

# 北京密云区 MY00-0104 等街区控制性详细规划（街区层面） （2020 年—2035 年）

北京市密云区人民政府  
北京市规划和自然资源委员会

# 北京市规划和自然资源委员会

京规自函〔2022〕650号

## 北京市规划和自然资源委员会 关于《北京密云区 MY00-0104 等街区控制性 详细规划（街区层面）（2020 年 —2035 年）》的批复

密云区政府：

你区《关于报审〈北京密云区 MY00-0104 等街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）〉的函》（密政函〔2021〕56 号）收悉。经组织研究并报请市政府同意，现批复如下：

一、同意《北京密云区 MY00-0104 等街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》（以下简称《街区控规》）。该控规深化落实《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》（以下简称《总体规划》）和《密云分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》（以下简称《分区规划》）等上位规划要求，体现了“践行首都生态涵养地区绿色创新发展要求，建设蓝绿交织、生态宜居、服务完善、高端产业聚集的综合发展新城区，注重创新基地

建设，打造引领区域经济发展的增长极”的功能定位与发展目标，对密云区绿色高质量发展具有重要意义。

二、优化街区功能布局。按照街区主导功能，合理配置各类资源要素，深化街区功能布局，统筹考虑发展目标和街区特点，贯彻落实《总体规划》和《分区规划》确定的功能定位和发展目标，以潮河、白河为纽带串联滨水生活组团和产业组团，结合南部地区城市公园形成“两带、两核、三片、多廊”的空间结构。

“两带”是指潮河滨河景观带、白河滨河景观带；“两核”是指潮河北岸商务办公发展核、高铁密云站轨道微中心发展核；“三片”分别指综合宜居区、生态商务区北区、生态商务区南区；“多廊”是指南部多条生态绿廊。

三、严控街区总量规模。实现“刚弹结合”、突出“重点管控”，遵循“一控两导”原则，严控规模指标与三大设施总量，引导城市设计及规划实施内容，以资源环境承载能力为刚性约束，分类管理用地规划布局、规划指标、路网系统、三大设施总量、城市设计等内容。到 2035 年街区规划常住人口规模控制在 6.6 万人；城乡建设用地控制在 9.3 平方公里；地上建筑规模控制在 858 万平方米。统筹就业居住和三大设施建设，有效推动职住平衡，推进城市修补和生态修复，到 2035 年街区居住用地上限约 237.3 公顷，产业用地上限约 126.2 公顷，三大设施用地下限约 100.0 公顷，绿地广场用地下限约 234.8 公顷。

四、完善公共服务体系。围绕“七有”“五性”民生需求，积极推进教育、文化、体育、医疗、养老等公共服务均衡布局。统筹各类社区级公共服务设施，打造社区会客厅。提高空间资源配置与实际功能需求的弹性和适应性，鼓励各类设施根据城市功能形态和人口结构变化对公共服务设施需求的影响，创新各类设施柔性供给和动态供应方式，鼓励适宜设施在不同时期进行用途合理转换，逐步提升街区的自我调节适应能力。

五、强化基础设施支撑。提升基础设施建设标准，建设坚韧稳固的韧性城市、安全保障的健康城市、自然生态的海绵城市、智能融合的智慧城市。坚持公交优先、绿色出行，统筹布局轨道交通、城市道路、自行车和步行等多层次交通系统，加强高铁密云站轨道微中心建设，构建“生态+轨道+产业”规划发展模式。落实“小街区、密路网”要求，提高道路网密度，优化道路网体系，提升城市通达性和微循环能力。

六、加强城市设计引导。按照城市设计要求，塑造综合宜居和现代商务风貌。优化城市功能与空间布局，综合统筹建设目标与街区特点，引导街区合理布局，把握潮河等重要城市设计元素，突出生态商务区区位优势。注重建筑风貌、城市色彩、第五立面、城市天际线等体现街区形态与整体风貌的空间要素管控。保障街区内的互联互通，构建完善的慢行系统，重点打造街区中心的社区会客厅，提升南部城市活力，塑造活力宜人的街道空间。强化

生态商务区商务服务及办公功能，集约高效利用土地资源。

七、有序推进规划实施。先重点建设北部地区，次之为轨道微中心，其它区域结合增减挂、占补平衡和产业导入情况有序实施。不搞一次性大拆大建，不搞房地产拉动、一次性整体开发。加强过程管控，建立规划引领项目生成的实施机制，引导项目建设时序与空间资源配置、土地供应计划、资金投放安排相协同，切实发挥空间规划的要素承载作用，引导实现要素跟着项目走，项目跟着规划走。在实施过程中，要加强路径推演、成本核算和时序安排，优先利用存量用地资源，降低开发建设成本。在街区统筹的基础上，鼓励因地制宜建立建筑规模弹性指标池，探索建立空间容量和经济指标的关联机制，引导流量指标在时间上有序释放、在空间上精准投放，为重大项目建设做好支撑保障和弹性预留。

八、维护规划的严肃性和权威性。《街区控规》是指导该区域建设、管理以及开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、进行各项建设等的法定依据。要树牢“四个意识”，坚定“四个自信”，坚决做到“两个维护”，坚持一张蓝图干到底。必须坚决维护规划的严肃性和权威性，任何部门和个人不得擅自修改、违规变更。密云区政府切实履行主体责任，抓好规划的组织实施和规划实施中的深化细化，切实提高控规统筹实施水平，引导区域有序发展。要运用好数据库进行“图”“库”一体规划

管理，及时对数据库进行运行维护。要主动对年度控规实施情况开展自评和监督考核。规划执行中遇到重大事项应及时向市政府请示报告。



抄送：市发展改革委、市教委、市财政局、市生态环境局、市住房城乡建设委、市城市管理委、市交通委、市水务局、市文化和旅游局、市卫生健康委、市文物局、市体育局、市园林绿化局、市民政局、市科委、市经济和信息化局、市商务局、市人防办，市规划自然资源委密云分局。



## 序言

为深入贯彻党的十九大会议精神和习近平总书记视察北京重要讲话精神，坚持新发展理念，坚持人与自然和谐共生，加快推进生态文明建设，深化落实《北京市城市总体规划（2016年—2035年）》（以下简称“北京总规”）和《密云分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》（以下简称“分区规划”）确定的城市战略定位、空间管控及建设用地减量等任务，并细化各项指标要求，推动重点功能区高质量发展，实现“一张蓝图绘到底”的发展目标，编制《北京密云区 MY00-0104 等街区控制性详细规划（街区层面）（2020年—2035年）》（以下简称“街区控规”）。本规划是对分区规划确定的目标、定位、任务的深化落实，是指导街区发展、建设、管理的基本依据。

街区控规编制工作立足生态涵养区功能定位，坚持绿色发展，深入实施创新驱动发展战略，走高质量发展之路，保障区域生态安全格局，传承历史文脉，优化城市空间布局，构建现代公共服务体系，加强城乡统筹，建设宜居宜业的城市发展新区。坚持问题导向，坚持开门编制规划，汇聚各方智慧，努力提高规划编制的科学性和有效性，切实维护规划的严肃性和权威性。

《北京密云区 MY00-0104 等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 整体空间结构 .....	3
第二章 空间布局与分区分区 .....	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 .....	6
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 .....	7
第三节 蓝绿空间 .....	10
第四节 街道空间 .....	11
第五节 建筑空间 .....	12
第六节 轨道一体化管控及轨道微中心 .....	13
第七节 社区会客厅 .....	14
第四章 专项统筹 .....	15
第一节 居住提升 .....	15
第二节 公共服务 .....	15
第三节 综合交通 .....	17
第四节 市政设施 .....	20
第五节 海绵城市 .....	22
第六节 城市安全 .....	23
第七节 定线与竖向 .....	24
第八节 地下空间 .....	25
第九节 城乡统筹 .....	25
第十节 区域评估 .....	25
第十一节 地名规划 .....	26
第十二节 无障碍设施 .....	27
第十三节 智慧城市 .....	27
第五章 规划实施 .....	29
第一节 实施策略 .....	29
第二节 实施保障机制 .....	29
第三节 规划适应性规定 .....	30

# 总 则

## 第1条 规划背景

为深入贯彻落实北京总规和分区规划确定的目标、指标和任务，全面落实生态涵养区的功能定位，坚持绿色发展，深入实施创新驱动发展战略，走高质量发展之路，特开展街区控规的编制工作。

本规划坚持科技创新、生态融合的产业发展思路，重塑区域发展动力，推进中关村国家自主创新示范区密云园（以下简称“中关村密云园”）的高水平建设，有序引导高端要素聚集，紧密对接怀柔科学城协同发展要求，进一步拓展就业空间；面向城市综合治理，优化城市空间布局，构建现代公共服务体系，改善市政交通基础设施条件，打造成多方参与、居民共治的更新治理街区，建设充满活力、美好幸福的新家园。

本规划是规划编制范围内各项建设的指导性文件，为下一阶段规划综合实施方案编制和规划管理提供基本依据，规划范围内的建设项目均应符合本规划的刚性控制要求。

## 第2条 规划范围

本次规划编制范围为 0104、0105、0304、0305 街区范围，位于密云新城南部地区，北至新南路，南邻潮干西路、西至白河、东至檀东路，规划范围总面积约 11.63 平方公里。

## 第3条 街区及主导功能分区划定

规划范围为 MY00-0104、MY00-0105、MY00-0304、MY00-0305 四个街区。

MY00-0104 街区总面积约 420 公顷，北至新南路，南至潮河，西至白河，

东至新中街。

MY00-0105 街区总面积约 290 公顷，北至新南路，南至潮河，西至新中街，东至鼓楼街道东边界。

MY00-0304 街区总面积约 243 公顷，北至潮河，南至潮干西路，西至密顺路，东至圣水泉路。

MY00-0305 街区总面积约 209 公顷，北至潮河，南至潮干西路，西至圣水泉路，东至新东路。

统筹考虑道路、铁路、河流等空间边界，综合考虑用地功能布局、轨道交通一体化管控等要素，划定主导功能分区，实现上传下导和分区管控。

# 第一章 总体战略

## 第一节 功能定位与发展目标

### 第4条 发展目标

落实分区规划对密云新城的功能定位，结合中关村密云园的产业发展要求，推动区域产业协同发展。密云生态商务区应承担城市综合服务和高端产业聚集的职能，重点发展新一代信息技术和商贸服务产业，配套发展医药健康产业，注重创新基地建设，发挥科技成果转化与科技创新平台作用，打造引领区域经济发展的增长极。

### 第5条 功能定位

践行首都生态涵养地区绿色创新发展要求，建设蓝绿交织、生态宜居、服务完善、高端产业聚集的综合发展新城。

### 第6条 积极吸纳高端要素和创新资源，推动区域协同发展，建设绿色高端产业聚集的创新发展示范区

坚定创新引领、特色突出、生态融合的发展方向，有序引导高端要素聚集，承担城市综合服务和高端产业集聚职能，树立彰显生态价值的发展理念。紧密对接怀柔科学城和中关村密云园的创新发展方向，对接国家级高精尖研发平台，提高关键核心技术自主创新能力，做优新兴战略产业，培育发展具有核心竞争力的产业，与周边地区形成优势互补、错位发展的产业格局。制定严格的产业准入标准和产业用地转型升级正负面清单，坚守产业禁止和限制底线，坚持绿色发展、循环发展、低碳发展，建设绿色高端产业聚集的创新发展示范区。

### 第7条 促进职住平衡发展，提高民生保障和服务供给水平，因地制宜配置公共服务设施，建设城市服务完善的宜居新区

随着城市建成区的空间优化提质和新建功能区建设工作的逐步推进，促进职住平衡发展，因地制宜配置公共服务设施，构建优质便捷的公共服务设施体系和生活性服务业体系，提高民生保障能力和服务供给水平，增强人民群众的获得感、幸福感和安全感。营造人性化、高品质的公共活动空间和城市生活氛围，增强对科技创新人才的吸引力，积极优化营商环境，建设城市服务完善的宜居新区。

### 第8条 城市形态与自然山水相融合，建设舒朗宜人的绿色生态示范区

通过楔形绿地将绿色空间由城市边缘地区逐渐延伸至集中建设区，使新城外围的“环绕式”绿色空间逐步向城市内部的“嵌入式”城市绿色空间转换，构建结构清晰、布局均衡、连续贯通的绿色空间系统。增强城市公园的游憩及生态功能，植入康体休闲和文化功能，满足居民日常休闲、娱乐、健身的需求，提供更多优质公园绿地，让市民更方便亲近自然。

控制滨水生态岸线两侧的天际线，构建望水廊道和观山廊道，形成水穿城、城面河的空间格局，塑造与自然山水相融合、舒朗宜人的绿色生态示范区。

## 第二节 功能疏解与承接

### 第9条 落实非首都功能疏解，加大有污染、高耗能、高水耗产业疏解力度，实现产业提质升级

坚守产业禁止和限制底线，严守产业准入标准和产业用地转型升级正负面清单，结合城乡统筹和城市更新工作，加大有污染、高耗能、高水耗产业的疏



解力度，实现产业提质升级。鼓励混合功能综合开发，盘活存量空间资源，疏解腾退空间优先用于服务保障民生、增加绿地和公共空间，推动生态修复和城市修补，改善居民生活条件，提升城市综合服务水平和居民生活品质。

### **第10条 积极承接中心城区优质公共服务设施资源，紧密对接怀柔科学城国家级高精尖研发平台，助力区域产业协同发展**

积极承接中心城区疏解的优质公共服务设施资源和适宜产业，推进产业、居住、公共服务设施的均衡发展。以中关村密云园和怀柔科学城东区建设为契机，加快引导传统产业结构转型，系统整合产业资源，重点发展新一代信息技术和商贸服务产业，配套发展医药健康产业，注重创新基地建设，发挥科技成果转化与科技创新平台作用。加强与怀柔科学城的产业功能联动，推动产业转型升级，主动对接并支持创新资源、绿色高精尖产业、高校优势学科在生态商务区集中布局，促进区域产业协同发展。

## **第三节 总量规模管控**

### **第11条 实行总量管控，合理分配街区规模**

规划常住人口规模控制在 6.6 万人。

规划范围内总建设用地约 10.3 平方公里，非建设用地约 1.3 平方公里。

落实建设用地规模与建筑规模“双控”，统筹考虑城市更新与资源环境承载能力要求，规划地上总建筑规模控制在 858 万平方米以内。在建筑规模总量不变的前提下，街区之间的建筑规模可根据实际需求适当调剂平衡。

## **第四节 整体空间结构**

### **第12条 构建“两带、两核、三片、多廊”的空间结构**

贯彻落实北京总规和分区规划确定的功能定位和发展目标，以潮河、白河为纽带串联滨水生活组团和产业组团，结合南部地区城市公园建设大尺度生态绿廊，形成“两带、两核、三片、多廊”的城市空间结构。

#### **1. 两带：潮河滨河景观带、白河滨河景观带**

两侧建设亲水宜人的景观公共空间，控制滨水生态岸线两侧的建筑高度，保持适当的建设强度，构建望水廊道和观山廊道，使城市功能组团与自然山水环境相融合，形成“水穿城、城面河、水城共融”的舒朗宜人的城市空间形态。

#### **2. 两核：潮河北岸商务办公发展核、高铁密云站轨道微中心发展核**

**潮河北岸商务办公发展核：**是潮河北岸发展的核心地区，也是自京承高速公路进入新城的门户地区。以现代高效、低碳生态为理念，强化功能复合，增加交往空间，主要以商务办公、商业设施为主，配套发展零售商业、文化娱乐、会议会展、餐饮酒店等功能；增加支路及步行系统，创造亲切宜人的环境品质，打造功能多元、交通便捷、空间尺度宜人、生态高效的具有较强发展活力和吸引力的高品质城市产业核心区。

**高铁密云站轨道微中心发展核：**潮河南岸结合轨道站点构筑一体化综合发展的核心区域。统筹考虑轨道交通设施用地的综合开发和利用，加强轨道交通站点与城市功能耦合发展，以一体化建设推进铁路站点及周边用地综合开发建设，注重交通换乘的无缝衔接，构建城市功能多元复合的活力核心。

#### **3. 三片：综合宜居区、生态商务区北区、生态商务区南区**

**综合宜居区：**主要为建成区，以居住功能为主。着力完善综合服务配套支撑能力，提高民生保障能力和服务供给水平，结合实际情况逐步优化用地功能布局，优先考虑布局公共服务设施、绿地和公共空间。

生态商务区北区、南区：承担城市综合服务和高端产业集聚职能，重点发展新一代信息技术和商贸服务产业，配套发展医药健康产业，注重创新基地建设，发挥科技成果转化与科技创新平台作用。发挥重点功能区核心引领作用，辐射新城南部地区，推动南山山前地区、周边乡镇地区产业联动，使城市服务功能与田园秀丽风光内外兼备，打造城乡建设与都市田园交融的绿色创新发展典范区。

#### **4. 多廊：南部多条生态绿廊**

与南山山前地区舒朗的城市空间遥相呼应，空间形态上保持山水相望的自然生态格局。结合南部城市公园建设大尺度生态绿廊，将新城边缘的“环绕式”绿色空间逐步向城市内部的“嵌入式”城市绿色空间转换。重塑街区生态系统，植入休闲康体和文化功能，满足居民日常休闲、娱乐、健身的需求。

## 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13条 优化生产、生活、生态空间结构，落实两线三区管控要求

落实分区规划确定的生态控制线和城市开发边界，明确城乡建设用地、特交水建设用地、非建设用地规模。规划范围内划分为集中建设区、生态控制区和限制建设区。其中，集中建设区面积约 9.35 平方公里，主要为现状建成区及生态商务区范围，占规划范围总面积的 80.4%；生态控制区面积约 0.85 平方公里，主要为潮河河道蓝线范围，占规划范围总面积的 7.3%；限制建设区面积约 1.43 平方公里，主要为京沈客专两侧防护绿地范围，占规划范围总面积的 12.3%。落实分区规划非建设用地管控要求，严格落实生态保护红线，即潮河、白河河道蓝线范围，提高环境治理标准，严禁破坏水源的建设行为，加强建设管控和整治腾退，逐步推进潮河、白河实施生态岸线恢复和滨水景观岸线建设工作。

以守住城市安全底线为发展前提，强化国土空间要素刚性管控，严格保障城市公共利益。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，合理规划各类用地功能比例。

#### 第14条 明确主导功能分区，合理布局生产生活空间

根据整体发展目标、空间结构、功能布局、规划实施情况等，参照《北京市控制性详细规划编制技术标准与成果规范（修订版）》中建设用地主导功能分类，明确各街区的主导功能、总量规模、三大设施等重点管控内容，传导落实系统要求。

MY00-0104 街区以居住和混合功能为主，兼有商业商务、绿地水域等功能。

MY00-0105 街区以居住、公共服务和混合功能为主，兼有基础设施、绿地水域等功能。

MY00-0304 街区以混合功能、绿地水域、居住为主，兼有公共服务、基础设施功能。

MY00-0305 街区以混合功能、基础设施为主，兼有居住、绿地水域功能。

#### 第15条 加强主导功能分区差异化引导

综合考虑行政管理边界、自然边界、主要道路、土地权属等要素的基础上，结合主导功能，划定 69 个主导功能分区，主导功能共涉及居住主导区、混合功能区、商业商务主导区、公共服务主导区、绿地水域主导区、基础设施主导区、水域保护区、景观游憩区等 8 个类型。

其中，居住主导区 20 个，混合功能区 17 个，商业商务主导区 2 个，公共服务主导区 6 个，绿地水域主导区 14 个，基础设施主导区 4 个，水域保护区 5 个，景观游憩区 1 个。

居住主导区除住宅建筑外，允许兼容社区配套公共服务设施、市政交通设施和服务型小微商业设施，禁止兼容高影响的批发市场、工业生产、物流仓储等建筑功能。

混合功能区可根据业态、功能、规模情况，提高部分用地的混合度，促进创新交流与交往，形成功能多元、交通便捷、空间宜人、生态高效的具有较强发展活力城市地区。有条件兼容居住功能建筑，注重人居环境品质的底线管控，除研发等产业用房及服务配套等设施外，禁止兼容对环境产生不良影响的工业生产、物流仓储等建筑功能，对密集人流产生安全隐患、对景观风貌产生不良影响的公共服务设施和市政公用设施。

