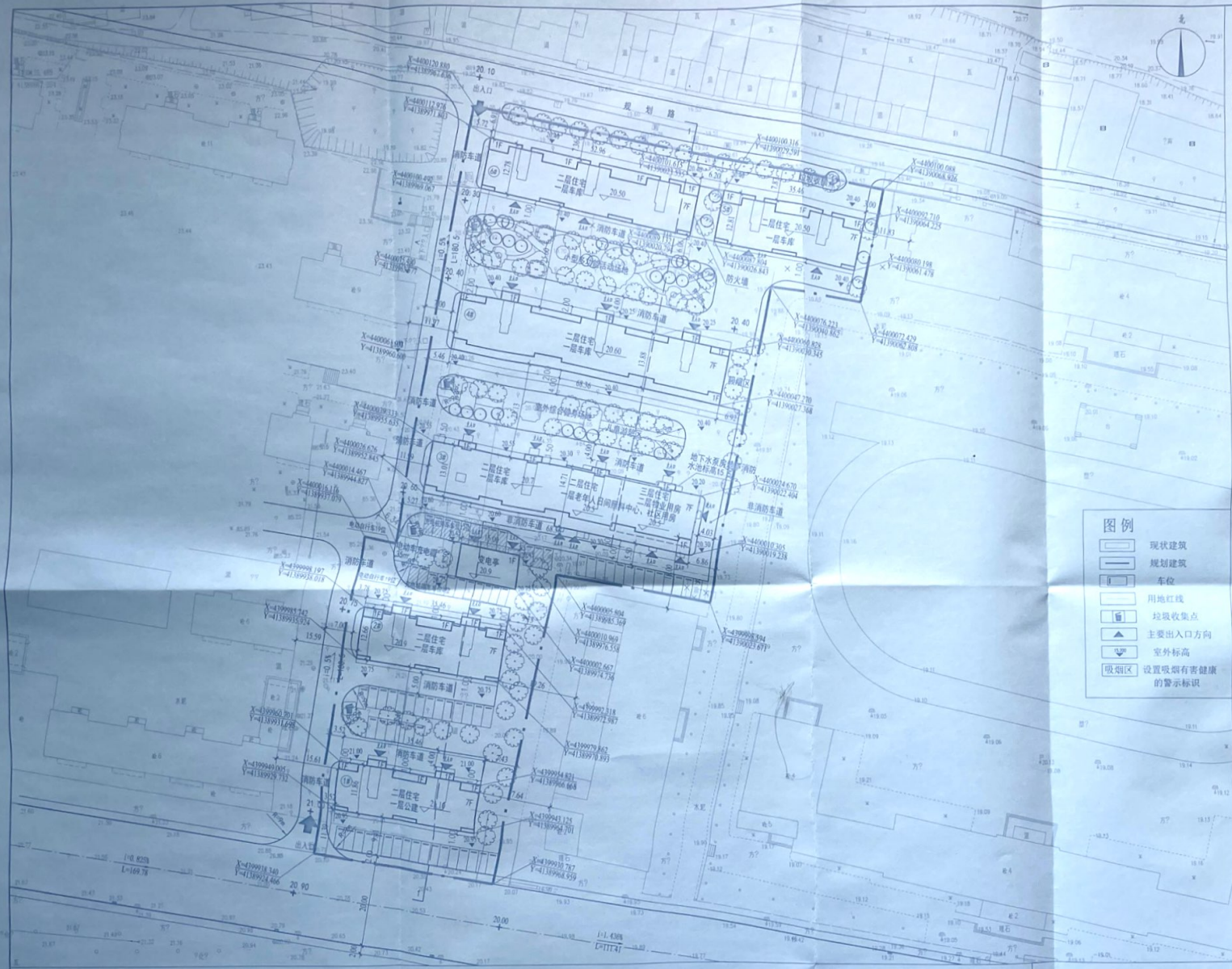

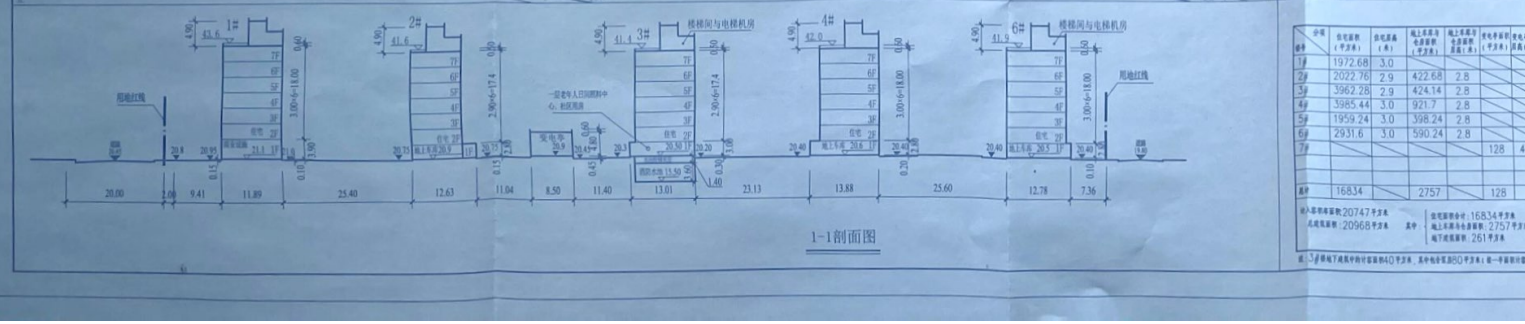

1-1剖面图

设计说明

一、设计依据：瓦发改备[2024]48号文件；瓦自然资规村发[2024]114号文件
二、用地单位：大连鸿晖商业房地产开发有限公司
三、用地位置：复州城镇永丰村，复州城镇第一中心小学西侧
四、用地性质：居住用地（二类城镇住宅用地和城镇社区服务设施用地）
五、建设项目及规模：大连鸿晖商业房地产开发有限公司建设龙腾书香苑项目；
总用地面积：13111㎡
其中城镇住宅用地面积：12380㎡（含住宅、地上车库）；
城镇社区服务设施用地面积：731㎡（含商业设施、社区服务设施、配套设施）
总建筑面积：20968㎡
计入容积率建筑面积：20747㎡
其中：住宅计容建筑面积16834㎡
地上车库计容建筑面积2757㎡
配套服务设施计容建筑面积1156㎡
容积率：1.58

经济技术指标表

项目		单位	数量	备注
总用地面积		平方米	13111	其中城镇住宅用地面积：12380㎡，城镇社区服务设施用地面积：731㎡
总建筑面积		平方米	20968	
其中	地上总建筑面积	平方米	20707	
	住宅建筑面积	平方米	16834	
	地上配套服务设施建筑面积	平方米	1116	
	其中：商业设施	平方米	377.26	
