

津南区港辛片区 12p-01-08 单元(双港工业区起步区)

控制性详细规划修改方案

# 目录

一、现状概况.....	2
二、现行规划情况.....	3
三、修改依据.....	3
四、修改必要性论证回顾.....	5
五、国土空间总体规划层面调整性质论证.....	7
六、修改方案.....	9
七、修改论证.....	10
八、结论.....	17

## 一、现状概况

### （一）区域位置

本次拟修改地块位于津南区西北部，双港工业区起步区范围内，北连外环线绿化带；西邻双港新家园和红磡领世郡；东为双港和辛庄镇区；南隔蓟汕联络线与海河教育园区相对。本次拟修改范围：北至赤龙街，西至慧馨路，东至慧文路，南至睿泽道。涉及修改总用地面积约为 255.84 公顷。

地区紧邻天津南外环，靠近中心城区。南侧为海河教育园，多所高校环绕，教育及人才资源充沛，并临近红磡领世郡、全运村等多个大型社区，面临加速城市发展建设，疏解会展中心职能的相关要求。

### （二）基地内部现状情况

本次控规拟修改范围内，主要为现状企业和空地，其中梨双路以北为融金产业园、御南创意园和联东 U 谷；梨双路以南为锦联新经济产业园。地区内有落成产业若干，建筑形态良好，园区品质较佳。现状企业以中高端商务办公及花园楼宇办公为主。

本次控规拟修改范围内，现状功能布局主要为空地及工业研发用地，容积率在 1.0-1.5 之间。现状建筑主要为 3-5 层，其中北侧有少量高层建筑，建筑建设年代以 2014 年之后为主。

### （三）基地外部现状情况

控规修改地区东侧紧邻先锋河，主要为双港产业园相关企业；西侧紧邻摩力达产业园，有红磡领世郡和双港新家园等大型居住社区，以花园式洋房、联排洋房和高层建筑穿插布局为主。基地北侧为外环

线绿化带；基地南侧为恒生科技园，联东 U 谷等产业用地。地区周边企业林立，其中以生物医药、高端装备制造等产业为主，产业基础良好，环境优越。基地周边分布有红磡领世郡、双港新家园等大型住区，以花园式洋房、联排洋房和高层建筑穿插布局，住区环境优美，品质优越。周边教育设施主要集中在西侧红磡领世郡和双港新家园周边，基地东侧为南马集公墓，周边医疗养老用地较少。

#### （四）现状道路交通情况

控规修改地区周边现状道路实施情况整体较好，其中基地内部景荷道与慧文路部分路段为断头路，基地西侧规划慧馨路尚未实施完善，现状道路为胜港路，基地内部部分现状道路红线宽度较窄，未达到规划路网要求。

## 二、现行规划情况

本次拟修改范围地区位于津南区港辛片区 12p-01-08 单元，现行控规主导性质为商业用地及工业用地，主要为现状工业园区和道路交通设施用地以及规划商业用地。道路交通设施用地占地面积 18.21 公顷，现行控规内有 1 处雨水泵站，2 处变电站，1 处公交场站，一处公共停车场，1 处邮政支局及 1 处电信局。

## 三、修改依据

### 1、主要依据的法律、法规和技术标准、规范、规程等包括：

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正版）

- 《天津市城乡规划条例》（2019 年修订）
- 《天津市绿化条例》（2018 年修正）
- 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）
- 《天津市控制性详细规划管理规定（试行）》
- 《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》
- 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- 《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
- 《天津市建设项目配建停车场（库）标准》（DB/T29-6-2018）
- 《天津市规划控制线管理规定》（2009 年 4 月 1 日起施行）
- 《天津市轨道交通管理规定》（2014 年津政令第 13 号）
- 《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）
- 环保、市容等规范要求
- 其他相关法律、法规、技术标准、规范等。

## 2、主要依据的上位规划、专项规划等包括：

- 《天津市津南区城市总体规划（2008-2020）阶段方案》
- 《天津市津南区国土空间总体规划（2020-2035）》（在编）
- 《津南区土地利用总体规划（2015-2020 年）》
- 《中国大运河申报世界遗产文本》（2014 年 6 月）
- 《大运河天津段遗产保护规划》（2013 年 1 月 9 日）
- 《天津境内京杭大运河保护与发展规划》（2013 年 1 月 9 日）
- 《大运河文化保护传承利用规划纲要》（2019 年 2 月）

