



固定资产投资

2022 08001 4712 04341



固定资产投资

2022 08001 4712 04338



固定资产投资项目

2212-110111-04-01-272052



固定资产投资项目

2212-110111-04-01-193254

# 北京市交通委员会

京交函（2024）341号



## 北京市交通委员会房山区良乡组团 FS00-0105 街区 0001 ~ 0032 等地块项目交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京城建长阳投资发展有限公司关于房山区良乡组团FS00-0105街区0001~0032等地块项目交通影响评价审查申请。项目位于房山新城良乡组团0105街区，西起FS00-0105-0001地块西边界，东至金阳西街和长于大街，北起长阳路和广阳城北路，南至黄良铁路。项目处于规划综合实施方案编制阶段。根据北京市规划和自然资源委员会《关于第4次多规合一协同平台重点项目工作会会议纪要》（第1期）和本次规划综合实施方案申报方案，项目规划用地性质为二类居住用地(R2)、托幼用地(A334)、社区综合服务设施用地(A8)、其他类多功能用地(F3)、排水设

施用地(U21)、公交场站设施用地(S3)、轨道交通场站用地(S22)、铁路用地(T1)、公园绿地(G1)、防护绿地(G2)、水域沟渠(E11)和城市道路用地(S1),总用地面积19.99公顷,其中建设用地面积10.63公顷(二类居住用地5.67公顷、托幼用地0.51公顷、社区综合服务设施用地0.71公顷、其他类多功能用地1.63公顷、排水设施用地0.45公顷、公交场站设施用地1.63公顷、轨道交通场站用地0.03公顷),代征城市公共用地面积9.36公顷(公园绿地3.20公顷、防护绿地1.00公顷、水域沟渠0.12公顷、铁路0.25公顷、道路4.79公顷),地上建筑面积15.26万平方米(二类居住10.32万平方米、托幼0.41万平方米、社区综合服务设施0.78万平方米、其他类多功能2.71万平方米、排水设施0.23万平方米、公交场站设施0.82万平方米),综合容积率1.4(二类居住1.8、托幼0.8、社区综合服务设施1.1、其他类多功能1.7、排水设施0.5、公交场站设施0.5)。

2018年,《房山区长阳北广阳城棚户区改造土地开发项目》在控规调整阶段向我委申请过交通影响评价审查,我委正式出具了交评审查意见(京交函〔2018〕1311号),本项目为其中部分地块。与原控规调整阶段指标相比,项目建设用地面积增加0.40公顷,地上建筑面积减少0.47万平方米。

经评议,具体意见如下:

### 一、同期实施的交通设施



(一)项目周边广阳城北路(艺林北街-长于大街)、广阳城南路(艺林北街-长于大街)、广阳城中路(金阳街-长于大街)、艺林北街(长阳路-辰光东路)、金阳西街(广阳城北路-广阳城南路)、金阳街(广阳城北路-广阳城南路)应按规划与项目同期实施,并完善相关道路交通工程设施。

(二)金阳东街和金阳南街应按规划与项目同期实施,道路宽度不小于15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,完善相关道路交通工程设施,并对社会开放使用。

(三)项目FS00-0105-0001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、轨道交通相关要求

(一)项目FS00-0105-0016地块紧邻现状轨道交通房山线广阳城地铁站,应做好与地铁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与项目交通组织流线,预留并做好项目与地铁站点的换乘接驳条件。

(二)项目东侧紧邻现状轨道交通房山线,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。

## 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《房山区良乡组团FS00-0105街区0001~0032等地块项目建设地块交通设施要求》(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。

#### 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:房山区良乡组团FS00-0105街区0001~0032等地块  
项目建设地块交通设施要求



(联系人:袁野;联系电话:55530668)

