

项目名称 宝华里房改带危改小区土地一级开发项目
拟入市地块市政交通规划综合方案
(阶段版)



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21110197

2024 年 08 月

目 录

1 项目概述	8
1.1 任务由来	8
1.2 规划及研究范围	8
1.3 规划依据	8
2 现状概况	10
2.1 现状用地情况	10
2.1 现状交通情况	10
2.1.1 现状道路情况	10
2.1.2 现状道路交叉口情况	12
2.1.3 现状轨道	13
2.1.4 现状公交	13
2.1.5 现状停车	14
2.1.6 现状非机动车道和步行交通	15
2.1.7 现状文物、古树及军事（特殊）用地情况	15
2.1.8 现状问题分析	16
2.2 现状市政情况	16
2.2.1 现状河道	16
2.2.2 现状雨水	16
2.2.3 现状污水	17
2.2.4 现状供水	17
2.2.5 现状再生水	18

2.2.6 现状供热	18
2.2.7 现状供气	18
2.2.8 现状供电	18
2.2.9 现状电信	19
2.2.10 现状有线电视	19
3 土地使用规划	20
4 交通规划方案	21
4.1 交通需求分析	21
4.2 对外道路系统规划	22
4.3 项目内部路网规划	23
4.3 轨道规划	29
4.4 公交规划	30
4.5 停车规划	30
4.6 非机动车和步行交通规划	32
4.7 建议	33
5 市政规划方案	34
5.1 防洪及河湖水系规划方案	34
5.1.1 规划标准	34
5.1.2 规划功能	34
5.1.3 规划方案	34
5.2 雨水排除规划方案	34
5.2.1 规划标准	34

5.2.2 雨水排除出路	35
5.2.3 雨水排除规划方案	36
5.2.4 雨洪控制规划	37
5.2.5 工程量与投资	38
5.3 污水排除规划方案	39
5.3.1 规划标准	39
5.3.2 污水排除出路	39
5.3.3 污水排除规划方案	39
5.3.4 工程量与投资	40
5.4 供水规划方案	41
5.4.1 规划需水量预测	41
5.4.2 供水水源规划	41
5.4.3 供水管网规划原则要点	41
5.4.4 供水规划方案	42
5.4.5 工程量与投资	42
5.5 再生水利用规划方案	43
5.5.1 规划再生水利用对象	43
5.5.2 规划再生水量预测	43
5.5.3 再生水水源规划	44
5.5.4 再生水管网规划	44
5.5.5 注意事项	45
5.5.6 工程量与投资	45

5.6 供热规划方案	46
5.6.1 负荷预测	46
5.6.2 供热规划方案	46
5.6.3 工程量与投资估算	47
5.7 供气规划方案	47
5.7.1 负荷预测	47
5.7.2 供气规划方案	48
5.7.3 工程量与投资	48
5.8 供电规划方案	48
5.8.1 负荷预测	48
5.8.2 供电规划方案	48
5.8.3 工程量与投资	49
5.9 电信规划方案	50
5.9.1 电信信息点预测	50
5.9.2 电信规划方案	50
5.9.3 工程量与投资	51
5.10 有线广播电视规划方案	51
5.10.1 有线广播电视信息点预测	51
5.10.2 有线广播电视规划方案	51
5.10.3 工程量与投资	52
5.11 综合管廊建设要求	52
5.12 工程量及投资估算	53

6 规划综合方案	55
6.1 交通规划实施投资估算	55
6.1.1 项目外部工程实施	55
6.1.2 项目工程同步实施	55
6.2 市政规划实施投资估算	57
二、附件	60
（1）宝华里房改带危改小区一级开发项目拟入市地块道路及配套市政管线工程实施清单	60
（2）《核心区在途项目联合审查会议纪要》首都规划建设委员会办公室（第6次会议）	64
（3）《核心区在途项目联合审查会议纪要》首都规划建设委员会办公室（第7次会议）	68
（4）《关于研究宝华里和西革新里项目入市地块相关工作的会议纪要》（北京市东城区人民政府会议纪要第338号）	74
（5）《关于东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块规划意见的请示》京规自文[2024]37号	77
（6）《关于东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块规划意见的复函》京规自函[2024]323号	81
（7）《关于刘家窑路西段、宝华里中路、宝华里北街道路工程“多规合一”协同意见的函》京规自基础策划（东）函[2023]0008号	83
（8）《安乐林路道路工程“多规合一”协同意见的函》京规自基础策划（东）函[2023]0013号	87

(9) 《北京市交通委员会关于东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》 京交函[2019]1619号91

(10) 《北京市交通委员会关于宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块（商业金融用地 0504-673 地块、商业金融用地 0504-674 西）交通影响评价审查意见的函》 京交函[2024]912号 ..96

(11) 《关于刘家窑路西段、宝华里中路、宝华里北街市政工程设计综合“多规合一”协同意见的函》 京规自基础策划（东）函 [2023]0010号 101

三、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：项目道路系统及交通设施布局规划图
- 附图 4：项目周边道路网规划平面图
- 附图 5：项目道路规划标准横断面图
- 附图 6：项目周边交通组织规划图
- 附图 7：项目配套道路设施实施规划图
- 附图 8：雨水排除规划平面图
- 附图 9：污水排除规划平面图
- 附图 10：供水规划平面图
- 附图 11：再生水排除规划平面图
- 附图 12：供热规划平面图
- 附图 13：燃气规划平面图

附图 14：电力规划平面图

附图 15：电信规划平面图

附图 16：有线电视规划平面图

附图 17：市政规划综合方案图

1 项目概述

1.1 任务由来

宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块位于东城区永定门外街道，项目紧邻南中轴，位于永定门外大街东侧，永定门南侧。为配合宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块上市，及时跟进市政交通配套事宜，受北京宝华地产有限公司委托，我公司开展项目市政交通规划综合方案编制工作。

1.2 规划及研究范围

本项目规划范围为：北临宝华里北街，南至木樨园北路，西起永定门外大街，东至宝华里中路，总用地面积 8.36 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：西起永定门外大街，东至沙子口路，北起安乐林路，南至木樨园北路。

项目具体规划位置详见附图 1。

1.3 规划依据

本次规划的主要依据有：

- ◇ 《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018 年-2035 年)》；
- ◇ 《宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块规划综合实施方案》；
- ◇ 《东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块交通影响评价》；
- ◇ 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）；

- ◇ 《城市道路工程设计规范》（2016 年版）（CJJ 37-2012）；
- ◇ 《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/T1813-2020）；
- ◇ 《城市道路工程设计规范》（CJJ 37-2012（2016 年修订版））；
- ◇ 《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）；
- ◇ 《电动汽车充电基础设施规划设计标准（DB11/T 1455-2017）》；
- ◇ 《市政基础设施专业规划负荷计算标准（DB11/T1440-2017）；
- ◇ 《北京市 5G 及未来基础设施专项规划（2019 年-2035 年）》；
- ◇ 《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）；
- ◇ 其他相关设计规划、标准及文件。

2 现状概况

2.1 现状用地情况

项目地块范围内基本完成拆迁。项目南侧为工贸技师学院、木樨园世贸中心，北侧为东城区第一人民医院、万朋商城，东侧为住宅区，西侧为永定门外大街。



图 2-1 项目用地现状



图 2-2 万朋商城



图 2-3 工贸技师学院

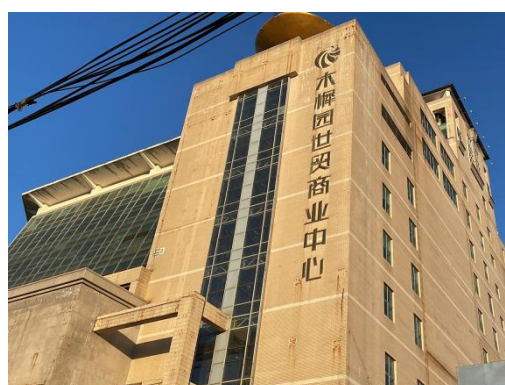


图 2-4 木樨园世贸中心

2.1 现状交通情况

2.1.1 现状道路情况

根据现场调查，本项目研究范围现状道路主要有 5 条，即永定门外大街、永外老街、安乐林路、沙子口路、木樨园北路。

(1) 永定门外大街

永定门外大街现状道路横断面为四幅路型式，中央分隔带宽度5米，两侧机动车道各宽17米，安排四上四下8条机动车道，两侧主辅分隔带各宽3米，两侧辅道各宽10.5米，各安排2条机动车道及非机动车道，东侧步道（含树池）宽5.5米，西侧步道（含树池）宽8.5米。



图 2-5 现状永定门外大街

(2) 永外老街

永外老街现状道路横断面为一幅路型式，路面宽21米，安排单向3条机动车及非机动车道、路侧停车位，东侧步道（含树池）宽约3-5米。

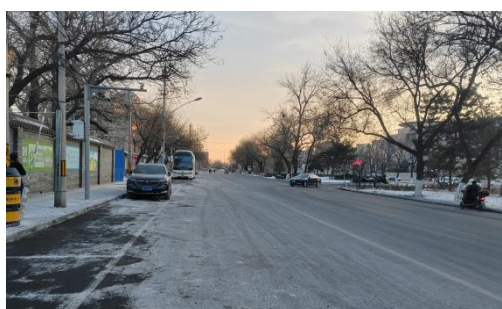


图 2-6 现状永外老街

(3) 安乐林路

安乐林路现状道路横断面为一幅路型式，路面宽12米，安排一上一下2条机动车道及路侧停车位，两侧步道（含树池）各宽约2-4米。

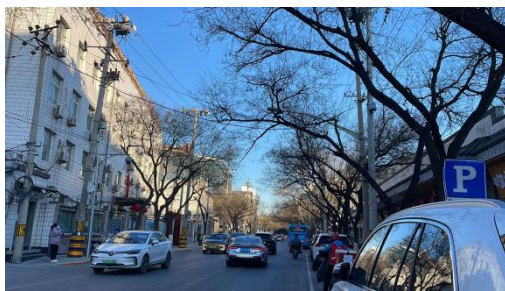


图 2-7 现状安乐林路

(4) 沙子口路

沙子口路现状道路横断面为一幅路型式，路面宽 12 米，安排一上一下 2 条机动车道及路侧停车位，两侧步道（含树池）各宽约 2-4 米。

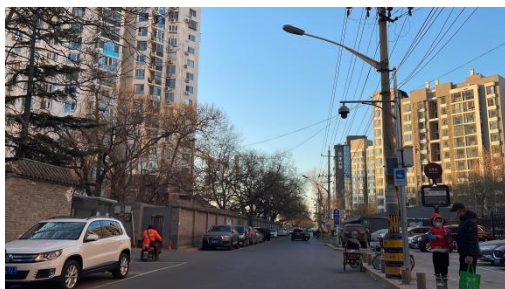


图 2-8 现状沙子口路

(5) 木樨园北路

木樨园北路现状道路断面为一幅路型式，路面宽 4-7 米。



图 2-9 现状木樨园北路

2.1.2 现状道路交叉口情况

现状研究范围内道路交叉口均为平面交叉口。

2.1.3 现状轨道

现状能够为项目提供服务的轨道线路有 2 条,分别为轨道 8 号线和轨道 14 号线,8 号线沿永定门外大街敷设,14 号线沿安乐林路敷设。于项目西北侧设置有 1 处换乘站为永定门外站,于项目西南侧设置 1 处一般站为木樨地站,现状站点 800 米覆盖率 100%。

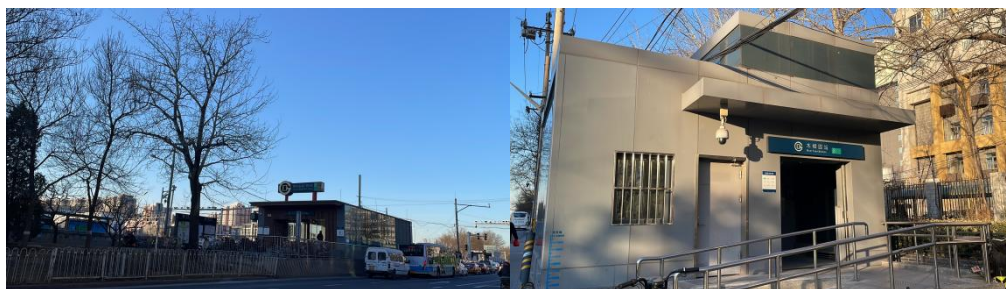


图 2-10 现状永定门外站

图 2-11 现状木樨园站

2.1.4 现状公交

现状能够为项目提供服务的公交线路有 34 条。于项目南侧设置有永定门外、沙子口东、沙子口东里等 3 处公交站点,于项目东侧设置宝华里 1 处公交站点,于项目西侧设置有木樨园桥北 1 处公交站点,于项目南侧设置有,木樨园桥、木樨园桥东 2 处公交站点。现状公交站点 300 米覆盖率为 100%。

表 2-1 公交站点及线路明细表

序号	站点名称	公交线路
1	永定门外站	专 202 路、专 153 路
2	沙子口东	7 路、25 路
3	沙子口东里	专 202 路
4	宝华里	专 202 路
5	木樨园桥东	54 路、62 路、300 路内环、687 路、827 路、997 路、夜 23 路、夜 24 路、夜 30 路内环、专 130 路 2 路、93 路、120 路
6	木樨园桥	300 路内环、497 路、652 路、678 路、夜 23 路、夜 24 路、夜 30 路内环、专 130 路、快速公交 1 线
7	木樨园桥北	324 路、366 路快车、679 路、2 路、71 路、120 路、

		849 路、849 路大站快车、849 路高速快车、夜 2 路、72 路、93 路、622 路、828 路、943 路、997 路
--	--	---



图 2-12 公交站点 300 米、500 米覆盖范围示意图



图 2-13 木樨园桥北公交站



图 2-14 宝华里公交站

2.1.5 现状停车

现状项目地块大部分为空地，沙子口路（安乐林路-木樨园北路）单侧设有路侧停车泊位，共 98 个；安乐林路（沙子口路-景泰路）设置路侧停车泊位，共 65 个；永外老街（安乐林路-木樨园北路）单侧设置路侧停车泊位，共 38 个；项目北侧万鹏商城设置一处收费停车场，共 84 个车位；项目南侧木樨园世贸中心设置一处收费停车场，共 148 个；木樨园世贸中心东侧设置一处临时社会公共停车场，共 216 个车位。

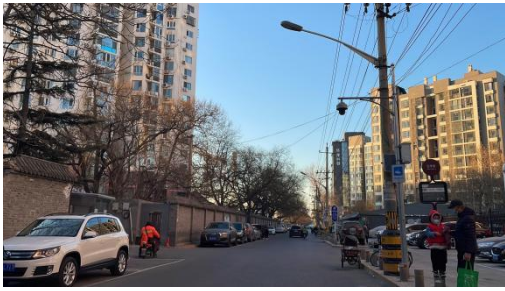


图 2-15 沙子口路路侧停车泊位

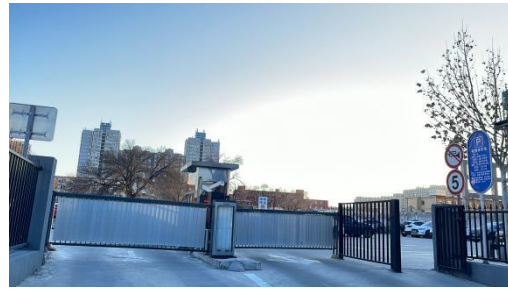


图 2-16 木樨园北路社会公共停车场

2.1.6 现状非机动车道和步行交通

(1) 现状非机动车

现状永定门外大街和永外老街设置有独立的非机动车道，安乐林路和沙子口路路侧设有停车泊位，占用非机动车通行空间，存在机非混行现象，木樨园北路未设置独立非机动车道。

(2) 现状步行交通

现状除木樨园北路未设置独立人行道外，其他道路均设置独立步行空间。

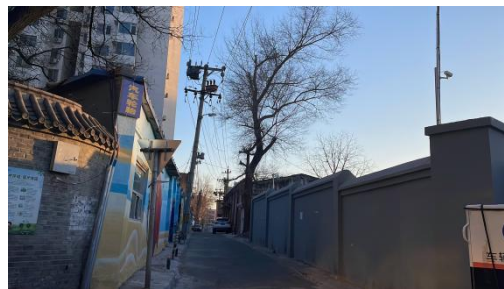


图 2-17 现在木樨园北路未设置独立慢行空间

2.1.7 现状文物、古树及军事（特殊）用地情况

通过搜集的资料、现状调查和图上比对，项目用地范围内未发现需要保护的文物、古树及军事用地。在方案设计阶段，需要进一步详细核实道路沿线的文物、古树及军事用地情况，并根据实际情况合理进行设计。

2.1.8 现状问题分析

项目及周边交通问题主要包括以下方面：

(1) 受地块开发建设影响，内部道路实施滞后，交通条件较差，不利于项目交通组织；

(2) 项目周边道路设有路侧停车泊位，占用非机动车通行空间，对慢行出行不友好。

2.2 现状市政情况

2.2.1 现状河道

本项目的雨水排除现状为凉水河。

凉水河为市区南部及南郊、东南郊的主要排水河道，干流长约 66.43 公里，全流域面积约 605.7 平方公里。现状河道断面为混凝土板半衬砌复式梯形断面，上口宽约为 54 米，河深约为 3.5 米，已按规划实现治理，治理标准为 20 年一遇洪水设计，50 年一遇洪水校核。

2.2.2 现状雨水

本项目用地现已基本完成拆迁，其雨水主要通过西侧永定门外大街及东侧沙子口路现状雨水管道排入凉水河。

沿永定门外大街东辅路、海慧寺路，自琉璃井路以北至凉水河，有一条 $\Phi 1400 \sim \Phi 1800$ 毫米现状雨水管道，由北向南排入凉水河。

沿永外老街以及永外老街西侧，自琉璃井路以北至南三环路北侧，有 $\Phi 500 \sim \Phi 1600$ 毫米现状雨水管道，由北向南接入永定门外大街现状雨水管道。

沿沙子口路、南三环路北侧、天坛南路，自宝华里北街南侧至南三环路以南，有 $\Phi 500\sim\Phi 1800$ 毫米现状雨水管道，下游接入凉水河。

2.2.3 现状污水

本项目周边地区的污水排除现状出路为小红门再生水厂。

现状小红门再生水厂位于凉水河西侧，庀殿村东路东侧，双丰铁路南侧，通久路北侧。现状处理能力约为60万立方米/日，用地面积约为45.6公顷。

沿永定门外大街东辅路，自琉璃井路北侧至西罗园东三号路，有一条 $\Phi 600\sim\Phi 900$ 毫米现状污水管道，下游接入小红门再生水厂。

沿永外老街西侧，自宝华里北街至木樨园北路，有一条 $\Phi 800$ 毫米现状污水管道，下游接入永定门外大街东侧现状污水管道，下游接入小红门再生水厂。

沿安乐林路，自沙子口路以东至永定门外大街，有一条 $\Phi 400\sim\Phi 600$ 毫米拟建污水管道，拟向西接入永定门外大街现状污水管道。

沿沙子口路、南三环路北侧，自宝华里北街南侧至天坛南路以东，有一条 $\Phi 800\sim\Phi 1050$ 毫米现状污水管道，下游接入小红门再生水厂。

2.2.4 现状供水

本项目用地现状为空地，没有现状用水。

本项目周边的永定门外大街有DN800毫米现状供水管道；安乐林路有DN300~DN400毫米现状供水管道；南三环路有三条DN600~DN1200毫米现状供水管道。

沿永外老街西侧，自安乐林路至木樨园北路，有一条 DN250 毫米现状供水管道。

沿永外老街东侧，自安乐林路至南三环路，有一条 DN400 毫米现状供水管道。

以上现状供水管道均属于中心城现状供水管网。

2.2.5 现状再生水

本项目用地现状为空地，没有现状再生水利用设施。

本项目周边的永定门外大街以及南三环路，有 DN400 毫米现状再生水管道。其中，永定门外大街现状再生水管道在宝华里北街、刘家窑路、木樨园北路，分别向东预留了 DN400 毫米甩口。

2.2.6 现状供热

沿永定门外大街有一条现状 DN700 毫米供热管道，热源引自中心城供热管网。

2.2.7 现状供气

目前，沿沙子口路有现状 DN400 毫米中压天然气管道。

2.2.8 现状供电

本项目所在区域现状主要由木樨园 110 千伏变电站、天坛 110 千伏变电站供电。木樨园 110 千伏变电站位于本项目西南侧，目前该站 4 台主变最大负载率为 34%、38%、37%、25%。天坛 110 千伏变电站位于本项目北侧 1.33 公里，目前该站 2 台主变负载率为 32%、40%。

沿永定门外大街、木樨园北路各有一条现状电力隧道。

2.2.9 现状电信

目前，沿永定门外大街有现状 12 孔北信基础通信管道，沿永外老街东侧地块内有现状电信管道。在本项目东南侧约 0.3 公里处有现状中国联通木樨园电信局一座。

2.2.10 现状有线广播电视

目前，本项目西南侧有现状 D4 马家堡有线电视机房。同时，沿永定门外大街有现状 4 孔有线电视管道。

3 土地使用规划

依据《宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块规划综合实施方案》，项目内主要为综合性商业金融服务业用地、幼托用地和城市道路用地,总用地规模为 8.36 万平方米,总建筑面积约 17.56 万平方米（以最终审批为准）。

表 3-1 项目地块规划控制指标表

用地类型	用地面积（公顷）	容积率	建筑面积（万平方米）
商业服务业用地	4.05	4.15	17.4
幼托用地	0.2	0.8	0.16
城市道路	4.11	-	-
合计	8.36	-	17.56

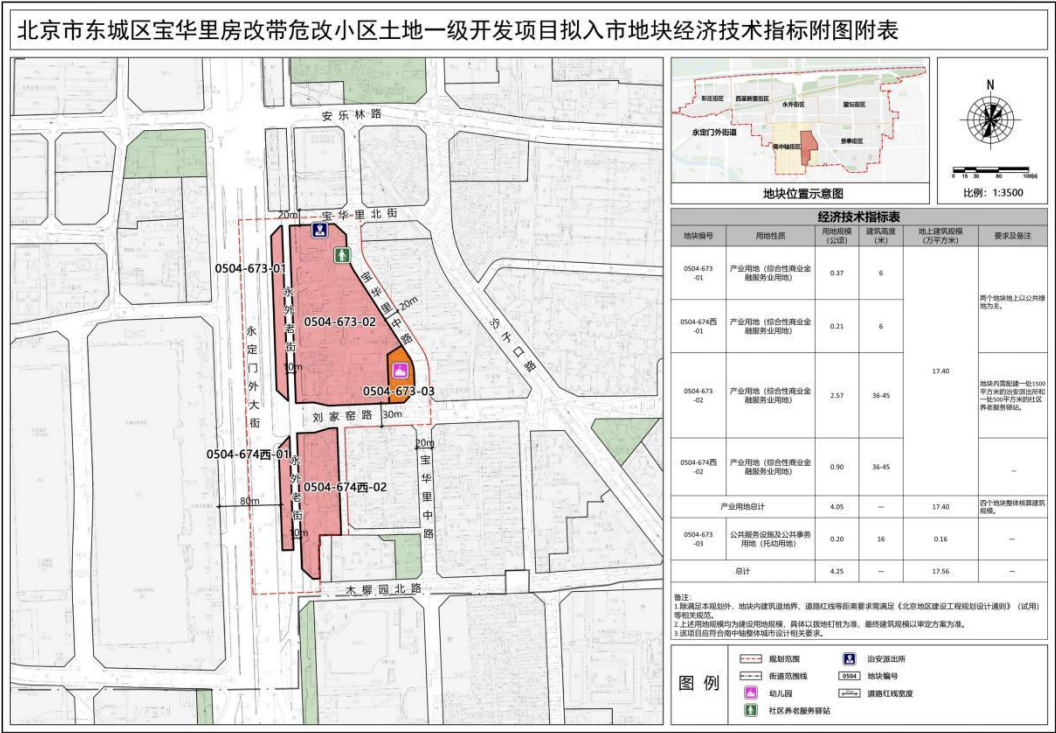


图 3-1 规划综合实施方案图则

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

本项目地块主要为综合性商业金融服务业用地、幼托用地。依据《东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块交通影响评价》，结合区域同类型项目出行特征，预测项目建成后早高峰8:00-9:00为项目出行高峰时段,预测项目建成后高峰生成人次约3196人次/小时，其中产生673人次/小时，吸引2523人次/小时。

表 4-1 项目早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
商业金融	17.4	34	135	169	592	2349	2941
幼儿园	0.16	510	1085	1595	82	174	255
合计	17.56	-	-	-	673	2523	3196

根据《北京城市总体规划（2016年-2035年）》、《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018年—2035年)》中对绿色交通的相关要求，确定项目交通方式出行比例如下表所示。

表 4-2 项目出行方式划分预测表

交通方式		小汽车	出租车	公交	轨道	自行车	步行	合计
商业金融	产生	33%	3%	14%	28%	12%	10%	100%
	吸引	26%	2%	15%	31%	15%	11%	100%
幼儿园	产生	10%	1%	9%	0%	35%	45%	100%
	吸引	13%	1%	11%	0%	33%	42%	100%

根据以上预测，得出各交通方式的交通出行量如下表所示。

表 4-3 项目早高峰各交通方式出行量（人次/高峰小时）

方向	小汽车	出租车	公交	轨道	自行车	步行	合计
产生	203	19	90	166	100	96	673
吸引	633	49	371	728	410	331	2523
合计	837	67	462	894	509	427	3196

表 4-4 项目早高峰机动车出行量（pcu/h）

	产生量	吸引量	生成量
小汽车	156	487	643
出租车	12	32	44
合计	168	519	687

注：载客率小汽车按 1.3 人/pcu 出租车按 1.5 人/pcu

经测算，项目早高峰小时共生成车流量为 687pcu/h，其中产生流 168pcu/h，吸引 519pcu/h。

表 4-5 项目早高峰出行分布预测

方向	东	西	南	北	合计
占比	9%	2%	65%	24%	100%
车流量 (pcu/h)	62	14	446	165	687

4.2 对外道路系统规划

项目周边有永定门外大街、南三环路、安乐林路等干路系统，对外联系较为便利。

（1）向北与老城联系

主要通过永定门外大街实现与老城的交通联系。

（2）向南与大兴、亦庄等联系

主要通过永定门外大街实现与大兴、亦庄等的交通联系。

（3）向西与丰台、向东与朝阳及通州联系

主要通过南三环、安乐林路等实现向西与丰台、向东与朝阳及通州交通联系。

4.3 项目内部路网规划

(1) 道路网布局及规划指标

根据《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018年—2035年)》研究范围共规划1条城市主干路,3条城市次干路,5条城市支路,道路总长度约4.38公里。

项目周边道路系统规划图见附图3。

项目道路网规划方案平面图详见附图4。

表 4-6 研究范围内规划道路情况表

序号	道路名称	规划等级	起终点	长度(km)	红线宽度(米)	定线情况	设计速度	备注
1	永定门外大街	城市主干路	安乐林路-木樨园北路	0.63	80	已定线	50km/h	已实现规划
2	安乐林路	城市次干路	永定门外大街-沙子口路	0.27	30	已定线	40km/h	未实现规划
3	沙子口路	城市次干路	安乐林路-木樨园北路	0.71	30	已定线	40km/h	未实现规划
4	刘家窑路	城市次干路	永定门外大街-沙子口路	0.42	30	已定线	40km/h	未实施
5	永外老街	城市支路	安乐林路-木樨园北路	0.63	10	已定线	/	未实现规划
6	宝华里北街	城市支路	永定门外大街-沙子口路	0.27	20	已定线	30km/h	未实施

