

东阳市吴宁街道兴平西路60号

临时改变房屋用途方案

海德联创意设计集团有限公司

2024年05月

设计单位：海德联创意设计集团有限公司

设计证书等级：建筑行业（建筑工程）甲级

证书编号：A233009012

法人代表：陈永泼

总建筑师：任文东 国家一级注册建筑师 高级工程师

工程名称：东阳市吴宁街道兴平西路60号临时改变房屋用途方案

建设单位：东阳市中瑞实业有限公司

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：海德联创意设计集团有限公司

注册地址：杭州市莫干山路1418-8号1幢326-330室（上城科技工业基地）

营业执照注册号：91330102777260995Y

注册资本：5000 万元

法定代表人：陈永浚

技术负责人：金元媛

经济性质：其他有限责任公司

证书编号：A233009012

有效期：2021年 12月 03日

资质类别及等级：建筑行业（建筑工程）甲级；
市政行业（给水工程、排水工程、道路工程、桥梁工程）专业乙级；
风景园林工程设计专项乙级；

至 2026年 06月 30日



浙江政务服务网

发证机关：

二〇二二年五月二十四日



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

91330102777260995Y (1/8)



扫描二维码登录“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 海德联创意设计集团有限公司

注册资本 伍仟万元整

类型 其他有限责任公司

成立日期 2005年08月03日

法定代表人 陈永泼

营业期限 2005年08月03日至长期

经营范围 一般项目：规划设计管理；图文设计制作；工程管理服务；人防工程设计；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；专业设计服务(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)。许可项目：工程造价咨询业务；建设工程设计；国土空间规划编制；建设工程施工；建设工程勘察；建筑劳务分包；施工专业作业(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，具体经营项目以审批结果为准)。

住所 杭州市莫干山路1418-8号1幢326-330室
(上城科技工业基地)

登记机关



2022年05月23日

东房权证 吴宁 字第 241232 号

房屋所有权人		东阳市中瑞实业有限公司		
共有情况		单独所有		
房屋坐落		东阳市吴宁街道兴平西路60号		
登记时间		2015年2月15日		
房屋性质				
规划用途		住宅		
房屋状况	总层数	建筑面积 (m ²)	套内建筑面积 (m ²)	其他
	7	7414.98		
				
