



固定资产投资

2017 03001 4712 03220

# 北京市交通委员会

京交函〔2024〕182号

## 北京市交通委员会关于孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目平衡资金地块控规调整项目交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：



我委收到北京昆泰嘉恒房地产有限公司关于孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目平衡资金地块控规调整项目交通影响评价审查申请。该项目位于朝阳区孙河乡，西起东苇路，东至临榆路，北起前苇沟北街，南至百兴南街。项目处于控规调整阶段，规划用地性质为二类居住用地（R2）、社区综合服务设施用地（A8）、机构养老设施用地（A61）、托幼用地（A334）、小学用地（A332）、中学用地（A331）、地面公共交通用地（S3）、商业用地（B1）、社区卫生服务中心用地（A514）、环卫设施用地（U22）、供燃气用地（U13）、加油加气站用地（S5）、道路用地（S）、公园绿地（G1）、景观绿地（G4）和水域用地（E）。项目总用地面积72.81公顷，其中建设用地面积47.37公顷（二类居

住用地 37.95 公顷、社区综合服务设施用地 0.66 公顷、机构养老服务用地 0.99 公顷、托幼用地 0.8 公顷、小学用地 2.18 公顷、中学用地 2.96 公顷、地面公共交通用地 0.5 公顷、商业用地 0.52 公顷、社区卫生服务中心用地 0.3 公顷、供燃气用地 0.1 公顷、加油加气站用地 0.27 公顷、环卫设施用地 0.14 公顷)，代征城市公共用地面积 25.44 公顷（道路用地 17.13 公顷、公园绿地 1.84 公顷、景观绿地 6.14 公顷，水域用地 0.33 公顷）。项目地上建筑面积 64.55 万平方米（二类居住 57.82 万平方米、社区综合服务设施 0.55 万平方米、机构养老服务 1.19 万平方米、托幼 0.64 万平方米、小学 1.43 万平方米、中学 1.78 万平方米、地面公共交通 0.08 万平方米、商业 0.62 万平方米、社区卫生服务中心 0.30 万平方米、供燃气 0.04 万平方米、加油加气站 0.04 万平方米、环卫设施 0.06 万平方米），综合容积率 1.36（二类居住 1.52、社区综合服务设施 0.82、机构养老服务 1.20、托幼 0.80、小学 0.66、中学 0.60、地面公共交通 0.16、商业 1.19、社区卫生服务中心 1.00、供燃气 0.40、加油加气站 0.13、环卫设施 0.40）。项目建筑性质及规模符合市规划自然资源委《关于第 3 次多规合一协同平台重点项目工作会议纪要》（第 120 期）。

2020 年，《孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目平衡资金地块》在一级开发阶段向我委申请过交通影响评价审查，我委正式出具了交评审查意见（京交函〔2020〕681 号），本次项目为其中部分地块，用地性质及建筑规模基本一致。



经评议，具体意见如下：

## 一、同期实施的交通设施

(一) 项目周边东苇路(机场路南侧辅路-百兴南街)、前苇中一路(前苇沟北街-百兴北街)、前苇沟东路(机场路南侧辅路-百兴南街)、临榆路(机场路南侧辅路-百兴南街)、前苇沟北街(东苇路-前苇沟东路)、前苇沟中街(东苇路-临榆路)、前苇沟南街(东苇路-临榆路)、百兴北街(东苇路-临榆路)和百兴南街(东苇路-临榆路)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) 项目 CY00-3006-005 地块内占地面积 0.5 公顷的公交场站应按规划与项目同期实施。

## 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、停车位等交通设施原则上应按《孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目平衡资金地块控规调整项目交通设施要求》(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市规划和自然资源委《关于第 3 次多规合一协同平台重点项目工作会议纪要》(第 120 期)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。

特此函达。

附件：孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目平衡资金  
地块控规调整项目交通设施要求



2024年2月5日

(联系人：刘常平；联系电话：55530913)

抄送：朝阳区政府、北京昆泰嘉恒房地产开发有限公司。

孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目平衡资金地块  
控规调整项目交通设施要求



<b>图例</b>	二类居住用地	机构养老服务用地	已入市用地	支路
	托幼用地	社区综合服务设施用地	绿地	机动车允许开口路段
	社区卫生服务中心用地	商业用地	主干路	30 尺寸标注 (米)

