

北京市交通委员会

京交函〔2023〕379号

北京市交通委员会关于北京昌平区朱辛庄 CP01-0701、0801 街区控制性详细规划 (街区层面)(2021年-2035年)区域 交通评估的审查意见

昌平区政府:

我委收到北京未来科学城管理委员会《关于<北京昌平区朱辛庄 CP01-0701、0801 街区控制性详细规划(2021年-2035年)(街区层面)区域交通评估>征求意见的函》和区域交通评估审查申请。昌平区朱辛庄 CP01-0701、0801 街区位于昌平区沙河镇和史各庄街道,未来科学城西南部,西起京藏高速公路,东至回昌东路,北起南沙河,南至北清路。该街区主要规划用地性质为居住用地、工业研发用地、多功能用地等,总用地面积约 662.7 公顷,其中城乡建设用地面积 587.6 公顷,地上建筑面积 445.5 万平方米,综合容积率 0.76(附件 1)。街区建筑性质及规模基本符合《北京昌平区朱辛庄 CP01-0701、0801 街区控制性详细规

划（街区层面）（2021年-2035年）》及其批复（京规自函〔2022〕2367号）。

经组织专家和相关部门评议，具体意见如下

一、公路安全保护要求

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）》，区域内京藏高速（G6）为国道（高速公路），北清路为市道（S337），定泗路为现状市道（S327），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）应严格落实《公路安全保护条例》第十一条关于公路建筑控制区的相关要求。

（二）不满足《公路安全保护条例》第十四条规划控制区相关要求的，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。

（三）不满足《公路安全保护条例》第十一条、第十四条关于建筑控制区和规划控制区相关要求的，应对用地进行优化调整，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、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(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。

三、优化交通设施布局，落实相关建设要求

项目地处北部拥堵地区，区域现状路网不完善，主要进城通道拥堵严重，而街区新增建筑规模较大，区域的开发建设将进一步加剧该地区交通压力。应以优化完善区域交通基础设施规划、先期或同期实施以下交通设施为前提。

(一) 轨道交通

落实轨道既有线网优化提升行动计划，提高区域交通供给水平，实现与回天地区、昌平新城和海淀山后地区的直接联系，缓解道路交通压力。

1. 尽快稳定 S15 快线在区域内的规划方案，预留实施和接驳用地条件。

2. 朱辛庄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，预留慢行及公共活动空间用地条件，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。应保留区域向北跨南沙河通道，确保与分区规划道路网相比数量不减少。加快实施区域周边回沙路、镇辽门路等南北向通道，缓解京藏高速公路等主要进城通道的交通压力。

（三）公交场站

1. 区域范围内公交首末站用地应满足《北京市居住公共服务设施规划设计指标》（京政发〔2015〕7号）的相关要求，与周边建设地块同期实施、同步投用。

2. 0801-29 地块规划占地面积 1.09 公顷的公交枢纽站复合利用时，应保留公交枢纽规划用地性质，并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和使用单位同意。

3. 公交枢纽进行一体化开发应落实以下要求。

（1）优先保障公交枢纽使用功能。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开放公共空间、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) 公交枢纽应设置在建筑物首层、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。

(3) 公交枢纽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) 公交枢纽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。

(四) 社会公共停车场

根据《城市停车规划规范》(GB/T51149-2016),朱辛庄 CP01-0701、0801 街区应设置 2.5 公顷的社会停车场用地,而本次规划方案中独立占地社会停车场仅有 0.65 公顷,应按照相关规范补足社会停车场用地缺口,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,可结合规划综合实施方案优化落实。以下地块应按规划设置社会公共停车泊位(附件 2 图则,以下简称图则):

(1) 0801-26 地块在满足自身停车配建基础上,设置不少于 160 个社会公共停车位(图则 5);

(2) 按照《北京市昌平区人民政府关于昌平区回龙观国际信息产业基地二期(一)地块土地一级开发项目 CP01-0801-0015、0018 等地块交通设施用地有关事宜的函》(昌政函〔2022〕374 号)和《北京市交通委员会关于昌平区回龙观国际信息产业基地二期(一)地块土地一级开发项目 CP01-0801-0011~0027

等地块交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2022〕1398号),七辛北街与胜友路交叉口西北角原利用绿地复合设置的1处不少于380个停车泊位的社会公共停车场应调整至0801-47地块和0801-57地块内予以落实。0801-47地块、0801-57地块在满足自身停车配建基础上,应分别设置不少于180个和不少于200个社会公共停车位(图则6);

