

江津滨德佳苑项目建筑工程设计方案修改公示

重庆市江津区规划和自然资源局 关于江津滨德佳苑项目建筑工程设计 方案修改的公示

重庆市江津区滨江工程开发有限公司、相关利害关系人：

江津滨德佳苑项目建筑项目位于江津区德感旧城，其用地东临滨州路，西临重庆潍柴发动机有限公司，南临邦泰花园小区。建设单位是重庆市江津区滨江工程开发有限公司。为优化项目实施方案并节约投资，现申请对项目经依法审定的设计方案进行修改，修改的主要内容如下：

一、将地下车库3层调整为2层，调整后方案总建筑面积约49877.18 m²，其中地上建筑面积34746.17 m²，地下建筑面积15131.01 m²，停车位342个。（具体数据以最终核实为准）。

二、1、2#商业二层增加退台，形成无顶盖外廊，增加楼梯间出屋面，1#商业西侧标准跨外增加商铺。

具体修改内容详见附件。

重庆市江津区规划和自然资源局对申请修改的内容进行公示，公开征询意见。公示期为2024年11月14日至2024年11月20日。

若单位或个人有意见和建议，请注明身份（单位名称、机构代碼证及法定代表人身份证明/个人姓名及身份证复印件）、联系电话和邮寄地址，在2024年11月27日下午6点前将书面意见、不动产权证书（或购房合同）等证明涉及其利害关系材料邮寄或直接提交至重庆市江津区规划和自然资源局。逾期未提出的，视为同意修改事宜或自动放弃权利。

重庆市江津区滨江工程开发有限公司、相关利害关系人可自公示期满之日起五个工作日内向重庆市江津区规划和自然资源局提出书面听证申请，并提交不动产权证书（或购房合同）等证明涉及其利害关系的材料。逾期未提出的，视为自动放弃听证权利。

联系单位：重庆市江津区规划和自然资源局

联系地址：重庆市江津区鼎山街道元帅大道36号

邮 编：402260

联 系 人：陈女士 联系电话：023-47696252

电子邮箱：243493220@qq.com

重庆市江津区规划和自然资源局

2024年11月14日

申请书

关于滨江新城德感片区综合设施配套项目 （江津滨德佳苑工程）设计方案调整申请

重庆市江津区规划和自然资源局：

由我司建设实施的滨江新城德感片区综合设施配套项目（滨德佳苑工程），位于江津区德感旧城C4-04-3/03地块。占地面积13676.61平方米，原方案总建筑面积55177.88平方米，其中地上为住宅及商业建筑，面积34763.27 m²，地下为3层车库及设备用房，面积20414.61 m²；住房368套；车位430个，地下车库层数为3层。

为优化项目实施方案并节约投资，根据区政府第25次常务会议纪要及公文办件（2022）9038号批示，同意滨江新城建设管理中心《关于江津区滨德佳苑工程变更的请示》（津滨管文〔2022〕119号）所请，将地下车库3层调整为2层，1、2#商业二层增加退台，形成无顶盖外廊，增加楼梯间出屋面，1#商业西侧标准跨外增加商铺补足缺失公建面积。调整后方案总建筑面积约49877.18 m²，其中地上建筑面积34746.17 m²，地下建筑面积15131.01 m²，停车位342个。

由于本项目为还建房，调整后停车位配建指标仍然满足《重庆市城市规划管理技术规定》（2018年版）中还房项目性质（保障性住房）车位数量标准。特申请对该项目设计方案进行调整，请贵局同意支持办理为感。

重庆市江津区滨江工程开发有限公司

2024年11月10日

区位图



- 居住用地
- 行政办公用地
- 文化设施用地
- 教育科研用地
- 中小学用地
- 体育用地
- 医疗卫生用地
- 商业设施用地
- 加油加气站用地
- 交通枢纽用地
- 交通场站用地
- 公用设施用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 广场用地
- 区域交通设施用地
- 水域用地
- 规划范围

▲ 滨江新城德感片区控制性详细规划

修改前总平面图

方案设计 | 总平面图

江津·滨德佳苑项目

匠心打造
全过程专业设计体系



江津·滨德佳苑项目技术经济指标一览表（民用项目）			
项 目	规划条件	方案设计数值	备注
建设用地面积	13676.61	13676.61	
居住户数		368	
居住人口（注1）		1178	每户按3.2人计
总建筑面积		55177.88	
其中地上建筑面积		34763.27	
地下建筑面积		20414.61	
1、居住（注2）		30860.65	
2、配套用房（注3）		600.34	
1) 物管用房	165.53364	191.40	不小于总建面3%
2) 卫生服务站		80.42	
3) 社区服务站	73.6	111.32	
4) 文化活动站		66.75	
5) 老年活动中心		83.96	
6) 消防控制室		46.15	
7) 警务室		20.35	
3、公建（注4）		2635.44	商业占总计容积率比例：7.71%
4、车库		17846.32	
5、设备用房		2599.49	
6、其他（注5）		635.64	架空层
总计容建筑面积	34191.525	34186.29	
容积率	≤2.5	2.49961723	
建筑密度	≤35%	21.09%	
住宅建筑净密度	≤25%	10.85%	
绿地率	≥30%	30.45%	
停车位	334	430	充电桩车位64辆 其中：地下充电桩车位64辆
其中①室外		11	
②室内		419	
建筑高度（最高）（注6）	80M	74.4M	
建筑层数（最高）		24F/-3F	

注：1、居住人口一般每户按3.2人计算，小套型居住人口参照《重庆市小套型住宅设计规范》执行。
2、项目中住宅、倒班楼、宿舍列入居住类别。
3、规划要求配建的各种服务设施，如：教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等，表中各项可根据本项目规划实际要求自行增减。
4、商业、酒店、办公、科研等列入公建类别；
5、不属于居住、公建、配套设施、停车库等功能的如架空层、转换层等其他功能列入“其他”功能类别。
6、建筑控制高度为限高时，建筑高度系项目用地内最高建筑的建筑高度

修改后总平面图

方案设计 | 总平面图

江津·滨德佳苑项目

匠心打造
全过程专业设计体系



江津·滨德佳苑项目技术经济指标一览表（民用项目）			
项 目	规划条件	方案设计数值	备注
建设用地面积	13676.61	13676.61	
居住户数		368	
居住人口（注1）		1178	每户按3.2人计
总建筑面积		49877.18	
其中地上建筑面积		34746.17	
地下建筑面积		15131.01	
1、居住（注2）		30840.34	
2、配套用房（注3）		601.88	
1) 物管用房	149.62	192.93	不小于总建面3%
2) 卫生服务站		80.42	
3) 社区服务站		111.32	
4) 文化活动站		66.75	
5) 老年活动中心		83.96	
6) 消防控制室		46.15	
7) 警务室		20.35	
3、公建（注4）		2682.71	商业占总计容积率比例：7.84%
4、车库		13222.83	
5、设备用房		1908.18	
6、其他（注5）		621.24	住宅首层架空层
总计容建筑面积	≤34191.53	34183.81	
容积率	≤2.5	2.499	
建筑密度	≤35%	21.29%	
绿地率	≥30%	31.11%	
停车位		344	充电桩车位：103辆 无障碍车位：8辆
其中①室内		344	
建筑高度（最高）（注6）	80M	74.4M	
建筑层数（最高）		24F/-2F	

注：1、居住人口一般每户按3.2人计算，小套型居住人口参照《重庆市小套型住宅设计规范》执行。
2、项目中住宅、倒班楼、宿舍列入居住类别。
3、规划要求配建的各种服务设施，如：教育、医疗卫生、文化体育、社区服务、市政公用等，表中各项可根据本项目规划实际要求自行增减。
4、商业、酒店、办公、科研等列入公建类别；
5、不属于居住、公建、配套设施、停车库等功能的如架空层、转换层等其他功能列入“其他”功能类别。
6、建筑控制高度为限高时，建筑高度系项目用地内最高建筑的建筑高度

江津滨德佳苑项目建筑工程设计方案修改公示

修改前鸟瞰效果图



- 1. 规划控制指标：修改前容积率2.4996，建筑密度21.09%，绿地率30.45%。总建筑面积约55177.88㎡，按地上地下分：其中地上建筑面积34763.27㎡，地下建筑面积20414.61㎡；按建筑功能分：其中居住面积30860.65㎡，公建面积2635.44㎡，配套设施面积600.34㎡，车库面积17846.32㎡，设备用房面积2599.49㎡，其他（架空层、转换层）面积635.64㎡。总计容建筑面积34186.29㎡，停车位430个（其中室内419个，室外11个）。
- 2. 建筑布局：修改前车库共3层，车库顶板完成面绝对标高211.50。
- 3. 建筑方案：修改前商业二层无退台外廊，无出屋面楼梯间。

