

# 怀柔新城0103街区HR00-0103-6001等地块土地开发项目 市政规划综合方案

申报单位：北京怀胜投资集团有限公司

编制单位：北京市市政工程设计研究总院有限公司

时间：2026年2月



# 目录

- 1、项目概况
- 2、规划方案
- 3、市政方案项目清单

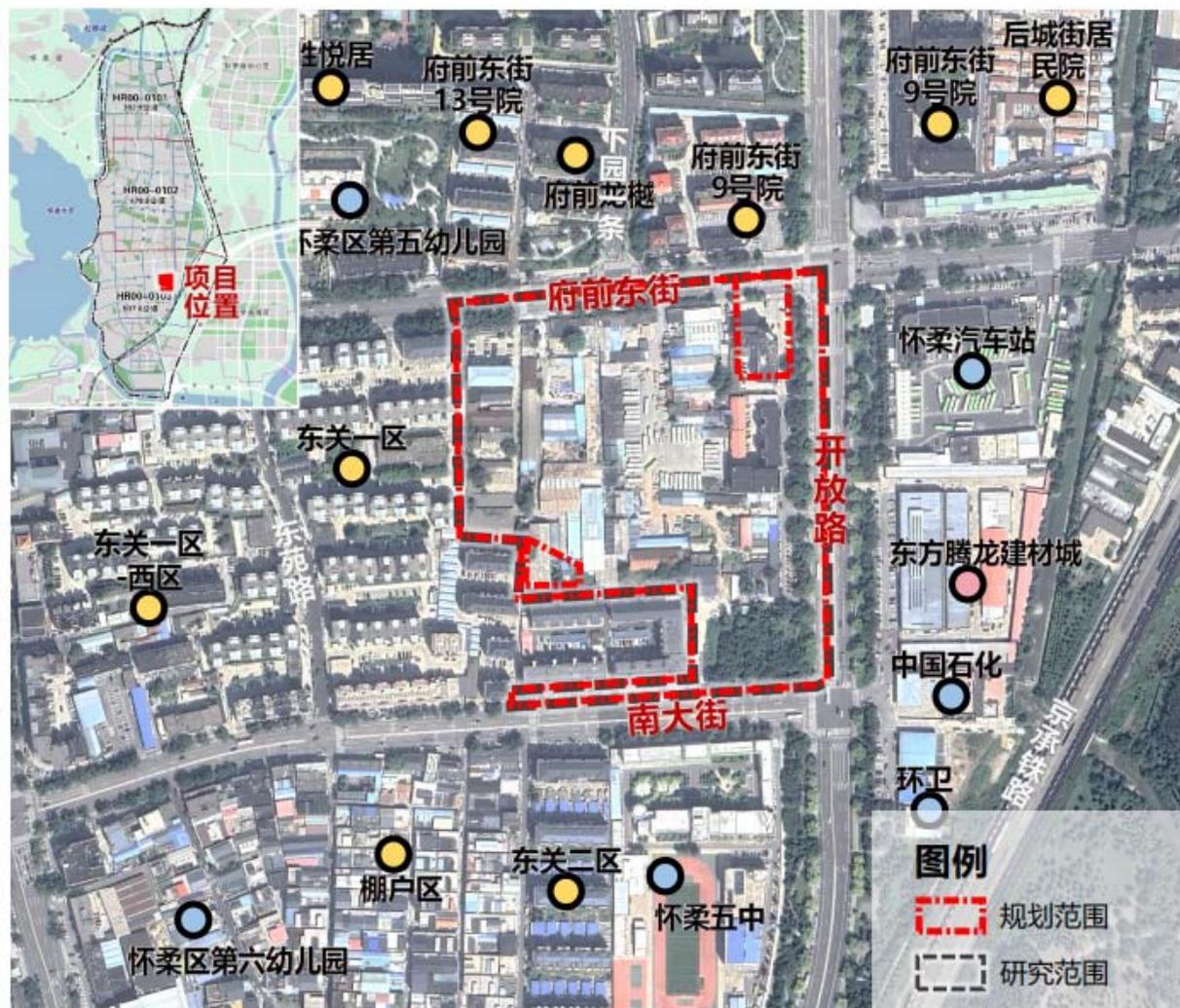
# 1 项目概况

## ■ 基本情况

- 位于怀柔区怀柔老城HR00-0103街区紧邻开放路与府前东街。
- 周边为建成区，交通便利，配套完善。所涉辖区为怀柔区**龙山街道**。

## ■ 规划范围

- **总用地约5.64公顷。**
- 东至开放路，西至东关一区，南至南大街，北至府前东街。
- 涉及地块**HR00-0103-6001**等。



项目位置示意图

# 1 项目概况

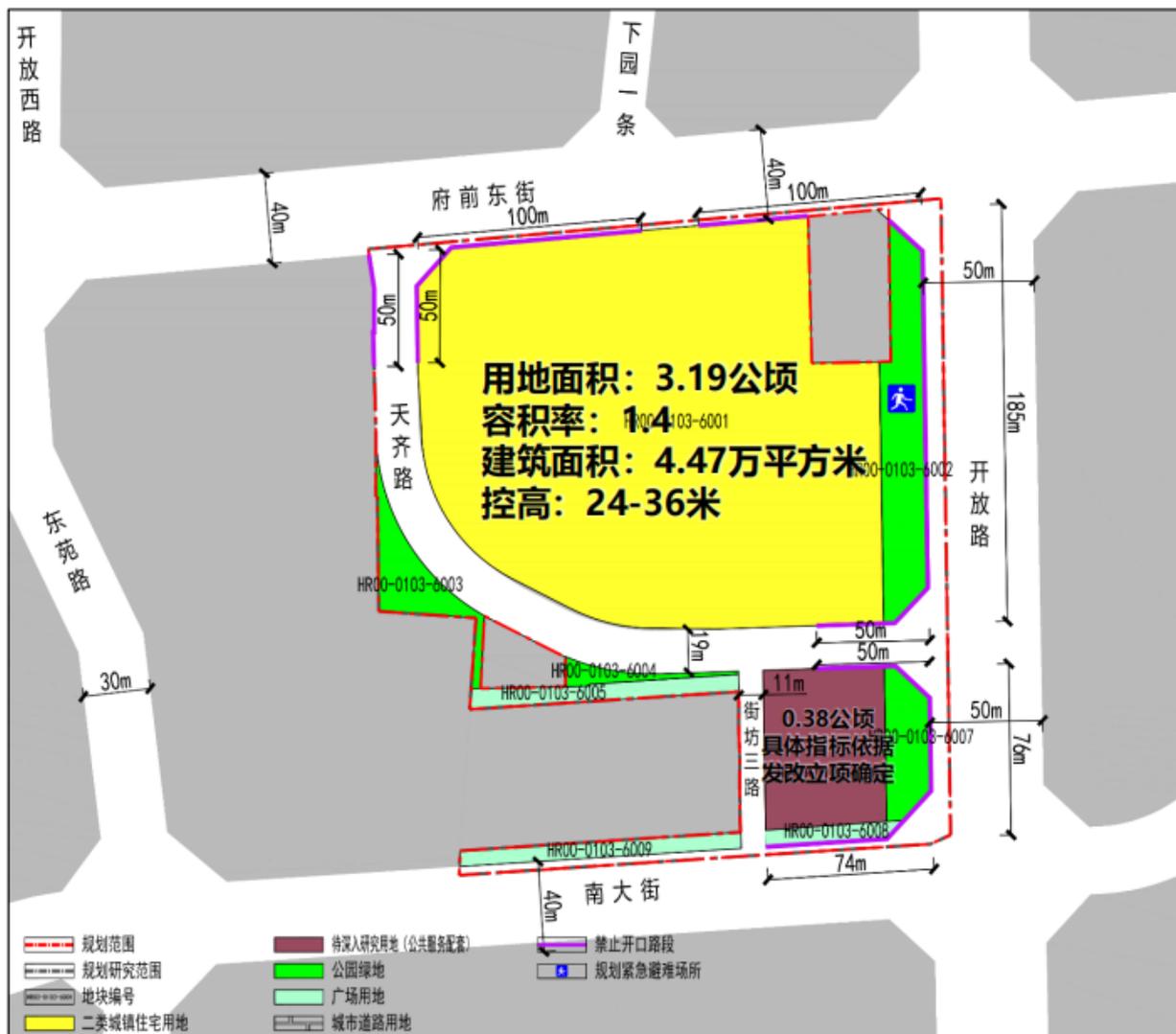
## ■ 建筑设计概况

- 北侧为居住用地  
容积率：1.4  
建筑高度：24-36米  
绿地率：>30%

规划用地平衡表

用地代码	用地分类	用地面积 (公顷)	占比 (%)	建筑面积 (万平方米)
城乡建设用地		5.64	100.00	4.47
07	居住用地	3.19	56.6	4.47
其中 070102	二类城镇住宅用地	3.19	56.6	4.47
-	待深入研究用地 (公共服务配套)	0.38	6.7	-
14	绿地与开敞空间用地	0.80	14.2	-
其中 1401	公园绿地	0.57	10.1	-
其中 1403	广场用地	0.23	4.1	-
