



国定资产投资

2017 10001 7012 03981

北京市交通委员会

京交函〔2024〕981号

北京市交通委员会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）交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京天房银地房地产开发有限公司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）交通影响评价审查申请。该项目位于顺义区后沙峪镇，西起温榆河公园顺义一期东边界，东至裕乐路，北起机场北线南路，南至安平西街。项目处于一级开发阶段，规划用地性质为二类居住用地（R2）、商业用地（B1）、托幼用地（A334）、公园绿地（G1）和城市道路用地（S1）。项目总用地面积22.93公顷，其中建设用地面积17.21公顷（二类居住用地15.79公顷、商业用地0.92公顷、托幼用地0.5公顷），代征城市公共用地面积5.72公顷（绿地1.3公顷、道路4.42公顷），地上建筑面积18.69万平方米（二类居住17.37万平方米、商业0.92万平方米、托幼0.4万平方米）。

米），综合容积率 1.09（二类居住 1.1、商业 1.0、托幼 0.8）。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）及其批复。

经评议，具体意见如下

一、同期实施的交通设施

（一）项目 SY00-1801-0107 地块内街坊一路（安畅街-安平西街），路面宽度不小于 8 米，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）的相关要求与项目同期实施，完善相关道路交通工程设施，并对社会开放使用。

（二）项目周边裕吉路（机场北线南路-安畅街）、安畅街（裕吉路-裕乐路）和安平西街（街坊一路-裕乐路）应按规划与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

（三）项目南侧位于安平西街与裕乐路交叉口西南角占地面积 0.5 公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施。

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《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）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严格控制。

四、意见反馈

为更好履职，加强过程监管，请将交通影响评价审查意见的落实情况及时反馈我委。

特此函达。

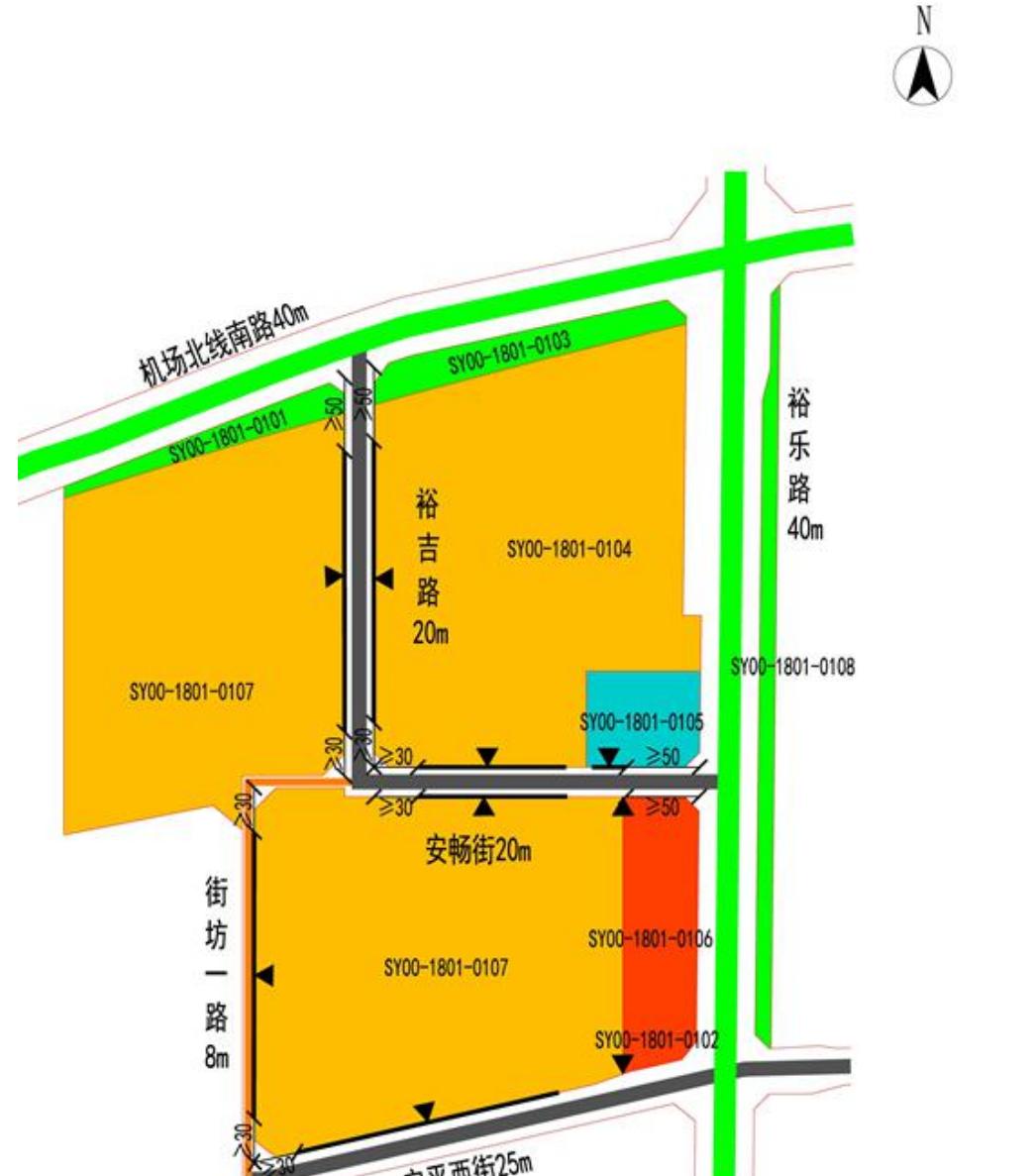
附件：顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目
(资金平衡地块)建设地块交通设施要求



