

西青区杨柳青镇东碾坨嘴村片区域中村改造项目

前期组织实施单位：天津柳兴城市运营发展有限公司

编制单位：天津市城市规划设计研究总院有限公司、天津九城工程咨询有限公司

2023.12



目录

- 一．项目概况
- 二．规划核查
- 三．改造方案
- 四．控规情况

一、项目概况

(一) 项目前期进度情况

• 历史工作情况

本次城中村涉及2011年12月立项的天津市西青区杨柳青示范小城镇农民安置用房建设项目。

东碾坨嘴村共1491户，已还迁381户，已拆迁待还迁972户，待拆迁138户，拆迁进度91%；

拾伍街村共153户，已还迁77户，已拆迁待还迁54户，待拆迁22户，拆迁进度86%。

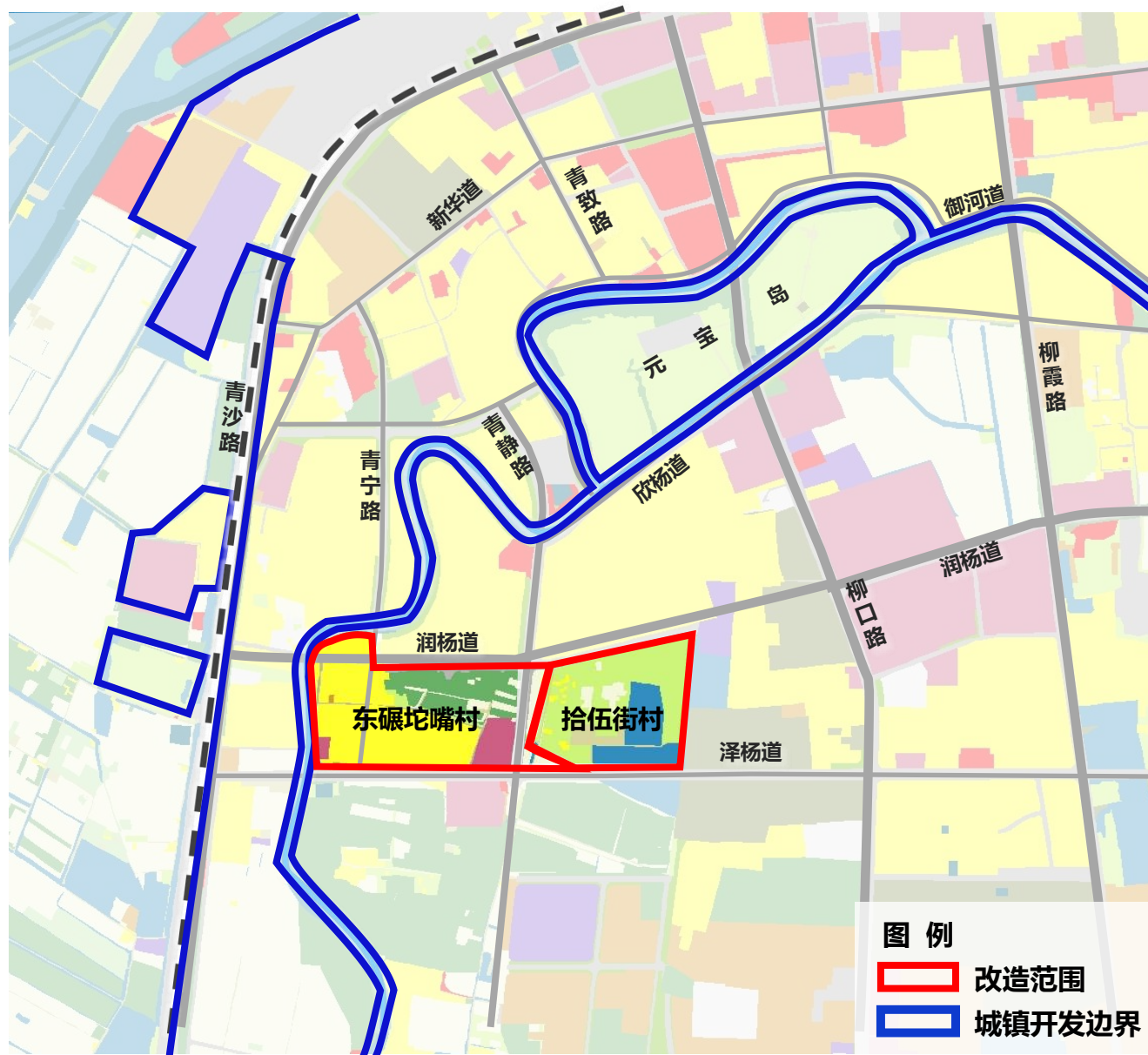
• 征迁进展

还迁安置地块和平衡地块已开展土地征收补偿工作。村民意愿征询、入户测量等工作在已实施的城镇改造项目中开展过，结合已收集的意愿征询和目前村民诉求，村民对城中村改造的意愿强烈。

