

项目名称 顺义区新城0201街区东风商场片区收购项目  
交通规划综合方案

---



北京市城市规划设计研究院

Beijing Municipal Institute of City Planning & Design

北京艾威爱交通咨询有限公司

Beijing-MVA Transport Consultants Co. Ltd.

2024年 06月 日



顺义区新城0201街区东风商场片区收购项目  
交通规划综合方案

项目名称

项目编号

项目负责人

李海鸣

专业负责人

田芸

规划设计人

李海鸣

审核人

张鑫

徐路鸣

审定人

郑桓

刘欣

装

订

线

# 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.....	3
2.1 现状用地情况 .....	3
2.1.1 现状用地情况 .....	3
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 .....	4
2.2.1 现状周边道路情况 .....	4
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 .....	7
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.....	8
2.2.8 现状交通特征分析 .....	8
3 土地使用规划.....	9
4 交通规划方案.....	11
4.1 交通需求分析 .....	11

4.2 对外道路系统规划 .....	12
4.3 项目内部路网规划 .....	13
4.3.1 上位规划道路网布局及规划指标 .....	13
4.3.2 本次道路网布局及规划指标 .....	13
4.3.3 道路规划方案 .....	15
4.3.4 交通组织规划 .....	17
4.3.5 道路交叉口规划 .....	17
4.4 地块出入口规划 .....	17
4.5 公路管控要求 .....	18
4.6 轨道交通规划 .....	19
4.6.1 轨道线路规划 .....	19
4.6.2 线路管控要求 .....	21
4.6.3 轨道交通一体化要求 .....	21
4.6.4 轨道站点及接驳设施规划 .....	22
4.7 停车规划 .....	22
4.7.1 机动车停车配建要求 .....	22
4.7.2 公共停车场规划 .....	23
4.8 步行和自行车系统规划 .....	24
4.8.1 非机动车停车位配建要求 .....	24
4.8.2 人行道、非机动车道规划要求 .....	25
4.8.3 人行出入口及过街设施 .....	25
4.9 工程量与投资 .....	26

5 规划综合方案.....	27
5.1 项目工程同步实施道路及交通设施.....	27
6 问题与建议.....	29

## 二、附件

附件1 北京市规划和自然资源委员会关于第5次多规合一协同平台  
    重点项目工作会会议纪要（第56期）

## 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：项目周边交通组织规划图

附图7：项目地块允许开设机动车出入口建议图

附图8：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，北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会、北京市住房和城乡建设委员会、北京市城市管理委员会、北京市水务局、北京市交通委员会联合印发了《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)的通知》(京规自发〔2022〕350号)(简称《通知》)。《通知》中要求，北京市城镇规划建设用地范围及其他相关地区在街区控制性详细规划、规划综合实施方案、重大项目选址、土地前期开发整理以及保障房建设等配套市政交通基础设施的规划统筹实施阶段，应同步编制市政交通规划综合方案，并将相应成果纳入规划综合实施方案。

在此背景下，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市顺义区规划和自然资源综合事务中心委托，研究编制《顺义新城 0201 街区东风商场片区收购项目交通规划综合方案》。

## 1.2 规划研究范围

顺义新城 0201 街区东风商场片区收购项目位于顺义新城 0201 街区，项目规划范围为：北起幸福西街，南至府前中街，西起新顺北大街，东至通顺路，用地面积为 14.62 公顷。

结合项目所处区位及周边道路交通条件，确定研究范围为项目周边干路围合的区域，即北起便民街，南至府前中街，西起新顺北大街，东至通顺路，研究范围总面积为 24.29 公顷。

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；
- ◇ 《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）；
- ◇ 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

项目用地范围内现状为闲置厂房、东风商场、顺义宾馆、老区政府等，目前已设围挡，部分用地已施工。



图 2-1 现状东风商场



图 2-2 现状围挡及施工现场

项目东侧以教育和文化用地为主，有中学、幼儿园和档案馆；西侧以居住和沿街商业为主，有鑫海韵通百货、区影剧院；南侧以商服和医疗用地为主，有国泰百货、银行、顺义区医院、光明文化广场、区体育局等；北侧以居住和绿地为主（在建）。

## 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，研究范围内有 6 条现状道路，即通顺路、府前中街、新顺北大街、便民街、幸福西街、金街北路，具体情况如下。

#### （1）通顺路

规划为城市主干路，现状道路横断面为一幅路型式，中间路面宽度约 30 米，安排双向六条机动车道及两侧非机动车道，已实现主干路功能。



图 2-3 现状通顺路

#### （2）府前中街

规划为城市主干路，现状道路为一幅路型式，中间路面宽度约 28 米，安排双向六条机动车道及两侧非机动车道，已实现主干路功能。



图 2-4 现状府前中街

### (3) 新顺北大街

规划为城市次干路，现状道路横断面为一幅路型式，中间路面宽度约 28 米，安排双向六条机动车道及两侧非机动车道，已实现次干路功能。



图 2-5 现状新顺北大街

### (4) 便民街

规划为城市次干路，现状道路为一幅路型式，中间路面宽度约 21 米，安排双向四条机动车道及两侧非机动车道，已实现次干路功能。



图 2-6 现状便民街

### (5) 幸福西街

规划为城市支路，现状道路横断面为一幅路型式，中间路面宽度约 8 米，安排双向两条机动车道，机非混行，尚未按照规划实现。



图 2-7 现状幸福西街

### (6) 金街北路

规划为城市支路，现状道路为一幅路型式，中间路面宽度约 6 米，尚未按照规划实现。



图 2-8 现状金街北路

## 2.2.2 现状道路交叉口情况

研究范围内现状道路交叉口皆为平面交叉口。

## 2.2.3 现状轨道交通

经现场调查，研究范围内现状有一条轨道交通线路，即 M15 线。该线路沿项目南侧府前中街通过，在项目东南角设置一处轨道站点，为顺义站。

## 2.2.4 现状地面公交

### (1) 公交线路

现状项目周边共有 5 处公交站点，分别为新顺北大街站、顺义府前中街站、地铁顺义站、便民街东口站、顺义府前西街站，共有 61 条公交线路，主要沿府前中街、新顺北大街、通顺路通过。

现状公交站点 300 米覆盖率约 86%，500 米覆盖率约 100%。

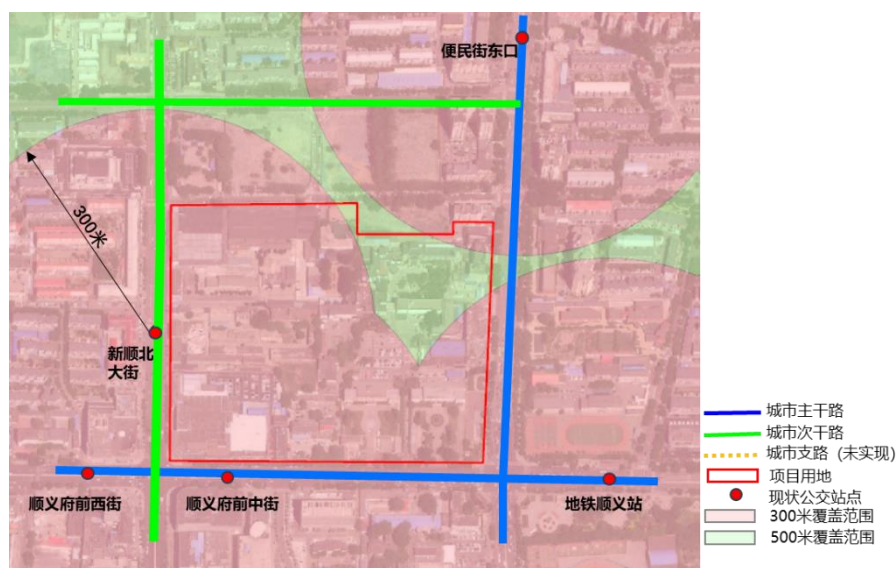


图 2-9 现状公交站点分布示意图

### (2) 公交场站

研究范围内无现状公交场站。

## 2.2.5 现状停车设施

研究范围内，现状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

研究范围内现状步道和非机动车道主要依托市政道路设置，现状已建成道路便民街、幸福西街等皆设置独立的非机动车道及人行步道；此外，新顺北大街与府前中街交叉口设有一处地下通道，满足过街需求，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

研究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 现状交通特征分析

项目及周边交通特征主要包括以下方面：

(1) 项目外围干路皆已按规划功能实施，内部道路由于用地尚未开发，目前还未实施；

(2) 项目周边轨道交通和公交服务条件较好，公交线路及站点分布较为丰富。

(3) 项目周边已建成市政道路的慢行条件较好。

### 3 土地使用规划

根据《顺义新城 0201 街区东风商场片区收购项目规划综合实施方案》（阶段成果）及北京市规划和自然资源委员会关于第 5 次多规合一协同平台重点项目工作会会议纪要（第 56 期），本次规划项目总用地面积为 14.62 公顷，用地性质主要为二类居住用地、综合性商业金融服务业用地、基础教育用地及公园绿地等，总建筑面积为 21.41 万平方米。

表 3-1 项目地块规划指标表

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> )	备注
02-086	A334 托幼用地	0.51	0.8	0.41	改扩建 12 班
02-093、 96	R2 二类居住用 地	7.22	1.8	13.00	支持地块使用性质兼容，兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑面积的 15%。
02-116	B4 综合性商业 金融服务业用地	5.48	—	8.0	1.在满足配件停车位要求的前提下，另增配不低于 120 个城市公共停车位，24 小时对外开放，并提供独立室外人行出入口。2.规划社区会客厅 1 处，结合商业设施、绿地、轨道交通站点设置。3.鼓励商业用地地下与地铁联通，开展地下空间详细设计。4.地块内设置约 1.71 公顷集中绿地等空间，保障开放性的前提下，布局可结合设计方案优化调整。5.建筑密度和绿地率以审批方案为准。
—	S1 道路用地	1.41	—	—	
合计		14.62	—	21.41	



图 3-1 项目土地使用规划图

项目土地使用规划图详见附件 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。

结合项目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，预测项目建成后早高峰生成人次约3390人次/小时，其中产生1575人次/小时，吸引1815人次/小时。

表 4-1 项目早高峰各用地性质出行量预测表

用地性质	建筑面 积	产吸率 (人次/万平方米)			产吸量 (人次)		
	(万平 米)	产生率	吸引率	生成率	产生量	吸引量	生成量
二类居住 用地	13	102	26	128	1326	338	1664
商业用地	8	28	162	98	224	1296	1520
托幼用地	0.41	60	442	310	25	181	206
<b>合计</b>	<b>21.41</b>	-	-	-	<b>1575</b>	<b>1815</b>	<b>3390</b>

基于项目所处区位及功能定位，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

小汽车	出租车	轨道交通	公交	自行车	步行	合计
22%	2%	24%	22%	16%	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)

方向	小汽车	出租车	轨道交通	公交	自行车	步行	合计
产生	346	31	378	346	252	220	1575
吸引	399	36	436	399	290	254	1815
生成	746	68	814	746	542	475	3390

## 4.2 对外道路系统规划

本项目位于顺义新城 0201 街区，项目周边形成“两横三纵”对外通道系统，其中“两横”为：顺沙路、府前西街，“三纵”为：顺白路、铁西路、通顺路，对外联系较为便利。

