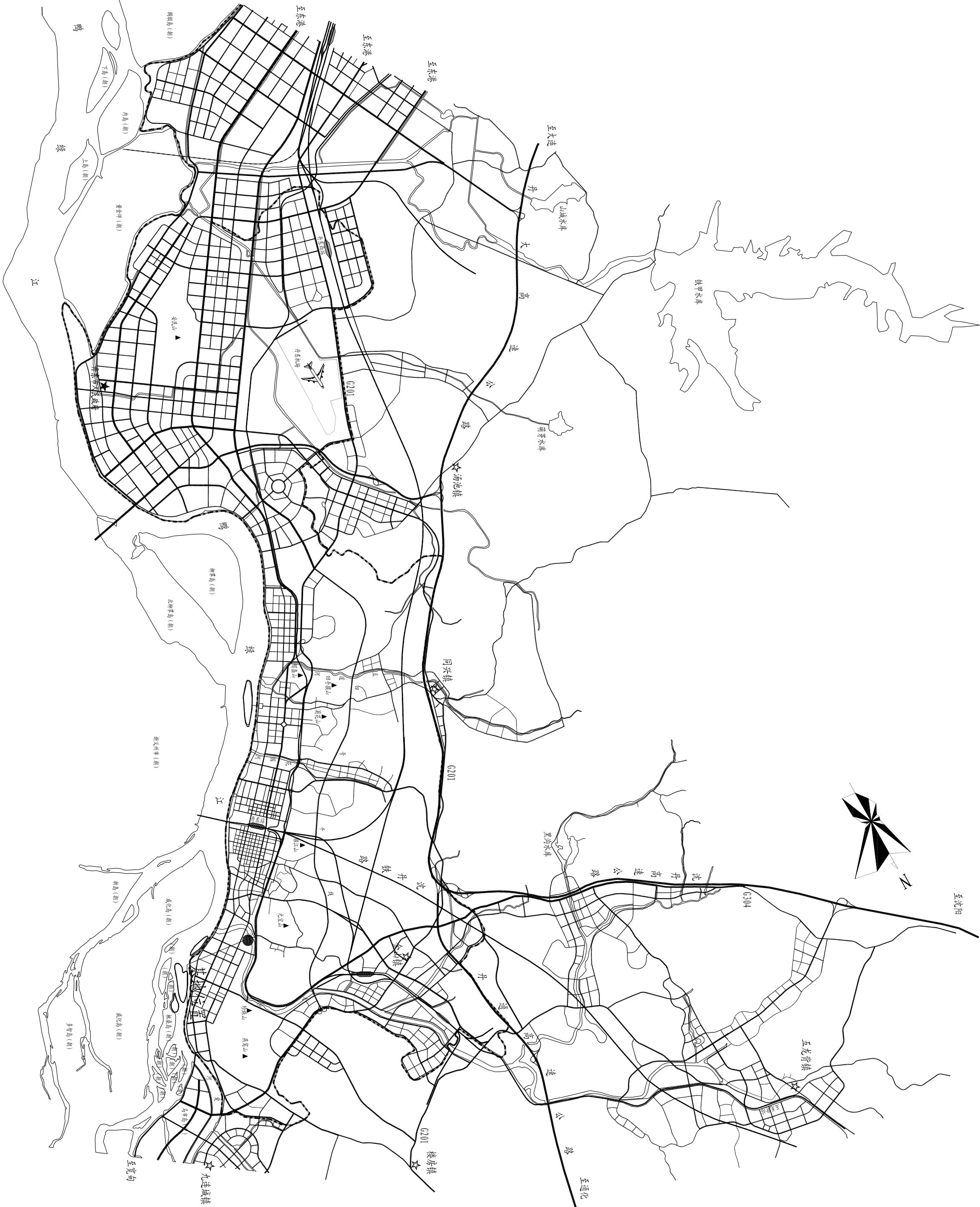


管线规划道路测量专业				
管线	规划	道路	测量	专业
日期	名称	日期	名称	日期



市区位置示意图

绿丹江苑（北区）规划说明书

一、规划依据：

- 1、《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）（2018年版）；
- 2、《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T 50353-2013）；
- 3、《辽宁省住宅与公建用地容积率计算管理规定》（辽住建[2015]94号）；
- 4、《国有建设用地使用权出让合同（变更协议）》[丹东市国土（合）字（2005）第27、28号-1]；
- 5、国家及丹东市现行有关规范、规定；
- 6、丹东东方齐房地产开发有限公司提供方案及相关资料。

二、现状概况：

该用地位于丹东市振安区，南为珍珠街，北为经山街，西侧紧临大沙河，规划范围内大部分建筑已建成。

三、规划构思：

- 1、以生态学理论为指导，以人与自然共存为目标，达到生态效益、社会效益高度统一，创建一个高品质的居住区。
- 2、结合地方人文底蕴，坚持建筑、规划空间布局与景观环境绿化空间布局的相互协调。
- 3、道路绿化与居住区绿化布置结合自然景观，实现平面上的系统性、空间层次性和时间上的序列性，为住户创造温馨家园的居住环境。

