

北京市怀柔区HR00-0103-6012地块项目 交通规划综合方案

申报单位：北京城建兴胜房地产开发有限公司

编制单位：北京市市政工程设计研究总院有限公司

时间：2025年3月



目录

1、项目概况

2、规划方案

3、项目清单

项目概况

● 基本情况

位于怀柔区怀柔老城HR00-0103街区，周边为建成区，交通便利，配套完善。所涉辖区为怀柔区龙山街道。地块编号HR00-0103-6012。



项目区位图

- 总用地约1.61公顷。
- 东至府前龙樾1地块，南至下园街，西至迎宾中路，北至兴怀大街。



项目四至图

项目概况

● 规划依据

- 《北京城市总体规划(2016年-2035 年)》
- 《怀柔分区规划(国土空间规划)(2017年-2035年)》
- 《怀柔科学城控制性详细规划(街区层面)(2020 年-2035 年)》
- 《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)(CJJ37-2012)
- 《步行和自行车交通环境规划设计标准》(DB11/1761-2020)《城市道路空间规划设计规范》(DB11/1116-2014)
- 《城市道路平面交叉口红线展宽和切角规划设计规范》(DB11/T1814-2020)《公共建筑机动车停车配建指标》(DB11/T1813-2020)
- 《城市停车规划规范》(GB/T 51149-2016)
- 《建设项目停车场配建标准应用指南》
- 《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T1455-2017)《怀柔科学城HR00-0213-6038、6039地块供地实施方案》
- 《北京市怀柔区HR00-0103-6012地块项目规划实施方案》

目录

1、项目概况

2、规划方案

3、项目清单

规划方案

● 用地规划

- 总用地面积约1.61公顷，均为二类城镇住宅用地。
- 容积率1.6，总建筑面积约2.58万平方米。
- 规划人口：约0.05万人。



规划用地图

规划地块指标表									
用地编号	用地代码	用地名称	用地面积(公顷)	容积率	建筑规模(万平方米)	建筑高度(米)	建筑密度(%)	绿地率(%)	备注
HR00-0103-0001	70102	二类城镇住宅用地	1.61	1.6	2.58	36	30	30	鼓励混合一定规模的品质提升型业态

