

东丽区 10-07 单元程林公园及周边地区

控制性详细规划修编方案

目录

一、现状概况.....	2
（一）区域位置.....	2
（二）现状用地情况.....	2
（三）现状建设情况.....	2
（四）现状用地判定.....	3
（五）机场限高要求.....	3
二、现行规划情况.....	3
三、修编依据.....	4
四、修编必要性回顾.....	5
（一）工作进展.....	5
（二）修编必要性论证简述.....	5
五、控规修编方案.....	5
六、修编方案论证.....	6
（一）城市设计方案.....	6
（二）生活圈布局及社区中心.....	6
（三）配套公共服务设施布局及核算.....	7
（四）绿地系统规划.....	8
（五）道路交通规划及交通影响分析.....	8
（六）市政设施规划.....	13
（七）市政基础设施承载力核算.....	16
（八）海绵城市.....	16
（九）公共安全设施要求.....	17
七、规划执行.....	19
八、结论.....	19

一、现状概况

（一）区域位置

本次拟修编地区位于东丽区 10-07 单元。规划四至范围：东至外环线，南至津滨大道，西至雪莲路，北至成林道；规划总用地面积 587.8 公顷。

（二）现状用地情况

本次控规拟修编范围内，现状用地主要包含绿地、居住用地、工业用地以及空地，现状开发潜力大。其中，现状居住用地占城市建设用地的比例约为 17.1%，居住用地大部分为还迁房和村民住宅，容积率均不高，开发改造的需求很大。公共管理与公共设施用地比例约 0.9%，主要是一些小学、幼儿园等教育设施，设施数量、规模及布局不能满足未来的需求。商业服务业设施用地比例约 7.0%，主要是原程林苗圃一半的用地出租，用来做汽车交易中心。工业用地比例约为 11.7%，除中美史克制药公司外，大部分为一些中小型工业企业，物流仓储用地约 1.4%。道路与交通设施用地比例约 3.6%，但基本上均为非定线市政道路，规划道路实现率很低，其中交通设施还包括了现状的公交四公司。公用设施用地比例约为 3.4%，其中占地面积最大的为天津市第二殡仪馆。绿地与广场用地约为 16.2%，以程林苗圃为主。空地面积最大，占到建设用地比例的 38.6%。

（三）现状建设情况

该地区空地基本集中在中部。南侧由东向西依次为：现状程林苗圃、汽车交易中心（租用程林苗圃用地）、天津市第二殡仪馆和天津

市公交四公司。北侧由东向西依次为：现状中美史克制药公司和零散的现状工业企业。中部以现状住宅为主，主要为好新家园、海悦秋苑、南北程林还迁房等。区域外由四条主干路围合，包括成林道、津滨大道、雪莲路和外环线；内部现状没有成体系的市政路网。

（四）现状用地判定

综上所述分析，规划范围内现状单位包括：海悦秋苑、好新家园、南北程林还迁小区等现状建成住宅小区；程林苗圃公园、中美史克制药公司等。规划考虑搬迁的单位有市第二殡仪馆等；规划考虑改造提升的单位有市公交四公司等。

（五）机场限高要求

该区域有机场限高的要求，大部分地区限高 41 米，局部地区限高 51 米和 61 米。现状的好新家园等住宅也未超过机场限高要求。未来规划该区域的建筑高度布局和天际线塑造也需要重点考虑机场限高的控制要求。

二、现行规划情况

现行东丽区 10-07 单元控制性详细规划，总用地面积约 587.8 公顷，规划建设用地面积约为 584.8 公顷，规划可建设用地面积约为 308.6 公顷，规划总建筑规模约为 539.2 万平方米，规划总人口约 5 万人。

规划用地布局以居住用地和商业服务业设施用地为主。居住用地占城市建设用地的比例约为 25.9%，公共管理与公共设施用地比例约

为 3.8%，商业服务业设施用地比例约为 20.9%，工业用地比例约为 2.1%，道路与交通设施用地比例约为 18.1%，公用设施用地比例约为 2.0%，绿地与广场用地约为 27.2%，其中，公园绿地比例约为 25.2%。

