综合服务中心与商业服务业设施用地复合利用。



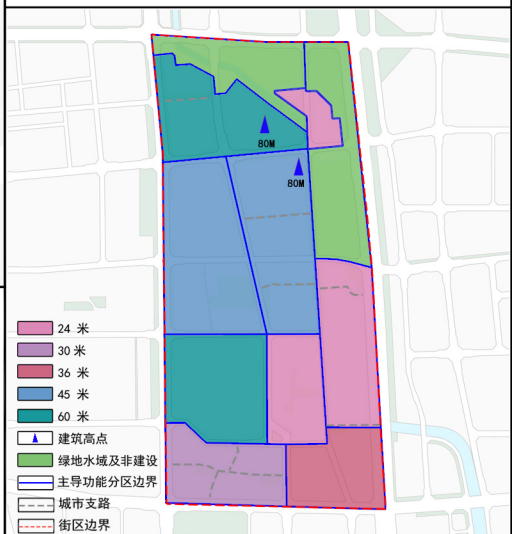
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



规划适应性规定

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”。对建筑规模总量进行严格的刚性管控，重点保证三大设施规模、站点周边用地建筑规模不降低。建筑规模指标可在经营性用地之间进行流动，引导指标有序释放、精准投放。

二、关于三大设施的适应性规定

- 三大设施是保证城市安全、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。
- 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现下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发展变化，可依据标准增减规模。
- 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。
- 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可纳入公共资源库统筹利用，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。
- 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、关于用地布局的适应性规定

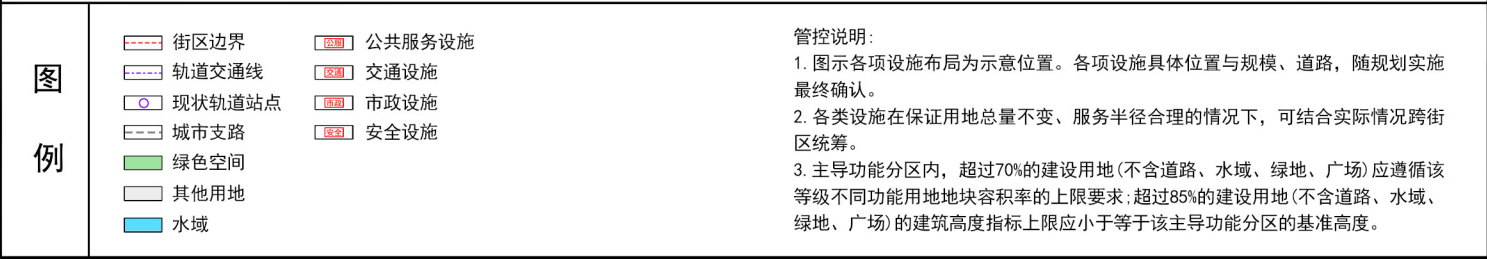
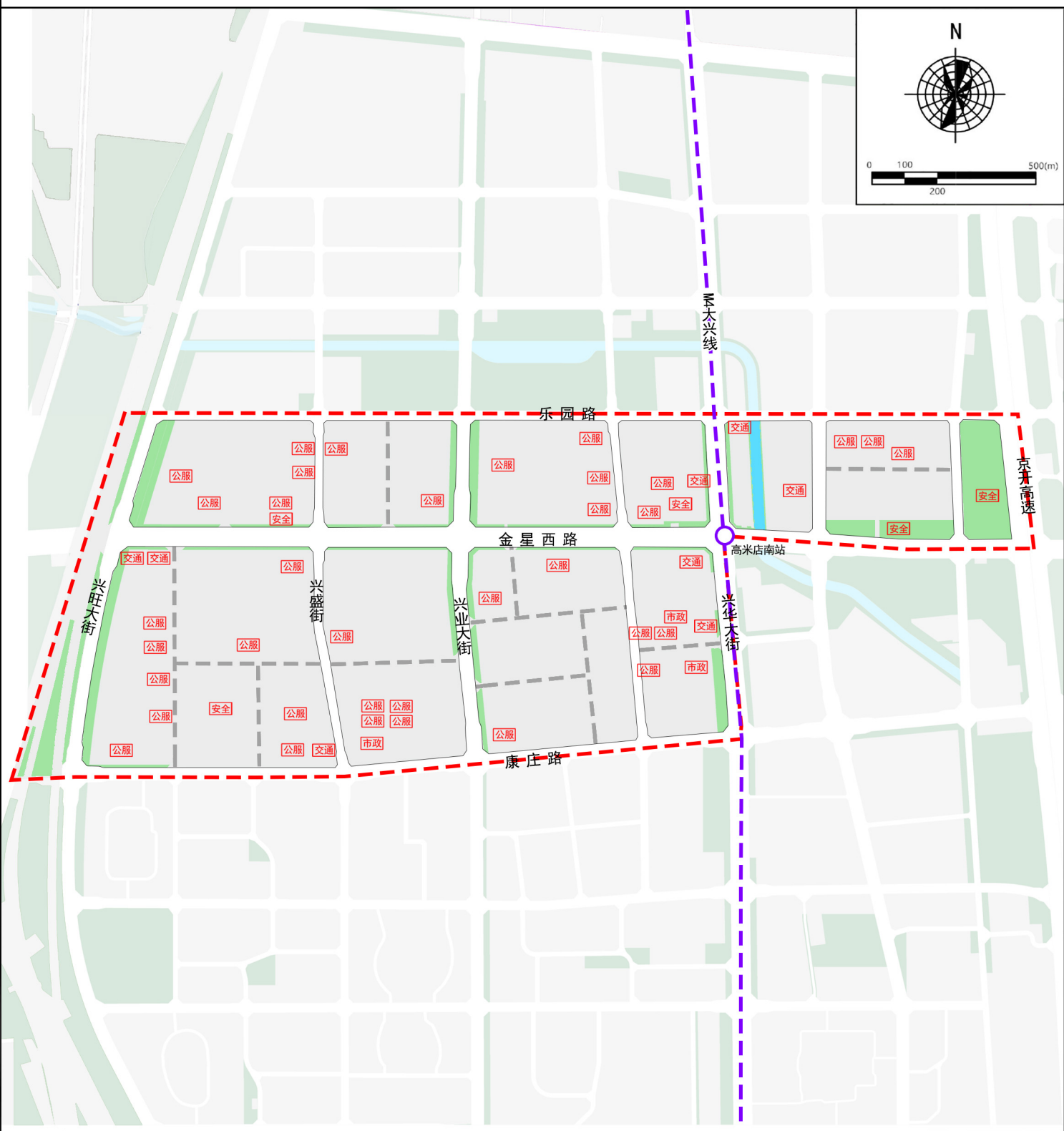
- 在保障集中建设区规划路网密度不低于8.0公里/平方公里、与周边道路顺畅衔接、保持同等通行服务能力的前提下，街区范围内的城市次干路、城市支路及街坊路的线位及红线宽度可结合规划布局与实际审批情况局部优化调整。
- 鼓励存量街区紧密结合城市更新行动，通过腾退空间、功能优化整合等手段，优先补齐断头路，保障微循环功能的完整性。存量地区道路在受现状条件限制时，可采取分阶段渐进实施的方式，在保障交通最低通行能力的前提下，根据现状建筑边界、产权条件和实施时序制定分期实施方案。针对用地实施条件确实紧张、无法满足规划红线宽度要求的城市道路，可同步开展道路断面精细化设计，通过研究论证确定红线宽度。
- 公园绿地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。鼓励结合公园绿地兼容设置停车设施。
- 功能综合型公园、文化公园、滨水公园可结合设计方案布局餐饮、健身馆、书店、便利店等经营性设施，经营性用地指标和建筑规模指标可结合周边产业用地统筹协调。
- 生态复合街区内郊野公园名称以最终审批为准。
- 在街区总规模不变，居住和产业类规模不突破上限，三大设施规模不突破下限，且主导功能分区功能不变的前提下，居住和产业用地可在街区内进行位置、形状的优化。
- 增强用地复合利用。居住用地兼容街区级商业、文化等经营性服务设施。部分交通设施用地与商业服务业设施用地或居住用地复合利用。片区综合服务中心与商业服务业设施用地复合利用。

