

四平市棚户区改造18#-4-5-3地块规划方案

— 管线综合图

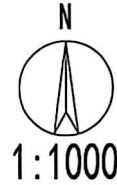
四平市城乡规划设计研究院
城乡规划编制甲级资质证书编号
自资规甲字：2220592

图 例

平面	名 称	平面	名 称	平面	名 称
	规划一次给水管线		现状10KV电力架空线路		规划水泵房
	规划二次给水管线		规划10KV电力电缆		规划消防水池
	规划消防给水管线		规划低压电力电缆		规划消火栓
	规划一、二次给水、消防管线同沟敷设		现状通讯、有线电视管线		规划化粪池
	规划一次给水、消防管线同沟敷设		规划通讯、有线电视管线		现状变电箱(室)
	规划二次给水、消防管线同沟敷设		现状一次供热管线		规划环网柜
	现状污水管线		规划一次供热管线		规划换热站
	规划污水管线		规划二次供热管线		规划壁挂式天然气调压箱
	现状雨水管线		规划中压天然气管线		现状建筑物
	规划雨水管线		规划低压天然气管线		规划建筑物

说明:

1. 此规划图是四平市棚户区改造18#-4-5-3地块规划方案配套管线工程施工图设计的依据, 本图不作为施工图使用。
2. 所有工程管线全部采用埋地方式。
3. 各专业需要说明的问题
- (1) 给水: 由桃园路规划给水管线引入, 设地下消防水池一处, 容量432m³, 并接消防接驳设置取水口。规划地下消防水池可根据本地块的地质结构、建筑单体设计等情况, 在满足容量的前提下, 可适当调整其几何尺寸及构筑物形式。
- (2) 污水: 排入桃园路现状污水管线。
- (3) 雨水: 排入立业东街规划雨水管线。依据《海绵城市建设技术指南(试行)》、道路、绿地、建筑、排水等相关专业应符合海绵城市建设标准进行规划设计。
- (4) 供电: 由桃园路现状10KV架空电力线路引入, 并设置独立变电箱。同时小区车场应建设充电桩或预留充电桩安装接口, 变电箱应满足充电桩的供电密度。
- (5) 通信: 由桃园路规划通信管线引入。
- (6) 供热: 规划供热一次网管线由桃园路现状供热管线接入, 并在地块内设置换热站一处。
- (7) 天然气: 由桃园路规划中压天然气管线引入, 壁挂式天然气调压箱根据规范要求, 需要跟门留保持一定的安全间距。
4. 各专业管线沿数值的检查井、阀门井、人孔等, 不得影响其他专业规划管线敷设, 同种管线沿同一路位敷设。
5. 设计及施工过程中如遇现状管线、构筑物、构筑物与规划管线间距不符合规范规定, 应采取可行的技术措施加以解决。
6. 建设单位应提前与供水、供电、供热、电信、有线电视、市政等专业部门, 协商配套管线工程及相应的市政设施建设事宜, 确保配套工程与规划建筑物同时交付使用。
7. 由于管线(含地下人防工程)建设单位没有向城市规划主管部门报送地下管线竣工资料, 规划部门不掌握该地块内现状地下管线(含地下人防工程)情况, 因此图中未对地块内现状地下管线(含地下人防工程)情况进行交待, 请建设单位对规划地块内现状地下管线(含地下人防工程)情况进行调查清楚后, 再进行下一步工作, 以免对现状地下管线(含地下人防工程)造成破坏。
8. 图中尺寸单位为米。
9. 其他未尽事宜详见相关规范。

四平市城乡规划设计研究院
规划出图专用章

院 长	张 强	四平市城乡规划设计研究院
总 规 划 师	李 强	工程名称
室 主 任	王 强	四平市棚户区改造18#-4-5-3
项目 负责 人	张 强	地块规划方案
校 审 人	王 强	设计号
设 计 人	张 强	2210420
		图 号
		4-4
		日 期
		2025.4.1

