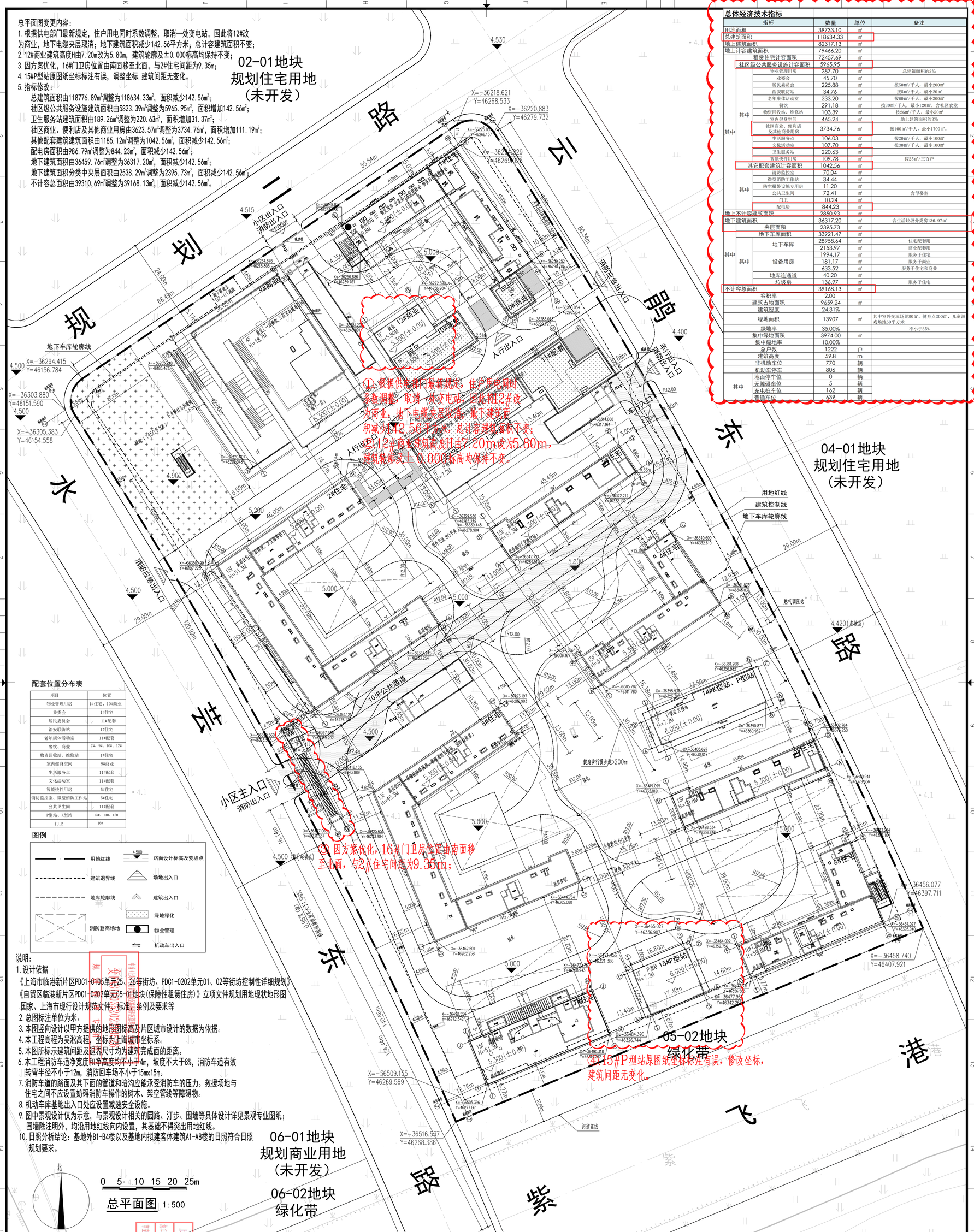
会签	专业	签字	专业	签字	专业	签字	日期

⑤ 指标修改

总平面图变更内容：

1. 根据供电部门最新规定，住户用电同时系数调整，取消一处变电站，因此将12#改为商业，地下电缆夹层取消；地下建筑面积减少142.56平方米，总计容建筑面积不变；
2. 12#商业建筑高度H由7.20m改为5.80m，建筑轮廓及±0.000标高均保持不变；
3. 因方案优化，16#门卫房位置由南面移至北面，与2#住宅间距为9.35m；
4. 15#P型站原图纸坐标注有误，调整坐标，建筑间距无变化。
5. 指标修改：
   - 总建筑面积由118776.89m²调整为118634.33m²，面积减少142.56m²；
   - 社区级公共服务设施建筑面积由5823.39m²调整为5965.95m²，面积增加142.56m²；
   - 卫生服务站建筑面积由189.26m²调整为220.63m²，面积增加31.37m²；
   - 社区商业、便利店及其他商业用房由3623.57m²调整为3734.76m²，面积增加111.19m²；
   - 其他配套建筑建筑面积由1185.12m²调整为1042.56m²，面积减少142.56m²；
   - 配电房面积由986.79m²调整为844.23m²，面积减少142.56m²；
   - 地下建筑面积由36459.76m²调整为36317.20m²，面积减少142.56m²；
   - 地下建筑面积分类中夹层面积由2538.29m²调整为2395.73m²，面积减少142.56m²；
   - 不计容总面积由39310.69m²调整为39168.13m²，面积减少142.56m²。



总体经济技术指标

指标			数量	单位	备注
用地面积			39733.10	㎡	
总建筑面积			118634.33	㎡	
地上建筑面积			82317.13	㎡	
地上计容建筑面积			79466.20	㎡	
其中	租赁住宅计容面积		72457.49	㎡	
	社区级公共服务设施计容面积		5965.95	㎡	
	其中	物业管理用房	287.70	㎡	总建筑面积的2‰
		业委会	45.70	㎡	
		居民委员会	225.88	㎡	按50㎡/千人，最小200㎡
