

雷州市万豪酒店管理有限公司 雷州市万豪酒店项目规划设计方案

设计单位：中联合创设计有限公司

2023.12



统一社会信用代码

91220101066424818C

营业执照

(副本)

30-25



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。

名称 中联合创设计有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)

法定代表人 周文江

经营范围 一般项目：建筑设计、市政设计、给排水设计、道路工程设计、桥梁设计、城市隧道设计、燃气设计、热力设计、环境设计、农业设计、水利设计、公路设计、风景园林设计、电力设计、送变电工程设计、石油化工产品储运设计、国土空间规划设计、管道工程设计、工程勘察设计、主体结构工程检测、钢结构检测、工程造价咨询、工程咨询、岩土工程、工程测量、园林绿化工程、建设工程施工、市政工程施工、工程监理、工程项目管理。(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)



注册资本 伍仟万元整

成立日期 2013年05月24日

营业期限 长期

住所 吉林省长春市二道区吉林大路535号

登记机关



2021年02月03日



工程设计资质证书

企业名称:中联合创设计有限公司

详细地址:吉林省长春市二道区吉林大路535号

统一社会信用代码:91220101066424678C 经济性质:其他有限责任公司

证书编号:A222009092 有效期:2023年12月31日

资质类别及等级:公路行业(公路)专业甲级;

水利行业丙级;

化工石化医药行业(石油及化工产品储运)专业乙级;

电力行业(新能源发电)专业乙级;

电力行业(送电工程)专业乙级;

电力行业(变电工程)专业乙级;

建材行业(水泥工程)专业乙级;

市政行业乙级;

农林行业(农业工程)乙级;

风景园林工程设计专项乙级;

备注:



发证机关:

2022年12月20日



城乡规划编制资质证书

(副本)

证书编号：吉自资规乙字 22220C01

证书等级：乙级

单位名称：中联合创设计有限公司



承担业务范围：镇、20 万现状人口以下城市总体规划的编制；镇、
登记注册所在地城市和 100 万现状人口以下城市相
关专项规划的编制；详细规划的编制；乡、村庄规划
的编制；建设工程项目规划选址的可行性研究

扫码登录“城乡规划编制单位信息公开系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91220101066424818C

发证机关

有效期限：自 2022 年 07 月 03 日至 2027 年 07 月 07 日

2022



目录 CONTENTS

沿街日景透视图

沿街夜景透视图

项目位置

用地条件

设计说明

交通流线分析

消防分析图

日照分析图

竖向场地标高

总平面图

电气总平面规划图

给排水规划总平面图

1号楼建筑单体平立剖面图

沿街日景透视图



沿街夜景透视图





项目用地位于雷州市工业大道南侧，雷州市消防救援大队斜对面。离市汽车总站约 800 米。

中华人民共和国

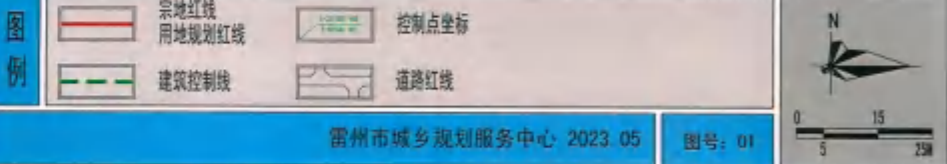
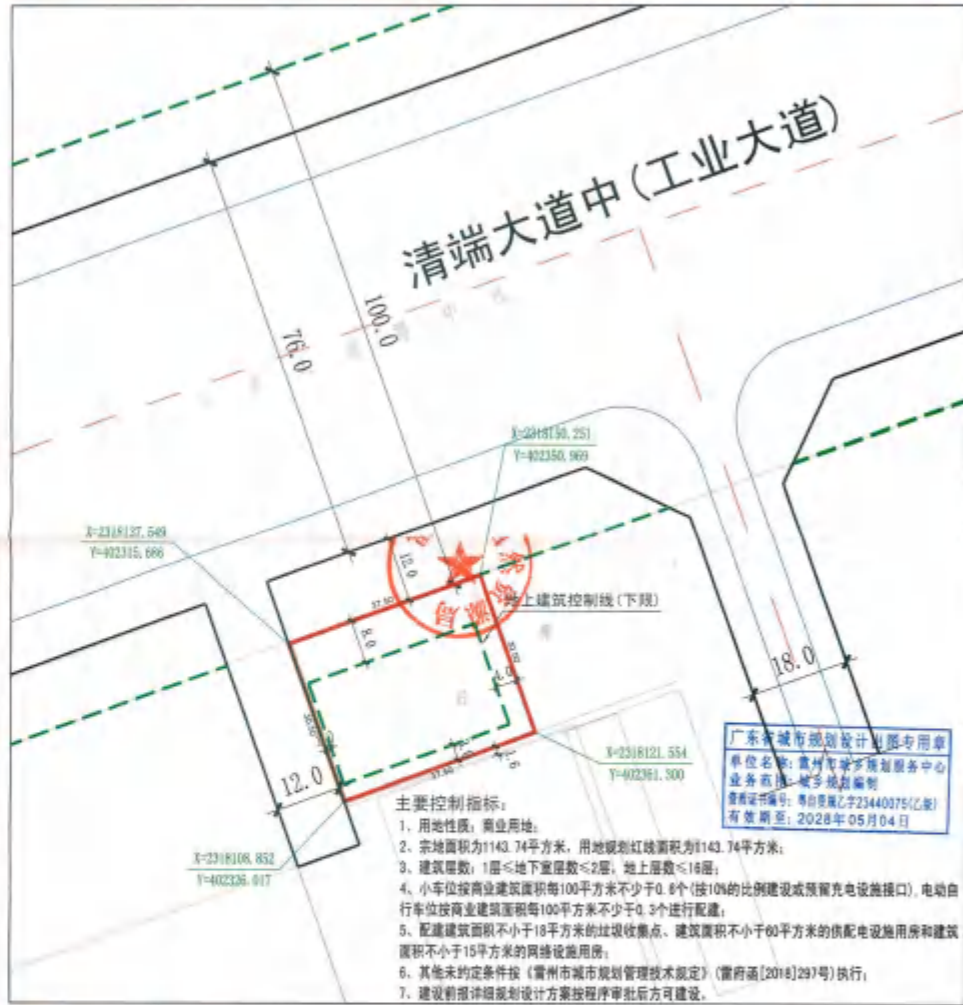


建设用地
规划许可证

用地单位	雷州市万豪酒店管理有限公司
项目名称	雷州市万豪酒店
批准用地机关	雷州市人民政府
批准用地文号	粤(2021)雷州市不动产权第0004201号 粤(2021)雷州市不动产权第0016127号
用地位置	雷州市工业大道(消防大队斜对面)
用地面积	壹仟壹佰肆拾叁平方米柒拾肆平方分米
土地用途	商业用地
建设规模	
土地取得方式	出让

雷州市万豪酒店管理有限公司
工业大道地块用地规划

开发强度
控制图



雷州市自然资源局

雷自然资函〔2023〕1277号

关于下达雷州市万豪酒店管理有限责任公司工业大道地块用地规划条件的复函

雷州市万豪酒店管理有限责任公司：

你公司送来《关于下达雷州市万豪酒店管理有限责任公司地块规划条件的申请》及相关资料收悉。根据《雷州市西湖水库片区控制性详细规划》及《雷州市城市规划管理技术规定》（雷府函〔2018〕297号），下达雷州市万豪酒店管理有限责任公司工业大道地块用地规划条件如下：

一、地块用地规划条件（主要控制指标）。

1、用地性质：商业用地；

2、宗地面积为1143.74平方米，用地规划红线面积为1143.74平方米；

3、建筑层数：1层≤地下室层数≤2层，地上层数≤16层；

4、小车位按商业建筑面积每100平方米不少于0.6个（按10%的比例建设或预留充电设施接口），电动自行车位按商业建筑面积每100平方米不少于0.3个进行配建；

5、配建建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点、建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房和建筑面积不小于15平方米的网络设施用房；

6、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；

7、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。

二、严格按照上列规划设计条件（主要控制指标）执行。

三、本用地规划条件有效期：本用地规划条件自发文之日起两年内有效（如需延期使用，应按程序申请）。

四、本用地规划条件为审批规划设计方案的依据，编制规划设计方案应满足本用地规划条件外，还应当满足国家、广东省、湛江市和雷州市制定的相关规范、规定要求。

五、本用地规划条件应纳入土地出让合同。本项目用地须按本规划条件确定的容积率等经济指标、用地性质以及其它规定完善国有土地有关手续、补齐相关增容费或税费后，方可实施建设。此复。



万豪酒店建筑设计方案

设计说明

一、工程概况

项目位于雷州市清端大道中(工业大道)。东面和南面为一层临时铁皮屋，西面是 12 米路，北面是清端大道中(工业大道)。项目周边拥有良好的资源和自然景观资源，交通便利，配套齐全。

本项目宗地面积为 1143.74 平方米，用地性质为商业用地。总建筑面积为 5214.31 平方米，。一共一栋楼，层数为 7 层，建筑高度为 23.75 米，地上 7 层，地下室 1 层。

