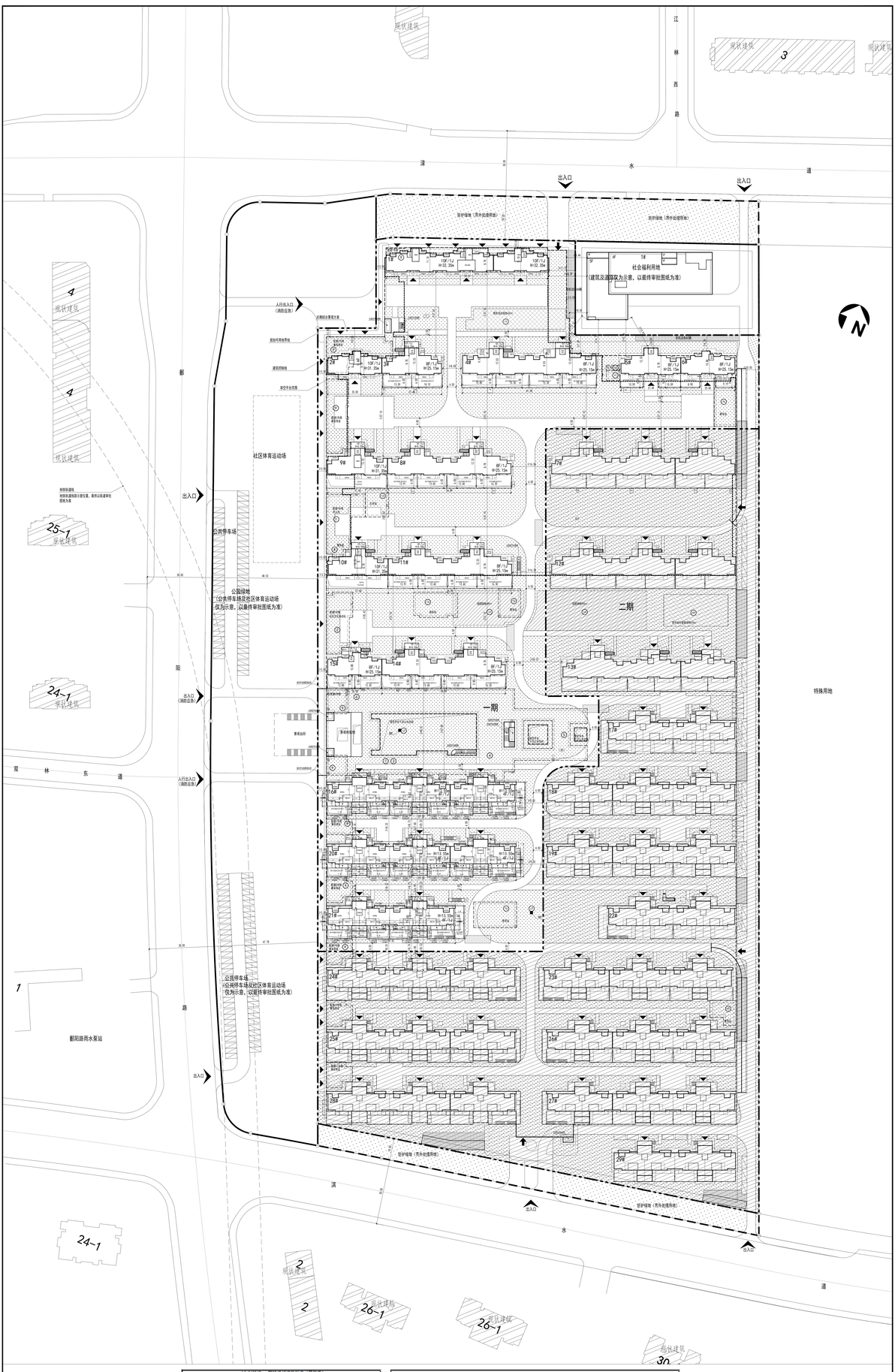


总平面图 1:500

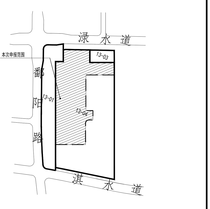
说明：

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年天津市任意直角坐标系。
3. 高程采用1972年天津市大沽高程系，2015年高程。
4. 本图所注尺寸均以米为单位，图中所注尺寸均为建筑物主体尺寸，含外保温。
5、消防、人防，电力等附属设施的布局和规模，均以相关部门审批结果为准。
6、本方案满足《建筑类建设工程规划许可证设计方案规范》DB12/T 990—2020要求；根据第4.2.4.4条规定，本次变电站、调压柜、充电桩等设备的设置，不做表达。
7、本方案满足《天津市建筑工程规划管理技术规范》DB12/T 1040-2021、《无障碍设计规范》GB 50763-2012及《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018版）要求。
8、为发挂宅配建停车位100%预留充电设施建设条件条件，预留安装条件时需将管线和桥架等电设施建设到车位以满足直接安装电表需要。
9、根据《天津市建筑工程规划管理技术规范DB12/T 1040-2021）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，且设窗台，其建筑面积计算符合《民用建筑通用规范》等相关规范要求。
10、本方案满足《天津市建设项目配建停车场(库)标准》DB/T 29-6—2018要求。
11、本方案国境基础及地上部分均不逾越用地红线。
12、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，本方案均为室外地坪至屋面面层的高度。
13、本方案满足《天津市轨道交通运营安全条例》、《天津市城市轨道交通结构安全保护技术规程》DB/T 29-279—2020要求。
14、轨道交通控制线内未新建任何建筑物。
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，项目整体采用架空平台停车，住宅设置封闭阳台、设备平台等相关政策。本期设置架空平台29x54.53m²，其中停车功能22735.71m²，架空平台下住宅利用2252.76m²、非经营性应建公园1660.950m²，邻里共享公共空间2000m²，市政设备设施1005.11m²；住宅设置设备平台，设置了18-d8、8#9#、10#11#、14#15#、16#、20#、21#；本方案满足相关要求。
16、电动自行车动位规模按照不低于《天津市建设项目配建停车场（库）标准》（DB/T 29-6-2018）中居住用地类建设项目非机动车位指标的50%配建，并保障配套充电设施空间。
17、架空平台荷光无窗为架空平台下沉公共空间，由于相关要求需设置玻璃顶盖。