图例

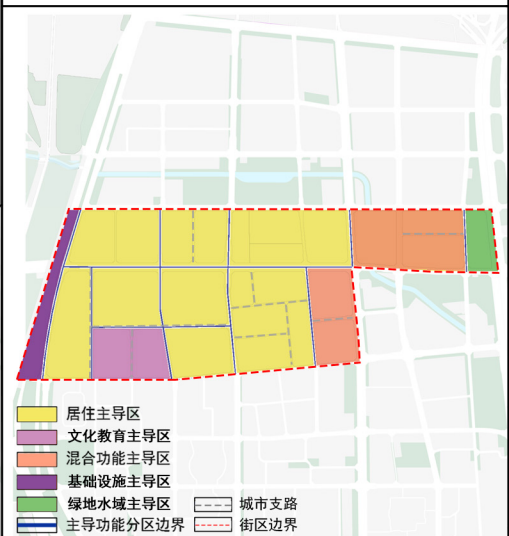
- | | |
|--------|--------|
| 街区边界 | 公共服务设施 |
| 轨道交通线 | 交通设施 |
| 现状轨道站点 | 市政设施 |
| 城市支路 | 安全设施 |
| 绿色空间 | |
| 其他用地 | |
| 水域 | |

管控说明：

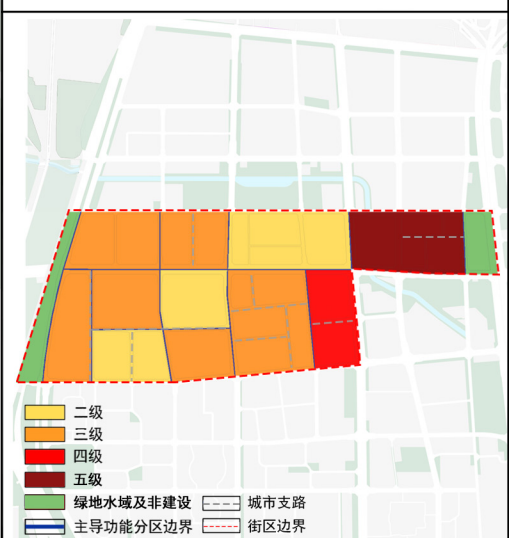
- 图示各项设施布局为示意位置。各项设施具体位置与规模、道路，随规划实施最终确认。
- 各类设施在保证用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实际情况跨街区统筹。
- 主导功能分区内，超过70%的建设用地(不含道路、水域、绿地、广场)应遵循该等级不同功能用地地块容积率的上限要求；超过85%的建设用地(不含道路、水域、绿地、广场)的建筑高度指标上限应小于等于该主导功能分区的基准高度。



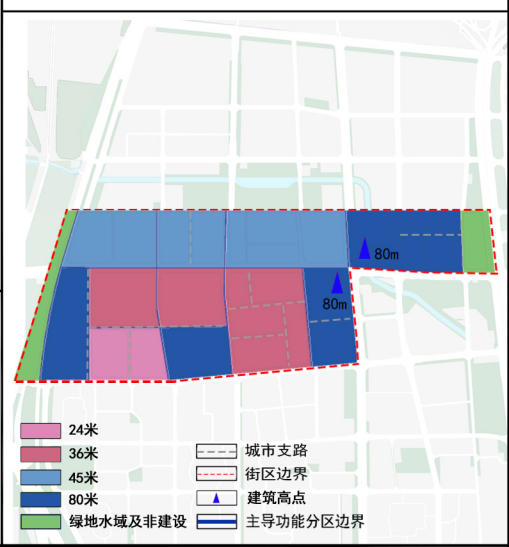
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



