

雷州市天晟大酒店规划及建筑设计方案



雷州市天晟大酒店 规划及建筑设计方案

建设单位：雷州市天晟酒店管理有限公司
规划设计单位：雷州市城乡规划服务中心
建筑设计单位：深圳市国际印象建筑设计有限公司
日期：2025 年 08 月



目录

CONTENTS

第一部分：综合文件

- 01-01. 规划条件批复
- 01-02. 开发强度控制图
- 01-03. 宗地图
- 01-04. 用地规划许可证
- 01-05. 出让合同
- 01-06. 不动产权证
- 01-07. 项目备案证

第二部分：设计说明

- 02-01 规划总说明
- 02-02 建筑设计说明
- 02-03 结构设计说明
- 02-04 给排水设计说明
- 02-05 电气设计说明
- 02-06 暖通设计说明
- 02-07 燃气设计说明
- 02-08 消防设计说明
- 02-09 人防设计篇
- 02-10 环境保护设计
- 02-11 节能设计
- 02-12 夜景灯光设计
- 02-13 海绵城市设计
- 02-14 绿色建筑设计

第三部分：设计图纸

- 03-01 区位分析
- 03-02 周边配套分析
- 03-03 现状分析
- 03-04 区位图-国土空间总体规划局部图
- 03-05. 土地利用规划图
- 03-06 彩色总平面图
- 03-07 规划总平面图
- 03-08 技术经济指标表
- 03-09 鸟瞰图
- 03-10 日景图
- 03-11 夜景图
- 03-12 重大节日夜景效果图
- 03-13 外立面色彩、材质分析图
- 03-14 场地竖向分析图
- 03-15 配套服务设施平面分析图
- 03-16 日照分析图
- 03-17 交通组织平面分析图
- 03-18 消防安全平面分析图
- 03-19 绿地面积平面分析图
- 03-20 供水排水总平面图
- 03-21 电力、电信总平面图
- 03-22 管线综合分析图
- 03-23 酒店建筑平面/立面/剖面图



综合文件

- 01-01.规划条件批复
- 01-02.开发强度控制图
- 01-03.宗地图
- 01-04.用地规划许可证
- 01-05.出让合同
- 01-06.不动产权证
- 01-07.项目备案证

01

雷州市自然资源局

雷自然资函〔2024〕809号

关于要求下达雷州市新城大道2号地块2357.65平方米建设用地土地规划条件有关事宜的复函

雷州市土地储备管理中心：

你中心送来《关于要求下达雷州市新城大道2号地块2357.65平方米建设用地土地规划条件的函》（雷土储函〔2024〕210号）及相关资料收悉。根据《雷州市人民政府办公室关于〈雷州市雷南片区控制性详细规划（03-01-03等地块）局部调整必要性论证及调整方案〉的批复》（雷府办函〔2024〕138号）和参照《雷州市城市规划管理技术规定》，下达雷州市新城大道2号地块2357.65平方米建设用地土地规划条件如下：

一、地块用地规划条件（主要控制指标）

- 1、用地性质：商业用地、城镇村道路用地；
- 2、宗地面积为2357.65平方米，其中商业用地面积（计容面积）为2331.94平方米、城镇村道路用地面积为25.71平方米；
- 3、容积率： ≤ 5.0 ，建筑密度： $\leq 50\%$ ，绿地率： $\geq 30\%$ ，建筑限高为80米；
- 4、地下室层数：1层 $\leq$ 层数 $\leq$ 2层，且按照人民防空相关规定标准建设防空地下室；
- 5、小车位按商业建筑面积每100平方米不少于0.6个进行配

建（建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%）；

6、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；

7、按规划和规范要求预留通信设备用房（建筑面积不小于15平方米）与设施（含移动通信5G基站）、预留燃气设备或设施的安
装条件与运营管理条件；

8、其他未约定条件须按《雷州市城市规划管理技术规定》执行；

9、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。

四、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。

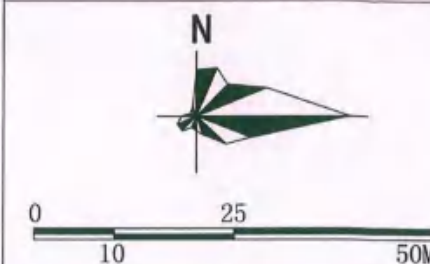
附件：雷州市新城大道2号地块用地规划开发强度控制图



雷州市新城大道2号地块用地规划



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
- 地上建筑控制线
- 地下建筑控制线

广东省城市规划设计出图专用章
单位名称: 雷州市城乡规划设计服务中心
业务范围: 城乡规划编制
资质证书编号: 粤自资规乙字23440075(2021)
有效期至: 2028年05月04日

开发强度控制图

雷州市城乡规划设计服务中心 2024.07

宗地图

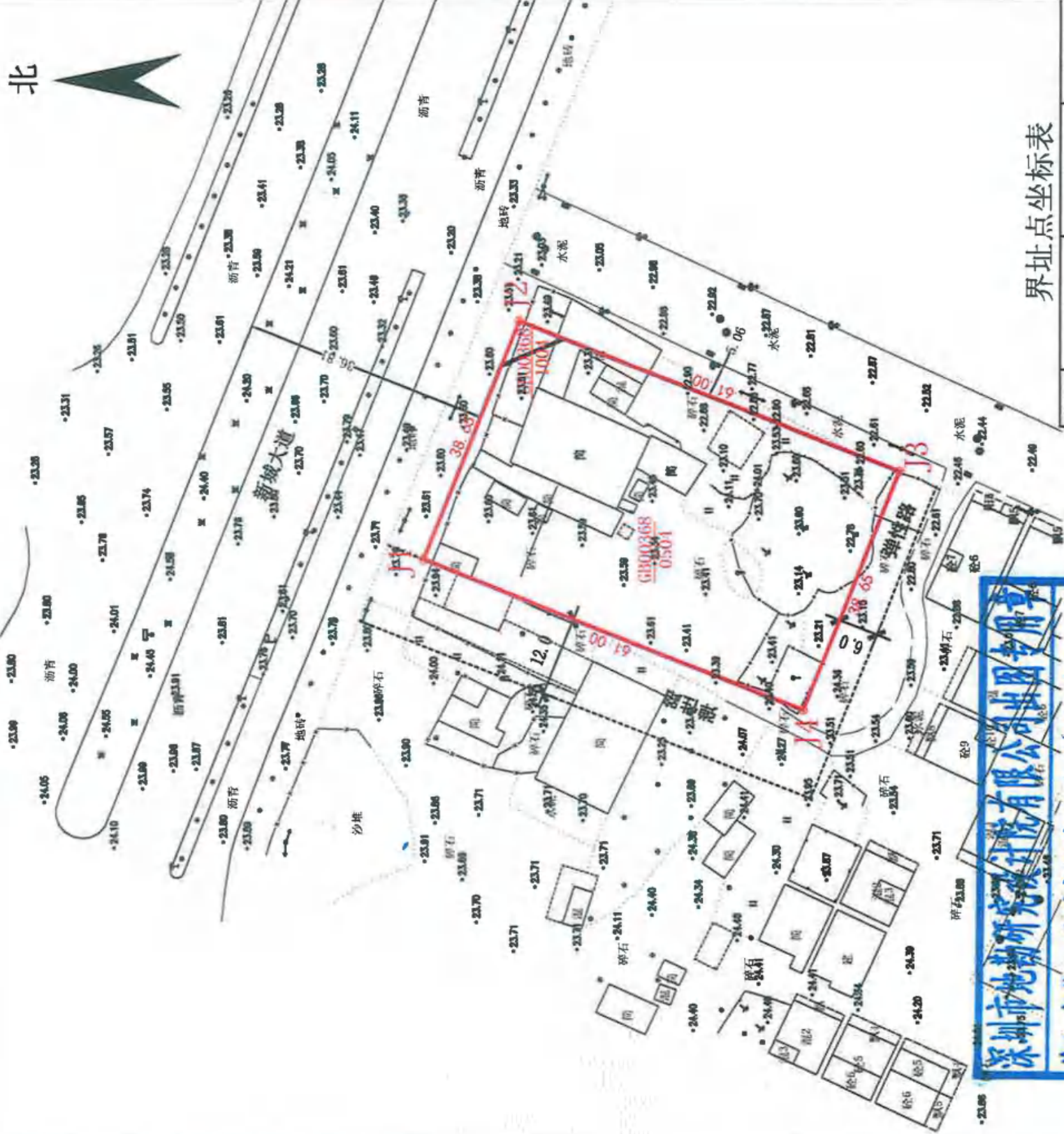
单位: m、m²

宗地代码: 440882005023GB00368

宗地面积: 2357.65m²

所在图幅号: 2314.50-37402.25

北



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2314636.786	37402287.088	38.65
J2	2314622.513	37402323.007	61.00
J3	2314565.825	37402300.483	38.65
J4	2314580.096	37402264.564	61.00
J1	2314636.786	37402287.088	
S=2357.65 平方米 合3.5365亩			

深圳市地勘研究院有限公司
单位名称: 深圳市地勘研究院有限公司
资质证书编号: 乙测资字44502755

2025年1月解析法测图, 2000 国家大地坐标系 1:1000

制图日期: 2025年1月17日

审核日期: 2025年1月17日

测量员: 陈方华

绘图员: 郑少葵

审核员: 潘江海

深圳市地勘研究院有限公司



设计说明

- 02-01 规划总说明
- 02-02 建筑设计说明
- 02-03 结构设计说明
- 02-04 给排水设计说明
- 02-05 电气设计说明
- 02-06 暖通设计说明
- 02-07 燃气设计说明
- 02-08 消防设计说明
- 02-09 人防设计篇
- 02-10 环境保护设计
- 02-11 节能设计
- 02-12 夜景灯光设计
- 02-13 海绵城市设计
- 02-14 绿色建筑设计

02

第一章 规划总说明

一、项目背景

1. 本项目位于湛江雷州市白沙镇新城大道2号地块，宗地面积(计容面积)为2357.65平方米，其中用地规划红线面积为2331.94平方米，城镇村道路用地面积25.71平方米，项目周边拥有良好的自然景观资源，坐拥中央城区，交通便利，配套齐全。

二、项目概况

2. 项目地处湛江雷州市白沙镇2号地块，地理位置优越，交通便利。
3. 项目总用地面积2331.94平方米，北侧为规划路新城大道，东临购物广场，北侧往人民公园景区方向，西侧往雷城汽车客运站，交通便利。地块东、西、北面均视野开阔，景观良好，通风采光条件优越，同时处于交通要道位置，人流量较大，故规划地块宜剧宜商。
4. 项目严格按照控规条件要求规划，1栋高层公共建筑，并设有二层地下车库，项目总建筑面积约16097.88平方米。

三、主要设计规范及依据

- 1、1:500 实测地形图
- 2、规划设计条件书
- 3、《城市居住区规划设计规范》GB 50180-2018
- 4、《民用建筑设计统一标准》GB 50352—2019
- 5、《建筑设计防火规范》GB 50016-2014(2018 年版)
- 6、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB 50067—2014
- 7、《住宅设计规范》GB 50096—2011
- 8、《住宅建筑规范》GB 50368-2005
- 9、《建筑防火通用规范》GB 55037-2022
- 10、《民用建筑通用规范》GB 55031-2022
- 11、《建筑与市政工程防水通用防水规范》GB55030-2022
- 12、《消防设施通用规范》GB 55036-2022
- 13、《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB 55025-2022

14、《旅馆建筑设计规范》JGJ 602-2014

13、《雷州市城市规划管理技术规定》(2018)

四、设计理念

规划从城市环境着手，结合当地气候特征、现代风貌、居住模式、政府规划及市场要求，坚持高点规划、高标准建设的原则，将本项目打造成集高尚居住、临街商铺为一体的现代高品质社区。

1. 规划理念:1、尊重城市现状肌理，生态优先的理念，规划具有良好的社区环境，积极使用建筑节能技术，降低建筑能耗。
2. 合理布局配套服务设施，提供便捷服务。
3. 注重公共空间的规划，公共空间是居民经常使用和驻留的室外空间，便于住户室外活动，公共空间结合组团绿地布置有利于营造良好的居住环境；
4. 营造街区中多样丰富的生活氛围，符合居民交往的行为模式。
5. 注重空间序列的过渡设计，居民回家的行程即是从城市公共空间到住区半公共空间到半私密的院落空间再到私密的室内空间的过程，这种空间序列的自然过渡既能使住户享受社区交往的快乐，又能独享私密空间的自由。

五、总体规划布局

1、功能分区

规划建筑主要由1栋酒店楼组成，地上14层地下2层。首层为多功能大厅、酒店大堂及配套设施用房；标准层为客房；地下2层为小汽车停车库、设备用房及战时人民防空掩蔽所

2、道路交通规划

(1)道路系统规划满足人流的安全与畅通，反映规划区独特的景观风貌，为地上、地下管线和其他市政公用设施提供空间，满足规划区通风、采光、救灾和防灾的要求。

(2)在酒店东面沿设置主要出入口及，在小区西面设1个地下车库出入口。

(3)静态交通系统，机动车采用地下车库停车，设2层地下车库。

3、绿地景观系统规划

绿地系统与景观系统是密不可分的两个部分，规划设计中通过两者的穿插、渗透，将两个系统整合为一个有机整体。严格按照设计要点的要求，布置项目地块的绿地，并充分利用屋面绿化，提高绿化的空间层次感。

六、配套设施

1、布置原则

公共设施的规划布置是居民日常使用的必备重要设施，它的服务水平和使用的便利程度直接影响到居民生活的舒适度，规划尽可能提供舒适便利的公共设施。本次规划采用均衡和集中布局相结合的原则，设施相对集中布局形成公共服务设施中心，方便居民使用。规划针对人口的发展目标和服务人群的异质性，合理配套公共服务设施。

采用规定性与指导性相结合的原则:对于与居民日常生活必需的公共服务设施必须以规定性指标加以控制，对于市场调控选择的商业服务配套。

2、公共服务设施的布置

本项目公共设施按照使用功能主要分为:供电配套用房（位于二层）面积：94.17m²、消防控制中心（位于首层）面积：23.65m²、通信设备用房（位于天面层）面积：22.00m²、垃圾回收集点（位于首层）面积：27.40m²、人防报警间（位于天面层）面积：22.55m²。

七、小汽车充电桩及电动自行车充电设施

本项目小汽车停车位设置于地下室和西侧、北侧地面，商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到 10%（其中充电车桩车位 7 个）;配建电动自行车停放充电场所并按 30% 比例建设专用智能充电桩（其中电动自行车专用智能充电桩 11 个）。

八、主要技术经济指标

主要技术经济指标						
名称		单位	规划条件指标及技术要求	数值	备注	
宗地面积		m²	2357.65	2357.65		
其中	商业用地面积	m²	2331.94	2331.94	计容面积	
	城镇村道路用地面积	m²	25.71	25.71		
总建筑面积		m²		14854.23		
计容建筑面积		m²	≤11659.70	11644.31		
其中	商业		m²		11454.54	
	公共配套用房		m²		189.77	
		供配电设施用房	m²	建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房	94.17	位于二层
		消防控制室	m²		23.65	位于首层
		通信设备用房	m²	建筑面积不小于15平方米的通信设备用房	22.00	位于天面层
		垃圾收集点	m²	建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点	27.40	位于首层
		人防报警间	m²		22.55	位于天面层
不计容建筑面积		m²		3209.92		
其中	地下室	m²	1层≤层数≤2层	3209.92	地下2层	
建筑基底面积		m²	≤1165.97	1111.91		
首层建筑面积		m²		1111.91		
绿地面积		m²	≥699.58	721.36		
容积率			≤5.0	4.99		
建筑密度		%	≤50	47.68		
绿地率		%	≥30	30.93		
建筑高度		m	建筑限高80米	60.30		
小车位		个	按商业建筑面积每100平方米不少于0.6个	70		
其中	地上车位	个		11	其中充电桩车位7个	
	地下车位	个		59		
电动自行车位		个	按商业建筑面积每100平方米不少于0.3个	35	其中电动自行车专用智能充电桩11个	
备注： 1、按照人民防空相关规定标准建设防空地下室；按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准，配套建设海绵设施； 2、商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%； 3、按照政府相关部门的规定预留移动、电信设备用房和设施(含移动通讯5G基站)，预留燃气设备或设施的安装条件与运营管理条件； 4、按相关规范标准要求建设绿色建筑，绿色建筑等级按基本级及以上执行。						

