

北京市交通委员会

京交函〔2022〕1426号

北京市交通委员会关于北京海淀区西北旺镇 HD00-0411 街区控制性详细规划（街区层面） (2020 年-2035 年) 区域交通评估的审查意见

海淀区政府：

我委收到北京市海淀区北部地区开发建设委员会办公室《关于报送 北京海淀区西北旺镇 HD00-0411 街区控制性详细规划(街区层面)(2020 年-2035 年)区域交通评估 的函》(北部办函〔2022〕99 号) 和区域交通评估审查申请。海淀区西北旺镇 HD00-0411 街区位于海淀区西北旺镇中部，西起永澄南路，东至永丰路，北起北清路，南至邓庄南路。该街区主要规划用地性质为生产研发用地、居住用地、商业商务用地、公共服务设施用地等，总用地面积约 169.78 公顷，城乡建设用地面积 166.37 公顷，地上建筑面积 136.57 万平方米，综合容积率 0.82 (见附件 1)。建筑性质及规模符合《北京海淀区西北旺镇 HD00-0411 街区控制性详细规划(街区层面)(2020 年-2035 年)》。

经组织专家和相关部门评议，具体意见如下

一、坚持公交优先和绿色出行

(一)应构建轨道交通、城市道路、自行车和步行等多层次交通系统，充分发挥轨道交通的先导和支撑作用，加强轨道交通站点一体化开发建设，推动形成以公共交通为导向的开发模式基础(TOD)，统筹管控轨道交通一体化站点周边用地，在控制街区总规模的基础上，容积率指标适当向轨道站点周边集中。

(二)应结合绿道、滨水休闲空间和轨道站点，优化提升慢行系统。结合道路功能规划，通过设置自行车专用道、机非隔离带、细化路口渠化空间等措施，建立通达性好、安全性高且相对独立的慢行系统。

二、优化交通设施布局，落实相关建设要求

(一)轨道交通

1.尽快稳定新增区域快线北部联络线在区域内的规划方案，预留实施和接驳用地条件。

2.永丰南站轨道微中心应进一步强化功能聚集，细化设计方案，优化交通组织，将地面空间更多的留给慢行及公共活动空间，构建立体车行及人行交通体系。

3.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)对外骨干通道

进一步完善区域交通设施规划，增加区域交通设施供给，加快推进永澄南路、邓庄南路等区域内主要通道及相关节点建设，

缓解主要进城通道以及东西向干道的交通压力。

(三) 微循环道路网

1. 应深化永翔南路与用友路、丰豪中路相交节点及跨河段方案研究，预留实施条件。

2. 为改善区域微循环道路系统，应在以下地块内或周边增设城市道路（见附件 2 图则，以下简称“图则”），与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

(1) 0411-0036 地块中部应新增 1 条南北向宽度不小于 12 米的街坊路（图则 1）；

(2) 在 0411-0063 地块用地内西侧新增 1 条南北向宽度不小于 12 米的街坊路（图则 3）。

上述街坊路应符合《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），并对社会开放使用。

(四) 公交场站

1. 应落实交评意见（京交函〔2022〕612 号）要求，0411-0011 地块（原 HD00-0402-0102 地块）应优先保障公交枢纽用地和功能，按照换乘便捷、人车分流、相对独立的原则合理安排公交枢纽和一体化开发布局（图则 1），应统筹考虑内外部交通组织做好与轨道站点、接驳设施、公共停车、出租车、行人、自行车等配套设施的预留和衔接。

2. 在《海淀分区规划》中，0411-0042 地块内规划 1 处占地面积 2.04 公顷的公交枢纽。应保留公交枢纽用地性质，在优先保障公交枢纽用地和功能的基础上可适度进行一体化开发（图则

3)。应在土地供应前明确公交枢纽及配套用房的占地面积、建筑规模、始发公交线路数、到发及驻车车位和停车位数量，取得市交通主管部门同意并满足以下要求

(1) 应统筹考虑内外部交通组织，按照人车分流、相对独立的原则合理安排交通设施和一体化开发布局，保障交通设施内公共服务设施公共空间、通行道路和人行通道的独立运行，并满足其应急疏散条件。

(2) 公交场站应设置在地面或建筑物首层 1-2 层及地下各层应首先满足换乘大厅等交通功能及其配套设施的需求；应预留轨道交通车站及出入口的实施条件，设置接驳换乘的自行车停车位，并做好与轨道交通、公交枢纽地下地上的有效衔接。

