

(1) 区位图

区位

基地位于天津市**滨海新区核心区** 南侧，位于中部新城片区，属于**临港及中部新城组团的科创综合服务中心**。

规划设计范围：

本次规划范围位于天津大道和津沽一线以南，津晋高速以北，中央大道以东，海滨大道以西，用地约**5.57平方公里**。

研究范围：

虑中央大道以西、物流北路以南的仓储用地、盐田以及海滨大道东侧的临港工业区对基地产业有一定发展影响，**研究范围**拓展至包含南侧片区的方形基地，约**10.11平方公里**。



(2) 现状图

现状

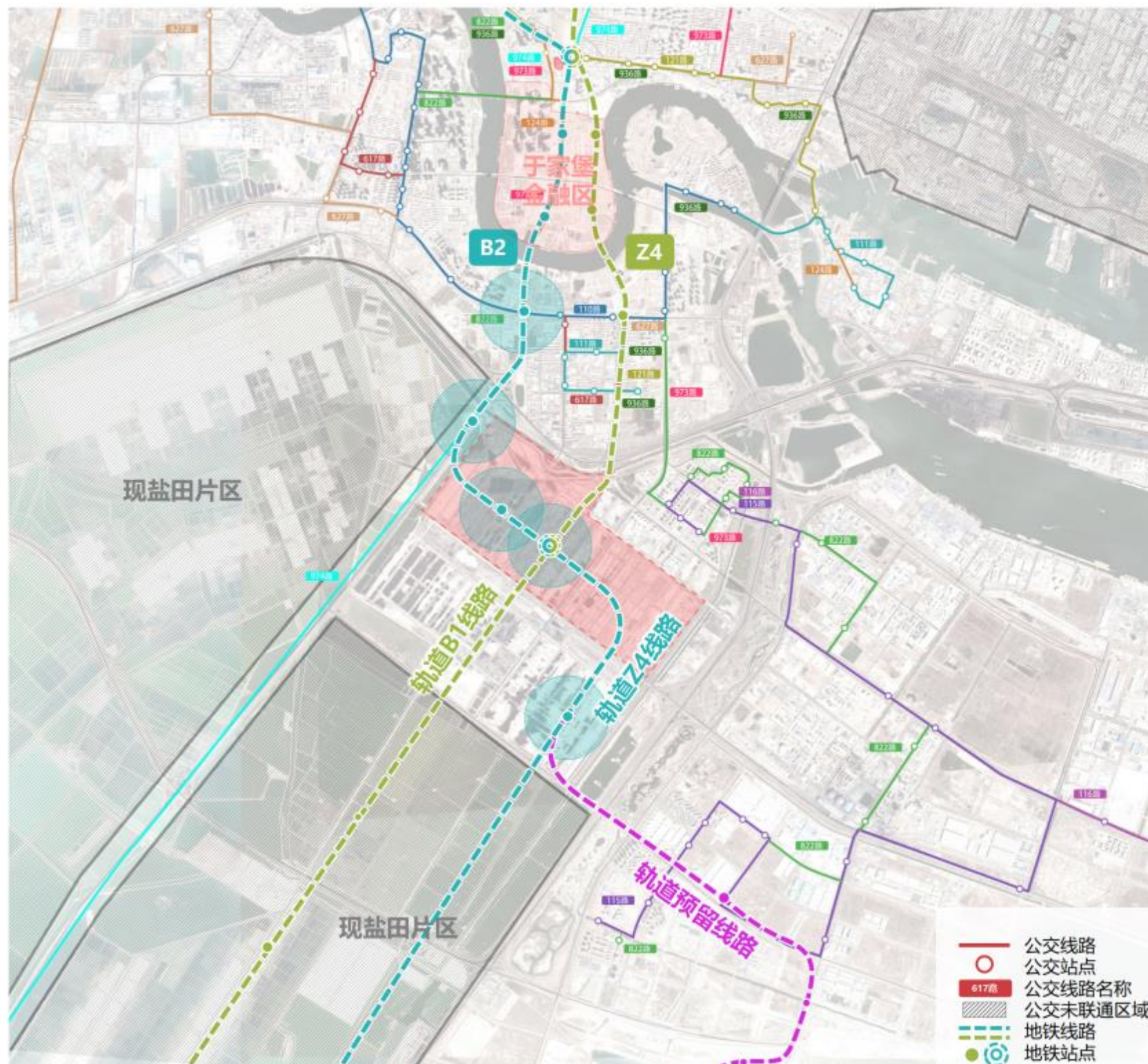
场地周边通勤情况

基地内部主要有**B1**和**Z4**两段地铁线路穿过场地，并有**两个主要地铁站点**，服务范围基本上皆位于场地内部。
基地周边的公交站点主要集中在东北侧的01片区以及北侧的排污河以北片区。线路分布广泛，与于家堡以及滨海站通勤方便。

