

**北辰区 13P-05-07 单元 01 街坊  
(京津医药谷起步区) 控制性详细规划**

## 目 录

第一章 总则.....	1
第二章 单元总体控制.....	4
第三章 居住用地.....	6
第四章 绿地与广场规划.....	6
第五章 公共管理与公共服务及商业服务业设施规划.....	7
第六章 交通规划.....	8
第七章 公用设施规划.....	10
第八章 海绵城市.....	12
第九章 综合防灾与城市安全设施规划.....	13
第十章 城市设计控制.....	16
第十一章 地下空间综合利用要求.....	17
第十二章 规划执行.....	17
第十三章 附则.....	18

## 第一章 总则

### 第一节 单元概况

本规划区范围编号为 13P-05-07 单元 01 街坊，位于天津市北辰区产城融合示范区内。

四至范围为：东至兴河路东侧道路红线，南至双海道南侧道路红线，西至京津塘高速公路中心线，北至九园公路中心线，总用地面积 150.21 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. 《天津市北辰产城融合示范区总体方案（2019-2025）》（2020 年 11 月 9 日天津市发改委批复）
2. 《天津市北辰区土地利用总体规划（2015-2020 年）涉及北辰京津医药谷起步区等项目城乡建设用地规模边界调整方案》
3. 《天津市生态保护红线划定方案》（2018 年）
4. 《天津市人民代表大会常务委员会关于批准划定永久性保护生态区域的决定》（2014 年）
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 年）》（2022 年 9 月修订）
7. 《天津市地下综合管廊专项规划》（2016 年 4 月）
8. 《天津市地质灾害防治规划（2021-2025 年）》（2021 年 9 月批复）
9. 《中国地震参数区划图》（GB18306-2015）
10. 《海河流域综合规划（2012-2030 年）》（2013 年 3 月批复）
11. 《天津市工业布局规划（2022-2035 年）》（2022 年 6 月批复）

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. 《汽车加油加气加氢站技术标准》（GB50156-2021）
6. 《天津市城乡规划条例》（2019 年修正）
7. 《天津市绿化条例》（2022 年修正）
8. 《天津市控制性详细规划管理规定（试行）》（津规资发[2021]4 号）
9. 《天津市控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）
10. 《天津市规划用地兼容性管理暂行规定》（2019 年）
11. 《天津市建设项目配建停车场（库）标准》（DB/T29-6-2018）
12. 《天津市海绵城市建设技术导则》（2016 年 6 月 1 日）

13. 《关于国土空间总体规划编制期间规划管理工作的意见》（津规资业发【2020】310号）

14. 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. 《天津市北辰区国土空间总体规划》（在编）
2. 《天津市北辰区京津医药谷街区层面控规及项目区起步区控规方案纳入北辰区国土空间总体规划论证》（在编）
3. 《天津市公共体育设施布局规划（2020-2035年）》（在编）
4. 《天津市民政服务设施布局规划（2020-2035年）》（在编）
5. 《天津市北辰区公共文化设施布局规划（2013-2020年）》（在编）
6. 《天津市北辰区基础教育设施布局规划（2020-2035年）》（在编）
7. 《天津市北辰区公共体育设施布局规划（2013-2020年）》（在编）
8. 《天津市北辰区医疗卫生设施布局规划（2013-2020年）》（在编）
9. 《天津市北辰区京津医药谷街区洪水影响评价》（在编）
10. 《天津市轨道交通线网规划（2021-2035年）》（在编）

### 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。

## 第二章 单元总体控制

### 第一节 主导功能

本规划区以工业、商业服务业设施为主导功能。

### 第二节 规模控制

一、本规划区建设用地控制在 108.07 公顷以内，其中商业服务业设施用地面积 13.54 公顷，工业用地面积 64.46 公顷。

二、建筑总量控制在 170.98 万平方米以内。

三、规划区内无规划人口。

### 第三节 土地使用

一、规划区位于天津市国土空间总体规划“三区三线”报部三上方案中城镇开发边界内。经在编《天津市北辰区京津医药谷街区层面控规及项目区起步区控规方案纳入北辰区国土空间总体规划论证》论证，本规划中确定的主导功能、用地规模、人口规模等内容可纳入市、区两级国土空间总体规划。若上位国土空间总体规划或总体规划论证中对本片区的管控内

容发生变化，本控规要进行相应修改。

二、规划区所有城镇建设用地在土地利用总体规划中均为城镇建设用地。若土地利用总体规划中对本规划区管控要求发生变化，本控规要进行相应修改。

三、规划区内农林用地的使用应严格按照相关法律、法规等所规定的程序执行，并在新的城市或区的国土空间规划中落实，做到面积不减少、标准不降低等相关要求。

四、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。

五、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。

六、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。

七、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。

八、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

规划区内土地开发强度依据《天津市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《控制指标一览表》。

## 第三章 居住用地

### 第一节 规划内容

规划区内无居住用地，无规划居住人口。

### 第二节 配套设施

规划区内无居住配套设施。

## 第四章 绿地与广场规划

### 第一节 规划内容

规划区内绿地与广场用地包括公园绿地、防护绿地及附属绿地。

### 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、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《天津市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。

