

巴中市恩阳区海德壹号项目  
调整方案

# 巴中市恩阳区海德壹号项目调整方案

## 恩阳区规划局：

巴中市恩阳区海德壹号项目位于义阳山路，背靠义阳山风景区，建设用地面积73024.4m<sup>2</sup>。项目建筑规划方案于2016年11月批准通过。规划总建筑面积264702.11m<sup>2</sup>，容积率2.854，建筑密度24.32%，绿化率35%。项目共规划15栋建筑，其中1、2、3、4、5、6、7号楼于2018年10月10日取得预售许可证；9、10、11、12、13、14、15号楼于2018年7月13日取得预售许可证。余8号楼因项目背后的义阳山风景区正在打造5A级景区，为使项目与风景区更好的相融及完善风景区的配套，8号楼现暂未开工建设。

为更好满足客户需求，促进房屋销售；我公司根据《中华人民共和国城乡规划法》《四川省城乡规划条例》《进一步优化土地利用和规划管理促进市中心城区房地产市场平稳健康发展若干措施》（巴自然资规发〔2024〕11号）拟对部分楼栋功能布局及使用面积等做适当调整，以契合市场需要及居民的使用。

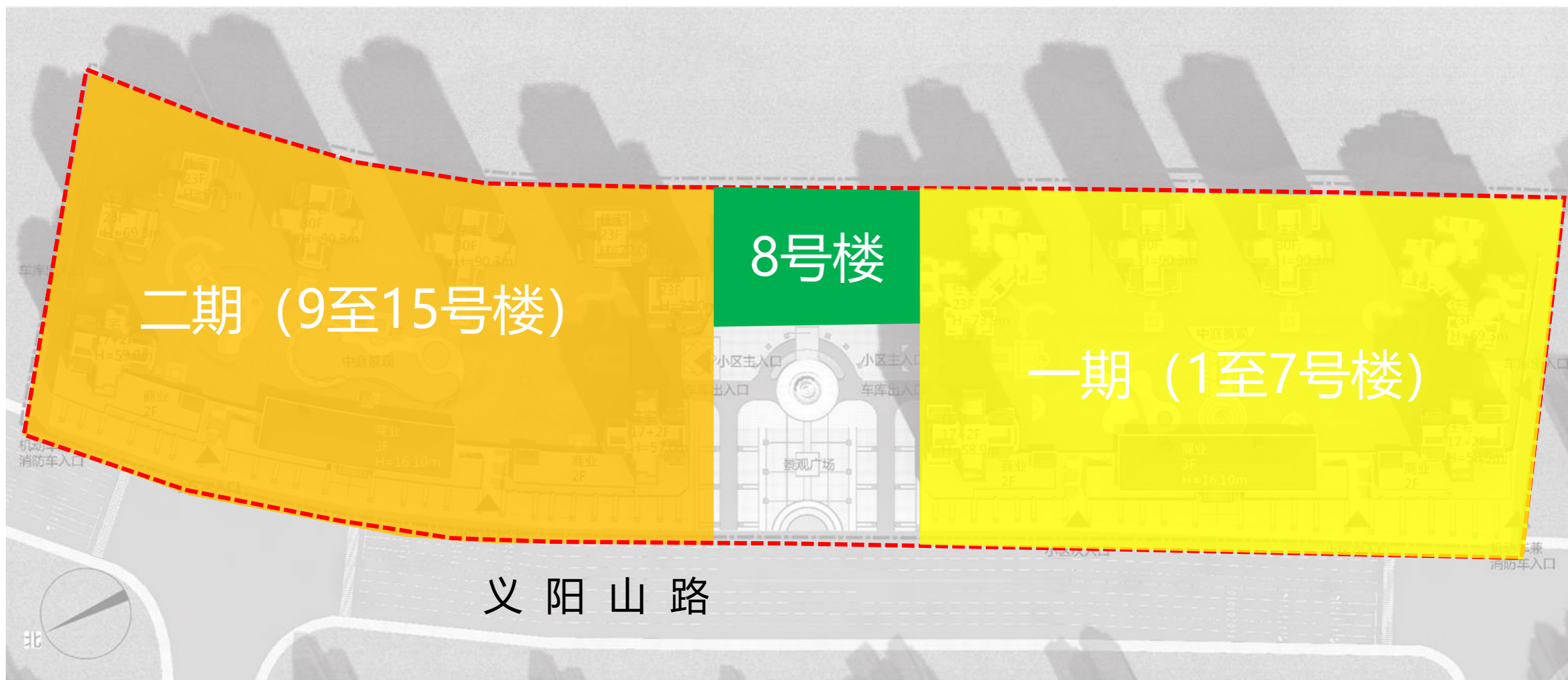
本次方案基于2018年调规方案进行调整，调整后小区整体布局没有改变，主要调整部分为：

- 1)、11、12号楼24、25层跃层户型调整为标准层户型；
- 2)、9、14号楼17、18层跃层户型调整为标准层户型；
- 3)、10号楼一层幼儿园调整至8号楼，调整为住宅；
- 4)、8号楼设3个班幼儿园，调整建筑平面尺寸、布置及建筑层数。

方案调整后总建筑面积为277526.47 m<sup>2</sup>（总建筑面积增加了7617.42m<sup>2</sup>，其中：计容建筑面积增加9764.45 m<sup>2</sup>，不计容建筑面积减少：2147.03 m<sup>2</sup>，机动车位增加46个），容积率为3.0（原为2.866），通过我们的调整，能让项目与城市景观相融，使居民使用更合理，能创造更好的经济价值和社会价值。

特此申请调整，请予审查批准。

巴中市恩阳区光耀投资有限公司



## 恩阳区伍家垭豁1号地块规划设计条件通知书

恩规条字(2024)第01号

恩阳区伍家垭豁1号地块位于恩阳区登科街道办事处伍家垭豁。依据《巴中市恩阳城区控制性详细规划》及已出让地块合同规划设计条件附件(恩规条字(2016)第18号)、(恩规条字(2018)第4号)对该地块提出如下合并规划设计条件,以办理土地合宗。

规定性条件	用地情况	总用地面积73024.40m <sup>2</sup> (柒万叁仟零贰拾肆点肆平方米)				
		总净用地面积	(一期)净用地面积	(二期)净用地面积	代征道路用地 其它用地面积	
		73024.40m <sup>2</sup>	27617.10m <sup>2</sup>	45407.3m <sup>2</sup>	0.00 /	
		四至界畔	北临义阳山			
			南临伍家垭豁2号			
	西临义阳山路					
	东临义阳山					
	用地性质	二类居住用地(R2)	兼容用地性质	伍家垭豁1号地块二期用地兼容商业建筑面积不大于伍家垭豁1号地块二期用地计容建筑面积的15%		
	规划设计要求	容积率	伍家垭豁1号地块一期用地	≥3.0		
			伍家垭豁1号地块二期用地	≥3.0		
		建筑密度	伍家垭豁1号地块一期用地	≥30%		
			伍家垭豁1号地块二期用地	≥35%		
		绿地率	伍家垭豁1号地块一期用地	≤35%		
			伍家垭豁1号地块二期用地	≤35%		
		建筑限高	伍家垭豁1号地块一期用地	场地内允许设计建筑栋数的30%的建筑高度大于60米且小于75米(即较高建筑与周边建筑的高差比不宜小于25%)		
伍家垭豁1号地块二期用地			以审定的方案为准			
日照间距系数	以审定的方案为准					

