

岳阳市南湖新区住房建设局

岳南建初审〔2024〕1号

关于南湖新区龙山管理处健康养老中心建设 畈中（双塘）村项目初步设计的批复

龙山管理处畈中村：

《南湖新区龙山管理处健康养老中心建设畈中（双塘）村项目初步设计》相关资料收悉。我局已组织有关技术专家和职能部门负责同志进行了审查，现批复如下：

一、工程概况

南湖新区龙山管理处健康养老中心建设畈中（双塘）村项目位于岳阳市南湖新区龙山管理处畈中村，规划支路马家屋路北侧。场地东为规划停车场，西侧为规划商业用地，交通便捷、生活便利。项目拟建1栋综合楼，地上七层，地下一层，其中首层为综合服务平台，二至七层为康养中心。规划建筑高度28.75米、消防高度26.35米。一层层高4.45米，二至七层层高均为3.6米，地下室层高3.9米。总用地面积3324.90平方米，总建筑面积6774.69平方米，其中：地上建筑面积（计容建筑面积）5120.41平方米，地下室建筑面积1654.28平方米（不计容）。停车位共31台，其中地

上充电桩停车位 2 辆，地下机动车停车位 29 辆（其中无障碍停车位 1 辆，充电桩停车位 12 辆）。人防采用异地建设。

项目勘察单位为岳阳市规划勘测设计院有限公司（勘察负责人 龙祖惠）；项目设计单位为岳阳市规划勘测设计院有限公司（设计负责人 陈志宇）。

初步设计技术审查意见认为设计文件基本达到初步设计文件的编制深度要求，并出具了《南湖新区龙山管理处健康养老中心建设畈中（双塘）村项目初步设计评审会专家意见书》（见附件）。设计单位按意见书要求完成了初步设计文件修改工作，已将修改情况向专家小组反馈，并复核通过。

二、批后管理

本工程初步设计审批后，凡涉及建设规模、结构体系、使用功能、主要设备等重要内容修改的，务必报我局批准。特此批复。

附件：《南湖新区龙山管理处健康养老中心建设畈中（双塘）村项目初步设计评审会专家意见书》

岳阳市南湖新区住房建设局

2024年6月11日

南湖新区龙山管理处健康养老中心建设畈中（双塘）村项目初步设计评审会专家意见书

岳阳市南湖新区住房建设局于2024年5月29日主持召开了南湖新区龙山管理处健康养老中心建设畈中（双塘）村项目初步设计评审会（以下简称《初步设计》）。会议从初步设计审查专家库中抽取6名专家（名单附后）组成专家组进行技术审查。市住建局、市生态环境局南湖分局、区发改局、区财政局、区农业农村局、区住建局、区自然资源局、区城管局、龙山管理处、岳阳市规划勘测设计院有限公司、畈中村相关人员参加了会议。专家组听取了岳阳市规划勘测设计院有限公司的汇报，综合参会单位的意见与建议，形成评审意见如下：

一、总体评价

《初步设计》文件及组成基本达到设计文件的编制深度规定要求，总体设计基本合理，主要设计原则及技术参数符合国家有关规范及政府相关批文要求。专家组原则同意根据本次审查意见修改完成的初设文件作为下一阶段工作依据。

二、具体意见与建议如下：

1. 完善初步设计内容，初步设计除本栋建筑外，还应包括室外工程管线、海绵城市、道路、绿化、照明等设计并纳入工程概算；设计依据应补充《老年人照料设施建筑设计标

准》《消防设施通用规范》《建筑防火通用规范》；补充《建筑与市政工程防水通用规范》GB55030-2022、《湖南省建筑垃圾源头控制及处理技术标准》DB43/T516-2020、《岳阳市城市供水技术导则》岳建函〔（2019）215号〕；补充火灾自动报警控制系统图、电器火灾监控系统图、消防电源监控系统图、防火门监控系统图等消防相关系统的设计内容。

2. 合理界定建筑分类和耐火等级，本项目应按一类高层设计，地上部分耐火等级应按一级耐火等级计算，建筑材料的耐火极限应按规定选择。

3. 建筑入口设计不突出，人流量集中的入口应设有雨篷，建议将一层功能布局作适当调整；北侧居室应符合相关康养建筑的日照要求；加强与城市市政管线的对接，雨污水的排放要充分考虑已设计的马家屋路的参数。

4. 养老建筑应按提高一级采取抗震措施；补充挡土墙及基坑支护图纸；地下室防水等级为一级，应明确抗渗等级为p8；结构图中楼板及墙应按装配式建筑制图。

5. 1#变压器负荷计算表，应重新计算普通电梯和消防电梯的需用系数、功率因数取值；养老建筑照明系统应补充楼梯间照明度设计标准和开关插座、开关箱等设计标准。

6. 补充市政给水管系统供水压力，排水接入市政排水管网检查井的管径、标高、坐标；补充消防水源的市政管网压力，复核消防水源的压力是否满足室外消火栓的压力；补充

海绵城市设施工程量表及概算；补充生活水泵房的安保措施；补充消防水泵房的平、立、剖图；根据 GB50014-2021 第 3.3.6 条规定，核实是否取消化粪池设计；绿化浇洒水应采用再生水或收集雨水。

7. 防烟说明栏目中，将自然通风调整为机械加压送风；排烟说明应补充机械排烟说明及参数；补充地下车库的通风设计说明；取消厨房油烟高空排及空洞热源天然气等内容；储油间、柴油发电机房的通风，应分开设置平时通风次数与事故通风参数，取消柴油发电机房的事故通风；补充加压送风系统原理图。

8. 严格执行市委市政府“工程建设项目投资管控措施”，提高经济性；设计概算应补充与可研批复建设规模、建设内容和各子项造价的对比情况说明；概算编制说明第 2.26 条中未包含的内容，均是可研批复工程建设总投资组成部分，增加此部分工程造价，概算总造价会超过可研批复的投资限额；材料价格应采用最新的材料价格文件及相应市场信息价；地下室部分区域层高超过 4.5 米，综合脚手架超高应套用 6 米以内子目；檐口高度超过 20 米，应计算超高增加费；采用 2020 消耗量标准子目的内容应另行计算垂直运输费用。

专家组组长签字：杨建峰

（建设单位联系人：刘剑，联系电话：17773057397）

初步设计文本修改完善复核栏:

复核人	复核时间	复核是否通过
洪少奎	2024.6.11	通过

(初步设计修改完善的复核材料可附后)

附:南湖新区龙山管理处健康养老中心建设畈中(双塘)村项目初步设计评审会议专家名单

注:此意见书一式三份,住建行政主管部门、专家组长、建设单位各一份。

南湖新区龙山管理处健康养老中心建设畈中 (双塘)村项目初步设计评审会议专家名单

专业	姓名	单位	注册资格或资格
建筑	杨建军	岳阳市人防办	高工、注册规划师
结构	吴奇	岳阳市建筑设计院	高工、注册结构师
电气	郭霞	岳阳市建筑设计院	高工、注册电气工程师
给排水	匡雄伟	湖南百利工程股份有限公司	高工、注册公用设备工程师
暖通空	雷湘源	湖南百利工程股份有限公司	高工、注册公用设备工程师
概算	陈艳国	岳阳市建设工程造价管理站	高工、注册造价师