12	交通运输用地	1.27	22.5	-
其中 1207	城镇村道路用地	1.27	22.5	-
总计		5.64	100.00	4.47

- 南侧为待深入研究用地（公共服务配套）  
具体指标依据发改立项确定。



# 1 项目概况

## ■ 规划依据

- 《北京城市总体规划(2016年-2035年)》
- 《怀柔分区规划(国土空间规划)(2017年-2035年)》
- 《怀柔科学城控制性详细规划(街区层面)(2020年-2035年)》
- 《怀柔平原地区四水规划雨水排除规划》
- 《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T1455-2017)
- 《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T1440-2017)
- 《室外排水设计标准》(GB50014-2021)
- 《室外给水设计标准》(GB50013-2018)
- 《城镇内涝防治技术规范》(GB51222-2017)
- 《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》(DB11/685-2021)
- 《城乡排水工程项目规范》(GB55027-2022)
- 《城市道路空间规划设计规范》(DB11/1116-2014)

# 目录

- 1、项目概况
- 2、规划方案
- 3、市政方案项目清单

## 2 市政方案

■ **雨水排除规划：**本项目周边道路雨水管线已按规划实施。沿天齐路、街坊三路新建 $\Phi 500\sim 1000$ 雨水管线排除区域雨水，雨水经府前东街、南大街排除至小泉河；居住和公共服务用地分别新建雨水调蓄池1座。