《天津市人民政府关于〈大运河天津段核心监控区国土空间管控细则(试行)〉的批复》（津政函[2020]58号）

《天津市人民政府关于发布天津市生态保护红线的通知》（津政发[2018]21号）

《天津市绿色生态屏障管控地区管理若干规定》（2020年9月25日市人大常委会公布实施）

《天津市自然保护地整合优化预案》

《天津市物流园区布局规划（2019-2035年）》（2019年批复）

《天津市电力空间布局规划修改（2013-2020年）》（2014年批复）

《天津市轨道交通线网规划（2012-2020年）》（2013年8月批复）

《京津冀核心区铁路枢纽规划（2019-2030年）》（2019年11月批复）

《天津市中心城区控制性详细规划》（2012年批复）

其他相关上位规划等。

#### 四、修改必要性论证回顾

##### （一）落实《天津市双城中间绿色生态屏障区规划（2018-2035年）》 疏解管控区人口

天津市双城管控区内现状人口约115万人，依据《天津市双城中间绿色生态屏障区规划（2018-2035年）》，管控区内规划人口将控制在100万以内，二、三级管控区居住建设项目容积率原则上不高于1.5，因此，管控区内人口将进行适当疏解。本次双港工业园区起步

区控规拟修改方案，将适当对一些工业用地调整为居住用地，以承担疏解管控区人口的职能，更好的落实《天津市双城中间绿色生态屏障区规划（2018-2035 年）》这一上位规划。

## （二）落实市政府破解工业围城政策

为更好的落实市政府破解工业围城的政策，切实有效的实施工业围城解决方案，拟将双港工业园区起步区控规进行调整，将部分用地调整为商住用地以用于开发，收益将作为津南区园区围城治理资金平衡一个来源。

## （三）完善地区功能、提升地区价值

现状双港工业园区内有较多工业用地尚未得到开发使用，长时间空置，现状土地使用率较低，规划拟调整部分用地性质，增加商住用地，可有效盘活未开发土地，提高土地使用率，提升地区价值。园区周边 5 公里内，现状缺少较大型的商业及综合体设施，公共服务设施较稀缺，而该区域紧邻外环线，距海教园及环内大型居住区均在 5 公里范围内，属于连接海教园与中心城区的重要节点，适当引入商住功能，可较好的补充海教园及环内生活区的商业缺失，增添地区活力。

## （四）增添地区活力、引爆地区触媒

地铁六号线车场选址于此，规划可做车场上盖设计，未来将以居住和商业的业态功能为主，借此可发挥 TOD 效益，增加该地区人流量，引爆地区触媒，触动该地区经济增长。

## （五）服务会展中心、完善会展配套

双港工业区起步区距国家会展中心直线距离 9 公里，该区域可充

分利用地铁六号线站点及车场上盖综合开发带来的 TOD 聚集效应，为国家会展中心做好配套，承担部分餐饮、酒店、零售等职能，充分发挥地铁站点带动周边开发的作用，同时也提升园区产业配套，从而增加该地区乃至会展中心的人气和活力。

综上所述，此次控规修改符合《天津市城乡规划条例》第三十条规定的“市级基础设施或者公共服务设施难以满足城镇发展需要，且不具备更新条件”和“因实施国家、本市重点建设项目需要修改”的情形。

## 五、国土空间总体规划层面调整性质论证

### （一）总体规划强制性内容核查

按照《市规划局关于进一步明确环城四区城市总体规划强制性内容的函》，环城四区城市总体规划的强制性内容包括了九个方面，分别为人口规模、城镇开发边界、城乡建设用地规模、禁止建设区、“城市四线”、重要公共服务设施规划配置要求、重要交通设施布局、综合防灾减灾标准和其他对城市发展影响重大的事项。本次修改只涉及用地性质调整，不涉及以上提到的九个方面强制性内容的修改。

### （二）产业布局影响评估

规划修改方案将利用双港工业园区内部分空置用地调整为商住用地，且仍预留有足够产业发展备用地，未来仍可在园区内引进各类高端产业。规划范围内本次调整有部分工业用地调整为居住用地，按照市工信局工业用地总量平衡的要求，拟选址将八里台产业园区内部



