北京丰台区卢沟桥五里店地区 FT00-1501、1504、1505、2505、2506 街区控制性详细规划（街区层面）

（2020 年—2035 年）

北京市丰台区人民政府

北京市规划和自然资源委员会

序 言

2019 年 11 月，北京市委书记蔡奇、市长陈吉宁调研北京南部地区，指出南部地区发展“妙笔生花看丰台”。丰台区处在南中轴关键部位，是未来拓展首都功能的重点地区。要按照新一版城市总规赋予的功能定位，开拓进取、真抓实干，再上新台阶；补齐教育、医疗等公共服务短板；加强“村地区管”，严格按规划办事。

本次规划编制立足市委市政府对丰台区城市规划建设的相关要求，落实总规和分区规划提出的“首都高品质生活服务供给重要保障区”、“日常综合服务型物流中心”等功能定位，坚持“五位一体”总体布局，坚持“四个全面”战略布局，坚持创新、协调、绿色、开放、共享“五大理念”，坚持疏解功能谋发展，坚持对接京津冀协同发展，坚持问题导向，坚持均衡发展。围绕“七有”“五性”需求，做好民生保障工作，以旧城更新为机遇，以产业升级为抓手，提升城市综合服务水平和居民生活品质，打造“多维融合三角洲，品质宜居新高地”。

《北京丰台区卢沟桥五里店地区 FT00-1501、1504、1505、2505、2506 街区控制性详细规划（2020 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 区位及规划范围 1

第三节 街区及主导功能分区划定 2

第一章 总体战略 3

第一节 功能定位与发展目标 3

第二节 功能疏解与承接 3

第三节 总量规模管控 3

第四节 整体空间结构 4

第二章 功能布局与空间管控 5

第一节 三生空间布局与主导功能分区 5

第二节 建筑规模管控与基准强度分区 5

第三节 整体空间形态与基准高度分区 6

第三章 特色塑造与设计引导 7

第一节 整体景观格局 7

第二节 重点地区布局与要求 8

第三节 历史文化保护与传承 9

第四节 绿色空间体系 10

第五节 街道空间 10

第六节 建筑空间 11

第七节 轨道一体化管控及轨道微中心 12

第八节 社区会客厅 12

第四章 专项统筹 14

第一节 居住提升 14

第二节 公共服务 14

第三节 综合交通 15

第四节 市政设施 17

第五节 海绵城市 18

第六节 城市安全 18

第七节 定线与竖向 19

第八节 地下空间 19

第九节 城乡统筹 19

第十节 区域评估 19

第十一节 地名规划 20

第十二节 无障碍设施 20

第十三节 智慧城市 20

第五章 规划实施 22

第一节 实施策略 22

第二节 实施保障机制 22

第三节 规划适应性规定 22

总 则

为全面贯彻落实《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》（以下简称“总规”）和《丰台分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》（以下简称“分区规划”）以及《北京物流专项规划》等专项规划的要求，落实市委市政府对丰台区城市规划建设的相关要求，丰台区组织编制《北京丰台区卢沟桥五里店地区 FT00-1501、1504、1505、2505、2506 街区控制性详细规划（2020 年-2035 年）》（以下简称“本规划”）。

本规划落实总规和分区规划提出的“首都高品质生活服务供给的重要保障区”等功能定位，以城市更新为机遇，以产业升级为抓手，提升城市综合服务水平和居民生活品质，促进“港-城”融合发展，将五里店地区打造成为“多维融合三角洲，品质宜居新高地”。

第一节 规划背景

第1条 高质量发展的时代背景

2017 年 10 月，习近平同志在“十九大”报告中指出“中国特色社会主义进入了新时代”，“我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾”，“我国经济发展已由高速增长阶段转向高质量发展阶段”，“必须坚持质量第一、效益优先”。在这个时代背景之下，城乡规划建设也应着力解决好从“有没有”到“好不好”的转变，在落实总规和分区规划的过程中，坚持“五位一体”总体布局，坚持“四个全面”战略布局，坚持创新、协调、绿色、开放、共享“五大理念”，增强四个意识，坚持以人民为中心，围绕“建设一个什么样的首都，怎样建设首都”来编制本规划，坚持疏解功能谋发展，坚持对接京津冀协同发展，坚持问题导向，坚持均衡发展，实现多规合一。

在此时代背景下，五里店地区作为集“旧厂”、“旧城”、“旧村”于一体的城市建成区，亟待聚焦存量更新用地，紧紧围绕“生产、生活、生态”三生合一的转型发展目标，通过城市修补和生态修复，促进低效用地疏解腾退、转型升级，提升老旧地区生活品质，建设美好人居环境，优化城市格局与品质，实现高质量发展。

第2条 独特的区域历史背景

五里店地区位于京港澳高速公路、京广铁路和西四环路形成的三角地带，作为明清时期西南进京“九省御路”的必经之地，是沿太行山东麓大道北上进京的重要节点，也是首都重要的西南门户；同时，五里店地区位于宛平城文化辐射范围内，具有一定的历史文化底蕴。

该地区具有独特的区域发展优势、产业基础优势，以及京周路、京广铁路等交通支撑优势，上世纪 80 年代吸引了中国外运北京公司等中央企业落户，区域经济、服务业发展曾一度繁荣。后由于交通优势减弱，缺乏对高端产业的吸引力，区域发展逐渐变缓。

第二节 区位及规划范围

第3条 区位概况

五里店地区位于丰台河东地区的西部，地处西四环路外，距宛平城、北京丰台站约 3 公里，距丽泽金融商务区、丰台科技园东区约 5 公里。

五里店地区是体现进京景观形象的重要西门户，同时也是以永定河文化带为引领的丰台三大文化板块上的重要节点，具有一定的区位发展条件。

第4条 规划范围

东至西四环，西北至京港澳高速公路，西南至京广铁路，此范围内的三角形区域总用地面积约 7.39 平方公里。

第三节 街区及主导功能分区划定

第5条 对接分区规划与街区指引，明确街区边界

依据分区规划和街区指引，本规划对街区划分予以核定落实，共划定 FT00-1501、FT00-1504、FT00-1505、FT00-2505、FT00-2506 五个街区。

FT00-1501 街区是由卢沟桥路、丰体南路、西四环路围合成的三角形区域，用地面积约 68.3 公顷；

FT00-1504 街区是由卢沟桥路、程庄路、京广铁路围合的三角形区域，用地面积约 208.4 公顷；

FT00-1505 街区是由丰体南路、程庄路、西四环路和京广铁路围合的区域，用地面积约 307.4 公顷；

FT00-2505 街区是京港澳高速公路、西四环路、卢沟桥路围合所形成区域的北部街区，用地面积约 106.5 公顷；

FT00-2506 街区是京港澳高速公路、西四环路、卢沟桥路围合所形成区域的南部街区，用地面积约 48.8 公顷。

第6条 划定主导功能分区，有序传导规划结构性、系统性内容

结合主次干路、土地权属、功能布局、规划实施情况等内容，划定主导功能分区，将规划指标和系统要求从街区进一步下沉，实现上传下导、指标分解。

本规划共划定主导功能分区 35 个，大部分主导功能分区面积在 10-30 公顷范围内，个别主导功能分区面积为 55 公顷。其中 FT00-1501 街区共划定 3 个主导功能分区，FT00-1504 街区共划定 17 个主导功能分区，FT00-1505 街区共划定 10 个主导功能分区，FT00-2505 街区共划定 2 个主导功能分区，FT00-2506 街区共划定 3 个主导功能分区。

第一章 总体战略

本地区规划功能定位为“首都高品质生活服务供给重要保障区”的重要承载地区，以综合服务、居住生活、物流保障为主导功能。规划打造集新技术、新科技、新生态于一体的智慧物流区和有活力、有魅力、有吸引力的首都高品质城市生活示范组团，促进五里店地区从“边缘地区”到“金角银边”的蜕变，实现“多维融合三角洲、品质宜居新高地”的总体发展目标。

第一节 功能定位与发展目标

第7条 构建生态生活共享的城乡融合片区

坚持生态优先、以人为本，构建生态生活共享的城乡融合片区，实现旧村转向宜人居所。推进卢沟桥街道与五里店街道城乡结合部地区历史遗留问题的统筹解决，构建优质均衡的公共服务体系，适度扩大住房供应，完善住房体系，为丰台科技园东区、丽泽金融商务区等重点功能区的职住平衡提供条件，形成有活力、有魅力、有吸引力的首都高品质城市生活示范组团。

第8条 打造物流创新驱动的产城融合片区

坚持发展导向、区域共进，打造物流创新驱动的产城融合片区，推动旧厂转向宜业港区。充分保障首都安全，落实防疫战略物资储备及运输需求；探索低效国有用地退出机制，创新产业用地利用政策，统筹多家企业主体诉求；综合考虑创新人才需求，以人促业，以业促城打造集新技术、新科技、新生态于一体的智慧物流区。

第9条 形成符合国家战略的军民融合片区

坚持平战结合、大局为先，形成符合国家战略的军民融合片区，推动旧城转向宜居客厅。保障五里店地区军事战略功能，同时综合考虑远期发展可能性，增加路网密度，优化路网结构，为五里店地区的军民共建、融合发展预留规划条件。

第二节 功能疏解与承接

第10条 推进低效存量产业用地更新，提高整体发展质量

落实总规、分区规划疏解整治促提升的总体要求，推进国有企业低效存量产业用地提质更新。促进五里店地区工业、仓储用地减量提质，借助低效物流仓储用地的腾笼换鸟，形成城市发展活力触媒，打造高品质的产城融合发展片区。

第三节 总量规模管控

第11条 科学落实人口规模，优化地区职住结构

科学落实人口规模，到 2035 年本地区规划常住人口约 8.3 万人。

优化地区职住结构，到 2035 年本地区规划就业岗位约 3.0 万个。

第12条 严格控制用地规模，优化三生空间结构

严格控制用地规模。规划范围总用地面积约 739.5 公顷，其中城乡建设用地规模约 641.2 公顷，特交水建设用地约 31.5 公顷，非建设用地约 66.8 公顷。

优化三生空间结构。规划城乡建设用地中，居住用地约 163.4 公顷，产业用地约 49.1 公顷，三大设施用地约 70.3 公顷，绿地与广场用地约 40.5 公顷，道路用地约 178.2 公顷。

第13条 合理控制建筑规模，预留弹性调控指标

合理控制建筑规模。本地区规划总建筑规模约 569.2 万平方米。

通过指标弹性调控，加强建筑规模流量管控。将各街区未按规划实施的三大设施和发展资源建筑规模等纳入指标池，未来统筹考虑项目类型、项目区位、综合效益等因素，经多元主体协调确定启用规模，随项目审批动态落实。

第四节整体空间结构

第14条 塑造“双心、两带、四区”的空间结构

本规划沿承五里店地区悠久的历史文化特征，围绕“一条铁路、一条老路、一条绿带”串联组织生产、生活、生态三大功能，塑造自西向东的“港——路——城”渐进式、过渡性的功能特征，打造“双心、两带、四区”的空间结构。

“双心”为日常综合服务型物流中心和高品质生活服务核心，日常综合服务型物流中心重点保障城市零售商业、餐饮及居民日常生活等需求的仓储配送功能，高品质生活服务核心将通过部分公共设施的集中设置和混合布局，就近满足居民的居住、就业、交通、教育、文化、医疗、休闲等需求。

“两带”为生态融合发展带和景观视廊形象带，前者主要落实分区规划的生态发展要求，后者重点依托京广铁路打造城市景观视廊。

“四区”为智慧物流园区、高品质生活服务区、融合发展区和生态更新区。智慧物流园区重点利用铁路绿色物流运输优势，实现物流仓储功能从原“仓库型”向“智能型”的转型升级，建设高效、绿色、智慧物流区；高品质生活服务区通过适度提高轨道交通站点周边居住用地比例，为丽泽金融商务区、丰台科技园东区提供多元居住空间，促进职住平衡；融合发展区通过提高街区公共空间品质和服务质量，打开大院，加密街坊路，加强部队用地与城市功能的密切联系，承载新功能，构建新空间，探索新模式，打造高质量发展的军民生活片区；生态更新区通过转居还绿，提升京港澳高速公路与京周路之间的环境品质，打造景观、生活、游憩于一体的功能片区。

第二章 功能布局与空间管控

划定各街区的主导功能分区，将功能布局、建筑规模、空间形态等管控要求从街区下沉，实现上传下导、指标分解，有序传导城市结构性、系统性内容，服务市场多元需求，提升城市面向未来发展的适应能力，推动全域空间从平面到三维、从规模到结构的精细管控。

第一节 三生空间布局与主导功能分区

第15条 落实国土空间管控要求，优化调整用地结构

强化国土空间要素刚性管控，落实分区规划两线三区空间布局。严格划定五里店地区限制建设区范围，推动卢沟桥路北侧一道绿隔地区公园建设，细化生态混合区用地布局，促进生态空间与周边建设相融合。

坚持生产空间集约高效，优化产业用地空间布局，促进物流仓储企业减量提质、优化转型，到 2035 年产业用地规模上限约 49.1 公顷；坚持生活空间宜居适度，推动京周路沿线区域城市化建设，到 2035 年三大设施用地规模下限约 70.3 公顷；坚持生态空间山清水秀，促进生态生活空间共融，到 2035 年绿地与广场用地增下限约 40.5 公顷，非建设用地约 66.8 公顷。

第16条 划定主导功能分区，形成科学合理、有序融合的功能布局

划定规划范围内的主导功能分区，明确主导功能分区、用地混合度及功能正负向清单等内容，落实主导功能分区的功能传导要求。

本规划范围内共划定 8 类主导功能分区。其中建设用地主导功能包括居住主导区、制造生产主导区、公共服务主导区、商业商务主导区、特殊功能主导区、综合性混合功能区和绿地水域主导区；非建设用地主导功能为景观游憩区。

第二节 建筑规模管控与基准强度分区

第17条 强化建筑规模管控，明确结构性控制要求

本规划严格落实分区规划要求，加强指标分解与传导，强化建筑规模总量及结构性管控要求。明确居住、产业建筑规模上限和三大设施建筑规模下限。其中规划居住总建筑规模上限约 313.9 万平方米，规划产业总建筑规模上限约 90.6 万平方米，规划三大设施总建筑规模下限约 65.4 万平方米。

第18条 划定基准强度分区，建立重点明确、刚弹结合的管控秩序

综合考虑建筑规模与人口、就业岗位的匹配关系，考虑交通支撑条件、配套设施水平、环境影响、城市设计要求、地区经济发展水平等方面的因素，结合现状建设条件，依托主导功能分区划定规划范围内的基准强度分区。