7	宝华里中路	城市支路	安乐林路-木樨园北路	0.65	20	宝华里北街-木樨园北路段已定线	30km/h	未实施
8	木樨园北路	城市支路	永定门外大街-沙子口路	0.58	25	已定线	30km/h	未实现规划
9	宝华里小学西路	城市支路	刘家窑路-木樨园北路	0.25	15	已定线	20km/h	未实施
合计				4.38				

(2) 道路规划方案

● 城市主干路（1 条）

◇ 永定门外大街

永定门外大街规划为城市主干路，规划红线宽 80 米，设计速度为 50km/h，已定线，已实现规划，道路规划横断面采用四幅路型式，标准断面布置为：中央绿化带宽 5 米，两侧路面各宽 17 米，安排四上四下 8 条机动车道，两侧主辅分隔带各宽 3 米，两侧辅道各宽 10.5 米，各安排 2 条机动车道及非机动车道，东侧步道（含树池）宽 5.5 米，西侧步道（含树池）宽 8.5 米。

道路规划标准横断面图详见附图 5-1。

● 城市次干路（3 条）

◇ 安乐林路

安乐林路规划为城市次干路，规划红线宽 30 米，设计速度为 40km/h，已定线，未实现规划，安乐林路（民主北街-景泰路）已于 2023 年取得道路工程“多规合一”意见函（京规自基础策划（东）函[2023]0013 号），与已批复断面一致，道路规划横断面采用三幅路

型式，标准断面布置为：中间路面宽 12 米，安排一上两下 3 条机动车道，两侧机非隔离带各宽 2 米，两侧非机动车道各宽 3 米，北侧步道（含树池）宽 5 米，南侧步道（含树池）宽 3 米。

道路规划标准横断面图详见附图 5-2。

◇ 沙子口路

沙子口路规划为城市次干路，规划红线宽 30 米，设计速度为 40km/h，已定线，未实现规划，道路规划横断面采用三幅路型式，标准断面布置为：中间路面宽 11 米，安排一上两下 3 条机动车道，两侧机非隔离带各宽 2.5 米，两侧非机动车道各宽 3 米，两侧步道（含树池）各宽 4 米。

道路规划标准横断面图详见附图 5-3。

◇ 刘家窑路

刘家窑路规划为城市次干路，规划红线宽 30 米，设计速度为 40km/h，已定线，未实施，已于 2023 年取得道路工程“多规合一”意见函（京规自基础策划（东）函[2023]0008 号），道路规划横断面采用三幅路型式，标准断面布置为：中间路面宽 11 米，安排一上两下 3 条机动车道，两侧机非分隔带各宽 2.5 米，两侧非机动车道各宽 3 米，两侧步道（含树池）各宽 4 米。

道路规划标准横断面图详见附图 5-4。

● 城市支路（5 条）

◇ 永外老街

永外老街规划为城市支路,规划红线宽 10 米,设计速度为 20km/h,已定线,未实现规划。道路规划断面采用一幅路型式,标准横断面布置为:中间路面宽 7 米,安排一条机动车道及两侧非机动车道,两侧步道各宽 1.5 米。

考虑项目为商业用地,为提升商业活力可在晚高峰后、周末及节假日改为步行街。

道路规划标准横断面图详见附图 5-5。

◇ 宝华里北街、宝华里中路:

宝华里北街、宝华里中路规划为城市支路,规划红线宽 20 米,设计速度为 30km/h,宝华里北街和宝华里中路(宝华里北街-木樨园北路)已定线,未实施。宝华里北街和宝华里中路(宝华里北街-木樨园北路)已于 2023 年取得道路工程“多规合一”意见函(京规自基础策划(东)函[2023]0008 号),道路规划横断面采用一幅路型式,标准断面布置为:路面宽 12 米,安排一上一下 2 条机动车道及两侧非机动车道,两侧步道(含树池)各宽 4 米。

道路规划标准横断面图详见附图 5-6。

◇ 木樨园北路

木樨园北路规划为城市支路,规划红线宽 25 米,设计速度为 30km/h,已定线,未实现规划。道路规划断面采用三幅路型式,标准断面布置为:中间路面宽 8 米,安排一上一下 2 条机动车道,两侧机

非隔离带各宽 2 米，两侧非机动车道各宽 2.5 米，两侧步道（含树池）各宽 4 米。

道路规划标准横断面图详见附图 5-7。

◇ 宝华里小学西路

宝华里小学西路规划为城市支路，规划红线宽 15 米，设计速度为 20km/h，已定线，未实施。道路规划断面采用一幅路型式，标准断面布置为：中间路面宽 8.5 米，安排 1 条机动车道及两侧非机动车道，两侧步道（含树池）各宽 3.25 米。近期不实施，远期结合道路两侧地块开发同步实施。

道路规划标准横断面图详见附图 5-8。

上述各道路规划横断面均为规划标准横断面，最终应以规划审批部门审定的型式和尺寸为准。

（3）道路交叉口、出入口及交通组织规划

● 道路交叉口规划

研究范围内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。

➤ 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规范》（DB11/1116-2014）及《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019）等相关规范与标准，同时应结合项目交通影响评价审查意见，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，且不能开设在渠化段和转弯处。当设置于城市支路上时，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。

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

➤ 交通组织规划

依据《关于刘家窑路西段、宝华里中路、宝华里北街道路工程“多规合一”协同意见的函》京规自基础策划（东）函[2023]0008 号中附件《刘家窑路西段、宝华里中路、宝华里北街道路工程方案设计》的交通组织方案及相关规范，结合道路功能提出以下交通组织方案：

宝华里小学西路、永外老街组织南向北单向通行，其他道路均组织双向通行。宝华里北街与永定门外大街交叉口、木樨园北路与永定门外大街交叉口、刘家窑路与永定门外大街交叉口、永外老街与安乐林路交叉口、永外老街与刘家窑路交叉口按右进右出组织机动车交通，

刘家窑路与宝华里小学西路交叉口按右进组织机动车交通,其余道路相交均采用全转向形式。

交通组织方案最终以交管部门审批意见为准。

4.3 轨道规划

● 线网规划

研究范围内规划有 2 条轨道线路,分别为轨道交通 8 号线和轨道交通 14 号线。

轨道交通 8 号线:规划为地铁普线,呈南北走向,北起朱辛庄站,南至瀛海站,全长约 52km,共设 35 座车站,已实现规划,在项目周边设置永定门外站和木樨园站。

轨道交通 14 号线:规划为地铁普线,呈反“L”形走向,西起张郭庄站,北至善各庄站,全长约 51km,已实现规划,共设 35 座车站,在项目周边设置永定门外站。

● 线路管控要求

项目研究范围轨道交通均采用地下线形式,线路周边用地应满足轨道线路区间的布置要求,做好用地建设的预留。按轨道中心线两侧各预留 15 米作为用地控制保护范围,车站及附属设施的建筑外侧边界按 10 米用地控制。

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。

● 轨道站点规划

项目周边共规划 2 处轨道站点，分别为永定门外站和木樨园站。

永定门外站：规划为换乘站，可实现轨道交通 8 号线和 14 号线换乘。

木樨园站：为轨道交通 8 号线一般站，B 口在项目研究范围内。

● 轨道交通一体化要求

轨道站点周边半径 800 米内区域作为一体化研究范围，在一体化管控范围内按照一体化规划设计细则进行引导管控，围绕轨道车站逐步塑造形成高品质的城市空间、改善市民出行环境。

4.4 公交规划

项目周边设有 34 条公交线路、周边共有 7 个公交站点，300m 覆盖率为 100%，根据现状公交线路发车间隔及剩余载客容量估算，现状公交线路能够满足项目未来的公交出行需求。

项目研究范围内无规划公交场站，研究范围外项目北侧规划一处公交首末站，独立占地，用地规模 0.21 公顷。

4.5 停车规划

● 社会公共停车场规划

项目范围内无规划社会公共停车场，项目东侧规划一处独立占地的社会公共停车场，用地规模 0.21 公顷。

● 机动车停车配建

根据《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）项目位于二类地区，周边 500 米范围内设有轨道交通站点，应对轨道交

通站点地面出入口 500 米范围内的公共建筑机动车停车位配建指标进行折减，折减不应低于 20%。

表 4-7 主要项目地块机动车配建标准表

类别	配建标准
商务	0.28-0.4 车位/100m ² 建筑面积
餐饮、娱乐	1.2-1.44 车位/100m ² 建筑面积
幼儿园（参考中小学）	4.0-4.8.0 车位/百教职工

注：表中未罗列的建筑类别停车配建指标参照《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）执行。

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 1455-2017）》执行。

表 4-8 电动汽车充电基础设施配建标准

项目	直接建设	预留条件
办公类	25%	至设计比例
商业类	20%	至设计比例
其他类	15%	至设计比例

● 非机动车停车配建

参照《城市停车规划规范》（GB/T 51149-2016）标准配建非机动车停车位。外围四周道路应结合设施带空间合理施划非机动车停车位，规范非机动车停放。

表 4-9 项目主要地块非机动车停车配建标准表

建筑物类型	非机动车停车位指标	单位
餐饮娱乐	≥4.0	车位/100m ² 建筑面积
配套商业	≥6.0	车位/100m ² 建筑面积
商务办公	≥2.0	车位/100m ² 建筑面积
幼儿园	≥10.0	车位/100 师生

4.6 非机动车和步行交通规划

(1) 人行步道、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;非机动车道宽度分别不应小于3.5米、3米和2.5米,永外老街道路红线仅为10米,人行道及非机动车道宽度适当减少,人行步道通过西侧开敞空间及东侧建筑前区补充。

表 4-10 人行道及非机动车道宽度汇总表

序号	道路名称	规划等级	起终点	红线宽度(米)	人行道宽(米)	非机动车道宽(米)
1	永定门外大街	城市主干路	安乐林路-木樨园北路	80	5.5/8.5 (含树池)	3.5
2	安乐林路	城市次干路	永定门外大街-沙子口路	30	3.0/5.0 (含树池)	3.0
3	沙子口路	城市次干路	安乐林路-木樨园北路	30	4.0 (含树池)	3.0
4	刘家窑路	城市次干路	永定门外大街-沙子口路	30	4.0 (含树池)	3.0
5	永外老街	城市支路	安乐林路-木樨园北路	10	1.5	2.0
6	宝华里北街	城市支路	永定门外大街-沙子口路	20	4.0 (含树池)	2.5
7	宝华里中路	城市支路	安乐林路-木樨园北路	20	4.0 (含树池)	2.5
8	木樨园北路	城市支路	永定门外大街-沙子口路	25	4.0 (含树池)	2.5
9	宝华里小学西路	城市支路	刘家窑路-木樨园北路	15	3.25 (含树池)	2.5

(2) 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。

研究范围内行人过街设施均采用平面人行横道型式。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。

(3) 与轨道站点间接驳

做好木樨园站、永定门外站与规划研究范围内产业、居住区之间步行和自行车接驳,完善主要接驳通道慢行交通设施,结合轨道站点、公交停靠站点、居住小区、学校等人流密集出入口,合理布局共享单车停放区及非机动车停放设施。人行道上的停放点应设置于行道树设施带内,不应占用行人通行空间,并完善非机动车停车区域的标志标识及地面标线,通过安装“电子围栏”等方式强化共享单车管理措施,规范停车秩序。

4.7 建议

(1) 建议地块内街坊路随项目同步建设,根据建筑方案优化道路线形,道路红线宽度不小于10米。

(2) 调整永定门外大街与安乐林路交叉口交通组织,永定门外大街辅道在路口处设置右转专用车道。

5 市政规划方案

5.1 防洪及河湖水系规划方案

5.1.1 规划标准

根据《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018年—2035年)》，本项目防洪标准为200年一遇，防涝标准为50年一遇。

凉水河规划治理标准为20年一遇洪水设计，规划20年一遇洪水位基本不淹没建设区主要雨水管道出口内顶。

5.1.2 规划功能

根据《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018年—2035年)》，凉水河规划为防洪排水兼景观河道。

5.1.3 规划方案

凉水河河道断面为混凝土板半衬砌复式梯形断面,上口宽约为54米，河深约为3.5米，已按规划实现治理，治理标准为20年一遇洪水设计，50年一遇洪水校核。

5.2 雨水排除规划方案

5.2.1 规划标准

(1) 重现期：

本项目为一般地区，其雨水管道规划设计重现期采用3年一遇。城市主干路的雨水管道规划设计重现期采用5年一遇，城市次干路和城市支路的雨水管道规划设计重现期采用3年一遇，下游雨水管道设计重现期不应低于上游雨水管道。

规划主要雨水管道入河处管内顶高程基本不低于规划河道 20 年一遇洪水位。

(2) 暴雨强度公式:

本项目及周边地区位于第Ⅱ暴雨分区,应采用下式计算设计暴雨强度:

$$q = \frac{1602(1+1.037 \lg P)}{(t+11.593)^{0.681}}$$

式中: q ——设计暴雨强度 [$L/(s \cdot hm^2)$];

t ——降雨历时 (min);

P ——设计重现期 (年)。

适用范围为: $5\text{min} < t \leq 1440\text{min}$, $p=2$ 年~100 年。

(3) 径流系数

本项目规划雨水综合径流系数,详见下表:

表 5-1 规划雨水综合径流系数表

用地类型	规划建设区综合径流系数	现状已建成区综合径流系数
公园绿地区	0.30	0.35
居住及公建用地	0.65	0.70

5.2.2 雨水排除出路

本项目规划采用雨、污分流的排水体制。

根据相关规划,结合本项目及周边现状地形条件,规划确定东城区宝华里房改带危改小区一级开发项目规划通过永定门外大街及沙子口路雨水管道系统排入凉水河。本项目南侧为木樨园下凹桥,为减小桥区积水风险本次规划将本项目雨水排除方向调整为向东接入沙子口路规划及现状雨水管道系统,根据现状道路坡向和地形条件,本

项目西侧地块外部道路路面排水方向维持由东向西接入永定门外大街现状雨水管道系统。

经核算，沿沙子口路（宝华里北街～南三环路） $\Phi 500\sim\Phi 1100$ 毫米以及 $\Phi 1000\sim\Phi 1100$ 毫米南三环路的现状雨水管道不能满足其流域范围内3年重现期以及5年重现期的规划要求，根据2017年我院编制的《沙子口路雨污水排除规划》（2017年），规划适时翻建沙子口路以及南三环路北侧的现状雨水管道。

经核算，沿永定门外大街东辅路自铁路南控制线至南三环路北侧的 $\Phi 1400\sim\Phi 1600$ 毫米现状雨水管道可以满足其流域范围内5年重现期的规划要求，规划保留此雨水管道。由于永外老街西侧（本项目西侧段）的现状雨水管道位于本项目规划建设用地内，规划予以废除，并沿永外老街新建雨水管道下游接入永定门外大街东辅路的现状雨水管道。根据2012年我院编制的《中心城20座下凹桥区防涝工程规划——南三环路木樨园桥》及2014年我院编制的《北京市中心城防洪防涝系统规划》，在木樨园桥北侧对永定门外大街 $\Phi 1600$ 毫米现状雨水管道进行截流，沿永定门外大街新建雨水管道向南接入凉水河。

5.2.3 雨水排除规划方案

经核算，本项目周边的拟建雨水管道能够满足规划要求，规划予以保留。

规划沿永外老街，自宝华里北街至木樨园北路，新建一条 $\square 800\times 1800\sim\square 800\times 2000$ 毫米雨水管道，下游接入永定门外大街东辅路现状雨水管道。

规划沿宝华里北街和刘家窑路，自宝华里中路至永外老街，分别新建一条雨水管道，管径均为 $\Phi 600$ 毫米，下游均接入永外老街西侧现状雨水管道。

规划沿刘家窑路~沙子口路~南三环路北侧，自宝华里中路至天坛南路，新建一条 $\Phi 1400 \sim \square 3000 \times 2000$ 毫米雨水管道，下游接入天坛南路现状雨水管道和规划雨水管道。

规划沿宝华里北街、宝华里中路，自沙子口路至刘家窑路，新建一条 $\Phi 500 \sim \Phi 1000$ 毫米雨水管道，下游接入刘家窑路规划雨水管道。

规划沿宝华里中路，自木樨园北路至刘家窑路，新建一条 $\Phi 800 \sim \Phi 1200$ 毫米雨水管道，下游接入刘家窑路规划雨水管道。

5.2.4 雨洪控制规划

本项目应严格执行北京地方标准《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021），可采用绿色屋顶、透水铺装、降低绿地高程、增加景观水体等措施，滞留和收集建设区内的雨水，在充分利用雨水资源的同时，控制和减少地面径流。

（1）通过收集、渗蓄等措施，控制雨水径流量的排放，力争实现开发后的雨水外排量不超过开发前。

（2）采取湿地等生态方法控制初期雨水径流污染，减少污染物的排放，改善生态环境。

有效利用雨水资源，使其得到合理利用。控制雨水径流污染，减少污染物的排放，改善景观与生态环境。根据《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021），贯彻低影响开发理念，新

建、改建地区执行低影响开发管理，通过渗蓄、收集措施控制雨水径流量的排放。

新建工程硬化面积达 2000 平方米及以上的项目，应配建雨水调蓄设施，每千平方米硬化面积配建调蓄设施容积不小于 30 立方米（也可采用雨水花园及湿地等形式）；凡涉及绿地率指标要求的建设工程，绿地中至少应有 50% 为用于滞留雨水的下凹式绿地；公共停车场、人行道、步行街、自行车道和休闲广场、室外庭院的透水铺装率不小于 70%。

其它雨水控制与利用设施建设标准详见《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》（DB11/685-2021）。

5.2.5 工程量与投资

为解决本项目的雨水排除问题，本项目内规划新建 $\Phi 500 \sim \square 800 \times 2000$ 毫米雨水管道长约 1280 米，工程投资约 291.4 万元；外部同步建设 $\Phi 500 \sim \square 3000 \times 2000$ 毫米雨水管道长约 1570 米，工程投资约 1502.5 万元。本项目需新建雨水管道总长约 2850 米，总投资约 1793.9 万元，详见下表。

表 5-2 雨水管道工程量与投资估算表

分类	管径（毫米）	长度（米）	投资（万元）
项目内	$\Phi 500 \sim \Phi 1000$	1210	276.8
	$\square 800 \times 1800 \sim \square 800 \times 2000$	600	181.6
	小计	1280	291.4
	$\Phi 500 \sim \Phi 1400$	530	167
	$\square 2400 \times 1600 \sim \square 3000 \times 2000$	1040	1335.5
	小计	1570	1502.5

分类	管径（毫米）	长度（米）	投资（万元）
合计	——	2850	1793.9

注：以上投资不含拆迁、新增占地费等投资。

5.3 污水排除规划方案

5.3.1 规划标准

依据本规划区及周边地区的规划用地性质及用地指标，采用《市政基础设施专业规划负荷计算标准》的用水标准及污水排除率计算污水管道规划设计标准，确定本项目用地污水管道规划设计标准如下：

本项目建设用地采用 250 立方米/（公顷·日）；

规划流域范围内建设用地采用 200 立方米/（公顷·日）；

规划公共绿地采用 20 立方米/（公顷·日）。

5.3.2 污水排除出路

根据该地区污水排除系统布局及现状地形条件，规划确定本项目及周边用地属于小红门再生水厂流域范围。小红门再生水厂规划处理规模为 60.0 万立方米/日，规划用地面积约为 45.6 公顷。

5.3.3 污水排除规划方案

经核算，沿沙子口路（宝华里北街南侧～南三环路） $\Phi 1000\sim\Phi 1050$ 毫米现状污水管道可以满足其规划流域范围内的污水排除任务，规划保留。

经核算，沿永定门外大街东辅路的现状污水管道可以满足其规划流域范围内的污水排除任务，规划保留。

由于永外老街西侧（本项目西侧段）现状污水管道位于本项目规划建设用地内，规划予以废除，并沿永外老街新建一条 $\Phi 400\sim\Phi 500$ 毫米污水管道，下游接入永定门外大街现状污水管道。

规划沿宝华里北街和刘家窑路，自宝华里中路至永外老街，分别新建一条污水管道，管径均为 $\Phi 400$ 毫米，下游均接入永外老街西侧现状污水管道。

规划沿刘家窑路自宝华里中路至沙子口路，新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，向东接入沙子口路现状污水管道。

规划沿宝华里北街、宝华里中路，自沙子口路至刘家窑路，新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，下游接入刘家窑路规划污水管道。

规划沿宝华里中路，自木樨园北路至刘家窑路，新建一条 $\Phi 400$ 毫米污水管道，下游接入刘家窑路规划污水管道。

5.3.4 工程量与投资

为解决本项目的污水排除问题，本项目内规划新建 $\Phi 400\sim\Phi 500$ 毫米污水管道长约 1180 米，工程投资约 238.8 万元；外部同步建设 $\Phi 400$ 毫米污水管道长约 530 米，工程投资约 101.8 万元。本项目需新建污水管道总长约 1710 米，总投资约 340.6 万元，详见下表。

表 5-3 污水管道工程量与投资估算表

分类	管径（毫米）	长度（米）	投资（万元）
项目内	$\Phi 400$	950	191
	$\Phi 500$	230	47.8
	小计	1180	238.8
项目外	$\Phi 400$	530	101.8

分类	管径（毫米）	长度（米）	投资（万元）
合计	——	1710	340.6

注：以上投资不含拆迁、新增占地费等投资。

5.4 供水规划方案

5.4.1 规划需水量预测

经计算，本项目平均日规划用水量为 880.4 立方米/日。

表 5-4 本项目平均日用水量计算表

用地名称	用地面积	建筑面积	平均日用水量标准	平均日用水量
	（公顷）	（万平方米）		立方米/日
综合性商业金融服务业用地	4.10	17.40	5.0 升/平方米·日	870.0
托幼用地	0.20	0.16	6.5 升/平方米·日	10.4
合计	4.30	17.56		880.4

本项目规划供水管网未预见系数采用 1.1，高日变化系数采用 1.3，供水管网漏失率采用 10%，则高日供水量为 1384.9 立方米/日。

5.4.2 供水水源规划

本项目属于中心城供水管网服务范围。

5.4.3 供水管网规划原则要点

（1）为保障本项目及周边地区的供水安全性，供水管网布置应结合周边规划道路采用环状管网形式。

（2）供水管网的规划设计是在满足规划年限内最高日最高时用水量和水压的前提下，经济合理地确定供水管网的管径。规划供水管网需要进行高日高时消防工况校核及事故工况校核。

(3) 为满足本项目及周边地区的消防要求，周边规划道路上的供水管道管径不小于 DN150 毫米。

(4) 规划供水管网最不利点的高日高时供水自由水头不低于 28 米。

5.4.4 供水规划方案

由于永外老街西侧和东侧自宝华里北街至木樨园北路的 DN250 毫米和 DN400 毫米现状供水管道，位于本项目规划建设用地内，规划对其进行废除，并沿该段永外老街新建一条 DN400 毫米供水管道，与周边现状供水管道连通。

规划保留本项目周边其他现状供水管道，为本项目提供供水水源。

规划沿宝华里北街（永外老街～沙子口路）、宝华里中路（宝华里北街～木樨园北路）、刘家窑路（永外老街～宝华里中路），分别新建一条 DN300 供水管道，与上述中心城现状供水管网连通。

5.4.5 工程量与投资

为解决本项目的供水问题，规划项目内新建建 DN300～DN400 毫米的供水管道长约 1180 米，工程投资约 159.5 万元；项目外同步建设 DN300 毫米供水管道长约 530 米，工程投资约 58.8 万元。本项目需新建供水管道总长约 1710 米，总投资约 218.3 万元，详见下表。

表 5-5 供水管道工程量与投资估算表

分类	管径（毫米）	长度（米）	投资（万元）
项目内	DN300	680	75.5
	DN400	500	84.0
	小计	1180	159.5

分类	管径（毫米）	长度（米）	投资（万元）
项目外	DN300	530	58.8
合计	——	1710	218.3

注：以上投资不含拆迁、新增占地费等投资。

5.5 再生水利用规划方案

5.5.1 规划再生水利用对象

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综合性商业金融服务业用地的建筑冲厕（托幼用地建筑冲厕不使用再生水）、绿化灌溉（托幼用地绿化灌溉不使用再生水）和道路浇洒用水。

5.5.2 规划再生水量预测

经计算，本项目规划方案再生水高日总用水量为 395.7 立方米/日；规划再生水管网漏失率采用 8%，本项目高日再生水供水量为 427.4 立方米/日。具体计算过程详见下表。

表 5-6 建筑冲厕用再生水规划高日用水量计算表

用地性质	用地面积	建筑面积	单位建筑面积再生水指标	高日用水量
	(ha)	(万平方米)	L/(m ² ·d)	m ³ /d
综合性商业金融服务业用地	4.10	17.40	2.0 升/平方米·日	348.0

表 5-7 绿化灌溉用再生水规划高日用水量计算表

用地性质	用地面积	再生水高日用水量指标	高日用水量
	(ha)	m ³ / (ha·d)	m ³ /d
居住区及公建附属绿地	1.23	20	24.6

公园绿地、道路附属设施绿地	0.31	30	9.4
合计	1.54	/	34.0

表 5-8 道路浇洒用再生水规划高日用水量计算表

用地性质		浇洒面积	再生水高日用水量标准	高日用水量
		(ha)	m ³ / (ha • d)	m ³ /d
市政道路	车行道	1.46	7	10.2
	人行道	0.31	11	3.4
合计		1.78	1.78	13.7

5.5.3 再生水水源规划

本项目属于中心城再生水管网服务范围。

5.5.4 再生水管网规划

(1) 再生水管网规划原则

为提高本项目的再生水供水可靠性，再生水管网宜结合规划道路采用环状管网形式布置。

再生水管网的规模应在满足规划年限内最高日最高时供水量和水压的前提下，按经济流速确定。

规划再生水管网最不利点的自由水头不低于 20 米。

(2) 再生水管网布置

经核算，本项目周边现状再生水管道能够满足规划要求，规划予以保留，并为本项目提供再生水水源。

规划在宝华里北街、刘家窑路，自永定门外大街至沙子口路，分别新建一条再生水管道，管径为 DN200~DN300 毫米。

5.5.5 注意事项

(1) 应结合道路建设情况预埋再生水管道或预留再生水管道位置。

(2) 再生水管道须标示明显的警示标志，管道上严禁安装水龙头，并与自来水管道严格隔离。

(3) 建筑冲厕用水应以自来水作为备用水源，当再生水设施发生故障时及时切换，以保障用水安全。

5.5.6 工程量与投资

为解决本项目的供水问题，本项目内规划新建 DN200~DN300 毫米再生水管道长约 390 米，工程总投资约 40.6 万元；外部同步建设 DN200~DN300 毫米再生水管道长约 300 米，工程投资约 31.2 万元。本项目需新建供水管道总长约 690 米，总投资约 71.8 万元，详见下表。

