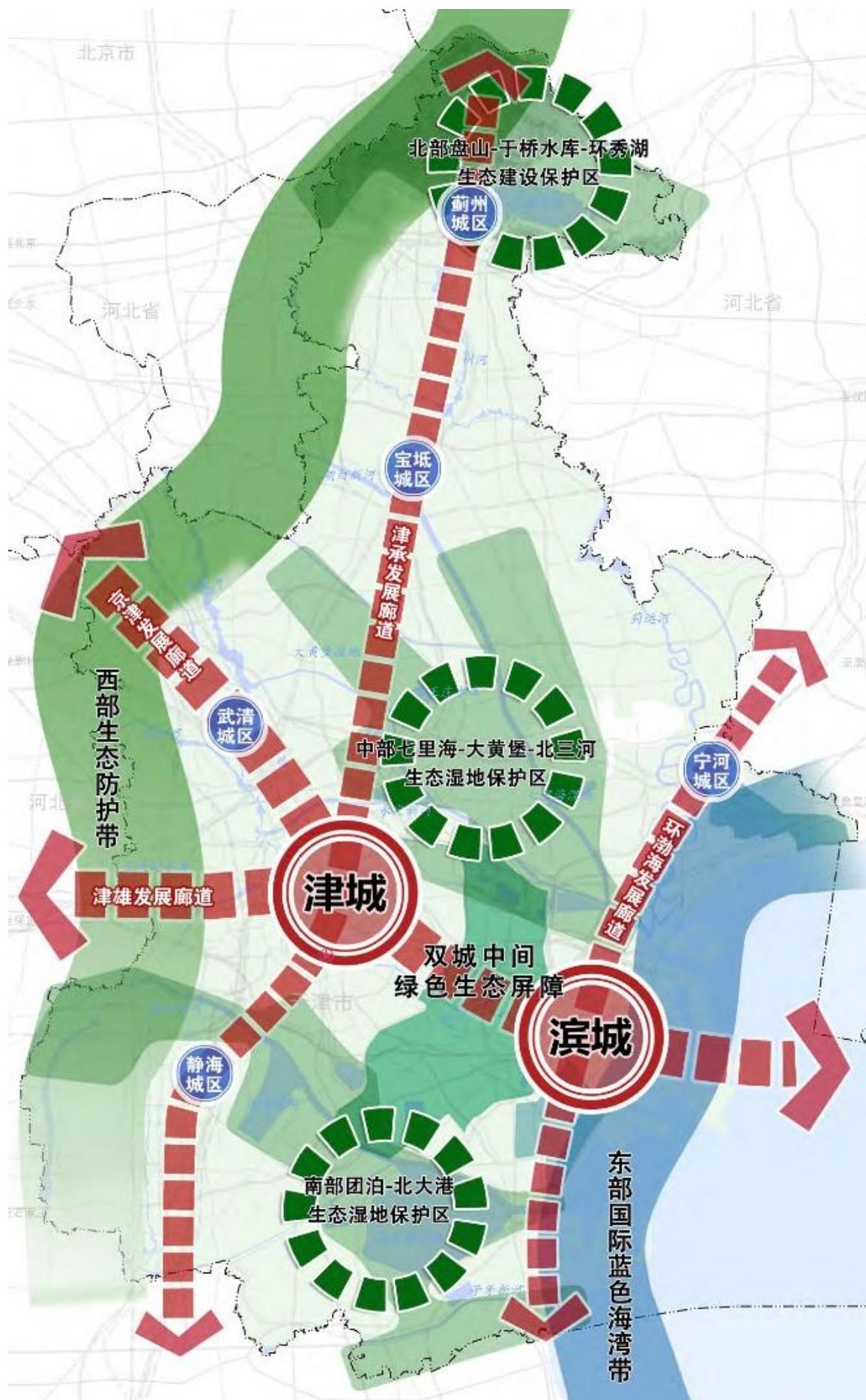


# 天津市生态保护安全格局

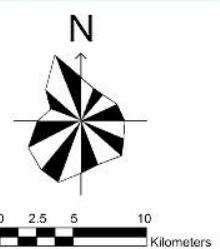


## 生态系统保护规划图

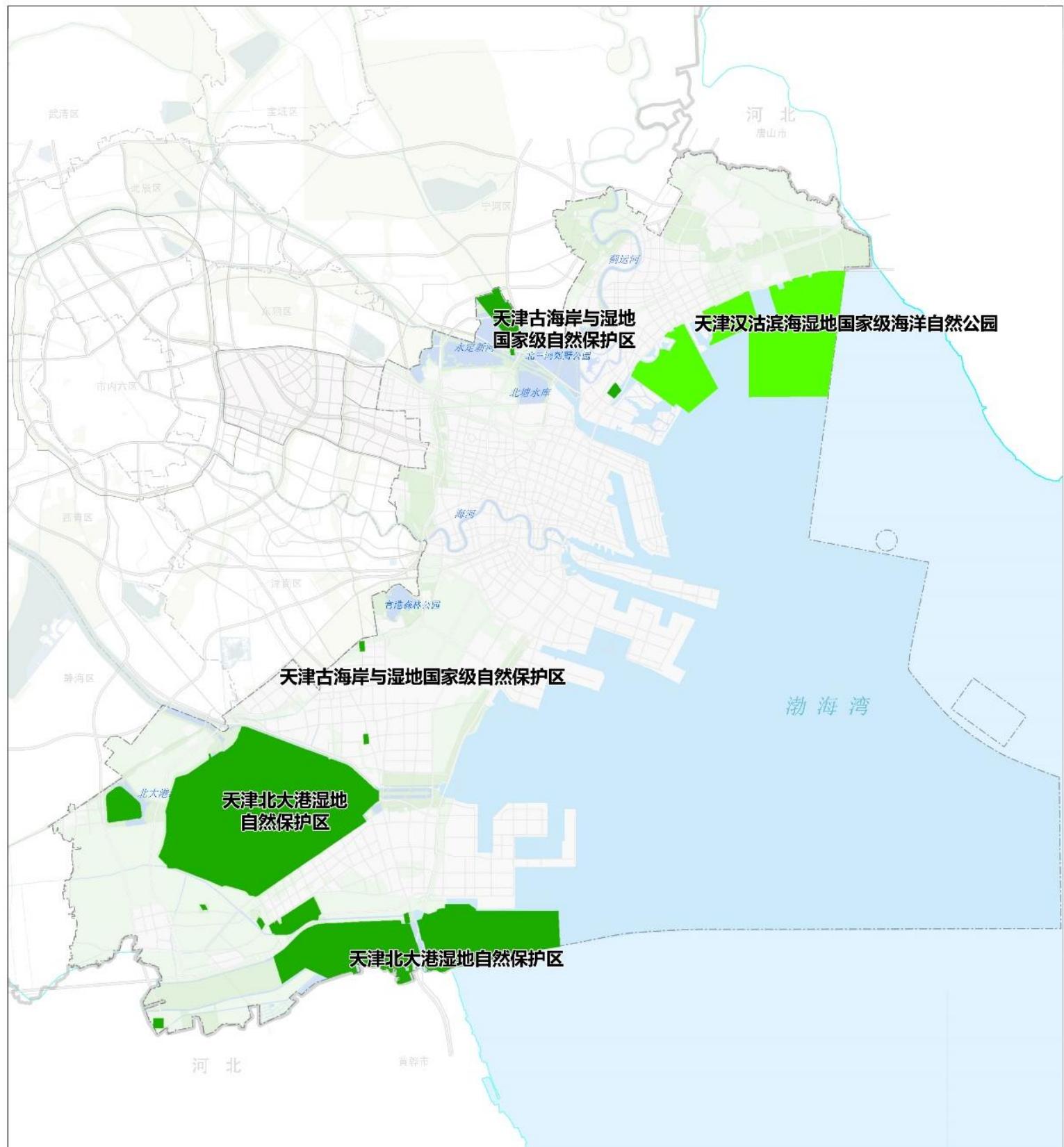


图例

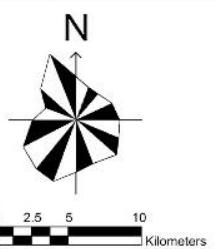
- 一屏
- 一带
- 河流
- 盐田
- 湿地
- 生态控制区



## 自然保护地分布图



图例



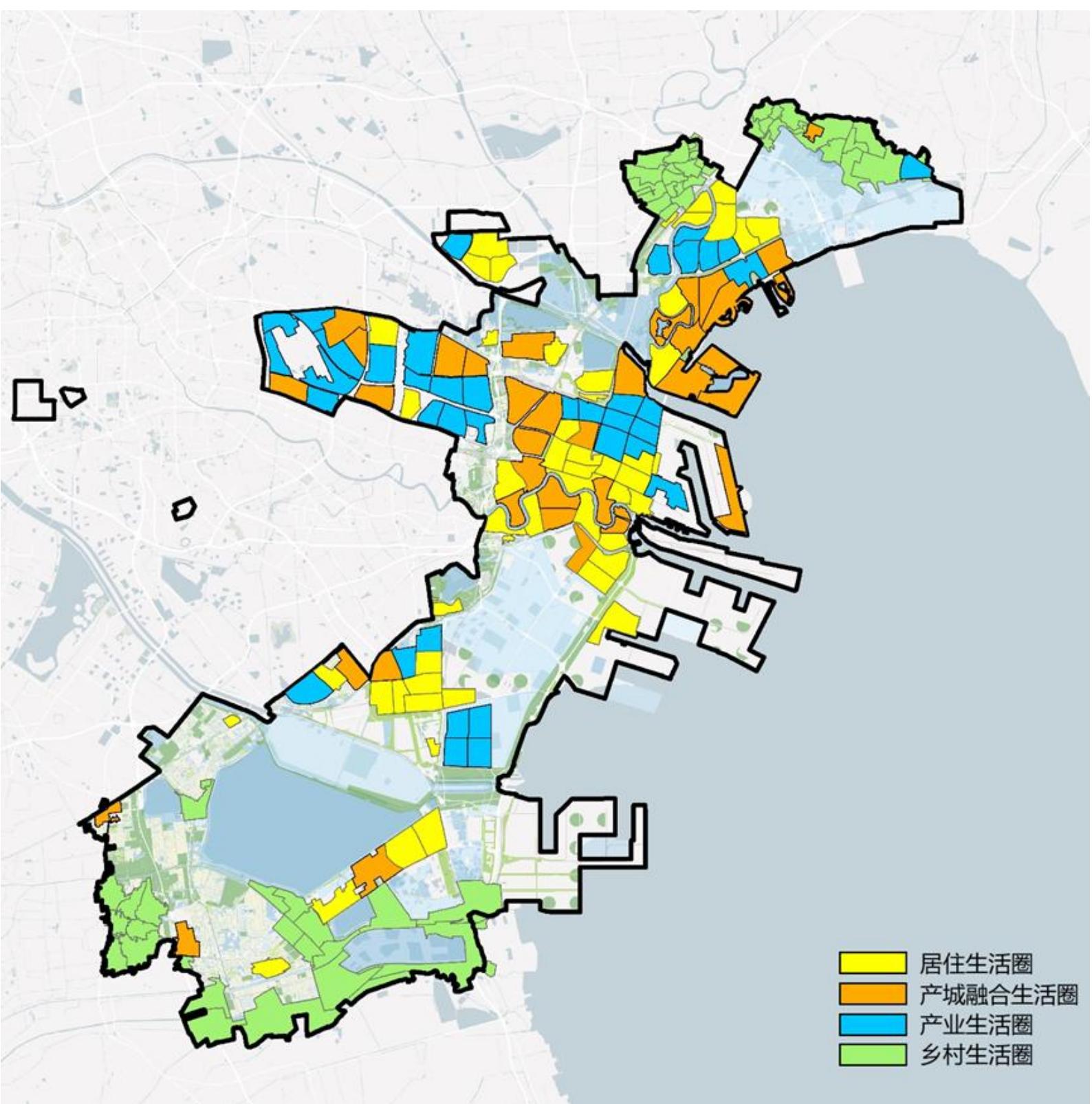
## “滨城”产业发展格局



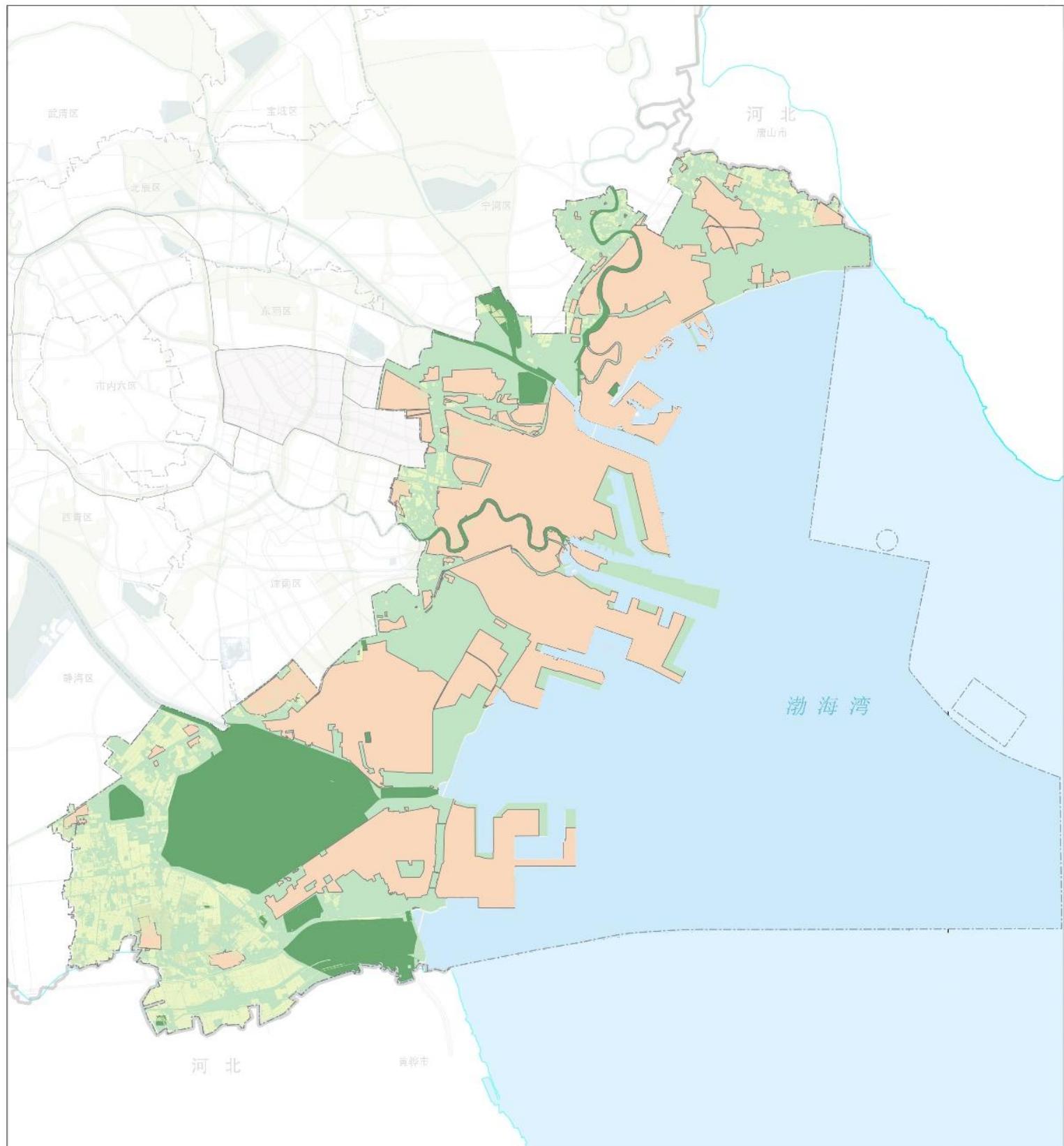
