

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

京规自（海）初审函[2025]0100号

关于海淀区蓝景丽家项目 HD00-1603-01 等 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

北京海开城市更新建设发展有限责任公司：

你单位《关于海淀区蓝景丽家项目 HD00-1603-01 等地块市政交通规划综合方案纳入“多规合一”协同平台研究的请示》及所报方案收悉。经会同相关单位研究，现将有关意见函告如下：

蓝景丽家项目位于海淀区人工智能创新街区大钟寺先导区，北三环西路北侧，京张高铁西侧，紧邻轨道交通大钟寺站。项目主要包括 HD00-1603-01、HD00-1603-04、HD00-1603-05 及 HD00-1603-06 等地块，研究范围为：南起北三环西路，北至规划街坊三路，西起规划街坊二路，东至规划街坊四路。

一、交通规划方案

（一）对外道路系统规划

项目主要依托北三环、西土城路、知春路、学院南路、中关村东路、中关村大街等干线路网实现对外交通联系。

（二）项目内部路网规划

项目周边规划道路共 5 条。其中城市快速路 1 条，街坊路 4 条。

北三环西路（街坊二路-街坊四路）规划为城市快速路，道路红线宽 85-101 米，已实施。

街坊二路（北三环西路-街坊三路）规划为街坊路，道路红线宽 18 米，其中西侧 15 米为道路用地，已确定实施主体，东侧 3 米结合 HD00-1603-01、HD00-1603-06 地块用地布置道路相关功能，由二级建设主体随供地项目同步设计、同步审查、同步实施。

街坊三路（街坊二路-街坊四路）规划为街坊路，道路红线宽 15 米，已确定实施主体。

街坊四路（北三环西路-街坊三路）规划为街坊路，道路红线宽 15 米，其中北三环西路-HD00-1603-01 地块南边界段已确定实施主体，HD00-1603-01 地块南边界-街坊三路段由二级建设主体随供地项目同步设计、同步审查、同步实施。

街坊五路（街坊二路-街坊四路）规划为街坊路，道路红线宽 15 米，由二级建设主体随供地项目同步设计、同步审查、同步实施。

（三）道路交叉口及地块出入口规划

研究范围内道路相交均采用平面交叉型式。机动车出入口设置应满足行业相关规范要求，优先设置于街坊路上。地块出入口具体位置及数量，应结合建筑方案进一步细化落实，并最终以及相关主管部门批复方案为准。

（四）铁路规划

项目周边规划有 1 条铁路线路，即京张高铁。铁路廊道管控要求应参照相关规范、标准、条例执行，后续项目实施阶段应征求铁路相关主管部门意见。

（五）轨道交通规划

项目周边涉及规划轨道交通 4 条，分别为 S8 线（市域（郊）怀密线）、M13A 线、M12 线及轨道预留廊道。规划有轨道站点 1 座，为大钟寺站。轨道沿线用地开发建设，涉及在轨道交通安全保护区的，应严格按照北京市轨道交通运营安全条例相关要求执行。

（六）地面公交规划

根据交通需求预测、现状公交线路发车间隔及剩余载客容量估算，现状公交线路基本能够满足项目未来的公交出行需求。

（七）停车规划

研究范围内 HD00-1603-01 用地为商业用地/商务金融用地，停车配建标准参照《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T1813-2020）中三类地区标准执行。轨道站点地面出入口 500 米范围内的公共建筑，其机动车停车配建指标应对标准上限和下限进行折减，折减不应低于 20%。同时，电动汽车充电基础设施配建标准参照《电动汽车充电基础设施规划设计标准（DB11/T1455-2025）》中相关要求执行。

（八）步行和自行车规划

研究范围内规划社会公共停车场 2 处，均为非机动车停

车场，总用地面积约 0.14 公顷，分别位于 M12 线大钟寺站 E 出入口东西两侧。

项目各类用地的非机动车停车配建标准应参照《城市停车规划规范》（GB/T51149-2016）执行，具体配建非机动车位数量最终以相关主管部门批复方案为准。步行与自行车系统应满足《步行和自行车交通环境规划设计标准》（DB11/1761-2020）要求，充分保障步行、自行车通行空间。

二、市政规划方案

（一）雨水排除规划

本项目雨水排除出路为土城沟（已治理）流域范围。

经核算，规划保留沿北三环西路北侧等现状雨水管道。

规划沿街坊二路、街坊三路、街坊四路、街坊五路等规划道路新建规划雨水管道或内部小市政雨水管道，管径为 D600~D1400 毫米，长约 0.85 公里，其中规划雨水管道管径为 D600~D1400 毫米，长约为 0.435 公里。

