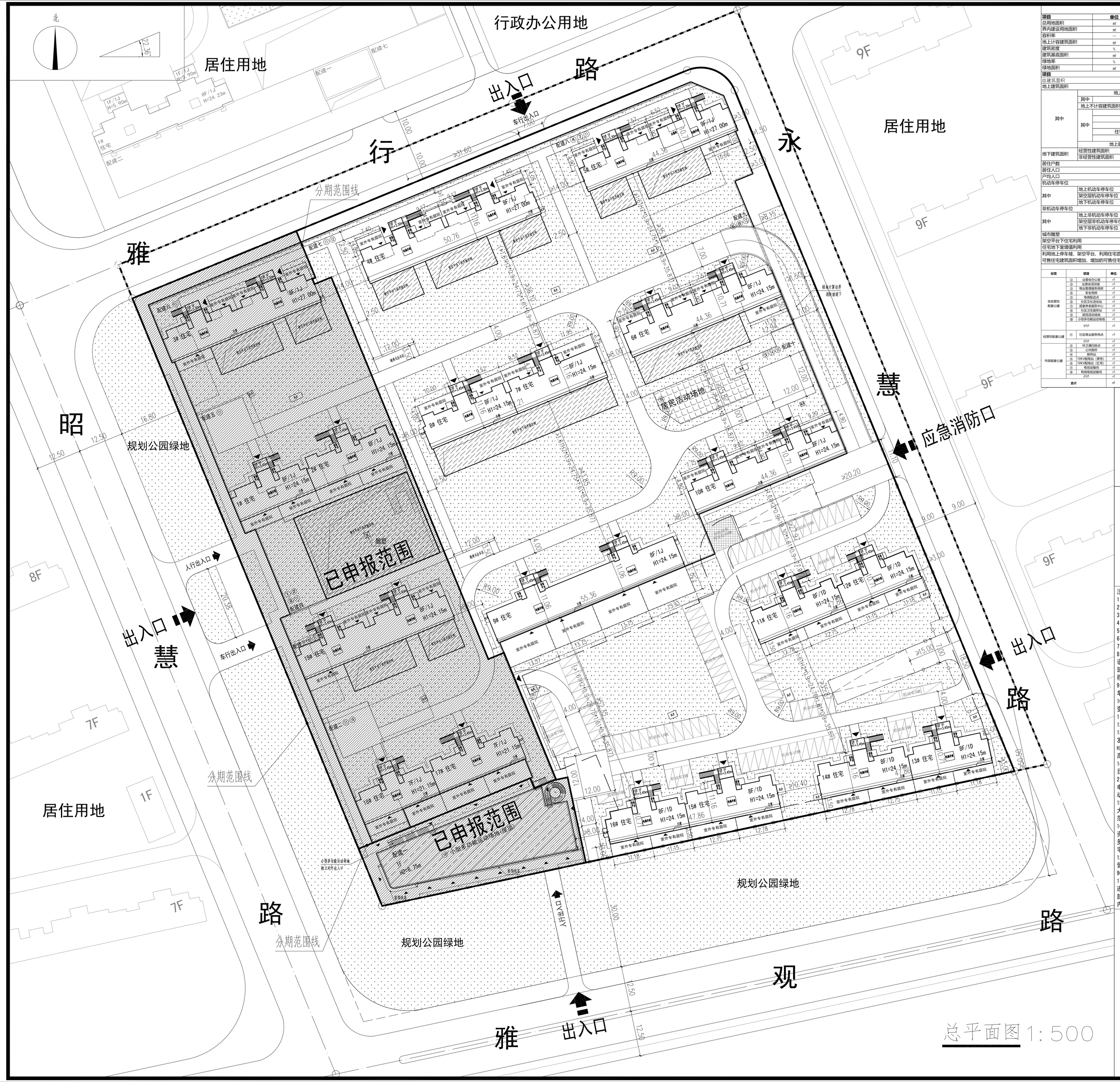


总平面图 1:500

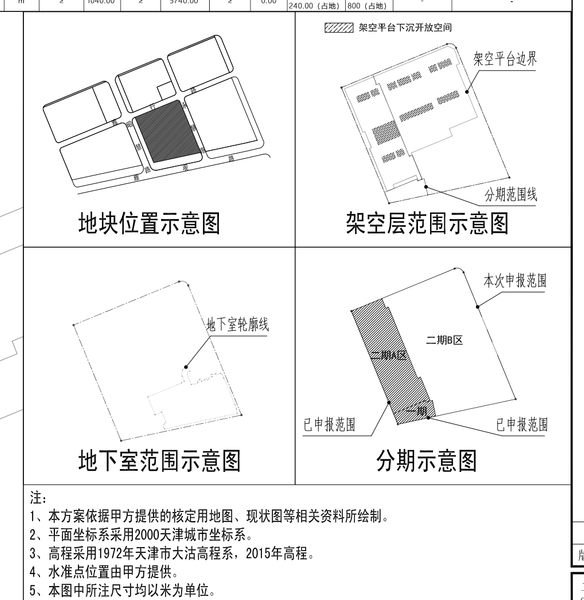
经济技术指标表（二期B区）

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	㎡	38015.00	10004.86	28010.14	0.00
其内建设用地面积	㎡	34241.00	10004.86	24236.14	0.00
容积率	—	≤ 1.2			
地上计容建筑面积	㎡	≤ 41089.00	≤ 12468.47	≤ 28620.53	≤ 0.00
建筑密度	%	≤ 30%			
建筑基底面积	㎡	≤ 10272.30	≤ 2792.62	≤ 4297.15	≤ 3182.53
绿地率	%	≥ 40%			
绿地面积	㎡	≥ 13696.40	≥ 4065.47	≥ 9630.93	≥ 0.00

项目			单位	本次申报指标
总建筑面积			㎡	≤ 180062.32
地上建筑面积			㎡	≤ 41662.32
其中	地上计容建筑面积		㎡	≤ 28620.53
	其中	住宅建筑面积	㎡	≤ 28620.53
	地上不计容建筑面积（注：以下不包括兼容性政策）		㎡	≤ 13041.79
	其中	住宅坡屋顶	㎡	≤ 0.00
		地上停车楼	㎡	≤ 0.00
		架空平台	㎡	≤ 12081.43
		住宅首层空间多样化利用	㎡	≤ 0.00
		封闭阳台	㎡	≤ 960.36
	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		㎡	≤ 6400.00
居住户数			户	≤ 296
居住人口			人	≤ 846
户均人口			人/户	≤ 2.86
机动车停车位			辆	≥ 472
其中	地上机动车停车位		辆	≥ 99
	架空层机动车停车位		辆	≥ 218
	地下机动车停车位		辆	≥ 155
非机动车停车位			辆	≥ 132
其中	地上非机动车停车位		辆	≥ 43
	架空层非机动车停车位		辆	≥ 89
	地下非机动车停车位		辆	≥ 0
城市雕塑			座	≥ 0
架空平台下住宅利用			㎡	≤ 942.25
住宅地下室增值利用			㎡	≤ 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，增加的可售住宅建筑面积			㎡	≤ 831.59

