

建设项目用地策划技术规范

Technical specification of development land planning scheme

2024-12-26 发布

2025-02-01 实施

目 次

前言 II

1 范围 1

2 规划性引用文件 1

3 术语和定义 1

4 基本要求 2

5 现状调查分析 3

6 策划方案基本要求 3

7 公共服务设施 7

8 道路交通及市政设施 8

9 项目开发经济可行性分析 9

10 策划方案成果 10

11 其它 12

附录 A（规范性） 策划方案表格..... 13

参考文献 17

前 言

本文件按照GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》的规定起草。

本文件由天津市规划和自然资源局提出并归口。

本文件起草单位：天津市规划和自然资源局、天津市城市规划设计研究总院有限公司。

本文件主要起草人：张宏晖、霍兵、师武军、靳怀东、赵楷卿、李威、黄玉梅、徐海峰、张燕荣、俄广志、孙璐、马晓萱、谢水木、张驰、李若帆、郭晓君、公俐、屈扬、张潇、刘大维、董天杰、邱雨斯。

建设项目用地策划技术规范

1 范围

本文件规定了建设项目用地策划方案的规范要求、内容深度、成果格式等要求。

本文件适用于居住用地和商业服务业设施用地（需要考虑周边现状环境、日照间距、文物保护、天际线等特殊要求或低于规划容积率指标上限的用地）、容积率大于2.0的工业仓储用地，及主管部门认为有需要的其他用地，申请单位在申请选址意见书（规划条件）前的策划方案。

2 规划性引用文件

下列文件中的内容通过文中的规范性引用而构成本文件必不可少的条款。其中，注日期的引用文件，仅该日期对应的版本适用于本文件；不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有的修改单）适用于本文件。

GB 50156-2012 汽车加油加气站设计与施工规范
GB 50180-2018 城市居住区规划设计标准
GB/T 50353-2013 建筑工程建筑面积计算规范
GB 50647-2011 城市道路交叉口规划规范
GB/T 50947-2014 建筑日照计算参数标准
GB/T 51328-2018 城市综合交通体系规划标准
CJJ 37-2012 城市道路工程设计规范
CJJ 193-2012 城市道路路线设计规范
JGJ 100 2015 车库建筑设计规范
DB12/T 598.1-2024 建设项目用地控制指标 第1部分：总则
DB12/T 1040-2021 建筑工程规划管理技术规范
DB12/T 1116-2021 控制性详细规划技术规程
DB12/T 1339-2024 城镇社区公共服务设施规划设计指南
DB/T29-6-2018 天津市建设项目配建停车场(库)标准
DB29-296-2021 海绵城市雨水控制与利用工程设计规范
天津市新型居住社区城市设计导则

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1

细分导则 subdivision guidelines

控规的实施方案。对控规确定的用地性质、开发强度等规划指标进行细化落实，并结合土地使用权确定城市支路、地块边界，以及基础设施、公共服务设施、公共安全设施、公园绿地等用地规模和范围。

3.2

建设用地 development land

城市总体规划和控规中确定的城市建设用地的简称，不包括农村集体建设用地。

3.3

策划方案 planning scheme

依据控规，针对拟开发建设地块而进行的建筑和方案布局具体部署和安排，主要验证容积率、绿地率、日照分析、公共配套设施和停车泊位等各类城乡规划指标的可行性，作为调整细分导则和核发选址意见书（规划条件）的技术支撑。策划方案应当符合国家和我市的相关行业标准要求。

3.4

选址意见书（规划条件） site selection proposal (planning conditions)

依据批准的控规，土地实施划拨的公益性项目，由项目实施主体向规划资源主管部门申请核发选址意见书；土地有偿使用的经营性项目和土地改造类项目，由项目实施主体向规划资源主管部门申请规划条件。本标准涉及的选址意见书(规划条件)按《自然资源部关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》对应的规划许可事项为用地预审与选址意见书(规划条件)。