四平市棚户区改造18#-4-5-3地块规划方案

—— 定位图

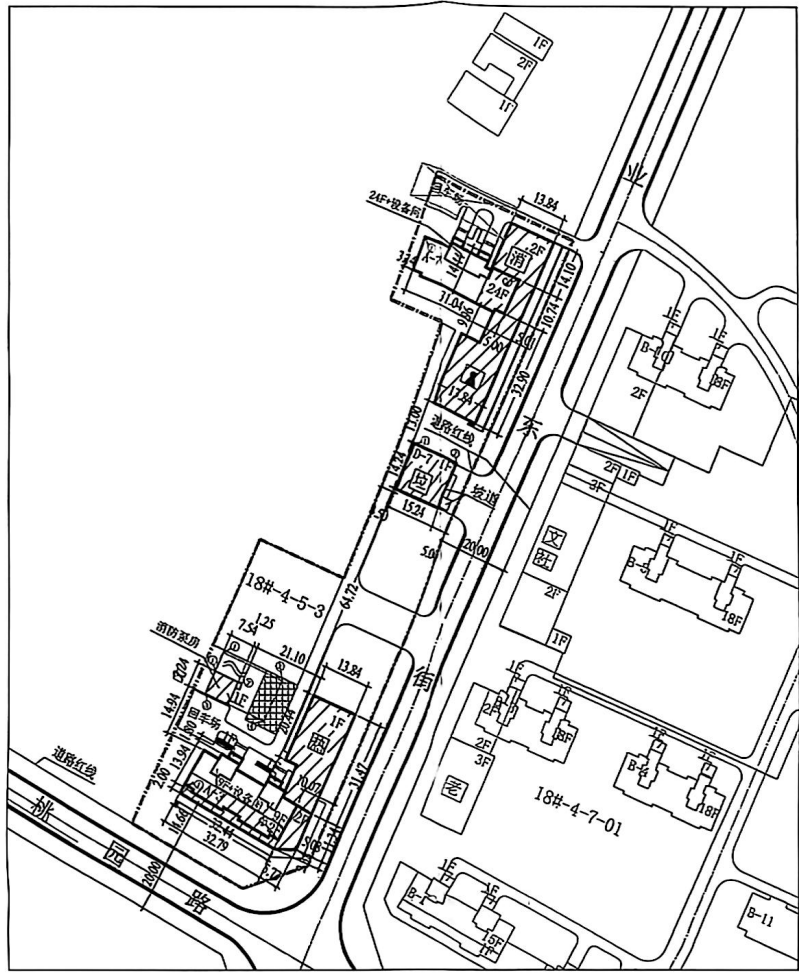
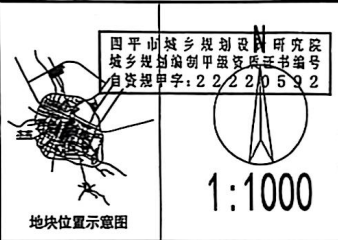


图 例

- 现状建筑
- 不动产权证界限
- 规划地下消防水池
- 规划公厕
- 规划道路
- 规划垃圾转运站
- 规划快路站
- 坐标标注
- 规划住宅
- 规划房屋公建
- 规划给排水房
- 非机动车停车场
- 消防登高场地

规划建筑控制点坐标表

楼号	①点坐标	②点坐标	楼号	③点坐标	④点坐标
A-3#	X=4783974.335 Y=613574.015	X=4783958.464 Y=613702.377	D-7#	X=4784073.021 Y=613743.016	X=4784066.897 Y=613756.973
A-7#	X=4784132.537 Y=613746.625	X=4784120.696 Y=613775.328	消防水池	X=4784007.179 Y=613682.677	X=4784004.059 Y=613689.542

楼号	①点坐标	②点坐标	③点坐标	④点坐标
消防水池	X=4784012.483 Y=613685.218	X=4784004.499 Y=613702.792	X=4784000.646 Y=613679.840	X=4783992.662 Y=613697.414

- 设计说明:
1. 项目位置: 位于立业东街西侧, 康平路南侧, 扶国路北侧。
 2. 规划建筑平行于扶国路。
 3. 建筑限高: 指建、构筑物室外地坪至建筑物最高点(包括建筑主体、阁楼、建筑所用电梯间、屋顶等一切附属设施)。
 - 1层建筑高度不得超过6米;
 - 2层建筑高度不得超过10.0米;
 - 9层建筑高度不得超过35米;
 - 24层建筑高度不得超过50.0米;
 4. 图中所示为规划建筑的最大外围尺寸, 在进行施工图设计时, 所有建筑的最大外围尺寸不得超过规划定位中的标注尺寸, 最大外围尺寸不含无障碍坡道。
 5. 图中尺寸以米为单位。
 6. 图中标注坐标系为2000国家大地坐标系。
 7. 未尽事宜按相关规范规定执行。

