



固定资产投资项目

2110-110112-04-01-253343



固定资产投资

2021 09004 7012 03882

北京市交通委员会

京交函〔2024〕1152号

北京市交通委员会关于通州区八里桥片区 棚户区改造项目交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京市通州区住房保障事务中心关于通州区八里桥片区棚户区改造项目交通影响评价审查申请。该项目位于北京市城市副中心04组团西部，西起西马庄小区，东至通惠北路，北起通燕高速，南至通惠河。项目处于一级开发阶段，规划用地性质主要为二类居住用地（R2）、住宅混合公建用地（F1）、公建混合住宅用地（F2）、其他类多功能用地（F3）、工业研发用地（M4）、小学用地（A332）、托幼用地（A334）、公交场站设施用地（S32）等。项目总用地面积94.22公顷，其中建设用地面积30.96公顷（二类居住用地7.52公顷、综合性商业金融服务业用地0.58公顷、住宅混合公建用地0.93公顷、公建混合住宅用地6.33公顷、其他类多功能用地4.24公顷、工业研发用地0.49公顷、小学用地1.66公顷、托幼用地0.40公顷、公交场站设施用地0.49公

顷、加油加气站用地 0.24 公顷、供应设施用地 0.30 公顷、供电用地 0.61 公顷、排水设施用地 0.20 公顷、环卫设施用地 0.33 公顷、消防设施用地 0.40 公顷、待深入研究用地 0.26 公顷、铁路用地 5.98 公顷)，代征城市公共用地面积 63.26 公顷（绿地 30.51 公顷、道路 28.71 公顷、水域 4.04 公顷），地上建筑面积 67.86 万平方米（二类居住 18.91 万平方米、综合性商业金融服务业 2.33 万平方米、住宅混合公建 2.60 万平方米、公建混合住宅 23.34 万平方米、其他类多功能 15.07 万平方米、工业研发 1.52 万平方米、小学 1.66 万平方米、托幼 0.36 万平方米、公交场站设施 0.29 万平方米、加油加气站 0.10 万平方米、供应设施 0.60 万平方米、供电 0.24 万平方米、排水设施 0.20 万平方米、环卫设施 0.20 万平方米、消防设施 0.40 万平方米、绿地复合建筑面积 0.04 万平方米）。项目建筑性质及规模符合《北京城市副中心管理委员会关于北京城市副中心 0401 街区 FZX-0401-6001 等地块规划综合实施方案》及其审查意见（副中心管委函〔2024〕26 号）。

经评议，具体意见如下：

一、轨道交通相关要求

（一）项目 FZX-0401-6034、6035、6037、6038 地块紧邻轨道交通平谷线，位于永顺站轨道微中心范围内，应做好与地铁永顺站出入口的衔接和一体化设计，统筹考虑地铁进出站交通组织流线 with 项目人行交通组织流线，预留并做好项目与地铁站点的换

乘接驳条件。

(二) 轨道沿线建设地块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、第二十条相关规定，保证轨道交通运营安全。

二、新增和同期实施的交通设施

(一) 项目周边街坊一路(规划二路-永顺街，宽度 15 米)、街坊二路(规划二路-永顺西街，宽度 12 米)、街坊三路(市场北街-金龙街，宽度 20 米)、街坊四路(永顺街-规划一路，宽度 15 米)应按规划与项目同期实施，完善相关道路交通工程设施，并对社会开放使用。

(二) 项目周边市场北街(芦庄西路-永顺北街)、永顺街(市场北街-通惠北路)、芦庄西路(市场北街-新华西街)、金龙街(市场北街-通惠北路)、金海南街(规划二路-通惠北路)、规划一路(芦庄西路-通惠北路)、通惠河滨河路(怡乐西路-通惠北路)、规划二路(市场北街-通惠河滨河路)和永顺西街(金龙街-通惠河滨河路)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 FZX-0401-6031 地块占地面积 0.49 公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施。

(四) 项目共规划复合设置不少于 450 个社会公共停车位，应结合项目现状停车缺口和远期需求变化做好预留。停车位应为普通自走式停车位，具有相对独立的交通运行和管理条件，与项

