

北京市规划和自然资源委员会

顺义分局

京规自（顺）初审函[2025]0040号

关于顺义新城 2501 街区薛大人庄剩余 2 号地土地一级开发项目市政交通规划综合方案“多规合一”协同平台初审意见的函

北京天竺房地产开发有限公司：

你单位《关于顺义新城 2501 街区薛大人庄剩余 2 号地土地一级开发项目市政交通规划综合方案纳入多规合一平台审查的申请》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

依据《顺义分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》，项目周边涉及 3 条规划市政道路：翠华街（卉园路-天柱东路），卉园路（林荫路-翠华街），雪卉街（卉园路-天柱东路）；3 条规划街坊路。

翠华街（卉园路-天柱东路）：城市次干路，规划红线

宽 30 米，已实现规划。

卉园路（林荫路-翠华街）：城市支路，规划红线宽 20 米，已实现规划。

雪卉街（卉园路-天柱东路）：城市支路，规划红线宽 15 米，现状无道路，规划横断面为一幅路形式，双向车道，路面宽 8 米，道路两侧为人行步道，目前正在施工。

街坊一路：现状街坊路，规划红线宽 8 米，已实现规划。

街坊二路：现状街坊路，规划红线宽 12 米，已实现规划。

街坊路：规划街坊路，规划红线宽 8 米，规划横断面推荐为一幅路，双向车道，机非分行，道路外侧为人行步道（最终横断面形式以方案设计为准）。

2. 道路交叉口规划

本项目用地周边规划及现状道路交叉口均采用平面交叉的形式。

3. 机动车出入口规划

项目各地块机动车出入口应设置在低等级道路上，位置应按相关规定远离外部道路交叉口。依据《城市道路交叉口设计规程（CJJ CJJ152-2010）》中相关规定，合理设置地块机动车出入口，主要交通出入口须避让《北京地区建设工程规划设计通则》中规定的禁开口路段。

建议 6017 地块机动车出入口设置在雪卉街、街坊路和街坊二路上。

4. 非机动车出入口规划

建设地块非机动车出入口可结合后期建筑方案安排于周边主要城市道路上，以出行便捷、驻车有序为主要原则。

（二）市政规划方案

根据周边现况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

本项目雨水排除出路为温榆河。

保留翠华街（卉园路-天柱东路）现状 D1000 毫米雨水管线，雨水自西向东排至天柱东路现状雨水管线，最终排至温榆河。

保留卉园路（林荫路-翠华街）现状 D600-D1200 毫米雨水管线，雨水自北向南，最终排至温榆河。

雪卉街在建一条 D800-D1400 毫米雨水管线，雨水自西向东排至天柱东路现状雨水管线，最终排至温榆河。

规划沿地块内部街坊路新建 D800 毫米的雨水管线，雨水自南向北排至翠华街现状雨水管线。

规划于地块内配建雨水调蓄池 1 座，地块内雨水经汇集后排至周边现状及在建雨水管线。

2. 污水排除规划方案

本项目污水排除出路为顺义区污水处理厂。

保留翠华街（卉园路-天柱东路）现状 D400 毫米污水管线，污水自西向东排至天柱东路现状污水管线，最终排至顺义区污水处理厂。

保留卉园路(林荫路-翠华街)现状 D500 毫米污水管线，污水自北向南，最终排至顺义区污水处理厂。

雪卉街(卉园路-天柱东路)在建一条 D400 毫米污水管线，污水自西向东排至天柱东路现状污水管线，最终排至顺义区污水处理厂。

规划于地块内配建化粪池 1 座，地块内污水排至周边现状及在建污水管线。

3. 供水规划方案

本项目水源为顺义新城供水管网，用水接自周边现状及在建供水管线。

保留翠华街(卉园路-天柱东路)现状 DN300 毫米供水管线。

保留卉园路(林荫路-翠华街)现状 DN200 毫米供水管线。

雪卉街(卉园路-天柱东路)在建一条 DN300 毫米的供水管线。

4. 再生水规划方案

项目再生水水源为顺义区污水处理厂，用水接自周边现状及在建再生水管线。

规划保留卉园路(林荫路-翠华街)现状 DN200 毫米的再生水管线，再生水水源为顺义区污水处理厂。

雪卉街(卉园路-天柱东路)在建一条 DN200 毫米的再生水管线。

5. 供热规划方案

周边未敷设供热管线。项目西侧有现状翠竹新村燃气锅炉房 1 座。

规划在用地地块内新建能源站 1 座，采用新能源、可再生能源供热或者采用新能源、可再生能源耦合常规能源供热，供热系统新能源和可再生能源占比不低于 60%，常规能源热源为翠竹新村现状燃气锅炉房。

