

# **中心城区北部地区 13P-16-01 单元 控制性详细规划**

# 目 录

## 区位索引图

## 第一部分、文本

第一章 总则 .....	1
第二章 单元总体控制 .....	3
第三章 居住用地 .....	5
第四章 绿地与广场规划 .....	6
第五章 公共管理与公共服务及商业服务业设施规划 .....	7
第六章 工业用地 .....	9
第七章 交通规划 .....	10
第八章 公用设施规划 .....	15
第九章 海绵城市 .....	18
第十章 综合防灾与城市安全设施规划 .....	20
第十一章 城市设计控制 .....	22
第十二章 地下空间综合利用要求 .....	23
第十三章 规划执行 .....	23
第十四章 附则 .....	23

## 第二部分、图则

附图、土地使用规划图（后附“地块控制指标一览表”）

# 中心城区北部地区 13P-16-01 单元 控制性详细规划

文本

## 第一章 总则

### 第一节 单元概况

本单元编号为 13P-16-01, 位于天津市中心城区北部地区中西部, 是国家自主创新示范区北辰科技园的政策区。

四至范围: 东至津围大道, 南至津围路、华实道, 西至辰丽北路, 北至淮河大道、丰产河, 规划用地面积约 721.05 公顷。

### 第二节 规划依据

一、本规划主要依据下列规划进行编制:

1. 《天津市城市总体规划（2005—2020 年）》（2006 年批复）
2. 《天津市中心城区北部地区分区规划（2011—2020 年）》（2014 年 1 月批复）
3. 《天津市北辰区城市总体规划（2008—2020 年）》（经过 2017 年第五次局长办公会审议通过）
4. 《天津市北辰区土地利用总体规划（2015—2020 年）》
5. 《天津市生态保护红线划定方案》（2018 年）
6. 《天津市永久性保护生态区域》（2014 年天津市人大批复）
7. 《天津市地下综合管廊专项规划》（2016 年 4 月）

二、本规划主要依据的法律、法规和技术标准、规范、规程等包括:

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）
2. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）

3. 《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)
4. 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)
5. 《汽车加油加气站设计与施工规范》(GB 50156-2012)
6. 《天津市城乡规划条例》(2019 年第三次修正)
7. 《天津市绿化条例》(2018 年修订)
8. 《市规划局关于中心城区控规深化工作的指导意见》(规详字[2016]184 号)
9. 《天津市控制性详细规划管理规定(试行)》(2018 年 8 月 2 日)
10. 《天津市控制性详细规划技术规程(试行)》(2018 年 11 月)
11. 《天津市规划用地兼容性管理暂行规定》(2019 年)
12. 《天津市建设项目配建停车场(库)标准》(DB/T 29-6-2018)
13. 《天津市海绵城市建设技术导则》(2016 年 6 月 1 日)
14. 其他相关法律、法规、技术标准、规范等。

### 三、本规划主要与正在编制的下列规划协调:

1. 《天津市北辰区国土空间总体规划》(在编)
2. 《天津市北辰区公共文化设施布局规划(2013-2020 年)》(在编)
3. 《天津市北辰区基础教育设施布局规划(2013-2020 年)》(在编)
4. 《天津市公共体育设施布局规划(2016-2030 年)》(在编)
5. 《天津市北辰区公共体育设施布局规划(2013-2020 年)》(在编)
6. 《天津市医疗卫生机构布局规划(2015-2035 年)》(在编)
7. 《天津市北辰区医疗卫生设施布局规划(2013-2020 年)》(在编)
8. 《天津市北辰区民政服务设施专项规划(2012-2020 年)》(在编)

### 第三节 适用范围

一、本单元用地范围内的土地利用和各类开发建设活动在符合国家和天津市有关规定的同时，必须遵守本规划。

二、本规划文本、图则、表格具有同等法律效力，三者不可分割使用。

三、本规划如确需修改，须按规定履行控制性详细规划修改程序。

## 第二章 单元总体控制

### 第一节 主导功能

本控规单元以居住、工业、商业服务业、公共管理与公共服务为主导功能。

### 第二节 规模控制

一、本单元建设用地控制在 679.53 公顷以内，其中居住用地面积 111.51 公顷，工业用地面积 249.90 公顷，商业服务业设施用地面积 45.94 公顷，公共管理与公共服务设施用地面积 25.13 公顷。

