

**西青区 11P-12-05 单元 02、03、04、05
街坊控制性详细规划方案**

目 录

第一章 总则	1
第一节 基本概况.....	1
第二节 规划依据.....	1
第三节 适用范围.....	2
第四节 上位规划及相关规划核查.....	2
第二章 土地使用和开发控制	4
第一节 主导功能.....	4
第二节 规模控制.....	4
第三节 土地使用和土地兼容	4
第四节 土地开发强度.....	5
第三章 居住社区与公共服务设施规划	6
第一节 规划内容.....	6
第二节 控制要求.....	6
第四章 公共设施规划	7
第一节 规划内容.....	7
第二节 控制要求.....	7
第五章 道路与交通设施规划	8

第一节 城市道路.....	8
第二节 轨道交通.....	9
第三节 交通场站设施.....	11
第四节 配建停车场.....	11
第五节 出入口.....	11
第六章 市政工程与公用设施规划.....	12
第一节 规划内容.....	12
第二节 控制要求.....	14
第七章 海绵城市.....	16
第一节 规划原则和内容.....	16
第二节 控制要求.....	16
第八章 城市设计指引.....	18
第九章 历史文化遗产保护.....	19
第十章 绿地与广场用地及开敞空间规划.....	20
第一节 规划内容.....	20
第二节 控制要求.....	20
第十一章 综合防灾与城市安全设施规划.....	21
第一节 避难场所.....	21
第二节 防洪及用水安全.....	21

第三节 消防规划.....	21
第四节 加油加气站设施安全	21
第十二章 地下空间利用.....	23
第一节 规划内容.....	23
第二节 控制要求.....	23
第十三章 规划执行	25
第十四章 附则.....	26

第一章 总则

第一节 基本概况

本次控规编制为 11P-12-05 单元 02、03、04、05 街坊，位于天津市西青区，靠近外环线。其四至范围：东至秀川路延长线，南至津涞道，西至民兴北路，北至宾水西道；规划总用地面积约：667.49 公顷。

编制内容符合《天津市西青区城市总体规划（2008-2020）阶段方案》《西青区土地利用总体规划（2015-2020 年）》要求。

编制范围位于城镇开发边界范围内，按照国家要求，我市开展了市区两级国土空间总体规划编制，控规修改方案相关内容已纳入正在编制的西青区国土空间总体规划。

编制范围不涉及大运河文化保护传承利用有关要求、滨海新区与中心城区中间地带规划管控、自然（湿地）保护区、生态保护红线。

该控规方案不涉及国家安全控制区、重大危险源和土壤污染地块。

第二节 规划依据

- 一、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正版）；
- 二、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
- 三、《天津市绿化条例》（2018 年修正）；
- 四、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）；

- 五、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 六、《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018 年）；
- 七、《天津市建设项目配建停车场（库）标准》（DB/T29-6-2018）；
- 八、《天津市城市总体规划（2005～2020 年）》；
- 九、《天津市西青区城市总体规划（2008～2020 年）》；
- 十、《天津市教育设施布局规划（2018-2035 年）》；
- 十一、《天津市西青区土地利用总体规划（2015～2020 年）》；
- 十二、国家及天津市其他有关政策、规定及技术标准。

第三节 适用范围

一、本控规单元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、图纸、控制指标一览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。

第四节 上位规划及相关规划核查

一、上位规划核查

1、《天津市城市总体规划（2005～2020 年）》中，本单元主导性质为公共管理与公共服务设施用地，本规划符合《天津市城市总体规划（2005～

2020 年)》。

2、《西青区土地利用总体规划（2015~2020 年）》中，本单元主导性质为现状和规划城镇建设用地，本规划符合土地利用总体规划。

3、《天津市教育设施布局规划（2018-2035 年）》中，该片区规划为第三高教区，包含天津工业大学、天津师范大学、天津理工大学三所高校。

二、相关规划核查

1、《天津市西青区城市总体规划（2008~2020 年）》中，本单元主导性质为公共管理与公共服务设施用地，本规划符合在编《天津市西青区城市总体规划（2008~2020 年）》。

2、本规划须符合永久性生态保护区域及生态红线相关管理规定；本次控规编制范围涉及天津市永久性生态保护区域的外环线绿化带，按照相关要求均表示为农林用地，该类用地为非建设用地，符合《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》和《天津市人民政府关于印发天津市永久性保护生态区域管理规定的通知》（津政发【2019】23 号）的要求，后期将继续按照我市有关规定进行严格管控。

