

项目名称 顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目  
资金平衡地块交通规划综合方案



2024年07月 日

# 目 录

## 一、说明

1 项目概述.....	1
1.1 任务由来 .....	1
1.2 规划研究范围 .....	1
1.3 规划依据 .....	2
2 现状交通情况.....	4
2.1 现状用地情况 .....	4
2.1.1 现状用地情况 .....	4
2.1.2 现状高压线、文物、古树及军事（特殊）用地情况..	4
2.2 现状交通情况 .....	5
2.2.1 现状周边道路情况 .....	5
2.2.2 现状道路交叉口情况 .....	6
2.2.3 现状轨道交通 .....	6
2.2.4 现状地面公交 .....	6
2.2.5 现状停车设施 .....	7
2.2.6 现状步行及自行车设施 .....	7
2.2.7 现状加油加气设施及其它交通设施 .....	7
2.2.8 现状交通问题分析 .....	7
3 土地使用规划 .....	9
4 交通规划方案 .....	12
4.1 交通需求分析 .....	12

4.2 对外道路系统规划 .....	13
4.3 项目内部路网规划 .....	13
4.3.1 上位规划道路网布局及指标 .....	13
4.3.2 本次调整道路网布局及指标 .....	15
4.3.3 道路规划方案 .....	16
4.3.4 交通组织规划 .....	18
4.3.5 道路交叉口规划 .....	18
4.4 地块出入口规划 .....	18
4.5 公路管控要求 .....	20
4.6 地面公交规划 .....	20
4.6.1 公交场站 .....	20
4.6.2 公交线路及站点 .....	20
4.7 停车规划 .....	21
4.7.1 机动车停车配建要求 .....	21
4.7.2 公共停车场规划 .....	22
4.8 步行和自行车系统规划 .....	22
4.8.1 非机动车停车位配建要求 .....	22
4.8.2 人行道、非机动车道宽度规划要求 .....	24
4.8.3 人行出入口及过街设施 .....	24
4.9 工程量与投资 .....	24
5 规划综合方案 .....	26
5.1 项目外部工程实施 .....	26

5.2 项目工程同步实施 .....	26
6 问题与建议 .....	28

## 二、附件

附件 1 关于调整顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目市政和交通规划  
综合方案的函

附件 2 关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目资金  
平衡地块市政交通规划综合方案“多规合一”协同平台初审意  
见的函

附件 3 关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目“多  
规合一”协同平台初审意见的函

附件 4 北京市规划自然资源委员会顺义分局《关于推进顺义区后沙  
峪镇西泗上村棚户区改造项目规划实施相关事宜的请示》(京  
规自顺发〔2024〕292 号) 及顺义区人民政府公文批办单 (编  
号: G-20241248)

### 三、附图

附图 1：项目地理位置示意图

附图 2：项目土地使用规划图

附图 3：项目道路系统及交通设施布局规划图

附图 4：项目道路及交通设施规划平面图

附图 5：项目道路规划标准横断面图

附图 6：项目地块机动车出入口设施建议图

附图 7：项目道路及交通设施实施图

# 1 项目概述

## 1.1 任务由来

为进一步提升规划编制和实施质量，提高土地利用与基础设施的匹配度，配合顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目规划综合实施方案的编制，北京市城市规划设计研究院及北京艾威爱交通咨询有限公司受北京天房银地房地产开发有限公司委托，研究编制顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目交通规划综合方案，并于 2024 年 1 月完成了成果编制，并取得《关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目资金平衡地块市政交通规划综合实施方案“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（顺）初审函[2024]0009 号）（附件 2）。

现由于顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目资金平衡地块用地功能、空间布局及建筑规模均发生变化，北京天房银地房地产开发有限公司致函我公司，要求重新编制顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目资金平衡地块交通规划综合方案（附件 1）。

## 1.2 规划研究范围

西泗上村棚改项目资金平衡地块位于顺义新城后沙峪镇 1801 街区，项目规划范围为：北起机场北线南路，南至安平西街，西起温榆河公园，东至裕乐路，用地面积为 22.93 公顷。

结合项目所处区位及周边道路交通条件，确定规划项目研究范围与规划范围保持一致，即北起机场北线南路，南至温榆河公园、安平

西街，西起温榆河公园，东至裕乐路。

项目地理位置详见附图 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；
- ✧ 《顺义分区规划（国土空间规划）(2017 年-2035 年)》及其批复文件；
- ✧ 《北京顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团 SY00-1801 等街区控制性详细规划（街区层面）(2021 年-2035 年)》及其批复文件；
- ✧ 《城市道路工程设计规范》CJJ37-2012；
- ✧ 《城市道路交通工程项目规范》GB55011-2021；
- ✧ 《城市综合交通体系规划标准》GB/T51328-2018；
- ✧ 《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）》(2023 年)；

- ◆ 北京市规划和自然资源委员会顺义分局《关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目资金平衡地块市政交通规划综合方案“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(顺)初审函[2024]0009号);
- ◆ 北京天房银地房地产开发有限公司《关于调整顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目市政和交通规划综合方案的函》
- ◆ 其它相关规划、设计标准及文件。

## 2 现状交通情况

### 2.1 现状用地情况

#### 2.1.1 现状用地情况

研究范围内现状用地皆为空地，项目地块已完成土地平整。



图 2-1 项目地块现状空地

项目西侧及南侧皆为温榆河公园，东侧为中国残疾人体育运动管理中心。



图 2-2 温榆河公园

#### 2.1.2 现状高压线、文物、古树及军事（特殊）用地情况

经现状调查，本次规划范围内无现状高压线，未发现需要保护的文物、古树、名木及军事用地。

在方案设计阶段，应进一步与相关部门核实规划范围内的文物、古树及军事（特殊）设施用地情况，并依据实际情况合理进行设计。

## 2.2 现状交通情况

### 2.2.1 现状周边道路情况

根据现场调查，资金平衡地块规划范围内有 2 条现状道路，即机场北线南路、裕乐路。

#### (1) 机场北线南路

机场北线南路位于资金平衡地块北边界，规划为城市次干路，现状道路为两幅路型式，中间隔离带宽度约 3 米，北侧路面宽度为 16 米，安排两上两下四条机动车道，南侧路面宽度约 6 米，安排双向通行非机动车道，该道路已按规划实施。



图 2-3 现状机场北线南路

#### (2) 裕乐路

裕乐路位于资金平衡地块东边界，规划为城市次干路，现状道路横断面为三幅路型式，中间路面宽度约为 16 米，安排两上两下四条机动车道，两侧辅路宽度各约为 6 米，设置非机动车道。裕乐路与机场北线南路相交桥区段辅路安排一条机动车道及一条非机动车道。已按规划实施。



图 2-4 现状裕乐路

### 2.2.2 现状道路交叉口情况

规划范围内受裕乐路上跨机场北线高速影响，裕乐路与机场北线南路相交形成分离式立交，裕乐路上跨机场北线高速，桥下裕乐路辅路与机场北线南路形成平面交叉口，其余道路相交处均为平交形式。

### 2.2.3 现状轨道交通

经现场调查，规划范围内无现状轨道交通。

### 2.2.4 现状地面公交

#### (1) 公交线路

规划项目 500 米范围内现状有 1 处公交站点，位于裕乐路上，为故城记忆东门站，紧邻项目东边界。现状有一条公交线路通过，为顺 62 路。

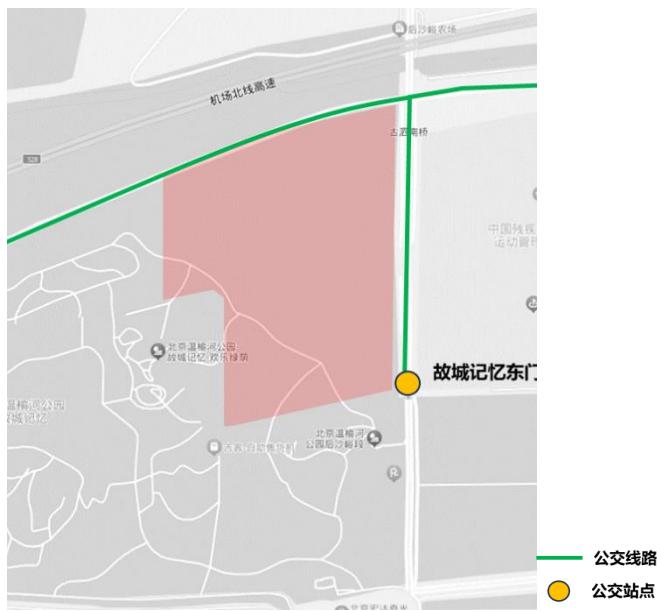


图 2-5 资金平衡地块现状公交站点分布示意图

## (2) 公交场站

规划范围内无现状公交场站。

### 2.2.5 现状停车设施

规划项目现状为空地，无配建停车位或社会公共停车场。

### 2.2.6 现状步行及自行车设施

规划范围内现状步道和非机动车道要依托市政道路设置，现状已建成道路皆设置独立的非机动车道及人行步道，其中机场北线南路非机动车道位于道路南侧，整体慢行条件相对良好。

### 2.2.7 现状加油加气设施及其它交通设施

规划范围内无现状加油加气站设施及货运场站等其他交通设施。

### 2.2.8 现状交通问题分析

项目及周边交通问题主要包括以下方面：

- (1) 规划项目外围干路基本实施，但项目内部支路受地块实施影响，尚未实现规划。

(2) 规划项目周边公交线路布设单一，可利用的公交线路较少，  
公交服务条件有限。

(3) 地块周边已建成市政道路的随路慢行条件相对良好。

### 3 土地使用规划

根据《北京顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团 SY00-1801 等街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年-2035 年）》及其批复文件，规划项目用地功能主要为二类居住用地、基础教育用地、商业用地及公园绿地等。

根据《顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目规划综合实施方案》及北京市规划和自然资源委员会顺义分局《关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（顺）初审函〔2024〕0002 号）（附件 3），规划项目用地功能与街区控规保持一致，用地布局在街区控规的基础上进行优化。规划项目总用地规模为 22.93 公顷，总建筑规模为 23.02 万平方米。