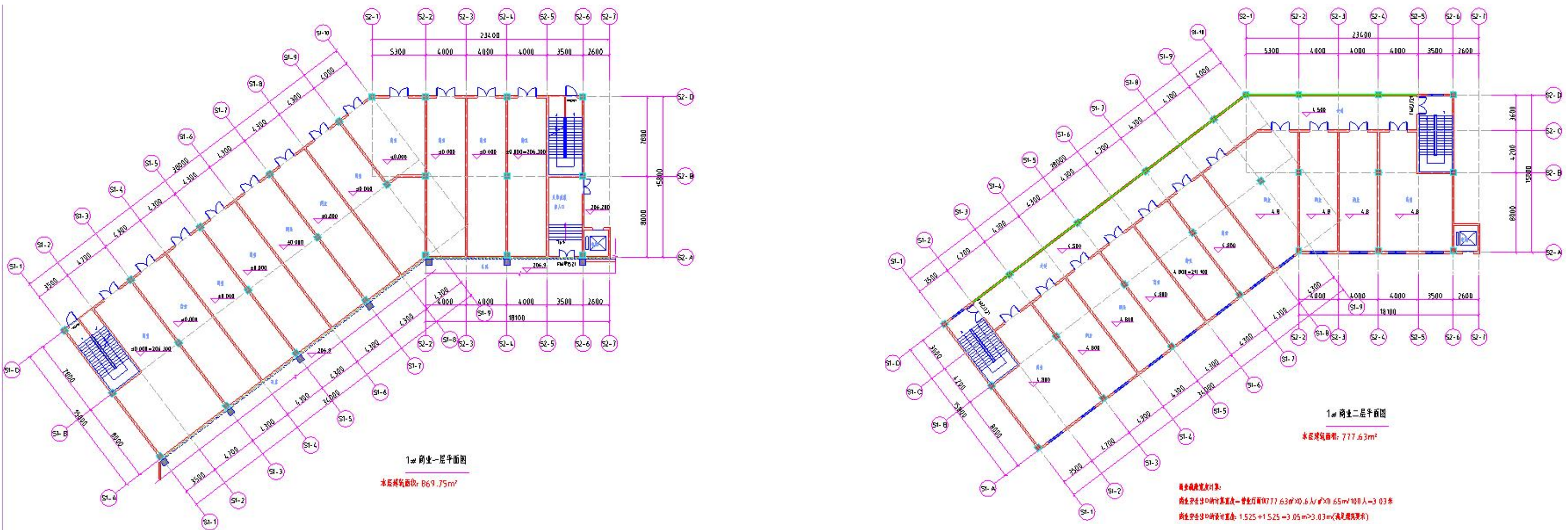
修改后鸟瞰效果图



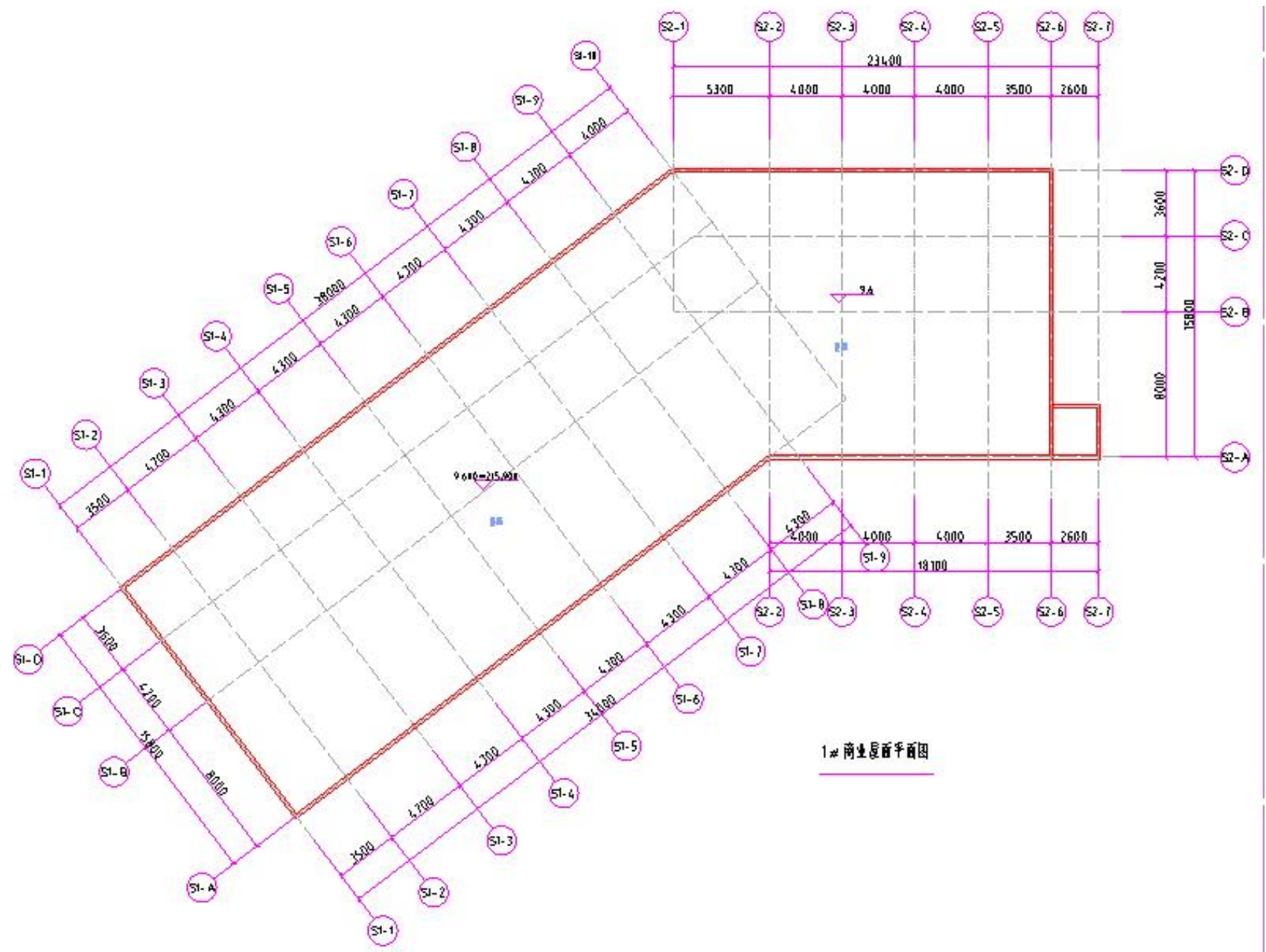
- 1. 规划控制指标：修改后容积率2.499，建筑密度21.29%，绿地率31.11%。总建筑面积约49877.18㎡，按地上地下分：其中地上建筑面积34746.17㎡，地下建筑面积15131.01㎡；按建筑功能分：其中居住面积30840.34㎡，公建面积2682.71㎡，配套设施面积601.88㎡，车库面积13222.83㎡，设备用房面积1908.18㎡，其他（架空层、转换层）面积621.24㎡。总计容建筑面积34183.81㎡，停车位344个（其中室内344个，室外0个），
- 2. 建筑布局：修改后车库共2层，车库顶板完成面绝对标高208.20。
- 3. 建筑方案：修改后商业二层做退台外廊，因退台减少的公建面积在1#商业西侧端头补足，增加出屋面楼梯间。