一、项目概况

(二) 项目范围

- 改造范围为：
东碾坨嘴村、拾伍街村
- 在规划城镇开发边界内
- 现状为集体建设用地
- 有村集体建制
- 有村集体经济组织

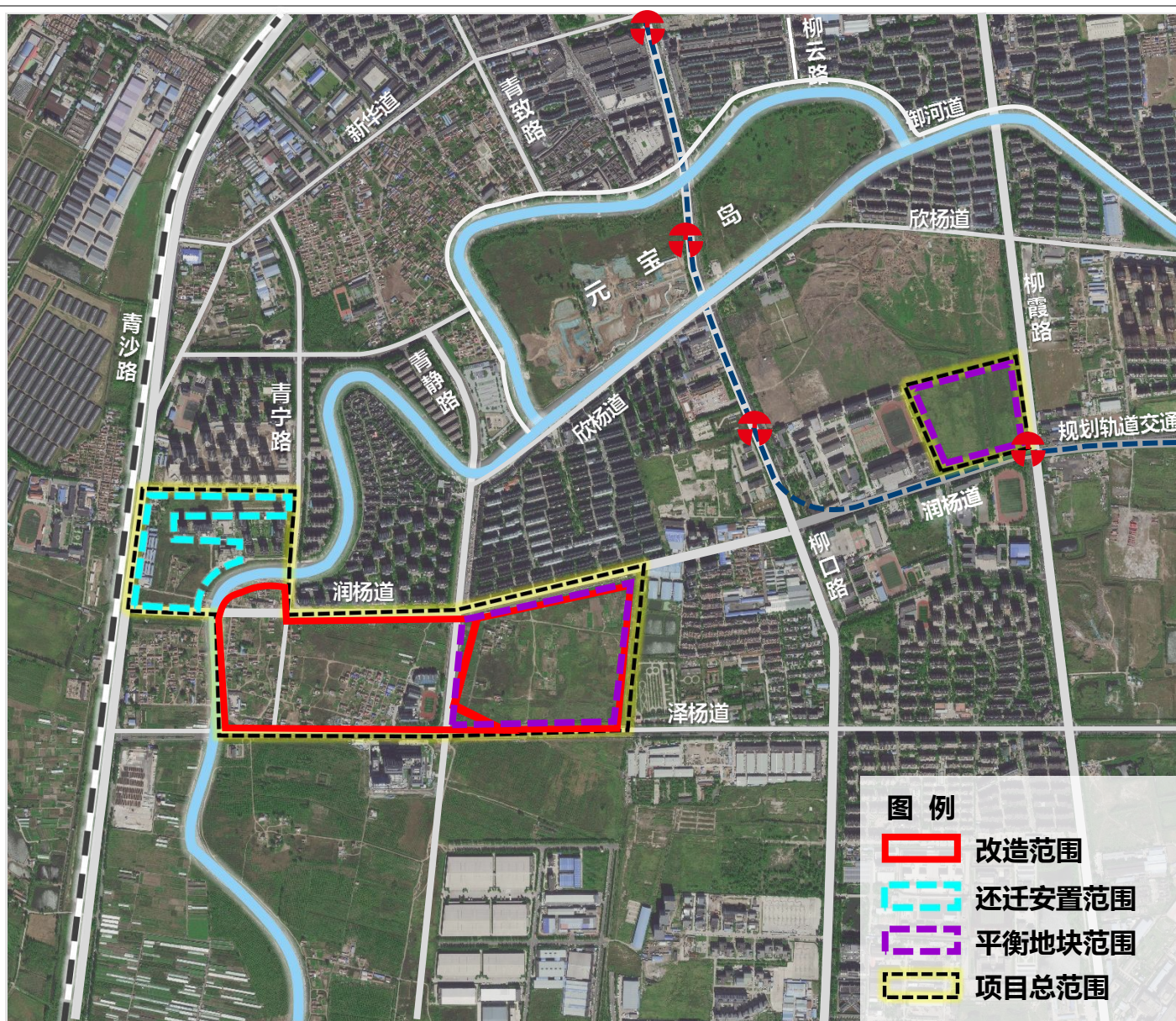


一、项目概况

(二) 项目范围