规定性条件	规划设计要求	建筑后退距离	以审定的方案为准			
		与架空线路距离	水平	按规范留足	垂直	按规范留足
		与地下管线距离	水平		按规范留足	
规定性条件	交通组织	停车泊位	机动车配建标准	个/100m <sup>2</sup> 计容建筑面积	以审定的方案为准	
				其中地面车位	以审定的方案为准	
		非机动车配建标准	个/100m <sup>2</sup> 计容建筑面积	以审定的方案为准		
			主要车行	以审定的方案为准		
	交通出入口	主要人行	以审定的方案为准			
		禁止开口处	主干路交叉口70米以内或规范禁止开口处			
		物业管理	以审定的方案为准			
	公共、市政设施等配套要求	农贸市场	以审定的方案为准			
		社区用房	以审定的方案为准			
		教育设施	以审定的方案为准			
		卫生设施	公共厕所	以审定的方案为准		
			垃圾点(中转站)	以审定的方案为准		
全民健身活动场地		以审定的方案为准				

# 规划条件

规定性条件	公共、市政设施等配套要求	市政设施配套	电力电讯	以审定的方案为准
			给水排水	以审定的方案为准
			市政道路	以审定的方案为准
			公共绿化	以审定的方案为准
			路灯	以审定的方案为准
			河堤、桥梁及护坡等	以审定的方案为准
			人民防空	以审定的方案为准
	指导性条件	城市设计要求	建筑风格	以审定的方案为准
建筑主要色彩			以审定的方案为准	
建筑次要色彩			以审定的方案为准	
建筑装饰材料			以审定的方案为准	
建筑屋顶色泽			以审定的方案为准	
光亮工程			以审定的方案为准（在设计方案中应有专门章节明确光亮工程设计）	
环境景观			以审定的方案为准（在设计方案中应有专门章节明确环境景观设计）	
公共空间			因城市景观要求后退道路红线部分为城市公共空间，作为绿化景观用地	
其他			/	

其他条件	公共安全	/
	配套政策	/
	保留建筑	/
	历史文化保护建筑	/
	古树名木	/
	地下空间开发	/
	注意事项	一、规划及建筑方案设计应满足已出让合同附件规划设计条件及现行相关规范标准； 二、本通知书一式叁份； 三、本通知书应附用地红线图一份，图文一体方为有效文件； 四、本通知书有效期一年（自发出之日算起），逾期无效。

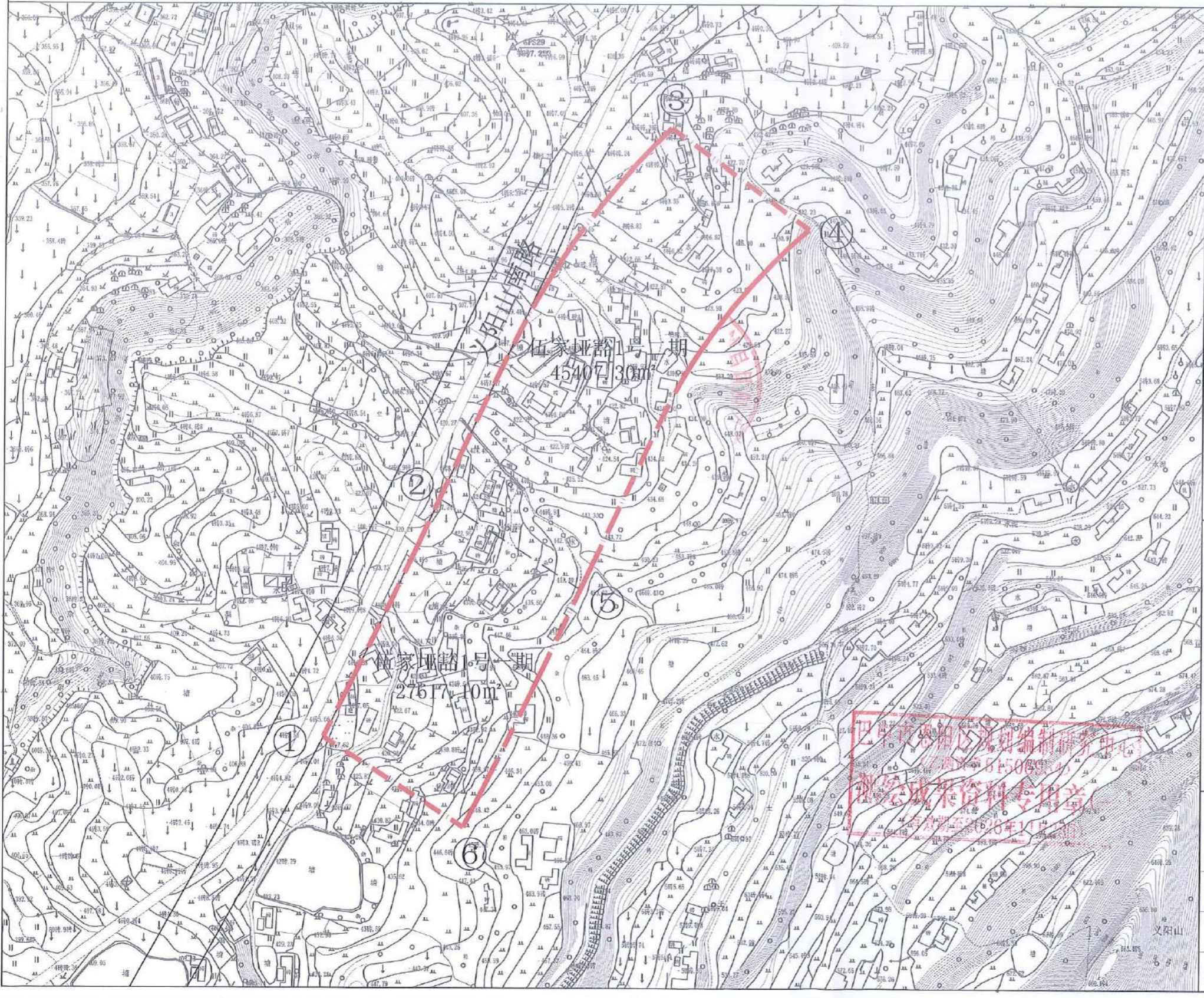
附：恩阳区伍家垭豁1号地块用地红线图

巴中市自然资源和规划局恩阳分局

2024年1月8日

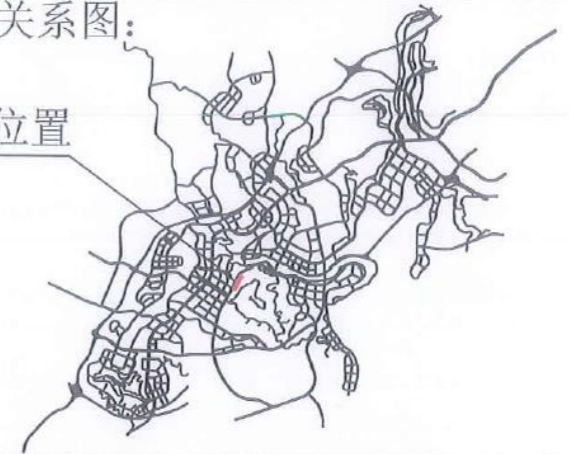


# 恩阳区伍家垭豁1号地块用地红线图



区位关系图:

地块位置



说明:

- 1、此图为恩阳区伍家垭豁1号地块用地红线图。
- 2、图中坐标系为2000国家大地坐标系。
- 3、图中 为用地范围线，用地面积为73024.40平方米。
- 4、此图须自然资源和规划部门审查、批准后，方可实施。

图例

规划道路	
现有道路	
现有建筑	
山 崖	
围 墙	
加固陡坎	
田 坎	
界 限	

各角点坐标	
①	X 3518424.482 Y 36369936.360
②	X 3518612.597 Y 36370028.089
③	X 3518905.205 Y 36370210.682
④	X 3518825.987 Y 36370320.120
⑤	X 3518540.918 Y 36370140.241
⑥	X 3518353.177 Y 36370048.116

巴中市恩阳区规划编制研究中心				建设单位
				建设项目
主任	何学	测量		图别
校核		规划		图号
项目负责		制图	王忠成	日期
				2024.01