(3)建议0801-61地块在满足自身停车配建基础上,设置不少于640个社会公共停车位(图则7)。

(4)0801街区内尚有560个社会公共停车位需要在后续地块开发过程中予以落实,具体位置可在规划编制过程中进行论证;

上述复合利用的社会公共停车场,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。

(五)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。

四、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用。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。

五、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《北京昌平区朱辛庄 CP01-0701、0801 街区建设地块交通设施要求》(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。

六、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《北京昌平区朱辛庄 CP01-0701、0801 街区控制性详细规划(街区层面)(2021 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。

七、控规维护

街区控规发生重大调整或规划道路、公交场站、轨道、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。

特此函达。

附件:1.北京昌平区朱辛庄 CP01-0701、0801 街区规划指标表

2.北京昌平区朱辛庄 CP01-0701、0801 街区建设地块

交通设施要求


北京市交通委员会
2023年4月7日

(联系人 程传周；联系电话 57078307)

抄送: 市规划自然资源委、北京未来科学城管理委员会。

附件 1

北京昌平区朱辛庄 CP01-0701、0801 街区规划指标表

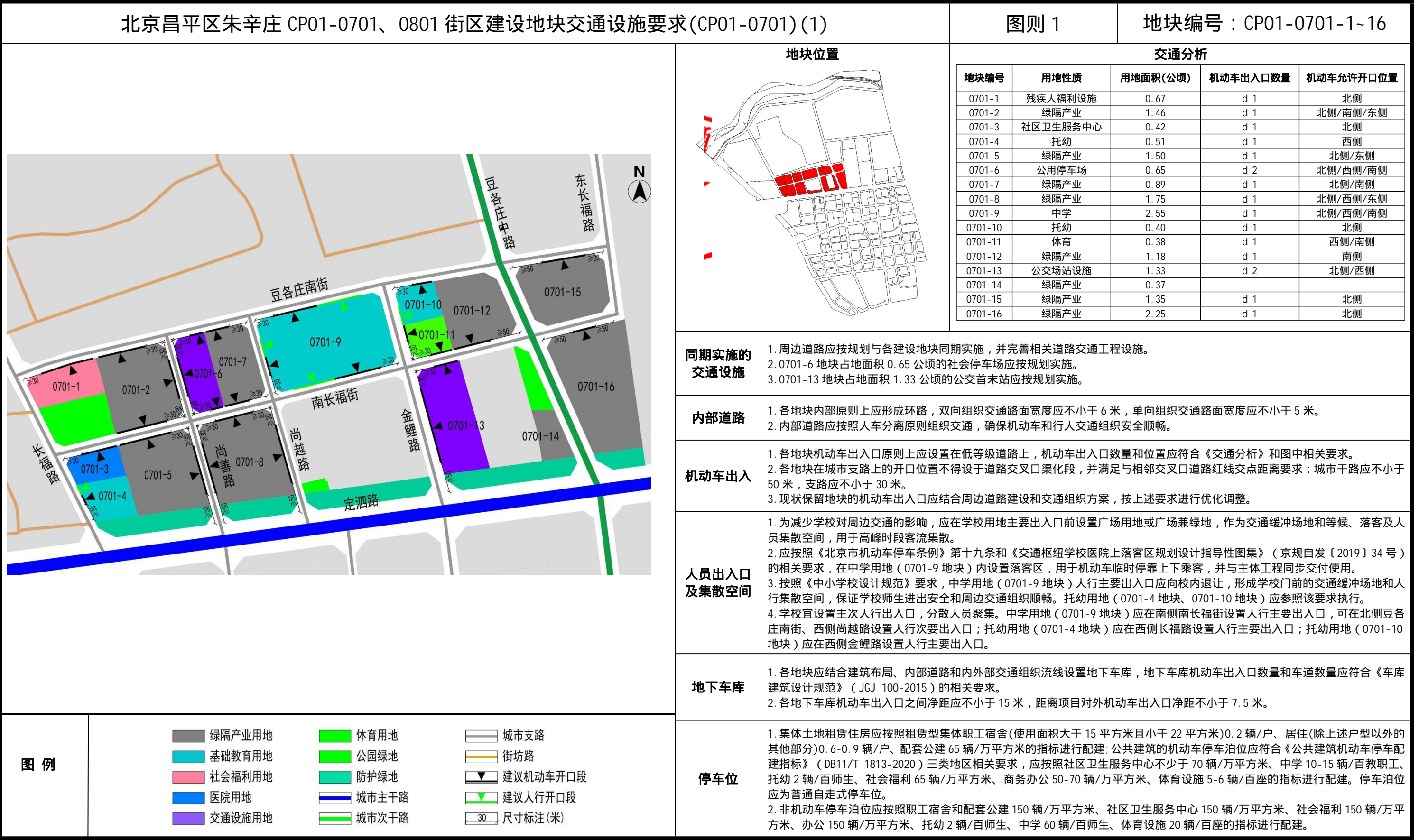
用地分类		0701 街区		0801 街区		合计	
		用地面积	建筑规模	用地面积	建筑规模	用地面积	建筑规模
城乡建设用地		304.6	140.0	266.4	305.5	571.0	445.5
其中	居住用地	203.4	109.1	54.5	100.3	257.9	209.4
	商业商务用地	8.0	4.3	8.3	19.8	16.3	24.1
	生产研发用地	0.0	0.0	77.0	148.1	77.0	148.1
	行政办公用地	0.0	0.0	5.6	16.1	5.6	16.1
	教育科研用地	3.2	6.5	5.3	7.3	8.5	13.7
	公共服务设施用地	7.6	6.4	13.9	12.1	21.5	18.5
	交通设施用地	3.5	0.7	3.0	1.3	6.4	2.0
	市政设施用地	0.0	0.0	1.1	0.6	1.1	0.6
	特殊用地	24.3	13.0	0.0	0.0	24.3	13.0
	绿地与广场用地	17.9	0.0	24.3	0.0	42.2	0.0
	战略留白用地	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	道路用地	36.6	0.0	71.8	0.0	108.4	0.0
	城市水域	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
	待深入研究和 其他建设用地	0.0	0.0	1.7	0.0	1.7	0.0
特交水用地		6.4	0.0	17.4	0.0	23.7	0.0
其中	公路用地	6.2	0.0	17.4	0.0	23.6	0.0
	水工建筑用地	0.1	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0
非建设用地		58.2	0.0	9.8	0.0	68.0	0.0
其中	林地	4.9	0.0	6.2	0.0	11.0	0.0
	陆地水域	40.7	0.0	0.0	0.0	40.7	0.0
	其他非建设用地	12.6	0.0	3.7	0.0	16.2	0.0
合计		369.1	140.0	293.6	305.5	662.7	445.5

