东阳市白云街道中山路231号、231-1号、233号、235号
【使用性质临时变更方案】

2022.12

浙江新东阳建设集团有限公司

设计单位：浙江新东阳建设集团有限公司

设计证书等级：建筑行业（建筑工程）甲级

证书编号：A133030149

法人代表：卢大根

总建筑师：斯永平　国家一级注册建筑师　　高级工程师

总结构师：张云　国家一级注册结构工程师　高级工程师

工程名称：东阳市白云街道中山路231号、231-1号、233号、235号使用性质临时变更方案

建设单位：应向华、傅玲、杜宪宪户

单位出图专用章盖章

个人执业专用章盖章

工程设计资质证书

企 业 名 称：浙江新东阳建设集团有限公司

注 册 地 址：浙江省东阳市歌山路10号

营业执照注册号：91330783147581401A　　注 册 资 本：31600万元

法 定 代 表 人：卢大根　　技 术 负 责 人：吴家建

经 济 性 质：有限责任公司

证 书 编 号：A233030146　　有 效 期：2021年 12月 15日

资质类别及等级：建筑行业甲级；　　至 2022年 06月 30日

浙江政务服务网

发证机关：浙江省住房和城乡建设厅

二〇二一年十二月十五日

营业执照

(副 本)

统一社会信用代码 91330783147581401A (6/11)

名　　称　浙江新东阳建设集团有限公司

类　　型　有限责任公司（自然人投资或控股）

住　　所　浙江省东阳市白云街道歌山路 16 号

法定代表人　卢大根

注 册 资 本　叁亿壹仟陆佰万元整

成 立 日 期　1996 年 09 月 11 日

营 业 期 限　1996 年 09 月 11 日 至 2026 年 09 月 10 日

经 营 范 围　建筑工程施工总承包特级，可承接建筑各等级工程施工总承包、工程总承包和项目管理业务；建筑装修装饰工程专业承包；市政公用工程施工总承包；建筑机电安装工程专业承包；消防设施工程专业承包；建筑幕墙工程专业承包；古建筑工程专业承包；钢结构工程施工专业承包；园林绿化工程、桥梁工程施工；工程设计建筑行业甲级；可承担建筑装饰工程设计、建筑幕墙工程设计、轻型钢结构工程设计、建筑智能化系统设计、照明工程设计和消防设施工程设计相应范围的甲级专项工程设计业务，可从事资质证书许可范围内相应的建设工程总承包业务以及项目管理和相关的技术与管理服务；房地产经纪；货物进出口；承包与其实力、规模、业绩相适应的国外工程项目；对外派遣实施上述境外工程所需的劳务人员。（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）

登记机关　2018 年 12 月 04 日

应当于每年1月1日至6月30日通过浙江省企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告

企业信用信息公示系统网址：http://zj.gsxt.gov.cn/

中华人民共和国国家工商行政管理总局监制

浙江省编号：BDC330783120171916517 2

浙（2017）东阳市 不动产权第 0008837 号

权 利 人	应向华
共有情况	共同共有
坐　　落	东阳市白云街道中山路231号
不动产单元号	330783003022GB00344F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用　　途	城镇住宅用地/非成套住宅
面　　积	土地使用权面积267.1㎡/房屋建筑面积1209.09㎡
使用期限	国有建设用地使用权2072年08月01日止
权利其他状况	共有人：胡婷 宗地面积：267.1㎡ 土地使用权面积：267.1㎡，其中独用土地面积267.1㎡，分摊土地面积0㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构

附　记

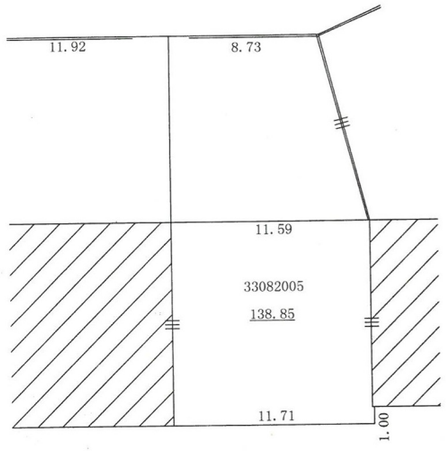
天井共用。

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积	竣工时
1	-1-7	8	非成套住宅	1209.09㎡	1209.09㎡	/㎡	200

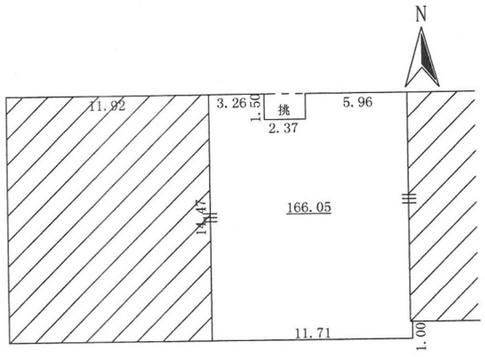
房产分层分户平面图

图幅号： 3988-2160

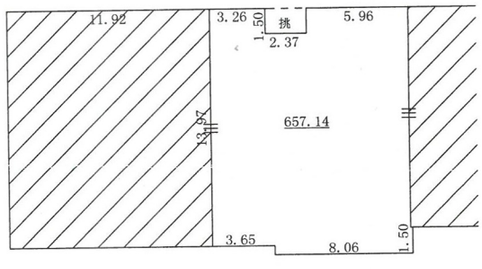
房屋座落	东阳市白云街道中山路231号			地号	3988-2160-0005-0001
建成年份	2005	所在层次	-1-7	套内面积(m²)	1209.09
设计用途	住宅	地上总层数	7	分摊面积(m²)	0.00
建筑结构	钢混	地下总层数	1	建筑面积(m²)	1209.09



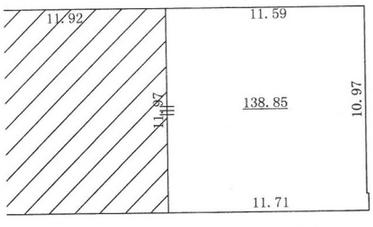
一层平面图



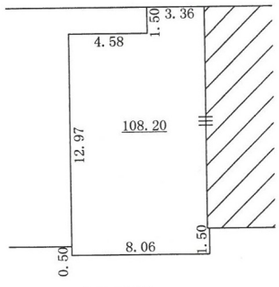
二层平面图



三至六层平面图



地下室层平面图



七层平面图

东阳市弘业测绘大队

东　界	共墙（杜长江）自墙（路）
南　界	自墙（汉宁路）
西　界	共墙（王洪英）天井无墙
北　界	自墙（路）

比例尺　1:400　　2011年6月1日

浙江省编号：BDC3307831201718962512

浙（2017）东阳市 不动产权第 0008782 号

权利人	应向华
共有情况	共同共有
坐落	东阳市白云街道中山路231-1号
不动产单元号	330783003022GB00312F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/非成套住宅
面积	土地使用权面积285.4㎡/房屋建筑面积1139.26㎡
使用期限	国有建设用地使用权2072年08月01日止
权利其他状况	共有人：胡婷 宗地面积：285.4㎡ 土地使用权面积：285.4㎡，其中独用土地面积285.4㎡，分摊土地面积0㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构

附 记

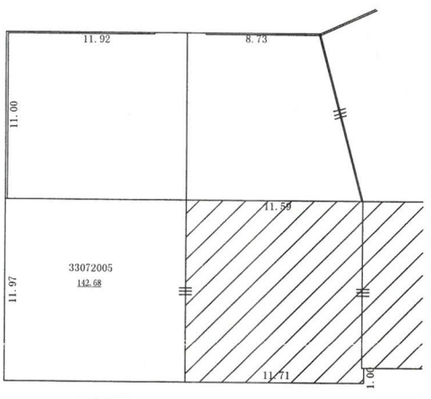
天井共用。

序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积	竣工时
1	-1-6	7	非成套住宅	1139.26㎡	1139.26㎡	/㎡	2003

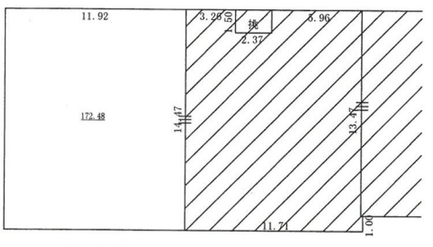
图幅号： 3988-2160

房屋座落	东阳市白云街道中山路231-1号			地号	3988-2160-0004-0001
建成年份	2005	所在层次	-1-6	套内面积(m²)	1139.26
设计用途	住宅	地上总层数	6	分摊面积(m²)	0.00
建筑结构	钢混	地下总层数	1	建筑面积(m²)	1139.26

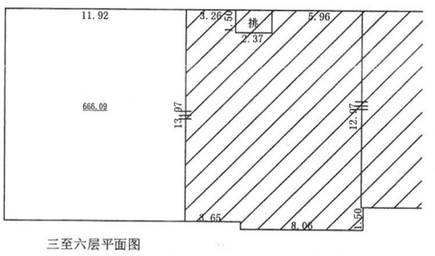
N



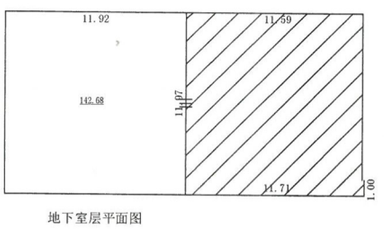
一层平面图



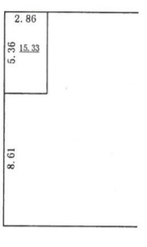
二层平面图



三至六层平面图



地下室层平面图



七层平面图

东阳市弘业测绘大队

东　界	共墙（王洪英）天井无墙
南　界	自墙（汉宁路）
西　界	自墙（路）
北　界	自墙（路）

比例尺　1:450　　2011年6月1日

东阳市 2006 1-846

国用（ ）第 号

土地使用权人	杜长江，杜宪宪			
座落	东阳市中山路233号			
地号	1-104-0-680-2	图号		
地类（用途）	住宅用地	取得价格		
使用权类型	出让	终止日期	2072年 8月 1日	
使用权面积	525.6 M²	其中	独用面积	525.6 M²
			分摊面积	M²

