

# 北京市密云区李各庄路 0602 及 0603 地块

## 共有产权房项目

Blocks 0602 and 0603 of Ligezhuang  
Road, Miyun District, Beijing  
Shared Property Housing Project

01

项目背景

BACKGROUND ANALYSIS

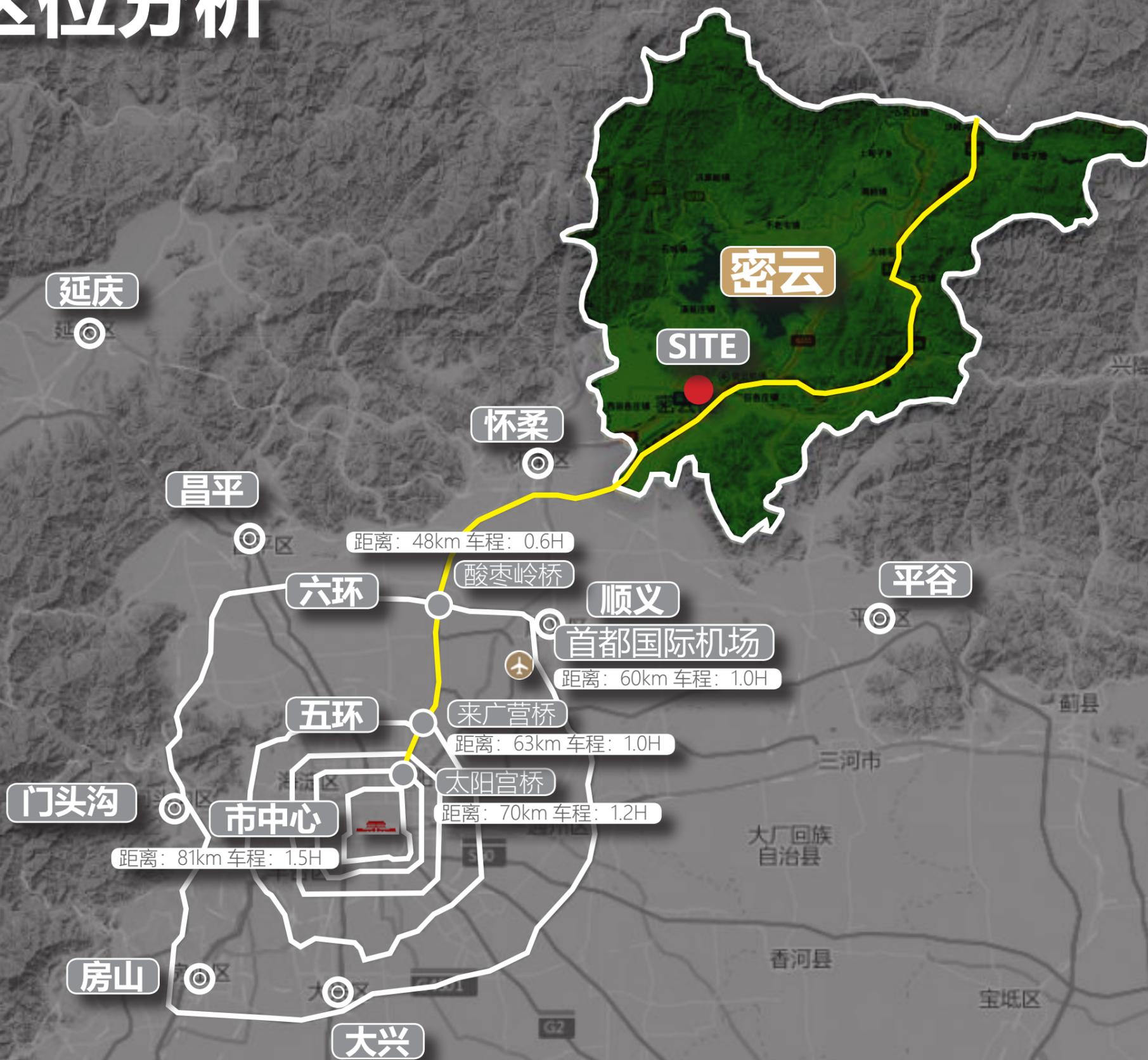
# 区位分析

## 项目位于

### 密云区

地处北京市东北部  
属燕山山地与华北平原交接地  
是北京市面积最大的区

- 距离六环 **48km**
- 距离五环 **63km**
- 距离首都国际机场 **60km**
- 距离市中心 **81km**



# 规划解读



依据密云区城市导则

## 项目属于

密云城市风貌重点控制区域  
**白河滨水公园带及两侧地段**

### 重点区段遴选原则

在对延续地方文脉、彰显城市特色、开展功能置换、提升风貌品质有重大影响的选择试点项目进行改造示范，明确其框架性管控原则和引导要求，为该地区开展区段城市更新提供依据。

### 重点区段

- 1) 老城传统商业区
- 2) 白河滨水公园带及两侧地段
