

怀柔新城0103街区HR00-0103-6001等地块项目 交通规划综合方案

申报单位：北京怀胜投资集团有限公司

编制单位：北京市市政工程设计研究总院有限公司

时间：2026年2月



目录

1、项目概况

2、规划方案

3、交通方案项目清单

项目概况

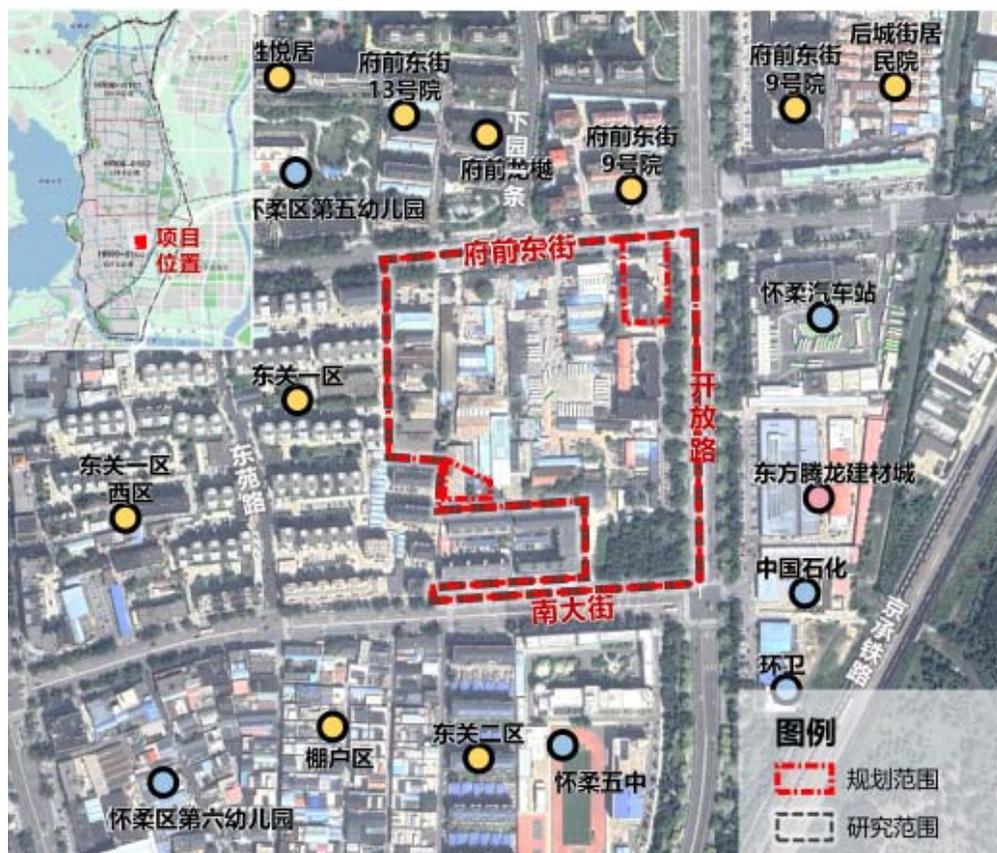
● 基本情况

位于怀柔区龙山街道HR00-0103街区，紧邻开放路与府前街。周边为建成区，交通便利，配套完善。所涉辖区为怀柔区龙山街道。地块编号HR00-0103-6001（居住）、HR00-0103-6009（待深入研究用地（公共服务配套））。



国土空间规划分区图（局部）

- 总用地约5.64公顷。
- 东至开放路，西至东关一区，南至南大街，北至府前东街。



项目位置示意图

项目概况

● 规划依据

- 《北京城市总体规划(2016年-2035年)》
- 《怀柔分区规划(国土空间规划)(2017年-2035年)》
- 《怀柔科学城控制性详细规划(街区层面)(2020年-2035年)》
- 《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328-2018)
- 《城市道路工程设计规范》(2016年版)(CJJ37-2012)
- 《步行和自行车交通环境规划设计标准》(DB11/1761-2020)《城市道路空间规划设计规范》(DB11/1116-2014)
- 《城市道路平面交叉口红线展宽和切角规划设计规范》(DB11/T1814-2020)《公共建筑机动车停车配建指标》(DB11/T1813-2020)
- 《城市停车规划规范》(GB/T 51149-2016)
- 《建设项目停车场配建标准应用指南》
- 《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T1455-2017)
- 《北京市怀柔区HR00-0103-6001地块项目规划实施方案》

目录

1、项目概况

2、规划方案

3、交通方案项目清单

规划方案

● 用地规划

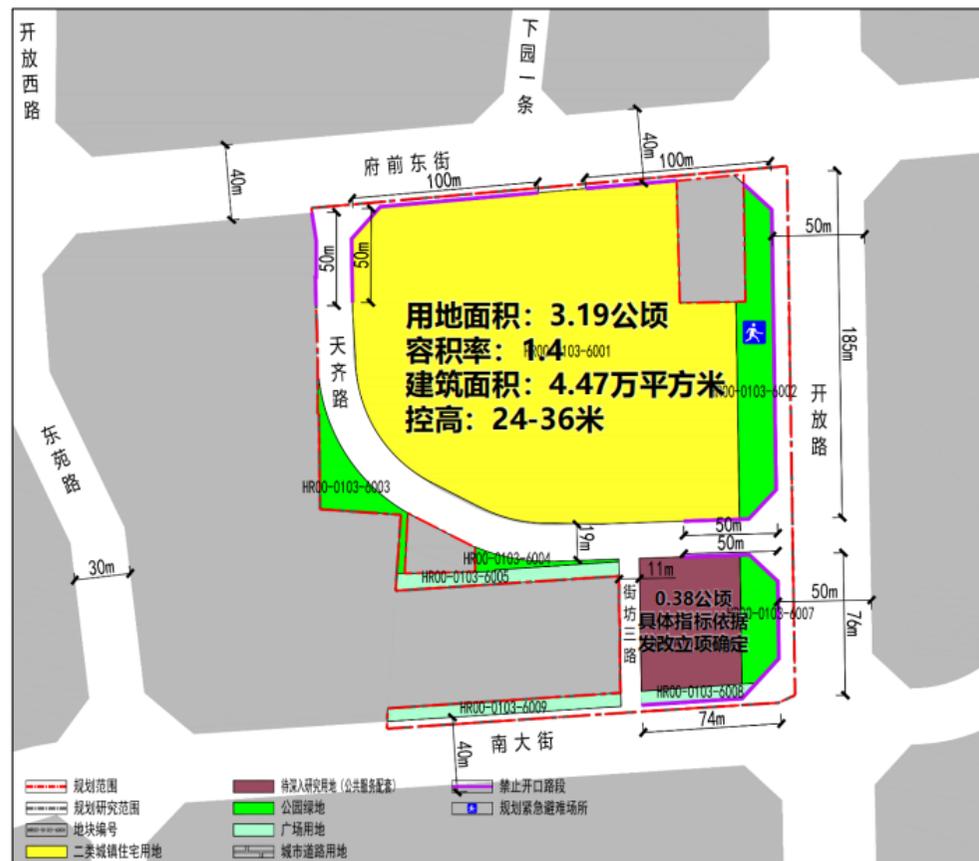
用地规模和性质：北侧二类城镇住宅用地3.19公顷，南侧待深入研究用地（公共服务配套）0.38公顷。