### (1) 向南与顺义新城内部、副中心联系

主要通过顺白路、铁西路、通顺路等实现顺义新城内部、副中心等地区的交通联系。

### (2) 向北与顺义各镇区、怀柔区联系

主要通过顺白路、铁西路、通顺路等实现与北部各镇区、怀柔区等其他地区的交通联系。

### (3) 向西与后沙峪地区、昌平区联系

主要通过顺沙路、府前中街、顺平路等及与之相交干道系统实现向西与后沙峪地区、昌平区的联系。

### (4) 向东与平谷区联系

通过顺沙路、府前中街、顺平路等实现与东部组团及平谷区快速的交通联系。

### 4.3 项目内部路网规划

#### 4.3.1 上位规划道路网布局及规划指标

根据《顺义分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》，研究范围内共有8条规划道路，规划道路总长约3.22公里。其中城市主干路2条，总长度为0.98公里；城市次干路2条，总长约0.98公里；城市支路4条，总长约1.26公里。

表 4-4 分区规划中项目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	定线情况	道路长度
				(米)		(公里)
1	通顺路	城市主干路	便民街~府前中街	50	已定线	0.52
2	府前中街		新顺北大街~通顺路	40	已定线	0.46
小计						0.98
1	新顺北大街	城市次干路	便民街~府前中街	40	未定线	0.5
2	便民街		新顺北大街~通顺路	40	未定线	0.48
小计						0.98
1	规划一路		新顺北大街~通顺路	15	未定线	0.27
2	规划二路		幸福西街~规划一路	15	未定线	0.38
3	幸福西街		新顺北大街~通顺路	15	未定线	0.48
4	金街北路		便民街~幸福西街	15	未定线	0.13
小计						1.26
合计						3.22

#### 4.3.2 本次道路网布局及规划指标

根据《北京市规划和自然资源委员会关于第5次多规合一协同平台重点项目工作会会议纪要（第56期）》，本次规划结合用地布局优化，拟在保障干路系统及外部道路格局不变的情况下，优化调整规划

一路、规划二路的规划线位及布局，同时以上两条道路红线宽度由上位规划的 15 米优化为 20 米，在此基础上形成新的道路网系统。

优化后，研究范围内共有 8 条规划道路，规划道路总长约 3.24 公里。其中城市主干路 2 条，总长度为 0.98 公里；城市次干路 2 条，总长约 0.98 公里；城市支路 4 条，总长约 1.28 公里。规划道路平均间距约 211 米。

表 4-5 项目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	定线情况	道路长度
				(米)		(公里)
1	通顺路	城市主干路	便民街~府前中街	50	已定线	0.52
2	府前中街		新顺北大街~通顺路	40	已定线	0.46
小计						0.98
1	新顺北大街	城市次干路	便民街~府前中街	40	未定线	0.5
2	便民街		新顺北大街~通顺路	40	未定线	0.48
小计						0.98
1	规划一路	城市支路	新顺北大街~通顺路	20	未定线	0.47
2	规划二路		幸福西街~规划一路	20	未定线	0.2
3	幸福西街		新顺北大街~通顺路	15	未定线	0.48
4	金街北路		便民街~幸福西街	15	未定线	0.13
小计						1.28
合计						3.24

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

研究范围内涉及 8 条规划道路，道路规划情况按技术等级详述如下：

#### (1) 城市主干路 (2 条)

##### ◇ 通顺路

通顺路规划为城市主干路，规划道路红线宽度为 50 米，设计速度为 60 公里/小时，该道路现状已实现主干路功能。建议远期结合 R4 线及相关基础设施的实施，对道路横断面进行改造，规划两种横断面型式，具体方案结合远期交通需求进一步确定。

方案一：道路横断面改造为三幅路型式，中间路面宽度为 23 米，安排三上三下六条机动车道，外侧辅路宽度为 6 米，各安排单向一条机动车道和非机动车道，主辅路隔离带宽度为 2.5 米，外侧人行步道宽度为 5 米（含树池）。

方案二：道路横断面改造为四幅路型式，中间隔离带宽度为 3 米，两侧路面宽度为 11.5 米，安排三上三下六条机动车道，外侧非机动车道宽度为 3.5 米，机动车道与非机动车道之间隔离带宽度为 2.5 米，外侧人行步道宽度为 6 米（含树池）。

通顺路（便民街~府前中街）道路规划标准横断面图详见附图 5-1。

##### ◇ 府前中街

通顺路规划为城市主干路，规划道路红线宽度为 40 米，设计速度为 40 公里/小时。该道路已实现主干路功能，具体情况如前所述。

## (2) 城市次干路 (2 条)

### ◇ 新顺北大街

新顺北大街规划为城市次干路，规划道路红线宽度为 40 米，设计速度为 40 公里/小时。该道路已实现次干路功能，具体情况如前所述。

### ◇ 便民街

便民街规划为城市次干路，规划道路红线宽度为 40 米，设计速度为 30 公里/小时。该道路已实现次干路功能，具体情况如前所述。

## (3) 城市支路 (4 条)

### ◇ 规划一路、规划二路

规划一路、规划二路规划为城市支路，道路红线宽 20 米，设计速度 30 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）。

规划一路、规划二路道路规划标准横断面图详见附图 5-2。

### ◇ 幸福西街、金街北路

幸福西街、金街北路规划为城市支路，规划道路红线宽为 15 米，设计速度为 30 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 9 米，安排单向一条机动车道及两侧非机动车道，两侧人行道各宽 3 米（含树池）。

幸福西街、金街北路道路规划标准横断面图详见附图 5-3。

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。

#### 4.3.4 交通组织规划

本次规划研究范围内，幸福西街、金街北路按照单向组织交通，其中幸福西街按照由西向东、金街北路按照由南向北单向组织交通，其余规划道路皆为双向组织机动车交通。

在交叉口交通组织中，幸福西街、规划一路与通顺路相交节点、幸福西街与新顺北大街相交节点皆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。

项目周边交通组织规划图详见附图 6。

#### 4.3.5 道路交叉口规划

研究范围内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。

#### 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, 同时应结合项目交通影响评价审查意见, 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。

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, 后续应结合建筑方案进一步细化落实。

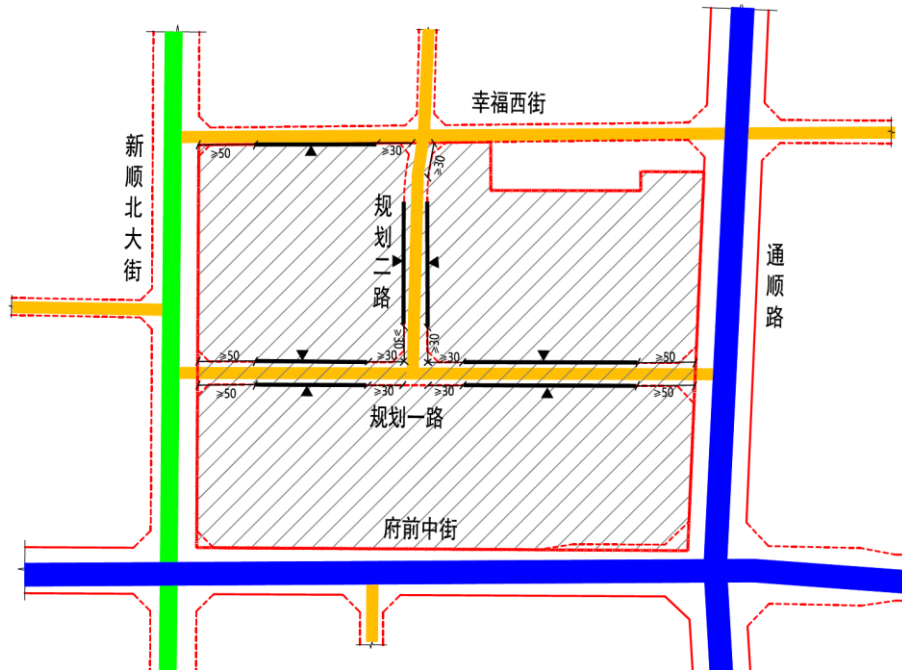


图 4-1 项目地块允许开设机动车出入口位置示意图

项目地块机动车允许开设出入口建议图详见附件 7。

#### 4.5 公路管控要求

研究范围周边规划一条公路系统, 即通顺路, 规划为城市主干路, 同时该道路位于北京市公路网系统中, 行政等级为省道。

根据《公路安全保护条例》，第十一条、第十三条和第十四条规定，其道路两侧用地应符合下面要求：

(1) 公路建筑控制区的范围，从公路用地外缘起向外的距离：国道不少于 20 米、省道不少于 15 米、县道不少于 10 米、乡道不少于 5 米；高速公路不少于 30 米。

在公路建筑控制区内，除公路保护需要外，禁止修建建筑物和地面构筑物；公路建筑控制区划定前已合法修建的不得扩建，因公路建设或保障公路运行安全等原因需要拆除的应依法给予补偿。

在公路建筑控制区外修建的建筑物、地面构筑物以及其他设施不得遮挡公路标志，不得妨碍安全视距。

(2) 新建村镇、开发区、学校和货物集散地、大型商业网点、农贸市场等公共场所，与公路建筑控制区边界外缘的距离：国道、省道不少于 50 米。

根据《公路安全保护条例释义》，对既有过境公路可根据条件采取外迁过境公路、过境公路两侧设辅路、交叉口主道高架或下穿等不同方式，保证区域内交通与过境交通互不干扰；确需对公路进行调整的，应按照《公路法》第十四条、第十六条相关规定和法定程序进行调整报批工作。

## 4.6 轨道交通规划

### 4.6.1 轨道线路规划

根据《北京市轨道交通线网规划（2020 年-2035 年）》，项目周边规划 2 条轨道交通线位，分别为现状 M15 线、R4 线。

## **(1) 现状轨道交通 M15 线**

规划轨道交通 M15 号线是北京市轨道交通线网中向城市东北方向放射的辅助线。该线路西起中央党校，途经清华大学、奥运公园、来广营、望京、孙河、新国展、后沙峪、南法信、顺义老城区，东至顺义河东地区南彩镇。

15 号线起点为清华东路西口站，终点站至俸伯站，与现状 M5、M8、M13、M14，共 4 条运营线路换乘；与规划 M27、M19、M21、M17、M32、S14、S15、S6、R4、城际铁路联络线，共 10 条规划线路换乘，二期工程新增车站一座，暂命名南彩站，二期工程方案最终以主管部门审批为准。

该线路在项目东南侧设置一处轨道站点为顺义站，现状已实现规划。

## **(2) 轨道交通 R4 线**

根据《北京市轨道交通线网规划（2020 年-2035 年）》，R4 线是北京市轨道线网规划中的一条斜向穿城地铁快线，衔接了首都机场与大兴机场、顺义新城与大兴新城及中心城区重点功能区及火车站等地区。其主要功能为补缺网络对角功能，提升网络效率，实现平原多点新城与中心城区大容量、快速、公交化连接，进一步提高国家级客运枢纽的综合交通保障能力。

其中，R4 线一期工程南起管庄路西口站，北至临河站，全长 19.0 公里，共设 4 座车站，与 3 号线可互连互通，预留与 12 号线的物理连通条件。

根据现阶段方案，现状轨道站点顺义站预留与规划 R4 线换乘条件，轨道交通 R4 线具体站点方案以主管部门审批为准。

#### 4.6.2 线路管控要求

轨道交通 M15 线作为现状已建成线路，沿项目南侧府前中街东西向通过。轨道交通 R4 线为规划线路，其规划线位及进出段线在项目东侧沿通顺路通过。

规划轨道交通地下线按照 30 米宽（中线两侧各 15 米）预留轨道交通设施建设用地控制范围，同时建设用地控制范围两侧各 15 米预留控制保护范围；高架或地面线（含联络线），在道路红线以外需独立占地的，应纳入 30 米宽（中线两侧各 15 米）轨道交通线路设施建设用地，同时建设用地控制范围两侧各预留 20 米的绿化控制保护范围。