商业商务主导区以规划商业用地为主，兼容公共服务设施、市政交通设施、

绿地等。

公共服务主导区鼓励公共服务设施的多元化供给，兼容市政交通设施、居住功能、服务型小微商业设施和绿地，公共服务设施共享共建，文化、养老类公共服务设施可与商业设施兼容建设，加强市场化运营对设施服务质量的提升带动作用，提高公共体育场馆开放度和利用率，推动学校等企事业单位体育设施向社会开放。

绿地水域主导区主要为公园绿地和防护绿地，按照游憩型、景观型和防护型的不同功能需求确定兼容正负面清单。游憩型绿地的建设目标是营造功能复合的绿色公共空间，鼓励兼容各类提升绿色空间服务能力、集聚人气、充满活力的公共服务设施、市政交通设施和商业服务业。景观型绿地允许兼容对环境影响较小的公共服务设施和小型商业设施，防护型绿地允许兼容对环境要求不敏感的市政交通设施。

基础设施主导区以大型市政用地和对外交通设施用地为主，兼容绿地和非建设用地等。

水域保护区包含河道、湖泊等水域用地和水工建筑用地。以水系生态保护与修复功能为主导用途，系统治理水污染、改善水环境质量。禁止占用水域保护区内用地进行城乡建设活动或进行其他破坏和污染水环境、影响防洪安全的活动，禁止新划永久基本农田、新增百万亩造林工程等。

景观游憩主导区以水域和生态混合用地为主，积极开展植树造林，提高综合生态价值。范围内的有条件建设区，远期根据城市发展情况统筹考虑。

## 第二节 建筑规模管控与基准强度分区

### 第16条 保持合理建设容量，形成疏朗有致、尺度宜人的城市空间

统筹考虑现状建成区情况、发展功能定位、空间布局及目标服务人群（高

新技术人才）对居住环境的需求，综合判断规划人口与就业岗位的匹配关系，同时结合轨道交通换乘站点布局、配套设施水平、环境影响、城市设计要求和区域经济发展水平等方面的因素，对开发强度进行合理分区，形成疏朗有致、尺度宜人的城市空间形态。

规划范围内划定四级共47个基准强度分区，其中四级基准强度分区4个，三级基准强度分区26个，二级基准强度分区11个，一级基准强度分区6个。绿地水域及非建设用地分区22个。

滨河路东侧潮河北岸商务办公发展核及轨道站点周边地区规划为四级基准强度区；生态商务区北区、生态商务区南区靠近京承高速地区以及新南路南侧现状建成区大部分为三级基准强度区；潮白河汇合口地区、公共服务主导区为一级基准强度区；其他地区为二级基准强度区。

## 第三节 整体空间形态与基准高度分区

### 第17条 划定高度分区，形成高低错落、起伏有序的城市天际线

落实分区规划关于城市形态和建筑高度的管控要求，统筹考虑不同功能区的建设强度要求，结合整体城市设计，逐步细化建筑高度管控要求，塑造符合区位特征、展现风貌特色的整体空间形态。重点加强滨水地区、山前地区天际线控制，创造舒适宜人的公共空间，全面提升城市空间品质。共划定12米、18米、24米、30米、36米、45米、60米共七档高度管控分区。

## 第三章 特色塑造与设计引导

### 第一节 整体景观格局

#### 第18条 整体景观格局

依据“两带、两核、三片、多廊”的整体空间结构，规划突出生态优先的特色，将潮河、白河两岸作为区域主要的开敞空间，让城市生活更为亲近水面。规划范围南部为农田及浅山区，规划观山廊道，将山体背景及田园景观“渗入”城市空间，结合两河景观带，南眺南山的视线通廊和城市公园，构建“两带、多廊、多节点”的景观结构，形成水城交织、山城相望、绿城共融的城市景观格局。

两带：包括潮河滨河景观带、白河滨河景观带，充分利用两河滨水地区的开放空间，打造具有滨水特色的城市公共空间，成为城市风貌的重要展示面。

多廊：结合城市公园建设大尺度生态绿廊，形成多个南北向景观廊道，将外围山景和田园大地景观“渗入”城市空间，成为集中建设区看南部山体的景观视廊和区域通风廊道；高铁两侧自然生态绿地和林地形成的东西向绿色廊道，是规划范围中部的重要自然生态区。

多节点：规划各级各类城市公园及广场，是居民乐享的城市客厅，是城市的活力节点，形成出门见绿的绿色园林城市。

### 第二节 重点地区布局与要求

#### 第19条 重点地区类型与分布

落实分区规划对城市设计重点地区的分级分类管控要求，MY00-0104、MY00-0105、MY00-0304、MY00-0305 街区共涉及重点功能区和重要河道滨水地

区两类城市设计二级重点地区。

重点功能区为密云生态商务区，位于潮河两岸，南山山前地区。北至水源东路，南至潮干西路及河南寨南街，西至滨河路及密顺路，东至新东路，总用地面积约 649 公顷。

重要河道滨水地区包括潮河及白河滨水地区，总用地面积约 126 公顷。其中，MY00-0104 街区潮河及白河滨水地区，北至新南路，南至潮河，西至白河，东至滨河路，用地面积约 100 公顷。MY00-0105 街区潮河滨水地区北至水景街，南至潮河，西至新东路，东至 0105 街区边界，用地面积约 26 公顷。

#### 第20条 重点地区——密云生态商务区

生态商务区是新城南部地区发展的新动力空间，也是促进产业结构转型调整，推进城市高质量建设，带动新城经济发展的新引擎。依据分区规划，密云生态商务区的功能定位为“城市综合服务和高端产业聚集区”，主导产业为“重点发展新一代信息技术和商贸服务产业，配套发展医药健康产业，注重创新基地建设，发挥科技成果转化与科技创新平台作用”。

##### 1. 街区形态

空间结构：密云新城北靠冶山，南眺黍谷山（南山），白河和潮河穿流，整体呈山环水绕之势。依托整体山水格局，构建多条绿色生态廊道，将自然山水引入商务区，生态空间将用地分为多个建设组团斑块，依托水系、廊道及区域周边良好的自然生态条件打造融山融水的特色城市地区。

建筑空间：以集约、高效利用土地为原则，结合滨水地区 and 山前地区空间形态控制要求，对建筑空间进行整体管控。在北区高速出口和南区高铁站轨道微中心，建设较高密度的集中商业、商务区，以小高层及高层建筑为主，作为城市地标，形成密云新城的区域门户形象；其他区域以多层及小高层建筑为主，



着力打造高度舒缓的、山水融合的花园城市空间。

**重要界面：**形成连续的城市公共界面和灵活的景观界面。

城市公共界面塑造宜人的街道尺度和连续、活泼、开放的建筑界面，提高道路两侧地块内建筑的贴线率，形成良好商业氛围，精细化设计步行空间。道路两侧以居住功能为主的街道，沿街宜设置一定规模的便民商业设施，提升居住生活便利度。道路两侧以商业功能为主的街道，沿街公共建筑底层宜设骑楼，形成街道灰空间，增强街道活力，沿街建筑首层应尽量开敞，不宜使用封闭的实墙面。

景观界面在开敞空间及公共绿地一侧应适度开放，将绿地景观引入建设用地内部。潮河滨水景观界面结合公共建筑、居住区生活性服务设施，在沿河首排建筑设置商业、餐饮、游憩、观景服务设施，塑造滨河地区轻松愉快的生活氛围，成为人们休闲生活的重要场所。沿主要公园绿带的景观界面尽量提高建筑贴线率，同时预留与外围绿地衔接的通道，建筑首层适度开放，形成开放的公共空间。

## 2. 文化与风貌

**建筑风貌：**生态商务区整体以现代建筑风格为主，强调功能合理性，以简洁明快的空间结构和时代特征，体现密云现代化的城市风貌。

**建筑色彩与第五立面：**建筑色彩避免使用低明度、高艳度色彩及大面积高饱和度颜色。多层住宅宜采用坡屋顶，高层住宅可采用平坡结合或平屋顶；公共建筑宜采用平屋顶，并加强绿色屋顶建设，对屋顶设施及附属物进行美化。

## 3. 公共空间与景观

“以山为景、以水为魂、以绿为廊、以河为带”塑造山、水、城相互融合的，体现浅山区风貌特色的城市公共空间景观。

**公园绿地与景观节点：**建设大尺度的城市生态公园，将南部自然山体景观引入城市建设区，结合公园内部景观水系、公园绿道，建设适应多样化城市生

活场景的公园景观和游憩设施，营造舒适、活泼的开放公共空间环境。北部公园景观设计以简洁现代特征为主，建设活动广场等场所和休憩设施，满足周边居民的活动需求。南部生态公园塑造田园化城市景观，形成自然、野趣并具有涵养水源功能的生态地区。在南北带状公园和滨河绿带中设置景观节点，结合水系、栈道、小广场和休憩设施形成观景、赏景、游景的公共区域。建设用地内的绿地应考虑地块内部景观与外部公园绿地的结合，相邻地块的开放空间应连续设置或预留视线通廊，形成组团式相互渗透、内聚自然的公共空间。

**水系岸线：**水系与绿带景观相融合，建设内部景观水系，与潮河、潮河总干渠相联通，绿带、水系形成线面结合的景观空间格局，塑造丰富的水体景观和亲水环境。

**滨水空间：**结合潮河北侧用地功能，打造森林型城市滨河开放公园，融合城市生活，重塑滨河界面，创造多维体验。潮河两岸结合现状地形，因地制宜利用低洼地理水、造景，形成内部亲水空间；根据商务办公、商业和居住片区的需求，动静结合设计功能布局，设置多种形态的岸线和丰富的活动设施。

**绿道：**在潮河滨水绿带中设置步行、骑行空间，细化滨水驳岸设计，保障四季水位变化情况下的近水活动空间。在南北向公园带中布置公园绿道与滨水步道衔接，加强南北两岸联系，作为区域慢行系统的重要组成部分。

**视线通廊：**沿潮河和白河的桥梁、两河交汇处绿洲，可形成看河节点。同时潮河两岸绿带应在道路和水面之间留出透景线，保证 15%的空间作为瞭望潮河的视线通廊。沿公园形成远眺南山的看山廊道，严格控制两侧建筑高度和风貌。

## 4. 街道空间

注重城市空间的精细化设计，着力打造富有特色的城市街道、广场等开放空间，形成宜人的街道尺度。

**道路断面：**加大道路两侧步行带的宽度；设置独立的绿化景观步行系统，

精细化步行空间设计，设置设施带，布置行道树、路灯、休憩座椅、花坛、自行车租赁、分类垃圾回收桶、电话亭等街道家具，保证无障碍设施的连贯性和安全性，提供有效的步行空间，创造安全舒适的步行环境。

道路功能：以商业功能为主导的道路两侧的建筑界面应展现完整、连续的空间形态，而在开敞空间及公共绿地一侧则应具有适度的开放性，将绿地景观引入地块内，形成灵活的布局方式。

## 第21条 重点地区——潮河及白河滨水地区

### 1. 街区形态

建筑空间：两河交汇处的居住建筑应以低层和多层住宅为主，居住空间应以围合形态为主，注重面河一侧建筑形态。

重要界面：潮河及白河的滨水地区是生态商务区河道景观、城市景观融合汇聚的界面。潮河北岸结合混合用地，提供商业、餐饮，游憩，观景服务设施，沿河创造良好的生态环境，成为人们休闲生活的重要场所。两河交汇处的居住用地应结合沿河绿地景观进行建筑及景观设计，减少山墙面面向河面。

高度及天际线：控制滨水天际线，对两侧建筑高度进行控制。滨水地区以低层、多层为主，远景点缀特色标志性高层建筑，形成错落有致的滨水天际线。

### 2. 文化与风貌

建筑风貌：结合现状建筑风貌宜选用尺度宜人、色彩温暖、形态丰富的建筑。鼓励多层住宅和公共建筑采用坡屋顶或平坡结合形式，并加强屋顶绿化，对屋顶设施及附属物进行美化，结合局部退台营造多样化的活动空间。建筑色彩方面，避免采用低明度、高艳度色彩及大面积高饱和度颜色。

### 3. 公共空间与景观

视线通廊：在潮河及白河滨水区建立望山观水的景观视线通廊。主要眺望点视距三角形内应避免种植高大乔木，以保证视野的开阔性。滨水绿带的绿化

应在道路和水面之间留出透景线。

白河滨水空间及水系岸线：白河规划为水利保障型岸线，以垂直或斜坡式直驳岸硬质岸线为主，该段岸线在维持河道城市功能基础上，提升生态景观环境，布置滨河步道和小型活动广场。结合城市用地功能，提高白河岸线的可达性，引入休闲娱乐、康体健身等的滨水活动，提升环境品质。

潮河滨水空间及水系岸线：将潮河新东路以东河段规划为自然亲水型岸线，岸线以自然景观风貌为主。打造生态型河道，强化生态景观功能，采用水生植物种植等方式，打造自然驳岸，提升景观效果。

公园绿地和景观节点：潮河及白河滨河绿带在横向上保持整个滨河岸线的绿色空间的连续性，纵向上与周围的公园、绿地保持连续性。强调滨河地区岸线整体设计风格的连续与统一。在白河滨水绿地内完善配套设施，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。在潮河公园绿地内引入休闲活动，引入康体、户外休闲相关的滨水活动，打造受市民欢迎的周末度假地。结合滨水活动场地，精细化设计场地铺装、雕塑及体现城市文化内涵的构筑物等景观设施，打造城市滨水标志性景观节点，提升城市文化内涵和品位。植物种植方面，规则式种植和自然式疏林草地种植相结合，营造简洁大气的城市滨水休闲景观。植物选择以姿态优美、观花观叶植物为主，打造四季植物景观特色。在南北带状公园和滨河绿带中设置景观节点，结合景观水系、栈道、小广场和休憩设施形成多样化的观景、赏景、游景的公共区域。

### 4. 街道空间

道路断面：结合滨水绿地设置人行步道与骑行道，丰富滨水道路两侧植物配置，确保看河视线不受遮挡。

道路功能：注重各类人群对活动空间的使用需求，沿潮河两岸可布置步行桥和亲水码头，保证潮河滨水空间步行环境的可达性和连续性。提升白河滨水空间步行环境，优化休憩设施。

绿道：在公园内布置公园绿道，结合公园的不同地形地貌，营造适宜的观景步行和骑行路线，强化参与性。沿潮河绿带布置不同类型滨水绿道，保障不同季节水位变化情况下亲水活动空间，将驳岸变为可活动、可休憩、可利用的空间。

### 第三节 蓝绿空间

#### 第22条 防洪与河道规划

根据分区规划，落实流域调控、洪涝兼治、化害为利的雨洪管理对策，完善水库、河道、蓄滞洪区等工程与非工程防洪减灾体系。强化骨干河道以及重点中小河道治理，规划范围防洪标准为50年一遇。

密云新城及乡镇中心区段河道规划功能定位为防洪排水兼风景观赏，其余山区河道及其支流功能以防洪排水为主，同时，潮河总干渠兼顾输水功能。潮白河、潮河、白河等河道水功能区划为Ⅲ类水体。加强河道的水质保护和水生态修复，重要江河湖泊水功能区水质达标率应为100%。潮河、白河、潮白河、提辖庄退水渠、潮河总干渠等河道按50年一遇标准治理，完善堤防，结合防洪调度与管理等非工程措施，保证规划范围的防洪安全。1号、2号、3号、4号、5号山洪沟按20年一遇标准治理，5条山洪沟汇入潮河总干渠。规划檀新刘河蓄滞区位于现状新南路与第九水厂输水管线之间，规划用地为水域及生态混合用地。

#### 第23条 滨水岸线

在满足防洪要求的基础上，河道蓝线距常水位线两线之间的区域应结合滨水绿带与周边城市公园开展一体化设计。在潮河及白河河道管理范围内，禁止

建设与水利工程无关的建筑物及其他设备或设施；河道保护范围（绿线）内以绿地为主。

#### 第24条 滨水空间

注重滨水地区生态环境与城市建设空间的相互融合，创造层次丰富、高低错落、景观良好的空间形态，改善人居环境。重塑滨河界面，将城市功能融于生态空间，滨水地区城市设计遵循建筑多样性、空间亲水性、绿化渗透性与交通可达性原则，建设绿化层次丰富，景观视角多样，彰显自然独特的城市景观。将滨水地区根据用地功能，分为居住社区类滨水空间、商业办公类滨水空间和公园广场类滨水空间。

居住社区类滨水空间：结合两侧居住用地等功能，以生活游憩功能为主，融合城市生活，创造多维体验，结合公园绿地与公共服务设施营造多样化的公共活动场所。

商业办公类滨水空间：结合潮河北岸商业办公功能，为游客提供餐饮、游憩、观景等服务。建议增加商务区内部景观水系，形成滨河城市活力公共空间，容纳市民多样化的亲水性活动。

公园广场类滨水空间：滨水带状公园以连续乔木绿化为主，辅以滨水景观建筑，突出山水城市氛围。创造不同地形地貌，优化堤岸形态，营造适宜的景观尺度，强化人的参与性与亲水性，增强沿河绿地景观的可达性，结合不同水岸功能打造动静相宜的活力滨水公园。

#### 第25条 绿色空间规模与指标

建设融合山水的绿色生态网络，打造300米见绿、500米见园的绿色空间体系，规划绿地广场总用地面积约234.8公顷，占城乡建设用地面积的25%。

各类绿地鼓励引入多种绿色技术,实现低影响开发,兼容消纳雨水的海绵功能。

## 第26条 公园绿地分类引导

### 1. 公园绿地分级分类

规划范围内公园绿地按照规模分为大于 10 公顷的城市综合公园、大于 1 公顷的居住区级公园和大于 0.5 公顷的公园绿地。将各级公园进行设计类型划分和精细化管控,分为自然生态型城市综合公园、带状滨水型城市综合公园、城市型社区公园和社区小公园及街边绿地四类。自然生态型城市综合公园主要以潮河以南地区的城市综合公园和居住区级公园为主;带状滨水型城市综合公园主要以沿河的城市综合公园和居住区级公园为主;城市型社区公园主要以潮河以北的居住区级公园为主;社区小公园及街边绿地主要以大于 0.5 公顷的公园绿地和其他公园绿地为主。

### 2. 公园绿地分类引导

**自然生态型城市综合公园:**在规划范围南部规划大面积自然生态公园,形成多条南北向绿色生态景观廊道,将自然山体景观引入集中建设区内,是地区最主要的生态骨架,体现密云自然山水的生态特色。在植被的选择、服务设施及景观设计方面,公园内以保留自然生态景观和自然化手法为主,减少人工痕迹,采用多样化、多层次的丰富植物配置,尊重场地的自然植被,充分利用乡土植物种类,引入本地的野生动植物,提高高大乔木种植比例,塑造田园化城市景观,形成自然、野趣,并具有涵养水源功能的生态地区。可设置健身步道、自行车绿道以及少量必要的生态型服务设施,如饮水设施、休憩设施等。

**带状滨水型城市综合公园:**主要位于潮河及白河沿岸,应形成完全开放的滨水公共空间。横向上保持整个滨河岸线绿色空间的连续性,纵向上与周围的公园、绿地衔接。可设置休闲廊道、体育设施、小型广场等,满足人的公共活动需求。通过植物景观营造,使滨水植物表现出明显的季相特色,创造四时变

化的景观。公园的绿化种植应留出透景线,保证一定的空间作为瞭望河面的视线通廊。通过驳岸的生态化、精细化设计,营造人与自然和谐共生的环境氛围。

**城市型社区公园:**景观设计简洁现代,提供多样的活动设施、休憩设施和步道,满足周边市民的活动需求。提高公园内下凹绿地比例,形成多种方式相结合的汇水径流策略,实现雨水汇集、初步净化、回收利用、雨洪调蓄等多项功能。

**社区小公园及街边绿地:**鼓励结合各街区社区会客厅规划社区公园,为居民提供日常的户外休闲空间。社区公园应注重空间和景观的适老适幼设计,合理设置活动区、健身步道、小型交流场所、休息区、儿童游乐区、无障碍通道等,满足老人、儿童及不同年龄人群的使用活动需求。街边绿地内部铺设游步道和供短暂休憩的设施,方便行人进入游憩,提高绿地的功能和街景的艺术效果。

