

**北京丰台区长辛店老镇 FT00-4011 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

**《北京丰台区长辛店老镇 FT00-4011 街区控制性详细规划  
(街区层面)(2020 年—2035 年)》**

**第一部分 文本**

# 目 录

总 则 .....	1	第九节 地名规划 .....	15
第一节 规划背景 .....	1	第十节 无障碍设施 .....	16
第二节 规划范围 .....	1	第十一节 智慧城市 .....	16
第三节 街区及主导功能分区划定 .....	1	<b>第五章 规划实施</b> .....	<b>17</b>
<b>第一章 总体战略</b> .....	<b>2</b>	第一节 实施策略 .....	17
第一节 功能定位与发展目标 .....	2	第二节 实施保障机制 .....	17
第二节 功能疏解与承接 .....	3	第三节 规划适应性规定 .....	18
第三节 总量规模管控 .....	3		
第四节 整体空间结构 .....	3		
<b>第二章 空间布局与分区管控</b> .....	<b>4</b>		
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		
<b>第三章 特色塑造与设计引导</b> .....	<b>6</b>		
第一节 整体景观格局 .....	6		
第二节 历史文化保护与传承 .....	6		
第三节 蓝绿空间 .....	7		
第四节 街道空间 .....	8		
第五节 建筑空间 .....	8		
第六节 重点地区布局与要求 .....	9		
第七节 社区会客厅 .....	10		
<b>第四章 专项统筹</b> .....	<b>11</b>		
第一节 居住提升 .....	11		
第二节 公共服务 .....	11		
第三节 综合交通 .....	12		
第四节 市政设施 .....	13		
第五节 海绵城市 .....	14		
第六节 城市安全 .....	14		
第七节 地下空间 .....	15		
第八节 城乡统筹 .....	15		



# 总 则

## 第一节 规划背景

### 第1条 规划背景

长辛店老镇（FT00-4011 街区）地处北京西南永定河畔，是西山永定河文化带上的重要节点，是明清“九省御路”进出京要道上的重镇，是首都红色文化和近现代工业文明的重要策源地，是北京市乃至华北地区历史发展的“活化石”，凝聚了一代代老居民、老街坊、老职工、老掌柜的浓厚乡愁。

20 世纪 80 年代以来，随着长辛店地区企业效益下滑，以及家庭人口的增加，长辛店老镇已不能满足人民群众日益增长的美好生活需要。2017 年，丰台区正式启动了长辛店老镇的棚户区改造工程，并明确要以文化保护、包容搬迁、平台引导等创新的棚户区改造模式推进长辛店棚户区改造项目。

为积极响应党中央提出的“留住乡愁”“避免急于求成的大拆大建”等要求，进一步落实《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》（以下简称“北京总体规划”）及《丰台分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》（以下简称“丰台分区规划”），加快卢沟桥国家文化公园区建设，推进长辛店老镇地区实现有机更新，由丰台区人民政府组织开展《北京丰台区长辛店老镇 FT00-4011 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》（以下简称“本次规划”）的编制工作。

## 第二节 规划范围

### 第2条 区位及规划范围

本次规划范围为丰台区 FT00-4011 街区，北至林德叉车店南墙，东、南

至现状周口店路西侧边界，西至京广铁路东侧边界、教堂胡同（永济桥路以南段）西侧道路西红线，总面积约 87.11 公顷（下文将以“长辛店老镇”代指本次规划范围，即 FT00-4011 街区）。

## 第三节 街区及主导功能分区划定

### 第3条 主导功能分区划定

本次规划将长辛店老镇划分为 4 个主导功能分区。FT00-4011-01 分区为周口店路、教堂胡同、永济桥路和九子河北侧规划绿带围合而成的区域，是长辛店老镇的主体区域；FT00-4011-02 分区位于教堂胡同与京广铁路之间，北至规划北边界，南至九子河；FT00-4011-03 分区北至永济桥路及九子河北侧规划绿带，东、南至周口店路，西至京广铁路及 E 地块安置房用地北边界。FT00-4011-04 分区北至 E 地块安置房用地北边界，南至周口店路，东至九子河西侧绿带，西至京广铁路。主导功能分区将作为本次规划的法定管控单位。

### 第4条 城市更新引导分区划定

在充分考虑及尊重老镇用地权属复杂、腾退进度不一等现实情况的基础上，为更好地推进老镇更新改造，本次规划提出分类施策的城市更新思路，将长辛店老镇内除已实施的 E 地块安置房以外用地划分为协作更新区、连片更新区及基础设施提升区 3 类城市更新引导区。城市更新引导区是确定不同区域规划意图的重要基础。

# 第一章 总体战略

## 第一节 功能定位与发展目标

### 第5条 总体定位

长辛店老镇将成为以文化为核心驱动，兼具文化魅力与经济活力，融合历史与现代、传统与科技，留住乡愁、面向未来的文化复兴地区，实现“老镇常新”。

### 第6条 发展目标

本次规划以传承老镇文化、留住老镇味道、创新发展模式、激发经济活力为目标，着力将长辛店老镇打造成为首都特色文化空间、丰台河西创意产业的新引擎及北京市新老融合发展的有机更新示范区。

### 第7条 核心规划策略

本次规划重点围绕如何处理“新”与“老”的关系这一关键问题，提出7大核心规划要点，通过以新促老、与老为新、新老融合的方式，助力实现“老镇常新”的规划目标：

#### 1. 以文为神，传承核心文化价值

进一步挖掘长辛店老镇文化价值的3个核心主题——工人运动策源地和革命摇篮、“九省御路”上的商贸重镇以及近现代工业文明的见证地。传承核心文化价值，规划划定6类文化保护要素及历史风貌精华区；以社区精神记忆地标为重点，留存社区记忆；打造长辛店老镇“年代博物馆”，展示长辛店老镇历史风貌演进与生活方式变迁；规划文化主题探访路，塑造沉浸式文化体验。

#### 2. 以街为骨，延续长辛店老镇的空间逻辑

精心保护维系老镇生长的“一街三十八巷”传统街巷骨架，采取因地制宜的市政交通策略。构建与老镇文脉相协调的道路交通系统，保留现状传统街巷肌理，强化长辛店大街的生活性功能，营造相互连通的街巷步道系统，增加街区可达性；构建与老镇文脉相协调的市政系统，以街巷宽度安排合适管线；保留传统街巷路由，延续街巷可识别性。

#### 3. 以船为形，保持历史空间意象

延续长辛店老镇“铜帮铁底一条船”的空间意象，使用绿色边界重塑船形边界；通过整体建筑高度引导，强化两侧高中间低的竖向特征，整治风貌不协调的建筑。

#### 4. 新人群培育复兴动力

通过引入新的居住、就业及旅游消费人群，全面激发老镇的复兴动力。利用腾退院落、老旧小区建筑规划建设合院住宅、精品民宿、青年公寓，吸引年轻群体入住；进一步增强老镇的生活性服务配套设施，在南部打造公共服务中心，提升公共服务设施可达性；依托街道胡同打造公共艺术沉浸式体验街区，打造文化标识，吸引旅游人群。

#### 5. 新产业打造复兴引擎

在长辛店老镇范围内构建“旅游消费+文化创意+公共艺术+智能科技”四位一体产业结构，形成以文化为引领的产业生态系统，将老镇打造成为沉浸式特色旅游的文化消费体验区、特色文化创意产业聚集区、公共艺术创意示范区以及智能科技引领的城市更新样板区。

#### 6. 新模式构建复兴框架

创新规划编制思路。针对长辛店老镇自身特点，规划划定区域基础设施提升区、连片更新区和协作更新区3类城市更新引导区，采取差异化更新实施路径；探索协作更新区院落多元更新改造模式，因院施策，多措并举；建

立建筑规模指标池，优化用地功能、建设强度与高度管控规则，实现城市更新引导区建筑规模和用地功能有效管控引导。

#### 7. 塑造新老辉映的特色城市风貌

保留并延续老镇数百年来生长逻辑，在选择保留老镇内各个时代的代表性建筑的同时，适度引入当代设计手法，打造新老辉映、有机共荣的特色风貌，让老镇这一历史发展的“活化石”焕发新机；在公共空间的规划层面，在保留“一街三十八巷”传统街巷空间格局的基础上，引入特色线性公共空间“中间胡同”，作为提升老镇空间活力的重要触媒。

中间胡同是老镇极具特色的公共空间系统及老镇慢行空间的重要补充，利用原有部分封闭院落打开释放出的院落空间、拆除部分建筑外墙开辟而成的屋顶下灰空间、开放部分公共建筑的首层空间及建筑附属的绿地空间串联组合形成。

## 第二节 功能疏解与承接

### 第8条 功能疏解与承接

落实北京总体规划和丰台分区规划的战略要求，对不符合长辛店老镇目标定位的一般性制造业、仓储物流产业、大中型车辆维修产业实施疏解腾退。

加强与丰台河东地区及中心城区其他地区联动发展，利用街区内未实施用地适度承接首都功能核心区及中心城区五环路以内地区饱和外溢，或空间条件不适宜承载的旅游休闲、文化创意、科技创新产业及公共服务设施。

## 第三节 总量规模管控

### 第9条 总量规模管控

坚持减量发展理念，严格落实丰台分区规划对长辛店老镇的指标管控要求，明确长辛店老镇规划常住人口不高于0.95万人；规划就业岗位约1.00万个；规划城乡建设用地总规模83.09公顷；规划建筑规模不高于69.20万平方米。

## 第四节 整体空间结构

### 第10条 整体空间结构

落实丰台分区规划中的空间结构及空间管制要求，延续长辛店老镇的历史空间结构特征，打造“船形船骨四门户”的空间结构。

船形：延续老镇外侧高内部低、两端窄中间宽的船状空间意向。

船骨：以长辛店大街为南北主轴，两侧依次平行交错布局东西向胡同，利用“中间胡同”串联长辛店大街两侧纵深区域，形成“一骨两筋多肋”的街道肌理。

四门户：依托长辛店北关、永济桥（南关）、长辛店火车站和曹家口路四个主要对外交通节点，打造功能复合、充满活力人气的门户区。

## 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11条 规划用地结构

充分衔接丰台分区规划要求，严格落实生态控制线与城市开发边界。长辛店老镇全部位于规划集中建设区内，规划城乡建设用地面积为 83.09 公顷，特交水建设用地为 2.02 公顷，非建设用地为 2.00 公顷。