### ➤ 雨水现状

- 项目南侧南大街有现状 $\square 1500\times 1700$ 雨水干线，北侧府前东街有现状 $\square 2400\times 1400$ 雨水干线，东侧开放路有现状 $\Phi 1200\sim 1800$ 雨水干线，下游最终排入小泉河；府前东街已为本项目预留雨水支线，南大街和开放路未预留雨水支线。

### ➤ 雨水设计标准

- 项目范围雨水管线设计标准为3年一遇。

### ➤ 雨水出路

- 项目范围雨水排除出路为小泉河。

### ➤ 雨水规划方案

- 府前东街、南大街雨水管线满足规划及本项目雨水排除需求。沿天齐路、街坊三路新建 $\Phi 500\sim 1000$ 雨水管线排除道路、居住和公共服务用地雨水。
- 居住和公共服务配套用地范围分别新建雨水调蓄池1座（容积依据《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》中相关要求执行）；绿地面积中下凹绿地不小于50%。



## 2 市政方案

■ **污水排除规划：**本项目周边道路污水管线已按规划实施，沿街坊三路新建 $\Phi 400$ 污水管线排除区域污水，污水经府前东街、南大街、开放路排除至下游庙城再生水厂。

### ➤ 污水现状

- 项目南侧南大街有现况 $\Phi 400$ 污水干线，北侧府前东街有现况 $\Phi 600$ 污水干线，东侧开放路有现况 $\Phi 1000$ 污水干线；均已为本项目预留污水支线。

