

北京市交通委员会

京交函〔2023〕1335号

北京市交通委员会关于北京昌平新城东区 (南邵组团) CP00-1002、1101、1201 街区控制 性详细规划(街区层面)(2021年—2035年) 区域交通评估的审查意见

昌平区政府:

你区《关于报审<北京昌平新城东区(南邵组团)CP00-1002、1101、1201街区控制性详细规划区域交通评估报告>的函》(昌政函〔2023〕98号)和北京市规划和自然资源管理委员会昌平分局区域交通评估审查申请收悉。昌平新城东区(南邵组团)CP00-1002、1101、1201街区位于昌平区南邵镇域内,西起昌平新城滨河森林公园,东至孟祖河,北起京通铁路,南至京密引水渠北侧绿化隔离带。该街区主要规划用地性质为居住用地、商业商务用地、工矿用地、公共管理与公共服务设施用地等,总用地面积约1148.5公顷,城乡建设用地面积1103公顷,地上建筑面

积约 1067.7 万平方米（附件 1）。用地性质及建筑规模符合《北京昌平新城东区（南邵组团）CP00-1002、1101、1201 街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年—2035 年）》及其批复（京规自函〔2022〕2709 号）。

经组织专家和相关部门评议，具体意见如下

一、公路安全保护规定

根据《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》和《北京市干线公路网规划（2013-2020 年）》，区域内昌崔路、景荣街、文丰路、中安南路、京密引水渠北路等为县道公路。公路两侧用地应符合《公路法》第十八条和《公路安全保护条例》第十一条、第十四条相关规定，预留公路建筑控制区和规划控制区。

（一）不满足《公路安全保护条例》第十四条规划控制区相关规定的，对既有过境公路可根据具体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。

（二）不满足《公路安全保护条例》第十一条、第十四条建筑控制区和规划控制区相关规定的，应对用地进行优化调整或建筑退线。

（三）确需对公路进行调整的，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。

二、坚持公交优先，完善慢行系统

(一) 应构建轨道交通、城市道路、自行车和步行等多层次交通系统,充分发挥轨道交通的先导和支撑作用,加强轨道交通站点一体化开发建设,推动形成以公共交通为导向的开发模式(TOD),统筹管控轨道交通一体化站点周边用地,在控制街区总规模的基础上,容积率指标适当向轨道站点周边集中。

(二) 应结合绿道、滨水休闲空间和轨道站点,优化提升慢行系统。结合道路功能规划,通过设置自行车专用道、机非隔离带、细化路口渠化空间等措施,建立通达性好、安全性高且相对独立的慢行系统。

三、优化交通设施布局,落实相关建设要求

(一) 轨道交通

1. 北邵洼站轨道微中心应进一步强化功能聚集,优化交通组织,将地面空间更多用于慢行及公共活动空间,构建立体车行及人行交通体系。

2. 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、第二十条相关要求,保证轨道交通运营安全。

(二) 道路网

为改善区域微循环道路系统,应在以下地块内或周边增设街坊路(附件2图则,以下简称“图则”):

1. 应在1101-1地块内西部新增1条宽度不小于15米的南北

向街坊路（图则 7）。

2. 应在 1101-29 地块内西部新增 1 条宽度不小于 15 米的南北向街坊路（图则 10）。

上述新增街坊路应符合《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，与周边建设地块同期实施，完善相关道路交通工程设施，并对社会开放使用。

（三）公交场站

1. 根据《北京市居住公共服务设施规划设计指标》（京政发〔2015〕7 号）的相关要求，规划范围内应配置公交首末站用地 6.65 公顷，本次规划 3.99 公顷，规划公交首末站用地规模不足，应按相关标准补足公交首末站用地缺口，分散布局，满足公交布线和居民出行需求。

2. 1101-19 地块占地面积 1.64 公顷的公交中心站应按规划与周边建设地块同期实施（图则 9）。

3. 1002-41 地块占地面积 0.92 公顷的公交场站应按规划与周边建设地块同期实施（图则 4）。

4. 1002-53 地块占地面积 0.72 公顷的公交场站应按规划与周边建设地块同期实施（图则 5）。

5. 1101-53 地块占地面积 0.63 公顷的公交场站应按规划与周边建设地块同期实施（图则 12）。

6. 1201-19 地块占地面积 0.47 公顷的公交场站应按规划与

周边建设地块同期实施（图则 16）。

7. 1201-29 地块占地面积 0.48 公顷的公交场站应按规划与周边建设地块同期实施（图则 18）。

8. 1201-43 地块占地面积 0.76 公顷的公交场站应按规划与周边建设地块同期实施（图则 20）。

9. 1101-3 地块（图则 7）、1101-61 地块（图则 12）确需复合利用的公交枢纽，在优先保障公交枢纽用地和功能的基础上进行一体化开发，应在土地供应前明确公交枢纽及配套用房的占地面积、建筑规模、始发公交线路数、到发及驻车车位和停车位数量，取得市交通主管部门同意，并满足以下要求：

（1）优先保障公交枢纽使用功能。应统筹考虑内外部交通组织，按照人车分流、相对独立的原则合理安排交通设施和一体化开发布局，保障交通设施内公共服务设施开放公共空间、通行道路和人行通道的独立运行，并满足其应急疏散条件。

（2）公交枢纽应设置在建筑物首层、1-2 层及地下各层应首先满足换乘大厅等交通功能及其配套设施的需求。

（3）公交枢纽一体化开发地块的设计方案和实施方案应在二级开发阶段征得市交通主管部门和使用单位同意，并同步开展交通影响评价审查。

（4）公交枢纽应与一体化开发同步设计、同期实施，建成后公交枢纽及其配套设施应按期无偿移交，同步投入使用。

10.1101-31 地块(图则 10) \ 1101-46 地块(图则 11) \ 1201-33 地块(图则 18) 在优先保障公交首末站用地和功能的基础上进行一体化开发,应在土地供应前明确公交首末站及配套用房的占地面积、建筑规模、始发公交线路数、到发及驻车车位和停车位数量,取得市交通主管部门同意,并满足以下要求:

(1) 优先保障公交首末站使用功能。应统筹考虑内外部交通组织,按照人车分流、相对独立的原则合理安排交通设施和一体化开发布局,保障交通设施内公共服务设施开放公共空间、通行道路和人行通道的独立运行,并满足其应急疏散条件。

(2) 公交首末站应设置在建筑物首层,各首末站占地面积均应不少于 6000 平方米,1-2 层及地下各层应首先满足交通功能及其配套设施的需求。

(3) 公交首末站一体化开发地块的设计方案和实施方案应在二级开发阶段征得市交通主管部门和使用单位同意,并同步开展交通影响评价审查。

(4) 公交首末站应与一体化开发同步设计、同期实施,建成后公交首末站及其配套设施应按期无偿移交,同步投入使用。

(四) 社会公共停车场

1. 街区内社会公共停车场应满足《城市停车规划规范》(GB/T51149-2016)有关规定,落实分区规划和停车设施专项规划相关要求,弥补现状区域停车位缺口。社会公共停车场在街区

控规中宜独立占地，分散布局，满足社会公共停车需求并为未来发展进行弹性预留。

2. 1101-26 地块占地面积 0.48 公顷的社会公共停车场应按规划与建设地块同期实施（图则 9）。

3. 确需设置复合利用社会公共停车场的用地应在满足地块停车配建的基础上，按规划设置社会公共停车场。

（1）1002-48 地块内复合的社会公共停车场应按规划设置不少于 400 个社会公共停车位（图则 5）。

（2）1002-55 地块内复合的社会公共停车场应按规划设置不少于 400 个社会公共停车位（图则 6）。

（3）1101-2 地块内复合的社会公共停车场应按规划设置不少于 400 个社会公共停车位（图则 7）。

（4）1101-7 地块内复合的社会公共停车场应按规划设置不少于 400 个社会公共停车位（图则 8）。

（5）1101-62 地块内复合的社会公共停车场应按规划设置不少于 200 个社会公共停车位（图则 13）。

（6）1201-6 地块内复合的社会公共停车场应按规划设置不少于 300 个社会公共停车位（图则 15）。

上述社会公共停车场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，与建设地块同步实施，并对社会开放使用。

（五）落客区及集散空间

为减少医院、中小学、托幼对周边交通的影响，应结合用地规划在主要出入口前设置广场用地或广场兼绿地，作为交通缓冲场地和等候、落客及人员集散空间，用于高峰时段客流集散。

四、建设时序

为有效发挥交通基础设施对区域发展的支撑作用，应合理安排建设时序，交通基础设施应优先建设或与建设地块同步建设同步投运。

五、建设地块交通设施要求

建设地块新增和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《北京昌平新城东区（南邵组团）CP00-1002、1101、1201 街区建设地块交通设施要求》（附件 2）进行落实。如确需调整，相关建设地块应当另行开展交通影响评价审查。

六、意见落实与反馈

（一）在将区域交通评估结论及审查意见纳入街区控规成果的基础上，我委原则同意《北京昌平新城东区（南邵组团）CP00-1002、1101、1201 街区控制性详细规划（街区层面）（2021 年—2035 年）》。

（二）为更好履职，加强过程监管，请将区域交通评估结论及审查意见的采纳和落实情况及时反馈我委。

七、控规调整

街区控规进行重大调整或规划轨道、道路、公交场站、社会公共停车场等交通设施进行较大调整时,应当另行开展区域交通评估或交通影响评价审查。

特此函达。

- 附件：1. 北京昌平新城东区（南部组团）CP00-1002、1101、1201 街区规划指标表
2. 北京昌平新城东区（南部组团）CP00-1002、1101、1201 街区建设地块交通设施要求



