



固定资产投资



固定资产投资

0021 03031 7011 52041

2401-110205-04-01-468757

北京市交通委员会

京交函〔2024〕307号

北京市交通委员会关于酒仙桥旧城区改建项目 交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京电控阳光房地产开发有限公司关于酒仙桥旧城区改建项目交通影响评价审查申请。该项目位于朝阳区酒仙桥街道，西起亮马桥路和红霞一街，东至街坊路四和驼房营路，北起酒仙桥南街，南至亮马河北路和东风北二街。项目处于规划综合实施方案编制阶段。

根据北京市规划和自然资源委员会朝阳分局《关于酒仙桥旧城区改建项目前期整理“多规合一”协同平台意见的函》（京规自（朝）初审函〔2023〕0058号）和本次项目申报方案，项目规划用地性质为二类居住用地（R2）、中学用地（A331）、中小学合校用地（A333）、托幼用地（A334）、社区综合服务设施用地（A8）、行政办公用地（A1）、公交场站设施用地（B4）、城市道路用地（S1）和公园绿地（G1）。项目总用地面积48.86公顷，其中建设用地

面积 32.11 公顷（二类居住用地 22.27 公顷、中学用地 1.01 公顷、中小学合校用地 5.03 公顷、托幼用地 0.80 公顷、社区综合服务设施用地 1.83 公顷、行政办公用地 0.57 公顷、公交场站设施用地 0.60 公顷），代征城市公共用地面积 16.75 公顷（城市道路用地 13.55 公顷、公园绿地 3.20 公顷）。项目地上建筑面积约 72.50 万平方米（二类居住 62.03 万平方米、中学 1.01 万平方米、中小学合校 5.03 万平方米、托幼 0.64 万平方米、社区综合服务设施 2.86 万平方米、行政办公 0.69 万平方米、公交场站设施 0.24 万平方米），综合容积率 2.26（二类居住 2.8、中学 1.0、中小学合校 1.0、托幼 0.8、社区综合服务设施 1.0、行政办公 1.21、公交场站设施 0.4）。

经评议，具体意见如下：

一、同期实施的交通设施

（一）规划街坊路一（酒仙桥路-红霞路）、街坊路二（酒仙桥路-红霞一街）、街坊路三（酒仙桥医院东路-街坊路四）、街坊路四（酒仙桥南街-三街坊北路）、街坊路五（三街坊北路-酒仙桥东一路）道路宽度应不小于 8 米，街坊路六（东风北二街-驼房营路）道路宽度应不小于 15 米，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）相关要求，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。

（二）项目周边亮马河北路（东四环路-驼房营路）、酒仙桥

路（亮马桥路-亮马河北路）、亮马桥路（东四环路-酒仙桥路）、红霞一街（亮马桥路-酒仙桥南路）、红霞路（亮马桥路-亮马河北路）、红霞中路（红霞一街-酒仙桥路）、酒仙桥南路（亮马河北路-酒仙桥东一路）、酒仙桥东一路（酒仙桥路-亮马河北路）、酒仙桥医院东路（酒仙桥南街-酒仙桥东一路）、酒仙桥南街（酒仙桥医院东路-街坊路四）、三街坊北路（酒仙桥路-驼房营路）和东风北二街（星火路-驼房营路）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 1019-0027 地块占地面积 0.60 公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施。

（四）项目 1019-0004 地块复合利用的公共停车场，应设置不少于 200 个社会公共停车位，停车位应为普通自走式停车位。社会公共停车部分应具有相对独立的交通运行和管理条件，与建设地块同期实施，并对社会开放使用。

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《酒仙桥旧城区改建项目建设地块交通设施要求》（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。

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严格控制。

特此函达。

附件：酒仙桥旧城区改建项目建设地块交通设施要求



（联系人：程传周；联系电话：55530667）

抄送：朝阳区政府、北京电控阳光房地产开发有限公司。

附件：酒仙桥旧城区改建项目建设地块交通设施要求



图例

- | | | |
|--|---|---|
| 二类居住用地 | 快速路 | 尺寸标注(米) |
| 中小学、托幼用地 | 城市主干路 | 允许开口路段 |
| 社区综合服务设施用地 | 城市次干路 | |
| 公园绿地 | 城市支路 | |
| | 街坊路 | |

图则 1

地块位置



地块编号：1019-0002、0009、0010~0013 地块

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
1019-0002	二类居住用地(R2)	4.60	2.50	≤3	红霞路/红霞中路/街坊路
1019-0009	中小学、托幼用地(A333)	5.03	1.00	≤1	红霞路/红霞中路/红霞一路/街坊路
1019-0010	社区综合服务设施用地(A33)	0.41	2.00	≤1	红霞路/红霞中路
1019-0011	托幼用地(A334)	0.40	0.50	≤1	红霞路/红霞中路
1019-0012	二类居住用地(R2)	4.75	2.80	≤3	红霞路/红霞中路/红霞一路/街坊路
1019-0013	二类居住用地(R2)	4.27	2.80	≤3	红霞路/红霞中路/红霞一路/街坊路