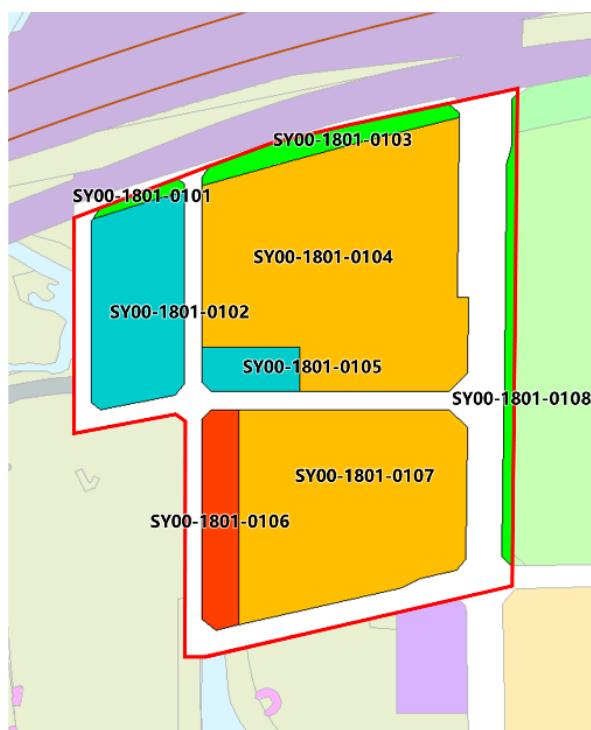


图 3-1 资金平衡地块项目土地使用规划图（原规划）

之后该区域用地布局产生变化，根据新的《顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目规划综合实施方案》（阶段成果）和北京市规划自然资源委员会顺义分局《关于推进顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造项目规划实施相关事宜的请示》（京规自顺发〔2024〕292号）及顺义区人民政府公文批办单（编号：G-20241248），本次规划范围项目总用地规模为22.93公顷，用地性质主要为二类居住用地、基础教育用地、商业用地及公园绿地等，总建筑规模为18.69万平方米。

与街区控规及原规划综合实施方案相比，本次规划综合实施方案中资金平衡地块用地功能在街区控规的基础上将原规划小学用地调整为居住用地，同时用地布局有所优化。

表3-1 规划项目指标表

地块编号	用地性质	用地规模 (公顷)	容积率	建筑规模 (万m <sup>2</sup> )	建筑高度(米)
SY00-1801-0101	G1-公园绿地	0.3	\	\	\
SY00-1801-0102	B1-商业用地	0.10	1	0.10	24
SY00-1801-0103	G1-公园绿地	0.47	\		\
SY00-1801-0104	R2-二类居住用地	5.42	1.1	5.96	24(局部36)
SY00-1801-0105	A334-托幼用地	0.50	0.8	0.40	18
SY00-1801-0106	B1-商业用地	0.82	1	0.82	24
SY00-1801-0107	R2-二类居住用地	10.37	1.1	11.41	24(局部36)
SY00-1801-0108	G1-公园绿地	0.53	\	\	\
—	S1-城市道路用地	4.41	\	\	\
合计		22.92		18.69	

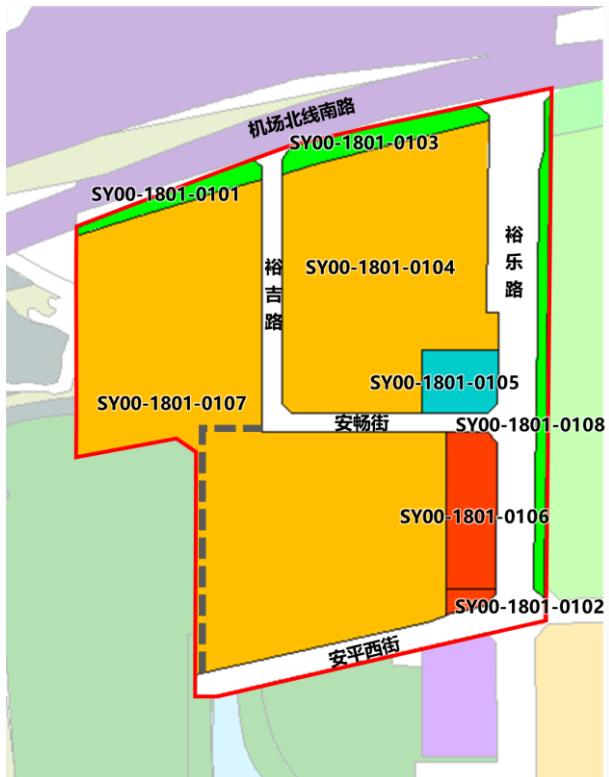


图 3-2 资金平衡地块项目土地使用规划图

项目土地使用规划图详见附图 2。

## 4 交通规划方案

### 4.1 交通需求分析

本次规划范围内主要用地性质为居住用地、基础教育用地及商业服务业用地，综合各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。

结合地块周边类似项目交通出行特征及《交通出行率手册》，确定本项目早高峰时段出行产吸率。根据各地块规划用地性质及规模，预测资金平衡地块项目建成后早高峰生成人次约2438人次/小时，其中产生1810人次/小时，吸引627人次/小时。

表 4-1 项目早高峰各用地性质出行量预测表

项目	用地性质	建筑面	产吸率(人次/万平米)			产吸量(人次)		
		积 (万平 米)	产生 率	吸引 率	生成 率	产生 量	吸引 量	生成 量
资金 平衡 地块	二类居住用地	17.37	102	26	128	1772	452	2223
	商业用地	0.92	16	82	98	15	75	90
	托幼用地	0.4	60	250	310	24	100	124
	合计	18.69	-	-	-	1810	627	2438

基于1801街区规划功能定位，结合周边类似项目出行特征及本项目未来交通发展趋势，研判项目出行各交通方式分担比例。

表 4-2 项目出行方式划分预测表

项目	小汽车	出租车	公交	自行车	步行	合计
资金平衡地块	30%	3%	36%	17%	14%	100%

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人次。

表 4-3 项目早高峰各交通方式出行量（人次/高峰小时）

项目	方向	小汽车	出租车	公交	自行车	步行	合计
资金平衡地块	产生	543	54	652	308	253	1810
	吸引	188	19	226	107	88	627
	生成	731	73	878	414	341	2438

## 4.2 对外道路系统规划

本项目位于顺义区后沙峪镇 1801 街区，项目周边有机场北线高速、安富街、裕民大街、榆阳路、天北路、裕安路等干路系统，对外联系较为便利。

### (1) 向南与中心城区联系

主要通过机场北线南路衔接机场北线高速、京密路等实现与中心城区的交通联系。

### (2) 向北与顺义老城区联系

主要通过榆阳路、裕乐路、天北路等实现与顺义老城区等其他地区的交通联系。

### (3) 向西与温榆河公园、昌平区联系

主要通过机场北线高速、机场北线南路、裕民大街实现向西与温榆河公园、昌平区的联系。

### (4) 向东与顺义新城组团联系

通过机场北线高速、安平街向东与顺义新城等区域的交通联系。

## 4.3 项目内部路网规划

### 4.3.1 上位规划道路网布局及指标

根据《北京顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团 SY00-1801 等街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年-2035 年）》、《顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目规划综合实施方案》及北京市规划和自然资源委员会顺义分局《关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（顺）初审函〔2024〕0002 号），规划范围内共有 6 条规划道路，规划道路总长约 2.59 公里。其中城市次干路 2 条，总长约 1.03 公里；城市支路 4 条，总长约 1.56 公里。

**表 4-4 资金平衡地块周边规划道路情况一览表**

序号	道路名称	道路等级	道路起止点	红线宽度	设计速度	定线情况	道路长度	
				(米)	(公里/小时)		(公里)	
1	机场北线南路	城市次干路	裕嘉路~裕乐路	40	40	已定线	0.47	
2	裕乐路		机场北线南路~安平西街	40	40	已定线	0.56	
小计							<b>1.03</b>	
3	裕嘉路	城市支路	机场北线南路~安畅街	20	20	已定线	0.24	
4	裕吉路		机场北线南路~安平西街	20	20	已定线	0.53	
5	安畅街		裕嘉路~裕乐路	20	20	已定线	0.45	
6	安平西街		裕吉路~裕乐路	25	20	已定线	0.34	
小计							<b>1.56</b>	
合计							<b>2.59</b>	

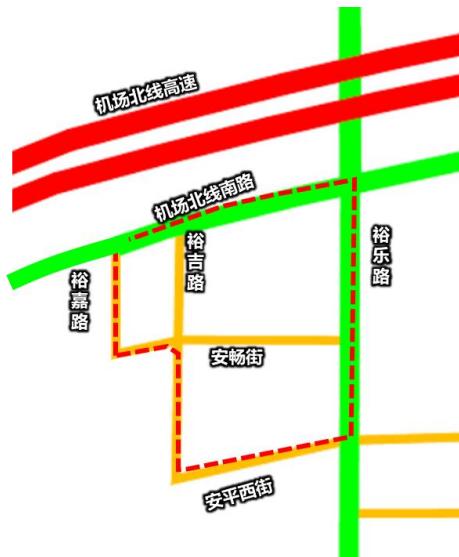


图 4-2 上位规划道路网系统位置示意图

#### 4.3.2 本次调整道路网布局及指标

根据新的《顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目规划综合实施方案》（阶段成果）和北京市规划自然资源委员会顺义分局《关于推进顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造项目规划实施相关事宜的请示》（京规自顺发〔2024〕292号）及顺义区人民政府公文批办单（编号：G-20241248），本次规划结合新的用地布局对道路网进行优化如下：

- (1) 取消裕嘉路（机场北线南路~安畅街）；
- (2) 结合用地布局优化裕吉路（机场北线南路~安畅街）规划道路线位；
- (3) 原规划安畅街（裕嘉路~裕吉路）、裕吉路（安畅街~安平西街）由城市支路调整为街坊路（即街坊一路），宽度不小于8米。街坊一路道路规划线位及线形可结合后期建筑设计方案进一步优化。

调整后，规划研究范围内共有6条规划道路，规划道路总长约2.28公里。其中城市次干路2条，总长约1.03公里；城市支路3条，总长约0.9公里；街坊路1条，总长度约0.35公里。

表 4-5 资金平衡地块周边规划道路情况一览表

序号	道路名称	道路等级	道路起止点	红线宽度(米)	设计速度(公里/小时)	定线情况	道路长度(公里)
1	机场北线南路	城市次干路	项目西边界~裕乐路	40	40	已定线	0.47
2	裕乐路		机场北线南路~安平西街	40	40	已定线	0.56
小计							1.03
3	裕吉路	城市支路	机场北线南路~安畅街	20	20	已定线	0.31
4	安畅街		裕吉路~裕乐路	20	20	已定线	0.25
5	安平西街		街坊一路~裕乐路	25	20	已定线	0.34
小计							0.9
6	街坊一路	街坊路	安畅街~安平西街	≥8	20	未定线	0.35
小计							0.35
合计							2.28

项目道路系统及交通设施布局规划图详见附图 3。

项目道路及交通设施规划平面图详见附图 4。

### 4.3.3 道路规划方案

资金平衡地块研究范围内涉及 6 条规划道路，道路规划横断面情况按技术等级详述如下：

#### (1) 城市次干路 (2 条)

##### ◆ 机场北线南路

机场北线南路规划为城市次干路，规划道路红线宽度为 40 米，设计速度为 40 公里/小时。该道路已按规划实现，具体情况如前所述。

##### ◆ 裕乐路

裕乐路规划为城市次干路，规划道路红线宽度为 40 米，设计速度为 40 公里/小时。该道路已按规划实现，具体情况如前所述。

### （3）城市支路（3 条）

#### ◆ 安平西街

安平西街规划为城市支路，规划道路红线宽度为 25 米，设计速度为 20 公里/小时，规划道路横断面采用一幅路型式，标准横断面布置为：中间路面宽 14 米，安排一上一下两条机动车道及两侧非机动车道，两侧人行道各宽 5.5 米（含树池）。

