

---

## 主要设计人员

设计总负责人	刘 艺 贾震东
建筑专业负责人	韩 斐
结构专业负责人	罗 磊
给排水专业负责人	楼培苗
电气专业负责人	朱 彬
暖通专业负责人	杨富生

## 设计文件

第一章	设计总说明
第二章	总平面设计说明
第三章	建筑专业设计说明
第四章	结构专业设计说明
第五章	给排水专业设计说明
第六章	电气专业设计说明
第七章	暖通专业设计说明
第八章	消防设计说明
第九章	卫生防疫设计说明
第十章	环境保护设计设计说明
第十一章	无障碍设计说明

第十二章 节能设计说明

第十三章 照明设计说明

# 设计说明书

## 第一章 设计总说明

### 一、设计依据

1. 主管部门的立项批复文件。
2. 建设单位成都世龙实业有限公司提供的设计要求文件。
3. 工程设计合同：合同号为 11007。
4. 地形图及红线图。
5. 成都市规划局规划设计条件通知书。
6. 《大源商务商业核心区城市设计》
7. 国家现行有关规范、规定：

- 1 《建筑设计防火规范》(GB 50016-2006)
- 2 《高层民用建筑设计防火规范》(GB 50045-95)(2005 年版)
- 3 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB 50067-97)
- 4 《民用建筑设计通则》(GB50352-2005)
- 5 《城市道路和建筑物无障碍设计规范》(JGJ50-2001)
- 6 《汽车库建筑设计规范》(JGJ100-98)
- 7 《工程建设标准强制性条文房屋建筑部分》(2009 年版)
- 8 《商店建筑设计规范》(JGJ67-2006)
- 9 《城市建筑方案设计文件编制深度规定》(建质【2003】84号)
- 10 《无障碍设计规范和建筑物设计规范》(JGJ50)
- 1 《城市道路交通规划设计规范》(GBJ50220-95)
- 2 《城市道路绿化规划与设计规范》(CJJ765-97)
- (13) 《住宅建筑规范》(GB50368-2005)
- (14) 《住宅设计规范》(GB50096-2011)
- (15) 《无障碍设计规范》(GB50763-2012)
- 6 《办公建筑设计规范》(JGJ 67--2006)
- 7 《成都市规划管理技术规定 2008》及其补充规定

### 二、项目概况

本项目位于成都市高新区大源商务商业核心区内，规划C1、C2、C3、C5地块，综合用地性质为商业金融用地。本地块形状规则，地势较平坦，没有需要保留的古建筑和名木。项目周边的道路已基本建设完毕，基地北侧隔新世纪西路为圣宝高尔夫球场，东侧隔天府大道为广电中心，东南侧

隔城市绿化带为王府井项目，西侧隔经二路为集美实业项目，西南侧为高新区大源商务商业核心区的中心-保利国际广场。

C1、C2、C3、C5 地块规划建设净用地面积为 64336.53 平方米(96.5048 亩)，平均容积率不大于 8.009853，平均绿地率不小于 23.15%，建筑密度不大于 56.08%，其中塔楼密度不大于 25%。

本项目地处大源商务商业核心区内，紧邻天府大道南延线，直面绕城高速绿化带，并以大源组团住宅区为依托，地理位置优越，交通便利，景观优美。本项目共包括一栋酒店，五栋综合楼，三栋住宅及两栋商业。

### 三、设计范围

本方案设计范围为：总平面设计、建筑单体设计。

### 四、气象及地理条件

1.基地位于四川盆地，具有典型的盆地气候特征。场地类别为 II 类，结构抗震设防烈度为 7 度。

#### 2.成都市气象条件

最热月平均温度	25.5°C	极端最高温度	37.3°C
最冷月平均温度	5.5°C	极端最低温度	-5.9°C
夏季主导风向	NNE	夏季平均风速	1.4M / S
冬季主导风向	NNE	冬季平均风速	0.9M / S
年总降雨量	839.9MM	夏季平均相对湿度	80%
冬季日照率	14%	主导风向频率	33%

成都市属《民用建筑热工设计规范》中的夏热冬冷地区

### 五、设计方针

1 “现代化” ——力争建成后成为大源商务商业核心区的有机组成部分，体现新时代商业金融的特色。

2 “以人为本” ——在设计中做到功能完善，分区合理，交通便捷，结合城市设计要求的各类公共空间，给使用者提供便利而舒适的条件，充分体现以人为本的思想。

3 “可持续发展” ——在原有城市规划体系的指导下，体现新时期建设“安全”、“节能”、“环保”的原则方针，做到可持续发展。

4 “经济性” ——从一次性投资上，建筑结构布置经济，设备系统采用节能措施，注重建成后的经济效益；从实际使用上，功能灵活多变，空间层次丰富；从节能上，单体建筑形体完整，利于节能，符合国家现行全民节能的政策。