名称	1-2-04地块一期技术经济指标表（现状表）						
		单位	总指标	已批证指标	本次申报指标	审批后剩余指标
总用地面积		m²	87862.46	0.00	38982.71	48879.75
其中:建设用地面积		m²	87274.50	0.00	38982.71	48291.79
容积率		无	1.20	≤ 1.20	≤	≤
地上计容建筑面积		m²	98791.40	≤ 0.00	≤ 46139.03	≤ 52652.37
建筑基底		%	≤ 40.00			
建筑基底面积		m²	35909.80	≤ 0.00	≤ 15993.08	≤ 17916.72
绿地率		%	≥ 35.00			
绿地面积		m²	28796.08	≥ 0.00	≥ 13990.00	≥ 12806.08
总建筑面积	项目		单位		≤	本次申报指标
			m²		≤	95882.95
地上建筑面积			m²		≤	79773.60
其中	地上计容面积		m²		≤	46139.03
	其中	住宅建筑面积	m²		≤	46295.93
		非住宅配套建筑面积	m²		≤	56.66
		兼容商业建筑面积	m²		≤	1784.14
	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）》		m²		≤	31634.57
	其中	住宅建筑面积	m²		≤	0.00
		地上停车库	m²		≤	0.00
		住宅封闭阳台	m²		≤	7860.04
		架空平台	m²		≤	29664.53
		住宅套型多样化利用	m²		≤	0.00
	地上超高层建筑面积		m²		≤	0.00
地下建筑面积	设备性建筑面积		m²		≤	15909.35
	非经营性建筑面积		m²		≤	0.00
居民户数			户		≤	376
居民人口			人		≤	1279
户均人口			人/户		≤	3.7
机动车停车位			辆		≤	771
其中	地上机动车停车位		辆		≤	0
	其中	露天平台机动车停车位	辆		≤	497
		地下机动车停车位	辆		≥	333
非机动车停车位			辆		≥	798
其中	地下非机动车停车位		辆		≥	266
	地下非机动车停车位		辆		≥	0
电动车充电桩			座		≥	2
架空平台下住宅利用			m²		≤	2252.76
住宅地下室储藏利用			m²		≤	0
利用地上停车楼、架空平台、利用住宅首层空间设置社会性公共设施，或可售住宅建筑面积增加，增加的可售住宅建筑面积			m²		≤	0

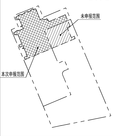
注：地上容积率计算建筑面积为77784.14㎡，占地上总建筑面积的2.71%，不超过地上总建筑面积的10%，并符合《天津市人民政府办公厅关于印发天津市规划资源管理若干规定的通知》（津政办[2019]8号）的要求。