第二章 建筑设计说明

一、平面设计

1. 酒店单体平面设计

回归现代主义的理性空间，重新迫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。

设计中始修以“人居”为基准点，追求居住的舒适度与品味，同时建立社区独特风格，将“以人为本科学居住、健康生活”贯穿于设计的全过程。

本设计方案针对徐雷州的气候，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，每家每户每个房间都能具备自然通风采光，每户都有一条以上的穿堂风，并且针对市场目前户型设计的不足之处，做出处理。

二、立面设计

建筑造型以和谐现代建筑语言演绎古典高贵的气质，追求大气的整体效果。

酒店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。做然屹立的非凡气势，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，表达出不断超的人文精神和力量

三、绿色建筑

节地与室外环境:本工程规划合理布置，节约土地的同时，建筑的布局有利于室内外的日照、采光通风。

节能和能源利用:本工程维护结构热工性能指标符合国家和地方居住建筑节能 标准的规定，建筑物体形、朝向、合理，充分利用了自然通风和天然采光。节水和水资源利用:统筹考虑水资源的合理利用，设置完善的供水、排水系统。节材和材料资源:装饰用材料满足相应产品质量国家或者行业标准，采用集约化 生产的建筑材料，构件和部品，减少现场加工。运营管理:制定并实施节能、节水、节材与绿色管理制度。在垃圾收集点设 立分类垃圾箱，实施品分类收集。制定并实施施工

项目环境保护具体措施，控 制由于施工引起的大气污染、土壤污染、噪声影响、水污染、光污染以及对场地 周边区域的影响。构件和部品，减少现场加工。运营管理:制定并实施节能、节水、节材与绿色管理制度。在垃圾收集点设 立分类垃圾箱，实施废品分类收集。制定并实施施工项目环境保护具体措施，控 制由于施工引起的大气污染、土壤污染、噪声影响、水污染、光污染以及对场地 周边区域的影响。

四、无障碍设计

项目按《建筑与市政工程无障碍通用规范》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 150mm，并以斜坡过渡;在核心内设置无障碍电梯等设施，方便残疾人使用。

1、道路

酒店内人行道及商铺街前人行道宽阔、平坦、防滑。在人行道交叉路口与园区入口等处设有坡面平整防滑的缘石坡道。小区内的人行道均设有盲道，直线 方向设有指引向前行走的行进盲道，在行进盲道的起止点、转弯处，人行横道入口，园区入口，有障碍物处均设有提示盲道。盲道与缘石坡道设置合理规范方便居民出行。

2、公共绿地

酒店内环境优美，设有水景、绿化等各式园林景观，给住户提供了自然清新的居住环境。在绿地的入口与通路等易滑倒处，采取防滑措施，设有轮椅坡道和 扶手:在休息座椅旁设轮椅停留位置:且在公共绿地入口地段设有盲道，绿地内的台阶、坡道和其他无障碍设施的位置均设有提示盲道。

3、住宅无障碍设计

(1)住宅入口

酒店主入口应设置无障碍坡道，坡道坡度不大于 1:12，宽度不小于 1.2 米，坡道表面采用防滑材料，并在两侧设置高度为 0.85 米的扶手，扶手末端应向外延伸 0.3 米。入口处的平台宽度不小于 1.5 米，便于轮椅回旋。

大堂入口处应设有清晰的无障碍标识，引导特殊群体进入。大堂内预留足够的轮通行空间，通道宽度不小于 1.8 米。前台应设置高度为 0.7-0.8 米的无障碍服务窗口，方便乘坐轮椅的宾客办理入住登记等手续。同时，大堂内配备盲文标识和语音提示系统，帮助视障人士了解环境信息。

4、建筑物无障碍标志

在住宅出入口、公共绿地等设有无障碍设施处，均设有国际通用的无障碍标志牌。

第三章 结构设计说明

一、工程概况

本项目用地 2331.94 平方米，用地呈长边形。工程总建筑面积约为 14854.22 万平方米，容积率为 4.993。地上 15 层，地二层，设有 3209.92 平方米的地下车库。项目配置小车车位 70 个。

本工程的结构设计使用年限为 50 年，建筑结构安全等级为二级，结构重要性系数 $\gamma_0=1.0$ 。地面粗糙度 B 类，建筑高度 >24m，基本风压取 0.80kN/m^2 。抗震设防类别为丙类。

二、设计依据

- 1、《建筑结构荷载规范》 GB50009-2012
- 2、《建筑抗震设计标准》 GB/T50011-2010（2024 版）
- 3、《混凝土结构设计标准》 GB/T50010-2010（2024 年版）
- 4、《砌体结构设计规范》 GB50003-2011
- 5、《建筑地基基础设计规范》 GB50007-2011
- 6、《高层建筑混凝土结构技术规程》 JGJ3-2010
- 7、《工程结构通用规范》 GB55001-2021
- 8、《混凝土结构通用规范》 GB55008-2021
- 9、《建筑与市政地基基础通用规范》 GB55003-2021
- 10、《建筑工程抗震设防分类标准》 GB50223-2008
- 11、《建筑结构可靠度设计统一标准》 GB50068-2018
- 12、《混凝土结构耐久性设计标准》 GBT 50476-2019
- 13、《地下工程防水技术规范》 GB50108-2008

三、结构体系及主要特点

根据建筑使用功能的要求并结合本工程的特点，酒店采用框剪结构体系。通过合理的梁墙柱设

置保证本结构有足够的侧向刚度及抗扭刚度。经上机试算，各项整体计算指标均在规范允许的范围内。

结构布置的特点

根据塔楼酒店使用功能的要求，结构布置上避免了厅房穿梁的情况；基本避免剪力墙突出墙面的情况。地下室局部采用框架结构，配合建筑专业实现地下车库、设备用房的空间要求。

地下室

地下室底板由于建筑使用功能的要求不设缝。考虑地面以下温差变化较小，砼收缩主要在前期，拟采取下列有效措施避免或减少砼的前期收缩和温度效应引起的混凝土构件可见裂缝的产生：

- 1、设置后浇带，将底板分成若干平面尺寸小于规范最大设缝间距的块体，后浇带混凝土 2 个月 后浇筑，适当提高地下室底板的配筋率。
- 2、采用柔性外防水，即使出现微小的收缩裂缝，外防水层也能起到阻止渗漏的作用。
- 3、底板钢筋按照“宁细勿粗，宁密勿疏”的原则配置，板筋双层双向拉通布置。
- 4、从减少砼自身收缩率的角度考虑，对砼配合比提出附加的设计要求。如要求水灰比不宜超过 0.4，砂率不大于 38%，坍落度不大于 12cm 等；另一方面要求加强砼振捣及养护，应有可靠措施保证砼在全湿条件下硬化，优先考虑蓄水养护，其次为覆盖塑料薄膜或湿麻袋养护

第四章 给排水设计说明

一、设计依据

- 1.《建筑给水排水设计标准》（GB50015-2019）
- 2.《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2016 年版）
- 3.《室外给水设计规范》（GB50013-2018）
- 4.《建筑给水塑料管道工程技术规程》（CJJ/T98-2014）
- 5.《建筑排水塑料管道工程技术规程》（CJJ/T29-2010）
- 6.《建筑设计防火规范》 GB50016-2014（2018 年版）
- 7.《消防给水及消火栓系统技术规范》 GB50974-2014
- 8.《建筑给水排水与节水通用规范》 GB55020-2021

9. 《自动喷水灭火系统设计规范》 GB50084-2017
10. 《气体灭火系统设计规范》 GB50370-2005)
11. 《建筑灭火器配置设计规范》 GB 50140-2005
12. 《自动喷水灭火系统施工及验收规范》 GB50261-2017
13. 《民用建筑节水设计标准》 GB 50555-2015
14. 《建筑防火通用规范》 GB55037-2022
15. 《消防设施通用规范》 GB55036-2022
16. 《二次供水设施技术规程》 SJG 79-2020
17. 建设单位的相关资料及技术要求。

二、工程概况

本项目用地 2331.94 平方米，用地呈长边形。工程总建筑面积约为 14978.23 万平方米，容积率为 4.993。地上 15 层，地二层，设有 3209.92 平方米的地下车库。项目配置小车车位 70 个。

三、生活给水系统

1. 水源

给水水源由市政给水干管上接 2 个 DN150 接口经水表计量后供小区用水，水压约为 0.3MPa。

2. 用水量

酒店最大日用水量 100.50 立方，最大时为 8.60 立方。

3. 供水方式

本项目采用变频生活水泵分区供水方式。负一层至首层为市政直供水，二层至八层为加压低区，九层至十四层为加压高区，经减压阀调节供给。

4. 水表

本工程设置 2 个 DN150 的总水表，供住宅和消防水池用水，供水总管分别按市政给水管、车库冲洗、绿化给水管、消防水池给水管分别设供水水表。

5. 管材

室内生活给水系统主横管、干管及管井立管采用钢塑复合管， $DN \leq 100$ 采用丝扣连接， $DN > 100$ 采用法兰连接，支管采用 PP-R 给水管。压力等级 S5 系列，热熔粘接，室外生活给水管采用球墨铸铁管。

四、生活排水系统

1. 排水方式

本工程室内排水采用污水、废水分流制，室外采用雨污分流制。排水立管沿墙柱下排至室外，其中首层单独排放，粪便污水经化粪池处理后与生活废水合流排入市政污水管网。雨水则直接排入市政雨水管网。水泵房排水及地下车库冲洗污水由潜污泵抽升后排入室外检查井。

2. 管材及接口

室内污、废水排水立管，采用 UPVC 中空螺旋消音排水管，承插式胶粘剂粘接。其他排水支管、通气管、冷凝水管采用普通 UPVC 排水管，承插式胶粘剂粘接；室外排水系统采用室外埋地管采用钢带增强型 HDPE 双壁缠绕管，承插连接，橡胶圈密封。

3. 化粪池

化粪池有效容积计算：

化粪池清掏周期：半年

生活污水量标准：0.02m³/人·日，污泥量标准：0.2L/人·日

五、雨水排水系统

1. 室外降雨重现期按三年考虑，降雨历时五分钟，暴雨强度： $q=5.71L/s \cdot 100m^2$ 。

2. 重要公共建筑、高层建筑屋面雨水排水管道，按设计重现期按 10 年，雨水集流时间 5min 计屋面雨水由天沟汇水，经雨水斗、雨水立管排入雨水井。

3. 雨水管 UPVC 承压（实壁加厚）排水管，承插式专用胶粘剂粘接，室外排水系统采用室外埋地管采用钢带增强型 HDPE 双壁缠绕管，承插连接，橡胶圈密封。

六、分体空调冷凝水排放

1. 单独设置冷凝水排放系统。

2. 冷凝水管管材为 UPVC 硬聚氯乙烯排水管。

第五章 电气设计说明

一、设计依据

1. 兴建单位设计任务书和设计要求。
2. 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014) 2018 版
3. 《火灾自动报警系统设计规范》 (GB50116-2013)
4. 《低压配电设计规范》 (GB50054-2011)
5. 《建筑物防雷设计规范》 (GB50077-2010)
6. 《20KV 及以下变电所设计规范》 (GB50053-2013)
7. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》 (GB50067-2014)
8. 《有线电视系统工程技术规范》 (GB50200-94)
9. 《综合布线系统工程设计规范》 (GB/T50311—2016)
10. 《民用建筑电气设计标准》 (GB51348-2019)
11. 土建专业、给排水专业、空调专业提供的有关图纸和工艺条件。

二、电力规划

根据用地性质和容积率等,参考《城市电力规划规范》,采用负荷密度法预测用电负荷,其中,酒店为 120W/m²,配建停车位按不低于 10%预留充汽车电设施安装条件(包括电力管线预埋和电力容量预留);则本项目总用电量预测为 1931kW,同时使用系数 0.7,计算负荷为 1352KW。正常电源来自城市电网,道路电力电缆通道条件具备,在地块开发建设前期应及早与供电部门落实供电方案,规划由周边道路市政电力电缆引入。

规划区消防设施和部分重要负荷为一级负荷,其它用电为三级负荷。

正常电源来自城市电网,10KV 电缆线路环网供电,在地上一层设置变配电房。低压配电室出线沿室外电缆沟敷设至各用电点。用户由低压配电装置引专用回路以树干式配至各层;地下车库、室外景观照明等用电由配电房分别以专用回路配电。

道路照明采用节能型高压钠灯或汞灯,规划区内道路可采用白炽灯配庭院式灯具与周围环境相

适应,控制用手控、光控、时控均可。

三、电信规划

客房考虑每户一部话机。电话电缆全部采用全塑充气电话电缆,由市政电话电缆引入,沿预埋的工程 PVC 塑料管暗敷,最上面应预留一根有线电视电缆。

室外电话交接箱按用地性质及接话半径等因素综合考虑设置,交接箱按终装容量配线,并落地安装。地下室一层适当的位置预留约 20 平方米的用户光纤终端机房。小区宽带入户,所有用户均可高速上网。

规划区有线电视系统直接接入市有线电视网。住户每户按一路信号,会所则考虑多路信号。用户分配网络以分配-分支形式向用户终端馈送信号。电视电缆选用 SYV-75-9 型。

在规划区内设置楼宇对讲系统和闭路电视监视系统,提高居住商业安全防范标准。

四、自动报警系统

1、设计范围

- 1) 火灾自动报警系统
- 2) 消防联动控制
- 3) 火灾广播及消防电话
- 4) 消防供电及系统接地
- 5) 电气火灾监控系统
- 6) 消防设备电源监控系统
- 7) 气体灭火报警系统

2、火灾自动报警及联动要求:

报警系统选用集中报警系统;消防控制室设于首层,且安全出口直通室外,消防控制室内严禁穿过与消防设施无关的电气线路及管路,消防控制室建成后应有相应的竣工图纸,各分系统控制逻辑关系说明,设备使用说明书,系统操作规程,应急预案,值班制度,维护保养制度及值班记录等文件资料。

第六章 暖通设计说明

一、设计范围

通风及防排烟系统设计

二、设计计算参数

设计参数

根据具体功能及《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》（GB50736-2012），《公共建筑节能设计标准》（GB50189-2015）选取。

三、空调系统

1) 分体式空调

- (1) 室内机采用明装（挂壁式、立柜式）或天花内暗装（根据具体情况设计）
- (2) 分体空调室内机冷凝水应有组织排放
- (3) 空调室外机位置应便于从本户或公共区域安装及检修。空调室外机位置空间应充足，需充分考虑冷媒接管接口、雨水立管、排水立管、空调机位百叶等间距。
- (4) 室外机底部距离人员活动区地面 2.5m 以上；排风距离窗口、阳台应大于 20 倍排风口直径。排风应避免直接吹到人员活动区和绿化植物上。
- (5) 包围室外机的百叶应尽量通透（不需要防雨百叶），保证满足设备要求，百叶角度宜水平或斜向上。应避免室外机进、排风气流短路，避免吸入其它空调室外机的排风。
- (6) 冷凝水排水口和电气插座位置与室内机位置吻合。
- (7) 空调冷媒管留洞出口尽量不与其它管线（如排水管）冲突导致安装困难。
- (8) 明装室内机冷媒管外墙留洞为圆 80，中心标高最高为板下 400 以便排水。暗装室内机冷媒管外墙留洞为圆 80，洞标高尽量提高以便天花内藏。

