

目 录

目 录.....	1
第一章 总则.....	1
第一节 基本概况.....	1
第二节 规划依据与参照文件	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 道路与交通设施规划	8
第一节 城市道路.....	8
第二节 铁路.....	8

第三节 轨道交通.....	9
第四节 交通场站设施.....	10
第五节 配建停车场.....	10
第六节 出入口.....	10
第五章 市政工程与公用设施规划.....	11
第一节 规划内容.....	11
第二节 控制要求.....	13
第六章 海绵城市.....	15
第一节 规划原则和内容.....	15
第二节 控制要求.....	15
第七章 城市设计指引.....	17
第八章 历史文化遗产保护.....	18
第九章 绿地与广场用地及开敞空间.....	19
第一节 规划内容.....	19
第二节 控制要求.....	19
第十章 综合防灾与城市安全设施规划.....	20
第一节 避难场所.....	20
第二节 防洪及用水安全.....	20
第三节 消防规划.....	20

第四节 加油加气站设施安全	20
第五节 环境保护	21
第六节 防震减灾	21
第七节 人防工程	21
第八节 规划实施阶段重点控制要求	22
第十一章 地下空间利用	23
第一节 规划内容	23
第二节 控制要求	23
第十二章 规划执行	25
第一节 现状用地的适用	25
第二节 用地性质的适用	25
第三节 用地边界、用地面积、用地拆并的适用	25
第四节 建筑面积的适用	26
第五节 容积率的适用	26
第六节 绿地率、建筑密度、建筑高度的适用	26
第十三章 附则	28

第一章 总则

第一节 基本情况

本次控规编制范围为 11P-04-05 单元，位于西青区张家窝镇，京福公路以西，津静路以北。单元四至范围为：东至京福公路，南至津静路，西至天华路，北至聚源道，规划总用地面积约 216.32 公顷。为完善西青区功能定位，统筹推进绿色低碳发展，科学构建西青区国土空间格局，特编制本单元控规。

第二节 规划依据与参照文件

- 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》（2022 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、《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）；
- 七、《天津市规划用地兼容性管理暂行规定》；
- 八、《天津市建设项目配建停车场（库）标准》（DB/T29-6-2018）；
- 九、《天津市城市总体规划（2005~2020 年）》；
- 十、《天津市西青区城市总体规划（2008~2020 年）阶段方案》；

- 十一、《天津市西青区土地利用总体规划（2015～2020 年）》；
- 十二、《京津冀核心区铁路枢纽规划（2019-2035 年）》；
- 十三、《天津市电力空间布局规划修改（2013-2020 年）》；
- 十四、《西青区国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）
- 十五、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、本街坊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

本次规划编制符合《天津市西青区土地利用总体规划（2015—2020 年）》，不符合《天津市西青区城市总体规划（2008-2020 年）阶段方案》。按照《关于全面开展国土空间规划工作的通知》（自然资发〔2019〕87 号）要求，市规划资源局对现行土地利用总体规划、城市总体规划存在矛盾的图斑进行了一致性处理，形成天津市“过渡期总体规划管理一张图”，一致

性处理未突破土地利用总体规划确定的 2020 年建设用地和耕地保有量约束性指标，未突破生态保护红线和永久基本农田保护红线，未突破两规确定的禁止建设区和强制性内容，与天津市新的国土空间规划管理要求相一致。经核，本次控规符合“过渡期总体规划管理一张图”管控要求。

本次规划编制范围位于城镇开发边界范围内，按照国家要求，西青区正在开展区级国土空间总体规划编制，控规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（2021-2035 年）》。