# 规划条件分析

一期：

建设用地面积27617.10m<sup>2</sup>，代征城市道路用地

4186.20m<sup>2</sup>

用地性质：二类居住R2

容积率：≥3.0

建筑密度：≥30%

绿地率：≤35%

二期：

建设用地面积45407.3m<sup>2</sup>

用地性质：二类居住R2，兼容商业建筑面积不大于计容建筑面积的15%

容积率：≥3.0

建筑密度：≥35%

绿地率：≤35%

控制性指标测算			
	一期	二期	合计
用地面积	27617.1	45407.3	73024.4
容积率	3	3	3
最大计容建筑面积	82851.3	136221.9	219073.2
商业兼容比例		15%	
最大商业可建面积		20433.285	20433.285
建筑密度	30%	35%	
最大建筑基底面积	8285	15892	24177.56
绿地率	35%	35%	35%

# 指标调整

项目	单位	原报规指标 (2018年调规)	调整后指标	差值 (调整后-原报规)
一、建设用地面积	m <sup>2</sup>	73024.4	73024.40	0.00
二、居住户 (套) 数	户 (套)	1791	1791	0.00
其中				
一期居住户 (套) 数	户 (套)	1042	1042	0.00
二期居住户 (套) 数	户 (套)	749	749	0.00
居住人数 (每户按3.2人计算)	m <sup>2</sup>	5731	5732	1.00
三、总建筑面积	m <sup>2</sup>	269909.05	277526.47	7617.42
四、计容建筑面积	m <sup>2</sup>	209286.67	<b>219051.12</b>	9764.45
1) 住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	189209.09	197371.32	8162.23
其中				
一期住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	102252	107616.55	5364.55
二期住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	86957.09	89754.77	2797.68
2) 非住宅建筑面积	m <sup>2</sup>	20077.58	21679.8	1602.22
其中				
一期商业建筑面积	m <sup>2</sup>	11563.74	8248.55	-3315.19
二期商业建筑面积	m <sup>2</sup>	7648.9	7785.23	136.33
一期物管用房面积 (含30m <sup>2</sup> 业委会活动室)	m <sup>2</sup>	114.23	152.27	38.04
二期物管用房面积 (含31m <sup>2</sup> 业委会活动室)	m <sup>2</sup>	92.83	0	-92.83
一期出地面楼梯	m <sup>2</sup>	0	363.81	363.81
办公	m <sup>2</sup>	0	3861.15	3861.15
公共卫生间	m <sup>2</sup>	64.84	<b>0</b>	-64.84
幼儿园	m <sup>2</sup>	593.04	1088.87	495.83
消控室、出地面楼梯及风井	m <sup>2</sup>	0	179.92	179.92
五、不计容建筑面积	m <sup>2</sup>	60622.38	58475.35	-2147.03
其中				
一期车库及设备用房建筑面积	m <sup>2</sup>	27259.61	26150.09	-1109.52
二期车库及设备用房建筑面积	m <sup>2</sup>	29918.79	28794.61	-1124.18
一期架空层建筑面积	m <sup>2</sup>	2054.16	2017.56	-36.60
二期架空层建筑面积	m <sup>2</sup>	1032.76	818.63	-214.13
一期物业管理用房 (地下室)	m <sup>2</sup>	114.23	231.14	116.91
二期物业管理用房 (地下室)	m <sup>2</sup>	92.83	233.32	140.49
垃圾收集点	m <sup>2</sup>	150	230	80.00
六、机动车停车位 (地下)	个	1678	1724	46.00
其中				
一期地下停车位	个	812	812	0.00
二期地下停车位	个	866	866	0.00
8号楼停车位	个	0	46	46.00
七、非机动车停车位	个	2432	2432	0.00
八、容积率		2.866	3.000	0.13
九、建筑基底占地面积	m <sup>2</sup>	17757.85	19763.8	2005.95
十、建筑密度	%	24.32	27.06	2.74
十一、绿化率	%	35	35	0.00



