

雷州市综合冷链物流园项目（一期南地块、北地块）

规划与建筑方案设计



建设单位：雷州市培财基础设施建设有限公司

设计单位：上海都市建筑设计有限公司

2023. 02

雷州市综合冷链物流园项目（一期南地块、北地块）

规划与建筑方案设计

建设单位：雷州市培财基础设施建设有限公司

设计单位：上海都市建筑设计有限公司

2023. 02



工程设计资质证书

企业名称:上海都市建筑设计有限公司

注册地址:上海市徐汇区龙田路190号3号楼7楼

统一社会信用代码:91310118729493372K
营业执照注册号:91310118729493372K

注册资本:3000.0000万人民币

证书编号:A231002496

法定代表人:邹军利

经济性质:有限责任公司

有效期至:至2024年08月23日

资质类别及等级:建筑行业(建筑工程专业)甲级,风景园林工程设计专项乙级

本使用件仅用于:承接项目

使用期限2022-12-01至2023-02-28



企业最新信息可通过微信服务号“上海建筑业”扫描二维码查询。

发证机关:

批准日期:2022年08月23日



本件生成日期:2022年11月25日 11:25



营业执照



扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、许可、监
管信息。

统一社会信用代码

91310118729493372K

证照编号:04000000202202250004

(副本)

名称 上海都市建筑设计有限公司

注册资本 人民币3000.0000万元整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2001年09月29日

法定代表人 邹军利

营业期限 2001年09月29日至不约定期限

经营范围 许可项目:建设工程设计;建设工程施工。(依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动,具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准)
一般项目:从事环保科技领域内的技术服务、技术咨询、技术转让、技术开发;园林绿化工程施工;规划设计管理。(除依法须经批准的项目外,凭营业执照依法自主开展经营活动)

住所 上海市徐汇区龙田路190号3号楼7楼

登记机关



2022年02月25日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

雷州市自然资源局

雷自然资函〔2022〕1098号

关于下达雷州市现代农业产业园鸿泰路与科研路交叉处东北侧地块 54439.76 平方米 建设用地规划设计条件的复函

市土地储备管理中心：

你中心送来《关于要求下达雷州市现代农业产业园鸿泰路与科研路交叉处东北侧地块 54439.76 平方米建设用地规划设计条件的函》（雷土储函〔2022〕123 号）及相关资料收悉。根据《雷州市人民政府办公室关于同意雷州市现代农业产业园控制性详细规划的批复》（雷府办函〔2019〕292 号），下达位于位于鸿泰路与科研路交叉处东北侧地块 54439.76 平方米建设用地规划设计条件如下：

一、原则同意下达鸿泰路与科研路交叉处东北侧地块 54439.76 平方米建设用地规划设计条件（主要控制指标）。

二、严格按照下列规划设计条件（主要控制指标）进行修建性详细规划设计。

1、用地性质：二类物流仓储用地、防护绿地、城市道路用地；

2、宗地面积为 54439.76 平方米，其中二类物流仓储用地面积（计容面积）为 49841.23 平方米、防护绿地面积为 3477.50 平方米、城市道路用地面积为 1121.03 平方米；

3、容积率： $0.8 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ ；

4、建筑系数： $40\% \leq \text{建筑系数} \leq 55\%$ ；

5、绿地率： $\geq 20\%$ ；

6、小车位按建筑面积每 100 平方米不少于 0.3 个（建设或预留安装充电设施接口的比例达到 10%）进行配建；

7、物流仓储项目用地范围内，非直接用于存储、装卸、包装等物流作业的配套设施（包括行政办公、展示厅、交易场所、值班宿舍、食堂等）建筑面积占项目用地总建筑面积的比例不得大于 7%；

8、配建建筑面积不小于 60 平方米的垃圾收集点和建筑面积不小于 60 平方米的供配电设施用房；

9、其他未约定条件按《雷州市城市规划管理技术规定》（雷府函〔2018〕297 号）执行；

10、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。

三、本用地规划条件有效期：本用地规划条件自发文之日起壹年内有效（如需延期使用，应按程序申请）。

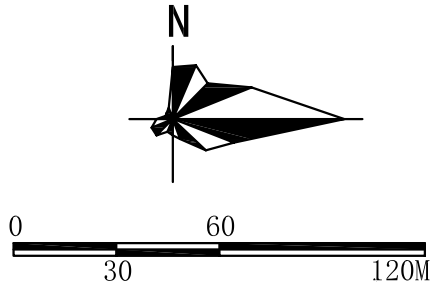
此复。

附件：雷州市现代农业产业园鸿泰路与科研路交叉处东北侧地块用地规划开发强度控制图。



雷州市现代农业产业园鸿泰路与科研路交叉处东北侧地块用地规划

风玫瑰图



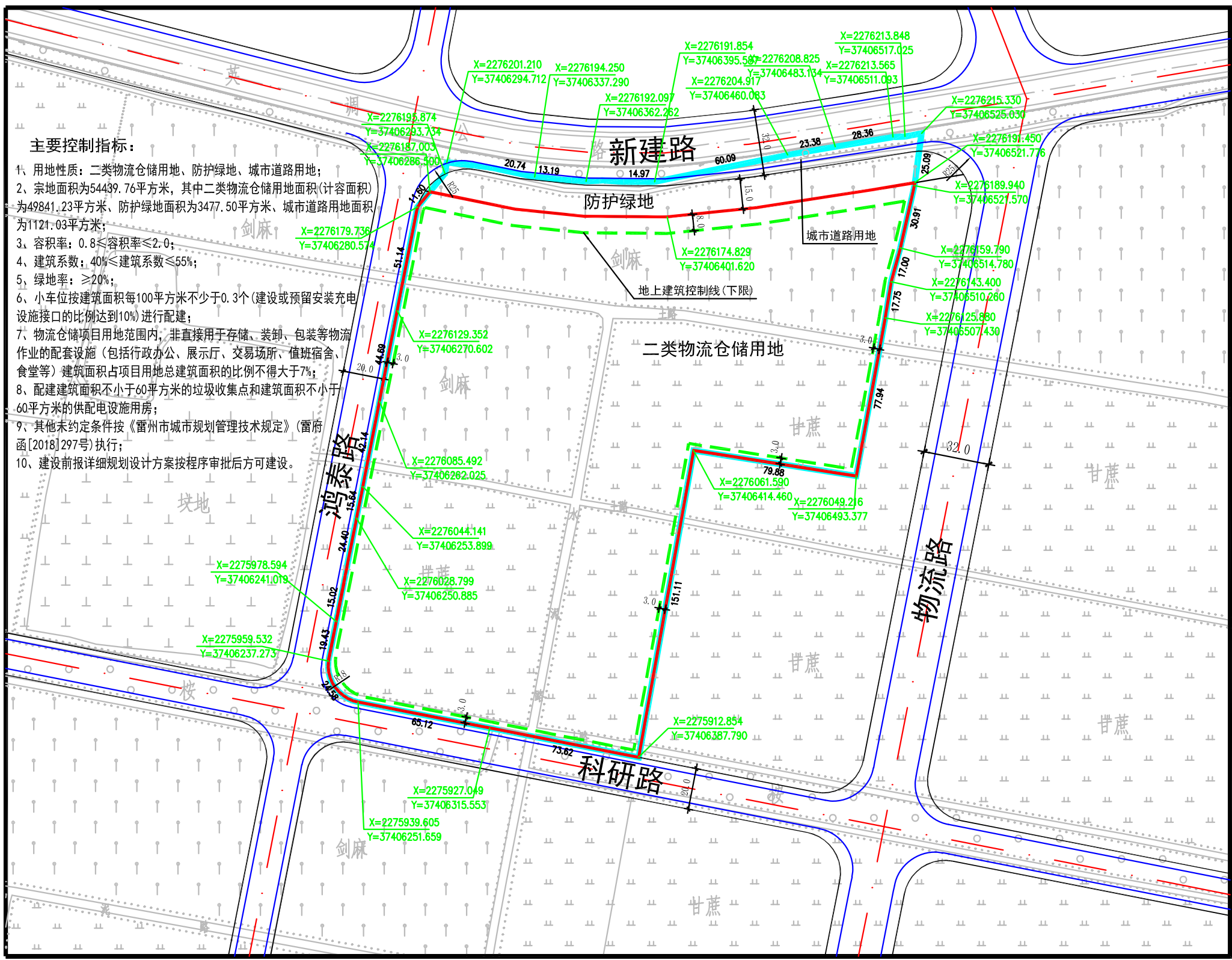
图例

- 宗地红线
- 用地规划红线
- 道路中心线
- 道路红线
- 控制点坐标
- 建筑控制线

开发强度控制图

主要控制指标:

- 1、用地性质: 二类物流仓储用地、防护绿地、城市道路用地;
- 2、宗地面积为54439.76平方米, 其中二类物流仓储用地面积(计容积率)为49841.23平方米、防护绿地面积为3477.50平方米、城市道路用地面积为1121.03平方米;
- 3、容积率: $0.8 \leq \text{容积率} \leq 2.0$;
- 4、建筑系数: $40\% \leq \text{建筑系数} \leq 55\%$;
- 5、绿地率: $\geq 20\%$;
- 6、小车位按建筑面积每100平方米不少于0.3个(建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%)进行配建;
- 7、物流仓储项目用地范围内, 非直接用于存储、装卸、包装等物流作业的配套设施(包括行政办公、展示厅、交易场所、值班宿舍、食堂等)建筑面积占项目用地总建筑面积的比例不得大于7%;
- 8、配建建筑面积不小于60平方米的垃圾收集点和建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房;
- 9、其他未约定条件按《雷州市城市规划管理技术规定》(雷府函[2018]297号)执行;
- 10、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。



雷州市自然资源局

雷自然资函〔2022〕1099号

关于下达雷州市现代农业产业园鸿泰路与科研路交叉处东南侧地块 26828.83 平方米 建设用地规划设计条件的复函

市土地储备管理中心：

你中心送来《关于要求下达雷州市现代农业产业园鸿泰路与科研路交叉处东南侧地块 26828.83 平方米建设用地规划设计条件的函》（雷土储函〔2022〕122 号）及相关资料收悉。根据《雷州市人民政府办公室关于同意雷州市现代农业产业园控制性详细规划的批复》（雷府办函〔2019〕292 号），下达位于位于鸿泰路与科研路交叉处东南侧地块 26828.83 平方米建设用地规划设计条件如下：

一、原则同意下达鸿泰路与科研路交叉处东南侧地块 26828.83 平方米建设用地规划设计条件（主要控制指标）。

二、严格按照下列规划设计条件（主要控制指标）进行修建性详细规划设计。

1、用地性质：二类物流仓储用地、城市道路用地；

2、宗地面积为 26828.83 平方米，其中二类物流仓储用地面积（计容面积）为 26816.96 平方米、城市道路用地面积为 11.87 平方米；

3、容积率： $0.8 \leq \text{容积率} \leq 2.0$ ；

4、建筑系数： $40\% \leq \text{建筑系数} \leq 55\%$ ；

5、绿地率： $\geq 20\%$ ；

6、小车位按建筑面积每 100 平方米不少于 0.3 个（建设或预留安装充电设施接口的比例达到 10%）进行配建；

7、物流仓储项目用地范围内，非直接用于存储、装卸、包装等物流作业的配套设施（包括行政办公、展示厅、交易场所、值班宿舍、食堂等）建筑面积占项目用地总建筑面积的比例不得大于 7%；

8、配建建筑面积不小于 38 平方米的垃圾收集点和建筑面积不小于 60 平方米的供配电设施用房；

9、其他未约定条件按《雷州市城市规划管理技术规定》（雷府函〔2018〕297 号）执行；

10、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。

三、本用地规划条件有效期：本用地规划条件自发文之日起壹年内有效（如需延期使用，应按程序申请）。

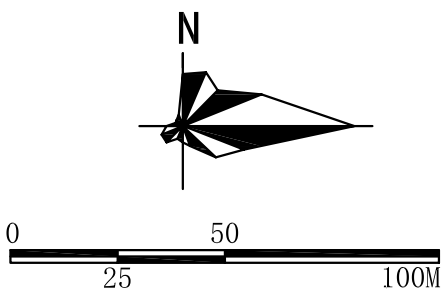
此复。

附件：雷州市现代农业产业园鸿泰路与科研路交叉处东南侧地块用地规划开发强度控制图。



雷州市现代农业产业园鸿泰路与科研路交叉处东南侧地块用地规划

风玫瑰图



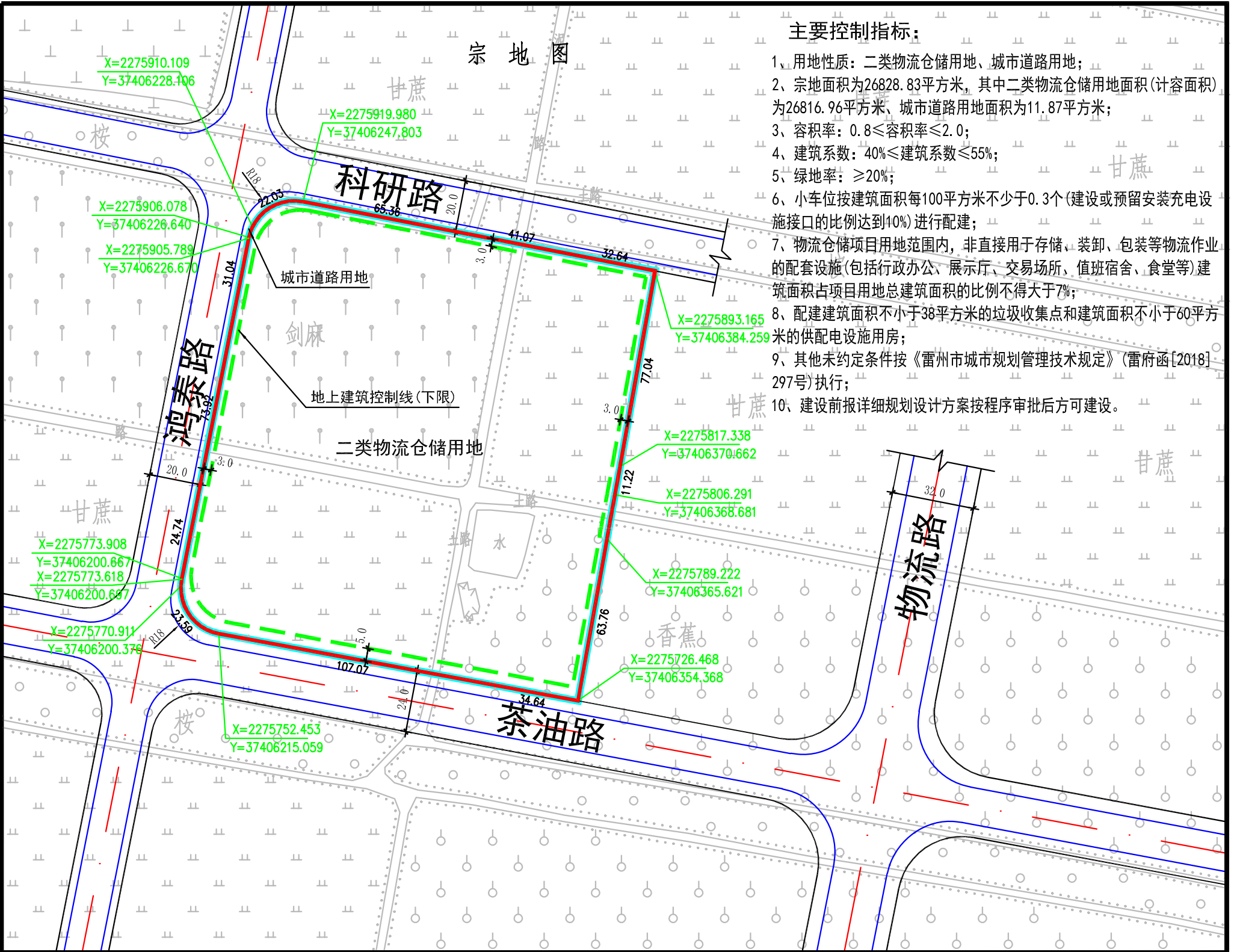
图例

- 宗地红线
- 用地规划红线
- 道路中心线
- 道路红线
- 控制点坐标
- 建筑控制线

开发强度控制图

主要控制指标:

- 1、用地性质: 二类物流仓储用地、城市道路用地;
- 2、宗地面积为26828.83平方米, 其中二类物流仓储用地面积(计容积率)为26816.96平方米、城市道路用地面积为11.87平方米;
- 3、容积率: $0.8 \leq \text{容积率} \leq 2.0$;
- 4、建筑系数: $40\% \leq \text{建筑系数} \leq 55\%$;
- 5、绿地率: $\geq 20\%$;
- 6、小车位按建筑面积每100平方米不少于0.3个(建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%)进行配建;
- 7、物流仓储项目用地范围内, 非直接用于存储、装卸、包装等物流作业的配套设施(包括行政办公、展示厅、交易场所、值班宿舍、食堂等)建筑面积占项目用地总建筑面积的比例不得大于7%;
- 8、配建建筑面积不小于38平方米的垃圾收集点和建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房;
- 9、其他未约定条件按《雷州市城市规划设计技术规定》(雷府函[2018]297号)执行;
- 10、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。



目 录

壹 设计说明

贰 项目研究

叁 方案展示

肆 总体规划

伍 建筑设计



设计说明

建筑设计说明

第一篇 总平面设计

1、设计依据及相关规范

1.1、国家有关规范、标准

- 《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）
- 《冷库设计标准》GB50072-2021
- 《物流建筑设计规范》GB51157-2016
- 《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019
- 《工业企业总平面设计规范》GB50187-2012
- 《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2014
- 《办公建筑设计标准》JGJ/T67-2019
- 《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015
- 《室外装配冷库设计规范》SBJ10-2009
- 《冷库安全规程》GB28009-2011
- 《气调冷藏库设计规范》SBJ16-2009
- 其他相关的国家及地方的有关标准、规范及规定

1.2、设计任务书，业主提供；

1.3、用地红线图及规划设计条件文件，规划提供。

2、设计原则及指导思想

2.1、设计原则：

- 工艺流程合理，功能分区明确；
- 园区布置满足环保及消防等方面的要求；
- 本项目规划严格执行国家相关法令和政策，遵循“以科技为先导，以市场为导向，上质量，上水平，提高经济效益”的发展方针进行规划设计，做到园区的总平面布置与工业区的总体规划相协调，精心规划、合理布局、展示现代风貌。建立以可持续发展为前提，做到经济与技术上可行，环境效益和社会效益双赢，建立园区内简捷、明晰、互动的功能体系。建筑设计与布局上强调建筑组群的构成，力求使园内建筑空间环境形体整体性强，视觉张力强，环境可读性强。规划设计有利于生产，因地制宜，节约用地，功能完善。

2.2、指导思想：

学习先进园区的规划经验和城市规划理念，坚持以人为本的思想，创造功能布局合理、结构清晰、交通便捷，适宜于现代化厂区管理的安全、卫生、工作环境舒适的现代化园区，构建“分区合理化，功能网络化，自然、建筑、人共生共荣”的现代化物流园区。

3、总体规划设计

3.1、工程概述

本项目位于广东省雷州市英利镇雷州市现代农业产业园内，规划用地东侧为物流路，南侧为茶油路，西侧为鸿泰路，北侧为新建路。被东西向的科研路划分为南北两个地块，总用地面积为 119059.41 平方米，约 178.59 亩。

3.2、建设规模

规划地块二类物流仓储用地面积 76658.19 平方米,总建筑面积 116257.43 平方米,计容积率 s 面积 116792.63 平方米，建筑系数为 40.37%，容积率为 1.52。项目包含 2 栋 4 层高的冷链仓库、1 栋 5 层高的倒班楼、1 栋 5 层高的综合楼及配套用房等。

3.3、总平面布置

本项目主要功能为冷链物流仓储区、冷链低温加工及配套服务区三大区块，根据使用要求及场地的供地情况、地形、地貌、朝向、风向等客观条件，在规划中充分利用空间为原则，结合用地为南北两个地块及分期建设的情况。用地的南北地块分别布置一组独立的库区，每个库区各由 2 栋 4 层高的冷链仓库及配套用房组成。5 层综合楼和 5 层倒班楼分别布置在北地块的东北角和西南角，靠近地块的出入口。

3.4、交通组织

南地块园区的货车入口设置在用地南侧的城市次干道茶油路上，入口宽度为 18 米，园区货车的出口设置在用地东侧的城市支路鸿泰路上，出口宽度为 22 米。北地块园区的货车入口设置在用地南侧的城市支路科研路上，入口宽度为 18 米，园区货车的出口设置在用地东侧的城市支路鸿泰路上，出口宽度为 22 米，园区后勤服务的出入口设置在北侧城市次干道新建路上，宽度为 8 米。所有的机动车出入口距离城市道路交叉口的距离均大于 50 米，满足规定要求。

园区货车流线通过出入口的设置形成一进一出的交通环路，园区内机动车道路宽度为 7.5 米，转弯半径为 9-12 米，满足日常生产交通及消防的要求，园区内部道路系统简洁明了，形成的道路网将各功能用房有机的联系贯通。为了满足园区内生产及办公人员的需求，共设置了 350 个机动车停车位（其中包括货车临时泊位、充电桩、无障碍车位及叉车充电位）。

3.5、消防流线设计

根据园区内建筑布局及道路流线组织，每栋仓库周围设置了环形消防车道，综合楼一个长边沿消防道路布置。园区内消防道路≥7.5米，库区的转弯半径均不小于12米，满足消防要求。

3.6、建筑坐标及高程系统：

本项目采用规划提供的用地红线图坐标系统和高程系统。

3.7、绿化景观设计：

绿化不仅净化空气、美化环境，而且能陶冶人的情操，在设计中绿化布置考虑了点、线、面相结合。建筑周围结合绿化停车位设计了大片绿化用地及活动用地，既营造了舒适宜人的园区环境，同时与仓储配送区形成绿化隔离，隔音、除尘、去味降噪。污水处理区采用高大乔木绿化带隔离。

第二篇 单体设计

1、 冷链库房

园区南北地块共设4座4层冷链仓库。项目一期为1#和3#库房，1#冷链仓库共分4层，总建筑面积为63696.00平方米，每层占地面积为15740.00平方米，其中冷藏间占地面积为12864.97平方米。3#冷链仓库共分4层，总建筑面积为38077.77平方米，每层占地面积为9409.16平方米，其中冷藏间占地面积为6839.73平方米。制冷机房、配电房等配套设备用房贴库房南北外墙设置。库内每个防火分区面积小于3500平方米，设置两个安全出口，每个分区设置2部疏散楼梯，相邻防火分区之间设有防火墙和防火卷帘隔开，满足消防及疏散要求。库区在角部设有3层办公空间，与库区之间用防火墙和甲级防火门隔开，每个办公区设有一个疏散楼梯，满足消防要求。冷链仓库总高度控制在24米以下。2座冷库以冷冻、冷藏、气调保鲜功能为主，1#库底层设部分控温加工间，库内以货运电梯作为垂直货运通道。

2、 倒班楼

倒班楼共分5层，总建筑面积5001.30平方米，每层为一个防火分区。两端各设一部疏散楼梯，满足消防要求。倒班楼一层层高为4.2米，设置后勤及食堂用房，二--五层层高为3.6米共设置88间员工宿舍，每间宿舍配独立卫生间及空调，满足2-8名员工居住，屋顶设集中热水设备

3、 综合楼

综合楼共5层，总建筑面积5431.47平方米，每层为一个防火分区，两端各设一部疏散楼梯，满足消防要求。

建筑首层层高4.5米，为企业文化展示大厅及配套用房；二--五层层高为4.2米，为办公及会议等配套用房。

4、 立面设计

本方案建筑造型简洁明快，特色鲜明，通过建筑形体的虚实对比及色彩的变化，充分体现现代物流园区简洁高效、干净整洁的立面形象。

库区建筑外墙面材料主要采用小波纹彩钢板，一条连续的折线条贯穿库体，构成库区立面的主题。建筑外墙面以灰色系为基调，墙身由下而上通过灰色系列的色彩渐变和顶部明亮的色彩强调，体现园区现代整洁又易于辨识的立面效果，具有强烈的视觉冲击力。

综合楼外立面以灰色系为主色调，建筑材料以金属铝板和玻璃为主，与园区整体相协调。综合楼四周角部做成圆弧，通过连续的曲线线条强调建筑的横向水平划分，采用虚实对比、局部架空和退台的建筑手法，体现综合楼现代、精致、简洁的效果，与库房建筑体量上相对比，整体风格上相呼应。

倒班楼外立面以灰色系为主色调，建筑材料以涂料和玻璃为主。四周角部做成圆弧，用曲线线条强调横向划分，用退台的建筑手法增加露台等空间，提供更多休闲空间，整体体现了现代、简洁的建筑风格。

5、 建筑节能

- 1）冷库按现行《冷库设计规范》围护结构热流量小的等级计算外围护保温层，适当提高厚度以节能；
- 2）冷库冷间建筑外墙涂料选用浅色系，减少吸热，增强反射太阳辐射热的能力；
- 3）冷库屋面设架空层，增强隔热性能；
- 4）冷库设地坪水暖管，防止地坪冻胀及耗能；
- 5）低温房间墙体、地面、屋面均做保温隔热及隔汽层；所有易产生冷桥部位，均采用隔热措施；
- 6）为了进一步降低冷库能耗，适当增加冷库冷间墙面、屋面保温层厚度，以保持库温稳定，取得更好节能效果。

第三篇 无障碍设计

依据《无障碍设计规范》GB50763-2012]的要求，对公共开放区域如建筑基地、建筑入口、内部水平与垂直交通、卫生间等部位进行无障碍设计，以人性化的设计尽量的满足残疾和行动不便人士需要。

人行道的无障碍设计根据城市道路情况在规划道路的路口设有残疾人专用的缘石坡道，并根据城市道路情况统一在人行道上设置盲人通道。

公共建筑的无障碍设计:在出入口处设有残疾人专用坡道及扶手，出入口内外均留有不小于 1.5x1.5m 的轮椅回转面积，残疾人专用坡道坡度不大于 1/12，宽度均不小于 1.2m，长度不大于 9m。残疾人使用门槛高度及门内外地面高差不大于 15mm，并以斜面过渡;公共卫生间设有供残疾人专用厕所及无障碍设施。

公共绿地及小广场的无障碍设计。在所有公共部分均参考残疾人的使用方便，在有高差的公共部分均设有残疾人坡道，以满足残疾人对公共部分的使用。

台地挡土墙高差处及缓坡处， 设置无障碍电梯或无障碍坡道。

综合楼和宿舍楼主入口处设置无障碍坡道， 电梯为符合无障碍要求的客梯。

第四篇 可再生能源利用系统运营管理的技术要求

太阳能光伏系统说明

1、本工程太阳能光伏系统采用系统联系型，与低压配电系统联网供电。并网光伏系统应具有并网保护功能，并安装计量装置,并应预留检测接口。并网光伏系统和公共电网间应设隔离装置。并网处应设置并网专用低压开关柜，并应设置专用标识和“警告”“双电源”等提示性文字和符号。

2、太阳能电池采用多晶硅电池板。安装在建筑各部位上的光伏组件，应配置带电警告标识及电器安全防护设施，应在光伏阵列外围防护栏杆显著位置上悬挂带电警告标识牌，在人员有可能接触或接近光伏系统的位置，应设置防触电警示标识。

3、太阳能建筑一体化应用系统的设计应与建筑设计同步完成。本设计太阳能光伏系统仅示意，具体需由专业太阳能光伏系统厂家做二次深化设计。太阳能光伏发电系统应根据光伏组件在设计安装条件下光伏电池最高工作温度设计其安装方式，保证系统安全稳定运行。建筑物上安装太阳能系统不得降低相邻建筑的日照标准。

4、太阳能系统与构件及其安装安全，应符合下列规定：

- 1) 应满足结构、电气及防火安全的要求；
- 2) 由太阳能集热器或光伏电池板构成的围护结构构件，应满足相应围护结构构件的安全性及功能性要求；
- 3) 安装太阳能系统的建筑，应设置安装和运行维护的安全防护措施，以及防止太阳能集热器或光伏电池板损坏后部件坠落伤人的安全防护设施。

5、太阳能光伏发电系统应对系统的发电量光伏组件背板表面温度、室外温度、太阳总辐照量进行监测和计量。

6、太阳能热利用系统应根据不同地区气候条件、使用环境和集热系统类型采取防冻、防结露、防过热、防热水渗漏、防雷、防雹、抗风、抗震和保证电气安全等技术措施。

7、太阳能光伏发电系统中的光伏组件设计使用寿命应高于 25 年，系统中多晶硅、单晶硅、薄膜电池组件自系统运行之日起，一年内的衰减率应分别低于 2.5%、3%、5%，之后每年衰减应低于 0.7%。

第五篇 节能设计

一、本项目位于广东省雷州市，属夏热冬暖地区

二、设计依据

- 1. 《民用建筑热工程设计规范》 【GB 50176—2016】
- 2. 《民用建筑设计统一标准》 【GB50352-2019】
- 3. 《公共建筑节能设计标准》 【GB50189-2015】
- 4. 国家、广东省及雷州市现行的相关建筑节能标准和规程

三、建筑热工节能设计

1. 建筑热工设计气候分区

本项目地处广东省雷州市,属夏热冬暖地区

2. 公共建筑热工设计分类

本项目单体面积大于 300 平方米，按甲类建筑进行节能设计。

3. 规定性指标（甲类）

围护结构的传热系数 K 和外窗的太阳得热系数

屋面：K≤0.50 W/(m2.K) （普通结构）

K≤0.40 W/(m2.K) （轻质结构）		W/(m2.K)的规范要求	
外墙（包括非透光玻璃窗）：K≤0.80 W/(m2.K)（普通结构）		（2）外墙	
K≤0.60 W/(m2.K)（轻质结构）		非透光玻璃窗（自保温）：100mm 岩棉板；	
C. 底面接触室外空气的架空或外挑楼板：K≤0.70 W/(m2.K)		普通外墙（内保温）： 200mm 蒸压加气混凝土砌块（B06）+50mm 泡沫玻璃板。平均传热系数 0.54 W/(m2.K)，	
D. 外窗（包括透光玻璃窗）：		满足外墙传热系数 0.60 W/(m2.K)的规范要求	
窗墙面积比≤0.20，K≤3.5，太阳得热系数 SHGC —		（3）架空楼板：70mm 岩棉板，平均传热系数 0.68 W/(m2.K)。满足架空楼板传热系数 0.70 W/(m2.K)的规范	
0.20<窗墙面积比≤0.30，K≤3.0，太阳得热系数 SHGC≤0.44/0.48		要求	
0.30<窗墙面积比≤0.40，K≤2.6，太阳得热系数 SHGC≤0.40/0.44		（4）外窗	
0.40<窗墙面积比≤0.50，K≤2.4，太阳得热系数 SHGC≤0.35/0.40		a 本工程窗墙比：各朝向均小于 0.80。	
0.50<窗墙面积比≤0.60，K≤2.2，太阳得热系数 SHGC≤0.35/0.40		b 选用隔热铝型材[6 较低透光 Low-E+15Ar+6 透明]中空玻璃，玻璃遮阳系数 0.32，整窗传热系数为 2.00	
0.60<窗墙面积比≤0.70，K≤2.2，太阳得热系数 SHGC≤0.30/0.35		W/(m2.K)，太阳得热系数 0.22，可见光透射比≥0.40。	
0.70<窗墙面积比≤0.80，K≤2.0，太阳得热系数 SHGC≤0.26/0.35		c 透光玻璃窗的气密性不低于 3；10 层以下建筑外窗的气密性不低于 6 级，10 层及以上建筑外窗的气密性不	
窗墙面积比>0.80，K≤1.8，太阳得热系数 SHGC≤0.24/0.30		低于 7 级。	
屋顶透光部分 窗墙面积比≤0.20 K≤2.6，太阳得热系数 SHGC≤0.30		（5）透明外门的型材和玻璃选用与外窗相同。	
E. 窗墙面积比和外窗可开启面积的规定：		（6）热桥部位处理：采用外墙外保温，保温层贴至女儿墙顶。	
每个朝向单一立面的窗墙面积比不宜大于 0.7，否则应进行权衡计算。		四，建筑围护节能判定	
屋顶透明部分面积不大于建筑屋顶总面积的 20%，否则应进行权衡计算。		该建筑围护结构热工性能指标满足《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015 中第 3.3 章的规定性指标	
单一立面窗墙比<0.4 时，玻璃的可见光透射比≥0.60		要求。	
外窗(含透光玻璃窗)应设可开启窗扇,其有效通风换气面积不宜小于房间外窗所在外墙面积的 10%;当透光玻			
璃窗受条件限制无法设置可开启窗扇时,应设置通风换气装置。			
F. 屋面、外墙和地下室等热桥部位的内表面温度不应低于室内空气露点温度。			
G. 外窗（含透光玻璃窗）的气密性：			
外窗的气密性分级应符合国家标准《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能分级及检测方法》GB/T7106-2008			
中第 4.1.2 条的规定，并应满足下列要求：			
10 层以下建筑外窗的气密性不应低于 6 级，10 层及以上建筑外窗的气密性不应低于 7 级；			
4. 建筑围护结构节能技术措施			
（1）屋面			
普通屋面（正置式）：采用 100mm 挤塑聚苯板（XPS），传热系数 0.44 W/(m2.K)。满足屋面传热系数 0.50			

贰 项目研究

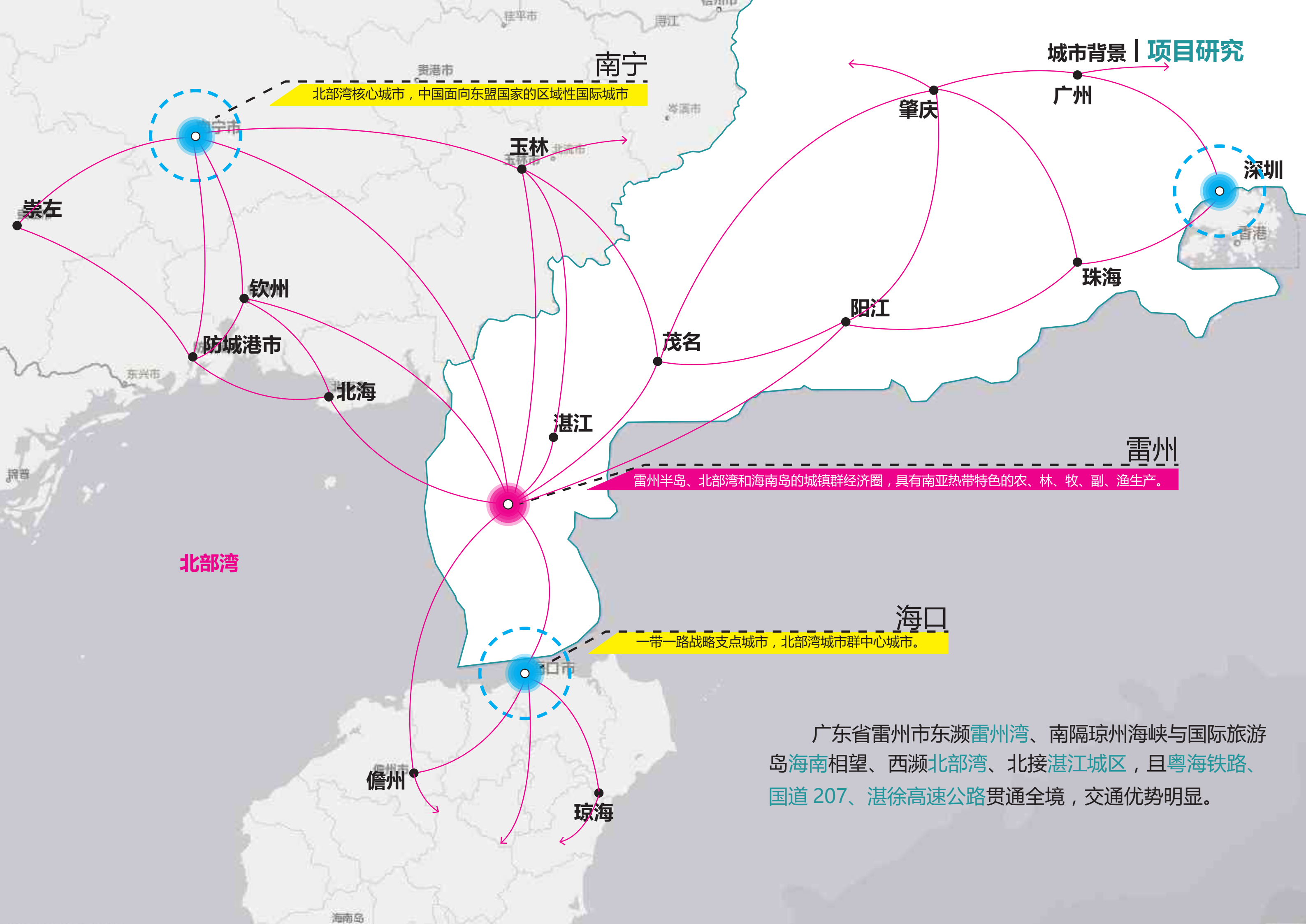
雷州市涉农批发各业态分散经营，市场老旧且均位于城区内。交通限制及散乱经营导致优质农产品无法辐射周边，扩大经营，**市区现有涉农批发市场更新换代需求迫切。**