江津滨德佳苑项目建筑工程设计方案修改公示

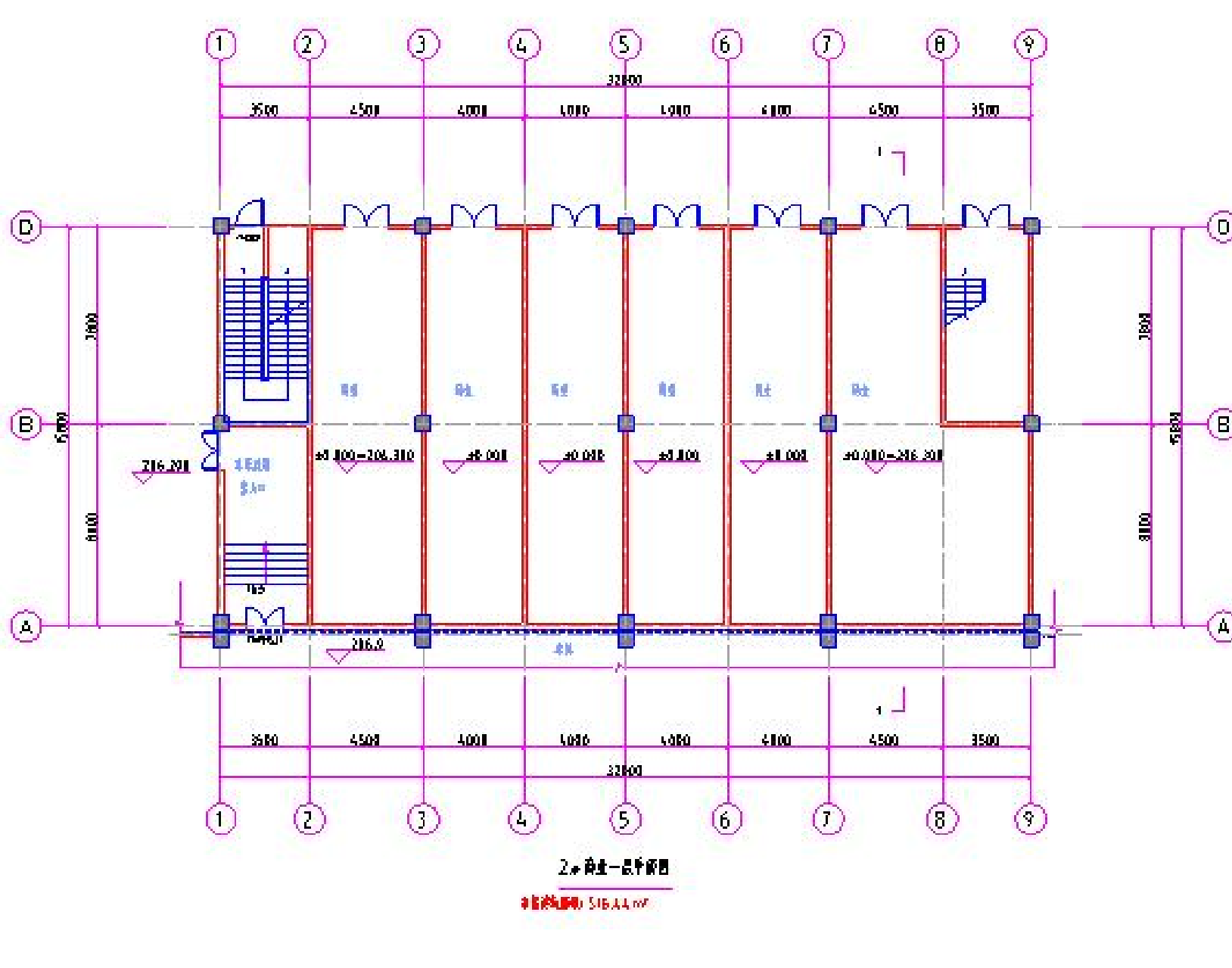
修改前商业平面图



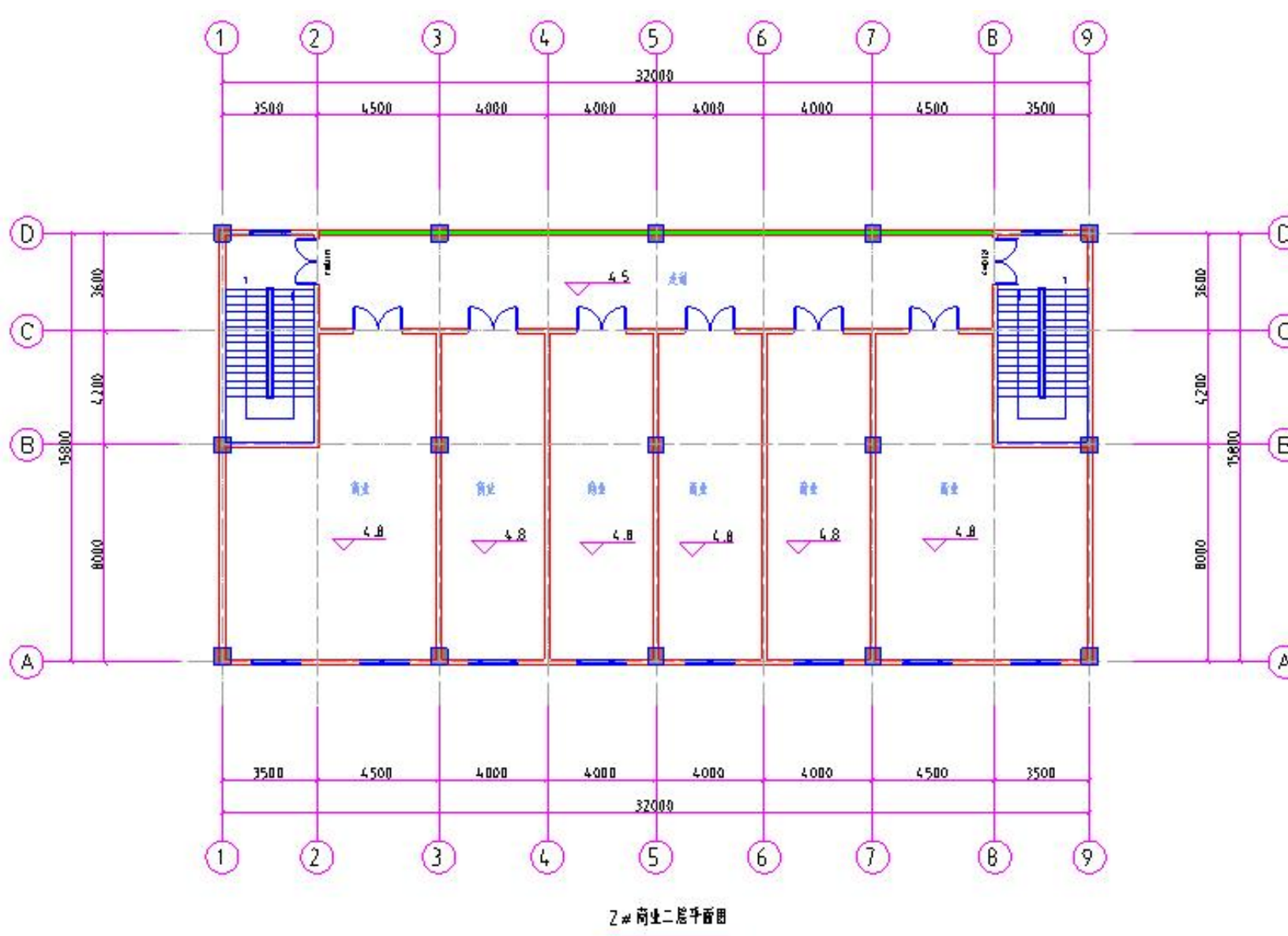
1#商业一层平面



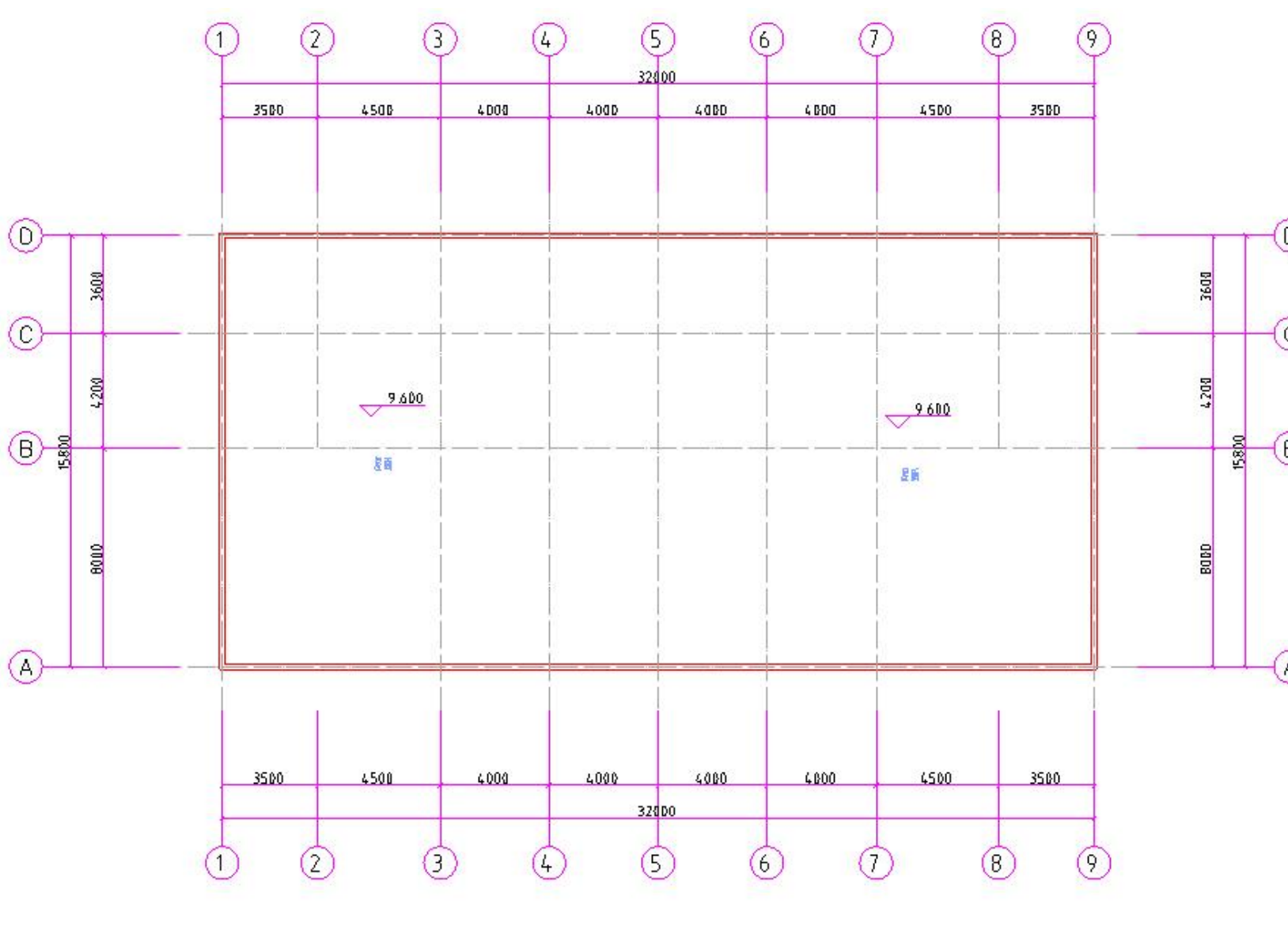
1#商业二层平面