基地内部情况：

基地内分布少量**盐田**、**建筑水工用地**、**沟渠**、**河流水域**等，存有坑塘洼地等水绿本底。目前以物流仓储用地、空地为主，生境单一，绿度指数（**NDVI**）**较低**，**生态敏感**。

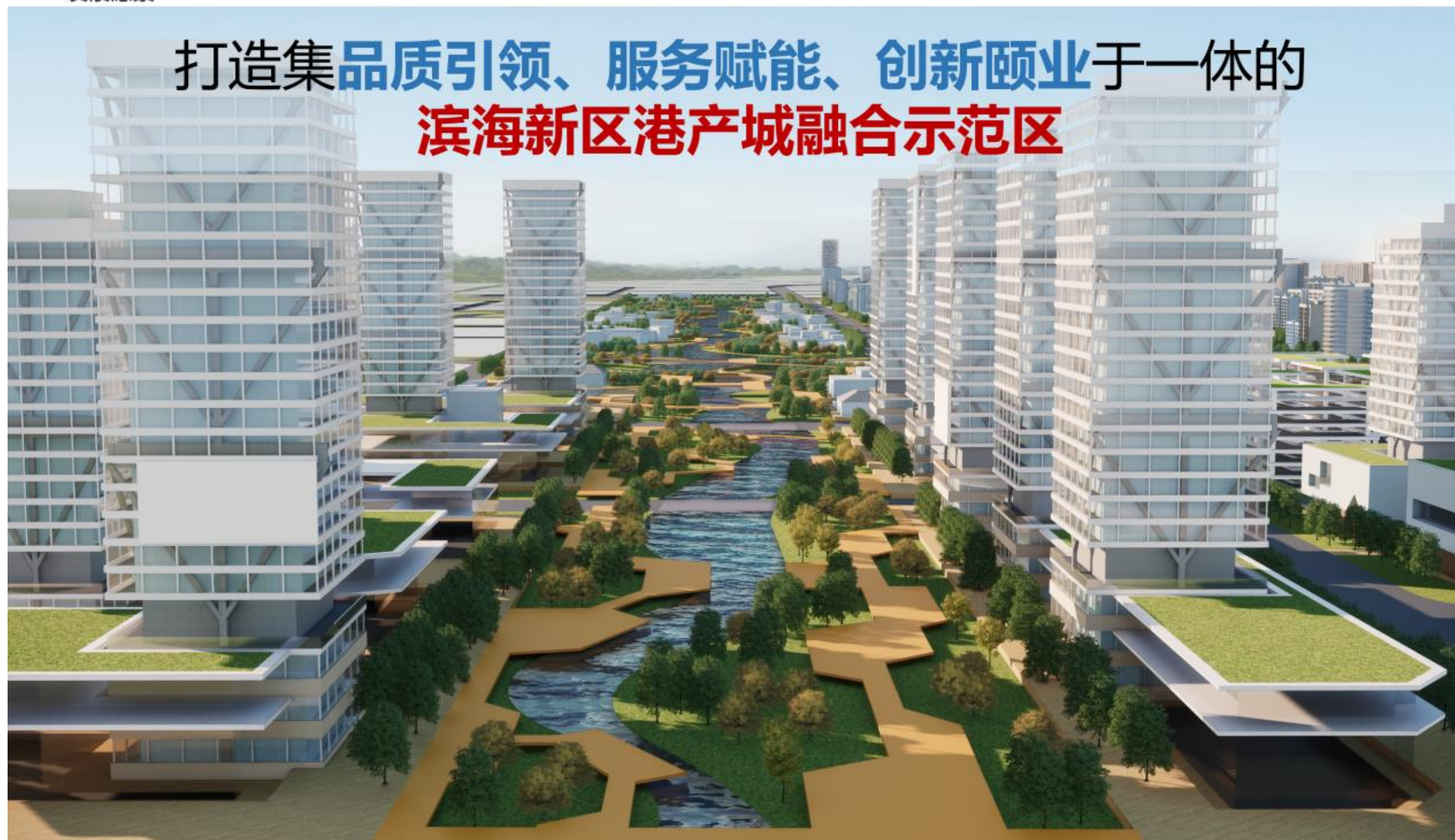
基地南侧留有废弃铁路，基地北侧、西侧、东侧均有水系，**设计期望形成水网**，提升城市雨洪韧性。