		治安联防站	34.76	㎡	按5㎡/千人，最小20㎡
		老年康体活动室	233.20	㎡	按60㎡/千人，最小200㎡
		餐饮	291.18	㎡	按30㎡/千人，最小120㎡，含社区食堂
		物资回收站、维修站	103.39	㎡	按26㎡/千人，最小50㎡
		室内健身空间	465.24	㎡	地上建筑面积的3‰
		社区商业、便利店及其他商业用房	3734.76	㎡	按100㎡/千人，最小1700㎡。
		生活服务点	106.03	㎡	按20㎡/千人，最小100㎡
		文化活动室	107.70	㎡	按30㎡/千人，最小100㎡
		卫生服务站	220.63	㎡	
		智能快件用房	109.78	㎡	按25㎡/三百户
	其它配套建筑计容面积		1042.56	㎡	
	其中	消防监控室	70.04	㎡	
		微型消防工作站	34.44	㎡	
		防空报警设施专用房	11.20	㎡	
		公共卫生间	72.41	㎡	含母婴室
		门卫	10.24	㎡	
		配电房	844.23	㎡	
地上不计容建筑面积			2850.93	㎡	
地下建筑面积			36317.20	㎡	含生活垃圾分类房136.97㎡
	夹层面积		2395.73	㎡	
其中	地下车库面积		33921.47	㎡	
	其中	地下车库	28958.64	㎡	住宅配套用
			2153.97	㎡	商业配套用
		设备用房	1994.17	㎡	服务于住宅
			181.17	㎡	服务于商业
			633.52	㎡	服务于住宅和商业
		地库连通道	40.20	㎡	
		垃圾房	136.97	㎡	服务于住宅
不计容总面积			39168.13	㎡	
容积率			2.00		
建筑占地面积			9659.24	㎡	
建筑密度			24.31%		
绿地面积			13907	㎡	其中室外交流场地80㎡、健身点300㎡、儿童游戏场地60平方米
绿地率			35.00%		不小于35%
集中绿地面积			3974.00	㎡	
集中绿地率			10.00%		
总户数			1222	户	
建筑高度			59.8	m	
非机动车位			770	辆	
机动车停车			806	辆	
其中	地面停车位		0	辆	
	无障碍车位		5	辆	
	充电桩车位		162	辆	
	普通车位		639	辆	