二、规划编制依据

- 甲方的设计任务书
- 业主提供的 1：500 地形图
- 《雷州市城市规划管理技术规定》
- 工程建设标准强制性条文（城乡规划部分）2000 年版；（房屋建筑部分）2009 年版；
- （城市建设部分）2000 年版；（人防工程部分）2000》年版等有关部门。
- 《中华人民共和国城市规划法》
- 《城市居住区规划设计规标准》GB50180-2018
- 广东省标准《居住小区设计规范》DBJ15-11-94
- 《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019
- 《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）
- 《车库建筑设计规范》JGJ100-2015
- 《旅馆设计规范》GB50096-2011
- 《汽车库.修车库.停车场设计防火规范》GB 50067-2014
- 《无障碍设计规范》GB 50763-2012
- 《商店建筑设计规范》JGJ 48-2014
- 与本项目有关的建筑设计规范

三、总平面规划设计

1. 规划原则及目标

(1) 环境主导型

项目设计注重与城市环境和谐发展。通过对周边环境及建筑的理性分析，梳理城市脉络，创造区域地标建筑，用前瞻性的设计演绎现代及创新的生活方式。

(2) 坚持可持续发展的设计理念，强调低碳与绿色建筑。

以城市设计为前提，结合雷州本身的城市特点，运用先进的设计理念、高科技工艺和材料，融入生态、节能、环保等可持续发展的设计理念，生态建筑结合人工地景，最大化提取绿色能量。

(3) 坚持“以人为本”的设计宗旨

回归现代主义的理性空间，重新追寻技术美与人情味的和谐统一，以简约、洗练、纯粹的纯净主义风格，使居住者情感回归于宁静与自然，来对抗社会中浮华花哨的建筑风格和浓重的商业主义倾向。完整和谐的整体格局与精心设计的建筑细节充分体现居住建筑在走向理性的同时，又注重对人性的全面关怀。

2. 规划布局

项目整体规划依据建设用地红线，结合用地周边环境现状，充分利用用地周边的景观资源，综合分析，合理组织项目内的不同功能空间，营造舒适宜人的居住环境，满足不同模式的需求。

本案在整体规划结构上充分考虑了雷州的常年主导风向，通过对地块周边环境的调研、分析，结合场地自然景观，在总体规划上采用围合的布局方式，最大化地利用了用地四周的景观资源。

设计采用现代居住建筑设计理念，考虑用地的实际情况，结合人的尺度及活动规律，组织高效、丰富的空间及营造和谐的场所精神，增强居住环境的舒适性和归属感。

3. 道路系统

项目的入口设在地块北面，临清端大道中(工业大道)。

四. 建筑设计

1. 单体平面设计

回归现代主义的理性空间，重新追寻技术美与人情味的和谐统一，以简约、洗练、纯粹的纯净主义风格，使居住者情感回归于宁静与自然，来对抗社会中浮华花哨的建筑风格和浓重的商业主义倾向。完整和谐的整体格局与精心设计的建筑细节充分体现居住建筑在走向理性的同时，又注重对人性的全面关怀。

本设计方案针对雷州的气候，进行了深入的推敲研究。从生态建筑学的原则出发，充分利用自然采光通风，降低能耗，每个房间都能具备自然通风采光。

3. 造型设计

建筑造型以和谐的现代建筑语言演绎古典高贵的气质，追求大气的整体效果，使之成为雷州新城区名副其实的标志建筑。

立面设计追寻现代美与时尚感的和谐统一，通过现代主义简约的手法展现出建筑的气度和品质。使建筑沉稳大气又没有古典建筑的繁琐装饰。使用者情感回归于宁静与自然，来对抗社会中浮华花哨的建筑风格和浓重的商业主义倾向。通过垂直的线条的组织运用，强调出建筑的高耸、挺拔，给人以拔地而起、傲然屹立的非凡气势，体现出技术革新所带来的不断克服地心引力而达到新的高度，表达出不断超越的人文精神和力量。

4. 无障碍设计

项目按《无障碍设计规范》进行无障碍设计，体现以人为本的设计原则。首层入口室内外高差为 15mm，并以斜坡过渡；在核心筒内设置无障碍电梯等设施，方便残疾人使用。

5. 消防设计

项目按《建筑设计防火规范》进行消防设计，符合消防要求。

五. 主要技术经济指标

宗地面积		1143.74 平方米
用地规划红线面积		1143.74 平方米
总建筑面积		5214.31 平方米
其中	地下室建筑面积	747.25 平方米
	首层建筑面积	633.75 平方米
	二至六层建筑面积	3146.55 平方米
	七层建筑面积	629.31 平方米
	天面层建筑面积	57.45 平方米
建筑基底面积		633.75 平方米
建筑层数		地下 1 层，地上 7 层
停车位	小车位	28 个(地下 16 个，地上 12 个)
	电动摩托车位	17 个(地上 17 个)
注:地下室按人民防空相关规定标准建设防空地下室；配建小车位按 100%的比例建设或预留充电设施接口;在首层配建供配电设施用房建筑面积 80.80 平方米,垃圾收集点建筑面积 19.30 平方米，网络设施用房建筑面积 15.96 平方米。		

雷州市万豪酒店钻孔位置布置平面图

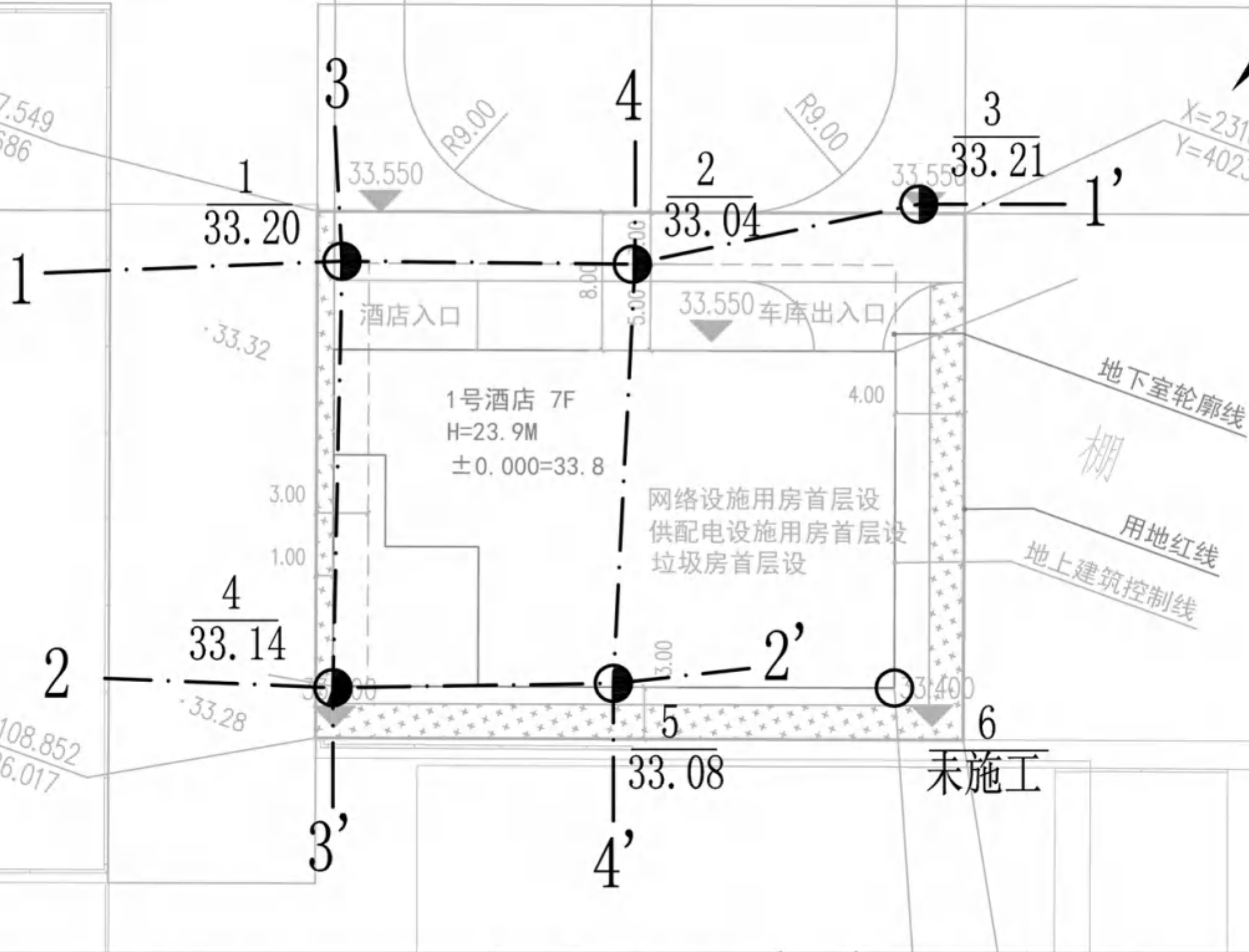
比例尺 1: 400

北

X=2318137.549
Y=402315.686

X=2318150.251
Y=402350.969

X=2318108.852
Y=402326.017



项目代码:2309-440882-04-01-530123

广东省企业投资项目备案证



申报企业名称:雷州市万豪酒店管理有限责任公司

经济类型:私营有限责任公司

项目名称:雷州市万豪酒店

建设地点:湛江市雷州市附城镇雷州市工业大道(消防大队斜对面)

