

总目录

**壹、宁河区津冀协同发展示范区大北产业园区 16P-02-01
单元控制性详细规划**

**贰、宁河区津冀协同发展示范区大北产业园区 16P-02-02
单元控制性详细规划**

壹、宁河区津冀协同发展示范区大北产业园区 16P-02-01 单元控制性详细规划

壹、宁河区津冀协同发展示范区大北产业园区

16P-02-01 单元控制性详细规划

目 录

第一章 总则.....	14
第二章 单元土地使用和开发控制.....	17
第三章 居住社区与公共服务设施规划.....	19
第四章 公共设施规划.....	19
第五章 工业用地规划.....	19
第六章 绿地与广场规划.....	20
第七章 道路与交通设施规划.....	21
第八章 市政工程与公用设施规划.....	24
第九章 海绵城市.....	28
第十章 综合防灾与城市安全设施规划及环境保护.....	30
第十一章 城市设计控制.....	32
第十二章 历史文化遗产保护.....	33
第十三章 地下空间利用.....	34
第十四章 规划执行.....	34
第十五章 附则：名词解释.....	35

第一章 总则

第一节 单元概况

本单元编号为 16P-02-01，位于天津市宁河区大北涧沽镇中部，是天津市津冀发展示范区大北产业园区的组成部分之一。

四至范围：东至规划兴园路、南至规划大北中路、西至规划大北西路、北至规划涧沽北路，单元规划用地面积约 106.15 公顷。

第二节 规划依据

一、编制依据的法律、法规和技术标准、规范、规程

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- (2) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）
- (3) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- (4) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）
- (5) 《城镇电力规划规范》（GB/T50293-2014）
- (6) 《城市消防站建设标准》（建标 152-2017）
- (7) 《城市环境卫生设施规划规范》（GB50337-2018）
- (8) 《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）

- (9) 《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)
- (10) 《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017)
- (11) 《城市供热规划规范》(GB/T51074-2015)
- (12) 《城镇燃气规划规范》(GB/T51098-2015)
- (13) 《天津市城乡规划条例》(2019 年第三次修正)
- (14) 《控制性详细规划技术规程》(DB12/T 1116-2021)(2022 年 2 月)
- (15) 《天津市绿化条例》(2022 年第三次修正)
- (16) 《天津市河道管理条例》(2018 年修正)
- (17) 《天津市土壤污染防治条例》(2019 年)
- (18) 《天津市规划用地兼容性管理暂行规定》(2019 年)
- (19) 《天津市建设项目配建停车场(库)标准》(DB/T29-6-2018)
- (20) 《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》(DB29-296-2021)
- (21) 其他相关法律、法规和标准、规范等。

二、编制依据的相关规划

- (1) 《天津市国土空间发展战略》(2020 年)
- (2) 《过渡期国土空间总体规划管理“一张图”》
- (3) 《天津市生态保护红线划定方案》(2018 年)
- (4) 《天津市自然保护地整合优化预案》(2021 年)
- (5) 《天津市工业布局规划(2022-2035 年)》
- (6) 《天津市排水专项规划(2020-2035 年)》
- (7) 《天津市供水规划(2020-2035 年)》

- (8) 《天津市邮政设施布局规划（2008-2020 年）》
- (9) 《天津市环卫设施布局规划（2022—2035 年）》
- (10) 《天津市消防专项规划（2021-2035 年）》
- (11) 《天津市地质灾害防治规划（2021-2025 年）》
- (12) 《天津市宁河县城总体规划（2008-2020 年）修改》
- (13) 《宁河区大北涧沽镇土地利用总体规划（2015-2020）》
- (14) 《天津市宁河区河湖蓝线划定规划》
- (15) 其他天津市、宁河区正式实施的相关规划等。

三、编制对接的在编相关规划

- (1) 《天津市宁河区国土空间总体规划（2021-2035 年）》（在编）
- (2) 《天津市综合交通体系规划（2021-2035 年）》（在编）
- (3) 《天津市电力空间布局规划（2021~2035 年）》（在编）
- (4) 《天津市省级公路网规划（2020-2035 年）》（在编）
- (5) 《天津市危险化学品生产、储存布局规划（2021-2035 年）》（在编）
- (6) 《天津市燃气专项规划（2021-2035 年）》（在编）
- (7) 《天津市供热专项规划（2021--2035 年）》（在编）
- (8) 其他天津市、宁河区、大北涧沽镇在编的相关规划等。