(3) 规划定位

定位

发展愿景



(4) 规划结构

中部新城以三条价值廊道链接三大功能区域，形成“三区三廊三极”的空间结构。

三区：

共享生活区
港航物流区
汽车园区

三廊：

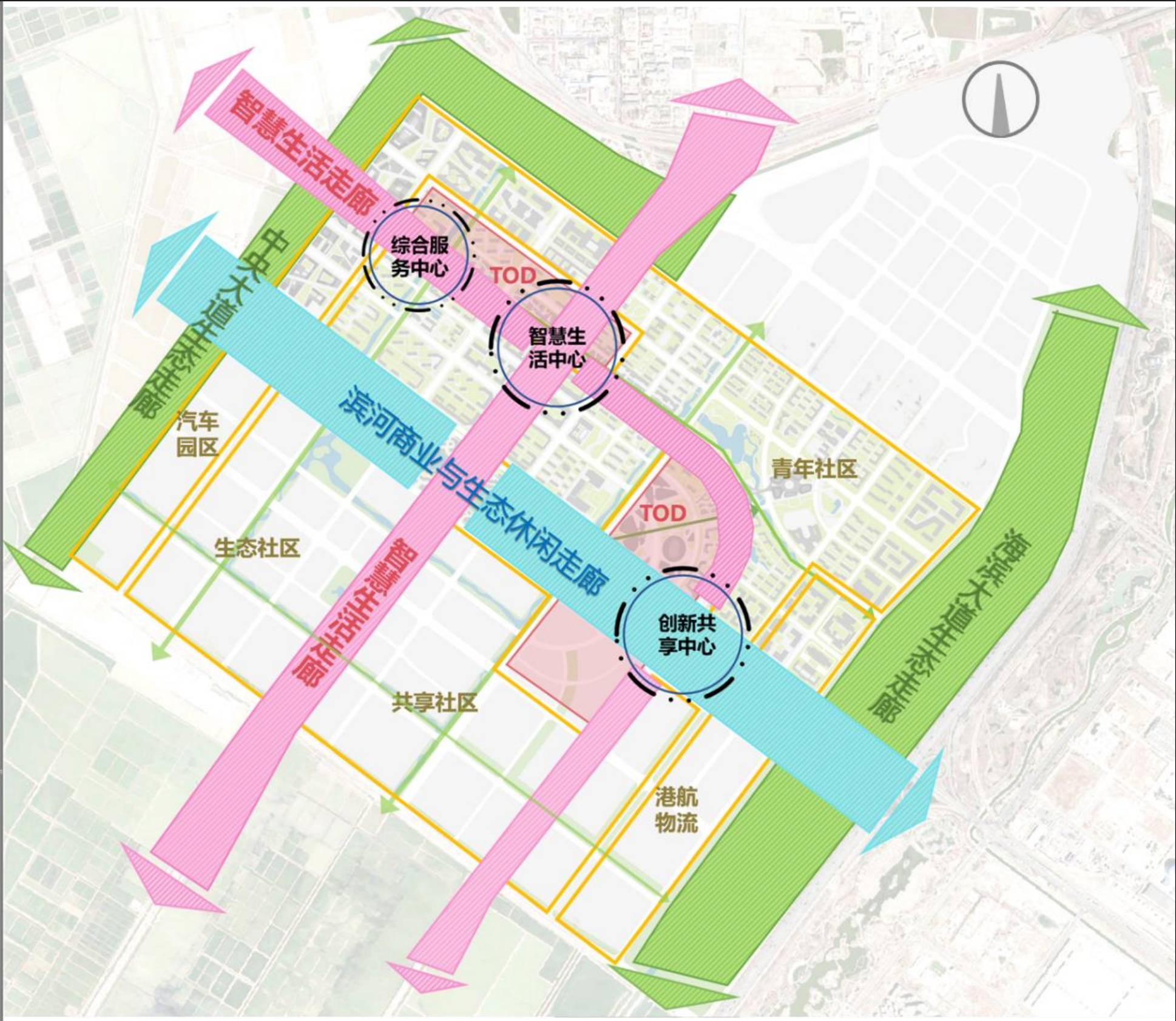
滨河商业与生态休闲廊
智慧生活走廊
中央大道生态廊

三级：

综合服务中心
智慧生活中心
创新共享中心

图例

- 滨河商业与生态休闲廊
- 智慧生活走廊
- 中央大道生态廊
- 活力街区
- 核心节点



(5) 规划总平面图



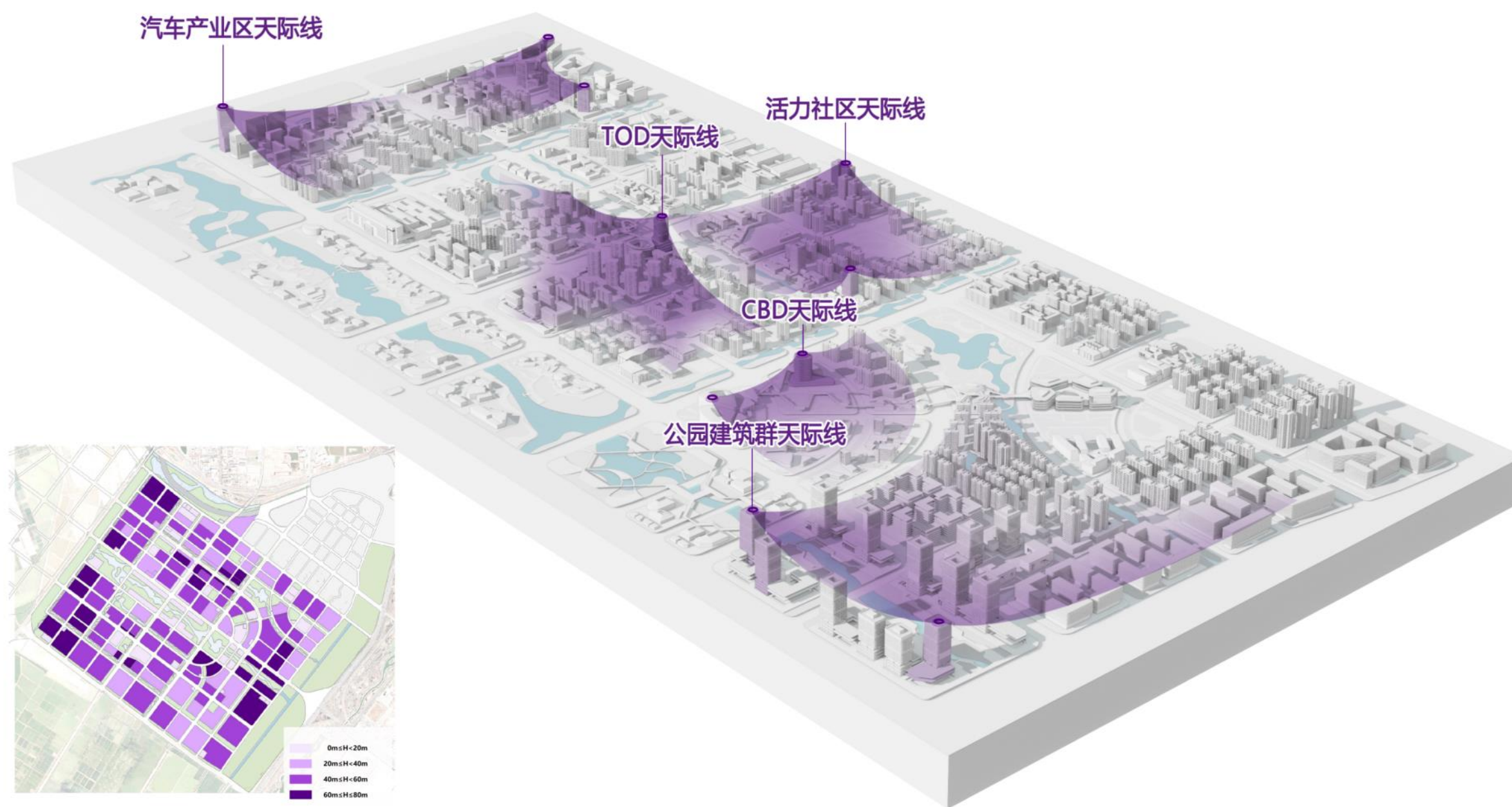
(6) 效果图示意



(7) 高度与天际线控制