3、本规划须符合其他国家和天津市有关规定和技术标准。

第二章 土地使用和开发控制

第一节 主导功能

本次控规编制范围内以公共管理与公共服务为主导功能。

本控规单元类型为保留型单元。

第二节 规模控制

一、本次控规编制范围内建设用地控制在 574.72 公顷以内，其中公共管理与公共服务设施用地面积 541.18 公顷，绿地与广场用地面积 0.3 公顷，道路与交通设施用地面积 30.64 公顷，公用设施用地面积 2.6 公顷。

二、依据《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018 年）的相关要求，本次控规编制范围内高等教育用地容积率按 1.0 控制。

三、本次控规编制范围内无规划居住人口。

第三节 土地使用和土地兼容

一、改造、新建居住用地开发强度按照相关规定执行。

二、为保证土地使用的灵活性和适应性，单元内的用地性质原则上可具有一定的兼容性，兼容办法参照《天津市规划用地兼容性暂行规定》。

第四节 土地开发强度

本次控规编制范围内用地开发强度的控制指标详见《控制指标一览表》。

第三章 居住社区与公共服务设施规划

第一节 规划内容

一、本次控规编制范围内规划包含公共管理与公共服务设施。

二、公共管理与公共服务设施的数量、规模作为强制性指标，执行《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）及《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018年）的相关要求。

第二节 控制要求

一、公共管理与公共服务设施

本次控规编制范围内公共管理与公共服务设施主要是教育科研设施，位于 02、03、04 街坊。

二、居住配套服务设施

本次控规编制范围内无居住区级配套设施。

三、高等院校配套服务设施

本次控规编制范围内三个大学内的配套服务设施由学校内部和外部配套设施统筹解决。

第四章 公共设施规划

第一节 规划内容

本次控规编制范围内的公共设施主要为高等院校，即天津工业大学、天津师范大学和天津理工大学。

第二节 控制要求

落实《天津市教育设施布局规划（2018-2035 年）》中相关要求，落实第三高教区布局，核准天津工业大学、天津师范大学和天津理工大学的权属用地范围，相关控制指标按照《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018 年）进行控制。

第五章 道路与交通设施规划

第一节 城市道路

一、道路

途经本单元的道路有快速路 1 条、主干路 5 条、次干路 1 条。

道路一览表

道路名称	起止点	道路等级	红线宽度（米）	道路横断面（米）
外环西路	规划界限-秀川路	快速路	50	1.25（绿化带）-20.75（车行道）-6（中央分隔带）-20.75-1.25
宾水西道	民兴北路-外环西路	主干路	30	4（人行道）-3（非机动车道）-0.5（分隔墩）-15（机动车道）-0.5-3-4
创源道	迎水南路-规划界限	主干路	30	3（人行道）-4（非机动车道）-0.5（分隔墩）-15（机动车道）-0.5-4-3
民兴北路	宾水西道-慧学道	主干路	50	6（人行及绿化）-4.5（非机动车道）-0.5（分隔墩）-11（机动车道）-6（中央分隔带）-11-0.5-4.5-6
迎水南路	宾水西道-创源道	主干路	30	3（人行道）-4（非机动车道）-0.5（分隔墩）-15（机动车道）-0.5-4-3
秀川路	外环西路~规划界限	主干路	36	3.5（人行道）-2.5（非机动车道）-0.5（分隔墩）-10.5（机动车道）-2（中央分隔带）-10.5-0.5-2.5-3.5
慧学道	民兴北路-迎水南路	次干路	25	2（人行道）-2.5（非机动车道）-0.5（分隔墩）-15（机动车道）-0.5-2.5-2

外环西路为现状道路，该道路已通车运营多年，受外环河等因素限制，道路红线无加宽条件。外环西路作为天津市外环线的组成部分，承担为天津市长距离机动车出行提供快速、高效的交通服务的功能，为保证外环西路的通行能力，在其东侧规划有集散快速路交通的辅路—汇川路，红线宽

12-20 米。

二、交叉口

外环西路与秀川路相交规划为秀川路主线上跨外环西路的部分互通立交，秀川路引桥段红线加宽至 46 米，规划横断面为 3（人行道）-11（辅道）-18（立交引道）-11-3。

外环西路与宾水西道相交规划为宾水西道主线上跨外环西路的分离式立交，宾水西道地面辅道右转进出外环西路。宾水西道立交引桥段红线宽 50 米，规划横断面为 7（人行道）-9（辅道）-18（机动车高架桥）-9-7；规划在机动车道高架桥两侧设置两幅桥作为辅桥，通行非机动车及行人，辅桥东西两端采用梯道形式上下桥，桥宽 5.5 米，即上跨外环线桥梁段桥面宽 29 米，规划横断面为 5.5（行人及非机动车桥）-18（高架桥）-5.5。

