

北辰区 13-13 单元 37-42 街坊 控制性详细规划修编

文本

目 录

第一章 现状概况.....	1
第一节 规划背景.....	1
第二节 现状概况与分析.....	1
第二章 现行规划情况.....	6
第一节 上位规划.....	6
第二节 专项规划.....	6
第三节 相关规划.....	7
第四节 现行控制性详细规划.....	7
第三章 修编依据.....	9
第一节 修编依据的相关法律、法规和标准、规范.....	9
第二节 修编依据的相关政策.....	9
第三节 修编依据的相关规划.....	10
第四章 修编必要性.....	10
第五章 修编方案.....	11
第一节 规划定位和规划结构.....	11
第二节 用地布局和控制要求.....	11
第三节 公共服务设施规划.....	14
第四节 交通规划.....	14
第五节 公用设施规划.....	17
第六节 海绵城市.....	20
第六章 修编论证.....	21
第一节 修编前后用地分析.....	21
第二节 道路交通规划及交通影响分析.....	23
第三节 市政基础设施承载力核算.....	23
第四节 公共服务设施分析.....	25
第五节 公共安全风险管控.....	28
第六节 环境可行性分析.....	28
第七章 规划执行.....	28

第一章 现状概况

第一节 规划背景

北辰科技园位于北辰区南部，包括环内片区、宜兴埠片区和东部片区三个区域，采用整体修编、分阶段报审的方式推动修编工作。环内片区进行控规修编，依托龙头企业推动产业转型升级，“退二进三”建设健康产业示范区；宜兴埠工业园为控规新编，已纳入北辰活力区，规划宜兴埠科创研发片区；东部片区进行控规修编，是自主创新与服务集中发展片区，重点结合现代高新技术产业发展要求，整体优化用地指标，局部优化用地布局。

环内片区北至洛河道、南至普济河东道、西至淮东路、东至辰丽北路，本次规划修编范围为辽河北道-万科花园路-汾河南道以北区域，涉及北辰区 13-12 单元 11 街坊和 13-13 单元 37-42 街坊。本单元修编街坊为北辰区 13-13 单元 37-42 街坊。

第二节 现状概况与分析

1、本单元修编街坊为北辰区 13-13 单元 37-42 街坊，位于北辰区中南部。四至范围为北至淮河道，南至辽河北道、汾河南道、东至辰丽北路、万科花园路，西至淮东路，涉及修编面积约 136.30 公顷。

2、本单元修编街坊范围内现状用地主要为二类居住用地、商业用地、商务用地、一类工业用地、一类物流仓储用地等。

现状主要用地情况详见《现状主要用地单位情况一览表》。

3、主要用地分析

(1) 二类居住用地

本单元修编街坊内现状二类居住用地主要为天士力花园居住区，用地面积为 6.88 公顷，占现状建设用地的 5.05%。

(2) 商业用地

本单元修编街坊内现状商业用地主要为现状斗牛运动中心（蓝羽馆）、浩威汽车维修有限公司等，用地面积为 4.06 公顷，占现状建设用地的 2.98%。

(3) 商务用地

本单元修编街坊内现状商务用地主要为天士力研究院、井田集团、中捷火炬大厦、浩地集团在建办公楼等，用地面积为 22.80 公顷，占现状建设用地的 16.73%。

(4) 一类工业用地

本单元修编街坊内现状一类工业用地主要为大安通德、海洋电器开关、海河乳业、红港绿荫、红旗农场、爱力实业、天矿电器、三林电器、兴达药业、诺卡天津机械、大德喷泉、璞力集团、博运生物、大通机电等现状企业，总用地面积为 36.78 公顷，占现状建设用地的 26.98%。

(5) 一类物流仓储用地

本单元修编街坊内现状一类物流仓储用地主要为中国烟草公司，用地面积为 5.53 公顷，占现状建设用地的 4.06%。

(6) 绿地与广场用地

本单元修编街坊内现状绿地与广场用地主要包括公园绿地和保护绿地。现状公园绿地主要为天士力花园居住区的景观绿地，现状保护绿地包括淮东路、淮河道、辰丽北路的防护绿地等，用地面积为 22.73 公顷，占现状建设用地的 16.68%。

（7）道路与交通设施用地

本单元修编街坊内现状道路与交通设施用地城市道路用地和交通场站用地。城市道路用地为淮河道、淮东路、汀江西路、辰丽北路、香河道、汾河南道、辽河北道和万科花园路。交通场站用地为淮河道公交首末站，用地面积为 20.56 公顷，占现状建设用地的 15.08%。

