



固定资产投资项

2409-110105-17-01-957492

北京市交通委员会

京交函〔2024〕1350号

北京市交通委员会关于三间房乡南区棚户区改造项目 CY00-1202-0005、0006、0007 地块交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京天泰瑞丰置业有限公司关于三间房乡南区棚户区改造项目 CY00-1202-0005、0006、0007 地块交通影响评价审查申请。该项目位于朝阳区三间房乡，西起褡裢坡东路，东至规划幼儿园东边界及定福庄路，北起朝阳北路，南至规划幼儿园南边界。项目处于控规编制阶段，规划用地性质为二类居住用地（R2）、托幼用地（A334）和公园绿地（G1）。项目总用地面积 3.45 公顷，其中建设用地面积 3.22 公顷（二类居住用地 2.76 公顷、托幼用地 0.46 公顷），代征城市公共绿地面积 0.23 公顷。项目地上建筑面积 8.1 万平方米（二类居住 7.73 万平方米、托幼 0.37 万平方米），综合容积率 2.5（二类居住 2.8、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）。

经评议，具体意见如下：

一、轨道交通相关要求

项目紧邻轨道交通 6 号线褡裢坡站，项目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，同时做好轨道交通出入口与项目地块慢行系统的衔接。

二、同期实施的交通设施

（一）项目周边褡裢坡东路（朝阳北路-黄渠南街）和黄渠南街（褡裢坡东路-定福庄路）应按规划与项目同期实施，并完善相关交通配套工程设施。

（二）项目周边位于朝阳路与定福庄东路交叉口西北角占地面积 0.67 公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施。

三、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《三间房乡南区棚户区改造项目 CY00-1202-0005、0006、0007 地块交通设施要求》（详见附件）进行落实。如确需调整，应当另行开展交通影响评价审查。

四、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。

五、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：三间房乡南区棚户区改造项目CY00-1202-0005、0006、0007地块交通设施要求



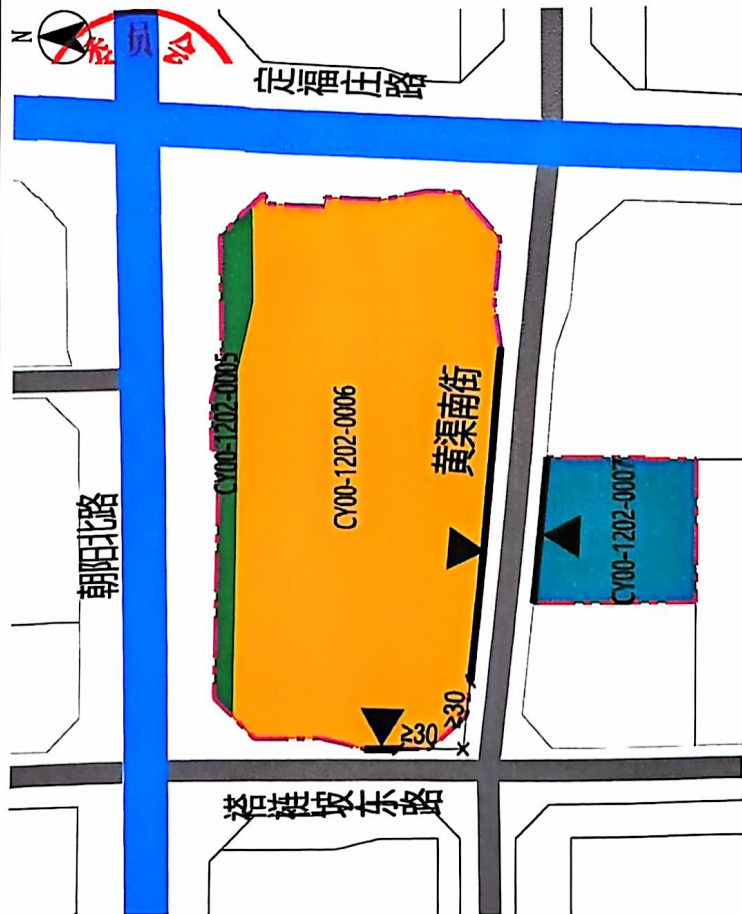
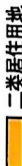
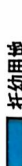
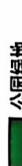
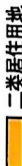
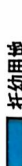
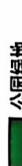
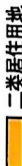
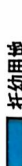
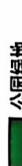
北京市交通委员会

2024年10月21日

（联系人：莫云瑞；联系电话：55530910）

抄送：朝阳区政府、北京天泰瑞丰置业有限公司。

三间房乡南区棚户区改造项目 CY00-1202-0005、0006、0007 地块交通设施要求

三间房乡南区棚户区改造项目 CY00-1202-0005、0006、0007 地块交通设施要求																									
地块位置	交通分析																								
	<table><tr><th>用地编号</th><th>用地性质</th><th>用地面积 (公顷)</th><th>容积率</th><th>机动车出入口位置</th><th>机动车出入口数量</th></tr><tr><td>CY00-1202-0005</td><td>公园绿地</td><td>0.23</td><td>/</td><td>/</td><td>/</td></tr><tr><td>CY00-1202-0006</td><td>住宅用地</td><td>2.76</td><td>2.8</td><td>≤1</td><td>西侧、南侧</td></tr><tr><td>CY00-1202-0007</td><td>托幼用地</td><td>0.46</td><td>0.8</td><td>≤1</td><td>北侧</td></tr></table>	用地编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	机动车出入口位置	机动车出入口数量	CY00-1202-0005	公园绿地	0.23	/	/	/	CY00-1202-0006	住宅用地	2.76	2.8	≤1	西侧、南侧	CY00-1202-0007	托幼用地	0.46	0.8	≤1	北侧
用地编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	机动车出入口位置	机动车出入口数量																				
CY00-1202-0005	公园绿地	0.23	/	/	/																				
CY00-1202-0006	住宅用地	2.76	2.8	≤1	西侧、南侧																				
CY00-1202-0007	托幼用地	0.46	0.8	≤1	北侧																				
同期实施的交通设施	1. 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。 2. 项目周边位于朝阳路与定福庄东路交叉口西北角占地面积 0.67 公顷的公交首末站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流原则组织交通, 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)》明确新建居住用地地区推广街区制, 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. 各地块在城市支路上的开口位置不得设于道路交叉口渠化段和道路弯道段, 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。																								
地下车库	1. 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外部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) 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。																								
停车位	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位配置指标》(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、托幼 2 辆/百师生的指标进行配置的指标进行配置。停车位应为普通自走式停车位, 应按《电动汽车充电基础设施设施规划与设计标准》(GB/T 14655-2017) 建设充电基础设施或预留安装条件。 2. 非机动车停车位应按居住 2 辆/户、托幼 2 辆/百师生的指标进行配建。																								
图例	<table><tr><td></td><td>二类居住用地</td><td></td><td>城市主干路</td><td></td><td>尺寸标注 (米)</td></tr><tr><td></td><td>托幼用地</td><td></td><td>城市次干路</td><td></td><td></td><td>机动车允许开口段</td></tr><tr><td></td><td>公园绿地</td><td></td><td>城市支路</td><td></td><td></td><td>规划范围</td></tr></table>		二类居住用地		城市主干路		尺寸标注 (米)		托幼用地		城市次干路			机动车允许开口段		公园绿地		城市支路			规划范围				
	二类居住用地		城市主干路		尺寸标注 (米)																				
	托幼用地		城市次干路			机动车允许开口段																			
	公园绿地		城市支路			规划范围																			