表 5-9 再生水管道工程量与投资估算表

分类	管径 (毫米)	长度 (米)	投资 (万元)
项目内	DN200	150	14
	DN300	240	26.6
	小计	390	40.6
项目外	DN200	120	11.2
	DN300	180	20
	小计	300	31.2
合计	——	690	71.8

注：以上投资不含拆迁、新增占地费等投资。

5.6 供热规划方案

5.6.1 负荷预测

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准(DB11/T 1440-2017)》并结合本项目的用地性质,综合性商业金融服务业用地热负荷指标取70瓦/平方米,托幼用地热负荷指标取45瓦/平方米。经计算,本项目的供热负荷为12.2兆瓦。

5.6.2 供热规划方案

本次规划落实碳中和的发展路线及北京市能源转型要求,优先发展可再生能源,常规能源作为补充,构建安全、高效、低碳、清洁的供热体系。

按照“可再生能源优先,常规能源保障”的原则,本项目应加大使用新能源、可再生能源供热力度。规划设计施工过程中,应结合项目所在区域各种资源禀赋,采用多种新能源、可再生能源供热技术。

根据上位规划,本项目属于中心城热网的集中供热范围,规划采用项目内各地块自建分布式能源站与中心城集中热网耦合供热形式。

分布式能源站应采用新能源及可再生能源供热,结合周边可再生资源条件,需进一步论证可并明确供热能源及方式。

本项目新建分布式能源站2座(可结合项目开发时序进行拆分或合并建设),建议独立占地,占地约410-1430平方米,为新能源和可再生能源利用预留空间条件。

规划分布式能源站具体新能源及可再生能源装机比例需综合考虑项目所在地区的新能源及可再生能源资源禀赋,供热的安全性、经

济性，并参照《<北京市新增产业的禁止和限制目录（2022 版）>热力生产和供应行业管理措施实施意见》《关于全面推进新能源供热高质量发展实施意见》（京发改【2023】1309 号）及相关行业主管部门意见执行。

规划沿刘家窑路，自永定门外大街至沙子口路，新建 DN400 毫米供热管道。

5.6.3 工程量与投资估算

本项目内规划新建分布式能源站 2 座，新建 DN400 毫米供热管道长约 200 米，工程投资约 3718 万元；外部同步建设 DN400 毫米供热管道长约 180 米，工程投资约 185 万元。本项目需新建供热管道总长约 380 米、分布式能源站 2 座，总投资约 3903 万元，详见下表。

表 5-10 供热工程投资汇总表

区域	名称	规模	工程量	投资(万元)
项目内	分布式能源站	——	2 座	3512
	供热管网	DN400 毫米	200 米	206
	小计	——	200 米	3718
项目外	供热管网	DN400 毫米	180 米	185
合计	——	——	380 米	3903

注：以上投资不含拆迁、新增占地费等投资。

5.7 供气规划方案

5.7.1 负荷预测

本项目用气种类主要包括炊事用气和采暖用气。根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB/T 1140-2017），商业用气指标取 2.5 立方米/（平方米·年）。经计算，本项目天然气总用气量为 43.9 万立方米/年，高峰小时用气量约为 392.2 立方米/时。

5.7.2 供气规划方案

本项目气源接自沙子口路现状 DN400 毫米中压天然气管道。规划在项目内新建 2 座中低压调压箱。

规划沿刘家窑路，自沙子口路至永定门外大街东侧，新建 DN300 毫米中压天然气管道。

5.7.3 工程量与投资

本项目内新建 DN300 毫米中压天然气管道长约 150 米，新建中低压调压箱 2 座，工程投资约 40.5 万元；外部同步建设 DN300 毫米中压天然气管道长约 170 米，工程投资约 18.7 万元。本项目需新建中压燃气管道总长约 320 米、中低压调压箱 1 座，总投资约 59.2 万元，详见下表。

表 5-11 供气工程及投资估算表

区域	名称	规模	工程量	投资(万元)
项目内	中压天然气管道	DN300	150 米	16.5
	中低压调压箱	2 座	2 座	24
	小计	——	——	40.5
项目外	中压天然气管道	DN300	170 米	18.7
合计	——	——	320 米	59.2

注：以上投资不含拆迁、新增占地费等投资。

5.8 供电规划方案

5.8.1 负荷预测

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T 1440-2017)并结合本项目的用地性质，经计算，本项目用电负荷约 17.5 兆瓦。

5.8.2 供电规划方案

本项目由现状木樨园 110 千伏变电站、规划望坛 110 千伏变电站共同供电。项目用地范围内规划新建 1 座分界室。

规划沿宝华里北街、刘家窑路，自永定门外大街至沙子口路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

规划沿永外老街、宝华里中路，自宝华里北街至木樨园北路，新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

规划沿沙子口路~安乐林路~景泰路，自刘家窑路至规划望坛 110 千伏变电站，新建 12Φ150+2Φ150~□2000×2100 毫米电力管道（详见附件 14）。

5.8.3 工程量与投资

本项目范围内新建 1 座分界室，新建 12Φ150+2Φ150 电力管井长约 1110 米，工程总投资约 740 万元；外部同步建设 12Φ150+2Φ150~□2000×2100 毫米电力管道长约 2790 米，工程投资约 4654 万元，详见下表，本项目需新建电力管道总长约 3900 米、电缆分界室 1 座，总投资约 5394 万元。

表 5-12 供电规划工程量及投资估算表

区域	工程项目	建设规模	工程量	投资 (万元)
项目内	分界室	——	1 座	80
	电力管井	12Φ150+2Φ150 毫米	1110 米	660
	小计	——	1110 米	740
项目外	电力管井	12Φ150+2Φ150 毫米	1990 米	1158
	电力隧道	□2000×2100	800 米	3496
	小计	——	2790 米	4654
合计	——	——	3900 米	5394

注：以上工程投资不含拆迁、占地费用。

5.9 电信规划方案

5.9.1 电信信息点预测

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T 1440-2017)并结合本项目的用地性质,综合性商业金融服务业用地电信指标取330个/万平米,托幼用地电信指标取200个/万平米,经计算,本项目需新增电信信息点约5774个。

5.9.2 电信规划方案

本项目范围内规划安排1处通信机房,建筑面积为50平方米,信号接自中国联通木樨园电信局。

本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,规划阶段初步按基站服务半径约300米考虑。对于新建、改建建筑,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》的要求。

规划沿宝华里北街,自永定门外大街至沙子口路,新建9孔电信管道。

规划沿刘家窑路,自永定门外大街至沙子口路,新建12孔电信管道。

规划沿宝华里中路,自宝华里北街至木樨园北路,新建9孔电信管道。

永外老街东侧现状电信管道位于本项目规划建设用地内,规划对其进行废除(详见附图15),并规划沿该段永外老街,自宝华里北街至木樨园北路,新建36孔电信管道。

5.9.3 工程量与投资

本项目内规划新建电信机房 1 处，新建 9~36 孔电信管道 1.11 沟公里，折合 24.09 孔公里，工程总投资约 536.4 万元；外部同步建设 9~12 孔电信管道 0.53 沟公里，折合 5.31 孔公里，工程总投资约 80.3 万元，详见下表，本项目需新建电信管道总长约 26.4 孔公里、电信机房 1 座，总投资约 616.7 万元。

表 5-13 电信工程量及投资估算表

区域	工程项目	工程量	投资（万元）
项目内	9 孔电信管道	3.69 孔公里	55.4
	12 孔电信管道	2.4 孔公里	36
	36 孔电信管道	18 孔公里	270
	电信机房	1 处	175
	小计	24.09 孔公里	536.4
项目外	9 孔电信管道	3.15 孔公里	47.3
	12 孔电信管道	2.16 孔公里	33
	小计	5.31 孔公里	80.3
合计	——	26.4 孔公里	616.7

注：以上工程投资不含拆迁、占地费用。

5.10 有线广播电视规划方案

5.10.1 有线广播电视信息点预测

根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》(DB11/T 1440-2017)并结合本项目的用地性质，综合性商业金融服务业用地每 100 平方米设 0.5 个信息点，托幼用地每 100 平方米设 2 个信息点，入网率按 100% 进行计算。经计算，本项目内有线广播电视信息点约 902 个。

5.10.2 有线广播电视规划方案

本项目外部信号由现状 D4 马家堡机房提供。

规划沿宝华里北街，自永定门外大街至沙子口路，新建 1 孔有线电视栅格管道。

规划沿刘家窑路，自永定门外大街至沙子口路，新建 2 孔有线电视栅格管道。

规划沿宝华里中路，自宝华里北街至木樨园北路，新建 2 孔有线电视栅格管道。

5.10.3 工程量与投资

本项目内规划新建 1 孔-2 孔有线电视管道约 0.61 沟公里，折合 1.1 孔公里，工程投资 27.5 万元。外部同步建设 1~2 孔电信管道 0.53 沟公里，折合 0.94 孔公里，工程总投资约 23.5 万元，本项目需新建有线电视管道总长约 2.04 孔公里，总投资约 51 万元。

表 5-14 电信工程量及投资估算表

区域	工程项目	工程量	投资（万元）
项目内	1 孔电信管道	0.12 孔公里	3
	2 孔电信管道	0.98 孔公里	24.5
	小计	1.1 孔公里	27.5
项目外	1 孔电信管道	0.12 孔公里	3
	2 孔电信管道	0.82 孔公里	20.5
	小计	0.94 孔公里	23.5
合计	——	2.04 孔公里	51

注：以上工程投资不含拆迁、占地费用。

5.11 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《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018年-2035年)》，本项目不属于综合管廊重点发展区，因此不建议在规划区内新建干线综合管廊，但可结合本项目强弱电缆及其沟道需求，在规划区内研究建设缆线管廊的可能性。

5.12 工程量及投资估算

本项目新建管道长约14340米，工程总投资约12448.5万元（不含拆迁、占地费等投资）。

表 5-15 本项目工程量及投资汇总表

项 目	工 程 内 容	长度(米)	投资(万元)
一、雨水管道工程	Φ500~□3000×2000(毫米)	2850	1793.9
二、污水管道工程	Φ400~Φ500(毫米)	1710	340.6
三、供水管道工程	DN300~DN400(毫米)	1710	218.3
四、再生水管道工程	DN200~DN300(毫米)	690	71.8
五、供热工程			
供热管道	DN400(毫米)	380	391
分布式能源站	2座	——	3512
小计	——	380	3903
六、天然气工程			
中压天然气管道	DN300(毫米)	320	35.2
中低压调压箱	2座	——	24
小计	——	320	59.2

项 目	工 程 内 容	长 度 (米)	投资(万元)
七、供电工程			
分界室	1 座	——	80
电力管井	12Φ150+2Φ150~□2000×2100 (毫米)	3900	5314
小计	——	3900	5394
八、电信管道工程			
电信管道	9~36孔	1640	441.7
电信机房	1处		175
小计	——	1640	616.7
九、有线电视管道工程			
有线电视管道	1孔-2孔	1140	51
总 计		14340	12448.5

6 规划综合方案

6.1 交通规划实施投资估算

6.1.1 项目外部工程实施

结合《北京市交通委员会关于宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块（商业金融用地 0504-673 地块、商业金融用地 0504-674 西）交通影响评价审查意见的函》京交函[2024]912 号相关意见，本项目涉及外部同步配套实施工程包含城市次干路 3 条，分别为刘家窑路、安乐林路、沙子口路；支路 4 条，分别为宝华里中路、宝华里北街、木樨园北路、永外老街。

具体工程规模、建设主体及建设时序等如表 6-1 所示。

6.1.2 项目工程同步实施

本次随拟入市地块同步实施道路设施包含次干路 1 条，为刘家窑路；支路 3 条，分别为宝华里北街、宝华里中路和永外老街。具体工程规模、建设主体及建设时序等如表 6-2 所示。

表 6-1 项目外部交通基础设施同步规划统筹实施清单

项目	序号	设施名称	等级	起终点	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	备注
道路	1	刘家窑路	城市次干路	宝华里中路-沙子口路	30	0.18	未实施	宝华公司	2027 年底	400	固定资产投资	/
	2	安乐林路	城市次干路	永定门外大街-民主北街	30	0.27	未实现规划	建新公司	2027 年底	600	固定资产投资	/
	3	沙子口路	城市次干路	安乐林路-木樨园北路	30	0.71	未实施	建新公司	2027 年底	1580	固定资产投资	/
	4	宝华里中路	城市支路	安乐林路-宝华里北街	20	0.13	未实施	建新公司	2027 年底	185	固定资产投资	/
				刘家窑路-木樨园北路	20	0.23	未实施	宝华公司	2027 年底	325	固定资产投资	/
	5	宝华里北街	城市支路	宝华里中路-沙子口路	20	0.12	未实施	宝华公司	2027 年底	170	固定资产投资	/
	6	木樨园北路	城市支路	永定门外大街-沙子口路	25	0.58	未实现规划	建新公司	2027 年底	1080	固定资产投资	/
	7	永外老街	城市支路	宝华里北街-安乐林路	10	0.13	未实现规划	建新公司	2027 年底	95	固定资产投资	/
合计						2.35				4435		

注：不含拆迁、占地费等投资，准确投资以最终审定方案为准。

表 6-2 项目配套交通基础设施同步规划统筹实施清单

项目	序号	设施名称	等级	起终点	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	备注
道路	1	刘家窑路	城市次干路	永定门外大街-宝华里中路	30	0.24	未实施	宝华公司	2027 年底	520	固定资产投资	/
	2	宝华里北街	城市支路	永定门外大街-宝华里中路	20	0.15	未实施	宝华公司	2027 年底	210	固定资产投资	/
	3	宝华里中路	城市支路	宝华里北街-刘家窑路	20	0.29	未实施	宝华公司	2027 年底	410	固定资产投资	/
	4	永外老街	城市支路	宝华里北街-木樨园北路	10	0.5	未实现规划	建新公司	2027 年底	355	固定资产投资	/
合计						1.18				1495		

注：不含拆迁、占地费等投资，准确投资以最终审定方案为准。

6.2 市政规划实施投资估算

表 6-3 项目套配套市政管线工程实施清单

项目内外	道路名称	道路等级	项目名称	工程量 (公里)	投资估算 (万元)	资金来源	建设主体	建设时序
项目内 工程	刘家窑路（永定门外大街-宝华里中路）	城市次干路	雨水：Φ600 毫米	0.24	28.8	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			污水：Φ400 毫米	0.24	46.1	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			供水：DN300 毫米	0.24	26.6	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			再生水：DN300 毫米	0.24	26.6	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			供热：DN400	0.2	206	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电力：12Φ150+2Φ150	0.2	120	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			燃气：DN300 毫米中压管道	0.15	16.5	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电信：12 孔	0.2	36	企业自筹	北信基础	2027 年底
	宝华里中路（宝华里北街-刘家窑路）	城市支路	有线电视：2 孔	0.2	10	企业自筹	歌华	2027 年底
			雨水：Φ600-Φ1000 毫米	0.29	63	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			污水：Φ400 毫米	0.29	55.7	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			供水：DN300 毫米	0.29	32.2	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电力：12Φ150+2Φ150	0.29	174	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电信：9 孔	0.29	39.15	企业自筹	北信基础	2027 年底
	宝华里北街（永定门外大街-宝华里中路）	城市支路	有线电视：2 孔	0.29	14.5	企业自筹	歌华	2027 年底
			雨水：Φ600 毫米	0.15	18	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			污水：Φ400 毫米	0.15	28.8	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			供水：DN300 毫米	0.15	16.7	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			再生水：DN200 毫米	0.15	14	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电力：12Φ150+2Φ150	0.12	72	固定资产投资	宝华公司	2027 年底

项目外工程			电信：9 孔	0.12	16.2	企业自筹	北信基础	2027 年底	
			有线电视：1 孔	0.12	3	企业自筹	歌华	2027 年底	
	永外老街（宝华里北街-木樨园北路）	城市支路	雨水：□800×1800-□800×2000	0.6	181.6	固定资产投资	建新	2027 年底	
			供水：DN400 毫米	0.5	84	固定资产投资	建新	2027 年底	
			污水：Φ400-Φ500	0.5	108.2	固定资产投资	建新	2027 年底	
			电力：12Φ150+2Φ150	0.5	300	固定资产投资	建新	2027 年底	
			电信：36 孔	0.5	270	企业自筹	北信基础	2027 年底	
	二级开发主体实施工程		规划能源站	2 座	3512	固定资产投资	二级开发主体	2027 年底	
			中低压调压箱	2 座	24	固定资产投资	二级开发主体	2027 年底	
			分界室	1 座	80	固定资产投资	二级开发主体	2027 年底	
			电信机房	1 座	175	固定资产投资	二级开发主体	2027 年底	
	刘家窑路（沙子口路-宝华里中路）	城市次干路	雨水：Φ1400 毫米	0.18	74	固定资产投资	宝华公司	2027 年底	
			污水：Φ400 毫米	0.18	34.6	固定资产投资	宝华公司	2027 年底	
			供水：DN300 毫米	0.18	20	固定资产投资	宝华公司	2027 年底	
			再生水：DN300 毫米	0.18	20	固定资产投资	宝华公司	2027 年底	
			供热：DN400	0.18	185	固定资产投资	宝华公司	2027 年底	
			电信：12 孔	0.18	33	企业自筹	北信基础	2027 年底	
			有线电视：2 孔	0.18	9	企业自筹	歌华	2027 年底	
			燃气：DN300 毫米中压管道	0.17	18.7	固定资产投资	宝华公司	2027 年底	
			电力：12Φ150+2Φ150	0.17	102	固定资产投资	宝华公司	2027 年底	
		宝华里中路（刘家窑路-木樨园北路）	城市支路	雨水：Φ800-Φ1200 毫米	0.23	80	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
				污水：Φ400 毫米	0.23	44.2	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
				供水：DN300 毫米	0.23	25.5	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
				电力：12Φ150+2Φ150	0.23	138	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
				电信：9 孔	0.23	31.05	企业自筹	北信基础	2027 年底
				有线电视：2 孔	0.23	11.5	企业自筹	歌华	2027 年底
		宝华里北街（宝华里	城市支路	雨水：Φ500 毫米	0.12	13	固定资产投资	宝华公司	2027 年底

	中路-沙子口路)		污水: $\Phi 400$ 毫米	0.12	23	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			供水: DN300 毫米	0.12	13.3	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			再生水: DN200 毫米	0.12	11.2	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电力: $12\Phi 150+2\Phi 150$	0.12	72	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电信: 9 孔	0.12	16.2	企业自筹	北信基础	2027 年底
			有线电视: 1 孔	0.12	3	企业自筹	歌华	2027 年底
	沙子口路(刘家窑路-木樨园北路)	城市次干路	雨水: $\square 2400\times 1600$ 毫米	0.27	248.8	固定资产投资	建新	随项目同步实施
	沙子口路(木樨园北路-南三环路)	城市次干路	雨水: $\square 2800\times 1600-\square 3000\times 1600$ 毫米	0.45	735.3	固定资产投资	建新(需市政府会议确认)	随项目同步实施
	南三环路北辅路(沙子口路-天坛南路)	城市快速路	雨水: $\square 3000\times 2000$ 毫米	0.32	351.4	固定资产投资	建新(需市政府会议确认)	随项目同步实施
	沙子口路-安乐林路(刘家窑路-景泰路)	城市次干路	电力: $12\Phi 150+2\Phi 150$	1.47	882	固定资产投资	建新(需市政府会议确认)	2027 年底
	景泰路(安林东路-望坛 110 千伏变电站)	城市次干路	电力: $\square 2000\times 2100$ 毫米	0.8	2302	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
总 计					11296.4			

二、附件

(1) 宝华里房改带危改小区一级开发项目拟入市地块道路及配套市政管线工程实施清单

项目 内外	道路名称	道路等级	项目名称	工程量 (公里)	投资估算 (万元)	资金来源	建设主体	建设时序
项目内 工程	刘家窑路（永定门外大街-宝华里中路）	城市次干路	道路工程	0.24	520	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			雨水：Φ600 毫米	0.24	28.8	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			污水：Φ400 毫米	0.24	46.1	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			供水：DN300 毫米	0.24	26.6	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			再生水：DN300 毫米	0.24	26.6	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			供热：DN400	0.2	206	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电力：12Φ150+2Φ150	0.2	120	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			燃气：DN300 毫米中压管道	0.15	16.5	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电信：12 孔	0.2	36	企业自筹	北信基础	2027 年底
			有线电视：2 孔	0.2	10	企业自筹	歌华	2027 年底
	宝华里中路（宝华里北街-刘家窑路）	城市支路	道路工程	0.29	410	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			雨水：Φ600-Φ1000 毫米	0.29	63	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			污水：Φ400 毫米	0.29	55.7	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			供水：DN300 毫米	0.29	32.2	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电力：12Φ150+2Φ150	0.29	174	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电信：9 孔	0.29	39.15	企业自筹	北信基础	2027 年底
			有线电视：2 孔	0.29	14.5	企业自筹	歌华	2027 年底
	宝华里北街（永定门外大街-宝华里中路）	城市支路	道路工程	0.15	210	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			雨水：Φ600 毫米	0.15	18	固定资产投资	宝华公司	2027 年底

项目外工程			污水：Φ400 毫米	0.15	28.8	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			供水：DN300 毫米	0.15	16.7	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			再生水：DN200 毫米	0.15	14	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电力：12Φ150+2Φ150	0.12	72	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电信：9 孔	0.12	16.2	企业自筹	北信基础	2027 年底
			有线电视：1 孔	0.12	3	企业自筹	歌华	2027 年底
	永外老街（宝华里北街-木樨园北路）	城市支路	道路工程	0.5	355	固定资产投资	建新	2027 年底
			雨水：□800×1800-□800×2000	0.6	181.6	固定资产投资	建新	2027 年底
			供水：DN400 毫米	0.5	84	固定资产投资	建新	2027 年底
			污水：Φ400-Φ500	0.5	108.2	固定资产投资	建新	2027 年底
			电力：12Φ150+2Φ150	0.5	300	固定资产投资	建新	2027 年底
			电信：36 孔	0.5	270	企业自筹	北信基础	2027 年底
	二级开发主体实施工程		规划能源站	2 座	3512	固定资产投资	二级开发主体	2027 年底
			中低压调压箱	2 座	24	固定资产投资	二级开发主体	2027 年底
			分界室	1 座	80	固定资产投资	二级开发主体	2027 年底
			电信机房	1 座	175	固定资产投资	二级开发主体	2027 年底
	刘家窑路(沙子口路-宝华里中路)	城市次干路	道路工程	0.18	400	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			雨水：Φ1400 毫米	0.18	74	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			污水：Φ400 毫米	0.18	34.6	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			供水：DN300 毫米	0.18	20	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			再生水：DN300 毫米	0.18	20	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			供热：DN400	0.18	185	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电信：12 孔	0.18	33	企业自筹	北信基础	2027 年底
			有线电视：2 孔	0.18	9	企业自筹	歌华	2027 年底

			燃气：DN300 毫米中压管道	0.17	18.7	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电力：12Φ150+2Φ150	0.17	102	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
	安乐林路（永定门外大街-民主北街）	城市次干路	道路工程	0.27	600	固定资产投资	建新	2027 年底
	沙子口路（安乐林路-木樨园北路）	城市次干路	道路工程	0.71	1580	固定资产投资	建新	2027 年底
	宝华里中路（安乐林路-宝华里北街）	城市支路	道路工程	0.13	185	固定资产投资	建新	2027 年底
	永外老街（宝华里北街-安乐林路）	城市支路	道路工程	0.13	95	固定资产投资	建新	2027 年底
	宝华里中路（刘家窑路-木樨园北路）	城市支路	道路工程	0.23	325	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			雨水：Φ800-Φ1200 毫米	0.23	80	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			污水：Φ400 毫米	0.23	44.2	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			供水：DN300 毫米	0.23	25.5	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电力：12Φ150+2Φ150	0.23	138	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电信：9 孔	0.23	31.05	企业自筹	北信基础	2027 年底
			有线电视：2 孔	0.23	11.5	企业自筹	歌华	2027 年底
	宝华里北街（宝华里中路-沙子口路）	城市支路	道路工程	0.12	170	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			雨水：Φ500 毫米	0.12	13	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			污水：Φ400 毫米	0.12	23	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			供水：DN300 毫米	0.12	13.3	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			再生水：DN200 毫米	0.12	11.2	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电力：12Φ150+2Φ150	0.12	72	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
			电信：9 孔	0.12	16.2	企业自筹	北信基础	2027 年底
			有线电视：1 孔	0.12	3	企业自筹	歌华	2027 年底

木樨园北路（永定门外大街-沙子口路）	城市支路	道路工程	0.58	1080	固定资产投资	建新（需市政府会议确认）	2027 年底
沙子口路(刘家窑路-木樨园北路)	城市次干路	雨水：□2400×1600 毫米	0.27	248.8	固定资产投资	建新	随项目同步实施
沙子口路（木樨园北路-南三环路）	城市次干路	雨水：□2800×1600-□3000×1600 毫米	0.45	735.3	固定资产投资	建新（需市政府会议确认）	随项目同步实施
南三环路北辅路（沙子口路-天坛南路）	城市快速路	雨水：□3000×2000 毫米	0.32	351.4	固定资产投资	建新（需市政府会议确认）	随项目同步实施
沙子口路-安乐林路（刘家窑路-景泰路）	城市次干路	电力：12Φ150+2Φ150	1.47	882	固定资产投资	建新（需市政府会议确认）	2027 年底
景泰路（安林东路-望坛 110 千伏变电站）	城市次干路	电力：□2000×2100 毫米	0.8	2302	固定资产投资	宝华公司	2027 年底
总 计				17226.4			

(2) 《核心区在途项目联合审查会议纪要》首都规划建设委员会办公室（第6次会议）

首都规划建设委员会办公室 会议纪要

第9号

首都规划建设委员会办公室

2022年7月11日

核心区在途项目联合审查会议纪要

（第6次会议）

2022年6月24日，首规委办专职副主任刘玉民在西城区南礼士路60号713会议室主持召开核心区在途项目联合审查会，市规划院院长石晓冬、东城区二级巡视员毕博闻、西城区副区长陈朝晖出席会议，市文物局、首规委办核心区规划处、市规划自然资源委东城分局、市规划自然资源委西城分局、市规划院以及

— 1 —

案的各项指标，用地周边规划道路应同步实施。方案深化中应尽量保留现状大树，并充分考虑现有体育场地的安置，打造绿色、开放、共享的高品质产业园区。下一步请东城区商市土储中心细化土地入市路径，并做好舆情应对预案。条件成熟后，请东城区政府函告市规划自然资源委，由核心区规划处牵头组织上报市政府。

四、东城区宝华里 1 号地及 3 号地拟入市地块

该项目为东城区宝华里房改带危改土地一级开发项目的拟入市地块，位于东城区永外街道，南中轴东侧。项目实施主体为东城区区属国企北京宝华地产有限公司。现场大部分已拆迁，剩余 2 户产籍户、中石化加油站及石油商店未搬迁。

该项目曾于 2010 年取得整个项目储备整理规划条件（2010 规条整字 256 号），并于 2018 年经请示市政府同意调整了 3 号地的规划条件（市规划国土函〔2018〕1140 号）。调整后，1 号地拟入市地块用地面积约 3.38 公顷，地上建筑面积约 18.59 万平方米，建筑高度 36 米；3 号地拟入市地块用地面积约 1.42 公顷，地上建筑面积约 7.81 万平方米，建筑高度 45 米。