容积率、建筑规模、规划人口：住宅地块容积率1.4，建筑规模4.47万平米，规划约0.09万人，南侧待深入研究用地（公共服务配套）0.38公顷。

上位规划设施：1处社区级公共体育设施、1处紧急避难场所，无规划社会停车场。



《老城区控规》备案图



用地规划方案

规划方案

● 交通需求预测

- **项目区位：**位于怀柔区老城地区，周边为建成区，路网发达交通便利，配套完善。
- **项目用地：**为二类城镇住宅用地和待深入研究用地（公共服务配套），因此交通需求预测应结合住宅、待深入研究用地（公共服务配套）单独进行预测。
- **预测方法：**项目交通量预测参考《交通出行率手册》以及类似项目交通出行特征调查结果，考虑到住宅和待深入研究用地（公共服务配套）交通叠加高峰影响最大时段为早高峰，因此以17:30-18:30为交通出行预测时段。
- **基础数据：**交通出行需求预测基础数据，住宅建筑面积4.47万平米，207户；待深入研究用地（公共服务配套）0.38公顷；

依据《北京市交通出行率简本》：

3、大户型（户均建筑面积大于150平米）

影响指标	人流平均生成率(人/影响指标)		车流平均生成率(车/影响指标)	
	早高峰生成率	晚高峰生成率	早高峰生成率	晚高峰生成率
户数（百户）	156.34	144.23	33.67	35.35
建筑面积（万平方米）	77.33	70.04	16.43	16.48

影响指标	人流生成率方向系数		车流生成率方向系数	
	早高峰	晚高峰	早高峰	晚高峰
户数	进 47% 出 53%	进 51% 出 49%	进 34% 出 66%	进 57% 出 43%
建筑面积	进 47% 出 53%	进 51% 出 49%	进 34% 出 66%	进 57% 出 43%

居住用地出行率预测指标

影响指标	人流平均生成率(人/影响指标)		车流平均生成率(车/影响指标)	
	早高峰生成率	晚高峰生成率	早高峰生成率	晚高峰生成率
建筑面积（万平方米）	312.8	812.6	52.9	52.0
员工人数（人）	-	-	-	0.9
停车个数（个）	20.9	-	0.8	-
座位数（个）	0.1	-	0.04	-

影响指标	人流生成率方向系数		车流生成率方向系数	
	早高峰	晚高峰	早高峰	晚高峰
建筑面积	进 54% 出 46%	进 54% 出 46%	-	进 67% 出 33%
员工人数	-	进 54% 出 46%	-	-
停车个数	进 54% 出 46%	-	进 60% 出 40%	-
座位数	进 54% 出 46%	-	进 60% 出 40%	-

待深入研究用地（公共服务配套）出行率预测指标

规划方案

● 交通需求预测

(1) 生成交通量预测:

住宅项目出行率预测:

本项目	产生	吸引	生成
人流生成(人次)	149	153	302

文化项目出行率预测:

本项目	产生	吸引	生成
人流生成(人次)	190	224	414

- 规划地块住宅项目晚高峰小时生成交通总量为302人次/h, 其中产生149人次/h, 吸引153人次/h;
- 规划地块文化项目晚高峰小时生成交通总量为414人次/h, 其中产生190人次/h, 吸引224人次/h;

(2) 交通出行方式预测:

晚高峰小时项目出行方式分担率预测:

本项目	小汽车	出租车	公交	自行车	步行	合计
住宅	53%	3%	10%	26%	8%	100%
文化	58%	5%	8%	24%	5%	100%

(3) 交通量预测:

晚高峰各交通方式出行量:

	项目	小汽车	出租车	公交	自行车	步行	合计
住宅	产生	78	5	15	39	12	149
	吸引	80	5	15	40	13	153
文化	产生	110	10	15	45	10	190
	吸引	130	11	34	54	11	224
产生合计		188	15	30	84	22	339
吸引合计		210	16	49	94	24	377

- 项目居住和待深入研究用地(公共服务配套)交通需求均较小, 对周边道路网交通影响较低;
- 设计应加强机动车进出组织、停车设施优化, 合理设计行人自行车交通;