4 基本要求

4.1 空间参照系

4.1.1 平面坐标系统应采用 2000 天津城市坐标系。

4.1.2 高程系统应采用 1985 国家高程基准，高程成果应采用本市测绘行政主管部门公布启用的高程年代成果。

4.2 时间参照系

日照计算应采用真太阳时，日照标准日应采用大寒日或冬至日，日照基准年应采用2001年。

4.3 单位精度

4.3.1 长度单位

总平面图长度单位以米（m）为单位，宜保留1位小数；立面图、剖面图长度单位以米（m）为单位。

4.3.2 面积单位

用地面积以平方米为单位，保留到个位，按照四舍五入的原则取值。建筑面积以平方米为单位，保留到个位，按照四舍五入的原则取值，但不得突破控规上限。

4.3.3 容积率

容积率计算保留到小数点后1位，按照四舍五入的原则取值，但不得突破控规上限。

4.3.4 比值单位

绿地率、建筑密度以百分比（%）为单位，保留到个位，按照四舍五入的原则取值。

4.3.5 配建停车位数量单位

建设项目配建的非机动车、机动车停车泊位数以个为单位，按照向上取整的原则取值。

4.3.6 高度单位

道路竖向标高、室外地坪标高及建筑高度以米（m）为单位，宜保留1位小数。

5 现状调查分析

5.1 自然条件

应对规划范围内自然条件进行调查，居住区选址应符合GB 50180-2018的要求。

5.2 现状土地使用及权属情况

应对规划范围内现状土地使用情况进行调查，包括土地权属情况、属于国有土地或集体土地、土地收储整理状况、地上物状况等条件进行综合掌握，在策划方案中统筹考虑。

5.3 现状建（构）筑物情况

应对规划范围内现状建筑构筑物情况进行调查，包括现状建筑年代、建筑质量、建筑性质、是否有保留价值、是否涉及文物保护单位等条件进行综合掌握，在策划方案中统筹考虑。

5.4 现状道路交通和基础设施

应对规划范围内及相邻地块现状(含在建)道路交通和市政管线进行调查并综合掌握，在策划方案中统筹考虑，包括现状道路等级及实施状况、现状轨道及站点实施状况、现状交通场站及停车设施用地情况、地块出入口设置情况、现状主要市政设施点位和管线布局状况等。

6 策划方案基本要求

6.1 符合上位规划

6.1.1 符合控规

建设用地策划方案编制中的用地性质、用地兼容性、控制指标、控制线、公共服务设施类型及布局、道路交通设施（道路、轨道、铁路、公交场站、社会公共停车场（库）、加油（气）站等）、市政设施（电力设施、供水设施、排水设施、燃气设施、供热设施、通讯设施、环卫设施等）等，均必须符合和满足控规的要求。

6.1.2 符合其他上位规划

建设用地策划方案的编制必须符合其他相关上位规划的要求。

6.2 满足公共利益和市场需求

在充分考虑公共利益和市场需求的基础上，在符合控规管控要求的前提下，策划方案可对细分导则的用地功能、设施布局、控制指标等进行适度优化。策划方案容积率可低于细分导则上限。如策划方案与细分导则有冲突，经充分论证，以优化后的策划方案作为细分导则调整的依据，按照细分导则管理相关要求，同步研究调整细分导则。

6.3 各项控制指标

6.3.1 规划用地性质

建设用地规划策划应满足控规中规划用地性质、开发强度等用途管制要求，严禁出现与规划用地性质不符的策划方案及建筑布局形式。

6.3.2 用地面积

6.3.2.1 用地面积包括总用地面积与界内建设用地。

6.3.2.2 总用地面积对应控规，即道路中心线、河流中心线、行政管辖界线等围合形成的总面积，应符合控规。

6.3.2.3 界内建设用地对应细分导则，即建设项目自身使用的土地范围，应与核定用地图中的“界内建设用地面积”数值一致，并作为计算细分导则容积率的依据。

6.3.3 容积率

6.3.3.1 策划方案容积率应符合控规，可对细分导则容积率进行适度优化。经审定的策划方案涉及调整细分导则的，按照相关管理要求履行审批程序。当策划方案容积率低于细分导则控制值时，应附具合理性说明及经济测算说明。

6.3.3.2 容积率的计算应符合 GB 50180-2018 和 DB12/T 1040-2021 的要求。

6.3.4 建筑面积

6.3.4.1 建筑面积包括总建筑面积、地上建筑面积、（半）地下建筑面积。其中，地上建筑面积包括地上计容建筑面积、地上不计容建筑面积、地上鼓励兼容建筑面积。

6.3.4.2 建筑面积的计算应符合 GB/T 50353-2013、DB12/T 1040-2021 的要求，如有鼓励兼容或奖励情形，应按我市有关规定执行。

6.3.4.3 地上建筑面积是计算建设用地容积率的直接依据，策划方案应如实填报技术经济指标表。

6.3.5 建筑密度

6.3.5.1 建筑密度应符合控规要求。

6.3.5.2 建筑密度的计算应符合 DB12/T 1040-2021 的要求，居住用地还应符合 GB 50180-2018 有关要求。

6.3.6 绿地率

6.3.6.1 绿地率应符合控规的要求。

6.3.6.2 绿地率的计算应符合 DB12/T 1040-2021 的要求，居住用地还应符合 GB 50180-2018 有关要求，并在图纸中标注绿地的位置和类型。