规划方案

● 背景交通分析

重要交通吸引点分析 项目周边为建成区，学校、医院和商业中心集中，主要城市道路交通繁忙。

1. 教育设施

- 怀柔三小、怀柔一中、怀柔区第五中学 等学校集中分布在地块1-2公里范围内。
- 上下学时段周边道路(如兴怀大街)车流、人流密集，易形成短时拥堵。

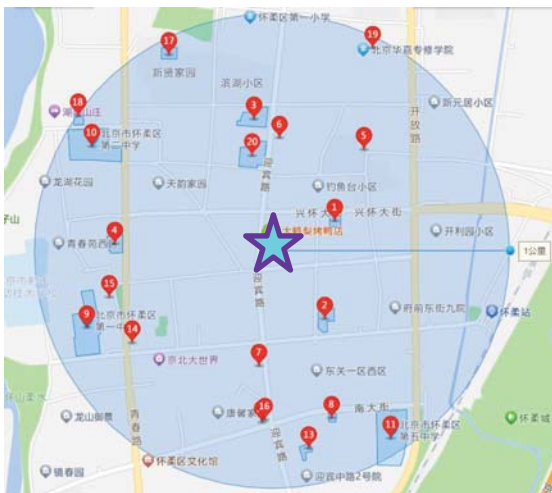
2. 医疗资源

- 北京中医院怀柔医院和北京瑞奥华康儿童医院 位于地块1公里内。
- 就医高峰时段(上午9-11点)周边道路(如兴怀大街辅路)通行压力较大。

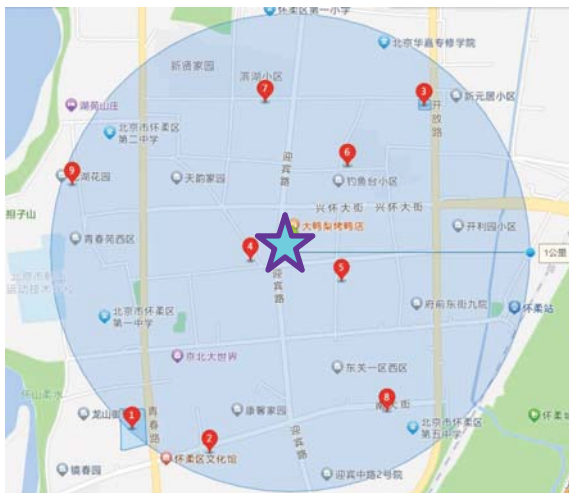
3. 商业与生活配套

- 怀柔万达广场、京北大世界等大型商业综合体集中在兴怀大街沿线，周末及节假日人流、车流量显著增加。
- 周边停车资源有限，易引发占道停车问题。

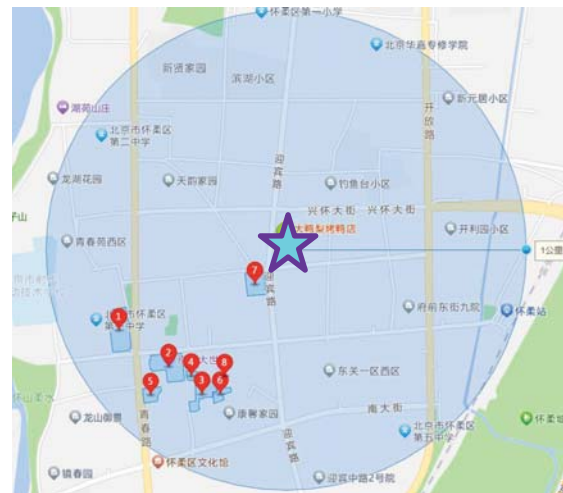
项目周边1km范围内
学校分布图（涵盖幼儿园、小学、初高中）



项目周边1km范围内
医院分布图（涵盖卫生所等）



项目周边1km范围内
商业分布图（涵盖大型超市、商场等）



规划方案

● 交通需求预测

项目位于怀柔区老城地区，周边为建成区，交通便利，配套完善。用地为二类城镇住宅用地。

项目交通量由小区住户进出地块产生，结合项目出行群体的个体属性特征以及组团出行距离，参考《交通出行率手册》以及类似项目交通出行特征调查结果，选取**早高峰（7:30-8:30）**进行交通出行预测。早高峰单方向机动车交通量为109辆/小时。

- **规划项目高峰小时生成交通总量为313人次/h，其中产生240人次/h，吸引73次人/h。**

项目出行率预测（单位：人次/户）

本项目	产生	吸引	生成
	0.96	0.29	1.25

项目生成人次预测（单位：人次）

本项目	产生	吸引	生成
	240	73	313

拟建项目实现后的高峰交通出行方式划分预测如下表所示：

- **早高峰，高峰小时内，项目用地共生成机动车 142pcu。其中产生 109pcu，吸引33pcu。**

评价年高峰小时项目出行方式分担比例

本项目	小汽车	出租车	公交	自行车	步行	合计
	53%	6%	15%	16%	10%	100%

评价年高峰小时项目对外各种出行方式出行量

项目	小汽车	出租车	公交	自行车	步行	合计
产生	127	14	36	38	24	240
吸引	39	4	11	12	7	73
合计	166	19	47	50	31	313

地块机动车生成量表

交通方式	高峰小时生成量（pcu/h）	高峰小时产生量（pcu/h）	高峰小时吸引量（pcu/h）
小汽车	128	98	30
出租车	14	11	3

规划方案

● 道路网规划方案

现状道路

- 主干路：迎宾中路、兴怀大街，红线宽度均为40米。
- 次干路：下园街、开放西路，红线宽度均为30米。
- 街坊一路：街坊一路(暂定名)红线宽度7米。主要服务于府前龙樾1地块，目前作为消防车通道使用。



