

朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目（5、6号地）
项目名称 _____ 市政交通规划综合方案 _____



北京市首都规划设计工程咨询开发有限公司

城乡规划编制资质证书等级：甲级

城乡规划编制资质证书编号：自资规甲字第110197

2025 年 11 月 日



目 录

一、说明

1 项目概述.....	1
1.1 任务由来	1
1.2 规划研究范围	1
1.3 规划依据	2
2 现状市政交通情况.....	4
2.1 现状用地情况	4
2.2 现状交通情况	5
2.2.1 现状周边道路情况	5
2.2.2 现状道路交叉口情况	10
2.2.3 现状轨道	10
2.2.4 现状地面公交	11
2.2.5 现状交通场站设施	11
2.2.6 现状步行及自行车设施	12
2.2.7 现状文物、古树及军事（特殊）用地情况	12
2.2.8 现状交通问题分析	13
2.3 现状市政情况	13
3 土地使用规划.....	14
4 交通规划方案.....	15
4.1 交通需求分析	15
4.2 对外道路系统规划	16

4.3	项目内部路网规划	17
4.3.1	道路网布局及规划指标	17
4.3.2	道路规划方案	19
4.3.3	道路交叉口及地块出入口规划	23
4.3.4	交通组织规划	24
4.4	轨道交通规划	24
4.5	地面公交规划	25
4.5.1	公交场站	25
4.5.2	公交线路及站点	25
4.6	停车规划	25
4.6.1	机动车停车配建	25
4.6.2	公共停车场规划	26
4.7	步行和自行车规划	27
4.7.1	非机动车停车位配建	27
4.7.2	人行道、非机动车道宽度	27
4.7.3	人行出入口及过街设施	28
4.8	工程量与投资	28
5	市政规划方案	30
5.1	雨水排除规划	30
5.1.1	现状雨水情况	30
5.1.2	规划标准	30
5.1.3	规划方案	30

5.1.4 工程量及投资	31
5.2 供水规划	31
5.2.1 现状情况	32
5.2.2 负荷预测	32
5.2.3 规划方案	32
5.2.4 工程量及投资	32
5.3 污水规划	32
5.3.1 现状情况	33
5.3.2 规划标准	33
5.3.3 规划方案	33
5.3.4 工程量及投资	33
5.4 再生水规划	34
5.4.1 现状情况	34
5.4.2 负荷预测	34
5.4.3 规划方案	34
5.4.4 工程量及投资	35
5.5 供热规划	35
5.5.1 现状情况	35
5.5.2 负荷预测	35
5.5.3 供热规划方案	35
5.5.4 工程量与投资	36
5.6 燃气规划	37

5.6.1 现状情况	37
5.6.2 负荷预测	37
5.6.3 规划方案	37
5.6.4 工程量与投资	38
5.7 供电规划	38
5.7.1 现状情况	38
5.7.2 负荷预测	39
5.7.3 规划方案	39
5.7.4 工程量与投资	40
5.8 电信规划	41
5.8.1 现状情况	41
5.8.2 用户量预测	41
5.8.3 规划方案	41
5.8.4 工程量与投资	42
5.9 有线电视规划	42
5.9.1 现状情况	42
5.9.2 用户量预测	42
5.9.3 规划方案	43
5.9.4 工程量与投资	43
5.10 综合管廊建设要求	44
6 规划综合方案	45

二、附图

附图 1：项目地理位置示意图

附图 2：项目土地使用规划图

附图 3-1：项目道路系统及交通设施布局规划图

附图 3-2：项目道路及交通设施规划平面图

附图 3-3：项目道路规划标准横断面图

附图 3-4：项目周边交通组织规划图

附图 3-5：项目道路及交通设施实施图

附图 4-1：雨水排除规划平面图

附图 4-2：供水规划平面图

附图 4-3：污水排除规划平面图

附图 4-4：再生水规划平面图

附图 4-5：供热规划平面图

附图 4-6：燃气规划平面图

附图 4-7：供电规划平面图

附图 4-8：电信规划平面图

附图 4-9：有线电视规划平面图

附图 4-10：市政工程规划方案综合图

1 项目概述

1.1 任务由来

朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目 5 号地位于朝阳区东坝乡西南部，北侧至街坊一路，南侧至东坝南二街，西侧至东坝西环路，东侧至单店西路。本项目用地性质为商业金融服务业用地。总用地面积约为 2.52 公顷，地上总建筑面积约 6.55 万平方米。

表 1-1 规划用地指标表

序号	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模(万平 米)
1	商业用地	2.52	6.55
	合计	2.52	6.55

朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目 6 号地位于朝阳区东坝乡西南部，北侧至东坝南三街，南侧至单店南路，西侧至规划东坝西环路，东侧至金隅汇景苑。本项目用地性质为二类居住用地。总用地面积约为 2.55 公顷，地上总建筑面积约 5.10 万平方米。

表 1-2 规划用地指标表

序号	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模(万平 米)
1	二类居住用地	2.55	5.10
	合计	2.55	5.10

为配合项目供地，我单位编制朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目 5、6 号地市政交通规划综合方案。

1.2 规划研究范围

本项目 5 号地规划范围北侧至街坊一路，南侧至东坝南二街，西侧至东坝西环路，东侧至单店西路；6 号地规划范围北侧至东坝南三

街，南侧至单店南路，西侧至规划东坝西环路，东侧至金隅汇景苑。

总用地面积约为 5.07 公顷

为统筹考虑项目交通出行，本次确定项目交通方案研究范围为：北侧至东坝中街，南侧至单店南路，西侧至东坝西环路，东侧至单店中路。总用地面积约为 88.18 公顷。

项目地理位置示意图详见附件 1。

1.3 规划依据

本次规划的主要依据有：

- ◇ 《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》；
- ◇ 《朝阳分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》；
- ◇ 《朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目规划综合实施方案》（送审稿）；
- ◇ 《城市道路工程设计规范》（2016 年版）（CJJ 37-2012）；
- ◇ 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；
- ◇ 《城市道路空间规划设计标准》（DB11/T 1116-2024）；
- ◇ 《步行和自行车交通环境规划设计标准》（DB11/1761-2020）；
- ◇ 《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）；
- ◇ 《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）；
- ◇ 《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发[2025]25 号）；
- ◇ 《电动汽车充电基础设施规划设计标准（DB11/T 1455-2025）》；
- ◇ 《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）；

- ◇ 《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T 1440-2017）；
- ◇ 《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）；
- ◇ 《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337-2018）；
- ◇ 《民用建筑通信及有线广播电视基础设施设计规范》（DB11/804-2015）；
- ◇ 《北京市 5G 及未来基础设施专项规划（2019 年-2035 年）》；
- ◇ 其他相关设计规划、标准及文件。

2 现状市政交通情况

2.1 现状用地情况

项目范围内 5 号地现状为平房住宅和仓储区，尚未腾退；项目范围内 6 号地现状为平房住宅，尚未腾退。

研究范围内 5 号地周边有康静里小区、单店砖厂宿舍楼、青苗幼儿园、首开常青藤小区等；6 号地周边有金隅汇景苑、白家庄小学、北京公交集团、朝花幼儿园、金隅悦和园、单店村等。



图 2-1 现状用地影像图



图 2-2 5 号地内现状平房



图 2-3 康静里小区



图 2-4 单店砖厂宿舍楼



图 2-5 青苗幼儿园



图 2-6 6号地内现状平房



图 2-7 金隅汇景苑



图 2-8 白家庄小学



图 2-9 朝花幼儿园

2.2 现状交通情况

2.2.1 现状周边道路情况

根据现场调查，本项目研究范围现状道路主要有 10 条，即东坝南二街、东坝西环路、单店中路、单店南路、东坝中街、东坝南一街、单店西路、东坝南三街、街坊路 1 和街坊路 2。

(1) 东坝南二街

东坝南二街位于项目研究范围中部，现状为城市主干路，道路横断面为四幅路型式。中间分隔带宽度 7 米，两侧机动车车道宽度为 8

米，安排两上两下 4 条机动车道，两侧机非分隔带宽度 5 米，非机动车道宽度为 3 米，两侧人行步道（含树池）宽度约为 3 米。



图 2-10 现状东坝南二街

(2) 东坝西环路

东坝西环路位于项目研究范围西侧，东坝中街-东坝南二街段现状为城市次干路，东坝南二街-单点南路段现状无路。次干路道路横断面为一幅路型式。中间路面宽度为 21 米，安排两上两下 4 条机动车道及非机动车道，两侧人行步道（含树池）宽度约为 4.5 米。



图 2-11 现状东坝西环路（东坝中街-东坝南二街）

(3) 单店中路

单店中路位于项目研究范围东侧，现状为城市次干路，道路横断面为两幅路型式。

东坝中街-东坝南二街路段中央隔离带宽度约为 6 米，两侧路面宽度约为 12 米，安排两上两下 4 条机动车道及非机动车道，外侧有

停车泊位，两侧人行步道（含树池）宽度约为 4.5 米，外侧连续绿化带宽 3 米。

东坝南二街路-单店南路段中央隔离带宽度约为 6 米，两侧路面宽度约为 14 米，安排两上两下 4 条机动车道及非机动车道，外侧有停车泊位，两侧人行步道（含树池）宽度约为 5.5 米。



图 2-12 现状单店中路

(4) 单店南路

单店南路位于项目研究范围南侧，现状为城市次干路。两幅路型式，中央隔离带宽度约为 6 米，两侧路面宽度约为 12 米，安排两上两下 4 条机动车道及非机动车道，两侧人行步道（含树池）宽度约为 4 米，外侧连续绿化带宽度约为 3.5 米。



图 2-13 现状单店南路

(5) 东坝中街

东坝中街位于项目研究范围北侧，现状为城市支路，道路横断面为一幅路型式。中间路面宽度为 16 米，安排一上一下 2 条机动车道及非机动车道，两侧人行步道（含树池）宽度约为 7 米。



图 2-14 现状东坝中街

(6) 东坝南一街

东坝南一街位于项目研究范围北侧，现状为城市支路，道路横断面为一幅路型式。中间路面宽度为 14 米，安排一上一下 2 条机动车道及非机动车道，两侧人行步道（含树池）宽度约为 5.5 米。



图 2-15 现状东坝南一街

(7) 单店西路

单店西路位于项目研究范围中部，现状为城市支路，道路横断面为一幅路型式。中间路面宽度为 15 米，安排一上一下 2 条机动车道及非机动车道，两侧人行步道（含树池）宽度约为 7.5 米。



图 2-16 现状单店中路

(8) 东坝南三街

东坝南三街位于 6 号地范围北侧，现状为城市支路，道路横断面为三幅路型式。中间路面宽 7.5 米，安排一上一下 2 条机动车道，两侧机非分隔带各宽 2 米，两侧非机动车道各宽 3 米，两侧人行道（含树池）各宽 3.75 米。



图 2-17 现状东坝南三街

(9) 街坊路 1

街坊路 1 位于 5 号地北侧，现状为街坊路，道路横断面为一幅路型式。中间路面宽度约为 5.5 米，机非混行，北侧人行步道（含树池）宽度约为 5 米，南侧人行步道（含树池）宽度约为 3 米。



图 2-18 现状街坊路 1

(10) 街坊路 2

街坊路 2 位于 6 号地内部，向东与单店西路相接，现状为街坊路，道路横断面为一幅路型式。中间路面宽度约为 4-5 米，机非混行，两侧无人行步道。



图 2-19 现状街坊路 2

2.2.2 现状道路交叉口情况

研究范围内，无现状立交，相交道路均为平交路口。

2.2.3 现状轨道

研究范围东侧有现状轨道 M3 线，沿东坝中路敷设，为地下型式。研究范围外东北侧设有东坝站，距离规划项目 5 号地块约 890 米；研究范围外东南侧设有东坝南站，距离规划项目 6 号地块约 1140 米。



图 2-20 项目周边现状轨道站点位置示意图

2.2.4 现状地面公交

现状项目周边共有 11 处公交站点，分别为单店站、单店东站、单店南站、康静里站、康静里东站、单店西路站、七棵树桥东站、北京奥林匹克花园西站、康静里南站、汇景苑小区站、单店南路站；共有 13 条公交线路，主要沿东坝南二街、单店西路布设。5 号地现状公交站点 300 米覆盖率约 100%，6 号地现状公交站点 300 米覆盖率约 60%，500 米覆盖率约 100%。



图 2-21 现状公交站点分布及覆盖范围示意图

2.2.5 现状交通场站设施

研究范围内无现状社会停车场、加油加气站等交通设施。

研究范围内有 1 处现状公交场站，为北京公交康静里场站，位于东坝南二街与单店西路交叉口西南侧，占地面积约 2.3 公顷。



图 2-22 现状公交场站

2.2.6 现状步行及自行车设施

研究范围内步行及自行车交通主要依托市政道路。项目周边东坝南二街、东坝西环路、单店南路、单店西路等慢行条件较好。规划地块内现状无市政道路，机非混行，机动车占用人行步道，慢行条件差。



图 2-23 东坝南二街现状道路



图 2-24 单店西路现状道路



图 2-25 5 号地块北侧现状道路



图 2-26 6 号地块内现状道路

2.2.7 现状文物、古树及军事（特殊）用地情况

经现状调查，项目规划范围内未发现需要保护的文物、古树及军事（特殊）用地。建议在设计阶段，进一步与相关部门核实规划范围内的文物、古树及军事设施用地情况，并依据实际情况进行设计。

2.2.8 现状交通问题分析

现状项目外围对外出行条件较好，项目周边道路尚未实现规划，亟需加快推进项目周边道路实施建设。

2.3 现状市政情况

雨水、污水、再生水、供水、供热、燃气、供电、电信、有线电视等专业现状情况详见第5章。

3 土地使用规划

根据《朝阳分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》及《朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目规划综合实施方案》，本项目5号用地性质为商业服务业用地。总用地面积约为2.52公顷，地上总建筑面积约6.55万平方米。项目规划控制指标如下表所示。

表 3-1 地块规划指标表

序号	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模(万平 米)
1	商业服务业用地	2.52	6.55
	合计	2.52	6.55

本项目6号地为二类居住用地。总用地面积约为2.55公顷，地上总建筑面积约5.10万平方米。

表 3-2 规划用地指标表

序号	用地性质	用地面积 (公顷)	建筑规模(万平 米)
1	二类居住用地	2.55	5.10
	合计	2.55	5.10

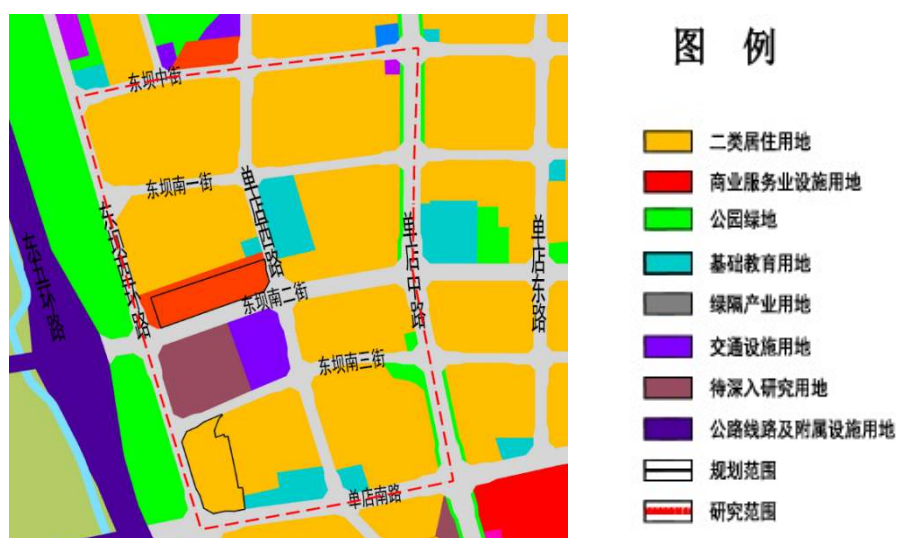


图 3-1 项目土地使用规划图

项目土地使用规划图详见附件2。

4 交通规划方案

4.1 交通需求分析

本次项目范围内主要用地性质为商业用地及二类居住用地，综合各用地性质的出行高峰时段，预测项目建成后晚高峰 18:00-19:00 为项目出行高峰时段。

结合地块周边类似项目交通出行特征及《交通出行率手册》，确定本项目晚高峰时段出行产吸率。根据各地块规划用地性质及规模，预测项目建成后晚高峰生成人次约 6158 人次/小时，其中产生 1616 人次/小时，吸引 4542 人次/小时。