配套公建项目一览表（二期B区）

分项		项目	单位	占地面积		地上面积		地下面积	持证进度 本次申报	持证进度 已申报	持证进度 未申报	所属建筑
非经营性配套公建	①	业委会办公室	㎡	/	-	/	80.00	/	50.00	-	-	配建四
	②	业委会活动室	㎡	/	-	/	300.00	/	-	300.00	-	配建四
	③	物业管理用房	㎡	/	-	/	300.00	/	75.79	224.40	-	配建四、配建十
	④	安全岗亭	㎡	/	-	/	30.00	/	30.00	-	-	配建八
	⑤	垃圾站点	㎡	/	-	/	20.00	/	-	20.00	-	配建三
	⑥	社区文化活动站	㎡	/	-	/	300.00	/	300.00	-	-	配建九
	⑦	居家养老服务中心	㎡	/	-	/	500.00	/	500.00	-	-	配建八
	⑧	社区卫生服务站	㎡	/	-	/	230.00	/	230.00	-	-	配建九
	⑨	新民活动场地	㎡	/	240.00	/	-	/	240.00（占地）	-	-	架空平台上
	⑩	小型多功能运动场地	㎡	/	800.00	/	-	/	-	800（占地）	-	配建一架空
		小计	㎡	/	1040.00	/	1710.00	/	1015.79 240.00（占地）	544.40 800（占地）	-	
经营性配套公建	⑪	社区商业服务网点	㎡	/	-	/	3200.00	/	-	831.59	2368.41	-
		小计	㎡	/	0.00	/	3200.00	/	0.00	831.59	2368.41	-
市政配套公建	⑫	环卫厕所站点	㎡	/	-	/	50.00	/	-	50.00	-	-
	⑬	公共厕所	㎡	/	-	/	100.00	/	-	100.00	-	-
	⑭	换热站	㎡	/	-	/	200.00	/	-	200.00	-	-
	⑮	10KV高压站（两座）	㎡	/	-	/	240.00	/	-	240.00	-	-
	⑯	10KV高压站（已有）	㎡	/	-	/	150.00	/	-	-	150.00	-
	⑰	物业安防岗	㎡	/	-	/	25.00	/	-	-	25.00	-
	⑱	有线电视设备间	㎡	/	-	/	15.00	/	-	15.00	-	-
		小计	㎡	/	0.00	/	830.00	/	0.00	655.00	175.00	-
合计			㎡	/	1040.00	/	5740.00	/	0.00	2421.78 240.00（占地）	3318.22 800（占地）	-