基准强度分区为一级到五级。其中 FT00-1501 街区的基准强度分区为一级、三级和五级；FT00-1504 街区的基准强度分区为一级到五级；FT00-1505 街区的基准强度分区为一级到四级；FT00-2505 街区的基准强度分区为绿地水域及非建设用地分区；FT00-2506 街区的基准强度分区为二级、三级。

本地区现状保留区域以实际建成强度（根据 2018 年国情地理普查数据确定）为准，规划更新区域依据空间形态、主导功能、轨道站点等控制要素综合确定。其中五级基准强度分区为现状强度控制区，如后续实施过程中有拆旧建新需求，应按四级强度分区要求进行控制。

基准强度分区内，超过70%的建设用地（不含道路、绿地、水域、广场）应遵循该等级不同功能用地地块容积率的上限要求（如表 2-1 所示）。三大设施用地应按照北京市节地标准与相关设计规范进行建设强度控制。

表 2-1 基准强度分级一览表

基准强度等级	各类功能用地容积率上限		
	居住用地（R 类）	商业商务、行政办公与教育科研类	生产研发类
一级	1.0	1.0	0.8
二级	1.6	2.0	1.2
三级	2.2	3.0	1.5
四级	2.8	4.0	2.0
五级	-	5.0 及以上	2.5 及以上

第19条 分类细化，提出开发强度引导要求

统筹各类用地特征，提出本地区容积率控制的引导要求。新增住宅用地容积率宜按照 1.6-2.5 控制，可结合具体设计方案，在各部分居住总建筑规模不增加的前提下，对街区内各居住地块容积率进一步调整优化；规划产业用地遵循西低东高的规模管控要求，仓储、物流用地容积率宜按 1.2-2.0 控制，物流产业园区配套产业用地容积率宜按 1.0-2.0 控制，规划轨道微中心范围内产业用地容积率宜适当提高，可按 3.0-4.0 控制。

第三节 整体空间形态与基准高度分区

第20条 划定基准高度分区，形成西低东高、北低南高的空间形态

本规划严格落实总规、分区规划关于城市形态和建筑高度的管控要求，统筹各项高度影响要素，结合城市天际线、景观视廊、历史文化保护等特定地区高度控制要求，依托主导功能分区划定基准高度分区。现状建成区域以审批高度和实际建成高度为准，新建区域充分落实分区规划的基准高度管控要求，依据空间形态、主导功能、轨道交通条件等控制要素确定基准高度管控要求。

控制高度和天际线轮廓，保障生态空间与生产、生活空间的和谐有序，形成五里店地区整体西低东高、北低南高的高度秩序。重点保障轨道站点周边建筑高度与功能、强度相协调，提高轨道微中心范围内的建筑高度，并结合区段城市设计要求，结合轨道微中心设置建筑高点；严格管控 FT00-2506 街区建筑高度，保障与北侧非建设空间的和谐统一；其他地块重点结合城市设计，提出与整体景观格局相适应的建筑高度管控，形成本地区舒缓有序、轮廓清晰的高度秩序，塑造符合区位特征、展现风貌特色的整体空间形态。

第三章 特色塑造与设计引导

遵循以人为本、生态优先的原则，塑造富有特色的城市风貌，营建舒适宜人的公共空间，提升五里店地区环境品质。在确立整体景观格局的基础上，加强历史文化保护与传承，构建多类多级的公共空间体系，精细化打造轨道微中心与社区会客厅，形成便捷活力的十五分钟生活圈。倡导公共交通为主导的绿色出行方式，落实“密路网、窄红线”，实现道路系统与城市景观、城市功能协调发展，全面推动城市治理精细化。

第一节 整体景观格局

第21条 构建“两带、五廊、多园”景观空间结构

规划形成“两带、五廊、多园”景观空间结构。统筹考虑五里店地区生态景观的“小循环”与外部城市公园环绿道的“大循环”，塑造共生共融、四季有景的门户形象。

“两带”为京广铁路景观带和京港澳生态绿廊。重点落实市级公园环绿道相关要求，以大尺度景观绿廊形成区域的生态骨架。

“五廊”为沿城市干道规划的四纵一横五条绿廊。分别为 1504 街区西部绿廊、程庄路林荫大道、1505 街区中部绿廊、西四环绿廊、公共活动中心绿廊。鼓励结合城市更新增设小微绿地，提升东西向主要结构骨架的公共空间品质。

“多园”主要包括规划公共活动中心、丰台体育中心两个街区级开敞空间，以及多个由居住区级公园、游园、街头绿地组成的绿地系统。

第22条 保障重要景观眺望系统的连续性

突出生态融合发展带的渗透和西门户景观视廊的塑造，强调沿铁路视廊的连贯通透，保障看风景和看历史景观眺望系统的连续性。

维护以永定河、卢沟桥宛平城为眺望点的看历史视廊，加强建筑风貌与色彩的管控引导，强化历史文化氛围的塑造；维护利用铁路、高速公路等重要交通廊道形成的看风景视廊，加强城市重要景观节点、门户的意向塑造，重点梳理组织景观界面，突出廊道的视线动态引导作用。

第23条 加强重要城市界面的管控要求

沿京港澳高速路交通绿廊一侧、沿京广铁路绿廊一侧为重要城市界面。通过多层次的植物种植与建筑界面，突出视线引导作用，强化五里店地区景观形象塑造。通过由内向外逐层叠落的多层建筑界面、多样化的绿化种植和开敞空间形态，形成渐进式的空间界面，将视线通过环境要素和空间变化逐渐引向起伏变化的区域天际线。

第24条 营造门户景观区域，结合站点设置地标性建筑

结合整体空间形态引导要求设置标志性建筑。标志性建筑高度不超过 80 米，打造街区天际线高点，形成区域地标，强化本区域特色与可识别性，构筑门户景观区域。

标志性建筑位于卢沟桥路和程庄路交叉路口西南象限位置，主立面朝向为北或东北方向。顶部应做造型处理和夜景灯光设计。建设用地内均采用开放式街区布局。鼓励采用围合式院落布局形成连续街面及内部共享院落空间。建筑退线内区域应与街道空间一体化设计。

第25条 塑造舒缓起伏、西低东高的天际线

五里店地区位于卢沟桥望向宛平城视廊右侧，应营造视廊边界的秩序

性，形成舒缓起伏、西低东高的天际线效果，整体规划区域的天际线融于城市背景中。其中西侧物流园区考虑卢沟桥眺望效果，基准高度宜控制在18-36米左右。

第二节 重点地区布局与要求

第26条 落实城市设计管控要求，划定重点管控地区

落实分区规划对城市设计重点地区的分级分类管控要求，优化重点地区管控布局。本地区重点地区皆为三级重点地区，包括公园及景观风貌区和其他公共活动区两种类型，总用地面积约128.8公顷。

其中公园及景观风貌类主要为京港澳高速路南侧绿廊所在区域，其他公共活动区主要涉及智慧物流园区和轨道微中心两处区域。

表3-1 重点地区分布一览表

重点功能区类型	公园及景观风貌区	其他公共活动区	
	京港澳高速公路交通绿廊	智慧物流园区	轨道微中心
重点功能区等级	三级	三级	三级
用地面积（公顷）	67.3	36.1	25.4
	128.8		

第27条 深化智慧物流园区管控要求

智慧物流园区位于卢沟桥望向宛平城视廊右侧，在城市空间管控上应着重营造视廊边界的秩序性，建筑高度由东向西逐级递减，建筑高度控制在30-36米。

采用开放式街区布局，鼓励采用围合式院落布局形成连续的街道界面及内部共享的院落空间。采用“小街区密路网”的空间形式，单边长度超过200米的地块，中部宜设置公共通道，优先保障行人和自行车通行。仅供慢行的公共通道，通行宽度不宜小于8米；可通机动车的公共通道，通行宽度不小于13米。公共通道应有良好的绿化遮阴设计。

在智慧物流园区周边道路的规划设计中应综合考虑集货散货交通流量和货运车辆要求等进行交通承载力评估，明确物流园区交通组织和管理方式，细化园区道路设计方案，鼓励采用智慧信息手段对车辆和交通运行情况进行管理。邻近仓储功能的道路，应做好货运交通组织，设置货运专用道，并运用绿化种植与相邻居住地块进行一定隔离。邻近铁路的界面，绿化隔离带的植物种植方案要满足降噪减尘和景观美化要求。

绿地以满足日常休闲活动功能为主，兼具文化展示宣传功能，可设计为具有一定文化主题的精品绿地公园。其中绿地应设置为开敞式，种植以乡土树种为主，强调植物选择的安全性。注重园中休憩和服务设施的便利性、智能化和精品化。

第28条 提出轨道微中心区域管控要求

促进轨道微中心区域建筑风貌与色彩的和谐有序。轨道微中心区域新建公建应以现代风格为主，立面设计中应注意横向分段和竖向分割。鼓励采用节能环保材料，禁止大面积使用反光性材质。鼓励利用第五立面设置太阳能设施或屋顶花园。建筑色彩以高明度、低饱和度为主，各地块建筑主体色彩应相互协调。建议以暖灰或冷灰色系为主，在亲人尺度的入口、转角或广告位等位置可局部采用较高艳度的色彩。

加强轨道微中心区域公共空间的联系。街坊路及公共通道应优先保障步行和自行车通行，通行宽度不少于8米；公共通道应有良好的绿化遮阴设计。

第29条 明确京港澳高速公路交通绿廊管控要求

突出京港澳高速公路交通绿廊防护隔离与生态景观的作用。分段分区营造特色植物景观，形成四时不同景、四季皆可观的环境风貌，优先选择成长快、隔音降尘效果好、维护成本低、易管理的树种。

构建舒适连贯的绿廊慢行系统。精细化设计穿行绿廊至轨道交通站点（14 号线大瓦窑站、郭庄子站）的慢行路线，设置相应的自行车专用道及照明设施，营造良好的骑行、步行环境。

加强绿廊南侧 FT00-2506 街区临绿、临路一侧的界面控制，明确临绿、临路区域的具体退线宽度与贴线率等管控要求。临绿一侧通过控制建筑高度逐级退台式升高，营造开敞的视觉效果；临路一侧通过统一建筑退线和控制贴线率形成连续街墙，并对建筑立面进行风貌控制。

根据《公路安全保护条例》以及“五河十路”绿色通道工程规划要求，京港澳高速公路两侧绿化带宽度按 200 米控制。规划应重点加强京港澳高速公路交通廊道和京广铁路两侧的环境整治和风貌管控，维护好从卢沟桥及宛平城向东眺望城市的景观视廊。

第三节 历史文化保护与传承

第30条 明确文物情况及保护要求

规划范围内现有区级文物保护单位一处、普查登记在册文物一处、古树名木 9 棵，均应按相关法律法规、保护规划和管理规定执行。

（1）区级文物保护单位：万佛延寿寺铜观音像（含石碑）

万佛延寿寺铜观音像现位于丰台体育中心院内西南角，敕建护国延寿寺碑位于丰台体育中心北门。

（2）普查登记在册文物：程庄路碉堡

碉堡为抗日时期军事遗存，位于程庄路以东、管头路以南的程庄路 16 号院内。

（3）古树名木

五里店地区共有 9 棵古树名木，其中 2 棵位于 FT00-2506 街区内，其余位于 FT00-1505 街区内。

表 3-2 古树名木一览表

编码	古树等级	科	属	中文名	估测树龄	朝代
110106B00021	2	松科	松属	油松	120	清朝
110106B00022	2	豆科	槐树属	国槐	190	清朝
110106B00023	2	豆科	槐树属	国槐	190	清朝
110106B00024	2	松科	松属	油松	160	清朝
110106B00025	2	银杏科	银杏属	银杏	190	清朝
110106B00026	2	银杏科	银杏属	银杏	190	清朝
110106A00045	1	柏科	侧柏属	侧柏	360	清朝
110106B00046	2	柏科	圆柏属	桧柏	130	清朝
110106B00230	2	杉科	水杉属	水杉	100	中华民国

第31条 激活工业遗存，补充民生设施

加强地区工业遗存再利用，延续地区文化记忆。对部分有改造价值的仓储建筑进行更新利用，补充区域商业、文化等服务设施，活跃夜间经济、提升城市生活与产业服务配套水平。

第32条 利用文化探访路串联历史文化资源

规划利用文化探访路串联历史文化资源，形成“一主两次、古往今来”的文化游览体系。“一主”探访路以卢沟桥为起点，经宛平城向东进入五

里店地区，串联丰台口岸、绿地公园、工业遗产再利用地区、高品质生活服务核心、万佛延寿寺、丰台体育中心至轨道 14 号线大井站；“两次”探访路分别由程庄路林荫道经“程庄路碉堡”延伸向京广铁路景观带、沿丰体中心延伸至丰台花园。

沿探访路宜设置文化或便民服务设施，并通过设置舒适连续的自行车道、风格统一的标识系统等方式，强化地区文化特色引导与体验。

第四节 绿色空间体系

本规划绿色空间系统由生态景观绿地、防护绿地及公园绿地组成，其中公园绿地又分为社区公园、游园、其他绿地等。

第33条 落实市级绿道，建设社区绿道

规划范围内生态景观绿地总规模 66.8 公顷。市级城市公园环绿道（市级绿道）总长度约 5.5 公里，主要为京港澳高速路生态绿廊和京广铁路景观带的部分区域。社区级绿道总长度约 4.8 公里，重点利用南北向城市干路的路侧绿地设置。

第34条 保障基础设施的绿地防护要求

防护绿地总用地面积约 12.33 公顷，高压电力走廊防护绿地总宽度约 90 米，京广铁路防护绿地宽度约为 10-20 米。

第35条 打造开窗见绿、下楼进绿的公园绿地体系

公园绿地总面积 28.14 公顷。主要包括居住区级公园、游园、其他绿地。

第36条 见缝插针增加各类绿色空间

规划非独立占地的小微绿地若干处。主要分布在门户形象区域、重要生活性干道两侧。

第五节 街道空间

第37条 注重分类引导，营造舒适宜人的街道环境

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

（1）交通主导类街道

京港澳高速路、西四环路、丰体南路为封闭式快速路，优先保证机动车的快捷顺畅同行，应提供安全的行人过街设施。

（2）综合服务类街道

应通过合理的道路断面设计、道路绿化带及特色乔木灌木种植，形成一路一景的特色。加大林荫覆盖率，街道断面形式在满足通行要求情况下，应尽可能营造良好的绿化景观和公共空间，实现街道的完整林荫化。

（3）生活服务类街道

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

（4）静态稳过类街道

应当强调行人和自行车的安全、顺畅通行，分区分时组织好交通流线，引导绿色出行。

第38条 形成连续、安全、无障碍的慢行系统

优先保障慢行出行需求，形成安全、独立、无障碍的慢行系统。慢行系统设计需遵循连续性、可达性、安全性和宜人性的原则。

地面慢行系统分为道路与景观慢行系统两部分。道路慢行系统主要为文化探访路，兼有文化服务和旅游服务的功能。道路慢行系统由设置物理隔离的人行道与非机动车道构成，步行空间净宽不宜低于 3 米，并沿路设置休息和服务设施。景观慢行系统设置在各类绿地内，各类绿地应保障开放性和可达性，合理设置公厕等各类服务设施。