土地状况	地号	土地使用权取得方式	土地使用年限	
	4038-2210-0012 0001	国有出让	2074-09-24 至 止	

附 记

阁楼面积15.41平方米。

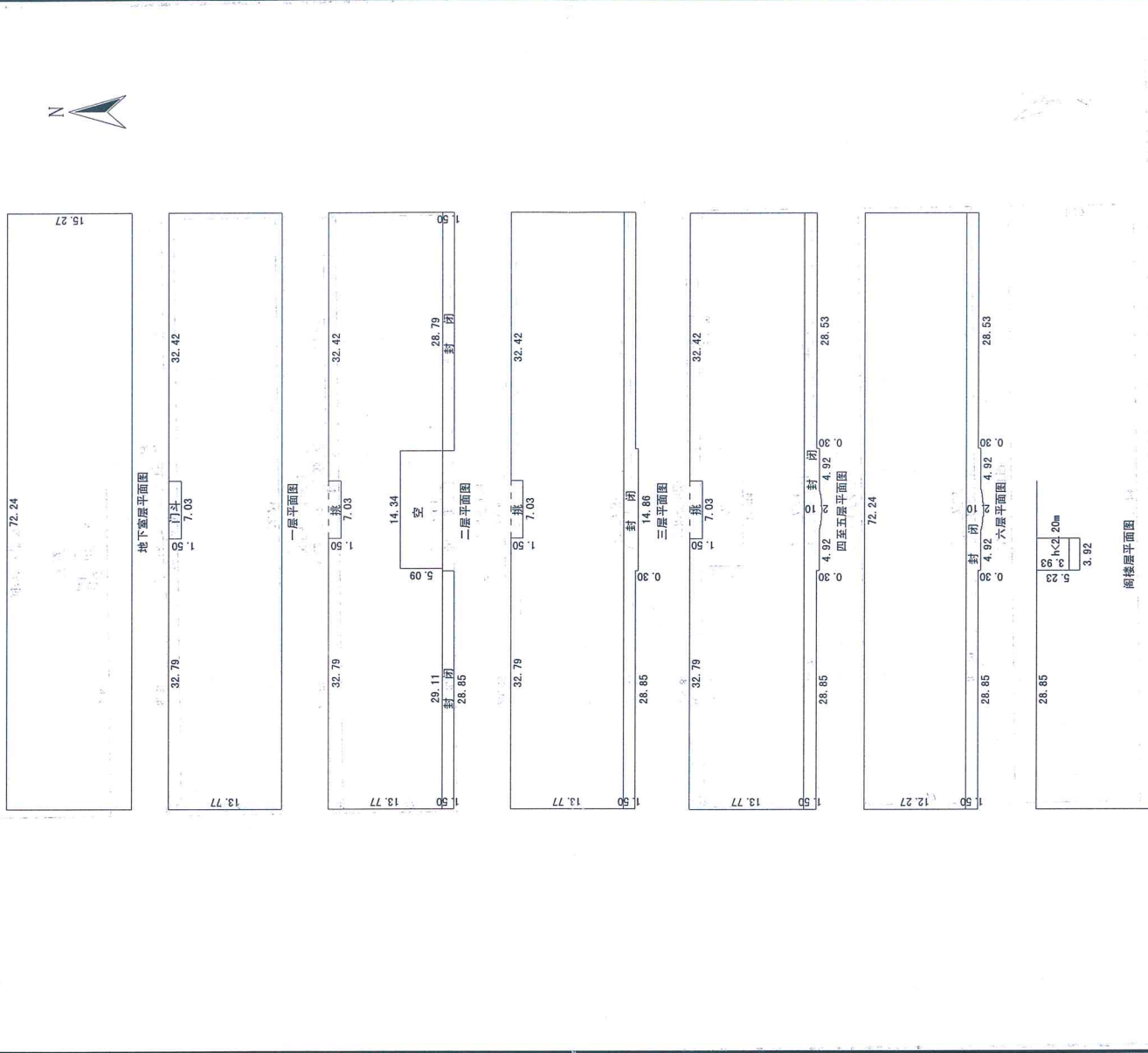




房产分层分户平面图

图幅号: 4038-2210

房屋座落	东阳市吴宁街道兴平西路60号			地号	4038-2210-0012-0001
建成年份	2010	所在层数	-1-6	套内面积(m²)	7414.98
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)	7414.98



东 界	自墙 (路)
南 界	自墙 (兴平西路)
西 界	自墙 (路)
北 界	自墙 (路)

东阳市弘业测绘大队

比例尺 1:800 2010年4月13日

The background consists of a complex, organic pattern of gray and white shapes. The gray shapes are irregular and interconnected, creating a network-like structure. The white spaces are also irregular and vary in size, filling the gaps between the gray shapes. The overall effect is a textured, abstract composition.

设计说明

东阳市吴宁街道兴平西路 60 号临时改变房屋用途方案设计说明

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：东阳市吴宁街道兴平西路 60 号临时改变房屋用途

项目使用性质：本项目原房屋用途为住宅用地，现将在此楼创办宾馆，故申请将此楼房屋用途临时变更为商业。

项目建设单位：东阳市中瑞实业有限公司

项目建设地点：本项目用地位于东阳市吴宁街道兴平西路 60 号，临近兴平西路，中山路，通江路，交通便利。

1.3. 建设规模

本项目总建筑面积为 7414.98 平方米，本次改造范围为一层局部，二层至六层，改造建筑面积为 5648.12 平方米。

建筑层数：地上六层,地下一层，一层出入口室内外高差为 0.15 米。平面

功能布置：

- 一层为大堂，消控室。
- 二层为房间（11 个），办公室，卫生间，设备间。
- 三层为房间（26 个），办公室，设备间。
- 四层，五层为房间（26 个），办公室，设备间。
- 六层为房间（16 个），健身房，餐厅，办公室，设备间。

