

**北辰区 13P-10-13 单元部分用地
(航空运动学校地块) 控制性详细规划**

目 录

区位索引图

第一部分、文本

第一章 总则.....1

第二章 总体控制.....4

第三章 居住用地.....5

第四章 绿地与广场规划.....6

第五章 公共设施规划.....7

第六章 交通规划.....9

第七章 市政工程与公用设施规划12

第八章 海绵城市15

第九章 综合防灾与城市安全设施规划17

第十章 城市设计控制19

第十一章 地下空间综合利用要求21

第十二章 规划执行21

第十三章 附则21

第一章 总则

第一节 单元概况

本次规划范围位于控规 13P-10-13 单元内。13P-10-13 单元位于北辰区环外、双青组团中部，医药医疗器械工业园与双青新家园之间。

规划四至范围：东至次干路二——规划边界、南至北辰西道、西至支路二、北至支路一，规划总用地面积约 92.66 公顷，城市建设用地面积约 92.66 公顷。

第二节 规划依据

一、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 年修改）
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》（2011 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. 《汽车加油加气站设计与施工规范》（GB50156-2012）
7. 《城市道路工程设计规范》（CJJ37-2012）
8. 《城市道路交叉口规划规范规程》（GB50647-2011）

9. 《城市综合交通体系规划标准》GB/T51328-2018
10. 《天津市城乡规划条例》（2019 年修正）
11. 《天津市绿化条例》（2018 年修正）
12. 《天津市控制性详细规划管理规定（试行）》（2018 年 8 月 2 日）
13. 《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018 年 11 月）
14. 《天津市规划用地兼容性管理暂行规定》（2019 年）
15. 《天津市建设项目配建停车场（库）标准》（DB/T29-6-2018）
16. 《天津市海绵城市建设技术导则》（2016 年 6 月 1 日）
17. 其他相关法律、法规、技术标准、规范等。

二、本规划主要依据下列规划进行编制：

1. 《天津市国土空间发展战略》（2020 年 1 月批复）
2. 《天津市北辰区土地利用总体规划（2015-2020 年）》
3. 《天津市生态保护红线划定方案》（2018 年）
4. 《天津市永久性保护生态区域》（2014 年天津市人大批复）
5. 《天津市医疗卫生机构布局规划（2015-2035 年）》（2020 年 4 月批复）
6. 《天津市教育设施布局规划（2018-2035）》（2019 年 7 月批复）
7. 《天津市地下综合管廊专项规划》（2016 年 4 月批复）
8. 《天津市电力空间布局规划修改（2013-2020 年）》（2014 年批复）
9. 《天津市环卫设施布局规划（2011-2020 年）》（已批复）

10. 《天津市北辰区供水专项规划(2015-2030 年)》(2016 年 10 月批复)
11. 《天津市北辰区排水专项规划(2015-2030 年)修改》(2019 年 11 月批复)
12. 《天津市北辰区燃气专项规划(2012-2020 年)》(已批复)
13. 《天津市北辰区供热专项规划(2015-2030)》(2016 年 8 月批复)

三、本规划主要与正在编制的下列规划进行了协调：

《天津市北辰区国土空间总体规划》(在编)、《天津市公共体育设施布局规划(2020-2035 年)》(征求意见稿)、《天津市民政服务设施布局规划(2020-2035 年)》(在编)、《天津市北辰区基础教育设施布局规划(2020-2035 年)》(在编)、天津市综合交通体系规划(在编)及《天津市轨道交通线网规划》(在编)。

第三节 适用范围

一、本规划用地范围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。

第二章 总体控制

第一节 主导功能

本次控规以居住、公共管理与公共服务、商业服务业、公园绿地为主导功能。

第二节 规模控制

一、本次规划建设用地约 92.66 公顷，其中居住用地面积约 56.78 公顷，公共管理与公共服务设施用地面积约 9.30 公顷，商业服务业设施用地面积约 3.28 公顷。

二、建筑总量控制在 96.67 万平方米以内。

三、依据本控规居住用地规模和规划开发强度及规划人均住宅建筑标准（规划人均住宅建筑标准为 45 m²/人），测算本控规范围可容纳人口约 1.8 万人。

第三节 土地使用

一、用地分类按照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）规定执行。

二、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。

三、本次规划编制范围不涉及占用自然保护区、国家生态红线和永久性保

护生态区域。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和我市永久性保护生态区域相关规定进行规划实施。

