

目 录

第一章 总则	1
第一节 单元概况	1
第二节 规划依据	1
第三节 适用范围	2
第四节 上位规划及相关规划核查	2
第二章 土地使用和开发控制	4
第一节 主导功能	4
第二节 规模控制	4
第三节 土地使用	4
第四节 土地开发控制	6
第三章 居住社区与公共服务设施规划	7
第一节 居住社区规划原则	7
第二节 居住社区规划布局规划	7
第三节 公共服务设施规划原则和控制要求	8
第四节 公共服务设施布局规划	10
第四章 公共设施规划	11
第一节 公共设施规划原则	11
第二节 公共设施布局规划	11

第五章 道路与交通设施规划	13
第一节 道路交通系统及设施规划原则	13
第二节 道路规划	14
第二节 轨道交通规划	15
第三节 交通场站设施	15
第四节 配建停车场	16
第六章 市政工程与公用设施规划	17
第一节 规划原则和内容	17
第二节 控制要求	18
第三节 海绵城市	19
第七章 城市设计指引	21
第八章 历史文化遗产保护	23
第一节 历史文化名镇保护规划	23
第二节 大运河国土空间管控	23
第九章 绿地与广场用地及开敞空间规划	25
第一节 规划内容	25
第二节 控制要求	25
第三节 控制规模	25
第十章 环境保护与城市安全设施规划	26

第一节 环境保护	26
第二节 防洪除涝	26
第三节 消防设施	27
第四节 防震减灾	27
第五节 人防工程	27
第六节 应急避难场所	28
第七节 规划实施阶段重点控制要求	28
第十一章 地下空间利用	30
第一节 规划原则和内容	30
第二节 控制要求	30
第十二章 规划执行	31
第一节 现状用地的适用	31
第二节 用地性质的适用	31
第三节 用地边界、用地面积、用地拆并的适用	31
第四节 建筑面积的适用	32
第五节 容积率的适用	32
第六节 绿地率、建筑密度、建筑高度的适用	33
第十三章 附则	34

第一章 总则

第一节 单元概况

本单元编号为 11P-02-01，位于西青区杨柳青镇区北部，南运河及历史文化名镇保护范围以北。四至范围为：东至柳霞路，南至杨柳青历史文化名镇保护规划建设控制地带，西至青致路，北至西青道，总用地面积约为 122.85 公顷。

第二节 规划依据

- 一、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正版）；
- 二、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010 年）；
- 三、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 四、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）；
- 五、《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）；
- 六、《天津市控制性详细规划管理规定（试行）》（2021 年）；
- 七、《天津市绿化条例》（2022 年修正版）；
- 八、《天津市建设项目配建停车场（库）标准》（DB/T29-6-2018）；
- 九、《杨柳青历史文化名镇保护规划》（2012 年批复版）；
- 十、《大运河天津段核心监控区国土空间管控细则（试行）》（2020 年批

复版)；

十一、国家及天津市其他相关法律、法规、技术标准、规范等。

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必须遵守本规划，同时须符合国家和天津市有关规定。

二、本规划文本和图则同等法律效力，两者不可分割使用。

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。

第四节 上位规划及相关规划核查

1、本单元位于西青区城镇开发边界内，符合《天津市西青区城市总体规划（2008-2020年）阶段方案》和《天津市西青区土地利用总体规划（2015-2020年）》。

2、核查《杨柳青历史文化名镇保护规划》，本单元新华道以南区域位于《杨柳青历史文化名镇保护规划》保护范围的环境协调区内，不涉及杨柳青历史文化名镇保护范围。在《杨柳青历史文化名镇保护规划》中未对环境协调区提出明确的保护措施和管控要求，仅对规划区周边地段提出规划建议，因此本单元环境协调区内的现状保留地块维持现状，规划新建地块将结合规划建议进行管控。

3、核查《大运河天津段核心监控区国土空间管控细则（试行）》，本单元属于城市建成区（2018年），涉及文化遗产区、滨河生态空间建成区、核心监控区建成区3个管控分区。控规方案中现状保留地块维持现状，规划新建地块应符合大运河国土空间布局与用途及空间形态与风貌的管控要求。

