

# **海河柳林地区**

## **(河西区 03-13 单元) 控制性详细规划修编**

## 目录

第一章 总则.....	1
第二章 单元总体控制.....	3
第三章 居住用地.....	4
第四章 绿地与广场规划.....	5
第五章 公共管理与公共服务及商业服务业设施规划.....	6
第六章 交通规划.....	8
第七章 公用设施规划.....	12
第八章 海绵城市.....	14
第九章 综合防灾与城市安全设施规划.....	16
第十章 城市设计控制.....	18
第十一章 地下空间综合利用要求.....	19
第十二章 规划执行.....	19
第十三章 附则.....	19

## 第一章 总则

### 第一节 单元概况

本控规单元编号为 03-13，位于天津市海河柳林地区西南部，行政区划属于河西区。

本次规划修编范围为 03-13 单元北侧部分，四至范围：东至双林引水河，南至大沽南路，西至复兴河，北至海河，规划用地面积约 175.59 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. 《天津市生态保护红线划定方案》（2018 年）
3. 《天津市永久性保护生态区域》（2014 年天津市人大批复）
4. 《天津市地下综合管廊专项规划》（2016 年 4 月）
5. 《天津市河西区公共文化设施布局规划（2014—2020 年）》
6. 《天津市河西区医疗卫生设施布局规划（2014—2020 年）》
7. 《天津市河西区民政服务设施布局规划（2014—2020 年）》
8. 《天津市“设计之都”核心区——海河柳林地区规划》

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. 《天津市城乡规划条例》（2019 年第三次修正）
3. 《天津市绿化条例》（2018 年修订）
4. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）
5. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
6. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
7. 《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB 50156-2012）
8. 《天津市控制性详细规划管理规定（试行）》（2018 年 8 月 2 日）
9. 《天津市控制性详细规划技术规程》（2020 年修订版）
10. 《天津市规划用地兼容性管理暂行规定》（2019 年）
11. 《天津市建设项目配建停车场（库）标准》（DB/T 29-6-2018）
12. 《天津市海绵城市建设技术导则》（2016 年 6 月 1 日）
13. 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. 《天津市河西区基础教育设施布局规划（2019-2035 年）》（在编）

### 第三节 适用范围

一、本控规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、商业服务、公共管理与公共服务为主导功能。

### 第二节 规模控制

一、本控规单元建设用地控制 154.82 公顷以内，其中居住用地面积 37.01 公顷，商业服务业设施用地面积 19.33 公顷，公共管理与公共服务设施用地面积 28.32 公顷。

二、建筑总量控制在 149.38 万平方米以内。

三、本控规单元可容纳人口约 1.8 万人。

### 第三节 土地使用

一、规划范围内海河永久性保护生态区域按照《天津市永久性保护生态区域管理规定》（津政发〔2019〕23 号）等相关要求执行。

二、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。

三、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建设内容，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》（2020 年修订版）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。

四、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。

五、控规确定的地块在实施阶段，可根据用地权属对地块边界进行核准，以指导项目的规划实施，不涉及控规修改，但应对地块边界调整情况进行备案记录，实施现状年度维护。

#### 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》（2020 年修订版）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西部及中部，现状金海湾花园、柳苑公寓等居住社区。规划利用海河沿线良好的生态资源形成宜居社区。本控规单元规划居住用地约为 37.01 公顷，占规划总建设用地的 23.91%。依据本控规单元居住用地规模和开发强度及人均住宅建筑面积标准，测算本控规单元可容纳人口约 1.8 万人。

## 第二节 配套设施

一、本控规单元内居住配套公共服务设施按照《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《天津市控制性详细规划技术规程》（2020 年修订版）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。

二、本控规单元根据人口和服务半径，在 03-13 单元设置 1 个十五分钟生活圈，在本控规单元内形成 1 个社区中心，集中配置社区综合服务中心、社区文化活动中心、社区卫生服务中心、社区养老院、老年服务中心等街道级设施。教育设施依据服务人口和服务半径进行配置。

