



北京市交通委员会 政务服务事项办结通知书

京交【市】(评)土储一级(2024)通第L0016304号

北京宝华地产有限公司:

你单位于 2024年06月25日 提交的 宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块(商业金融用地0504-673地块、商业金融用地0504-674西)项目交通影响评价审查(土地储备和一级开发项目) 的申请,经组织审查,审查意见详见附件。





北京市交通委员会

京交函〔2024〕912号

北京市交通委员会关于宝华里房改带危改小区 土地一级开发项目拟入市地块（商业金融用地 0504-673 地块、商业金融用地 0504-674 西） 交通影响评价审查意见的函

市规划自然资源委：

我委收到北京宝华地产有限公司关于宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块（商业金融用地 0504-673 地块、商业金融用地 0504-674 西）交通影响评价审查申请。项目位于东城区永外大街，西起永定门外大街，东至宝华里中路和规划街坊路，北起宝华里北街，南至木樨园北路。项目处于一级开发阶段，规划用地性质为综合性商业金融服务业用地（B4）和托幼用地（A334）。项目总用地面积 8.36 公顷，其中建设用地面积 4.25 公顷（综合性商业金融服务业用地 4.05 公顷、托幼用地 0.20 公顷），道路用地面积 4.11 公顷。项目总建筑面积 17.56 万平方米，其中地上建筑面积 17.56 万平方米（综合性商业金融服务业

17.40 万平方米、托幼 0.16 万平方米),综合容积率 4.13 (综合性商业金融服务业 4.30、托幼 0.80)。项目建筑性质及规模符合《北京市规划和自然资源委员会关于东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块规划意见的复函》(京规自函〔2024〕323 号)。

2019 年,《东城区宝华里房改带危改小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〔2019〕1619 号),本项目为其中部分地块。与原一级开发阶段相比,项目建设用地面积减少 0.55 公顷,地上建筑面积减少 8.82 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)应落实《东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目》交评审查意见(京交函〔2019〕1619 号)中提出的“分别在 0504-673 和 0504-674 地块内新增宽度不小于 10 米的工字型街坊路”意见。结合规划路网局部调整,工字型街坊路西端与永外老街连接,满足项目周边交通组织需求。新增街坊路应符合《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)的相关要求,按规划与项目同期实施,完善相关道路交通工程设施,并对社会开放使用。

(二)项目周边永外老街(宝华里北街-木樨园北路)、宝华里北街(永定门外大街-沙子口路)、刘家窑路(永定门外大街-

沙子口路)、木樨园北路(永定门外大街-沙子口路)和宝华里中街(宝华里北街-木樨园北路)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、轨道交通相关要求

(一)项目各地块紧邻现状轨道交通8号线和木樨园地铁站,应做好与木樨园地铁站出入口的衔接和一体化设计,统筹考虑地铁进出站交通组织流线 with 项目交通组织流线,预留并做好项目与地铁站点的换乘接驳条件。

(二)项目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。

三、建设地块交通设施要求

建设地块新增和同期实施的交通设施、内部道路、机动车出入、地下车库、停车位等建设要求原则上应按《宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块(商业金融用地0504-673地块、商业金融用地0504-674西)建设地块交通设施要求》(附件)进行落实。如确需调整,应当另行开展交通影响评价审查。

四、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按《北京市规划和自然资源委员会关于东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块规划意见的复函》(京规自函〔2024〕323号)严格



控制。

特此函达。

附件：宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块
（商业金融用地 0504-673 地块、商业金融用地
0504-674 西）建设地块交通设施要求



（联系人：陈幼林；联系电话：55530665）

抄送：东城区政府、北京宝华地产有限公司。

宝华里房改带危改小区土地一级开发项目拟入市地块（商业金融用地 0504-673 地块、商业金融用地 0504-674 西）建设地块交通设施要求



交通分析					
地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	机动车出入口数量	机动车允许开口位置
0504-673-01	综合性商业金融服务业用地	0.37			
0504-673-02	综合性商业金融服务业用地	2.57	4.30		北侧/东侧/南侧/西侧
0504-674 西-01	综合性商业金融服务业用地	0.21			北侧/东侧/南侧/西侧
0504-674 西-02	综合性商业金融服务业用地	0.90			北侧/东侧/南侧/西侧
0504-673-03	托幼用地	0.20	0.80		东侧

- 应落实《东城区宝华里房改带危改小区土地一级开发项目》交评审查意见（京交函〔2019〕1619号）中提出的“分别在 0504-673 和 0504-674 地块内新增宽度不小于 10 米的工业型街坊路”意见，结合规划路网局部调整，工业型街坊路西端与永外老街连接，新增街坊路应符合《关于在控制编制和实施中增设街坊路的相关规定》（京规自发〔2018〕73号）的相关要求，按规划与项目同期实施，完善相关道路工程设施，并完善相关道路工程设施。
- 周边道路应按规划与建设地块同期实施，并完善相关道路工程设施。
- 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。
- 内部道路应设置行人、非机动车和机动车交通组织安全设施。
- 各街坊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。
- 各街坊在城市支路和街坊路上的开口位置不得设置于道路交叉口渠化段和道路弯道段，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。
- 0504-673-03 地块（托幼用地）人行主要出入口应在校内退让，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。
- 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，应当同步设置商品装卸、储存等配套设施和配送车辆停放、快速充电设施。
- 项目应结合建筑布局、内部道路和内外外部交通组织设置地下车库，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）相关要求。
- 各地下车库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应不小于 7.5 米。
- 项目机动车停车位应符合《公共建筑机动车停车位配置指标》（DB11/T1813-2020）二类区相关要求，按照酒店和宾馆 0.3-0.4 辆/客房、商场（≥10000 平方米）50-70 辆/万平方米、商店（≤10000 平方米）60-80 辆/万平方米、餐饮娱乐 150-180 辆/万平方米、商务办公 35-50 辆/万平方米、托幼 2 辆/百平米的指标进行配置。停车位应为普通自走式停车位，并按《电动汽车充电基础设施规划设计标准》（GB/T 1455-2017）建设充电基础设施或预留安装条件。项目处于轨道交通站点出入口 500 米范围内，机动车停车位配置指标应按下限指标的上限和下限进行折减，折减不应低于 20%。
- 非机动车停车位应按酒店和宾馆 1.0 辆/客房、商业 400 辆/万平方米、办公 150 辆/万平方米、托幼 2 辆/百平米的指标进行配置。