4、本单元不涉及滨海新区与中心城区中间地带规划管控、永久基本农田、自然（湿地）保护区、生态保护红线及天津市永久性保护生态区域。

第二章 土地使用和开发控制

第一节 主导功能

本单元是西青区行政文化的中心区域，是以居住用地为主，以公共管理与公共服务设施用地及商业服务业设施用地为辅的综合生活区。

本单元主导类型属于保留型。

第二节 规模控制

一、本单元总用地面积约为122.85公顷，其中城市建设用地约为120.66公顷，区域交通设施用地约为2.19公顷。城市建设用地中居住用地面积约为53.84公顷，公共管理与公共服务设施用地面积约为26.73公顷，商业服务业设施用地面积约为9.51公顷，道路与交通设施用地面积约为21.95公顷，公用设施用地约为0.42公顷，绿地与广场用地面积约为8.21公顷。

二、建筑总量控制在148.00万平方米以内。

三、控规单元可容纳人口约2.5万人。

第三节 土地使用

一、本规划的用地性质判定及用地分类执行建设部《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）。

二、用地兼容应遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则,严格执行国家和地方相关法律法规规章及技术标准。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、消防等负面的影响。

三、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下表的规定。

用地兼容指引一览表

用地性质	允许兼容内容
R 居住用地	商业服务业设施（加油加气站除外）、公共管理与公共服务设施、公用设施、道路与交通设施
A 公共管理与公共服务设施用地 （A33 中小学用地、A52 卫生防疫用地、A53 特殊医疗用地、A59 其他医疗卫生用地、A6 社会福利用地、A7 文物古迹用地、A8 外事用地、A9 宗教设施用地除外）	商业服务业设施（加油加气站除外）、社区公益性设施、公用设施、道路与交通设施
B 商业服务业设施用地 （B12 批发市场用地、B41 加油加气站用地除外）	公共管理与公共服务设施、社区公益性设施、公用设施、道路与交通设施
S 道路与交通设施用地	商业服务业设施（加油加气站除外）、公共管理与公共服务设施、社区公益性设施、公用设施
U 公用设施用地 （U2 环境设施用地、U3 安全设施用地除外）	商业服务业设施（加油加气站除外）、公共管理与公共服务设施、社区公益性设施、道路与交通设施
M 工业用地 （M3 三类工业用地除外）	生产服务设施、行政办公设施、仓储设施、公用设施、道路与交通设施
W 物流仓储用地 （W3 三类物流仓储用地除外）	生产服务设施、行政办公设施、工业设施、公用设施、道路与交通设施

注：1、社区公益性设施范围由建设用地所在区人民政府研究确定；

2、表中未涉及用地的兼容性可结合具体用地条件等经论证研究确定。

第四节 土地开发控制

一、本单元内现状保留区开发强度维持现状，新建区土地开发强度的控制指标详见《地块控制指标一览表》。

二、建筑密度、绿地率、建筑高度（部分服务设施用地除外）控制应执行国家或天津市相关法律、法规、规范、条例等有关规定。

三、建筑高度还应符合《杨柳青历史文化名镇保护规划》、《大运河天津段核心监控区国土空间管控细则（试行）》以及微波通道的相关控制要求。

第三章 居住社区与公共服务设施规划

第一节 居住社区规划原则

一、居住用地应形成合理的居住社区三级层级模式，分别为街道社区、居委会社区和业委会街坊，与社会管理相衔接。街道社区 5-10 万人左右，居委会社区 1-1.5 万人左右，业委会街坊 1000-3000 人左右，分别对应街道办事处、居民委员会和业主委员会。城市建成区的更新改造居住用地宜形成完整街坊，与周边建成区合理融合。

二、通过居住分级体系与社会管理和规划管控的良好对应，促进规划的公众参与，以形成社会融合、环境优美、生活方便、睦邻友好的和谐社区。鼓励居委会、业委会积极参与规划工作，通过社区规划师等形式推动社区自治，开展各类社区规划自组织活动。

