

北京市规划和自然资源委员会平谷分局

京规自（平）初审函[2024]0014 号

关于平谷区二号地（二期）土地一级开发 项目市政工程施工规划方案、交通规划方案及 工程实施清单“多规合一”协同平台 初审意见的函

北京市平谷区规划和自然资源综合事务中心：

你单位《关于二号地（二期）土地一级开发项目市政工程施工规划方案、交通规划方案及市政管线工程实施清单纳入“多规合一”协同平台会商的函》及所报方案收悉。经会同相关单位研究，现将有关意见函告如下：

一、配套市政工程施工方案

平谷南街、平海东路配套市政管线以《关于平谷区平海东路（北环西街-贾各庄北街）道路工程市政工程设计综合“多规合一”协同意见的函》（京规自基础策划（平）函[2023]0011号）及《关于平谷区平谷南街（洳滨路-谷芳中路）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（平）函[2023]0032号）批复内容为准。

（一）雨水排除规划方案

本项目的雨水排除出路为洳河。规划沿平谷南街，自谷芳中路至洳河，新建一条雨水管道，管径为 $\square 2400 \times 2000 \sim \square 4000 \times 2200$ 毫米，长度为1620米，由东向西接入洳河。规划沿谷瑞路东、西两侧，自至北环路，各新建一条雨水管道，管径分别为 $\Phi 1200 \sim \Phi 1800$ 毫米、 $\Phi 1600 \sim \Phi 1600$ 毫米，总长度为1380米，均由北向南分别接入平谷南街规划雨水管道、北环路北侧现状雨水管道。规划沿贾各庄北街~谷芳西路，自谷芳中路至平谷南街，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 700 \sim \Phi 1200$ 毫米，长度为440米，由东向西再向南接入平谷南街规划雨水管道。规划沿贾各庄北街，自谷芳西路至谷瑞路，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 900$ 毫米，长度为200米，由东向西接入谷瑞路规划雨水管道。规划沿贾各庄北街~平海东路，自谷瑞路至平谷南街，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 900 \sim \Phi 1400$ 毫米，长度为420米，由东向西再向南接入平谷南街规划雨水管道。规划沿谷芳西路，自平谷南街至北环路，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 900 \sim \Phi 1200$ 毫米，长度为300米，由北向南接入北环路北侧现状雨水管道。规划沿贾各庄街，自谷芳中路至谷芳西路，新建一条雨水管道，管径 $\Phi 800$ 毫米，长度为200米，由东向西接入谷芳西路规划雨水管道。规划沿贾各庄街，自谷芳西路至谷瑞路，新建一条雨水管道，管径 $\Phi 800$ 毫米，长度为190米，由东向西接入谷瑞路东侧规划雨水管道。规划沿贾各庄街，自谷瑞路至平海东路，新建一条雨水管道，管径 $\Phi 1000$ 毫米，长度为180米，由

东向西接入平海东路现状雨水管道。

（二）污水排除规划方案

本项目的污水排除出路为洳河再生水厂。规划沿平谷南街，自谷芳中路至洳河东侧，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 1000 \sim \Phi 1200$ 毫米，管道长度约为1600米，由东向西接入洳河东侧现状污水管道。规划沿谷芳中路，自贾各庄北街至平谷南街，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，管道长度约为240米，由北向南接入平谷南街规划污水管道。规划沿谷瑞路，自至北环路，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400 \sim \Phi 500$ 毫米，管道长度约为760米，由北向南分别接入平谷南街规划污水管道、北环路现状污水管道。规划沿贾各庄北街~谷芳西路，自谷芳中路至平谷南街，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，长度为430米，由东向西再向南接入平谷南街规划污水管道。规划沿贾各庄北街，自谷芳西路至谷瑞路，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，长度为180米，由东向西接入谷瑞路规划污水管道。规划沿贾各庄北街~平海东路，自谷瑞路至平谷南街，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，长度为420米，由东向西再向南接入平谷南街规划污水管道。规划沿谷芳中路~北环路，自平谷南街至谷瑞路，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400 \sim \Phi 800$ 毫米，长度为740米，由北向南再向西接入北环路现状污水管道。规划沿谷芳西路，自平谷南街至北环路，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，长度为320米，由北向南接入北环路规划污水管道。

规划沿贾各庄街，自谷芳中路至谷芳西路，新建一条污水管道，管径 $\Phi 400$ 毫米，长度为180米，由东向西接入谷芳西路规划污水管道。规划沿贾各庄街，自谷芳西路至谷瑞路，新建一条污水管道，管径 $\Phi 400$ 毫米，长度为190米，由东向西接入谷瑞路规划污水管道。规划沿贾各庄街，自谷瑞路至平海东路，新建一条污水管道，管径 $\Phi 400$ 毫米，长度为170米，由东向西接入平海东路现状污水管道。

（三）再生水规划方案

本项目属于平谷新城再生水分区，其再生水水源由平谷新城再生水管网供应。规划沿北环路，自谷瑞路至谷芳中路，新建一条再生水管道，管径为DN600毫米，管长约为500米。规划沿贾各庄北街，自平海东路至谷芳中路，新建一条再生水管道，管径为DN300毫米，管长约为715米。规划沿贾各庄街，自平海东路至谷芳中路，新建一条再生水管道，管径为DN300毫米，管长约为725米。规划沿平海东路，自北环路至，新建一条再生水管道，管径为DN300毫米，管长约为655米。规划沿谷瑞路，自北环路至，新建一条再生水管道，管径为DN400毫米，管长约为655米。规划沿谷芳中路，自北环路至，新建一条再生水管道，管径为DN300毫米，管长约为650米。

（四）供水规划方案

本项目规划水源引自平谷新城供水管网。规划保留本项目范围内的现状供水管道。规划沿贾各庄北街，自谷芳中路至平海东路，新建一条供水管道，管径为DN200毫

米，管长约为 715 米。规划沿平谷南街，自谷芳中路至平海东路，新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 715 米。规划沿贾各庄街，自谷芳中路至平海东路，新建一条供水管道，管径为 DN200 毫米，管长约为 720 米。规划沿北环路，自谷芳中路至谷瑞路，新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 480 米。规划沿谷芳西路，自贾各庄北街至北环路，新建一条供水管道，管径为 DN200 毫米，管长约为 650 米。规划沿谷瑞路，自贾各庄北街至北环路，新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 650 米。规划沿平海东路，自至平谷南街，新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 240 米。

（五）供热规划方案

规划本项目区域属于兴谷供热厂供热范围，热源由平谷大街上供热管网提供。规划在本项目内新建分布式能源站 9 处，机房面积约为 180~450 平方米/座（以实际功能需求为准），与兴谷供热厂热网耦合为本项目供热。

规划分布式能源站内应优先利用新能源和可再生能源，新能源和可再生能源装机比例应按照《<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》及相关行业主管部门意见执行。

项目新能源及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，参照供热行业最新发展政策决定。

规划自谷芳中路至平海东路东侧，沿平谷南街新建

DN200 ~ DN300 毫米供热管道，管长约 700 米。规划自上述规划及现状供热管网开口至各规划分布式能源站，分别新建 DN125 ~ DN200 毫米供热管道，管长约 450 米。

（六）供气规划方案

本项目现状近期气源引自趸售次高压调压站，远期接自新城燃气管网。规划沿平谷南街，自平海东路至谷芳中路，新建 DN150 毫米中压天然气管道，管长约 720 米。规划沿谷瑞路，自贾各庄北街至北环路，新建 DN150 毫米中压天然气管道，管长约 650 米。规划沿谷芳西路，自贾各庄北街至北环路，新建 DN150 毫米中压天然气管道，管长约 650 米。

（七）供电规划方案

本项目内新建 2 座开闭站，电源引自现状盘峰、沟河 110 千伏变电站。规划沿谷瑞路，自贾各庄北街至北环西街，新建 $\square 2000 \times 2100$ 毫米电力隧道，管长约为 630 米。规划沿平谷南街，自平海东路至谷芳中路，新建 $\square 2000 \times 2100$ 毫米电力管井，管长约为 710 米。规划沿贾各庄北街，自平海东路至谷芳中路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井，管长约为 710 米。规划沿贾各庄街，自平海东路至谷芳中路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井，管长约为 710 米。规划沿平海东路，自至北环西街，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井，管长约为 630 米。规划沿谷芳西路，自至北环路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井，管长约为 630 米。规划沿谷芳中路，自至北环路，新建 12

Φ150+2Φ150 毫米电力管井，管长约为 630 米。规划沿北环路，自谷芳中路至平海东路，预留 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井，管长约为 630 米。

（八）电信规划方案

规划在项目内新建 1 座电信汇聚机房，建筑面积约 600 平方米（以实际功能需求为准），可结合公建建设。该电信汇聚机房位于谷芳西路与平谷南街相交处东南侧的多功能用地内。

本项目信源接自项目东侧现状电信汇聚机房。规划新建通信机房 2 座，建筑面积不小于 70 平方米。

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，规划阶段暂按宏基站站间距 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；对于既有建筑，基站宜结合公共建筑顶层空间设置，每处基站建筑面积约 20 平方米。规划结合现状需要安排移动通信基站 5 个。

规划沿贾各庄北街，自平海东路至谷芳中路，新建 12 孔电信管道，管长约为 710 米。规划沿平谷南街，自平海东路至谷芳中路，新建 12~24 孔电信管道，管长约为 720 米。规划沿贾各庄街，自平海东路至谷芳中路，新建 12 孔电信管道，管长约为 720 米。规划沿谷瑞路，自至北环路，新建 24 孔电信管道，管长约为 640 米。规划沿平海东路，自至北环西街，扩建现状管道至 12 孔电信管道，管长

约为 650 米。规划沿北环路，自谷瑞路至谷芳中路，扩建现状管道至双侧 12 孔电信管道，管长约为 520 米。规划沿北环西街，自平海东路至谷瑞路，扩建现状管道至双侧 12 孔电信管道，管长约为 210 米。规划沿谷芳西路，自至北环路，新建 12~24 孔电信管道，管长约为 660 米。

（九）有线广播电视网络规划方案

本项目有线电视信源接自东侧现状平谷中心机房。规划在项目内新建 2 座，建筑面积不小于 50 平方米，可结合公建建设。

规划沿贾各庄北街，自平海东路至谷芳中路，新建 2 孔有线电视栅格管道，管长为 710 米。规划沿平谷南街，自平海东路至谷芳中路，新建 4 孔有线电视栅格管道，管长为 720 米。规划沿贾各庄街，自平海东路至谷芳中路，新建 2 孔有线电视栅格管道，管长为 720 米。规划沿平海东路，自至北环西街，新建 4 孔有线电视栅格管道，管长为 650 米。规划沿谷瑞路，自至北环路，新建 4 孔有线电视栅格管道，管长为 640 米。规划沿谷芳西路，自至北环路，新建 2 孔有线电视栅格管道，管长为 650 米。规划沿谷芳中路，自至北环路，新建 2 孔有线电视栅格管道，管长为 650 米。

二、配套交通工程方案

（一）道路规划方案

1. 道路网规划

在本次规划范围内的主要规划城市道路有 8 条，其

中，城市主干路 1 条，城市次干路 2 条和城市支路 5 条。

（1）城市主干路

谷瑞路：规划为城市主干路，规划道路红线宽度为 60 米。该路在北环路以南有现状路，本段规划道路横断面的路幅型式采用现状道路一致的三幅路型式，中间路面宽度为 24 米，安排三上三下六条机动车道，两侧机非隔离带宽度均为 2.5 米，两侧非机动车道各宽 3.5 米，两侧人行步道各宽 12 米（含树池）。

（2）城市次干路

平谷南街：以《关于平谷区平谷南街（洳滨路-谷芳中路）道路工程“多规合一”协同意见的函》（京规自基础策划（平）函[2023]0017 号）批复内容为准。

北环路（北环西街）：规划为城市次干路，道路规划红线宽度为 60 米，该道路已按规划实现。

（3）城市支路

谷芳西路：规划为城市支路，道路红线宽度为 30 米。道路规划横断面采用三幅路型式，中间路面宽度为 8 米，安排一上一下两条机动车道，两侧机非隔离带宽度均为 3 米，两侧非机动车道宽度均为 3 米，外侧人行步道宽度（含树池）为 5 米。

平海东路：以《关于平谷区平海东路（北环西街-贾各庄北街）道路工程“多规合一”协同意见的函》（京规自基础策划（平）函[2023]0009 号）批复内容为准。

贾各庄街和贾各庄北街（平海东路-谷瑞路）：规划为

城市支路，道路规划红线宽度为 25 米。道路规划横断面采用三幅路型式，中间路面宽度为 8 米，安排一上一下两条机动车道，两侧机非隔离带宽度均为 2.5 米，两侧非机动车道宽度均为 2.5 米，外侧人行步道宽度（含树池）为 3.5 米。

贾各庄北街（谷瑞路-谷芳中路）：规划为城市支路，道路规划红线宽度为 20 米。道路规划横断面采用一幅路型式，路面宽度为 12 米，安排两条机动车道和两侧非机动车道，外侧人行步道宽度（含树池）为 4 米。

谷芳中路：规划为城市支路，道路规划红线宽度为 20 米，该道路已按规划实现

2. 道路交叉口规划

在本次交通规划研究范围内，所有路口均采用平面交叉的形式。在下一步道路设计阶段，需要根据相交道路的性质、等级和有关规范在平面交叉口设置信号灯控制，并根据交叉口的形状、交通量、流向和用地条件，按照有关规范完成路口拓宽及道路渠化。

3. 出入口规划

结合本次项目用地的功能及交通设施配置情况，建议在贾各庄北街、贾各庄街、平海东路、谷芳西路和谷芳中路开设机动车出入口，同时满足规范要求。建议下一步结合规划地块的建筑方案进一步细化落实机动车具体开口位置及出入口数量。

4. 交通组织规划

建议研究范围内谷瑞路与贾各庄北街采取机动车右进右出的交通组织形式，在谷瑞路与贾各庄街交叉口，为保证公交车行驶畅通，保留机动车直行和右进右出转向，其他路口为设置信号灯控制的全方向转向路口。

（二）轨道交通规划

1. 轨道线路规划及控制要求

在规划范围内，平谷线沿北环路（北环西街）布设，为地下线型式，预计 2025 年建成通车。参照《城市轨道交通线网规划标准》GB/T50546-2018 和《城市轨道交通工程项目建设标准》（建标 104-2008），落实轨道交通线路管控要求，已审批规划道路交通地下线按照外轨中心线两侧各 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，同时应满足运营及环评要求。

平谷线沿线用地开发建设，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。

2. 轨道站点及接驳设施规划

在规划范围内，谷瑞街与北环西街交叉口处设置一处轨道交通站点，即平谷站，为轨道交通平谷线一期工程的终点站。结合《北京市轨道交通 22 号线（平谷线）一体化设计方案》，平谷站共设有 7 个出入口。建议下阶段结合用地方案设计，研究一体化方案；确保车站周边商业用地客流及公交换乘客流便捷的出行条件。涉及车站及附属设施应遵循《关于加强轨道交通场站与周边用地一体化规划

建设的意见》（京政〔2018〕43号）中的相关要求。

3. 轨道交通微中心管控要求

根据《北京市轨道微中心名录（第一批）》，平谷站为划定的第一批综合型轨道微中心，用地控制范围：南起新平北路，北至贾各庄北街，西起平海路，东至谷芳中路，占地面积约10.7公顷。本次规划项目部分用地位于平谷站轨道微中心管控范围内。建议在下一步工作中，应结合轨道微中心设计方案，合理规划场站周边道路，有序衔接，统筹组织交通。建设用地控制范围和控制保护范围内应统筹用地与轨道交通的衔接关系，涉及一体化规划建设的应遵循《关于加强轨道交通场站与周边用地一体化规划建设的意见》（京政办字〔2022〕11号）中的相关要求。

（三）地面公交规划

1. 公交场站规划

依据《平谷新城02街区PG00-0102-0087、0088等地块规划综合实施方案》（阶段成果），PG00-0102-0089地块占地面积为2公顷，采用一体化开发模式，包含公交枢纽建筑规模约1.2万平方米、商业建筑规模约0.8万平方米、居住建筑规模5.06万平方米，以及社会公共停车场规模0.53万平方米。公交枢纽站各类功能建筑规模要求应符合《公共汽电车场站功能设计要求》DB11/T 715的规定。

2. 公交线路及站点规划

周边公交服务能力能够满足项目未来的公交出行需求。根据《平谷区二号地（二期）项目平谷站交通枢纽规

划方案》（在编），枢纽用地内安排 5 条公交线路为区域客流提供服务，并在场站内安排上落客位及接驳设施。建议设计方案阶段在安排场站上落客区时，统筹考虑与轨道接驳的便利性、人行流线的顺畅性，具体公交线路及站点布置方案以相关部门最终批复为准。

（四）停车规划

1. 机动车停车配建要求

本项目用地主要以居住用地为主，此外，还包括公交枢纽、医疗卫生用地、配套教育用地、商业金融用地、环卫用地等。居住用地按照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7号）中的二类地区，其他产业用地按照《公共建筑机动车停车配建指标》DB11/T 1813-2020 的三类区要求。其中，在 PG00-0102-0089 地块内，应单独对上盖开发居住及商业用地配建停车位，其他未涉及用地如需配建停车位，需在地块内部解决。新建建筑物配建停车场按照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》DB11/T 1455-2017 进行充电桩的配建。

2. 公共停车场规划

依据《平谷新城 02 街区 PG00-0102-0087、0088 等地块规划综合实施方案》（阶段成果），本次规划范围内规划一处社会公共停车场，位于 PG00-0102-0089 地块内，该地块上盖开发还包括公交枢纽、居住及商业用地，其中公共停车场规模为 0.53 万平米，应保证至少安排社会停车位约 200 个，可采用地下停车场方式。建议与公交枢纽同步

开展设计方案，最终以主管部门批复为准。

（五）人行和非机动车规划

1. 非机动车停车配建

本项目用地主要以居住用地为主，此外，还包括公交枢纽、医疗卫生用地、配套教育用地、商业金融用地、环卫用地等。非机动车停车位配建标准参照《城市停车规划规范》GB/T51149-2016 执行。

2. 人行道、非机动车道宽度

建议在后续道路建设及改造中，依据《步行和自行车交通环境规划设计标准》DB11/1761-2020，充分保障步行、自行车通行空间。

3. 人行出入口及过街设施

建议项目地块结合建筑方案，合理设置人行出入口，提高地块之间步行连通条件，保障行人交通安全，并预留行人集散空间。

本次交叉口行人过街设施均采用平面人行过街形式，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。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 250 米~300 米，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。

以上具体建设内容及规模均以“多规合一”协同意见为准。

三、初审意见

（一）经研究，请相关主体尽快开展配套市政交通基础设施项目相关工作，我分局可就你单位提供的设计方案通过“多规合一”协同平台与相关部门进行会商，提供进一步的咨询意见，并请同步开展其他告知事项涉及工作，以便你单位顺利获得行政许可。

（二）其他告知事项

1. 请根据相关标准和规范要求，在符合国土空间规划和市政交通专项规划前提下，合理安排建设时序，依法依规审查并办理有关手续。

2. 请做好配套市政交通基础设施建设时序、设备安装统筹工作，确保具备接用实施条件，避免投资浪费。

3. 请结合我区经济社会发展实际情况，妥善处理近期建设与远期城乡规划的关系，并充分征求相关利害关系人的意见，确保其合法权益。

4. 请建设单位在项目实施过程中从严控制用地规模，节约集约利用土地，禁止占用永久基本农田，严格保护耕地。若涉及新征占用土地、临时用地，请在项目实施前按照国家和本市有关法律、法规的规定，办理相关规划自然资源审批手续。

5. 请你单位依法依规办理未压矿证明与地灾风险评估。

6. 根据市交通委初审意见，落实区域交评审查意见（京交函〔2024〕388号）相关交通设施要求。

7. 请根据市地震局初审意见落实相关工作（详见附件

4)。

8. 根据区发改委初审意见，后续办理事项为政府出资的投资项目审批（权限内）（政府内部审批事项），企业、事业单位、社会团体等投资建设的固定资产投资项目核准（不含工业和信息化投资项目）（行政许可），工程建设项目招标方案审批、核准（不含工业和信息化投资项目，行政许可）。

9. 根据区生态环境局初审意见，后续办理事项为建设项目环境影响评价审批（行政许可）。

10. 根据区文委初审意见，后续办理事项为建设工程文物保护和考古许可（行政许可）。该项目未涉及平谷区各级文物保护单位及尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物，项目涉及市政交通总用地面积超过2万平方米，依照《北京市地下文物保护管理办法》第九条，建设单位在项目实施之前，应到北京市政务服务中心北京市文物局窗口办理考古调查勘探手续。项目在建设工程施工中如发现地下文物遗存，应及时采取保护措施，上报文物主管部门。

11. 根据区水务局初审意见，需编制建设项目水土保持方案，项目开工前完成水土保持方案的审查；洳河污水处理厂2023年完成提标改造，出水水质执行《城镇污水处理厂水污染物排放标准》（DB11/890-2012）标准。请项目编制单位对出水标准进行核实；2022年7月1日起，北京滨河自来水供应公司的兴谷水厂和滨河水厂与北京绿都综合管

理服务有限公司合并,北京绿都综合管理服务有限公司接管两个水厂的所有业务及运营管理工作。兴谷水厂的供水范围已由平谷区自来水厂供给;如涉及河道管理范围内建设工程,需办理河道管理范围内建设项目工程建设方案审批;如果涉及疏干排水,依据《北京市水资源税改革试点实施办法》等相关要求,应当缴纳水资源税。

12. 根据区住建委初审意见,后续办理事项为建筑工程施工许可证(含质量监督注册、安全监督备案,行政许可),房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案(其他职权)。

13. 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,将梳理出的市政交通配套项目清单函告区发改委、区城管委、区水务局、城谷置业公司、绿都建设集团及各管线专业公司等部门和相关主体,并按要求推进工作。

14. 请你单位积极会同相关主体尽快推动相关市政交通工程建设,并妥善处理配套基础设施建设时序,确保项目按期接用。

专此函达。

附件: 1. 平谷区二号地(二期)土地一级开发项目市政
工程规划方案综合
2. 平谷区二号地(二期)土地一级开发项目交
通规划综合方案

3. 区政府批示-关于报审《平谷区二号地（二期）土地一级开发项目整体配套市政基础设施同步规划统筹实施清单》的请示
4. 市地震局初审意见

北京市规划和自然资源委员会平谷分局
（加盖多规合一初审意见专用电子章）
2024 年 4 月 25 日

平谷区二号地（二期）土地一级开发项目
市政工程施工规划方案综合



北京市城市规划设计研究院

城乡规划编制资质证书等级：甲级

证书编号：自资规册字21110022

2024 年 03 月

平谷区二号地（二期）土地一级开发项目
市政工程施工方案综合

项目 名 称

项目 编 号

项目 负责 人

专业 负责 人

规划 设计 人

审 核 人

审 定 人

张文强

张文强

崔娟

张文强

侯云峰

装

订

线

目 录

一、概述	1
二、雨水排除规划方案.....	3
三、污水排除规划方案.....	8
四、再生水规划方案.....	11
五、供水规划方案	14
六、供热规划方案	16
七、供气规划方案	19
八、供电规划方案	20
九、电信规划方案	22
十、有线广播电视网络规划方案.....	24
十一、综合管廊建设要求.....	26
十二、规划实施建议.....	28
十三、工程量及投资估算.....	28

图 01：平谷区二号地（二期）土地一级开发项目市政工程规划
方案综合图

附图 01：雨水排除规划方案示意图

附图 02：污水排除规划方案示意图

附图 03：再生水规划方案示意图

附图 04：供水规划方案示意图

附图 05：供热规划方案示意图

附图 06：供气规划方案示意图

附图 07：供电规划方案示意图

附图 08：电信规划方案示意图

附图 09：有线电视规划方案示意图

平谷区二号地（二期）土地一级开发项目

市政工程施工方案综合

一、概述

（一）基本情况

平谷区二号地（二期）土地一级开发项目位于平谷区新城 02 街区。规划范围北至贾各庄北街，南到北环路、北环西街，西临平海东路，东到谷芳中路。该项目规划总用地面积约 47.18 公顷，规划总建筑面积约 52.45 万平方米，主要为二类居住用地，详见下表。

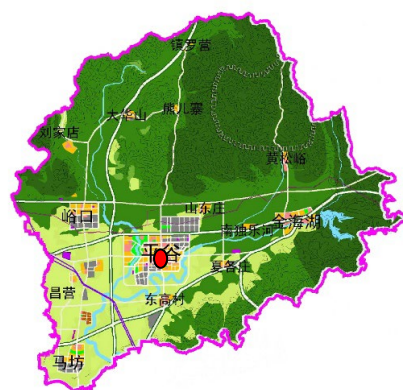


图 1 项目位置示意图



图 2 项目规划用地图

表1 **本项目用地及建筑规模汇总表**

用地分类	用地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）
二类居住用地	22.44	50.11
托幼用地	0.9	0.81
医疗卫生用地	0.3	0.30
社会福利用地	0.5	0.60
商业用地	0.37	0.56
环卫设施用地	0.17	0.07
公园绿地	7.61	—
防护绿地	0.06	—
城市道路用地	14.83	—
合计	47.18	52.45