1#商业屋顶层平面



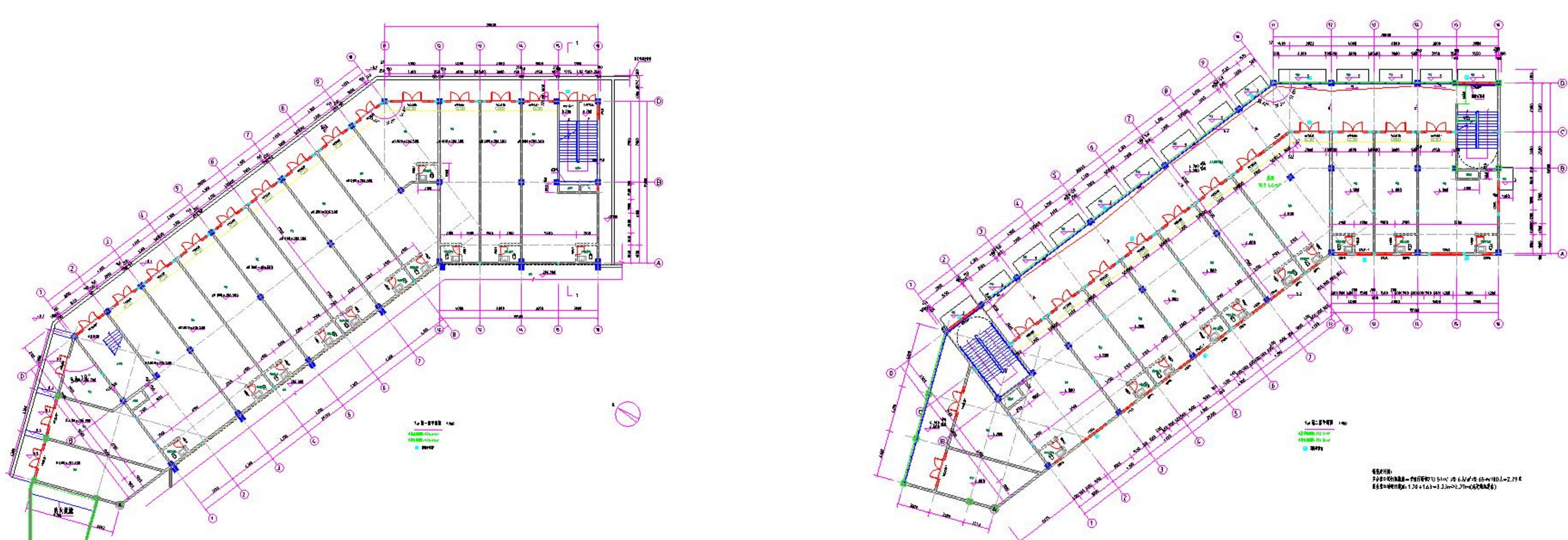
2#商业一层平面



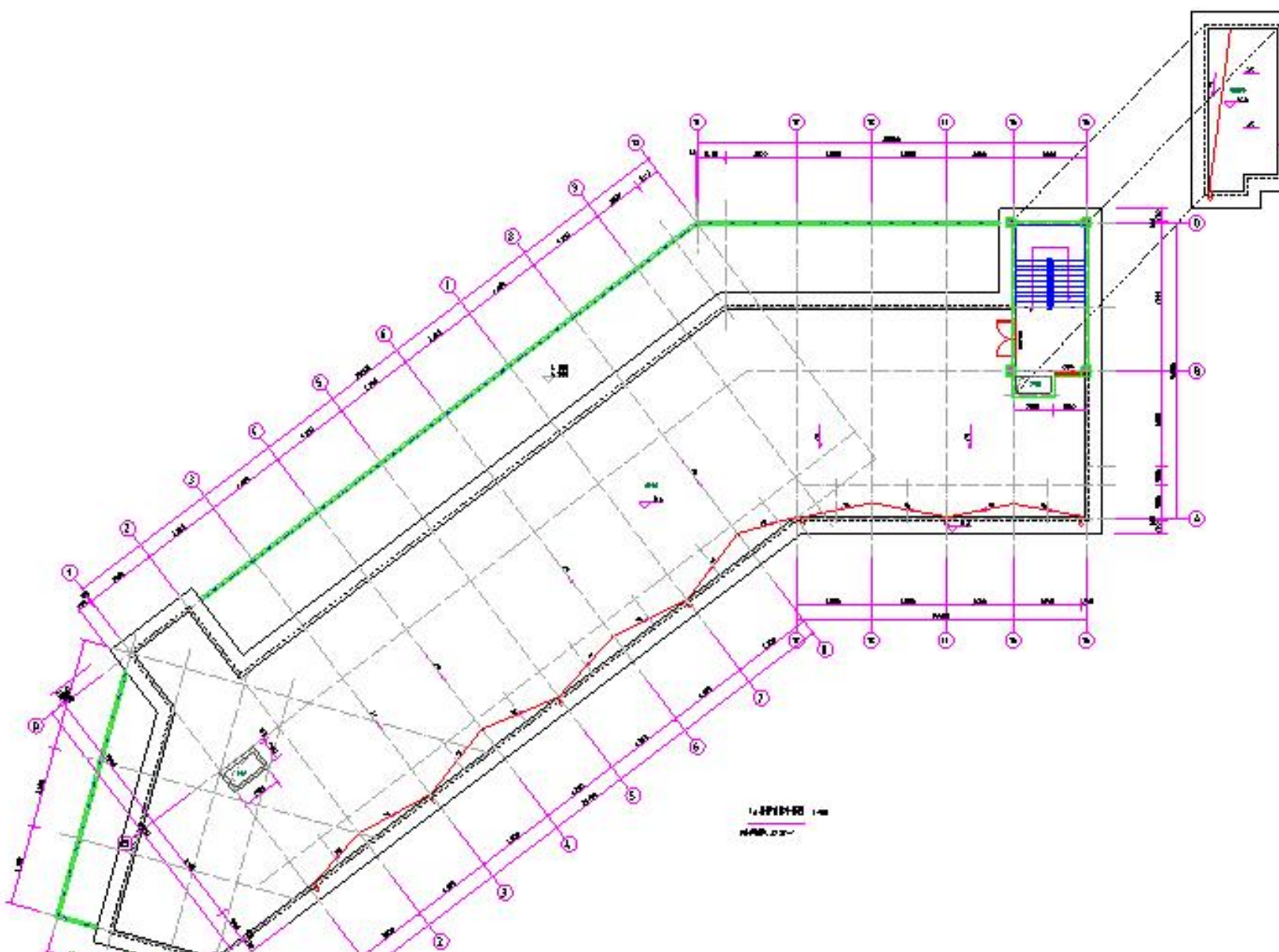
2#商业二层平面

修改前，1、2#商业二层无退台，外廊有顶盖，无楼梯间出屋面，1#商业西侧标准跨外无商铺。

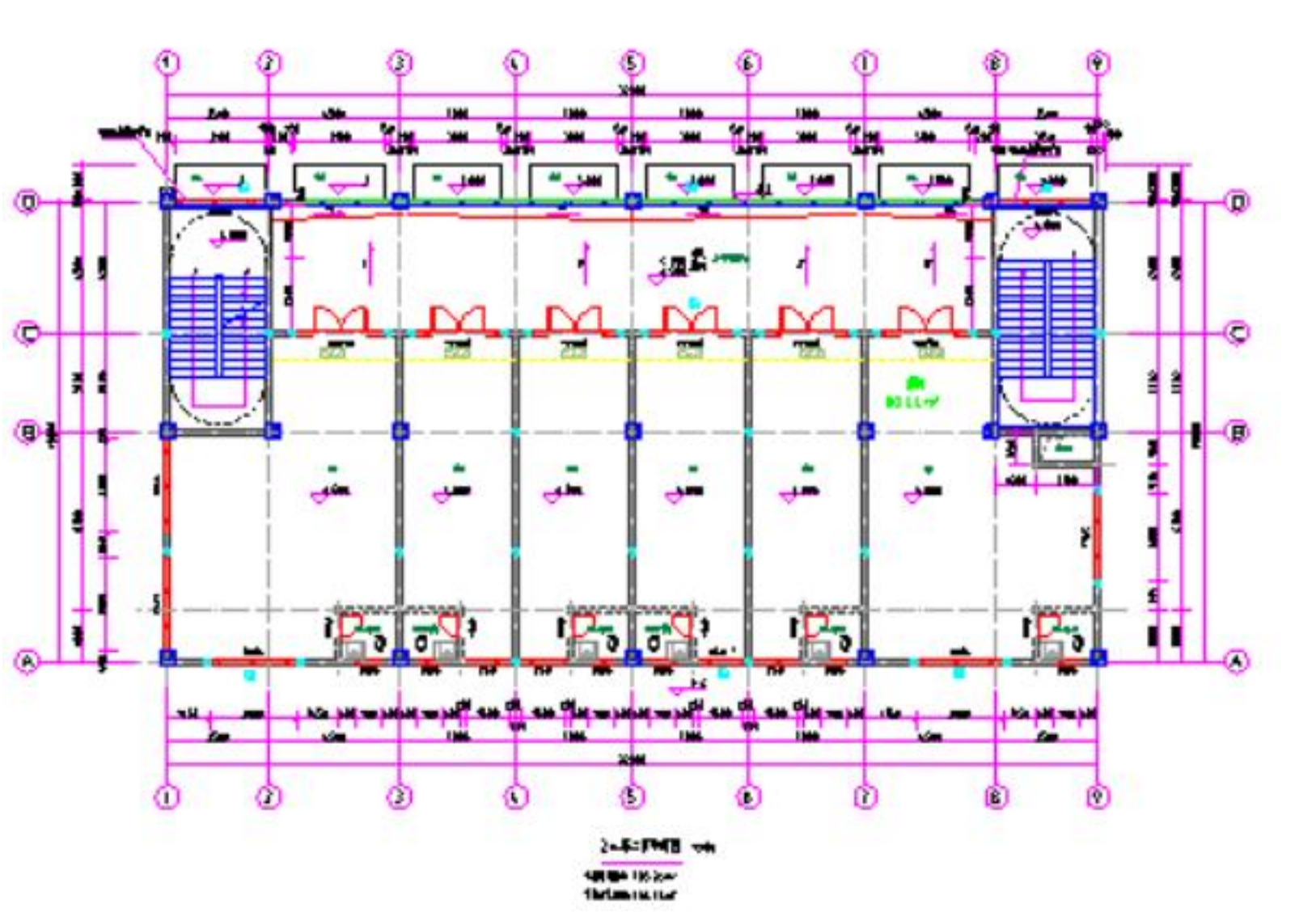