配套位置分布表

项目	位置
物业管理用房	1#住宅、10#商业
业委会	1#住宅
居民委员会	11#配套
治安联防站	1#住宅
老年康体活动室	11#配套
餐饮、商业	2#、9#、10#、12#
物资回收站、维修站	1#住宅
室内健身空间	9#商业
生活服务点	11#配套
文化活动室	11#配套
智能快件用房	5#住宅
消防监控室、微型消防工作站	5#住宅
公共卫生间	11#配套
P型站、K型站	13#、14#、15#
门卫	16#

图例

用地红线 | 路面设计标高及变坡点 | 建筑退界线 | 场地出入口 | 地库轮廓线 | 建筑出入口 | 绿地绿化 | 消防登高场地 | 物业管理 | 机动车出入口

说明：

1. 设计依据
   《上海市临港新片区PDC1-0105单元25、26等街坊、PDC1-0202单元01、02等街坊控制性详细规划》
   《自贸区临港新片区PDC1-0202单元05-01地块(保障性租赁住房)》立项文件规划用地现状地形图
   国家、上海市现行设计规范文件、标准、条例及要求等
2. 总图标注单位为米。
3. 本图竖向设计以甲方提供的地形图标高及片区城市设计的数据为依据。
4. 本工程高程为吴淞高程，坐标为上海城市坐标系。
5. 本图所标示建筑间距及退界尺寸均为建筑完成面的距离。
6. 本工程消防车道净宽度和净高度均不小于4m，坡度不大于8%，消防车道有效转弯半径不小于12m，消防回车场不小于15mx15m。
7. 消防车道的路面及其下面的管道和暗沟应能承受消防车的压力。救援场地与住宅之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。
8. 机动车库基地出入口处应设置减速安全设施。
9. 图中景观设计仅为示意，与景观设计相关的园路、汀步、围墙等具体设计详见景观专业图纸；围墙除注明外，均沿用地红线向内设置，其基础不得突出用地红线。
10. 日照分析结论：基地外B1-B4楼以及基地内拟建客体建筑A1-A8楼的日照符合日照规划要求。

0 5 10 15 20 25m

总平面图 1:500

设计阶段	施工图设计	专业	建筑
图号	JST-001	版次	B
比例	1:500	日期	2025.08
条形码			

总平面图

工程编号	2021J-284
子项名称	总体
图纸名称	总平面图

审定	朱彤宏	
审核	马海波	
项目负责人	马海波	
专业负责人	马海波	
校核/审	吴佳	
设计	张莎	
制图	张莎	

上海浦东建筑设计研究院有限公司
SHANGHAI PUDONG ARCHITECTURAL DESIGN&RESEARCH INSTITUTE CO.,LTD
工程设计证书(甲级)编号：A31000121

工程资信证书(甲级)证书号：A31000121
有效期至：2029年12月17日

建设单位：上海临港新片区置业发展有限公司
工程名称：自贸区临港新片区PDC1-0202单元05-01地块(保障性租赁住房)项目

版次	日期	修改原因

项目负责人及专业负责人签章
专业人员注册证书编号：
注册证书：310001-007
有效期至：2009年12月08日
工程设计出图章(建筑)
工程设计出图章(结构)
工程设计出图章(电气)
工程设计出图章(给排水)
工程设计出图章(暖通)
工程设计出图章(景观)