第三节 适用范围

- 一、本单元用地范围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 单元土地使用和开发控制

第一节 单元类型和主导功能

本控规单元为新建型产业单元，单元主导功能为工业。

第二节 单元总体规模控制

- 一、本单元建设用地控制在 104.68 公顷以内，具体为：一类工业用地 14.44 公顷、二类工业用地 73.63 公顷、公用设施用地 1.2 公顷，道路与交通设施用地 14.45 公顷、公园绿地 0.96 公顷。
- 二、本单元建筑总量控制在 139 万平方米以内。
- 三、本单元可容纳人口约 0.52 万人，均为产业人口。

第三节 土地使用

一、将本控规纳入市、区两级国土空间总体规划内容。

二、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。

三、为保证土地使用的灵活性和适应性，在主导用地性质之外可兼容允许类别的其他性质用地，兼容用地类型和规模须满足《天津市规划用地兼容性管理暂行规定》（2019 年）和《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）相关要求。被兼容的建设内容不得对主要用地性质的建筑产生安全、环境、消防等负面的影响。

四、在符合国家和天津市有关法律法规技术标准的前提下，引导用地混合使用。

五、规划的公用设施用地、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 开发强度控制

本控规单元土地开发强度依据《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《地块控制指标一览表》。

第三章 居住社区与公共服务设施规划

本控规单元不涉及本章内容。

第四章 公共设施规划

公共设施包括公共管理与公共服务设施和商业服务业设施，同时涉及街道级配套服务设施。本单元主要包括商业服务业设施，在实施方案阶段予以落实。

第五章 工业用地规划

第一节、规划内容

本控规单元工业用地主要包括一类工业用地和二类工业用地，其中一类工业用地主要分布于用于北排干骨干深渠北侧。本控规单元规划工业用地约为 88.07 公顷，占规划总建设用地的 84.13%，其中一类工业用地约为 14.44 公顷，二类工业用地 73.63 公顷。

第二节、控制要求

一、本控规单元内工业用地应主要用于智能装备制造，前沿新材料和高效节能产品产业项目和配套设施建设。

二、规划实施应满足安全、环保等相关法律、法规和标准、规范等的规定。

第六章 绿地与广场规划

第一节、规划内容

本控规单元绿地与广场用地包括公园绿地。本控规单元公园绿地用地面积为 0.96 公顷。

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、绿地率控制应执行(15) 《天津市绿化条例》(2022 年第三次修正)和《控制性详细规划技术规程》(DB12/T 1116-2021)的有关规定。

第七章 道路与交通设施规划

第一节 规划内容

一、道路

途径本单元的道路有主干路 1 条、次干路 2 条和支路 3 条，路网密度为 7.67km/k m²。在实施方案阶段，将进一步完善支路路网，满足整体路网规范要求。具体规划如下：

规划道路情况一览表

编号	道路名称	道路等级	红线宽度(米)	横断面(米)	备注
1	大北中路	主干路	40	4.0(人行道)-3.0(非机动车道)-1.5(侧分带) -11.5(车行道)-11.5(车行道)-1.5(侧分带) -3.0(非机动车道)-4.0(人行道)	
2	兴业路	次干路	30	4(人行道)-3(非机动车道)-0.5(隔离墩) -15(车行道)-0.5-3-4	
3	辛庄路	次干道	24	5(人非共板)-7(车行道)-7-5	
4	兴园路	支道	20	3.0(人行道)-7.0(车行道)-7.0-3.0	单元边界
5	润沽北路	支路	14	3.5(人行道)-7.0(车行道)-3.5	单元边界
6	大北西路	支路	14	3.5(人行道)-7.0(车行道)-3.5	单元边界

二、交叉口

本单元内交路口均为普通平面交叉路口。

道路交叉口控制形式及转角半径等尺寸详见道路交通规划图。

三、交通场站设施规划

本单元内规划 1 处公共停车场/库。

规划在辛庄路与兴业路交叉口东南角，设置公共停车场/库 1 处，可与建筑合建，提供机动车停车位不少于 20 个。

四、配建停车场/库

根据《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，本单元内各类建筑物应配建足够的机动车与非机动车泊位。