核心区控规中，这两个地块用地性质均为产业用地，位于现代风貌控制区，用地内增设了一条南北向城市支路。

东城区政府组织编制了这两个地块的概念方案，按核心区控规设计了南北向城市支路（红线宽度约 10 米），余下 1 号地用地面积约 3.02 公顷，地上建筑面积约 11.59 万平方米，建筑高度

20 米—45 米；3 号地用地面积约 1.28 公顷，地上建筑面积约 4.96 万平方米，建筑高度 20 米—45 米。

经市规划院校核，该项目概念方案基本建筑高度、规模符合核心区在途项目规划管控原则。项目内规划的城市支路为永外老街，建议结合城市设计研究确定道路红线宽度及路由。项目紧邻中轴线，应补充景山南望故宫、永定门南望、木樨园桥北望 3 条景观视廊分析，确保符合中轴线视廊景观和南中轴城市设计相关要求。此外宝华里项目需补充治安派出所 1 处，建议东城区明确具体位置。

责任规划师提出，项目方案如实施需拆除部分现状绿化，建议进一步校核方案是否对中轴线城市轮廓产生破坏，确保符合中轴线申遗相关要求；永外老街是永外地区少有的文化记忆要素，强烈建议保留永外老街的线位；该项目在减量发展、中轴线申遗的大背景下，已难以实现资金平衡，关键还是要提高永外地区的整体环境品质，扭转地区形象，实现地区价值的总体提升。

会议意见：该项目紧邻中轴线，且涉及现状绿化及道路改移等问题，社会关注度高，影响面广，应与南中轴规划统筹考虑、充分论证。请东城区深入研究明确取消现状绿化以及道路改移的可行性，并做好舆情应对预案；并请市规划院会同中规院（南中轴规划的编制团队）从中轴线沿线空间布局、城市景观、建设时序等角度充分论证后再议。

出席：首规委办：刘玉民、倪锋、严坤、王智峰、王楷。
市规划院：石晓冬、李楠、石闻、常铭玮、吴南居。
东城区政府：毕博闻。
西城区政府：陈朝晖。
市规划自然资源委东城分局：白劲宇、申思、李晔。
市规划自然资源委西城分局：王科、陈洋。
市文物局：田晓婷。
西城区城市管理委：王冰、姜楠。
西城区文旅局：吴英茂。
和谐宜居指挥部：王学涛。
华融基础公司：常书科、李林。
国文琰公司：张光玮。
中关村东城园：张锦东、王晓晖。
天华雍和公司：邢叔静。
宝华地产公司：王健、王晓东。
责任规划师：侯晓蕾（天坛街道）、李一宁（永外街道）、崔庆伟（体育馆路街道）。

分送：与会各单位。

首都规划建设委员会办公室

2022年7月13日印发

(3) 《核心区在途项目联合审查会议纪要》首都规划建设委员会办公室（第7次会议）

首都规划建设委员会办公室 会议纪要

第6号

首都规划建设委员会办公室

2023年2月23日

核心区在途项目联合审查会议纪要

（第7次会议）

2023年1月12日，首规委办专职副主任刘玉民、市规划院院长石晓冬在西城区南礼士路60号814会议室主持召开核心区在途项目联合审查会，东城区副区长苏昊、西城区常务副区长朱国栋以及首规委办核心区规划处、市规划自然资源委东城分

— 1 —

管控原则，地上、地下总建筑面积未超过原产权面积；地上设置了一处社区公共服务用房，补充了公服短板；建议项目进一步落实“一院一树”要求。

责任规划师原则同意该项目设计方案，建议进一步优化地下空间的划分和使用功能等。

会议意见：该项目是四合院风貌保护与修缮工作试点项目，拟建方案符合核心区控规，原则同意。因位于专项规划范围内，需征求中直、国管意见后，履行相关审批程序。

二、东城区宝华里拟入市地块

该项目是宝华里危改项目中平衡资金的土地一级开发地块，位于东城区永外街道，南中轴东侧，东至规划宝华里中路，南至规划木樨园北路，西至永外大街，北至规划宝华里北街。实施主体为东城区区属国企北京宝华地产有限公司。现场大部分已拆迁，剩余中石化加油站及石油商店未搬迁，用地西侧沿永外大街部分为现状绿化带及道路。

2010年12月，原市规划委核发该项目储备整理规划条件(2010规条整字256号)，建设用地分为5个地块，其中西侧C01、C02地块为拟入市交易的商业金融用地，东侧U、R01、R02地块为市政设施及回迁住宅用地。2018年东城分局对用地进行钉桩(2018规东测字0010号)，其中C01地块编号为1号地，用地面积约3.38

公顷，地上建筑面积约 18.59 万平方米，C02 地块编号为 3 号地，用地面积约 2.98 公顷，地上建筑面积约 16.39 万平方米。2018 年 5 月，经请示市政府，调整了 C02 地块（即钉桩成果中 3 号地）的规划条件（市规划国土函〔2018〕1140 号），将该用地东侧部分调整为居住用地用于建设回迁住宅，西侧剩余约 1.42 公顷用地拟继续入市，建筑高度 45 米，容积率 5.5。

核心区控规中，拟入市地块用地性质均为产业用地，位于现代风貌控制区，永定门望南中轴景观视廊内。用地内沿永外老街道走向新增了一条南北向规划路，红线宽度约 10 米，将用地分为 4 个地块。

东城区政府组织编制了概念方案，将沿永外大街的两个地块按现状确定为绿地，将宝华里危改配套幼儿园安排至 C01 地块（即钉桩成果中 1 号地）东南角，余下可入市用地面积约 3.58 公顷。结合城市景观分析，进行了多方案比选，方案一建筑高度 36 米至 45 米，地上建筑规模约 16.31 平方米；方案二建筑高度 36 米至 45 米（与方案一布局略有差异），地上建筑面积约 17.18 万平方米；方案三建筑高度均为 45 米，地上建筑面积约 18.11 万平方米。

经市规划院校核，三个比选方案建筑高度均符合核心区控规，地上建筑规模较原规划条件均有减量，符合核心区在途项目

规划管控原则；项目内需配建治安派出所 1 处，建议与相关主管部门对接具体建设要求，另建议补充养老设施 1 处。

责任规划师原则同意该项目规划指标，考虑到该项目位于南中轴沿线，建议在下一步方案深化过程中，尽量采用北低南高、高低错落的设计手法，以丰富城市景观；同时考虑与幼儿园的安全距离。

会议意见：拟建方案在原规划条件的基础上，结合场地实际情况保留了现有的绿化带和城市道路，并安置了配套幼儿园，缩减了建设用地面积，降低了建筑规模，符合核心区控规相关要求，原则同意继续推进。应进一步深化城市设计，建筑高度 36 米至 45 米，按北低南高、高低错落布置，建筑规模结合方案深化确定。方案优化后，请东城区政府向市规划自然资源委来函，由核心区规划处组织上报市政府。

三、东城区北官园胡同 17 号院拆迁还建项目

该项目为中央单位拆迁还建项目，位于东城区前门街道，东、北至奋章胡同，南至现状平房院落，西至草场十条。实施主体为人民大会堂管理局，现场已完成拆迁。

原北官园胡同 17 号占地面积约 2370 平方米，总建筑面积约 2754 平方米，其中地上约 2200 平方米，使用功能为办公。因位于祈西危改土地一级开发范围内，且被纳入中央单位建设项目用

服务设施及公共事务用地；建筑高度 18 米符合核心区控规；依据市教委、市规划自然资源委、市园林绿化局联合印发的《关于中小学校和幼儿园规划指标的相关管理规定在执行中相互衔接的意见》，容积率可按 1.0 控制；根据《北京市轨道交通运营安全条例》，设计方案应征求轨道运营单位意见。地下空间在满足轨道安全和地下文物相关管理规定的前提下，埋深可按不超过 - 20 米控制。

责任规划师原则同意，并建议进一步优化设计方案中的交通动线、轨道安全、噪音影响等问题。

会议意见：原则同意西城区政府提出的规划方案，教育设施用地容积率可按 1.0 控制，建筑高度不超过 18 米，请西城区政府进一步深化完善后向市规划自然资源委来函，由核心区规划处组织上报市政府。

出席：首规委办：刘玉民、倪 锋、严 坤、陆 晔、宋晓强、王智峰、王 楷。

市规划院：石晓冬、廖正昕、石 闻、李明扬、杨 兵、何思宁、王晶晶、孔庆南、刘延超。

东城区政府：苏 昊。

西城区政府：朱国栋。

市规划自然资源委东城分局：白劲宇、李 淳、聂华峰。

市规划自然资源委西城分局：王 科、龚 钊、梁 冰。

人民大会堂管理局：郑 亮、张 涛。

西城区教委：赵凯欣、王 漫。

旭鑫印务公司：李海涛。

宝华地产公司：王 健、霍 达。

华融基础公司：李 波、闫润东、顾 伟。

责任规划师：王 川（安定门街道）、崔家华（永外街道）、
闻 婷（前门街道）、古 波（广安门内街道）、
郑泽华（陶然亭街道）。

(4) 《关于研究宝华里和西革新里项目入市地块相关工作的会议纪要》（北京市东城区人民政府会议纪要第 338 号）

北京市东城区人民政府 会 议 纪 要

（第 338 号）

北京市东城区人民政府办公室

2023 年 11 月 21 日

关于研究宝华里和西革新里项目入市地块 相关工作的会议纪要

2023 年 11 月 8 日上午，在区委、区政府 1 号楼 304 会议室，周金星同志主持召开宝华里和西革新里项目入市地块专题会，听取两个项目近期入市工作开展情况以及北规弘都院关于规划综合实施方案的汇报。会议议定事项如下：

— 1 —

1. 原则同意两个项目规划综合实施方案，据此开展后续方案公示、报送市规自委等审查程序。

2. 由区供地专班牵头，进一步细化入市前有关工作内容和程序，倒排时间表，实现各项工作压茬推进、无缝衔接。

3. 由区住建委牵头，建远公司和永外街道配合，本月底前完成宝华里项目拆迁收尾工作，实现场干地净，按既定时间节点按时交由相关部门开展考古、土壤污染评价等工作。

4. 由永外街道牵头，会同规自分局组织相关设计单位深化永外地区综合实施方案，并尽快启动市政交通规划综合方案的编制工作，以谋划解决永外街道未来配套服务需求问题。相关费用优先由发改资金予以保障，财政资金兜底。

5. 由区城管委牵头，尽快与市交通委对接永外老街降级和权属划转问题。由东都公司负责研究永外老街市政交通规划综合方案，按照供地专班倒排时间表，全力配合两个项目土地入市相关工作。

出席：区政府周金星、孙扬、苏昊，区政府办祁国梁，区发改委崔红雁，区财政局何斌，区规自分局白劲宇，区住建委张晓峰，区城管委聂嘉，区园林绿化局褚玉红，区政府研究室江鹤冲，永外街道张黎，区交通支队高玉辉，建远公司王伟东，东都公司胡向军，北规弘

分送：孙新军、周金星、孙 扬、苏 昊同志。

抄送：区发改委、区财政局、区规自分局、区住建委、区城管委、
区园林绿化局、区政府研究室、永外街道、区交通支队、建
远公司、东都公司、北规弘都院。

北京市东城区人民政府办公室

2023 年 11 月 21 日印发

— 4 —

(5) 《关于东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块规划意见的请示》 京规自文[2024]37 号

北京市规划和自然资源委员会

京规自文〔2024〕37 号

签发人：张 维

北京市规划和自然资源委员会 关于东城区宝华里房改带危改小区土地一级 开发项目拟入市地块规划意见的请示

市政府：

东城区政府向我委申请确定宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块的规划条件（附件1）。经研究，现将有关意见请示如下：

一、基本情况

宝华里房改带危改小区土地一级开发项目为东城区重点民生项目，现实施主体为区属国企北京宝华地产有限公司。项目分为回迁住宅地块和拟入市地块，于2008年启动，目前回迁住

— 1 —

宅地块已开工建设，拟入市地块为平衡资金地块，已完成拆迁，总用地面积约 4.25 公顷（以最终钉桩数据为准），东至宝华里中路，南至木樨园北路，西至永定门外大街，北至宝华里北街。2010 年 12 月，原市规划委核发宝华里房改带危改小区土地一级开发项目土地储备整理规划条件（2010 规条整字 256 号）。2018 年 5 月，经请示市政府同意，调整了部分地块的规划条件（市规国土函〔2018〕1140 号）。根据原规划条件，拟入市地块用地性质为商业金融，总用地面积约 4.8 公顷，地上建筑规模约 26.4 万平方米，建筑高度不超过 45 米（附件 2）。

2020 年 8 月，党中央、国务院批复核心区控规。核心区控规中，拟入市地块用地性质为产业用地，位于现代风貌控制区，永定门望南中轴景观视廊内。为落实核心区控规及中轴线申遗有关要求，东城区政府组织对该项目的规划条件进一步论证，拟保留原永外老街道路，缩小建设用地面积，降低地上建筑规模，优化功能布局。我委于 2022 年 6 月、2023 年 1 月先后两次组织东城区政府等召开核心区在途项目联合审查会，审议了该项目优化调整后的规划条件（附件 3）。根据会议意见，东城区政府组织优化了城市设计，编制了该项目规划综合实施方案（附件 4）。

二、规划优化完善

一是压缩地上建筑规模。根据钉桩成果，总用地面积由原规划条件的约 4.8 公顷减少到约 4.25 公顷，减少约 0.55 公顷。地上总建筑规模由原规划条件的约 26.4 万平方米降低

到约 17.56 万平方米，降低约 8.84 万平方米。二是补充公共服务短板。拟入市的产业用地配建 1500 平方米的治安派出所和 500 平方米的社区养老服务驿站。产业用地东南角建设 0.16 万平方米的回迁住宅配套幼儿园。三是延续中轴线空间景观秩序。保留原永外老街道路，永外老街西侧的 2 个地块保留现状绿化，建筑高度不超过 6 米，保持低矮开阔的城市界面；永外老街东侧的 2 个地块建筑高度 36 米—45 米，形成中轴线舒朗庄重的空间形态。

具体经济技术指标详见附图附表（附件 5）。

三、请示事项

该项目较原规划条件缩小了建设用地面积，降低了地上建筑规模，补充了公共服务设施短板，优化了城市设计，沿南中轴东侧形成了连续成片绿化景观带，用地性质、建筑高度等符合核心区控规及中轴线保护管理规划的相关要求，具备土地入市交易条件，项目实施有利于提升南中轴整体环境品质，我委拟同意该项目规划指标，后续实施主体应根据该规划指标进行设计方案的细化和深化。

下一步，建议东城区政府做好产业策划、招商、运营和后期管理，打造城市更新精品工程，带动南中轴地区产业升级。

妥否，请批示。

附件：1. 北京市东城区人民政府关于确定宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块规划条件的

函（东政函〔2023〕201号）

2. 宝华里房改带危改小区土地一级开发项目 2010 年、2018 年原规划条件
3. 核心区在途项目联合审查会议纪要（第 6 次会议、第 7 次会议）
4. 宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块规划综合实施方案
5. 宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块经济技术指标附图附表



北京市规划和自然资源委员会

2024 年 1 月 24 日

（联系人及电话：办公室 王迎 55594032；首规委办核心区规划处 张婧 88073253，18810969969）

北京市规划和自然资源委员会办公室

2024 年 1 月 25 日印发

(6) 《关于东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块规划意见的复函》 京规自函[2024]323 号

北京市规划和自然资源委员会

京规自函〔2024〕323 号

北京市规划和自然资源委员会 关于东城区宝华里房改带危改小区土地一级 开发项目拟入市地块规划意见的复函

东城区政府：

贵区《关于确定宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块规划条件的函》（东政函〔2023〕201 号）收悉。经我委组织研究并请示市政府，同意该项目规划条件（附件 1、2）。

请贵区落实规划要求，进一步深化设计方案，抓紧推动项目实施，统筹做好产业策划、招商、运营和后期管理，带动南中轴地区产业升级和景观提升。

特此函复。

附件：1. 京规自文〔2024〕37 号

2. 宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市

地块经济技术指标附图附表

北京市规划和自然资源委员会
2024年2月4日



(联系人：首规委办核心区规划处 张婧；联系电话：88073253)

抄送：市规划自然资源委东城分局、储备中心。

— 2 —

(7) 《关于刘家窑路西段、宝华里中路、宝华里北街道道路工程“多规合一”协同意见的函》 京规自基础策划（东）函[2023]0008号

北京市规划和自然资源委员会东城分局

京规自基础策划（东）函[2023]0008号

北京市规划和自然资源委员会东城分局 关于刘家窑路西段、宝华里中路、宝华里北街道 道路工程“多规合一”协同意见的函

北京宝华地产有限公司：

你单位《关于刘家窑路西段、宝华里中路、宝华里北街道道路工程申报多规合一的请示》收悉。经研究，现将有关意见函告如下：

一、道路工程方案

刘家窑路西段西起永定门外大街，东至沙子口路，道路全长约 419 米，规划为城市次干路，规划红线宽 30 米，规划用地功能为道路用地。道路标准断面按照三幅路型式设计，机非分行，机动车道宽为 11 米（设计为双向三车道，东向西方向为 2 条车道），两侧外侧分隔带各宽 2.5 米，两侧非机动车道各宽 3 米，两侧行道树设施带各宽 1.5 米，两侧人行道各宽 2.5 米。

宝华里中路南起木樨园北路，北至宝华里北街，道路全长约 519 米，规划为城市支路，规划红线宽 20 米，规划用地功能为道路用地。道路标准断面按照一幅路型式设计，机

非混行，机动车道宽为 7 米（设计为双向两车道），两侧非机动车道各宽 2.5 米，两侧行道树设施带各宽 1.5 米，两侧人行道各宽 2.5 米。

宝华里北街西起永定门外大街，东至沙子口路，道路全长约 268 米，规划为城市支路，规划红线宽 20 米，规划用地功能为道路用地。道路标准断面按照一幅路型式设计，机非混行，机动车道宽为 7 米（设计为双向两车道），两侧非机动车道各宽 2.5 米，两侧行道树设施带各宽 1.5 米，两侧人行道各宽 2.5 米。

以上三条道路各道路交叉口均为平面交叉。

二、协同意见

经多规合一平台研究，原则同意你单位申报的刘家窑路西段、宝华里中路、宝华里北街道路工程方案。

请你单位依据本协同意见和其他告知事项的内容，按照基本建设程序完善相关手续后，向东城区政务服务大厅申请办理相关规划国土手续。

三、其他告知事项

1. 请按照《海绵城市建设技术指南》相关要求，进一步优化方案，落实海绵城市设计相关内容。

2. 请在施工图设计中落实无障碍设施及路面防滑设计，进一步完善慢行系统设计。

3. 请落实“以人为本”的设计理念，落实区域城市设计

要求，按照《北京市城市道路空间规划设计规范》等相关标准、规范要求，安全、合理、有效利用道路空间资源，统筹通风竖井、通信基站、路灯照明等设施，提升城市空间综合承载力和风貌特质。

4. 立项事宜以发改部门意见为准。

5. 该项目初步确定以划拨方式供地，土地供应方式以区政府批复文件为准。

6. 申报规划许可时，需在总平面图标注新建道路起止点、转折点坐标，以及经济技术指标表，道路具体建设规模及路由以建设工程规划许可证审定为准。

7. 应统筹刘家窑路东西两段道路设计方案，做好断面衔接；刘家窑路与沙子口路相交路口西南角的道路红线内拓宽空间，近期暂进行简易绿化，具体功能及利用方式后续由道路主管部门结合区域需求开展专题论证研究确定。

8. 因距离地铁8号线较近，根据《北京城市轨道交通运营管理办法》相关规定，应征求地铁主管部门意见。

9. 如涉及现有绿地占用和现状树木伐移，应商园林主管部门确定。

10. 道路交通组织应结合宝华里项目的实施时序做好与现状永外老街的衔接，并在施工前进一步商区交通支队确定。

11. 交通工程设计方案应在开工前报市公安交管部门进行审查，科技监控设备应与道路同步实施。

12. 施工前应报北京市文物局组织考古调查、勘探。

13. 应抓紧委托有资质设计单位进一步完善随路市政管线设计综合方案，做好与各市政公用企业需求对接，市政管线应与道路工程同步实施。

14. 应同步推进道路命名相关工作。

15. 应结合宝华里项目拟入市地块规划调整情况，同步深化完善该三条道路方案，并同步开展规划永外老街道方案及随路市政管线研究，如涉及对该三条道路方案进行调整，应重新报我局协同、研究。

专此函达。

附件：刘家窑路西段、宝华里中路、宝华里北街道路工程设计方案

北京市规划和自然资源委员会东城分局



(8) 《安乐林路道路工程“多规合一”协同意见的函》 京规自基础
策划(东)函[2023]0013号

北京市规划和自然资源委员会东城分局

京规自基础策划(东)函[2023]0013号

北京市规划和自然资源委员会东城分局 安乐林路道路工程“多规合一” 协同意见的函

北京建新市政工程有限公司:

你单位《关于安乐林路道路工程纳入多规合一协同平台的请示》及所报规划设计方案收悉。经研究,现将有关意见函告如下:

一、道路工程方案

安乐林路道路西起民主北街,东至景泰路,规划红线宽度30米,道路全长约939米,规划为城市次干路用地(S13),土地利用分类为交通运输用地。申报方案以标准断面为主,局部结合树木保护、行人通行、房屋避让等,采用近远期结合的形式,整体研究,分步实施。

(1) 标准横断面

标准断面布置与原市规划委审定的《关于东城区四块玉中街龙潭路东段西晓市街安乐林路道路工程设计方案研究的会议纪要》(原市规划委2013年第180期会议纪要)一致。道路设计横断面为三幅路形式,车行道宽12米。其中:

①民主北街至安乐林路中街段,北侧人行步道宽5米(人行道及树池),北侧非机动车道宽3米,北侧机非分隔带宽2

米；机动车道宽 12 米；南侧机非分隔带宽 2 米，南侧非机动车道宽 3 米，南侧人行步道宽 3 米（人行道及树池）。

②安乐林中街至景泰路段，北侧人行步道宽 3 米（人行道及树池），北侧非机动车道宽 3 米，北侧机非分隔带宽 4 米；机动车道宽 12 米；南侧机非分隔带宽 2 米，南侧非机动车道宽 3 米，南侧人行步道宽 3 米（人行道及树池）。

（2）非标准断面

非标准断面共三处，采用近远期结合的方式进行设计。

①安乐林中街路口西侧（约 0+750—0+782.602）段，考虑到道路两侧现状树木的保护，近期与安乐林中街至景泰路段标准断面一致。远期实现该路段对应标准断面。

②安乐林中街以东公交站台处，综合考虑道路南侧公交站台的设置以及部分地铁出入口站房进入道路红线等因素。近期：北侧人行步道宽 3 米（人行道及树池），北侧非机动车道宽 3 米，北侧机非隔离带宽 4 米（可设置公交站台），机非混行车道 14.75 米，南侧公交站台 5.25 米（人行道及树池，可设置公交站台）。远期实现标准断面。

③安乐林路与景泰路交叉口西侧渠化段红线宽 35 米，综合考虑该段道路两侧树木的保护及南侧现状鼓楼中医院现状房屋避让。

近期：北侧人行步道宽 3 米（人行道及树池），北侧非机动车道宽 3 米，北侧机非分隔带宽 2 米；机动车道宽 14.5 米；南侧机非分隔带宽 2 米，南侧非机动车道宽 3 米，南侧人行步道宽 3 米（人行道及树池），南侧鼓楼中医院房屋占压红线 4.5 米。

远期：拆除占压道路红线处房屋，道路断面调整为北侧人行步道宽 3 米（人行道及树池），北侧非机动车道宽 3 米，

北侧机非分隔带宽 2 米；机动车道宽 17.5 米；南侧机非分隔带宽 2 米，南侧非机动车道宽 3 米，南侧人行步道宽 3 米（人行道及树池），南侧人行道外侧绿化带宽 1.5 米。

各路段道路交叉口均为平面交叉。

具体方案详见附图。

二、协同意见

经多规合一平台研究，原则同意你单位申报的安乐林路近远期道路工程方案。

请你单位根据本协同意见和其他告知事项的内容，按照基本建设程序完善相关手续后，向东城区政务服务大厅申请办理相关规划国土手续。

三、其他告知事项

1. 请按照《海绵城市建设技术指南》相关要求，进一步优化方案，落实海绵城市设计相关内容。

2. 请在施工图设计中落实无障碍设施及路面防滑设计，进一步完善慢行系统设计。

3. 请落实“以人为本”的设计理念，落实区域城市设计要求，按照《北京市城市道路空间规划设计规范》等相关标准、规范要求，安全、合理、有效利用道路空间资源，统筹通风竖井、通信基站、路灯照明等设施，提升城市空间综合承载力和风貌特质。

4. 立项事宜以发改部门意见为准。

5. 该项目初步确定以划拨方式供地，土地供应方式以区政府批复文件为准。

6. 请商交管部门进一步确定道路交通组织方案，做好与相交路口的衔接，同时结合周边地块进出口，同步预留道路开口。

7. 因距离地铁 14 号线较近，根据《北京城市轨道交通安全运营管理办法》相关规定，请征求地铁主管部门意见。

8. 申报规划许可时，需在总平面图标注新建道路起止点、转折点坐标，以及经济技术指标表，道路具体建设规模及路由以建设工程规划许可证审定为准。

9. 施工前应报请北京市文物局组织考古调查、勘探。

10. 现状树木尽量原地保留，如确需伐树事宜，应商园林主管部门办理相关手续。

11. 请抓紧委托有资质设计单位开展市政管线设计综合工作。

12. 随道路工程同步实施市政管线、路灯照明、架空线入地、绿化及交通工程等工程。

13. 施工前须先由市公安交管部门进行交通工程设计方案审查，交通信号灯、交通标志、标线及闯红灯违法检测、视频监控、流量检测等科技监控设备须纳入道路建安费中，并与新建道路同步规划设计、同步建设、同步验收、同步投入使用。

14. 涉及清真寺牌楼拆除后还建事宜，由建设单位商属地街道办事处解决。

专此函达。

附图：安乐林路道路工程近、远期方案图

北京市规划和自然资源委员会东城分局

2023 年 11 月 29 日

多规合一协同服务专用章
(东城分局)

(9) 《北京市交通委员会关于东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函》 京交函[2019]1619 号



北京市交通委员会

京交函〔2019〕1619 号

北京市交通委员会关于东城区宝华里房改带 危改小区土地一级开发项目交通影响评价 审查意见的函



市规划自然资源委:

我委收到北京宝华地产有限公司关于东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目交通影响评价审查申请。该项目位于东城区永外大街，西起永外大街，东至沙子口路和规划一路，北起宝华里北街，南至木樨园北路和北京市工贸技师学院。项目分为回迁安置房地块和上市地块两部分，其中回迁安置房地块（二类居住用地 R2）处于一二级联动开发阶段，上市地块（综合性商业金融服务业用地 B2 和加油加气站用地 S5）处于一级开发阶段。

