

# 目录

一、现状概况 .....	2
(一) 区域位置.....	2
(二) 现状用地情况.....	2
(三) 现状建设情况.....	2
二、现行规划情况.....	2
三、修编依据.....	3
四、修编必要性回顾.....	3
五、控规修编方案.....	5
七、结论.....	6

## 一、现状概况

### （一）区域位置

本次拟修编地区位于天津市静海区团泊新城西区 17-30 单元。

规划四至范围：东至常海道、环湖路，南至毕杨路，西至团泊大道，北至鄱阳湖路、北华路；规划总用地面积 325.30 公顷。

### （二）现状用地情况

本次控规拟修编范围内，现状用地以农林用地为主，约为 229.46 公顷，约占规划总用地面积的 70.54%。建设用地约为 88.71 公顷，约占总用地面积的 27.27%（以农村宅基地和公共管理与公共服务设施用地为主）。

### （三）现状建设情况

规划范围内现状以董庄窠村村台和耕地为主。目前村庄正在准备拆迁，村民还迁房董庄窠新苑位于 17-30 单元东侧紧邻常海道，已经基本建成。单元内建设项目为中国医学科学院血液病医院团泊分院和津静市域（郊）铁路线首开站国际医学城站。

## 二、现行规划情况

### 1、现行控制性详细规划情况

现行团泊新城西区 17-30 单元控制性详细规划，总用地面积约 325.3 公顷，规划建设用地面积约为 316.72 公顷，规划总建筑规模约为 132.41 万平方米，规划总人口约 0.22 万人。

现行控规规划用地以公共管理与公共服务设施用地（主要功能

为医疗卫生设施用地) 和绿地为主。其中公共管理与公共服务设施用地占城市建设用地比例为 24.5%。绿地占城市建设用地比例为 40.4%。商业服务业设施用地比例为 15.8%，居住用地比例为 2.2%，道路与交通设施用地比例为 16.8%，公用设施用地比例 0.3%。

### 三、修编依据

- 1、《中华人民共和国土地管理法》(2019 年修正);
- 2、《中华人民共和国城乡规划法》(2019 年修正);
- 3、《关于在国土 空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》(2019 年);
- 4、《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018);
- 5、《天津市绿化条例》(2018 年修正);
- 6、《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011);
- 7、《天津市控制性详细规划技术规程(试行)》(2018 年);
- 8、国家及天津市其他有关政策、规定及技术标准。

### 四、修编必要性

1、落实上位规划对该区域发展定位的新要求  
2021 年 4 月 15 日市政府批复了示范区发展总体方案。总体方案给示范区提出了更高的发展目标，健康产业创新区、健康生活先行区、国际合作示范区，与现行控规相比定位有所提升，更加明确。

## 2、落实市重点项目要求，提升优化医疗设施布局，集中配置医疗资源

2021 年 5 月 10 日，市政府与中国医学科学院北京协和医学院正式签署合作协议。

中国神农谷项目位于单元最北端，西侧紧邻中医药大学，是张伯礼院士亲自领衔负责的医疗卫生项目，被列入《天津市 2021 年重点储备项目清单》。目前为中医药大学第三附属医院和康养功能。

## 3、满足市场对该区域功能的需求

为落实健康中国国家战略，2021 年静海区政府组织相关单位编制了《京津冀协同发展——静海区大健康产业发展规划》，规划为天津市如何依托中日健康产业园的建设引领京津冀健康产业发展指明了具体路径。

## 4、国土空间规划提出新要求

单元界线需要按照国土空间规划确定的城镇开发边界重新划定并重新梳理道路网，占压永久性保护生态区域的市政设施需要重新选址或论证可能性。

## 5、重大基础设施落位对规划提出了新的规划需求

2020 年市发改委同意开展津静市域（郊）铁路线项目前期工作。2021 年 4 月，津静市域（郊）铁路线方案公示。该线路在示范区内设两站，其中国际医学城站是首开站。结合轨道站点进行综合开发一体化建设，提高土地利用效率。

## 6、落实新的规范标准要求。

《城市居住区规划设计标准 (GB50180-2018)》和《天津市控制性详细规划技术规程 (试行)》先后于 2018 年底实施。现行控规不能适应新标准规范的要求，有必要融入新的理念，同时建设用地的容积率应该按照《天津市控制性详细规划技术规程 (试行)》的要求进行控制。

## 五、控规修编方案

### 1、单元界线调整

现行控规单元内东侧部分区域位于城镇开发边界以外。依据《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》有关要求，本次控规修编结合城镇开发边界对单元界限进行调整。

### 2、用地布局优化

本次控规修编方案在用地布局方面，由团泊大道和常海路两条主干道纵向划分为国际医疗服务区和综合服务区两个功能分区。国际医疗服务区主要落实市重点项目要求，将医疗设施进行集中配置。根据实际需求在该区域内合理布局商业服务业设施作为医疗卫生设施相应配套。津静市域郊铁路线在单元内设国际医学城站，结合该站点进行 TOD 综合开发，充分发挥土地利用效益。常海道东侧的综合服务区主要规划以居住用地为主的混合用地，提升该地区品质与活力。单元内的公园绿地根据整体的绿地结构进行调整优化，梳理形成沿常海道东侧至千岛湖路南侧的公园绿轴，公园绿地总量

适当增加。

### 3、确定地块指标

依据《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》确定各类用地的指标。单元内的商业服务业设施用地容积率为 1.8-2.2，公共管理与公共服务设施用地容积率为不超过 2.5，居住用地容积率 1.6-2.0。

### 4、交通组织完善

将千岛湖路部分线位结合城镇开发边界进行调整，其余道路结合用地布局进行优化完善，适当增加路网密度。综合考虑未来医疗设施涉及的交通需求，合理安排停车场及公交站等交通场站设施。

### 5、配套设施提升

按照《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）及《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018 年 11 月）有关规范，整体提升配套设施用地布局，合理安排教育设施及其他公共服务设施用地，满足各级生活圈配套设施配置要求。

## 七、结论

通过以上论证分析，规划范围内涉及的 17-30 单元修编后，其用地布局、内部及周边道路交通设施、市政基础设施、公共服务设施等均能够满足需求。规划实施中应满足建筑布局、日照影响、交通承载力等方面的相关规定要求。