各类新建建设项目机动车停车位,应按照有关政策和标准配套建设电动汽车充电基础设施或预留建设安装条件。鼓励在已有各类建筑物配建停车场/库等场所配建充电基础设施。

五、出入口

本单元内各地块机动车出入口设置应保证有良好的通视条件，并应设置在次干路和支路等低等级道路上。受条件限制，项目确需在快速路辅道

或主干路上设置出入口时，出入口应设置在扩大路口范围外或距离交叉口（或快速路进出口）不小于 80 米或在项目的最远端。在次干路上设置出入口时，出入口应设置在扩大路口范围外或距离交叉口不小于 50 米或在项目最远端。建设项目机动车出入口不得设在人行横道、公共交通停靠站、地铁车站出入口以及桥梁引桥、地道引道处。机动车出入口距离公共交通停靠站、地铁车站出入口、桥梁引桥起（落）坡点、地道引道起（落）坡点、铁路平交道口的距离应大于 50 米。

第二节 控制要求

一、道路

各类新建、改建和扩建的城市道路建设应符合城市道路工程设计规范和无障碍设计标准等相关标准、规范的要求，并同时满足慢行交通与绿色出行等的政策要求。

各类新建、改建和扩建的城市道路规划横断面应兼顾交通功能和街道活力要求，坚持活力与效率并重。道路空间分配应有效保障行人、非机动车和公交车的通行路权，其方案应以规划行政主管部门最终审批的道路规划成果为准。

二、公共停车场/库

公共停车场/库应满足《车库建筑设计规范》(JGJ 100-2015)及现行有效的有关规定,且内部相关设施与场站外建(构)筑物的安全间距应满足国家相关规范和规定的安全要求,同时还需按相关要求配套建设电动汽车充电基础设施。有条件的公共停车场/库结合屋顶与场地资源建设分布式光伏发电系统和光伏充电站。

公共停车场/库允许按照国家的相关政策和标准配建附属商业,但不得改变用地性质、不得减少停车泊位。

第八章 市政工程与公用设施规划

第一节 规划内容

公用设施包括市政工程设施和交通设施。市政工程设施包括给水、排水、电力、通讯、环卫、消防等设施。各类公用设施用地范围为黄线控制范围。各类公用设施设置详见《用地控制指标表》。

一、给水工程

- 1、给水水源由由扩建宁河水厂提供。
- 2、本控规单元内规划 1 处给水加压泵站。

二、排水工程

1、本控规单元内用干北排干依据《天津市宁河区河湖蓝线划定规划》规划为宁河区骨干深渠，功能兼有排涝、景观等功能，根据相关管理规定对用干北排干两侧进行保护控制。

2、排水体制采用雨、污水分流制。

3、排水出路：雨水排入周边水系河道，后经雨水泵站向东提升至单元以外现状雨水泵站（大北扬水站）后排入大杨河圈（蓟运河故道）；污水经污水泵站提升后向北排入单元外芦台经开区污水处理厂。

4、本控规单元新建 1 处雨水泵站和 1 处污水泵站。

三、再生水工程

1、再生水水源由芦台经开区再生水厂提供。

2、本控规单元内规划 1 处再生水加压泵站。

四、电力工程

1、上级电源近期引自韩庄 220 千伏变电站，远期引自规划桥北 220kV 变电站。

2、电源由单元外西南处规划 110kV 变电站和单元外现状大北 35kV 变电站扩容升压至 110kV 变电站后共同提供。大型公建根据负荷需要自设变

电设施。完善各等级电网建设。

3、本控规单元内规划 1 处 220kV 变电站。根据《天津市电力空间布局规划（2021～2035 年）》（在编），结合单元外滨蓟线和京环线绿化带预留 80 米 220kV 电力走廊。结合单元外滨蓟线绿化带预留 30 米 110kV 电力走廊。

五、通讯工程

本控规单元内规划 1 处邮政支局和 1 处电话局。

六、燃气工程

1、气源采用天然气。

2、由单元外规划的燃气高中压调压站提供服务。公建设施用户自设调压装置满足用气需要。

七、供热工程

1、热源引至单元外大北涧沽镇域内规划大型集中锅炉房，提供单元内生活和工业企业采暖用热，工业企业生产用热自行解决。

2、鼓励公建采用分散式供热设备，形成多元化的供热体系。

八、环卫工程

- 1、生活垃圾经转运站收集压缩后运至宁河垃圾综合处理厂。
- 2、本控规单元内规划 1 处小型生活垃圾转运站和 1 处基层环卫机构。
小型生活垃圾转运站与基层环卫机构合建。

九、消防工程

由单元外南部规划一级普通消防站提供服务。

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，根据工艺允许在街坊内对位置及形状进行调整。

三、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，市政设施与周边地块建设时应根据相关法律、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，依据各专项规划及相关规划的相关要求，统筹布置各类管线。同时，各类管线跨水系的敷设方式，应满足安全及环境等相关要求。