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

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、开放式、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。

人员出入口及集散空间

1. 为减少学校对周边交通的影响，应在中小学用地(1019-0009地块)和托幼用地(1019-0011地块)主要出入口前设置广场用地或广场兼绿地，作为交通缓冲地带和等候、落客及人员集散空间，用于高峰时段客流集散。
2. 应按照《北京市机动车管理条例》第十九条和《交通基础设施用地规划与设计指南》(京规自发〔2019〕34号)的相关要求，在中小学用地(1019-0009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(1019-0009地块)主要人行出入口应在校内设置，形成学校门前的交通缓冲地带和行人集散空间，保证学校师生进出安全和周边交通组织顺畅。托幼用地(1019-0011地块)应参照该要求执行。
4. 学校宜设置主要人行出入口，分散人员聚集。1019-0009地块宜在红霞一路设置主要人行出入口，宜在红霞中路上设置次要人行出入口；1019-0011地块宜在红霞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应不小于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位配置指标》(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、居住(安置房)不少于1.0辆/户、居住(公租房)不少于0.6辆/户、配套公建65辆/万平方米、社区综合服务设施65辆/万平方米、中小学10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。处于轨道交通站点出入口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. 非机动车停车位应按居住2辆/户、配套公建150辆/万平方米、社区综合服务设施150辆/万平方米、中学40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。

附件：酒仙桥旧城区改建项目建设地块交通设施要求



图例

- | | | |
|------------|-------|--------------------|
| 二类居住用地 | 快速路 | 规划公交首末站 |
| 中小学合校、托幼用地 | 城市主干路 | 规划社会公共停车场（非独立性质占地） |
| 社区综合服务设施用地 | 城市次干路 | 尺寸标注（米） |
| 行政办公用地 | 城市支路 | 允许开口路段 |
| 公园绿地 | 街坊路 | 现状出入口 |

图则 2

地块位置



地块编号：1019-0001、0003、0005~0008、00014、0020、0025、0027 地块

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
1019-0001	中学用地 (A331)	1.01	1.00	≤1	街坊路三（现状）
1019-0003	已建成				
1019-0005	托幼用地 (A33A)	0.40	0.80	≤1	酒仙桥东一路/三街坊北路
1019-0004	二类居住用地 (R2)	1.31	2.50	≤1	酒仙桥东一路/三街坊北路
1019-0007	二类居住用地 (R2)	2.47	2.80	≤2	酒仙桥东一路/三街坊北路
1019-0008	社区综合服务设施用地 (A8)	0.80	1.00	≤1	酒仙桥东一路/街坊路五
1019-0014	二类居住用地 (R2)	2.79	2.80	≤2	酒仙桥东一路/三街坊北路
1019-0020	行政办公用地 (A1)	0.57	1.20	≤1	东风北二街
1019-0025	社区综合服务设施用地 (A8)	0.68	2.00	≤1	东风北二街
1019-0027	公交场站设施用地 (S32)	0.60	0.40	≤2	酒仙桥东一路/酒仙桥南路

同期实施的 交通设施

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. 1019-0027 地块占地面积 0.60 公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施。
3. 1019-0004 地块复合利用的公共停车场，应设置不少于 200 个社会公共停车位，停车位应为普通直立式停车位，社会公共停车位应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、开放式、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. 各地块在城市支路和街坊路上的开口位置不得设于道路交叉口渠化段和道路弯曲线段，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

1. 为减少学校对周边交通的影响，应在中学用地（1019-0001 地块）、托幼用地（1019-0005 地块）主要出入口前设置广场用地或广场绿地，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《交通组织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，在中学用地（1019-0001 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，中学用地（1019-0001 地块）主要人行出入口应在校内退让，形成学校门前的交通缓冲场地和行人集散空间，保证学校师生进出安全和周边交通组织顺畅。托幼用地（1019-0005 地块）应参照该要求执行。
4. 学校宜设置主要人行出入口，分散人员聚集。1019-0001 地块宜利用街坊路三上现状主要人行出入口；1019-0005 地块宜在三街坊北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应不小于 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位配置指标》（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、居住（安置房）不少于 1.0 辆/户、居住（公租房）不少于 0.6 辆/户、配套公建 65 辆/万平方米、行政办公 65 辆/万平方米、社区综合服务设施 65 辆/万平方米、中学 10 辆/百教职工、托幼 2 辆/百幼儿的指标进行配置。停车位应为普通直立式停车位，并按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（GB11/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、行政办公 150 辆/万平方米、社区综合服务设施 150 辆/万平方米、中学 60 辆/百师生、托幼 2 辆/百幼儿的指标进行配置。