

北京市交通委员会

京交函〔2018〕864号

北京市交通委员会关于张郭庄村棚改土地开发项目剩余地块交通影响评价审查意见的函

市规划国土委：

我委收到丰台区人民政府《关于征求张郭庄村棚改土地开发项目剩余地块交通影响评价意见的函》（丰政函〔2018〕228号）和北京中建方程投资管理有限公司关于张郭庄村棚改土地开发项目剩余地块交通影响评价审查申请。该项目位于丰台区长辛店镇张郭庄村，分为北、中、南三个片区，其中北片区西起芦辛路和郭庄路，东至园博西一路，北起长顺三路，南至长顺二路；中片区西起休闲公园，东至郭庄路，北起园博园南路，南至张郭庄中路；南片区西起丰台区二七北社区卫生服务中心、车辆厂社区和郭庄路，东至芦井路，北起张郭庄二号路和张郭庄南二路，南至杜家坎北一路和杜家坎北二路。项目处于控规调整阶段。

在《丰台区长辛店镇FT00-0203-6124等地块控制性详细规划》及其批复（市规划国土函〔2017〕969号）和《丰台区长辛店镇FT00-0204-6005等地块控制性详细规划》及其批复（市规划国土函

〔2017〕970号)中,项目规划用地性质为二类居住用地(R2)、商业用地(B1)、综合性商业金融服务业用地(B4)、医疗卫生用地(A5)、社会福利用地(A6)、托幼用地(A334)、社会停车场用地(S3)、其他类多功能用地(F3)、小学用地(A332)、地面公共交通场站用地(S3)、环卫设施用地(U22)。项目总用地面积106.85公顷,其中建设用地面积46.66公顷(二类居住用地31.67公顷、商业用地5.14公顷、综合性商业金融服务业用地0.90公顷、医疗卫生用地1.19公顷、社会福利用地0.48公顷、托幼用地0.90公顷、社会停车场用地0.61公顷、其他类多功能用地1.41公顷、小学用地3.74公顷、地面公共交通场站用地0.50公顷、环卫设施用地0.12公顷),代征城市公共用地面积60.19公顷(道路25.78公顷、绿地31.41公顷、水域2.27公顷、铁路0.73公顷)。地上建筑面积84.68万平方米(二类居住59.66万平方米、商业12.86万平方米、综合性商业金融服务业2.16万平方米、医疗卫生1.55万平方米、社会福利0.58万平方米、托幼0.72万平方米、其他类多功能3.53万平方米、小学3.27万平方米、地面公共交通场站0.30万平方米、环卫设施0.05万平方米),综合容积率1.81(二类居住1.9、商业2.5、综合性商业金融服务业2.4、医疗卫生1.3、社会福利1.2、托幼0.8、其他类多功能2.5、小学0.9、地面公共交通场站0.6、环卫设施0.4)。

根据丰台区人民政府《关于征求张郭庄村棚改土地开发项目剩余地块交通影响评价意见的函》(丰政函〔2018〕228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)、综合性商业金融服务业用地(B4)、医疗卫生用地(A5)、社会福利用地(A6)、

托幼用地(A334)、社会停车场用地(S3)、中小学合校用地(A333)、其他类多功能用地(F3)、小学用地(A332)、地面公共交通场站用地(S3)、环卫设施用地(U22)。项目总用地面积106.85公顷,其中建设用地面积36.55公顷(二类居住用地26.03公顷、综合性商业金融服务业用地0.94公顷、医疗卫生用地1.19公顷、社会福利用地0.48公顷、托幼用地0.90公顷、社会停车场用地0.47公顷、中小学合校用地3.00公顷、其他类多功能用地1.41公顷、小学用地1.51公顷、地面公共交通场站用地0.50公顷、环卫设施用地0.12公顷),代征城市公共用地面积70.30公顷(道路27.17公顷、绿地40.12公顷、水域2.28公顷、铁路0.73公顷)。项目地上建筑面积67.40万平方米(二类居住54.56万平方米、综合性商业金融服务业2.35万平方米、医疗卫生1.55万平方米、社会福利0.58万平方米、托幼0.72万平方米、中小学合校2.70万平方米、其他类多功能3.38万平方米、小学1.21万平方米、地面公共交通场站0.30万平方米、环卫设施0.05万平方米),综合容积率1.84(二类居住2.1、综合性商业金融服务业2.5、医疗卫生1.3、社会福利1.2、托幼0.8、中小学合校0.9、小学0.8、其他类多功能2.4、地面公共交通场站0.6、环卫设施0.4)。本次规划方案指标与原规划指标相比,建设用地面积减少10.11公顷,地上建筑面积减少17.28万平方米。

经组织相关部门评议,具体意见如下:

一、项目开发时序和用地布局调整建议

(一)项目地处丰台河西区域,交通基础设施薄弱,扩容条件有限,难以支撑大规模开发建设,特别是项目北片区为中关村科技

园区丰台园西I区配套居住用地，而西I区相关产业功能区尚未启动开发建设，项目的大规模开发建设将进一步加剧莲石路、京港澳高速等进城通道拥堵状况。

（二）为支持棚户区改造的顺利实施，原则同意项目中片区和南片区保障房地块按规划实施。

（三）为促进职住平衡，缓解进城通道交通拥堵，项目北片区商品房地块应在丰台园西I区产业地块开发建设至同等建筑规模后再行分批实施。

（四）鉴于项目FT00-0204-6039地块（公交场站用地）紧邻城市干道，不具备设置对外机动车出入口的条件，且不利于周边交通组织，应对该地块的位置进行优化调整。