（联系人 袁野；联系电话 57078313）

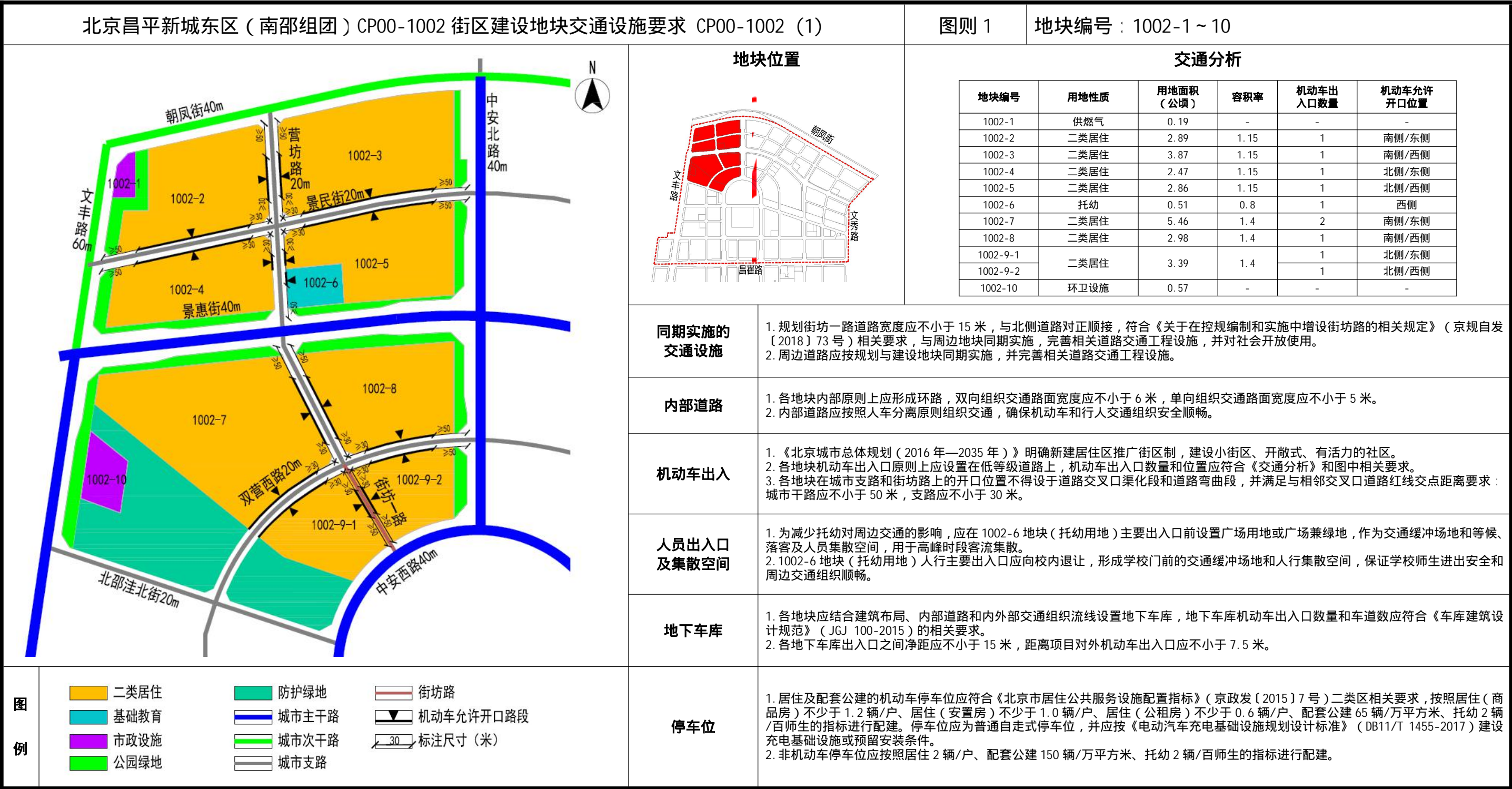
抄送：市规划自然资源委、北京市规划和自然资源委员会昌平分局。

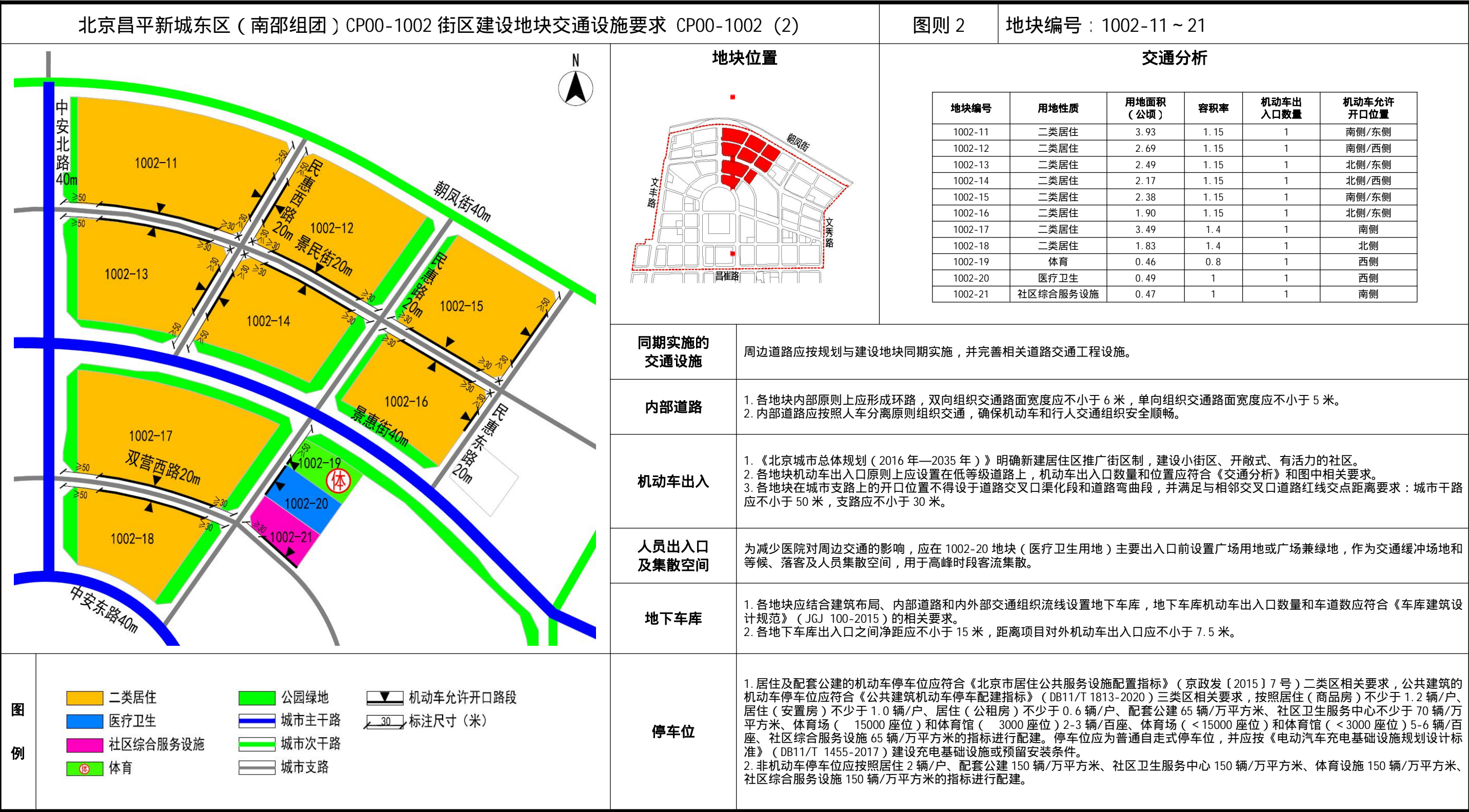
北京昌平新城东区（南邵组团）CP00-1002、1101、1201 街区规划指标表

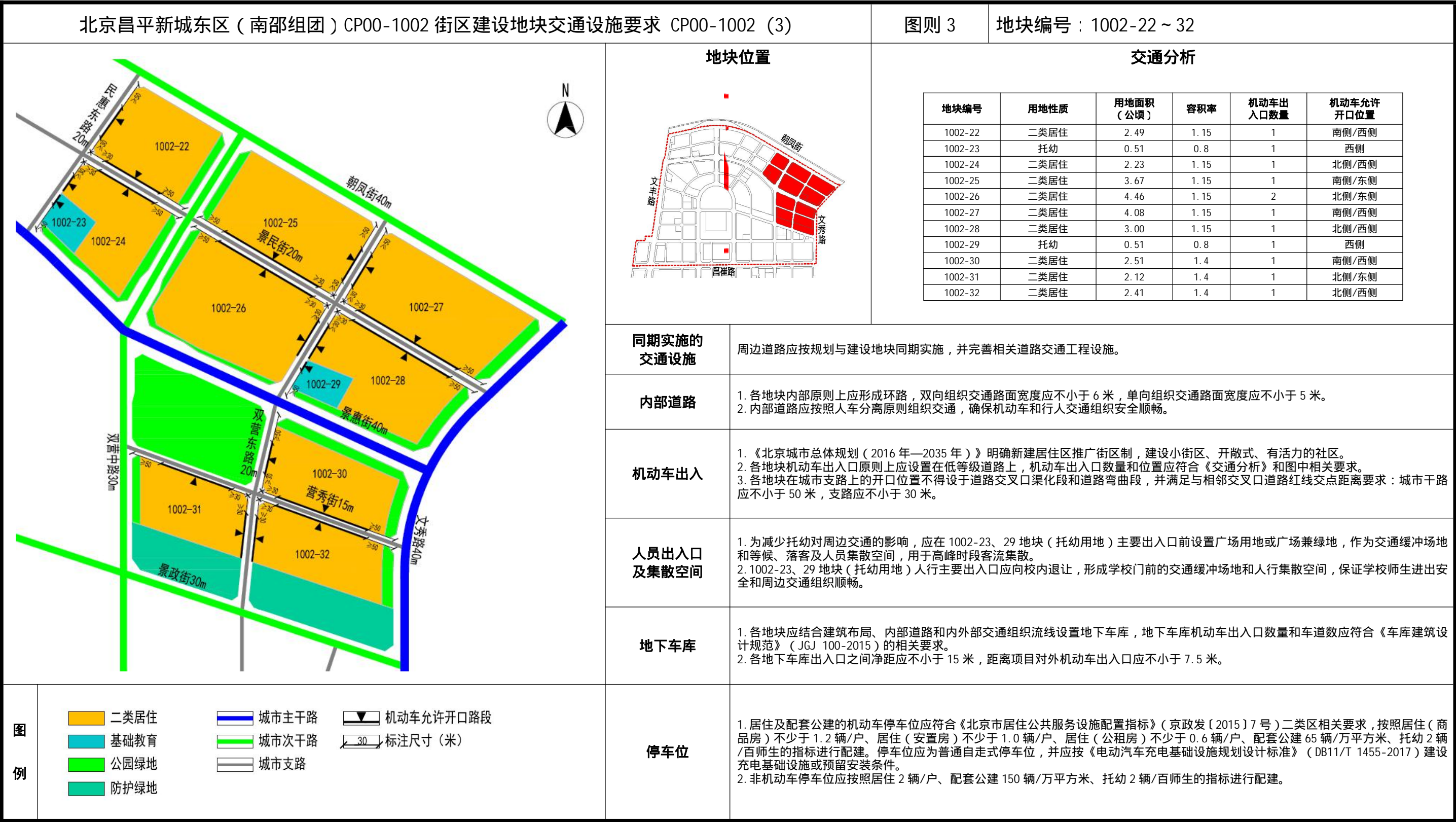
| 用地分类 | | 1002 街区 | | 1101 街区 | | 1201 街区 | | 合计 | |
|---------|---------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|--------------|------------------|
| | | 用地面积 （公顷） | 地上建筑面积 （万平方米） | 用地面积 （公顷） | 地上建筑面积 （万平方米） | 用地面积 （公顷） | 地上建筑面积 （万平方米） | 用地面积 （公顷） | 地上建筑面积 （万平方米） |
| 城乡 建设用地 | | 298. 11 | 249. 02 | 357. 92 | 374. 70 | 447. 79 | 443. 99 | 1103. 81 | 1067. 70 |
| 其中 | 居住用地 | 94. 96 | 134. 43 | 97. 42 | 190. 45 | 117. 32 | 181. 72 | 309. 70 | 506. 60 |
| | 商业商务用地 | 25. 63 | 64. 61 | 62. 62 | 140. 27 | 31. 56 | 67. 02 | 119. 82 | 271. 90 |
| | 工矿用地 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 107. 16 | 162. 56 | 107. 16 | 162. 56 |
| | 公共管理与公共服务设施用地 | 33. 44 | 37. 35 | 40. 22 | 41. 57 | 17. 82 | 15. 56 | 91. 48 | 94. 47 |
| | 交通设施 | 1. 96 | 0. 78 | 3. 23 | 1. 10 | 2. 69 | 0. 88 | 7. 88 | 2. 76 |
| | 市政设施 | 2. 65 | 1. 92 | 1. 44 | 1. 31 | 21. 42 | 16. 25 | 25. 51 | 19. 47 |
| | 绿地 | 53. 92 | 0. 00 | 63. 34 | 0. 00 | 47. 05 | 0. 00 | 164. 31 | 0. 00 |
| | 特殊用地 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 88 | 0. 00 | 0. 11 | 0. 00 | 0. 99 | 0. 00 |
| | 留白用地 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 |
| | 其他土地 | 5. 52 | 9. 94 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 5. 52 | 9. 94 |
| | 道路用地 | 80. 02 | 0. 00 | 88. 76 | 0. 00 | 102. 65 | 0. 00 | 271. 44 | 0. 00 |
| 特交水建设用地 | | 5. 98 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 84 | 0. 00 | 6. 82 | 0. 00 |
| 其中 | 交通运输用地 | 5. 98 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 84 | 0. 00 | 6. 82 | 0. 00 |
| 非建设用地 | | 11. 15 | 0. 00 | 0. 57 | 0. 00 | 26. 14 | 0. 00 | 37. 86 | 0. 00 |
| 其中 | 耕地 | 0. 27 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 25 | 0. 00 | 0. 52 | 0. 00 |
| | 林地 | 10. 83 | 0. 00 | 0. 00 | 0. 00 | 21. 07 | 0. 00 | 31. 90 | 0. 00 |
| | 陆地水域 | 0. 05 | 0. 00 | 0. 57 | 0. 00 | 4. 82 | 0. 00 | 5. 44 | 0. 00 |
| 合计 | | 315. 24 | 249. 02 | 358. 49 | 374. 70 | 474. 77 | 443. 99 | 1148. 49 | 1067. 70 |

北京昌平新城东区（南邵组团）CP00-1002、1101、1201 街区建设地块交通设施要求图纸目录

| 图则编号 | 地块编号 | 图纸位置 | 图纸编号 | 地块编号 | 图纸位置 |
|-------|-------------------------------|--------|-------|---------------------------------|--------|
| 图则 1 | CP00-1002-1 ~ 10 | 第 1 页 | 图则 12 | CP00-1101-51 ~ 61 | 第 12 页 |
| 图则 2 | CP00-1002-11 ~ 21 | 第 2 页 | 图则 13 | CP00-1101-62、63、65 ~ 68 | 第 13 页 |
| 图则 3 | CP00-1002-22 ~ 32 | 第 3 页 | 图则 14 | CP00-1101-69 ~ 71 | 第 14 页 |
| 图则 4 | CP00-1002-35、37 ~ 42、44、45、65 | 第 4 页 | 图则 15 | CP00-1201-1 ~ 13 | 第 15 页 |
| 图则 5 | CP00-1002-33、34、36、46 ~ 54、64 | 第 5 页 | 图则 16 | CP00-1201-14 ~ 16、18 ~ 22、44、45 | 第 16 页 |
| 图则 6 | CP00-1002-55 ~ 63 | 第 6 页 | 图则 17 | CP00-1201-46 ~ 48 | 第 17 页 |
| 图则 7 | CP00-1101-1 ~ 6 | 第 7 页 | 图则 18 | CP00-1201-23、28 ~ 36 | 第 18 页 |
| 图则 8 | CP00-1101-7、9、13 ~ 15 | 第 8 页 | 图则 19 | CP00-1201-37 ~ 41 | 第 19 页 |
| 图则 9 | CP00-1101-17 ~ 28 | 第 9 页 | 图则 20 | CP00-1201-42、43 | 第 20 页 |
| 图则 10 | CP00-1101-29、31 ~ 38 | 第 10 页 | 图则 21 | CP00-1201-49、50 | 第 21 页 |
| 图则 11 | CP00-1101-30、39 ~ 48、50 | 第 11 页 | | | |