在 06 版控规中，项目规划用地性质为二类居住用地（R2）和商业金融用地（C2），建设用地面积 11.2 公顷，地上建筑面积

54.95 万平方米。根据建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2010 规调整字 0256 号），项目规划用地性质为二类居住用地（R2）、商业金融用地（C2）、市政公用设施用地（U）和道路用地（S1）。项目总用地面积 14.46 公顷，其中建设用地面积 11.13 公顷（二类居住用地 4.57 公顷、商业金融用地 6.36 公顷、市政公用设施用地 0.2 公顷），代征道路用地面积 3.33 公顷，地上建筑面积 51.52 万平方米（二类居住 16.63 万平方米、商业金融 34.89 万平方米），综合容积率 4.2（二类居住 3.5、商业金融 5.5）。根据《北京市规划和国土资源管理委员会关于东城区宝华里危改项目 3 号地控制性详细规划的批复》（市规划国土函〔2018〕1140 号），项目 3 号地块东侧部分（建设用地面积 1.56 公顷）规划用地性质由商业金融用地（C2）调整为二类居住用地（R2），容积率由 5.5 调整为 2.5。

根据建设项目选址意见书（城镇建筑工程）（2018 规土（东）选字 0001 号）和本次项目申报方案，项目规划用地性质为二类居住用地（R2）、综合性商业金融服务业用地（B4）、加油加气站用地（S5）和道路用地（S1）。项目总用地面积 14.46 公顷，其中建设用地面积 11.13 公顷，代征道路用地面积 3.33 公顷，地上建筑面积 46.35 万平方米，综合容积率 4.2。其中，项目回迁安置房地块建设用地面积 6.13 公顷，总建筑面积 32.48 万平方米，其中地上建筑面积 19.89 万平方米，地下建筑面积 12.59 万

平方米,综合容积率 3.25;上市地块建设用地面积 5.0 公顷(综合性商业金融服务业用地 4.80 公顷、加油加气站用地 0.2 公顷),地上建筑面积 26.46 万平方米(综合性商业金融服务业 26.40 万平方米、加油加气站 0.06 万平方米),综合容积率 5.28(综合性商业金融服务业 5.5、加油加气站 0.3)。

2004 年,《宝华里危改小区项目》向我委申报交通影响评价审查,我委正式出具了交评评议意见(京交规函[2004]749 号),本次项目方案指标与原控规指标相比,地上建筑面积减少 8.6 万平方米。

经组织相关部门评议,具体意见如下:

一、新增和同期实施的交通设施

(一)项目应分别在 0504-673 和 0504-674 地块内新增宽度不小于 10 米的工字型街坊路(详见附图),完善相关道路交通工程设施,并对社会开放使用。

(二)项目周边规划一路(刘家窑路-木樨园北路)、宝华里北街(永定门外大街-沙子口路)、刘家窑路(永定门外大街-沙子口路)、木樨园北路(永定门外大街-沙子口路)、宝华里中路(宝华里北街-木樨园北路)和沙子口路(宝华里北街-刘家窑路)应按规划与项目同期实施,并完善相关道路交通工程设施。

(三)项目 0504-674 地块(综合性商业金融服务业用地部分)应设置与地铁 8 号线木樨园站连接的地下通道,预留并做好

项目与该地铁站点的换乘接驳条件。

二、内部道路

项目各地块内部应形成环路，双向组织交通路面宽度应不小于 7 米，单向组织交通路面宽度应不小于 5 米。内部道路应按照人车分离原则组织交通，确保机动车和行人交通组织安全顺畅。

三、机动车出入

（一）《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》明确新建居住区推广街区制，建设小街区、开敞式、有活力的社区。

（二）项目 0504-666 地块应在沙子口路和宝华里中路上分别设置 1 个机动车入口和 1 个机动车出口；0504-667 地块应在宝华里中路和规划一路上分别设置 1 个机动车入口和 1 个机动车出口；0504-674 地块应在中部新增南北向街坊路上设置机动车出入口；0504-673 地块应在新增街坊路上设置机动车出入口。上述机动车出入口位置应按相关规定远离外部道路交叉口。

四、地下车库

项目回迁安置房各地块应结合建筑布局和内部道路交通组织流线设置不少于 2 个地下车库出入口。地下车库出入口之间净距应不小于 15 米，并按相关规范远离项目对外机动车出入口。

五、停车位

项目机动车停车泊位应按照居住（安置房）0.5-0.8 辆/户、商业 80 辆/万平方米、办公 90 辆/万平方米的指标进行配建，停

车泊位应为普通自走式停车位；非机动车停车泊位应按照居住 2.0 辆/户、商业 400 辆/万平方米、办公 150 辆/万平方米的指标进行配建。

六、规划指标

项目应符合首都功能核心区控制性详细规划和南中轴地区详细规划。在分别按要求落实上述交通设施，并解决好项目内外部交通组织的基础上，项目建筑性质及规模应按建设项目规划条件（土地储备前期整理）（2010 规调整字 0256 号）和建设项目选址意见书（城镇建筑工程）（2018 规土（东）选字 0001 号）严格控制。

七、意见反馈

为更好履职，加强过程监管，请将交通影响评价审查意见的落实情况及时反馈我委。

特此函达。



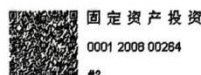
北京市交通委员会

2019 年 11 月 12 日

（联系人：刘常平；联系电话：57078305）

(10)《北京市交通委员会关于宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块（商业金融用地 0504-673 地块、商业金融用地 0504-674 西）交通影响评价审查意见的函》 京交函[2024]912 号

1



北京市交通委员会

京交函〔2024〕912号



北京市交通委员会关于宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块（商业金融用地 0504- 673 地块、商业金融用地 0504- 674 西）交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京宝华地产有限公司关于宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块（商业金融用地 0504-673 地块、商业金融用地 0504-674 西）交通影响评价审查申请。项目位于东城区永外大街，西起永定门外大街，东至宝华里中路和规划街坊路，北起宝华里北街，南至木樨园北路。项目处于一级开发阶段，规划用地性质为综合性商业金融服务业用地（B4）和托幼用地（A334）。项目总用地面积 8.36 公顷，其中建设用地面积 4.25 公顷（综合性商业金融服务业用地 4.05 公顷、托幼用地 0.20 公顷），道路用地面积 4.11 公顷。项目总建筑面积 17.56 万平方米，其中地上建筑面积 17.56 万平方米（综合性商业金融服务业

- 1 -

17.40 万平方米、托幼 0.16 万平方米)，综合容积率 4.13（综合性商业金融服务业 4.30、托幼 0.80）。项目建筑性质及规模符合《北京市规划和自然资源委员会关于东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块规划意见的复函》（京规自函〔2024〕323 号）。

2019 年，《东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目》在一级开发阶段向我委申请过交通影响评价审查，我委正式出具了交评审查意见（京交函〔2019〕1619 号），本项目为其中部分地块。与原一级开发阶段相比，项目建设用地面积减少 0.55 公顷，地上建筑面积减少 8.82 万平方米。

经评议，具体意见如下：

一、新增和同期实施的交通设施

（一）应落实《东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目》交评审查意见（京交函〔2019〕1619 号）中提出的“分别在 0504-673 和 0504-674 地块内新增宽度不小于 10 米的工字型街坊路”意见。结合规划路网局部调整，工字型街坊路西端与永外老街连接，满足项目周边交通组织需求。新增街坊路应符合《关于在控规编制和实施中增设街坊路的相关规定》（京规自发〔2018〕73 号）的相关要求，按规划与项目同期实施，完善相关道路交通工程设施，并对社会开放使用。

（二）项目周边永外老街（宝华里北街-木樨园北路）、宝华里北街（永定门外大街-沙子口路）、刘家窑路（永定门外大街-

方
案
审
批
章

沙子口路)、木樨园北路(永定门外大街-沙子口路)和宝华里中街(宝华里北街-木樨园北路)应按规划与项目同期实施,并完善相关道路交通工程设施。

二、轨道交通相关要求

(一)项目各地块紧邻现状轨道交通8号线和木樨园地铁站,应做好与木樨园地铁站出入口的衔接和一体化设计,统筹考虑地铁进出站交通组织流线 with 项目交通组织流线,预留并做好项目与地铁站点的换乘接驳条件。

(二)项目在开发建设中应严格落实《北京市轨道交通运营安全条例》第十八条、第十九条、第二十条相关要求,保证轨道交通运营安全。

三、建设地块交通设施要求

建设地块新增和同期实施的交通设施、内部道路、机动车出入、地下车库、停车位等建设要求原则上应按《宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块(商业金融用地0504-673地块、商业金融用地0504-674西)建设地块交通设施要求》(附件)进行落实。如确需调整,应当另行开展交通影响评价审查。

四、规划指标

在分别按要求落实上述交通设施,并解决好项目内外部交通组织的基础上,项目建筑性质及规模应按《北京市规划和自然资源委员会关于东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块规划意见的复函》(京规自函〔2024〕323号)严格



控制。

特此函达。

附件：宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块
（商业金融用地 0504-673 地块、商业金融用地
0504-674 西）建设地块交通设施要求



（联系人：陈幼林；联系电话：55530665）

抄送：东城区政府、北京宝华地产有限公司。



(11) 《关于刘家窑路西段、宝华里中路、宝华里北街市政工程设计综合“多规合一”协同意见的函》 京规自基础策划（东）函[2023]0010号

北京市规划和自然资源委员会东城分局

京规自基础策划（东）函〔2023〕0010号

北京市规划和自然资源委员会东城分局 关于刘家窑路西段、宝华里中路、宝华里北街市政工程设计综合“多规合一”协同意见的函

北京宝华地产有限公司：

你单位《关于刘家窑路西段、宝华里中路、宝华里北街市政工程设计综合申报多规合一的请示》收悉。经研究，现将有关意见函告如下：

一、市政管线工程方案

1. 刘家窑路西段市政工程设计综合

① 雨水管道

自宝华里中路至永定门外大街，规划沿刘家窑路道路永中南2米新建1条 $\phi 600$ 毫米的雨水管道，向西接入永定门外大街现状雨水管道，干线全长约148米，支线全长约13米。

自宝华里中路至沙子口路，规划沿刘家窑路道路永中南2米新建1条 $\phi 1400$ 毫米的雨水管道，向东接入沙子口路规划雨水管道，干线全长约175米。

② 污水管道

自宝华里中路至永定门外大街，规划沿刘家窑路道路永中南 4.5 米新建 1 条 $\phi 400$ 毫米的污水管道，向西接入永定门外大街现状污水管道，干线全长约 150 米，支线全长约 30 米。

自宝华里中路至沙子口路，规划沿刘家窑路道路永中南 4.5 米新建 1 条 $\phi 400$ 毫米的污水管道，向东接入沙子口路现状污水管道，干线全长约 186 米，支线全长约 10 米。

③ 供水管道

自永定门外大街至沙子口路，规划沿刘家窑路道路永中北 10 米新建 1 条 DN300 毫米的供水管道，干线全长约 403 米，支线全长约 73 米。

④ 天然气管道

自永定门外大街至沙子口路，规划沿刘家窑路道路永中南 10 米新建 1 条 De315 毫米的中压天然气管道，干线全长约 310 米，支线全长约 90 米。

⑤ 信息管道

自永定门外大街至沙子口路，规划沿刘家窑路道路永中北 13.5 米新建 1 条 12 孔的信息管道（其中内含 2 孔有线电视），干线全长 325 米，支线全长约 1.5 米。

⑥ 电力管道

自永定门外大街至沙子口路，规划沿刘家窑路道路永中南 18.5 ~ 13.5 ~ 永中北 11.5 米新建 1 条 12 $\phi 150$ + 2 $\phi 150$

毫米的电力管井，干线全长 406 米，支线全长约 60 米。

⑦ 中水管道

自永定门外大街至沙子口路，规划沿刘家窑路道路永中南 8.8 米新建 1 条 DN300 毫米的中水管道，干线全长约 355 米，支线全长约 71 米。

⑧ 热力管道

自永定门外大街至沙子口路，规划沿刘家窑路道路永中北 2 米新建 1 条 DN400 毫米的热力管道，干线全长约 358 米，支线全长约 90 米。

2. 宝华里中路市政工程设计综合

① 雨水管道

自木樨园北路至刘家窑路，规划沿宝华里中路道路永中西 0.5 米新建 1 条 $\phi 800 \sim \phi 1200$ 毫米的雨水管道，向北接入刘家窑路规划雨水管道，干线全长约 216 米，支线全长约 10.5 米。

自宝华里北街至刘家窑路，规划沿宝华里中路道路永中西 0.5 米新建 1 条 $\phi 600 \sim \phi 1000$ 毫米的雨水管道，向南接入刘家窑路规划雨水管道，干线全长约 289 米，支线全长约 29.5 米。

② 污水管道

自木樨园北路至刘家窑路，规划沿宝华里中路道路永中西 3 米新建 1 条 $\phi 400$ 毫米的污水管道，向北接入刘家窑路

规划污水管道；自宝华里北街至刘家窑路，规划沿宝华里中路道路永中西 3 米新建 1 条 $\phi 400$ 毫米的污水管道，向南接入刘家窑路规划污水管道。干线全长约 504 米，支线全长约 40 米。

③ 供水管道

自木樨园北路至宝华里北街，规划沿宝华里中路道路永中西 5 米新建 1 条 DN300 毫米的供水管道，干线全长约 501 米，支线全长约 40 米。

④ 信息管道

自木樨园北路至宝华里北街，规划沿宝华里中路道路永中东 8.5 米新建 1 条 9 孔的信息管道（其中内含 2 孔有线电视），干线全长约 515 米，支线全长约 57 米。

⑤ 电力管道

自木樨园北路至宝华里北街，规划沿宝华里中路道路永中西 8.5 米新建 1 条 12 $\phi 150+2 \phi 150$ 毫米的电力管井，干线全长约 498 米，支线全长约 90 米。

⑥ 其他

规划沿宝华里中路不随路新建天然气管道、中水管道、热力管道。

3. 宝华里北街市政工程设计综合

① 雨水管道

自沙子口路至永定门外大街，规划沿宝华里北街道路永

中南 0.5 米分段新建 1 条 $\phi 500$ 、 $\phi 600$ 毫米的雨水管道, 分别向西接入宝华里中路规划雨水管道、永定门外大街现状雨水管道, 干线全长约 138 米。

② 污水管道

自沙子口路至永定门外大街, 规划沿宝华里北街道路永中南 2 米分段新建 1 条 $\phi 500$ 毫米的污水管道, 分别向西接入宝华里中路规划污水管道、永定门外大街现状污水管道, 干线全长约 136 米, 支线全长约 10 米。

③ 供水管道

自永定门外大街至沙子口路, 规划沿宝华里北街道路永中南 5 米新建 1 条 DN300 毫米的供水管道, 干线全长约 224 米, 支线全长约 5 米。

④ 信息管道

自永定门外大街至沙子口路, 规划沿宝华里北街道路永中北 8.5 米新建 1 条 9 孔的信息管道 (其中内含 1 孔有线电视), 干线全长约 182 米。

⑤ 电力管道

自永定门外大街至沙子口路, 规划沿宝华里北街道路永中南 8.5~9.5 米新建 1 条 $12\phi 150+2\phi 150$ 毫米的电力管井, 干线全长约 219 米, 支线全长约 20 米。

⑥ 中水管道

自永定门外大街至沙子口路, 规划沿宝华里北街道路永

南 3.5 米新建 1 条 DN200 毫米的中水管道,干线全长约 276 米,支线全长约 6.5 米。

⑦ 其他

规划沿宝华里北街不随路新建天然气管道、热力管道。

二、协同意见

经多规合一平台研究,原则同意你单位申报的刘家窑路西段、宝华里中路、宝华里北街市政工程设计综合方案。

请你单位依据本协同意见和其他告知事项的内容,按照基本建设程序完善相关手续后,向东城区政务服务大厅申请办理建设工程规划许可证。

三、其他告知事项

1. 应详细勘察现状地下管线情况,新建市政管线与现状管线、建筑物及构筑物的平面及竖向距离应满足有关规范要求。

2. 立项事宜以发改部门意见为准。

3. 请商相关主管部门加快研究本项目涉及市政管线上下游建设事宜,保障与本项目同步实施并投入使用。

4. 申报规划许可时,需在总平面图标注新建管线起止点、转折点坐标,以及经济技术指标表,管线具体建设规模及路由以建设工程规划许可证审定为准。

5. 永定门外大街、沙子口路为现状道路,开工前应就施工方案征求交通管理、道路养护部门意见。

6. 永定门外大街、沙子口路现状管线较多，施工前应征求相关管线主管单位或权属单位意见，采取相应保护措施，确保现状管线安全。

7. 尽可能减少检查井的数量，在施工阶段采取必要的措施，满足景观的需要。

8. 因距离地铁8号线较近，根据《北京城市轨道交通全运营管理办法》相关规定，应征求地铁主管部门意见。

9. 如涉及现有绿地占用和现状树木伐移，应商园林主管部门确定。

10. 应在施工前报请北京市文物局组织考古调查、勘探。

11. 市政管线应与道路工程同步实施。

专此函达。

附件：刘家窑路西段、宝华里中路、宝华里北街市政工程设计综合方案

北京市规划和自然资源委员会东城分局



2025年9月19日



图 号	1	密 级	非 密
比 例	/	日 期	2024.08

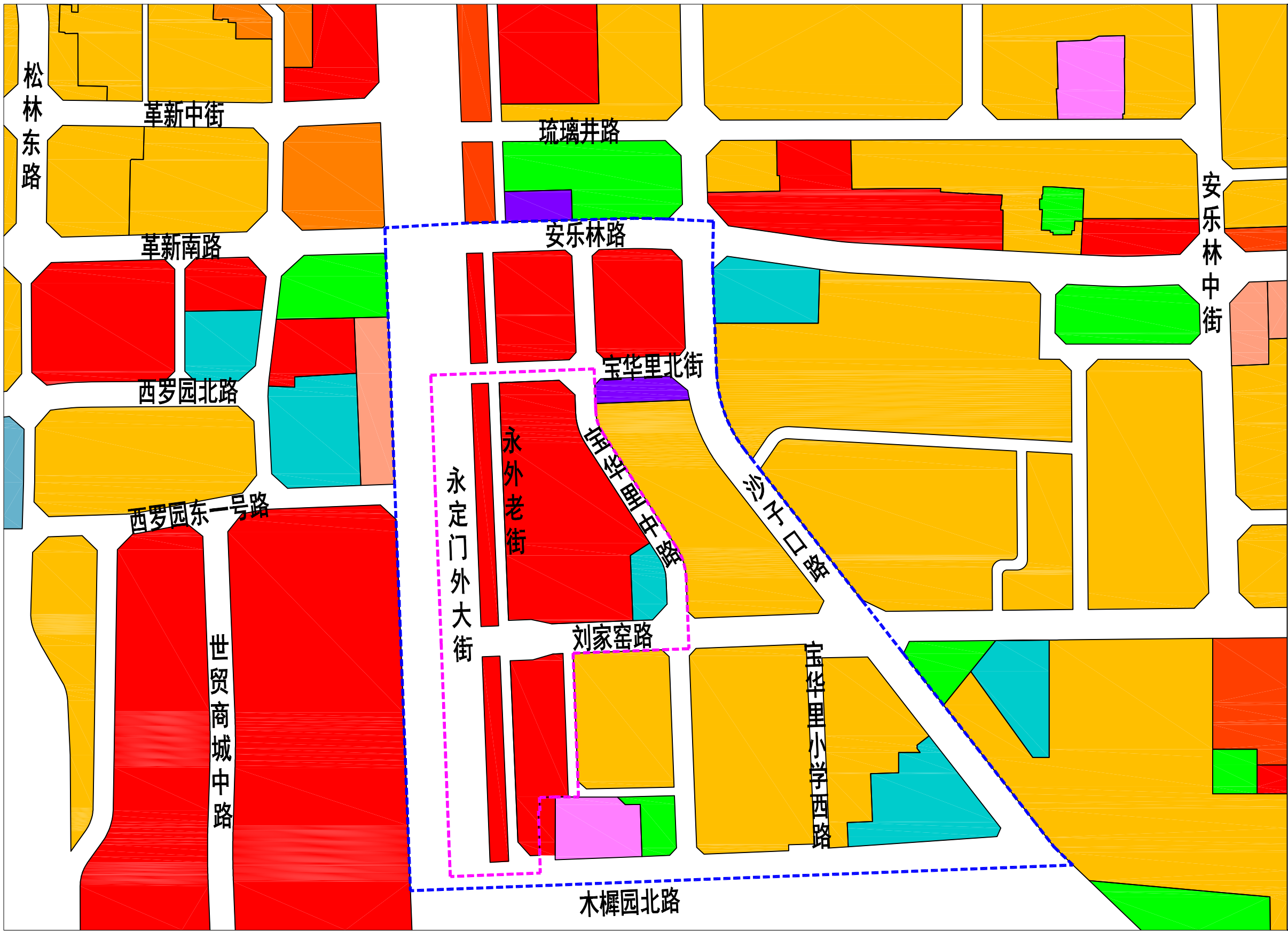


图 例

- 规划范围
- 研究范围
- 综合性商业金融服务业用地
- 二类居住用地
- 教育科研用地
- 零售商业用地
- 住宅混合公建用地
- 军事用地
- 交通设施用地
- 康体娱乐用地
- 基础教育用地
- 文化设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 规划道路

用地性质依据《首都功能核心区控制性详细规划(街区层面)(2018年—2035年)》及《宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块综合实施方案》，项目规划范围内用地性质以最终审批为准。

图 号	2	密 级	非 密
比 例	/	日 期	2024.08

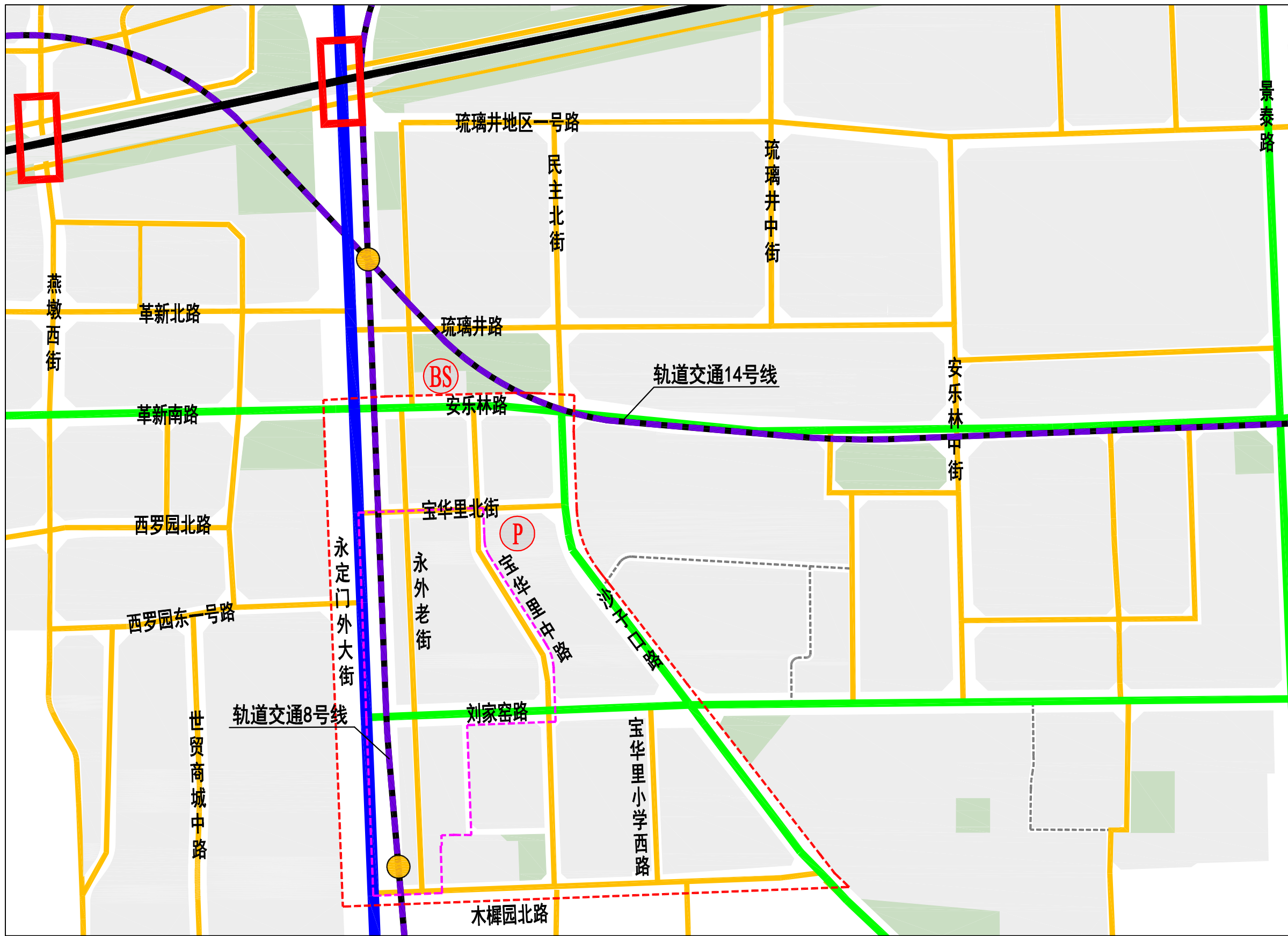
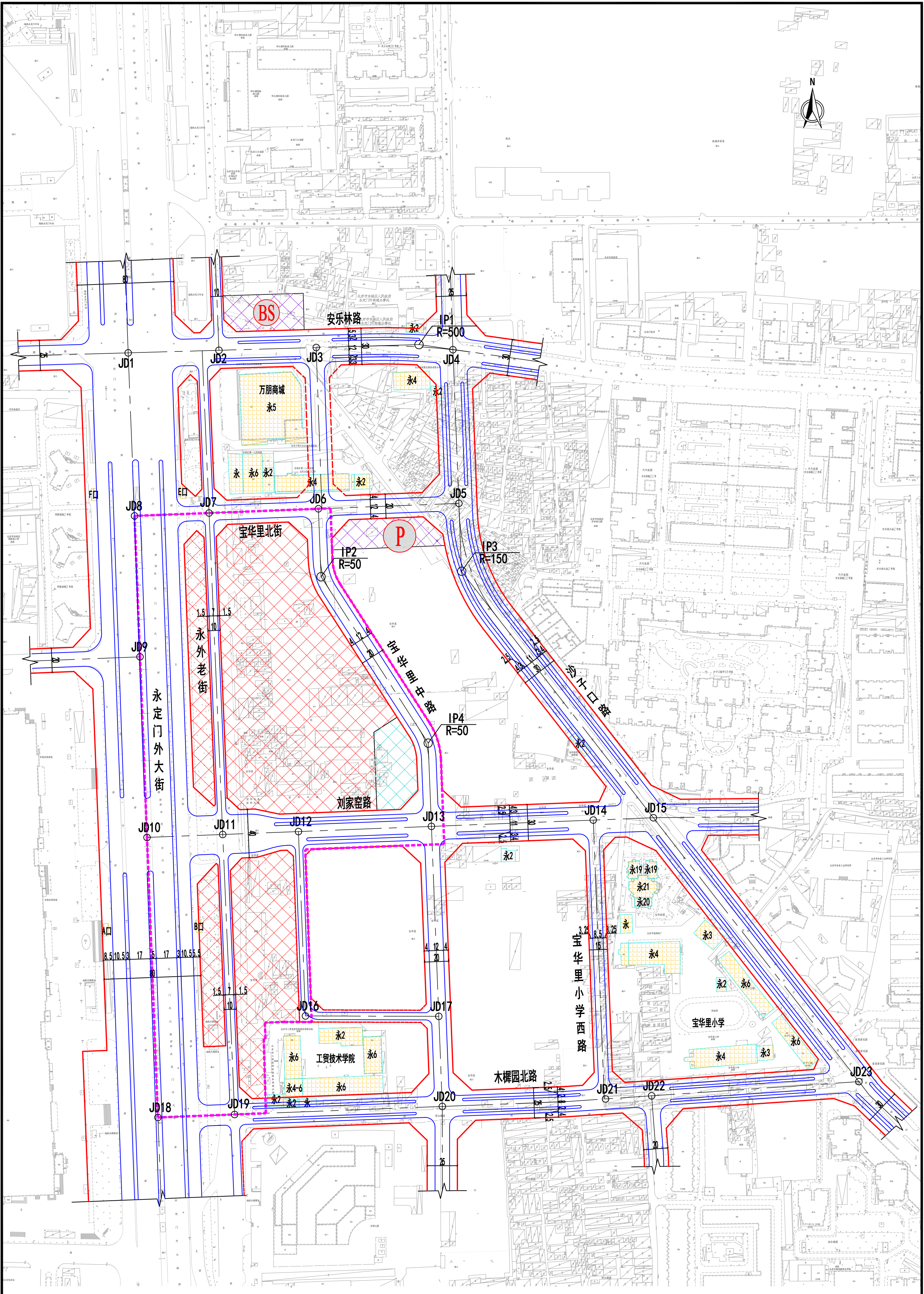
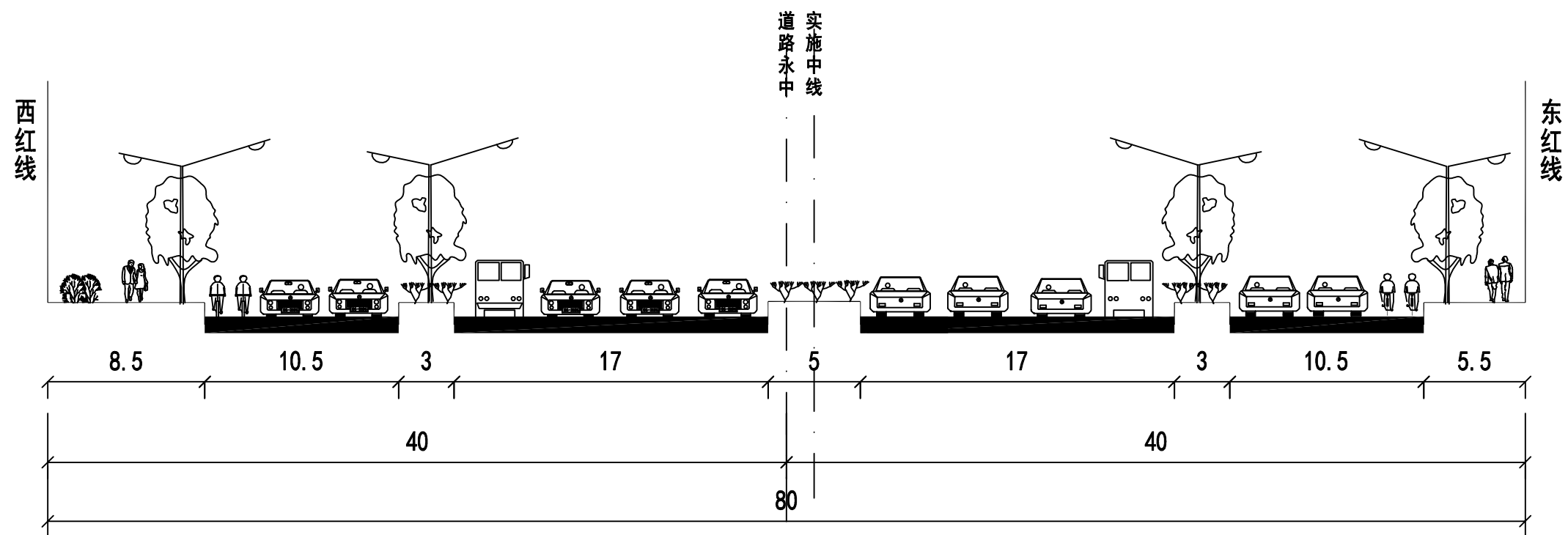