四、通风与防排烟

1) 通风系统

- (1) 变配电室、柴油发电机房应设独立的通风系统。若采用气体灭火时，通风系统必须停止运行且通向该房间的所有通路均应相应密闭，并在气体灭火后能把室内废气排至室外。
- (2) 机械通风系统进、排风口的设置原则：
 - a. 进风口应设在室外空气较清洁的地方，且在排风口的上风侧。
 - b. 当进、排风口在同侧时，排风口宜高于进风口 3m，进排风口在同侧同一高度时，其水平距离不宜小于 10m。
 - c. 进、排风口的底部距离室外地面不宜小于 2m。

(3) 通风系统的风速

- a. 自然进、排风系统的空气流速，建议按下表采用。

自然进、排风系统的空气流速 (m/s)

地点	风速	地点	风速
进风百页	0.5~1.0	地面出风口	0.2~0.5
进风竖井	1.0~2.0	顶棚出风口	0.5~1.0
水平干管	0.5~1.0	排风口	0.5~1.0
竖井	0.5~1.0	排风道	1.0~1.5

- b. 机械进、排风系统内的空气流速，可根据建筑物的性质按下表采用

机械进、排风系统的空气流速 (m/s)

部位	办公		停车库	
	适宜流速	最大流速	适宜流速	最大流速
新风入口	3.5	4.0	4.5	5.0
通风总管	8.0	10	10	12
通风支管	5.0	7.0	6.0	8.0
通风接风口支管	2.5	3.5	3.0	4.0

- (4) 机械通风系统设计和设备选型应考虑消声降噪措施。与室外相通的机械进、排风口数量应尽量减少，且尽量远离人流密集区域及采取消声措施。
- (5) 除了仅用于消防的风机，所有风机应选择离心风机。所有风管分支及风口应可调节风量。
- (6) 未设调节阀的风口，应采用可调百叶风口。
- 2) 防、排烟系统
 - (1) 防、排烟风机应设置在风机房内。
 - (2) 楼梯间及楼梯间前室分别独立设置机械加压送风系统。应结合当地的消防设计、验收要求，确定是否需设置余压控制系统；若需设置，建议采用压差余压控制，相关控制要求应提资至电气专业。
 - (3) 前室、合用前室加压送风口应与建筑和装修专业协调，避免出现在显眼位置。无法避免时，应考虑以后的装修措施。加压送风口应避免设置在门背后，且需核对、避免消防立管、消火栓箱挡住加压送风口。
 - (4) 前室、合用前室电控加压送风口安装做法：
 - a. 风口阀体嵌入墙体内侧安装，阀体外边缘距离建筑外墙皮 50mm；
 - b. 风口及风阀面板取消，由装修在外侧做可开启百叶。
 - (5) 楼梯间的加压送风口采用自垂百叶风口。
 - (6) 仅用于防、排烟的风机，选用轴流风机。
 - (7) 优先考虑自然排烟、自然防烟。不满足自然排烟的区域设置机械排烟，地上部分可考虑自然补风。
 - (8) 防火阀应紧贴排烟机房和风井隔墙设置。
 - (9) 排烟系统的手动开启装置应落在建筑、装修图上，手动开启装置的位置、外观、形式由建筑、装修的确定。

五、节能设计

- 1) 严格执行国家相关节能规范，从建筑设计上满足建筑的保温隔热性能达到节能要求指标。
- 2) 设计尽量利用自然通风方式。
- 3) 选择高效节能（风机）设备，风机的最大单位风量耗功率 $WS < 0.27W/(m^3/h)$ ，符合节能要求。
- 4) 分体空调器选用节能型产品，性能系数符合《房间空气调节器能效限定值及能源等级》GB 21455-2019 及《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021 中第 3.2.14 条对房间空气调节器能效限值的要求。空气调节器全年能源消耗效率 (APF) 及季节能源消耗效率 (SEER) 不小于能效等级 2 级。

六、消声和隔震

- 1) 通风机应做减振台座。吊顶的通风机应采用减振吊顶。
- 2) 对周围环境有噪声影响的空调外机、空调机房及平时使用的风机房应采取吸音及隔声措施。

第七章 燃气设计说明

一、设计依据

- 《城镇燃气设计规范》（GB50028）
- 《建筑设计防火规范》（GB50016）
- 《锅炉房设计规范》（GB50041）
- 当地燃气管理部门的相关规定及要求：结合酒店所在地的实际情况，满足地方对燃气设计、施工、运营等方面的特殊规定。

二、燃气系统设计

（一）气源及引入管

本酒店燃气气源采用城市天然气，由城市燃气管网引入。燃气引入管从酒店 [具体位置，如北侧市政道路] 的市政燃气管道接入，引入管采用 [管材类型，如无缝钢管]，公称直径为 80 mm，设计压力为 0.2-0.4 MPa。引入管在室外设置阀门井，内装总阀门及压力表，以便对燃气引入进行控制和监测。

（二）管道系统

（1）管道敷设：室内燃气管道采用明设与暗设相结合的方式。在公共区域及非居住房间内，管道尽量明设，以便于检查和维修；在客房等居住区域，管道采用暗设，暗设管道需敷设在专用的管槽或管井内，并做好防腐、绝缘处理。管道材质选用 [管材类型，如镀锌钢管或无缝钢管]，连接方式采用 [连接方式，如螺纹连接或焊接]。

（2）管道压力：根据酒店燃气设备的用气压力要求，将燃气系统分为中压和低压两个压力等级。中压管道主要供应锅炉房等高压用气设备，低压管道供应厨房等低压用气设备。系统压力调节通过设置在燃气表间或专用调压箱内的调压器实现，确保各用气点的压力稳定在设备要求范围内。

（3）燃气计量：在燃气引入管后设置总计量表，对酒店的总用气量进行计量。同时，在各主要用气区域（如厨房、锅炉房）设置分计量表，便于成本核算和用气监测。计量表的选型应符合国家相关标准，并根据最大用气量进行合理选择。

（三）用气设备布置

厨房设备：厨房内的燃气炉灶、蒸箱等设备应布置在通风良好的位置，与可燃物品保持足够的安全距离。设备之间应留有一定的操作空间，便于员工操作和设备维护。燃气管道与设备的连接采用专用的燃气软管，软管长度不超过 2 米，且不得穿越墙壁、门窗等。

锅炉房设备：燃气锅炉应设置在专用的锅炉房内，锅炉房的设计符合《锅炉房设计规范》（GB50041）的要求。锅炉之间及锅炉与墙壁之间的距离满足操作和检修需要，锅炉房内设置良好的通风、排烟系统，以及必要的防火、防爆设施。

三、安全措施

（1）防火防爆：燃气用房的防火等级符合《建筑设计防火规范》（GB50016）的要求，设置必要的防火门、防火墙等防火分隔设施。燃气管道及设备周围严禁堆放易燃、易爆物品，锅炉房等场所设置防爆灯具、开关及通风设备，防止燃气泄漏引发爆炸事故。

（2）泄漏检测与报警：在厨房、锅炉房等燃气易泄漏区域设置燃气泄漏报警器，报警器与排风系统联动，当检测到燃气浓度超过设定值时，立即发出报警信号并启动排风系统，同时关闭燃气总阀门。

（3）紧急切断装置：在燃气引入管、各用气区域的支管上设置紧急切断阀，当发生燃气泄漏、火灾等紧急情况时，可迅速切断燃气供应，防止事故扩大。

（4）防雷防静电：燃气管道及设备应做好防雷、防静电接地处理，接地电阻符合相关标准要求，防止雷击或静电火花引发燃气事故。

四、环保与节能

（1）环保措施：燃气燃烧产生的烟气应通过专用的排烟管道排放，排烟口的设置应符合环保要求，避免对周围环境造成污染。锅炉房等设备应选用高效、低污染的燃气燃烧设备，减少有害气体排放。

（2）节能措施：选用具有节能功能的燃气设备，如高效节能燃气锅炉、节能型燃气炉灶等，提高燃气的利用效率。合理设计燃气管道系统，减少管道阻力和压力损失，降低燃气输送能耗。同时，加强对燃气设备的运行管理和维护，确保设备处于良好的运行状态，提高节能效果。

第八章 消防设计说明

一、设计依据

- 1、《建筑设计防火规范》GB 50016-2014(2018 年版) (2018 版)
- 2、《建筑灭火器配置设计规范》(GB50140-2005)
- 3、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB50067-2014)
- 4、《自动喷水灭火系统设计规范》(GB50084-2017)
- 5、甲方提供的有关资料
- 6、有关专业提供的有关资料

二、总平面设计

本工程为 1 栋高层酒店，高层建筑的建筑高度都在 80 米以下，建筑的前面为消防通道，高层建筑每栋设有不小于周长 1/4 且大于一个长边的消防登高操作场地。

三、单体设计

本项目为一栋高层酒店，建筑高度为 60.5 米，置有裙房设计有 3 个楼梯、2 个部客梯，满足消防要求。标准层客房设计有 2 个楼梯及 1 部消防电梯，1 部客梯。所有高层建筑前室及楼梯间均采用机械加压或自然采光通风，满足采光通风要求。

地下室设计为二层，总建筑面积为 3332.40 平方米，第层建筑面积 1666.20 平方米，每层设有 1 个防火分区，每个防火分区面积不大于 4000 平方米，且每个防火分区都有两个人员疏散出口，整个地下室均设有自动喷淋 灭火系统、防排烟系统、室内消火栓系统及手提式灭火器。

四、消防水源

本建筑物室外消防用水由市政管网供应，进水管径为 DN200。

地下室设有独立的消防水池，有效容积为 540m³。在屋顶设一个 26m³ 的消防水箱。规划区设消防控制中心一个，消防控制中心设在首层。本工程的消防中心内设有消防联动控制柜，可联

动消防电梯、消防栓水泵、地下风机等所有消防设施。

第九章 人防设计篇

一、设计依据

《人民防空工程战术技术要求》	2003 版
《人民防空工程设计规范》	(GB50225-2005)
《人民防空地下室设计规范》	(GB50038-2005)
《人民防空工程防化设计规范》	(RFJ013-2010)
《人民防空工程设计防火规范》	(GB50098-2009)
《人民防空工程施工及验收规范》	(GB50134-2004)
《人民防空医疗救护工程设计标准》	(RFJ005-2011)
《人防工程防护设备选用图集》	(RFJ01-2008)
《防空地下室建筑设计》2007 年合订本	(FJ01-03)
《全国民用建筑工程设计技术措施-防空地下室》(2009 版)	
《地下工程防水技术规范》	(GB50108-2008)
《中南地区工程建设标准设计建筑图集》(2011 版)	
《预拌砂浆》	GB/T25181-2010(2011 版)
《预拌砂浆应用技术规程》	(JGJ/T223-2010)
《民用建筑设计通则》	(GB50352-2025)
《建筑设计防火规范》	(GB50016-2014) 2018 年版
《车库建筑设计规范》	(JGJ100-2015)
《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》	(GB50067-2014)

广东省人防工程防洪涝技术标准(粤人防[2010]290号)

广东省人防工程平战转换预留项目及建设标准(粤人防[2017]181号)

二、人防设计

1、设计原则——平战结合

(1)平时功能:地下停车库

(2)战时功能:甲类核6级常6级二等人员掩蔽所,防化等级:丙级

2、主体设计

(1)本工程采用全埋式人防地下室,拟设在地下二层,建筑耐火等级一级,需要划分防护单元和抗爆单元建筑防水等级二级。

(2)通至地下室的电梯,均设在人防地下室的防护密闭区之外,设防护密闭门和密闭门与防护密闭区分隔。

(3)人员掩蔽所战时出入口的门洞净宽度按 $\geq 0.30\text{m}/100$ 人计算,相应的出入口通道和楼梯净宽以不小于出入口的门洞净宽为原则设计。当两个防护单元合用个出入口时,则应按两个出入口的入数之和计算。每幢门最多通过人数不超过400人。

3、辅助房间

(1)各防护单元内设置了男女干厕和战时水箱,临战时砌筑200厚砖隔墙并安装水箱。但施工时要预留相关孔洞、埋件,预埋好相关管道,并做明显标志。

(2)在建筑的顶层设置人防报警室,其建筑面积大于 10m^2 ,按规定配备电源。

(3)区域电站设控制室,两者之间设密闭观察窗,控制室的门开在清洁区。

(4)在清洁区内的进风口附近设置防化通信值班室,其建筑面积 $\geq 8\text{m}^2$ 。

(2)本工程人防地下室每个防护单元面积均 $< 2000\text{m}^2$,每个抗爆单元面积均 $< 500\text{m}^2$

(3)每个防护单元的防护设施和内部设备均自成系统。相邻防护单元之间设置防护密闭隔墙和连通口。连通口处两侧设置防护密闭门。相邻抗爆隔墙和抗爆挡采用不小于500厚砂袋堆吊1.8米高。

(4)在清洁区和染毒区之间设置整体现浇的钢筋砼密闭隔墙,在染毒区一侧墙面用1:2水泥砂浆

抹光,要求光滑易于清洗。当密闭隔墙有管道穿过时,应采取密闭措施;墙上需开门时均设密闭门

(5)与人防地下室无关的管道不宜穿过人防地下室的围护结构,上部建筑的生活污水、而水管、燃气管不得进入防空地下室;穿过人防地下室顶板、临空墙和门框墙的管道,其公称直径 $< 75\text{mm}$;凡进入人防地下室的管道及其穿过的人防围护结构均应采取防护密闭措施。

4、口部设计

(1)每个防护单元设不少于二个战时出入口,其中一个为主要出入口(室内出入口),其余为次要出入口(室内出入口)(不包括防护单元之间的连通口)。(2)战时进风口部由密闭通道、扩散室、滤毒室、扩散井、战时风机房、密闭门等组成。密闭通道设防护密闭门和密闭门各一道:滤毒室与进风机房分室布置,滤毒室设在染毒区,进风机房设在清洁区:滤毒室的密闭门设在密闭通道内并向外开启。

(3)战时进风口、排风口均在室外单独设置,并设置防爆波活门、扩散室等消波措施。扩散室采用钢筋混凝土整体现浇。战时排风口设置在主要出入口。

三、平战功能转换

平战功能转换分为三个阶段:早期转换、临战转换、紧急转换。早期转换时限为三十天、临战转换时限为十五天、紧急转换时限为三天。早期转换时限内应完成物资、器材筹备和构件加工,临战转换时限内应完成对外出入口及孔口的封阻,各种用房隔断的砌筑,战时水池的转换,各类设备及管线的安装等:紧急转换时限内应完成综合调试等工作。

第十章 环境保护设计

一、设计依据

- 1《中华人民共和国环境保护法》
- 2《中华人民共和国水污染防治法》
- 3《中华人民共和国大气污染防治法》
- 4《污水综合排放标准》(GB6978—96)

- 5 《环境空气质量标准》（GB3095—96）
- 6 《城市区域环境噪声标准》（GB3096—82）
- 7 《工业“三废”排放试行标准》（GBJ4—73）（执行“废渣”部分）
- 8 《建设项目环境影响报告书》（由甲方委托具有相应资质等级单位提出）

二、设计范围及设计原则

8.2.1 设计范围

本工程所产生的“三废”及噪声处理。

8.2.2 设计原则

执行国家及地方有关环保法规，根据“三同时”原则，使污染物排放达标。

三、废水治理

8.3.1 污染物及污染源

本工程污染源为住宅生活废水，废水排放无第一类污染物。第二类污染物为悬浮物 BOD、COD 和油类物质。最大日污水排放量为 220m³/d，最大时为 24m³/h。

8.3.2 废水治理措施

粪便污水设化粪池处理后排入市政干管，至污水处理厂处理达标后排放。

四、废气治理

8.4.1 污染物及污染源

废气污染源有：自备发电机房燃油废气；烹调油烟气；污染物为 SO2, CO 等废气。

8.4.2 废气治理措施

自备发电机为事故发电使用，平时不用。其排烟口由发电机供货厂家配套供应油烟气水幕处理设备，所有油烟气经处理后通过管井引上楼顶 1.5m 高空排放。处理后烟气达到林格曼黑度 1 级以下。

