



固定资产投资项

2309-110000-04-01-297313

北京市交通委员会

京交函〔2023〕1255号

北京市交通委员会关于顺义新城中央公园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：

我委收到北京顺义新城建设开发有限公司关于顺义新城中央公园区土地一级开发项目交通影响评价审查申请。该项目位于顺义区马坡镇，西起坤安路，东至仁安路（右堤路），北起顺兴街，南至顺祥街。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)、二类居住用地(R2)、托幼用地(A334)、机构养老设施用地(A61)、社会停车场用地(S4)、公园绿地(G1)和城市道路用地(S1)。项目总用地面积61.78公顷，其中建设用地面积30.10公顷（综合性商业金融服务业用地16.51公顷、二类居住用地11.69公顷、托幼用地0.51公顷、机构养老设施用地0.50公顷、社会停车场用地0.90公顷），代征城市公共用地面积31.68公顷（绿地20.31公顷、道路11.37公顷），地上建筑面积50.40万平方米（综合性商业金融服务业31.10万平方米、

二类居住 18.09 万平方米、托幼 0.41 万平方米、机构养老设施 0.80 万平方米),综合容积率 0.82(综合性商业金融服务业 1.88、二类居住 1.55、托幼 0.8、机构养老设施 1.6)。项目建筑性质及规模符合《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义新城中央公园区土地一级开发项目 SY00-1101-0502 等地块规划指标情况的函》。

经评议,具体意见如下:

一、同期实施交通设施

(一)规划街坊路(永丰南街-顺祥街),道路宽度应不小于 15 米,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)相关要求,与周边地块同期实施,完善相关道路交通工程设施,并对社会开放使用。

(二)项目周边永丰环路、永丰北街(永丰环路-仁安路)、永丰南街(永丰环路-仁安路)、新增支路一(顺兴街-永丰环路)、新增支路二(永丰环路-顺祥街)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 SY00-1101-6003 地块占地面积 0.90 公顷的社会公共停车场应按规划与项目同期实施。

(四)项目 SY00-1101-6001 地块在满足自身停车配建的基础上,按规划设置 1 处不少于 100 个停车位的社会公共停车场,停车位应为普通自走式停车位。社会公共停车场应具有相对独立的交通运行和管理条件,与建设地块同期实施,并对社会开放使



用。

二、建设地块交通设施要求

建设地块同期实施的交通设施、内部道路、机动车出入、地下车库、停车位等交通设施原则上应按《顺义新城中央公园区土地一级开发项目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。

三、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顺义分局关于顺义新城中央公园区土地一级开发项目SY00-1101-0502等地块规划指标情况的函》严格控制。