第二节 居住社区规划布局规划

一、建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。坚持保障基本、兼顾差异、满足多层次个性化需求，建立多元化住房供应体系，落实上位规划、住房相关专项规划和街区控规的要求。合理确定住房供应总量，引导居住用地和相关资源合理配置，促进住房供需平衡。

二、满足人民对美好生活的需要，适应天津市城镇住房升级换代和住

房类型、居住需求多样性的要求。按照不同类型住宅空间布局的规律，合理确定居住用地布局。

三、规划居住用地面积约为 53.84 公顷，占规划城市建设用地的 44.6%，具体布局方案详见规划图纸中的控规图则，具体控制要求详见《地块控制指标一览表》中的规定要求。

第三节 公共服务设施规划原则和控制要求

一、公共服务设施体系要完善，配置内容和规模应达标。公共服务设施布局采取集中和分散相结合的布局方式，宜形成街道级社区中心和居委会级社区中心。公共服务设施配置应满足规划人口的需求。

二、不同类型控规单元的配置要求：基于建设条件等实际情况，公共服务设施的配置采取差异化配置的方式，即建成区域现状用地内的设施配置以现状设施为主，经核算不达标的，可将有条件扩建的现状设施适当扩建，无条件的可在周边可开发改造用地中适当予以补充。新建区和成片改造区按标准配置，并统筹考虑服务附近旧区。针对不同类型的单元，公共服务设施配置要求可按下表规定执行。

各类型控规单元公共服务设施配置要求一览表

单元类型	现状用地占控规单元总用地面积的比例 (%)	公共服务设施配置要求
保留型	>80	保留现状为主，有条件的补足
改造型	40~80	数量、规模按标准配置
新建型	<40	数量、规模和布局按标准配置

三、为便于形成便捷的生活服务圈，提高土地集约利用效率，在满足使用要求和相关规范的前提下，规划倡导设施共建共享，引导同级公共服务设施适度集中配置。合建的设施在功能互补、设施和场地共享的前提下，建筑规模和用地规模可适当折减。

依据不同人群常规舒适步行时间可达的距离圈层确定社区级别的公共服务设施配置，居住人口在 10-15 分钟内步行可达街道社区中心，5 分钟内步行可达居委会社区中心。公共服务设施应设置在安全、便利、人群较易到达的地段。

四、公共服务设施的位置：现状保留和已批在（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。

五、基础教育设施的配置应兼顾服务半径与千人指标。现状学校改造，其用地面积和建筑面积应根据实际情况确定，但不应小于原规模。

六、规划重点保障公益性公共服务设施落位，经营性设施结合实际建

设需求可在商业服务业设施用地内落实。

第四节 公共服务设施布局规划

一、布局原则

公共服务设施布局应符合整体规划结构和功能布局的要求，并根据服务对象的差异，合理安排用地规模和服务半径，充分考虑与周边用地的关系。

二、公共服务设施配置项目和要求

公共服务设施按照《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）及其他相关规范的要求配置，同时应符合《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）相关技术要点。

公共服务设施的具体配置项目和要求详见《地块控制指标一览表》中的规定要求；各类公共服务设施的类型、数量详见说明书中《规划公共服务设施配套一览表》。公共服务设施数量、规模均不可更改，未定具体用地界限的公共服务设施位置可在规定范围内适当调整。

需要独立设置的有中学、小学、医院、居住区公园、社区体育运动场等；可结合其他用地或与其他公共建筑合建的有社区文化活动中心、社区综合服务中心、社区商业服务中心、菜市场等。

下一步在细分导则层面还需落实居委会级的公共服务设施。

第四章 公共设施规划

第一节 公共设施规划原则

一、公共设施主要包括公益性和经营性两大类，控规重点保障街道级及以上级别的公益性公共设施的用地和布局。对于经营性公共设施，主要通过发挥市场的主导作用进行配置，可通过混合用地等方式适应社会需求。街道级以下级别的公共服务设施在规划实施中落实。