三、修编依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正版）；
- 2、《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）
- 3、《天津市绿化条例》（2018 年修正）；
- 4、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）；
- 5、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）；
- 6、《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》（2018 年）；
- 7、《天津市建设项目配建停车场（库）标准》（DB/T29-6-2018）；
- 8、《天津市中心城区控制性详细规划》（2012 年）；
- 9、国家及天津市其他有关政策、规定及技术标准。

四、修编必要性回顾

（一）工作进展

2020 年初，为整体提升该地区城市品质，完善该地区功能和配套设施，促进地区发展，对该地区控制性详细规划进行了实施评估和修编必要性论证。2020 年 5 月，市政府作出批示同意《东丽区人民政府市规划资源局关于开展东丽区 10-07 单元程林公园及周边地区控制性详细规划修编工作的请示》。

（二）修编必要性论证简述

- 1、落实相关规划，发挥区域优势，优化用地结构布局，整体提升该地区城市影响力。
- 2、明确定位及发展方向，优化用地布局。
- 3、完善并加密路网，优化区域交通环境。
- 4、完善区域配套设施，落实新标准新要求，建设高品质的新型居住社区。
- 5、产业升级转型。

五、控规修编方案

为整体提升该地区城市品质，完善该地区功能和配套设施，促进地区发展，编制了该地区城市设计。之后开展了该地区控制性详细规划修编，落实地块的各项控制要求，主要涉及原控规中的道路交通系统、用地布局和控制指标等方面。修编方案具体内容为：适当增加居住用地面积和住宅建筑规模，适当增加居住人口；根据需求和论证减

少商业设施用地的面积和建筑规模，并对商业设施进行优化布局；完善并优化公共服务设施、交通设施、市政设施的类型、数量和布局；合理安排教育设施及其他公共服务设施用地布局，保证公益性设施的需求；遵循窄路密网的原则，增加路网密度，增加道路用地面积；在绿地总量不减的前提下优化绿地布局。

六、修编方案论证

（一）城市设计方案

《程林公园周边地区城市设计》为我市城市设计试点项目之一，随着津滨公共中心的建设，该区域有条件形成中心城区东南部具有综合功能的生态片区。目前该项目已向规划行政管理部门和相关部门汇报并征求意见，原则通过该方案；该方案也经过城市设计领导小组会审查并原则通过，且已向市政府专题汇报并取得批复。

城市设计方案，将该地区规划定位为：面向空港地区的津滨城市活力中心、都市森林公园、创新产业提升区、新型宜居社区践行基地。规划该地区平均容积率为 1.8，规划总人口为 7.5 万人。

规划空间结构为：一心引领、公园带动、绿轴贯通、多区联动。一心为津滨城市活力中心；一园为程林都市森林公园；一轴为城市生态景观绿轴；多区为城市活力中心区、新型生态宜居社区、创新产业提升区。

（二）生活圈布局及社区中心

依据新版《城市居住区规划设计标准》，公共服务设施按照联合

建设、配套尽量集中、合理服务半径、组织社区中心、集约建设的原则进行规划布局。

规划人口约 7.5 万人，按照 1 个 15 分钟生活圈、3 个 10 分钟生活圈、7 个 5 分钟生活圈；配置 2 所初中、1 所高中、4 所小学、7 所幼儿园，布置 1 处社区中心、1 处 15 分钟生活圈绿地、3 处 10 分钟生活圈绿地、7 处 5 分钟生活圈绿地。社区中心包含小学、中学、派出所、司法所、社区文化活动中心、社区综合服务中心、菜市场、邮政所、社会公共停车场等功能，与商业功能结合设置于万山道以北、程发路以东。中学、小学、幼儿园、公园布局综合考虑服务半径和安全性的要求均衡设置。

（三）配套公共服务设施布局及核算

本次控规修编，规划后人口总量约 7.5 万人，按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的相关要求，配置各级生活圈对应的公共服务设施。