特此函达。

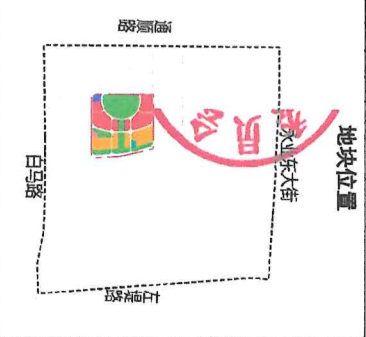
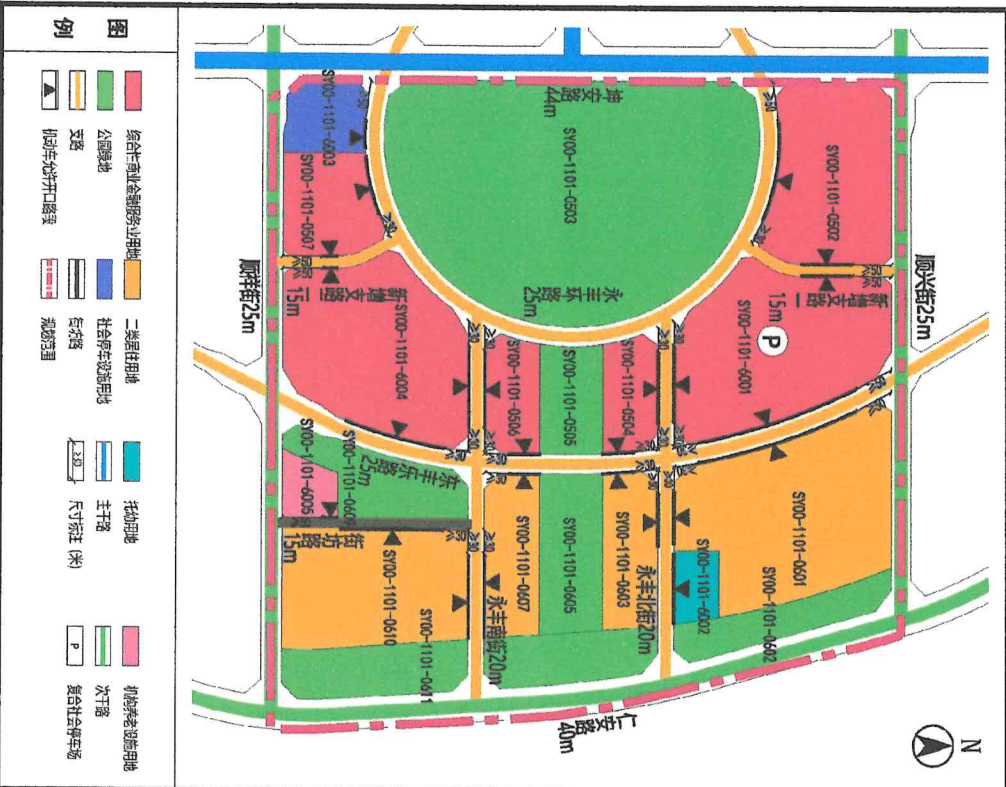
附件：顺义新城中央公园区土地一级开发项目建设地块交通设施要求



（联系人：袁野；联系电话：57078313）

抄送：顺义区政府、北京顺义新城建设开发有限公司。

顺义新城中央公园区土地一级开发项目建设地块交通设施要求



地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	机动车出入口数量	机动车允许开口位置
S100-1101-0502	综合性商业金融服务业用地	3.41	1.8	≤2	东侧/南侧
S100-1101-0601	综合性商业金融服务业用地	4.67	1.8	≤3	西侧/东/南侧
S100-1101-0601	二类居住用地	5.12	1.7	≤2	西侧/南侧
S100-1101-0602	托幼用地	0.51	0.8	≤1	南侧
S100-1101-0504	综合性商业金融服务业用地	0.97	2.5	≤1	东/北/南
S100-1101-0506	综合性商业金融服务业用地	0.99	2.5	≤1	东/北/南
S100-1101-0603	二类居住用地	1.36	1.2	≤1	西侧/北/南
S100-1101-0607	社会停车场用地	1.42	1.2	≤2	北/南
S100-1101-0507	二类居住用地	1.48	1.8	≤2	东/北/南
S100-1101-0604	综合性商业金融服务业用地	4.46	1.8	≤2	西侧/东/北/南
S100-1101-0605	托幼用地	0.50	1.6	≤1	东/南
S100-1101-0610	二类居住用地	3.79	1.6	≤2	西侧/北/南

地块位置

交通分析

同期实施的交通设施

1. 规划街坊路（永丰南街-顺祥街）道路宽度应不小于15米，符合《关于在控制性详细规划中增设街坊路的相关规定》（京规自发〔2013〕73号）相关要求，与周边地块同期实施，完善相关道路交通工程设施，并对社会开放使用。

2. 周边道路规划与建设地块同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

3. 项目S100-1101-06001地块占地面积0.90公顷的公共停车场应按规划与项目同期实施。

4. 项目S100-1101-06001地块在满足自身停车配建的基础上，按规划设置1处不少于100个车位的公共停车场，停车位应为普通自走式停车位，社会公共停车场应具有相对独立的交通运行和管理条件，与建设地块同期实施，并对社会开放使用。