6.3.7 建筑高度

6.3.7.1 建筑高度应符合控规的要求。位于有净空高度要求的飞机场、电台、通讯、微波通道、气象台、卫星地面站、军事设施等控制区范围内的建设用地，规划建筑高度应符合相关主管部门要求。位于大运河核心监控区的建设用地满足《大运河天津段核心监控区国土空间管控细则（试行）》。

6.3.7.2 建筑高度的计算应符合 DB12/T 1040-2021 的要求，居住用地还应符合 GB 50180-2018 有关要求。

6.4 场地设计要求

6.4.1 自然条件

6.4.1.1 应分析周边地块的自然环境。

6.4.1.2 应分析建设用地内的地形、风向、日照、水文等自然条件。

6.4.1.3 当建设用地或建设项目有特殊环境要求（如有泄洪、防风、防潮等）时，应在策划方案中附具相关图纸或说明。

6.4.2 历史文化保护与风貌保护

6.4.2.1 当建设用地位于历史文化名镇、名村，历史文化街区或历史风貌建筑区时，建设项目应符合保护规划要求。

6.4.2.2 当建设用地内有不可移动文物的，应制定文物保护工程方案或文物影响评估报告。

6.4.2.3 当建设用地内有其他需要保留的建筑时，应就其保留价值及建设项目对保留建筑的影响进行分析说明。

6.4.2.4 宜考虑当地民俗文化及地域特色。

6.4.3 其他要求

6.4.3.1 建设项目的规划布局、交通组织、绿地景观等规划设计内容应符合 DB12/T 1040-2021 及相关技术标准的要求。

6.4.3.2 居住用地的策划方案结合《天津市新型居住社区城市设计导则》的规划指引。

6.4.3.3 建设项目的消防设计、安全疏散及应急避难场所等安全性要求，应符合国家现行有关规范的要求。

6.4.3.4 建设用地内部或周边存在危险源或污染源的，策划方案必须按照各类型各级别危险源及污染源对应的防护要求考虑与项目的安全距离和防护要求。

6.4.3.5 策划方案应充分结合各相关行业主管部门要求，并为建设工程设计方案的实施提出深化建议。

6.5 空间布局

6.5.1 建筑空间布局

6.5.1.1 策划方案应明确表达用地和建筑的各项指标以及建设用地与建筑规划布局的关系：

- 合理组织各功能规划建筑、绿地景观、活动场地、道路交通、停车设施的布局，营造宜人的室外空间环境；
- 规划建筑布局应与周边相邻地块的城市肌理相协调。总平面图的图幅范围应能反映周边相邻地块现状；
- 建设项目功能复杂时应提供项目功能分析图。

6.5.1.2 策划方案应体现交通组织与消防交通组织：

- 道路交通分析图应标明建设用地出入口位置、停车场（库）出入口位置、人车流线以及交通组织方案等以及相邻地块现状出入口位置，方案应满足 DB12/T 1040-2021 及行业主管部门要求。出入口尽量设置在次干路和支路等低等级道路上，不应设在交叉口、人行横道、公共交通停靠站以及桥梁引桥、地道引道处。策划方案宜遵循“人车分流”的设计模式，充分考虑步行安全性；
- 主管部门认为有必要附具的交通影响评价报告；
- 消防设计分析图应标明消防车道及消防扑救场地，相关内容应满足现行消防规范要求。

6.5.1.3 策划方案应表现建筑空间布局整体效果：

- 如有明确建筑限高，建筑高度应满足项目所在区域的限高要求；
- 绘制项目高度布局图反映整体空间布局效果；
- 应表现周边已建建筑布局或拟建规划布局，结合本项目形成各方向整体体块鸟瞰表现图。