（二）污水排除规划

本项目属于清河再生水厂的流域范围。

经核算，规划保留沿北三环西路、大钟寺东路等现状污水管道。

规划沿街坊二路、街坊三路、街坊四路、街坊五路等规划道路新建规划污水管道或内部小市政污水管道，管径为 D400 毫米，长约 0.85 公里，其中新建规划污水管道管径为 D400 毫米，长约 0.435 公里。

（三）再生水规划

本项目属于中心城再生水管网服务范围。

根据中心城再生水管网布局规划，规划随北三环西路改造新建 DN600 毫米再生水管道，水源引自中心城再生水管网，可为沿线用地提供再生水。

规划沿街坊二路、街坊三路、街坊四路等规划道路新建规划再生水管道或内部小市政再生水管道，管径为 DN200 毫米，长度约为 0.81 公里，其中新建规划再生水管道管径为 DN200 毫米，长度约 0.47 公里，与周边道路规划再生水管道连通。

（四）供水规划

本项目规划供水水源由中心城供水管网提供。

经校核，本项目周边北三环西路、大钟寺东路等现状供水管道供水能力满足规划要求，规划予以保留。

规划沿街坊二路、街坊三路、街坊四路、街坊五路等规划道路新建规划供水管道或内部小市政供水管道，管径为 DN300 毫米，长度约为 0.895 公里，其中新建规划供水管道管径为 DN300 毫米，长度约 0.445 公里，与周边道路现状及规划供水管道连通。

（五）供热规划

规划新建 1 座分布式能源站供热，分布式能源站优先利用地源热泵、空气源热泵等新能源和可再生能源供热，可由中心城热网调峰补充。供热利用应符合《北京市发展和改革委员会北京市城市管理委员会关于优化调整<北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 版）>热力生产和供应业管理措

施实施意见的通知》（京发改【2024】1202号）以及相关供热政策要求。规划分布式能源站占地按照150平米/兆瓦的标准进行预留（具体以满足实际使用需求为准），分布式能源站可结合地块开发时序进行拆分或合并建设。

规划沿街坊一路，自大钟寺东路至街坊二路，新建DN250毫米供热管道，长度约310米。

规划沿街坊二路，自街坊一路至规划新建能源站，新建DN250毫米供热管道，长度约120米。

（六）供气规划

本项目气源引自周边现状中压燃气管道。

规划沿街坊二路，自北三环西路至街坊五路以北，新建DN150毫米中压燃气管道，长度约120米。

根据需求在地块内新建中低压调压箱（具体位置结合设计方案最终确定），经调压后供用户使用。

（七）供电规划

规划电源引自青云220千伏变电站。

规划沿街坊二路，自北三环西路至街坊三路，新建12Φ150+2Φ150毫米电力管井，长度约330米。

规划沿街坊三路，自街坊二路至街坊四路，新建12Φ150+2Φ150毫米电力管井，长度约120米。

规划新建分界室1座，与公共建筑合建。

（八）电信规划

规划本项目电信信号源引自周边电信机房。

规划沿街坊二路，自北三环西路至街坊三路，新建9孔

电信管道，长度约 330 米。

规划沿街坊三路，自街坊二路至街坊四路，新建 9 孔电信管道，长度约 120 米。

规划设置移动通信宏基站 2 座，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》（DB11/804-2015）的要求（具体位置结合设计方案最终确定）。

（九）有线电视规划

规划本项目信号源引自 A1 苏州街机房。

规划沿街坊二路，自北三环西路至街坊三路，新建 1 孔有线电视管道，长度约 330 米。

规划沿街坊三路，自街坊二路至街坊四路，新建 1 孔有线电视管道，长度约 120 米。

（十）环卫规划

本项目生活垃圾运送至西侧密闭式垃圾分类收集站进行分类收集后，最终运往大工村循环产业园消纳。

三、协同意见

请建设单位委托具有资质的设计单位依据法律、法规、规章、规范和技术标准要求，完善规划设计方案。我委可就建设单位提供的设计方案通过“多规合一”协同平台与相关部门进行会商，提供进一步的咨询意见，以便建设单位顺利获得行政许可。

四、其他告知的相关事项

1、相关道路及管线方案最终以审批方案为准。工程实

施主体、投资额最终以行业主管部门或立项文件为准，其中政府投资项目需按政府投资管理办法履行相应决策程序。

2、街坊二路东侧 3 米位于 HD00-1603-01 地块（商业用地/商务金融用地）和 HD00-1603-06 地块（社会停车场用地）用地内，后期需结合该用地布置道路相关功能，请建设单位、设计单位结合道路功能需求同步与上述两个地块规划设计方案做好衔接，确保街坊二路东侧 3 米实现道路功能。