(3) 公交场站一体化开发地块的设计方案和实施方案应在二级开发阶段征得市交通主管部门和使用单位同意，并同步开展交通影响评价审查。

(4) 公交场站应与一体化开发同步设计、同期实施，建成后公交枢纽及其配套设施应按期无偿移交，同步投入使用。

(五) 社会公共停车场

街区内社会公共停车场应满足《城市停车规划规范》(GB/T51149-2016)有关规定，落实分区规划和停车设施专项规划相关要求，在街区控规中宜独立占地，分散布局，满足社会公共停车需求并为未来发展进行弹性预留。

1.0411-0033 地块占地面积 0.74 公顷的社会公共停车场应按规划同期实施，设置不少于 370 个社会公共停车位(图则 1)，

停车泊位应为普通自走式停车位，并对社会开放使用。

2. 在《海淀分区规划》中，0411-0042 地块内规划 1 处占地面积 0.6 公顷的社会公共停车场。在保留社会公共停车场用地性质和保障社会停车功能的基础上可适度进行一体化开发（图则 3）。复合利用的社会公共停车场应按规划落实设置不少于 300 个社会公共停车位，停车泊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。

（六）落客区及集散空间

为减少中小学、托幼对周边交通的影响，应在中小学、托幼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。

三、建设时序

为有效发挥交通基础设施对区域发展的支撑作用，交通基础设施应优先建设或与建设地块同步建设同步投运。应结合规划综合实施方案，合理安排建设地块和匹配的交通基础设施近远期建设时序。

四、建设地块交通设施要求

各建设地块新增和同期实施的交通设施、机动车出入、停车泊位、地下车库、内部道路等建设要求原则上应按《北京海淀区西北旺镇 HD00-0411 街区建设地块交通设施要求》（见附件 2）进行落实。如确需调整，相关建设地块应当另行开展交通影响评价审查。

五、意见落实与反馈

(一)在将区域交通评估结论及审查意见纳入街区控规成果的基础上，我委原则同意《北京海淀区西北旺镇 HD00-0411 街区控制性详细规划(街区层面)(2020 年-2035 年)》。

(二)为更好履职，加强过程监管，请将区域交通评估结论及审查意见的采纳和落实情况及时反馈我委。

六、控规维护

街区控规发生重大调整或规划道路、公交场站、社会公共停车场等交通设施进行较大调整时，应当另行开展区域交通评估或交通影响评价审查。

附件：1. 北京海淀区西北旺镇 HD00-0411 街区规划指标表
2. 北京海淀区西北旺镇 HD00-0411 街区建设地块
交通设施要求



(联系人 刘常平；联系电话 57078305)