二、相关规划核查

1、本次规划编制符合《京津冀核心区铁路枢纽规划（2019-2035 年）》和《天津市电力空间布局规划修改（2013-2020 年）》的相关管控要求。

2、本次规划编制不涉及生态保护红线和永久性保护生态区域。

3、本次规划编制不在大运河两岸各 2000 米范围内。

4、本次规划编制不涉及占用双城中间绿色生态屏障区。

5、本次规划编制不涉及占用自然（湿地）保护区。

6、本次规划编制须符合其他国家和天津市相关规划要求。

7、本次规划编制不涉及国家安全控制区、重大危险源和土壤污染地块。

第二章 土地使用和开发控制

第一节 主导功能

单元范围内土地使用主导功能是居住用地、道路与交通设施用地、公共管理与公共服务设施用地、农林用地。

本控规单元类型为新建型单元。

第二节 规模控制

一、本次控规编制范围内建设用地控制在 164.85 公顷以内，其中居住用地面积 55.29 公顷，公共管理与公共服务设施用地面积 27.19 公顷，道路与交通设施用地面积 81.07 公顷，公用设施用地面积 1.30 公顷。

二、本次控规编制范围内单元规划居住人口约 1.7 万人。

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管理暂行规定》。

第四节 土地开发强度

依据《控制性详细规划技术规程》(DB12/T 1116-2021)的相关要求,本次控规编制范围属于轨道站点周边 650m 范围内,居住用地容积率按 2.0 控制;公共管理与公共服务设施用地容积率按 2.0 控制,以上用地开发强度均按照上限控制,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用地。

二、本规划中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《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）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用地，为现状天津市农业科学院。

二、居住配套设施

单元范围内居住人口约 1.7 万人，依据《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）属于居委会社区，与津静路南侧的 11P-04-04 单元统筹考虑，共同配置街道社区公共服务设施。11P-04-05 单元规划小学 1 所，社区体育运动场 1 处，社区综合商业服务 1 处，菜市场 2 处，其余街道社区公共服务设施在 11P-04-04 单元落实。

经核算，单元范围内配置的公共服务设施可满足单元规划人口的需求。

本次控规编制范围内规划新建的设施，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。居委会社区公共服务设施在细分导则层面予以落实。

本次规划配套设施类型、数量详见《配套设施规划一览表》。

公共服务设施规划一览表

级别	项目	规划	建筑规模 (m^2)	备注
街道社区 公共服务设施	小学	24 班	结合方案	应独立占地
	社区体育运动场	1	—	宜独立占地
	社区综合商业服务	结合方案	结合方案	可联合建设
	菜市场	2	1000	可联合建设

第四章 道路与交通设施规划

第一节 城市道路

一、道路

途经本单元的道路主干路 4 条、次干路 3 条，单元内路网基本呈现方格网形态，路网密度为 3.69km/km²。

道路一览表

道路名称	起止点	道路等级	红线宽度（米）
京福公路	聚源道-津静路	主干路	九川道以南 60 米 九川道以北 50 米
天华路	聚源道-津静路	主干路	40
聚源道	天华路-京福公路	主干路	40
津静路	天华路-京福公路	主干路	60
九川道	天华路-京福公路	次干路	20
广新路	九川道-津静路	次干路	30
高泰路	九川道-津静路	次干路	30

二、交叉口

本规划范围内交叉口均为普通平面交叉路口。

第二节 铁路

与本单元相关的铁路有 2 条，分别为京沪高速铁路及津沧城际铁路。

京沪高速铁路：规划为高速铁路，复线，沿京福公路东侧南北向高架敷设通过；

津沧城际铁路：规划为城际铁路，复线，沿京福公路东侧、京沪高速铁路西侧南北向高架敷设通过。

规划要求高速铁路、城际铁路最外侧轨道中心线两侧各 50 米为铁路控制线。

第三节 轨道交通

根据《天津市轨道交通线网规划（2012-2020 年）》、《天津市轨道交通线网规划（2021-2035 年）》阶段成果及《西青区轨道交通接驳线网规划（2019-2035 年）》，与本单元相关的轨道交通线路有 3 条，分别为规划地铁 M8 线、规划地铁 M11 线及西青区域规划中低运量轨道 T2 线；轨道车站 3 座（其中换乘车站 1 座）；轨道车场一处。