(二) 道路规划方案

1、城市主干路（1 条）

谷瑞路：规划道路红线宽度为 60 米。

2、城市次干路（3 条）

平谷南街：规划道路红线宽度为 32、40 米。

北环西街：规划道路红线宽度为 60 米。

北环路：规划道路红线宽度为 60 米。

2、城市支路（5 条）

平海东路：规划道路红线宽度为 25 米。

谷芳西路：规划道路红线宽度为 30 米。

谷芳中路：规划道路红线宽度为 20 米。

贾各庄北街：规划道路红线宽度为 20~25 米。

贾各庄街：规划道路红线宽度为 25 米。

(三) 市政规划编制单位

受北京城谷恒泰房地产开发有限公司的委托,清华四川能源互联网研究院编制供电规划方案;北京市城市规划设计研究院编制雨污水排除规划方案、再生水利用规划方案、供水规划方案、供热规划方案、供气规划方案、电信规划方案、有线电视网络规划方案和市政工程规划方案综合。

二、雨水排除规划方案

(一) 现状情况

目前本项目用地现状主要为贾各庄村和绿地,其雨水主要以坡面流排入周边道路现状雨水管道。

本项目雨水排除涉及的河道为洳河。

洳河在本项目段,目前已治理完成,治理标准为 20 年一遇洪水设计,治理河道为梯形复式断面,上口宽约 140 米,深约 8 米。

沿北环路北侧~北环西街北侧,有一条现状雨水管道,管径为 $\square 3500 \times 2500 \sim \square 4000 \times 2700$ 毫米,由东向西下游接入洳河。

沿北环路南侧~北环西街南侧,有一条现状雨水管道,管径为 $\square 2400 \times 2400 \sim \square 3500 \times 2700$ 毫米,由东向西接入北环路北侧现状雨水管道。

沿平海东路,自平谷南街至北环西街,有一条现状雨水管道,管径为 $\Phi 800 \sim \Phi 1400$ 毫米,由北向南接入北环西街北侧现状雨水管道。

(二) 规划标准

1、雨水管道规划设计重现期

城市主干路（平谷大街、谷瑞路）雨水管道规划设计重现期采用 5 年，城市次干路及支路采用 3 年，下游雨水管道设计重现期不应低于上游雨水管道。

2、计算公式

本规划区及周边地区位于第 II 暴雨分区，雨水管道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·hm²)] ；

t——降雨历时（min）；

P——设计重现期（年）。

适用范围为：5min<t≤1440min，p=2 年～100 年。

3、径流系数

本规划区规划雨水综合径流系数，应从下表选取：

表2 规划雨水综合径流系数表

用地类型	规划建设区	现状已建成区
公园绿地区	0.30	0.35
居住区	0.60	0.65
公建区	0.65	0.70

(三) 雨水排除出路

根据该地区雨水排除系统布局及现状地形条件，确定本项目的雨

水排除出路为洳河。

经核算，沿谷芳中路～北环路北侧～北环西街北侧□2000×1800～□4000×2700 毫米现状雨水管道排水能力可以满足流域范围内 5 年一遇规划排水标准，规划予以保留。

经核算，沿平海东路（平谷南街～北环西街）Φ800～Φ1400 毫米现状雨水管道能够满足其流域范围内 3 年一遇的规划排水标准，规划予以保留。

经核算，沿北环路～北环西街南两侧□2400×2000～□4000×2700 毫米现状雨水管道均能够满足流域范围内 5 年一遇规划排水标准，规划予以保留。

(四) 雨洪控制规划

本项目应严格执行《海绵城市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）、《海绵城市建设设计标准》（DB11/71743-2020）和《室外排水设计标准》（GB50014-2021），采用低影响理念进行开发建设；采取雨水控制措施，减少雨水外排量，使雨水资源化。

1、雨洪利用规划目标

（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）采取雨水花园、绿色屋顶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。

具体指标：新建工程硬化面积达 10000 平方米及以上的项目，每千平米硬化面积应配套建设不小于 50 立方米的雨水调蓄设施；下凹

绿地率不小于 50 %；道路广场透水铺装率不小于 70 %。

2、雨洪利用措施

建议在有条件地区开展以下措施：

（1）建设区内设置雨水收集及利用措施

包括雨水贮存池和清水池。

（2）建设区内设置雨水渗透措施

包括绿色屋顶、渗透铺装、下凹式绿地、雨水花园。

（3）公共空间雨水利用措施要求

包括植被浅沟、缓冲带、下凹式绿地、雨水花园、景观水体、雨水湿地及雨水塘。

（五）雨水排除规划方案

规划沿平谷南街，自谷芳中路至洳河，新建一条雨水管道，管径为 $\square 2400 \times 2000 \sim \square 4000 \times 2200$ 毫米，长度为 1620 米，由东向西接入洳河。

规划沿谷瑞路东、西两侧，自贾各庄北街至北环路，各新建一条雨水管道，管径分别为 $\Phi 1200 \sim \Phi 1800$ 毫米、 $\Phi 1600 \sim \Phi 1600$ 毫米，总长度为 1380 米，均由北向南分别接入平谷南街规划雨水管道、北环路北侧现状雨水管道。

规划沿贾各庄北街～谷芳西路，自谷芳中路至平谷南街，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 700 \sim \Phi 1200$ 毫米，长度为 440 米，由东向西再向南接入平谷南街规划雨水管道。

规划沿贾各庄北街，自谷芳西路至谷瑞路，新建一条雨水管道，

管径为 $\Phi 900$ 毫米，长度为 200 米，由东向西接入谷瑞路规划雨水管道。

规划沿贾各庄北街~平海东路，自谷瑞路至平谷南街，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 900\sim\Phi 1400$ 毫米，长度为 420 米，由东向西再向南接入平谷南街规划雨水管道。

规划沿谷芳西路，自平谷南街至北环路，新建一条雨水管道，管径为 $\Phi 900\sim\Phi 1200$ 毫米，长度为 300 米，由北向南接入北环路北侧现状雨水管道。

规划沿贾各庄街，自谷芳中路至谷芳西路，新建一条雨水管道，管径 $\Phi 800$ 毫米，长度为 200 米，由东向西接入谷芳西路规划雨水管道。

规划沿贾各庄街，自谷芳西路至谷瑞路，新建一条雨水管道，管径 $\Phi 800$ 毫米，长度为 190 米，由东向西接入谷瑞路东侧规划雨水管道。

规划沿贾各庄街，自谷瑞路至平海东路，新建一条雨水管道，管径 $\Phi 1000$ 毫米，长度为 180 米，由东向西接入平海东路现状雨水管道。

(六) 工程量与投资

为配合本项目建设，本次规划项目内新建雨水管道管径为 $\Phi 700\sim\Box 2800\times 2000$ 毫米，长度约为 4030 米，工程投资约为 1820.6 万元；规划项目外新建雨水管道管径为 $\Box 3600\times 2200\sim\Box 4000\times 2200$ 毫米，长度约为 1150 米，工程投资约为 1139 万元。以上总投资约为 2959.6 万元（投资不含拆迁、新增占地等费用），详见下表。

表3 本次规划项目雨水管道工程量与投资估算汇总表

类别	管径（毫米）	长度（米）	投资（万元）
项目内	Φ 700	190	29.3
	Φ 800	390	66.9
	Φ 900	520	100.1
	Φ 1000	180	39.7
	Φ 1200	650	200.2
	Φ 1400	240	85.7
	Φ 1600	840	388.1
	Φ 1800	300	159.6
	□2400×2000	250	290
	□2600×2000	240	227
	□2800×2000	230	234
	小计	4030	1820.6
项目外	□3600×2200	210	256
	□3800×2200	610	485
	□2400×2000	250	290
	□4000×2200	80	108
	小计	1150	1139
合计		5180	2959.6

三、污水排除规划方案

（一）现状情况

洳河污水处理厂位于航宇北街以南、洳河以东，该厂现状规模为8万立方米/日，主要承担着平谷新城洳河以东区域的污水处理任务。

本项目用地现状主要为村庄和绿地，村庄污水排入北环路现状污水管道。

沿洳河东侧，自平谷大街至北环西街南侧，有一条现状污水管道，管径为Φ1800 毫米，由北向南下游接入洳河污水处理厂（详见附图02）。

沿北环西街，自谷瑞路东侧至洳河东侧，有一条现状污水管道，管径为Φ1000 毫米，由东向西接入洳河东侧现状污水管道（详见附

图 02)。

沿平海东路，自平谷南街至北环西街，有一条现状污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，由北向南接入北环西街现状污水管道。

(二) 规划标准

根据本项目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》（DB11/T 1440-2017）的用水标准及污水排除率计算污水管道规划设计标准。经计算，本项目的污水管道规划设计标准为本项目建设用地采用 140 立方米/（公顷·日）；流域范围内规划建设用地采用 120 立方米/（公顷·日）；规划公共绿地采用 20 立方米/（公顷·日）。

(三) 污水排除出路

根据《平谷区污水工程专项规划 2035》（在编）等相关规划并结合项目及周边地区的地形条件，确定本项目的污水排除出路为洳河再生水厂。洳河再生水厂规划规模为 8 万立方米/日，用地面积约为 12 公顷。

经核算，沿洳河东侧、北环路、北环西街、平海东路 $\Phi 400 \sim \Phi 1800$ 毫米现状污水管道能够满足规划要求，规划予以保留。

(四) 污水管道规划方案

规划沿平谷南街，自谷芳中路至洳河东侧，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 1000 \sim \Phi 1200$ 毫米，管道长度约为 1600 米，由东向西接入洳河东侧现状污水管道。

规划沿谷芳中路，自贾各庄北街至平谷南街，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，管道长度约为 240 米，由北向南接入平谷南街规

划污水管道。

规划沿谷瑞路，自贾各庄北街至北环路，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400 \sim \Phi 500$ 毫米，管道长度约为 760 米，由北向南分别接入平谷南街规划污水管道、北环路现状污水管道。

规划沿贾各庄北街～谷芳西路，自谷芳中路至平谷南街，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，长度为 430 米，由东向西再向南接入平谷南街规划污水管道。

规划沿贾各庄北街，自谷芳西路至谷瑞路，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，长度为 180 米，由东向西接入谷瑞路规划污水管道。

规划沿贾各庄北街～平海东路，自谷瑞路至平谷南街，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，长度为 420 米，由东向西再向南接入平谷南街规划污水管道。

规划沿谷芳中路～北环路，自平谷南街至谷瑞路，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400 \sim \Phi 800$ 毫米，长度为 740 米，由北向南再向西接入北环路现状污水管道。

规划沿谷芳西路，自平谷南街至北环路，新建一条污水管道，管径为 $\Phi 400$ 毫米，长度为 320 米，由北向南接入北环路规划污水管道。

规划沿贾各庄街，自谷芳中路至谷芳西路，新建一条污水管道，管径 $\Phi 400$ 毫米，长度为 180 米，由东向西接入谷芳西路规划污水管道。

规划沿贾各庄街，自谷芳西路至谷瑞路，新建一条污水管道，管径 $\Phi 400$ 毫米，长度为 190 米，由东向西接入谷瑞路规划污水管道。

规划沿贾各庄街，自谷瑞路至平海东路，新建一条污水管道，管径 $\Phi 400$ 毫米，长度为 170 米，由东向西接入平海东路现状污水管道。

(五) 工程量与投资

为配合本项目建设，本次规划项目内新建污水管道管径为 $\Phi 400 \sim \Phi 1000$ 毫米，长度约为 4420 米，工程投资约为 767.4 万元；规划项目外新建污水管道管径为 $\Phi 1200$ 毫米，长度约为 900 米，工程投资约为 405 万元。以上总投资约为 1172.4 万元（投资不含拆迁、新增占地等费用），详见下表。

表 4 本次规划项目污水管道工程量与投资估算汇总表

类别	管径（毫米）	长度（米）	投资（万元）
项目内	$\Phi 400$	2690	351
	$\Phi 500$	520	74.9
	$\Phi 800$	510	111.5
	$\Phi 1000$	700	230
	小计	4420	767.4
项目外	$\Phi 1200$	900	405
合计		5320	1172.4

四、再生水规划方案

(一) 现状情况

在平谷新城洳河东侧有一座现状洳河污水处理厂，现状规模为 8 万立方米/日，用地面积 8.2 公顷，出水水质满足《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）一级 A 排放标准。

现状新城（河西）再生水厂位于周村村北，现状规模约为 0.6 万立方米/日，总用地面积 2.3 公顷。

沿洳河东侧，自北环西街以南至平谷大街以北，有一条现状再生水管道，管径为 DN1200~DN1400 毫米，水源引自洳河污水处理厂。

沿北环西街，自平海西路至谷瑞路，预埋有一条现状再生水管道，管径为 DN400 毫米，尚未通水。

沿平海路，自平谷南街至北环西街，预埋有一条现状再生水管道，管径为 DN600 毫米，尚未通水。

沿平海东路，自新平北路至北环西街，预埋有一条现状再生水管道，管径为 DN400 毫米，尚未通水。

(二) 再生水水源

根据《平谷区污水工程专项规划 2035》（在编），规划保留现状平谷洳河污水处理厂，并升级改造为平谷洳河再生水厂，规划规模为 8 万立方米/日，规划用地面积约为 12 公顷；扩建平谷河西再生水厂，规划规模为 0.64 万立方米/日，规划用地面积约为 2.64 公顷。

根据《平谷区再生水工程专项规划 2035》（在编），将平谷洳河再生水厂及河西再生水厂进行联网供水形成一个再生水供水分区，即平谷新城再生水分区。本项目属于平谷新城再生水分区，其再生水水源由平谷新城再生水管网供应。

(三) 再生水利用对象

本项目再生水利用对象主要为建筑冲厕用水、绿化灌溉用水、市政道路浇洒用水。

(四) 规划再生水量

参照本项目用地性质及《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB/T 1140-2017）确定再生水需水量标准。经计算，本项目规划高日再生水用水总量约为 956.8 立方米/日，规划再生水漏损量以用水量的 8%计，则本项目规划高日供水量约为 1033.3 立方米/日。其中，建筑冲厕规划高日再生水用水量为 416.4 立方米/日，绿化灌溉规划高日再生水用水量为 440.7 立方米/日，道路浇洒规划高日再生水用水量为

99.7 立方米/日。建筑冲厕供水时变化系数采用 1.5，绿化灌溉供水时变化系数采用 1.5，市政道路浇洒时变化系数采用 1.0，则本项目规划高日高时供水量约为 53.0 立方米/时。

(五) 再生水利用规划方案

规划沿北环路，自谷瑞路至谷芳中路，新建一条再生水管道，管径为 DN600 毫米，管长约为 500 米。

规划沿贾各庄北街，自平海东路至谷芳中路，新建一条再生水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 715 米。

规划沿贾各庄街，自平海东路至谷芳中路，新建一条再生水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 725 米。

规划沿平海东路，自北环路至贾各庄北街，新建一条再生水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 655 米。

规划沿谷瑞路，自北环路至贾各庄北街，新建一条再生水管道，管径为 DN400 毫米，管长约为 655 米。

规划沿谷芳中路，自北环路至贾各庄北街，新建一条再生水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 650 米。

(六) 工程量与投资

为配合本项目建设，本次规划项目内新建再生水管道管径为 DN300~DN600 毫米，长度约为 3900 米，工程投资约为 548.2 万元（投资不含拆迁、新增占地等费用），详见下表。

表 5 本次规划项目内再生水管道工程量与投资估算汇总表

管径（毫米）	管长（米）	投资（万元）
DN300	2745	304.7
DN400	655	110.0
DN600	500	133.5
合计	3900	548.2

五、供水规划方案

(一) 现状情况

(1) 现状供水厂情况

平谷新城范围内有 4 座现状供水厂，分别为平谷水厂、滨河水厂、兴谷水厂、绿都水厂。

(2) 现状供水管道情况

沿北环路～北环西街，自谷丰东路至平海西路，有一条现状供水管道，管径为 DN150～DN400 毫米。

沿平海东路，自北环西街南侧至平谷南街，有一条现状供水管道，管径为 DN300～DN500 毫米。

沿谷瑞路，自北环西街南侧，有两条现状供水管道，管径均为 DN150 毫米。

沿谷芳中路，自北环路至平谷大街，有一条现状供水管道，管径为 DN300～DN400 毫米。

沿平谷南街，自谷丰西路至谷芳中路，有两条现状供水管道，管径为 DN200 毫米。

(二) 规划需水量预测

根据用地性质及建筑规模，参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB/T 1140-2017），并考虑 10% 的未预见水量。经计算，本项目规划平均日用水量为 1764.1 立方米/日；规划自来水供水日变化系数取 1.3，并考虑 10% 的管网漏损率，计算得高日供水量为 2522.7 立方米/日；规划自来水供水时变化系数取 1.4，本项目规划高日高时供水量为 147.2 立方米/时（道路冲刷等环卫用水和绿地灌溉用水均采

用再生水替代）。

(三) 供水规划方案

1、供水水源规划

根据《平谷区给水工程专项规划 2035》（在编），本项目规划水源引自平谷新城供水管网。规划保留平谷水厂、滨河水厂、兴谷水厂，适时封存绿都水厂，新建大兴庄水厂，构成平谷新城供水管网联合为平谷新城及周边乡镇供水，总规划规模约为 16.5 万立方米/日，其中滨河水厂、兴谷水厂作为备用水厂。

2、供水管网规划

规划保留本项目范围内的现状供水管道。

规划沿贾各庄北街，自谷芳中路至平海东路，新建一条供水管道，管径为 DN200 毫米，管长约为 715 米。

规划沿平谷南街，自谷芳中路至平海东路，新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 715 米。

规划沿贾各庄街，自谷芳中路至平海东路，新建一条供水管道，管径为 DN200 毫米，管长约为 720 米。

规划沿北环路，自谷芳中路至谷瑞路，新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 480 米。

规划沿谷芳西路，自贾各庄北街至北环路，新建一条供水管道，管径为 DN200 毫米，管长约为 650 米。

规划沿谷瑞路，自贾各庄北街至北环路，新建一条供水管道，管径为 DN300 毫米，管长约为 650 米。

规划沿平海东路，自贾各庄北街至平谷南街，新建一条供水管道，

管径为 DN300 毫米，管长约为 240 米。

(四) 工程量与投资

为配合本项目建设，本次规划项目内新建供水管道管径为 DN200~DN300 毫米，长度约为 4170 米，工程投资约为 404.5 万元。

（投资不含拆迁、新增占地等费用），详见下表。

表 6 本次规划项目内供水管道工程量与投资估算汇总表

管径（毫米）	管长（米）	投资（万元）
DN200	2085	198.1
DN300	2085	206.4
合计	4170	404.5

六、供热规划方案

(一) 现状情况

兴谷供热厂位于项目东北侧约 3.5 公里，现状安装 3 台 70 兆瓦燃气热水锅炉及 3 台 13.67 兆瓦吸收式热泵机组，总供热能力 251.01 兆瓦。现状供热面积约 282.2 万平方米。

沿谷芳中路、北环路、北环西街有现状 DN300~DN500 毫米供热管道。

(二) 热负荷预测

根据用地性质及建筑规模，参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T 1440-2017）选取采暖热指标，经计算，本项目总热负荷约为 19.0 兆瓦。

(三) 供热规划方案

(1) 热源规划

根据《平谷区热力发展专项规划 2035》及《北京平谷区平谷新城 PG00-0102 街区控制性详细规划(街区层面)(2020 年-2035 年)》，平谷新城主要以现有集中供热设施为主要热源，因地制宜采用街区锅炉房、可再生能源供热。规划本项目区域属于兴谷供热厂供热范围，热源由平谷大街上供热管网提供，详见下图。

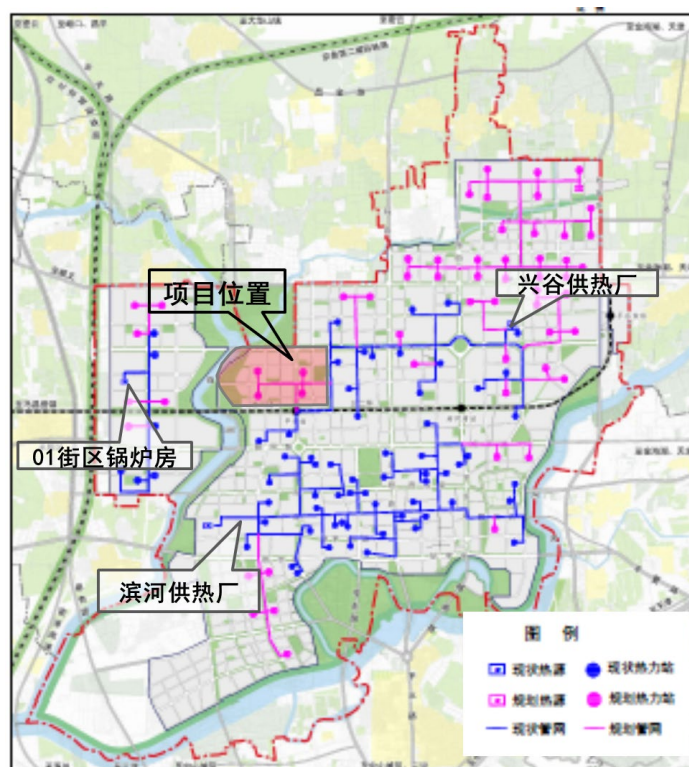


图 3 《平谷区热力发展专项规划 2035》供热规划管网示意图

经兴谷供热厂管理企业校核，兴谷供热厂剩余供热能力约 61.5 兆瓦，可满足本项目 40%的供热调峰需求。

规划在本项目内新建分布式能源站 9 处，机房面积约为 180~450 平方米/座（以实际功能需求为准），与兴谷供热厂热网耦合为本项目供热。

规划分布式能源站内应优先利用新能源和可再生能源，新能源和可再生能源装机比例应按照《<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》及相关行业主管部门意见执行。

表 7 规划分布式能源站汇总表

能源站 编号	供热范围	供热面积 (万m ²)	热负荷 (MW)	机房面积 (m ²)
A	PG00-0102-0087、0088	8.35	2.96	450
B	PG00-0102-0112	4.16	1.46	220
C	PG00-0102-0118、0129、0133	6.62	2.41	360
D	PG00-0102-0086	6.83	2.39	360
E	PG00-0102-0114	4.76	1.67	250
F	PG00-0102-0122、0119、0130、 0134	7.18	2.88	430
G	PG00-0102-0089	7.06	2.47	370
H	PG00-0102-0109	3.41	1.19	180
I	PG00-0102-0123	4.48	1.57	240
合计		52.85	19.0	2860

项目新能源及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，参照供热行业最新发展政策决定。

（2）热网规划

规划自谷芳中路至平海东路东侧，沿平谷南街新建 DN200～DN300 毫米供热管道，管长约 700 米。

规划自上述规划及现状供热管网开口至各规划分布式能源站，分别新建 DN125～DN200 毫米供热管道，管长约 450 米。

（四）工程量与投资

为配合本项目建设，本次规划项目内新建 9 座分布式能源站，工程投资约为 13212.5 万元；项目内新建供热管道管径为 DN125～DN300 毫米，长度约为 1150 米，工程投资约为 567.8 万元。以上工程总投资约为 13780.3 万元（不含拆迁及占地费用），详见下表。

表 8 本次规划项目内供热管道工程量与投资估算汇总表

供热工程	工程量		投资（万元）
分布式能源站	9 座		13212.5
供热管道	DN125	150	52.5
	DN150	200	70
	DN200	420	193
	DN250	230	142.6
	DN300	150	109.5
	小计	1150	567.8
合计		1150	13780.3

七、供气规划方案

（一）现状情况

目前，项目东侧有现状趸售次高压调压站，设计规模 1.5 万立方米/时。

沿北环路、北环西街、平海路有现状 DN150～DN200 毫米中压天然气管道。

（二）燃气负荷

本项目的用气种类主要包括生活用气和未预见用气。根据《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（DB11/T 1440-2017），本项目天然气年用气量为 96 万立方米/年，天然气高峰小时用气量约为 406 立方米/小时。