规划方案

● 现状道路网分析

现状道路：项目地块相邻的城市主次干路均已建成（道路断面和红线存在出入），道路功能均已实现。

➤ 城市主干路

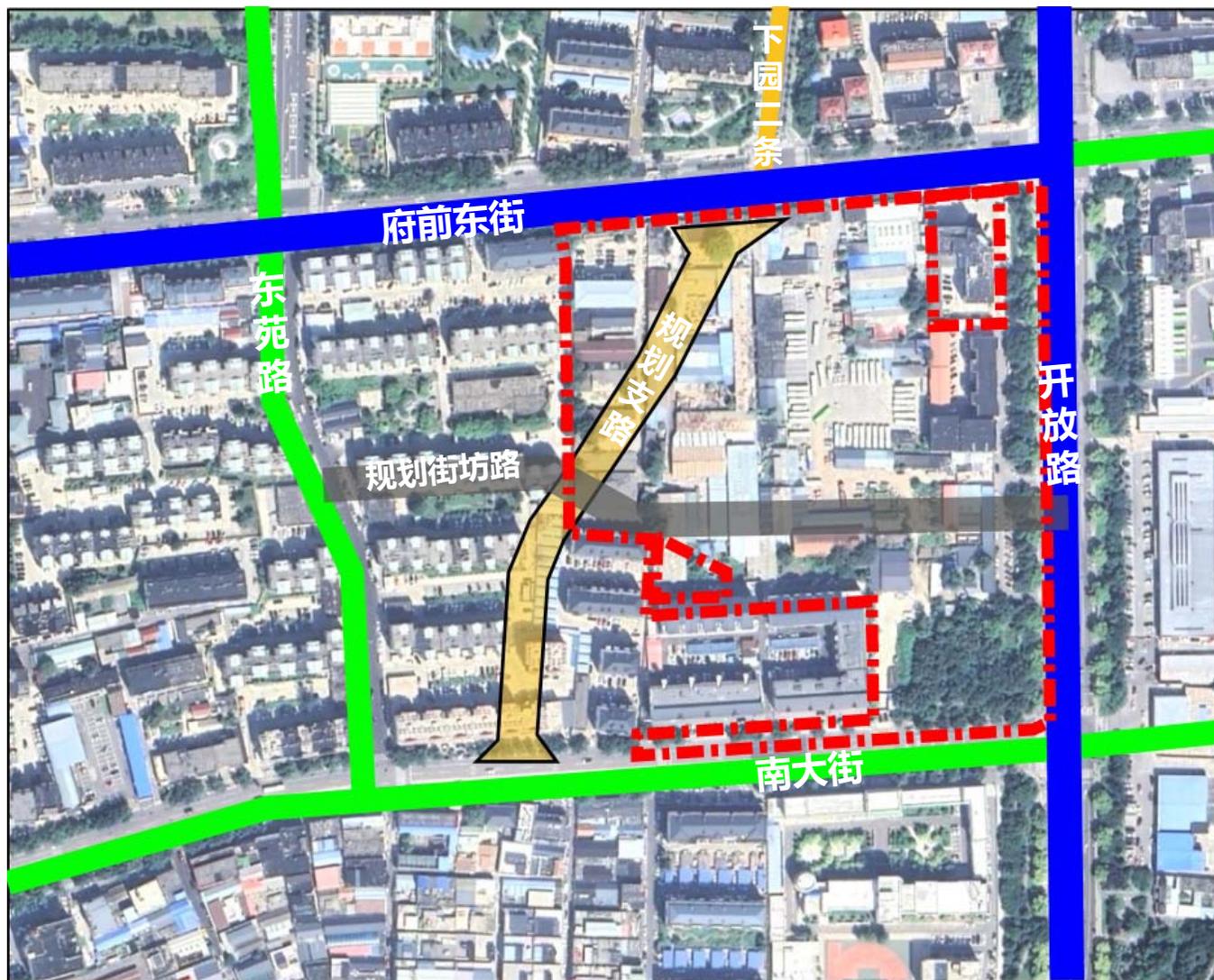
- 府前东街：红线宽度40米（已实现）
- 开放路：红线宽度50米（已实现）

➤ 城市次干路

- 南大街：红线宽度40米（已实现）
- 东苑路：红线宽度30米（现状20米）

➤ 城市支路

- 下园二条：红线宽度20米（已实现）



规划方案

● 规划路网分析

规划道路网：

- 根据《老城区控规》，本项目所在地块规划有1条南北走向的城市支路、1条东西走向的街坊路（如下图所示）；
- 规划道路实施涉及拆除地上已经建成的现状东关一区小区，近期不具备拆除实施规划道路的条件；
- 规划南北向城市支路，从区域路网看，起到的是街区微循环作用，严格按照该规划路由实施的必要性不强；