## “滨城”港产城融合发展布局



## “滨城”15分钟生活圈划定示意图

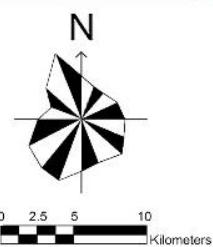


## 国土空间控制线规划图

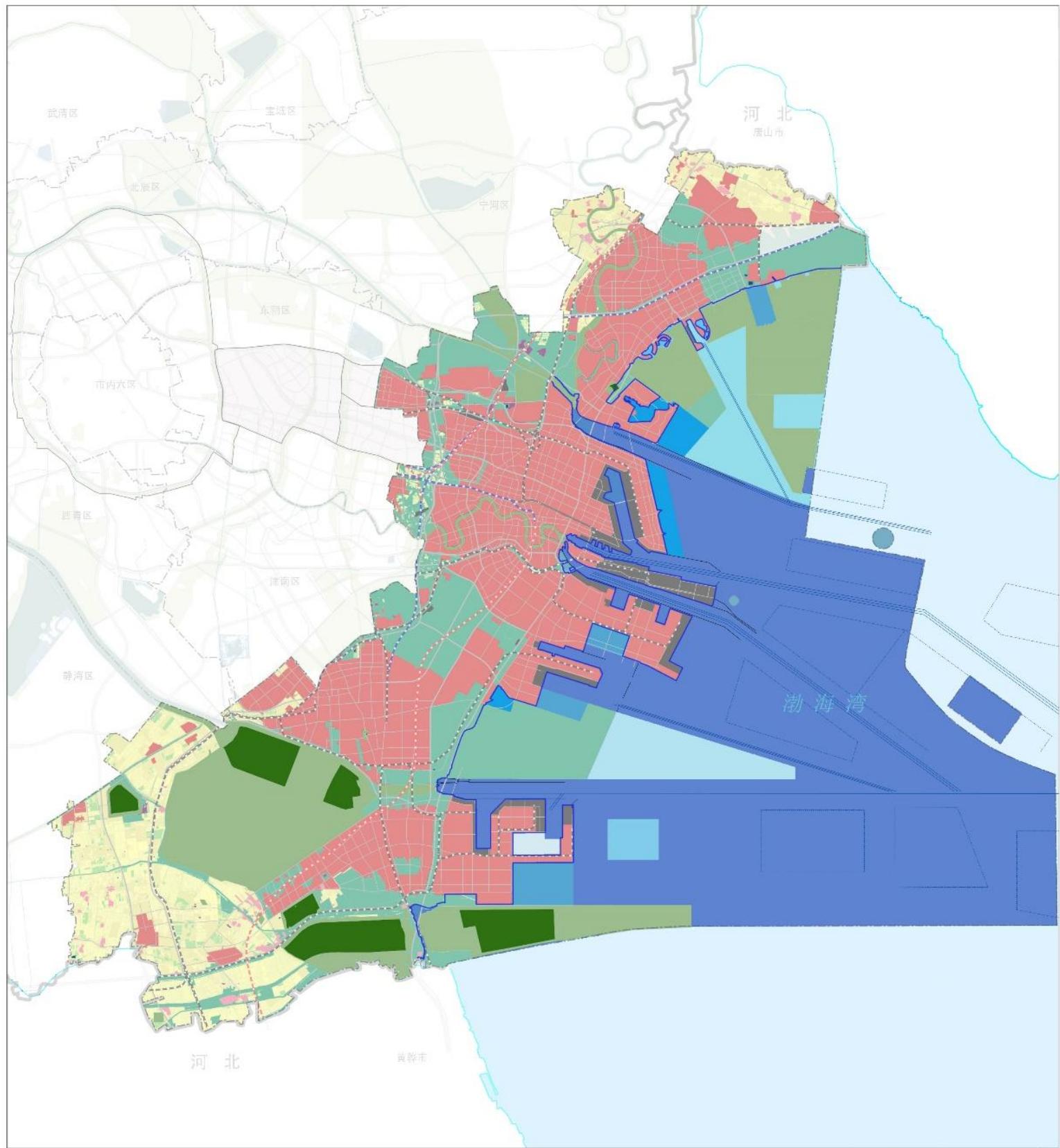


图例

- 永久基本农田保护红线
- 陆域生态保护红线
- 海域生态保护红线
- 城镇开发边界
- 滨海新区行政辖区界线



## 国土空间规划主体功能分区图

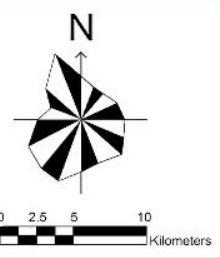


图例

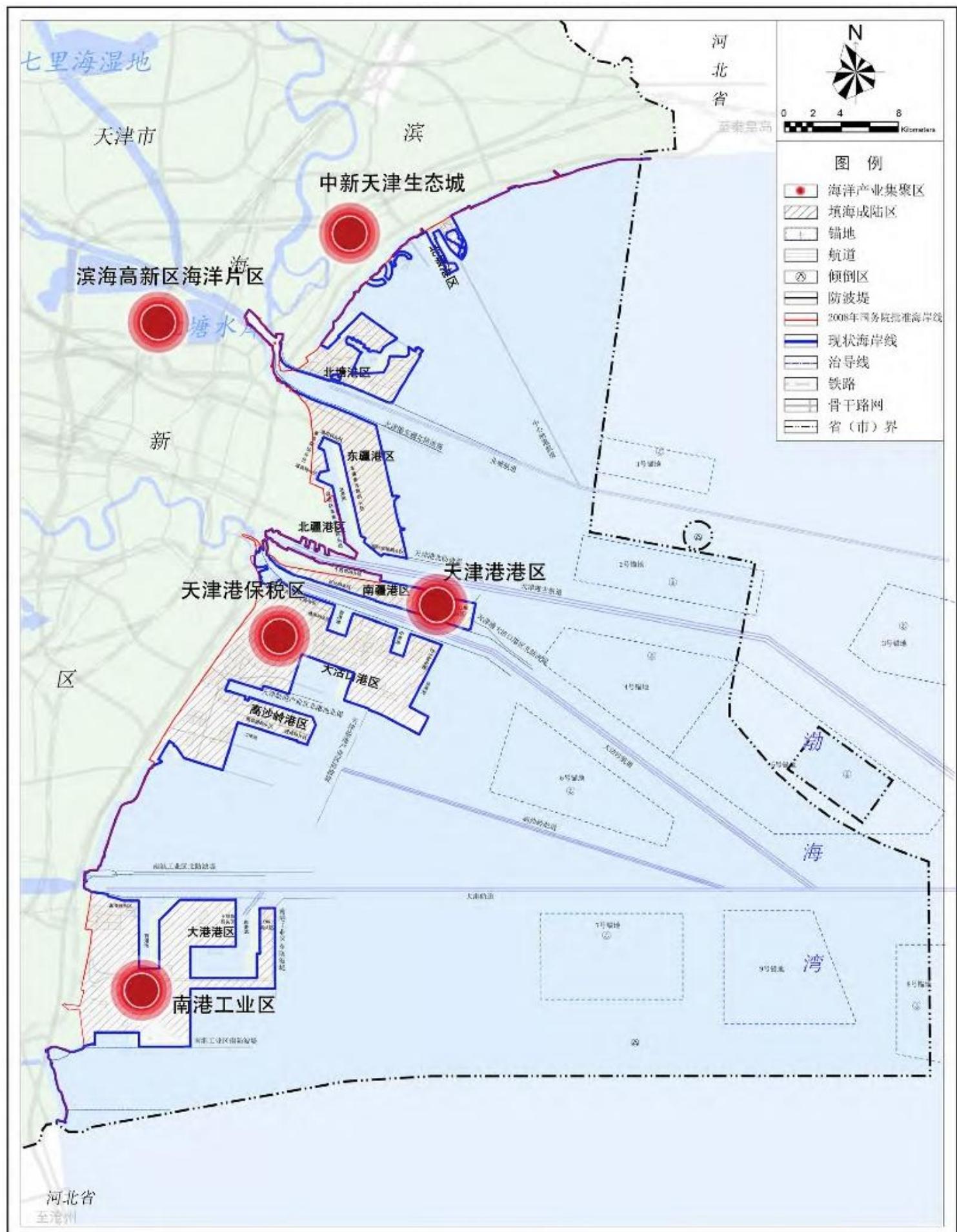
核心保护区	林业发展区
一般控制区	城镇集中建设区
生态控制区	特殊设施集中区
农田保护区	公用服务设施集中区
村庄建设区	区域交通基础设施集中区
一般农业区	渔业用海区