二、公益性公共设施主要包括行政、教育、文化、医疗卫生、体育、社会福利等类型，控规应按照上位规划、专项规划和街区控规要求予以落实。

三、街道级及以上级别的公共设施在控规中应确定其等级、规模、位置，并提出规划控制要求，区级及以上级别设施应划定用地范围。

第二节 公共设施布局规划

一、规划公共管理与公共服务设施用地面积约为26.73公顷，占规划城市建设用地的22.2%。规划商业服务业设施用地面积约为9.51公顷，占规划城市建设用地的7.9%。具体布局方案详见规划图纸中的控规图则，具体控制要求详见《地块控制指标一览表》中的规定要求。

二、公共设施涉及公共服务设施的具体配置项目和要求详见《地块控

制指标一览表》中的规定要求，类型、数量详见说明书中《规划公共服务设施配套一览表》。公共服务设施数量、规模均不可更改，未定具体用地界限的公共服务设施位置可在规定范围内适当调整。

第五章 道路与交通设施规划

第一节 道路交通系统及设施规划原则

一、落实上位规划、道路专项规划及街区层面控规确定的道路网络系统，注重与周边路网的互联互通，注重慢行系统，建立安全、连续、方便、舒适的慢行网络。控规中可不表示规划支路，在规划实施阶段参考《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）相关规定对支路网进行加密。

二、轨道交通控制线内的建设应满足《天津市轨道交通管理规定》要求。道路交通规划图中应标注城市轨道交通设施的示意位置并符合《天津市轨道交通线网规划》。

三、单独新建公共停车设施在不改变用地性质、不减少停车位的前提下，允许配建一定比例的附属便民设施。

四、各类新建建设项目机动车停车位, 应按照国家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。

五、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 道路规划

一、道路

本单元内共有一级公路 1 条、城市快速路 1 条、主干路 2 条、次干路 4 条、支路 10 条，路网密度约 10.0km/km²。具体道路规划情况如下：

道路规划情况一览表

道路名称	起止点	道路等级	宽度（米）
西青道	柳云路-柳霞路	一级公路	70
	青致路-柳云路	城市快速路	70
柳口路	西青道-御河道	城市主干路	40
柳霞路	西青道-御河道	城市主干路	43
新华道	青致路-柳霞路	城市次干路	30
柳云路	西青道-御河道	城市次干路	20
青致路	西青道-宝华街	城市次干路	22
	宝华街-规划界限	城市支路	10
府前街	青致路-青远路	城市支路	16
	青远路-柳口路	城市次干路	25
宝华街	青致路-柳云路	城市支路	16
尊美街	青远路-柳口路	城市支路	20
御河道	柳口路-柳霞路	城市支路	12
青远路	西青道-尊美街	城市支路	20
柳星路	西青道-新华道	城市支路	9
柳欣路	西青道-新华道	城市支路	16
规划支路一	青致路-青远路	城市支路	10
规划支路三	柳云路-柳欣路	城市支路	10

注：由于现状权属问题，部分支路的红线宽度为 9-12 米。

上述道路最终规划横断面以规划主管部门批复的道路规划成果为准。

其他支路在细分导则层面予以落实。

二、交叉口

西青道与柳霞路、柳欣路、柳云路、柳星路、柳口路、青远路、青致路交口为西青道上跨相应道路。

其他道路交叉口规划均为普通平面交叉口。

三、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立交引道处设置机动车出入口，机动车出入口距人行过街天桥、地道、立交引道、主要交叉口距离应满足相关规范；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。

第二节 轨道交通规划

途径本单元的规划轨道线有 1 条。

第三节 交通场站设施

一、社会公共停车场

现状保留社会公共停车场 1 处。规划新增社会公共停车场 3 处。

二、公交首末站

现状保留公交首末站 1 处。

第四节 配建停车场

本单元内的建设项目均应按照《天津市建设项目配建停车场（库）标准》（DB/T 29-6-2018）配建足够的停车场地，并配套建设电动汽车充电基础设施或预留建设安装条件。