安平西街道路规划标准横断面图详见附图 5-1。

#### ◆ 裕吉路、安畅街

裕吉路、安畅街规划为城市支路，道路红线宽 20 米，设计速度 20 公里/小时。规划道路横断面采用一幅路型式，标准横断面布置为：中间路面宽 12 米，安排一上一下两条机动车道及外侧非机动车道，两侧人行道各宽 4 米（含树池）。

裕吉路、安畅街道路规划标准横断面图详见附图 5-2。

上述各道路规划横断面均为规划标准横断面，最终应以规划审批部门审定的型式和尺寸为准。

此外，规划街坊一路内应保障机动车通行条件，慢行空间可与两侧建筑方案结合设置。

#### **4.3.4 交通组织规划**

本次规划范围内，规划道路皆为双向组织机动车交通。街坊一路交通组织建议结合后期建筑方案设计和实际交通需求进一步深化确定。

#### **4.3.5 道路交叉口规划**

根据《北京顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团SY00-1801等街区控制性详细规划（街区层面）（2021年-2035年）》，受裕乐路上跨机场北线高速的影响，资金平衡地块中机场北线南路与裕乐路相交形成分离式立交，裕乐路主路上跨机场北线南路，桥下辅路与机场北线南路形成平面交叉口。

规划范围内其余道路相交处均采用平面交叉形式。交叉口展宽和切角应满足《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 相关要求及机动车行车视距要求，并以道路钉桩为准。

在道路设计阶段，需根据相交道路的等级及相关规范，并根据交叉口交通量、流向及用地条件，细化路口渠化方案及信号控制方案。

#### **4.4 地块出入口规划**

本次规划范围内机动车出入口的规划设置应满足《城市道路交叉口规划规范》GB 50647-2011、《城市道路空间规划设计规范》DB11/1116-2014 及《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019 等相关规范与标准，做到科学规划、合理设置，保障城市交通顺畅运行。

项目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、公交专用道等之间的关系。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；当设置于城市次干路上时，距平面交叉口停止线不应小于 80 米，且应右进右出。

本次地块允许开设机动车出入口位置如下图所示，具体位置及数量，后续应结合建筑方进一步细化落实。其中安平西街与裕乐路相交西北角商业地块由于地块面积较小，其机动车开口条件受限，建议该地块机动车停车配建及机动车开口与北侧商业地块统筹设置。

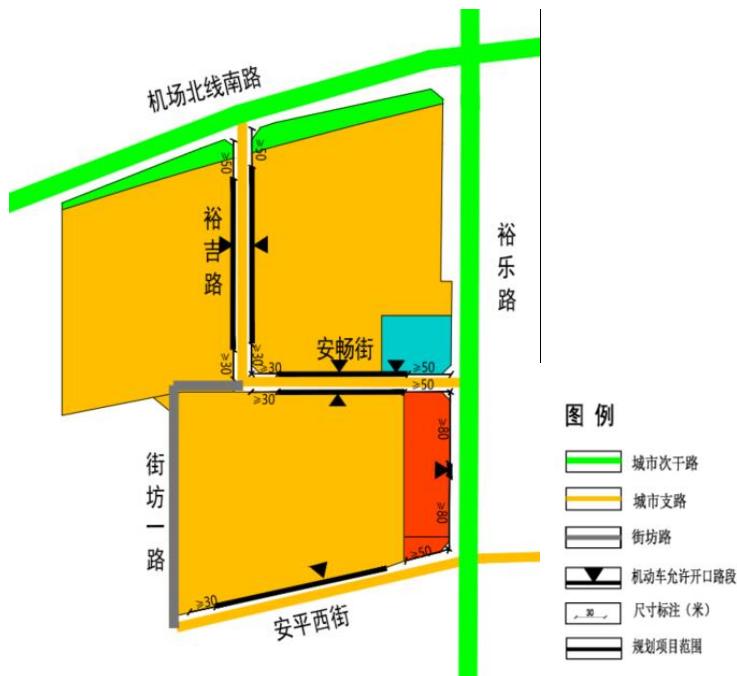


图 4-2 规划项目允许开设机动车出入口位置示意图

项目地块机动车允许开设出入口设施图详见附图 6。

## 4.5 公路管控要求

研究范围周边规划一条高速公路，即机场北线高速，该道路南侧即资金平衡地块北侧规划一条城市次干路即机场北线南路，现状已实现规划，用于组织沿线地面交通，符合公路安全保护条例相关要求。

## 4.6 地面公交规划

### 4.6.1 公交场站

依据《北京顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团 SY00-1801 等街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年-2035 年）》，规划范围内无规划公交场站，项目周边规划 2 处公交首末站。

其中一处位于资金平衡地块南侧，规划为规划公交首末站，占地面积约 0.5 公顷，与项目直线距离约 120 米；此外，项目东侧规划一处公交首末站，占地面积为 1 公顷，与项目直线距离约 800 米。



图 4-6 项目周边规划公交首末站示意图

### 4.6.2 公交线路及站点

根据交通需求预测，资金平衡地块早高峰时段地面公交出行 878 人次，其中产生 652 人次，吸引 226 人次。

本次规划建议结合用地布局及道路实施情况，优化公交线路及停靠站点，提升公共交通竞争力。结合公交首末站布局，建议在机场北线南路、等主要道路沿线合适位置新增公交停靠站点，进一步完善公交覆盖范围，规划公交站点 500 米覆盖率达到 100%。

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 停车规划

### 4.7.1 机动车停车配建要求

规划范围内新建居住停车配建标准应参照《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7号）中二类地区标准执行。

表 4-6 居住类机动车停车配建标准

建筑类别	单位	三类地区（下限）
商品房	车位/户	1.2
保障性住房（销售类）		1.0
保障性住房（租赁类）		0.9

规划范围内商业等公共建筑停车泊位配建标准参照《公共建筑工程机动车停车配建指标》DB11/T 1813-2020 中三类地区相关标准执行。

表 4-7 公建类机动车停车配建标准

建筑类别	单位	三类地区
商业	酒店、宾馆	车位/客房
	餐饮、娱乐	1.7~2.2
	商场	0.6~0.8
	商务	0.5~0.7

同时，电动汽车充电基础设施配建标准参照《电动汽车充电基础设施规划设计标准》DB11/T 1455-2017 执行。

表 4-8 电动汽车充电基础设施配建标准

项目	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
交通枢纽、公共停车场	20%	至设计比例
其他类	15%	至设计比例

#### 4.7.2 公共停车场规划

依据《北京顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团 SY00-1801 等街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年-2035 年）》，规划范围内无规划社会公共停车场。项目周边分布 2 处社会公共停车场，占地面积分别为 0.3 公顷、0.5 公顷，与项目直线距离约 500 米。

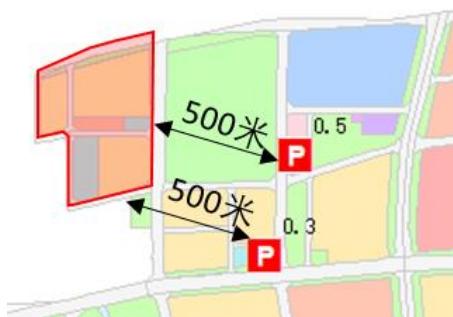


图 4-7 项目周边规划社会停车场示意图

#### 4.8 步行和自行车系统规划

##### 4.8.1 非机动车停车位配建要求

项目各类用地的非机动车停车配建标准应参照《城市停车规划规范》GB/T 51149-2016 标准执行。其中，普通商品房按 2 车位/户、商业为 400 车位/万平方米，每车位 1.5~1.8 平米建筑面积标准配建。其他类型建筑配建停车位可结合项目特点确定。

项目居住用地的电动自行车停车配建标准应参照《新建居住项目（电动自行车相关配建指标）》执行。按每户 0.5~0.6 辆、每车 2.0 平方米标准配建。充换电设施服务能力不小于电动自行车总数的 50%。同时，电动自行车停车位应符合《电动自行车停放场所防火设计标准》DB11/1624-2019 的规定。同时满足以下要求：

- (1) 电动自行车充换电设施服务能力不小于电动自行车总数的 50%；
- (2) 电动自行车停车位应符合《电动自行车停放场所防火设计标准》DB11/1624-2019 的规定。车库出入口及坡道应符合《车库建筑设计规范》JGJ100-2015 的规定；
- (3) 电动自行车停车位宜优先设置在地面，避免设置在人防工程内；
- (4) 电动自行车每车按 2.0 平方米计算；
- (5) 居住区内部电动自行车停放车位应相对集中设置，并集中设置充换电区。

表 4.9 电动自行车停车位配建标准

建筑类别	单位	核心区	中心城四区	副中心和多点新城	生态涵养区级其他地区
商品房	辆/户	0.65	0.55	0.50	0.60
保障性住房 (销售类)		0.65	0.60	0.55	0.60
保障性住房 (租赁类)		0.75	0.65	0.60	0.75

#### 4.8.2 人行道、非机动车道宽度规划要求

依据《步行和自行车交通环境规划设计标准》DB11/1761-2020，建议在后续道路建设及改造中充分保障步行、自行车通行空间。各道路人行道及非机动车道宽度如下表所示，后续可结合批复断面进一步优化调整。

表 4-10 人行道及非机动车道宽度汇总表

道路名称	道路等级	人行道宽度 (米)	非机动车道宽度 (米)
安平西街	支路	5.5(含树池)	3.0
安畅街	支路	4.0(含树池)	2.5
裕吉路	支路	4.0(含树池)	2.5

#### 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设置专用人行出入口，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横道形式，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，本项目范围内需实施道路共 4 条，包括支路 3 条，街坊路 1 条，总里程约 1.25 公里，总投资约 1800 万元。此外建议近期同步实施位于资金平衡地块南侧的公交首末站，占地面积为 0.52 公顷，投资约 9400 万元。详见下表。

表 4-11 交通设施工程量及投资估算表

项目	序号	道路名称	起止点	道路等级	红线宽度(米)	规模	投资估算(万元)
道路	1	安畅街	裕吉路~裕乐路	城市支路	20	0.25 km	500
	2	裕吉路	机场北线南路~安畅街	城市支路	20	0.31 km	620
	3	安平西街	街坊一路~裕乐路	城市支路	25	0.34 km	680
	4	街坊一路	安畅街-安平西街	街坊路	≥8	0.35 km	-
					1.25 km	1800	
场站	1	安平西街南侧公交首末站				0.52 公顷	9400
		合计					11200