雷州市周边县域二级市场基本处于空白阶段，以老旧市场为主，经营条件落后。**雷州市新建涉农现代化规模市场辐射周边具备可行性。**

雷州市本地农贸市场空间狭小、道路拥挤、批零结合、缺乏冷库等相关配套设施，划行归市，批零剥离是未来发展必然趋势。





城市背景 | 项目研究

北部湾核心城市，中国面向东盟国家的区域性国际城市

南宁

贵港市

玉林

北流市

岑溪市

崇左

钦州

防城港市

东兴市

北海

湛江

茂名

阳江

珠海

深圳

香港

雷州

雷州半岛、北部湾和海南岛的城镇群经济圈，具有南亚热带特色的农、林、牧、副、渔生产。

北部湾

海口

一带一路战略支点城市，北部湾城市群中心城市。

海口市

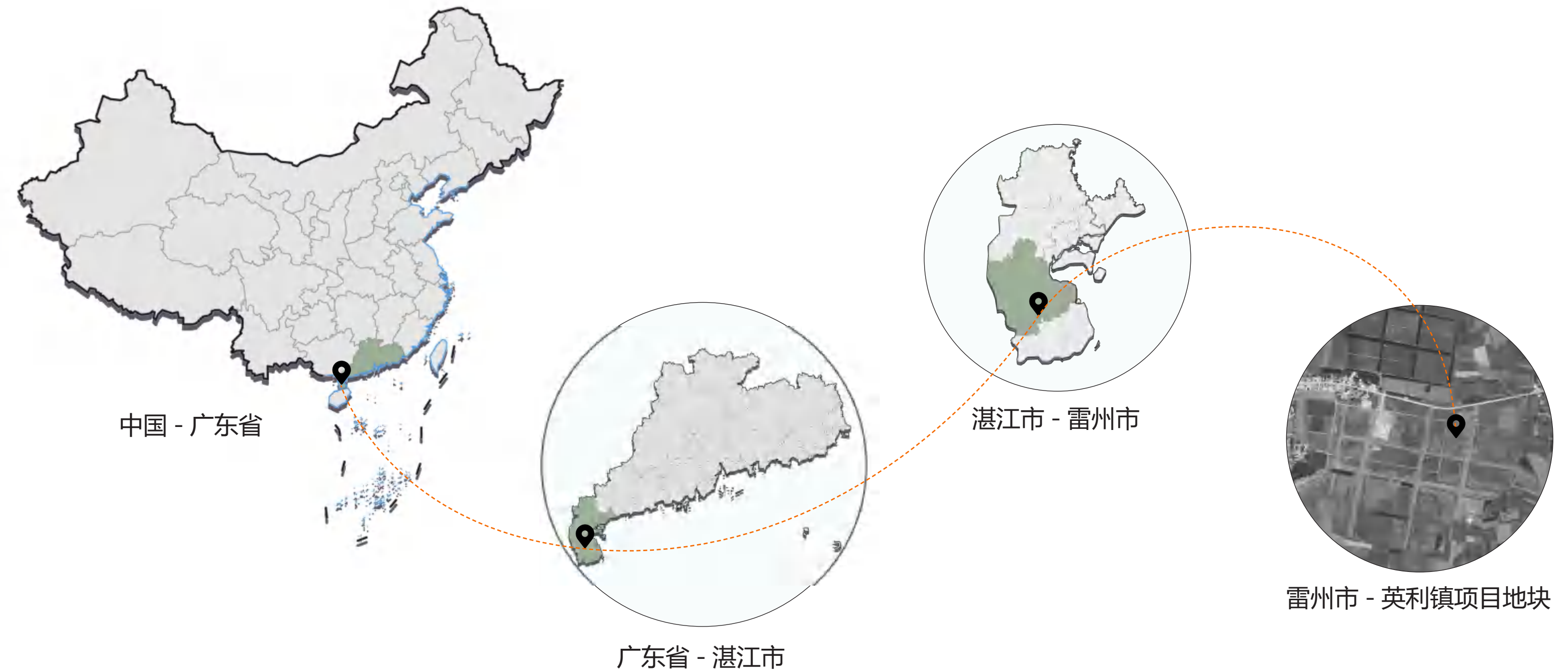
儋州市

琼海

海南岛

广东省雷州市东濒雷州湾、南隔琼州海峡与国际旅游岛海南相望、西濒北部湾、北接湛江城区，且粤海铁路、国道 207、湛徐高速公路贯通全境，交通优势明显。

该项目位于广东省湛江市雷州市英利镇。



该项目地块交通便利，位于沈海高速、乌海线以东，距离英利镇政府 2km。



项目用地现状为内部没有永久性建筑物，地势较为平坦。项目用地分为一期、二期两期用地。





方案展示



夜景灯光亮化效果图





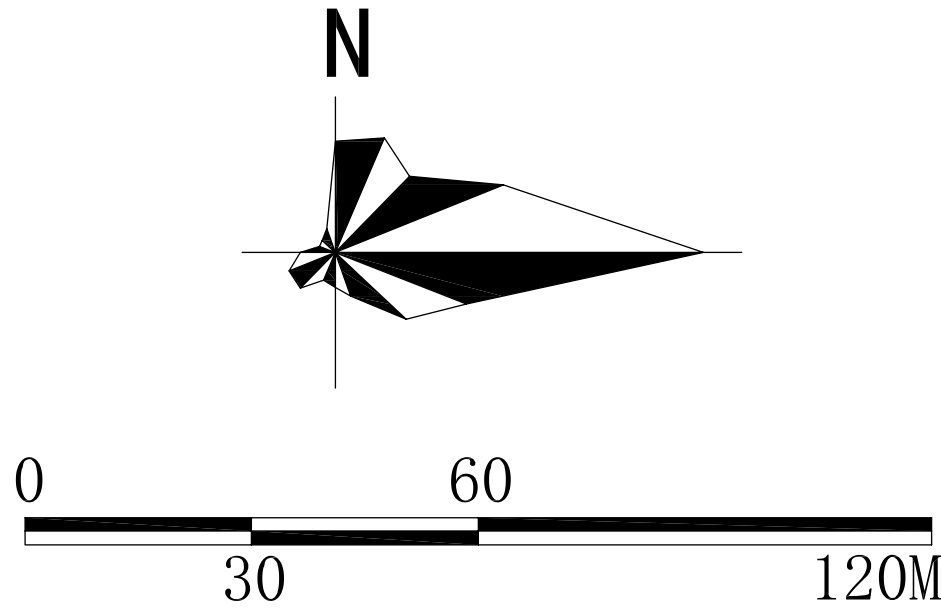
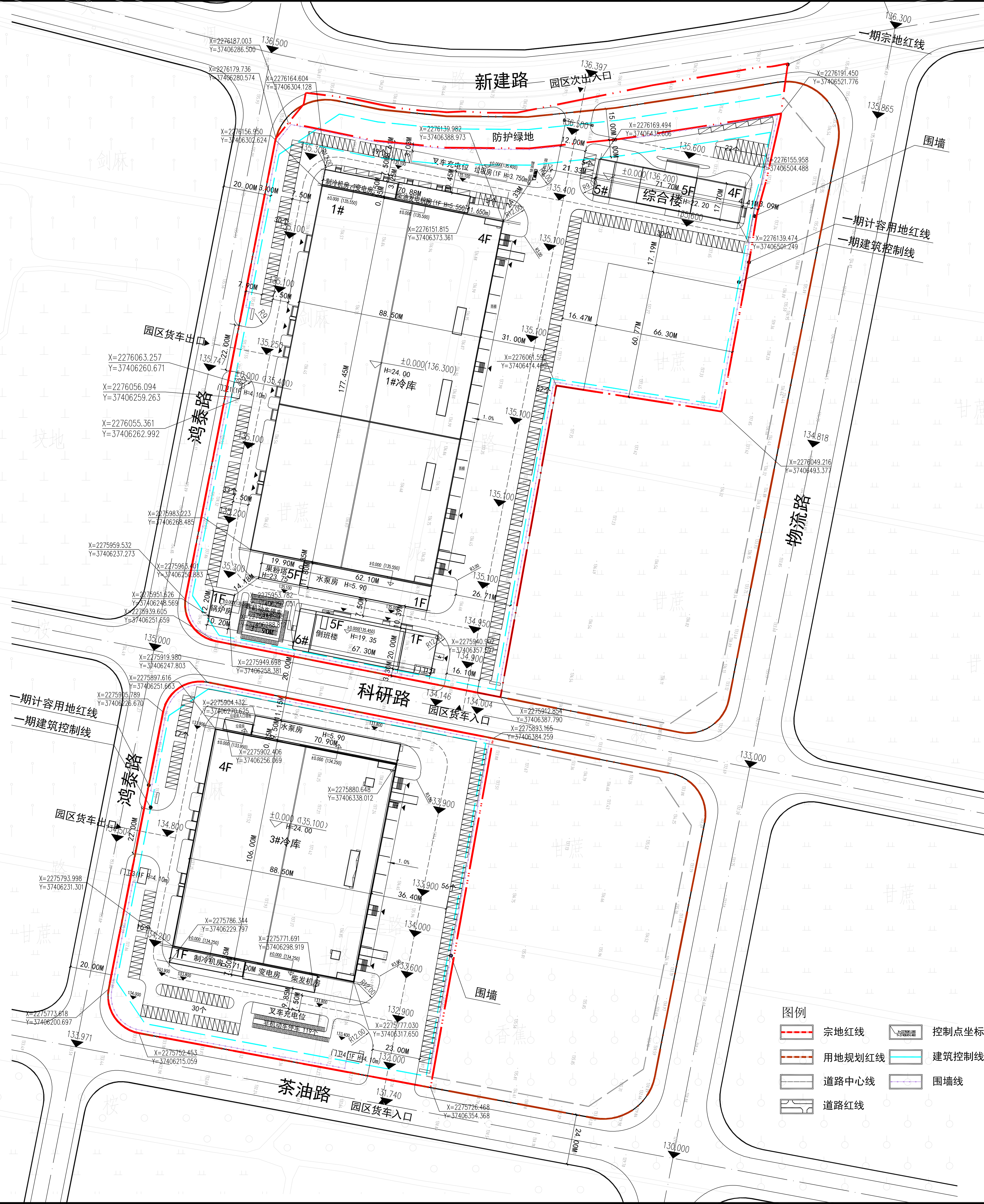
综合楼效果图



倒班楼效果图



肆 总体规划

[illegible]

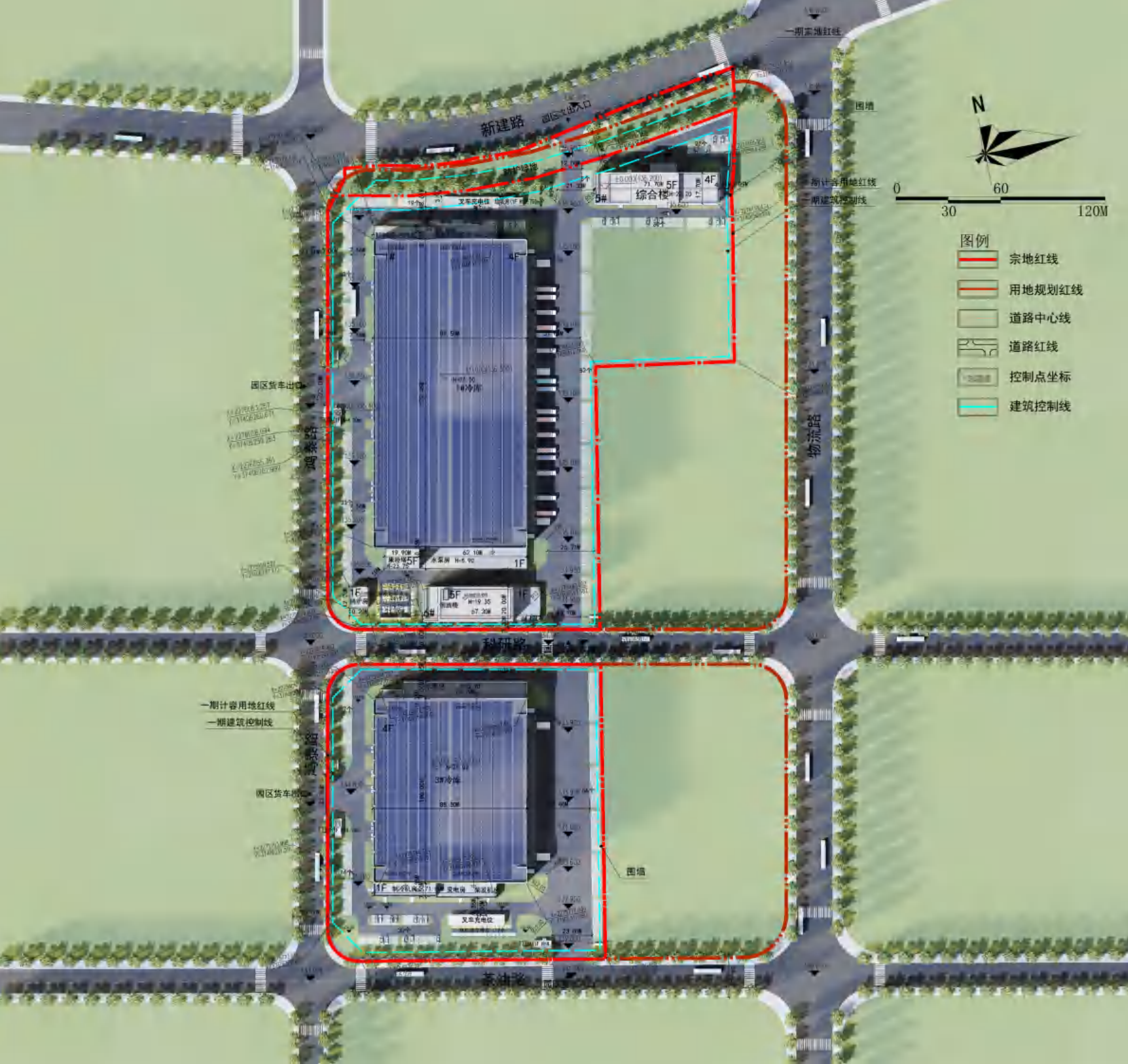
一期工程经济技术指标（北地块）				
项目名称		单位	数量	备注
其中	宗地面积	m ²	54439.76	
	二类物流仓储用地面积	m ²	49841.23	计容面积
	防护绿地面积	m ²	3477.50	
	城市道路用地面积	m ²	1121.03	
	总建筑面积	m ²	76817.51	
其中	1#冷库	m ²	63696.00	
	5#综合楼	m ²	5431.47	生活用房建筑面积占项目总建筑面积的比例不大于14%
	6#倒班楼（含门卫2）	m ²	5001.30	
	制冷、变电、柴油发电机房	m ²	559.60	规划条件：配建不小于60平方米供配电设施用房；制冷机房屋顶通过2米玻璃面积计算，计容建筑面积为827.20m ²
	水泵房	m ²	731.60	
	果粉塔	m ²	1174.10	
	锅炉房	m ²	124.44	
	门卫1	m ²	30.00	
	垃圾收集点	m ²	69.00	规划条件：配建不小于60平方米垃圾收集点
	总基底面积	m ²	20178.47	
其中	1#冷库	m ²	15740.00	
	5#综合楼	m ²	1342.49	生活用房用地面积占项目用地总建筑面积的比例不大于7%
	6#倒班楼（含门卫2）	m ²	1345.52	
	制冷、变电、柴油发电机房	m ²	559.60	
	水泵房	m ²	731.60	
	果粉塔	m ²	234.82	
	锅炉房	m ²	124.44	
	门卫1	m ²	30.00	
	垃圾收集点	m ²	69.00	
	计入容积率建筑面积	m ²	77085.11	
建筑系数		%	40.49	规划条件：40%≤建筑系数≤55%
容积率		/	1.55	规划条件：0.8≤容积率≤2.0
绿地面积		m ²	9986.68	
绿地率		%	20.04	规划条件：≥20%
机动车停车位		个	231	按每百平米建筑面积配建0.3个
非机动车停车位		个	231	按每百平米建筑面积配建0.3个

一期工程经济技术指标（南地块）				
项目名称		单位	数量	备注
其中	空地面积	m ²	26828.83	计容面积
	二类物流仓储用地面积	m ²	26816.96	
	防护绿地面积	m ²	11.87	
	总建筑面积	m ²	39439.92	
其中	3#冷库	m ²	38077.77	规划条件：配建不小于60平方米供配电设施用房；制冷机房层高出8米按两层面积计算，计容建筑面积为827.20m ²
	制冷、变电、柴油发电机房	m ²	559.60	
	水泵房	m ²	673.55	
	门卫1、2	m ²	60.00	
	垃圾房	m ²	69.00	规划条件：配建不小于38平方米垃圾收集点
	总基底面积	m ²	10771.31	
	3#冷库	m ²	9409.16	
其中	制冷、变电、柴油发电机房	m ²	559.60	规划条件：40%≤建筑系数≤55% 容积率=0.8≤容积率≤2.0
	水泵房	m ²	673.55	
	门卫1、2	m ²	60.00	
	垃圾房	m ²	69.00	
	计入容积率建筑面积	m ²	39707.52	
	建筑系数	%	40.17	
容积率	/	1.48		
绿地面积	m ²	5462.68		
绿地率	%	20.37	规划条件：≥20%	
机动车停车位	个	119	按每百平米建筑面积配建0.3个	
非机动车停车位	个	119	按每百平米建筑面积配建0.3个	

总平面图 1:1000

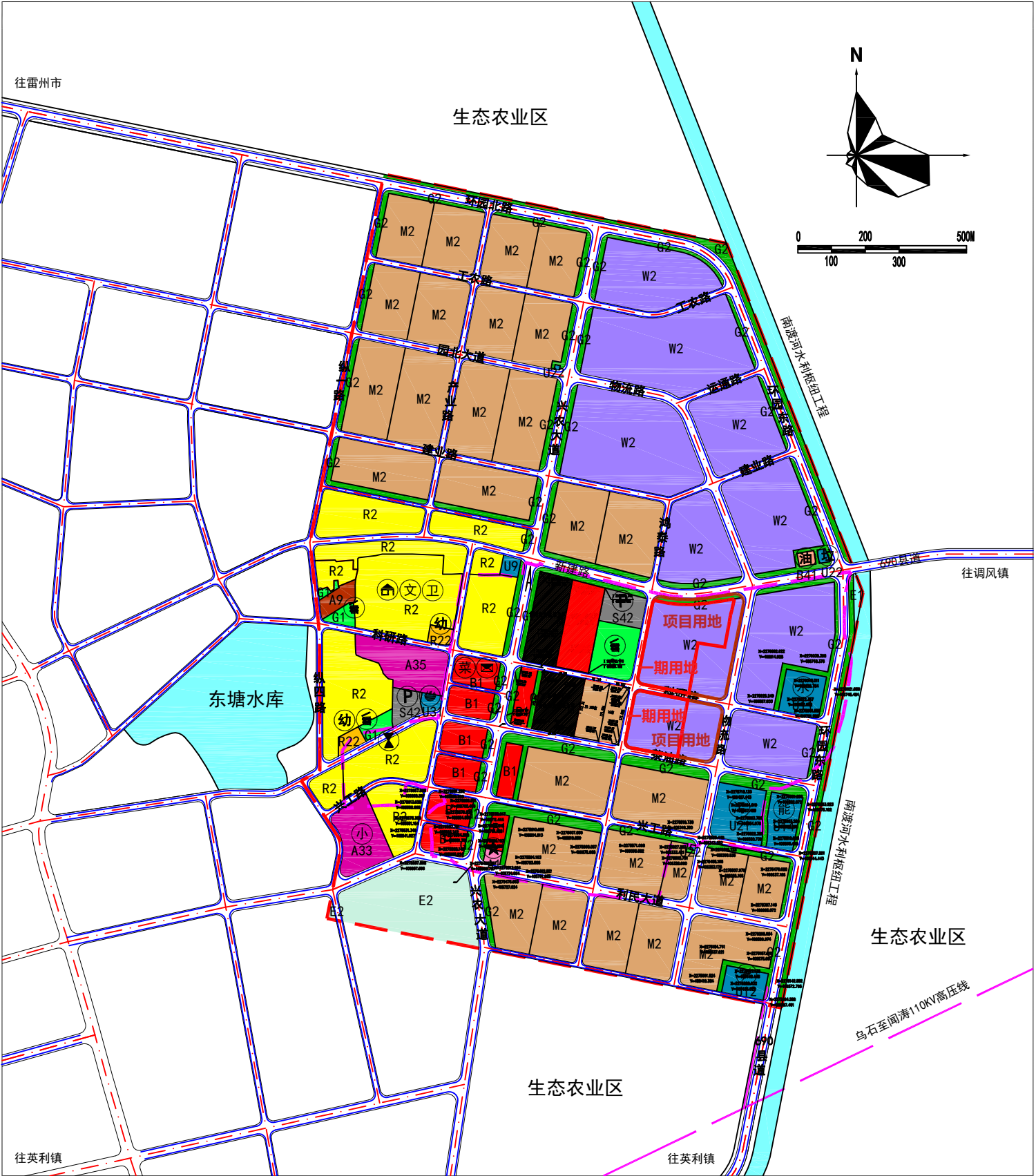
建筑设计单位：SHANGHAI ARCHITECTURE DESIGN UNIT  上海都市建筑设计有限公司 SHANGHAI URBAN ARCHITECTURAL DESIGN Co., Ltd. 设计证书甲级编号 A131002499 No. A131002499 Class A of Architecture Design(PRC)					
合作设计单位： JOINTLY DESIGNED WITH					
建设单位： CLIENT 衢州市培创基础设施建设有限公司					
工程名称： PROJECT NAME 衢州市综合冷链物流园项目（一期）					
子项： ITEM					
版本号 REV.	日期 DATE	备注 REMARK			
索引图： Key Plan					
		电子签名 E SIGNATURE	手签签名 W SIGNATURE		
审定 APPROVED BY					
审核 AUDITED BY					
项目负责人 PROJECT DIRECTOR					
专业负责 DISCIPLINE RESPONSIBLE BY					
校对 CHECKED BY					
设计 DESIGNED BY					
制图 DRAWN BY					
出图章： PROJECT SEAL					
发图人章： LEGAL SEAL					
注册执业章： REGISTERED SEAL					
图名： DRAWING TITLE 总平面图					
设计号： PROJECT No.		日期：2023. 02 DATE			
专业：建筑		图号： DRAWING NO.			
阶段：方案		比例： SCALE 1:1000			
本图须加盖出图章，否则一律无效 Invalid Unless Stamped					

总平面图 | 总体规划

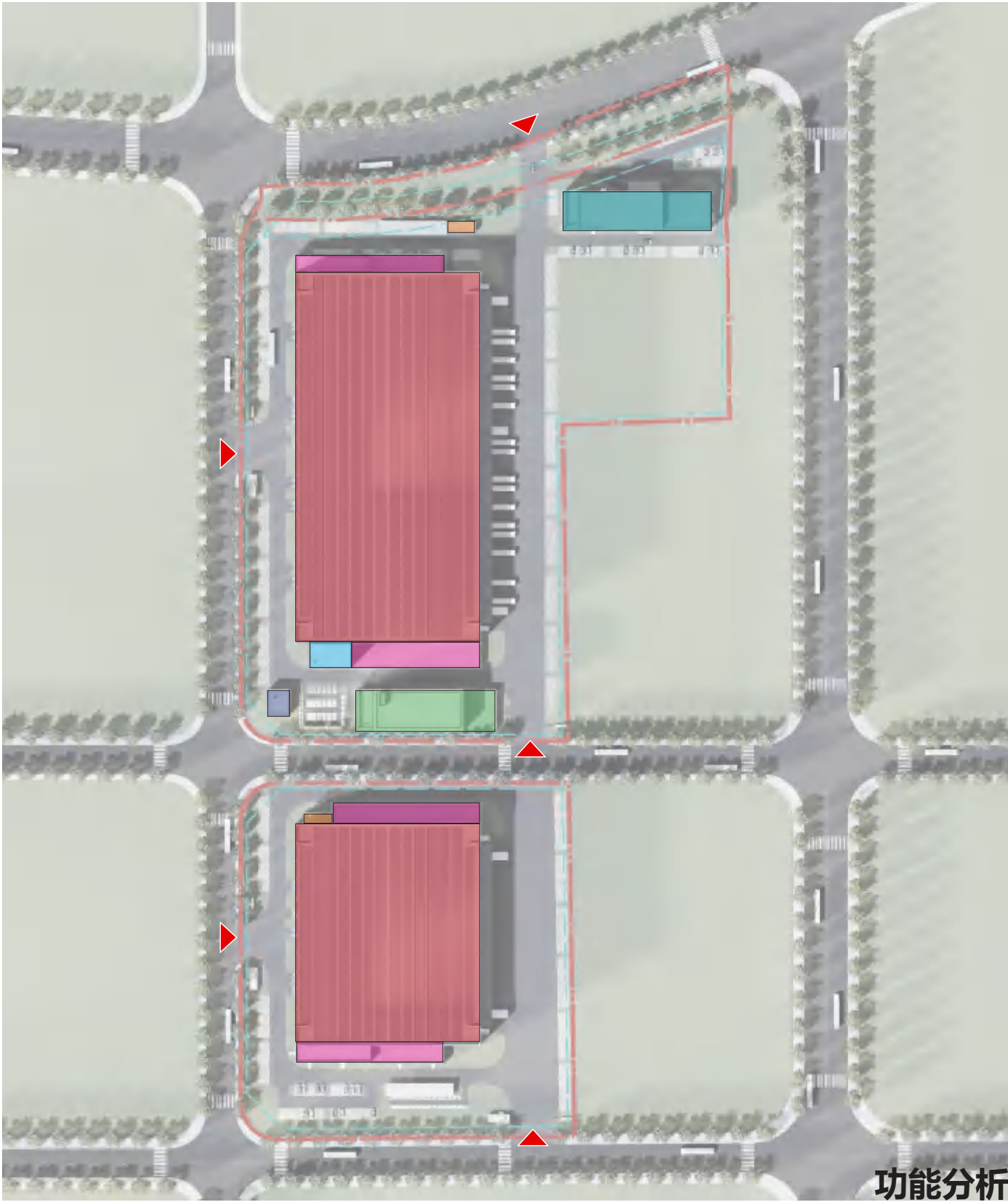


一期工程经济技术指标（北地块）				
项目名称		单位	数量	备注
宗地面积		m²	54439.76	
其中	二类物流仓储用地面积	m²	49841.23	计容面积
	防护绿地面积	m²	3477.50	
	城市道路用地面积	m²	1121.03	
总建筑面积		m²	76817.51	
其中	1#冷库	m²	63696.00	生活用房建筑面积占项目总建筑面积的比例不大于14%
	5#综合楼	m²	5431.47	
	6#倒班楼（含门卫2）	m²	5001.30	
	制冷、变电、柴油发电机房	m²	559.60	规划条件：配建不小于60平方米供配电设施用房；制冷机房层高超过8米按两层面积计算，计容建筑面积为827.20m²
	水泵房	m²	731.60	
	果粉塔	m²	1174.10	
	锅炉房	m²	124.44	
	门卫1	m²	30.00	
	垃圾收集点	m²	69.00	规划条件：配建不小于60平方米垃圾收集点
总基底面积		m²	20178.47	
其中	1#冷库	m²	15740.00	生活用房用地面积占项目用地总建筑面积的比例不大于7%
	5#综合楼	m²	1343.49	
	6#倒班楼（含门卫2）	m²	1345.52	
	制冷、变电、柴油发电机房	m²	559.60	
	水泵房	m²	731.60	
	果粉塔	m²	234.82	
	锅炉房	m²	124.44	
	门卫1	m²	30.00	
	垃圾收集点	m²	69.00	
计入容积率建筑面积		m²	77085.11	
建筑系数		%	40.49	规划条件：40%≤建筑系数≤55%
容积率		/	1.55	规划条件：0.8≤容积率≤2.0
绿地面积		m²	9986.68	
绿地率		%	20.04	规划条件：≥20%
机动车停车位		个	231	按每百平米建筑面积配建0.3个
非机动车停车位		个	231	按每百平米建筑面积配建0.3个

一期工程经济技术指标（南地块）				
项目名称		单位	数量	备注
宗地面积		m²	26828.83	
其中	二类物流仓储用地面积	m²	26816.96	计容面积
	防护绿地面积	m²	11.87	
总建筑面积		m²	39439.92	
其中	3#冷库	m²	38077.77	
	制冷、变电、柴油发电机房	m²	559.60	规划条件：配建不小于60平方米供配电设施用房；制冷机房层高超过8米按两层面积计算，计容建筑面积为827.20m²
	水泵房	m²	673.55	
	门卫1、2	m²	60.00	
	垃圾房	m²	69.00	规划条件：配建不小于38平方米垃圾收集点
总基底面积		m²	10771.31	
其中	3#冷库	m²	9409.16	
	制冷、变电、柴油发电机房	m²	559.60	
	水泵房	m²	673.55	
	门卫1、2	m²	60.00	
	垃圾房	m²	69.00	
计入容积率建筑面积		m²	39707.52	
建筑系数		%	40.17	规划条件：40%≤建筑系数≤55%
容积率		/	1.48	规划条件：0.8≤容积率≤2.0
绿地面积		m²	5462.68	
绿地率		%	20.37	规划条件：≥20%
机动车停车位		个	119	按每百平米建筑面积配建0.3个
非机动车停车位		个	119	按每百平米建筑面积配建0.3个

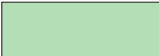


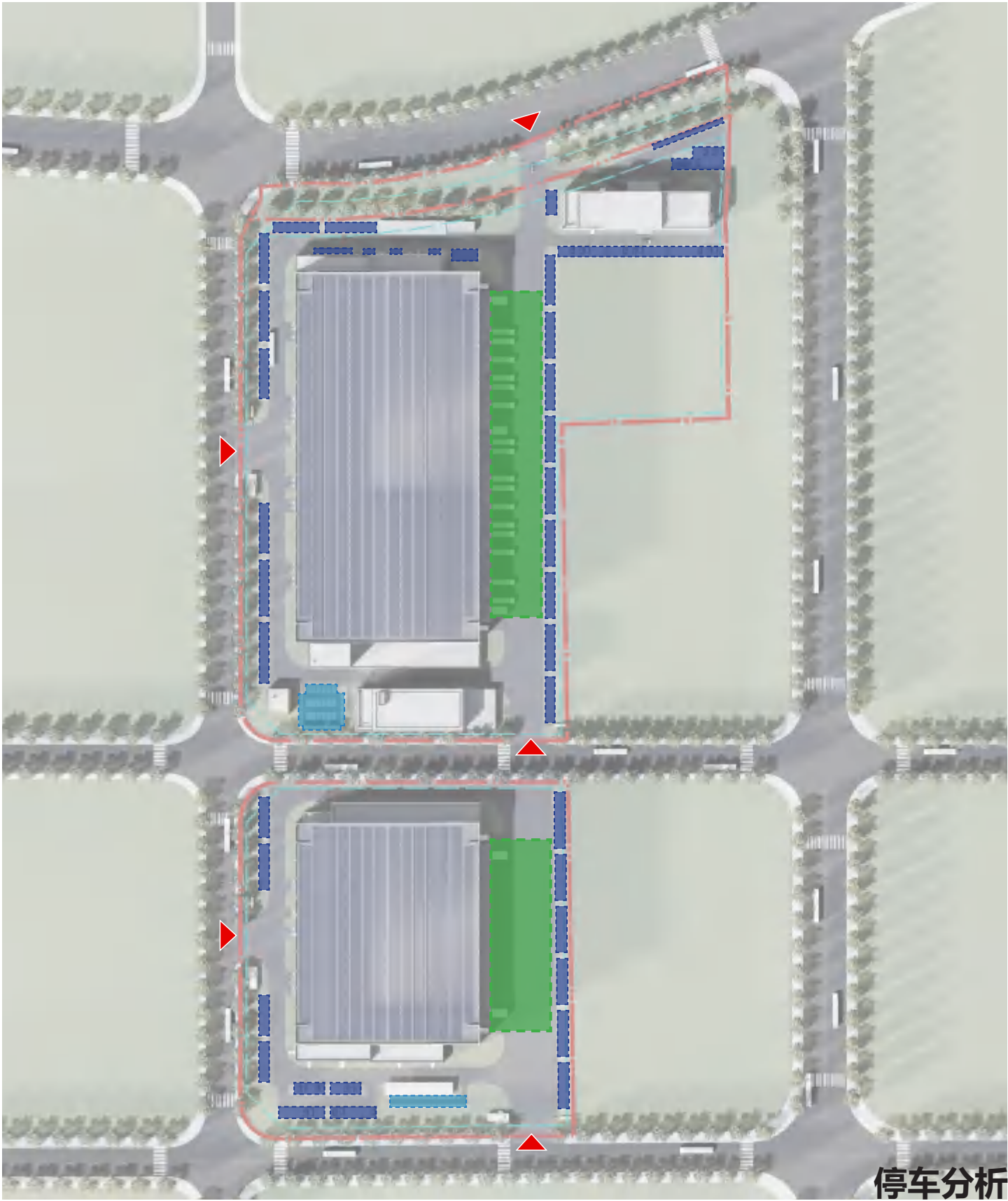
图例	R2 二类居住用地	B1 商业用地	U11 供水用地	U9 其他公用设施用地	(小) 小学	(水) 水厂	(垃圾) 垃圾收集站	110KV高压线
	R22 服务设施用地	B41 加油加气站用地	U12 供电用地	G1 公园绿地	(幼) 幼儿园	(变) 变电站	(公厕) 公共厕所	一期范围
	A1 行政办公用地	M2 二类工业用地	U14 供热用地	G2 防护绿地	(加) 加油站	(能) 分布式能源站	(消防) 消防站	规划范围
	A33 中小学用地	W2 二类物流仓储用地	U21 排水用地	E1 水域	(肉) 肉菜市场	(污) 污水处理厂	(社区) 社区居委会	
	A35 科研用地	U22 环卫用地	U31 消防用地	E2 农林用地	(邮) 邮政电信营业所	(污) 污水泵站	(文化) 文化活动站	
	A9 宗教用地	S42 社会停车场用地		(服) 服务大厅	(P) 社会停车场	(垃圾) 垃圾转运站	(卫生) 卫生站	