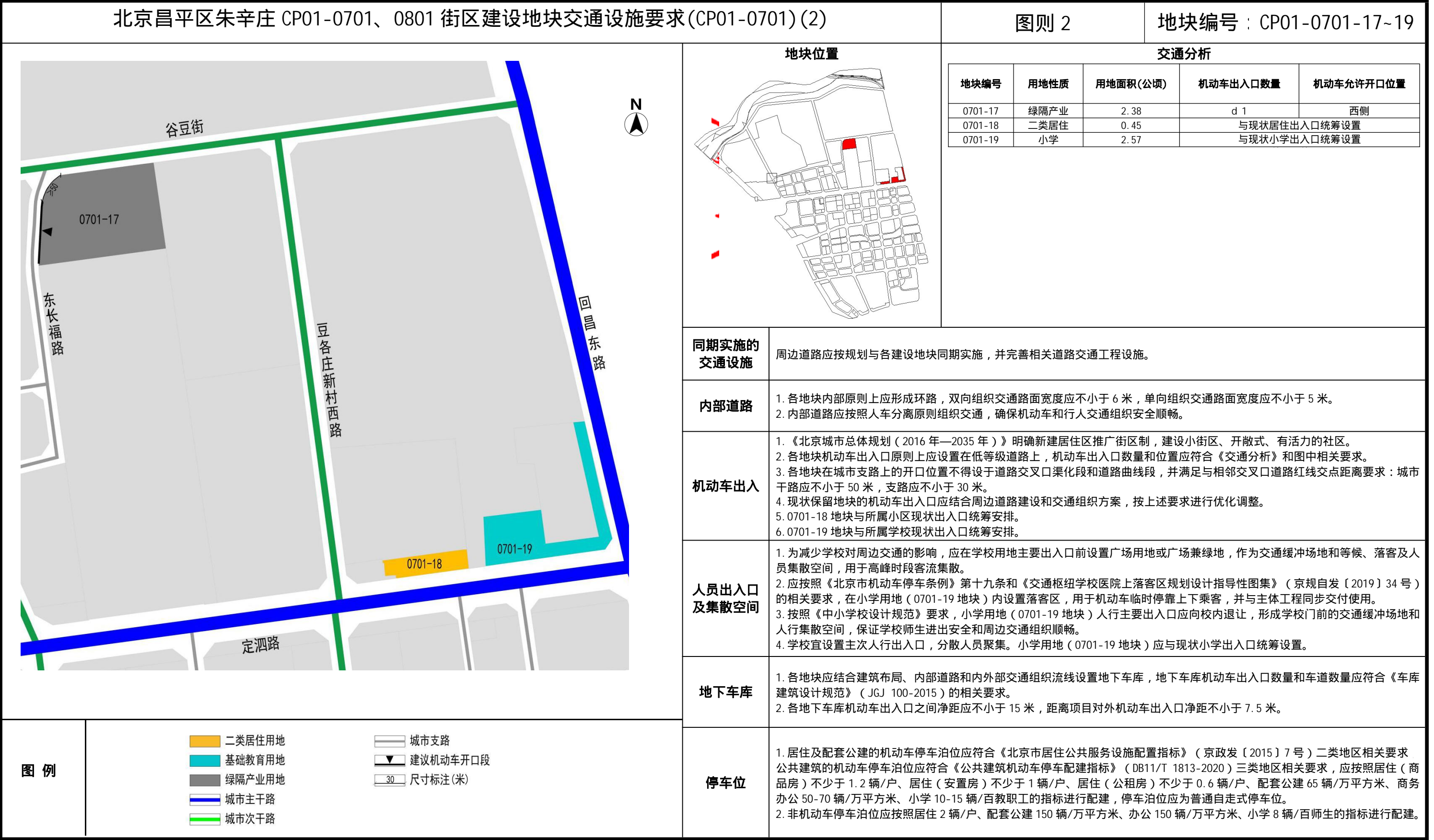
注：用地面积单位为公顷，地上建筑规模单位为万平米。部分合计数值误差由各街区数值四舍五入形成，最终数据以街区控规数据库为准。

