



固定资产投资



固定资产投资项目
2502-110113-04-01-909273

2025 10001 7011 01774

北京市交通委员会

京交函〔2025〕612号

北京市交通委员会关于顺义区马头庄村剩余 地块综合改造土地一级开发项目二期 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马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期交通影响评价审查申请。项目位于顺义区后沙峪镇，西起裕乐路和裕泰路，东至天北路和规划路，北起友谊南街和安平街，南至安富街和安平街。项目处于控规调整阶段，根据《北京市规划和自然资源委员会顺义分局关于顺义新城第1801街区0501等地块规划指标情况的函》，项目规划用地性质为二类居住用地（R2）、社会福利用地（A6）、环境设施用地（U2）、地面公共交通场站用地（S3）、社会停车场用地（S4）和公园绿地（G1），项目总用地面积23.19公顷，其中建设用地面积13.24公顷（其中二类居住用地10.71公顷、社会福利用地0.88公顷、环境设施用地0.12公顷、地面公共交通场站用地1.00公顷、社会停车场用地0.53公顷），代征城

市公共用地面积9.95公顷（道路2.52公顷、绿地7.43公顷），地上建筑面积18.76万平方米（二类居住17.14万平方米、社会福利1.06万平方米、环境设施0.05万平方米、地面公共交通场站0.4万平方米、社会停车场0.11万平方米），综合容积率1.42（二类居住1.6、社会福利1.2、环境设施0.4、地面公共交通场站0.4、社会停车场0.2）。

经评议，具体意见如下：

一、公路安全保护规定

项目东侧天北路为县道公路（X030），公路两侧用地应符合《公路法》第十八条和《公路安全保护条例》第十一条、第十四条相关规定，应预留不少于10米的公路建筑控制区和不少于20米的规划控制区。

二、拓宽和同期实施的交通设施

（一）规划一路（裕乐路-裕泰路）应拓宽至不小于20米，与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

（二）项目周边安平街（裕乐路-天北路）、规划路（安平街-安富街）、规划二路（安平街-安富街）和规划三路（友谊南街-安平街）应按规划与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

（三）项目SY00-1801-0306地块占地面积1.00公顷的公交场站应按规划与项目同期实施。

（四）项目SY00-1801-0307地块占地面积0.53公顷的社会停车场应按规划与项目同期实施。

三、建设地块交通设施要求

项目周边拓宽和同期实施的交通设施、内部道路、机动车出入、地下车库、停车位等交通设施原则上应按《顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目二期交通设施要求》(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。

