

北京市规划和自然资源委员会 顺义分局

京规自（顺）初审函〔2024〕0043号

关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造 土地开发项目资金平衡地块市政交通规 划综合方案“多规合一”协同平台 初审意见的函

北京天房银地房地产开发有限公司：

你单位《关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目市政交通规划综合方案纳入“多规合一”协同平台的申请》及所报方案收悉。经研究，现将有关意见函告如下：

一、项目方案

（一）交通规划方案

1. 道路网规划方案

根据《北京顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团SY00-1801等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年-2035年）》及《顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目规划综合实施方案》，本次规划范围内共涉及6条城市道路，其中城市次

干路 2 条，即机场北线南路及裕乐路；城市支路 3 条，即裕吉路（暂定名）、安畅街（暂定名）、安平西街（暂定名），街坊路 1 条，即街坊一路（暂定名）。

机场北线南路为现状道路，规划等级为城市次干路，现状道路为两幅路型式，中间隔离带宽度约 3 米，北侧路面宽度为 16 米，安排两上两下四条机动车道，南侧路面宽度约 6 米，安排双向通行非机动车道，已实现规划；裕乐路为现状道路，规划等级为城市次干路，现状道路横断面为三幅路型式，中间路面宽度约为 16 米，安排两上两下四条机动车道，两侧辅路宽度各约为 6 米，设置非机动车道。裕乐路与机场北线南路相交桥区段辅路安排一条机动车道及一条非机动车道，已实现规划。

裕吉路、安畅街（裕吉路-裕乐路）规划为城市支路，道路红线宽 20 米，未实现规划；安平西街为规划道路，规划等级为城市支路，道路红线宽 25 米，未实现规划；街坊一路为规划道路，道路红线宽度为 8 米，应保障机动车通行条件，慢行空间可与两侧建筑方案结合设置，道路规划线位及线形可结合后期建筑设计方案进一步优化。

2. 道路交叉口规划

根据《顺义分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》和《北京顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团 SY00-1801 等街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年-2035

年)》，受裕乐路上跨机场北线高速的影响，资金平衡地块中机场北线南路与裕乐路相交形成分离式立交，裕乐路主路上跨机场北线南路，桥下辅路与机场北线南路形成平面交叉口。

规划范围内其余道路相交处均采用平面交叉形式。交叉口展宽和切角应满足《城市道路平面交叉口红线展宽和切角规划设计规范》DB11/T 1814-2020 相关要求，并以道路钉桩为准。

3. 交通组织规划

本次规划范围内，规划道路皆为双向组织机动车交通。街坊路一路交通组织建议结合后期建筑方案设计和实际交通需求进一步深化确定。

4. 地块出入口规划

本次规划范围内机动车出入口的规划设置应满足《城市道路交叉口规划规范》GB50647-2011、《城市道路空间规划设计规范》DB11/1116-2014 及《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019 等相关规范与标准，做到科学规划、合理设置，保障城市交通顺畅运行。其中安平西街与裕乐路相交西北角商业地块由于地块面积较小，其机动车开口条件受限，建议该地块机动车停车配建及机动车开口与北侧商业地块统筹设置。

5. 公交场站规划

依据《北京顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团SY00-1801等街区控制性详细规划(街区层面)(2021年-2035年)》，规划范围内无规划公交场站，项目周边规划2处公交首末站。

资金平衡地块南侧规划一处规划公交首末站，占地面积约0.5公顷；项目东侧规划一处公交首末站，占地面积为1公顷，与项目直线距离约800米。

6. 公共停车场规划

依据《北京顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团SY00-1801等街区控制性详细规划(街区层面)(2021年-2035年)》，规划范围内无规划社会公共停车场。项目周边分布2处社会公共停车场。

资金平衡地块东侧规划2处社会公共停车场，占地面积分别为0.3公顷、0.5公顷，与项目直线距离约500米。

(二) 市政规划方案

根据周边现状市政管线及规划情况，本区域周边市政管线情况分述如下：

1. 雨水排除规划方案

资金平衡地块及周边地区的规划雨水排除出路为裕乐路-安富街雨水管道，下游排入龙道河。

保留安富街（裕乐路-龙道河）现状 $\square 3000 \times 2000$ 毫米雨水管道，自东向西接入龙道河；保留裕乐路（安畅街以北

-安富街)现状 $\Phi 600$ - $\square 3000 \times 2000$ 毫米雨水管道,自北向南接入安富街现状雨水管道;