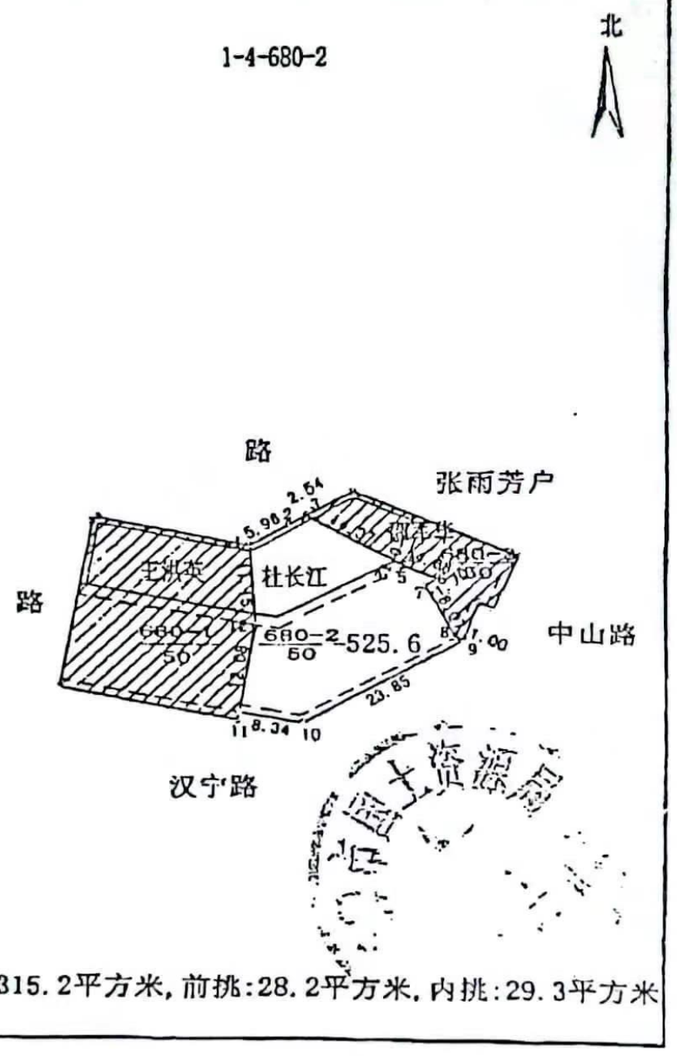
根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。

东阳市人民政府

2006年土地证书专用章

2006

宗地图



建筑占地:315.2平方米，前挑:28.2平方米，内挑:29.3平方米

测绘员:杨晓岗 厉丹 周正明 1:1000 2006年4月3日

No 3310000573

房屋共有权人	杜长江
房屋所有权证持证人	杜宪宪
房屋所有权证号	东房权证白云字第059915号
房屋坐落	白云街道中山路233号
房屋建筑面积（平方米）	2724.52
共有权人所占份额	共同共有

设定他项权利摘要

权利人	设定日期	约定期限	注销日期

附记

填发单位（盖章）：

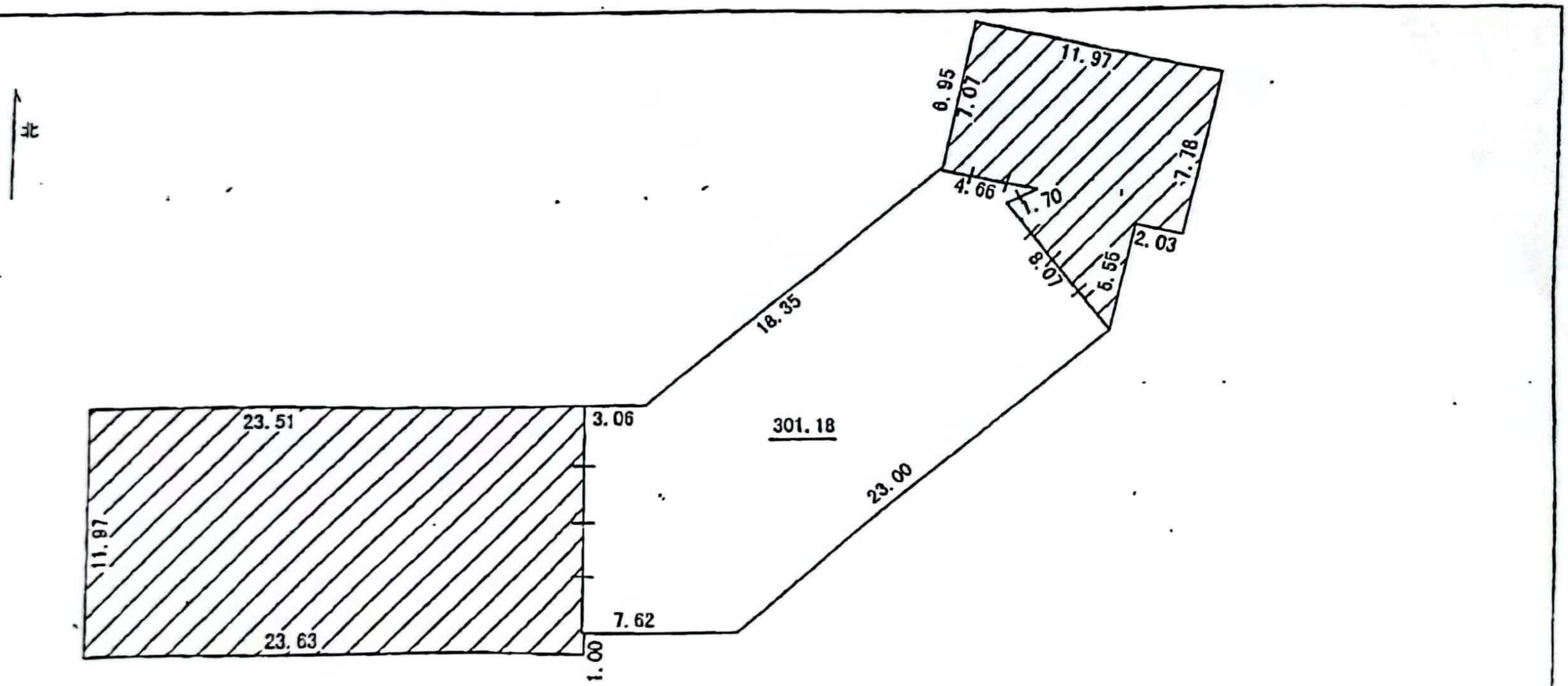
填发日期：2006年04月28日

房地产平面图

图幅号:

注意事项

附图



地下室-1层

比例: 1:300

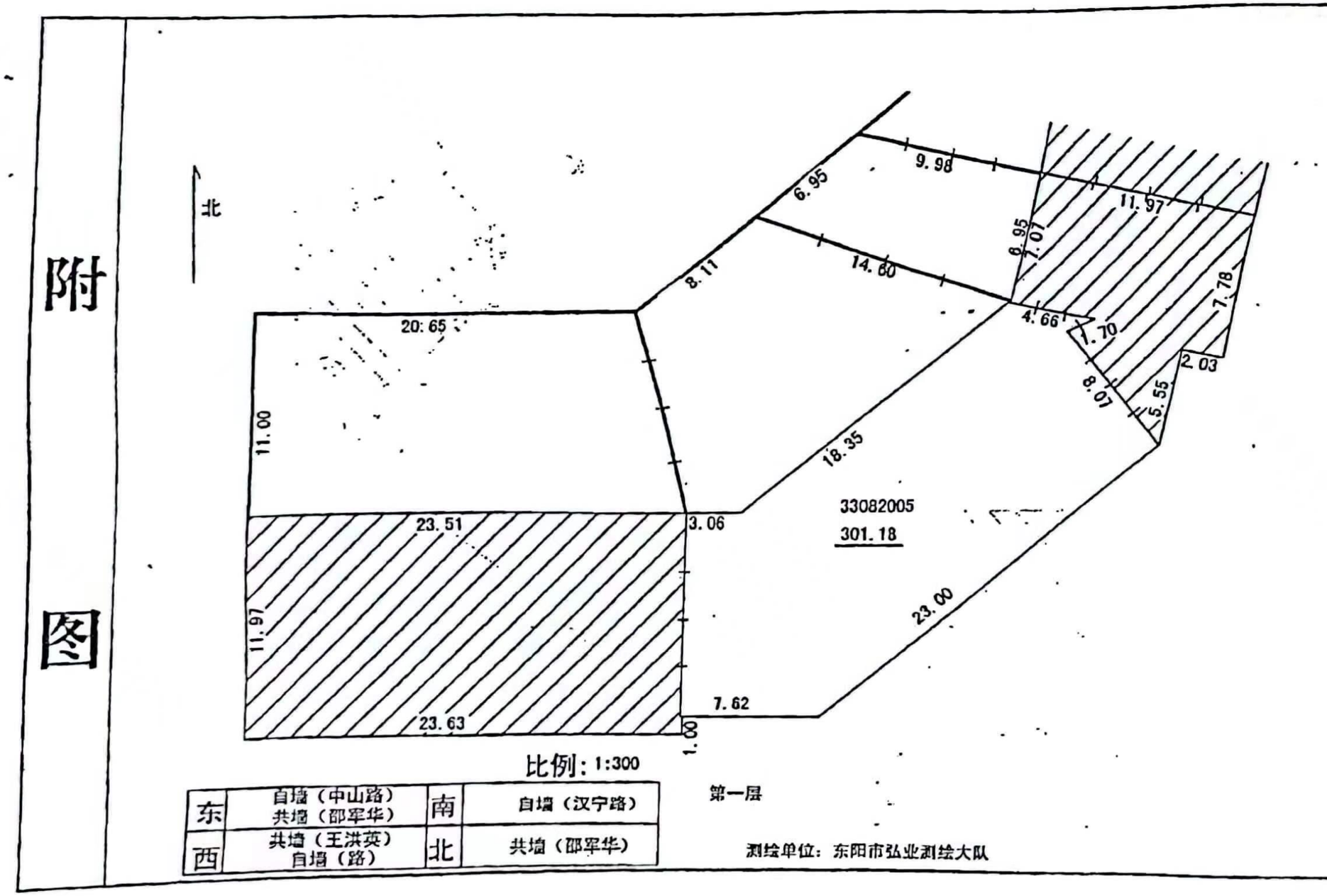
测绘单位: 东阳市弘业测绘大队

房地产平面图

图幅号:

注意事项

附图



比例: 1:300

东	自墙（中山路） 共墙（邵军华）	南	自墙（汉宁路）
西	共墙（王洪英） 自墙（路）	北	共墙（邵军华）

第一层

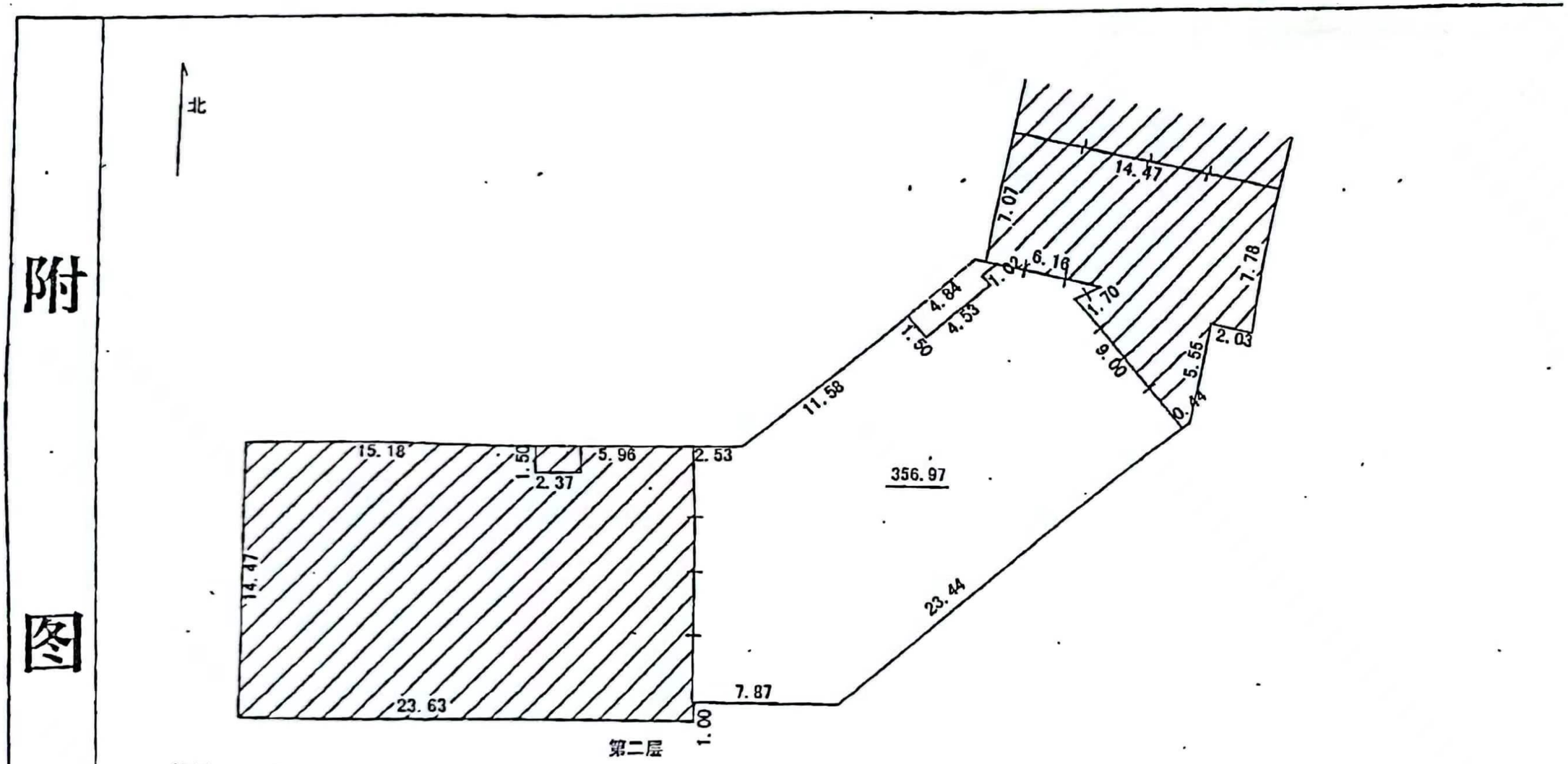
测绘单位：东阳市弘业测绘大队

房地产平面图

图幅号:

注意事项

附图



第二层

比例：1:300

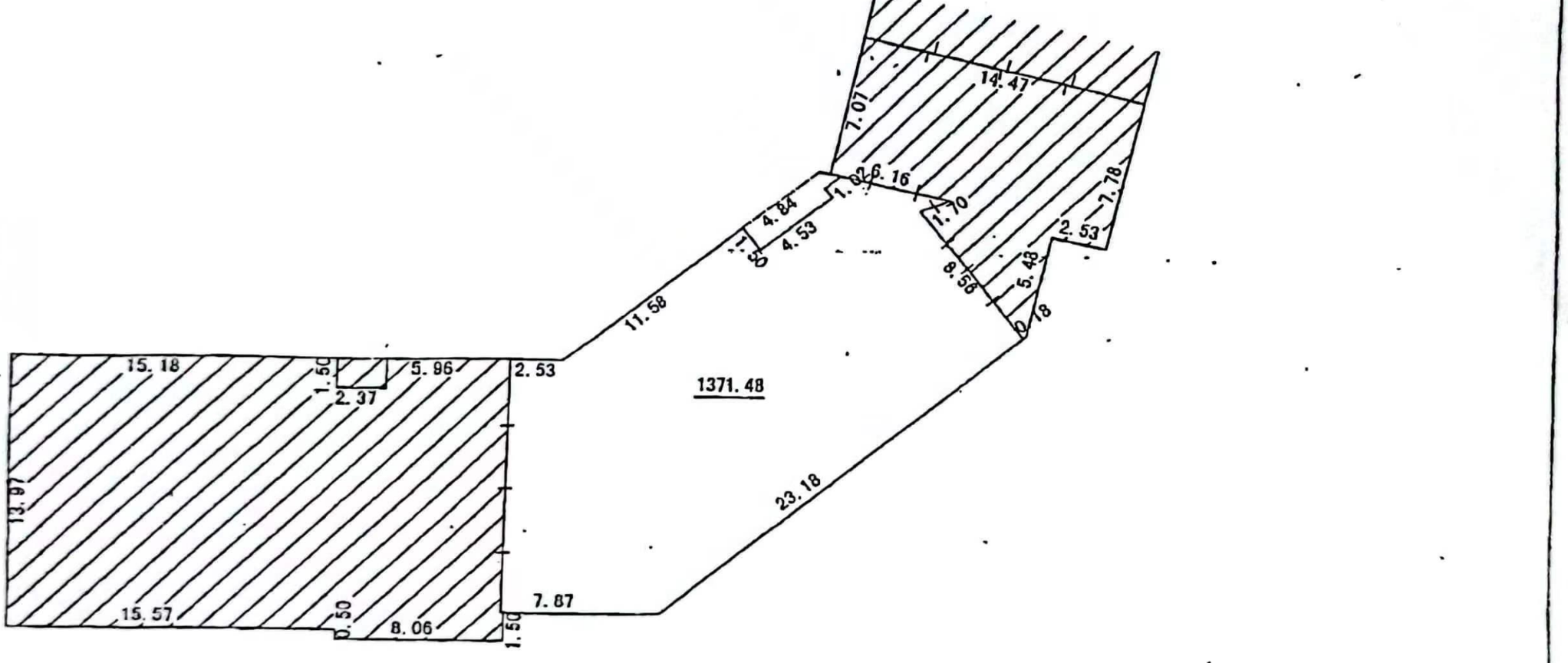
测绘单位：东阳市弘业测绘大队

房地产平面图

图幅号:

注意事项

附图



比例：1:300

第三至六层

测绘单位：东阳市弘业测绘大队

浙江省编号：BDC330783120219004746584

浙（2021）东阳市 不动产权第 00044439 号

权利人	傅玲
共有情况	单独所有
坐落	东阳市白云街道中山路235号
不动产单元号	330783 003022 GB00308 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权/房屋所有权
权利性质	出让/商品房
用途	城镇住宅用地/非成套住宅
面积	土地使用权面积201.10㎡/房屋建筑面积1010.40㎡
使用期限	国有建设用地使用权2072年08月01日止
权利其他状况	宗地面积：201.10㎡ 土地使用权面积：201.10㎡，其中独用土地面积201.10㎡，分摊土地面积0㎡ 房屋结构：钢筋混凝土结构

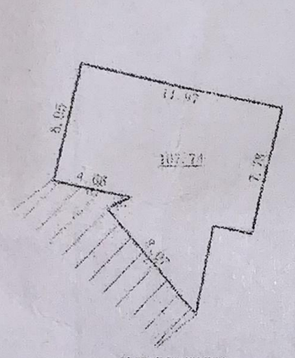
附 记

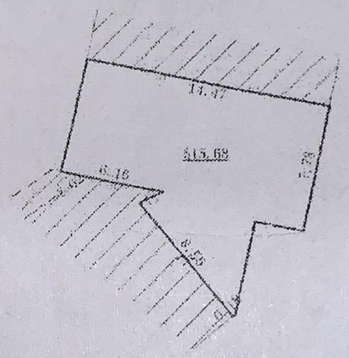
序号	所在层	总层数	规划用途	建筑面积	专有建筑面积	分摊建筑面积	竣工年份
1	1-7	8	非成套住宅	1010.40㎡	1010.40㎡	0㎡	2005

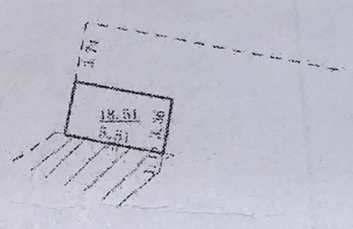
房产分层分户平面图

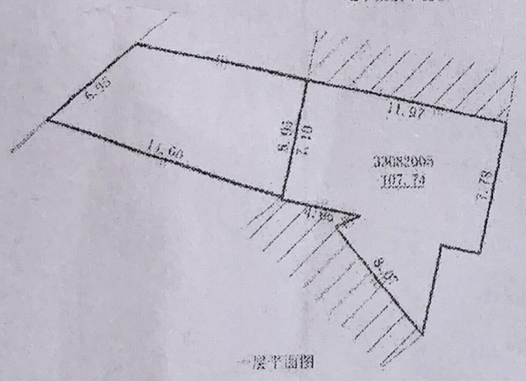
图幅号：3988-2160

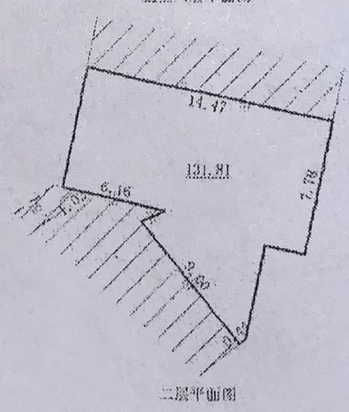
房屋座落	东阳市白云街道中山路235号			地号	3988-2160-1015-0001
建成年份	2005	所在层次	-1-7	套内面积(㎡)	1010.40
设计用途	住宅	地上总层数	7	分摊面积(㎡)	0.00
建筑结构	钢筋混凝土	地下总层数	1	建筑面积(㎡)	1010.40

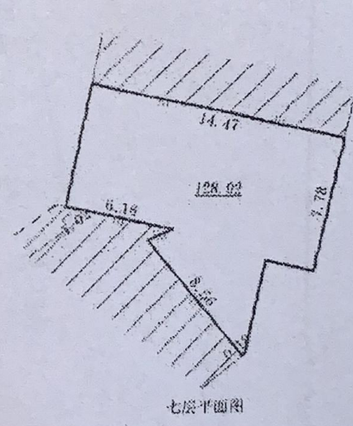












东　界	自墙(中山路)
南　界	共墙(杜宪宪、杜长江)、自墙(中山路)
西　界	共墙(杜宪宪、杜长江)、自墙(路)
北　界	各自墙(张雨芳)、共墙(张雨芳)

