

## 目 录

<b>第一章 总则</b> .....	<b>1</b>
第一节 单元概况 .....	1
第二节 规划依据 .....	1
第三节 适用范围 .....	1
<b>第二章 单元总体控制</b> .....	<b>2</b>
第一节 主导功能 .....	2
第二节 规模控制 .....	2
第三节 土地使用 .....	2
第四节 土地开发强度 .....	2
<b>第三章 绿地规划</b> .....	<b>3</b>
第一节 规划内容 .....	3
第二节 控制要求 .....	3
<b>第四章 公共服务设施规划</b> .....	<b>3</b>
第一节 规划内容和控制要求 .....	3
第二节 公共服务设施布局 .....	3
<b>第五章 交通规划</b> .....	<b>4</b>
第一节 道路规划 .....	4
第二节 铁路规划 .....	4

第三节 交叉口规划 .....	5
第四节 交通场站设施规划 .....	5
第五节 配建停车场规划 .....	5
第六节 出入口规划 .....	5
第六章 公用设施规划 .....	6
第七章 海绵城市 .....	6
第一节 规划原则和内容 .....	6
第二节 控制要求 .....	7
第八章 城市安全设施规划 .....	7

## 第一章 总则

### 第一节 单元概况

西青区 11p-21-01 单元以生态用地和非城镇建设用地为主，是属于生态单元。本次规划的西青区 11P-21-01 单元 02 街坊局部地块（公安监管中心）位于西青区环外部分西南部，地块四至范围：北、东部分别邻现状农林用地，南至建新路，西至电厂路，总占地面积 70.06 公顷。

### 第二节 规划依据

一、《天津市西青区国土空间总体规划（2019-2035）》（阶段方案）、天津市发展和改革委员会文件《市发展改革委关于公安监管中心项目建议书的批复》（津发改投资[2019]367 号）及相关专项规划。

二、国家和天津市有关规定和技术标准。

### 第三节 适用范围

一、本控规用地范围内的土地利用和各类开发建设活动必须遵守本规划，同时须符合国家和天津市有关规定。

二、本规划文本、附图、附表具有同等法律效力，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

本规划范围以特殊用地、水域和绿地为主导功能。

### 第二节 规模控制

本控规建设用地控制在 7.83 公顷以内，其中道路与交通设施用地面积 4.57 公顷、绿地与广场用地面积 3.26 公顷。

### 第三节 土地使用

- 一、改造、新建居住用地开发强度按照相关规定执行。
- 二、用地兼容性依据《天津市规划用地兼容性管理暂行规定》（津政办发[2019]8号）和《天津市规划用地兼容性管理暂行规定实施细则（试行）》（津规自详发[2019]92号）执行。

### 第四节 土地开发强度

本规划范围内各地块土地开发强度的控制指标详见《控制指标一览表》。

## 第三章 绿地规划

### 第一节 规划内容

本控制性详细规划绿地为防护绿地。

### 第二节 控制要求

一、合理布局集中公共绿地，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、绿地控制应执行《天津市绿化条例》等有关规定。

## 第四章 公共服务设施规划

### 第一节 规划内容和控制要求

本规划范围内不涉及公共服务设施。

### 第二节 公共服务设施布局

本规划范围内不涉及公共服务设施。

## 第五章 交通规划

### 第一节 道路规划

#### 一、道路规划

途经本规划范围内的道路有主干路 1 条、次干路 1 条，路网基本呈现方格网形态。具体规划如下：

道路规划一览表

序号	道路名称	道路等级	红线宽(米)	规划横断面
1	建新道	城市主干路	40	3（人行道）-3.5（非机动车道）-2（分隔带） -23-2-3.5-3
2	电厂路	城市次干路	30	3（人行道）-4（非机动车道）-0.5（分隔墩）-15 （车行道）-0.5-4-3
			40	2（人行道）-6（地面辅道）-24（高架桥）-6-2

### 第二节 铁路规划

西南环线：国铁 I 级，复线，规划保留。

津雄城际铁路：根据《京津冀核心区铁路枢纽规划（2017-2030）》阶段成果，规划为高速铁路，复线，沿西南环线南侧敷设，至建新道北侧约 800 米处转向西南环线北侧继续向东敷设；目前线路方案正在研究过程中，最终方案以市规划和自然资源局批复的线路规划成果为准。

规划要求普通铁路外侧轨中以外 32 米、高速铁路外侧轨中以外 50 米为铁路控制界限，控制线内的建设应满足《天津市规划控制线管理规定》

的相关要求。

### 第三节 交叉口规划

西南环线与建新道相交规划为西南环线上跨相交道路的桥梁；

津雄城际铁路与西南环线、建新道相交规划为津雄城际铁路上跨相交道路、铁路的桥梁；

除上述路口外，本规划范围内其他路口均规划为一般平面交叉口。

### 第四节 交通场站设施规划

本规划范围内无规划交通“场、站、点”设施。

### 第五节 配建停车场规划

本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/T 29-6-2018）及相关规定要求配建足够的停车场地。

### 第六节 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，不得在道路交叉口、人行横道、公共交通停靠站、立交引道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。

## 第六章 公用设施规划

一、公用设施包括市政设施设施和交通设施。

二、市政设施包括给水、排水、电力、通讯、燃气、供热和环卫等设施。

三、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或半地下方式与公共建筑结合建设。

四、管线控制要求：以专项规划为指导，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。

## 第七章 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。

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。

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。

## 第八章 城市安全设施规划

1、新建、扩建、改建工程应按照《天津市防震减灾条例》和有关法规

规定，满足抗震设防和地震观测环境保护要求。

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可作为避难场所，相关内容按照《天津市防灾减灾避难场所规划》的有关要求执行，不在控规中明确。

3、在规划实施阶段，新建、翻建的民用建筑，应按相关规定要求修建人防工程。

4、建设项目应根据所处区位及地质条件，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。

5、规划实施前，应考虑场地的土壤等环境条件，完成土壤污染治理、修复，做好环境保护，满足建设项目要求。

6、在规划实施阶段，应充分考虑项目及周边环境污染，对可能涉及污染和被污染的项目应注重环境调查与风险评估。

7、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。

8、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。

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

10、在建设实施前应遵循《中华人民共和国文物保护法》（2017年修订）等法律法规，如涉及不可移动文物保护问题，应履行相关审批程序。