## **5 规划综合方案**

### **5.1 项目外部工程实施**

同步实施位于资金平衡地块南侧的公交首末站，占地面积为 0.52 公顷，投资约 9400 万元。

### **5.2 项目工程同步实施**

本次随项目同步实施道路设施总投资约 11200 万元，包含支路 3 条和街坊路 1 条，分别为安畅街、裕吉路、安平西街、街坊一路。具体工程规模、建设主体及建设时序等如下表所示。

表 5-1 顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目资金平衡地块配套交通基础设施同步规划统筹实施清单

项目		序号	道路名称	起止点	道路等级	红线宽度 (米)	规模	实施主体	建设时序	投资估算 (亿元)	资金来源	备注
道路	资金平衡地块	1	安畅街	裕吉路~裕乐路	城市支路	20	0.25 km	棚改主体	2025 年	500	一级开发成本	
		2	裕吉路	机场北线南路~安畅街	城市支路	20	0.31 km	棚改主体	2025 年	620	一级开发成本	
		3	安平西街	街坊一路~裕乐路	城市支路	25	0.34 km	棚改主体	2025 年	680	一级开发成本	
		4	街坊一路	安畅街-安平西街	街坊路	≥8	0.35 km	二级开发主体	随项目实施	—	企业自筹	
		小计					1.25 km			1800		
场站		1	安平西街南侧公交首末站				0.52 公顷	区交通局	2025 年	9400	财政资金	
总计										11200		

## 6 问题与建议

- (1) 建议后续道路设计中，结合市政管线增补情况，同步优化道路横断面。
- (2) 建议在道路设计阶段，结合规划范围内的拨地情况，对道路交叉口渠化方式进行优化，保证行车的合理性与顺畅性。
- (3) 在道路设计阶段，进一步核实沿线高压线、重要管线、文物、古树和军事用地情况，并以实际情况为依据合理进行设计。

## 关于调整顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目 市政和交通规划综合方案的函

北京市首都规划设计工程咨询开发有限公司：

北京艾威爱交通咨询有限公司：

我公司负责组织开展编制顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目规划综合实施方案以及市政和交通规划综合方案，市政和交通规划综合方案均已与 2024 年 1 月分别编制完成，并取得了《关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目资金平衡地块市政交通规划综合方案“多规合一”协同平台初审意见的函》。

现由于顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目资金平衡地块用地功能、空间布局及建筑规模均发生变化（详见附图），需重新编制顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目资金平衡地块周边的市政和交通规划综合方案，并重新上报审批，相关编制费用以签署补充协议的方式另行确认。

特此函告。

北京天房银地房地产开发有限公司（盖章）

2024 年 7 月 11 日



附图：



# 北京市规划和自然资源委员会 顺义分局

京规自（顺）初审函[2024]0009号

## 关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造 土地开发项目资金平衡地块市政交通规 划综合方案“多规合一”协同平台 初审意见的函

北京天房银地房地产开发有限公司：

你单位《关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地  
开发项目市政交通规划综合方案纳入“多规合一”协同平台  
的申请》及所报方案收悉。经研究，现将有关意见函告如下：

### 一、项目方案

#### （一）交通规划方案

##### 1. 道路网规划方案

根据《北京顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团  
SY00-1801等街区控制性详细规划(街区层面)(2021年-2035  
年)》及《顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目规划综合实施  
方案》(阶段成果)，本次规划范围内共涉及6条城市道路，  
其中城市次干路2条，即机场北线南路及裕乐路；城市支路

4条，即裕嘉路（暂定名）、裕吉路（暂定名）、安畅街（暂定名）、安平西街（暂定名）。

机场北线南路为现状道路，位于资金平衡地块北边界，规划等级为城市次干路，现状道路为两幅路型式，中间隔离带宽度约3米，北侧路面宽度为16米，安排两上两下四条机动车道，南侧路面宽度约6米，安排双向通行非机动车道，已实现规划；裕乐路为现状道路，位于资金平衡地块东边界，规划等级为城市次干路，现状道路横断面为三幅路型式，中间路面宽度约为16米，安排两上两下四条机动车道，两侧辅路宽度各约为6米，设置非机动车道。裕乐路与机场北线南路相交桥区段辅路安排一条机动车道及一条非机动车道，已实现规划。

裕吉路、安畅街（裕吉路-裕乐路）规划为城市支路，道路红线宽20米，设计速度20公里/小时。规划道路横断面采用一幅路型式，标准横断面布置为：中间路面宽12米，安排一上一下两条机动车道及外侧非机动车道，两侧人行道各宽4米（含树池），未实现规划；裕嘉路、安畅街（裕嘉路-裕吉路）为规划道路，规划等级为城市支路，道路红线宽20米，设计速度20公里/小时。规划道路横断面采用一幅路型式，中间路面宽12米，安排一上一下两条机动车道及外侧非机动车道，裕嘉路西侧、裕吉路南侧人行步道宽3米，裕嘉路东侧、裕吉路北侧人行步道宽度为5米（含树池），

未实现规划；安平西街为规划道路，规划等级为城市支路，规划道路横断面为 25 米，设计速度为 20 公里/小时，规划道路横断面采用一幅路型式，标准横断面布置为：中间路面宽 14 米，安排一上一下两条机动车道及两侧非机动车道，两侧人行道各宽 5.5 米（含树池），未实现规划。

## 2. 道路交叉口规划

根据《顺义分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》和《后沙峪顺义新城 SY00-1801、1901、2001、2102、4301 街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年-2035 年）》，受裕乐路上跨机场北线高速的影响，资金平衡地块中机场北线南路与裕乐路相交形成分离式立交，裕乐路主路上跨机场北线南路，桥下辅路与机场北线南路形成平面交叉口。

规划范围内其余道路相交处均采用平面交叉形式。交叉口展宽和切角应满足《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 相关要求，并以道路钉桩为准。

在道路设计阶段，需根据相交道路的等级及相关规范，并根据交叉口交通量、流向及用地条件，细化路口渠化方案及信号控制方案。

## 3. 交通组织规划

本次规划研究范围内，规划道路皆为双向组织机动车交通。

在交叉口交通组织中，由于资金平衡地块的裕嘉路与裕吉路距离较近，为减少相互干扰，建议机场北线南路与裕嘉路交叉口按照右进右出方式组织交通，其余道路相交均采用全转向形式。

#### 4. 公交场站规划

依据《北京顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团SY00-1801 等街区控制性详细规划(街区层面)(2021 年-2035 年)》，规划范围内无规划公交场站，项目周边规划 2 处公交首末站。

资金平衡地块南侧规划一处规划公交首末站，占地面积约 0.5 公顷；此外，项目东侧规划一处公交首末站，占地面积为 1 公顷，与项目直线距离约 800 米。

#### 5. 公共停车场规划

依据《北京顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团SY00-1801 等街区控制性详细规划(街区层面)(2021 年-2035 年)》，规划范围内无规划社会公共停车场。项目周边分布 2 处社会公共停车场。

资金平衡地块东侧规划 2 处社会公共停车场，占地面积分别为 0.3 公顷、0.5 公顷，与项目直线距离约 500 米。

### 二、 市政规划方案

根据周边现况市政管线及规划情况，本区域周边市政管线情况分述如下：

## 1. 河道治理工程规划

本区域用地属于罗马湖及龙道河流域。

罗马湖位于后沙峪中心区西南部用地边界外、罗各庄东侧，以天北路为界分为东、西两个湖。罗马湖（西湖）湖面面积约为 27 公顷，现状湖底高程为 24.40 米，罗马湖（东湖）湖面面积约为 10 公顷，现状湖底高程为 24.80 米。罗马湖通过上游的引水渠（现称龙道河）引水。规划治理标准为 50 年一遇洪水设计，目前罗马湖满足规划要求，按现状保留。

龙道河起自温榆河，在西白辛庄南侧汇入温榆河，长度约为 8.5 公里。龙道河主要承担空港西部地区的雨水排除任务，现状河道上口宽约为 20-45 米，深约为 4-5.5 米。2010 年顺义区对龙道河进行了疏挖治理，目前河道仍存在淤积问题。龙道河规划治理标准为 20 年一遇洪水设计，规划河道基本按现状向两侧拓宽，在裕民大街以下段，规划河道底宽为 21 米，河深约为 6 米，上口宽为 51 米，规划 20 年一遇洪水深为 4.2-5.3 米。

## 2. 雨水排除规划方案

资金平衡地块及周边地区的规划雨水排除出路为裕乐路-安富街雨水管道，下游排入龙道河。

规划保留安富街（裕乐路-龙道河）现状  $3000 \times 2000$  毫米雨水管道，自东向西接入龙道河；规划保留裕乐路（机

场北线南路-安平街、安平街-安富街) 现状Φ600-Φ1200、□3000×2000 毫米雨管道, 自北向南接入安富街现状雨水管道;

规划沿机场北线南路(裕嘉路-裕乐路)新建一条Φ800-Φ1800 毫米雨管道, 由西向东接入裕乐路规划雨管道; 规划沿裕乐路(机场北线南路-安平街)新建一条Φ800-Φ1800 毫米雨管道, 由北向南接入裕乐路现状雨管道; 规划沿裕嘉路(机场北线南路-安畅街)新建一条Φ600-Φ1200 毫米雨管道, 由北向南接入安畅街规划雨管道; 规划沿安畅街(裕嘉路至裕乐路)新建一条Φ600-Φ1200 毫米雨管道, 由西向东接入裕乐路现状及规划雨管道; 规划沿裕吉路(机场北线南路-安畅街)新建一条Φ800 毫米雨管道, 由北向南接入安畅街规划雨管道; 规划沿裕吉路(安畅街-安平西街)新建一条Φ800-Φ1000 毫米雨管道, 由北向南接入安平西街规划雨管道; 规划沿安平西街(裕吉路-裕乐路)新建一条Φ800-Φ1000 毫米雨管道, 由西向东接入裕乐路现状雨管道。

### 3. 污水排除规划方案

本区域污水排除出路为空港北区再生水厂(生态调水管理中心)。

规划保留裕乐路(安富街-机场北线高速公路)现状Φ1400 毫米污水管道, 由南向北接入机场北线高速现状污水

管道；规划保留机场北线高速公路（裕乐路-裕嘉路以西）现状Φ1600 毫米污水管道，由东向西下游接入空港北区再生水厂。

规划沿机场北线南路（裕嘉路-裕乐路）新建一条Φ400 毫米污水管道，由西向东接入裕乐路现状污水管道；规划沿裕嘉路（机场北线南路-安畅街）新建一条Φ400 毫米污水管道，由北向南接入安畅街规划污水管道。规划沿安畅街（裕嘉路-裕乐路）新建一条Φ400 毫米污水管道，由西向东接入裕乐路现状污水管道；规划沿裕吉路（机场北线南路-安畅街）新建一条Φ400 毫米污水管道，由北向南接入安畅街规划污水管道；规划沿裕吉路（安畅街至安平西街）新建一条Φ400 毫米污水管道，由北向南接入安平西街规划污水管道；规划沿安平西街（裕吉路-裕乐路）新建一条Φ400 毫米污水管道，由西向东接入裕乐路现状污水管道。