二、新增和同期实施的交通设施

（一）项目应在FT00-0204-6040地块用地内中部新增1条东西向城市支路（郭庄路-芦井路），在FT00-0204-6030地块用地内西侧新增1条南北向城市支路（郭庄路-张郭庄三号路）（详见附图）。上述新增道路红线宽度应不小于20米，与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

（二）项目周边郭庄路（芦辛路-长云路）、芦辛路（园博大道-郭庄路）、芦井路（园博园南路-杜家坎北二路）、张郭庄三号路（项目段）、长辛店北二十六路（园博西二路-长顺二路）、长辛店北三十二路（园博西二路-长辛店北六路）、长辛店北二十八路（园博西二路-长顺二路）、长辛店北四路（长辛店北二十六路-长辛店北十八路）、长辛店北十六路（长辛店北十八路-长辛店北六路）、

长辛店北六路(长辛店北十六路-园博西一路)、长辛店北十七路(长辛店北六路-长顺二路)、张郭庄一号路(郭庄路-张郭庄中路)、张郭庄中路(张郭庄一号路-郭庄路)、张郭庄南二路(郭庄路-芦井路)和杜家坎北一路(芦井路-郭庄路)应按规定与项目同期实施,并完善相关道路交通工程设施。

(三)项目FT00-0204-6039地块占地面积0.5公顷的公交首末站和项目周边位于芦井路与长辛店北二十路交叉口西南角占地面积2.46公顷的公交中心站应按规定与项目同期实施。同时,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。

(四)项目FT00-0203-6149地块占地面积0.25公顷的社会停车场应按规定与项目同期实施。

三、人员出入口及集散空间

(一)按照《北京市机动车停车条例》要求,新建、改建、扩建交通客运换乘场站、中小学校、医院及其他客流集中的公共场所,应当在项目用地内设置落客区,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。

(二)按照《中小学校设计规范》要求,学校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。项目托幼地块应参照执行。

四、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5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。

五、机动车出入

(一)《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。

(二)项目各地块机动车出入口原则上应设置在低等级城市道路上，位置应按相关规定远离外部城市道路交叉口。

六、停车位

项目机动车停车泊位应按照居住(安置房)不少于1.1辆/户、居住(商品房)不少于1.3辆/户、配套公建65辆/万平方米、办公120辆/万平方米、商业100辆/万平方米、医疗卫生70辆/万平方米、社会福利设施65辆/万平方米、小学2辆/100师生、托幼2辆/100师生、中学2辆/100师生的指标进行配建，停车泊位应为普通自走式停车位;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、办公150辆/万平方米、商业400辆/万平方米、医疗卫生150辆/万平方米、社会福利设施150辆/万平方米、小学8辆/100师生、托幼2辆/100师生、中学60辆/100师生的指标进行配建。

七、人行过街设施

项目应在园博西二路、长顺二路、郭庄路、张郭庄三号路和芦井路上设置人行过街设施，保证行人过街安全。

八、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。

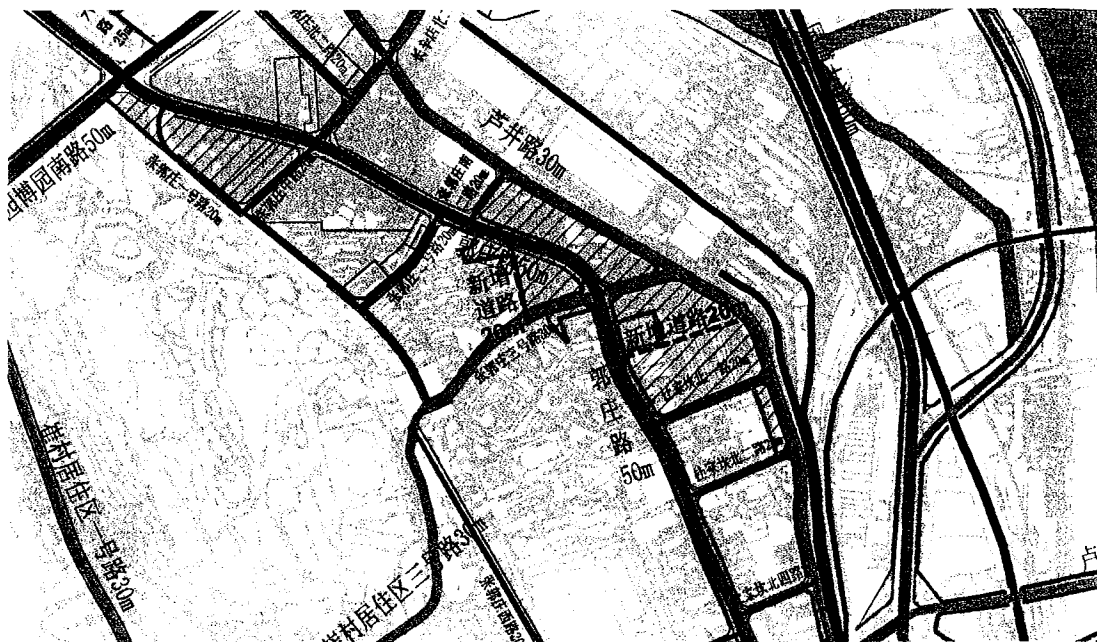
特此函达。

北京市交通委员会

2018年8月10日

(联系人: 刘常平; 联系电话: 57078305)

附图：新增道路示意图



抄送：丰台区政府。