表 4-1 项目晚高峰各用地性质出行量预测表

用地性质	建筑面积 (万平方米)	产吸率 (人次/万平方米)			产吸量 (人次)		
		产生率	吸引率	生成率	产生量	吸引量	生成量
商业用地	6.55	200	600	800	1310	3930	5240
二类居住用地	5.10	60	120	180	306	612	918
合计	11.65				1616	4542	6158

基于区域规划功能定位，结合周边类似项目出行特征及本项目未来交通发展趋势，研判项目出行各交通方式分担比例。

表 4-2 项目出行方式划分预测表

用地类型	小汽车	出租车	轨道	公交	自行车	步行	合计
商业用地	23%	3%	15%	10%	18%	31%	100%
二类居住用地	24%	3%	21%	18%	20%	14%	100%

基于项目各地块的产生吸引量、各交通方式的分担比例，计算得到项目建成后晚高峰时段各交通方式的出行人次。

表 4-3 项目晚高峰各交通方式出行量 (人次/高峰小时)

用地性质	方向	小汽车	出租车	轨道	公交	自行车	步行	合计
商业用地	产生	301	39	197	131	236	406	1310
	吸引	903	118	590	393	708	1218	3930
居住用地	产生	73	9	64	55	61	44	306
	吸引	147	18	129	110	122	86	612
合计		1424	184	980	689	1127	1754	6158

表 4-4 项目晚高峰小时机动车出行量 (pcu/h)

	产生量	吸引量	生成量
小汽车	288	808	1096
出租车	32	91	123
合计	320	899	1219

注：载客率小汽车按 1.3 人/pcu，出租车按 1.5 人/pcu

经测算，项目晚高峰小时共生成车流量为 1219pcu/h，其中产生 320pcu/h，吸引 899pcu/h。

表 4-5 项目晚高峰出行分布预测

方向	东	西	南	北	合计
占比	28%	19%	18%	35%	100%
车流量 (pcu/h)	341	232	219	427	1219

4.2 对外道路系统规划

本项目位于朝阳区东坝乡，属于朝阳区西南部区域。项目周边有东坝中路、东坝南二街、单店南路、东坝西环路等干路系统，对外联系便利。

(1) 向北与第四使馆区、北京首都国际机场的联系

主要依托东五环路、东坝西环路和单店中路实现与第四使馆区、北京首都国际机场等地的交通联系

(2) 向南与朝阳平房、垡头、亦庄的联系

主要依托东五环路、东坝西环路和单店中路实现与朝阳平房、垡头、亦庄等南部地区的交通联系。

(3) 向东与朝阳区东部、城市副中心的联系

主要依托东坝中街、东坝南二街和单店南路实现与朝阳区东部、城市副中心等地区的交通联系。

(4) 向西与核心区、中心城其他区域的联系

主要依托东坝中街、东坝南二街和单店南路实现与核心区、中心城其他区域的交通联系。

4.3 项目内部路网规划

4.3.1 道路网布局及规划指标

本项目 5 号地规划为商业用地，规划地块东西向长度约 380 米，地块尺度较大，本次规划结合用地布局对道路网进行优化调整：在地块北侧及地块内部各增加一条街坊路，红线宽度为 15 米。具体调整方案如下图所示。



分区规划路网

本次调整后路网

图 4-1 地块周边道路优化调整示意图

根据分区规划及用地规划综合方案成果，周边道路系统主要由城市主干路、城市次干路、城市支路及街坊路构成，道路红线宽度为 15-45 米，地块出行主要依托东坝南二街、东坝西环路实现与外部东五环路、姚家园路衔接转换。

研究范围共有城市主干路 1 条、城市次干路 4 条、城市支路 3 条、街坊路 2 条。

项目周边道路网及交通设施规划图详见附图 3-1。

项目周边道路网规划方案平面图详见图 3-2。

表 4-6 规划道路情况一览表

道路名称	规划等级	起终点	长度(米)	红线宽度	设计速度(公里/小时)	定线情况	备注
东坝南二街	城市主干路	东坝西环路-单店中路	730	45	60	已定线	已实现近期规划
东坝西环路	城市次干路	东坝中街-单店南路	1170	30	40	已定线	部分已实现规划
单店中路	城市次干路	东坝中街-单店南路	1140	45	40	已定线	已实现规划
东坝中街	城市次干路	东坝西环路-单店中路	890	30	40	已定线	未实现规划

单店南路	城市次干路	东坝西环路-单店中路	670	45	20	已定线	已实现规划
东坝南三街	城市支路	东坝西环路-单店中路	720	25	20	已定线	部分已实现规划
东坝南一街	城市支路	东坝西环路-单店中路	820	25	20	已定线	已实现规划
单店西路	城市支路	单店南路-东坝南二街	1180	30	20	已定线	部分已实现规划
街坊一路	街坊路	东坝西环路-单店西路	350	15	-	未定线	未实现规划
街坊二路	街坊路	街坊一路-东坝南三街	84	15	-	未定线	无路
合计			7754				

4.3.2 道路规划方案

研究范围内涉及 10 条规划道路，道路规划情况按技术等级详述如下：

(1) 城市主干路（1 条）

◇ 东坝南二街

规划为城市主干路，设计速度 60 公里/小时，规划红线宽 45 米，已定线，已实现近期规划。

近期规划道路横断面采用四幅路型式，中间分隔带宽度 7 米，两侧机动车车道宽度为 8 米，安排两上两下 4 条机动车道，两侧机非分隔带宽度 5 米，非机动车道宽度为 3 米，两侧人行步道（含树池）宽度为 3 米。

远期规划道路横断面采用三幅路型式，中间路面宽度为 23 米，安排三上三下 6 条机动车道，两侧机非隔离带宽度为 5 米，非机动车道宽度为 3 米，两侧人行步道（含树池）宽度为 3 米。

东坝南二街近远期道路规划标准横断面图详见附图 3-3。

(2) 城市次干路 (4 条)

◇ 东坝西环路

规划为城市次干路,设计速度 40 公里/小时,规划红线宽 30 米,已定线,东坝中街-东坝南二街段已实现规划。规划道路横断面采用一幅路型式,中间路面宽度为 21 米,安排两上两下 4 条机动车道及非机动车道,两侧人行步道(含树池)宽度为 4.5 米。

东坝南二街-单店南路段未实施,规划道路横断面采用两幅路型式,中央隔离带宽度为 2 米,两侧路面宽度为 10 米,安排两上两下 4 条机动车道及非机动车道,两侧人行步道(含树池)宽度为 4 米。

东坝西环路道路规划标准横断面图详见附图 3-3。

◇ 单店中路

规划为城市次干路,设计速度 40 公里/小时,规划红线宽 45 米,已定线,已实现规划。规划道路横断面采用两幅路型式。

东坝中街-东坝南二街路段中央隔离带宽度为 6 米,两侧路面宽度为 12 米,安排两上两下 4 条机动车道及非机动车道,外侧有停车泊位,两侧人行步道(含树池)宽度为 4.5 米,外侧连续绿化带宽 3 米。

东坝南二街路-单店南路段中央隔离带宽度为 6 米,两侧路面宽度为 14 米,安排两上两下 4 条机动车道及非机动车道,外侧有停车泊位,两侧人行步道(含树池)宽度为 5.5 米。

单店中路道路规划标准横断面图详见附图 3-3。

◇ 单店南路

规划为城市次干路，设计速度 40 公里/小时，规划红线宽 45 米，已定线，已实现规划。规划道路横断面采用两幅路型式，中央隔离带宽度为 6 米，两侧路面宽度为 12 米，安排两上两下 4 条机动车道及非机动车道，外侧有停车泊位，两侧人行步道（含树池）宽度约为 4.5 米，外侧连续绿化带宽度约为 3 米。

单店南路道路规划标准横断面图详见附图 3-3。

◇ 东坝中街

规划为城市次干路，设计速度 40 公里/小时，规划红线宽 30 米，已定线，未实现规划。规划道路横断面采用两幅路型式，中央隔离带宽度为 2 米，两侧路面宽度为 10 米，安排两上两下 4 条机动车道及非机动车道，两侧人行步道（含树池）宽度约为 4 米。

东坝中街道路规划标准横断面图详见附图 3-3。

(4) 城市支路 (3 条)

◇ 东坝南一街

规划为城市支路，设计速度 20 公里/小时，规划红线宽 25 米，已定线，已实现规划。道路横断面采用一幅路型式，中间路面宽度为 14 米，安排一上一下 2 条机动车道及非机动车道，两侧人行步道（含树池）宽度为 5.5 米。

东坝南一街道路规划标准横断面图详见附图 3-3。

◇ 单店西路

规划为城市支路，设计速度 20 公里/小时，规划红线宽 30 米，已定线，已实现规划。道路横断面采用一幅路型式，中间路面宽度为 15 米，安排一上一下 2 条机动车道及非机动车道，两侧人行步道（含树池）宽度为 7.5 米。

单店西路道路规划标准横断面图详见附图 3-3。

◇ 东坝南三街

规划为城市支路，设计速度 20 公里/小时，规划红线宽 25 米，已定线，单店西路-单店中路已实现规划，单店西路-东坝西环路段未实现规划。规划道路横断面采用三幅路型式，标准横断面布置为：中间路面宽 7.5 米，安排一上一下 2 条机动车道，两侧机非分隔带各宽 2 米，两侧非机动车道各宽 3 米，两侧人行道（含树池）各宽 3.75 米。

东坝南三街道路规划标准横断面图详见附图 3-3。

(5) 街坊路（2 条）

◇ 街坊一路

规划为街坊路，规划红线宽 15 米，未定线，未实现规划。道路横断面采用一幅路型式，中间路面宽度为 8 米，机非混行，两侧人行步道（含树池）宽度为 3.5 米。

街坊一路道路规划标准横断面图详见附图 3-3。

◇ 街坊二路

规划为街坊路，规划红线宽 15 米，未定线，未实现规划。道路横断面采用一幅路型式，中间路面宽度为 8 米，机非混行，两侧人行步道（含树池）宽度为 3.5 米。

街坊二路道路规划标准横断面图详见附图 3-3。

4.3.3 道路交叉口及地块出入口规划

(1) 立体交叉口规划

研究范围内，无立体交叉口。

(2) 平面交叉口规划

研究范围内其他道路相交均采用平面交叉型式。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。

在道路设计阶段，需根据相交道路的等级及相关规范，在平面交叉口设置右进右出或信号控制设施，并根据交叉口交通量、流向及用地条件，细化路口拓宽及渠化方案。

(3) 地块出入口规划

本次研究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》(GB 50647-2011)、《城市道路空间规划设计标准》(DB11/T 1116-2024)及《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019)等相关规范与标准，同时应结合交评审查意见，做到科学规划、合理设置，保障城市交通顺畅运行。

项目机动车出入口应优先设置于城市支路、街坊路上，同时应妥善处理与交叉口、道路渠化段、公交专用道等之间的关系。当设置于城市支路、街坊路上时，距离干路交叉口停止线不应小于 50 米，距离支路交叉口停止线不应小于 30 米；当设置于城市次干路上时，距平面交叉口停止线不应小于 80 米，且应右进右出。

本次地块出入口推荐位置如下图所示。具体位置及数量，后续应结合建筑方案进一步细化落实。

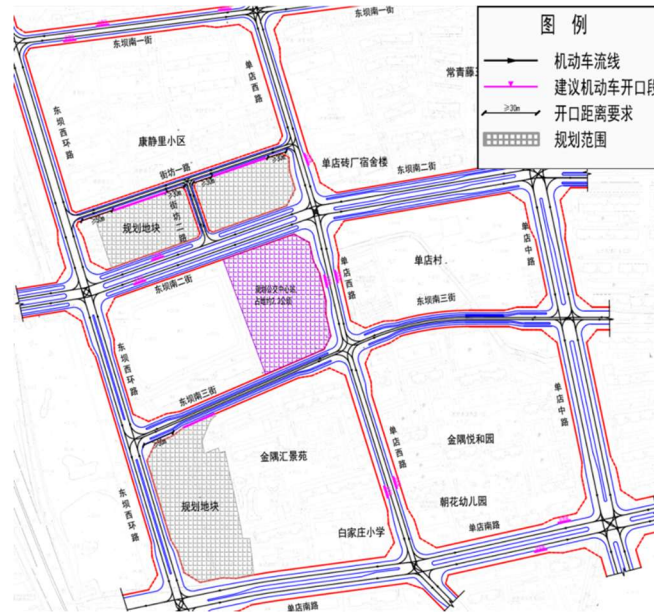


图 4-2 地块出入口推荐位置示意图

4.3.4 交通组织规划

本次项目范围内所有道路均为双向交通组织。

考虑路口间距及区域交通出行情况，建议街坊一路与东坝西环路，街坊二路与东坝南二街采用右进右出交通组织形式；研究范围内其他道路节点均采用全方向交通组织形式。

项目周边交通组织规划图详见附图 3-4。

4.4 轨道交通规划

项目研究范围内无规划轨道交通线路及站点。项目周边规划有 1 条轨道线路，为地铁 M3 线，位于项目东侧。

北京地铁 M3 线一期西段西起东城区东四十条站，沿工体北路、朝阳公园南路向东，至姚家园路向北转至北京朝阳站，之后沿姚家园

北一路向东进入东坝地区，沿东坝中路到达终点东坝北站。线路为地铁普线，大致呈东西走向，站点全部为地下站。

项目研究范围周边规划轨道站点2座，分别为地铁M3线东坝站及东坝南站，距离最近规划项目约890米、1140米。

4.5 地面公交规划

4.5.1 公交场站

研究范围内规划一处公交中心站，位于东坝南二街与单店西路交叉口西南侧，占地约2.3公顷。

4.5.2 公交线路及站点

根据交通需求预测，项目晚高峰时段新增地面公交出行需求量689人次。

5号地块现状公交站点300m覆盖率为100%；6号地块现状公交站点500m覆盖率为100%，运输能力基本能够满足项目高峰时段出行群体公交需求。

4.6 停车规划

4.6.1 机动车停车配建

项目范围内新建居住停车配建标准应参照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发[2025]25号）中三类地区标准执行。

表 4-7 居住类机动车停车配建标准

建筑类别	单位	二类地区 (下限)	三类地区 (下限)	四类地区 (下限)
商品房		1.1	1.2	1.3

建筑类别	单位	二类地区 (下限)	三类地区 (下限)	四类地区 (下限)
销售类保障性住房	车位/ 户	1.0	1.0	1.1
公共租赁住房(成套住宅形式)、 保障性租赁住房(住宅型)		0.8	0.8	0.9

项目范围公共建筑停车泊位配建标准参照《公共建筑机动车停车配建指标》(DB11/T 1813-2020)中三类地区相关标准执行。

表 4-8 公建类机动车停车配建标准

建筑类别		三类地区 (上下限)	单位
行政办公		0.65-0.85	车位/百平方米建筑面积
商业	餐饮、娱乐	1.7-2.2	车位/百平方米建筑面积
	商场	0.6-0.9	车位/百平方米建筑面积
	酒店、宾馆	0.4-0.6	车位/百平方米建筑面积

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/T 1455—2025)执行,其中居住类建筑商品房电动汽车基础设施直接建设比例达到 40%,销售类保障性住房达到 30%,其他类保障性住房达到 18%,未来预留条件至 100%。

表 4-9 电动汽车充电基础设施配建标准

项目	直接建设	预留条件
居住类(商品房)	40%	100%
居住类(销售类保障性住房)	30%	100%
居住类(其他类保障性住房)	18%	100%
办公类、学校、医院	25%	35%-52%
商业类、文化体育设施、游览场所	20%	35%-66%

4.6.2 公共停车场规划

研究范围内无规划社会停车场。

4.7 步行和自行车规划

4.7.1 非机动车停车位配建

根据《北京市居住公共服务设施配置指标》(京政发[2025]25号)配建居住类非机动车停车位。商品房电动自行车按 0.55 车位/户、商品房自行车按 0.35 车位/户。

