

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	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	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	5
第三节 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	6
第四节 电力规划	7
第五节 通讯工程	7
第六节 燃气工程	8
第七节 供热工程	8
第八节 环卫工程	8
第九节 消防规划	8
第十节 其他规划	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
第三节 人防工程	9

第一章 总则

第一节 适用范围

本单元编号为 14-05-09，位于天津市武清区下朱庄街道南部，其四至范围：北至五间房道，南至藕甸道，西至津蓟铁路、清源路，东至天湖路，总用地面积约 140.04 公顷。

第二节 规划依据

- 一、《中华人民共和国城乡规划法》；
- 二、《天津市控制性详细规划技术规程》（试行）；
- 三、《天津市武清区下朱庄街总体规划》（2010-2020 年）；
- 四、《天津市居住区公共服务设施配置标准》（DB/T29-7-2014）；
- 五、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商业服务业设施用地为主导功能。规划在尊重该单元用地自然肌理的基础上，打造环境舒适、动感活力的城市生活片区，充分体现“玩加住”的城市生活新体验。规划对本单元地块要严格控

制各项指标，集约利用土地。同时，规划要注重高铁湖一侧景观带、铁路沿线绿化景观以及天湖路景观界面建设。

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 140.04 公顷，其中居住用地面积 93.90 公顷，公共管理与公共服务用地面积 8.27 公顷，商业服务业设施用地面积 7.25 公顷，公用设施用地面积 1.93 公顷。

二、建筑总量为 153.22 万平方米。

三、本单元可容纳居住人口约 3.30 万人。

第三节 开发强度

一、本单元内居住地块规划容积率不大于 1.5，公共设施地块规划容积率不大于 2.0。

二、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。

三、新建居住用地开发强度按照相关规定执行。

四、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 9.75 公顷，公园绿地 1.46 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、地区级公共设施和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，并不应缺失项目。
- 三、公共设施位置的调整，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、医疗卫生、社区服务和商业等设施。

一、01 街坊

幼儿园一处、雨水泵站一处、给水泵站一处、社区商业服务一处、社区卫生服务站两处、居民活动场地一处、环卫清扫班点一处、托老所一处。

二、02 街坊

社区商业服务一处、邮政所一处、环卫清扫班点一处、社区卫生服务站一处、托老所一处、幼儿园一处、社会公共停车场一处、公交首末站一处。

三、03 街坊

2 幼儿园一处、小学一处、环卫清扫班点一处、社区卫生服务中心一处、加油（加气）站一处、社区综合服务中心一处、社区文化活动中心一处、公安派出所一处、菜市场一处。

四、04 街坊

幼儿园一处、中学一处、居民活动场地一处、供热站一处、垃圾转运与环卫清扫班点一处、社区卫生服务站一处、托老所一处。

第五章 交通规划

第一节 道路规划

一、途经本单元共有 3 条主干路，2 条次干路，4 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)
天和路	五间房道—藕甸道	主干路	40	道路两侧各退绿线 20m	3.5（人行道）-14（车行道）-5（中央分隔带）-14-3.5
五间房道	京津高速联络线—天湖路	主干路	40	道路南侧退绿线 20m	3.5（人行道）-14（车行道）-5（中央分隔带）-14-3.5
于庄道	京津高速联络线—天湖路	主干路	30	道路两侧各退绿线 10m	3（人行道）-24（车行道）-3
天湖路	五间房道—藕甸道	次干路	30	道路西侧退绿线 10m	3（人行道）-24（车行道）-3
农于道	清源路—天湖路	次干路	30	道路两侧各退绿线 10m	3（人行道）-24（车行道）-3
秀水道	丰宁路—丰熙路	支路	16	-	3（人行道）-10（车行道）-3
丰宁路	农于道—天湖路	支路	16	-	3（人行道）-10（车行道）-3
丰熙路	于庄道—丰宁路	支路	16	-	3（人行道）-10（车行道）-3
丰顺路	农于道—藕甸道	支路	16	-	3（人行道）-10（车行道）-3

二、交叉口

五间房道与京津高速联络线相交规划为部分互通立交，于庄道与京津高速联络线相交规划为于庄道下穿的分离式立交。天和路与于庄道相交规划为平面扩大路口。

津蓟铁路与五间房道、于庄道相交规划为道路下穿铁路的分离式立交。

其余路口均规划为一般平面相交路口，各路口形式及尺寸详见道路交通规划图。

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

本单元内规划公交首末站 1 处，安排在农于道与丰熙路交叉口西北侧，占地 2500 平方米。

二、社会停车场

本单元内规划公共停车场 1 处，安排在天和路与农于道交叉口东北侧，占地 5000 平方米。

三、加油加（气）站

本单元内规划加油加（气）站 1 处，安排在天和路与秀水道交叉口西北侧，占地 3529 平方米。

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/T29-6-2018)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 市政工程规划

第一节 控制要求

一、市政工程规划的内容包括给水、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，由 01 街坊规划给水加压泵站满足本单元的用水需要。规划由京津公路上来自新开河水厂的Φ1000 的给水干管及由规划武清水厂沿杨北公路敷设Φ600~1000 的给水干管，解决下朱庄街地区的用水需求。结合控规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。充分发挥河道、水库的功能作用，保证汛期泄洪排泄沥水畅通，解决排、蓄的矛盾。该区域的规划建设

应遵循天津市防洪规划设计，相关调整应在国家防洪和天津市水务局指导下进行。

二、本单元污水排入 14-05-07 单元的规划污水处理厂。

三、规划在本单元设置一座雨水泵站，占地 3500 平方米，雨水由管道分区收集，经本单元雨水泵站提升后排入景观河道、机场排水河及于庄水库。

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 14-05-07 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，可用于城市绿化、道路喷洒、景观河道用水、农业灌溉、冲车、冲厕等非饮用水要求。

第四节 电力规划

规划由六里庄 220 千伏变电站、石各庄 220 千伏变电站及北郊 500 千伏变电站为下朱庄地区提供电源。近期由新村 110 千伏变电站提供电力，远期由单元外的规划南湖 110 千伏变电站满足电力需要。大型公建根据负荷需要自设相应等级变电设施。

第五节 通讯工程

1、由 14-05-05 单元的规划电话局为本单元提供通信服务。

2、单元内规划 1 座邮政所，建筑面积 400 平方米/座，与公建合建。满足居民接收发信件、汇款、报刊发行、邮寄包裹、特快传递等各项服务的需要。

第六节 燃气工程

气源采用天然气，由区内百川天然气和天津能源集团津燃华润燃气有限公司天然气门站提供。

第七节 供热工程

该地区在 04 街坊规划供热站一处，占地 8662 平方米，以满足该区域的供热需求。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。

本着保护环境、合理利用清洁资源，满足可持续发展的需要为原则，以集中供热为主，清洁热源为辅。

第八节 环卫工程

一、本单元规划 1 座垃圾转运站，占地面积 1142 平方米。

二、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，规划在 01、02、03、04 街坊分别布置一处环卫清扫班点，建筑面积不小于 100 平方米。

三、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 14-05-08 单元和 14-05-11 单元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。

第十节 其他规划

水利的武清-通讯站和海委的武清-宜兴埠的微波通道穿过本规划单元，控制宽度为 50 米。沿通道相关地块土地开发建设时建设方须与微波产权单位协商，采取提高天线挂高或增设基站等技术手段保障微波通讯畅通，并将解决方案报规划行政管理部门备案。

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”费相结合的方式进行规划，原则是以建为主。