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,我委原则同意控规调整,项目建筑性质及规模应严格控制。

五、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。

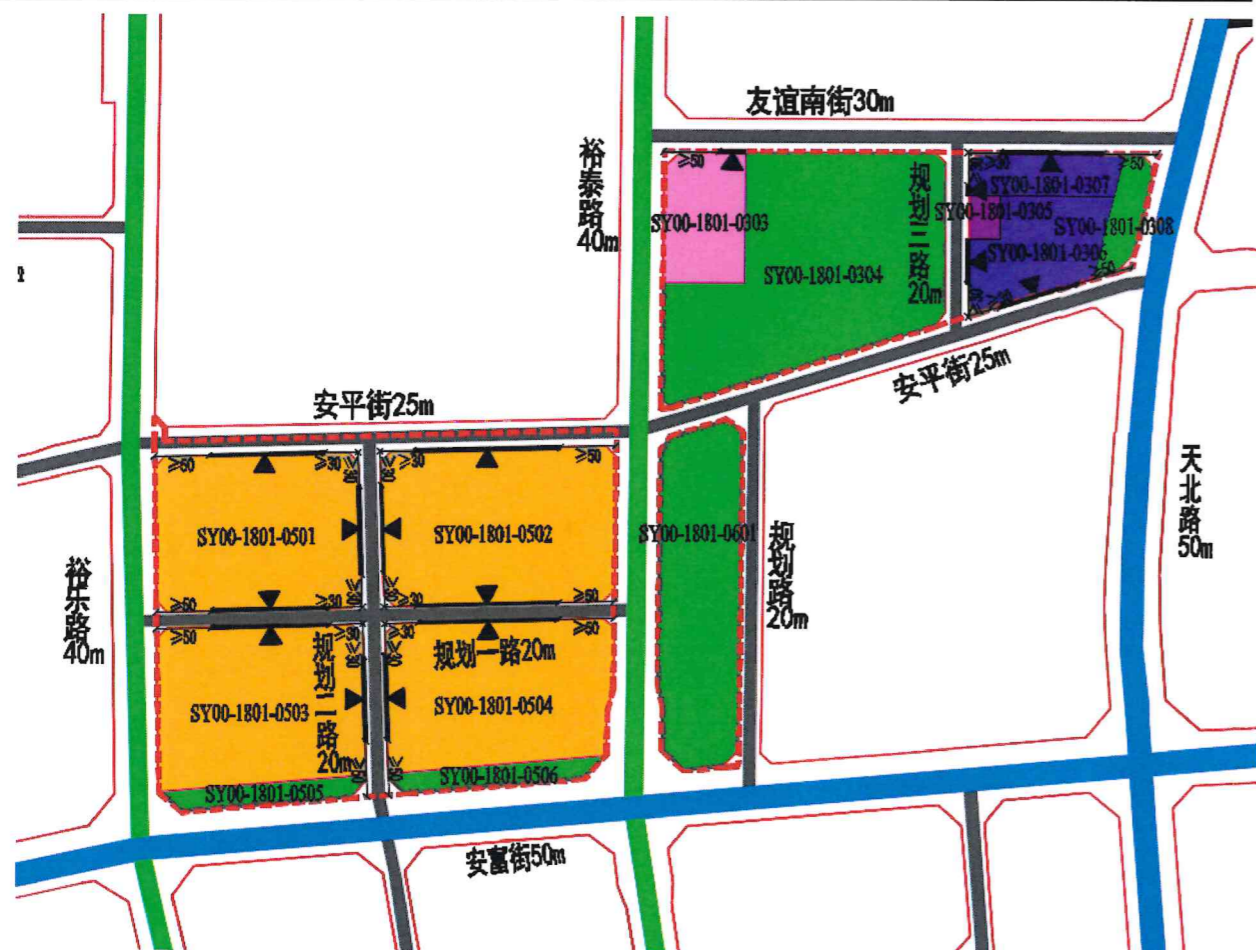
特此函达。

附件:顺义区马头庄村剩余地块综合改造土地一级开发项目
二期交通设施要求



(联系人:陈幼林;联系电话:55530665)

顺义区马头庄村剩余地块综合 土地一级开发项目二期交通设施要求



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
SY00-1801-0501	二类居住用地	2.56	1.6	≤2	北侧/南侧/东侧
SY00-1801-0502	二类居住用地	2.91	1.6	≤2	北侧/南侧/西侧
SY00-1801-0503	二类居住用地	2.64	1.6	≤2	北侧/东侧
SY00-1801-0504	二类居住用地	2.60	1.6	≤2	北侧/西侧
SY00-1801-0303	社会福利用地	0.88	1.2	≤1	北侧
SY00-1801-0305	环境设施用地	0.12	0.4	-	-
SY00-1801-0306	地面公共交通场站用地	1.00	0.4	≤2	南侧/西侧
SY00-1801-0307	社会停车场用地	0.53	0.2	≤2	北侧/西侧

拓宽和同期实施交通设施

1. 规划一路（裕乐路-裕泰路）应拓宽至不小于 20 米，与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。
2. 项目周边道路应按规划与地块同期实施，并完善相关交通工程设施。
3. 项目 SY00-1801-0306 地块占地面积 1.00 公顷的公交场站应按规划与项目同期实施。
4. 项目 SY00-1801-0307 地块占地面积 0.53 公顷的社会停车场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. 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。
2. 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。

地下车库

1. 项目应结合建筑布局、内部道路和内外部交通组织流线设置地下车库，地下车库出入口个数和车道数应符合《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实施意见》（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（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 65 辆/万平方米、社会福利 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 2.0 辆/户、配套公建 150 辆/万平方米、社会福利 150/万平方米的指标进行配建。

图例

二类居住用地	环境设施用地	社会福利用地	交通设施用地
公园绿地	城市主干路	城市次干路	城市支路
项目范围	机动车允许开口路段	尺寸标注 (米)	



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。