

重庆沪商置业有限公司

关于湖屿椿山项目二期设计方案修改的申请

重庆市开州区规划和自然资源局：

我司开发建设的湖屿椿山项目基于市场需要，在总体布局、楼栋数不变的基础上调整了一、二期园林景观（包括围墙样式）及入户外立面造型，二期开发产品户型平面、楼栋立面及高度等。现向贵局申请设计方案修改，具体内容如下：

一、建筑单体方面

（1）1#楼调整前后楼型均为 T2 楼型；户型面积由（ $143\text{ m}^2+143\text{ m}^2$ ）调整为（ $169\text{ m}^2+169\text{ m}^2$ ）；层高由 3.15m 调整为 3.1m；层数不变(17 层)，首层均无架空，建筑高度由 53.65 米调整为 52.80 米；

（2）2#楼调整前后楼型均为 T2 楼型；户型面积由（ $143\text{ m}^2+143\text{ m}^2$ ）调整为（ $136\text{ m}^2+136\text{ m}^2$ ）；层高由 3.15m 调整为 3.1m，层数由 17 层调整为 23 层，首层均无架空，建筑高度由 53.65 米调整为 71.40 米；

（3）3#楼调整前后楼型均为 T2 楼型；户型面积由（ $143\text{ m}^2+143\text{ m}^2$ ）调整为（ $136\text{ m}^2+136\text{ m}^2$ ）；层高由 3.15m 调整为 3.1m，层数由 17 层调整为 23 层，首层均无架空；物管用房由 6#楼首层调整至 3#楼首层，面积由 132 m^2 调整为 122.55 m^2 ，建筑高度由 53.65 米调整为 71.40 米；

（4）4#、5#楼调整前后楼型均为 T3 楼型；户型面积由（ $130\text{ m}^2*2+129\text{ m}^2$ ）调整为（ $121\text{ m}^2*2+108\text{ m}^2$ ）；层高不变(3m)，层数由 23 层调整为 24 层，首层均架空 5.2m，建筑高度由 71.30 米调整为 74.30 米；

（5）6#楼由原 T3 楼型调整为 T2 楼型；户型面积由（ $130\text{ m}^2*2+129\text{ m}^2$ ）调整为（ $136\text{ m}^2+136\text{ m}^2$ ）；层高由 3m 调整为 3.1m，层数不变（23 层），首层均架空 5.2m；物管用房由 6#楼首层调整至 3#楼首层，面积由 132 m^2 调整为



122.55 m²，建筑高度由 71.30 米调整为 73.50 米；

(6) 一期 7#、8#、9#、10# 入户门头造型，结合二期入户门头造型统一优化调整；

(7) 二期单体外立面在新户型的基础上延续一期外立面风格及设计元素保证项目统一性；

二、总平面方面

(1) 因各楼栋户型面积发生变化，建筑轮廓尺寸随之改变，因此二期各楼栋之间间距发生变化，其中 1# 楼至 11# 楼间距由 4.33 米减小为 4.18 米，1# 楼至 5# 楼间距由 42.41 米减小为 42.07 米，1# 楼至 2# 楼间距由 34.37 米减小为 34.17 米，但仍满足规划间距要求。其余楼栋间距均较原方案增大；

(2) 因各楼栋户型面积发生变化，因此建筑楼层及层高发生变化，仍满足规划相关要求；

(3) 二期绿化范围随上述因素调整，同时一期绿化范围结合二期调整统一考虑后进行调整优化。

三、车库方面

一期车库外轮廓线不变，设备房面积加大，车位减少。

二期车库外轮廓线调整，车库面积及车位数减少。

四、修改前后对比情况

本次设计方案修改后一期公变配电房建筑面积由 127.2 m² 增加至 143.38 m²（车库及设备用房总建筑面积保持不变），车位数因此由 164 个调减至 162 个，其余指标不变。

本次设计方案修改后二期用地面积 19260 m² 不变，总户数由 300 户增加至 307 户，增加 7 户；车位数由 336 个减少至 263 个，减少 73 个；新增电动自行车停车位 62 个，占地面积 124.38 m²；总建筑面积由 56558.39 m² 减少至 54141.84 m²，减少 2416.55 m²；计容建筑面积由 40431.02 m² 增加至 40431.52



m²，增加 0.5 m²。其中：

1、车库及设备用房建筑面积由 9511.19 m²减少至 7690.34 m²，减少 1820.85 m²，不计容；

2、住宅建筑面积由 40301.45 m²增加至 40306.65 m²，增加 5.2 m²，计容面积增加 5.2 m²；

3、物业配套服务建筑面积由 129.57 m²减少至 124.87 m²，减少 4.7 m²，计容面积减少 4.7 m²；

4、架空层建筑面积由 992.95 m²减少至 832.05 m²，减少 160.90 m²，不计容。

5、立体绿化平台建筑面积由 5623.23 m²减少至 5187.92 m²，减少 435.31 m²，不计容。

项目总计容建筑面积、建筑密度、绿地率、车位数等指标符合规划条件。
具体修改内容详见方案变更设计。

特此申请。


重庆沪商置业有限公司
2024年12月17日