## 第27条 城市绿道

在公园绿地内规划城市公园绿道,沿潮河北岸及白河东岸规划滨河绿道,两类绿道均应注重连续性,绿道两侧利用植物搭配及间距变化形成韵律感,并设置休息座椅、道路景观小品、饮水点等设施。滨水绿道可根据公园的不同地形地貌,优化路线形态,营造适宜的景观尺度,强化人的参与性与亲水性。

## 第四节 街道空间

### 第28条 道路功能分类

将规划范围内道路分为交通主导类、生活服务类、综合服务类、静稳通过类和特色类。交通主导类和特色类道路周边地区是城市景观与风貌的集中展示

地，形成快速、安全、舒适的城市空间。生活服务类、综合服务类和静稳通过类道路两侧体现城市空间环境与人文特色和谐相融，展示街道风貌的地域性与多样性。

交通主导类是指以非开放界面为主，交通功能较强的街道，道路上车流量较高，机动车道路面宽度较大，应优先保障交通效率。

生活服务类是指交通流量不大的居住区主要道路、居住区内部道路等，是市民进行集会、购物、交往、休闲、娱乐、健身等活动的主要空间。此类道路以步行和自行车交通为主，机动交通较少，应优先考虑人的出行、休憩与交往需求。

综合服务类是指沿线布局有大型商业综合体、文化设施的街道，主要体现繁荣，充满活力的都市风貌，应充分满足公共活动需求，有序组织各类交通流线。

静稳通过类是指通过型街道，具备一定交通联系功能，且街道两侧界面开放度较低。

特色类是指具有一定风貌特色的街道，例如城市中心商业街，特色商业街，历史风貌街、风情旅游商业街及混合型商业街，或具有一定景观特色的道路，道路两侧绿化植物配置丰富，环境优美，视觉景观良好，包括滨水道路、林荫道以及历史文化街区道路等。

## 第五节 建筑空间

### 第29条 风貌管控分区

落实细化分区规划中宜居风貌区和现代商务风貌区的管控要求，结合用地功能结构和空间形态特征，进一步细化风貌分区，分为综合宜居风貌区、现代商务风貌区、综合服务风貌区和滨水景观风貌区。分别对各风貌分区的建筑布

局、建筑风格、建筑色彩、屋顶立面、绿化形式等内容提出管控要求。

### 第30条 风貌管控引导

#### 1. 综合宜居风貌区

提升现状小区环境品质，新建居住区宜采用围合式或半围合式布局，建筑形式、色彩与周边建筑协调，在满足基准高度管控和日照要求的基础上，形成高低错落、疏密有序、丰富多样的居住空间组合。建筑风格以现代风格为主，建筑色彩以中低彩度暖色为基调，居住建筑可采用现代坡屋顶，或平坡结合的形式。

#### 2. 现代商务风貌区

公共建筑以围合式建筑群组为主，沿潮河建设小体量商业及办公建筑群，与北侧建筑形成跌落式的观水景观面，其他地区鼓励建筑形态多样化，建筑二层进行适当连接。建筑以现代简洁明快风格为主，商务商业建筑屋顶应进行屋顶绿化。公共建筑基准色以灰色、象牙白、暖黄色、暗红色等为主，局部地区可调整色彩色相、明度和饱和度。办公建筑宜采用淡雅中性颜色，凸显现代大气的风貌，局部增加活跃色彩，营造都市亮点。建筑首层的广告标识要美观、有设计感，封闭界面要有材质和色彩上的近人尺度处理，商业入口要进行氛围烘托。

#### 3. 综合服务风貌区

塑造现代、多元的各类设施建筑风貌。基础教育设施应注重公共交流空间的多样化塑造，校园建筑与景观设计应符合现代教学理念和功能的灵活转变需求，不宜使用饱和度过高、过于明艳的建筑色彩。医疗卫生设施采用清新明亮的现代建筑风格与色调，通过布置花园庭院等方式，营造与自然环境和諧共融的医院环境。养老福利设施建议采用稳重的中暖色调，建筑布局采用院落式，为老人或残障人士提供绿色生态的室外活动空间。文化建筑和办公建筑风格应



简洁大气、具有时代风貌，建筑体量、布局应均衡合理，注重与周边环境的协调性。

#### 4. 滨水景观风貌区

结合人们实际生活需要，沿河道绿地创造轻松愉快的生活氛围，成为人们休闲生活的重要场所。强调河岸亲水空间与周边城市组团的有机衔接和逐级渗透，将滨水景观与空间活力引入城市内部。沿河形成视线廊道，通过高度控制引导建筑向水体跌落，使人能够欣赏良好的沿河景观，营造丰富的景观层次。

## 第六节 轨道一体化管控及轨道微中心

### 第31条 轨道交通一体化管控原则

**便捷人性化：**从便捷性出发，合理安排建筑功能，充分利用垂直空间进行功能布局，满足人群进站、出站、换乘、候车、餐饮、购物、商务等多种需求。

**绿色生态：**营造绿色舒适的建筑空间环境，降低建筑日常能耗，打造密云生态商务区绿色建筑示范性项目。

**多元融合：**顺应一体化发展趋势，用地规划综合统筹，融合多种城市功能，包括公共交通、商业、商务功能等，综合开发、分期实施，构建城市活力核心。

### 第32条 站点微中心范围

高铁密云站是北京东北部交通门户，是密云新城发展的新引擎，是东北方向进入北京的第一站，是践行京津冀一体化战略的桥头堡。密云站铁路用地周边为生态绿地，北临京承高速公路，南临规划主干路顺潮街，为发挥轨道交通对城市发展的引领作用，促进轨道交通与城市的协调融合发展，提升轨道交通建设水平和服务能力，站前规划轨道微中心。密云站轨道微中心依托周边良好

的生态环境、丰富的城市功能，构建“生态+轨道+产业”规划发展模式。结合一体化建设综合考虑停车、慢行、商业等复合性城市功能；强化微中心区域用地功能混合布局，提高轨道微中心内用地开发强度，集约高效利用。高铁密云站属于普通铁路站，规划为综合型轨道微中心。

### 第33条 轨道微中心功能一体化

城市功能多元复合，合理安排建筑功能，充分利用垂直空间进行功能布局，同时兼顾餐饮、购物、商务等功能，满足不同使用需求，通过区域连廊、步道与周边地块便捷联系。在功能布局方面，为有效承接高铁建设带来的人口集聚和产业功能，在枢纽辐射范围内结合未来区域产业定位，合理配置多元化组织功能，统筹布局综合商业、商务办公、会议展览、酒店、文化娱乐等功能，引导用地权属单位逐步开放共享层，多个地块统一协调规划，围绕站点综合开发，最大化 TOD 核心价值。

### 第34条 轨道微中心交通一体化

交通功能无缝衔接。密云站的公共交通体系包含高速铁路（城际铁路）、市域公交、长途客车、旅游巴士、出租车等。规划强调城市交通便捷换乘与无缝衔接，铁路与公交、长途车等公共交通场站设施连接紧密。以便捷换乘为出发点化零为整、多层次、立体化布局各种功能空间，以地面层各类公共交通设施为基础串联地上的轨道交通站台层，达到便捷、高效、人性化的设计初衷。

高铁站两侧的铁路用地内建设综合交通枢纽，轨道微中心北部顺潮街为城市主干路，其他道路为城市支路，应保证慢行系统的舒适性。

### 第35条 轨道微中心环境一体化

强调生态导向，环境融合，充分考虑建筑与周边环境要素的协调融合，以生态导向为基础，延续区域规划设计理念，注重建筑自身的绿色、生态，营造融合山水的建筑形态。

按照一体化规划设计细则进行引导管控，围绕轨道车站塑造高品质的城市空间、改善市民出行环境，在落实一体化管控要求的前提下，鼓励实现空间开放共享，适度提升局部地块的开发强度。

## **第七节 社区会客厅**

### **第36条 社区会客厅规划**

结合规划范围内社区公共生活需求，合理配置社区综合服务设施和空间资源，创造社区居民交流平台，提升社区活力。规划社区会客厅总用地面积约2.45公顷，社区会客厅尽量临近社区绿地、基础教育等公共服务设施建设。

鼓励各项设施共建共享，本着一站式服务、集约用地的原则，在社区会客厅内宜将可以共建的各类服务设施实现集约化建设，形成“居民服务综合体”。社区会客厅可集约设置基本保障型和品质提升型两种社区公共服务功能。基本保障型社区公共服务功能包含社区管理服务用房、社区居家养老服务设施、含社区助残服务中心、社区卫生服务站、社区文化设施、社区体育设施、儿童活动场地、社区商业服务网点（早餐网点、蔬菜零售网点、便利店、药店、末端配送网点等）、再生资源回收站和公共卫生间；品质提升型社区公共服务功能包含但不限于美容美发、维修、洗染、家政服务、社区餐饮等功能，还可进一步增加书店、咖啡厅、健身、品质餐饮、宠物服务、自动贩售、早教及成人培训等功能。

## 第四章 专项统筹

### 第一节 居住提升

#### 第37条 优化就业和居住的关系，促进职住平衡发展

落实分区规划人口规模调控要求，优化居住用地布局，合理确定居住用地规模，衔接住房专项规划确定的住房供应计划，落实居住用地供应规模、开发强度。结合产业用地布局，提升通勤保障能力，引导就业岗位规模与常住人口规模联动调节、相互匹配。

加强居住与产业、高铁站前区的功能联动，满足中关村密云园、怀柔科学城东区的人才引进需要，适应科研人员年轻化、国际化的需求特征，建立多元化的住房类型和保障体系，为科研人员、高校教职工、短期到访科学工作者在新城居住提供条件。

#### 第38条 有序推进老旧小区和棚户区综合整治、有机更新

对建设年代久、房屋结构差、安全隐患多的小区进行综合整治，开展老旧小区抗震加固、节能改造、社区和居家适老改造、无障碍环境改造等工作，推进实施棚户区改造项目，改善居住环境、提高生活品质，建设和谐宜居社区。

推进住房建设标准化、信息化、智能化，加强工程质量安全管理，提高达到绿色建筑评价星级的住房比例。新建居住建筑执行绿色建筑一星级及以上标准，其中共有产权住房项目应执行绿色建筑二星级及以上标准，到2025年，新建居住建筑执行绿色建筑二星级及以上标准。

健全城市房屋使用安全管理政策体系，建立老旧小区日常管理维护长效机制，促进物业管理精细化、规范化、社会化。

### 第二节 公共服务

#### 第39条 提供全龄关怀服务，鼓励各类设施时空共享

构建可满足各年龄段需求的全龄关怀设施服务体系，优先保障为老、为幼服务，满足“一老一小”就近使用需求，细化设施服务功能、步行距离等要求，增加安全设施保障，做好无障碍设计，营造安全、贴心、人性化的使用环境。促进各类公共服务设施向时空多元共享转变，除基础教育、医疗卫生等独立性较强的设施外，体育、文化、绿地等公共服务设施应尽可能兼容设置，促进空间集约高效利用，鼓励学校、企事业单位文化体育设施向社会开放，增强公共服务设施的便利性和适应性。

以优质、均衡、开放为原则，高标准建设教育、医疗、养老、文化、体育、商业等公共服务设施。在落实专项规划各类设施的同时，细化落实片区级、街区级和社区级公共服务设施。新建政府投资公益性建筑及大型公共建筑执行绿色建筑二星级及以上标准。

#### 第40条 基础教育设施

结合人口分布特点和教育需求，科学配置各类教育设施，合理规划服务半径，满足居住社区的就近入学需求，同时注重基础教育设施与社区生活圈相结合，增强服务的整体性全面性，提高学生通行的便捷和安全性。

学校选址应坚持安全避险原则，避开自然灾害和人为风险高的地区，坚持健康卫生原则，应将教育用地放置于大地块的南侧、东南、西南，以避开高大建筑物阴影区，减少南侧建筑物对校舍及操场采光影响。教育用地宜毗邻绿地、体育、文化设施用地，促进共建共享。

基础教育设施规划总用地面积约38.2公顷，满足千人3984平方米用地面积的配建标准。

各类的校园内部景观设计、交通流线组织、场地设施布置、教室设置与建筑设计等参照《北京市中小学办学条件标准（建设部分-试行）》（“新办标”）执行，适应教育教学需求，突出生态商务区特色。幼儿园、小学和中学除了利用临时设施社会停车位之外，可依据《交通枢纽学校医院上落客区规划设计指导性图集》，在校园主要出入口前设置小广场并划出临时落客区，提供少量的临时停留接送的空间，便于校园附近高峰时段车流集散。

#### **第41条 医疗卫生设施**

坚持预防为主、中西医并重、防治结合的原则，优化医疗卫生资源配置，合理布局，承接中心城疏解的优质医疗卫生资源，高标准、高品质配建医疗卫生机构，增强服务的全面性，满足居住社区就近就医的需求。

根据《密云区医疗卫生专项规划》落实医疗卫生设施总用地面积约 11.3 公顷，到 2035 年千人医疗卫生机构床位数达到 7 张。结合防疫工作中的设施和管控要求，划定三级防疫分区。

综合医院在满足医院设计规范的基础上，需做好功能分区和各类就医等人流车流组织；处理好医院内部及周边交通流线，日常就医人员和工作人员出入口关系，以及与院前急救出入口的关系等，并且提供充足的停车位，能够保障医院周边良好的交通秩序，避免对周边交通造成干扰。医院上落客区的设置应参照《交通枢纽学校医院上落客区规划设计指导性图集》进行设置。

基层医疗机构应参照综合医院的环境建设标准，为周边居民提供贴心、放心、卫生的医疗条件和护理环境，并保证一定的停车位，重点保障慢行和公交可达性。

#### **第42条 养老设施**

坚持老有所养、弱有所扶，建成均衡优质、精准服务、彰显特色的福利服务体系。坚持“老、残、儿”一体化原则，以养老服务设施为主线，推动各类福利设施共建共享、服务融合发展。养老设施按照千人机构养老床位数 9.5 张配置；残疾人福利设施按照千人残疾人机构托养床位数 1 张进行配置。总用地面积约 3.9 公顷。

机构养老设施为社区老年人提供专业的护理服务，统筹居家养老服务、社区养老服务和养老公益组织，建立良好的服务平台。养老服务驿站需就近为社区老人提供日间照料、助餐服务、文化娱乐和上门服务等。

养老设施的建筑内部功能布局、景观设计等参照相关设计规范。其他福利设施参照相关设计标准，重点保证无障碍环境的连续性。

#### **第43条 文化设施**

稳步提高公共文化服务标准化、均等化、数字化、社会化水平，扩大公共文化服务有效供给，为人民群众提供内容丰富、形式多样的公共文化产品。统筹考虑区级文化设施，均衡布局基层公共文化设施、逐步引导设施开放共享，提升带动周边区域公共文化服务水平。

规划文化设施总用地面积约 5.5 公顷，规划区级、街道级和社区级文化设施三级公共文化设施，其中区级和街道级文化设施独立占地，社区级文化设施不独立占地，可与社区综合服务设施合并设置。

街道级文化设施作为街道综合文化中心，功能包含多功能活动厅、户外文化广场、图书阅览、信息服务、科技活动、辅导培训、展览展示、青少年活动、多功能影视厅等文娱设施，以及老年人活动、音乐欣赏、茶座等交往空间。配套功能区包括业务管理用房、化妆更衣间、音响道具设备房、供暖设施用房、

小卖部、库房、公共厕所等。户外文体活动场地不低于建筑面积的 1/3，需设置相应的文体设备。建议设置街道综合文化中心设置小剧场或演出厅，满足社区居民日常文化生活需要，具体功能和面积参照《北京市基层公共文化设施建设标准》建设。

社区综合文化室结合社区会客厅和居住区设置，为社区提供全龄文化服务，功能包括多功能活动厅、图书阅览室、排练室、电影厅、演出厅、健身室、儿童活动室、老年人活动室等空间。

各级文化设施的建筑内部功能布局、景观设计等参照相关设计规范。文化设施周边应具备良好的车行、公交和慢行到达条件，方便居民使用。文化设施内部可设置餐饮等小型便民设施，可设置书店、文创店等经营性文化设施，营造舒适便捷、丰富多元的文化体验。

#### **第44条 体育设施**

形成层次丰富、多元共享、特色突出的公共体育设施网络，积极推进街道级、社区级体育设施建设，打造覆盖居住区的“15分钟健身圈”。鼓励学校体育设施对外开放，推动公园绿地和公共体育设施用地兼容共享，提高空间使用效率，增加空间活力，人均公共体育用地面积不低于 0.7 平方米。规划公共体育设施总用地面积约 5.5 公顷。

体育设施的建筑内部功能布局、景观设计等参照相关设计规范。与公园绿地复合设计的体育设施应细化功能分区，避免各类体育活动之间以及与公园内居民日常活动之间的相互干扰。体育设施内部或附近应设置小型餐饮、卫生、商业、休息、存储等设施，为体育活动提供相应的配套服务。

#### **第45条 物流设施**

推动快递网点、便民服务点、自主寄递柜等物流服务终端设施建设，完善物流配送模式，形成多功能、集约化的物流配送终端网络，积极应对消费升级和物流多元化需求，全面推进物流设施落地实施。按照平均 3-5 平方公里城乡建设用地设置一个的标准配置末端配送场所，并设置末端营业网点。

物流设施的建筑内部功能布局、景观设计等参照相关设计规范。

#### **第46条 商业服务设施**

完善商业服务体系，满足多元化的公共服务需求，推进地区级、社区级商业中心建设，满足多层次、多样化的公共服务需求。结合高铁站前区的一体化开发，优化提升华润万象汇地区级商业中心周边环境品质，为城市居民提供服务。结合居住区建设设置社区商业便民综合体，满足居民日常生活消费的综合需求。

完善社区公共服务体系，坚持宜居便利、均衡布局的原则，发展一站式便民服务综合体，打造社区生活的基本单元。鼓励配套服务功能集中设置、混合利用、统筹核算，就近满足居民的工作、居住、休闲、交通、教育、医疗、文化、体育等需求，享有一站式社区生活服务，形成数量充足、布局合理、业种丰富、功能完备、服务便捷的生活性服务业格局。

### **第三节 综合交通**

#### **第47条 提高综合交通承载能力**

城市交通承载力是在研究范围和研究时段内，城市交通设施能够实现土地开发承载的社会经济活动所产生的人或物的最大移动量。以定量化分析方法为



研究方法，在一定程度上可以用来科学评价城市土地交通协调发展关系。交通承载力测试采用土地开发强度与交通容量空间分布的“静态对比法”与交通模型的“动态测算法”两种方法相结合的研究思路进行测算。静态对比法针对用地规划方案、交通规划方案进行直观评价，确定土地使用强度与交通系统承载力相互匹配的规划方案，在此基础上对用地结构和交通系统进行深化，将规划成果使用交通规划模型进行测试评价，基于评价结果调整后得出交通与土地利用相协调的规划方案。

经交通影响评价综合分析，规划范围内路网，主干路和次干路路网密度均符合《城市道路交通规划设计规范（GB50220-95）》的标准要求，区域整体处于土地使用与交通协调性较适宜水平。

#### **第48条 构建便捷的道路交通体系，加密完善微循环系统**

建立等级有主次、功能有区分的城市主干路、次干路、支路三级路网体系。保障交通干道的高效安全和生活街道的便捷舒适，实现与对外交通系统合理衔接。现状建成区立足现状，实施局部地区改造与挖潜，采用打通断头路、改造街坊路等方式，改善道路微循环系统。新建区强化次干路和支路系统，减小路网间距，增加道路密度，推广街区制，提升城市通透性和微循环能力。加强生态商务区南北两区间的道路基础设施建设，推进轨道微中心、重大交通基础设施、主要公共服务设施周边的道路网系统建设。到2035年集中建设区道路网密度达到8公里/平方公里。

规划道路系统由城市快速路、城市主干路、城市次干路、城市支路和其他道路构成。规划范围内道路用地占总城乡建设用地比例约25%。其中，高速公路1条，红线宽度控制在100米；城市主干路9条，红线宽度控制在40-74米；城市次干路8条，红线宽度控制在30-40米；城市支路42条，红线宽度

