

北京市交通委员会

京交函〔2011〕435号

北京市交通委员会关于奥体文化商务区（奥体南区）项目交通影响评价报告评议意见的函

市规划委：

你委关于《奥体文化商务区（奥体南区）项目交通影响评价》报告收悉。该项目位于北京市朝阳区，西起北辰路，东至安定路，北起奥体中路，南至土城北路。项目为市政府“绿色审批通道”项目，处于一级开发阶段，规划用地性质为商业金融、行政办公、住宅、公寓、文化设施、多功能混合用地及市政设施。项目总用地面积 62.80 公顷，其中建设用地面积 35.35 公顷，代征城市公共用地面积 27.45 公顷；项目地上建筑面积 144.09 万平方米，综合容积率为 4.1。项目建筑性质及规模符合《奥体文化商务区（奥体南区）规划》及其批复（市规函〔2010〕1957 号）和建设项目规划条件（2010 规条整字 0262 号）。项目各类用地面积及建筑规模指标如下表所示：

地块 编号	用地性质	用地面积 (公顷)	地上建筑面积 (万平方米)	容积率
1	商业金融	1.88	9.78	5.2
2	商业金融	2.00	13.21	6.6
3	商业金融	1.91	9.54	5.0
4	商业金融	1.52	7.62	5.0
5	商业金融	1.75	8.75	5.0
6	行政办公	1.10	7.84	7.1
8	公寓	1.38	6.92	5.0
9	公寓	3.24	14.27	4.4
10	多功能混合用地	1.40	7.23	5.2
11	住宅	3.32	10.62	3.2
12	住宅	2.62	7.34	2.8
13	文化设施	4.49	13.47	3.0
14	文化设施	2.32	8.34	3.6
15	商业金融	2.24	9.17	4.1
16	商业金融	1.91	5.93	3.1
17	市政设施	2.26	4.06	1.8
总计		35.35	144.09	4.1

交评报告预测结果显示,奥体文化商务区建筑规模较大,项目建成后研究区域周边主要道路网系统的负荷水平较高,已接近或达到饱和状态,部分道路和交叉口交通负荷水平超过1.0。由于该项目开发强度较大,项目实施后将给该地区道路网带来较大的影响。

鉴于上述情况,我委组织专家及相关部门召开了专家评审会,对项目交通影响进行了评审,在此基础上形成以下意见:

一、应尽快完善该区域交通设施规划并落实用地,加快开展支撑本项目建设规模的交通设施建设前期工作。

(一)项目应加快推进轨道交通M8号线和M15号线建设,并与项目同期实施。同时,尽快开展轨道交通北三环线(M12号线)

和四环线（M18 号线）前期研究工作。

（二）项目 04 地块和 17 地块的开发建设应与轨道交通安贞门站、北土城站进行一体化设计，地铁进出站集散厅应与地下人行系统统筹考虑连通设置。

（三）项目 17 地块占地约 2.2 公顷公交场站应按规划与项目同期实施。同时，项目建成后应协调运输主管部门开设公交线路，加强项目与轨道交通站点的接驳换乘，方便市民乘坐公共交通出行。

（四）项目周边北辰东路（北四环路-北三环路）、奥体中路（北辰路-安定路）、项目内部一至九号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、项目应进一步做好该区域内与外部联系通道和对外交通节点的衔接方案研究，提高对外通道和节点通行能力。应按规划完善北辰桥节点，南一路、天辰西路和湖景东路应对社会开放使用，实现南向西、东向南的交通组织功能，方便项目利用四环集散交通。

三、项目应尽快开展地下环隧系统的规划论证，且项目开发建设应为地下环隧的建设预留充分用地条件，各地块地下建筑方案应与地下环隧进行一体化规划设计。同时，请规划主管部门尽快确定地下环隧建设方案，方案中应统筹考虑地下环隧与地面道路的交通组织方案，建议对地下环隧和各地块地下车库进行统一管理。

四、项目应尽快开展该区域人行系统专项研究，项目内部各地块的地下人行系统应相互连通，轨道交通站点、公交场站与商业设施应充分衔接、一体化设计。项目相邻商业地块地下空间应设置连

接通道，并在二层设置连廊，形成一个地下、地面和地上二层连廊共同构成的立体步行交通系统网络。

五、项目应进一步研究区域自行车站点与轨道交通站点的换乘接驳方案。同时，应尽快开展出租车及班车设置专项研究，以便各地块根据客流需求设置充足的停靠区域。

六、项目应结合区域道路系统优化和地下空间利用规划，进一步专项研究论证区域内外外部交通组织方案，完善停车诱导、标志标线等相关交通设施。

七、项目各地块原则上应在低等级城市道路上合理设置机动车出入口，并按相关规范远离外部道路交叉口。

八、项目机动车停车泊位应按照居住(建筑面积150平方米以上)1.5辆/户、居住(建筑面积大于100平方米小于150平方米之间)1.2辆/户、居住(建筑面积100平方米以下)1辆/户、商业金融和办公65辆/万平方米的指标进行配建；非机动车停车泊位应按照居住2辆/户、商业金融400辆/万平方米、办公150辆/万平方米的指标进行配建，各地块应结合建筑布局适当设置地面非机动车停车泊位，为公共自行车租赁服务创造条件。

九、由于奥体文化商务区地处北部交通严重拥堵区域，周边道路交通设施已基本实现规划，交通系统扩容能力不大，项目规划调整后建筑规模增加较大，原则上不宜大规模扩建，建筑规模应严格控制并适当降低居住建筑规模的比重。如确需建设，项目应加快该区域内轨道交通、公交场站和路网设施的建设，进一步稳定轨道交通条件并加强项目与轨道交通站点之间的衔接。同时，

为使土地开发建设规模与内外部交通设施承载能力相匹配，项目二级开发阶段宜分期安排，且项目建设时序应本着先建设交通基础设施后土地开发的原则实施。

十、项目应在二级开发规划方案阶段，对各地块交通基础设施、内部道路、出入口、停车位、地下车库设置和内外部交通组织做进一步论证，并报我委评议。

特此函达。

二〇一



主题词： 交通影响评价△ 意见 函

抄送： 路政局，运输管理局，市公安局公安交通管理局，市规划院