交通运输用海区
工矿通信用海区
游憩用海区
特殊用海区
海洋预留区
渔业用海区

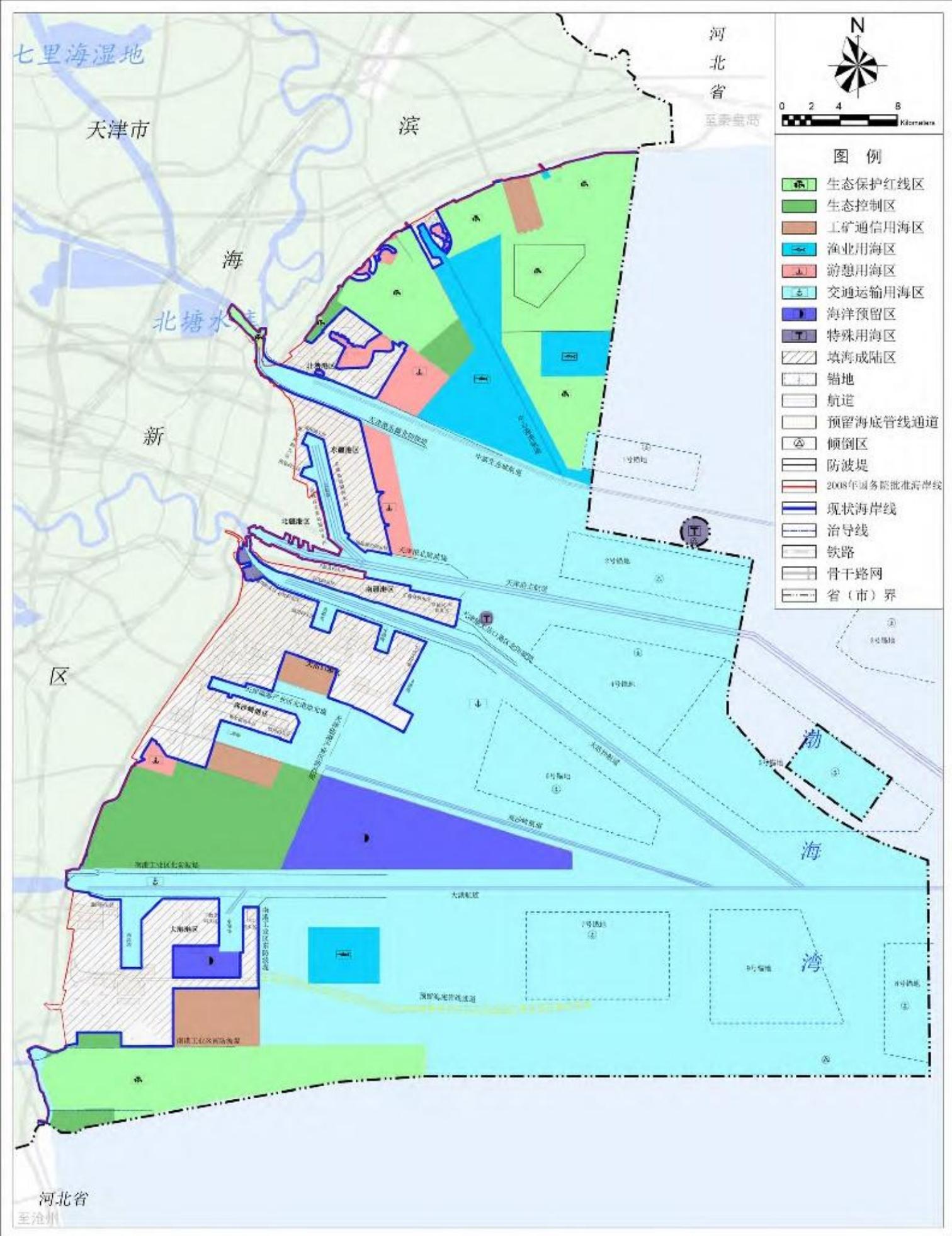
高速铁路
城际铁路
普通铁路
干线路
滨海新区界



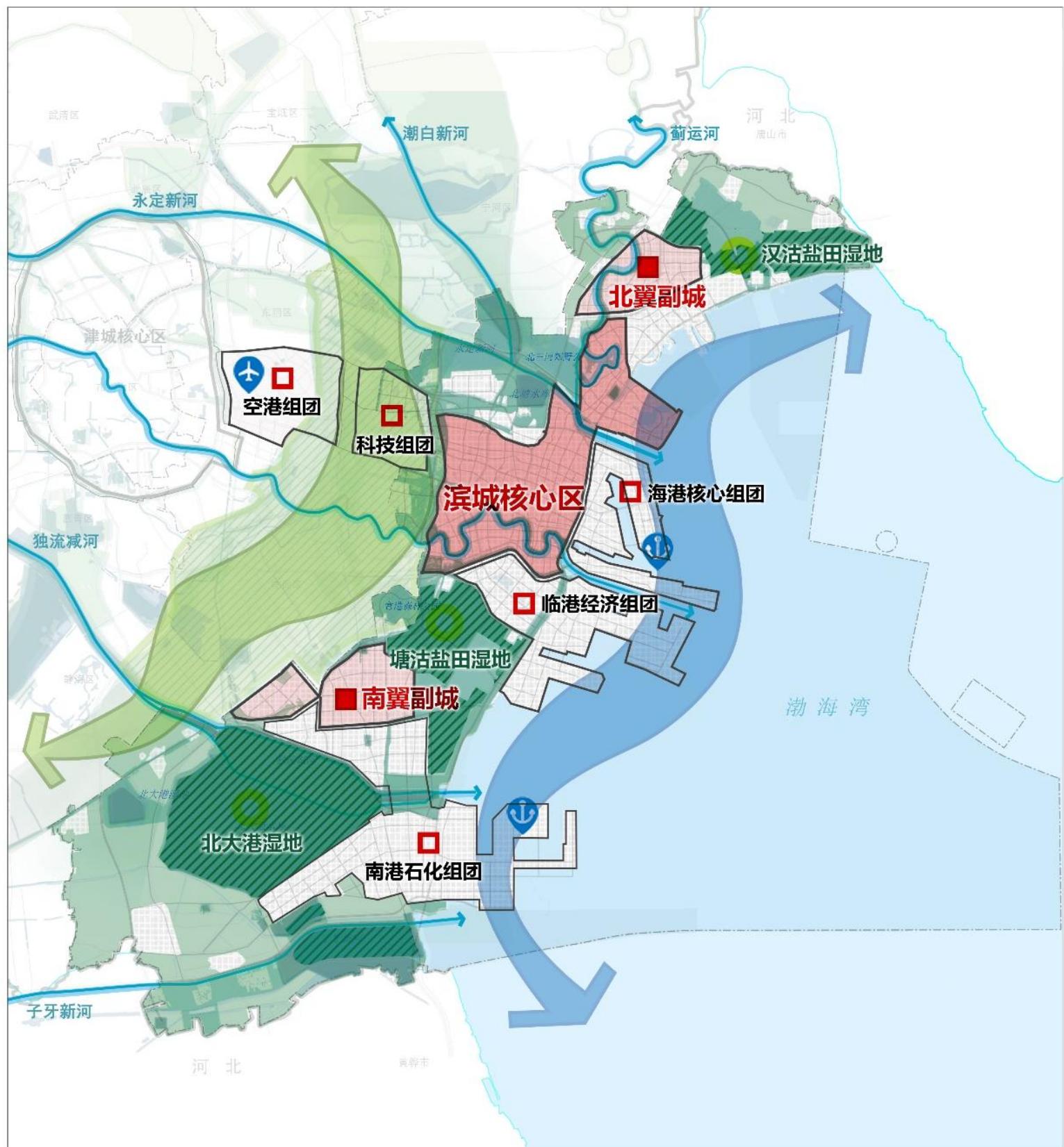
## 陆海统筹战略格局图



## 海洋空间功能布局图

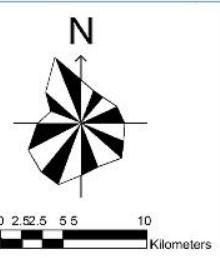


## 国土空间总体格局规划图

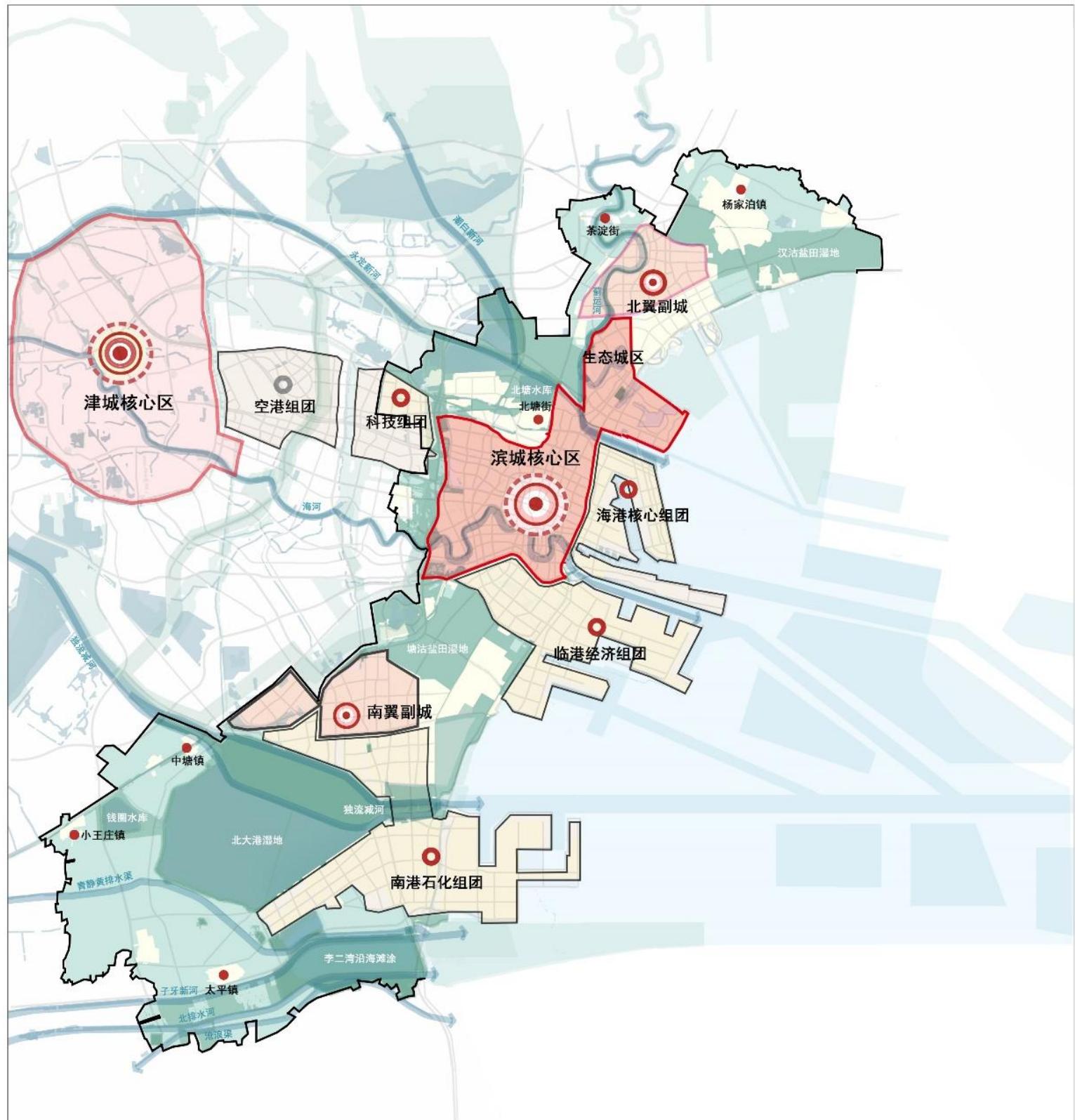


图例

■ 双城中间绿色生态屏障	■ 滨城核心区
■ 蓝色海湾生态带	■ 南北两翼副城
■ 湿地	■ 功能组团
■ 生态廊道	■ 海域
■ 其他用地	■ 滨海新区行政边界