规划适应性规定

一、关于规模总量的适应性规定：

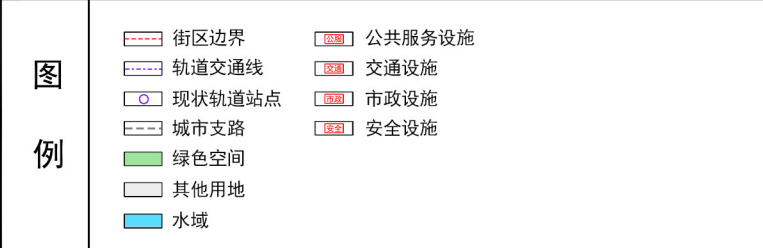
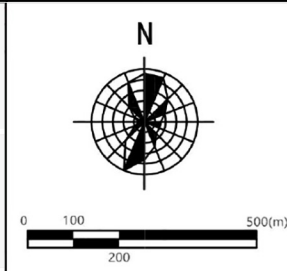
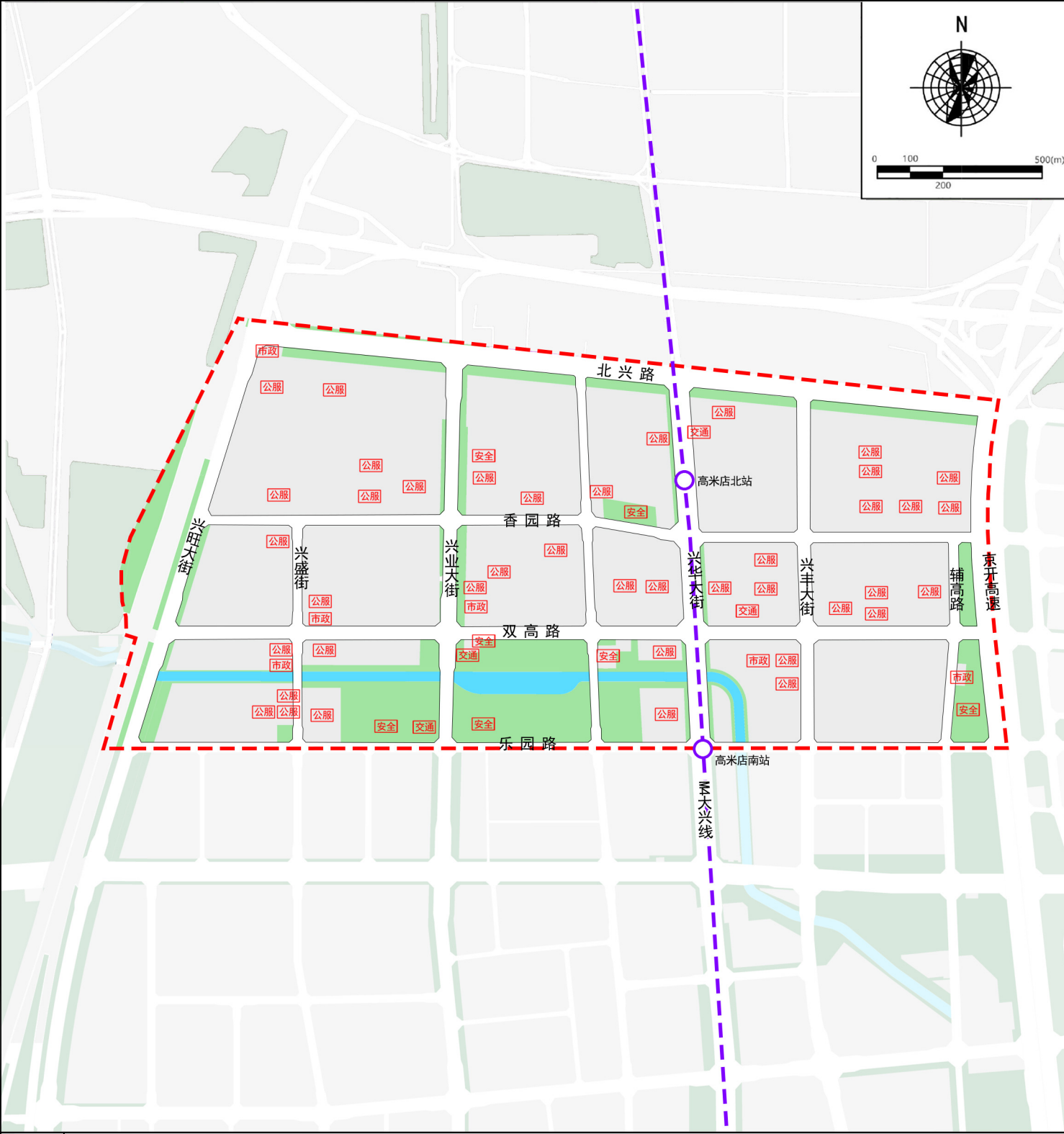
强化规模总量等核心指标管控，确保各项刚性要求有效落实。在编制范围内街区之间统筹常住人口规模、城乡建设用地规模、战略留白用地规模总量，建筑规模总量必要时允许在编制范围内街区之间“借量使用”。对建筑规模总量进行严格的刚性管控，重点保证三大设施规模、站点周边用地建筑规模不降低。建筑规模指标可在经营性用地之间进行流动，引导指标有序释放、精准投放。

二、关于三大设施的适应性规定

- 三大设施是保证城市安全、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。
- 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现下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发展变化，可依据标准增减规模。
- 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。
- 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可纳入公共资源库统筹利用，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。
- 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、关于用地布局的适应性规定