6.5.2 开放空间布局

6.5.2.1 在条件允许的情况下，建设项目宜向市民提供开放使用的室外活动空间。

6.5.2.2 在条件允许的情况下，居住用地的建设项目可设置住宅室外专有庭院，该部分不计入绿地率，且应符合有关规定。

6.5.3 地下空间布局

6.5.3.1 地下空间规划布局应当遵循统筹规划、综合开发、合理利用、安全环保、公共利益优先、地下与地上相协调的原则。

6.5.3.2 应明确地下空间开发的范围、功能、规模、布局等，明确各类地下空间设施系统之间以及地下公共空间与地上公共空间的连通方式。

6.6 建筑参数

6.6.1 住宅套数

住宅套数是统计和计算可容纳户数和人口的重要指标。住宅套数按策划方案的定位，由其所选择的户型决定。

6.6.2 居住人口和户数

6.6.2.1 居住人口计算应依据 GB 50180-2018、DB12/T 1116-2021、DB12/T 1339-2024 等相关规定进行计算。

6.6.2.2 可根据适应人群和户型选择不同策划方案类型，类型不同，户型面积、人口计算均会有所不同，对人口规模进行弹性计算。

6.6.2.3 居住人口应以住宅建筑面积为计算依据，不应包含公共服务设施及其他配套设施。

6.6.2.4 计算人口单位为人，计算户数单位为户。

6.7 日照、采光、通风与卫生视距

6.7.1 建筑间距和居住建筑计算间距应符合 DB12/T 1040-2021 要求，建筑布局宜统筹考虑采光、通风与卫生视距。

6.7.2 以下策划方案需做日照分析：

- 规划住宅类型含低层住宅、多层住宅、高层住宅和混合住宅的居住用地；
- 幼儿园、中小学、老年人照料设施、医院病房楼、宿舍等有日照需求的非住宅建筑；
- 相邻地块内有现状住宅建筑，或相邻地块规划用地性质为居住用地的，应核查日照影响分析范围，以判断是否应进行日照影响分析；
- 管理部门认为需要测算周边日照影响的建设项目。

6.7.3 日照分析方法应符合 GB 50180-2018 和 GB/T 50947-2014 的相关规定及要求，相关参数见《市规划和自然资源局关于执行国家建筑日照计算参数标准及确定日照分析范围意见的通知》的要求。

6.7.4 日照分析图或日照分析报告应明确分析结论，即有日照需求的建筑或场地的日照时数能否满足国家及我市相关要求。

6.8 建筑风貌

6.8.1 应遵循总体协调原则，新建、改建建筑风貌与所在区域的地域特征相协调，建筑体量、尺度与周边建筑呼应。

6.8.2 突出城市特色，增强可识别性；在城市建设中，延续历史文脉的同时，提倡建筑设计的创新，体现城市景观的多样性和文化因素复杂性。

7 公共服务设施

7.1 规划布局

公共服务设施配置应符合GB 50180-2018、DB12/T 598.1-2024、DB12/T 1040-2021和DB12/T 1339-2024以及各类设施行业标准的相关要求,策划方案的图纸中应明确标注各项公共服务设施的位置,并在技术经济指标表中明确建筑规模等指标。公共服务设施布局应符合控规。对非独立占地的公共服务设施,鼓励集中设置。

7.2 分级分类

7.2.1 配置级别要求

配置级别应按照街道社区、居委会社区、业委会街坊三个层级进行配置。

7.2.2 配置类别要求

应按照DB12/T 1116-2021中确定的保留型、改造型、新建型进行区别配置。保留型单元公共服务设施配置应以完善配套设施为主;改造型单元公共服务设施配置应以补齐配套设施为主;新建型单元公共服务设施配置应以高标准配置配套设施为主。

7.3 社区中心

7.3.1 街道级社区中心

7.3.1.1 街道级社区在社会管理上对应街道办事处,空间上对应控规单元,服务人口为5万~10万。

7.3.1.2 街道级社区中心宜围绕地铁站点集中在一个街坊内统一建设。设施内部空间强调高度开放性和共享性。包含教育、医疗卫生、文化体育、养老服务、管理服务、商业、交通和市政设施。具体包含项目类型和规模应按照DB12/T 1339-2024执行

7.3.1.3 策划方案在保障配置控规和细分导则中规定的设施及规模外,应按DB12/T 1339-2024进行分析,对于功能相对重叠的公共服务设施项目不再重复配置,应按照DB12/T 1339-2024合理配置规模。对于本级圈层内未纳入控规的其他公共服务设施应一并配置体现。

7.3.2 居委会级社区中心

7.3.2.1 居委会级社区在社会管理上对应居民委员会,空间上对应控规街坊,服务人口为1万人左右。

7.3.2.2 居委会级社区中心强调尽可能共享共建,将更多类型的公共服务设施混合建设在同一用地或建筑内,统一管理、运营,提升一站式服务的便利性。主要包含教育、社区卫生、文化体育、社区服务、社区管理、商业服务和市政公用设施。具体包含项目类型和规模应按照DB12/T 1339-2024执行。

7.3.2.3 策划方案在保障配置控规和细分导则中规定的设施及规模外,应按DB12/T 1339-2024进行分析,对于功能相对重叠的公共服务设施项目不再重复配置,按照试行标准合理配置规模。对于本级圈层内未纳入控规的其他公共服务设施应一并配置体现。