- 项目总范围：
- 东至柳霞路
- 西至青沙路
- 南至泽杨道
- 北至欣杨道

- 改造范围：约51公顷
- 项目总范围：约76公顷

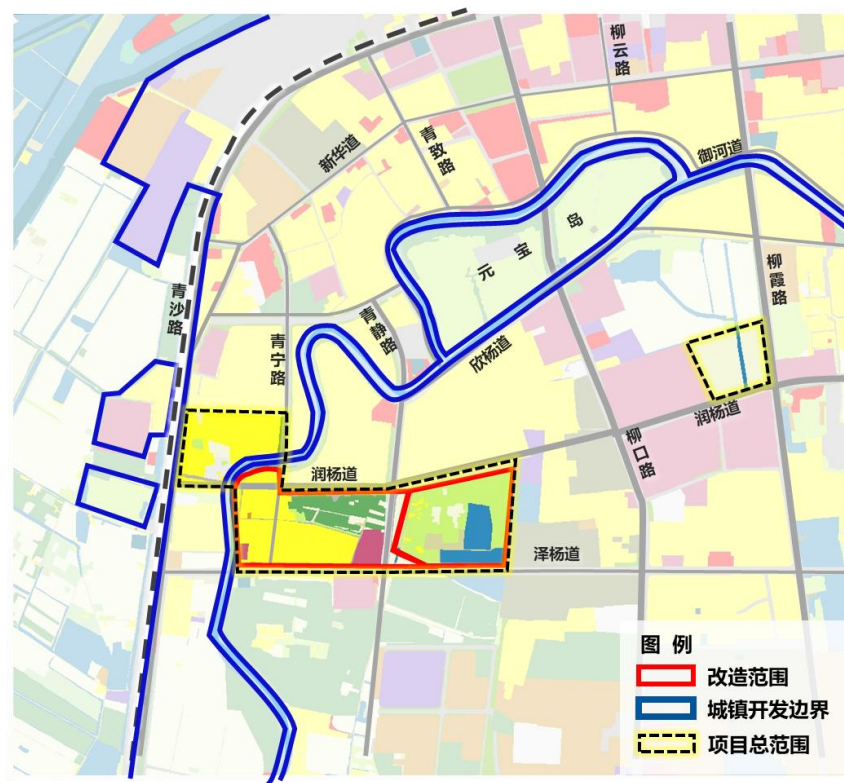
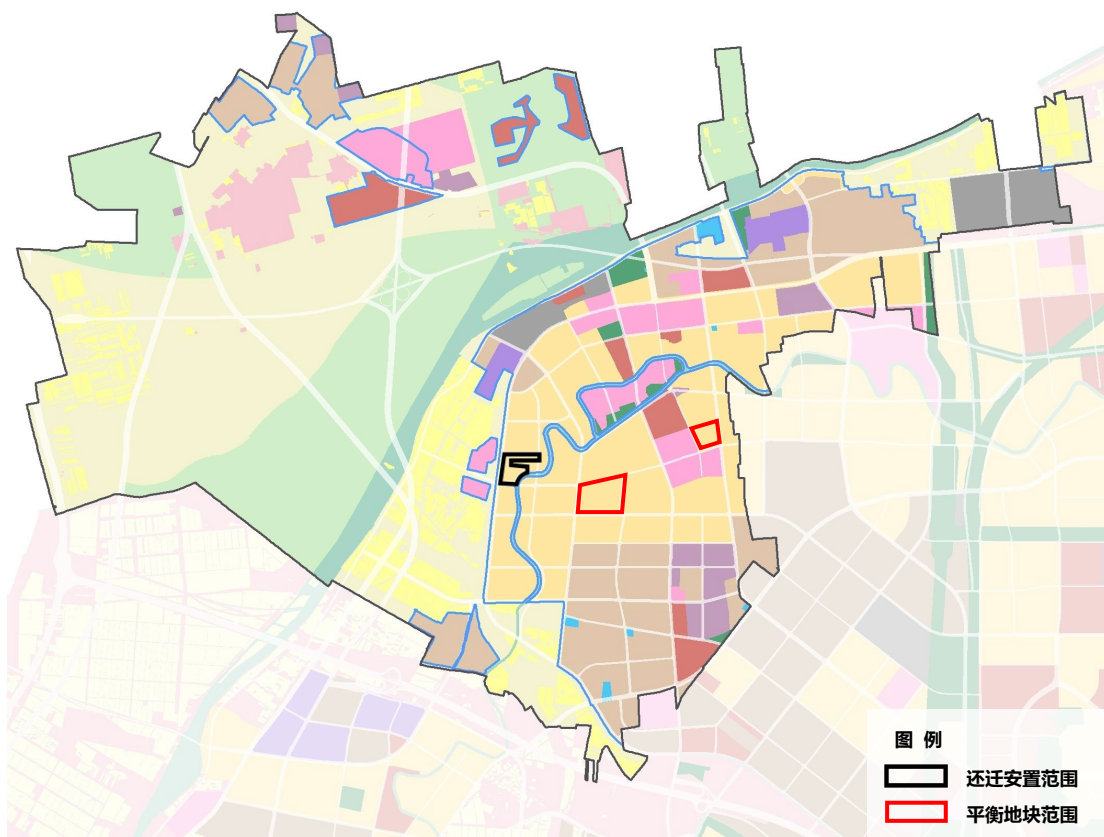


