



固定资产投资

2020 12001 4712 01086

# 北京市交通委员会

京交函〔2020〕1494号

## 北京市交通委员会关于北京市昌平区小沙河村 及周边地块棚户区改造和环境整治项目 交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京未来科学城置汇建设有限公司关于北京市昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查申请。该项目位于昌平区沙河镇，处于一级开发阶段，总用地面积约 53 公顷。项目分为南、北两个组团，其中小沙河村村民回迁和劳动力安置用地（以下简称“南区”）约 11 公顷，西起七里渠西路，东至七燕路，北起七里渠北路，南至发展路；剩余用地范围约 42 公顷（以下简称“北区”），西起回昌路，东至基杨路，北起小沙河村北街，南至小沙河村南街。依据《昌平新城规划（2005-2020）》，项目区域原规划为农用地和绿地。

根据《北京市昌平区沙河镇 1802-003、1804-0012、1807-0001

等地块控制性详细规划》及其批复（市规划国土函〔2018〕560号），南区规划用地性质调整为二类居住用地（R2）、供燃气用地（U13）和其他类多功能用地（F3）。项目建设用地面积 8.31 公顷（二类居住用地 3.73 公顷、供燃气用地 0.11 公顷、其他类多功能用地 4.47 公顷），地上建筑面积 22.95 万平方米（二类居住 9.70 万平方米、供燃气 0.06 万平方米、其他类多功能 13.19 万平方米），综合容积率 2.76（二类居住 2.6、供燃气 0.55、其他类多功能 2.95）。

根据《昌平区沙河镇 1802-003、1804-0012、1807-0001 等地块控制性详细规划》及其批复（京规自函〔2019〕1046 号），北区规划用地性质调整为二类居住用地（R2）、社会福利用地（A6）、公交场站设施用地（S32）、基础教育用地（A334）、环境设施用地（U2）和其他公用设施用地（U9）。项目建设用地面积 17.70 公顷（二类居住用地 15.24 公顷、社会福利用地 0.66 公顷、公交场站设施用地 0.31 公顷、基础教育用地 0.50 公顷、环境设施用地 0.34 公顷、其他公用设施用地 0.65 公顷），地上建筑面积 29.46 万平方米（二类居住 27.75 万平方米、社会福利 0.53 万平方米、公交场站设施 0.06 万平方米、基础教育 0.4 万平方米、环境设施 0.14 万平方米、其他公用设施 0.59 万平方米），综合容积率 1.67（二类居住 1.8、社会福利 0.8、公交场站设施 0.2、基础教育 0.8、环境设施 0.2、其他公用设施 0.9）。



根据《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区小沙河及周边地块棚户区改造和环境整治项目办理“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2020〕0002号）和本次项目申报方案，项目整体规划用地性质为二类居住用地（R2）、社会福利用地（A6）、公交场站设施用地（S32）、基础教育用地（A33）、环境设施用地（U2）、其他公用设施用地（U9）、供燃气用地（U13）、其他类多功能用地（F3）、城市道路用地（S1）、公园绿地（G1）、防护绿地（G2）和水域（E1）。项目总用地面积52.46公顷，其中建设用地面积25.88公顷（二类居住用地18.79公顷、社会福利用地0.66公顷、公交场站设施用地0.31公顷、基础教育用地0.50公顷、环境设施用地0.34公顷、其他公用设施用地0.65公顷、供燃气用地0.11公顷、其他类多功能用地4.52公顷），代征城市公共用地面积26.58公顷（道路14.56公顷、绿地7.47公顷、水域4.55公顷），地上建筑面积52.14万平方米（二类居住37.13万平方米、社会福利0.53万平方米、公交场站设施0.06万平方米、基础教育0.4万平方米、环境设施0.07万平方米、其他公用设施0.59万平方米、供燃气0.04万平方米、其他类多功能13.33万平方米），综合容积率2.01（二类居住1.98、社会福利0.80、公交场站设施0.19、基础教育0.80、环境设施0.21、其他公用设施0.91、供燃气0.36、其他类多功能2.95）。

经评议，具体意见如下：

## 一、土地开发时序

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，而项目建筑规模较大，项目的开发建设将进一步加剧该地区交通压力。项目用地开发应优先完善区域交通基础设施规划、增加进城通道和区域交通设施供给。

在完善该项目周边道路交通规划方案及同期实施相关交通设施的前提下，为支持项目农民回迁及劳动力安置的建设，我委原则同意南区地块控规调整和开发建设。待相关交通设施规划完善与建设实施后，视其区域交通运行情况再行研究北区用地的开发建设。

## 二、落实公交枢纽用地

根据市政府批复的《昌平区沙河镇七里渠南北村（市级重点村）规划实施方案》和《昌平区沙河镇七里渠南北村（市级重点村）调整规划实施方案》，轨道交通朱辛庄站西侧用地一体化规划方案中规划一处占地面积约 1.5 公顷的公交枢纽用地。应依据市政府相关批复，在轨道交通朱辛庄站西侧用地中落实 1.5 公顷的公交枢纽用地，在保证枢纽功能实现的前提下可进行一体化开发，并按规划与项目同期实施。

## 三、同期实施的交通设施

（一）项目周边定泗路（回昌路-基杨路）、回昌路（小沙河



南街-碧水庄园北路)、基杨路(碧水庄园北路-定泗路)、七燕路(定泗路-七北路)、小沙河村南街(回昌路-基杨路)、小沙河村东路(碧水庄园北路-小沙河南街)、发展路(回昌路-七燕路)、小沙河村北街(回昌路-基杨路)、小沙河村西路(小沙河村北街-小沙河南街)、小沙河村中路(小沙河北街-小沙河南街)、七里渠北路(发展路-七燕路)和七里渠中路(七里渠北路-朱辛庄北路)应按规划与项目同期实施,并完善相关道路交通工程设施。

(二)项目 CP00-1802-0004 地块用地内占地面积约 0.31 公顷的公交场站应按规划与项目同期实施。

#### 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、人员出入口及集散空间

项目基础教育用地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。

#### 六、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，位置应按相关规定远离外部道路交叉口。

## 七、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 辆/户、配套公建 65 辆/万平方米、托幼 2 辆/百师生、办公 90 辆/万平方米、商业 80 辆/万平方米、社会福利 65 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、托幼用地 2 辆/百师生、办公 150 辆/万平方米、商业 400 辆/万平方米、社会福利 150 辆/万平方米的指标进行配建。

## 八、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。



（联系人：刘常平；联系电话：57078305）

抄送：昌平区政府。