分商业用地调整为工业用地。八里台产业园区内部分规划商业用地，现状已为建成工业项目，且经论证该地区不需要新增大规模的商业体量，故规划商业用地调整为工业用地可行，该方案已征求八里台镇政府意见并取得同意。

### （三）用地结构影响评估

规划修改后，津南区总体规划中居住用地占比增大，但综合分析双港工业园区和宁静高速以北地区用地比例，本次调整对用地比例未造成结构性变化，符合国家有关要求，故本次修改对津南区总体规划用地结构影响不大。

### （四）人口规模影响评估

按照规划修改方案，可容纳居住人口拟增加约 3.5 万人，相应增加配套设施以满足人口需求，新增的居住地块将与西侧领事郡、双港新家园等形成完整居住片区。津南区双河桥镇部分地区，因其位于《天津市双城中间绿色生态屏障区规划（2018-2035 年）》中的一级管控区内，故规划居住用地无法实现，本次拟置换至双港工业园区内，津南区总体人口规模不增加。

### （五）纳入在编国土空间总体规划可行性

本次控规修改地区，位于现行城镇开发边界内，不涉及永久基本农田，不涉及生态保护红线和永久性保护生态区域，不涉及总规层面强制性内容。项目调整与 87 号文中“做好过渡期内现有空间规划的衔接协同”四个方面要求不冲突不矛盾，双港工业园区部分用地进行调整具备一定必要性和可行性，将在区级国土空间总体规划中进行统

筹调整。

## 六、修改方案

为落实市政府关于破解工业围城相关政策，加快双港工业园区围城问题治理进度；结合轨道站点和车场，增添地区活力，提升地区价值；服务国家会展中心建设，保证建设顺利进行，故对该地区控制性详细规划进行修改。

本次控规修改对规划范围内的用地性质、用地面积、用地布局、控制指标、公共服务设施及交通市政设施等进行总体全面的考虑，整体进行优化修改。将原规划部分工业用地及商业服务业设施用地调整为居住用地，规划配置相应的教育、文化、卫生等设施，合理布局社区中心，合理布局相关配套的交通、市政设施；根据用地性质及配套设施规划方案，合理规划各地块用地面积、容积率、建筑密度、绿地率等控制指标。

### 1、修改用地布局

控规修改范围内，调整部分地块用地性质，增加居住用地面积，减少商业服务业设施用地、工业用地和物流仓储用地面积，居住用地相对集中；按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）规划布局公园绿地，整体公园绿地总量较修改前明显增加。

### 2、修改人口及建筑规模

规划范围内，修改前无居住用地，因此无规划居住人口；修改后规划居住人口约 3.5 万人；规划居住总人口增加约 3.5 万人。

修改前规划居住建筑总面积 0 万平方米，修改后约 113.0 万平方米，增加约 113.0 万平方米；修改前规划商业服务业设施建筑总面积约 164.2 万平方米，修改后约 63.2 万平方米，减少约 101 万平方米；修改前规划工业及物流仓储建筑总面积约 292.0 万平方米，修改后约 190 万平方米，减少约 102 万平方米。

### 3、修改配套设施内容及布局模式

本次控规修改范围内，共配置了街道级配套设施共 10 处，包括：社区养老院、老年人服务中心、社区卫生服务中心、社区体育运动场、居住区公园、中学各 1 处，菜市场、小学各 2 处。

## 七、修改论证

### （一）论证方案

论证方案主要考虑鄱阳南路以东地区的规划布局，鄱阳南路以西为规划地铁六号线车场地区，本次控规一并考虑方案的社区中心、配套设施、路网规划、交通市政设施的规划布局，但最终的上盖方案须待市政府正式批复后方可予以确定及落实。

鄱阳南路以东地区遵循《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）中关于生活圈的规范要求，绿地布局、道路系统等遵循窄路密网、园林城市等标准要求。规划以居住用地和一类工业用地为主，配套有教育设施和其他公共服务设施，在鄱阳南路与北京街交口规划地铁站点附近设置一处社区中心，并在地铁六号线车场上盖地块考虑规划设计一处商业服务综合体，形成并发挥地铁站点及上

盖 TOD 综合效益。

考虑项目位置及保证住宅产品品质的要求，方案中住宅产品多为多层和小高层，住宅建筑高度限高不超过 36 米，部分居住地块可做低层住宅产品，居住地块大小均在 2 至 4 公顷左右。居住用地容积率不超过 1.6，商业服务业设施用地容积率控制在 3.0 以下，除已发许可地块以外，一类工业用地容积率不超过 2.5。

