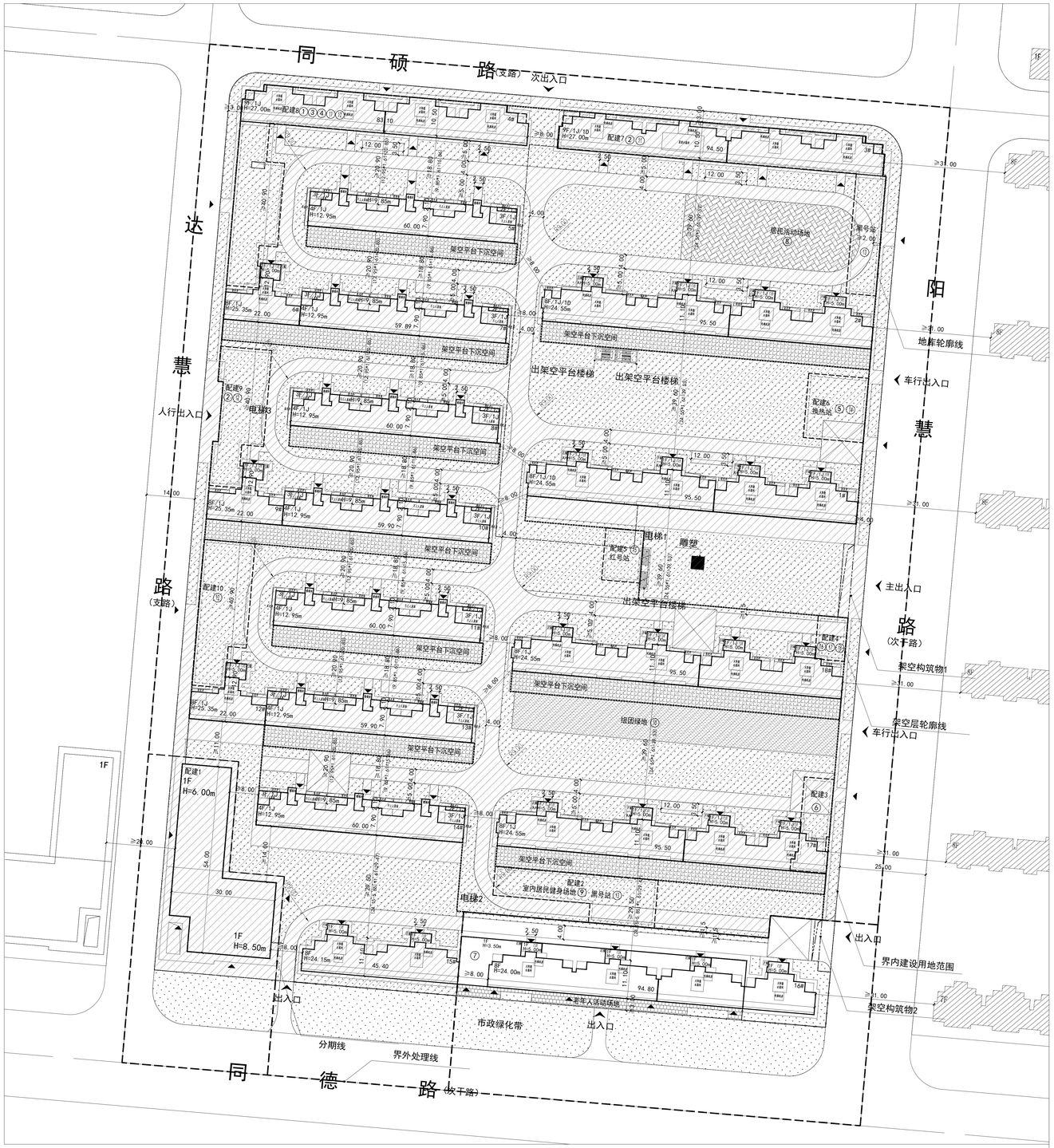
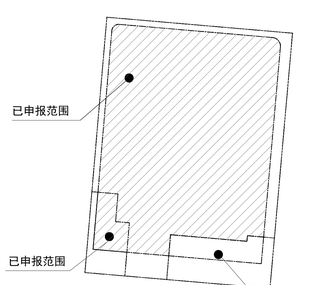