电动车停车位占地面积按 2.0 平方米/车、自行车停车位占地面积按 1.2-1.5 平方米/车。同时,电动自行车停车位应符合《电动自行车停放场所防火设计标准》(DB11/1624-2019)的规定。

公共建筑非机动车停车配建标准应参照《城市停车规划规范》(GB/T 51149-2016)标准执行。

表 4-10 自行车停车位配建标准

设施名称	建筑物子类	非机动车停车配建指标下限值	单位
电动自行车停车处	商品房	0.55	车位/户
	销售类保障房	0.60	车位/户
	租赁类保障房	0.65	车位/户
自行车停车处	商品房	0.35	车位/户
	销售类保障房	0.35	车位/户
	租赁类保障房	0.40	车位/户

4.7.2 人行道、非机动车道宽度

依据《步行和自行车交通环境规划设计标准》(DB11/1761-2020),城市主干路、次干路和支路的人行步道宽度分别不应小于 3 米、2.5 米和 2 米。快速路辅路、主干路两侧的非机动车道宽度应为 3.5m;次

干路两侧的非机动车道宽度应为 3.5m，困难情况下可为 3m；支路两侧的非机动车道宽度应为 2.5m。

表 4-11 人行道及非机动车道宽度汇总表

道路名称	道路等级	人行道宽度 (米)	非机动车道宽度 (米)
东坝南二街	城市主干路	3 (含树池)	3
东坝西环路	城市次干路	4.5/4 (含树池)	3.5
单店中路	城市次干路	4.5/5.5 (含树池)	5/7 (含路侧停车位)
东坝中街	城市次干路	4 (含树池)	3
单店南路	城市次干路	4.5 (含树池)	5 (含路侧停车位)
单店西路	城市支路	7.5 (含树池)	4
东坝南一街	城市支路	5.5 (含树池)	3.5
东坝南三街	城市支路	3.75 (含树池)	3
街坊路 1	街坊路	3.5 (含树池)	-
街坊路 2	街坊路	3.5 (含树池)	-

4.7.3 人行出入口及过街设施

建议项目地块结合建筑方案设置专用人行出入口，保障行人交通安全，并预留行人集散空间。

本次研究范围内行人过街设施均采用平面人行横道型式，通过人行横道联系两侧道路步道设施。交叉口范围内的人行道宽度不得小于路段上的人行道宽度。当穿越车行道的人行道长度大于 16 米时，应在分隔带或道路中心线附近设置行人二次过街安全岛。人行横道间距宜为 250m~300m，当道路路段设置人行横道时，应根据道路交通状况设置行人过街信号灯。

4.8 工程量与投资

为配合项目建设，本项目范围内需实施道路共 1 条，为 1 条次干路（东坝西环路），里程约 0.51 公里，总投资约 1200 万元。准确投资以最终审定方案为准。

表 4-12 交通设施工程量及投资估算表

序号	道路名称	等级	起止点	红线宽度(m)	规模(km)	实施情况	实施主体	建设时序	投资(万元)	资金来源
1	东坝西环路	次干路	东坝南街-单店南路	30	0.51	在实施	市保障房公司	2026年12月	1200	财政资金
合计					0.51				1200	

备注：本项目投资准确金额以最终审定方案为准。

5 市政规划方案

5.1 雨水排除规划

5.1.1 现状雨水情况

本项目现状属于坝河（已治理）流域范围，5号地现状雨水排除出路为东坝南二街现状雨水管道，6号地现状雨水排除出路为单店南路现状雨水管道。现状为分流排水体制。

沿东坝南二街、单店南路、东坝南三街等现状道路有 $d500\sim\Box$ 3500×2500 毫米现状雨水管道，下游接入坝河。

沿东坝西环路（东坝南二街~东坝南三街）、东坝西环路（东坝南三街~单店南路）有 $d800$ 毫米拟建雨水管道，下游分别接入东坝南三街及单店南路现状雨水管道。

5.1.2 规划标准

5.1.2.1 设计重现期

本项目为一般地区，其雨水排除规划设计标准为3年一遇。东坝南二街为城市主干路，其雨水管道规划设计标准为5年一遇；其他道路雨水管道规划设计标准为3年一遇；下游雨水管道规划设计重现期不应低于上游雨水管道，规划主要雨水管道出口内顶基本不低于规划河道20年一遇洪水位。

5.1.2.2 雨水流量计算

本项目采用推理公式法计算雨水流量，暴雨强度公式选取II区；本项目规划综合径流系数采用0.65，下游雨水干线规划综合径流系数采用0.65。

5.1.3 规划方案

5.1.3.1 雨水排除出路规划

根据《朝阳区市政基础设施专项规划（2017年—2035年）》，本项目规划属于坝河流域范围，5号地规划雨水排除出路为东坝南二街现状雨水管道，6号地规划雨水排除出路为单店南路现状雨水管道，详见附图“雨水排除规划平面图”。坝河规划治理标准为50年一遇，在本项目附近河道规划上口宽约为44米。

5.1.3.2 雨水管渠系统规划

经核算，规划保留沿东坝南二街（东坝西环路以西～东坝中路）及单店南路（东坝西环路～东坝中路）现状雨水管道。

经核算，东坝西环路（东坝南二街～东坝南三街）及东坝西环路（东坝南三街～单店南路）拟建雨水管道的排水能力及高程满足规划标准，规划予以保留。

经核算，东坝中路现状雨水管道的能力不满足规划要求，规划保留，并沿东坝中路（单店南路～坝河）新建规划雨水管道，管径为D2000~□2400×2000毫米，长约1470米。建议相关部门尽快开展东坝中路雨水管道提标改造工程。

5.1.3.3 雨水控制与利用规划

本项目应按《海绵雨水控制与利用工程设计规范》（dB11/685-2021）《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》（GB50400-2016）等规范建设雨水控制与利用设施。

5.2 供水规划

5.2.1 现状情况

本项目现状属于中心城供水管网的服务范围，沿本项目周边现状道路有 DN300~DN800 毫米现状供水管道，沿东坝西环路（东坝南二街~单店南路）有 DN300 毫米拟建供水管道，水源引自中心城供水管网。

5.2.2 负荷预测

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T1440-2017)及本项目的具体用地指标情况，规划采用单位面积指标法计算本项目规划用水量。

经计算，考虑未预见系数采用 1.1，5 号地规划平均日用水量为 360.36 立方米/日，日变化系数采用 1.25，供水系统综合漏损率采用 10%，则 5 号地的规划高日供水量为 495.50 立方米/日。6 号地规划平均日用水量为 179.52 立方米/日，日变化系数采用 1.25，供水系统综合漏损率采用 10%，则 6 号地的规划高日供水量为 246.84 立方米/日。

5.2.3 规划方案

5.2.3.1 供水水源规划

据《朝阳区市政基础设施专项规划（2017 年-2035 年）》，本项目属于中心城供水管网供给范围，规划供水水源引自中心城供水管网。

5.2.3.2 供水管网规划

经核算，规划保留沿东坝南二街、单店南路等现状供水管道。

经核算，东坝西环路（东坝南二街~单店南路）拟建供水管道的供水能力满足本项目及周边地区的用水需求，规划予以保留。

5.3 污水规划

5.3.1 现状情况

本项目现状属于高安屯再生水厂流域范围，5号地现状污水排除出路为东坝南二街现状污水管道，6号地现状污水排除出路为单店南路现状污水管道。

沿东坝南二街、单店南路等现状道路有d400~d1400毫米现状污水管道，下游接入高安屯再生水厂。

沿东坝西环路（东坝南三街~东坝南二街）、东坝西环路（东坝南三街~单店南路）有d400毫米拟建污水管道，下游分别接入东坝南二街及单店南路现状污水管道。

5.3.2 规划标准

本项目建设用地：150~210 立方米/公顷·日

流域建设用地：150~200 立方米/公顷·日

规划绿地：20 立方米/公顷·日

5.3.3 规划方案

5.3.3.1 污水排除出路规划

根据《朝阳区市政基础设施专项规划（2017年—2035年）》，本项目规划属于高安屯再生水厂流域范围，5号地规划污水排除出路为东坝南二街现状污水管道，6号地规划污水排除出路为单店南路现状污水管道，详见附图“污水排除规划平面图”。

5.3.3.2 污水管道系统规划

经核算，规划保留沿东坝南二街、单店南路等现状污水管道。

经核算，东坝西环路（东坝南三街～东坝南二街）及东坝西环路（东坝南三街～单店南路）拟建污水管道的排水能力及高程满足规划标准，规划予以保留。

5.4 再生水规划

5.4.1 现状情况

本项目现状属于中心城再生水管网的服务范围，沿东坝南二街、东五环路等现状道路有 DN200～DN500 毫米现状再生水管道，水源引自中心城再生水管网。沿东坝南二街有 DN1000 毫米现状热电厂专线再生水管道。

5.4.2 负荷预测

依据相关规划及本项目地块的具体情况，本项目再生水利用对象主要为建筑冲厕和绿化灌溉。

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T1440-2017)及本项目的具体用地指标情况，本项目附属绿地再生水规划高日用水量指标为 20 立方米/公顷·日，5 号地建筑冲厕再生水规划高日用水量指标为 2.0 升/平方米·日，6 号地建筑冲厕再生水规划高日用水量指标为 0.8 升/平方米·日。

经计算，5 号地规划高日再生水用水量为 141.12 立方米/日，规划再生水管网漏损系数采用 8%，5 号地的规划高日再生水供水量为 152.41 立方米/日。6 号地规划高日再生水用水量为 56.10 立方米/日，规划再生水管网漏损系数采用 8%，6 号地的规划高日再生水供水量为 60.59 立方米/日。

5.4.3 规划方案

5.4.3.1 再生水水源规划

根据《朝阳区市政基础设施专项规划（2017年-2035年）》，本项目属于中心城再生水管网供给范围，规划再生水水源引自中心城再生水管网。

5.4.3.2 再生水管网规划

规划沿单店南路（五环路~东坝西环路以东）新建规划再生水管道，管径为DN400毫米，长约280米。

5.4.4 工程量及投资

为解决本项目的再生水供应问题，规划新建管径为DN400毫米的再生水管道约为280米，工程投资约为50.4万元。

5.5 供热规划

5.5.1 现状情况

本项目周边沿东坝南二街有现状DN1400毫米供热管道，热源引自东北热电中心。

5.5.2 负荷预测

依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T 1440-2017），商务金融用地建筑采暖热指标取70瓦/平方米，二类居住用地建筑采暖热指标取35瓦/平方米，经计算，本项目5地块供热负荷约4.59兆瓦，6号地供热负荷约1.79兆瓦。

5.5.3 供热规划方案

立足区域能源资源禀赋和供热发展现状，按照新能源和可再生能源优先发展原则，大力发展地热能、空气能、污水及再生水能等新能源和可再生能源供热，构建绿色低碳安全高效的供热体系。

依据《朝阳区市政基础设施专项规划》（2017年-2035年），本项目位于规划综合用能供热区（以可再生能源供热为主）。规划本项目5、6号地分别新建1座分布式能源站，分布式能源站中新能源和可再生能源装机比例建议综合考虑项目所在地区的可再生能源资源禀赋、供热的安全性、经济性等，并按照关于优化调整《〈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》（京发改[2024]1202号）及相关行业主管部门意见执行，分布式能源站可由燃气、电等常规能源作为调峰热源，可视条件耦合城市热网等联合供热。

规划分布式能源站占地面积按照150平方米/兆瓦预留（具体以满足实际使用需求为准，后续可结合建设实施实际情况与其他建筑联合设置），分布式能源站面积如下表所示。

表 5-1 规划分布式能源站规模及占地面积汇总表

分布式能源站	热负荷	能源站 占地面积
	(兆瓦)	(平方米)
NY-1	4.59	688
NY-2	1.79	269
总计	6.38	957

5.5.4 工程量与投资

本项目实施2座分布式能源站，工程投资总计约2912.5万元（不含拆迁、占地费用）。

表 5-2 工程投资估算表

工程项目	管线起止点	管径(毫米)	工程量	投资(万元)	资金来源	建设主体
分布式能源站	/	/	2 座	2912.5	二级开发成本	二级开发主体

注：本报告中投资均为估算数值，仅供参考，最终以设计概算为准。

5.6 燃气规划

5.6.1 现状情况

本项目现状周边沿东坝南二街、单店南路有现状 DN300 毫米中压燃气管道。

5.6.2 负荷预测

本项目用气对象主要包括生活用气、采暖用气（调峰）以及不可预见用气。

依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB/T 1140-2017)及用地性质，居住建筑生活用气指标取 1.90 立方米/(平方米·年)，采暖用气指标取 8.81 立方米/(平方米·年)；公共建筑生活用气指标取 2.52 立方米/(平方米·年)，采暖用气指标取 9.01 立方米/(平方米·年)。经计算，本项目 5 号地块天然气年用气量约为 42.23 万立方米/年，高峰小时用气量约为 272.88 立方米/小时，本项目 6 号地块天然气年用气量约为 31.57 万立方米/年，高峰小时用气量约为 204.00 立方米/小时。

5.6.3 规划方案

依据《朝阳区东坝西环路（姚家园中街-东坝南二街）市政工程设计综合》，规划沿东坝西环路有一条 DN500 毫米次高压 A 燃气管道。

规划本项目气源引自周边现状中压燃气管道。

规划沿东坝南二街，自单店西路至单店中路，新建 DN300 毫米中压燃气管道。

规划在 5、6 号地内分别新建一座中低压燃气调压箱。

5.6.4 工程量与投资

本项目实施 2 座中低压调压箱，沿东坝南二街新建中压燃气管道，管径规模为 DN300 毫米，管道长度约 350 米，总投资约为 73 万元（不含拆迁、占地费用）。

表 5-3 本项目燃气工程量及投资估算表

工程项目	管线起止点	管径(毫米)	工程量	投资(万元)	资金来源	建设主体
中压燃气管道	东坝南二街(单店西路~单店中路)	DN300	350米	49	企业自筹	燃气集团
中低压调压箱	/	/	2座	24	二级开发成本	二级开发主体
小计				73		

注：本报告中投资均为估算数值，仅供参考，最终以设计概算为准。

5.7 供电规划

5.7.1 现状情况

本项目周边有现状单店 110kV 变电站，装机 4 台 50MVA 变压器（负载率分别为 73%、70%、62%、71%）；现状东晓景 110kV 变电站，装机 4 台 50MVA 变压器（负载率分别为 33%、36%、50%、24%）。

本项目周边无现状电力管道。

5.7.2 负荷预测

本项目新增建筑供电负荷包括地上负荷、地下负荷和充电桩负荷。

依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》《DB/T 1440-2017》，商务金融用地用电指标取 60 瓦/平方米，二类居住用地用电指标取 13 瓦/平方米。经计算，5 号地，建议配变容量为 7100~8600 千伏安；6 号地，建议配变容量为 2000~2400 千伏安。

5.7.3 规划方案

规划本项目电源引自现状东晓景 110kV 变电站。

规划本项目 5 号地新建一座电缆分界室，6 号地新建一座开闭站。

规划沿东坝西环路，自东坝南二街至单店南路保留拟建 12Φ 150+2Φ 150 毫米电力管道，自东坝南二街至单店南路保留拟建□ 2000×2300 毫米电力隧道。

规划沿东坝南二街，自东坝西环路至单店东路、自东坝中路至驹子房东路局部段，新建 12Φ 150+2Φ 150 毫米电力管道。

规划沿单店南路，自东坝西环路至单店中路新建 12Φ 150+2Φ 150 毫米电力管道。

规划沿单店中路，自东坝南一街南侧至东坝南二街新建 12Φ 150+2Φ 150 毫米电力管道。

规划沿东坝中路，自东坝南二街至单店南路扩建 12Φ 150+2Φ 150 毫米电力管道。

规划沿驹子房东路，自东坝南二街至康居中路扩建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管道。

5.7.4 工程量与投资

本项目实施 1 座电缆分界室、1 座开闭站，沿东坝南二街、单店南路等新建电力管道，管径规模为 12Φ150+2Φ150 毫米，管道长度约 3550 米，工程总投资约 4393 万元（不含拆迁、占地费用）。