坚持生产空间集约高效、生活空间宜居适度、严格保障城市公共利益的原则，本次规划合理安排各类用地布局和规模，立足建设“首都特色文化空间、丰台河西创意产业的新引擎及北京市新老融合发展的有机更新示范区”的目标定位，结合老镇现状条件和发展基础，在老镇范围内构建多种功能相混合的城乡建设用地布局结构。其中，住宅及产业用地约 51.82 公顷，三大设施用地约 8.21 公顷，绿地广场与城市水域用地约 8.48 公顷。

#### 第12条 主导功能分区功能管控要求

长辛店老镇内 FT00-4011-01 及 FT00-4011-02 分区为混合功能主导区，FT00-4011-03 分区为绿地水域主导区，FT00-4011-04 分区为居住主导区。

#### 第13条 产业结构与产业布局引导

在长辛店老镇范围内构建“旅游消费+文化创意+公共艺术+智能科技”四位一体产业结构，形成以文化为引领的产业生态系统，将老镇打造成为沉浸式特色旅游的文化消费体验区、特色文化创意产业聚集区、公共艺术创意示范区以及智能科技引领的城市更新样板区。

#### 第14条 住宅布局引导

本次规划的住宅主要分布在 FT00-4011-01 及 FT00-4011-04 分区内，包含保障性住宅及经营性住宅。

### 第二节 建筑规模管控与基准强度分区

#### 第15条 建筑规模管控

强化建筑规模管控，切实落实丰台分区规划要求，加强指标分解传导。结合老镇总体规划策略，严格控制建筑规模增量，地上建筑规模总量不超过 69.20 万平方米。其中，规划住宅及产业建筑规模约 59.31 万平方米，三大设施建筑规模约 8.80 万平方米，其他建筑规模约 1.09 万平方米。

在确保建筑规模总量不突破规划值的前提下，设置“建筑规模指标池”，作为城市更新建筑规模增量的指标来源，形成与长辛店老镇文化复兴相匹配的建设强度管控模式和鼓励机制。

#### 第16条 总体强度控制

长辛店老镇地上建筑容积率控制在 0.7~0.8。其中，FT00-4011-01 及 FT00-4011-02 分区为一级强度区；FT00-4011-03 分区为绿地水域主导功能分区；FT00-4011-04 分区为四级强度区。

### 第三节 整体空间形态与基准高度分区

#### 第17条 整体空间形态与高度分区

延续“铜帮铁底一条船”的传统空间意象；保持平缓舒展、层次丰富的空间形态，通过整体建筑高度引导，强化两侧高中间低的竖向特征。长辛店

老镇 FT00-4011-01 及 FT00-4011-02 分区的基准高度为 12 米；FT00-4011-03 分区为绿地水域主导功能分区；FT00-4011-04 分区（含现状 E 地块安置房）的基准高度为 60 米。

## 第三章 特色塑造与设计引导

### 第一节 整体景观格局

#### 第18条 延续传统景观格局

延续“铜帮铁底一条船”的传统空间意象，保持平缓舒展、层次丰富的空间形态，强化长辛店老镇两端窄中间宽，两侧高中间低的空间形态特征。

精心维护长辛店老镇绿树葱茏，枝叶扶疏的传统绿化景观意向，保留长辛店大街重要林荫景观，强化丰台文化十景“长辛槐荫”；进一步在老镇外围补植树木，打造长辛店老镇的“绿色船舷”。

### 第二节 历史文化保护与传承

#### 第19条 扩大历史文化保护要素

确定文物、历史建筑、历史街巷、地下埋藏遗址、碑刻、古树名木6类历史文化保护要素，扩大保护对象，确定保护范围。

长辛店老镇内区级及以上文物保护单位共6处，其中全国重点文物保护单位4处，均为长辛店老镇第七批全国重点文物保护单位“长辛店二七大罢工旧址”的组成部分，包括劳动补习学校旧址、长辛店工人俱乐部旧址、工人夜班通俗学校旧址、警察局驻地旧址。丰台区级文物保护单位2处，包括长辛店清真寺、长辛店老爷庙。

长辛店老镇普查登记文物3处，包括长辛店大街石碑（1号）、永济桥遗址及蒋母崔氏墓志铭。

历史建筑包括长辛店老火车站、冯家大院等29组53栋。

历史街巷包含长辛店大街及平心馆胡同等38条胡同。

地下埋藏遗址1处，为长辛店大街地下埋藏区，包含古御道遗址、南关永济桥遗址及北关门楼遗址等3组地下埋藏遗址。

碑刻5处，包含长辛店大街1号、2号石碑，清真寺1号、2号石碑及蒋母崔氏墓志铭。

古树名木包含6棵挂牌古树，其中一级国槐1棵，二级国槐5棵。此外，长辛店大街两侧树木因具有很高的文化和景观价值，亦作为本次规划重要的古树名木保护要素。

#### 第20条 分类提出历史文化保护要素的保护与利用要求

长辛店老镇内的各类文物保护单位应按照文物主管部门要求，落实各项文物保护要求。建设工程选址，应当尽可能避开不可移动文物；对文物本体的修缮不得改变文物原状，保护范围内不得进行与文物保护无关的建设活动；保护范围内已有影响文物风貌的非文物建筑，应当区别情况予以整治或者逐步拆除。在充分保护文物本体的前提下，重点加强不合理占用文物的腾退力度，鼓励文物开放并进行合理适度利用。文物Ⅰ类、Ⅱ类建设控制地带内的建筑应符合文物建设控制地带及文物保护规划的相关要求，Ⅱ类建设控制地带内的建筑高度应符合有价值的历史原貌。

历史建筑不得拆除，鼓励在传承历史文化价值和风貌特色的基础上，对其进行局部更新改造和功能活化。历史建筑所在院落中严重影响历史建筑风貌特色的部分可拆除或改建。历史建筑及其周边环境的改造应注重保留历史建筑的有价值建筑元素和构件，新植入的功能应与其历史价值相适应。

历史街巷的保护利用要求详见第28条。

长辛店大街地下埋藏遗址应在更新改造前提前开展考古勘探工作，重点进行古御道、永济桥、北关门楼遗址的勘探工作，明确地下埋藏的位置和格局，加强保护、利用和展示。建设项目的建设单位在项目方案确定、现场

具备条件后，需对符合条件的区域进行考古调查、勘探，所需费用由建设单位列入建设工程预算。

建立健全长辛店老镇内碑刻的登记备案制度，对长辛店老镇的碑刻文物进行系统全面普查登记，建立专项档案，对其分布位置、年代、保存状况、碑刻内容等有价值的部分进行梳理登记。加强对碑刻的维护修缮与日常监测，对其实际状况进行连续监测和记录存档。重点加强长辛店大街1号、2号石碑所在院落的腾退及周边环境改造，实现对外开放。

古树名木不得砍伐，在古树名木所在院落实施更新改造时，不得破坏古树生长环境，古树名木保护范围内不得挖坑取土、动用明火、排放烟气、倾倒污水污物、堆放危害树木生长的物料、修建建筑物或者构筑物。加强古树周边的环境整治，拆除古树所在院落内违章建筑，尽量实现古树所在院落转型为公共空间。除古树外，还应尽量保留其他现状树木，在其周边开展更新改造工程及道路、市政工程时，应以尽量保护现状树木为原则开展设计、建设工作。

### **第21条 展现重要社区记忆地标，唤起老镇记忆**

对于历史价值明显、在长辛店老镇的生活中具有重要作用的社区记忆地标，根据现状风貌特点的不同，建议采取修缮活化、风貌修复、场所新建、场所标记等多种方式进行文化展示，作为唤起老镇记忆、承载居民乡愁的重要手段。

### **第22条 打造长辛店老镇年代博物馆**

整合长辛店大街、车站口路、曹家口路及沿线文化资源，利用公共空间、历史店铺、文物古迹展厅与主题博物馆等多类场所，打造与经营业态有机融合的开放式城市博物馆——长辛店老镇年代博物馆。

### **第23条 构建特色旅游探访路径**

统筹长辛店老镇及临近区域特色文化资源，设计“工人力量”“北方红星”及“老镇风情”3条红色主题旅游探访路径。

## **第三节 蓝绿空间**

### **第24条 开放空间体系**

在尊重历史传统，体现原有街区风貌的基础上，坚持以分散化、小型化为原则，打造点、线、面相结合的开放空间体系，激发老镇内部空间活力，提升空间魅力。以长辛店老镇“一街三十八巷”传统街道胡同格局为开放空间骨架，结合老镇东西边界绿地设置线性绿廊，引入“中间胡同”与小微绿地，增加院落绿化，形成覆盖全域、交错连通、充满意趣的开放空间系统。

### **第25条 水系与滨水空间**

依托现有河道打造富有活力的城市滨水驳岸，增加滨水景观资源，提高公共空间的品质，彰显特色滨水文化。

九子河长辛店老镇段规划采用半自然半人工驳岸，在满足防洪排水安全的前提下，对河道横断面进行优化。发掘、保护并展示永济桥及长辛店大街1号、2号石碑等水文化遗迹，将其作为重要滨水景观节点。

### **第26条 绿色空间体系**

依托公园绿地、城市道路、滨水空间、传统街巷、中间胡同、小型广场和古树、大树院落营造老镇特色绿化空间。尊重历史状态，体现历史风貌。

在长辛店老镇内规划3处公园绿地，总面积约5.73公顷，包括社区公园及游园。

保护优秀绿化景观资源。围绕古树名木及现状绿化环境良好的区域设置小型开敞空间，鼓励内部绿化良好的院落对外开放，并植入公共服务功能。严格保护长辛店大街沿线的林荫道景观，如无极特殊情况不得砍伐树木。