步行空间应进行无障碍设计，注重与相邻建筑、场地、服务设施的衔接以及人行道铺装的设计。立体过街设施、地铁站等设施的出入口及公交车站等不应影响行人正常通行。

第39条 提升街道公共艺术品质，增加环境吸引力

鼓励在街道设施空间和景观空间中设置公共艺术品，其位置、空间尺度关系、形体设计、材质、色彩等应与环境和谐统一，但不宜过量设置。公共艺术品作品选材应与周边功能定位和文化特征相适应。

鼓励景观性街道采用艺术品进行美化，增加街道环境吸引力。鼓励结合街道空间开展公共艺术活动，可合理利用街道空间进行临时性艺术展览等丰富城市文化的活动。

鼓励街道家具设计艺术化、智能化。

第六节 建筑空间

第40条 突出西南门户形象，建设绿色生态风貌区

绿色生态风貌区主要由京港澳高速路南侧的城市公园绿道组成。绿地功能以突出降尘减噪、生态防护功能为主，建设绿荫密集、连续贯通的绿道，突出西南进京的门户形象。

植物种植选择上应尊重现有植被，以乡土树种为主、乡土树种与外来树种相结合的原则，注重植物空间的营造和层次搭配，用种植的序列感体现门户形象。

绿地建设时应满足生物多样性的要求，注意乔木、灌木和草本植物的搭配。同时注意选择低维护、易管理、形态美、色彩佳的树种，营造四季有景的城市景观廊道。

第41条 塑造现代简约、环境友好的产业园区风貌区

产业园区风貌区位于 FT00-1504 街区西部，以仓储物流园区及其商务拓展功能区、生活服务功能区为主。

建筑风貌以现代商务型为主，立面设计中应注意横向分段和竖向分割，避免建筑尺度过长和立面形象单调粗糙。仓储物流建筑以现代工业建筑风貌为主，商务办公等其他配套建筑应采用简洁现代的风格，应采用玻璃、石材、金属等径直且富有现代感的建筑材料，鼓励采用新型建筑材料。鼓励采用节能环保材料，禁止大面积使用反光性材质。鼓励临铁路一侧建筑顶部采用退台式设计。

建筑色彩以高明度、低饱和度为主，重点地区范围内各地块建筑主体色彩应相互协调，建议以暖灰或冷灰色系为主。在亲人尺度的入口、转角或广告位等位置可局部采用较高艳度的色彩。

建筑屋顶以现代屋顶形式为主，鼓励利用第五立面设置太阳能设施和屋顶花园。加强垂直绿化、屋顶绿化的应用，以缓解城市热岛效应，增加城市绿视率。高度 24 米以下的建筑宜设置屋顶花园或可上人屋面，增加公

共活动空间。应对建筑顶部的设施设备进行集中摆放和美化遮挡，禁止采用彩钢板等高艳度低品质材料，禁止直接裸露防水材料。

第42条 营造清新雅致、朴实温馨的宜居生活风貌区

整体风貌清新雅致、朴实温馨。住宅建筑以小高层为主，风格以现代风格和新中式风格为主，住宅单元间高低宜错落布置。高层公建以简洁现代风格为主。多层公建以群体组合的方式灵活布置，形成开放式街区。

住宅建筑宜通过少量东西向住宅和配套商业等形成院落空间。建筑色彩宜采用高明度、低饱和度、冷暖灰色系，配套建筑可适当提高饱和度、降低明度。外墙材料宜采用真石漆、面砖等材料，鼓励采用干挂式外墙材料，东西向主要房间外窗应采用外遮阳构造。居住建筑单一方向宽度在三个单元以上（含）时，应在顶层做高低错落处理。

鼓励建筑高度 24-36 米的住宅建筑采用坡顶形式，24 米以下或 7 层以下的住宅建筑原则上应采用坡顶形式。鼓励利用第五立面设置太阳能设施和屋顶花园。禁止采用彩钢板等高艳度低品质材料，禁止直接裸露防水材料。36 米以上的高层建筑宜采用现代屋顶形式，建议从建筑顶部的 10%-25%位置进行形体或立面造型，增加顶部细节设计。

第43条 鼓励有机更新，提升原貌协调风貌区的环境品质

原貌协调风貌区重点实现城市的有机更新，新建建筑应注意与周边现状风貌的协调。逐步打开大院，提升路网密度。通过有机更新对保留建筑的外立面进行整治，按照北京城市更新要求，对建筑外立面色彩、材质、保温层、外挂设施等进行整治。鼓励通过改造利用保留建筑补充公共服务设施。建筑顶部的设施设备进行集中摆放和美化遮挡，有条件的进行屋顶绿化。

第七节 轨道一体化管控及轨道微中心

第44条 划定轨道一体化管控范围

以轨道站点为中心，划定轨道交通一体化管控范围。轨道一体化管控范围内可适度提高开发强度，鼓励用地功能混合与建筑功能混合，鼓励利用地下空间补充公共服务设施或市政设施，加强轨道交通站点出入口与周边建筑和公共空间的联系，按照一体化的理念，引导交通功能与城市功能有机融合。

第45条 加强轨道微中心精细化建设引导

结合规划站点设置 1 处轨道微中心，以服务周边居民、提升轨道站点与周边地块一体化利用为原则，打造功能混合、灵活高效的地区活力中心。

轨道微中心功能以商业商务、社区服务、小型文化设施、公共交通接驳、公共活动空间为主。适度提升开发强度，鼓励地上地下一体式综合开发，鼓励构建集公共空间、公共服务、商业服务、地下停车、人防、地下步行连通于一体的地下综合体。

第八节 社区会客厅

第46条 打造便民舒适的社区会客厅

充分利用存量用地资源，加强空间规划引导，提高公共服务设施的使用效率，营造活力氛围，规划设置四处社区会客厅。统筹布局绿地、公共服务用地，可根据需求结合指标余量增补完善公共服务设施，提倡复合化配置。

1 处位于 FT00-1504 街区，重点结合高品质生活服务核心，与组团绿心、公共服务设施用地统筹布局。

1 处位于 FT00-2506 街区与 FT00-1504 街区交汇处，结合规划绿地、学校，形成次级服务节点，就近满足北部区域的生活需求。

1 处位于 FT00-1501 街区，补充周边居民的公共服务需求短板。

1 处位于 FT00-1505 街区，重点结合居民需求，布局基础保障与品质提升相复合的公共服务设施。

第四章 专项统筹

坚持以人兴业、以城聚人。构建住有所居、居有所安的住房体系，健全多主体供给、多渠道保障的住房制度，增强居民获得感、幸福感、安全感。全面落实总规、分区规划和街区指引以及各项专项规划要求，构建优质普惠的公共服务体系和绿色高效的市政交通支撑系统，打造健康与安全、韧性与智慧并举的城市服务。

第一节 居住提升

第47条 保障居住用地规模，促进职住平衡发展

本地区规划居住用地规模约163.4公顷，建筑规模约313.9万平方米。适当扩大住房供应，满足人才需求，并为丽泽金融商务区、丰台科技园东区提供多元居住空间。优先在生态更新区及社区会客厅周边布局租赁住房、共有产权住房，适当在智慧物流园区、轨道微中心周边地区布局部分高品质住房，承接高端人才住房需求，促进职住平衡发展。

第48条 推进老旧小区有机更新，提升居住生活品质

以“六治七补三规范”为主，因地制宜推动老旧小区改造提升。本地区老旧小区主要分布在FT00-1501、FT00-1504和FT00-1505街区，应全面落实国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》和北京市住建委《北京市老旧小区综合整治标准与技术导则》中的有关要求，从改造对象、改造内容、社会资本参与、资金筹集、工作协调机制、社会治理等方面推进老旧小区有机更新。

依托责任规划师机制，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。

根据北京市住建委印发的《北京市老旧小区综合整治标准与技术导则》，北京市老旧小区综合整治主要实施“六治七补三规范”，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。

第49条 统筹考虑回迁安置需求，推动京周路棚户区改造

统筹解决京周路沿线拆迁腾退的回迁安置问题，推动棚户区改造。拟结合低效产业疏解腾退用地进行回迁房建设。

第二节 公共服务

第50条 建立优质均衡的基础教育体系

重点保障基础教育事业，提升教育资源质量，综合考虑服务半径，明确教育用地规模布局。规划基础教育用地面积约23.5公顷。

第51条 形成服务均等的医疗卫生服务体系

强化公共卫生和基本医疗的公益性，为居民提供全方位、全周期的健康服务，规划医疗卫生用地面积共约4.0公顷。

第52条 构建医养结合的养老助残体系

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，规划社会福利用地约 1.4 公顷。

在后续建设项目的规划、设计、实施、管理中，充分考虑老龄人群和特殊人群需求，加强无障碍设施建设。

第53条 打造丰富多样、布局合理的公共文化服务体系

全面推动文化事业和文化产业的发展，形成丰富多样、布局合理的公共文化服务体系，规划文化设施用地面积约 3.4 公顷。

第54条 建立惠及大众的全民健身公共服务体系

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。规划体育用地面积约 22.90 公顷，部分结合公园绿地复合配置。

第55条 建立平战结合、安全韧性的智慧物流体系

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。

规划落实《北京物流专项规划》相关要求，结合部分现状物流仓储用地建设日常综合服务型物流中心、零售商业配送中心；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末端营业网点。

第56条 布局便利惠民的综合服务设施

规划新增综合服务设施优先结合社区会客厅布局，形成便利惠民的公共服务体系。

第三节 综合交通

第57条 构建绿色和谐、低碳友好的综合交通系统

构建以公共交通为主导、多种交通方式相互协调的绿色和谐交通系统；完善区域路网，缓解外围交通压力，有效分离过境交通，提高区域交通可达性，满足区域内部交通、进出交通、过境交通的需求，改善五里店地区交通环境品质。落实分区规划“高效、智能、绿色、舒适”交通体系的相关要求，同时考虑本地区现状建成条件，加密路网，高效支撑地区转型发展。

第58条 打通对外节点，打造“小街区、密路网”的开放式街区

提升对外交通连通性。规划“四横四纵”的城市道路系统，东西向主要联系丽泽金融商务区、北京丰台站、金融街、宛平城等重点功能区，南北向主要联系晓月苑居住区、丰台科技园区等。重点打通断头路、挖潜道路资源，鼓励打开现有封闭居住小区、东侧部队大院和单位大院，打造“小街区、密路网”的用地开发模式。

五里店地区的道路网划分为城市快速路、城市主干路、城市次干路、城市支路及街坊路五个层次。

第59条 建设高效便捷的轨道交通系统

规划范围内现状轨道线为 M14 号线，是线网中连接东北、西南方向的骨架线路，在五里店地区范围内规划线路总长度为 3.9 公里，设站 3 座。

应同步开展建设项目地块与轨道线路及车站的一体化方案，并预留工程及实施条件。

轨道交通车站周边用地应以商业、金融、办公、居住功能为主，并应适当增加建设强度，推进站点周边用地一体化开发。

第60条 优化铁路专用线布局，统筹专用线与道路关系

综合考虑道路所处位置、相交铁路的功能定位、开行密度和周边用地规划及交通组织等因素，远期预留与铁路专用线相交道路下穿条件。

第61条 优化公共交通场站设施布局，提升服务水平

规划公交中心站和公交首末站两类公交场站。公交中心站与公交首末站配套相应的充电桩、加气站等设施，未来全面实现公交车辆新能源、清洁能源化。

第62条 差异化建立停车供给设施，提升保障能力

满足本地区的停车需求，规划社会公共停车场和建筑配建停车场，其型式可采用地面停车场、地下停车库、停车楼或以上几种型式相结合的方式。

各类建筑物配建停车位标准参照北京市相关规定执行。

第63条 配建电动汽车充电基础设施

配建车位电动车充电设施根据《电动车充电基础规划设计标准（DB/T1455-2017）》配建。

第64条 构建安全连续、层次丰富的慢行系统

设置独立、连续的步行及自行车通行空间，营造宜人的步行和骑行尺度空间，创造舒适安全、充满活力的街道环境。加强道路空间的精细化设计与管理，强化自行车与行人路权，与建筑前区一体化设计人行空间，全面提升慢行体验。缩短路口人行过街距离，减小路口转弯半径。可在路口处设置突起的人行横道或者突起的交叉口以及减速弯设计等交通稳静化措施降低小汽车车速，保障行人和自行车过街安全。优先保障步行和自行车路权，按照步行>自行车>公共交通>小汽车的次序分配道路空间，实现规划道路红线内人行道、自行车道和绿色空间比重大于 50%。

第65条 明确机动车出入口

车辆出入口距离交叉口间距应符合《城市道路空间规划设计规范》（DB11/1116-2014）中的相关规定。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人行出入口、人行过街设施（天桥、地道）与地块机动车出入口的关系。

第66条 完善地下交通系统

做好车站与周围轨道交通一体化开发建设项目的地下交通联络系统，轨道交通地面、地下空间将车站及附属设施同公交换乘、城市功能及景观相融合。

第67条 鼓励用地复合利用

规划范围内规划的非独立占地停车场，均为与绿地复合利用社会公共停车场。

第68条 以承载力为支撑，促进交通与土地协调发展

规划范围内，土地使用与交通协调性总体较为适宜。规划范围内部道路交通运行良好，但对外集散道路交通紧张，尤其节点处部分方向处于超负荷拥堵状态。规划范围内东部中间地区承载力系数稍高，处于 C 级，但周边小区承载力系数较低，可综合考量。由于区域用地内包含大块军事用地及已建成居住用地，建议结合用地开发，加密街坊路，提高道路容量，提升内部微循环交通服务能力。应进一步加强轨道接驳设施布局，提高轨道交通的服务范围,并合理设置公交线路及公交站点布局。

第四节 市政设施

第69条 完善环状供水管网系统

沿道路建设规划供水管道，与现状供水管道形成环状供水管网，保障供水安全，到 2035 年，城镇公共供水率达到 100%。

第70条 建设高标准的雨水排除系统

沿道路建设规划雨水管道，与现状雨水管道共同承担流域范围内雨水排除任务，保障地区排水安全。雨水管道规划设计重现期采用 3~5 年一遇,雨水泵站系统规划设计重现期采用 20~30 年一遇，区域防涝标准达到 50 年一遇。