目前，项目地块周边主次干路均已按规划实现。



路网图

规划方案

● 道路网规划方案

规划道路

为改善区域道路微循环、为本项目增加北侧消防扑救面，本次在HR00-0103-6012地块内北侧新增**1条宽度不小于12 米的街坊路**，命名为“街坊二路”，与街坊一路相衔接，街坊一路与街坊二路共路由部分应进行拓宽与新建街坊二路断面一致。



路网图

新建街坊二路：

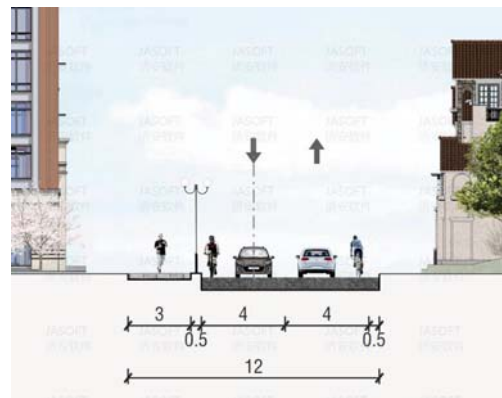
红线：建议不小于12米

交通组织：双向行驶，可供通行消防车

断面：双向2车道各4米，靠近项目设置单侧步道3米



新建街坊二路和拓宽段街坊一路



街坊二路横断面示意图

规划方案

● 道路网规划方案

交通组织规划

- 根据《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019），建议在街坊路上设置**双向行驶**的小区**机动车出入口2处**。
- 根据《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）和《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）相关要求，重点优化以下内容：
 - **出入口坡道应避免急弯**，按规范要求设置最小转弯半径（ ≥ 7 米）和缓坡过渡段，确保车辆进出流畅；
 - **出入口与外部道路衔接处应满足安全视距要求**（ ≥ 30 米），消除视线盲区。
 - **双向车道宽度 ≥ 7 米，单向车道 ≥ 4 米**，并设置物理隔离带或标线，防止进出车流交叉冲突；
 - 按规范**预留消防车应急通道**（净宽 ≥ 4 米，净高 ≥ 4 米），严禁占用。

图例

-  规划范围
-  机动车出入口
-  新建街坊二路
-  现状街坊一路



地块车库出入口示意图

规划方案

● 道路网规划方案

交通组织规划

- 地块内街坊路与外部道路的衔接采用“右进右出”单向流线设计，减少交织。
- 尽量规避街坊路内部交通对迎宾中路、下元街及开放西路的干扰。

图例

-  规划范围
-  机动车入口
-  机动车出口
-  新建街坊二路
-  现状街坊一路



地块与外部道路交通组织衔接示意图

规划方案

● 道路网规划方案

➤ 机动车入口规划

本次根据交通量预测及项目周边规划道路条件，建设地块机动车出入口规划如下：

地块编号	机动车出入口个数	机动车可开口位置
HR00-0103-6012	2	街坊一路、新增街坊二路

街坊一路、新增街坊二路均为街坊路，具备机动车开口条件，本次机动车出入口均拟设置在这两条道路上，建议开口距离迎宾中路和下园街50米为宜。因此街坊二路应按规划与地块同期实施。

➤ 行人非机动车入口规划

建设地块非机动车出入口建议设置不少于2处。迎宾中路、下园街各1处，开口位置应结合建筑方案安排，以出行便捷、人车分离为主要原则。

图例

-  规划范围
-  新增街坊二路
-  街坊一路
-  机动车出入口
-  行人非机动车出入口



地块机动车、非机动车出入口示意图

规划方案

● 轨道交通规划

根据《北京市轨道交通线网规划(2020年-2035年)》、《北京市轨道交通第三期建设规划(2022-2027年)》和《北京市域(郊)铁路功能布局规划(2020年-2035年)》，本项目周边无轨道交通线路及站点。

