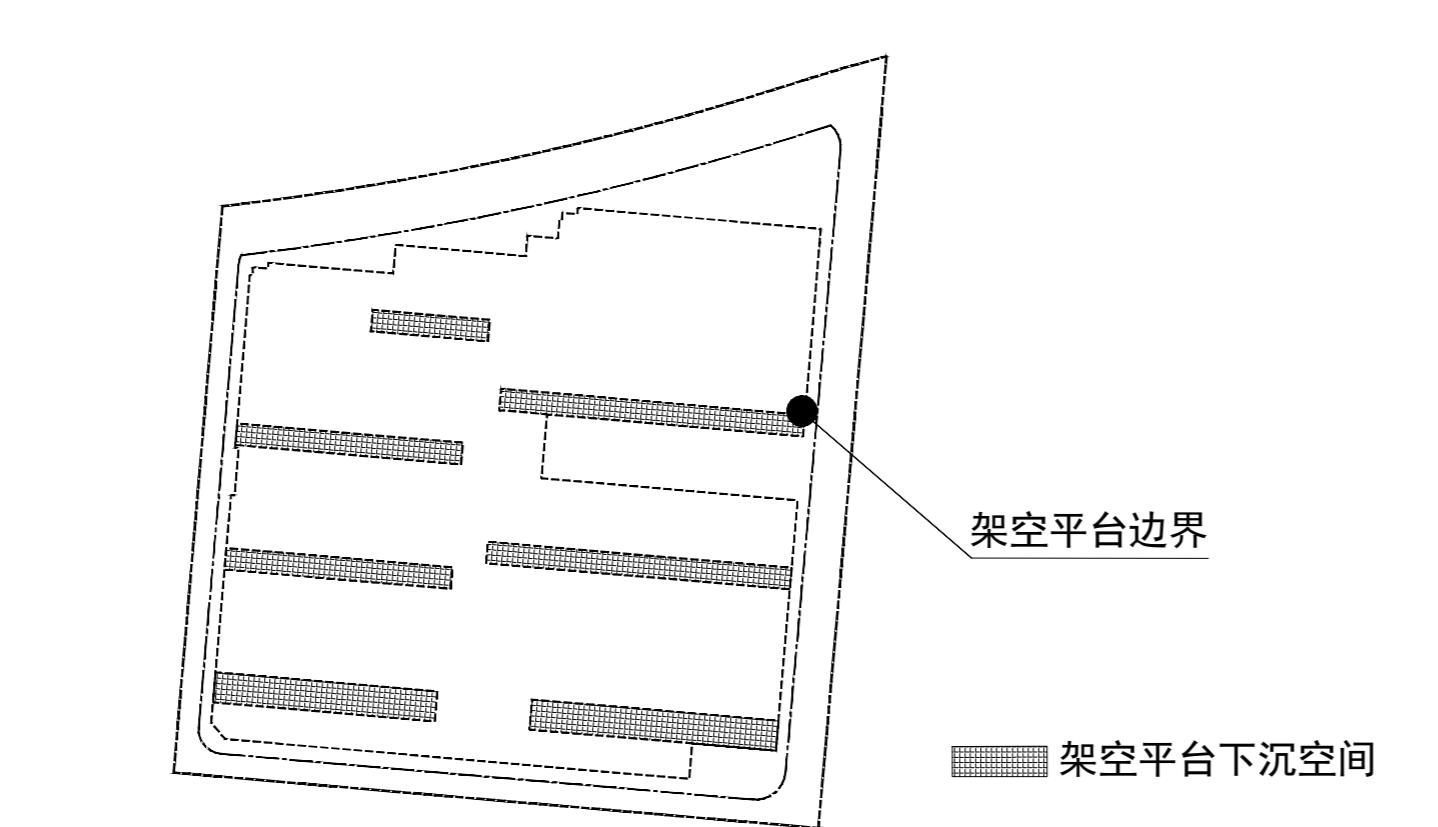
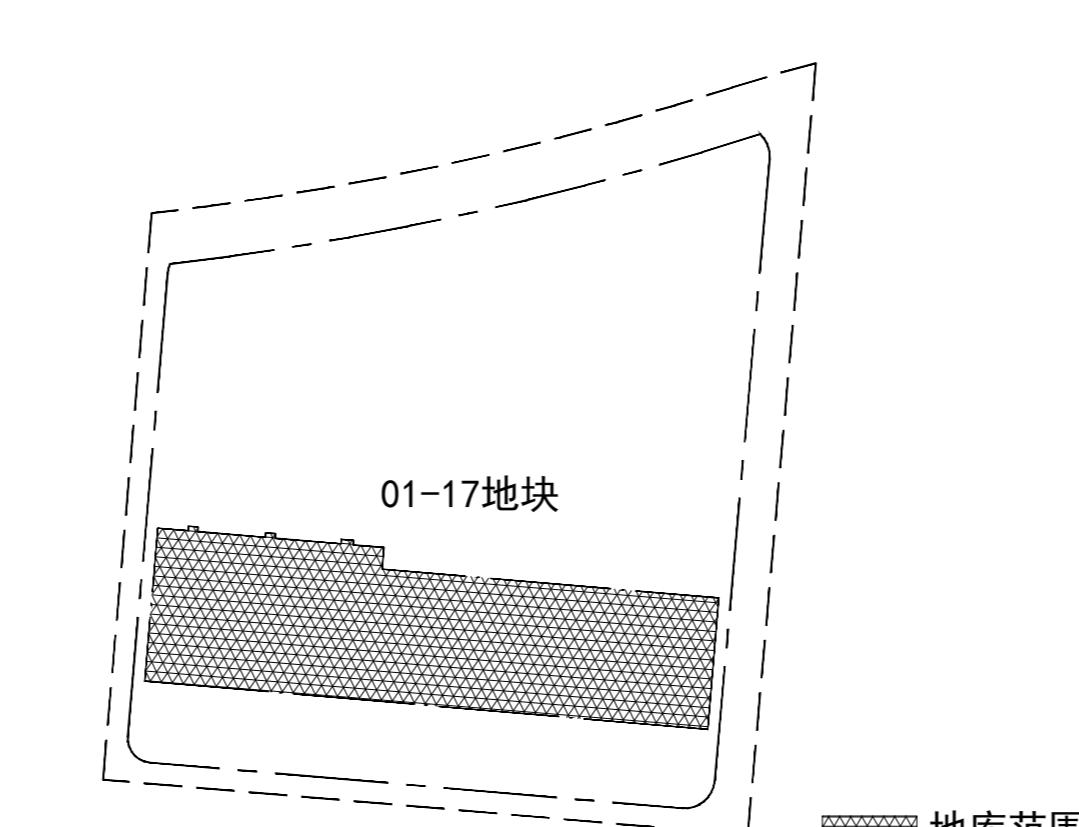