目同期实施，并对社会开放使用。

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《通州区八里桥片区棚户区改造项目交通设施要求》（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严格控制。

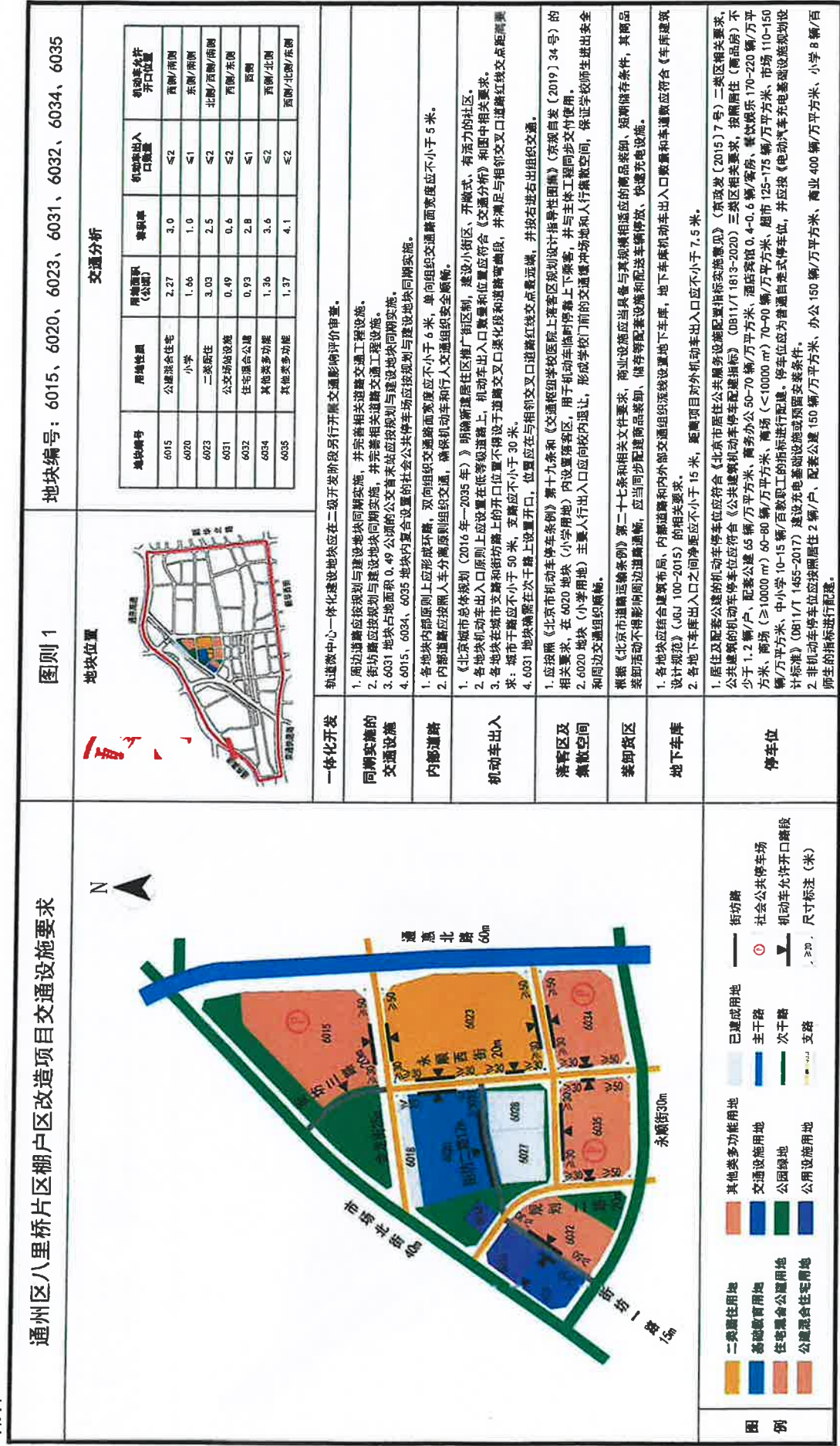
特此函达。

附件：通州区八里桥片区棚户区改造项目交通设施要求

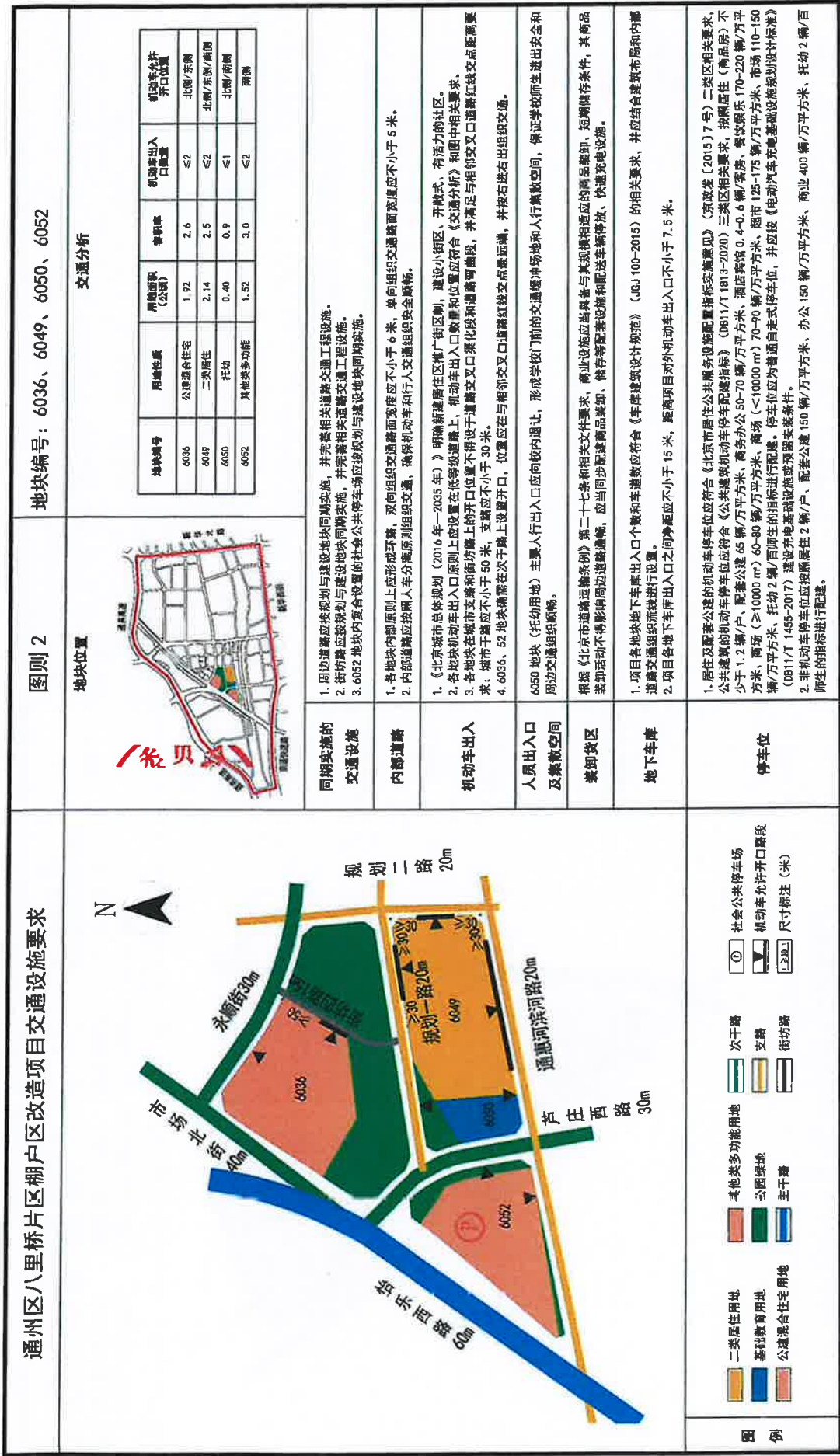


（联系人：袁野；联系电话：55530668）

抄送：通州区政府，北京市通州区住房保障事务中心。



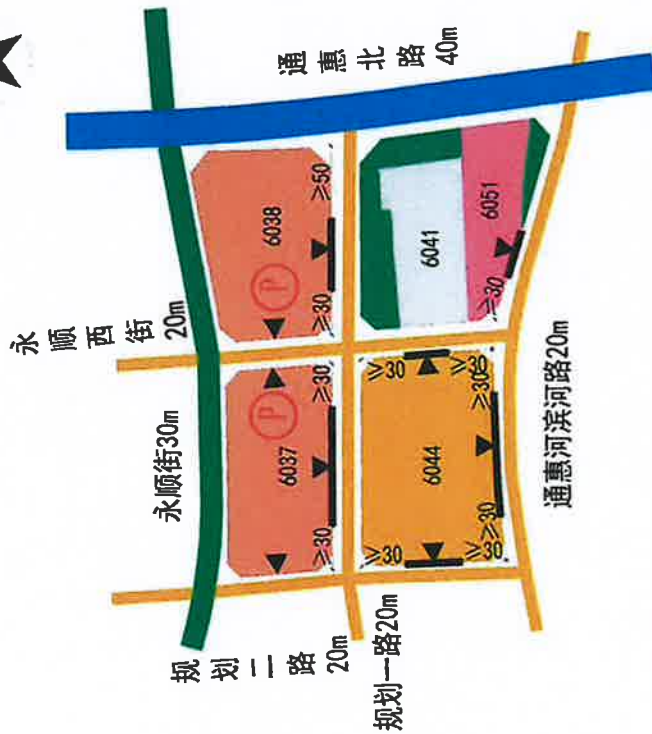
通州区八里桥片区棚户区改造项目



通州区八里桥片区棚户区改造项目交通设施要求

图则 3

地块编号: 6037、6038、6044、6051



图例

- 二类居住用地
- 公建混合住宅用地
- 工业研发用地
- 已建成用地
- 公园绿地
- 主干路
- 次干路
- 支路
- 社会公共停车场
- 机动车允许开口路段
- 尺寸标注 (米)

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