地块位置示意图



地块分期示意图

技术经济指标表

项目	单位	总指标		已发证指标		本次申报指标		审批后剩余指标	
总用地面积	㎡	63461.90		3268.45		6408.54		53784.91	
界内建设用地面积	㎡	50935.00		1674.88		2733.71		46526.41	
容积率	-	≤	1.3						
地上计容建筑面积	㎡	≤	66200.00	≤	1050.00	≤	6901.02	≤	58248.98
建筑密度	%	≤	30						
建筑基底面积	㎡	≤	15280.50	≤	1050.00	≤	1357.50	≤	12873.00
绿地率	%	≥	40						
绿地面积	㎡	≥	20374.00	≥	0.00	≥	341.30	≥	20032.70

项目				单位		本次申报指标
总建筑面积				㎡	≤	6901.02
地上建筑面积				㎡	≤	6901.02
其中	地上计容建筑面积			㎡	≤	6901.02
	其中	住宅建筑面积		㎡	≤	5901.02
		配套公建建筑面积		㎡	≤	1000.00
	地上不计容建筑面积（根据《市规划资源局关于住宅多样性空间增值利用规划管理的指导意见（第二批）》）			㎡	≤	0.00
	其中	住宅封闭阳台		㎡	≤	0.00
		架空平台建筑面积		㎡	≤	0.00
		其中	架空平台停车功能	㎡	≤	0.00
			兼容商业	㎡	≤	0.00
			经营性配套公建	㎡	≤	0.00
			非经营性配套公建	㎡	≤	0.00
			市政配套公建	㎡	≤	0.00
	地上鼓励兼容建筑面积			㎡	≤	0.00
地下建筑面积	经营性建筑面积			㎡	≤	0.00
	非经营性建筑面积			㎡	≤	0.00
居住户数				户	≤	58
居住人口				人	≤	169
户均人口				人/户	≤	2.9
机动车停车位				辆	≥	0
	其中	地上机动车停车位		辆	≥	0
		架空层机动车停车位		辆	≥	0
		地下机动车停车位		辆	≥	0
非机动车停车位				辆	≥	0
	其中	地上非机动车停车位		辆	≥	0
		架空层非机动车停车位		辆	≥	0
		地下非机动车停车位		辆	≥	0
城市雕塑				座	≥	0

配套设施一览表

分项	分项	项目	单位	占地面积		地上面积		地下面积		许可进度 本次申报	已申报	未申报	所属建筑
非经营性配套公建	1	居委会	㎡	≥	-	≥	500	≥	0	0	0	500	配建8
	2	物业管理服务用房	㎡	≥	-	≥	300	≥	0	0	0	300	配建7、9
	3	警务室	㎡	≥	-	≥	20	≥	0	0	0	20	配建8
	4	公厕	㎡	≥	-	≥	50	≥	0	0	0	50	配建8
	5	环卫清扫班点	㎡	≥	-	≥	100	≥	0	0	0	100	配建6
	6	社区卫生服务站	㎡	≥	-	≥	230	≥	0	0	0	230	配建3
	7	托老所（含老年人活动站建筑面积不小于150㎡）	㎡	≥	-	≥	1000	≥	0	1000	0	0	#16
	8	居民活动场地	㎡	≥	900	≥	-	≥	0	0	0	900(占地)	
	9	居民健身场地	㎡	≥	-	≥	240	≥	0	0	0	240	配建2（置于架空平台内）
	10	组团绿地	㎡	≥	1000	≥	-	≥	0	0	0	1000(占地)	
		合计	㎡	≥	1900	≥	2440	≥	0	1000	0	3340	
经营性配套公建	11	商业服务网点	㎡	≥	-	≥	900	≥	0	0	0	900	配建7、8
	12	社区商业服务	㎡	≥	-	≥	1050	≥	0	0	0	1050	配建8、9、10
		合计	㎡	≥	-	≥	1950	≥	0	0	0	1950	
市政配套公建	13	10KV配电站（黑号站）	㎡	≥	-	≥	440	≥	0	0	0	440	配建2、8
	14	换热站	㎡	≥	-	≥	200	≥	0	0	0	200	配建6
	15	10KV配电站（红号站）	㎡	≥	-	≥	200	≥	0	0	0	200	配建5
	16	电信设备间	㎡	≥	-	≥	25	≥	0	0	0	25	配建4
	17	有线电视设备间	㎡	≥	-	≥	15	≥	0	0	0	15	配建4
	18	再生资源回收点	㎡	≥	10	≥	-	≥	0	0	0	10(占地)	配建4
		合计	㎡	≥	10	≥	880	≥	0	0	0	890	

