



固定资产投资

2024 09004 4712 03305



固定资产投资项目

2407-110112-04-01-825978

北京市交通委员会

京交函〔2025〕1585号

北京市交通委员会关于通州区老城范围内 平房棚户区改造项目一期土桥东西地块 交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京城建兴通置业有限公司关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期土桥东西地块交通影响评价审查申请。该项目位于北京城市副中心 03 组团 0306 街区，西起颐瑞中二路，东至颐瑞东路，北起九棵树东路，南至群芳中二街。项目处于一级开发阶段，规划用地性质为工业研发用地（M4）、二类居住用地（R2）、托幼用地（A334）、体育用地（A4）、其他类多功能用地（F3）、公园绿地（G1）、广场用地（G3）和城市道路用地（S1）。项目总用地面积 22.08 公顷，其中建设用地面积 10.92 公顷（工业研发用地 3.00 公顷、二类居住用地 5.57 公顷、托幼

用地 0.40 公顷、体育用地 1.00 公顷、其他类多功能用地 0.95 公顷),代征城市公共用地面积 11.17 公顷(公园绿地 3.88 公顷、广场用地 0.61 公顷、城市道路用地 6.67 公顷);项目地上建设面积 22.37 万平方米(工业研发 6.00 万平方米、二类居住 13.75 万平方米、托幼 0.40 万平方米、体育 0.50 万平方米、其他类多功能 1.72 万平方米),综合容积率 2.05(工业研发 2.00、二类居住 2.47、托幼 1.00、体育 0.50、其他类多功能 1.80)。项目建筑性质及规模符合《北京城市副中心 03 组团 FZX-0302-0610、FZX-0306-6019 等地块规划综合实施方案》及其批复(副中心管委函〔2024〕167 号)。

经评议,具体意见如下:

一、轨道交通相关要求

(一)项目紧邻轨道交通 1 号线八通线,应做好与地铁土桥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 with 项目人行交通组织流线,预留并做好项目与地铁站点的换乘接驳条件。

(二)轨道沿线建设地块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、第二十条相关规定,保证轨道交通运营安全。

二、同期实施的交通设施



(一)项目周边颐瑞东路(九棵树东路-群芳中二街)、群芳中二街(颐瑞中二路-颐瑞中路)、颐瑞中路(群芳二街-群芳中二街)、颐瑞东一路(群芳二街-群芳中二街)、群芳二街(颐瑞中二路-颐瑞东路)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 FZX-0306-6027、6031 地块复合利用的 2 处社会停车场,应按规划共设置不少于 150 个社会停车位,停车位应为普通自走式停车位。社会停车场应具有相对独立的交通运行和管理条件,并与地块同期实施。

三、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《通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期土桥东西地块交通设施建设要求》(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按《北京城市副中心 03 组团 FZX-0302-0610、FZX-0306-6019 等地块规划综合实施方案》及其批复(副中心管委函〔2024〕167 号)严格控制。

专此函达。

附件：通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期土桥东西
地块交通设施建设要求



（联系人：刘常平；联系电话：55530913）

抄送：通州区政府、北京城建兴通置业有限公司。

通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期土桥东西地块交通设施建设要求