表 5-4 供电规划工程量及投资估算表

工程项目	管线起止点	管径 (毫米)	工程量	投资 (万元)	资金来源	建设主体
电力管道	东坝南二街 (东坝西环路~单店东路)	12Φ150+2Φ150	1100 米	990	电力接入工程费	区电力公司
电力管道	单店南路 (东坝西环路~单店中路)	12Φ150+2Φ150	700 米	630	电力接入工程费	区电力公司
电力管道	单店中路 (东坝南一街南侧~东坝南二街)	12Φ150+2Φ150	200 米	180	电力接入工程费	区电力公司
电力管道	东坝中路 (东坝南二街~单店南路)	12Φ150+2Φ150	450 米	405	电力接入工程费	区电力公司
电力管道	东坝南二街 (东坝中路~驹子房东路) 局部段	12Φ150+2Φ150	500 米	450	电力接入工程费	区电力公司
电力管道	驹子房东路 (东坝南二街~康居中路)	12Φ150+2Φ150	500 米	450	电力接入工程费	区电力公司
开闭站	/	/	1 座	838	二级开发成本	二级开发主体
分界室	/	/	1 座	150	二级开发成本	二级开发主体

工程项目	管线起止点	管径 (毫米)	工程量	投资 (万元)	资金来源	建设主体
开闭站	进出线段	□2000×2100	100米	300	二级开发成本	二级开发主体
小计				4393		

注：本报告中投资均为估算数值，仅供参考，最终以设计概算为准。

5.8 电信规划

5.8.1 现状情况

本项目周边沿东坝南二街、单店西路等道路有现状6~24孔电信管道。

5.8.2 用户量预测

依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB/T 1140-2017)，商务金融固定电话信息点指标取300个/万平方米，二类居住用地固定电话信息点指标取100个/万平方米。经计算，本项目5号地固定电话信息点指标约1965个，6号地固定电话信息点指标约510个。

5.8.3 规划方案

规划本项目电信信源可由项目周边现状及拟建电信管道接入。

规划本项目5号地新建一座电信综合接入机房，建筑面积约50平方米/座(以实际需求为准)，具体位置需结合地块平面建筑布局统一安排。

规划沿东坝西环路，自东坝南二街至单店南路保留拟建16孔电信管道。

依据《北京市5G及未来基础设施专项规划(2019年-2035年)》

中移动通信基站密度要求:中心城区设置站间距按照 240 米~300 米,规划本项目新建移动通信基站 2 座,具体设置位置需项目开发单位与铁塔公司相关部门协商确定,基站的设置应符合《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。

5.8.4 工程量与投资

本项目近期实施 1 座电信综合接入机房, 2 座移动通信基站, 工程总投资约为 240 万元(不含拆迁、占地费用)。

表 5-5 电信工程量及投资汇总表

工程项目	管线起止点	管径 (毫米)	工程 量	投资 (万 元)	资金 来源	建设 主体
电信综合接入机房	/	/	1 座	200	二级开发成本	二级开发建设主体
移动通信基站	/	/	2 座	40	专业公司投资	中国铁塔股份有限公司北京分公司
小计				240		

5.9 有线电视规划

5.9.1 现状情况

本项目周边沿东坝南二街有现状 1 孔有线电视管道, 信源引自现状 E6 双桥机房。

5.9.2 用户量预测

依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB/T 1140-2017), 二类居住用地有线广播电视信息点指标取 2 个/百平方米, 商务金融

用地有线广播电视信息点指标取 0.5 个/百平方米。经计算，本项目 5 号地有线广播电视信息点约 328 个，6 号地有线广播电视信息点约 1020 个。

5.9.3 规划方案

规划本项目有线电视信源可由项目周边现状及拟建有线电视管道接入。

规划本项目 5 号地新建一座有线电视三级机房，机房面积约 30 平方米（以实际需求为准）。

规划沿东坝西环路，自东坝南二街至单店南路保留拟建 2 孔有线电视管道。

5.9.4 工程量与投资

本项目近期实施 1 座有线电视三级机房，工程总投资约为 30 万元（不含拆迁、占地费用）。

表 5-6 有线电视工程量及投资汇总表

工程项目	管线起止点	管径 (毫米)	工程 量	投资 (万 元)	资金 来源	建设 主体
有线电视 三级机房	/	/	1 座	30	二级 开发 成本	二级 开发 建设 主体

5.10 综合管廊建设要求

《北京城市总体规划（2016年-2035年）》提出：“以重点功能区为先导规划建设综合管廊”、“统筹以综合管廊为代表的各类地下市政设施，构建多维、安全、高效、便捷、可持续发展的立体式宜居城市”。

2018年4月市政府发布《关于加强城市地下综合管廊建设管理的实施意见》，意见要求在城市新区、各类园区、成片开发区域要根据功能需要，同步建设地下综合管廊；土地一级开发、棚户区改造、保障性住房建设、老城更新等项目，要因地制宜、统筹安排地下综合管廊建设。在交通流量大、地下管线密集的城市道路、轨道交通等地段，主要道路交叉口、道路与铁路或河流的交叉处，要优先建设地下综合管廊。结合架空线入地等项目同步推动缆线管廊建设。

根据《朝阳区东坝中路（姚家园路~坝河北滨河路）市政工程设计综合》，沿东坝中路有规划综合管廊，本项目规划相关市政管道可结合需求及管廊建设情况，择机纳入综合管廊。

6 规划综合方案

本项目内设施工程：

规划新建东坝西环路（东坝南二街-单店南路），道路工程投资约1200万元；沿相关道路规划新建雨水、污水、供水、再生水、电力、电信、有线电视等市政管线，市政工程投资约4637.94万元（实施主体及投资规模最终以主管部门批复为准）。

本项目外设施工程：

规划沿东坝南二街、单店南路、单店中路、东坝中路、驹子房东路新建电力管道，规划沿东坝南二街新建燃气管道，规划沿单店南路新建再生水管道，市政工程投资约3204.4万元（实施主体及投资规模最终以主管部门批复为准）。

表 6-1 项目近期市政交通保障工程建设项目清单

类型	道路名称	道路等级	红线宽度	管线类型	管线起止点	管径(毫米)	管线长度(米)	投资(万元)	资金来源	建设主体	计划立项时间	计划开工时间	建设时序(竣工)
项目内线性工程	东坝西环路	次干路	30	道路工程	东坝南二街-单店南路	-	510	1200	财政资金	市保障房公司	2020年4月21日	2023年9月	2029年12月
				污水管道	东坝南二街-单店南路	D400	480	67.2	财政资金	排水集团	2020年4月21日	2023年9月	2029年12月
				雨水管道	东坝南二街-单店南路	D800	480	80.7	财政资金	市保障房公司	2020年4月21日	2023年9月	2029年12月
				供水管道	东坝南二街-单店南路	DN300	510	66.3	财政资金	自来水集团	2020年4月21日	2023年9月	2029年12月
				电力管道	东坝南二街-单店南路	□2000X2300	510	3825	财政资金	区电力公司	2020年4月21日	2023年9月	2029年12月
				电力管道	东坝南二街-单店南路	12Φ150+2Φ150	510	459	电力接入工程费	区电力公司	2020年4月21日	2023年9月	2029年12月
				电信管道	东坝南二街-单店南路	16孔	510	114.24	专业公司投资	北信基础	2020年4月21日	2023年9月	2029年12月

类型	道路名称	道路等级	红线宽度	管线类型	管线起止点	管径(毫米)	管线长度(米)	投资(万元)	资金来源	建设主体	计划立项时间	计划开工时间	建设时序(竣工)
				有线电视	东坝南二街-单店南路	2孔	510	25.5	专业公司投资	北信基础	2020年4月21日	2023年9月	2029年12月
	小计					/	4020	5837.94					
项目 外线 性工 程	东坝南二街	主干路	45	电力管道	东坝西环路-单店东路	12Φ150+2Φ150	1100	990	电力接入工程费	区电力公司	2026年12月	2027年12月	2029年12月
				电力管道	东坝中路-驹子房东路(局部段)	12Φ150+2Φ150	500	450	电力接入工程费	区电力公司	2026年12月	2027年12月	2029年12月
				燃气管道	单店西路-单店中路	DN300	350	49	企业自筹	燃气集团	2026年12月	2027年12月	2029年12月
	单店南路	次干路	45	电力管道	东坝西环路-单店中路	12Φ150+2Φ150	700	630	电力接入工程费	区电力公司	2026年12月	2027年12月	2029年12月
				再生水管道	五环路-东坝西环路以东	DN400	280	50.4	区基本建设计划资金	排水集团	2027年12月	2027年12月	2029年12月
	单店中路	次干路	45	电力管道	东坝南一街南侧-东坝南二街	12Φ150+2Φ150	200	180	电力接入工程费	区电力公司	2026年12月	2027年12月	2029年12月
	东坝中路	主干路	55	电力管道	东坝南二街南侧-单店南路	12Φ150+2Φ150	450	405	电力接入工程费	区电力公司	2026年12月	2027年12月	2029年12月

类型	道路名称	道路等级	红线宽度	管线类型	管线起止点	管径(毫米)	管线长度(米)	投资(万元)	资金来源	建设主体	计划立项时间	计划开工时间	建设时序(竣工)
	驹子房东路	支路	30	电力管道	东坝南二街-康居中路	12Φ150+2Φ150	500	450	电力接入工程费	区电力公司	2026年12月	2027年12月	2029年12月
	小计					/	4080	3204.4					
	总计						8100	9042.34					

备注：1.本项目投资依据由建设主体提供，具体准确金额以最终可研评审或预算评审为准。

2.本次测算仅为工程费用，不含征地拆迁等费用。

3.上述相关工程具体建设主体、建设时序、投资来源等最终以投资主管部门文件为准。



图号	1	密级	非密
比例	/	日期	2025.12

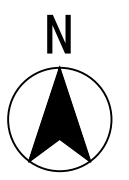
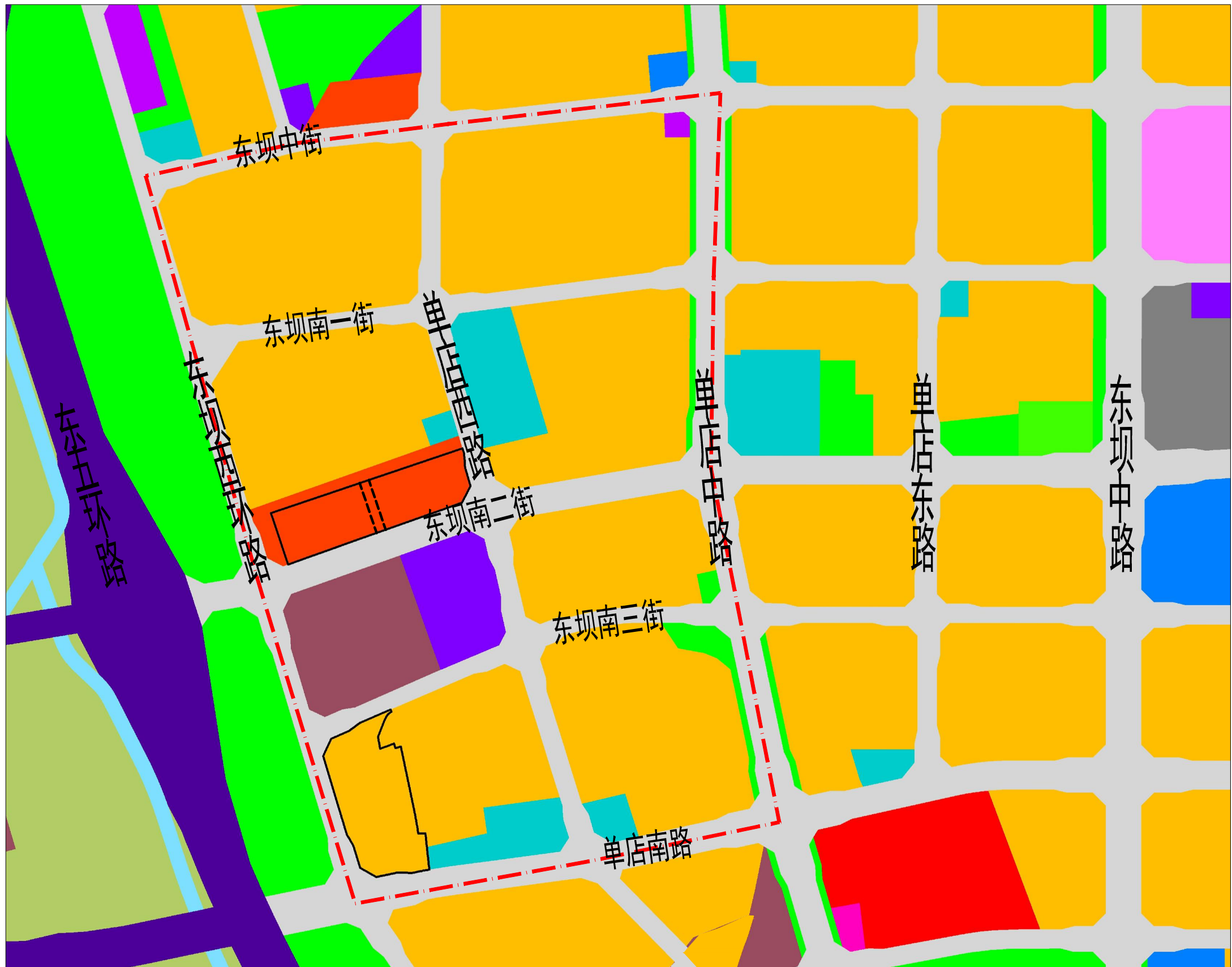
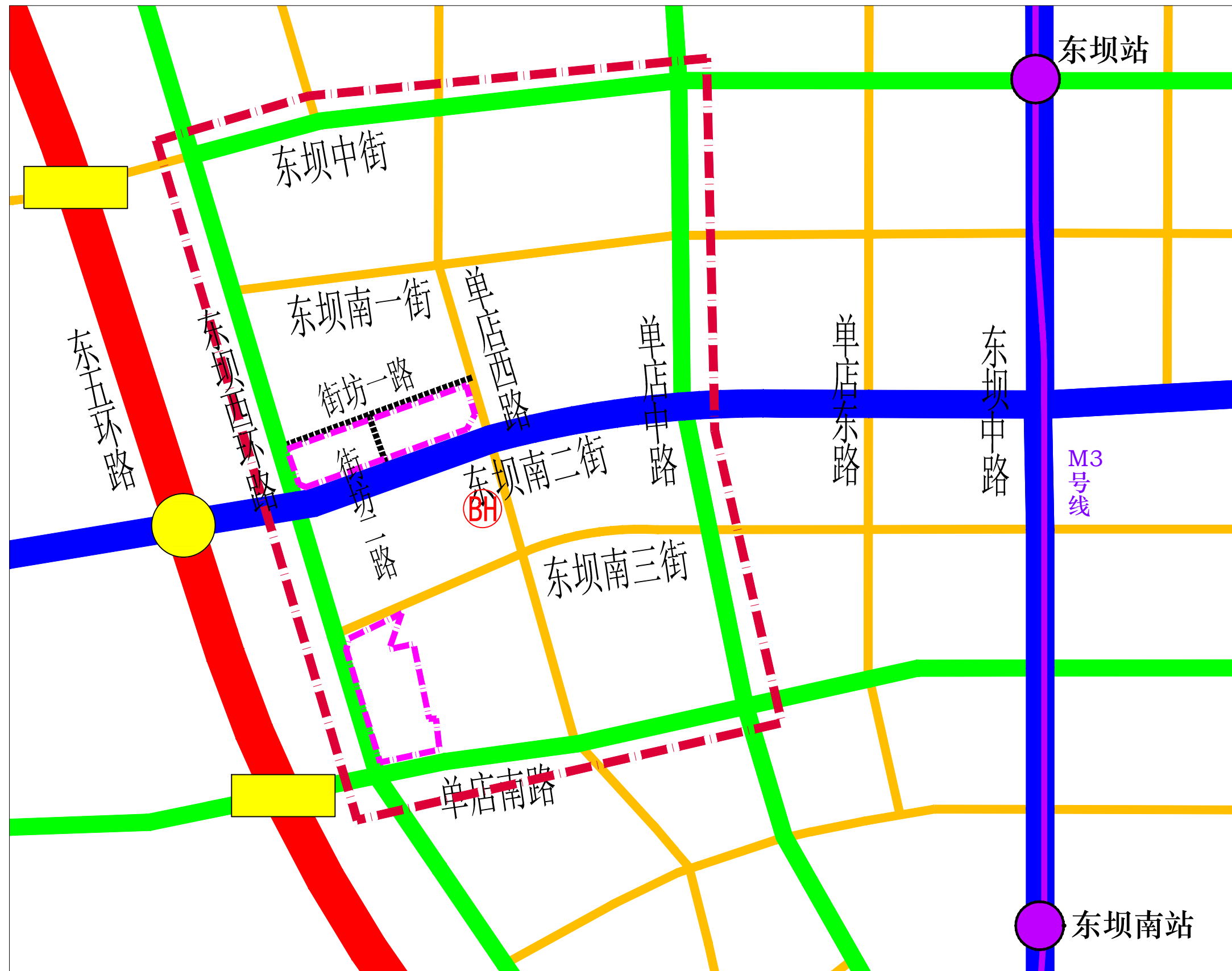