三、街道与居委会级配套公共服务设施包括教育、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、公园绿地或商业服务业设施用地结合设置，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，其数量和规模编制下位规划和实施

建设过程中落实。

二、规划范围内海河永久性保护生态区域按照《天津市人民代表大会常务委员会关于批准划定永久性保护生态区域的决定》、《天津市人民代表大会常务委员会关于进一步加强永久性保护生态区域管理的决议》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》（2020 年修订版）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。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设施和配套公共服务设施的数量、用地规模执行《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）及《天津市控制性详细规划技术规程》（2020 年修订版）相关要求。

二、街道级配套公共服务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。

三、公共管理与公共服务设施用地的建设规模允许上浮 20%。

## 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、宗教用地、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公共服务设施包括：中学、小学、社区综合服务中心、社区文化活动中心、社区卫生服务中心、社区养老院、老年服务中心、居住区公园、社区体育运动场、菜市场、社区商业服务中心。居住区公园为现状保留，与社区体育运动场、社区中心绿地合建。

三、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，开发强度允许在现状基础上适当提高，但不应超过现状开发强度的 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

本控规单元商业服务业设施用地包含商业用地、商务用地、公用设施营业网点用地。商业服务业设施用地主要分布在台儿庄南路南侧及大沽南路与鄱阳路交叉口西北侧，公用设施营业网点用地为台儿庄南路与长湖路交口规划的一处加油加气站。

## 第六章 交通规划

### 第一节 道路规划

#### 一、道路

途经本控规单元的道路有快速路 1 条，主干路 2 条，次干路 5 条，支路 1 条。快速路网密度为  $0.65\text{km}/\text{km}^2$ ，主干路网密度为  $1.07\text{km}/\text{km}^2$ ，次干路网密度为  $3.14\text{km}/\text{km}^2$ ，次干路等级以上道路网密度为  $4.86\text{km}/\text{km}^2$ 。在实施方案阶段，将进一步完善城市支路路网，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）
大沽南路	快速路	65-75
鄱阳路	主干路	40-60
柳林路	主干路	50-60
台儿庄南路	次干路	30-35
国盛道	次干路	30
清湾路	次干路	16-35
学苑北路	次干路	25