提升建筑周边及院落的空间绿化品质。鼓励选择具有本地传统特色的植物品种。倡导改造、新建建筑加强屋顶绿化与立体绿化。

## 第四节 街道空间

### 第27条 街道功能分类及管控要求

完善长辛店老镇道路体系。在长辛店老镇内规划4条城市道路，其中包括1条综合服务类街道，2条生活服务类街道，1条静稳通过类街道。城市道路承担区域的机动车到发及集散功能。规划6条街坊路，作为特色类街道，实现老镇内部机动车连通。规划保留及整治的胡同均为特色类街道，其中部分规划宽度大于等于6米的胡同作为分时共享胡同，允许在机动车通行时段组织单向车行交通，其他胡同只供慢行交通使用。

### 第28条 现状胡同（历史街巷）保护及管控要求

精心保护维系老镇生长的传统历史街巷骨架，采取因地制宜的市政交通策略。尽可能保持历史街巷的原有位置、走向与街道尺度基本不变，以对传统风貌最小影响且实现基础设施效益的最大提升为原则，对胡同更新改造方式进行细化分类，并提出相应的改造要求。

## 第五节 建筑空间

### 第29条 风貌分区

保留并延续老镇数百年来生长逻辑，在选择保留老镇内各个时代的代表性建筑的同时，适度引入当代设计手法，延续老镇富有年代交织感的风貌意象，打造新老辉映、有机共存的特色风貌，让老镇这一历史发展的“活化石”焕发新机。

基于长辛店老镇内的区域特点、更新策略以及历史价值，依次划定风貌精华区、风貌协调区及风貌延承区3类风貌分区，明确各分区风貌管控规则。

**风貌精华区：**注重保护真实的历史遗存，应对构成区域历史风貌的建筑物、院墙、街巷胡同、河道、古树等各项历史要素进行维持、延续。

**风貌协调区：**在满足居民基本生活需求的基础上，对院落进行整修、改造，区域整体风貌要与长辛店老镇的整体风貌相协调，避免对重点保护区的环境及视觉景观产生不利影响。

**风貌延承区：**在更新改造过程中，应认真考虑与传统风貌的关系，在不破坏传统空间意向的前提下，根据自身区位条件及功能需求，选用得体的建筑形态，实现新老风貌交融。

### 第30条 城市色彩

基于不同风貌分区以及单体建筑保护要求，提出建筑材质与色彩引导。文物、历史建筑应按照其历史状态颜色进行色彩修复。位于风貌精华区的建筑，以及其他区域内需要保留修缮的建筑应以清灰、砖红色调为基础色。位于风貌协调区及延承区内的新建建筑宜优先选用以无彩色及中低饱和度暖色调为主的复合色。

### 第31条 建筑材质与标识牌匾

建筑材料在满足质量合格、绿色环保的前提下，宜优先采用成本适中、便于采购与施工的材料。

风貌精华区内新建和改建建筑所用材料，在满足建筑色彩管控要求的前提下，应与邻近保留建筑材料有所差异。其它建筑立面在材料的选择上可适当灵活考虑，但需维持与周围建筑的协调关系。

加强对标识牌匾的设计引导，突出地方特色。在对保留建筑进行立面修缮或改造时，应注意保留其原有具有历史价值的标识牌匾。

### 第32条 第五立面

加强建筑屋顶的设计引导，鼓励坡屋顶与平屋顶相结合，形成错落有致，协调统一的第五立面形态。

风貌精华区总体应延续建筑在特定历史时期的屋顶样式；风貌协调区应以坡屋顶作为主导屋顶形式；风貌延承区可运用现代设计手法，选取得体的屋顶处理形式。

## 第六节 重点地区布局与要求

### 第33条 重点地区划定

落实上位规划要求，将长辛店老镇整体划定为城市设计二级重点地区，重点地区类型为历史风貌区。本次规划在此基础上进一步划定了4片重点设计地区。

长辛店大街沿线区域：范围包括长辛店大街街道空间及沿长辛店大街两侧院落建筑。

曹家口路沿线区域：位于长辛店老镇中部，沿曹家口路划定，范围包含

东端门户区、天主教堂、谢家大院等区域。

长辛店大街北关一火车站区域：位于长辛店大街北端，北至教堂胡同与周口店路交叉口，南至车站口路，范围包含长辛店大街北口、长辛店火车站、车站口路及铁路天桥区域。

南关永济桥及九子河滨水区域：位于老镇南部，范围包含永济桥路、九子河河道及两侧绿化空间和院落建筑。

### 第34条 长辛店大街

规划长辛店大街道路宽度维持现状不变，在保留传统街廓线基础上，对两侧建筑立面进行更新，同时对大街进行环境整治及景观引导。

结合不同区段的业态功能需求，利用减量腾退区域植入小型便民服务设施、小型非机动车停车区、小型市政设施、小型安全设施、口袋公园等公共设施。

### 第35条 曹家口路

规划维持曹家口路现状宽度不变，调整道路断面，拓宽人行道及建筑前区空间，在南北两侧局部布置口袋广场、小型绿地等公共空间。

### 第36条 北关及火车站地区

北关地区作为长辛店老镇北部门户及主要展示面，规划布局综合性服务业态，并设置标志性景观节点。

长辛店火车站站房作为历史建筑，规划保留建筑主体。规划将站前广场与广场东侧区域作为车站人流集散区及连通长辛店大街的主要人行流线，结合周边地块统筹布局地下空间，改善站前地区人行与车行交通微环境。

### **第37条 南关永济桥地区**

规划在保证九子河防洪排水要求的前提下，对河道断面形式进行优化，提升滨水景观，改善环境品质。

永济桥路长辛店大街交叉口以东段规划车辆及人员集散场地，布局口袋公园、景观绿地等用地，作为老镇南部主要入口。有效利用地下空间，满足市政基础设施、地下停车等功能布局需求。

## **第七节 社区会客厅**

### **第38条 社区会客厅**

在长辛店老镇南部，结合社区综合服务设施设置社区会客厅。社区会客厅是补充社区公共服务设施短板和提升社区公共服务品质的重要手段，是引导各类社区公共服务设施集中集约布局和引导各类社区商业业态整合提质的重要方式，是增加居民归属感和幸福感的重要城市空间。长辛店老镇社区会客厅各类设施的配置要求详见第 47 条。

## 第四章 专项统筹

### 第一节 居住提升

#### 第39条 居住提升规划

落实丰台分区规划对街区常住人口规模引导要求，规划长辛店老镇常住人口为0.95万人。

统筹考虑长辛店老镇整体定位，在长辛店老镇内规划多种居住产品相互补充的住房体系，原则上不新规划建设高层商品住宅。

本次规划在FT00-4011-04分区内保留1处现状居住用地，为E地块安置房地。在FT00-4011-01分区内规划保障性住宅与经营性住宅两种住宅形式，与产业类建筑混合布局在分区内。

### 第二节 公共服务

#### 第40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，在长辛店老镇内规划非独立占地的街道党群服务中心1处，位于规划街道博物馆（社区博物馆）内，与博物馆实现混合利用。

#### 第41条 基础教育设施规划

在长辛店老镇内规划完全中学、小学、幼儿园等基础教育设施，学校建筑形态应与老镇传统风貌相协调。

#### 第42条 医疗卫生设施规划

在长辛店老镇内规划非独立占地的社区卫生服务站。坚决落实北京总体规划和丰台分区规划关于健康城市、韧性城市的相关要求，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，长辛店老镇整体划定为1个社区级防疫分区。

#### 第43条 养老设施规划

在长辛店老镇内规划非独立占地的养老设施及助残设施。

#### 第44条 公共文化设施规划

在长辛店老镇内，结合长辛店老镇年代博物馆建设，利用全国重点文物保护单位“长辛店二七大罢工旧址”，规划新增市级以上文化设施、街道博物馆（社区博物馆）及非独立占地的综合文化活动中心等公共文化设施。

#### 第45条 体育设施规划

规划在长辛店老镇南端、E地块安置房以南规划街区级体育设施，为中型全民健身中心。

#### 第46条 物流设施规划

在长辛店老镇内规划物流末端配送场所，结合邮局、便利店等生活性服务设施规划非独立占地的末端营业网点。

#### 第47条 社区综合服务中心（社区会客厅）规划

在长辛店老镇南端，永济桥路以南规划独立占地的社区综合服务设施。社区综合服务中心是老镇综合性公共服务设施，包含社区服务中心、菜市场、

文化活动中心、社区卫生服务站、应急物资存储空间、物流末端配送场所、数字化指挥与管理中心等多项功能。按标准配齐居住配套商业服务设施，优化功能布局，满足居民日常生活消费需求。

### 第三节 综合交通

#### 第48条 公路规划

加强长辛店老镇地区区域交通联通能力，本次规划在长辛店老镇周边，规划1条高速公路及1条高速公路联络线。

#### 第49条 城市道路及交叉口规划

##### 1. 城市道路规划

规划城市主干路1条，用于满足老镇与周边组团、丰台河东及其他城区之间中长距离交通需求，同时兼顾部分过境交通需求。规划城市支路3条，作为城市干路之间的联络线，主要满足老镇对外中短距离交通集散需求，以及京广铁路两侧、九子河两侧交通联系。

本次规划在城市道路等级之下规划街坊路6条。长辛店老镇内的街坊路以服务老镇内部交通功能为主，向外部开放，与城市道路连通。街坊路优先满足步行、自行车交通及微循环公共交通需求。

结合老镇现状胡同路由，规划保留整治现状胡同路。在长辛店老镇内部，利用胡同路形成连续的慢行空间。

##### 2. 交叉口规划

规划长辛店老镇周边共设置互通式立交2处。区域内停车场机动车出入口应优先在城市支路、街坊路及有条件的胡同路沿线设置，保证与城市道路连通。

#### 第50条 铁路及轨道交通规划

规划利用现状京广铁路联络线开行市郊铁路，作为与房山区和中心城区南部组团的快速联络线。

#### 第51条 公交场站及停车设施规划

长辛店老镇规划新增1处交通场站用地，包括公交首末站及社会停车场。区域内机动车停车应遵循总量控制、分时共享原则，本次规划统筹长辛店老镇社会公共停车、居住配建停车、公建及公服设施配建停车需求，并综合考虑用地供给能力。除上述交通场站用地外，结合长辛店老镇更新改造，于地下空间较适宜开发区内，以优先保障公共停车需求为前提设置停车场。