图 例

- 二类居住用地
- 商业服务业设施用地
- 公园绿地
- 基础教育用地
- 绿隔产业用地
- 交通设施用地
- 待深入研究用地
- 公路线路及附属设施用地
- 规划范围
- 研究范围

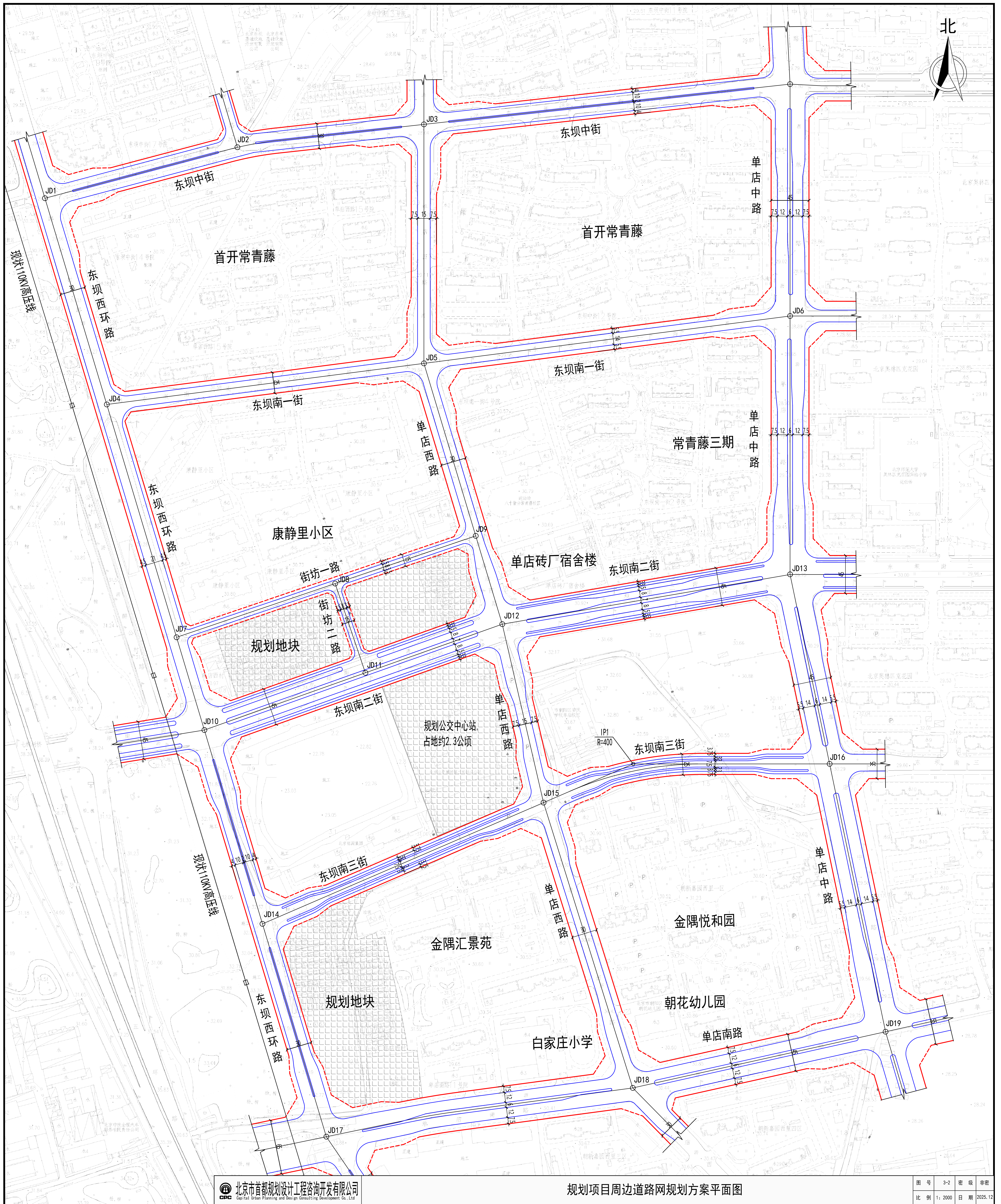
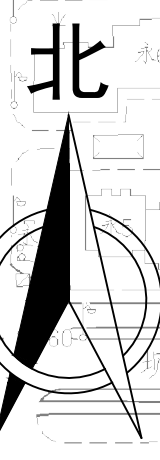
图 号	2	密 级	非密
比 例	/	日 期	2025. 12

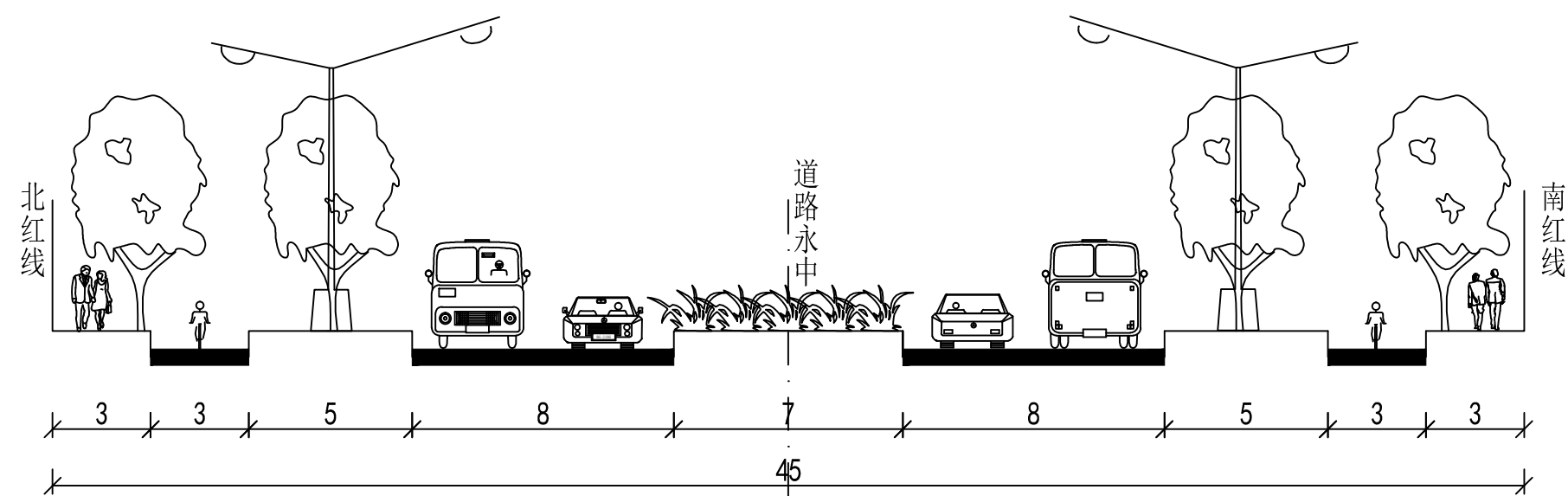


图例

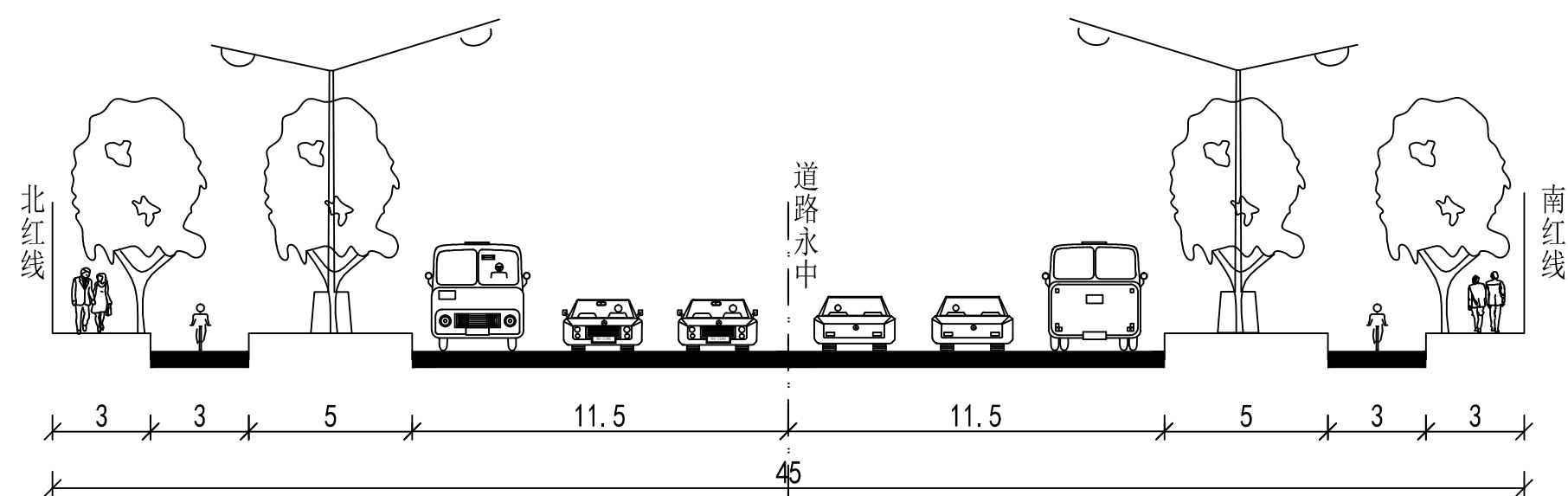
- 城市快速路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 街坊路
- 地铁线路
- 分离立交
- 互通立交
- 地铁车站
- 公交中心站
- 规划范围
- 研究范围