规划方案

● 地面公交规划

➤ 周边公交现状情况及问题分析

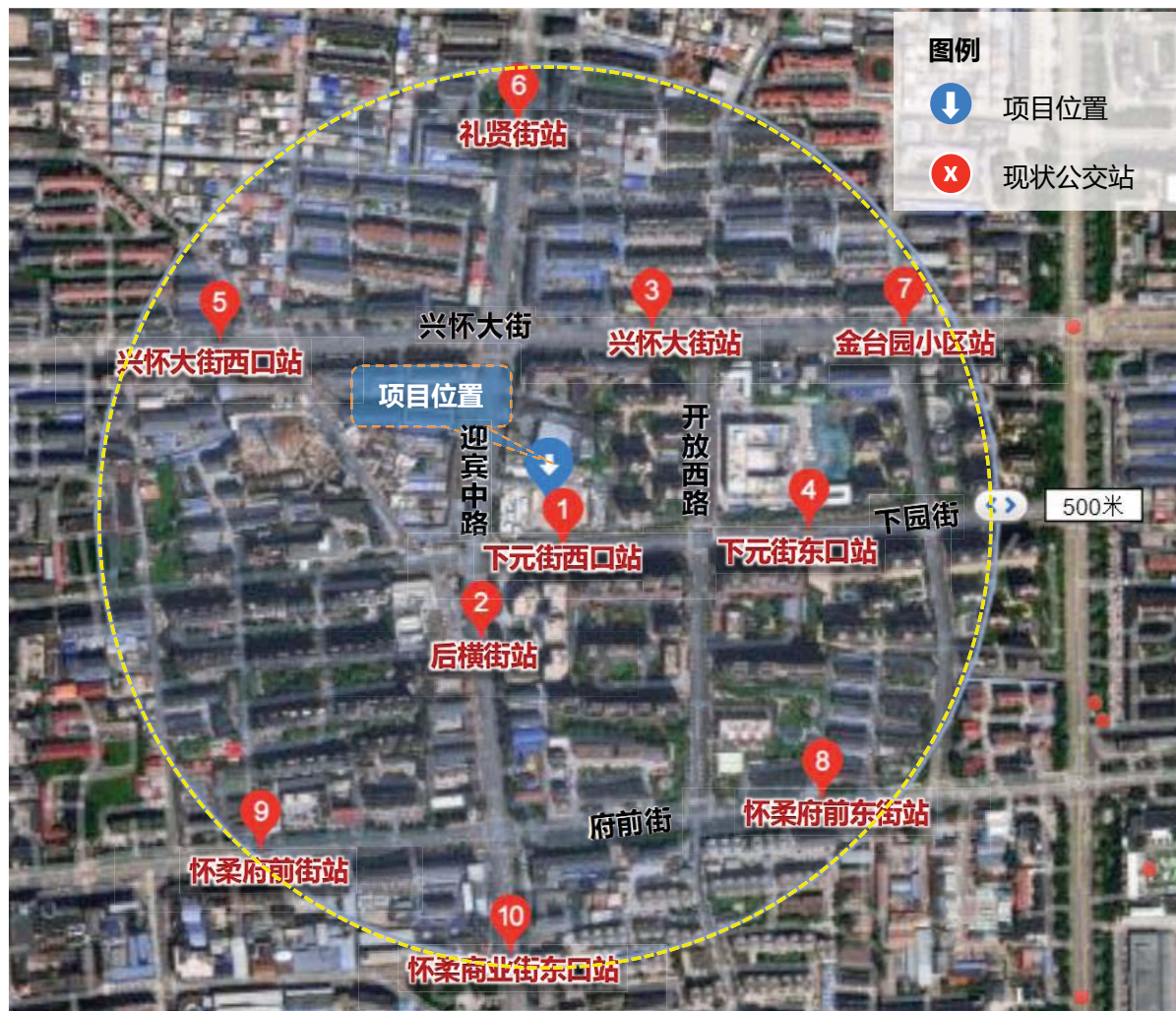
- 项目周边无现状公交场站。
- 项目周边500米范围内有公交站点10个，共有途径线路26条。
- 周边地块开发成熟，周围小区密集，配套设施齐全，公交站点和线路覆盖较为完善。且周边居民出行公交需求大。