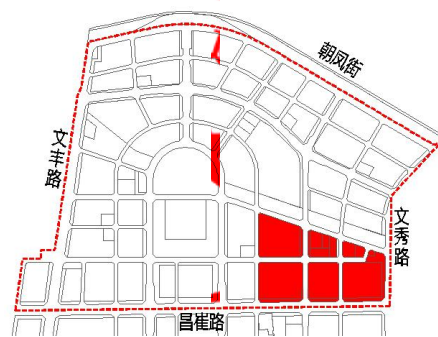
北京昌平新城东区（南邵组团）CP00-1002 街区建设地块交通设施要求 CP00-1002 (4)

图则 4

地块编号：1002-35、37~42、44、45、65



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 |
|---------|-------|--------------|-----|----------|---------------|
| 1002-35 | 二类居住 | 5.43 | 2 | 2 | 南侧/西侧 |
| 1002-37 | 商业 | 5.60 | 2 | 2 | 北侧/西侧 |
| 1002-38 | 环卫设施 | 0.34 | - | - | - |
| 1002-39 | 加油加气站 | 0.31 | 0.4 | 2 | 北侧 |
| 1002-40 | 供电 | 0.49 | - | - | - |
| 1002-41 | 公交场站 | 0.92 | 0.4 | 2 | 南侧/西侧 |
| 1002-42 | 行政办公 | 0.65 | 0.8 | 1 | 南侧/西侧 |
| 1002-44 | 供燃气 | 0.12 | - | - | - |
| 1002-45 | 二类居住 | 4.92 | 2.3 | 2 | 北侧/西侧 |
| 1002-65 | 行政办公 | 3.84 | 2 | 2 | 北侧/东侧 |

公路安全保护

按照《公路安全保护条例》第十一条、第十四条相关要求，1002-37、45、65 地块应为昌崔路预留不少于 10 米的公路建筑控制区和不少于 20 米的规划控制区。建议优化用地布局或以建筑退线的方式满足上述要求。

同期实施的 交通设施

2. 1002-41 地块占地面积 0.92 公顷的公交场站应按规划与周边建设地块同期实施。

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曲段，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。
- 4.1002-39、41地块确需在次干路上设置开口，位置与相邻交叉口道路红线交点距离应不小于80米，并按右进右出组织交通。

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。

地下车库

1. 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外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应不小于 7.5 米。

图
例

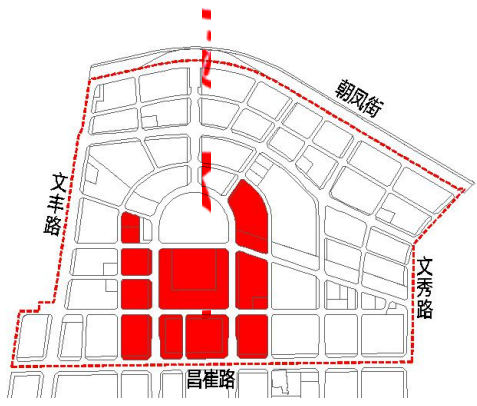


停车位

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配建指标》（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、配套公建65辆/万平方米、行政办公65-85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建。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规划设计标准》（DB11/T 1455-2017）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照居住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建。

地块编号：1002-33、34、36、46～54、64



| 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 |
|-----------|-------|--------------|-----|----------|---------------|
| 1002-33 | 二类居住 | 4.20 | 2 | 2 | 南侧/东侧 |
| 1002-34 | 托幼 | 0.55 | 1.2 | 1 | 南侧/东侧 |
| 1002-36 | 消防设施 | 0.72 | - | - | 东侧 |
| 1002-46 | 二类居住 | 2.23 | 1.8 | 1 | 南侧 |
| 1002-47 | 二类居住 | 2.45 | 1.8 | 1 | 南侧/北侧/西侧 |
| 1002-48-1 | 商务 | 4.65 | 2 | 3 | 南侧/北侧/东侧 |
| 1002-48-2 | | | | 2 | 北侧/东侧 |
| 1002-49 | 待深入研究 | 5.52 | 2 | 2 | 北侧 |
| 1002-50 | 文化设施 | 2.69 | 2 | 1 | 东侧 |
| 1002-51 | 文化设施 | 3.78 | 2 | 2 | 西侧/北侧 |
| 1002-52 | 绿隔产业 | 3.50 | 2 | 2 | 北侧/东侧 |
| 1002-53 | 公交场站 | 0.72 | 0.4 | 2 | 北侧/西侧 |
| 1002-54 | 社会福利 | 0.92 | 1.2 | 1 | 西侧 |
| 1002-64 | 商务 | 3.39 | 4 | 2 | 北侧/西侧 |

| | |
|-------------|--|
| 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流线设置地下车库，地下车库机动车出入口数量和车道数应符合《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应不小于 7.5 米。 |
|-------------|--|

| | | | | | | | |
|---|-------|---|------|---|-------|---|-----------|
|  | 待深入研究 |  | 二类居住 |  | 城市主干路 |  | 公路安全保护控制线 |
|  | 文化设施 |  | 绿隔产业 |  | 城市次干路 |  | 机动车允许开口路段 |
|  | 社会福利 |  | 交通设施 |  | 城市支路 |  | 标注尺寸(米) |
|  | 商务 |  | 公园绿地 |  | 街坊路 |  | 复合社会停车场 |
|  | 市政设施 |  | 防护绿地 | | | | |

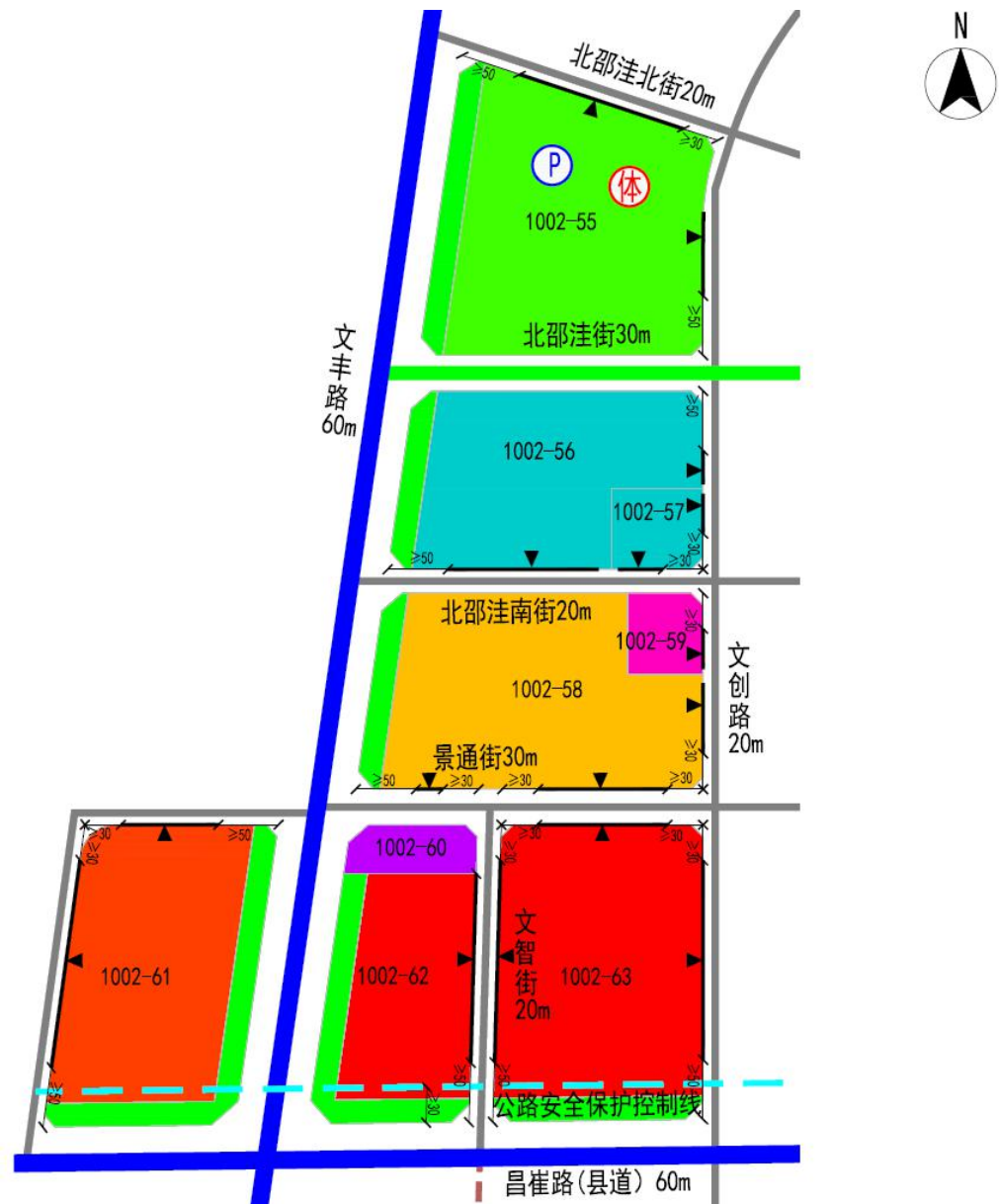
1.居住及配套公建的机动车停车位应符合《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7号）二类区相关要求，公共建筑的机动车停车位应符合《公共建筑机动车停车位配建指标》（DB11/T 1813-2020）三类区相关要求，按照居住（商品房）不少于1.2辆/户、居住（安置房）不少于1.0辆/户、居住（公租房）不少于0.6辆/户、配套公建65辆/万平方米、商务办公50-70辆/万平方米、酒店宾馆0.4-0.6辆/客房、餐饮娱乐170-220辆/万平方米、商场（10000㎡）60-80辆/万平方米、商场（＜10000㎡）70-90辆/万平方米、社会福利65辆/万平方米、科技馆/博物馆/图书馆60-80辆/万平方米、展览馆70-90辆/万平方米、托幼2辆/百师生的指标进行配建，处于轨道交通站点地面出入口500米范围内的地块，机动车停车位配建指标应按标准上下限进行20%的折减。停车位应为普通自走式停车位，并应按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2017）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、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、社会福利150辆/万平方米、文化设施300辆/万平方米、托幼2辆/百师生的指标进行配建。

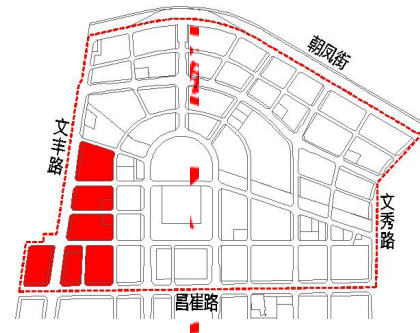
北京昌平新城东区（南邵组团）CP00-1002 街区建设地块交通设施要求 CP00-1002 (6)

图则 6

地块编号：1002-55 ~ 63



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 |
|---------|----------|--------------|-----|----------|---------------|
| 1002-55 | 体育 | 4.41 | 0.8 | 2 | 北侧/东侧 |
| 1002-56 | 小学 | 2.98 | 0.8 | 2 | 南侧/东侧 |
| 1002-57 | 托幼 | 0.52 | 0.8 | 1 | 南侧/东侧 |
| 1002-58 | 二类居住 | 3.84 | 1.8 | 2 | 南侧/东侧 |
| 1002-59 | 社区综合服务设施 | 0.43 | 1 | 1 | 东侧 |
| 1002-60 | 供电 | 0.43 | - | - | - |
| 1002-61 | 商业 | 3.30 | 2.2 | 2 | 北侧/西侧 |
| 1002-62 | 商务 | 2.30 | 3 | 2 | 东侧 |
| 1002-63 | 商务 | 3.95 | 3.5 | 3 | 北侧/西侧/东侧 |

公路安全保护

按照《公路安全保护条例》第十一条、第十四条相关要求，1002-61、62、63 地块应为昌崔路预留不少于 10 米的公路建筑控制区和不少于 20 米的规划控制区。建议优化用地布局或以建筑退线的方式满足上述要求。

同期实施的 交通设施

2. 1002-55 地块内规划复合 1 处社会公共停车场,在满足自身停车配建的基础上,设置不少于 400 个社会公共停车位,停车位应为普通自走式停车位。社会公共停车场应具有相对独立的交通运行和管理条件,与建设地块同期实施,并对社会开放使用。

轨道微中心

1. 1002-62、63 地块位于北部洼站轨道微中心内，应进一步强化功能聚集，优化交通组织，将地面空间更多用于慢行及公共活动空间，构建立体车行及人行交通体系。

2. 轨道微中心一体化建设地块应在二级开发阶段应另行开展交通影响评价审查。

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。

- 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曲段，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

1. 为减少中小学、托幼对周边交通的影响，应在 1002-56 地块（小学用地）和 1002-57 地块（托幼用地）主要出入口前设置广场用地或广场兼绿地，作为交通缓冲场地和等候、落客及人员集散空间，用于高峰时段客流集散。

2. 应按照《北京市机动车停车条例》第十九条和《交通枢纽学校医院上落客区规划设计指导性图集》（京规自发〔2019〕34 号）的相关要求，在 1002-56 地块（小学用地）内设置落客区，用于机动车临时停靠上下乘客，并与主体工程同步交付使用。

3. 按照《中小学校设计规范》要求，1002-56 地块（小学用地）人行主要出入口应向校内退让，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。1002-57 地块（托幼用地）应参照该要求执行。