长湖路	次干路	30
兴湾道	支路	19

规划范围内支路可结合道路两侧用地情况进行线位适当调整，调整段两端与外部路网做好衔接。

## 二、交叉口

规划保留大沽南路主线上跨柳林路的分离式立交，大沽南路地面辅道与柳林路为平面相交；

规划保留鄱阳路主线上跨、台儿庄南路主线局部下沉的分离式立交，地面辅道平面相交、右转进出；

规划保留鄱阳路跨海河桥梁即春意桥；

规划保留清湾路主线上跨大沽南路的分离式立交，地面辅道为平面相交、右转进出，路口处清湾路红线局部加宽；

鄱阳路与大沽南路相交规划为鄱阳路主线上跨大沽南路的分离式立交，地面辅道为平面相交、右转进出；

柳林路与海河相交规划为跨海河桥梁；

柳林路与台儿庄南路相交规划为柳林路主线上跨台儿庄南路的分离式立交，柳林路地面辅道与台儿庄路平面相交、右转进出；

学苑北路、长湖路与大沽南路相交规划为与大沽南路辅道平面相交、右转进出；

规划在海津大桥和春意桥之间结合北岸绿地和南岸下河圈公园设置一座慢行桥，具体线位和形式在实施方案中落实。

本控规单元内其它交叉口均规划为普通平面交叉路口。

城市道路规划横断面在规划实施阶段，结合道路两侧城市用地规划情况进行确定。

## 第二节 城市轨道

途经本控规单元的规划轨道线路有 2 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

本控规单元内规划 1 处公交首末站、2 处公共停车场、1 处加油（气）站。

### 1、公交首末站

规划在国盛道与学苑北路交叉口东南角附近设置公交首末站 1 处，面积约 6400 平方米，可合建。

### 2、公共停车场

规划在国盛道与学苑北路交叉口东南角附近设置公共停车场 1 处，提供机动车停车位不少于 200 个。

规划在国盛道与柳林路交叉口西北角附近设置公共停车场 1 处，提供机动车停车位不少于 100 个。

### 3、加油（气）站

规划在长湖路与台儿庄南路交叉口东南角附近设置加油站 1 处，

占地约 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，应满足现行有效的《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB50156-2012）（2014 版）的相关要求。

#### 第四节 配建停车场

根据现行有效的《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，本控规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

本控规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、地道处设置机动车出入口，机动车出入口距人行过街天桥、桥梁、地道、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。

## 第七章 公用设施规划

### 第一节 规划内容

一、规划内容包括给水、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

给水水源由凌庄水厂提供。

#### 三、再生水水源由津沽再生水厂提供。

#### 四、排水工程

1、海河规划为一级河道，主要承担排洪、排沥、输水、蓄水、航运、景观、旅游等功能。复兴河、双林引水河为二级河道，兼有排沥、景观、旅游等功能。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：雨水经区内现状雨水泵站提升后排入海河、复兴河；污水经区内现状污水泵站及区外现状污水泵站提升排入津沽污水处理厂。

#### 五、电力工程

上级电源引自单元外现状 220kV 陈塘庄变电站和规划小海地 220kV 变电站。

#### 六、通信工程

本控规单元由单元外现状小海地电话局提供通讯服务，单元内规

划柳林邮政支局提供邮政服务。

## 七、燃气工程

气源采用天然气，由周边燃气高调站提供服务。

## 八、供热工程

1、热源引自陈塘庄热电厂、金海湾供热站。

2、本控规单元规划 1 座中继泵站。

## 九、环卫工程

生活垃圾经区内规划转运站收集压缩后运至双港垃圾焚烧发电厂处理。

十、本控规单元消防由区内现状消防站提供服务。

## 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》(2020 年修订版)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。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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）。

## 第八章 海绵城市

### 第一节 规划原则和内容

一、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。

二、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。

三、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

一、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、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。

三、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。

四、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。

五、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。

## 第九章 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《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)，按照上位规划要求，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、易产生严重次生灾害的建设工程，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、人防工程指标及设施标准按《人民防空法》、《人民防空工程战术技术要求》确定。

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。

## 第十章 城市设计控制

### 一、整体风格

以临河商务区为核心，配合周边的居住区和低密度公共服务空间，共同形成主次结合，高低错落的优质沿河形象界面，构成本控规单元的城市形象。

### 二、空间意向

本控规单元位于海河柳林地区西南部，属改造型单元，在现状居住、公共服务设施的基础上，尊重原有发展肌理，合理布局居住、商业建筑，并利用其良好的公共服务配套基础服务周边组团。单元整体为中低开发强度，规划重点打造鄱阳路两侧形成社区中心，并结合开敞绿地布局形成本控规单元中心，每个居住组团在尊重现状建筑肌理的基础上，形成院落围合的居住空间，在体量上与现状建筑相协调，重点营造海河沿线的景观生态界面，在海河沿线布局多层及小高层商业商务建筑，面向海河形成舒缓大气的带状建筑展示界面。

### 三、建筑高度

本控规单元建筑高度整体上由海河向南递增控制，同时，依托轨道交通站点和功能节点在柳林路与大沽南路交口设置地区标志性高层建筑景观节点，在鄱阳路与大沽南路交口设置次高层建筑景观节点，在大沽南路沿线形成由东向西梯次递减的空间效果。台儿庄南路沿线临路建筑高度原则控制在 24 米以下。

## 第十一章 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，地下空间利用应符合安全、环保等相关要求。

## 第十二章 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》（2020 年修订版）规划执行的内容要求。

## 第十三章 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。