图例：

规划总用地界线　新建建筑　建筑出入口　公共绿地　市政绿化带
规划可用地界线　已申报建筑　出入口　组团绿地　区内道路
地上分期线　现状建筑　出地面电梯　已申报用地范围　雕塑
地下空间范围　小区大门　架空平台下沉空间　围墙　架空平台线
居民活动场地　老年人活动场地　回车区

注：
1. 本图依据甲方提供的核定用地图、现状图等相关资料所绘制。
2. 平面坐标系采用2000天津城市坐标系。
3. 工程高程采用1972年大沽高程系2015年高程。
4. 水准点位置由甲方提供。
5. 本图所注尺寸均以米为单位。
6. 图中所注尺寸均为建筑物主体尺寸，含外墙保温、外饰面。
7. 消防、人防、电力等附属设施的布局和规模，以相关部门审批结果为准。
8. 本方案满足《建筑工程规划管理技术规范》DB12/T 1040-2021、《建筑类建设工程规划许可证设计方案规范》DB12/T 990-2020
《天津市建设项目配建停车场（库）标准》DB/T 29-6-2018、《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018版)
《民用建筑通用规范》GB 55031-2022、《无障碍设计规范》GB 50763-2012、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067-2014 等相关规范要求。
9. 住宅配建停车位100%预留充电设施安装条件，预留安装条件时需将管线和桥架等供电设施建设到车位以满足直接装表接电需要。
10. 根据《市规划资源局关于住宅多样性空间增值利用规划管理的指导意见(第二批)》津规资建发[2024]8号.以架空平台(含覆土)上皮作为室外地坪，本方案H为室外地坪至屋面面层的高度。
11. 根据《建筑类建设工程规划许可证设计方案规范》DB12/T 990-2020第4.2.4.4条规定：本次变电柜、调压柜、充电桩等设备的设置，不做表达。
12. 围墙基础及地上部分均不逾越用地红线。
13. 本项目施工严格执行“八个一律”工作措施，确保地下管线安全。
14. 根据《市规划资源局于住宅多样性空间增值利用规划管理的指导意见》(津规资建发［2022]149号)，本方案项目设置住宅起居室(厅)挑空空间105套，本方案满足相关要求。
15、根据《市规划资源局关于住宅多样性空间增值利用规划管理的指导意见(第二批)》（津规资建发[2024]8号），本项目整体采用架空平台停车，住宅设置封闭阳台相关政策:本期设置架空平台35200㎡，其中停车功能30460㎡、经营性应建公服1950㎡、非经营性应建公服1440㎡、市政设备设施1350㎡，设置住宅设置封闭阳台768㎡，本方案满足相关要求。
16. 本项目非机动车设置于架空平台下，项目严格执行相关建筑和防火等相关设计规范、法规要求。

北

0　10　20　50m

天津中建国际工程设计有限公司
Tianjin China State Construction International Engineering Design Co. Ltd.
国家甲级资质　A112002666
地址：天津市滨海新区塘沽杭州道72号
邮编：300451
Tel：022-6630 6849
Fax：022-6630 6849

合作单位：COOPERATOR:

出图章：STAMP:

执业注册章：REGISTRATION STAMP:

备　注：REMARK:

版次 REV.	发行日期 DATE ISSUED	摘要 SUBJECT
4		
3		
2		
1		

职责 FUNCTION	签署 SIGNATURE	
项目负责人 PROJECT LEAD	赵阳	
主任工程师 MAJOR ENGINEER	赵阳	
专业负责人 DISCIPLINE LEAD	赵阳	
审核 REVIEWED BY	赵阳	
校对 CHECKED BY	陈晓锋	
设计 DESIGNED BY	姜永录	
制图 DRAWN BY	姜永录	
委托单位 CLIENT	天津津城伟业投资发展有限公司	
项目名称 TITLE	海河教育园区阳光路西侧居住项目01-36地块二期A	
工程名称 PROJECT		
图名 TITLE	总平面图	
工号 CONSTRUCTION NO.		
分号 PART NO.		
图号 DRAWING NO.		比例 SCALE 1：500