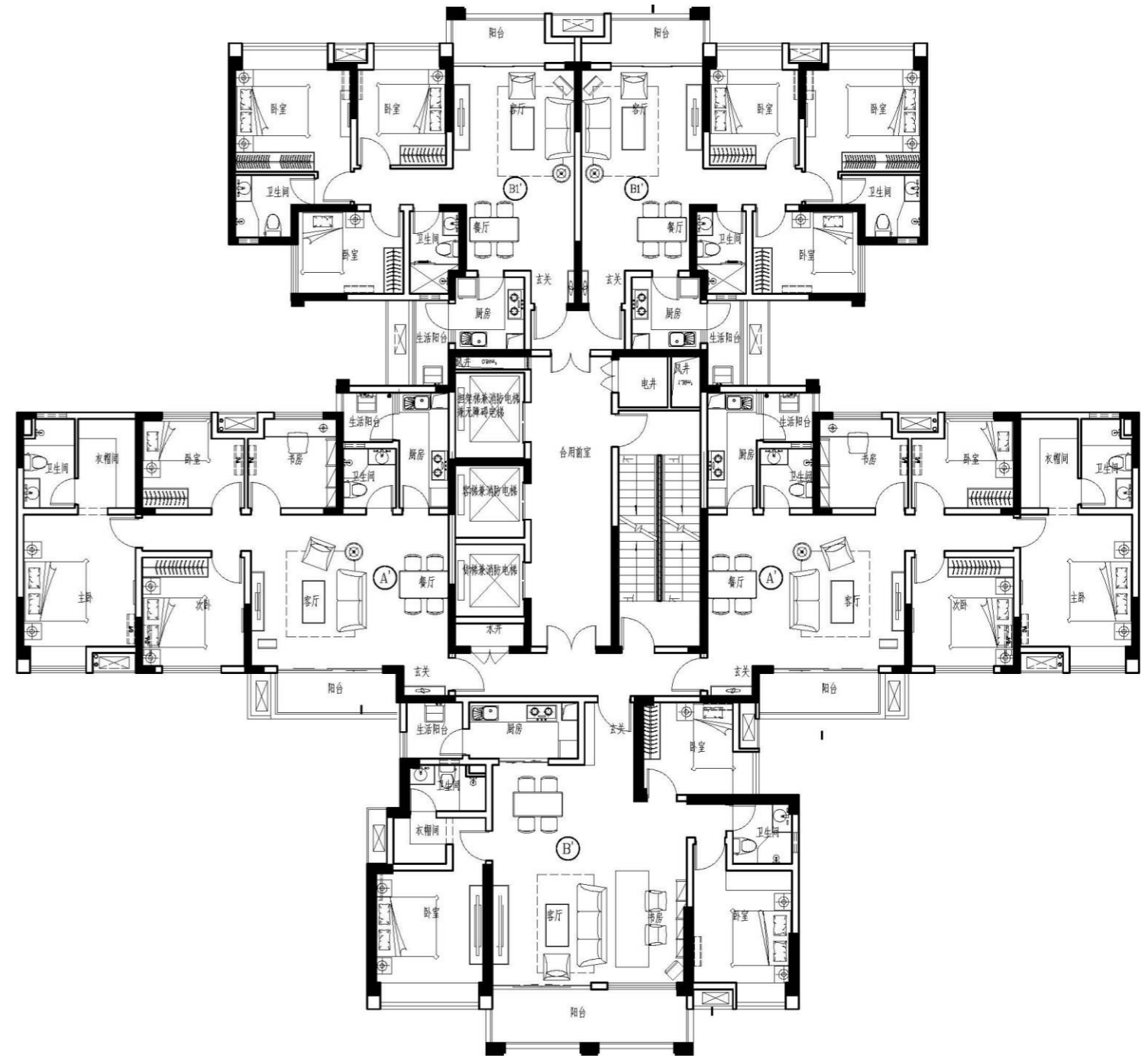
# 11、12号楼一层架空层改为住宅

修改内容：11、12号楼24、25层跃层户型调整为标准层户型。

原图



修改图



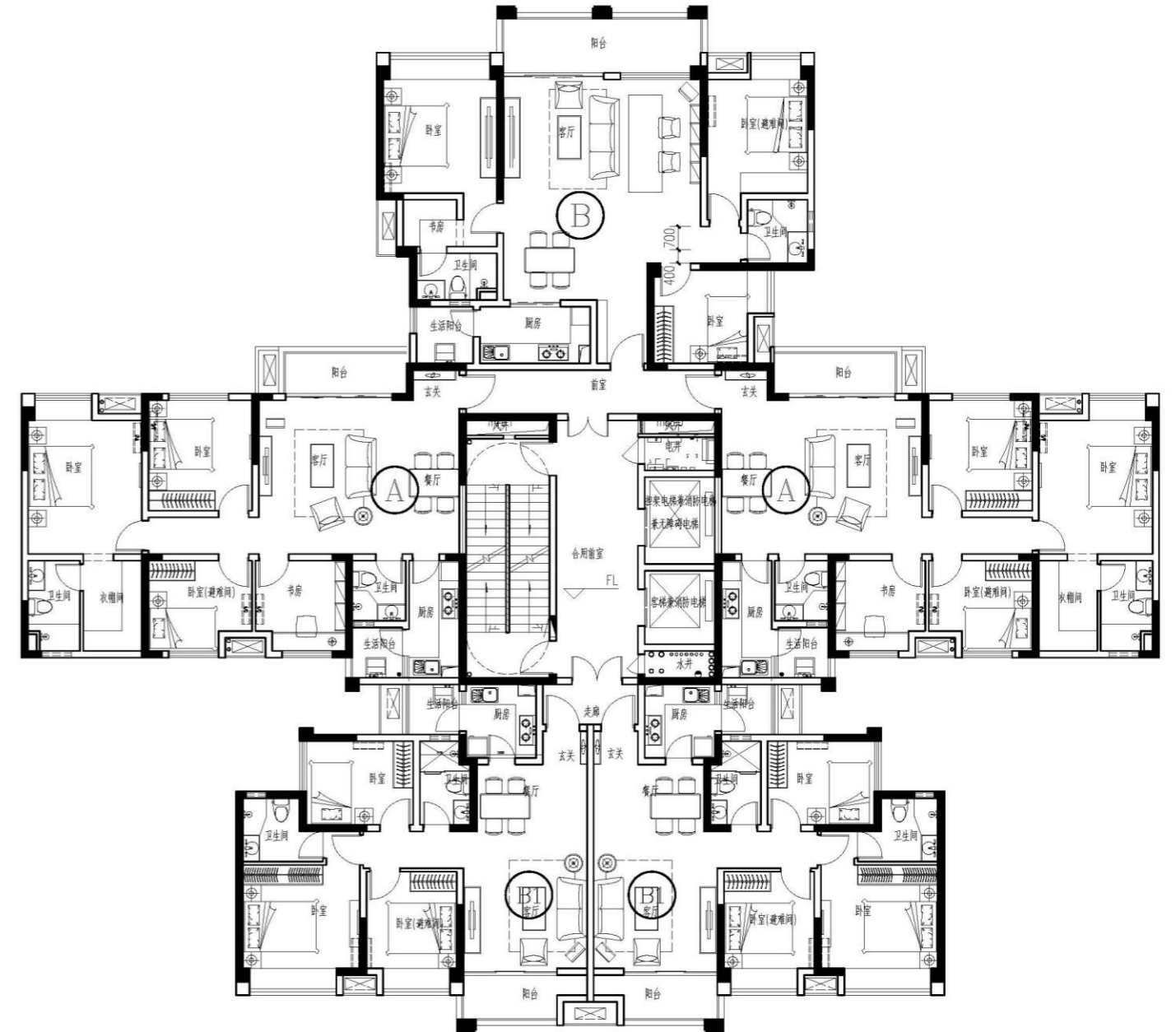
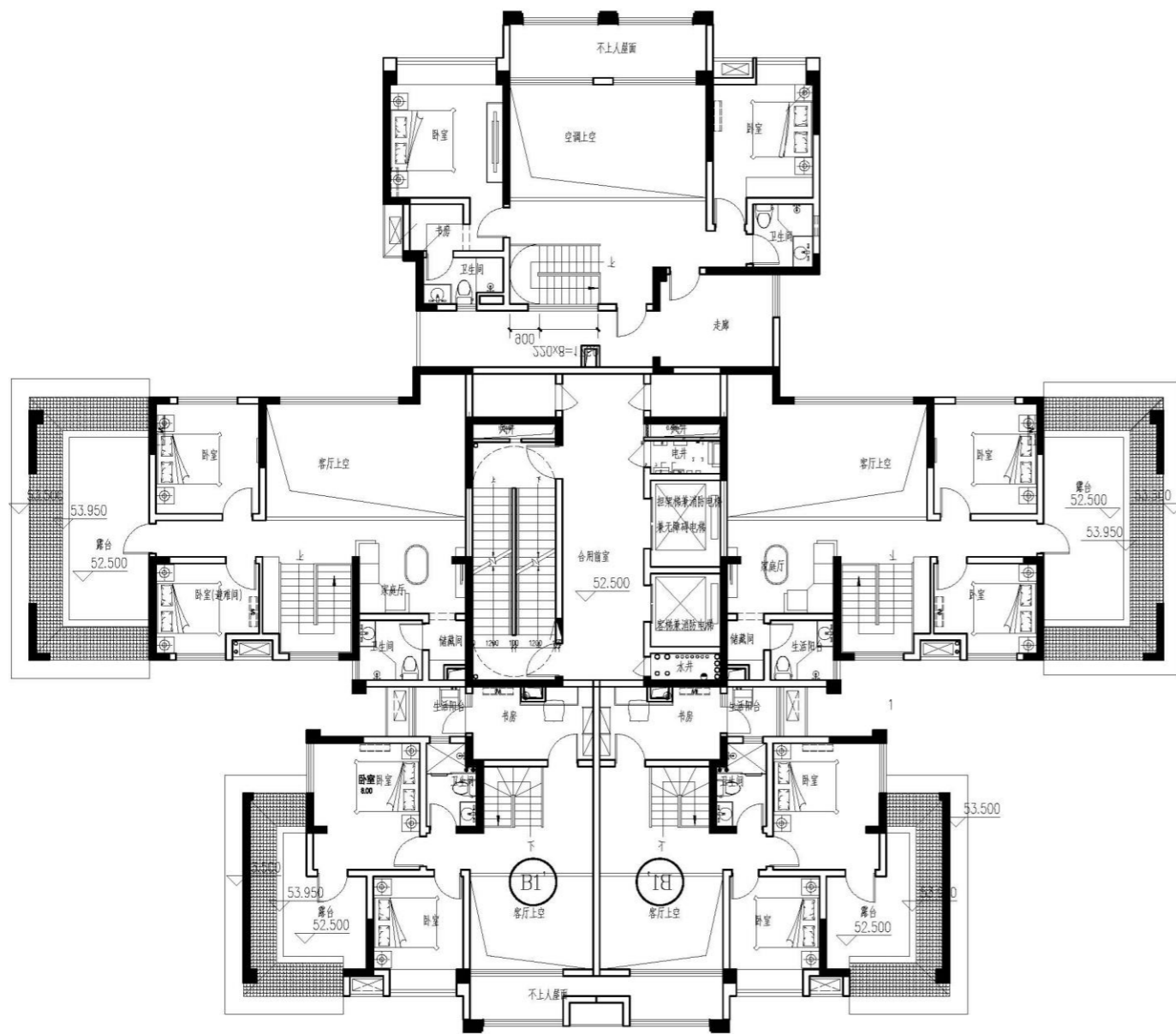
# 9、14号楼17,18层户型修改