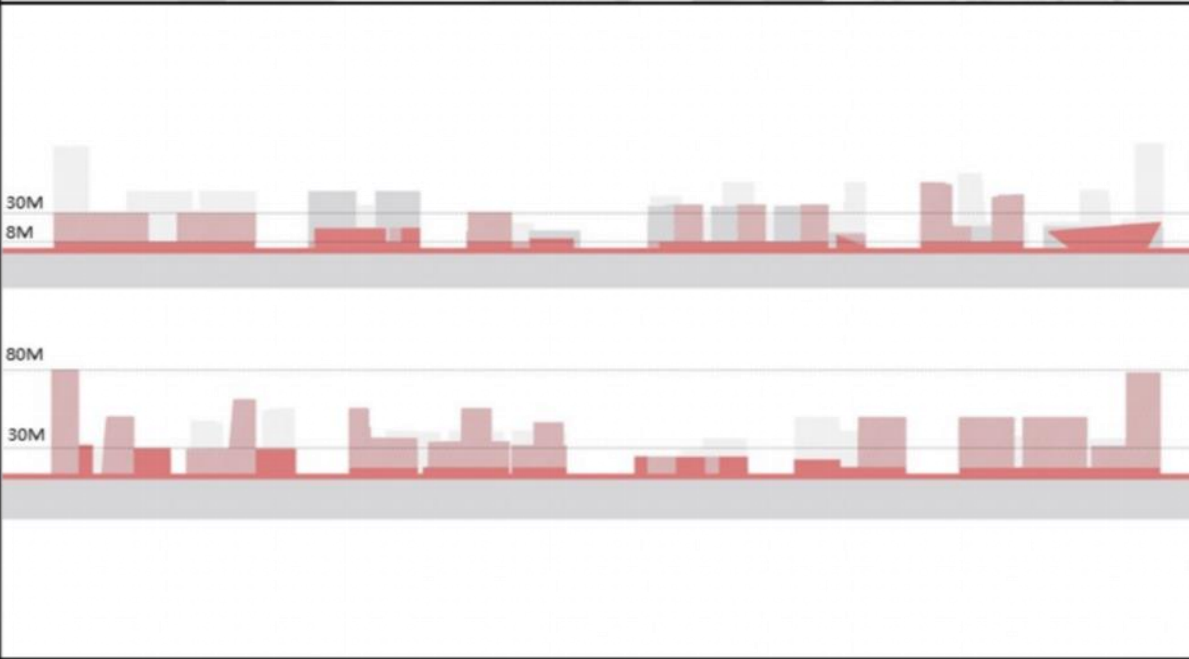
高度与天际线控制

整体场地高度布置基本按照《天津市城市重点区域天际线规划导则》安排，整体趋势为以场地西部中央大道为核心轴，保证较高的核心高度，往西依次递减。在场地内部整体趋势之外保证一定的变化，在核心商业区进行较高区域的点缀。



高度与天际线控制

重点街区控制图则

控制单元空间形态控制图示		比例尺		控制单元位置		
		高度控制	该控制地块内建筑高度沿中央大道界面向外侧逐渐降低，并在地块西北两点形成两个制高点，成为汽车产业区的标志性识别元素，沿中央大街界面高度由30米裙楼及80米塔楼共同组成，内侧界面高度控制线在30米左右。			
立面控制示意图		视线控制	汽车产业区内的视线主要控制沿中央大道一侧的空间效果，视线上塑造高低座落的新型产业区空间，并与绿地公共空间结合塑造视线通透但层次丰富的效果。以中心绿带为主，进行合理的植被配置，与廊道两侧特色产业建筑相呼应，体现核心绿地的景观渗透和视线廊道的有机联系。			
		开放空间	地块内部的开放空间应注重空间的尺度与建筑尺度的呼应，同时注重与产业建筑与绿地、河道等生态空间的衔接。风格上要着重考虑与中央大道的景观设计相协调，展现滨海新区特色。			
		街道界面	本地块内街道在注重街道连续性的同时，也应考虑街道公共空间的营造，尤其是沿中央大道一侧的街道界面适当丰富有变化，注重公共空间与建筑的相互配合。			
		街道景观	景观小品以现代主义风格为主，简约时尚，尺度宜人，绿化种植要突出体现时代精神，体现汽车产业区文化特色。			
沿中央大道片区控制图则						