二、建筑总量控制在 824.71 万平方米以内。

三、本控规单元可容纳人口约 3.4 万人。

### 第三节 土地使用

一、将本次控规纳入市、区两级国土空间总体规划内容。

二、规划范围内农林用地的使用应严格按照相关法律、法规等规

定的程序执行，并在新的城市或区的国土空间规划中落实，做到面积不减少、标准不降低等相关要求。

三、规划范围内引滦暗渠生态保护红线区按照《天津市永久性保护生态区域管理规定》（津政发〔2019〕23号）、《天津市引滦暗渠工程管理办法》的要求执行。区域大型交通和市政公用设施等的建设，要严格按照有关法律法规和我市永久性保护生态区域相关规定进行规划实施。规划实施、项目建设时应满足功能不降低、性质不改变、环境不破坏、面积不减少的永久性保护生态区域的相关管理要求。

四、本次控规编制范围不涉及占用自然保护区、国家生态保护红线。

五、新建、改造用地在满足相关法律、法规等规定、要求的同时，土地使用性质应符合本规划的规定。

六、为保证土地使用的灵活性和适应性，在主导用地性质之外可兼容允许类别的其他性质用地，兼容用地类型和规模须满足《天津市规划用地兼容性管理暂行规定》（2019年）和《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018年11月）相关要求。被兼容的建设内容不得对主要用地性质的建筑产生安全、环境、消防等负面影响。

在符合国家和天津市有关法律法规技术标准的前提下，引导用地混合使用。

七、规划的公用设施用地、交通设施用地、绿地等，在满足相关技术规范并保障数量和规模不减少的基础上，其位置和形状可在街坊范围内适当调整。

## 第四节 土地开发强度

本控规单元土地开发强度依据《天津市控制性详细规划技术规程(试行)》(2018年11月)和《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)进行控制。具体控制指标详见《地块控制指标一览表》。

# 第三章 居住用地

## 第一节 规划内容

本控规单元居住用地主要分布于单元北侧和南侧。利用苗木基地周边良好的生态资源，结合现状轨道M3线华北集团站，形成宜居社区。本控规单元规划居住用地约为111.51公顷，占规划总建设用地的16.41%。依据本控规单元居住用地规模和开发强度及规划人均住宅建筑标准(规划人均住宅标准为40m<sup>2</sup>/人)，测算本控规单元可容纳人口约3.4万人。

## 第二节 配套设施

本控规单元内居住配套设施按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)及其它相关规范的要求并参考《天津市居住区公共服务设施配置标准》(DB29-7-2014)统筹配置。同时对接社会管理，按照街道级和居委会级进行两级配套。综合考虑行政区划、居住人口和服务半径，将十五分钟生活圈与街道级相对应、整合十分钟和五分钟

钟生活圈对应到居委会级配置公共服务设施。

本控规单元根据人口和服务半径，与 13P-16-02 单元共同划分为 1 个十五分钟生活圈，在本单元内形成 1 个社区中心，集中配置社区综合服务中心、街道办事处、公安派出所、司法所、社区卫生服务中心、社区养老院、老年人服务中心、社区文化活动中心、社区商业服务中心、社区体育运动场等街道级设施。教育设施依据服务人口和服务半径进行配置。

街道与居委会级配套服务设施包括教育、社区卫生、文化体育、社区服务、社区管理和商业服务等类型设施，与居住用地、公园绿地或社区商业用地结合设置，满足不同等级生活圈的生活服务需求。

## 第四章 绿地与广场规划

### 第一节 规划内容

本控规单元内绿地与广场用地包括公园绿地、防护绿地及附属绿地。

### 第二节 控制要求

一、合理布局集中公园绿地，其数量和规模作为刚性指标，在编制下位规划和实施建设过程中落实。

二、规划范围内引滦暗渠生态保护红线区按照《天津市永久性保护生态区域管理规定》（津政发〔2019〕23 号）、《天津市引滦暗渠工

程管理办法》的要求执行。

三、公园绿地按十五分钟、十分钟及五分钟生活圈配置居住区公园。其中十五分钟和十分钟生活圈公园独立占地设置，五分钟生活圈公园在地块中结合设置，保障绿地面积，允许绿地在单元内平衡。

四、防护绿地和附属绿地的控制执行《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018年11月）和《天津市绿化条例》（2018年修订）。