比例尺　1:500

2005-05-27

东阳市弘业测绘大队

设计说明

东阳市白云街道中山路231号、231-1号、233号、235号使用性质临时变更方案设计说明

1.1. 设计依据

1.1.1.政府有关主管部门批准的批文及甲方提供的资料：

1.1.2.设计中依据的国家及地方的政策、法规、标准、规范等：

1)《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019

2)《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）

3)《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》（房屋建筑工程部分）2013版；

4) 国家及浙江省颁布的现行其他有关规范、标准、规定；

1.2.项目概况

项目名称：东阳市白云街道中山路231号、231-1号、233号、235号使用性质临时变更

项目使用性质：本项目原使用性质为住宅用地，现将在此楼创办足浴店，故申请将此楼使用性质临时变更为商业。

项目建设单位：应向华、傅玲、杜宪宪户

项目建设地点：本项目用地位于东阳市白云街道中山路231号、231-1号、233号、235号，临近中山路，汉宁西路，交通便利。

1.3.建设规模

本项目总建筑面积为6083.27平方米，改造建筑面积为2772.21㎡。

建筑层数：地上七层，地下一层，一层出入口室内外高差为0.15米。本次改造范围为一层局部，二三四层。

平面功能布置：

1层为大厅，储藏室等。

2层为足浴包厢（20个），布草间，技师房，卫生间等。

3层为足浴包厢（25个），布草间，卫生间等。

4层为足浴包厢（16个），布草间，办公室，卫生间等。

立面设计：造型采用简洁的块体，立面采用凹凸块体，建筑色彩主要色调采用米黄色，体现现代建筑的特色（详见效果图篇），本次改造不涉及外立面。

1.4. 交通组织

1.项目地理位置优越，四周均为道路，主入口在南侧汉宁西路上，交通便利。

1.5.构思及理念

1、解决好功能问题，营造有序有机的外部空间和室内空间。

2、尊重以人为本的人文观点，贯彻尊重自然与可持续的思想，综合考虑原有建筑，创造具有环境优雅、空间层次多变、文化内涵丰富的人性化空间。

3、将房屋使用性质由住宅临时变更为商业。

效果展示

东阳市白云街道中山路231号、231-1号、233号、235号使用性质临时变更方案-总平面图



北

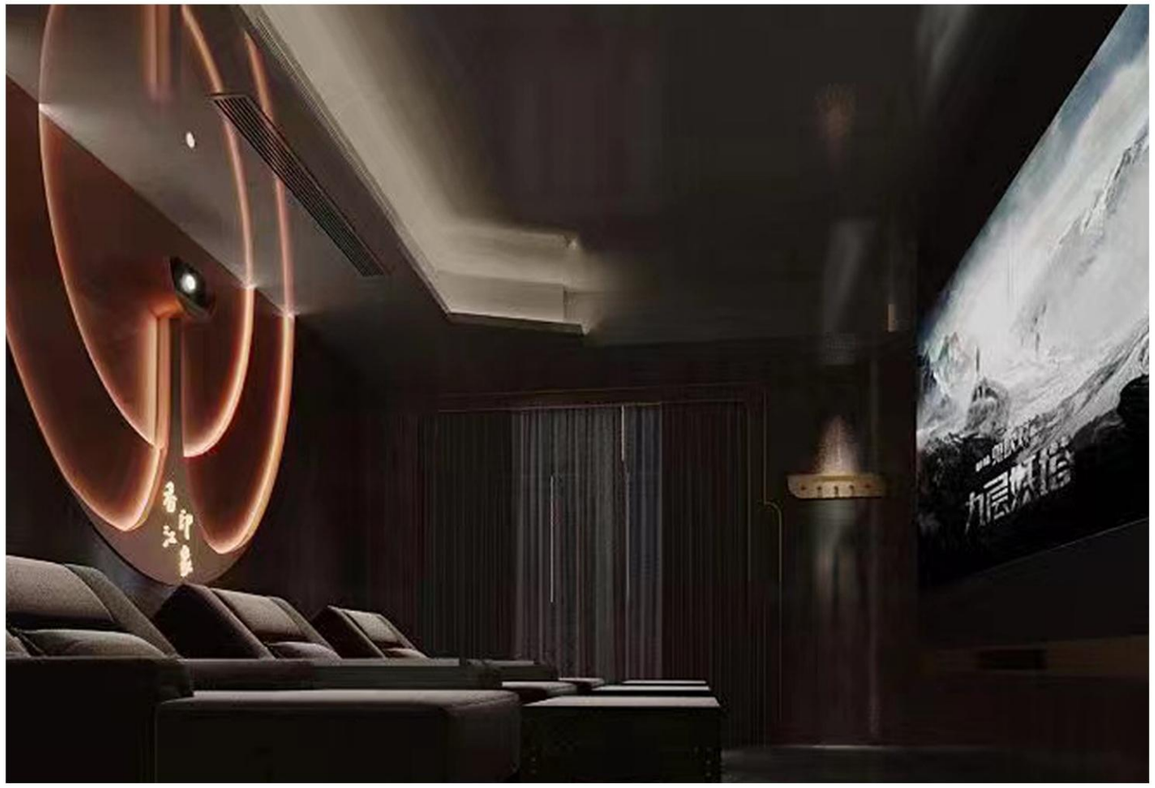
主要经济技术指标

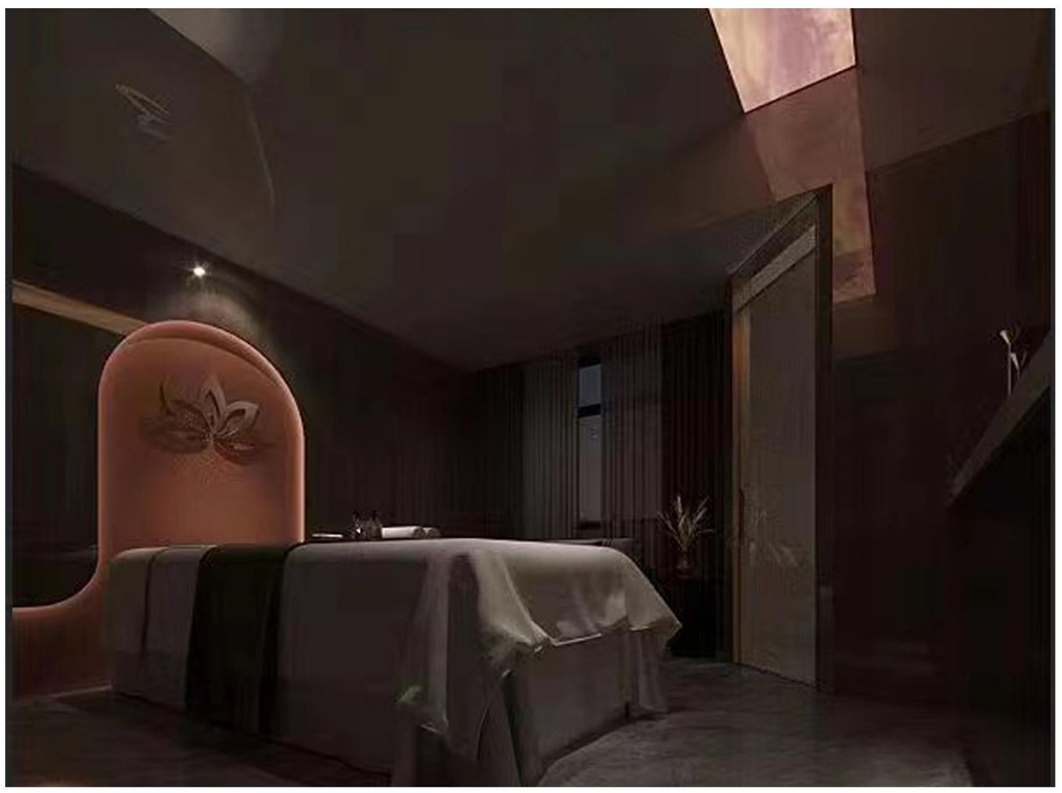
	数量
总建筑面积	6083.27平方米
总改造建筑面积	2772.21平方米



透视图





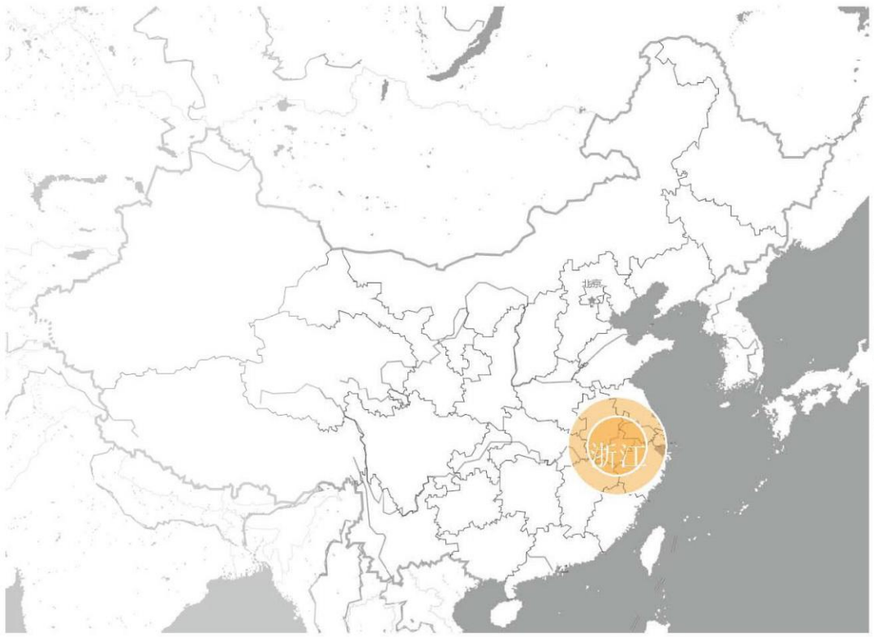




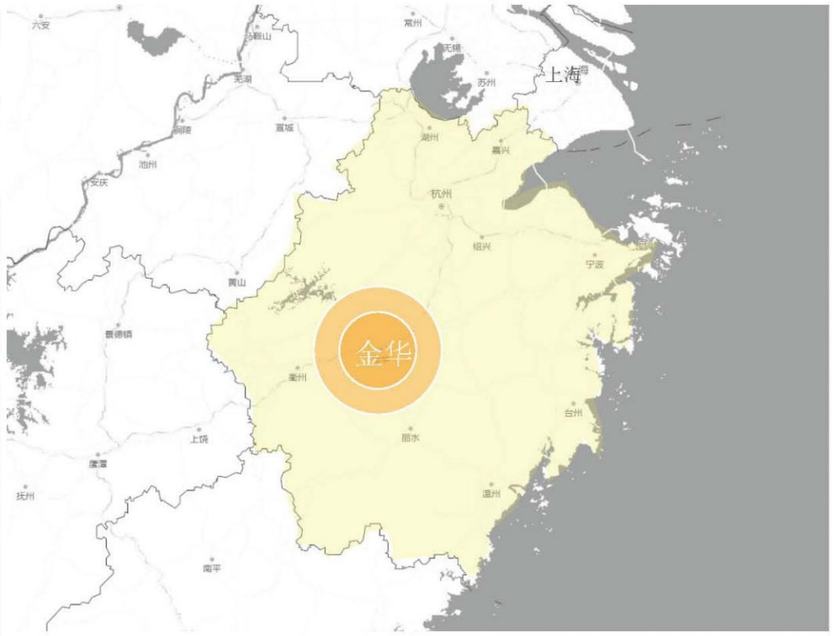
室内效果图

项目背景

城市概况

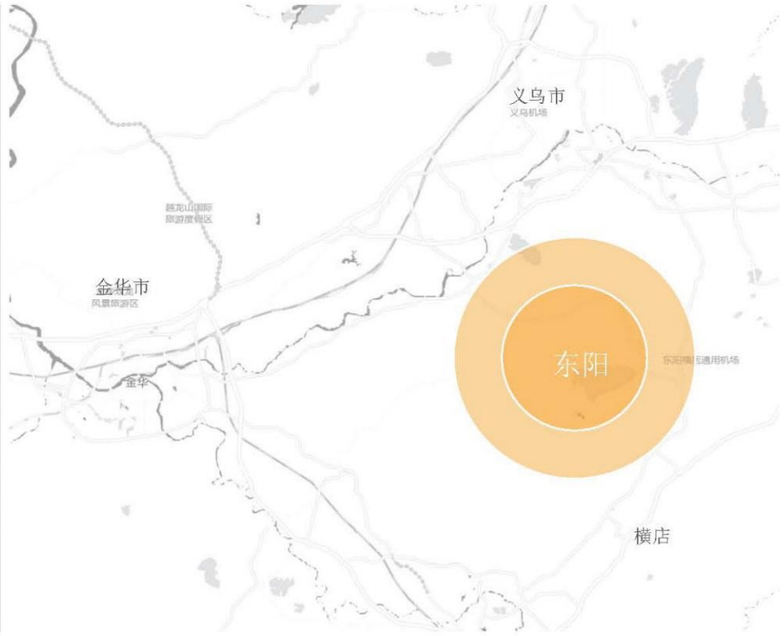


浙江，简称“浙”。省会杭州，位于中国东南沿海，浙江界于东经118°01'～123°10'，北纬27°02'～31°11'之间，东临东海，南接福建，西与安徽、江西相连，北与上海、江苏接壤，境内最大的河流钱塘江，因江流曲折，称之江，又称浙江，省以江名，简称"浙"。



金华，古称婺州，浙江省地级市，长江三角洲中心区27城之一.