《老城区控规》道路系统与交通设施布局示意图

《老城区控规》规划路网与现状用地关系示意图

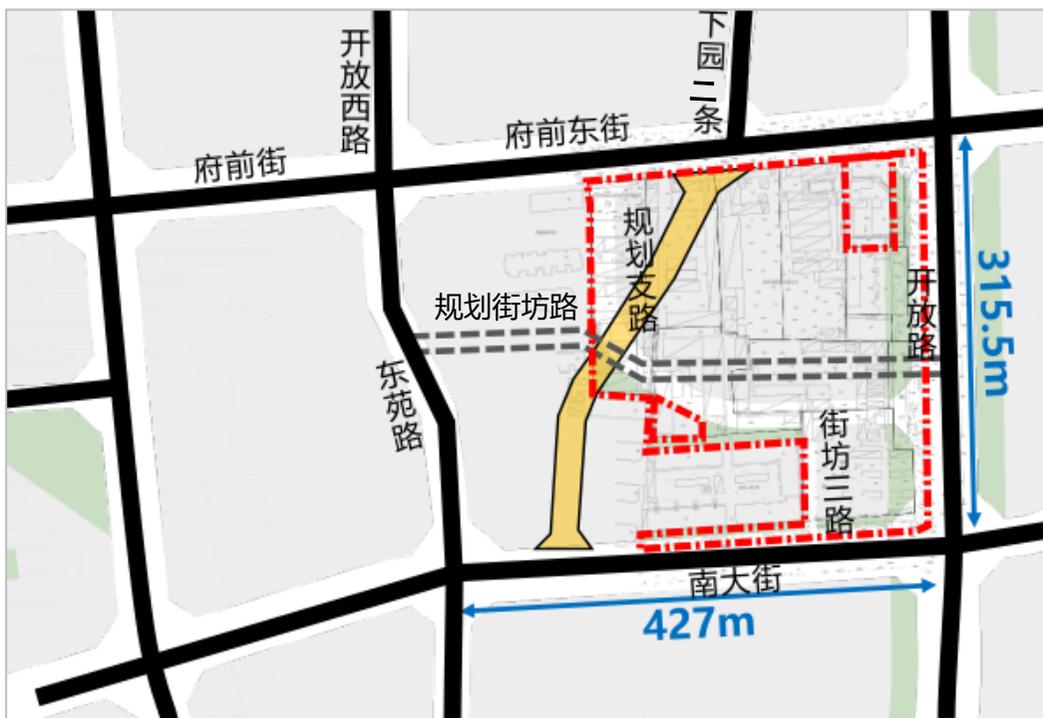
现状东关一区小区

规划方案

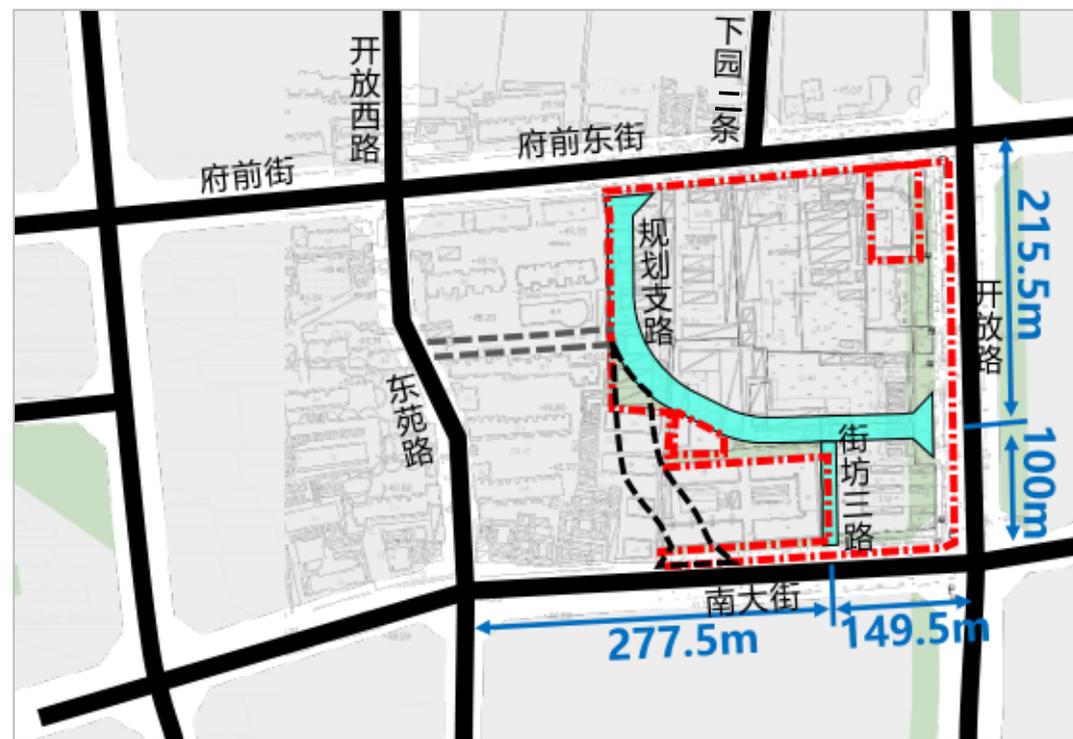
● 规划路网分析

■ 为提升区域道路通行能力，依托本项目，**优化上位规划道路线型，强调可实施性。**

- 现状道路跨度大，需结合本项目开发落实上位规划支路，增加道路网密度，缓解东西、南北向交通的矛盾。
- 区域空间资源有限，因此在规划范围内分别增加**城市支路1条和街坊路1条**，为地块对外出入提供条件。



《老城区控规》道路布局示意图



本项目规划道路（蓝色道路）示意图

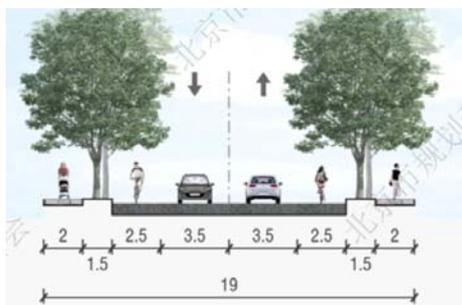
规划方案

● 规划路网分析

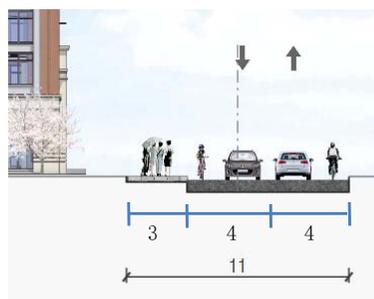
- 本项目规划新增城市支路和街坊路，**红线宽度分别为19米和不低于11米**，保障双向2车道，提升区域通行能力。

➤ 规划道路

- 规划支路（天齐路）：红线宽度**19米**。
- 规划街坊路（街坊三路）：红线宽度**不低于11米**。



19米宽支路断面示意图



11米宽街坊路断面示意图



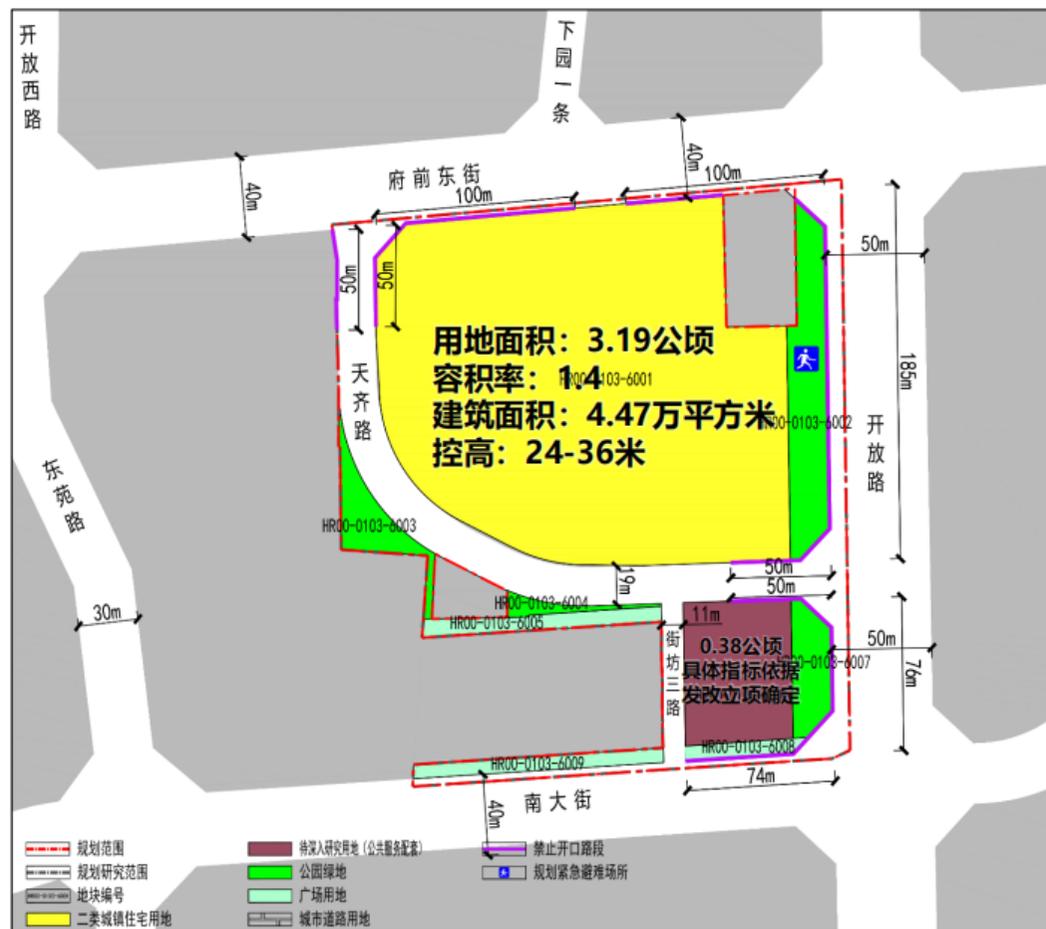
规划道路示意图

规划方案

● 道路网分析

规划道路：

- **规划支路（天齐路）**：规划支路19米，居住地块机动车进出通道。
- **规划街坊路（街坊三路）**：红线11米，待深入研究用地（公共服务配套）机动车进出通道、消防通道。