控制在15-30米。在下一阶段规划综合实施方案编制和建设实施过程中，在保证道路用地面积和路网密度的基础上，可对支路和街坊路进行局部调整道路线位。

建筑退让规划道路红线距离应按照《北京地区建设工程规划设计通则》相关规定执行。建筑在改建、扩建及新建时应考虑接通或预留城市人行过街设施。在交通流量较大、过街人流比较集中的路段上规划人行过街设施，以减少人车冲突、保证行人安全，各地块的主要交通出入口方位需满足《北京地区建设工程规划设计通则》的相关要求。道路红线内用地为道路专用，与交通用途无关的建筑物和构筑物的改建、扩建和新建不得占用。

#### **第49条 科学确定路口交叉形式，合理组织路口交通流线**

依据综合交通规划科学确定路口交叉形式，京承高速公路与密顺路相交处规划为互通式立交；京承高速公路与新东路、南河路、圣水泉路、领潮路相交处为规划为分离式立交；其余路口均为平面交叉路口。规划范围内道路与潮河河道相交处共设置5座跨河桥，平均间距约900米。

对于区域内平面交叉口交通组织，支路或街坊路与主干路相交路口按照右进右出组织交通；交通流量较低的支路之间或者支路与街坊路之间的交叉口，可采取让行标志等无信号控制方式组织路口交通；其他交叉口均采用信号控制交叉口方式组织路口交通。

机动车出入口原则上应设置在低等级城市道路上，需尽量远离外部城市道路交叉口，并处理好机动车出入口与交叉口、道路渠化段、公交专用道、桥梁、隧道引道的关系。机动车出入口设置在城市主干路上原则上禁止左转，机动车出入口设置在城市次干路上宜禁止左转，机动车出入口设置在城市支路上可以左转。妥善处理好轨道交通车站行人出入口、人行过街设施（天桥、地道）与

地块机动车出入口的关系。

## 第50条 完善区域综合交通网络

构建以高速铁路、高速公路、市域轨道交通为骨架，综合交通枢纽为节点的快速通达的对外交通网络，提高区域交通系统的出行效率和出行品质。

通过京沈客运专线、京承高速公路，加强与中心城、北京城市副中心以及三城一区之间的高效便捷联系。土地开发利用与交通设施建设同步，统筹考虑轨道交通设施用地的综合开发和利用，加强轨道交通站点与城市功能耦合，提高重点地区轨道交通服务水平。推动轨道站点一体化建设，逐步推进现状站点及周边用地更新改造工作，完善站点周边公共交通网、步行交通网和自行车交通网，营造具有可识别性的城市空间。

### 1. 铁路

规划范围内已实施现状铁路 1 条，为京沈客运专线，现状已建成一处铁路站点，即高铁密云站。京沈客运专线是北京连接环渤海和东北工业基地两个经济区域的重要轨道交通设施，也是北京冬奥会重要交通保障设施。

铁路与轨道廊道统筹划定隔离带和控制区，需按照铁路两侧廊道控制要求进行管控。规划控制区内不应安排环境敏感型建筑及用地，并应采取必要措施避免或减轻对铁路南侧居住区等环境敏感地区产生不良影响。

### 2. 交通枢纽

依托高铁密云站构建综合交通枢纽体系，强化多种交通方式衔接，依托国家高铁网络建设，将高铁密云站建设成为东北部入京的重要交通门户节点，成为推动新城发展的新引擎。同时，以密云城市综合客运交通枢纽为核心，加强新城内部主要客流吸引点之间的联系，依托城市干道和外围公路，构建城区与周边地区的快速公交走廊。

## 第51条 保障交通场站设施功能，复合利用交通设施用地

落实分区规划和综合交通规划专项要求，结合街区规划人口规模和建设用地分布等特征，判断交通设施需求，设施用地在街区范围内进行均衡布局，部分交通设施通过合建、地上地下一体化统筹的方式进行建设，提升土地使用效率和设施运行效率。

规划设置公交枢纽和公交场站总用地面积约 3.07 公顷，规划公共停车场和加油充电站总用地面积约 8.77 公顷。

### 1. 公交枢纽站

公交枢纽主要配套公交场站（城乡公交、旅游公交、新城公交）、P+R 停车场及 B+R 停车场，通过区域公交系统和新城公交系统实现对铁路客流的疏散。

### 2. 公交首末站

公交首末站可与居住、商业、办公、停车、社区公共服务等设施融合，但需优先满足首末站功能且明确用地规模；首末站可与社区会客厅相结合，形成公交社区，打造 15 分钟生活圈。

### 3. 公共停车场

采用“以供定需”的发展策略，积极引导和支持非机动化出行及公交优先发展战略，改善区域交通出行结构。对于土地开发强度较小的区域，可适当提高停车设施供给，实现机动化方式的协调发展。占地面积约 7.15 公顷。

路侧停车位应以分时段充分利用道路资源、降低对慢行交通影响、满足短时停车提高周转为原则，在符合相关规范标准的条件下进行合理布局。规划公共停车场实施完成后，周边道路的路侧停车位应逐步取消。新建区居住及配套公建的机动车停车泊位应符合《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7号）二类区相关要求，公共建筑的机动车停车泊位应符合《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T1813-2020）三类区相关要求。

#### 4. 智慧交通

倡导智慧交通出行，实现交通系统建设、运行、服务、管理全链条信息化和智慧化。运用大数据、互联网、数据挖掘等技术，构建交通信息与决策支持平台，将动态数据与传统静态数据融合，统筹分析交通发展趋势，划定交通政策分区，实施更科学、更严格、更精确的交通需求管理，分区制定管理策略，从源头调控小客车出行需求。

#### 第52条 建设安全、舒适、宜人的步行及自行车慢行系统

提倡绿色健康出行，优先保障行人和自行车路权，结合河道、绿色空间、公园绿道、滨水绿道等营造环境宜人舒适的慢行空间。依托城市道路设置步行和自行车骨架网络，通过城市绿道和潮河滨水空间建设步行和自行车特色网络。规划步行和自行车交通设施与城市公园、滨水空间、文化设施、商业设施和公共交通设施紧密结合，营造友好的步行和自行车出行体验，实施道路精细化管控，规划范围内绿色出行比例争取达到80%。

道路慢行系统沿市政路网布置，由有物理隔离的人行道与非机动车道构成，鼓励公共建筑周边街道的人行道及绿化设施带结合道路两侧建筑退线空间进行一体化设计，强化红线内外空间的风格统一，形成丰富的城市公共休闲空间，打造开放式的街区式城市活动通道。遵循连续性、可达性、安全性及宜人性的原则，各功能组团与轨道交通站点间应形成独立、安全的慢行环境。

结合自然生态型绿廊建设连续的绿道构建绿荫环绕、连续安全的步行与自行车系统，为人们提供日常健身或自行车通勤交通空间。同时鼓励结合轨道交通站点一体化开发设计、公共空间设计，建立立体慢行系统，利用垂直交通联系地面与高架空间和地下空间。道路竖向及景观设计需满足海绵城市相关要求。

针对有自行车集中停放需求的区域，宜设置独立占地的自行车停车点，并确定自行车停放设施占地规模。在建筑物内部安排非机动车停车设施，需核算

用地非机动车停放需求，确定合理规模，停车场需设置在地面，且需为电动自行车充电提供集中停放空间。社区服务中心、学校、医院等公共服务设施宜满足十五分钟步行或自行车出行全覆盖。

#### 第53条 打造对外联络通道，优化出行结构，鼓励绿色出行

京承高速公路、滨河路两侧需划定公路控制区和建筑控制区，新建建筑需满足退线相关要求。依据国家环境保护标准《环境影响评价技术导则声环境》（HJ2.4-2009）中一级评价的相关要求，规划高速公路（城市快速路）道路中心线外两侧200米范围内，不宜布置康复养老、居民住宅、医疗卫生、文化教育、科研设计、行政办公等噪声敏感类建筑物。

区域内通勤出行、休闲出行比例较高。通勤出行半径较短，交通方式以机动车、电动车和公共交通为主，随着经济发展和机动车保有量的稳步增长，机动车出行比例将有一定的提升。近期公交出行整体相对平稳，远期随着周边公交场站的建设，公交出行比例将大幅度提升。同时，随着高铁密云站的建成及轨道交通线网布局的逐步完善、站点客流和运力的增加，轨道出行比例将有一定量的提升。

### 第四节 市政设施

坚持绿色生态发展理念，加强前沿技术应用和机制创新，推进设施融合发展和资源循环利用，构建智能高效、安全可靠、适度超前的市政基础设施体系，提升城市运行保障水平。

#### 第54条 供水规划

根据分区规划，规划采用地下水与地表水联合供水的方式，互为补充，保

障城乡供水安全。规划 2035 年全区供水安全系数达到 1.3。

规划范围供水水源引自密云新城供水管网。

### **第55条 雨水排除与防涝规划**

规划范围属于潮河、白河、潮白河的流域范围。现状北部部分区域的雨水由雨水管道收集后就近排入白河和潮河，南部区域未设雨水管道，主要通过地面径流就近排入潮河。

规划采用雨、污分流的排水体制。雨水排除按照分散就近排入河道的原则合理的划分流域。

根据分区规划，综合运用排水河道、雨水调蓄区、雨水管道及雨水泵站等多种措施，完善雨水排除工程体系。到 2035 年基本建成与城镇发展相适应的雨水排除与利用系统，规划雨水管渠设计重现期为 3-5 年一遇，规划主要雨水管道出口内顶高程基本不低于规划河道 20 年一遇洪水位。

规划范围防涝标准为 20 年一遇。

北部区域的雨水排除出路为潮河和白河，南部区域的雨水排除出路为潮河、提辖庄退水渠和潮白河。

规划范围内积极推广雨洪利用，建设区采取透水铺装、低洼绿地和内部建设雨洪调蓄水池等工程措施，加大雨水入渗率和收集利用量，有效回补地下水并减少进入河道的径流量。

### **第56条 污水排除与处理规划**

根据分区规划，规划采用雨污分流的排水体制，完善污水排除及处理设施建设，逐步实现污水的全收集、全覆盖、全处理。

规划范围内加强污水管网建设，提高污水管网的覆盖率，污水处理率达到

100%。

### **第57条 再生水利用规划**

根据分区规划，生态环境、市政杂用优先使用再生水、雨洪水。促进生产和生活全方位节水。到 2035 年全区再生水利用量达到市级要求。

规划范围内再生水利用对象为建筑冲厕、绿化灌溉、道路浇洒和河湖环境补水。

规划再生水水源引自规划扩建密云新城再生水厂。

### **第58条 供热规划**

根据分区规划，优化区域能源结构，结合密云区能源资源禀赋，按照“可再生能源优先，常规能源保障”的原则，逐步构建以燃气供热为主，地源热泵、再生水源热泵等新能源和可再生能源为辅的绿色低碳供热体系。到 2035 年全区基本实现无煤化，可再生能源供热比例达到 5%以上。

规划范围内优先使用新能源和可再生能源供热。在分散供热区内，优先采用综合能源站的供热方式，根据当地条件可纳入地源热泵、空气源热泵等多种能源利用形式；在集中供热区内，鼓励使用地源热泵等可再生能源耦合供热。

### **第59条 燃气规划**

规划范围内的用气种类主要为炊事用气和采暖用气。规划范围采用中压天然气供气，气源来自规划次高压调压站，近期引自现状中压天然气管线。

### **第60条 供电规划**

规划范围内的居住建设区设置 10 千伏开闭站，开闭站可结合公建建设，建筑面积约为 300 平方米。

### **第61条 电信规划**

为满足规划区域信息业务需求，根据区内建筑规模分布设置电信汇聚机房，与区内公共建筑结合建设，不单独占地。综合接入机房应按照业务发展需求进行布局，按信息点点数规模及相关标准规范设置。

在完善规划区内电信网络后，可为该地区用户提供拥有覆盖广、通信质量高、兼有较高数据传输速率的移动通信网络，高可靠性、速率高、技术先进、信息内容丰富的固定通信网络。

### **第62条 有线电视规划**

根据负荷预测及分区规划的要求，规划有线电视分前端，占地面积约 0.5 公顷。规划有线电视基站与区内公共建筑结合建设，不单独占地。小区机房一般设置在用户密度较高的小区或商业楼宇内，按有线电视信息点点数规模及相关标准规范设置，建筑面积为 30-50 平方米/座。

### **第63条 环卫规划**

现状生活垃圾由所在区域内单位统一收集处理。

积极推动垃圾分类和资源化利用，实施垃圾分类管理，构建集约高效的废弃物管理体系。按照生活垃圾处理减量化、资源化、无害化和产业化的原则，综合考虑服务面积、垃圾产生量及收集运输等因素，规划密闭式垃圾分类收集站，功能应包含垃圾分类转运、公厕、环卫车辆清洗、环卫车辆充电等，规划区内生活垃圾经分类收集后运至规划密闭式垃圾分类收集站，经压缩后运往规

划生活垃圾转运站。规划区生活垃圾经转运站最终运至规划密云循环经济产业园区统一处置。各单位餐厨垃圾、收运和处置由产生单位承担，由餐厨垃圾回收车收集，运往餐厨垃圾处理设施进行处理。在规划用地范围内的商业区、市场、广场、停车场、公园等人流集散场所附近，并应根据《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发[2015]7号）要求，设置公共厕所。

## **第五节 海绵城市**

### **第64条 加强海绵城市建设**

落实分区规划对海绵城市的要求，推动绿色可持续发展，实现“小雨不积水、大雨不内涝、超标雨水不成灾、水质有改善”的综合目标，建设水城融合，生态宜人的生态商务区。

建筑与小区应体现源头“自然渗透、自然蓄存、自然净化”的理念，结合住宅小区景观设计、建筑布局、市政设施及雨水景观水体、雨水湿地/雨水塘、广场等调蓄设施，利用既有条件，通过合理的竖向设计，让雨水径流尽可能的进入小区绿地等调蓄设施，充分发挥场地内滞留、渗透、拦截、蓄存净化的作用。将建筑屋面、硬化地面雨水引入周边绿地中分散式雨水控制利用设施（如雨水花园、植草沟、雨水桶等）下渗、净化、收集回用。根据建筑类型和特点选取适用的海绵措施，建筑小区海绵化措施优先序为：下凹绿地>透水铺装>雨水调蓄设施>公共建筑屋顶绿化（新建）>其他。现状改造小区结合现状情况选取透水铺装、下凹绿地、雨水管断接等适宜的海绵化措施。

公园绿地充分利用景观水体和植被，有条件的区域，公园绿地可设计下沉式绿地，采用雨水花园、植草沟、雨水塘以及雨水湿地等雨水滞蓄调节设施滞留、净化及传输雨水。公园绿地除需要消纳绿地内部产流外，需充分考虑与周边场地相衔接，将周边汇水面（如广场、停车场、建筑与小区等）的雨水径流

通过竖向设计引入集中绿地，结合排涝规划要求，设计雨水控制利用设施，收集利用的雨水可用于绿地浇灌、道路浇洒及地下水补给等。

道路广场应统筹排水防涝需求，合理进行道路竖向设计，道路径流雨水应合理组织汇流与转输，经截污等预处理后引入道路红线内，通过降低绿化带标高、路缘石开口改造等方式将非机动车道道路径流引入绿化空间。低影响开发设施需因地制宜、经济有效、方便易行，如通过在绿化带内设置植草沟、雨水花园、下凹绿地、渗滤树池等滞留设施净化、消纳雨水径流，并与道路景观设计紧密结合。

## 第六节 城市安全

### 第65条 加强城市防灾减灾能力，提高城市韧性

建立公共安全隐患排查和安全预防控制体系，构建上下联动的应急管理体制，提高综合防灾能力。深化灾害风险评估与风险区划，加强源头管理，针对性地进行设施布局及配置，加强城市生态环境建设，降低城市脆弱度。

优化防灾设施布局，适度提高城市防灾设施建设标准，形成分级合理的防灾空间设施网络，实现集指挥、供电、供水、交通、通讯、医疗、消防、救灾物资及避难场所于一体的综合应急支撑体系。

识别与划定各类灾害的易发区与高风险区，治理现状安全隐患，加强安全风险管控。落实消防安全责任制，排查整治火灾隐患，加强重点场所和建筑防火，严格新建建筑抗震设防，推动既有老旧建筑的抗震加固改造。

### 第66条 依托基层治理，构建公共卫生应急管理体系

结合防疫工作设施和管控需求，划定防疫分区，预留突发公共卫生事件中

增设临时急救站的空间条件。配置预警指挥、应急医疗、防灾救援、避难场所等设施。以5分钟生活圈为基础构建应急管理-生活体系，依托现状及规划卫生服务中心、卫生服务站基层医疗卫生设施，构建基层公共卫生应急管理体系。利用智能化设施，提供无接触的智慧社区服务，通过配备远程社区医疗问诊设施、免接触体温筛查设施、智能门禁设施等，提高公共防疫水平。加强基层医疗卫生设施的日常公共卫生宣传和疾病预防工作，做好基层防疫检测监督工作，分区有效抑制疫情蔓延。

### 第67条 平战结合，应对突发公共卫生事件

通过潮河两岸蓝绿空间建设，提升街道空间品质，推动慢行系统建设，提供健康休闲空间场所，促进全民健身运动，减少慢性非传染性疾病的发生，引导健康积极的生活方式，提高人体免疫力，增强居民对疾病的抵御能力。

非疫情爆发时间以预防和监测为主要手段，在疫情爆发时以监测和控制为主要手段。在非疫情时通过建立防疫基础设施，划分城市防疫分区，完善基层防疫设施系统建设；疫情爆发时基于大数据的空间监测数据，分析人群的移动趋势，判断城市人群的主要移动轨迹，识别出潜在的传染通道及易感染区域，进行应急处置。

### 第68条 消防设施规划

按照防空防灾一体化、平战结合、平灾结合的原则，完善应急救援指挥体系，推动应急指挥场所标准建设，形成“感、传、知、用、管”的城市综合应急指挥管理体系。推进综合性消防救援力量建设，整合各类应急救援力量，推进消防队站建设，强化消防装备配置。实现公共消防基础设施城乡覆盖，增强



应急救援综合能力。加强“智慧消防”建设，重点对居住建成区、高铁站前区、地下空间综合利用区等区域加强消防安全管控，加密消防站和消防执勤点布局。

### 第69条 公安派出所设施规划

落实相关要求，科学推动落实公安派出所设施建设。规划户籍派出所总用地面积约 0.36 公顷。

### 第70条 应急避难场所

结合公园绿地、体育场馆、学校体育场地等，规划紧急避难场所，预留临时躲避或防疫隔离设施的建设条件，强化突发事件的应急能力。到 2035 年，规划人均应急避难场所用地面积达到市级要求。

### 第71条 人民防空建设

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。形成以地铁人防工程为骨干、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。交通枢纽、综合管廊等工程建设中应兼顾人民防空设防要求，实现军民兼用。

完善人防功能布局，同步配套建设人民防空工程，以人员掩蔽工程为主，人员掩蔽工程的空间布局应满足人员在居住与工作场所的快速掩蔽需求，人员掩蔽工程的出入口与所保障的人员生活、工作区距离不宜大于 200 米。每个防护街区的人防设施建设宜形成独立的人民防空工程防护体系。相邻人民防空工程之间、人民防空工程与城市其他地下工程之间应相互连通，鼓励人民防空工

程在轨道交通站点周边适度集中建设，轨道交通站点周边人民防空工程互连互通，鼓励建设单建式平战结合人民防空工程。

## 第七节 定线与竖向

### 第72条 道路定线

MY00-0104、MY00-0105 街区北侧基本为现状建成区，落实原街区控规已批已定线的道路红线，并可同步推动编制支路以上等级道路的定线方案。MY00-0104、MY00-0105 街区南侧以及 MY00-0304、MY00-0305 街区属于新建地区，规划道路定线工作应匹配生态商务区建设时序逐步推进，具体定线方案以最终批复的定线方案为准。在街区控规或规划综合实施方案获得批准后，开展相关道路钉桩条件拟定工作。