五、噪声治理

8.5.1 噪声污染源

噪声污染源为自备发电机、通风机、水泵等用电设备。

8.5.2 噪声治理措施

- 1 所有设备尽量选用低噪声型，降低噪声源。
- 2 水泵、风机等均作减震处理，在本工程中：水泵基础应作减震设计(此项由设备供应商提供图纸)。
- 3 风机房内墙壁由土建专业作吸声处理。
- 4 与水泵等连接的水管设软接头，本工程采用不锈钢波纹管；
- 5 送排风管设消声装置，本工程选用消声器(消声器前后应设 150×150 清扫口，并作标记)。

六、固体废物治理

本工程建筑垃圾由施工单位运往市环卫局指定地点。生活垃圾分类收集后运往市环卫局指定地点集中处理。

七、绿色建筑设计

项目绿色建筑实施目标确定为广东省绿色建筑设计标识一星基本级标准。

基于绿色环保、科技节能、优质低价的原则，依据《绿色建筑评价标准》GB/T 50378-2019，对居住建筑设计标识的相关条文要求，从“节地与室外环境”、“节能与能源利用”“节水与水资源利用”、“节材与材料资源利用”、“室内环境质量”、“运营管理”“施工管理”、“提高与创新”八个方面确定本项目一星级绿色建筑方案技术体系，在设计阶段主要针对前面五大项进行评价，具体的措施如下：

八、节地与室外环境

项目绿化环境好，绿化以乡土植物为主要绿化种类，形成乔、灌、草相结合的复层绿化形式。本项目合理利用地下空间，地下空间主要为车库、设备用房。

本项目所在地属于居住类，声环境质量执行 GB3096-2008《声环境质量标准》中的 2 类标准。场地环境噪声符合现行国家标准《城市区域环境噪声标准》GB 3096 的规定。

本项目通过计算机对建筑室内外风环境进行模拟分析,优化建筑规划布局,利于形成良好的室内外风环境,能提高建筑物在过渡季、夏天的自然通风。场地内无排放超标的污染源。在本项目中的无障碍通路、停车车位、建筑入口、服务台、公共厕所或专用厕所、轮椅席等无障碍设施处,设置无障碍标志牌。

九、节能与能源利用

本项目建筑设计符合国家、行业和地方有关建筑节能设计标准中强制性条文的规定。本项目酒店及商业空调形式采用分体空调,不采用电直接加热设备作为供暖空调系统的供暖热源和空气加湿热源,分体空调在每个房间均能24小时独立开启,能效比优于现行国家标准《公共建筑节能设计标准》GB 50189的规定以及现行有关国家标准能效限定值的要求。

本项目建筑外窗可开启面积比例达到35%,有利于组织建筑自然通风,减少房间空调设备的运行时间。

本项目照明节能设计满足《建筑照明设计标准》GB/T 50034-2013的相关要求。照明灯具均采用节能型、智能控制型灯具本项目所有房间的照明功率密度值不高于现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034-2013规定的现行值。

十、节材与材料资源利用

本项目建筑造型要素简约,且无大量装饰性构件。本项目现浇混凝土全部采用预拌混凝土,以减少施工现场噪声和粉尘污染,并节约能源、资源、减少材料损耗。建筑结构材料合理采用高性能混凝土、高强度钢。项目适量使用可再生利用材料和可再循环材料。

十一、室内环境质量

建筑室内照度、统一眩光值、一般显色指数等指标满足现行国家标准《建筑照明设计标准》GB 50034中的有关要求。

项目主要功能房间噪声级达到现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB 50118中的高要求与低要求的平均值。

项目主要功能房间构件及相邻房间之间的空气声隔声性能达到国家标准《民用建筑隔声设计规范》GB50118-2010中低限标准限值和高要求标准限值的平均值。相应有隔声要求的楼板达到《民用建筑隔声设计规范》GB50118-2010中低限标准限值和高要求标准限值的平均值。

本项目外办噪声来源为场地外规划路车辆噪声、建筑之间的相互噪声影响等。通过在总平面设置隔声绿化种植,保证各栋楼间距,减少外界噪声对室内的影响。项目主要功能房间有合理的控制眩光措施。

十二、建筑材料

本工程填充墙体采用多功能环保砖,外墙饰面材料采用米白色面砖,外墙门窗采用铝合金浅蓝色玻璃窗。屋顶隔热层采用聚苯乙烯泡沫塑料板,以满足节能及环保设计要求。

第十一章 节能设计

一、设计依据:

- 1、《民用建筑热工设计规范》GB 50176—2016
- 2、夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准JGJ 75-2012
- 3、《公共建筑节能设计标准》GB 50189—2015

二、节能措施

- a) 平面布局为单栋酒店。电梯厅均有自然采光和通风,总平面为点式布置,有利于整体通风。
- b) 单体设计
 - a. 平面设计:房间前后通透,中间设备过道,过道两边可通风采光。
 - b. 立面遮阳:采用中空玻璃及部分空调挡板遮阳与水平遮阳相结合。
 - c. 外立面在满足外观需要前提下,尽量采用浅色材料,表面材料吸收系数 $p=0.6$,屋面表面吸收系数 $=0.7$ 。
 - d. 外墙采用200mm加气混凝土。
 - e. 屋顶采用苯板保温层。
 - f. 门窗:外窗的气密性为6级以上,建筑外窗(包括幕墙)有效换气面积要求:按外窗可开启面积不小于窗面积的30%进行核算。不满足的建筑外窗设机械通风。

g. 入门采用多功能门(具体保温、隔声、防盗功能) $K=2.5$, 满足要求。

C、给排水节能措施:

- a. 住宅供水采用节能的恒压变频供水装置。
- b. 卫生器具五金配件采用建设部指定的节水型;坐便器冲水箱均采用 6L。
- c. 在各个用水单位及住宅均设远传水表,做到用水有量。

D、空调通风节能措施:

- 1、风机等设备均选用效力较高的设备,具体参数详见设备表。
- 2、酒店按照节能产品预留分体空调电源及安装条件。
- 3、平时机械通风系统单位风量耗功率 <0.32 。

三、电气照明节能措施:

A、变压器节能

- (1)本工程变压器采用 H 级绝缘干式变压器,负载损耗小,噪音低。
- (2)各变压器设计负荷率控制在 75%~85%,有利降低损耗。

B、供配电系统节能:

- (1)通过合理选择电压等级实现系统节能。
- (2)变压器容量、台数设计合理,便于管理人员根据符合情况确定投入台数,减少不必要的损耗。
- (3)按当地供电局的要求设置电容补偿。
- (4)各变电所靠近负荷中心,供电半径基本控制在 200 米内,按经济电流密度选择电缆截面,以减少线路的损耗。

C、电动机节能:

- (1)采用 Y 系列高效力电动机。
- (2)根据工况合理确定风机、水泵容量,减少运行损耗。

四、照明设备和低压电器的节电:

- (1)公共部位的照明采用高效光源、高效灯具和节能控制措施。
- (2)照明节能。
- (3)通过合理的控制方式、才用节能照明开关等方式实现节能。
- (4)注意三相负荷的平衡,减少零序电流。
- (5)采用具有节能效果的低压电器。
- (6)采用低谐波节能型电子镇流器。

第十二章 夜景灯光设计

一、项目介绍

本项目用地 2331.94 平方米,用地呈长边形。工程总建筑面积约为 16097.88 万平方米,容积率为 4.98。地上 15 层,地二层,设有 3332.40 平方米的地下车库。项目配置小车车位 74 个。

二、设计思想

营造建筑夜间与众不同的艺术效果,提高建筑在夜间的可观赏性,照明方案设计上不仅采用了传统的泛光照明手法还有内透光照明,点光照明,混合照明等多种照明手法。

裙房部分以暖为主调,小白灯为基调体现现代繁华的商业味道。

结合了建筑物自身的结构特点以及建筑造型,以简洁、大方为主题,注重与周边环境的协调一致,选用长寿命,高亮度的 LED 绿色照明新产品,减少光污染,满足了对建筑主体的表现,美感与和谐统一。使其成为城市的一道靓丽风景。

三、设计要素

为实现最佳的照明效果,设计选用的最新的照明材料,配备领先的光源、电器、确保经济性及工程质量和安全性能,并保障设备日后维护工作的便利性。

灯具安装的隐蔽性、安全性,灯具颜色与环境协调不破坏住宅建筑的白天景观,见光不见灯,

做到照明设备与原有建筑的融合统一,使人们在白天能欣赏到完美的建筑艺术,在晚上刚 享受美丽的灯光夜景,在灯具的安装位置上,考虑到安全隐患,屋顶平面、窗边、阳台处、均 安装在人手难以触摸的位置。

灯光控制系统:本工程分别设置了电路控制系统、灯具变色、动感照明控制系统,对各种 场合、时间(傍晚、深夜、平日、假日、重大节日)的不同灯光效果的控制,使整个夜景灯光 的控制达到集成化、智能化、合理化。

眩光的控制:为了控制眩光刺激居民的视觉,本工程所有选用的灯具和安装位置角度时, 均考虑到居民的视觉位置,在住宅建筑的玻璃门、窗及阳台等处均无安装灯具,不会影响居民 的生活和休息。

四、具体实施

顶部:

采用外透光照明:主要是通过屋顶构架和屋顶檐口处暗藏射灯,给人视觉比较舒适、温馨; 选用高效性能灯,其光源为金卤光源。

顶层投光照明:顶部两层设置局部投光照明,增加建筑灯光层次,并构成小区建筑的灯光特色、构思新颖、能进一步激发人们的活力、浪漫等情绪。

裙楼:

采用投光照明:设置大面积的暖色泛光,照面上的阴影突出了建筑立体的形象,加强了建筑结构的立体感;突出商业气氛。主要使用了投光灯具的投光灯、泛光灯等,其光源有金卤光源等光源。

采用内透光照明:广告灯箱主要采用 LED 光源、节能灯,荧光灯等光源。

五、照明设计中节能措施

在对本工程进行设计时,将楼体共分为顶部、中部、底部等三部分。对楼字的控制可以分为三部分,可以达到节假日、平时、重大节日等不同的灯光效果。每一部分都可以单独进行控制,达到不同的效果。

本工程采用 LED 灯、无极灯、节能灯等节能高光效的光源、采用分时间段控制的方式,做到绿色照明。

另外在使用上,我们对灯具还采取了系统控制变化,不仅增加了生动的效果,美丽的变幻,同

时也极大的节省了用电量,正是两全其美。

六、设计中使用的新技术、新材料、新设备、新工艺

1、LED 灯具的控制系统结合本工程的楼宇控制系统,实现了较为灵活多样的控制,可对灯具进行手动、自动控制,可对大楼的不同部分按照功能性的不同而进行控制,灵活方便的使用灯光。

2、灯具控制系统的操作及各部分的控制可以在监控室全部完成,达到了本工程的最佳护制方式,体现了现代的智能化设计。

3、在 LED 灯具的外形结构上,结合利用现场建筑结构的特色将灯具很好的进行了隐蔽,将灯具和建筑物进行了完美的结合。

4、在投光灯,灯串等的安装上也是别具一格,巧妙的利用建筑的立面特色,设计独具匠心的小型灯具安装既不影响白天的立面效果,也能在夜晚发出美丽的光芒。

5、选用简单而有效的控制系统,对整个小区进行全面的控制,体现了席间光束的整体效果。

6、施工布线上,充分利用现场的条件,简单有序隐蔽的安装,不会对建筑整体效果造成瑕疵

7、照明设计中使用的环保安全措施:1)使用绿色环保,使用寿命长,高亮度的 LED 产品,大大降低了电能的消耗及维护的费用降低了使用时的能源消耗。2)选用小功率 LED 光源,光色纯净,绿色环保,柔和而不刺眼,在夜色中十分唯美,3)线路中大多采取低压供电方式,安全可靠。

第十三章 海绵城市设计

一、工程概况

项目用地东西长约 39 米,南北宽约 61 米;南面为 6 米宽弹性路,西面为 12 米宽弹性路。北侧 50 米城市主干道、东侧规划路宽 18 米城市支路。项目用地所处位置交通便捷,周边配套设施相对较为完善。主要设计技术经济指标为:容积率 ≤ 5.0 ,建筑密度 $\leq 50\%$,绿地率 $\geq 30\%$,建筑层数为地上 14 层,地下 2 层。

二、设计依据

(1)《建筑与小区雨水利用工程规范》(GB50400-2016)

(2) 《室外给排水设计规范》 (GB50014-2006) (2016 版)	(25) 《公路工程沥青及沥青混合料试验规程》 (JTGE20)
(3) 《城市用地分类与规划建设用地标准》 (GB50137)	(26) 《公路沥青路面施工技术规范》 (JTGF40)
(4) 《建筑给水排水设计规范》 (GB50015)	(27) 《通用硅酸盐水泥》 (GB175)
(5) 《城市排水工程规划规范》 (GB50318-2017)	(28) 《屋面工程技术规范》 (GB50345)
(6) 《城镇给水排水技术规范》 (GB50788)	(29) 《给水排水构筑物工程施工及验收规范》 (GB50268)
(7) 《城市居住区规划设计规范》 (GB50180)	(30) 《建筑工程施工质量验收统一标准》 (GB50300)
(8) 《工业企业总平面设计规范》 (GB5017)	(31) 《给水排水管道工程施工及验收规范》 (GB50268)
(9) 《公共建筑节能设计标准》 (GB50189)	(32) 《地下工程防水技术规范》 (GB50108)
(10) 《民用建筑设计通知》 (GB50352)	(33) 《国务院办公厅关于推进海绵城市建设的指导意见》 (国办发【2015】75 号)
(11) 《住宅建筑规范》 (GB50352)	(34) 《国务院关于加强城市基础设施建设的意见》 (国办发【2013】36 号)
(12) 《建筑中水设计规范》 (GB50336)	(35) 《国务院办公厅关于做好城市排水防涝设施建设工作的通知》 (国办发【2013】26 号)
(13) 《海绵城市建设技术指南—低影响开发雨水系统构建 (试行) 》	(36) 《城镇排水与污水处理条例》 (中华人民共和国国务院令第 641 号)
(14) 《城镇雨水调蓄工程技术规范》 (GB51174)	(37) 《广东省人民政府关于推进海绵城市建设的实施意见》 (粤府办【2016】53 号)
(15) 《雨水集蓄利用工程技术规范》 (GB/T50378)	(38) 《湛江市人民政府关于加快推进湛江市海绵城市建设的指导意见》 (湛府办【2016】53 号)
(16) 《透水水泥混凝土路面积水规范》 (GJJ/T135)	(39) 《雷州市海绵城市专项规划》 (2016-2003)
(17) 《透水沥青路面技术规范》 (CJJ190)	(40) 《湛江市试点区域海绵城市建设专项 (详细) 规划》
(18) 《透水砖路面技术规程》 (CJJ/T188) 2016 年版	(41) 《湛江市海绵城市建设规划技术指引》
(19) 《硅砂雨水利用工程技术规程》 (CECS381)	三、设计要素
(20) 《种植屋面工程技术规程》 (JGJ55)	本项目位于湛江雷州市白沙镇新城大道 2 号地块, 商业用地新建项目, 规划要求控制目标为: 年
(21) 《海绵城市建设实用手册》 (2015. 10)	径流总量控制率不小于 70%, 对应的设计降雨量 32. 1mm。
(22) 《城市道路工程施工与质量验收规范》 (JJJ1)	四、海绵城市计算
(23) 《园林绿化工程施工及验收规范》 (JJJ82-2012)	本项目采用容积法设计, 即以径流总量控制为目标, 控制地块内各低影响开发设施的设计调蓄容积
(24) 《城市道路路基设计规范》 (CJJ194)	之和, 即总调蓄 容积, 一般不低于该地块 “单位面积控制容积” 的控制要求。
	1: 依据项目现状地形标高进行汇水分区的划分。

