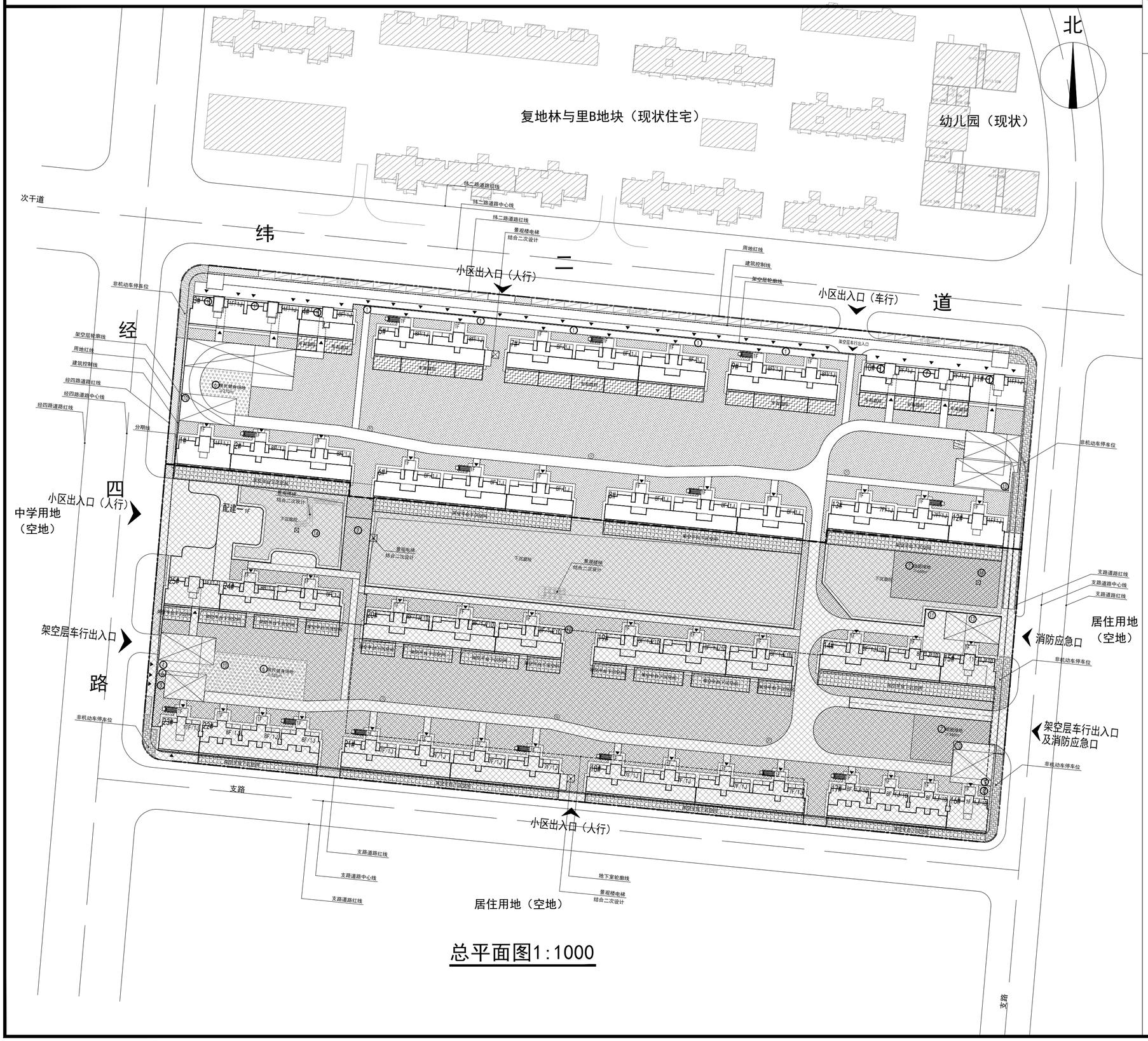
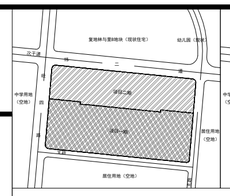
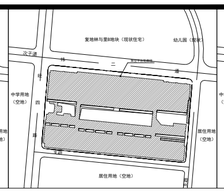
津滨保（挂）2020-17号C地块住宅及配套项目总平面图（二期）



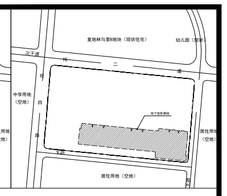
总平面图1:1000



地块位置及分期示意图



架空平台轮廓示意图



地下室轮廓示意图

津滨保（挂）2020-17号C地块技术经济指标表（二期）

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			㎡		56632.1	32819.73		23812.37		0
界内建设用地			㎡		56632.1	32819.73		23812.37		0
容积率			-	≤	1.50					
地上计容面积			㎡	≤	84948.15	≤	42142.14	≤	42806.01	0.00
建筑密度			%	≤	30%					
建筑基底面积			㎡	≤	16989.63	≤	8275.36	≤	8714.27	0.00
绿地率			%	≥	40%					
绿地面积			㎡	≥	22652.84	≥	14432.12	≥	8220.72	0.00
专有庭院面积			㎡	≥	1021.00	≥	0	≥	1021.00	0.00
项目				单位		本次申报指标				
总建筑面积				㎡	≤	63417.71				
地上建筑面积				㎡	≤	63417.71				
其中	地上计容面积			㎡	≤	42806.01				
	其中	住宅建筑面积		㎡	≤	41886.01				
		商业服务网点		㎡	≥	900.00				
		出地面楼电梯		㎡	≥	20.00				
	地上奖励非计容建筑面积			㎡	≤	867.00				
	地上不计容建筑面积（市规划资源局关于印发			㎡	≤	19744.70				
	其中	架空层平台建筑面积		㎡	≤	19744.70				
		停车功能其他（含设备用房等）		㎡	≤	19409.70				
		其中	非经营性配套公建	㎡	≥	0.00				
			市政配套公建	㎡	≥	335.00				
地下建筑面积				㎡	≤	0.00				
其中	经营性建筑面积			㎡	≤	0.00				
	非经营性建筑面积			㎡	≤	0.00				
居住户数				户	≤	422				
居住人口				人	≤	1222				
机动车停车位				辆	≥	492				
其中	地上机动车停车位			辆	≥	40				
	架空平台停车			辆	≥	452				
	地下机动车停车位			辆	≥	0				
非机动车停车位				辆	≥	299				
其中	地上非机动车停车位			辆	≥	299（其中124辆为电动非机动车）				
	架空层平台非机动车停车位			辆	≥	0				
	地下非机动车停车位			辆	≥	0				
城市雕塑				座	≥	0				

