

北京市交通委员会

京交函〔2012〕195号



北京市交通委员会关于朝阳区孙河乡土地储备项目交通影响评价审查意见的函

市规划委：

你委关于《朝阳区孙河乡土地储备项目交通影响评价》报告收悉。该项目位于北京市朝阳区孙河乡，项目西起规划一路，东至京顺路，北起温榆河西南滨河路，南至机场南线，项目处于一级开发控规调整阶段，为市政府“绿色审批通道”项目。在06版控规中，项目总用地面积为296.90公顷，其中建设用地面积121.01公顷（居住66.27公顷、商业金融3.5公顷、多功能49.05公顷、配套设施2.19公顷）。地上总建筑面积138.42万平方米（居住34.93万平方米、商业金融4.2万平方米、多功能98.10万平方米、配套设施1.19万平方米），综合容积率为1.14（居住0.53、商业金融1.2、多功能2.0、配套设施0.54）。项目建筑性质及规模符合建设项目规划条件（土地前期整理）（2010规条整字0176号）。

此次交评报告方案中，项目总用地面积为270.42公顷，其中建设用地面积119.97公顷（居住70.82公顷、商业金融24.90公顷、

多功能 10.9 公顷、配套设施 13.35 公顷)。地上总建筑面积 138.09 万平方米(居住 79.27 万平方米、商业金融 24.90 万平方米、多功能 16.35 万平方米、配套设施 17.57 万平方米),综合容积率为 1.15 (居住 1.1、商业金融 1.0、多功能 1.5、配套设施 1.32)。项目建筑性质及规模符合北京市规划委员会关于报审《孙河组团控制性详细规划》的请示及其批示(市规文〔2011〕2287 号)。

由于项目定位为集高端商业休闲服务设施、特色度假酒店群、高品质居住区为一体的生态环境优美、地区特色鲜明、可持续发展的生态建设示范区。控制性详细规划对项目居住用地和多功能用地进行了适当调整,项目总体规模调整前后基本一致。项目各类用地面积及建筑规模调整情况如下表所示:

名称		控规调整后	控规调整前
总用地面积(公顷):		270.42	296.9
建设用地面积(公顷):		119.97	121.01
其中	居住用地(公顷):	70.82	66.27
	商业金融用地(公顷):	24.9	3.5
	多功能用地(公顷):	10.9	49.05
	配套设施用地(公顷):	13.35	2.19
地上建筑面积(万 m ²):		138.09	138.42
其中	居住用地建筑面积(万 m ²):	79.27	34.93
	商业金融用地建筑面积(万 m ²):	24.9	4.2
	多功能用地建筑面积(万 m ²):	16.35	98.1
	配套设施建筑面积(万 m ²):	17.57	1.19
综合容积率:		1.15	1.14
其中	居住用地:	1.1	0.53
	商业金融用地:	1	1.2
	多功能用地:	1.5	2
	配套设施用地:	1.32	0.54

交评报告预测显示,项目建成后对项目周边道路京顺路、京承高速公路、机场南线、顺白路、香江北路、马泉营西路影响较大。

周边部分道路交通负荷接近饱和，交通运行处于不稳定状态。

经组织专家和相关部門評議，具體意見如下：

一、增加的交通設施（詳見附件）

（一）建議規劃一路向西延伸至馬泉營西路，道路紅線 30 米，斷面形式應與規劃一路保持一致。

（二）1. 應在 2902-63 地塊內增加 1 條東西向城市支路即規劃六路（規劃二路-內環西路），使規劃六路與規劃十一路和規劃十四路順接，道路紅線和斷面形式應與規劃十一路保持一致；

2. 應在 2902-75 地塊中部增加 1 條南北向城市支路即規劃七路（內環南路-機場南線）；

3. 應在 2902-71 地塊和 2902-73 地塊之間增加 1 條南北向城市支路即規劃八路（規劃十一路-內環南路），使規劃八路與規劃十五路順接，道路紅線和斷面形式應與規劃十五路保持一致；

4. 應在 2902-27、2902-29 和 2902-46 地塊中部增加 1 條東西向規劃九路（規劃二路-內環東路）；

5. 應在 2902-71、2902-73 和 2902-68 地塊中部增加 1 條東西向規劃十二路（規劃二路-規劃十路）。

上述各新增城市道路紅線不小於 20 米，與項目同期實施，並對社會開放使用。

（三）項目用地內西側應增設 1 處用地面積不小於 3000 平方米的公交場站，與項目同期實施。同時，項目建成後應協調運輸主管部門開設公交线路，與軌道交通 M15 號線有效接駁，引導市民乘坐公共交通出行。

上述交通设施应结合该区域控制性详细规划编制,纳入并落实在控规中。

二、同期实施和加快推进的交通设施

(一)项目周边温榆河西南滨河路(规划一路-京顺路)、京顺路(温榆河西南滨河路-机场南线)、规划一路(温榆河西南滨河路-机场南线)、规划二路(温榆河西南滨河路-机场南线)、内环路和组团内部各规划道路应与项目同期实施,并完善相关道路交通工程设施。

(二)项目用地内东侧占地 1.5 公顷的公交首末站和占地 0.3 公顷的 P+R 停车场按规划与项目同期实施。项目建成后应协调运输主管部门开设公交线路,引导市民乘坐公共交通出行。