（8）公用设施用地

本单元修编街坊内现状公用设施用地包括香河道南侧的供热站和香河道垃圾转运站，用地面积为 2.83 公顷，占现状建设用地的 15.08%。

4、本单元修编街坊内香河道南侧供热站内有 LNG 储气罐 1 处，属危险化学品重大危险源。在规划实施阶段，要进一步细化相关专项规划内容和规划控制要求，完善城市公共服务功能，做好安全、环保、卫生防疫和污染土壤治理等工作，在实施土地供应和建设前需拆除现状 LNG（液化天然气）储气罐。

街坊东北部海河乳业厂区内有液氨罐 1 处，属涉氨企业，应结合分期开发计划做好海河乳业企业搬迁的相关工作。

5、周边用地分析

本单元修编街坊周边北侧为 13-12 单元本次规划修编范围，有天

士力之骄、万特机械、拜西菲装潢、小护士实业、地天泰工业园等企业，主要为一类工业用地。西侧为淮兴园、秋怡家园、荔丰花园、淮盛园、荔红花园、淮祥园、宸欣家园、淮和园、宸宜家园、万科新城水杉苑、秋怡小学、秋怡中学等，主要为二类居住用地和中小学用地。东侧为外环线绿化带和京津塘高速公路，主要为防护绿地。南侧有现状居住区万科花园新城、企业天士力现代中药城，主要为居住用地和一类工业用地；东南侧汾河南道和辽河北道之间的区域为北辰区 13-13 单元 43、44 街坊，目前现状为日华钢材、永安精密、三源电力、北方阀门等企业，以及宜兴埠镇政府和 1 处变电站，主要为一类工业用地、供电用地、行政办公用地等。

6、道路交通现状

（1）道路

辰丽北路：道路宽 50 米。

淮河道：道路宽 79.5 米。

淮东路：道路宽 43 米。

香河道：汀江西路以东段有路，道路宽 20 米。

汾河南道：道路宽 40 米。

辽河北道：道路宽 20 米。

万科花园路：道路宽 25 米。

汀江西路：香河道以北段有路，道路宽 20 米。

汀江路：香河道以南段有路，道路宽 20 米。

（2）交叉口

淮东路、汀江西路、汀江东路与淮河道相交为上述道路右转进出淮河道辅道的平面交叉。

本次规划范围内其余交叉口均为一般平面交叉口。

(3) 交通“场、站、点”设施

本范围内现状有淮河道公交首末站一处，位于淮河道与淮东路交叉口东南侧，占地面积 4990 平方米。

7、市政工程场站现状

(1) 给水设施现状

规划区为新开河水厂服务范围。

(2) 排水设施现状

排水出路：雨水经雨水泵站提升后排入外环河和丰产河；污水排入现状北仓污水处理厂。

(3) 电力设施现状

规划区内没有大型电力设施。

(4) 通讯设施现状

规划区内没有大型通讯设施。

(5) 燃气设施现状

规划区气源为天然气。

(6) 供热设施现状

规划区内有北辰科技园区供热站，占地约 2.2 公顷，规模为 290 兆瓦。

(7) 环卫设施现状

规划区内有一座现状香河道垃圾转运站。

(8) 消防设施现状

规划区内有一座消防站，占地约 6600 平方米。

第二章 现行规划情况

第一节 上位规划

本单元 37-42 街坊规划修编依据的上位规划是《天津市北辰区国土空间总体规划》(在编)和《北辰区土地利用总体规划(2015-2020 年)》，并结合经 2017 年原天津市规划局第五次局长办公会审议通过的《天津市北辰区城市总体规划(2008-2020)阶段方案》，本单元规划修编范围位于城镇开发边界以内，是现状城镇用地。结合北辰区国土空间总体规划的相关要求，修编方案纳入《天津市北辰区国土空间总体规划》。

第二节 专项规划

本单元 37-42 街坊规划修编充分结合《天津市医疗卫生机构布局规划(2015-2035 年)》、《天津市教育设施布局规划(2018-2035 年)》和在编的《天津市加油站空间布局规划(2020-2035 年)》三个市级专项规划，和《北辰区公共体育设施布局规划(2013-2020 年)》、《天津市北辰区民政服务设施专项规划(2012-2020 年)》、《北辰区公共文化设施布局规划(2013-2020 年)》、《北辰区医疗卫生设施布局规划(2013-2020 年)》等北辰区专项规划，满足专项规划的相关要求。

第三节 相关规划

本单元修编街坊位于天津市国家自主创新示范区北辰科技园范围内，《天津市国家自主创新示范区空间布局规划（2015-2020 年）》中北辰科技园产业方向为高端装备制造、生物医药、新能源、新材料。本单元修编街坊拟规划建设大健康医养园，是健康服务业，是生物医药制造向第三产业转型升级的产业形态，符合北辰科技园产业发展方向。