第71条 建设与城市发展相适应的污水收集及处理系统

采用雨污分流的排水体制，有效改善区域水环境。沿市政道路新建污水管道，与现状污水管道共同承担区域污水排除任务，到 2035 年，实现污水全收集全处理。

第72条 完善再生水利用系统

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，进一步提高再生水利用量，有效替代清水资源。

第73条 构建安全可靠、能力充足的供电系统

依托现状场站作为电源，优化电网结构，增强供电可靠性。结合负荷发展，适时对现状场站增容，支撑城市发展。结合现状 35 千伏及以上高压线划定电力廊道，保障城市运行安全。

第74条 打造多种方式、多种能源相结合的供热系统

根据“可再生能源优先，常规能源保障”的原则，新建建筑结合负荷特性及资源条件，优先发展地热能、空气能等供热方式，同时结合城市更新及建设条件，推进常规能源和可再生能源耦合供热。到 2035 年，力争可再生能源供热比例达到 10%。

第75条 完善多源多向、灵活调度的天然气输配系统

优化场站布局，完善管网架构，构建多源多向、灵活调度的天然气输配系统。到 2035 年，实现天然气管道全覆盖。

第76条 建设万物互联、共建共享的电信基础设施网络系统

结合市政道路新建电信管道，优化电信网络系统。合理布局 5G 基站，做好基站的美化工作，实现与环境和谐统一、协调发展。到 2035 年，满足全光网络发展需要，全面建成国内领先、世界先进的宽带网络基础设施，

实现 5G 网络全覆盖。

第77条 构建适度超前、布局合理的有线电视网络系统

构建可管可控、安全可靠的新型智慧融合网络，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。

第78条 构建全程分类、两网融合的垃圾收运体系

遵循“减量化、无害化、资源化”的原则，强化垃圾分类，优化场站布局，完善收运体系。到 2035 年，基本实现生活垃圾无害化处理。

第五节 海绵城市

以“源头减排-过程控制-综合治理”为原则，综合采取渗、滞、蓄、净、排等措施，加大降雨就地消纳和利用比重，降低城市内涝风险，改善城市综合生态环境。

第79条 加强源头控制引导

推进低影响开发与源头控制。建设项目应严格执行北京市地方标准《雨水控制与利用工程设计规范》《集雨型绿地工程设计规范》，建设低碳宜居的透水型建筑小区、生态控污的自净式道路广场、功能多元的集雨型绿地公园。

第80条 明确行泄通道及竖向控制要求

绿化隔离带、道路交通系统等可作为雨水重要行泄通道。建成区在基本维持现状基础上，结合改造局部优化调整竖向，缓解内涝积水；新建区应优化道路竖向设计，避免出现低洼易涝区。

第六节 城市安全

第81条 落实韧性城市相关要求

本地区集中建设区重点关注人群密度较高的公共场所、重大危险源和基础设施较为集中的高风险区域。在社区公共空间和基础设施更新改造时，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”，加强用地集约利用。重视防灾系统的配套、市政基础设施和公共服务设施的改造，保障灾时、战时的迅速功能转换，实现空间资源的高效利用。

第82条 划定防疫单元，提升城市健康防疫能力

统筹考虑街道和社区管理边界、城市道路、居住人口规模等因素，划定社村级防疫单元。

第83条 构建高效稳固的消防救援系统

本规划落实总规、分区规划要求，统筹考虑相关专项规划，以及丰台区消防设施布局的总体要求，科学推动落实消防队站建设，规划 1 处一级普通消防站。

第84条 完善防控全面的社会治安网络

本规划落实总规、分区规划要求，统筹考虑相关专项规划，以及丰台区公共管理设施布局的总体要求，优化落实公安派出所设施，规划用地面

积约 0.2 公顷。

第85条 健全平灾结合的应急避难体系

本规划落实总规、分区规划，统筹考虑相关专项规划，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。

规划范围内设置固定避难场所，承担应急指挥、应急医疗以及转运伤员等职能；结合规划绿地设置紧急避难场所，重点保障灾民短期（地震发生前及地震发生后 3 天内）临时避难并具备基本生活保障及救援、指挥功能，便于疏散转移。

第86条 提升人防工程建设水平

同步配套建设人民防空工程，以人员掩蔽工程为主。结合公共建筑规划建设防空专业队队员掩蔽工程，也可结合住宅楼大开间的地下室规划建设；结合公共建筑建设防空专业队装备（车辆）掩蔽工程；结合社区卫生服务配套设施规划建设人民防空救护站，也可以在社区卫生服务配套设施邻近规划。

第七节 定线与竖向

第87条 结合路网规划，确定道路定线方案

根据最新规划路网，本地区规划城市快速路 3 条、城市主干路 7 条、城市次干路 3 条，共 13 条。

第八节 地下空间

第88条 合理利用地下空间

分类管控，确定适宜的地下空间发展区域。结合五里店地区规划实施情况和现状建成特点，针对现状建成区域、规划更新区域、生态景观区域分别进行差异化地下空间规划控制。

第89条 统筹建设，形成立体分层的地下空间系统

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。

第九节 城乡统筹

第90条 加强城乡统筹，促进城乡一体化发展

五里店地区部分用地位于第一道绿化隔离地区，涉及原卢沟桥乡大瓦窑村、郭庄子村、大井村和岳各庄村四个村。本规划加强城乡统筹，重点梳理和解决一道绿隔建设实施相关问题，实现城乡高质量、一体化发展。

第十节 区域评估

第91条 统筹开展交通、水务和环境评估

为落实《北京市优化营商环境条例》以及《北京市进一步深化工程建设项目审批制度改革实施方案》，深化“放管服”改革，创新评估评价方式，减少项目落地时间，节约投资成本和社会资源，五里店地区应同步开展交通评估、水务评估和环境评估。

第十一节　地名规划

第92条 明确地名规划原则

本次地名规划的规划范围为五里店地区的五个街区（FT00-1501、FT00-1504、FT00-1505、FT00-2505、FT00-2506），规划遵循以下原则：

（1）道路通名原则上东西向为街，南北向为路，斜向道路酌情而定。

（2）采取创新和保留并重的原则，重点突出区块特色。

（3）充分利用存量地名，保持区域文脉的延续性；保证新老地名的稳定衔接。

（4）创新地名要符合丰台区五里店地区规划功能和区域文脉特征。

（5）新建道路可采用序列化命名办法，组成方位、排序、词语、含义的序列，序列化命名的道路规模宜相近，排列应平行或对称。

（6）利用历史地名命名道路时，应与其地名原点相近。

（7）同一地名中不重复使用方位词，专名中所含方位词除外。

第93条 开展地名资源分析

从地名资源来看，五里店地区主要涉及原卢沟桥乡、五里店街道行政辖区内相关地名资源。

原卢沟桥乡涉及大瓦窑村、郭庄子村、大井村、岳各庄村等地名资源。

岳各庄村：明《宛署杂技》载：岳各庄原为要哥庄。

大井村：大井村原称义井或蜜井。据清《日下旧闻考》记载：“井在门外，今其名大井村”

郭庄子村：以姓为村名，至今郭姓仍占多数。

大瓦窑村：据说修建北京城时，在此烧瓦，故得名。

五里店街道涉及西五里店、五里店南里、大井北里、北大地西区、西安街、东安街等地名资源，部分解放军部队物流仓储用地具有一定的历史渊源。

五里店明代成村。清《日下旧闻考》载：“五里店距卢沟桥东五里。”

北大地西区：1936年侵华日军在此建仓库，称西仓库，1975年丰台区政府在仓库东南角居民区。

1935年侵华日军在铁路以北拆毁21个自然村落,修建东仓库和西仓库,其中西仓库即现在程庄路以东。

第94条 梳理地名文化保护名录

丰台区内的历史地名，主要包括 1949 年以前形成的地名，以及少量 1949 年以来形成的具有重要历史文化价值的地名。五里店地区的保护名录为大井村和五里店两处地名。

第十二节 无障碍设施

第95条 关注弱势群体，明确无障碍设施相关要求

遵循以人为本、慢行优先的原则，保障弱势群体享有安全便利的城市设施，明确无障碍设施的规划和设计要求。街道空间设计需配置坡道、盲道，公共场所应设施无障碍标志，鼓励针对老年人、残疾人、儿童等行动不便的人群设置相关专类设施；促进无障碍设计贯穿建设项目与公共空间规划、设计、实施、管理的全过程，无障碍设施应符合安全、便利、可达的基本条件，与主体工程同时设计、施工、交付使用。

第十三节　智慧城市

第96条 落实智慧城市相关要求

完善智慧城市体系，强化智能基础设施、智慧生态、智慧服务等建设要求。鼓励在街道和绿色开放空间等设置智能型设施，如智能灯杆、交互型标识、户外热点、智能街道家具等；推进规划绿色开放空间系统的智能化建设与管理，引入环境监测系统、智能座椅、户外热点等设施。商业商务用地范围内，应全面覆盖无线网络；搭建智慧信息平台，加强城市建设、运行的精细化管理，推动规划实施与监管。

第五章 规划实施

坚持一脉相承与动态维护相结合。统筹多元主体，明确规划实施路径与策略，加强规划实施的计划性与综合性；保障规划实施的科学性和合理性；健全规划实施与评估监测反馈机制，明确规划适应性规定，确保刚性传导的同时预留地区发展弹性。

第一节 实施策略

第97条 落实减量目标，实现减量提质增绿发展

本次规划严格落实总规、分区规划减量和管控要求，实现减量提质增绿发展。

第二节 实施保障机制

第98条 明确资源任务捆绑关系，统筹推进规划实施

加强本规划与规划综合实施方案的有效衔接传导，提高实施质量。在编制综合实施方案时，应统筹公益性建设任务与营利性开发项目，明确资源与任务间的捆绑关系，按街区资源任务比优化推进任务实施，确保各类任务同步完成。规划更新用地重点针对多元主体，提出规划统筹、捆绑实施的目标和策略，通过资源和任务同比例带动的方式，确保规划的可实施性。

第99条 健全规划实施评估与监测反馈机制

结合城市体检要求开展规划实施评估和监测报告，对刚性控制指标的实施情况进行评估，并根据评估结合监测情况适时调整优化实施策略，确保规划实施的科学性和合理性。

第三节 规划适应性规定

第100条 刚弹结合，明确适应性规定

（1）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”。

（2）关于三大设施的适应性规定

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。

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。

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。

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。

（3）关于公共空间的适应性规定

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。

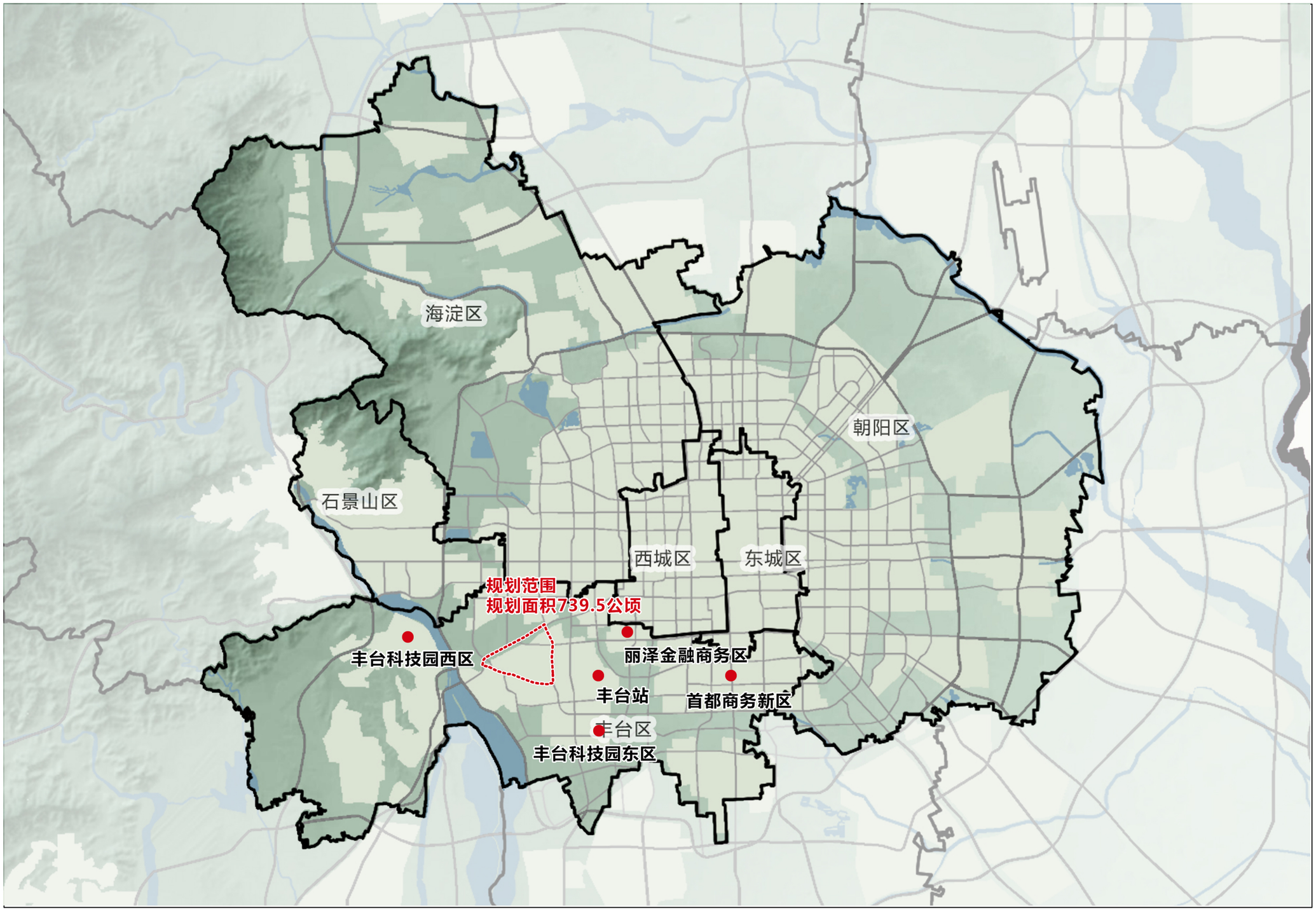
《北京丰台区卢沟桥五里店地区 FT00-1501、1504、1505、2505、2506 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》

第二部分 图纸

图　纸

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. 蓝绿系统规划图
08. 特色风貌分区规划图
09. 道路网系统与交通设施布局规划图
10. 海绵城市规划图