（三）供气方案

1、天然气气源规划方案

本项目现状近期气源引自趸售次高压调压站，远期接自新城燃气管网。

2、天然气管网规划方案

规划沿平谷南街，自平海东路至谷芳中路，新建 DN150 毫米中压天然气管道，管长约 720 米。

规划沿谷瑞路，自贾各庄北街至北环路，新建 DN150 毫米中压天然气管道，管长约 650 米。

规划沿谷芳西路，自贾各庄北街至北环路，新建 DN150 毫米中压天然气管道，管长约 650 米。

(四) 工程量与投资

为配合本项目建设，本次规划项目内新建中压燃气管道管径为 DN150 毫米，长度约为 2020 米，工程投资约为 181.8 万元（不含拆迁、新增占地等费用）。

八、供电规划方案

(一) 现状情况

本项目周边有盘峰 110 千伏变电站、兴谷 110 千伏变电站、沟河 110 千伏变电站。现状盘峰 110 千伏变电站，现安装 2 台 50 兆伏主变，2023 年高峰负荷期间，主变负载率分别为 49%、75%；现状兴谷 110 千伏变电站，现安装 2 台 50 兆伏主变，2023 年高峰负荷期间，主变负载率分别为 54%、47%；现状沟河 110 千伏变电站，现安装 2 台 50 兆伏主变，2023 年高峰负荷期间，主变负载率分别为 52%、37%。

沿平海东路（北环西街以南），有现状 12Φ150+2Φ150 毫米电力管道。

在项目范围内，平海路东侧有现状 110 千伏架空线，根据《北京

平谷区平谷新城 PG00-0102 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》，该段架空线位于规划绿地内；平谷大街南侧有现状 110 千伏架空线，与规划建设用地矛盾，规划逐步入地。

（二）负荷预测

根据用地性质及建筑规模，参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（BD11/T1440-2017），经计算，本项目用电总负荷约为 12255.7 千瓦。

（三）供电规划方案

本项目内新建 2 座开闭站，电源引自现状盘峰、沟河 110 千伏变电站。

规划沿谷瑞路，自贾各庄北街至北环西街，新建 $\square 2000 \times 2100$ 毫米电力隧道，管长约为 630 米。

规划沿平谷南街，自平海东路至谷芳中路，新建 $\square 2000 \times 2100$ 毫米电力管井，管长约为 710 米。

规划沿贾各庄北街，自平海东路至谷芳中路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井，管长约为 710 米。

规划沿贾各庄街，自平海东路至谷芳中路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井，管长约为 710 米。

规划沿平海东路，自贾各庄北街至北环西街，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井，管长约为 630 米。

规划沿谷芳西路，自贾各庄北街至北环路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井，管长约为 630 米。

规划沿谷芳中路，自贾各庄北街至北环路，新建 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井，管长约为 630 米。

规划沿北环路，自谷芳中路至平海东路，预留 $12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米电力管井，管长约为 630 米。

(四) 工程量及投资估算

为配合本项目建设，本次规划项目内新建开闭站 2 座，工程投资约为 800 万元；项目内新建管径为 $12\Phi 150+2\Phi 150\sim\Box 2000\times 2100$ 毫米电力管道，长度约为 3940 米，工程投资约为 4890 万元（不含拆迁、新增占地等费用），详见下表。

表 9 本次规划项目内供电管道工程量与投资估算汇总表

供电工程	工程量		投资（万元）
开闭站	2 座		800
供电管道	$12\Phi 150+2\Phi 150$ 毫米	2600 米	2080
	$\Box 2000\times 2100$ 毫米	1340 米	2010
小计	——	3940 米	4890

九、电信规划方案

(一) 现状情况

目前，本项目东侧有现状电信汇聚机房，沿北环路、北环西街、谷芳中路有现状电信管道。

(二) 用户量预测

根据用地性质及建筑规模，参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准》（BD11/T1440-2017），经计算，本项目新增信息点约 5718 个。

(三) 电信规划方案

根据《北京平谷区平谷新城 PG00-0102 街区控制性详细规划（街

区层面）（2020 年-2035 年）》以及《平谷新城 02 街区电信规划方案》（2022 年），规划在项目内新建 1 座电信汇聚机房，建筑面积约 600 平方米（以实际功能需求为准），可结合公建建设。该电信汇聚机房位于谷芳西路与平谷南街相交处东南侧的多功能用地内，由于《平谷区二号地（二期）土地一级开发项目规划综合实施方案》（在编）用地方案进行了优化调整，将原规划机房所在位置的用地调整为居住用地，故规划电信汇聚机房位置调整至谷芳西路与贾各庄街相交处的东北侧商业用地内。同时调整谷芳西路（贾各庄街～平谷南街）规划电信管道管径由 12 孔调整至 24 孔。

本项目信源接自项目东侧现状电信汇聚机房。规划新建通信机房 2 座；建筑面积不小于 70 平方米。

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，规划阶段暂按宏基站站间距 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；对于既有建筑，基站宜结合公共建筑顶层空间设置，每处基站建筑面积约 20 平方米。规划结合现状需要安排移动通信基站 5 个。

规划沿贾各庄北街，自平海东路至谷芳中路，新建 12 孔电信管道，管长约为 710 米。

规划沿平谷南街，自平海东路至谷芳中路，新建 12~24 孔电信管道，管长约为 720 米。

规划沿贾各庄街，自平海东路至谷芳中路，新建 12 孔电信管道，管长约为 720 米。

规划沿谷瑞路，自贾各庄北街至北环路，新建 24 孔电信管道，管长约为 640 米。

规划沿平海东路，自贾各庄北街至北环西街，扩建现状管道至12孔电信管道，管长约为650米。

规划沿北环路，自谷瑞路至谷芳中路，扩建现状管道至双侧12孔电信管道，管长约为520米。

规划沿北环西街，自平海东路至谷瑞路，扩建现状管道至双侧12孔电信管道，管长约为210米。

规划沿谷芳西路，自贾各庄北街至北环路，新建12~24孔电信管道，管长约为660米。

(四) 工程量与投资

为配合本项目建设，本次规划项目内新建通信汇聚机房1座；通信机房2处；新建电信管道管径为12~24孔，长度约为4830米。工程总投资约2722万元（不含拆迁、新增占地等费用），详见下表。

表10 项目内电信工程量及投资估算估算汇总表

工程项目	工程量	投资（万元）
通信汇聚机房	1座	1200
通信机房	2处	280
电信管道	4830米	1242
合计	——	2722

十、有线广播电视网络规划方案

(一) 现状情况

目前，在项目东侧有现状平谷中心机房。

沿北环路、北环西街、平海路有现状2~4孔有线电视管道。

(二) 用户量预测

根据用地性质及建筑规模，参照《市政基础设施专业规划负荷计算标准（BD11/T1440-2017）》，经计算，本项目新增有线电视信息点约为 10416 个。

(三) 规划方案

本项目有线电视信源接自东侧现状平谷中心机房。

规划在项目内新建 2 座，建筑面积不小于 50 平方米，可结合公建建设。

规划沿贾各庄北街，自平海东路至谷芳中路，新建 2 孔有线电视栅格管道，管长为 710 米。

规划沿平谷南街，自平海东路至谷芳中路，新建 4 孔有线电视栅格管道，管长为 720 米。

规划沿贾各庄街，自平海东路至谷芳中路，新建 2 孔有线电视栅格管道，管长为 720 米。

规划沿平海东路，自贾各庄北街至北环西街，新建 4 孔有线电视栅格管道，管长为 650 米。

规划沿谷瑞路，自贾各庄北街至北环路，新建 4 孔有线电视栅格管道，管长为 640 米。

规划沿谷芳西路，自贾各庄北街至北环路，新建 2 孔有线电视栅格管道，管长为 650 米。

规划沿谷芳中路，自贾各庄北街至北环路，新建 2 孔有线电视栅格管道，管长为 650 米。

(四) 工程量与投资

为配合本项目建设,本次项目内规划需新建有线电视机房(三级)2处,新建有线电视管道管径为2~4孔,长度约为4740米,工程投资总计约为438万元(不含拆迁、新增占地等费用)。

表 11 项目内有线电视工程量及投资汇总表

随路管道工程	工程量	投资(万元)
有线电视机房(三级站所)	2处	100
2~4孔有线电视管道	4740米	338
合计	--	438

十一、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《平谷分区规划(国土空间规划)(2017年-2035年)》,北环路、北环西街上规划预留综合管廊路由,应后续专项研究综合管廊建设方案。

十二、规划实施建议

（一） 市政外部保障工程

雨水工程：为保证本项目及周边地区的排水安全，建议相关主管部门同步实施平谷南街（平海东路～洳河）规划□3600×2200～□4000×2200 毫米雨水管道工程。

污水工程：为保证本项目及周边地区的污水顺利排除，建议相关主管部门同步实施平谷南街（平海东路～洳河）规划Φ1200 毫米污水管道工程。

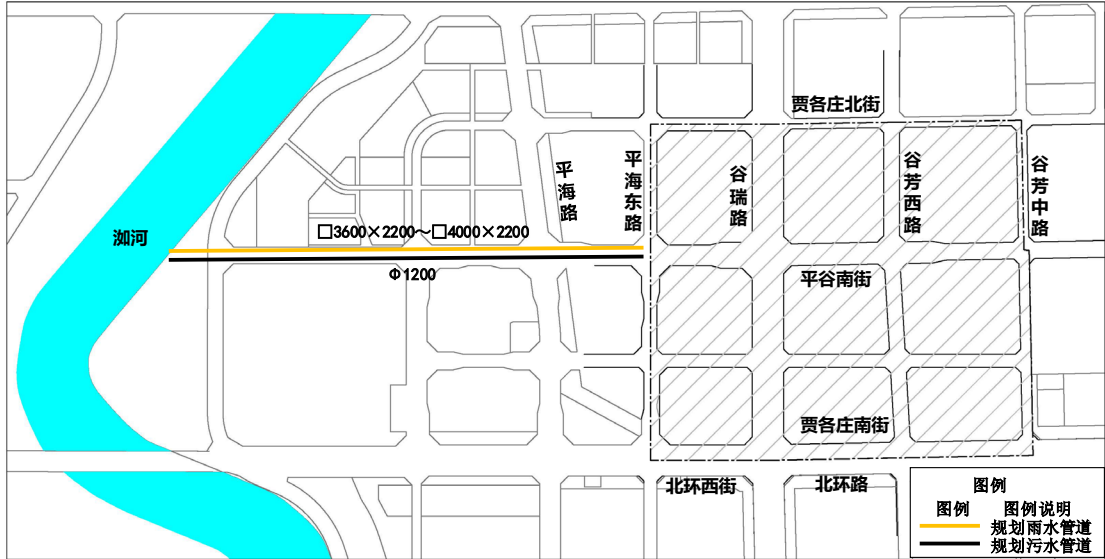


图 5 建议同步建设工程示意图

（二） 市政外部保障项目工程量及投资汇总

本项目外部市政保障工程需新建市政管道长约 2050 米，工程投资约 1544 万元（不含拆迁、新增占地等费用），详见下表。

表13

外部保障市政工程量及投资汇总表

类型	建设项目	规格	工程量 (米)	投资 (万元)
平谷南街 (平海东路~洳河)	雨水管道	□3600×2200~□4000×2200 毫米	1150	1139
	污水管道	Φ1200 毫米	900	405
小计			2050	1544

十三、工程量及投资估算

本项目需新建市政管道长度约 33200 米，工程投资约 25552.8 万元（不含拆迁、新增占地等费用），详见下表。

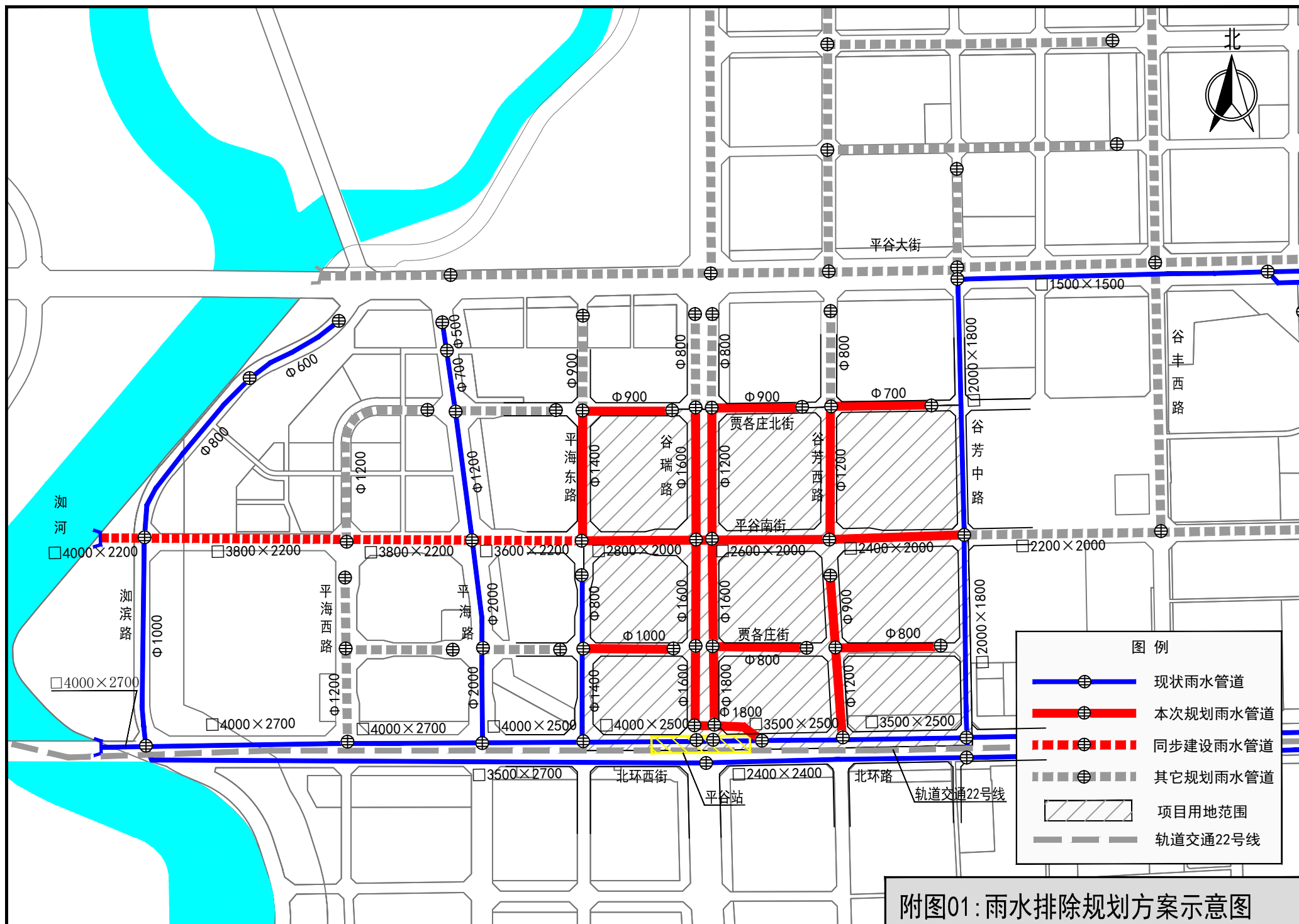
表 12

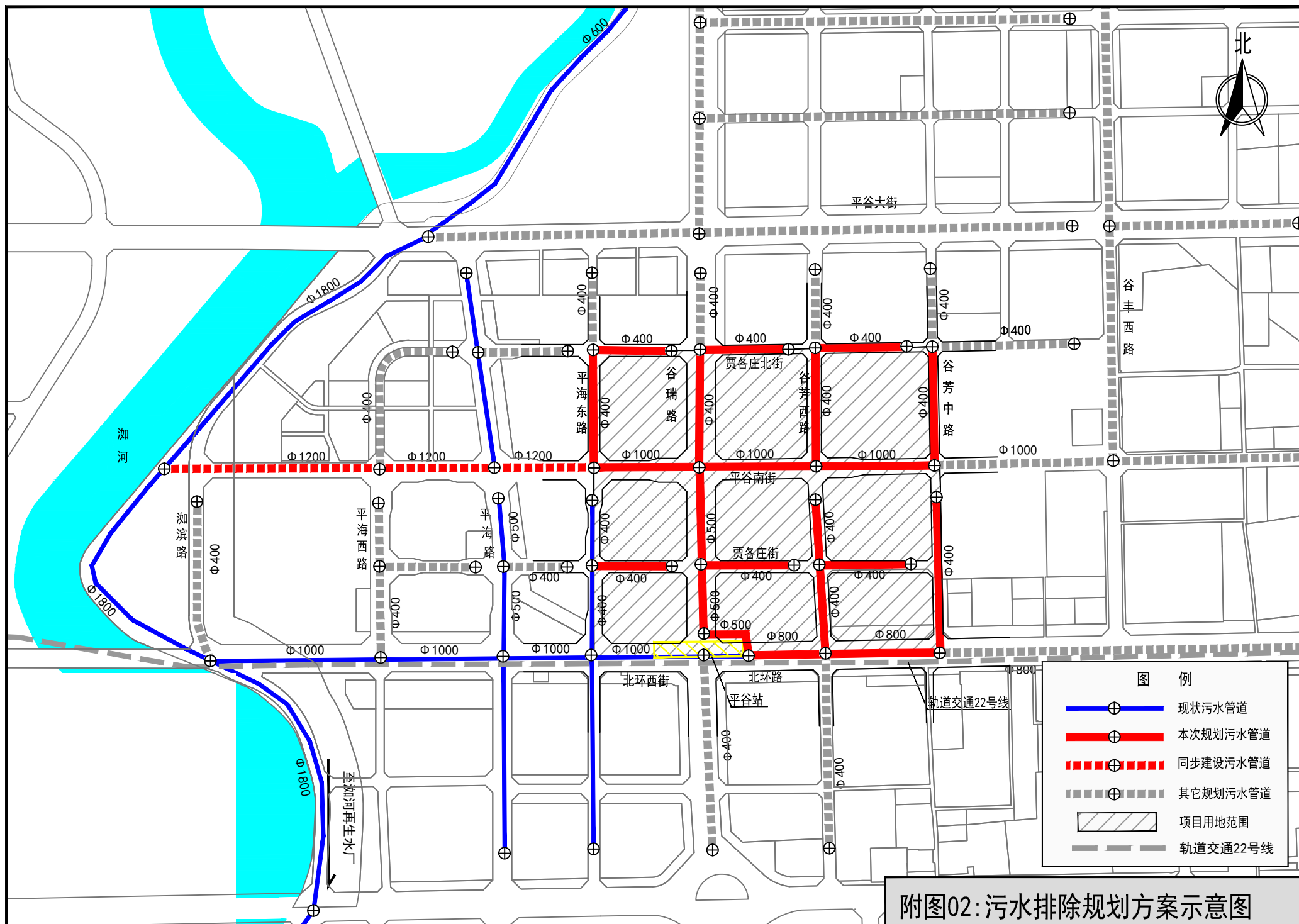
市政工程量及投资汇总表

项 目	工 程 内 容	长度(米)	投资(万元)
一、雨水排除工程	Φ700~□2800×2000(毫米)	4030	1820.6
二、污水排除工程	Φ400~Φ1000(毫米)	4420	767.4
三、再生水管道工程	DN300~DN600(毫米)	3900	548.2
四、供水管道工程	DN200~DN300(毫米)	4170	404.5
五、供热工程			
规划分布式能源站	9 座	-	13212.5
供热管道	DN125~DN300(毫米)	1150	567.8
小计		1150	13780.3
六、供气工程	DN150(毫米)	2020	181.8
七、供电工程			
开闭站	2 座		800
10 千伏电力管井	12 Φ150+2 Φ150(毫米)	2600	2080
10 千伏电力隧道	□2000×2100(毫米)	1340	2010
小计		3940	4890
八、电信工程			
通信汇聚机房	1 座		1200
通信机房	2 处	-	280
电信管道	12~24 孔栅	4830	1242
小计		4830	2722
九、有线电视管道工程			
有线电视机房(三级站所)	2 处		100

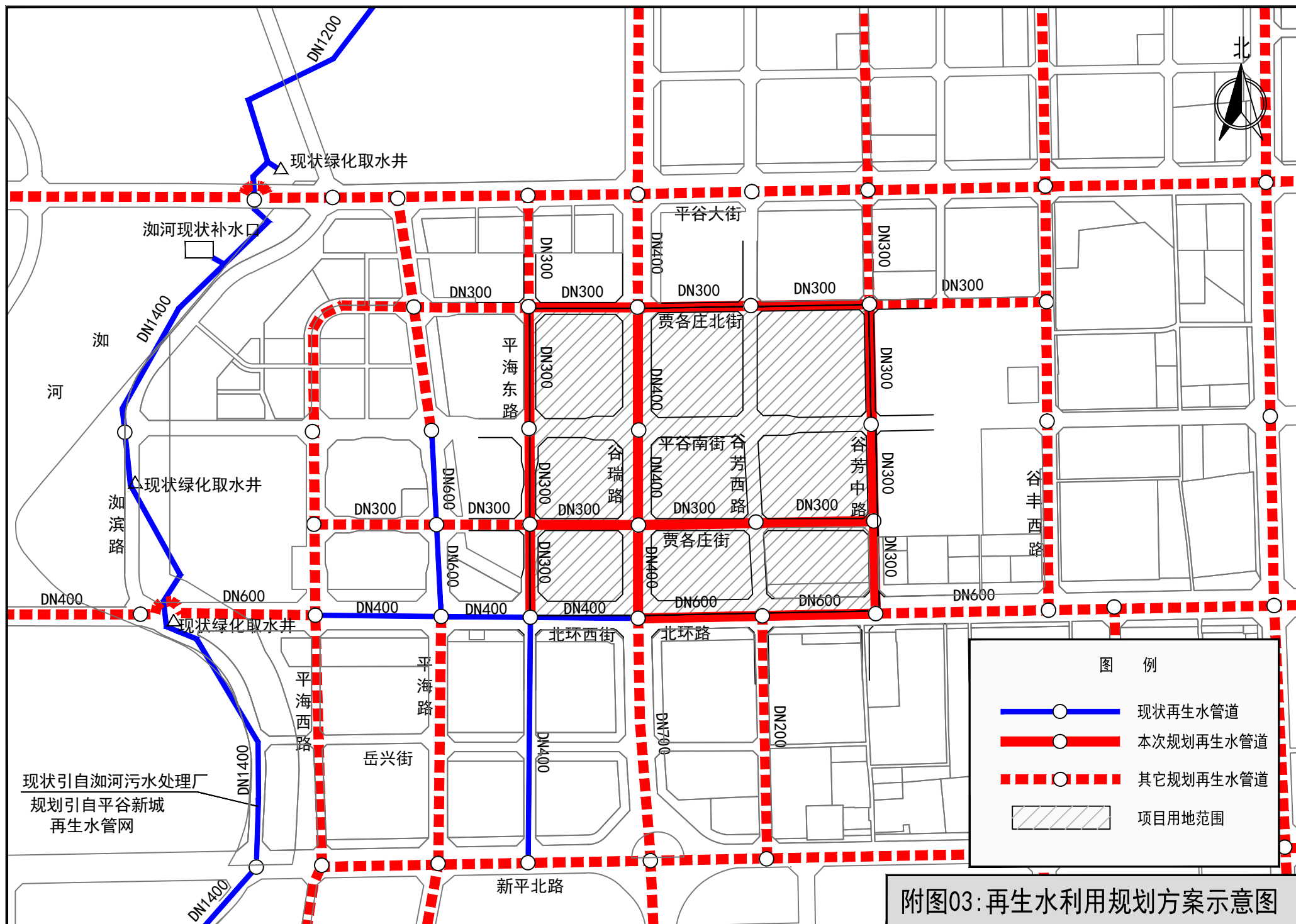
项 目	工 程 内 容	长度(米)	投资(万元)
有线电视管道	2~4 孔栅	4740	338
小计		4740	438
总 计		33200	25552.8