6037	公建混合住宅	1.02	5.4	≤2	西侧/东侧/南侧
6038	公建混合住宅	1.12	5.4	≤2	西侧/南侧
6044	二类居住	1.33	2.5	≤1	西侧/东侧/南侧
6051	工业研发	0.49	3.1	≤1	南侧

一体化开发

同期实施的交通设施

内部道路

机动车出入口

装卸货区

地下车库

停车位

- 轨道交通中心一体化建设地块应在二级开发阶段另行开展交通影响评价审查。
- 周边道路应按规划与建设地块同期实施，并完善相关道路交通工程设施。
- 6037、38 地块内复合设置的社会公共停车场应按规划与建设地块同期实施。
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. 内部道路应按规划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。
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。
- 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通行，应当同步设置商品装卸、储存等配套设施和配送车辆停放、快速充电设施。
1. 项目在地下车库出入口个数和车道数应符合《车库建筑设计规范》(GBJ 100-2015) 的相关要求，并应结合建筑布局 and 内部道路交通组织进行设置。
2. 项目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。
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规划实施意见》(京政发〔2015〕7 号) 二类区相关要求，公共租赁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、配套公建 65 辆/万平方米、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 170-220 辆/万平方米、商场 (≥10000 m²) 60-80 辆/万平方米、商场 (<10000 m²) 70-90 辆/万平方米、超市 125-175 辆/万平方米、市场 110-150 辆/万平方米的指标进行配置。停车位应为普通自走式停车位，并应符合《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(GB/T 1455-2017) 建设在基础配套设施或预留安装条件。
2. 非机动车停车位应按规划居住 2 辆/户、配套公建 150 辆/万平方米、办公 150 辆/万平方米、商业 400 辆/万平方米的指标进行配置。