#### 4. 供水规划方案

本区域水源为顺义新城供水管网，主要引自后沙峪水厂和高丽营水厂及规划顺义地表水厂。

规划保留安富街（裕乐路-裕马路以东）现状 DN400 毫米供水管道；规划保留机场北线南路（裕嘉路-裕乐路）现状 DN400 毫米供水管道；规划保留裕乐路（安富街-古泗南桥南）现状 DN400 毫米供水管道。

规划沿裕乐路（古泗南桥南-机场北线南路）新建 DN400 毫米供水管道；规划沿裕嘉路（机场北线南路-安畅街）新建 DN200 毫米供水管道；规划沿裕吉路（机场北线南路-安平西街）新建 DN300 毫米供水管道；规划沿安畅街（裕嘉路-裕乐路）新建 DN200-DN300 毫米供水管道；规划沿安平西街（裕吉路-裕乐路）新建 DN300 毫米供水管道。

## 5. 再生水规划方案

本项目再生水水源为顺义新城再生水管网，主要引自空港北区再生水厂（顺义新城生态调水管理中心）。

规划保留机场北线高速公路北侧-机场北线高速公路南侧-裕乐路-安富街（裕嘉路以西-裕马路以东）现状 DN400-DN500 毫米再生供水管道；规划保留机场北线南路（裕嘉路以西-裕马路以东）现状 DN300 毫米再生供水管道。

规划沿裕嘉路（机场北线南路-安畅街）新建 DN200 毫米再生供水管道；规划沿裕吉路（机场北线南路-安平西街）新建 DN200 毫米再生供水管道；规划沿安畅街（裕嘉路-裕乐路）新建 DN200 毫米再生供水管道；规划沿安平西街（裕吉路-裕乐路）新建 DN200 毫米再生供水管道。

## 6. 供热规划方案

本项目热源为规划 2# 区域能源站。

规划自 2# 区域能源站至安富街新建 DN800 毫米供热管道；规划沿安富街（2# 区域能源站出线-裕泰路）新建 DN600

毫米供热管道；规划沿安富街（裕泰路-规划一路）新建 DN400 毫米供热管道；规划沿安富街（规划一路-裕乐路）新建 DN350 毫米供热管道；规划沿裕乐路（安富街-安畅街）新建 DN350 毫米供热管道；规划沿安畅街（裕乐路西侧至 NYZ01 分布式能源站）新建 DN150 毫米供热管道；规划自上述规划供热管道至各地块能源站新建 DN150-DN250 毫米供热支线。

本项目内规划新建 3 座分布式能源站与 2# 区域能源站热网耦合供热，预留独立建设分布式能源站的用地空间，占地面积约 100-630 平方米/座，实际面积以功能需求为准，在上述供热条件不具备时，可采用建设独立式分布式能源站。

规划分布式能源站可结合项目需求进行合并或拆分建设，具体新能源及可再生能源装机比例需综合考虑项目所在地区的新能源及可再生能源资源禀赋，供热的安全性、经济性，并参照《<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》《关于全面推进新能源供热高质量发展的实施意见》（京发改【2023】1309 号）及相关行业主管部门意见执行。

## 7. 供气规划方案

本区域燃气接自顺义中压供气管网。

规划保留安富街（裕泰路-裕马路）现状 DN400 毫米中压天然气管道。

规划沿安富街（裕泰路-裕乐路）新建 DN400 毫米中压

天然气管道；规划沿裕乐路（安富街-安畅街）新建 DN300 毫米中压天然气管道；规划沿安畅街（裕乐路-裕嘉路）新建 DN200 毫米中压天然气管道；规划沿裕吉路（机场北线南路-安平西街）新建 DN200 毫米中压天然气管道。

项目内规划新建 3 处中低压调压箱，后续可结合项目需求进行合并或拆分建设。

## 8. 供电规划方案

该地块用电由规划 10 千伏开闭站提供，电源近期接自现状董各庄 110 千伏变电站，远期由规划火神营 110 千伏变电站提供。

规划保留沿机场北线南路（董各庄 110 千伏变电站-裕吉路以西）现状电力管道；规划保留裕乐路（安富街-机场北线南路）现状电力管道。

规划沿裕吉路（机场北线南路-安平西街）新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井；规划沿安畅街（裕嘉路-裕乐路）新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井；规划沿安平西街（裕吉路-裕乐路）新建 12Φ150+2Φ150 毫米电力管井。

规划在该地块内新建 1 座 10 千伏开闭站，占地面积约 300 平方米。

最终以电力公司报装或咨询方案为准。

## 9. 通信规划方案

本项目通信接自现状电信公司九重汇汇聚局。

规划保留裕乐路、机场北线南路现状电信管道。

规划沿裕嘉路（机场北线南路-安畅街）新建 12 孔电信管道；规划沿裕吉路（机场北线南路-安平西街）新建 12 孔电信管道；规划沿安畅街（裕嘉路-裕乐路）新建 12 孔电信管道；规划沿安平西街（裕吉路-裕乐路）新建 12 孔电信管道。

规划在该地块内新建 2 处电信机房，机房建筑面积不小于 50 平方米/处。

#### 10. 有线广播电视台网络规划方案

本项目有线电视接自现状后沙峪镇政府有线电视基站。

规划保留裕乐路现状有线电视管道。

规划沿裕吉路（机场北线南路-安平西街）新建 2 孔有线电视管道；规划沿安畅街（裕嘉路至裕乐路）新建 2 孔有线电视管道。

规划在该地块内新建 1 处有线电视机房（三级），机房建筑面积不小于 30 平方米/处。

### （三）本项目市政交通配套工程汇总

1. 一级开发配套工程：本项目范围内近期保障涉及 4 条道路，均为城市支路，即裕嘉路、裕吉路、安畅街和安平西街。随上述道路新建雨水、污水、给水、再生水等管线工程。

2. 外部市政保障工程：为保障项目周边道路及市政管线

正常投入使用，需尽快推进以下工程实施：

### （1）场站工程

一是需随项目同步建设 1 处场站，即安平西街南侧公交首末站；二是为保障区域供水安全，建议相关部门加快推进顺义区集中供水厂规划综合实施方案编制，尽快纳入项目储备库，加快推进实施；三是为保障区域供热需求，建议相关部门尽快确定能源建设主体，适时启动 2# 区域能源站及管网建设，保证项目热负荷接入需求；四是为保障区域供电需求，建议相关部门加快推进火神营 110 千伏变电站建设。

### （2）线性工程

一是为了保障本项目雨水排除需求，建议相关部门在道路更新改造时同步实施安富街（裕乐路-龙道河） $\square 2000 \times 2000$  毫米雨水干线；二是为了保障本项目供热需求，建议建设单位与相关主管部门协商，同步实施沿安富街-裕乐路 DN350-DN800 毫米供热管道，长约 1940 米；三是为了保障本项目供气需求，建议建设单位与相关主管部门协商，同步实施沿安富街-裕乐路 DN300-DN400 毫米中压天然气管道，长约 820 米；四是为了保障本项目供电需求，建议建设单位与相关主管部门协商，同步实施机场北线南路(规划火神营 110 千伏变电站-裕安路)  $12\Phi 150+2\Phi 150$  毫米电力管道，长约 500 米。

3. 用地内市政配套工程：中低压调压箱、分布式能源站、

开闭站、通信及有线电视机房等。

经初步研究，本项目内、外市政交通保障工程清单（工程规模、工程投资、建设时序等）详见附件。（最终建设主体及建设计划以投资主管部门文件为准）

## 二、初审意见

（一）请你单位商区发改委、区水务局、顺义区市政控股、区城管委、区电力公司及后沙峪镇政府等部门，明确外部市政保障工程建设时序，确保与主体项目同步投入使用。

（二）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，将本项目市政交通规划综合方案纳入项目规划综合实施方案，并将梳理出的市政交通配套项目清单函告区发展改革部门、行业主管部门及公共服务企业，进一步压实配套工程建设计划及责任主体，结合实际情况及时启动工程建设。

（三）请你单位商顺义供电公司，尽快开展供电咨询工作。

（四）请建设单位商区水务局，依法履行水土保持法定义务，按照水土保持有关技术标准做好水土流失防治工作。

（五）请建设单位商顺义公路分局，按顺平路道路技术等级和道路宽度进行土地开发利用，道路两侧建筑距道路距离须满足《公路安全保护条例》中建筑控制区、规划控制区的相关规定，并满足《北京市顺义区声环境功能区划实施细

则》、《环境影响评价技术导则-声环境》等相关要求；新增平面交叉口位置、间距、渠化方式、交通指路系统等须满足《城镇化地区公路工程技术标准》等相关规范要求；为保障开发区域和周边道路排水顺畅，避免建设时序不匹配产生新的城市内涝堵点，天北路、顺平路（安平路）新增雨水设施须与本项目同步实施；按照《公路法》、《公路安全保护条例》等相关法律法规要求，涉及占、挖、穿越公路或在公路用地范围及公路建筑控制区内施工，提前到顺义公路分局办理行政许可手续。

（六）请建设单位按照基本建设程序办理相关手续。

专此函达。

附件：顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目资金平衡地块配套市政交通基础设施同步规划统筹实施清单

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

2024年1月26日

# 北京市规划和自然资源委员会

## 顺义分局

京规自（顺）初审函〔2024〕0002号

### 关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造 土地开发项目“多规合一”协同平台 初审意见的函

北京天房银地房地产开发有限公司：

根据政府土地储备工作安排，你单位《关于顺义区后沙峪镇西泗上村棚改项目纳入“多规合一”协同平台研究的申请》收悉。经“多规合一”协同平台审议，根据有关法律、法规、规章的规定和城乡规划要求，现将有关意见函告如下：

#### 一、规划建设要求

（一）顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目由西泗上村原村址地块、西泗上村棚改资金平衡地块和西泗上村安置房地块组成，项目总用地面积约 66.07 公顷，总建筑规模约 36.44 万平方米。

（二）土地储备前期整理用地位置、范围：详见附图及《建设工程规划用地测量成果报告书》（2023 规自（顺）测字 0085 号）。

(三) 土地储备前期整理用地的地块编号、用地性质、用地规模、容积率、地上建筑规模、控制高度等详见下表:

### 1. 西泗上村原村址地块

序号	地块编号	用地性质	用地规模 (公顷)	容积率	地上建筑面积 (万平方米)	建筑限高(米)
1	SY00-6301-01	T2 公路用地	0.64	/	/	/
2	SY00-6301-02	E2 农林用地	0.46	/	/	/
3	SY00-6301-03	E2 农林用地	3.55	/	/	/
4	SY00-6301-04	T1 铁路用地	0.11	/	/	/
5	SY00-6301-05	E2 农林用地	2.27	/	/	/
6	SY00-6301-06	T2 公路用地	0.95	/	/	/
7	SY00-6301-07	E2 农林用地	13.63	/	/	/
8	SY00-6301-08	E1 河流水面	1.33	/	/	/
9	SY00-6301-09	T2 公路用地	0.72	/	/	/
10	SY00-6301-10	E2 农林用地	0.17	/	/	/
11	SY00-6301-11	T2 公路用地	0.83	/	/	/
12	SY00-6301-12	E2 农林用地	6.97	/	/	/
13	SY00-6301-13	E1 河流水面	0.08	/	/	/
总计		-	31.71			

### 2. 西泗上村棚改资金平衡地块

序号	地块编号	用地性质	用地规模 (公顷)	容积率	地上建筑面积 (万平方米)	建筑限高(米)
1	SY00-1801-0101	G1 公园绿地	0.12	/	/	/
2	SY00-1801-0102	A33 基础教育用地	2.17	0.8	1.74	24
3	SY00-1801-0103	G1 公园绿地	0.63	/	/	/

4	SY00-1801-0104	R2 二类居住用地	7.04	1.6	11.26	24
5	SY00-1801-0105	A33 基础教育用地	0.50	0.8	0.40	18
6	SY00-1801-0106	B1 商业用地	0.92	1.5	1.38	24
7	SY00-1801-0107	R2 二类居住用地	5.15	1.6	8.24	24
8	SY00-1801-0108	G1 公园绿地	0.53	/	/	/
9	S1 城市道路用地		5.87	/	/	/
总计		-	22.93		23.02	

### 3. 西泗上村安置房地块

序号	地块编号	用地性质	用地规模 (公顷)	容积率	地上建筑面积 (万平方米)	建筑限高(米)
1	SY00-1901-0603	R2 二类居住用地	2.21	2.0	4.43	45
2	SY00-1901-0604	A33 基础教育用地	1.86	0.8	1.49	24
3	SY00-1901-0605	R2 二类居住用地	3.75	2.0	7.50	45
4	SY00-1901-0606	G1 公园绿地	0.37	/	/	/
5	S1 城市道路用地		3.24	/	/	/
总计		-	11.43		13.42	

## 二、市政交通与基础设施规划要求

(一) 该项目需满足《北京市顺义区声环境功能区划实施细则》《环境影响评价技术导则-声环境》等相关要求；新增平面交叉口位置、间距、渠化方式、交通指路系统等须满足《城镇化地区公路工程技术标准》等相关规范要求。

(二) 为保障开发区域和周边道路排水顺畅，避免建设时序不匹配产生新的城市内涝堵点，天北路待建雨水管线须与本项目同步实施；进一步核实顺平路现状雨水设施规模是否具备承接新增雨水的能力。

(三)涉及顺平路(安平路)代征道路移交需按照《北京市代征城市道路用地规划实施管理意见》(市规划国土法〔2017〕1号)《顺义区代征道路用地移交工作方案》(京规自顺文〔2020〕4号)的通知要求,在完成代征道路用(征)地补偿、拆迁腾退安置等工作并经相关部门现场核验后,到市交通委顺义公路分局办理代征道路移交手续。

(四)涉及顺平路(安平路)、火沙路市政设施建设方案需进一步征求市交通委顺义公路分局意见。

(五)按照《公路法》《公路安全保护条例》等相关法律法规要求,涉及占、挖、穿越公路或在公路用地范围及公路建筑控制区内施工,提前到市交通委顺义公路分局办理行政许可手续。

### 三、地下文物保护要求

(一)应按照《北京市地下文物保护管理办法》(北京市人民政府令第251号)第十一条规定,对于符合本办法的土地储备开发项目,报请北京市文物局组织考古发掘单位进行考古调查、勘探。

(二)项目实施过程中请按照文物保护的相关法律、法规规范操作,如涉及文物保护单位的保护范围或建设控制地带等,建设工程等须按照文物保护法等有关法律法规等履行审批手续。

(三)按照《中华人民共和国文物保护法》第三十一条之规定,凡因进行基本建设需要的考古勘探、发掘,所需费用由建设单位列入建设工程预算。

(四) 该项目施工过程中如发现地下文物，应采取有效保护措施并通知顺义区文旅局(69422332)进行处理。

#### 四、其他函告事项

(一) 项目符合《北京城市总体规划(2016年—2035年)》《顺义分区规划(国土空间规划)(2017年—2035年)》和《北京顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团SY00-1801等街区控制性详细规划(2021年—2035年)(街区层面)》。项目单位在建设过程中从严控制用地规模，节约集约利用土地。

(二) 项目应依据《居住建筑节能设计标准》(DB11/891-2020)(1.0.3.5通过可再生能源的合理应用，降低建筑物化石能源的消耗水平)要求使用建筑垃圾再生产品。建筑垃圾再生产品设计、使用应符合《建筑垃圾再生产品应用技术规程》(DB11/T 1975-2022)要求。

(三) 项目完成土地储备前期整理工作后，商业、商品住宅等经营性用地应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。对符合协议出让条件或划拨用地目录的用地，按照相关规定和政府批准文件执行。

(四) 项目涉及占用耕地的严格落实占补平衡，涉及征地和农转用的依法办理相关手续。

(五) 本意见函是开展土地储备前期整理的规划及土地审查依据，最终建设规模等指标以土地储备供应建设项目“多规合一”供地审核意见为准。如本意见函所依据的城乡

规划依法依规进行了优化调整，该意见函的内容应进行相应优化调整。

(六) 未及事项应符合相关法律、法规、规章、规范标准等要求。

专此函达。

附件：附图

北京市规划和自然资源委员会顺义分局

2024年1月5日

秘密等级	无
紧急程度	加急



## 顺义区人民政府公文批办单

编号：G-20241248

来文单位	市规划自然资源委 顺义分局		收文日期	2024-07-20	
文件标题	关于推进顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区 改造项目规划实施相关事宜的请示				
领导批示： 圈阅。 崔小浩 2024-07-21 圈阅。 张艳林 2024-07-21 圈阅。 徐晓俊 2024-07-20					
拟办意见	报请崔小浩、张艳林、徐晓俊同志批示。 李泽钧 2024-07-20				
承办人	吕东方	初 审	李旭晗	复 审	李敬
附 注					

注意：区政府公文批办单请勿外传。

# 北京市规划和自然资源委员会顺义分局

京规自顺发〔2024〕292号

签发人：何剑枫

## 北京市规划和自然资源委员会顺义分局 关于推进顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区 改造项目规划实施相关事宜的请示

区政府：

顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造项目已列入2024年供地计划。目前，项目规划综合实施方案（附件1）已由区住房城乡建设委会同后沙峪镇政府组织编制完成，并通过区级相关部门审议，现将具体情况汇报并请示如下：

### 一、项目基本情况

该项目位于顺义区后沙峪镇，包含西泗上村原村址地块、西泗上村棚改资金平衡地块和西泗上村安置房地块，其中西泗

上村原村址位于温榆河公园内，东至温榆河，南至火沙路南村集体用地，西至京承高速，北至现状绿地，位于 63 街区内；西泗上村棚改资金平衡地块位于机场北线高速南侧，北至机场北线南路，南至规划安平西路，西至温榆河公园东边界，东至裕乐路，位于 18 街区内；西泗上村安置房地块北至顺平路，南至安富街，西至裕丰路，东至裕马路，位于 19 街区内。

项目规划范围总面积约 66.07 公顷，其中西泗上村原村址规划范围约 31.71 公顷，西泗上村棚改资金平衡地块规划范围约 22.93 公顷，西泗上村安置房地块规划范围约 11.43 公顷。

（最终以建设工程规划用地测量成果报告书为准）

## 二、规划衔接校核

在顺义分区规划中，西泗上村原村址内以生态混合区为主，共计约 27.06 公顷，此外还包含对外交通及设施用地约 3.24 公顷，水域保护区约 1.41 公顷；西泗上村棚改资金平衡地块内全部为城镇建设用地；西泗上村安置房地块内全部为城镇建设用地，符合分区规划空间管制要求。

西泗上村棚改资金平衡地块和西泗上村安置房地块所在街区《北京顺义区首都机场临空经济示范区后沙峪组团 SY00-1801 等街区控制性详细规划（2021 年-2035 年）（街区层面）》已取得批复，西泗上村棚改资金平衡地块和西泗上村安置房地块均位于街区控规确定的居住主导区内，项目建设高度、强度均符合基准强度规划要求。

在项目土地开发整理阶段，原规划综合实施方案中资金平衡地块总用地面积约 22.93 公顷，规划地上总建筑规模约 23.02 万平方米，其中居住用地面积约 12.19 公顷，建筑规模约 19.5 万平方米，容积率为 1.6；商业用地 0.92 公顷，建筑规模约 1.38 万平方米，容积率 1.5；小学用地 2.17 公顷；托幼用地 0.5 公顷。随着项目城市设计方案深化并充分衔接教育专项规划，为满足小学服务半径全覆盖要求和契合高品质住宅及教学环境要求，本次在土地供应阶段对原规划综合实施方案进行优化，在保障总量不减少、区位更优化、用地条件更合理的基础上，将小学用地调入到南侧罗马湖项目范围内，优化后小学服务半径按 1000 米计算可覆盖 18、19 街区全域内居住用地，符合控规管控要求。

### 三、供地规划条件

西泗上村棚改资金平衡地块规划总用地面积约 22.93 公顷，规划地上总建筑规模约 18.69 万平方米，其中：SY00-1801-0102 地块为商业用地，用地面积约 0.1 公顷，容积率 1.0，建筑规模约 0.1 万平方米，建筑控制高度 24 米，绿地率不低于 15%；SY00-1801-0104 地块为二类居住用地，用地面积约 5.42 公顷，容积率 1.1，建筑规模约 5.96 万平方米，建筑控制高度 24 米（局部可达 36 米），绿地率不低于 30%，建筑密度不高于 35%；SY00-1801-0105 地块为托幼用地，用地面积约 0.5 公顷，容积率 0.8，建筑规模约 0.4 万平方米，建筑控制高度 18 米，绿地率

不低于 30%，建筑密度不高于 30%；SY00-1801-0106 地块为商业用地，用地面积约 0.82 公顷，容积率 1.0，建筑规模约 0.82 万平方米，建筑控制高度 24 米，绿地率不低于 15%；SY00-1801-0107 地块为二类居住用地，用地面积约 10.37 公顷，容积率 1.1，建筑规模约 11.41 万平方米，建筑控制高度 24 米（局部可达 36 米），绿地率不低于 30%，建筑密度不高于 35%；SY00-1801-0101、SY00-1801-0103、SY00-1801-0108 地块为公园绿地，用地面积约 1.3 公顷；城市道路用地约 4.42 公顷。