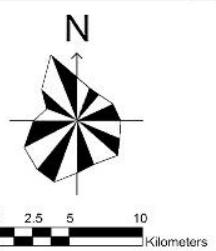


## 城镇体系规划图

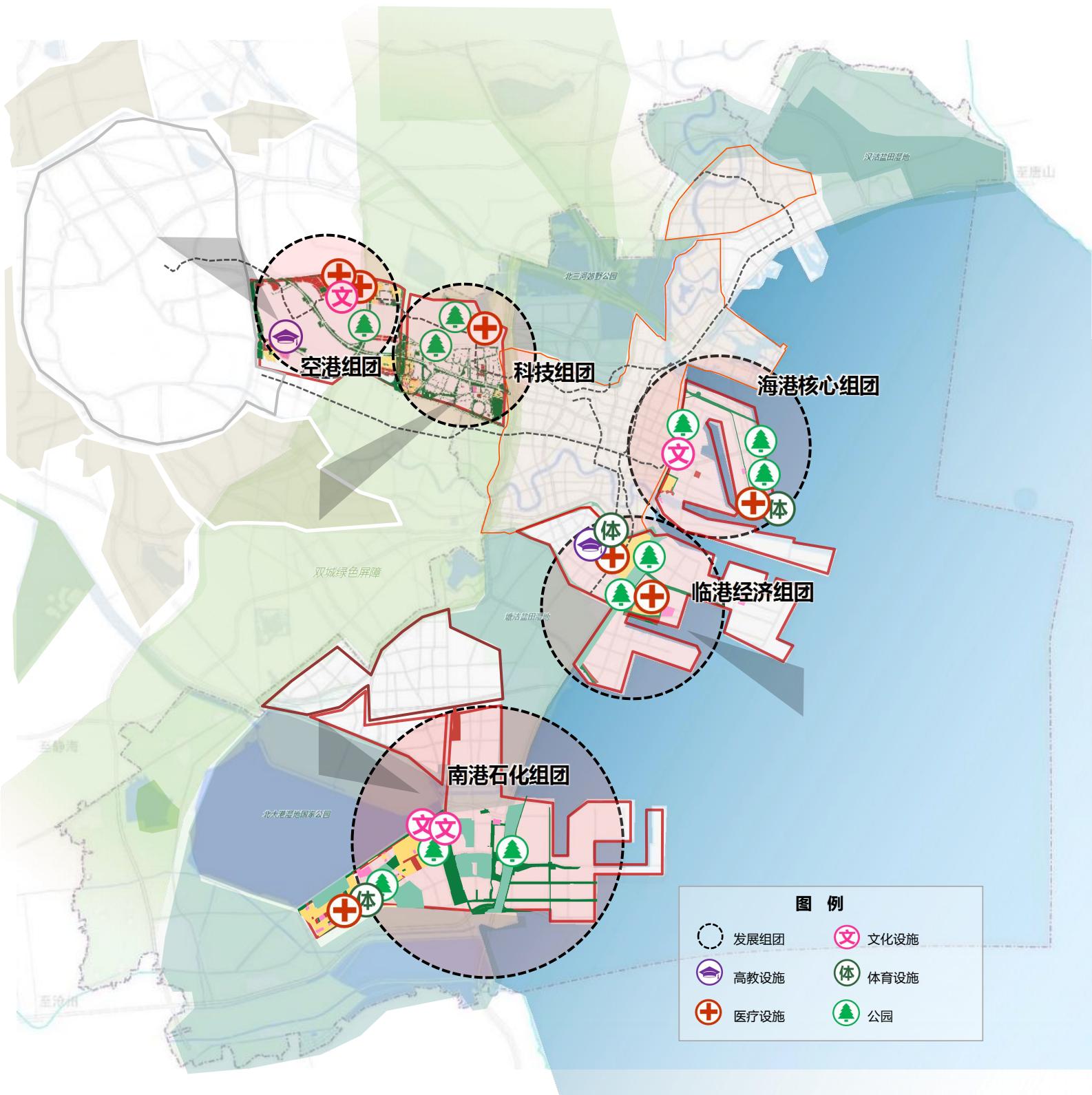


图例

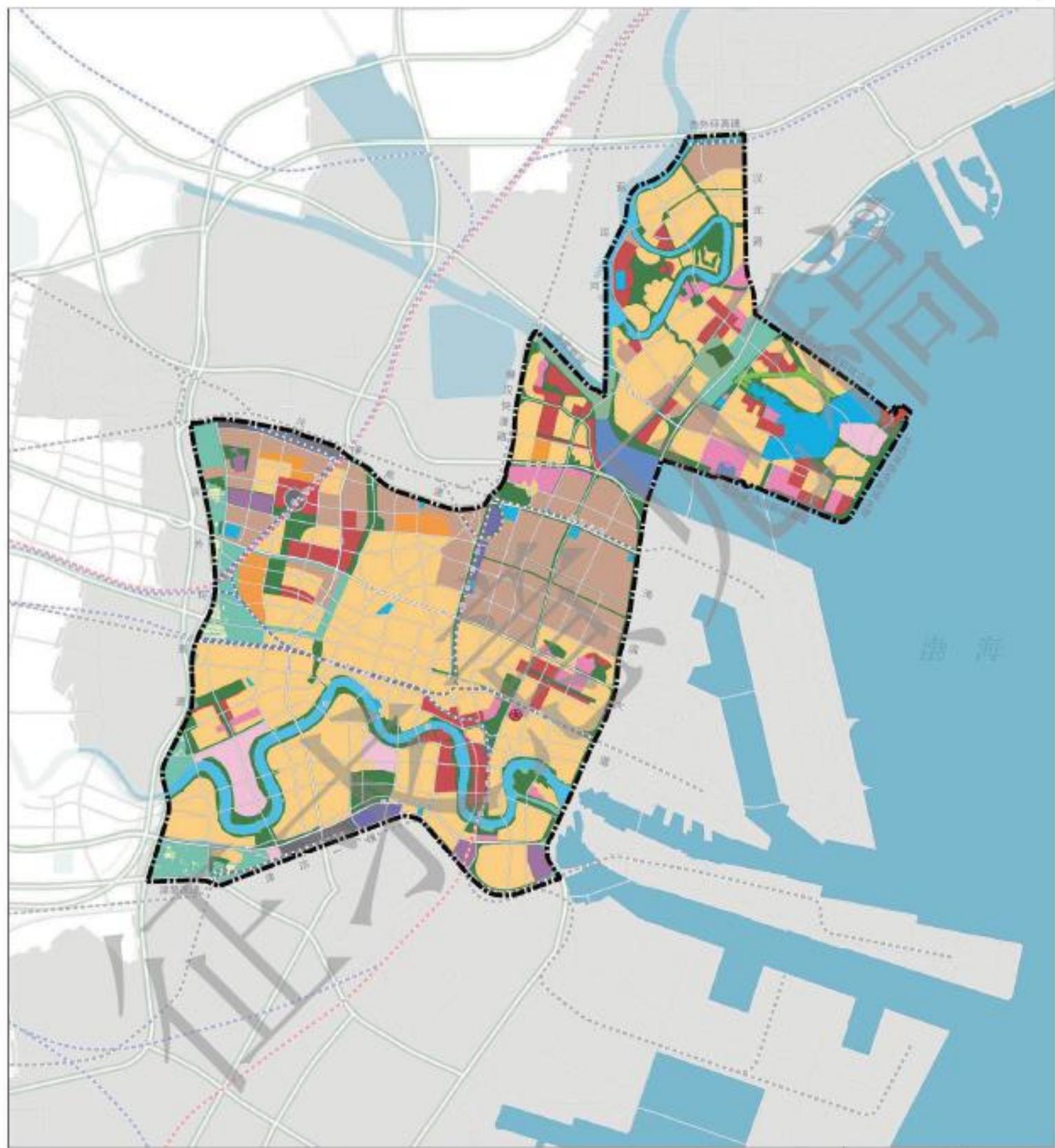
● 滨城核心区	--- 铁路
● 南北两翼副城	—— 城市开发边界
● 功能组团	—— 区陆域行政边界
● 特色街镇	—— 区海域行政边界
—— 河流水系	
—— 骨干道路	



## 特色组团规划指引示意图



## 滨城核心区规划分区图



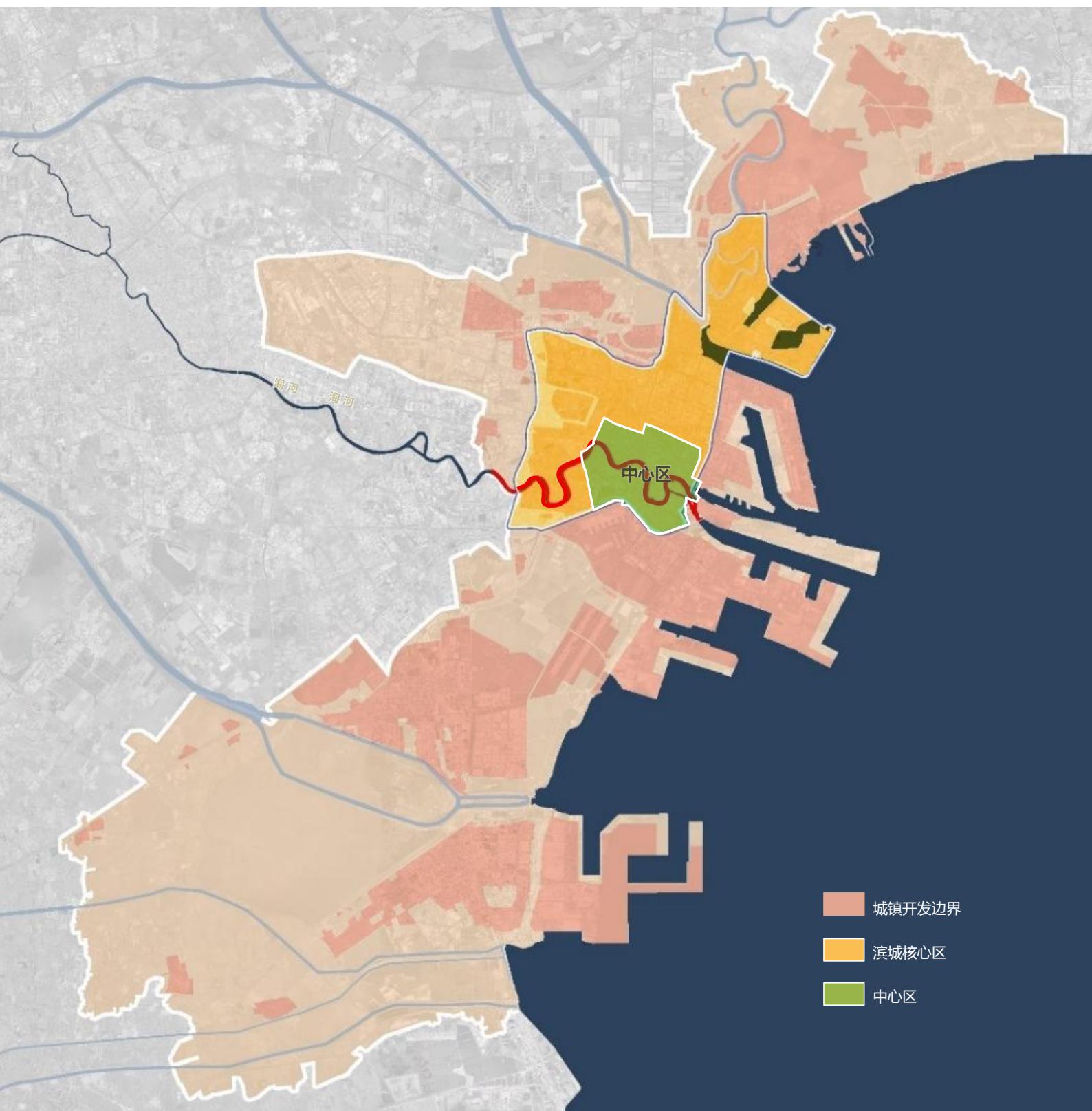
图例

居住生活区	绿地休闲区	农田保护区	高速铁路
综合服务区	交通枢纽区	特殊设施集中区	城际铁路
商业商务区	市政设施区	区域交通设施集中区	普通铁路
工业发展区	战略预留区	交通运输用海区	骨干路网
科创发展区	生态保护区	游憩用海区	滨城核心区界
物流仓储区	生态控制区	陆地水域	本级政府驻地

