

本细分导则调整方案于2025年8月4日经过天津东疆综合保税区管理委员会审查通过，并报市规划资源局滨海分局备案，现将方案主要调整内容予以公布。

基本情况：

此次拟调整地块位于东疆港分区GKa（19）07单元内，东至澳洲路，南至澳洲北路，西至西宁路，北至新港九号路，涉及调整范围面积共计18.01公顷，涉及调整用地性质包括二类物流仓储用地、防护绿地。

调整原因：

为落实《天津市滨海新区综合交通体系规划（2021-2035年）》、《滨海新区城市道路桥梁专项规划（2020-2035年）》、《天津市推进产业用地高质量规划利用管理规定》等相关要求，充分集约节约利用土地资源，发挥市场在资源配置中的决定性作用，提升土地集约利用效率，同时促进产业发展，需对现行细分进行调整。

调整内容：

（1）由于跨海大桥位置及方案调整，结合《控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116-2021）相关要求，将新港九号路南侧防护绿地（G2）宽度由50米调整至20米，与西侧防护绿地宽度保持一致，地块编号为02-08地块，用地面积为1.95公顷。

（2）防护绿地宽度由50米调整至20米后剩余用地调整为二类物流仓储用地（W2），与南侧原二类物流仓储用地合并，地块编号为02-09地块，用地面积为12.12公顷，结合《天津市控制性详细规划技术规程》（DB12/T 1116--2021）增加可兼容用地W1，其余指标不变。具体地块指标详见下表。

