

北京市交通委员会

京交函〔2025〕477号

北京市交通委员会关于平谷区二号地（二期） 土地一级开发项目交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京城谷置业发展有限公司关于平谷区二号地（二期）土地一级开发项目交通影响评价审查申请。项目位于平谷新城 0102 街区，西起平海东路，东至谷芳中路，北起贾各庄北街，南至北环西街。项目处于土地一级开发阶段，规划用地性质为二类居住用地（R2）、幼儿园用地（A334）、医疗卫生用地（A5）、社会福利用地（A8）、商业用地（B1）、住宅混合公建用地（F1）、环卫设施用地（U22）、公园绿地（G1）、防护绿地（G2）和道路用地（S1）。项目总用地面积 47.18 公顷，其中建设用地面积 24.64 公顷（二类居住用地 20.19 公顷、幼儿园用地 0.90 公顷、医疗卫生用地 0.30 公顷、社会福利用地 0.50 公顷、商业用地 0.37 公顷、住宅混合公建用地 2.21 公顷、环卫设施用地 0.17 公顷），代征城市公共用地面积 22.54 公顷（公园绿地 7.55 公顷、防护绿地 0.06 公顷、道路用地 14.93 公顷）。项目地上建筑面积 52.32

万平方米（二类居住 42.92 万平方米、幼儿园 0.81 万平方米、医疗卫生 0.3 万平方米、社会福利 0.60 万平方米、商业 0.56 万平方米、住宅混合公建 7.06 万平方米、环卫设施 0.07 万平方米），综合容积率 2.12（二类居住 2.13、托幼 0.90、医疗卫生 1.00、社会福利 1.20、商业 1.5、住宅混合公建 3.2、环卫设施 0.4）。项目建筑性质及规模符合《北京市规划和自然资源委员会平谷分局关于平谷区二号地（二期）土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（平）供审函[2024]0005号）。

2024 年，《北京市平谷区平谷新城 PG00-0102 街区控制性详细规划（2020 年-2035 年）（街区层面）》向我委申请过区域交通评估审查，我委正式出具了区域交通评估审查意见（京交函〔2024〕388 号），本次项目为其中的部分地块。与街区控规相比，项目建筑性质和用地布局有调整，用地面积减少 0.83 公顷，地上建筑面积减少 2.46 万平方米。

经评议，具体意见如下：

一、一体化开发

PG00-0102-0089 地块（轨道交通场站综合开发）应符合区域交通评估审查意见（京交函〔2024〕388 号），在优先保障公交枢纽用地和功能的基础上进行一体化开发，细化立体交通流线分析，优化慢行系统，做好与轨道站点出入口的衔接和一体化设计，在二级开发阶段另行开展交通影响评价审查。

二、同期实施的交通设施

（一）项目周边谷瑞路（贾各庄北街-北环路）、平海东路（贾

各庄北街-北环路)、谷芳西路(贾各庄北街-北环路)、谷芳中路(贾各庄北街-北环路)、贾各庄北街(平海东路-谷芳中路)、平谷南街(平海东路-谷芳中路)和贾各庄街(平海东路-谷芳中路)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) PG00-0102-0089 地块内复合利用的公交枢纽应按规划与建设地块同期实施。

(三) PG00-0102-0089 地块内复合利用的社会停车场应按规划设置不少于 150 个社会公共停车位,停车位应为普通自走式停车位。社会公共停车部分应具有相对独立的交通运行和管理条件,与建设地块同步实施、同步投用。

三、人员出入口及集散空间

(一) 为减少学校、医院用地对周边交通的影响,应在 PG00-0102-0134 地块(医疗卫生用地)和 PG00-0102-0088、0129 地块(幼儿园用地)主要出入口前设置广场用地或广场兼绿地,作为交通缓冲场地和等候、落客及人员集散空间,用于高峰时段客流集散。

(二) PG00-0102-0088、0129 地块(幼儿园用地)人行主要出入口应向校内退让,形成学校门前的交通缓冲场地和人行集散空间,保证学校师生进出安全和周边交通组织顺畅。

(三) 按照《北京市机动车停车条例》第十九条和《交通枢纽学校医院上落客区规划设计指导性图集》(京规自发〔2019〕34号)的相关要求,PG00-0102-0089 地块(轨道交通场站综合开发)应在用地内设置落客区,用于机动车临时停靠上下乘客,

并与主体工程同步交付使用。

四、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《平谷区二号地（二期）土地一级开发项目建设地块交通设施要求》（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。

五、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平谷分局关于平谷区二号地（二期）土地一级开发项目用地及规划审核意见函》（京规自（平）供审函[2024]0005号）严格控制。

特此函达。

附件：平谷区二号地（二期）土地一级开发项目建设地块交通设施要求



（联系人：赵耀东；联系电话：55530669）

抄送：平谷区政府、北京城谷置业发展有限公司。



抄送：平谷区政府、北京城谷置业发展有限公司。

平谷区二号地（二期）土地一级开发项目建设地块交通设施要求