4. 学校宜设置主要人行出入口，分散人员聚集。1002-56 地块（小学用地）应在南侧北邵洼南街设置主要人行出入口，宜在东侧文创路上设置次要人行出入口。

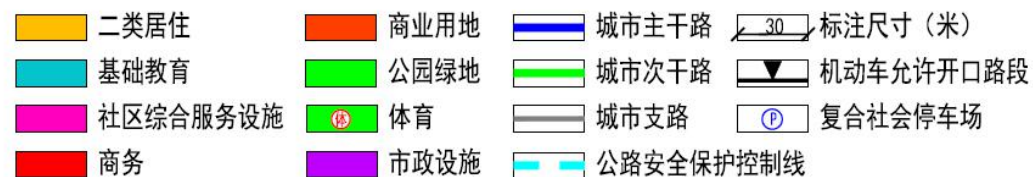
装卸货区

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。

地下车库

1. 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外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应不小于 7.5 米。

图
例



停车位

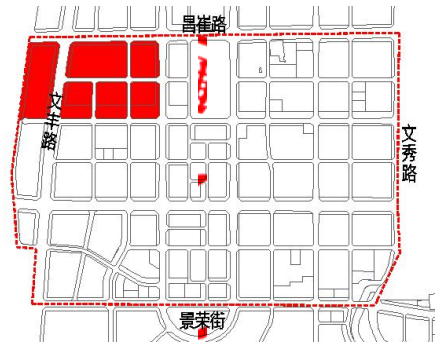
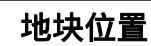
1. 居住及配套公建的机动车停车位应符合《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7号）二类区相关要求，公共建筑的机动车停车位应符合《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）三类区相关要求，按照居住（商品房）不少于1.2辆/户、居住（安置房）不少于1.0辆/户、居住（公租房）不少于0.6辆/户、配套公建65辆/万平方米、商务办公50-70辆/万平方米、酒店宾馆0.4-0.6辆/客房、餐饮娱乐170-220辆/万平方米、商场（10000㎡）60-80辆/万平方米、商场（＜10000㎡）70-90辆/万平方米、体育场（15000座位）和体育馆（3000座位）2-3辆/百座、体育场（＜15000座位）和体育馆（＜3000座位）5-6辆/百座、社区综合服务设施65辆/万平方米、小学10-15辆/百教职工、托幼2辆/百师生的指标进行配建，处于轨道交通站点地面出入口500米范围内的地块，机动车停车位配建指标应按标准上下限进行20%的折减。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规划设计标准》（DB11/T 1455-2017）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照居住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、体育设施150辆/万平方米、社区综合服务设施150辆/万平方米、小学8辆/百师生、托幼2辆/百师生的指标进行配建。

北京昌平新城东区（南邵组团）CP00-1101 街区建设地块交通设施要求 CP00-1101 (1)

图则 7

地块编号：1101-1~6



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 |
|--------|--------------|--------------|-----|----------|---------------|
| 1101-1 | 商业 | 6.04 | 1 | 2 | 南侧/西侧 |
| 1101-2 | 商业 | 6.73 | 2 | 3 | 南侧/东侧 |
| 1101-3 | 商务 (公交枢纽) | 3.03 | 2.5 | 3 | 南侧/西侧 |
| 1101-4 | 商务 | 2.21 | 2.5 | 2 | 北侧/东侧 |
| 1101-5 | 商务 | 2.61 | 2.5 | 2 | 西侧/东侧 |
| 1101-6 | 商务 | 2.09 | 3 | 2 | 北侧/西侧 |

落实交评意见

CP00-1101-2 地块应落实交评意见（京交函〔2023〕853号）相关要求。

公路安全保护

按照《公路安全保护条例》第十一条、第十四条相关要求，1101-1、2、3 地块应为昌崔路预留不少于 10 米的公路建筑控制区和不少于 20 米的规划控制区。建议优化用地布局或以建筑退线的方式满足上述要求。

新增和同期实施 的交通设施

1. 应在 1101-1 地块内西部新增 1 条宽度不小于 15 米的南北向街坊路, 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)相关要求, 与周边地块同期实施, 完善相关道路交通工程设施, 并对社会开放使用。
2. 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。
3. 1101-3 地块应在优先保障公交枢纽用地和功能的基础上进行一体化开发, 并在土地供应前明确公交枢纽及配套用房的占地面积、建筑规模、始发公交线路数、到发及驻车车位和停车位数量, 取得市交通主管部门同意, 并在二级开发阶段另行开展交通影响评价审查。公交枢纽应与一体化开发同步设计、同期实施, 建成后公交枢纽及其配套设施应按期无偿移交, 同步投入使用。
4. 1101-2 地块内规划复合 1 处社会公共停车场, 在满足自身停车配建的基础上, 设置不少于 400 个社会公共停车位, 停车位应为普通自走式停车位。社会公共停车场应具有相对独立的交通运行和管理条件, 与建设地块同期实施, 并对社会开放使用。

轨道微中心

1. 1101-2、3 地块位于北邵洼站轨道微中心内,应进一步强化功能聚集,优化交通组织,将地面空间更多用于慢行及公共活动空间,构建立体车行及人行交通体系。

2. 轨道微中心一体化建设地块应在二级开发阶段应另行开展交通影响评价审查。

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曲段，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。
- 4.1101-1 地块确需在次干路上设置开口，位置与相邻交叉口道路红线交点距离应不小于 80 米，并按右进右出组织交通。

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。

地下车库

1. 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外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应不小于 7.5 米。

停车位

1. 公共建筑的机动车停车位应符合《公共建筑机动车停车配建指标》(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 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建,处于轨道交通站点地面出入口 500 米范围内的地块,机动车停车位配建指标应按标准上下限进行 20%的折减,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规划设计标准》(DB11/T 1455-2017)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照办公 150 辆/万平方米、商业 400 辆/万平方米的指标进行配建。

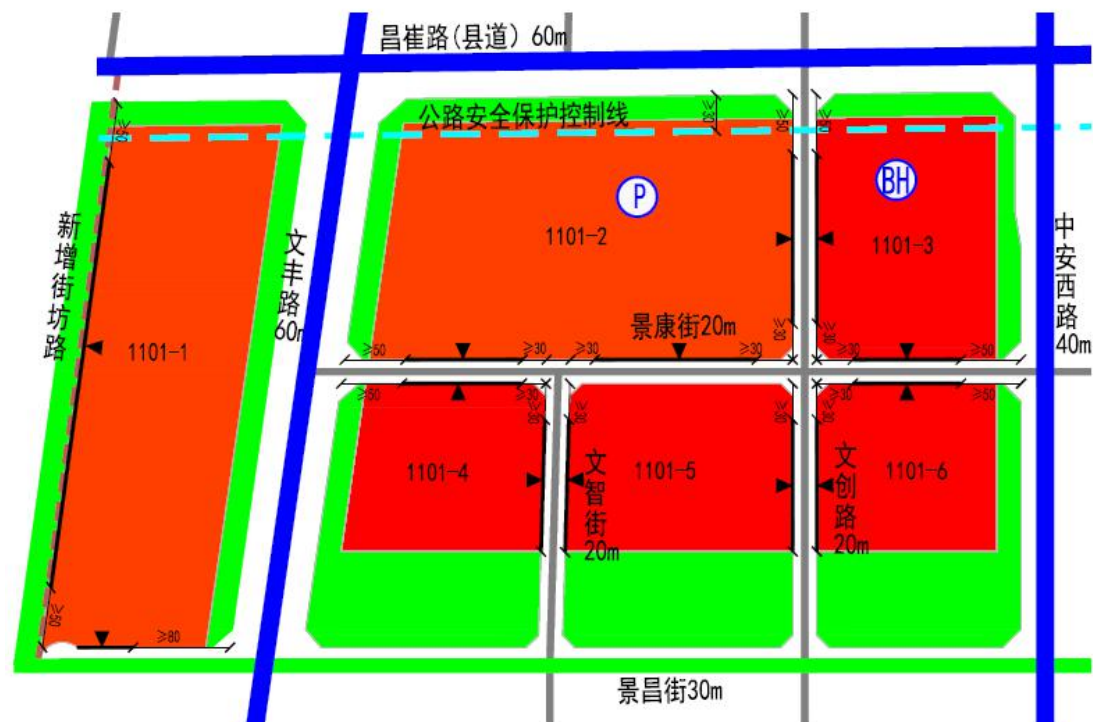












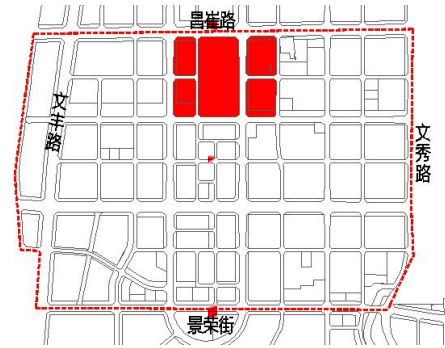


图
例

-  商务
  城市次干路
  标注尺寸(米)
-  商业用地
  城市支路
  复合公交枢纽
-  公园绿地
  机动车允许开口路段
  复合社会停车场
-  城市主干路
  新增街坊路
  公路安全保护控制线

地块编号：1101-7、9、13~15

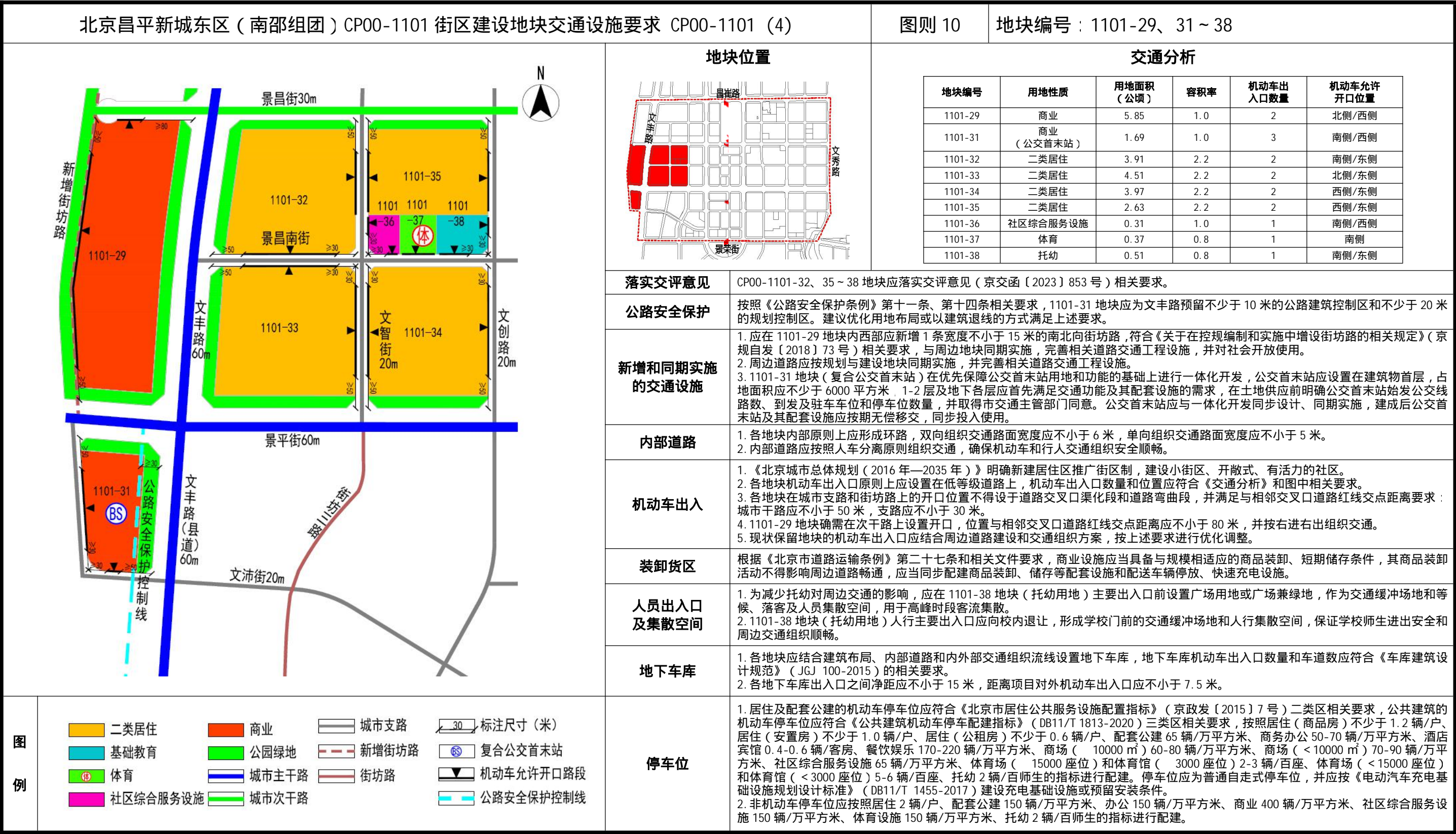


| 地块编号 | 用地性质 | 用地面积 (公顷) | 容积率 | 机动车出入口数量 | 机动车允许 开口位置 |
|---------|------|--------------|-----|----------|---------------|
| 1101-7 | 商务 | 2.25 | 2 | 2 | 南侧/东侧 |
| 1101-9 | 商务 | 1.53 | 2 | 1 | 北侧/东侧 |
| 1101-13 | 二类居住 | 3.34 | 2 | 2 | 南侧/东侧 |
| 1104-14 | 文物古迹 | 0.03 | - | - | - |
| 1101-15 | 二类居住 | 2.87 | 2 | 2 | 北侧/东侧 |