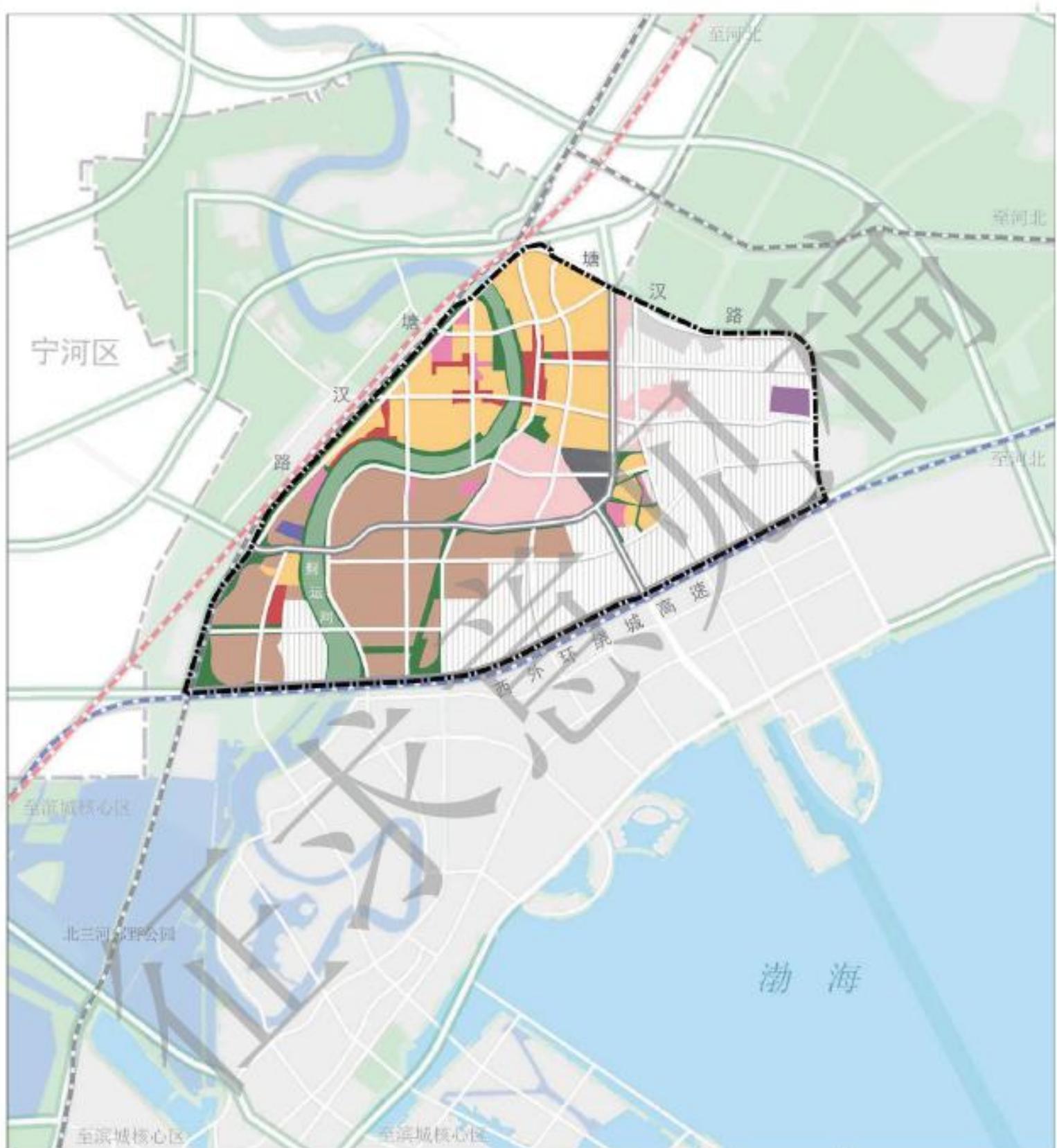


0 2.5 5 Kilometers

## 中心区区位示意图



## 北翼副城片区规划分区图

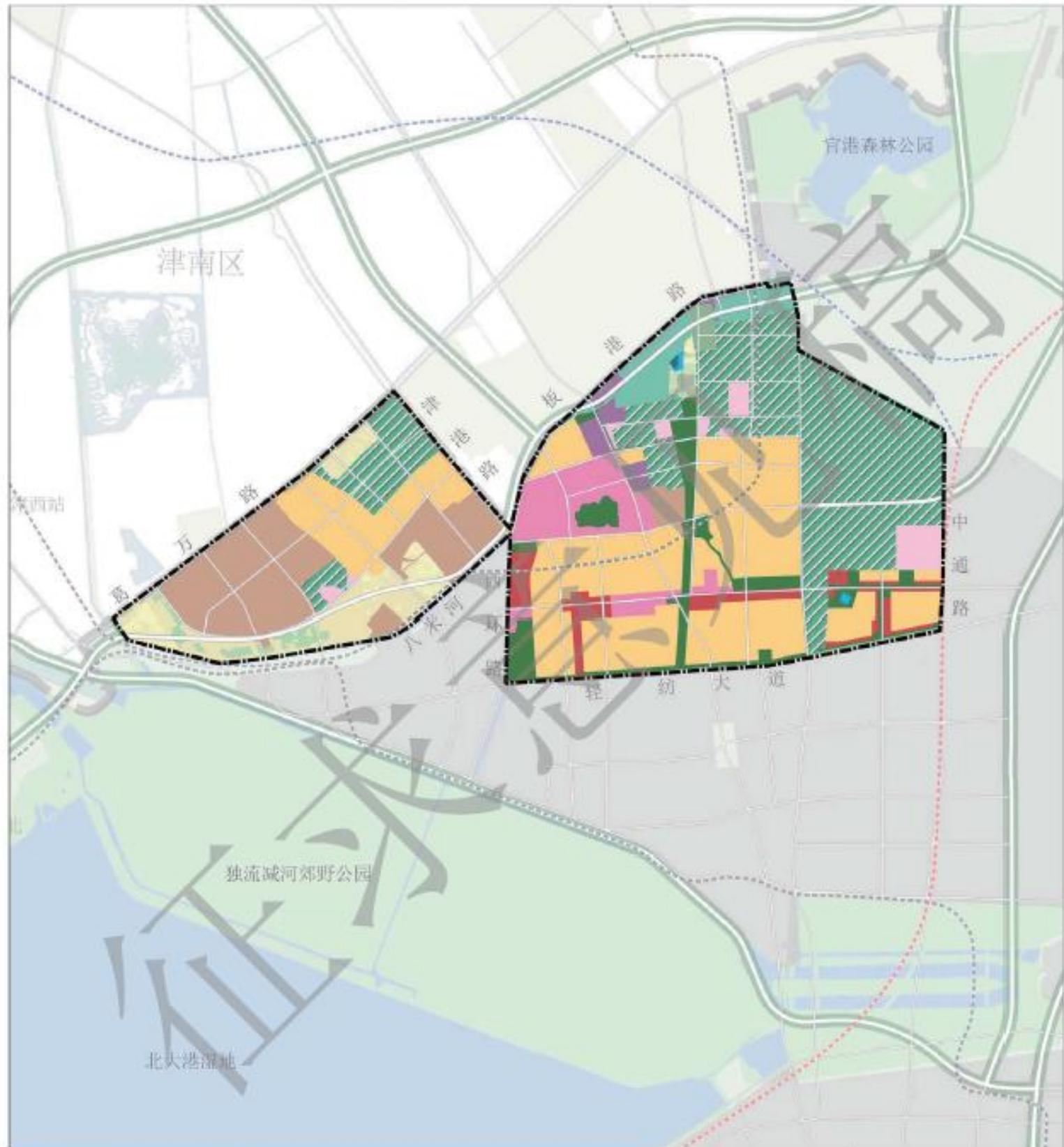


图例

一般控制区	物流仓储区	城镇弹性发展区	高速铁路
生态控制区	绿地休闲区	城镇特别用途区	城际铁路
居住生活区	交通枢纽区	特殊设施集中区	普通铁路
综合服务区	市政设施区	公用服务设施集中区	干线道路
商业商务区	战略预留区(功能预留)	区域交通基础设施集中区	北翼副城片区边界
工业发展区	战略预留区(指标预留)	海域	新区行政区边界



## 南翼副城片区规划分区图



图例

核心保护区	综合服务区	战略预留区（功能预留）	干线道路
一般控制区	商业商务区	战略预留区（指标预留）	南翼副城片区界
生态控制区	工业发展区	特殊设施集中区	新区行政区界
农田保护区	物流仓储区	公用服务设施集中区	
一般农业区	绿地休闲区	高速铁路	
林业发展区	交通枢纽区	城际铁路	
居住生活区	市政设施区	普通铁路	