建设类别: ☒ 基建 ☐ 技改 ☐ 其他

建设性质: ☒ 新建 ☐ 扩建 ☐ 改建 ☐ 迁建 ☐ 其他

建设规模及内容:

雷州市万豪酒店项目:建设8层,框架结构,建筑面积大概6000平方米,占地面积1143.74平方米,内容:酒店客房,会议室,地下停车场。

项目总投资: 2900.00 万元(折合 万美元) 项目资本金: 2900.00 万元

其中:土建投资: 2300.00 万元

设备及技术投资: 600.00 万元; 进口设备用汇: 0.00 万美元

计划开工时间:2024年08月

计划竣工时间:2024年08月

备案机关:雷州市发展和改革委员会

备案日期:2023年08月22日

行政审批专用章

备注:

提示: 1. 备案证明文件仅代表备案机关确认收到建设单位项目备案信息的证明,不具备行政许可效力。
2. 备案有效期为两年。项目两年内未开工建设且未办理延期的,备案证自动失效。项目在备案证有效期内开工建设的,备案证长期有效。

查询网址: <https://gd.tzxm.gov.cn>

广东省发展和改革委员会监制

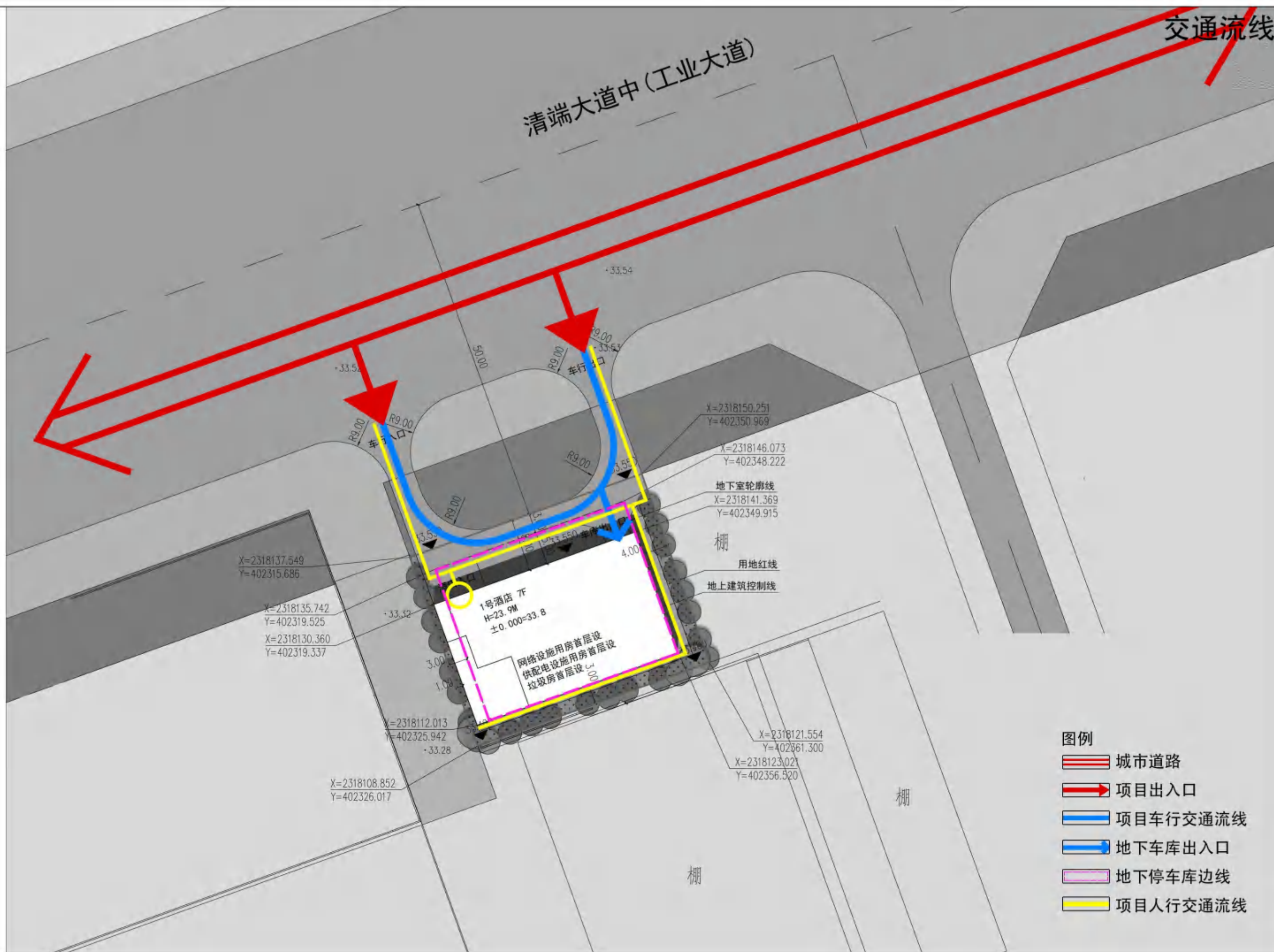


技术经济指标一览表

项 目	单位	数量	备 注
宗地面积	m²	1143.74	
用地规划红线面积	m²	1143.74	
总建筑面积	m²	5214.31	
地下室建筑面积	m²	747.25	
首层建筑面积	m²	633.75	
二至六层建筑面积	m²	3146.55	
七层建筑面积	m²	629.31	
天面层建筑面积	m²	57.45	
建筑基底面积	m²	633.75	
建筑层数		地下1层,地上7层	
小车位	辆	28 (地下16个,地上12个)	
电动摩托车位	辆	17个 (地上17个)	

注:地下室按人防防空相关规定标准建设防空地下室;配建小车位按100%的比例建设或预留充电设施接口;在首层配建供配电设施用房建筑面积80.80平方米,垃圾收集点建筑面积19.30平方米,网络设施用房建筑面积15.96平方米。

交通流线分析图


$$\begin{array}{r} X=2318150.251 \\ Y=402350.969 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} X=2318146.073 \\ Y=402348.222 \end{array}$$

地下室轮廓线
X=2318141.369
Y=402349.915

棚
用地红线
地上建筑控制线

$$\begin{array}{r} X=2318137.549 \\ Y=402315.686 \end{array}$$
$$\begin{aligned} X &= 2318135.742 \\ Y &= 402319.525 \end{aligned}$$
$$\begin{array}{r} X=2318130,360 \\ Y=402319,337 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} X=231812.013 \\ Y=402325.942 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} X=2318108.852 \\ Y=402326.017 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} X=2318121,554 \\ Y=402361,300 \end{array}$$
$$\begin{array}{r} X=2318123.02 \\ Y=402356.520 \end{array}$$