五、控规单元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。

六、本次规划中河道蓝线指规划确定的河道及堤防设施的控制界线，蓝线划定依据为河道上口线。规划严格控制蓝线位置、宽度与长度。

第九章 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《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。

第十章 综合防灾与城市安全设施规划及环境保护

第一节、规划内容

综合防灾内容包括抗震、防洪、消防、人防、地质灾害、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、本单元不涉及天津市永久性保护生态区域、天津市生态保护红线、大运河管控区域、历史文化街区、历史文化名镇名村、自然保护区、双城中间绿色生态屏障区、森林公园、风景名胜区、湿地公园、地质公园、水库管理线和蓄滞洪区等上述 12 类敏感区域。

二、本单元严格执行《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。

三、充分利用公园绿地、广场、学校、体育馆等公共设施、条件较好的人防工程，建立室内外相结合的避难场所体系。提升避难场所的建设水平，推广防灾公园建设。

四、根据《中华人民共和国防洪法》、《天津市河道管理条例》、《防洪标准》（GB50201-2014）等国家和本市有关规定对单元内的河道和两侧用地严格控制，保证行洪安全。单元内的河道、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 and 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。

五、消防设施的设置及道路、建筑等应满足消防专项规划及相关法律、法规及规范和技术标准的要求。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。根据地区特点，在分期实施时，应保证至少有两通道满足消防车辆进出该区域的要求。

六、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。

七、根据《天津市地质灾害防治规划(2021-2025 年)》，本单元属宁河区地面沉降一般防治亚区，严格控制地下水超采，推进水源转换，加强水资源综合管理，加大节水力度并提高水源涵养能力。统筹各要素保护修复和地下水超采综合治理，持续开展地面沉降和地下水动态监测。

八、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址灾害危险性评估工作，并做好地质灾害防治方案和土壤污染治理和修复。

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、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。

第十一章 城市设计控制

一、整体风格

利用区外蓟运河、曾口河和东西向水系及中间绿廊等自然资源构成水绿交融的生态产业形象。单元整体以绿色低碳、简洁大气为设计原则，塑造开放低碳的产业空间和富有活力的配套空间。

二、空间意向

于大北中路与大北西路交口形成单元入口节点。利用大北中路形成主要景观视廊。重点塑造大北中路与兴业路的沿线建筑界面。

三、建筑高度

建筑高度在满足建筑间距等要求的基础上，工业建筑高度由大北中路向南北、由兴业路向东西依次降低；其他建筑结合城市整体风貌和城市设计进行高度控制。

四、其他指引要求

各类建筑以现代明快、简洁清新的建筑形象为主。建筑主调色彩采用清新中性色系，并配合中低彩度的冷色系调和。

新建建筑应依据相关规定合理退让道路红线、绿线。

鼓励区域建立慢行体系，结合市政道路设置点线结合的公共交通系统及绿色慢行系统。

第十二章 历史文化遗产保护

本控规单元不涉本章内容。

第十三章 地下空间利用

一、根据《天津市地下空间开发利用总体规划（2017-2030 年）》，本单元属地下空间“一般建设区”。本单元内地下空间的使用应考虑特殊地质条件，并满足相关的安全要求。

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。

第十四章 规划执行

规划实施过程中，应符合《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）规划执行的内容要求。

第十五章 附则：名词解释

一、单元：是本规划编制和管理的基本单位，指在街（镇）行政管辖范围的基础上，综合考虑规划可容纳居住人口规模（一般 5-8 万人）、公共服务设施配置以及快速路、主次干路、铁路、河流等的分隔因素，确定的规划范围。

二、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。

三、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。

四、容积率：是指地块内总建筑面积与用地面积的比值。

五、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。

六、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。

贰、宁河区津冀协同发展示范区大北产业园区 16P-02-02 单元控制性详细规划

贰、宁河区津冀协同发展示范区大北产业园区

16P-02-02 单元控制性详细规划

目 录

第一章 总则	41
第二章 单元土地使用和开发控制	44
第三章 居住社区与公共服务设施规划	46
第四章 公共设施规划	46
第五章 工业用地规划	47
第六章 绿地与广场规划	48
第七章 道路与交通设施规划	49
第八章 市政工程与公用设施规划	53
第九章 海绵城市	57
第十章 综合防灾与城市安全设施规划及环境保护	58
第十一章 城市设计控制	61
第十二章 历史文化遗产保护	62
第十三章 地下空间利用	62
第十四章 规划执行	63
第十五章 附则：名词解释	63