宾水西道与民兴北路相交规划为宾水西道主线连续上跨民兴北路、津沧快速路的分离式立交，宾水西道地面辅道与民兴北路平面相交。宾水西道立交引桥段红线宽 50 米，规划横断面为 3.75（人行道）-9.5（辅道）-23.5（高架桥）-9.5-3.75。

本规划范围内其它交叉口均为普通平面交叉路口。

第二节 轨道交通

轨道 M3 线（小淀-天津南站）：沿迎水南路转至宾水西道北侧高架敷设通过，在宾水西道-成博路交叉口东北侧设大学城站。

轨道交通 M15 线（精武镇-西堤头）：自外环西路东侧转至秀川路地下敷设通过，并在秀川路-山川道交叉口设站，该站在本单元内设有出入口 2 处，出入口宜与建筑物合建，建筑面积为 15 米×9 米。若单独预留，出入口用地按 25 米×22 米控制，用地内含出入口的维护结构及施工用地。

市域轨道交通 Z1 线（子牙产业园-滨海新区）：自本单元以北海泰南道南侧转至外环西路西侧，之后转至津涞道地下敷设。

规划要求轨道线路段中心线两侧各 20 米、车站段中心线两侧各 25 米为轨道交通控制界限，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。

除地铁车站本身占地以外，需在地铁车站附近考虑设置面积 500—800 平方米的非机动车停车场，作为非机动车与地铁的换乘停车场。

《天津市轨道交通线网规划》为该控规方案的上位专项规划之一，该规划正在由相关部门组织编制。因该控规单元内涉及轨道 M3 线等线路，结合正在编制的《天津市轨道交通线网规划》阶段方案，对已经确定的轨道走向及站点数量进行规划预留，下一步该控规方案中所涉及轨道交通线网的有关内容将以批复的《天津市轨道交通线网规划》为准。规划要求轨道线路段中心线两侧各 20 米为轨道交通控制界限，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 交通场站设施

一、公交首末站

规划保留位于宾水西道-民兴北路交叉口东南侧的现状公交首末站，占地面积约 4300 m²。

规划保留位于迎水南路-创源道交叉口东北侧的现状公交首末站，占地面积约 5500 m²。

第四节 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。

第五节 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、立交引桥处设置机动车出入口；对于必须设置在快速路、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 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、由凌庄水厂提供水源。
- 2、规划保留大沽排水河净水厂一期工程在建箱涵。
- 3、结合规划区内道路建设完善市政供水管网。

三、再生水水源由咸阳路再生水厂提供。

四、排水工程

1、陈台子排水河、丰产河、自来水河、外环河与大沽排水河均规划为二级河道。陈台子排水河、丰产河与自来水河具有排涝、调蓄、灌溉、景观等功能；外环河具有排涝、调蓄、景观等功能；大沽排水河具有排涝等功能。根据河道管理规定对以上河道两侧进行保护控制。

2、排水体制采用雨、污水分流制。

3、保留现状污水泵站。保留现状雨水泵站。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：规划区内雨水经现状雨水泵站提升后排入陈台子排水河；

污水经规划区外污水泵站提升后排入咸阳路污水处理厂。

五、电力工程

1、上级电源来自现状南河 220 千伏变电站和现状高教区 110 千伏变电站。

2、保留单元内现状高教区 110 千伏变电站。

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。

4、根据《天津市电力空间布局规划修改（2013-2020 年）》，规划区东侧沿外环线绿化带控制 170 米高压走廊。

六、通讯工程

1、通讯服务由规划区外凌庄北电话局、华苑居住区电话局和精武镇规划邮政支局提供。

2、在三所学校内各规划一座数据通讯中心。

3、水务局由天塔至静海微波通道从规划区穿过，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。

4、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。由规划区内现状燃气调压站提供气源。

2、保留现状燃气调压站。燃气调压设施的设置须满足安全规范要求，并通过安全影响评价。

3、规划结合城市建设完善燃气供气设施。

八、供热工程

1、热源由杨柳青热电厂提供。按照天津市节能减排政策的要求，鼓励利用清洁能源、地热和再生能源等多元化的供热体系。

2、规划结合城市建设完善供热设施。

九、环卫工程

生活垃圾经区域外规划垃圾转运站收集压缩后运至规划西青垃圾综合处理厂。

十、消防工程

1、由规划区外精武镇消防站提供消防服务。

2、规划区内学校应根据需求自设消防设施，保证消防安全。

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在满足安全、消防等相关规范要求的前提下采取地下、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，需要对整个单元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、提升园区排水安全、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。

单元内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 城市设计指引

一、整体风格

本次控规编制范围内为高等教育科研区，整体风格需符合现代化且严谨的建筑风格。教学区建筑以多层建筑为主，学生公寓和教师公寓以高层建筑为主。学校整体建筑色彩以暖色调为主，建议采用白色、淡黄色为主色调进行设计。