图 例

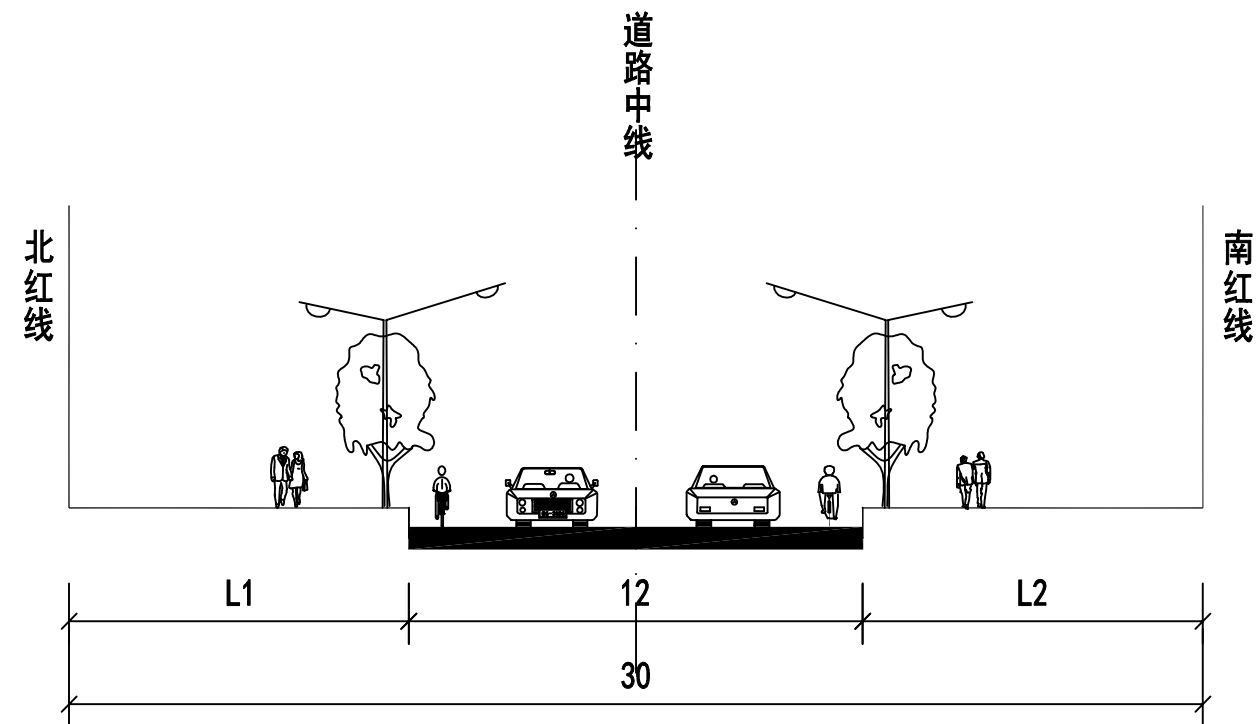
- 规划范围
- 研究范围
- 铁路
- 轨道交通线路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 街巷路
- 社会公共停车场
- 公交首末站
- 分离式立交
- 轨道交通站点

图 号	3	密 级	非 密
比 例	/	日 期	2024. 08

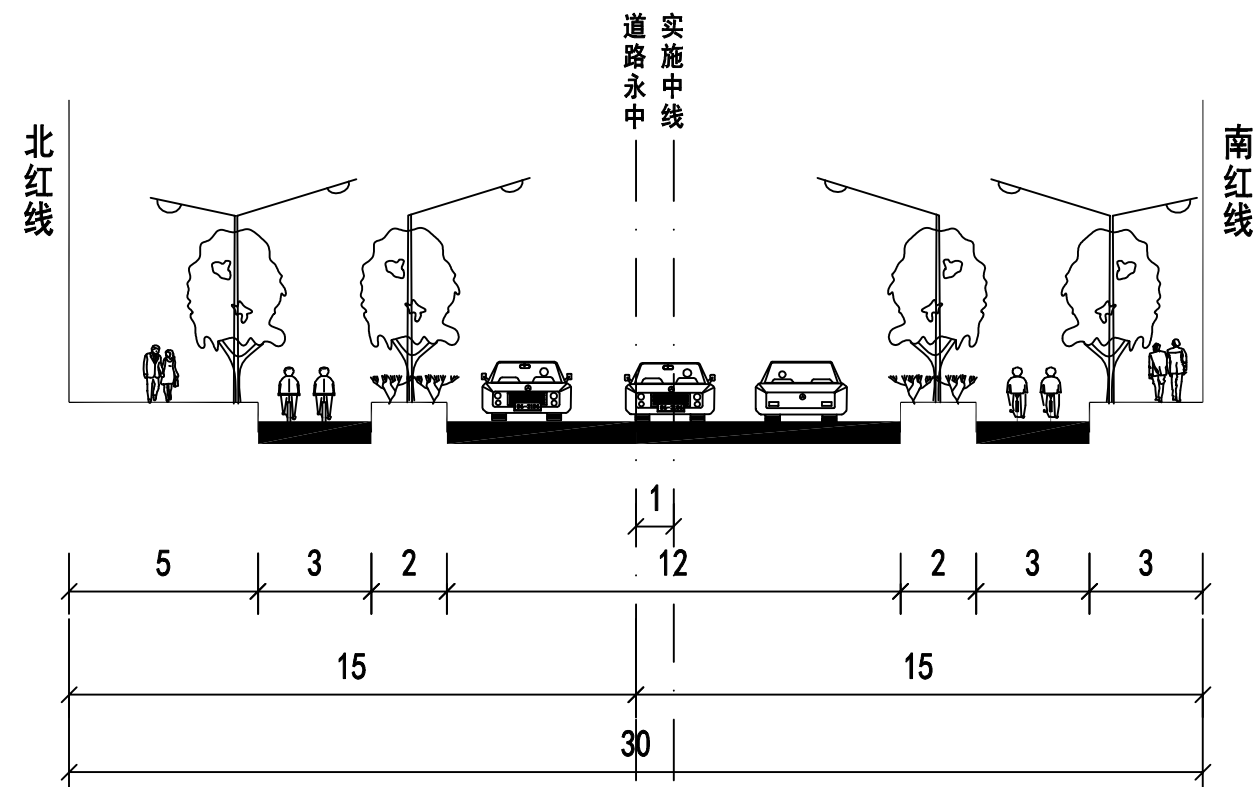




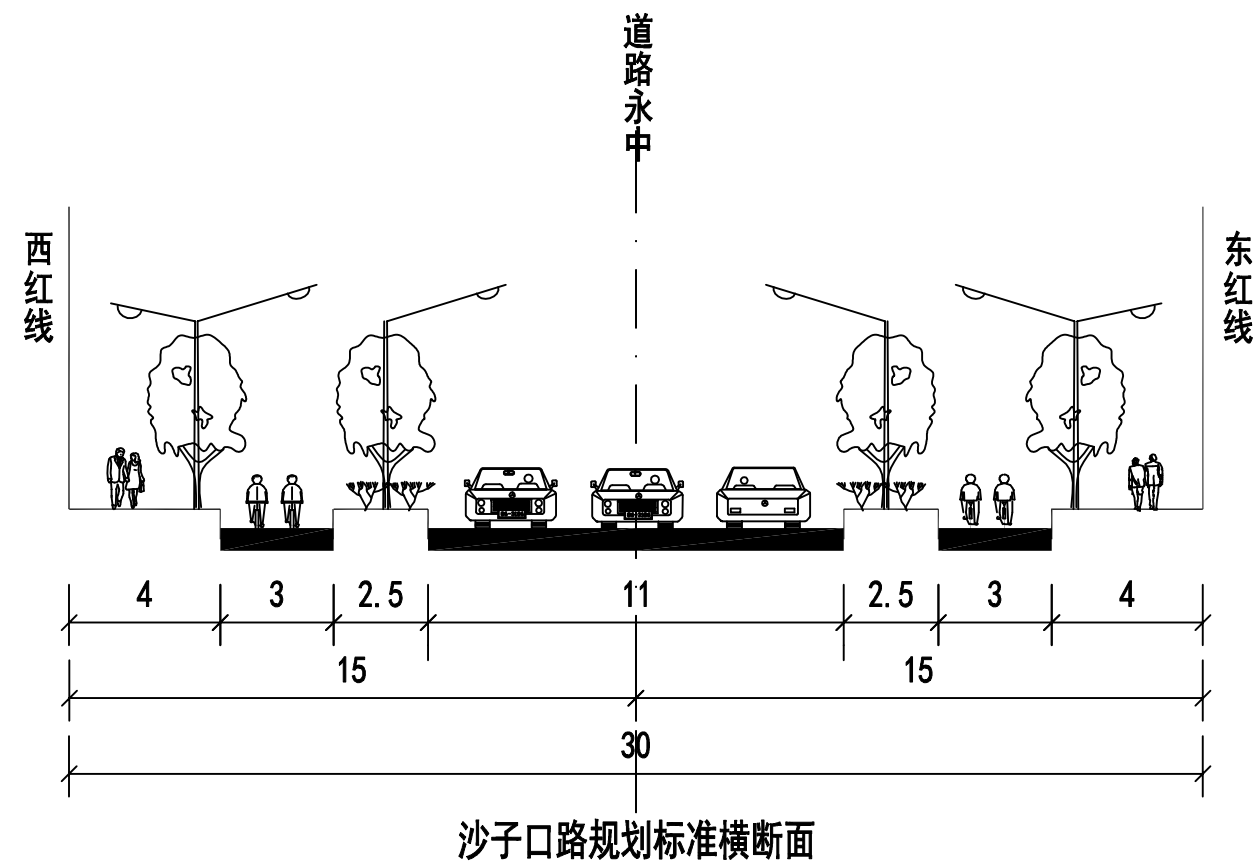
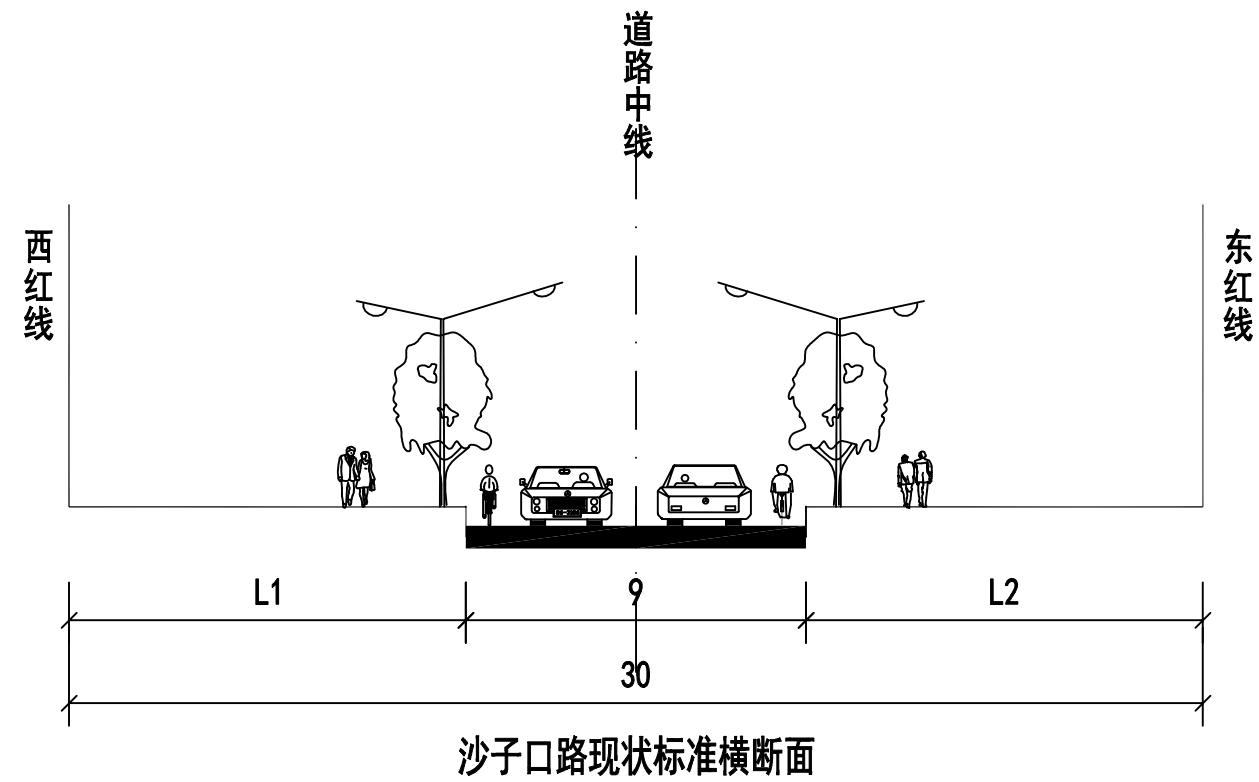
现状及远期永定门外大街规划标准横断面

