

北京市规划和自然资源委员会通州分局

京规自通函〔2023〕767号

北京市规划和自然资源委员会通州分局 关于北京城市副中心 FZX-0303-0133 等地块 市政交通规划综合方案审查意见的函

北京市通州区规划和自然资源综合事务中心：

你单位《关于申请办理北京城市副中心 FZX-0303-0133 等地块一级开发项目市政咨询方案“多规合一”审查意见的请示》及所报方案收悉，经研究，现将相关意见函告如下：

一、基本情况

北京城市副中心 FZX-0303-0133 等地块一级开发项目位于通州区梨园镇，城市副中心西南部，东六环内，属于城市副中心 03 组团 03 街区。四至为：东至铜牛针织厂回迁小区，西至云景东路，南至云景豪庭小区，北至通州区电信局。总用地面积 5.53 公顷。用地性质为二类居住用地、其他类多功能用地、公园绿地、城市道路用地。

二、道路方案

本项目周边市政道路主要有 3 条，其中：云景北二街、云景东一路为规划街区道路；五所南路为规划城市干路。

云景北二街、云景东一路：道路等级为规划街区道路，道路规划红线宽 20 米。横断面采用一幅路型式，中间行车道宽 12 米，两侧人行道各宽为 4 米(含行道树设施带)。

五所南路：道路等级为规划城市干路，道路红线宽 30 米。横断面采用两幅路型式，中央隔离带宽 2 米，两侧车行道各宽 10 米，两侧人行道各宽为 4 米(含行道树设施带)。

三、市政方案

(一) 雨水排除规划方案

本项目雨水排除出路为玉带河。

五所南路：自云景东路至云景北二街，保留五所南路现状 D600~D1000mm 雨水管道，同时沿五所南路新建一条 D700~D1200mm 雨水管道，长度约为 325 米。

云景北二街：自云景东路至五所南路，沿云景北二街新建一条 D700~D800mm 雨水管道，自西向东再向南接至五所南路雨水管道，长度约为 367 米。

云景东一路：自云景北二街至五所南路，沿云景东一路新建一条 D800mm 雨水管道，自北向南接至五所南路雨水管道，长度约为 165 米。

(二) 污水排除规划方案

本项目污水排除出路为现状碧水再生水厂。

五所南路：自云景东路至云景北二街，保留五所南路现状 D400mm 污水管道。

云景东一路：自云景北二街至五所南路，沿云景东一路新建一条 D400mm 污水管道，自北向南接至五所南路现状污水管道，长度约为 165 米。

（三）再生水规划方案

本项目规划再生水源为现状碧水再生水厂。

五所南路：自云景东路至云景北二街，保留五所南路现状 DN300mm 再生水管道。

（四）供水规划方案

本项目规划水源由北京城市副中心供水管网联合供给。

五所南路：自云景东路至云景北二街，保留五所南路现状 DN300mm 给水管道。

云景北二街：自云景东路至五所南路，沿云景北二街新建一条 DN300mm 给水管道，长度约为 367 米。

云景东一路：自五所南路至云景北二街，沿云景东一路新建一条 DN200mm 给水管道，长度约为 165 米。

（五）供电规划方案

本项目电源来自云景东路和五所南路现状电力管道。

五所南路：自云景东路至云景北二街，保留五所南路现状 12 ϕ 150 电力管井。

云景北二街：自云景东路至五所南路，沿云景北二街新建一

条 12 ϕ 150+2 ϕ 150 电力管道，长度约为 367 米。

（六）燃气规划方案

本项目气源引自云景东路现状 DN500 毫米中压天然气管线。

五所南路：自云景东路至云景北二街，沿五所南路新建一条 DN200mm 燃气管道，长度约为 325 米。

（七）信息（含有线电视）规划方案

本项目电信来源为现状梨园电信局所，有线电视来源为南侧现状有线电视机房。

五所南路：自云景东路至云景北二街，保留五所南路现状 18 孔信息管道。

云景北二街：自云景东路至五所南路，沿云景北二街新建一条 14 孔信息管道，长度约为 367 米。

云景东一路：自五所南路至云景北二街，沿云景东一路新建一条 13 孔信息管道，长度约为 165 米。

（八）供热规划方案

本项目规划在居住区采用集中供热，配建热力站一座；规划在多功能用地内设置综合能源站一座。

五所南路：自云景东路至云景北二街，沿五所南路新建一条 DN300mm 供热管道，长度约为 325 米。

四、意见与建议

1. 请建设单位委托规划及设计单位，继续抓紧开展本项目周边的道路及市政管线项目综合实施方案的编制工作，满足下一步

“多规合一”协同意见审查要求。

2. 该项目范围内存在一处现状换热站，请你单位积极对接该换热站建设主体、供热企业，以及该换热服务小区物业管理部门，在项目建设过程中同步研究该换热站相关计划安排，保障周边现状小区冬季供热安全。

3. 请建设单位协调相关部门尽快开展区域竖向规划研究，地块及周边道路建设应当与周边现状道路、地块合理、顺畅衔接，避免出现较大高差。

4. 请设计单位统筹做好周边建设项目的接口预留衔接工作，并与周边用地方案充分对接，避免产生矛盾。

5. 本次申报的雨水、污水等市政综合管线检查井井盖应统筹布置，尽量布置在道路机非隔离带或人行步道内（建议采用双层景观复合式井盖），不宜布置在机动车道及道路交叉口内。同时，在满足相关规范的基础上，建议扩大各井室间距，尽可能减少检查井的数量，满足景观的需要。

6. 请建设单位统筹建设时序，确保项目四至及“网联四至”道路和市政管线与建设项目同步实施、同步交付使用。

7. 项目应根据《开发建设项目水土保持技术规范》要求合理布设水土保持措施，并根据工程建设进程办理相应阶段的涉水审批手续，满足水务部门要求。

8. 请建设单位进一步核查地下现状管线敷设情况，并做好现状管线改移或保护方案。



9. 请建设单位、设计单位进一步校核管线高程。新建市政管线与现状市政管线平面及竖向距离应满足有关规范要求。

10. 请建设单位、设计单位配合道路设计方案，进一步完善附属设施的相关设计。

11. 请建设单位商环保部门落实相关环保措施。

12. 涉及树木伐移事宜，请建设单位商园林绿化部门，并办理相关手续。

13. 依据《〈北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 年版）〉热力生产和供应业管理措施实施意见》的相关要求，新建供热项目采用新能源和可再生能源供热，或采用新能源和可再生能源耦合常规能源供热。鉴于此，请建设单位按照相关规定要求，详细论证并尽快明确本项目供热方式，

14. 请建设单位按照基本建设程序办理相关手续，方案需优化完善，最终规模以行政审批为准。

特此致函。

北京市规划和自然资源委员会通州分局

2023 年 9 月 25 日

（联系人：嵇永昌；联系电话：69554027）

