

回龙观国际信息产业园二期 GP01-0801-0041
地块一体化设计方案



一、设计方案概述

依据 2024 年 10 月 8 日昌平区政府第 (107) 期专题会审议通过的《朱辛庄 CP01-0801-0041 地块一体化规划设计方案》。CP01-0801-0041 地块建设体育中心和能源站,总用地面积约 18794.311 平方米,能源站地上用地与体育中心共用该宗地,能源站地下用地采用分层出让方式供地。地块容积率 0.6,地上总建筑面积约 11276.587 平方米,其中能源站地上建筑面积约 270 平方米,体育中心地上建筑面积约 11006.587 平方米,建筑控高 45 米,绿地率 20% (与 CP01-0801-0042 防护绿地统筹计算)。

1. 能源站设计方案

能源站地下分层出让用地面积约 5600 平方米,竖向分界点为地块室外地坪下 2.0 米,地下建筑面积约 2700 平方米,主要为供冷供热设备机房、配电室等。地上建筑面积约 270 平方米,主要为楼梯间、卫生间、分界室、燃气计量间及竖井等,地面设备及构筑物主要为蓄能水罐、空气源热泵机组、烟囱,出地面竖井等设备设施。

2. 体育中心设计要求

体育中心地上建筑面积约 11006.587 平方米,设计用途需符合区域规划及功能定位,体育设施须配功能,包括室内地上的棋牌室、乒乓球场地、体质测试室、篮球场地、基础健身区、羽毛

球场地、标准十道游泳池等，并可结合需求及已建成案例布局室外运动场地等功能，完善基层体育健身设施布局，建设标准需经昌平区政府同意。体育中心竞得人统筹建设地块全部的人防工程、绿地、园林景观工程，配建 180 辆社会机动车停车位，单独设置满足自身需要的机动车停车位、化粪池、雨水调蓄池等设施。

二、能源站用地主体和体育中心竞得人投资建设、使用和管理范围

（一）能源站用地主体投资建设、使用和管理范围（详见附件 6）

1. 能源站用地主体投资建设范围：

（1）地下约 2700 平方米能源站房，地上约 270 平方米能源站建筑，包含楼梯间、卫生间、分界室、燃气计量间及竖井等。

（2）地面设备及构筑物，包含蓄能水罐、空气源热泵机组、烟囱，出地面竖井等设备设施。

（3）地面机动车停车位，能源站东侧和北侧车行道路，西侧人行道路，七辛北街场地车行出入口。

（4）各专业市政管线接口位置详见附图 3，其中：

1）能源站用地主体负责实施接入红线后的能源站需要的电力管道，并建设三通井，预留体育中心接驳条件。管线接入以最终批准的接入方案为准。

2) 新建燃气管线，自朱辛庄西路新建市政燃气管线接至能源站，管线规格及接入根据外部市政条件以最终批准的接入方案为准。

3) 新建热力管线，自朱辛庄西路市政热力管线接至能源站。

4) 新建 2 根地埋管管线，自地块南侧工业区加密一路接入地块，并沿地块西侧红线接至能源站，管线埋深约 3.5 米（管顶标高）。穿体育中心西侧绿地埋管管线 3.8 米宽度范围内不得埋设管线及构筑物；新建 2 根地埋管管线，自地块东侧绿地接至能源站，管线埋深约 3.5 米（管顶标高）。

5) 供体育中心空调水管：新建 2 根空调水管，由能源站实施至能源站地下用地红线剩余管线由体育中心接驳至用能点位，管线埋深约 2 米（管顶标高）。

6) 供体育中心泳池加热+生活热水管线：新建 2 根泳池加热+生活热水管线，由能源站实施至能源站地下用地红线剩余管线由体育中心接驳至用能点位，管线埋深约 2 米（管顶标高）。

