



固定资产投资项
2402-110000-04-01-741194

北京市交通委员会

京交函〔2024〕489号

北京市交通委员会关于朝阳区 十八里店朝阳港一期土地一级开发项目 部分用地 1301-L01、L02 地块 B4 综合性 商业金融服务业用地交通影响评价 审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心关于朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目部分用地 1301-L01、L02 地块 B4 综合性商业金融服务业用地交通影响评价审查申请。该项目位于朝阳区十八里店乡，西起朝阳港南一路，东至规划绿地，北起朝阳港中路，南至垡头东一路。项目处于控规调整阶段。

在《北京市规划和自然资源委员会关于朝阳区十八里店朝阳港一期用地控制性详细规划的批复》（京规自函〔2020〕390号）和《北京市规划和自然资源委员会朝阳分局关于十八里店朝阳港一期土地一级开发项目前期整理“多规合一”协同平台有关意见

的函》(京规自(朝)初审函〔2021〕013号)中,项目规划用地性质为地面公共交通场站设施用地(S3)、综合性商业金融服务业用地(B4)和供热用地(U14),建设用地面积4.22公顷(地面公共交通场站设施用地2.01公顷、综合性商业金融服务业用地2.00公顷、供热用地0.21公顷),地上建筑面积16.15万平方米(地面公共交通场站设施8.04万平方米、综合性商业金融服务业8.00万平方米、供热0.11万平方米),综合容积率3.83(地面公交场站设施4.00、综合性商业金融服务业4.00、供热0.52)。

根据北京市规划和自然资源委员会朝阳分局《关于〈关于明确朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目1301-L01、L02地块B4综合性商业金融服务业用地、1303-683地块A33托幼用地供地项目规划及用地条件的申请〉的复函》和本次项目申报方案,项目规划用地性质调整为综合性商业金融服务业用地(B4),建设用地面积4.26公顷,地上建筑面积12.78万平方米,容积率3.0。

2021年,《朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目》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〔2021〕938号),本次项目为其中部分地块。与原规划相比,项目用地性质由地面公共交通场站设施用地、综合性商业金融服务业用地和供热用地调整为综合性商业金融服务业用地,地上建筑面积减少3.37万平方米。

经评议,具体意见如下:

一、落实轨道交通相关要求

应落实交评审查意见（京交函〔2021〕938号）中轨道交通相关要求。

（一）M17号线从项目用地范围内穿过，项目1301-L01、L02地块应做好与十八里店地铁站出入口的衔接和一体化设计，统筹考虑地铁进出站交通组织流线 with 项目人行交通组织流线，做好项目与地铁站点的换乘接驳条件。

（二）项目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、落实一体化开发公交枢纽相关要求

应落实交评审查意见（京交函〔2021〕938号）中一体化开发公交枢纽相关要求。项目1301-L02地块规划1处与轨道交通站点一体化开发的公交枢纽站及P+R停车场，1301-L02地块在上市前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、到发及驻车车位等规划指标和P+R停车位数量，在优先保障公交枢纽及P+R停车功能并满足以下要求的前提下，可适度进行一体化开发：

（一）为保障公交枢纽站及P+R停车场的正常运营，项目用地和一体化方案应优先保障公交枢纽站用地及P+R停车场功能。按照人车分流、相对独立的原则，统筹考虑内外部交通组织，合理安排交通设施和商业开发布局，保障交通设施内公共服务设施开放公共空间、通行道路和人行通道的独立运行，为公交车辆独

立开设出入口、独立进行交通组织，并满足各类交通设施的应急疏散条件。

(二)项目地块 1-2 层及地下各层应首先满足公交枢纽换乘大厅、机动车停车库等交通功能及其配套设施的需求。其中，公交枢纽内车辆组织和主要客流集散功能应设置在建筑物首层，公交场站办公用房应设置在地上。

(三) 公交枢纽、P+R 停车场和 2 个商业地块建筑均应与地铁十八里店站实现地下连通，保障商业、公交枢纽和轨道站点换乘顺畅。

(四)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及使用单位同意，并同步开展交评工作。

(五) 公交枢纽站和 P+R 停车场应与商业开发同步设计、同期实施，建成后按期无偿移交，同步投入使用。

三、同期实施的交通设施

项目周边朝阳港中路（朝阳港南一路-金堡路）、堡头东一路（朝阳港南一路-朝阳港二街）、朝阳港南一路（朝阳港中路-堡头东一路）和堡头西二路（朝阳港中路-堡头东一路）应按规划与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

四、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《朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目部分用地 1301-L01、L02 地块 B4 综合性

商业金融服务业用地地块交通设施要求》(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。

五、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朝阳分局《关于〈关于明确朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目 1301-L01、L02 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、1303-683 地块 A33 托幼用地供地项目规划及用地条件的申请〉的复函》严格控制。