1号酒店 7F
H=23.9M
 $\pm 0.000 = 33.8$

网络设施用房首层设
供配电设施用房首层设
垃圾房首层设

棚

棚

图例

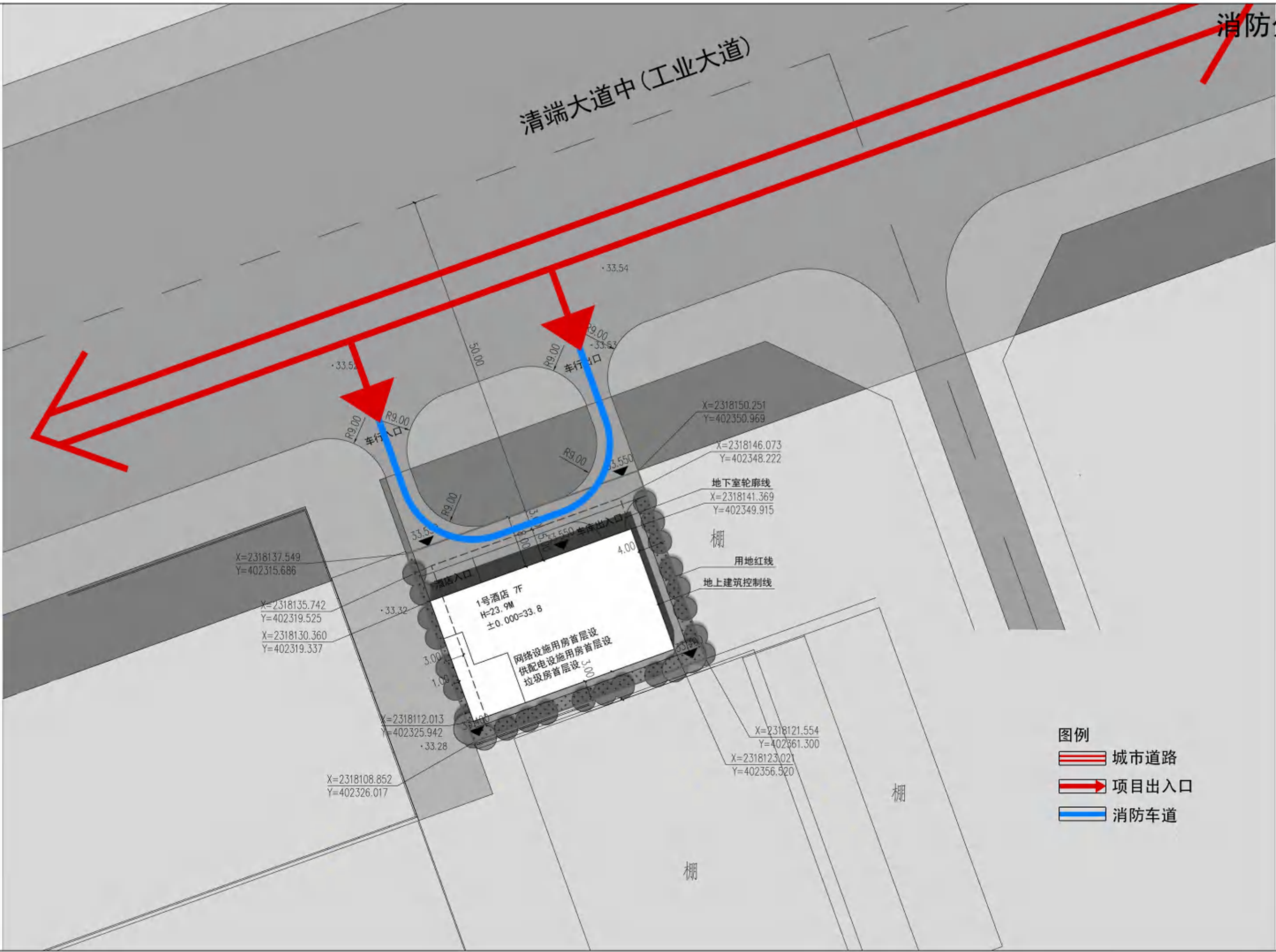
 城市道路 项目出入口

项目车行交通流线

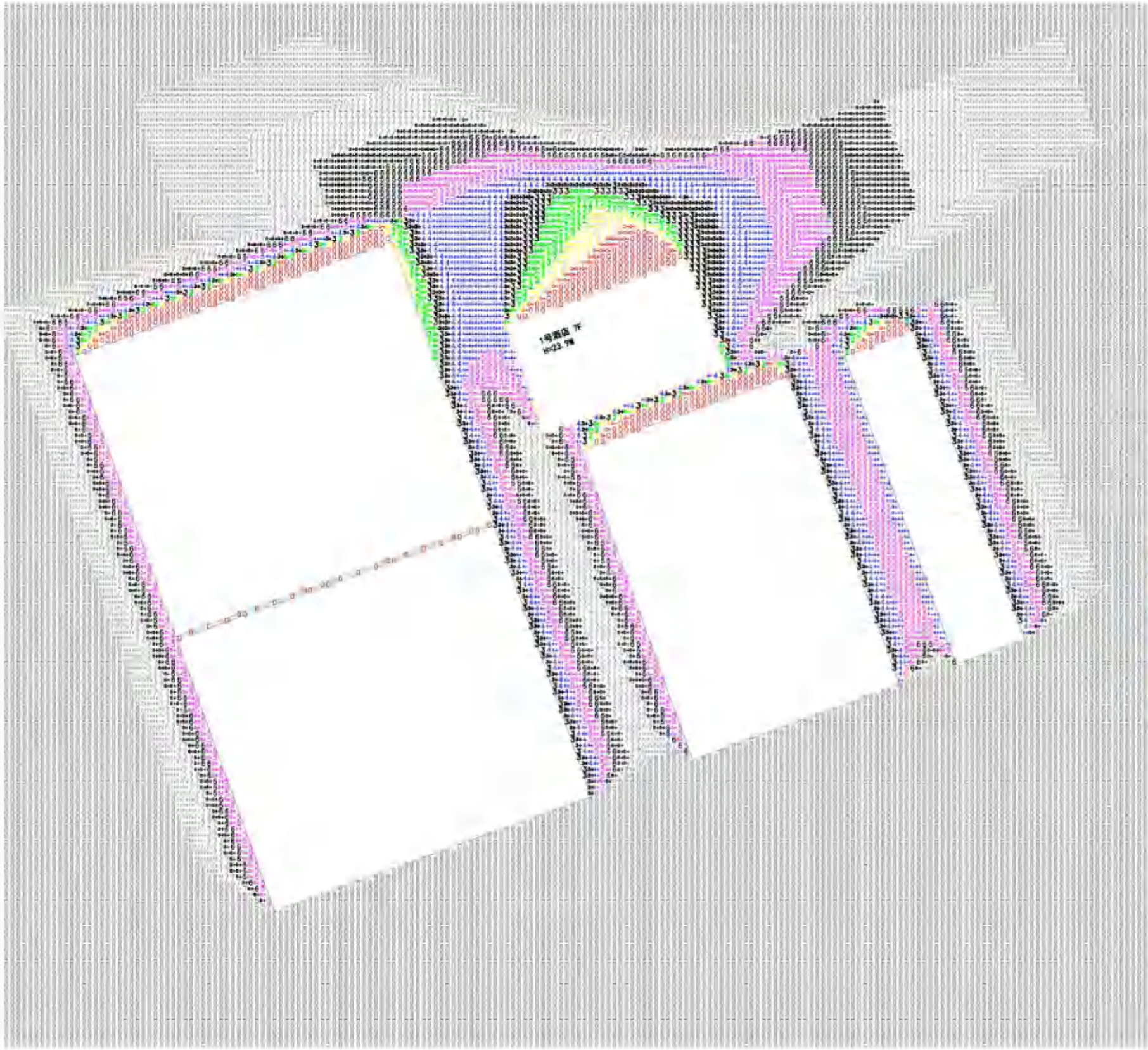
 地下车库出入口

 地下停车库边线

 项目人行交通流线

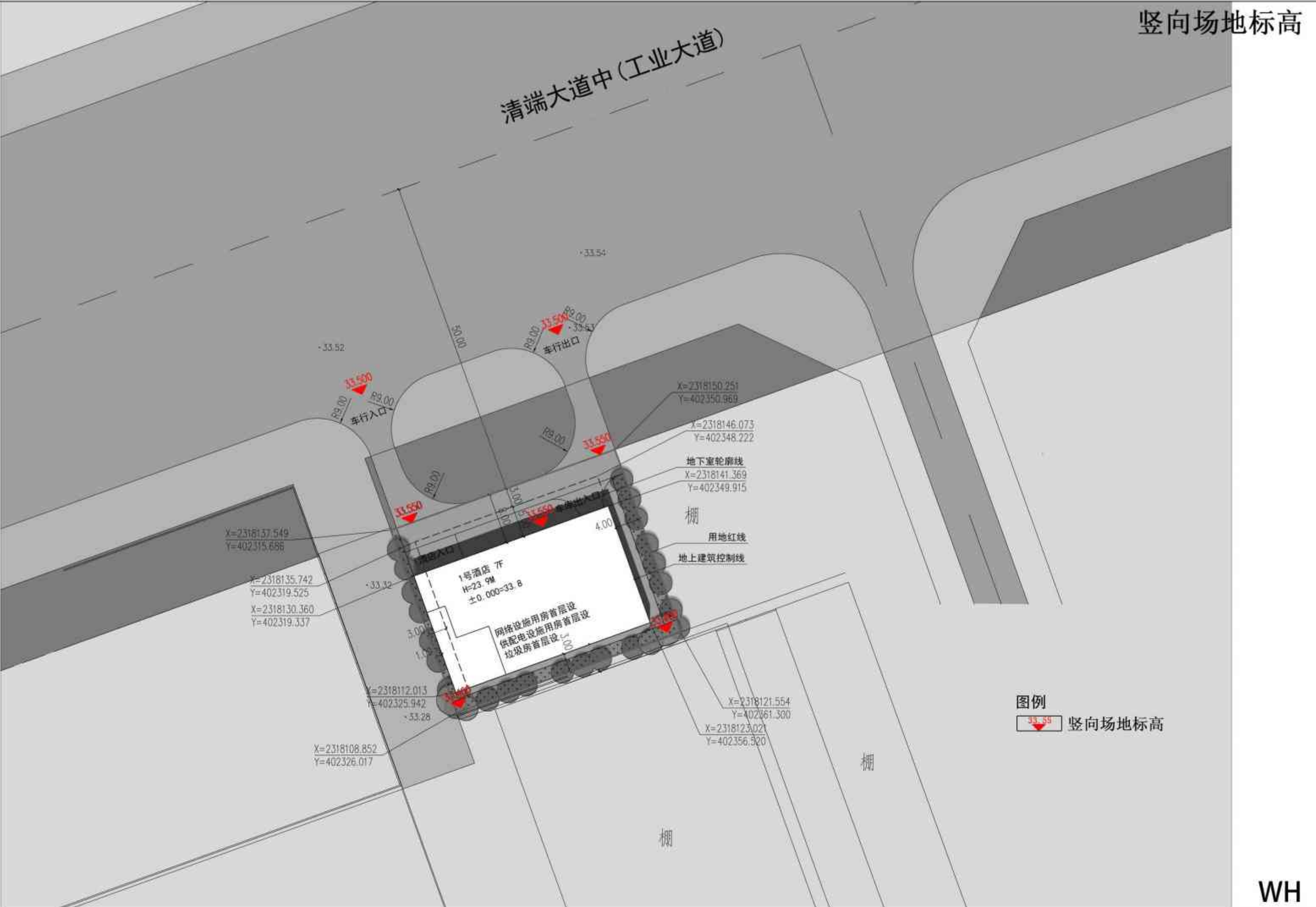


日照分析图

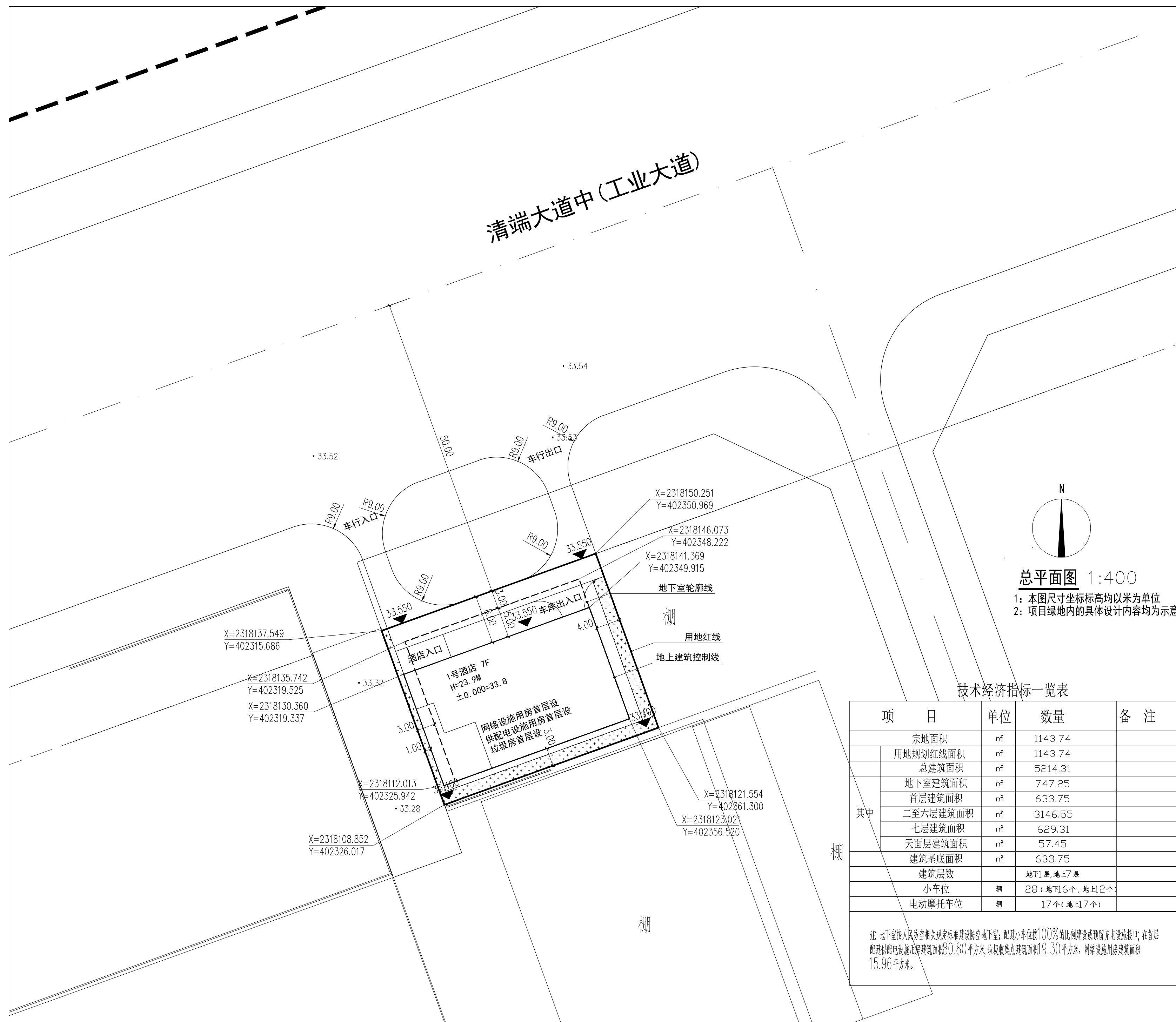


分析软件: T20天正日照分析软件
T20-Sun V2.0
标准名称: 国家标准
地理位置: 湛江雷州, 东经E110度05分,
北纬N20度54分
建筑气候区域: 亚热带湿润性季风气候
城市规模: 大城市
日照基准年: 2023