北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划



N

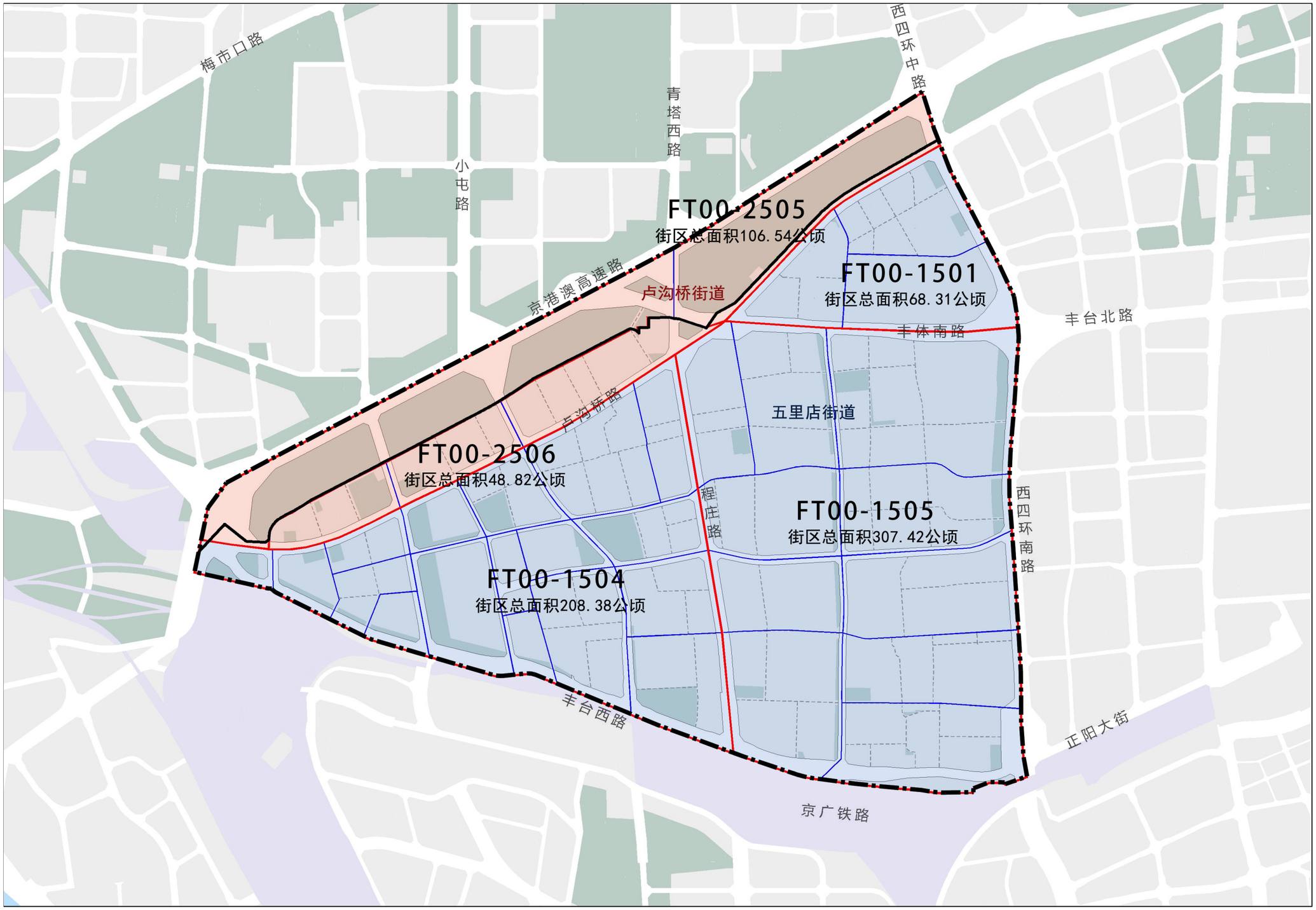
100 500(m)
0 200

图 例

中心城区界
规划范围
点、中心

01 区位图

北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划



N

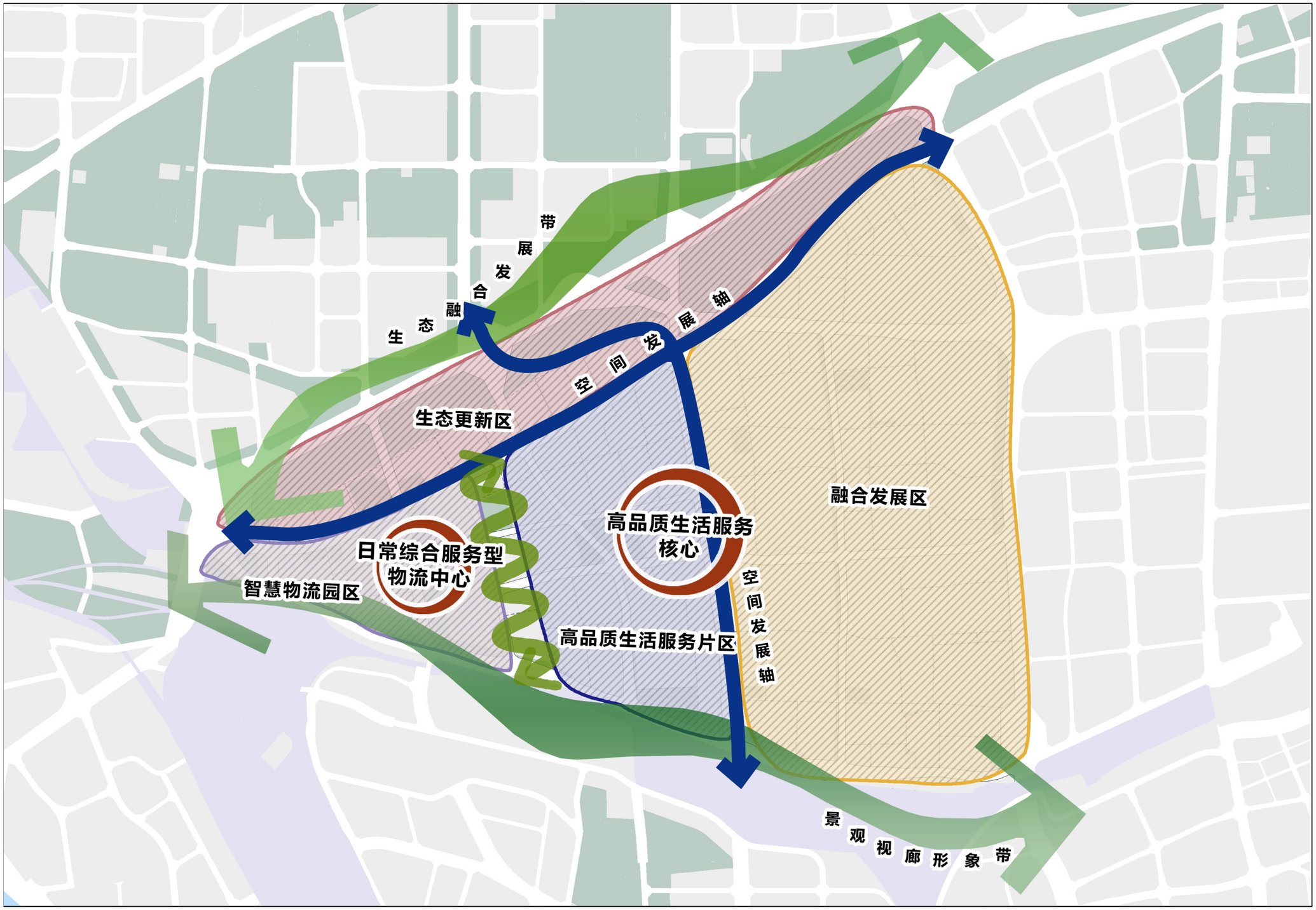
100 500(m)
0 200

图 例

- 规划范围
- 规划街区边界
- 城市开发边界
- FT00-1001 街区编号
- 规划主导功能分区边界
- 五里店街道
- 卢沟桥街道

02 街区及主导功能分区划定图

北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划



N

100 500(m)
0 200

图 例

- 规划范围
- 高品质生活服务区
- 智慧物流园区
- 融合发展区
- 生态更新区
- 高品质生活服务核心/日常综合服务型物流中心
- 生态融合发展带
- 空间发展轴
- 景观视廊形象带

03 空间结构规划图

北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划

N

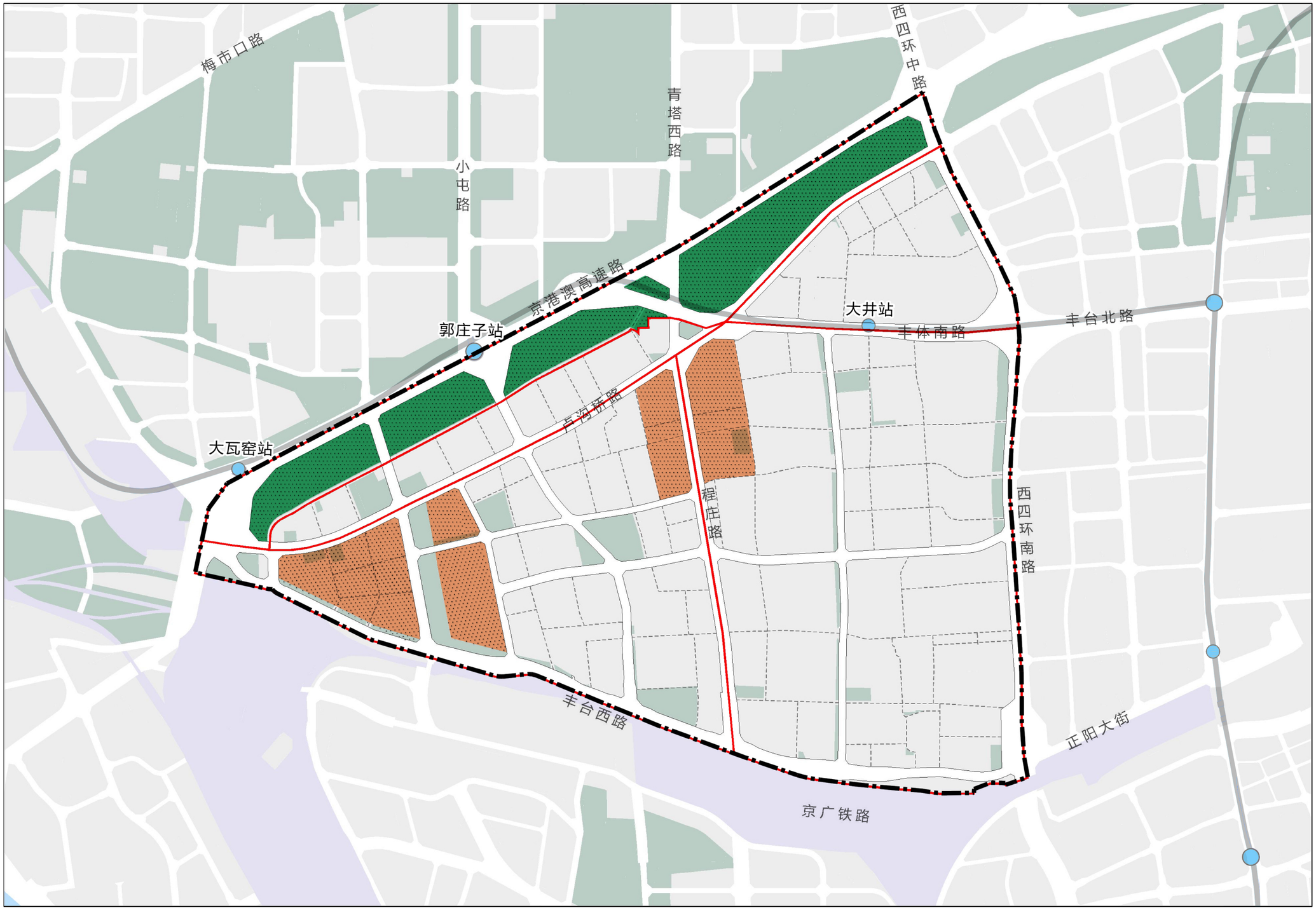
0 100 200 500(m)

图 例

- 规划范围
- 规划街区范围
- 城市生态景观轴线
- 地区生态景观轴线
- 地区景观节点
- 街区景观节点
- 社区景观节点
- 标志性建筑
- 重要视廊边界

04 整体景观格局规划图

北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划



N

0 100 200 500(m)