四平市城乡规划设计研究院
规划出图专用章

院 长	总规划师	四平市城乡规划设计研究院
室 主 任	项目负责	工程名称
校 审 人	设计人	四平市棚户区改造18#-4-5-3 地块规划方案
设 计 人	定 位 图	设计号
		图 号
		日 期

四平市棚户区改造18#-4-5-3地块规划方案

—— 竖向图



四平市城乡规划设计研究院
城乡规划编制甲级资质证书编号
自资规甲字：22220592



1:1000

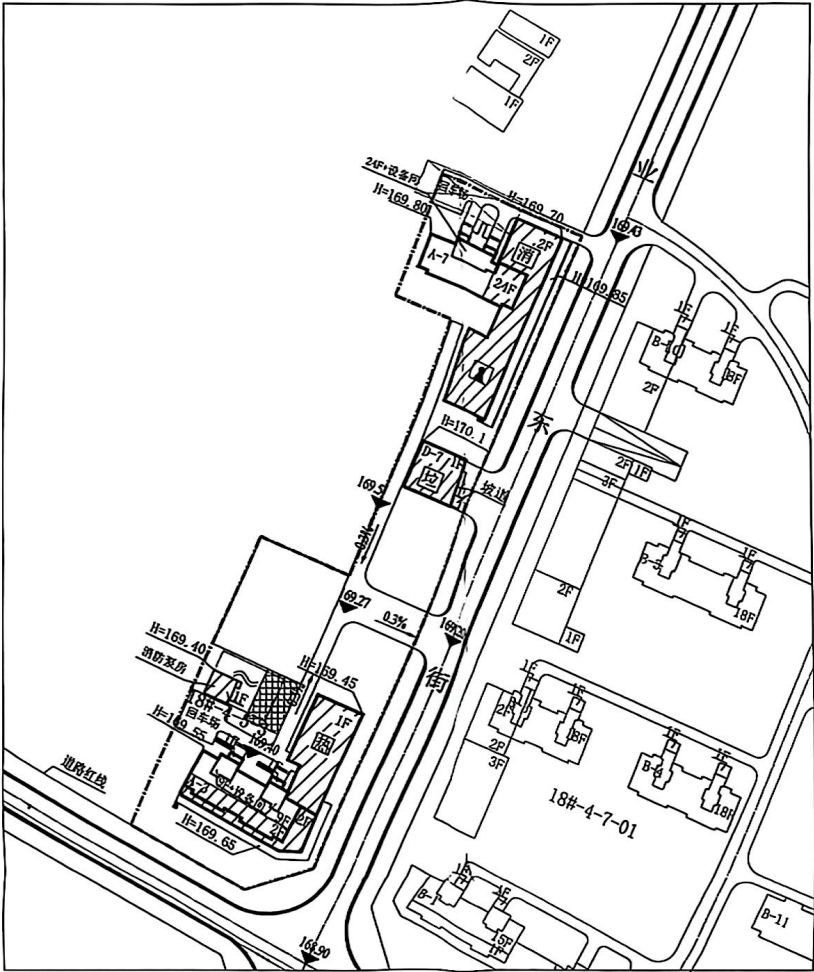
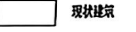
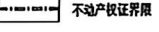
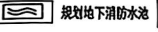
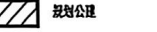
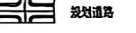
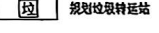
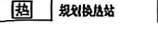
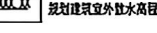
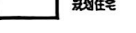
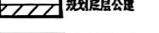
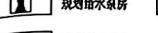
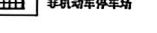
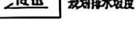
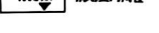
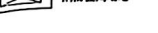


图 例

-  现状建筑
-  不动产权证界限
-  规划地下消防水池
-  规划公建
-  规划道路
-  规划垃圾转运站
-  规划热站
-  规划建筑室外给水高程
-  规划住宅
-  规划底层公建
-  规划储水泵房
-  非机动车停车场
-  规划排水坡度
-  规划竖向高程
-  消防登高场地