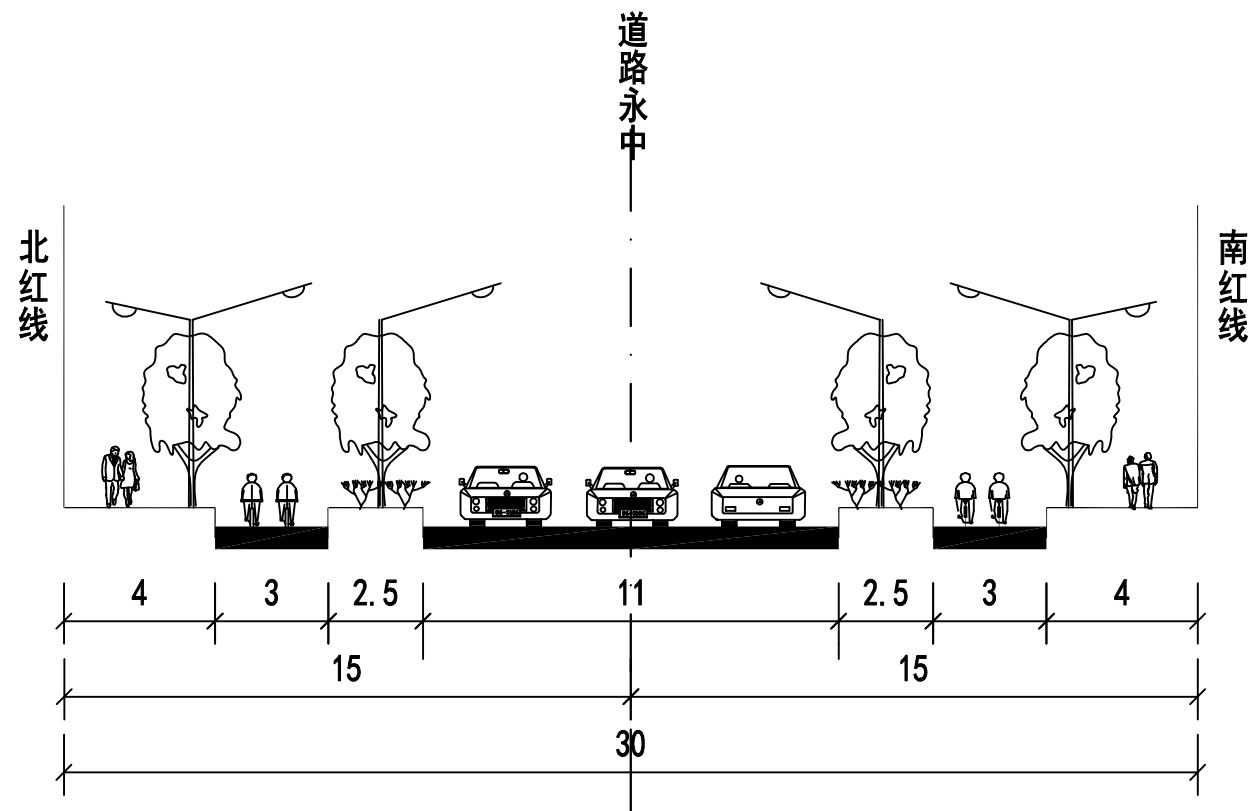


安乐林路现状标准横断面

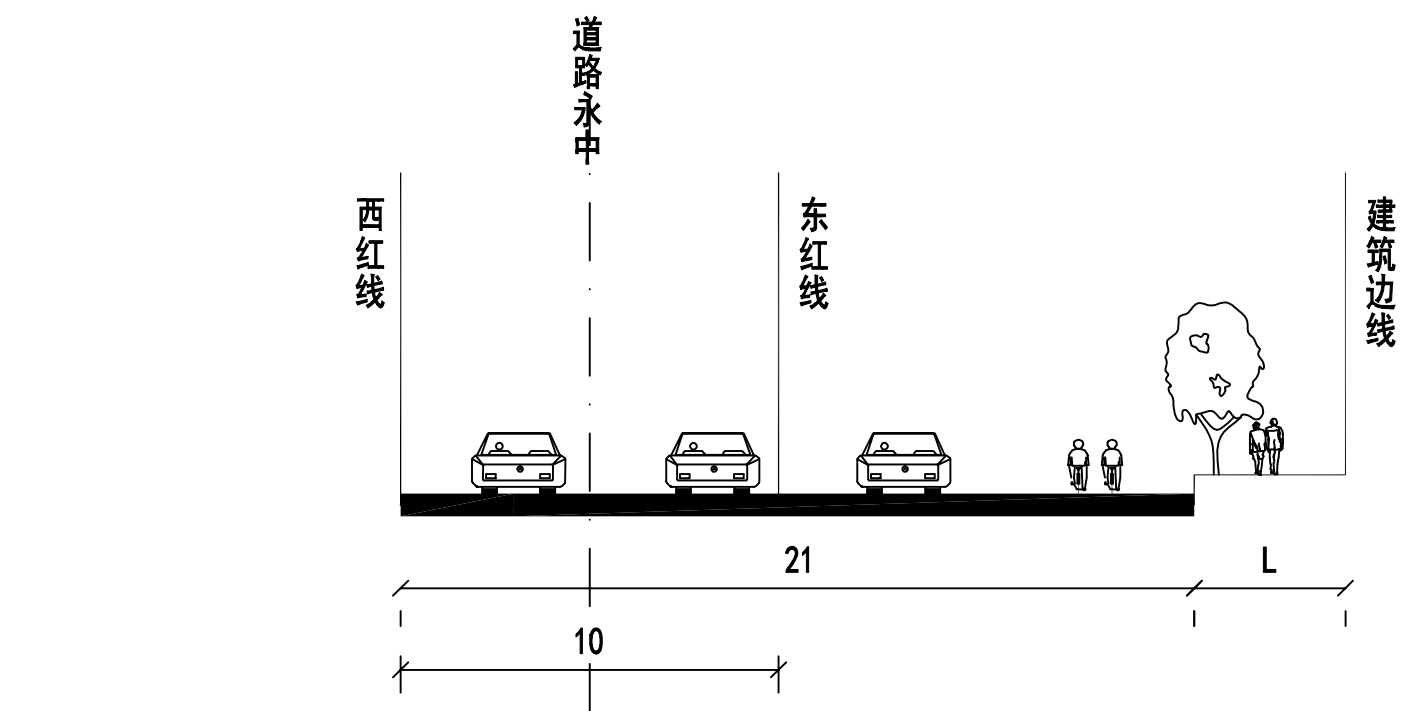


安乐林路规划标准横断面

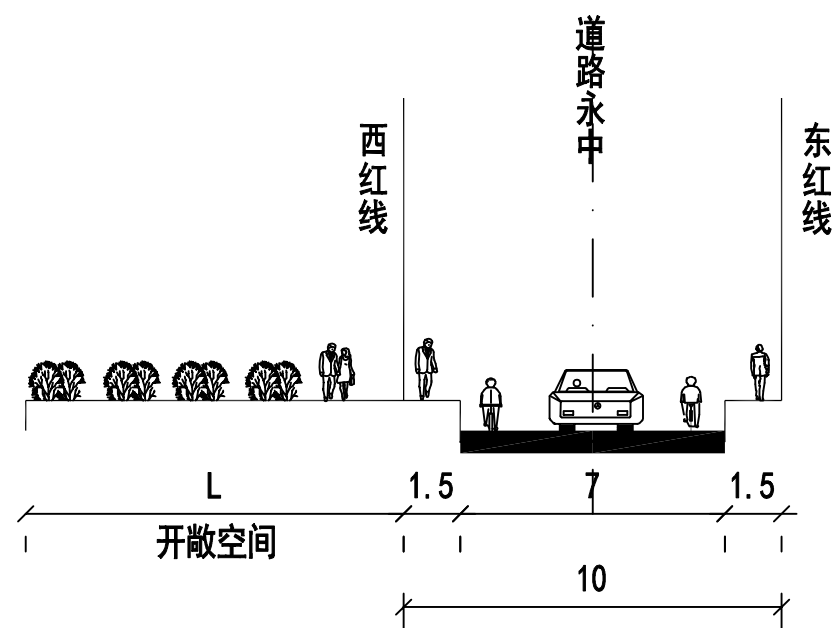




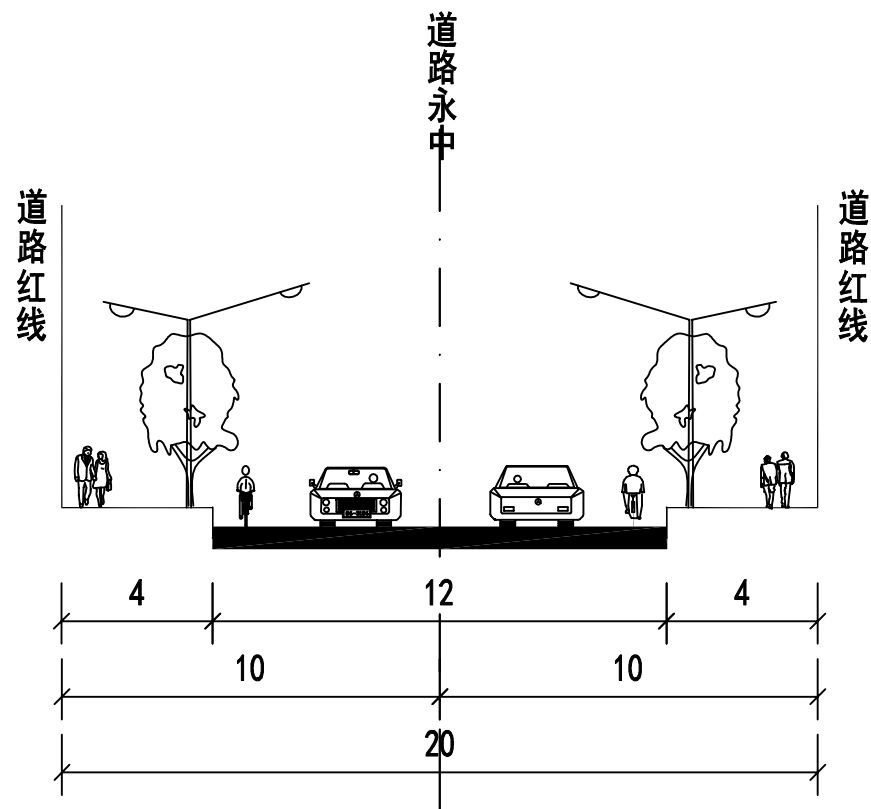
刘家窑路规划标准横断面



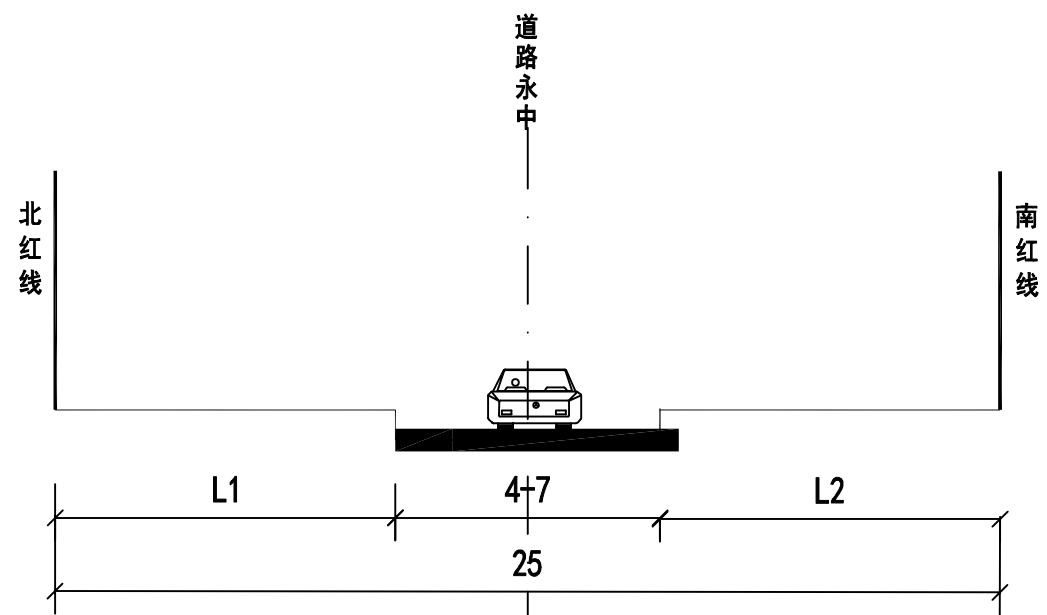
永外老街现状横断面



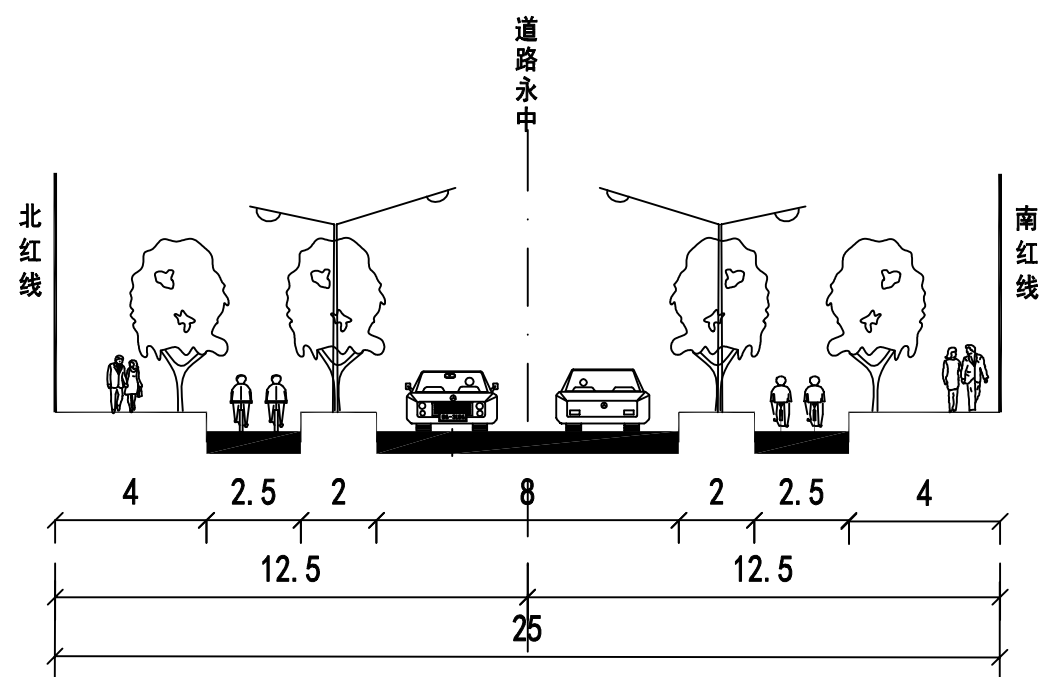
永外老街规划标准横断面



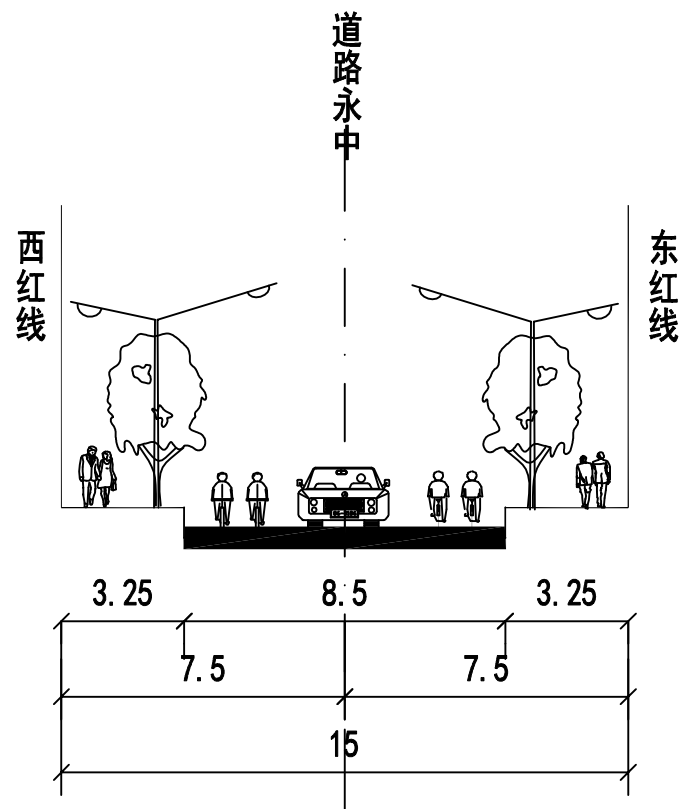
宝华里北街、宝华里中路规划标准横断面



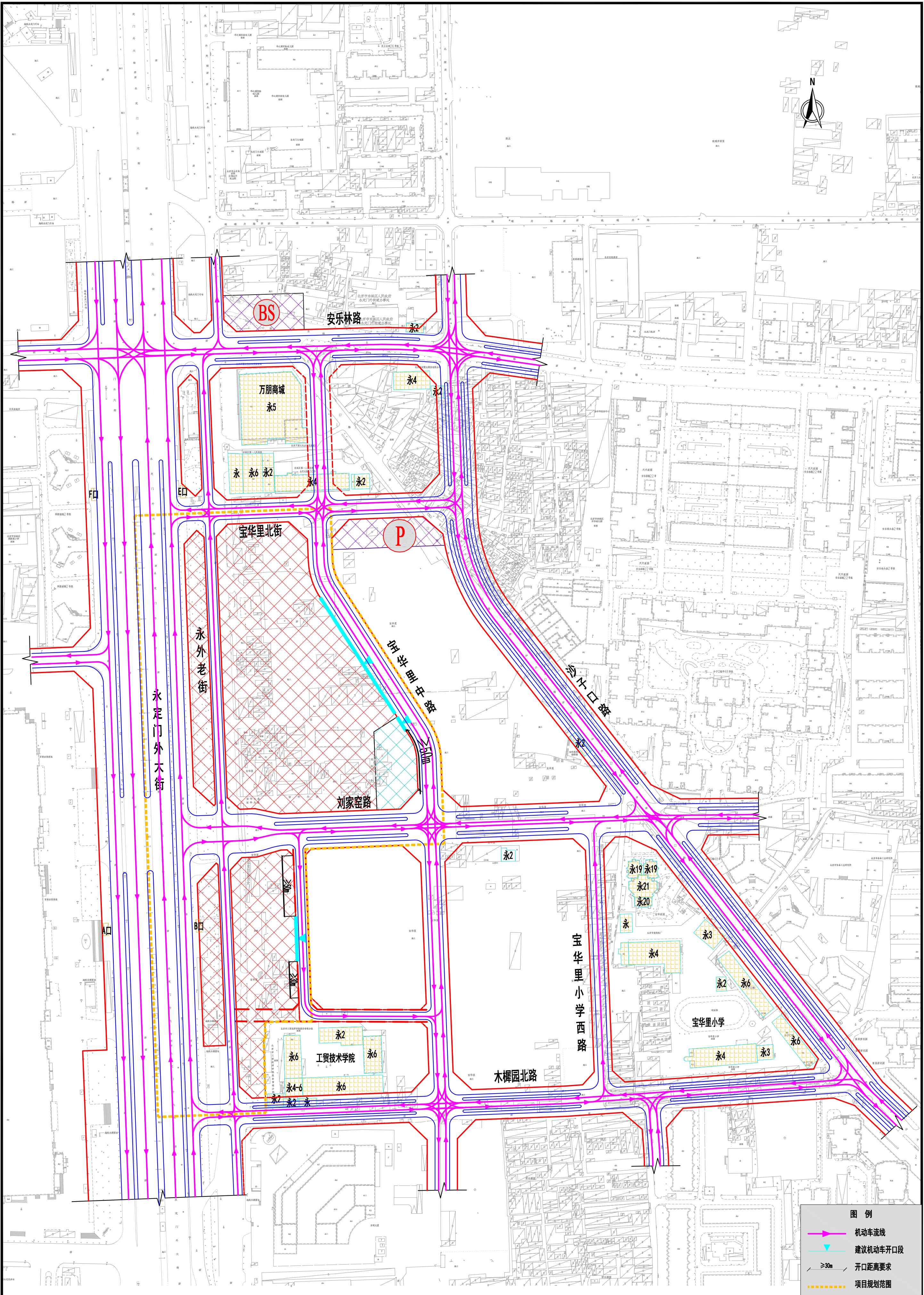
木樨园北路现状横断面



木樨园北路规划标准横断面

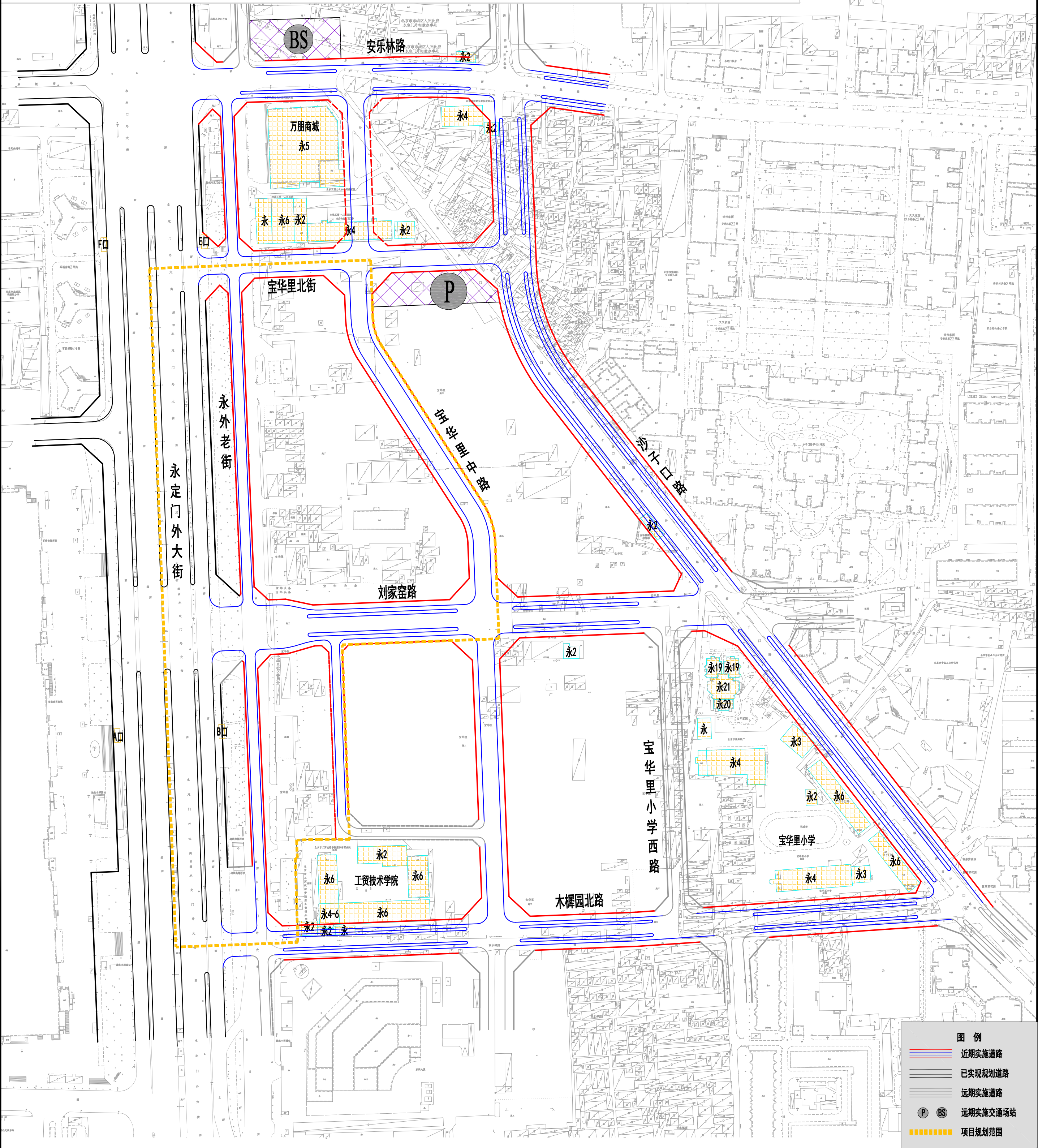


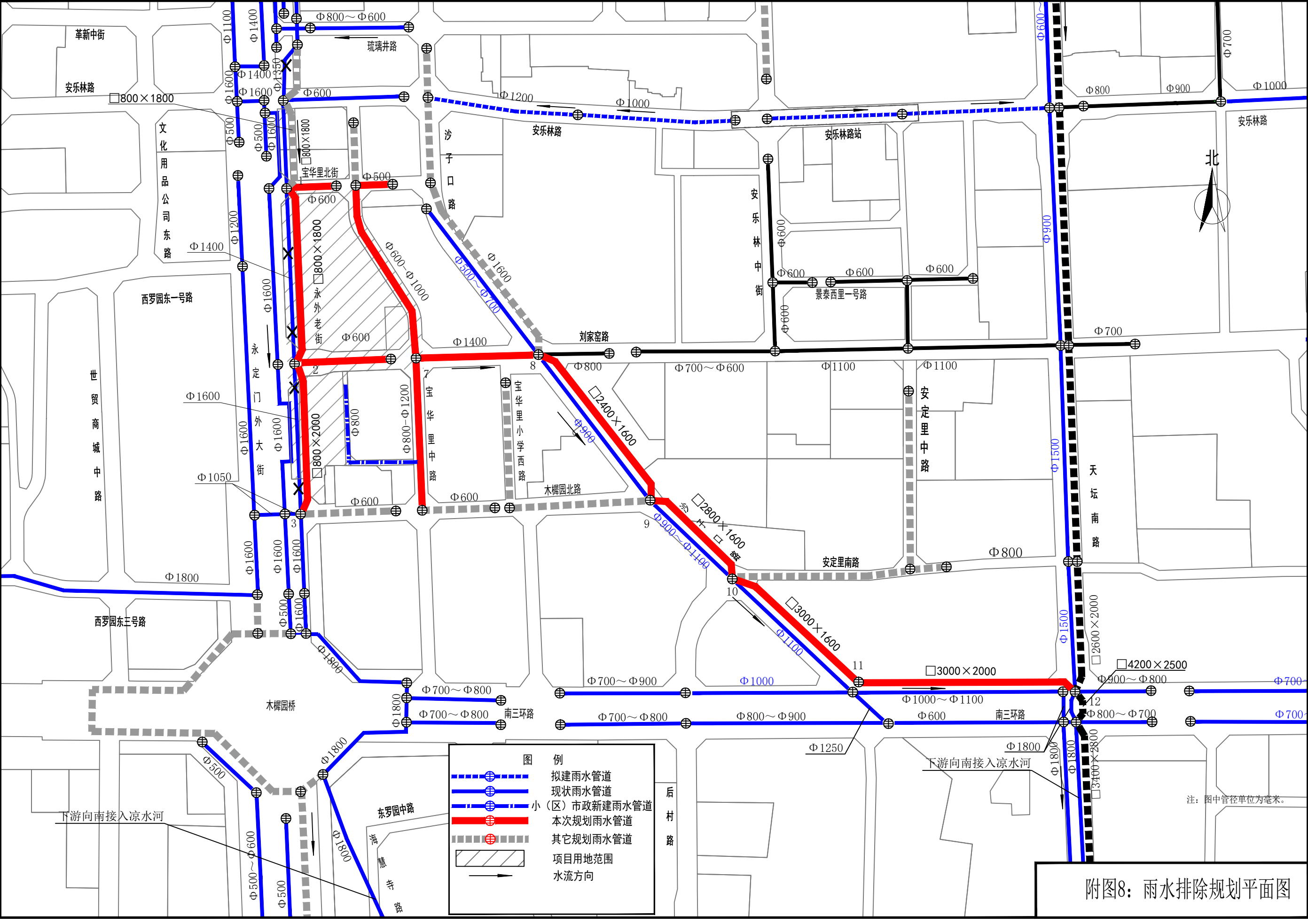
宝华里小学西路规划标准横断面



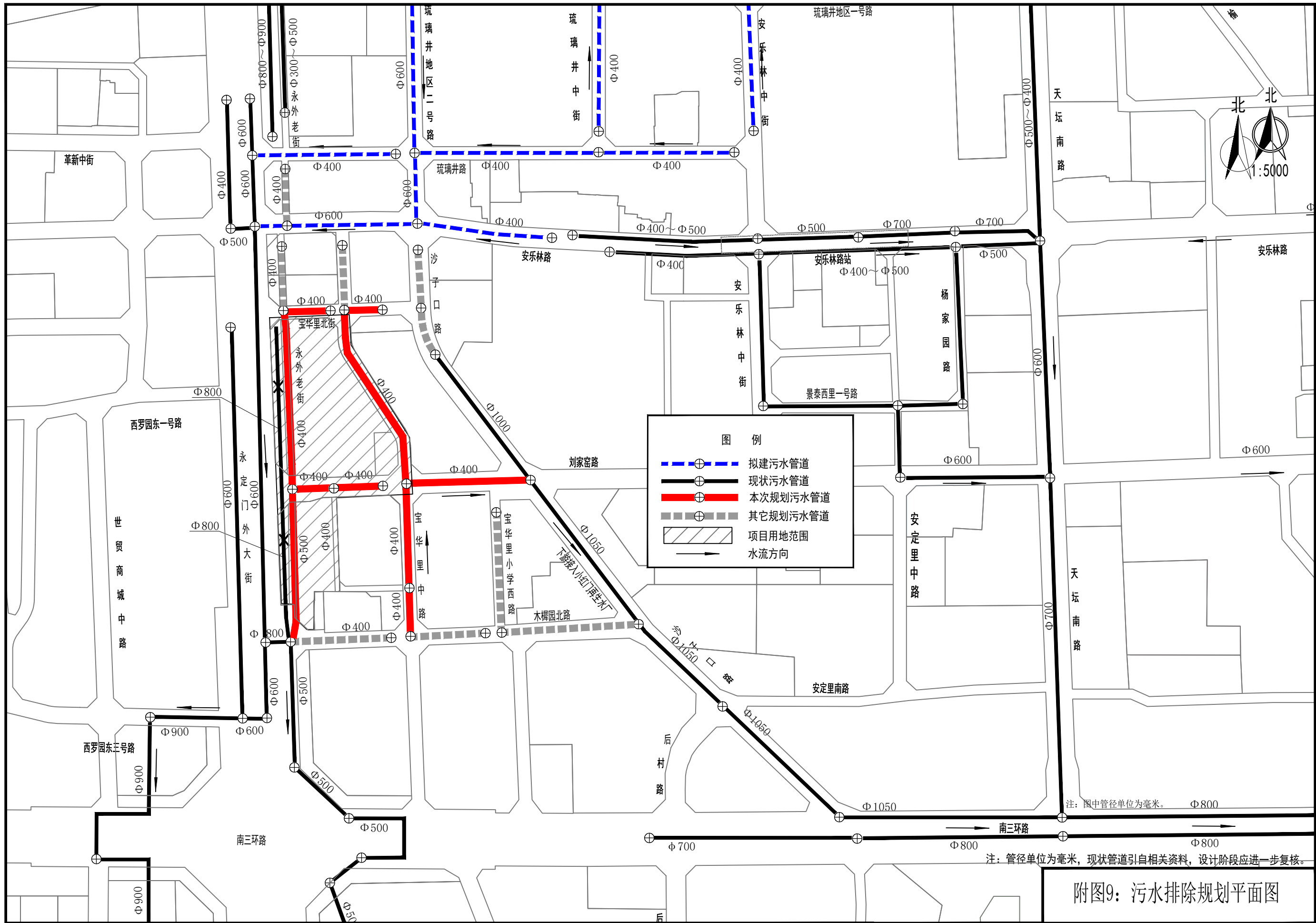
配套交通基础设施同步规划统筹实施清单												
项目类型	序号	设施名称	等级	起终点	红线宽度(m)	规模(km)	实施情况	实施主体	建设时序	投资(万元)	资金来源	备注
项目内部	1	刘家窑路	城市次干路	永定门外大街-宝华里中路	30	0.24	未实施	宝华公司	2027年底	520	固定资产投资	/
	2	宝华里北街	城市支路	永定门外大街-宝华里中路	20	0.15	未实施	宝华公司	2027年底	210	固定资产投资	/
	3	宝华里中路	城市支路	宝华里北街-刘家窑路	20	0.29	未实施	宝华公司	2027年底	410	固定资产投资	/
	4	永外老街	城市支路	宝华里北街-木樨园北路	10	0.5	未实现规划	建新公司	2027年底	355	固定资产投资	/
小计						1.18				1495		
项目外部	1	刘家窑路	城市次干路	宝华里中路-沙子口路	30	0.18	未实施			400		/
	2	安乐林路	城市次干路	永定门外大街-民主北街	30	0.27	未实现规划			600		/
	3	沙子口路	城市次干路	安乐林路-木樨园北路	30	0.71	未实施			1580		/
	4	宝华里中路	城市支路	安乐林路-宝华里北街 刘家窑路-木樨园北路	20	0.36	未实施	区城管委	2025年底	510	区财政资金	/
	5	宝华里北街	城市支路	宝华里中路-沙子口路	20	0.12	未实施	一级开发主体	2025年底	170	一级开发成本	/
	6	木樨园北路	城市支路	永定门外大街-沙子口路	25	0.58	未实现规划	区城管委	2025年底	1080	区财政资金	/
	7	永外老街	城市支路	宝华里北街-安乐林路	10	0.13	未实现规划	建新公司	2027年底	95	固定资产投资	
小计						2.35				4435		
合计						3.53				5930		