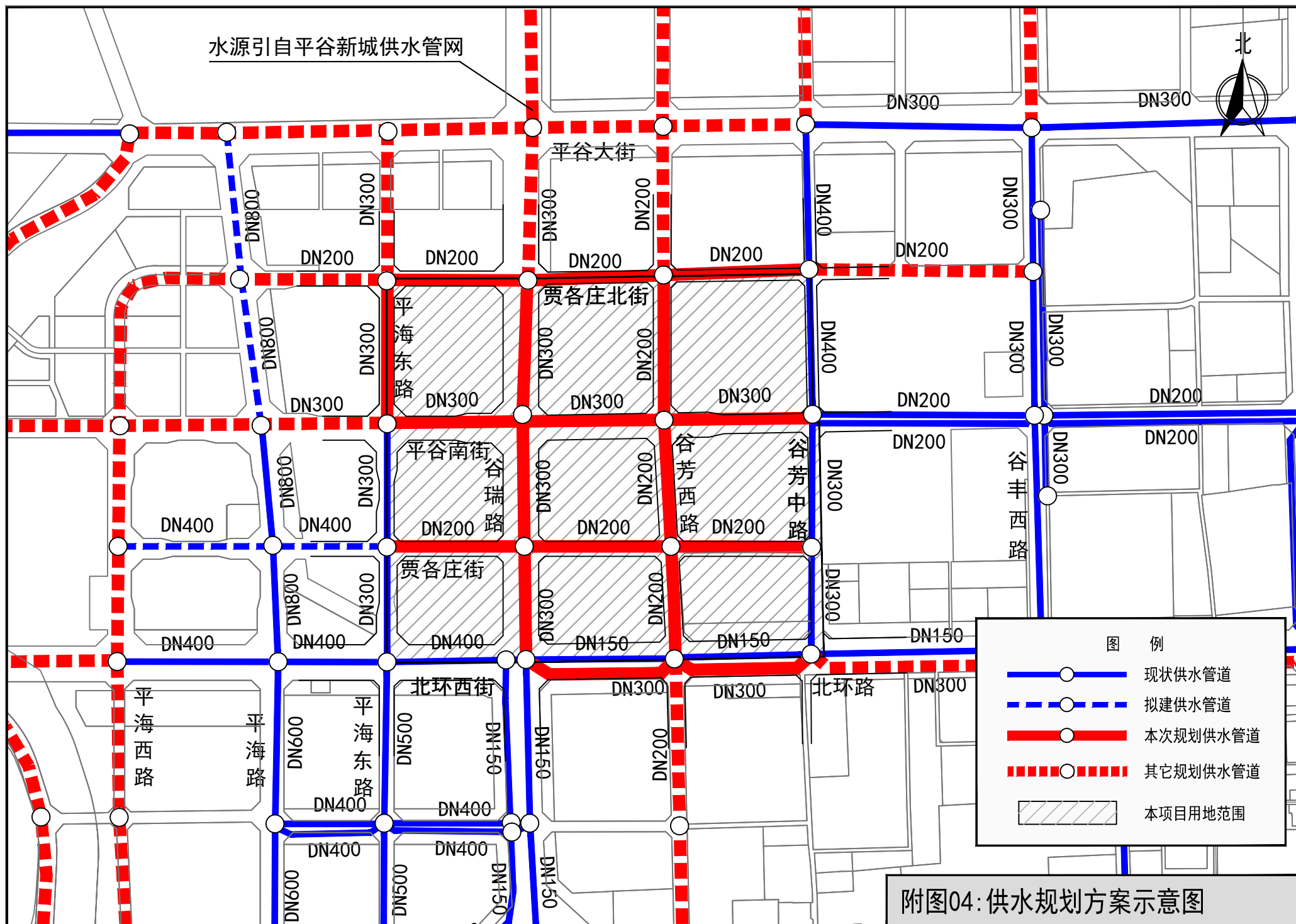
本规划报告有效期为三年，建议甲方在有效期内尽快将本规划推送“多规合一”，与相关行业主管部门和公用服务企业进行会商，形成多规合一协同意见或初审意见。

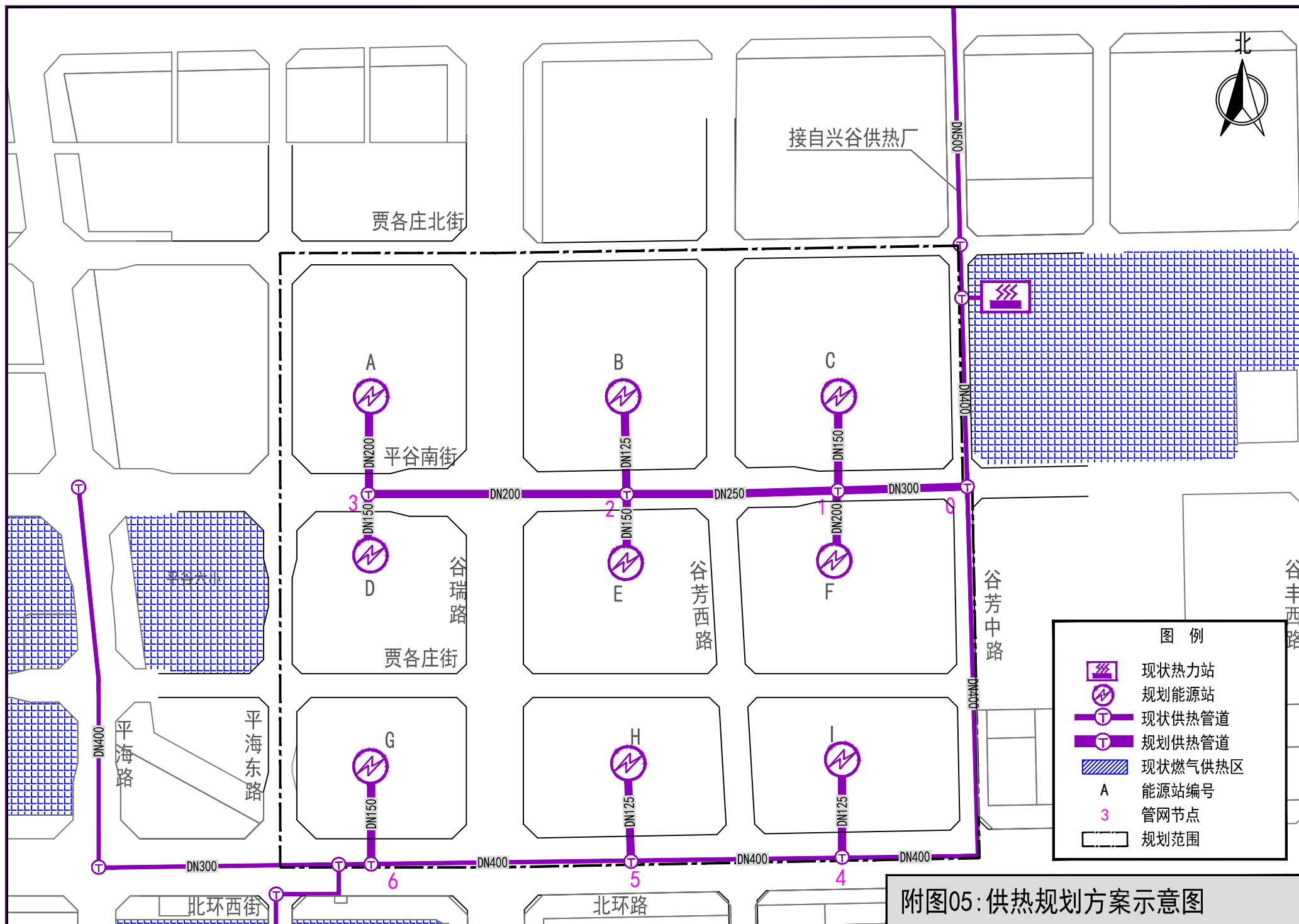




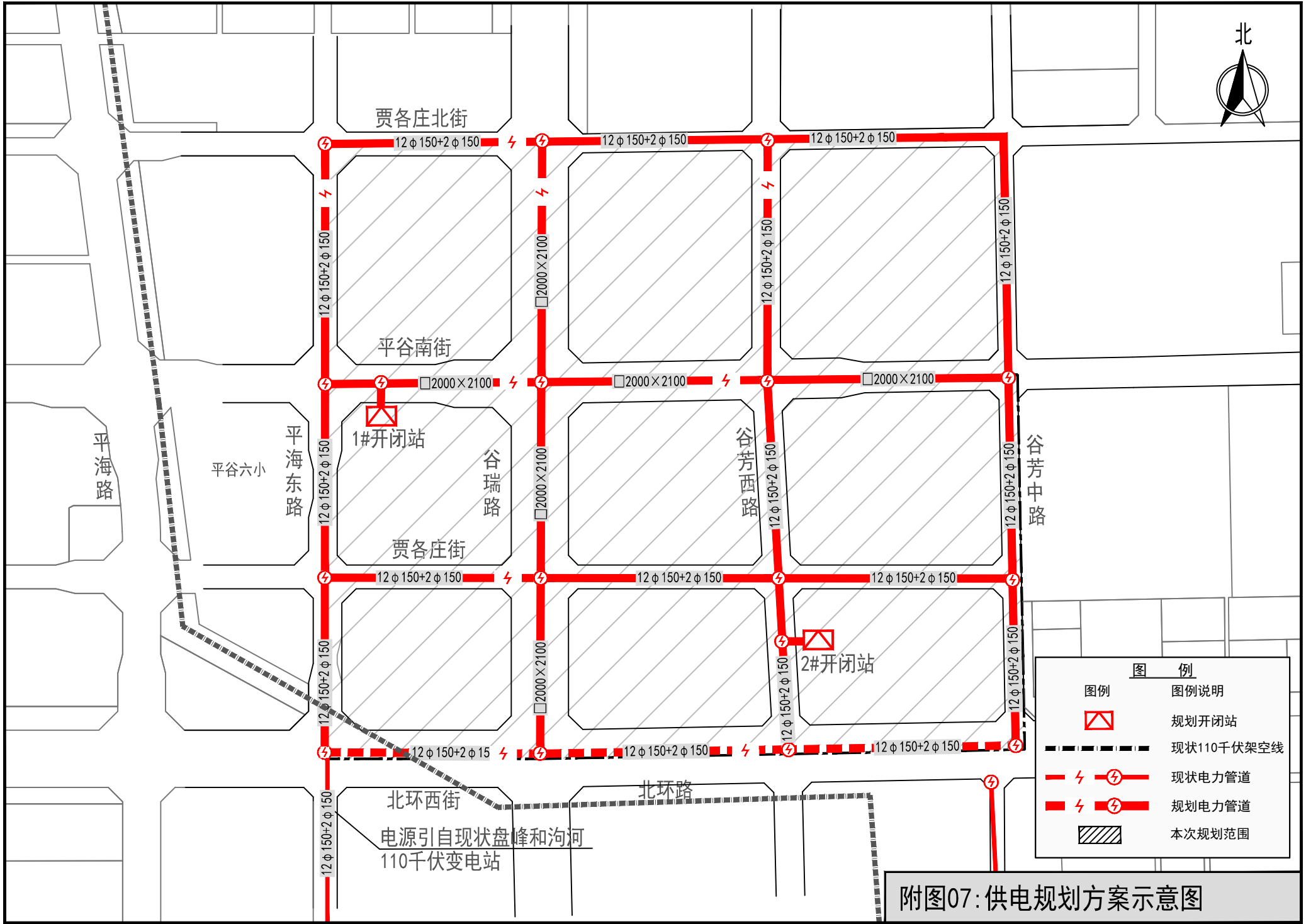
附图02: 污水排除规划方案示意图

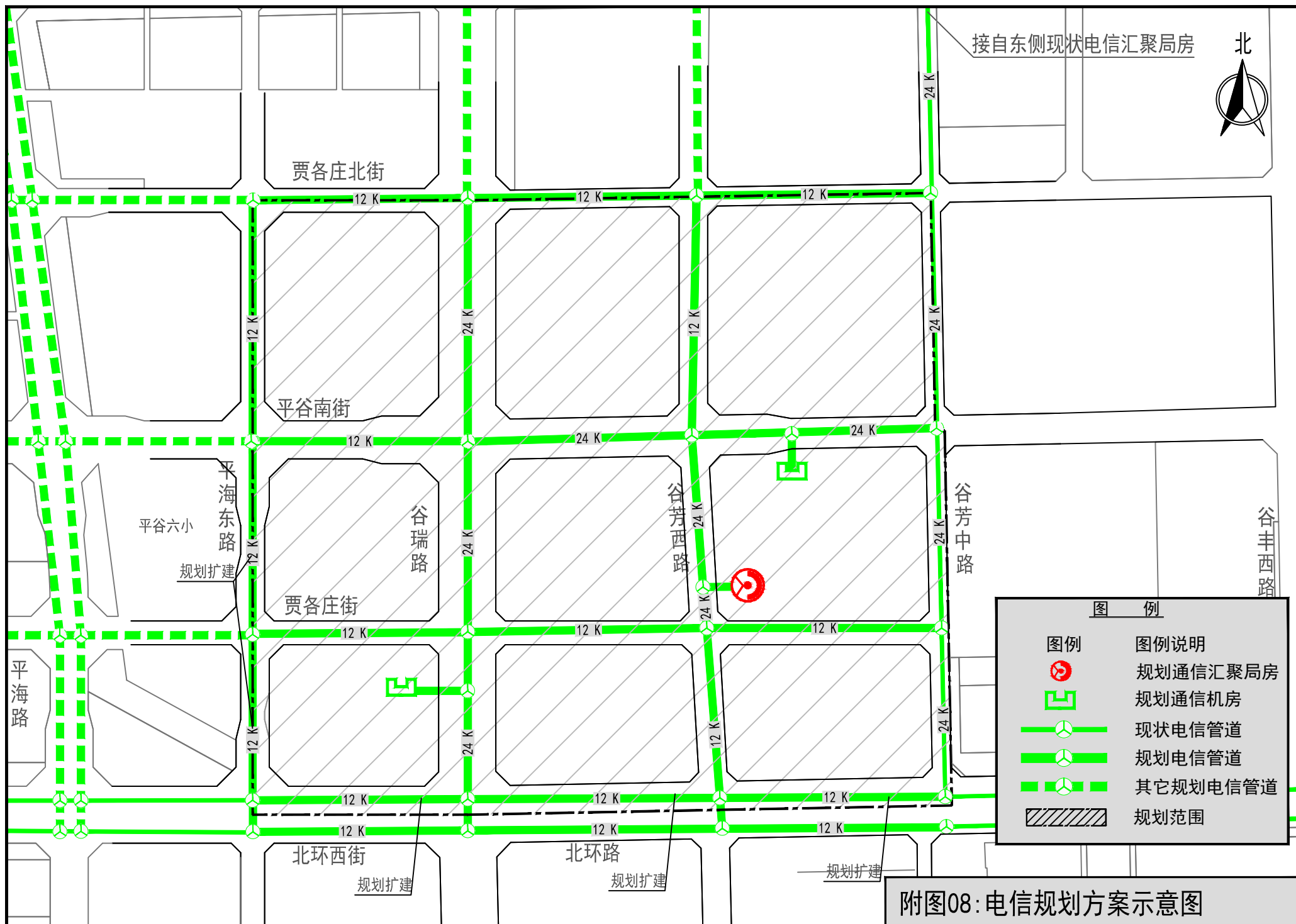


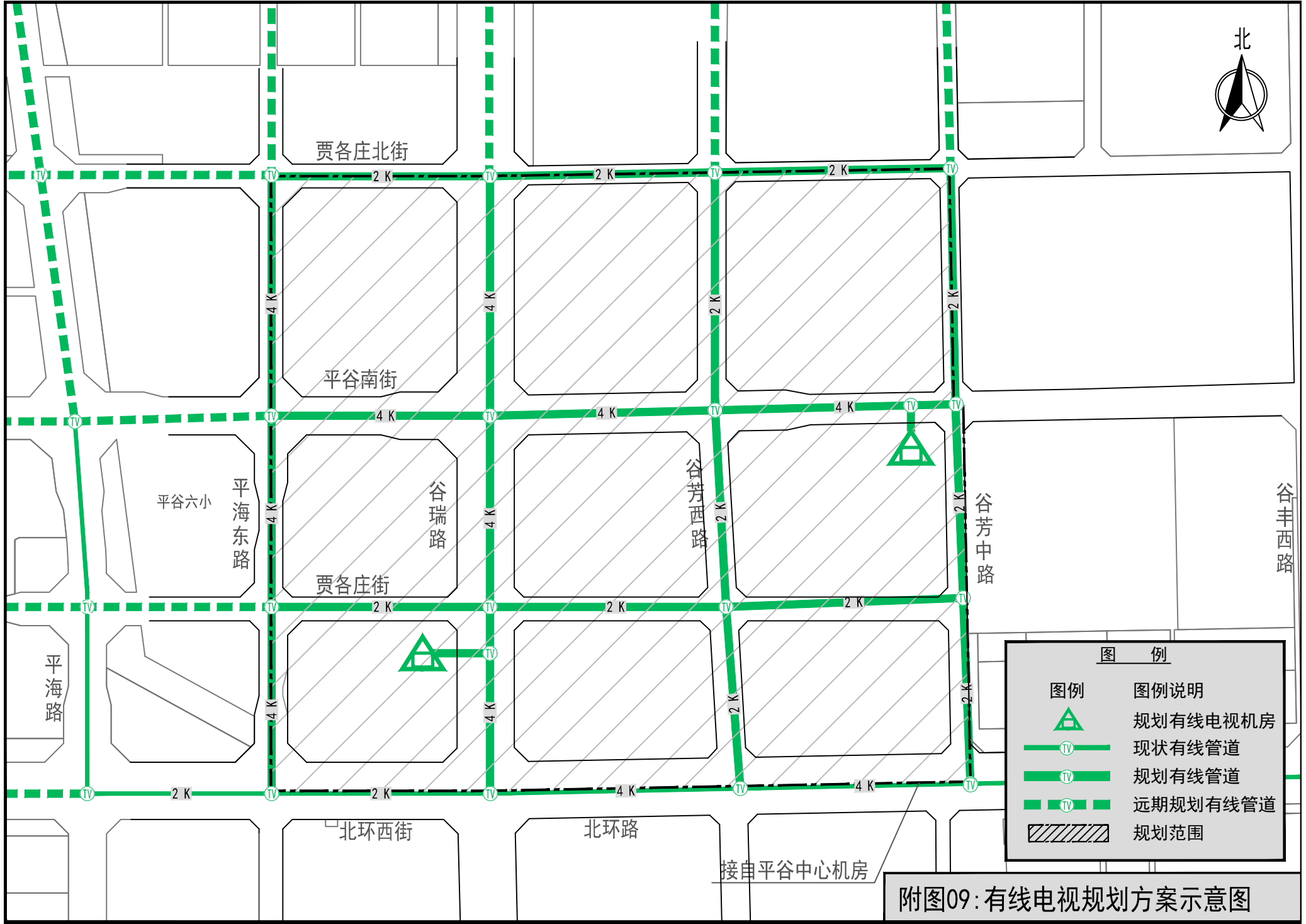




附图05: 供热规划方案示意图







平谷二号地（二期）土地一级开发项目

交通规划综合方案



北京市城市规划设计研究院
Beijing Municipal Institute of City Planning & Design

北京艾威爱交通咨询有限公司
Beijing MVA Transport Consultants Co., Ltd.

2024 年 3 月

装

订

线

项目名称 平谷二号地（二期）土地一级开发项目交通规划综合方案

项目负责人 吴嵩

专业负责人 _____

规划设计人 吴嵩

审核人 周翊恩 徐路鸣

审定人 邵磊 刘欣

目录

一、说明

1	项目概况	1
1.1	任务由来	1
1.2	规划范围	1
1.3	规划依据	1
2	现状概况	2
2.1	现状用地情况	2
2.2	现状周边道路情况	3
2.3	现状交叉口情况	5
2.4	现状轨道交通情况	5
2.5	现状地面公交及场站设施	5
2.6	现状停车设施	6
2.7	现状步行及自行车设施	6
2.8	现状交通出行特征	6
2.9	现状交通问题分析	6
3	规划范围内土地使用规划	7
4	交通规划方案	8
4.1	交通需求分析	8
4.2	对外道路系统规划	10
4.3	项目周边道路网规划	10

4.3.1 道路网布局及规划指标	10
4.3.2 道路网规划方案	11
4.3.3 道路交叉口规划	14
4.3.4 地块出入口规划	15
4.3.5 交通组织规划	16
4.4 轨道交通规划	17
4.4.1 轨道线路规划及控制要求	17
4.4.2 轨道站点及接驳设施规划	18
4.5 轨道交通微中心管控要求	18
4.6 地面公交规划	18
4.6.1 公交场站规划	19
4.6.2 公交线路及站点规划	19
4.7 停车设施规划	19
4.7.1 机动车停车配建要求	19
4.7.2 公共停车场规划	21
4.8 人行和非机动车规划	21
4.8.1 非机动车停车配建	21
4.8.2 人行道、非机动车道宽度	22
4.8.3 人行出入口及过街设施	22
4.9 工程量与投资	22
5 实施建议及投资估算	23
5.1 项目外部工程实施建议	23

5.2 项目工程实施建议	23
5.3 下一步工作建议	23

二、附图

附图 1：规划项目位置示意图

附图 2：项目周边土地使用规划图

附图 3：项目周边道路网及交通设施规划图

附图 4：项目周边道路网规划方案平面图

附图 5：规划道路标准横断面图

附图 6：项目周边交通组织规划图

附图 7-1：项目周边近期实施规划图

附图 7-2：项目及周边交通设施实施建议图

三、附件

附件一：《北京市规划和自然资源委员会平谷分局关于平谷区平谷南街（洳滨路-谷芳中路）道路工程“多规合一”协同意见的函》

（京规自基础策划（平）函[2023]0017 号）

附件二：《北京市规划和自然资源委员会平谷分局关于平谷区平海东路（北环西街-贾各庄北街）道路工程“多规合一”协同意见的函》

（京规自基础策划（平）函[2023]0009 号）

平谷二号地（二期）土地一级开发项目 交通规划综合方案

1 项目概况

1.1 任务由来

平谷二号地（二期）土地一级开发项目位于平谷新城的中西部，临近洳河滨水区。为了推进该项目及周边城市开发建设的顺利实施，充分与在编的《平谷新城 02 街区 PG00-0102-0087、0088 等地块规划综合实施方案》衔接，满足该项目建成后的交通集散需求，并为下一阶段道路定线、市政工程施工等提供相关的规划条件，受北京城谷恒泰房地产开发有限公司委托，研究编制《平谷二号地（二期）土地一级开发项目交通规划综合方案》。

1.2 规划范围

本次规划项目位于平谷新城中西部贾各庄村，东至谷芳中路，南至北环路，西至平海东路，北至贾各庄北街，规划范围总用地面积约为 47.18 公顷。

规划项目位置详见附图 1。

1.3 规划依据

- 《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》及其批复文件；
- 《平谷分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》及其批复文件；
- 《北京市平谷区平谷新城 PG00-0102 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》及其批复文件；

- 《平谷新城 02 街区 PG00-0102-0087、0088 等地块规划综合实施方案》（阶段成果）；
- 《城市道路工程设计规范》CJJ37-2012；
- 《城市道路空间规划设计规范》DB11/1116-2014；
- 《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〔2015〕7号）；
- 《电动汽车充电基础设施规划设计标准》DB11/T 1455-2017；
- 《城市停车规划规范》GB/T 51149-2016；
- 《新建居住项目（电动自行车相关配建指标）》（京规自发〔2023〕2号）；
- 其它相关设计规划、标准及文件；
- 甲方提供的相关资料。

2 现状概况

2.1 现状用地情况

（1）项目及周边用地情况

规划范围内现状用地主要为贾各庄村民居住用地，兼有部分村庄产业用地和公共服务设施用地等。



图 2-1 现状村庄产业用地



图 2-2 现状村民居住区

（2）文物、古树及军事用地情况

依据甲方提供的相关资料和现场踏勘，在本次规划研究区域内，未发现现状文物、古树和军事用地。

建议在方案设计阶段，与相关部门进一步核实道路两侧及周边其它地区的情况，并以实际情况为依据进行设计。

2.2 现状周边道路情况

在规划范围内现状主要有 3 条城市道路，现分述如下：

● 北环路（北环西街）：位于项目规划范围的南边界，为东西走向，规划为城市次干路。现状道路横断面为四幅路型式，中间两幅机动车道路面宽度各为 11.5 米，安排三上三下六条机动车道，两侧非机动车道路面宽度为 6-7 米，机非隔离带宽度为 4-5.5 米，中央隔离带宽度为 7.5 米。该段道路已基本实现规划。



图 2-3 现状北环路

● 谷芳西路：大致为南北走向，规划为城市支路。现状道路横断面为一幅路型式，路面宽度约为 7 米，机非混行。该段道路未按规划实现。



图 2-4 现状谷芳西路

● 谷芳中路：位于项目规划范围的东边界，为南北走向，规划为城市支路。现状道路横断面为一幅路型式，路面宽度约为 12 米，安排一上一下两条机动车道及两侧非机动车道。该段道路已基本实现规划。



图 2-5 现状谷芳中路

2.3 现状交叉口情况

在本次规划范围内，所有路口均为平面交叉口，部分道路相交处有信号灯控制。

2.4 现状轨道交通情况

在本次规划范围内，有轨道交通平谷线沿北环路布设，在北环路与谷瑞街交叉路口处设置一处轨道交通站点，即平谷站。目前该轨道交通线路正在建设中。

2.5 现状地面公交及场站设施

经过现场调查，规划范围内现状用地主要为贾各庄村民居住用地，没有公交首末站等公交场站设施，公交线路主要沿北环路和谷芳中路敷设。其中，北环路设有公交站点平谷农机驾校站，共有 14 条公交线路，分别为：平 2 路、平 26 路、平 27 路、平 31 路、平 32 路、平 38 路、平 39 路、平 43 路、平 56 路、平 57 路、平 61 路、平 62 路、平 66 路和平 6 路外环；谷芳中路设有公交站点永安家园站，共有 2 条公交线路，分别为：平 2 路和平 62 路。

2.6 现状停车设施

规划范围内无现状社会公共停车场。

2.7 现状步行及自行车设施

项目周边有 3 条现状道路,其中:北环路和谷芳中路已实现规划,非机动车道和人行步道满足《城市道路空间规划设计规范》DB11/1116-2014 和《步行和自行车交通环境规划设计标准》DB11/1761-2020 相关要求。规划范围内其他道路均未按规划实现,行人和非机动车设施尚不健全,整体的步行和自行车服务水平较低。