### ➤ 污水设计标准

- 规划污水设计标准160立方米/公顷·日。
- 经核算居住和公共服务用地平均日污水量分别为512立方米/日和55立方米/日。

### ➤ 污水出路

- 项目范围污水下游为庙城再生水厂。

### ➤ 污水规划方案

- 南大街、府前东街、开放路污水管线满足规划及本项目污水排除需求，本项目污水可通过东侧和南侧现况 $\Phi 400\sim 600$ 污水支线排除。
- 沿街坊三路新建 $\Phi 400$ 污水管线与现况污水支线共同排除项目范围内污水。



## 2 市政方案

- **供水规划：**本项目周边道路供水管线已按规划实施，沿天齐路、街坊三路新建DN200供水干线，通过现状府前东街、南大街供水管线，经区域管线由怀柔第一水厂为本项目供水。

### ➤ 供水现状

- 项目南侧南大街有现状DN400供水干线，北侧府前东街（南侧人行道）有现状DN400供水干线，东侧开放路（东侧绿化带）有现状DN600供水干线；均已为本项目预留供水支线。

### ➤ 用水量预测

- 依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）有关要求计算，居住用地均日用水量205.3立方米/日；公共服务用地均日用水量17立方米/日。

### ➤ 供水水源

- 本项目供水水源引自怀柔第一水厂。水源为地下水，主要包括怀柔老城区及刘各长地区、庙城部分地区。远期待怀柔地表水厂建成通水后，怀柔第一水厂将以地表水为水源为区域供水。

### ➤ 供水规划方案

- 周边道路供水管线满足规划及本项目供水需求。本项目供水可通过府前东街和南大街现状DN400供水管线解决。
- 沿天齐路和街坊三路新建DN200供水干线，解决消防需求及区域供水需求。



## 2 市政方案

### ■ 再生水规划：通过现状府前东街再生水支线，经区域管线由庙城再生水厂供水。

#### ➤ 再生水现状

- 项目北侧府前东街有现状DN300再生水干线，已为南侧预留2处DN150再生水支线。
- 本项目区域再生水管线已与小泉河西岸现状DN800再生水干线连通并具备供水条件。

#### ➤ 用水量预测

- 依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T1440-2017)有关要求计算，居住用地高日用水量54.8立方米/日；公共服务用地高日用水量10.2立方米/日。

#### ➤ 再生水水源

- 项目再生水水源引自庙城再生水厂。

#### ➤ 再生水规划方案

- 府前东街再生水管线满足规划及本项用水需求，居住用地再生水水源可通过府前东街现状DN150支线解决；公共服务用地再生水水源通过南大街远期规划再生水管线解决。



## 2 市政方案

- **供电规划：电源同时引自南华、下元两座110千伏变电站；居住用地新建开闭站1座、配电室2座；公共服务用地新建分界室；沿天齐路新建12Φ150+2Φ150电力管线。**

### ➤ 供电现状

- 本项目北侧府前东街（南侧辅路）有现况电力管线，现况没有为本项目预留电力支线。
- 本项目东侧开放路（西侧人行道）有现况电力管线，现况没有为本项目预留电力支线。
- 本项目南侧南大街（北侧非机动车道）有现况电力管线，现况没有为本项目预留电力支线。

### ➤ 负荷预测

- 依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）有关要求计算，居住用地规划电负荷量约2.9兆瓦；公共服务用地规划用电负荷量约0.3兆瓦。

### ➤ 供电电源

- 本项目区域电源引自南华110千伏变电站，上级开闭站为居住用地新建开闭站。

### ➤ 供电方案

- 沿天齐路新建12φ150+2φ150电力管线，北侧与府前东街现况电力管线相连，东侧与开放路电力管线相连。
- 居住用地新建开闭站1座，建筑面积不小于250平米，新建配电室2座，单座建筑面积不小于150平米；公共服务用地新建二进八出分界室，建筑面积不小于45平米。