(8) 重点地段城市设计

重点地段城市设计

文化中心效果



重点地段城市设计

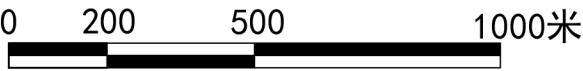
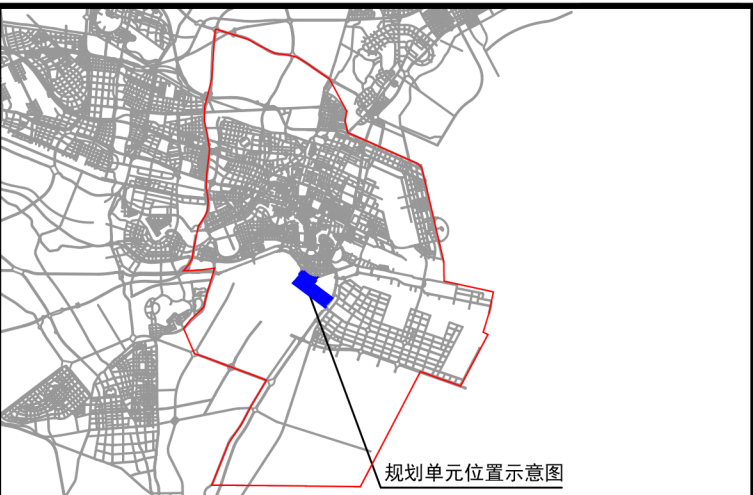
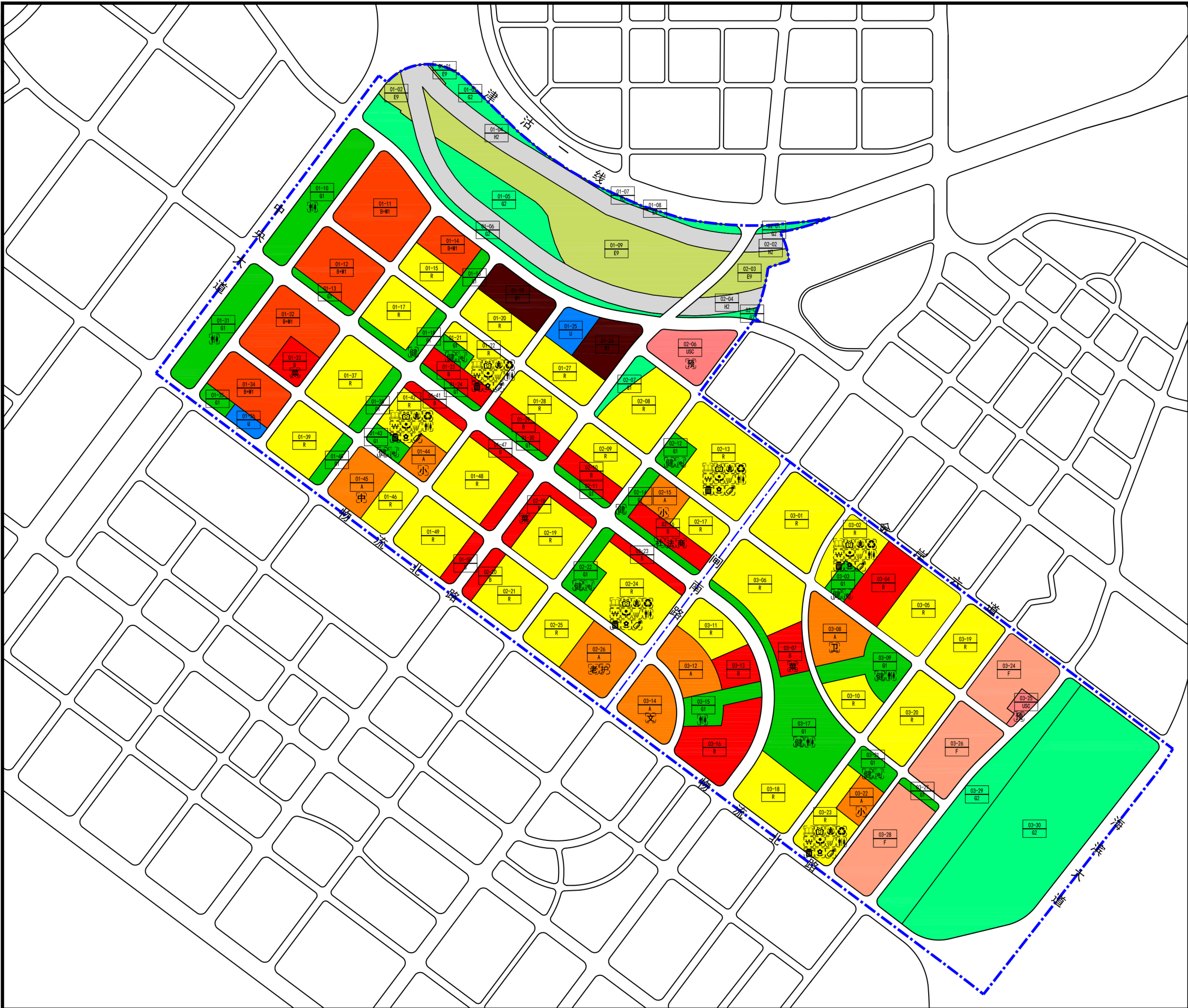
轨道交通换乘站效果



重点地段城市设计

汽车产业园效果





图例

- 居住用地

商业服务业设施用地

公共管理与公共服务设施用地

一类工业用地（新型产业用地）

混合用地

交通设施用地

公用设施用地

公园绿地

规划编制范围

防护绿地

公益性公共服务设施预留地

留白用地

区域交通设施用地

水域

其它非建设用地

规划路网

XX-XX
XX

设施名称	规划图例	设施名称	规划图例
社区文化活动中心		社区服务站	
大型多功能运动场地		社区商业网点	
完全中学		再生资源回收点	
社区养老院		环卫清扫班点	
老年养护院		文化活动站	
社区综合服务中心		小型多功能运动场地	
社区卫生服务中心		居民活动场	
司法所		幼儿园	
社区商业服务中心		托儿所	
中型多功能运动场地		社区卫生服务站	
初级中学		托老所	
小学		生活垃圾收集站	
菜市场		公益性公共设施预留	
公厕			