7.3.3 业委会级社区配套

7.3.3.1 业委会级社区在社会管理上对应业主委员会,空间上对应居住街坊,服务人口为0.1万~0.3万。

7.3.3.2 业委会级社区配套设施,规划设计应满足其使用要求。具体包含项目类型和规模,应按照DB12/T 1339-2024执行。

7.3.3.3 策划方案在保障配置控规和细分导则中规定的设施及规模外,应按 DB12/T 1339-2024 进行分析,对于功能相对重叠的公共服务设施项目不再重复配置,按照试行标准合理配置规模。对于本级圈层内未纳入控规的其他公共服务设施应一并配置体现。

7.4 基础教育设施

7.4.1 基本要求

7.4.1.1 基础教育设施包含幼儿园(托儿所)、小学、初中、高中、完中。应严格落实控规和细分导则中对容积率、建筑密度、绿地率、限高等要求并根据单元人口进行核算配置。

7.4.1.2 建筑应满足相应的日照和建筑间距要求。具体应按照相关的建筑设计规范执行。

7.4.2 幼儿园(托儿所)和中小学

建设用地规模及建筑规模应在满足DB12/T 598.1-2024、DB12/T 1339-2024及相关规定的前提下,在符合上位规划要求的基础上,集约节约用地、因地制宜、结合实际需求和具体情况,择情选取指标。总平面设计中活动场地、绿化、各类教室朝向等应符合相关标准规范。

7.5 其他公共服务设施

其他公共服务设施包括:教育、医疗卫生、文化体育、养老服务、管理服务、商业、交通和市政设施等。其他公共服务设施的类别、布局、规模等要求,应落实控规和细分导则的要求,并按照GB 50180-2018、DB12/T 598.1-2024、DB12/T 1040-2021和DB12/T 1339-2024及相关规定的设计标准进行设计与核算。

8 道路交通及市政设施

8.1 道路及交通设施

8.1.1 基本要求

道路交通设施规划布设应符合控规及GB/T 51328-2018、CJJ 193-2012、CJJ 37-2012、GB 50647-2011、DB12/T 1116-2021、DB/T 29-6-2018、GB 50180-2018和《天津市新型居住社区城市设计导则》的相关要求。涉及铁路及轨道的项目应满足相关规定和标准的要求。

8.1.2 道路

规划城市道路线位及用地应与控规(细分)保持一致。

8.1.3 轨道站点

对于紧邻轨道交通站点的建设项目应注重加强地块与车站的交通衔接,规划轨道出入口及风亭位于建设用地内的,住宅建筑原则上不考虑结建,商业建筑原则上考虑结建,结建方案应获轨道管理部门的同意。

8.1.4 交通场站设施

8.1.4.1 社会公共停车场(库)、公交场站、加油(气)站在满足规划功能前提下,位置及建设形式可结合策划方案进行调整和优化。优化后场地出入口布局及交通组织需合理可行。

8.1.4.2 加油（气）站站外建（构）筑物与站内相关设施的安全间距，应满足 GB 50156-2012 的相关要求。

8.1.5 停车配建

8.1.5.1 项目配建停车应符合 DB/T 29-6-2018 规定的机动车与非机动车停车位数量、布局等相关要求，对于居住区地面停车率不宜大于 15%，地下车库的建设还应符合 JGJ 100 2015、DB29-296-2021 的相关要求。位于城市规划确定的历史文化街区内的项目、受建设条件限制的老旧居住区、公共服务设施用地类改扩建项目以及管理部门认为停车配建指标可折减的其他项目，可以通过配建车位专题论证确定停车位数量。

8.1.5.2 建设项目机动车停车场（库）的出入口不宜直接开向城市道路，宜设在项目内部道路上，并应符合内部交通组织的需要。

8.1.6 其他要求

8.1.6.1 无障碍设计、居住区道路边缘至建筑物距离等要求，应符合相关技术规定。

8.1.6.2 涉及公路及公路设施的项目，应符合上位规划的要求，在策划方案中予以落实。公路控制线内的建设以及在公路沿线设置出入口，应当满足公路规划设计规范、管控要求。

8.2 市政设施

8.2.1 符合上位规划

8.2.1.1 区域型市政设施布局，应独立占地，在策划方案中予以落实。设施用地面积应符合相关行业标准 and 上位规划要求。

8.2.1.2 应对供水、排水、供电、通讯、燃气、供热、消防、环卫等设施进行核查和设置，市政设施的布局和设置应符合上位规划的要求，在满足规划的前提下可对位置适当进行调整和优化。

