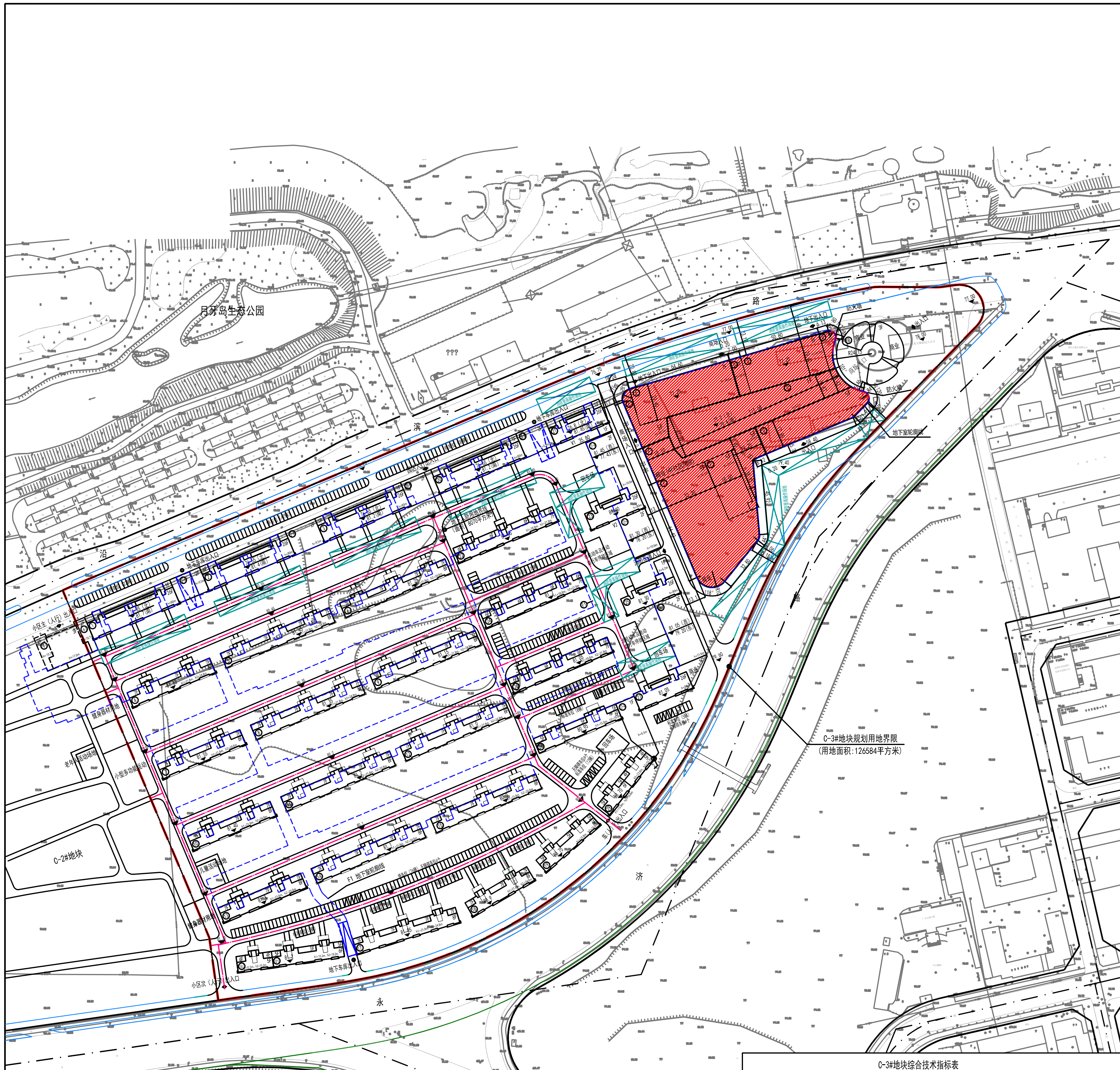
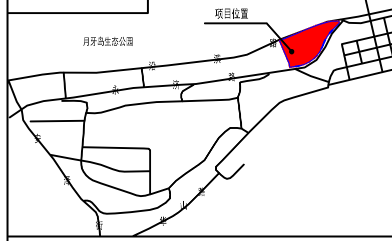


项目位置示意图



N

1:1000

C-3#地块综合技术指标表

项目			单位	数值	备注
用地面积			m²	126584.00	
容积率计算面积			m²	298998.32	
容积率			-	2.36	
总建筑面积			m²	352249.19	
其中	地上总建筑面积		m²	277508.19	
	其中	住宅建筑	m²	206301.00	
		便民服务设施	m²	71207.19	
	地下总建筑面积		m²	74741.00	
	其中	便民服务设施	m²	10000.00	
		车库及设备	m²	47171.00	
		人防	m²	17570.00	
绿地率			%	28.50	
集中绿地面积			m²	2498.50	
住宅套(户)数			套	1851.00	
住宅套均面积			m²/套	111.45	
居住人数			人	4997.00	
建筑密度			%	28.06	
住宅建筑平均层数			层	11.7	
住宅建筑高度控制最大值			m	80	
停车位	总停车位		辆	1503	
	其中	地上停车位	辆	356	
		地下停车位	辆	1147	

