

目 录

一、现状概况	1
1、修编范围	1
2、现状用地情况	1
二、现行控制性详细规划	1
三、修编依据	2
四、修编必要性	2
五、控规修编方案	3
1、调整控规单元	3
2、调整用地布局	4
3、控制指标调整	4
4、优化交通组织形式	5
5、完善公共配套服务设施	5

一、现状概况

1、修编范围

修编范围为北辰区 13P-10-03 单元，位于天津市北辰区西北部双口镇，现状津雄高速公路以北。四至范围为东至双青路、南至津雄高速公路、西至京福公路与单元界限、北至腾旺道与津永公路，涉及修编面积约 259.11 公顷。

2、现状用地情况

规划范围内现状用地主要为村镇建设用地、农林用地，还包括部分居住用地、公共管理与公共服务设施用地、工业用地、物流仓储用地、铁路用地与水域等。

二、现行控制性详细规划

现行控制性详细规划用地主要以居住用地、公共设施用地为主。

规划利用高铁两侧绿带，同时结合配套公建形成开敞的生态公园和生活型的绿化廊道，优化该地区的生态环境，提升地区的环境品质。规划居住用地远离高速铁路环境影响区，同时围绕生活型绿化廊道布局。

公共设施用地分为商业性服务设施用地与公益性服务设施用地。商业性服务设施用地主要布局在津雄高速公路、京福公路沿线与京沪高速铁路

两侧；公益性服务设施用地主要围绕京沪高速铁路西侧绿化廊道布局。

规划区总用地规模为 389.29 公顷，其中规划建设用地规模为 387.50 公顷。规划总建筑面积约 432 万平方米，其中住宅建筑面积约 331 万平方米。规划可容纳居住人口 9.4 万人。

三、修编依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修改）
- 3、《天津市城乡规划条例》（2019 年修正）
- 4、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）
- 5、《天津市绿化条例》（2018 年修正）
- 6、《天津市控制性详细规划管理规定》（2018 年 6 月试行）
- 7、《控制性详细规划技术规程》
- 8、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- 9、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
- 10、其他相关法律、法规和标准、规范等

四、修编必要性

《天津市城乡规划条例》（2019 年修正）第三十条有下列情形之一的，

组织编制机关可以按照规定的权限和程序对控制性详细规划进行修改：

（一）因总体规划发生变化；

（二）市政基础设施或者公共服务设施难以满足城镇发展需要，且不具备更新条件；

（三）因实施国家、本市重点建设项目需要修改；

（四）因经济社会发展和公共利益需要，组织编制机关认为确需修改。

本次规划修编为落实双口示范镇迁并和布局调整方案的新要求，规避不利因素，提升镇区环境，落实用地布局，满足下一步建设需求，符合第（三）条“因实施国家、本市重点建设项目需要修改”的情形。

五、控规修编方案

1、调整控规单元

结合镇区整体规模和布局位置，调整控规单元数量与规模，以津雄高速公路为界，将原镇区三个控规单元调整为两个规划单元（13P-10-03、13P-10-04）。本次修编范围为 13P-10-03 单元，待上位规划落实后，再行启动 13P-10-04 单元控制性详细规划编制。

规划调整前镇区总用地规模为 389.29 公顷，本次 13P-10-03 单元总用地规模为 259.11 公顷。

2、调整用地布局

结合在编的《天津市北辰区国土空间总体规划（2020-2035年）》划定的城镇开发边界的要求，铁路两侧135米用地范围内除区域交通设施用地外，其他用地调整为农林用地。

规划为减少高铁影响，在铁路两侧135米范围基础上，两侧共增加65米绿化带作为公园绿地，同时结合需求，将公园绿地局部放大作为社区公园，满足10-15分钟生活圈绿地的需求。高铁两侧各200米环境敏感区内，规划布局除区域交通设施用地、农林绿地与公园绿地外，主要为商业服务业设施用地。其他结合镇区功能，用地布局主要以居住及配套服务设施用地为主。

结合京沪高速铁路权属用地边界，调整区域交通设施用地边界。

3、控制指标调整

现状公共管理与服务设施用地按照土地划拨或出让条件要求落实。

高铁沿线规划商业服务业设施用地容积率不大于1.5，其他商业服务业设施用地容积率不大于2.0。商业服务业设施用地建筑密度不大于50%，绿地率不小于15%。

除现状已实施建设地块外，规划居住用地容积率不大于2.0，建筑密度不大于20%，绿地率不小于40%。

4、优化交通组织形式

本次规划在原有方案基础上，保留骨架路网结构不变，保留现状京沪高速铁路、津雄高速公路以及地铁 M1 线等重大交通设施，并结合用地布局方案优化内部路网结构、优化场站设施。

5、完善公共配套服务设施

依据《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》和《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）要求，结合人口规模需求，合理安排教育设施及其他公共服务设施用地，满足各级生活圈配套设施配置要求。