### 第73条 竖向规划

竖向设计应匹配建设时序逐步推进，需对区域竖向进行统筹管控，需满足区域防洪排涝标准要求，符合道路设计规范，满足道路与周边建设用地的高程衔接需要。对于连片面积超过 50 公顷的区域、地势复杂区（平均自然坡度大于 2%或局部地段有较大高差的区域）、低洼易涝区（现状地面高程低于该街区排水接纳水体的相应区域防涝标准洪水位加 1.0 米的区域），需在地块层面详细设计时同步进行竖向设计，具体竖向设计方案以最终批复为准。

公园绿地和水系高程应综合防洪排涝工程、雨水工程、道路工程和景观工程确定，减少土方量。可建设用地地面坡度不应小于 0.2%，地面坡度大于 8%时宜分成台地，台地连接处应设挡墙或护坡。



## 第八节 地下空间

### 第74条 合理布局地下空间资源

坚持生态优先、先地下后地上、地上地下相协调、平战结合与平灾结合并重的原则，保障地下生态安全与防灾安全，统筹地下各类功能设施布局，促进城市空间立体分层发展，提高城市空间资源效率与综合承载力。完善城市地下公共空间与步行系统，构建多维、安全、高效、便捷、可持续发展的地下空间系统。

**重点建设区：**主要位于城市轨道交通站点与公共功能集中地区，应坚持地上地下一体化规划建设，促进地下空间综合立体发展。

**生态敏感类限制建设区：**主要分布于重点开发地区周边、公共功能相对集中地区及涉及地下各类专项设施建设的地区。促进地下空间合理有序发展，补充完善地面功能，促进地下空间互连互通。不宜进行大规模地下空间开发利用，可结合实际需求建设地下公共停车场、轨道交通设施等。

城市公共绿地、地下水文敏感地区、地质灾害影响地区等生态环境较为敏感的地区应合理限制地下空间的建设强度和深度。其中新增公共绿地在不影响生态和绿地率指标要求的情况下，可结合实际需求建设地下交通市政、防灾安全设施，相关建设方案应征询园林主管部门的意见。现状公共绿地为避免对现状植被及生态环境的影响，原则上不建议进行地下空间开发利用。

### 第75条 统筹地下空间综合利用

促进地下空间的分层有序利用，提高城市空间资源效率与综合承载力。地下0—10米的浅层地下空间优先保障地下人行道、地下商业街、地下文体公共服务设施等人行活动密集的功能设施；地下10—30米的次浅层地下空间主要安排综合管廊、地下市政场站、轨道交通车站和区间隧道、地下物流仓储设施

等基础设施；地下30米以下空间近期以保护和资源预留为主，不宜进行大规模地下空间利用。

## 第九节 城乡统筹

### 第76条 明确村庄发展引导类型

系统梳理规划范围内需要城镇化的村庄和待统筹安置任务，从建设方式、设施配套、社会管理机制等方面与城镇接轨，将新建村庄社区与城镇地区统一规划，实现城乡融合，引导村民在管理模式、生活方式、居住环境等向城镇转变，配套完善的基础设施和公共服务设施，改善人居环境品质。

## 第十节 区域评估

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，在街区控规编制阶段，已同步开展交通评估、水务评估和环境评估。

### 第77条 交通评估

已开展区域交通影响评价工作，结合土地利用、功能定位、人口就业等对规划范围涉及的道路、轨道、公交场站、停车设施的规模和布局进行评估，同时，对交通设施与建筑规模、强度分布、空间布局、建设时序、运行安全等进行综合平衡。

### 第78条 水务评估

已开展区域水影响评价工作，以街区为单位，分析人口、土地利用、建筑规模等指标与区域内水资源、水环境、水生态、水安全、水土保持等方面相关要求的相互匹配程度，明确并落实河湖水域、蓄滞洪（涝）区、供排水设施等空间位置和指标，并综合考虑节水型社会、海绵城市、水土保持等建设要求，对水务设施与建筑规模、强度分布、空间布局、建设时序等进行综合平衡，提出水务约束、引领、服务保障的综合方案。

## 第79条 环境评估

已开展区域环境影响评价工作，在新城街区层面控制性详细规划编制阶段，分析论证规划实施后可能造成的环境影响，优化完善规划方案，提出生态环境管控措施的工作。对区域空间生态环境基础状况、结构功能属性进行系统评价，衔接经济社会发展战略，以改善生态环境质量为核心，确定环境质量底线、资源利用上线，明确空间布局约束、污染物排放控制、环境风险防控、资源开发利用等分区管控要求。

## 第十一节 地名规划

### 第80条 命名原则

- 1、尽量使用历史地名，保持历史寓意的延续性。
- 2、成组命名的道路，在空间布局上应该相对平行或对称。
- 3、城市支路名称尽量不跨越城市主干路，特殊情况酌情而定。
- 4、不将公司等法人单位名称及领导人名称用于道路命名。
- 5、已命名的道路名称尽可能不做变更。
- 6、坚持“尊重历史，照顾习惯，体现规划，好找好记，规范有序”的地

名命名原则。

### 第81条 历史资源分析

在白河和潮河之间的区域，以现状居住用地为主，历史地名较多，城市主干路都已命名。现状建成区的地名以补缺为主，在尊重原有地名系统的基础上设计新名，如配合原有地名“檀营”等设计新名，以利于居民使用。

在潮河以南地区充分尊重历史地名，如河南寨、提辖庄等保留现有的名称。清代密云外八景之一“圣水鸣琴”位于圣水头村，地名取意与圣水、鸣琴相对应。提辖庄，源于汉代故城庠（ti）奚城的音转，地名增加与潮河水域相呼应的名称，以“潮”为中心。

### 第82条 地名文化遗产保护

充分利用历史地名，保持地名文脉和地名体系的延续性。尽量保持原有地名，尽可能避免在原地名基础上雅化、引申命名，利用历史地名命名道路，应靠近其地名原点。对地名的历史价值进行评估，确定历史地名保护名录。

地名规划范围内的地名文化遗产，主要包括1949年以前形成的地名及少量1949年以来形成的具有重要历史文化价值的地名。密云新城地名文化遗产的形成过程源远流长，现存地名中有源自于北朝的“密云”，源自于清代的“檀营”，也有因密云水库搬迁而形成的“新农村”等地名。迁移地名较多是本区域的特色之一，从北朝时期的密云，到兴建密云水库时的搬迁村庄，地名迁移的历史长达1000多年。

规划范围内的需进行保护的地名文化遗产包括：提辖庄、宁村、檀营、河南寨、潮河、白河、水泉村、通城胡同、南更大街、鼓楼等历史地名。保护措施包括，公布地名保护名录向市民征求意见，确定后正式向社会公布；在地名

原点设置地名保护标志及简要说明牌；利用历史地名命名公共设施；鼓励开发单位尽量使用历史地名命名建设项目。

### **第83条 保持区域文脉的延续性，规划特色地名**

坚持“尊重历史，照顾习惯，体现规划，好找好记，规范有序”的原则，积极利用历史地名，保持历史寓意的延续性。成组命名的道路，在空间布局上应该相对平行或对称，延续审批道路名称，结合功能定位进行调整优化。延续现状已批路名，对于功能更新区域道路命名，应与未来功能定位相协调，采用以历史地名派生并结合功能定位的方式进行命名。

构建清晰的主干路、次干路和支路命名层次，主干路、次干路独立命名，支路可独立命名，也可从属主干路、次干路命名。建立识别性强，好找好记，便于管理的地名系统，实现地名规范化，体现系统性和连贯性。

## **第十二节 无障碍设施**

### **第84条 完善无障碍设施体系，营造人性化城市环境**

严格执行《无障碍环境建设条例》及北京市相关法规规范，在居住用地、公共服务设施及交通市政设施以及各类公共空间的规划设计和建设运营中，加强无障碍环境的塑造，提升人文关怀，为残疾人、老人儿童等弱势群体提供友善、便利的出行环境和活动空间，构建全民无障碍城区。

建立畅捷通行的无障碍交通系统，完善轨道交通的无障碍设施，打造公交系统的无障碍接驳。投入无障碍公交车，增加公交信息获取方式，建设智能一体无障碍公交站，优化道路系统的无障碍设计。优化人行横道、人行道、人行天桥和地下通道的无障碍设计，实现步行系统无障碍连通。

增加服务设施的无障碍设计，保证出入口、停车场库、室外空间等区域的无障碍通行，优先推进特殊教育、康养、医疗、文体、商业等机构和场所的无障碍建设。提升社区无障碍系统，打造无障碍公园广场，实现小微绿地的无障碍休憩空间营造。

### **第85条 加强综合防灾减灾能力**

建设稳定高效的都市安全体系，结合行政区划、铁路、快速路、河流及公园、绿地、广场等，合理划分防灾分区，形成分级合理的防灾空间设施网络，实现集指挥、供电、供水、交通、通讯、医疗、消防、救灾物资及避难场所于一体的综合应急支撑体系。积极推动大数据等先进信息技术的应用，建设灾害风险评估和监测预警体系，加大基层监测、群测群防力度，提供实时、快速的预警预报技术支撑，有效提升城市运行预警监测和应急处置能力。治理现状安全隐患，严控新增建设，适度提高重要设施、灾害高风险地段设防等级，并加强监测管理。加强水、电、气、热、交通等城市安全运行管理，推进生命线系统预警控制自动化，加强重点领域安全隐患排查力度，切实防范各类重大事故发生。

## **第十三节 智慧城市**

### **第86条 建设科技惠民、共享便捷的智慧城市，提升资源运行效率**

引入智慧城市管理理念、智慧管理软件开发与管理平台以及智能硬件基础设施，利用先进信息技术和社会创新理念，对公共服务、生态环保、公共安全、商业活动在内的城市生活需求做出智能响应，适应科创人才的社会生活方式、工作方式的新需求，应对重大疫情等公共安全事件带来的生活工作方式的改变，

为人们提供安全、便利、互利共赢、可持续的新型生活和工作体验，提升资源运行效率。

### 1. 智慧公共服务

提供优质共享的智能公共服务，建设智能化的医疗服务机构、养老服务机构和文体活动中心，利用移动互联网、物联网、云计算等高科技，整合居住社区的数据资源，建立社区公共服务和便民智能化服务系统，提供智能化共享设施，提供安全可控的智能化服务。

### 2. 智慧校园

完善提升学校的校园管理环境，引入智慧校园的管理理念，以物联网为基础，以信息化服务系统为载体，与学校的办学目标以及教育需求等方面紧密结合，对接相关政策，充分利用社会资源，共同建设安全、稳定、环保、节能的智慧校园。

### 3. 智慧停车管理

逐步完善日常停车、错时停车等线上、线下智慧停车服务，建立智慧停车管理系统和平台，提升轨道站点周边地区的智慧停车系统。智慧停车管理系统能实现车位数据和收费数据信息共享，使动态交通和静态交通逐步衔接闭环，最大化的提升站点周边停车位的利用效率。

### 4. 适度超前布局智慧基础设施

适度超前布局智能基础设施，建立城市智能运行模式和治理体系，建成覆盖完善的4G、5G网络，实现千兆光网和重点地区无线Wi-Fi覆盖率达到100%。建设数据基础支撑平台，统筹各部门城市运行数据，构建数据资料目录、大数据信用体系和数据资源开放共享管理体系，实现数据信息共享和集成应用。有机融合地理信息系统（GIS）与建筑信息系统（BIM），搭建城市数据模型系统，为城市建设提供数据分析平台。

### 5. 建设一批智慧旗舰示范项目

充分考虑未来科技发展与市场需求，在重要公共空间、家园中心等节点，建设一批智慧旗舰项目。在密云生态商务区建设以信息通信技术为先导的智慧共享型商务办公区，提高商务交往、技术转化、企业服务效率，优化营商环境。整合智慧楼宇、智慧家居、智慧监控、数字生活等技术，打造以人为本、全时空服务的智慧社区。结合潮河、白河等重要城市公共空间，建设未来科技和时尚设计的集中示范承载地。

## 第五章 规划实施

### 第一节 实施策略

#### 第87条 梳理建设用地存量资源，探索实施任务统筹路径

统筹各街区实施任务与存量资源，以实施为导向推动存量用地转型升级，切实提高土地使用效率。集中建设区内以整治改造、存量产业用地更新为重点任务，逐步腾退低效产业用地、仓储用地，结合产业功能定位适当补充商业、商务及混合用地，盘活用地资源。

规划实施阶段，通过具体测算各地块前期、征地、拆迁、市政、间接费用等实施成本，以街区统筹滚动实施、建设用地增减挂钩、减量提质为前提，建议采用“项目分摊、单元统筹、供减挂钩”的方式，避免大拆大建，以实施建设用地腾退、整理、集约优化布局为重点，分期分批建设，加强与城市功能衔接，促进产业升级，实现城乡联动，推动城乡建设用地减量提质发展，提高绿色空间比例。

#### 第88条 推进土地综合治理工作，完善国土空间治理体系

##### 1. 加强生态环境综合治理

按照整体保护、综合治理、系统修复的原则，加强河湖蓝线管理，保障防洪安全，系统推进水污染防治，打造河畅、水清、岸绿、景美的城市滨水空间。积极开展集中建设区外腾退用地生态修复工作，提高生态空间规模和土地综合生产能力，保护和修复自然生态系统，保障生态系统完整性、稳定性，不断提高生态空间品质。

##### 2. 推动存量建设用地综合治理

坚持盘活存量、集约发展，加快禁限目录内的产业用地、工矿用地的疏解

腾退工作，推动低效传统产业加快转型、提质发展，与绿色创新产业功能相联动，高效集约利用存量空间，补齐公共服务设施短板，实现低效闲置土地再利用。加快推进实施老旧小区综合整治，持续改善建成区居民生活品质。在保障农村居民生产生活需求基础上，结合村庄环境整治和集体产业升级，稳步推进农村居民点整理工作。

### 第二节 实施保障机制

#### 第89条 做好规划衔接，确保一张蓝图绘到底

尽快启动近期项目的规划综合实施方案编制工作，有效传导街区控规的规划管控要求，提出更精细化的设计方案、管控指标、资金测算、实施组织等详细内容，为项目土地入市做好充分准备，确保一张蓝图绘到底。

#### 第90条 部门协同，推动规划实施顺利开展

充分发挥区政府的协调议事决策作用，加强规划实施全过程中的统筹调度，加强对规划实施进度的总体把控；加强部门联动，建立健全部门协同的工作机制，各部门抓好相关领域规划实施任务的组织落实工作，在体制机制和政策创新方面主动作为，提高规划实施效率。

#### 第91条 加强资金保障，跟进分期实施时序

制定启动资金筹措、资金回笼滚动方案，有效控制成本，逐项落实项目资金来源，加强资金保障。加强街区层面规划用地资源与长远发展任务的统筹，积极引导政府和市场投资，强化重点地区和民生保障设施的投资力度和时序优先性，逐步细化规划实施路径，保障规划的可实施性。

## 第92条 完善体检评估机制，保障规划实施度

结合责任规划师制度，以街区为单位，建立规划实施跟踪和定期体检评估机制，及时应对实施过程中的问题，保障规划指标尤其是刚性指标的实施度。

## 第93条 提升社区治理水平，加强规划公众参与

推广参与型社区协商模式，逐步将公共服务、公益事业等事项纳入民主议事范畴。提高多元共治水平，鼓励市民志愿参与城市管理服务。畅通公众参与城市治理的渠道，广泛凝聚社会共识。建立信用评级挂钩机制，加强对违法行为、失信行为以及不文明行为的社会监督。

## 第三节 规划适应性规定

### 第94条 关于街区内公共设施的适应性规定

1. 公共设施是服务民生福祉、保障城市运行、加强城市治理的基本构成要素，是本次街区控规的重要规划内容。

2. 街区内的公共设施作为城市公共资源，应根据街区服务人口和建设规模进行核算。在街区总规模不变的前提下，三大设施用地或建筑规模总量不得减少；若专项标准发生变化，可依据标准增加规模。

3. 街区内的公共设施应合理布局，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。社区级设施在管控分区总建设规模、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，可在管控分区范围内改变其位置及形状。

4. 鼓励公共设施综合设置。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公共绿地、广场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主体意见，并保障优先实施。

### 第95条 关于街区内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. 街区内规划支路、街坊路可视情况进行线位优化。

### 第96条 关于其他用地的适应性规定

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，且主导功能区不变的前提下，居住和产业用地可在街区内改变位置、形状。

《北京密云区 MY00-0104 等街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》

## 第二部分 图纸

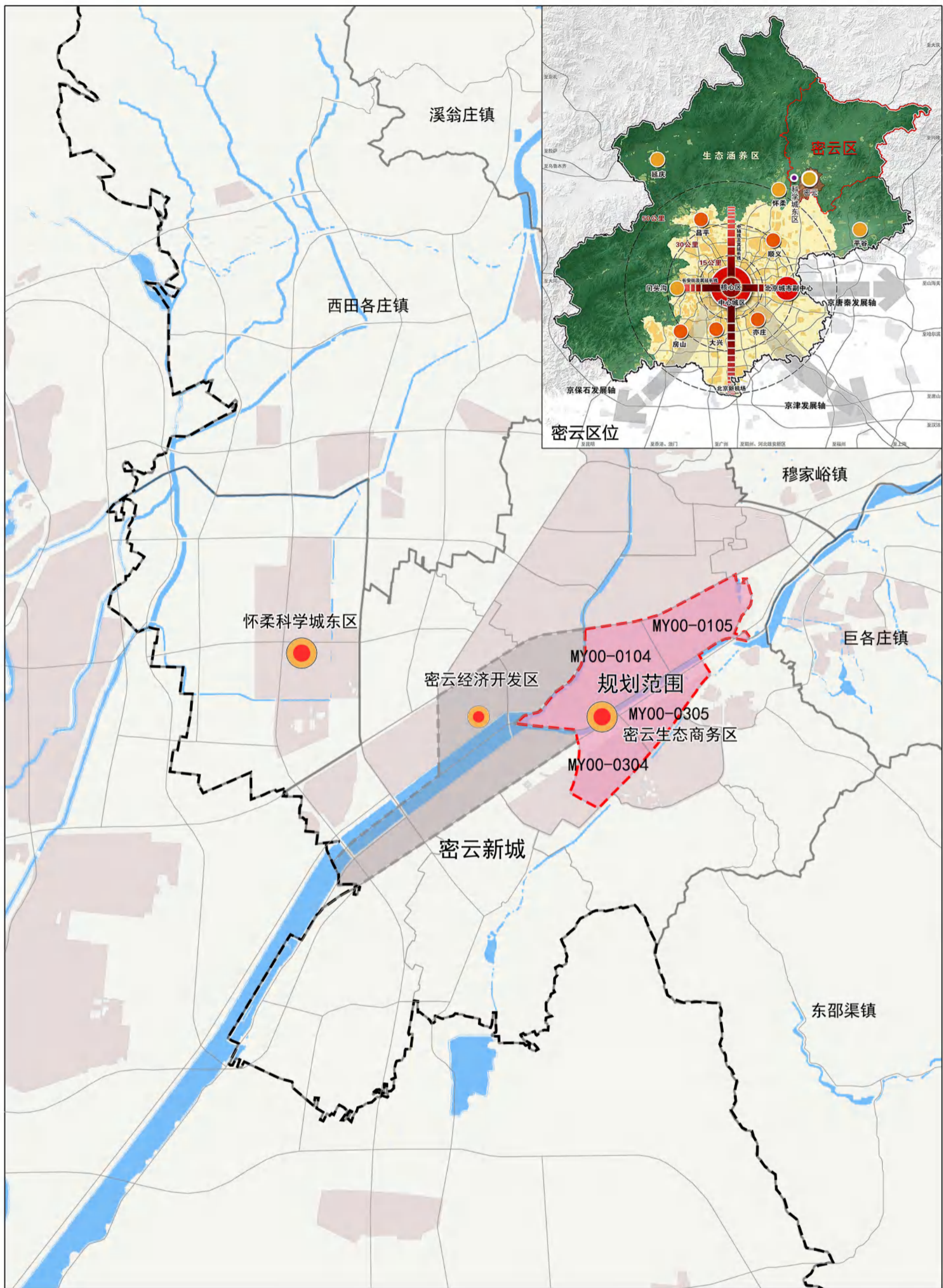


## 图 纸

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. 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. 道路系统规划图
10. 海绵城市规划图