修改后商业平面图



1#商业一层平面



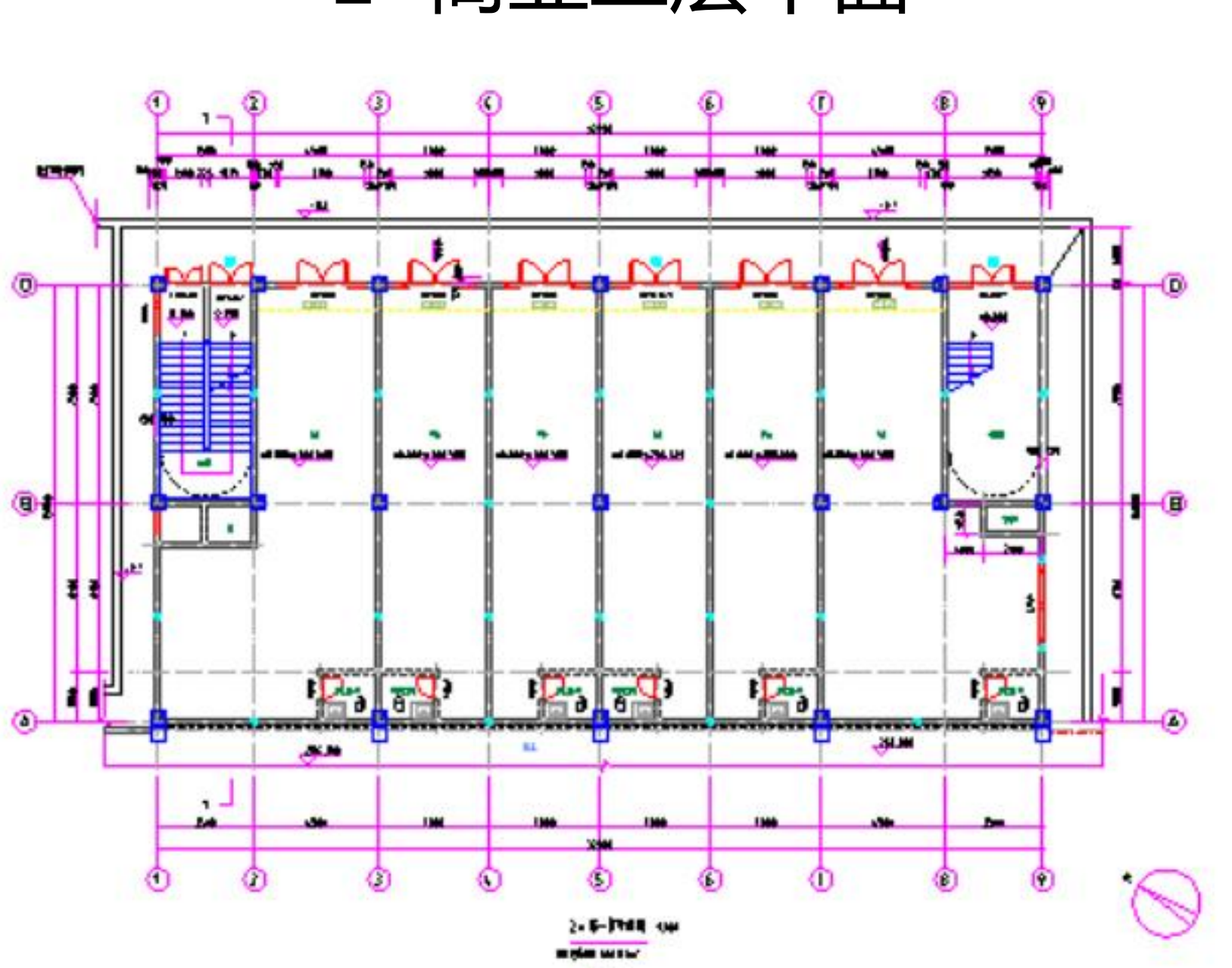
1#商业屋顶层平面



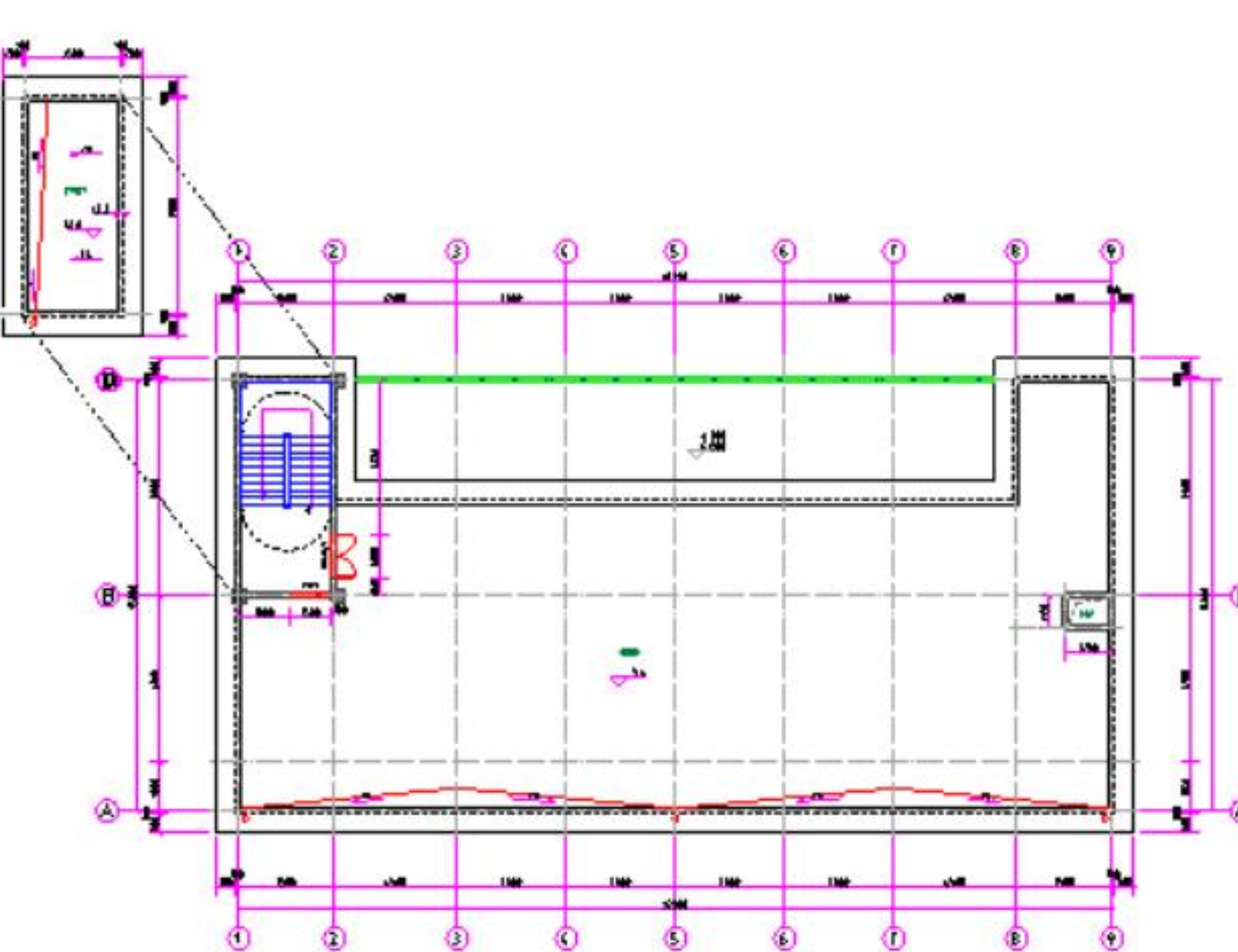
2#商业二层平面

修改后，1、2#商业二层增加退台，形成无顶盖外廊，增加楼梯间出屋面，1#商业西侧标准跨外增加商铺补足缺失公建面积。