2.8 现状交通出行特征

根据现场调研,规划范围内主要为村民居住用地,现状出行量较小,现状道路以过境交通为主。根据百度地图数据显示,规划范围内及周边道路早高峰交通量不高,区域内交通运行畅通。

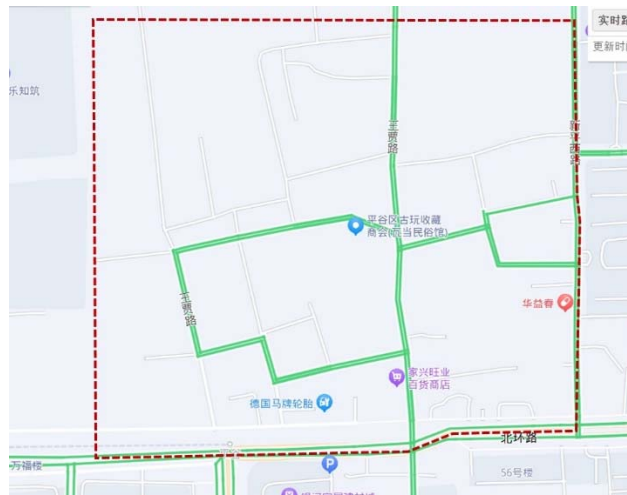


图 2-6 项目周边交通运行情况

2.9 现状交通问题分析

(1) 本项目范围及周边地区主要依靠南侧北环路实现对外出行,区域内大部分道路尚未建设实施。

(2) 规划范围内部分道路采用机非混行模式，缺少人行步道，慢行交通环境有待提升。

3 规划范围内土地使用规划

依据已批复的《北京市平谷区平谷新城 PG00-0102 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》，本次规划范围是平谷区为落实轨道微中心建设确定的重点项目，涉及范围内建筑规模与《平谷新城 02 街区 PG00-0102-0087、0088 等地块规划综合实施方案》（阶段成果）中基本一致，本次规划范围用地以居住用地为主，兼有部分商业用地、社会福利用地、教育用地及公园绿地等，其中 PG00-0102-0089 地块采用一体化开发模式，包含交通枢纽建筑规模约 1.2 万平方米、商业建筑规模约 0.8 万平方米、居住建筑规模 5.06 万平方米，以及社会公共停车场规模 0.53 万平方米。规划范围内建设用地总建筑面积约 52.45 万平方米。

表 3-1 地块规划指标表

地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑面积 (万平方米)	建筑密度 (%)	建筑高度 (米)	绿地率 (%)	备注
PG00-0102-0087	二类城镇住宅用地	3.20	2.5	8.00	30	60	30	含再生资源回收站、垃圾房、社区文化设施、室内体育设施各1处
PG00-0102-0088	幼儿园用地	0.39	0.9	0.35	30	16	30	幼儿园
PG00-0102-0101	公园绿地	0.33	-	-	-	-	-	
PG00-0102-0086	二类城镇住宅用地	2.73	2.5	6.83	30	60	30	含社区卫生服务站、社区服务管理用房、老年活动站、托老所、社区助残服务中心各1处
PG00-0102-0100	公园绿地	0.26	-	-	-	-	-	
PG00-0102-0089 (原PG00-0002-6019)	二类城镇住宅用地	2.01	3.5	7.06	70	60	10	总建筑面积7.06万平方米，兼容交通枢纽的建筑规模为1.2万平方米，商业建筑规模0.8万平方米，居住建筑规模为5.06万平方米。 注：地下社会停车场建筑规模的0.53万平方米。
PG00-0102-0115	防护绿地	0.06	-	-	-	-	-	
PG00-0102-0090	公园绿地	0.60	-	-	-	-	-	
PG00-0102-0112	二类城镇住宅用地	2.31	1.8	4.16	30	36	30	含再生资源回收站、有轨电 机房、邮政所各1处
PG00-0102-0106	公园绿地	1.94	-	-	-	-	-	含公共厕所1处
PG00-0102-0118	二类城镇住宅用地	3.16	1.8	5.69	30	36	30	含老年活动站、托老所、 社区助残服务中心各1处
PG00-0102-0129	幼儿园用地	0.51	0.9	0.46	30	16	30	幼儿园
PG00-0102-0133	环卫用地	0.17	0.4	0.07	25	9	15	密闭式垃圾分拣收集站
PG00-0102-0117	公园绿地	1.18	-	-	-	-	-	含公共厕所1处
PG00-0102-0105	公园绿地	1.00	-	-	-	-	-	含公共厕所1处
PG00-0102-0114	二类城镇住宅用地	2.38	2.0	4.76	30	45	30	
PG00-0102-0119 (原PG00-0004-6050)	商业用地	0.37	1.5	0.56	40	30	30	
PG00-0102-0130 (原PG00-0004-6046)	社会福利用地	0.50	1.2	0.60	30	18	35	含养老院、残疾人托养所各1 处
PG00-0102-0134	医疗卫生用地	0.30	1	0.30	35	18	40	社区卫生服务中心
PG00-0102-0122	二类城镇住宅用地	2.86	2.0	5.72	25	9	15	含养老院、残疾人托养所各1 处含社区服务管理用房、室 内体育设施社区文化设施各 1处
PG00-0102-0109	二类城镇住宅用地	1.55	2.2	3.41	45	45	30	
PG00-0102-0103	公园绿地	1.48	-	-	-	-	-	
PG00-0102-0123	二类城镇住宅用地	2.24	2.0	4.48	30	45	30	含再生资源回收站、垃圾房 机房、开闭所、固定通讯机 房各1处
PG00-0102-0124	公园绿地	0.82	-	-	-	-	-	

1.用地性质标准按照《北京市国土空间调查、规划、用途管制用地分类指南（试行）》实施。
2.居住区公共配套参照《北京市居住公共服务设施配置指标》



图 3-1 土地使用功能规划图（本次规综方案）

规划项目及周边土地使用规划详见附件 2。

4 交通规划方案

4.1 交通需求分析

规划范围内主要业态为居住用地，兼有部分公交设施用地、商业用地、托幼用地及社会福利用地。考虑用地性质的出行特征，预测项目建成后早高峰 7:30-8:30 为项目出行高峰时段。根据不同业态的人岗数及产吸率，预测项目完全建成后，早高峰小时生成 28399 人次，其中产生 18016 人次，吸引 10384 人次。

表 4-1 项目早高峰小时各用地性质出行量预测表

功能业态	建筑规模	产吸率（人次/万平方米）			产吸量（人次）		
	（万平方米）	产生率	吸引率	生成率	产生量	吸引量	生成量
二类居住	43.05	180	20	200	8905	989	9894
托幼用地	0.81	190	410	600	154	332	486
医疗卫生用地	0.3	25	105	130	8	32	39

功能业态	建筑规模	产吸率（人次/万平方米）			产吸量（人次）		
	（万平方米）	产生率	吸引率	生成率	产生量	吸引量	生成量
社会福利用地	0.6	15	95	110	9	57	66
商业用地	0.56	26	85	111	15	48	62
0089 地块 （含公交枢纽）	7.06（含 0.9 公交枢纽）	\	\	\	8926	8926	17852
合计					18016	10384	28399

注：公交枢纽部分参照《平谷区二号地（二期）项目平谷站交通枢纽规划设计方案》内的客流预测。

根据项目规划功能定位，结合项目与周边地区之间的距离以及轨道交通、道路、公交等交通支撑条件，预测本项目各类用地人群的出行方式。居住用地以轨道和公交出行为主，公交枢纽部分以公交及慢行出行为主，具体如下表所示。

表 4-2 项目出行方式划分预测表

功能业态	轨道	公交	小汽车	出租车	自行车	步行
二类居住用地	25%	23%	21%	2%	16%	13%
托幼用地	1%	5%	9%	2%	35%	48%
医疗卫生用地	3%	11%	20%	5%	25%	36%
社会福利用地	5%	24%	5%	2%	17%	47%
商业用地	2%	24%	22%	2%	21%	29%
公交枢纽	55%	24%	1%	1%	6%	13%

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早高峰时段各交通方式的出行量。

表 4-3 项目早高峰各交通方式出行量（人次/高峰小时）

业态	轨道	公交	小汽车	出租车	自行车	步行	合计
二类居住	2474	2276	2078	198	1583	1286	9894
托幼用地	5	24	44	10	170	233	486
医疗卫生用地	1	4	8	2	10	14	39
社会福利用地	3	16	3	1	11	31	66
商业用地	1	15	14	1	13	18	62
公交枢纽	9819	4284	179	179	1071	2321	17852
合计	12303	6619	2325	391	2858	3903	28399

综上，按照公交折算系数、载客率等相应指标进行核算，本次规划项目内高峰小时生成机动车总量约为 2614pcu/h，其中产生

2099pcu/h, 吸引 515pcu/h。

4.2 对外道路系统规划

规划范围内，对外道路系统主要分为四个方向：

（1）北方向：平谷北部地区

通过项目内谷瑞路实现与平谷北部地区的联系。

（2）西方向：顺义区和中心城区方向

通过项目南侧顺平路、项目北侧平瑞街西延实现与顺义区及中心城区方向的联系。

（3）南方向：河北省三河市

通过项目南侧西环北路衔接平三路，实现与河北省三河市地区的联系。

（4）东方向：天津市蓟州区

通过项目南侧的顺平路实现与天津市蓟州区的联系。

4.3 项目周边道路网规划

4.3.1 道路网布局及规划指标

依据《北京市平谷区平谷新城 PG00-0102 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》和《平谷新城 02 街区 PG00-0102-0087、0088 等地块规划综合实施方案》（阶段成果），本项目规划范围内道路网系统基本呈方格网布局，由 1 条城市主干路、2 条城市次干路和 5 条城市支路构成。

规划范围总面积约 0.47 平方公里，规划道路总长度为 5.44 公

里，其中城市主干路长度为 0.64 公里、城市次干路长度为 1.44 公里、城市支路长度为 3.36 公里。

规划范围内，道路网密度为 8.72 公里/平方公里，道路用地率为 22.93%。

规划项目周边道路网规划图详见附图 3。

表 4-4 平谷二号地（二期）土地一级开发项目道路网指标一览表

指标	数值
道路网总长度（公里）	5.44
道路网密度（公里/平方公里）	8.72
城市主干路（公里）	0.64
城市次干路（公里）	1.44
城市支路（公里）	3.36
城市主干路、城市次干路和城市支路比例	1: 2.25:5.24

4.3.2 道路网规划方案

在本次规划范围内的主要规划城市道路有 8 条，其中，城市主干路 1 条，城市次干路 2 条和城市支路 5 条。现按照技术等级详述如下：

（1）城市主干路（1 条）

● 谷瑞路：规划为城市主干路，规划道路红线宽度为 60 米，已定线。该路在北环路以南有现状路，本段规划道路横断面的路幅型式采用现状道路一致的三幅路型式，中间路面宽度为 24 米，安排三上三下六条机动车道，两侧机非隔离带宽度均为 2.5 米，两侧非机动车道各宽 3.5 米，两侧人行步道各宽 12 米（含树池）。

谷瑞路规划横断面详见附图 5-1。

（2）城市次干路（2条）

● 平谷南街：规划为城市次干路，该段道路在平海东路至谷芳中路段已定线并完成道路钉桩。依据《北京市规划和自然资源委员会平谷分局关于平谷区平谷南街（洳滨路-谷芳中路）道路工程“多规合一”协同意见的函》（京规自基础策划（平）函[2023]0017号），具体断面依次如下：平海东路至谷瑞路段，道路红线宽度为40米，规划道路标准横断面采用两幅路型式，中央隔离带宽度为2米，每幅路的路面宽度各为10.5米，安排两上两下四条机动车道和两侧非机动车道，外侧人行步道宽度（含树池）为8.5米；谷瑞路至谷芳中路段，道路红线宽度为32米（其中在谷瑞路至谷芳西路段，道路拓宽段钉桩红线宽度为42米），规划道路标准横断面采用两幅路型式，每幅路的路面宽度各为10.5米，安排两上两下四条机动车道和两侧非机动车道，中央隔离带宽度为2米，外侧人行步道宽度（含树池）为4.5米。

平谷南街道路规划标准横断面详见附图5-2。

● 北环路（北环西街）：规划为城市次干路，道路规划红线宽度为60米，已定线。该道路已按规划实现，具体情况如前所述。

（3）城市支路（5条）

● 谷芳西路：依据《平谷新城控制性详细规划（街区层面）》（2007年版），规划为城市次干路，道路红线宽度为35米；依据《平谷分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》，规划道路等级调整为城市支路，考虑新城内整体道路网布局和各级道路级配关系等因素，

谷芳西路路侧规划以居住用地为主，交通需求较大，为居民提供安全、舒适的交通出行条件，本次规划谷芳西路规划为城市支路，道路红线宽度按 30 米控制，未定线。道路规划横断面采用三幅路型式，中间路面宽度为 8 米，安排一上一下两条机动车道，两侧机非隔离带宽度均为 3 米，两侧非机动车道宽度均为 3 米，外侧人行步道宽度（含树池）为 5 米。

谷芳西路道路规划横断面详见附图 5-3。

● 平海东路：规划为城市支路，道路规划红线宽度为 25 米，已定线并完成道路钉桩。依据《北京市规划和自然资源委员会平谷分局关于平谷区平海东路（北环西街-贾各庄北街）道路工程“多规合一”协同意见的函》（京规自基础策划（平）函[2023]0009 号），道路规划横断面采用一幅路型式，路面宽度为 16 米，安排两条机动车道和两侧非机动车道，外侧人行步道宽度（含树池）为 4.5 米。

平海东路道路规划横断面详见附图 5-4。

● 贾各庄街和贾各庄北街（平海东路-谷瑞路）：规划为城市支路，道路规划红线宽度为 25 米，已定线。道路规划横断面采用三幅路型式，中间路面宽度为 8 米，安排一上一下两条机动车道，两侧机非隔离带宽度均为 2.5 米，两侧非机动车道宽度均为 2.5 米，外侧人行步道宽度（含树池）为 3.5 米。

贾各庄街和贾各庄北街（平海东路-谷瑞路）道路规划横断面详见附图 5-5。

● 贾各庄北街（谷瑞路-谷芳中路）：规划为城市支路，道路规

划红线宽度为 20 米，已定线。道路规划横断面采用一幅路型式，路面宽度为 12 米，安排两条机动车道和两侧非机动车道，外侧人行步道宽度（含树池）为 4 米。

贾各庄北街（谷瑞路-谷芳中路）道路规划横断面详见附图 5-6。

● 谷芳中路：规划为城市支路，道路规划红线宽度为 20 米，已定线。该道路已按规划实现，具体情况如前所述。

表 4-5 平谷二号地（二期）土地一级开发项目周边规划道路一览表

序号	道路名称	道路等级	道路起止点	红线宽度	设计速度	道路长度
				(m)	(km/h)	(km)
1	谷瑞路	城市主干路	贾各庄北街-北环路	60	60	0.64
小计						0.64
2	平谷南街	城市次干路	平海东路-谷芳中路	32/40	50	0.72
3	北环路/北环西街		平海东路-谷芳中路	60	50	0.72
小计						1.44
4	贾各庄北街	城市支路	平海东路-谷芳中路	20/25	20-25	0.71
5	贾各庄街		平海东路-谷芳中路	25	30	0.72
6	平海东路		贾各庄北街-北环西街	25	30	0.65
7	谷芳西路		贾各庄北街-北环路	30	30	0.65
8	谷芳中路		贾各庄北街-北环路	20	20	0.63
小计						3.36
合计						5.44

规划项目道路网规划方案平面图详见附图 4。

4.3.3 道路交叉口规划

城市道路交叉口应根据相交道路性质、等级、交通流量特征及周围土地使用情况，确定道路交叉口的等级分类，选择其基本形式。城市道路与高速公路和城市快速路相交时应采用立体交叉，与其它道路（城市主干路及其以下的城市道路）相交路口一般采用平面交叉；与

铁路相交时采用立体交叉，道路采用上跨或下穿铁路的方式。

依据以上原则，在本次交通规划研究范围内，所有路口均采用平面交叉的形式。

在下一步道路设计阶段，需要根据相交道路的性质、等级和有关规范在平面交叉口设置信号灯控制，并根据交叉口的形状、交通量、流向和用地条件，按照有关规范完成路口拓宽及道路渠化。

4.3.4 地块出入口规划

规划范围内用地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、道路渠化段等之间的关系。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。

结合本次项目用地的功能及交通设施配置情况，建议在贾各庄北街、贾各庄街、平海东路、谷芳西路和谷芳中路开设机动车出入口，同时满足规范要求。建议下一步结合规划地块的建筑方案进一步细化落实机动车具体开口位置及出入口数量。



图 4-1 规划范围内机动车出入口建议设置位置示意图

4.3.5 交通组织规划

根据《城市道路交通组织设计规范》GB/T36670-2018，在道路交通组织规划中，应优先保证城市主干路的直行交通，与之相交的道路中，与主要道路相交处为平交灯控路口，保证两条相交道路的直行及全方向转向；与其他次要道路相交，为了保证主要道路的直行，一般采用右进右出的交通组织形式。

依据以上原则，建议研究范围内谷瑞路与贾各庄北街采取机动车右进右出的交通组织形式，在谷瑞路与贾各庄街交叉口，为保证公交车行驶畅通，保留机动车直行和右进右出转向，其他路口为设置信号灯控制的全方向转向路口。

项目周边交通组织规划图详见附图 6。

4.4 轨道交通规划

4.4.1 轨道线路规划及控制要求

在规划范围内规划 1 条轨道交通线路，即轨道交通平谷线。规划轨道交通平谷线为国家发展改革委批复的北京市城市轨道交通第二期建设规划调整中的项目之一，根据北京市规划和自然资源管理委员会《关于轨道交通 22 号线（平谷线）工程近期实施规划方案的批复》（京规自函〔2020〕1163 号），其近期实施方案西起朝阳区东大桥，东至平谷区，途径朝阳区、通州区、河北省三河市、平谷区等地区。线路串连了 CBD 核心区、定福庄组团、城市副中心、燕郊镇、平谷新城等重点功能区，全长约 81 公里，其中北京段长约 51 公里，河北段长约 30 公里，全线共设车站 21 座，其中北京段设车站 16 座，换乘站 10 座。

在规划范围内，平谷线沿北环路（北环西街）布设，为地下线型式，预计 2025 年建成通车。参照《城市轨道交通线网规划标准》GB/T50546-2018 和《城市轨道交通工程项目建设标准》（建标 104-2008），落实轨道交通线路管控要求，已审批规划道路交通地下线按照外轨中心线两侧各 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，同时应满足运营及环评要求。

平谷线沿线用地开发建设，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。

4.4.2 轨道站点及接驳设施规划

在规划范围内，谷瑞街与北环西街交叉口处设置一处轨道交通站点，即平谷站，为轨道交通平谷线一期工程的终点站。目前，该车站已实现主体结构封顶。结合《北京市轨道交通 22 号线（平谷线）一体化设计方案》，平谷站共设有 7 个出入口。建议下阶段结合用地方案设计，研究一体化方案；确保车站周边商业用地客流及公交换乘客流便捷的出行条件。涉及车站及附属设施应遵循《关于加强轨道交通场站与周边用地一体化规划建设的意见》（京政〔2018〕43 号）中的相关要求。

4.5 轨道交通微中心管控要求

根据《北京市轨道微中心名录（第一批）》，平谷站为划定的第一批综合型轨道微中心，用地控制范围：南起新平北路，北至贾各庄北街，西起平海路，东至谷芳中路，占地面积约 10.7 公顷。本次规划项目部分用地位于平谷站轨道微中心管控范围内。

建议在下一步工作中，应结合轨道微中心设计方案，合理规划场站周边道路，有序衔接，统筹组织交通。建设用地控制范围和控制保护范围内应统筹用地与轨道交通的衔接关系，涉及一体化规划建设的应遵循《关于加强轨道交通场站与周边用地一体化规划建设的意见》（京政办字〔2022〕11 号）中的相关要求。

4.6 地面公交规划

4.6.1 公交场站规划

依据《平谷新城 02 街区 PG00-0102-0087、0088 等地块规划综合实施方案》（阶段成果），PG00-0102-0089 地块占地面积为 2 公顷，采用一体化开发模式，包含公交枢纽建筑规模约 1.2 万平方米、商业建筑规模约 0.8 万平方米、居住建筑规模 5.06 万平方米，以及社会公共停车场规模 0.53 万平方米。公交枢纽站各类功能建筑规模要求应符合《公共汽电车场站功能设计要求》DB11/T 715 的规定。

4.6.2 公交线路及站点规划

根据交通需求预测，项目早高峰时段地面公交出行约 6619 人次。根据规划公交枢纽功能、现状公交线路发车间隔及剩余载客容量估算，周边公交服务能力能够满足项目未来的公交出行需求。

根据《平谷区二号地（二期）项目平谷站交通枢纽规划方案》（在编），枢纽用地内安排 5 条公交线路为区域客流提供服务，并在场站内安排上落客位及接驳设施。建议设计方案阶段在安排场站上落客区时，统筹考虑与轨道接驳的便利性、人行流线的顺畅性，具体公交线路及站点布置方案以相关部门最终批复为准。

4.7 停车设施规划

4.7.1 机动车停车配建要求

本项目用地主要以居住用地为主，此外，还包括公交枢纽、医疗卫生用地、配套教育用地、商业金融用地、环卫用地等。居住用地按

照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7号）中的二类地区，其他产业用地按照《公共建筑机动车停车配建指标》DB11/T 1813-2020 的三类区要求。其中，在 PG00-0102-0089 地块内，应单独对上盖开发居住及商业用地配建停车位，其他未涉及用地如需配建停车位，需在地块内部解决。部分指标如下：

表 4-6 规划范围内项目机动车停车位配建指标

类型			单位	配建指标
居住	商品房		车位/户	下限 1.2
	保障性住房	销售类	车位/户	下限 1.0
		租赁类	车位/户	下限 0.6
商业	酒店、宾馆		车位/客房	0.4-0.6
	餐饮、娱乐		车位/100m ² 建筑面积	1.7-2.2
	大型超市、仓储式超市*		车位/100m ² 建筑面积	1.25-1.75
	商场（≥10000m ² ）		车位/100m ² 建筑面积	0.6-0.8
	商场（<10000m ² ）		车位/100m ² 建筑面积	0.7-0.9
	综合市场、农贸市场、批发市场*		车位/100m ² 建筑面积	1.1-1.5
学校	中小学		车位/百教职工	10-15
	大专院校		车位/百教职工	20-25
医院	综合医院、专科医院		车位/100m ² 建筑面积	下限 1.3
	社区卫生服务中心		车位/100m ² 建筑面积	下限 0.7

新建建筑物配建停车场按照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》DB11/T 1455-2017 进行充电桩的配建。

表 4-7 规划项目充电车位停车配建标准

项目	充电车位配建指标及对应工程	
	直接建设	预留条件
居住类（含访客停车位）	18%	至 100%
办公类	25%	至设计比例
商业类	20%	至设计比例

4.7.2 公共停车场规划

依据《平谷新城 02 街区 PG00-0102-0087、0088 等地块规划综合实施方案》（阶段成果），本次规划范围内规划一处社会公共停车场，位于 PG00-0102-0089 地块内，该地块上盖开发还包括公交枢纽、居住及商业用地，其中公共停车场规模为 0.53 万平米，应保证至少安排社会停车位约 200 个，可采用地下停车场方式。建议与公交枢纽同步开展设计方案，最终以主管部门批复为准。

4.8 人行和非机动车规划

4.8.1 非机动车停车配建

根据《平谷新城 02 街区 PG00-0102-0087、0088 等地块规划综合实施方案》（阶段成果），本项目用地主要以居住用地为主，此外，还包括公交枢纽、医疗卫生用地、配套教育用地、商业金融用地、环卫用地等。非机动车停车位配建标准参照《城市停车规划规范》GB/T 51149-2016 执行。配建指标如下：

表 4-8 规划范围内项目非机动车停车位配建指标

建筑类型	非机动车配建指标	
	指标数值	指标单位
居住—商品房	2	车位/户
居住—安置房	2	车位/户
托幼	10	车位/100 师生
小学	20	车位/100 师生
中学	70	车位/100 师生
文化设施	100	车位/万平方米
医疗用地	250	车位/万平方米

4.8.2 人行道、非机动车道宽度

建议在后续道路建设及改造中，依据《步行和自行车交通环境规划设计标准》DB11/1761-2020，充分保障步行、自行车通行空间。

4.8.3 人行出入口及过街设施

建议项目地块结合建筑方案，合理设置人行出入口，提高地块之间步行连通条件，保障行人交通安全，并预留行人集散空间。

本次交叉口行人过街设施均采用平面人行过街形式，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。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 250 米~300 米，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。