图 例

- 规划范围
- 规划街区边界
- 其他公共活动区
- 公园及景观风貌区
- 三级重点地区
- 一般地区
- 轨道交通线
- 轨道站点

05 重点地区布局规划图

北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划

N

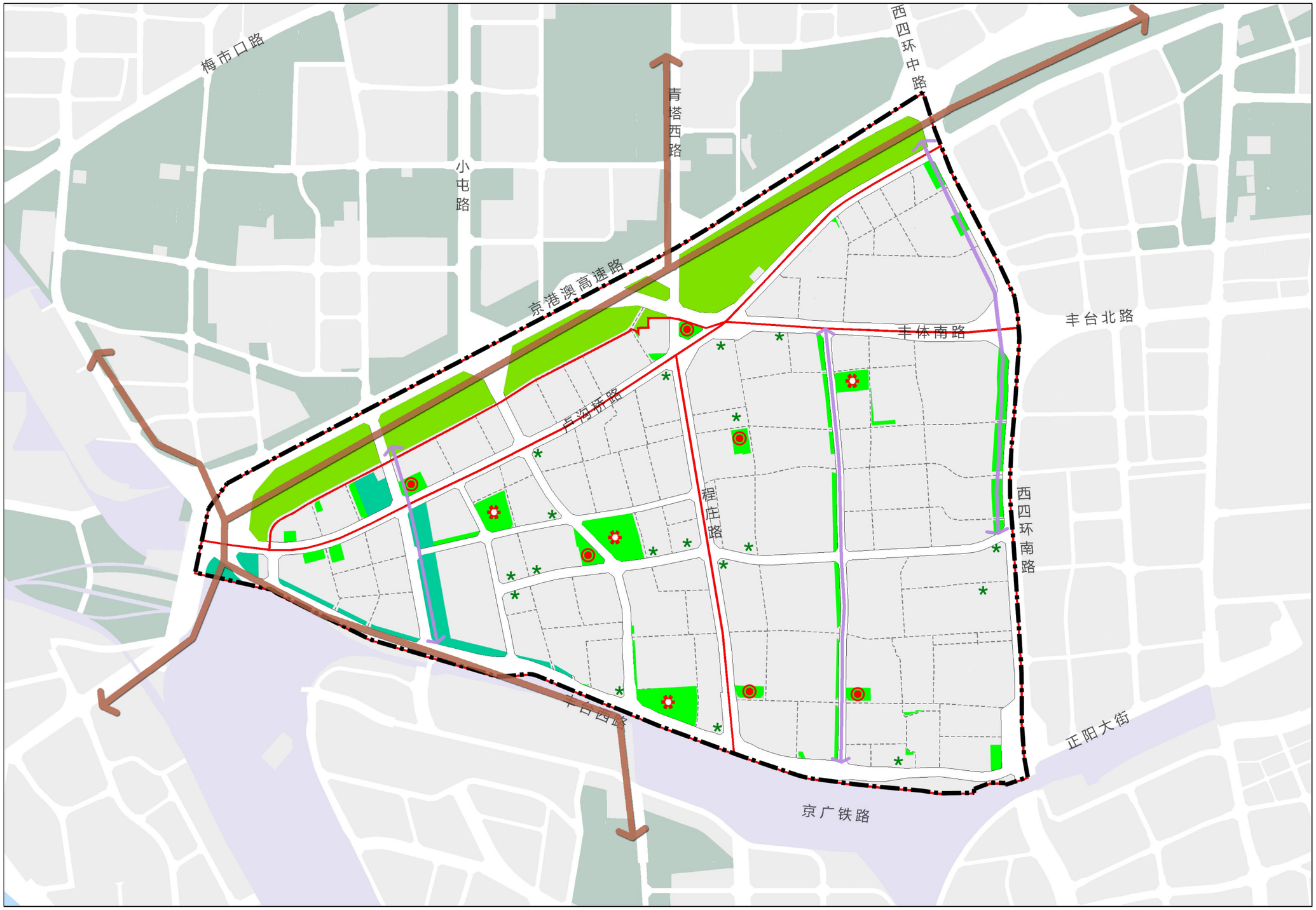
100 500(m)
0 200

图 例

- 规划范围
- 规划街区边界
- 区级文物保护单位
- 普查登记在册文物
- 古树名木
- B00021 古树名木编码

06 历史文化资源布局规划图

北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划



N

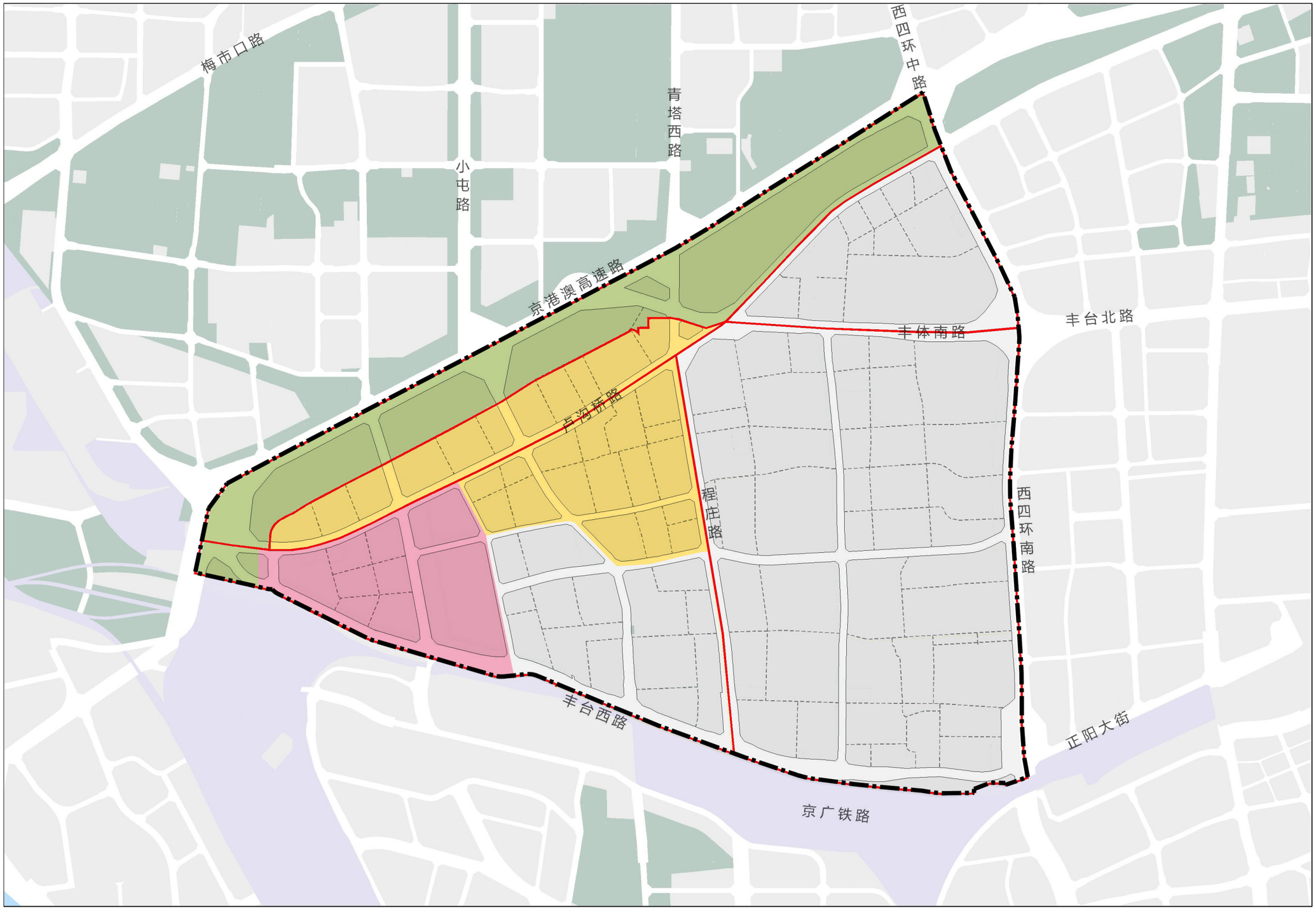
0 100 200 500(m)

图 例

- 规划范围
- 规划街区边界
- >1公顷的社区公园
- 游园
- 小微绿地(不独立占地)
- 防护绿地
- 公园绿地
- 生态景观绿地
- 市级绿道
- 社区级绿道

07 蓝绿系统规划图

北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划



N

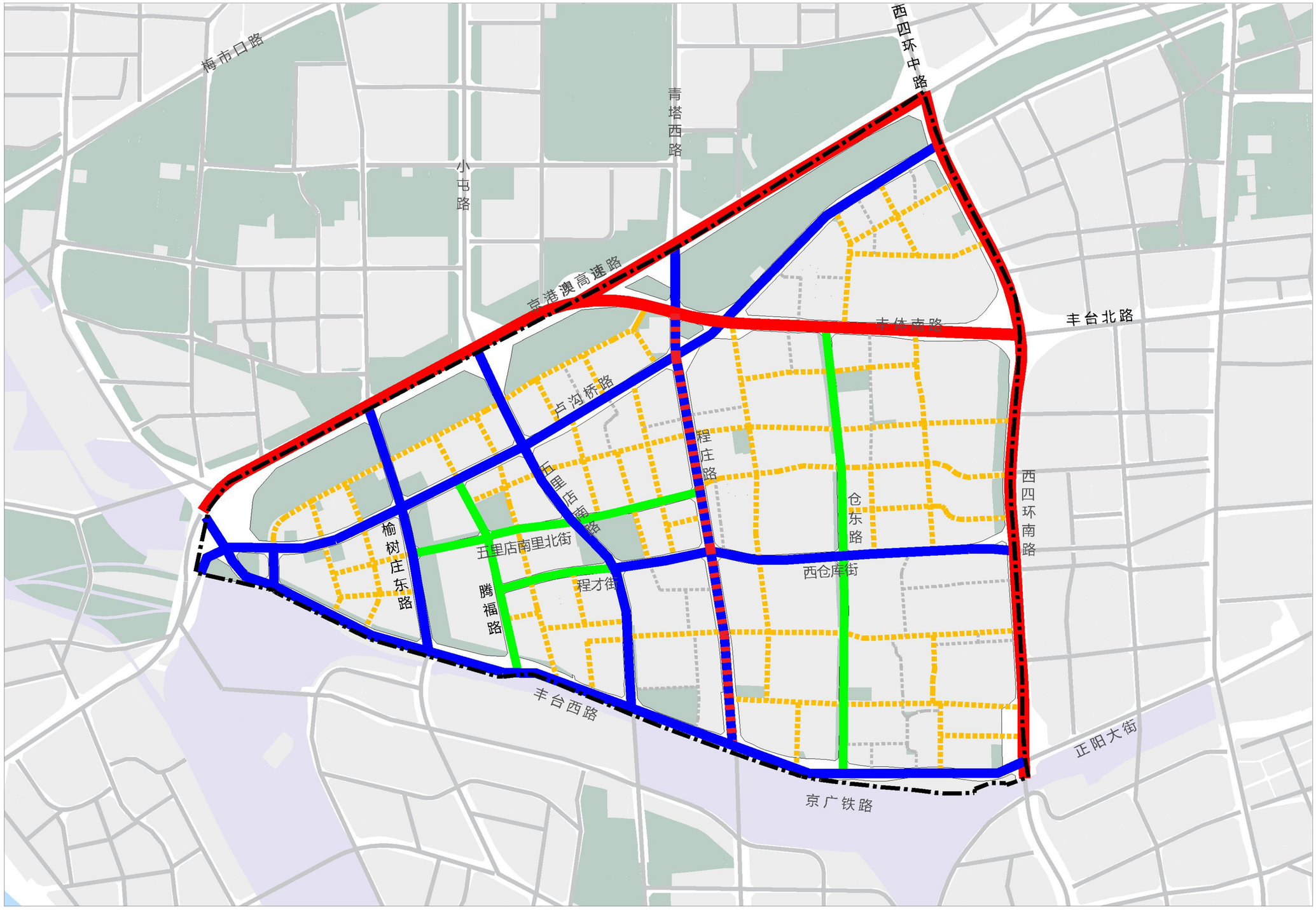
0 100 200 500(m)

图 例

- 规划范围
- 规划街区边界
- 产业园区风貌区
- 宜居生活风貌区
- 原貌协调风貌区
- 绿色生态风貌区

08 特色风貌分区规划图

北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划



N

0 100 200 500(m)

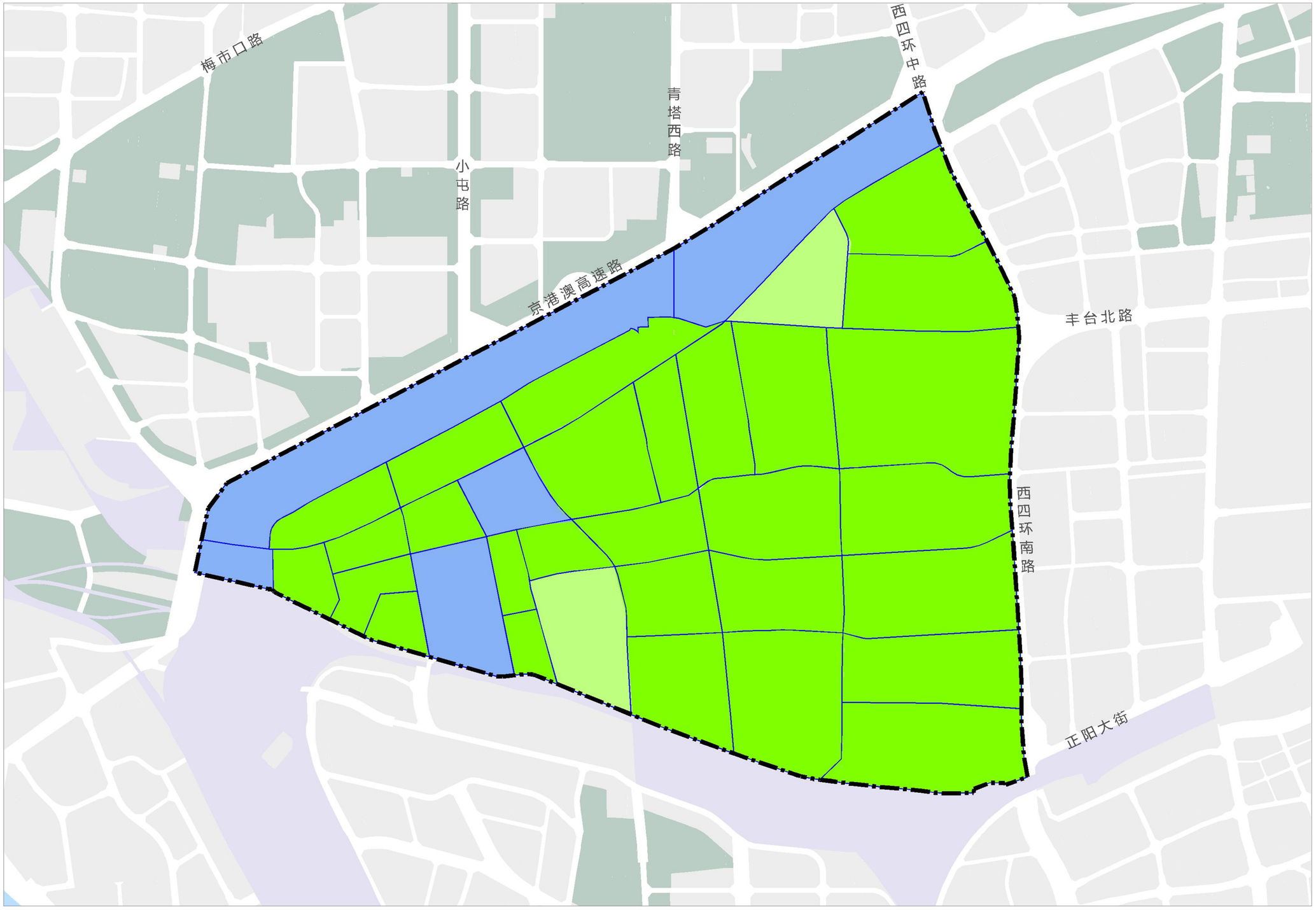
图 例

- 规划范围
- 城市快速路
- 远期预留城市快速路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 街坊路

备注：支路、其他道路以虚线形式在控规中表达，在道路网密度不降低的情况下，综合实施方案阶段可结合用地布局对线形和位置进行调整。

09 道路网系统规划图

北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划



N

100 500(m)
0 200

图 例

- 规划范围
- 规划主导功能分区边界
- 年径流总量控制率60%(含)-70%
- 年径流总量控制率70%(含)-80%
- 年径流总量控制率80%(含)-90%

