



固定资产投资项

2405-110113-04-01-756946

北京市交通委员会

京交函〔2024〕911号

北京市交通委员会关于顺义新城0201街区东风商场片区项目交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心关于顺义新城0201街区东风商场片区项目交通影响评价审查申请。该项目位于顺义新城仁和组团0201街区，西起新顺北大街，东至通顺路，北起幸福西街，南至府前中街。项目处于控规调整阶段，规划用地性质为二类居住用地（R2）、综合性商业金融服务业用地（B4）、托幼用地（A334）和城市道路用地（S1）。项目总用地面积14.62公顷，其中建设用地面积13.21公顷（二类居住用地7.22公顷、综合性商业金融服务业用地5.48公顷、托幼用地0.51公顷），代征城市道路用地1.41公顷，地上建筑面积21.41万平方米（二类居住13.00万平方米、综合性商业金融服务业8.00万平方米、托幼0.41万平方米），综合容积率为1.62（二类居住1.8、综合性商业金融服务业1.5、托幼0.8）。项目建筑

性质及规模符合《北京市顺义区人民政府〈关于报审顺义新城0201街区东风商场片区规划综合实施方案〉的函》(顺政函〔2024〕165号)和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》。

经评议，具体意见如下：

一、公路安全保护要求

项目东侧通顺路为省道公路，请统筹远期规划及建设时序，根据《公路安全保护条例》第十一条、第十四条相关要求预留公路建筑控制区和防护隔离区。

二、轨道交通相关要求

(一)项目SY00-0201-116地块紧邻现状轨道交通M15号线，在开发建设中应严格落实《北京市轨道交通运营安全条例》第十八条、第十九条、第二十条相关要求，保证轨道交通运营安全。

(二)项目应做好与现状轨道交通M15号线顺义站出入口的衔接和一体化设计，统筹考虑轨道进出站交通组织流线 with 项目人行交通组织流线，实现地下直接连通。

(三)项目应结合轨道车站出入口预留一定规模的非机动车地面停车空间。

三、新增和同期实施的交通设施

(一)SY00-0201-116地块内应新增1条建筑间距不小于12米的南北向街坊路，与北侧规划二路对正顺接，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)项目用地内规划一路(新顺北大街-通顺路)和规划二路(幸福西街-规划一路)应按规划与项目同期实施,在满足道路设计规范和出行条件的前提下,可结合设计方案对线位进行优化调整,并完善相关道路交通工程设施。

(三)项目SY00-0201-116地块复合设置1处社会停车场(停车位不少于120个),停车位应为普通自走式停车位。社会停车场部分应具有相对独立的交通运行和管理条件,与地块同期实施、同步投用。

四、建设地块交通设施要求

建设地块轨道交通相关要求、同期实施的交通设施、内部道路、人员出入口及集散空间、机动车出入、地下车库、停车位等建设要求原则上应按《顺义新城0201街区东风商场片区项目交通设施要求》(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。

五、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《北京市顺义区人民政府〈关于报审顺义新城0201街区东风商场片区规划综合实施方案〉的函》(顺政函〔2024〕165号)和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