功能分析

图例：

- | | | | | | |
|---|--------|---|-----|--|-----|
|  | 冷库 |  | 倒班楼 |  | 垃圾房 |
|  | 配套设备用房 |  | 果粉塔 | | |
|  | 综合楼 |  | 锅炉房 | | |

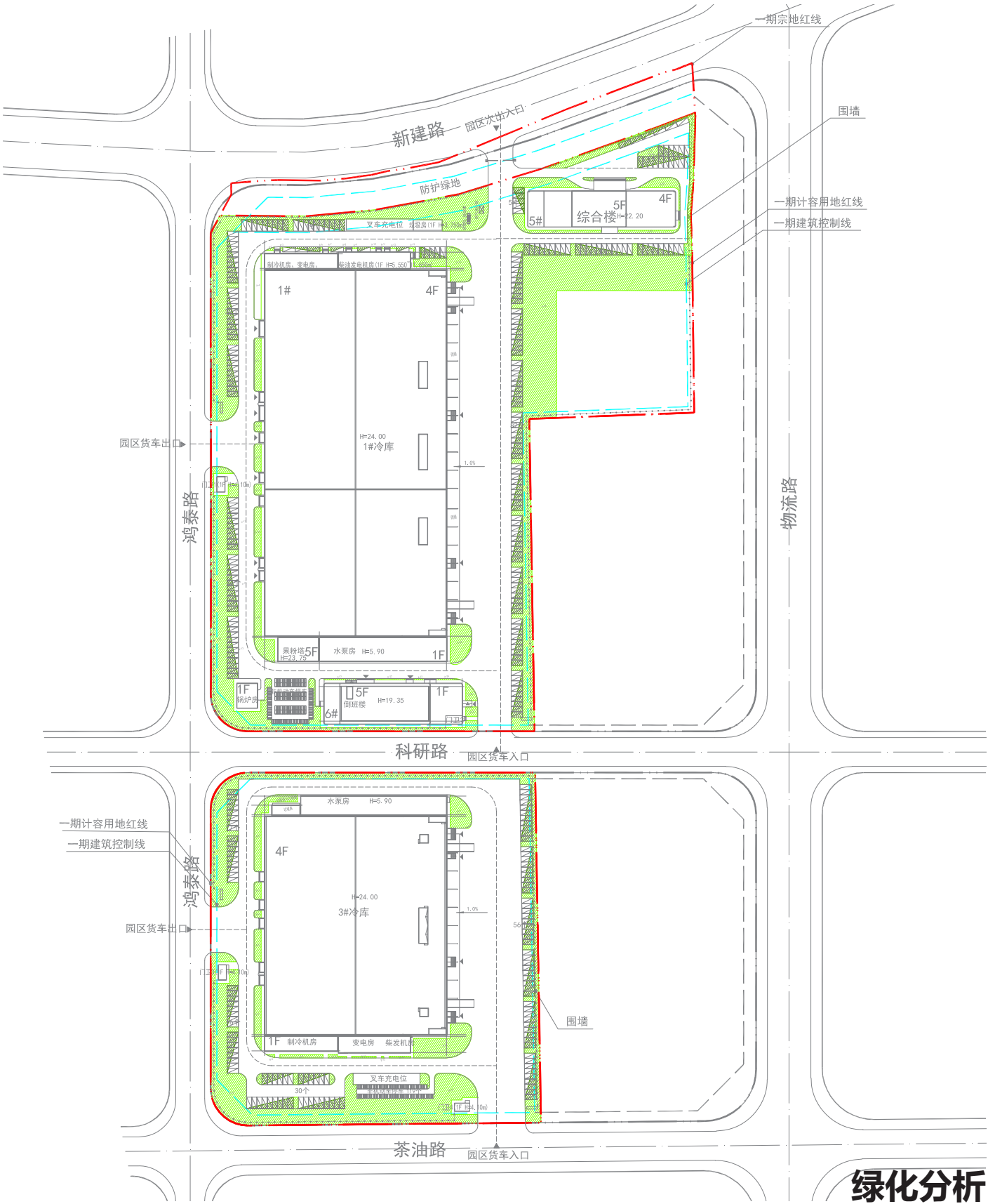
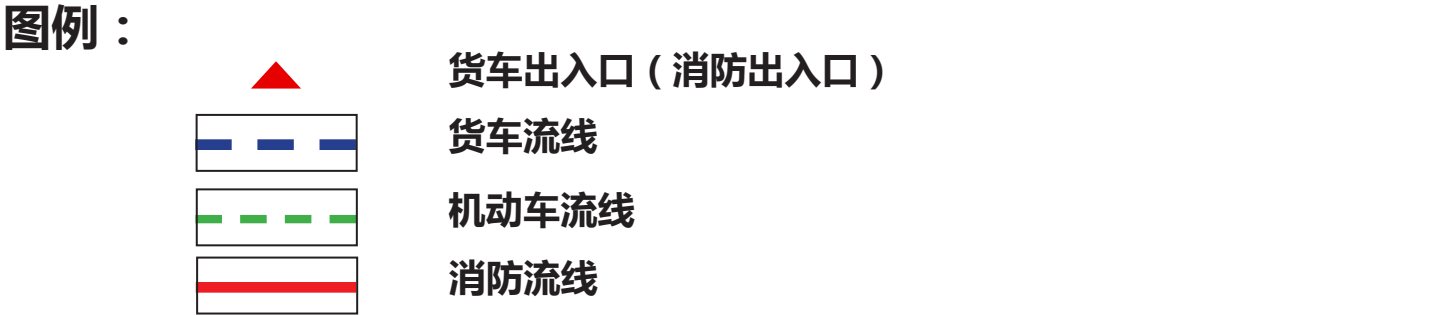
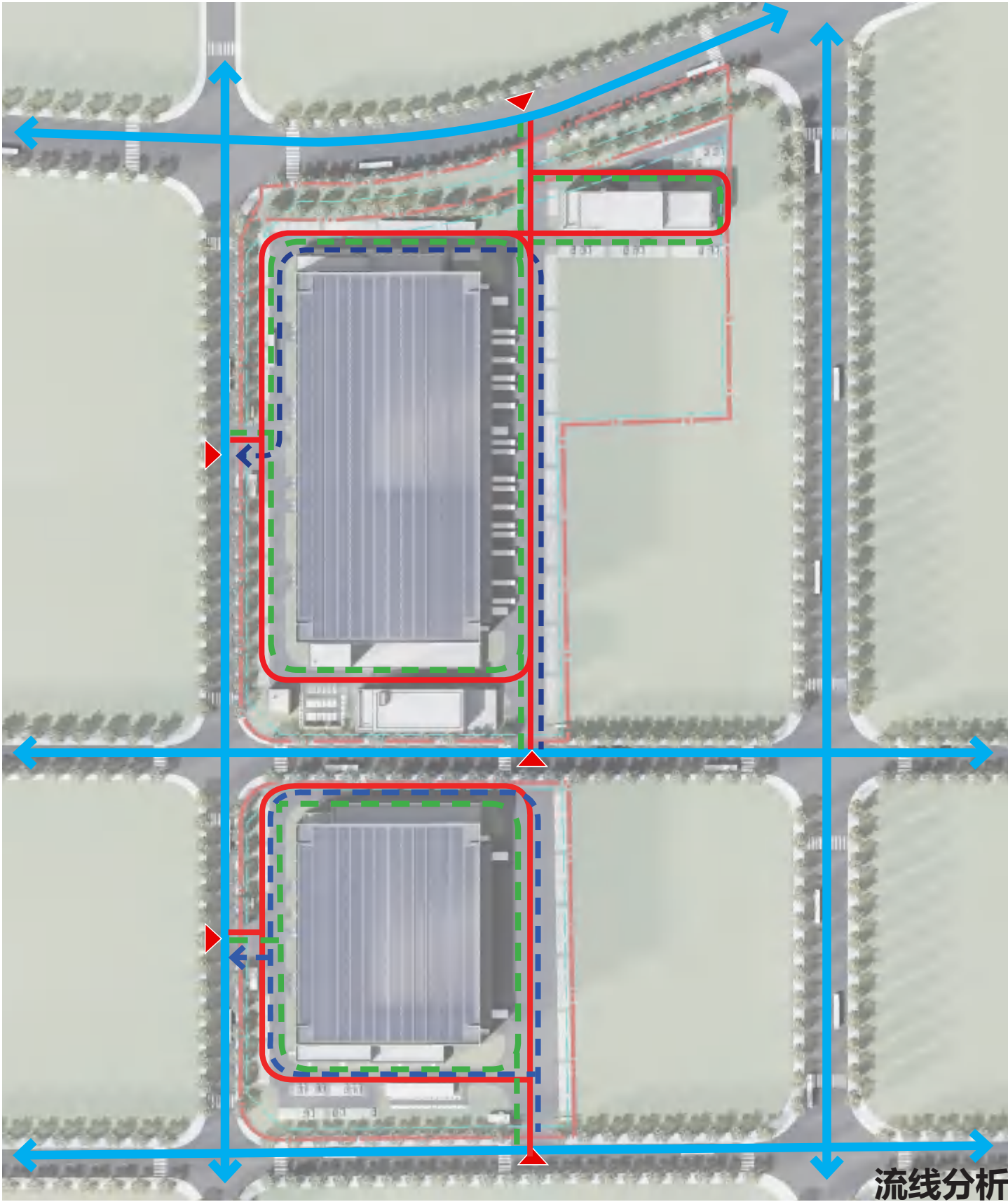


停车分析

图例：

- | | | | |
|---|---------|---|----------|
|  | 园区出入口 |  | 非机动车停放区域 |
|  | 货车装卸区域 | | |
|  | 机动车停放区域 | | |