抄送：市规划自然资源委、北京市海淀区北部地区开发建设委员会办公室。

附件 1

北京海淀区西北旺镇 HD00-0411 街区

规划指标表

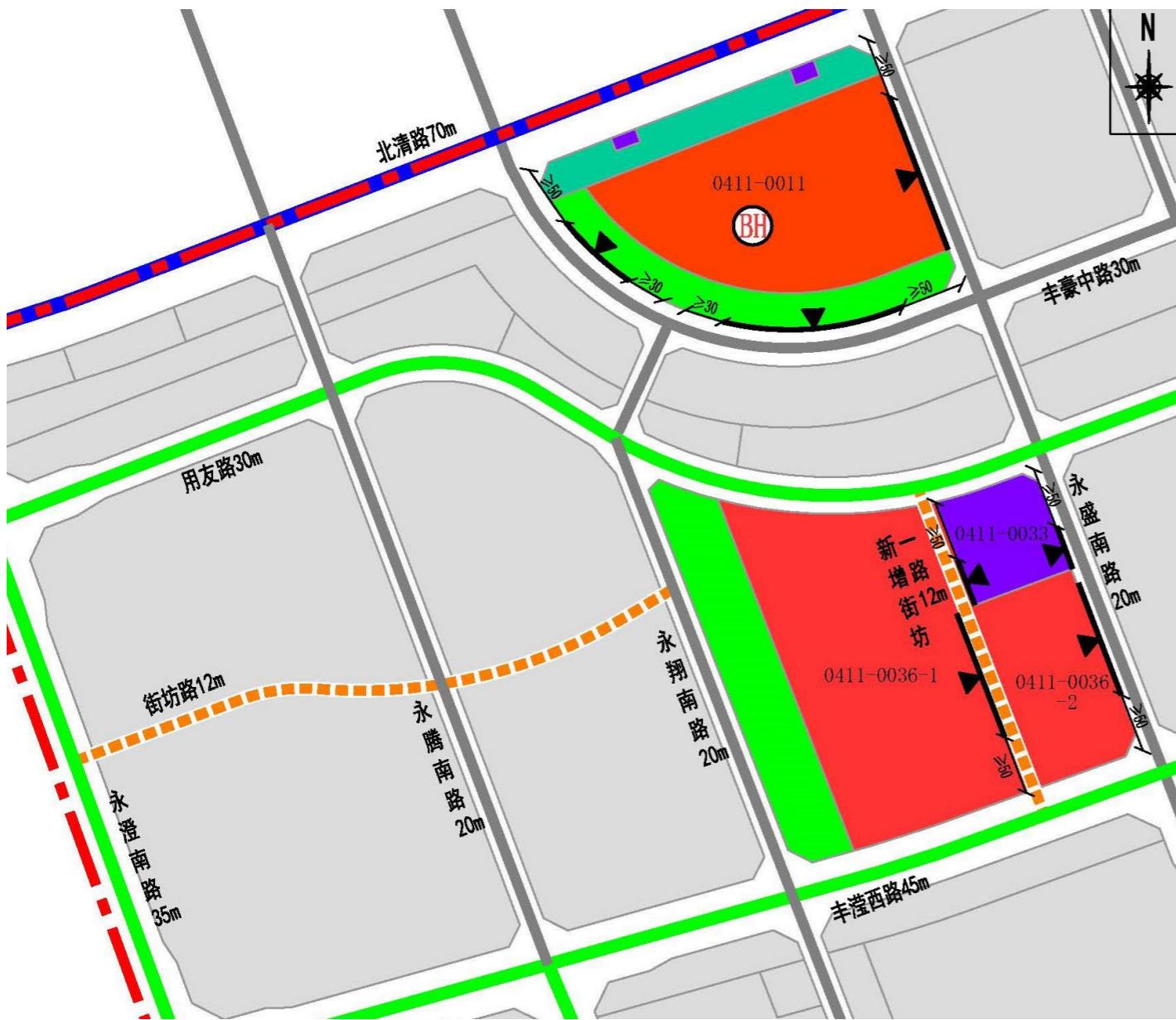
用地分类		用地面积(公顷)	建筑规模(万平方米)
城乡建设用地		166.37	136.57
	居住用地	18.77	38.95
其中	R2 二类居住用地	18.77	38.95
	商业商务用地	7.68	22.02
其中	B1 商业用地	3.21	9.64
	F3 其他类多功能用地	4.47	12.38
	生产研发用地	59.60	66.47
其中	B23 研发设计用地	59.60	66.47
	公共服务设施用地	6.46	5.72
其中	A33 基础教育用地	5.20	4.16
	A333 中小学合校用地	4.54	3.63
	A334 幼托用地	0.66	0.53
	A4 体育用地	0.66	0.66
	A6 社会福利用地	0.60	0.90
	交通设施用地	1.20	1.68
其中	S2 城市轨道交通用地	0.18	0.14
	S4 社会停车场用地	0.74	1.48
	S5 加油加气站用地	0.28	0.06
	市政设施用地	2.63	1.72
其中	U1 供应设施用地	2.36	1.61
	U2 环境设施用地	0.12	0.05
	U3 安全设施用地	0.15	0.06
	绿地与广场用地	23.78	0.00
其中	G1 公园绿地	18.77	0.00
	G2 防护绿地	5.01	0.00
	道路用地	46.25	0.00
非建设用地		3.40	0.00
其中	陆地水域	3.40	0.00
合计		169.78	136.57

附件 2

北京海淀区西北旺镇 HD00-0411 街区
建设地块交通设施要求
图 纸 目 录

图纸编号	街区编号	图纸位置
图则 1	HD00-0411 (1) (地块编号 0411-0011、33、36)	第 1 页
图则 2	HD00-0411 (2) (地块编号 0411-0047、56、58、 61、66、67、70、71、74、75、76)	第 2 页
图则 3	HD00-0411 (3) (地块编号 0411-0042、44、48、 54、57、59、63、64、68、72)	第 3 页