梨双路南北各布局一处小学，中学位于梨双路以北居住社区内。梨双路以北、鄱阳南路至慧文路之间居住社区内，规划设计一条公园廊道及绿化轴线，用地以公园绿地为主，布局有 10 分钟生活圈级绿地和 5 分钟生活圈级绿地各 2 处。

## （二）地块用地性质与控制指标确定

本次控规修改后，规划范围内用地性质以居住用地与工业用地为主。居住用地的容积率、建筑密度、绿地率等控制指标，依据《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》确定。工业用地除已发行政许可地块外，用地性质均为一类工业用地，容积率、建筑密度、绿地率等控制指标，依据《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》确定；已发许可地块按照许可性质给定，其容积率、建筑密度、绿地率等控制指标，依据已发许可给定。

## （三）生活圈布局及社区中心

依据《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018），公共服务设施按照联合建设、配套尽量集中、服务半径合理、组织社区中心、集约建设的原则进行规划布局。

规划人口约 3.5 万人，按照 1 个 15 分钟生活圈、2 个 10 分钟生活圈、4 个 5 分钟生活圈配置公共服务设施；配置 1 所中学、2 所小学、4 所幼儿园；布置 1 处 15 分钟社区中心、2 处 10 分钟生活圈绿地、4 处 5 分钟生活圈绿地。社区中心相关功能分设鄱阳南路规划地铁站点两侧；其中，街道办事处、司法所、派出所、社区文化活动中心、社区综合服务中心、体育场馆或全民建设中心、菜市场各 1 处，与地铁六号线车场上盖结合，设置于鄱阳南路西侧，靠近地铁站点出入口位置，这些设施须在地铁六号线车场上盖规划设计方案中予以落实；社区养老院、老年养护院、社区卫生服务中心、社区体育运动场、居住区公园、中学各 1 处，菜市场、小学各 2 处，设置在鄱阳南路东侧，靠近地铁出入口位置，在本次控规修改中予以落实；周边规划有公交场站、社会公共停车场库，方便市民无缝换乘和对配套设施功能的使用。小学、幼儿园、公园布局综合考虑服务半径和安全性的要求进行设置。

#### （四）配套公共服务设施布局及核算

修改后，根据居住人口变化情况，规划范围内规划增加人口约 3.5 万人，按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）核算，规划范围本次控规修改配置的 15 分钟生活圈和 10 分钟生活圈配套设施有：社区养老院、老年养护院、社区卫生服务中心、体育运动场、居住区公园、中学各 1 处，菜市场、小学各 2 处。鄱阳南路以西规划地铁六号线车场上盖地块需要配置的 15 分钟生活圈和 10 分钟生活圈配套设施有：街道办事处、司法所、派出所、社区文化活动中心、社

区综合服务中心、体育场馆或全民建设中心、菜市场各 1 处，鄱阳南路以西规划地铁六号线车场上盖地块需要配置的配套设施，须在地铁六号线车场上盖规划设计方案中予以落实。其他街道级配套设施在周边统筹解决。

5 分钟生活圈配套设施和街坊级配套设施，按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018) 的要求，在规划实施层面中予以落实。

配套设施规划布局尽量集中建设，统筹布局。调整后公共服务设施更加集中，服务半径更加合理，强化社区中心，保障公共服务设施均等化。

## （五）道路交通规划及交通影响分析

### 1、道路交通规划

本次调整未对道路系统进行调整，仅结合轨道交通线网最新深化成果对地铁 6 号线南马集车场方案进行落位。

地块周边道路及轨道规划情况如下：

#### 1) 道路规划

赤龙街：规划为城市主干路，红线宽 30 米，规划横断面为 3（人行道）-3.5（非机动车道）-0.5（分隔墩）-16（机动车道）-0.5-3.5-3。

梨双路：规划为城市主干路，红线宽 40 米，规划横断面为 4（人行道）-2.5（非机动车道）-0.5（分隔墩）-10.5（机动车道）-5（中央分隔带）-10.5-0.5-2.5-4。