1. 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外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应不小于 7.5 米。

停车位

- 8 -

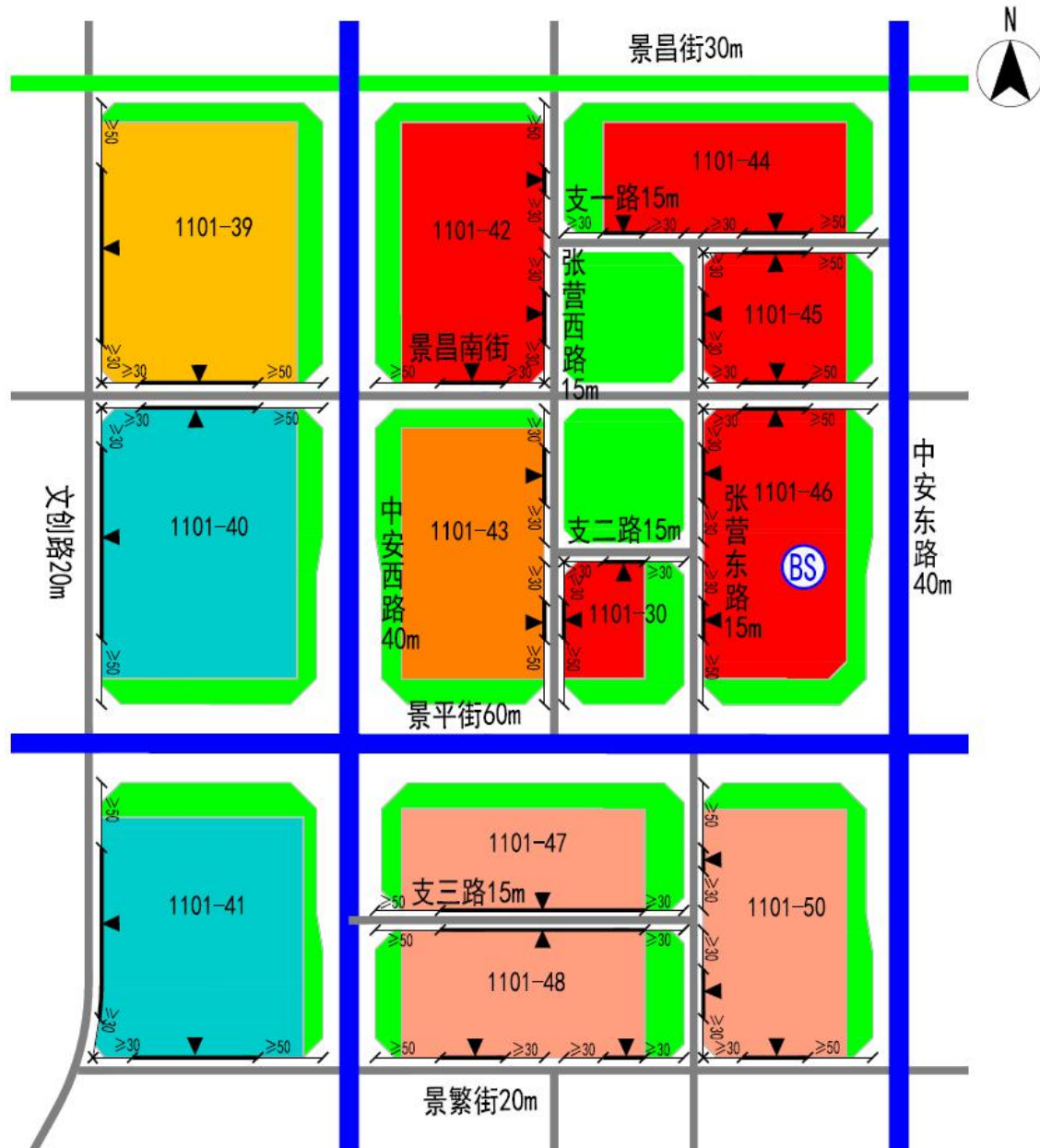


- 10 -

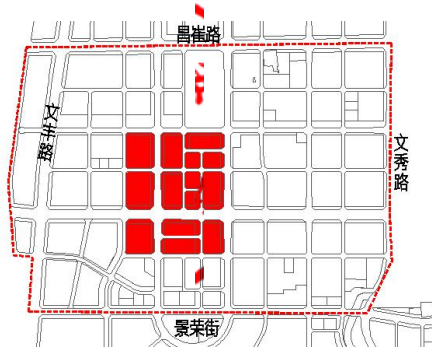
北京昌平新城东区（南邵组团）CP00-1101 街区建设地块交通设施要求 CP00-1101 (5)

图则 11

地块编号：1101-30、39~48、50



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 |
|---------|---------------|--------------|-----|----------|---------------|
| 1101-30 | 商务 | 0.55 | 2.5 | 1 | 北侧/西侧 |
| 1101-39 | 二类居住 | 3.00 | 2.2 | 2 | 南侧/西侧 |
| 1101-40 | 中学 | 3.10 | 0.8 | 2 | 北侧/西侧 |
| 1101-41 | 小学 | 2.87 | 0.8 | 2 | 南侧/西侧 |
| 1101-42 | 商务 | 2.20 | 2.5 | 2 | 南侧/东侧 |
| 1101-43 | 文化设施 | 2.11 | 2.5 | 2 | 东侧 |
| 1101-44 | 商务 | 1.59 | 2.5 | 1 | 南侧 |
| 1101-45 | 商务 | 1.09 | 2.5 | 1 | 北侧/南侧/西侧 |
| 1101-46 | 商务 (公交首末站) | 2.67 | 2.5 | 3 | 北侧/西侧 |
| 1101-47 | 多功能 | 1.46 | 3 | 1 | 南侧 |
| 1101-48 | 多功能 | 1.83 | 3 | 2 | 北侧/南侧 |
| 1101-50 | 多功能 | 2.09 | 3 | 2 | 南侧/西侧 |

落实交评意见

CP00-1101-39 地块应落实交评意见（京交函〔2023〕853号）相关要求。

同期实施的 交通设施

1. 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。

2. 1101-46 地块（复合公交首末站）在优先保障公交首末站用地和功能的基础上进行一体化开发，公交首末站应设置在建筑物首层，占地面积应不少于 6000 平方米，1-2 层及地下各层应首先满足交通功能及其配套设施的需求，在土地供应前明确公交首末站始发公交线路数、到发及驻车位和停车位数量，并取得市交通主管部门同意。公交首末站应与一体化开发同步设计、同期实施，建成后公交首末站及其配套设施应按期无偿移交，同步投入使用。

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曲段，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。

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。

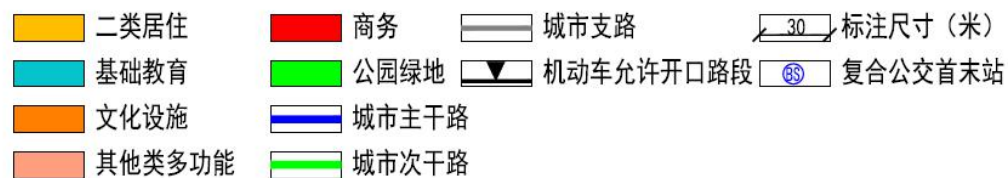
人员出入口 及集散空间

1. 为减少中小学对周边交通的影响，应在 1101-40 地块（中学用地）、1101-41 地块（小学用地）主要出入口前设置广场用地或广场兼绿地，作为交通缓冲场地和等候、落客及人员集散空间，用于高峰时段客流集散。
2. 应按照《北京市机动车停车条例》第十九条和《交通枢纽地区医院上落客区规划设计指导性图集》（京规自发〔2019〕34 号）的相关要求，在 1101-40、41 地块（中学用地、小学用地）内设置落客区，用于机动车临时停靠上下乘客，并与主体工程同步交付使用。
3. 按照《中小学校设计规范》要求，1101-40、41 地块（中学用地、小学用地）人行主要出入口应向校内退让，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。
4. 学校宜设置主次人行出入口，分散人员聚集。1101-40 地块（中学用地）应在西侧文创路上设置主要人行出入口，宜在北侧景昌南街上设置次要人行出入口；1101-41 地块（小学用地）应在南侧景繁街上设置主要人行出入口，宜在西侧文创路上设置次要人行出入口。

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流线设置地下车库，地下车库机动车出入口数量和车道数应符合《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应不小于 7.5 米。

图
例



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建指标》（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、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㎡）60-80辆/万平方米、商场（＜10000㎡）70-90辆/万平方米、科技馆/博物馆/图书馆60-80辆/万平方米、展览馆70-90辆/万平方米、中小学10-15辆/百教职工的指标进行配建，处于轨道交通站点地面出入口500米范围内的地块，机动车停车位配建指标应按标准上下限进行20%的折减。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规划设计标准》（DB11/T 1455-2017）建设充电基础设施或预留安装条件。

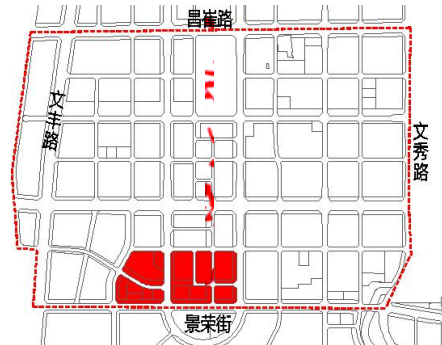
2. 非机动车停车位应按照居住2辆/户、配套公建150辆/万平方米、办公150辆/万平方米、商业400辆/万平方米、文化设施300辆/万平方米、中学60辆/百师生、小学8辆/百师生的指标进行配建。

北京昌平新城东区（南邵组团）CP00-1101 街区建设地块交通设施要求 CP00-1101 (6)

图则 12

地块编号：1101-51 ~ 61

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 |
|---------|---------------|--------------|-----|----------|---------------|
| 1101-51 | 二类居住 | 2.62 | 2.0 | 2 | 北侧/西侧 |
| 1101-52 | 供水 | 0.57 | - | - | - |
| 1101-53 | 公交场站 | 0.63 | 0.4 | 2 | 北侧 |
| 1101-54 | 加油加气站 | 0.48 | 0.4 | 2 | 北侧 |
| 1101-55 | 供电 | 0.41 | - | - | - |
| 1101-56 | 医疗卫生 | 0.40 | 1.5 | 1 | 北侧 |
| 1101-57 | 行政办公 | 0.75 | 1 | 1 | 北侧 |
| 1101-58 | 多功能 | 1.89 | 3.5 | 2 | 北侧/东侧 |
| 1101-59 | 行政办公 | 0.80 | 2 | 1 | 北侧 |
| 1101-60 | 多功能 | 1.89 | 3.5 | 2 | 北侧/西侧 |
| 1101-61 | 多功能 (公交枢纽) | 0.91 | 3.5 | 3 | 北侧/西侧 |

公路安全保护

按照《公路安全保护条例》第十一条、第十四条相关要求，1101-57、59、61 地块应为景荣路预留不少于 10 米的公路建筑控制区和不少于 20 米的规划控制区。建议优化用地布局或以建筑退线的方式满足上述要求。

同期实施的 交通设施

1. 规划街坊四路道路宽度应不小于 15 米,与支四路对正顺接,符合《关于在控规编制和实施的增补规定》(京规自发〔2018〕73 号)相关要求,与周边地块同期实施,完善相关道路交通工程设施,并对社会开放使用。
2. 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。
3. 1101-53 地块占地面积 0.63 公顷的公交场站应按规划与周边建设地块同期实施。
4. 在优先保障公交枢纽(1101-61 地块)用地和功能的基础上可适度进行一体化开发,在土地供应前明确公交场站及配套用房的占地面积、建筑规模、始发公交线路数、到发及驻车车位和停车位数量,并在二级开发阶段另行开展交通影响评价审查。公交枢纽应与一体化开发同步设计、同期实施,建成后公交枢纽及其配套设施应按期无偿移交,同步投入使用。

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曲段，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。

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。

人员出入口 及集散空间

为减少医院对周边交通的影响，应在 1101-56 地块（医疗卫生用地）主要出入口前设置广场用地或广场兼绿地，作为交通缓冲场地和等候、落客及人员集散空间，用于高峰时段客流集散。

地下车库

1. 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外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应不小于 7.5 米。

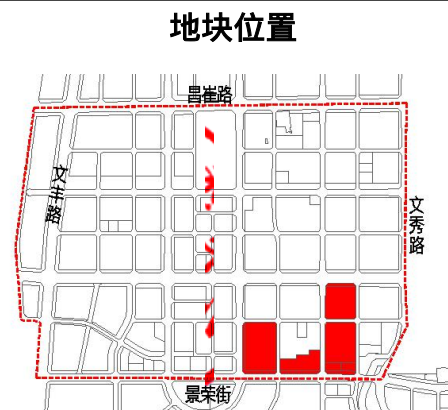
图
例



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配建指标》（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、配套公建65辆/万平方米、行政办公65-85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㎡）60-80辆/万平方米、商场（＜10000㎡）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、社区卫生服务中心不少于70辆/万平方米的指标进行配建，处于轨道交通站点地面出入口500米范围内的地块，机动车停车位配建指标应按标准上下限进行20%的折减。停车位应为普通自走式停车位，并应按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2017）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照居住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、社区卫生服务中心150辆/万平方米的指标进行配建。