*注：城中村各村之间互相交杂在一起，已无村域界限

二、规划核查

(一) 国土空间总体规划核查

- 经核查《天津市西青区国土空间总体规划（2021—2035年）》（报审稿），本片区符合上位规划；
- 改造涉及范围均在城镇开发边界内，不涉及永久性基本农田和生态保护红线。



二、规划核查

(二) 控制性详细规划核查

- 控规覆盖情况

项目涉及还迁安置范围及平衡地块范围控制性详细规划均已批复。

- 控规执行分析

按照现行控规执行，对照《城市居住区规划设计规范》（GB 50180 - 2018）、《控制性详细规划技术规程》（DB 12/T 1116 - 2021）等规范，项目还迁安置地块和平衡地块规划配套公共服务设施可满足标准要求、地块指标可满足建设合理性。

三、改造方案

(二) 还迁安置方案

■ 本次改造共涉及**1186户**、**2846人**，按照还迁安置方案，应建设**1264套**还迁房，合计总建筑面积**114750m²**

待安置住宅房屋调查汇总表 (1186户, 共2846人)

认定项目	认定标准	房屋面积 (平方米)	房屋间数 (间)	补偿方式
主房	在合法宅基地四至范围内, 墙体为砌体结构, 并具备居住条件的房屋	61300	3065	还迁房安置
院落	补偿面积=主房建筑面积+ (土地使用面积—主房占地面积) ×50%	91950	-	按评估给予货币补偿
一户多宅	一户拥有多处住宅			只按一套住宅予以置换安置, 其他住宅按重置价评估给予货币补偿
违建房屋	未经批准, 擅自占用村集体用地建设的房屋及违章建筑、超过批准期限的临时建筑			不予补偿安置