- 3) 潮河两侧滨水公园带及两侧地段
- 4) 鼓楼南北大街综合服务轴及两侧地段
- 5) 京密路城市发展轴及两侧地段

# 周边项目概况

## 项目位置

依据密云区城市导则

## 项目处于

白河滨水公园带及两侧地段  
城市导则明确提出，要**打造垂直于河道的景观廊道**，并形成**层次丰富的高度关系**。

### 10.2 白河滨水公园带

#### 10.2.3 框架性管控原则和引导要求

##### 增加公园功能

结合两侧城市用地进行功能分段，引入商业、休闲、娱乐、健身等丰富的滨水活动和水上游览活动。

##### 延伸景观廊道

打造垂直河道的绿道，形成城市通风廊道，同时将滨河的景观渗透入城市内部。

##### 控制滨水天际线

对河道两侧高度进行控制，形成多层为主、点缀特色性高层建筑的美丽滨水天际线。

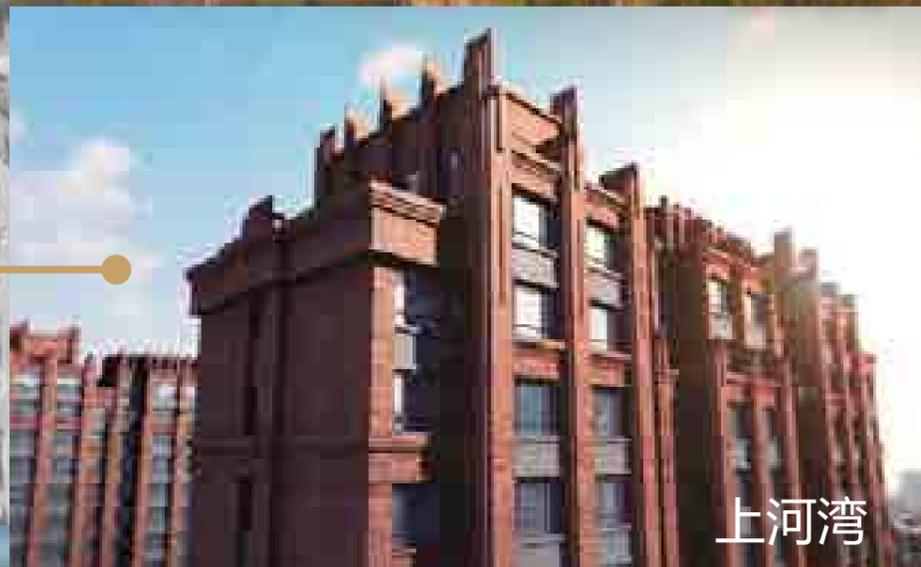
##### 完善配套设施

强化滨河步道的完整性、连贯性，完善滨河公园内休憩、卫生等相关配套设施。

# 项目概况

## 项目周边

东侧为 15 层住宅为主，南侧为 11 层住宅，北侧现状为密云看守所，西侧为新古典风格低层及多层住宅。  
**建筑风格以新古典和现代简约风格为主，色彩则以砖红、米黄为主。**