备注：不含拆迁、占地费等投资，准确投资以最终审定方案为准

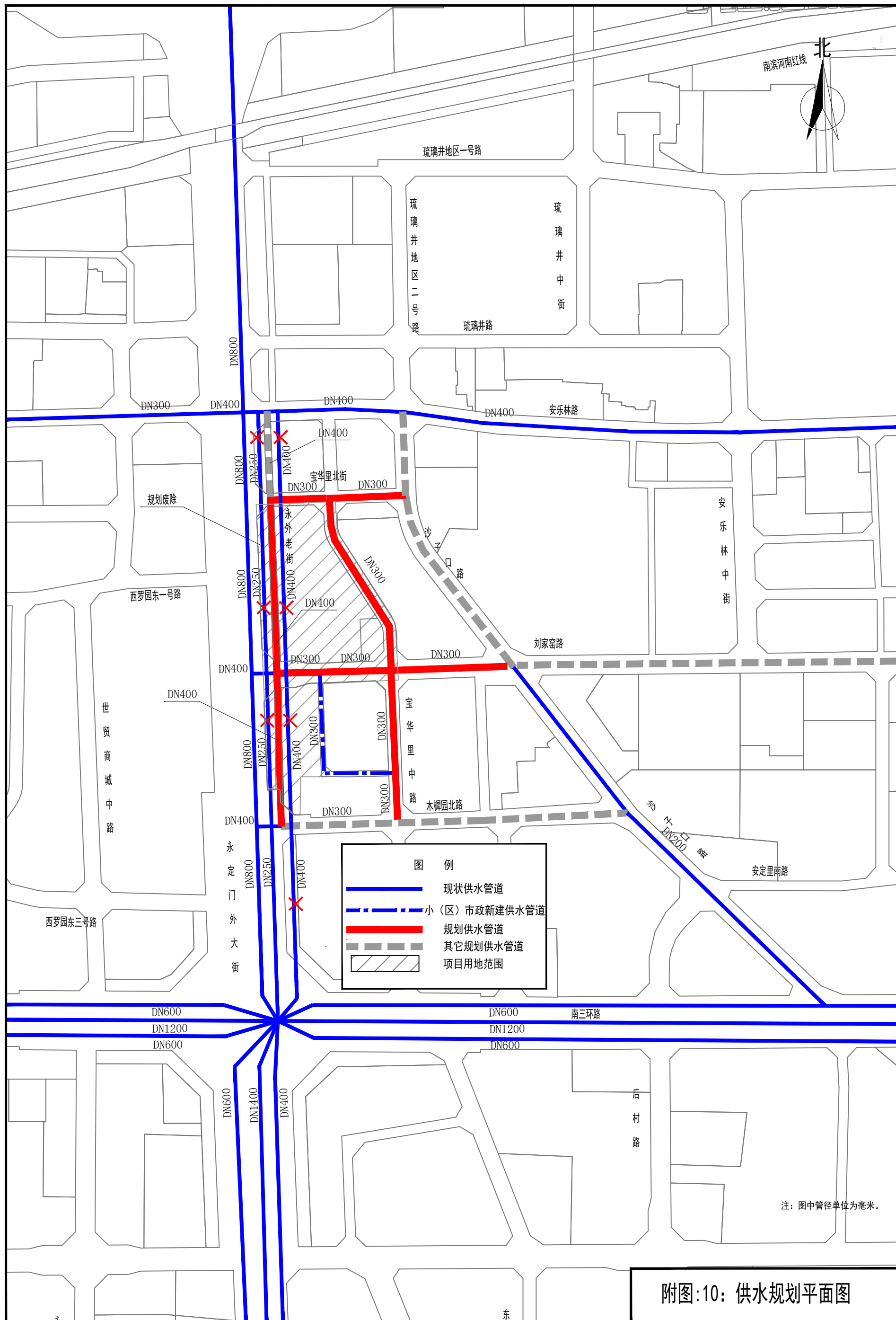


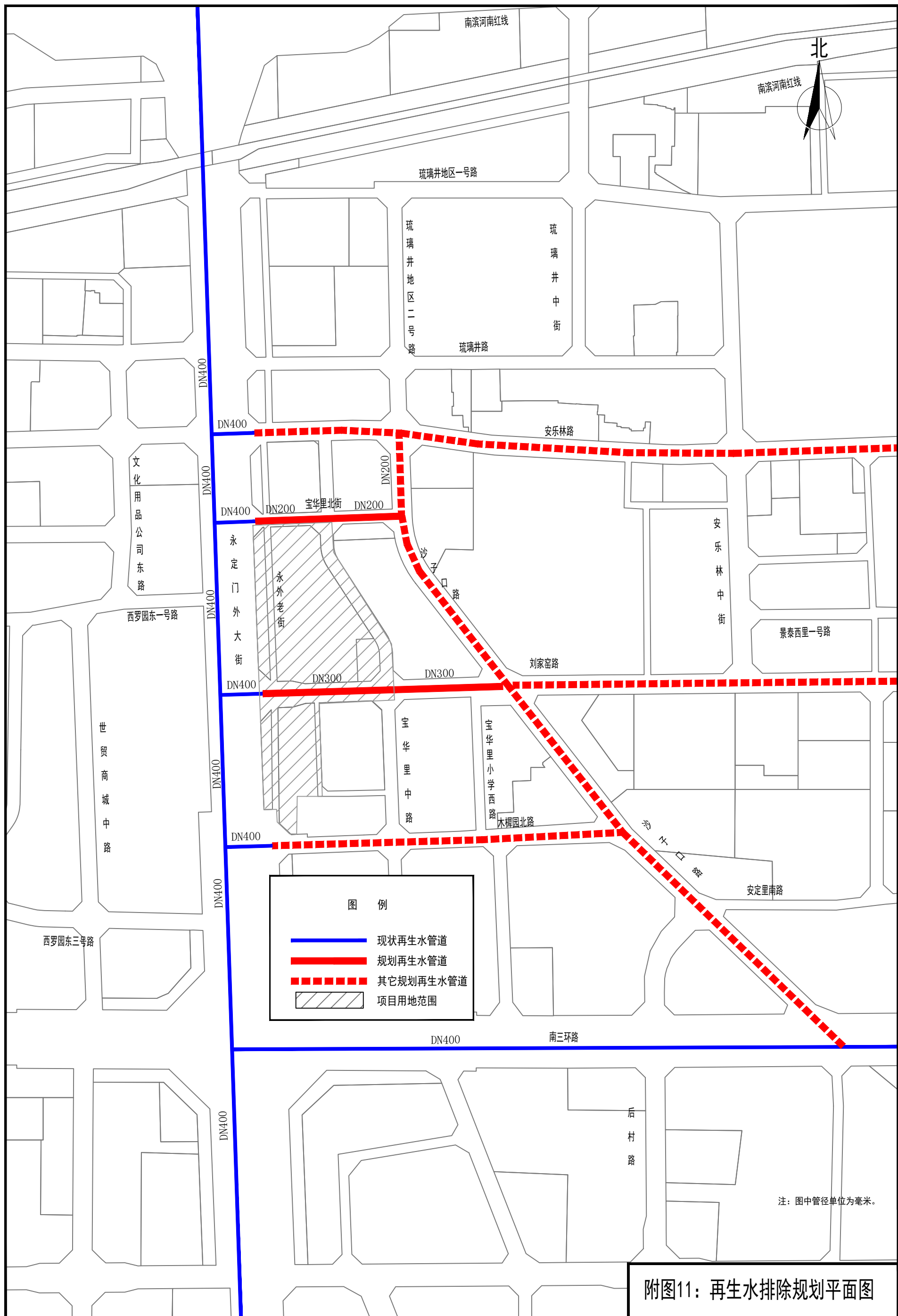


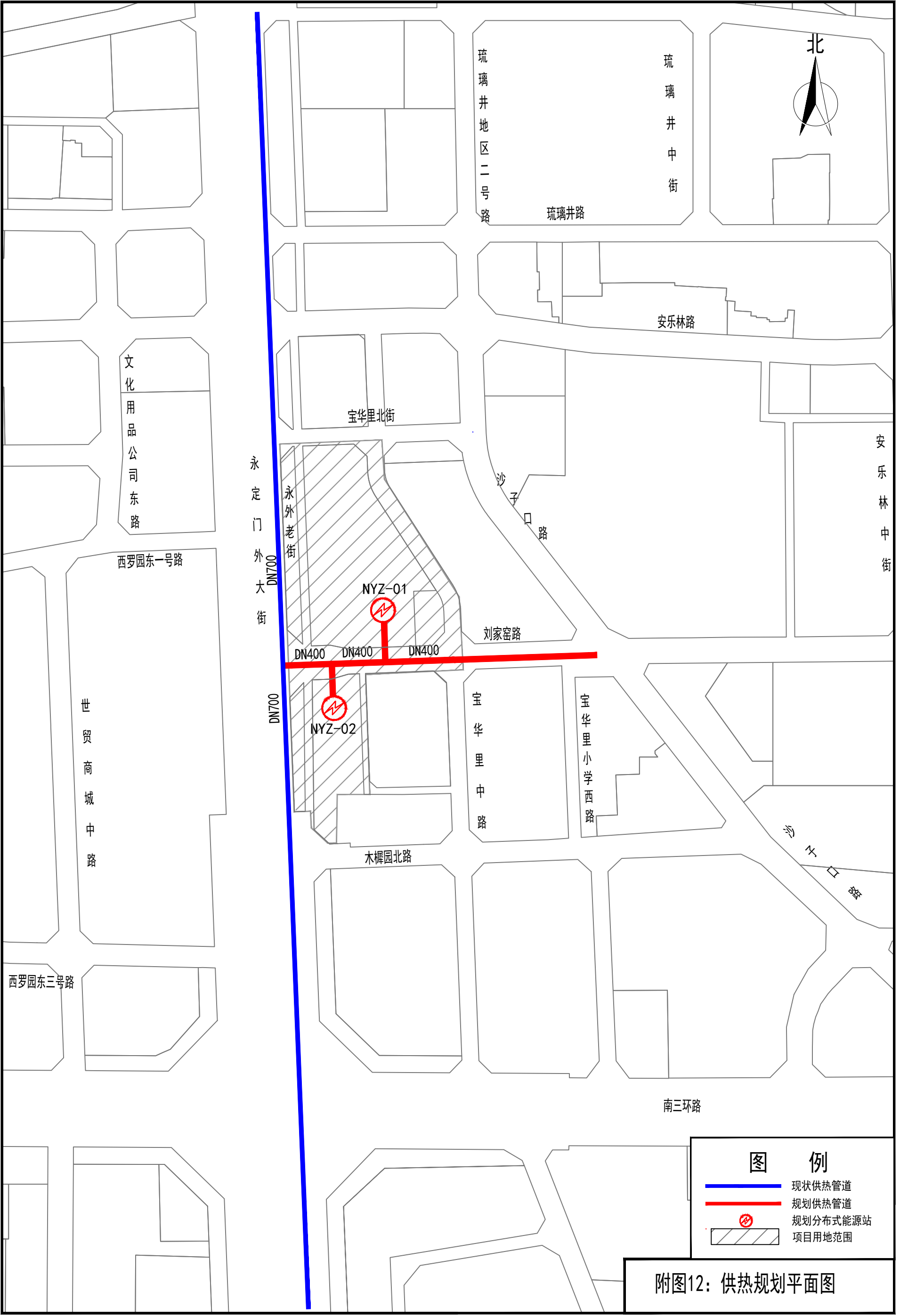
附图8: 雨水排除规划平面图



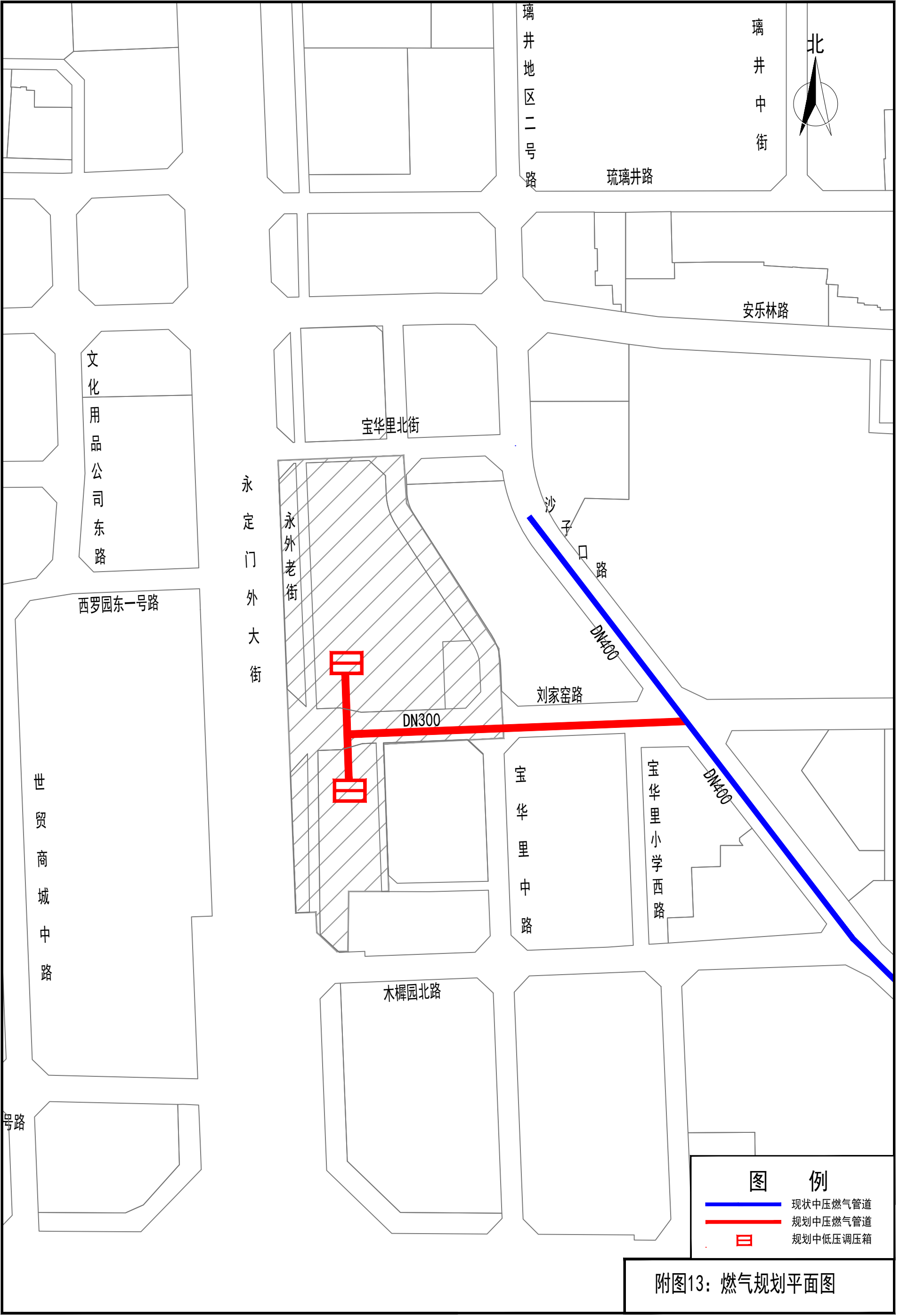
附图9：污水排除规划平面图

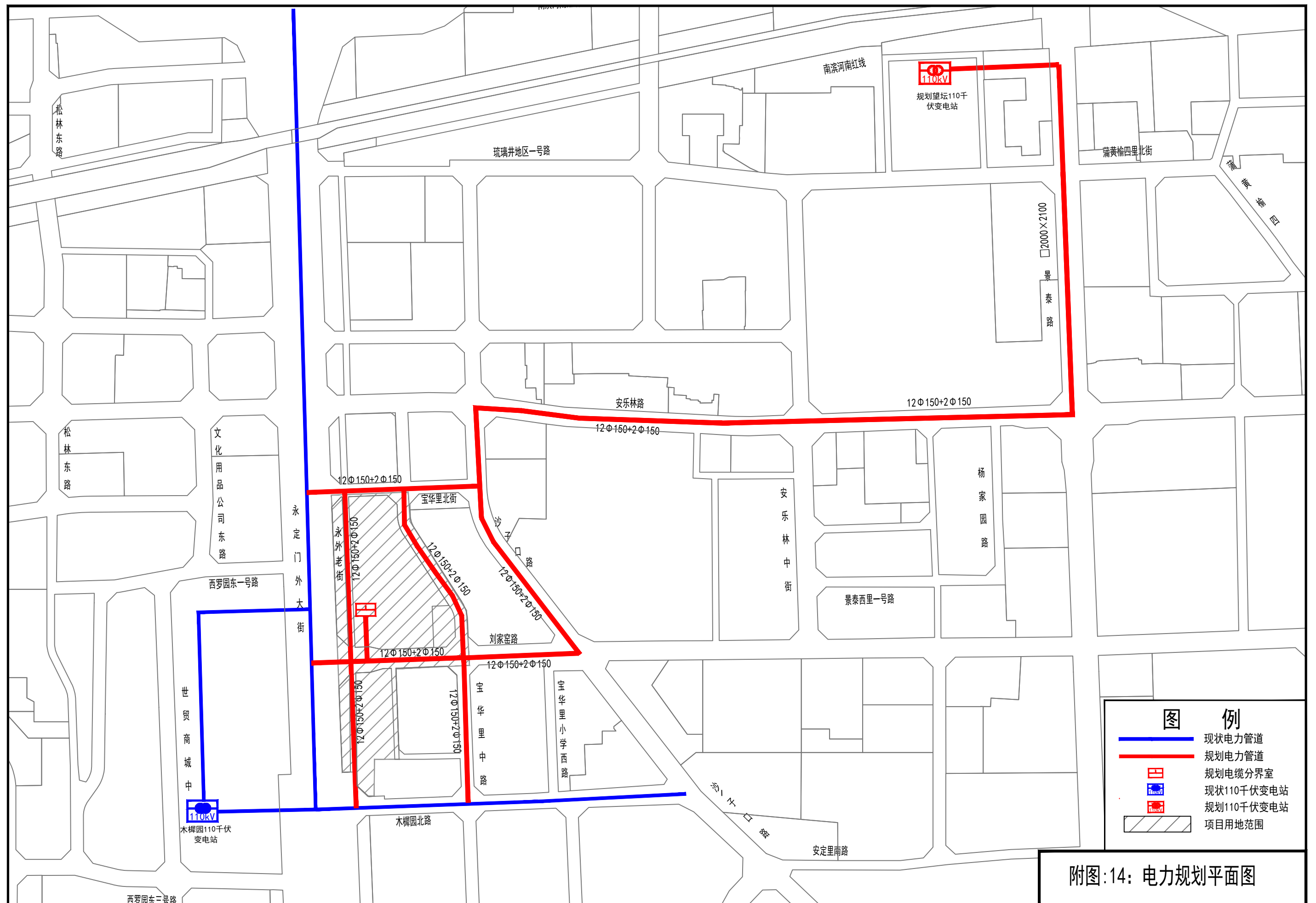


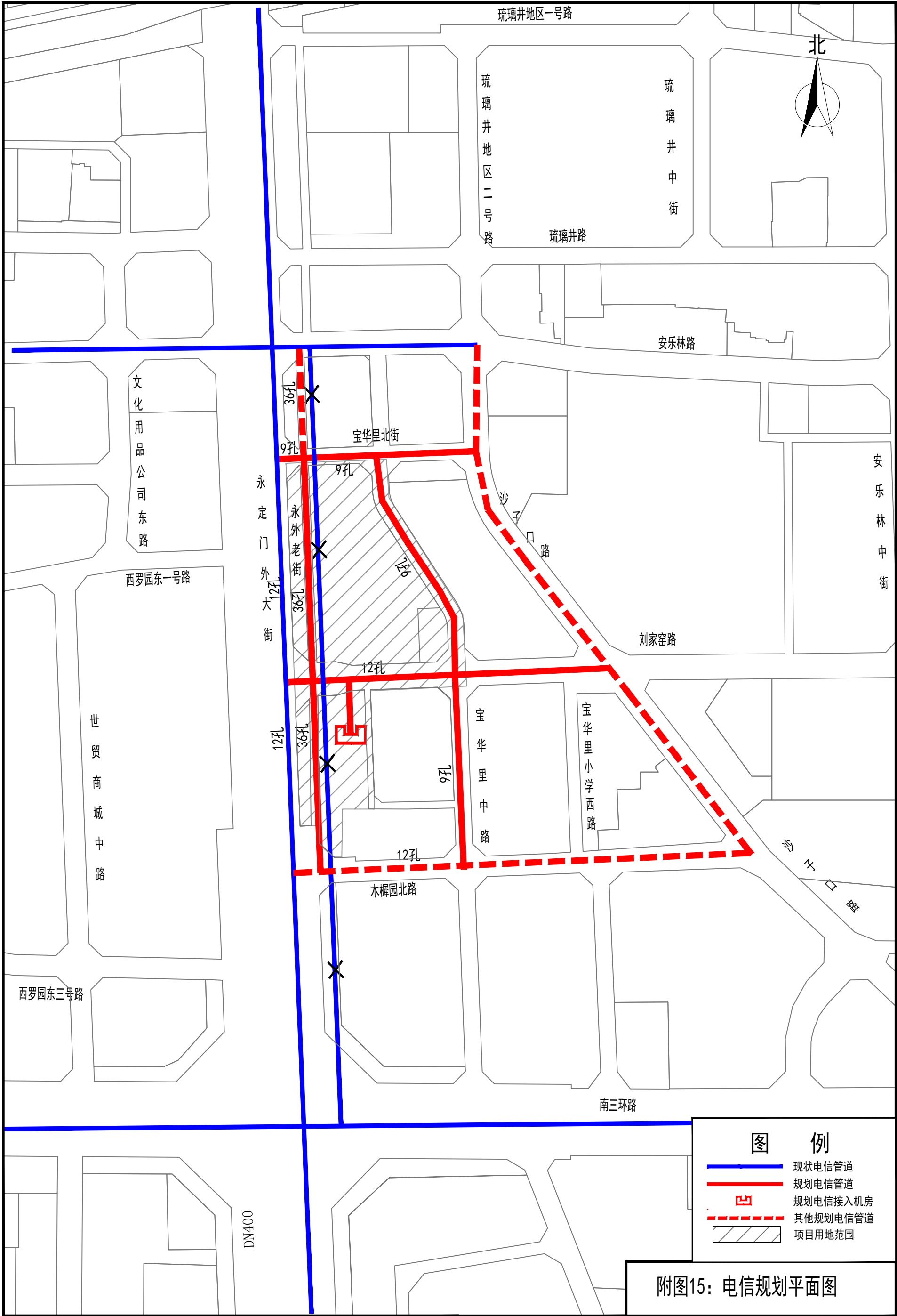




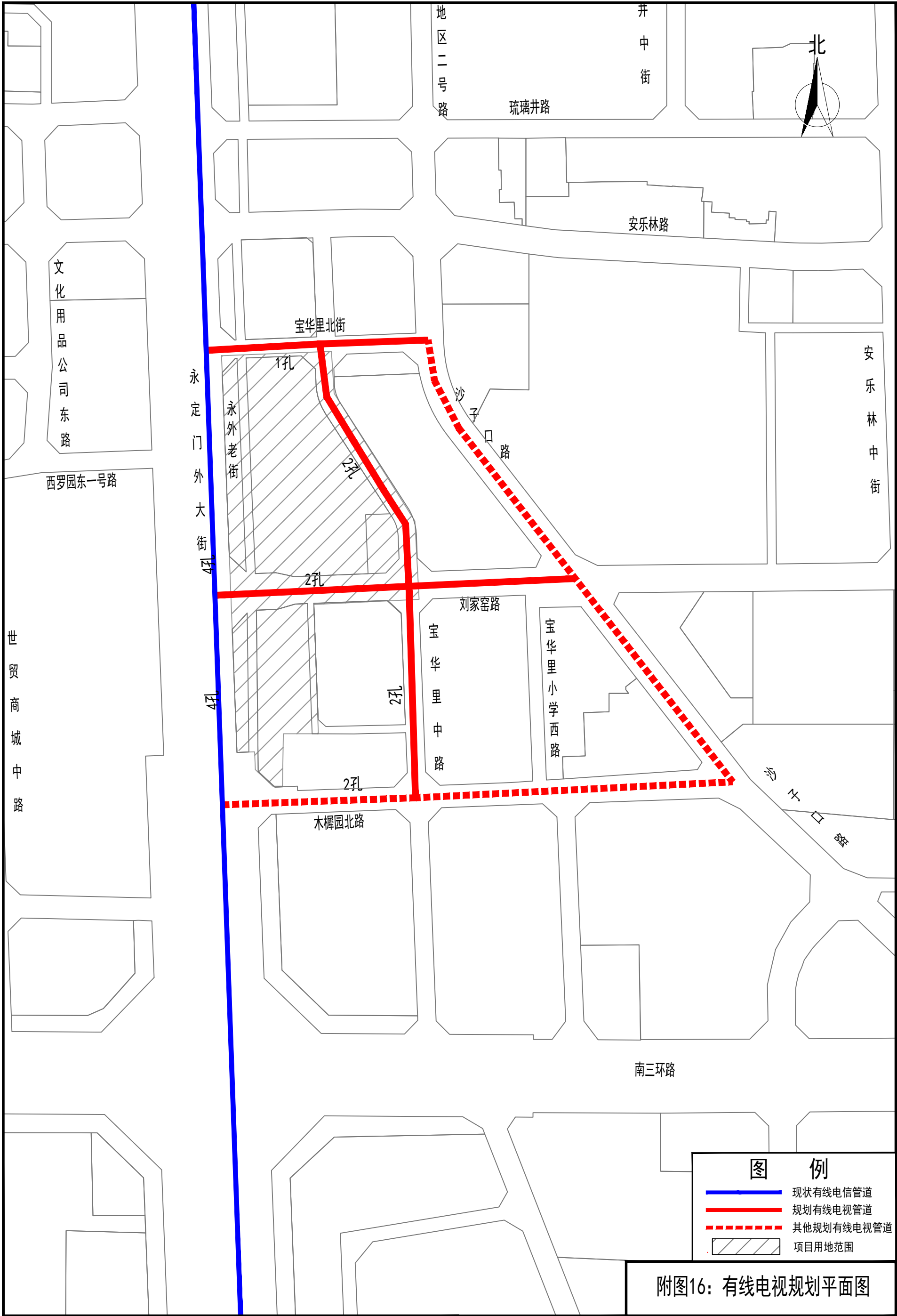
附图12：供热规划平面图

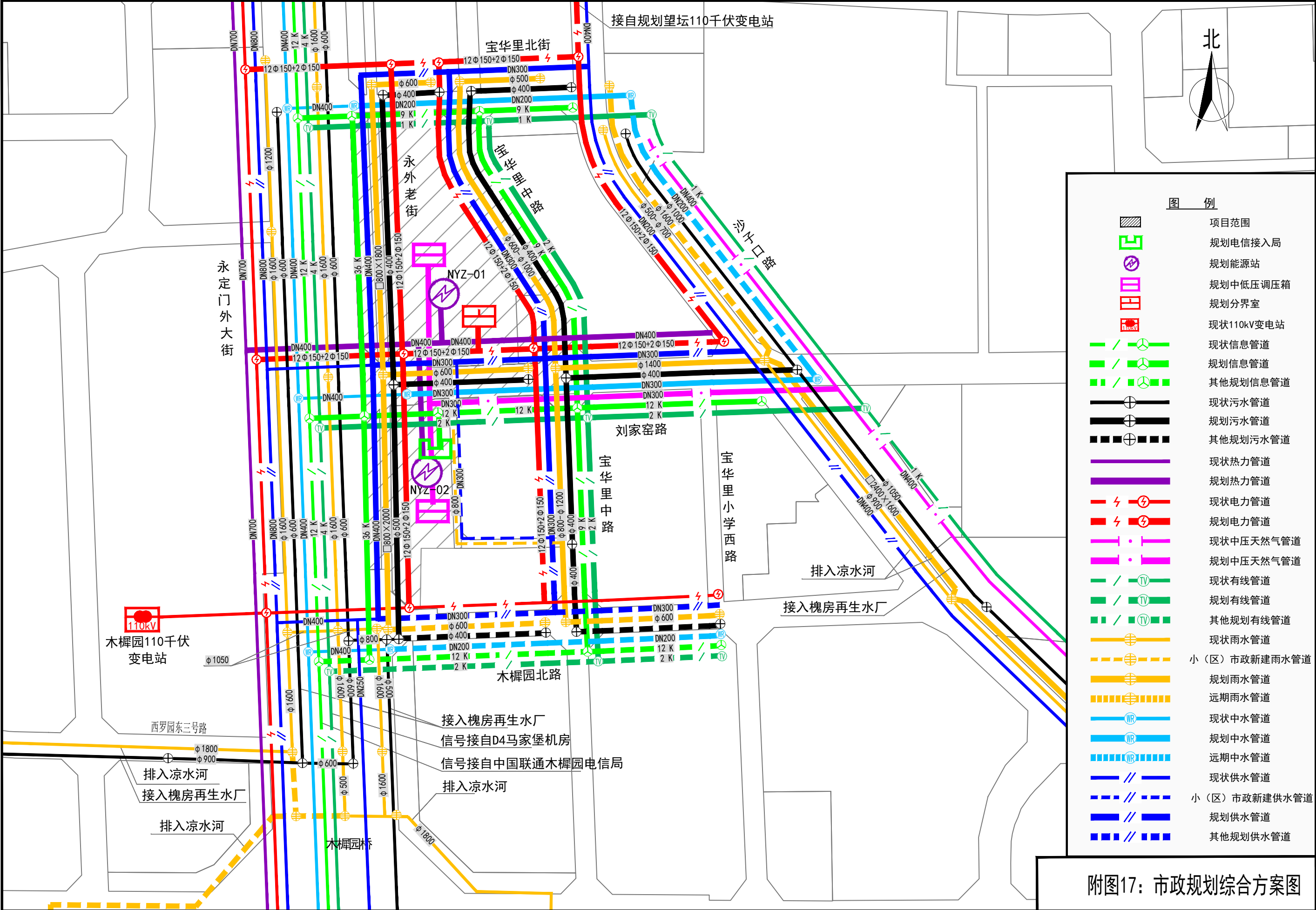






附图15：电信规划平面图





- 图 例
- 项目范围
 - 规划电信接入局
 - 规划能源站
 - 规划中低压调压箱
 - 规划分界室
 - 现状110kV变电站
 - 现状信息管道
 - 规划信息管道
 - 其他规划信息管道
 - 现状污水管道
 - 规划污水管道
 - 其他规划污水管道
 - 现状热力管道
 - 规划热力管道
 - 现状电力管道
 - 规划电力管道
 - 现状中压天然气管道
 - 规划中压天然气管道
 - 现状有线管道
 - 规划有线管道
 - 其他规划有线管道
 - 现状雨水管道
 - 小（区）市政新建雨水管道
 - 规划雨水管道
 - 远期雨水管道
 - 现状中水管道
 - 规划中水管道
 - 远期中水管道
 - 现状供水管道
 - 小（区）市政新建供水管道
 - 规划供水管道
 - 其他规划供水管道

附图17：市政规划综合方案图