



固定资产投资

2024 05051 7012 06283



固定资产投资

2024 05051 7012 06282



固定资产投资项目
2411-110106-04-01-379720



固定资产投资项目
2411-110106-04-01-131430

北京市交通委员会

京交函〔2025〕418号

北京市交通委员会关于丰台区花乡中部组团 城中村改造项目（西区）交通影响评价 审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京一善房地产开发有限公司关于丰台区花乡中部组团城中村改造项目（西区）交通影响评价审查申请。该项目位于丰台北部地区，FT00-1521-0006 地块西起规划建设用地，东至樊羊东路，北起首经贸南路，南至樊家村路北侧绿地；FT00-2405-0001～0004 地块西起芳菲路，东至马草河西路，北起樊家村路南侧河道，南至南四环路北侧河道；FT00-2413-0002 地块西起丰云路东侧河道，东至丰云东路，北起规划建设用地，南至巴庄子南街。项目处于一级开发阶段，规划用地性质为二类居住用地（R2）、托幼用地（A334）、机构养老设施用地（A61）

和体育用地（A4）。项目建设用地面积 15.59 公顷（二类居住用地 9.81 公顷、托幼用地 0.40 公顷、机构养老设施用地 1.78 公顷、体育用地 3.60 公顷），地上建筑面积 29.86 万平方米（二类居住 24.55 万平方米、托幼 0.32 万平方米、机构养老设施 3.55 万平方米、体育 1.44 万平方米），综合容积率 1.92（二类居住 2.50、托幼 0.8、机构养老设施 2.0、体育 0.8）。项目建筑性质及规模符合《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于花乡中部组团城中村改造项目 B 区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2024]0039 号）和《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于花乡中部组团城中村改造项目 C 区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（丰）初审函[2024]0044 号）。

经评议，具体意见如下：

一、新增、拓宽和同期实施的交通设施

（一）FT00-2413-0002 地块内北部新增一条宽度不小于 15 米的東西向街坊路（丰云路-丰云东路）与东侧街坊路对正顺接，丰云东路（南四环路-巴庄子南街）宽度应拓宽至 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，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）项目周边芳菲路（樊家村路-南四环路）、巴庄子南街

(丰云路-丰云东路)、樊羊东路(首经贸南路-樊家村路)、马草河西路(樊家村路-南四环路)、康平街(芳菲路-马草河西路)和康平南街(芳菲路-马草河西路)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、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《丰台区花乡中部组团城中村改造项目(西区)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。

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《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于花乡中部组团城中村改造项目B区“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(丰)初审函[2024]0039号)和《北京市规划和自然资源委员会丰台分局关于花乡中部组团城中村改造项目C区“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(丰)初审函[2024]0044号)严格控制。