### 六、综合技术经济指标一览表

设计委托单位	
成都世龙实业有限公司	
设计依据：	
1.成都市规划管理技术规定（2008 年版）及相关国家法规	
2.红线拨地交接单(工程编号 2010-14228)	
3.成都市规划管理局规划条件通知书(2009. 9. 7)	
一、总规划用地面积：	97801.07 m <sup>2</sup>
（一）规划建设净用地面积（参与容积率和建筑密度计算）：	64336.53 m <sup>2</sup>
（二）规划建设代征用地面积（不参与容积率和建筑密度计算）：	33464.54 m <sup>2</sup>
二、规划总建筑面积：	743533.85 m <sup>2</sup>
（一）地上计入容积率的建筑面积：	515326.00 m <sup>2</sup>
1、住宅建筑面积：	86140.98 m <sup>2</sup>
其中：公寓建筑面积及占住宅总建筑面积的比例	13516.28 m <sup>2</sup>   15.69%
2、非住宅建筑面积：	429185.02 m <sup>2</sup>
（1）办公用房建筑面积：	261739.44 m <sup>2</sup>
（2）商业用房建筑面积	68919.29 m <sup>2</sup>
（3）酒店用房建筑面积	97137.00 m <sup>2</sup>
（4）配套设施建筑面积：	1389.29 m <sup>2</sup>
A、物管用房建筑面积：	1078.20 m <sup>2</sup>

B、消防控制室建筑面积:	311.09 m <sup>2</sup>	
(5) 规划要求的其他配套用房建筑面积	0.00 m <sup>2</sup>	
(二) 地上不计入容积率的建筑面积:	16995.85 m <sup>2</sup>	
1、架空层建筑面积:	8969.85 m <sup>2</sup>	
1、避难层建筑面积:	8026.00 m <sup>2</sup>	
(三) 地下建筑面积及层数	211212.00 m <sup>2</sup>	4 层
其中: 1. 地下机动车库面积:	175612.00 m <sup>2</sup>	
2. 地下非机动车库面积:	12805.00 m <sup>2</sup>	
3. 地下设备用房面积:	15184.00 m <sup>2</sup>	
5. 地下商业用房面积:	7351.00 m <sup>2</sup>	
5. 地下物管用房面积:	260.00 m <sup>2</sup>	
三、容积率:	8.009851	
1、总容积率:		
2、住宅容积率:	1.34	
四、基底面积:	35978.00 m <sup>2</sup>	
1、建筑基底总面积:		
2、高层主体基底面积:	16074.00 m <sup>2</sup>	
五、建筑密度:	55.92%	
1、总建筑密度:		
2、高层主体建筑密度:	24.98%	
六、总绿地面积:	11569.00 m <sup>2</sup>	
其中: 临街集中绿地面积:		
七、绿地率	17.98%	
八、机动车位数:	4373 辆	
1. 地下机动车位	4373 辆	
(1) 住宅停车位	862 辆	
(2) 办公停车位	2110 辆	
(3) 商业停车位	621 辆	
(4) 酒店停车位	780 辆	
2. 地上机动车位	0 辆	
九、非机动车位数:	6053 辆	
1. 地下非机动车位	6053 辆	
2. 地上非机动车位	0 辆	
十、全民健身场所	600.00 m <sup>2</sup>	
十一、日照分析结论		
(一)、分析软件: TSun8.0		
(二)、分析结论: 依据《成都市日照管理技术规定(2008)》要求 1. 经对日照阴影综合分析, 该小区有住户 1046 户, 其中有 185 户为公寓, 占住宅总套数的 17.69%; 建筑面积为 13516.28 m <sup>2</sup> , 占住宅总建筑面积的 15.69%。除公寓外, 均满足每套住宅至少有一个卧室或起居室(厅)大寒日日照不低于 2 小时。本项目新建建筑自身对周边现状建筑和界外空地的日照影响满足《成都市规划管理技术规定(2008)》要求。		
十二、主色调号: 住宅 10YR 8/4.4 商业 10YR 8/4.4		

## 第二章 总平面设计

### 一、基地现状

本项目位于成都市高新区大源商务商业核心区内, 规划C1、C2、C3、C5地块, 综合用地性质为商业金融用地。本地块形状规则, 地势较平坦, 没有需要保留的古建筑和名木。项目周边的道路已基本建设完毕, 基地北侧隔新世纪西路为圣宝高尔夫球场, 东侧隔天府大道为广电中心, 东南侧隔城市绿化带为王府井项目, 西侧隔经二路为集美实业项目, 西南侧为高新区大源商务商业核心区的中心-保利国际广场。

### 二、设计构思

设计考虑将综合住宅指标统一在较为内向的 C5 地块中集中设置, 把开放性最强的酒店、商业及办公布置在 C1 至 C3 地块, 一方面使功能分区更为明确, 便于各类流线组织, 另一方面又为高新区大源商务商业核心区的东、南两路边界打造完整的公建界面。

### 三、总体规划布局

1. 平面布局: C5 住宅部分三栋带商业网点的超高层住宅楼分列三角形地块的三个角点, 与长边面向城市公共绿化的一座多层商业共同围合出富有生机的内广场, 并有张弛有度的步行通廊与城市、绿化及 C1C2 地块相接; C1、C2 地块结合城市公共空间以总图偏心的平面布局设置五栋超高层综合楼, 充满动感, 其裙房商业以退台式的生动界面打造出立体的内部空间动线, 五栋高楼在高度关系上又各有起伏, 使整个空间层次稳中有变, 极富韵律。

2. 竖向设计: 场地地势基本平坦, 建筑各部分空间均为平层, 无高差

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/806213213032010032>