



一、基本情况

- 1、项目区位于东丽区；
- 2、四至范围为:东至福山路，南至海河东路，西至雪莲南路，北至环宇道，总用地面积约57公顷。

二、修改原因

依据《天津市市域（郊）铁路专项规划（2019—2035年）》，规划津滨线、津静线线位从规划范围穿过。未来轨道线运行会对规划居住用地产生较大干扰，为保证未来轨道线顺利运行，需对现状布局修改，修改后的用地布局可有效减小轨道线影响。此外，部分受轨道线影响地块承担着城中村改造项目资金平衡任务，需要通过对方案的优化，来推进建设，以保证城中村项目按计划落实。

三、修改内容

一是结合轨道线位，优化公共服务设施布局。将原规划范围西侧的公服配套设施调整到临河地区；二是减少轨道线对地块的影响，将规划范围内绿地尽量集中至轨道控制线内，确保海河柳林地区、吴嘴杜庄城中村项目资金平衡地块建筑规模；三是充分考虑规划范围临近海河的优越地理位置和突出的景观资源优势，以调整前后居住建筑总量基本平衡为原则，结合市场多样性需求，适当提高容积率。

四、公示时间

2025年5月16日-2025年6月14日(30天)，可通过电话、邮箱等方式反馈意见。
电话:022-84371169
邮箱:sgzjdlfj-ghk2@tj.gov.cn

注: 1. 各类控制指标按照天津市《控制性详细规划技术规程》(DB12/T 1116-2021)、《城镇社区公共服务设施规划设计指南》(DB12/T 1339-2024)等相关要求执行；
2. 建筑高度应满足天津机场限高及国家和天津市有关规定要求；
3. 按照天津市《控制性详细规划技术规程》(DB12/T 1116-2021)“规划执行”的相关要求开展规划实施；
4. 规划实施中，用地面积以核定面积为准；
5. 以上为公示方案，规划实施以行政许可审批方案为准。

具体要求详见控制性详细规划指标一览表：

10-08单元05街坊部分地块控制性详细规划指标对比

	街坊编号	地块编码	主要用地性质代码	用地性质	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	配套设施项目	备注
调整前	05	05-01	R	居住用地	13.25	1.8	30	35	/	/
		05-02	B	商业服务业设施用地	1.74	1.8	60	20	社区商业服务中心、菜市场	/
		05-03	U	公用设施用地	0.5	/	/	/	/	现状
		05-04	R	居住用地	8.91	1.7	30	35	公交首末站	/
调整后	05	05-01	R	居住用地	8.66	2.0	30	40	公交首末站、社区综合服务中心、社区文化活动中心、社区卫生服务中心	社会停车场/库宜结合公园绿地、公共服务设施分散布局。如后续轨道线位发生变化，用地轮廓可结合调整。
		05-02	B	商业服务业用地	0.89	2.4	60	20	社区商业服务中心、菜市场、社会停车场/库	如后续轨道线位发生变化，用地轮廓可结合调整。
		05-03	U	公用设施用地	0.50	/	/	/	/	现状
		05-04	R	居住用地	8.63	2.2	30	40	/	/
		05-09	G1	公园绿地	1.93	/	/	75	/	如后续轨道线位发生变化，用地轮廓可结合调整。
		05-10	A	公共管理与公共服务设施用地	1.90	0.9	30	35	养老院、综合养老服务中心	可混合不大于43%的服务设施用地。如后续轨道线位发生变化，用地轮廓可结合调整。
		05-11	G2	防护绿地	0.50	/	/	90	/	/
		05-12	G2	防护绿地	0.28	/	/	90	/	/

10-09单元04街坊部分地块控制性详细规划指标对比

	街坊编号	地块编码	主要用地性质代码	用地性质	用地面积(公顷)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	配套设施项目	备注
调整前	04	04-01	A	公共管理与公共服务设施用地	5.7	1.3	30	35	社区卫生服务中心、社区综合服务中心、社区文化活动中心、社区养老院、老年人服务中心、菜市场、公共设施预留用地、社会停车场/库	须结合地铁线位设置不小于3.5公顷公园绿地。
		04-02	R	居住用地	16.02	1.8	30	35	/	须含公园绿地面积不小于0.5公顷
调整后	04	04-01	G1	公园绿地	1.74	/	/	75	大型多功能运动场地、社会停车场/库	/
		04-02	R	居住用地	1.62	2.0	30	40	/	如后续轨道线位发生变化，用地轮廓可结合调整。
		04-03	R	居住用地	1.86	2.0	30	40	/	如后续轨道线位发生变化，用地轮廓可结合调整。
		04-04	R	居住用地	5.47	2.0	30	40	/	如后续轨道线位发生变化，用地轮廓可结合调整。
		04-05	R	居住用地	6.55	2.0	30	40	/	如后续轨道线位发生变化，用地轮廓可结合调整。
		04-06	G1	公园绿地	2.15	/	/	75	社会停车场/库	如后续轨道线位发生变化，用地轮廓可结合调整。
		04-07	G2	防护绿地	0.14	/	/	90	/	/
		04-08	G2	防护绿地	0.49	/	/	90	/	/

东丽区10-08单元05街坊、10-09单元04街坊部分地块控制性详细规划修改