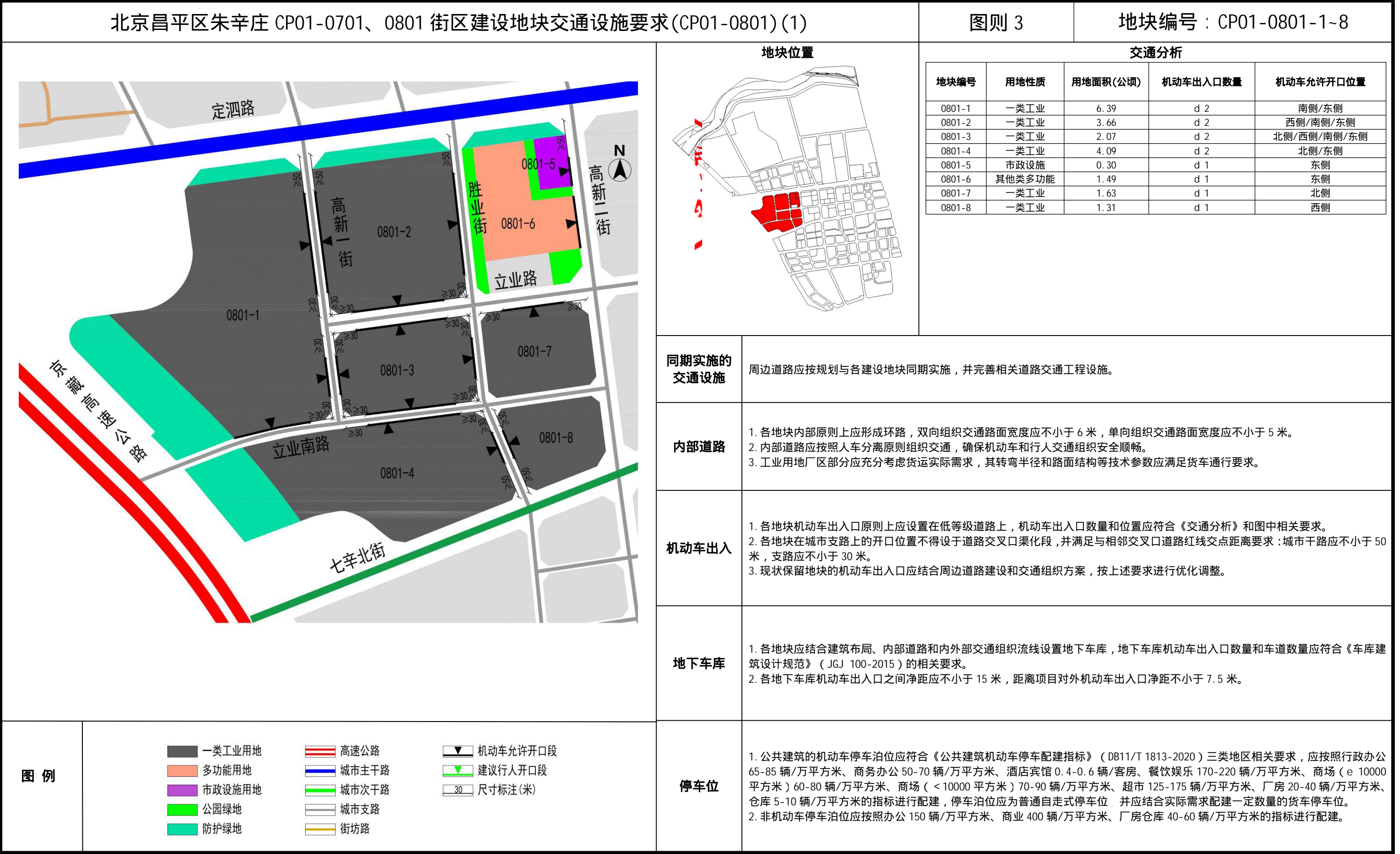
附件 2

**北京昌平区朱辛庄 CP01-0701、0801 街区建设地块交通
设施要求图纸目录**

图则编号	街区编号	图纸位置
图则 1	CP01-0701(1)	第 1 页
图则 2	CP01-0701(2)	第 2 页
图则 3	CP01-0801(1)	第 3 页
图则 4	CP01-0801(2)	第 4 页
图则 5	CP01-0801(3)	第 5 页
图则 6	CP01-0801(4)	第 6 页
图则 7	CP01-0801(5)	第 7 页







地块编号：CP01-0801-9~21、41



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
0801-9	行政办公	0.80	d 1	南侧/东侧
0801-10	市政设施	0.12	d 1	西侧
0801-11	商业	0.63	d 1	南侧
0801-12	二类居住	1.27	d 1	北侧/东侧
0801-13	二类居住	1.14	d 1	北侧/西侧
0801-14	小学	2.81	d 1	北侧
0801-15	社区卫生服务中心	0.40	d 1	北侧
0801-16	二类居住	1.09	d 1	西侧/南侧
0801-17	二类居住	1.55	d 1	北侧/南侧
0801-18	托幼	0.40	d 1	南侧
0801-19	二类居住	2.76	d 2	北侧/西侧
0801-20	工业研发	2.63	d 2	中部街坊路
0801-21	一类工业	3.19	d 2	西侧/南侧
0801-41	一类工业	2.64	d 1	南侧

2. 0801-20 地块内规划街坊路应按规划与地块同期实施, 宽度不小于 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), 与项目同期实施, 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。
3. 工业用地厂区部分应充分考虑货运实际需求，其转弯半径和路面结构等技术参数应满足货车通行要求。

