

北京市规划和自然资源委员会 通州分局

京规自（通）初审函[2025]0027 号

关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期九棵树南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

北京城建兴通置业有限公司：

你单位《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期九棵树南地块市政交通规划综合方案开展“多规合一”协同平台的请示》（城建兴通办发〔2025〕16号）及所报市政交通规划综合方案收悉。经研究，现将有关意见函告如下：

一、项目基本情况

通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期九棵树南地块（以下简称“本项目”），位于北京城市副中心 03 组团 0302 街区，项目总用地面积约 18.49 公顷，地上建筑规模约 21.382 万平方米。项目范围内规划用地性质为城市道路用地、公园绿地、体育用地、二类居住用地、公园绿地、安全设施用地、教育科研用地、

其他类多功能用地等。项目配套市政交通基础设施主要涉及道路、雨水、污水、供水、再生水、供热、供气、供电、电信和有线电视规划。

二、道路网规划

依据你单位提供的本项目市政交通规划综合方案-交通规划综合方案，本项目用地范围及周边区域共涉及 7 条城市道路，分别为：

（一）城市主干路

九棵树中路(孙王场街-云景北街)，规划道路红线宽度 50 米。

（二）城市次干路

云景北街(九棵树西路-九棵树中路)，规划道路红线宽度 30 米。

九棵树西路(孙王场街-云景北街)，规划道路红线宽度 40 米。

（三）城市支路

孙王场街(九棵树西路-九棵树中路)，规划道路红线宽度 30 米。

规划一路(孙王场街-云景北街)，规划道路红线宽度 25 米。

（四）街坊路

街坊一路（规划一路-九棵树中路），规划道路红线宽度 15 米。

街坊二路（云景北街-九棵树中路），规划道路红线宽度 11 米。

三、市政管线规划

依据你单位提供的市政交通规划综合方案，项目范围内涉及市政管线为雨水、污水、供水、再生水、供热、供气、供电、电信和有线电视规划，具体为：

（一）雨水规划

本项目规划雨水排除出路为萧太后河及南大沟。

规划沿云景北街、规划一路等规划道路新建规划雨水管道，管径为 D800～D1800 毫米，长约 1390 米。为解决本项目下游雨水排除出路问题，应沿九棵树中路（云景北街～万盛南街）同步新建规划雨水管道至九棵树中路（万盛南街以南）现状雨水管道，管径为 $\square 2600 \times 2000 \sim 2\square 3200 \times 2000$ 毫米，长约 2090 米。

（二）污水规划

本项目规划污水排除出路为碧水再生水厂。

规划保留沿云景南大街等道路现状污水管道。规划沿云景北街、孙王场街等规划道路新建规划污水管道，管径为 D400 毫米，长约 1540 米。为解决下游污水排除出路问题，还应沿九棵树中路同步新建规划污水管道至云景南大街现状污水管道，管径为 D500 毫米，长约 765 米。

（三）供水规划

本项目由城市副中心供水管网统一供水，水源引自九棵树西

路现状供水管道。

经核实，沿九棵树西路现状供水管道供水能力均满足规划要求，规划予以保留。

规划沿九棵树中路，自孙王场街至云景北街，新建两条供水管道，管径分别为 DN1200 毫米和 DN600 毫米，管长均为 390 米。

规划沿规划一路，自孙王场街至云景北街，新建一条 DN300 毫米供水管道，管长约为 330 米。

规划沿孙王场街，自九棵树西路至九棵树中路，新建一条 DN300 毫米供水管道，管长约为 370 米。

规划沿街坊一路，自规划一路至九棵树中路，新建一条 DN300 毫米供水管道，管长约为 240 米。

规划沿云景北街，自九棵树西路至九棵树中路，新建一条 DN400 毫米供水管道，管长约为 570 米。

（四）再生水规划

本项目由碧水资源循环利用中心提供再生水水源。

经核算，沿云景南大街现状再生水管道供水能力满足规划要求，规划予以保留。

规划沿九棵树中路，自云景南大街至云景北街，同步建设一条 DN400 毫米再生水管道，管长约 765 米。

规划沿九棵树中路，自云景北街至孙王场街，新建一条 DN400 毫米再生水管道，管长约为 390 米。

规划沿云景北街，自九棵树中路至九棵树西路，新建一条

DN300 毫米再生水管道，管长约为 580 米。

规划沿孙王场街，自九棵树中路至九棵树西路，新建一条 DN200 毫米再生水管道，管长约为 390 米。

规划沿规划一路，自孙王场街至云景北街，新建一条 DN200 毫米再生水管道，管长约为 330 米。

（五）供热规划

根据《北京城市副中心 03 组团 FZX-0302-6010、FZX-0306-6019 等地块规划综合实施方案》，在项目内多功能地块中新建集中能源站 1 座，占地面积约 1300 平方米，为本项目范围内地块供热。若各地块建设时序无法与集中能源站匹配，可采用自建分布式能源站与既有热网耦合的供热方式。

若采用项目内各地块自建分布式能源站与集中热网耦合供热形式。规划项目内各地块新建分布式能源站 6 座（可结合项目开发时序进行拆分或合并建设），规划分布式能源站建议独立占地，占地面积按照 150 平米/兆瓦预留，最终面积以功能需求为准。