四、意见反馈

为更好履职,加强过程监管,请将交通影响评价审查意见的落实情况及时反馈我委。

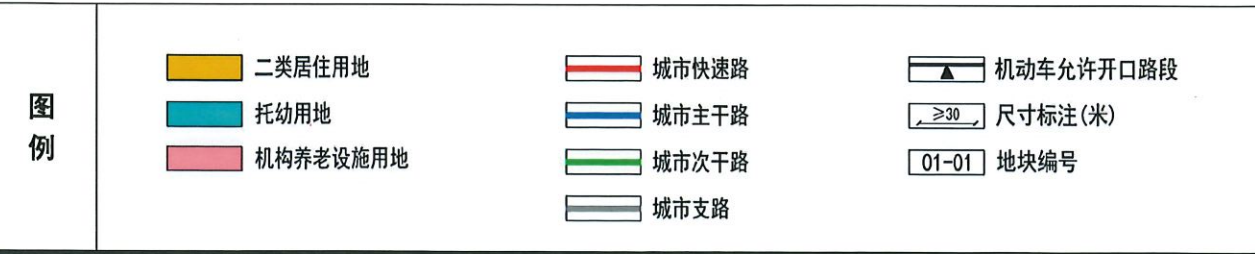
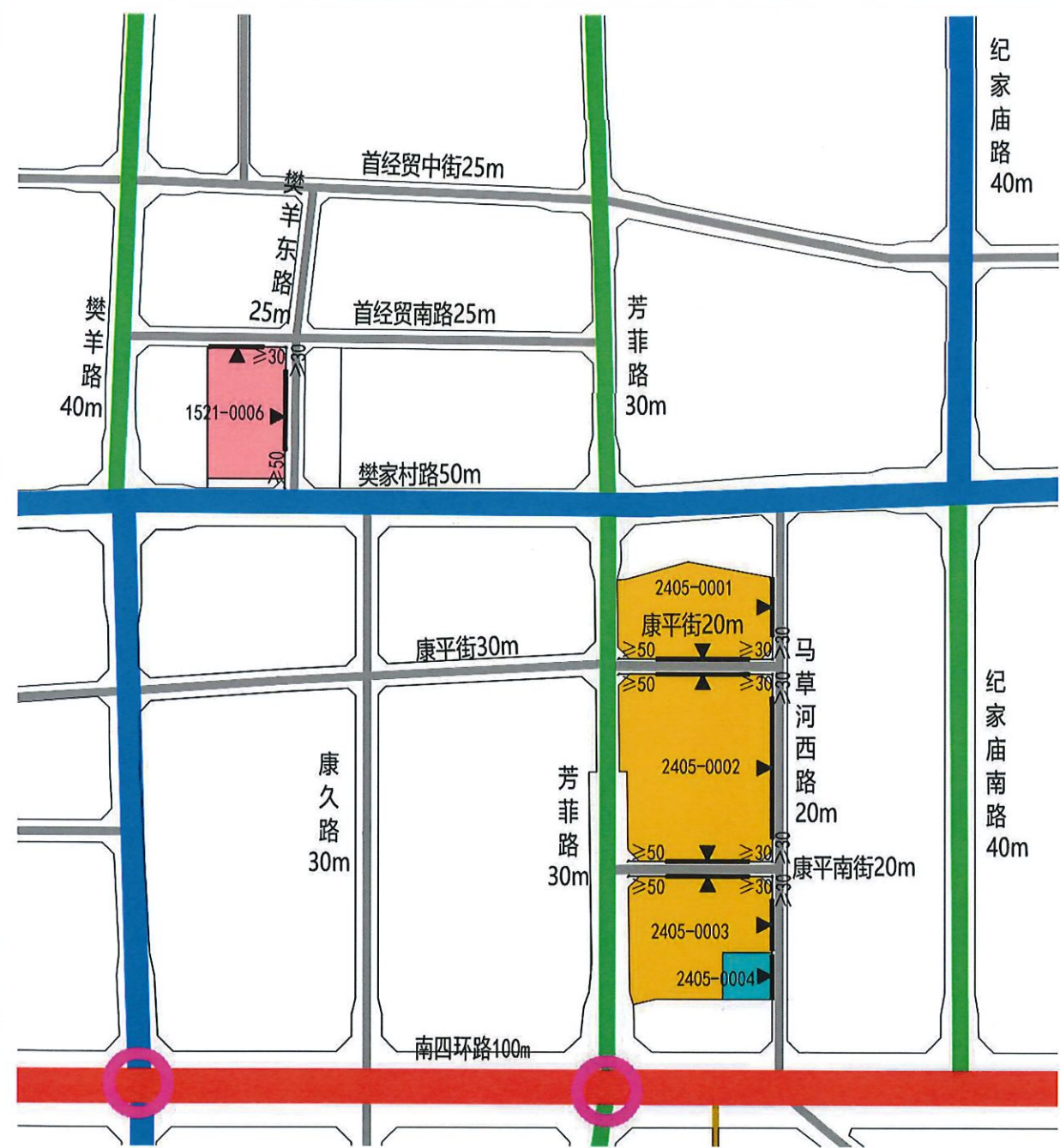
特此函达。