西泗上村安置房地块规划总用地面积约 11.43 公顷，规划地上总建筑规模约 13.42 万平方米，其中 SY00-1901-0603 地块为二类居住用地，用地面积约 2.21 公顷，容积率 2.0，建筑规模约 4.43 万平方米，建筑控制高度 45 米，绿地率 30%；SY00-1901-0604 地块为小学用地，用地面积约 1.86 公顷，容积率 0.8，建筑规模约 1.49 万平方米，建筑控制高度 24 米，绿地率 30%；SY00-1901-0605 地块为二类居住用地，用地面积约 3.75 公顷，容积率 2.0，建筑规模约 7.5 万平方米，建筑控制高度 45 米，绿地率 30%；SY00-1901-0606 地块为公园绿地，用地面积约 0.37 公顷；城市道路用地约 3.24 公顷。

西泗上村原村址地块规划总用地面积约 31.71 公顷，无规划地上建筑规模，其中 SY00-6301-01、SY00-6301-06、SY00-6301-09、SY00-6301-11 地块为公路用地，用地面积约 3.14 公顷；SY00-6301-02、SY00-6301-03、SY00-6301-05、

SY00-6301-07、SY00-6301-10、SY00-6301-12 地块为农林用地，用地面积约 27.05 公顷；SY00-6301-04 地块为铁路用地，用地面积约 0.11 公顷；SY00-6301-08、SY00-6301-13 地块为河流水面，用地面积约 1.41 公顷。（最终以建设工程规划用地测量成果报告书为准）

#### 四、审核依据情况

根据市政府《关于<北京市控制性详细规划实施管理办法(试行)>的批复》（附件2，京政字〔2021〕38号）第二十一条“控规实施过程中，涉及的市级重点地区、重点工程规划建设及跨区统筹事项等由市规划自然资源委同相关部门组织审查后批准；其他事项由各区政府、开发区管委会组织区级相关部门审查后批准”办理。

#### 五、请示事项

后沙峪镇西泗上村棚户区改造项目规划综合实施方案已于2024年7月11日通过区级相关部门审查，我分局认为方案可行，项目实施后将实现规划落实、落地，提升区域经济发展和城市化建设水平。现报请区政府审核，待区政府审批通过后，我分局将会同有关部门按程序开展相关工作。

妥否，请批示。

附件：1. 顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目规划综合实施方案

2. 《关于<北京市控制性详细规划实施管理办法(试行)>的批复》(京政字〔2021〕38号)

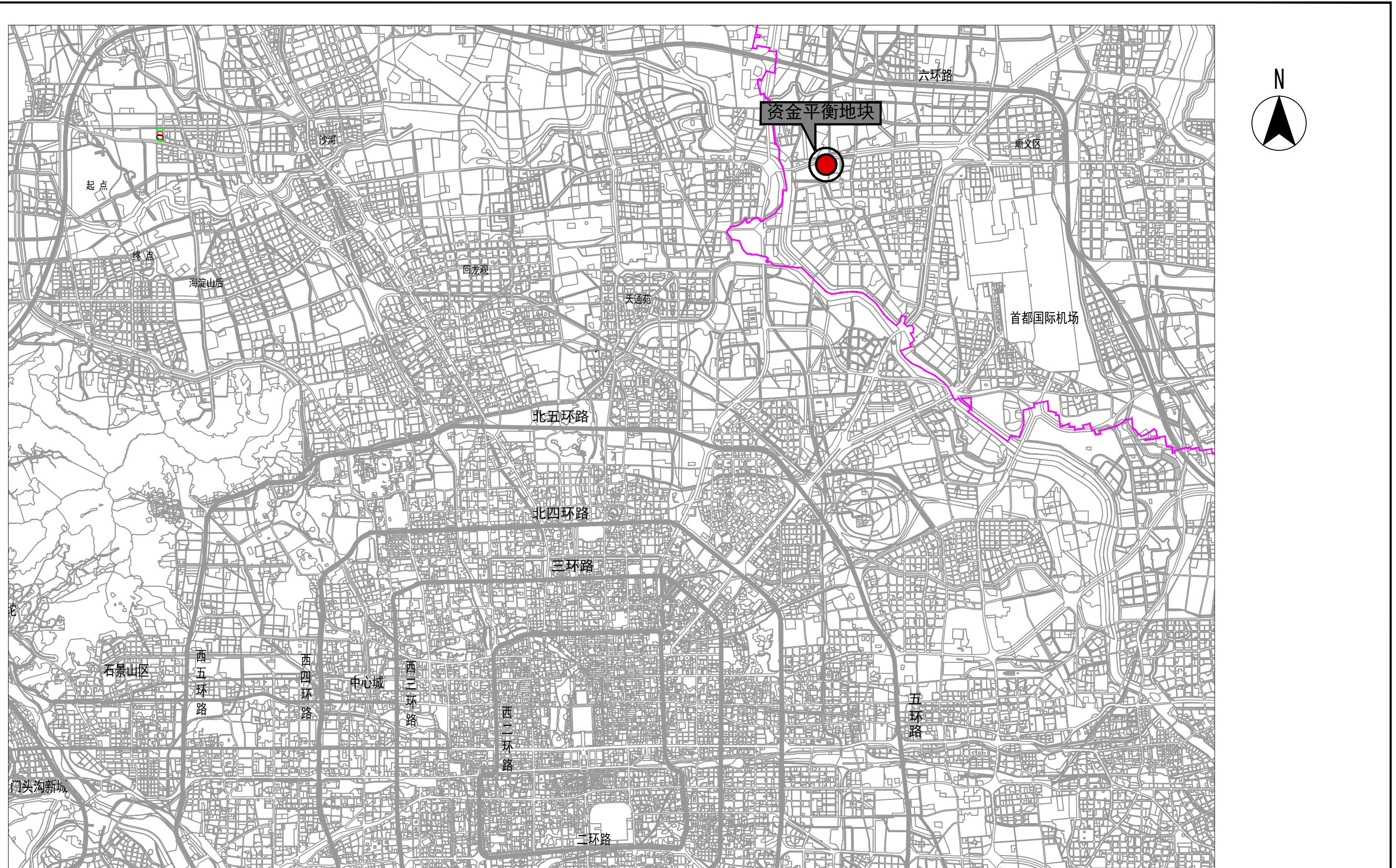
北京市规划和自然资源委员会顺义分局

2024年7月20日

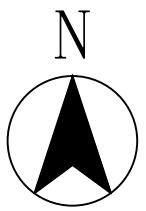
(联系人: 张新颖; 联系电话: 69446684, 18801107015)

---

北京市规划和自然资源委员会顺义分局办公室 2024年7月20日印发

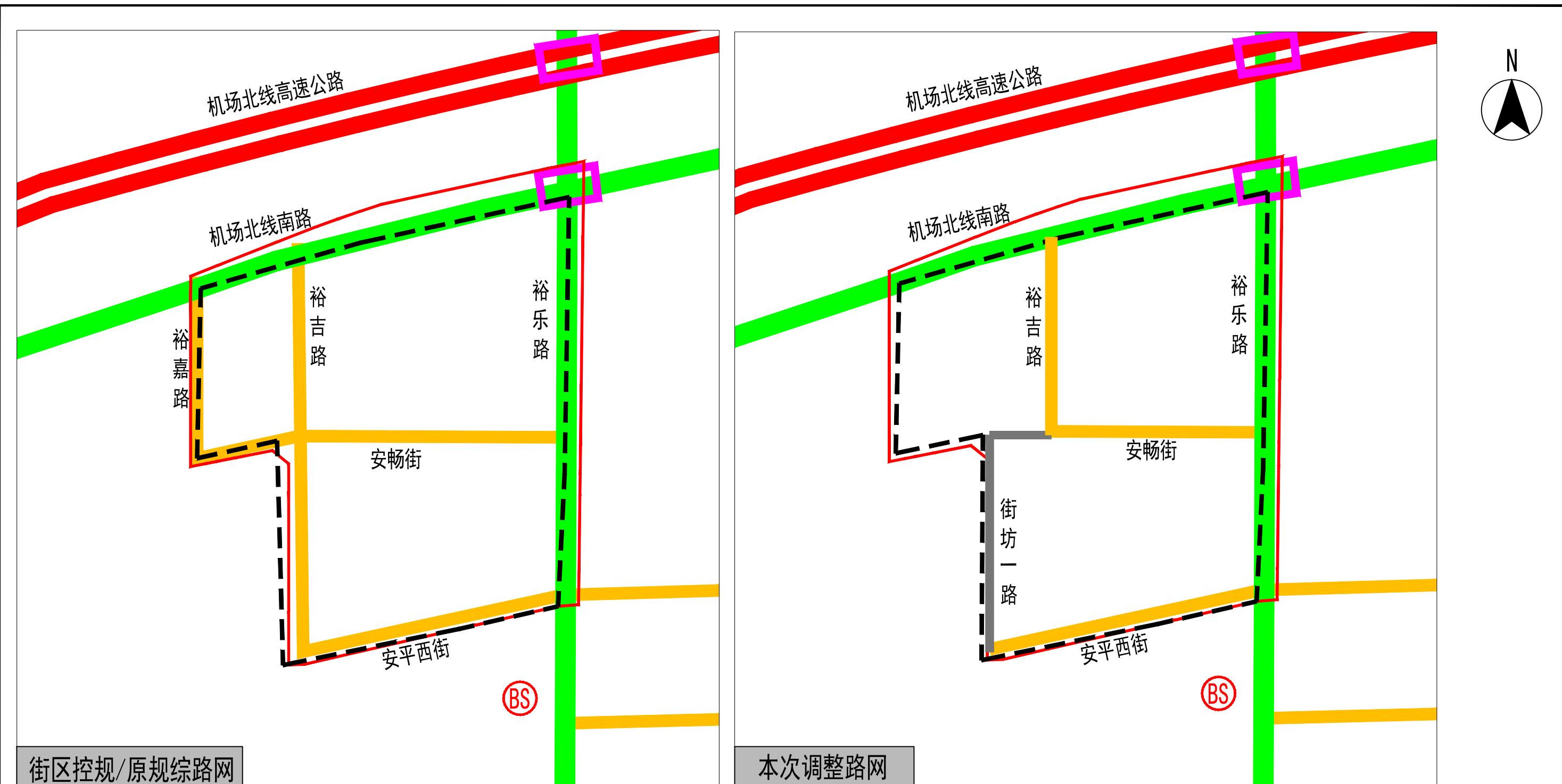


北京艾威爱交通咨询有限公司 Beijing MVA Transport Consultants Co. Ltd.	项目地理位置示意图	项目负责人	李海鸥	规划设计人	李海鸥	审定	刘欣	校对	崔文博	图号	1	密级	非密
		专业负责人		绘 图	李海鸥	审 核	徐铮鸣	比 例	—	单 位	—	日 期	2024.07



