



固定资产投资项
2101-110000-04-01-149178

北京市交通委员会

京交函〔2021〕552号

北京市交通委员会关于石景山区苹果园商务区 北区项目交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京燕金源置业有限公司关于石景山区苹果园商务区北区项目交通影响评价审查申请。该项目位于石景山区苹果园，分南北两个地块：北侧地块西起金顶东路，东至苹果园大街，北起西井路，南至金顶北路；南侧地块西起规划绿地，东至金顶东路，北起金顶北路，南至规划医疗卫生用地。项目处于控规调整阶段。在项目规划意见书（2007规意选字0293号）中，项目规划用地性质为二类居住用地、医疗用地、文教用地、商业金融用地，建设用地面积11.49公顷（二类居住用地5.76公顷、医疗用地0.3公顷、文教用地3.78公顷、商业金融用地1.65公顷），地上建筑面积23.42万平方米（二类居住13.90万平方米、医疗0.42万平方米、文教3.32万平方米、商业金融5.78万平方米），综合容积率2.04（二类居住2.41、医疗1.4、文教0.88、商业

金融 3.5)。

根据《北京市规划委员会关于石景山区苹果园交通枢纽商务区用地规划布局调整意见的复函》(市规函〔2009〕744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(A333)、托幼用地(A334)、医疗卫生用地(A5)和商业金融用地(B4),建设用地面积11.41公顷(二类居住用地5.69公顷、中学用地3.00公顷、托幼用地0.78公顷、医疗卫生用地0.25公顷、商业金融用地1.69公顷),地上建筑面积23.01万平方米(二类居住13.73万平方米、中学2.40万平方米、托幼0.62万平方米、医疗卫生0.35万平方米、商业金融5.92万平方米),综合容积率2.02(二类居住2.41、中学0.8、托幼0.8、医疗卫生1.4、商业金融3.5)。

2008年,《石景山区苹果园商务区土地一级开发项目》在一级开发阶段向我委申请过交通影响评价审查,我委正式出具了交评审查意见(京交函〔2008〕33号),本次项目为其中的部分地块。与一级开发阶段相比,项目用地布局发生变化,建设用地面积减少0.08公顷,地上建筑面积减少0.41万平方米。

经评议,具体意见如下:

一、新增和同期实施的交通设施

(一)应在项目北侧地块内新增1条南北向城市道路和1条东西向城市道路,红线宽度均不少于15米;应在项目南侧地块内沿南侧用地边界新增1条东西向街坊路(详见附图),上述新增

道路应与项目同期实施，完善相关道路交通工程设施，并对社会开放使用。

(二)项目周边金顶东路(西井路-规划九路)、苹果园大街(西井路-金顶北路)、金顶北路(规划四路-苹果园大街)、新增一路(西井路-新增三路)、新增二路(新增一路-苹果园大街)、新增三路(金顶东路-新增一路)和新增四路(金顶东路-绿地用地)应按规划与项目同期实施，并完善相关道路交通工程设施。

二、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。

三、人员出入口及集散空间

(一)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)相关要求，在项目医疗和中学用地内设置落客区，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该要求执行。

(三)项目1604-633地块(中学用地)应在新增一路或新增二路上设置人行主要出入口，1604-634地块(托幼用地)应在新增三路上设置人行主要出入口，1604-636地块(医疗用地)应在金顶北路上设置人行主要出入口。

四、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道路上,其中1604-631地块(居住用地)应在新增一路上设置机动车出入口,1604-632地块(居住用地)应在新增一路上设置机动车出入口,1604-633地块(中学用地)应在新增二路上设置机动车出入口,1604-634地块(托幼用地)应在新增三路上设置机动车出入口,1604-636地块(医疗用地)应在金顶北路上设置机动车出入口,1604-639地块(商业用地)应在新增四路上设置机动车出入口,位置应按相关规定远离外部城市道路交叉口。

五、停车位

项目机动车停车泊位应按照居住(商品房)不少于1.2辆/户、居住(安置房)不少于1.0辆/户、配套公建65辆/万平方米、中学10-15辆/百教职工、托幼2辆/百师生、医疗卫生不少于70辆/万平方米、商场70-90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;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、中学60辆/百师生、托幼2辆/百师生、医疗卫生150辆/万平方米、商场400辆/万平方米的指标进行配建。

