

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	1
第二章 单元总体控制	1
第一节 主导功能和类型	1
第二节 规模	2
第三节 开发强度	2
第三章 绿地规划	2
第一节 规划内容	2
第二节 规模	2
第三节 控制要求	2
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	3
第五章 交通规划	4
第一节 道路规划	4
第二节 交通设施规划	6
第三节 配建停车场规划	7
第六章 市政工程规划	7
第一节 控制要求	7
第二节 给水规划	7
第三节 排水规划	7
第四节 电力规划	8
第五节 通讯规划	8
第六节 燃气规划	8
第七节 供热规划	8
第八节 环卫规划	8
第九节 消防规划	9
第七章 城市安全设施	9
第一节 避难场所	9
第二节 防洪和用水安全	9

第一章 总则

第一节 适用范围

本控规单元位于武清新城东南部，属于武清区下朱庄街辖区，四至范围：东至京津联络线，南至嘉河道-清源路，西至京津公路，北至嘉通道-清源路，总占地面积 334.91 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、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。

第二章 单元总体控制

第一节 主导功能和类型

本控规单元以居住用地和公共服务设施用地为主导功能。规划对本单元地块要严格控制各项指标，集约利用土地，为下朱庄街远期发展预留发展空间。同时，规划要注重铁路沿线绿化景观建设。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 327.93 公顷，其中居住用地面积 158.31 公顷，公共设施用地面积 51.53 公顷；
- 二、建筑总量控制在 311.02 万平方米以内；
- 三、控规单元可容纳居住人口约 4.6 万人。

第三节 开发强度

- 一、保留现状用地内居住用地的开发强度维持现状，其范围内的零星可改造用地拆迁后不得插建新住宅建筑，仅作为居住配套设施和绿地。
- 二、改造、新建居住用地开发强度按照相关规定执行。
- 三、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、公园绿地以及附属绿地。

第二节 规模

规划防护绿地 36.13 公顷，公园绿地 14.95 公顷。

第三节 控制要求

- 一、合理布局公园绿地，其数量和规模作为刚性指标，在编制下位规划和实施建筑过程中落实。
- 二、防护绿地和附属绿地的控制执行《天津市城市规划管理技术规定》。

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，居住区公共服务设施。

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：教育、医疗和商业等设施。

一、01 街坊

加油加气站一处。

二、02 街坊

高中两处、幼儿园两处、托老所三处、社区卫生服务站两处、居民活动场地两处、社区商业服务三处、环卫清扫班点一处、加油加气站一处。

三、03 街坊

幼儿园两处、托老所一处、社区卫生服务站一处、居民活动场地四处、社区商业服务一处、邮政所两处、菜市场一处。

四、04 街坊

小学一处、幼儿园一处、托老所两处、社区卫生服务站两处、居民活动场地两处、社区商业服务一处、环卫清扫班点一处、公交首末站一处、社会公共停车场库一处、邮政所一处、加气站一处、加油站一处。

五、05 街坊

初级中学一处、小学一处、幼儿园一处、居民活动场地一处、社区商

业服务两处、社区卫生服务中心一处。

第五章 交通规划

第一节 道路规划

一、途经本单元共有 1 条高速公路，1 条快速路，6 条主干路，8 条次干路，3 条支路，本单元内规划路网结构基本呈方格网状，道路规划具体内容见下表。

道路名称	起止点	等级	红线宽度 (米)	绿线宽度 (米)	规划横断面 (米)
京津联络线	杨北公路-清源路	高速公路	100	道路西侧污水处理厂段退绿线 20 米	32.75 (边沟及绿化带) -0.75 (土路肩) -15 (硬路肩及车行道) -3 (中央分隔带) -15-0.75-32.75
武清外环	杨北公路-清源路	快速路	80	道路西侧退绿线约 30 米，东侧污水处理厂段退绿线 10 米	22 (边沟及绿化带) -1 (设施带) -15 (硬路肩及车行道) -4 (中央分隔带) -15-1-22
京津公路	城际辅道-嘉河道	主干路	49	道路东侧退绿线约 20 米	5.5 (人行道及非机动车道) -2.5 (分隔带) -15 (车行道) -3 (中央分隔带) -15-2.5-5.5
清源路	规划边界-京津联络线	主干路	44		5 (人行道及绿化带) -14.5 (车行道) -5 (中央分隔带) -14.5-5
嘉通道	城际辅道-清源路	主干路	22		3 (人行道) -16 (车行道) -3
	京津公路-城际辅道	主干路	30		4 (人行道) -22 (车行道) -4
嘉宁道	京津公路-清源路	次干路	24	城际辅道以东，道路南侧退绿线约 20 米	3 (人行道) -18 (车行道) -3
	清源路-京津联络线	主干路	40	道路两侧各退绿线约 20 米	4.5 (人行道) -14 (车行道) -3 (中央分隔带) -14-4.5
于庄道	清源路-京津联络线	主干路	20	道路北侧退绿线约 20 米	3 (人行道) -14 (车行道) -3
嘉河道	京津公路-武清外环	主干路	40	道路北侧退绿线约 10 米，南侧退绿线 16-18 米不等	4.5 (人行道) -14 (车行道) -3 (中央分隔带) -14-4.5
四号路	嘉平道-嘉通道	次干路	20		3 (人行道) -14 (车行道) -3
卓园道	嘉平道-嘉通道	次干路	15		3 (人行道) -9 (车行道) -3