流线分析、绿化分析 | 总体规划



绿化总面积（南、北地块）：15449.36 m²
绿化面积（北地块）：9986.68 m²
绿化面积（南地块）：5462.68 m²

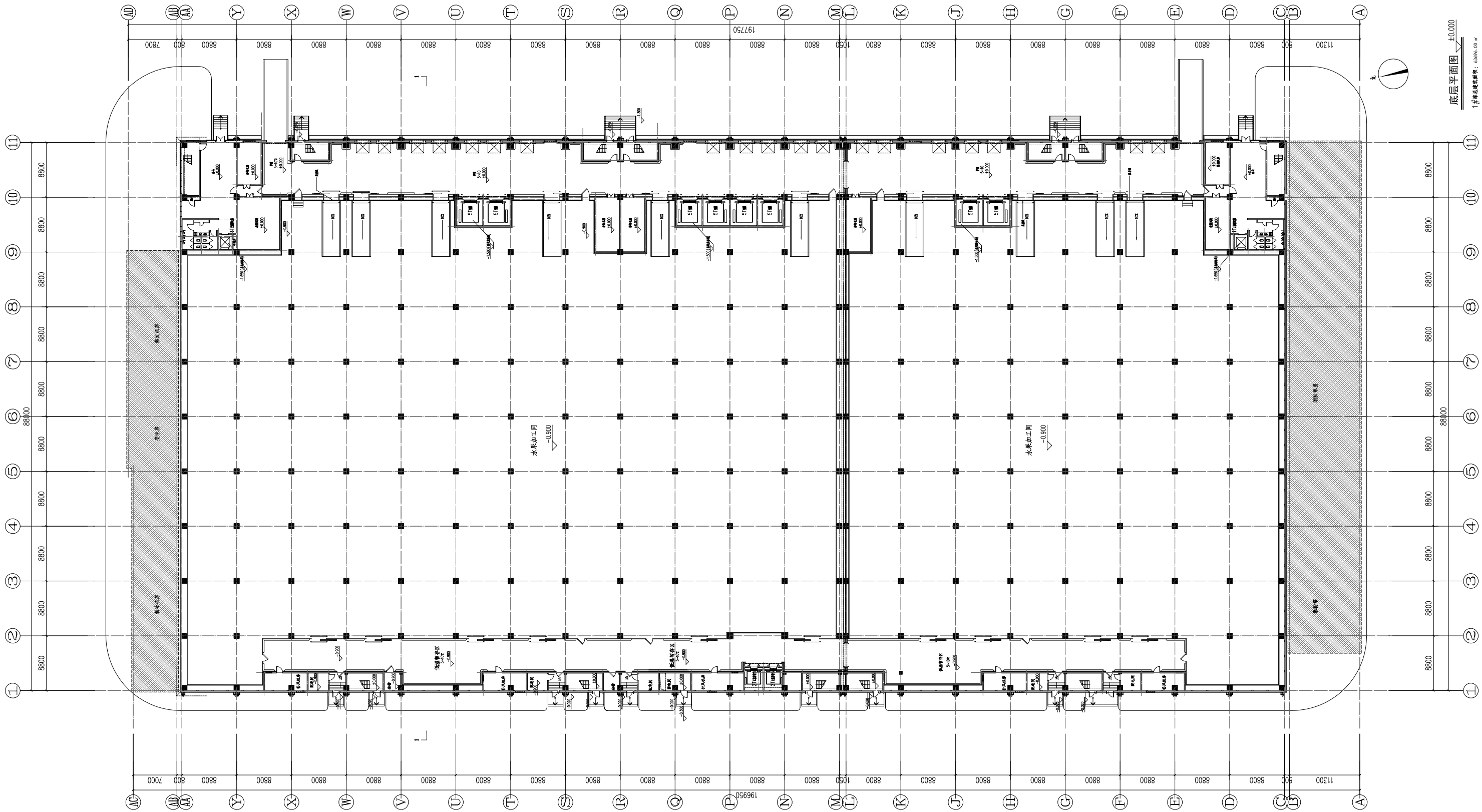
竖向分析、定位分析 | 总体规划







1# 冷库平面图 | 建筑设计



1# 冷库平面图 ±0.000

本图由设计部提供: 1:500, 00 m

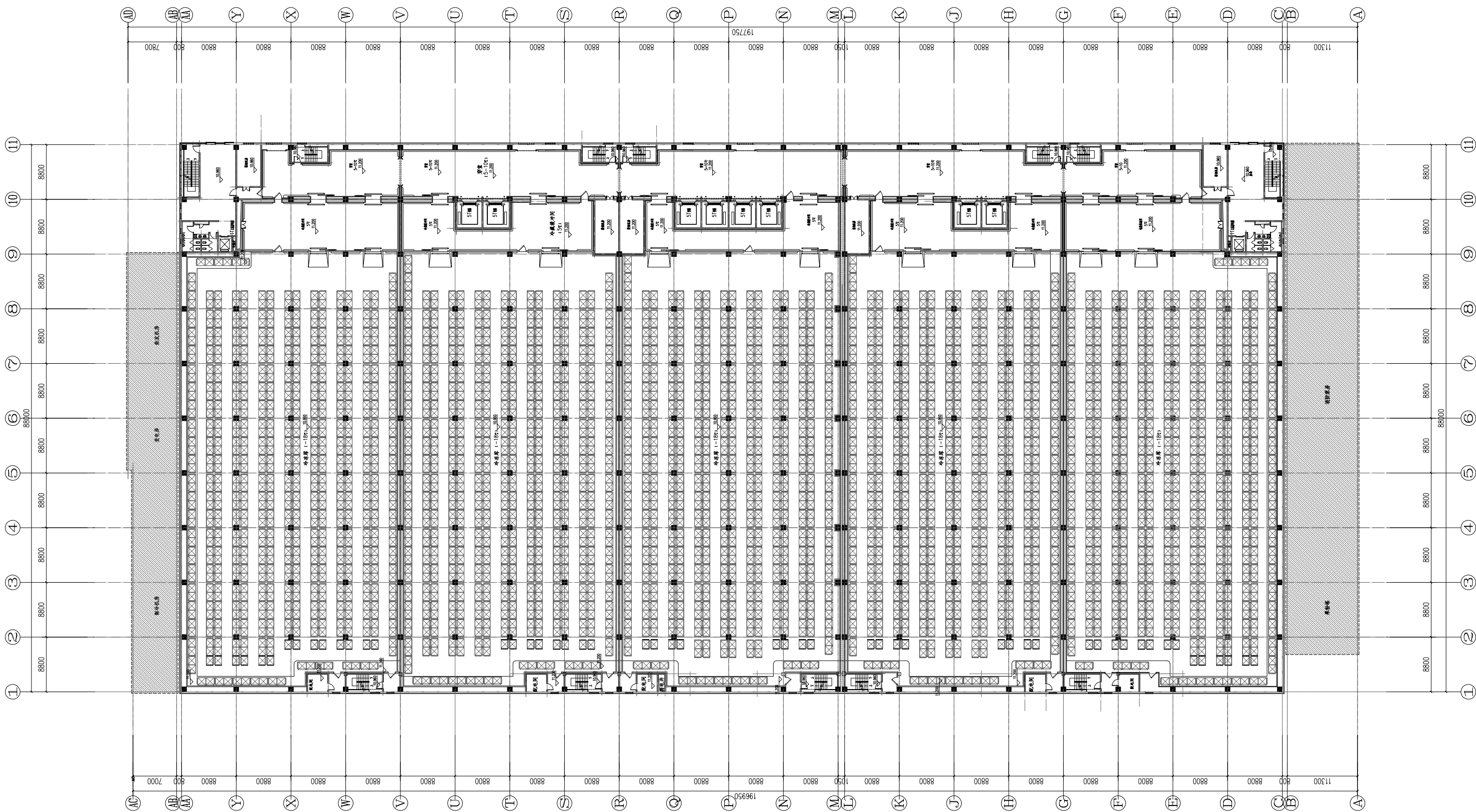
设计日期: 2023.05.17

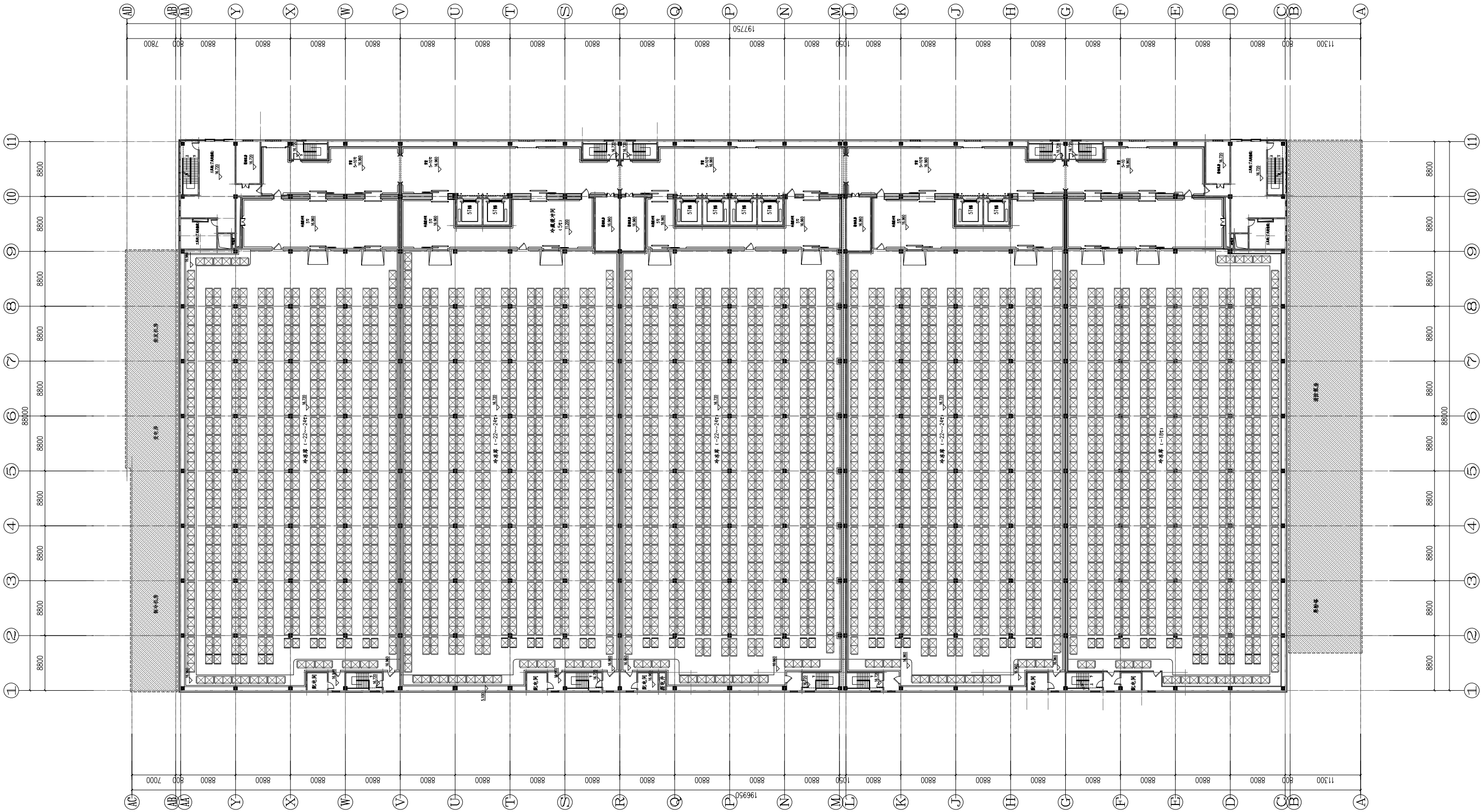
设计人: 张三

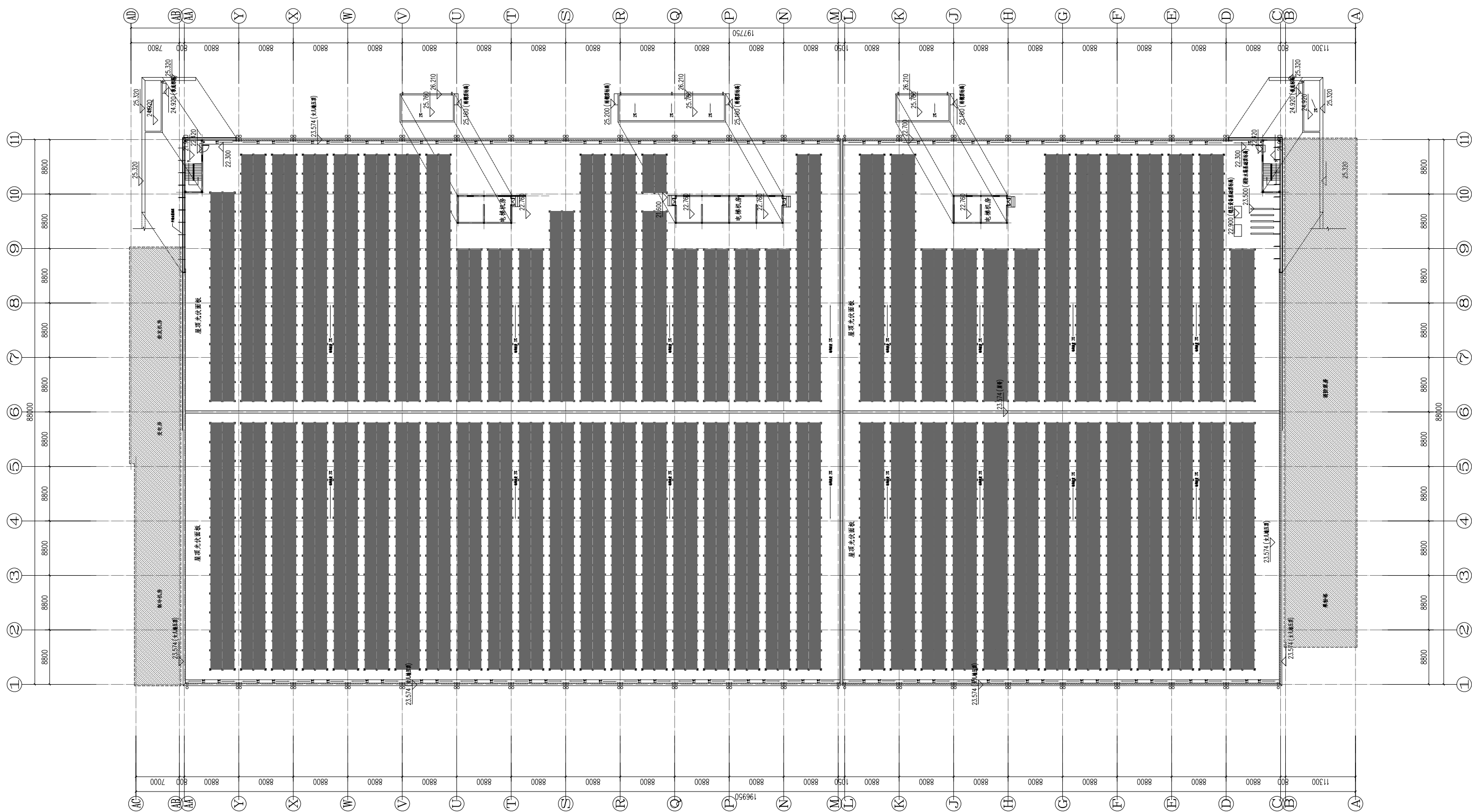
审核人: 李四

1/2 比例图例: 1:500, 00 m

其他说明: 1:500, 00 m



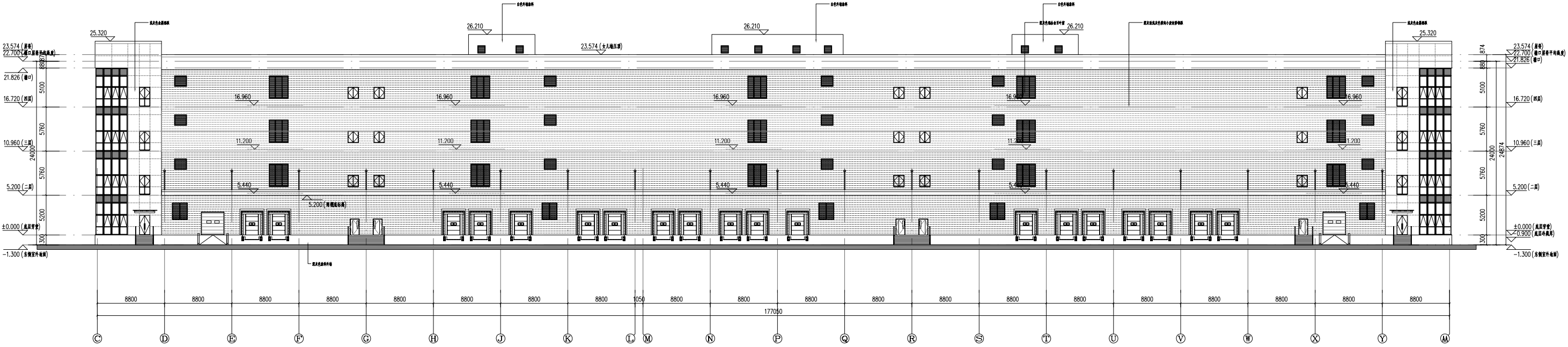




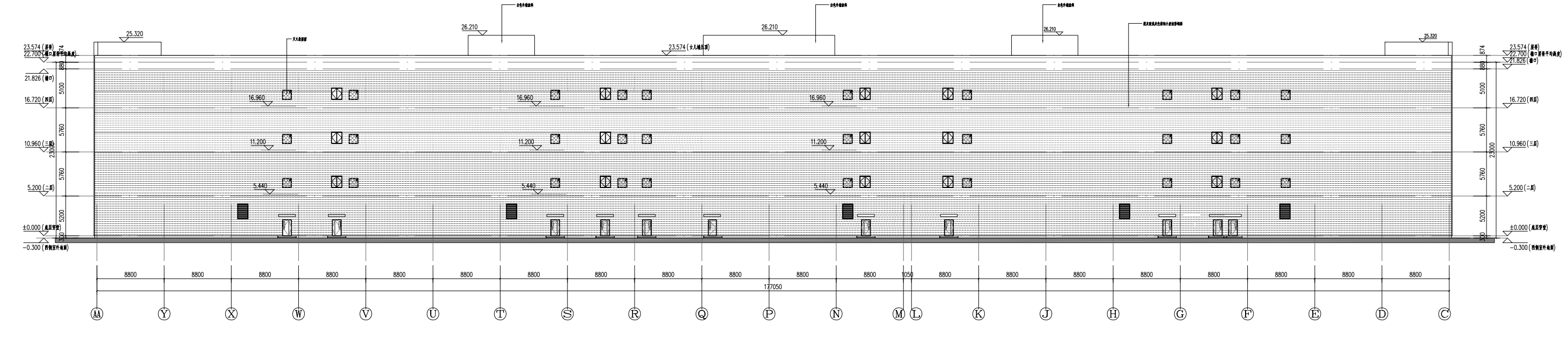
屋顶平面图

本层建筑面积: 256 m²

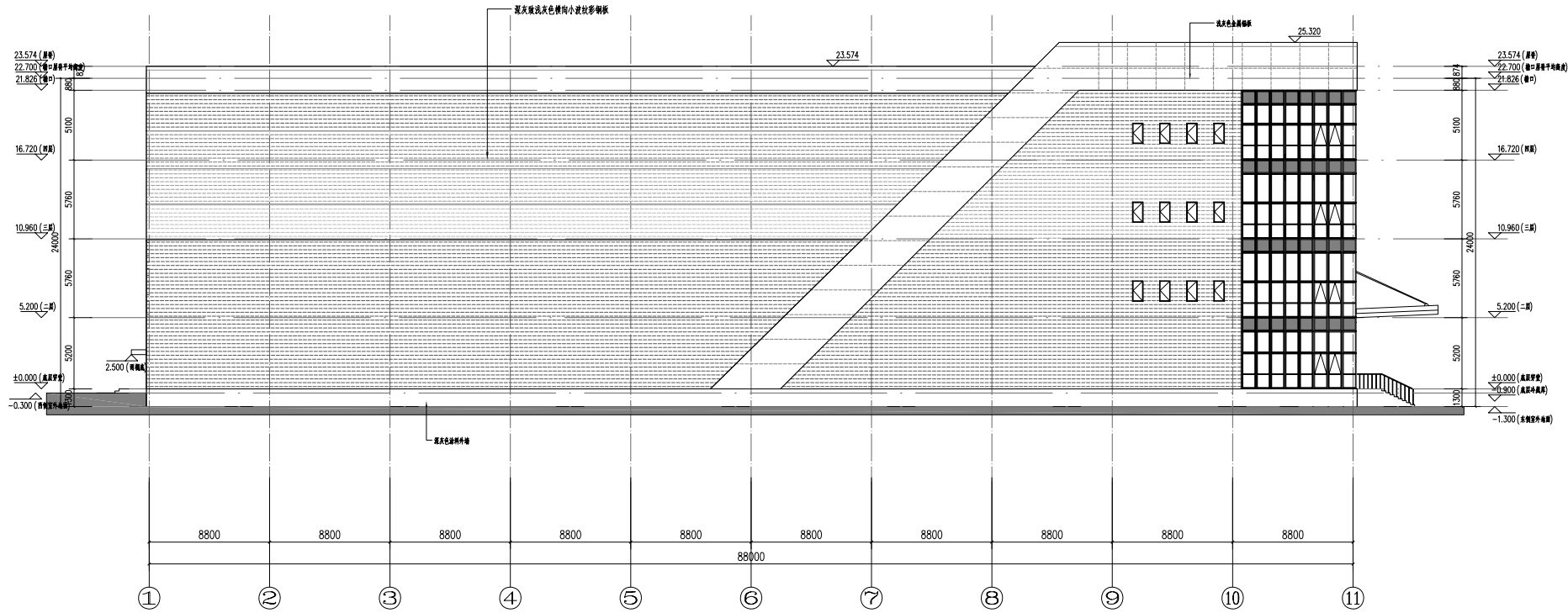
1# 冷库立剖面图 | 建筑设计



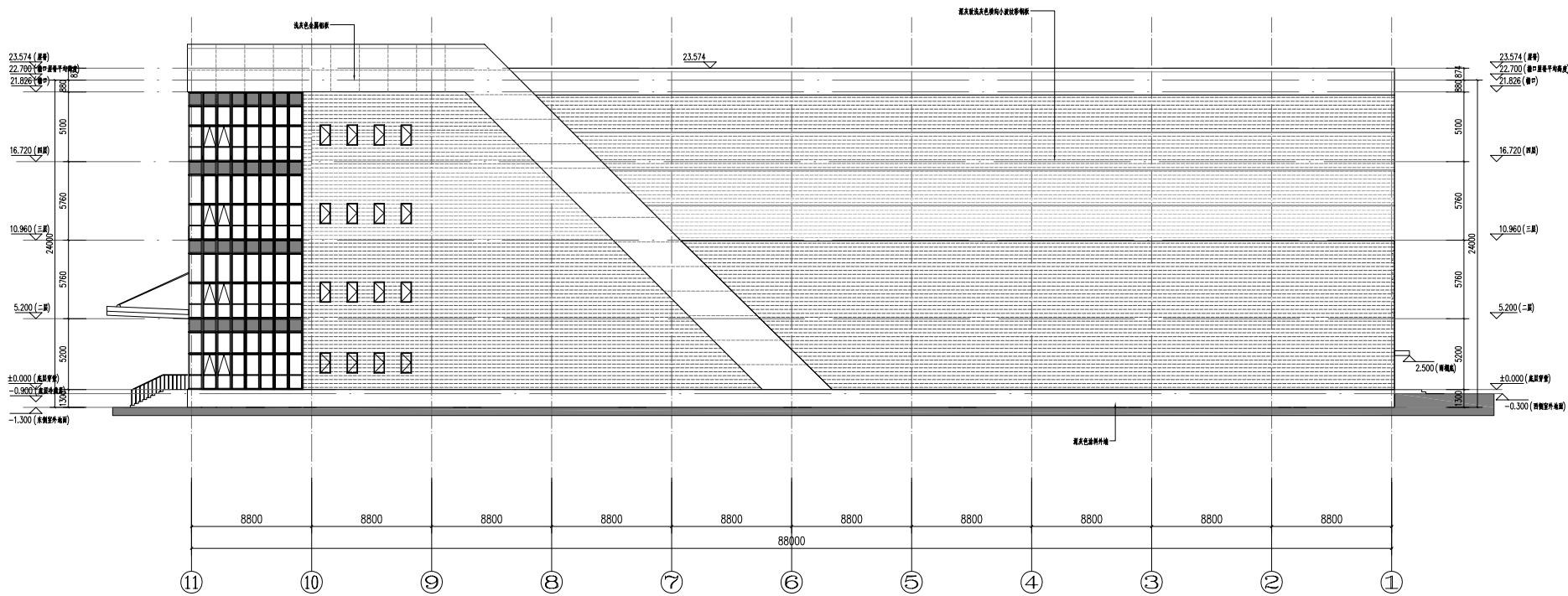
C-A 立面图



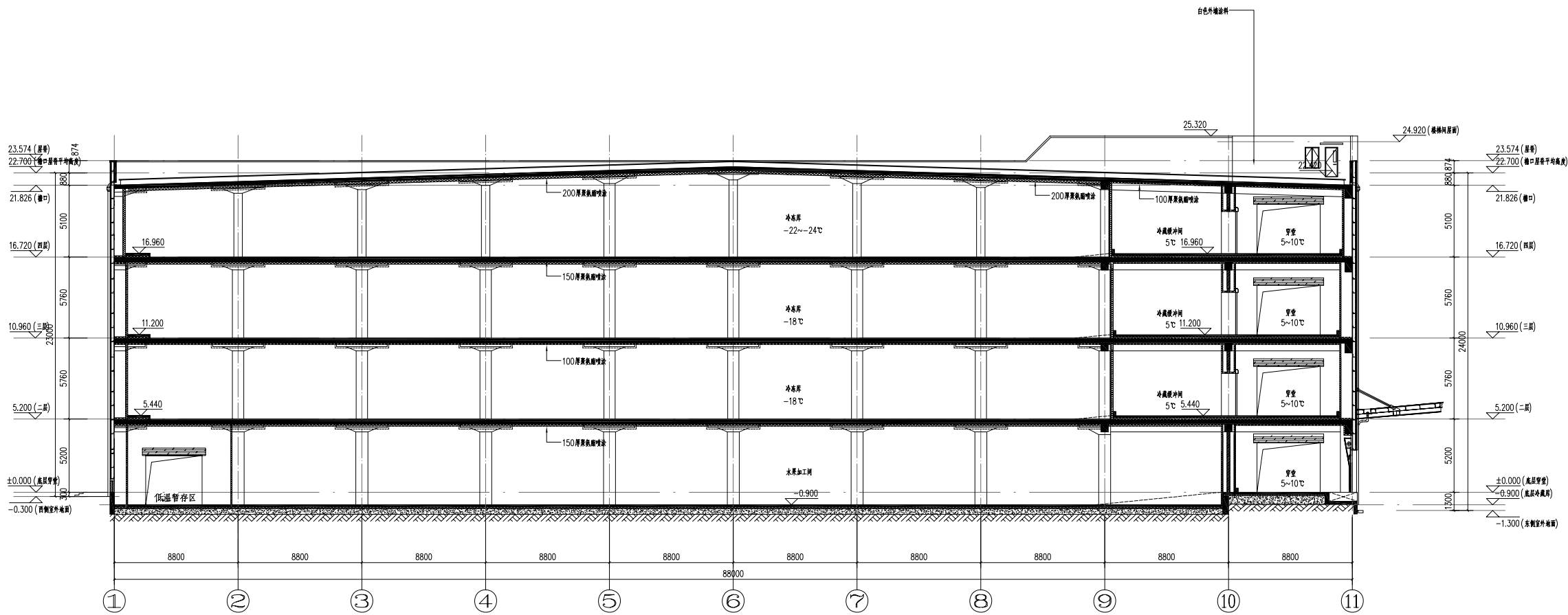
AA-C 立面图



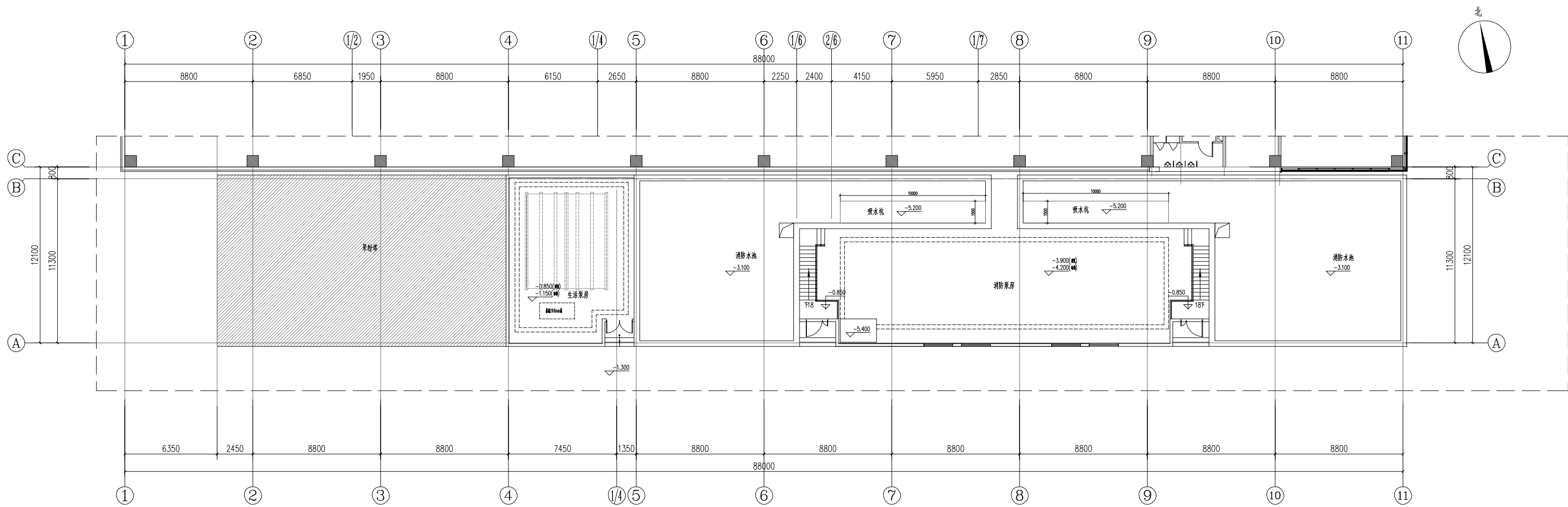
①-⑪ 立面图



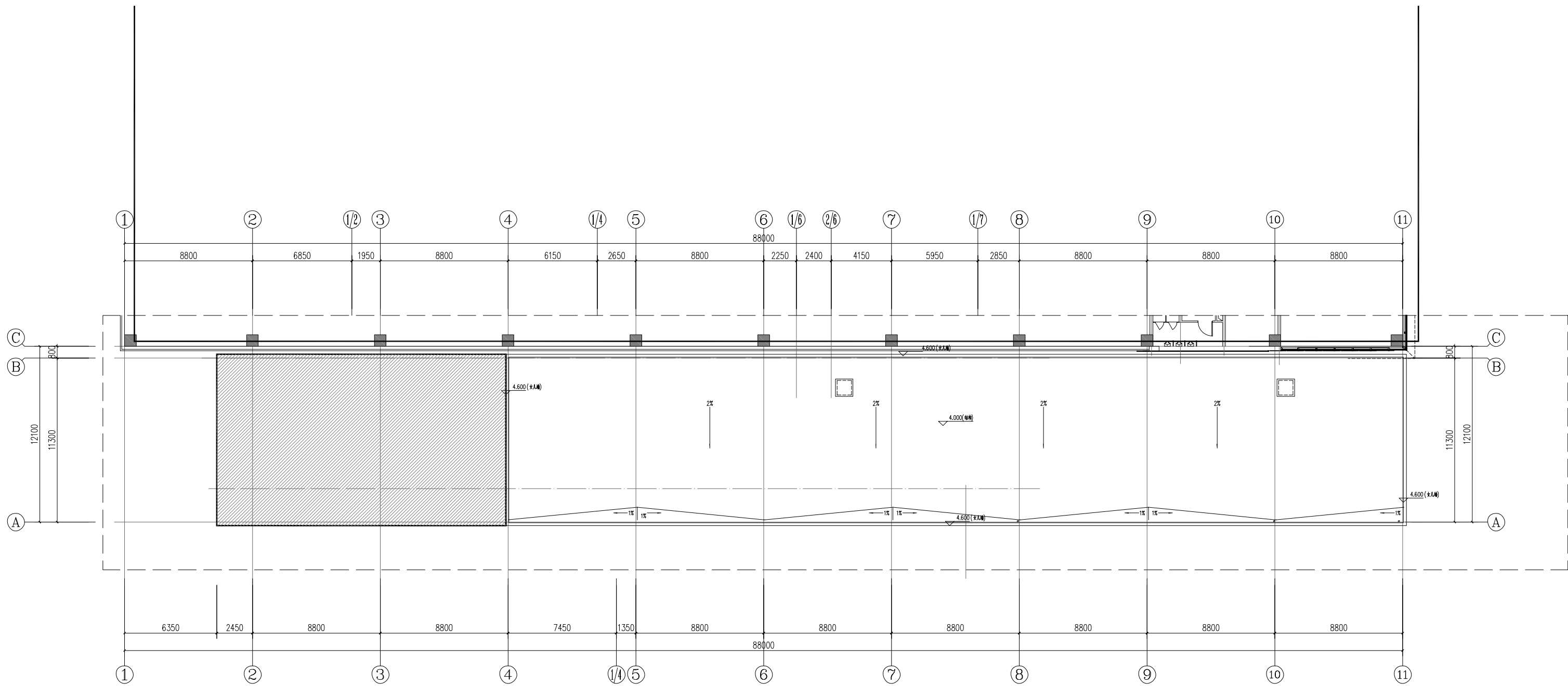
⑪-① 立面图



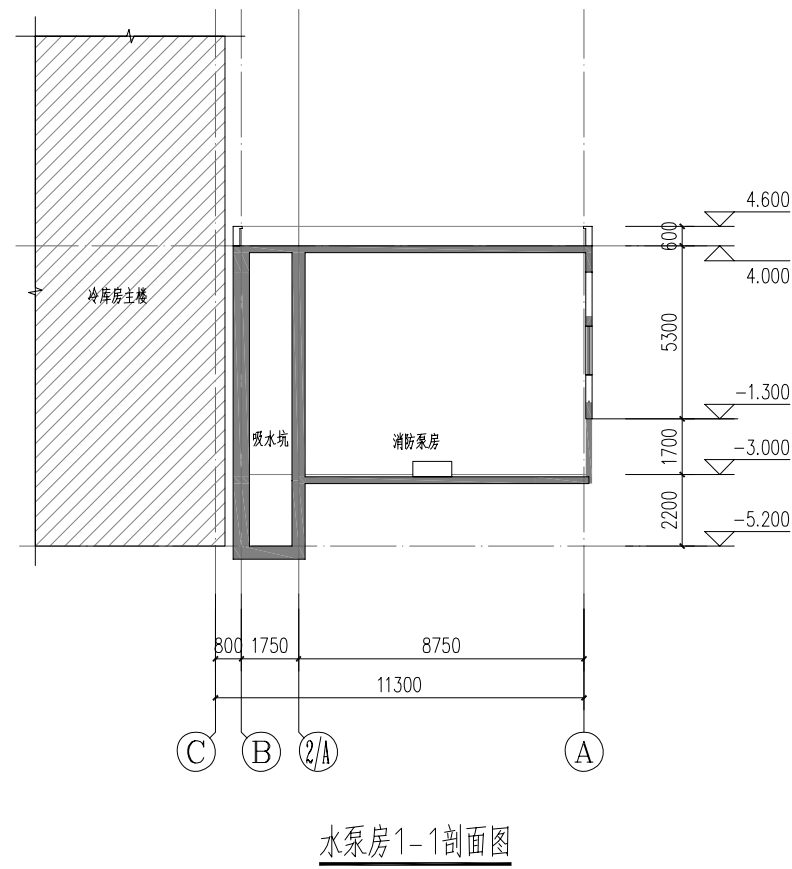
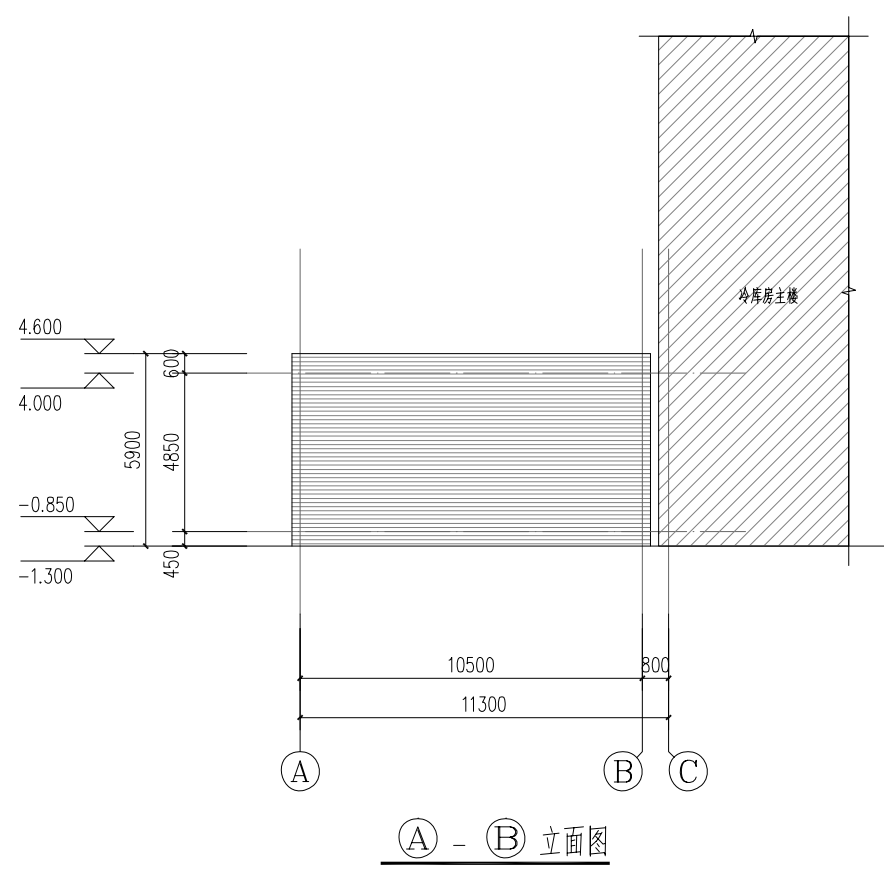
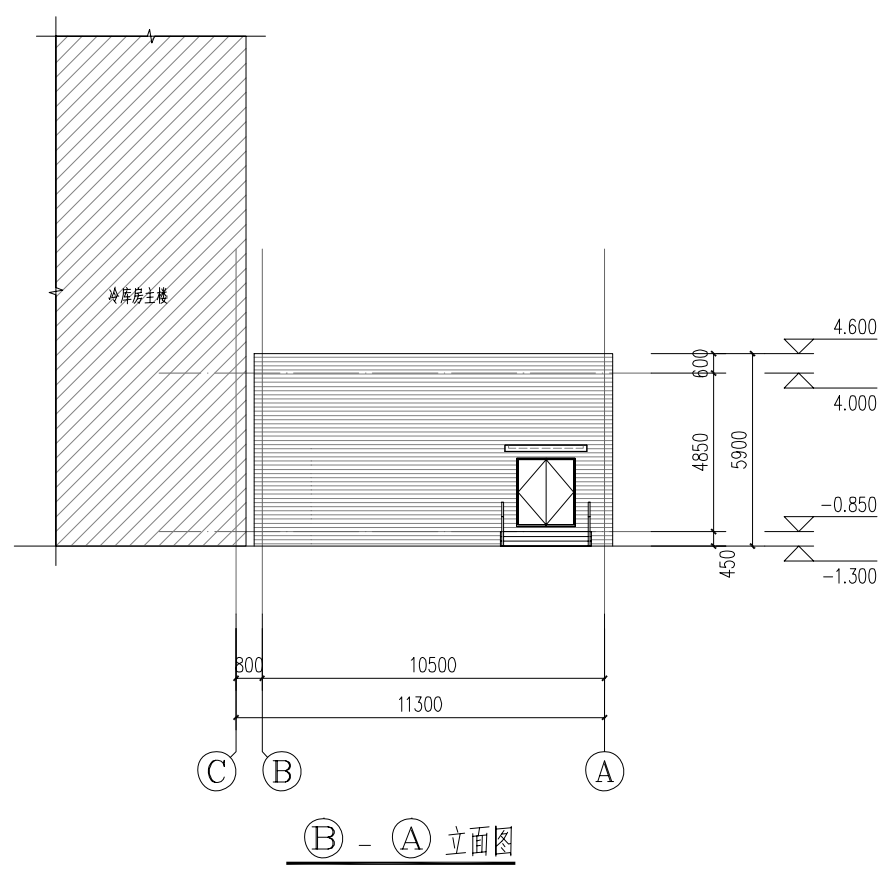
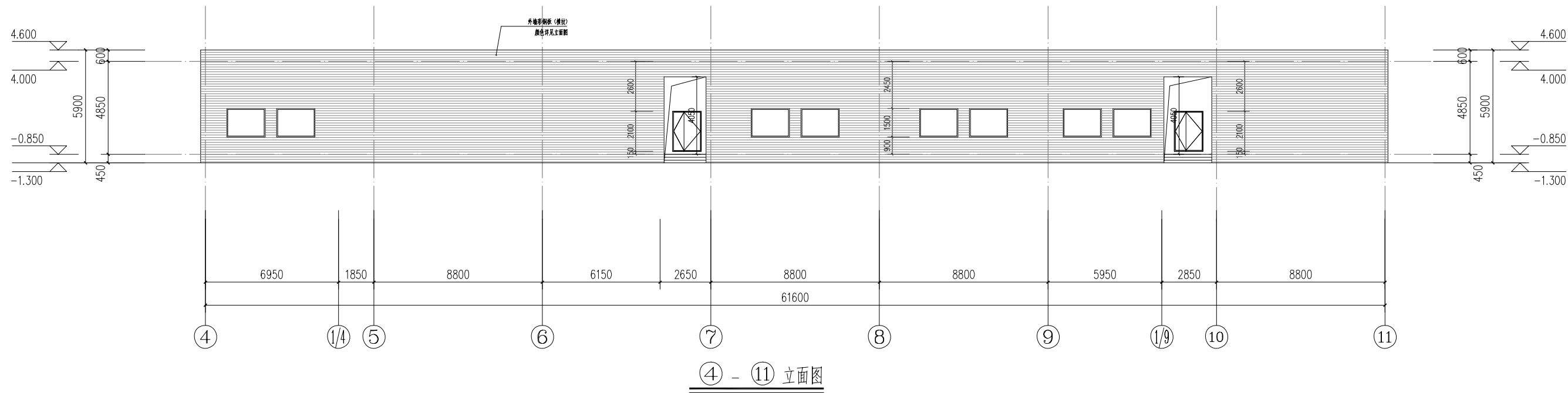
1-1剖面图