注：
1、本方案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、高程采用1972年天津市大沽高程系，2015年高程。
4、水准点位置由甲方提供。
5、本图中所注尺寸均以米为单位。
6、图中所注尺寸均为建筑物外轮廓尺寸，含外保温、外饰面。
7、消防、人防、电力等附属设施的布置和规模，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/T29-6-2018、《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018版)、《民用建筑通用规范》GB55031-2022、《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021、《建筑防火通用规范》GB55037-2022 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《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:本方案变电柜、调压柜、充电桩等设备的设置，不做表达。
11、本方案围墙基础及地上部分均不逾越用地红线。
12、本方案施工严格执行“八个一律”工作措施，确保地下管线安全。
13、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H1为室外地坪至屋面面层的高度，H2为室外地坪至女儿墙的高度，H3为遮挡建筑高度减除被遮挡建筑室外地坪至最低居住层室内地坪高度。
14、本期应配机动车与非机动车整个地块整体考虑配建，配建数量及相关要求满足《天津市建设项目配建停车场(库)标准》DB/T29-6-2018的要求。本期配建机动车472辆其中99辆设置在地上室外，218辆设置在架空平台内，155辆设置在地下室；非机动车132辆设置在地上室外与架空平台内，无电动自行车（电动自行车设置在二期A区），设置标准与数量满足《关于加强新建居住项目配建电动自行车停放场所规划建设管理的通知》文件要求。
15、根据天津市地方标准《建筑工程规划管理技术规范》(DB12/T1040-2021)中12.14规定，凸窗最大进深不大于0.40m，最大净高不大于2.10m，且应设窗台；其建筑面积计算符合《民用建筑通用规范》GB55031-2022等相关规范要求。
16、依据《市规划资源局关于印发住宅多样性空间增值利用规划管理指导意见(试行)》、《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）》、《市规划资源局关于住宅多样性政策补充要求的通知》文件，本项目采用局部架空平台停车（含架空平台下住宅利用）、住宅室外专有庭院、住宅设置封闭阳台并规范设备平台设置等相关政策。本期设置架空平台12081.43㎡，其中架空平台下设置经营性应建公服831.59㎡，架空平台下住宅利用942.25㎡，非经营性建设内容10307.59㎡；4-16#楼均设置住宅室外专有庭院共1473.88㎡；住宅设置封闭阳台960.36㎡；本方案满足相关文件要求。
17、本方案依据2025年05月16日核发的项目《建设工程规划许可证》（编号：2025津南建证0038）进行绘制，本次对局部地库轮廓及出入口位置、局部道路、地上机动车停车位位置、风井位置、局部围墙位置、13-16#楼室外专有庭院围墙范围、居民活动场地位置、架空平台局部立面调整，其他内容不做调整。

图例：
- 规划总用地范围线
- 规划可用地范围线
- 居住建筑
- 规划公园绿地
- 地下车库范围线
- 架空平台范围线
- 小型多功能运动场地
- 机动车位
- 非机动车停车位
- 架空平台下沉开放空间
- 室外专有庭院围墙
- 配套公建
- 居民活动场地
- 宅间绿地
- 道路中心线
- 区内道路
- 建筑出入口
- 小区出入口
- 雕塑
- 小区围墙
- 配套公建范围线

会签			
建筑		结构	
给排水		暖通	
电气		方案	

本图版权归本公司所有，未经允许任何其他单位和个人不得复制或作它用，本图涵加盖本院出图签章，各阶一致无效，本图尺寸均以标注为准，不得以图纸中实测尺寸为施工依据，本图并留后，以最高版本为准。

附注
NOTES

版本	日期	说明

二维码
QR Code

注册师用章
CHARTERED ARCHITECT/ENGINEER

出图专用章
ISSUE

TENIO
天津市天友建筑设计股份有限公司
TENIO TIANJIN ARCHITECTURE AND ENGINEERING CO.,LTD
工程设计证书 甲级 A112000900
First-class Design Certificate No.A112000900

项目负责人 PROJECT CAPTAIN	臧梦洁	臧梦洁
工程主持人 PROJECT MANAGER	翟建辉	翟建辉
审核 APPROVE BY	宋维红	宋维红
校正 CHECK BY	王源	王源
专业负责人 DIVISION CHIEF	王源	王源
设计 DESIGN BY	王士瑞	王士瑞

建设单位 EMPLOYER	天津海程置业有限公司		
工程名称 PROJECT	津南（挂）2024-08地块项目（二期B区）		
子项名称 SUB ITEM			
子项编号 SUB NO.			
地块编号 PLOT NO.		分期 SECTION	二期B区
工号 PROJECT NO.		设计阶段 DESIGN PHASE	设计方案
图名 TITLE	总平面图		
专业 PROFESSION	方案	图号 DRAWING NO.	
版本 VERSION	A	日期 DATE	2025.09.04