1#商业二层平面



2#商业一层平面

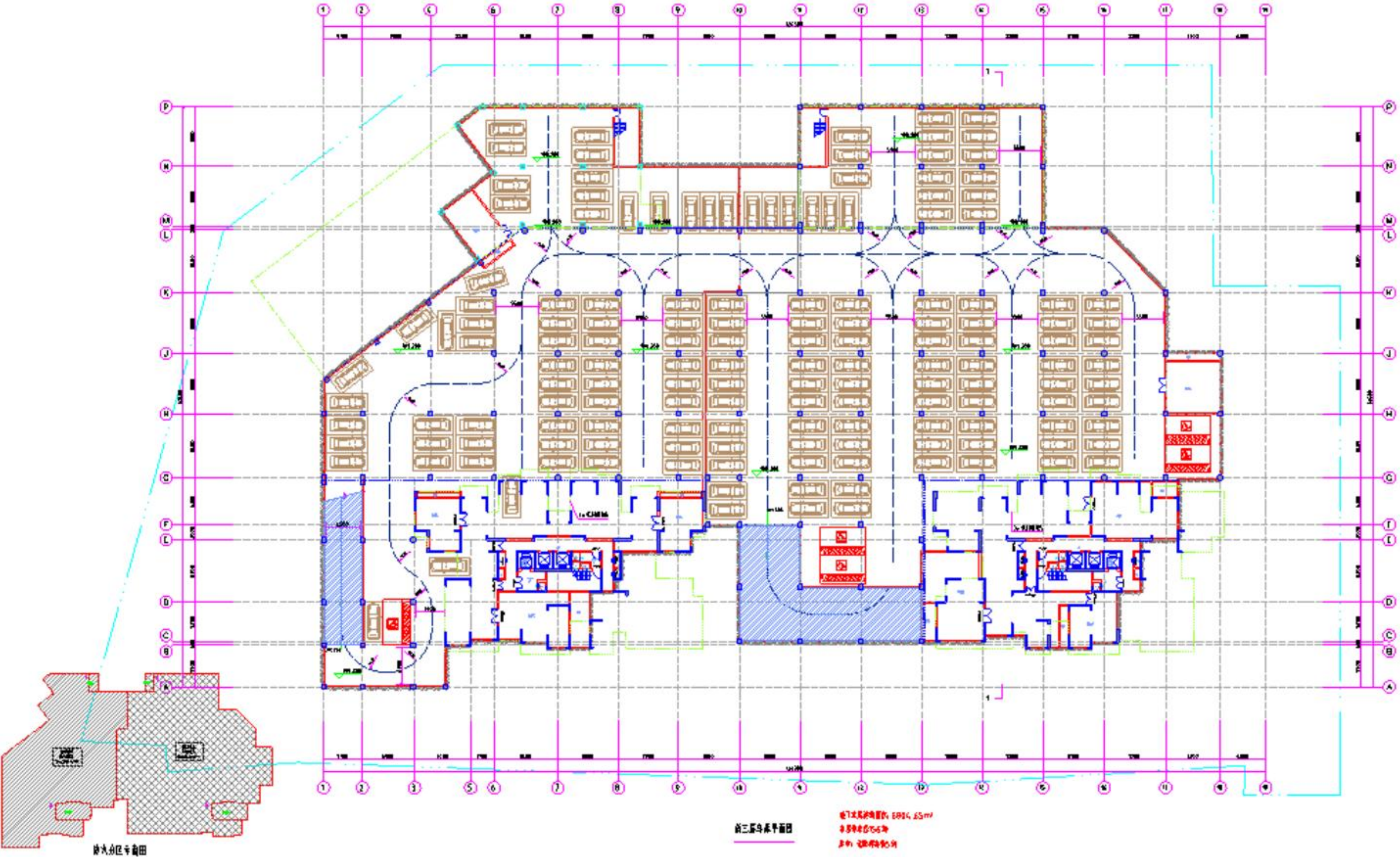


2#商业屋顶层平面

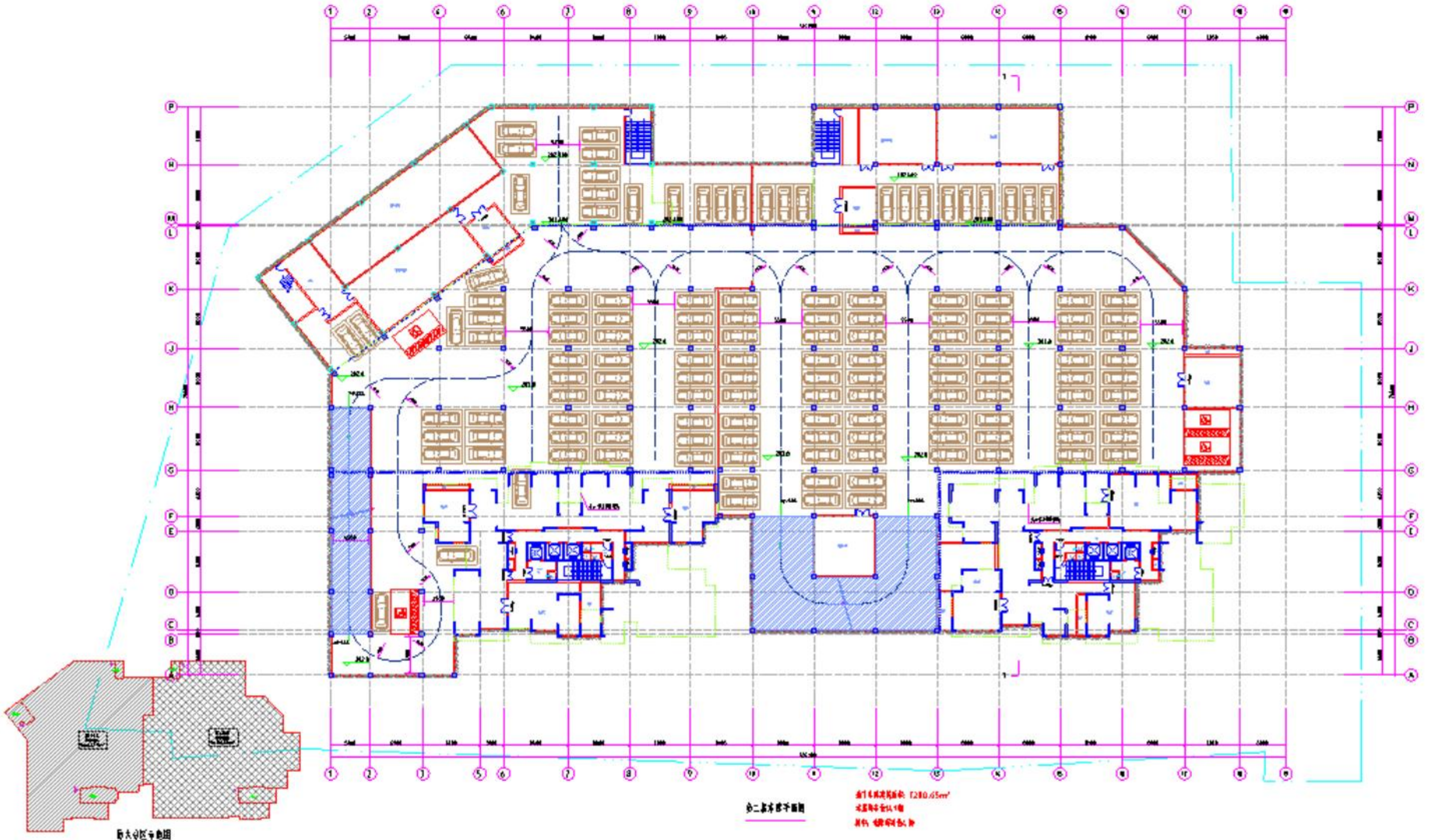
修改后，1、2#商业二层增加退台，形成无顶盖外廊，增加楼梯间出屋面，1#商业西侧标准跨外增加商铺补足缺失公建面积。