整体开发区域内的城市道路应与两侧防护绿带统筹考虑，重新组织后的道路附属绿地面积不得低于道路原附属绿地和绿带用地面积之和。生活性次干路两侧的防护绿带可集中设置形成开放式街头绿地，集中后的绿地面积不得低于绿带用地面积之和。

## 第五章 公共管理与公共服务及商业服务业设施规划

### 第一节 规划内容和控制要求

一、公共管理与公共服务及商业服务业设施包括公共管理与公共服务设施和商业服务业设施，同时涉及街道级配套服务设施。

二、公共管理与公共服务设施和配套公共服务设施的数量、规模作为强制性指标，用地规模执行《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）及《天津市居住区公共服务设施配置标准》（DB29-7-2014）相关要求。

三、街道级配套设施的位置在满足服务半径及相关技术规范并保障数量和规模不减少的基础上，其位置可在单元范围内适当调整。街

道及配套设施规模按不低于下限规模控制。

## 第二节 公共管理与公共服务设施布局

### 一、公共管理与公共服务设施

本控规单元公共管理与公共服务设施主要包括行政办公用地、教育科研用地、体育用地、医疗卫生用地和社会福利用地。

### 二、街道级配套公共服务设施

本控规单元内街道级配套服务设施包括：中学、小学、社区综合服务中心、街道办事处、公安派出所、司法所、社区卫生服务中心、社区文化活动中心、社区养老院、老年人服务中心、社区商业服务中心、社区体育运动场、公共设施预留用地、菜市场和居住区公园。社区体育场、居民活动场地与居住区公园、小区中心绿地合建。

三、保留现状和已批在（待）建的设施，原则上不得调整；规划新建的设施，在满足相关规范并保障规模和服务半径等使用要求的条件下，在规划实施阶段，其位置、边界可在单元范围内适当调整。

四、现状保留的公益性中小学，在满足安全、卫生等相关要求和征得相关主管部门同意前提下，如需进行改造，其容积率允许在现状基础上适当提高，但不应超过现状容积率指标的 1.2 倍，其它公共管理与公共服务设施可参照执行。

## 第三节 商业服务业设施布局

为满足本控规单元产业发展需求及片区功能定位，完善配套服务，

本控规单元商业服务业设施主要包括商业用地、商务用地、公用设施营业网点用地。商业用地、商务用地主要为高新大道和津围路交口规划产业中心，同时在津围路与高速辅路交口北侧和苗木基地东侧规划 2 处商业服务业设施。公用设施营业网点用地为沿津围路 2 处现状加油站。

## 第六章 工业用地

### 第一节 规划内容

本控规单元一类工业用地主要分布于津围路西侧和引滦暗渠、苗木基地东侧。规划充分考虑现实情况，保留现状重点优势企业，实施产业升级，发挥北辰科技园在北部地区科技创新、产业引领和就业中心的作用。本控规单元规划一类工业用地约为 249.90 公顷，占规划总建设用地的 36.78%。

### 第二节 控制要求

一、规划范围内一类工业用地应主要用于高新技术产业、战略性新兴产业、科技创新载体项目和配套设施建设。

二、规划实施应满足安全、环保等相关法律、法规和标准、规范等的规定。

## 第七章 交通规划

### 第一节 道路规划

#### 一、道路

途经本单元的道路有高速公路 1 条，快速路 2 条，主干路 7 条，次干路 8 条。快速路网密度为  $0.44\text{km}/\text{km}^2$ （规范为  $0.4\text{--}0.5\text{km}/\text{km}^2$ ），主干路网密度为  $1.64\text{km}/\text{km}^2$ （规范为  $0.8\text{--}1.2\text{km}/\text{km}^2$ ），次干路网密度为  $1.16\text{km}/\text{km}^2$ （规范为  $1.2\text{--}1.4\text{km}/\text{km}^2$ ），次干路等级以上道路网密度为  $3.23\text{km}/\text{km}^2$ ，高于规范要求的  $2.4\text{--}3.1\text{km}/\text{km}^2$ 。在实施方案阶段，将进一步完善支路路网，满足整体路网规范要求。具体规划如下：

规划道路情况一览表

道路名称	道路等级	红线宽度（米）
京津塘高速公路	高速公路	100 桥宽 41.5 米
淮河大道	快速路	(半幅) 40/46
津围大道	快速路	80
辰丽北路	主干路	61
金凤路	主干路	44
东风路	主干路	44
津围路	主干路	44
景致路	主干路	44
高新大道	主干路	44
	主干路	40
华实道	主干路	44