北京密云区MY00-0104等街区控制性详细规划(街区层面)(2020年-2035年)

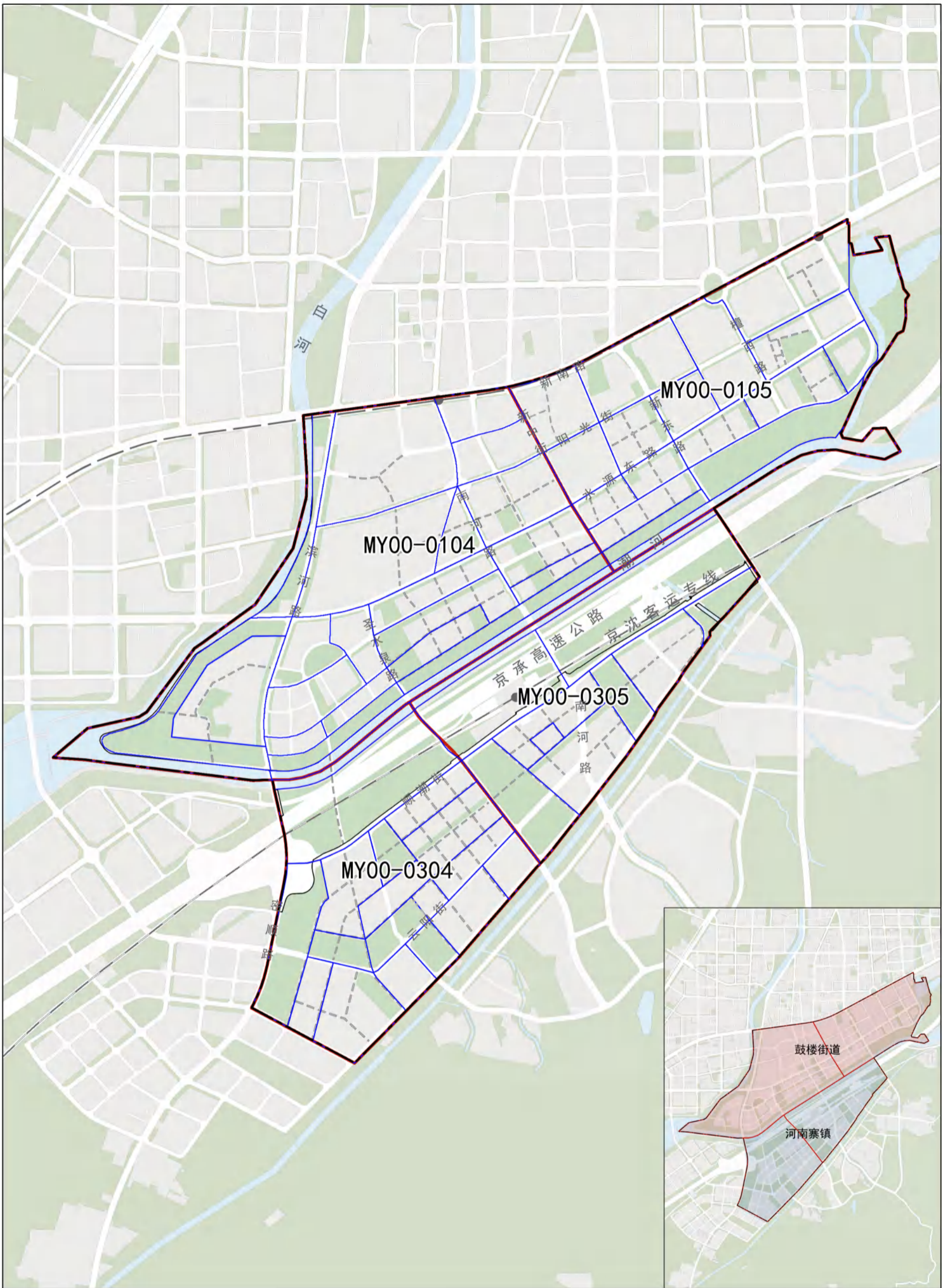
01 区位图





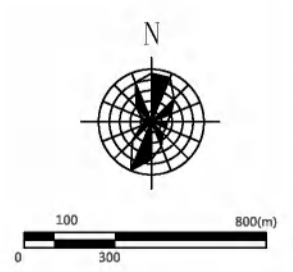
# 北京密云区MY00-0104等街区控制性详细规划(街区层面)(2020年-2035年)

## 02 街区及主导功能分区划定图



图例

- |                |        |
|----------------|--------|
| MY00-0104 街区编号 | 绿地     |
| 规划街区边界         | 水域     |
| 规划主导功能分区边界     | 城镇开发边界 |
| 高铁、规划轨道线及站点    | 规划范围   |





北京密云区MY00-0104等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

- |  |       |  |                |  |        |
|--|-------|--|----------------|--|--------|
|  | 综合宜居区 |  | 高铁、区域快线预留廊道及站点 |  | 规划街区边界 |
|  | 产业发展区 |  | 绿地             |  | 水域     |
|  | 发展核   |  | 城镇开发边界         |  | 规划范围   |
|  | 滨河景观带 |  | 绿廊             |  |        |





北京密云区MY00-0104等街区控制性详细规划(街区层面)(2020年-2035年)

04 整体景观格局规划图



图例

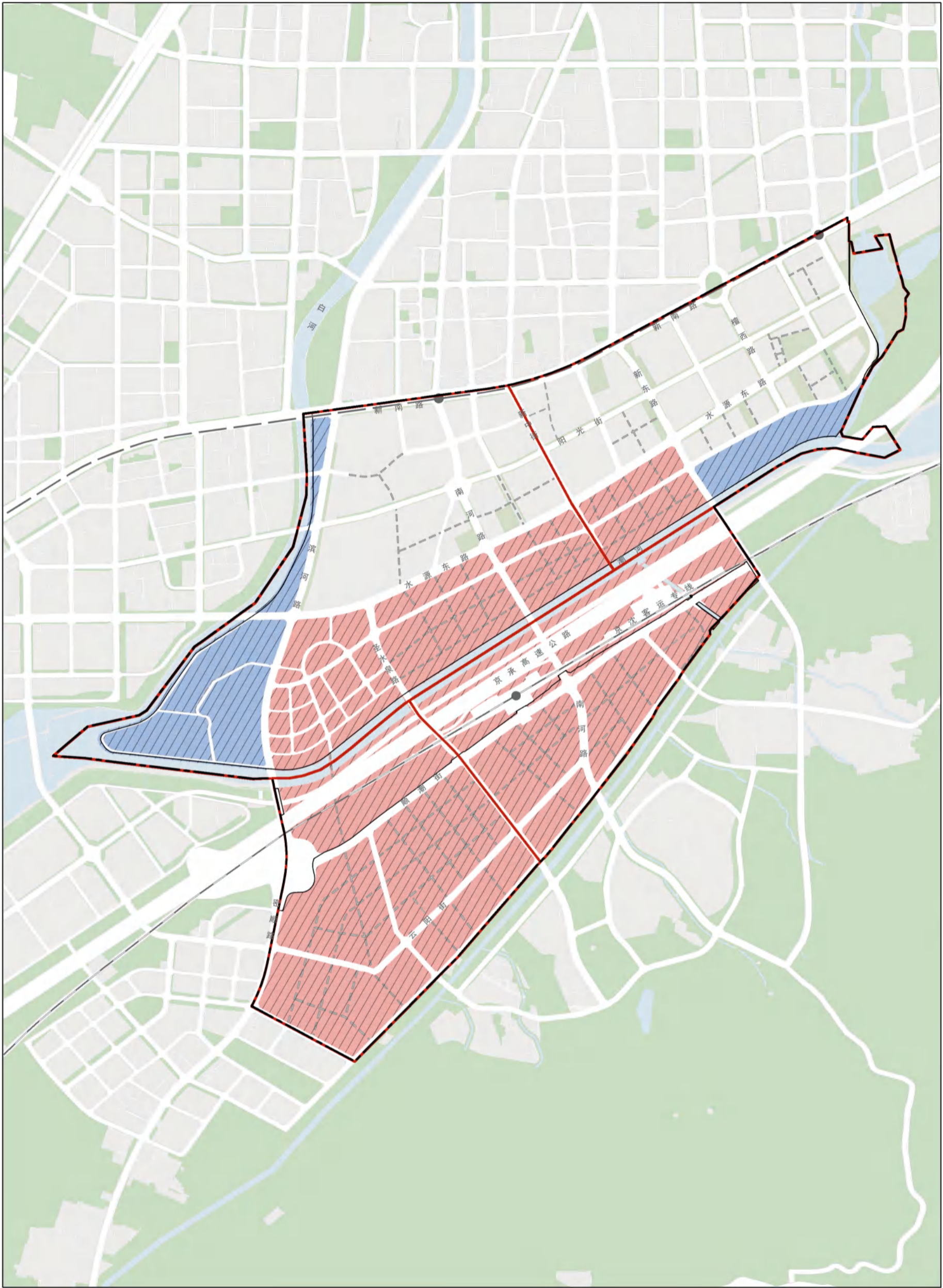
- |         |                |        |
|---------|----------------|--------|
| 滨河景观带   | 视廊控制区          | 规划街区边界 |
| 绿廊      | 高铁、区域快线预留廊道及站点 |        |
| 生态绿廊    | 外围绿地           |        |
| 景观节点    | 外围水域           |        |
| 广场和公园绿地 | 城市开发边界         |        |
| 防护绿地    | 规划范围           |        |



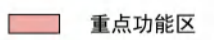
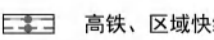
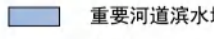
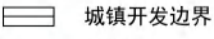
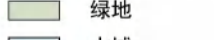
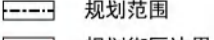
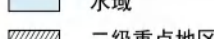
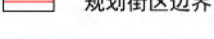
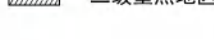


北京密云区MY00-0104等街区控制性详细规划(街区层面)(2020年-2035年)

05 重点地区布局规划图



图例

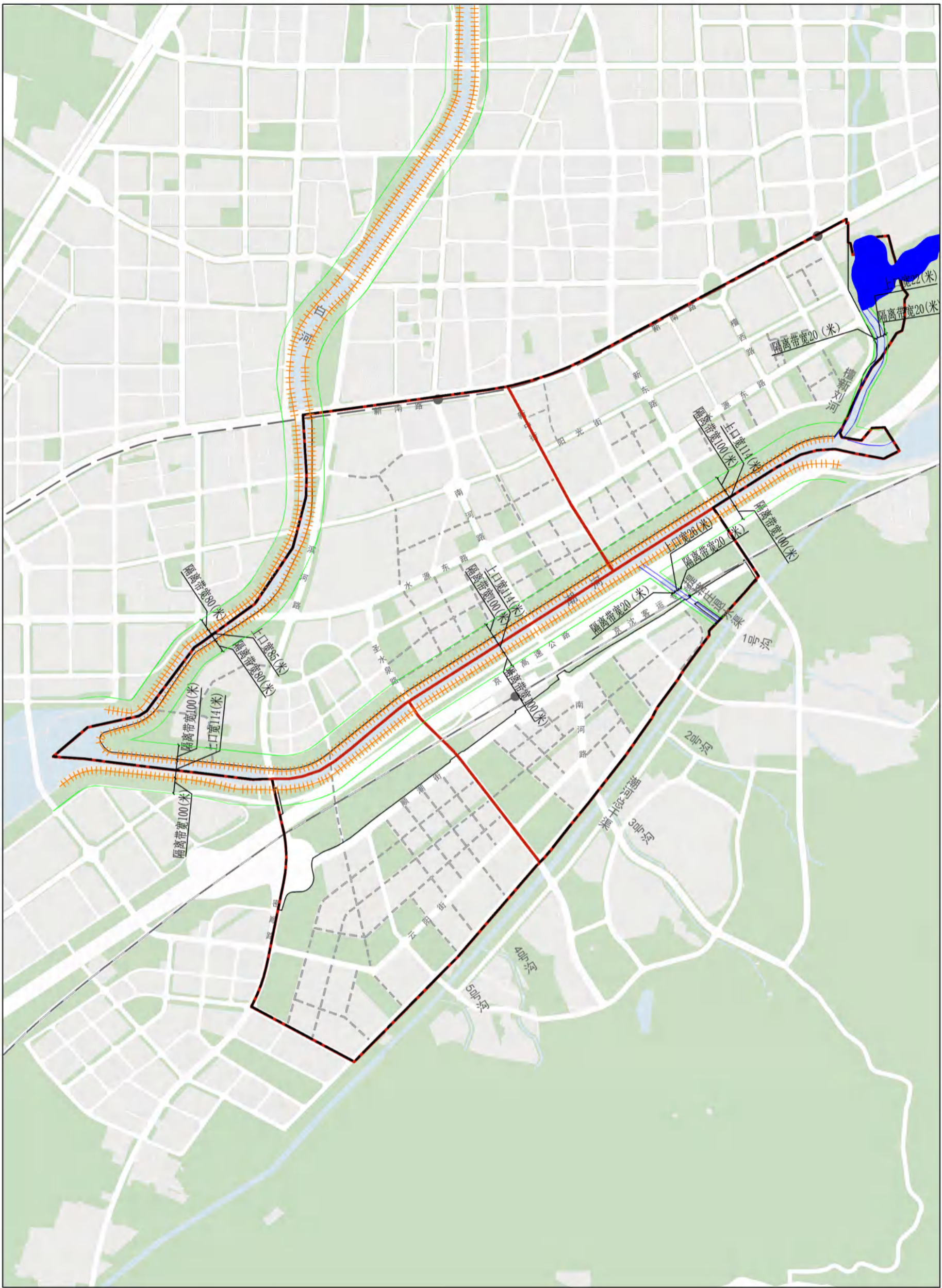
- |   |          |   |                |
|---|----------|---|----------------|
|  | 重点功能区    |  | 高铁、区域快线预留廊道及站点 |
|  | 重要河道滨水地区 |  | 城镇开发边界         |
|  | 绿地       |  | 规划范围           |
|  | 水域       |  | 规划街区边界         |
|  | 二级重点地区   |   |                |





# 北京密云区MY00-0104等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

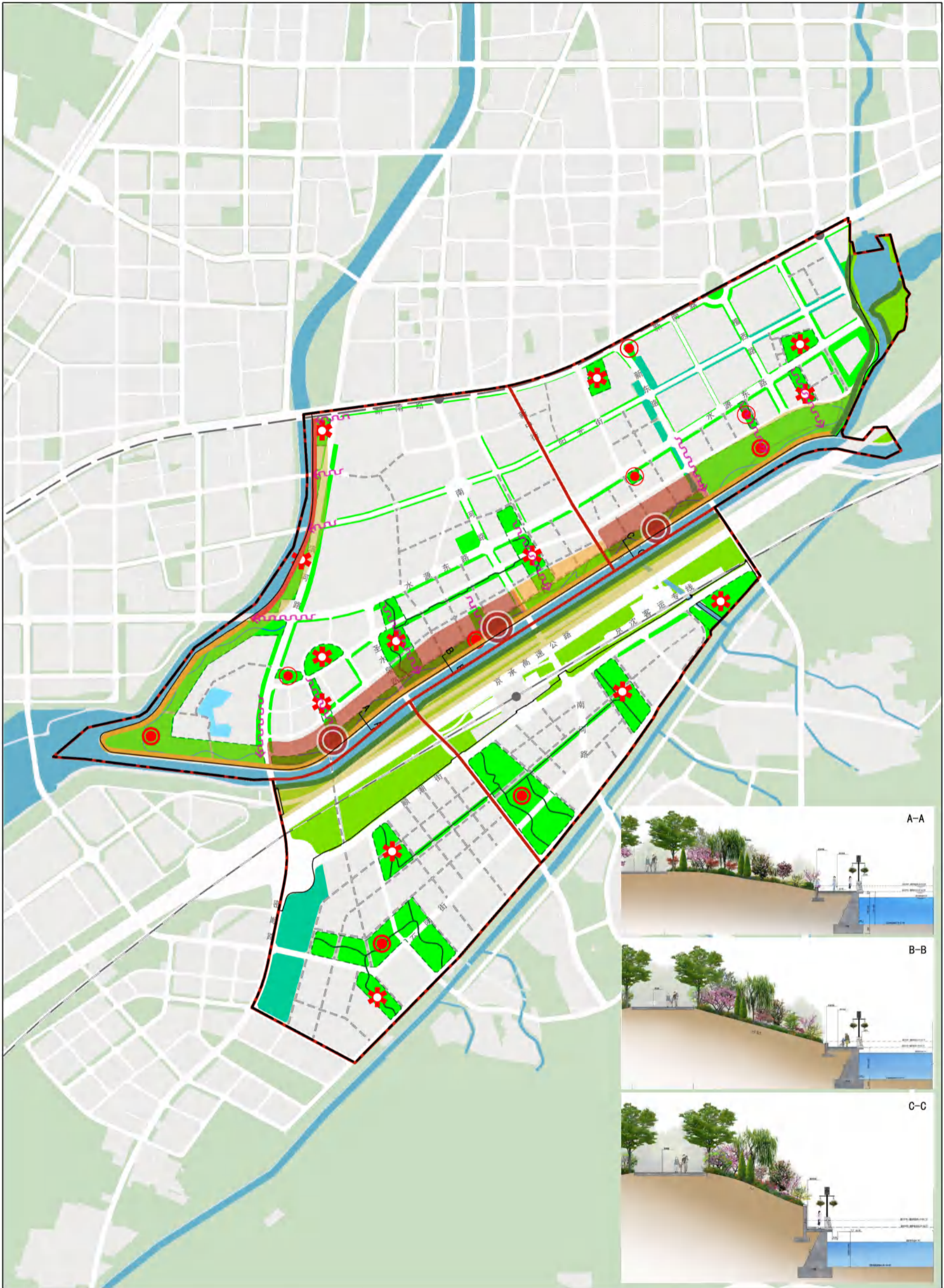
- |  |  |
|--|--|
|  规划河道上口线        |  城镇开发边界 |
|  规划河道隔离带线       |  规划范围   |
|  防洪堤            |  规划街区边界 |
|  蓄洪(涝)区         |  |
|  高铁、区域快线预留廊道及站点 |  |
|  绿地             |  |
|  水域             |  |





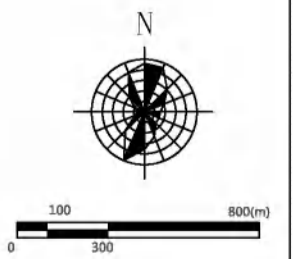
# 北京密云区MY00-0104等街区控制性详细规划(街区层面)(2020年-2035年)