## 2 市政方案

### ■ 供热规划：通过天齐路供热一次网解决居住用地和公共服务用地常规能源供热需求；可再生能源供热需求通过新建分布式能源站解决；沿天齐路、街坊三路新建DN300~400供热管线。

#### ➤ 供热现状

- 天联锅炉房供热一次网规模为DN400~500，自锅炉起沿开放路、府前东街至天联换热站（现况怀胜院内）。
- 东环锅炉房供热一次网规模为DN450，自锅炉起沿车站路、小泉河西岸、开放路、南大街至东环换热站。

#### ➤ 负荷预测

- 依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）有关要求计算，居住用地供热负荷约1.8兆瓦；公共服务用地供热负荷约0.3兆瓦。

#### ➤ 供热热源

- 依据《北京市“十四五”时期供热发展建设规划》要求，本项目构建常规能源和可再生能源供热耦合供热体系，其中可再生能源装机占比不低于60%。
- 本项目常规能源热源由东环锅炉房供热一次网解决。

#### ➤ 供热规划方案

- 常规能源供热需求通过天齐路DN350mm供热一次网管线解决；北侧居住用地和公共服务用地内分别新建换热站1座。
- 沿天齐路新建DN300~400mm供热一次网管线，北侧与府前东街现况供热管线连接，东侧与开放路现况供热管线连接；沿天齐路、街坊三路新建DN300~400mm供热二次网管线，北侧与府前东街现况供热管线连接，南侧与南大街现况现况供热管线连接。
- 可再生能源供热通过分布式能源站解决，居住用地和公共服务用地内分别新建1座分布式能源站，总供热能力约为1.3兆瓦，两地块整体平衡可再生能源装机比不低于60%的要求，能源站优先采用空气能、水源、浅层地热等。



## 2 市政方案

### ■ 燃气规划：通过开放路和府前东街现况燃气管线解决居住用地用气需求，通过南大街现况燃气管线解决公共服务用地用气需求。

#### ➤ 燃气现况

- 项目东侧开放路（西侧绿地）有现况de160中压B燃气管线，已为本项目预留的供气支线。
- 项目南侧南大街（北侧绿地）有现况de160中压B燃气管线，已为本项目预留的供气支线。

#### ➤ 负荷预测

- 依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）有关要求计算，居住用地年用气量约11.88万立方米，高峰时用气量约100立方米/小时；公共服务住用地年用气量约0.05万立方米，高峰时用气量约50立方米/小时。

#### ➤ 供气气源

- 居住用地气源为东侧开放路现况de160中压B燃气管线。
- 公共服务用地气源为南侧南大街de160中压B燃气管线。

#### ➤ 供气规划方案

- 居住用地通过东侧现况de160燃气支线解决用气需求，新建调压箱1座。
- 公共服务用地通过南大街现况de160燃气管线解决用气需求，同时新建调压箱1座。



## 2 市政方案

■ **电信规划：楼顶配建基站2座解决本项目5G需求；沿天齐路新建1根6孔信息管线，解决本项目通信及道路监控需求；预留室内覆盖系统机房2座。**

### ➤ 电信现状

- 本项目南侧南大街（南北两侧人行道）有现况电信管线，现况没有为本项目预留的支线。
- 本项目东侧开放路（东西两侧人行道）有现况电信管线，现况没有为本项目预留的支线。
- 本项目北侧府前东街（南北两侧辅路和人行道）有现况电信管线，现况没有为本项目预留的支线。

### ➤ 负荷预测

- 依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）有关要求计算，居住用地信息点需求为4586个；公共服务用地信息点需求为103个。

### ➤ 电信规划方案

- 完善信息基础设施建设，建设万物互联、共建共享的信息基础设施，实现5G网络全覆盖。居住用地配建基站2座。
- 沿天齐路新建1根6孔信息管线，北侧与府前东街现况电信管线相连，东侧与开放路电信管线相连。由新建电信管线解决本项目通信及道路监控需求。
- 居住和公共服务用地分别预留室内覆盖系统机房1座，面积不小于15平方米。