四、为保证土地使用的灵活性和适应性，地块内的用地性质可以参照天津市土地使用性质兼容性的有关规定进行确定。在符合国家和天津市有关法律、法规、技术标准等的前提下，引导用地混合使用。

五、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 土地开发强度

本控规土地开发强度依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018 年 11 月）及规划区发展目标等进行控制。具体控制指标详见《控制指标一览表》。

第三章 居住用地

第一节 规划内容

居住用地主要分布于居住区公园的南侧和北侧，充分利用周边良好的生态资源，形成环境优美的生态宜居社区。

第二节 配套设施

本次规划居住配套设施按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)及其它相关规范的要求并参考天津市相关技术要求等统筹配置，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 15 分钟、10 分钟生活圈与街道级配套服务设施相对应。

本次规划居住用地内含街道级配套服务设施为社区商业服务中心两处、菜市场一处。其它街道级配套服务设施分别位于公共管理与公共服务设施用地和公园绿地内。

第四章 绿地与广场规划

第一节 规划内容

本控规范范围内绿地与广场用地为公园绿地。

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、本次规划中确定的城市绿化带、公园绿地，在开发建设时不得占用。

本次规划中公园绿地按 15 分钟、10 分钟、5 分钟生活圈人均标准配置居住

区公园，且独立占地，5 分钟生活圈公园在保障绿地面积的前提下允许绿地在街坊内平衡。

三、绿地控制应执行《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）。

第五章 公共设施规划

第一节 规划内容和控制要求

一、公共设施包括公共管理与公共服务设施和商业服务业设施，同时涉及街道级配套服务设施。

二、公共管理与公共服务设施和配套公共服务设施的数量、规模作为强制性指标，用地规模符合《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）相关要求并参照天津市相关技术要求。

三、街道级配套设施的位置在满足服务半径及相关技术规范并保障数量和规模不减少的基础上，其位置可在街坊范围内适当调整。街道级配套设施规模按不低于下限规模控制。

第二节 公共管理与公共服务设施布局

一、公共管理与公共服务设施

本控规公共管理与公共服务设施用地主要为街道级配套公共服务设

施，含行政办公、教育科研和社会福利等功能。

二、街道级配套公共服务设施

本次规划考虑该片区借助周边居住区级配套不便，配置街道级配套设施，包括社区综合服务中心、街道办事处、公安派出所、司法所、社区养老院、老年人服务中心、社区卫生服务中心、社区文化活动中心、社区体育运动场、菜市场、居住区公园和公共设施预留用地等街道级设施各一处，社区商业服务中心两处，社区体育场与居住区公园合建。教育类设施依据服务人口和服务半径配置中学（含 24 班高中、30 班初中）、小学（24 班）各一处。以上设施分别与居住用地、公共管理与公共服务设施用地、公园绿地结合设置。

三、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。

第三节 商业服务业设施布局

本次规划商业服务业设施用地主要沿北辰西道入口设置，主导功能为航天运动主题的各类文创产业、体育场馆、主题餐饮等。

第六章 交通规划

第一节 道路规划

一、道路

规划范围内路网结构基本呈方格状，共有城市主干路 1 条，城市次干路 3 条，城市支路 2 条。

道路具体规划如下：

道路规划一览表

道路名称	道路等级	红线宽度（米）
北辰西道	主干路	50
次干路一	次干路	26
次干路二	次干路	26
次干路三	次干路	26
支路一	支路	16
支路二	支路	16

根据相关规划阶段成果和《天津市规划和自然资源局中心城区及环城四区道路控制网》，本次规划范围外的双青路为城市主干路，为双口镇与青光镇组团间的联系通道。原规划通道进入基本农田保护范围，为躲避基本农田保护范围，同时保证地区路网系统的联通功能，规划建议将此段双青路向西调整至现状京沪高速铁路控制线东侧，并与南北两端既有规划线路有效衔接，该路具体调整方案将在北辰区国土空间总体规划中进一步详细研究并予以落实。

规划次干路一向西延伸至北辰区医药医疗器械工业园，规划范围外线位仅为示意方案，最终线位以该地区批复的相关规划成果为准。

根据《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》相关要求，对于规划范围内支路网密度不满足相关规定要求的地块在进行开发建设时，应根据相关规范要求及地块实际情况，在编制土地细分导则阶段进行加密，路网密度不应低于 $8\text{km}/\text{km}^2$ 。