处于既有线路线路，线路区间按照外轨中心线两侧各 15 米作为用地控制保护范围，车站及附属设施的建筑物外侧边界按 10 米用地控制，同时应满足运营及环评要求。

#### 4.6.3 轨道交通一体化要求

以顺义站为中心周围 300 米划定轨道交通一体化管控范围，轨道交通车站周边用地应以商业、金融、办公、居住功能为主，并可适当增加建设强度，推进站点周边用地高强度一体化开发，充分体现 TOD 发展理念。

根据《北京市轨道交通场站与周边用地一体化规划建设实施细则（试行）》，应充分利用轨道交通场站及周边用地的地上、地下空间，

实施土地综合开发，提高土地利用效率；统筹好轨道交通场站、线路区间和出入口、连通通道等附属设施以及交通接驳设施与周边用地建筑项目实施时序，一体化规划建设。

#### **4.6.4 轨道站点及接驳设施规划**

##### **(1) 轨道站点**

依据现状轨道交通 M15 和轨道交通 R4 线规划方案，两条线路在项目东南角设置一处换乘站点，为顺义站。

顺义站在项目范围内设有一处轨道站点出入口，为顺义站 A 口。建议在下阶段结合站点出入口及西侧商业用地方案设计，研究落实一体化方案。

##### **(2) 慢行接驳**

做好顺义站与规划范围内产业、居住区之间步行和自行车接驳，完善主要接驳通道的慢行交通设施。结合建筑设计方案，在轨道站点周边布局满足 800~1000 辆非机动车停放的接驳设施，满足共享单车及非机动车停放需求。人行道上的停放点宜设置于行道树设施带内，不应占用行人有效通行空间，并完善非机动车停车区域的标志标识及地面标线，通过安装“电子围栏”等方式强化共享单车管理，规范停车秩序。

#### **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、学校等公共建筑停车泊位配建标准参照《公共建筑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	0.4~0.6
	餐饮、娱乐	车位/百平方米建面	1.7~2.2
	商场		0.6~0.8
	商务		0.5~0.7
中小学		车位/百教职工	10~15

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《顺义分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》，规划范围内规划一处社会公共停车场，占地面积约0.36公顷。

本次规划考虑到土地集约利用，规划社会公共停车场与商业金融用地复合设置，应保证不小于120个停车位。

## 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，办公为200车位/万平方米，每车位1.5~1.8平方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。在地下或半地下设置电动自行车停车位时,应确保消防安全,并设置相应坡道供电动自行车推行;

(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、非机动车道规划要求

在项目建筑设计阶段,结合南侧商业用地项目设置慢行系统,保障南北向步行和非机动车道连通。

周边道路人行道、非机动车道依据《步行和自行车交通环境规划设计标准》DB11/1761-2020 设置,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。

#### 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 3 条，皆为城市支路，总里程约 1.15 公里，总投资约 2300 万元。此外建议近期同步实施位于项目用地内社会公共停车场，停车位不小于 120 个，由二级开发主体代建，详见下表。

表 4-10 交通设施工程量及投资估算表

	序号	道路名称	起止点	道路等级	红线宽度 (米)	长度 (公里)	投资估算 (万元)	实施主体
道路	1	幸福西街	新顺北大街~通顺路	城市支路	15	0.48	960	一级开发实施主体
	3	规划一路	新顺北大街~通顺路	城市支路	20	0.47	940	一级开发实施主体
	2	规划二路	幸福西街~规划一路	城市支路	20	0.2	400	一级开发实施主体
	合计					1.15	2300	
社会停车场	场站位置				停车位规模 (个)		投资估算 (万元)	
	1	府前中街与通顺路西北角			不小于 120		-	二级开发实施主体

## 5 规划综合方案

### 5.1 项目工程同步实施道路及交通设施

本次随项目同步实施道路总投资约 2300 万元，皆为城市支路，分别为规划一路、规划二路、幸福西街。场站设施 1 处，为社会公共停车场。具体工程规模、建设主体及建设时序等如下表所示。

表 5-1 顺义新城 0201 街区东风商场片区收购项目配套交通基础设施同步规划统筹实施清单

	序号	项目名称	建设内容	工程量	投资估算 (万元)	资金来源	建设主体	建设时序
项目交通 工程	1	幸福西街 (新顺北大街 ~通顺路)	道路工程	0.48 公里	960	一级开发成本	一级开发实施主体	2026 年
	2	规划一路 (新顺北大街 ~通顺路)	道路工程	0.47 公里	940	一级开发成本	一级开发实施主体	2026 年
	3	规划二路 (幸福西街~ 规划一路)	道路工程	0.2 公里	400	一级开发成本	一级开发实施主体	2026 年
	4	社会公共停车 场	社会公共停车 场	不小于 120 个	—	资金自筹	二级开发单位	随项目同步实施
	合计				2300			

## 6 问题与建议

(1) 建议项目建成后，结合托幼用地上下学高峰情况，对周边道路进行稳静化处理，打造友好通学环境。

(2) 建议在道路设计阶段，结合周边交通需求，优化幸福西街、金街北路交通组织，以保障道路网的通行顺畅。

(3) 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。

(4) 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。

# 北京市规划和自然资源委员会 会议纪要

第 56 期

北京市规划和自然资源委员会

2024 年 6 月 3 日

## 关于第 5 次多规合一协同平台重点 项目工作会会议纪要

2024 年 5 月 9 日下午，市规划自然资源委杨浚、李晋、施卫良同志在市规划自然资源委 1 号楼 1728 会议室主持召开第 5 次多规合一协同平台重点项目工作会。顺义区政府冉灏副区长出席会议。市规划自然资源委、市发展改革委、市住房城乡建设委、市交通委、市园林绿化局、市水务局、市公安局、市教委、市农业农村局以及各相关区政府有关负责同志参

会。会议对丰台区张郭庄村棚户区改造土地开发项目 6028、6029 地块和海淀北部地区永丰产业基地（新）4-1 街区 H 地块 0401-0132、0120、0162 地块等 10 个项目进行了研究，并通报了丰台区轨道交通站点相关项目等 4 个项目进展，具体如下：

## 一、研究事项

### （一）丰台区张郭庄村棚户区改造土地开发项目 6028、6029 地块

张郭庄村棚改项目位于丰台区北官镇，总用地规模约 326.91 公顷，2017 年启动项目。其中回迁房和配套托幼已建设完成，平衡资金用地 6145、6159 地块已于 2021 年 5 月上市，目前基本建设完成。6028、6029 地块，用地规模约 4.36 公顷，已纳入 2024 年商品住宅用地供应计划。2017 年 4 月，原市规划国土委核发了《关于北京市丰台区长辛店镇 FT00-0203-6124 等地块控制性详细规划的审查意见》（市规划国土函〔2017〕969 号），其中 6028 地块（约 2.86 公顷）为 R2 二类居住用地，容积率 1.9，建筑高度 30 米，绿地率 30%；6029 地块（约 1.41 公顷）为 F3 其他类多功能用地，容积率 2.5，建筑高度 18 米，绿地率 30%。现丰台区政府正组织编制二七北厂地区街区控规及张郭庄棚改项目规划综合实施方案。按照阶段性成果，规划指标为：6028 地块（约 3.18 公顷）为 R2 二类居住用地，容积率 1.5，建筑高度 24 米（局部 30 米），绿地率 30%；6029 地块（约 1.18 公顷）为 B4 综合性商业金融服务

业用地，容积率 1.8，建筑高度 18 米，绿地率 30%。

会议议定，张郭庄棚改项目实施时间较长，应按照计划尽快供地，实施建设，以改善地区环境，完善配套设施，缓解项目资金压力。现规划指标符合上位规划要求，比原控规有减量，原则同意该项目按照上述规划指标按程序开展土地入市工作，同时请丰台区政府加快街区控规的编制、报审，进一步完善基础设施保障。

## （二）海淀北部地区永丰产业基地（新）4-1 街区 H 地块 0401-0132、0120、0162 地块项目

该项目位于海淀区西北旺镇永丰产业基地，规划总用地面积约 8.56 公顷，按照 2015 年批复的地块控规及 2016 年供地规划条件（2016 规条供字 0023 号），0132 地块为二类居住用地，用地面积约 2.76 公顷，规划地上建筑规模约 4.69 万平方米，容积率 1.7，建筑高度 36 米，绿地率 30%；0120 地块为二类居住用地，用地面积约 5.12 公顷，规划地上建筑规模约 10.24 万平方米，容积率 2，建筑高度 36 米（结合建筑设计方案可提高至 36-45 米），绿地率 30%；0162 地块为零售商业用地，用地面积约 0.68 公顷，规划地上建筑规模约 1.36 万平方米，容积率 2，建筑高度 18 米，绿地率 30%。由于 2016 年供地后开发面积不足三分之一且终止开发建设，海淀区政府按照相关规定收回该宗土地。经校核评估，计划按原规划指标重新推进供地工作。

会议议定，原则同意该项目根据上述规划指标按程序开展

土地入市工作。请海淀区做好以下工作：1.落实好供地政策要求。2.居住用地可结合高品质住宅需求，完善入市条件。

### （三）海淀区六郎庄地块规划综合实施方案

该项目位于三山五园地区，西至昆明湖东路，东至海淀公园路，北至新建官门路，南至北四环西路。根据三山五园地区整体保护规划，规划研究总用地约 121.26 公顷，建筑控制高度 9 米。其中，规划城乡建设用地约 5.57 公顷（F3 其他类多功能用地约 5.14 公顷、A7 文物古迹用地约 0.43 公顷）；非建设用地约 115.68 公顷（均为 E2 农林用地）。规划范围内的多功能用地（约 5.14 公顷）拟采用带方案条件方式入市，已纳入全市年度建设用地供地计划；其他用地由区政府按土地政策落实供地工作，统筹实施主体，做好项目运营。

会议议定，原则同意该项目规划方案。请海淀区政府做好以下工作：1.按照本次会议要求细化完善规划成果，统筹考虑周边区域环境，结合公园方案优化交通组织流线，减少西侧开口数量。2.请发展改革部门结合产业政策明确立项路径。3.以上工作落实后，由海淀区政府会同市规划自然资源委上报市政府。

### （四）中央储备粮密云直属库有限公司迁建项目

该项目位于密云区西田各庄镇，《西田各庄镇国土空间规划（2020年-2035年）》已通过市级联审。该项目规划总用地面积约 11.44 公顷，其中仓储用地约 9.71 公顷，容积率 1.63、建筑高度 15 米（浅圆仓锥顶高度 30.5 米，工作塔 60

米)；公路用地约 1.16 公顷；防护绿地约 0.57 公顷。

会议议定，该项目功能定位、用地布局符合已通过市级联审的《西田各庄镇国土空间规划（2020 年-2035 年）》，有利于保障粮食安全，有利于盘活存量资源，原则同意该项目按照上述规划指标按程序开展后续规划实施工作。请密云区做好以下工作：1. 统筹做好现址存量腾退和新选址前期开发工作，加快推进该项目周边市政交通基础设施建设，与项目开发建设时序相匹配。2. 因项目周边涉及看守所新建工程，建议密云区会同实施主体、公安部门统筹考虑安全防护问题，充分保障生产安全和社会安全。3. 经校核该项目选址位于地质灾害易发区，后续需做好工程建设地质灾害危险性评估工作。