规划范围内需配置的 15 分钟生活圈和 10 分钟生活圈配套设施有：中学 3 处、小学 4 处、社区综合服务中心、社区派出所、司法所、社区卫生服务中心、体育运动场、居住区公园、社区养老院、老年人服务中心各 1 处，社区文化活动中心 2 处、菜市场 6 处。其他居住区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，在细分导则层面中予以落实。

配套设施规划布局尽量联合建设，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。

（四）绿地系统规划

本次控规修编，绿地布局与控制指标按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）的相关要求进行规划，共配置 1 处 15 分钟生活圈绿地、3 处 10 分钟生活圈绿地、7 处 5 分钟生活圈绿地。15 分钟生活圈绿地为规划程林公园，将为该地区乃至中心城区东部地区提供优质的城市级公园绿地；10 分钟生活圈绿地在满足人均绿地指标和最小规模的前提下，均衡布局，保证服务半径的要求；5 分钟生活圈绿地为 1 个 5 分钟生活圈配置 1 处，满足每处不小于 0.4 公顷的要求，布局于每个小区的中心或周边可达性良好的地段。

修编前规划绿地较为集中，服务均衡性不佳，且绿地之间缺乏系统性的联系；修编后的控规方案中，在保证绿地总量不减少的前提下，尽可能将防护绿地转换成公园绿地、消极空间转换为积极空间。规划绿地系统为点、线、面相结合的模式，点状的小区周边公园绿地保证市民的就近使用；线状的城市绿地，北至规划银河风景区，南至本次规划程林公园，形成既有景观性，又有生态性，且满足使用功能性的生态景观廊道；面状的城市公园为规划程林公园，将打造一个城市级的回归自然的都市森林公园。

（五）道路交通规划及交通影响分析

本次控规修编结合用地布局规划调整，对原规划道路网进行了以下调整：

(1) 强化了对外衔接，优化了对外节点布局。结合万山道在本单元的区位及贯通性等特性，为了强化其对外交通功能，红线宽度由 30 米调整至 40 米，并新增外环东路主线上跨万山道的分离式立交；新增程雪道主线上跨外环东路、跃进北路主线上跨津滨大道的分离式立交；取消机场客运路与外环东路相交处的互通式立交。

(2) 结合新的用地布局规划，对程发路、迭山路等部分路段进行了优化提级。

(3) 参考其它城市公交停保场综合立体开发经验，从节地角度出发，建议未来对其立体开发，为此对现有公交停保场用地规模进行适当压缩；结合人口规模及用地布局调整，新增了部分公交首末站和机动车停车场。

调整后的道路规划方案可以满足本次用地布局规划调整后的交通出行需求变化要求。

调整后的本单元道路规划情况如下：

1、道路

本控规单元受津滨大道、外环东路等城市快速路阻隔，对外出行条件差。为构建良好的对外衔接条件，相关上位规划中强化了该单元的对外干路联系密度（如东西向的程昆路、程雪路、万山道等；南北向的登州南路、昆俞路、国山路等），并在原控规方案中予以落实。目前涉及相关次干路沿线部分用地已出让，且部分次干路也已陆续开工建设。基于上述因素等考虑，本次《控规修编方案》中，次干路及以上级别道路基本按照原控规方案予以保留。

外环东路为现状道路，受外环河等因素限制，道路红线无加宽条件；津滨大道红线宽度包含道路中间约 32 米宽的现状河道，将之扣除后津滨大道道路用地实际宽度符合《天津市控制性详细规划技术规程（试行）》的规定；程发路（俞蒙道以南段）考虑其周边规划为医院用地（三甲医院），未来交通需求大，故本着实事求是的原则，该路段红线宽度与程发路（俞蒙道以北段）保持一致。

途经本单元的道路有快速路 2 条，主干路 4 条，次干路 8 条。快速路网密度为 $0.48\text{km}/\text{km}^2$ ，主干路网密度为 $0.82\text{km}/\text{km}^2$ ，次干路网密度为 $2.81\text{km}/\text{km}^2$ ，次干路等级以上道路网密度为 $4.11\text{km}/\text{km}^2$ （路网密度计算时，单元边界道路长度按照一半统计）。具体规划如下：