地块位置示意图



架空平台示意图



地库范围示意图

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	m ²	47189.9	0.00	47189.9	0.00					
界内建设用地面积	m ²	37652.20	0.00	37652.20	0.00					
容积率	-	≤ 1.2								
地上计容建筑面积	m ²	≤ 45100.00	≤ 0.00	≤ 45100.00	≤ 0.00					
建筑密度	%	≤ 30								
建筑基底面积	m ²	≤ 11295.66	≤ 0.00	≤ 11295.66	≤ 0.00					
绿地率	%	≥ 40								
绿地面积	m ²	≥ 15060.88	≥ 0.00	≥ 15060.88	≥ 0.00					
项目	单位	本次申报指标								
总建筑面积	m ²	≤ 83186.91								
地上建筑面积	m ²	≤ 74386.91								
地上计容建筑面积										
其中		住宅建筑面积	m ²	≤ 45100.00						
		配套公建建筑面积	m ²	≤ 45084.00						
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)》(第二批) (第二批)) (注:以下不包括兼容性政策)										
其中		住宅坡屋顶	m ²	≤ 1942.91						
		地上停车楼	m ²	≤ 0.00						
		架空平台	m ²	≤ 26700.00						
		住宅首层空间多样化利用	m ²	≤ 0.00						
		封闭阳台	m ²	≤ 644.00						
地上鼓励兼容建筑面积										
其中		经营性建筑面积	m ²	≤ 0.00						
		非经营性建筑面积	m ²	≤ 8800.00						
居住户数	户	≤ 436								
居住人口	人	≤ 1363								
户均人口	人/户	≤ 3.13								
机动车停车位	辆	≥ 584								
其中		地上机动车停车位	辆	≥ 0						
		架空层机动车停车位	辆	≥ 434						
		地下机动车停车位	辆	≥ 150						
非机动车停车位	辆	≥ 257								
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	≥ 1						
城市雕塑	座	≤ 1								
架空平台下住宅利用	m ²	≤ 2237.17								
住宅地下室增值利用	m ²	≤ 0.00								
利用地上停车楼、架空平台、利用住宅首层空间设置经营性应建公服,使可售住宅建筑面积增加,增加可售住宅建筑面积	m ²	≤ 900.00								
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				
					本次申报	已申报				
					未申报	所属建筑				
	1	居委会	m ²	≥ -	≥ 500	0	0	配建5 架空平台内		
	2	物业管理服务用房	m ²	≥ -	≥ 300	0	300	0	0	配建3、5 架空平台内
	3	公厕	m ²	≥ -	≥ 50	0	50	0	0	配建5 架空平台内
	4	警务室	m ²	≥ -	≥ 20	0	20	0	0	配建5 架空平台内
	5	商业服务网点	m ²	≥ -	≥ 900	0	900	0	0	配建2、4、6 架空平台内
	6	组团绿地	m ²	≥ 1000	≥ -	≥ 0	1000(占地)	0	0	
	7	居民健身场地	m ²	≥ 409	≥ -	≥ 0	409(占地)	0	0	
	合计		m ²	≥ 1409	≥ 1770	≥ 0	1770(建筑)	1409(占地)	0	0
	8	10KV配电站 (黑号站)	m ²	≥ -	≥ 393	0	393	0	0	配建1、7 架空平台内
	9	换热站	m ²	≥ -	≥ 200	0	200	0	0	架空平台内
	10	10KV配电站 (红号站)	m ²	≥ -	≥ 200	0	200	0	0	架空平台内
	11	电信设备间	m ²	≥ -	≥ 25	0	25	0	0	配建6 架空平台内
	12	有线电视设备间	m ²	≥ -	≥ 15	0	15	0	0	配建6 架空平台内
	13	再生资源回收点	m ²	≥ -	≥ 10	0	10	0	0	配建6 架空平台内
	合计		m ²	≥ -	≥ 843	0	843	0	0	