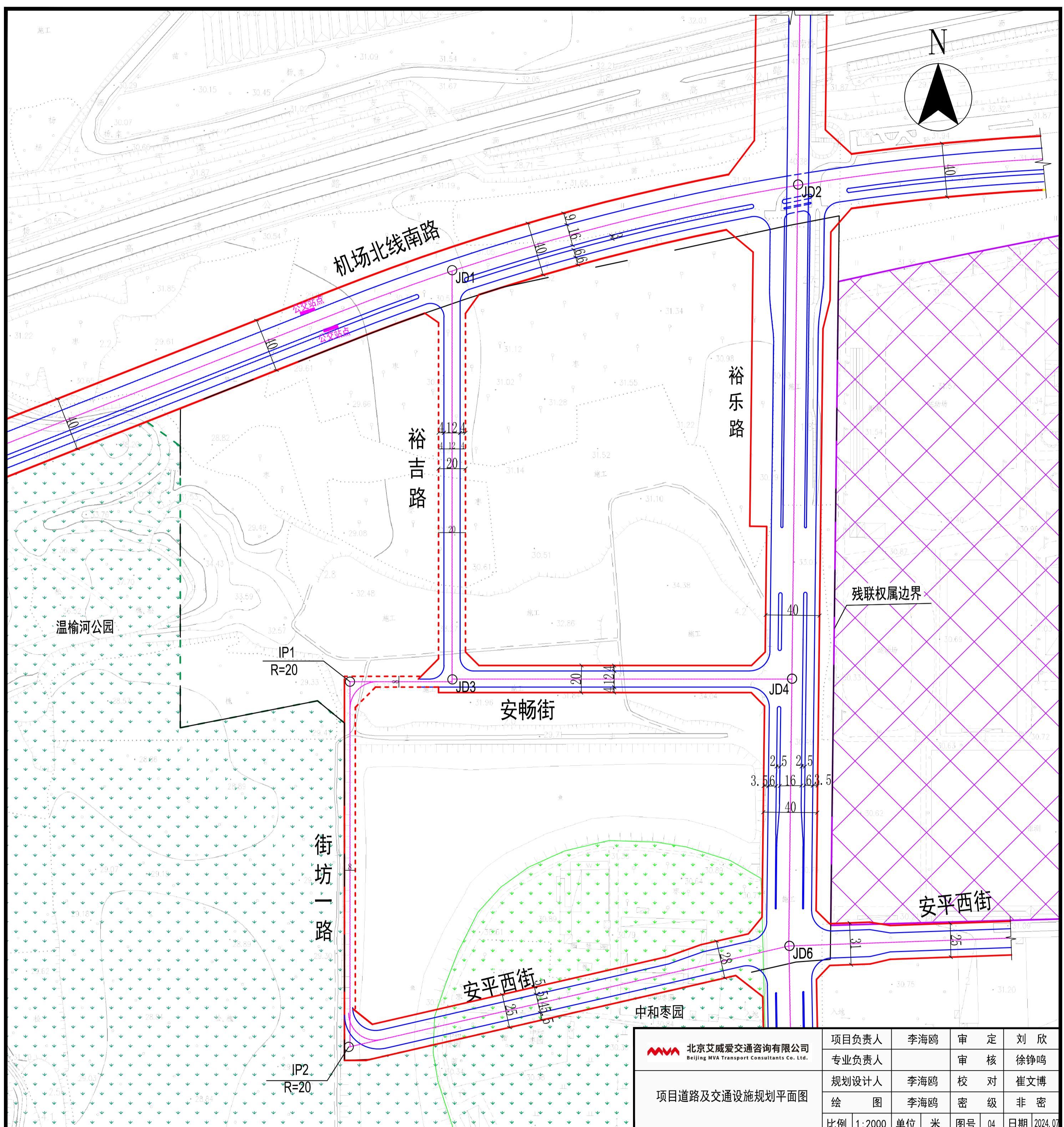
图例	二类居住用地	商业金融用地	配套教育用地	公园绿地	公路用地	农林用地
----	--------	--------	--------	------	------	------

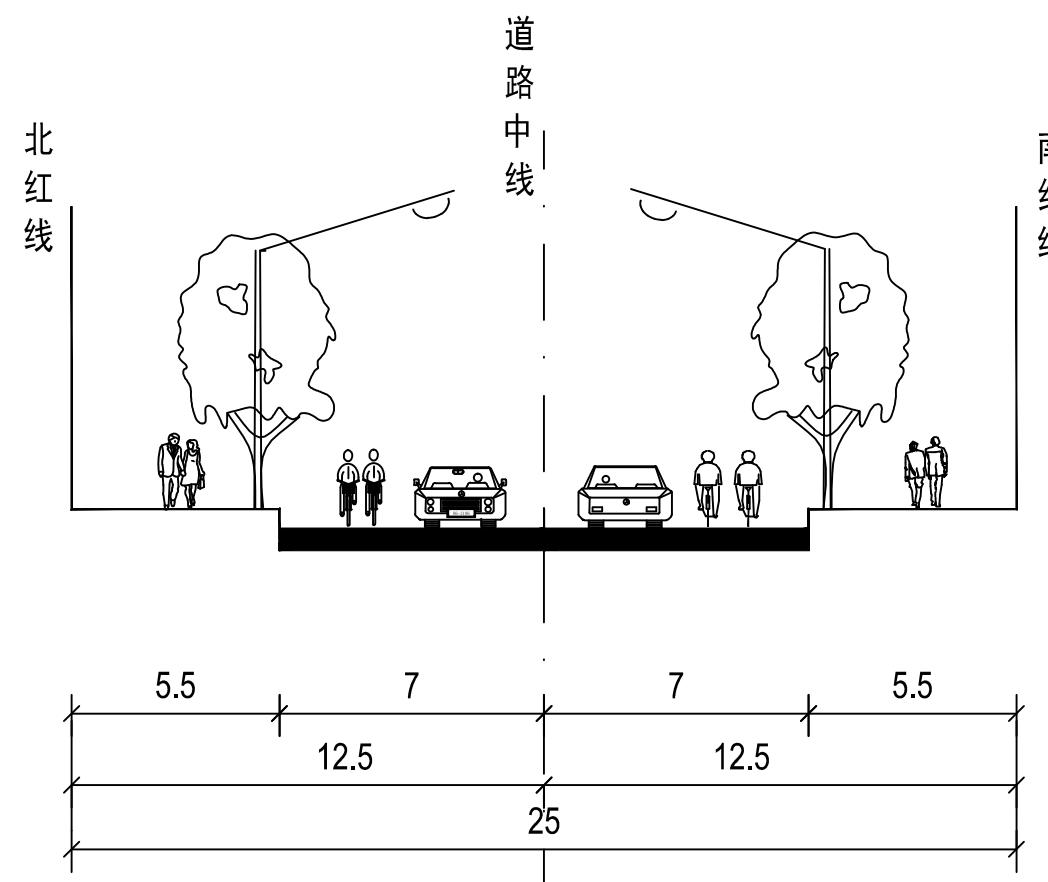
 北京艾威爱交通咨询有限公司 Beijing MVA Transport Consultants Co. Ltd.	项目土地使用规划图	项目负责人		规划设计人		审定		校对		图号	2	密级	非密
		专业负责人		绘图		审核		比例		单位		日期	2024.07



图例

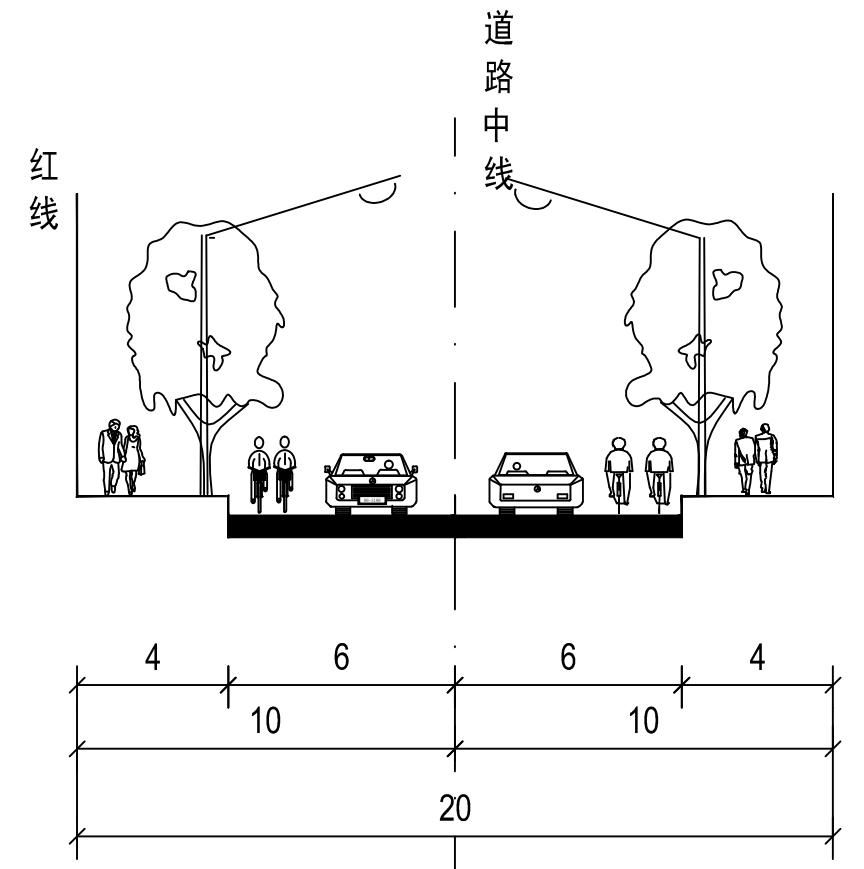
- 高速公路
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 街坊路
- 分离式立交
  
- BS 规划公交首末站
- 规划研究范围
- 项目用地范围





安平西街规划标准横断面

 北京艾威爱交通咨询有限公司 Beijing MVA Transport Consultants Co. Ltd.	<b>项目道路规划标准横断面图</b>	项目负责人	李海鸥	规划设计人	李海鸥	审定	刘欣	校对	崔文博	图号	5-1	密级	非密
		专业负责人		绘图	李海鸥	审核	徐铮鸣	比例	1:200	单位	米	日期	2024.07



裕吉路、安畅街规划标准横断面

 北京艾威爱交通咨询有限公司 Beijing MVA Transport Consultants Co. Ltd.	<b>项目道路规划标准横断面图</b>	项目负责人	李海鸥	规划设计人	李海鸥	审定	刘欣	校对	崔文博	图号	5-2	密级	非密
		专业负责人		绘图	李海鸥	审核	徐铮鸣	比例	1:200	单位	米	日期	2024.07