规划地铁 M8 线：沿天华路地下敷设通过。

规划地铁 M11 线：沿津静路地下敷设通过。

规划地铁 M8、M11 线车场：规划在聚源道与天华路交叉口东南角设置地铁 M8、M11 线共用车场。

规划中低运量轨道 T2 线：沿津静路东西向高架敷设通过。

规划要求轨道交通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。目前，市规划和自然资源局正组织编制新一轮轨道交通线网规划，最终方案以批复成果为准。

第四节 交通场站设施

本单元内规划 1 处公交首末站、2 处公共停车场。

规划在天华路与津静路交口东北角设置公交首末站 1 处，占地面积约 5000 平方米；

规划在天华路与津静路交叉口东北角设置立体公共停车场 1 处，占地面积约 4030 平方米，泊位不少于 300 个；

规划在聚源道与天华路交叉口东南角地铁车场地块内设置公共停车场 1 处，泊位不少于 150 个。

第五节 配建停车场

本规划单元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。

第六节 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。

第五章 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、由杨柳青水厂和中心城区水厂联合提供水源。
- 2、结合规划单元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、排水体制采用雨、污水分流制。
- 2、迁建工农联盟污水泵站 1 座。
- 3、排水出路：雨水由单元外雨水泵站提升后排入东西排总河。污水经规划污水泵站提升最终排向咸阳路污水处理厂。
- 4、单元内大型公共用地根据需求自设排水设施。结合规划单元内市政道路建设完善雨水和污水系统。

五、电力工程

- 1、迁建汪庄子 110 千伏变电站 1 座。
- 2、上级电源来自现状万汇路 220 千伏变电站和汪庄子 110 千伏变电站

(迁建)。

3、根据《天津市电力空间布局规划修改（2013-2020年）》，保留现状各等级电力架空线，规划区东部控制160米高压走廊。规划单元内现状35kV电力架空线路，根据需求进行切改。

4、规划单元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、通讯服务由单元外张家窝镇电话局和邮政支局提供。

2、由进洪闸至吉丽花园的海委微波通道从本规划单元穿过，控制宽度50米，在规划实施阶段，建设项目应与微波产权单位结合落实建筑高度问题，保障微波通讯畅通。本次规划范围位于国家基本气象站北侧，不涉及日出方向、日落方向的管控要求。

3、结合本规划单元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。由市政道路上引入燃气中压管线。单元内大型公共用地根据需求自建调压设施满足用气需要。

2、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和天津新技术产业园区华苑产业区内规划的集

中锅炉房提供。单元内大型公共用地根据需求可自设供热设施。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、规划垃圾转运站 1 座。

2、生活垃圾经规划转运站收集压缩后运至西青垃圾综合处理厂。

十、消防工程

由单元外规划京福公路消防站提供消防服务。

十一、其他

本规划单元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《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）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，根据工艺允许在单元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。

第六章 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。

规划区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。

第七章 城市设计指引

一、整体风格

本次控规编制范围内为居住用地和公共管理与公共服务设施用地，整体风格需符合城市区域风格，以现代风格为主。

二、建筑高度

建筑高度在满足建筑间距等要求的基础上，结合城市整体风貌进行控制，各类建筑的建筑高度满足相关规范标准的要求。

第八章 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。

第九章 绿地与广场用地及开敞空间

第一节 规划内容

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。绿地控制应执行《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）。

单元范围内规划绿地与广场用地面积为 10.87 公顷，其中公园绿地面积 1.31 公顷（控规表达中与相邻地块合并），防护绿地面积 9.56 公顷（控规表达中与相邻地块合并）。

单元范围内居住人口约 1.7 万人，依据《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）属于居委会社区，单元范围内规划 2 处居委会级公园绿地，街道级公园绿地在张家窝镇控规修编中统筹考虑并予以落实。

第二节 控制要求

一、合理布局各类绿地，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、绿地与广场用地的控制执行相关管理规定。

