

北京市规划和自然资源委员会 顺义分局

京规自（顺）初审函[2025]0059号

关于顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期市政交通规划综合方案“多规合一”协同平台初审意见的函

北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心：

你单位《关于顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期市政交通规划综合方案纳入多规合一平台审查的申请》及所报方案收悉。经研究，现将有关意见函告如下：

一、项目方案

（一）交通规划方案

1. 道路网规划方案

顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期规划范围内及周边共涉及10条规划道路。其中，城市主干路2条，即裕翔路和安富街；城市次干路2条，即裕乐路和裕泰路；支路6条，即友谊南街、安平街、平康巷（规划四路）、规划一路（裕乐路~裕泰路）、规划二路（安平街~安富街）和规划三路（友谊南街~安平街）。

安富街规划为城市主干路，道路红线宽50米，项目段道

路已按规划实施。

裕翔路规划为城市主干路，道路红线宽 50 米。

裕泰路、裕乐路规划为城市次干路，道路红线宽均为 40 米，道路均已按规划实施。

友谊南街规划为城市支路，道路红线宽 30 米，道路已按规划实施。

安平街规划为城市支路，道路红线宽 25 米。

规划一路、规划二路、规划三路、平康巷（规划四路）规划为城市支路，道路红线宽均为 20 米。

2. 交通组织规划

本次规划范围内道路均采用地面机动车双向组织。

本次研究范围内规划一路、平康巷（规划四路）与安富街相交处，友谊南街与裕翔路相交处采用右进右出交通组织方式，其余交叉口按全转向组织交通。

3. 道路交叉口及人行过街设施规划

规划范围内道路相交处均采用平面交叉形式。行人过街设施均采用平面人行横道形式。

4. 出入口规划

各地块机动车出入口应设置在低等级道路上，并满足《城市道路交叉口设计规程（CJJ152-2010）》中相关规定。机动车出入口与人行出入口后续结合建筑方案进一步细化落实，以最终批复方案为准。

5. 地面公交规划

规划范围内规划 1 处公交首末站，占地面积为 1.0 公顷，

场站位置结合用地布局优化调整至规划三路与安平街相交处东北角。

6. 公共停车规划

规划范围内街区控规规划 2 处公共停车场，本次规划将其中 1 处社会公共停车场用地调整至安平街与裕翔路相交处西北侧，占地面积 0.53 公顷；另 1 处调整至规划范围外，该设施已在顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目一期方案中落实。

7. 加油加气站规划

街区控规中在项范围内规划 1 处加油加气站，本次规划将其调整至规划范围外，该设施已在顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目一期方案中落实。

（二）市政规划方案

根据周边现状市政管线及规划情况，本区域周边市政管线情况分述如下：

1. 雨水排除规划方案

本项目规划属于龙道河流域范围，规划雨水排除出路为安富街现状及规划雨水管道（需同步建设）。

规划保留沿友谊南街、安平街、安富街、裕乐路、裕泰路、平康巷（规划四路）等现状雨水管道。规划沿规划一路、规划二路、规划三路新建规划雨水管道，管径为 D800~D1200 毫米，长约 850 米。为解决其下游雨水排除出路问题，还应沿安富街同步新建规划雨水管道至龙道河，管径为 $\square 2000 \times 2000$ 毫米，长约 220 米。

2. 污水排除规划方案

本项目规划属于现状顺义新城调水中心流域范围，规划污水排除出路为裕乐路现状污水管道。

规划保留沿友谊南街、安平街、安富街、裕乐路等现状污水管道。规划沿规划一路、规划二路、规划三路等规划道路新建规划污水管道，管径为 D400 毫米，长约 810 米。

3. 再生水规划方案

规划保留沿安平街、安富街、裕乐路、裕泰路的 DN200 ~ DN500 毫米现状再生水管道。规划沿安平街(裕乐路至裕泰路)、规划三路(友谊南街至安平街)新建规划再生水管道，管径为 DN150 ~ DN200 毫米，管道长度约 640 米。

4. 供水规划方案

本项目供水水源引自顺义新城供水管网，主要引自第三水厂、第九水厂和规划顺义地表水厂。

规划保留友谊南街、安平街、安富街、裕乐路、裕泰路、平康巷(规划四路)和裕翔路(天北路)的 DN300 ~ DN600 毫米现状供水管道；规划沿安平街(裕乐路至裕泰路)、规划一路(裕乐路至裕泰路)、规划二路(安平街至安富街)、规划三路(友谊南街至安平街)道路新建规划供水管道，管径为 DN200 ~ DN300 毫米，长约 1430 米。