	老年日间照料中心	平方米	350	
	社区用房	平方米	110	
	物业用房	平方米	150.74	含物流快递
	配套市政设施（变电室）	平方米	128	
	地上车库与仓库建筑面积	平方米	2757	含部分架
	地下配套设施（消防水泵房）	平方米	80	1.2米高，计入容积率面积0m²
	地下消防水池	平方米	181	平均2.5米深度
计入容积率建筑面积		平方米	20747	住宅计容建筑面积16834m²，地上车库建筑面积2757m²，地上配套服务设施计容建筑面积1156m²，地下设施消防计容建筑面积0m²。
容积率		/	1.58	
建筑密度		%	28.0	
绿地率		%	30.1	
总建筑层、栋数		栋	22 栋/栋	1栋
建筑高度		米	东侧 3.0米，西侧 3.92米 南侧 11.39米，北侧 6.91米	
出入口方向			南侧可设置、北侧或设置	
总户数		户	190户	
机动车停车总位数		位	161	
其中	地上停车车位数	位	73	其中有充电设施停车位7个
	地上车库车位数	位	88	
	非机动车停车车位数	位	16	按照非机动车数量不小于住宅户数的15%设置充电桩，按1台100W的容量为电动车充电
停车车			住宅0.8个/户，配套设施0.7个/100m²	
电动自行车停车位		位	19	30个/100户，配置充电设施（充电桩数）不低于停车位数的30%，停车面积1.5m²/辆