(5) 能源站用地主体在该宗地内投资建设的市政管线产权均属于能源站用地主体。能源站存在相关小市政管线进入体育中心用地范围，能源站用地主体和体育中心竞得人应通过友好协商，做好管线综合设计和施工衔接。

2. 能源站用地主体使用范围：同能源站用地主体投资建设范

围。

3. 能源站用地主体管理范围：

(1) 地下约 2700 平方米能源站房，地上约 270 平方米能源站建筑，包含楼梯间、卫生间、分界室、燃气计量间及竖井等。

(2) 地面设备及构筑物，包含蓄能水罐、空气源热泵机组、烟囱，出地面竖井等设备设施。

(3) 市政管线管理范围：同能源站拿地主体市政管线投资建设范围。

(4) 能源站东侧和北侧车行道路、西侧人行道路、七辛北街场地车行出入口建成后无偿移交体育中心竞得人维护和管理，统一使用。

(二) 体育中心竞得人投资建设、使用和管理范围（详见附件 6）

1. 体育中心竞得人投资建设范围

(1) 体育中心建筑工程。

(2) 统筹建设整个地块人防工程。

(3) 统筹建设整个地块绿地和园林景观工程。

(4) 建设满足自身需求的停车位；同时建设 180 个社会机动车停车位，建成后无偿移交政府部门。

(5) 建设室外运动场地及除能源站投资建设以外的室外工

程，包括道路、场地出入口、满足自身需要的雨水调蓄池、化粪池等。

(6) 各专业市政管线接口位置详见附图 3，其中：

1) 新建燃气管线，自朱辛庄西路新建市政燃气管线接入，管线铺设需避让能源站地埋管管道，管线规格及接入位置根据外部市政条件以最终批准的接入方案为准。

2) 新建电力管道，自能源站实施的进线三通井接至体育中心，体育中心竞得人申报电力方案需与能源站拿地主体友好协商，管线接入以最终批准的接入方案为准。

3) 供体育中心空调水管：体育中心竞得人负责由能源站地下用地红线接驳点接至体育中心用能点位。

4) 供体育中心泳池加热+生活热水管线：体育中心竞得人负责由能源站地下用地红线接驳点接至体育中心用能点位。

5) 其他：体育中心需避让能源站新建的 2 根地埋管管线，管线埋深约 3.5 米（管顶标高），穿体育中心西侧绿地埋管管线 3.8 米宽度范围内不得埋设管线及构筑物。

(7) 能源站存在相关小市政管线进入体育中心用地范围，能源站用地主体和体育中心竞得人应通过友好协商，做好管线综合设计和施工衔接。

2. 体育中心竞得人使用和管理范围：

体育中心全部投资建设内容及能源站用地主体移交的道路和场地出入口。

三、能源站用地主体和体育中心竞得人施工场地界面划分 (详见附图7)

1. 能源站施工场地东至 CP01-0801-0041 地块东侧红线，南至能源站地下用地边界，西至 CP01-0801-0041 地块西侧红线，北至 CP01-0801-0041 地块北侧红线。同时能源站南侧地下室轮廓线与能源站地下用地南边界距离不得小于 5.35 米。

2. 体育中心和能源站间预留共用区域，由体育中心竞得人与能源站用地主体友好协商确定共用区域的使用。

3. 体育中心施工场地为 CP01-0801-0041 地块除能源站施工场地范围和共用区域外的剩余场地。同时体育中心地下室北侧轮廓线与能源站地下用地南边界距离不得小于 5.35 米。

四、能源站地下供地

能源站地下供地采用分层出让方式供地，地下分层用地面积约 5600 平方米，竖向分界点为地块室外地坪下 2.0 米，分界点以下为能源站用地权属。

附图：1. 总平面图

2. 地下平面图

3. 室外管线布置图

4. 能源站地下分层出让范围图

5. 能源站及体育中心地上用地范围图

6. 能源站及体育中心投资建设、使用和管理范围图

7. 能源站和体育中心施工场地范围图

