



固定资产投资

2023 04001 7012 04480



固定资产投资项目

2311-110108-04-01-136658

北京市交通委员会

京交函〔2024〕1230 号

北京市交通委员会关于海淀区东升镇 北部片区朱房四街棚户区改造项目二期（剩余 用地）交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京清上未来置业发展有限公司关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期（剩余用地）交通影响评价审查申请。项目位于海淀区东升镇北部地区，西起京新高速，东至小月河，北起规划学府树北街，南至北五环。项目处于一级开发阶段，规划用地性质为研发设计用地（B23）、二类居住用地（R2）、中小学合校用地（A333）、托幼用地（A334）、医疗卫生用地（A51）、娱乐用地（B31）、地面公共交通场站用地（S3）、公共设施用地（U）、供热用地（U14）、供电用地（U12）、环卫设施用地（U22）、公园绿地（G1）、文物古迹用地（A7）、防护绿地（G2）。项目总用地面积约 68.74 公顷，其中建设用地面积 26.14 公顷（研发设计用地 4.69 公顷、二类居住用地 8.20 公顷、中小

学合校用地 2.33 公顷、托幼用地 0.39 公顷、医疗卫生用地 2.49 公顷、娱乐用地 2.66 公顷、地面公共交通场站用地 0.51 公顷、公共设施用地 3.39 公顷、供热用地 0.61 公顷、供电用地 0.54 公顷、环卫设施用地 0.12 公顷、文物古迹用地 0.21 公顷), 代征城市公共用地面积 42.6 公顷 (道路 15.26 公顷、绿地 27.34 公顷)。项目地上建筑面积约 42.26 万平方米 (研发设计 13.73 万平方米、二类居住 19.77 万平方米、中小学合校 2.33 万平方米、托幼 0.39 万平方米、医疗卫生 2.87 万平方米、娱乐 1.59 万平方米、地面公共交通场站 0.10 万平方米、公共设施 0.68 万平方米、供热 0.49 万平方米、供电 0.27 万平方米、环卫设施 0.05 万平方米), 综合容积率为 1.62 (研发设计 2.93、二类居住 2.41、中小学合校 1.0、托幼 1.0、医疗卫生 1.15、娱乐 0.6、地面公共交通场站 0.2、公共设施 0.2、供热 0.8、供电 0.5、环卫设施 0.4)。项目建筑性质及规模符合《北京市规划和自然资源委员会海淀分局关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期(剩余用地)“多规合一”协同平台初审意见的函(供棚户区改造土地整理项目使用)》(京规自(海)初审函〔2023〕0141 号)。

经评议, 具体意见如下:

一、公路安全保护规定

根据《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》和《北京市干线公路网规划(2013-2020 年)》, 京藏高速和京新高速为国道

(高速公路)。公路两侧用地应符合《公路法》第十八条和《公路安全保护条例》第十一条、第十四条相关规定，预留公路建筑控制区和规划控制区。

(一) 不满足《公路安全保护条例》第十四条规划控制区相关规定的，对既有过境公路可根据具体条件采取外迁过境公路、过境公路两侧设辅路、交叉口主道高架或下穿等不同方式，保证区域内交通与过境交通互不干扰。

(二) 不满足《公路安全保护条例》第十一条、第十四条建筑控制区和规划控制区相关规定的，应对用地进行优化调整或建筑退线。

(三) 确需对公路进行调整的，按照《公路法》第十四条、第十六条相关规定和法定程序进行调整报批工作。

二、新增和同期实施的交通设施

(一) 应在 HD00-0804-0003、0004 地块内北侧各新增 1 条 15 米的東西向街坊路，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)的相关要求，与项目同期实施，完善相关道路交通工程设施，并对社会开放使用(图则 4)。

(二) 项目周边万象北路(朱房南一街-朱房南三街)、万象南路(京新高速东小街-毛纺路)、学府树小街(朱房南三街-毛纺路)、清河路(京新高速-毛纺路)、朱房南三街(万象北路-清河路)、朱房南二街(朱房路-清河路)、朱房南一街(朱房路-

