

目 录

第一章 总则	1
第一节 适用范围	1
第二节 规划依据	1
第三节 管理要求	2
第二章 单元总体控制	2
第一节 主导功能和类型	2
第二节 规模	2
第三节 开发强度	3
第三章 绿地规划	3
第一节 规划内容	3
第二节 规模	3
第三节 控制要求	3
第四章 公共设施规划	3
第一节 规划内容和控制要求	3
第二节 公共设施规划	4
第五章 交通规划	4
第一节 道路规划	4
第二节 轨道交通规划	5
第三节 交通设施规划	6
第四节 配建停车场规划	6
第六章 市政工程规划	6
第一节 控制要求	6
第二节 给水规划	6
第三节 排水规划	7
第四节 电力规划	7
第五节 通讯规划	7
第六节 燃气规划	7
第七节 供热规划	8
第八节 消防规划	8
第七章 城市安全设施	8
第一节 避难场所	8
第二节 防洪和用水安全	8
第三节 人防工程	8

第一章 总则

第一节 适用范围

本控规单元位于武清新城西南部，属于武清区下朱庄街辖区，四至范围：东至京津公路，南至德义道，西至广贤路，北至前进道，总占地面积 210.67 公顷。

第二节 规划依据

- 一、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 二、《天津市居住区公共服务设施配置标准》（DB/T29-7-2014）；
- 三、《天津市武清区下朱庄街总体规划（2010-2020 年）》；
- 四、武清水务局关于“武清区规划局关于征求北运河蓝线控制宽度意见的函”的回复意见；
- 五、《关于武清区下朱庄街总体规划（2010—2020 年）建设用地洪水影响评价报告的批复》（津水审批[2011]32 号）（天津市税务局）；
- 六、下朱庄街京津公路西侧地块规划设计条件通知书（总编号：2009 武清 0802、2009 武清 0803）；
- 七、关于下朱庄西片区（运河休闲岛）交通及环境规划设计的说明（武清区规划局）；
- 八、天津市武清区规划委员会会议纪要（[2009]第 9 次，天津市武清区规划委员会办公室，2009 年 7 月 6 日）；
- 九、下朱庄街京津公路以西片区规划方案局部调整专题会议纪要；
- 十、国家和天津市规定及有关技术标准。

第三节 管理要求

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必须遵守本规划。

二、本规划文本和图则具有同等法律效力，两者不可分割使用。

三、本规划确需修改，须按规定履行控制性详细规划修改程序。

四、由于本单元用地涉及现状北运河河堤重新调整问题，本次控规的用地布局方案是在“中水北方勘测设计研究有限责任公司”提供的北运河改造方案的基础上编制，因此，北运河改造方案经过批复后，本方案方可成立。

第二章 单元总体控制

第一节 主导功能和类型

本控规单元以商业服务业设施用地和公共管理与公共服务设施用地为主导功能。规划重点为配置完善的配套设施和营造良好的环境品质，主导类型属于新建型。

第二节 规模

一、本控规单元建设用地控制在 105.95 公顷，其中商业服务业设施用地面积 39.12 公顷，公共管理与公共服务设施用地面积 7.45 公顷，工业用地面积 2.00 公顷；

二、建筑总量控制在 72.78 万平方米以内；

三、规划的建设用地规模和建筑总量作为刚性指标，在本单元内落实。

第三节 开发强度

- 一、本单元内公共设施地块规划容积率不大于 1.7。
- 二、本单元的用地分类按照《城市用地分类与规划建设用地标准》GB50137-2011。

第三章 绿地规划

第一节 规划内容

本控规单元绿地主要为防护绿地、公园绿地。

第二节 规模

规划防护绿地 25.20 公顷，公园绿地 0.06 公顷。

第三节 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、防护绿地的控制执行《天津市控制性详细规划技术规程》（试行）。

第四章 公共设施规划

第一节 规划内容和控制要求

- 一、公共设施主要指城市、地区级公共设施。
- 二、公益性公共设施和公共服务设施的数量、规模作为强制性指标，在编制下位规划和实施建设时结合开发地块的具体情况具体落实，并应不缺失项目。

三、公共设施位置，需满足服务半径要求。

第二节 公共设施规划

本控规单元公共设施规划主要有：医疗、体育和商业等设施。

一、01 街坊

无。

二、02 街坊

规划体育用地一处、医院一处。

第五章 交通规划

第一节 道路规划

一、途经本单元共有 4 条主干路，5 条次干路，1 条支路，道路规划具体内容见下表。

道路名称	起止点	等级	宽度(米)	绿线宽度(米)	规划横断面(米)
前进道	规划边界-京津公路	主干路	60	道路南侧退绿线 30 米	10(绿带)-2.5(设施带)-15.5(车行道)-4(中央分隔带)-15.5-2.5-10
京津公路	前进道-四纬路	主干路	49	道路西侧退绿线 30 米	6(非机动车道、人行道及绿化带)-2(机非分隔带)-12(机动车道)-1.5(绿化带)-6(高架轨道)-1.5-12-2-6
信义道	广贤路-京津公路	主干路	44		6(非机动车道、人行道及绿化带)-2(机非分隔带)-2.5(停车位)-7(机动车道)-9(中央分隔带)-7-2.5-2-6
广贤路	规划边界-德义道	主干路	50	道路东侧退绿线 20 米	6.5(非机动车道、人行道及绿化带)-2(机非分隔带)-12(机动车道)-1.5(绿化带)-6(高架轨道)-1.5-12-2-6.5
仁爱道	广贤路-京津公路	次干路	23	道路两侧各退绿线 10 米	4(非机动车道、人行道及绿化带)-1.5(机非分隔带)-2.5(停车位)-7(机动车道)-2.5-1.5-4
忠孝道	广贤路-广兴路	次干路	20	道路两侧各退绿线 5 米	5.5(非机动车道、人行道及绿化带)-1(机非分隔带)-7(机动车道)-1-5.5
致远道	广贤路-广兴路	次干路	20	道路两侧各退绿线 5 米	5.5(非机动车道、人行道及绿化带)-1(机非分隔带)-7(机动车道)-1-5.5