项目背景

BACKGROUND ANALYSIS

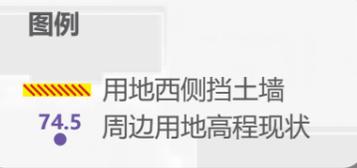
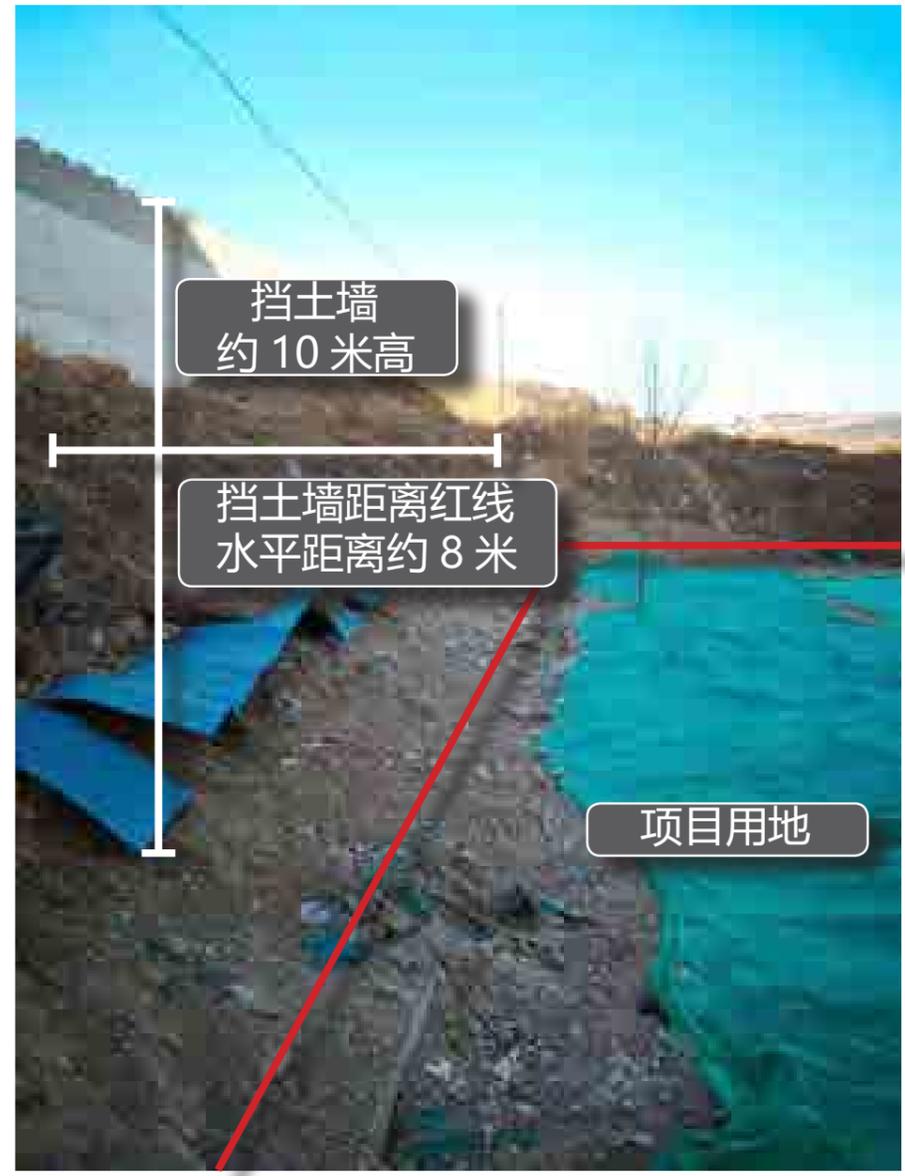
项目概况



项目周边现状

项目用地南侧清水湾小区的设计室外地坪绝对标高为 74.5，本项目现状地坪标高约为 73.5，设计标高比南侧清水湾低 1 米，地势较低。

项目用地西侧距离用地红线约 8 米范围处存在一处 10 米高度挡土墙，挡土墙上部为新里格庄小区。



# 规划条件



## 北京市规划和国土资源管理委员会 建设项目规划条件



2018规土(密)备供字0001号  
制作日期: 2018年09月28日

北京市土地整理储备中心密云区分中心:

你单位2018年09月26日申报上市供应的用地位于密云区李各庄路有关材料收悉。经研究,按照政府土地储备供应计划的安排,根据有关法律、法规、规章的规定和城乡规划要求,提供该地块的规划条件作为供地的规划依据。

### ●土地储备供应用地及建设规划要求:

△土地储备供应用地位置、范围:(详见附图)

该地块位于密云新城0202街区东北部,北至现状看守所,南至规划白云北街,西至规划铁西路,东至李各庄路。

△土地储备供应用地的规划地块编号、用地性质、用地规模、容积率、地上建筑规模、控制高度、建筑密度、绿地率等详见下表:

各地块规划指标								
序号	规划地块编号	用地性质	用地规模(平方米)	容积率	地上建筑规模(平方米)	控制高度(米)	建筑密度(%)	绿地率(%)
1	0602	R2二类居住用地	28830.594	2	57661	36	30	35
2	0603	A33基础教育用地	4232.271	0.8	3386	12	30	40
小计	—	—	33062.865	—	61047	—	—	—

△总用地规模: 33062.865平方米

△总建筑面积: 33062.865平方米(2018规(密)测字0010号)

### ●环境设计要求:

△建筑立面(色彩、造型): 拟建建筑外观简洁,色彩搭配合理。

### ●绿化环境规划要求:

△古树名木保护: 应符合《北京市古树名木保护管理条例》的要求。

△其他树木要求: 胸径30厘米以上的树木应当予以保留,如需移伐须取得园林绿化主管部门意见。

### ●交通规划要求:

△停泊车位:

□应满足《北京市居住公共服务设施配置指标》和《北京市居住公共服务设施配置指标实施意见》(京政发【2015】7号)、《北京市城市建设节约用地标准》(试行)以及《北京地区建设工程规划设计通则》(2003年试行)的有关规定。

### ●市政基础设施规划要求:

△根据项目建设需求,由各相关行业部门落实供水、供电、供热、供燃气、雨水、污水、再生水、信息管线等市政基础设施条件。

京建法〔2017〕30号

北京市住房和城乡建设委员会  
北京市规划和国土资源管理委员会  
关于印发《北京市共有产权住房规划设计宜居  
建设导则(试行)》的通知

2.4.4 机动车停车位应合理布局,宜集中设置。停车位数量应符合相关法律、法规、规范、标准等要求。城六区不低于1.0辆/户,城六区以外不低于1.1辆/户。当共有产权住房社区有成熟的移动互联网共享汽车出行平台支撑配套时,可以根据实际情况,综合调整机动车停车位指标。