公共配套服务设施一览表

项目		单位	数量	备注
总建筑面积		m²	1116	
其中	商业设施	m²	377.26	
	物业用房	m²	150.74	含物流快递
	社区服务用房	m²	110	
	老年人日间照料中心	m²	350	
	配套市政设施（变电室）	m²	128	

六、附注：
1. 总图中标注标高为场地、道路、地面设计标高。
2. 图中尺寸标注、坐标标注均标注在建筑物外沿（包括建筑保温），具体坐标详见建筑物红线点坐标表。
3. 本图坐标系为国家大地2000坐标系，高程和距离以"m"计，坡度均以%计。

七、落实海绵城市建设相关工作要求：
利用并划定建筑、场地雨水收集及可渗透面积、因地制宜地配套建设雨水滞渗、收集利用等削峰调蓄设施，需报主管部门审定。

八、项目可能出现的挡光日照问题，由建设单位负责解决。

建筑明细一览表

分项	住宅层高（米）	住宅层数（层）	地上总高度（米）	地上总高度（米）	地下总高度（米）	地下总高度（米）	公建建筑面积（平方米）	公建建筑层数（层）	地下建筑面积（平方米）	地下建筑层数（层）	地下建筑层数（层）	建筑总面积（平方米）	建筑总高度（米）	计入容积率面积（平方米）	建筑高度（室外地坪至女儿墙或屋面）（米）
1#	3.0						377.26	3.9			7	2349.94	2349.94	22.65	
2#	2.9	422.68	2.8								7	2445.44	2445.44	20.85	
3#	2.8	424.14	2.8				610.74	3.0/2.9	261	-5.0	7/-1	5258.16	5037.16	21.20	
4#	3.0	921.7	2.8								7	4907.14	4907.14	21.75	
5#	3.0	398.24	2.8								7	2357.48	2357.48	21.50	
6#	3.0	590.24	2.8								7	3521.84	3521.84	21.50	
7#				128	4.8						1	128	128	5.85	
合计		2757		128		988			261			20968	20747		

地上容积率面积20747平方米
总建筑面积：20968平方米
其中：住宅容积率计：16834平方米
地上车库容积率面积：2757平方米
地下成面积：261平方米
物业用房建筑面积：150.74平方米
社区用房建筑面积：110平方米
老年人日间照料中心建筑面积：350平方米
总计面积：610.74平方米

注：1.[illegible]地下建筑中的计容面积840平方米，其中地下车库280平方米（每一车位面积计算），此面积[illegible]平方米（不计容）。

辽宁省工程勘察设计单位出图专用章
辽宁省住房和城乡建设厅制发
有效期：至2025年07月16日

注册师签章
中华人民共和国一级注册建筑师
姓名：张向东
注册号：2100904-002
有效期：至2025年10月

瓦房店市规划设计院
WAFANGDIAN PLANNING DESIGN INSTITUTE
地址：中国 大连 瓦房店市
邮编：116300
E-mail: wfdsjy@163.com.net
证书编号 建筑设计 A221009047（乙级）城市规划（乙级）
办公室：0411-85624474
传真：0411-85624474
建设：0411-85623141
规划：0411-85603562
设计：0411-85603570
本院通过ISO9001、2008质量管理体系认证

院长	王瑞敏	
技术负责人	郭长日	
工程负责人	张向东	
专业负责人	楚	
审核人	赵	
校对人	孙	
设计人	王	

瓦房店市建筑设计方案审查意见书用章
方审字2025第04号
瓦房店市自然资源局

委托单位 CLIENT	大连鸿晖商业房地产开发有限公司
工程名称 PROJECT	大连鸿晖商业房地产开发有限公司建设龙腾书香苑项目
图纸名称 DRAWING	总平面图
设计阶段号	2025-
设计阶段	方案图
日期	2025-03
比例	1:500
图号	建方总-01