清河路)、学府树中街(万象南路-清河路)和京新高速东小街(万象南路-清河路)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 HD00-0803-0018 地块占地面积 0.51 公顷的公交首末站应按规划与项目同期实施(图则 1)。

(四)项目 HD00-0803-0007 地块内复合的社会公共停车场应按规划设置共计不少于 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,与建设地块同步实施,并对社会开放使用(图则 3)。

(五)项目 HD00-0803-0033 地块内复合的社会公共停车场应按规划设置共计不少于 100 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,与建设地块同步实施,并对社会开放使用(图则 2)。

三、建设地块交通设施要求

项目周边新增和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《海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期(剩余用地)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。

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按《北京市规划和自然资

源委员会海淀分局关于海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期(剩余用地)“多规合一”协同平台初审意见的函(供棚户区改造土地整理项目使用)》(京规自(海)初审函〔2023〕0141号)严格控制。

特此函达。

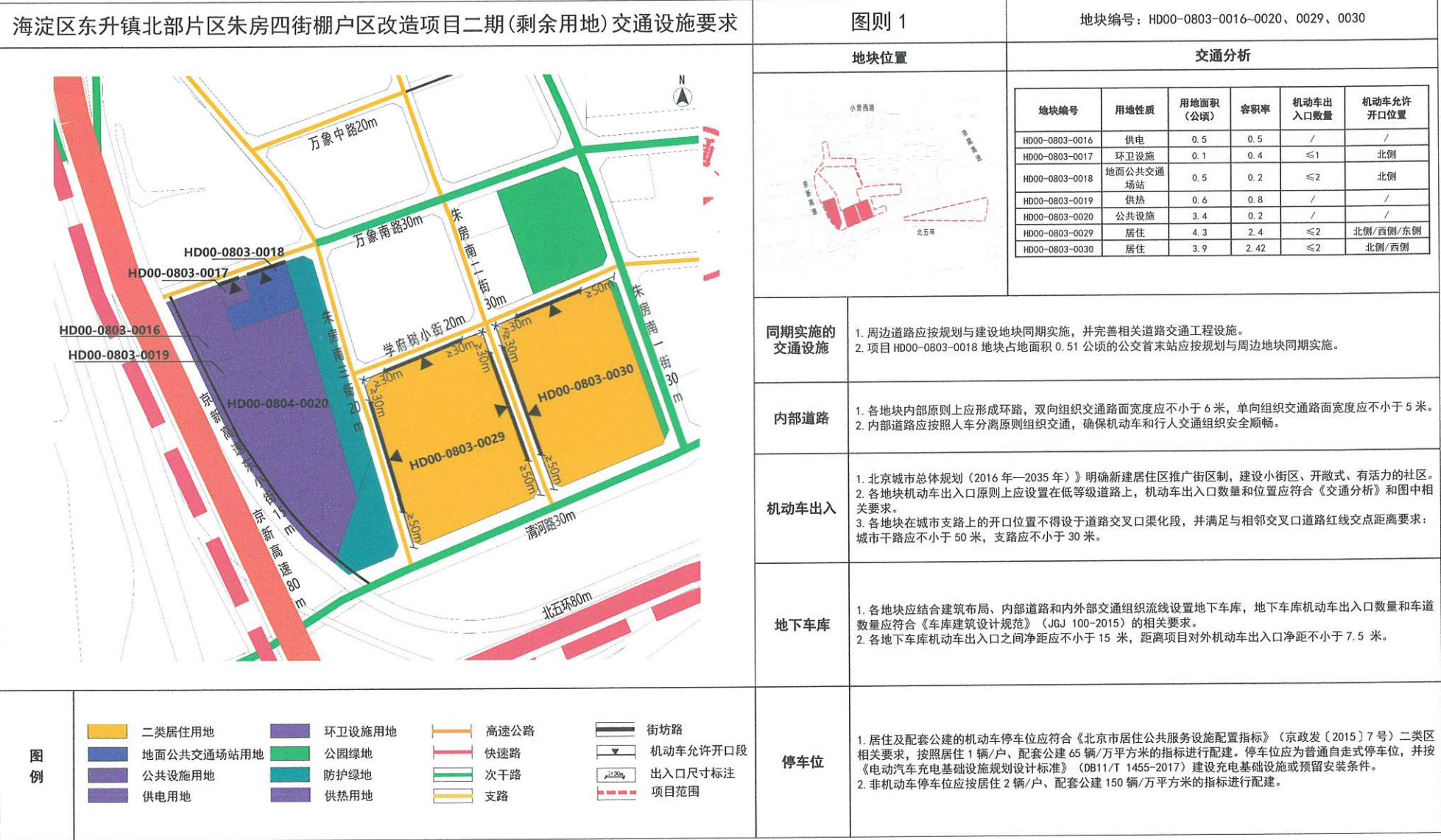
附件：海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期
(剩余用地)交通设施要求