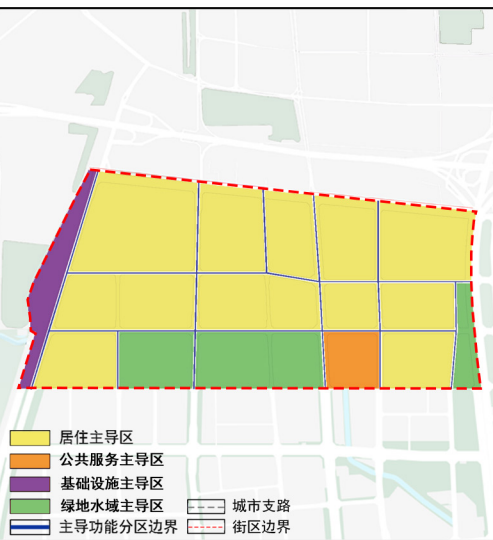
- 在保障集中建设区规划路网密度不低于8.0公里/平方公里、与周边道路顺畅衔接、保持同等通行服务能力的前提下，街区范围内的城市次干路、城市支路及街坊路的线位及红线宽度可结合规划布局与实际审批情况局部优化调整。
- 鼓励存量街区紧密结合城市更新行动，通过腾退空间、功能优化整合等手段，优先补齐断头路，保障微循环功能的完整性。存量地区道路在受现状条件限制时，可采取分阶段渐进实施的方式，在保障交通最低通行能力的前提下，根据现状建筑边界、产权条件和实施时序制定分期实施方案。针对用地实施条件确实紧张、无法满足规划红线宽度要求的城市道路，可同步开展道路断面精细化设计，通过研究论证确定红线宽度。
- 公园绿地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。鼓励结合公园绿地兼容设置停车设施。
- 功能综合型公园、文化公园、滨水公园可结合设计方案布局餐饮、健身馆、书店、便利店等经营性设施，经营性用地指标和建筑规模指标可结合周边产业用地统筹协调。
- 生态复合街区内郊野公园名称以最终审批为准。
- 在街区总规模不变，居住和产业类规模不突破上限，三大设施规模不突破下限，且主导功能分区功能不变的前提下，居住和产业用地可在街区内进行位置、形状的优化。
- 增强用地复合利用。居住用地兼容街区级商业、文化等经营性服务设施。部分交通设施用地与商业服务业设施用地或居住用地复合利用。片区综合服务中心与商业服务业设施用地复合利用。



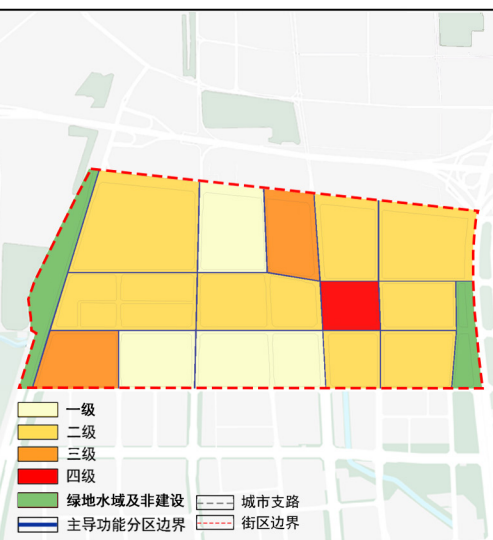
管控说明：

1. 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，随规划实施最终确认。
2. 各类设施在保证用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实际情况跨街区统筹。
3. 主导功能分区内，超过70%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）应遵循该等级不同功能用地地块容积率的上限要求；超过85%的建设用地（不含道路、水域、绿地、广场）的建筑高度指标上限应小于等于该主导功能分区的基准高度。

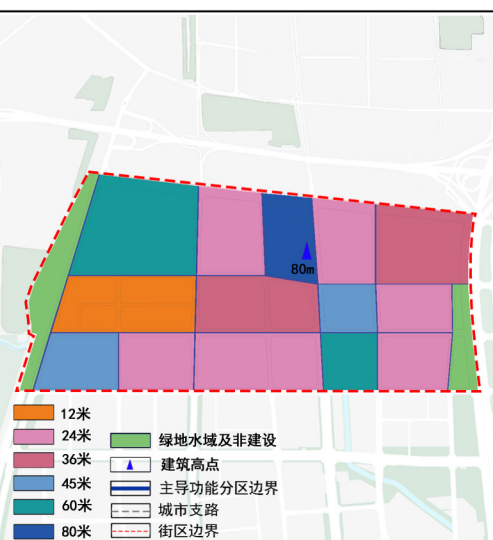
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



规划适应性规定

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”。对建筑规模总量进行严格的刚性管控，重点保证三大设施规模、站点周边用地建筑规模不降低。建筑规模指标可在经营性用地之间进行流动，引导指标有序释放、精准投放。

二、关于三大设施的适应性规定

（1）三大设施是保证城市安全、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现下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发展变化，可依据标准增减规模。

（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可纳入公共资源库统筹利用，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、关于用地布局的适应性规定

（1）在保障集中建设区规划路网密度不低于8.0公里/平方公里、与周边道路顺畅衔接、保持同等通行服务能力的前提下，街区范围内的城市次干路、城市支路及街坊路的线位及红线宽度可结合规划布局与实际审批情况局部优化调整。

（2）鼓励存量街区紧密结合城市更新行动，通过腾退空间、功能优化整合等手段，优先补齐断头路，保障微循环功能的完整性。存量地区道路在受现状条件限制时，可采取分阶段渐进实施的方式，在保障交通最低通行能力的前提下，根据现状建筑边界、产权条件和实施时序制定分期实施方案。针对用地实施条件确实紧张、无法满足规划红线宽度要求的城市道路，可同步开展道路断面精细化设计，通过研究论证确定红线宽度。

