



固定资产投资

2018 12001 7012 03747

北京市交通委员会

京交函〔2021〕1832号

北京市交通委员会关于中关村生命科学园三期 及“北四村”棚户区改造土地开发A地块项目 CP02-0101-6003等地块交通影响评价 审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京中关村生物医药产业投资发展有限公司关于中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发A地块项目CP02-0101-6003等地块交通影响评价审查申请。该项目位于昌平区回龙观地区，西起二拨子纵二路，东至二拨子纵一路，北起龙城北路，南至6006地块南边界。项目处于一级开发阶段，规划用地性质为二类居住用地（R2）、其他类多功能用地（F3）、医疗卫生用地（A5）、社会福利用地（A6）、城市道路用地（S1）、防护绿地（G2）和水域（E1）。项目总用地面积16.17公顷，其中建设用地面积8.92公顷（二类居住用地5.85公顷、其他类多

功能用地 2.27 公顷、医疗卫生用地 0.3 公顷、社会福利用地 0.5 公顷),代征城市公共用地面积 7.25 公顷(道路 4.07 公顷、绿地 3.02 公顷、水域 0.16 公顷),地上建筑面积 25.30 万平方米(二类居住 16.26 万平方米、其他类多功能 7.72 万平方米、医疗卫生 0.42 万平方米、社会福利 0.90 万平方米),综合容积率 2.84(二类居住 2.78、其他类多功能 3.4、医疗卫生 1.4、社会福利 1.8)。

交评报告对本次控规调整后规划指标进行了交通影响测算,结果显示,项目实施后将对京藏高速、京新高速、北清路、辛庄桥立交等主要干道和重要节点产生较大影响,周边道路高峰时段已处于严重拥堵和不稳定状态。

鉴于北清路(京新高速-京承高速)快速化改造和辛庄桥立交节点改造工程正在建设实施,可为项目出行提供一定的交通支撑,项目在完善区域交通设施规划和同期实施相关交通设施的基础上,可结合交通设施建设进度和周边交通运行状况,有序进行开发建设。

经组织专家和相关部门评议,具体意见如下

一、项目实施的前提条件

(一)北清路(京新高速-京承高速)快速化改造和辛庄桥立交节点改造工程应按规划先期或与项目同期实施。

(二)二拨子纵二路(沙阳路-回南北路)提级为城市主干

路应在控规中落实道路等级和用地条件，其中二拨子纵二路（北清路-回南北路）应与项目同期实施。

（三）二拨子横一路西延段（二拨子纵二路-上地西路）应按规划与项目同期实施。

二、新增和同期设施的交通设施

（一）为改善区域微循环，应在 CP02-0101-6003 地块内中部新增 1 条东西向街坊路（二拨子纵二路-二拨子纵一路），道路宽度应不小于 15 米；应在 CP02-0101-6006 地块内南侧新增 1 条东西向街坊路（二拨子纵二路-二拨子纵一路），道路宽度应不小于 9 米（详见附件）。上述新增道路断面及相关要求应符合《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），与项目同期实施，完善相关交通工程设施，并对社会开放使用。

（二）项目周边二拨子横一路（二拨子纵二路-二拨子纵一路）、二拨子纵一路（龙城北路-二拨子横四路）、龙城北路（二拨子纵二路-二拨子纵一路）、二拨子横二路（二拨子纵二路-二拨子纵一路）和二拨子横三路（二拨子纵二路-二拨子纵一路）应按规划与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

（三）项目南侧位于二拨子横四路与二拨子纵二路交叉口东北角占地面积 0.60 公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施。

(四)项目东侧位于二拨子纵一路与二拨子横三路交叉口东北角占地面积 0.42 公顷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

项目各建设地块出入口、停车泊位、地下车库、内部道路等建设要求原则上应按《中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 等地块交通设施要求》(详见附件)进行落实。如确需调整,相关建设地块应当组织开展交通影响评价并报我委评议。

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符合《中共北京市委城市工作委员会主任专题会议纪要》([2021]5号)审议通过的新版回天地区街区控规,并按《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平中关村生命科学园三期及北四村棚户区改造项目 A 地块 CP00-1805-6003 等地块“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(昌)初审函[2021]0049号)严格控制。

五、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。

特此函达。

附件：中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地
开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 等地块交通设施要求