《天津市北辰区工业提升规划（20018 年）》中北辰科技园环内片区的药品生产制造逐步向医药园转移，利用综合优势转型发展大健康服务业，实现北辰大健康制造与健康服务双轮驱动发展的产业方向。

第四节 现行控制性详细规划

本单元修编街坊现行规划主要为居住用地、公益性公共设施设施用地、商业性公共设施用地、一类工业用地、公共绿地、生产防护绿地。

一、用地情况

现行规划中，居住用地位于本单元修编街坊中部，用地面积 5.69 公顷，占规划建设用地的 4.37%；公益性公共设施设施用地位于本单元修编街坊西、南部，用地面积 8.38 公顷，占规划建设用地的 10.97%；商业性公共设施用地位于本单元修编街坊西南部，用地面积 3.06 公顷，占规划建设用地的 2.35%；一类工业用地位于本单元修编街坊的

北、南、东部，用地面积 55.20 公顷，占规划建设用地的 42.36%；公共绿地位于本单元修编街坊中南部，用地面积 8.38 公顷，占规划建设用地的 6.43%；生产防护绿地位于淮河道、淮东路、汀江东路、辰丽北路等道路的两侧，用地面积 19.13 公顷，占规划建设用地的 14.68%；公用设施用地位于本单元修编街坊东部，用地面积 3.21 公顷，占规划建设用地的 2.46%；。

二、道路交通情况

现行规划中，途经本单元修编街坊的道路有快速路 1 条、主干路 2 条、次干路 4 条、支路 1 条，道路规划具体内容见下表：

道路名称	起止点	道路等级	红线宽度（米）
淮河道	铁东北路—辰丽北路	快速路	79.5
辰丽北路	淮河道—普济河东道	主干路	61
淮东路	北辰道—淮河道	主干路	43
汾河南道	铁东路—辰丽北路	次干路	40
汾河道	铁东路—汀江路	次干路	25
香河道	淮东路—汀江东路	次干路	20
汀江路	洛河道—汾河南道	次干路	20
汀江东路	北辰道—淮河道	支路	20

注：本次规划仅为次干路及以上等级道路和部分支路，其它支路系统结合街坊开发及交通状况在下一层次规划中设置。

三、配套设施情况

现行规划中，37 街坊工业用地内规划社会公共停车场 1 处、公用设施 2 处；40 街坊中部公共绿地内规划公共绿地 1 处；41 街坊北部公用设施用地内规划垃圾转运站 1 处、公用设施 3 处。41 街坊东

部公用设施用地内规划公用设施 1 处。

第三章 修编依据

第一节 修编依据的相关法律、法规和标准、规范

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- 2、《天津市城乡规划条例》（2019 年修正）
- 3、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）
- 4、《天津市绿化条例》（2018 年修正）
- 5、《天津市控制性详细规划管理规定》（2018 年 6 月试行）
- 6、《天津市控制性详细规划技术规程》（2018 年 11 月试行）
- 7、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- 8、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
- 9、《天津市建设项目配建停车场（库）标准》（DB/T29-6-2018）
- 10、《冷库设计规范》（GB50072-2011）
- 11、其他相关法律、法规和标准、规范等

第二节 修编依据的相关政策

- 1、《天津市人民政府办公厅印发天津市工业园区（集聚区）围城问题治理工作实施方案的通知》（津政办发[2018]16 号）
- 2、《关于促进具备条件的开发区向城市综合功能区转型的指导意见》（发改规划[2015]2832 号）
- 3、《关于加强规划和用地保障支持养老服务发展的指导意见》（自

然资规[2019]3 号)

4、《国务院关于鼓励社会力量兴办教育促进民办教育健康发展的若干意见》(国发〔2016〕81 号)

第三节 修编依据的相关规划

- 1、《天津市北辰区国土空间总体规划》(在编)
- 2、《天津市北辰区城市总体规划(2008-2020)阶段方案》
- 3、《北辰区土地利用总体规划(2015-2020 年)》
- 4、《天津市国家自主创新示范区空间布局规划(2015-2020 年)》
- 5、《天津市北辰区工业提升规划(2018 年)》
- 6、《天津市北辰区 13-13 普东单元控制性详细规划》

第四章 修编必要性

《天津市城乡规划条例》(2019 修订)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。

本单元 37-42 街坊修编为落实《天津市人民政府办公厅印发天津市工业园区（集聚区）围城问题治理工作实施方案的通知》（津政办发[2018]16 号），进一步优化北辰科技园环内片区产业结构，落实园区提升改造工作，促进工业园区持续健康发展，符合第(二)和第(四)条需要修改情形。

第五章 修编方案

第一节 规划定位和规划结构

北辰科技园环内片区规划定位为健康产业示范区，规划形成“一园、一区”的空间结构，一园是淮河道以南的大健康医养园，一区是淮河道以北的综合养老社区。本单元修编街坊的规划定位是以健康产业为主的大健康医养园。

