固定资产投资项目

2512-110112-04-01-252782

北京市交通委员会

京交函〔2026〕45号

北京市交通委员会关于北京市通州区宋庄镇TZ01-0101-0001等地块交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京市通州区规划和自然资源综合事务中心关于北京市通州区宋庄镇TZ01-0101-0001等地块交通影响评价审查申请。该项目位于通州区宋庄镇西北部，西起街坊一路，东至葛渠路，北起街坊一路，南至街坊二路。项目处于规划综合实施方案编制阶段，规划用地性质为二类居住用地（R4）和商业用地（B1）。项目建设用地面积7.26公顷（二类居住用地5.50公顷、商业用地1.76公顷），地上建筑面积7.62万平方米（二类居住5.77万平方米、商业1.85万平方米），综合容积率1.05。项目建筑性质及规模符合市规划自然资源委通州分局《关于北京市通州区宋庄镇TZ01-0101-0001等地块项目规划意见的函》。

经评议，具体意见如下：

一、同期实施的交通设施

（一）项目内部规划新增街坊一路（葛渠路-滨河路）和街坊二路（街坊一路-葛渠路）的道路宽度应不小于12米，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，与项目同期实施，完善相关道路交通工程设施，并对社会开放使用。

（二）项目周边葛渠路（街坊一路-滨河路）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、建设地块交通设施要求

建设地块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《北京市通州区宋庄镇TZ01-0101-0001等地块交通设施要求》（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市规划自然资源委通州分局《关于北京市通州区宋庄镇TZ01-0101-0001等地块项目规划意见的函》严格控制。

专此函达。

附件：北京市通州区宋庄镇TZ01-0101-0001等地块交通设施要求

北京市交通委员会

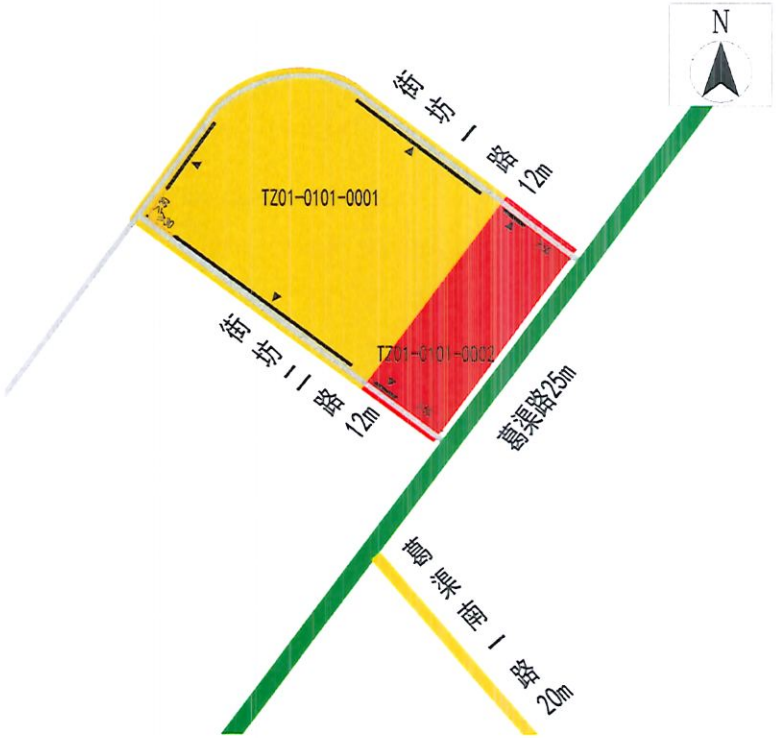
2026年1月13日

（联系人：刘常平；联系电话：55530913）

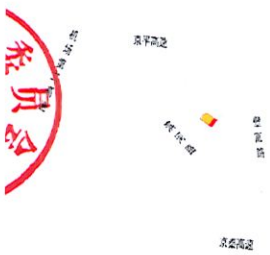
抄送：通州区政府、北京市通州区规划和自然资源综合事务中心。

附件

北京市通州区宋庄镇 TZ01-0101-0001 等地块交通设施要求



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
TZ01-0101-0001	二类居住用地	5.50	1.05	≤2	南侧/西侧/北侧
TZ01-0101-0002	商业用地	1.76	1.05	≤1	南侧/北侧

同期实施的交通设施	1. 项目内部规划新增街坊一路（葛渠路-滨河路）和街坊二路（街坊一路-葛渠路）的道路宽度应不小于 12 米，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，与项目同期实施，完善相关道路交通工程设施，并对社会开放使用。 2. 项目周边葛渠路（街坊一路-滨河路）应按规划与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。
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。
装卸货区	根据《北京市道路运输条例》第二十七条和相关文件要求，商业设施应当具备与其规模相适应的商品装卸、短期储存条件，其商品装卸活动不得影响周边道路通畅，应当同步配建商品装卸、储存等配套设施和配送车辆停放、快速充电设施。
地下车库	1. 各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规划设计指标》（京政发〔2025〕25 号）相关要求，配套公建应按 65 辆/万平方米、非机动车 150 辆/万平方米的指标进行配建。 2. 公共建筑配建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）相关要求，非机动车停车位应符合《北京市非机动车停车设施规划布局导则》（京交停车发〔2024〕16 号）相关要求。 3. 机动车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 1455-2025）建设充电基础设施或预留安装条件。

图例

二类居住用地　次干路　街坊路　尺寸标注（米）

商业用地　支路　机动车允许开口路段