沿机场北线南路(项目西边界-裕乐路)新建一条 $\Phi 800$ 毫米雨水管道,由西向东接入裕乐路规划雨水管道;沿裕乐路(机场北线南路-安平街)新建一条 $\Phi 800$ - $\Phi 1800$ 毫米雨水管道,由北向南接入裕乐路现状雨水管道;沿裕吉路(机场北线南路-安畅街)新建一条 $\Phi 800$ 毫米雨水管道,由北向南接入安畅街规划雨水管道;沿安畅街(裕吉路至裕乐路)新建一条 $\Phi 1200$ 毫米雨水管道,由西向东接入裕乐路现状及规划雨水管道;沿安平西街(项目西边界-裕乐路)新建一条 $\Phi 1000$ 毫米雨水管道,由西向东接入裕乐路现状雨水管道。

2. 污水排除规划方案

本区域污水排除出路为空港北区再生水厂(生态调水管理中心)。

保留裕乐路(安富街-机场北线高速公路)现状 $\Phi 1400$ 毫米污水管道,由南向北接入机场北线高速现状污水管道;保留机场北线高速公路(裕乐路-裕吉路以西)现状 $\Phi 1600$ 毫米污水管道,由东向西下游接入空港北区再生水厂。

沿机场北线南路(项目西边界-裕乐路)新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道,由西向东接入裕乐路现状污水管道;沿裕吉路(机场北线南路-安畅街)新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道,

由北向南接入安畅街规划污水管道；沿安畅街（裕吉路-裕乐路）新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，由西向东接入裕乐路现状污水管道；沿安平西街（项目西边界-裕乐路）新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，由西向东接入裕乐路现状污水管道。

3. 供水规划方案

本区域水源为顺义新城供水管网，主要引自后沙峪水厂和高丽营水厂及规划顺义地表水厂。

保留安富街（裕乐路-裕马路以东）现状 DN400 毫米供水管道；保留机场北线南路（裕吉路以西-裕乐路以东）现状 DN400 毫米供水管道；保留裕乐路（安富街-古泗南桥南）现状 DN400 毫米供水管道。

沿裕乐路（古泗南桥南-机场北线南路）新建 DN400 毫米供水管道；沿裕吉路（机场北线南路-安畅街）新建 DN300 毫米供水管道；沿安畅街（裕吉路-裕乐路）新建 DN300 毫米供水管道；沿安平西街（项目西边界-裕乐路）新建 DN300 毫米供水管道。

4. 再生水规划方案

本项目再生水水源为顺义新城再生水管网，主要引自空港北区再生水厂（顺义新城生态调水管理中心）。

保留机场北线高速公路北侧-机场北线高速公路南侧-裕乐路-安富街（裕吉路以西-裕马路以东）现状 DN400-DN500

毫米再生水管道；保留机场北线南路（裕吉路以西-裕马路以东）现状 DN300 毫米再生水管道。

沿裕吉路（机场北线南路-安平西街）新建 DN200 毫米再生水管道；沿安畅街（裕吉路-裕乐路）新建 DN200 毫米再生水管道；沿安平西街（项目西边界-裕乐路）新建 DN200 毫米再生水管道。

5. 供热规划方案

本项目属于规划后沙峪 2#区域能源站供热范围，规划采用项目内各地块自建分布式能源站与规划后沙峪 2#区域能源站集中热网耦合供热的形式。

规划自后沙峪 2#区域能源站至安富街新建 DN800 毫米供热管道；沿安富街（后沙峪 2#区域能源站出线-裕乐路）新建 DN250-DN600 毫米供热管道（后续可结合后沙峪 2#区域能源站设计方案进行优化调整）；沿裕乐路（安富街-安畅街）新建 DN250 毫米供热管道；沿安畅街（裕乐路至裕吉路）新建 DN150-DN250 毫米供热管道；沿裕吉路（安畅街-NYZ01 分布式能源站）新建 DN150 毫米供热管道；规划自上述规划供热管道至各地块能源站新建 DN150 毫米供热支线。

本项目内规划新建 3 座分布式能源站与后沙峪 2#区域能源站热网耦合供热，预留独立建设分布式能源站的用地空间，占地面积约 100-630 平方米/座，实际面积以功能需求为准，在上述供热条件不具备时，可采用建设独立式分布式

能源站。

规划分布式能源站可结合项目需求进行合并或拆分建设，具体新能源及可再生能源装机比例需综合考虑项目所在地区的新能源及可再生能源资源禀赋，供热的安全性、经济性，并参照《<北京市新增产业的禁止和限制目录(2022 版)>热力生产和供应行业管理措施实施意见》《关于全面推进新能源供热高质量发展的实施意见》(京发改【2023】1309 号)及相关行业主管部门意见执行。

