



固定资产投资项 目
2307-110114-04-01-332735

北京市交通委员会

京交函〔2025〕660号

北京市交通委员会关于昌平区东小口镇 CP02-0405-0001 等地块交通影响评价 审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京百邑纪元房地产开发有限公司关于昌平区东小口镇 CP02-0405-0001 等地块交通影响评价审查申请。该项目位于昌平区回天地区东小口镇 CP02-0405 街区，西起昌平区界和黑泉东路，东至建昌路，北起昌平区界，南至中东路。项目处于一级开发阶段，规划用地性质为二类居住用地（R2）、绿隔产业用地（F81）、基础教育用地（A33）、公交场站设施用地（S32）、供电用地（U12）、公园绿地（G1）、生态景观用地（G4）、城市道路用地（S1）和公路用地（T2）。项目总用地面积 46.81 公顷，其中建设用地面积 25.23 公顷（二类居住用地 14.49 公顷、绿隔产业用地 3.81 公顷、基础教育用地 4.76 公顷、公交场站设施用

地1.63公顷、供电用地0.54公顷),代征城市公共用地面积21.58公顷(公园绿地3.77公顷、生态景观用地9.61公顷、城市道路用地7.3公顷、公路用地0.9公顷),地上建筑面积55.92万平方米(二类居住39.80万平方米、绿隔产业11.34万平方米、基础教育4.13万平方米、公交场站设施0.33万平方米、供电0.32万平方米),综合容积率2.22(二类居住2.75、绿隔产业2.98、基础教育0.87、公交场站设施0.20、供电0.59)。项目建筑性质及规模符合《昌平区东小口镇CP02-0405-0001等地块规划综合实施方案》及批复(昌政字[2025]4号)。

经评议,具体意见如下:

一、同期实施的交通设施

(一)落实街区控规中CP02-0405-0007、0008地块内的东西向街坊路,宽度不小于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,与项目同期实施,并完善相关道路交通工程设施。

(二)项目周边的建材城南路(黑泉东路-建昌路)、建昌路(建材城东路-中东路)、黑泉东路(建材城东路-中东路)、建昌西路(建材城东路-中东路)和贺家村路(建材城中路-建昌路)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CP02-0405-0010地块占地面积1.63公顷的公交首末站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《昌平区东小口镇CP02-0405-0001等地块交通设施要求》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《昌平区东小口镇CP02-0405-0001等地块规划综合实施方案》及批复（昌政字[2025]4号）严格控制。

特此函达。

附件：昌平区东小口镇 CP02-0405-0001 等地块交通设施
要求



（联系人：袁野；联系电话：55530668）

抄送：昌平区政府、北京百邑纪元房地产开发有限公司。



附件

昌平区东小口镇 CP02-0405-0001 等地块交通设施要求

地块位置		交通分析 <table><tr><th>地块编号</th><th>用地性质</th><th>用地面积 (公顷)</th><th>容积率</th><th>机动车出入口数量</th><th>机动车允许开口位置</th></tr><tr><td>CP02-0405-0001</td><td>二类居住</td><td>3.13</td><td>2.8</td><td>≤2</td><td>东侧</td></tr><tr><td>CP02-0405-0002</td><td>二类居住</td><td>5.64</td><td>2.77</td><td>≤3</td><td>西侧/街坊路</td></tr><tr><td>CP02-0405-0005</td><td>二类居住</td><td>5.72</td><td>2.7</td><td>≤3</td><td>东侧/南侧/街坊路</td></tr><tr><td>CP02-0405-0007</td><td>基础教育</td><td>4.76</td><td>0.87</td><td>≤2</td><td>西侧/东侧/街坊路</td></tr><tr><td>CP02-0405-0008</td><td>绿隔产业</td><td>3.81</td><td>2.98</td><td>≤3</td><td>南侧/街坊路</td></tr><tr><td>CP02-0405-0010</td><td>公交场站设施</td><td>1.63</td><td>0.20</td><td>≤2</td><td>南侧</td></tr><tr><td>CP02-0405-0011</td><td>供电</td><td>0.54</td><td>0.40</td><td>—</td><td>—</td></tr></table>		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	CP02-0405-0001	二类居住	3.13	2.8	≤2	东侧	CP02-0405-0002	二类居住	5.64	2.77	≤3	西侧/街坊路	CP02-0405-0005	二类居住	5.72	2.7	≤3	东侧/南侧/街坊路	CP02-0405-0007	基础教育	4.76	0.87	≤2	西侧/东侧/街坊路	CP02-0405-0008	绿隔产业	3.81	2.98	≤3	南侧/街坊路	CP02-0405-0010	公交场站设施	1.63	0.20	≤2	南侧	CP02-0405-0011	供电	0.54	0.40	—	—
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																																														
CP02-0405-0001	二类居住	3.13	2.8	≤2	东侧																																														
CP02-0405-0002	二类居住	5.64	2.77	≤3	西侧/街坊路																																														
CP02-0405-0005	二类居住	5.72	2.7	≤3	东侧/南侧/街坊路																																														
CP02-0405-0007	基础教育	4.76	0.87	≤2	西侧/东侧/街坊路																																														
CP02-0405-0008	绿隔产业	3.81	2.98	≤3	南侧/街坊路																																														
CP02-0405-0010	公交场站设施	1.63	0.20	≤2	南侧																																														
CP02-0405-0011	供电	0.54	0.40	—	—																																														
同期实施的交通设施	1. 落实街区控规中CP02-0405-0007、0008地块内的东西向街坊路，宽度不小于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，与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。 2. 项目周边道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。 3. 项目CP02-0405-0010地块占地面积1.63公顷的公交场站设施应按规划与项目同期实施。																																																		
内部道路	1. 项目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8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《北京市机动车停车条例》第十九条和《交通组织设计指南》（京规自发〔2019〕34号）的要求，在CP02-0405-0007地块（基础教育）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。 2. 按照《中小学校设计规范》要求，CP02-0405-0007地块人行主要出入口应在校内退让，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。																																																		
人员出入口及集散空间	1. 应按照《北京市机动车停车条例》第十九条和《交通组织设计指南》（京规自发〔2019〕34号）的要求，在CP02-0405-0007地块（基础教育）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。 2. 按照《中小学校设计规范》要求，CP02-0405-0007地块人行主要出入口应在校内退让，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。																																																		
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，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、内部道路和内外侧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》（GBJ 100-2015）的相关要求。 2. 各地块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）、居住（配建公建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、超市125-175辆/万平方米、市场110-150辆/万平方米、中小学10-15辆/百教职工的指标进行配建。停车位应为普通式停车位，并按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（GB/T 1455-2017）建设充电桩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/户、办公150辆/户、商业400辆/户、小学8辆/百师生、中学60辆/百师生的指标进行配建。																																																		

		图例 二类居住用地 绿隔产业用地 基础教育用地 公交场站设施用地 供电用地 公园绿地 生态景观用地 主干路 次干路 支路 街坊路 项目范围 机动车允许开口路段 尺寸标注(米)
--	--	---

图 例