图例:

- 规划总用地界线
- 规划可用地界线
- 地上分期线
- 地下空间范围
- 已申报用地范围
- 新建建筑
- 已申报建筑
- 现状建筑
- 小区大门
- 出地面电梯
- 建筑出入口
- 出入口
- 公共绿地
- 组团绿地
- 市政绿化带
- 架空平台下沉空间
- 围墙
- 回车区
- 架空平台
- 架空平台下沉空间
- 架空平台线
- 室外专有庭院围墙

注:

- 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1979年大沽高程系2015年高程。
4. 水准点位置由甲方提供。
5. 本图所注尺寸均为建筑物主体尺寸,会外墙保温、外饰面。
6. 消防、人防、电气等附属设施的布局和规模,以相关部门审批结果为准。
7. 本方案满足《建筑工程管理技术规范》DB12/T 1040-2021、《建筑工程设计规划许可证设计规范》DB12/T 990-2020、《天津市建设项目配建停车场(库)标准》DB12/T 29-2018、《建筑设计防火规范》GB50016-2018(2018版)、《民用建筑通用规范》GB 55031-2022、《无障碍设计规范》GB 50763-2012、《建筑防火通用规范》GB 55037-2022 等相关规范要求。
9. 住宅配建停车位100%预留充设施安装条件,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接装电需要。
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[2018]号,以架空平台(含覆盖)上皮作为室外地坪,本方案H1为室外地坪至女儿墙的高度,本方案住宅女儿墙的高度均0.6m, H2为坡屋面建筑高度,室外地坪计算至屋面与屋脊的平均高度,2楼为平屋面,1#, 3#-8#楼为坡屋面。
11. 根据《建筑工程设计规划许可证设计规范》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,不做强制表达。
12. 围墙基础及地上部均不逾用地红线。
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《市规划资源局关于住宅多样性空间增值利用规划管理的指导意见 (试行)的通知》、《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)》文件,本期申请室外专有庭院总计58户,申请住宅起居室(厅)挑空空间50户,住宅建筑共用坡屋面享受容积率奖励的建筑面积1941m²,露台50户,架空平台停车,架空平台建筑面12600m²,含架空平台下住宅利用面积2237.17m²,封闭阳台200户,封闭阳台建筑面644m²。
15. 本期设置非机动车57辆,电动自行车停放纳入非机动车停放场所统筹考虑,电动自行车位应配置充电设施且符合规范要求。本方案依据法律法规,相关规划标准和配建要求进行设计实施。
16. 本方案涉及封闭阳台和凸窗内容符合天津市地方标准《建筑工程规划管理技术规范》(DB12/T1040-2021)及《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)》要求,项目住宅建筑平台构件,户型少于5个居住套间时,设备平台构件的水平投影面积不大于5m²;户型不少于5个居住套间时,设备平台构件的水平投影面积不大于6m²;住宅建筑的每个套型中凸出结构体外的封闭阳台、凸窗、室外空调机搁板构件的水平投影面积之和,不超过该套型总建筑面的15%,且不大于30m²;住宅建筑阳台最大进深不大于2.1m,最大净高不大于2.1m。
17. 本方案不涉及住宅首层空间多样化利用。
18. 本方案依据2024.03.01批次的海河教育园区阳嘉路西侧居住项目01-17地块建筑工程规划许可证(证书编号2024津南建证0013)进行设计,总图栋数位置及路网调整,户型调整,机动车、居住户数及居住人户数调整,机动车、非机动车数量及位置调整,室外专有庭院数量调整,架空平台及地库轮廓调整,具体方案以本次申报内容为准。

4	3	2	1
1	2	3	4
1. 项目名称	DATE ISSUED	签章	RECEIVED
项目负责人	赵阳	赵阳	
主任工程师	赵阳	赵阳	
专业负责人	赵阳	赵阳	
审核	赵阳	赵阳	
校对	陈晓峰	陈晓峰	
设计	姜永康	姜永康	
制图	姜永康	姜永康	
设计阶段	方案设计	施工图设计	
专业	□ 建筑	□ 结构	
DISCIPLINE	□ 土建	□ 电气	
委托单位	天津津南投资发展有限公司		
项目名称	海河教育园区阳嘉路西侧项目01-17地块		
工程名称	PROJECT		
图名	总平面图		
工号	00000000000000000000		
分号	00000000000000000000		
图号	00000000000000000000		
比例	1:500		
图名	地块位置示意图		
图名	架空平台示意图		
图名	地库范围示意图		