六、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,我委原则同意项目控规调整。项目建筑性质及规

模应严格控制。

七、意见反馈

为更好履职，加强过程监管，请将交通影响评价审查意见的落实情况及时反馈我委。

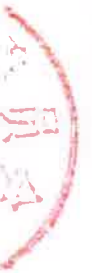
特此函达。



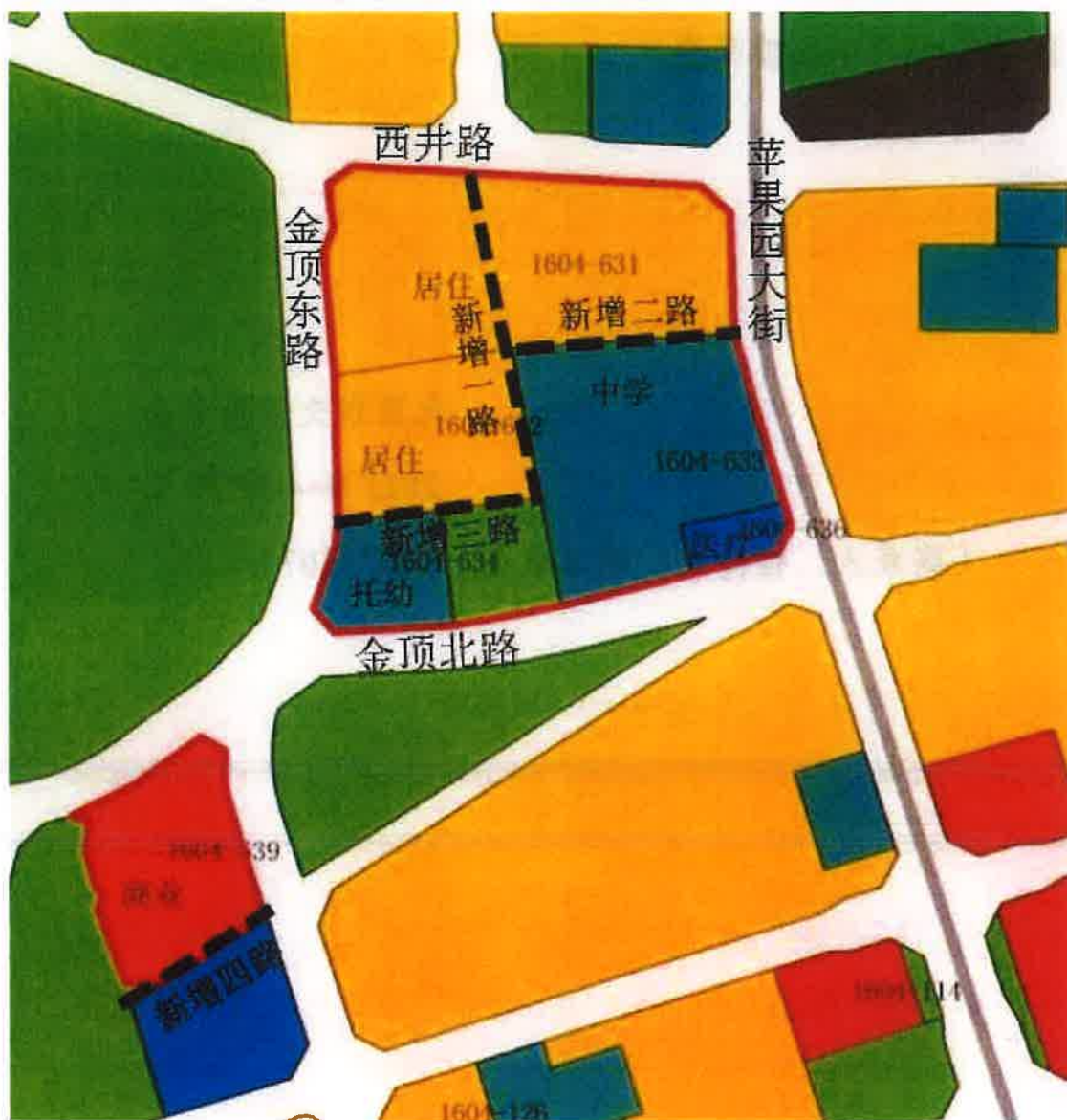
北京市交通委员会

2021年4月29日

(联系人：程传周；联系电话：57078307)



附图



抄送: 石景山区政府。