(三)应加快推进项目周边温榆河西南滨河路(京承高速公路-京顺路)、马泉营西路(安华街-香江北路)、泉发花园东路(香江北路-机场南线)和京顺路(天北路-北五环)按规划实施,同时完善道路配套交通工程设施。

三、内部道路

项目各地块内部应形成环路,双向组织交通路面宽度应不小于 7 米,单向组织交通路面宽度应不小于 6 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。

四、人行过街设施

项目应在京顺路、温榆河西南滨河路、机场南线辅路和项目内各次干路上设置人行过街设施,保证行人过街安全。

五、停车位

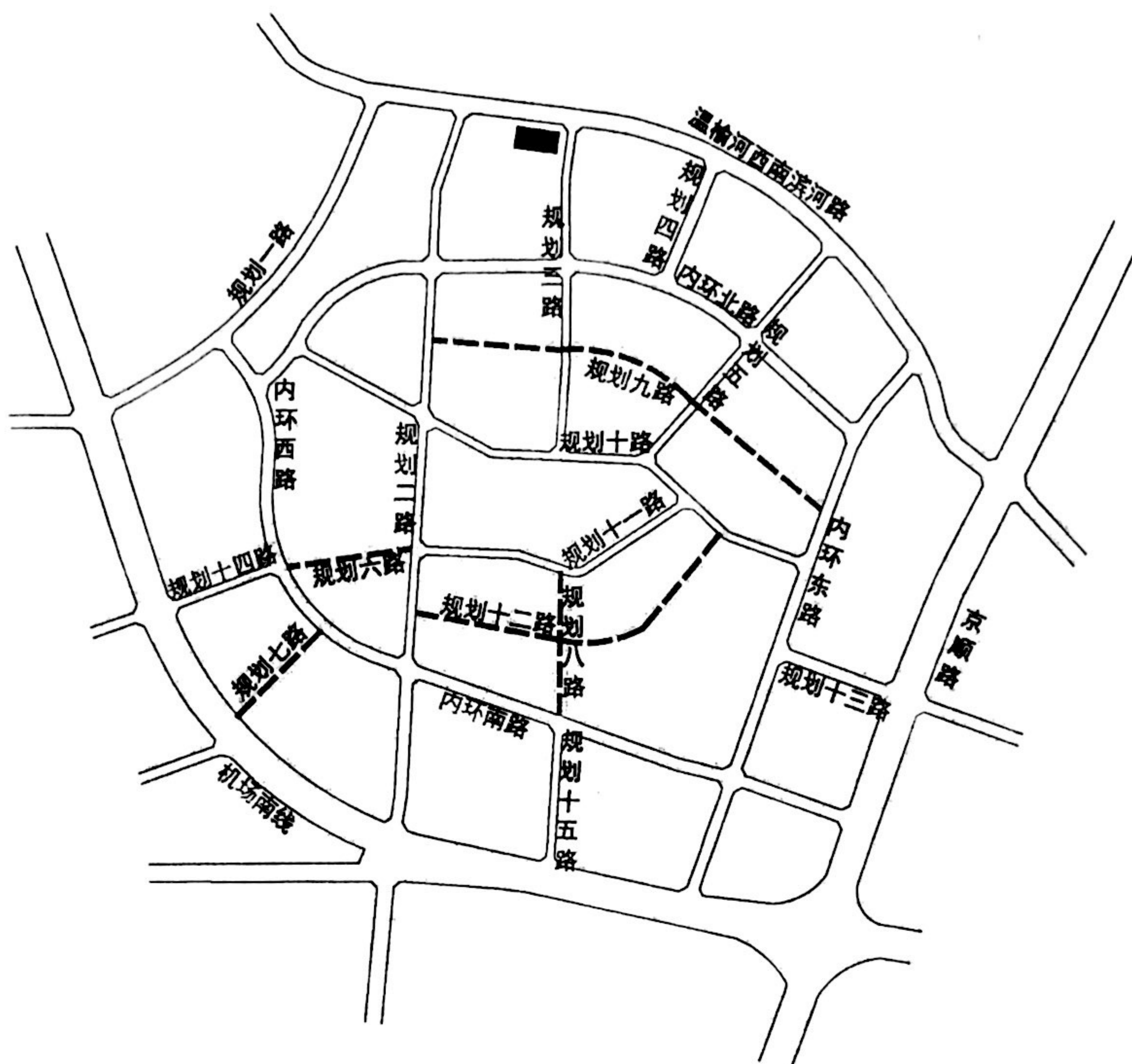
项目机动车停车泊位应按照别墅、高级公寓不小于 1.5 辆/户，普通住宅不少于 1 辆/户，配套公建 65 辆/万平方米，商业办公 120 辆/万平方米，酒店 0.4 车位/客房，幼儿园、中小学 2 辆/100 师生的指标进行配建；非机动车停车泊位应按照居住 2 辆/户、配套公建 400 辆/万平方米、商业 400 辆/万平方米、办公 150 辆/万平方米、酒店 1 车位/客房、幼儿园 2 辆/100 师生、小学 8 辆/100 师生、中学 60 辆/100 师生的指标进行配建。

六、规划指标

在分别按要求增加、同期实施和加快推进上述交通设施，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委员会关于报审《孙河组团控制性详细规划》的请示及其批示（市规文〔2011〕2287 号）严格控制。

特此函达。

附件：孙河组团规划路网示意图



二〇一二年三月二十八日



主题词： 交通影响评价△ 意见 函