- 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、开敞式、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，支路和街坊路应不小于30米。
- 4.现状保留地块的机动车出入口应结合周边道路建设和交通组织方案，按上述要求进行优化调整。
- 5.0801-21地块如确需在次干路上开口，开口位置与相邻交叉口道路红线交点距离应不小于80米，且应按右进右出组织交通。


















1. 为减少学校对周边交通的影响，应在学校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《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，在小学用地（0801-14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，小学用地（0801-14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（0801-18地块）应参照该要求执行。
4. 学校宜设置主次人行出入口，分散人员聚集。小学用地（0801-14地块）应在北侧汇欣街上设置人行主要出入口，可在西侧朱辛庄中路上设置次要人行出入口；托幼用地（0801-18地块）应在西侧胜友路上设置人行主要出入口。

根据《北京市道路运输条例》第二十七条和相关文件要求,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。

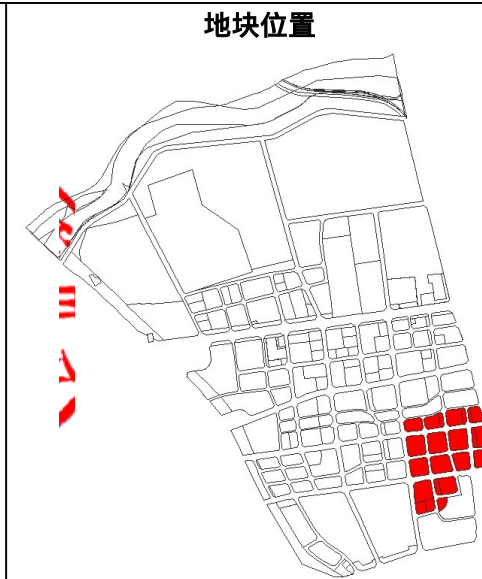
1. 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外交通组织流线设置地下车库，地下车库机动车出入口数量和车道数量应符合《车库建筑设计规范》（JGJ 100-2015）的相关要求。
2. 各地下车库机动车出入口之间净距应不小于 15 米，距离项目对外机动车出入口净距不小于 7.5 米。