有效时间: 大寒日
08:00-16:00 (真太阳时)
计算精度: 5分钟
扫描角: 0°
时间累计方式: 总有效日照分析, 累积所有
时间段, 最长时间段不少于五分钟, 其他时
间段不少于5分钟
窗户分析: 首层窗台面重点分析

- 0h
- 1h
- 2h
- 3h
- 4h
- 5h
- 6h
- 7h
- 8h

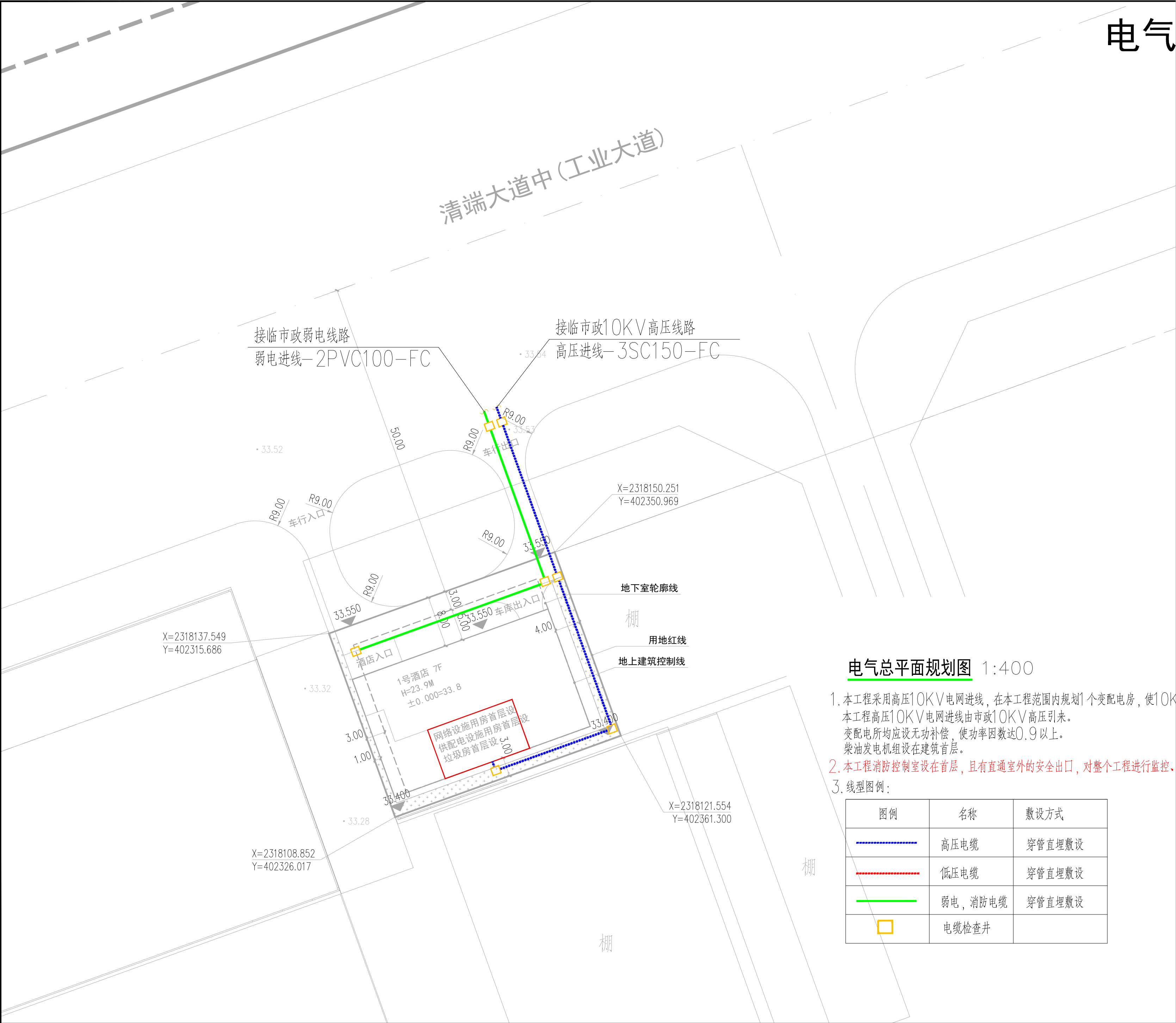


总平面图



WH

电气总平面规划图



电气总平面规划图 1:400

- 本工程采用高压10KV电网进线，在本工程范围内规划1个变配电房，使10KV电网逐步实现环网供电。
本工程高压10KV电网进线由市政10KV高压引来。
变配电所均应设无功补偿，使功率因数达0.9以上。
柴油发电机组设在建筑首层。
- 本工程消防控制室设在首层，且有直通室外的安全出口，对整个工程进行监控、报警及消防控制。
- 线型图例：