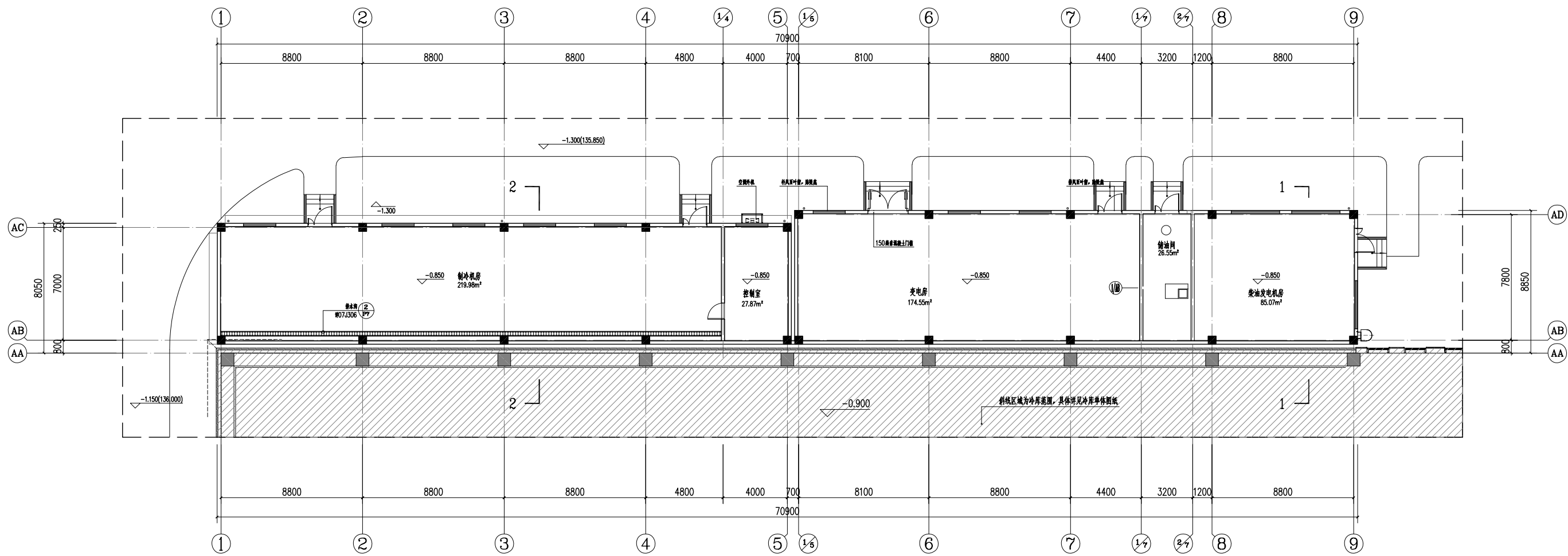


一层平面图



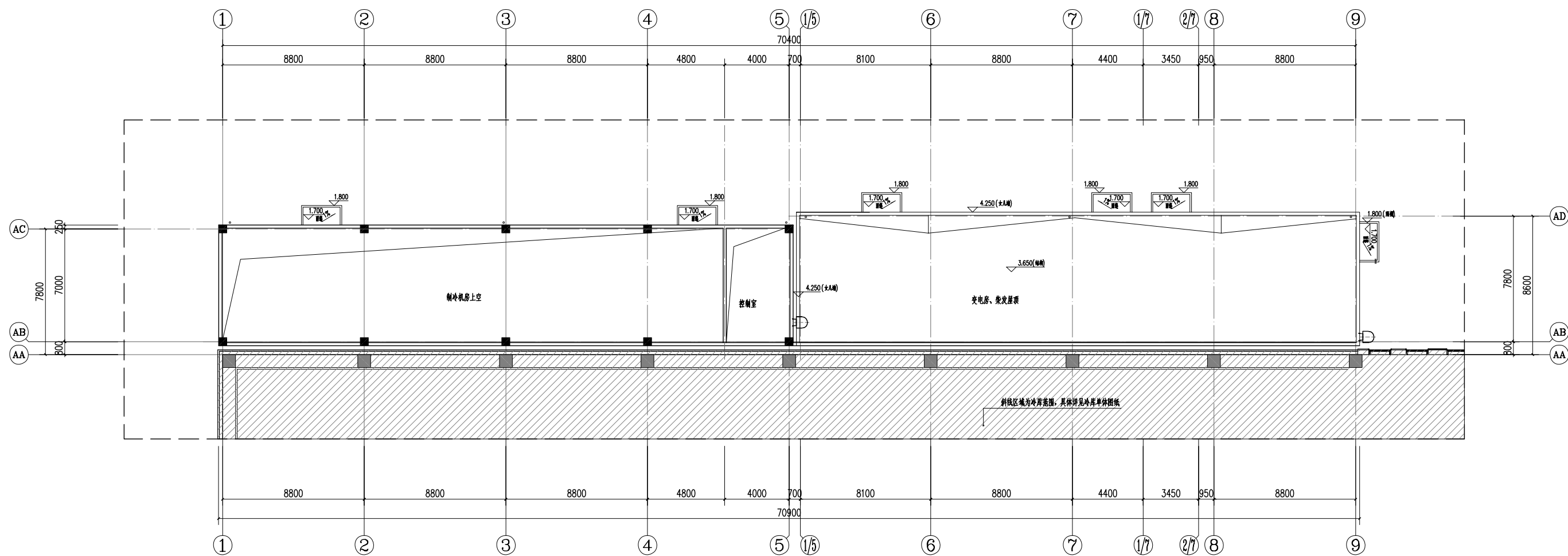
果粉塔5.200标高 水泵房屋顶平面图



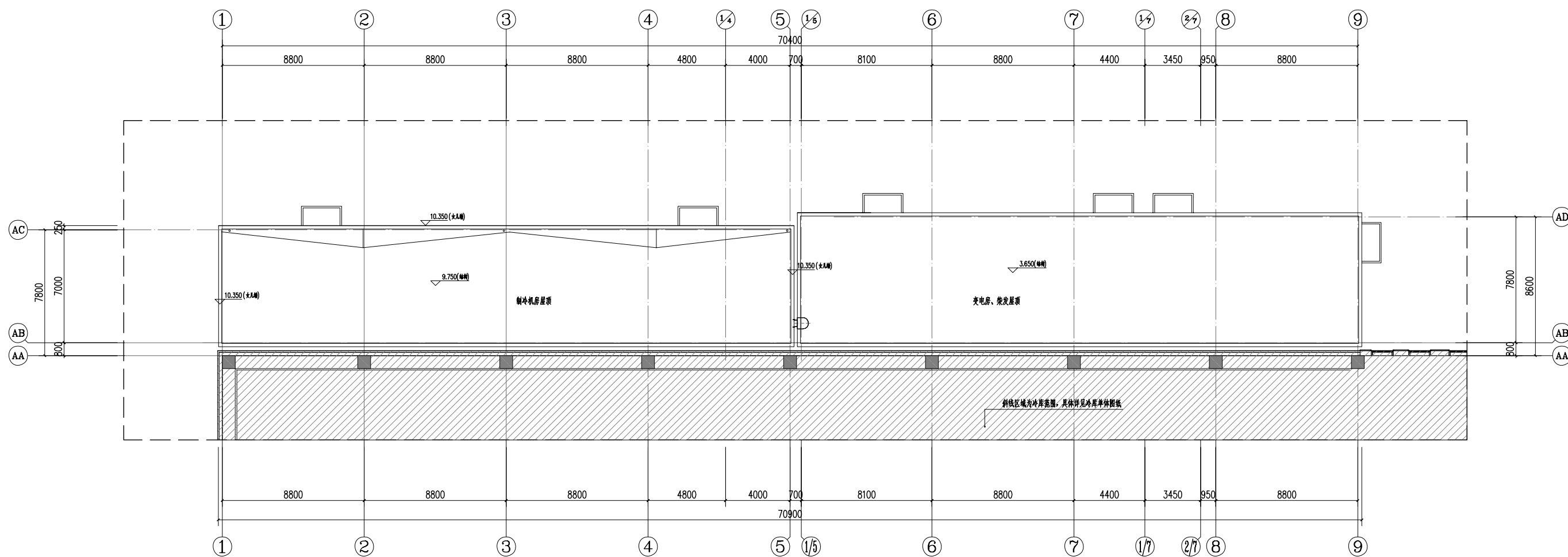


一层平面图

总建筑面积: 559.60m²



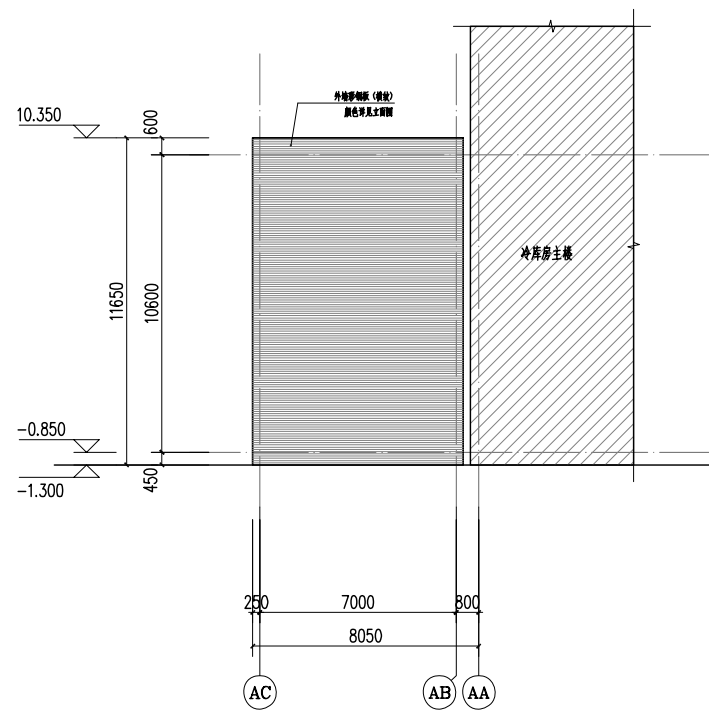
变电房、柴油发电房屋顶平面图



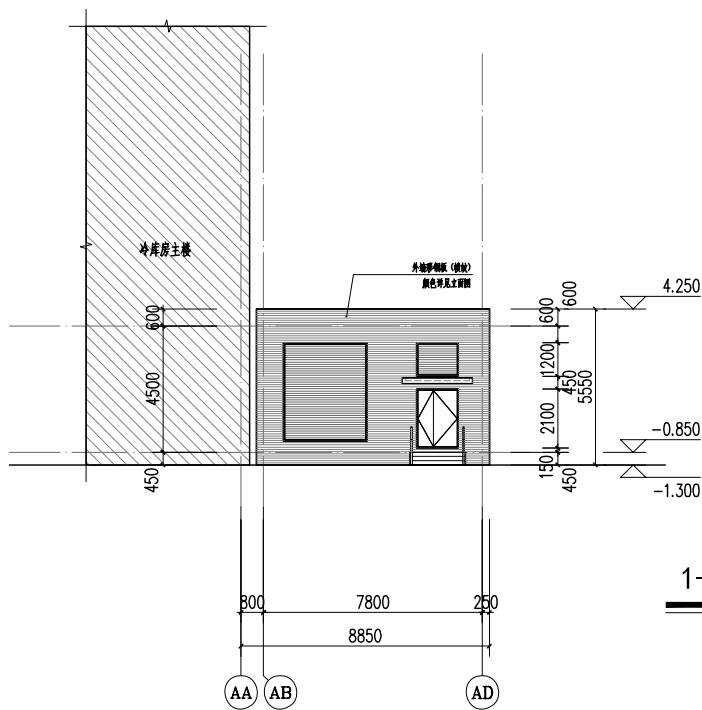
制冷机房、变电房、柴油发电机房立剖面图 | 建筑设计



9轴-1轴立图

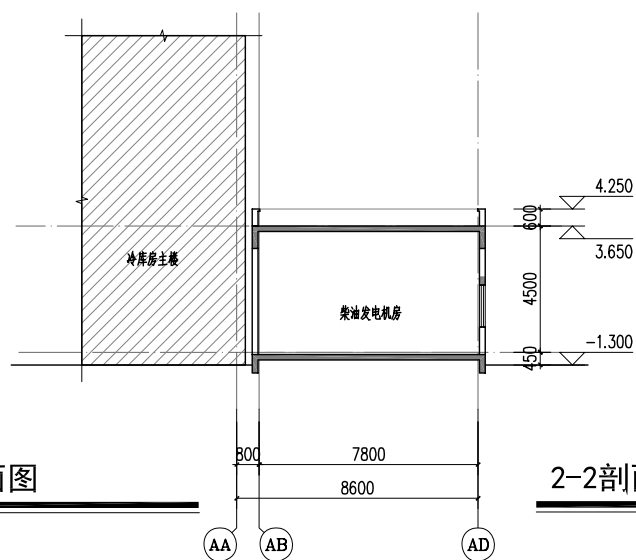


AC轴-AA轴立面图

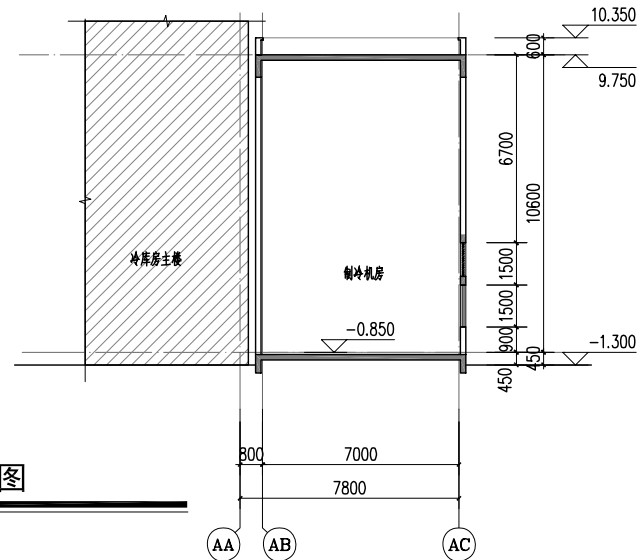


AA轴-AD轴立面图

1-1剖面图



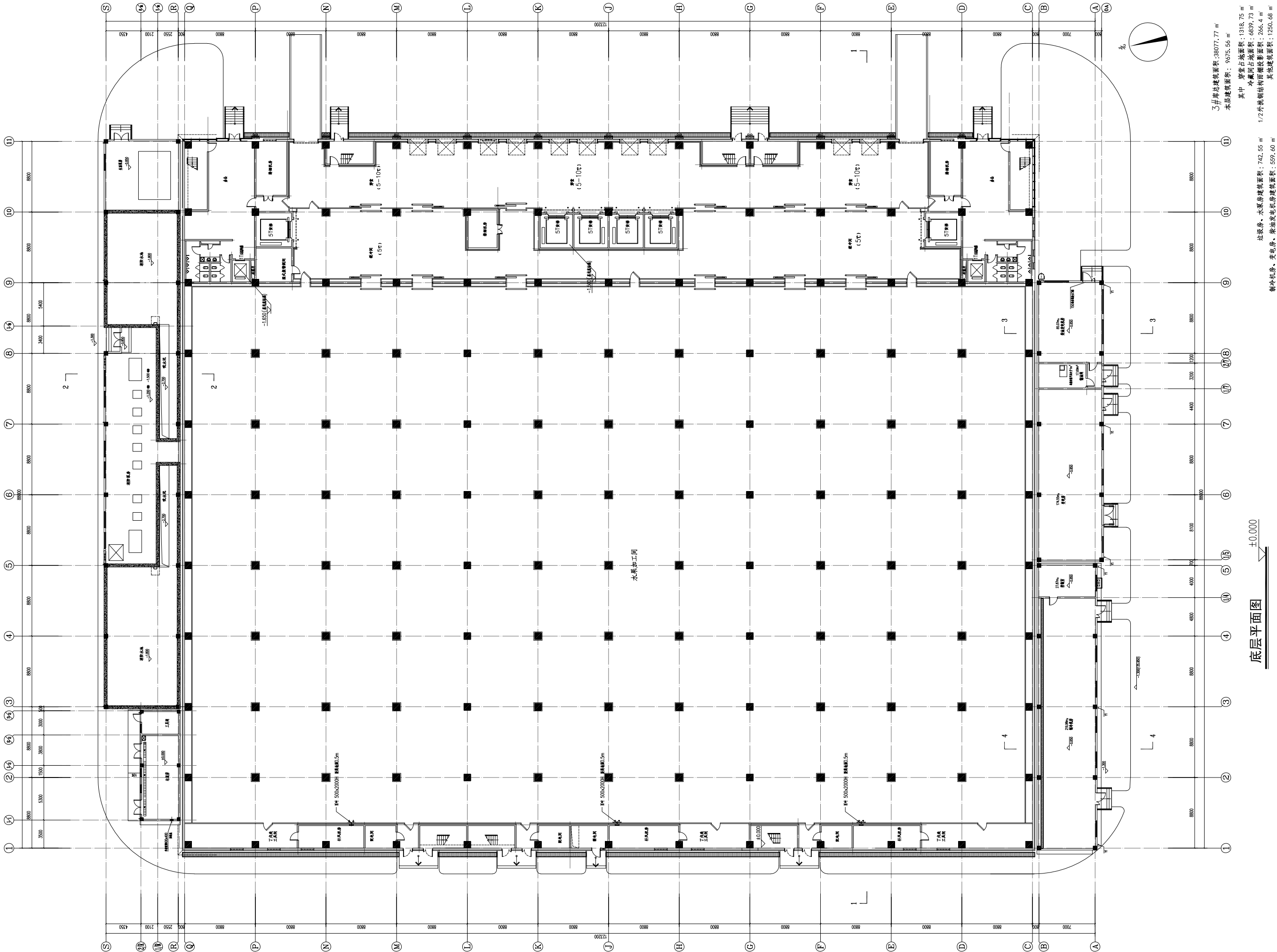
2-2剖面图

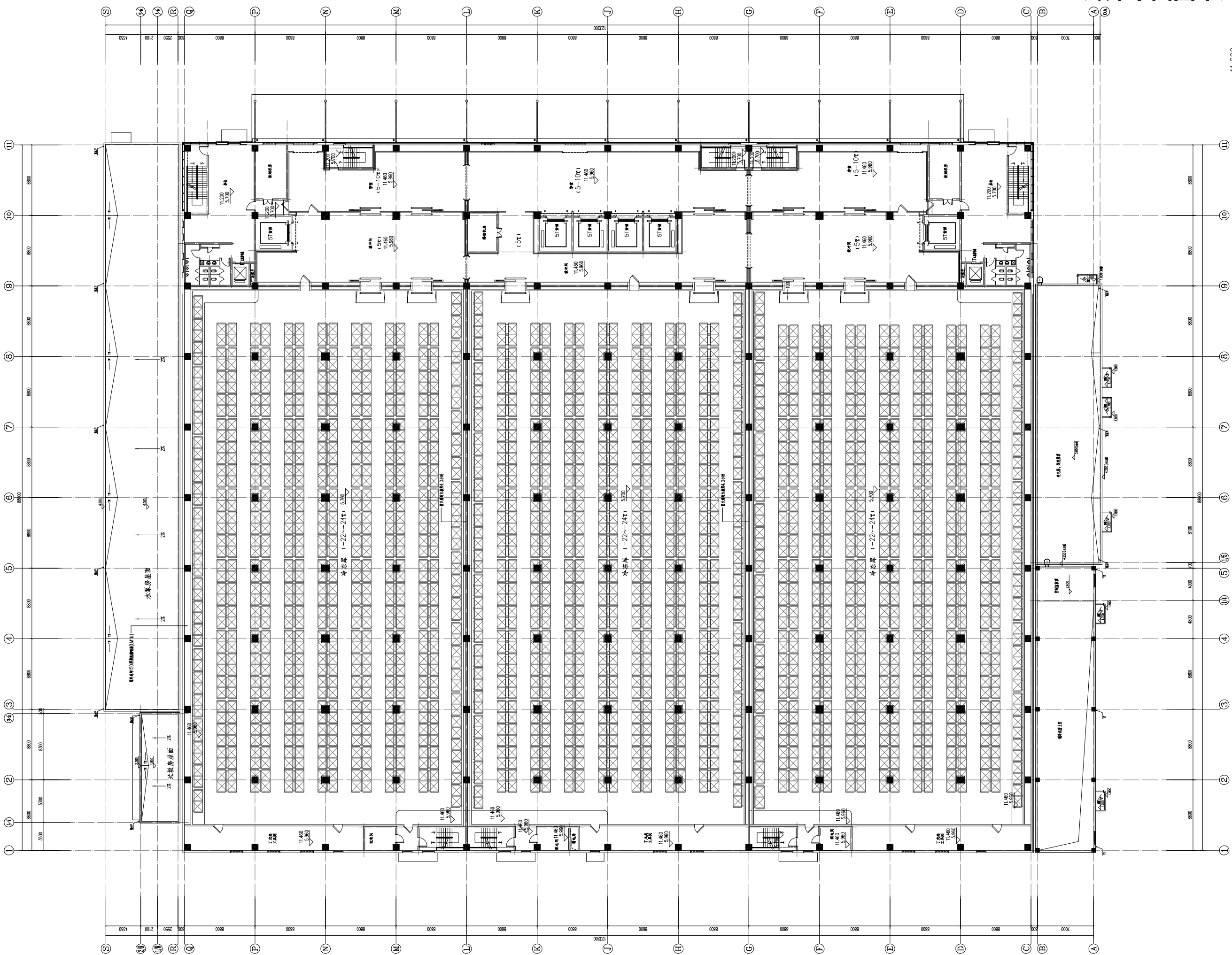






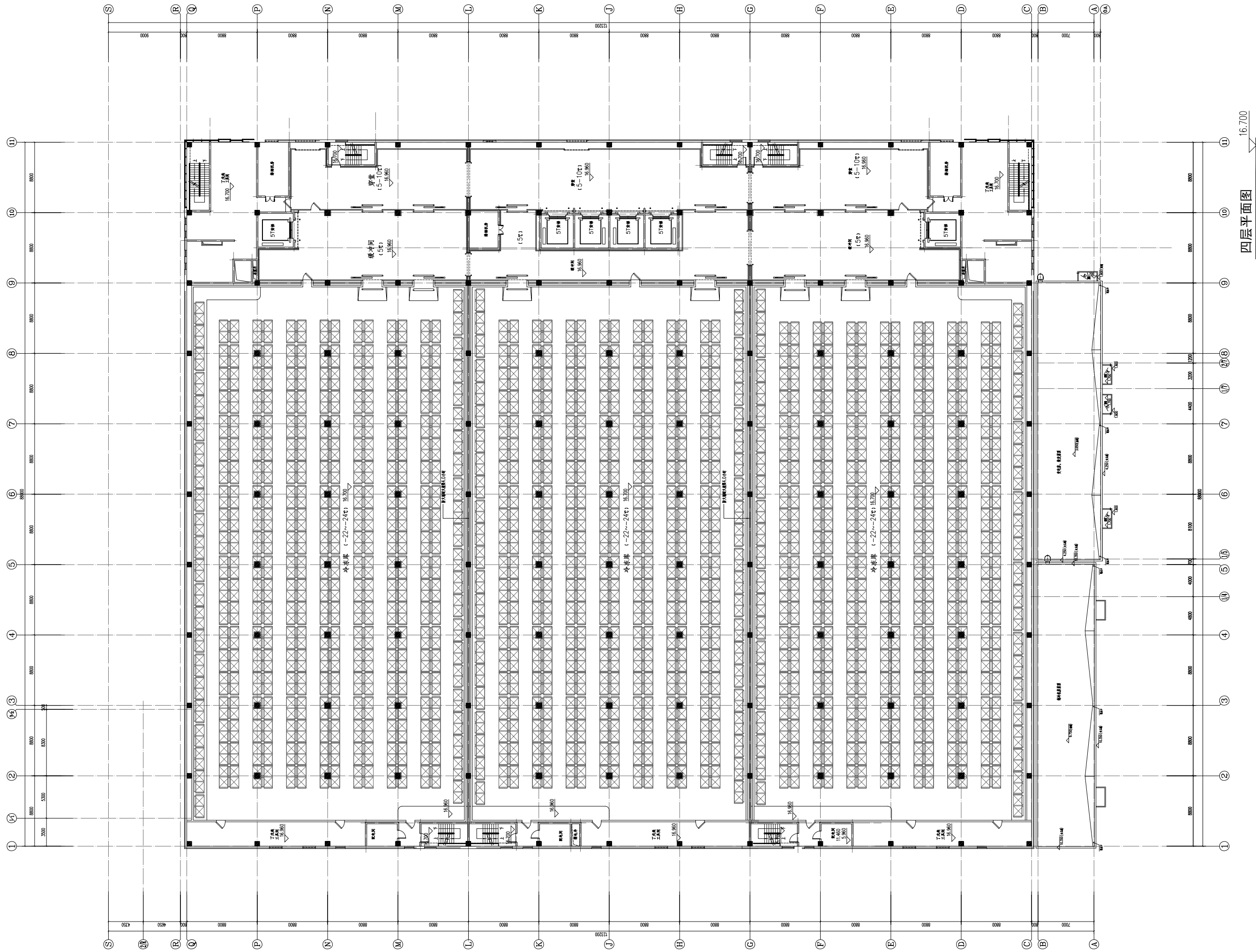
3# 冷库平面图 | 建筑设计



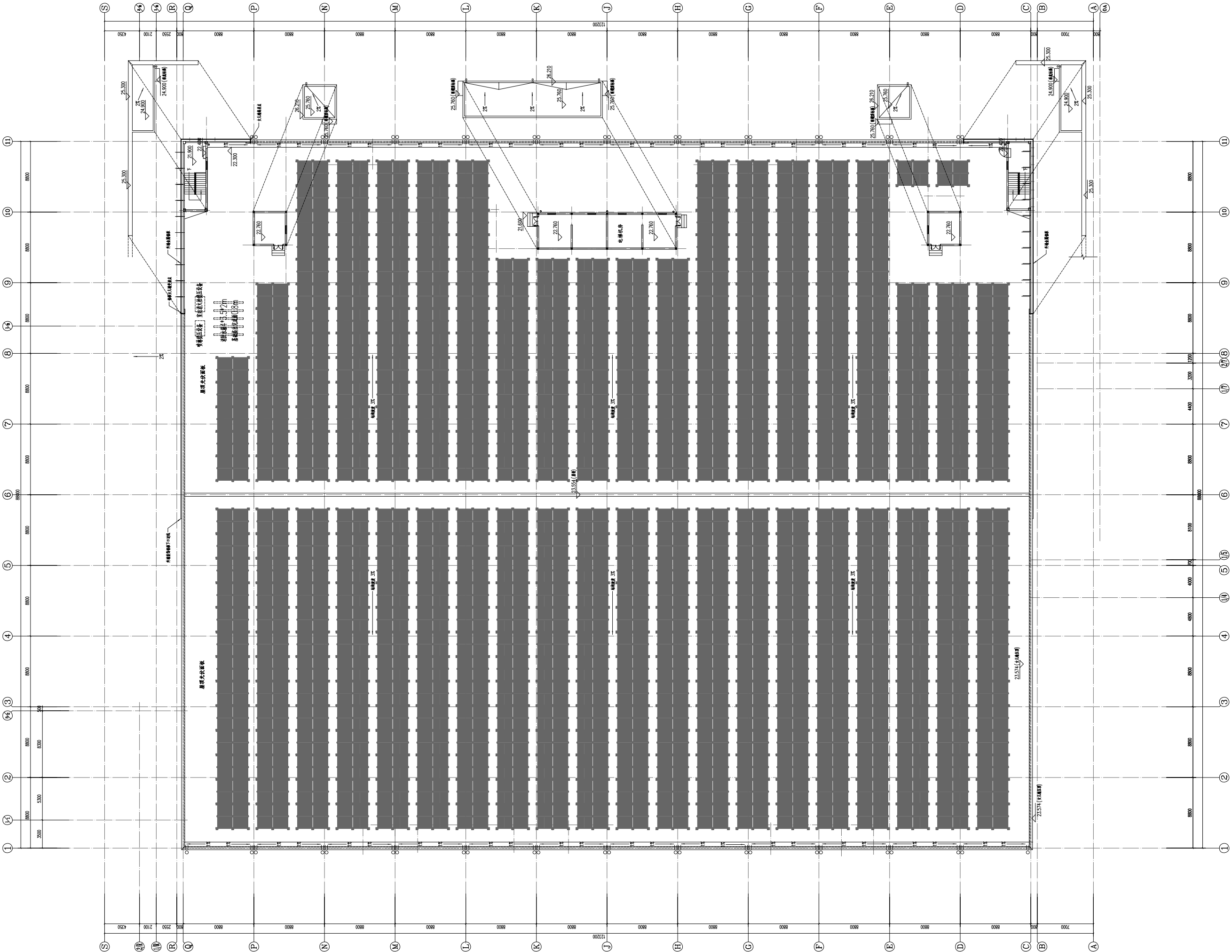


二、三层平面图

本层建筑面积: 9409.16 m²

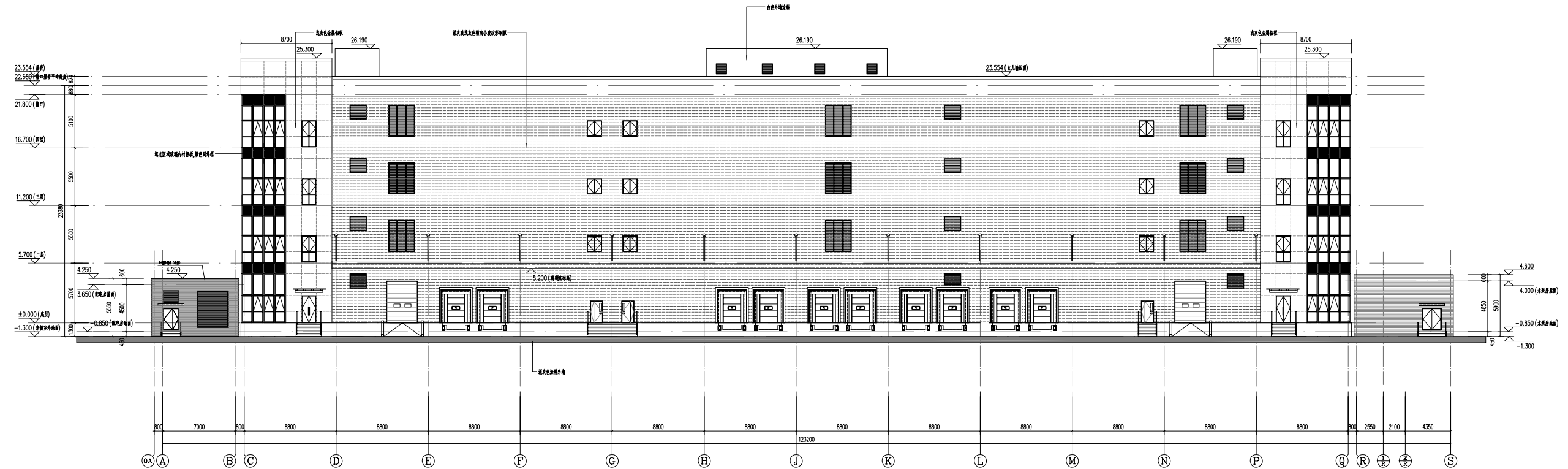


3# 冷库平面图 | 建筑设计

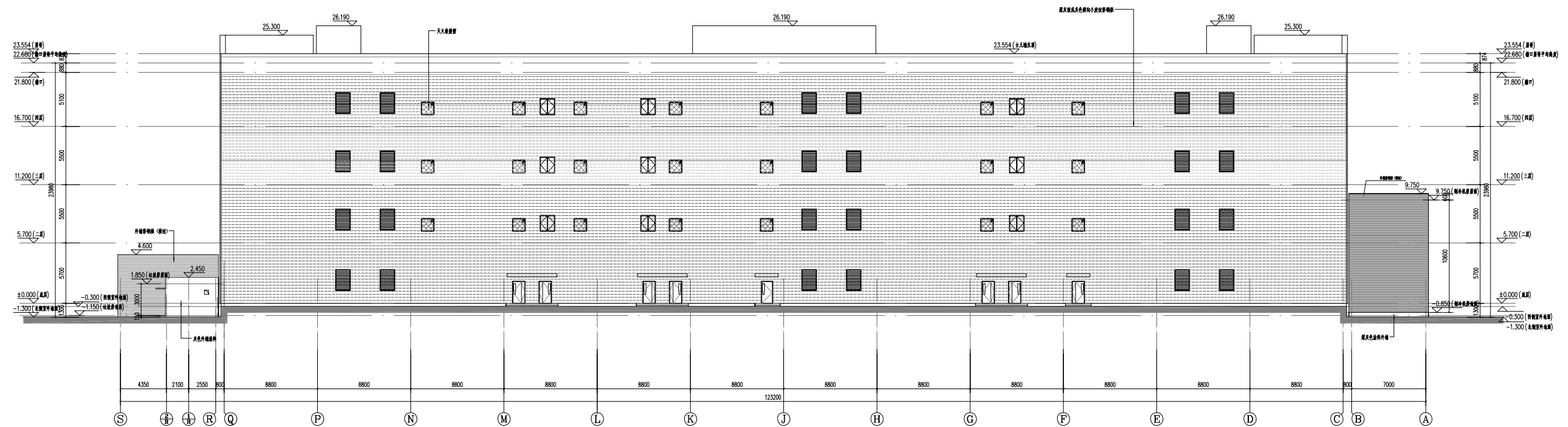


屋顶平面图

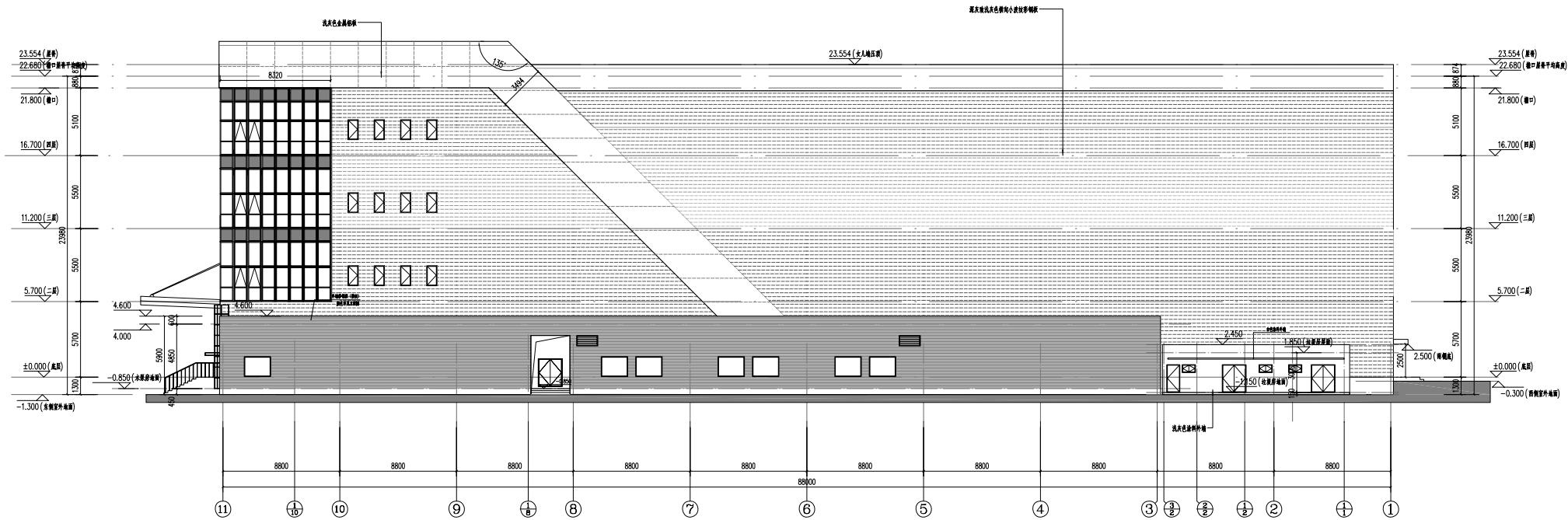
本层建筑面积: 174.73 m²



①A-⑤ 轴立面图