- 设计说明:
1. 项目位置: 位于立业东街西侧, 康平路南侧, 桃园路北侧。
 2. 用地性质: 居住用地 (R2)
 3. 现状地势起伏小, 可视为平地。
 4. 场地内应设有排除地面水和路面水至排水系统的设施。
 5. 本项目高程为1985国家高程基准。
 6. 图中所注高程单位为米。
 7. 未尽事宜执行国家现行《城市用地竖向规划规范 (CJJ83-99)》、《城市居住区规划设计规范》(GB50180-97) 及相应规范规定。

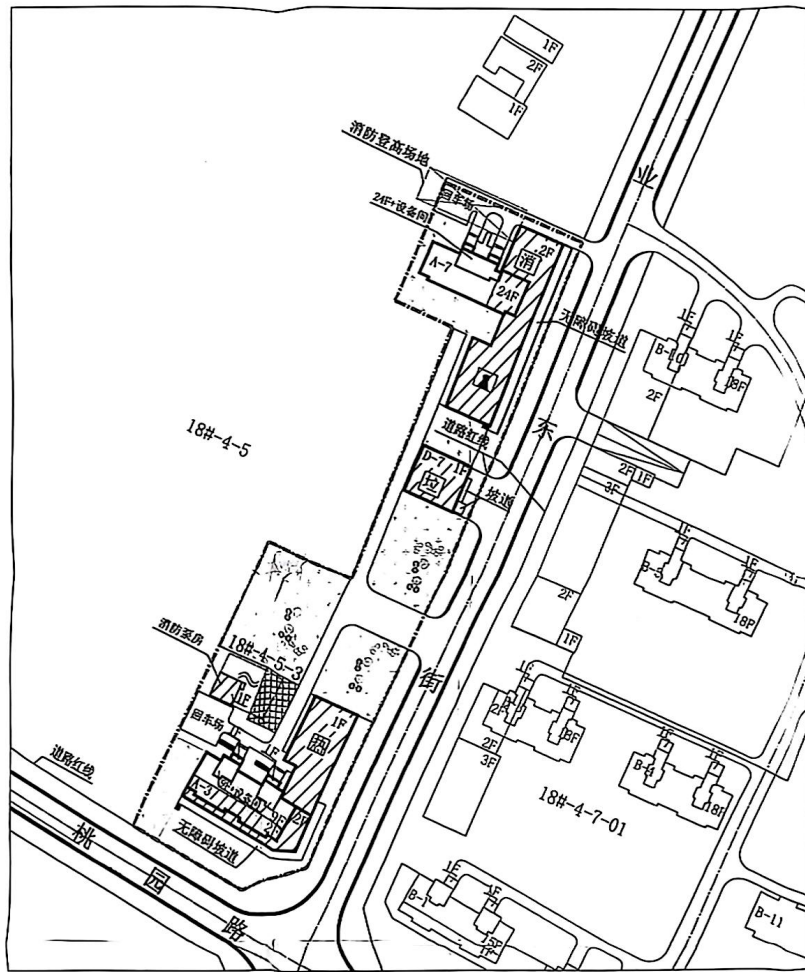
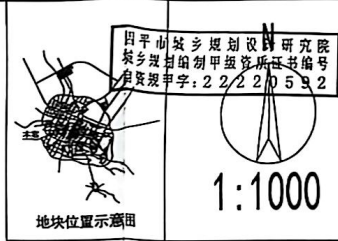


四平市城乡规划设计研究院
规划出图专用章

院 长		四平市城乡规划设计研究院	
总 规 划 师		工程名称	四平市棚户区改造18#-4-5-3 地块规划方案
室 主 任			
项目负责人		竖 向 图	设计号
校 审 人			2310020
设 计 人			图 号
			4-3
			日 期
			2023.4.17

四平市棚户区改造18#-4-5-3地块规划方案

平面图



图例

	现状建筑		不动产权证界限		规划地下消防水池		规划公建
	规划道路		规划地铁转运站		规划换热站		规划消防控制室
	规划住宅		规划地下车库		规划供水泵房		规划绿地
	非机动车停车场		消防登高场地				