图例	名称	敷设方式
	高压电缆	穿管直埋敷设
	低压电缆	穿管直埋敷设
	弱电，消防电缆	穿管直埋敷设
	电缆检查井	

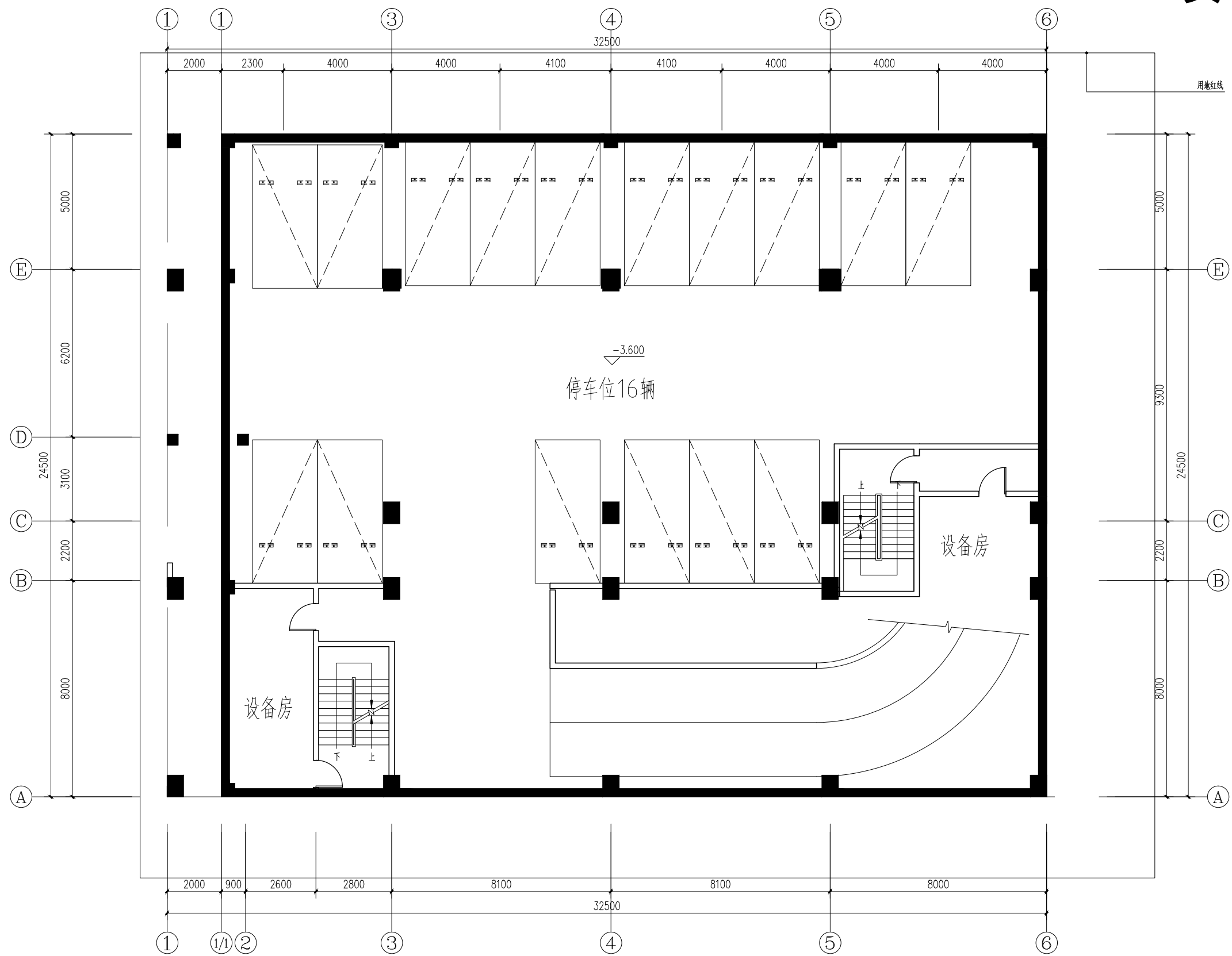
给排水规划总平面图



给排水规划总平面图 1:400

- 一、给水系统：
- 1). 消防水源：消防用水水源为市政自来水，由市政引入一根DN150mm市政管网，市政水压0.3MPa。
 - 2). 本工程最大室外消火栓用水量为30L/S, 室内为20L/S, 火灾延续时间2h；
- 二、排水工程：
- 本工程采用雨、污分流制
- 1). 卫生间污水需经化粪池处理后排至废水检查，再排入市政废水检查井。
 - 2). 雨水皆排入市政雨水检查井。