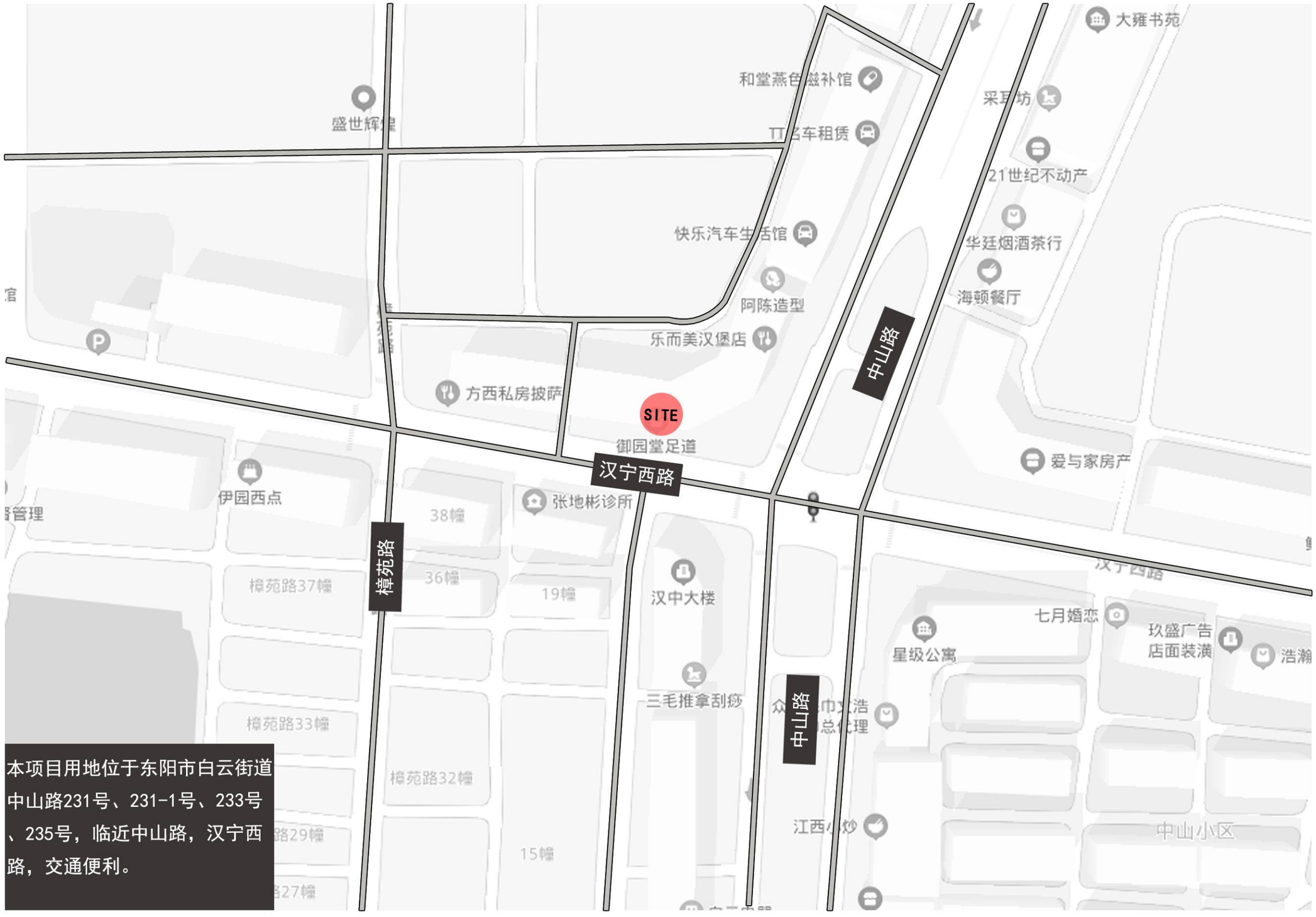
金华公路北通杭州、上海、西连衢州、东接宁波、台州港口，南达温州港。沪昆高速公路、甬金高速公路、长深高速公路、台金高速公路、诸永高速公路等8条高速公路贯穿金华。



东阳市，浙江省辖县级市，由金华市代管，地处浙江省中部；会稽山、大盘山、仙霞岭延伸入境，形成三山夹两盆、两盆涵两江的地貌，地势东高西低，属亚热带季风气候区。

著名景点有横店影视城，东白山，中国木雕博物馆等。

交通分析



本项目用地位于东阳市白云街道中山路231号、231-1号、233号、235号，临近中山路，汉宁西路，交通便利。

现状分析



改造分析

道路分析

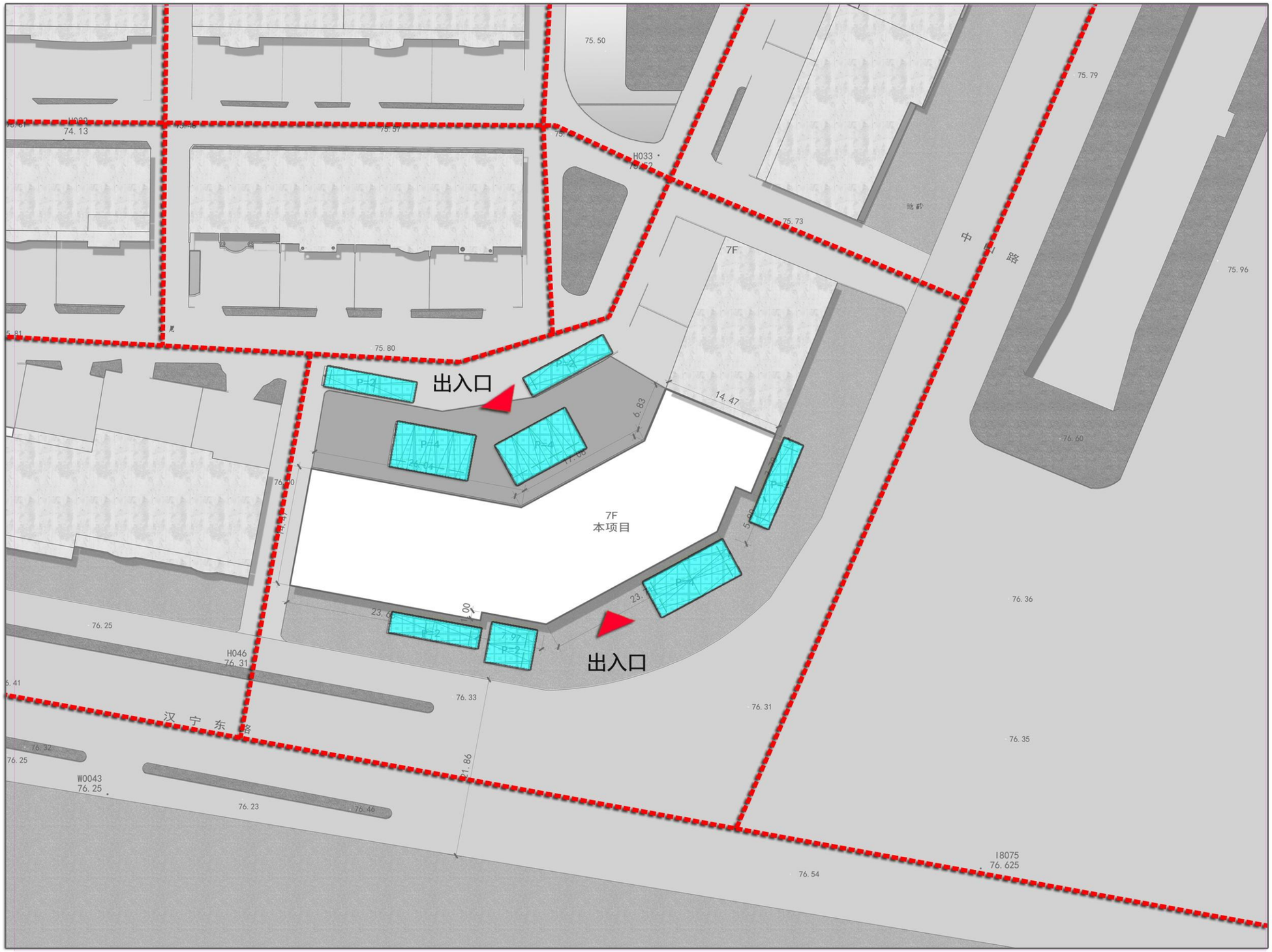
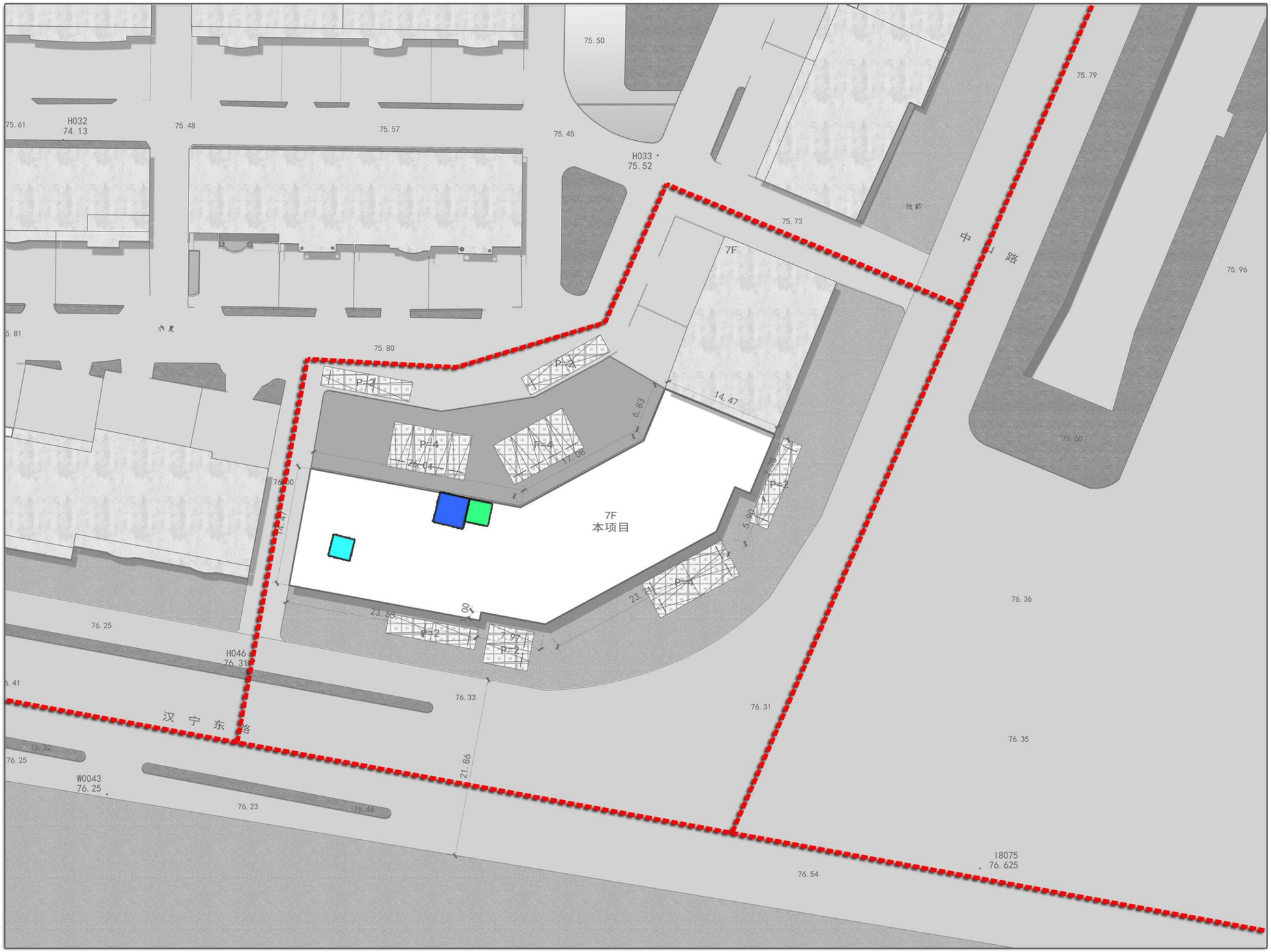