2、交叉口

规划保留外环东路与津滨大道相交的苜蓿叶型全互通立交，津滨大道主线上跨外环东路；

外环东路与成林道相交规划为苜蓿叶型全互通立交，成林道主线上跨外环东路；

津滨大道与雪莲路相交规划为三层全互通苜蓿叶型立交，雪莲路主线高架桥位于地上 3 层，上跨现状位于地上 2 层的津滨大道主线高架桥，转向交通主要通过连接地上 2 层和地上 3 层的匝道桥组织，也可利用地面层进行组织；

外环东路与万山道相交规划为分离式立交，外环东路主线上跨万山道，万山道与外环东路辅道平面相交，具体立交方案在规划实施阶段进行确定；

外环东路与程雪道相交规划为分离式立交，程雪道主线上跨外环东路，具体立交方案在规划实施阶段进行确定；

跃进北路与津滨大道相交规划为分离式立交，跃进北路主线上跨津滨大道，地面辅道右转进出津滨大道辅道，具体立交方案在规划实施阶段进行确定；

登州南路与津滨大道相交规划为登州南路右转进出津滨大道辅道的平面交叉扩大路口；

雪莲路与成林道、登州南路与成林道、国山路与成林道、登州南路与程雪道、登州南路与万山道、跃进北路与万山道、万山道与雪莲路相交均规划为平面交叉扩大路口；

本单元内其它交叉口均规划为普通平面交叉路口。

3、交通场站设施

本单元内规划 1 处公交停保场、3 处公交首末站、5 处机动车停车场、4 处加油加气站。

（1）公交停保场

规划将现状公交停保场用地规模进行适当压缩，位于程发路与俞蒙道交叉口西侧。上述调整须保障原有公交停保场的所有功能需求并征得天津市公交集团同意。

（2）公交首末站

规划在津滨大道与登州南路交叉口西北角附近设置公交首末站 1 处，面积 3000 平方米，与商业合建。

规划在程昆道与昆俞路交叉口东北角附近设置公交首末站 1 处，

面积 4626 平方米，独立占地。

规划在万山道与迭山路交叉口西北角附近设置公交首末站 1 处，面积 4921 平方米，独立占地。

（3）机动车停车场

规划在程发路与俞蒙道交叉口东南角附近设置公共停车场 1 处，与绿地合建，提供机动车停车位不少于 500 个。

规划在程雪道与程发路交叉口东南角附近设置公共停车场 1 处，与绿地合建，提供机动车停车位不少于 100 个。

规划在成林道与程发路交叉口东南角附近设置公共停车场 1 处，与绿地合建，提供机动车停车位不少于 200 个。

规划在万山道与迭山路交叉口西北角附近设置公共停车场 1 处，与绿地合建，提供机动车停车位不少于 100 个。

规划在成林道与国山路交叉口西南角附近设置公共停车场 1 处，与商业合建，提供机动车停车位不少于 200 个。

（4）加油加气站

规划考虑现状位于外环东路与津滨大道相交的 1 处加油站，占地 3070 平米。

规划在成林道与登州南路交叉口东南角附近设置加油加气站 1 处，占地 3560 平方米。

规划在津滨大道与登州南路交叉口东北角附近设置加油加气站 1 处，占地 3546 平方米。

规划在津滨大道与跃进北路交叉口东北角附近设置加油加气站 1

处，占地 3078 平方米。

上述加油加气站等级均为二级站，并预留新能源补给功能。

加油加气站站外建（构）筑物与站内相关设施的安全间距，应满足现行有效的《汽车加油加气站设计与施工规范》的相关要求。

4、配建停车场

根据现行有效的《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、公交场站、社会公共停车场等场所配建充电基础设施。

5、出入口

本单元内各地块机动车出入口应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、公共交通停靠站以及桥梁、地道处设置机动车出入口，机动车出入口距人行过街天桥、桥梁、地道、主要交叉口距离应大于 80 米。对于必须设置在快速路辅道、主干路上的地块出入口实行右转进出交通管制。

