



固定资产投资项目
2302-110103-04-01-584568

北京市交通委员会

京交函〔2024〕1202号

北京市交通委员会关于海淀区宝山村 平衡资金地块（二期）项目交通影响评价 审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京鑫泰世纪置业投资有限公司关于海淀区宝山村平衡资金地块（二期）项目交通影响评价审查申请。该项目位于海淀区HD00-1412街区，区域西起海淀区区界，东至101铁路，北起永定河引水渠，南至西郊砂石场。项目处于一级开发阶段，规划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）、排水设施用地（U21）、环卫设施用地（U22）、燃气用地（U13）、公园绿地（G1）、生态景观绿地（G4）和城市道路用地（S1）。项目总用地面积207.00公顷，其中建设用地面积16.71公顷（二类居住用地13.44公顷、中小学合校用地2.21公顷、托幼用地0.41公顷、排水设施用地0.26公顷、环卫设施用地0.14公顷、燃气用地0.25公顷），代征和同步实施整理城



市公共用地面积 190.40 公顷（道路 12.70 公顷、绿地 177.70 公顷），地上建筑面积 30.69 万平方米（二类居住 28.23 万平方米、中小学合校 1.77 万平方米、托幼 0.33 万平方米、排水设施 0.10 万平方米、环卫设施 0.11 万平方米、燃气 0.15 万平方米），综合容积率 1.84（二类居住 2.1、中小学合校 0.8、托幼 0.8、排水设施 0.4、环卫设施 0.8、燃气 0.6）。项目建筑性质及规模符合《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于海淀区宝山村平衡资金地块（二期）项目棚户区改造土地整理多规初审意见的补充意见函》（京规自海函〔2024〕622 号）。

经评议，具体意见如下：

一、同期实施的交通设施

项目周边宝山中路（阜石路-田村路）、宝山西一路（田村路-宝山北一街）、宝山东一路（宝山北街-宝山南街）、宝山东路（宝山中街-阜石路）、宝山北一街（宝山西一路-宝山中路）、宝山北街（宝山中路-宝山东一路）、宝山中街（宝山中路-宝山东路）、宝山中一街（宝山中路-宝山东路）和宝山南街（宝山中路-巨山路）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《海淀区宝山村平衡资金地块（二期）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。

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《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于海淀区宝山村平衡资金地块（二期）项目棚户区改造土地整理多规初审意见的补充意见函》（京规自海函〔2024〕622号）严格控制。

四、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。

专此函达。

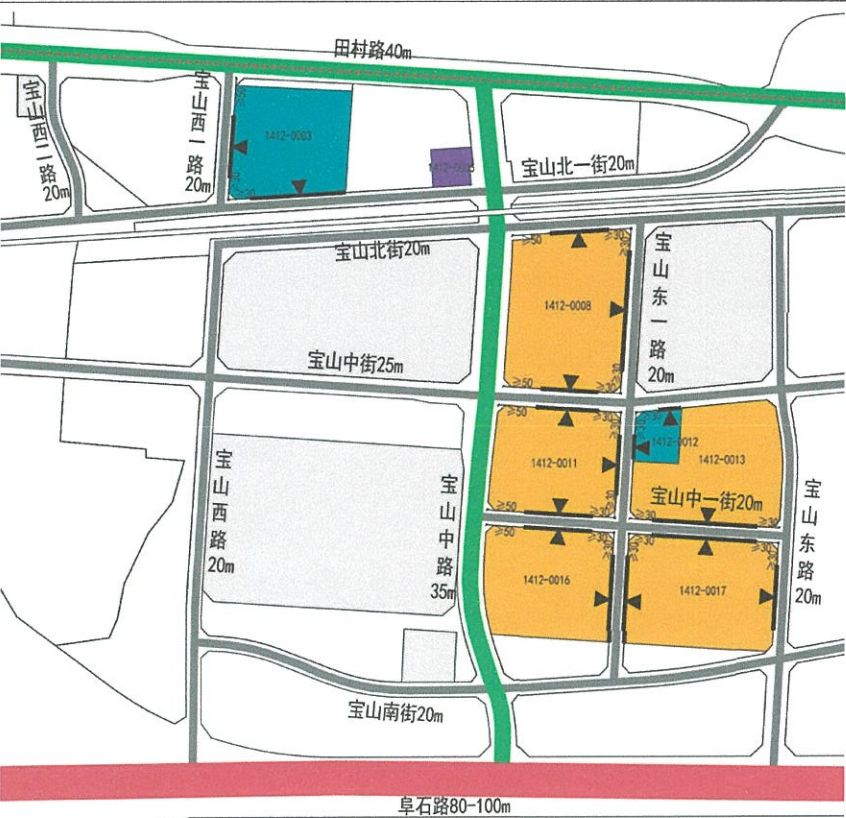
附件：海淀区宝山村平衡资金地块（二期）项目交通设施要求



（联系人：程传周；联系电话：55530667）

抄送：海淀区政府、北京鑫泰世纪置业投资有限公司。

附件:海淀区宝山村平衡资金地块（二期）项目交通设施要求



图例

- 二类居住用地

基础教育用地

生态景观绿地
- 城市次干路

城市支路

评价范围
- 机动车允许开口路段

尺寸标注 (米)

01-01 地块编号

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
		HD00-1412-0003	中小学用地	2.21	0.8	≤1	西侧/南侧
		HD00-1412-0005	排水设施用地	0.26	0.4	-	-
		HD00-1412-0008	二类居住用地	3.24	2.1	≤2	北侧/东侧/南侧
		HD00-1412-0011	二类居住用地	2.31	2.1	≤2	北侧/东侧/南侧
		HD00-1412-0012	托幼用地	0.41	0.8	≤1	北侧/西侧
		HD00-1412-0013	二类居住用地	2.63	2.1	≤1	南侧
		HD00-1412-0016	二类居住用地	2.40	2.1	≤2	北侧/东侧
		HD00-1412-0017	二类居住用地	2.86	2.1	≤2	西侧/北侧/东侧
同期实施的交通设施		周边道路应按规划与各建设地块同期实施，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. 《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. 各地块在城市支路上的开口位置不得设于道路交叉口渠化段和道路弯曲段，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。 4. 现状保留地块的机动车出入口应结合周边道路建设和交通组织方案，按上述要求进行优化调整。					
人员出入口及集散空间		1. 为减少学校对周边交通的影响，应在学校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。 2. 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，在中小学用地（1412-0003 地块）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。 3. 按照《中小学校设计规范》要求，中小学用地（1412-0003 地块）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。托幼用地（1412-0012 地块）应参照该要求执行。					
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》（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 辆/户、配套公建 150 辆/万平方米、中学 60 辆/百师生、小学 8 辆/百师生、托幼 2 辆/百师生的指标进行配建。					