图 例

城市道路

停车位

消防分析


75.50
75.79
H032
74.13
75.61
75.48
75.57
75.45
H033
75.52
75.73
7F
中山路
75.96
75.81
75.80
P=2
14.47
6.83
P=4
26.04
17.06
76.00
14.47
7F
本项目
P=2
5.90
23.63
23.13
P=4
P=2
P=2
76.36
76.25
H046
76.31
76.33
76.31
汉宁东路
76.41
76.32
76.25
21.86
W0043
76.25
76.23
76.46
76.35
18075
76.625
76.54
图 例
消防通道
18T消防水箱
216T消防水池
消防泵房

二层消防分析

疏散宽度：

该场所的疏散人数按1.1倍计算，每百人最小净宽度1米/百人。

该场所疏散人数为80人，1.1倍为88人。

疏散宽度=88*1/100=0.88米

两个安全出口的净宽度相加为3.0米，满足疏散要求。

疏散距离：

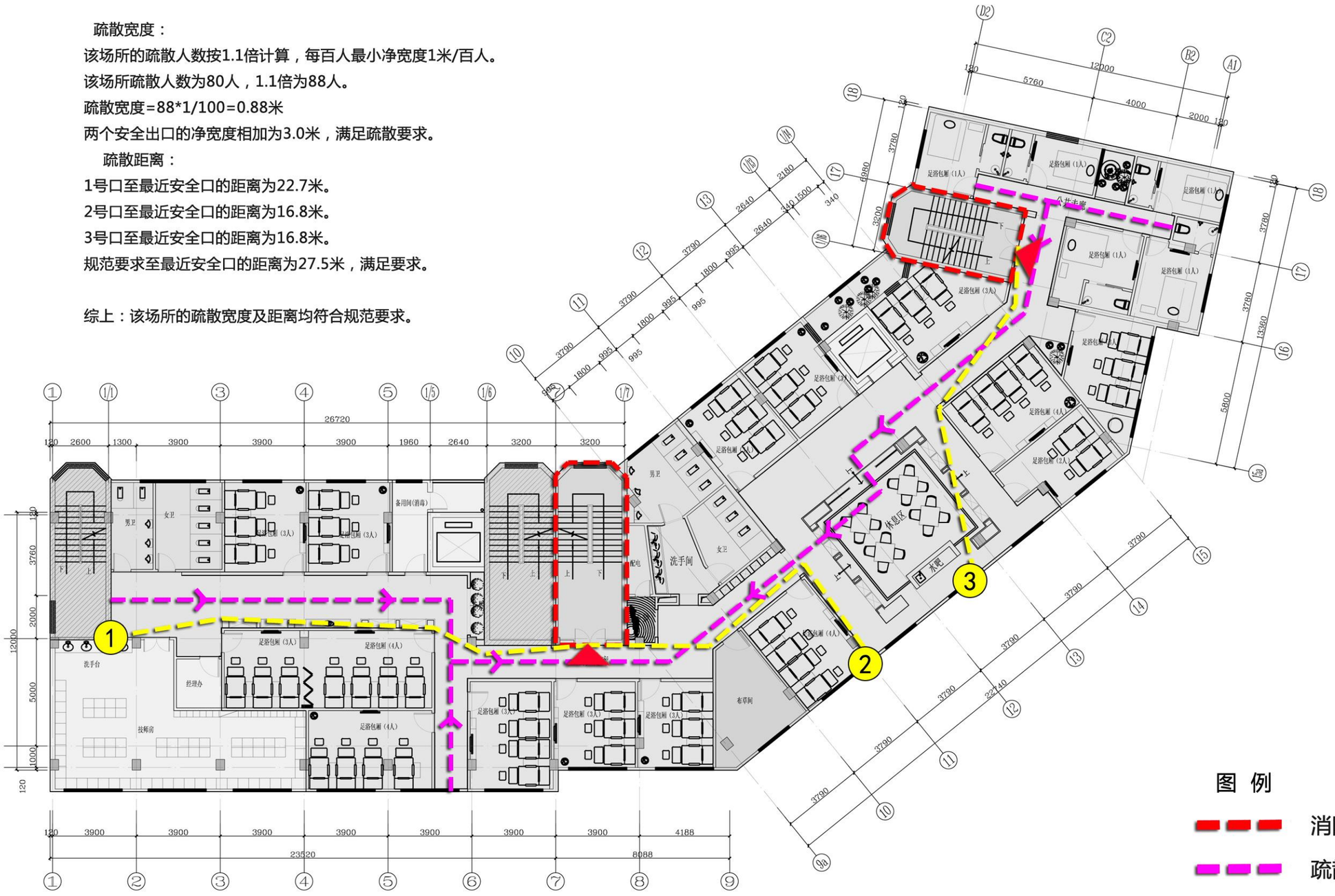
1号口至最近安全口的距离为22.7米。

2号口至最近安全口的距离为16.8米。

3号口至最近安全口的距离为16.8米。

规范要求至最近安全口的距离为27.5米，满足要求。

综上：该场所的疏散宽度及距离均符合规范要求。



三层消防分析

疏散宽度：

该场所的疏散人数按1.1倍计算，每百人最小净宽度1米/百人。

该场所疏散人数为64人，1.1倍为71人。

疏散宽度=71*1/100=0.71米

两个安全出口的净宽度相加为3.0米，满足疏散要求。

疏散距离：

1号口至最近安全口的距离为25.3米。

2号口至最近安全口的距离为14.1米。