第一章 总则

第一节 单元概况

本单元编号为 16P-02-02，位于天津市宁河区大北涧沽镇中部，是宁河区津冀协同发展示范区大北产业园区的组成部分之一。

四至范围：东至规划涧沽路、南至现状大北南路、西至规划大北西路、北至规划大北中路，单元用地面积 269.90 公顷。

第二节 规划依据

一、编制依据的法律、法规和技术标准、规范、规程

- (22) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- (23) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）
- (24) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- (25) 《城市综合交通体系规划标准》（GB/T51328-2018）
- (26) 《城镇电力规划规范》（GB/T50293-2014）
- (27) 《城市消防站建设标准》（建标 152-2017）
- (28) 《城市环境卫生设施规划规范》（GB50337-2018）
- (29) 《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012）

- (30) 《城市给水工程规划规范》(GB50282-2016)
- (31) 《城市排水工程规划规范》(GB50318-2017)
- (32) 《城市供热规划规范》(GB/T51074-2015)
- (33) 《城镇燃气规划规范》(GB/T51098-2015)
- (34) 《天津市城乡规划条例》(2019 年第三次修正)
- (35) 《控制性详细规划技术规程》(DB12/T 1116-2021)(2022 年 2 月)
- (36) 《天津市绿化条例》(2022 年第三次修正)
- (37) 《天津市河道管理条例》(2018 年修正)
- (38) 《天津市土壤污染防治条例》(2019 年)
- (39) 《天津市规划用地兼容性管理暂行规定》(2019 年)
- (40) 《天津市建设项目配建停车场(库)标准》(DB/T29-6-2018)
- (41) 《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》(DB29-296-2021)
- (42) 其他相关法律、法规和标准、规范等。

二、编制依据的相关规划

- (16) 《天津市国土空间发展战略》(2020 年)
- (17) 《过渡期国土空间总体规划管理“一张图”》
- (18) 《天津市生态保护红线划定方案》(2018 年)
- (19) 《天津市自然保护地整合优化预案》(2021 年)
- (20) 《天津市工业布局规划(2022-2035 年)》
- (21) 《天津市排水专项规划(2020-2035 年)》
- (22) 《天津市供水规划(2020-2035 年)》

- (23) 《天津市邮政设施布局规划（2008-2020 年）》
- (24) 《天津市环卫设施布局规划（2022—2035 年）》
- (25) 《天津市消防专项规划（2021-2035 年）》
- (26) 《天津市地质灾害防治规划（2021-2025 年）》
- (27) 《天津市宁河县城总体规划（2008-2020 年）修改》
- (28) 《宁河区大北涧沽镇土地利用总体规划（2015-2020）》
- (29) 《天津市宁河区河湖蓝线划定规划》
- (30) 其他天津市、宁河区正式实施的相关规划等。

三、编制对接的在编相关规划

- (1) 《天津市宁河区国土空间总体规划（2021-2035 年）》（在编）
- (2) 《天津市综合交通体系规划（2021-2035 年）》（在编）
- (3) 《天津市电力空间布局规划（2021~2035 年）》（在编）
- (4) 《天津市省级公路网规划（2020-2035 年）》（在编）
- (5) 《天津市危险化学品生产、储存布局规划（2021-2035 年）》（在编）
- (6) 《天津市燃气专项规划（2021-2035 年）》（在编）
- (7) 《天津市供热专项规划（2021--2035 年）》（在编）
- (8) 其他天津市、宁河区、大北涧沽镇在编的相关规划等。

第三节 适用范围

- 一、本单元用地范围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 单元土地使用和开发控制

第一节 单元类型和主导功能

本控规单元为新建型产业单元，单元主导功能为工业。

第二节 单元总体规模控制

- 一、本单元建设用地控制在 266.03 公顷以内，具体为：公共管理与公共服务设施用地 4.20 公顷，商业服务业设施用地 10.59 公顷，一类工业用地 17.36 公顷、二类工业用地 208.52 公顷、道路与交通设施用地 23.55 公顷、公园绿地 1.81 公顷。
- 二、本单元建筑总量控制在 375 万平方米以内。
- 三、本单元可容纳人口约 1.35 万人，均为产业人口。

第三节 土地使用

一、将本控规纳入市、区两级国土空间总体规划内容。

二、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。

三、为保证土地使用的灵活性和适应性，在主导用地性质之外可兼容允许类别的其他性质用地，兼容用地类型和规模须满足《天津市规划用地兼容性管理暂行规定》（2019 年）和《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）相关要求。被兼容的建设内容不得对主要用地性质的建筑产生安全、环境、消防等负面的影响。