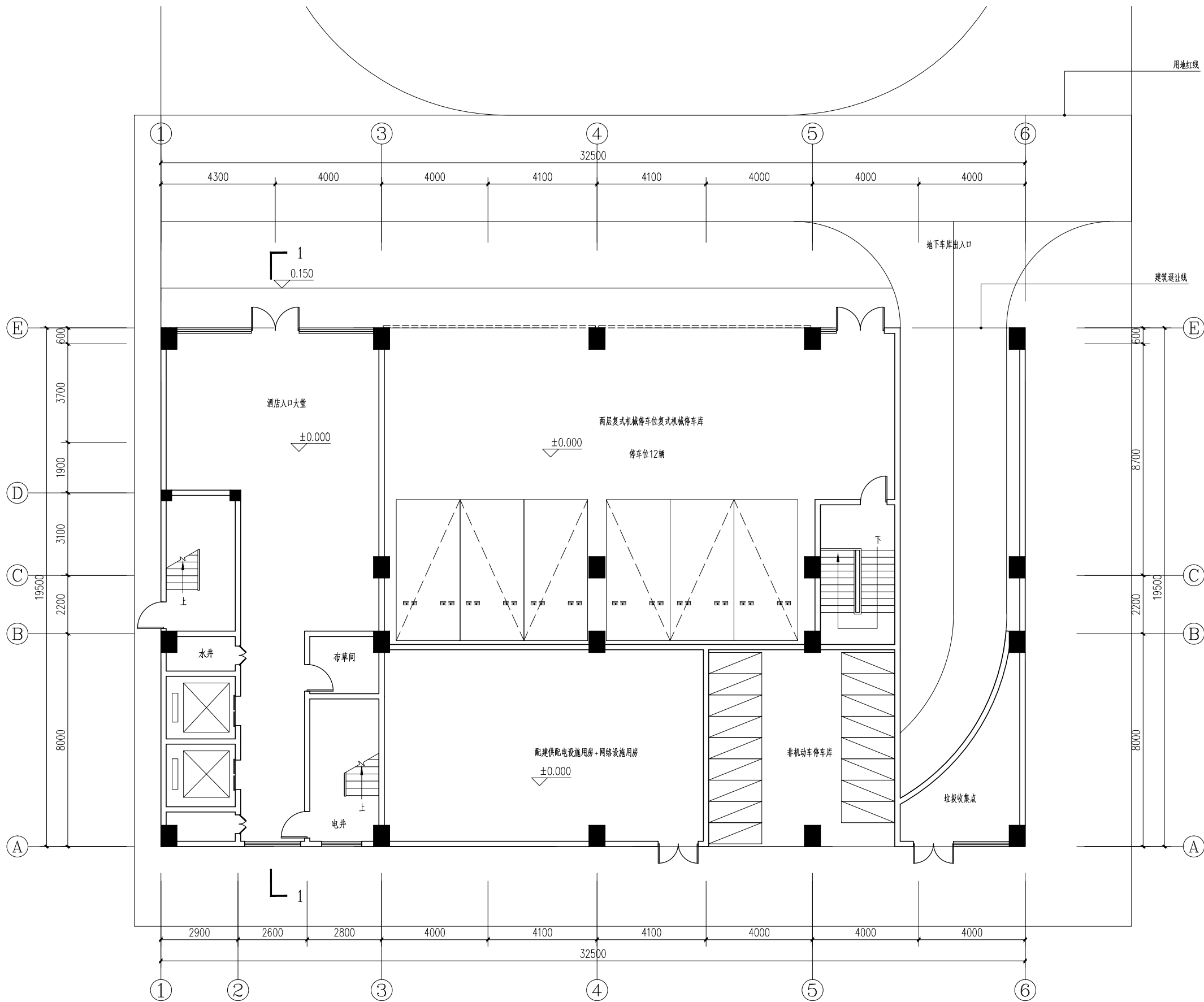
负一层平面图



负一层平面图 1:100

WH

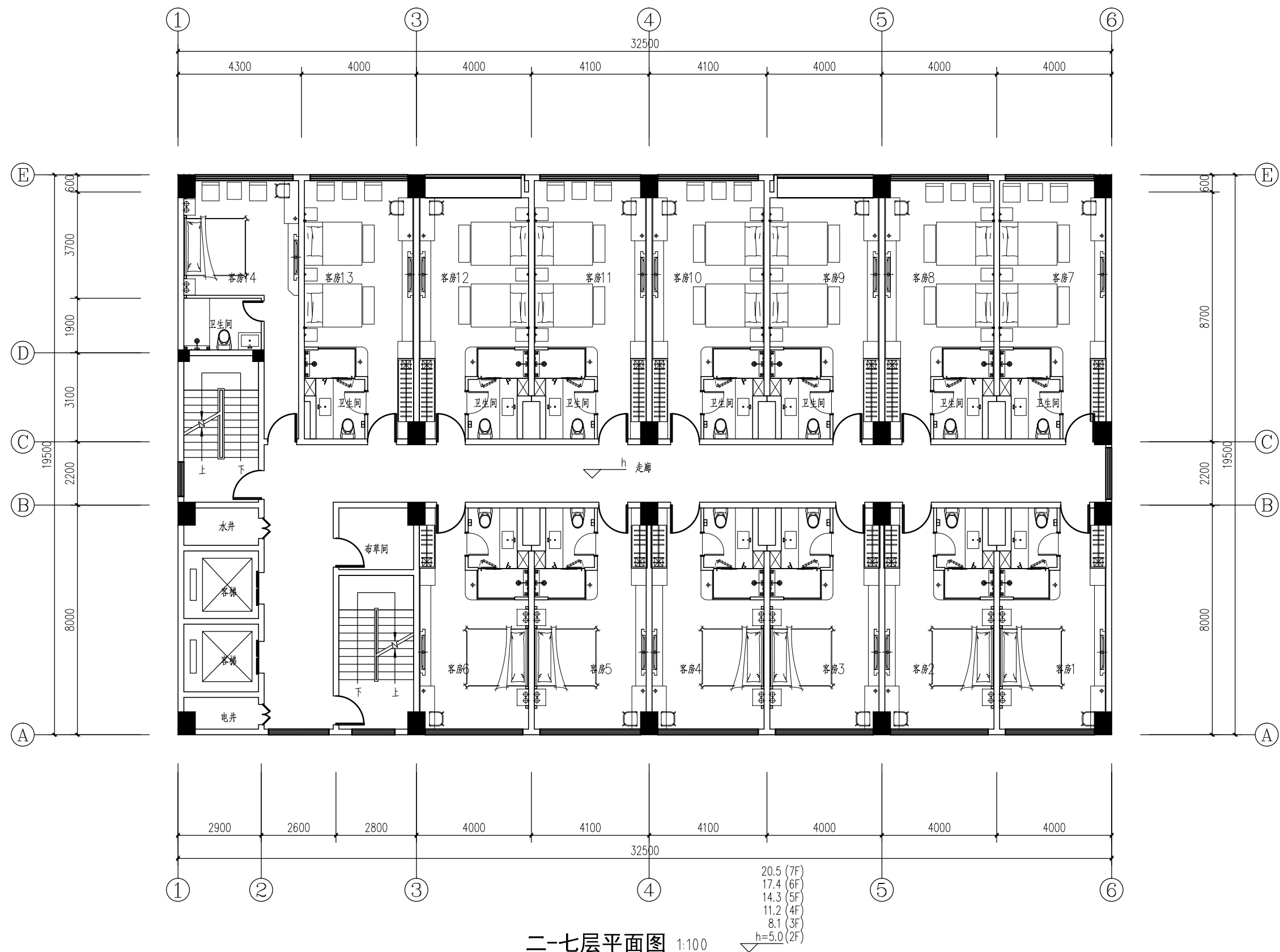
首层平面图



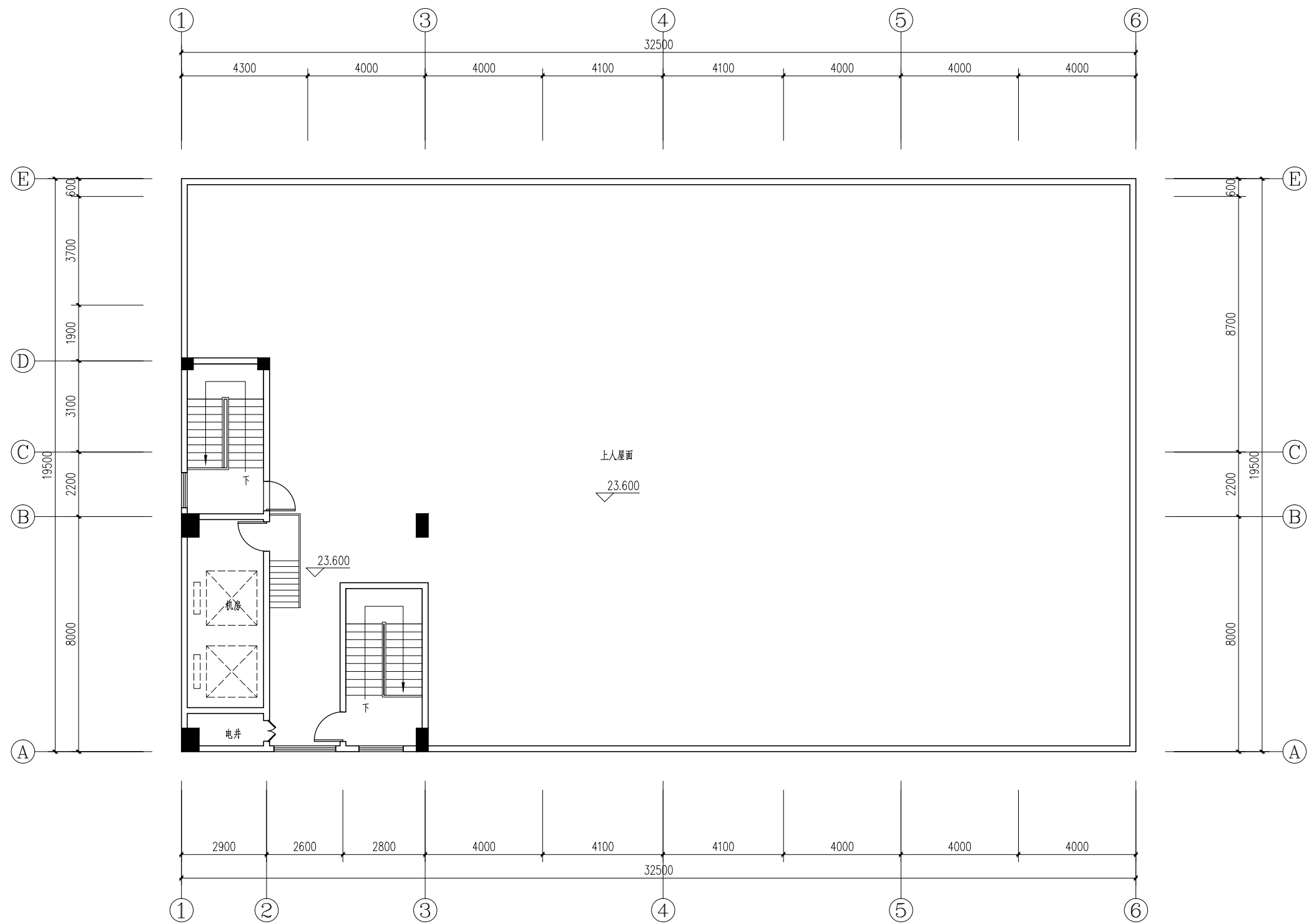
首层平面图 1:100

WH

二-七层平面图

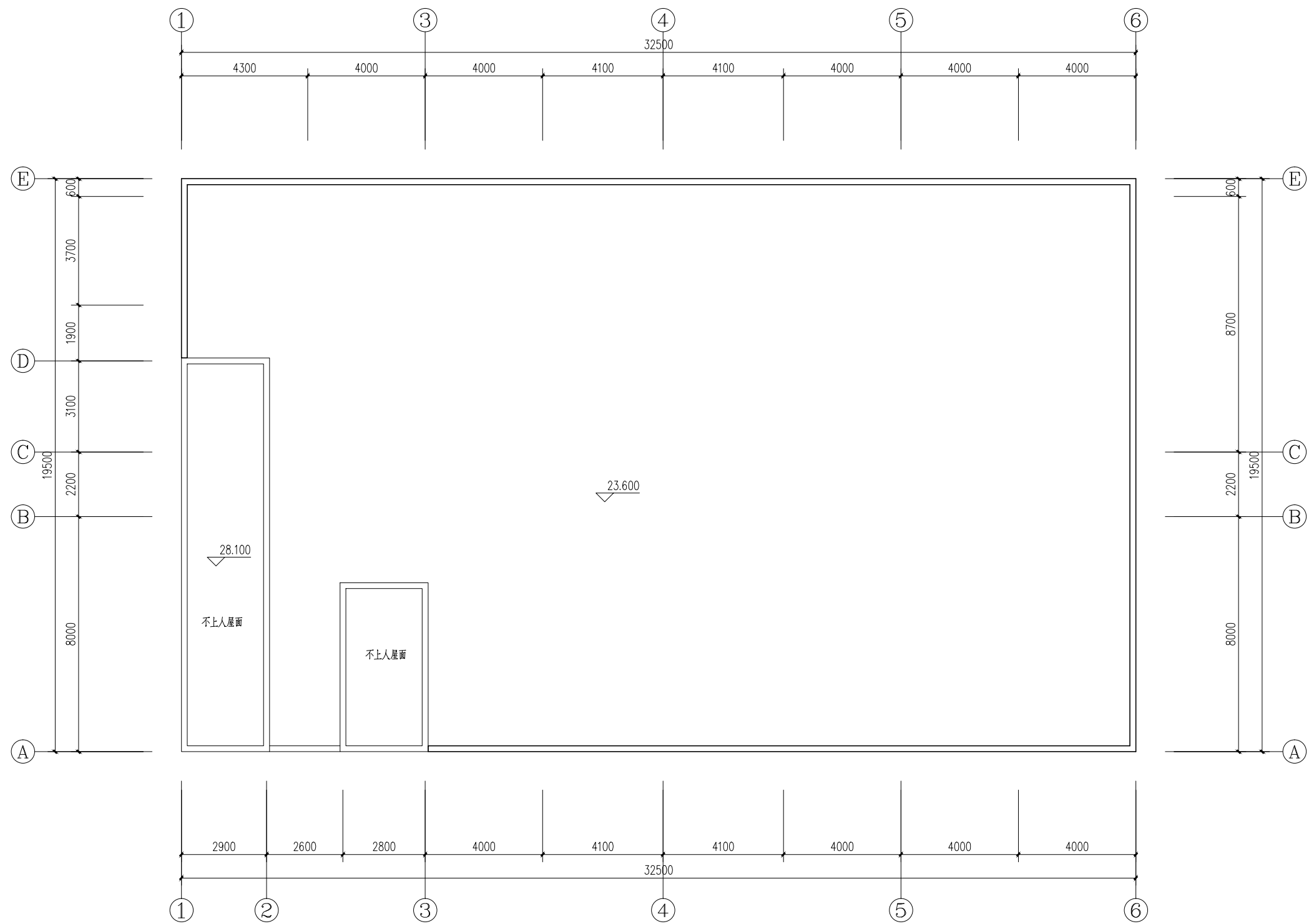