修改内容：9、14号楼17、18层跃层户型调整为标准层户型。

原图



修改图



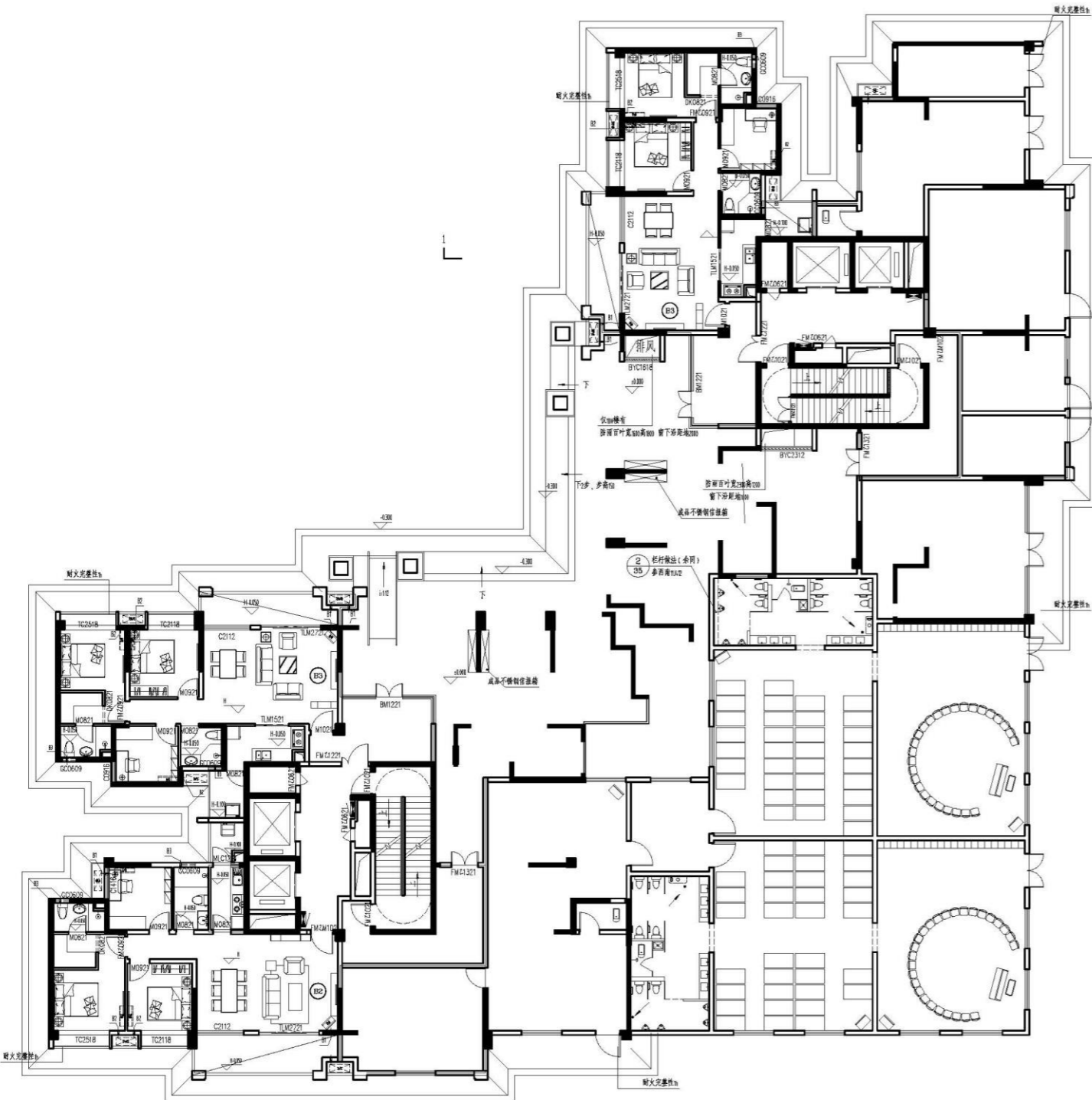
# 10号楼一层幼儿园改为住宅

修改内容：10号楼一层幼儿园调整至8号楼，调整为住宅。

原图



修改图



# 8号楼调整

修改内容:

- 1、建筑层数由4层调整为7层，总建筑高度为21.75M;
- 2、建筑面积由4115.84m<sup>2</sup>调整为13966.06m<sup>2</sup>。其中，车库及设备用房建筑面积：1942.96 m<sup>2</sup>（新增停车位46个），商业建筑面积：645.41m<sup>2</sup>，托儿所(3个班)建筑面积：1088.87 m<sup>2</sup>，住宅建筑面积6427.67m<sup>2</sup>，办公建筑面积3861.15m<sup>2</sup>，总计容面积12023.10m<sup>2</sup>。