1. 居住及配套公建的机动车停车泊位应符合《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7号）二类地区相关要求，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）三类地区相关要求，应按照居住（商品房）不少于1.2辆/户、居住（安置房）不少于1辆/户、居住（公租房）不少于0.6辆/户、行政办公65-85辆/万平方米、商务办公50-70辆/万平方米、社区卫生服务中心不少于70辆/万平方米、中小学10-15辆/百教职工、托幼2辆/百师生、酒店宾馆0.4-0.6辆/客房、餐饮娱乐170-220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、超市125-175辆/万平方米、厂房20-40辆/万平方米、仓库5-10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，并结合实际需求配建一定数量的货车停车位。

2. 非机动车停车泊位应按照居住2辆/户、配套公建150辆/万平方米、办公150辆/万平方米、社区卫生服务中心150辆/万平方米、托幼2辆/百师生、小学8辆/百师生、商业400辆/万平方米、厂房仓库40-60辆/万平方米的指标进行配建。

 商业用地	 二类居住用地	 城市主干路	 建议人行开口段
 工业研发用地	 基础教育用地	 城市次干路	 尺寸标注(米)
 市政设施用地	 一类工业用地	 城市支路	
 行政办公用地	 公园绿地	 街坊路	
 医院用地	 防护绿地	 建议机动车开口段	

地块编号：CP01-0801-22~38



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
0801-22	工业研发	1.05	d 1	东侧
0801-23	工业研发	0.88	d 1	西侧
0801-24	工业研发	1.16	d 1	西侧
0801-25	工业研发	0.75	d 1	北侧
0801-26	工业研发(含停车)	1.73	d 2	南侧/东侧
0801-27	工业研发	1.76	d 1	西侧/南侧/东侧
0801-28	工业研发	1.76	d 1	西侧/南侧
0801-29	公交枢纽	1.09	d 2	西侧/南侧
0801-30	二类居住	1.47	d 1	北侧/东侧
0801-31	二类居住	1.61	d 1	北侧/西侧/东侧
0801-32	工业研发	1.28	d 1	北侧/西侧
0801-33	其他类多功能	1.16	d 1	南侧
0801-34	绿隔产业	1.70	d 1	南侧
0801-35	社会福利	0.53	d 1	南侧
0801-36	托幼	0.51	d 1	东侧
0801-37	高等院校	1.31	d 1	南侧/东侧
0801-38	体育用地	0.48	d 1	北侧

1. 规划朱辛庄站轨道微中心应进一步深化功能、细化方案，优化交通组织，预留慢行及公共活动空间用地条件，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。

1. 周边道路和街坊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。
2. 0801-26 地块复合设置 1 处社会停车场（停车泊位不少于 160 个），停车泊位应为普通自走式停车位，社会公共停车场部分应具有相对独立的交通运行和管理条件，与地块同期实施、同步投用。
3. 0801-29 地块占地面积 1.09 公顷的公交枢纽用地应按规划实施。

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。

- 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、开敞式、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。
- 4.现状保留地块的机动车出入口应结合周边道路建设和交通组织方案，按上述要求进行优化调整。
- 5.0801-29、0801-33地块因条件受限需在次干路上开设开口，开口位置与相邻交叉口道路红线交点距离应不小于80米，且应右进右出组织交通。