3、请建设单位、设计单位按照《海绵城市建设技术指南》相关要求，进一步优化方案，落实城市设计相关内容。

4、请建设单位、设计单位在建筑设计方案中进一步落实各市政站点位置。

5、请建设单位按照配套市政交通同步实施清单要求，抓紧与各专业公司及实施主体对接，开展市政管线设计综合工作，并尽快到各市政主管部门办理报装及委托设计手续，确保管线与项目主体工程同步建设，同步投入使用。各工程管线在后期设计实施过程中，宜按照规范要求采取最大井间距，精简检查井数量，进一步与道路设计对接，采取措施避免检查井与路缘石冲突矛盾；市政箱体、风亭等附属设施应与道路空间相结合，避免占用人行空间。

6、请详细勘查现状地下管线情况，新建市政管线与现状管线、建筑物及构筑物平面及竖向距离应满足规范要求。

7、在道路及市政管线设计、施工时，如遇古树、名木，请建设单位进一步征求园林主管部门意见。

8、请建设单位、设计单位在市政管线设计综合编制阶

段统筹考虑街坊二路西侧 HD00-1603-02 地块（老年人社会福利用地）市政接入需求，统筹项目周边各市政专业管线路由、位置及规模。

9、街坊二路市政管线在布置时考虑两侧地块市政需求，布置有雨水、污水、供水、再生水、供热、燃气、电力、电信、有线电视大市政管线，按照管线敷设方式及管线净距要求，15 米道路用地范围内如无法安排上述管线，需占用东侧 HD00-1603-01 地块 3 米街坊路用地地下空间进行布置，HD00-1603-01 地块二级竞得人应预留地下管线布置条件，保障大市政管线的实施及日常运行维修。

10、请建设单位进一步落实京投公司意见：一、原则同意拟建项目邻近地铁 12 号线、13 号线施工。请建设单位在方案设计阶段进一步核实与地铁的位置关系，同时编制地铁防护专项设计方案及评估项目实施对地铁结构安全影响的安评报告，如设计方案与地铁运营安全存在冲突，则建议调整。二、该项目位于地铁保护区内的施工，开工前应根据轨道交通行政管理部门的相关规定，办理地铁相关手续后方可实施。

专此函达。

附件：海淀区蓝景丽家项目 HD00-1603-01 等地块配套市政交通基础设施规划统筹实施清单

北京市规划和自然资源委员会海淀分局

2025 年 8 月 25 日

多规合一协同服务专用章
(海淀分局)

项目配套交通基础设施规划统筹实施清单

工程类型	序号	设施名称	等级	起终点	红线宽度(米)	规模(米)	实施情况	实施主体	资金来源	投资(万元)	建设时序	责任主体	备注
道路	1	街坊二路	街坊路	北三环西路-街坊三路	18	349	未实施	海开	政府投资	325	2026年6月-2027年6月	区住建委	15米宽道路用地
								二级竞得人	企业自筹	58	随地块同步建设	/	东侧3米位于HD00-1603-01地块内
								区域管委	政府投资	7	2026年6月-2027年6月	区域管委	东侧3米位于HD00-1603-06地块内
	2	街坊三路		街坊二路-街坊四路	15	93	未实施	海开	政府投资	100	2026年6月-2027年6月	区住建委	/
	3	街坊四路		北三环西路-HD00-1603-01地块南边界	15	122	未实施	海开	政府投资	140	2026年6月-2027年6月	区住建委	/
				HD00-1603-01地块南边界-街坊三路	15	318	未实施	二级竞得人	企业自筹	360	随地块同步建设	/	/
4	街坊五路	街坊二路-街坊四路	15	136	未实施	二级竞得人	企业自筹	160	随地块同步建设	/	/		
场站设施	5	非机动车停车场	M12线大钟寺站E出入口东西两侧	0.14公顷	未实施	区域管委	政府投资	70	2026年6月-2027年6月	区域管委	/		
合计										1220	/		