项目排水方向整体是场地雨水排向周围下凹式绿地，整个场地划分为 1 个汇水分区。2:通过综合雨量径流系数的方法计算汇水分区所需的调蓄容积。

项目在绿地内设置下凹式绿地和雨水花园进行雨水调蓄，并进行科学的植物配置，对汇集的雨水进行过滤、短暂调蓄，并最终缓慢渗入土壤以达到减少径流量的设施。下凹式绿地和雨水花园可集雨水收集和净化于一体，并在源头实现 雨水净化。

设置时遵循以下四大原则：

A. 一般应设置溢流口(如雨水口),保证暴雨时径流的溢流排放、溢流口顶部标高一般应高与绿地 50~100mm

B. 土壤:土壤需有一定的渗透率,最理想的比例是沙土 50%:表土 20%:壤土 30%,容土时以移除 0.3-0.6 厚的表土为宜。

C. 外形:以曲线形为宜，长边应垂直于坡度和排水方向。

D. 植物:乡土植物为主，选择耐旱、耐短时水淹的低维护植物。本项目下垫面类型包括建筑硬化屋面、绿化屋面、绿地、不透水铺装、透水铺装，根据《海绵城市建设技术指南- 一低影响开发雨水系统构建》中表 4-1,分别确定各类下垫面的综合雨量径流系数取值，然后进行加权平均，求得项目汇水分区综合雨量径流系数。

年径流总量控制率计算。根据公式: $V=10h\phi F$ 式中: V --设计调蓄容积,立方米; h --设计降雨量,mm; ϕ --综合雨量径流系数; F --汇水面积 , ha。则
 $h=V/10\phi F=[62.5\div(10\times0.645\times2331.94)]\times10000=41.54\text{m}$ 查询下表根据内插法，对应的年径流总量控制率 77.26%

即项目可实现控制雨量 $h>32.10\text{mm}$,达到年径流总量控制率 70%的要求。

第十四章 绿色建筑设计

一、设计依据

1、《广东省绿色建筑评价标准》	DBJ/T15-83-2017
2、《公共建筑节能设计标准》	GB 50189-2015

3、《民用建筑绿色设计规范》	JGJ/T 229-2010
4、《声环境质量标准》	GB3096-2008
5、《民用建筑隔声设计规范》	GB50118-2010
6、《建筑采光设计标准》	GB50033-2013
7、《夏热冬暖地区居住建筑节能设计标准》	JGJ75—2012
8、《民用建筑热工设计规范》	GB50176-2016
9、《民用建筑节能设计标准》	GB50555-2010
10、《城市污水再生利用城市杂用水水质标准》	GB/T18920-2002
11、《室外排水设计规范》	GB50014-2006（2016 年版）
12、《室外给水设计标准》	GB50013-2018
13、《建筑给水排水设计标准》	GB 50015-2019
14、《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》	GB50736-2012
15、《智能建筑设计标准》	GB50314-2006
16、《民用建筑电气设计规范》	JGJ16-2008
17、《建筑照明设计标准》	GB50034-2013
18、《城市夜景照明设计规范》	JGJ/T163-2008
19、《建筑幕墙》	GB21086-2007
20、《建筑外窗气密、水密、抗风压性能分级及其检测方法》	GB7106-2008
21、《建筑门窗玻璃幕墙热工计算规程》	JGJ/T0151-2008
22、《城市居住区热环境设计标准》	JGJ286-2013
23、《建筑抗震设计规范》	GB50011-2010(2016 年版)
24、国家、省、市现行的相关法律、法规、规范性文件	

二、绿色建筑标准

根据广东省绿色建筑设计规范。本项目绿色建筑评价标准采用基本级。

三、节地与室外环境

项目用地东西长约 55 米，南北宽约 81 米；南面为 18 米宽道路，西面为 6 米宽道路。北侧、东侧相邻为多层住宅。项目用地所处位置交通便捷，周边配套设施相对较为完善。

项目附近没有保护区文物等需要保护的建筑物，符合所在地城乡规划，且应符合各类保护区、文物古迹保护的建设控制要求；场地应无洪涝、滑坡、泥石流等自然灾害的威胁，无危险化学品、易燃易爆危险源的威胁，无电磁辐射，经过检测，场地土壤氡浓度均不大于 20000Bq/m³。场地内没有排放超标的污染源。日照间距等相关指标满足所在城市(地级以上)现行控制性详细规划要求和已经批复的城市规划相关要求，且不降低周边建筑的日照标准。项目场地内人行通道采用无障碍设计，符合现行国家标准《无障碍设计规范》GB50763 的要求；且项目小区体育设施室外用地面积达到人均 0.3m²。

四、节能与能源应用

本项目建筑围护结构热工性能、外窗和玻璃幕墙的气密性、节能率均满足建筑节能设计标准中强制性条文的规定。对建筑内各耗能环节如冷热源、输配系统、照明和集中热水等应进行独立分项计量。各房间或场所的照明功率密度值满足现行国家标准《建筑照明设计标准》GB50034 中的现行值规定。建筑的用电指标(负荷)不超出当地用电规划要求，并符合本省及本城市的相关规定。本项目住宅建筑朝向均为南北朝向。

五、节水与水资源利用

本工程水源：给水由市政自来水引入，引入点不少于两个。给水系统分区：所有楼层全部采用变频给水供水方式，具体分区由专业设计师确认；供水设施集中于地下给水泵房内。建筑内各区各层的供水压力不超过 0.20MPa，超压在支管上设减压阀，水表采用普通抄表。建筑的排水为雨、污分流排放，生活污水与生活废水合流排放。地下室污、废水由各自的集水坑收集后，采用排水泵提升排入室外排水管道，在室外设有化粪池，污水先经化粪池处理后，再排入市政污水管网。建筑物雨水采用内排水系统，

屋面雨水经雨水斗收集排至室外雨水管道，室外道路雨水经雨水口收集排至室外雨水管道。给水水质符合现行标准《生活饮用水卫生标准》GB5749、《城市供水水质标准》CJ/T 206 的要求，管道直饮水水质满足标准《饮用净水水质标准》CJ94 的要求，本项目中的景观水体补水不采用市政水源，采用非传统水源补水。项目的卫生器具均采用节水器具，且节水等级满足《节水型产品

通用技术条件》GB/T18770 和《节水型生活用水器具》CJ/T164 的 2 级节水效率等级。避免管网漏损，采用密封性能好的阀门和耐腐蚀、耐久性能良好的管材管件，且安装分级计量水表。本工程充分利用市政水压，底层部分给水采用市政直供，高层给水由变频加压水泵供给，且为了避免水超压流出，在压力大于 0.2MPa 处设置可调式减压阀。对于消防给水、绿化浇灌、商业分别设置用水计量装置，分开统计用水量，住宅的每户均设有计量水表统计用水量。

六、节材与材料资源利用

本工程不采用 HRB335 等国家和地方禁止和限制使用的建筑材料及制品，不采用高耗能、污染超标及国家和地方限制使用或淘汰的材料。为了节材，混凝土结构中，梁、柱纵向受力的普通钢筋采用不低于 400MPa 级的热轧带肋钢筋，均为高强度综合性能优的钢筋。本工程没有大量的纯装饰性材料，住宅建筑纯装饰性材料不高于单栋建筑总造价的 5%，公共建筑的纯装饰性材料不高于单栋建筑总造价的 2%。避免施工时产生大量灰尘污染，本项目的混凝土和砂浆均为预拌混凝土和预拌砂浆，且混凝土和砂浆均满足《预拌混凝土》GB/T14902 及《预拌砂浆》GB/T25181 的规定要求。

七、室内环境质量

本项目主要噪音源来自交通噪音，通过外墙 200 厚加气混凝土砌块和 6mm 浅钢化玻璃的降噪，住宅的主要功能房间的室内噪音级满足《民用建筑隔声设计规范》GB50118 的低限要求，建筑的外墙、分户墙、户内隔墙、外窗、楼板以及门的空气隔声量均满足《民用建筑隔声设计规范》GB50118 的低限要求，且住宅中主要功能房的楼板采用隔声楼板，其撞击声压级满足规范要求。对于采用集中空调建筑，其室内的温度、湿度、新风量等设计参数负荷《民用建筑供暖通风与空气调节设计规范》GB 50736 的要求。屋顶和东西外墙在自然通风的工况下，内表面最高温度符合《民用建筑热工设计规范》GB50176 的要求。



设计图纸

- 03-1 区位分析
- 03-2 周边配套分析
- 03-3 现状分析
- 03-4 区位图-国土空间总体规划局部图
- 03-5 土地利用规划图
- 03-6 彩色总平面图
- 03-7 规划总平面图
- 03-8 技术经济指标表
- 03-9 鸟瞰图
- 03-10 日景图
- 03-11 夜景图
- 03-12 重大节日夜景效果图
- 03-13 外立面色彩、材质分析图
- 03-14 场地竖向分析图
- 03-15 配套服务设施平面分析图
- 03-16 日照分析图
- 03-17 交通组织平面分析图
- 03-18 消防安全平面分析图
- 03-19 绿地面积平面分析图
- 03-20 供水排水总平面图
- 03-21 电力、电信总平面图
- 03-22 管线综合分析图
- 03-23 酒店建筑平面/立面/剖面图

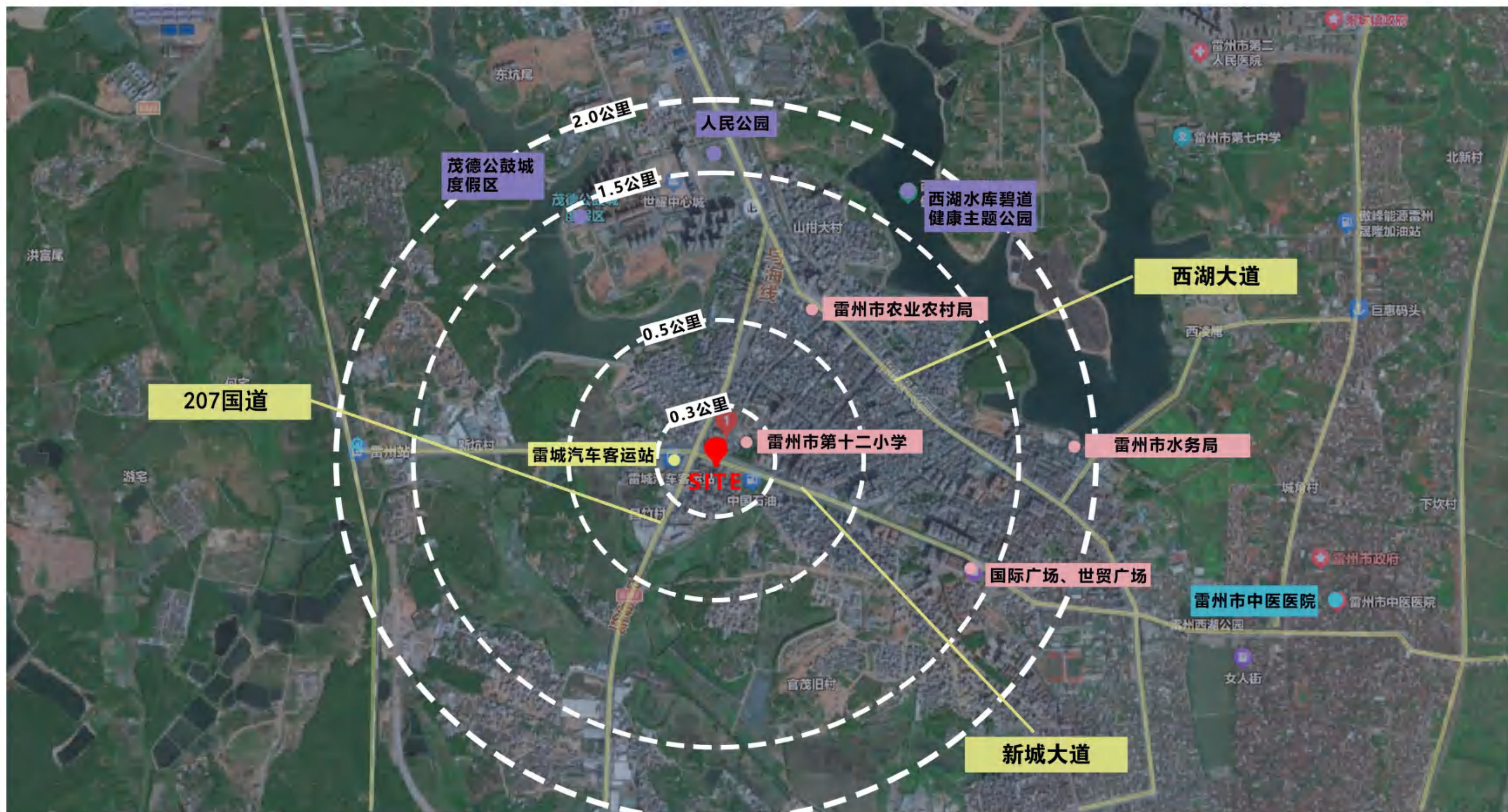
03

背景：雷州别称:海康，广东省湛江市辖县级市，东濒南海，西靠北部湾，北与湛江市郊、遂溪县接壤，南与徐闻县毗邻是广东省唯一的一个县级的“国家历史文化名城”，辖共辖3个街道、18个镇。属亚热带湿润性季风气候，雷州交通较为发达，铁路有粤海铁路，拥有专业运输机帆船或铁壳船185艘，货运国内航线有雷州至海南、北海、湛江、广州珠海、深圳、汕头、厦门、南京、汕尾、阳江、水东、天津、上海、宁波、香港、澳门等

项目位置：位于湛江雷州市白沙镇新城大道2号地块，北侧为规划路新城大道，东临购物广场，北侧往人民公园景区方向，西侧往雷城汽车客运站，交通便利。地块东、西、北面均视野开阔，景观良好，通风采光条件优越，同时处于交通要道位置，人流量较大，故规划地块宜剧宜商。



项目位置:湛江雷州市白沙镇新城大道2号地块, 周边商业服务、文化教育资源良好, 东面有雷州市中医医院, 医疗服务方便; 就近有雷城汽车客运站, 交通便利; 北面方向可达西湖水库碧道健康主题公园、人民公园、茂德公鼓城度假区, 旅游资源良好。项目周边总体配套较为完善。