## 2 市政方案

### ■ 有线电视规划：沿天齐路新建1根2孔有线电视管线，解决本项目有线电视需求；预留有线电视机房2座。

#### ➤ 有线电视现状

- 本项目南侧南大街（南北两侧人行道）有现状有线电视管线，现状没有为本项目预留的支线。
- 本项目东侧开放路（东西两侧人行道）有现状有线电视管线，现状没有为本项目预留的支线。
- 本项目北侧府前东街（南北两侧辅路和人行道）有现状有线电视管线，现状没有为本项目预留的支线。

#### ➤ 负荷预测

- 依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T1440-2017）有关要求计算，居住用地有线电视信息点需求为414个；公共服务用地有线电视信息点需求为28个。

#### ➤ 有线电视规划方案

- 沿天齐路新建1根2孔有线电视管线，北侧与府前东街现状2孔有线电视管线相连，东侧与开放路2孔有线电视管线相连。由新建有线电视管线解决本项目需求。
- 居住和公共服务用地分别预留有线电视机房1座，面积不小于15平方米。



## 2 市政方案

### ■ 环卫设施规划：本项目垃圾由庙城镇垃圾综合处理站解决。

#### ➤ 环卫设施现状

- 庙城镇现状垃圾综合处理站距离本项目约5.2km。

#### ➤ 垃圾产生量预测

- 依据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T1440-2017) 有关要求计算，居住用地每日产生生活垃圾约518公斤/日，产生餐厨垃圾约52公斤/日；公共服务用地每日产生生活垃圾约50公斤/日，产生餐厨垃圾约0.5公斤/日。

#### ➤ 环卫设施规划方案

- 本项目设置垃圾收集站点，后经环卫中心转运至庙城镇垃圾综合处理站进行处理。



# 目录

- 1、项目概况
- 2、规划方案
- 3、市政方案项目清单

### 3 市政方案项目清单

管线类型	主要建设内容	投资 (万元)	资金来源	实施主体	预计立项时间	预计开工时间	预计竣工时间
雨水	(1) 沿天齐路新建D=500~1000mm雨水管线总长约340m	115	区级财政资金	北京怀胜投资集团有限公司	2026.09	2027.03	2027.08
	(2) 沿街坊三路新建D=1000mm雨水管线总长约110m	39	区级财政资金	北京怀胜投资集团有限公司	2026.09	2027.03	2027.08
污水	沿街坊三路新建DN400mm污水管线总长约110m	31	区级财政资金	北京怀胜投资集团有限公司	2026.09	2027.03	2027.08
供水	(1) 沿天齐路新建DN200mm供水管线总长约125m	27	区级财政资金	北京怀胜投资集团有限公司	2026.09	2027.03	2027.08
	(2) 沿街坊三路新建DN200mm供水管线总长约115m	26	区级财政资金	北京怀胜投资集团有限公司	2026.09	2027.03	2027.08
供电	(1) 沿天齐路新建12φ150+2φ150电力管线420m	420	区级财政资金	北京怀胜投资集团有限公司	2026.09	2027.03	2027.08
	(2) 居住用地配建开闭站1座	/	运营商自筹	二级竞得人	2026.09	2027.03	2027.08
热力	(1) 新建分布式能源站2座	/	运营商自筹	二级竞得人	2026.09	2027.03	2027.08
	(2) 沿天齐路新建DN350~400mm热力管线总长约200m	210	运营商自筹	天联热力	2026.09	2027.03	2027.08
	(3) 沿天齐路新建DN300~350mm热力管线总长约130m	134	运营商自筹	东环热力	2026.09	2027.03	2027.08
	(4) 沿街坊三路新建DN300~350mm热力管线总长约110m	105	运营商自筹	东环热力	2026.09	2027.03	2027.08
信息	(1) 居住用地新建5G基站2座	130	运营商自筹	专业公司	2026.09	2027.03	2027.08
	(2) 沿天齐路新建6孔信息管线, 总长约420m	45	运营商自筹	专业公司	2026.09	2027.03	2027.08
有线电视	沿天齐路新建2孔有线电视, 总长约420m	15	运营商自筹	专业公司	2026.09	2027.03	2027.08
<b>合计</b>		<b>1297</b>					

---

怀柔新城0103街区HR00-0103-6001等地块项目  
市政规划综合方案