#### 第52条 加油站规划

本次规划近期保留现状周口店路西侧加油站，未来结合城市交通发展需求，可转换为汽车充电站、停车场等其他交通设施。

#### 第53条 机动车出入口

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、人行过街设施与地块机动车出入口的关系。

#### 第54条 步行和自行车系统规划

结合长辛店老镇的区域特征，构建以历史街巷为骨架，以“中间胡同”为补充的特色慢行交通系统。

合理安排道路红线内空间，保证自行车道的宽度，并采取相应的管理措施减少机动车占用非机动车道停放、摊贩违章占用非机动车道等情况，为自

行车出行创造良好的环境。老镇内的街坊路与胡同，应结合分时共享要求，妥善安排自行车与步行的通行空间。

#### **第55条 交通设施用地复合利用要求**

长辛店老镇用地紧张，鼓励交通设施用地与其他设施复合利用。交通场站在满足公交首末站功能，保障相应用地规模的前提下，可与商业、停车、社区公共服务等设施复合设置。

### **第四节 市政设施**

#### **第56条 供水规划**

建设高效、安全的供水系统。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。

#### **第57条 雨水排除与防涝规划**

长辛店老镇防涝标准为50年一遇。在雨污分流的排水体制下，建设高效、安全的现代化雨水排除设施，有效改善长辛店老镇的防涝能力。长辛店老镇在更新改造过程中采取雨水控制措施，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。通过外部客水拦截、下凹桥高水拦截、调整竖向高程、雨水调蓄措施和行泄通道等多种工程和非工程措施提升老镇防涝能力。

#### **第58条 污水排除规划**

在雨污分流的排水体制下，完善污水排除收集设施建设，实现污水全收集、全处理，重点解决长辛店老镇雨污合流问题。

#### **第59条 再生水规划**

建设资源节约、有效替代的再生水利用系统。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，提高再生水利用量。

#### **第60条 供电规划**

为满足长辛店老镇负荷需求，规划在长辛店老镇范围内新建10千伏开闭站。结合老镇用电需求，新建配电室或配电箱。

结合老镇景观风貌要求对现状架空线进行入地改造。

鼓励在老镇范围内的公共机构及非传统民居屋顶推动光伏一体化技术应用，配套建设光伏发电系统，满足低碳发展要求。

#### **第61条 供热规划**

规划长辛店老镇范围内未来仍以电采暖(热泵方式)为主，其他清洁能源为辅，同时落实碳中和发展要求，在满足历史文化保护要求的基础上，大力发展可再生能源供热。

#### **第62条 燃气规划**

完善管网架构，构建安全可靠的燃气供应系统，规划新建中压供气管道及地下式中低压调压箱。

#### **第63条 电信规划**

规划在长辛店老镇范围内新建非独立占地的电信接入机房和5G基站，5G基站应与周边景观风貌融合，避免对环境、历史氛围造成冲击。基站具体布置方案应在实施过程中结合专业公司信号模拟结果落实。

## 第64条 有线广播电视规划

规划在长辛店老镇范围内新建非独立占地的有线电视机房。

## 第65条 环卫规划

规划在长辛店老镇南侧新建密闭式垃圾分类收集站 1 处，满足其他垃圾、厨余垃圾和再生资源的收集与转运。

结合老镇景观改造及功能分区将现状厕所改造提升为二类公共厕所。

## 第66条 主要道路管线综合及综合管廊规划

以整体保障老镇基础设施供应、延续老镇传统肌理为前提，因地制宜、统筹兼顾、主次联动，结合实施条件，科学灵活选择适宜的管线综合方案。针对道路和胡同宽度无法满足常规管线敷设规划需求的路段提出专项方案。

## 第五节 海绵城市

### 第67条 海绵城市规划

结合本次规划不同用地性质，综合考虑区域相关规划和现状情况、开发强度等因素，确定长辛店老镇规划综合年径流总量控制率指标为 67%。

## 第六节 城市安全

### 第68条 防洪规划

长辛店老镇属于丰台河西地区，地区整体防洪标准为 50 年一遇，流经建设区的九子河按 50 年一遇洪水标准治理，九子河规划为防洪排水兼风景观赏功能。在满足防洪排水安全的前提下，规划对九子河横断面及驳岸形式

进行优化，实现河道与老镇历史风貌景观的协调，并为周边居民提供高品质的滨水活动空间。

### 第69条 避难场所规划

在长辛店老镇内规划紧急避难场所和固定避难场所。

### 第70条 消防设施规划

加强公共消防设施建设，完善多级消防救援体系，科学布局各类消防站。加强消防站与周边自防自救力量协同联动，落实“打早灭小”要求，提高火灾处置能力。因地制宜完善消防供水设施，强化火灾风险管控，整治消防安全隐患。

### 第71条 救援通道规划

规划将城市主干路及城市支路作为区域内主要应急疏散道路，满足紧急避难场所有两个方向的疏散道路要求。规划将 11 条街坊路及胡同作为区域内部消防通道，满足特殊情况下消防车通行条件。

### 第72条 城市防疫规划

规划将长辛店老镇划定为 1 个独立的社区级防疫分区，做好对分区内居住和就业人口的健康保障和疾病监管。规划在社区综合服务中心内设置 1 处应急物资存储空间。

坚持预防为主，预防为先。抓好疾病预防控制，提升卫生设施建设标准，加强医疗救治力量配备和能力建设，筑牢基层公共卫生“网底”。

### 第73条 人民防空建设

树立风险意识，强化底线思维，提升人防设施防护系统建设水平，着力

调结构、补短板、强能力。坚持地上地下相结合、坚持人防设施与城市基础设施相结合、坚持战时功能与平时功能相结合。

## 第七节 地下空间

### 第74条 地下空间分区与规模

长辛店老镇地处工程条件一般区，宜结合用地区位及功能需求，适度紧凑开发地下空间。规划将老镇全域划为地下空间限制建设区（历史保护/生态敏感类）。

### 第75条 地下空间深度管控要求

在坚持生态底线，保障地下水生态安全的前提下，合理控制地下空间开发深度。

### 第76条 地下空间功能管控要求

长辛店老镇地下空间应优先布局公共停车、旅游停车、地块配建停车等交通设施，以及有线电视基站、燃气调压箱、综合能源站、垃圾收集站等市政设施。

## 第八节 城乡统筹

### 第77条 城乡统筹规划

长辛店老镇内宅基地属于长辛店镇长辛店村、赵辛店村，两村属于城镇集建型村庄。规划加强城乡统筹，实现城乡高质量、一体化发展。

## 第九节 地名规划

### 第78条 地名规划原则

本次规划针对规划新增的城市道路，地名规划遵循以下原则：

- (1) 道路通名按照长辛店老镇的地名传统，南北向为街，东西向为路，斜向道路酌情而定；
- (2) 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；
- (3) 利用历史地名命名道路时，应与其地名原点相近；
- (4) 同一地名中不重复使用方位词，专名中所含方位词除外。

### 第79条 地名文化遗产保护

#### 1. 保护内容

- (1) 街道名称：如长辛店大街、教堂胡同、火神庙口、娘娘宫口等。
- (2) 各类文物：如工人俱乐部、劳动补习学校、永济桥、清真寺等。
- (3) 自然景观：九子河。
- (4) 重要村庄或地名节点：长辛店火车站、北关、南关、赵辛店等。

#### 2. 配套措施

- (1) 进一步加强历史地名挖掘工作，充分利用现有地方志资源挖掘人文历史资源，挖掘和整理反映当地历史文化、地理环境的地名，将优秀传统文化融入到新地名中，更多地体现地域特色，延续地名文脉。
- (2) 加强历史地名保护的公众参与，向市民公开保护名录，征求意见。
- (3) 完善地名保护标识系统，在地名原点设置地名保护标志及简要说明牌。

## 第80条 地名规划方案

### 1. 片区命名方案

本次地名规划涉及1个街区，为一个独立的片区。规划沿用街区内的主要历史聚落名称，将FT00-4011街区所组成的片区命名为长辛店老镇。

### 2. 道路命名方案

本次地名规划范围共计52条道路（含街坊路、胡同路）。其中，保留现状已命名支路及以上城市道路1条；将原有胡同提级改造为支路及以上城市道路并沿用原有命名道路1条；新命名支路及以上城市道路2条；调整道路等级为街坊路的现状城市道路和胡同路6条，均沿用原地名；规划胡同路42条，大部分为原有胡同，基本沿用原有路名，少部分进行微调或新命名。

### 3. 桥梁命名方案

本规划范围内桥梁共计2座，优先就近采用道路名称命名。同一条路上的多座桥梁可以采用东西等方位或邻近功能、地理位置命名，强化识别性。

### 4. 铁路站点命名方案

本规划范围内有现状铁路车站1座，规划沿用现状车站名称长辛店站。

### 5. 水系命名方案

本规划范围内有河流1条，规划沿用现状河流名称九子河。

### 6. 公园广场绿地命名方案

考虑到规划范围内公园广场绿地规模较小，具体数量和布局尚需在综合实施方案阶段进一步稳定，故本次规划暂不命名公园、广场、绿地。在后续的命名中，建议重点突出长辛店老镇的红色文化特色。

## 第十节 无障碍设施

### 第81条 无障碍设施规划

积极构建残障人士、老年友好型社会，推进无障碍设施建设。对长辛店大街等分时共享路的道路断面宜采用路缘石消隐设计。长辛店老镇内各类建设项目在设计阶段应特别注意与周边用地的高程协调，形成竖向连续的步行系统，减少台阶与楼梯的设置。地下空间利用应做好地下空间与地面之间的无障碍连接。重点加强文化设施、社区综合服务中心、便民商业设施的无障碍设计。

## 第十一节 智慧城市

### 第82条 智慧管理系统

以人工智能、大数据、物联网等技术为基础，在长辛店棚户区改造项目搬迁信息智慧平台的基础上，搭建以政务服务、企业服务、商业服务、生活服务、物业服务（市政设施）、应急管理等内容智慧城市“一体化”数字化管理系统。

### 第83条 智慧基础设施规划

完善区域内5G、光纤通信基础设施。在社区综合服务中心内设置数字化指挥与管理中心。结合路灯、井盖、建筑物外立面，设置城市视觉采集、声音采集、人流检测、物流检测、资金流检测、环境检测、天气监测传感器系统。在老镇内开辟无人配送及自动导游系统运行示范路线，积极开展智慧旅游、无人配送、智能安防等智慧城市技术的测试工作。