第六章 市政工程与公用设施规划

第一节 规划原则和内容

一、市政工程规划的内容包括给水、再生水、排水、供电、通信、邮政、燃气、供热和环卫等设施规划，各项设施用地范围为黄线控制范围。

二、给水水源由杨柳青水厂提供。

三、再生水水源由咸阳路污水处理厂合建的再生水厂提供。

四、排水工程

1、排水体制采用雨、污水分流制。

2、排水出路：污水系统属于咸阳路污水处理厂收水系统，污水排入咸阳路污水处理厂。雨水系统属于南运河收水系统，雨水就近排入南运河。

五、上级电源由现状杨柳青、万卉路、大柳滩 220 千伏变电站提供。本单元电源由单元外现状西青道 110 千伏变电站和规划东咀 110 千伏变电站提供服务。

六、通信服务由本单元内西青道与青远路交口西南侧现状电话局提供，邮政服务由单元外新华道附近现状杨柳青邮政支局提供。本单元内有两条微波通道经过，分别为西青广电局一天塔微波通道（控制宽度 100 米）、西青河道所一天塔微波通道（控制宽度 50 米）。微波通道内的建设项目应与相关部门结合，满足限高等相关要求。

七、气源采用天然气。本单元的天然气气源引自现状西青门站和规划高中压调压站。

八、热源由杨柳青热电厂提供。

九、本单元内生活垃圾运输至西青区 11P-02-06 单元内的垃圾转运站处理，最终运至西青综合垃圾处理厂处置。

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、如果保留地块用地布局做调整，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的开发建设逐步入地敷设，线路改造前高压走廊控制要求参照相关规定。

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《天津市微波通道规划控制线》规划对微波通道进行控制，

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，统筹布置各类管线。

七、新建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。

八、地下管廊建设必须满足《天津市地下综合管廊专项规划》及相关规定的要求，附属设施需满足城市规划要求。

九、规划新增的给水服务站、燃气服务站、邮政所等与居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。

十、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。

第三节 海绵城市

一、河湖水系

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。

二、开放空间

合理布局城市开放空间，大型绿地与广场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。

三、排水设施

按照海绵城市建设要求，合理划分规划区排水系统，根据相关规范标准确定排水设施规模，控制排水防涝设施用地，新建与改造设施应同步建设初期雨水收集设施。根据区域海绵城市建设方案因地制宜结合设施周边的河湖水系、绿地、广场等开放空间设置雨水收集净化设施。

四、地块开发

不同用地性质建设或改造时，应遵循海绵城市建设要求，根据《天津市海绵城市建设技术导则》控制地块年径流总量控制率。

第七章 城市设计指引

一、整体风格

尺度宜人的街道格局，水绿交融的开放空间，清新明快的现代建筑风格，共同构成本单元独具特色的城市形象。

二、空间意向

以居住用地为主，以公共管理与公共服务设施用地及商业服务业设施用地为辅，集中体现区级公共服务职能的综合生活区。

三、建筑高度

建筑高度应符合上位规划及相关专项规划确定的高度控制的要求，在满足日照、建筑间距、消防等要求的基础上，结合城市整体空间进行控制。

本单元内新华道以南区域位于《杨柳青历史文化名镇保护规划》保护环境协调区内，环境协调区内现状保留建筑维持现状，规划新建建筑的建筑高度应符合环境协调区的建设控制要求，与杨柳青历史文化名镇保护范围内的整体空间相协调。

本单元内南侧少量用地位于《大运河天津段核心监控区国土空间管控细则（试行）》中划定的世界文化遗产缓冲区和全国文物保护单位建设控制地带内，该范围内全部为现状建成区，规划中予以保留。本单元全部位于大运河滨河生态空间建成区和核心监控区建成区范围内，该范围内的现状保留建筑维持现状，新建建筑的建筑高度应满足《大运河天津段核心监控

区国土空间管控细则（试行）》的相关控制要求。

本单元内有两条微波通道经过，分别为西青广电局一天塔微波通道（控制宽度 100 米）、西青河道所一天塔微波通道（控制宽度 50 米）。微波通道内的建设项目应与相关部门结合，按有关净空要求控制建筑高度。