02

规划方案

URBAN PLANNING



# 鸟瞰图

# 东南视角



新里格庄小区

密云区看守所

清水湾

上河湾

华远澜悦

北

北

北

北

北

北

北

北

北

# 鸟瞰图

# 东北视角



华远澜悦

清水湾

新里格庄小区

上河湾

密云区看守所



# 鸟瞰图

# 西北视角



上河湾

华远澜悦

清水湾

规划路

新里格庄小区

密云区看守所



# 鸟瞰图

# 西南视角



密云区看守所

上河湾

清水湾

铁西

西

路

北

# 经济技术指标

0602地块二类居住用地经济技术指标表 (总表)						
序号	项目	数量	单位	备注		
1	总建设用地面积	28830.594	m <sup>2</sup>			
2	总建筑面积	90744.48	m <sup>2</sup>			
3	地上建筑面积	57661.18	m <sup>2</sup>			
4	其中	共有产权住房	56273.61	m <sup>2</sup>		
		居服配套	1237.19	m <sup>2</sup>		
		其中	物业服务用房	150.00	m <sup>2</sup>	
			配电室	180.00	m <sup>2</sup>	
			菜市场	73.30	m <sup>2</sup>	
			小型商服	15.00	m <sup>2</sup>	
			其他商业服务设施	818.89	m <sup>2</sup>	
人防及其他出入口	150.38	m <sup>2</sup>				
5	地下建筑面积	33083.30	m <sup>2</sup>			
6	其中	机动车库	15499.00	m <sup>2</sup>		
		人防车库	5509.00	m <sup>2</sup>		
		住宅地下室	5627.36	m <sup>2</sup>		
		公厕	33.48	m <sup>2</sup>	位于7#楼地下一层	
		共有产权房配套	188.36	m <sup>2</sup>	三馆:图书馆、健身房、咖啡馆	
		设备用房及其他面积	6259.58	m <sup>2</sup>		
7	规划套数	598	套			
8	居住人数	1466	人			
9	容积率	2.00				
10	建筑层数	11F/3D				
11	建筑高度	32.7	米			
12	建筑密度	22%				
13	绿地率	35%				
14	绿化面积	10091	m <sup>2</sup>			
15	其中	实土绿地面积	5233.13	m <sup>2</sup>		
		覆土绿地面积	4857.87	m <sup>2</sup>		
16	机动车停车	666	个	依据京建法〔2017〕20号《宜居导则》规定共有产权住房按1.1辆/户配置; 商服配套0.65辆/百平方米		
17	其中	地上停车	63	个		
		地下停车	603	个		
18	非机动车停车	1246	个			
19	其中	地上非机动车停车	1246	个	依据京政发〔2015〕7号规定共有产权住房按2辆/户; 交评报告	
地下非机动车停车		0	个	文娱配套400个/万平米		

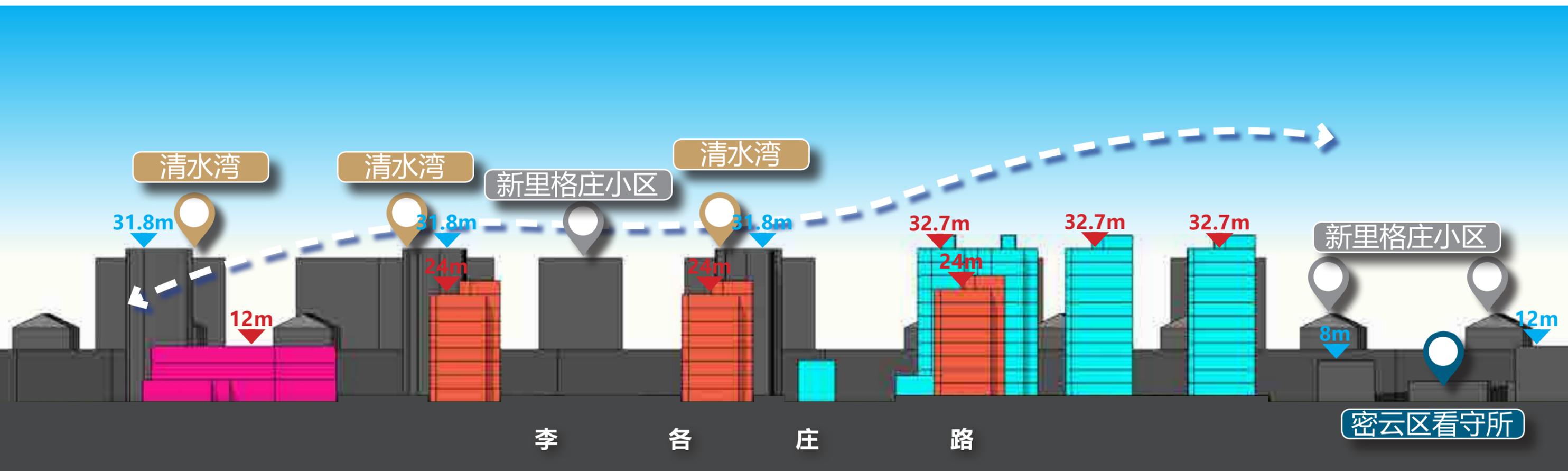
0603地块A33基础教育用地经济技术指标表 (总表)					
序号	项目	数量	单位	备注	
1	总建设用地面积	4232.27	m <sup>2</sup>		
2	总建筑面积	3386.00	m <sup>2</sup>		
3	地上建筑面积	3386.00	m <sup>2</sup>		
4	其中 幼儿园	3386	m <sup>2</sup>		
5	地下建筑面积	0.00	m <sup>2</sup>		
6	容积率	0.80			
7	建筑层数	3F			
8	建筑高度	12	米		
9	建筑密度	29%			
10	绿地率	40%			
11	绿化面积	1693	m <sup>2</sup>		
12	其中	实土绿地面积	1693	m <sup>2</sup>	
		覆土绿地面积	0	m <sup>2</sup>	
13	机动车停车	5	个		
14	其中	地上停车	5	个	10辆/百教职员工
		地下停车	0	个	
15	非机动车停车	7	个		
16	其中	地上非机动车停车	7	个	2辆/百师生
地下非机动车停车		0	个		