中部新城分区TGh(07)02、TGh(07)03单元控制性详细规划公示稿

（09）规划用地图

街坊	地块编号	用地性质 代码	用地性质	总用地面 (公顷)	容积率	配套设施	备注
						环卫清扫班点	
						生活垃圾收集站	
						公厕	
						幼儿园	
						托儿所	
	01-23	B	商业服务业设施用地	2.15	≤2.0		
	01-24	G1	公园绿地	0.83	—		
	01-25	U	公用设施用地	2.07	—		
	01-26	M1	一类工业用地（新型产业用地）	3.61	1.5-4.0		
	01-27	R	居住用地	3.87	≤1.8		
	01-28	R	居住用地	3.77	≤2.0		
	01-29	B	商业服务业设施用地	2.18	≤2.0		
	01-30	G1	公园绿地	0.85	—		
	01-31	G1	公园绿地	5.93	—	公厕	预留上口宽为 40m 的规划河道
	01-32	B+M1	商业服务业设施用地+一类工业用地（新型产业用地）	6.37	≤2.5		
	01-33	B	商业服务业设施用地	2.04	≤2.0	菜市场	
	01-34	B+M1	商业服务业设施用地+一类工业用地（新型产业用地）	4.74	≤2.5		
	01-35	G1	公园绿地	0.84	—		
	01-36	U	公用设施用地	0.97	—		
	01-37	R	居住用地	6.26	≤1.9		
	01-38	G1	公园绿地	1.43	—		
	01-39	R	居住用地	4.88	≤1.6		
	01-40	G1	公园绿地	1.11	—		
	01-41	B	商业服务业设施用地	1.12	≤2.0		
	01-42	R	居住用地	4.09	≤2.0	文化活动站	
						社区卫生服务站	
						托老所	
						社区服务站	
						社区商业网点	
						再生资源回收点	
						环卫清扫班点	
						生活垃圾收集站	
						公厕	
						幼儿园	
						托儿所	
	01-43	G1	公园绿地	1.21	—	居民活动场	
						小型多功能运动场地	
	01-44	A	公共管理与公共服务设施用地	1.83	≤1.5	小学	
	01-45	A	公共管理与公共服务设施用地	3.82	≤1.5	完全中学	
	01-46	R	居住用地	2.60	≤1.6		
	01-47	B	商业服务业设施用地	2.50	≤2.0		
	01-48	R	居住用地	5.89	≤1.9		
	01-49	R	居住用地	5.31	≤1.6		
	01-50	B	商业服务业设施用地	1.22	≤2.0		

街坊	地块编号	用地性质 代码	用地性质	总用地面 (公顷)	容积率	配套设施	备注
2	02-01	G2	防护绿地	0.55	—		预留大沽排水河河道用地，土地利用应遵守《天津市河道管理条例》有关河道管理范围及保护范围的相关规定，并征求主管部门意见
	02-02	H2	区域交通设施用地	0.95	—		
	02-03	E9	其他非建设用地	2.97	—		预留大沽排水河河道用地，土地利用应遵守《天津市河道管理条例》有关河道管理范围及保护范围的相关规定，并征求主管部门意见
	02-04	H2	区域交通设施用地	1.98	—		
	02-05	G2	防护绿地	0.52	—		预留大沽排水河河道用地，土地利用应遵守《天津市河道管理条例》有关河道管理范围及保护范围的相关规定，并征求主管部门意见
	02-06	USC	公益性公共设施预留地	4.67	—		
	02-07	G1	公园绿地	1.30	—		
	02-08	R	居住用地	6.43	≤1.8		
	02-09	R	居住用地	3.42	≤2.0		
	02-10	B	商业服务业设施用地	1.98	≤2.0		
	02-11	G1	公园绿地	0.77	—		
	02-12	G1	公园绿地	1.42	—	居民活动场	
						小型多功能运动场地	
	02-13	R	居住用地	10.32	≤1.7	文化活动站	
						社区卫生服务站	
						托老所	
						社区服务站	
						社区商业网点	
						再生资源回收点	
						环卫清扫班点	
						生活垃圾收集站	
						公厕	
						幼儿园	
	托儿所						
	02-14	G1	公园绿地	2.24	—	中型多功能运动场地	
	02-15	A	公共管理与公共服务设施用地	1.89	≤1.5	小学	
	02-16	B	商业服务业设施用地	2.61	≤2.0	社区综合服务中心	
						司法所	
						社区商业服务中心	
	02-17	R	居住用地	2.64	≤1.8		
02-18	B	商业服务业设施用地	2.39	≤2.0	菜市场		
02-19	R	居住用地	5.22	≤1.9			
02-20	B	商业服务业设施用地	1.22	≤2.0			
02-21	R	居住用地	4.71	≤1.6			
02-22	G1	公园绿地	2.38	—	居民活动场		
					小型多功能运动场地		
02-23	B	商业服务业设施用地	1.39	≤2.0			
02-24	R	居住用地	7.79	≤1.8	文化活动站		
					社区卫生服务站		
					托老所		