## 07 蓝绿系统规划图



图例

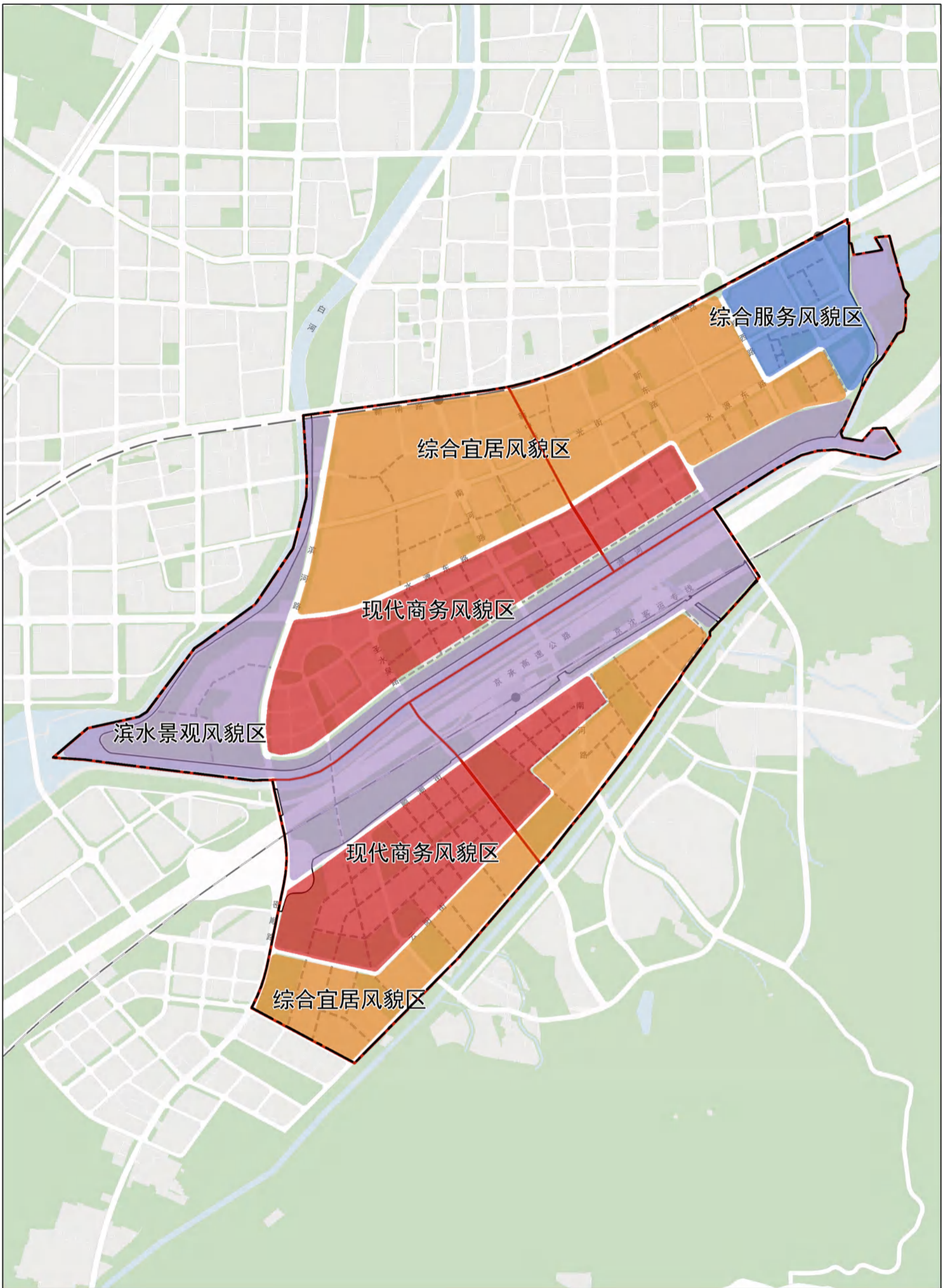
- |           |             |              |                |
|-----------|-------------|--------------|----------------|
| 水利保障型岸线   | 看河廊道        | 各类公园边界       | 高铁、区域快线预留廊道及站点 |
| 人工退台型岸线   | 滨水绿道        | >10公顷的城市综合公园 | 外围绿地           |
| 自然亲水型岸线   | 断面位置        | >1公顷的居住区级公园  | 水域             |
| 居住社区类滨水空间 | 公园绿地、公园绿地水面 | >0.5公顷的公园绿地  | 城镇开发边界         |
| 商业办公类滨水空间 | 防护绿地        | 城市公园绿道       | 规划街区边界         |
| 公园广场类滨水空间 | 广场用地        | 林草保护及生态混合用地  |                |
| 滨水空间节点    |             |              |                |





北京密云区MY00-0104等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

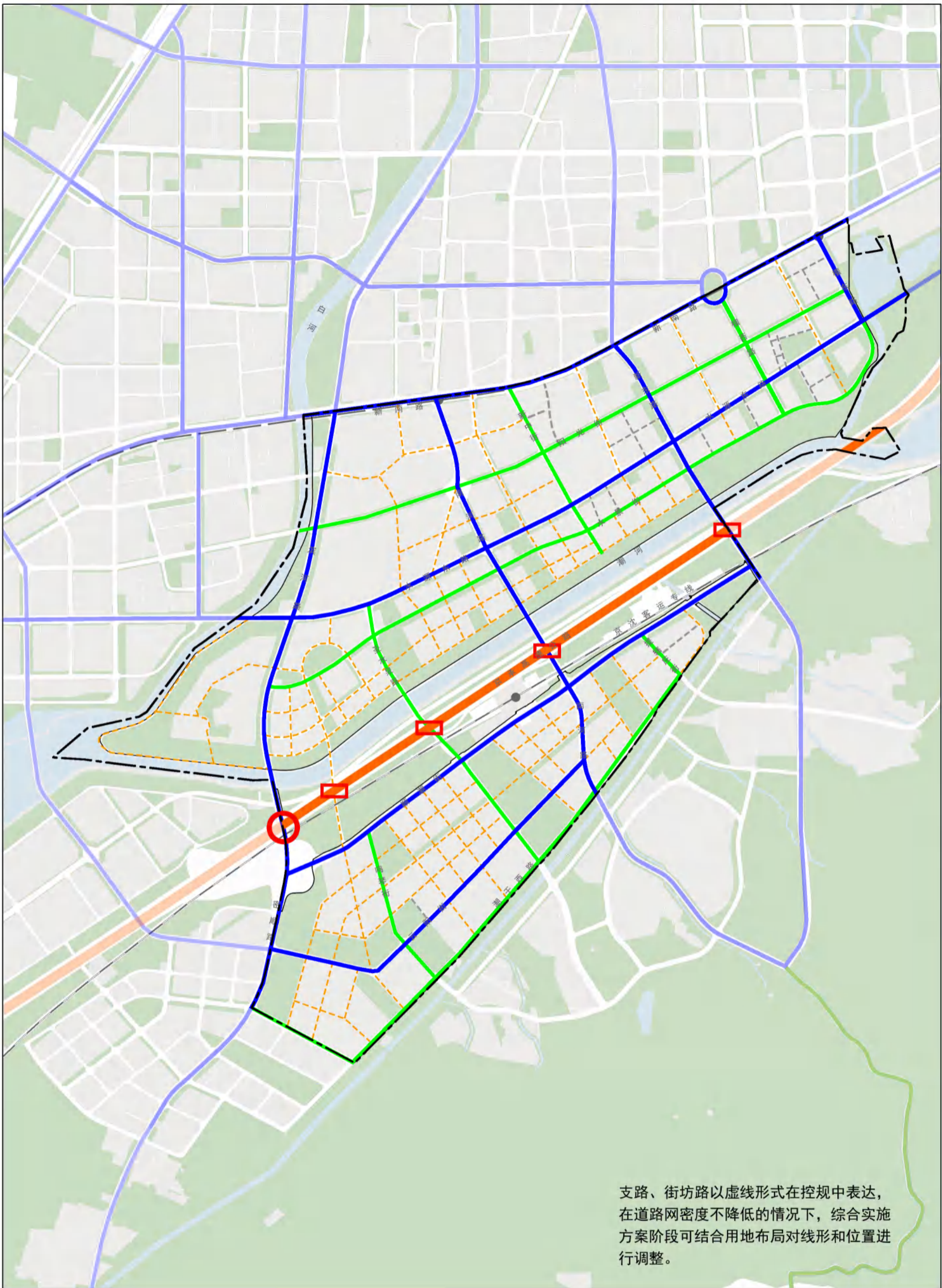
- |         |             |
|---------|-------------|
| 现代商务风貌区 | 高铁、规划轨道线及站点 |
| 综合宜居风貌区 | 外围绿地        |
| 综合服务风貌区 | 外围水域        |
| 滨水景观风貌区 | 城镇开发边界      |
| 规划街区边界  | 规划范围        |





# 北京密云区MY00-0104等街区控制性详细规划(街区层面)(2020年-2035年)

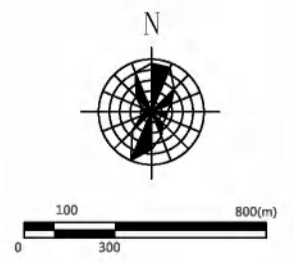
## 09 道路系统规划图



支路、街坊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。

图例

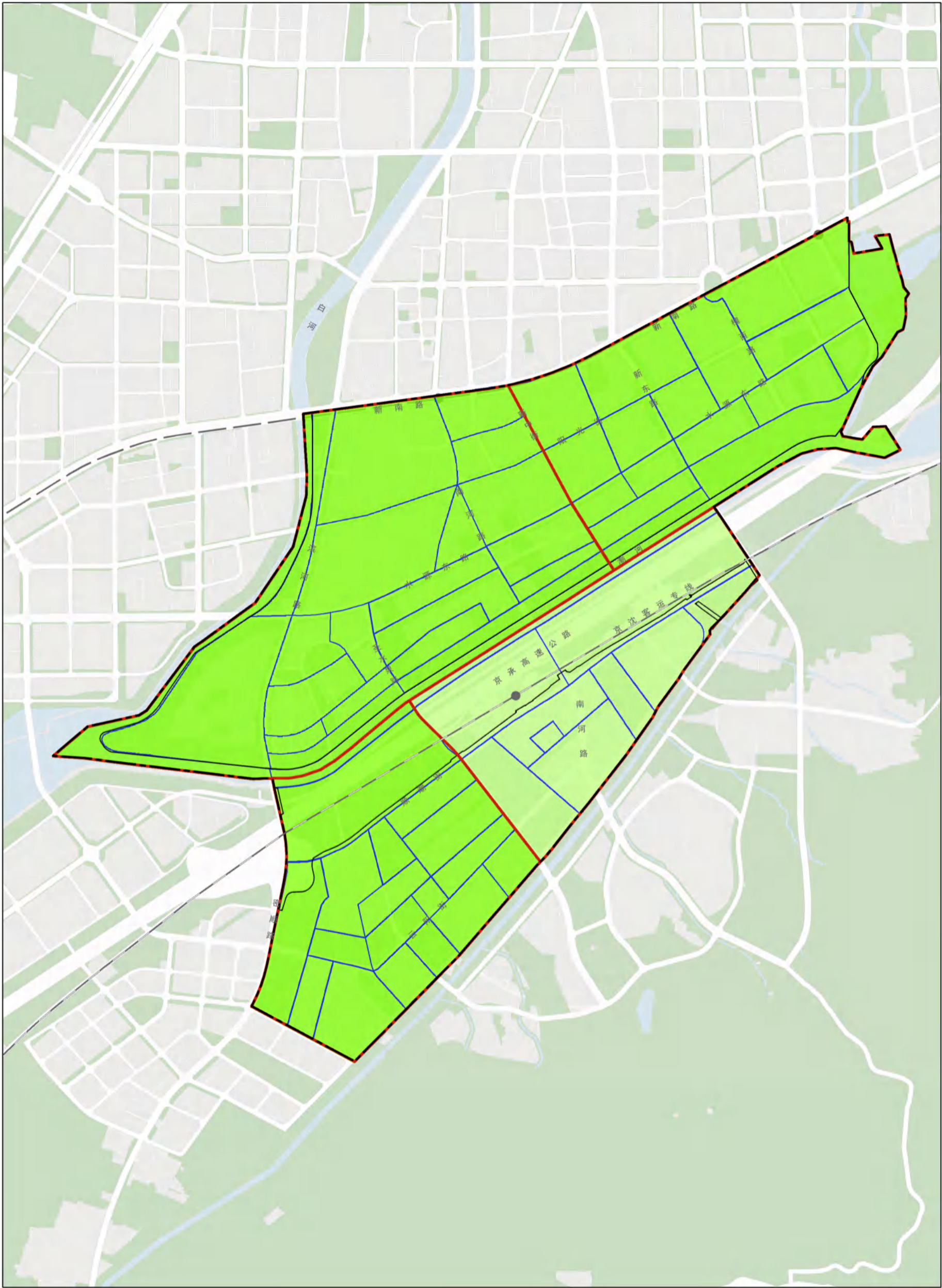
- |       |             |
|-------|-------------|
| 高速公路  | 分离式立交       |
| 二级公路  | 高铁、规划轨道线及站点 |
| 城市主干路 | 绿地          |
| 城市次干路 | 水域          |
| 城市支路  | 城镇开发边界      |
| 街坊路   | 规划范围        |
| 互通式立交 |             |














北京密云区MY00-0104等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

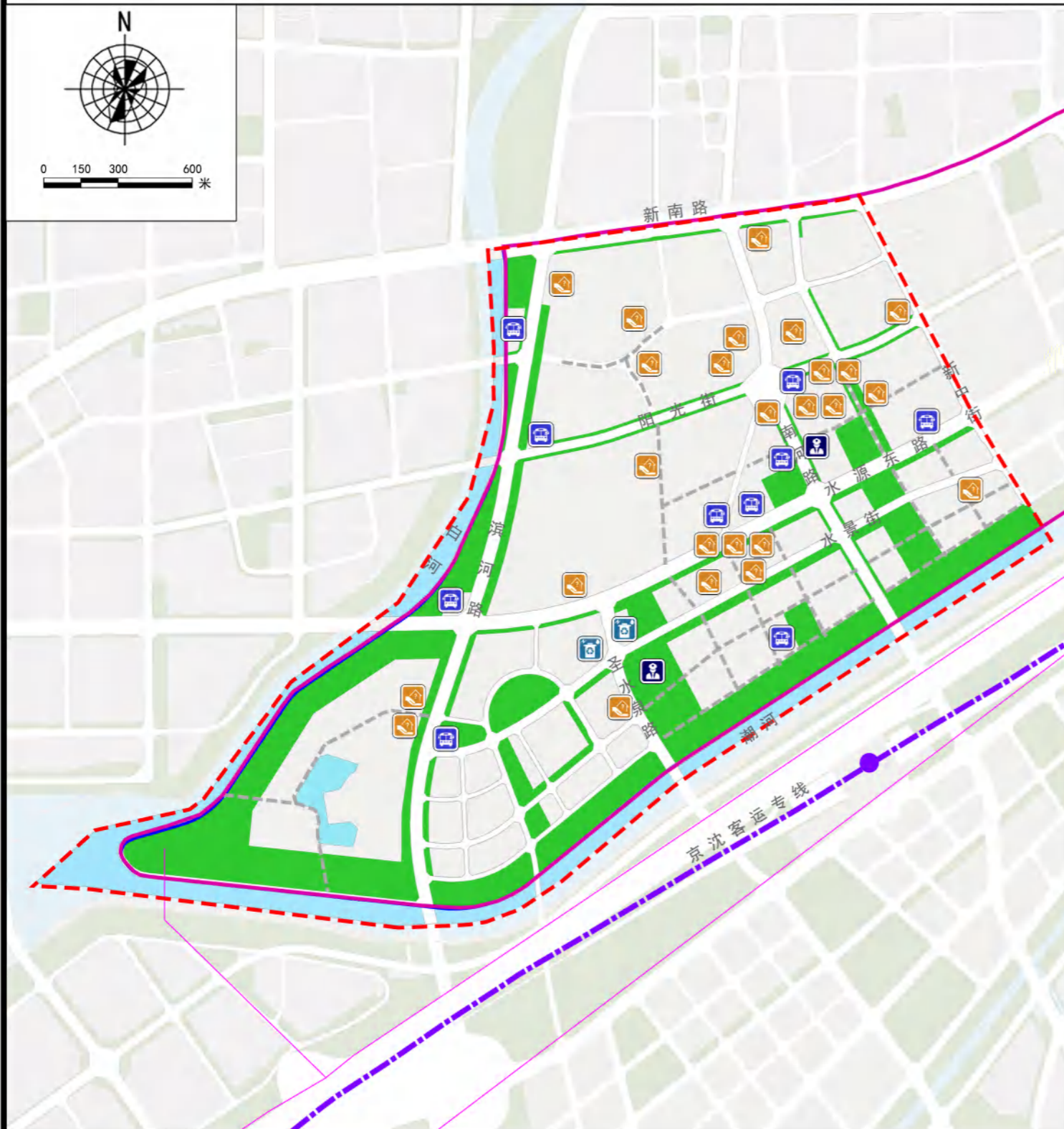
- |  |  |
|--|--|
|  年径流总量控制率70%(含)-80% |  城镇开发边界 |
|  年径流总量控制率60%(含)-70% |  规划范围   |
|  规划主导功能分区边界         |  规划街区边界 |
|  高铁、区域快线预留廊道及站点     |  |
|  绿地                 |  |
|  水域                 |  |



《北京密云区 MY00-0104 等街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》

## 第三部分 图则

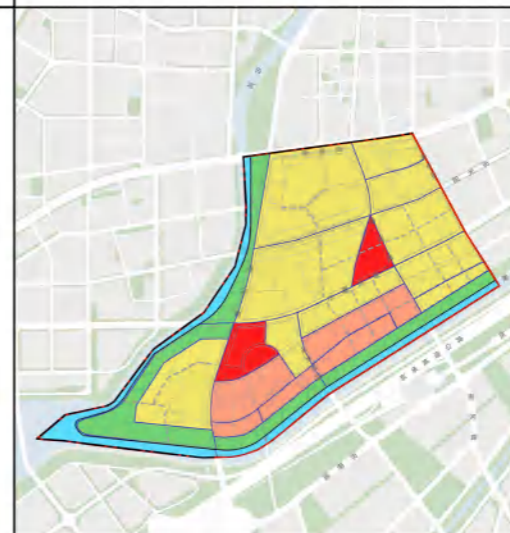




图例

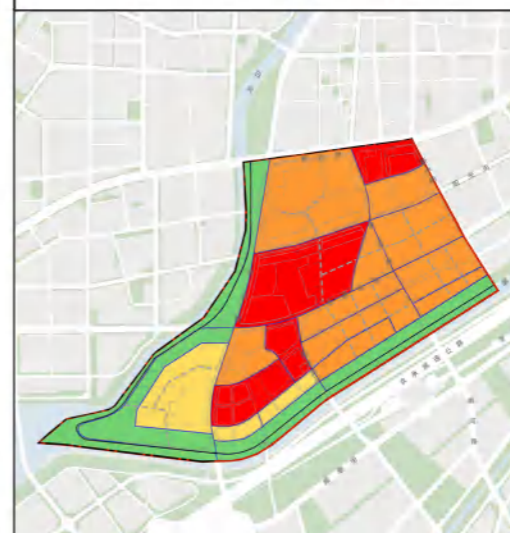
- 公共服务设施
- 交通设施
- 市政设施
- 城市安全设施
- 街区界
- 城市开发边界
- 河道上口线
- 现状高压线
- 轨道交通线
- 城市支路

主导功能规划图



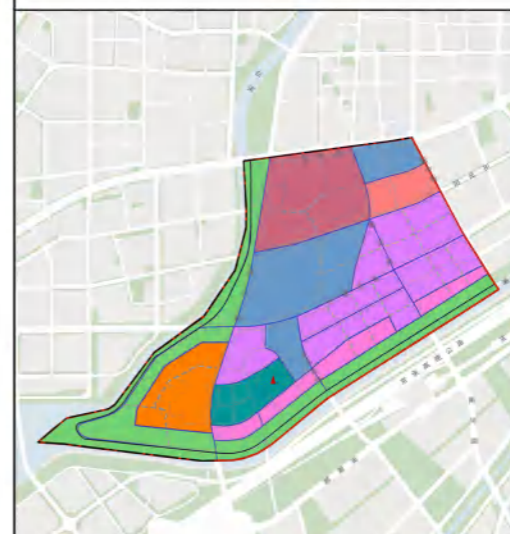
- 居住主导区
- 商业商务主导区
- 混合功能主导区
- 绿地水域主导区
- 水域保护区
- 街区边界

基准强度规划图



- 一级
- 二级
- 三级
- 四级
- 绿地水域及非建设用地管控分区
- 街区边界

基准高度规划图

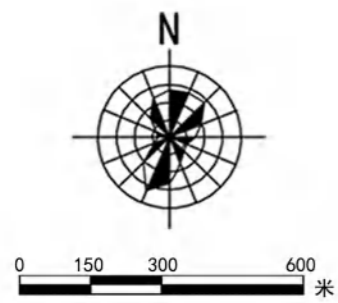


- 12米
- 18米
- 24米
- 30米
- 36米
- 45米
- 60米
- 建筑高点
- 绿地水域及非建设用地管控分区
- 街区边界

管控说明：

1. 图示各项设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位、重点地区布局，随规划实施最终确定。
2. 各类设施在保证用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实施情况在本街区内统筹。