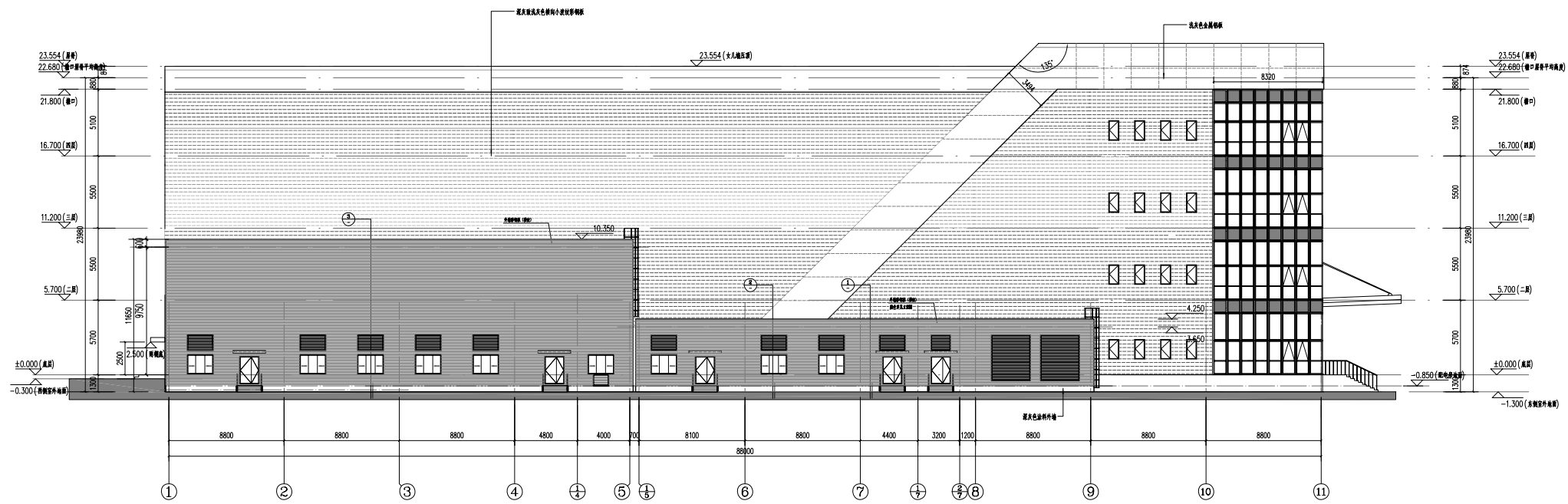


⑤-④ 轴立面图

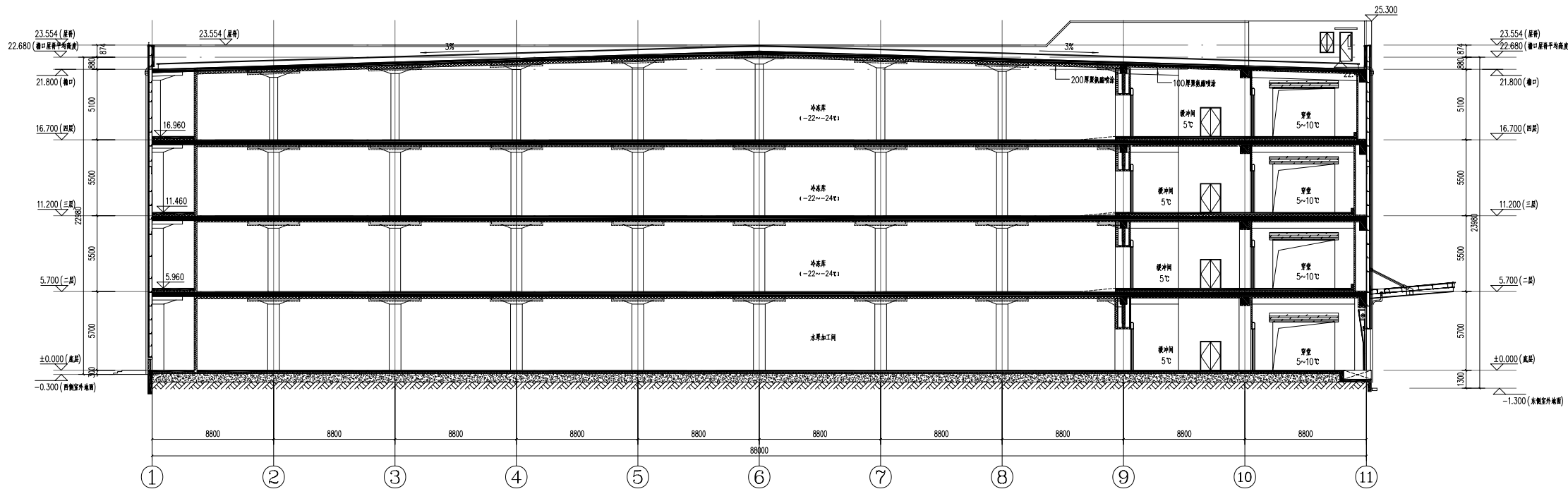


11-① 轴立面图

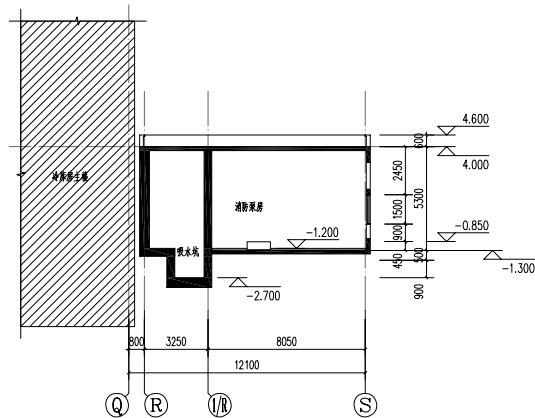
SCALE 1:150



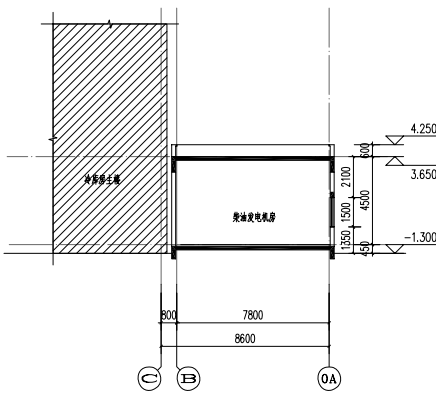
①-11 轴立面图



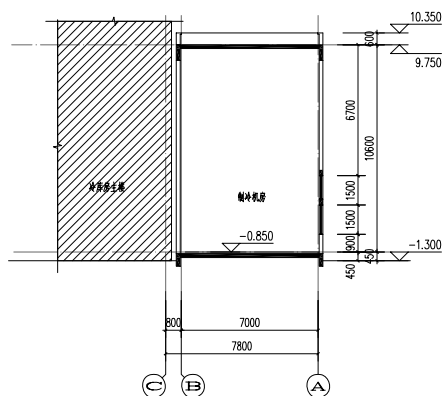
1-1剖面图



2-2剖面图



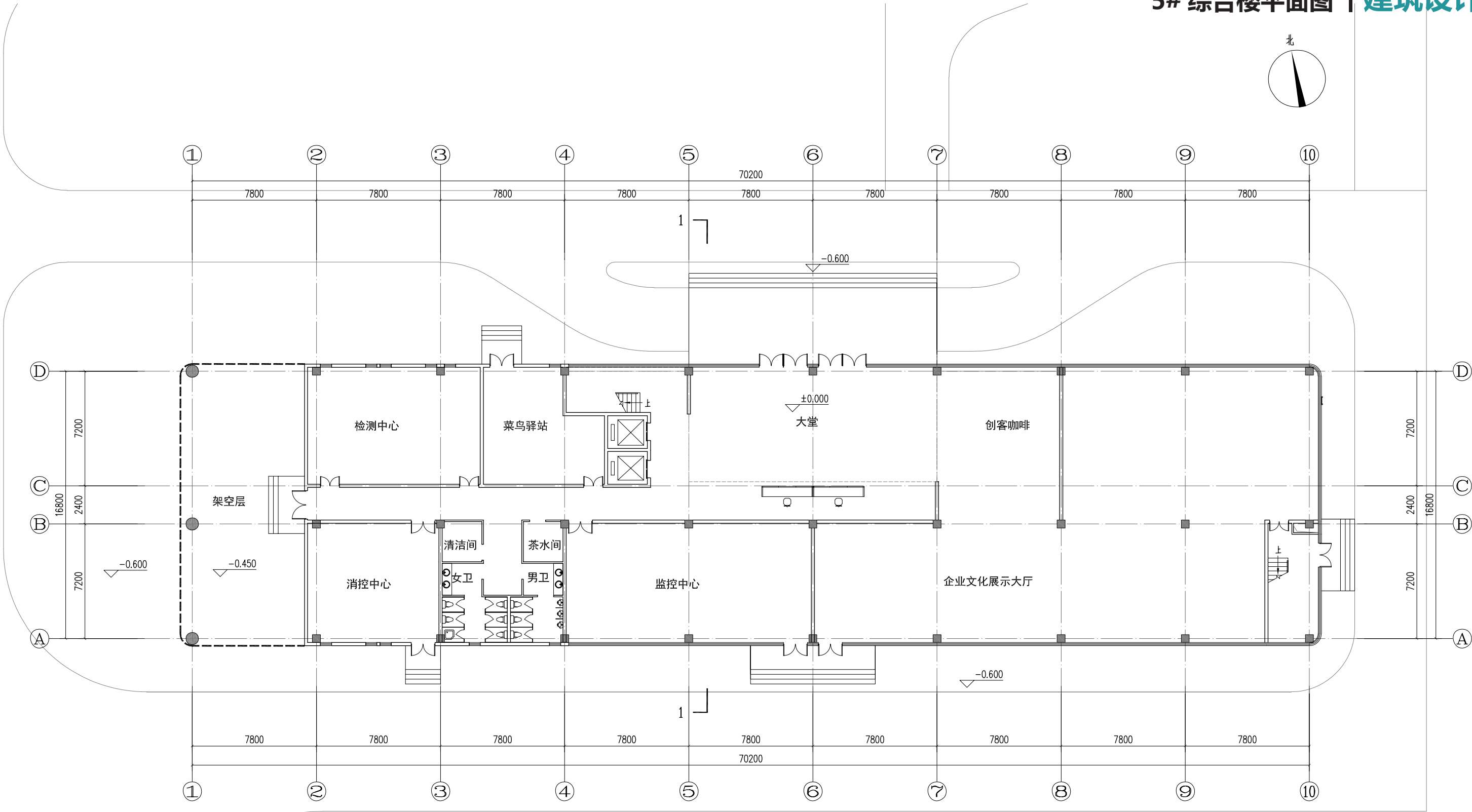
3-3剖面图



4-4剖面图



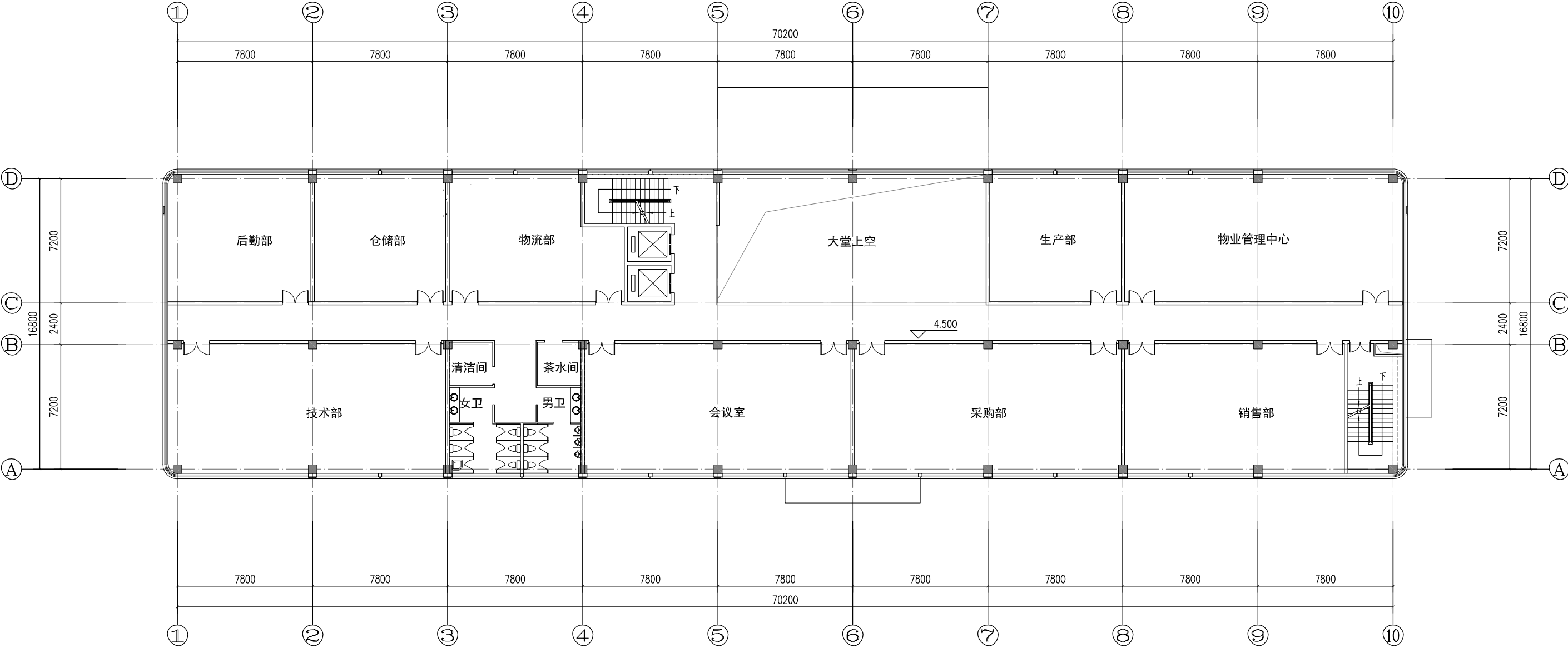




首层平面图

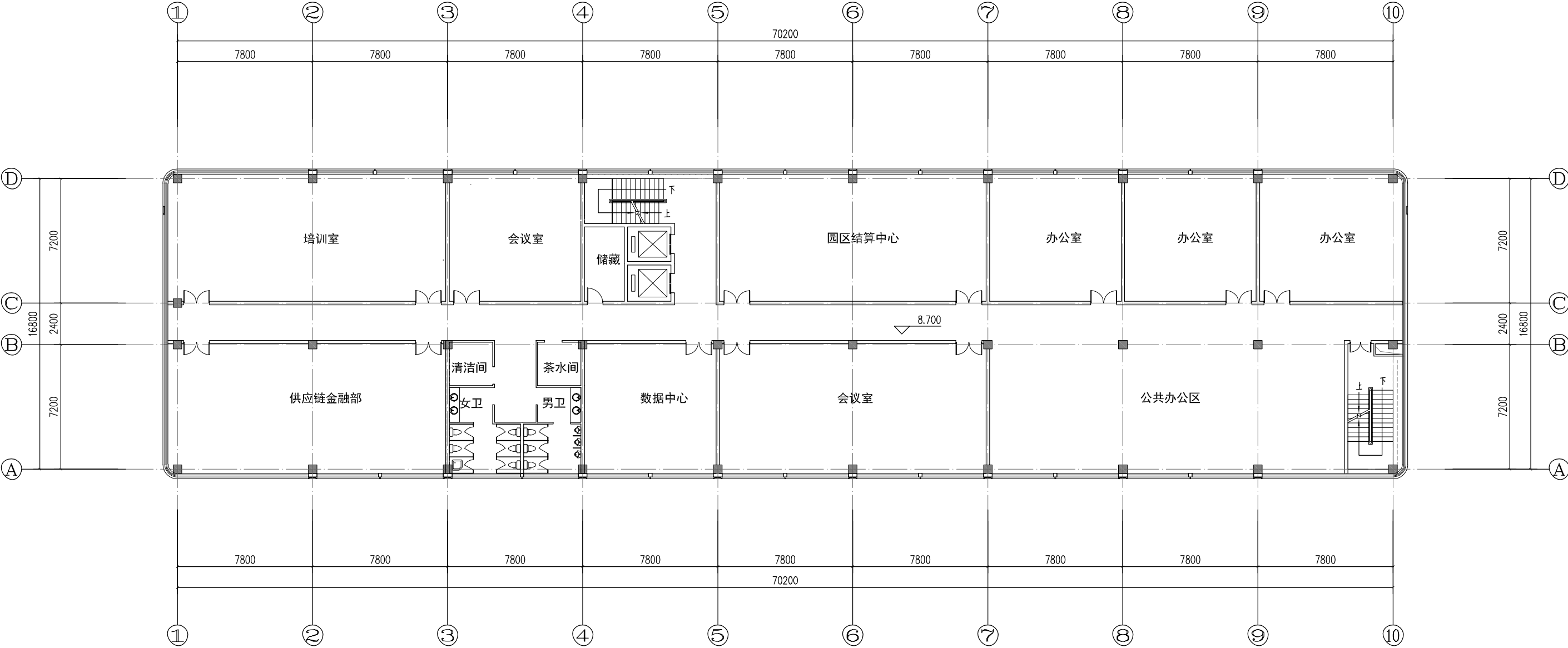
层建筑面积: 1306.05m²

总建筑面积: 5431.47m²

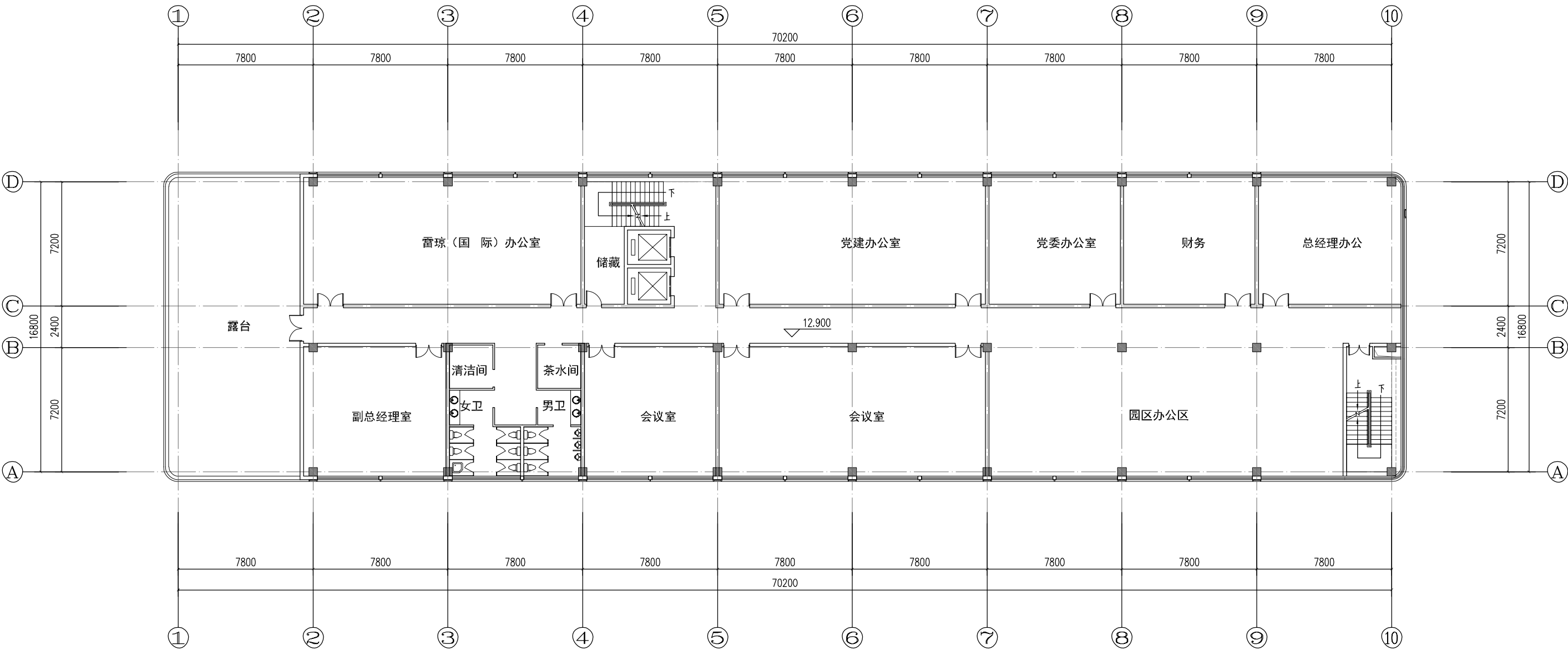


二层平面图

层建筑面积: 1147.71m²

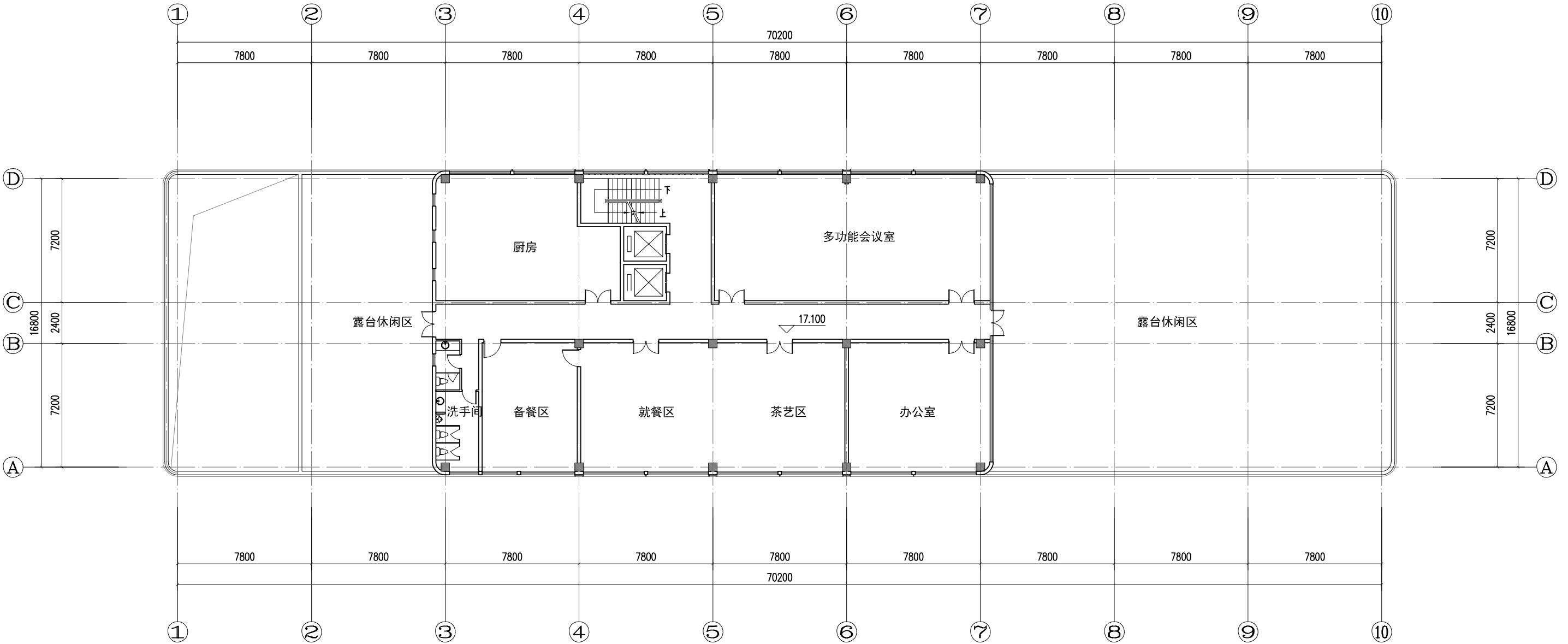


三层平面图
层建筑面积: 1268.61m²



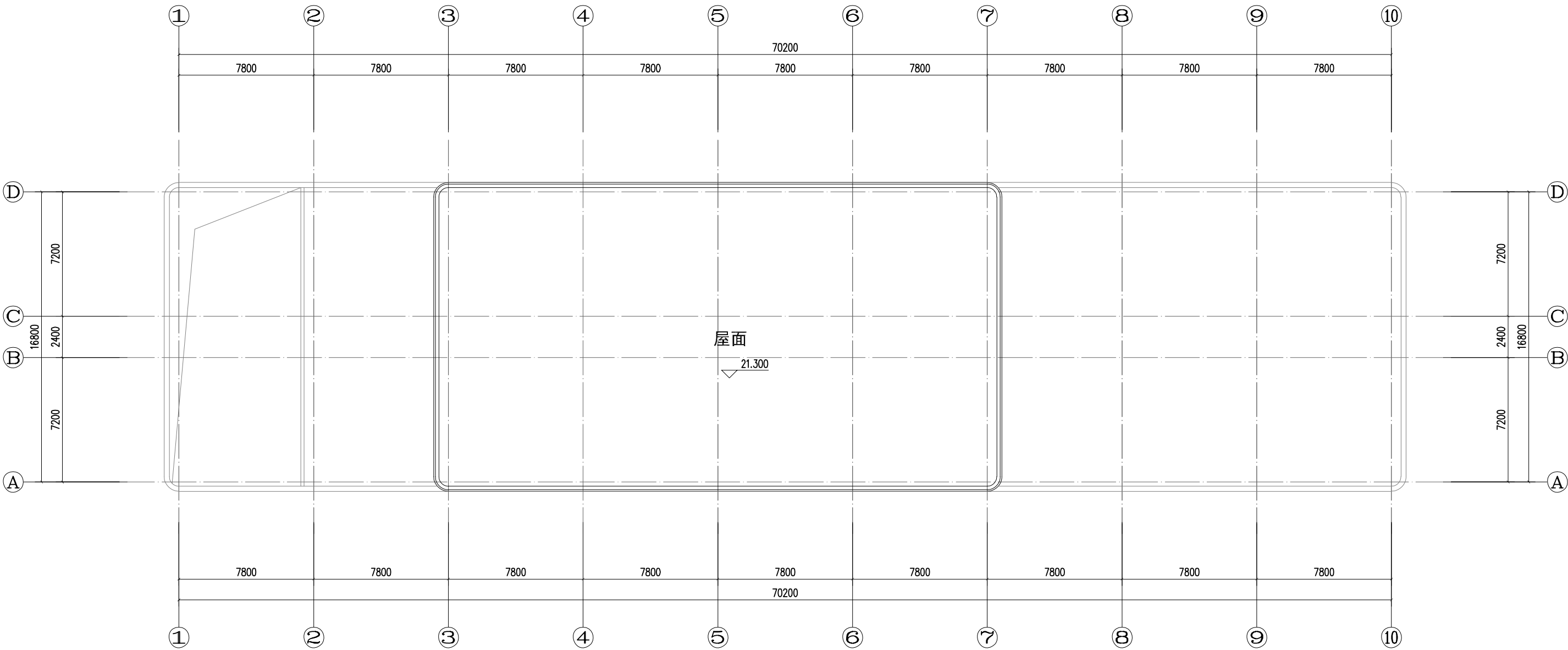
四层平面图

层建筑面积: 1130.79m²

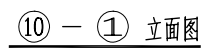
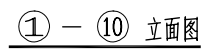


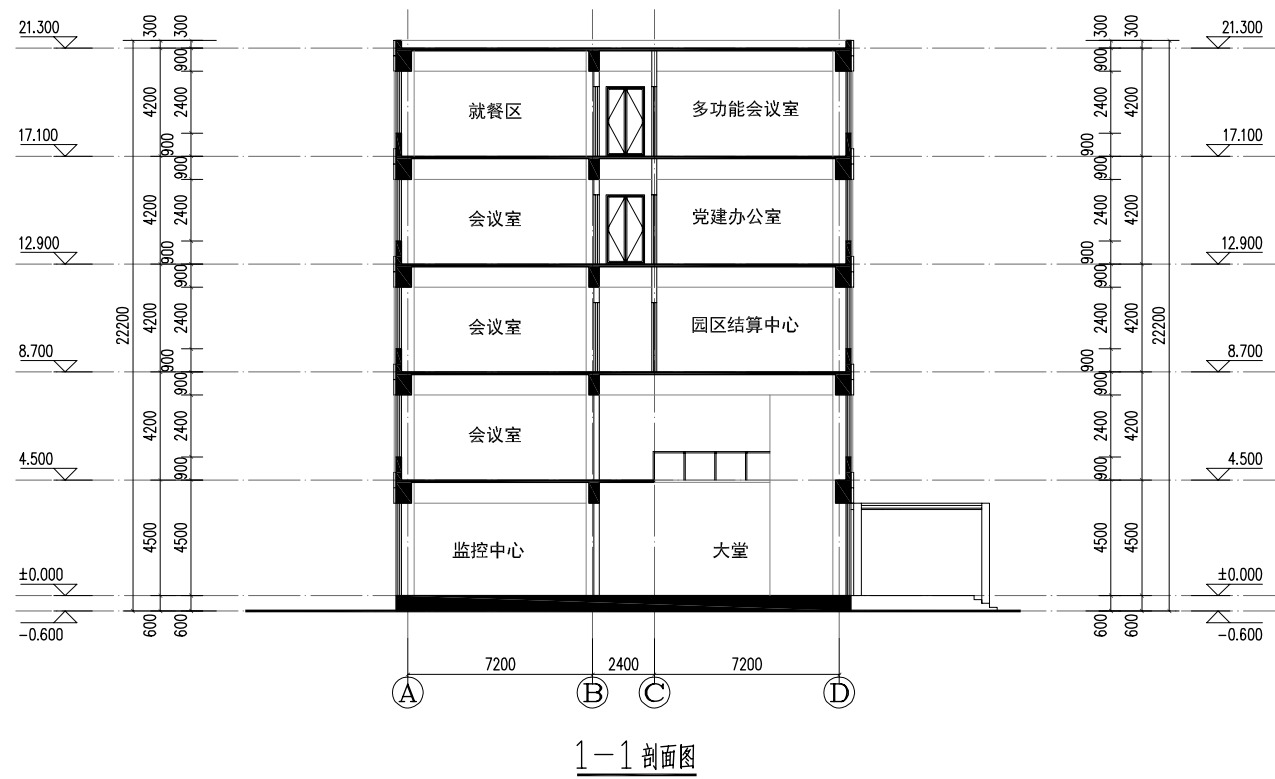
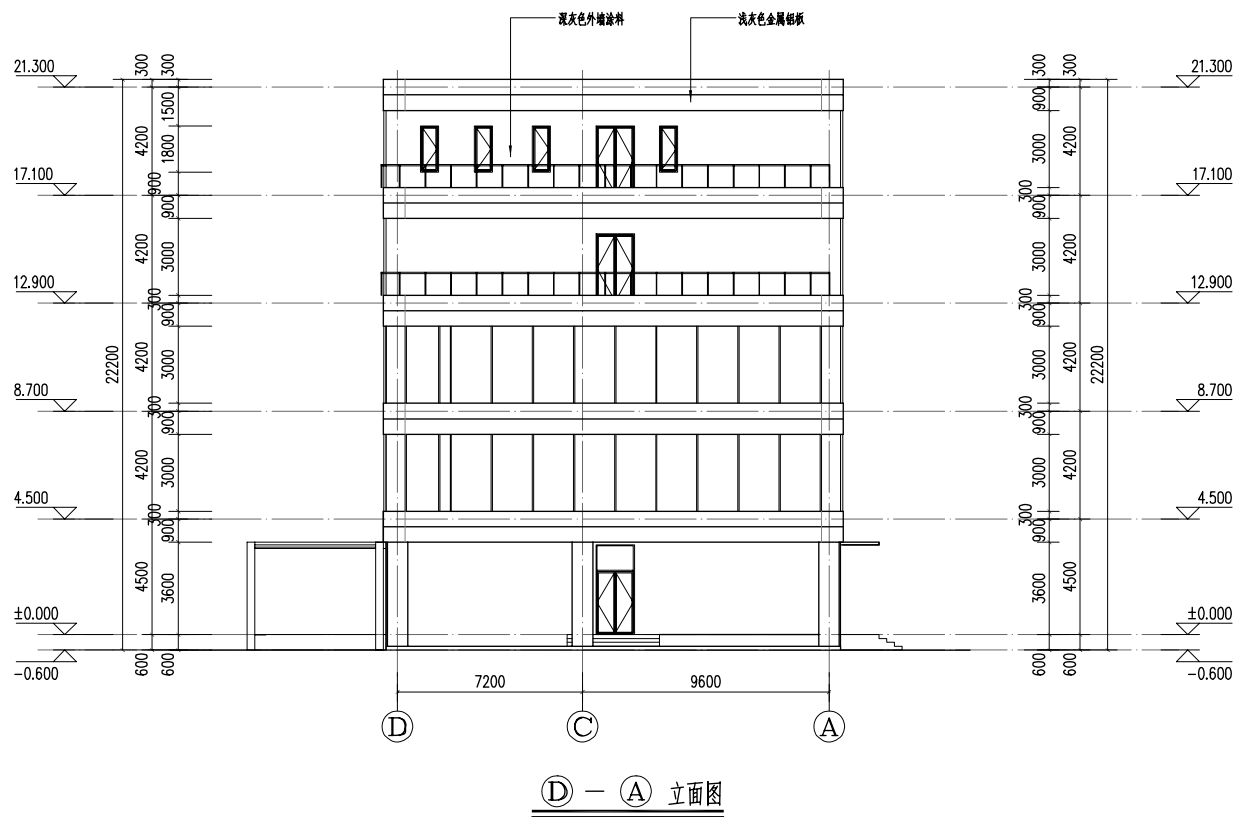
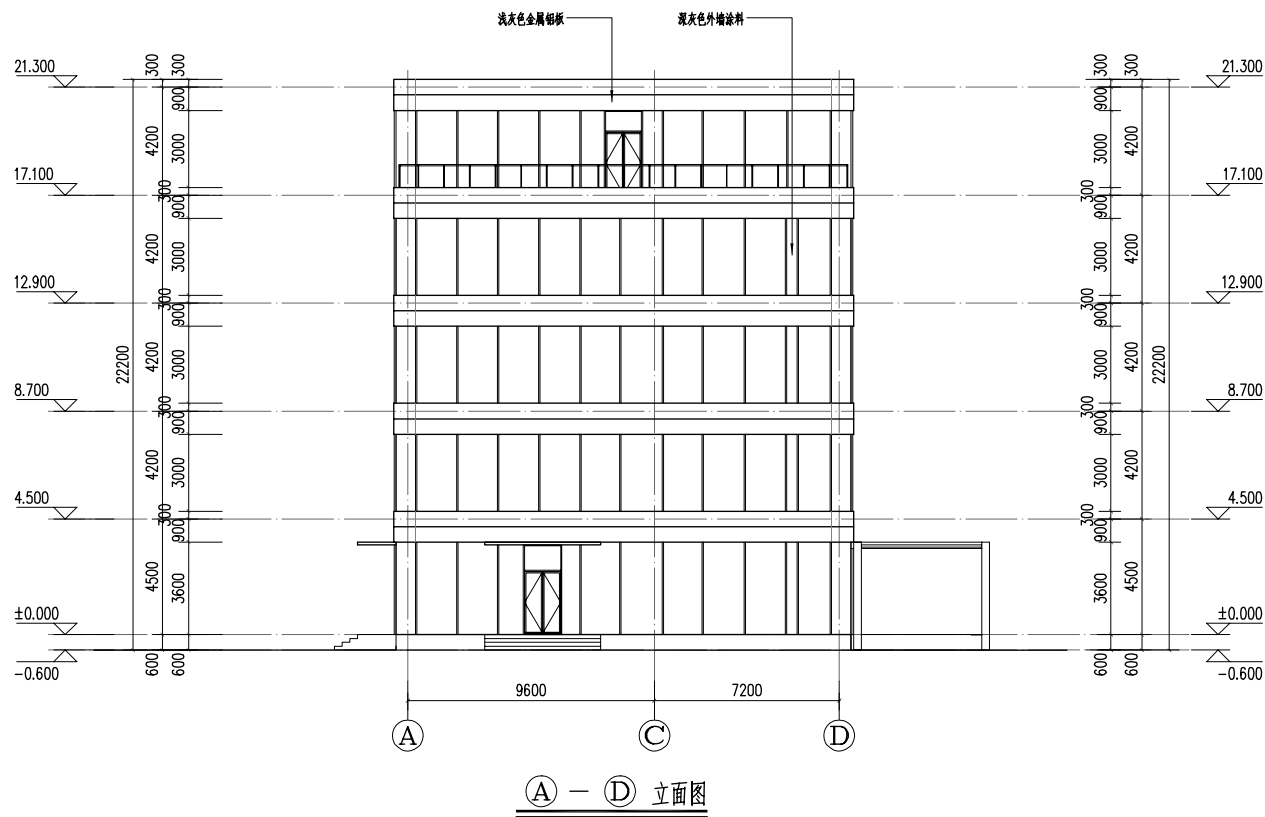
五层平面图