N

0 2.5 5 10 Kilometers

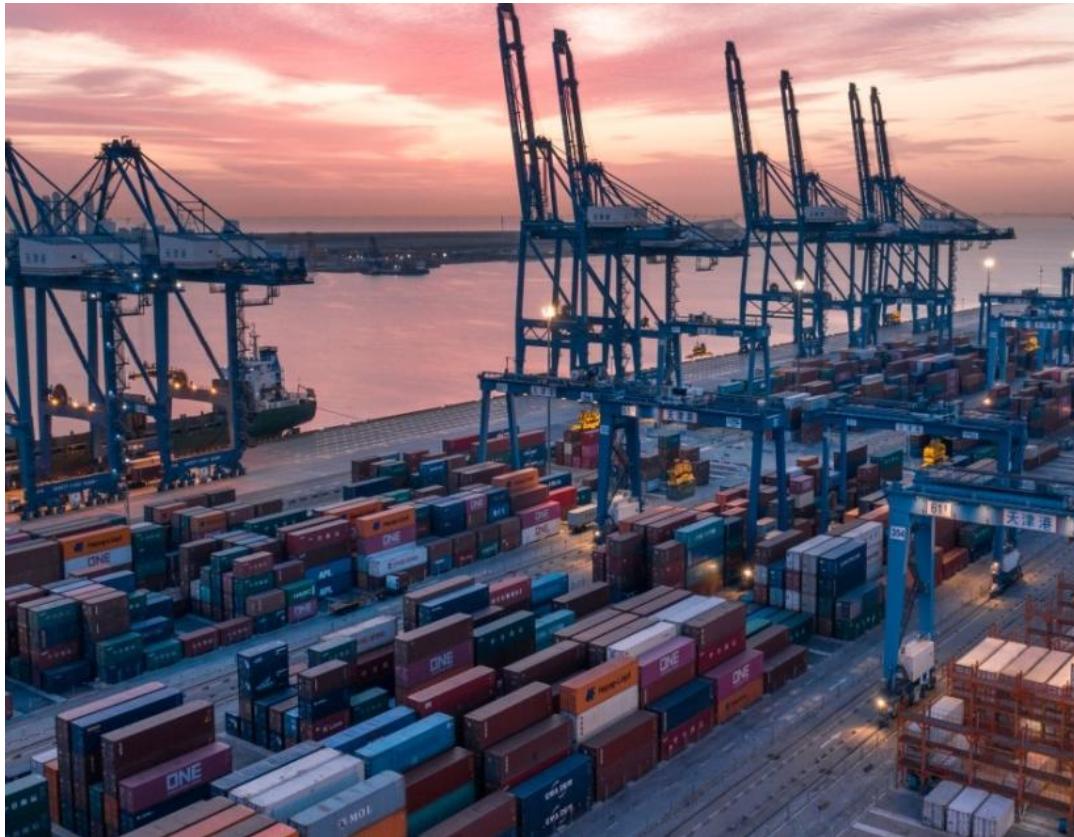
## 海洋文化



## 工业文化



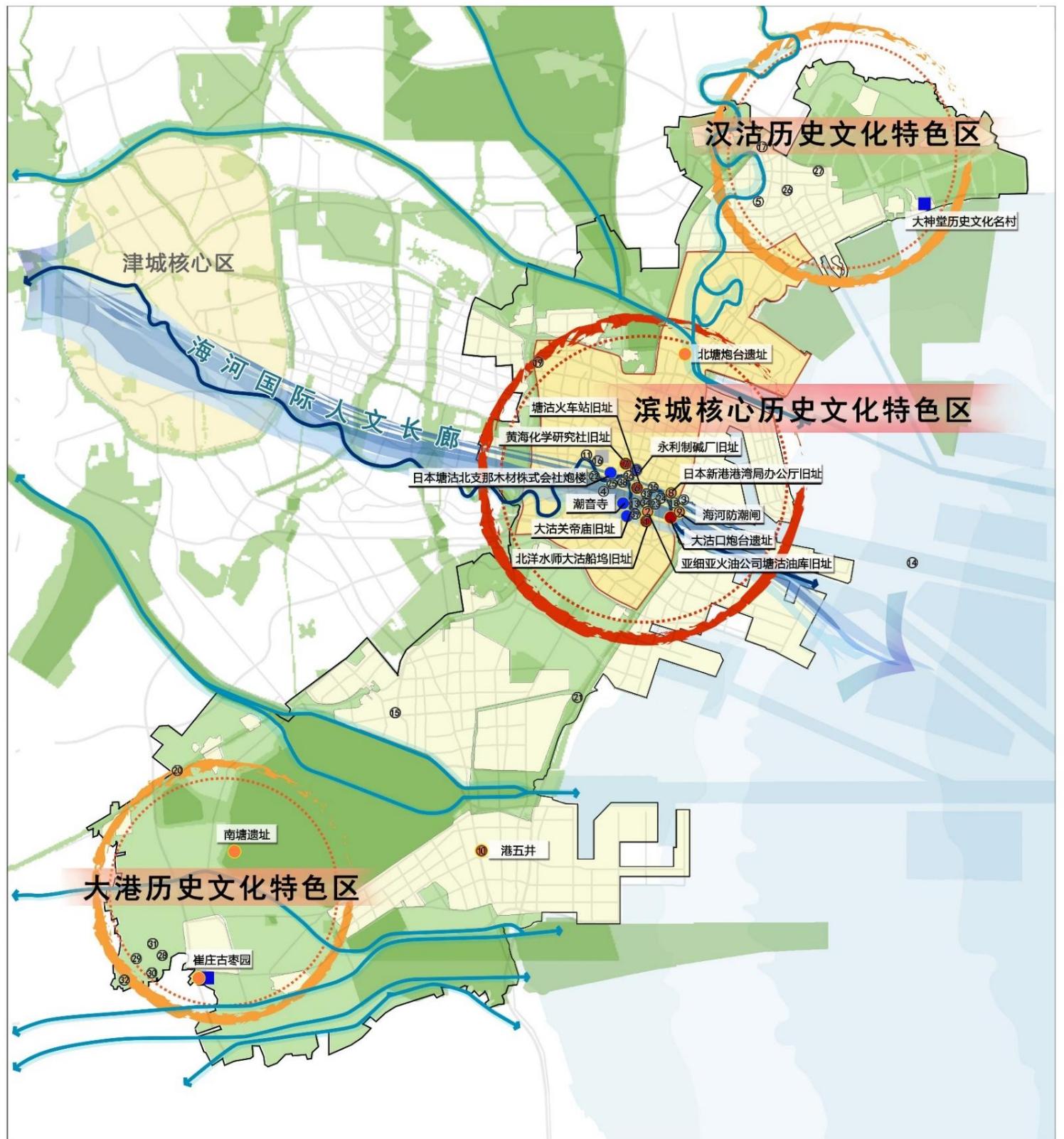
## 开放文化



## 爱国文化

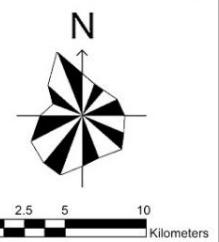


## 历史文化保护规划图



- 全国重点文物保护单位
  - 市级文物保护单位
  - 区级文物保护单位
  - 历史文化名村
  - 历史建筑
  - ① 工业遗产

- 河流水系  
骨干道路  
行政边界



## 城市风貌意向



## 城市风貌意向

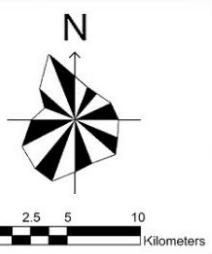


## 城乡风貌规划图

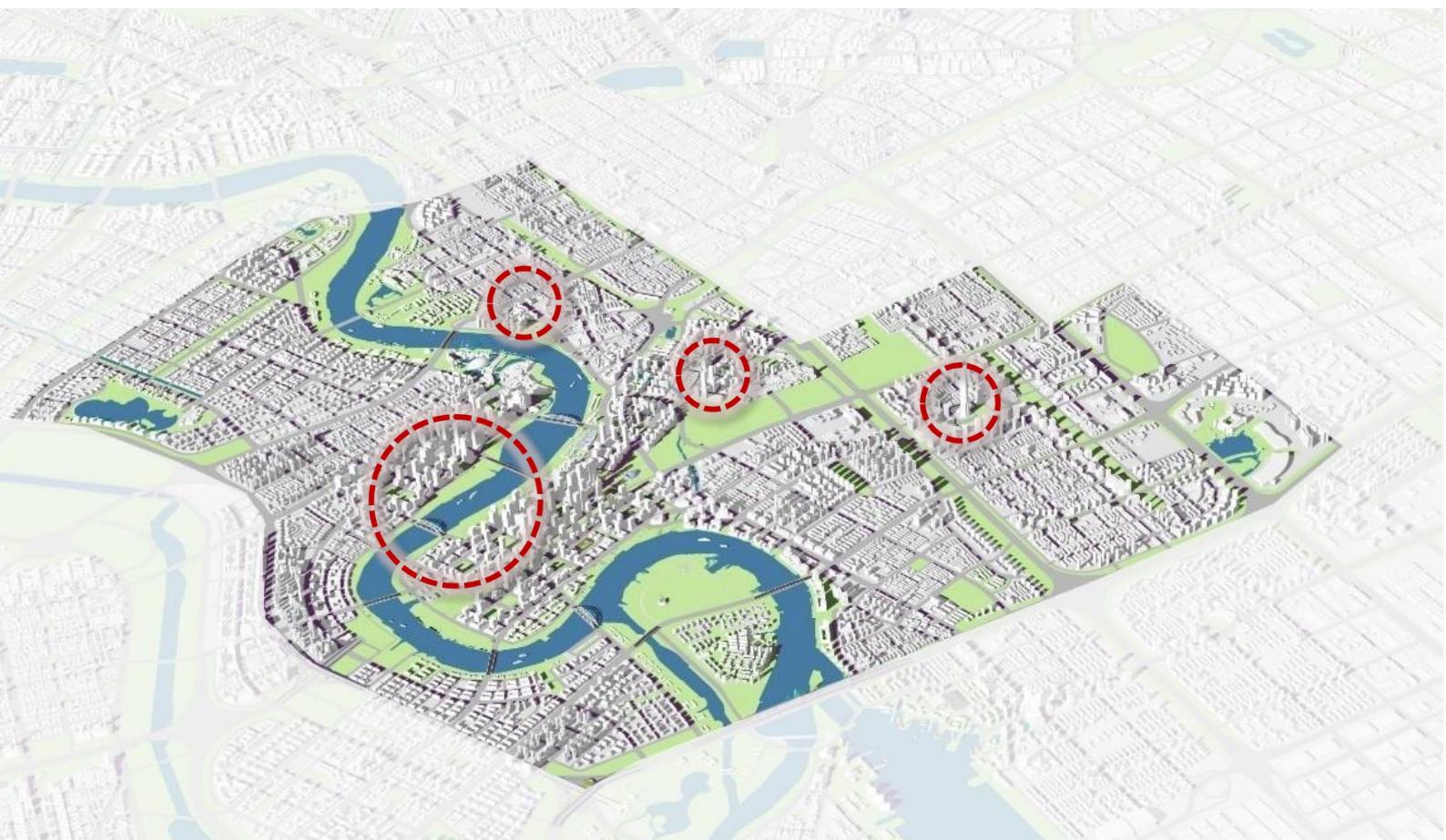


图例

都市核心风貌区	空港经济风貌区
田园村镇风貌区	公园生态区
副城都市风貌区	盐田生态区
先进制造风貌区	河流水系
港口门户风貌区	骨干路网
科技新城风貌区	区行政边界