(联系人：莫云瑞；联系电话：55530910)

抄送：海淀区政府、北京清上未来置业发展有限公司。

附件



海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期(剩余用地)交通设施要求



图则 2

地块编号: HD00-0803-0026~0028、0033

地块位置



小营西路

北五环

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
HD00-0803-0026	托幼	0.4	1.0	≤1	西侧
HD00-0803-0027	中小学	2.3	1.0	≤1	南侧/东侧
HD00-0803-0028	医疗卫生	2.5	1.15	≤1	西侧/南侧
HD00-0803-0033	研发设计	1.1	2.7	≤1	东侧

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. 项目 HD00-0803-0033 地块内复合的社会公共停车场应按规划设置共计不少于 100 个社会公共停车位，停车位应为普通自走式停车。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，与建设地块同步实施，并对社会开放使用。

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. 内部道路应按行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。

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. 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点距离要求：城市干路应不小于 50 米，支路应不小于 30 米。

3. HD00-0803-0026 地块确需在次干路上设置开口，位于朱房南一街上距离道路交叉口最远端，并按右进右出组织交通。

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 HD00-0803-0028 地块（中小学）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》，HD00-0803-0028 地块（中小学）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。

3. HD00-0803-0028 地块（中小学）应在学府树小街上设置人行主要出入口，在学府树中街上设置人行次要出入口。

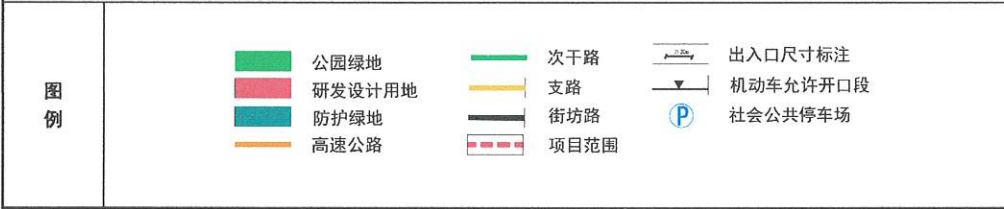
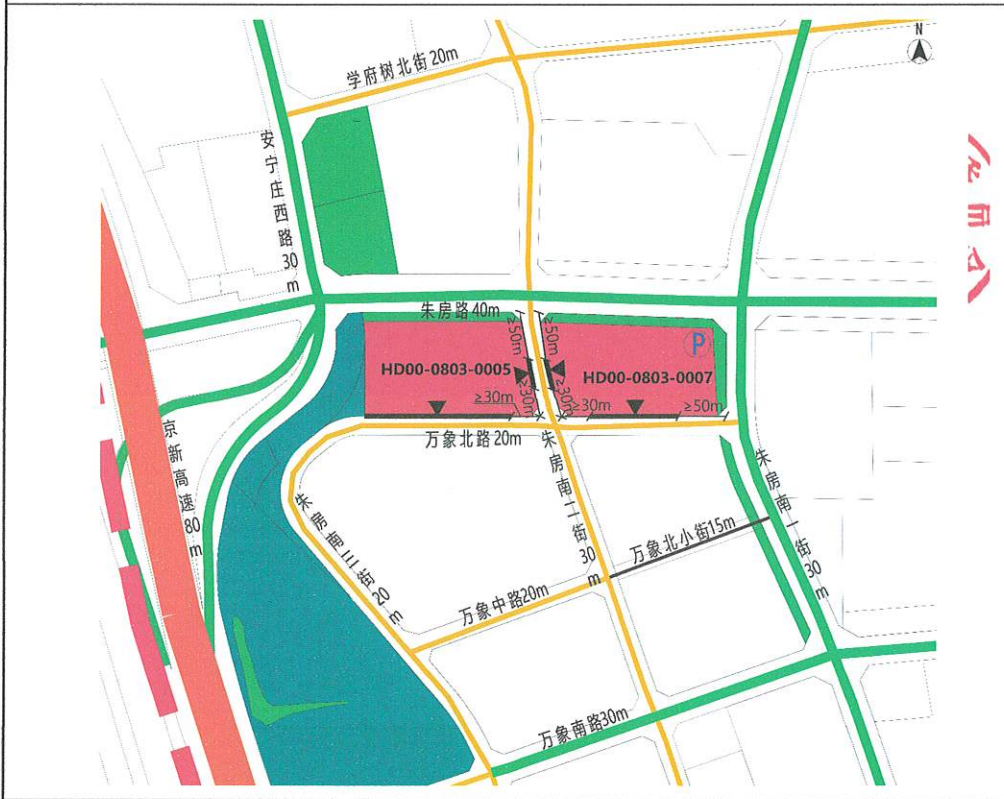
1. 项目应结合建筑布局、内部道路和内外部交通组织流线设置地下车库，地下车库机动车出入口数量和车道数量应符合《车库建筑设计规范》（GJG 100-2015）的相关要求。

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。

1. 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，按照托幼 2 辆/百师生、中小学 15 辆/百职工、医疗卫生 130 辆/万平方米、办公 50-70 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。

2. 非机动车停车位应托幼按 2 辆/百师生、小学 8 辆/百教职工、中学 60 辆/百教职工、医院 400 辆/万平方米、办公 150 辆/万平方米的指标进行配建。