原图



修改图



# 调整后总图

调整后8#楼会影响一二期住宅  
主入口，约遮挡13米宽，

二期入口范围

8#楼建筑外墙范围

一期入口范围







BELLVILLES

mademoiselle

Ermenegildo Zegna

Acque Demi

TASSIGNY

SISLEY

GUESS

Manhattan

MONTEZEMOLO  
PRENNE

CALZEDON

Apollo: edis

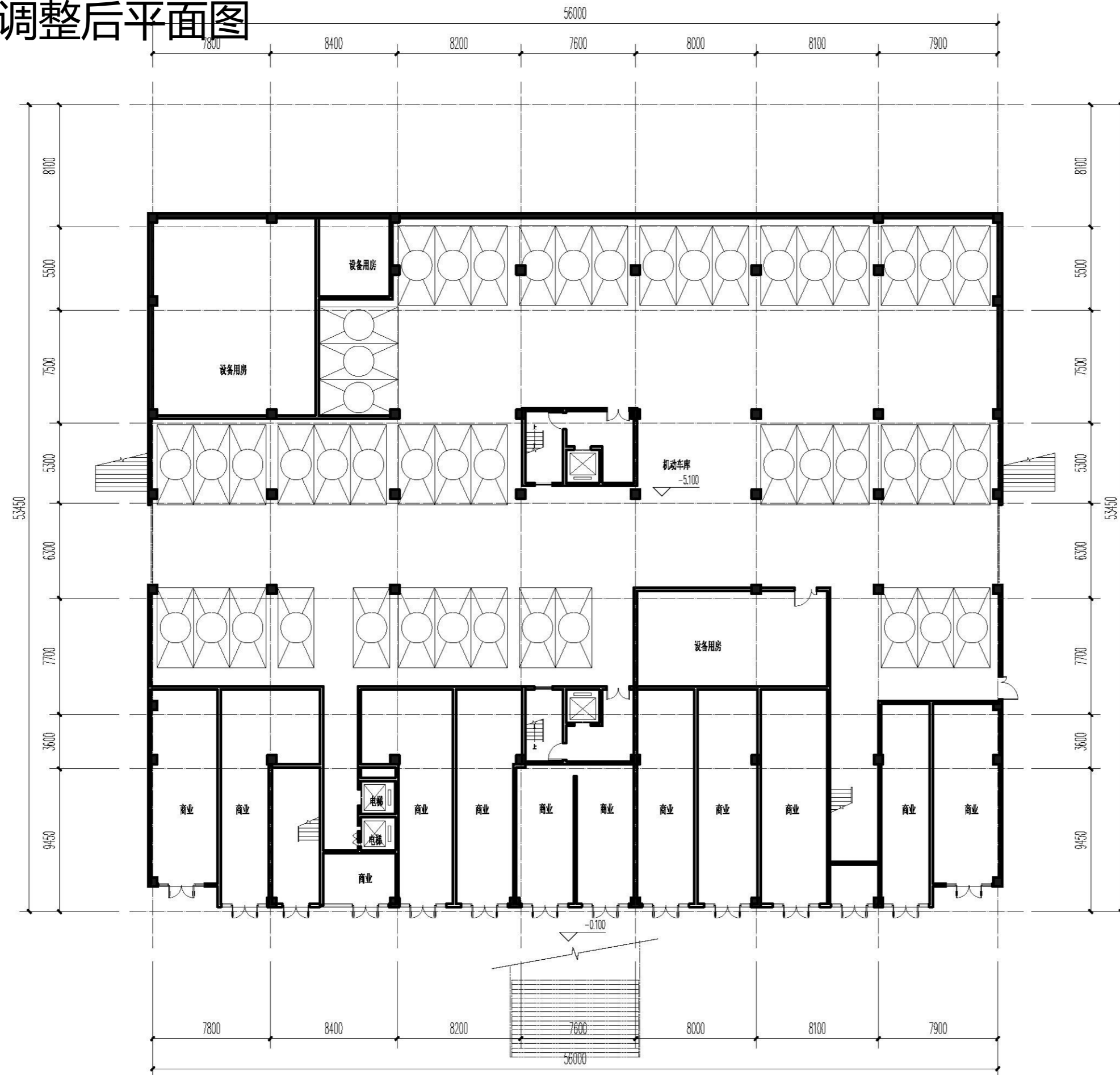
TASSIGNY







# 8号楼调整后平面图



负一层平面图 1:100

本层建筑面积: 2588.37m<sup>2</sup>  
 其中: 商业建筑面积: 645.41m<sup>2</sup>  
 机动车库建筑面积: 1942.96m<sup>2</sup>

序# I/R	内容摘要 DESCRIPTION	日期 DATE
0	首次出图	
1		
2		
3		

注册师章 PROJECT PRINCIPAL REGISTRATION STAMP

工程设计出图专用章 ARCHITECTURE + ENGINEERING LICENSE STAMP

设计总负责 PROJECT PRINCIPAL	
项目经理 PROJECT MANAGER	
专业审定 APPROVED BY	
专业审核 REVIEWED BY	
专业负责 DISCIPLINE PRINCIPAL	
校对 CHECKED BY	
设计 DRAWN BY	

建设单位 CLIENT

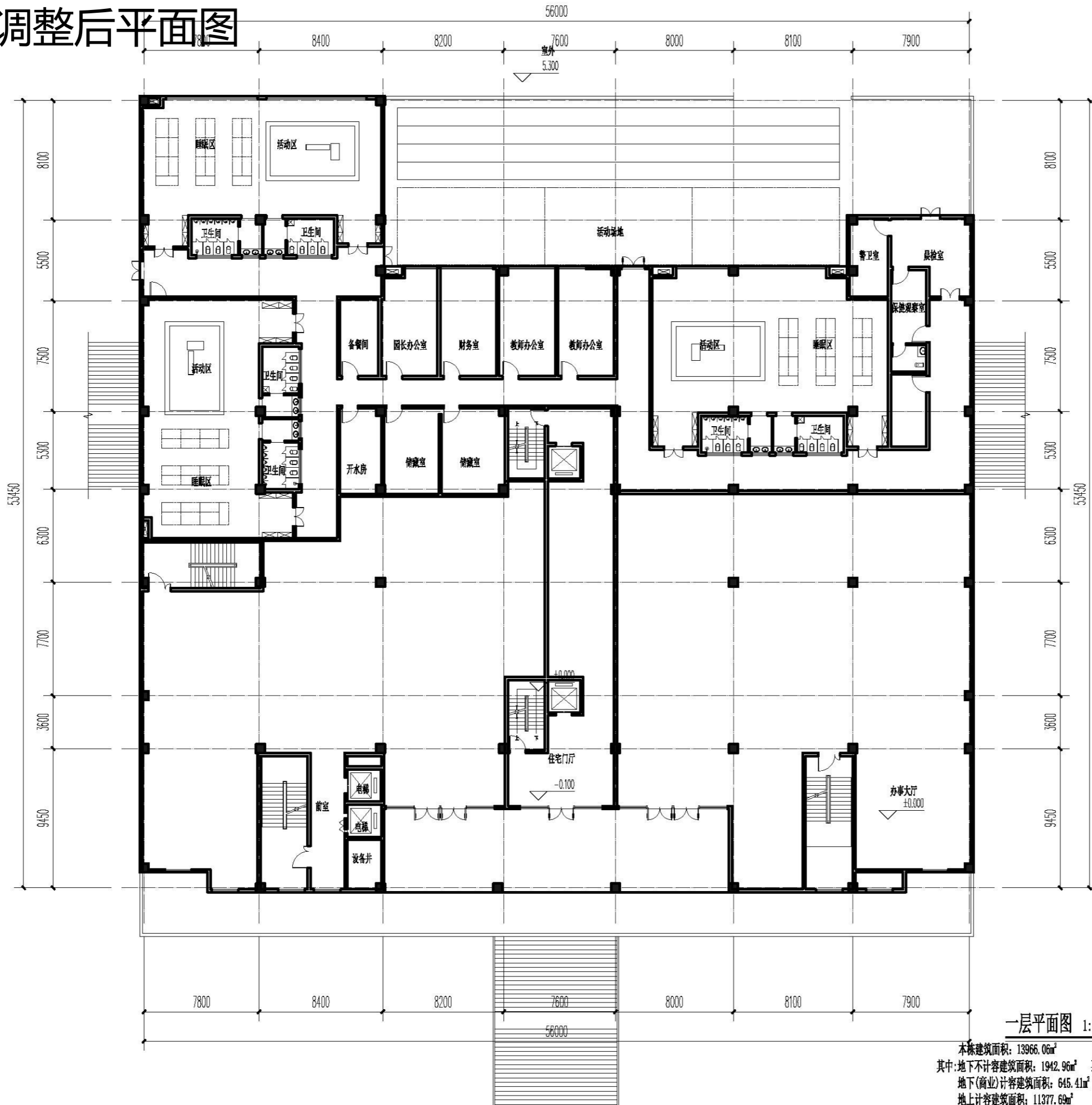
项目 PROJECT NAME

子项 SUBTITLE NAME

图名 DRAWING TITLE

设计# PROJECT NO.		版次 EDITION NO.	
子项# SUBTITLE NO.		专业 DISCIPLINE	
设计阶段 DESIGN PHASE	方案	图幅 SHEET SIZE	
图# SHEET NO.		日期 DATE	
比例 SCALE			

# 8号楼调整后平面图



一层平面图 1:100

本栋建筑面积: 13966.06m<sup>2</sup> 其中: 地下不计容建筑面积: 1942.96m<sup>2</sup> 地上计容建筑面积: 11377.69m<sup>2</sup>  
 其中: 幼儿园建筑面积: 1088.87m<sup>2</sup> 办公建筑面积: 1389.55m<sup>2</sup>



深圳市筑道建筑工程设计有限公司  
 SHENZHEN ZHUODA ARCHITECTURAL ENGINEERING DESIGN CO., LTD

工程设计证书编号: A244009574  
 NATIONAL ARCHITECTURAL DESIGN LICENSE NO: A244009574

序# I/R	内容摘要 DESCRIPTION	日期 DATE
0	首次出图	
1		
2		
3		

注册师章 PROJECT PRINCIPAL REGISTRATION STAMP

工程设计出图专用章 ARCHITECTURE + ENGINEERING LICENSE STAMP

设计总负责 PROJECT PRINCIPAL	
项目经理 PROJECT MANAGER	
专业审定 APPROVED BY	
专业审核 REVIEWED BY	
专业负责 DISCIPLINE PRINCIPAL	
校对 CHECKED BY	
设计 DRAWN BY	