8.2.2 设计布局原则

8.2.2.1 市政场站设施的设置应与城市用地布局、道路交通和绿地布局等相协调，统筹安排。

8.2.2.2 地块内新增市政设施，在符合功能需求的前提下，应集中设置形成市政岛。

8.2.3 符合安全要求

各类市政设施布局，应满足其相应安全规范要求，充分考虑与周边居住建筑和公共建筑的安全距离。

9 项目开发经济可行性分析

9.1 分析要素

涉及居住用地的策划方案应考虑以下方面：产品定位，包括定位为刚需型、改善型、刚改结合型等；空间布局，包括低层产品、多层洋房产品、高层产品、混合产品等；针对人群，包括受教育水平、年龄结构、收入水平等；户型选择，包括户型面积、户型形状等；景观设计，包括树种选择、景观小品、硬质铺装等；公共空间，包括场景主题、儿童活动场地等；其他，包括建筑外立面色彩等。

9.2 经济测算

对于容积率降低的项目，除需开展公共服务设施、市政基础设施承载力分析以外，应进行经济可行性分析，包括土地整理成本和预估土地出让金等方面内容。

10 策划方案成果

10.1 成果内容

10.1.1 区位分析图

明确分析项目地块所在位置及其特殊性。

10.1.2 现状分析图

对项目地块内部和周边的权属单位、地上物情况、生态环境、道路交通、公共服务设施、市政设施、空间形态等进行分析说明。

10.1.3 上位规划核查图

对项目地块所属控规、细分导则及其他上位规划进行核查。

10.1.4 方案设计图

包括方案总平面图、空间结构或功能分区图、技术经济指标、方案体块鸟瞰图、建筑层数及高度布局图、建筑平面图、建筑立面图、建筑剖面图，如有需要可增加地下空间布局图、局部节点设计示意图等（商业及工业仓储类项目可视情况酌情增减相关内容）。

10.1.5 方案分析图

包括公共配套设施核算及布局图、日照分析图、道路交通分析图、停车布局分析图、空间布局分析等（商业及工业仓储类项目可视情况酌情增减相关内容）。

10.1.6 经济可行性分析

项目开发经济可行性分析成果。

10.1.7 相关附件

按照项目实际情况可附具日照分析报告、空间三维模型、项目实体模型、交通影响评价报告、环境影响评价报告等附件。

10.2 编制深度

10.2.1 策划方案编制应符合 GB 50180-2018、DB12/T 1116-2021、DB12/T 1040-2021 和其他相关规范标准的要求。方案设计图应根据项目及周边环境复杂程度确定表达深度，可参照《建筑工程设计文件编制深度规定（2016 年版）》的方案设计要求，并根据实际情况适当增减内容。

10.2.2 方案应清晰表达不同功能的建筑布局（住宅、配套、商业、办公、文化、交通设施、市政设施等），还应体现交通组织、开放空间、绿地和活动场地、主要景观等。

10.2.3 居住用地策划方案应附具住宅户型平面图。住宅户型的选用应结合《天津市新型居住社区城市设计导则》中住房政策类型的指引，与项目开发经济可行性分析一致。

10.2.4 建筑高度和层数应真实可靠，不同建筑类型层高应有所区分。

10.2.5 方案应表达周边城市道路等级、建设用地对外出入口布局、内部道路交通组织、配建机动车与非机动车停车场（库）范围及出入口布局，相邻地块现状出入口位置等。

10.2.6 方案应表达独立占地和独立建设的市政设施。

10.2.7 方案中应体现的标注有：路名、建筑层数、建筑退线、建筑间距、道路边线与建筑物间距、主

要设施名称、规划总用地界线及主要拐点标注、可用地界线及主要拐点标注、建设用地主要出入口及停车场（库）出入口位置及宽度、消防扑救面、指北针、比例尺等。

10.2.8 策划方案技术经济指标应以表格的形式体现，主要内容包括：规划总用地面积、界内建设用地、各类型用地分项面积、总建筑面积、地上地下建筑面积、各功能建筑分项面积、平均容积率、各类用地分项容积率、平均建筑密度、绿地率、总人口、总户数、地上地下停车泊位数、非机动车泊位数、现状及规划的公共服务设施、交通设施、市政设施、资金测算等。