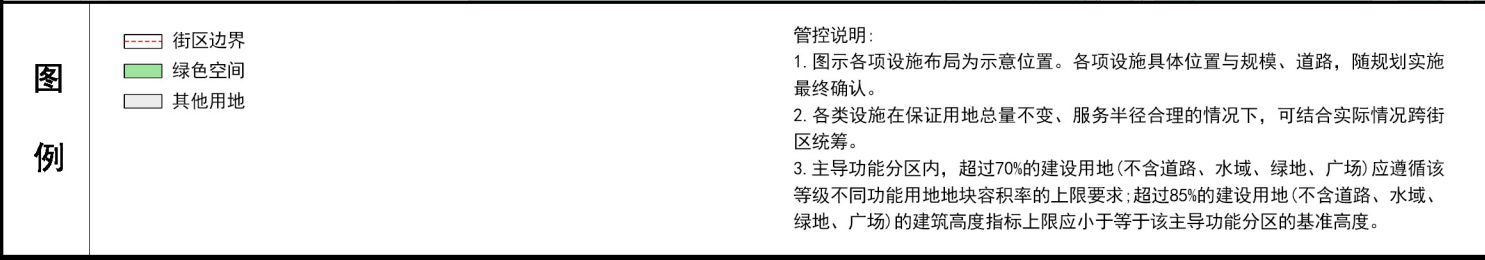
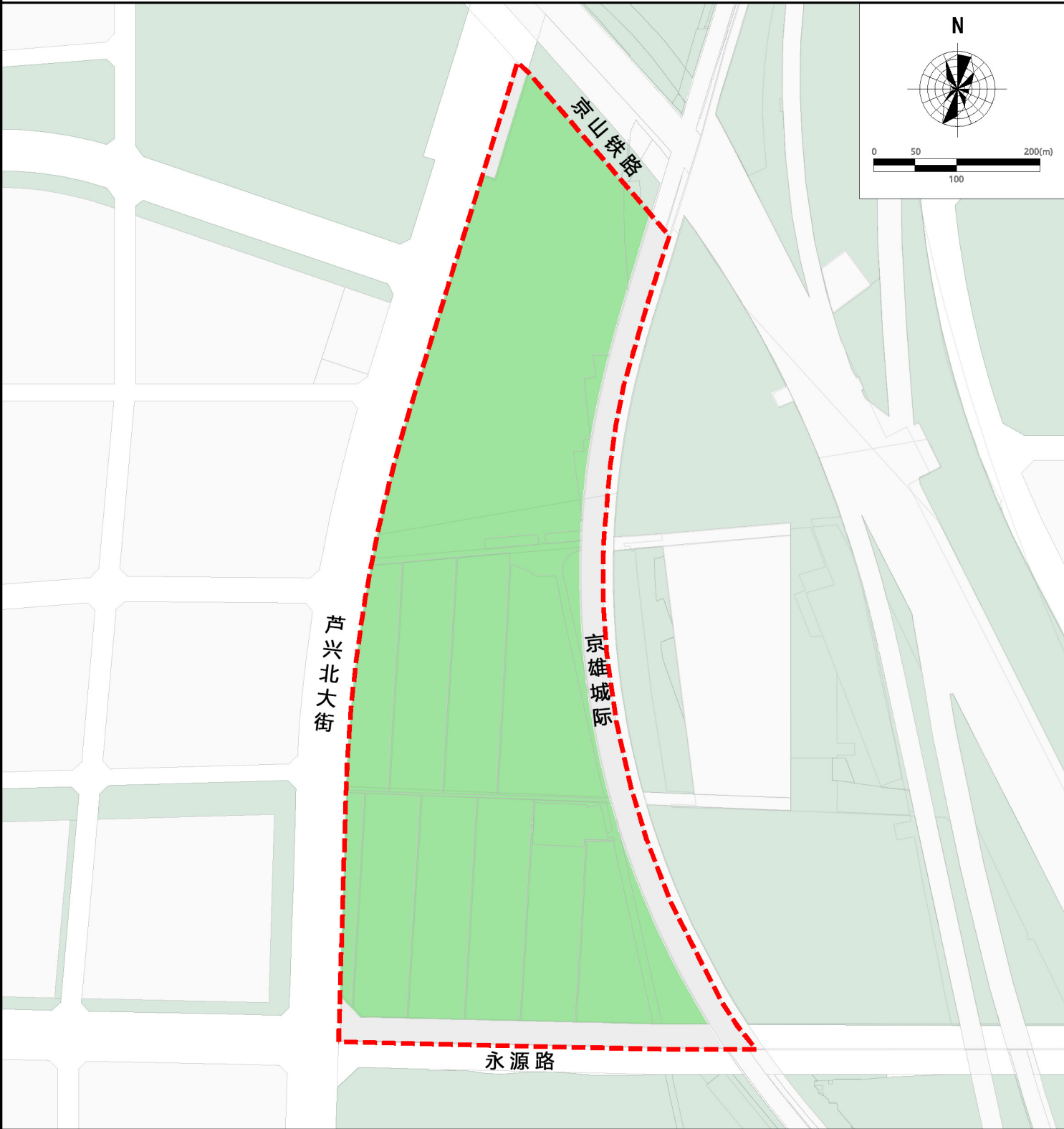
（3）公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在主导功能分区内改变位置、形状。鼓励结合公园绿地兼容设置停车设施。