4.9 工程量与投资

为配合项目建设，本项目范围内需同步实施 6 条城市道路。分别为谷瑞路、平谷南街、平海东路、谷芳西路、贾各庄北街和贾各庄街，总里程约 4.09 公里。另外，依据规划项目的实施时序，建议随项目同步建设公交枢纽及社会停车场。

道路工程投资估算约为 8883.2 万元，公交枢纽约为 9720 万元，社会停车场约为 300 万元，总计约 18903.2 万元。其中 PG00-0102-0089 地块上盖开发项目待投资开发主体明确后开展研究，最终以主管部门批复为准。

5 实施建议及投资估算

5.1 项目外部工程实施建议

为满足项目建成后对外集散及市政管线敷设需求，本项目范围外建议近期实施道路共 2 条，包括主干路 1 条（谷瑞路），次干路 1 条（平谷南街），道路断面与项目范围内道路保持一致，总里程约 0.46 公里。

本规划涉及道路工程约 1189.7 万元，具体情况见表 5-1。

5.2 项目工程实施建议

在项目范围内建议同步实施 6 条城市道路和 2 处交通设施，总投资估算约 18903.2 万元，以最终投资批复为准。道路建设应做好与项目建设的时序统筹。具体工程规模及建设主体等见表 5-1。

5.3 下一步工作建议

建议在下一步工作中，按照已钉桩定线道路及《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，重新对地块进行钉桩，避免产生畸零地。

表 5-1 平谷二号地（二期）土地一级开发项目配套交通基础设施同步规划统筹实施清单

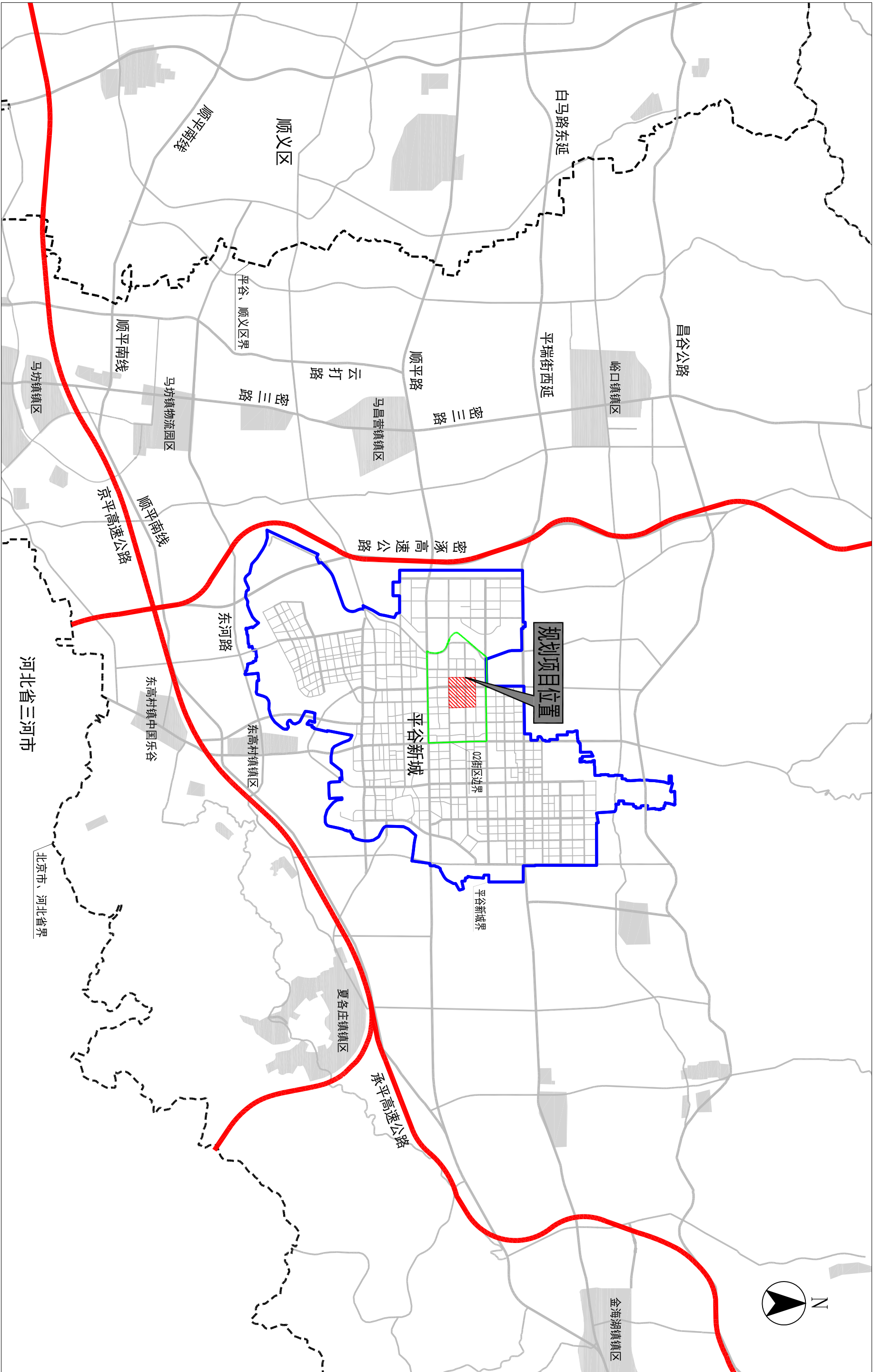
项目		设施名称	等级	起终点	红线宽度 (米)	规模	实施情况	投资估算 (万元)	实施主体	资金来源	建设时序	
						(公里/公顷)						
项目内	城市道路	谷瑞路	城市主干路	贾各庄北街-北环路	60	0.64	无现状道路	1932.8	绿都锦绣集团	市固定资产投资	2026 年	
		平谷南街	城市次干路	平海东路-谷芳中路	32/40	0.72	无现状道路	1490.4	区城管委	市固定资产投资	2026 年	
		平海东路	城市支路	贾各庄北街-北环西街	25	0.65	无现状道路	1300	区城管委	一级开发成本	2026 年	
		谷芳西路		贾各庄北街-北环路	30	0.65	有现状路	1300	城谷置业	一级开发成本	2026 年	
		贾各庄北街		平海东路-谷芳中路	20/25	0.71	无现状道路	1420	城谷置业	一级开发成本	2026 年	
		贾各庄街		平海东路-谷芳中路	25	0.72	无现状道路	1440	城谷置业	一级开发成本	2026 年	
	小计						8883.2					
	交通设施	公交枢纽				0.9	—	9720	二级竞得企业	企业投资	随项目建设	
		社会停车场				0.53	—	300	二级竞得企业	企业投资	随项目建设	
	小计								10020			
	合计								18903.2			
项目外	城市道路	谷瑞路	城市主干路	平谷大街-贾各庄北街	60	0.25	无现状道路	755	绿都锦绣集团	市固定资产投资	2026 年	
		平谷南街	城市次干路	平海路-平海东路	40	0.21	无现状道路	434.7	区城管委	市固定资产投资	2026 年	

项目	设施名称	等级	起终点	红线宽度 (米)	规模	实施情况	投资估算 (万元)	实施主体	资金来源	建设时序
					(公里/公顷)					
							1189.7			
							20092.9			

注：1. 城市主干路、城市次干路及交通设施按照《部分政府投资项目投资造价统计手册》（2019 年版）造价标准计算，城市支路道路建设费用按照 1000 元/m²标准估算。

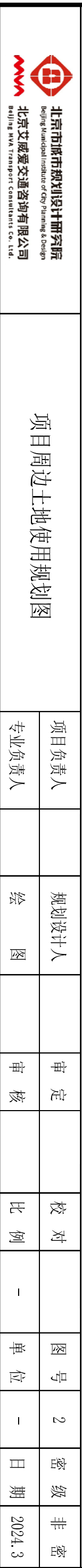
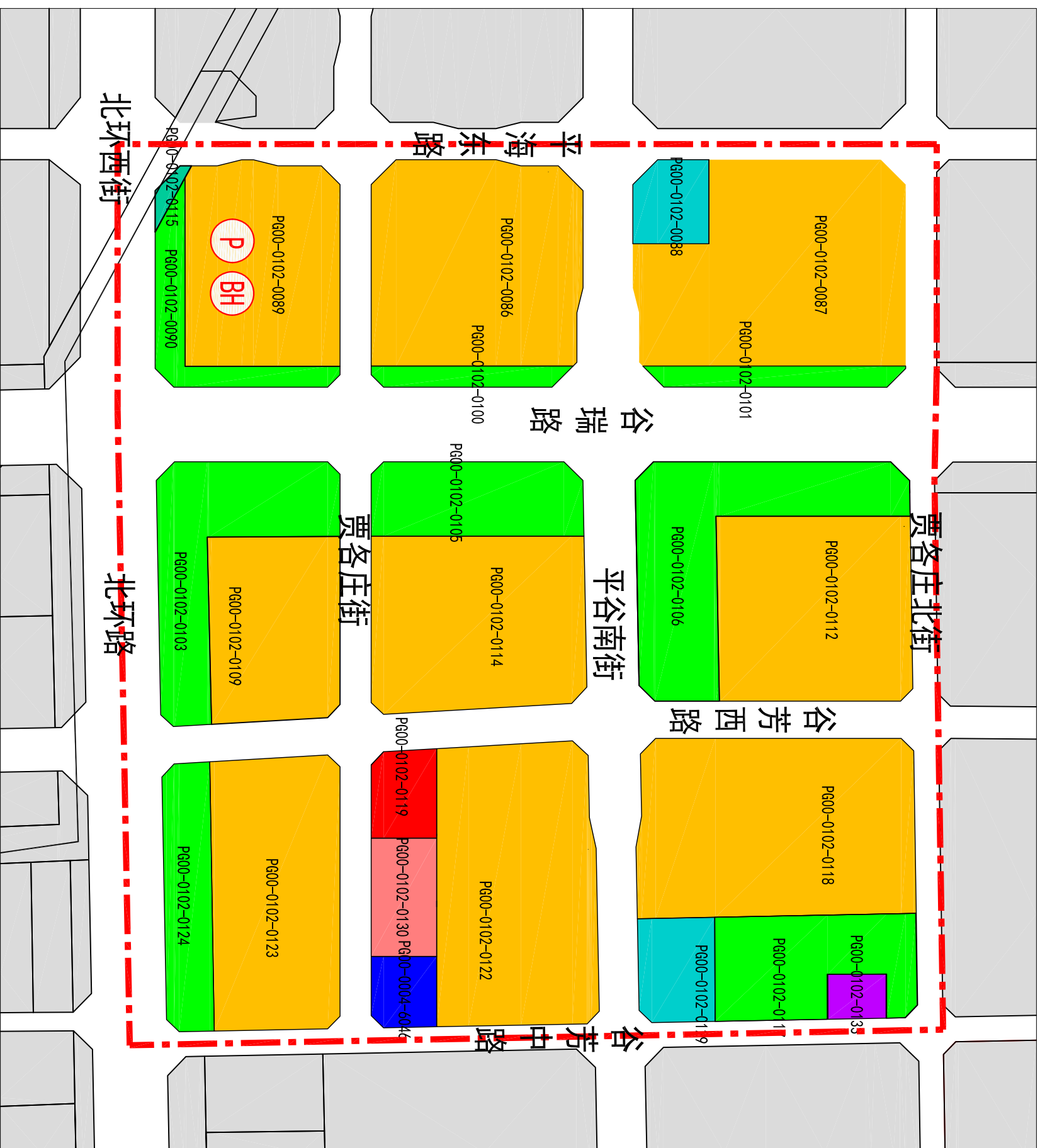
2. 造价估算不含桥涵、拆改移等费用。

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。



规划项目位置示意图

北京市城市规划设计研究院 Beijing Municipal Institute of City Planning & Design 北京艾威爱交通咨询有限公司 Beijing AWA Transport Consultants Co., Ltd.		项目负责人		吴 茜	规划设计人	吴 茜	审 定	郑猛 刘欣	校 对	马 佳	图 号	1	密 级	非 密
		专业负责人			绘 图	吴 茜	审 核	周嗣恩 徐锋鸣	比 例	—	单 位	—	日 期	2024.03



项目负责人		规划设计人		审 定		校 对		图 号	2	密 级	非 密
专业负责人		绘 图		审 核		比 例	-	单 位	-	日 期	2024.3

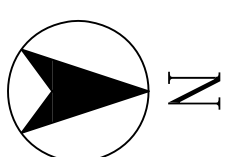
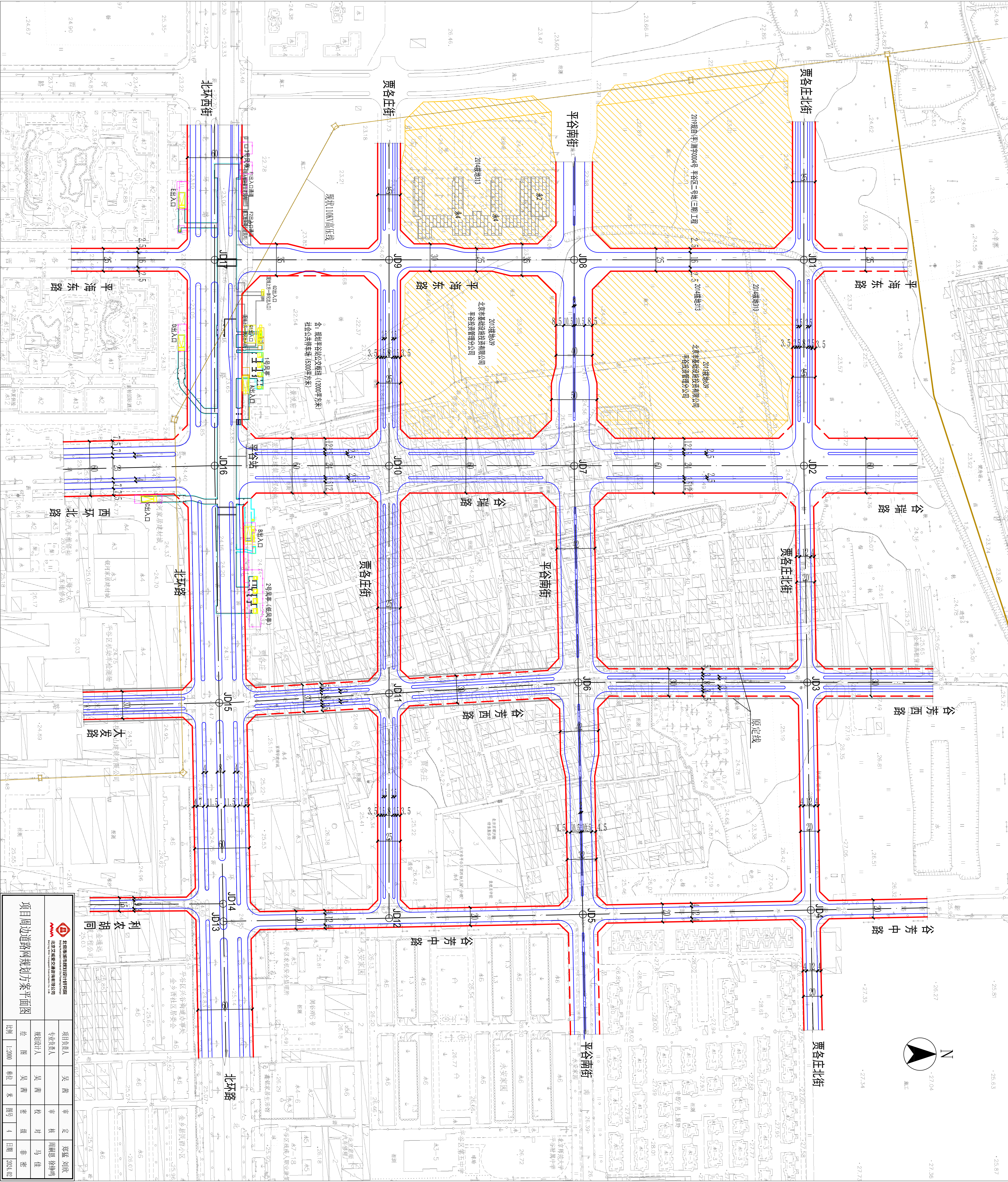


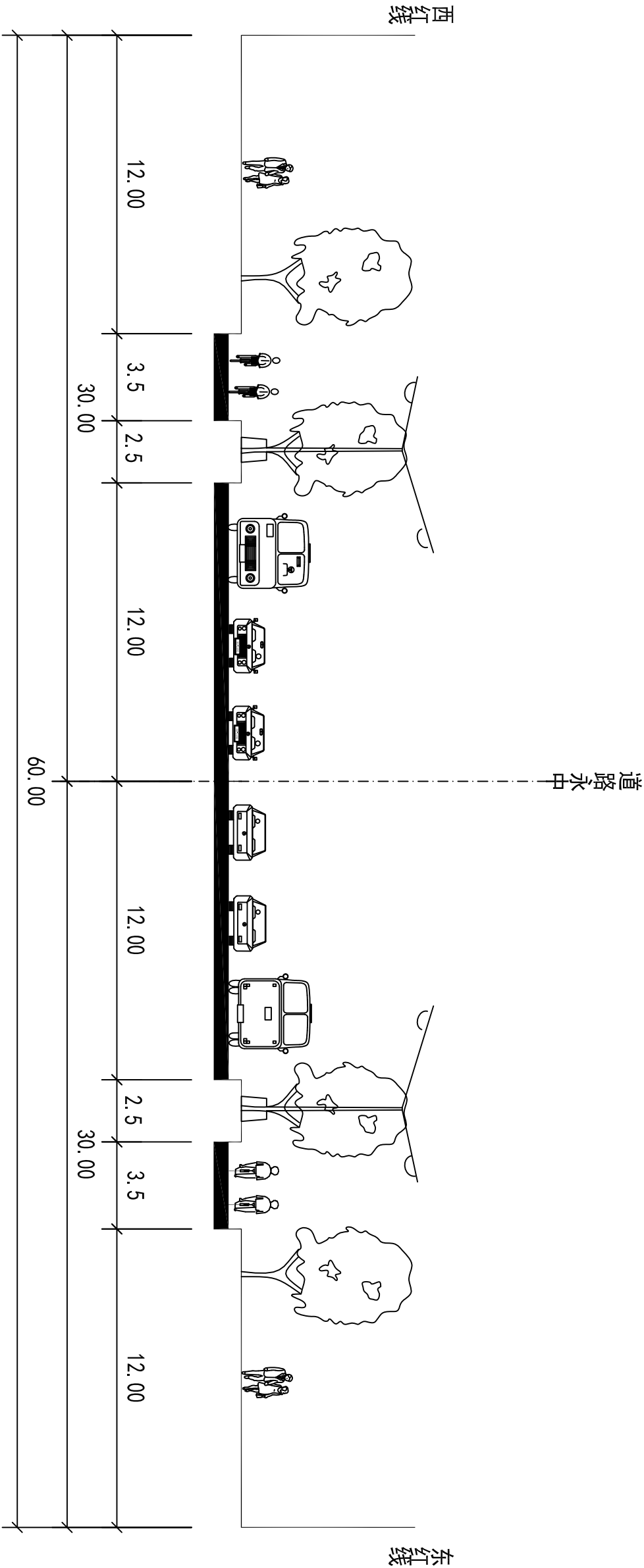
图 例

- 主干路
- 次干路
- 支路
- 规划轨道站点
- 规划公交枢纽站
- 规划社会公共停车场
- 轨道交通平谷线
- 规划项目范围

北京市城市规划设计研究院 Beijing Municipal Institute of City Planning & Design 北京艾威爱交通咨询有限公司 Beijing EVA Transport Consultants Co., Ltd.		项目负责人		吴 茜		规划设计人		吴 茜		审 定		荆 猛 刘 欣		校 对		马 佳		图 号		3		密 级		非密	
项目周边道路网及交通设施规划图		专业负责人				绘 图		吴 茜		审 核		周嗣恩 徐铮鸣		比 例		—		单 位		米		日 期		2024.3	

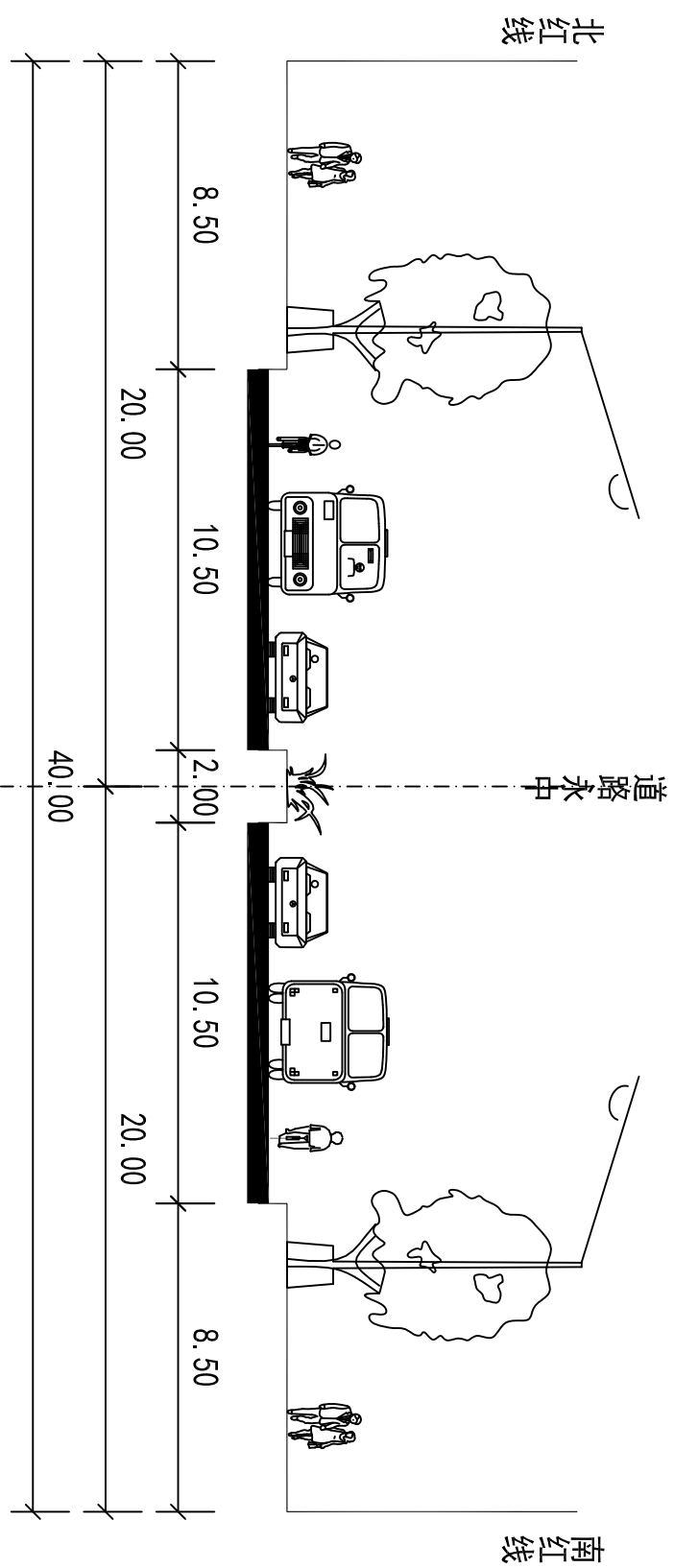


北京市规划和自然资源委员会 北京市规划和自然资源委员会工程公司 北京市规划和自然资源委员会工程公司			
项目负责人	吴茜	审定	郝猛 刘欣
专业负责人	吴茜	审核	周国恩 徐坤鸣
制图人	吴茜	校核	马佳
绘图	吴茜	密级	非密
比例	1:2000	制图	日期
			2024.02

