

天津市西青区 11P-02-05 单元 02 街坊  
控制性详细规划  
(文本)

天津市筑土建筑设计有限公司

2023 年 11 月

# 目录

- 第一章 总则
- 第二章 单元土地使用和开发控制
- 第三章 居住社区与公共服务设施规划
- 第四章 道路与交通设施规划
- 第五章 市政工程与公用设施规划
- 第六章 城市设计指引
- 第七章 历史文化遗产保护
- 第八章 绿地与广场用地及开敞空间规划
- 第九章 综合防灾与城市安全设施规划
- 第十章 地下空间利用
- 第十一章 海绵城市
- 第十二章 规划执行
- 第十三章 附则
- 附图
- 附表

## 第一章 总则

### 第一节 单元概况

本次规划范围为天津市西青区 11P-02-05 单元 02 街坊，位于天津市西青区杨柳青镇镇区中部。

本次控规新编工作基于梳理镇区未编制控规范围，衔接落位在编杨柳青镇区控制性详细规划（街区层面）相关要求。本次规划区位于西青区 11P-02-05 单元（杨柳青镇 05 街区 02 单元）02 街坊内，由于该单元 01 街坊于 2018 年取得控规批复，因此本次规划区确定为西青区 11P-02-05 单元（杨柳青镇 05 街区 02 单元）02 街坊。四至范围为：东至柳霞路，南至傲杨道，西至柳口路，北至润杨道，总用地面积约为 85.79 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. 《天津市西青区国土空间总体规划（2021-2035 年）》（报审稿）
2. 《天津市教育设施布局规划（2018-2035 年）》（2022 年修订）

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. 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）
2. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）

3. 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010 年）
4. 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
5. 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
6. 《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）
7. 《天津市控制性详细规划管理规定（试行）》（2021 年）
8. 《天津市绿化条例》（2022 年修正版）
9. 《天津市建设项目配建停车场（库）标准》（DB/T29-6-2018）
10. 《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）
11. 国家及天津市其他相关法律、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进行了协调：

1. 《西青区杨柳镇镇区街区控制性详细规划》
2. 《天津市西青区基础教育设施布局规划（2020-2035 年）》

### 第三节 适用范围

一、本规划区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。

## 第四节 上位规划及相关规划核查

一、本规划区位于西青区城镇开发边界内，不涉及生态保护红线、天津市永久基本农田和天津市耕地保护红线，符合《天津市西青区国土空间总体规划（2021-2035 年）》（报批稿）。

二、核查《大运河天津段核心监控区国土空间管控细则（试行）》，本规划区位于大运河 1km 滨河生态空间和大运河 2km 核心监控区，属于城市建成区（2019 年）。控规方案中现状保留地块维持现状，规划新建地块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。

三、本规划区不涉及天津市绿色生态屏障和天津市蓄滞洪区。

四、本规划区落位《天津市教育设施布局规划》（2018-2035 年）（2022 年修订）涉及的教育设施。

## 第二章 土地使用和开发控制

### 第一节 主导功能

本规划区以居住用地为主导功能，包含公共管理与公共服务设施用地。

### 第二节 规模控制

一、本规划区内建设用地控制在 85.79 公顷以内，其中城市建设用地面积约为 85.79 公顷。城市建设用地中居住用地面积约为 50.46 公顷，公共管理与服务设施用地面积约为 23.55 公顷，道路与交通设施用地面积约为 11.78 公顷。

二、建筑总量控制在 116.07 万平方米以内。

三、本规划区人口约为 1.7 万人。

### 第三节 土地使用

一、若上位规划论证中对本规划区的管控内容发生变化，本控规要进行相应修改。

二、区域大型交通和市政公用设施等的建设，要严格按照有关法律法规进行规划实施。

三、本次控规编制范围不涉及占用自然保护区、国家生态保护红线。

四、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。

五、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用地，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《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）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、消防等负面的影响。

六、规划的市政基础设施用地、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。

#### 第四节 土地开发控制

规划内土地开发强度依据《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）进行控制。具体控制指标详见《用地控制指标一览表》。

## 第三章 居住社区与公共服务设施规划

### 第一节 规划内容

一、本规划区内包含公共管理与公共服务设施用地。

二、本规划区中公共管理与公共服务设施的数量、规模作为强制性指标，执行《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)及《控制性详细规划技术规程》(DB12/T 1116-2021)的相关要求。

### 第二节 控制要求

#### 一、公共管理与公共服务设施

本规划区内公共管理与公共服务设施主要是天津市公用技工学校、西青区启智学校、西青区党校、杨柳青一中和杨柳青二中。

#### 二、居住区配套设施

本规划区内规划人口约 1.7 万人，依据《城市居住区规划设计标准》(GB 50180-2018)及《控制性详细规划技术规程》(DB12/T1116-2021)，本规划区所在街区统筹配置公共服务设施，本规划区内保留现状菜市场、小学、初中和高中各 1 座。