二、建筑高度

建筑高度在满足建筑间距等要求的基础上，结合高教和居住各自的功能进行控制。教学区建筑不宜过高，宜采用五层左右多层建筑为主；学生公寓和教师公寓建筑高度不宜过高。居住区建筑高度按照地块容积率对应的建筑限高进行控制，严格执行《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）中关于建筑限高的要求。

第九章 历史文化遗产保护

经核查，本次控规编制范围不在历史文化保护名录当中，同时不涉及历史风貌建筑、文物保护单位等历史文化遗产。

因此，本次控规编制范围不涉及本章内容。

第十章 绿地与广场用地及开敞空间规划

第一节 规划内容

本次控规编制范围内绿地与广场用地以公园绿地为主。绿地与广场用地规模约 0.3 公顷。

第二节 控制要求

一、合理布局绿地，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、公园绿地和防护绿地的控制，须严格执行《天津市绿化条例》等有关规定。

三、高压走廊控制线范围内的用地性质须表达为防护绿地。

第十一章 综合防灾与城市安全设施规划

第一节 避难场所

公园绿地与广场、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。

第二节 防洪及用水安全

本控规必须满足《天津市河道管理条例》的规定和《防洪标准》(GB50201-94)，保证城市居民生命财产安全。

第三节 消防规划

本单元消防需求由区外规划的精武镇消防站提供服务。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》等有关消防技术规范的规定。

第四节 加油加气站设施安全

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，要依据加油加气站等级，符合其对应的安全要求。

第十二章 地下空间利用

第一节 规划内容

控规编制中积极推进地下空间的开发利用。地下空间利用应符合相关专项规划和相关规范要求，并应注重地上地下空间的综合协调利用。

第二节 控制要求

一、落实上位规划和街区控规及地下空间专项规划要求，按照安全、高效、适度的原则，结合城市功能需求，积极利用浅层、次浅层空间，有条件利用次深层空间，预留深层空间；协调各系统的空间布局，制定相互避让原则，明确各系统平面及竖向层次关系，实施分层管控及引导。

二、坚持地下空间的分层、有序利用。

三、构建地下综合防护体系。

四、地下空间利用应不以利益最大化为目标，鼓励地上功能相关联的、功能完备的合理延伸，适度、合理、功能完善、自然延伸，同时对于未来发展应预留空间。

五、为促进城市地下空间集约高效利用，应坚持使用功能综合化、交通网络立体化、空间环境舒适化的原则。

六、地下空间按使用功能宜分为地下交通、市政设施、公共服务、商

业、工业仓储和防灾防护等空间。控规编制中应按照上位规划和街区控规确定的原则对地下空间使用功能进行引导，为地下空间实施建设提供保障。

第十三章 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》规划执行的内容要求。

第十四章 附则

1、名词解释：

(1) 控规单元：控规编制、审批和实施管理的基本单位，与街道办事处管辖范围对应。

(2) 控规街坊：控规单元内由快速路、主干路、次干路、铁路、河流等界限划分的次级规划单位，与居民委员会范围相对应。

(3) 控规用地：在控规中表示为一种使用性质的独立用地。根据发展需要，控规用地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。

(4) 用地性质：规划用地按现行城市用地分类与规划建设用地标准划分的土地使用的类别。

(5) 单一性质用地：具有单一功能的用地和主要功能的建筑地上建筑面积占地上总建筑面积比例大于 85%的用地。

(6) 用地兼容：单一性质用地允许两种或两种以上跨地类的建筑与设施进行兼容性建设和使用。

(7) 混合用地：土地使用功能超出用地兼容性规定的适建用途或比例，需要采用两种或两种以上用地性质组合表达的用地类别。

(8) 建筑面积：规划用地内总建筑面积，即用地范围内所有建筑物地

上面积之和。

(9) 容积率：规划用地内地上总建筑面积与用地面积的比值。

(10) 基准容积率：各类规划用地容积率在一般情况下的上限数值。

(11) 建筑密度：规划用地内所有建筑物的基底总面积占用地面积的比例（%）。

(12) 绿地率：规划用地内各类绿化用地总面积占规划用地面积的比例（%）。

(13) 建筑高度：规划用地内所有建筑物和构筑物室外地面至建筑物和构筑物最高点的距离。

(14) 快速路：城市道路中设有中央分隔带，具有四条以上机动车道，全部或部分采用立体交叉与控制出入，供汽车以较高速度行驶的道路。又称汽车专用道。

(15) 道路网密度：城市建成区或城市（镇）某一地区内平均每平方公里城市用地上拥有的道路长度。

(16) 道路红线：规划的城市道路路幅的边界线。

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。

2、本规划中地块如进行细分时，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。