



不动产登记项目
2407-110112-04-01-825979



固定资产投资
2024 08004 47 12 03305

北京市交通委员会

京交函〔2025〕759号

北京市交通委员会关于通州区老城范围内平房 棚户区改造项目一期九棵树南地块交通 影响评价审查意见

市规划自然资源委：

我委收到北京城建兴通置业有限公司关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期九棵树南地块交通影响评价审查申请。该项目位于城市副中心03组团，西起九棵树西路，东至九棵树中路，北起孙王场街，南至云景北街。项目处于一级开发阶段，规划用地性质为二类居住用地(R2)、中小学合校用地(A333)、体育用地(A4)、其他类多功能用地(F3)、消防设施用地(U31)、城市道路用地(S1)和公园绿地(G1)，总用地面积19.26公顷，其中建设用地面积11.49公顷(中小学合校用地4.27公顷、二类居住用地4.58公顷、体育用地0.50公顷、其他类多功能用地1.57公顷、消防设施用地0.57公顷)，代征城市公共用地面积7.77公顷(道路6.13公顷、绿地1.32公顷)，同步实施整理用



地 0.32 公顷，地上建筑面积 21.38 万平方米（中小学合校 4.27 万平方米、二类居住 10.99 万平方米、体育 0.76 万平方米、其他类多功能 5.02 万平方米、消防设施 0.34 万平方米），综合容积率 1.9（中小学合校 1.0、二类居住 2.4、体育 1.5、其他类多功能 3.2、消防设施 0.6）。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 03 组团 FZX-0302-0610、FZX-0306-6019 等地块规划综合实施方案的审查意见》（副中心管委函〔2024〕167 号）。

经评议，具体意见如下：

一、同期实施的交通设施

（一）项目周边规划一路（孙王场街-云景北街）、九棵树中路（孙王场街-云景北街）、孙王场街（九棵树西路-九棵树中路）、云景北街（九棵树西路-九棵树中路）、街坊一路（规划一路-九棵树中路）和街坊二路（九棵树中路-云景北街）应按规划与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

（二）项目 FZX-0302-6020 地块复合利用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，停车位应为普通自走式停车位。社会公共停车部分应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、同步投用。

二、建设地块交通设施要求

项目周边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《通州区老城范围内平房

棚户区改造项目一期九棵树南地块交通设施要求》(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《北京城市副中心管理委员会关于北京城市副中心 03 组团 FZX-0302-0610、FZX-0306-6019 等地块规划综合实施方案的审查意见》(副中心管委函〔2024〕167号)严格控制。

特此函达。

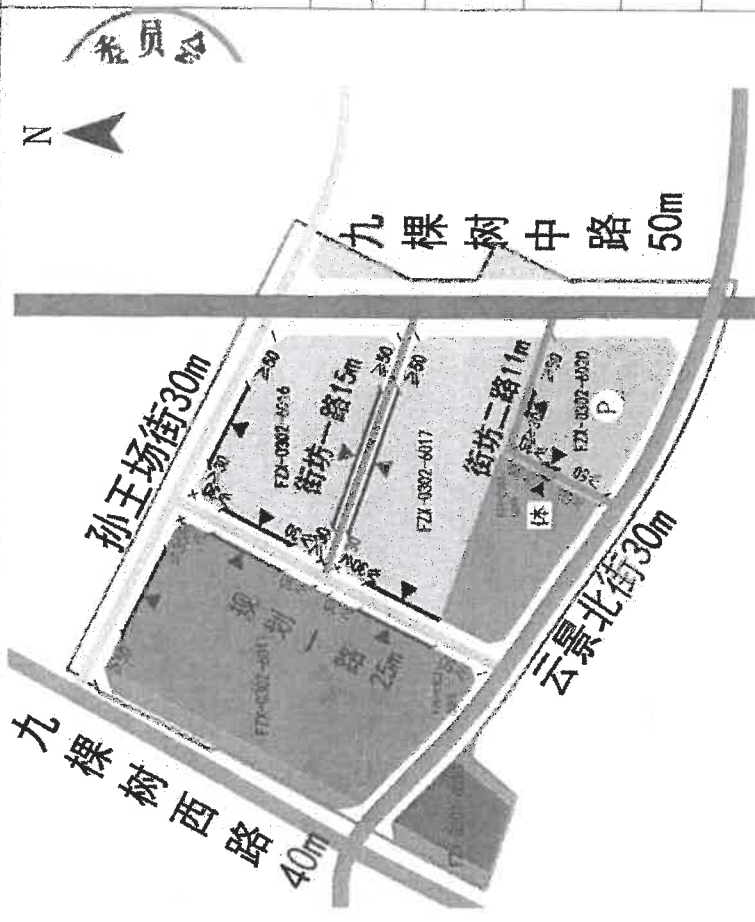
附件:通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期九棵树南地块交通设施要求



(联系人:莫云瑞;联系电话:55530910)

抄送:通州区政府、北京城建兴通置业有限公司。

通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期九棵树下地块交通设施要求



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
FZX-0302-6011	中小学合校用地	4.13	1.0	≤2	东侧/北侧
FZX-0302-6015	中小学合校用地	0.14	1.0	≤2	西侧/北侧
FZX-0302-6016	二类居住用地	2.11	2.4	≤2	西侧/北侧
FZX-0302-6017	二类居住用地	2.47	2.4	≤2	西侧/北侧
FZX-0302-6019	体育用地	0.50	1.5	≤1	东侧
FZX-0302-6020	其他类多功能用地	1.57	3.2	≤2	西侧/北侧

- 同期实施的交通设施**
1. 周边道路和街坊路应按规划与周边道路同步实施，并设置相关道路交通工程设施。
 2. 项目 FZX-0302-6020 地块重合利用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，停车位应为普通自走式停车位。社会公共停车位应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、同步投用。
- 内部道路**
1. 各地块内部原则上应形成环路，双向组织交通，确保机动车和行人交通安全顺畅。
 2. 内部道路应按规划设置，确保机动车和行人交通安全顺畅。
- 人员出入口及集散空间**
1. 应参照《北京市机动车停车条例》第十九条和《交通组织设计指导性图则》(京规自委〔2019〕34号)相关要求，在项目 FZX-0302-6011、6015 地块(中小学合校用地)内设置落客区，用于机动车临时停靠上下乘客，并与主体工程同步实施。
 2. 项目 FZX-0302-6011、6015 地块(中小学合校用地)主要人行出入口应在校内避让，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处，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、存储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规划实施意见》(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、配建 65 辆/万平方米、中小学 10-15 辆/百教职工、体育设施(体育场)不少于 15000 座位、体育馆 ≥ 3000 座位、科技馆/博物馆/图书馆 60-80 辆/万平方米、社区综合健身设施 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 平方米) 60-80 辆/万平方米、广场(≤10000 平方米) 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《电动汽车充电设施规划设计标准》(GB/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、配建 300 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、小学 150 辆/万平方米、商业 400 辆/万平方米的指标进行配建。