海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期(剩余用地)交通设施要求



图则 3

地块编号: HD00-0803-0005、0007

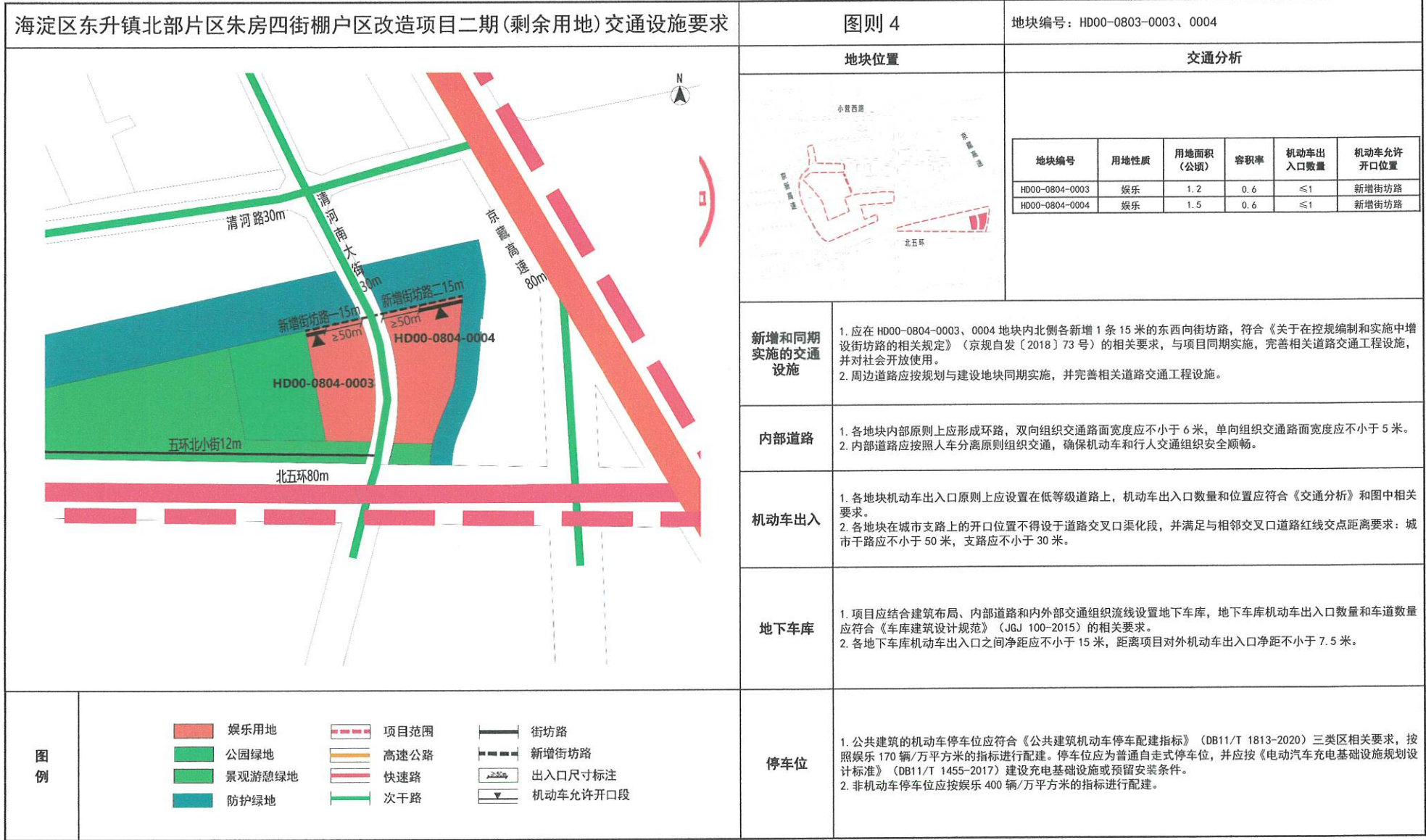
地块位置



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	机动车允许开口位置	备注
HD00-0803-0005	研发设计	1.8	3.0	≤1	东侧/南侧	/
HD00-0803-0007	研发设计	1.7	3.0	≤2	西侧/南侧	地块可为社会停车场单独设置1个机动车出入口,若非单独设置,则地块应设置1个机动车出入口。

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. 项目 HD00-0803-0007 地块内复合的社会公共停车场应按规划设置共计不少于 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. 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	1. 项目应结合建筑布局、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,按照办公 50-70 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。 2. 非机动车停车位应按办公 150 辆/万平方米的指标进行配建。





北京市交通委员会 政务服务事项办结通知书

京交【市】(评)土储一级(2024)通第L0022612号

北京清上未来置业发展有限公司:

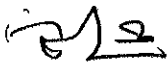
你单位于 2024年09月09日 提交的 海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期(剩余用地)项目交通影响评价审查(土地储备和一级开发项目) 的申请,经组织审查,审查意见详见附件。

北京市交通委员会(盖章)

2024年09月24日

送达登记单

送达机关：北京市交通委员会

事项申报号	00JT124090578525		
项目名称	海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期（剩余用地）		
事项名称	土地储备和一级开发项目		
申请单位	北京清上未来置业发展有限公司		
送达文书	交通影响评价报告评议意见函		
文书编号	京交函（2024）1230号		
送达日期	2024年09月27日		
送达人	张秀秀	联系电话	18500190736
收件人证件名称	居民身份证	证件号	110108199209252712
收件人签字	单位（个人或授权代表）签字或盖章：  联系电话：18500190736		
备注			

注：（1）如收件人不在时，将文件交于他的成年家属或工作机关代收。收件人是法人或者其他组织的，交其收发文件人员签收。

（2）代收者，由代收人在收件人栏目签名或盖章，并注明与受送达人的关系。