注：表中仅为工程费用，不含拆迁及征地等费用，准确工程投资以最终审定方案为准。

项目配套市政基础设施同步规划统筹实施清单

项目 内外	工程 类型	道路 名称	道路 等级	工程类型	起点	终点	管径(毫米)	管线长 度(米)	实施 主体	资金 来源	投资(万 元)	建设时序	责任 主体
项目 内	线性 工程	街坊 二路	街坊 路	雨水管道	街坊三路	北三环西路	D800-D1400	330	海开	政府 投资	84.1	2026年6 月-2027 年6月	区住 建委
				污水管道	街坊三路	北三环西路	D400	330	海开	政府 投资	46.2		
				供水管道	街坊三路	北三环西路	DN300	325	海开	政府 投资	36.08		
				再生水管 道	街坊三路	北三环西路	DN200	355	海开	政府 投资	33.02		
				供热管道	街坊一路	NY1 能源站	DN250	120	海开	政府 投资	40.8		
				燃气管道	北三环西路	街坊五路以北	DN150	120	海开	政府 投资	10.8		
				电力管道	北三环西路	街坊三路	12Φ150+2 Φ150	330	海开	政府 投资	297		
				电信管道	北三环西路	街坊三路	9 孔	330	北信 基础	企业 自筹	41.58		
				有线电视 管道	北三环西路	街坊三路	1 孔	330	北信 基础	企业 自筹	8.25		

项目 内外	工程 类型	道路 名称	道路 等级	工程类型	起点	终点	管径(毫米)	管线长 度(米)	实施 主体	资金 来源	投资(万 元)	建设时序	责任 主体
项目 内	线性 工程	街坊 三路	街坊 路	雨水管道	街坊四路	街坊二路	D600	75	海开	政府 投资	7.2	2026 年 6 月-2027 年 6 月	区住 建委
				污水管道	街坊四路	街坊二路	D400	75	海开	政府 投资	10.5		
				供水管道	街坊四路	街坊二路	DN300	90	海开	政府 投资	9.99		
				再生水管 道	街坊四路	街坊二路	DN200	85	海开	政府 投资	7.91		
				电力管道	街坊二路	街坊四路	12Φ150+2 Φ150	120	海开	政府 投资	108		
				电信管道	街坊二路	街坊四路	9 孔	120	北信 基础	企业 自筹	15.12		
				有线电视 管道	街坊二路	街坊四路	1 孔	120	北信 基础	企业 自筹	3		
		街坊 四路	街坊 路	雨水管道	北三环西路	HD00-1603-01 地块南边界	D1200	30	海开	政府 投资	8.91	2026 年 6 月-2027 年 6 月	区住 建委
				污水管道	北三环西路	HD00-1603-01 地块南边界	D400	30	海开	政府 投资	4.2		
				供水管道	北三环西路	HD00-1603-01 地块南边界	DN300	30	海开	政府 投资	3.33		
				再生水管 道	北三环西路	HD00-1603-01 地块南边界	DN200	30	海开	政府 投资	2.79		

项目 内外	工程 类型	道路 名称	道路 等级	工程类型	起点	终点	管径(毫米)	管线长 度(米)	实施 主体	资金 来源	投资(万 元)	建设时序	责任 主体
项目 内	线性 工程	街坊 四路	街坊 路	雨水管道	HD00-1603-01 地块南边界	街坊三路	D1000-D120 0	300	二级 竞得 人	企业 自筹	71.55	随地块同 步建设	/
				污水管道	HD00-1603-01 地块南边界	街坊三路	D400	300	二级 竞得 人	企业 自筹	42		
				供水管道	HD00-1603-01 地块南边界	街坊三路	DN300	310	二级 竞得 人	企业 自筹	34.41		
				再生水管 道	HD00-1603-01 地块南边界	街坊三路	DN200	340	二级 竞得 人	企业 自筹	31.62		
		街坊 五路	街坊 路	雨水管道	街坊二路	街坊四路	D800	115	二级 竞得 人	企业 自筹	19.32	随地块同 步建设	/
				污水管道	街坊二路	街坊四路	D400	115	二级 竞得 人	企业 自筹	16.1		
				供水管道	街坊二路	街坊四路	DN300	140	二级 竞得 人	企业 自筹	15.54		

项目 内外	工程 类型	道路名 称	道路等 级	工程类 型	起点	终点	管径(毫米)	管线长 度(米)	实施 主体	资金 来源	投资(万 元)	建设时序	责任 主体
项目 内	场站 工程	分布式能源站			/	/		1 座	二级 竞得 人	企业 自筹	2412.5	随地块同 步建设	/
		分界室			/	/		1 座	二级 竞得 人	企业 自筹	98		
		通信基站			/	/		2 座	铁塔 公司	企业 自筹	40		
项目 外	线性 工程	街坊 一路	街坊 路	供热管道	大钟寺东路	街坊二路	DN250	310	二级 竞得 人	企业 自筹	105.4	随地块同 步建设	/
合计											3665.22		

备注：1.准确工程投资以最终审定方案为准。