鄱阳南路：规划为城市主干路，红线宽 30 米，规划横断面为 3（人行道）-3.5（非机动车道）-0.5（分隔墩）-16（机动车道）

-0.5-3.5-3。

慧文路：规划为城市主干路，红线宽 40 米，规划横断面为 5（人行道）-3.5（非机动车道）-0.5（分隔墩）-22（机动车道）-0.5-3.5-5。

北京街：规划为城市次干路，一般段红线宽 30 米，规划横断面为 3（人行道）-3.5（非机动车道）-0.5（分隔墩）-16（机动车道）-0.5-3.5-3。规划涉及北京街上跨慧馨路、鄱阳南路的分离式立交，立交段红线宽 40 米，规划横断面为 3（人行道）-7.5（辅道）-1（安全间距）-17（高架桥）-1-7.5-3。

睿诚道：规划为城市次干路，红线宽 20 米，规划横断面为 3（人行道）-2.5（非机动车道）-0.5（分隔墩）-8（机动车道）-0.5-2.5-3。

睿深道：规划为城市次干路，红线宽 30 米，规划横断面为 3（人行道）-3.5（非机动车道）-0.5（分隔墩）-16（机动车道）-0.5-3.5-3。

睿泽道：规划为城市次干路，红线宽 25 米，规划横断面为 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。

慧馨路：规划为城市次干路，红线宽 25 米，规划横断面为 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。

慧科路：规划为城市次干路，红线宽 25 米，规划横断面为 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。

## 2) 交叉口规划

北京街与慧馨路、鄱阳南路相交规划为北京街主线上跨的分离式立交，北京街地面辅道与慧馨路鄱阳南路平面相交。其中北京街位于停车场范围段不设置地面辅道。

鄱阳南路与赤龙街相交规划为平面扩大路口，赤龙街红线向两侧各加宽 6 米，鄱阳南路的赤龙街以南段红线向两侧各加宽 6 米。

慧文路与赤龙街相交规划为平面扩大路口，慧文路红线向两侧各加宽 6 米，赤龙街南侧红线向外侧加宽 6 米。

慧文路与北京街相交规划为平面扩大路口，慧文路、北京街红线向两侧各加宽 6 米。

慧文路与梨双路相交规划为平面扩大路口，慧文路、梨双路红线向两侧各加宽 6 米。

规划涉及其他交叉口均规划为一般平面交叉口。

## 2、交通场站设施规划

结合地块用地性质及建筑面积的调整情况，本次调整论证新增一处公交场站。

### 1) 公交场站

维持原规划位于北京街与鄱阳南路交口东南角的公交场站，占地面积 4000 平方米。

规划在慧文路-睿诚道交叉口西北角新增公交场站 1 处，占地面积 5500 平方米。

### 2) 公共停车场

规划在北京街与鄱阳南路交口东南角设置公共停车场 1 处，占地面积 4000 平方米，停车泊位数量不少于 110 个。

## 3、地块出入口规划

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。

#### 4、道路交通承载力分析

经预测，调整后的交通需求变化要求在地区路网能力可接受范围内。

#### （六）市政基础设施承载力核算

津南港辛片区 12P-01-08 单元双港工业区起步区地块控制性详细规划调整后对市政设施的影响，从调整后的各专项的预测量看，市政负荷均有变化：其中，给水量减少 0.33 万吨/日、污水量减少 0.26 万吨/日、用电量减少 2.09 万千瓦、市话需求量减少 0.60 万部、供热量减少 67.53 兆瓦、燃气用量减少 1.28 万立方米/日、垃圾产生量增加 31.5 吨/日。

根据地区排水需求和专项规划要求增加一座雨水泵站，占地 5800 平方米；规划一座消防站，占地 4500 平方米；另根据津南城管委审查意见规划一座垃圾转运站，占地 800 平方米。通过对整个单元市政设施规模和用地面积的核算，给水、污水、电力、市话、燃气、供热需求减少，规划的市政基础设施可满足开发强度调整后的使用需求。

#### （七）公共安全设施要求

1、在规划实施阶段，应满足《中华人民共和国防震减灾法》和《天津市防震减灾条例》的有关要求。

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，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。

4、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。

5、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，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、涉及其他危险源、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。

## 八、结论

通过以上论证分析，认为本次控规修改具备控规修改必要性，同

时修改后方案符合相关规定要求，用地布局、周边配套设施、道路交通设施、市政基础设施能够满足修改后的要求，控规修改方案具备可行性。规划实施中应满足建筑布局、日照影响、交通承载力等方面的相关规定要求。