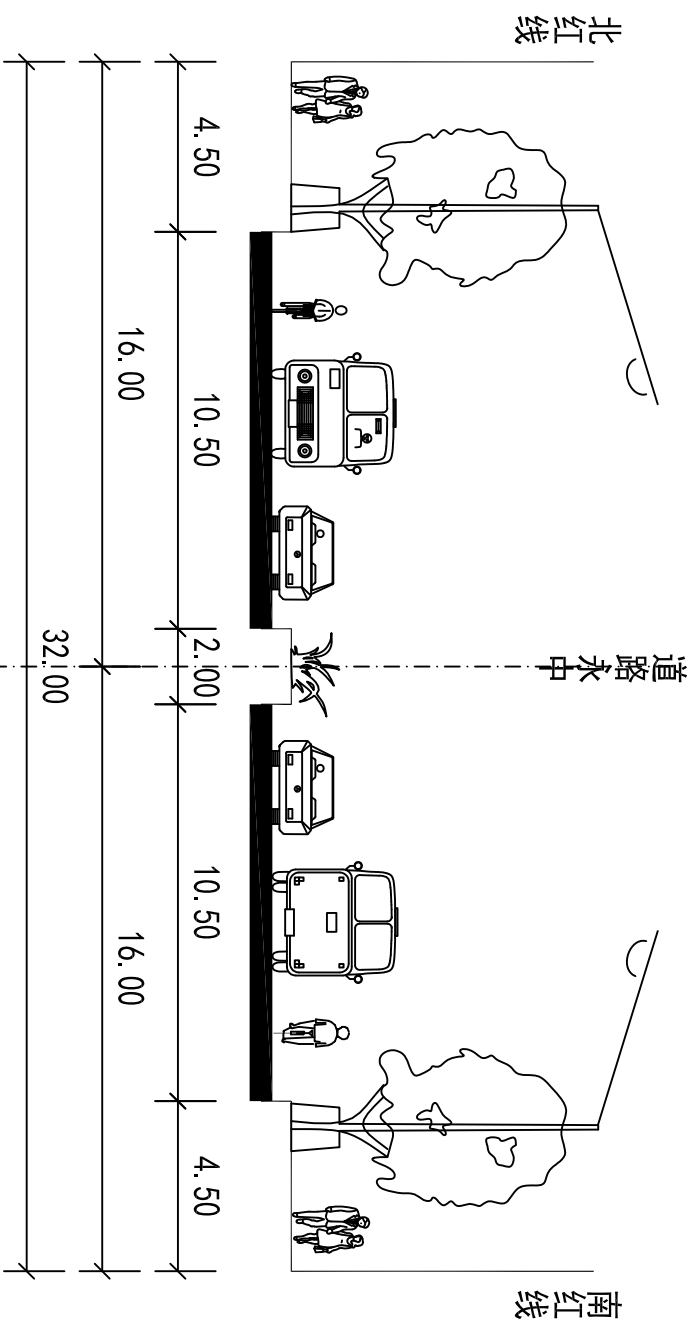


谷瑞路规划道路横断面

北京市城市规划设计研究院 Beijing Municipal Institute of City Planning & Design 北京艾威爱交通咨询有限公司 Beijing AWA Transport Consultants Co., Ltd.		规划道路标准横断面图		项目负责人	吴 茜	规划设计人	吴 茜	审 定	郑 猛 刘 欣	校 对	马 佳	图 号	5-1	密 级	非 密
				专业负责人		绘 图	吴 茜	审 核	周 嗣 恩 徐 铮 鸣	比 例	1:200	单 位	米	日 期	2024.3



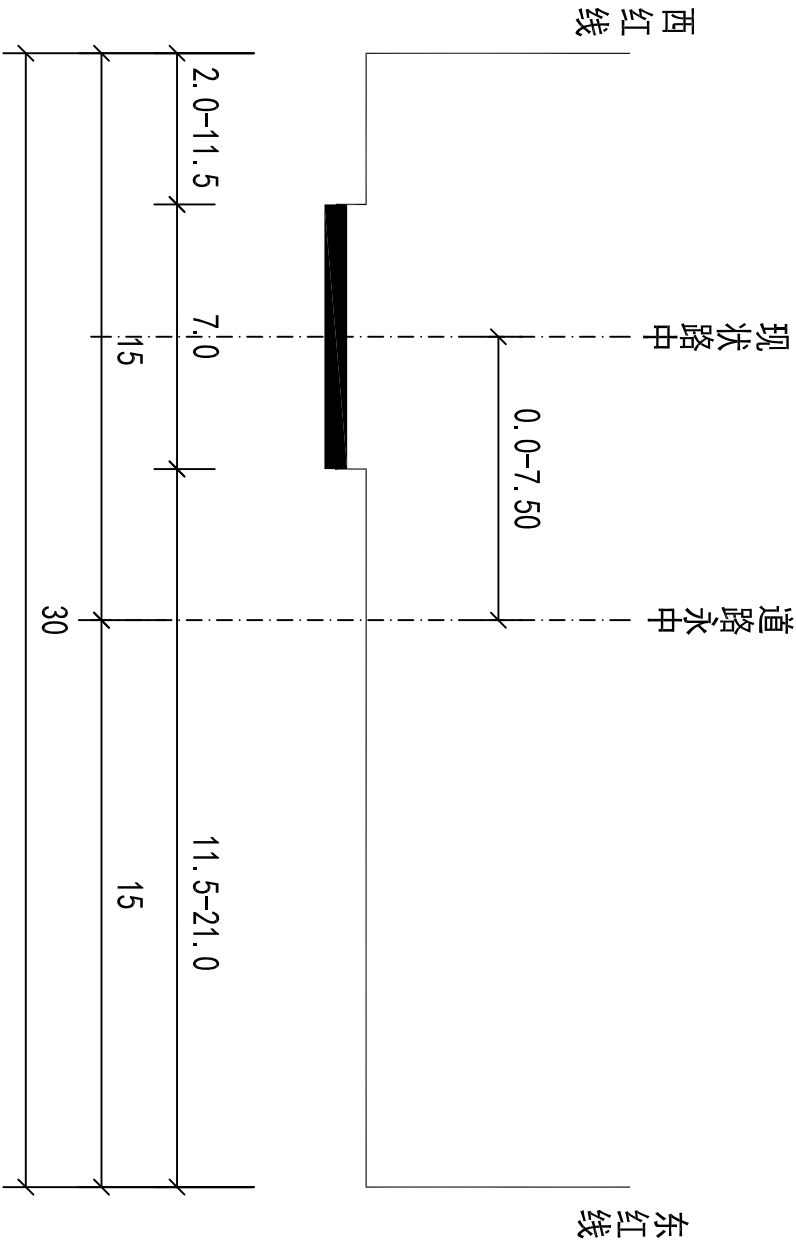
平谷南街 (平海东路-谷瑞路) 规划道路标准横断面



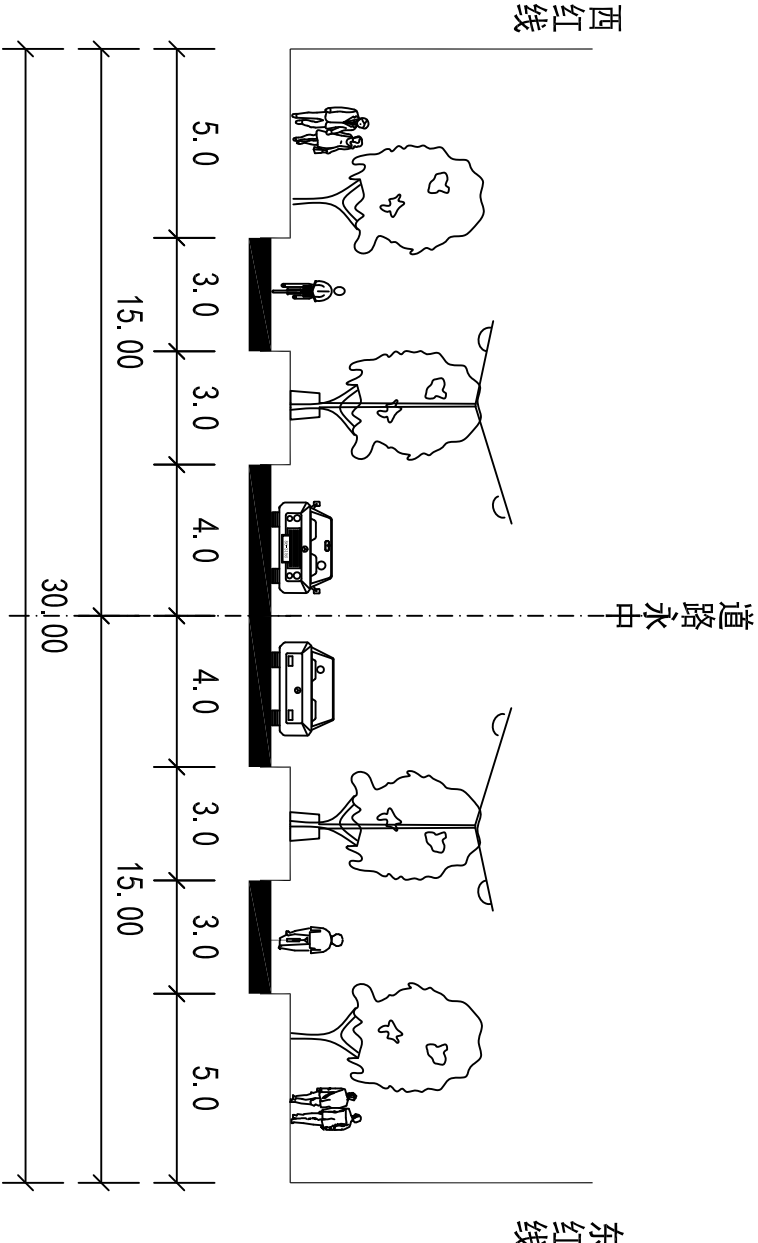
平谷南街(谷瑞路-谷芳中路)规划道路标准横断面

规划道路标准横断面图

项目负责人	吴茜	规划设计人	吴茜	审定	郑猛 刘欣	校对	马佳	图号	5-2	密级	非密
专业负责人	绘	吴茜	审核	周嗣恩 徐铮鸣	比例	1:200	单位	米	日期	2024.3	

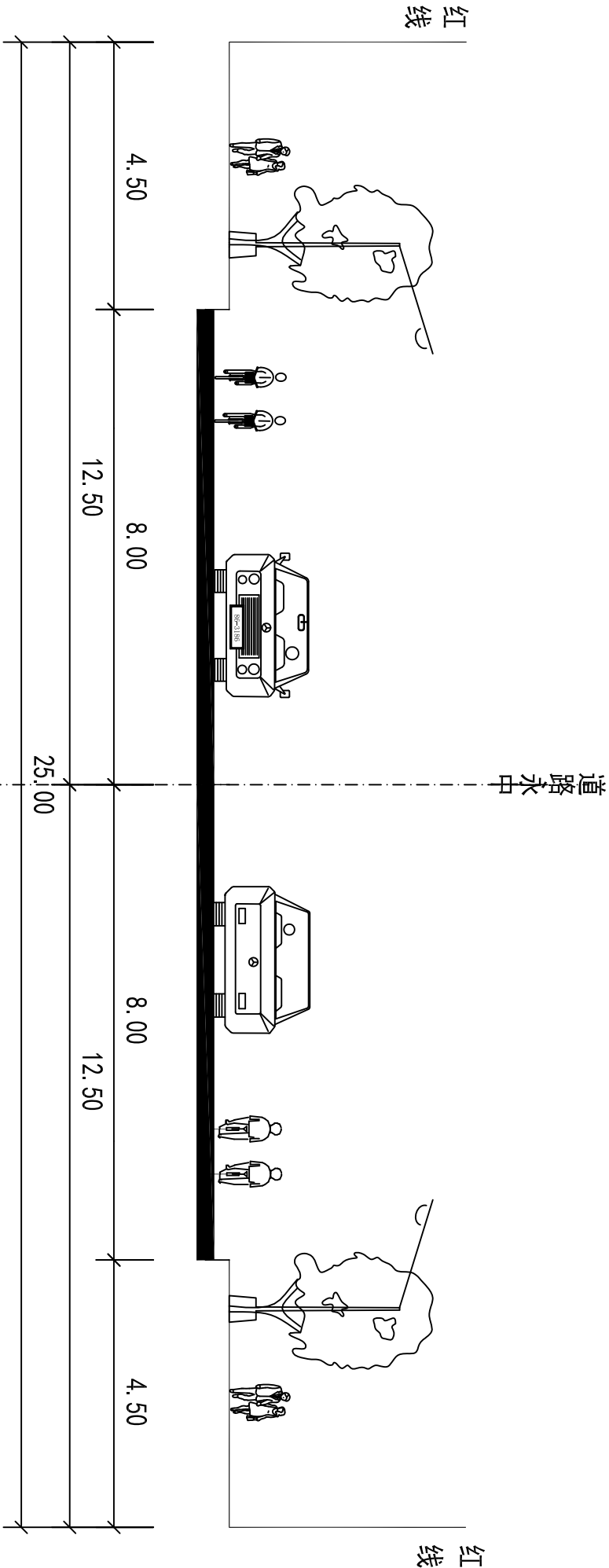


谷芳西路现状道路横断面图



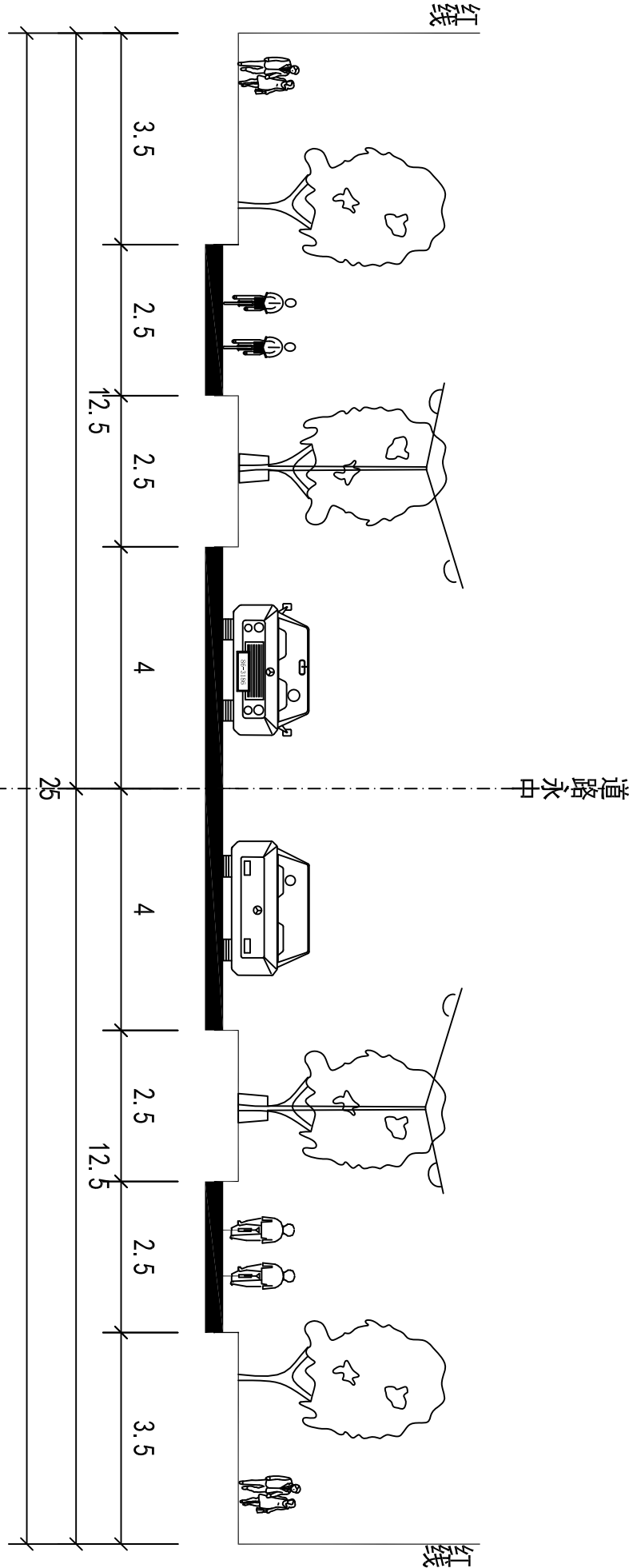
谷芳西路规划道路标准横断面

北京市城市规划设计研究院 Beijing Municipal Institute of City Planning & Design 北京艾威爱交通咨询有限公司 Beijing WVA Transport Consultants Co., Ltd.		规划道路标准横断面图		项目负责人	吴茜	规划设计人	吴茜	审定	郑猛 刘欣	校对	马佳	图号	5-3	密级	非密
				专业负责人		绘图	吴茜	审核	周嗣恩 徐铮鸣	比例	1:200	单位	米	日期	2024.3



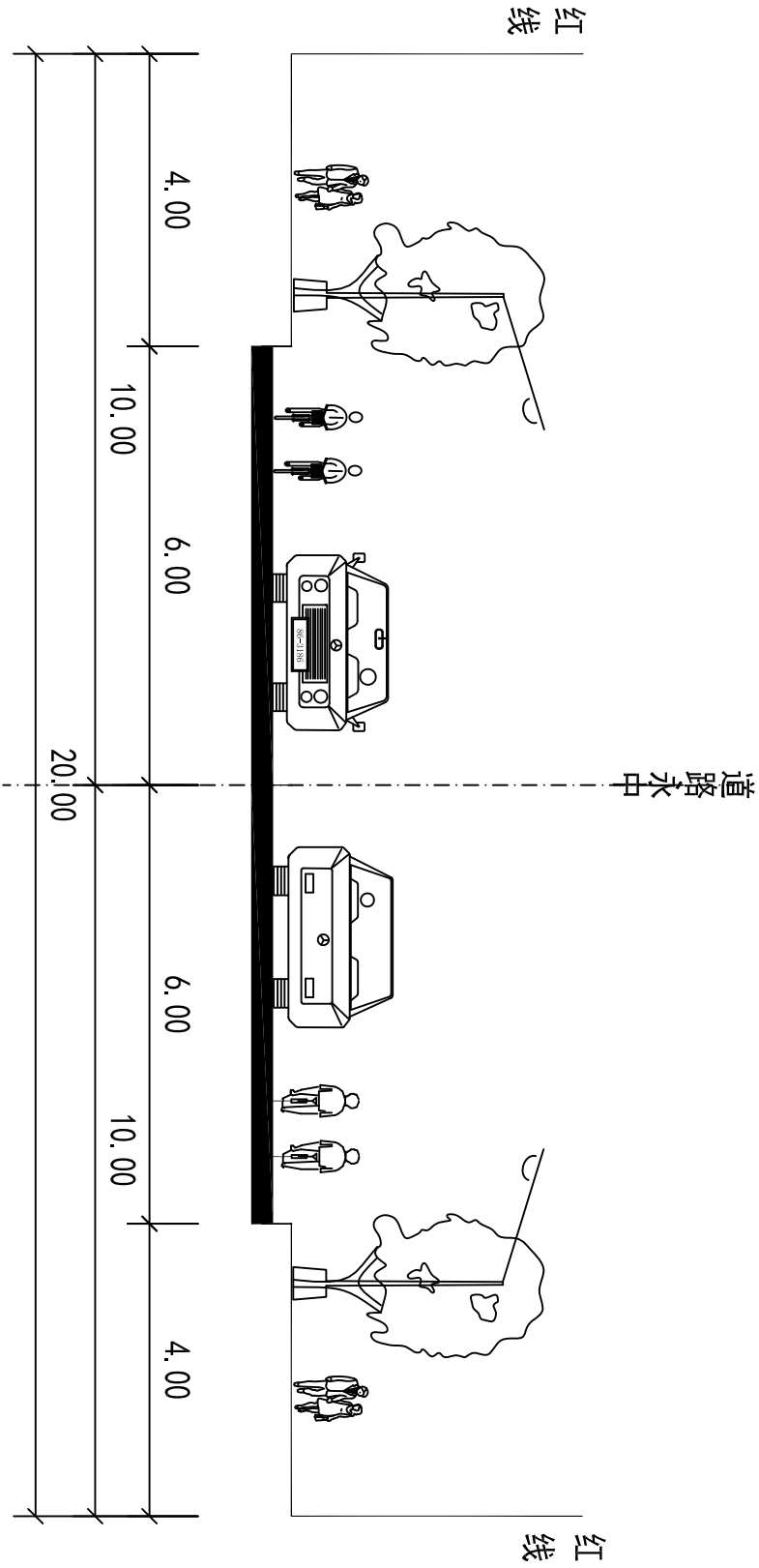
平海东路规划道路标准横断面

北京市城市规划设计研究院 Beijing Municipal Institute of City Planning & Design 北京艾威爱交通咨询有限公司 Beijing AWA Transport Consultants Co., Ltd.		规划道路标准横断面图		项目负责人	吴茜	规划设计人	吴茜	审定	郑猛 刘欣	校对	马佳	图号	5-4	密级	非密
		专业负责人		绘图	吴茜	审核	周嗣恩 徐铮鸣	比例	1:100	单位	米	日期	2024.3		



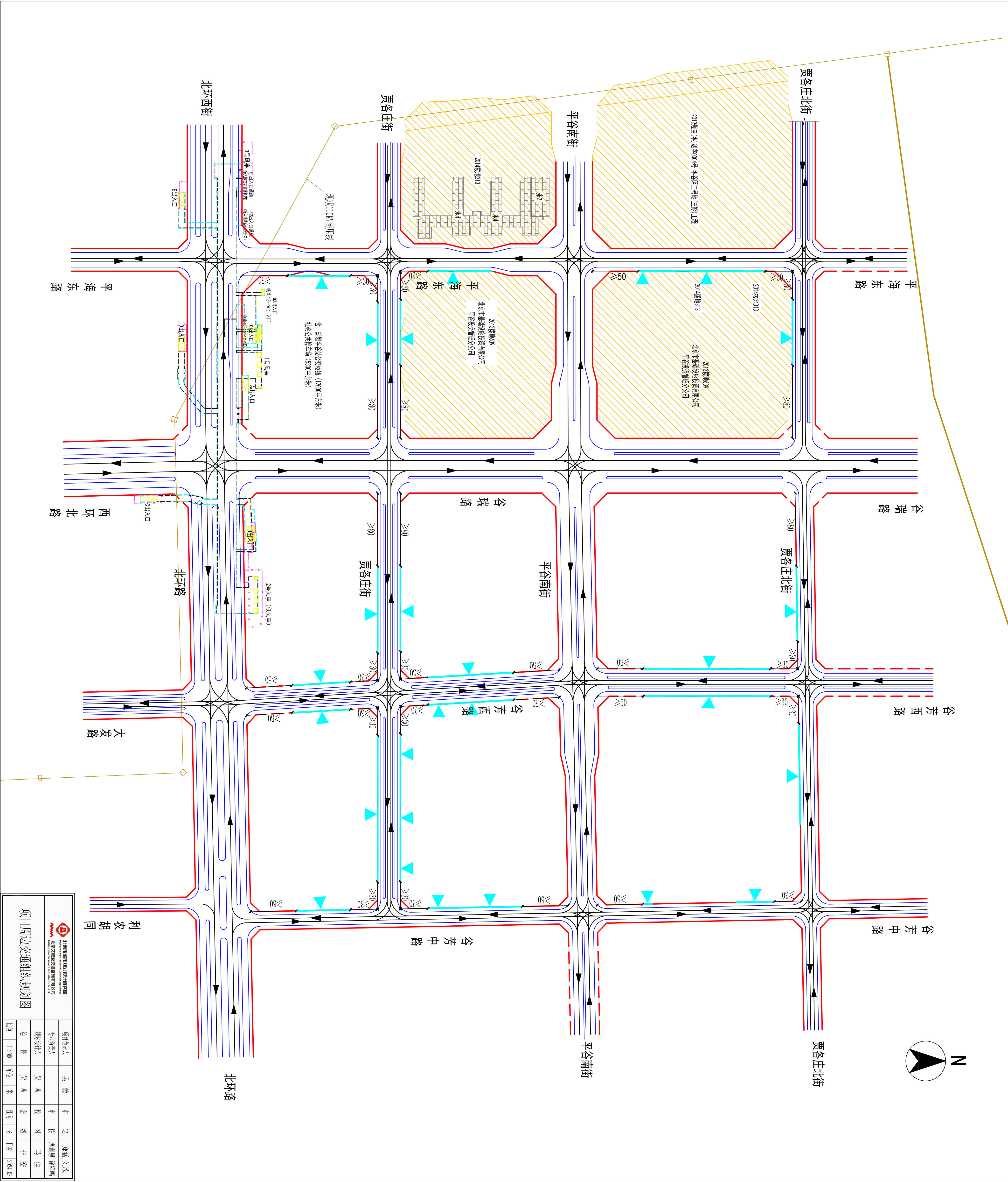
贾各庄街和贾各庄北街（平海东路-谷瑞路）规划道路标准横断面

北京市城市规划设计研究院 Beijing Municipal Institute of City Planning & Design 北京艾威爱交通咨询有限公司 Beijing MVA Transport Consultants Co., Ltd.		规划道路标准横断面图		项目负责人	吴 茜	规划设计人	吴 茜	审 定	郑猛 刘欣	校 对	马 佳	图 号	5-5	密 级	非 密
				专业负责人		绘 图	吴 茜	审 核	周嗣恩 徐铮鸣	比 例	1:100	单 位	米	日 期	2024.3