江津滨德佳苑项目建筑工程设计方案修改公示

修改前车库-3层、-2层平面图

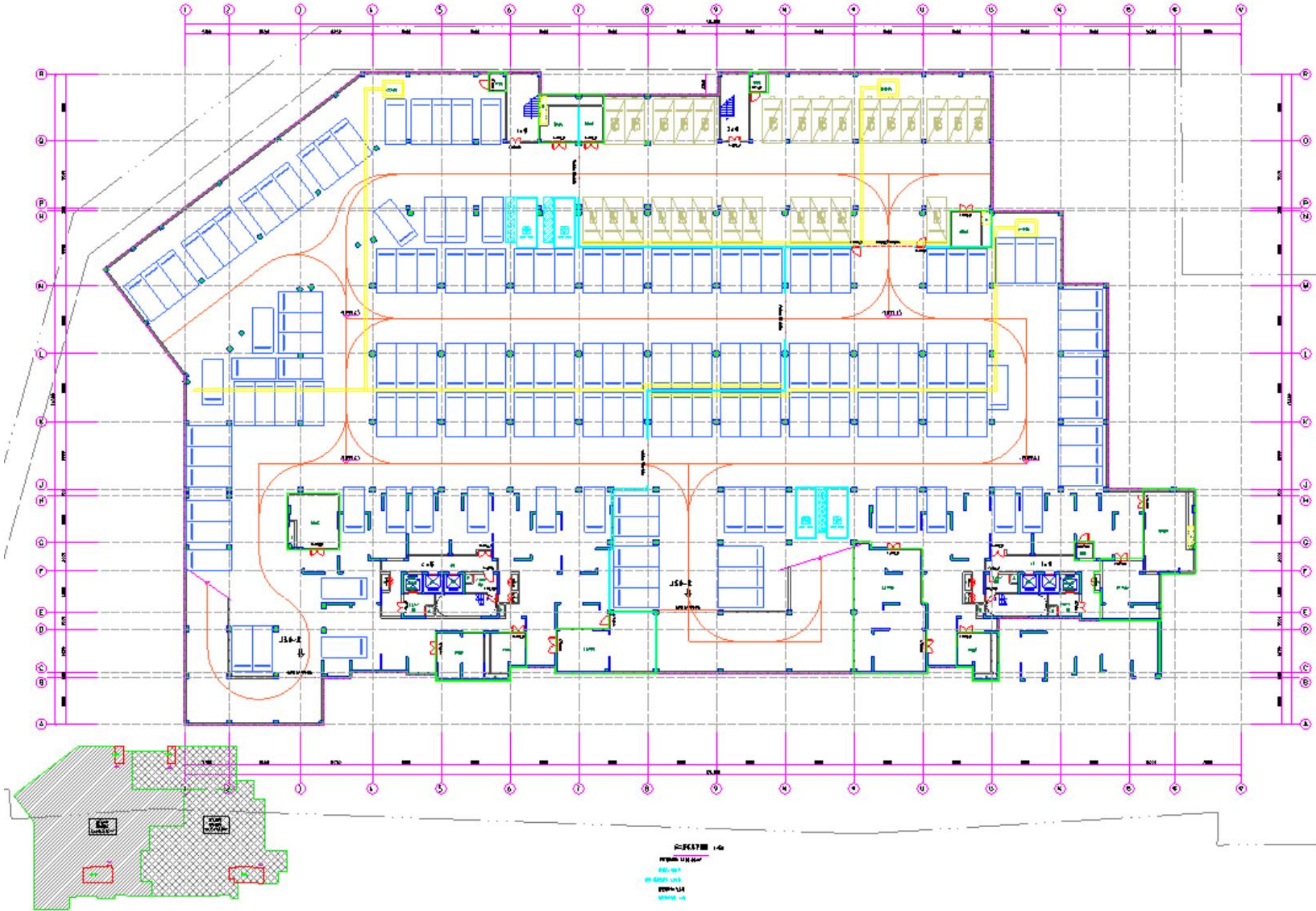


-3层平面



-2层平面

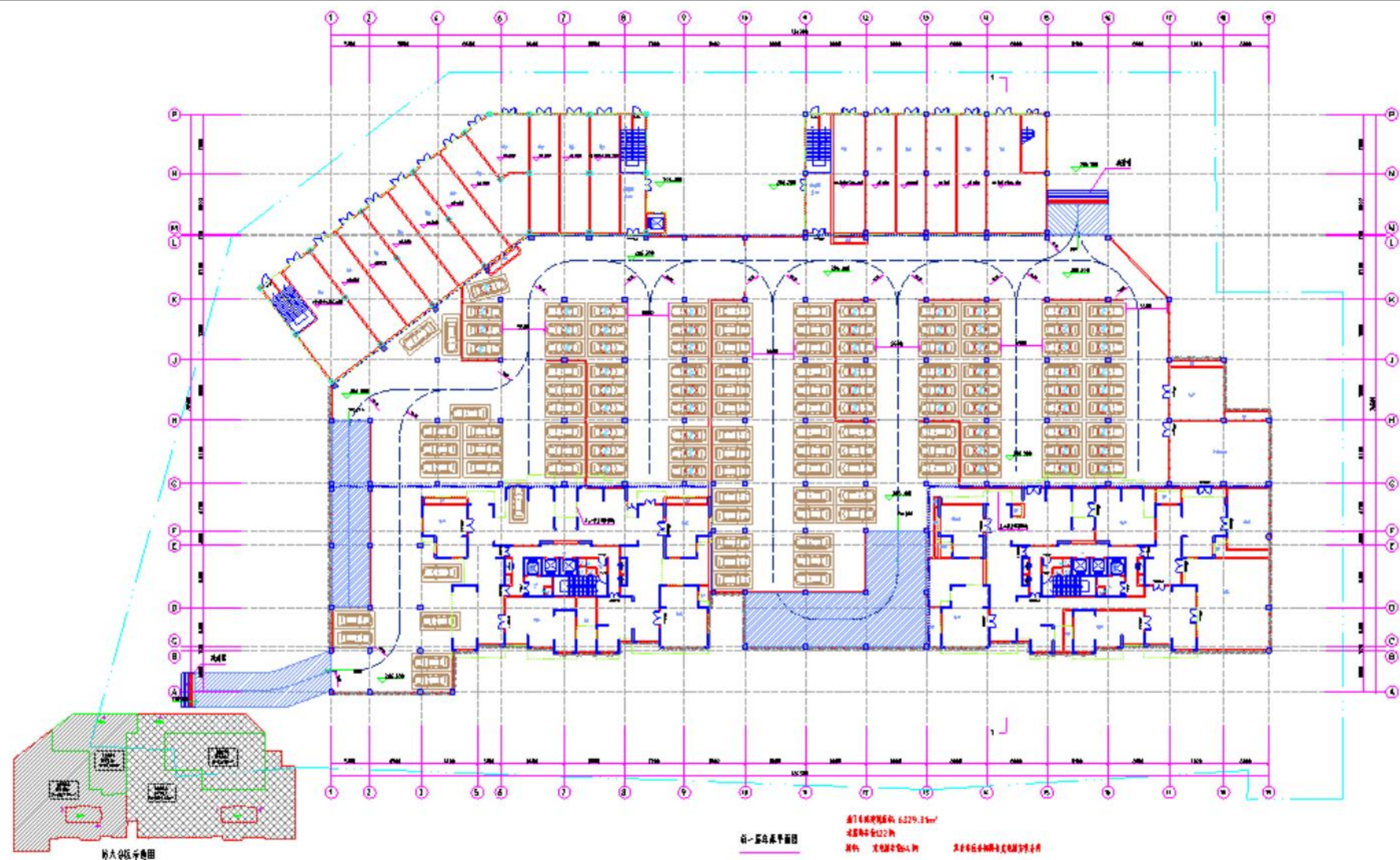
修改后车库-2层平面图



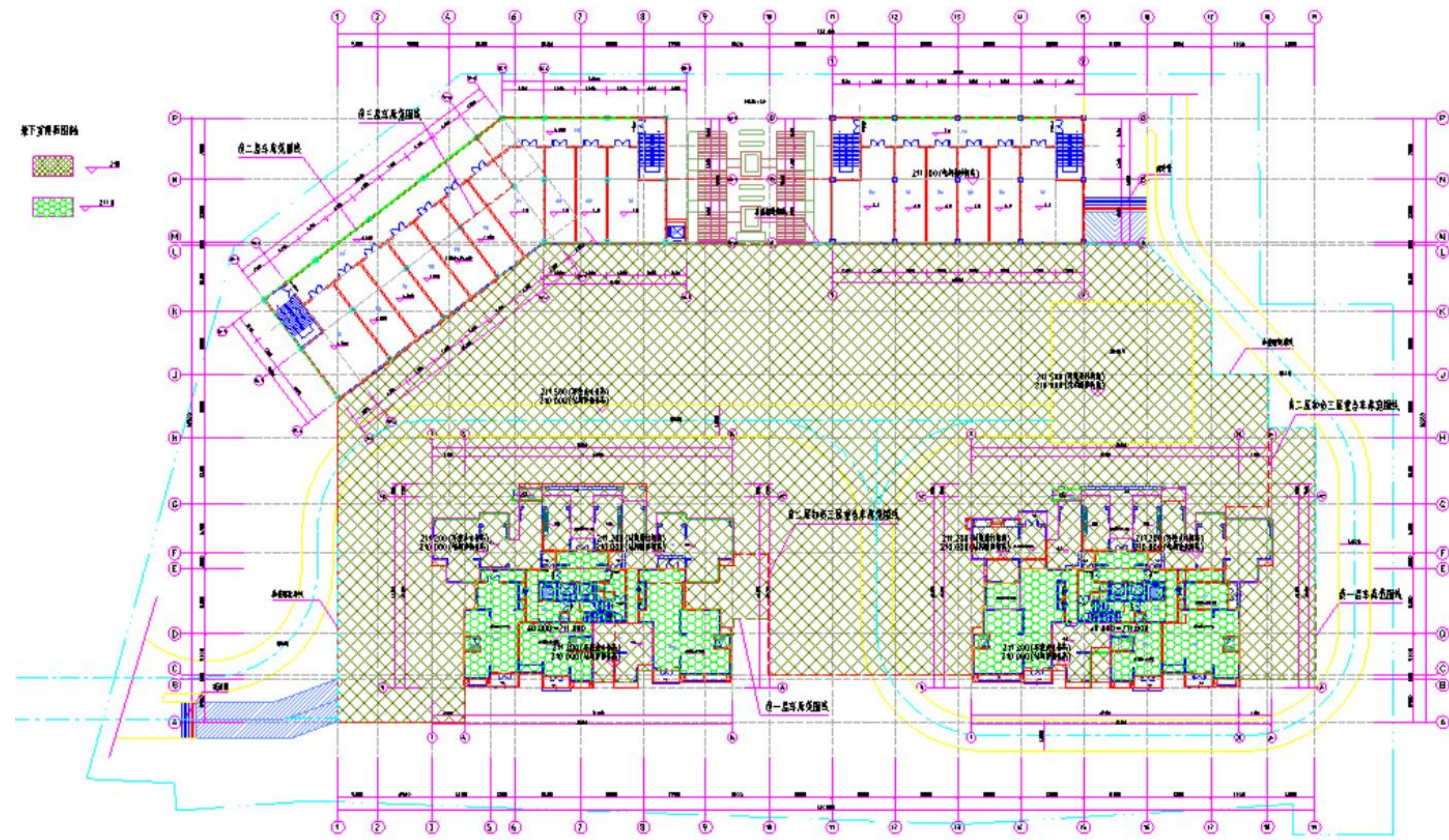
-2层平面

江津滨德佳苑项目建筑工程设计方案修改公示