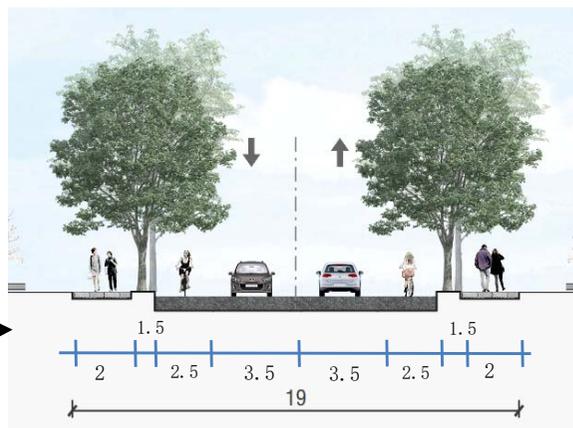
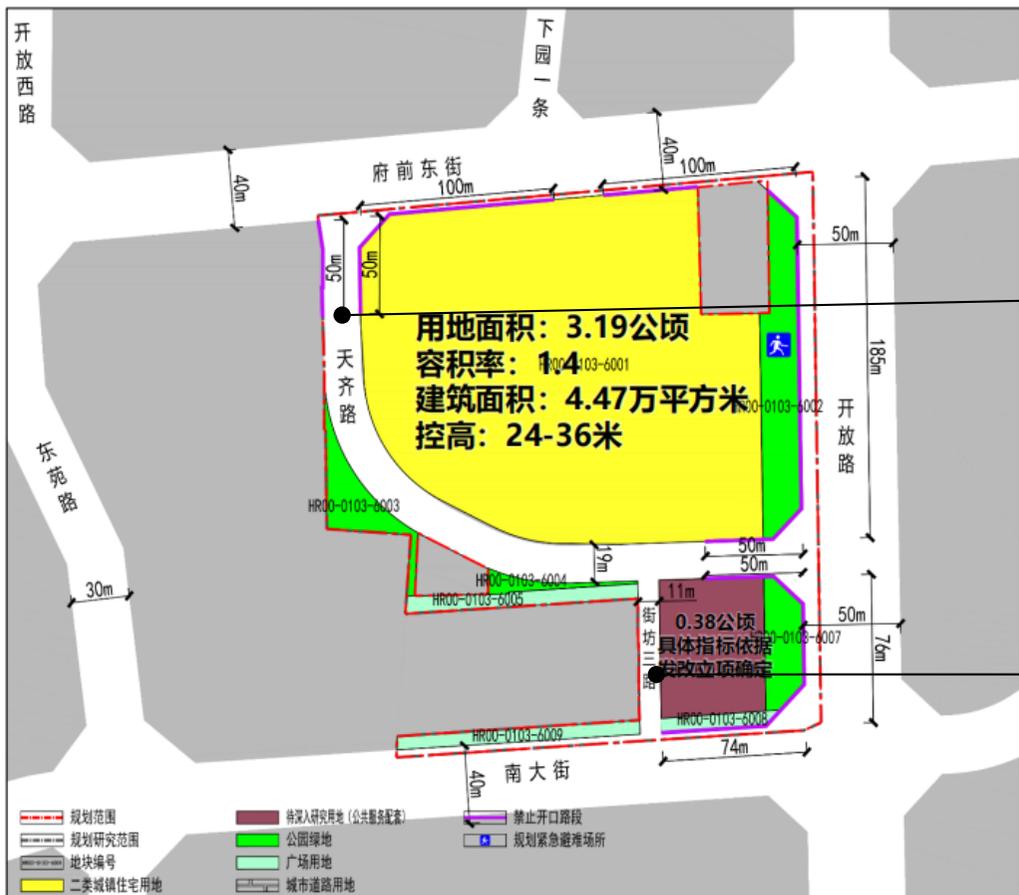


项目周边路网图

规划方案

● 道路网规划方案

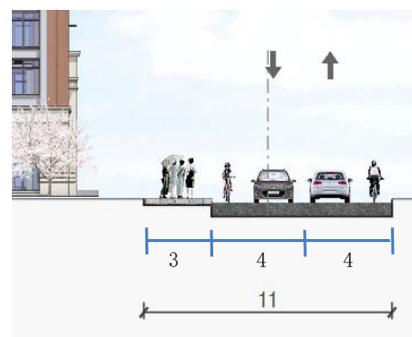
项目地块内一条待实施规划支路、一条街坊路：



规划支路推荐断面示意图

规划支路（天齐路）设计要点：

- 红线19米；
- 双向行驶；
- 非机动车不设置硬隔离，采用隔离标线；
- 双侧种植行道树；



街坊路推荐断面示意图

街坊路（街坊三路）设计要点：

- 红线11米；
- 靠西侧布置单侧步道3米；
- 机动车非机动车混行双行驶；
- 非机动车不设置硬隔离，设置非机动车优先标线；
- 不种行道树；

规划方案

● 道路网规划方案

交通组织规划

- 根据《民用建筑设计统一标准》（GB 50352-2019），建议在规划支路上设置双向行驶的**住宅小区机动车出入口2处**，在项目地块北侧东侧和南侧设置慢行出入口3处；在规划街坊路上设置待深入研究用地（公共服务配套）**机动车出入口1处**，行人出入口在建筑东侧、南侧和北侧设置（人流较多方向）。
- 根据《车库建筑设计规范》（JGJ100-2015）和《民用建筑设计统一标准》（GB50352-2019）相关要求，重点优化以下内容：
 - **出入口坡道应避免急弯**，按规范要求设置最小转弯半径（ ≥ 7 米）和缓坡过渡段，确保车辆进出流畅；
 - **出入口与外部道路衔接处应满足安全视距要求**（ ≥ 30 米），消除视线盲区。
 - **双向车道宽度 ≥ 7 米，单向车道 ≥ 4 米**，并设置物理隔离带或标线，防止进出车流交叉冲突；
 - 按规范**预留消防车应急通道**（净宽 ≥ 4 米，净高 ≥ 4 米），严禁占用；建议地块北侧行人出入口具备消防应急通道功能。