C-3#地块规划建筑明细表

序号	名称	层数	性质	建筑面积(平方米) 总建筑面积	地上面积 住宅面积	地上面积 便民服务设施(公建)	地下面积	容积率计算建筑面积	商业超高部分容积率计算面积	建筑高度(米)	备注
住宅部分											
1#	商住	26	商住	17154	15972	732	450	17054	350	80.00	已建
2#	商住	26	商住	17104	15922	732	450	17064	410	80.00	已建
3#	商住	26	商住	17104	15922	732	450	16654		80.00	已建
4#	住宅	7--8	住宅	5198	4629		569	4629		21.8-24.8	已建
5#	住宅	7--8	住宅	6756	6034		722	6034		21.8-24.8	已建
6#	住宅	7--8	住宅	6547	5848		699	5848		21.8-24.8	已建
7#	住宅	7--8	住宅	5198	4629		569	4629		21.8-24.8	已建
8#	住宅	7--8	住宅	6756	6034		722	6034		21.8-24.8	已建
9#	住宅	7--8	住宅	6547	5848		699	5848		21.8-24.8	已建
10#	住宅	7--8	住宅	5198	4629		569	4629		21.8-24.8	已建
11#	住宅	7--8	住宅	6756	6034		722	6034		21.8-24.8	已建
12#	住宅	7--8	住宅	6547	5848		699	5848		21.8-24.8	已建
13#	住宅	7--8	住宅	5198	4629		569	4629		21.8-24.8	已建
14#	住宅	7--8	住宅	6756	6034		722	6034		21.8-24.8	已建
15#	住宅	7--8	住宅	6547	5848		699	5848		21.8-24.8	已建
16-1#	住宅	4--5	住宅	1110	1110			1110		12.3-15.2	已建
16-2#	住宅	5--6	住宅	2640	2640			2640		15.2-18.2	已建
17#	住宅	7--8	住宅	5280	5280			5280		21.8-24.8	已建
18#	住宅	7--8	住宅	3525	3525			3525		21.85-24.8	已建
19#	住宅	5--6	住宅	2645	2645			2645		15.8-18.8	已建
20#	商住	26	商住	16959	15777	732	450	16509		80.00	已建
21#	商住	26	商住	11268	10418	570	280	10988		80.00	已建
22#	住宅	6--7	住宅	5246	4622		624	4622		18.8-21.8	已建
23#	商住	26	商住	10768	10418	350		10768		80.00	已建
24#	住宅	6--7	住宅	5246	4622		624	4622		18.8-21.8	已建
25#	商住	26	商住	10963	10418	545		11043	80	80.00	已建
26#	住宅	6--7	住宅	5246	4622		624	4622		18.8-21.8	已建
27#	商住	26	商住	10763	10418	345		10763		80.00	已建
28#	住宅	5--6	住宅	4070	3501		569	3501		15.8-18.8	已建
29#	住宅	4--6	住宅	2425	2425			2425		12.8-18.8	已建
小计				223520.00	206301.00	4738.00	12481.00	211879.00	840.00		
公建部分											
1-A-2	商业用房	2	公建	309		309		309		17.00	已建
2-A	商业用房	2	公建	1174		1174		1174		9.50	已建，二层为老年人日间照料中心用房，面积332.64平方米；含物业用房面积331.02平方米
20-A	商业用房	2	公建	1162		1162		1162		6.30	已建，一层含垃圾收集站用房面积100.82平方米，二层为老年人日间照料中心用房，建筑面积524.79平方米
21-A	商业用房	2	公建	1060		1060		1060		10.60	已建
23-A	商业用房	2	公建	956		956		956		10.60	已建
25-A	商业用房	2	公建	1658		1658		1658		11.60	已建
27-A	商业用房	1	公建	440		440		440		6.50	已建，含物业用房面积184.43平方米
B	商业用房	3	公建	2157		2157		2157		17.80	已建
C	商业用房	-2-1	公建	34637.80		11437.80	23200.00	22941.01	1503.21	9.20	负一层含商业面积10000平方米，含设备用房面积1600平方米(其中：消防水池及高压给水泵房610平方米，弱电机房60平方米，变电所930平方米）；负二层含人防面积9500平方米，含设备用房面积2100平方米（其中：换热站制冷机房1720平方米，生活水泵房380平方米。
D	商业用房	2-8	公建	9938.72		9938.72		12920.20	2981.48	30.7-41.9	
E	商业用房	2-7	公建	10575.60		10575.60		14313.38	3737.78	30.7-38.6	
F	商业用房	2-5	公建	20645.75		20645.75		20645.75		29.9-39.5	含夹层及屋顶设备面积，四层局部含2000平方米社区用房
G	商业用房	2-5	公建	4955.32		4955.32		7382.98	2427.66	28.70	
F1	地下停车场	-1	公建	39060.00			39060.00				已建，含人防面积8070平方米；设备用房面积1980平方米(其中：消防水池及高压给水泵房300平方米，换热站制冷机房 610平方米，生活水泵房100平方米，弱电机房 50平方米，变电所920平方米，）
小计				128729.19		66469.19	62260.00	87119.32	10650.13		
合计				352249.19	206301.00	71207.19	74741.00	298998.32	11490.13		

