



固定资产投资项目
2304-110111-04-01-198099



固定资产投资
2023 08001 7011 02881

北京市交通委员会

京交函〔2024〕520 号

北京市交通委员会关于房山区 良乡大学城拓展东区 1 号地土地一级开发项目 FS00-0125-0001 等地块项目交通影响 评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京市房山新城投资有限责任公司关于房山区良乡大学城拓展东区 1 号地土地一级开发项目 FS00-0125-0001 等地块项目交通影响评价审查申请。该项目位于房山区良乡大学城拓展东区，西起长于南大街，东至景辰西街，北起于管营路，南至白杨东路。项目处于规划综合实施方案编制阶段。

在《北京房山区良乡大学城主园区、拓展东区街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）》及其批复（京规自函〔2022〕1315 号）中，项目规划用地性质为二类居住用地（R2）、托幼用地（A334）、商业用地（B1）、环卫设施用地（U22）和公园绿地（G1），总用地面积 12.10 公顷，其中建设用地面积 10.09 公顷（二类居住用地 8.43 公顷、托幼用地 0.82 公顷、商业用地

0.52 公顷、环卫设施用地 0.32 公顷)，代征城市绿地面积 2.01 公顷，地上建筑面积 17.63 万平方米（二类居住 16.06 万平方米、托幼 0.66 万平方米、商业 0.78 万平方米、环卫设施 0.13 万平方米）。

根据《北京市房山区人民政府关于商请办理房山区良乡大学城拓展东区 1 号地土地一级开发项目 FS00-0125-0001 等地块交通影响评价审查意见的函》（房政函〔2024〕131 号）和本次项目申报方案，项目规划用地性质为城镇住宅用地（0701）、幼儿园用地（080404）和公园绿地（1401）。项目总用地面积 12.16 公顷，其中建设用地面积 9.30 公顷（城镇住宅用地 8.79 公顷、幼儿园用地 0.51 公顷），代征城市绿地面积 2.86 公顷，地上建筑面积 17.99 万平方米（城镇住宅 17.58 万平方米、幼儿园 0.41 万平方米）。

经评议，具体意见如下：

一、同期实施的交通设施

（一）项目周边于管营路（长于南大街-景辰西街）、文辰路（长于南大街-景辰西街）、白杨东路（长于南大街-景辰西街）和景辰西街（于管营路-白杨东路）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）根据《北京市居住公共服务设施规划设计指标》（京政发〔2015〕7 号）的相关要求，项目所在良乡大学城拓展东区应配置公交首末站用地 2.15 公顷，本次仅规划 1 处独立占地公交首末站 0.4 公顷，1 处复合利用公交首末站 0.5 万平方米，规

划公交首末站用地规模不足。应统筹协调场站规划并按相关标准补足公交首末站用地缺口，分散布局，满足公交布线和居民出行需求。

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、停车位等建设要求原则上应按《房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目FS00-0125-0001等地块交通设施要求》（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严格控制。

特此函达。

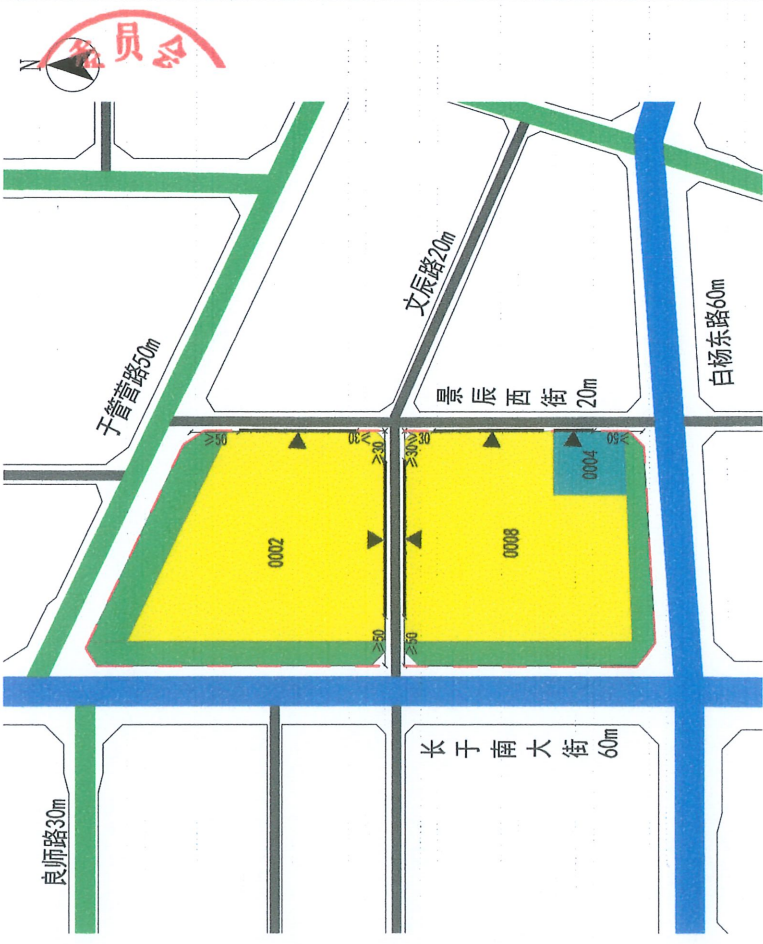
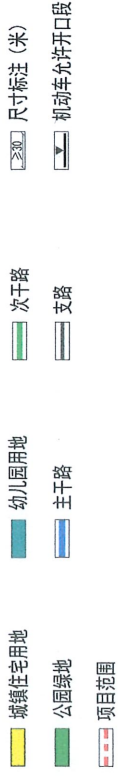
附件：房山区良乡大学城拓展东区1号地土地一级开发项目
FS00-0125-0001等地块交通设施要求



（联系人：袁野；联系电话：55530668）

抄送：房山区政府、北京市房山新城投资有限责任公司。

房山区良乡大学城拓展东区1号土地一级开发项目 FS00-0125-0001 等地块交通设施要求

地块位置		交通分析				
						
		地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	机动车出入口 位置
		0002	城镇住宅	4.46	2.0	≤2
		0004	幼儿园	0.51	0.8	≤1
		0008	城镇住宅	4.33	2.0	≤2
同期实施的 交通设施		周边道路应按规划与各地块同期实施，并完善相关道路交通工程设施。				
内部道路		1. 各地块内部原则上应形成环路，双向组织交通路面宽度应不小于6米，单向组织交通路面宽度应不小于5米。 2. 内部道路应按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）》明确新建居住区推广街区制，建设小街区、开敞式、有活力的社区。 2. 各地块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. 各地块在城市支路上的开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		0004地块（幼儿园用地）人行主要出入口应向校内退让，形成学校门前的交通缓冲场地和人行集散空间，保证学校师生进出安全和周边交通组织顺畅。				
地下车库		1. 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外部交通组织流线设置地下车库，地下车库机动车出入口数量和车库通数应符合《车库建筑设计规范》（JGJ 100-2015）的相关要求。 2. 各地块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不小于7.5米。				
图例						
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〔2015〕7号）二类区相关要求，按照居住（商品房）不少于1.2辆/户、居住（保障房）不少于1.0辆/户、居住（公租房）不少于0.6辆/户、配套公建65辆/万平方米、幼儿园2辆/百师生的指标进行配建。停车位应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》（GB11/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照居住2辆/户、配套公建150辆/户、幼儿园2辆/百师生的指标进行配建。				