#### （五）顺义新城 0201 街区东风商场片区规划综合实施方案

项目位于顺义新城 0201 街区中部，地铁 M15 号线顺义站 500 米范围内，是轨道一体化开发核心地区。项目主体为北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心，所在街区因实施率较高暂未编制控制性详细规划。在符合已批准的上位规划的前提下，顺义区已组织对新总规前批准的详细规划成果，在街区范围进行了校核评估，编制了重点项目规划综合实施方案，建筑规模、建筑高度均符合管控要求，符合轨道微中心和城市更新优先补充三大设施功能短板的要求。本次规划用地性质：SY00-0201-093 地块为二类居住用地，用地面积约 3.62 公顷，容积率 1.8，建筑规模约 6.52 万平方米；SY00-0201-096 地块

为二类居住用地，用地面积约 3.6 公顷，容积率 1.8，建筑规模约 6.48 万平方米。两宗居住用地建筑高度不高于 54 米（局部可达 60 米），建筑密度不高于 30%，绿地率不低于 30%，支持地块使用性质兼容，兼容用途应符合正面清单管理要求且兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的 15%。SY00-0201-086 为托幼用地，用地面积约 0.51 公顷，容积率 0.8，建筑规模约 0.41 万平方米，建筑高度不高于 18 米，建筑密度不高于 30%，绿地率不低于 30%；SY00-0201-116 为综合性商业金融服务业用地，用地面积约 5.48 公顷（含不低于 1.71 公顷集中绿地等公共空间，集中绿地对社会开放），容积率 1.5，建筑规模约 8 万平方米（以最终审定方案为准）。项目设计方案应选择“顺义新城 0201 街区东风商场片区城市设计方案征集”大赛优胜设计方案，竞得企业可结合市场情况和产品定位，在保证获奖方案整体规划形态和建筑风貌不发生重大改变的前提下，可对选用设计方案和规划用地布局进行适当优化和深化。

会议议定，原则同意因街区实施率较高暂未编制控制性详细规划对新总规前批准的详细规划成果的校核评估，该项目按照上述规划要求推进土地入市工作。请顺义区政府做好以下工作：1. 同步开展交评、水评、市政综合等论证工作，确保在土地入市前取得相关意见。2. 预留好轨道交通连通空间。3. 鼓励顺义区将建筑规模向轨道微中心转移，充分发挥土地资源最大

效益。4.支持顺义区充分利用建设用地功能混合政策，创新规划实施模式，在确保总建筑规模不突破、三大设施建筑规模不降低的情况下，结合已开展的城市设计方案对用地布局和地块兼容进行优化。

#### （六）大兴新城 0201 街区 DX00-0201-0248 等地块综合实施方案

项目位于大兴新城东组团内，《大兴新城 0201 街区拟实施地块控制性详细规划（饮马井地段）》已于 2011 年取得批复，该项目所在街区控规正在编制，本次规划已纳入《大兴新城东组团控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》（在编）。现大兴区依据新总规和分区规划要求，精准梳理项目周边存量空间资源，适当增补基础教育和公共绿地规模。本次规划研究范围约 4.31 公顷，其中二类居住用地约 3.04 公顷，托幼用地 0.45 公顷，公园绿地约 0.19 公顷，城市道路用地约 0.63 公顷。具体如下：DX00-0201-0248 地块用地面积约 0.45 公顷，用地性质为 A334 托幼用地，容积率 0.8，建筑限高 16 米，绿地率 30%；DX00-0201-0253 地块用地面积约 0.19 公顷，用地性质为 G1 公园绿地；DX00-0201-0255 地块用地面积约 3.04 公顷，用地性质为 R2 二类居住用地，容积率 2.0，建筑限高 60 米，绿地率 30%。

会议议定，结合 91 号文第六条第五项要求，该项目上位规划有总规批复前的控规，居住建设规模较原控规规模降低，

对周边现状建筑影响进一步减小；项目实施后对周边区域补短板有积极作用，原则同意本项目用地控制指标，并按照上述规划指标，在履行供地多规推送等程序后，抓紧推进入市工作。同时，请大兴区政府做好以下工作：1. 加快推进街区控规报审工作，按程序办理规划审批手续，同步纳入控制性详细规划编制成果并及时完成规划报批工作。2. 科学统筹公共服务配套设施建设时序和周边市政道路设施及绿地的规划实施，与项目同步实施。3. 落实好市委、市政府对住房工作的决策部署，充分研判市场形势，对接市场需求，做好土地推介等工作。4. 供地前后按程序做好公众参与、部门征求意见及相关调查评价等工作；设计方案阶段指导建设主体充分考虑周边利害人空间权益，不断提升设计方案水平，实现社会和经济效益共赢。

#### （七）昌平区 CP02-0704-0001-0023 等地块规划综合实施方案

项目位于昌平区北七家镇，为地铁 17 号线歇甲村车辆段综合利用项目及周边用地，东至规划清河西滨河路，南至规划歇甲北三街，西至北苑东路，北至规划歇甲北四街。该项目于 2018 年 12 月经市政府同意，取得市规划自然资源委《关于轨道交通 17 号线歇甲村车辆段综合利用规划设计条件的批复》

（京规自函〔2018〕542 号），明确项目按上盖综合利用建筑规模 20 万平方米，建筑控制高度 60 米预留条件。项目所在区域《北京市昌平区歇甲组团 CP02-0704 街区控制性详细规划

（街区层面）（2021年-2035年）》已于2022年通过市级联审会，本项目建设规模及新增人口数已纳入街区规划总量。该项目为车辆段综合利用项目，含落地层及上盖综合利用层两部分，规划总用地面积（即落地层用地面积）约50.41公顷，规划总建筑面积约51.49万平方米。落地层含0001-0016地块以及城市道路用地，其中，0001地块为轨道交通场站用地（S22），用地面积约32.89公顷，建筑面积约31.2万平方米（已实施）；0002-0006地块为二类居住用地（R2），用地面积约1.81公顷，与本项目其他住宅用地整体核算建筑面积；0007地块为公交场站设施用地（S32），用地面积约0.93公顷，建筑面积约0.37万平方米；0008地块为环卫设施用地（U22），用地面积约0.15公顷，建筑面积约0.06万平方米；0009-0013地块为防护绿地（G2），用地面积约1.94公顷；0014、0015地块为公园绿地（G1），用地面积约5.93公顷，该项目居住用地需配建的人防工程将在0015地块地下空间统筹解决；0016地块为供电用地（U12），用地面积约0.4公顷，建筑面积约0.16万平方米；城市道路用地（S1）用地面积约6.36公顷。上盖综合利用层包含0017-0023地块，其中，0017地块为托幼用地（A334），用地面积约0.4公顷，建筑面积约0.33万平方米，建筑控制高度24米；0017-0023地块为二类居住用地（R2），用地面积约16.79公顷，建筑面积约19.37万平方米，建筑控制高度60米，绿化覆盖率不低于30%。

会议议定，原则同意该项目规划综合实施方案。请昌平区做好以下工作：1. 加快推进后续土地入市工作。2. 落实交通评价对区域交通规划建设要求，确保项目周边市政设施尽快建设并投入使用，满足周边居民使用需求。3. 保障项目周围变电站等市政基础设施实施时序，确保同步交付。4. 进一步对项目建筑色彩、建筑材质、第五立面进行管控，符合区域城市风貌要求。

#### （八）房山区窦店镇高端制造业基地（北京）01-03 剩余地块规划综合实施方案

项目位于房山区窦店镇高端制造业基地，规划用地面积约 3.84 公顷，为原窦店产业用地 01 街区 03 剩余地块。依据 2011 年原市规划委《关于房山区窦店产业用地 01 街区 01-01-01-08 地块控制性详细规划的批复》，项目所在 01-03 地块用地性质为 M1 一类工业用地，容积率 1.2，建筑密度 50%，绿地率 15%，建筑控制高度 30 米。项目所在街区控规已启动编制，由于该街区实施率较高，为落实上位规划中窦店组团区域产业升级和高科技制造业发展要求，拟将该用地由 M1 一类工业用地优化为 M4 工业研发用地，总建筑规模约 4.61 万平方米，其余指标保持不变。

会议议定：原则同意该项目规划综合实施方案，请房山区抓紧推进土地入市工作，并将该项目指标纳入街区控制性详细规划编制成果，及时完成规划报批工作。

#### （九）房山区长阳镇北广阳城 2 号地集体产业用地项目规

## 划综合实施方案

项目位于房山区长阳镇（良乡组团 FS00-0103 街区），街区控规已上报市规划自然资源委审查，并于 2023 年 6 月通过市级联审会。房山区拟引进山姆大型连锁仓储式超市，采取集体占地方式盘活闲置用地，为长阳商圈建设赋能助力。该项目规划总用地面积约 10.55 公顷，地上总建筑规模约 1.86 万平方米，各地块具体规划指标为：FS00-0103-0001 地块为 C3 村庄产业用地，用地面积约 4.66 公顷，容积率 0.4，建筑密度 40%，建筑控制高度 18 米（具体方案建筑高度需考虑电台限高影响），绿地率 20%，地上建筑规模约 1.86 万平方米；FS00-0103-0004 地块为 G1 公园绿地，用地面积约 0.32 公顷；FS00-0103-0005 地块为 G1 公园绿地，用地面积约 0.46 公顷；FS00-0103-0006 地块为 G1 公园绿地，用地面积约 1.21 公顷；S1 城市道路用地，用地面积约 3.90 公顷。

会议议定：原则同意该项目规划综合实施方案并按程序开展后续项目规划实施工作，请房山区做好以下工作：1. 按照“村地区管”要求，请长阳镇政府确定项目建设主体、实施方式，并统筹研究营收和分配方案后报区政府审定，切实保障农民利益。2. 加快配套道路和市政基础设施实施，进一步优化交通组织，同时做好与轨道交通房山线运营单位沟通，保障项目顺利实施。3. 按照有关规定，及时做好 542 电台意见征求和水务方面等相关工作。

(十) 昌平区南口镇 CP03-0103 街区 0012-0018 等地块规划综合实施方案[清华国重南口镇集体土地租赁住房项目(人才公寓)]

项目位于昌平区南口镇中心区，一期已具备使用条件，并将同步入驻一批清华国重师生。为解决清华国重师生及科研人员居住、公共服务设施等需要，昌平区南口镇组织编制了《昌平区南口镇 CP03-0103-0012-0018 等地块规划综合实施方案》。南口镇集体土地租赁住房项目(人才公寓)位于清华南口国重基地南侧，所在街区南口镇域规划已通过市级联审会。该实施方案落实南口镇科创引领新市镇的功能定位，充分衔接《北京市昌平区南口镇国土空间规划及集中建设区控制性详细规划(CP03-0103街区)(2020年—2035年)》等上位规划的相关控制要求，该用地位于清华南口国重基地配套服务区范围，规划为绿隔产业用地，位于三级强度分区、18米基准高度分区。建设规模及新增人口数已纳入街区规划总量。该项目规划总用地面积约12.04公顷，规划总建筑面积约15.88万平方米。其中CP03-0103-0012~16、18地块规划为F81绿隔产业用地(集体土地租赁住房)，用地面积8.88公顷，容积率1.6-2.0，地上总建筑面积约15.55万平方米，建筑高度18米(局部24米)，绿地率30%；CP03-0103-0017地块规划为A334托幼用地，用地面积0.41公顷，容积率0.8，地上总建筑面积约0.33万平方米，建筑高度不超过16米，绿地率30%；道路用地面积约2.75公顷

(用地面积最终以钉桩为准，建筑规模以审定方案为准)。

会议议定：原则同意该项目规划综合实施方案。请昌平区做好以下工作：1.做好农转用手续办理及利益分配工作，切实保障村民利益。2.做好市政保障工作，明确规划道路、交通市政管线等市政设施的实施时序。3.规划实施过程中应充分与清华大学对接，结合清华师生使用需求，切实保障项目用地及周边区域三大设施落地实施。4.落实土壤污染调查治理工作，在工程规划许可前完成治理修复。