（4）功能综合型公园、文化公园、滨水公园可结合设计方案布局餐饮、健身馆、书店、便利店等经营性设施，经营性用地指标和建筑规模指标可结合周边产业用地统筹协调。

（5）生态复合街区内郊野公园名称以最终审批为准。

（6）在街区总规模不变，居住和产业类规模不突破上限，三大设施规模不突破下限，且主导功能分区功能不变的前提下，居住和产业用地可在街区内进行位置、形状的优化。

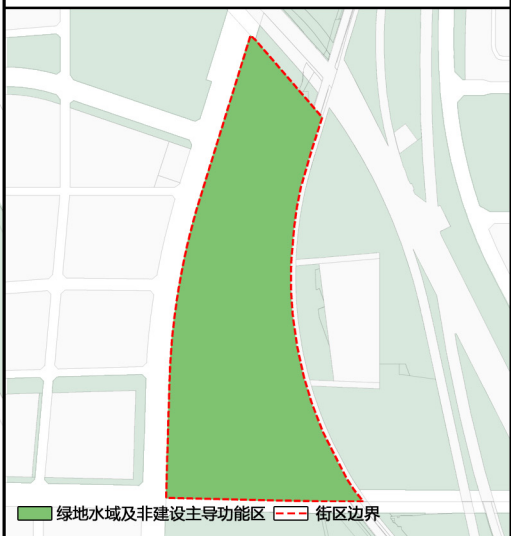
（7）增强用地复合利用。居住用地兼容街区级商业、文化等经营性服务设施。部分交通设施用地与商业服务业设施用地或居住用地复合利用。片区综合服务中心与商业服务业设施用地复合利用。



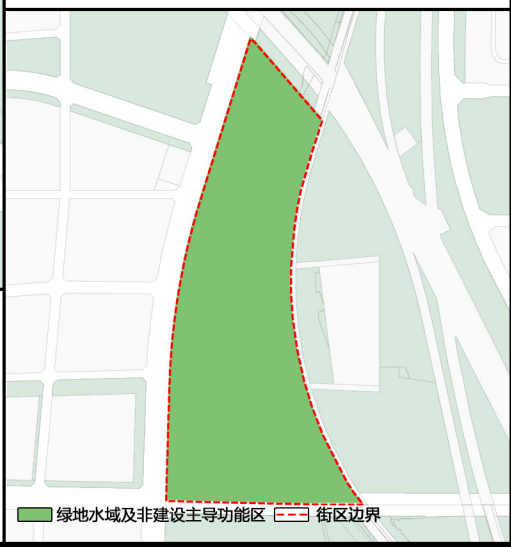
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



规划适应性规定

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”。对建筑规模总量进行严格的刚性管控，重点保证三大设施规模、站点周边用地建筑规模不降低。建筑规模指标可在经营性用地之间进行流动，引导指标有序释放、精准投放。

二、关于三大设施的适应性规定

（1）三大设施是保证城市安全、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现下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发展变化，可依据标准增减规模。

（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可纳入公共资源库统筹利用，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、关于用地布局的适应性规定

（1）在保障集中建设区规划路网密度不低于8.0公里/平方公里、与周边道路顺畅衔接、保持同等通行服务能力的前提下，街区范围内的城市次干路、城市支路及街坊路的线位及红线宽度可结合规划布局与实际审批情况局部优化调整。

（2）鼓励存量街区紧密结合城市更新行动，通过腾退空间、功能优化整合等手段，优先补齐断头路，保障微循环功能的完整性。存量地区道路在受现状条件限制时，可采取分阶段渐进实施的方式，在保障交通最低通行能力的前提下，根据现状建筑边界、产权条件和实施时序制定分期实施方案。针对用地实施条件确实紧张、无法满足规划红线宽度要求的城市道路，可同步开展道路断面精细化设计，通过研究论证确定红线宽度。

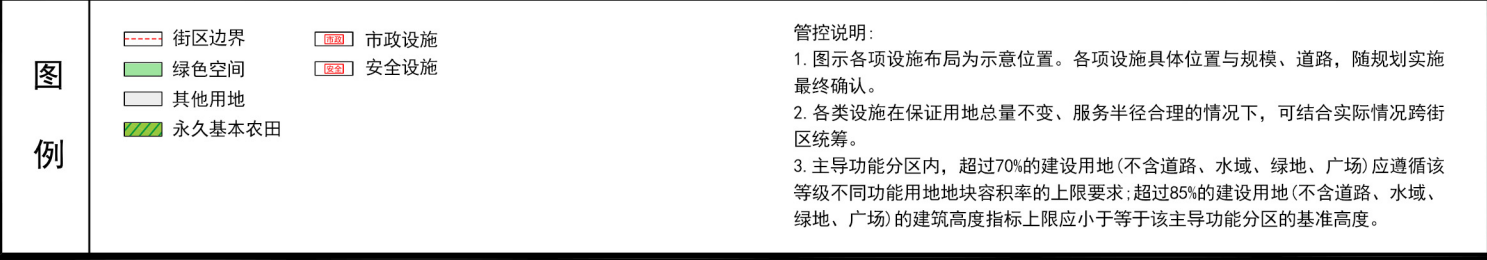
（3）公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在主导功能分区内改变位置、形状。鼓励结合公园绿地兼容设置停车设施。