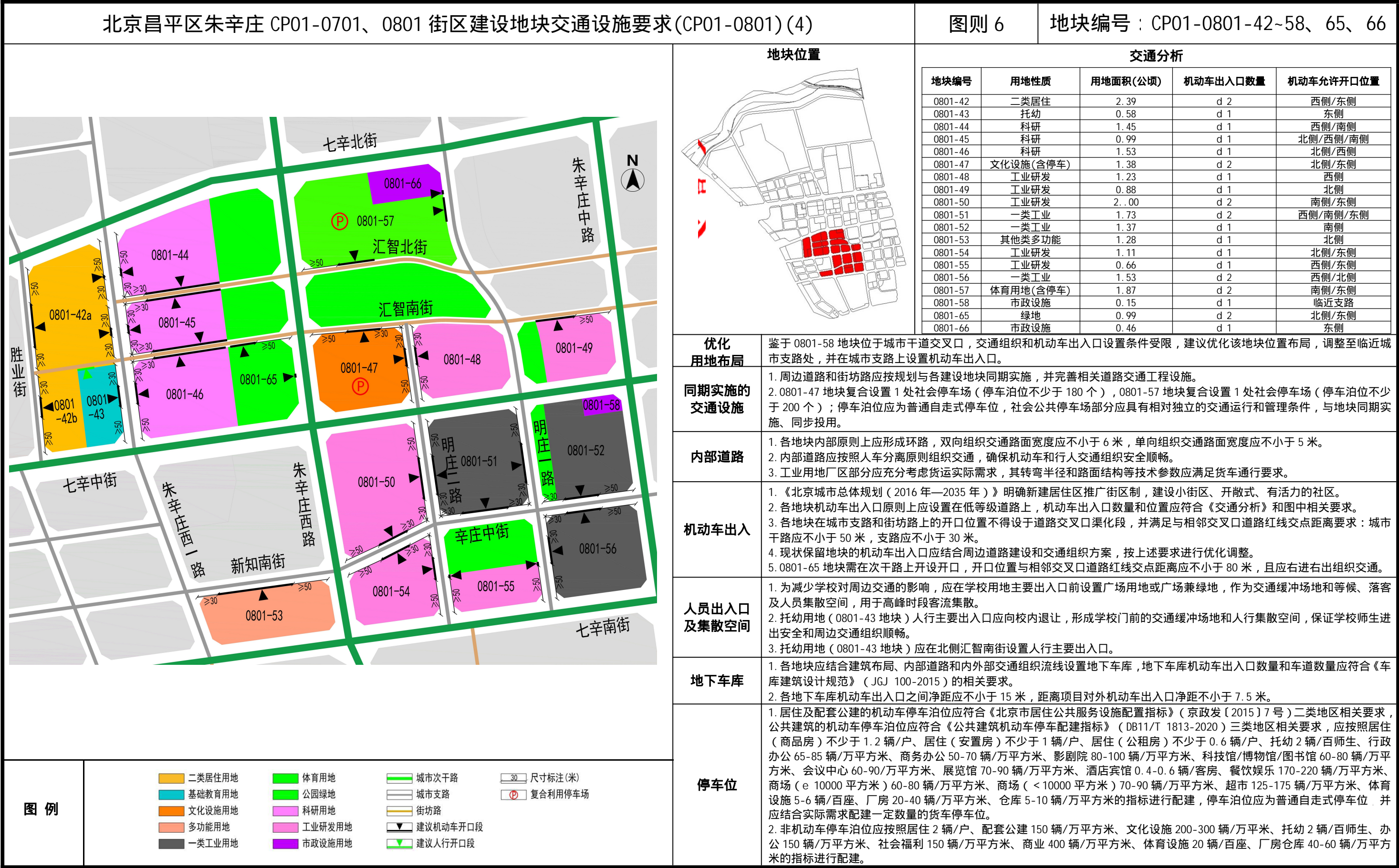
1. 为减少学校对周边交通的影响，应在学校用地主要出入口前设置广场用地或广场兼绿地，作为交通缓冲场地和等候、落客及人员集散空间，用于高峰时段客流集散。
2. 托幼用地（0801-36 地块）人行主要出入口应向校内退让，形成学校门前的交通缓冲场地和人行集散空间，保证学校师生进出安全和周边交通组织顺畅。
3. 托幼用地（0801-36 地块）应在南侧青育街设置人行主要出入口。

