



固定资产投资

2025 03031 4712 03142



固定资产投资项目

2505-110105-04-01-314003

北京市交通委员会

京交函〔2025〕751号

北京市交通委员会关于朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京金隅嘉业房地产开发有限公司关于朝阳区东坝乡单店区域平房区域城中村改造项目交通影响评价审查申请。该项目位于朝阳区东坝乡，1104-01地块西起醉公村路，东至单店西路，北起现状康静里小区，南至东坝南二街；1105-01地块西起醉公村路，东至现状汇景苑二区，北起东坝南三街，南至单店南路；1107-01地块西起现状高杨树社区，东至高杨树路，北起朝新大街，南至现状富北嘉园。项目处于一级开发阶段，规划用地性质为二类居住用地（R2）和商业用地（B1），建设用地面积6.66公顷（二类居住用地4.14公顷、商业用地2.52公顷），地上建筑面积14.99万平方米（二类居住8.44万平方米、商业6.55



万平方米)，综合容积率 2.25（二类居住 2.04、商业 2.6）。项目建筑性质及规模符合北京市规划和自然资源委员会朝阳分局《关于朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目规划意见的函》（京规自朝文〔2025〕135号）。

经评议，具体意见如下：

一、同期实施的交通设施

（一）项目周边东坝西环路（东坝南二街-单店南路）、东坝南三街（东坝西环路-单店西路）、单店南路（东坝西环路-单店西路）、高杨树路（朝新大街-高杨树中街）、街坊一路（醉公村路-单店西路）、街坊二路（街坊一路-东坝南二街）和街坊三路（高杨树路-高杨树中街）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）项目周边位于东坝西环路和东坝南四街交叉口东南角占地面积 0.41 公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施。

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《朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目交通设施要求》（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朝阳分局关于朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目规划意见的函》（京规自朝文〔2025〕135号）严格控制。特此函达。

附件：朝阳区东坝乡单店区域平房区城中村改造项目交通设施要求


北京市交通委员会
2025年6月30日

（联系人：袁野；联系电话：55530668）

抄送：朝阳区政府、北京金隅嘉业房地产开发有限公司。

朝阳区东坝乡单店社区平房区城中村改造项目交通设施要求

地块编号：1107-01 地块

图则 2



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
1107-01	二类居住	1.39	2.1	< 1	东侧/南侧

同期实施的交通设施

- 1 周边道路应按规划与地块同期实施，并完善相关道路交通工程设施。
- 2 项目周边位于东坝乡环路和东坝街交口东南角占地面积 0.41 公顷的公交首末站应在规划与项目同期实施。

内部道路

- 1 地块内部原则上应形成环路，深向组织交通道路宽度应不小于 6 米，单向组织交通道路路面宽度应不小于 5 米。
- 2 内部道路应设置行人车分流原则组织交通，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 地块机动车出入口原则上应设置在街坊级道路上，机动车出入口数量和位置应符合《交通分析》和《中国城市要求落实》。
- 3 地块在城市主干道和环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间距要求：城市干道应不小于 50 米，支路应不小于 30 米。

地下车库

- 1 地块应综合建筑布局、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宽度应符合《车库建筑设计规范》(GB 51100-2015) 的相关要求。
- 2 各地下车库出入口之间间距应不小于 15 米，距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业设施配置指标实施意见》(京政发〔2015〕7 号) 二类区相关要求，按照居住(商品住宅) 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、配套公建 4.6 辆/万平方米的指标进行配建，停车位应为地面自建式停车位，并应符合《电动汽车充电基础设施规划设计标准》(GB/T 5131-2017) 建设和运营设施配置要求。
- 2 非机动车停车位应保证在 2 辆/户、配套公建 150 辆/万平方米的指标进行配建。

图例

	二类居住用地		城市支路		尺寸标注(米)
	城市主干道		街坊路		机动车允许开口路段
	城市次干路		规划范围		