第二节 用地布局和控制要求

一、街坊总体控制

1、本单元修编街坊建设用地控制在 136.30 公顷以内，其中居住用地 13.91 公顷，公共管理与公共服务设施用地 16.86 公顷，商业服务业设施用地 50.03 公顷，一类工业用地 5.46 公顷，绿地与广场用地 17.41 公顷，道路与交通设施用地 29.04 公顷，公用设施用地 3.59 公顷。

2、建筑总量控制在 155.05 万平方米以内。

3、本次修编范围可容纳人口 0.44 万人。

二、居住用地

1、本单元修编街坊居住用地主要分布在 39 街坊东部、40 街坊西部和 42 街坊东部，用地面积约 13.91 公顷，占规划建设用地的 10.21%。依据本单元修编街坊居住用地规模和开发强度及规划人均住宅建筑标准（规划人均住宅标准为 $45\text{m}^2/\text{人}$ ），测算本次修编范围内可容纳人口 0.44 万人。

2、本单元修编街坊内居住配套结合所在控规单元按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）及其他相关规范的要求统筹配置。同时对接社会管理，按照街道级和居委会级进行两级配套。综合考虑行政区划、居住人口和服务半径，将十五分钟生活圈与街道级相对应、整合十分钟和五分钟生活圈对应到居委会级配置公共服务设施。

根据人口和服务半径，在本次修编范围内配置街道级配套设施社区养老院、居住区公园。教育设施依据服务人口和服务半径，由单元内街道级配套设施提供。

三、公共管理与公共服务设施用地

本单元修编街坊公共管理与公共服务设施用地包括社会福利用地、教育科研用地和医院用地，分布在 37 街坊和 42 街坊。37 街坊内公共管理与公共服务设施用地为两处社会福利用地和一处教育科研用地。两处社会福利用地位于街坊西部和东部，分别用于养老服务设施和社区养老院的建设，教育科研用地位于街坊中部，用于教育设

施的建设。医院用地位于 42 街坊，为现状保留的安捷医院。

本单元规划修编范围内公共管理与公共服务设施用地面积约为 16.86 公顷，占规划建设用地的 12.37%。

四、商业服务业设施用地

本单元修编街坊商业服务业设施用地包括商务用地、加油加气站用地、商业用地和商业服务业设施用地（本次规划修编为提升地区产业发展弹性，用地性质控制到大类）。商务用地位于 37 街坊南部、39 街坊西部和 41 街坊西南部，分别为现状保留的天士力研究院、大健康研究中心和井田集团用地。加油加气站用地位于 37 街坊东部，用于规划加油加气站。商业用地位于 42 街坊西北部，用于建设大健康产业相关的商业设施。其余商业服务业设施用地主要分布在 37、38、41、42 街坊，用于发展健康服务业。

本单元修编街坊商业服务业设施用地面积 50.03 公顷，占规划建设用地的 36.71%。

五、一类工业用地

本单元修编街坊规划两处一类工业用地，均为现状保留用地。本单元规划修编范围内一类工业用地面积为 5.46 公顷，占规划建设用地的 4.01%。

六、绿地与广场用地

1、本单元修编街坊绿地与广场用地包括公园绿地和防护绿地。本单元修编街坊规划绿地与广场用地面积 17.41 公顷，占规划建设用

地的 12.77%。防护绿地按现行标准规范的表达要求表达。

2、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。

3、防护绿地和附属绿地的控制执行《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018 年 11 月）和《天津市绿化条例》（2018 年修正）。

4、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。

第三节 公共服务设施规划

为完善养老服务设施配置，37 街坊内新增一处社区养老院。

第四节 交通规划

一、道路

途经本单元的道路有快速路 1 条、主干路 3 条、次干路 6 条、支路 1 条，规划范围内路网基本呈现方格网形态，结合规划实施层面道路情况，相较于原规划本次调整路网密度由 $5.98\text{km}/\text{km}^2$ 增加至 $8.87\text{km}/\text{km}^2$ ，具体规划如下：