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，主入口在兴平西路上，交通便利。

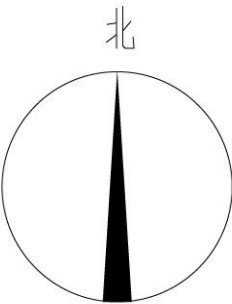
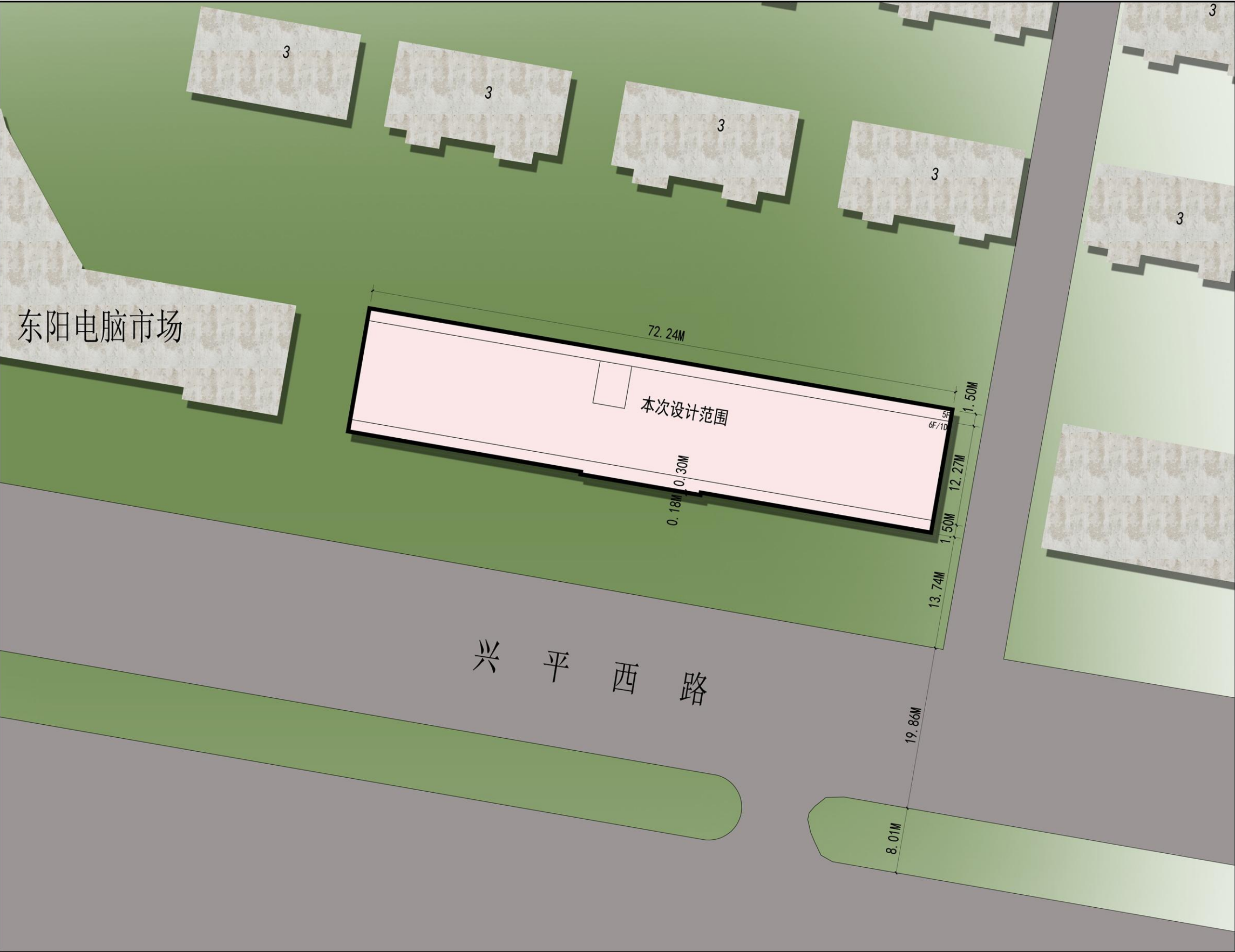
1.5. 构思及理念