四、在符合国家和天津市有关法律法规技术标准的前提下，引导用地混合使用。

五、规划的公用设施用地、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 开发强度控制

本控规单元土地开发强度依据《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《地块控制指标一览表》。

第三章 居住社区与公共服务设施规划

本控规单元不涉及本章内容。

第四章 公共设施规划

第一节、规划内容和控制要求

一、公共设施包括公共管理与公共服务设施和商业服务业设施，同时涉及街道级配套服务设施。本单元主要包括公共管理与公共服务设施和商业服务业设施。

二、公共管理与公共服务设施和配套公共服务设施的数量、规模作为强制性指标。

第二节 公共管理与公共服务设施布局

本控规单元公共管理与公共服务设施主要包括中等专业学校用地和科研用地，主要集中分布于大北中路与大北西路交叉口东南侧。规划结合园区产业发展和升级的配套需求，规划大北产业园区的综合性科研服务节点。本控规单元公共管理与公共服务设施用地面积 4.20 公顷，占规划总建设用地的 1.58%。

第三节 商业服务业设施布局

为满足本控规单元内产业发展需求及片区功能等位，完善配套服务，提升本地商业服务水平，本控规单元商业服务业设施均为商业用地，主要集中分布于大北中路南侧，规划为大北产业园区的商贸、商务、信息交流等于一体的产业配套中心。本控规单元商业服务业设施用地面积 10.59 公顷，占规划总建设用地的 3.98%。

第五章 工业用地规划

第一节、规划内容

本控规单元工业用地主要包括一类工业用地和二类工业用地，其中一类工业用地主要分布于大北中路南侧。本控规单元规划工业用地约为 225.88 公顷，占规划总建设用地的 84.91%，其中一类工业用地约为 17.36 公顷，二类工业用地 208.52 公顷。

第二节、控制要求

一、本控规单元内工业用地应主要用于智能装备制造，前沿新材料和高效节能产品产业项目和配套设施建设。

二、规划实施应满足安全、环保等相关法律、法规和标准、规范等的规定。

第六章 绿地与广场规划

第一节、规划内容

本控规单元绿地与广场用地包括公园绿地。本控规单元公园绿地用地面积为 1.81 公顷。

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、绿地率控制应执行《天津市绿化条例》（2022 年第三次修正）和《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）的有关规定。

第七章 道路与交通设施规划

第一节 规划内容

一、道路

途径本单元的道路有主干路 2 条、次干路 2 条和支路 2 条，路网密度为 6.86km/K m²。在实施方案阶段，将进一步完善支路路网，满足整体路网规范要求。具体规划如下：

规划道路情况一览表

编号	道路名称	道路等级	红线宽度(米)	横断面(米)	备注
1	润沽路	主干道	42	5.5(人非共板)-1.5(侧分带)-11.5(车行道)-5(中分带)-11.5-1.5-5.5	
2	大北中路	主干路	40	4.0(人行道)-3.0(非机动车道)-1.5(侧分带)-11.5(车行道)-11.5(车行道)-1.5(侧分带)-3.0(非机动车道)-4.0(人行道)	
3	兴业路	次干路	30	4(人行道)-3(非机动车道)-0.5(隔离墩)-15(车行道)-0.5-3-4	
4	滨水路	次干道	24	5(人非共板)-7(车行道)-7-5	
5	大北南路	支路	18	5.5(人非共板)-7.0(车行道)-5.5	单元边界、现状道路拓宽
6	大北西路	支路	14	3.5(人行道)-7.0(车行道)-3.5	单元边界

二、交叉口

本单元内交路口均为普通平面交叉路口。

道路交叉口控制形式及转角半径等尺寸详见道路交通规划图。

三、交通场站设施规划

本单元内规划 1 处公交首末站，4 处公共停车场/库。

1、公交首末站

规划在润沽路北侧、大北中路南侧，设置独立占地公交首末站 1 处，占地面积约 0.38 公顷。

2、公共停车场/库

规划在大北中路与大北西路交叉口东南角，设置公共停车场/库 1 处，可与建筑合建，提供机动车停车位不少于 20 个。

规划在润沽路北侧、大北中路南侧，设置独立占地公共停车场/库 1 处，占地面积约 0.38 公顷。

规划在滨水路北侧、润沽路南侧，设置公共停车场/库 1 处，可与建筑合建，提供机动车停车位不少于 20 个。

规划在滨水路南侧、兴业路西侧，设置公共停车场/库 1 处，可与建筑合建，提供机动车停车位不少于 20 个。

四、配建停车场/库

根据《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,本单元内各类建筑物应配建足够的机动车与非机动车泊位。