1、道路规划

淮河道：规划为城市快速路，本次规划涉及淮河道上跨辰丽北路

互通立交引桥段，红线加宽至 87 米。

汾河南道：规划为城市主干路，红线宽 40 米。

淮东路：规划为城市主干路，红线宽 43 米。

辰丽北路：规划为城市主干路，本次规划涉及为辰丽北路与淮河道互通立交段，辰丽北路红线宽度为 61 米。

香河道：规划为城市次干路，红线宽 20 米。

汾河道：规划为城市次干路，红线宽 25 米。

辽河北道：规划为城市次干路，红线宽 30 米。

汀江路：规划为城市次干路，红线宽 20 米。

万科花园路：规划为城市次干路，红线宽 25 米。

万科花园东路：规划为城市次干路，红线宽 30 米。

汀江东路：规划为城市支路，红线宽 20 米。

2、交叉口规划

淮河道与辰丽北路相交规划为淮河道主线上跨辰丽北路的全互通式立交。

汀江东路右转进出辰丽北路与淮河道全互通立交由西向南的右转地面匝道。

淮河道与淮东路、汀江西路、汀江路相交规划为淮河道主线上跨上述道路的分离式立交，淮东路、汀江西路、汀江路与淮河大道地面辅道平面交叉。

淮东路与淮河道地面辅道相交规划为平面扩大路口，淮东路红线向两侧各加宽 5 米；扩大路口段淮东路红线宽 53 米。

汾河南道与淮东路相交规划为平面扩大路口，汾河南道与淮东路红线往两侧均加宽 5 米；扩大路口段淮东路红线宽 53 米；扩大路口段汾河南道红线宽 50 米。

淮东路与辽河北道相交规划为辽河北道在淮东路东侧红线向两侧各加宽 3 米的平面扩大路口；扩大路口段辽河北道红线宽 36 米。

汾河南道与辰丽北路相交规划为汾河南道红线向两侧各加宽 5 米的平面扩大路口；扩大路口段汾河南道红线宽 50 米。

除上述相交路口外，本单元内其他道路相交路口均规划为一般平面交叉路口。

二、交通场站设施

结合地块用地性质及建筑面积的调整情况，本次规划共设置公交首末站 1 处、公共停车场 1 处、加油（加气）站 1 处。

1、公交首末站

规划将位于淮东路与淮河道交叉口东南侧的现状公交首末站调整至辽河北道与淮东路交叉口东北侧，占地面积由 4900 平方米增加至 6000 平方米。本次对现状公交首末站的调整已征求相关部门及利害关系人意见并获得同意，具体见《相关文件及情况说明》。

现状公交首末站需完成搬迁并投入使用后，其所在地块方可实施本规划。

2、公共停车场

规划将位于淮东路与淮河道交叉口东南侧的规划公共停车场调整至汀江西路与淮河道交口东南侧，占地面积不变，约 3300 平方米。

3、加油（气）站

规划将淮河道与汀江西路交叉口西南侧的规划加油（加气）站调整至汀江路与淮河道交口西南侧，占地面积不变，约 3000 平方米。

加油（加气）站站外建（构）筑物与站内相关设施的安全间距，应满足《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB 50156-2012）的相关要求。

三、配建停车场

本单元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/T29-6-2018）及相关规定要求配建足够的停车场地。

四、出入口

结合地块周边道路交通条件，规划建议将地块机动车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，不得在交叉口、人行横道、公共交通停靠站处设置机动车出入口；对于必须设置在快速路及主干路上的地块出入口实行机动车右转进出的交通管制。

第五节 公用设施规划

一、给水规划

规划区给水水源由新开河水厂提供。

二、排水规划

1、排水体制为雨污水分流制。

2、排水出路：雨水经单元内规划雨水泵站提升后排入外环河。

污水排入现状北仓污水处理厂。

3、由北仓再生水厂提供再生水水源。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

1、保留规划区现状淮南路 35kV 变电站，规划区电源由现状淮南路 35kV 变电站和本单元西部规划二座 110kV 变电站提供。大型公建根据负荷需要自设变电设施。

2、完善各等级电网建设。

四、通讯规划

规划区内电信由本单元南部宜兴埠电话局、移动电话局提供服务。

五、燃气规划

气源采用天然气。规划区规划一座燃气高中压调压站。规划燃气高中压调压站位于现状北辰科技园供热站内，在控规深化方案中拟将该燃气高中压调压站调出与北部新区规划调压站合并建设，在控规深化中统筹考虑。燃气高中压调压站的设计施工必须满足安全规范要求，其周边的开发建设必须满足安全规划要求，并通过安全影响评价。

六、供热规划

保留现状北辰科技园供热站，规划区热源由北辰科技园供热站和本单元中部新华里北斗供热站及北郊热电厂供热。

七、环卫规划

保留现状垃圾转运站，规划区由现状垃圾转运站和本单元西部规划垃圾转运站，规划基层环卫机构提供服务。

八、消防规划

保留现状消防站，规划区由现状消防站服务。

九、其他

1、本导则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，建筑面积应满足使用要求。

2、根据土地使用性质和土地开发强度规划，结合红线、黑线、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。

第六节 海绵城市

一、规划原则和内容

1、按照总体规划、相关规范规定和专项规划要求在控规中统筹安排河湖水系、绿地公园及市政排水设施等海绵设施的用地，保护和修复生态空间格局、提升中心城区排水安全、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。

2、严格按照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。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。