## 第五章 规划实施

### 第一节 实施策略

#### 第84条 协作更新区更新引导要求

长辛店老镇内划定的协作更新区位于历史风貌保存较好，或未搬迁居民住宅、非住宅单位分布相对集中的区域，区域内以小型合院或小型门面房为主。

针对协作更新区内院落情况复杂的特点，规划采取“因院施策，一院一策”的更新策略，设定多种更新改造模式，结合院落的具体情况，充分征询居民意见，灵活选择最适合的更新改造模式，实现渐进式更新。

#### 第85条 连片更新区更新引导要求

长辛店老镇内划定的连片更新区主要位于完全腾退或腾退率极高的居民住宅片区、区属非住宅单位用地、宅基地及集体产业用地区域。片区内特色院落与历史建筑较少，具备实施整体更新改造的条件。

连片更新区内的建筑允许在满足规划要求的基础上对地块内既有建筑进行改建或扩建。更新改造过程中要避免简单生硬地拆旧建新，要保护历史建筑、有价值的建筑要素、古树名木及传统街巷，同时开辟“中间胡同”等公共空间，确保建筑风貌和谐。

#### 第86条 基础设施提升区更新引导要求

长辛店老镇内划定的基础设施提升区主要为规划城市道路、规划独立占地的城市基础设施、公共服务设施及安全设施所在区域。

### 第二节 实施保障机制

#### 第87条 对标国土空间规划编制体系，构建“老镇全域—规划意图单元”两级各有侧重的规划管控模式

基于长辛店老镇的实际特点，建立“主导功能分区—规划意图单元”两个层次的规划管控体系，针对不同层次的管控单元，提出分层级、差异化的管控引导要求，有效实现刚性与弹性结合，管控与引导并举的规划目标。

本次规划在4个主导功能分区的基础上，进一步将老镇细分为130个规划意图单元，作为落实本次规划各项特色化、精细化管控引导要求的基本单位，实现对老镇全要素、全地域、全周期的规划管控与引导。长辛店老镇的各类建设项目原则上应满足所在规划意图单元的各项管控要求。

#### 第88条 设定基于增减挂钩的建筑规模分配规则

为加强街区建筑规模流量管控的可操作性，确保建筑规模指标池内建筑规模不出现赤字，防止建筑规模突破规划上限，本次规划以规划意图单元为基本单位，划分建筑规模增量单元与建筑规模减量单元，并为建筑规模增量单元设定建筑规模基本增加量和有条件增加量，并建立基于增减挂钩的建筑规模分配规则。

建筑规模基本增加量是指在满足街区高度、强度的刚性管控要求的基础上，建筑规模增量单元在实施阶段可无条件增加的建筑规模。建筑规模有条件增加量是指在满足街区高度、强度的刚性管控要求的基础上，除基本增加量之外，建筑规模增量单元还可额外增加的建筑规模。建筑规模有条件增加量与街区内建筑规模减量挂钩。有条件增加量需在长辛店老镇建筑规模减量单元内实现至少同等规模建筑减量后才可获得。

### **第89条 构建滚动更新式的规划实施项目库**

本次规划成果用于指导长辛店老镇城市更新落地实施。对需进一步论证规划条件的建设项目，应结合项目具体需求，滚动编制各项目的综合实施方案，形成滚动更新的规划实施项目库。

### **第90条 建立统一决策、分层实施的规划、建设、管理体系**

加强市级、区级统筹力度，搭建“多规合一”“多审合一”平台，组织各专业部门讨论、研究、审议老镇内各建设项目更新实施方案，研究相关区级配套政策机制，切实落实本次规划。

### **第91条 建立老镇公众参与机制，推进长辛店老镇复兴计划**

以丰台区既有长辛店老镇“更新例会制度”为基础，完善多方参与的共建共治平台，充分发挥平台组织协调作用，为长辛店老镇建设、运营、管理的有关工作建言献策。

以老镇更新实施及运营单位为主体，搭建居民广泛参与、协同联动的社区治理体系。健全规划公开机制，重要规划及重点城市更新项目需征求本地及周边居民及商户意见，达成公众共识，谋求广泛支持。

### **第92条 推进政策集成创新**

结合长辛店老镇更新实施进度，及时研究出台区级相关配套政策。明确配套政策机制；研究制定长辛店老镇内出于历史文化保护需要的技术保障措施；深化研究长辛店老镇建筑规模分配实施细则，以及长辛店老镇更新项目综合实施方案编制与审查规则。

### **第93条 建立体检评估与动态维护机制**

紧密衔接全市及丰台区体检评估、街区控规实施评估工作，重点对规划指标的实现度、规划执行质量、近期实施完成度以及城市运行主要问题进行评估。评估结果将作为制定后续实施计划、引导建筑规模调控、优化规划实施细则、监督执纪问责的重要依据。

## **第三节 规划适应性规定**

### **第94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。在长辛店老镇 FT00-4011 街区与临近街区之间可统筹常住人口规模、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与临近街区“借量使用”。借入或借出的建筑规模由建筑规模指标池承接。

### **第95条 关于街区内公共设施的适应性规定**

(1) 三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、保障城市运行、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以及宗教设施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，随规划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城市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96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。

### **第97条 关于其他用地的适应性规定**

在街区总规模不变，住宅及产业类规模不突破上限，三大设施规模不突破下限，且主导功能分区的功能属性不变的前提下，住宅及产业用地可在街区内改变位置、形状，可根据规划实施需求进行合并或拆分，并确定相应用地的边界与规划控制指标。

### **第98条 关于区域内平房区改造的适应性规定**

长辛店老镇平房区在更新改造过程中，因保护需要，不能按照建筑间距、建筑退线退界、绿化、消防、节能、抗震等标准或者规范要求设计、施工的，可参照《北京市历史文化名城保护条例》第57条及《北京市城市更

新条例》有关规定执行。



**《北京丰台区长辛店老镇 FT00-4011 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. 重点地区布局规划图
05. 历史文化资源分布图
06. 河湖水系规划图
07. 蓝绿系统规划图
08. 特色风貌分区规划图
09. 道路网系统规划图
10. 海绵城市规划图





### 北京丰台区长辛店 老镇FT00-4011街区 控制性详细规划 (街区层面) (2020年—2035年)

01 区位图

#### 图 例

- 规划范围
- 首都功能核心区
- 一轴：南中轴
- 两带：生态融合发展带
- 两带：永定河文化带
- 四区：首都商务新区
- 四区：丽泽金融商务区
- 四区：中关村丰台园区
- 四区：卢沟桥国家文化公园区
- 多点：生活保障节点
- 多点：人文生态节点
- 多点：交通枢纽节点
- 区界

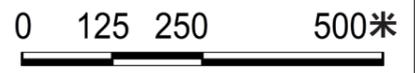


### 北京丰台区长辛店 老镇FT00-4011街区 控制性详细规划 (街区层面) (2020年—2035年)

02 街区及主导功能分区划定图

#### 图 例

- 规划范围
- 街区边界
- FT00-4011 街区编号
- 规划主导功能分区边界
- FT00-4011-01 规划主导功能分区编号
- 区界



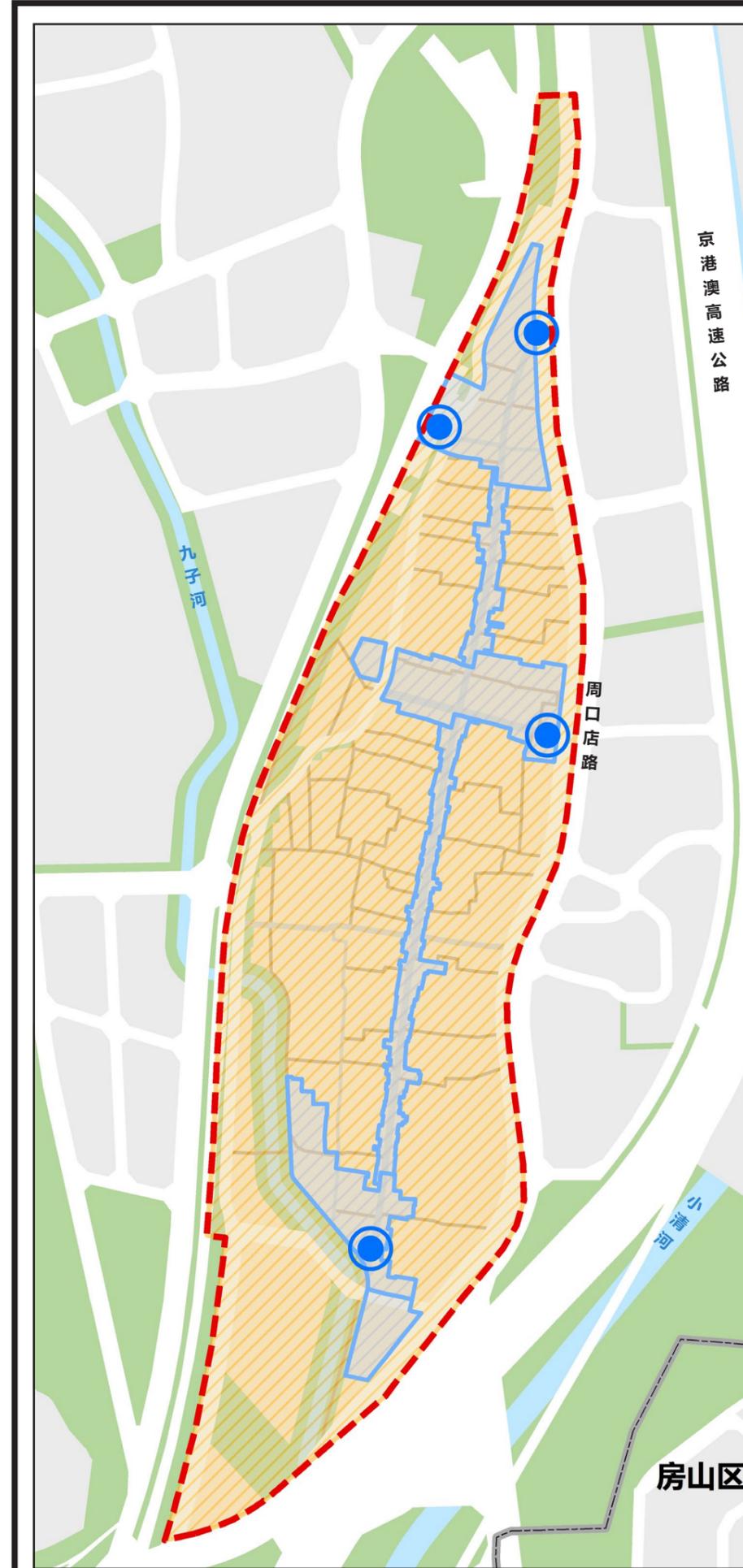


北京丰台区长辛店  
老镇FT00-4011街区  
控制性详细规划  
(街区层面)  
(2020年—2035年)