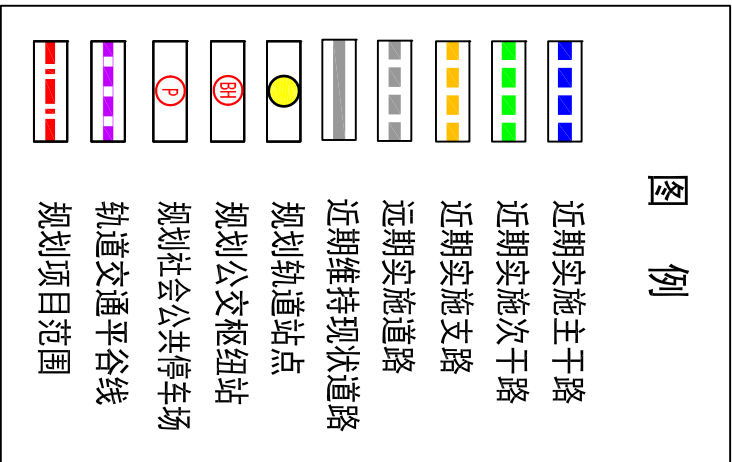
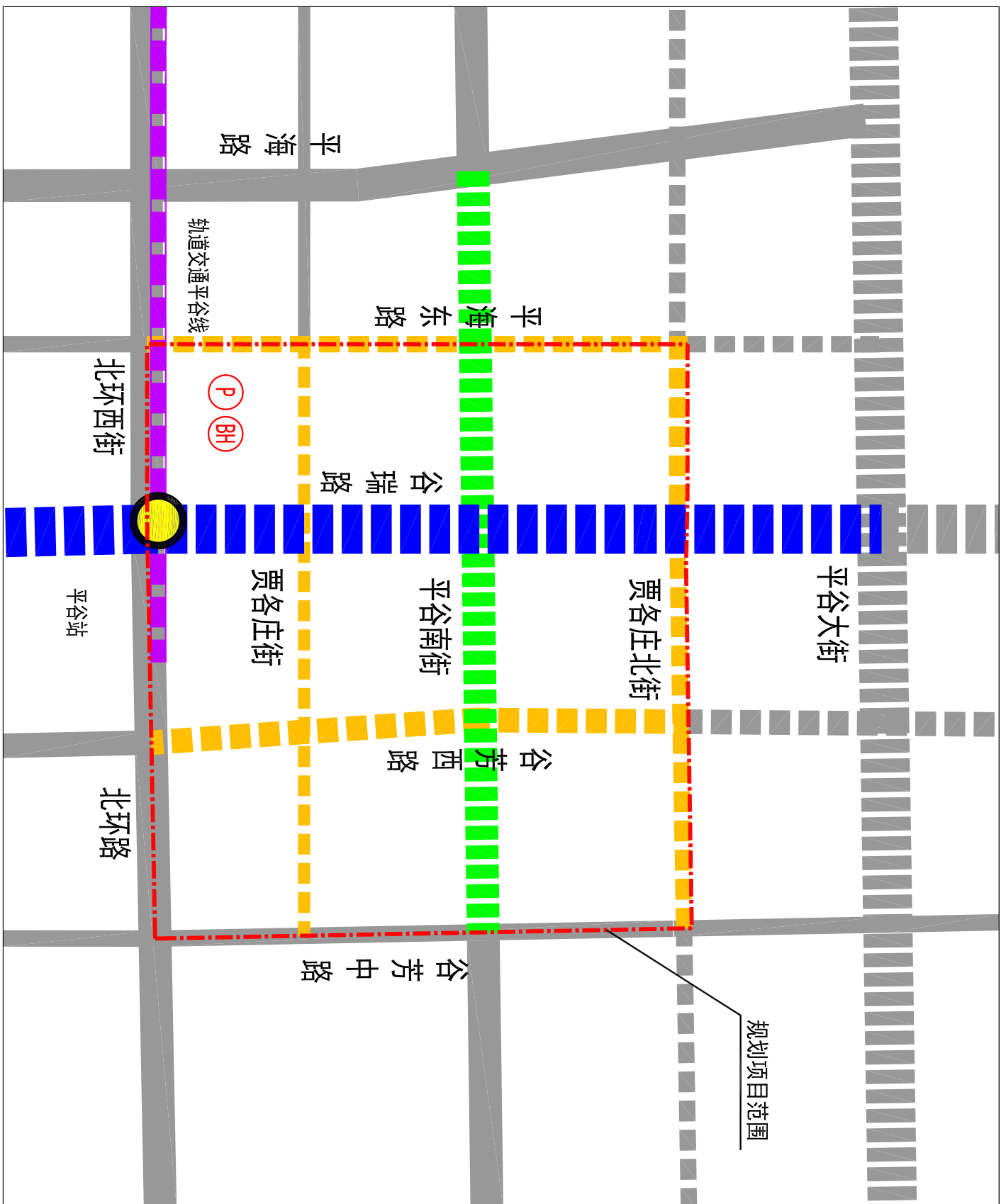
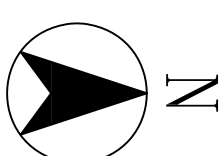


贾各庄北街（谷瑞路-谷芳中路）规划道路标准横断面

北京市城市规划设计研究院 Beijing Municipal Institute of City Planning & Design 北京艾威爱交通咨询有限公司 Beijing MVA Transport Consultants Co., Ltd.		规划道路标准横断面图		项目负责人	吴茜	规划设计人	吴茜	审定	郑猛 刘欣	校对	马佳	图号	5-6	密级	非密
				专业负责人		绘图	吴茜	审核	周嗣恩 徐铮鸣	比例	1:100	单位	米	日期	2024.3

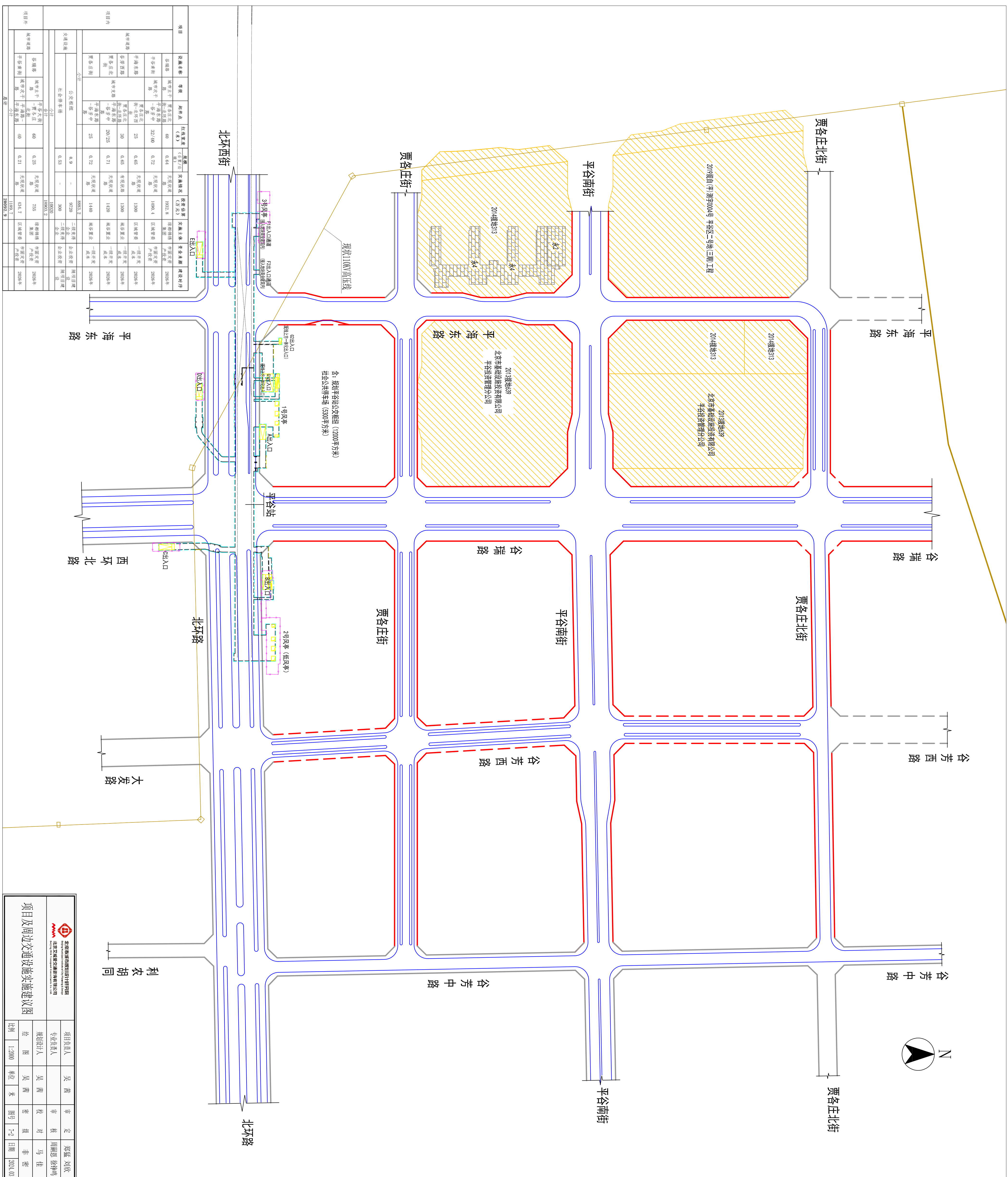


北京市城市规划设计研究院 Beijing Urban Planning Institute 北京市城市规划设计研究院 Beijing Urban Planning Institute				项目组织规划图			
项目负责人		吴 茜	审 定	郑 磊	刘 欣	项目组织规划图	
专业负责人		吴 茜	审 核	周 刚	徐 坤	项目组织规划图	
规划设计人		吴 茜	校 对	马 佳	马 佳	项目组织规划图	
绘 图		吴 茜	密 级	非 密	非 密	项目组织规划图	
比 例		1:3000	单 位	米	图 号	6	日 期
							2024.03



项目周边近期实施规划图

项目负责人	吴 茜	规划设计人	吴 茜	审 定	郑猛 刘欣	校 对	马 佳	图 号	7-1	密 级	非密
专业负责人		绘 图	吴 茜	审 核	周嗣恩 徐铮鸣	比 例	—	单 位	米	日 期	2024.2



 北京中坤中远建设工程股份有限公司 BEIJING ZHONGGUO ZHONGYUAN CONSTRUCTION ENGINEERING CO., LTD.		项目负责人 吴茜		审定 周鹏盛 徐坤鸣		审批 马佳	
项目周边交通设施施工详图		设计人 吴茜		校核 吴茜		审核 吴茜	
比例 1:12000		单位 米		图号 7-2		日期 2024.03.01	

北京市规划和自然资源委员会平谷分局

京规自基础策划（平）函[2023]0017号

北京市规划和自然资源委员会平谷分局 关于平谷区平谷南街（洳滨路-谷芳中路） 道路工程“多规合一”协同意见的函

北京市平谷区城市管理委员会：

你单位《关于平谷区平谷南街（洳滨路-谷芳中路）道路工程道路设计方案开展“多规合一”协同平台会商申请的函》（京平管函〔2023〕75号）及所报设计方案收悉。经会同相关单位研究，现将有关意见函告如下：

一、国土空间规划

经与“一张图”中国土空间规划分区阶段性数据核实，本项目涉及城镇建设用地、对外交通及设施用地、林草保护区。

二、工程方案

（一）道路工程设计范围、设计等级及设计标准

平谷南街西起洳滨路，东至谷芳中路，长约1449.73米，本次按城市次干路标准设计，设计速度为50公里/小时，其中平谷南街（洳滨路-平海西路、谷瑞路-谷芳中路）红线宽32米，平谷南街（平海西路-谷瑞路）红线宽40米。

（二）道路工程横断面设计

平谷南街（洳滨路-平海西路、谷瑞路-谷芳中路）道路工程标准横断面布置为两幅路形式，机非混行，中央隔离带宽 2 米，两侧车行道各宽 10.5 米，机动车两上两下，两侧人行步道各宽 4.5 米（含行道树设施带）。

平谷南街（平海西路-谷瑞路）道路工程标准横断面布置为两幅路形式，机非混行，中央隔离带宽 2 米，两侧车行道各宽 10.5 米，机动车两上两下，两侧人行步道各宽 4.5 米（含行道树设施带），两侧绿化带各宽 4 米。

（三）道路与沿线其他相交道路均采用平交路口形式。

以上道路工程具体位置、建设规模及横断面以建设工程规划许可证为准。

三、协同意见

（一）请你单位对本项目进一步完善后，向平谷区政务服务大厅申请办理建设工程规划许可、选址意见书及用地预审。

（二）其他告知的相关事项

1、请建设单位按照相关要求尽快组织编制完成分区规划运行维护方案，商我分局履行分区规划主动运行维护相关程序，并做好与街区控规的衔接。完成分区规划运行维护相关程序后，若符合自然资源部《关于进一步做好用地用海要素保障的通知》（自然资发〔2023〕89 号）要求的，不需申请办理用地预审。

2、请建设单位严格按照自然资源部、生态环境部、国家林业和草原局联合印发的《关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）以及国家、本市有关的法律法规、管理办理等相关文件要求开展生态保护红线相关工作。

3、请依据中共北京市平谷区委政法委员会《平谷区重大决策社会稳定风险评估》的要求，根据建设内容确定是否开展稳评，并开展相关工作。

4、结合道路方案进一步做好区域交通组织，请建设单位、设计单位商交管部门，深化道路交叉口及交通组织方案。

5、请建设单位、设计单位做好道路竖向设计，并与有关部门进一步加强配合，保证道路与周边交通设施、用地的规划协调，平面、高程、纵断、交通组织等设计内容相互衔接匹配。

6、请建设单位、设计单位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。

7、请妥善处理好道路工程与随路市政管线建设时序，确保同步实施，避免投资浪费。

8、请充分征求相关利害关系人的意见，确保其合法权益。请结合我区经济社会发展实际情况，妥善处理近期建设与远期城乡规划的关系。

9、请建设单位按照相关规定要求办理征地手续，并落实好耕地占补平衡。

10、请建设单位依划拨目录办理后续供地手续，并依

法依规办理后续规划许可手续。

11、请建设单位开展地质灾害危险性评估和是否压覆重要矿产资源审查。

12、请建设单位在项目实施过程中从严控制用地规模，节约集约利用土地，禁止占用永久基本农田。

13、请依据市规划院会商意见落实相关工作，详见附件 2。

14、根据区发改委会商意见，后续办理事项为政府出资的投资项目审批（权限内）（政府内部审批事项）。

15、根据区生态环境局会商意见，本项目应按照《<建设项目环境影响评价分类管理名录>北京市实施细化规定（2022 年本）》登记备案。

16、根据区文委会商意见，后续办理事项为建设工程文物保护和考古许可（行政许可）。项目位于平谷南街（洳滨路-谷芳中路），未涉及平谷区各级文物保护单位和尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物，规划实施道路全长为 1449.725 米，道路红线宽 32-40 米，总用地面积约 5.11 万平方米，依照《北京市地下文物保护管理办法》第九条，建设单位在项目实施之前，应到北京市政务服务中心北京市文物局窗口办理考古调查勘探手续。项目在建设工程施工中如发现地下文物遗存，应及时采取保护措施，上报文物主管部门。

17、根据区水务局会商意见，后续办理事项为建设项目水影响评价审查。该项目应编制水影响评价文件，开工

前完成水评审查；平谷南街道路工程征占地范围是否涉及水源井要进行说明，并提出水源井的处置方案；做好现状管线的保护和改移；项目施工前需与地下排水管网产权单位做好对接，实施阶段需做好排水管网的保护工作；施工中如果涉及疏干排水，需要安装计量设施，缴纳水资源税。

18、根据区住建委会商意见，后续办理事项为建筑工程施工许可证（含质量监督注册、安全监督备案，行政许可），房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案（其他职权）。

19、根据区园林绿化局会商意见，后续办理事项为建设项目建设使用林地审批（核）及森林植被恢复费征收（行政许可），林木采伐许可证核发（行政许可）。本项目占用四级林地，需办理占用林地及树木伐移手续。是否涉及绿地需区园林绿化局工作人员现场核实。

专此函达。

附件：1、设计方案

2、市规划院会商意见

北京市规划和自然资源委员会平谷分局
（加盖多规合一协同意见专用电子章）

2023年6月30日

北京市规划和自然资源委员会平谷分局

京规自基础策划（平）函[2023]0009号

北京市规划和自然资源委员会平谷分局 关于平谷区平海东路（北环西街-贾各庄北街）道路工程“多规合一”协同意见的函

北京市平谷区城市管理委员会：

你单位《关于平谷区平海东路（北环西街-贾各庄北街）道路工程道路设计方案开展“多规合一”协同平台会商申请的函》（京平管函〔2023〕33号）及所报设计方案收悉。经会同相关单位研究，现将有关意见函告如下：

一、国土空间规划

本项目符合国土空间规划，平海东路（北环西街-贾各庄北街）用地自北环西街起，至贾各庄北街止。用地性质为120704支路用地（S14）。

二、工程方案

（一）道路工程设计范围、设计等级及设计标准

平海东路南起北环西街，北至贾各庄北街，长约523.49米，本次按城市支路标准设计，设计速度为30公里/小时，红线宽25米。

（二）道路工程横断面设计

平海东路（北环西街-贾各庄北街）道路工程标准横断

面布置为一幅路形式，机非混行，中央行车道宽 16 米，机动车一上一下，两侧人行步道各宽 4.5 米（含 1.5 米行道树设施带）。

（三）道路与沿线其他相交道路均采用平交路口形式。

以上道路工程具体位置、建设规模及横断面以建设工程规划许可证为准。

二、协同意见

（一）请你单位对本项目进一步完善后，向平谷区政务服务大厅申请办理建设工程规划许可及选址意见书。

（二）其他告知的相关事项

1、请建设单位、设计单位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。

2、请建设单位、设计单位落实“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、路灯照明灯设施，提升城市空间综合承载力和风貌特征。

3、请妥善处理好道路工程与随路市政管线建设时序，确保同步实施，避免投资浪费。

4、请充分征求相关利害关系人的意见，确保其合法权益。请结合我区经济社会发展实际情况，妥善处理近期建设与远期城乡规划的关系。

5、该项目需按照相关规定要求办理征地手续，并落实

好耕地占补平衡。

6、该项目依据划拨决定书办理划拨供地手续。

7、请依据市规划院会商意见落实相关工作，详见附件2。

8、根据市交通委会商意见，后续办理事项为市政设施建设类许可（行政许可），后续涉及占掘路行政许可，请按道路权属办理相关手续。

9、根据区发改委会商意见，后续办理事项为政府出资的投资项目审批（权限内）（政府内部审批事项）。

10、根据区文委会商意见，该项目位于平海东路，南起北环西街，北至贾各庄北街，规划道路宽25米，道路长度约600米，总面积约为15000平方米，未涉及平谷区各级文物保护单位和尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。项目在建设工程施工如发现地下文物遗存，应及时采取保护措施上报文物主管部门。如发现文物隐匿不报，哄抢、私分或造成文物破坏，将依照《中华人民共和国文物保护法》对建设单位负责人和施工单位直接责任人予以查处。

11、根据区水务局会商意见，后续办理事项为建设项目水影响评价审查。项目需编制建设项目水影响评价文件（吴贺旺 89993242）；做好原有管线改移和保护，道路建设要符合街区规划，按照管线市政综合原则布设供水、雨水、污水、再生水管线并按照人口、建面等确定管径（王

建忠 89995481)；需要与地下管线单位做好对接，做好施工避让和管线保护工作（代亮 89996564）。

12、根据区住建委会商意见，后续办理事项为建筑工程施工许可证（含质量监督注册、安全监督备案，行政许可），房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案（其他职权）。

13、根据区园林绿化局会商意见，该项目占用4级林地，申请办理占用林地手续。如涉及林木伐移需办理伐移手续。

专此函达。

附件：1、设计方案

2、市规划院会商意见

北京市规划和自然资源委员会平谷分局
(加盖多规合一协同意见专用电子章)

2023年4月12日

附件

二号地（二期）土地一级开发项目道路及配套市政管线工程实施清单

项目内外	工程类型	道路名称	管线类型	管径(毫米)	起点	终点	管线长度(米)	投资(万元)	资金来源	建设主体	预计立项时间	预计开工时间	预计完工时间	备注
本项目内市政线性工程	线性工程	谷瑞路	道路建设		贾各庄北街	北环路	640	1932.8	市固定资产投资	绿都建设集团	已取得 2014年5月	2026年12月	2027年12月	主干路
			雨水管道	Φ1600-Φ1800	贾各庄街	北环路	300	163.3						
			污水管道	Φ500	贾各庄街	北环路	300	52.7						
			供水管道	DN300	贾各庄街	北环路	190	21.1						
			再生水管道	DN400	贾各庄街	北环路	195	32.8						
			电力管道	□2000×2100	贾各庄街	北环路	185	277.5	电力工程接入费	城谷置业公司		2026年12月	2027年12月	
			有线管道	4孔	贾各庄北街	北环路	185	18.5	企业投资	歌华有线平谷分公司				
			电信管道	24孔	贾各庄北街	北环路	210	75.6	企业投资	平谷移动公司、平谷联通公司、北京电信平谷区分公司				
		燃气管道	DN150	贾各庄街	北环路	175	15.8	企业投资	京谷新奥燃气					
		北环路(已实施)	雨水管道	Φ1600-Φ1800	谷芳西路	谷瑞路	140	78.4	市固定资产投资、区政府投资	区城管委、区水务局	已取得 2025年2月	已开工 2025年10月	2026年10月	次干路
				□2400×2400~□4000×2500	谷芳中路	谷瑞路	-	-	-	-	已实施	-	-	
			污水管道	Φ500-Φ800	谷芳西路	谷瑞路	400	107.9	市固定资产投资、区政府投资	区城管委、区水务局	已取得 2025年2月	已开工 2025年10月	2026年10月	
			供水管道	DN300	谷芳西路	谷瑞路	250	27.8						
				DN150	谷芳中路	谷瑞路	-	-	-	-	已实施	-	-	
			再生水管道	DN600	谷芳西路	谷瑞路	250	66.8	区政府投资	区城管委、区水务局	已取得 2025年2月	2026年12月	2027年12月	
			供热管道	DN400	谷芳中路	谷瑞路	-	-	-	-	已实施	-	-	
			供气管道	DN150	谷芳中路	谷瑞路	-	-	-	-	已实施	-	-	
			有线管道	4孔	谷芳中路	谷瑞路	-	-	-	-	已实施	-	-	
			电信管道	双侧12孔	谷芳西路	谷瑞路	250	90.0	企业投资	平谷移动公司、平谷联通公司、北京电信平谷区分公司	已取得 2025年2月	2026年12月	2027年12月	
				道路建设		贾各庄北街	北环路	650	1300.0	一级开发成本	城谷置业公司			
		雨水管道		Φ1200	贾各庄街	北环路	160	55.4						
		污水管道		Φ400	贾各庄街	北环路	180	28.4						
		供水管道		DN200	贾各庄街	北环路	190	17.7						

	谷芳西路	电力管道	12Φ150+2Φ150	贾各庄街	北环路	180	144.0	企业投资	歌华有线平谷分公司	已取得 2024年9月	2027年2月	2027年12月	支路	
		有线管道	2孔	贾各庄街	北环路	190	9.5							
		电信管道	12~24孔	贾各庄街	北环路	210	75.6							
		燃气管道	DN150	贾各庄街	北环路	175	15.8							
		贾各庄街	道路建设		谷芳中路	平海东路	720	1440.0	一级开发成本	城谷置业公司	已取得 2024年9月	2027年2月	2027年12月	支路
			雨水管道	Φ800	谷瑞路	谷芳西路	190	37.2						
			污水管道	Φ400	谷瑞路	谷芳西路	190	29.9						
			再生水管道	DN300	谷瑞路	谷芳西路	245	27.2						
	供水管道		DN200	谷瑞路	谷芳西路	245	22.8							
	电力管道		12Φ150+2Φ150	谷瑞路	谷芳西路	245	196.0							
	有线管道		2孔	谷瑞路	谷芳西路	245	12.3	企业投资	歌华有线平谷分公司					
	电信管道	12孔	谷瑞路	谷芳西路	245	44.1	企业投资	平谷移动公司、平谷 联通公司、北京电信 平谷区分公司						
	小计					6690	6416.8							
	场站工程	分布式能源站	1座				1468	企业投资	二级竞得企业	随项目建设	随项目建设	随项目建设		
	合计					6690	7884.8							
本项目外 市政线性 工程	线性工程	平海东路	电力管道	12Φ150+2Φ150	贾各庄街	北环西街	180	144.0	一级开发成本	城谷置业公司	已取得	2027年2月	2027年12月	支路
		贾各庄街	电力管道	12Φ150+2Φ150	谷芳西路	平海东路	245	196.0						
		合计					425	340						
		总计					7115	8224.8						

关于“多规合一”二号地（二期）土地一级开发项目市政工程施工规划方案、交通规划方案管线工程项目会商意见

会商部门 委（办、局）	北京市地震局		
经办人	张敬军		
移动电话	13910759859	固定电话	83012125
会商意见	☒ 同意 ☐ 不同意 ☐ 修改 ☐ 不涉及		
	本项目位于平谷区。依据已有资料，工程场地及周边1km内未发现全新世活动断裂通过。 按照相关规定，本项目可不开展地震安全性评价，按照GB18306-2015《中国地震动参数区划图》及相关设计规范进行抗震设防。 本项目不需办理影响地震监测设施和地震观测环境的建设工程的许可。 北京市地震局 (单位公章) 2024年4月12日 抗震设防管理 办公室		
主管领导签字		经办人签字	