街坊	地块编号	用地性质 代码	用地性质	总用地面 (公顷)	容积率	配套设施	备注
						社区服务站	
						社区商业网点	
						再生资源回收点	
						环卫清扫班点	
						生活垃圾收集站	
						公厕	
						幼儿园	
						托儿所	
	02-25	R	居住用地	4.21	≤1.6		
	02-26	A	公共管理与公共服务设施用地	4.8	≤2.5	养老院	
						老年养护院	
3	03-01	R	居住用地	7.74	≤1.7		
	03-02	R	居住用地	3.83	≤1.6	文化活动站	
						社区卫生服务站	
						托老所	
						社区服务站	
						社区商业网点	
						再生资源回收点	
						环卫清扫班点	
						生活垃圾收集站	
						公厕	
						幼儿园	
						托儿所	
	03-03	G1	公园绿地	1.2	—	居民活动场	
						小型多功能运动场地	
	03-03	G1	公园绿地	1.20	—		
	03-04	B	商业服务业设施用地	4.71	≤2.0		
	03-05	R	居住用地	5.84	≤1.6		
	03-06	R	居住用地	7.42	≤1.8		
	03-07	B	商业服务业设施用地	2.15	≤2.0	菜市场	
	03-08	A	公共管理与公共服务设施用地	4.51	≤2.5	社区卫生服务中心	
	03-09	G1	公园绿地	4.12	—	公厕	
						中型多功能运动场地	
	03-10	R	居住用地	2.97	≤1.8		
	03-11	R	居住用地	3.40	≤1.8		
	03-12	A	公共管理与公共服务设施用地	3.92	≤2.5		
	03-13	B	商业服务业设施用地	2.12	≤2.0		
	03-14	A	公共管理与公共服务设施用地	4.38	≤2.5	社区文化活动中心	
	03-15	G1	公园绿地	2.78	—	公厕	
	03-16	B	商业服务业设施用地	6.33	≤2.0		
	03-17	G1	公园绿地	11.04	—	大型多功能运动场地	
						公厕	
	03-18	R	居住用地	5.44	≤1.6		
	03-19	R	居住用地	5.21	≤1.6		
	03-20	R	居住用地	6.09	≤1.6		

街坊	地块编号	用地性质 代码	用地性质	总用地面 (公顷)	容积率	配套设施	备注
	03-21	G1	公园绿地	1.68	—	居民活动场	
						小型多功能运动场地	
	03-22	A	公共管理与公共服务设施用地	1.82	≤1.5	小学	
	03-23	R	居住用地	4.68	≤1.6	文化活动站	
						社区卫生服务站	
						托老所	
						社区服务站	
						社区商业网点	
						再生资源回收点	
						环卫清扫班点	
						生活垃圾收集站	
						公厕	
						幼儿园	
						托儿所	
	03-24	F	留白用地	6.22	—		在临港现状化工聚集区防护距离范围内不得新建居住区或居住功能的建筑物、公共管理与公共服务类建筑；在相关地块改建或新建项目时，需要满足国家、天津市相关安全、环境规范、规定和要求，在项目开工前，应结合相关主管部门要求，征询相应主管部门意见并开展好相应环评、安评工作
	03-25	USC	公益性公共设施预留地	0.83	—		在临港现状化工聚集区防护距离范围内不得新建居住区或居住功能的建筑物、公共管理与公共服务类建筑；在相关地块改建或新建项目时，需要满足国家、天津市相关安全、环境规范、规定和要求，在项目开工前，应结合相关主管部门要求，征询相应主管部门意见并开展好相应环评、安评工作
	03-26	F	留白用地	6.78	—		在临港现状化工聚集区防护距离范围内不得新建居住区或居住功能的建筑物、公共管理与公共服务类建筑；在相关地块改建或新建项目时，需要满足国家、天津市相关安全、环境规范、规定和要求，在项目开工前，应结合相关主管部门要求，征询相应主管部门意见并开展好相应环评、安评工作
	03-27	G1	公园绿地	0.54	—		
	03-28	F	留白用地	7.58	—		在临港现状化工聚集区防护距离范围内不得新建居住区或居住功能的建筑物、公共管理与公共服务类建筑；在相关地块改建或新建项目时，需要满足国家、天津市相关安全、环境规范、规定和要求，在项目开工前，应结合相关主管部门要求，征询相应主管部门意见并开展好相应环评、安评工作
	03-29	G2	防护绿地	12.37	—		
	03-30	G2	防护绿地	39.87	—		

注：1. 本表所列地块面积为图量面积，土地出让以实测面积为准；
2. 本次规划控规容积率指标为平均指标；细分导则层面各地块容积率可大于、等于或小于控规地块容积率；
3. 本次规划建筑密度、绿地率、建筑限高在细分导则中确定。

以上为公示草案，规划实施以行政许可审批文件为准。