- 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、将房屋用途由住宅临时变更为商业。



效果展示

东阳市吴宁街道兴平西路60号临时改变房屋用途方案-总平面图

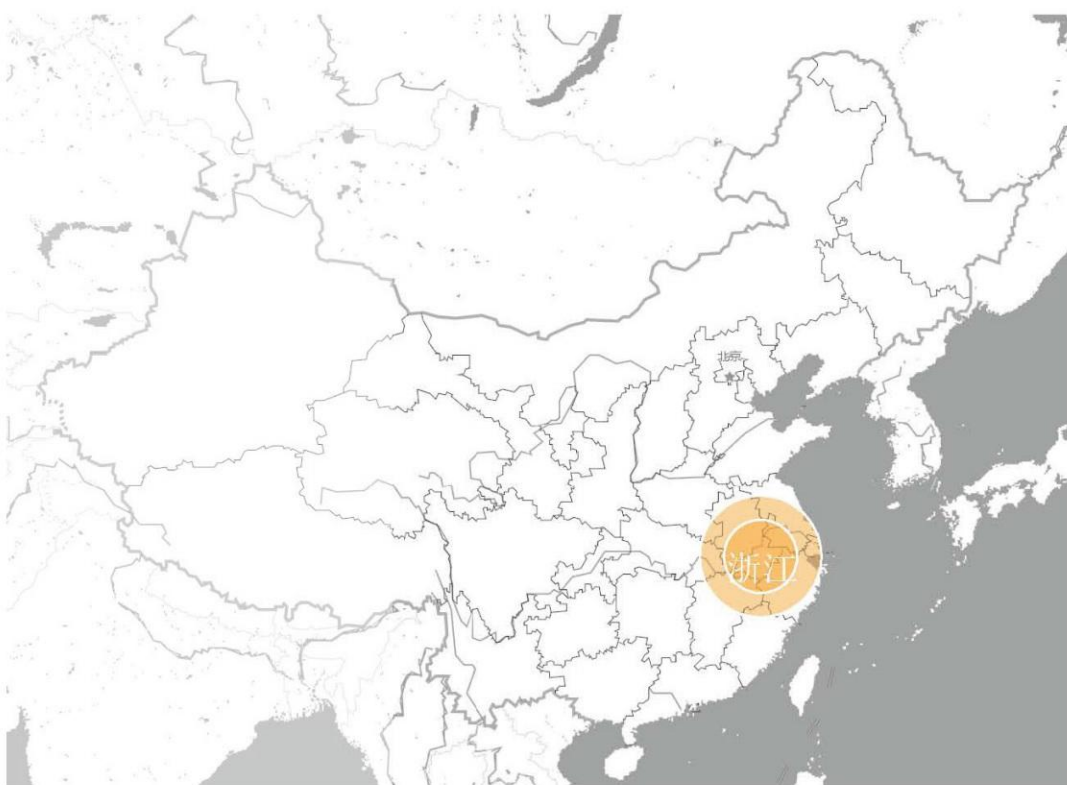


主要经济技术指标

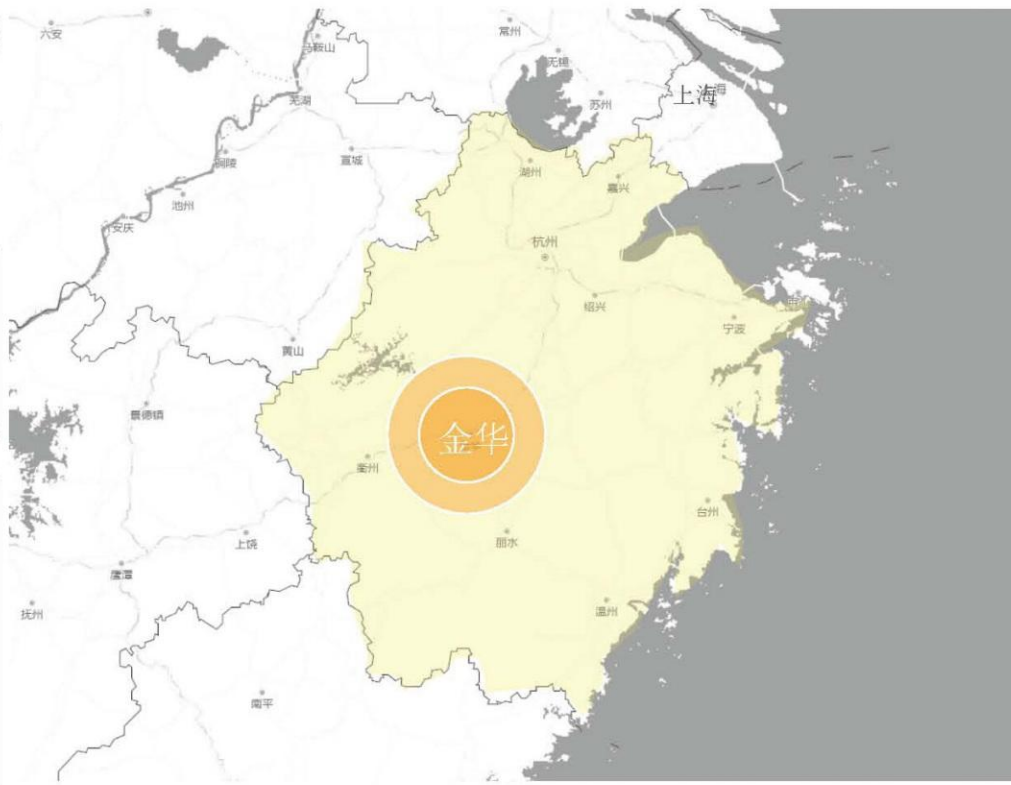
	数量
总建筑面积	7414.98平方米
总改造建筑面积	5648.12平方米