各类新建建设项目机动车停车位,应按照有关政策和标准配套建设电动汽车充电基础设施或预留建设安装条件。鼓励在已有各类建筑物配建停车场/库、公交场站、公共停车场/库等场所配建充电基础设施。

五、出入口

本单元内各地块机动车出入口设置应保证有良好的通视条件,并应设置在次干路和支路等低等级道路上。受条件限制,项目确需在快速路辅道或主干路上设置出入口时,出入口应设置在扩大路口范围外或距离交叉口(或快速路进出口)不小于 80 米或在项目的最远端。在次干路上设置出入口时,出入口应设置在扩大路口范围外或距离交叉口不小于 50 米或在项目最远端。建设项目机动车出入口不得设在人行横道、公共交通停靠站、地铁车站出入口以及桥梁引桥、地道引道处。机动车出入口距离公共交通停靠站、地铁车站出入口、桥梁引桥起(落)坡点、地道引道起(落)坡点、铁路平交道口的距离应大于 50 米。

第二节 控制要求

一、道路

各类新建、改建和扩建的城市道路建设应符合城市道路工程设计规范和无障碍设计标准等相关标准、规范的要求，并同时满足慢行交通与绿色出行等的政策要求。

各类新建、改建和扩建的城市道路规划横断面应兼顾交通功能和街道活力要求，坚持活力与效率并重。道路空间分配应有效保障行人、非机动车和公交车的通行路权，其方案应以规划行政主管部门最终审批的道路规划成果为准。

二、公交首末站

公交首末站内结合建筑物屋顶和场地资源建设分布式光伏发电系统和光伏充电站。鼓励同步配置道路养护班点。

三、公共停车场/库

公共停车场/库应满足《车库建筑设计规范》（JGJ 100-2015）及现行有效的有关规定，且内部相关设施与场站外建（构）筑物的安全间距应满足国家相关规范和规定的安全要求，同时还需按相关要求配套建设电动汽车充电基础设施。有条件的公共停车场/库结合屋顶与场地资源建设分布式光

光伏发电系统和光伏电站。

公共停车场/库允许按照国家的相关政策和标准配建附属商业，但不得改变用地性质、不得减少停车泊位。

第八章 市政工程与公用设施规划

第一节 规划内容

公用设施包括市政设施设施和交通设施。市政设施包括给水、排水、电力、通讯、环卫、消防等设施。各类公用设施用地范围为黄线控制范围。各类公用设施设置详见《用地控制指标表》。

一、给水工程

给水水源由扩建宁河水厂提供。经单元外规划给水泵站提升后接入本单元。

二、排水工程

1、排水体制采用雨、污水分流制。

2、排水出路：雨水排入周边水系河道，后经雨水泵站向东提升至单元以外现状雨水泵站（大北扬水站）后排入大杨河圈（蓟运河故道）；污水经

污水泵站提升后向北排入单元外芦台经开区污水处理厂。

3、本控规单元于滨水路南侧的规划一处河道，功能为排沥和生活休闲。

4、本控规单元新建 2 处雨水泵站和 2 处污水泵站。

三、再生水工程

1、再生水水源由芦台经开区再生水厂提供。经单元外规划再生水泵站提升后接入本单元。

四、电力工程

1、上级电源近期引自韩庄 220kV 变电站，远期引自规划桥北 220kV 变电站。

2、电源由本控规单元内新建 1 处 110kV 变电站和单元外现状大北 35kV 变电站扩容升压至 110kV 变电站后共同提供。大型公建根据负荷需要自设变电设施。完善各等级电网建设。

3、结合单元外滨蓟线绿化带预留 30 米 110kV 电力走廊。

五、通讯工程

由单元外规划电话局和邮政支局提供通讯服务。

六、燃气工程

- 1、气源采用天然气。
- 2、本控规单元规划 1 处燃气高中压调压站。公建设施用户自设调压装置满足用气需要。

七、供热工程

- 1、热源引至单元外大北涧沽镇域内规划大型集中锅炉房，提供单元内生活和工业企业采暖用热，工业企业生产用热自行解决。
- 2、鼓励公建采用分散式供热设备，形成多元化的供热体系。