## **第五章 公共管理与公共服务及商业服务业设施规划**

### **第一节 规划内容和控制要求**

一、公共管理与公共服务及商业服务业设施包括公共管理与公共服务设施和商业服务业设施。

二、规划区内无居住用地，不涉及街道级配套服务设施。

### **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

规划区内无公共管理与公共服务设施。

二、街道级配套公共服务设施

规划区内无街道级配套服务设施。

### **第三节 商业服务业设施布局**

为满足规划区产业发展需求及片区功能定位，完善配套服务，规划区

商业服务业设施主要为商业用地。规划商业中心和交流展示中心。在保证商业服务业设施用地面积及布局结构不变的前提下，商业服务业设施用地边界可结合方案进行调整。

## 第六章 交通规划

### 第一节 道路规划

#### 一、道路

本次规划范围内有高速公路 1 条、主干路 2 条、次干路 2 条、支路 1 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）
京津塘高速公路	高速公路	100
九园公路	城市主干路	60
双海道	城市主干路	50、52
兴河路	城市次干路	28
次干路一	城市次干路	30
支路六	城市支路	20

本次规划范围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

九园公路与京津塘高速公路相交规划为九园公路主线上跨京津塘高速公路的互通式立交。

双海道与京津塘高速公路相交规划为双海道主线上跨京津塘高速公路的分离式立交。

双海道与支路六相交规划为支路六右转进出双海道地面辅道的平面交叉。

本次规划范围内其余交叉口均规划为一般平面交叉口。

## 第二节 交通场站设施

本次规划区内规划有公交首末站 1 处、公共停车场 1 处。

### 一、公共停车场

规划在双海道与兴河路交口西北角新增公共停车场 1 处。

### 二、公交场站

规划在双海道与兴河路交口西北角新增公交场站 1 处。

## 第三节 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。

## 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；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 公用设施规划

### 第一节 规划内容

#### 一、给水规划

规划区内水源近期引自宜达水厂，远期由新开河水厂提供。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

排水体制采用雨、污分流制。

规划区内规划 1 座雨水泵站。雨水经雨水泵站提升后排入永定新河。结合道路网建设，完善雨水管网。

规划区内内污水经管道收集、单元外规划污水泵站提升后，排入单元外的现状大双污水处理厂。结合道路网建设，完善污水管网。

规划区内再生水水源由单元外规划大双再生水厂提供。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

上级电源由现状仁和营及规划西堤头 220 千伏变电站提供。规划 1 座 110 千伏变电站。本单元内规划 220 千伏电力架空线，预留控制 40 米宽电

力高压走廊。规划 110 千伏及以下等级电力管线采用地下敷设方式，大型公建根据用电负荷需求自设相应等级专用变电站。

#### 四、燃气规划

气源采用天然气，引自九园公路北侧风电产业园内的现状调压站。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

热源引自单元外九园公路北侧现状北辰风电园分布式能源站。按照天津市节能减排政策的要求，优先利用可再生能源，鼓励构建燃气、地热等清洁能源多元化的供热体系。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

规划区内通讯及邮政服务均依靠单元外规划电话局和邮政局所提供。水利部海河水利委员会由宜兴埠至武清的微波通道从本控规单元穿过，控制宽度 50 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。

#### 七、环卫规划

规划区内生活垃圾经单元外规划垃圾转运站运送至规划北辰区综合垃

圾处理厂。

## 八、消防规划

规划区内规划 1 座一级消防站。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》（GB50016-2014）（2018 版）等有关消防技术规范的规定。规划消防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

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。

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。

# 第八章 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）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。紧急应急避难场所有效避难面积不宜小于 1000 平方米，人均有效避难面积不应小于 1 平方米。固定应急避难场所有效避难面积不宜小于 10000 平方米，人均有效避难面积不应小于 2 平方米。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》(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、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、落实上位规划和街区层面控规及人防工程专项规划的要求，建立安全可靠、体系完备、平战结合、防空防灾防恐一体化的人防工程体系。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》有关要求修建防空地下室。

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9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，并落实《海河流域综合规划(2012-2030年)》(2013年3月批复)、《天津市北辰区京津医药谷街区洪水影响评价》(在编)相关要求，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，保证启用淀北蓄滞洪区时，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、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。

十一、北辰区应急管理局和北辰区生态环境局意见反馈规划区及边界外 1200 米范围内无重大危险源及危化品企业。已梳理相关部门提供的规划范围及周边 1200 米范围内已批项目的安全影响评价及环境影响评价文件，文件中项目未对本规划区提出相关管控要求。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。

十二、经核查《天津市建设用地土壤污染风险管控和修复名录》，规划范围内用地不涉及《土壤污染风险管控和修复名录》。

## 第十章 城市设计控制

### 一、整体风格

富有科创氛围的产业空间，丰富有趣的开放空间，构成规划区的城市

形象。

## 二、空间意象

以高端时尚的商业商务建筑为核心，整齐有序、大气洁净的工业厂房围绕在西北两侧，中间穿插丰富有活力的绿化空间，共同形成活力、有序、生态的花园工坊片区。

## 第十一章 地下空间综合利用要求

一、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、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。

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》（DB12/T 1116-2021）规划执行的内容要求。

### 第十三章 附则

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。

北辰区 13P-05-07 单元 01 街坊  
（京津医药谷起步区）控制性详细规划

图则