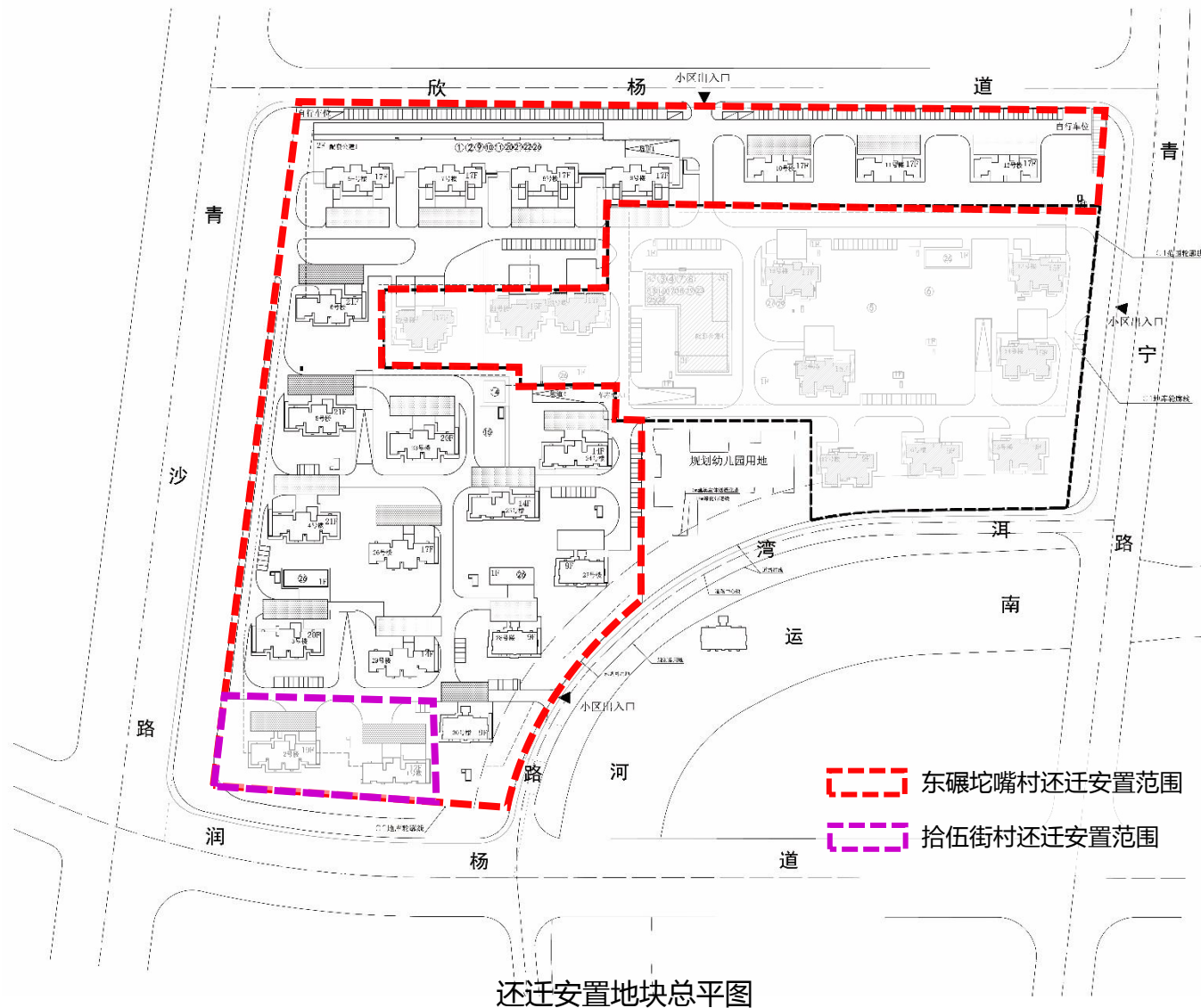
安置房套型比汇总表

套型	面积范围 (平方米)	总建筑面积 (平方米)	套数	占比
一室一厅	45	3600	80	6.3%
两室一厅	65-90-110	104130	1130	89.4%
三室一厅	130	7020	54	4.3%
合计	—	114750	1264	100%

三、改造方案

(三) 安置房总平面图

技术经济指标			
序号	项目	单位	数量
1	规划可用地	m ²	71882
2	总建筑面积	m ²	178504
其中	地上建筑面积	m ²	124028
	其中 住宅建筑面积	m ²	114750
	其中 公建面积	m ²	9278
	地下建筑面积	m ²	54476
3	容积率	-	1.73
4	套数	套	1264
5	居住人口	人	2846
6	建筑密度	%	16
7	绿地率	%	40
8	机动车停车位	个	1179
其中	地上机动车停车位	个	129
	地下机动车停车位	个	1050



