

城乡规划行政许可事项 规划条件通知书

项目总编号：2023宝坻0013

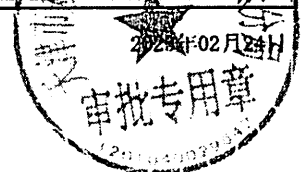
编号：2023宝坻规条申字0006

项目策划生成代码：

天津市宝坻区土地整理中心：

你单位申报在宝坻区潮阳大道与体育馆东路交口，体育馆东路与银练西路交口 拟建的宝坻区潮阳大道与体育馆东路交口，体育馆东路与银练西路交口AB地块项目的规划条件申请收悉。根据城乡规划法、天津市城乡规划条例，提出以下规划条件：

历史文化街区、名镇	无	核心保护范围	<input type="checkbox"/> 是 <input checked="" type="checkbox"/> 否								
选址范围	东至：银练路			西至：天津新城恒泰房地产开发有限公司							
	南至：银练西路			北至：潮阳大道							
规划设计条件	规划地块编号	内容	规划用地性质		用地面积 (m ²)	容积率	绿地率 (%)	建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	地上建筑面积 (m ²)	备注
	01-15	界内建设用地	居住用地		102110.4	≤1.8	≥40	≤30	80	183798	
		地下空间使用性质				地下空间水平投影范围 (m ²)			地下垂直空间范围 (m)		
	01-48	界内建设用地	商业用地		5165.3	≤1.5	≥40	≤35		7747	
		地下空间使用性质				地下空间水平投影范围 (m ²)			地下垂直空间范围 (m)		
公共设施配置	居民活动场 用地面积 900m ² 、公共设施预留用地用地面积2500m ² ；居委会600 m ² 、物业管理用房300m ² 、社区卫生服务站270 m ² 、社区商业服务1050 m ² 、商业服务网点900m ² 、警务室20m ² 、公厕100m ² ；托老所1000 m ² （单独建设），同时满足现行《城市居住区规划设计标准》。										
其它要求	1、按照城乡规划法、天津市城乡规划条例等城乡规划方面的法规、标准审核申报材料后，提出本规划条件。其他有关国土、建设、消防、人防、城市配套、水利、绿化、地震、气象、国家安全、文物保护、地质灾害、环境保护、社会稳定、合理用能、安全生产、无线电、机场要求等专业内容，应当严格按照相关法规、标准以及行业主管部门要求落实；2、本规划条件仅为项目建设的城乡规划意见，不对其他权利义务关系构成约定；3、应委托具有相应规划资质的设计单位整体编制界内建设、界内代建、界外处理用地、沿城市主干道和支路商业退线空间的建设工程设计方案；4、住宅配建停车位应100%预留充电设施建设安装条件；新建大于2万平方米的公建应有不少于10%的停车位安装充电设施；社会停车场应有不少于10%的停车位安装充电设施；新建公交场站应配套建设充电设施；5、规划用地范围内现状不存在给周边服务的道路、变电站等设施；6、可兼容不超过地上总建筑面积15%《天津市规划用地兼容性暂行规定》要求的其他性质建设内容；兼容的建设内容不对主要用地性质的建筑产生安全、环境、消防等负面影响；7、有关海绵城市、绿色建筑和装配式建筑的建设要求详见附件，后续监管由建设行政主管部门负责；8、本规划条件约定的公共服务设施建筑规模实行下限管控原则，最终建筑规模以建设工程设计方案为准。经营性公共服务设施需要依法补缴土地出让金的，应履行相关手续后方可核发建设工程规划许可证；9、建筑面积与容积率存在差值的，以建筑面积为准；10、住宅用地容积率不小于1.0；11、住宅用地 西侧（体育馆东路）、南侧（银练西路）可设置小区出入口；商业用地东侧（体育馆东路）、南侧（银练西路）可设置出入口；12、住宅用地 东侧、北侧建筑退线5米以上，南侧、西侧建筑推线8米以上；商业用地 东侧、南侧建筑退线8米以上，西侧、北侧按照控规确定的建筑间距并按照建筑间距的0.5倍退让；13、应按《天津市建设项目配建城市雕塑管理暂行规定》（规法字【2016】213号）的要求配建城市雕塑；14、按照现行《天津市建设项目配建停车场（库）标准》配建停车位，严格执行新建停车场配建充电设施的比例要求，按照《天津市城乡建设部关于加强城市电动汽车充电设施规划建设工作的通知》（建规【2015】199号）执行，合理设置电动汽车充电设施；15、建筑体量、风格、色彩和景观等要求须符合现行《天津市规划建筑设计导则汇编》；16、按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）规定执行；17、鼓励住宅多样性空间增值利用，按照我市有关规定执行；18、本规划条件自核发之日起 一年內办理其他相关建设审批手续，逾期未办理或未经本审批部门同意延期的，本规划条件失效。										



天津市宝坻区住房和城乡建设委员会文件

宝节【2023】07号

关于宝坻区潮阳大道与体育馆东路交口、体育馆东路与银练西路交口 A、B 地块项目征求意见的函复

天津市规划和自然资源局宝坻分局：

贵局关于绿色建筑、海绵城市和装配式建筑争取意见的函我委已收悉，A 地块用地性质为居住用地，用地面积为 102110.4 平方米；B 地块用地性质为商业用地，用地面积为 5165.3 平方米。现将有关建设指标函复如下：

一、装配式建筑建设：

按照《天津市人民政府办公厅印发关于大力发展装配式建筑实施方案的通知》（津政办函〔2017〕66号）要求，该项目 A 地块公共建筑部分应全部实施装配式建筑，居住部分地上总面积如果大于 10 万平方米应实施装配式建筑。实施装配式建筑面积比例不小于 30%；B 地块实施装配式建筑；预制装配率标准依据《市建委关于天津市装配式建筑执行国家《装配式建筑评价标准》的通知》（津建科【2018】453号）文件执行。

二、绿色建筑建设：

按照《市住房城乡建设委关于持续推进高星级绿色建筑发展有关工作的通知》（津建科〔2020〕431号）、《市住房城乡建设委关于调整我市绿色建筑星级有关要求的通知》（津住建科函〔2021〕147号）要求，该项目绿色建筑星级不低于绿建一星。

三、海绵城市建设：

1. 该项目建设过程中应符合《市住房城乡建设委关于进一步明确海绵城市建设管理有关工作的通知》（津住建策函〔2022〕225号）等我市及国家政策文件要求。

2. 依据《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》及本区《海绵城市建设实施方案》等文件，该项目年径流总量控制率应不小于80%，并符合《海绵城市雨水控制与利用工程设计规范》等现行技术规范要求。

3. 依据《市住房城乡建设委关于加强建设项目海绵城市设施竣工验收管理工作的通知》（津住建发〔2019〕3号），该项目在竣工验收时应形成《天津市建设项目海绵城市设施验收报告》。



天津市宝坻区住房和城乡建设委员会

2023年2月23日

