固定资产投资项目
2410-110112-04-01-503991

固定资产投资
2024 09091 7012 05272

北京市交通委员会

京交函〔2025〕1448号

北京市交通委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京城市副中心投资建设集团有限公司关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区交通影响评价审查申请。项目位于北京城市副中心0902街区，西起芳甸西路，东至春明路，北起潞阳大街，南至绿云街。项目处于一级开发阶段，规划建设用地性质为二类居住用地（R2）、中小学合校用地（A333）、托幼用地（A334）。项目总用地面积41.44公顷，其中建设用地面积18.19公顷（二类居住用地14.91公顷、中小学合校用地2.88公顷、托幼用地0.40公顷），代征城市公共用地面积10.37公顷（公园绿地2.04公顷、公园绿地水面2.58公顷、道路5.75公顷），需同步实施整理用地面积约12.88公顷（生态景观绿地10.59公顷、水域1.32公顷、公路线路及其附属设施

用地0.97公顷)。项目地上建筑面积38.03万平方米(二类居住35.41万平方米、中小学合校2.30万平方米、托幼0.32万平方米)。项目建筑性质及规模符合北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于北京市通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(通)初审函〔2024〕0049号)。

经评议,具体意见如下:

一、轨道交通相关要求

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)项目周边潞阳大街(春明西路-春明路)、芳甸东路(潞阳大街-绿云街)、芳甸西路(潞阳大街-花林南街)、花林北街(春明西路-春明路)、花林南街(春明西路-春明路)和街坊四路(潞阳大街-花林南街)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)项目周边位于七级村路与七级村北街交叉口东南角占地面积0.69公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施。

(三)项目FZX-0902-6020地块(小学用地)规划设置1处复合利用的社会公共停车场(车位不少于80个)。停车位应为普通自走式停车位,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，并对社会开放使用。为保障校园师生安全，复合的社会公共停车场设计方案应提前征求交通和教育主管部门的同意。

三、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《通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区交通设施要求》（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严格控制。

专此函达。

附件：通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区交通设施要求

北京市交通委员会

2025年11月28日

（联系人：袁野；联系电话：55530668）

抄送：通州区政府、北京城市副中心投资建设集团有限公司。

附件

通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区交通设施要求



二类居住用地　生态景观绿地　街坊路
基础教育用地　主干路　机动车允许开口路段
公园绿地水面　次干路　≥30　尺寸标注（米）
公园绿地　支路　P　社会公共停车场

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
FZX-0902-6005	二类居住	5.56	2.5	≤3	东侧/南侧/西侧
FZX-0902-6007	二类居住	4.80	2.3	≤3	东侧/南侧/西侧/北侧
FZX-0902-6017	二类居住	4.55	2.3	≤3	南侧/西侧
FZX-0902-6019	托幼	0.40	0.8	≤1	北侧/西侧
FZX-0902-6020	中小学合校	2.98	0.8	≤3	北侧/南侧/西侧

轨道交通相关要求	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建设地块同期实施，并完善相关道路交通工程设施。 2. 项目周边位于七级村路与七级村北街交叉口东南角占地面积 0.69 公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施。 3. 项目 FZX-0902-6020 地块（小学用地）规划设置 1 处置合利用的社会公共停车场（车位不少于 80 个）。停车位应为普通自走式停车位，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，并对社会开放使用。为保障校图师生安全，复合的社会公共停车场设计方案应提前征求交通和教育主管部门的同意。
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.《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. 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。 3. 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强化段，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。
落客区及集散空间	1. 应按照《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，在 FZX-0902-6020 地块（中小学合校用地）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。 2. FZX-0902-6019 地块（托幼用地）和 FZX-0902-6020 地块（中小学合校用地）主要人行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。
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. 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。
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、配套公建65辆/万平方米、中小学10-15辆/百教职工、托幼2辆/百师生的指标进行配建。停车位应为普通自走式停车位，并应按《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。 2. 非机动车停车位应按照居住2辆/户、配套公建150辆/万平方米、小学8辆/百师生、中学60辆/百师生、托幼2辆/百师生的指标进行配建。