6. 供气规划方案

本区域燃气接自顺义中压供气管网。

保留安富街（裕泰路-裕马路）现状 DN400 毫米中压天然气管道。

沿安富街（裕泰路-裕乐路）新建 DN400 毫米中压天然气管道；沿裕乐路（安富街-安畅街）新建 DN300 毫米中压天然气管道；沿安畅街（裕乐路-裕吉路）新建 DN200 毫米中压天然气管道；沿裕吉路（机场北线南路-安畅街）新建 DN200 毫米中压天然气管道。

项目内规划新建 3 处中低压调压箱，后续可结合项目需求进行合并或拆分建设。

7. 供电规划方案

本项目电源引自现状于庄 110 千伏变电站和现状董各庄 110 千伏变电站。

保留沿机场北线南路（董各庄 110 千伏变电站-董各庄 110 千伏变电站）现状电力管道；保留裕乐路（安富街-机场北线南路）现状电力管道。

沿裕吉路（机场北线南路-安畅街）新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井；沿安畅街（裕吉路-裕乐路）新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井；沿安平西街（项目西边界-裕乐路）新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井。

为保障本项目用电需求，资金平衡地块内规划新建 1 座 10 千伏开闭站，占地面积约 300 平方米，按照供电公司要求，开闭站应设置在地上一层，高于当地防涝用地高程，具体配建要求以供电公司出具意见为准。

本项目尚未取得电力部门批复的最终供电方案，为保障项目建设时序及用电需求，初步拟定本次供电规划方案仅前期工作参考。下一步设计工程中应以电力部门批复供电方案为准。

8. 通信规划方案

本项目通信接自现状电信公司九重汇汇聚局。

保留裕乐路、机场北线南路现状电信管道。

沿裕吉路（机场北线南路-安畅街）新建 12 孔电信管道；沿安畅街（裕吉路-裕乐路）新建 12 孔电信管道；沿安平西街（项目西边界-裕乐路）新建 12 孔电信管道。

规划在该地块内新建 2 处电信机房，机房建筑面积不小

于 50 平方米/处。

本项目内应设置移动通信基站，其数量及布局应结合项目的建设实施方案及有关技术标准确定，规划阶段暂按宏基站站间距 300-350 米考虑。对于新建、改建建筑，基站的空间设置应符合《民用建筑通信及有线广播电视基础设施设计规范》的要求。

9. 有线广播电视网络规划方案

本项目有线电视接自现状后沙峪镇政府有线电视基站。

保留安富街、裕乐路现状有线电视管道。

沿裕吉路（机场北线南路-安畅街）新建 2 孔有线电视管道；沿安畅街（裕吉路至裕乐路）新建 2 孔有线电视管道。

规划在该地块内新建 2 处有线电视机房（三级），机房建筑面积不小于 30 平方米/处。

（三）本项目市政交通配套工程汇总

1. 一级开发配套工程：本项目范围内近期保障涉及 3 条道路，均为城市支路，即裕吉路、安畅街和安平西街。随上述道路新建雨水、污水、给水、再生水等管线工程。

2. 外部市政保障工程：为保障项目周边道路及市政管线正常接入使用，需尽快推进以下工程实施：

（1）场站工程

一是需随项目同步建设 1 处公交场站，即安平西街南侧公交首末站；二是为保障区域供水安全，建议相关部门加快

推进顺义地表水厂规划综合实施方案编制，尽快纳入项目储备库，加快推进实施；三是为保障区域供热需求，建议相关部门尽快确定能源服务主体，适时启动 2#区域能源站及管网建设，保证项目热负荷接入需求。

（2）线性工程

一是为了保障本项目雨水排除需求，建议相关部门在道路更新改造时同步实施安富街（裕乐路-龙道河） $\square 2000 \times 2000$ 毫米雨水干线；二是为了保障本项目供热需求，建议建设单位与相关主管部门协商，同步实施沿安富街-裕乐路 DN350-DN800 毫米供热管道，长约 1940 米；三是为了保障本项目供气需求，建议建设单位与相关主管部门协商，同步实施沿安富街-裕乐路 DN300-DN400 毫米中压天然气管道，长约 820 米。