经核算，本规划区所在街区内配置的公共服务设施可满足本单元（包含本次规划区）规划人口的需求。



本规划区内规划新建的设施，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、边界可在街坊范围内适当调整。居委会级配套设施在细分导则层面予以落实。

## 第四章 道路与交通设施规划

### 第一节 道路规划

#### 一、道路

本规划区内有主干路 3 条、次干路 2 条，支路 2 条，路网结构基本呈方格网状。具体规划如下：

道路规划一览表

道路名称	道路等级	红线宽度（米）
柳霞路	城市主干路	43
柳口路	城市主干路	40
泽杨道	城市主干路	40
润杨道	城市次干路	30
傲杨道	城市次干路	25
柳云路	支路	20
崇文道	支路	20

本规划区内道路规划横断面以最终批复的相关规划成果为准。

#### 二、交叉口

本规划区内交叉口均规划为一般平面交叉口。

## 第二节 交通场站设施

本规划区所在街区统筹配置公交首末站和公共停车场，可为本规划区提供服务。

## 第三节 配建停车场

本规划区内各类建筑物应根据现行有效《天津市建设项目配建停车场（库）标准》（DB/T 29-6-2018）及相关规定要求配建足够的停车场地。

## 第四节 出入口规划

结合地块周边道路交通条件，规划建议将地块机动车的出入口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，不得在高速公路、跨线桥起坡处、交叉口、人行横道、公共交通停靠站处设置机动车出入口。

## 第五章 市政工程与公用设施规划

### 第一节 规划内容

#### 一、给水规划

本规划内生活用水水源由杨柳青水厂提供。依据地区的发展需要，完善供水管网，以达到安全、可靠、合理的供水要求。

#### 二、排水规划

本规划内排水体制采用雨、污分流制。

本规划内污水通过管道收集排入现状污水泵站，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。

本规划内雨水系统接入管道收集排入现状雨水泵站，属于东西排总河收水系统，经泵站提升后排入东西排总河。

本规划内再生水水源由咸阳路污水处理厂合建的再生水提供。结合城市道路建设完善本规划范围内再生水系统，利用再生水解决道路、绿化、冲车、冲厕等非饮用水需求。

#### 三、电力规划

本规划区内上级电源由东桑园 110 千伏变电站和傲杨道南侧规划 110kV 变电站提供。110 千伏及以下等级电力管线采用地下敷设方式，大型公建用户用电，根据用电负荷需求自设相应等级专用变电站。本规划区

内有现状 35 千伏电力架空线，远期入地。现状电力架空线未切改前，应按照《中华人民共和国电力法》《电力设施保护条例》《天津市电力设施保护条例》等国家和天津市相关法律、法规、规章要求对现状架空线两侧进行保护控制。

#### 四、燃气规划

本规划区内气源采用天然气，引自单元外规划杨柳青高调压站（柳丽路南侧）。大型公建自设调压装置满足用气需要，燃气调压设施的设置须满足安全规范要求。结合规划区内道路建设完善燃气管网，以达到安全、可靠、合理的供气要求。

#### 五、供热规划

本规划区内热源引自杨柳青热电厂。按照国家和天津市节能减排政策的要求，鼓励多元化的供热体系。结合规划区内道路建设完善市政供热管网，以达到安全、可靠、合理供热要求。

#### 六、通信规划

本规划区内通讯及邮政服务均依靠单元外杨柳青电信支局和杨柳青邮政支局所提供。

#### 七、环卫规划

本规划区内生活垃圾经本规划区所在街区内规划垃圾转运站运送至西青区生活垃圾综合处理厂。

## 八、消防规划

本规划区由规划区外的柳丽路现状特勤消防站和规划柳口路消防站提供服务。消防设施的设置应满足专项规划及相关技术标准的要求。

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》（GB 50016-2014）（2018 版）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。

## 九、其他

本规划区内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。

根据土地使用性质和土地开发强度规划，结合绿线、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统筹布置各类管线。

## 第六章 城市设计指引

本规划区内以多层居住建筑和公共管理与公共服务设施建筑为主，建筑风格以现代为主。本次规划区内城市设计指引主要指引规划地块建筑高度。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《大运河天津段核心监控区国土空间管控细则（试行）》、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。

## 第七章 历史文化遗产保护

本规划区位于大运河缓冲区和建设控制地带外，位于大运河滨河生态空间和核心监控区城市建成区(2019 年)内。新建、改造地块应按照《大运河文化保护传承利用规划纲要》《大运河天津段核心监控区国土空间管控细则(试行)》相关要求实施。