六、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。

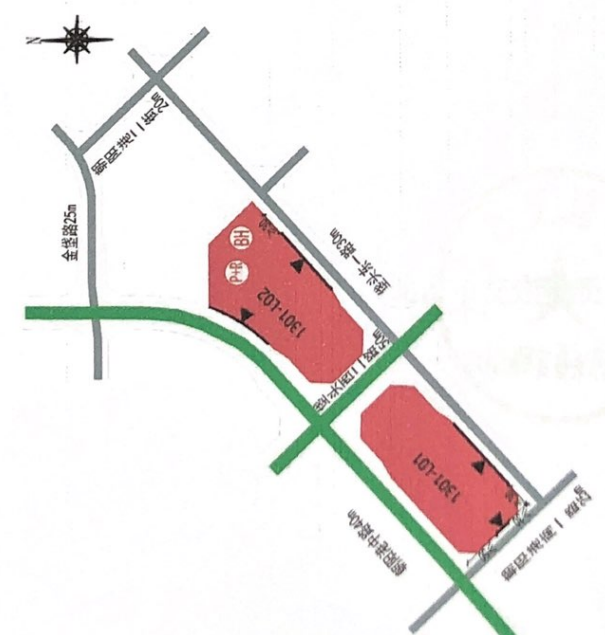
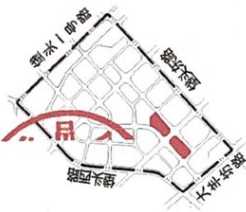
特此函达。



(联系人:莫云瑞;联系电话:55530910)

抄送:朝阳区政府、北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心。

朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目部分用地 1301-L01、L02 地块 B4 综合性商业金融服务业用地地块交通设施要求

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
		1301-L01	综合性商业金融服务业	2.04	3	≤2
		1301-L02	综合性商业金融服务业	2.22	3	≤3
		机动车允许开口位置				
		西/南/西/北				
落实交评意见		各地块应落实交评意见 (京交函〔2021〕938号) 关于轨道交通及一体化开发公交枢纽相关要求。				
同期实施的交通设施		1. 周边道路应按规划与各建设地块同期实施, 并完善相关道路工程设施。 2. L02 地块内位于地面一层占地面积 4500 平方米的公共停车场应按规划与项目地块同期实施。 3. L02 地块内应设置 1 处 P+R 停车场, 停车位应为普通自走式停车位。P+R 停车场应具有相对独立的交通运行和管理条件, 与项目同期实施, 并对外开放使用。				
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, 单向组织交通路面宽度应不小于 5 米。 2. 内部道路应按人车分离原则组织交通, 确保机动车和行人交通安全顺畅。				
机动车出入		1. 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。 2. 公交枢纽站出入口应独立设置, 各地块在城市支路上的开口位置原则上不得设于道路交叉口渠化段和道路弯道段, 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。1301-L02 地块因条件受限需在次干路上开设开口, 位置与相邻交叉口道路红线交点距离需大于 80 米, 并按右进右出方式组织交通。				
装卸货区		根据《北京市道路运输条例》第二十七各和相关规定文件要求, 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, 应当同步设置商品装卸、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. 项目 1301-L01 和 1301-L02 地块地下车库应连片设置, 各地块应结合建筑布局、内部道路和外部交通组织设置地下车库, 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. 各地块地下车库出入口之间净距应不小于 15 米, 距项目对外机动车出入口应不小于 7.5 米。				
停车位		1. 公共建筑的机动车停车位应符合《公共建筑机动车停车位配置指标》(DB11/11813-2020) 三类区相关要求, 按照商务办公 50-70 辆/万平方米, 酒店宾馆 0.4-0.6 辆/客房, 餐饮服务 170-220 辆/万平方米, 商场 (≥10000 m²) 60-80 辆/万平方米, 商场 (<10000 m²) 70-90 辆/万平方米, 超市 125-175 辆/万平方米的指标进行配置, 处于轨道交通站点地面出入口 500 米范围内地块, 机动车停车位配置指标应按标准指标的 1.2 倍和 1.5 倍进行折减。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配置规划标准》(GB11/14555-2017) 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按照办公 150 辆/万平方米、商业 400 辆/万平方米的指标进行配置。				



北京市交通委员会 政务服务事项办结通知书

京交【市】(评)控规编调(2024)通第L0007216号

北京市朝阳区规划和自然资源综合事务中心:

你单位于 2024年03月28日 提交的 朝阳区十八里店朝阳港一期土地一级开发项目部分用地 1301-L01、L02 地块B4综合性商业金融服务业用地项目交通影响评价审查(控规编制、控规调整等项目) 的申请,经组织审查,审查意见详见附件。

附件;