二、控制要求

1、根据国家蓝线控制要求和相关规定规范，严格控制水域用地，因地制宜利用河湖及滨水绿化地上和地下空间建设河道泵站、闸、调蓄池等水系循环和雨水调蓄设施。

2、各类公园绿地等开放空间设计实施中应根据海绵城市要求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。

3、根据区域海绵城市实施方案结合公共绿地与广场地下空间建设区域性雨水收集、净化与利用设施，提高地区径流总量控制、污染物削减、雨水资源化利用能力。

4、有条件地区应结合泵站建设和改造增设初期雨水收集设施，减少初期雨水径流污染。

5、中心城区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《天津市海绵城市建设技术导则》控制径流量。

第六章 修编论证

第一节 修编前后用地分析

一、用地规模前后对比

修编方案取消原规划 13-13 单元 37 街坊内一处工业用地，调整为两处公共管理与公共服务设施用地、两处商业服务业设施用地、一处公园绿地、两处防护绿地。公共管理与公共服务设施用地分别用于建设医养设施、社区养老院和基础教育设施，商业服务业设施用地为保留现状的天士力研究院和其他用于健康服务业的用地。

依据《天津市北辰科技园区环内部分（13-12、13-13 单元）控制性详细规划及土地细分导则修编方案征求意见表》，38 街坊保留现状海洋电器开关有限公司所在一类工业用地。街坊其余一类工业用地调整为一处商业服务业设施用地，主要用于健康服务业；

39 街坊保留现状天士力大健康中心，并依据《城市用地分类与规划建设用地标准 GB 50137-2011》调整为商业服务业设施用地；

40 街坊原规划公益性公共设施用地调整为居住用地；

41 街坊取消原规划工业用地，调整为四处商业服务业设施用地和一处公园绿地。商业服务业设施用地用于健康服务业；

42 街坊取消部分原规划工业用地，结合现状建设情况保留一处

工业用地和一处居住用地，增加一处居住用地。

修编后，一类工业用地减少 49.74 公顷，防护绿地减少 12.73 公顷；居住用地增加 8.22 公顷，公共管理与公共服务设施用地增加 2.16 公顷，商业服务业设施用地增加 45.86 公顷，公园绿地增加 2.63 公顷，道路与交通设施用地增加 3.25 公顷，公用设施用地增加 0.38 公顷。

现状支路和防护绿地按现行标准规范的表达要求表达。

二、控制指标调整

修编后，修编街坊内西北角规划公共管理与公共服务设施用地容积率不大于 1.7；其他公共管理与服务设施用地容积率不大于 1.5、建筑密度不大于 35%、绿地率不小于 35%。

修编后，修编街坊内西南角规划商业服务业设施用地容积率不大于 3.0；其他商业服务业设施用地容积率不大于 2.0。

修编后，40 街坊规划居住用地容积率不大于 1.6，建筑密度不大于 28%，绿地率不小于 40%；42 街坊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%。

三、绿地指标平衡

本次规划绿地指标在北辰科技园环内片区修编范围内整体平衡，结合规划实施方案，修编前绿地总面积 36.84 公顷，修编后调整为 37.18 公顷，增加 0.34 公顷。修编前后，公园绿地增加 2.33 公顷，防护绿地减少 1.99 公顷，有效绿地增多，公园绿地分布更均匀。

各单元修编范围内绿地指标对比情况详见下表：

绿地面积 (公顷)	13-12 单元 11 街坊		13-13 单元 37-42 街坊	
	修编前	修编后	修编前	修编后
公园绿地	2.42	2.63	8.37	10.49
防护绿地	6.94	6.41	19.11	17.65
合计	9.36	9.04	27.48	28.14
变化量	-0.32		+0.66	

本单元修编街坊公园绿地由原 1 处调整为 3 处，且服务半径更合理。由于在淮东路、淮河道原规划防护绿地内新增规划支路，防护绿地面积略有减少。

第二节 道路交通规划及交通影响分析

经预测分析，调整后地块周边淮河道、淮东路、辰丽北路等主要道路饱和度变化在可接受范围内，交通设施可满足修改后的交通需求变化。

第三节 市政基础设施承载力核算

北辰区 13-13 单元部分街坊地块用地性质和开发强度改变后对市政设施的影响，从调整后的各专项的预测量看，市政负荷增加或不变：其中，给水增加 5183 立方米/日、污水量增加 4405 立方米/日、电量增加 6.4 万千瓦、电话增加 14130 部、供热量增加 24.72 兆瓦、燃气用量增加 7106 立方米/日、环卫垃圾量增加 2.8 吨/日。