## 二、通报事项

### (一) 丰台区轨道交通站点相关项目

1号线支线云岗站航天三院科研用地项目位于丰台区云岗街道，为站点一体化项目，共3宗用地，需与云岗站统一开工建设。按照市政府批复的《北京轨道交通1号线支线线路一体化规划方案》，结合在编街区控规，丰台区政府组织航天三院研究提出了项目的规划指标，FT00-4205-1001地块，建设用地面积约0.56公顷，为A35科研用地，容积率3.2，建筑高度45米，绿地率结合设计方案确定；FT00-4205-1004地块，建设用地面积约1.4公顷，为A35科研用地，容积率3.2，建筑高度45米（局部75米），绿地率结合设计方案确定；FT00-4205-1004地块，建设用地面积约1.1公顷，规划为A35科研用地，容积率3，建筑高度45米（局部75米），绿地率结合设计方案确定。

1 号线支线西王佐中心村安置房项目位于丰台区王佐镇，将用于对接安置王佐站及周边用地需拆迁的村民。为按时完成王佐站的建设任务，需尽快进行拆迁和安置房的建设。按照 2013 年 10 月原市规划委核发的《丰台区王佐镇中心地区控制性详细规划深化方案审查意见》（市规复〔2013〕1657 号），结合在编控规，丰台区政府研究提出了项目相关规划指标，建设用地面积约 1.38 公顷，为二类居住用地，容积率 1.5，建筑高度 24 米，绿地率 35%，地上建筑规模约 2.07 万平方米。

会议对上述两项目规划情况进行了通报。为保障国家重要项目轨道 1 号线支线的建设，原则同意按照上述规划指标加快办理多规合一初审意见及会商意见，请各相关部门进一步做好支持保障，并请丰台区加快相关街区控规的编制、报审，统筹推进规划编制和实施工作。

## （二）朝阳区崔各庄乡黑桥村、南皋村棚户区改造土地开发项目 30-L02、30-L05 地块

该项目位于朝阳区崔各庄乡，2016 年曾取得市政府批复。2022 年，朝阳区在原市政府批复规划基础上，补充地区公共服务配套设施，编制项目资金平衡地块规划综合实施方案，并通过“多规合一”进行研究。根据规划综合实施方案，项目 30-L02、30-L05 地块具体规划指标如下：

30-L02-01 地块规划为二类居住用地，用地规模约 3.63 公顷，容积率 2.5，地上建筑规模约 9.07 万平方米，建筑控

制高度 60 米；30-L02-02 地块规划为环卫设施用地，用地规模约 0.1 公顷，容积率 0.3，地上建筑规模约 0.03 万平方米，建筑控制高度 9 米；30-L02-03 地块规划为托幼用地，用地规模约 0.3 公顷，容积率 0.8，地上建筑规模约 0.24 万平方米，建筑控制高度 16 米；30-L02-04 地块规划为机构养老设施用地，用地规模约 0.36 公顷，容积率 1.4，地上建筑规模约 0.5 万平方米，建筑控制高度 18 米。30-L05-01 地块规划为住宅混合居住用地，用地规模约 3.87 公顷，容积率 3.0，地上建筑规模约 11.61 万平方米，建筑控制高度 60 米（局部 80 米）；30-L05-02 地块规划为加油加气站用地，用地规模约 0.15 公顷，容积率 0.4，地上建筑规模约 0.06 万平方米，建筑控制高度 9 米。目前，30-L02-01、30-L02-02、30-L02-03 地块已核发供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函，30-L05-01、30-L05-02 地块已取得交评、涉水事项论证、市政交通规划综合方案等前期手续，尚未办理供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函。

2024 年 3 月 13 日市区两级重点项目工作会认为，考虑到该项目增加了区域公共服务配套规模，减少了经营性规模，指标调整属于正向优化。目前该项目部分地块已核发供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函，原则同意按上述规划指标继续办理剩余地块供地相关手续。

（三）石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目 1616-628、1616-640 地块供地项目

该项目位于石景山区南部衙门口棚户区改造范围内，衙门口棚户区改造土地开发项目于 2017 年取得市政府批复，根据已批复规划指标，1616-628 地块用地性质为 R2 二类居住用地，用地面积 24270.521 平方米，地上建筑规模 47400 平方米，建筑高度 36 米，绿地率 30%。1616-640 地块用地性质为 A334 托幼用地，用地面积 5495.797 平方米，地上建筑规模 4080 平方米，建筑高度 9 米，绿地率 25%。石景山区教委要求支持衙门口 1616-640 地块配套幼儿园建筑高度事宜，考虑到幼儿园后续建设及实际使用需求，统筹与周边地块的方案衔接关系、建筑高度、控规中对于限高的管控要求等因素，经研究，将 1616-640 地块建筑高度控制在 12 米以下。该项目按照《关于加快推进重点项目规划实施的意见》相关路径，已核发供地多规合一手续。项目所在 SS00-1621 街区正在新编街区控规，项目成果已纳入新编街区控规。

**出席：**市规划自然资源委：杨 浚、李 晋、施卫良、李 伟、彭 珂、李海琳、段晓威、李文杰、环 迪、夏天成、王晓淼、薛 飞、李晓娜、杨岩枫、洪 涌、孙 兵、许小年、季 慧、孟 焯、王 峥、池昌敏、杨晓龙、袁 周、吴亚楠、马思蒙、黄姗晨曦、郭松涛、宋启晨、孙雨菡、孙 聿、臧一铭、梁 莹。