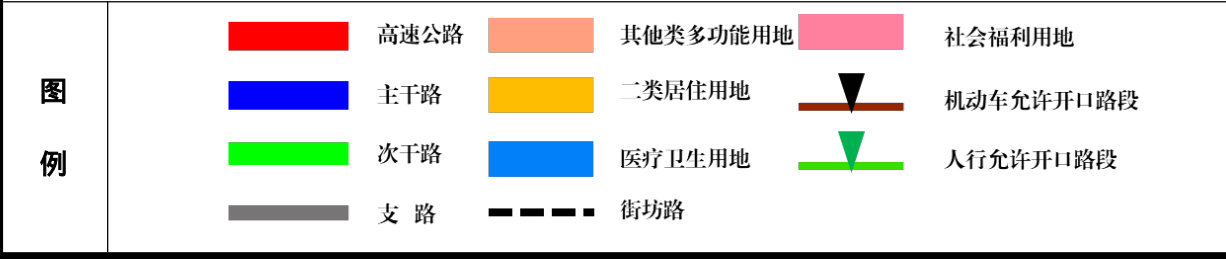


（联系人 程传周；联系电话 57078307）

抄送：昌平区政府、北京中关村生物医药产业投资发展有限公司。



中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 等地块交通设施要求



交通分析					
地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	生成量 (pcu/h)	机动车出口数量	机动车允许开口位置
CP02-0101-6003	其他类多功能用地	2.27	252-289	d 2	东/北/南侧
CP02-0101-6004	二类居住用地	2.19	153-175	d 1	东/南侧
CP02-0101-6005	二类居住用地	1.10	68-89	d 1	南/北侧
CP02-0101-6006	二类居住用地	2.56	172-201	d 1	东/北/南侧
CP02-0101-6010	医疗卫生用地	0.30	15-25	d 1	东侧
CP02-0101-6011	社会福利用地	0.50	13-19	d 1	东侧

新增和同期实施的交通设施	1. 为改善区域微循环,应在 CP02-0101-6003 地块内中部新增 1 条东西向街坊路一(二拨子纵二路-二拨子纵一路),道路宽度应不小于 15 米;应在 CP02-0101-6006 地块内南侧新增 1 条东西向街坊路二(二拨子纵二路-二拨子纵一路),道路宽度应不小于 9 米。上述新增道路断面及相关要求符合《关于在控制编制和实施的增设街坊路的相关规定》(京规自发〔2018〕73 号),与项目同期实施,完善相关交通工程设施,并对社会开放使用。 2. 项目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。 3. 项目南侧位于二拨子横四路与二拨子纵二路交叉点东北角占地面积 0.60 公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施。 4. 项目东侧位于二拨子纵一路与二拨子横三路交叉点东北角占地面积 0.42 公顷的社会停车场应按规划与项目同期实施。
内部道路	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。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。
人员出入口及集散空间	1. 为减少医院对周边交通的影响,应在医院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,在医疗卫生用地(CP02-0101-6010 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. 医疗卫生用地宜设置主次人行出入口,分散人员聚集。医疗卫生用地(CP02-0101-6010 地块)应在北侧二拨子横二路上设置人行出入口。
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按《交通分析》和图中相关要求落实。 3. 各地块在城市支路和街坊路上的开口位置与相邻交叉口道路红线交点距离要求:城市干路需大于 50 米,支路需大于 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畅通,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	项目各地块地下车库出入口个数和车道数应符合《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015)的相关要求,并结合建筑布局 and 内部道路交通组织流线进行设置。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泊位应符合《北京市居住公共服务设施配置指标》(京政发〔2015〕7 号)三类区相关要求,公共建筑的机动车停车泊位应符合《公共建筑机动车停车配建指标》(DB11/T 1813-2020)四类区相关要求,应按照居住(商品房)不少于 1.3 辆/户、居住(安置房)不少于 1.1 辆/户、居住(公租房)不少于 0.9 辆/户、配套公建 65 辆/万平方米、社区卫生服务中心不少于 80 辆/万平方米、商务办公不少于 65 辆/万平方米、酒店宾馆不少于 0.4 辆/客房、餐饮娱乐不少于 200 辆/万平方米、商场(≥ 10000 平方米)不少于 70 辆/万平方米、商场(< 10000 平方米)不少于 80 辆/万平方米的指标进行配建,停车泊位应为普通自走式停车位。 2. 非机动车停车泊位应按照居住 2 辆/户、配套公建 150 辆/万平方米、社区卫生服务中心 150 辆/万平方米、商务办公 150 辆/万平方米、商业 400 辆/万平方米的指标进行配建。