03 空间结构规划图

图 例

- 船形：绿色边界
- 船骨：主要街巷
- 门户：长辛店大街及北关
- 门户：长辛店火车站
- 门户：曹家口
- 门户：南关及永济桥

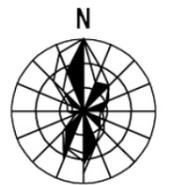


北京丰台区长辛店  
老镇FT00-4011街区  
控制性详细规划  
(街区层面)  
(2020年—2035年)

04 重点地区布局规划图

图 例

- 二级重点地区历史风貌区
- 重要城市设计节点
- 重点设计地区
- 规划范围
- 区界
- 街坊路
- 胡同
- 绿地
- 水域

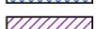
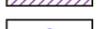
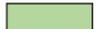


0 125 250 500米

# 北京丰台区长辛店 老镇FT00-4011街区 控制性详细规划 (街区层面) (2020年—2035年)

05 历史文化资源分布图

## 图例

-  文物本体
-  全国重点文物保护单位
-  丰台区文物保护单位
-  普查登记在册文物
-  文物I类建设控制地带
-  文物II类建设控制地带
-  历史建筑本体
-  历史街巷
-  历史风貌精华区
-  地下埋藏遗址
-  碑刻
-  一级国槐
-  二级国槐
-  规划范围
-  区界
-  绿地
-  水域



0 125 250 500米

京港澳高速公路

九子河

工人夜班通俗  
学校旧址

长辛店老爷庙

清真寺

周口店长辛店工人俱  
乐部旧址

周  
店路

警察局驻地旧址

劳动补习学校旧址

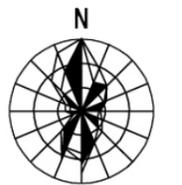
房山区

# 北京丰台区长辛店 老镇FT00-4011街区 控制性详细规划 (街区层面) (2020年—2035年)

06 河湖水系规划图

## 图例

-  规划河道上口线
-  规划绿化隔离带
-  人工退台型岸线
-  九子河
-  规划范围
-  区界
-  街坊路
-  胡同



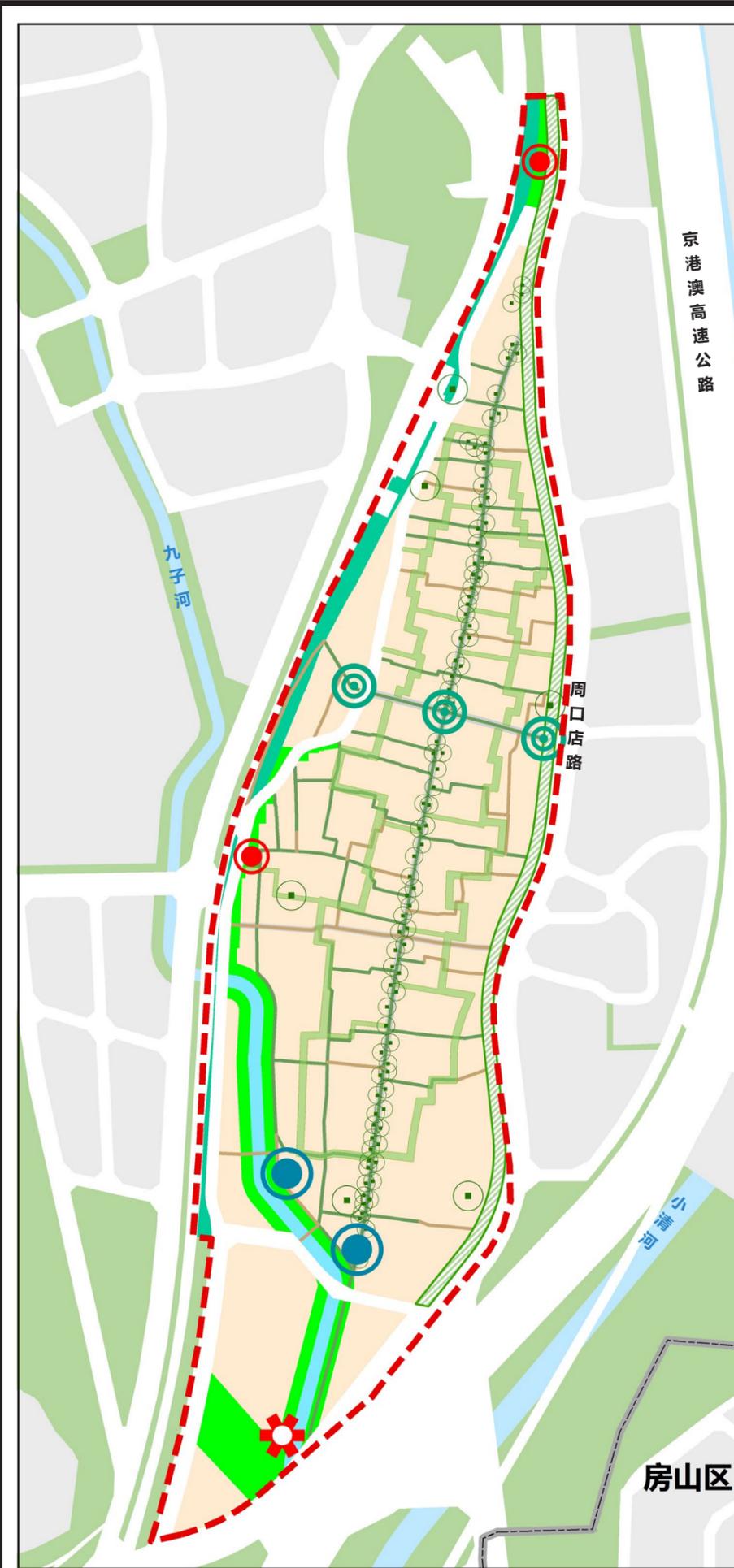
0 125 250 500米

京港澳高速公路

九子河

周口店路

房山区

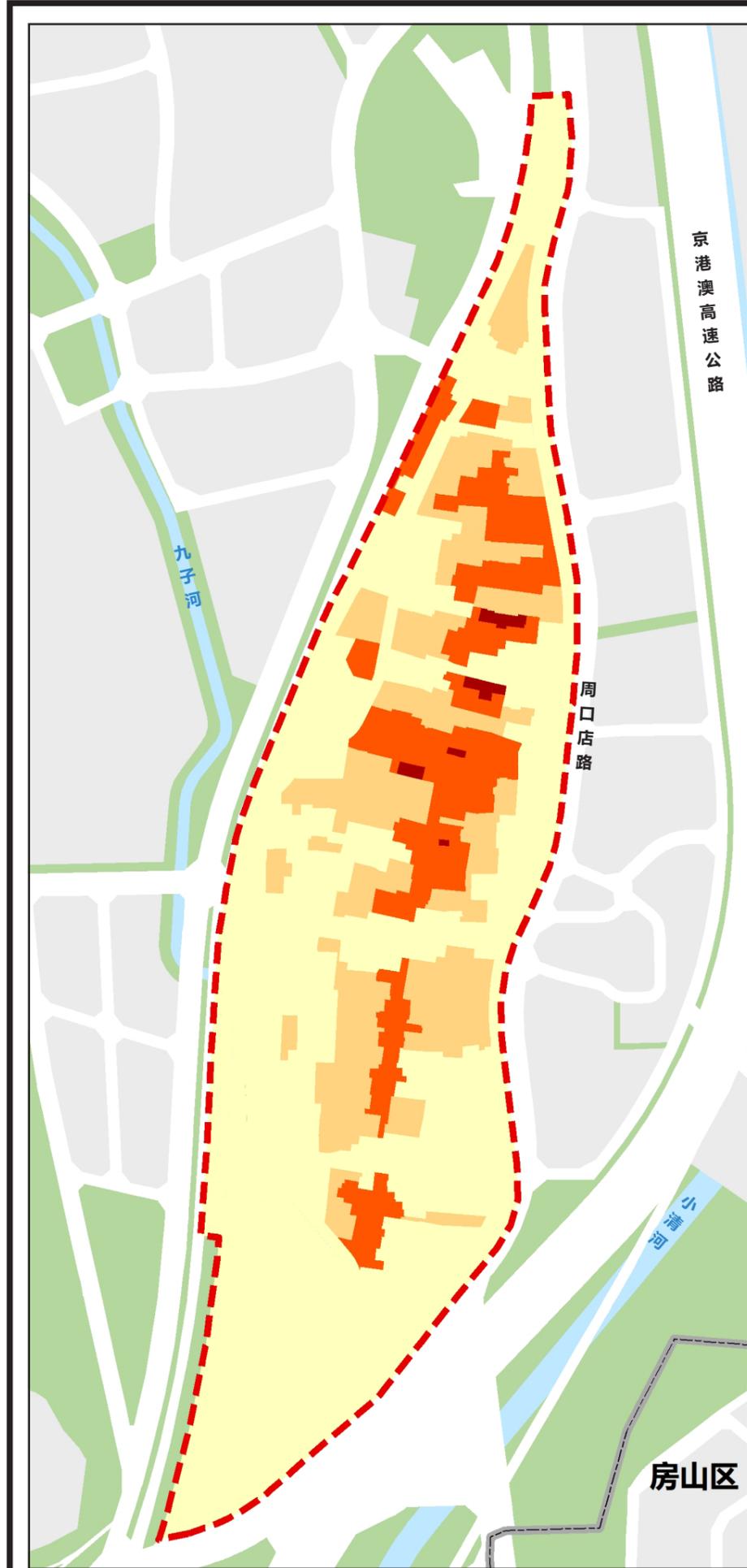
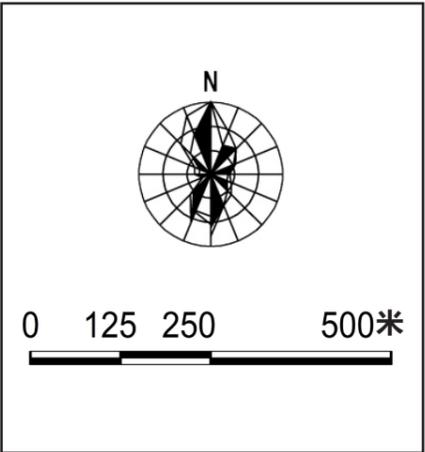