3. 用地内市政配套工程：中低压调压箱、分布式能源站、开闭站、通信及有线电视机房等。

本项目内、外市政交通保障工程清单（工程规模、工程投资、建设时序等）详见附件。（最终建设主体、投资及时序以投资主管部门文件为准）

二、初审意见

（一）请你单位商区发改委、区水务局、顺义区市政控股、区城管委、区交通局及后沙峪镇政府等部门，明确外部市政保障工程建设时序，确保与主体项目同步投入使用。

（二）请你单位按照《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见（试行）》（京规自发〔2022〕350号）要求，将本项目市政交通规划综合方案纳入项目规划综合实施方案，并将梳理出的市政交通配套项目清单函告区发展改革部门、行业主管部门及公共服务企业，进一步压实配套工程建设计划及责任主体，结合实际情况及时启动工程建设。

（三）请建设单位商区城管委，鉴于目前后沙峪2号能源站的实施计划尚未落实，项目供热设施需考虑到在后沙峪2号能源站未建成时能够满足项目的供热需求且应保留接入2号能源站的条件，确保项目能够保质、达标、按时供热；为确保停车设施建设后的使用效率，建议停车泊位设置为平面自走式停车位；项目施工中，如涉及在区城管委管养的机场北线南路上进行占挖掘施工，请于施工前到区城管委办理相关行政许可后，方可施工。施工结束后涉及路面及人行步道的恢复工作，需按区城管委要求标准进行。

（四）请你单位商顺义供电公司，加快推进供电专项规划编制工作。

（五）请建设单位商区水务局，依法履行水土保持法定义务，按照水土保持有关技术标准做好水土流失防治工作；在项目建设过程中应按照《北京市节水条例》的相关法律法规执行。

（六）请建设单位商顺义公路分局，涉及占、挖、穿越公路或在公路用地范围及公路建筑控制区内施工，提前到顺义公路分局办理行政许可手续。

（七）请建设主体商顺义市政控股集团自来水公司，将安畅街东端设计起点/终点与现状裕乐路 DN400 管线连接处体现在施工图内。

（八）请你单位商二级竞得企业，在二级竞得企业取得项目规划用地布局及设计方案的研究决策文件的前提下，充分做好供地地块内街坊路与审批建筑设计方案的衔接，保障机动车通行条件，慢行空间可与两侧建筑方案结合设置。

（九）请建设单位按照基本建设程序办理相关手续。

专此函达。

附件：顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目资金平衡地块配套市政交通基础设施同步规划统筹实施清单



表 14 外部保障市政工程工程量及投资汇总表

类型	建设项目	规格	工程量 (公里)	投资 (万元)	项目主体	建设时序
场站工程	供水设施	—	—	—	区水务局	2025~2026 年
	供热设施	—	—	—	后沙峪镇政府	2025 年
线性工程	裕乐路（安平西街—安富街）	DN400（毫米）	365	65.7	区城管委	同步建设
		DN250（毫米）	360	223.2	后沙峪镇政府/区城管委	同步建设
		DN300（毫米）	360	39.6	市政控股	同步建设
	雨水管道	□3200×2000	—	—	区水务局/区城管委	与道路更新改造工程同步
	雨水管道	□2000×2000	—	—	区水务局/区城管委	与道路更新改造工程同步
	供热管道	DN250~DN800（毫米）	1580	2147.7	后沙峪镇政府/区城管委	同步建设
	供气管道	DN400（毫米）	460	73.6	市政控股	同步建设
	合计		3125	2549.8		

表 5-1 顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目配套交通基础设施同步规划统筹实施清单

表 3-1 项目范围内各片区内土地棚改项目配套交通基础设施实施时序规划统筹实施清单												
项目		序号	道路名称	起止点	道路等级	红线宽度 (米)	规模	实施主体	建设时序	投资估算 (亿元)	资金来源	备注
道路	资金平衡地块	1	安畅街	裕吉路~裕乐路	城市支路	20	0.25 km	棚改主体	2025 年	500	一级开发成本	
		2	裕吉路	机场北线南路~安畅街	城市支路	20	0.31 km	棚改主体	2025 年	620	一级开发成本	
		3	安平西街	街坊一路~裕乐路	城市支路	25	0.34 km	棚改主体	2025 年	680	一级开发成本	
		4	街坊一路	安畅街-安平西街	街坊路	≥8	0.35 km	二级开发主体	随项目实施	—	企业自筹	
		小计						1.25 km			1800	
	场站	1	安平西街南侧公交首末站				0.52 公顷	区交通局	2025 年	9400	财政资金	
总计										11200		