单元内市政设施核算一览表

	项目	调整前	调整后	是否
--	----	-----	-----	----

类别		设施	规模	源头、出路	增加量	满足需求
给水	给水设施	现状红旗井水厂		新开河水厂	5183 立方米/日	满足
排水	雨水泵站	汾河南道雨水泵站	24 立方米/秒	外环河		满足
	污水泵站			北仓污水处理厂	4405 立方米/日	满足
电力	变电站	现状淮南路 35kV 变电站 规划 110 kV 变电站 规划 110 kV 变电站	2×1.6 万千伏安 3×5 万千伏安 3×5 万千伏安	延吉道 220kV 变电站 白庙 220kV 变电站	6.4 万千瓦	满足
邮电	电话局	现状宜兴埠电话局 现状移动电话局		现状宜兴埠电话局 现状移动电话局	14130 部	满足
	邮政局(所)	邮政支局二座		邮政支局二座		满足
供热	锅炉房或供热站	北辰科技园供热站 新华里北斗供热站 北郊热电厂	290 兆瓦 57 兆瓦	现状供热站及北郊热电厂、能源站	24.72 兆瓦	满足
燃气	调压站、服务站等	规划燃气高中压调压站		市政天然气管网	7106 立方米/日	满足
消防	消防站	现状一座消防站 规划一座消防站		现状消防站 规划一座消防站		满足
环卫	环卫设施	1 座现状垃圾转运站、规划 1 座垃圾转运站、规划 1 座基层环卫机构		现状垃圾转运站 规划基层环卫机构	2.8 吨/日	满足

通过对整个单元市政设施规模和用地面积的核算,原规划的各项市政基础设施满足开发强度调整后的使用需求,不需另作用地调整。

规划燃气高中压调压站位于现状北辰科技园供热站内,在控规深

化方案中拟将该燃气高中压调压站调出与北部新区规划调压站合并建设，在控规深化中统筹考虑。燃气高中压调压站的设计施工必须满足安全规范要求，其周边的开发建设必须满足安全规划要求，并通过安全影响评价。

第四节 公共服务设施分析

一、教育配套设施分析

(1) 本单元修编街坊教育配套设施分析

控规修编后，居住建筑面积增加 11.73 万平方米，增加居住人口 0.26 万人。按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)和《天津市控制性详细规划技术规程(试行)》(2018)的要求，需新增 4 班小学、2 班初中、2 班高中。

经核查 13-13 单元整体规划情况，并结合《北辰区基础教育设施布局规划(2013-2020 年)》，13-13 单元原规划人口 9.96 万人，修编后增加至 10.22 万人。

修编后，本单元小学班数需求由 125 班增加至 129 班。现行规划中 13-13 单元内规划小学共 132 班，可满足修编后需求。

修编后，本单元初中需求由 51 班增加至 53 班。现行规划中 13-13 单元内规划初中共 60 班，可满足修编后需求。

结合《北辰区基础教育设施布局规划(2013-2020 年)》，北辰区共划分为 8 个片区，本项目区位于铁东路以东片区。13-12 单元规划 1 处完中，其中包含高中 24 班、初中 36 班。经核查本次修编范围总

体教育设施情况后，存在高中缺口 4 班，因此将 13-12 单元规划完中调整为初中 30 班、高中 30 班。调整后，本单元高中班数能满足修编后需求。

（2）本次整体修编范围教育配套设施分析

规划核查 13-12 单元、13-13 单元修编部分整体规划情况，本次控制性详细规划修编后，居住建筑面积由 7.87 万平方米增加至 69.32 万平方米，增加 61.45 万平方米。其中，28.92 万平方米居住建筑用于适老化社区建设，可容纳老龄人口 6428 人，配套公共服务设施以适老化设施为主，原则上不配置常规教育配套设施；其他居住建筑新增 32.53 万平方米，可容纳新增规划人口 7228 人。按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）和《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018）的要求，新增人口需 8 班幼儿园、9 班小学、4 班初中、4 班高中。

经核查 13-12 单元、13-13 单元整体规划情况，并结合《北辰区基础教育设施布局规划（2013-2020 年）》，两单元现行控规规划人口约 12.89 万人，修编后规划人口 13.61 万人（不含适老化社区可容纳人口）。考虑到周边现状与规划情况，在规划区内新增 1 处 9 班幼儿园，幼儿园规模可满足需求，规划选址结合下一层次规划确定；

经测算修编后，小学班数需求增加至 171 班，现行规划小学班数为 180 班（13-12 单元 48 班，13-13 单元 132 班），可满足需求；

修编后，初中班数需求增加至 70 班，现行规划初中班数为 96 班（13-12 单元 36 班，13-13 单元 60 班），可满足需求；

结合《北辰区基础教育设施布局规划（2013-2020 年）》，北辰区共划分为 8 个片区，本项目区位于铁东路以东片区。按照规划铁东路以东片区规划人口 32 万人，规划高中 3 处，共 114 班（详见下表 2）。专项规划中，13-12 单元内规划 1 处 60 班完中，其中高中 24 班、初中 36 班。由于目前初中班数超出实际需求，高中有 4 班缺口，建议调整此完中构成，改为高中 30 班、初中 30 班，解决该片区实际使用需求。