	次干路	24
高速辅路	次干路	24
次干路一	次干路	41
纳珂路	次干路	24
景观路	次干路	24
华盛道	次干路	24
次干路二	次干路	24
华电道	次干路	30

## 二、交叉口

京津塘高速公路与淮河大道相交规划为互通式立交，设高速收费口 1 处。

京津塘高速公路与金风路、津围路相交规划为京津塘高速公路上跨的分离式立交。

淮河大道与辰丽北路相交规划为互通式立交。

淮河大道与津围大道相交规划为互通式立交。

淮河大道与金风路、东风路、津围路、纳珂路、景观路相交规划为分离式立交，具体形式待定。

津围大道与华盛道、高新大道、华电道、华实道相交规划为津围大道主线上跨相交道路的分离式立交。

辰丽北路与津围路相交保留现状互通立交。

轨道 M3 线与次干路一、高新大道、华盛道相交均规划为轨道 M3 线上跨相交道路的分离式立交。

轨道 M3 线与淮河大道相交规划为淮河大道主线上跨轨道 M3 线的分离式立交。

本规划范围内丰产河无通航要求，道路与丰产河相交均规划为道路上跨河道的跨河桥梁。

本规划范围内其它交叉口均规划为普通平面交叉路口。

城市道路横断面，在规划实施阶段结合两侧城市用地规划情况合理确定。

## 第二节 城市轨道

途经本单元的规划轨道线路有 3 条。轨道车站应设置交通接驳的场地，轨道车站的具体位置、出入口、风亭及轨道变电站等设施，依据专项规划和市政工程规划方案在规划实施阶段确定。

## 第三节 交通场站设施

本单元内规划 2 处公交首末站、9 处公共停车场、2 处加油（气）站。

### 1、公交首末站

规划在津围路与高新大道交口东北角，设置公交首末站 1 处，可与建筑合建，建筑面积约 6000 平方米。

规划在景观路西侧、华电道以南，设置独立占地公交首末站 1 处，占地面积约 5000 平方米。

### 2、公共停车场

规划在津围路与高新大道交口东北角，设置公共停车场 1 处，可与建筑合建，提供机动车停车位不少于 150 个。

规划在景观路西侧、规划公交首末站北侧，设置独立占地公共停车场 1 处，占地面积约 5000 平方米。

规划在东风路西侧、高新大道北侧，设置公共停车场 1 处，可与建筑合建，提供机动车停车位不少于 150 个。

规划在津围路东侧、淮河大道南侧，设置公共停车场 1 处，可与建筑合建，提供机动车停车位不少于 150 个。

规划在津围路东侧、高新大道南侧，设置公共停车场 1 处，可与建筑合建，提供机动车停车位不少于 150 个。

规划在津围路西侧、高新大道南侧，设置公共停车场 1 处，可与建筑合建，提供机动车停车位不少于 150 个。

规划在景致路西侧，次干路一北侧，设置公共停车场 1 处，可与建筑合建，提供机动车停车位不少于 150 个。

规划在纳珂路东侧、高新大道北侧，设置公共停车场 1 处，可与建筑合建，提供机动车停车位不少于 150 个。

规划在高新大道南侧、景观路西侧，设置公共停车场 1 处，可与建筑合建，提供机动车停车位不少于 150 个。

### 3、加油（气）站

规划保留现状津围路东侧、华盛道北侧加油（气）站，占地面积由原来的约 5000 平方米缩小至 3500 平方米，加油（气）站等级为二级站，并预留新能源补给功能。

规划保留现状津围路东侧、华实道北侧加油（气）站，占地面积3000平方米，加油（气）站等级为二级站，并预留新能源补给功能。

加油加气站站外建（构）筑物与站内相关设施的安全间距，应满足《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB50156-2012）的相关要求。

#### 第四节 配建停车场

根据《天津市建设项目配建停车场(库)标准》（DB/T29-6-2018）及相关规定要求，本单元内各类建筑物应配建足够的机动车与非机动车泊位。

各类新建建设项目机动车停车位，应按照有关政策和标准配套建设电动汽车充电基础设施或预留建设安装条件。鼓励在已有各类建筑物配建停车场、公交场站、社会公共停车场等场所配建充电基础设施。