The background consists of a complex pattern of overlapping, irregular shapes in shades of gray and white, creating a modern, abstract aesthetic.

项目背景

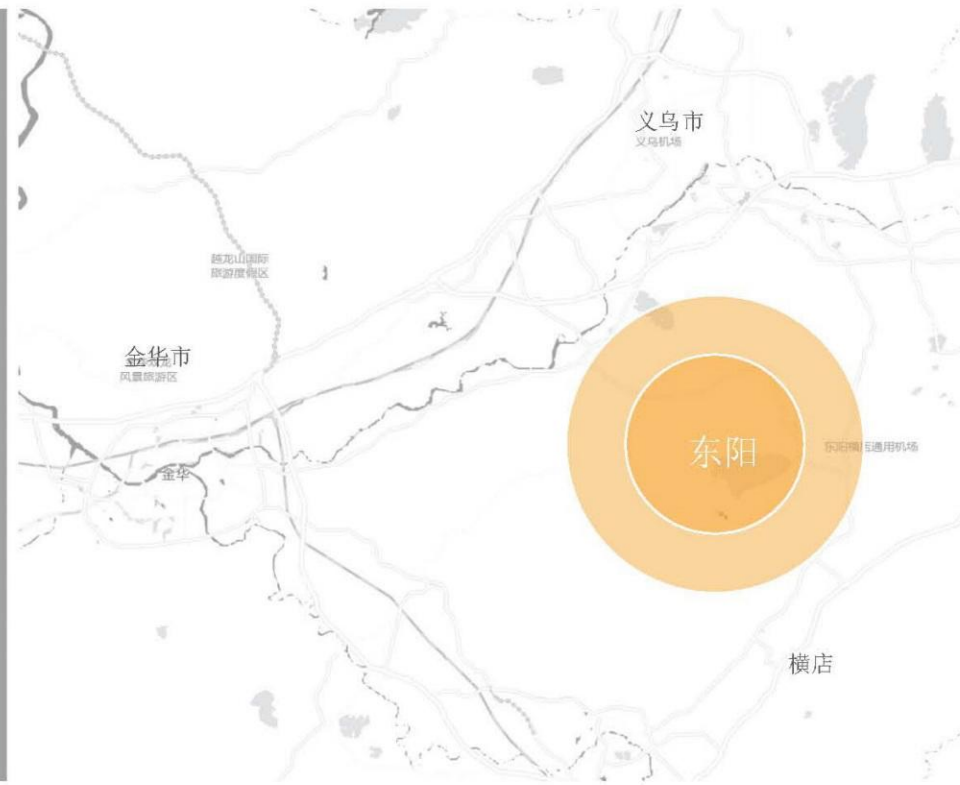


浙江，简称“浙”。省会杭州，位于中国东南沿海，浙江界于东经118°01'~123°10'，北纬27°02'~31°11'之间，东临东海，南接福建，西与安徽、江西相连，北与上海、江苏接壤，境内最大的河流钱塘江，因江流曲折，称之江，又称浙江，省以江名，简称“浙”。