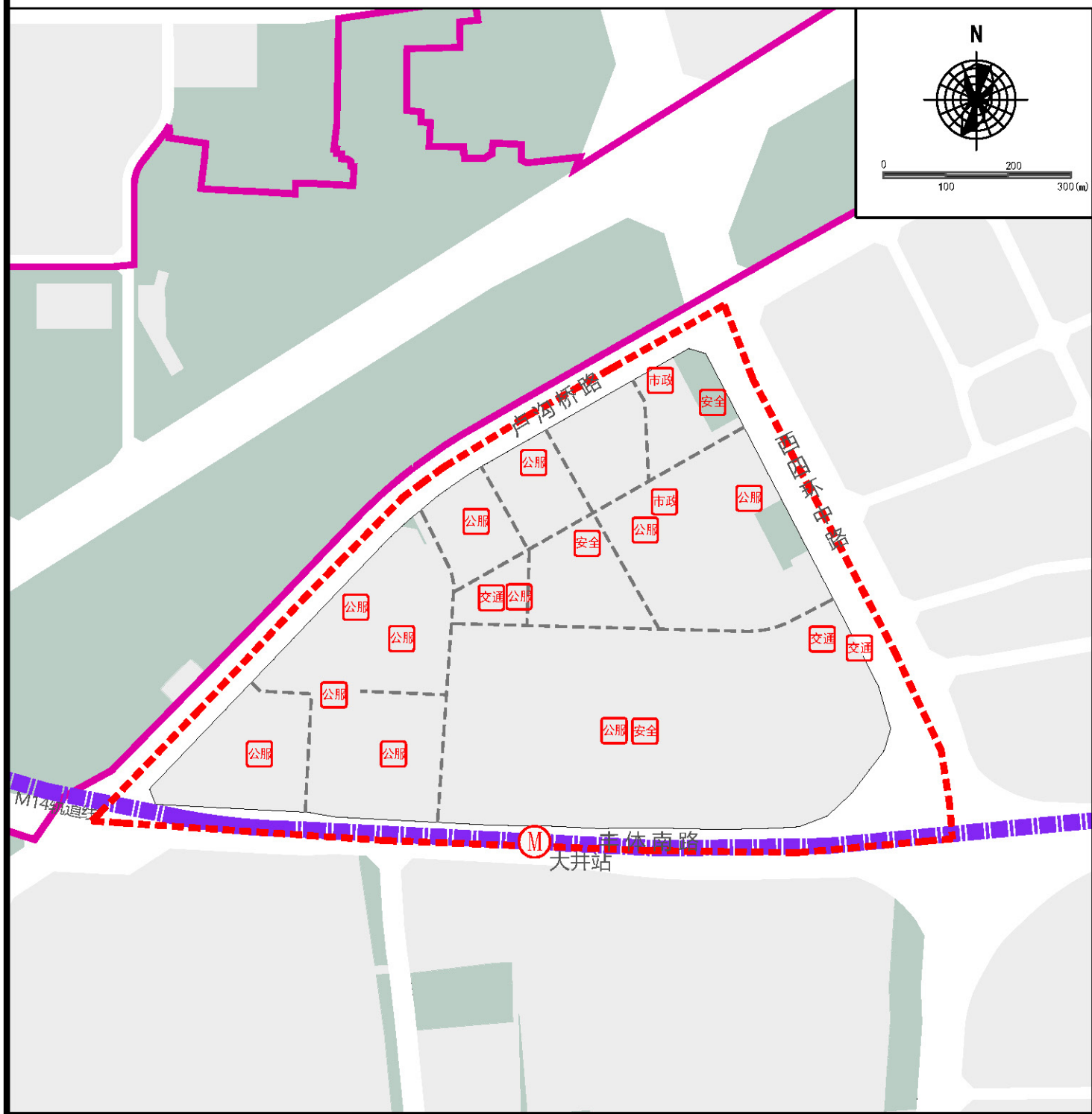
10 海绵城市规划图

《北京丰台区卢沟桥五里店地区 FT00-1501、1504、1505、2505、2506 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》

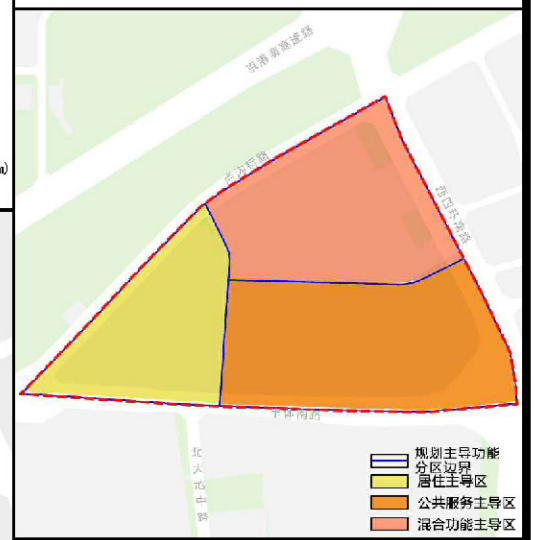
第三部分 图则

北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划

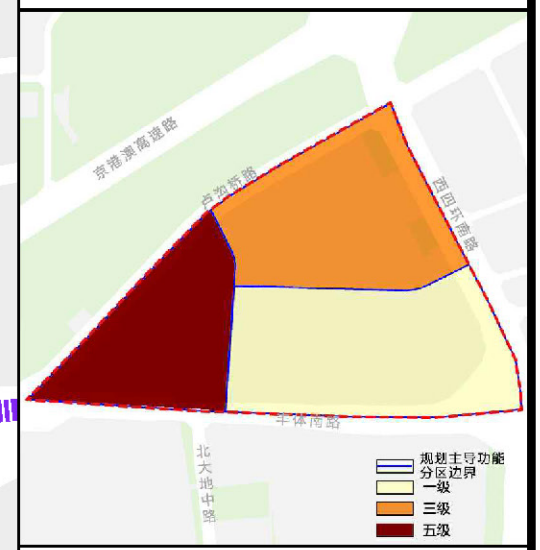
FT00-1501 管控图则



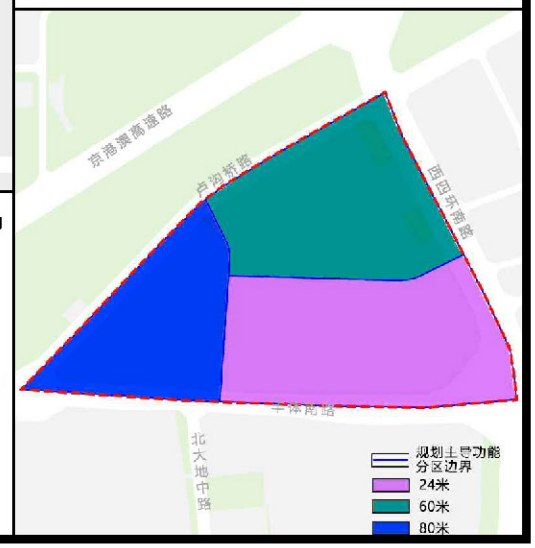
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



图例

- 街区边界
- 城镇开发边界
- 轨道交通线
- 城乡建设用地
- 轨道站点
- 城市支路
- 公共服务设施
- 市政设施
- 交通设施
- 安全设施

适应性规定

1、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”。

2、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特不变的前提下，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。

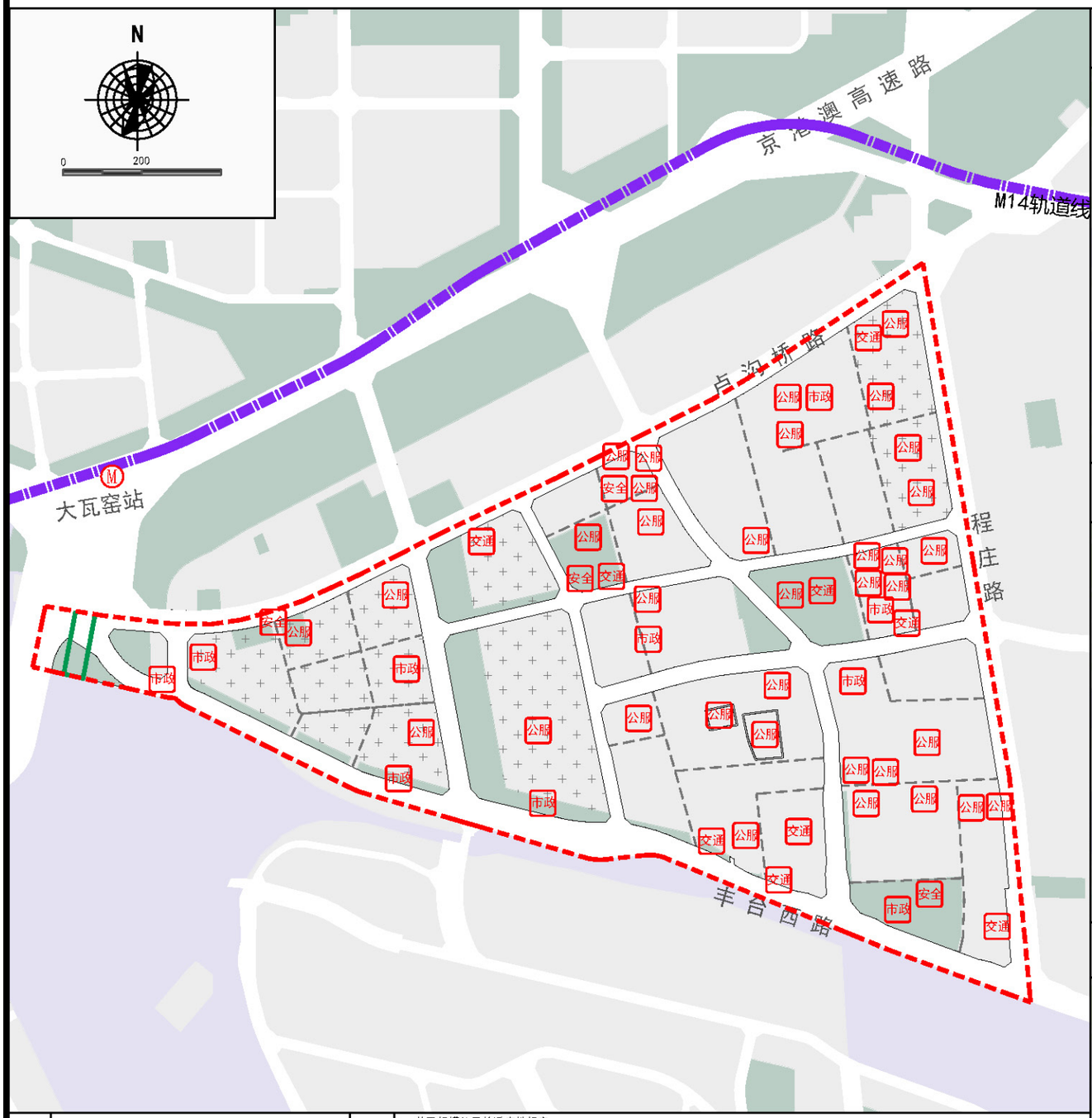
3、关于公共空间的适应性规定

（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。

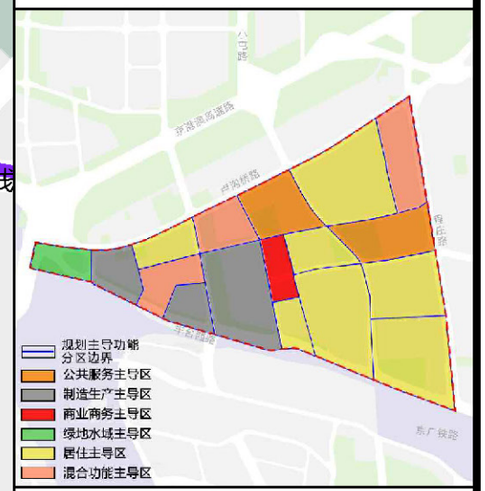
（2）规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划

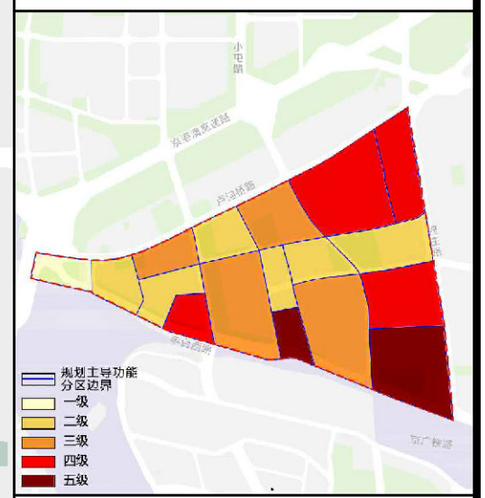
FT00-1504 管控图则



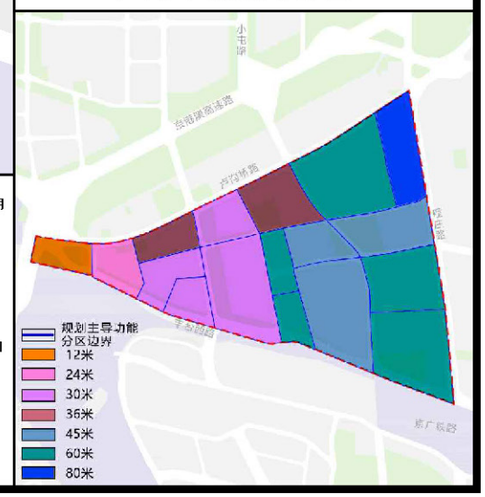
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



图例

- 街区边界
- 城镇开发边界
- 轨道交通线
- 生态保护红线
- 轨道站点
- 城市支路
- 城乡建设用地
- 城市设计重点地区
- 公共服务设施
- 市政设施
- 交通设施
- 安全设施