公共停车场允许按照国家的相关政策和标准配建附属商业，但不得改变用地性质、不得减少停车泊位。

#### 第五节 出入口

本单元内各地块机动车出入口应尽可能设置在次要道路上，不宜在行人集中地区设置机动车出入口，不得在交叉口、人行横道、公共交通停靠站以及桥梁处设置机动车出入口，机动车出入口距人行过街天桥、桥梁、主要交叉口距离应大于80米。对于必须设置在快速路辅道、主干路上的地块出入口实行右转进出交通管制。

## 第八章 公用设施规划

### 第一节 规划内容

一、市政工程规划的内容包括给水、再生水、排水、电力、通讯、燃气、供热、环卫和消防等设施规划，各项设施用地范围为黄线控制范围。

#### 二、供水工程

- 1、给水水源由新开河水厂提供。
- 2、保留现状引滦暗渠，按照《天津市引滦工程管理办法》控制暗渠两侧管理范围和保护范围。现状暗渠位置以测绘部门提供地下管线实测图为准，暗渠周边地块开发建设应满足相关法律及规范要求、通过安全及环境影响评价，并征得水务部门同意。

#### 三、再生水水源由规划北部地区再生水厂提供。

#### 四、排水工程

- 1、外环河、丰产河规划为二级河道，兼有排涝、调蓄、灌溉、景观等功能，根据河道管理规定对河道两侧进行保护控制。
- 2、排水体制采用雨、污水分流制。
- 3、排水出路：雨水经规划新区 10 号雨水泵站提升后排至丰产河；污水经规划电冰箱厂污水泵站提升后近期排入现状科技园区污水处理厂，远期排入规划北部地区污水处理厂。
- 4、本单元规划新区 10 号雨水泵站，规划扩建电冰箱厂污水泵站。

#### 五、电力工程

1、上级电源引自单元外现状景顺路 220kV 变电站和规划 220kV 变电站。

2、根据《天津市电力空间布局规划修编（2019-2035 年）》（阶段方案）在京津塘高速公路绿化带规划预留 40 米电力走廊。现状 35kV 电力架空线结合地块建设逐步入地。

3、保留并扩容现状小北河 35kV 变电站，升压为 110kV 变电站，同时本单元内规划 1 座 110kV 变电站。

## 六、通信工程

1、本单元由单元外规划电话局提供通讯服务。本单元内规划 1 座邮政支局。

2、水务局由尔王庄管理处至宜兴埠通讯站微波通道（控制宽度 50 米）、水务局由武清水务局至宜兴埠通讯站微波通道（控制宽度 50 米）从本单元穿过。若微波通道范围内建设项目与微波通道发生矛盾，建设单位应与微波产权单位协商采取技术手段保障微波通讯畅通。

## 七、燃气工程

1、气源采用天然气。  
2、本单元规划 1 座燃气高调站。燃气高调站周边的开发建设须满足安全规范要求。

## 八、供热工程

1、热源引自规划北郊热电厂及规划集中锅炉房。  
2、本单元规划 1 座供热中继泵站。

## 九、环卫工程

1、生活垃圾运至贯庄垃圾焚烧发电厂和规划东丽区垃圾综合处理厂统一处理。

2、本单元规划 2 座小型垃圾转运站，其中 1 座合建基层环卫机构。

十、本单元规划 1 座一级消防站。

## 第二节 控制要求

一、规划市政工程场站设施用地面积及建筑面积应依据《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》和相关规范的要求确定。市政工程场站设施的位置在满足设施布局规划要求的条件下，可以在规定范围内做适当的调整，鼓励有条件的场站设施采取地下、半地下或与公共建筑结合建设的方式设置。

二、规划市政工程场站在规划实施阶段，根据工艺允许在街坊内对位置及形状进行调整。保留地块用地布局如需调整，需要对整个单元市政工程场站设施进行重新论证和布局。

三、现状电力架空线随地块开发逐步入地敷设，线路改造前高压走廊控制要求参照《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》。

四、现状保留及规划市政场站设施与周边建筑间距应满足相关法律、法规的要求，市政设施或周边地块建设时均应根据相关法律、法规的要求开展设计工作并做好安全影响评价和环境影响评价。

五、根据《天津市微波通道控制线规划》对中心城区微波通道进行控制，确保微波通讯畅通。

六、根据土地使用性质和土地开发强度规划，结合红线、黑线、绿线、蓝线等规划控制线，本着节约集约利用城市空间资源的原则，综合考虑管线的规模、等级及其与相关建（构）筑物的空间关系等因素，依据各专项规划的相关要求，在《天津市中心城区地下管线综合规划》的指导下，统筹布置各类管线。