➤ 公交场站规划

项目范围内无规划公交场站。

➤ 近期实施要求

项目建成后，公交站客流增加，应对公交站与项目地块出入口联系的步道、无障碍设施、过街设施进行观察分析，根据需要优化。



项目周边公交站点分布示意图

规划方案

● 停车规划

➤ 周边停车现状情况及问题分析

- 项目规划范围内现状以建成区为主，无现状公共停车场。有少量路侧停车区域。
- 现状周边地块的停车主要依靠各建筑自身配建车位来满足停车需求。

➤ 社会公共停车场规划

- 项目东侧有一处规划社会公共停车场（下元一条东北侧停车场），占地0.28公顷。
- 其余停车需求依靠配建解决。同时应按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T1455-2017)建设充电基础设施或预留安装条件。

规划社会停车场
0.28公顷



项目周边路侧停车区域分布示意图

规划方案

● 停车规划

➤ 停车需求预测

本项目适用停车标准：本项目位于北京市怀柔区，属于三类区域，因此建议按照《北京市建筑物机动车标准车位配建指标（建议值）》文件中要求进行配建：**三类区居住用地大面积住房≥1.5 车位/户配建机动车停车位。**

北京市建筑物机动车标准车位配建指标（建议值）

建筑物类型		计算单位	三类区下限
住宅	别墅、高级公寓	车位/户	1.5
	商品房（含公寓）	S建≤100m²	1.0
		100m²<S建≤150m²	1.2
		S建>150m²	1.5
	经济适用房危改小区	S建≤100m²	0.6
		100m²<S建≤150m²	0.8
		S建>150m²	1.2
	大学生公寓、宿舍	车位/100m²建筑面积	0.5

✓ 由于项目属于高品质住宅，户均建筑面积较大，周边停车较为紧张，为了避免本项目建成后新增道路停车需求，建议采用**停车配建指标不小于2 车位/户**，停车形式以地下设置为主，地面灵活布置少量短时停车位。项目总户数为211户，**建议配建停车位不少于422个。**

规划方案

● 步行及非机动车规划

➤ 现状步行及自行车设施

项目周边现状已实现规划道路均按要求设置非机动车道和人行步道。

➤ 步行及自行车规划

依托城市道路两侧步行和自行车道构建慢行主体网，建设连续安全、宜人的步行和自行车网络，发挥步行和骑行在中短距离出行和公共交通接驳中的主体作用。低等级道路根据道路空间条件施划自行车道，确保交通弱势群体的安全。鼓励用地建筑退线空间的地面高程、铺装材质、颜色、风格等与人行步道进行整体设计，用于步行、驻留景观等多重功能，形成开放空间。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，并对社会开放使用。

规划方案

● 步行及非机动车规划

➤ 停车需求预测

- ✓ 根据《北京市建筑物非机动车标准车位配建指标（建议值）》的配建指标建议，**本项目建议指标取值不低于1.5车位/户配建非机动车停车位。**

北京市建筑物机动车标准车位配建指标（建议值）

建筑物类型			单位	非机动车
住宅	别墅、高级公寓		车位/户	0
	商品房（含公寓）	S建≤100m²	车位/户	1.8
		100m²<S建≤150m²	车位/户	1.5
		S建>150m²	车位/户	2.0
	经济适用房危改小区	S建≤100m²	车位/户	2.0
		100m²<S建≤150m²	车位/户	2.0
		S建>150m²	车位/户	1.5
	大学生公寓、宿舍		车位/100m²建筑面积	2.0

- ✓ 项目总户数为211户，建议配置**不低于317个非机动车停车位**；
- ✓ 建议建筑方案设计时设置一定规模的非机动车停车设施为**电动自行车充电停车棚**。

目录

1、项目概况

2、规划方案

3、项目清单

项目清单

- 项目清单

待实施项目	道路等级	工程范围	主要建设内容	投资（万元）	资金来源	实施主体	建设时序
新建街坊二路	街坊路	地块西侧边界~街坊一路	12米横断面，包含照明、交通标志标线等	140万	企业自筹	二级竞得人	2027年5月
拓宽街坊一路南段拓宽	街坊路	地块南侧边界~街坊二路	现状7米横断面拓宽至12米横断面		企业自筹	二级竞得人	2027年5月

汇报结束， 敬请指正！

北京市怀柔区HR00-0103-6012地块项目

交通规划综合方案