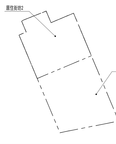
配套公建一览表									
分项	项目	单位	占地面积	地上面积	地下面积	许可进度 本次申报	许可进度 已办理	许可进度 未申报	所属建筑
非经营性配套公建	1 托儿所	m²	3	-	3	300	3	0	307.16	0	0	配建6号楼
	2 社区文化活动站	m²	3	-	3	300	3	0	302.79	0	0	配建6号楼
	3 垃圾房(小区)型	m²	3	-	3	30	3	0	35.58	0	0	配建6号楼
	4 垃圾房(街区)型	m²	3	-	3	300	3	0	428.58	0	0	配建6号楼
	5 物业管理用房	m²	3	-	3	300	3	0	448.69	0	0	配建6号楼
	6 安全岗亭	m²	3	-	3	30	3	0	46.87	0	0	配建6号楼
	7 微消防站点	m²	3	-	3	20	3	0	21.34	0	0	配建6号楼
	8 警务室	m²	3	-	3	20	3	0	58.25	0	0	配建6号楼
	9 室外非物业管理场地	m²	3	434.2	3	-	3	0	0	0	434	
	10 厨房活动场地	m²	3	430	3	-	3	0	430	0	0	
	11 城市雕塑	座	3	-	3	-	3	0	2	0	0	
	12 垃圾转运	m²	3	14.38	3	-	3	0	581	0	848	
	合计	m²	3	2303	3	1300	3	0	3102.(取整) 3102.(占地)	0	3102.(占地)	
经营性配套公建	9 兼容商业	m²	3	-	3	2091.2	3	0	1784.14	0	307.1	配建1号楼、配建2号楼、配建3号楼、配建5号楼、配建8号楼、配建10号楼、配建11号楼
	合计	m²	3	0	3	2091.2	3	0	1784.14		307.1	
市政配套公建	14 供热站	m²	3	-	3	200	3	0	230.44	0	0	设置于架空层车库
	15 通信变电站	m²	3	-	3	109.68	3	0	594.09	0	115.61	设置于架空层车库
	16 红线变电站	m²	3	-	3	162	3	0	127.61	0	0	设置于架空层车库
	17 电信区编间	m²	3	-	3	25	3	0	27.63	0	0	设置于架空层车库
	18 有线电视区编间	m²	3	-	3	15	3	0	16.35	0	0	设置于架空层车库
	合计	m²	3	0	3	1009.7	3	0	1005.11	0	115.61	
									0.1(占地)	0	0	



13-04地块架空平台示意

13-04地块地下范围示意





居住区经济指标与建筑控制指标表					
	建筑平均高度	住宅建筑平均层数	住宅建筑容积率	住宅建筑密度	人口毛密度(人/hm²)
	高	层			
居住区规模	8. 10	8. 10	1.20/1.1	15.10	26
居住区平均	8. 10	8.10/8.0	1.20/1.1	15	26
居住区内	8	8	1.2	15.1	27.21

说明：1、根据《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018版）第5.3.5条规定，建筑间距不应小于6m，本项目建筑间距满足防火间距要求。2、根据《民用建筑通用规范》第4.2.4条规定，建筑面积计算应为：1、建筑物内部设有夹层、插层、技术层时，其结构层高或净高不足2.20m者应计算1/2面积。2、设计利用坡地、架空层、深基础作为停车场、仓储、商业用途时，其结构层高在2.20m及以上者应计算全面积。3、建筑物内部设置的中庭、天井、楼梯间、电梯间、垃圾道、管道井等，按照自然层数计算。4、建筑物顶部，结构层高在2.20m及以上的设备层、避难层应计算全面积。5、建筑物间架空层、深基础作为停车场、仓储、商业用途时，其结构层高在2.20m及以上者应计算全面积。6、2020-2021年度新增的建筑面积应计算容积率。

图例：

- 新建住宅建筑
- 新建公建建筑
- 规划总建设用地界线
- 界内建设用地红线
- 未申报用地范围
- 现状建筑
- 车行道、消防车道
- 人行路
- 市政绿化带
- 公共绿地
- 组团绿地
- 地下范围线
- 架空平台线
- 居民健身/活动场地
- 非机动车停车位
- 游湾式会车区
- 建筑出入口
- 车库出入口
- 出入口
- 机动车停车位
- 地铁轨道线
- 住宅室外专有庭院
- AC 室外空调机搁板

ARCHI-AND INTERNATIONAL
天津市筑土建筑设计有限公司
AIT02042F2

建筑工程设计资质正证明(1)	建筑工程设计资质正证明(2)
建筑工程设计资质正证明(3)	建筑工程设计资质正证明(4)
建筑工程设计资质正证明(5)	建筑工程设计资质正证明(6)
建筑工程设计资质正证明(7)	建筑工程设计资质正证明(8)
建筑工程设计资质正证明(9)	建筑工程设计资质正证明(10)
建筑工程设计资质正证明(11)	建筑工程设计资质正证明(12)

工程名称 Project name	翻阳路雨水泵站（公园绿地）及周围区域综合一期
图名 Title	总平面图
比例 Scale	1:500
日期 Date	2024.12
设计阶段 Design stage	方案设计 Scheme Design
图号 No.	建-01
版次 Version	A

姓名	职务	签名
王****	总工程师 Chief Engineer	
王****	建筑专业 Architecture Discipline Leader	
王****	建筑专业 Architecture Discipline Leader	
王****	建筑专业 Architecture Discipline Leader	
王****	建筑专业 Architecture Discipline Leader	
王****	建筑专业 Architecture Discipline Leader	
王****	建筑专业 Architecture Discipline Leader	
王****	建筑专业 Architecture Discipline Leader	
王****	建筑专业 Architecture Discipline Leader	
王****	建筑专业 Architecture Discipline Leader	
王****	建筑专业 Architecture Discipline Leader	
王****	建筑专业 Architecture Discipline Leader	