## 滨城芯



# 滨河岸



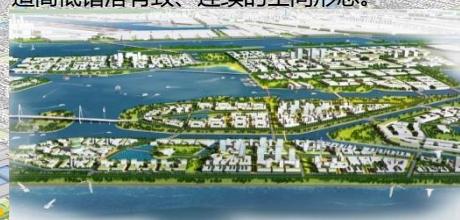
# 滨海灣

**整体空间形态**：沿海滨带状延伸，重点塑造旅游生活岸线，形成充满活力的滨海展示区。



东疆港：规整现代

**整体空间形态**：形成通达海岸、系统互联的开放空间骨架，促进建筑布局成组成团，塑造高低错落有致、连续的空间形态。



临海湾：浪漫自由

**整体空间形态**：城市界面沿海岸线带状展开，海滨大道、中央大道两侧形成舒缓连续的空间界面。



生态堤：清新舒展

## 特色滨海片区分类划定



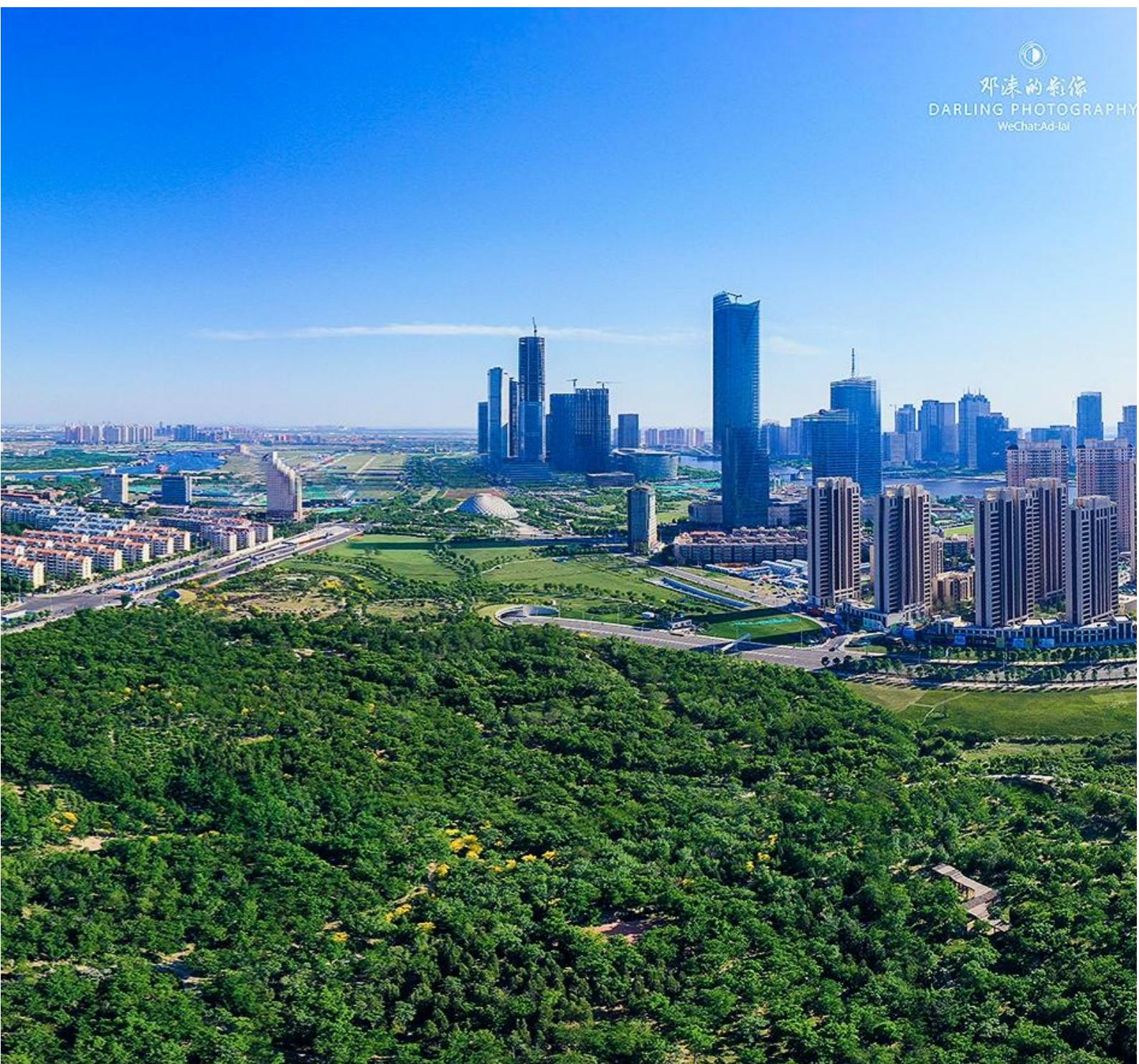
## 滨城核心区建筑色彩布局



## 滨河、滨海空间色彩



## 公园绿地空间色彩



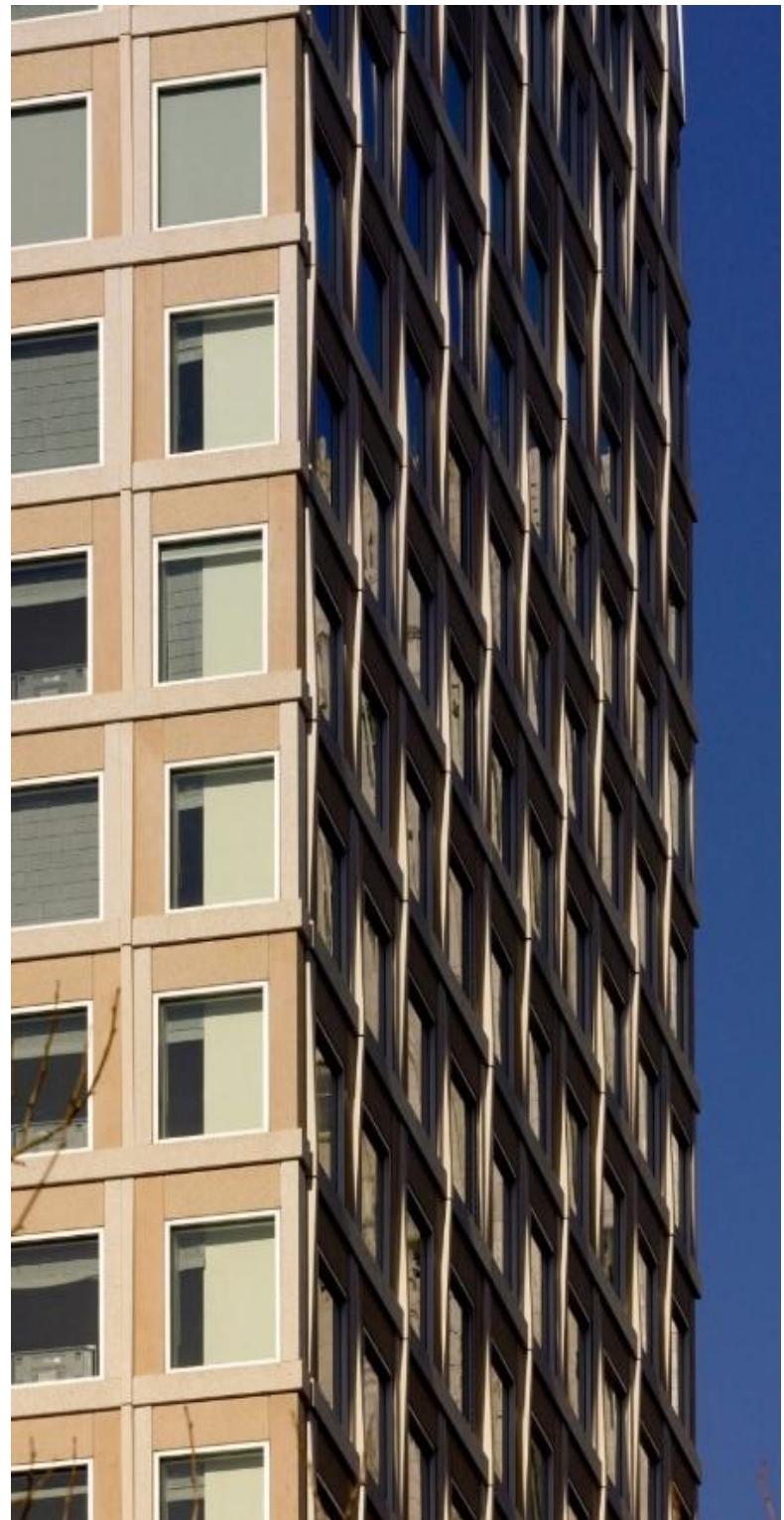
## 住宅建筑色彩引导



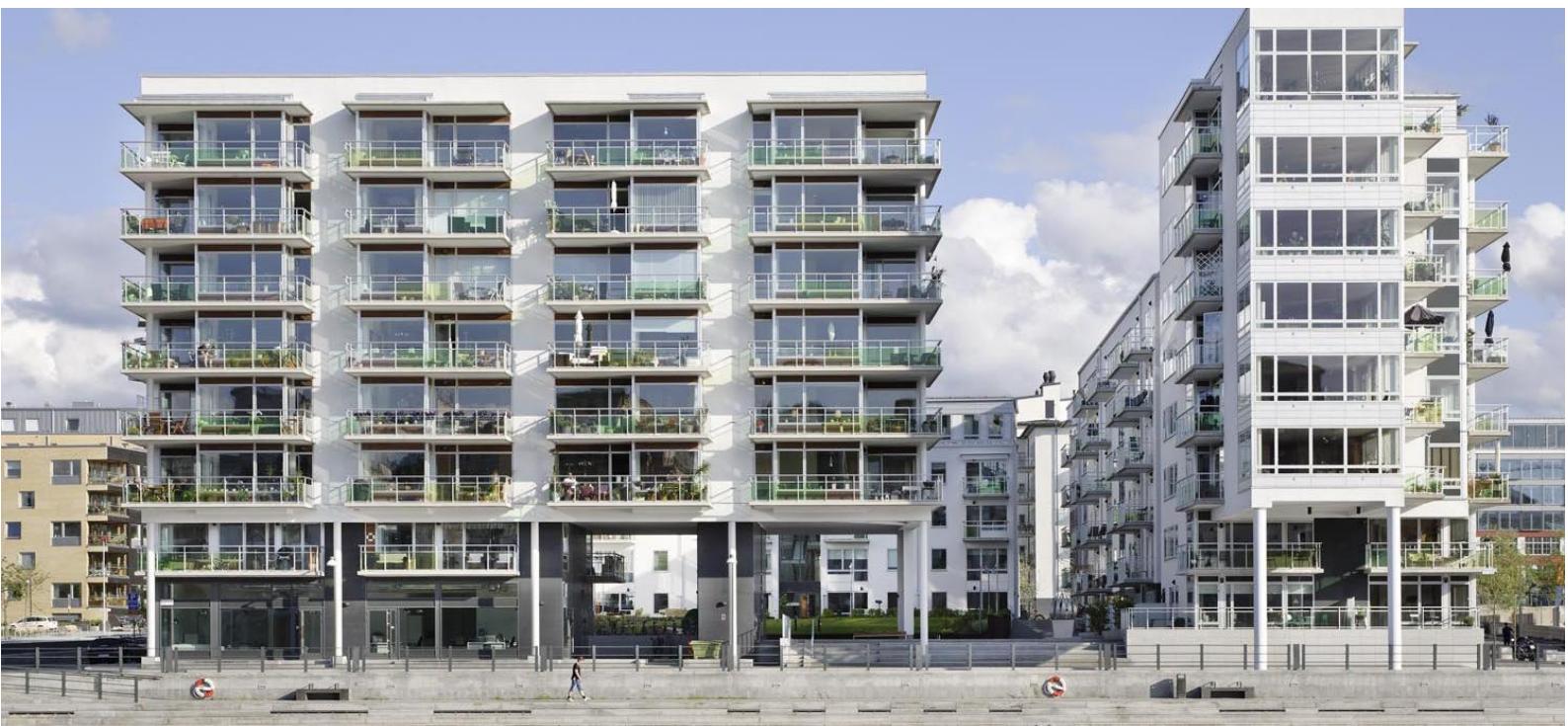
## 产业建筑色彩引导



## 公共建筑色彩引导



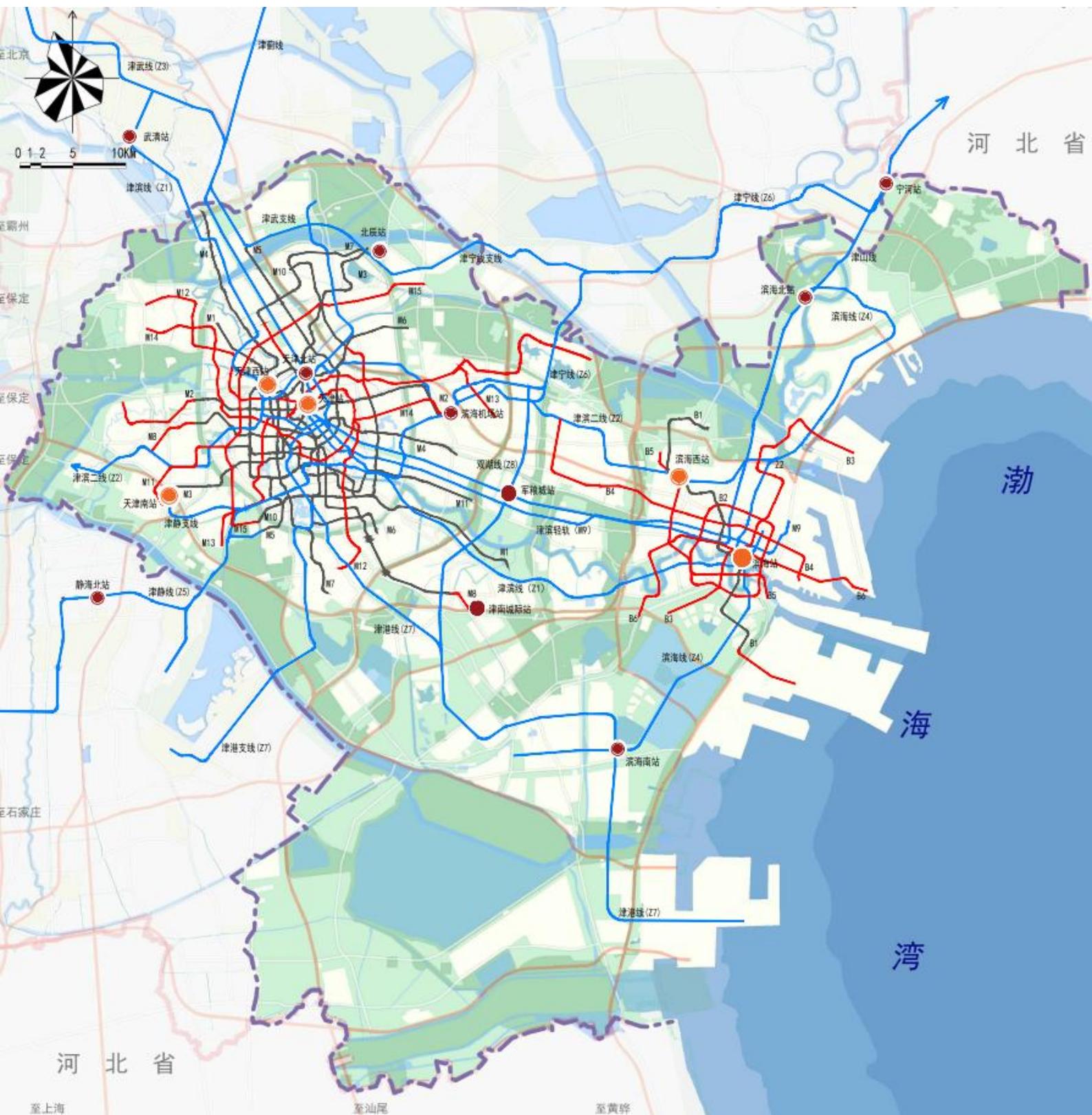
## 建筑形态引导



## 公共空间引导



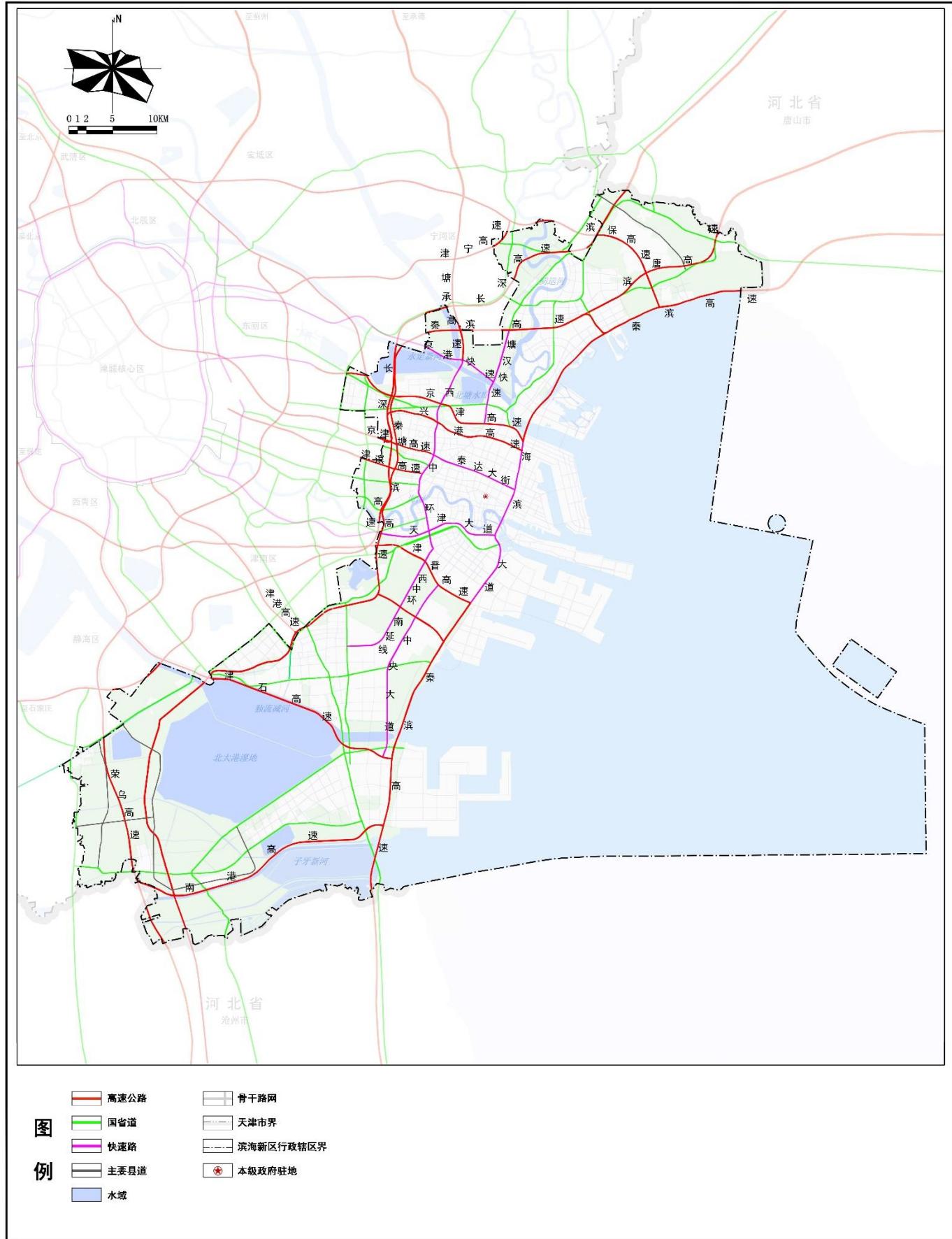
## 天津市轨道交通规划



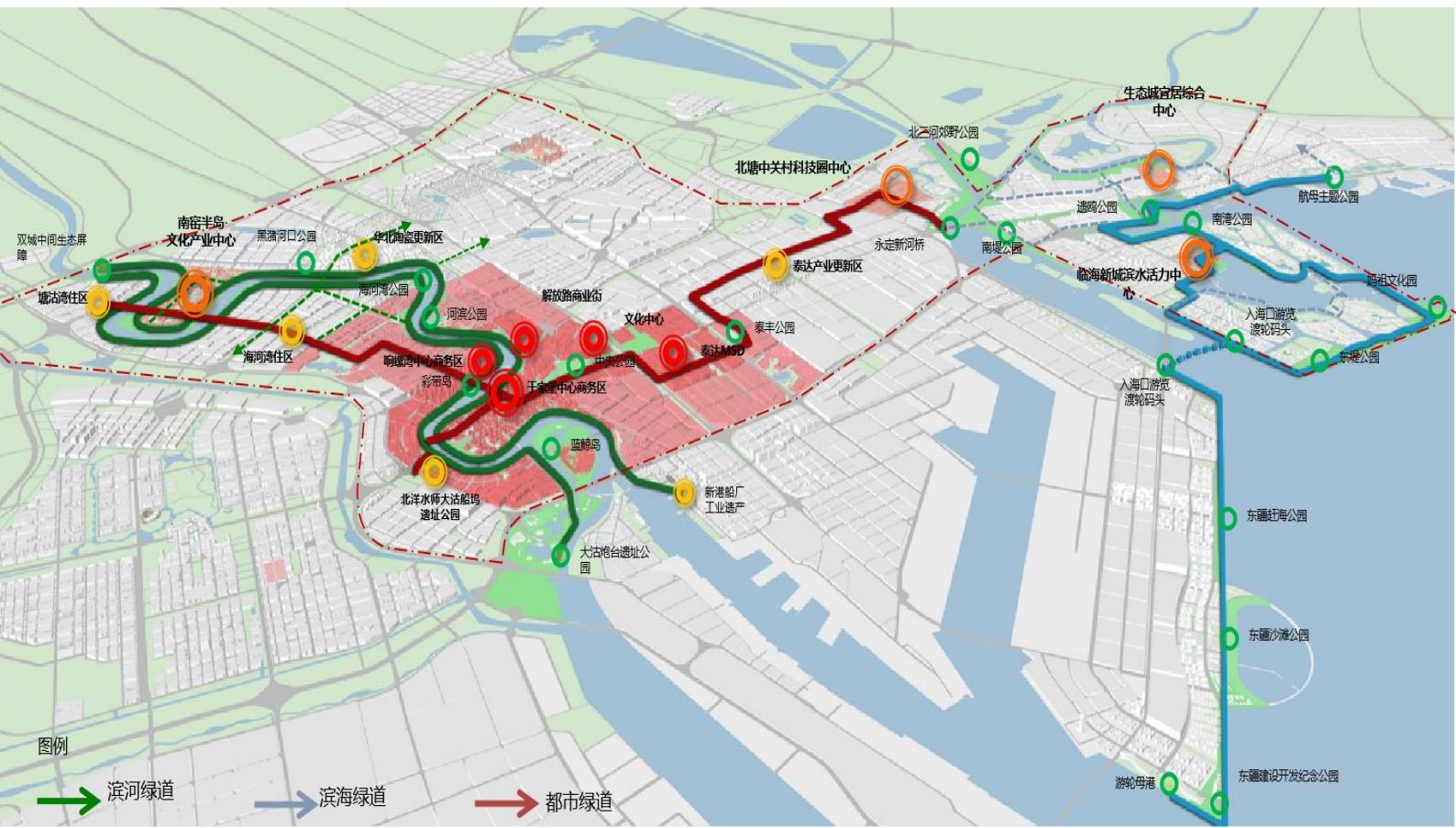
# 天津市滨海新区国土空间总体规划（2021—2035年）

## 干线路网规划图

图号：23

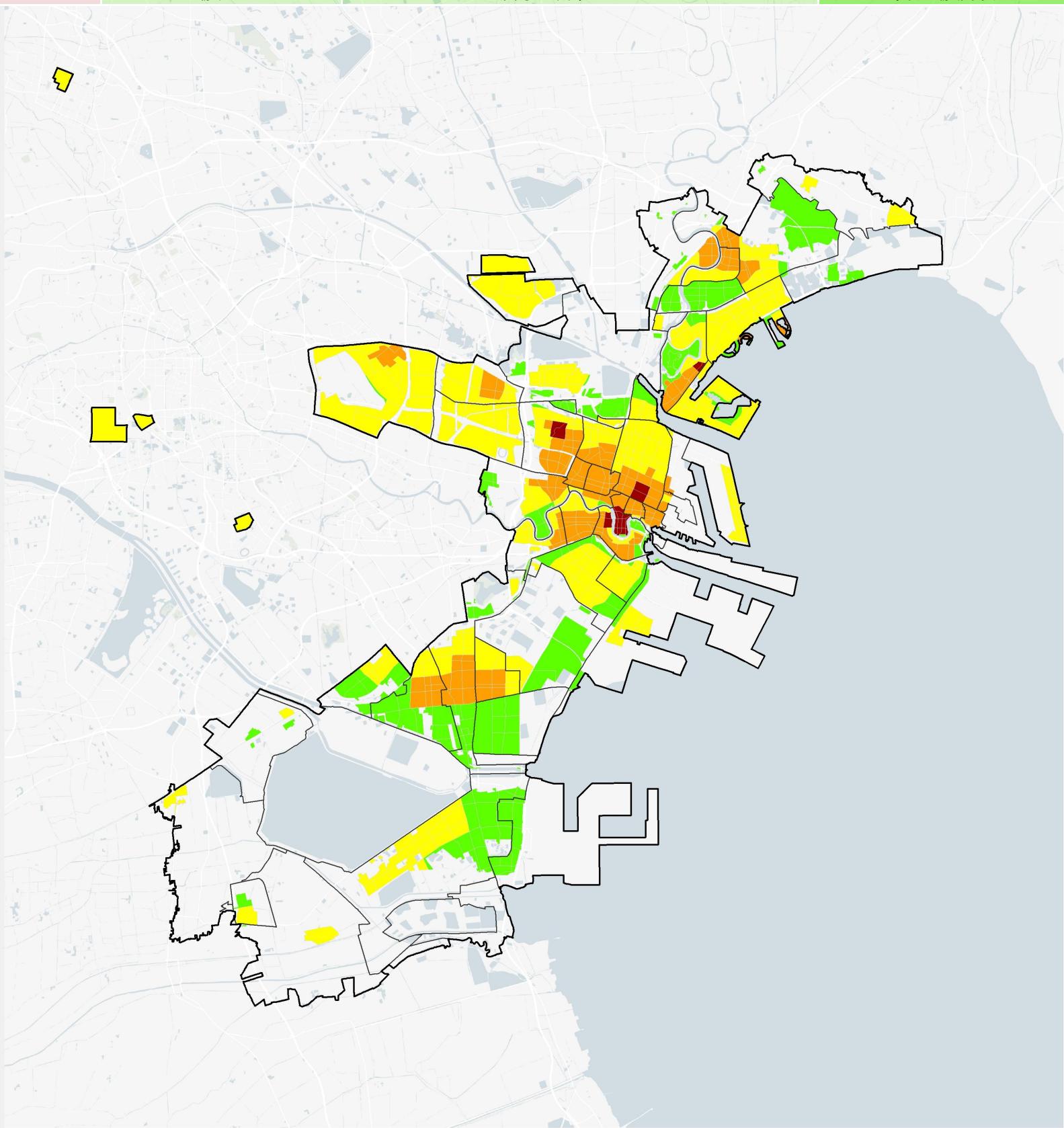


# 慢行交通规划



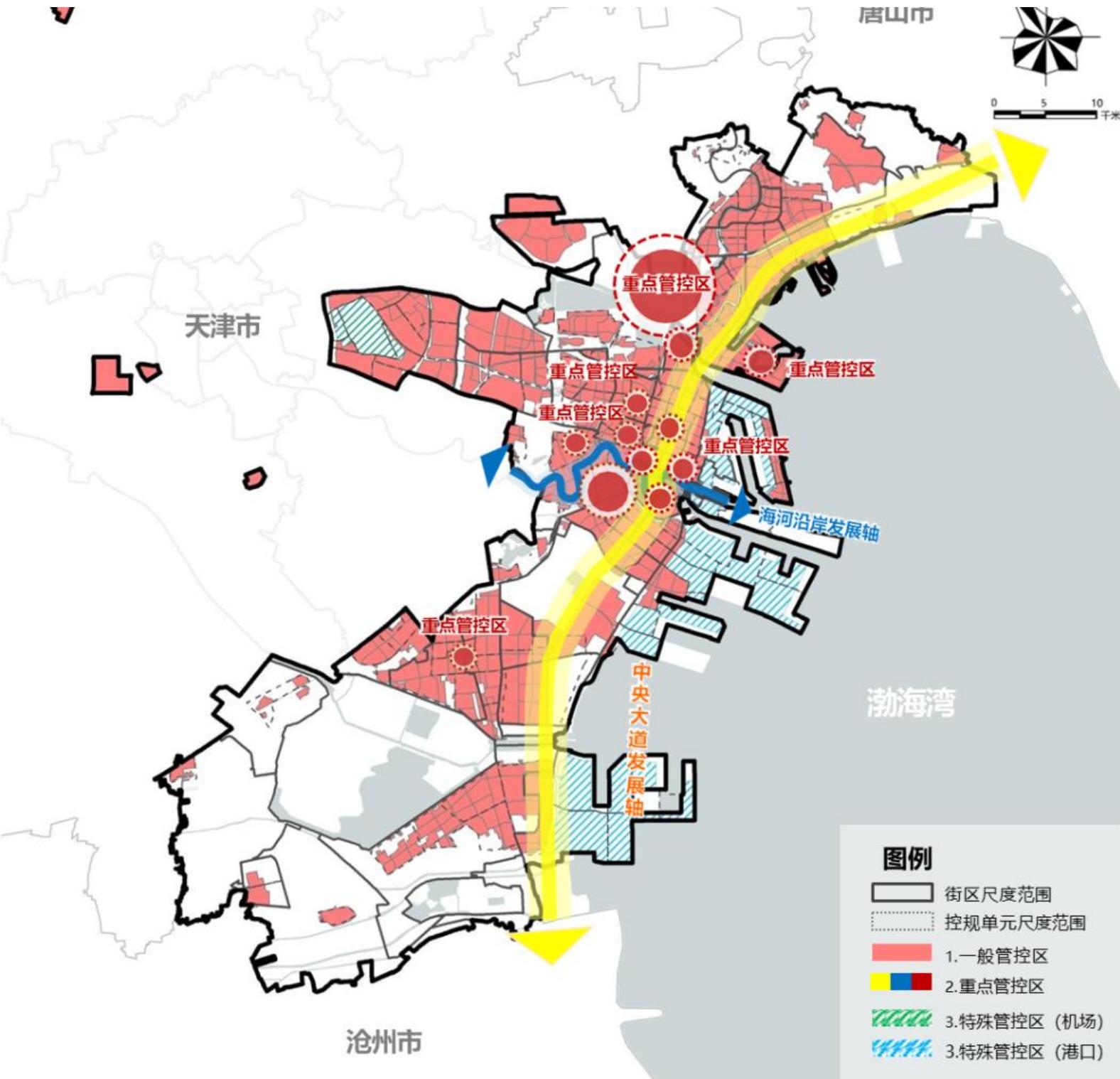
# 开发强度规划指引

序号	强度分区	主要区位特征	强度特征
1	强度Ⅰ区	中央商务区核心区	高强度开发
2	强度Ⅱ区	城市组团中心及TOD开发区域	中高强度开发
3	强度Ⅲ区	城市一般地区	中强度开发
4	强度Ⅳ区	滨绿、城市边缘地区	中低强度开发



## 规划管控分区指引

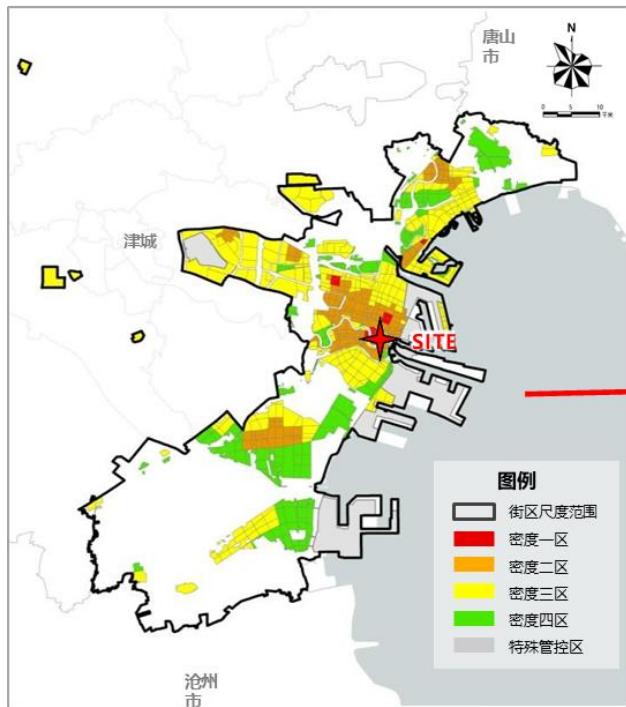
序号	管控类型	管控规则
1	重点管控区	结合城市设计方案或相关专题研究论证