教育、服务 医疗健康 旅游资源 交通枢纽



1



2



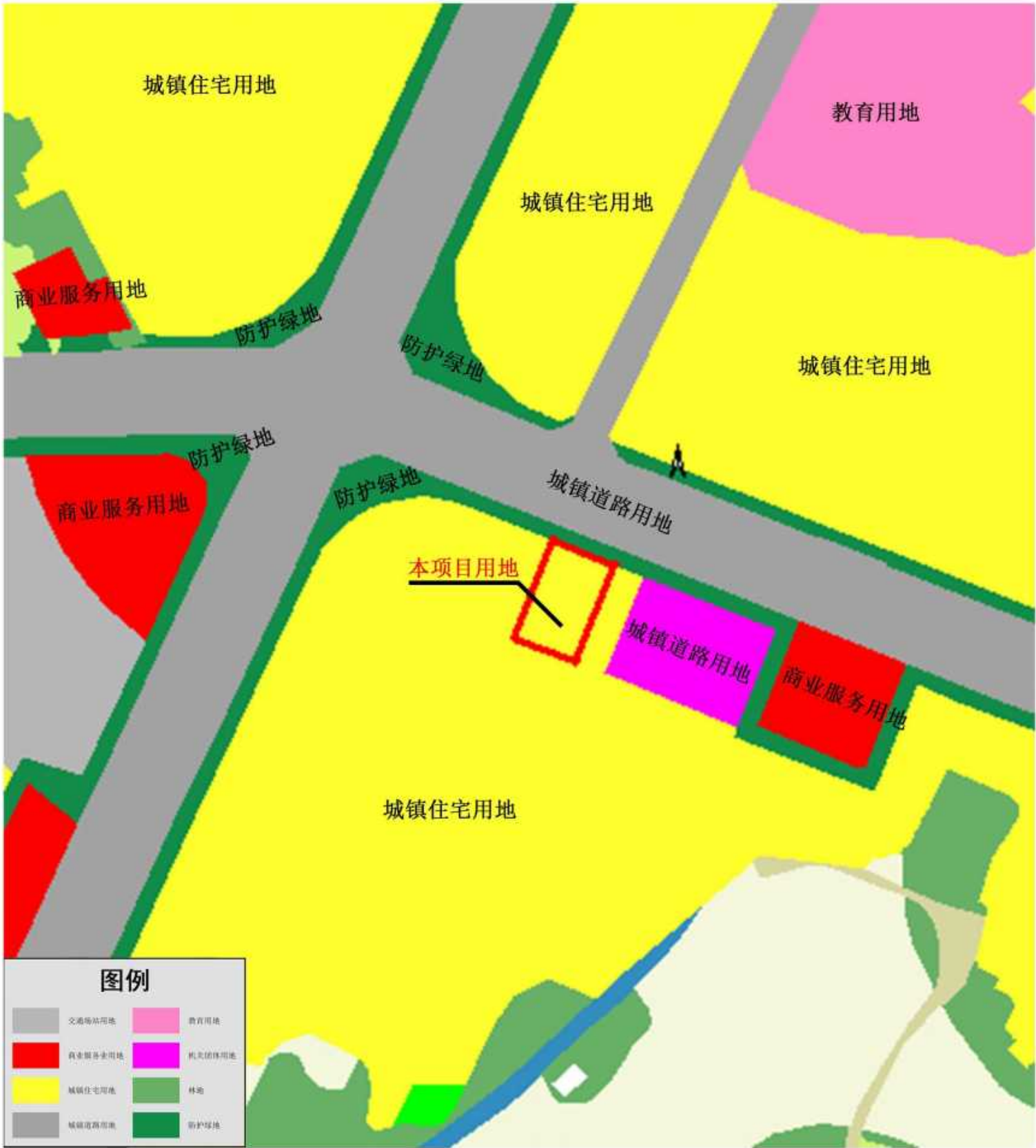
3



4



《雷州市国土空间总体规划(2021-2035)》局部



2000国家大地坐标
1985国家高程基准

编制时间：2025年03月
制图单位：雷州市自然资源局

雷州市雷南片区控制性详细规划(03-01-03等地块)局部调整



风玫瑰图

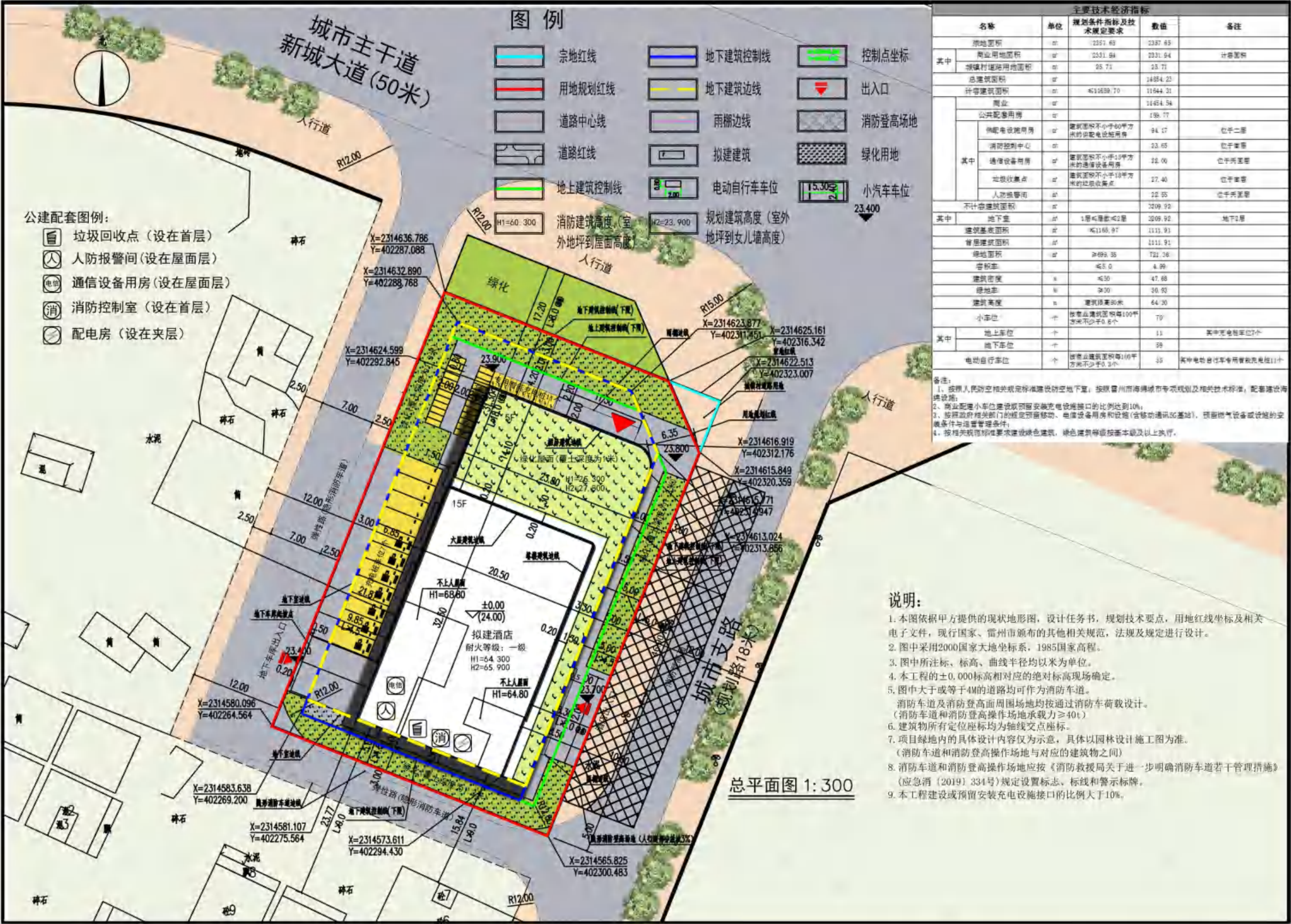
0 25 50 100M

图 例

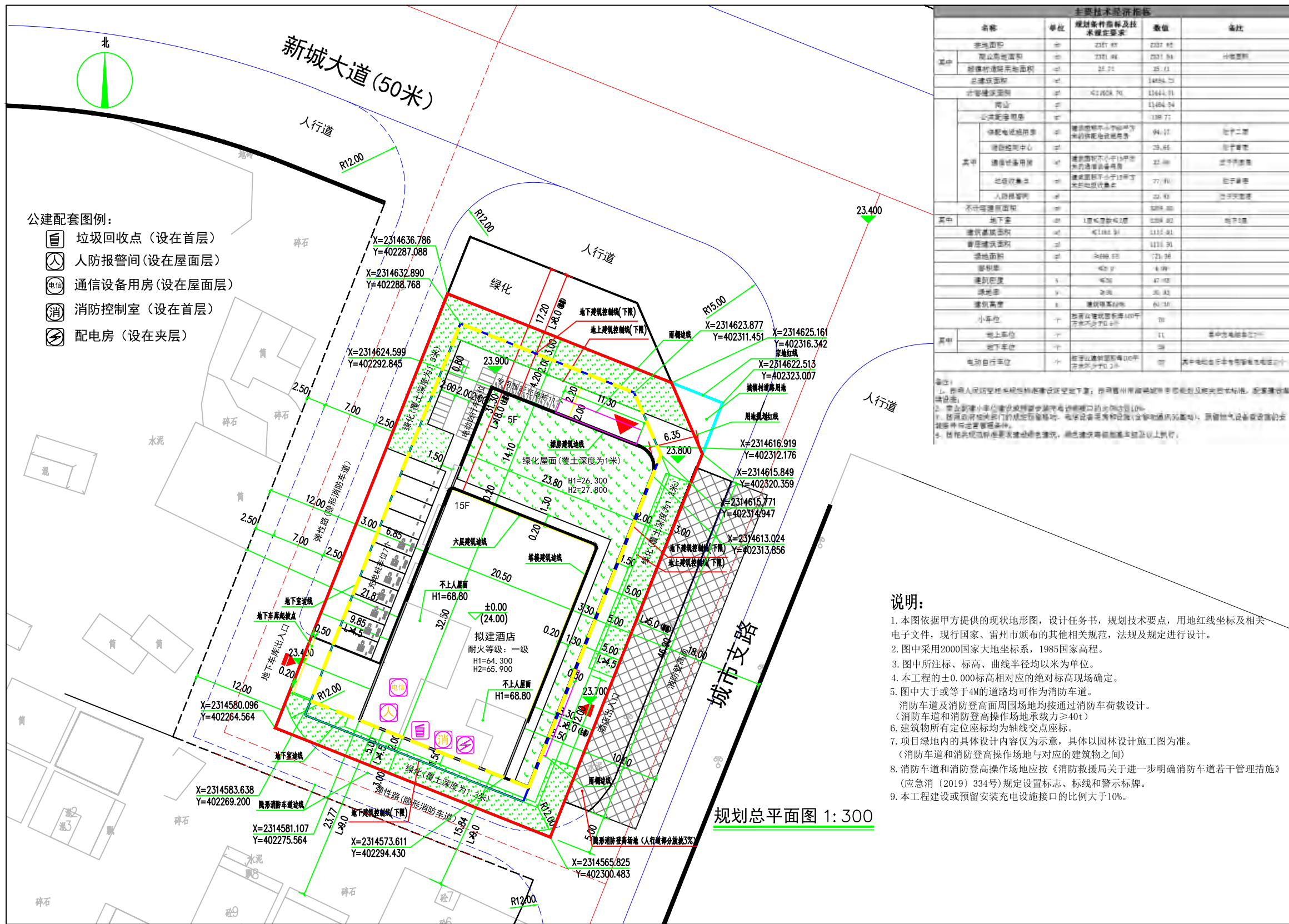
- R2/B1 二类居住/商业混合用地
- R2 二类居住用地
- B1 商业用地
- G2 防护绿地
- 110KV高压线路
- 道路用地
- 调整范围
- 用地边线范围

供配电设施用房
 垃圾收集点

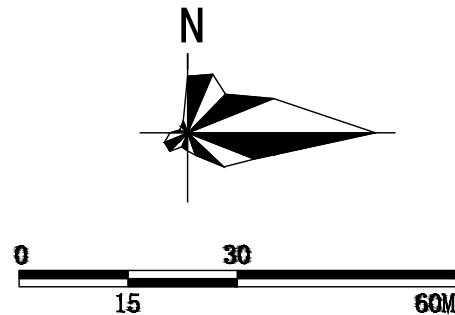
土地利用规划图(调整后)



雷州市天晟大酒店管理有限公司雷州市天晟大酒店规划设计方案



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
- 地上建筑控制线
- 消防建筑高度(室外地坪到屋面高度)
- 地下建筑控制线
- 地下建筑边线
- 雨棚边线
- 拟建建筑
- 电动自行车车位
- 规划建筑高度(室外地坪到女儿墙高度)
- 控制点坐标
- 出入口
- 消防登高场地
- 绿化用地
- 小汽车车位

规划总平面图

主要技术经济指标						
名称		单位	规划条件指标及技术要求	数值	备注	
宗地面积		m²	2357.65	2357.65		
其中	商业用地面积	m²	2331.94	2331.94	计容面积	
	城镇村道路用地面积	m²	25.71	25.71		
总建筑面积		m²		14854.23		
计容建筑面积		m²	≤11659.70	11644.31		
	商业		m²		11454.54	
	公共配套用房		m²		189.77	
	其中	供配电设施用房	m²	建筑面积不小于60平方米的供配电设施用房	94.17	位于二层
		消防控制中心	m²		23.65	位于首层
		通信设备用房	m²	建筑面积不小于15平方米的通信设备用房	22.00	位于天面层
		垃圾收集点	m²	建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点	27.40	位于首层
		人防报警间	m²		22.55	位于天面层
不计容建筑面积		m²		3209.92		
其中	地下室	m²	1层≤层数≤2层	3209.92	地下2层	
建筑基底面积		m²	≤1165.97	1111.91		
首层建筑面积		m²		1111.91		
绿地面积		m²	≥699.58	721.36		
容积率			≤5.0	4.99		
建筑密度		%	≤50	47.68		
绿地率		%	≥30	30.93		
建筑高度		m	建筑限高80米	60.30		
小车位		个	按商业建筑面积每100平方米不少于0.6个	70		
其中	地上车位	个		11	其中充电桩车位7个	
	地下车位	个		59		
电动自行车位		个	按商业建筑面积每100平方米不少于0.3个	35	其中电动自行车专用智能充电桩11个	
备注： 1、按照人民防空相关规定标准建设防空地下室；按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准，配套建设海绵设施； 2、商业配建小车位建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%； 3、按照政府相关部门的规定预留移动、电信设备用房和设施(含移动通讯5G基站)，预留燃气设备或设施的安 装条件与运营管理条件； 4、按相关规范标准要求建设绿色建筑，绿色建筑等级按基本级及以上执行。						