八、环卫工程

生活垃圾经单元外规划小型垃圾转运站收集压缩后运至宁河垃圾综合处理厂。

九、消防工程

本控规单元规划 1 处一级普通消防站。

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，根据工艺允许在街坊内对位置及形状进行调整。

三、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，市政设施与周边地块建设时应根据相关法律、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，依据各专项规划及相关规划的相关要求，统筹布置各类管线。同时，各类管线跨水系的敷设方式，应满足安全及环境等相关要求。

五、控规单元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。

六、本次规划中河道蓝线指规划确定的河道及堤防设施的控制界线，蓝线划定依据原则为河道河堤外坡脚（无堤防的河道为护岸上口线适当外

扩满足巡堤、抢险通道要求的控制线)。规划严格控制蓝线位置、宽度与长度。

第九章 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《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。

第十章 综合防灾与城市安全设施规划及环境保护

第一节、规划内容

综合防灾内容包括抗震、防洪、消防、人防、地质灾害、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、本单元不涉及天津市永久性保护生态区域、天津市生态保护红线、大运河管控区域、历史文化街区、历史文化名镇名村、自然保护区、双城中间绿色生态屏障区、森林公园、风景名胜区、湿地公园、地质公园、水库管理线和蓄滞洪区等上述 12 类敏感区域。

二、本单元严格执行《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。

三、充分利用公园绿地、广场、学校、体育馆等公共设施、条件较好的人防工程，建立室内外相结合的避难场所体系。提升避难场所的建设水平，推广防灾公园建设。

四、根据《中华人民共和国防洪法》、《天津市河道管理条例》、《防洪标准》（GB50201-2014）等国家和本市有关规定对单元内的河道和两侧用地严格控制，保证行洪安全。单元内的河道、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 and 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。

五、消防设施的设置及道路、建筑等应满足消防专项规划及相关法律、法规及规范和技术标准的要求。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。根据地区特点,在分期实施时,应保证至少有两条通道满足消防车辆进出该区域的要求。

六、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。

七、根据《天津市地质灾害防治规划(2021-2025 年)》,本单元属宁河区地面沉降一般防治亚区,严格控制地下水超采,推进水源转换,加强水资源综合管理,加大节水力度并提高水源涵养能力。统筹各要素保护修复和地下水超采综合治理,持续开展地面沉降和地下水动态监测。

八、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址灾害危险性评估工作,并做好地质灾害防治方案和土壤污染治理和修复。

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、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。

第十一章 城市设计控制

一、整体风格

利用区外蓟运河、曾口河和东西向水系及中间绿廊等自然资源构成水绿交融的生态产业形象。单元整体以绿色低碳、简洁大气为设计原则，塑造开放低碳的产业空间和富有活力的配套空间。

二、空间意向

于大北中路与大北西路交叉口西南角、结合公共管理于公共服务设施设置单元入口景观节点。结合大北中路与润沽路交叉口东南角的集中公园绿地打造中心景观节点。利用大北中路形成主要景观视廊。重点塑造润沽路和大北中路的沿线建筑界面。

三、建筑高度

建筑高度应满足建筑间距等要求，其中工业建筑高度由大北中路向南

北、由兴业路向东西依次降低；公共建筑高度应有一定韵律变化；其他建筑结合城市整体风貌和城市设计进行高度控制。在大北中路南侧、兴业路东侧的商业服务业设施用地内设置一处商业建筑地标节点。

四、其他指引要求

各类建筑以现代明快、简洁清新的建筑形象为主。产业建筑主调色彩采用清新中性色系，并配合中低彩度的冷色系调和，公共管理与公共服务建筑和商业建筑色彩彩度、亮度可适当增加，但应与周边产业建筑相协调。

新建建筑应依据相关规定合理退让道路红线、绿线。

鼓励区域建立慢行体系，结合市政道路设置点线结合的公共交通系统及绿色慢行系统。

第十二章 历史文化遗产保护

本控规单元不涉及本章内容。

第十三章 地下空间利用

一、根据《天津市地下空间开发利用总体规划（2017-2030年）》，本单元属地下空间“一般建设区”。本单元内地下空间的使用应考虑特殊地质条件，并满足相关的安全要求。

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。

第十四章 规划执行

规划实施过程中，应符合《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）规划执行的内容要求。

第十五章 附则：名词解释

一、单元：是本规划编制和管理的基本单位，指在街（镇）行政管辖范围的基础上，综合考虑规划可容纳居住人口规模（一般 5-8 万人）、公共服务设施配置以及快速路、主次干路、铁路、河流等的分隔因素，确定的规划范围。

二、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。

三、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。

四、容积率：是指地块内总建筑面积与用地面积的比值。

五、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。

六、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。