要》严格控制。

六、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。

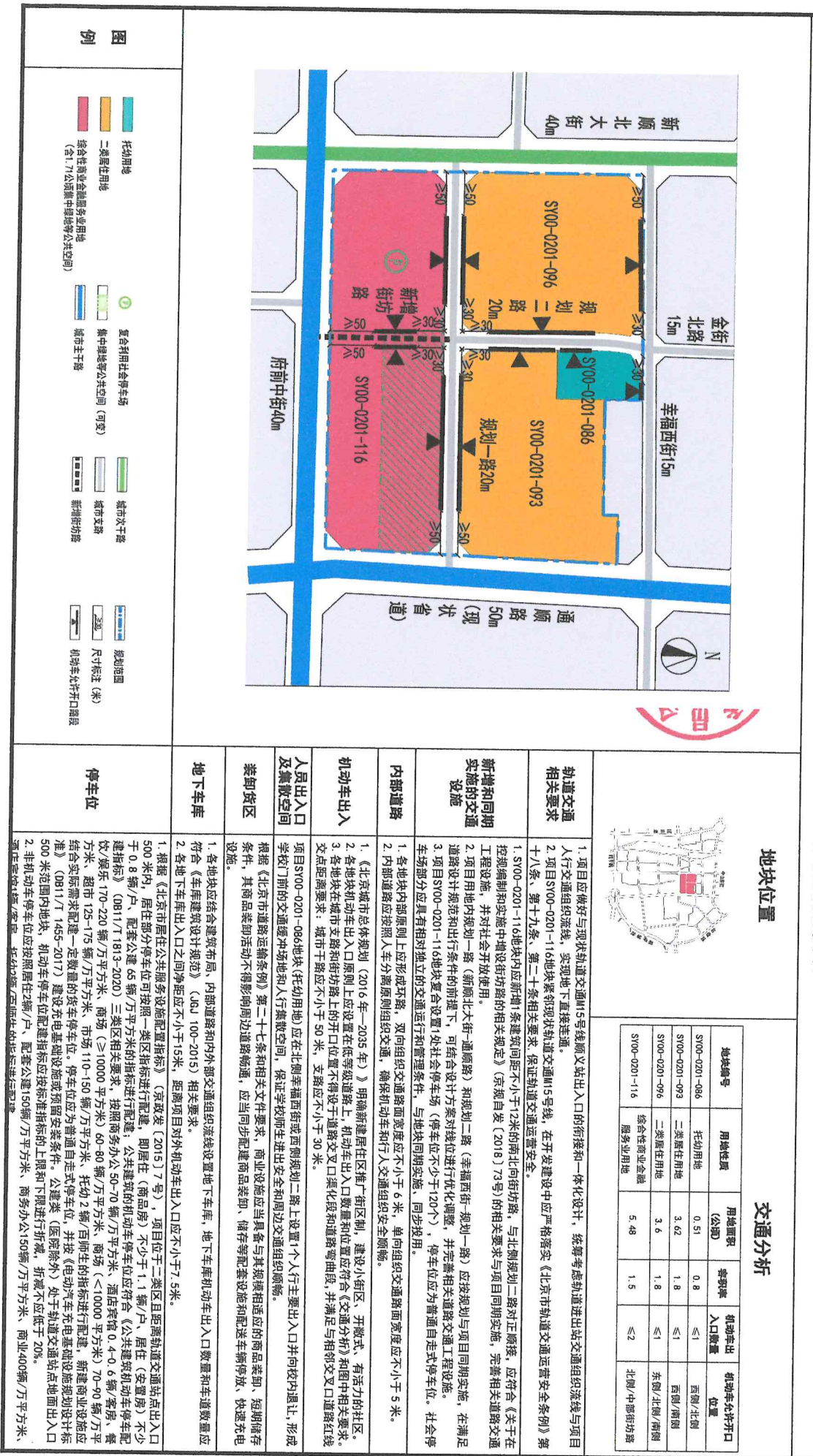
附件：顺义新城 0201 街区东风商场片区项目交通设施要求



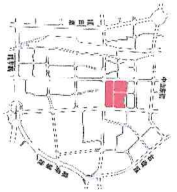
（联系人：莫云瑞；联系电话：55530910）

抄送：顺义区人民政府、顺义区规划和自然资源综合事务中心。

顺义新城 0201 街区东风商场片区项目交通设施要求



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	机动车出入口数量	机动车允许开口位置
S100-0201-086	托幼用地	0.51	0.8	≤1	西侧/北侧
S100-0201-093	二类居住用地	3.62	1.8	≤1	西侧/南侧
S100-0201-096	二类居住用地	3.6	1.8	≤1	东侧/北侧/南侧
S100-0201-116	综合性商业金融服务业用地	5.48	1.5	≤2	北侧/中部街坊路

轨道交通相关要求

1. 项目应做好与现状轨道交通M15号线顺义义站出入口的衔接和一体化设计，统筹考虑轨道交通进出站交通组织流程与项目人行交通组织流程，实现地下直接连通。
2. 项目S100-0201-116地块紧邻现状轨道交通M15号线，在开发建设中应严格落实《北京市轨道交通运营安全条例》第十八条、第十九条、第二十条相关要求，保证轨道交通运营安全。

新增和同期实施的交通设施

1. S100-0201-116地块内应新增一条建筑间距不小于12米的南北向街坊路，与北侧规划二路对正顺接，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，完善相关道路工程设施，并面向社会开放使用。
2. 项目用地内规划一路(新顺北大街-通顺路)和规划二路(幸福西街-规划一路)应按规划与项目同期实施，在满足道路设计规范条件和出行条件的的前提下，可结合设计方案对线位进行优化调整，并完善相关道路工程设施。
3. 项目S100-0201-116地块复合设置一处社会停车场(停车位不少于120个)，停车位应为普通自走式停车位。社会停车场部分应具有相对独立的交通运行和管理条件，与地块同期实施、同步投用。

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。

机动车出入口

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. 各地块在城市支路和街坊路上的开口位置不得设于道路交叉口渠化段和道路弯道路段，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

项目S100-0201-086地块(托幼用地)应在北侧幸福西街或西侧规划二路上设置1个人行主要出入口并向校内避让，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。

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高品质装卸、短期储存条件，其商品装卸活动不得影响周边道路畅通，应当同步配置商品装卸、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. 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外组织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量应符合《车库建筑设计规范》(JGJ 100-2015)相关要求。
2. 各地下车库出入口之间间距应不小于15米，距项目对外机动车出入口应不小于7.5米。

停车位

1. 根据《北京市居住公共服务设施配置指标》(京政发〔2015〕7号)，项目位于二类区且距轨道交通站点出入口500米内，居住部分停车位可按照一类区指标进行配置，即居住(商品房)不少于1.1辆/户、居住(安置房)不少于0.8辆/户，配套公建65辆/万平方米的指标进行配置；公共建筑的机动车停车位应符合《公共建筑机动车停车位建设指标》(DB11/T 1813-2020)三类区相关要求，按照商务办公50-70辆/万平方米、酒店宾馆0.4-0.6辆/客房、餐饮/娱乐 70-220辆/万平方米、商场(≥10000平方米)60-80辆/万平方米、商场(<10000平方米)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、托幼2辆/百师生的指标进行配置。新建商业设施应结合实际需求配置一定数量的货车停车位。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配置标准》(GB117/1465-2017)建设充电基础设施预留安装条件。公建类(医院除外)处于轨道交通站点地面出入口500米范围内地块，机动车停车位配置指标应按标准指标的上限和下限进行折减，折减不应低于20%。
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、商务办公150辆/万平方米、商业400辆/万平方米、酒店宾馆400辆/户、托幼2辆/百师生的标准进行配置。

图例

- 托幼用地
- 二类居住用地
- 综合性商业金融服务业用地 (含1.7公顷集中绿地等公共空间)
- 复合利用社会停车场
- 集中绿地等公共空间(可变)
- 城市主干路
- 城市次干路
- 城市支路
- 新街坊路
- 规划范围
- 尺寸标注(米)
- 机动车允许开口路段