抄送:房山区政府、北京城建长阳投资发展有限公司。

房山区良乡组团 FS00-0105 街区 0001~0032 等地块项目交通设施要求



地块编号: FS00-0105-0001、6、9

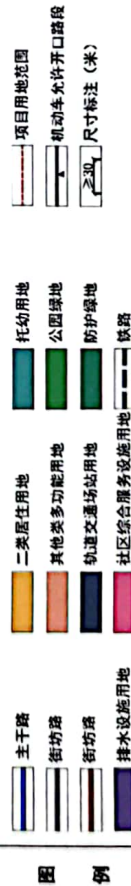
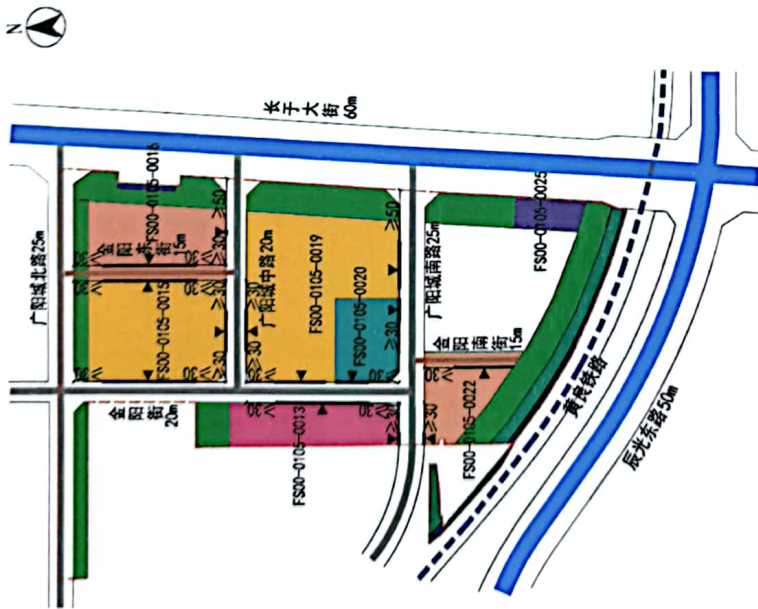


交通分析

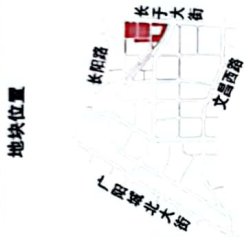
地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	机动车出入口数量	出入口位置
FS00-0105-0001	公交场站设施	1.63	0.5	≤2	东侧
FS00-0105-0006	排水设施	0.25	0.5	-	-
FS00-0105-0009	二类居住	2.35	1.6	≤1	西侧/东侧

- 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, 并完善相关道路工程设施。
  2. FS00-0105-0001 地块占地面积 1.63 公顷的公交场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, 确保机动车和行人交通安全顺畅。
  2. 内部道路应按规划与项目同期实施。
- 机动车出入**
1. 《北京市总体规划(2014-2035年)》明确新建居住区推广街区制, 建设小区、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, 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》(GBJ 100-2015) 的相关要求。
  2. 各地下车库机动车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净距应不小于 7.5 米。
- 停车位**
1. 居住及配套公建的机动车停车位应符合《北京市居住公共配套设施配置指标》(京政发〔2015〕7号) 二类区相关要求, 按照居住(安置房) 不少于 1.0 辆/户、配套公建 65 辆/万平方米的指标进行配置, 停车位应为普通自定式停车位, 并按《电动汽车充电基础设施项目建设标准》(DB11/T 1465-2017) 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/万平方米的指标进行配置。

房山区良乡组团 FS00-0105 街区 0001~0032 等地块项目交通设施要求



图则 2



交通分析

地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	装卸车出入口数量	出入口位置
FS00-0105-0013	社区综合 商务设施	0.71	1.1	东侧
FS00-0105-0015	二类居住	1.37	1.8	西侧/南侧/东侧
FS00-0105-0016	其他类多功能	1.03	1.7	西侧/南侧
FS00-0105-0019	二类居住	1.95	2.1	西侧/南侧/北侧
FS00-0105-0020	托幼	0.51	0.8	西侧/南侧
FS00-0105-0022	其他类多功能	0.60	1.6	东侧/北侧
FS00-0105-0025	排水设施	0.20	0.5	-

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. 内部道路应按行人分离原则组织交通,确保机动车和行人交通安全顺畅。

机动车出入

1. 《北京城市总体规划(2016-2035年)》明确新建居住区推行街区制,建设小区、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;城市于路应不小于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,商业设施应当配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。

落客区及集散空间

1. 为减少托幼对周边交通的影响,应在FS00-0105-0020地块(托幼用地)主要出入口前设置广场用地或广场绿绿地,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. FS00-0105-0020地块人行主要出入口应向校内避让,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及周边交通组织顺畅。

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. 各地块地下车库机动车出入口净宽应不小于15米,距离项目对外机动车出入口净宽应不小于7.5米。

停车位

1. 居住及配套公建的机动车停车位应符合《北京市居住公共建筑设施配置指标》(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(公租房)不少于1.0辆/户、居住(公租房)不少于0.6辆/户、配套公建65万/万平方米、托幼(≥10000平方米)60-80辆/万平方米、商场(<10000平方米)70-90辆/万平方米、社区综合服务设施65万/万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、托幼2辆/百师生、办公150辆/百师生、商业400辆/万平方米、社区综合服务设施150辆/万平方米的指标进行配建。

地块编号: FS00-0105-0013、15、16、19、20、22、25