供热系统中的供热设施需符合京政办发〔2022〕5 号、京管办发〔2022〕303 号、京发改〔2023〕1309 号文件的要求，鉴于项目的使用性质，建议应充分考虑供热及空调制冷的设施及能源综合利用，提高能源及设施的利用率，降低综合能耗。

6. 供气规划方案

本项目气源接自翠华路西侧现状北京燃气管线。

保留天柱东路现状 DN400 毫米次高压顺义燃气管线。

保留翠华街（花园西街-卉园路）现状 DN200 毫米中压北京燃气管线。

规划于地块内配建中低压燃气调压箱 1 座。

7. 供电规划方案

本项目电源近期可由现状天竺 110 千伏变电站供给，远期由天竺东 110 千伏变电站供给。

规划保留翠华街（卉园路-天柱东路）现状 12Φ150 毫米+2Φ100 毫米电力管线。

规划保留卉园路（林荫路-翠华街）现状 8Φ150 毫米+2Φ100 毫米电力管线。

雪卉街（卉园路-天柱东路）在建一条 $8\phi 150+2\phi 150$ 毫米电力管线。

规划地块内配建 1 座电缆分界室及配电室；

按照供电公司要求，电缆分界室、配电室应设置在地上，具体配建要求以供电公司出具意见为准。

应尽快推进本项目一级供电咨询编制工作，本项目方案最终以供电公司出具的供电方案为准。

8. 通信规划方案

本项目通信接自周边现状管线。

规划保留翠华街（卉园路-天柱东路）、卉园路（林荫路-翠华街）现状通信管线。

雪卉街（卉园路-天柱东路）有一条 10 根信息+2 根歌华在建管线。

规划于地块内预留信息机房、有线电视机房位置，由运营商自建局端信息机房设备和有线电视机房设备。

（三）本项目市政交通配套工程汇总

用地内市政配套工程：雨水调蓄设施、化粪池、中低压燃气调压柜、能源站、电力配电室、电缆分界室、局端信息机房设备、局端有线电视机房设备、街坊路道路及配套雨水管线工程等。

经初步研究，本项目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。（最终建设主体及建设计划以投资主管部门文件为准）

二、初审意见

(一) 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及初审意见函纳入项目规划综合实施方案。

(二) 请你单位告知二级竞得企业,按区城市管理委要求,项目应依据《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)》、《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T1455-2017)、《关于印发<新建居住项目<电动自行车相关配建指标>>的通知》(京规自发〔2023〕2号)等文件要求,配建电动汽车充电设施与电动自行车充换电设施;同时,已安装的电动自行车充电设施必须符合《电动自行车停放场所防火设计标准》(DB11/1624-2019)等文件要求;项目采用新能源、可再生能源系统供热或采用新能源、可再生能源耦合现状燃气锅炉房热源的耦合供热系统供热,燃气锅炉房为翠竹新村现状燃气锅炉房,供热系统中的供热设施需满足行业主管部门要求并符合京政办发〔2022〕5号、京管办发〔2022〕303号、京发改〔2023〕1309号文件的要求,新能源、可再生能源装机占比不低于60%。

(三) 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。

(四) 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：顺义新城 2501 街区薛大人庄剩余 2 号地土地一级开发项目市政交通规划综合方案基础设施同步规划统筹实施清单



抄送：区发改委

顺义新城 2501 街区薛大人庄剩余 2 号地土地一级开发项目市政交通规划综合方案基础设施同步规划统筹实施清单

项目内外	项目名称	建设内容	工程量	投资估算 (万元)	资金来源	建设主体	立项时间	开工时间	建设时序
项目内部 市政工程	街坊路道路及配套雨水管线工程	170 米	153	资金自筹	二级开发单位	随项目同 期开展	2027 年 12 月 建成后地块内 设施随项目 同期实施	随项目同期 建设	
	雨水调蓄池	1 座	80	资金自筹	二级开发单位				
	化粪池	1 座	50	资金自筹	二级开发单位				
	次高压或中低压 燃气调压柜	1 座	30	资金自筹	二级开发单位				
	能源站	1 座	200	资金自筹	二级开发单位				
	电缆分界室	1 座	150	资金自筹	二级开发单位				
	电力配电室	1 座	100	资金自筹	二级开发单位				
	局端信息机房设 备	1 座	75	运营商自筹	运营商自建				
	局端有线电视机 房设备	1 座	75	运营商自筹	运营商自建				
	合计		913						