## 第八章 绿地与广场用地及开敞空间

### 第一节 规划内容

西青区 11P-02-05 单元（杨柳青镇 05 街区 02 单元）02 街坊的绿地与广场用地包括公园绿地、防护绿地及附属绿地。本规划区位于西青区 11P-02-05 单元（杨柳青镇 05 街区 02 单元）02 街坊，规划区内基本为现状建成区，结合杨柳青镇区控制性详细规划（街区层面），本规划区所在街区统筹考虑本规划区内的公园绿地，以满足居民使用要求及相关规范要求。

### 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落实。

二、在保证公园绿地面积及系统性的前提下，公园绿地的边界可结合方案进行调整。

三、防护绿地和附属绿地的控制执行《控制性详细规划技术规程》(DB12/T 1116-2021)和《天津市绿化条例》((2022 年修正))。

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。生活性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《中国地震参数区划图》(GB18306-2015)，按照天津市总体规划要求，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。重大建设工程和可能产生严重次生灾害的建设工程，应当按照国务院有关规定进行地震安全性评价，并按照经审定的地震安全性评价报告所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可

作为避难场所，相关内容按照《中华人民共和国防震减灾法》《天津市防震减灾条例》和《天津市防震减灾避难场所规划》等有关规定执行。

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。规划区内的河道、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》(GB50014-2021)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、下一步实施建设过程中，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，同时按照相关标准要求，配建相应排水设施，满足地面及地下排水要求，保障城市安全。

五、消防设施的设置应满足专项规划及相关技术标准的要求。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。

六、在规划实施阶段，按照《中华人民共和国人民防空法》和《天津市实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》有关要求修建人防工程。

七、项目实施建设中应落实《天津市地质灾害防治规划(2021-2025年)》2021年09月批复)要求，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等工作，并做好

地质灾害防治方案和进行土壤污染治理和修复。

八、项目实施建设时须满足国家和天津市的有关河道、蓄滞洪区的管理要求，对河道周边用地严格控制，保证行洪、防洪安全。规划范围内项目建设时，地面标高设计等应同时制定完善的防洪措施和应急预案，保证启用蓄滞洪区时，人员可以安全转移安置，保证人员财产安全以及不发生次生灾害。

九、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。

十、对生产、储存易燃易爆物品、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。

十一、本规划区及边界外 1.2 公里范围内无重大危险源。经与天津市西青区应急管理局（回复意见详见相关文件汇编）核查，11P-02-05 单元 02 街坊周边区域 1200 米范围中有三家加油站，无危险化学品重大危险源。已审批 3 家加油站的安全现状评价报告对规划范围无安全影响。经与天津市西青区生态环境局（回复意见详见相关文件汇编）核查，西青区 11P-02-05 单元 02 街坊局部地块周边 1200 米内现状工业企业在 2015 年之前的环评审批情况已梳理完成。已审批 29 家项目的环境影响评价对规划

范围无环境影响。经与天津市西青区人民政府政务服务办公室（回复意见详见相关文件汇编）核查，自 2015 年西青区行政审批局成立以来，此次控规修改范围和地块边界外 1200 米涉及区域内，初步核实已审批环境影响评价的建设项目 99 个。已审批 99 个项目的环境影响评价对规划范围无环境影响。

十二、本规划区内建设项目应符合《运输机场净空区域内建设项目净空审核管理办法》（2021 年 4 月 1 日）。

十三、经与天津市西青区生态环境局核查《天津市建设用地土壤污染风险管控和修复名录及移出清单》（2023 年第二次）规划范围内用地不在名录内的污染地块。

## 第十章 地下空间利用

一、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，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，建筑面积应符合《天津市综合管廊工程技术规范》(DB/T29-238-2016)的相关要求。

二、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。

三、规划实施阶段，地下空间开发利用应按照相关要求兼顾人民防空需要，并符合安全、环保等相关要求。

## 第十一章 海绵城市

### 第一节 规划原则和内容

按照国土空间总体规划、相关规范规定和专项规划要求，在控规中统筹安排与河湖水系、绿地公园及市政排水设施等相关的海绵设施用地，保护和修复生态空间格局、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。

严格按照国土空间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。

### 第二节 控制要求

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。

各类公园绿地等开放空间设计实施中应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。

有条件地区应增设初期雨水收集设施，减少初期雨水径流污染。

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《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》(DB29-296-2021)制径流量。

## 第十二章 规划执行

规划实施应符合《控制性详细规划技术规程》(DB12/T 1116-2021)规划执行内容要求。

## 第十三章 附则

### 一、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。