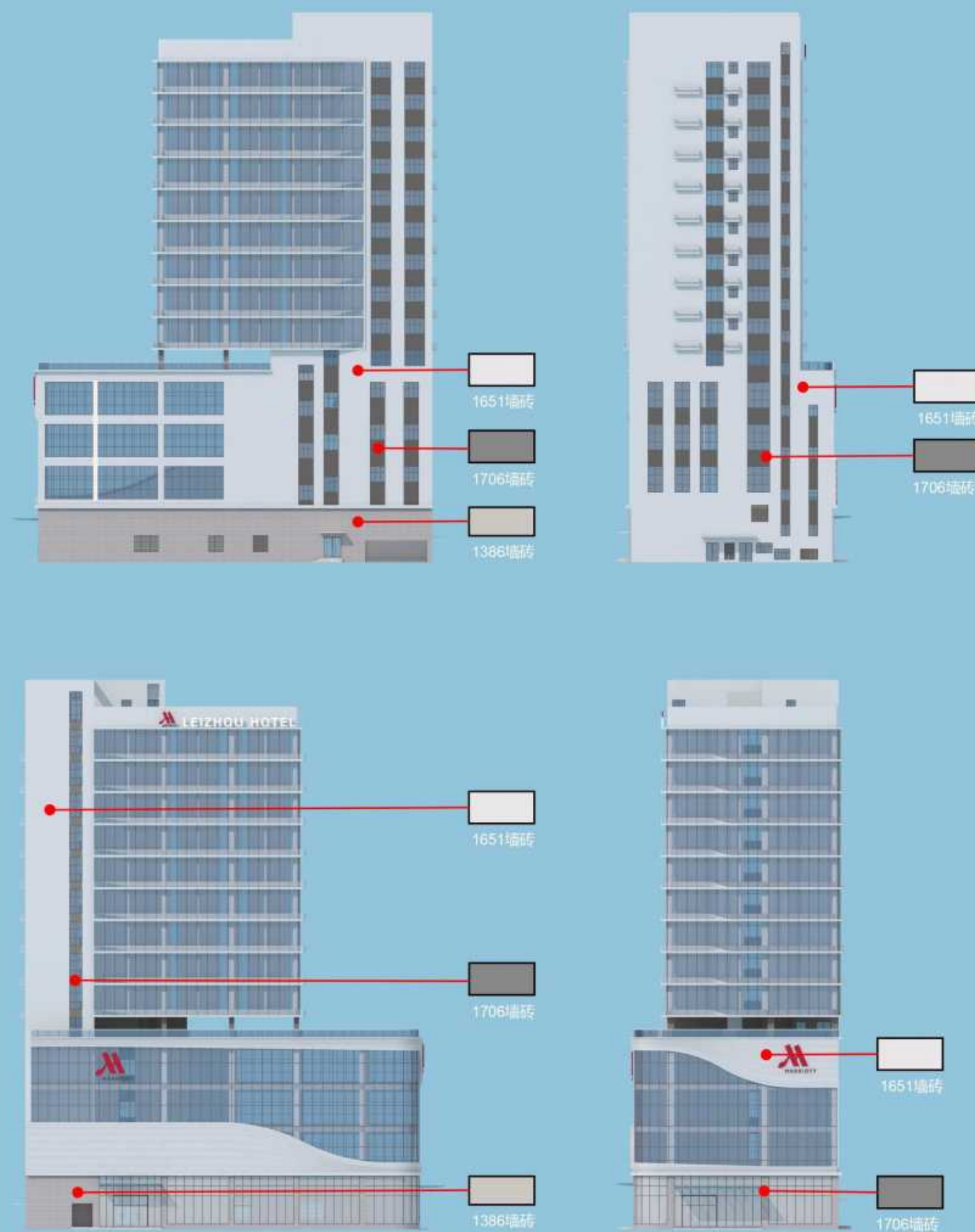




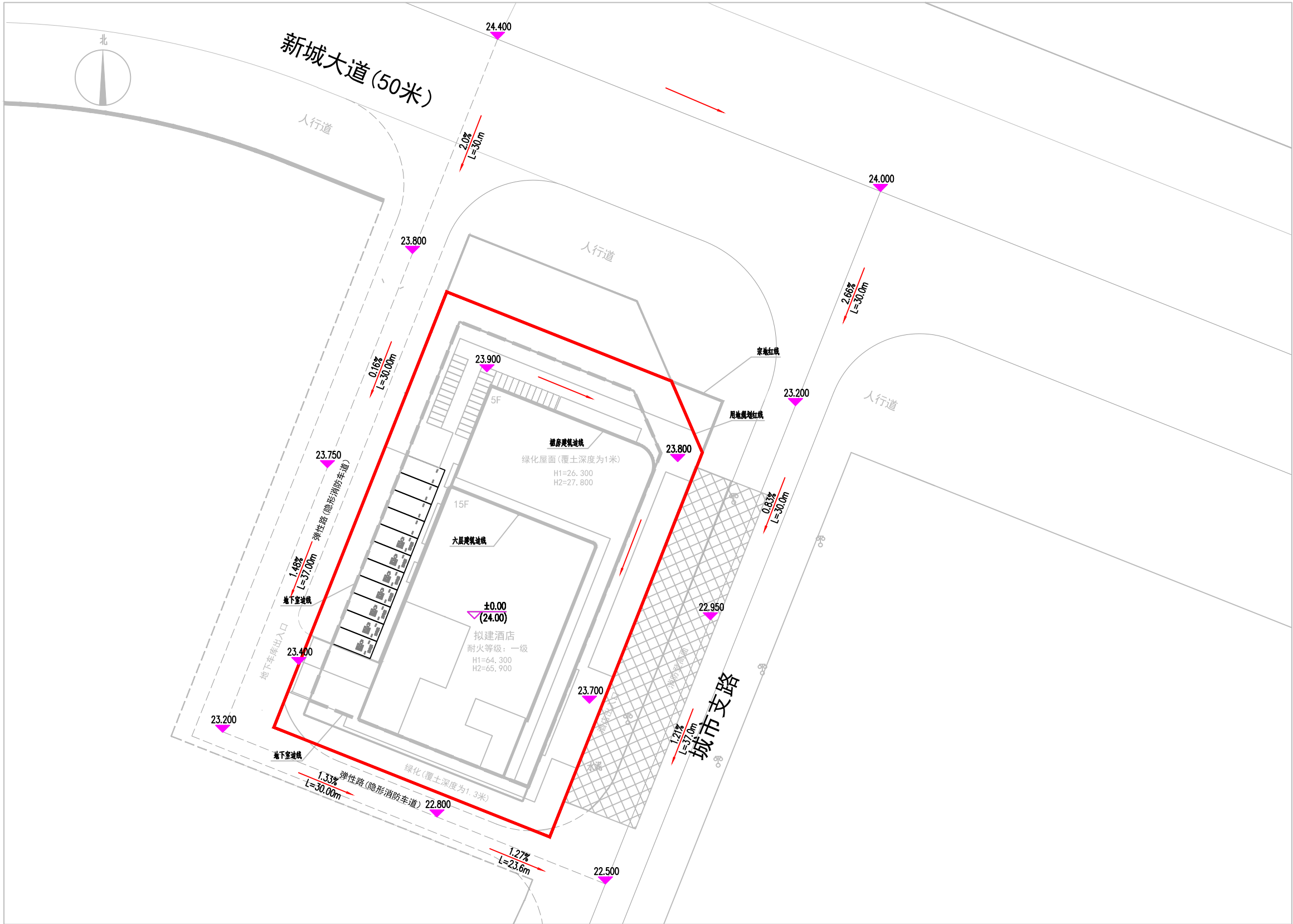




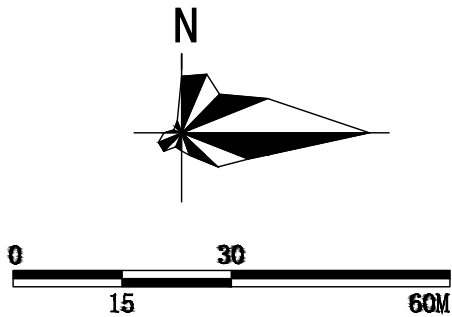
CBCC中国建筑色卡国家标准色彩查询电子版1026色
符合国家标准GB/T18922-2008、GSB16-1517-2002