5. 供热规划方案

本项目采用接入拟建中的后沙峪区域能源中心的市政供热系统。

本项目范围内规划新建热力站 6 座，建筑面积约 200 平方

米/座，后续以实际需求为准，可结合项目建设时序进行合并或拆分建设。

规划沿安富街，自规划能源中心至裕乐路预留 DN250~DN600 毫米供热管道建设空间，总长约 1185 米。规划沿裕泰路，自安富街至友谊南街以南预留 DN200~DN250 毫米供热管道建设空间，总长约 530 米。规划沿安平街，自裕泰路至裕翔路（天北路）以西预留 DN200 毫米供热管道建设空间，长约 360 米。规划沿规划二路，自安富街至安平街以南预留 DN200~DN250 毫米供热管道建设空间，总长约 265 米。

若区域能源中心及配套管线建设不能与本项目建设时序相匹配或能源中心新能源和可再生能源装机占比不满足有关政策要求，项目范围内先期启动项目可将换热站改建为分布式能源站，分布式能源站应优先采用新能源和可再生能源供热，新能源和可再生能源装机比例原则为 100%，以解决项目供热需求。最终供热方案以发展改革委、城市管理委等行业主管部门意见为准。

6. 供气规划方案

本项目气源引自项目周边现状中压天然气管线。结合本项目用地建设中低压调压箱 1 座，具体数量及位置可结合项目实施进一步明确。

规划保留现状安富街、裕泰路 DN300-DN400 毫米中压天然气管道。规划沿规划一路，自裕泰路至规划二路以西，新建 DN200 毫米中压天然气管道，长约 330 米。规划沿安富街，自裕泰路至裕乐路，新建 DN400 毫米中压天然气管道，长约 450

米。

7. 供电规划方案

本项目电源引自周边现状董各庄 110 千伏变电站、于庄 110 千伏变电站。

规划保留安富街、裕乐路、裕泰路、友谊南街、裕翔路（天北路）的现状电力管道。规划沿安平街，自裕乐路至裕泰路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井，长约 455 米。规划沿规划一路，自裕乐路至裕泰路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井，长约 455 米。

按照供电公司要求，配电室应在地上独立设置，并应高于当地防涝用地高程，具体配建要求应以供电公司出具的意见为主。项目需尽快推进本项目一级供电咨询编制工作，本项目供电方案最终以供电咨询为准。

8. 通信规划方案

本项目信号引自现状九重电信汇聚局。

规划项目内应设置移动通信基站。其数量及布局应结合项目的建设实施方案及有关技术标准确定，规划阶段初步按宏基站服务半径约 300 米考虑。

本项目需新建通信机房 1 处，机房建筑面积为 50 平方米。通信机房具体位置需下一步结合建筑平面图进行规划统一安排。

规划保留安富街、裕乐路、裕泰路、安平街、友谊南街现状通信管道。规划沿安平街，自裕乐路至裕泰路，新建 12 孔通信管道，管长约 455 米。规划沿规划一路，自裕乐路至裕泰

路，新建 12 孔通信管道，管长约 455 米。规划沿规划二路，自安平街至安富街，新建 12 孔通信管道，管长约 355 米。规划沿规划三路，自友谊南街至安平街，新建 12 孔通信管道，管长约 180 米。

9. 有线广播电视网络规划方案

本项目有线电视信号引自现状镇政府有线电视基站。

本项目需新建有线电视三级机房 1 处，机房建筑面积为 30 平方米，机房具体位置需下一步结合建筑平面图进行规划统一安排。

规划保留安富街、裕乐路、裕泰路、友谊南街、安平街现状有线电视管道。规划沿安平街，自裕乐路至裕泰路，新建 2 孔有线电视管道，长约 455 米。规划沿规划一路，自裕乐路至裕泰路，新建 2 孔有线电视管道，长约 455 米。

（三）本项目市政交通配套工程汇总

1. 储备开发配套工程：本项目范围内保障 4 条城市支路，即安平街（裕乐路-裕泰路）随道路新建供水、再生水、供热、供电等管线工程；规划一路（裕乐路-裕泰路）随道路新建雨水、污水、供水、供气、供电等管线工程；规划二路（安平街-安富街）随道路新建雨水、污水、供水、供热等管线工程；规划三路（友谊南街-安平街）随道路新建雨水、供水、污水、再生水等管线工程。

2. 外部市政保障工程：

（1）雨水工程

为解决本项目及周边地区的雨水排除问题，建议建设单位

与相关主管部门协商，同步实施沿安富街建设 $\square 2000 \times 2000$ 毫米雨水管道工程。

（2）供热工程

为解决本项目供热问题，建议建设单位与相关主管部门协商，同步实施沿安富街建设管径为 DN250~DN600 毫米、裕泰路建设管径为 DN200~DN250 毫米供热管道工程。

（3）供气工程

为解决本项目供气问题，建议建设单位与相关主管部门协商，同步实施沿安富街建设管径为 DN400 毫米供气管道工程。

3. 用地内市政配套工程：中低压调压箱、热力站、通信及有线电视机房等。

本项目内、外市政交通保障工程清单（工程规模、工程投资、建设时序等）详见附件。（最终建设主体、投资及时序以投资主管部门文件为准）

二、初审意见

（一）请你单位按照《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见（试行）》（京规自发〔2022〕350号）要求，将本项目市政交通规划综合方案及初审意见函纳入项目规划综合实施方案。并将梳理出的市政交通配套项目清单函告区发展改革部门、行业主管部门及公共服务企业，进一步压实配套工程建设计划及责任主体，结合实际情况及时启动工程建设。