10.2.9 具体表格形式应符合附录 A。

10.2.10 策划方案的主要图纸和主要指标须能够指导核发用地预审与选址意见书(规划条件)。

10.2.11 对有益于指导后续规划许可审批的内容，如城市天际线、空间退让、建筑布局、建筑风貌、公共空间等内容可核定为强制性、限制性、建议性要求，纳入规划条件。

10.3 成果形式

策划方案成果形式包括：说明书、图纸集、相关附件。编制应符合DB12/T 1040-2021的相关要求。说明书应包括方案编制背景、设计依据、项目设计的相关要求、设计范围及现状条件、方案构思、主要技术经济指标等。具体要求见表1所示。

表1 建设用地策划方案成果形式内容

序号	项目	名称	必要性	备注
1	说明书	说明书	●	
2	图纸集	区位分析图	●	
3		现行控制性详细规划核查分析图	●	
4		现行细分导则核查分析图	●	
5		其他上位规划核查分析图	○	可多张表达
6		权属分析图	●	
7		现状基地条件分析图 (地质、危险源、污染源、建筑、道路交通、配套设施、市政设施、工程管廊、文物保护、空间形态等)	●	可多张表达
8		方案总平面图	●	
9		空间结构分析图	●	
10		方案体块鸟瞰图	●	可多张表达
11		技术经济指标	●	表格形式
12		建筑层数及高度布局图	●	
13		地下空间布局图	○	
14		建筑平面图	○	
15		建筑立面图	○	
16		建筑剖面图	○	
17		开放空间布局图	○	
18		局部节点设计图	○	
19		日照分析图	●	参照 4.7.2
20		道路交通分析图	●	
21		静态交通分析图	●	
22		公共服务设施布局图	●	居住用地需要

23		市政设施布局图	○	
24		城市空间天际线分析图	○	
25		经济测算	●	
26		户型平面图	●	居住用地需要
27		其他	○	如有特殊要求可增加
28	附件	日照分析报告	○	
29		交通影响评价报告	○	
30		环境影响评价报告	○	
31		空间三维模型	○	重点地区需要
32		空间实体模型	○	
33		其他	○	
注：●为必须项目；○为可选项目				

11 其它

- 11.1 建设项目策划方案的编制成果，以及附具的附件需要编制成果的，相关编制单位及其相关编制人员应签字盖章，并对成果负担责任与义务。
- 11.2 需要履行该责任义务的成果包括：策划方案成果、日照分析报告、交通影响报告、空间三维模型等。

附 录 A
(规范性)
策划方案表格

A. 1 居住类技术经济指标见表 A. 1。

表A. 1 居住类技术经济指标

项目		单位	指标
规划总用地面积		m ²	
建设用地面积		m ²	
其中	住宅用地	m ²	
	服务设施用地	m ²	
	中小学用地	m ²	
	道路用地	m ²	
	绿地	m ²	
	其他	m ²	
平均容积率		/	
其中	住宅用地容积率	/	
	服务设施用地容积率	/	
	中小学用地容积率	/	
	其他用地容积率	/	
总建筑面积		m ²	
地上计容建筑面积		m ²	
其中	住宅建筑	m ²	
	住宅用地经营类建筑	m ²	
	社区综合服务中心	m ²	
	社区文化活动中心	m ²	
	公安派出所	m ²	
	司法所	m ²	
	菜市场	m ²	
	党群服务中心	m ²	
	幼儿园	m ²	
	小学	m ²	
	中学	m ²	
	养老院	m ²	
	社区卫生服务中心	m ²	
	社区卫生服务站	m ²	
	居家养老服务中心	m ²	
	其他建筑	m ²	
	兼容性质 1 建筑	m ²	

	兼容性质 2 建筑	m ²	
	地上不计容建筑面积	m ²	
	地上鼓励兼容建筑面积	m ²	
其中	性质 1 建筑面积	m ²	
	性质 2 建筑面积	m ²	
	地下建筑面积	m ²	
其中	性质 1 建筑面积	m ²	
	性质 2 建筑面积	m ²	
	平均建筑密度	%	
其中	住宅用地建筑密度	%	
	其他用地建筑密度	%	
	平均绿地率	%	
其中	住宅用地绿地面积	m ²	
	住宅用地绿地率	%	
	其他用地绿地面积	m ²	
	其他用地绿地率	%	
	建筑限高	m	
	居住户数	户	
	居住人口	人	
	户均人口	人/户	
	机动车停车位	辆	
其中	地上机动车停车位	辆	
	地下机动车停车位	辆	
	非机动车停车位	辆	
其中	地上非机动车停车位	辆	
	地下非机动车停车位	辆	
注：兼容和鼓励兼容性质按照实际发生几项填写几项，以实际使用性质填写			