适应性规定

1、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”。

2、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。

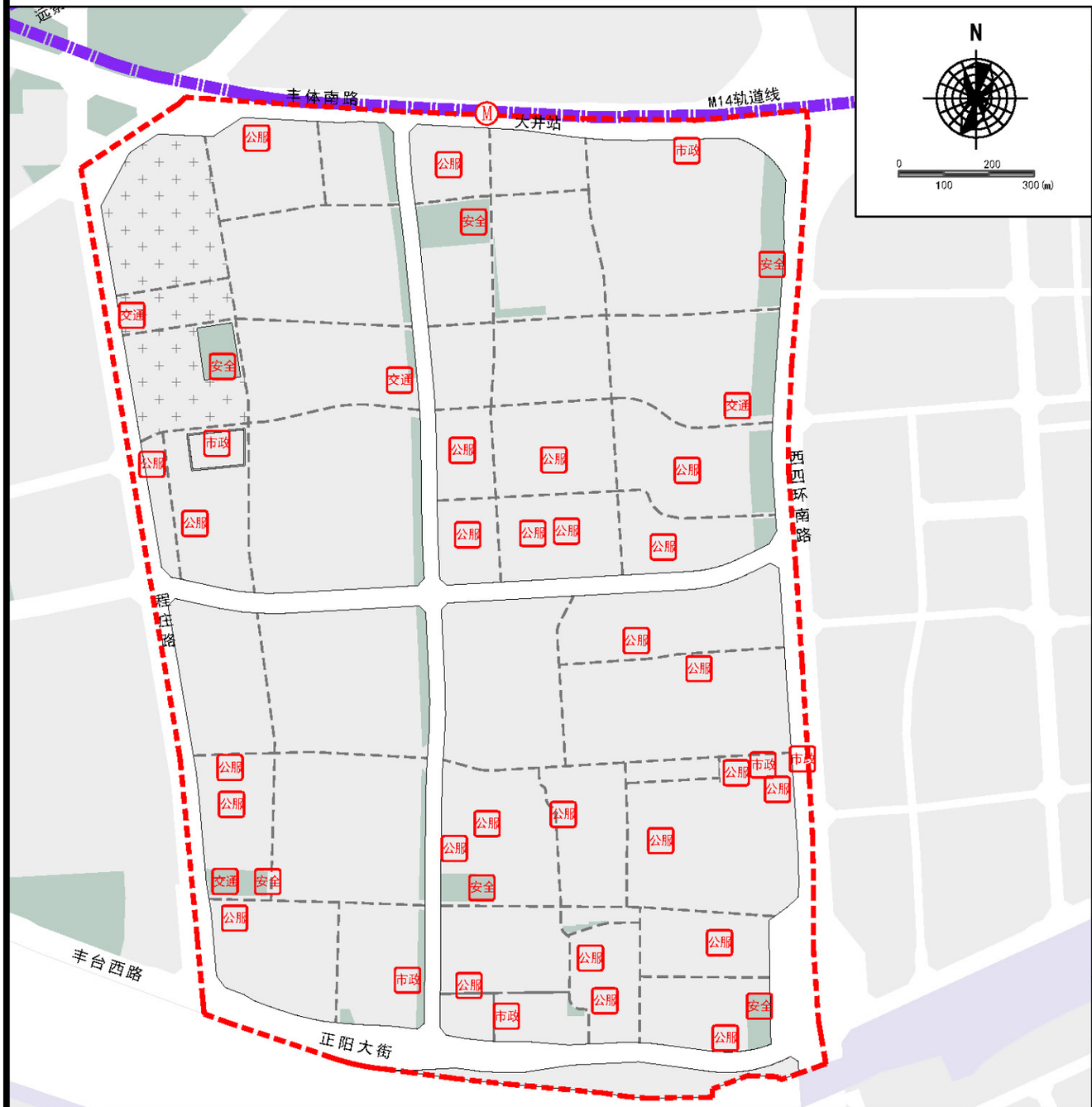
3、关于公共空间的适应性规定

（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。

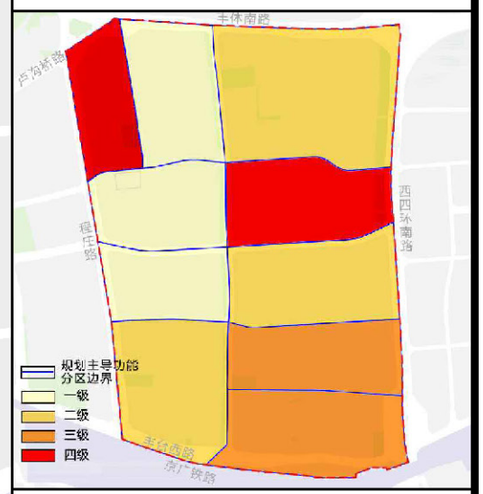
北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划

FT00-1505 管控图则

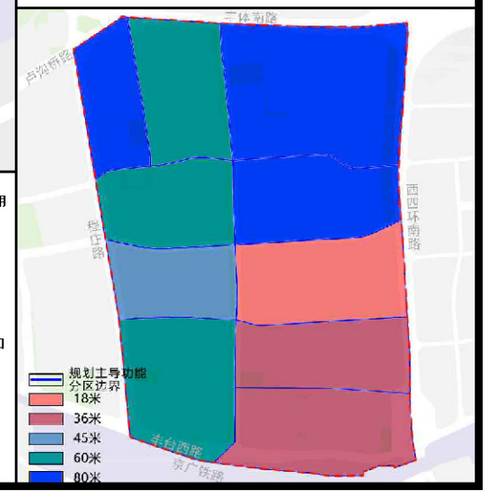


主导功能规划图

基准强度规划图



基准高度规划图



图例

- 街区边界
- 轨道交通线
- 轨道站点
- 城市支路
- 城乡建设用地
- 城市设计重点地区
- 公共服务设施
- 市政设施
- 交通设施
- 安全设施

适应性规定

1、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”。

2、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。

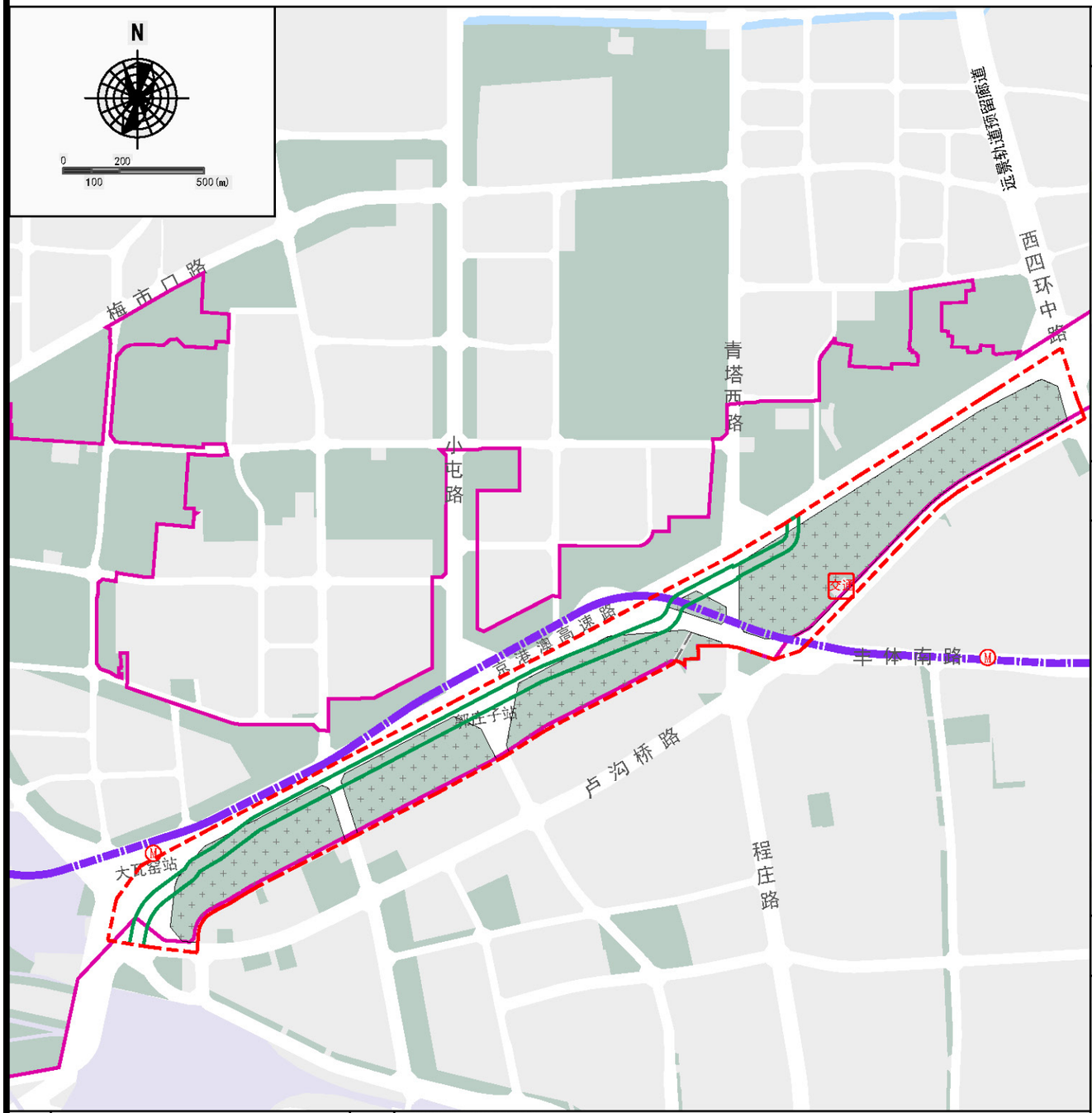
3、关于公共空间的适应性规定

（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。

北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划

FT00-2505 管控图则



主导功能规划图

基准强度规划图

基准高度规划图

图例

- 街区边界
- 城镇开发边界
- 轨道交通线
- 生态保护红线
- 轨道站点
- 城市设计重点地区
- 交通设施

适应性规定

1、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”。

2、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。

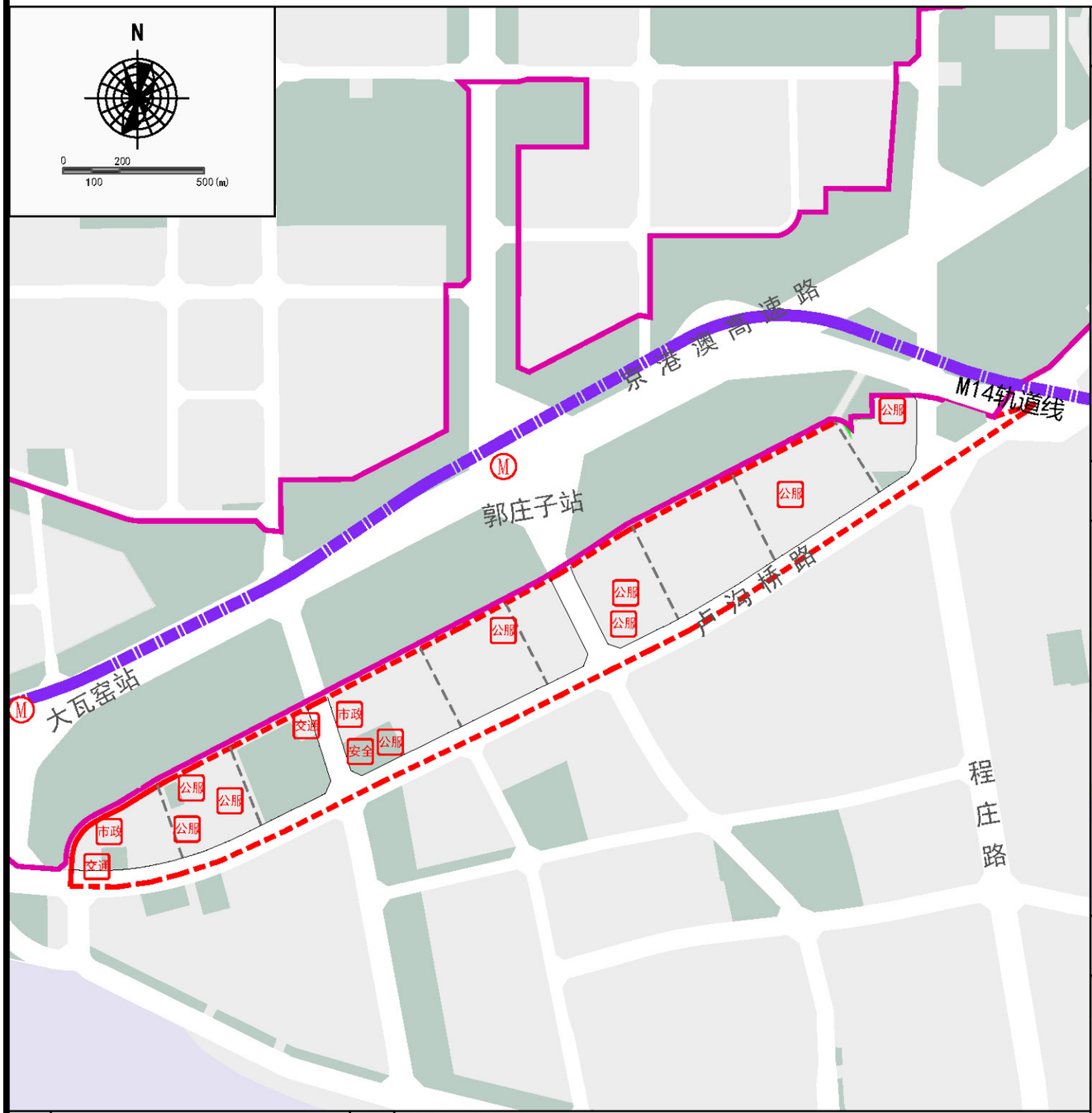
3、关于公共空间的适应性规定

(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。

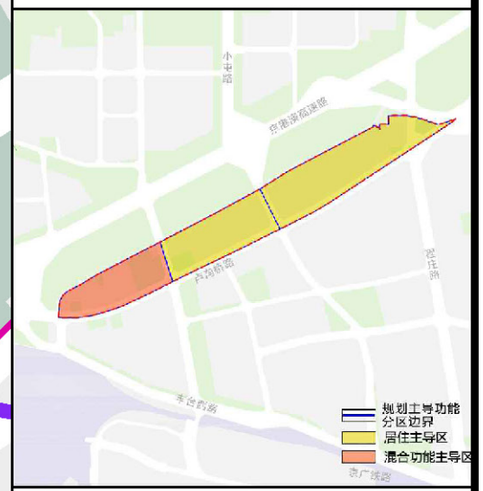
(2) 规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

北京丰台区卢沟桥五里店地区FT00-1501、1504、1505、2505、2506街区控制性详细规划

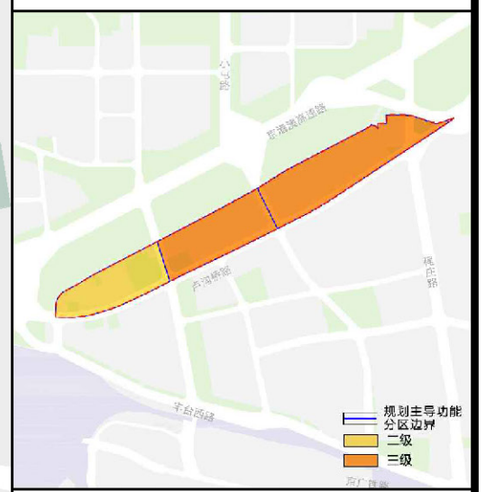
FT00-2506 管控图则



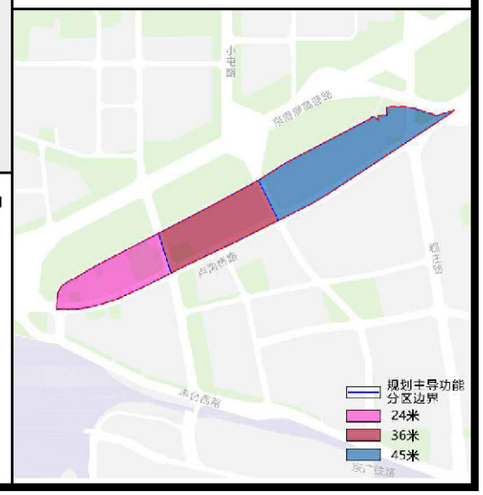
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



图例

- 街区边界
- 城镇开发边界
- 轨道交通线
- 轨道站点
- 城市支路
- 城乡建设用地
- 公共服务设施
- 市政设施
- 交通设施
- 安全设施

适应性规定

1、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”。

2、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。

3、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。