北辰区基础教育设施（高中）布局规划—铁东路以东片区

序号	用地面积（公顷）	规划班数	备注
1	3.13	30	现状第九十六中学（高中），不具备扩建条件
2	9.73	60	规划示范性高中
3	4.79	24	规划完中 60 班（高中 24 班）
合计	19.58	114	

二、其他街道社区级配套设施

规划核查 13-13 单元整体规划情况，现行规划中社区卫生、文化体育、社区服务、社会管理、商业服务等街道社区级配套设施可满足规划人口增加后整体需求，不需另做增加调整；但考虑到本项目区规划定位为利用综合优势转型发展大健康服务业，为提升公益性健康服务水平，在本单元内新增 1 处社区养老院（详见下表）。居委会社区级以下配套设施将按照相关标准在下一层次规划中予以配置。

13-13 单元现行控规配置公共服务设施与规划需求匹配性分析

分类	名称	现行规划配置情况	本次规划修编后（需求）	是否满足需求
		9.96 万人	10.22 万人	

		数量	用地规模 (平方米)	数量	用地规模 (平方米/每处)	
社区卫生	社区卫生服务中心	1	4964	1	4964	是
文化体育	社区文化活动中心	1	合建	1	合建	是
	社区体育运动场	2	—	2	—	可依托现行控规和修编方案中公园绿地，满足需求
	居住区公园	1	—	1	—	
社区服务	社区养老院	2	15920	3	20000-24950	可依托修编方案社会福利用地，满足需求。
	老年人服务中心	0		1		
	社区综合服务中心	2		2		
社区管理	街道办事处	1	10155	1	10155	是
	公安派出所	2		2		
	司法所	0		0		
商业服务	社区商业服务中心	1	24773	1	27600-37800	可依托单元整体规划商业服务业设施用地（面积 341773 平方米），满足需求。
	菜市场	5	合建	5	合建	是

第五节 公共安全风险管控

1、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、易产生严重次生灾害的建设工程，应当按照规定进行地震安全性评价工作，并按照地震安全性评价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。

2、公园绿地、广场、体育场、居民活动场地以及学校的运动场等作为避难场所。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。外环线防护绿地也可作为避难场所。

3、消防设施的设置及道路、建筑等应满足消防专项规划及相关法律、法规及规范和技术标准的要求。按照规范标准完善该单元内消防栓建设，在道路建设中根据相关技术规范满足消防车通行要求。

4、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。

5、涉及现状和规划加油加气站的地区，现状及加油加气站周边用地布局及建筑布置，安全间距应依据加油加气站等级，满足《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB50156-2012）等相关要求。现状区域性和城市市政公用设施，在未迁移、切改前，应按照相关规范和控制标准、保留安全防护范围，任何建设活动不得对相关设施的正常、安全使用、运行的造成影响。

6、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。

7、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。

8、对生产、储存、运输、使用易燃易爆物品、有毒有害物质的单位进行严格管控，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。

9、其他涉及危险源、污染源以及其他危害城市安全、环保的建设项目，在实施阶段应符合国家和天津市有关规定，并满足环保、安全、卫生防疫等相关行业标准要求。

10、规划实施中应满足反恐怖主义工作的需要，注重与相关部门结合，配置符合规定的技防、物防设备、设施。

第六节 环境可行性分析

依据《天津市北辰科技园 13-12、13-13 单元部分地块控规调整环境影响报告书》，本轮规划调整符合天津市及北辰区的总体规划建设布局，与北辰区“十三五”环境保护规划及产城融合区域规划相协调，与《天津市工业园区（集聚区）围城问题治理工作任务书》及天津市工业布局园区治理安排相衔接。本轮规划修编后，工业用地逐步调整为居住用地、公共服务设施用地等，生态用地面积维持稳定并略有增加，减少的工业用地大幅用于第三产业，使产业结构调轻调优，有利于改善区域环境质量。在全面落实本次评价提出的空间管制、总量管控、环境准入负面清单以及各项环境影响减缓措施的前提下，达到环境目标的要求具有可行性。因此从环保角度分析，在落实本报告提出的环保措施建议前提下，控规单元调整是可行的。

第七章 规划执行

1、37-42 街坊规划修编方案纳入北辰区 13-13 单元控制性详细规划。修编范围内依据本规划执行，修编范围以外依据经批准的北辰区 13-13 单元控制性详细规划执行。

2、规划实施应符合《天津市控制性详细规划技术规程》规划执行的内容要求。