层建筑面积: 578.31m²



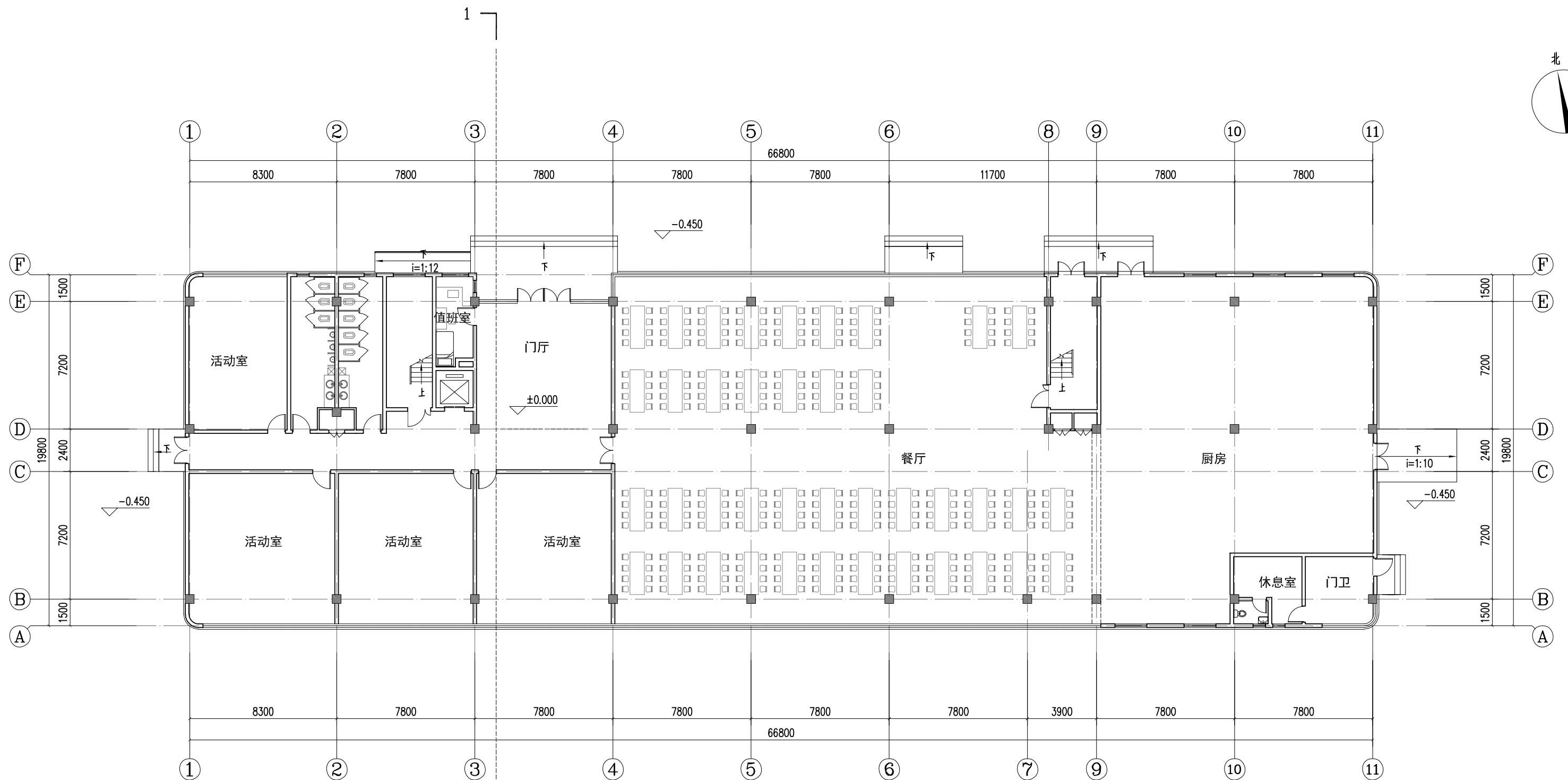
屋面平面图





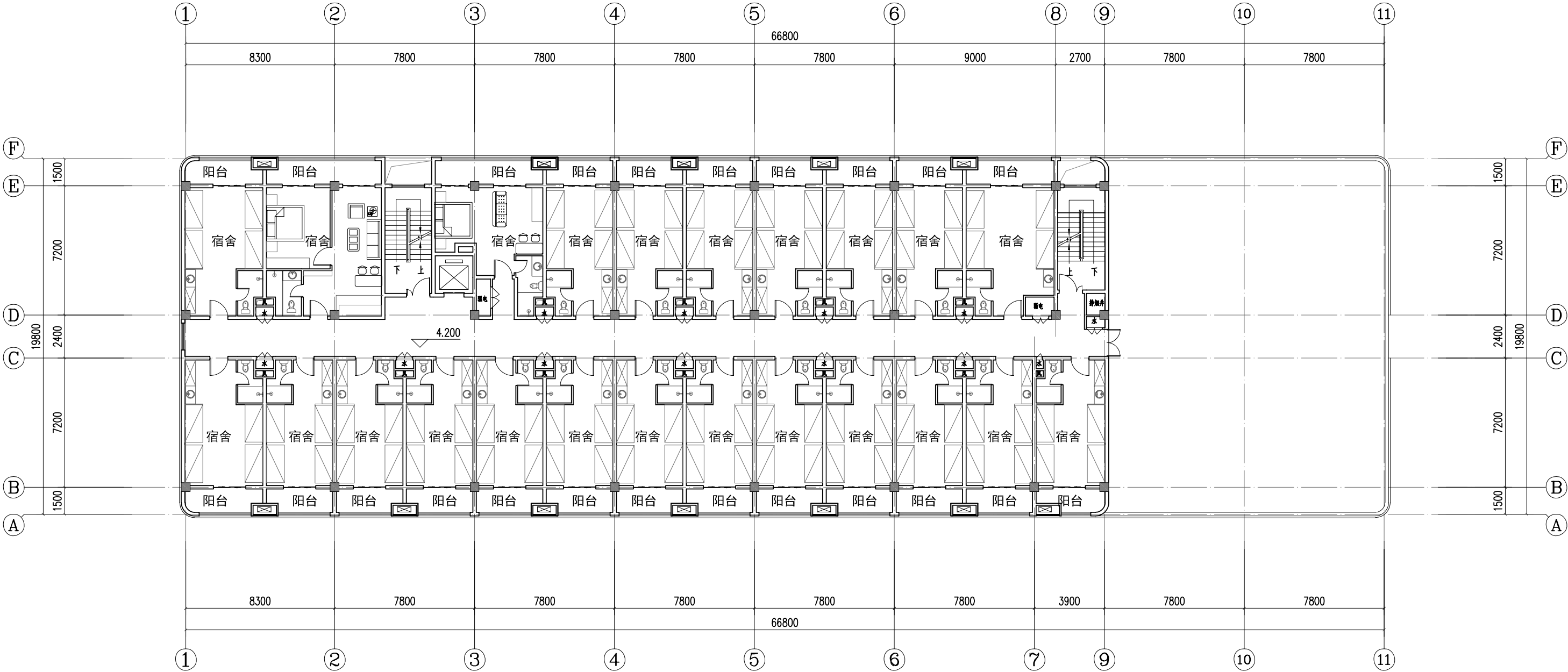




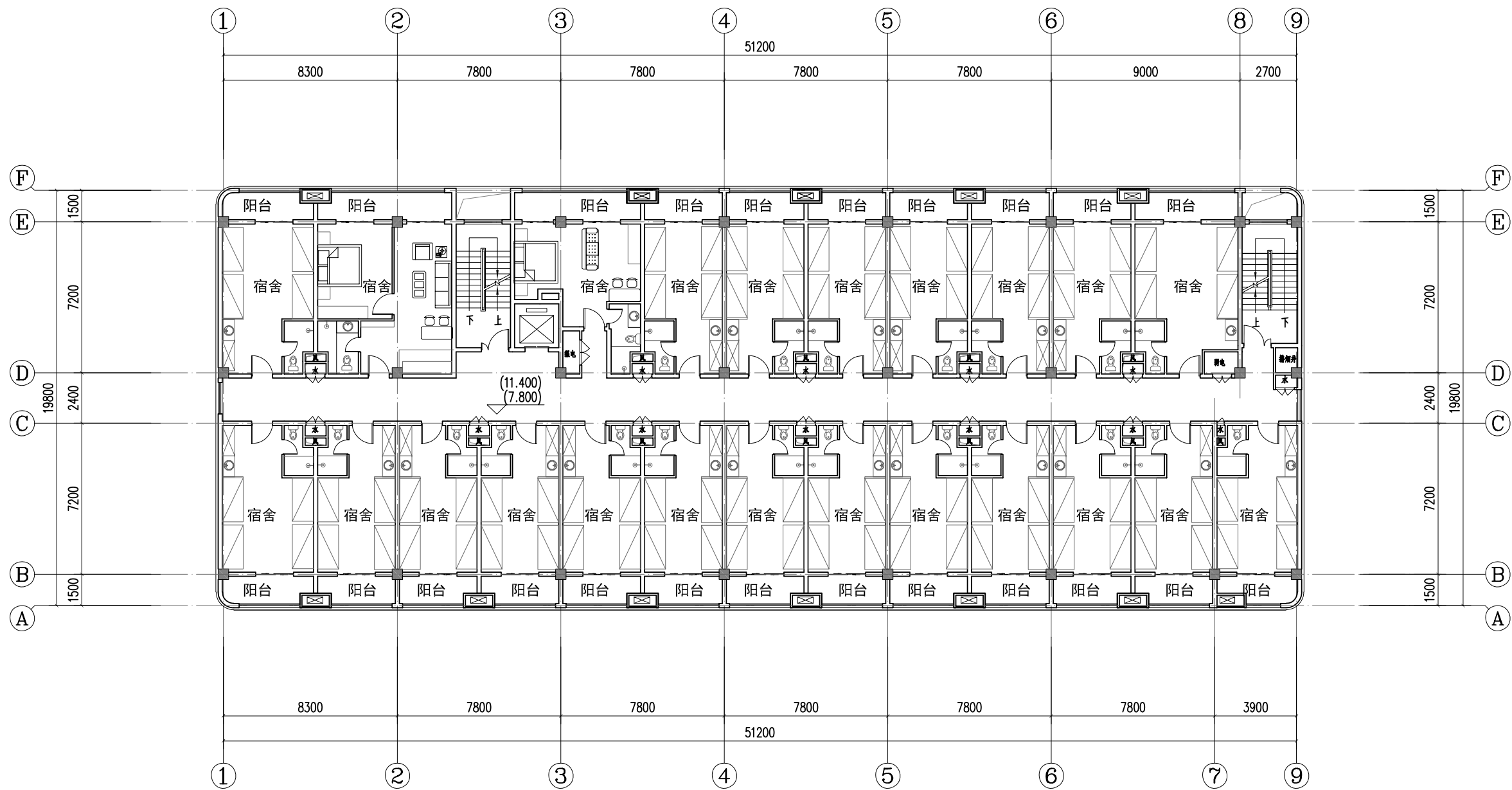


首层平面图

层建筑面积: 1334.12m²
总建筑面积: 5001.30m²

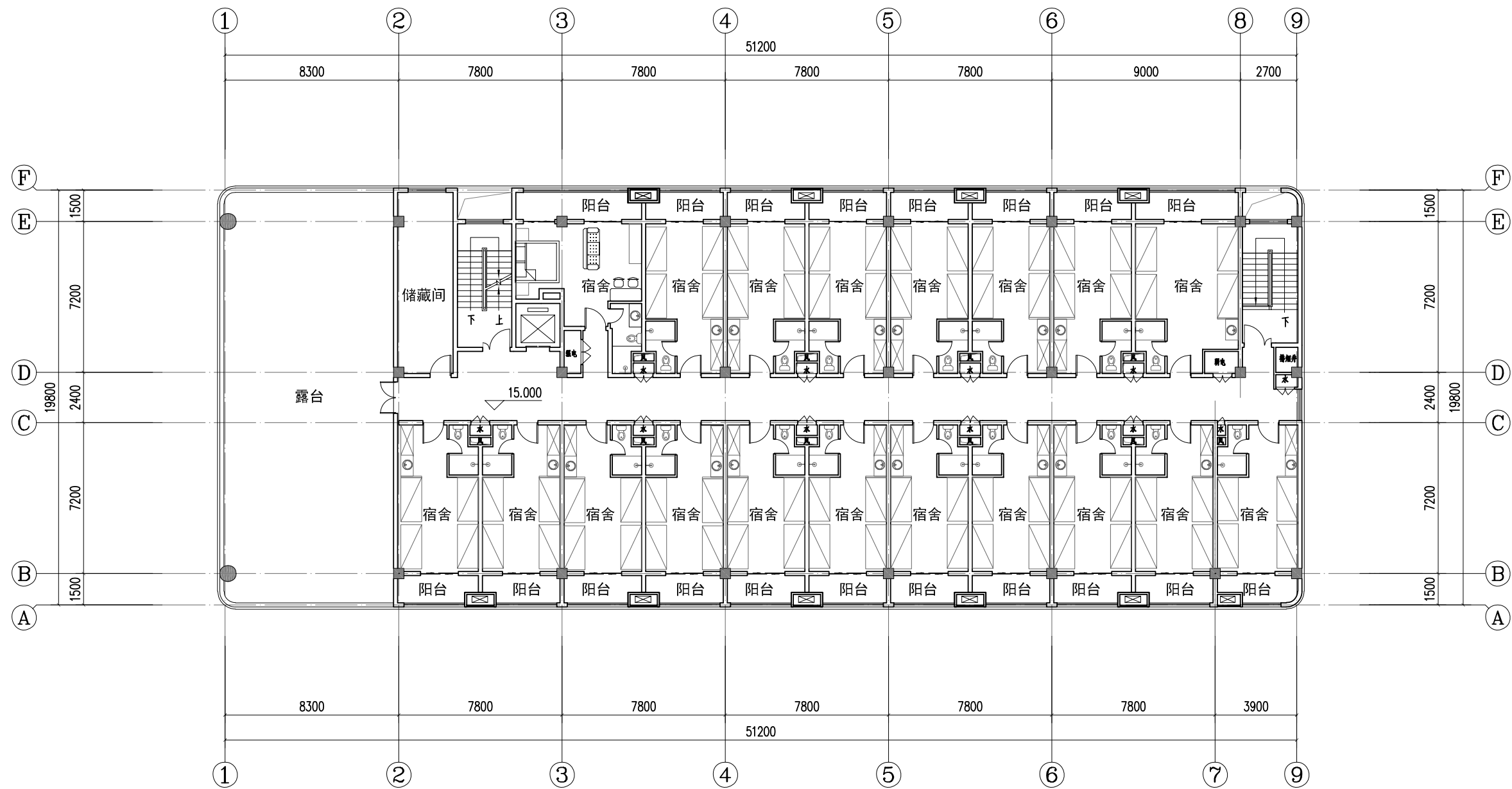


二层平面图
层建筑面积: 952.18m²

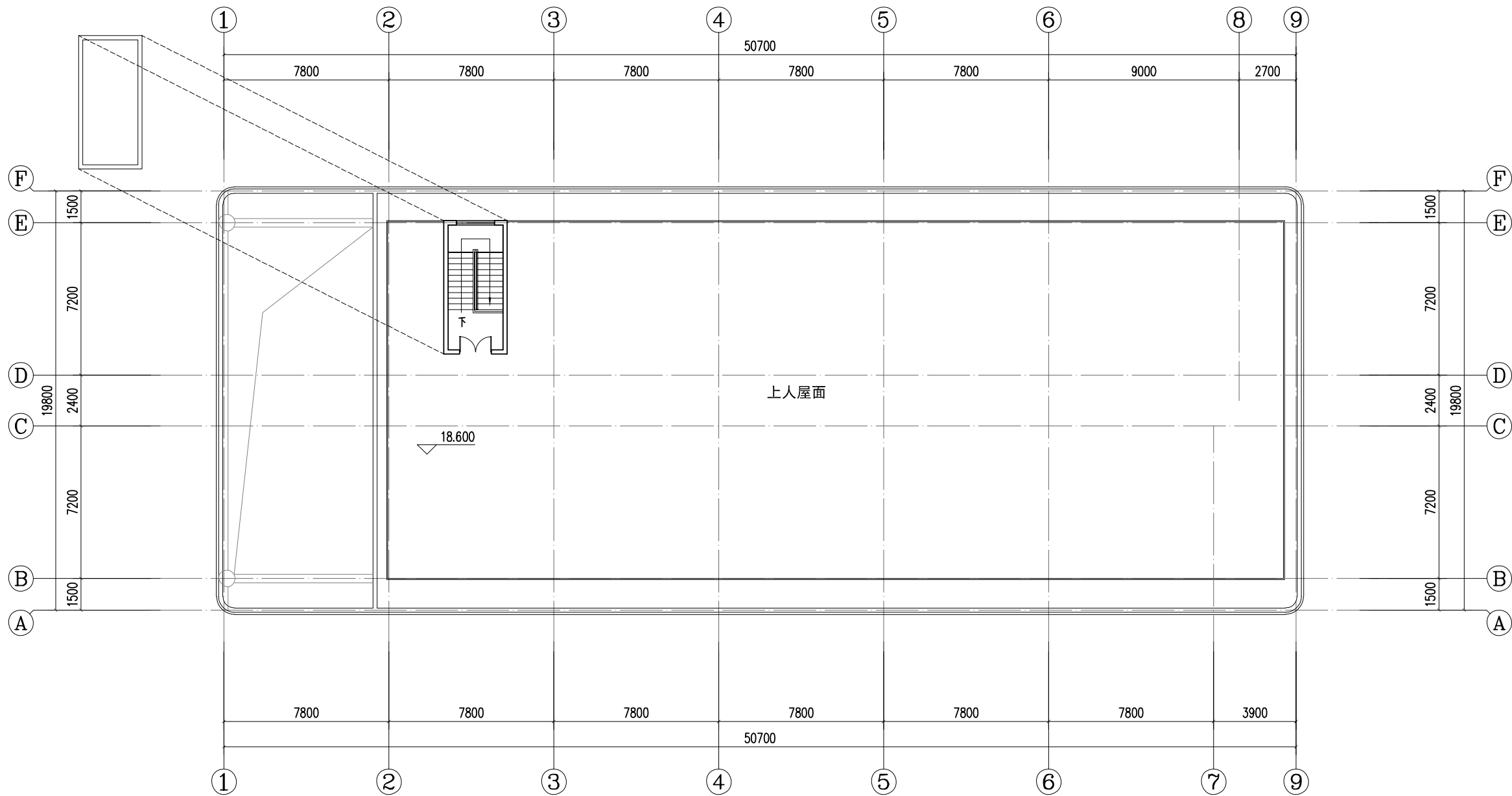


三~四层平面图

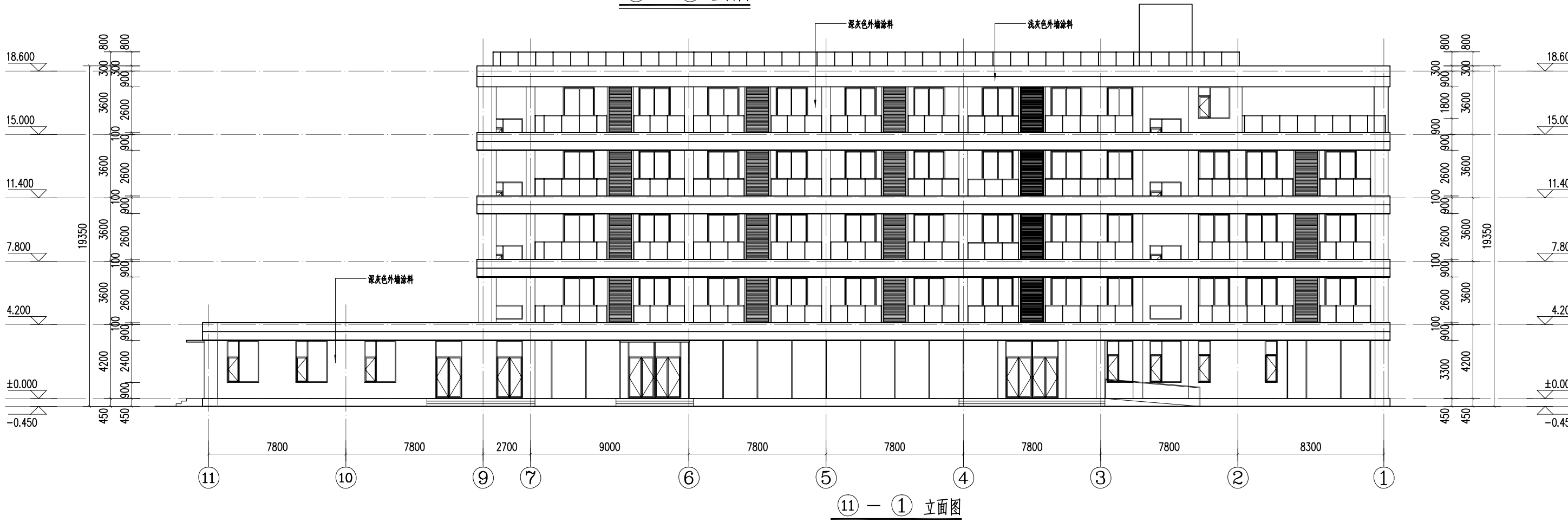
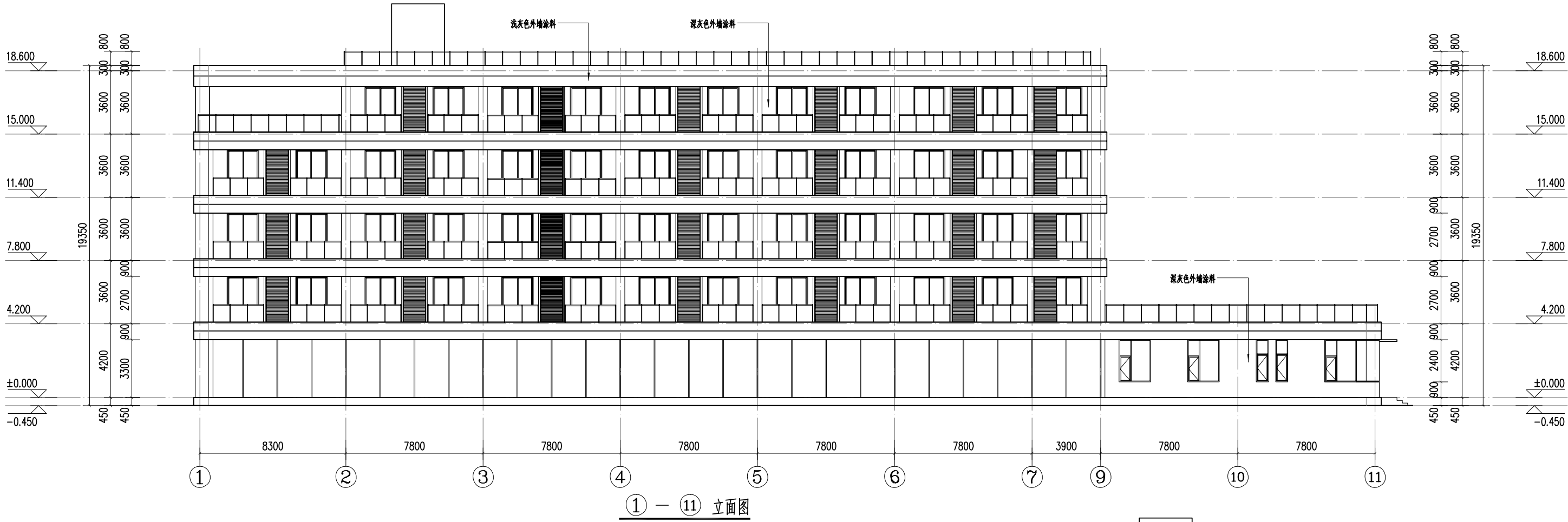
层建筑面积: 952.18m²

