



固定 资产 投资

2025 10001 7011 04604



固定 资产 投资 项 目

2507-110113-04-05-177895

# 北京市交通委员会

京交函〔2026〕54号

## 北京市交通委员会关于顺义区 M15 号线 河东站 A 地块土地一级开发项目 交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心关于顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目交通影响评价审查申请。该项目位于顺义区南彩镇，西起左堤辅线，东至俸伯站西路，北起顺平辅线，南至彩祥西路。项目处于一级开发阶段，规划用地性质为二类城镇住宅用地（070102）、商务金融用地（0902）、社会停车场用地（120803）、公共设施营业网点用地（090105）、城镇村道路用地（1207）和公园绿地（1401），总用地面积 27.20 公顷，其中建设用地面积 13.51 公顷（二类城镇住宅用地 9.37 公顷、商务金融用地 3.54 公顷、公共设施营业网点用地 0.33 公顷、社会停车场用地 0.27 公顷），代征城市公共用地面积 13.69 公顷（道路 7.33 公顷、绿地 6.36 公顷），地上建筑面积 22.03 万平方米（二类城镇住宅 14.07 万平方米、商务金

融 7.78 万平方米、公共设施营业网点 0.13 万平方米、社会停车场 0.05 万平方米), 综合容积率 1.63(二类城镇住宅 1.5、商务金融 2.2、公共设施营业网点 0.4、社会停车场 0.2)。项目建筑性质及规模符合市规划自然资源委顺义分局《关于顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(顺)初审函[2025]0036 号)。

2024 年,《北京顺义区南彩组团 SY00-3101、3201 等街区控制性详细规划(街区层面)(2021-2035 年)》向我委申请过区域交通评估审查,我委正式出具了区域交通评估审查意见(京交函〔2024〕645 号),本次项目为其中的部分地块,与原规划指标相比,项目地上建筑面积增加 3.02 万平方米。

经评议,具体意见如下

### 一、同期实施的交通设施

(一)项目周边俸伯站西路(顺平辅线-彩祥西路)左堤辅线(顺平辅线-彩祥西路)俸新街(左堤辅线-俸伯站西路)听潮路(左堤辅线-俸伯站西路)俸伯站东路(左堤辅线-俸伯站西路)彩瑞路(左堤辅线-俸伯站西路)观潮路(左堤辅线-俸伯站西路)和彩祥西路(左堤辅线-俸伯站西路)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)项目 SY00-3101-0004 地块占地面积 0.27 公顷的社会公共停车场应按规划与项目同期实施。

(三)项目周边位于彩祥西路和顺平辅线交叉口东南角占地面积 0.51 公顷的公交场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《顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发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。

## 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市规划自然资源委顺义分局《关于顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(顺)初审函[2025]0036 号)严格控制。

专此函达。

附件：顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目建设  
地块交通设施要求



2026 年 1 月 15 日

(联系人 刘常平；联系电话 55530913)

抄送：顺义区政府、北京市顺义区规划和自然资源综合事务中心。

附件

顺义区 M15 号线河东站 A 地块土地一级开发项目建设地块交通设施要求							
	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	
SY00-3101-0002	公共设施营业网点用地	0.33	0.4	1	1	东侧	
SY00-3101-0003	商务金融用地	3.54	2.2	2	2	南侧/东侧	
SY00-3101-0004	社会停车场用地	0.27	0.2	1	1	南侧	
SY00-3101-0037	二类城镇住宅用地	3.14	1.5	2	2	东侧/西侧	
SY00-3101-0039	二类城镇住宅用地	2.74	1.5	2	2	东侧/西侧	
SY00-3101-0041	二类城镇住宅用地	1.8	1.5	1	1	东侧/西侧	
SY00-3101-0043	二类城镇住宅用地	1.7	1.5	1	1	西侧	
同期实施的交通设施		1. 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。 2. 项目 SY00-3101-0004 地块占地面积 0.27 公顷的社会公共停车场应按规划与项目同期实施。 3. 项目周边位于彩祥西路和顺平辅线交叉口东南角占地面积 0.51 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。 4. SY00-3101-0003、0037、0039 地块确需在次干路上设置开口，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》第二十七条及相关文件要求，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不小于 7.5 米。					
图例	公共设施营业网点用地     商务金融用地     社会停车场用地     二类城镇住宅用地 城市主干路     城市次干路     城市支路 街坊路     尺寸标注(米)     机动车允许开口路段			停车位	1. 居住的机动车停车位应符合《北京市居住公共服务设施规划设计指标》（京政发〔2025〕25 号）、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，其余按照居住配套公建 65 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 1455-2025）建设充电基础设施或预留安装条件。 2. 居住的非机动车停车位应符合《北京市居住公共服务设施规划设计指标》（京政发〔2025〕25 号）相关要求，其余按照居住配套公建 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。		