A.2 商业、工业仓储类技术经济指标见表 A.2。

表A.2 商业、工业仓储类技术经济指标

项目	单位	指标
规划总用地面积	m ²	
建设用地面积	m ²	
其中	性质 1 用地	m ²
	性质 2 用地	m ²
	平均容积率	/
其中	性质 1 用地容积率	/
	性质 2 用地容积率	/
	总建筑面积	m ²
	地上计容建筑面积	m ²
其中	性质 1 建筑	m ²
	性质 2 建筑	m ²

	其他建筑	m ²	
	兼容性质 1 建筑	m ²	
	兼容性质 2 建筑	m ²	
地上不计容建筑面积		m ²	
地上鼓励兼容建筑面积		m ²	
其中	性质 1 建筑面积	m ²	
	性质 2 建筑面积	m ²	
地下建筑面积		m ²	
其中	经营性建筑面积	m ²	
	非经营性建筑面积	m ²	
平均建筑密度		%	
其中	性质 1 用地建筑密度	%	
	性质 2 用地建筑密度	%	
平均绿地率		%	
其中	性质 1 用地绿地面积	m ²	
	性质 1 用地绿地率	%	
	性质 2 用地绿地面积	m ²	
	性质 2 用地绿地率	%	
建筑限高		m	
机动车停车位		辆	
其中	地上机动车停车位	辆	
	地下机动车停车位	辆	
非机动车停车位		辆	
其中	地上非机动车停车位	辆	
	地下非机动车停车位	辆	
注1：兼容和鼓励兼容性质按照实际发生几项填写几项，以实际使用性质填写；			
注2：公共建筑应根据使用功能增加相关指标，如观演、体育建筑应增加观众座位数量；教育建筑应增加班级数量；医疗建筑应增加床位数量等指标；工业仓储类建筑应增加行政办公及生活服务设施用地面积比例、行政办公及生活服务设施占总建筑面积比等相关指标。			

A.3 配套设施见表 A.3，具体设施类型应按照 DB12/T 1339-2024 执行。

表A.3 配套设施

级别	分项	项目	单位	用地面积	建筑面积
街道 社区公共服务设施	教育	高级中学	m ²		
		初级中学	m ²		
		完中	m ²		
	医疗卫生	社区卫生服务中心	m ²		
	文化体育	社区文化活动中心	m ²		
		社区体育场（馆）或全民健身中心	m ²		
		大型多功能运动场地	m ²		
	养老服务	养老院（老年养护院）	m ²		
		综合养老服务中心	m ²		

	管理服务	社区综合服务中心	m ²		
		街道办事处	m ²		
		公安派出所	m ²		
		司法所	m ²		
	商业	社区商业服务中心	m ²		
		菜市场	m ²		
	交通	轨道交通站点	处		
		公交首末站	m ²		
		机动车公共停车场（库）	个		
		非机动车公共停车场（库）	个		
	市政	给水服务站	--		
		再生水服务站	--		
		燃气服务站	--		
		邮政所	--		
居委会 社区公共服务设施	教育 （托育）	小学	m ²		
		幼儿园	m ²		
		托儿所（托育服务机构）	m ²		
	医疗卫生	社区卫生服务站	m ²		
	文化	社区文化活动站	m ²		
	养老服务	居家养老服务中心（老年人日间照料中心）	m ²		
	管理服务	居委会	m ²		
		党群服务中心	m ²		
		警务室			
	商业服务	社区商业服务网点	m ²		
	交通	机动车公共停车场（库）	个		
		非机动车公共停车场（库）	个		
	市政	公共厕所	m ²		
业委会 社区公共服务设施	管理服务	业委会办公室	m ²		
		活动室	m ²		
		安全用房	m ²		
		物业管理用房	m ²		
		电商配送点			
合计					
注：非经营性配套公建内的项目如与其他建筑合建时注明建筑面积，相关行业主管部门要求套内建筑面积时，还应说明套内建筑面积。（套内建筑面积为产权面积计算概念）。					

参 考 文 献

- [1] GB 50016-2014 建筑设计防火规范
 - [2] GB 50137 城市用地分类与规划建设用地标准
 - [3] GB 55037-2022 建筑防火通用规范
 - [4] DB/T 29-238 天津市综合管廊工程技术规范
 - [5] 天津市新型居住社区城市设计导则
 - [6] 大运河天津段核心监控区国土空间管控细则（试行）
 - [7] 市规划和自然资源局关于执行国家建筑日照计算参数标准及确定日照分析范围意见的通知（津规自建发〔2019〕153号）
 - [8] 建筑工程设计文件编制深度规定（2016年版）
-