第八章 历史文化遗产保护

第一节 历史文化名镇保护规划

本单元新华道以南区域位于《杨柳青历史文化名镇保护规划》保护范围的环境协调区内，不涉及杨柳青历史文化名镇保护范围。在《杨柳青历史文化名镇保护规划》中未对环境协调区提出明确的保护措施和管控要求，仅对规划区周边地段提出规划建议，因此本单元环境协调区内的现状保留地块维持现状，规划新建地块将结合规划建议进行管控。

第二节 大运河国土空间管控

一、管控分区划定

依据《大运河天津段核心监控区国土空间管控细则（试行）》，在核心监控区上叠加滨河生态空间、生态保护红线区、大运河文化遗产区后，形成 8 个具体管控分区，各层重叠、交叉部分按照要求最严格的层级要求管控，且应同时满足各层级要求。

8 个具体管控分区按照严格管控程度依次为：生态保护红线区、文化遗产区、滨河生态空间非建成区、核心监控区非建成区、滨河生态空间村庄区、核心监控区村庄区、滨河生态空间建成区、核心监控区建成区。

依据《大运河天津段核心监控区国土空间管控细则（试行）》，本单元

属于城市建成区（2018年），涉及文化遗产区、滨河生态空间建成区、核心监控区建成区3个管控分区。

二、管控要求

本单元以现状保留为主，单元主导类型为保留型，南侧有少量用地位于世界文化遗产的缓冲区、全国重点文物保护单位的建设控制地带，该范围内全部为现状建成保留区，以现状住宅小区为主，包含少量的公园绿地和城市道路；本单元全部位于滨河生态空间建成区、核心监控区建成区范围内。

依据《大运河天津段核心监控区国土空间管控细则（试行）》，管控区内的现状保留地块维持现状，规划新建地块应满足国土空间布局与用途及空间形态与风貌的管控要求。

第九章 绿地与广场用地及开敞空间规划

第一节 规划内容

本单元的绿地与广场用地包括公园绿地及防护绿地。

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应严格落实。

二、公园绿地和防护绿地的控制应执行《天津市绿化条例》（2022年修正版）、《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）有关规定。

第三节 控制规模

本单元规划绿地与广场用地面积约为 8.21 公顷，占规划城市建设用地的 6.8%。

单元内集中布置公园绿地 5 处，公园绿地面积约为 7.44 公顷。

控制城市快速路西青道两侧的新建地块设 15 米防护绿地，现状保留地块近期维持现状，待远期进行改建、扩建或新建时，应设 15 米防护绿地。本单元内防护绿地面积约为 0.77 公顷。

第十章 环境保护与城市安全设施规划

第一节 环境保护

各类用地布局在符合上位规划和街区层面控规的前提下,考虑风向、水流等因素,有利于污染物扩散,空气流通等。具体项目开发建设前,应根据《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境影响评价分类管理名录》等相关法律、法规,针对建设项目特征和所在区域的环境敏感程度,综合考虑建设项目可能对环境产生的影响,对建设项目的环境影响评价实行分类管理,做好环境影响评价工作。

第二节 防洪除涝

规划范围内的用地必须满足《天津市河道管理条例》的规定和《中华人民共和国国家标准:防洪标准(GB50201-94)》,保证城市居民生命财产安全。按照总体规划等上位规划要求,本单元防洪标准按照 200 年一遇标准设防,规划保证城市居民生命财产安全。

按照总体规划等上位规划要求,本单元除涝标准按照 20 年一遇 24 小时雨量(1963 年雨型)标准设计。相关设施与周边环境尽量协调统一,构筑良好的城市景观风貌。

第三节 消防设施

落实上位规划和街区层面控规及消防专项规划确定的消防设施布局，根据《城市消防站建设标准》（建标 152-2017）等有关规定规划设立城市消防站，本单元的消防服务由单元外规划杨柳青二号消防站和规划泽杨道消防站共同提供。