七、中心城区地下管廊建设必须满足《天津市地下综合管廊专项规划》，附属设施需满足城市规划要求。

八、规划新增的给水服务站、燃气服务站、邮政所等与市民生活服务关系密切的市政公用设施宜结合社区服务类设施集中设置，在规划实施中按照相关标准进行统一配置；对于个别地区补建需求迫切的设施，专业部门可通过市场行为解决。

九、规划区内建设项目结合自身情况，制定移动通信基站建设方案，满足区内移动通信要求。

十、本次规划中河道蓝线指规划确定的河道及堤防设施的控制界线，蓝线划定原则为河道河堤外坡脚（无堤防的河道为护岸上口线适当外扩满足巡堤、抢险通道要求的控制线）。

## 第九章 海绵城市

### 第一节 规划原则和内容

按照总体规划、相关规范规定和专项规划要求在控规中统筹安排河湖水系、绿地公园及市政排水设施等海绵设施的用地，保护和修复生态空间格局、提升中心城区排水安全、提高雨水资源化利用率、改

善水环境质量，切实落实海绵城市建设要求。

严格按照总体规划和相关专项规划要求控制河湖水系和各类排水设施用地，提高河湖水系调蓄和排涝能力。

根据绿化条例和相关规定要求，结合城市空间布局安排公园、广场、公共绿地等开敞空间，改善城市环境，提高雨水滞蓄能力。

## 第二节 控制要求

根据国家蓝线控制要求和相关规定规范，严格控制水域用地，因地制宜利用河湖及滨水绿化地上和地下空间建设河道泵站、闸、调蓄池等水系循环和雨水调蓄设施。

各类公园绿地等开放空间设计实施中应根据海绵城市要求结合景观设计因地制宜的设置雨水滞蓄和渗透设施，提高雨水调蓄能力。

根据区域海绵城市实施方案结合公共绿地与广场地下空间建设区域性雨水收集、净化与利用设施，提高地区径流总量控制、污染物削减、雨水资源化利用能力。

有条件地区应结合泵站建设和改造增设初期雨水收集设施，减少初期雨水径流污染。

中心城区所有建设项目须符合海绵城市相关要求，根据国家相关规定规范和《天津市海绵城市建设技术导则》控制径流量。

## 第十章 综合防灾与城市安全设施规划

### 第一节 规划内容

综合防灾内容包括抗震、防洪、消防、人防、地质防灾、重大危险源管控及生态安全等内容。各类用地、设施的建设要满足与城市安全相关的法律、法规及规范和技术标准。

### 第二节 综合防灾控制要求

一、本规划严格执行《中国地震参数区划图》(GB18306-2015)，按照天津市总体规划要求，完善地震断裂区域设防要求。建设项目必须依据地震活动断层探测结果和抗震设防要求，充分考虑潜在的地震风险。新建、改扩建工程应全部达到抗震设防要求。重大建设工程、易产生严重此生灾害的建设工程，应当按照规定进行地震安全性评价工作，并按照地震安全性评价确定的抗震设防要求进行抗震设防。新建、扩建、改建建设工程，应当遵循国家有关地震观测环境保护标准，避免对地震监测设施和地震观测环境造成危害。

二、公园绿地、广场、体育场、居民活动场地以及学校的运动场等作为避难场所。紧急应急避难场所用地指标为：1.5-2.0 平方米/人，最低不低于 1.5 平方米/人；固定应急避难场所用地指标为：2.0-3.0 平方米/人。外环线防护绿地也可作为避难场所。

三、根据《天津市河道管理条例》、《防洪标准》(GB50201-2014)等的要求，对单元内的河道和两侧用地严格控制，保证行洪安全。规

划范围内的河道、堤防等水利、水工设施建设标准应根据天津市城市防洪设防要求，满足城市和该地区建设的安全。根据《室外排水设计规范》(GB50014-2006)(2014年版)等相关标准规定的要求，控制、建设各类排水设施，建设项目应根据海绵城市要求削减地面径流，提高城市排涝能力。

四、消防设施的设置及道路、建筑等应满足消防专项规划及相关法律、法规及规范和技术标准的要求。按照规范标准完善该单元内消火栓建设，在道路建设中根据相关技术规范满足消防车通行要求。