18#-4-5-3地块经济技术指标表

项目	计量单位	数量
不动产权证用地面积	㎡	8492.35
居住户(套)数	户(套)	198
居住人数	人	634
户地人口	人/户	3.2
地上建筑面积	㎡	14732.45
其中 住宅建筑面积	㎡	11530.33
公共建筑面积	㎡	3202.12
地下建筑面积	㎡	250.96
容积率	—	1.74
建筑密度	%	26.8
绿地率	%	31
公建占总建筑面积百分比	%	22

设计说明

一、项目概况

1. 项目位置：位于立业街西侧，康平路南侧，铁国路北侧。
2. 用地性质：居住用地。
3. 项目用地现状：场地地势北高南低。

二、设计依据

1. 四平市棚户区改造18#-4-5、18#-4-7地块规划条件【设计号2015(59)第2】。
2. 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)及相应的规范、规定。
3. 地上部分不动产权证号：吉(2024)四平市不动产权证第0025862号；地下部分不动产权证号：吉(2025)四平市不动产权证第0065348号。

三、设计内容

1. 住宅布局：以行列式布局为主。
2. 公共配套设施布局：采用集中与分散相结合的布置方式。
3. 道路系统：①城市道路：组团道路、宅间路。

出入口位置：机动车：18#-4-5-3:铁国路、立业街。
人：18#-4-5-3:铁国路、立业街。

②静态交通：采用集中与分散相结合的布置方式。机动车的停放，采用集中的布置方式；非机动车的停放采用分散的布置方式，利用空闲空间停放非机动车。

4. 景观系统：运用对景、借景等手法将公共建筑、住宅、绿地、道路有机的结合起来，形成错落有致、步移景异的效果。

5. 日照分析：详见日照分析报告。

6. 管线综合规划：小区内共布置了以下几种管线：给水、排水、供热、燃气、电力等，具体布置及走向详见管线综合规划图。

四、补充说明

1. 消防车道的净宽度和净高度≥4m，转弯半径≥12m，回车场的面积≥12m×12m，消防登高场地长度和宽度分别≥15m和10m，建筑高度大于50m的建筑，场地长度和宽度分别≥20m和10m，符合《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)的要求。消防登高场地和消防车道的出入口应征得相邻单位意见。

2. 其他要求：落实《四平市自然资源局管理规定》及《四平市自然资源局建设管理条例》、《绿色建筑评价标准》等要求，在建筑设计、建造过程中，应严格执行。

3. 水泵房、变电所、天然气、调压站设计施工时必须采取用户、减振、消声等措施以防止对住户的干扰。

4. 未尽事宜直接按相关规定执行。

18#-4-5-3地块规划一览表

序号	项目/建筑名称	性质(住宅、公建、商业)	住宅户数	居住面积(㎡)	基底面积(㎡)	建筑面积(㎡)			备注
						住宅	公建	地下建筑	
1	A-3	住宅	66	26.95	274.1	2028.66	103.04	4050.22	
2	B-1	住宅	102	70.15	1414.51	1003.77	103.05	10099.42	日照114.14m²
3	B-7	住宅	28	6.85	217	1003.77	103.05	217	日照114.14m²
4	公共建筑、商业	公建	2	3.6	66.95	1414.51	103.05	307.91	日照114.14m²
5	公共建筑	公建	2	3.6	66.95	1414.51	103.05	307.91	日照114.14m²
合计			198		1872.12	11530.33	2202.12	14732.45	
其中									
住宅				66					
地上住宅				66					
地下住宅				0					

18#-4-5-3公共配套设施表

项目	计量单位	建设规模	数量
换热站	㎡	368.16	1座
给水泵房	㎡	230.29	1座
垃圾转运站	㎡	217	1座
人防地下室	㎡	133.42	1座
消防泵房	㎡	140.25	1座
变电箱	个		
燃气调压箱	个		
生活垃圾分类点	按《2023年四平市生活垃圾分类工作实施方案》的要求进行设置，服务半径不大于700m。		
非机动车停车场	设计总车位100个，共设1座，非机动车库1座，同时设置充电桩及充电设施。		

四平市城乡规划设计研究院
规划出图专用章



院长	张永刚		四平市城乡规划设计研究院
总规划师	张永刚		四平市棚户区改造18#-4-5-3
室主任	张永刚		地块规划方案
项目负责人	张永刚		工程名称
校审人	张永刚		平面图
设计人	张永刚		设计号 23(04)20
			图号 4-1
			日期 2023.4.17