地块编号：1101-62、63、65~68



| 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 |
|---------|------|--------------|-----|----------|---------------|
| 1101-62 | 绿隔产业 | 5.27 | 3.0 | 3 | 北侧/东侧 |
| 1101-63 | 二类居住 | 2.16 | 2.0 | 1 | 西侧 |
| 1101-65 | 小学 | 3.43 | 0.8 | 2 | 南侧/东侧 |
| 1101-66 | 中学 | 4.32 | 0.8 | 2 | 北侧/东侧 |
| 1101-67 | 体育 | 0.43 | 0.8 | 1 | 西侧 |
| 1101-68 | 托幼 | 0.45 | 0.8 | 1 | 东侧 |

按照《公路安全保护条例》第十一条、第十四条相关要求，1101-62、63、67、68 地块应为景荣路预留不少于 10 米的公路建筑控制区和不少于 20 米的规划控制区。建议优化用地布局或以建筑退线的方式满足上述要求。

2. 1101-62 地块内规划复合 1 处社会公共停车场,在满足自身停车配建的基础上,设置不少于 200 个社会公共停车位,停车位应为普通自走式停车位。社会公共停车场应具有相对独立的交通运行和管理条件,与建设地块同期实施,并对社会开放使用。

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。

- 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曲段，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。
- 4.1101-67地块确需在次干路上设置开口，位置应在与相邻交叉口道路红线交点最远端，并按右进右出组织交通。
- 5.现状保留地块的机动车出入口应结合周边道路建设和交通组织方案，按上述要求进行优化调整。

1. 为减少中小学、托幼对周边交通的影响，应在 1101-65 地块（小学用地）、1101-66 地块（中学用地）、1101-68 地块（托幼用地）主要出入口前设置广场用地或广场兼绿地，作为交通缓冲场地和等候、落客及人员集散空间，用于高峰时段客流集散。

2. 应按照《北京市机动车停车条例》第十九条和《交通枢组学校医院上落客区规划设计指导图集》（京规自发〔2019〕34 号）的相关要求，在 1101-65、66 地块（小学用地、中学用地）内设置落客区，用于机动车临时停靠上下乘客，并与主体工程同步交付使用。

3. 按照《中小学校设计规范》要求，1101-65、66 地块（小学用地、中学用地）人行主要出入口应向校内退让，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。1101-68 地块（托幼用地）应参照该要求执行。

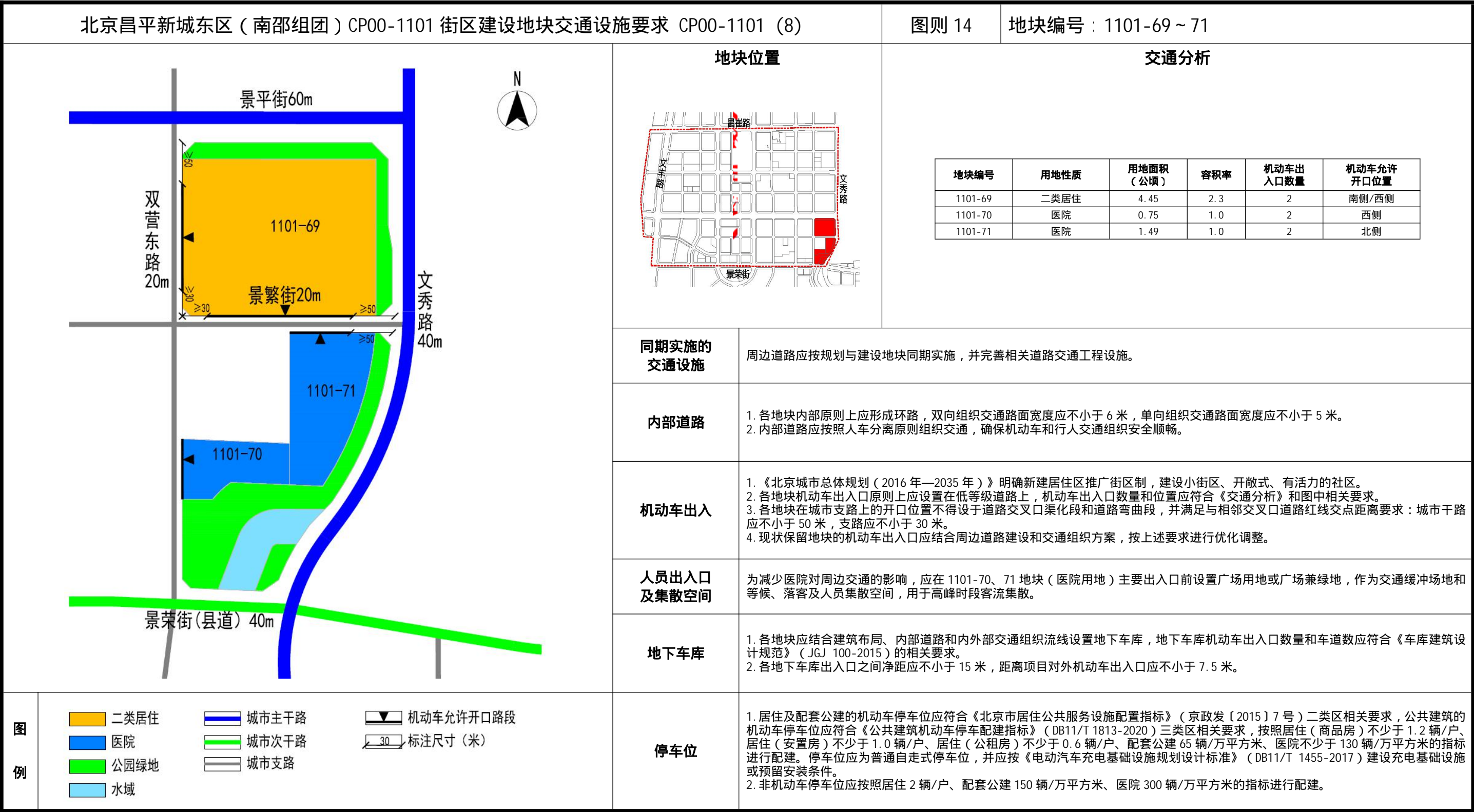
4. 学校宜设置主次人行出入口，分散人员聚集。1101-65 地块（小学用地）应在东侧双营东路上设置主要人行出入口，宜在南侧景繁街上设置次要人行出入口；1101-66 地块（中学用地）应在东侧双营东路上设置主要人行出入口，宜在北侧景繁街上设置次要人行出入口。

1. 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外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应不小于 7.5 米。

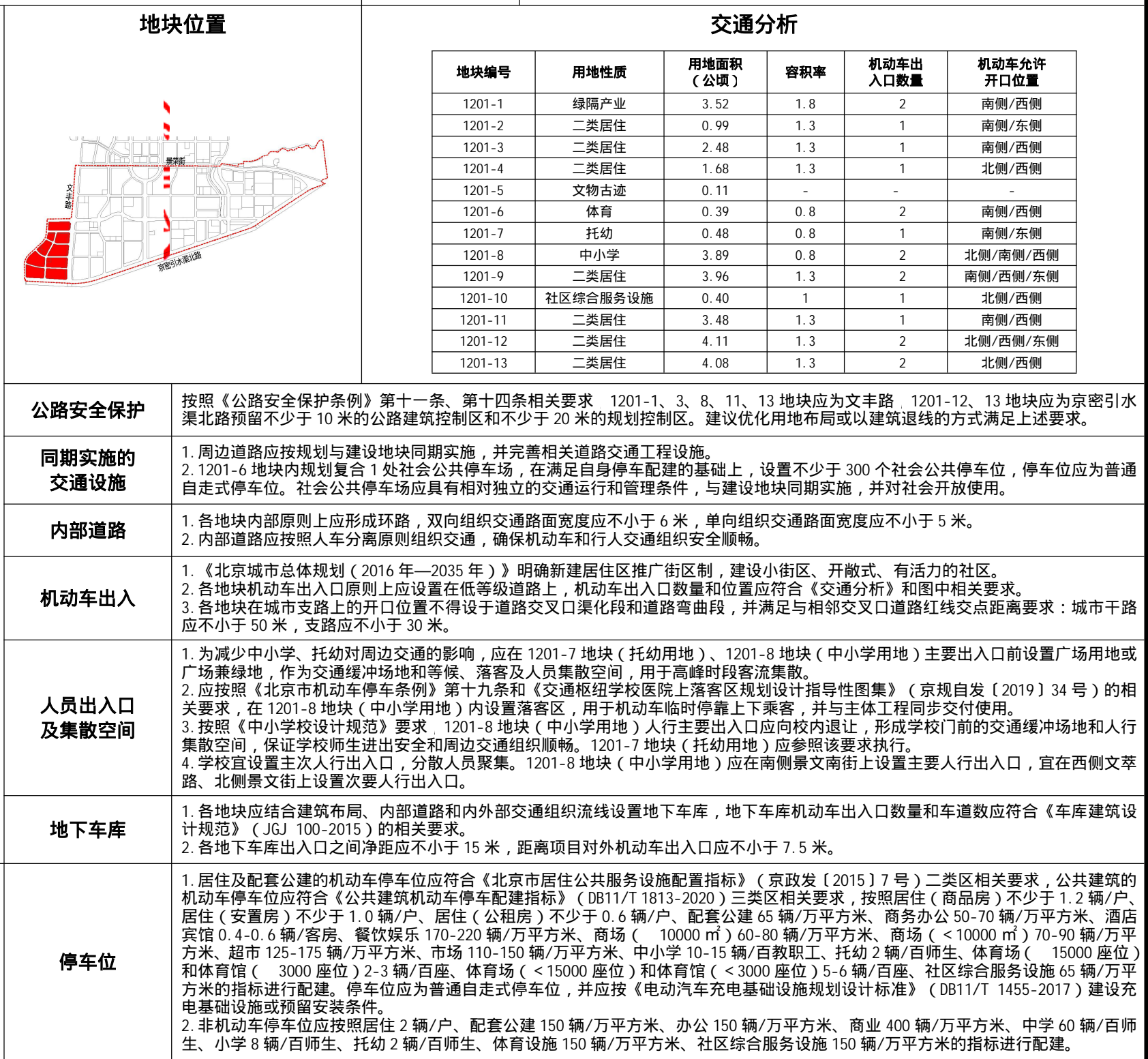
1. 居住及配套公建的机动车停车位应符合《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7号）二类区相关要求，公共建筑的机动车停车位应符合《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）三类区相关要求，按照居住（商品房）不少于1.2辆/户、居住（安置房）不少于1.0辆/户、居住（公租房）不少于0.6辆/户、配套公建65辆/万平方米、商务办公50-70辆/万平方米、酒店宾馆0.4-0.6辆/客房、餐饮娱乐170-220辆/万平方米、商场（10000 m²）60-80辆/万平方米、商场（ $<10000\text{ m}^2$ ）70-90辆/万平方米、超市125-175辆/万平方米、市场110-150辆/万平方米、中小学10-15辆/百教职工、托幼2辆/百师生、体育馆（15000座位）和体育馆（3000座位）2-3辆/百座、体育场（ $<15000\text{ 座位}$ ）和体育馆（ $<3000\text{ 座位}$ ）5-6辆/百座的指标进行配建，处于轨道交通站点地面出入口500米范围内的地块，机动车停车位配建指标应按标准上下限进行20%的折减。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规划设计标准》（DB11/T 1455-2017）建设充电基础设施或预留安装条件。