图号	3-1	密级	非密
比例	/	日期	2025.12



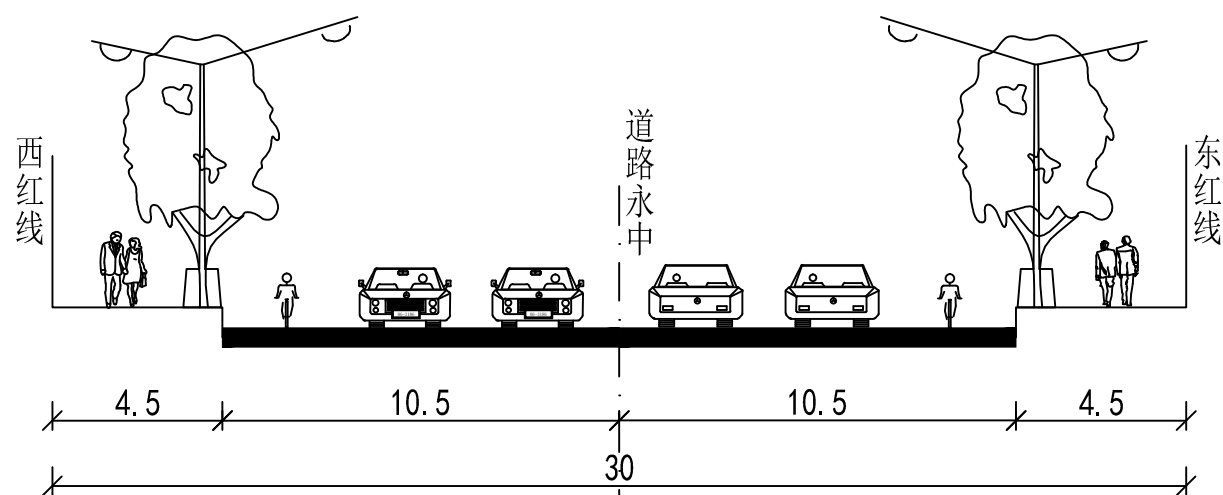


东坝南二街现状及近期规划道路标准横断面图

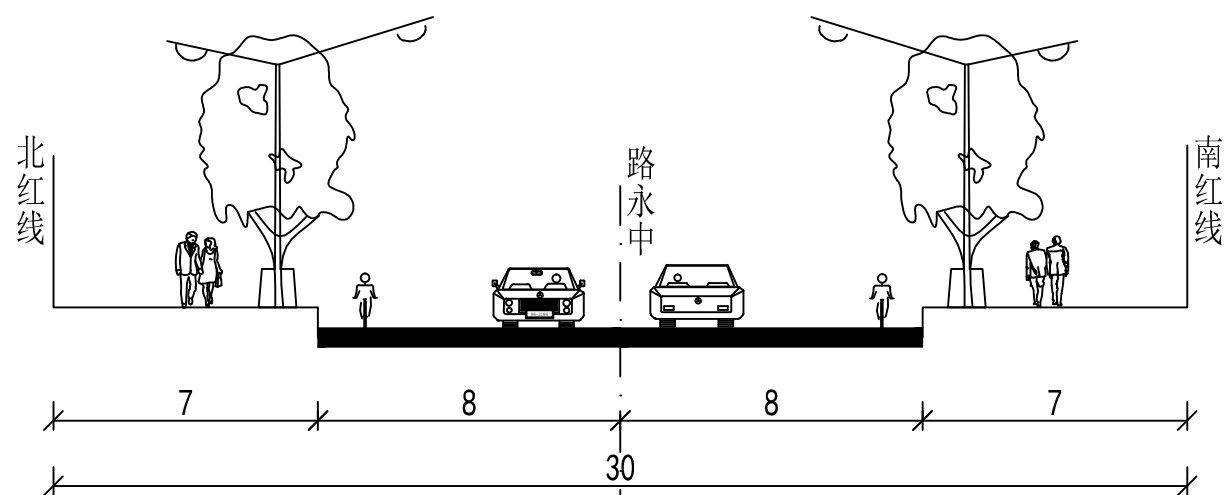


东坝南二街远期规划道路标准横断面图

图号	3-3	密级	非密
比例	1:200	日期	2025.11



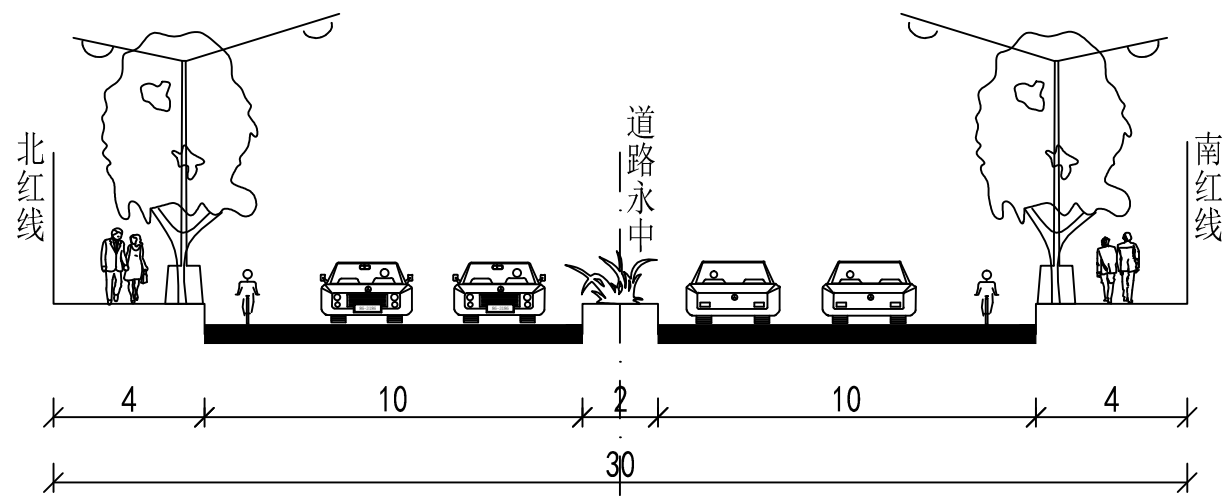
东坝西环路（东坝中街-东坝南二街）现状及规划道路横断面图



东坝中街现状道路标准横断面图

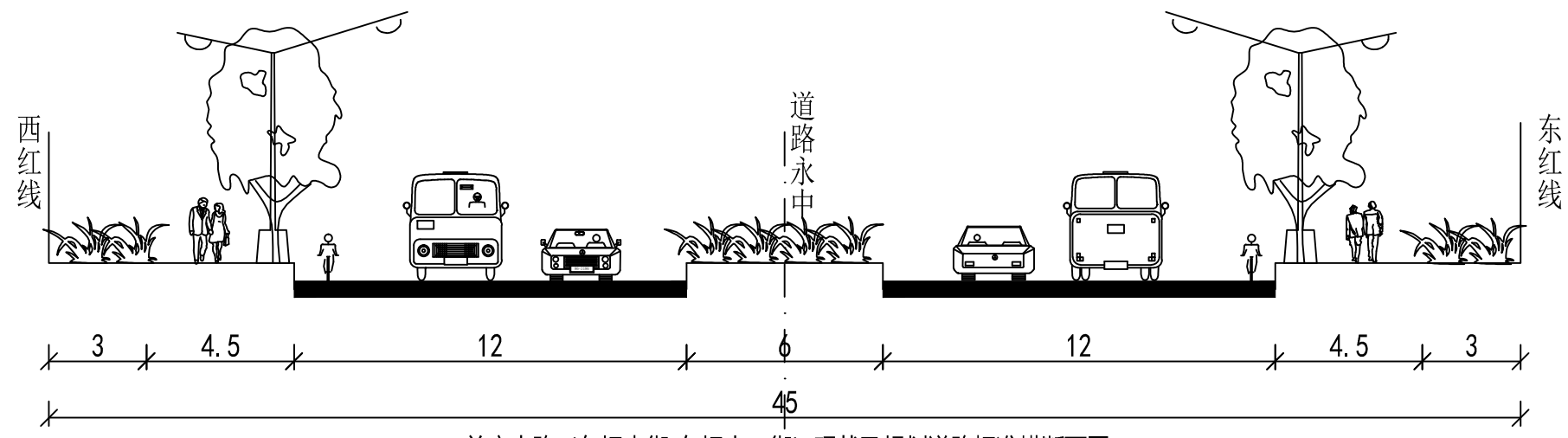


东坝西环路（东坝南二街-单店南路）规划道路标准横断面图

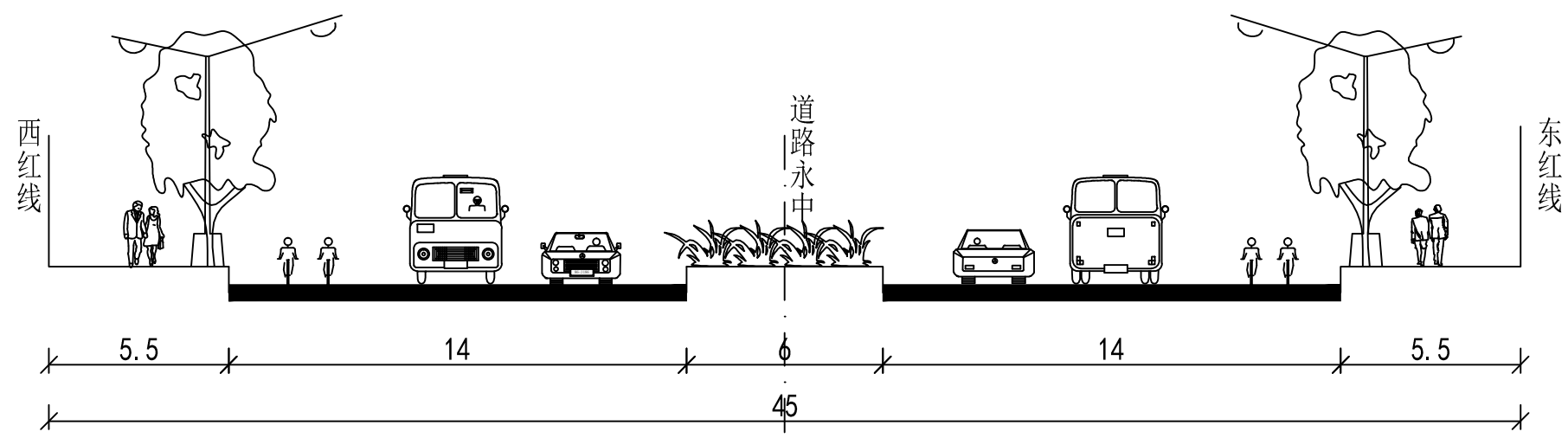


东坝中街规划道路标准横断面图

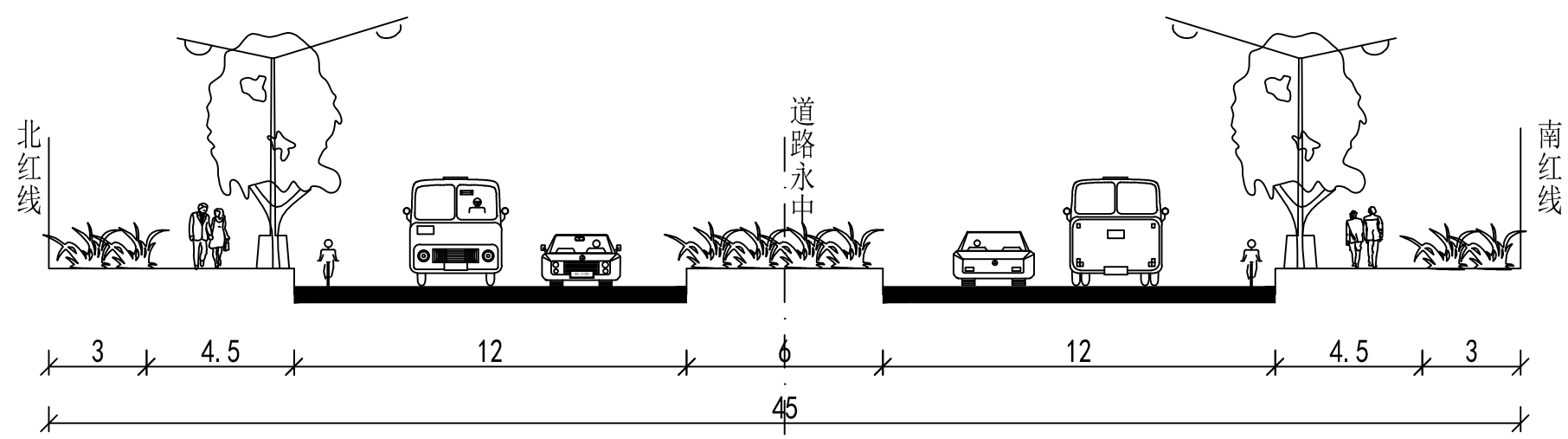
图号	3-3	密级	非密
比例	1:200	日期	2025.11



单店中路（东坝中街-东坝南二街）现状及规划道路标准横断面图

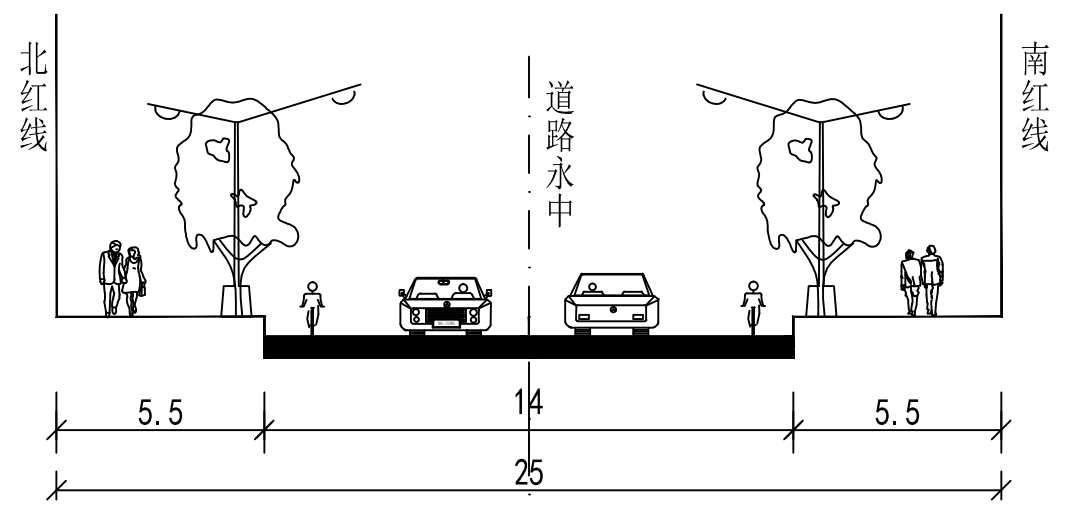


单店中路（东坝南二街-单店南路）现状及规划道路标准横断面图

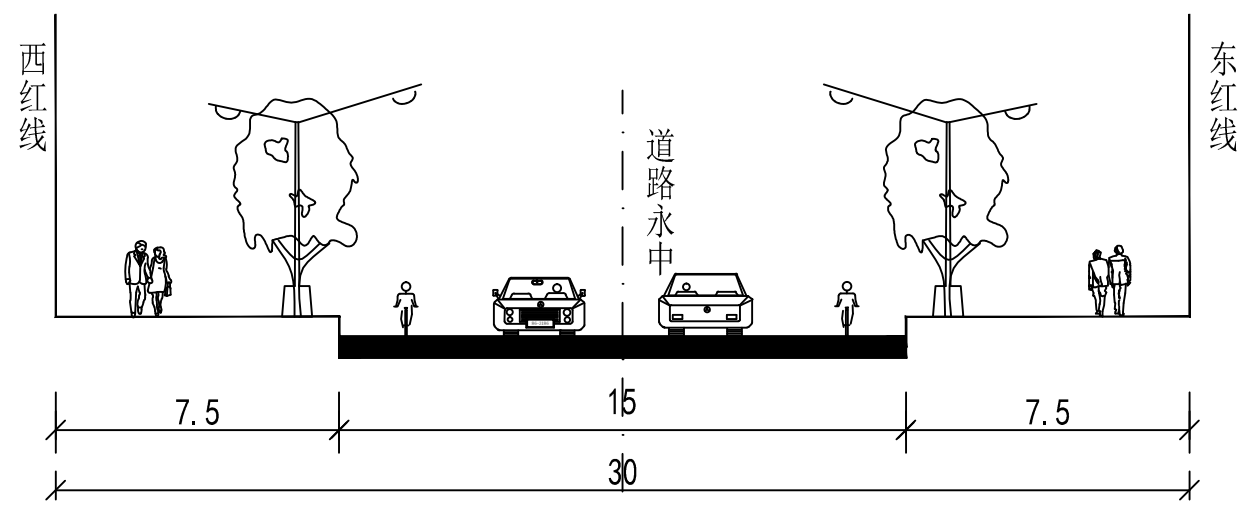


单店南路现状及规划道路标准横断面图

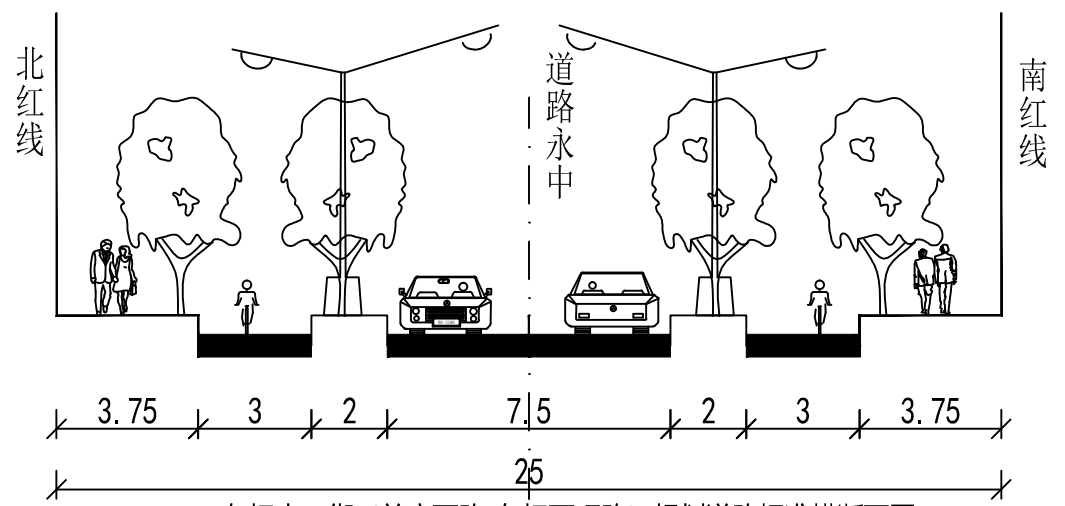
图号	3-3	密级	非密
比例	1:200	日期	2025.11



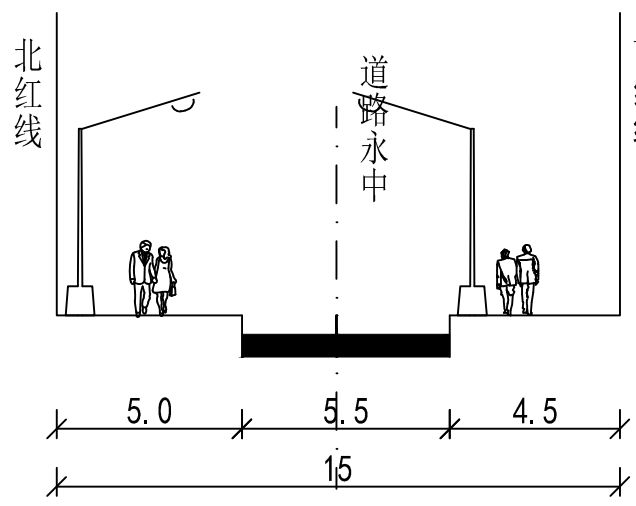
东坝南一街现状及规划道路标准横断面图



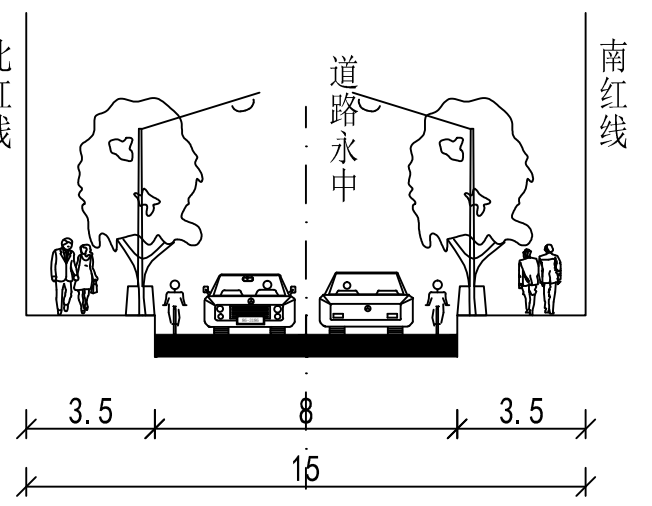
单店西路现状及规划道路标准横断面图



东坝南三街 (单店西路-东坝西环路) 规划道路标准横断面图



街坊一路现状道路横断面图



街坊一路、街坊二路规划道路标准横断面图

图号	3-3	密级	非密
比例	1:200	日期	2025.11



图例

- 机动车流线
- 建议机动车开口段
- 开口距离要求
- 规划范围



交通设施工程量及投资估算表

序号	道路名称	等级	起止点	红线宽度(m)	规模(km)	实施情况	实施主体	计划立项时间	计划开工时间	建设时序(竣工)	投资(万元)	资金来源
1	东坝西环路	次干路	东坝南二街-单店南路	30	0.51	在实施	市保障房公司	2020年4月21日	2023年9月	2026年12月	1200	财政资金
合计					0.51						1200	