（六）市政设施规划

1、给水规划

给水水源由新开河水厂提供，考虑现状程林庄井水厂。依据地区的发展需要，完善供水管网，以达到安全、可靠、合理供水要求。

2、排水规划

(1) 排水体制为雨污水分流制。

(2) 保留并扩建现状小王庄雨水泵站（更名为津滨雨水泵站），单元内规划一座万山道雨水泵站和一座津滨污水泵站。

(3) 排水出路：雨水经万山道雨水泵站提升后，最终排入外环河；污水经小王庄污水泵站提升后，最终入张贵庄污水处理厂。

(4) 小王庄排水河为二级河道，兼有排涝、排污功能；张贵庄排水河为二级河道，兼有排涝、调蓄、景观功能。根据《天津市河道管理条例》的管理规定对河道两侧进行保护控制。

(5) 再生水水源由张贵庄再生水厂提供。结合城市道路建设完善本规划范围内再生水系统，利用再生水解决道路、绿化、冲车、冲厕等非饮用水需求。

3、电力规划

(1) 上级电源由卫国道 220 千伏变电站和跃进路 220 千伏变电站共同提供。

(2) 完善各等级电网建设。

(3) 考虑现状程林庄 35 千伏变电站，本单元内规划跃进路 220 千伏变电站、程雪道 110 千伏变电站和俞蒙路 110 千伏变电站。

(4) 单元内现状 35 千伏和 110 千伏电力架空线近期保留，远期结合地块开发入地敷设。

4、通讯规划

(1) 本单元由程林庄电话局提供通讯服务。

(2) 单元内规划一座北程林邮政支局。

5、燃气规划

气源采用天然气。由单元外的燃气高中压调压站提供服务，规划结合城市建设完善燃气供气设施。公建设施用户自设调压装置满足用气需要。

6、供热规划

(1) 本单元由华腾供热站、军粮城热电厂和区内能源站共同提供热源。

(2) 单元内规划 2 座能源站。

7、环卫规划

(1) 生活垃圾经转运站收集压缩后运至贯庄垃圾处理厂处理。

(2) 单元内规划程林庄垃圾转运站及基层环卫机构和南程林垃圾转运站、基层环卫机构及环卫车队。

8、消防规划

单元内规划一座昆俞路一级消防站。

9、其他

(1) 本导则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。

(2) 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。

（七）市政基础设施承载力核算

东丽区 10-07 单元程林公园及周边地区用地性质和开发强度改变后对市政设施的影响，从调整后各专项的预测量看，给水量减少 0.41 万立方米/日，污水量减少 0.34 万立方米/日，用电量减少 0.05 万千瓦，市话需求量减少 0.87 万部，用热量减少 6.32 兆瓦，用气量减少 1.41 万立方米/日，垃圾量增加 27.6 吨/天。

根据《天津市环卫设施布局规划（2011-2020 年）》要求，地块内规划一座程林庄垃圾转运站及基层环卫机构（占地 2000 平方米）和一座南程林垃圾转运站、基层环卫机构及环卫车队（占地 7500 平方米），以满足周边地区使用需求。

结合地块整体开发情况和路网的调整，规划跃进路 220kV 变电站位置略有微调，占地面积保持不变。

结合使用需求，将规划万山道雨水泵站面积增加至 5800 平方米，取消地块内规划中继泵站。

通过对整个单元市政设施规模的核算，其他各项市政基础设施满足开发强度调整后的使用需求，不需另作调整。

（八）海绵城市

1、规划原则和内容

（1）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。

(2) 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。

2、控制要求

(1) 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。

(2) 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。

(3) 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。

(4) 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。

(5) 中心城区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。

(九) 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。

七、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。

八、结论

通过以上论证分析，规划范围内涉及的 10-07 单元修编后，其用地布局、内部及周边道路交通设施、市政基础设施、公共服务设施等均能够满足需求。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。