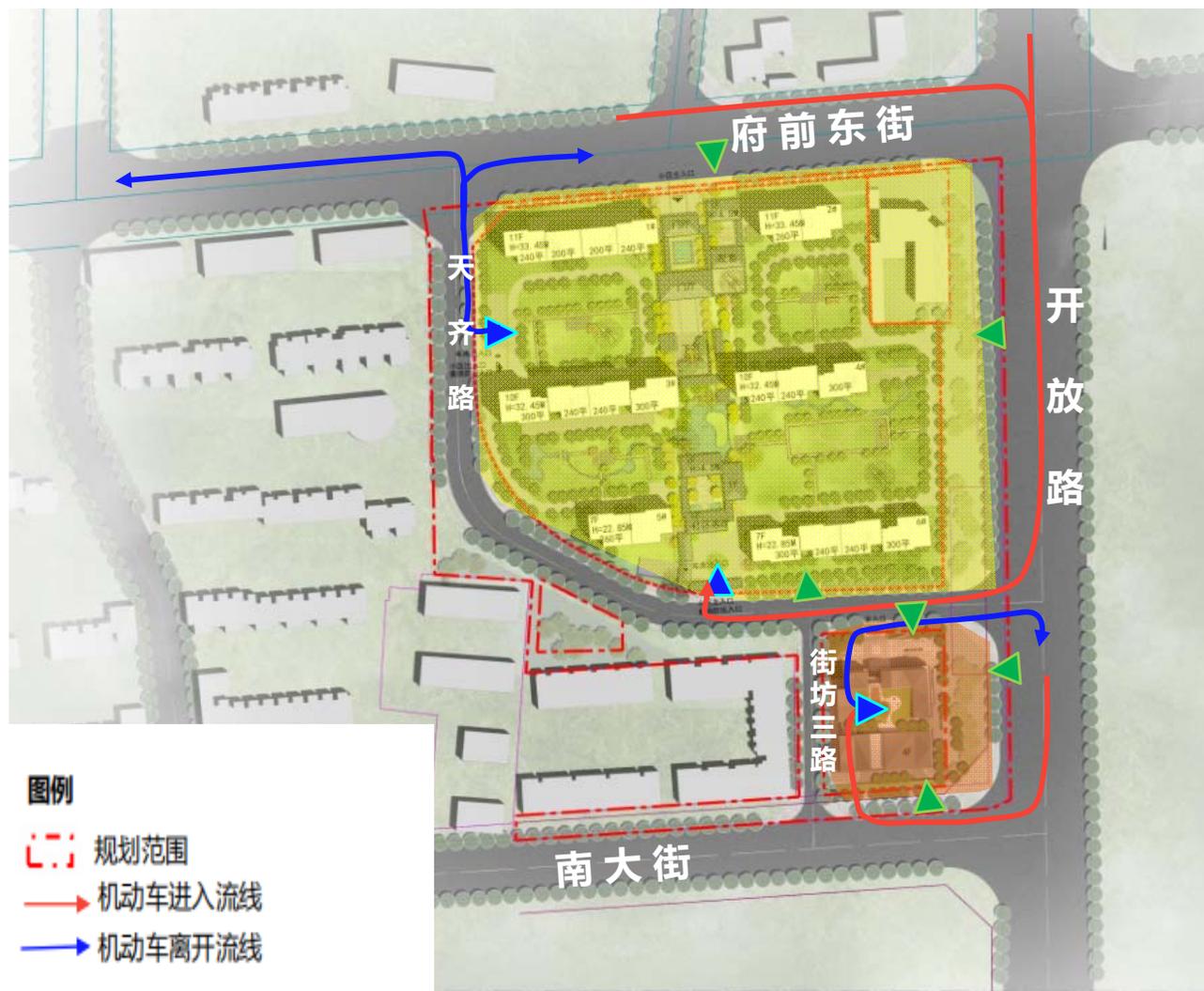
地块出入口示意图

规划方案

● 道路网规划方案

交通组织规划

- 居住地块通过规划支路实现与外部城市主道路的衔接;
- 规划支路与府前东街相交点建议设置信号灯丁字路口, 规划支路与开放路相交点为右进右出, 机动车在南侧南大街与开放路交叉口掉头向北行驶;
- 待深入研究用地(公共服务配套)通过街坊路实现与外部城市主干路的衔接;
- 街坊路单向行驶, 根据交通组织流向分析, 推荐南向北单行;



地块出入口示意图

规划方案

● 地面公交规划

➤ 周边公交现状情况及问题分析

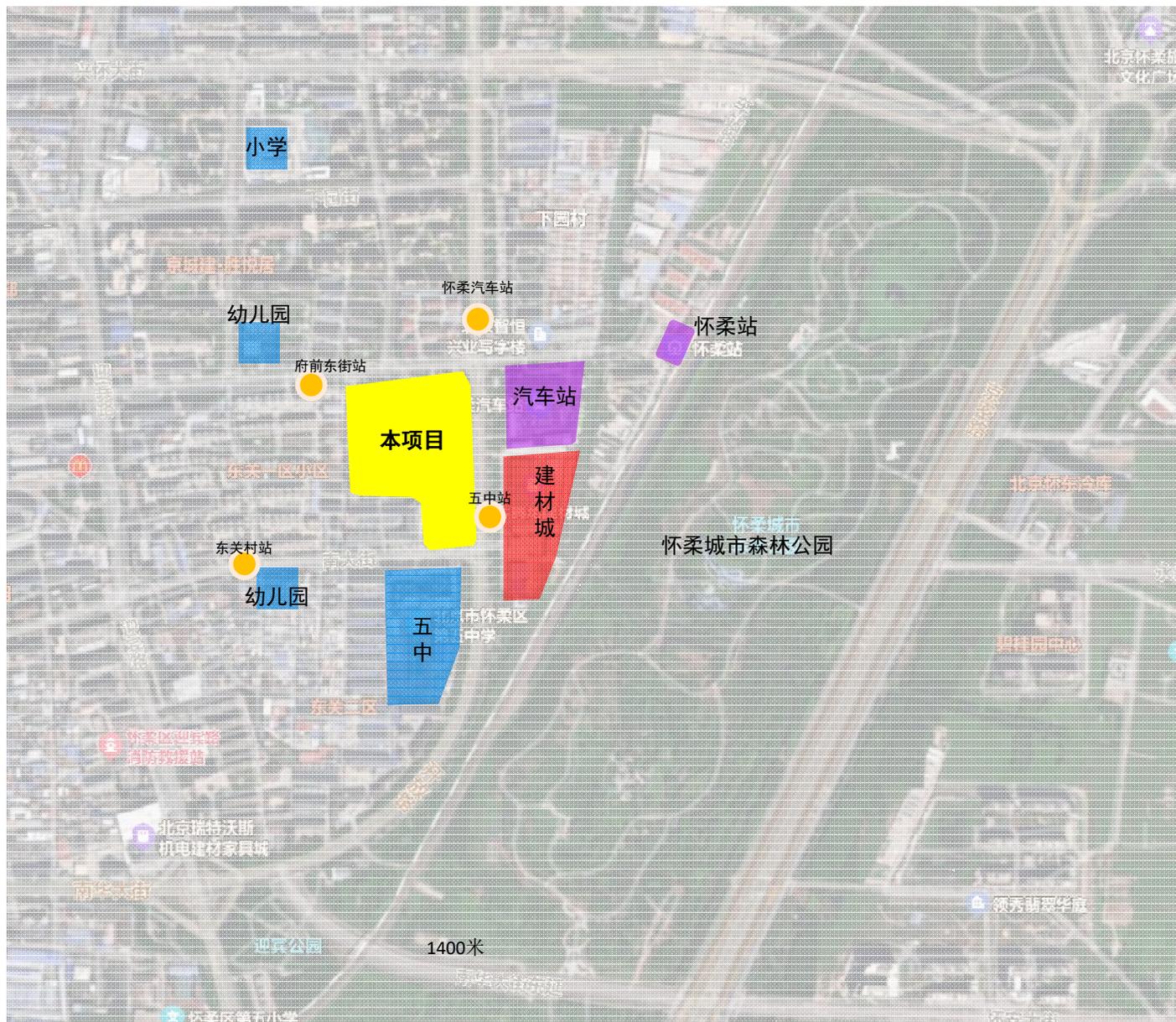
- 项目东侧紧邻现状怀柔汽车站。
- 项目周边500米范围内有**公交站4个**，共有**途径线路43条**，其中**跨区长线公交8条**，**怀柔区内短线公交35条**。