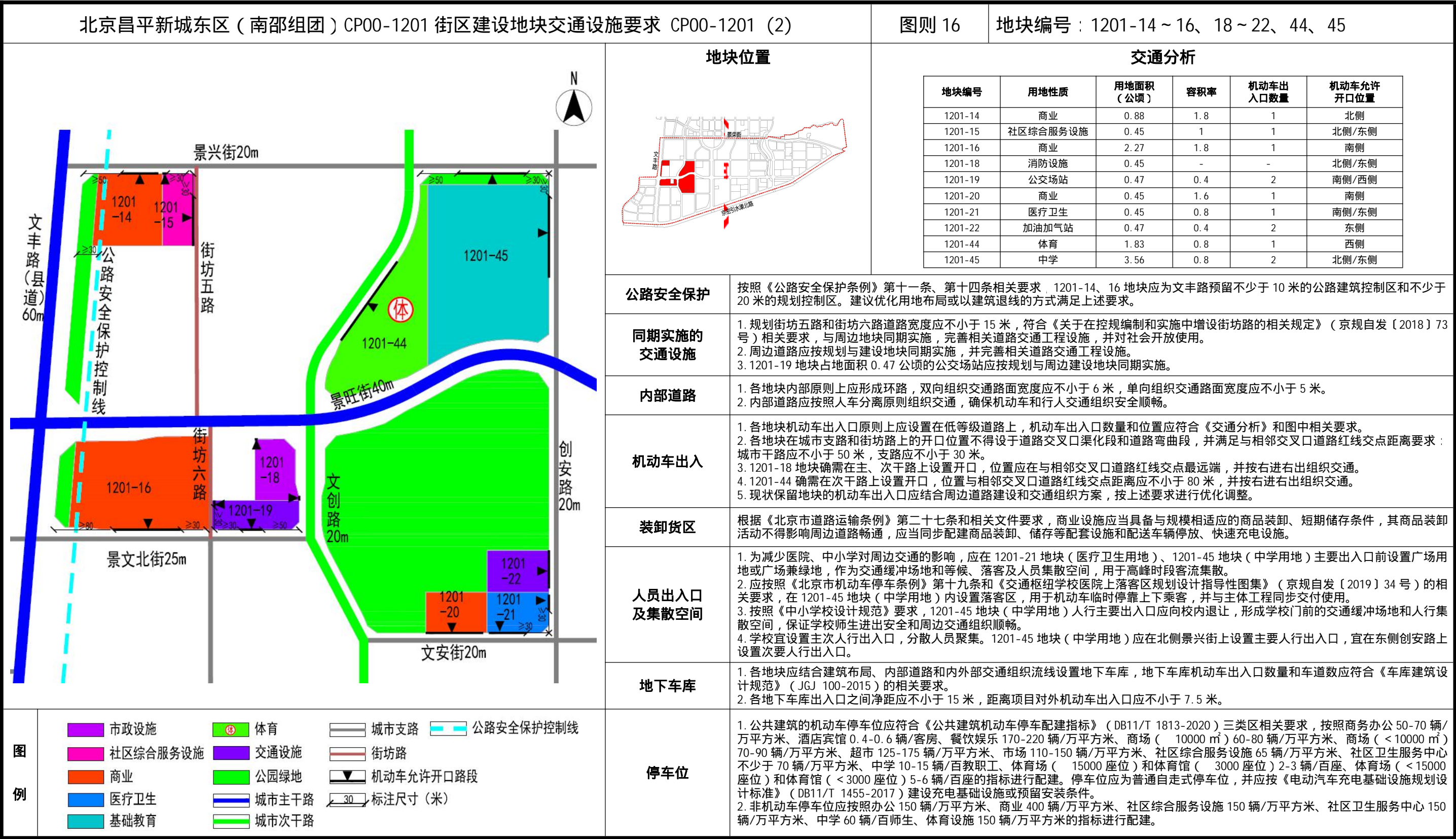
2. 非机动车停车位应按照居住2辆/户、配套公建150辆/万平方米、办公150辆/万平方米、商业400辆/万平方米、中学60辆/百师生、小学8辆/百师生、托幼2辆/百师生、体育设施150辆/万平方米的指标进行配建。

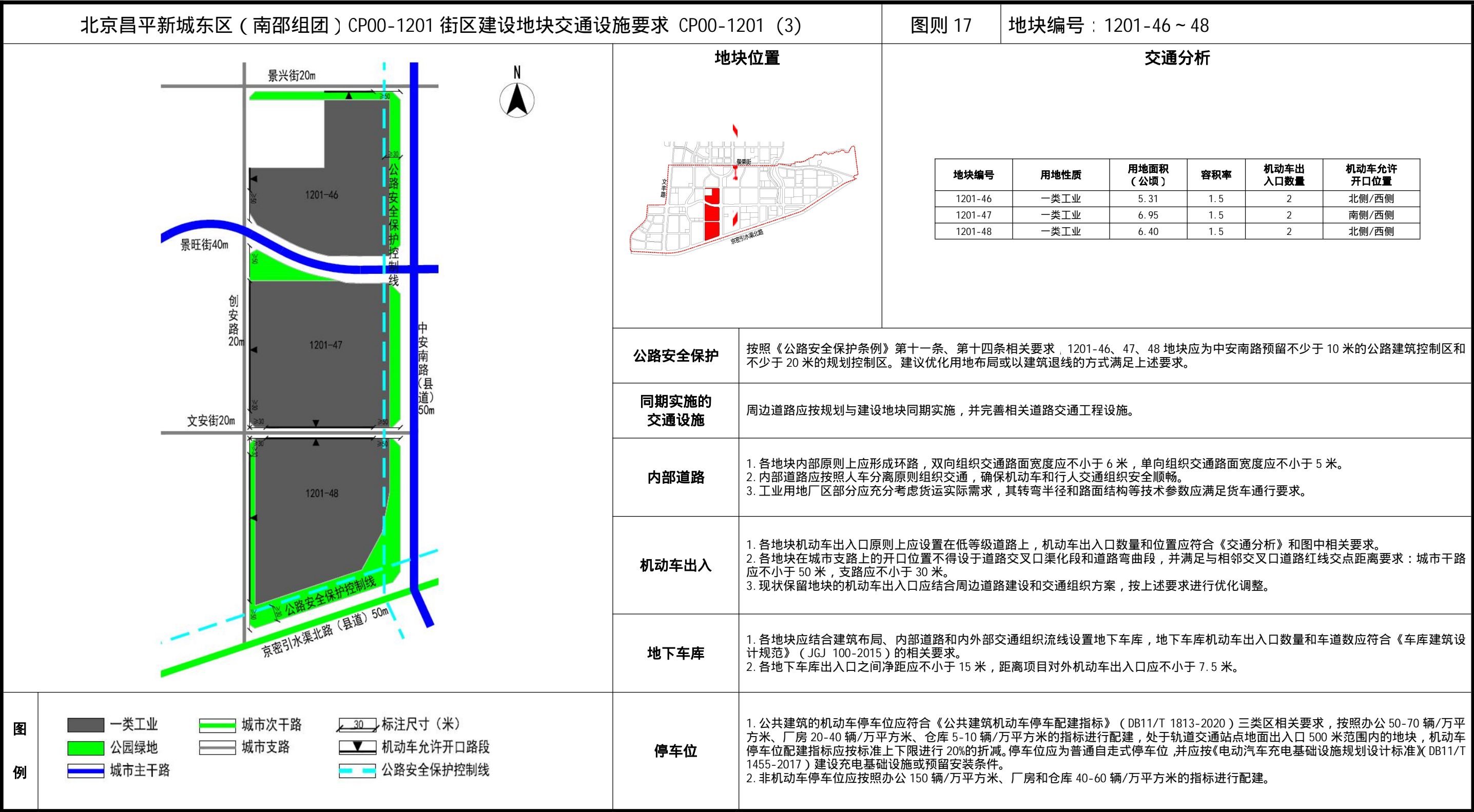




地块编号：1201-1~13



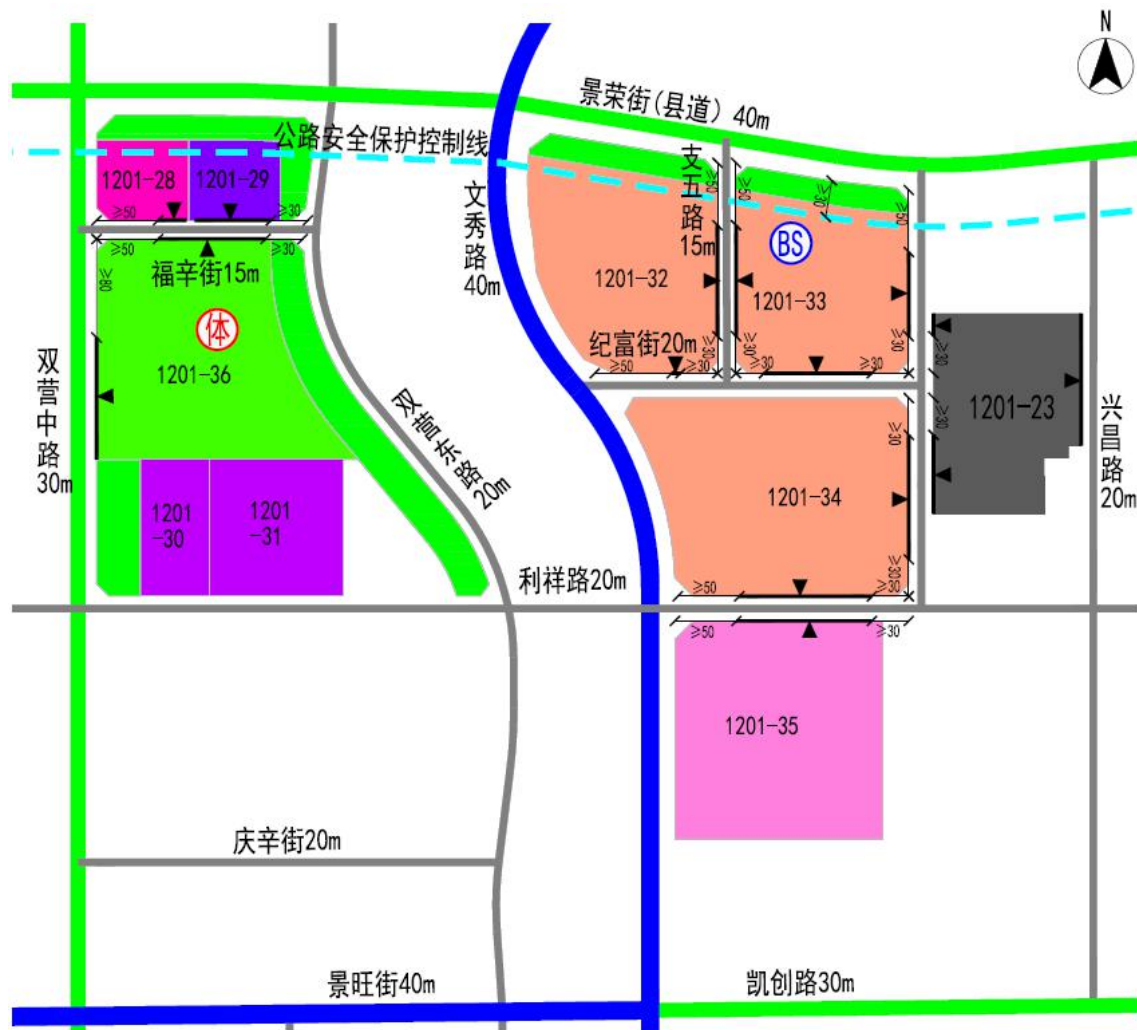




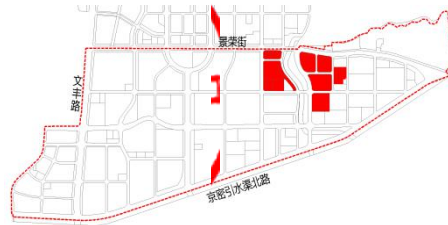
北京昌平新城东区（南邵组团）CP00-1201 街区建设地块交通设施要求 CP00-1201 (4)

图则 18

地块编号：1201-23、28~36



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 |
|---------|-------------------|--------------|-----|----------|---------------|
| 1201-23 | 一类工业 | 1.80 | 1.5 | 2 | 西侧/东侧 |
| 1201-28 | 社区综合服务设施 | 0.49 | 0.8 | 1 | 南侧 |
| 1201-29 | 公交场站 | 0.48 | 0.4 | 2 | 南侧 |
| 1201-30 | 环卫设施 | 0.62 | - | - | - |
| 1201-31 | 供电 | 1.21 | - | - | - |
| 1201-32 | 其他类多功能 | 2.27 | 2 | 1 | 南侧/东侧 |
| 1201-33 | 其他类多功能 (公交首末站) | 1.93 | 2 | 3 | 南侧/西侧/东侧 |
| 1201-34 | 其他类多功能 | 3.27 | 2 | 2 | 南侧/东侧 |
| 1201-35 | 工业研发用地 | 2.97 | 2 | 1 | 北侧 |
| 1201-36 | 体育 | 2.91 | 0.8 | 1 | 西侧 |

公路安全保护

按照《公路安全保护条例》第十一条、第十四条相关要求，1201-28、29、32、33 地块应为景荣街预留不少于 10 米的公路建筑控制区和不少于 20 米的规划控制区。建议优化用地布局或以建筑退线的方式满足上述要求。

同期实施的 交通设施

1. 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。
2. 1201-29 地块占地面积 0.48 公顷的公交场站应按规划与周边建设地块同期实施。
3. 1201-33 地块(规划复合公交首末站)在优先保障公交首末站用地和功能的基础上进行一体化开发，公交首末站应设置在建筑物首层，占地面积应不少于 6000 平方米。1-2 层及地下各层应首先满足交通功能及其配套设施的需求，在土地供应前明确公交首末站始发公交线路数、到发及驻车车位和停车位数量，并取得市交通主管部门同意。公交首末站应与一体化开发同步设计、同期实施，建成后公交首末站及其配套设施应按期无偿移交，同步投入使用。

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。
3. 工业用地厂区分应充分考虑货运实际需求，其转弯半径和路面结构等技术参数应满足货车通行要求。

机动车出入

1. 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。
2. 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曲段，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。
3. 1201-36 确需在次干路上设置开口，位置与相邻交叉口道路红线交点距离应不小于 80 米，并按右进右出组织交通。
4. 现状保留地块的机动车出入口应结合周边道路建设和交通组织方案，按上述要求进行优化调整。

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。

地下车库

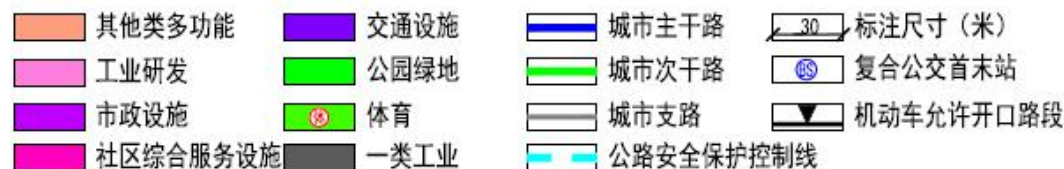
1. 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外外部交通组织流线设置地下车库，地下车库机动车出入口数量和车道数应符合《车库建筑设计规范》（JGJ 100-2015）的相关要求。
2. 各地下车库出入口之间净距应不小于 15 米，距离项目对外机动车出入口应不小于 7.5 米。