(联系人 莫云瑞；联系电话 55530910)

抄送：顺义区政府、北京天房银地房地产开发有限公司。

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）建设地块交通设施要求						
图例	地块位置			交通分析		
	用地编号	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
	SY00-0018-0102	商业	0.10	1.0	1	南侧
	SY00-0018-0104	二类居住	5.42	1.1	1	西侧/南侧
	SY00-0018-0105	托幼	0.50	0.8	1	南侧
	SY00-0018-0106	商业	0.82	1.0	1	北侧
	SY00-0018-0107	二类居住	10.37	1.1	2	东侧/南侧/西侧/北侧
						
同期实施的交通设施		<p>1. 项目 SY00-1801-0107 地块内街坊一路（安畅街-安平西街），路面宽度不小于 8 米，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)的相关要求与项目同期实施，完善相关道路交通工程设施，并对社会开放使用。</p> <p>2. 周边道路应按规划与各建设地块同期实施，并完善相关道路交通工程设施。</p> <p>3. 项目南侧位于安平西街与裕乐路交叉口西南角占地面积 0.5 公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施。</p>				
内部道路		<p>1. 项目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。</p> <p>2. 内部道路应按照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。</p>				
人员出入口及集散空间		<p>项目 SY00-0018-0105 地块（托幼用地）应在南侧安畅街上设置 1 个人行主要出入口，并向校内退让，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。</p>				
机动车出入		<p>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、开放式、有活力的社区。</p> <p>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。</p> <p>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弯曲段，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。</p>				
装卸货区		<p>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畅通，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。</p>				
地下车库		<p>1. 各地块应结合建筑布局、内部道路和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道数量应符合《车库建筑设计规范》(JGJ 100-2015) 的相关要求。</p> <p>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净距应不小于 7.5 米。</p>				
停车位		<p>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，公共建筑的机动车停车位应符合《公共建筑机动车停车配建指标》(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、居住（公租房）不少于 0.6 辆/户、配套公建 65 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（$10000 m^2$）60-80 辆/万平方米、商场（$< 10000 m^2$）70-90 辆/万平方米、超市 125-175 辆/万平方米、托幼 2 辆/百师生、小学 10-15 辆/百教职工的指标进行配建。停车位应为普通自走式停车位，并应按《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。</p> <p>2. 非机动车停车位应按照居住 2 辆/户、配套公建 150 辆/万平方米、商业 400 辆/万平方米、托幼 2 辆/百师生、小学 8 辆/百教职工的指标进行配建。</p>				