北京海淀区西北旺镇 HD00-0411 街区建设地块交通设施要求

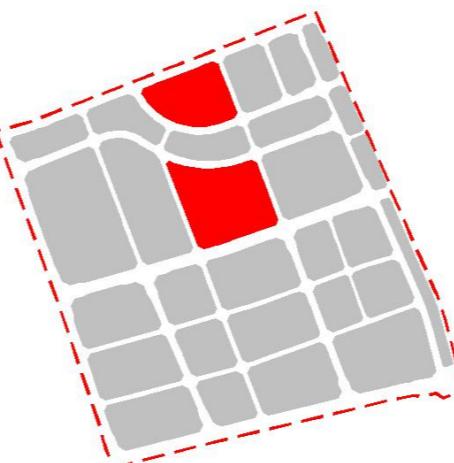


图例

研发设计用地	主干路	建议机动车开口段
商业设施用地	次干路	建议人行开口段
交通设施用地	支路	尺寸标注(米)
防护绿地	街坊路	
公园绿地	公交枢纽站	

图则 1

地块位置



街区编号 : HD00-0411 (1)

交通分析

地块编号	用地性质	用地面积(公顷)	机动车出入口数量	机动车允许开口位置
0411-0011	商业设施用地	3.21	d 3	西侧/南侧/东侧
0411-0033	社会停车场用地	0.74	d 2	西侧/东侧
0411-0036-1	研发设计用地	1.97	d 1	东侧
0411-0036-2	研发设计用地	3.86	d 1	东侧

新增和同期实施的交通设施

1.0411-0036 地块中部应新增 1 条南北向宽度不小于 12 米的街坊路 , 与周边地块同期实施 , 完善相关道路交通工程设施 , 并对社会开放使用。
2. 用友产业园内东西向宽度不小于 12 米的街坊路应按规划同期实施 , 完善相关道路交通工程设施 , 并对社会开放使用。
3. 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。
4. 应落实交评意见 (京交函〔 2022 〕 612 号) 要求 , 0411-0011 地块 (原 HD00-0402-0102 地块) 应优先保障公交枢纽用地和功能 , 按照换乘便捷、人车分流、相对独立的原则合理安排公交枢纽和一体化开发布局 , 按规划与地块同期实施。
5. 0411-0033 地块占地面积 0.74 公顷的社会停车场应按规划同期实施 , 设置不少于 370 个停车位 . 停车位应为普通自走式停车位 , 按规划与周边地块同期实施 , 并对社会开放使用。

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 , 单项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. 各地块机动车出入口原则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。
2. 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。