附件：丰台区花乡中部组团城中村改造项目（西区）建设地块交通设施要求



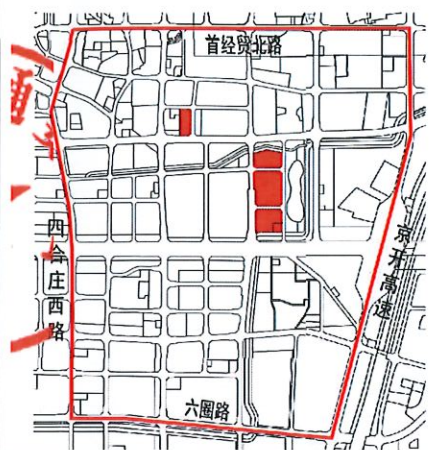
（联系人：陈幼林；联系电话：55530665）

丰台区花乡中部组团城中村改造项目（西区）建设地块交通设施要



图则 1

地块位置



地块编号： FT00-1521-0006、 2405-0001~0004

交通分析

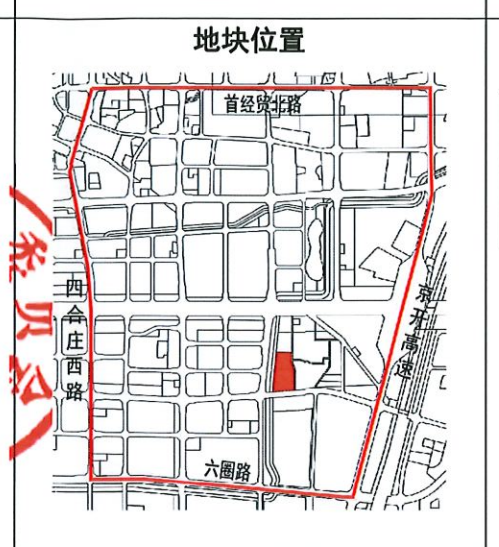
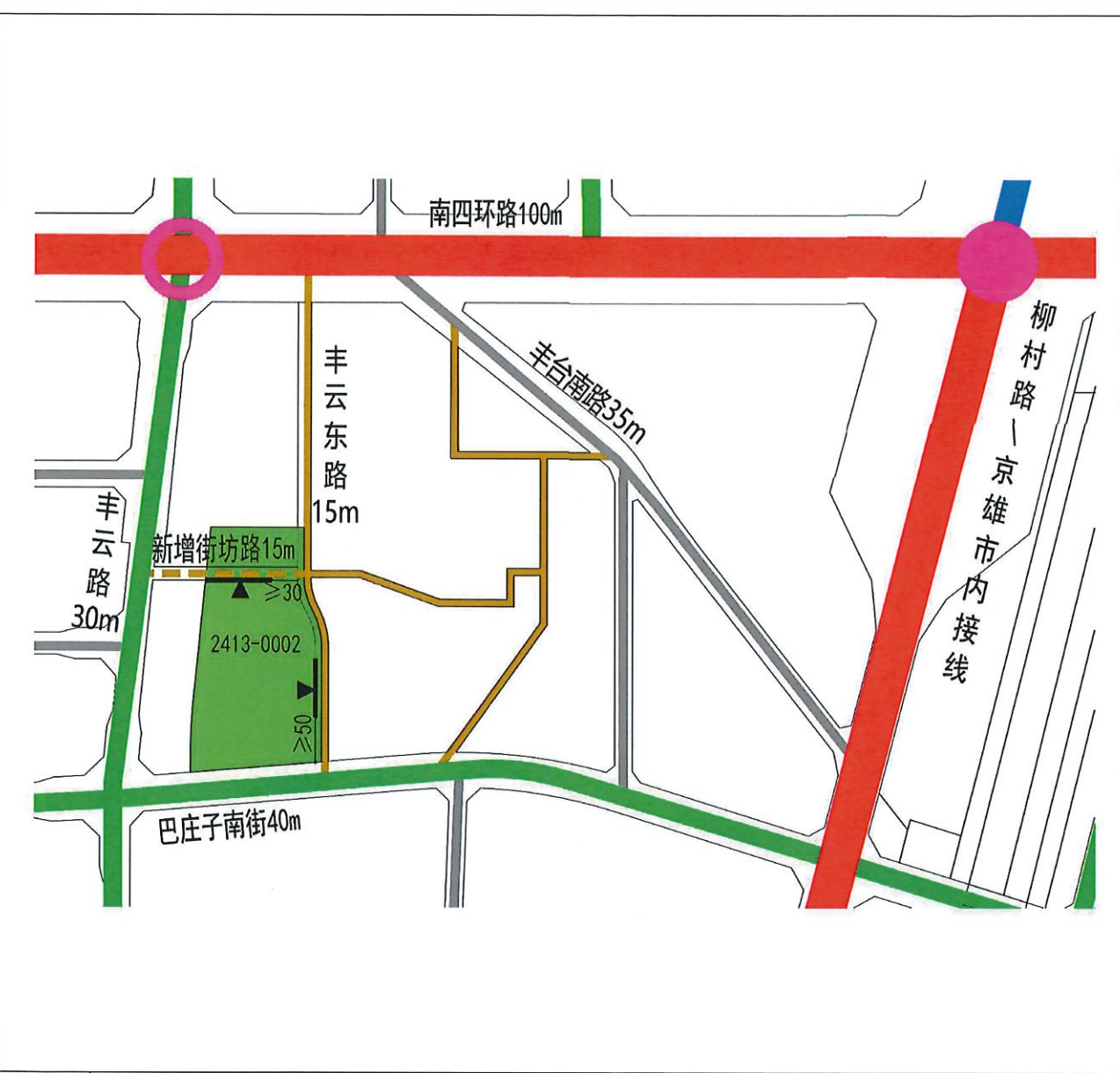
地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	机动车出入口 数量	机动车允许开口位置
FT00-1521-0006	机构养老设施用地	1.78	2.00	≤1	北侧/东侧
FT00-2405-0001	二类居住用地	2.35	2.50	≤2	东侧/南侧
FT00-2405-0002	二类居住用地	4.81	2.50	≤3	北侧/东侧/南侧
FT00-2405-0003	二类居住用地	2.65	2.50	≤2	北侧/东侧
FT00-2405-0004	托幼用地	0.40	0.80	≤1	东侧