（二）、布局结构

规划充分考虑建筑与城市道路景观、居住建筑与公共建筑之间的协调性，功能分区明确，结合周边建筑布局、道路空间走向、日照、空间景观等因素，平行于大沙河布置25层住宅建筑一栋。

（三）、公共服务设施

D-1地块机动车停车位、非机动车停车库设在地下室内；消防水池及泵房、生活水池及泵房、热交换站利用已建设施；变电亭地面设置；社区用房（144平方米）设在B17号楼一层；物业管理用房（288平方米）设在B3、B4、B16号建筑内；养老服务设施（288平方米）设在“绿丹江苑南区”N26号楼局部一层、二层。

D-2地块社区用房（40平方米）设在D-1地块B17号楼一层；物业管理用房（150平方米）设在D-1地块B4号建筑内；养老服务设施（100平方米）设在“绿丹江苑南区”N26号楼局部一层、二层。

新建住宅配建停车位应100%建设充电设施或预留建设安装条件；供热源为丹东华孚鸣绿江热电股份有限公司。

五、主要技术经济指标

1、D-1区主要技术经济指标

- 规划用地面积：约3.194公顷；
- 地上建筑面积：约95820平方米；
- 1)、保留建筑面积：约74912平方米；
- 其中：住宅建筑面积：约65185平方米；
- 配套设施服务设施建筑面积：约9727平方米；
- （其中商业8899平方米，社区用房184平方米，物业管理用房438平方米，公厕48平方米，水泵房79平方米，热交换站79平方米）

2)、规划建筑面积：20908平方米；

- (1) 住宅建筑面积：20814平方米；
- (2) 配套设施服务设施建筑面积：94平方米（变电亭）；

- 地下建筑面积：3460平方米；
- 其中：机动车库建筑面积：2860平方米（普通停车位约16辆，机械式停车位约83辆）；
- 非机动车库建筑面积：600平方米（约400辆）；

- 计容建筑面积：约95820平方米；
- 其中：计容住宅建筑面积：约85999平方米（所占比例：89%）；
- 计容配套设施服务设施建筑面积：9821平方米（所占比例：11%）；

- 住宅套（户）数：约1047套（其中规划225户，已建成822户）；
- 住宅套均面积：82平方米/套；
- 居住人数：约3350人；
- 住宅套（户）均人数：3.2人/套；
- 容积率：3.00；
- 建筑密度：39%；
- 绿地率：25%；
- 机动车总停车位：约357辆；（其中本地块解决121辆，利用绿丹江苑南区D-1地块解决236辆）
- 其中：地面停车位：22辆；
- 地下停车位：约99辆；
- 住宅机动车配建标准：0.3车位/户；
- 住宅机动车停车位：约314辆；
- 配套设施服务设施机动车配建标准：0.45车位/100平方米建筑面积；
- 配套设施服务设施机动车停车位：约43辆；
- 住宅非机动车配建标准：1.0车位/户；
- 住宅非机动车停车位：约1047辆（其中本地块解决400辆，利用绿丹江苑南区D-1地块解决647辆）；
- 规划建筑高度：1层不大于5米；25层不大于73.95米；

注：1、地下室覆土深度须满足工程管网敷设及绿化要求；地下室结构承重须满足消防车车辆载荷要求；

- 2、保留建筑面积及户数由丹东东方齐房地产开发有限公司提供；
- 3、规划蓝线、抢险通道、消防通道利用抢险通道等相关事宜依据《丹东市水务局关于振安桥南北局部地块控制性详细规划的复函》（丹水函字[2015]38号）。
- 4、按丹东东方齐房地产开发有限公司要求，涉及给水、消防、供热、电力、燃气及排水等市政配套设施已与建成建筑合用，若现状配套设施不能满足本次规划需要，由建设单位负责重新在地下室内设置或将现状配套设施改造。
- 5、D-1、D-2地块幼儿园利用“绿丹江苑南区”解决。
- 6、D-1地块配套设施服务设施停车位核算中，不含保留水泵房、热交换站、公厕面积及规划变电亭面积。
- 7、依据《原丹东灯泡厂、玻璃制瓶厂地块控制性详细规划修改》（设计号130H269-1），D-2地块出行问题利用“上城·梦想”小区解决。
- 8、涉及规划建筑对周边住宅日照影响等事宜，由建设单位负责解决。
- 日照分析未考虑遮挡建筑及被遮挡建筑因建筑形体自身变化对日照分析的影响，日照分析结果仅供参考，最终结果以竣工后大寒（冬至）日实测为准。
- 9、施工图设计须满足修建性详细规划的日照分析报告要求。
- 10、建筑设计须满足《辽宁省绿色建筑条例》要求。
- 11、新建装配式建筑占新建建筑面积的比例不低于10%。
- 12、坐标系采用2000坐标系1.5度带高斯克吕格投影。

丹东市规划设计研究院				建设单位 丹东东方齐房地产开发有限公司			
DAN Dong DESIGN & RESEARCH INSTITUTE				项目 绿丹江苑（北区）规划			
院 长	项目负责人	审 核	图 名	设计号	图 号	比 例	日期
主管院长	审 核	设 计	及规划说明书	18GHH23	6-1		22.10.26
总工程师	设计	图					
室 主 任	制						