规划沿云景北街，自九棵树西路至九棵树中路以西，新建 DN100—DN200 毫米供热管道，长约 490 米。

规划沿规划一路，自云景北街至孙王场街以南，新建 DN150—DN200 毫米供热管道，长约 300 米。

（六）供气规划

本项目气源接自怡乐中路现状 DN300 毫米中压燃气管道。

规划沿云景北街，自怡乐中街至九棵树中路以西，新建一条 DN150 毫米中压燃气管道，管长约为 430 米。

规划沿规划一路，自云景北街至孙王场街以南，新建 DN150 毫米中压燃气管道，管长约为 185 米。

（七）供电规划

结合周边电网现状及规划情况，规划本项目电源来自规划小街 110 千伏变电站。为保障本项目的电力供应，规划新建 1 座开闭站及 1 座电缆分界室。

规划沿九棵树中路，自孙王场街至云景北街，新建 $\square 2000 \times 2300$ 毫米电力沟道，长约 390 米。

规划沿九棵树中路，自云景北街至云景南大街，同步建设 $\square 2000 \times 2300$ 毫米电力沟道，长约 770 米。

规划沿孙王场街，自九棵树西路至九棵树中路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管道，长约 380 米。

规划沿云景北街，自九棵树西路至九棵树中路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管道，长约 580 米。

规划沿规划一路，自孙王场街至云景北街，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管道，长约 330 米。

规划沿街坊一路，自规划一路至九棵树中路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管道，长约 250 米。

规划沿云景东路，自云景南大街至变电站北侧规划路，同步建设 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管道，长约 220 米。

规划沿变电站北侧规划路，自云景东路至规划变电站，同步建设 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管道，长约 640 米。

（八）电信规划

根据《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年—2035 年）》，规划范围内新建 1 处电信汇聚局，建筑面积不小于 1000 平方米，可与建筑合建。

本项目电信近期信源接自现状梨园电信局。本项目需新建通信机房 1 处，建筑面积不小于 70 平方米。

规划沿九棵树中路，自孙王场街至云景北街，新建双侧 12 孔电信管道，长约 780 米。

规划沿孙王场街，自九棵树西路至九棵树中路，新建 12 孔电信管道，长约 380 米。

规划沿云景北街，自九棵树西路至九棵树中路，新建 12 孔电信管道，长约 580 米。

规划沿规划一路，自孙王场街至云景北街，新建新建 12 孔电信管道，长约 330 米。

规划沿街坊一路，自规划一路至九棵树中路，新建 12 孔电信管道，长约 250 米。

（九）有线电视规划

根据《北京城市副中心市政基础设施专项规划（2017 年—2035 年）》，项目内规划一座有线电视二级基站，建筑规模约 800 平方米，可与建筑合建。

本项目有线电视信源接自现状桃花岛机房。本项目需新建有线电视三级机房 1 处，建筑面积不小于 30 平方米。

规划沿九棵树中路，自孙王场街至云景北街，新建 4 孔有线电视管道，长约 390 米。

规划沿孙王场街，自九棵树西路至九棵树中路，新建 2 孔有线电视管道，长约 380 米。

规划沿云景北街，自九棵树西路至九棵树中路，新建 2 孔有线电视管道，长约 580 米。

规划沿规划一路，自孙王场街至云景北街，新建新建 1 孔有线电视管道，长约 330 米。

规划沿街坊一路，自规划一路至九棵树中路，新建 1 孔有线电视管道，长约 250 米。

四、相关意见

1. 请你单位统筹本项目与周边大市政道路及市政管线建设，商新城基业公司、各市政管线专业公司以及相关行业主管部门，落实道路、市政管线建设主体、资金安排、建设时序等内容，确保棚改项目“网联四至”道路和市政管线建设与建设项目同步实施、同步交付使用。

2. 请你单位结合本项目相关地块上市计划安排，详细论证并合理设定本项目涉及的配套市政交通基础设施建设时序安排，如九棵树西路、云景北街等道路及随路管线、区域能源中心或分布式能源站等配套市政交通基础设施项目建设时序，应当结合土地

上市计划，适时启动相关建设工作。同时，请你单位补充完善本项目配套市政、交通场站现状及规划情况，并明确相关场站新建、改建、扩建计划时序及资金安排情况。请你单位结合上述信息，补充完善本项目配套市政交通基础设施项目建设计划清单后，报我分局审查备案，并有序推进相关项目建设。

3. 请你单位尽快商市、区电力部门，尽快明确本项目最终供电方案，保障项目建设时序及用电需求。同时，请你单位商电力部门尽快明确本项目规划电源小街 110 千伏变电站的建设时序安排，保障本项目用地安全。

4. 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，请你单位商区发改委、区城管委，结合土地上市计划，尽快明确本项目区域能源建设、运营主体事宜，以及区域能源中心供能方式，保障区域能源供应安全。

5. 请你单位商新城基业公司，尽快明确九棵树中路、云景北街等道路工程建设时序安排，保障本项目对外通行安全。

6. 请你单位尽快组织开展本项目及周边道路竖向高程设计，充分考虑新建项目与周边既有建筑、现状道路，以及云景公园等竖向高程衔接匹配关系，保障区域高程衔接合理，避免因竖向高程设计不合理导致的居民出行不便等相关问题。

7. 请你单位统筹做好项目范围内的城市家具设置，并在下一

步工作中与区域管委对接。

8. 请你单位商环境保护行政主管部门，落实环境保护措施。

9. 本意见函仅作为支持地块上市所需的配套市政规划方案审查意见使用，不可作为后续审批依据。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。

专此函达。

附件：后续办理事项清单