（4）功能综合型公园、文化公园、滨水公园可结合设计方案布局餐饮、健身馆、书店、便利店等经营性设施，经营性用地指标和建筑规模指标可结合周边产业用地统筹协调。

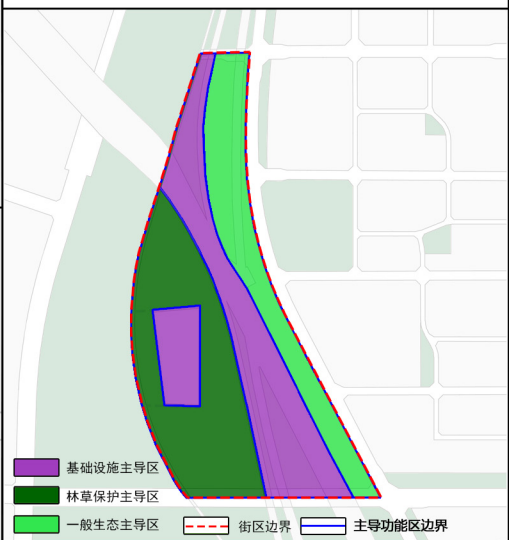
（5）生态复合街区内郊野公园名称以最终审批为准。

（6）在街区总规模不变，居住和产业类规模不突破上限，三大设施规模不突破下限，且主导功能分区功能不变的前提下，居住和产业用地可在街区内进行位置、形状的优化。

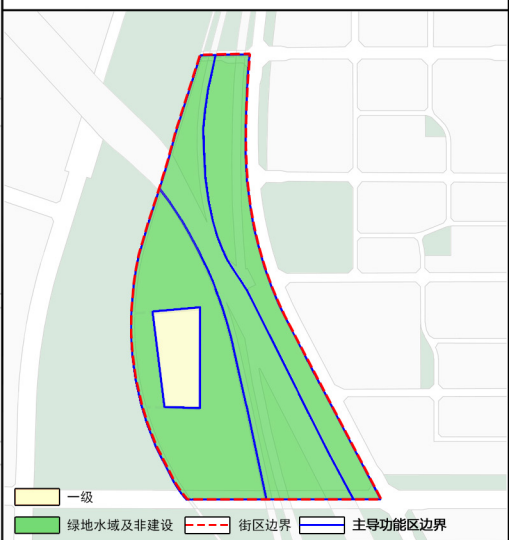
（7）增强用地复合利用。居住用地兼容街区级商业、文化等经营性服务设施。部分交通设施用地与商业服务业设施用地或居住用地复合利用。片区综合服务中心与商业服务业设施用地复合利用。



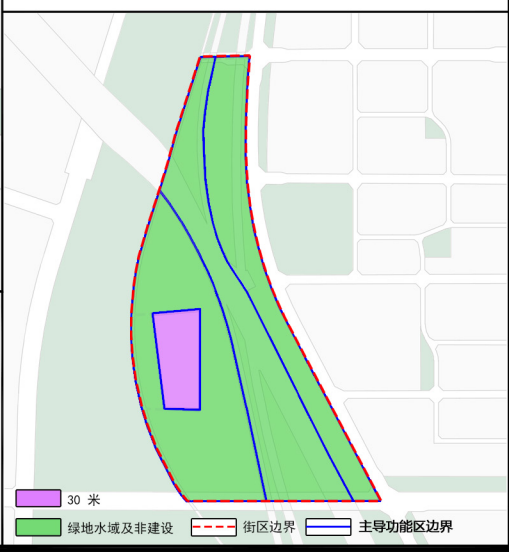
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



规划适应性规定

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”。对建筑规模总量进行严格的刚性管控，重点保证三大设施规模、站点周边用地建筑规模不降低。建筑规模指标可在经营性用地之间进行流动，引导指标有序释放、精准投放。

二、关于三大设施的适应性规定

（1）三大设施是保证城市安全、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现下限管理，并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发展变化，可依据标准增减规模。

（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可纳入公共资源库统筹利用，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、关于用地布局的适应性规定

（1）在保障集中建设区规划路网密度不低于8.0公里/平方公里、与周边道路顺畅衔接、保持同等通行服务能力的前提下，街区范围内的城市次干路、城市支路及街坊路的线位及红线宽度可结合规划布局与实际审批情况局部优化调整。

（2）鼓励存量街区紧密结合城市更新行动，通过腾退空间、功能优化整合等手段，优先补齐断头路，保障微循环功能的完整性。存量地区道路在受现状条件限制时，可采取分阶段渐进实施的方式，在保障交通最低通行能力的前提下，根据现状建筑边界、产权条件和实施时序制定分期实施方案。针对用地实施条件确实紧张、无法满足规划红线宽度要求的城市道路，可同步开展道路断面精细化设计，通过研究论证确定红线宽度。