第四节 防震减灾

规划严格执行国家标准《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），并按照上位规划和防震减灾专项规划及街区控规要求，落实和完善地震断层区域设防要求。重大建设工程、易产生严重次生灾害的建设工程、工业园区或其他特定区域应当按照规定进行地震安全性评价，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、改建工程应按照《天津市防震减灾条例》和有关法规规定，满足抗震设防和地震观测环境保护要求。

第五节 人防工程

落实上位规划和街区层面控规及人防工程专项规划的要求，建立安全可靠、体系完备、平战结合、防空防灾防恐一体化的人防工程体系。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

《中华人民共和国人民防空法》《中华人民共和国人民防空法》有关要求修建防空地下室。

第六节 应急避难场所

落实上位规划和应急避难场所专项规划，本单元充分利用公园绿地、广场、学校、体育馆等公共设施、条件较好的人防工程，建立室内外相结合的避难场所体系。应急避难所配置标准应符合《城市综合防灾规划标准》（GB/T51327-2018）。

第七节 规划实施阶段重点控制要求

（1）规划实施中应根据所处区位及地质条件，按照相关规定要求预先开展地质灾害危险性评估等工作，并做好地质灾害防治方案。

（2）规划应考虑场地的土壤等环境条件，做好土壤污染治理、修复和环境保护。

（3）在规划实施阶段，应充分考虑环境污染，对可能涉及污染的项目应注重抵抗环境调查与风险评估。

（4）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控制，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。

(5) 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。

(6) 规划实施中应满足反恐怖主义工作的需要，注重与相关部门结合，配置符合规定的技防、物防设备设施。

第十一章 地下空间利用

第一节 规划原则和内容

- 一、本规划地下空间利用主要包括使用用途和利用范围等内容。
- 二、本规划重点在各类公共空间地段等区域开展地下空间利用。
- 三、结合地下管线实际情况因地制宜进行地下综合管廊规划建设，与用地布局和道路交通相协调，根据功能和管理需要设置监控中心、维护服务站，可与临近公共建筑合建，建筑面积应满足使用要求。

第二节 控制要求

- 一、地下空间利用应符合上位规划、地下空间专项规划和相关规范要求，积极推进地下空间的开发利用。
- 二、地下空间利用应符合地区功能定位和空间布局要求，与地上建筑及城市空间相结合，满足人防、消防及其他防灾要求，注重地上地下空间分层管控和综合协调利用。
- 三、城市地下空间竖向规划应遵循“分层分区、综合利用、公共优先”原则。
- 四、鼓励地下商业、文化等公共设施与地下公共步行系统、轨道交通站点及其他公共交通设施相连通。

第十二章 规划执行

在规划实施过程中，以下变化可视为符合控规的管控要求。

第一节 现状用地的适用

在规划实施前，已取得合法权证的现状用地，近期难以实施的，其各项指标与控规不符时，在规划实施前可继续保持原状，若要求实施修缮和改造，在不改变现状用地性质，并满足安全、卫生、环保等规划控制要求，承诺随时服从规划实施要求的前提下，可对建筑进行修缮或改造，建筑面积不超过已取得的合法权证的建筑面积。为促进老旧房屋、老旧小区改造，增加必要配套设施的，可相应增加配套设施面积。

第二节 用地性质的适用

在满足相邻关系、相互无不良影响前提下，可在地块内增加社区公益性设施、公共停车泊位、公共空间、公共通道或公共绿地。

第三节 用地边界、用地面积、用地拆并的适用

一、因用地权属边界与规划用地边界不一致，且不涉及地块数量的增加或减少，可对用地边界进行微调，且调整用地面积不超过原总用地面积的 15%。

二、因市政、交通等基础设施工艺和运营要求，在满足技术规定和相关专业标准的前提下，设计方案可对用地边界进行微调，且调整用地面积不超过原总用地面积的 15%。

三、土地出让前，同一街坊、相同用地性质的相邻用地，根据实际需要可对用地拆分、合并。

四、规划实施过程中，道路实施线位与规划线位有差异的，可在满足城市安全、不影响周边用地权属的前提下进行调整。

第四节 建筑面积的适用

由于用地边界微调引起用地面积变化的，在土地出让前，建筑面积以用地容积率和调整后用地面积的乘积为准。土地出让后，以合同核准的建筑面积为准。

第五节 容积率的适用

现状公共管理与公共服务设施及社区公益性设施（社区商业除外）在满足安全、卫生、环保等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，但不宜超过基准容积率。