图则 1

地块编号: CY00-3006-001、006~011



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
CY00-3006-001	二类居住	4.43	1.3	≤1	东侧/南侧/北侧
CY00-3006-006	二类居住	5.78	1.2	≤2	东侧/西侧/南侧/北侧
CY00-3006-007	托幼	0.4	0.8	≤1	东侧/南侧
CY00-3006-008	机构养老服务	0.99	1.2	≤1	东侧/南侧
CY00-3006-009	社区综合服务设施	0.66	0.85	≤1	西侧/南侧
CY00-3006-010	商业	0.52	1.2	≤1	北侧
CY00-3006-011	社区卫生服务中心	0.3	1.0	≤1	东侧

同期实施的交通设施

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。

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。

机动车出入

- 《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、开放式、有活力的社区。
- 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。
- 地块在城市支路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。

人员出入口及集散空间

CY00-3006-007 地块（托幼用地）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。

装卸货区

根据《北京市道路运输条例》第二十七条及相关文件要求，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

- 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。
- 各地下车库出入口之间净距不小于15米，距离项目对外机动车出入口不小于7.5米。

停车位

- 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）三类区相关要求，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1.3辆/户、配套公建65辆/万平方米、托幼2辆/百师生、机构养老服务65辆/万平方米、商务50-70辆/万平方米、商场(<10000m<sup>2</sup>)70-90辆/万平方米、酒店宾馆0.4-0.6辆/客房、餐饮娱乐170-220辆/万平方米、社区综合服务设施65辆/万平方米、社区卫生服务中心不少于70辆/万平方米的指标进行配建。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。
- 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、托幼2辆/百师生、养老150辆/万平方米、社区卫生服务中心150辆/万平方米、社区综合服务设施150辆/万平方米、商业400辆/万平方米、酒店宾馆1辆/客房的指标进行配建。

孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目平衡资金地块  
控规调整项目交通设施要求



<b>图例</b>	二类居住用地	公交场站设施用地	绿地	支路
	托幼用地	供燃气用地	水域	▲ 机动车允许开口路段
	小学用地	加油站加气用地	主干路	■ 尺寸标注(米)
	中学用地	环卫设施用地	次干路	

图则 2

地块编号：CY00-3006-005、012~014、016~020



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
CY00-3006-005	公交场站设施	0.5	0.16	-	-
CY00-3006-012	小学	2.18	0.65	≤1	西侧/北侧
CY00-3006-013	二类居住	4.15	1.65	≤1	西侧/南侧
CY00-3006-014	加油加气站	0.27	0.13	-	-
CY00-3006-016	二类居住	5.68	1.65	≤2	西侧/南侧/北侧
CY00-3006-017	中学	2.96	0.6	≤1	东侧/南侧
CY00-3006-018	二类居住	6.05	1.65	≤2	南侧/北侧
CY00-3006-019	二类居住	5.72	1.7	≤2	西侧/北侧
CY00-3006-020	托幼	0.4	0.8	≤1	南侧

<b>同期实施的交通设施</b>	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. CY00-3006-005 地块占地面积 0.5 公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施。
<b>内部道路</b>	1. 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。
<b>机动车出入</b>	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、开放式、有活力的社区。 2. 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. 地块在城市支路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。
<b>人员出入口及集散空间</b>	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 CY00-3006-012 地块（小学用地）和 CY00-3006-017 地块（中学用地）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. 按照《中小学校设计规范》要求，CY00-3006-012 地块（小学用地）、CY00-3006-017 地块（中学用地）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。CY00-3006-020 地块（托幼用地）应参照该要求执行。 3. CY00-3006-012 地块（小学用地）应在前苇沟中一路上设置主要人行出入口，宜在前苇沟南街上设置次要人行出入口；CY00-3006-017 地块（中学用地）应在前苇沟东路上设置人行主要出入口，宜在百兴北街上设置人行次要出入口。
<b>地下车库</b>	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不小于 15 米，距离项目对外机动车出入口不小于 7.5 米。

<b>停车位</b>	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）三类区相关要求，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，应按照居住（商品房）不少于 1.3 辆/户、配套公建 65 辆/万平方米、托幼 2 辆/百师生、中小学 10-15 辆/百教职工的指标进行配建。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、托幼 2 辆/百师生、小学 8 辆/百师生、中学 60 辆/百师生的指标进行配建。
------------	---