规范要求至最近安全口的距离为27.5米，满足要求。

综上：该场所的疏散宽度及距离均符合规范要求。



四层消防分析

疏散宽度：

该场所的疏散人数按1.1倍计算，每百人最小净宽度1米/百人。

该场所疏散人数为80人，1.1倍为88人。

疏散宽度=88*1/100=0.88米

两个安全出口的净宽度相加为3.0米，满足疏散要求。

疏散距离：

1号口至最近安全口的距离为25.3米。

2号口至最近安全口的距离为14.1米。

规范要求至最近安全口的距离为27.5米，满足要求。

综上：该场所的疏散宽度及距离均符合规范要求。

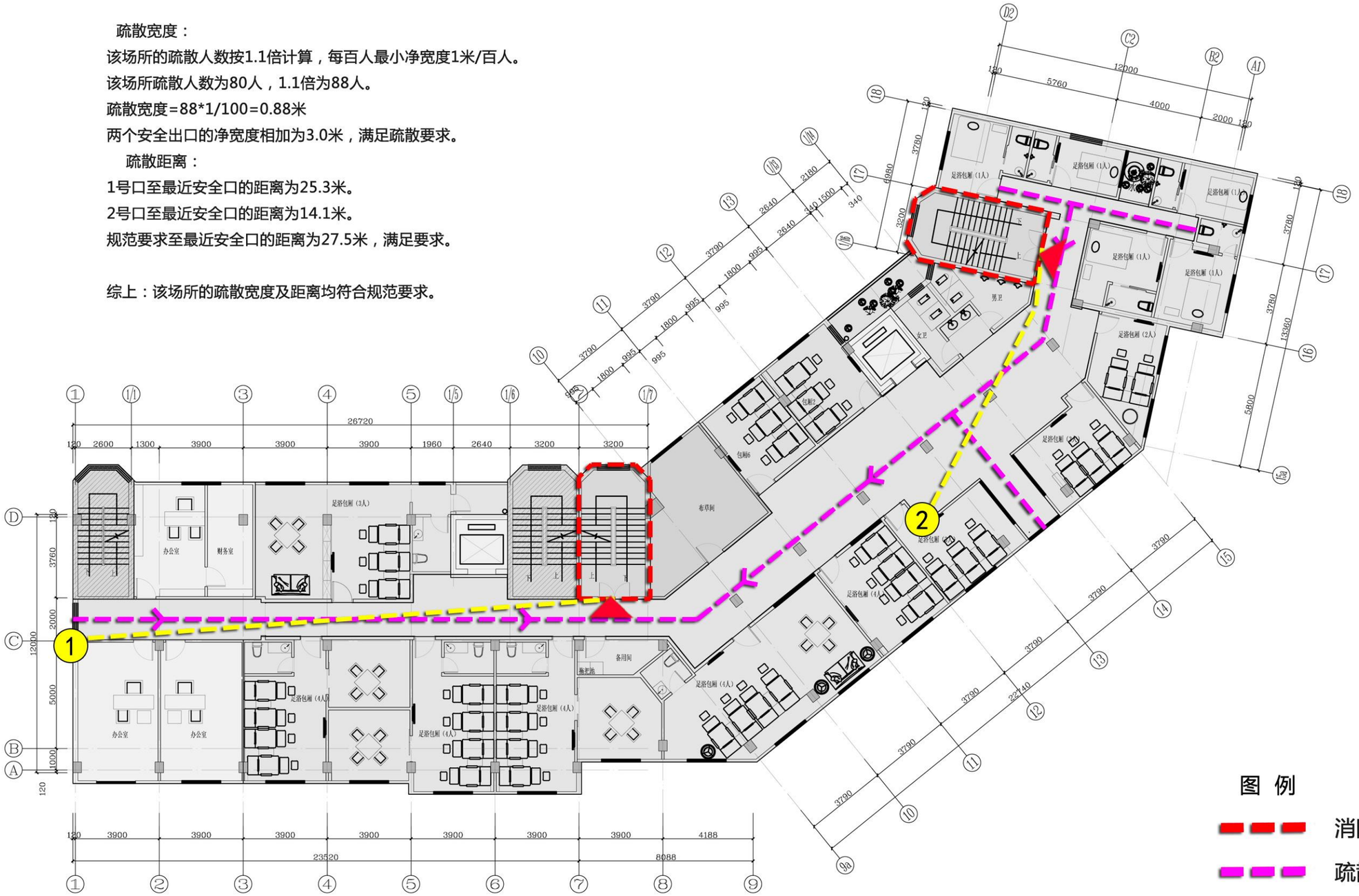


图 例

消防楼梯间

疏散方向

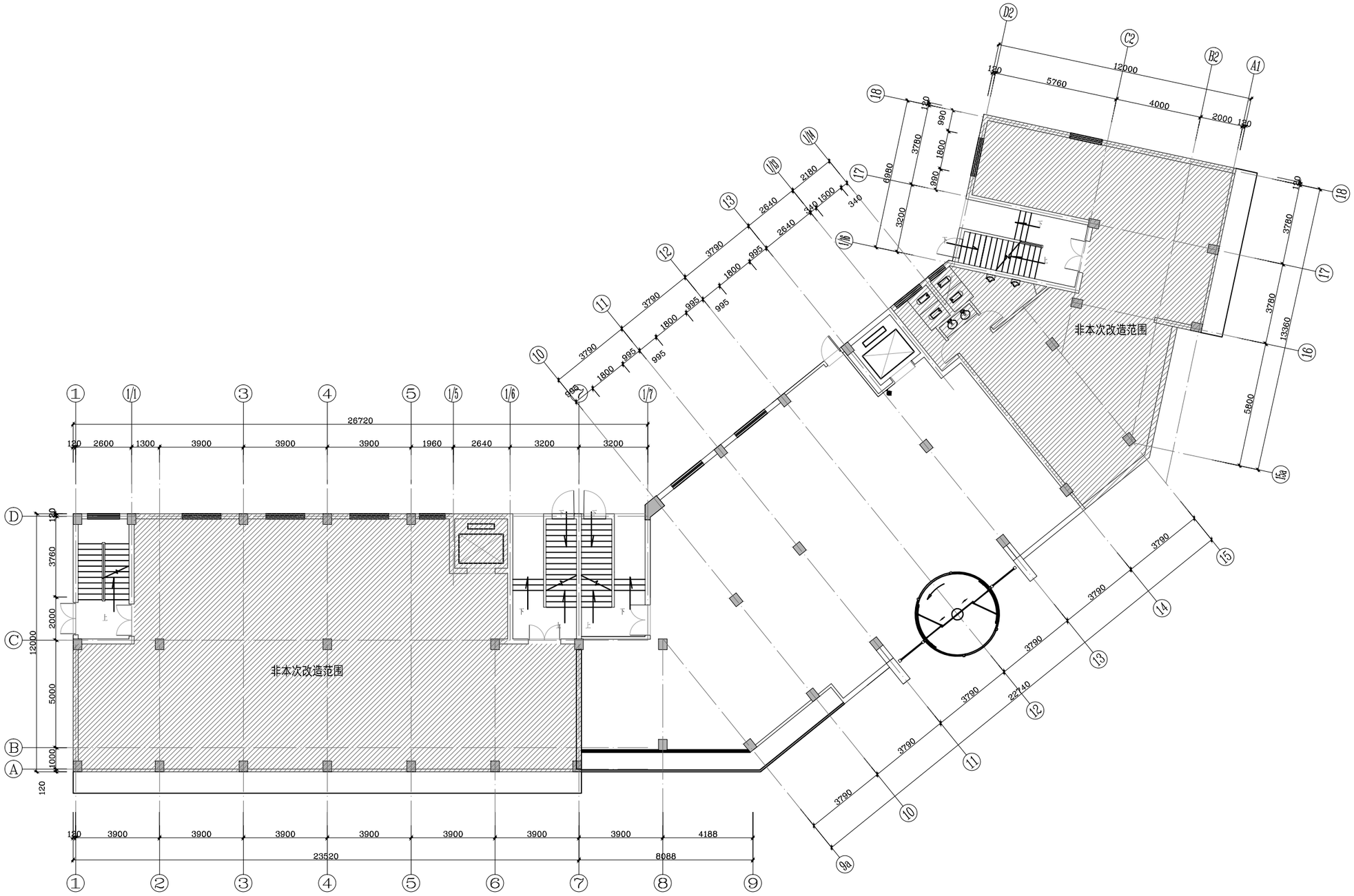
疏散距离

出入口

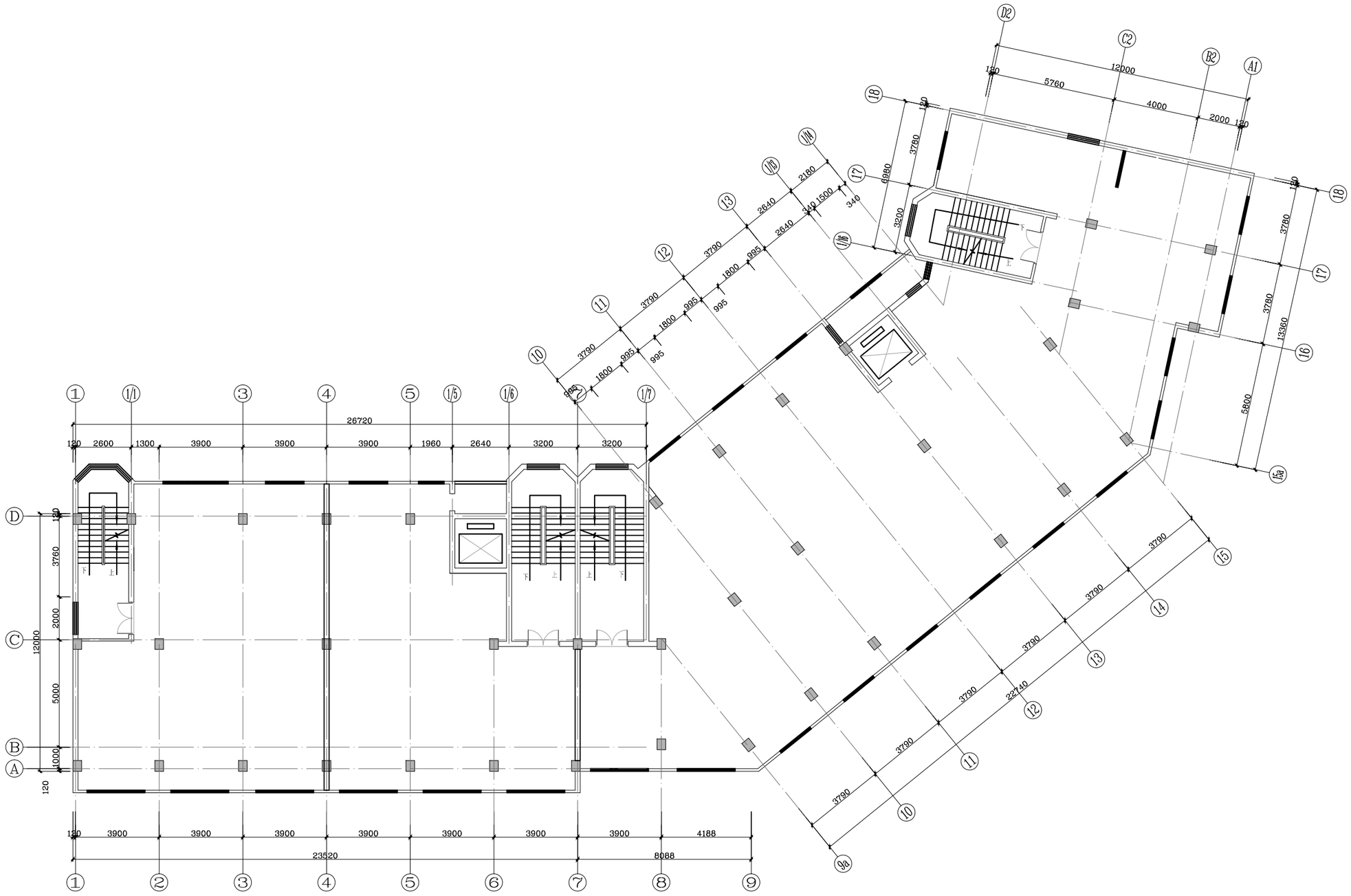
建筑设计

建筑设计

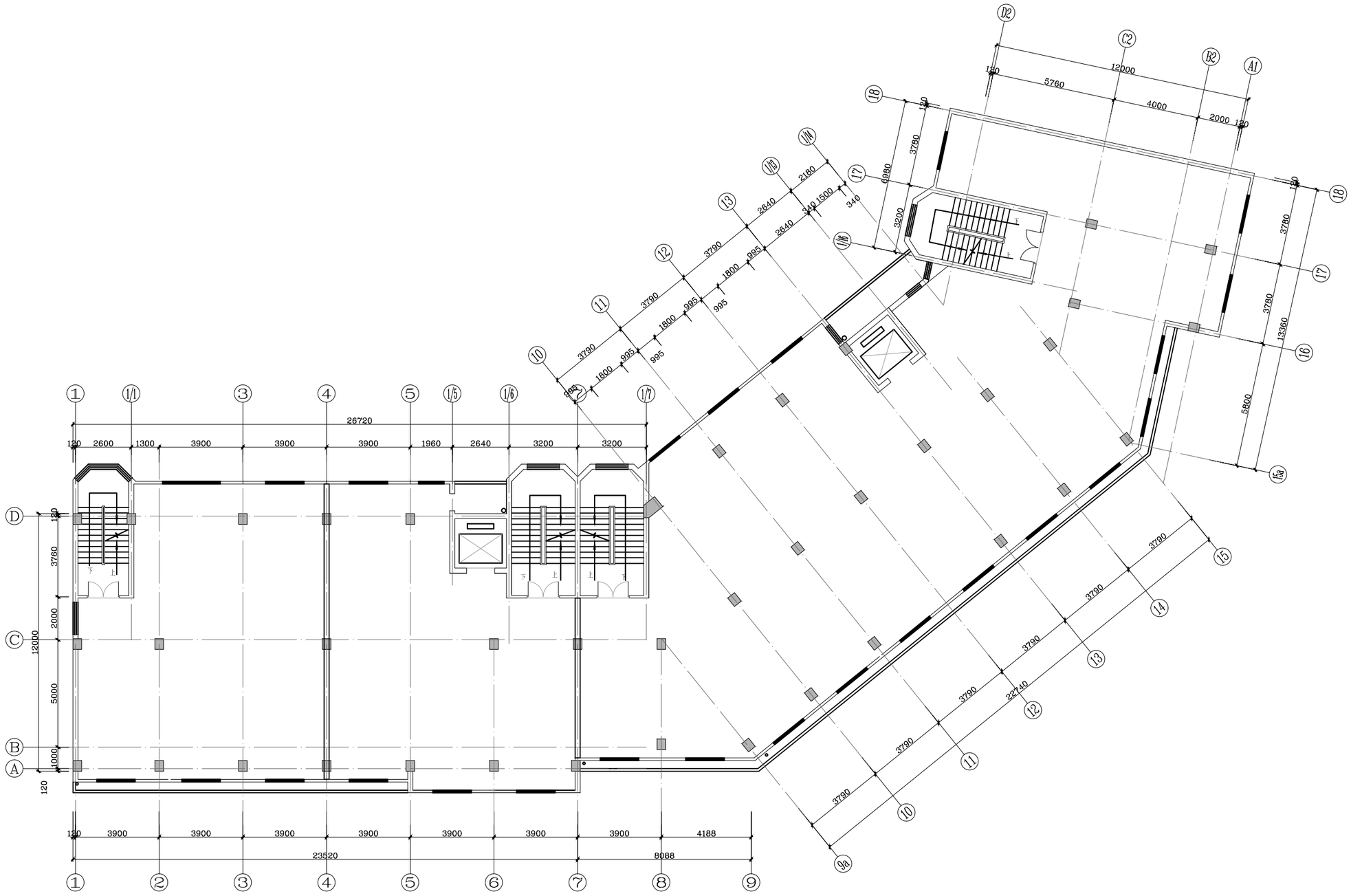
原始图纸



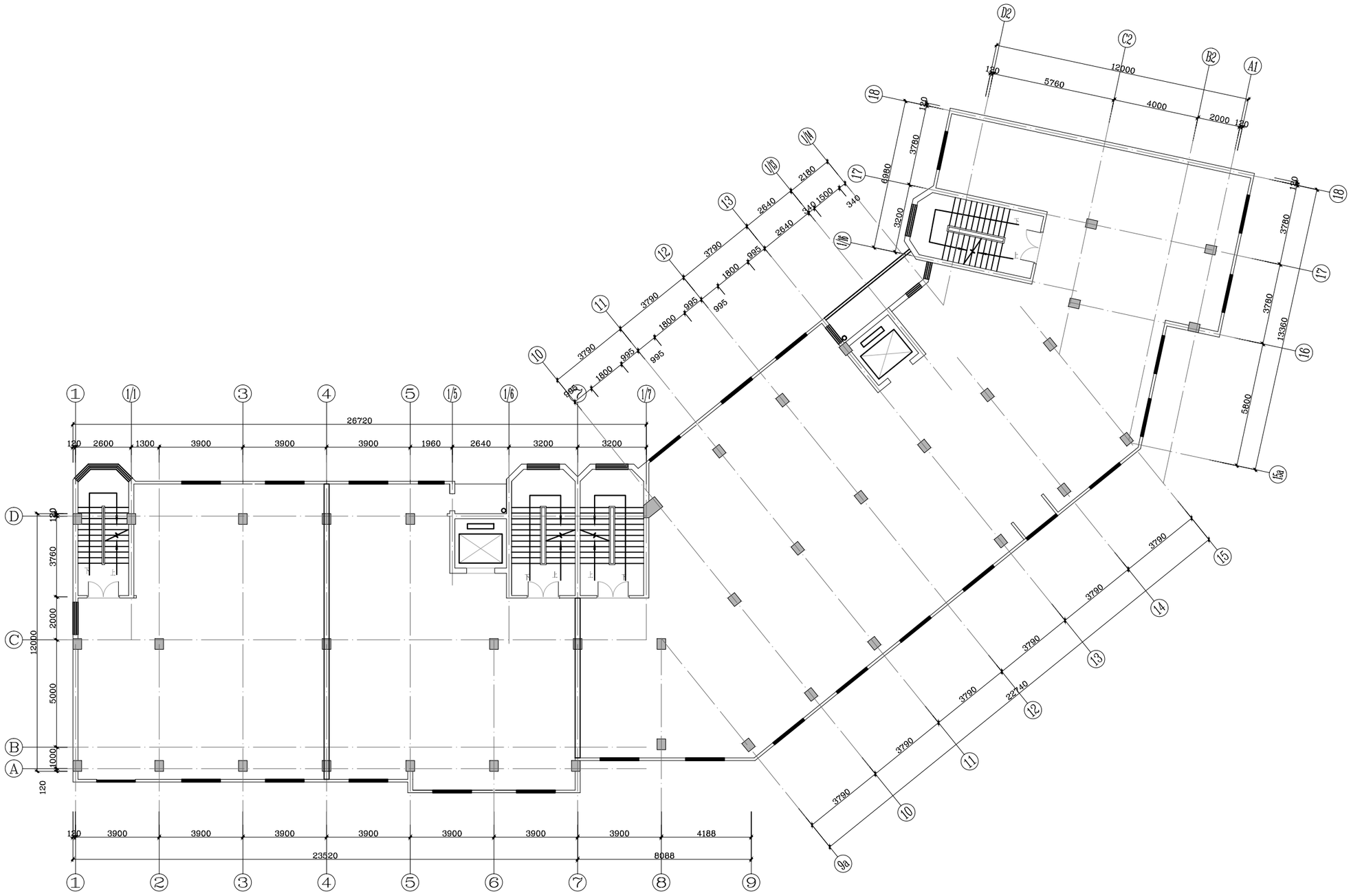
一层原始平面图


D2
C2
B2
A1
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
1/8
1/7
1/6
1/5
1/4
1/3
1/2
1/1
1
2
3
4
5
6
7
8
9
A
B
C
D
120
5760
4000
2000
12000
3780
6980
3200
340
1500
2180
2640
3790
1800
995
13380
5800
22140
26720
2600
1300
3900