雷州市天晟大酒店管理有限公司雷州市天晟大酒店规划设计方案



风玫瑰图

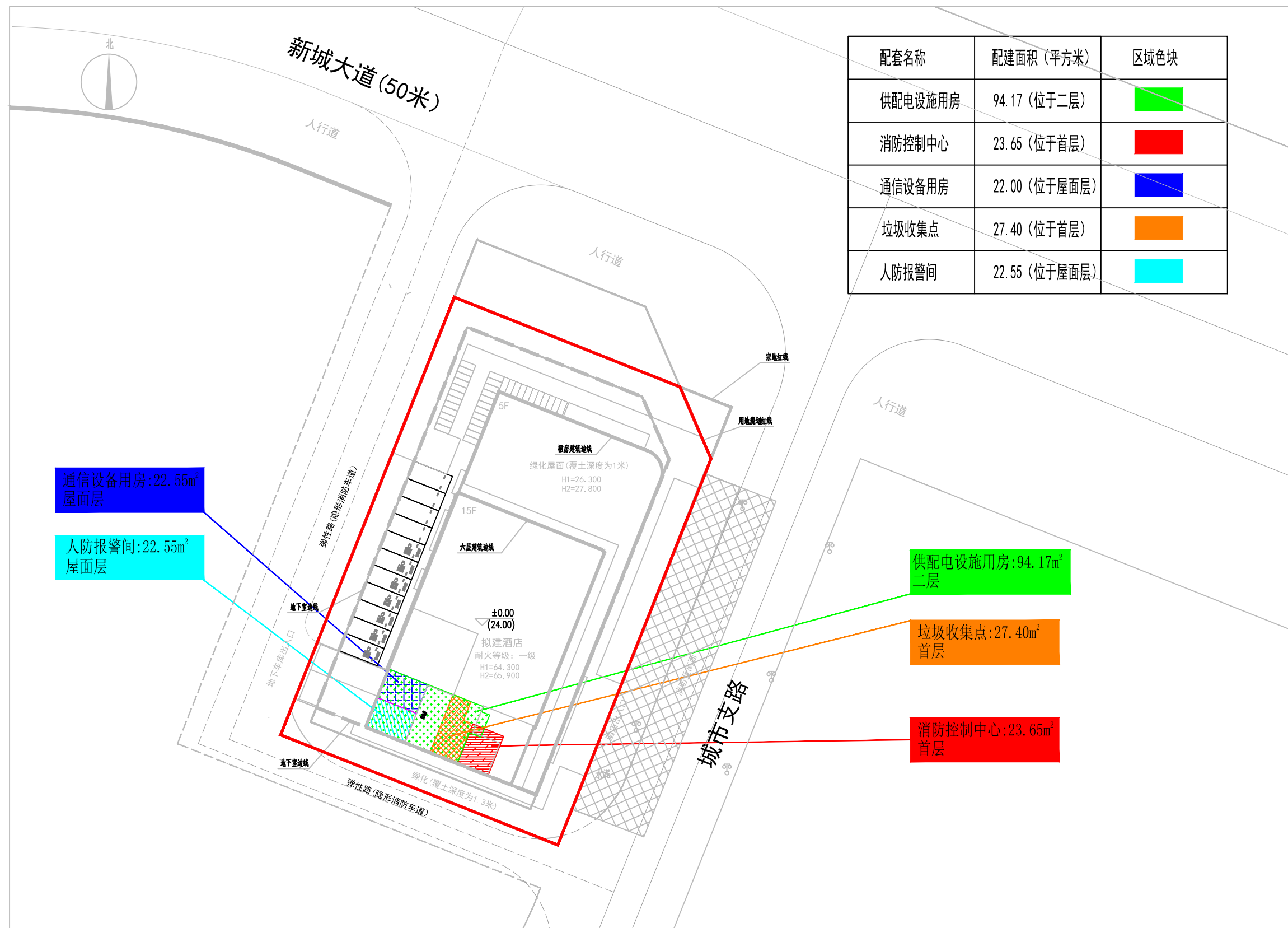


图例

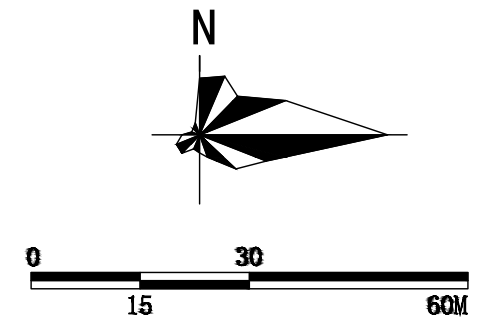
- 用地规划红线
- 相对标高
- 绝对标高

场地竖向分析图

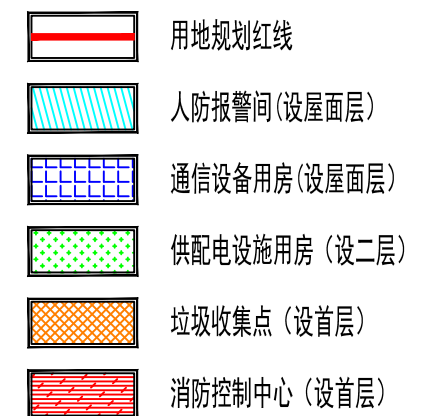
雷州市天晟大酒店管理有限公司雷州市天晟大酒店规划设计方案



风玫瑰图

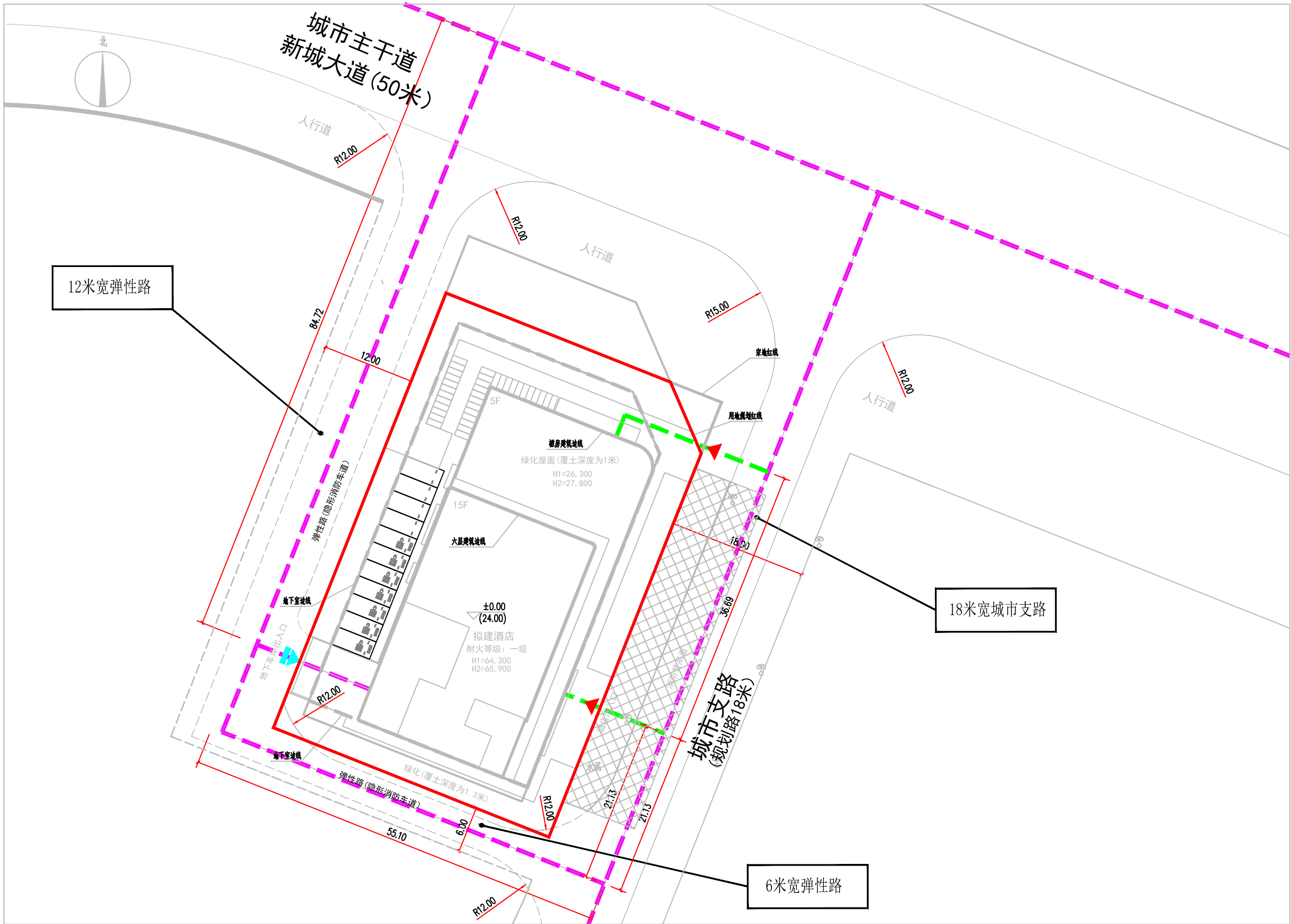


图例

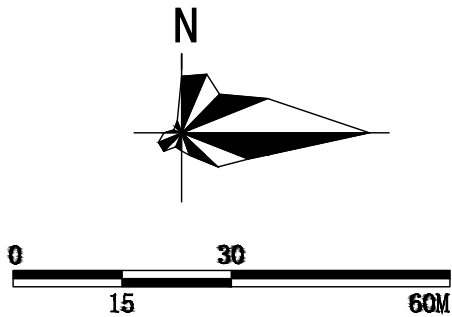


配套服务设施平面分析图

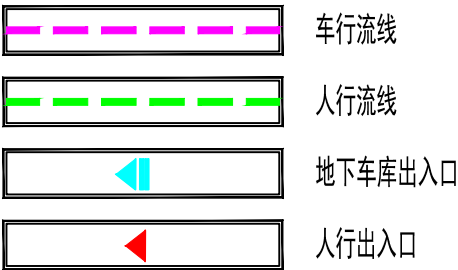
雷州市天晟大酒店管理有限公司雷州市天晟大酒店规划设计方案



风玫瑰图

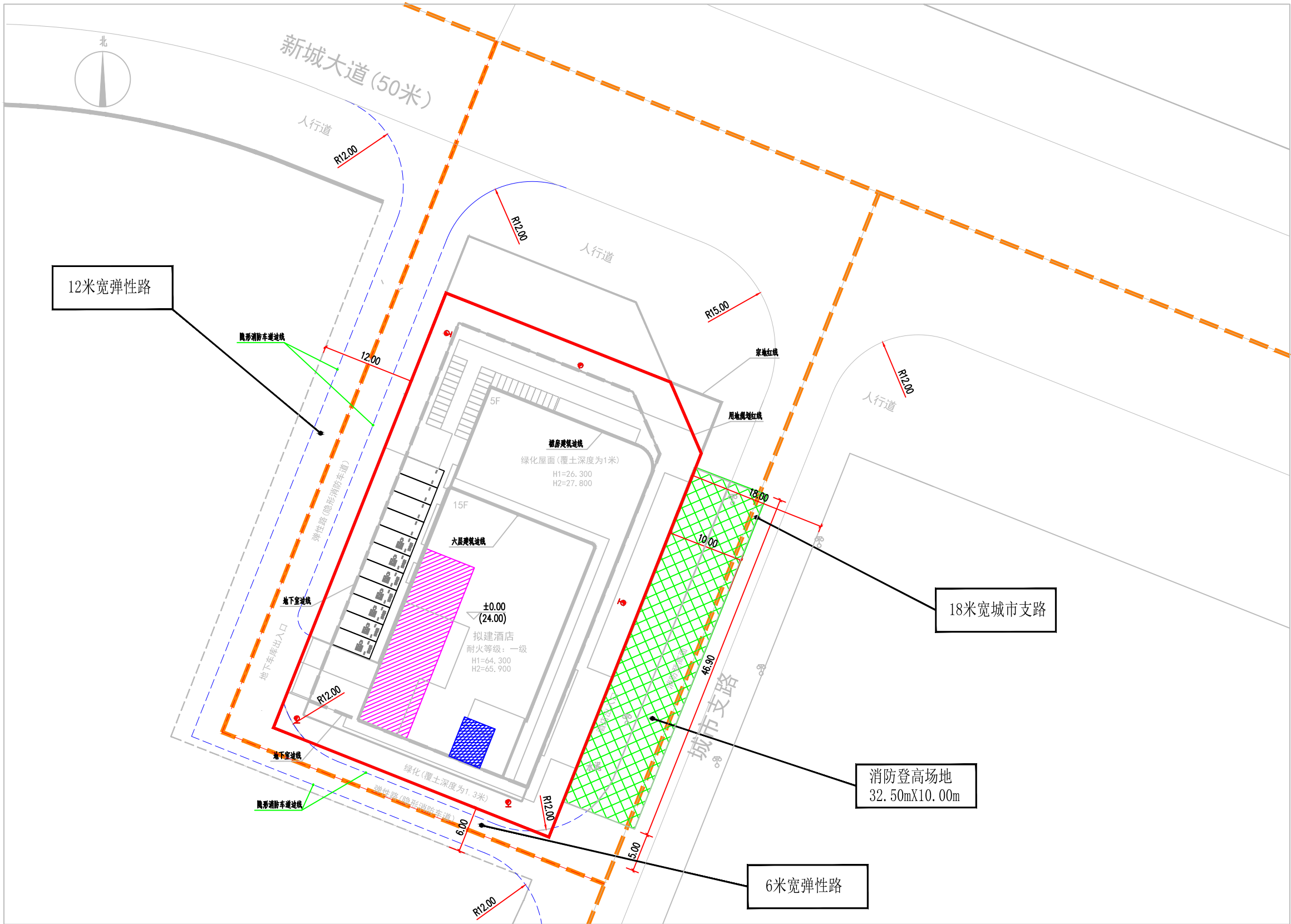


图例

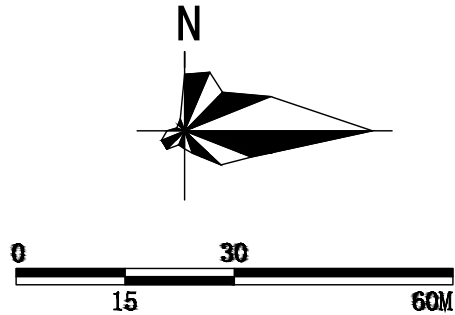


交通组织平面分析图

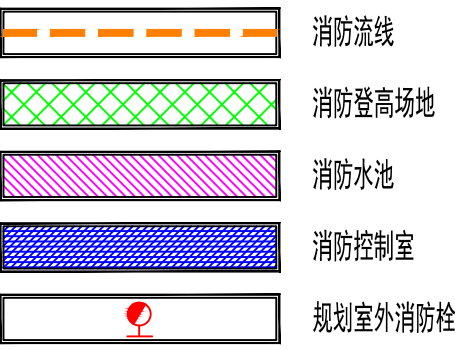
雷州市天晟大酒店管理有限公司雷州市天晟大酒店规划设计方案



风玫瑰图

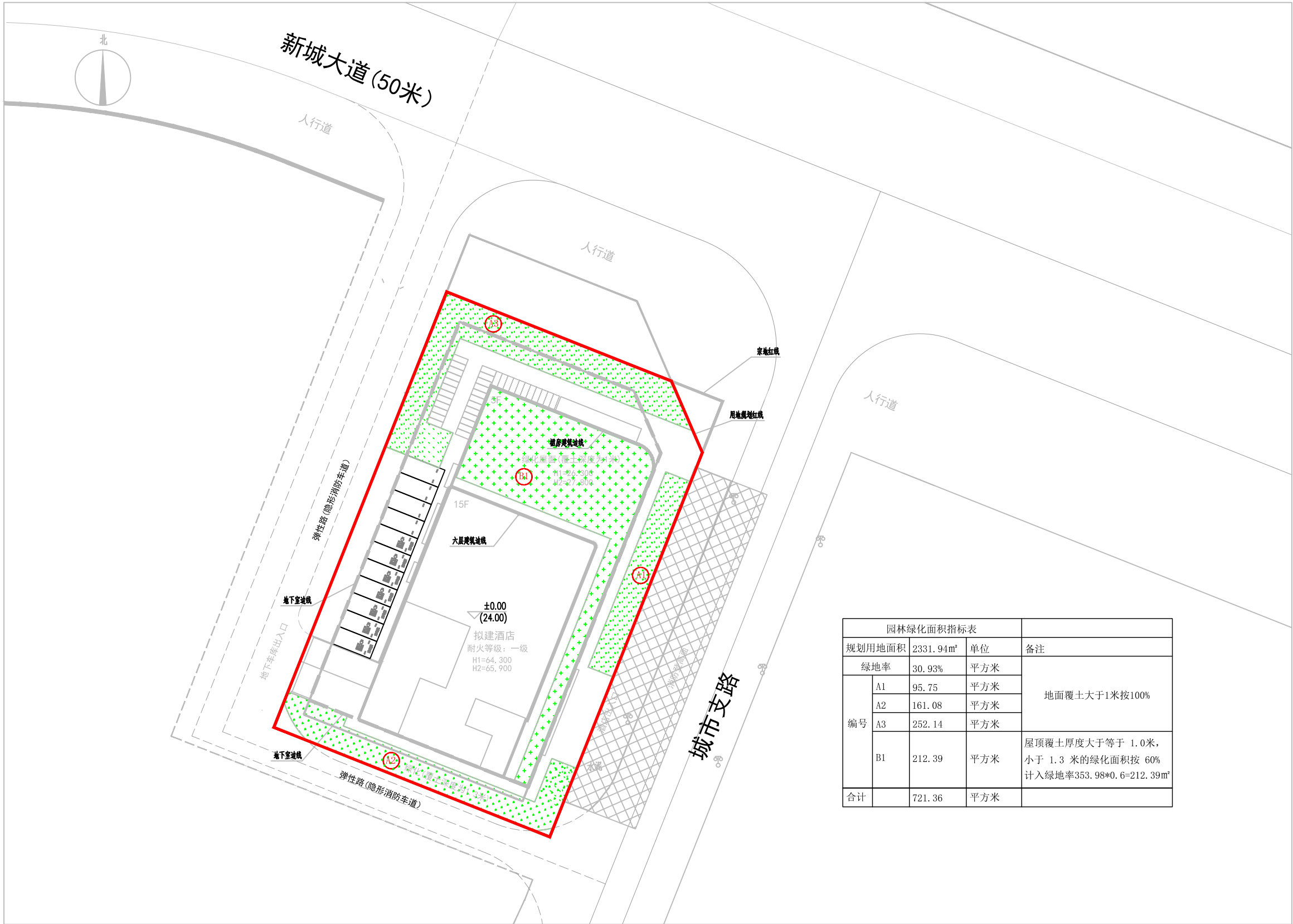


图例



消防安全平面分析图

雷州市天晟大酒店管理有限公司雷州市天晟大酒店规划设计方案



风玫瑰图

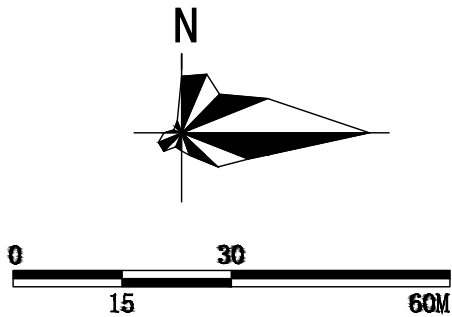


图 例

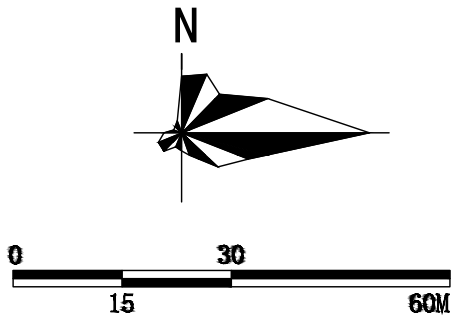
- 园林绿化，覆土1.3米
- 屋面绿化，覆土1.0米

绿地面积平面分析图

雷州市天晟大酒店管理有限公司雷州市天晟大酒店规划设计方案



风玫瑰图

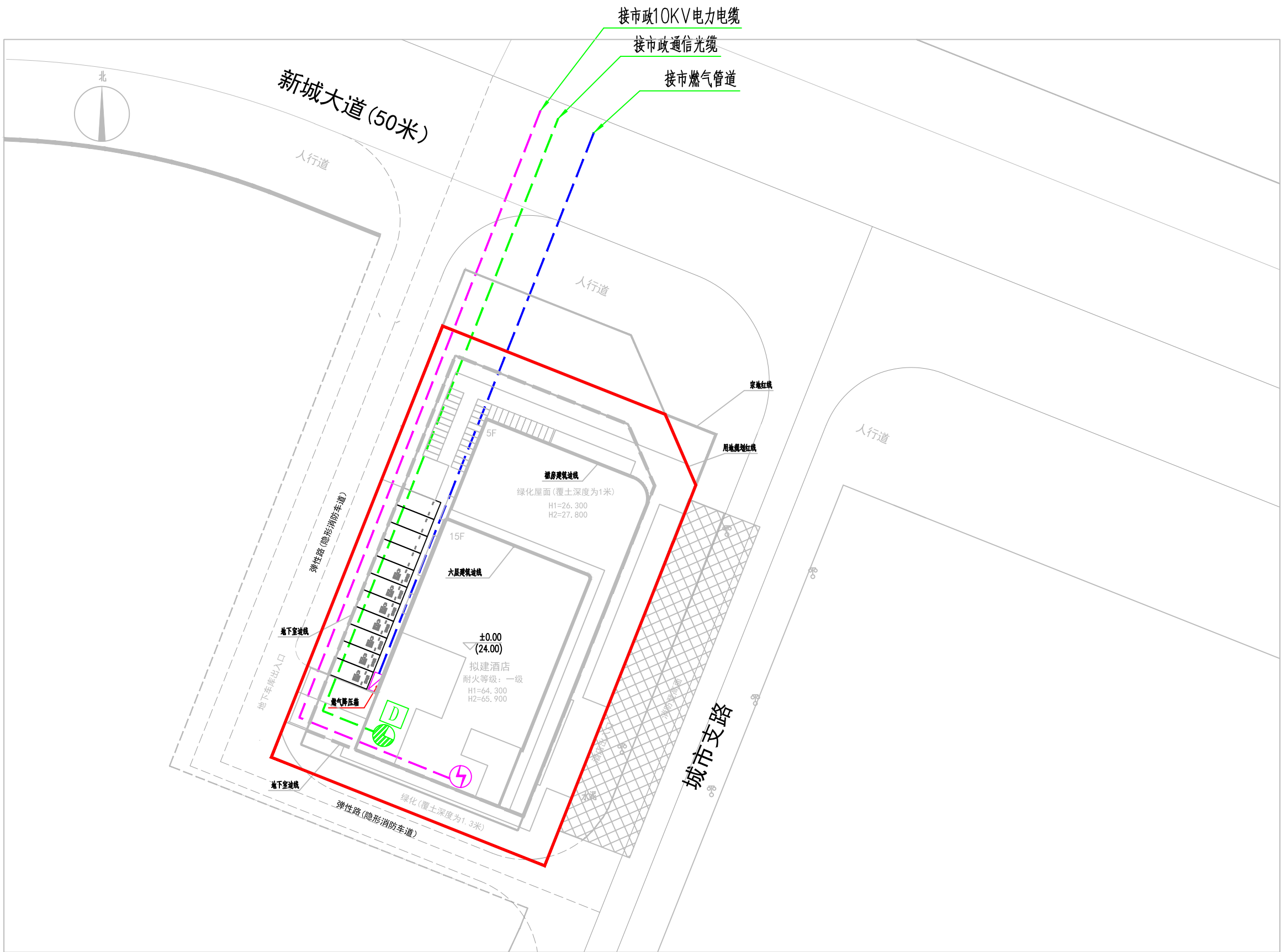


图例

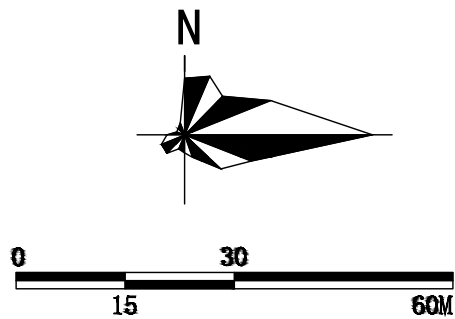
- 规划污水管道及检查井
- 规划污水管道及检查井
- 规划雨水管道及检查井
- 化粪池
- 规划室外消防栓

供水、排水总平面图

雷州市天晟大酒店管理有限公司雷州市天晟大酒店规划设计方案



风玫瑰图



图例

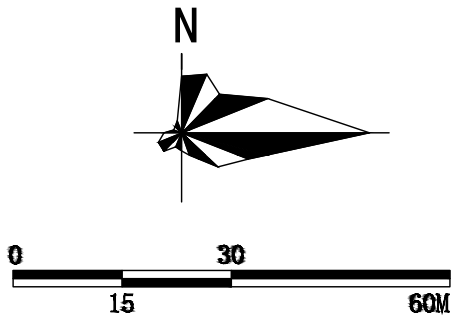
- 规划电信电缆
- 规划电力电缆
- 规划燃气管道

燃气、电力、电信总平面图

雷州市天晟大酒店管理有限公司雷州市天晟大酒店规划设计方案



风玫瑰图



图例

- 规划污水管道及检查井
- 规划污水管道及检查井
- 规划雨水管道及检查井
- 化粪池
- 规划室外消防栓

管线综合分析图