北京丰台区长辛店  
老镇FT00-4011街区  
控制性详细规划  
(街区层面)  
(2020年—2035年)

07 蓝绿系统规划图

图 例

- 公园绿地
- 防护绿地
- 水域
- 社区公园
- 游园
- 水景观节点
- 滨水节点
- 重要树木
- 中间胡同
- 周口店路绿带及预留水景观廊道
- 历史街巷
- 规划范围
- 区界
- 街坊路
- 胡同

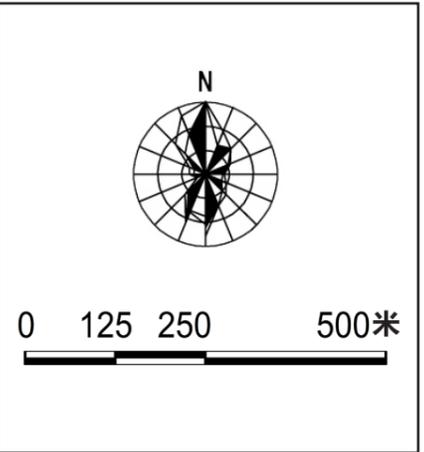


北京丰台区长辛店  
老镇FT00-4011街区  
控制性详细规划  
(街区层面)  
(2020年—2035年)

08 特色风貌分区规划图

图 例

- 文物保护范围
- 风貌精华区
- 风貌协调区
- 风貌延承区
- 规划范围
- 区界



北京丰台区长辛店  
老镇FT00-4011街区  
控制性详细规划  
(街区层面)  
(2020年—2035年)

09 道路网系统规划图

图 例

- 高速公路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 街坊路
- 胡同路
- 互通式立交
- 规划范围
- 区界
- 绿地
- 水域

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。



0 125 250 500米

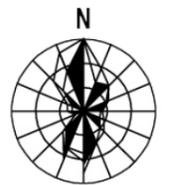


北京丰台区长辛店  
老镇FT00-4011街区  
控制性详细规划  
(街区层面)  
(2020年—2035年)

