



固定资产投资项目

2409-110105-04-01-266133



固定资产投资

2024 03 01 7012 04920

北京市交通委员会

京交函〔2024〕1375号

北京市交通委员会关于朝阳区三间房 D 区
棚户区改造土地开发项目 0007、0020 地块
交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京昆泰嘉恒房地产开发有限公司关于朝阳区三间房 D 区棚户区改造土地开发项目 0007、0020 地块交通影响评价审查申请。该项目位于朝阳区三间房乡，西起黄渠东路，东至三间房东路，北起常营南路，南至三间房南街。项目处于规划综合实施方案编制阶段，在 2020 年规综方案（京规自文〔2020〕309 号）中，项目规划用地性质为住宅混合公建用地（F1）和综合性商业金融服务业用地（B4），总用地面积 4.59 公顷，其中建设用地面积 3.37 公顷（住宅混合公建用地 3.11 公顷、综合性商业金融服务业用地 0.26 公顷），代征城市公共用地面积 1.22 公顷（道路 0.28 公顷、绿化 0.94 公顷），地上建筑面积 9.97 万平



方米(住宅混合公建 9.06 万平方米、综合性商业金融服务业 0.91 万平方米), 综合容积率 2.96 (住宅混合公建 2.91、综合性商业金融服务业 3.5)。

根据《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于三间房乡 D 区棚户区改造及南区棚户区改造土地开发项目拟入市地块有关规划意见的请示》(市规划自然朝文〔2024〕384 号) 及其批复和本次项目申报方案, 项目规划用地性质为二类居住用地 (R2) 和其他类多功能用地 (F3)。项目建设用地面积 4.92 公顷 (二类居住用地 3.68 公顷、其他类多功能用地 1.24 公顷), 地上建筑面积 14.64 万平方米 (二类居住 10.30 万平方米、其他类多功能 4.34 万平方米), 综合容积率 2.98 (二类居住 2.8、其他类多功能 3.5)。

经评议, 具体意见如下:

一、同期实施的交通设施

(一) 街坊一路、街坊二路道路宽度应不小于 12 米, 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, 按规划与项目同期实施, 完善配套交通工程设施, 并对社会开放使用。

(二) 项目周边黄渠东路(常营南路-规划三路)、三间房东路(常营南路-三间房南街)、常营南路(黄渠东路-三间房东路)、三间房南街(黄渠东路-三间房东路) 和规划三路(黄渠东路-



三间房东路)应按规划与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

(三)项目东南侧位于三间房东路与规划三路交叉口西南角占地面积 0.65 公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施。

(四)项目西侧位于黄渠东路与三间房南街交叉口的西南角占地面积 0.25 公顷的社会停车场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《朝阳区三间房 D 区棚户区改造土地开发项目 0007、0020 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按《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于三间房乡 D 区棚户区改造及南区棚户区改造土地开发项目拟入市地块有关规划意见的请示》(市规划自然朝文〔2024〕384 号)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。

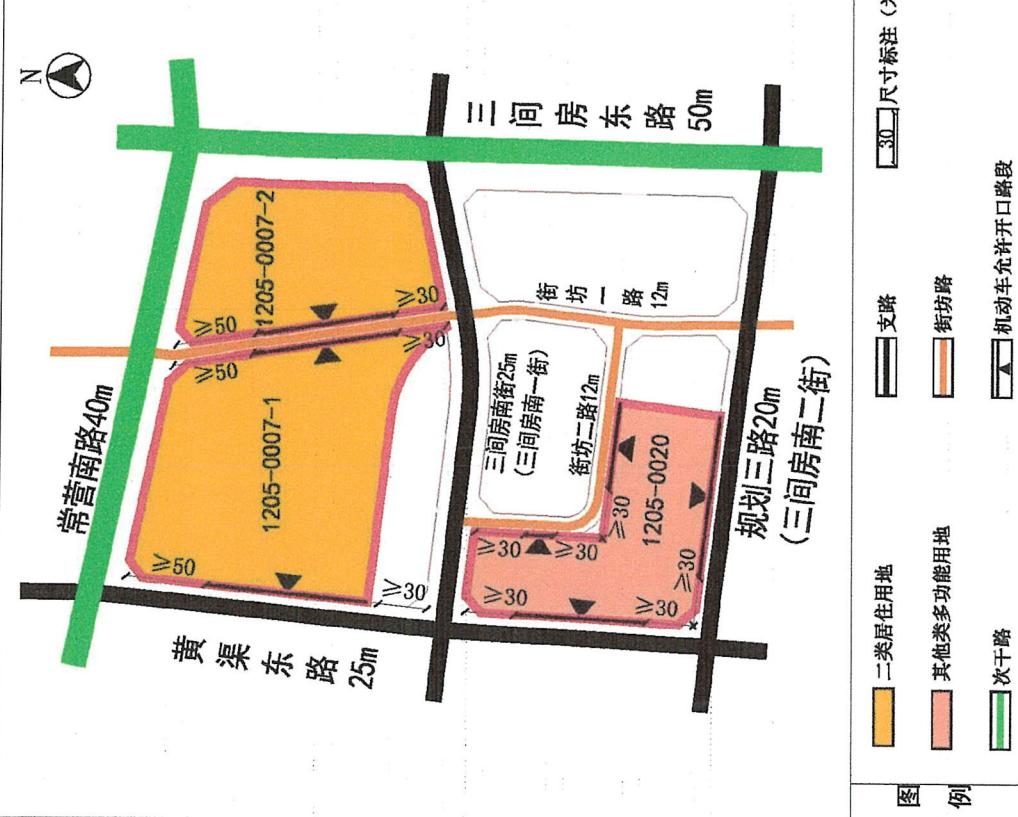
附件：朝阳区三间房 D 区棚户区改造土地开发项目 0007、
0020 地块交通设施要求



(联系人：程传周；联系电话：55530667)

抄送：朝阳区政府、北京昆泰嘉恒房地产开发有限公司。

附件：朝阳区三间房 D 区棚户区改造土地开发项目 0007、0020 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	机动车出入口数量	机动车允许开口位置
	新增和同期实施的交通设施	1205-0007-1	二类居住	3.68	2.8	≤1	西侧/东侧
		1205-0007-2				≤1	西侧
		1205-0020	其他类多功能	1.24	3.5	≤1	西侧/南侧/北侧

新增和同期实施的交通设施

1. 街坊二路、街坊二道路宽度应不小于 12 米，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。按规划与项目同期实施，完善配套交通设施，并对社会开放使用。
 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基础设施。
 3. 项目东南侧位于三间房东路与规划三路（三间房南二街）交叉口西南角占地面积 0.65 公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施。
 4. 项目西侧位于三间房南街与黄渠东路相交路口西南角占地面积 0.25 公顷的社会停车场应按规划与项目同期实施。

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

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。
 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叉位置不得设于道路交叉口渠化段和道路弯曲线，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。

地下车库

1. 各地块结合建筑布局，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。
 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不小于 7.5 米。

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商品装卸、储存等配套设施和配送车辆停放、快速充电设施、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。