内部道路

1. 各地块内部原则上应形成环路，双向组织交通道路宽度应不小于6米，单向组织交通道路宽度应不小于5米。

2. 内部道路应按原行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。

机动车出入

1. 《北京城市总体规划（2016年—2035年）》明确新建居住区街坊级制，建设小街区、开敞式、有活力的社区。

2. 各街坊机动车出入口原则上应设置在低等级道路上，机动车出入口数量和位置应符合《交通分析》和图中相关要求。

3. 各街坊在街坊支路和街坊路上的出入口位置不得设于道路交叉口渠化段和道路弯道段，并满足与相邻交叉口道路红线交点距离要求；城市干路应不小于50米，支路应不小于30米。

人员出入口及集散空间

1. 为减少托幼对周边交通的影响，应在S100-1101-06002地块（托幼用地）主要出入口前设置广场用地或广场兼绿地，作为交通缓冲地带和等候、落客及人员集散空间，用于高峰时段客流集散。

2. S100-1101-06002地块（托幼用地）人行主要出入口应向校内避让，形成学校门前的交通缓冲地带和人行集散空间，保证学校师生进出安全和周边交通组织顺畅。

装卸货区

根据《北京市道路运输条例》第二十七条和相关文件要求，商业设施应当具备与其规模相适应的商品装卸、短期储存条件，其商品装卸活动不得影响周边道路交通。应当同步配建商品装卸、储存等配套设施和配送车辆停放、快速充电设施。

地下车库

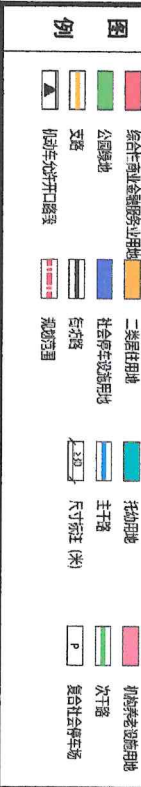
1. 各街坊应结合建筑布局，内部道路和内外外部交通组织设置地下车库，地下车库机动车出入口数量和车道数应符合《车库建筑设计规范》（JGJ 100-2015）的相关要求。

2. 各地下车库出入口之间净距应不小于15米，距离项目对外机动车出入口应不小于7.5米。

停车位

1. 居住及配套公建的机动车停车位应符合《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2013〕7号）二类区相关要求，公共建筑的机动车停车位应符合《公共建筑机动车停车位配置指标》（DB11/T 1813-2020）三类区相关要求，按照居住（商品房）不少于1.2辆/户、居住（安置房）不少于1.0辆/户、商业（公租房）不少于0.6辆/户、配建公建65辆/万平方米、商务办公50-70辆/万平方米、酒店宾馆0.4-0.6辆/客房、餐饮娱乐170-220辆/万平方米、商场（≥10000㎡）60-80辆/万平方米、商场（<10000㎡）70-90辆/万平方米、超市125-175辆/万平方米、市场110-150辆/万平方米、机动车设施65辆/万平方米、托幼2辆/百而生的指标进行配建。停车位应分为普通自走式停车位，并按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2017）建设充电基础设施或预留安装条件。

2. 非机动车停车位应按居住2辆/户、配建公建150辆/万平方米、办公150辆/万平方米、商业400辆/万平方米、机动车老幼设施150辆/万平方米、托幼2辆/百而生的指标进行配建。



24021828@qq.com
查电子图打AB版



北京市交通委员会 政务服务事项办结通知书

京交【市】(评)土储一级(2023)通第L0023761号

北京顺义新城建设开发有限公司:

你单位于 2023年09月08日 提交的 顺义新城中央公园区土地一级开发项目项目交通影响评价审查(土地储备和一级开发项目) 的申请, 经组织审查, 审查意见详见附件。

附件;