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。

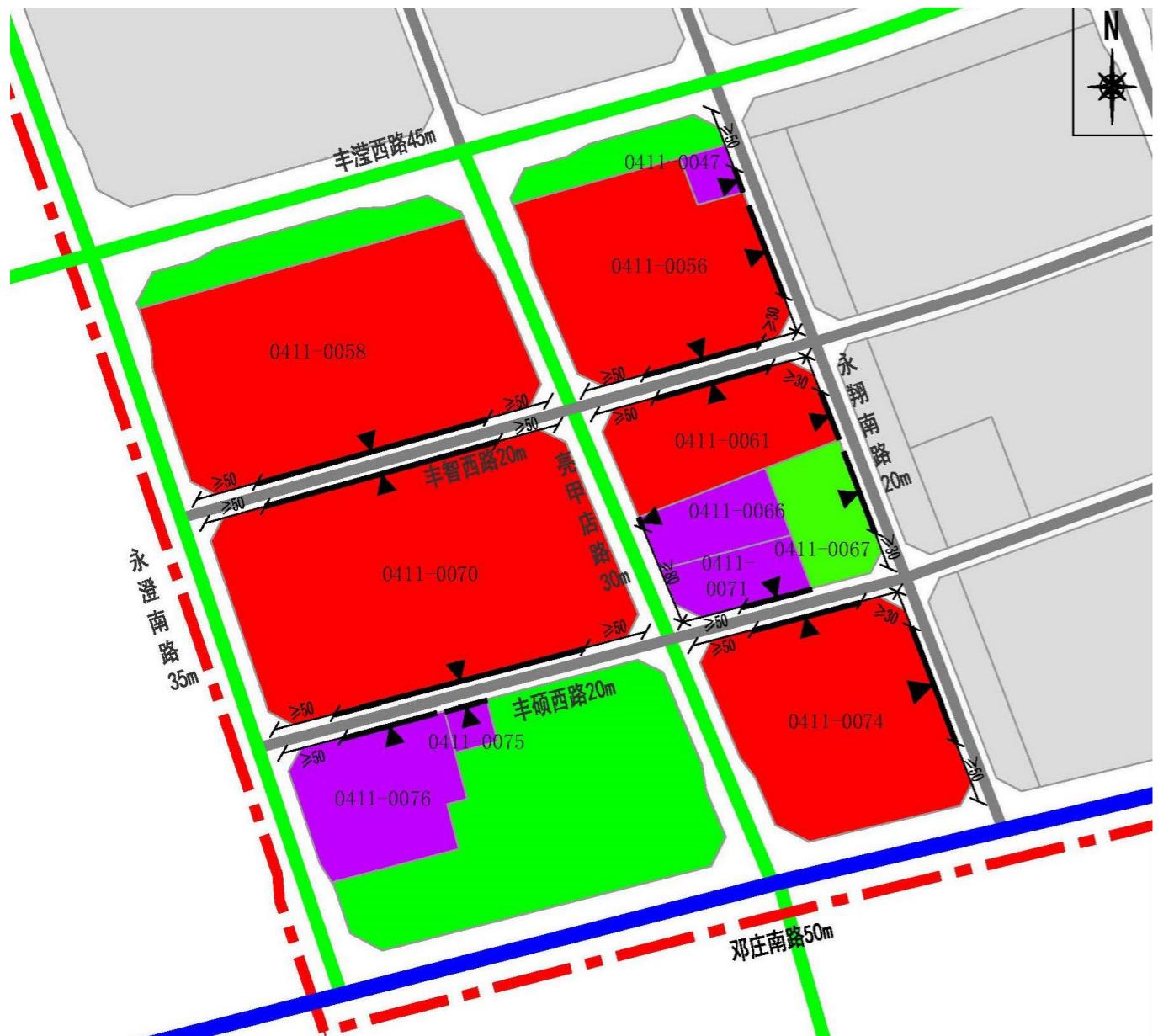
地下车库

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. 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) 三类区相关要求 , 应按照商务办公 50-70 辆 / 万平方米、商场 (>10000 平方米) 60-80 辆 / 万平方米、商场 (<10000 平方米) 70-90 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。处于轨道交通站点地面出入口 500 米范围内地块 , 机动车停车位配建指标应按标准指标的上限和下限进行折减 , 折减不应低于 20% 。
2. 非机动车停车泊位应按照办公 150 辆 / 万平方米、商业 400 辆 / 万平方米的指标进行配建。

北京海淀区西北旺镇 HD00-0411 街区建设地块交通设施要求

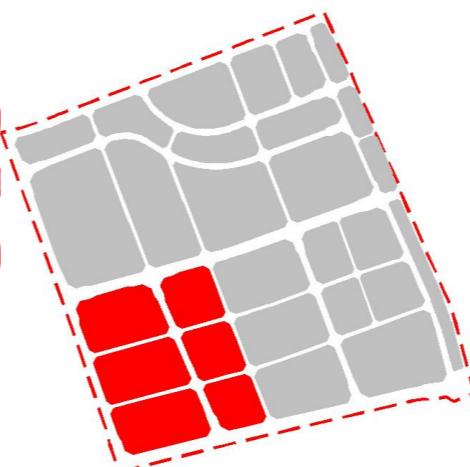


图例

研发设计用地	主干路	建议人行开口段
体育用地	次干路	尺寸标注(米)
市政设施用地	支路	
公园绿地	建议机动车开口段	

图则 2

地块位置



街区编号 : HD00-0411 (2)

交通分析

用地编号	用地性质	用地面积(公顷)	机动车出入口数量	机动车允许开口位置
0411-0047	消防设施用地	0.15	d 1	东侧
0411-0056	研发设计用地	2.64	d 2	东侧/南侧
0411-0058	研发设计用地	4.46	d 2	南侧
0411-0061	研发设计用地	1.37	d 1	北侧/东侧
0411-0066	供热用地	0.55	d 1	西侧
0411-0067	体育用地	0.66	d 1	东侧
0411-0070	研发设计用地	3.19	d 2	北侧/南侧
0411-0071	供电用地	0.47	d 1	南侧
0411-0074	研发设计用地	2.83	d 2	北侧/东侧
0411-0075	环卫设施用地	0.12	d 1	北侧
0411-0076	供电用地	1.34	d 1	北侧