注：规划建筑面积由建设单位提供

规划说明:

1. 本图为中天首府项目（永济路C-3#地块）修建性详细规划调整——总平面图。该项目位于永济路北侧、沿滨路南侧。项目西侧已建，本次调整C#～G#在建的规划建筑，按控规要求对地块整体核算指标。规划总用地面积126584平方米，用地性质为商住用地（BR）。规划总建筑面积352249.19平方米，容积率计算面积为298998.32平方米（容积率计算面积中住宅面积206301平方米，地上公建面积71207.19平方米，商业超高部分容积率计算面积11490.13平方米），地下建筑面积74741平方米，人防面积约为17570平方米（最终以人防部门核定为准），其它规划指标详见地块综合技术指标表。
2. 规划建筑物退沿滨路道路红线距离20.83米，退永济路道路红线距离15.23米，退地下输油管线距离5.3米。
3. 规划建筑执行《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《抚顺市居住建筑间距和日照管理规定》、《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ83-2016）、《建筑设计防火规范》GB50016-2014 （2018年版）、《建筑防火通用规范》（GB55037-2022）等规范规定，同时本规划绿色建筑比例最小值应执行《抚顺市加强和推进绿色建筑管理工作方案》相关规定。
4. 容积率计算含商业、娱乐等经营性功能的地下建筑物建筑面积之和，地下非经营性功能包括停车场、设备用房、人防工程等配套性工程不计算容积率。
5. 规划需要配建的配套设施：社区服务站2000平方米（F#楼）、物业用房515.45平方米（1-A-2#、2-A#和27-A#楼，面积不足在C-2-1#地块内解决）、文化活动站295.82平方米（C-2-1#地块，44-B#和47-B#楼）、社区卫生服务站150平方米（C-2-1#地块，44-B#楼），12班型幼儿园（用地面积4680平方米，C-2-2#地块）、老年人日间照料中心857.43平方米（2-A#和20-A#楼）、居住区公园4000平方米（C-2#与C -3#地块交界处）、室外综合健身场地（含老年护外活动场地）、小型多功能运动（球类）场地及社区商业网点等；需要配建的市政公用设施机动车停车场（库）、再生资源回收点、生活垃圾收集站100.82平方米（20-A#楼）、公共厕所32.17平方米（C-2-1#地块，44-A#楼）、热交换站、变电所、高压水泵房及消防水池(箱)、燃气调压站(柜)及箱变柜等。
6. C-3#地块规划停车位1503辆（地下停车位1147辆，地上停车位356辆），满足控规及相关规定要求（住宅按0.5辆/户、大型商场按0.6辆/100平方米、配套商业设施建筑按每0.45辆/100平方米计、酒店式公寓0.2辆/户）。
7. 结合规划公交站点、道路布局及人流集中出入位置等条件，规划两座跨越永济路过街人行天桥，以利行人安全通行。
8. G#建筑为养老公寓，建筑耐火等级不小于二级；D#、G#东侧局部设防火墙。
9. 贯彻《抚顺市人民政府办公厅关于大力发展装配式建筑的实施意见》（抚政办发【2018】65号），鼓励采用装配式建筑；配建老年服务设施应执行《关于加快养老服务业发展若干政策》（辽政办发【2014】46号）；配建电动汽车充电设施执行《抚顺市“十四五”电动汽车充电基础设施专项规划的通知》；配建电动自行车集中停放场所及充电设施执行《加强电动自行车全链条安全监管重点工作任务及分工实施方案》；移动通信基础设施配建执行《建筑物移动通信基础设施工程技术标准》（GB51456-2023）；配建幼儿园应执行《抚顺市城镇居住小区配套幼儿园建设管理办法》抚教发【2020】23号；同时绿色建筑比例最小值执行《抚顺市加强和推进绿色建筑管理工作方案》相关规定。
10. 规划建筑避让地块北侧沈阳大上水管线10米以上，避让地块北侧规划改线后污水管线5米以上，避让其它管线满足相关规范、规定要求。
11. 本图坐标系采用2000国家大地坐标系，图中提供标高为规划建筑室外地坪标高，图中标注尺寸、坐标、标高单位均以米计，其它未尽事项均按有关规范、规定严格执行。
12. 本项目所有规划内容仅限于规划用地界限范围内，箱变及环网柜数量及位置，最终由专业公司确定,应满足相关规范要求。

注：本图为该项目规划方案，仅用于建设单位报自然资源行政主管部门审查方案使用。

抚顺市规划勘测设计研究院有限公司
自资规甲字21210213

未加盖专用章无效

项目名称	中天首府项目(永济路C-3#地块)——修建性详细规划调整		
图纸名称(比例)	总平面图 (1:1000)		
设计号	GH1-24-	图别	规施
图号	1	日期	2024.08.12

分管院长		主任工程师	
院审定		校核	
院审核		设计	