富源道	广贤路-广兴路	次干路	20	道路两侧各退绿线 5 米	5.5 (非机动车道、人行道及绿化带) -1 (机非分隔带) -7 (机动车道) -1-5.5
广兴路	仁爱道-信义道	次干路	20	四纬路以北道路西侧退绿线 10 米, 四纬路以南道路西侧退绿线 10-18 米不等	5.5 (非机动车道、人行道及绿化带) -1 (机非分隔带) -7 (机动车道) -1-5.5
德义道	广贤路-广兴路	支路	12	道路北侧退绿线 10 米	2.5 (非机动车道、人行道及绿化带) -7 (机动车道) -2.5

二、交叉口

京津公路与信义道、仁爱道、前进道相交处规划为分离式立交。

规划范围内其他交叉口均规划为一般平面交叉口, 各路口形式及尺寸详见道路交通规划图。

三、铁路规划

京津城际铁路: 等级为客运专线, 规划为复线。京山铁路: 等级为客运专线, 规划为复线。规划要求铁路外侧轨中以外各 50 米为铁路控制用地不得建设任何建筑物。

四、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、桥梁引道、铁路平交道口、主要交叉口距离应大于 80 米; 对于必须设置在快速路辅道、主干道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

市域轨道 Z2 线在用地内规划沿广贤路中心线高架通过。规划要求线路中心线两侧各 20 米、车站两侧各 25 米范围内为轨道交通控制用地。

第三节 交通设施规划

交通设施包括的数量、规模作为刚性指标，在编制下位规划和实施建设时具体落实。

加油（气）站

规划在仁爱道与广贤路交口东北侧规划一处加油站，占地约 5600 平方米。

第四节 配建停车场规划

根据《天津市建设项目配建停车场(库)规划标准》(DB/T29-6-2018)标准及相关规定要求，本单元内应配建足够的停车场地。配建的停车泊位指标见《天津市建设项目配建停车场(库)配建指标表》。

第六章 市政工程设计

第一节 控制要求

一、市政工程设计的内容包括给水、排水、电力、通讯、燃气、供热和环境卫生等设施规划。

二、市政工程场站设施的位置只允许在街坊内调整，鼓励有条件的场站设施采取地下或半地下方式与公共建筑、公共绿地结合建设。

第二节 给水规划

一、由现状新开河水厂、规划的武清水厂提供水源。

二、由单元外的规划再生水厂提供再生水水源，可解决道路、绿化、冲车、冲厕等非饮用水需求。

第三节 排水规划

一、本单元排水采用雨、污水分流制。

二、污水排入该单元外规划污水处理厂

三、雨水通过自流或经规划的雨水泵站提升排入北运河或补充到景观河中。在单元建设中推广和应用低影响开发建设模式，优先利用自然排水系统，建设生态排水设施，为建设具有自然积存、自然渗透、自然净化功能的海绵城市提供重要保障。

四、按照分质供水的原则，完善中水系统，由单元外规划再生水厂（与规划污水处理厂合建）提供再生水水源，满足本单元内绿化、消防、景观、冲车、冲洗道路及生活低质用水需求。

第四节 电力规划

上级电源由武清 220 千伏变电站提供。大型公共设施根据负荷需要自设变电设施。

第五节 通讯规划

由武清新城现状电话局提供电信服务。在京津公路敷设 6~12 孔的通信管道，为本单元提供电信服务。

第六节 燃气规划

气源采用天然气，由区内百川天然气门站提供。

由下朱庄高中压调压站为该单元提供中压燃气。结合地区建设完善现有燃气供气设施。

第七节 供热规划

根据负荷需求由单元外南侧的规划供热站满足供热要求。规划区内每 10~20 万平方米供热面积设置换热站 1 座，每座换热站建筑面积 120~300 平方米。

第八节 消防规划

规划本单元由 14-05-01 单元消防站提供服务。

在道路建设中应考虑消防车的通行要求，消防车道应符合《建筑设计防火规范》等有关消防技术规范的规定。规划消火栓按照标准数量建设，河流、湖泊等天然水源应设消防取水设施。

第七章 城市安全设施

第一节 避难场所

公园绿地、广场、体育用地等作为避难场所，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。

第二节 防洪和用水安全

本单元西侧紧邻北运河，为一级河道。北运河改造方案专项规划正在编制中，防洪堤墙高程应满足该专项规划要求。规划必须满足《天津市河道管理条例》的规定和《防洪标准》，保证城市居民生命财产安全。

第三节 人防工程

按照国家关于人防建设配套标准、等级、规模的要求，坚持全面规划

与统筹协调、因地制宜与合理布局、在保证战备的前提下提高社会效益和经济效益。

项目单位可根据地形地质情况选择修建人防工程与交纳人防“结建”费相结合的方式进行规划，原则是以建为主。