（二）请你单位告知二级竞得企业，项目供热系统中的供热设施及所用热源需满足行业主管部门要求并符合京政办发

〔2022〕5号、京管办发〔2022〕303号、京发改〔2023〕1309号等相关文件的要求，新能源、可再生能源装机占比不低于60%。最终供热方案以发展改革委、城市管理委等行业主管部门意见为准。

（三）请建设单位商区水务局，依法履行水土保持法定义务，按照水土保持有关技术标准做好水土流失防治工作。

（四）请你单位按照公路分局要求，位于裕翔路与友谊南街西北处停车场与天北路距离要满足《公路安全保护条例》要求，停车场出入口位置、数量等应满足相关规范及交通影响评价审查意见的要求。初步设计文件需进一步征询我分局意见。按照《公路法》、《公路安全保护条例》等相关法律法规要求，如涉及占、挖、穿越公路或在公路用地范围及公路建筑控制区内施工，提前到顺义公路分局办理行政许可手续。

（五）请你单位商国网北京电力公司，尽快落实供电规划方案。

（六）请你单位告知二级竞得企业，建设项目用地内高程要按照周边道路设计高程确定，满足开口及区域排水要求。

（七）请你单位商相关部门加快推进项目外部雨水工程、供热工程、供气工程、通信工程建设，确保与主体项目同步投入使用。

（八）请建设单位按照基本建设程序办理相关手续。

专此函达。

附件：顺义区马头庄村剩余地块土地综合改造土地一级开

发项目二期市政交通规划综合方案基础设施同步规划统筹实施清单

北京市规划和自然资源委员会顺义分局



2025年6月12日

多规合一协同服务专用章
(顺义分局)

抄送：区发改委、区水务局、后沙峪镇、市政控股集团、通管办

顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期配套市政交通基础设施同步规划统筹实施清单

项目内外	道路及场站等名称	等级	起点	终点	工程类型	工程规格	工程量	资金来源	投资估算(万)	建设主体	立项时间	计划开工时间	计划竣工时间	备注
项目规划范围内	安平街	城市支路	裕乐路	裕泰路	道路工程		461m	纳入一级开发成本	922	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
					供水工程	DN300	450m	纳入一级开发成本	58.5	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
					再生水工程	DN200	460m	纳入一级开发成本	43.7	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
					供热工程	DN200	360m	纳入一级开发成本	165.6	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	保证地块具备接入热网条件,沿安平街规划新建供热管道,以集中能源站配套设计管线方案为准
					供电工程	12Φ150+2Φ150	455m	纳入一级开发成本	137	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	以电力部门审定方案为准
	规划一路	城市支路	裕乐路	裕泰路	道路工程		456m	纳入一级开发成本	912.0	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
					雨水工程	Φ800	375m	纳入一级开发成本	64.3	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
					污水工程	Φ400	340m	纳入一级开发成本	44.4	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
					供水工程	DN200	450m	纳入一级开发成本	42.8	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
					供气工程	DN200	330m	纳入一级开发成本	26.4	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
	规划二路	城市支路	安平街	安富街	道路工程		351m	纳入一级开发成本	702	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
					雨水工程	Φ1000~Φ1200	315m	纳入一级开发成本	86.1	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
					污水工程	Φ400	315m	纳入一级开发成本	41.1	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
					供水工程	DN200	355m	纳入一级开发成本	33.7	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
					供热工程	DN200~DN250	265m	纳入一级开发成本	138.7	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	以集中能源站配套设计管线方案为准
	规划三路	城市支路	友谊南街	安平街	道路工程		180m	纳入一级开发成本	360	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
					雨水工程	Φ800	160m	纳入一级开发成本	28.8	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
					供水工程	DN200	175m	纳入一级开发成本	16.6	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
					污水工程	Φ400	155m	纳入一级开发成本	20.2	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
					再生水工程	DN150	180m	纳入一级开发成本	10.8	城发公司	2026年2月	2026年12月	2028年6月	
	中低压调压箱	---	---	---	---	中低压调压箱	1座	企业自筹	20.0	项目二级开发主体	随项目同期开展	随项目同期建设	与所在地块同步建设完成	
	通信机房	---	---	---	---	通信机房	1座	企业自筹	125	项目二级开发主体				
	有线电视机房	---	---	---	---	有线电视机房	1座	企业自筹	30.0	项目二级开发主体				
	热力站	---	---	---	---	热力站	6座	企业自筹	316.4	项目二级开发主体				

注:工程规格以具体设计方案批复及立项批复为准;计划立项时间、计划开工时间、计划竣工时间、建设主体与资金来源可结合项目竣备时间与政府决策动态调整