嘉平道	京津公路-清源路	次干路	18	城际辅道以东, 道路南侧退绿线约 10 米	3 (人行道) -12 (车行道) -3
嘉静道	京津公路-城际辅道	次干路	16		3 (人行道) -10 (车行道) -3
城际辅道	京津公路-嘉河道	次干路	24	道路西侧受城际铁路防护绿带影响退绿线 9-28 米不等	3 (人行道) -18 (车行道) -3
嘉安道	京津公路-清水路	次干路	30	道路北侧退绿线约 13 米, 南侧退绿线约 20 米	4 (人行道) -22 (车行道) -4
清溪路	嘉宁道-嘉河道	次干路	18	道路西侧下朱庄街道办段退绿线 7-8 米不等	3 (人行道) -12 (车行道) -3
清水路	嘉平道-嘉河道	支路	16		3 (人行道) -10 (车行道) -3
秋园路	嘉宁道-嘉河道	支路	16		3 (人行道) -10 (车行道) -3
	嘉河道-武清外环	支路	14		2.5 (人行道) -9 (车行道) -2.5
三号路	嘉平道-嘉通道	支路	18		3 (人行道) -12 (车行道) -3

二、交叉口

京津城际铁路与沿线道路相交规划为城际铁路上跨的分离式立交。

京津公路与嘉通道相交规划为京津公路上跨的分离式立交, 与嘉河道相交规划为嘉河道上跨的分离式立交。

嘉宁道与武清外环相交规划为武清外环上跨的分离式立交; 嘉宁道与京津联络线相交规划为嘉宁道下穿、京津联络线上跨的互通立交。

于庄道与武清外环、京津联络线相交规划为于庄道下穿、武清外环、京津联络线上跨的分离式立交。

清源路与于庄道、武清外环、京津联络线相交规划为清源路上跨的分离式立交, 立交段红线加宽至 60 米。

其它路口规划为一般平面交叉路口, 各路口形式及尺寸详见道路交通规划图。其中, 嘉静道、嘉安道与京津公路相交, 嘉河道与武清外环相交

须实行右转进出的交通管制。

新建道路应预留强、弱电管网，路口应考虑交通信号灯及电子监控设施等需要。

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 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。

一、交通场站用地

规划在清水路与嘉安道交口西北角安排一处公交首末站，占地约 3060 平方米。

二、社会停车场

规划在清水路与嘉安道交口西北角安排一处社会停车场，占地约 1640 平方米。

三、加气加油站

保留京津公路与嘉平道交口东北角的加油站；规划在武清外环与于庄道交口西南角安排一处加油（气）站，占地约 2300 平方米；在嘉宁道与武清外环东北角安排一处加油（气）站，占地约 3300 平方米；在京津公路与嘉平道交叉口东南角安排一处加气站，占地约 3300 平米。

第三节 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/T29-6-2010)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

水源由武清水厂和新开河水厂提供。结合单元内道路建设完善市政供水管网,以达到安全、可靠、合理供水要求。

第三节 排水规划

一、本单元排水采用雨、污水分流制。

二、保留本单元现状污水处理厂,污水排入该现状污水处理厂。结合本控规单元内市政道路建设完善污水系统。

三、保留本单元内两座雨水泵站,单元内的雨水经雨水泵站提升排入机场排水河。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 14-05-06 和 14-05-07

单元的规划再生水厂（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

规划由本单元的现状 110 千伏变电站与 14-05-03 单元的规划 110 千伏变电站满足本单元的电力需要。大型公建根据负荷需要自设相应等级变电设施。

第五节 通讯规划

由 14-05-05 单元的规划电话局提供电信服务。在本单元规划 3 座邮政所，建筑面积 400 平方米/座，与公建合建，为该规划区域提供邮政服务。

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。

在本单元规划一座燃气高中压调压站，占地面积 3100 平方米。结合地区建设完善现有燃气供气设施。

第七节 供热规划

该地区供热以集中供热为主，清洁热源为辅。保留本单元供热锅炉房和供热站，满足本地区的供热需求。控规单元内每 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 环卫规划

一、环卫清扫班点按工作范围内每 0.8—1.2 万服务人口设置一个。本单元内 02 街坊和 04 街坊各规划环卫清扫班点一处，建筑面积不小于 100 平方米。

二、废物箱一般设置在道路的两侧和路口。

第九节 消防规划

- 一、规划本单元由 14-05-05 单元内的规划消防站提供服务。
- 二、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。
- 三、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、居民活动场地等作为避难场所，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

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”费相结合的方式规划，原则是以建为主。