市发展改革委：常冰冰。

市住房城乡建设委：李 鹏。

市交通委：袁 野。

市园林绿化局：李宝春。

市水务局：刘佳根。

市公安局：谢 彬。

市教委：董 宁。

市农业农村局：李建黎、胡小标。

顺义区政府：冉 灏。

市规划自然资源委朝阳分局：卫宝山、张学建。

市规划自然资源委海淀分局：王晓明、靳 松、牛博洋、王 彧。

市规划自然资源委丰台分局：譙 贇、王翊强、李晓贝、兰翊钢。

市规划自然资源委石景山分局：谢 芳、杨 倩。

市规划自然资源委顺义分局：何剑枫、孙晓峰。

市规划自然资源委昌平分局：王尹宗、刘 元、商艳江。

市规划自然资源委房山分局：王 爻、于汉清。

中关村房山园管委会：刘微微。

房山区长阳镇：李 梅。

市规划自然资源委大兴分局：王 琳、张凯华。

市规划自然资源委密云分局：巫鑫瑞、丁 爽。

请假：市生态环境局。

---

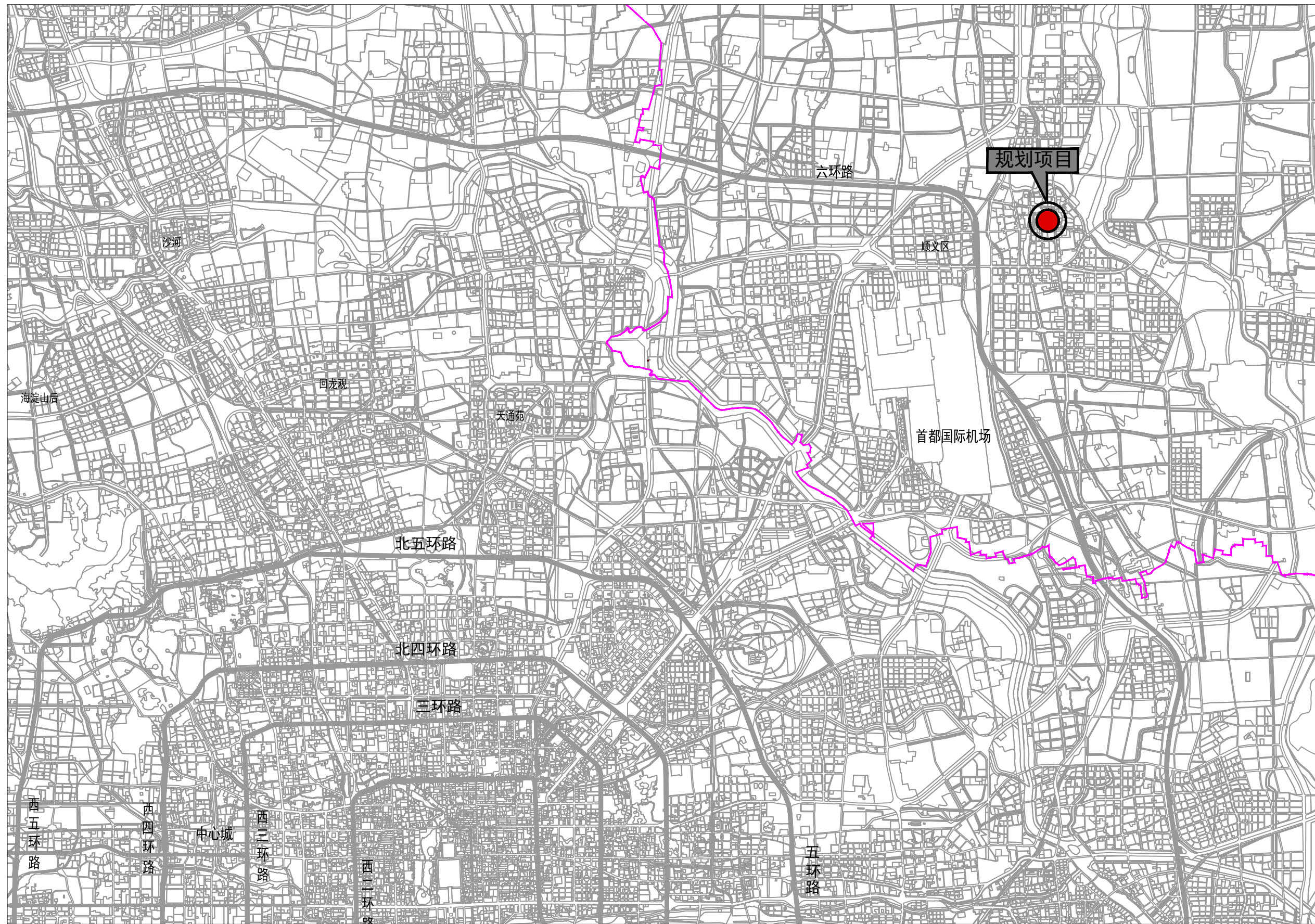
分送：与会各单位，市生态环境局。

---

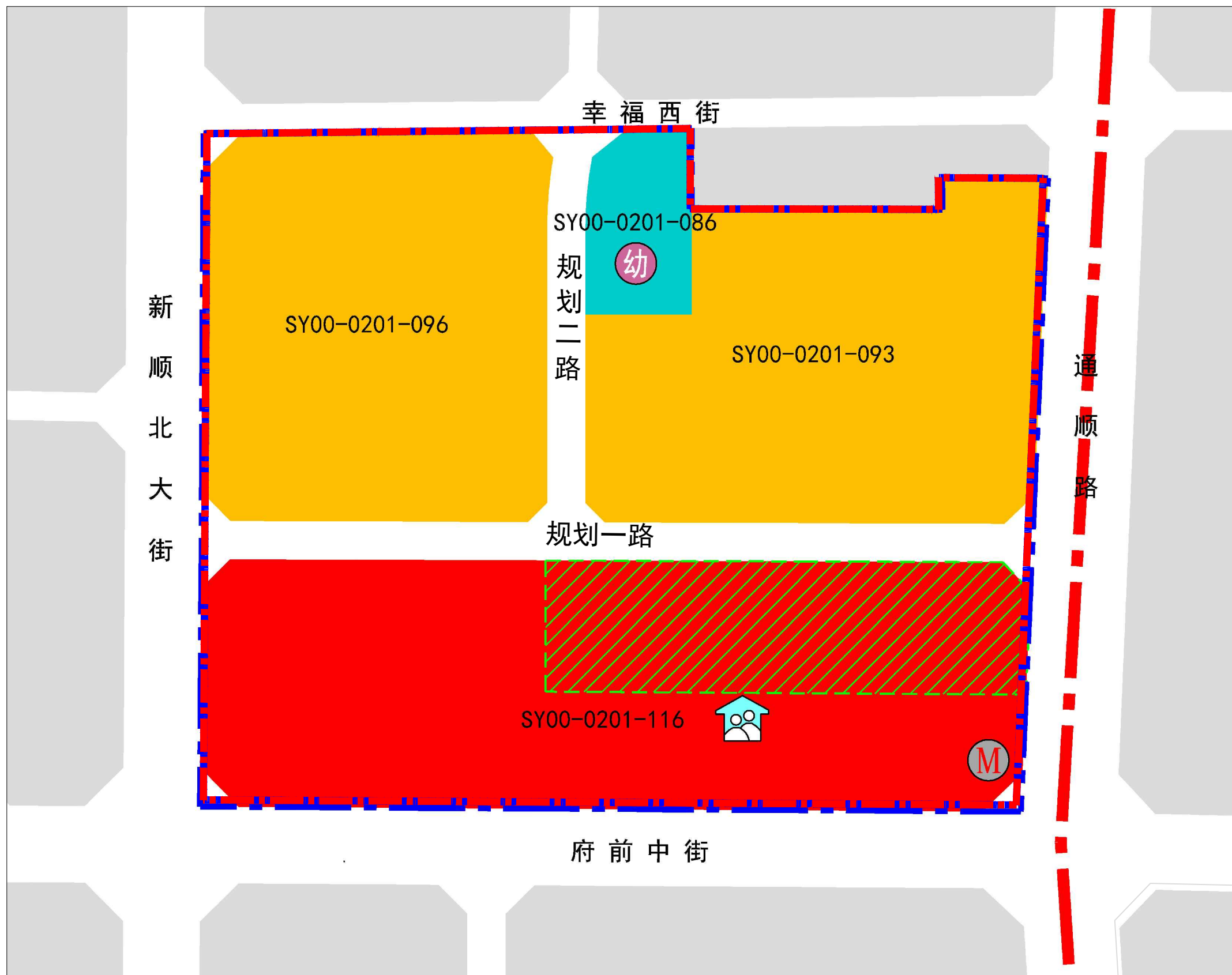
北京市规划和自然资源委员会办公室

2024年6月3日印发

---



项目负责人	李海鸥	规划设计人	李海鸥	审定	郑刘猛	校对	崔文博	图号	1	密级	非密
专业负责人	田芸	绘图	李海鸥	审核	张鑫徐铮鸣	比例	—	单位	—	日期	2024.06



图例

- 二类居住用地
- 配套教育用地
- 商业金融用地
- 商业金融复合绿地
- 规划项目范围

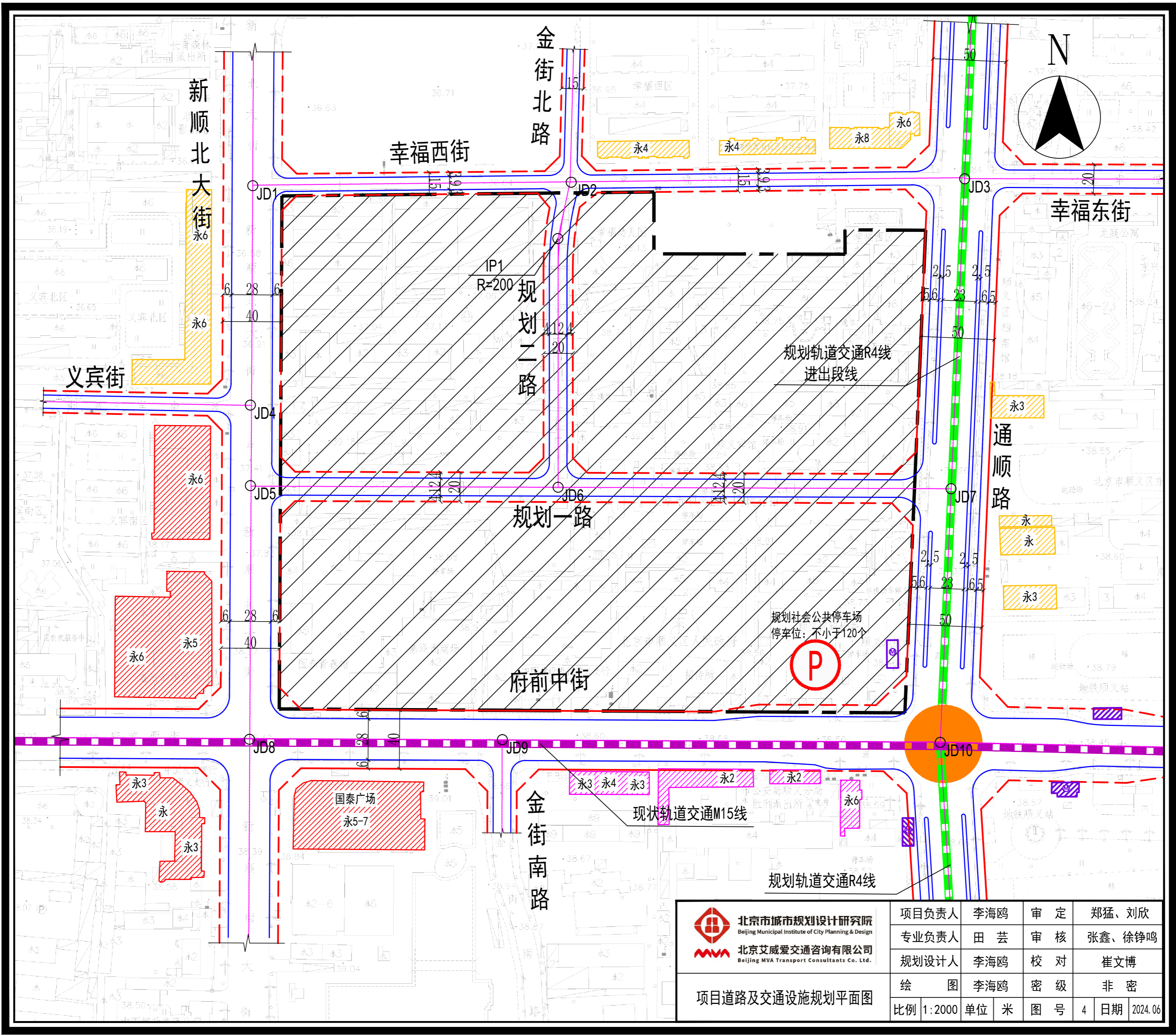


- 图例
- 高速公路 (Expressway)
  - 城市主干路 (City Main Road)
  - 城市次干路 (City Sub-main Road)
  - 城市支路 (City Branch Road)
  - 现状轨道交通M15线 (Existing Metro M15 Line)
  - 规划轨道交通R4线及进出段线 (Planned Metro R4 Line and Entry/Exit Segments)
  - 轨道交通站点 (Metro Station)
  - 规划社会公共停车场 (Planned Social Public Parking Lot)
  - 规划研究范围 (Planned Study Area)
  - 项目用地范围 (Project Land Use Range)



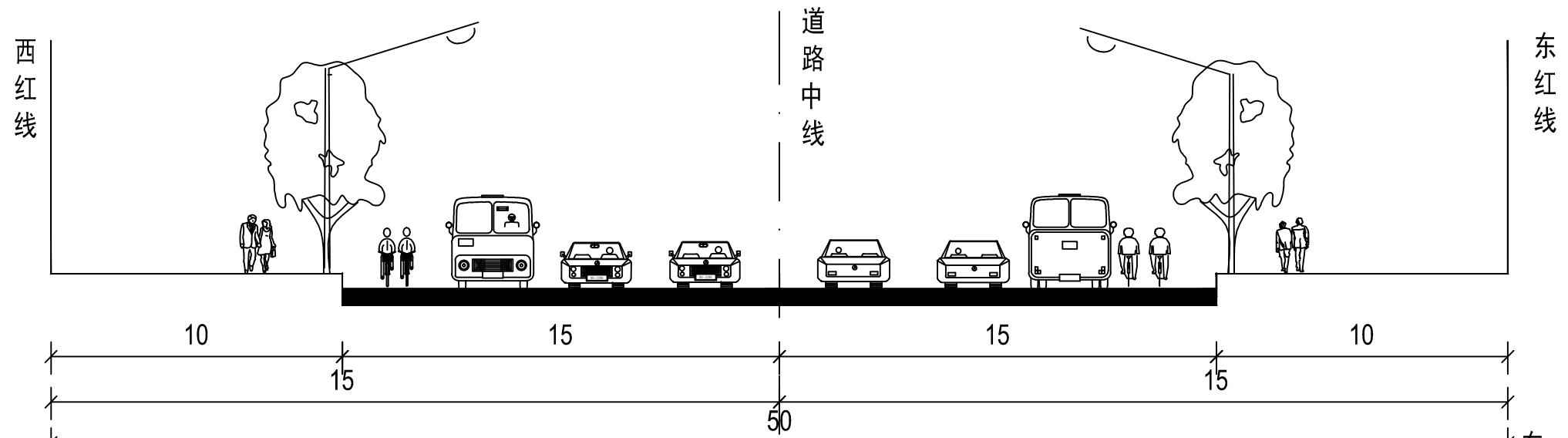
项目道路系统及交通设施布局规划图

项目负责人	李海鸥	规划设计人	李海鸥	审定	郑刘欣	校对	崔文博	图号	3	密级	非密
专业负责人	田芸	绘图	李海鸥	审核	张鑫徐铮鸣	比例	—	单位	—	日期	2024.06

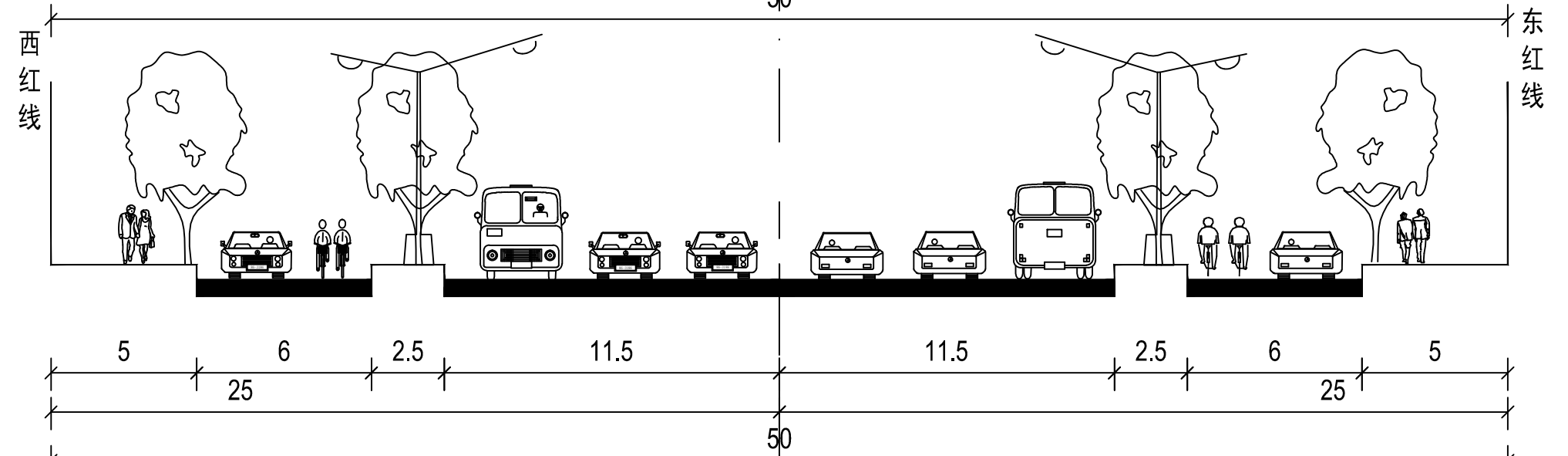


 北京市城市规划设计研究院 Beijing Municipal Institute of City Planning & Design	项目负责人	李海鸥	审定	郑猛、刘欣
	专业负责人	田芸	审核	张鑫、徐铮鸣
 北京艾威爱交通咨询有限公司 Beijing MVA Transport Consultants Co., Ltd.	规划设计人	李海鸥	校对	崔文博
	绘图	李海鸥	密级	非密
项目道路及交通设施规划平面图		比例 1:2000	单位 米	图号 4
		日期		2024.06