➤ 公交场站规划

项目周边无规划公交场站。

➤ 近期实施要求

项目建成后，公交站客流增加，应对公交站与项目地块出入口联系的步道、无障碍设施、过街设施进行观察分析，根据需要开展优化。



规划方案

● 地面公交规划

地块公交站点和线路覆盖较为完善：

怀柔五中站：

跨区长线公交：2条

861路（南北向线路，起点为怀柔汽车站，向南连接牛栏山、顺义、通州西站）；

郊80路（东西向线路，连接昌平和密云汽车站）；

怀柔区内短线公交：29条

H10路；H10路区间；H14路；H14路黄花镇路口区间；H14路九渡河区间；H14路区间；H21路；H21路东凤山；H21路区间；H21路西四渡河；H22路；H27路；H27路沙峪口区间；H2路内环；H37路；H38路；H38路区间；H38路山立庄村；H40路；H44路；H51路；H54路；H60路；H62路内环；H6路；H70路；H85路；H8路；H9路；

怀柔府前东街站：

跨区长线公交：3条

866路；916路快车；916路快车[青春路七院快车]；

怀柔区内短线公交：4条

H58路；H58路青龙峡；H84路；雁栖不夜谷旅游专线

规划方案

● 地面公交规划

地块公交站点和线路覆盖较为完善：

怀柔汽车站：

跨区长线公交：8条

861路；866路；916路；916路快车；916路快车[南华快车]；916路快车[青春路七院快车]；936路；郊80路；

怀柔区内短线公交：34条

H10路；H10路区间；H14路；H14路黄花镇路口区间；
H14路九渡河区间；H14路区间；H21路；H21路东凤山；
H21路区间；H21路西四渡河；H22路；H27路；H27路沙峪口区间；H2路内环；H37路；H38路；H38路区间；H38路区间山立庄村；H38路山立庄村；H40路；H44路；H51路；H54路；H57路；H58路；H58路青龙峡；H60路；H62路内环；H6路；H70路；H84路；H85路；H8路；H9路；

怀柔东关村站：

跨区长线公交：1条

861路；

怀柔区内短线公交：27条（与五中站重复）

H10路；H10路区间；H14路；H14路黄花镇路口区间；
H14路九渡河区间；H14路区间；H21路；H21路东凤山；
H21路区间；H21路西四渡河；H22路；H27路；H27路沙峪口区间；H2路内环；H2路外环；H37路；H38路；H38路区间；H38路区间山立庄村；H38路山立庄村；H40路；
H44路；H51路；H60路；H70路；H8路；H9路

规划方案

● 机动车停车规划

➤ 周边停车现状情况及问题分析

- 项目规划范围内现状以建成区为主，距离最近的公共停车场为怀柔站停车场，此外有少量路侧停车区域。
- 现状周边地块的停车主要依靠各建筑自身配建车位来满足停车需求。

➤ 社会公共停车场规划

- 项目周边无规划公共停车场；
- 项目停车需求应通过配建解决，配建停车位应充足，避免因本项目建设给项目周边区域道路带来更多路侧停车压力；
- 项目应按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(DB11/T1455-2017)建设充电基础设施或预留安装条件。



本项目周边停车场分布

规划方案

● 机动车停车规划

➤ HR00-0103-6001住宅地块机动车停车需求预测

- 根据《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2025〕25号文），本项目属于三类地区，6001地块为居住用地、商品房项目，因此机动车配建指标下限值**1.2车位/户**；
- 综合考虑本项目区位特点、周边停车设施现状资源紧张、缺少规划公共停车场情况、项目高品质住宅定位，**推荐本项目停车配建采用1.2车位/户**，项目总户数为207户，**建议配建停车位249个**，可以结合建筑方案合理性适当上浮，实际规模以建筑方案为准；
- 停车形式以地下设置为主，地面灵活布置少量短时停车位。

表 9-3 交通出行类(机动车停车场库)设施配置指标表

层级	编号	设施名称	房屋类别	区位/机动车停车配置指标(单位:车位/户)					
				一类地区		二类地区	三类地区	四类地区	
				下限	上限	下限	下限	下限	
项目级	3	机动车停车场库	商品房	1.0	1.1	1.1	1.2	1.3	
			销售类保障性住房	0.8	1.0	1.0	1.0	1.1	
			公共租赁住房(成套住宅形式)、保障性租赁住房(住宅型)		0.8	1.0	0.8	0.8	0.9
			公共租赁住房(开间形式)、保障性租赁住房(公寓型)	新建	0.1	0.15	0.15	0.2	0.2
			改建	可结合周边公共停车场解决停车需求		0.1	0.15	0.2	
		保障性租赁住房(宿舍型)	可结合周边公共停车场解决停车需求						