配套公建一览表（二期）

分项	序号	项目	单位	占地面积		地上面积		地下面积		许可进度			所属建筑
										本次申报	已申报	未申报	
经营性配套公建	1	商业服务网点	㎡	≥	-	≥	900	≥	0	900	0	0	设置于架空层（二期）
		合计	㎡	≥	-	≥	900	≥	0	900	0	0	-
非经营性配套公建	2	物业管理用房	㎡	≥	-	≥	300	≥	0	0	300	0	配建一（一期）
	3	热力站	㎡	≥	-	≥	500	≥	0	0	500	0	23#楼架空层北侧及其北侧架空层（一期）
	4	警务室	㎡	≥	-	≥	20	≥	0	0	20	0	设置于架空层（一期）
	5	公厕	㎡	≥		≥	50	≥	0	0	50	0	设置于架空层（一期）
	6	居民健身场地	㎡	≥	735	≥	-	≥	-	210	525	0	2处设置于架空层上（一、二期）
	7	组团绿地	㎡	≥	1000	≥	-	≥	-	0	1000	0	2处设置于地面及架空层上（一期）
		合计	㎡	≥	1735	≥	870	≥	0	210	2395	0	
市政配套公建	8	电信设备间	㎡	≥	-	≥	25	≥	0	0	25	0	设置于架空层（一期）
	9	有线电视设备间	㎡	≥	-	≥	15	≥	0	0	15	0	设置于架空层（一期）
	10	10kV变电站（黑号站）	㎡	≥	-	≥	660	≥	0	335	325	0	配建二、配建四、配建六、配建七（一、二期）
	11	换热站	㎡	≥	-	≥	180	≥	0	0	180	0	配建五（一期）
	12	10kV变电站（红号站）	㎡	≥	-	≥	150	≥	0	0	150	0	配建三（一期）
	13	垃圾转运站	㎡	≥	80	≥	-	≥	0	0	80	0	1处设置于架空层（一期）
	14	雕塑	处	-	-	-	-	-	-	0	2	0	2处设置于地面（一期）
		合计	㎡	≥	80	≥	1030	≥	0	335	775	0	-
合计			㎡	≥	1815	≥	2800	≥	0	1445	3170	0	-

图例：

- 界内建设用地范围
- 道路中心线
- 建筑控制线
- 新建住宅建筑物
- 新建公建建筑物
- 架空层轮廓线
- 地下空间范围
- 居民健身场地
- 现状建筑
- 区内道路
- 建筑出入口
- 小区出入口
- 机动车停车位
- 消防扑救场地
- 宅旁绿地
- 全功能垃圾分类箱房
- 组团绿地
- 架空层平台下沉空间
- 室外专有庭院
- 共享开敞空间
- 雕塑
- 配套设施设备编号
- 大区围墙
- 垃圾分类投放点
- 非机动车停车位

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. 本图坐标系采用2000年天津市任意直角坐标系。
3. 规划高程采用1985国家高程基准和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. 本图所注尺寸均以米为单位。图中“F”表示建筑物架空平台上层数，“J”表示架空平台层数，“D”表示地下层数。
6. 图中所注尺寸均为建筑物外轮廓尺寸，含外保温。
7. 消防、人防、电力等附属设施的布局和规模，在符合规划管控的前提下以相关部门审批结果为准。
8. 本项目新建住宅配建停车位按照100%比例标准预留充电基础设施安装条件。
9. 本设计满足《天津市建设项目配建停车场（库）标准》DB/T29-6-2018的要求。
10. 本设计满足天津市地方标准《建筑工程规划管理技术规范》DB12/T1040-2021、《建筑类建设工程规划许可证设计方案规范》DB12/T990-2020。10、本设计满足《天津市建设项目配建停车场（库）标准》DB/T29-6-2018的要求。
11. 总图规划布局满足《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018、《建筑工程规划管理技术规范》DB12/T1040-2021、《建筑类建设工程规划许可证设计方案规范》DB12/T990-2020的要求。
12. 城乡规划审核合格的图纸与通知书同时持有方为有效文件。
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，图中H1表示建筑室内地坪正负零至屋面面层，图中H2表示建筑室外地坪至屋顶女儿墙。
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（第二批）》津规资建发[2024]8号，项目整体采用架空平台停车，架空平台以下的停车功能投影面积不小于架空平台水平投影面积的65%，本项目建筑覆盖率不大于75%。
15. 变电柜、调压柜、充电桩等设备的设置，以相关专业部门实施意见为准。
16. 本项目所有建筑高度、阳台、凸窗、室外空调机隔板的设置满足《滨海新区民用建筑规划设计管理创新指导意见》的要求。
17. 本项目非机动车停车设置满足《市规划资源局市住房城乡建设委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》的要求。