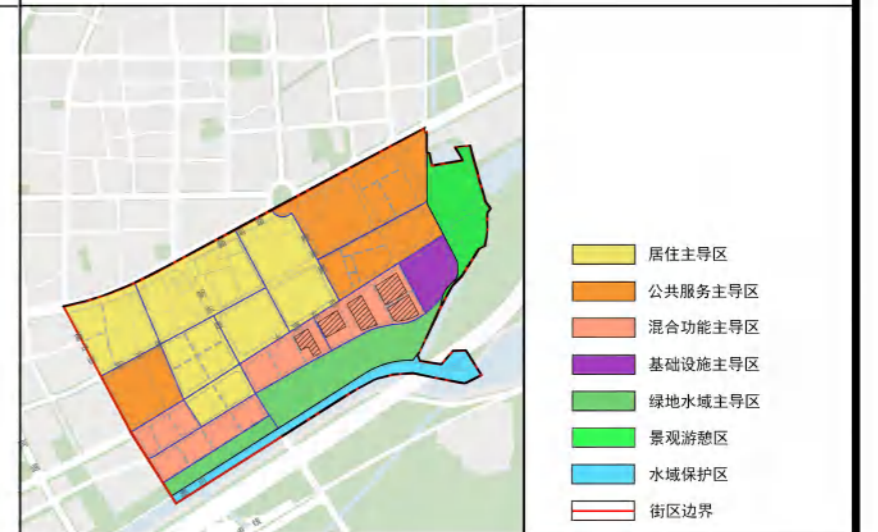




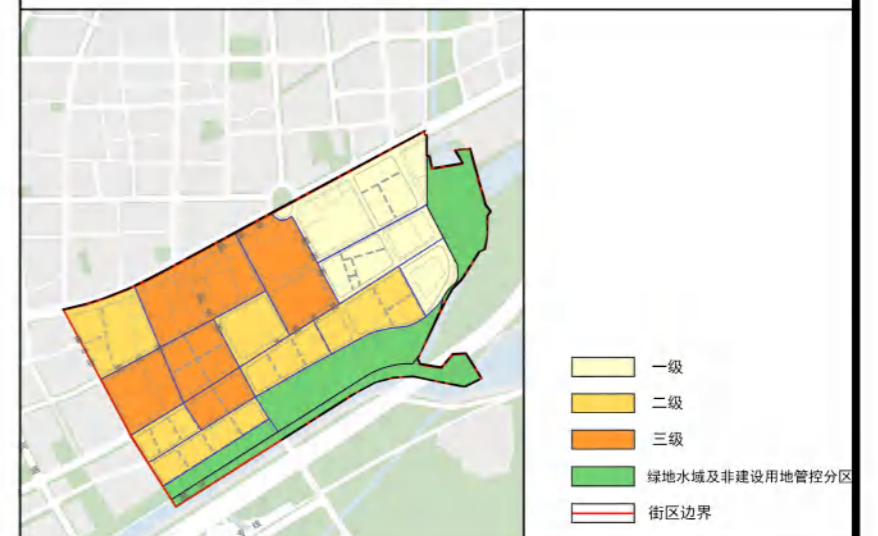
图例

- 公共服务设施
- 交通设施
- 市政设施
- 城市安全设施
- 街区界
- 城市开发边界
- 河道上口线
- 现状高压线
- 蓄洪（涝）区范围线
- 轨道交通线
- 城市支路

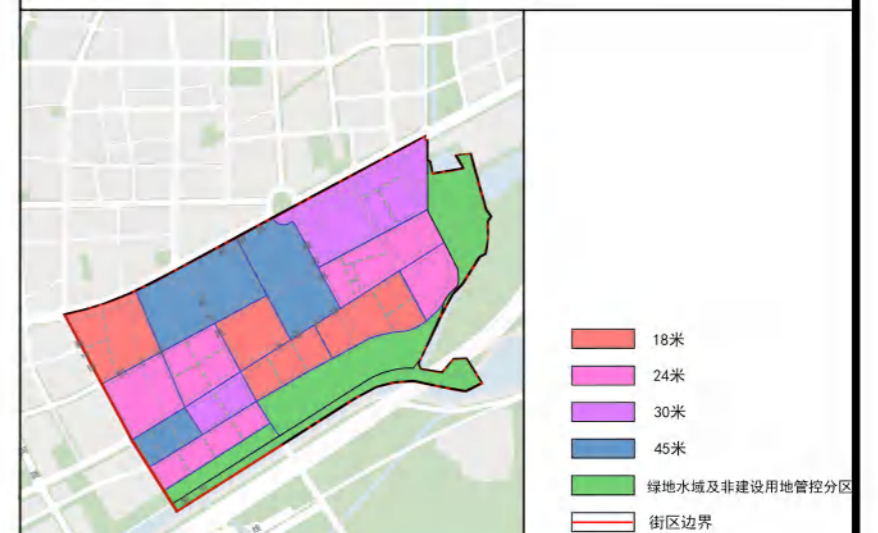
主导功能规划图



基准强度规划图



基准高度规划图



管控说明：

1. 图示各项设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位、重点地区布局，随规划实施最终确定。
2. 各类设施在保证用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实施情况在本街区内统筹。



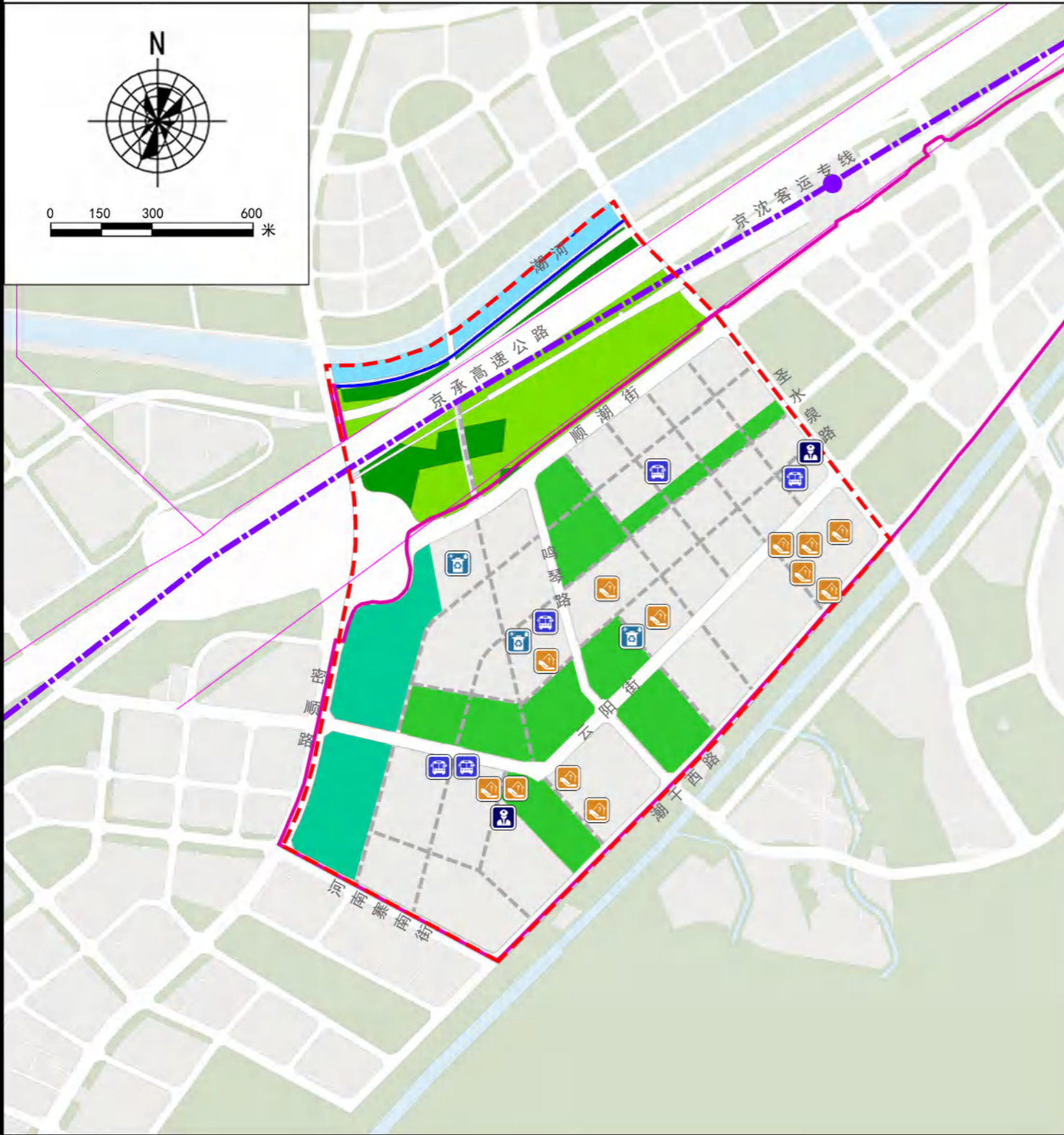
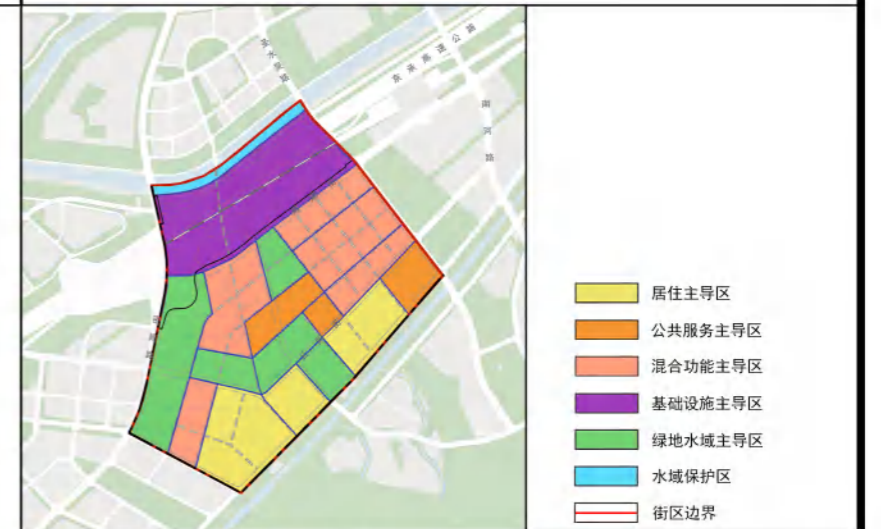


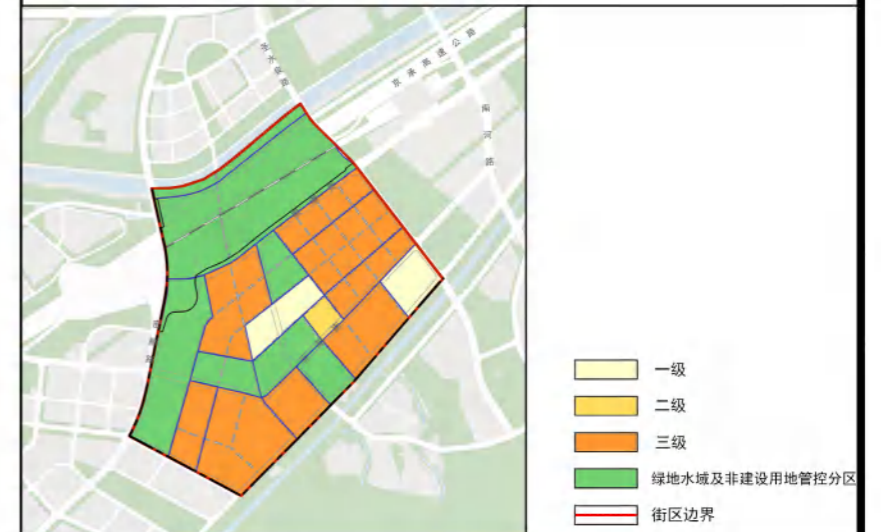
图 例

- 公共服务设施
- 交通设施
- 市政设施
- 城市安全设施
- 街区界
- 城市开发边界
- 河道上口线
- 现状高压线
- 轨道交通线
- 城市支路

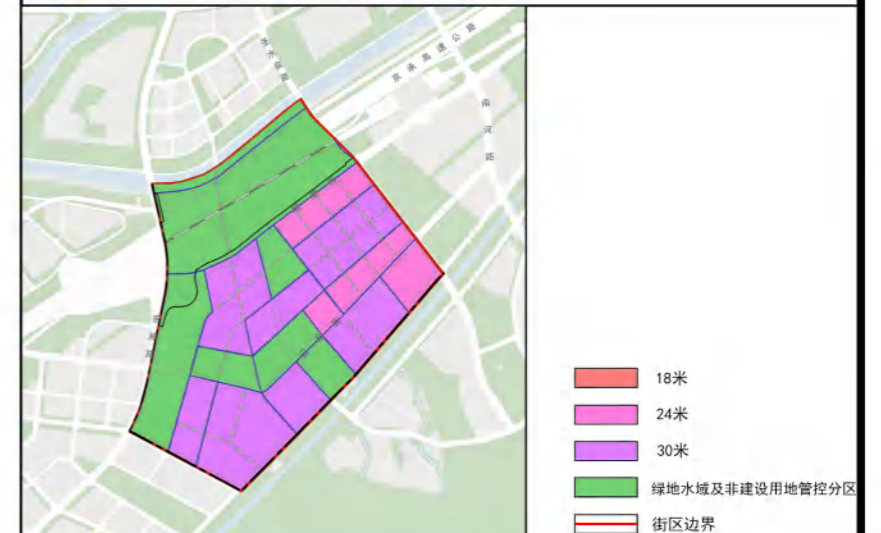
主导功能规划图



基准强度规划图



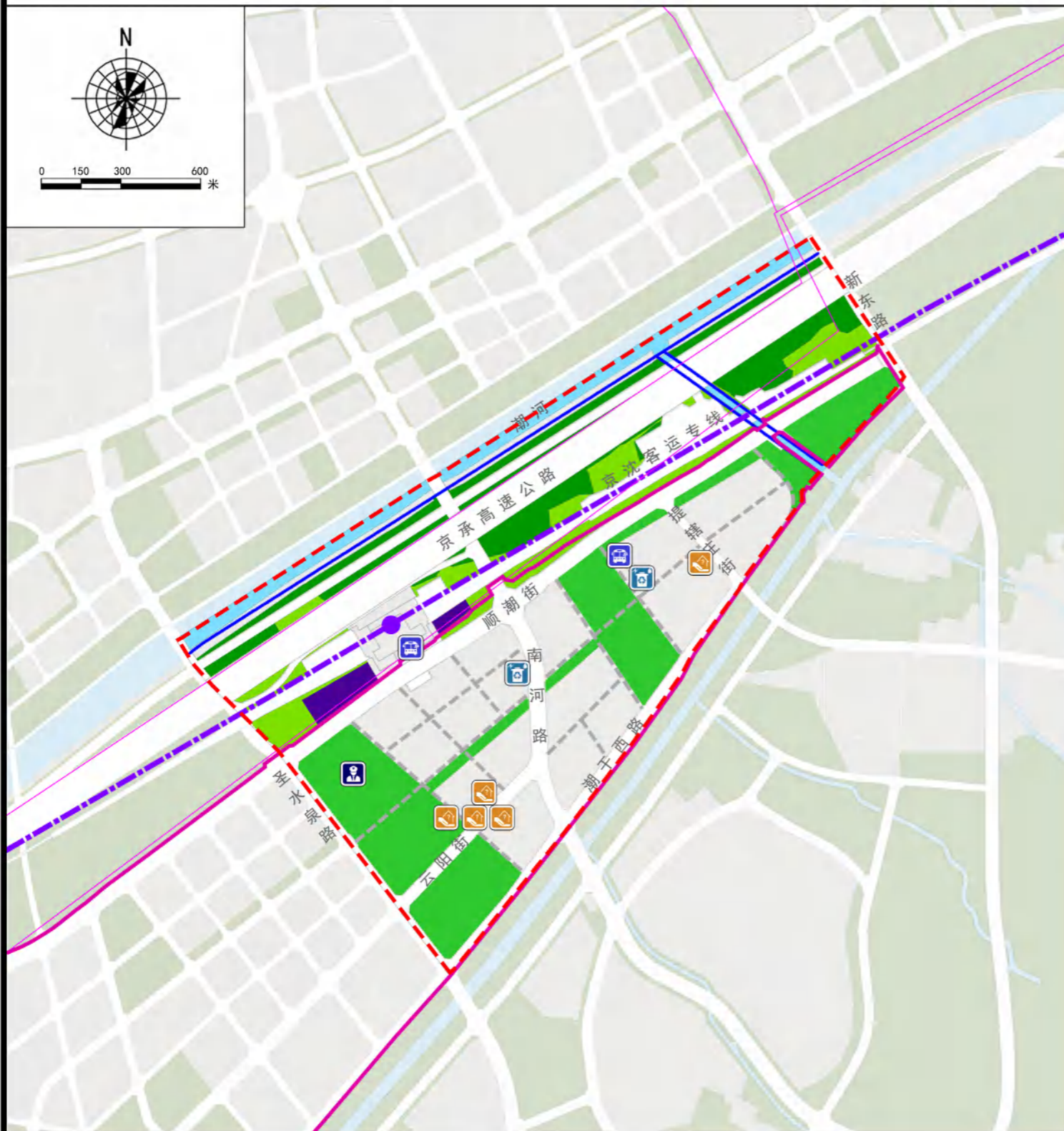
基准高度规划图



管控说明：

1. 图示各项设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位、重点地区布局，随规划实施最终确定。
2. 各类设施在保证用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实施情况在本街区内统筹。





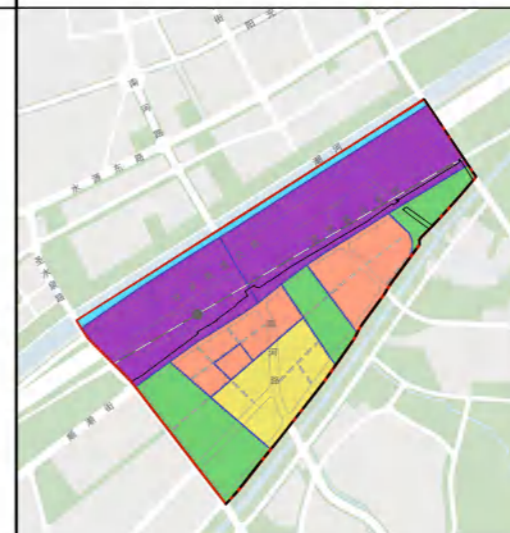
管控说明：

1. 图示各项设施布局与规模、道路及基础设施廊道局部线位、河道及蓄洪（涝）区布局线位、重点地区布局，随规划实施最终确定。
2. 各类设施在保证用地总量不变、服务半径合理的情况下，可结合实施情况在本街区内统筹。

图例

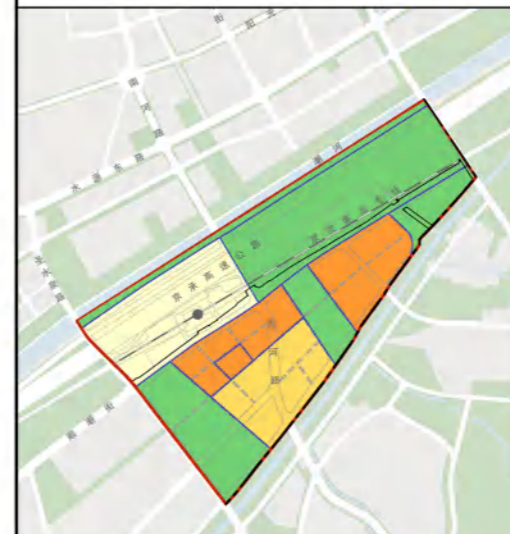
- 公共服务设施
- 交通设施
- 市政设施
- 城市安全设施
- 街区界
- 城市开发边界
- 河道上口线
- 现状高压线
- 轨道交通线
- 城市支路

主导功能规划图



- 居住主导区
- 混合功能主导区
- 基础设施主导区
- 绿地水域主导区
- 水域保护区
- 街区边界

基准强度规划图



- 一级
- 二级
- 三级
- 绿地水域及非建设用地管控分区
- 街区边界

基准高度规划图



- 18米
- 24米
- 30米
- 45米
- 绿地水域及非建设用地管控分区
- 街区边界