五、在规划实施阶段，按照《中华人民共和国人民防空法》和《天津市实施<中华人民共和国人民防空法>办法》有关要求修建人防工程。

六、涉及现状和规划加油加气站的地区，现状及加油加气站周边用地布局及建筑布置，安全间距应依据加油加气站等级，满足《汽车加油加气站设计与施工规范》(GB50156-2012)等相关要求。现状区域性和城市市政公用设施，在未迁移、切改前，应按照相关规范和控制标准、保留安全防护范围，任何建设活动不得对相关设施的正常、安全使用、运行的造成影响。

七、建设项目应根据所处区位及地质条件、土壤条件，按照相关规定要求预先开展地质灾害危险性评估工作，并做好地质灾害防治方案和进行土壤污染治理和修复。

八、规划实施中应按照国家有关法律法规及相关标准开展水、气、声、土壤、固体废弃物等的污染防治。

九、对生产、储存、运输、使用易燃易爆物品、有毒有害物质的单位进行严格管控，其周边用地功能和安全防护距离等必须符合国家标准或有关规定。规划拟改造、迁出或取消的危险源在改造、迁出或取消前，须依法依规采取相应措施，保障城市安全。

十、其他涉及危险源、污染源以及其他危害城市安全、环保的建设项目，在实施阶段应符合国家和天津市有关规定，并满足环保、安全、卫生防疫等相关行业标准要求。

## 第十一章 城市设计控制

### 一、整体风格

尺度宜人的街道格局，开敞大气的开放空间，生态宜居的生活社区，现代风格的商业服务业建筑，构成本单元的城市形象。

### 二、空间意象

本单元位于国家级自主创新示范区北辰科技园，属产城融合区，规划围绕产业中心、生态中心形成 2 个保留工业园区、2 个宜居社区的空间布局。产业中心以科技研发为主，以现代商务办公、商业综合体等形式，形成本单元形象展示核心；生态中心充分利用现状苗木基地的生态资源，规划为生态型综合公园；工业区主要位于单元东、西两侧，保留现状重点优势企业，实施产业升级，发挥北辰科技园作为国家级高新区，在北部地区科技创新、产业引领和就业中心的作用；宜居社区在单元南、北两侧布置，为单元内就业人口提供良好的居住环境和生活服务。在津围路与高速辅路交口北侧和苗木基地东侧布置

2个商业服务业设施；在苗木基地南侧布置1个三级综合医院，为本单元居住人口提供良好的公共服务设施和商业服务业设施。

### 三、建筑高度

本单元建筑高度从产业中心向外围由高到低进行控制。

## 第十二章 地下空间综合利用要求

一、重点在新建大型商业地段及公共空间地段等区域开展地下空间利用。

二、在符合国家和天津市地下空间开发利用管理和相关专项规划要求的前提下，规划实施中地下空间可用于建设人防工程、交通、市政、商业等设施，允许1万平方米以上公建及地铁站点地下空间建设商业。

三、地下空间不得建设住宅、敬老院、托幼园所、学校等项目，医院病房不得设置在地下，但法律、法规另有规定的从其规定。

四、规划实施阶段，地下空间开发利用应按照相关要求兼顾人民防空需要，并符合安全、环保等相关要求。

## 第十三章 规划执行

规划实施应符合《天津市控制性详细规划技术规程》规划执行的内容要求。

## 第十四章 附则

### 一、名词解释

1、单元：是指快速路、主干道、次干道、铁路、河流围合的范围。

2、地块：是指街坊内单一性质的独立用地。根据发展需要，本规划中的地块在不改变主导性质的前提下，可对用地规模等控制指标进行细分。

3、建筑面积：是指地块内总建筑面积，即地块范围内所有建筑物地面以上各层建筑总面积。

4、容积率：是指地块内总建筑面积与用地面积的比值。

5、建筑密度：是指地块内所有建筑物的基底总面积占用地面积的比例。

6、绿地率：是指地块内各类绿化用地总面积占用地面积的比例。

凡未列明的名词的定义及有关技术指标的计算方法应符合其他有关技术规定的要求。

二、本规划中地块如进行土地细分时，细分后的地块容积率、建筑密度可高于或低于本规划中的地块相应指标，但容积率、建筑密度的平均值不得高于本规划确定的指标；细分后的地块绿地率可高于或低于本规划中的地块相应指标，但绿地率的平均值不得低于本规划确定的指标。