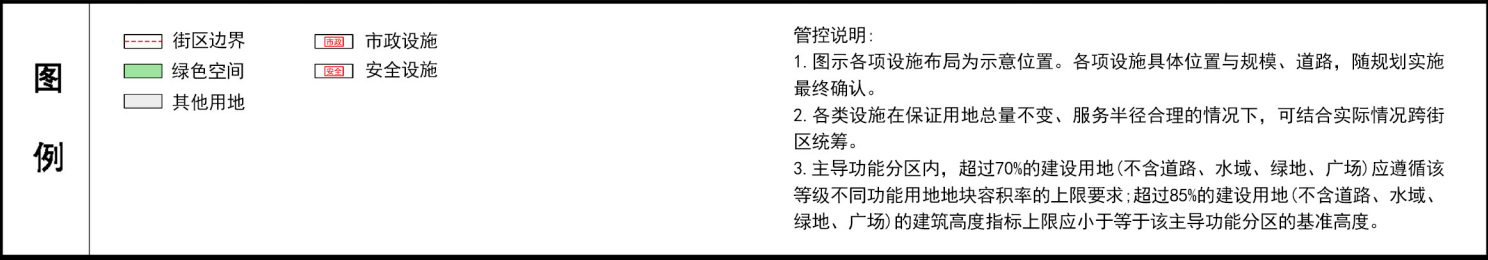
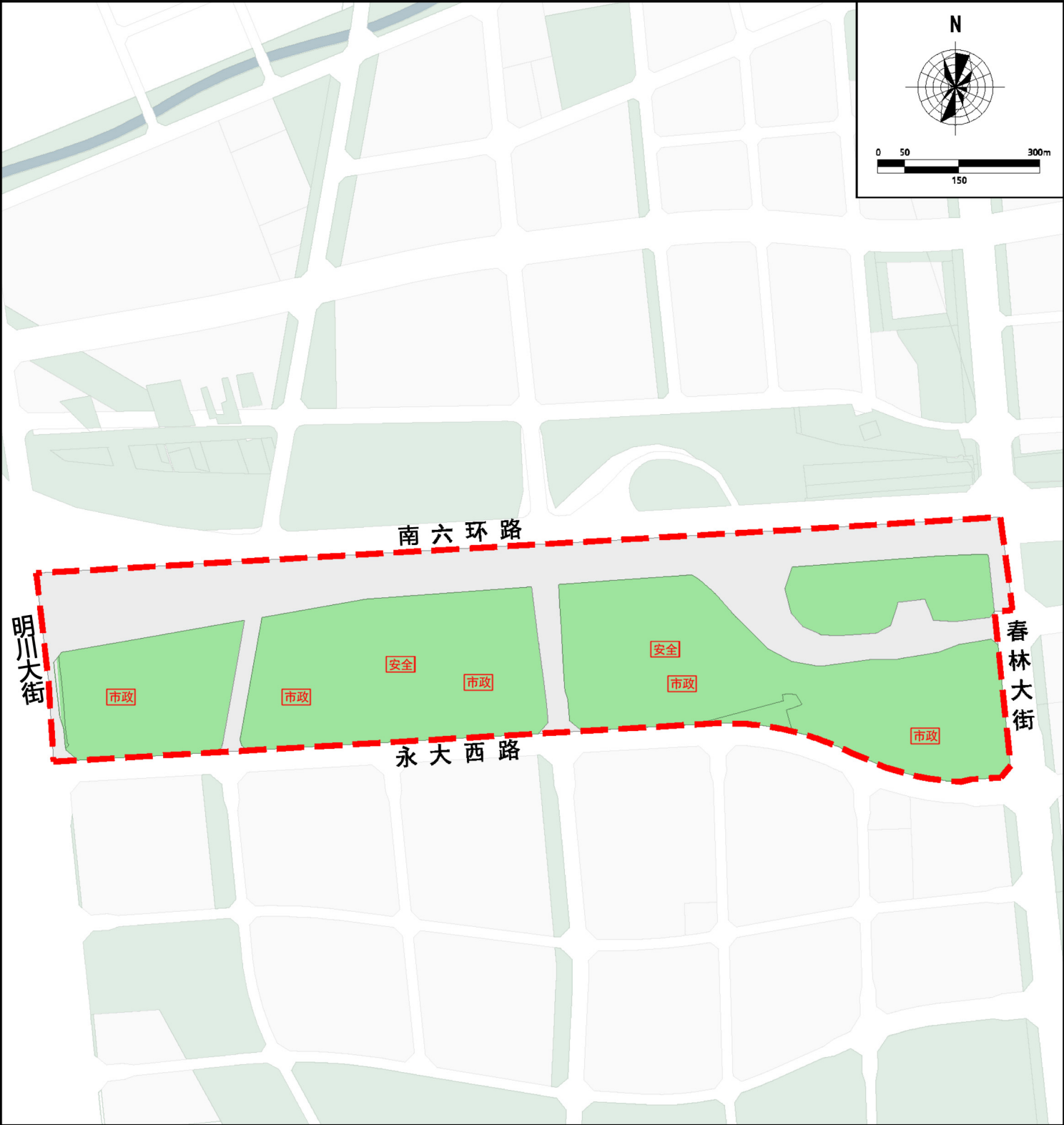
（3）公园绿地和广场在保障系统性、连续性的前提下，原则上可在主导功能分区内改变位置、形状。鼓励结合公园绿地兼容设置停车设施。

（4）功能综合型公园、文化公园、滨水公园可结合设计方案布局餐饮、健身馆、书店、便利店等经营性设施，经营性用地指标和建筑规模指标可结合周边产业用地统筹协调。

（5）生态复合街区内郊野公园名称以最终审批为准。

（6）在街区总规模不变，居住和产业类规模不突破上限，三大设施规模不突破下限，且主导功能分区功能不变的前提下，居住和产业用地可在街区内进行位置、形状的优化。

（7）增强用地复合利用。居住用地兼容街区级商业、文化等经营性服务设施。部分交通设施用地与商业服务业设施用地或居住用地复合利用。片区综合服务中心与商业服务业设施用地复合利用。



主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



规划适应性规定

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”。

对建筑规模总量进行严格的刚性管控, 重点保证三大设施规模、站点周边用地建筑规模不降低。建筑规模指标可在经营性用地之间进行流动, 引导指标有序释放、精准投放。

二、关于三大设施的适应性规定

(1) 三大设施是保证城市安全、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现下限管理, 并严守三大设施建筑规模底线。若专项标准发展变化, 可依据标准增减规模。

(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可纳入公共资源库统筹利用, 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、关于用地布局的适应性规定

(1) 在保障集中建设区规划路网密度不低于8.0公里/平方公里、与周边道路顺畅衔接、保持同等通行服务能力的前提下, 街区范围内的城市次干路、城市支路及街坊路的线位及红线宽度可结合规划布局与实际审批情况局部优化调整。

(2) 鼓励存量街区紧密结合城市更新行动, 通过腾退空间、功能优化整合等手段, 优先补齐断头路, 保障微循环功能的完整性。存量地区道路在受现状条件限制时, 可采取分阶段渐进实施的方式, 在保障交通最低通行能力的前提下, 根据现状建筑边界、产权条件和实施时序制定分期实施方案。针对用地实施条件确实紧张、无法满足规划红线宽度要求的城市道路, 可同步开展道路断面精细化设计, 通过研究论证确定红线宽度。

(3) 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。鼓励结合公园绿地兼容设置停车设施。

(4) 功能综合型公园、文化公园、滨水公园可结合设计方案布局餐饮、健身馆、书店、便利店等经营性设施, 经营性用地指标和建筑规模指标可结合周边产业用地统筹协调。

(5) 生态复合街区内郊野公园名称以最终审批为准。

(6) 在街区总规模不变, 居住和产业类规模不突破上限, 三大设施规模不突破下限, 且主导功能分区功能不变的前提下, 居住和产业用地可在街区内进行位置、形状的优化。

(7) 增强用地复合利用。居住用地兼容街区级商业、文化等经营性服务设施。部分交通设施用地与商业服务业设施用地或居住用地复合利用。片区综合服务中心与商业服务业设施用地复合利用。