屋顶层平面图



屋顶层平面图 1:100

屋面层平面图



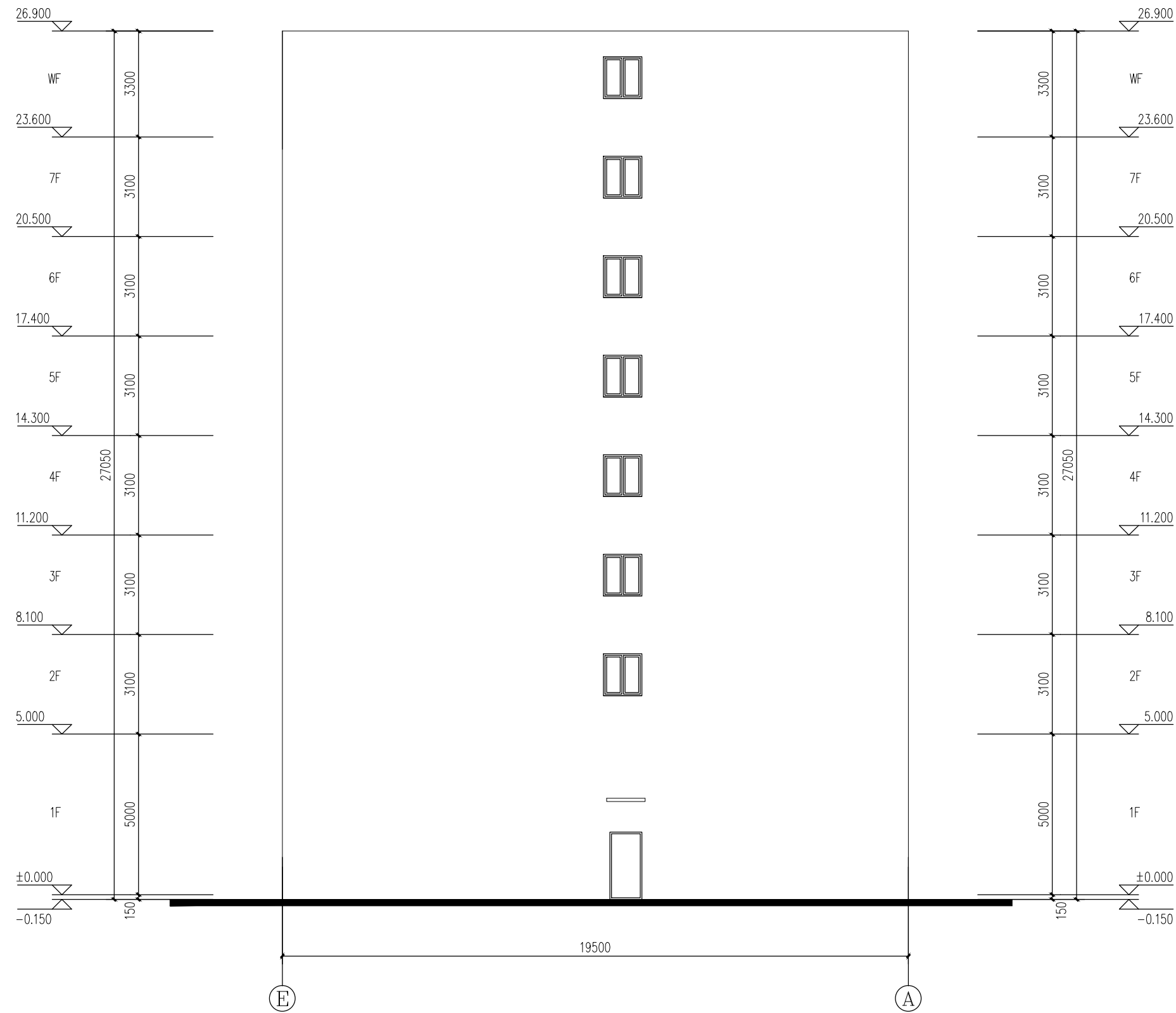
屋面层平面图 1:100

6-1 轴立面图



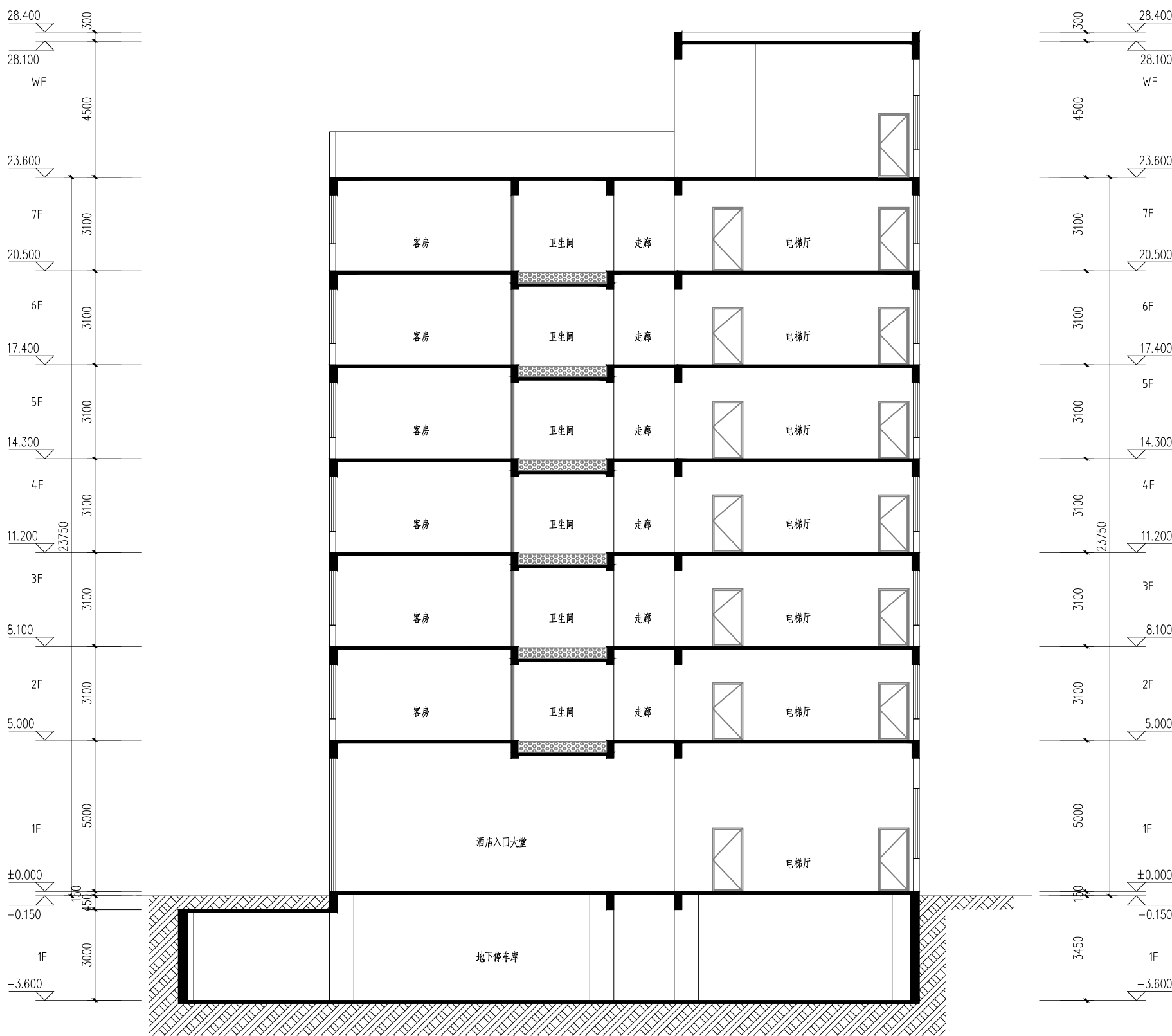
6-1 轴立面图 1:100

E—A轴立面图



E—A轴立面图 1:100

1-1剖面图



1-1剖面图 1:100

WH