1960
3200
5000
4188
23520
8088

二层原始平面图


D2
C2
B2
A1
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
1/8
1/7
1/6
1/5
1
1/1
3
4
5
2
D
C
B
A
120
5760
4000
2000
3780
6980
3200
13380
5800
3790
2640
2180
1500
340
995
1800
22140
26720
2600
1300
1960
12000
5000
1000
23520
8088
4188

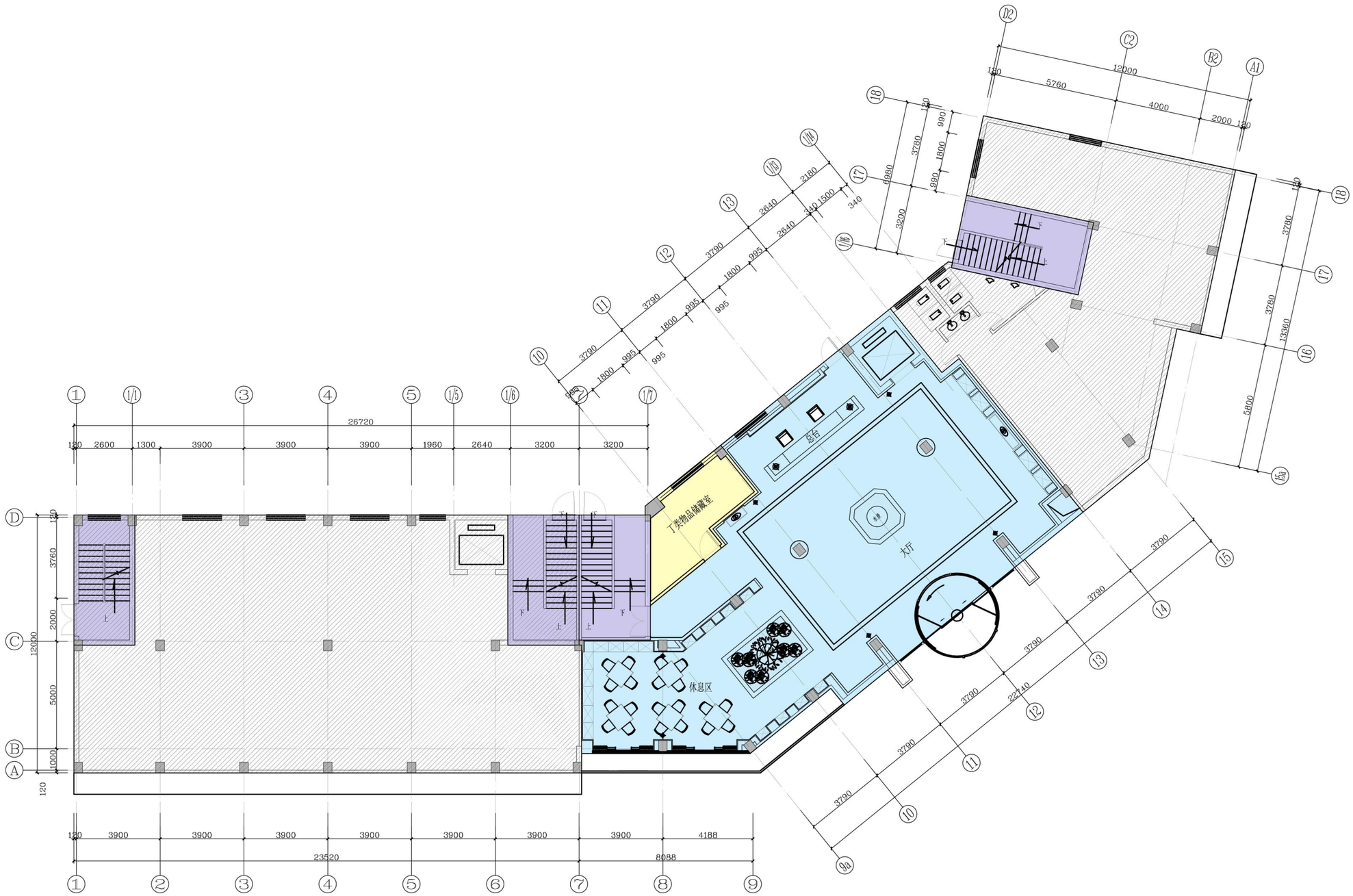
三层原始平面图


D2
C2
B2
A1
18
17
16
15
14
13
12
11
10
9
1/8
1/7
1/6
1/5
1/1
1
2
3
4
5
6
7
8
9
D
C
B
A
120
5760
12000
4000
2000
3780
6980
3200
13380
5800
3790
2640
2180
1500
340
995
1800
22140
26720
2600
1300
3900
1960
3200
4188
23520
8088
3760
5000
1000

四层原始平面图

建筑设计

改造图纸



一层改造平面图

注：本层改造面积为339.12平方米。

非本次改造范围



二层改造平面图

注：本层改造面积为827.31平方米。



三层改造平面图

注：本层改造面积为802.89平方米。

非本次改造范围

包厢　楼梯
储藏室　电梯
卫生间　办公室
走道　布草间



四层改造平面图

注：本层改造面积为802.89平方米。

非本次改造范围