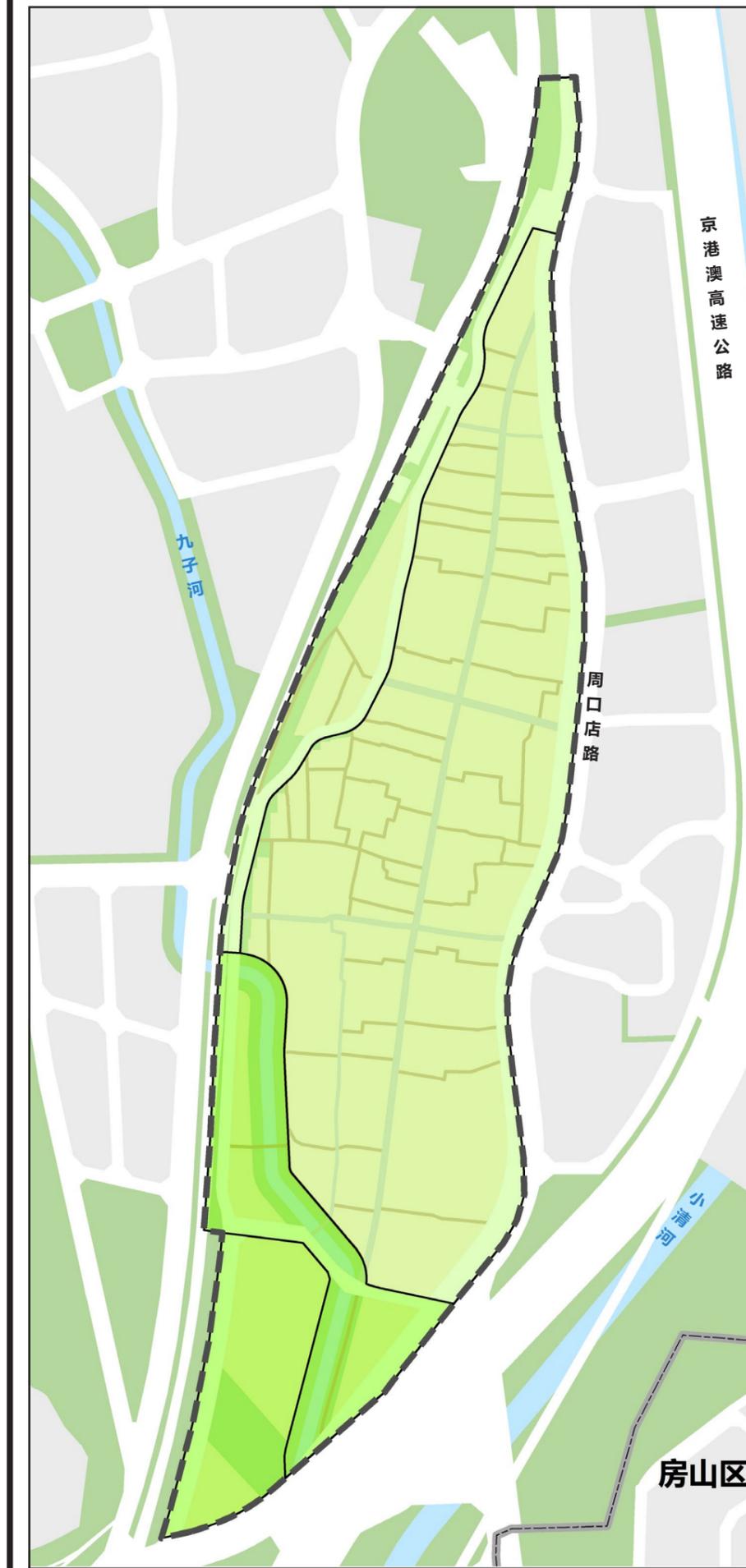
10 海绵城市规划图

图 例

- 60%—70% 年径流总量控制率
- 70%—80% 年径流总量控制率
- 水域
- 规划范围
- 区界
- 街坊路
- 胡同



0 125 250 500米





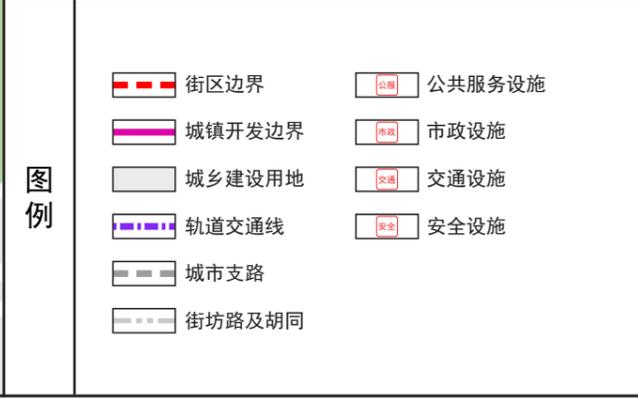
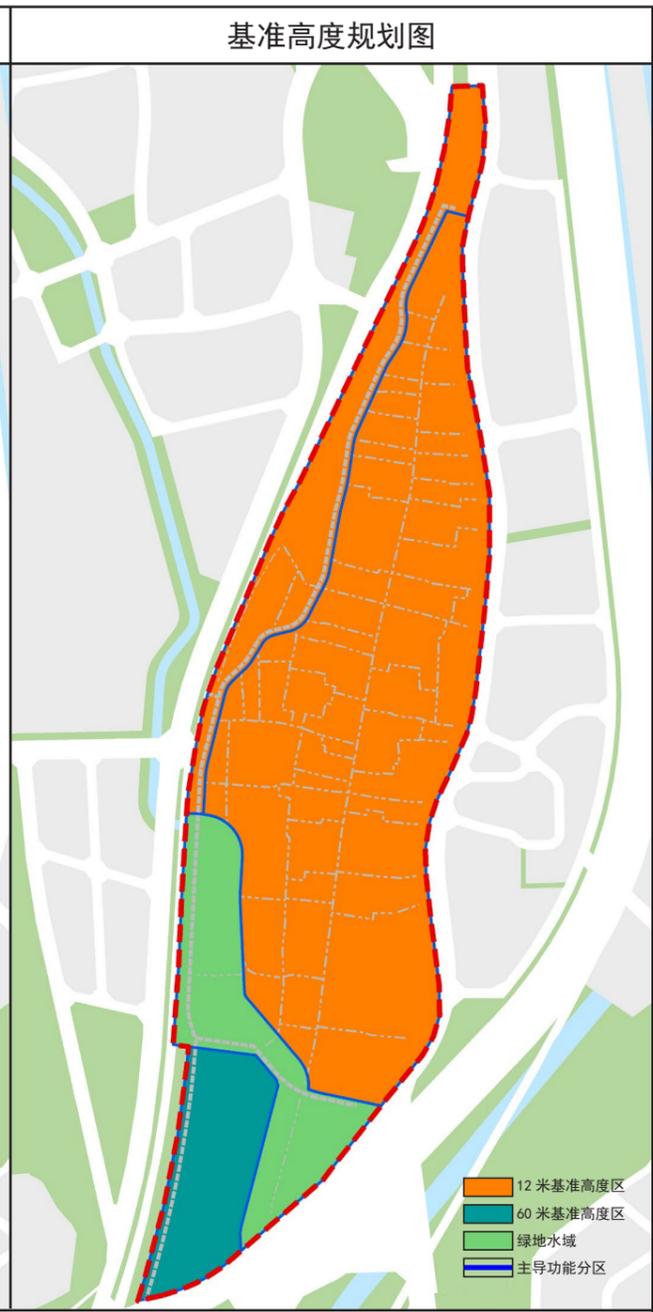
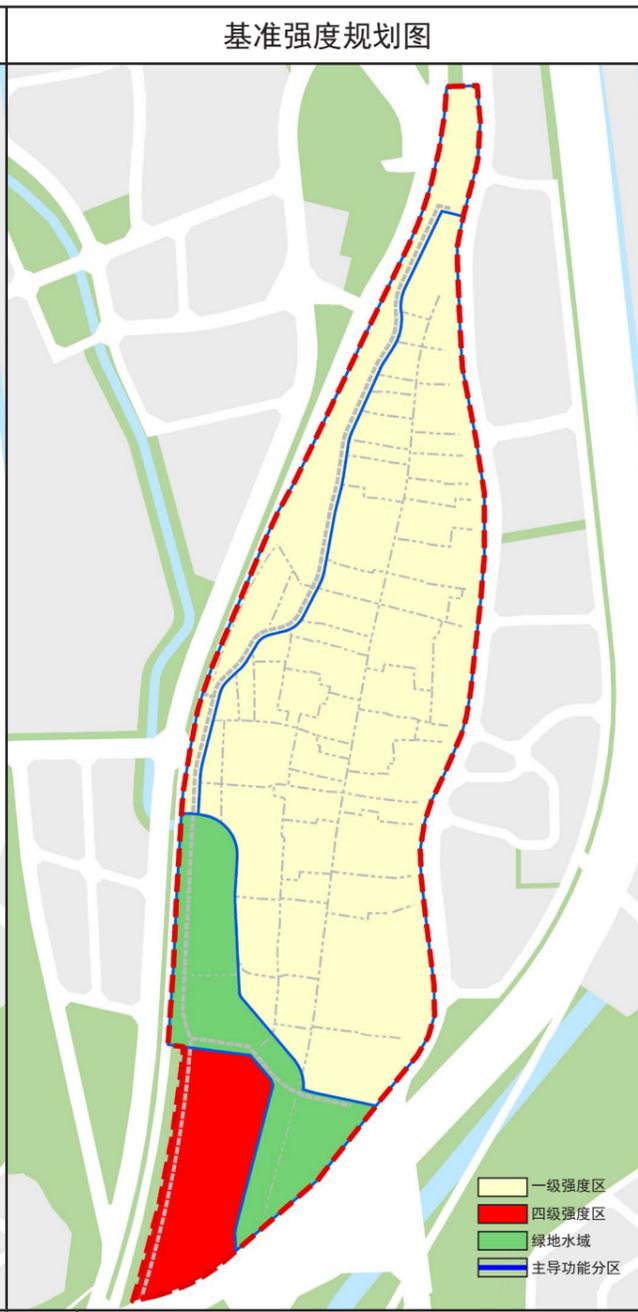
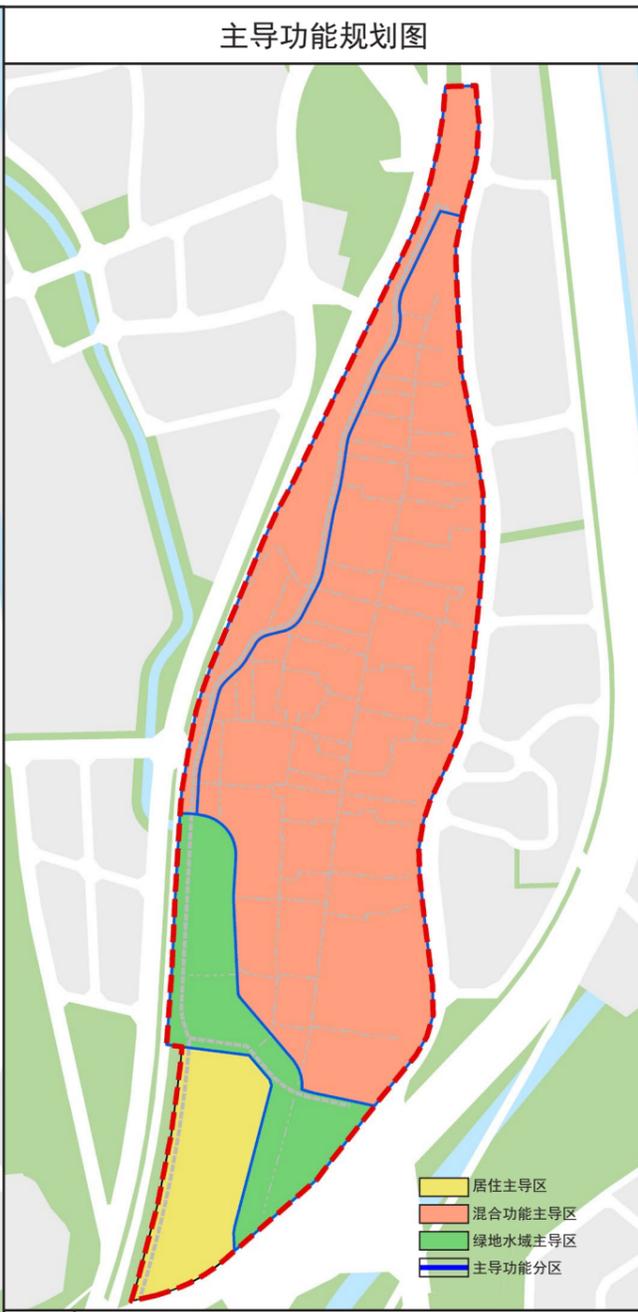
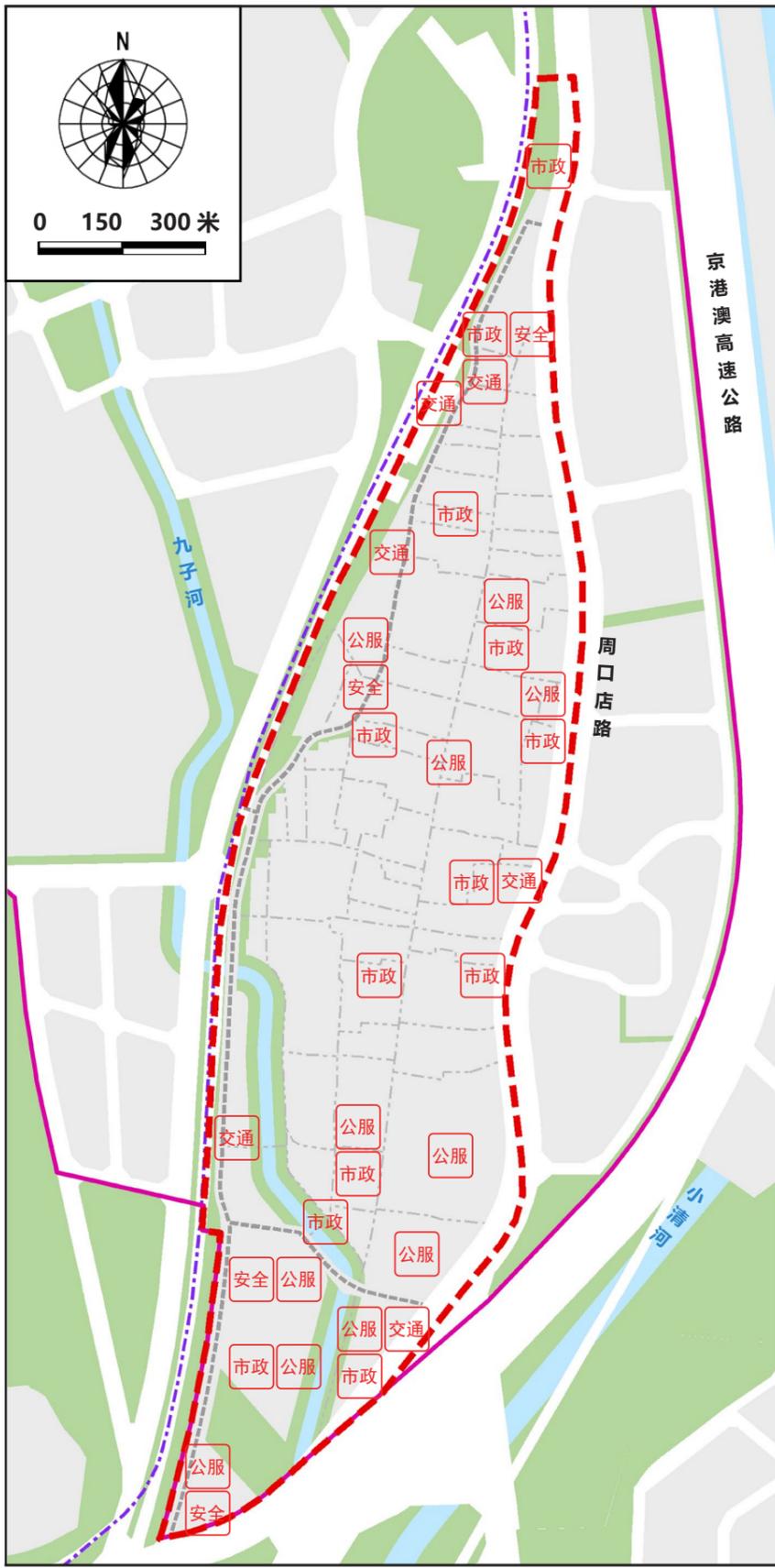
**《北京丰台区长辛店老镇 FT00-4011 街区控制性详细规划  
(街区层面)(2020 年—2035 年)》**

**第三部分 图则及导则**



# 北京丰台区长辛店老镇 FT00-4011 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）

FT00-4011 管控图则



### 适应性规定

- 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。在长辛店老镇 FT00-4011 街区与临近街区之间可统筹常住人口规模、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与临近街区“借量使用”。借入或借出的建筑规模由建筑规模指标池承接。
- 关于街区内公共设施的适应性规定  
 (1) 三大设施是保障城市安全、服务民生福祉、保障城市运行、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以及宗教设施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可纳入城市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。
- 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。