



固定资产投资项目

2505-110105-04-01-643568



固定资产投资

2025 03031 4712 03130

北京市交通委员会

京交函〔2026〕577号

北京市交通委员会 关于朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目 交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京经纬盛通房地产开发有限公司关于朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目交通影响评价审查申请。该项目位于朝阳区南磨房乡，0409-10地块西起街坊二路，东至规划绿地，北起规划绿地，南至大郊亭北街。项目处于一级开发阶段，规划用地性质为城镇住宅用地（0701）、公园绿地（1401）和城镇村道路用地（1207）。项目总用地面积6.96公顷，其中建设用地面积3.69公顷，代征城市公共用地面积3.27公顷（绿地1.89公顷、道路1.38公顷），地上建筑面积10.33万平方米，容积率2.80。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《关于朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目规划意见的函》（京规自朝文〔2025〕134号）。

经评议，具体意见如下

一、轨道交通相关要求

（一）项目用地紧邻规划轨道交通 28 号线、现状轨道交通 7 号线和大郊亭地铁站，应做好与地铁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）项目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、第二十条相关要求，保证轨道交通运营安全。

二、同期实施的交通设施

（一）项目周边大郊亭北街（黄辛庄路-东四环辅路）和街坊二路（广渠路-大郊亭北街）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）项目西侧位于广渠路与黄辛庄路交叉口东南角规划建筑面积 0.2 万平方米的公交首末站应按规划与项目同期实施。

（三）项目西侧位于大郊亭北街与街坊二路交叉口西北角规划车位数不少于 200 辆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

项目轨道交通相关要求、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《朝阳区南磨房乡广渠路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。

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市规划和自然资源委员会朝阳分局《关于朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目规划意见的函》(京规自朝文〔2025〕134号)严格控制。

专此函达。

附件 :朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目交通设施要求



(联系人 马雪松 ;联系电话 55530665)

抄送:朝阳区政府、北京经纬盛通房地产开发有限公司。

朝阳区南磨房乡广渠路城中村改造项目交通设施要求																		
			地块位置		交通分析 <table><tr><th>地块编号</th><th>用地性质</th><th>用地面积 (公顷)</th><th>容积率</th><th>机动车出入口数量</th><th>机动车允许开口位置</th></tr><tr><td>0409-10</td><td>城镇住宅用地（0701）</td><td>3.69</td><td>2.80</td><td>≤ 2</td><td>西侧/南侧</td></tr></table>		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	0409-10	城镇住宅用地（0701）	3.69	2.80	≤ 2	西侧/南侧
			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										
			0409-10	城镇住宅用地（0701）	3.69	2.80	≤ 2	西侧/南侧										
			轨道交通相关要求	1. 项目用地紧邻规划轨道交通 28 号线、现状轨道交通 7 号线和大郊亭地铁站，应做好与地铁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，预留并做好项目与地铁站点的换乘接驳条件。 2. 项目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、第二十条相关要求，保证轨道交通运营安全。														
			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. 项目西侧位于广渠路与黄辛庄路交叉口东南角规划建筑面积 0.2 万平方米的公交首末站应按规划与项目同期实施。 3. 项目西侧位于大郊亭北街与街坊二路交叉口西北角规划车位数不少于 200 辆的社会停车场应按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，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、开敞式、有活力的社区。 2. 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. 地块在城市支路和街坊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. 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净距不小于 7.5 米。																	
图例	二类居住用地 城市次干路 机动车允许开口路段		公园绿地 城市支路 公交首末站		城市快速路 街坊路 社会停车场		城市主干路 ≥50 尺寸标注（米）											
停车位	居住配建的机动车和非机动车停车位应符合《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2025〕25 号）相关要求，配套公建应按照机动车 65 辆/万平方米、非机动车 150 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/T1455-2025）建设充电基础设施或预留安装条件。																	