公示单位：天津东疆综合保税区规划国土和建设管理局

公示时间：7个工作日

联系方式：022-25601264

地块调整指标一览表对比

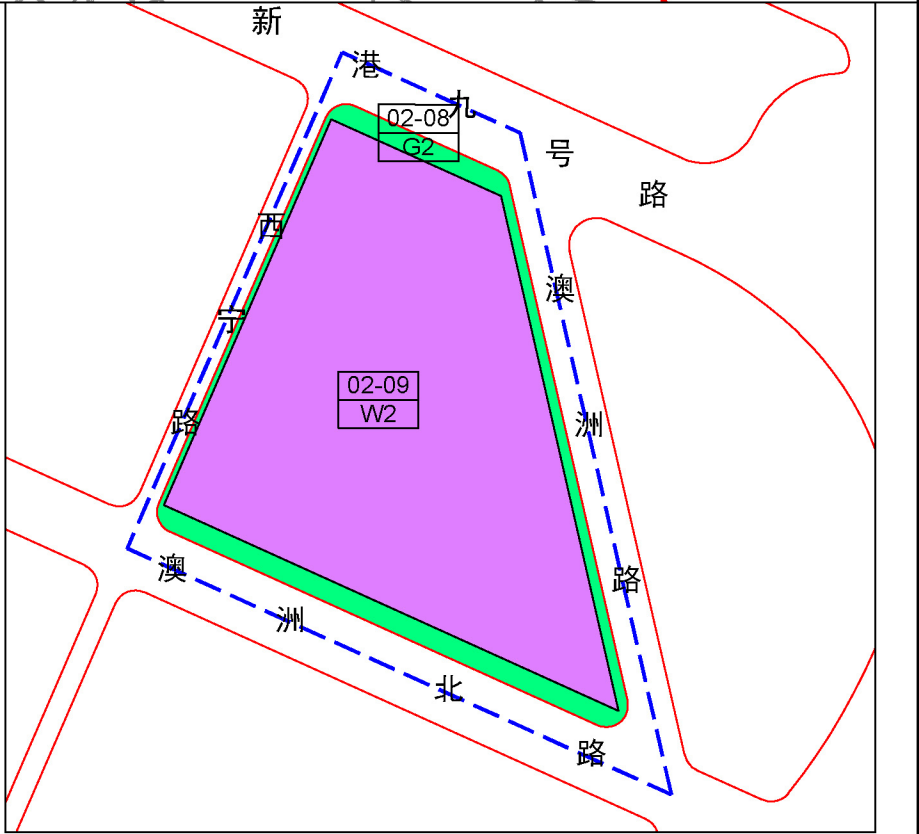
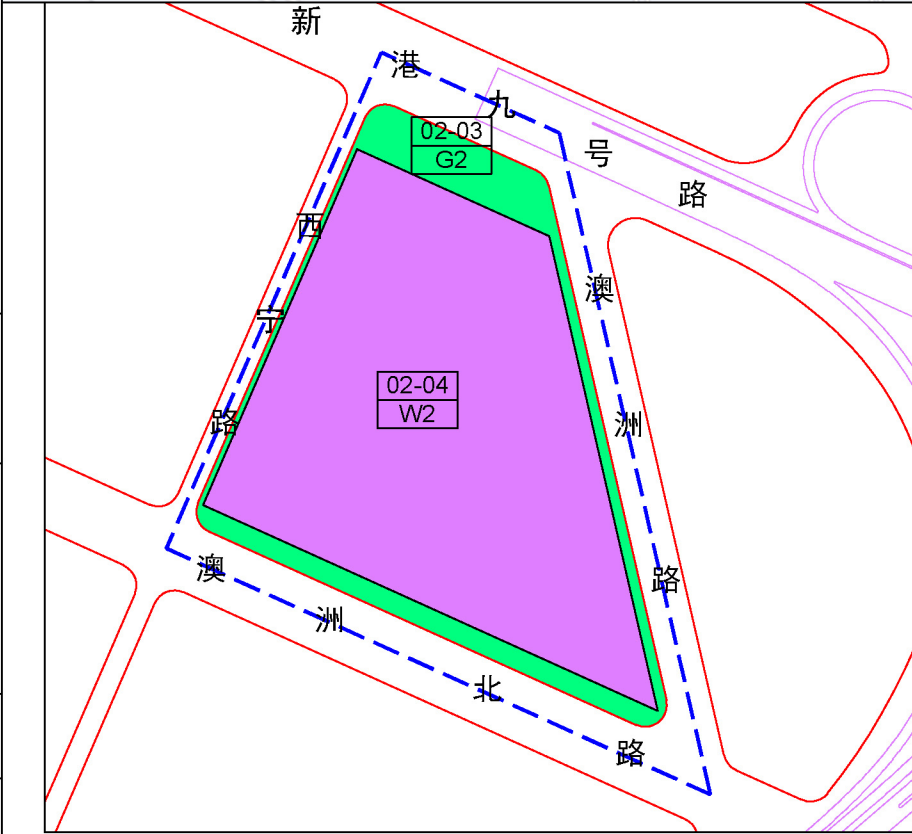
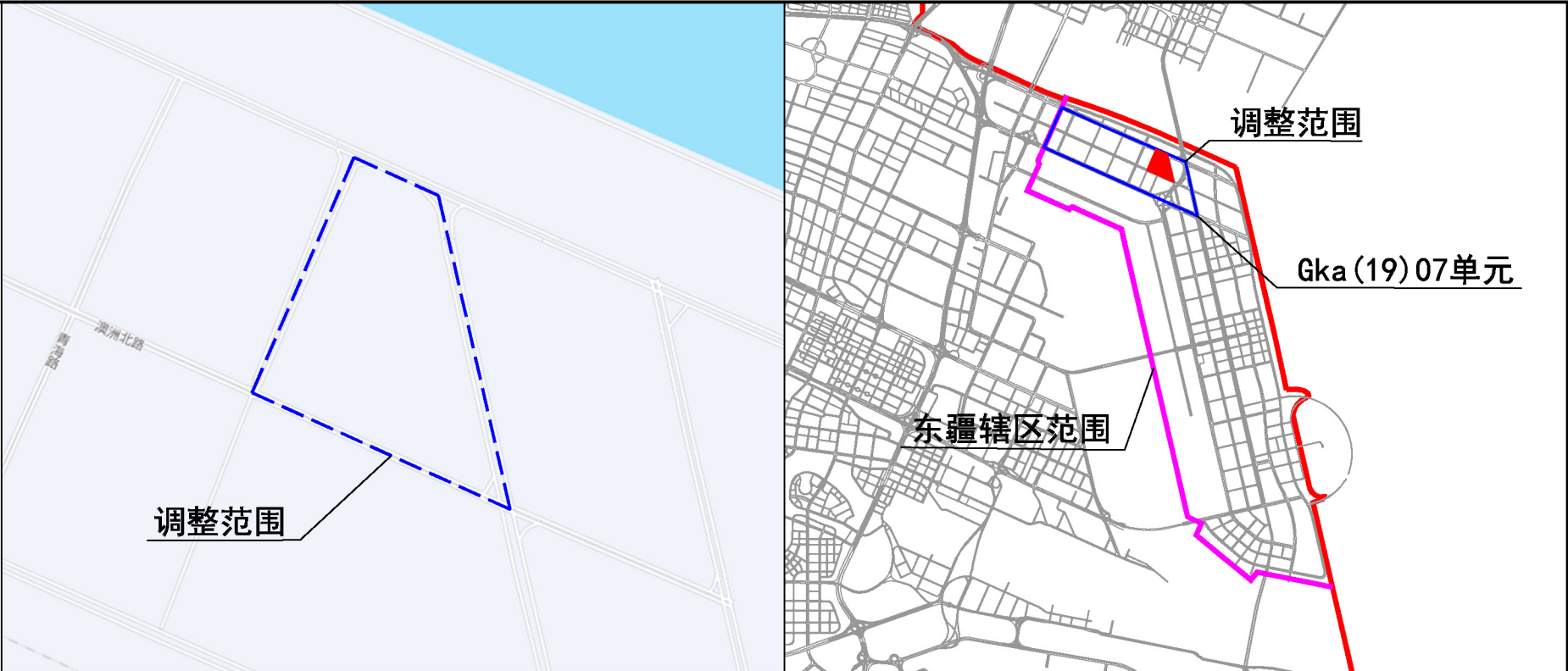
	地块编号	用地代码	用地性质	总用地面积 (公顷)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (米)	配套设施项目名称及规模		备注
									设施名称	建设规模方式	
调整前	02-03	G2	防护绿地	2.50	-	-	90	-	-	-	预留基站，预留有轨电车线位，地块内设有轨电车线穿过，需协调地块与有轨电车的关系。
	02-04	W2	二类物流仓储用地	11.58	0.01-2.0	70	10	-	-	-	土地使用兼容性为M1、M2。
调整后	02-08	G2	防护绿地	1.95	-	-	90	-	-	-	预留基站，预留有轨电车线位，地块内设有轨电车线穿过，需协调地块与有轨电车的关系。
	02-09	W2	二类物流仓储用地	12.12	0.01-2.0	70	10	-	-	-	土地使用兼容性为M1、M2、W1。

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. 表中调整前给定建筑密度为上限，绿地率为下限；

3. 以上方案为批后公布，项目实施以行政审批文件为准。



图例

- 二类物流仓储用地
- 防护绿地
- 道路红线
- 调整用地界线
- 地块编号
用地性质代码

0 50 100 200 400m

天津市滨海新区东疆港分区GKa（19）07单元02街坊02-03、02-04地块细分导则调整批后公布