第十章 综合防灾与城市安全设施规划

第一节 避难场所

按照国家和天津市有关规定及避难场规划，满足紧急应急避难相关要求。

第二节 防洪及用水安全

规划范围内建设按《天津市河道管理条例》和《防洪标准》（GB50201-2014）规定执行，保证城市居民生命财产安全。

第三节 消防规划

本街坊消防需求由区域外规划京福公路消防站提供消防服务。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

本控规范范围内不涉及现状和规划加油加气站。临近加油加气站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。

第五节 环境保护

各类用地布局在符合上位规划和街区层面控规的前提下,考虑风向、水流等因素,有利于污染物扩散,空气流通等。具体项目开发建设前,应根据《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境影响评价分类管理名录》等相关法律、法规、规章,针对建设项目特征和所在区域的环境敏感程度,综合考虑建设项目可能对环境产生的影响,对建设项目的环境影响评价实行分类管理,做好环境影响评价工作。

第六节 防震减灾

规划严格执行国家标准《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015),并按照上位规划和防震减灾专项规划及街区控规要求,落实和完善地震断层区域设防要求。重大建设工程、易产生严重次生灾害的建设工程、工业园区或其他特定区域应当按照规定进行地震安全性评价,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。

第七节 人防工程

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。

第八节 规划实施阶段重点控制要求

(1) 规划实施中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。

(2) 规划应考虑场地的土壤等环境条件，做好土壤污染治理、修复和环境保护。

(3) 在规划实施阶段，应充分考虑环境污染，对可能涉及污染的项目应注重抵抗环境调查与风险评估。

(4) 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。

(5) 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。

(6) 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。

第十一章 地下空间利用

第一节 规划内容

规划实施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。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。

第十二章 规划执行

在规划实施过程中，以下变化可视为符合控规的管控要求。

第一节 现状用地的适用

在规划实施前，已取得合法权证的现状用地，近期难以实施的，其各项指标与控规不符时，在规划实施前可继续保持原状，若要求实施修缮和改造，在不改变现状用地性质，并满足安全、卫生、环保等规划控制要求，承诺随时服从规划实施要求的前提下，可对建筑进行修缮或改造，建筑面积不超过已取得的合法权证的建筑面积。为促进老旧房屋、老旧小区改造，增加必要配套设施的，可相应增加配套设施面积。

第二节 用地性质的适用

在满足相邻关系、相互无不良影响前提下，可在地块内增加社区公益性设施、公共停车泊位、公共空间、公共通道或公共绿地。

第三节 用地边界、用地面积、用地拆并的适用

一、因用地权属边界与规划用地边界不一致，且不涉及地块数量的增加或减少，可对用地边界进行微调，且调整用地面积不超过原总用地面积的15%。

二、因市政、交通等基础设施工艺和运营要求，在满足技术规定和相关专业标准的前提下，设计方案可对用地边界进行微调，且调整用地面积不超过原总用地面积的15%。

三、土地出让前，同一街坊、相同用地性质的相邻用地，根据实际需要可对用地拆分、合并。

四、规划实施过程中，道路实施线位与规划线位有差异的，可在满足城市安全、不影响周边用地权属的前提下进行调整。

第四节 建筑面积的适用

由于用地边界微调引起用地面积变化的，在土地出让前，建筑面积以用地容积率和调整后用地面积的乘积为准。土地出让后，以合同核准的建筑面积为准。

第五节 容积率的适用

现状公共管理与公共服务设施及社区公益性设施（社区商业除外）在满足安全、卫生、环保等要求和征得相关主管部门同意前提下，如需进行改造，其容积率允许在现状基础上适当提高，但不宜超过基准容积率。

第六节 绿地率、建筑密度、建筑高度的适用

一、在满足安全和环保要求、用地功能使用要求，并不影响其它利害

关系人合法权益的前提下，可对控规用地（除居住用地外）的建筑密度、建筑高度进行调整，绿地率应满足基准绿地率要求。

二、建筑高度应满足主要河流、主要公园及历史文化街区周边对于建筑高度的相关控制要求。

第十三章 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) 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（%）。

(11) 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（%）。

(12) 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。

(13) 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。

(14) 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。

(15) 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。