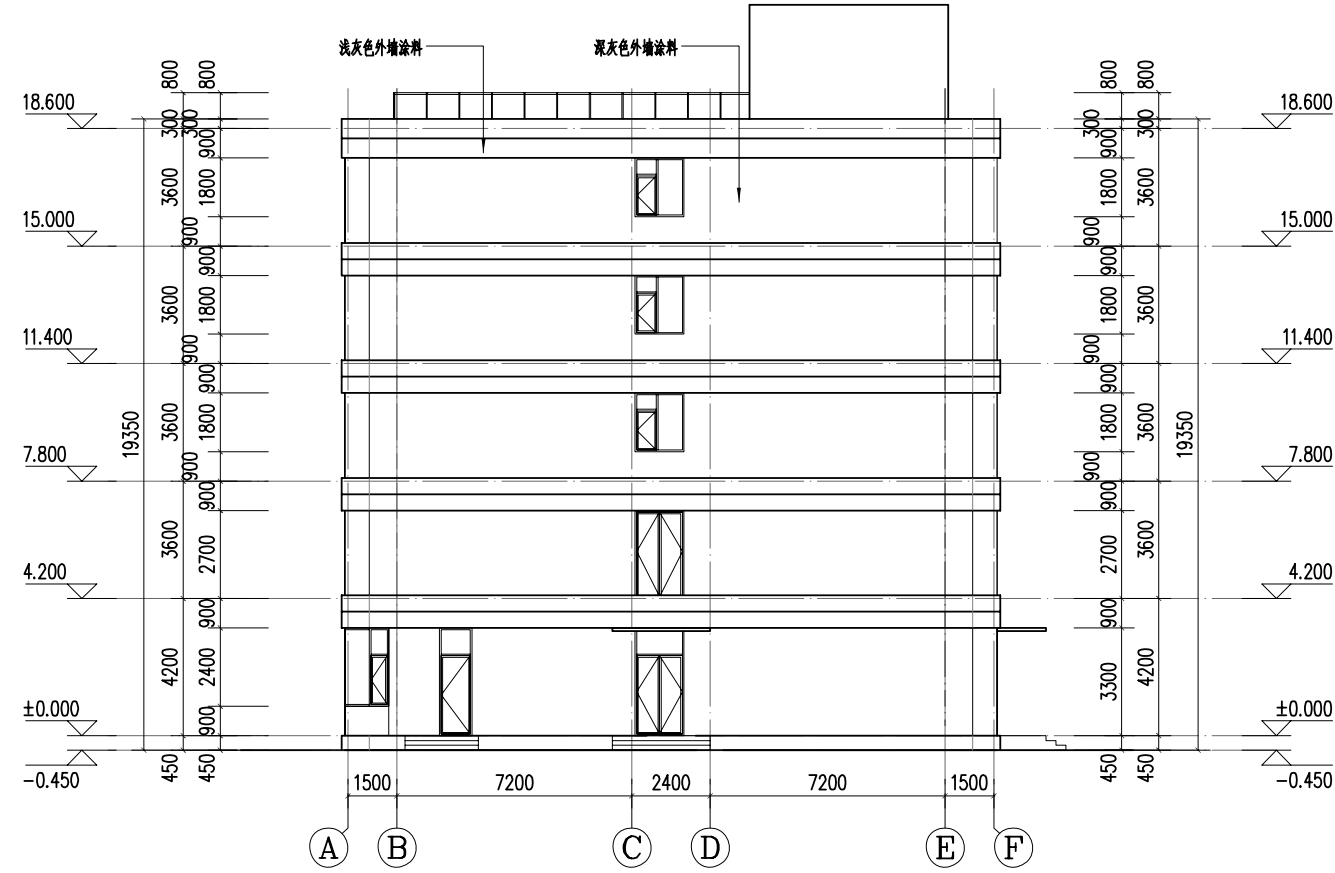


五层平面图
层建筑面积: 801.18m²

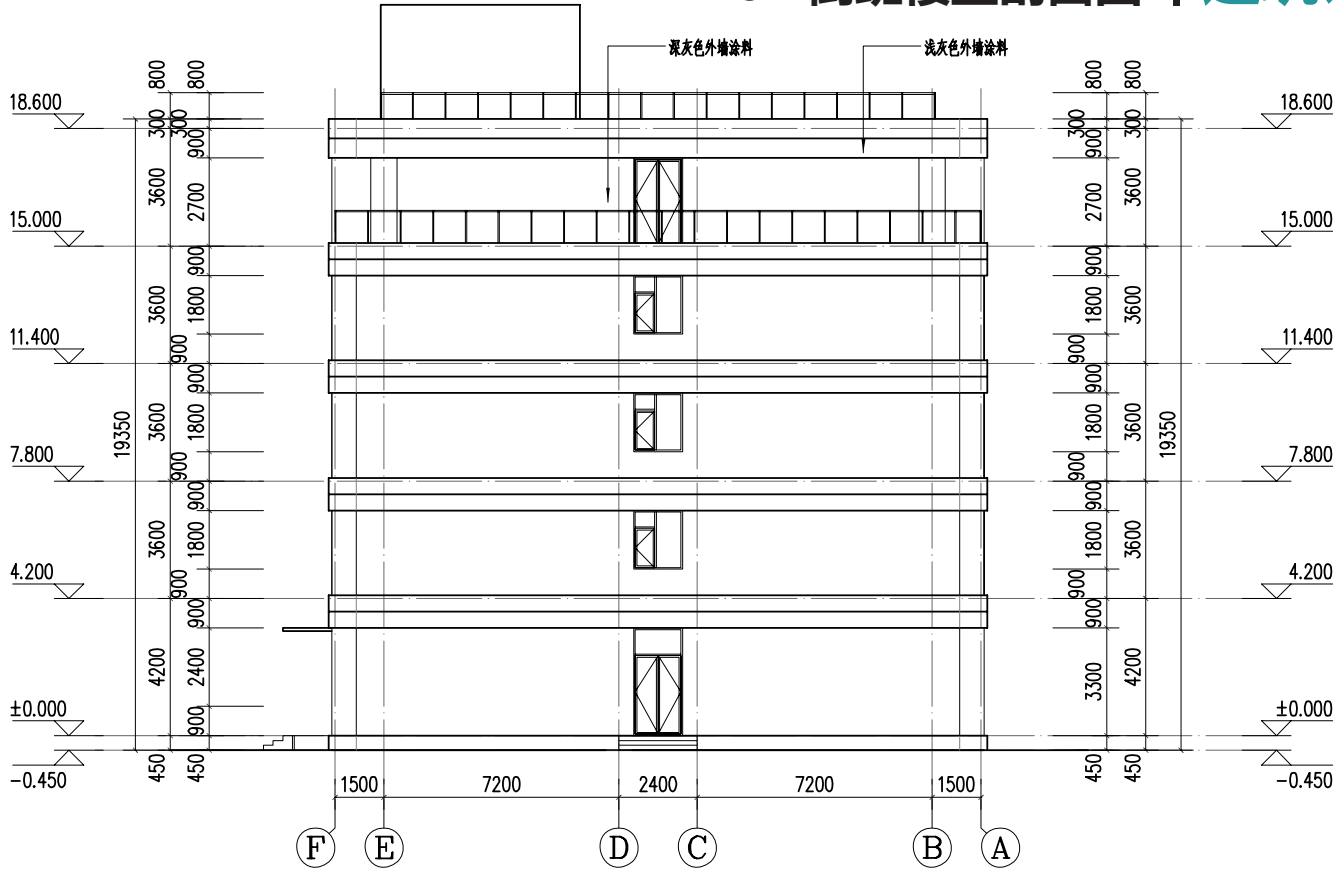


屋面平面图

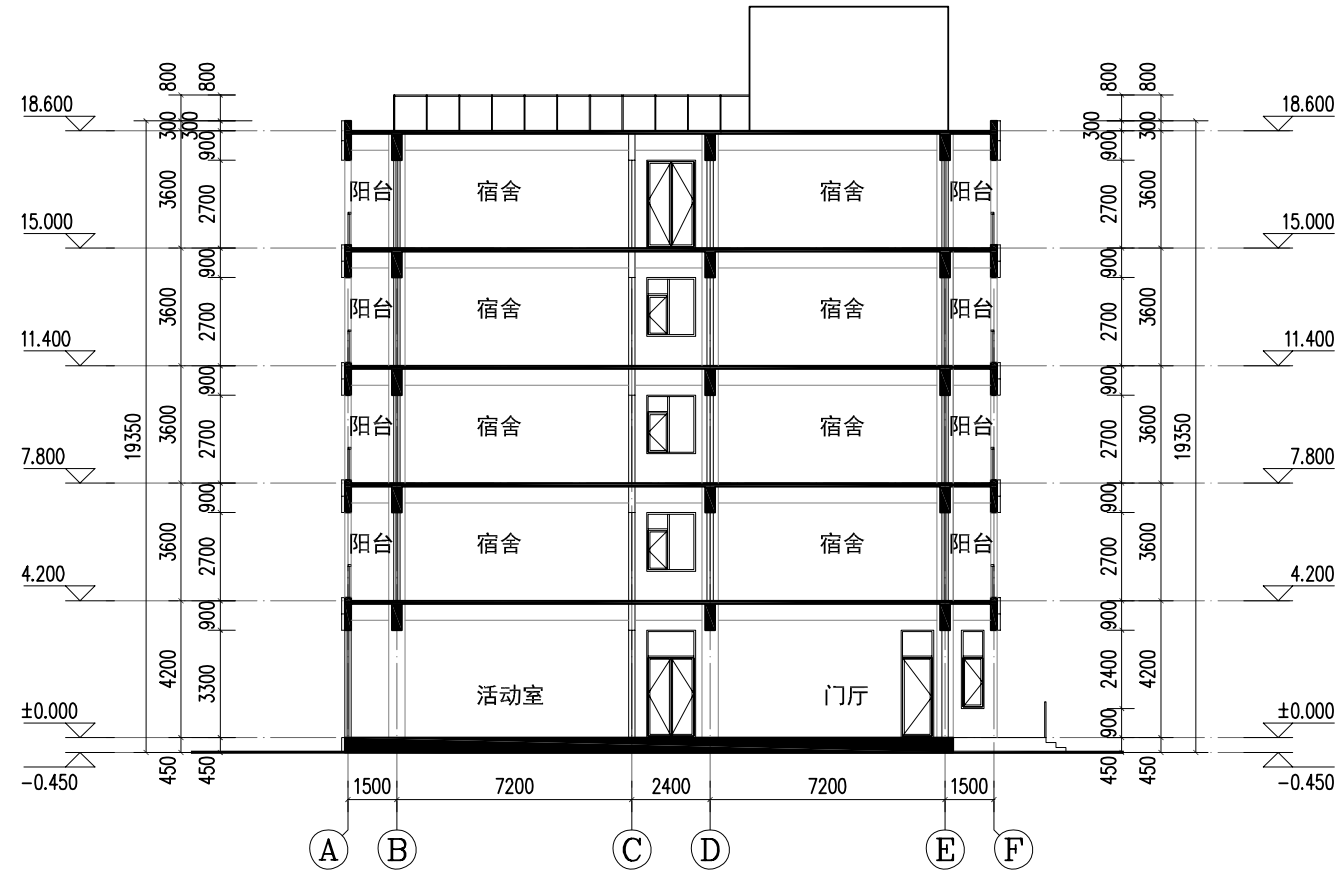




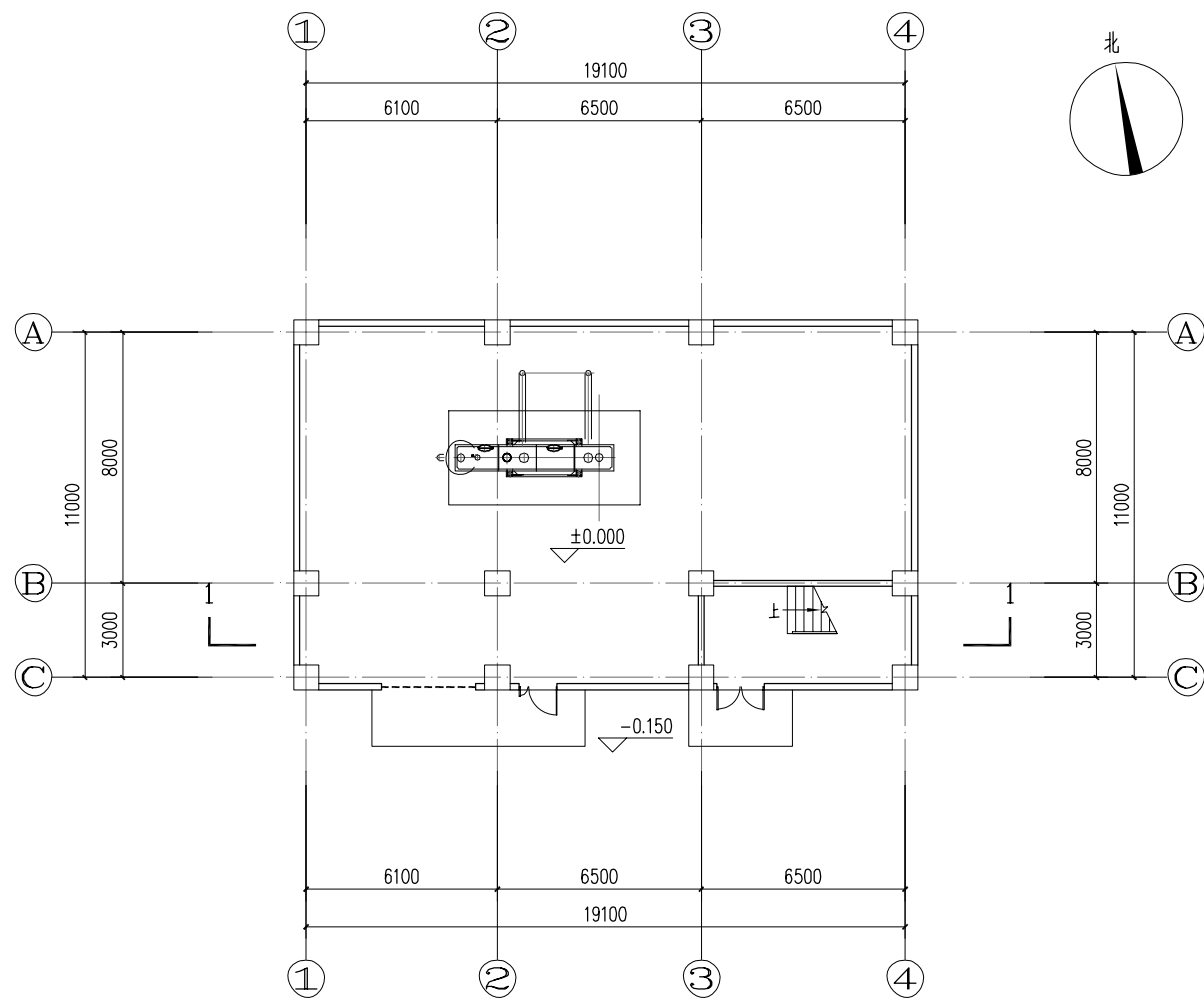
① A — ① F 立面图



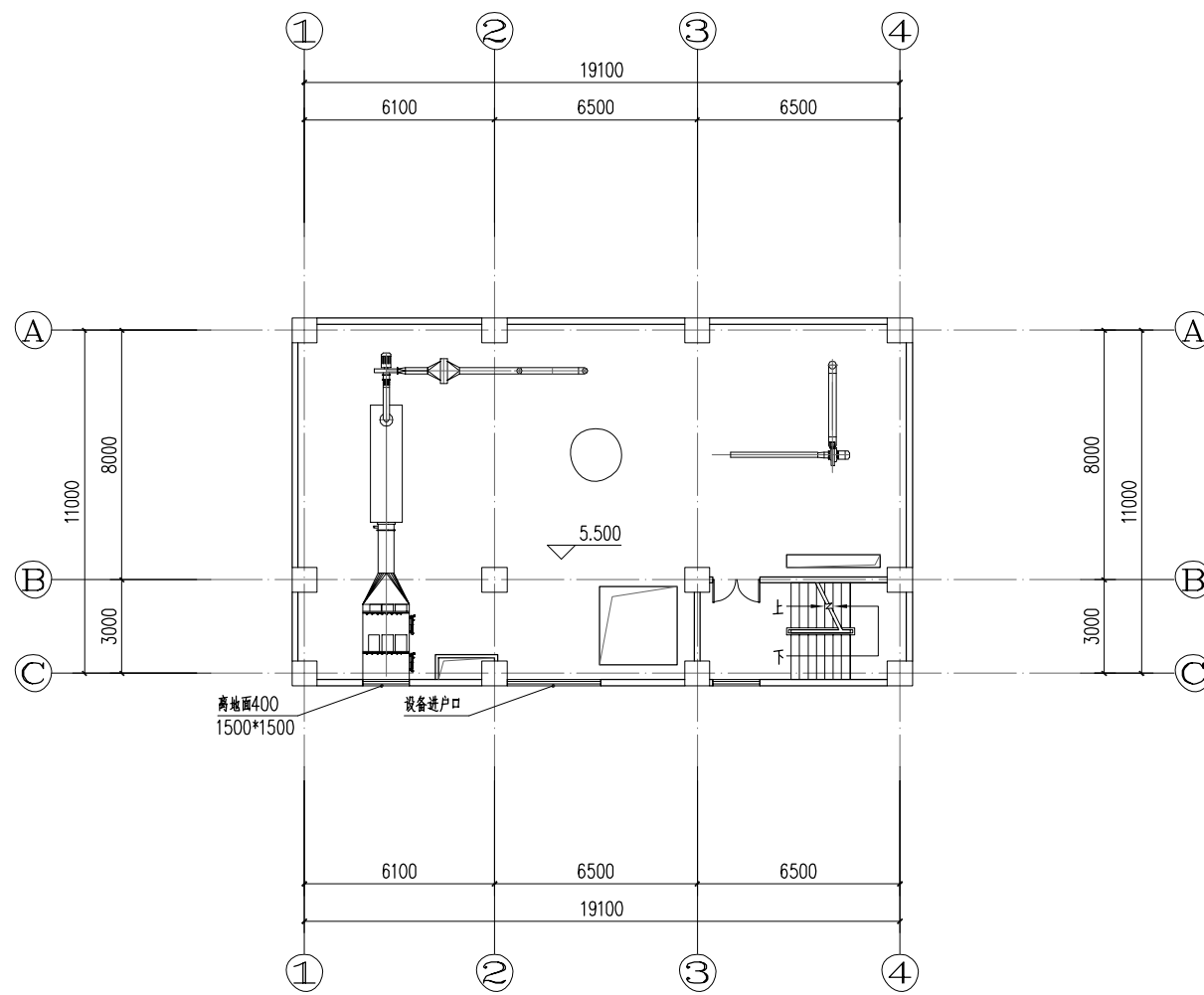
① F — ① A 立面图



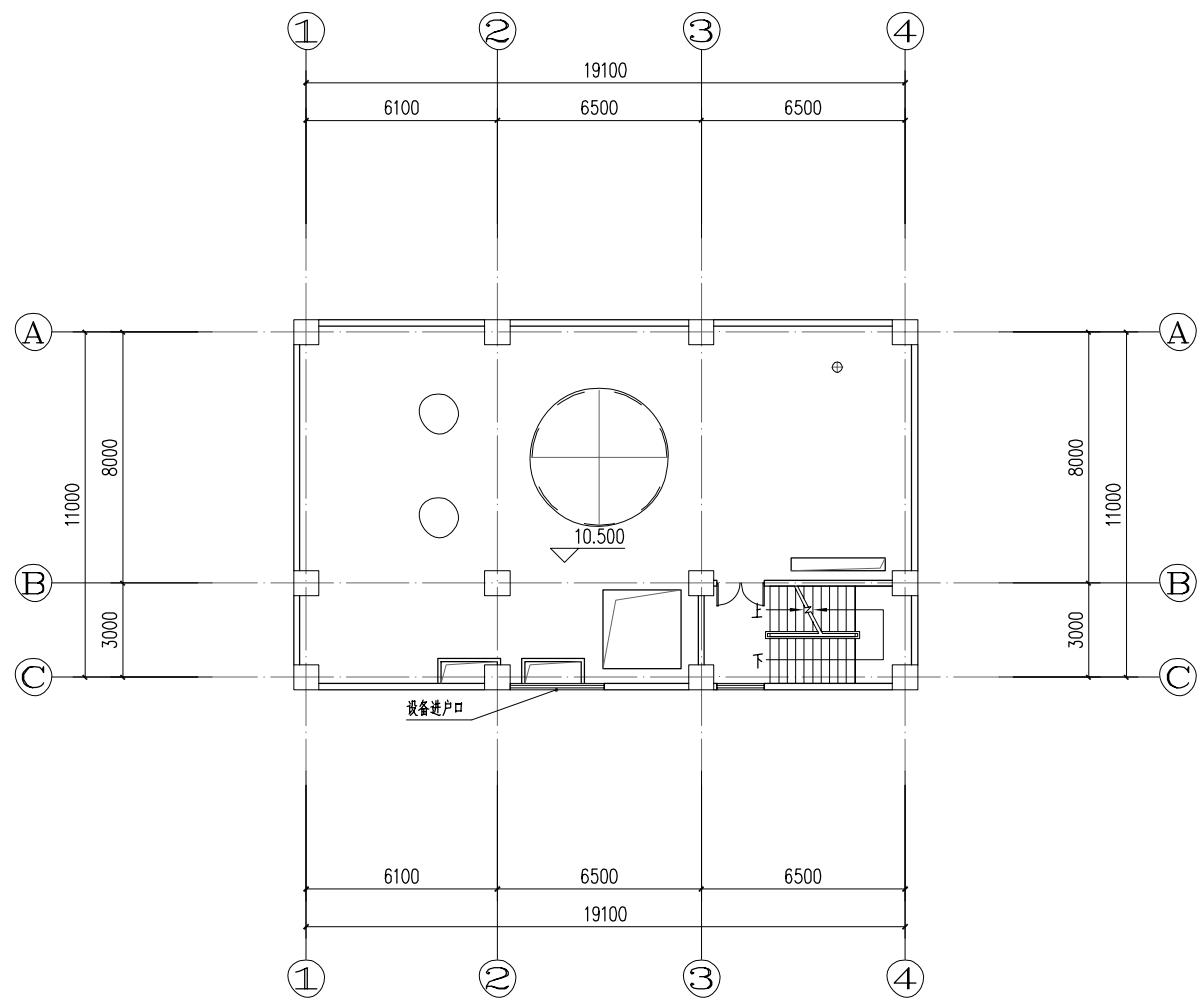
1—1 剖面图



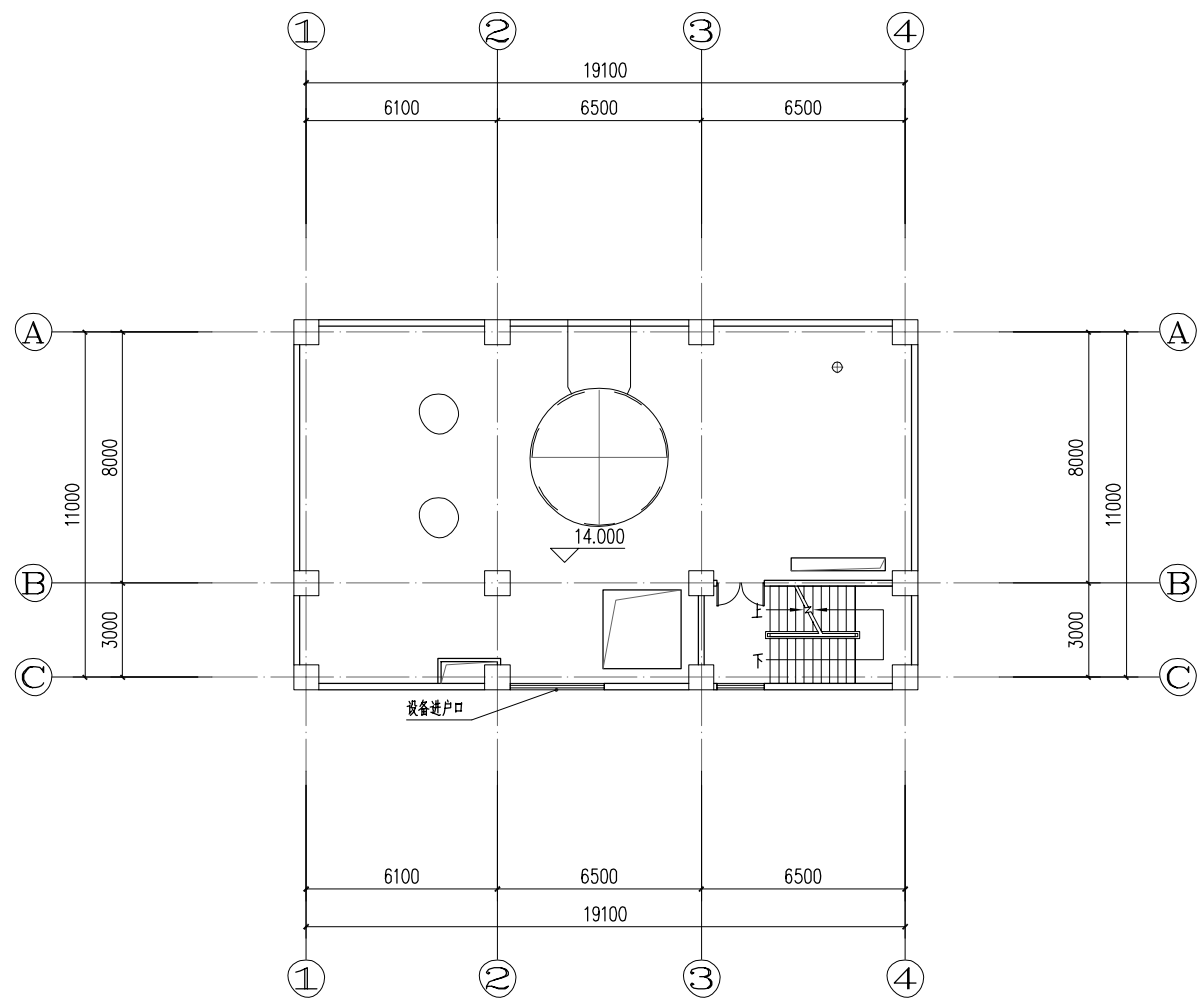
首层平面图



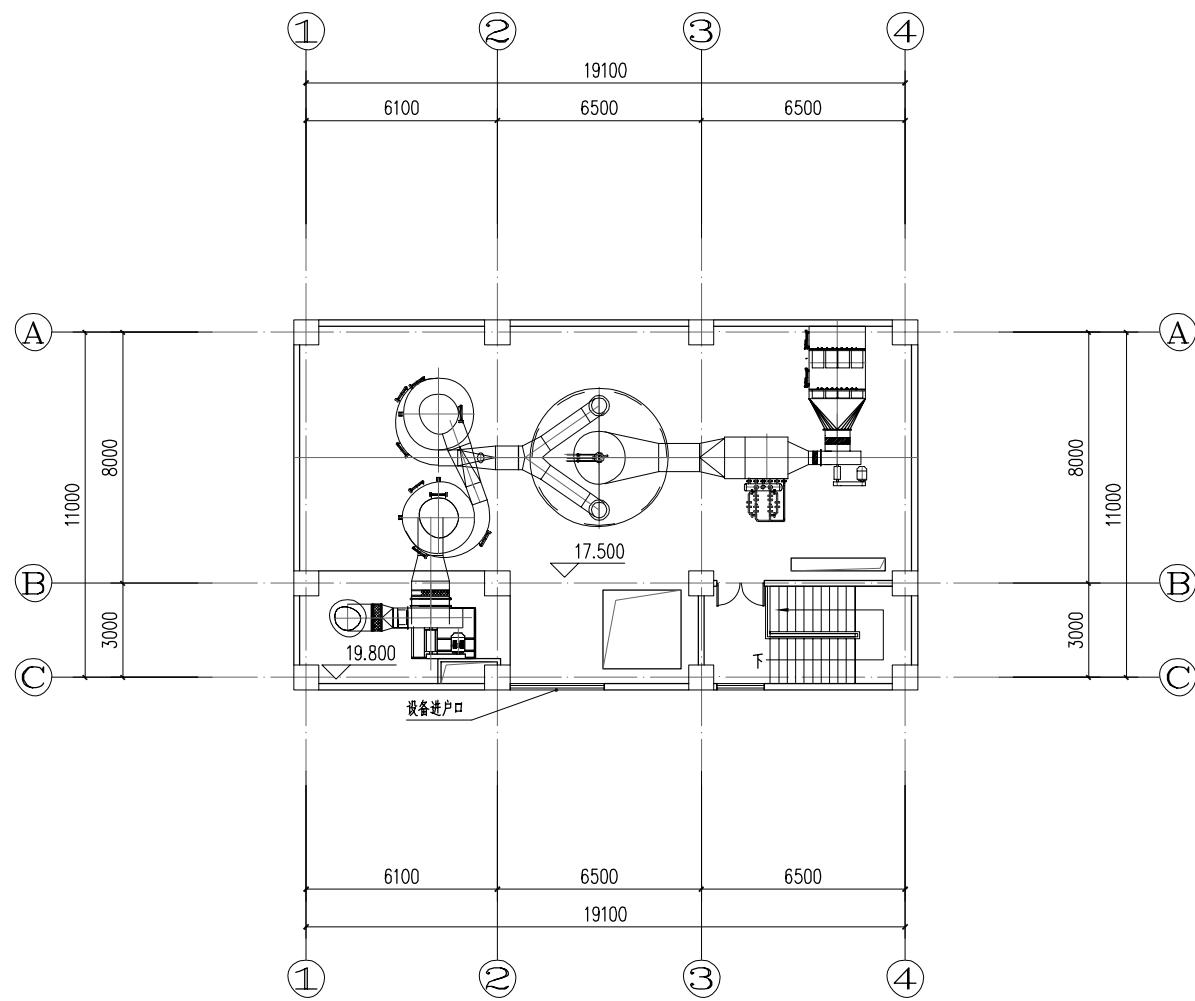
二层平面图



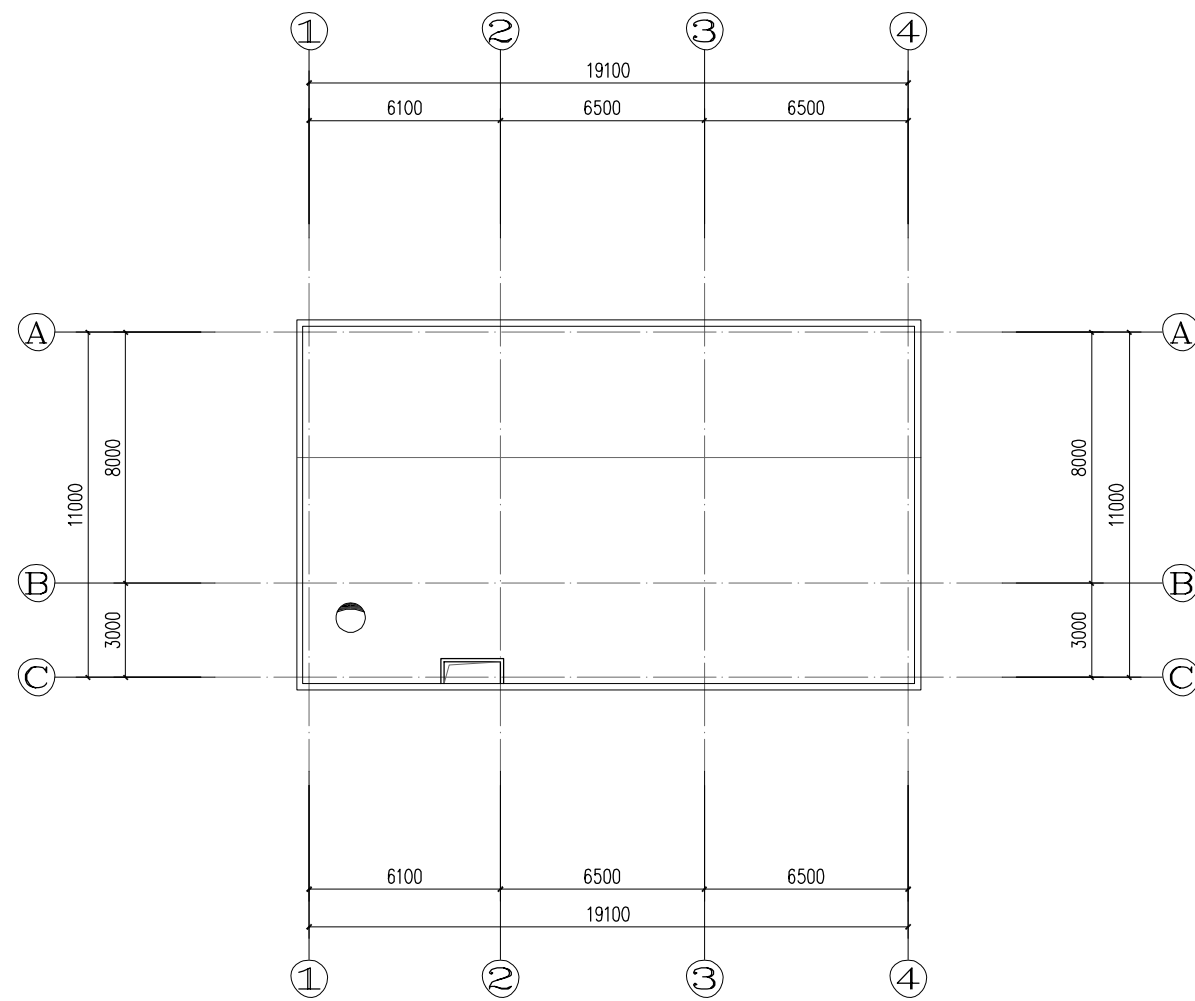
三层平面图



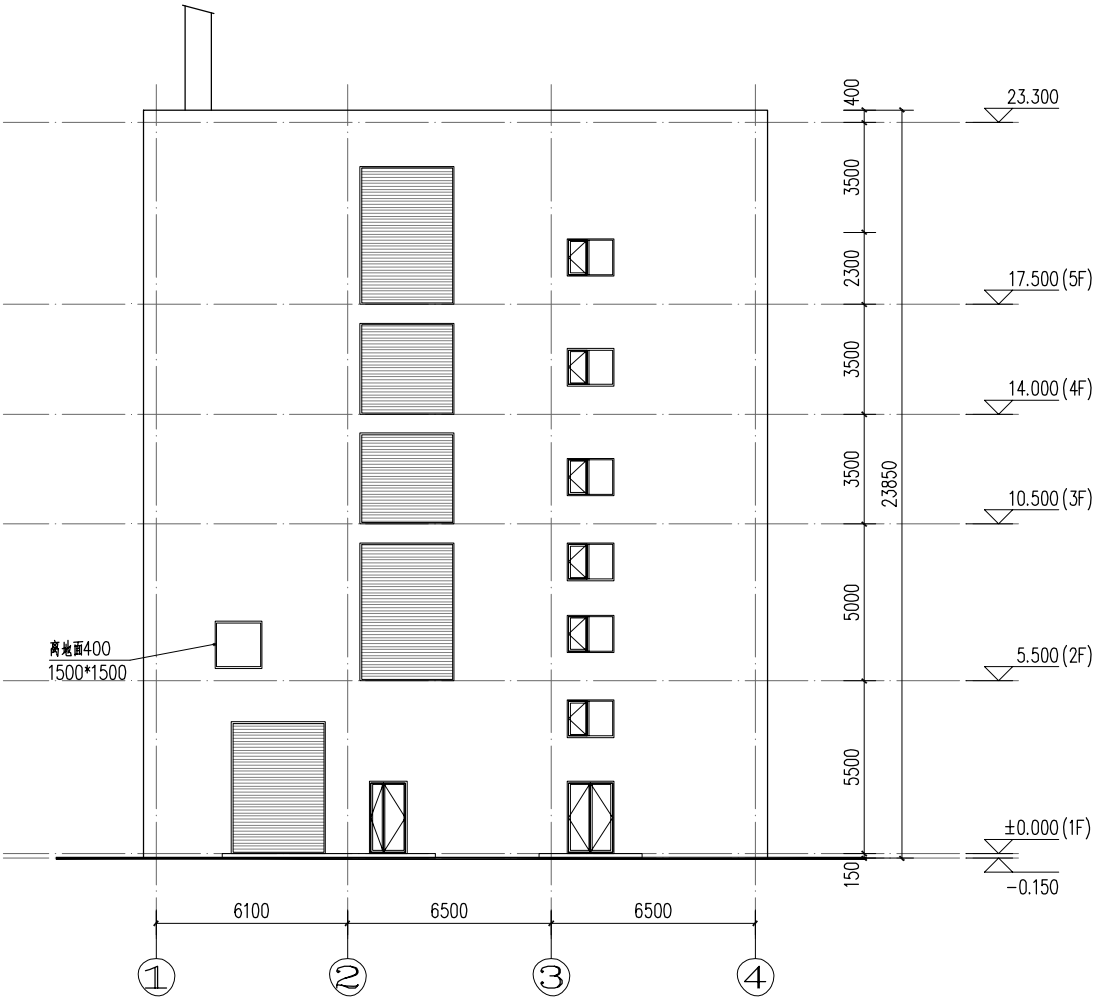
四层平面图



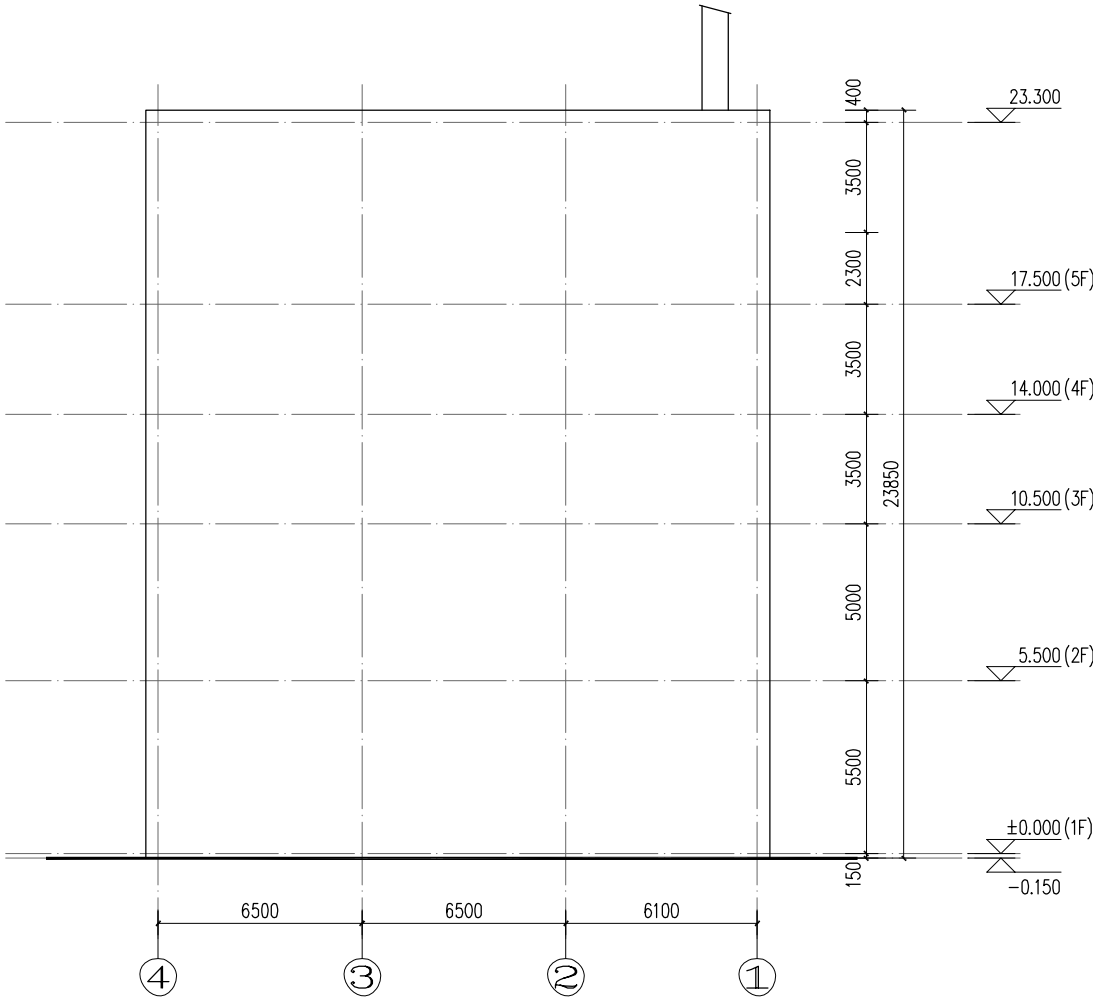
五层平面图



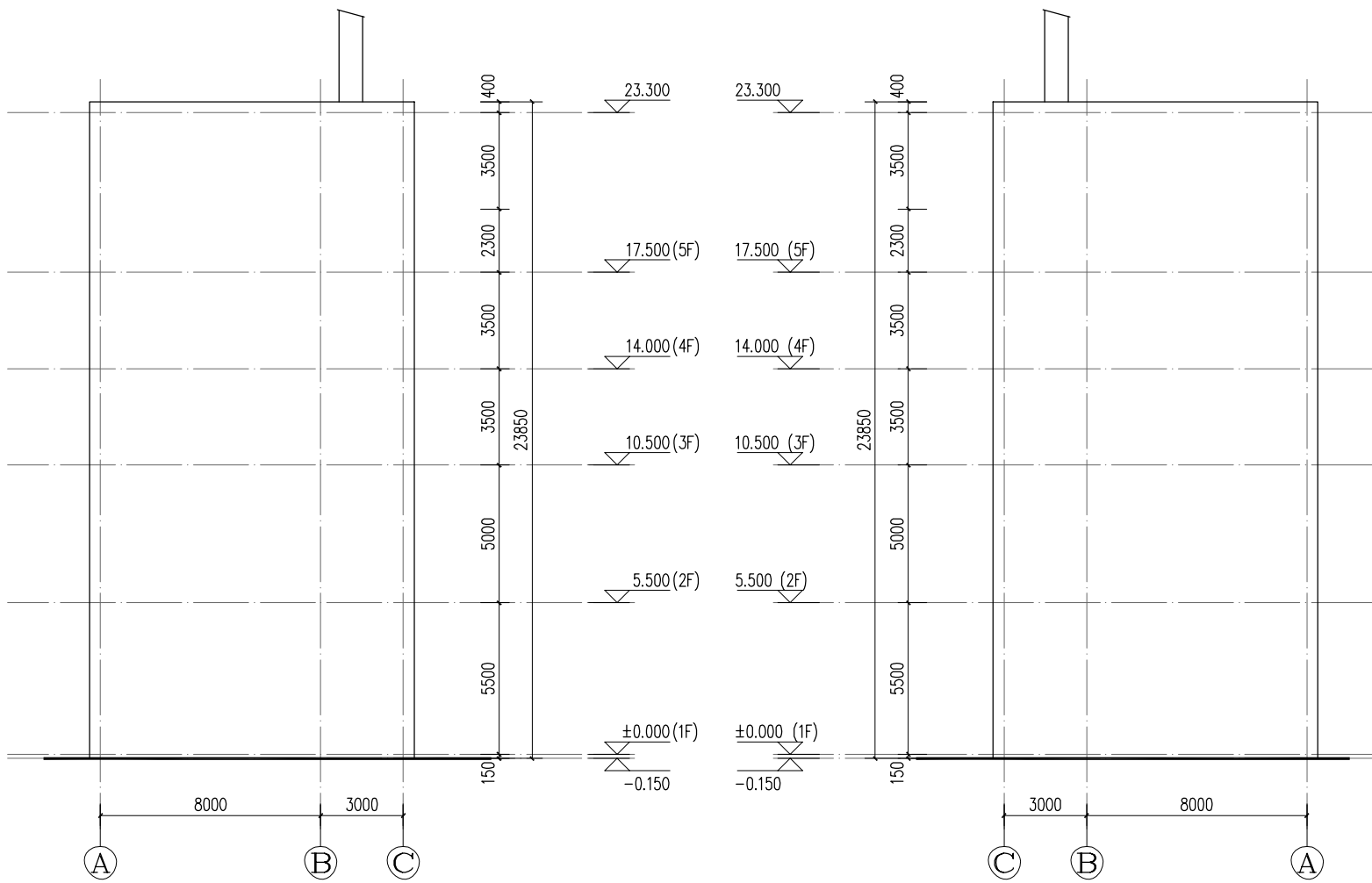
屋顶平面图



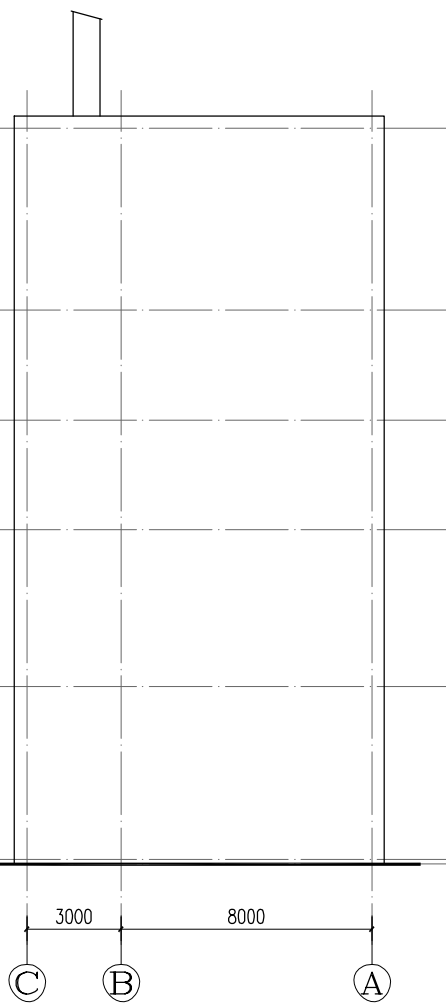
① - ④ 立面图



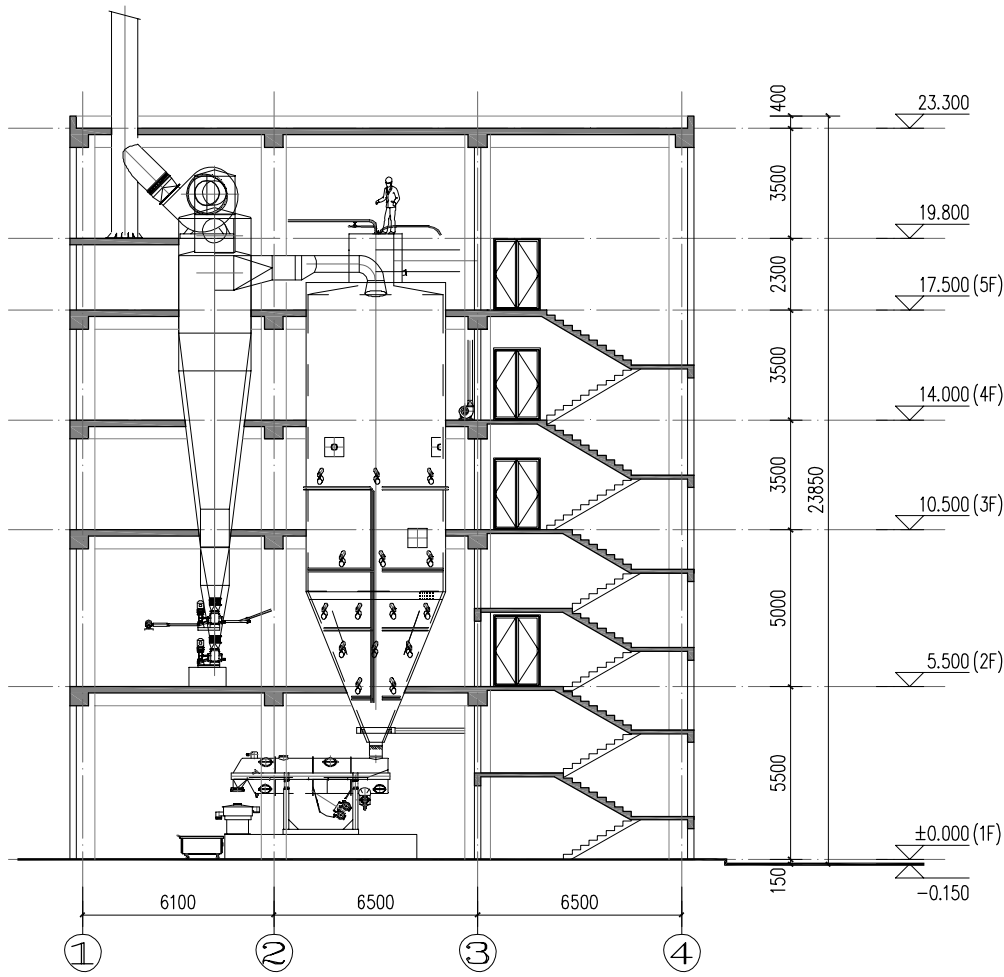
④ - ① 立面图



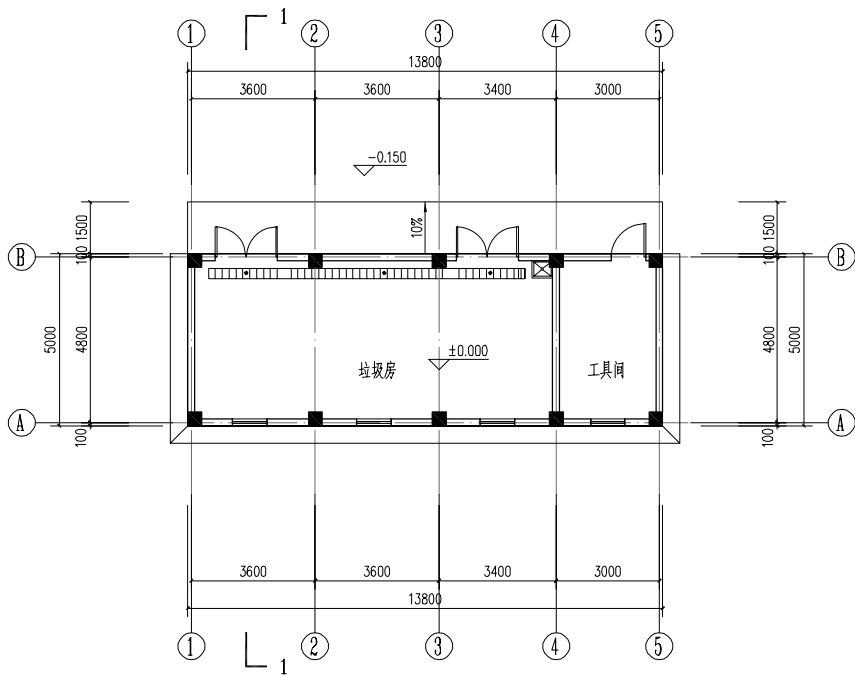
① - ③ 立面图



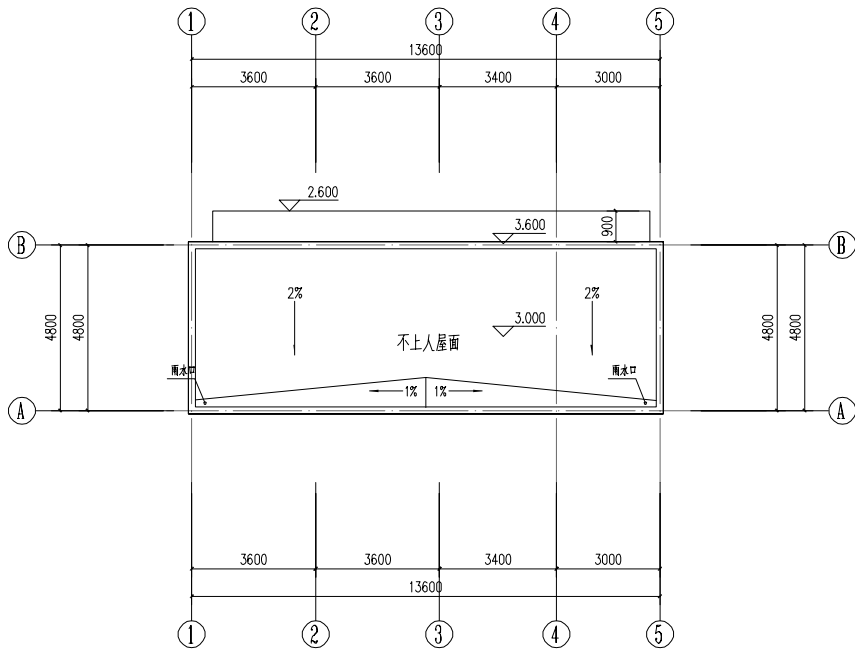
③ - ① 立面图



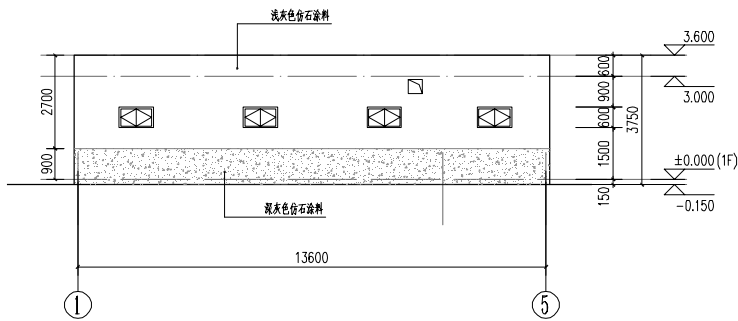
1-1 剖面图



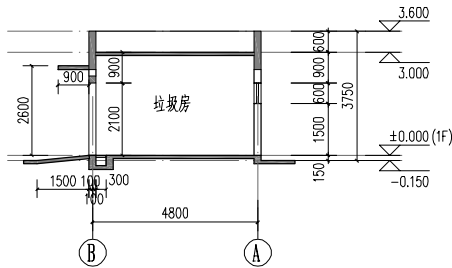
垃圾房一层平面图 1:100
建筑面积: 69m²



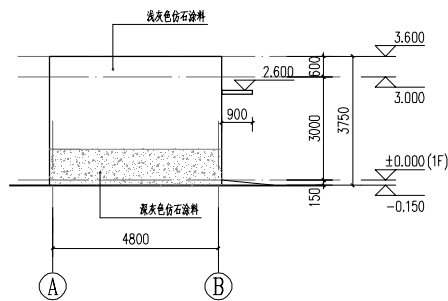
垃圾房屋顶平面图 1:100



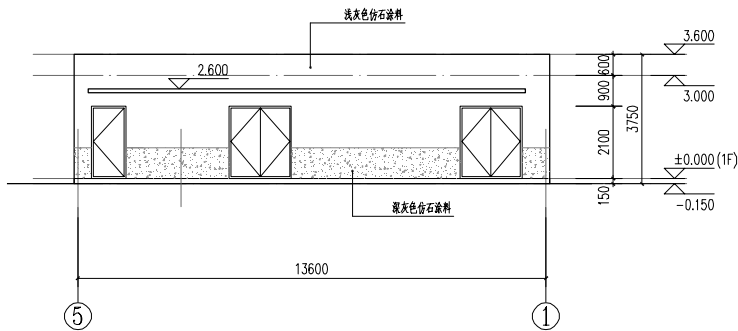
①-③轴立面图 1:100



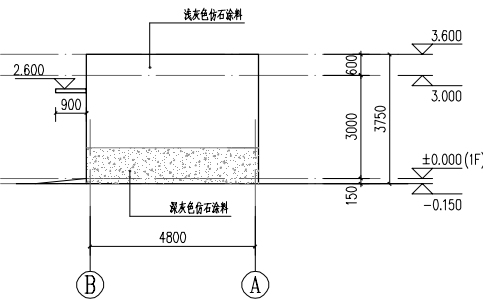
1-1剖面图 1:100



①-③轴立面图 1:100

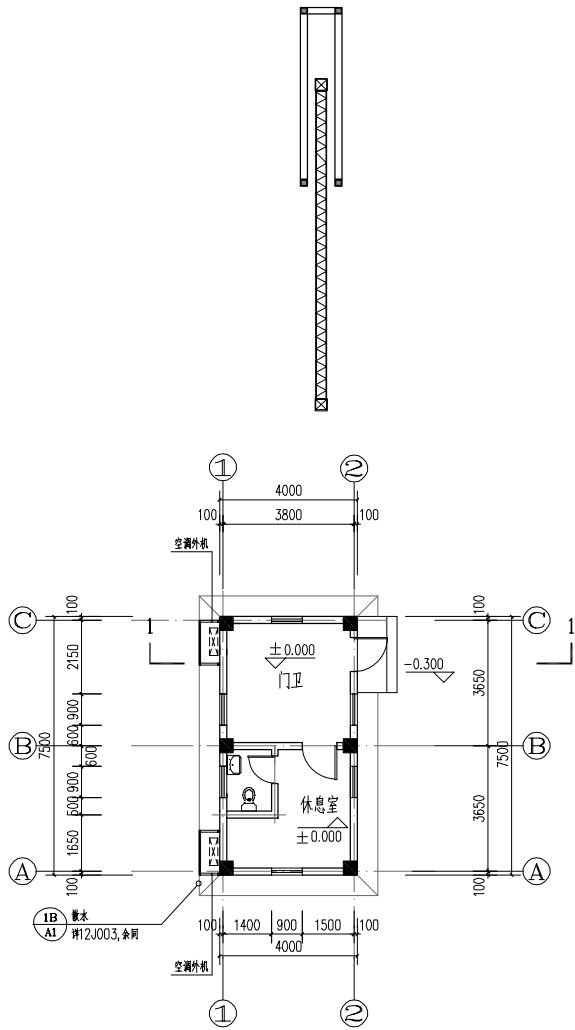


③-①轴立面图 1:100

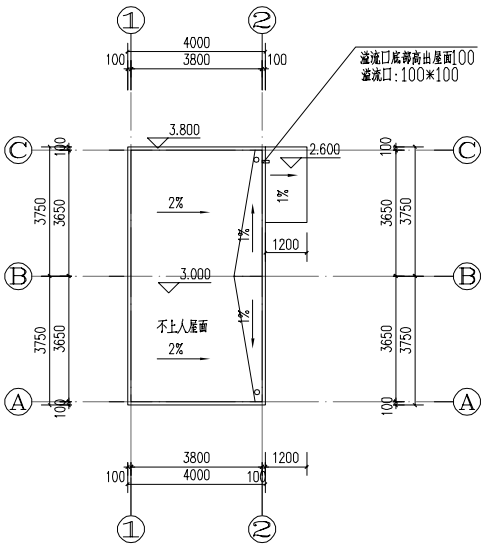


③-①轴立面图 1:100

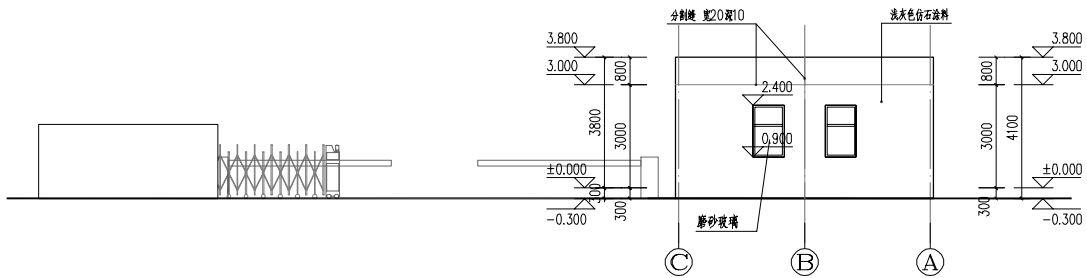
③-①轴立面图 1:100



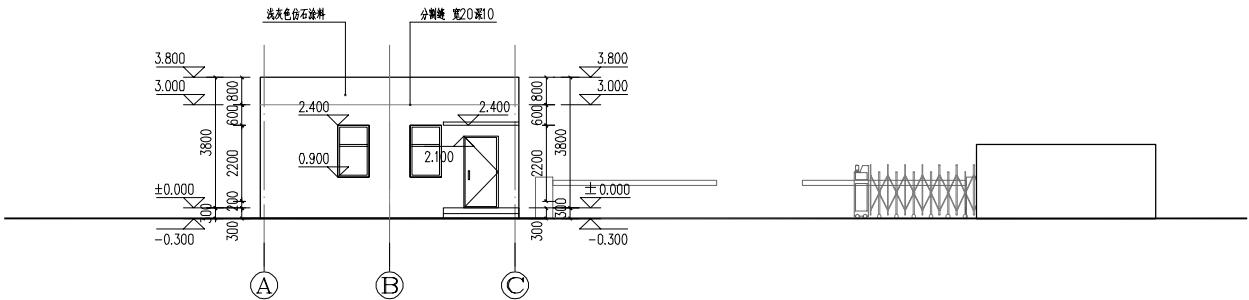
门卫一层平面图
建筑面积: 30 m²



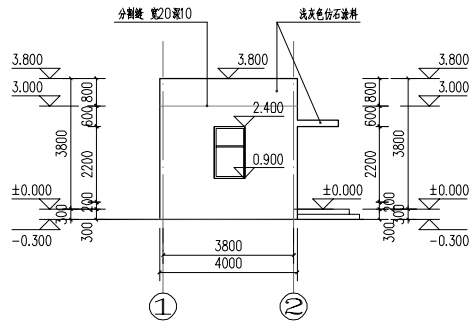
门卫屋顶平面图



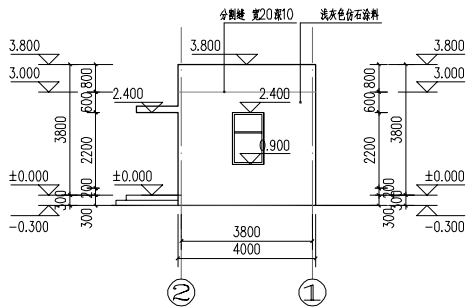
C-A轴立面图 1:10.0



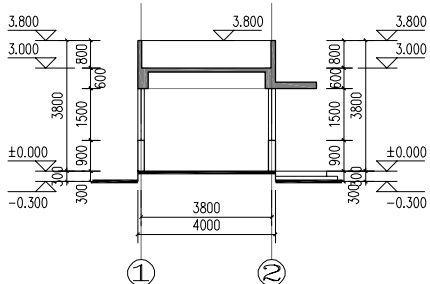
A-C轴立面图 1:10.0



1-2轴立面图 1:10.0



2-1轴立面图 1:10.0



1-1剖面图