修改前车库-1层、顶板平面图



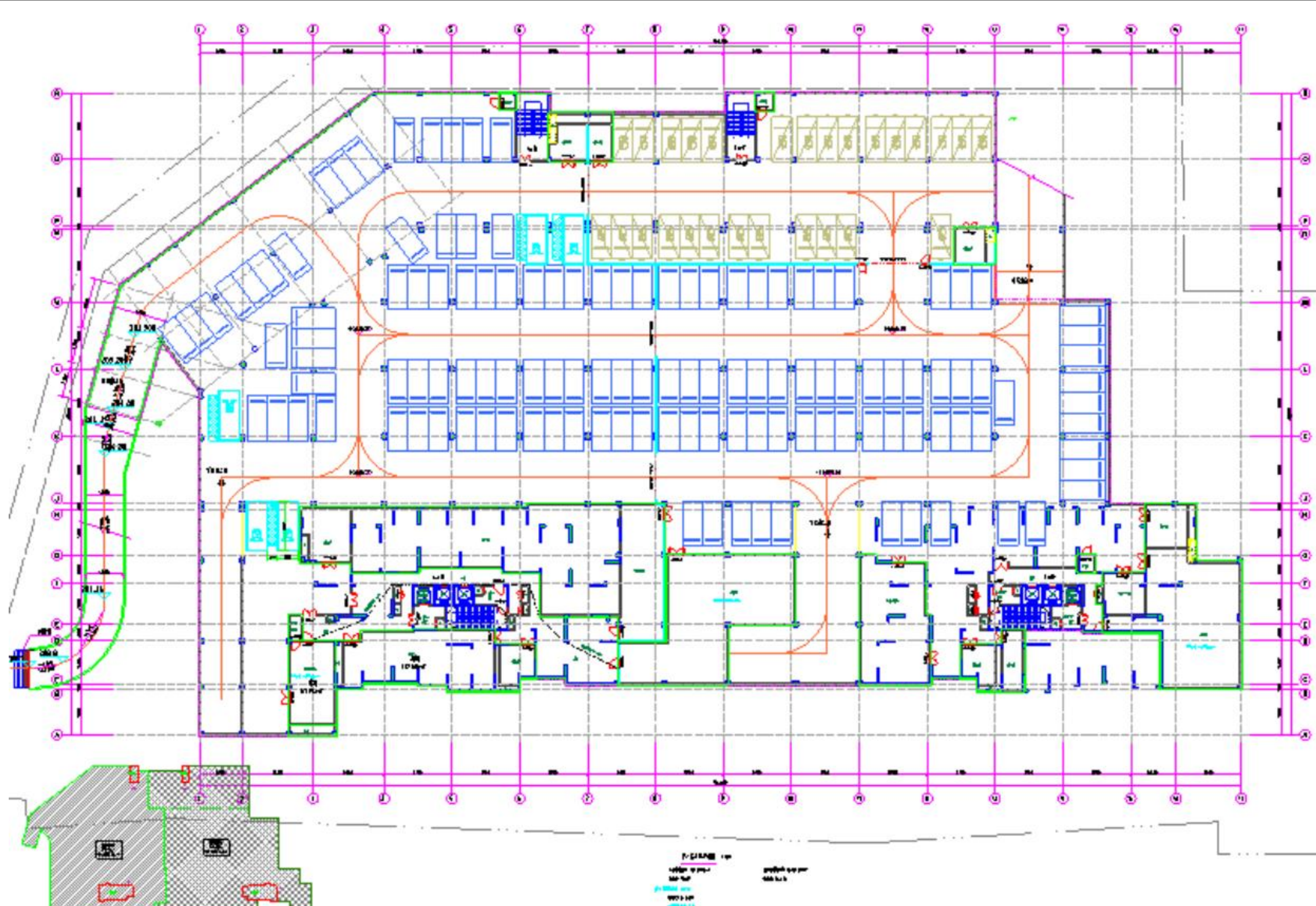
-1层平面



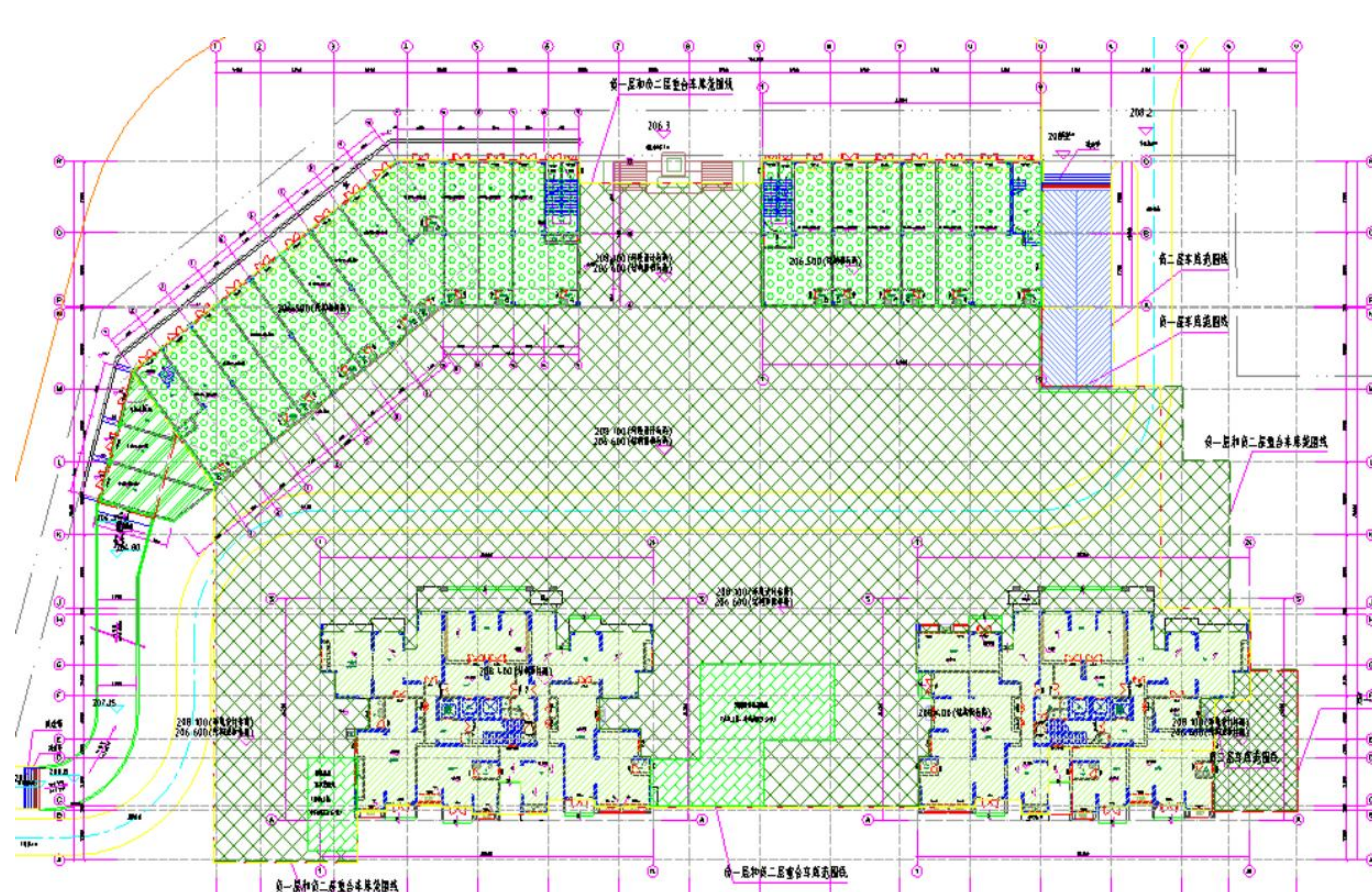
顶板平面

修改前地下共3层，地下车库及设备用房建筑面积：20414.61m²。
地下车位数：419个

修改后车库-1层、顶板平面图



-1层平面



顶板平面

修改后地下共2层，地下车库及设备用房建筑面积约：15131.01m²。
地下车位数：344个