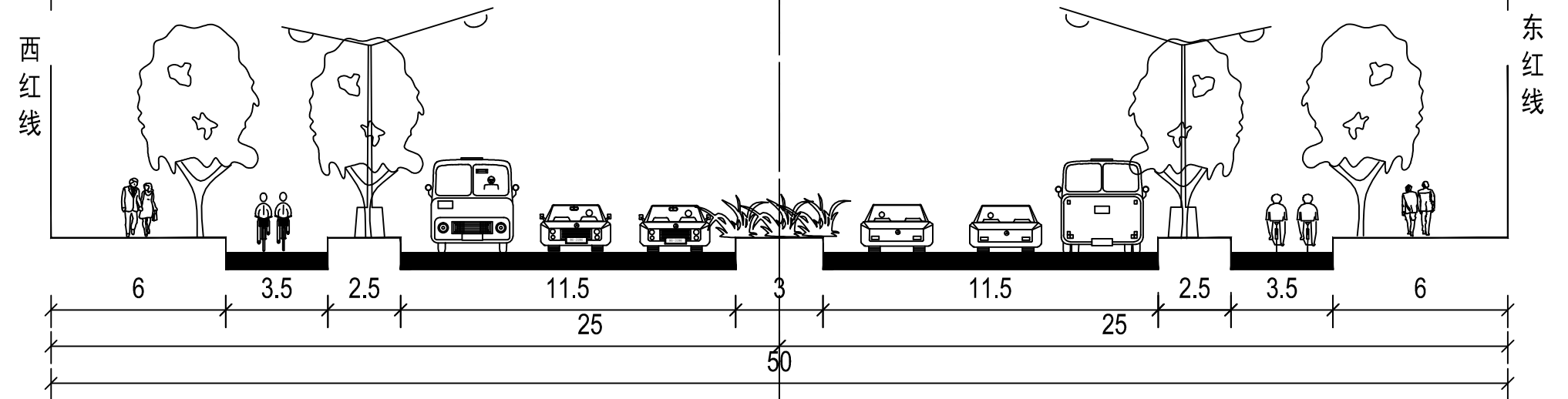
现状



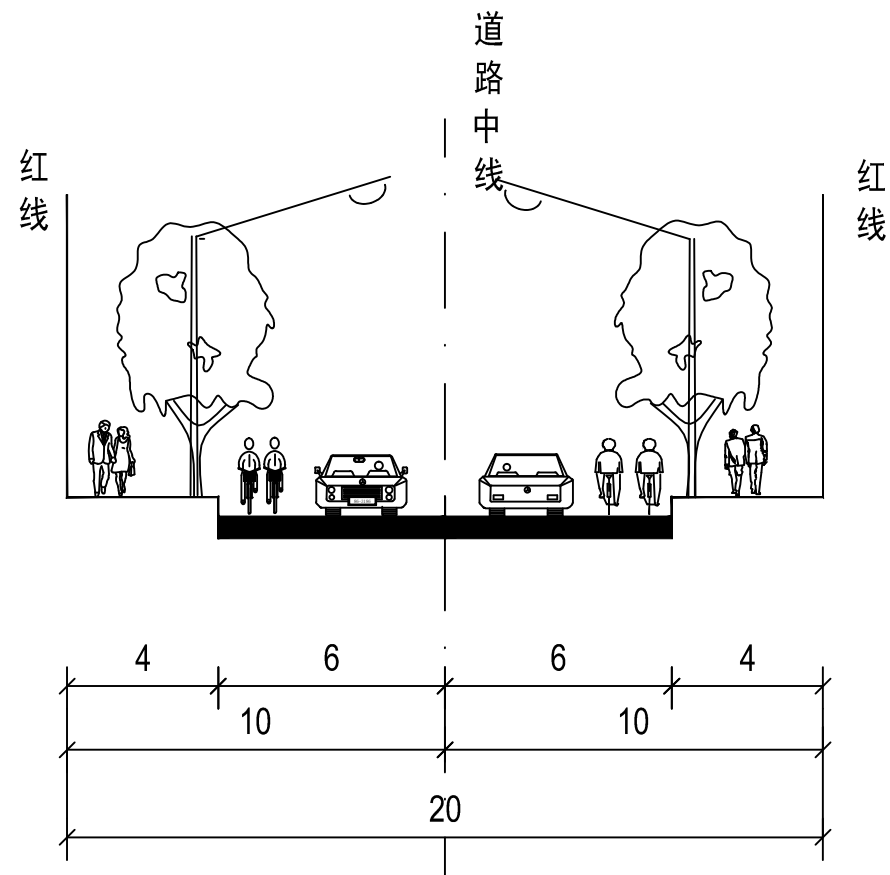
远期规划（方案一）



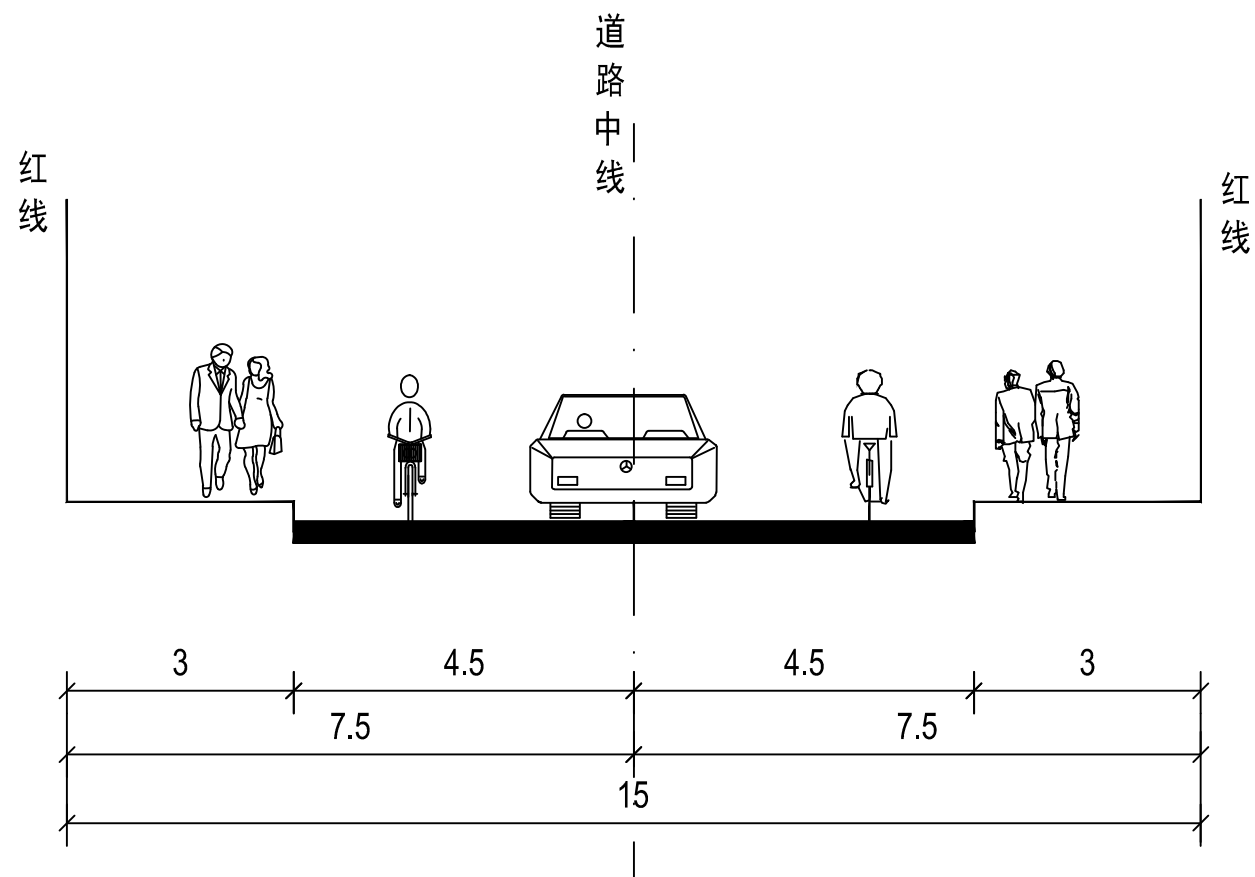
远期规划（方案二）



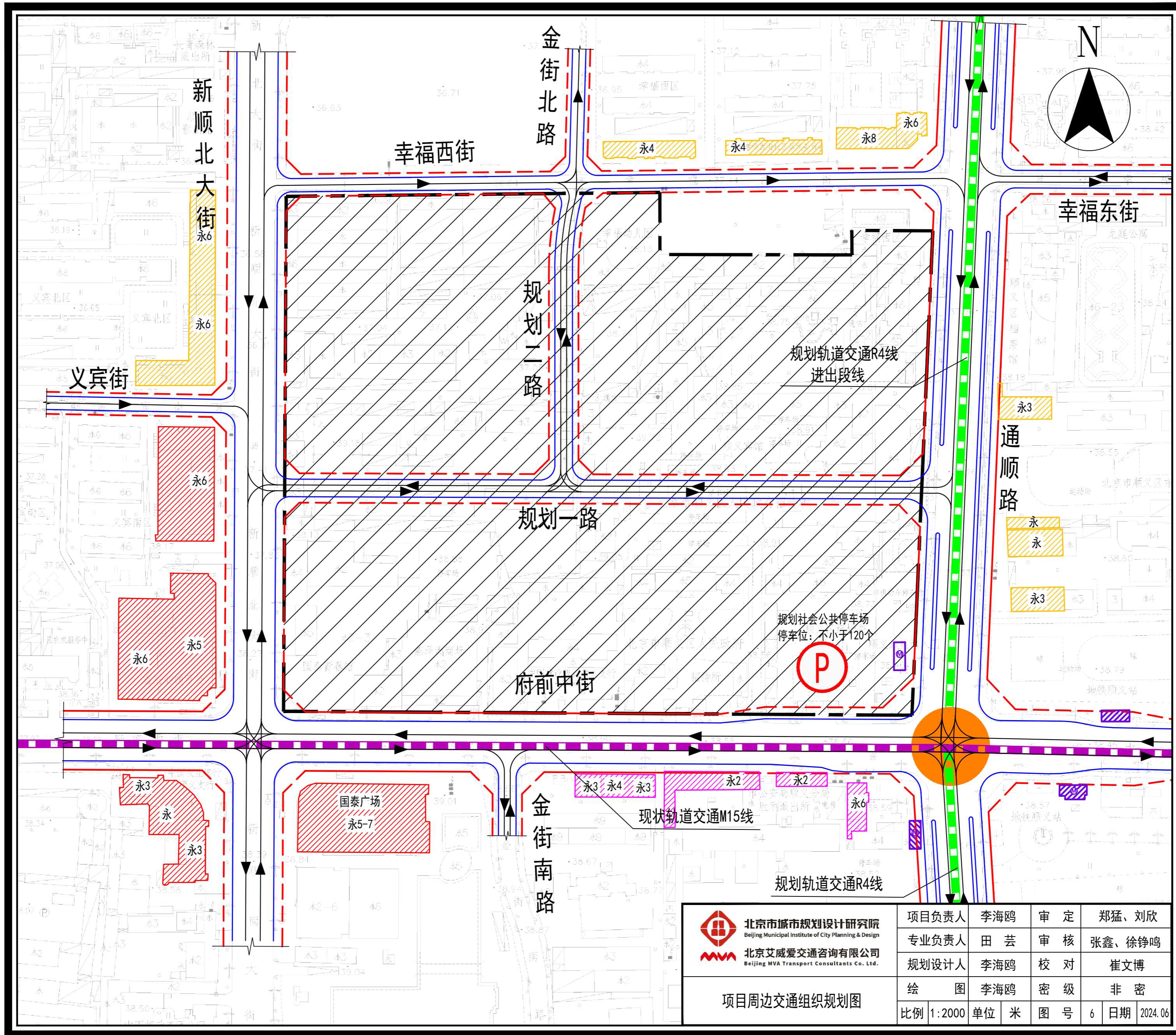
通顺路（便民街~府前中街）规划标准横断面



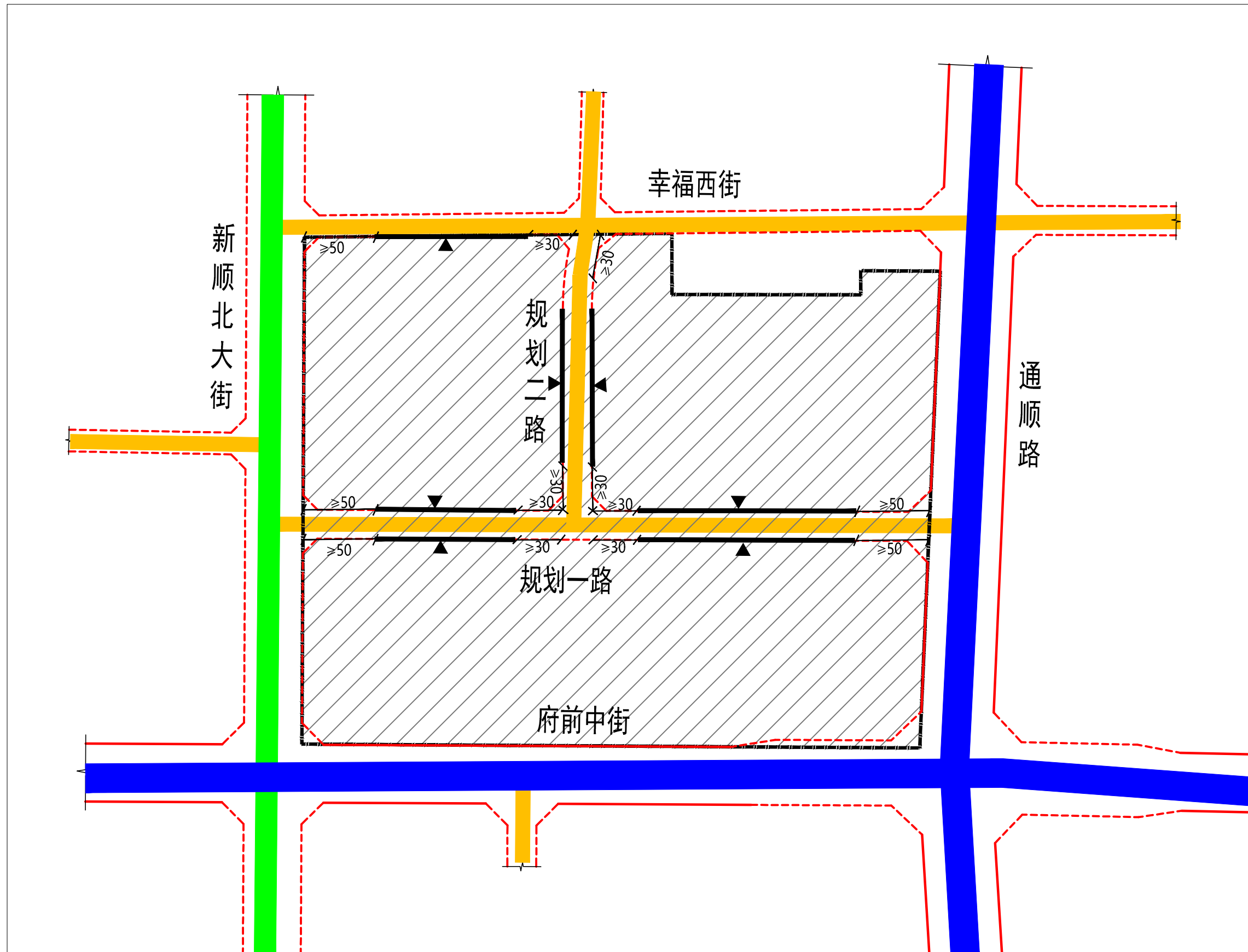
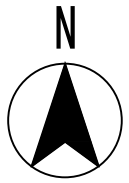
规划一路（新顺北大街~通顺路）、规划二路(幸福西街~规划一路)规划标准横断面







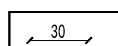
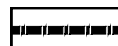
幸福西街（新顺北大街~通顺路）规划标准横断面

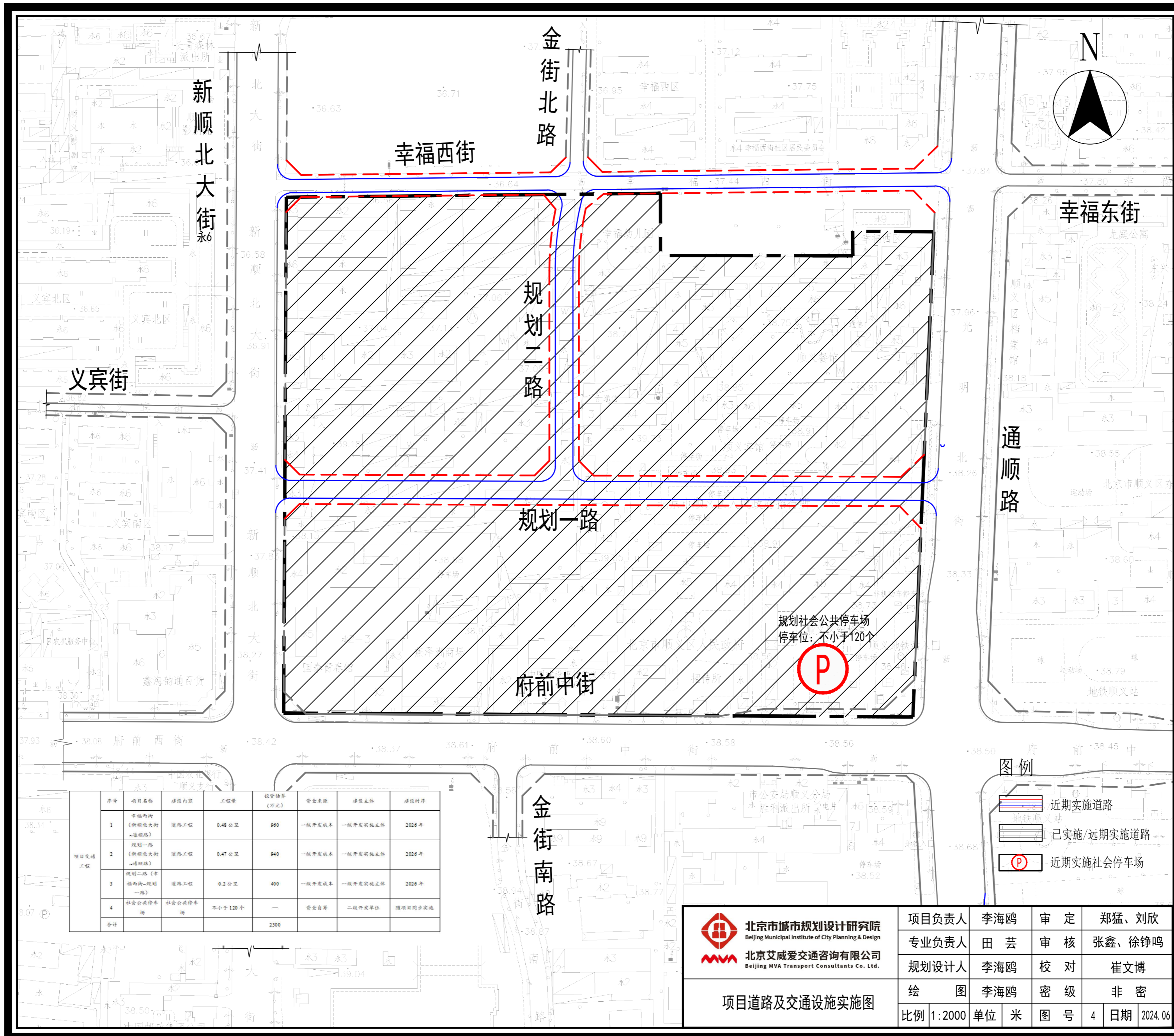


 北京市城市规划设计研究院 Beijing Municipal Institute of City Planning & Design	项目负责人	李海鸥	审定	郑猛、刘欣					
	专业负责人	田芸	审核	张鑫、徐铮鸣					
 北京艾威爱交通咨询有限公司 Beijing MVA Transport Consultants Co., Ltd.	规划设计人	李海鸥	校对	崔文博					