备注：本项目投资准确金额以最终审定方案为准。

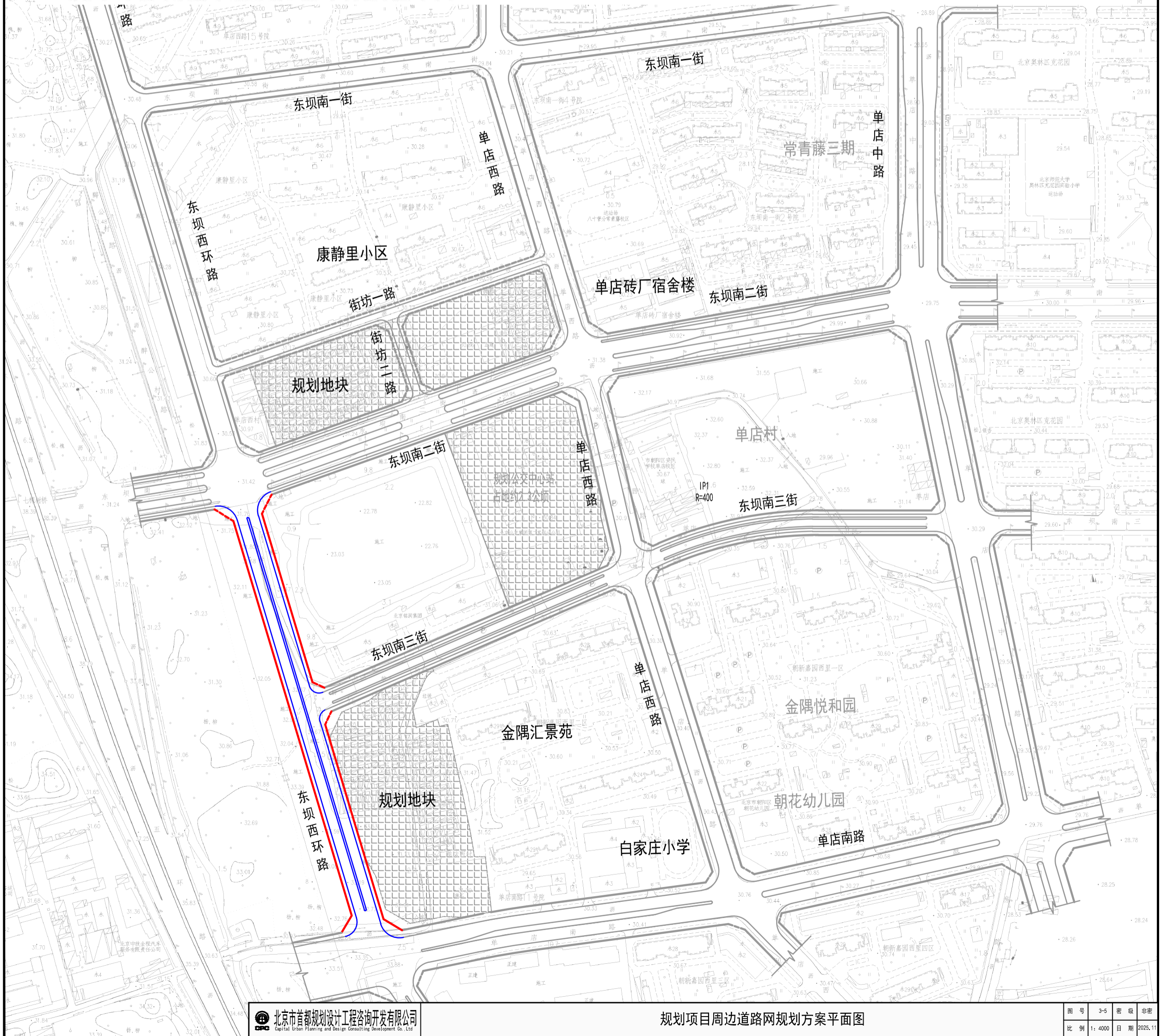


图4-1：雨水排除规划平面图

北
1:8000

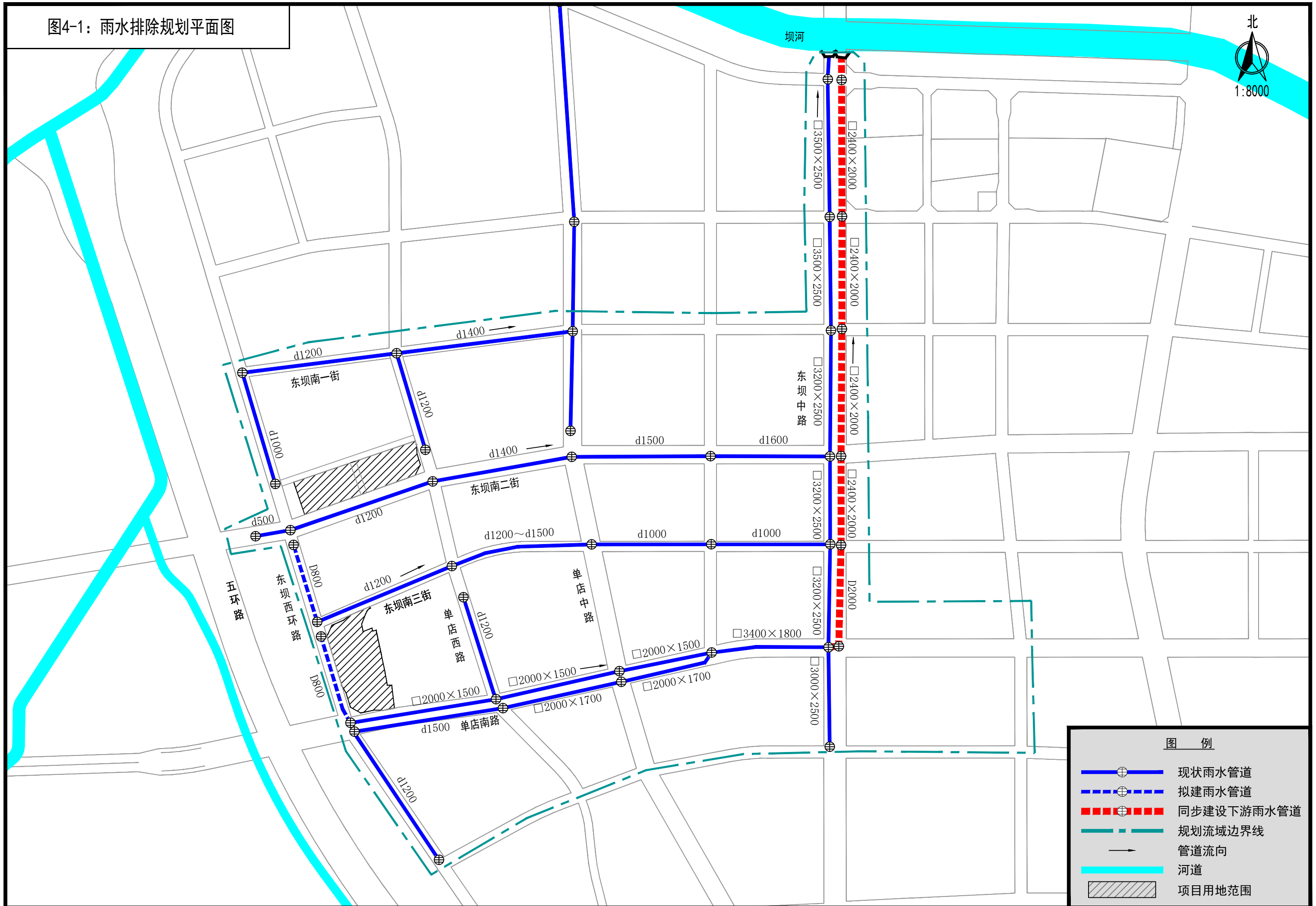


图4-2：供水规划平面图

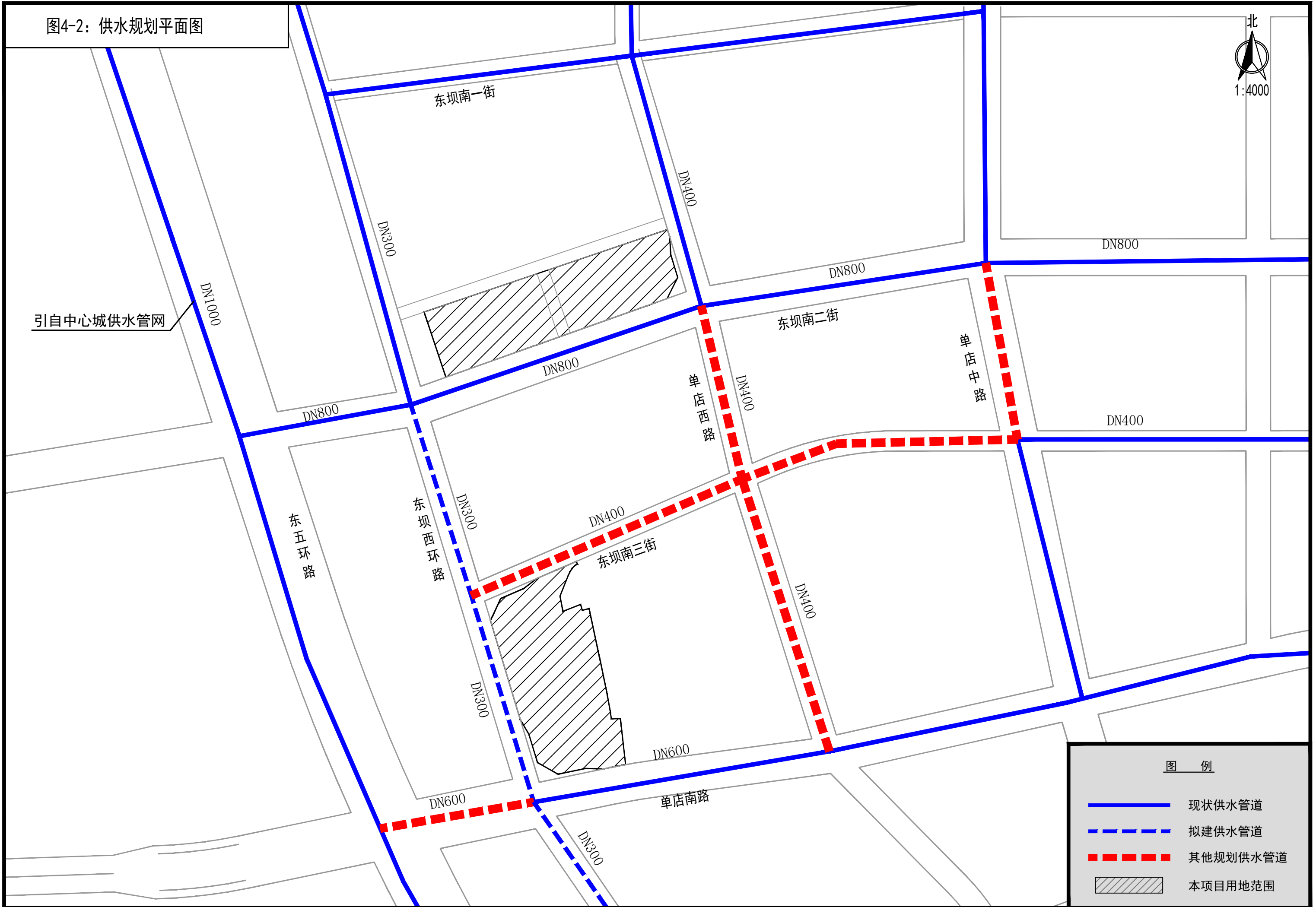


图4-3: 污水排除规划平面图

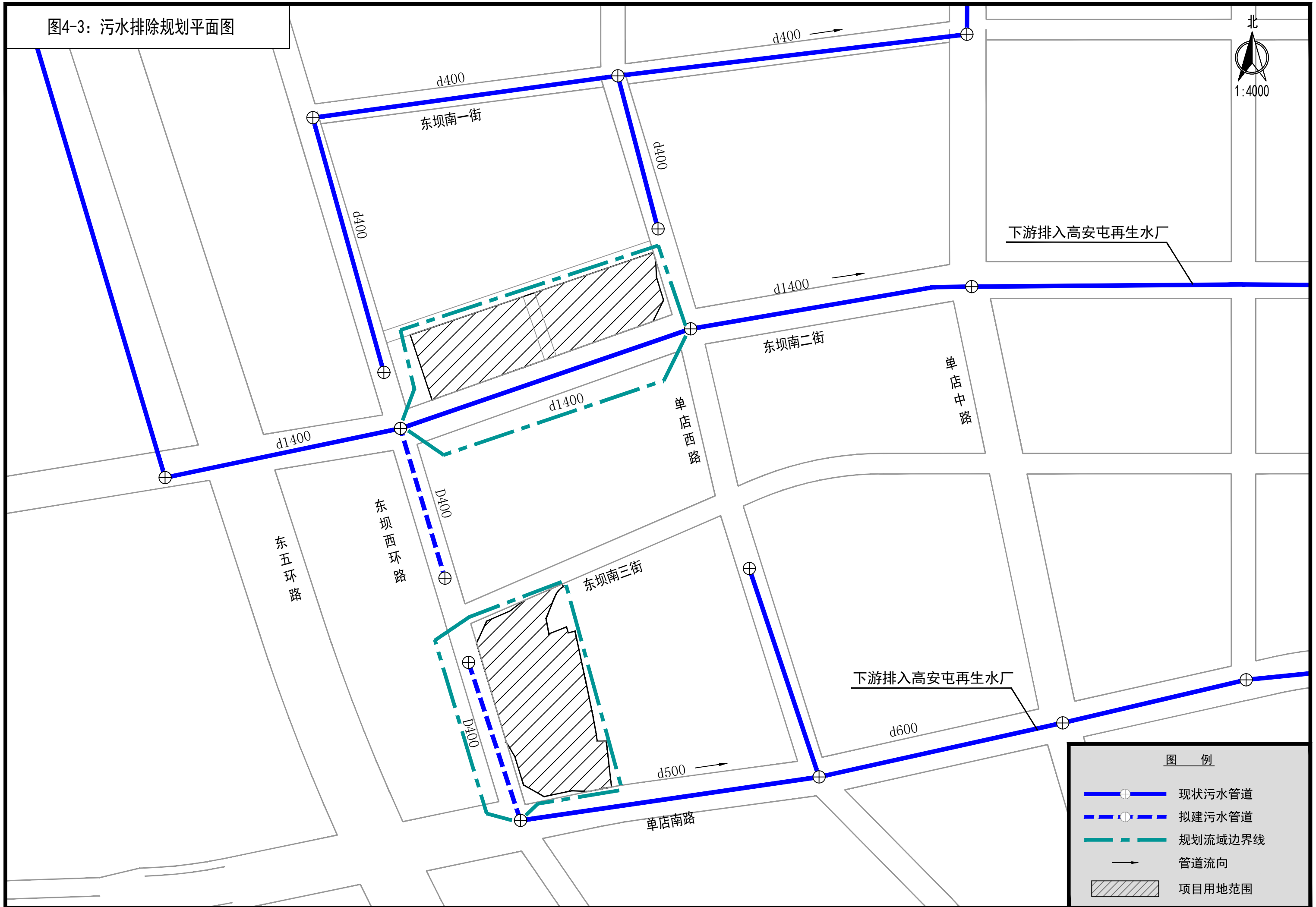


图4-5：供热规划平面图



图 例	
图例	图例说明
	现状热力管道
	规划分布式能源站
	规划范围

图4-6：燃气规划平面图

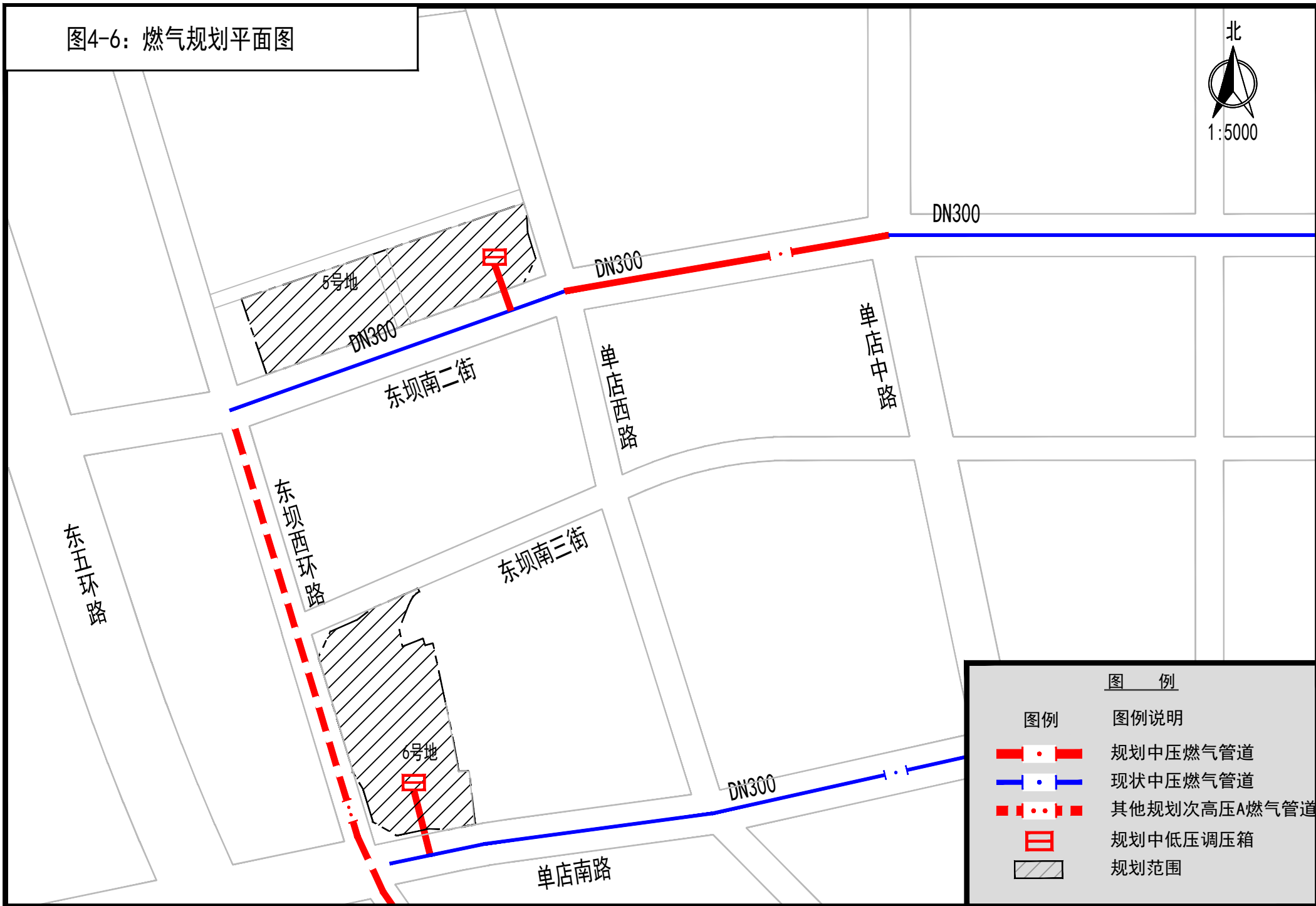
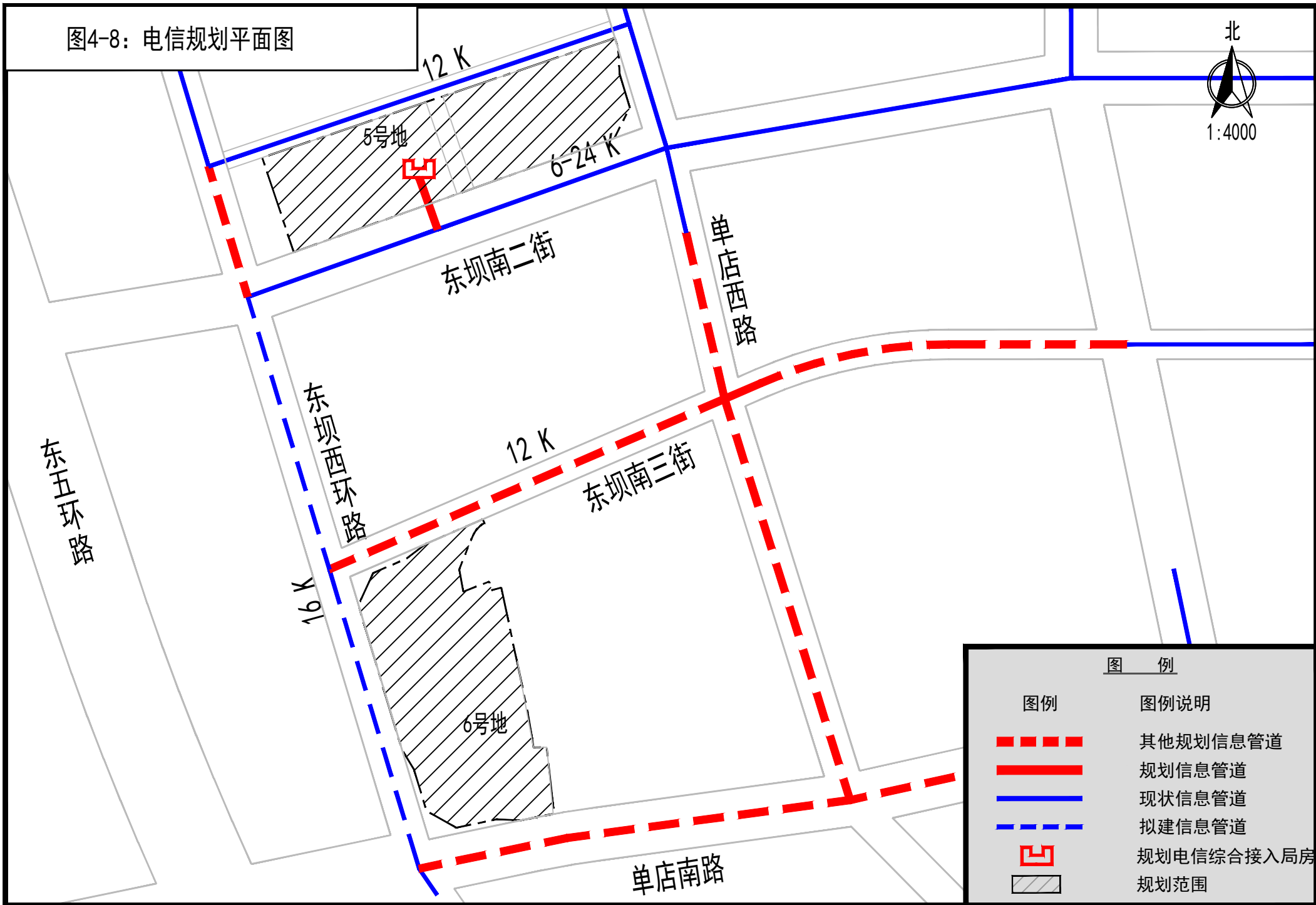


图 例	
图例	图例说明
	规划中压燃气管道
	现状中压燃气管道
	其他规划次高压A燃气管道
	规划中低压调压箱
	规划范围

图4-8：电信规划平面图



图例	
图例	图例说明
	其他规划信息管道
	规划信息管道