建设单位 CLIENT

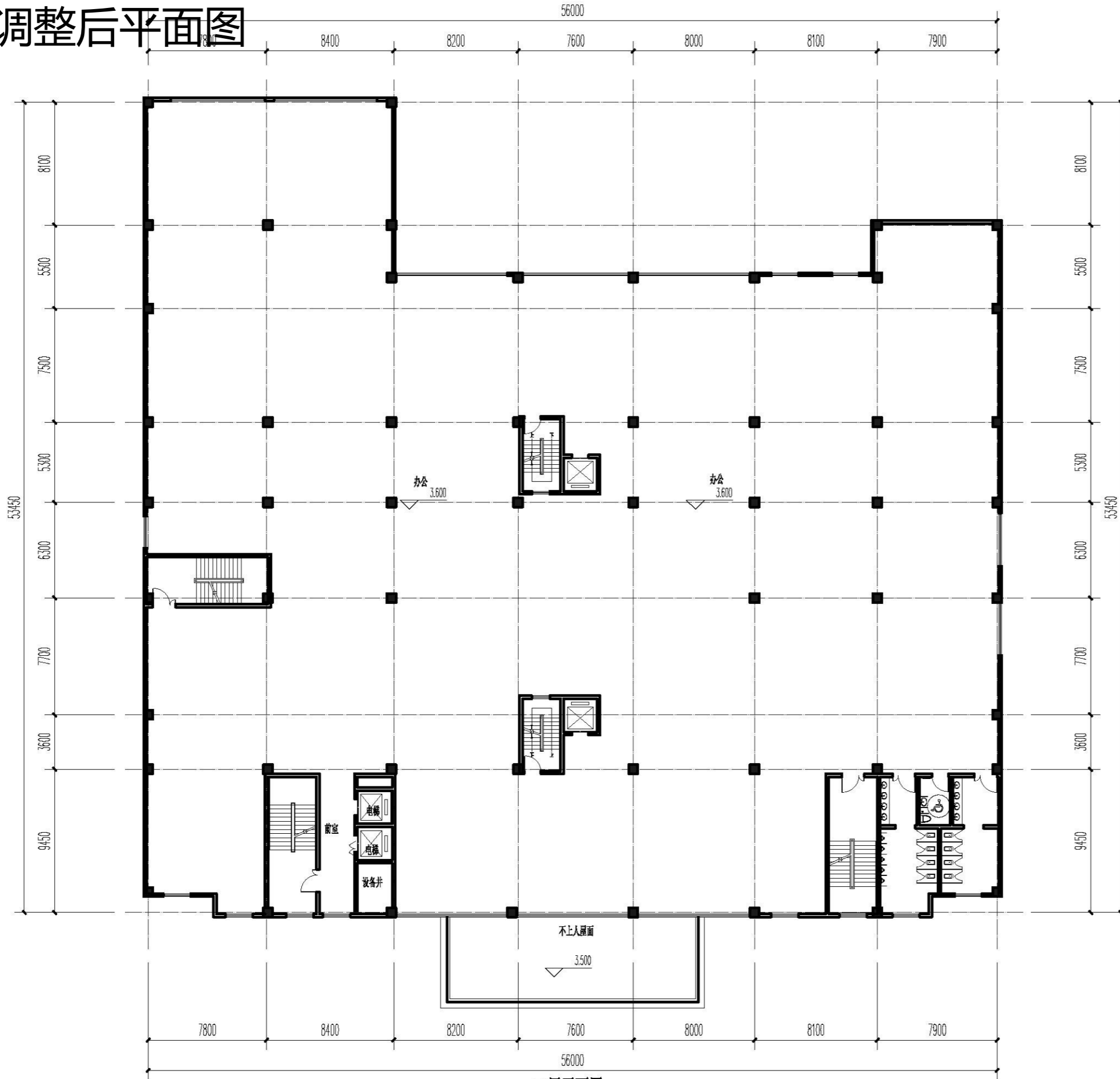
项目 PROJECT NAME

子项 SUBTITLE NAME

图名 DRAWING TITLE

设计# PROJECT NO.	
子项# SUBTITLE NO.	版次 EDITION NO.
设计阶段 DESIGN PHASE	方案 DISCIPLINE
图# SHEET NO.	图幅 SHEET SIZE
比例 SCALE	日期 DATE

# 8号楼调整后平面图



二层平面图 1:100  
本层建筑面积: 2614.47㎡



深圳市筑道建筑工程设计有限公司  
SHENZHEN ZHUODAO ARCHITECTURAL ENGINEERING DESIGN CO., LTD

工程设计证书编号: A244009574  
NATIONAL ARCHITECTURAL DESIGN LICENSE NO: A244009574

序# I/R	内容摘要 DESCRIPTION	日期 DATE
0	首次出图	
1		
2		
3		

注册师章 PROJECT PRINCIPAL REGISTRATION STAMP

工程设计出图专用章 ARCHITECTURE + ENGINEERING LICENSE STAMP

设计总负责 PROJECT PRINCIPAL		
项目经理 PROJECT MANAGER		
专业审定 APPROVED BY		
专业审核 REVIEWED BY		
专业负责 DISCIPLINE PRINCIPAL		
校对 CHECKED BY		
设计 DRAWN BY		

建设单位 CLIENT

项目 PROJECT NAME

子项 SUBTITLE NAME

图名 DRAWING TITLE

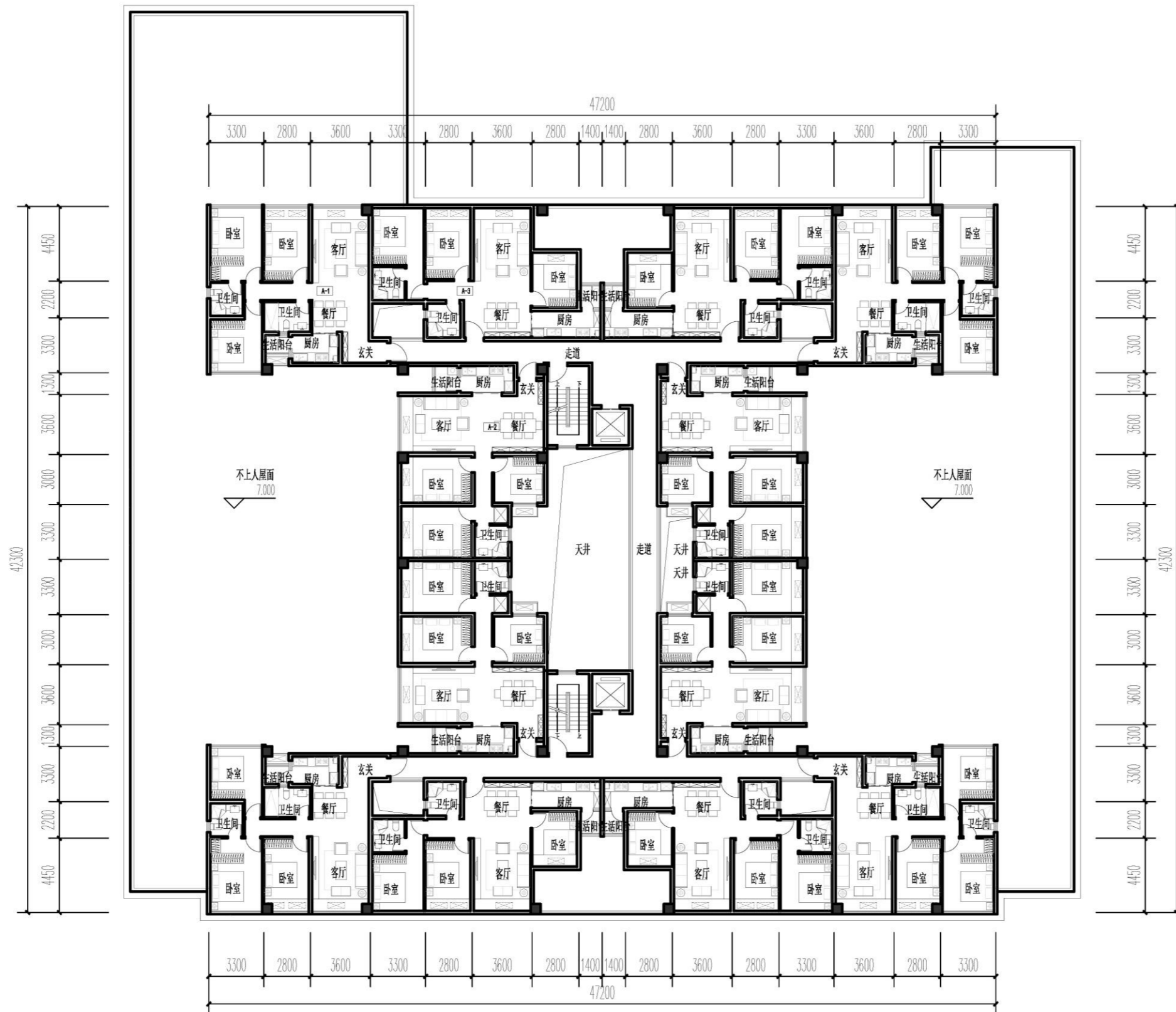
设计# PROJECT NO.		版次 EDITION NO.	
子项# SUBTITLE NO.		专业 DISCIPLINE	
设计阶段 DESIGN PHASE	方案	图幅 SHEET SIZE	
图# SHEET NO.		日期 DATE	
比例 SCALE			