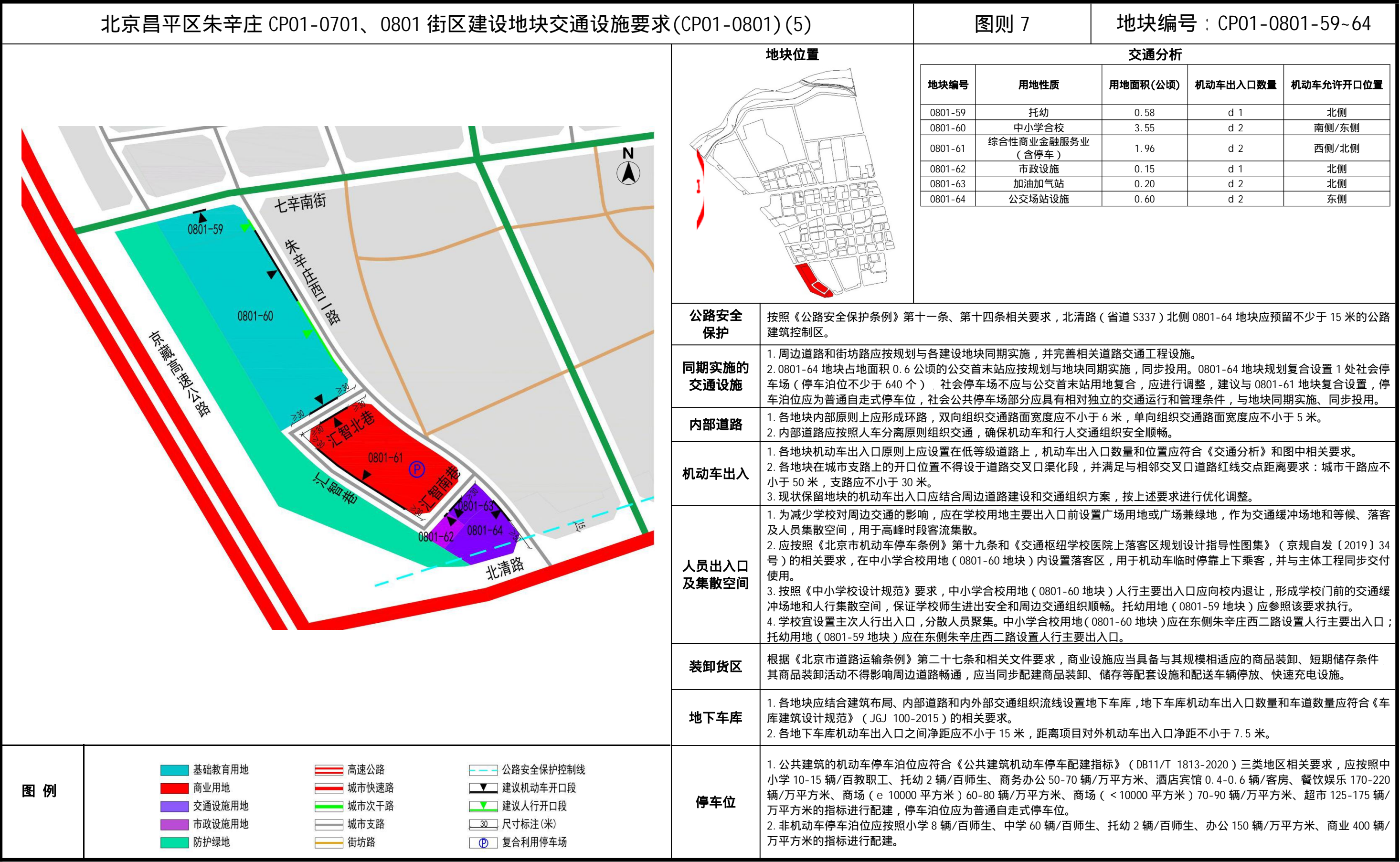
1. 各地块应结合建筑布局、内部道路和内外部交通组织流线设置地下车库,地下车库机动车出入口数量和车道数量应符合《车库建筑设计规范》(JGJ 100-2015)的相关要求。
2. 各地下车库机动车出入口之间净距应不小于 15 米,距离项目对外机动车出入口净距不小于 7.5 米。

1. 居住及配套公建的机动车停车泊位应符合《北京市居住公共服务设施配置指标》（京政发〔2015〕7号）二类地区相关要求，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）三类地区相关要求，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65-85辆/万平方米、商务办公50-70辆/万平方米、托幼2辆/百师生、大专院校20-25辆/百教职工、酒店宾馆0.4-0.6辆/客房、餐饮娱乐170-220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、超市125-175辆/万平方米、体育设施5-6辆/百座的指标进行配建，停车泊位应为普通自走式停车位，并结合实际需求配建一定数量的货车停车位。

2. 非机动车停车泊位应按照居住2辆/户、配套公建150辆/万平方米、办公150辆/万平方米、托幼2辆/百师生、大专院校40辆/百师生、商业400辆/万平方米、体育设施20辆/百座的指标进行配建。

 二类居住用地	 多功能用地	 城市主干路	 建议机动车开口段
 基础教育用地	 体育用地	 城市次干路	 建议人行开口段
 高等院校用地	 公园绿地	 城市支路	 尺寸标注(米)
 工业研发用地	 交通设施用地	 街坊路	
 社会福利用地	 绿隔产业用地	 复合利用停车场	





)