第六节 绿地率、建筑密度、建筑高度的适用

一、在满足安全和环保要求、用地功能使用要求，并不影响其它利害关系人合法权益的前提下，可对控规用地（除居住用地外）的建筑密度、建筑高度进行调整，绿地率应满足基准绿地率要求。

二、建筑高度应满足主要河流、主要公园及历史文化街区周边对于建筑高度的相关控制要求。

第十三章 附则

一、用词说明

1、表示很严格，非这样做不可的用词：正面词采用“必须”“须”，反面词采用“严禁”；

2、表示严格，在正常情况均应这样做的用词：正面词采用“应”，反面词采用“不应”或“不得”；

3、表示允许稍有选择，在条件许可时首先应这样做的用词：正面词采用“宜”，反面词采用“不宜”；

4、表示有选择，在一定条件下可以这样做的用词，采用“可”。

二、名词解释

1、控规单元

控规编制、审批和实施管理的基本空间单位，宜与街道办事处或镇（合称“街镇”）管辖范围对应，较大的街镇可划分为多个控规单元。

2、控规街坊

控规单元内由快速路、主干路、次干路、铁路、河流等界线划分的次级规划单位，宜与居民委员会管辖范围相对应。

3、控规用地

控规中表示为一种使用性质的独立用地。

4、单一性质用地

具有单一性质的用地或主要性质建筑的地上建筑面积占其地上总建筑面积比例大于 85%的用地。

5、用地兼容

单一性质用地内其他性质的建设内容不超过地上总建筑面积 15%的用地情形。

6、用地混合

土地使用功能超出用地兼容性规定的适建用途或比例，由两种或两种以上用地组合的用地情形。

7、现状用地

现状地上物主体性质在规划期内难以改造的用地。

8、已批未（在）建用地

在控规编制、修编或修改阶段用地已经合法程序划拨或出让，其规划指标已经行政许可程序确定，但在现状调查时，其建设活动尚未开始或尚未完成（未经验收）的用地。

9、可开发用地

基本无地上物、可以直接用于建设的用地，不含已批未（在）建用地。

10、可改造用地

虽有地上物，但基本可以拆除并用于建设的用地，不含已批未（在）建用地。

11、街道社区

由城市干路或自然分界线所围合，居住人口 5~10 万人左右，与街道办事处管辖范围相对应的居住社区，宜与控规单元对应。

12、居委会社区

与居民委员会管辖范围相对应的居住社区，宜与控规街坊对应。

13、业委会街坊

与业主委员会服务和管理范围相对应的空间范围。

14、生态廊道

具有保护生物多样性、保障城市生态安全格局、过滤污染物、防止水土流失、调控雨洪水等生态服务功能的带状空间。

15、生态用地

主要承担生态服务功能的用地。

16、控规修编

通过对现行控规实施评估，确定需要并对现行控规进行重新编制的行为，通常以控规单元为单位进行。

17、控规修改

符合控规修改必要性情形，经论证并根据法定程序对现行控规局部调整的行为，通常以控规街坊为单位进行。

18、控制性详细规划（街区层面）

一定区域（街区）内国土空间总体规划的综合实施方案和控规编制、修编、修改的重要依据，简称“街区控规”。

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。

三、在规划实施阶段，应按照有关技术规范编制细分导则。本规划确定的地块在细分导则阶段可进行细分，细分后的地块内用地和设施可细化落位，但建筑总量不得超过本规划规定，设施总量应与本规划保持一致。

细分后的地块容积率、建筑密度可大于、等于或小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应大于本规划确定的指标，各地块地上建筑面积之和不应大于控规用地地上建筑面积；细分后的地块绿地率可大于、等于或小于本规划中的地块相应指标，但绿地率的平均值不应小于本规划确定的指标。