	现状信息管道
	拟建信息管道
	规划电信综合接入机房
	规划范围

图4-9：有线电视规划平面图

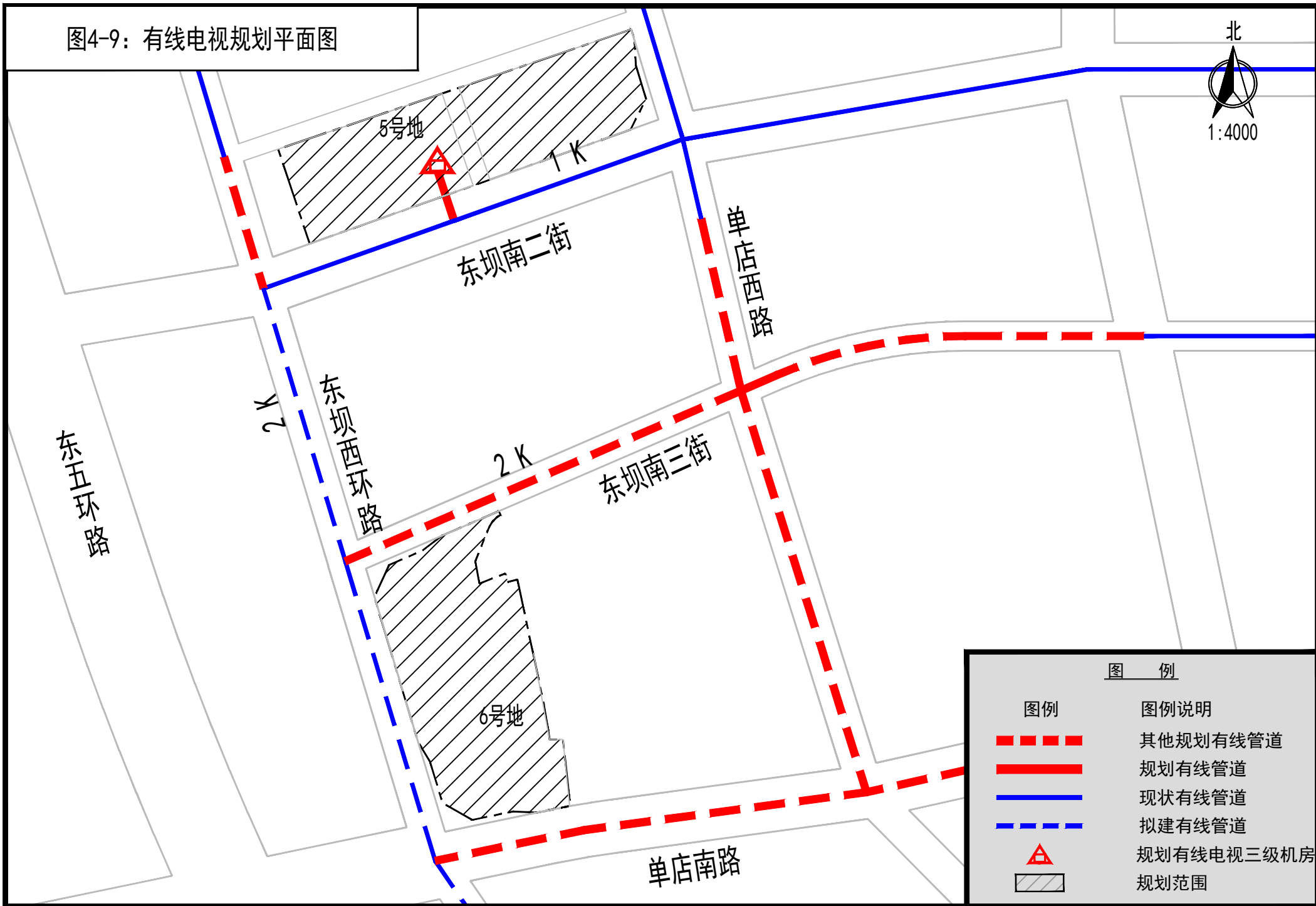
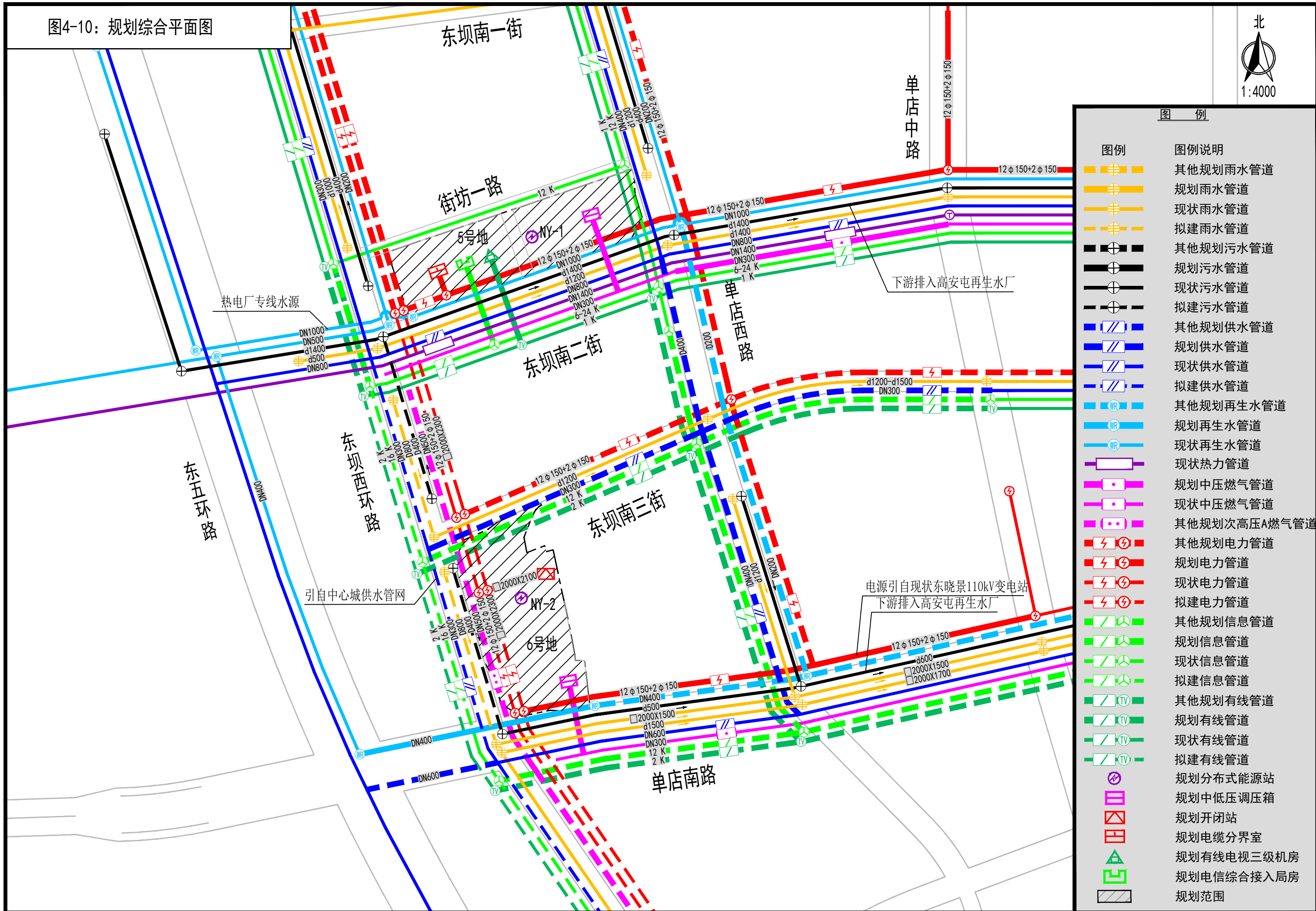


图4-10: 规划综合平面图



图例

图例	图例说明
	其他规划雨水管道
	规划雨水管道
	现状雨水管道
	拟建雨水管道
	其他规划污水管道
	规划污水管道
	现状污水管道
	拟建污水管道
	其他规划供水管道
	规划供水管道
	现状供水管道
	拟建供水管道
	其他规划再生水管道
	规划再生水管道
	现状再生水管道
	拟建再生水管道
	现状热力管道
	规划中压燃气管道
	现状中压燃气管道
	其他规划次高压A燃气管道
	其他规划电力管道
	规划电力管道
	现状电力管道
	拟建电力管道
	其他规划信息管道
	规划信息管道
	现状信息管道
	拟建信息管道
	其他规划有线管道
	规划有线管道
	现状有线管道
	拟建有线管道
	规划分布式能源站
	规划中低压调压箱
	规划开闭站
	规划电缆分界室
	规划有线电视三级机房
	规划电信综合接入局房
	规划范围