*注：安置房全部用于安置，无剩余

还迁安置地块总平面图

三、改造方案

(四) 改造方案效果图



沿街效果图

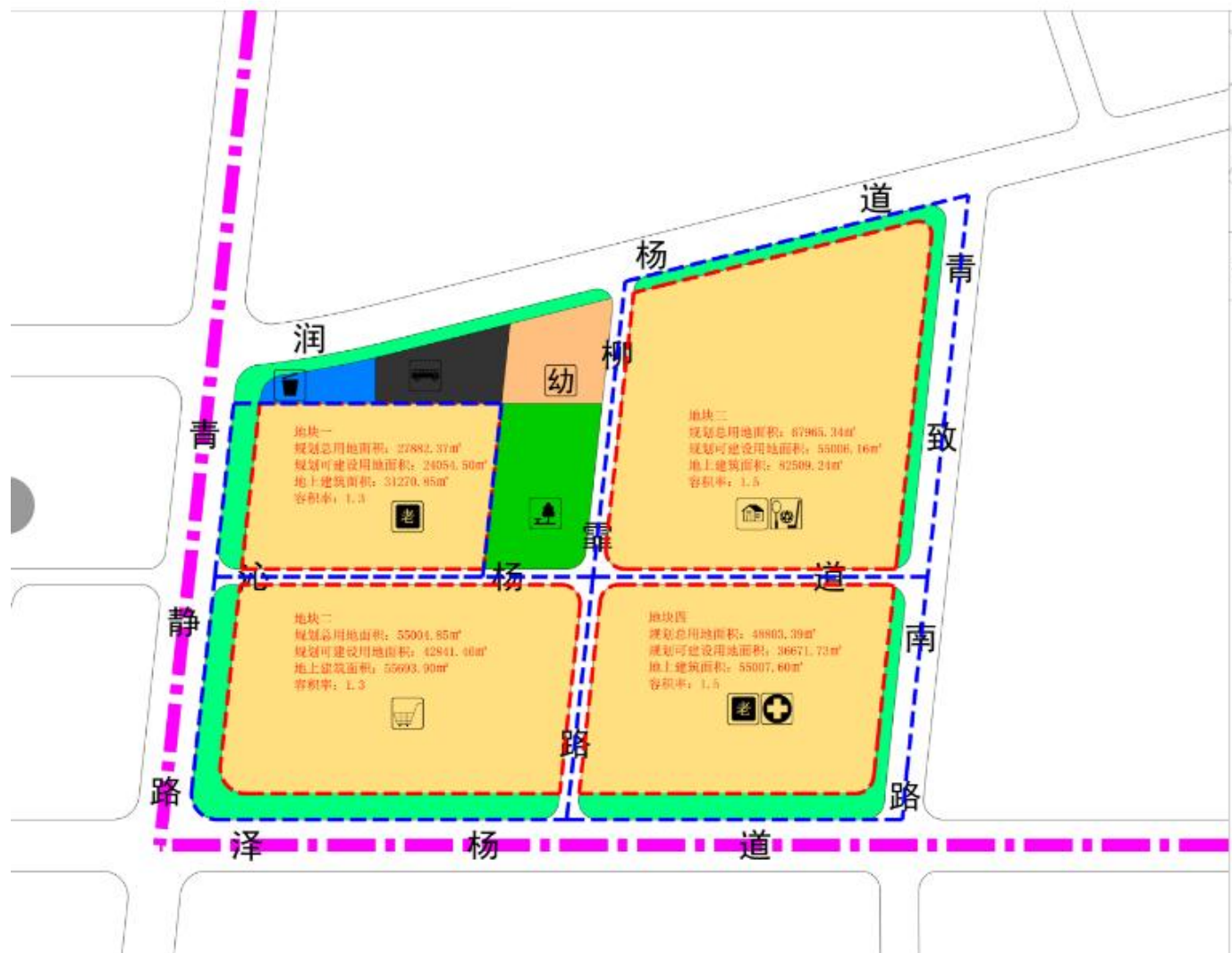
三、改造方案

(五) 项目总范围内用地规划布局方案

东碾坨嘴村、拾伍街村改造后用地未来拟按照本镇规划落实。



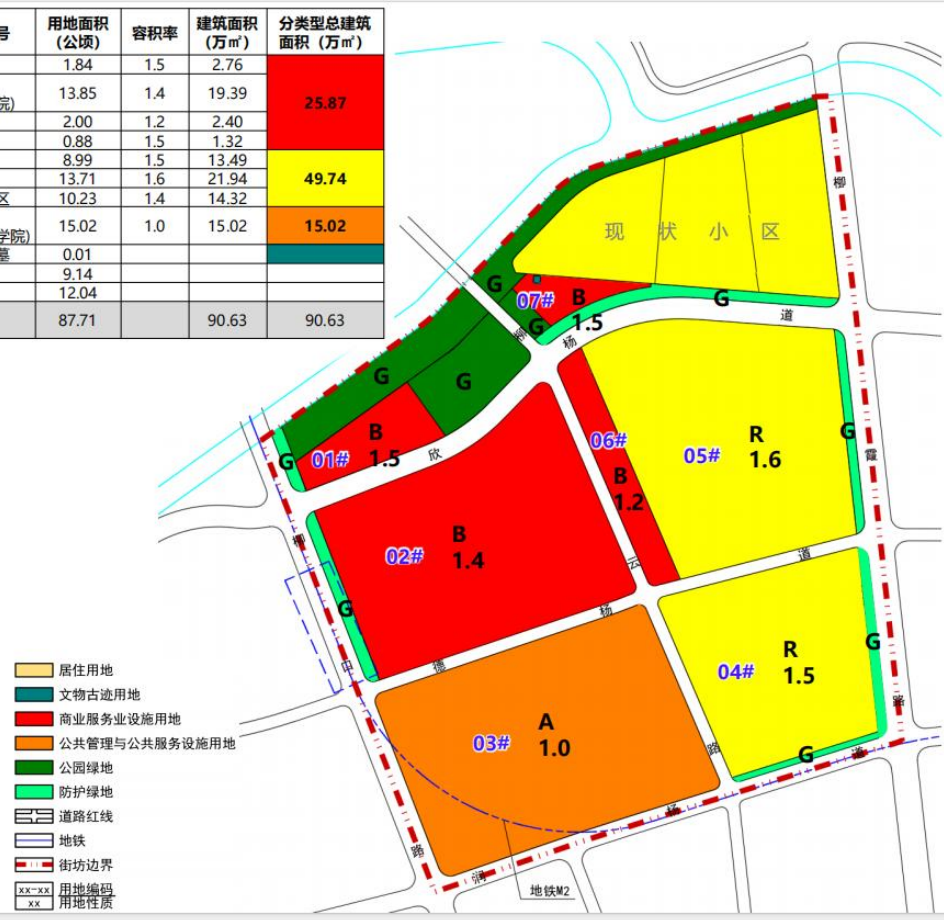
四、控规情况——1#地块



四、控规情况——4#地块



用地类型	分类总用地面积 (公顷)	用地编号	用地面积 (公顷)	容积率	建筑面积 (万㎡)	分类总建筑面积 (万㎡)
商业	18.57	01#	1.84	1.5	2.76	25.87
		02# (传媒学院)	13.85	1.4	19.39	
		06#	2.00	1.2	2.40	
		07#	0.88	1.5	1.32	
居住	32.93	04#	8.99	1.5	13.49	49.74
		05#	13.71	1.6	21.94	
		现状小区	10.23	1.4	14.32	
公共管理与公共服务	15.02	03# (中环信息学院)	15.02	1.0	15.02	15.02
特殊用地	0.01	普亮塔墓	0.01			
绿地与广场	9.14		9.14			
道路交通	12.04		12.04			
合计	87.71		87.71		90.63	90.63



- 居住用地
- 文物古迹用地
- 商业服务业设施用地
- 公共管理与公共服务设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 道路红线
- 地铁
- 街坊边界
- xx-xx 用地编码
- xx 用地性质