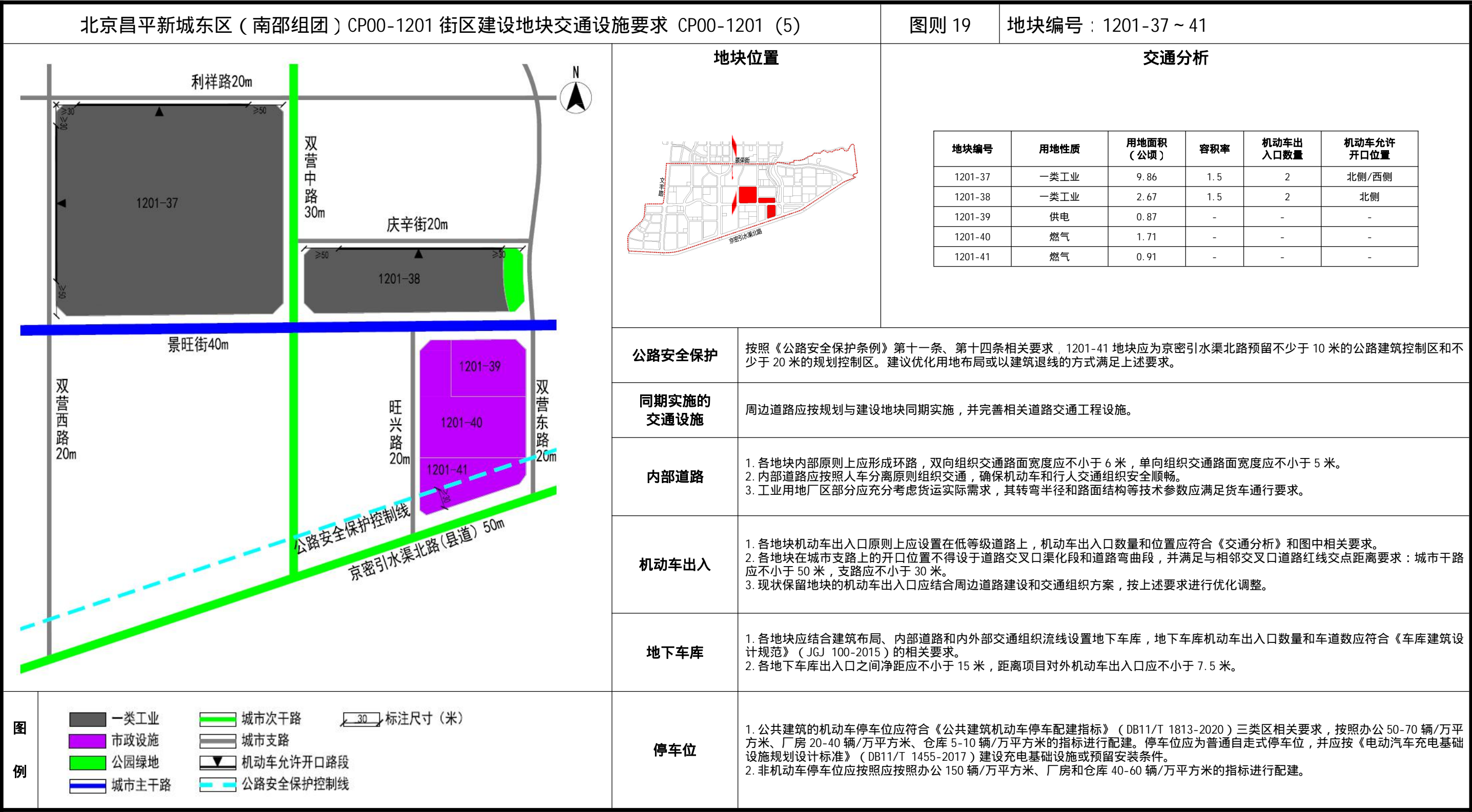
停车位

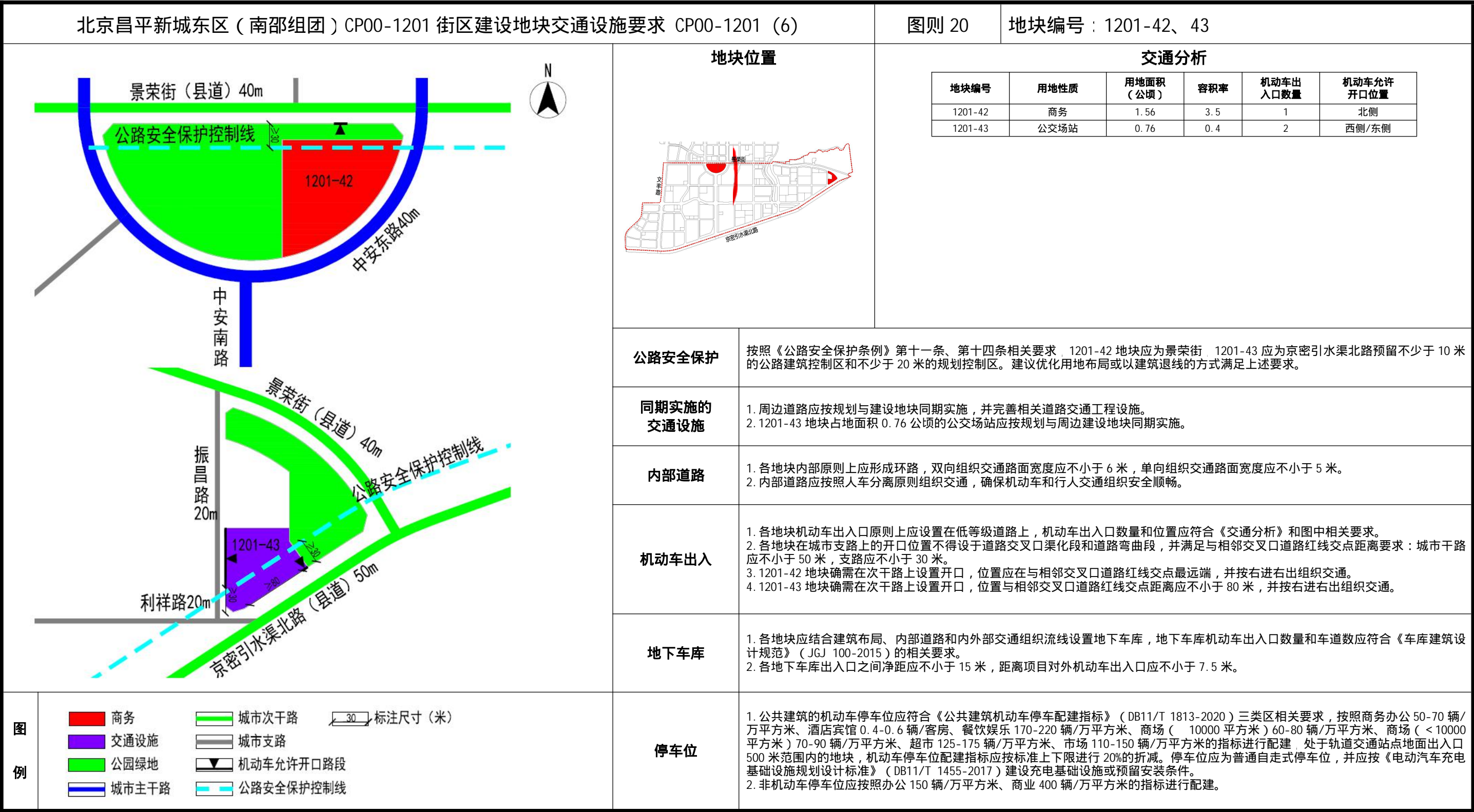
1. 公共建筑的机动车停车位应符合《公共建筑机动车停车配建指标》（DB11/T 1813-2020）三类区相关要求，按照商务办公 50-70 辆/万平方米、酒店宾馆 0.4-0.6 辆/客房、餐饮娱乐 170-220 辆/万平方米、商场（10000 m²）60-80 辆/万平方米、商场（<10000 m²）70-90 辆/万平方米、超市 125-175 辆/万平方米、市场 110-150 辆/万平方米、社区综合服务设施 65 辆/万平方米、厂房 20-40 辆/万平方米、仓库 5-10 辆/万平方米的指标进行配建。停车位应为普通自走式停车位，并应按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（DB11/T 1455-2017）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照办公 150 辆/万平方米、商业 400 辆/万平方米、社区综合服务设施 150 辆/万平方米、厂房和仓库 40-60 辆/万平方米的指标进行配建。

图
例







北京昌平新城东区（南邵组团）CP00-1201 街区建设地块交通设施要求 CP00-1201 (7)

图则 21

地块编号：1201-49、50

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 |
|---------|----------|--------------|-----|----------|---------------|
| 1201-49 | 社区综合服务设施 | 0.29 | 1.0 | 1 | 南侧 |
| 1201-50 | 托幼 | 0.51 | 0.8 | 1 | 南侧 |

地块位置



公路安全保护

按照《公路安全保护条例》第十一条、第十四条相关要求，1201-49 地块应为景荣街预留不少于 10 米的公路建筑控制区和不少于 20 米的规划控制区。建议优化用地布局或以建筑退线的方式满足上述要求。

同期实施的 交通设施

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。

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. 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。
2. 1201-49、50 地块确需在次干路上设置开口，位置应在与相邻交叉道路红线交点最远端，并按右进右出组织交通。
3. 现状保留地块的机动车出入口应结合周边道路建设和交通组织方案，按上述要求进行优化调整。

人员出入口 及集散空间

1. 为减少托幼对周边交通的影响,应在 1201-50 地块(托幼用地)主要出入口前设置广场用地或广场兼绿地,作为交通缓冲场地和等候、落客及人员集散空间,用于高峰时段客流集散。
2. 1201-50 地块(托幼用地)人行主要出入口应向校内退让,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。

地下车库

1. 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外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应不小于 7.5 米。

停车位

1. 公共建筑的机动车停车位应符合《公共建筑机动车停车配建指标》(DB11/T 1813-2020)三类区相关要求,按照社区综合服务设施 65 辆/万平方米、托幼 2 辆/百师生的指标进行配建。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规划设计标准》(DB11/T 1455-2017)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照社区综合服务设施 150 辆/万平方米、托幼 2 辆/百师生的指标进行配建。

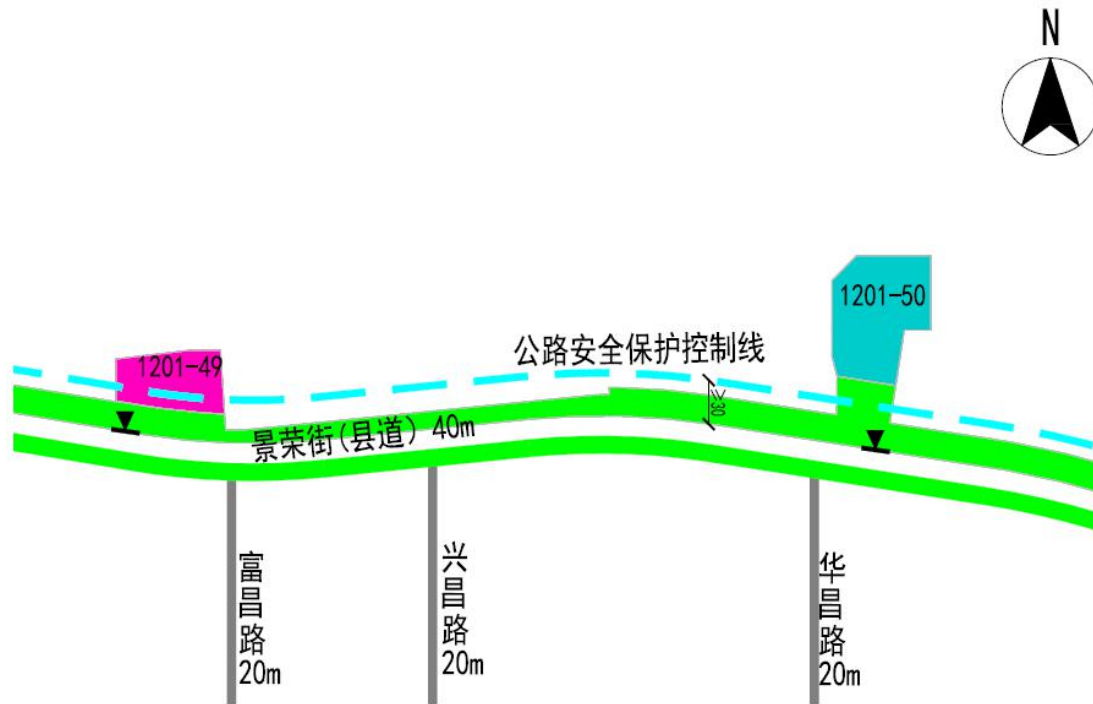





图
例


 基础教育

 社区综合服务设施

 公园绿地

 城市次干路 城市支路

 机动车允许开口路段

 标注尺寸 (米)

公路安全保护控制线