# 天际线分析

## 平面布局特点

沿着李各庄路向西望去，建筑高度**北高南低**，形成滨河连续平滑的天际线关系，打造滨水空间亲和力强的城市界面。

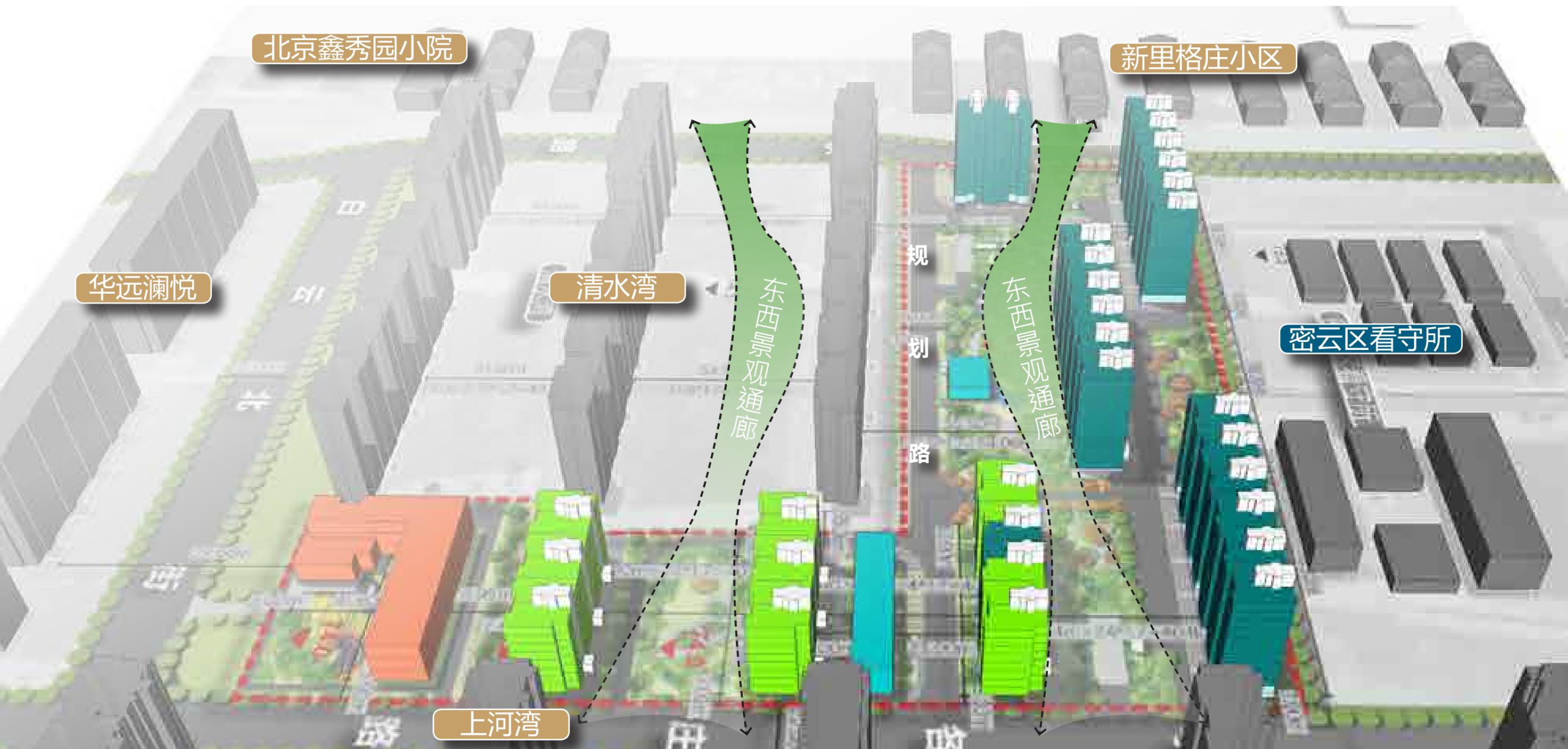




# 景观分析

## 平面布局特点

本次规划设计在基地中间位置打通一条**东西通廊**，加强白河生态廊道向西侧的**景观渗透**，加强了白河生态廊道与基地西侧的城市廊道之间的联系。







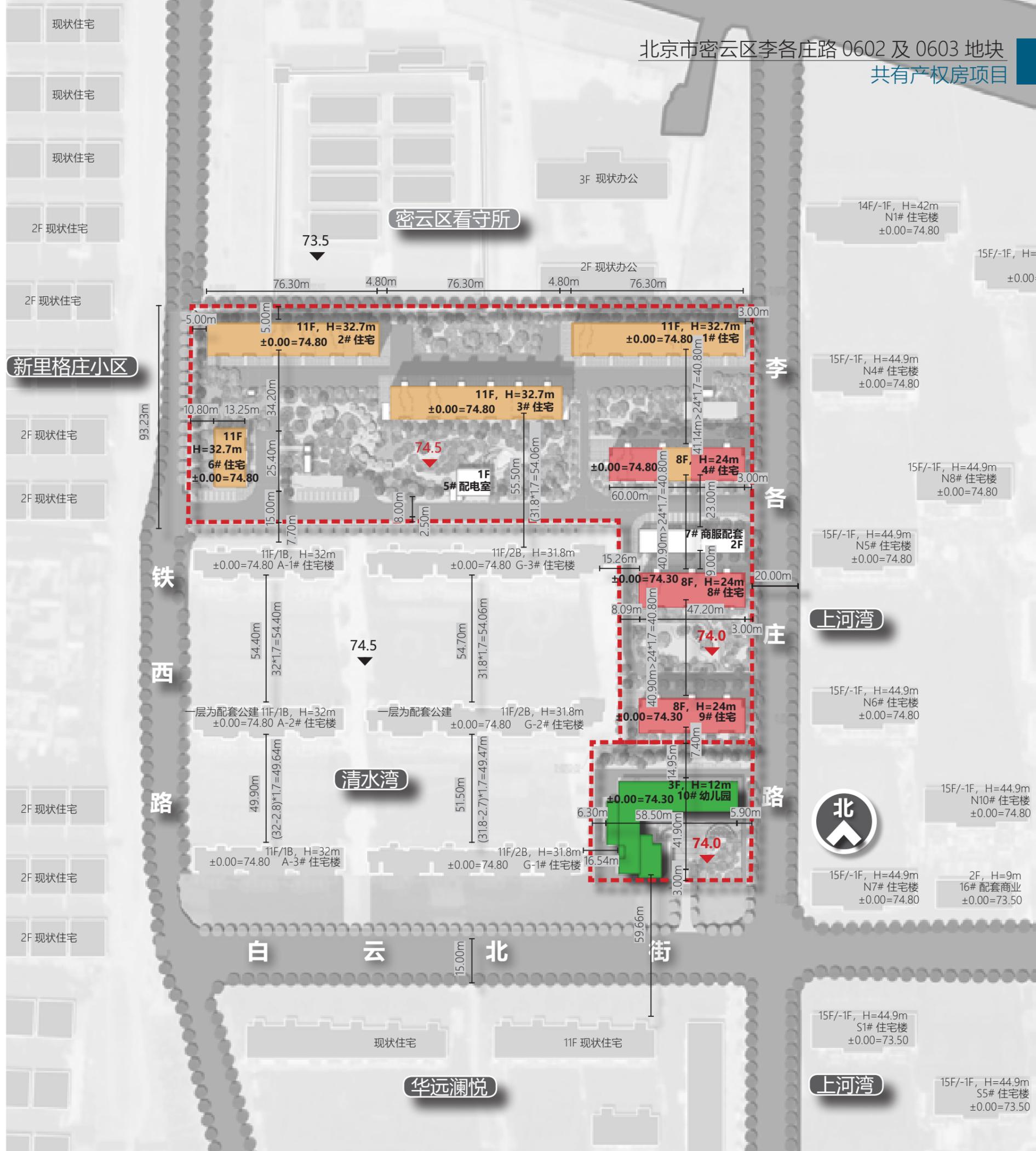
# 户型分析

## 户型特点

小区为户型设计原则为在高品质生活的基础上保证户型数量最少，注重**户型均好性**。87平方米户型为两室两厅一卫，11层共计20个单元，共440户（含首层南入户变体64平方米户型共计14户）；8层1个单元共计16户。109平方米户型为三室两厅两卫，8层共计9个单元，共142户。