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

- 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，单项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

- 各地块机动车出入口原则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。
- 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，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。

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

- 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)三类区相关要求，应按照商务办公 50-70 辆/万平方米、体育设施(体育场 < 15000 座位，体育馆 < 3000 座位) 5.0-6.0 辆/百座的指标进行配建，停车泊位应为普通自走式停车位。
- 非机动车停车泊位应按照办公 150 辆/万平方米、体育设施 20 辆/百座的指标进行配建。

北京海淀区西北旺镇 HD00-0411 街区建设地块交通设施要求



图则 3

街区编号 : HD00-0411 (3)

地块位置

地块编号	用地性质	用地面积(公顷)	机动车出入口数量	机动车允许开口位置
0411-0042	交通设施用地	3.43	d 4	西侧/南侧
0411-0044	二类居住用地	1.69	d 1	西侧/南侧
0411-0048	二类居住用地	4.35	d 2	东侧/南侧
0411-0054	多功能用地	2.41	d 3	西侧/北侧/南侧
0411-0057	二类居住用地	2.16	d 2	西侧/北侧
0411-0059	二类居住用地	3.84	d 2	东侧/北侧
0411-0063	二类居住用地	2.29	d 1	西侧
0411-0064	社会福利用地	0.6	d 1	南侧
0411-0068	托幼用地	0.65	d 1	东侧
0411-0072	中小学用地	4.5	d 2	东侧

轨道微中心一体化开发

- 1.永丰南站轨道微中心应进一步深化功能、细化方案，优化交通组织，将地面空间更多的留给慢行及公共活动空间，构建立体车行及人行交通体系。
- 2.轨道微中心一体化建设地块在二级开发阶段应另行开展交通影响评价审查。

新增和同期实施的交通设施

- 1.应在 0411-0063 地块用地内西侧新增 1 条南北向宽度不小于 12 米的街坊路，与周边地块同期实施，完善相关道路交通工程设施，并对社会开放使用。
- 2.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。
- 3.在《海淀分区规划》中，0411-0042 地块内规划 1 处占地面积 2.04 公顷的公交枢纽。应保留公交枢纽用地性质，在优先保障公交枢纽用地和功能的基础上可适度进行一体化开发。应在土地供应明确公交枢纽及配套用房的占地面积、建筑规模、始发公交线路数、到发及驻车位数和停车位数量，取得市交通主管部门同意并满足相关要求。
- 4.在《海淀分区规划》中，0411-0042 地块内规划 1 处占地面积 0.6 公顷的社会公共停车场。在保留社会公共停车场用地性质和保障社会停车功能的基础上可适度进行一体化开发。复合利用的社会公共停车场应按规划落实设置不少于 300 个社会公共停车位，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。

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，单项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.各地块机动车出入口原则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。
- 2.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，支路和街坊路应不小于 30 米。

落客区及集散空间

- 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.应按照相关要求，在中小学合校用地（0411-0072 地块）和托幼用地（0411-0068 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.中小学合校用地（0411-0072 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（0411-0068 地块）应参照该要求执行。
- 4.中小学合校用地（0411-0072 地块）宜设置主次人行出入口，应在北侧丰硕西路上设置主要人行出入口，宜在西侧永翔南路上设置次要主要人行出入口。托幼用地（0411-0068 地块）应在北侧丰硕西路上设置主要人行出入口。

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。

图例

二类居住用地	公园绿地	建议机动车开口段
社会福利设施用地	主干路	建议人行开口段
多功能用地	次干路	尺寸标注(米)
托幼、中小学用地	支路	(P) 社会公共停车场
交通设施用地	街坊路	(BZ) 公交中心站

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，应按照居住（商品房）不少于 1.2 辆/户、居住（安置房）不少于 1.0 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、商务办公 50-70 辆/万平方米、商场（e 10000 平方米）60-80 辆/万平方米、商场（< 10000 平方米）70-90 辆/万平方米、社会福利 65 辆/万平方米的指标进行配置，停车位应为普通自走式停车位。处于轨道交通站点地面出入口 500 米范围内地块，机动车停车位配建指标应按标准指标的上限和下限进行折减，折减不应低于 20%。
- 2.非机动车停车位按照居住 2 辆/户、配套公建 150 辆/万平方米、办公 150 辆/万平方米、商业 400 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、社会福利 150 辆/万平方米的指标进行配建。