2	一般管控区	以总量管控、密度分层为导向，分析调校管控指标
3	特殊管控区	一地一议



# “一图一表一公示”精准管控容积率

## “一图”

- 子模型加权，通过gis分析，得出滨海新区开发强度分区模型图。结合滨城发展阶段，按居住、商业、工业仓储划分为四级区域。



## “一表”

- 容积率、覆盖率、建筑高度，多管齐下塑形滨城。

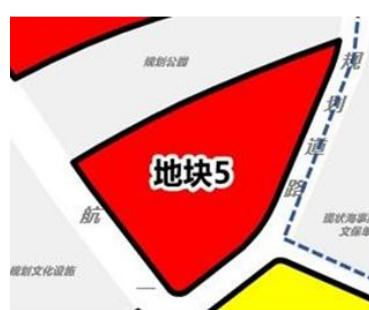
土地用途	密度分区	基准容积率	上限容积率	建筑高度(m)	建筑覆盖率(%)
居住用地	密度一区	2.1	2.9	80	20%
	密度二区	1.6	2.6	54	25%
	密度三区	1.2	1.5	36	30%
	密度四区	1.0	1.5	27	35%
商业服务业设施用地	密度一区	3.0	4.0		B1≤50%; B2≤35%
	密度二区	2.0	3.0		B1≤50%; B2≤30%
	密度三区	1.5	2.5		B1≤40%; B2≤25%
	密度四区	1.0	1.5		B1≤40%; B2≤25%
工业/仓储物流用地	密度一区	1.5			
	密度二区	1.0			
	密度三区	0.7			通用厂房≥30%

## “一公式”

### 计算公式：

$$FAR_{\text{修正}} = FAR_{\text{基准}} \times \underbrace{(1-A_1)}_{\text{地块规模修正}} \times \underbrace{(1+A_2)}_{\text{道路修正}} \times \underbrace{(1+A_3)}_{\text{轨道修正}} + A_4$$

### 具体案例：



基准容积率: 2.0

地块规模修正

地块面积较大，适度降低容积率

$2.0 \times (1-0.05)$

道路修正

地块三边临路，适度提升容积率

$2.0 \times (1+0.002) \times (1+0.2)$

轨道站点修正

地块不靠近地铁（范围较远），容积率不变

$2.0 \times (1-0.05) \times (1+0.2) \times (1+0)$

基础容积率: 2.3

公共利益修正

地块不配建公共利益项目，不做公共利益修正

修正容积率: 2.3

# 滨河岸规划管控指引