### 图例

- 87 m<sup>2</sup> 户型 (两居室)
- 109 m<sup>2</sup> 户型 (三居室)
- 9班幼儿园



# 幼儿园空间规划



# 建筑立面设计

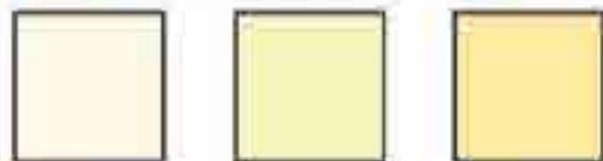
依据密云区城市导则

**为了体现山水城市的视觉特点，密云新城整体应选择明快、淡雅的暖色调为主导色。**

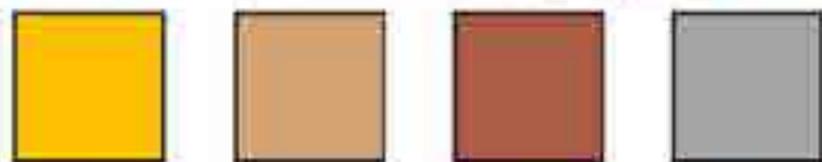
密云作为北京空气质量最好的新城，蓝天、白云、青山、碧水为城区提供最好的自然背景。

按照**主导色、辅助色、点缀色**的体系对新城色彩进行规划控制：选择淡雅的浅米色作为新城的**主导色**，约占建筑立面总面积的**60%**；选择与主导色相协调的深黄色、浅咖色、砖红色、灰色作为**辅助色**，约占立面总面积的**30%**；选用与主辅色相协调的彩度较高的颜色为**点缀色**，可用于屋顶或建筑立面的细部处理，原则上点缀色不超过立面总面积的**10%**。

▶ 主导色（立面面积的60%）——淡米色



▶ 辅助色（立面面积的30%）——深黄色、浅咖色、砖红色、灰色



▶ 点缀色（立面面积的10%以内）——乳白色、暗橙色、灰绿色、浅蓝色、深褐色



清水湾小区



新里格庄小区



上河湾小区



## 建筑立面

呼应城市总体规划与城市导则要求，以浅米色为主色调，浅咖色及灰色为辅色，窗框及栏杆间或部分窗间墙用深咖色为点缀色。

# 建筑立面设计



## 建筑立面

呼应城市总体规划与城市导则要求，以**浅米色**为主色调，**浅咖色**及**灰色**为辅色，窗框及栏杆间或部分窗间墙用**深咖色**为点缀色。

# 建筑立面设计

