

北京市规划和自然资源委员会通州分局

京规自（通）初审函[2026]0003号

北京市规划和自然资源委员会通州分局 关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期 土桥东西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土桥东西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]35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土桥东西地块位于通州区梨园镇，项目总用地面积约16.89公顷，总建筑面积约16.37万平方米。项目规划用地性质为二类城镇住宅用地、托幼用地、体育用地、公园绿地、多功能用地、广场用地、城市道路用地。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、电信和有线广播电视网络工程。

二、道路方案

依据你单位提供的市政交通规划综合方案，本项目规划范围内共涉及 5 条城市道路，其中群芳中二街、颐瑞东路规划为城市主干路，红线宽度分别为 40 米、60 米；群芳二街、颐瑞东一路、颐瑞中路为城市支路，红线宽度分别为 20 米、20 米、30 米。

三、配套市政管线工程方案

（一）雨水工程

依据申报方案，本项目雨水排除出路为颐瑞东路、颐瑞中路等现状雨水管道，最终排入玉带河、萧太后河。

规划保留沿九棵树东路、颐瑞东路等现状雨水管道。

规划沿群芳二街、群芳中二街、颐瑞东一路、颐瑞中路等规划道路新建规划雨水管道，管径为 D600~D1000 毫米，长约 1400 米。

（二）污水工程

依据申报方案，本项目污水排除出路为碧水综合资源利用中心。

规划保留颐瑞中二路等现状污水管道。

规划沿群芳二街、群芳中二街、颐瑞中路、颐瑞东一路、颐瑞东路等规划道路新建规划污水管道，管径为 D400 毫米，长约 1555 米。

九棵树东路规划 D400 毫米污水管道远期随道路建设。

（三）供水工程

依据申报方案，本项目由北京城市副中心供水管网供水。

规划保留沿颐瑞中二路等现状供水管道。

规划沿群芳二街、群芳中二街、颐瑞中路、颐瑞东一路、颐瑞东路新建供水管道，管径为 DN300 ~ DN600 毫米，管长约为 1835 米。

（四）再生水工程

依据申报方案，本项目再生水水源引自碧水再生水厂。

规划保留沿颐瑞中二路等现状再生水管道。

规划沿群芳二街、群芳中二街、颐瑞东路、颐瑞中路新建再生水管道，管径为 DN200 ~ DN600 毫米，管长约 1615 米。

九棵树东路规划 DN600 毫米再生水管道远期随道路建设。

（五）供热工程

依据申报方案，本项目供热引自项目规划工业研发用地内新建 1 座集中能源站。

规划沿群芳中三街、颐瑞中路同步建设 DN300 ~ DN500 毫米集中供热管道，长约 1200 米。

规划沿颐瑞中路、群芳二街新建 DN300 毫米集中供热管道，管长约 450 米。

规划沿群芳二街、颐瑞中路、群芳中二街，新建 DN250 ~ DN450 毫米能源站供热管道，长约 970 米。

（六）供气工程

本项目气源接自颐瑞中二路、群芳中二街现状中压燃气管道。

规划沿群芳二街、颐瑞中路新建 DN300 毫米中压燃气管道，长度约为 300 米。自上述管线分别接 DN150 毫米支线至各地块。

（七）电力工程

依据申报方案，本项目电源接自规划小街 110 千伏变电站及现状嘉州开关站。

为保障本项目的电力供应，规划新建开闭站 1 座。

规划沿颐瑞西路，自规划小街变电站至群芳中二街，同步新建一条 12Φ150+2Φ150 毫米电力管道，长约 270 米。

规划沿群芳二街、颐瑞中路、颐瑞东一路新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管道，长度约为 1210 米。

规划新建开闭站出站□2000×2100 毫米电力隧道，长约 50 米。

（八）电信工程

本项目电信信号源引自现状梨园电信局。

本项目需新建通信机房 1 座，建筑面积不小于 100 平方米。

规划沿群芳二街，自颐瑞中二路至颐瑞东路，新建一条 12 孔电信管道，长约 770 米。

规划沿颐瑞中路，自群芳二街至群芳中二街，新建一条 12 孔电信管道，长约 250 米。

规划沿颐瑞东一路，自群芳二街至群芳中二街，新建一条 12 孔电信管道，长约 220 米。

规划沿颐瑞东路，自群芳二街至群芳中二街，新建一条双侧 12 孔电信管道，长约 520 米。

规划沿群芳中二街，自颐瑞中二路至颐瑞中路，新建一条双侧 12 孔电信管道，长约 660 米。

（九）有线广播电视网络工程

本项目有线电视信源接自现状梨园二级基站。本项目需新建有线电视三级机房 2 处，每处建筑面积不小于 30 平方米。

规划沿群芳二街，自颐瑞中二路至颐瑞东路，新建一条 1 孔栅格有线电视管道，长约 770 米。

规划沿群芳中二街，自颐瑞中二路至颐瑞中路，新建一条 2 孔栅格有线电视管道，长约 370 米。

规划沿颐瑞中路，自群芳二街至群芳中二街，新建一条 1 孔栅格有线电视管道，长约 250 米。

规划沿颐瑞东一路，自群芳二街至群芳中二街，新建一条 1 孔栅格有线电视管道，长约 220 米。

规划沿颐瑞东路，自群芳二街至群芳中二街，新建一条 2 孔栅格有线电视管道，长约 240 米。

四、初审意见

1. 请你单位进一步与投资主管部门、水务部门、能源主管部门及燃气、电力热力等各市政专业公司对接，核实需随本项目同步实施市政交通基础设施建设主体、建设方案、资金来源以及建设时序安排等相关内容，确保本项目配套市政交通基础设施与本项目建设时序相匹配。

2. 请二级开发单位与周边地块及市政道路建设单位做好对接，做好本项目区域竖向规划研究，保障本项目与周边地块及市政道路高程顺畅衔接，避免出现较大高差，同时，明确本项目交通及市政接驳需求，做好本项目与周边道路及市政管线的相互衔接匹配。

3. 请你单位进一步与文物部门对接，严格落实文物保护相关要求，保障项目实施过程中文物安全。本项目涉及通州区小街村墓群地下文物埋藏区及黎家祠抱鼓石地下石刻，根据《中华人民共和国文物保护法》及相关规定，需向文物行政部门依法履行建设工程文物保护和考古许可审批程序，在工程实施全过程中严格落实文物保护措施，确保文物本体及周边环境不受破坏。

4. 请你单位进一步与交通部门对接，深化交通专项研究，将交通和建筑功能深度融合，提升路网承载力，满足区域交通需求。

5. 请你单位进一步核查本项目用地范围内地下管线敷设情况，并做好现状管线改移或保护方案。

6. 本意见函仅作为支持土地上市所需的配套市政交通规划方案审查意见使用，不可作为后续审批依据。请本项目配套市政交通基础设施建设单位按照基本建设程序办理相关审批手续，最终规模以行政审批为准。

专此函达。

附件：道路及配套市政管线工程实施清单