二、交叉口

支路二与北辰西道相交处规划为平面交叉路口，并实行相交道路右转进出北辰西道交通管制。

本次规划范围内其他交叉口均规划为普通平面交叉路口。

第二节 交通场站设施

规划范围内规划 1 处公交首末站、1 处公共停车场、1 处加油（气）站。

一、公交首末站

规划在北辰西道与次干路三交叉口东北角设置公交首末站 1 处，与商业用地合建，规划用地面积不小于 4000 平方米。

二、公共停车场

规划在次干路一与次干路三交叉口东南角设置公共停车场 1 处，与公园绿地地下合建，停车泊位不少于 100 个。

三、加油（气）站

规划在北辰西道与次干路二交叉口西北角设置独立占地的加油（气）站 1 处，占地面积约 3500 平米，加油站应考虑电动汽车充电设施功能。

加油（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。

第三节 配建停车场

本次规划范围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。各类新建建设项目机动车停车位，应按照有关政策和标准配套建设电动汽车充电基础设施或预留建设安装条件。鼓励在已有各类建筑物配建停车场、公交场站、社会公共停车场等场所配建充电基础设施。

公共停车场允许按照国家的相关政策和标准配建附属商业，但不得改变用地性质、不得减少停车泊位。

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。

第七章 市政工程与公用设施规划

第一节 规划内容

一、市政工程规划的内容包括给水、再生水、排水、电力、通讯、燃气、供热、环卫和消防等设施规划，各项设施用地范围为黄线控制范围。

二、给水工程

1. 由芥园水厂提供水源。
2. 保留现状在永清渠河底穿过的引江向尔王庄水库供水联通工程现状 DN2400 水源管, 应严格按照南水北调及引滦等相关水源设施保护规定对管道进行保护。
3. 结合规划区内道路建设完善市政供水管网。

三、再生水水源由双青再生水厂提供。

四、排水工程

1. 永清渠在规划区外东侧穿过。永清渠规划为二级河道，兼有排涝、调蓄、灌溉、生态廊道功能，按照河道和输水明渠的管理规定对河道两侧进行保护控制。
2. 排水体制采用雨、污水分流制。
3. 在规划区内规划一座雨水泵站。结合规划区内市政道路建设完善雨水和污水系统。
4. 排水出路：本规划区内雨水经区内规划雨水泵站提升后排入永清渠；污

水经区外规划污水泵站提升后排入双青污水处理厂。

五、电力工程

1. 上级电源来自现状屈店 220 千伏变电站和规划双青 220 千伏变电站。
2. 在规划区内规划一座 110kV 变电站。
3. 规划区内应根据需求自建不同等级供电设施。完善各等级电网建设。

六、通讯工程

1. 通讯服务由区外青光示范镇规划电话局和规划邮政支局提供。
2. 水利部海河水利委员会由屈家店到西河闸的微波通道从本规划区穿过，控制宽度不小于 25 米。微波通道范围内建设项目应与微波产权单位结合保障微波通讯畅通。
3. 结合本规划区内市政道路建设完善通信管网系统。

七、燃气工程

1. 气源采用天然气。由规划区外双青新家园现状燃气高调站提供气源。
2. 规划结合城市建设完善燃气供气设施。

八、供热工程

1. 规划热源由青光示范镇规划 2 号综合能源站提供。按照天津市节能减排政策的要求，鼓励热电联产为主，燃气、地热等清洁能源为辅多元化的供热体系。
2. 规划结合城市建设完善供热设施。

九、环卫工程

1. 生活垃圾经在规划区内规划转运站收集压缩后运至北辰垃圾综合处理厂和青光垃圾焚烧发电厂。
2. 在规划区内规划垃圾转运站和基层环卫机构各一座，基层环卫机构与规划垃圾收集转运站合建。

十、消防工程

本规划区由区外现状青光消防站提供消防服务。

十一、其他

本规划区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。

第二节 控制要求

一、规划市政工程场站设施用地面积及建筑面积应依据《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》和相关规范的要求确定。市政工程场站设施的位置在满足设施布局规划要求的条件下，可以在规定范围内做适当的调整，鼓励有条件的场站设施采取地下、半地下或与公共建筑结合建设的方式设置。

二、规划市政工程场站在规划实施阶段，根据工艺允许在街坊内对位置及形状进行调整。保留地块用地布局如需调整，需要对整个规划区市政工程

场站设施进行重新论证和布局。

三、现状保留及规划市政场站设施与周边建筑间距应满足相关法律、法规的要求，市政设施或周边地块建设时均应根据相关法律、法规的要求开展设计工作并做好安全影响评价和环境影响评价。