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. 《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，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	托幼用地（FT00-2405-0004 地块）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》（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（保障房）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、托幼 2 辆/百师生、机构养老设施 70 车位/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、托幼 2 辆/百师生的指标进行配建。

丰台区花乡中部组团城中村改造项目（西区）建设地块交通设施要求

图则 2

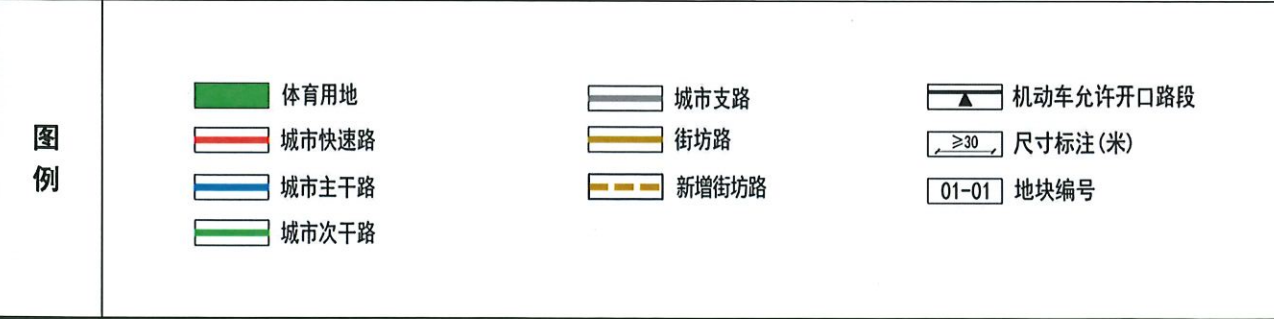
地块编号：FT00-2413-0002



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
FT00-2413-0002	体育用地	3.60	0.40	≤2	北侧/东侧

拓宽和 同期实施的 交通设施	1. FT00-2413-0002 地块内北部新增一条宽度不小于 15 米的東西向街坊路（丰云路-丰云东路）与东侧街坊路对正顺接，丰云东路（南四环-巴庄子南街）宽度应拓宽至 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，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。 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。
内部道路	1. 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. 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. 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。
地下车库	1. 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量应符合《车库建筑设计规范》（JGJ 100-2015）的相关要求。 2. 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. 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，按照体育设施（体育场≥15000 座位，体育馆≥3000 座位）2-3 辆/百座、体育设施（体育场<15000 座位，体育馆<3000 座位）5-6 辆/百座的指标进行配建。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体育设施 20 辆/百座的指标进行配建。
-----	--



抄送: 丰台区政府、北京一善房地产开发有限公司。