	绘图	李海鸥	密级	非密					
项目周边交通组织规划图		比例	1:2000	单位	米	图号	6	日期	2024.06



图例

-  城市主干路
-  城市次干路
-  城市支路
-  机动车允许开口路段
-  尺寸标注(米)
-  规划项目范围



序号	项目名称	建设内容	工程量	投资估算 (万元)	资金来源	建设单位	建设时序
1	幸福西街 (新顺北大街 ~通顺路)	道路工程	0.48公里	960	一级开发成本	一级开发实施主体	2026年
2	规划一路 (新顺北大街 ~通顺路)	道路工程	0.47公里	940	一级开发成本	一级开发实施主体	2026年
3	规划二路 (幸福西街~规划 一路)	道路工程	0.2公里	400	一级开发成本	一级开发实施主体	2026年
4	社会公共停车场	社会公共停车场	不小于120个	-	资金自筹	二级开发单位	随项目同步实施
合计				2300			

图例

	近期实施道路
	已实施/远期实施道路
	近期实施社会停车场

北京市城市规划设计研究院 Beijing Municipal Institute of City Planning & Design 北京艾威爱交通咨询有限公司 Beijing MVA Transport Consultants Co., Ltd.	项目负责人	李海鸥	审定	郑猛、刘欣
	专业负责人	田芸	审核	张鑫、徐铮鸣
	规划设计人	李海鸥	校对	崔文博
	绘图	李海鸥	密级	非密
项目道路及交通设施实施图	比例 1:2000	单位 米	图号 4	日期 2024.06