四、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，依据各专项规划的相关要求，统筹布置各类管线。

五、市民生活服务关系密切的市政公用设施宜结合社区服务类设施集中设置，在规划实施中按照相关标准进行统一配置；对于个别地区补建需求迫切的设施，专业部门可通过市场行为解决。

六、规划区内建设项目结合自身情况，制定移动通信基站建设方案，满足区内移动通信要求。

第八章 海绵城市

第一节 规划原则和内容

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、提升规划区内排水安全、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。

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。

第二节 控制要求

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。

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。

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。

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。

规划区内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》GB 18306-2015，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。

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。

三、根据《天津市河道管理条例》、《防洪标准》（GB 50201-2014）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。规划范围内的河道、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》（GB 50014-2006）（2014 年版）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、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。

五、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。

六、涉及现状和规划加油加气站的地区，现状及规划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》（GB 50156-2012）等相关要求。现状输油管线、输电线等城市和区域性市政公用设施，在未迁移、切改前，应按照相关规范 and 标准控制、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、运行等造成影响。

七、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、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。

九、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、按照水利部海河水利委员会提出的微波通道相关控制要求，为保证海河流域防护调度水利信息传输通信网安全可靠运行，对下一步项目建设提出控制要求，要求建筑物在微波传输路径上高度不高于 29 米、微波通道保护宽度不小于 25 米，并落实到本次规划地块管控要求中。

十一、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。

第十章 城市设计控制

一、整体风格

打造有历史记忆的建筑群标识、尺度宜人的街道格局，开敞大气的开放空间，生态宜居的生活社区，现代风格的公共服务区，打造青春运动健康的活力小镇，构成本次规划的城市形象。

二、空间意象

沿北辰道打造社区活力门户，打造有历史印记的航空小镇，北辰道入口处，对现有场地再利用，打造为航空休闲文化基地，留下历史、传承文化，突出“航空主题+全民健身”的业态主题。北辰道沿线规划创意办公大厦、教育培训中心、社区商业综合体等相对大体量建筑空间。主体生活区围绕社区中心分为南北两部分，营造具有文化感、青春、朝气的社区活力中心氛围。打造外环休闲漫道，承载多样功能，充分利用林田水系的景观资源，打造良好的生活环境，连通外围生态水系形成内外连通的开放空间网络。

三、建筑高度

本次规划沿北辰道及轨道站点西侧向内部递减，在满足微波通道控制高度要求基础上，轨道站点 650 米范围内建筑高度控制在 54 米以内，其余住宅建筑高度控制在 36 米以内，沿北辰道设置小镇建筑标识，建筑高度控制在 50 米。

四、生态绿化

规划充分利用外部良好的林、田、渠等生态要素，连通水脉，畅通水网，涵养生态，结合水系形成内外连通的开放空间网络，结合不同环境要素对于住宅产品差异化配置，构建内外连通的步行休闲游憩环线网络等方面，挖掘生态资源价值，策划多样化游憩活动，实现内外部绿化的有机渗

透及充分利用。

第十一章 地下空间综合利用要求

一、按照“复合开发、公共优先、平战结合、依法管理”的原则开发利用地下空间，加强地下空间资源的综合利用。重点在新建大型商业地段及公共空间地段等区域开展地下空间利用。

二、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，规划实施中地下空间可用于建设人防工程、交通、市政、商业等设施。

三、地下空间不得建设住宅、公共管理与公共服务设施等。

四、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。

第十二章 规划执行

规划实施应符合《天津市控制性详细规划技术规程》（试行）》（2018 年 11 月）等规划执行的内容要求。

第十三章 附则

一、名词解释：

1. 单元：是指快速路、主干道、次干道、支路、铁路、河流围合的范围。
2. 地块：是指街坊内单一性质的独立用地。根据发展需要，本规划中的地

块在不改变主导性质的前提下，可对用地规模等控制指标进行细分。

3. 建筑面积：是指地块内总建筑面积，即地块范围内所有建筑物地面以上各层建筑总面积。

4. 容积率：是指地块内总建筑面积与用地面积的比值。

5. 建筑密度：是指地块内所有建筑物的基底总面积占用地面积的比例。

6. 绿地率：是指地块内各类绿化用地总面积占用地面积的比例。

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。

二、本规划中地块如进行土地细分时，细分后的地块容积率、建筑密度可高于或低于本规划中的地块相应指标，但容积率、建筑密度的平均值不得高于本规划确定的指标；细分后的地块绿地率可高于或低于本规划中的地块相应指标，但绿地率的平均值不得低于本规划确定的指标。