# 8号楼调整后平面图

序# I/R	内容摘要 DESCRIPTION	日期 DATE
0	首次出图	
1		
2		
3		

注册师章 PROJECT PRINCIPAL REGISTRATION STAMP

工程设计出图专用章 ARCHITECTURE + ENGINEERING LICENSE STAMP



三~七层平面图 1:100

本层建筑面积: 1248.49m<sup>2</sup>

18.800	7F
15.850	6F
12.900	5F
9.950	4F
7.000	3F

户型	套型	套数(户)	套内面积(m <sup>2</sup> )	公摊面积(m <sup>2</sup> )	建筑面积(m <sup>2</sup> )	非公共空间投影面积(m <sup>2</sup> )	板投影面积占比	实际阳台面积(m <sup>2</sup> )	栋套内面积(m <sup>2</sup> )	栋建筑面积(m <sup>2</sup> )	得房率	不含阳台套内面积(m <sup>2</sup> )
A-1	三室两厅两卫	20	88.3	24.67	112.97	6.65	5.89%	0.84	5023.8	6427.67	78.16%	87.46
A-2	三室两厅一卫	20	81.15	22.68	103.83	6.79	6.5%	0.81				80.34
A-3	三室两厅一卫	20	81.74	22.84	104.58	4.69	4.48%	1.2				80.54

设计# PROJECT NO.		版次 EDITION NO.	
子项# SUBTITLE NO.		专业 DISCIPLINE	
设计阶段 DESIGN PHASE	方案	图幅 SHEET SIZE	
图# SHEET NO.		日期 DATE	
比例 SCALE			

# 8号楼调整后平面图

序# I/R	内容摘要 DESCRIPTION	日期 DATE
0	首次出图	
1		
2		
3		

注册师章 PROJECT PRINCIPAL REGISTRATION STAMP

工程设计出图专用章 ARCHITECTURE + ENGINEERING LICENSE STAMP

设计总负责 PROJECT PRINCIPAL		
项目经理 PROJECT MANAGER		
专业审定 APPROVED BY		
专业审核 REVIEWED BY		
专业负责 DISCIPLINE PRINCIPAL		
校对 CHECKED BY		
设计 DRAWN BY		

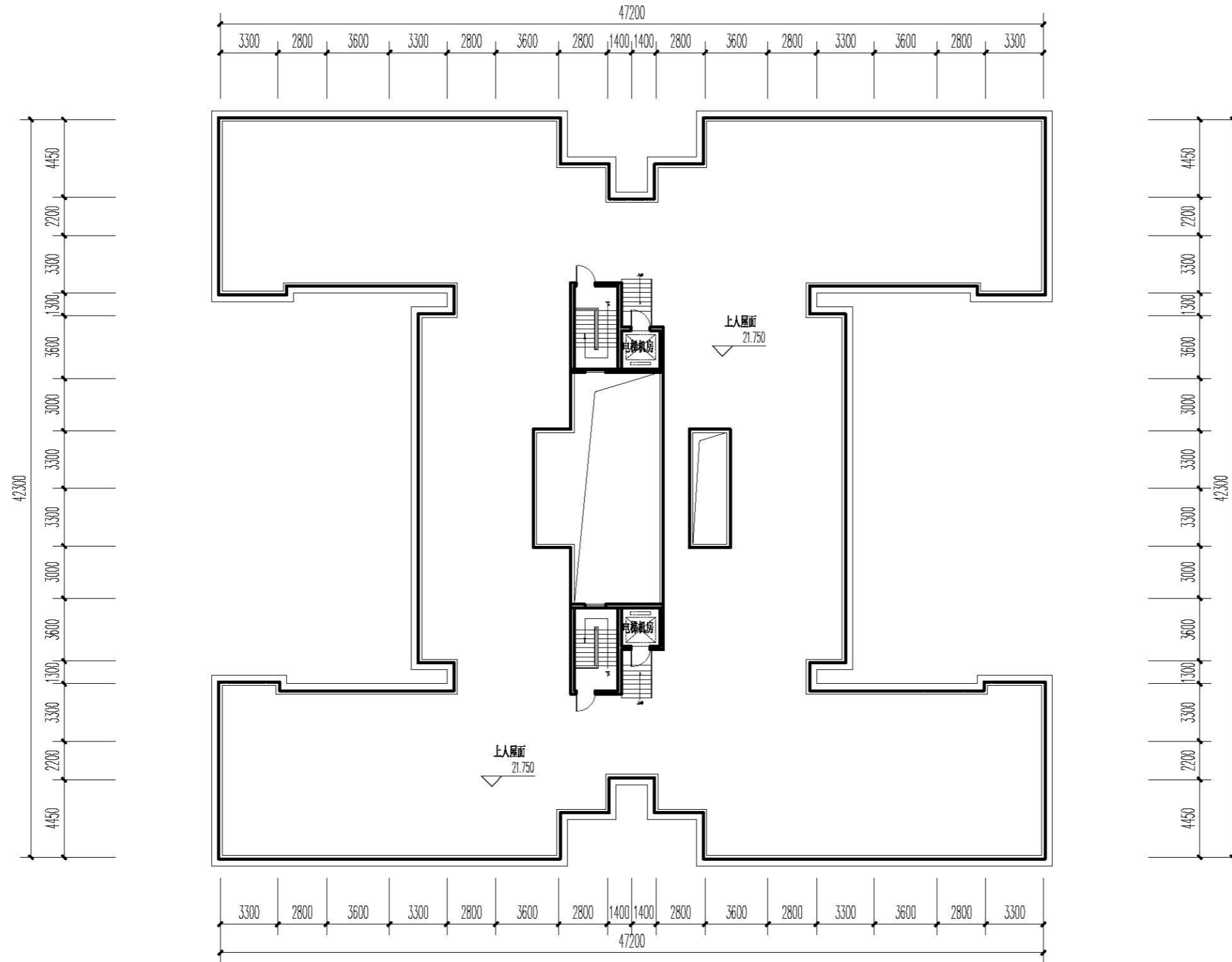
建设单位 CLIENT

项目 PROJECT NAME

子项 SUBTITLE NAME

图名 DRAWING TITLE

设计# PROJECT NO.		版次 EDITION NO.	
子项# SUBTITLE NO.		专业 DISCIPLINE	
设计阶段 DESIGN PHASE	方案	图幅 SHEET SIZE	
图# SHEET NO.		日期 DATE	
比例 SCALE			



屋顶层平面图 1:100

本层建筑面积: 42.35m<sup>2</sup>