规划方案

● 机动车停车规划

➤ HR00-0103-6009待深入研究用地（公共服务配套）机动车停车需求预测

- HR00-0103-6009地块为三类区的文化设施用地，根据《公共建筑机动车停车配建指标》（DB1/T 1813-2020）本项目区位属**三类地区**，应按三类地区公共建筑停车配建要求配建；
- 依据《公共建筑机动车停车配建指标》，结合本项目三类地区和待深入研究用地（公共服务配套）性质、但尚不能具体明确建筑功能，因此6009地块机动车停车配建指标应结合具体建筑功能参见下表确定；
- 如6009地块实际使用功能确定为科技馆、博物馆或图书馆类，则6009地块机动车**停车配建指标范围为0.6-0.8车位/百建筑平米**；
- 6009地块建筑面积预计为0.51万平米，则建议**配建41个停车位**，单个停车位面积指标约40平米。实际机动车停车位，应结合地块实际建筑功能和方案，采用0.6-0.8车位/百平米的机动车停车指标进行配置。

表 4.0.7 文化设施机动车停车配建指标

建筑类别		单位	一类地区	二类地区	三类地区	四类地区
			上限	上下限	上下限	下限
文化设施	影剧院	车位/百座	4.0	4.0-5.5	8.0-10.0	12.0
	科技馆、博物馆、图书馆	车位/100m ² 建筑面积	0.4	0.4-0.6	0.6-0.8	0.8
	会议中心	车位/100m ² 建筑面积	0.6	0.6-0.8	0.6-0.9	0.8
	展览馆	车位/100m ² 建筑面积	0.3	0.3-0.5	0.7-0.9	1.0

规划方案

● 步行及非机动车规划

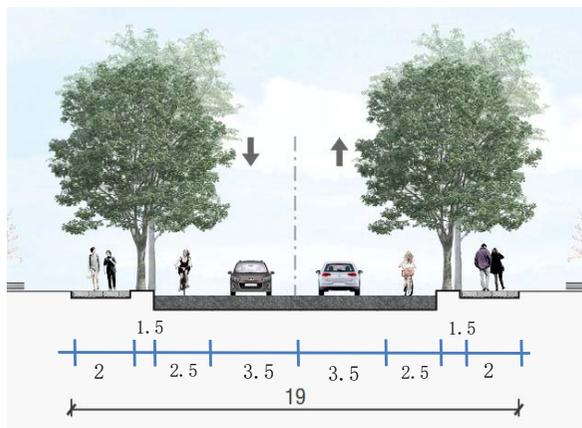
➤ 现状步行及自行车设施

项目周边现状已建成道路均已设置非机动车道和人行步道。

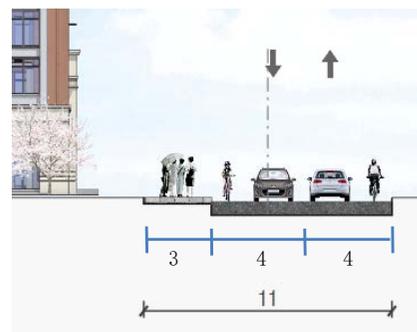
➤ 步行及自行车规划

依托城市道路两侧步行和自行车道构建慢行主体网，建设连续安全、宜人的步行和自行车网络，发挥步行和骑行在中短距离出行和公共交通接驳中的主体作用。低等级道路根据道路空间条件施划自行车道，确保交通弱势群体的安全。鼓励用地建筑退线空间的地面高程、铺装材质、颜色、风格等与人行步道进行整体设计，用于步行、驻留景观等多重功能，形成开放空间。新增街坊路应符合《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，并对社会开放使用。

- 规划支路红线19米，推荐断面双侧步道宽3.5米，双侧非机动车道宽2.5米，符合相关规范要求；
- 规划街坊路红线11米，推荐断面双侧步道宽2米，双侧非机动车道宽1.75米；



规划支路推荐断面示意图



街坊路推荐断面示意图

规划方案

● 步行及非机动车停车规划

➤ HR00-0103-6001住宅地块非机动车停车需求预测

- ✓ 根据《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2025〕25号文），6001地块为居住用地商品房，非机动车配建指标应采用下表指标，即**电动自行车0.6位/户，自行车（普通人力）0.35车位/户**；
- ✓ 6001商品房住宅地块，总户数预计为207户，建议在地面配置**124个电动自行车停车位（2平米/车）、电动自行车充换电设施服务能力不少于62**，建议配置**73个普通人力自行车停车位（1.5平米/车），普通人力自行车停车位地面停放数量不少于37个**。

表 9-1 交通出行类(非机动车停车处)设施配置指标表

层级	编号	设施名称		房屋类别	区位/非机动车停车配置指标(单位:车位/户)				
					首都功能核心区	中心城区(不含首都功能核心区)	城市副中心及平原多点地区	生态涵养区及其他地区	
项目级	1	非机动车停车处	电动自行车停车处	商品房	0.65	0.55	0.50	0.60	
				保障房	销售类保障房	0.65	0.60	0.55	0.60
					租赁类保障房	0.75	0.65	0.60	0.75
	2		自行车停车处	商品房	0.35	0.35	0.35	0.35	
				保障房	销售类保障房	0.45	0.40	0.35	0.35
					租赁类保障房	0.45	0.40	0.40	0.45

规划方案

● 步行及非机动车停车规划

➤ HR00-0103-6009待深入研究用地（公共服务配套）非机动车停车需求预测

- HR00-0103-6009地块为待深入研究用地（公共服务配套），北京市公共类建筑非机动车停车配建指标依据《北京市建筑物非机动车标准车位配建指标（建议值）》，根据该要求，文化场馆非机动车停车配建指标采用**2车位/百平米**；
- 6009地块为规划待深入研究用地（公共服务配套），尚未明确具体建筑功能，预计建筑面积约为0.51万平米，建议配置**不低于102个非机动车停车位**，具体数量应结合实际地块建设内容和建筑功能进一步明确；
- 建议开展建筑方案设计时，非机动车停车位至少一半设置于地面、且按不少于60%为电动自行车设计停车区域面积，配置一定数量的电动自行车充电服务设施。

北京市建筑物机动车标准车位配建指标（建议值）

建筑物类型		单位	非机动车	
住宅	商品房（含公寓）	$S_{建} \leq 100m^2$	车位/户	1.8
		$100m^2 < S_{建} \leq 150m^2$	车位/户	1.5
		$S_{建} > 150m^2$	车位/户	2.0
文化	中型文化场馆	车位/百平米	2	

目录

1、项目概况

2、规划方案

3、**交通方案项目清单**

怀柔新城0103街区HR00-0103-6001等地块项目
交通规划综合方案