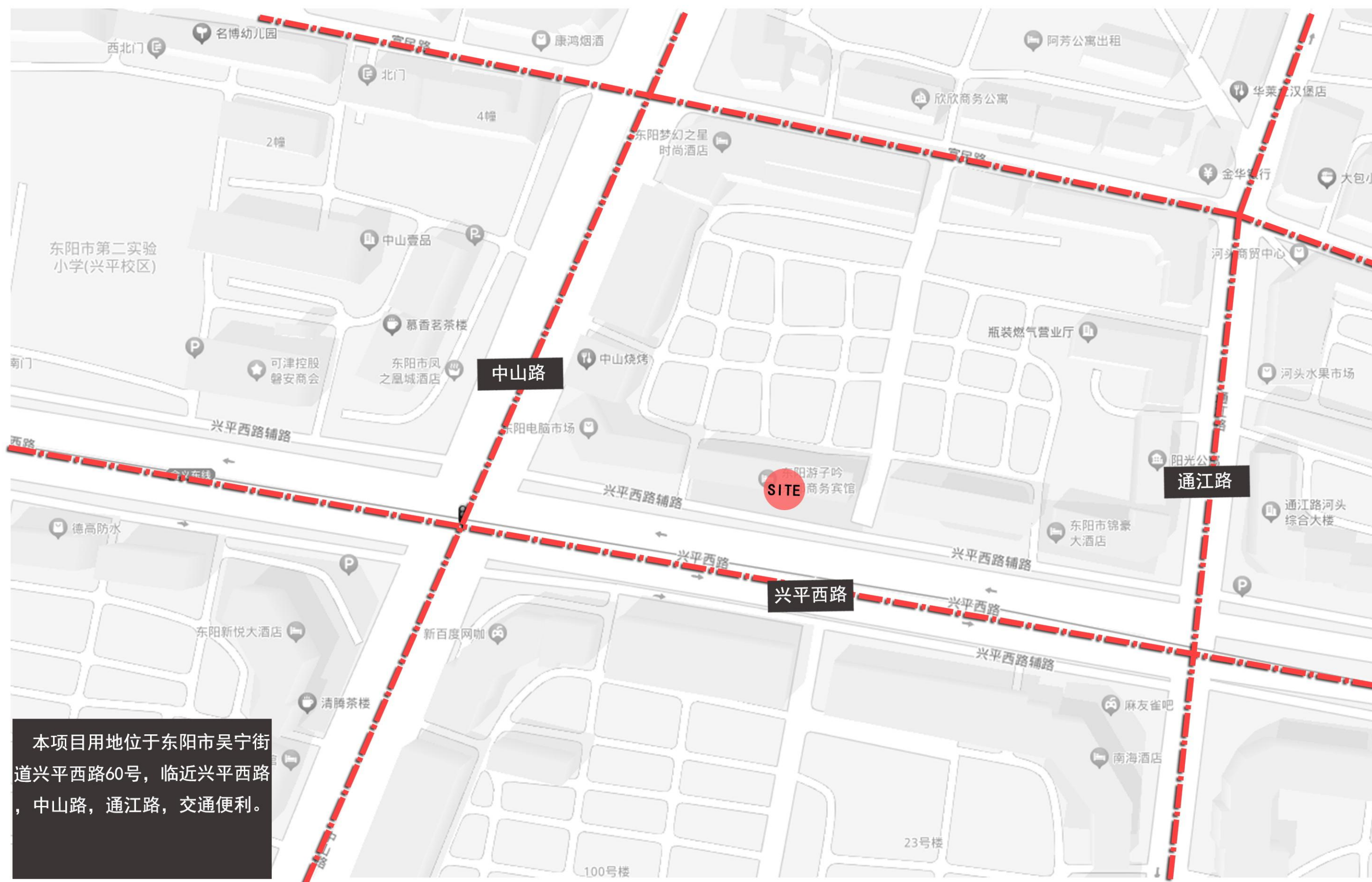
金华，古称婺州，浙江省地级市，长江三角洲中心区27城之一。

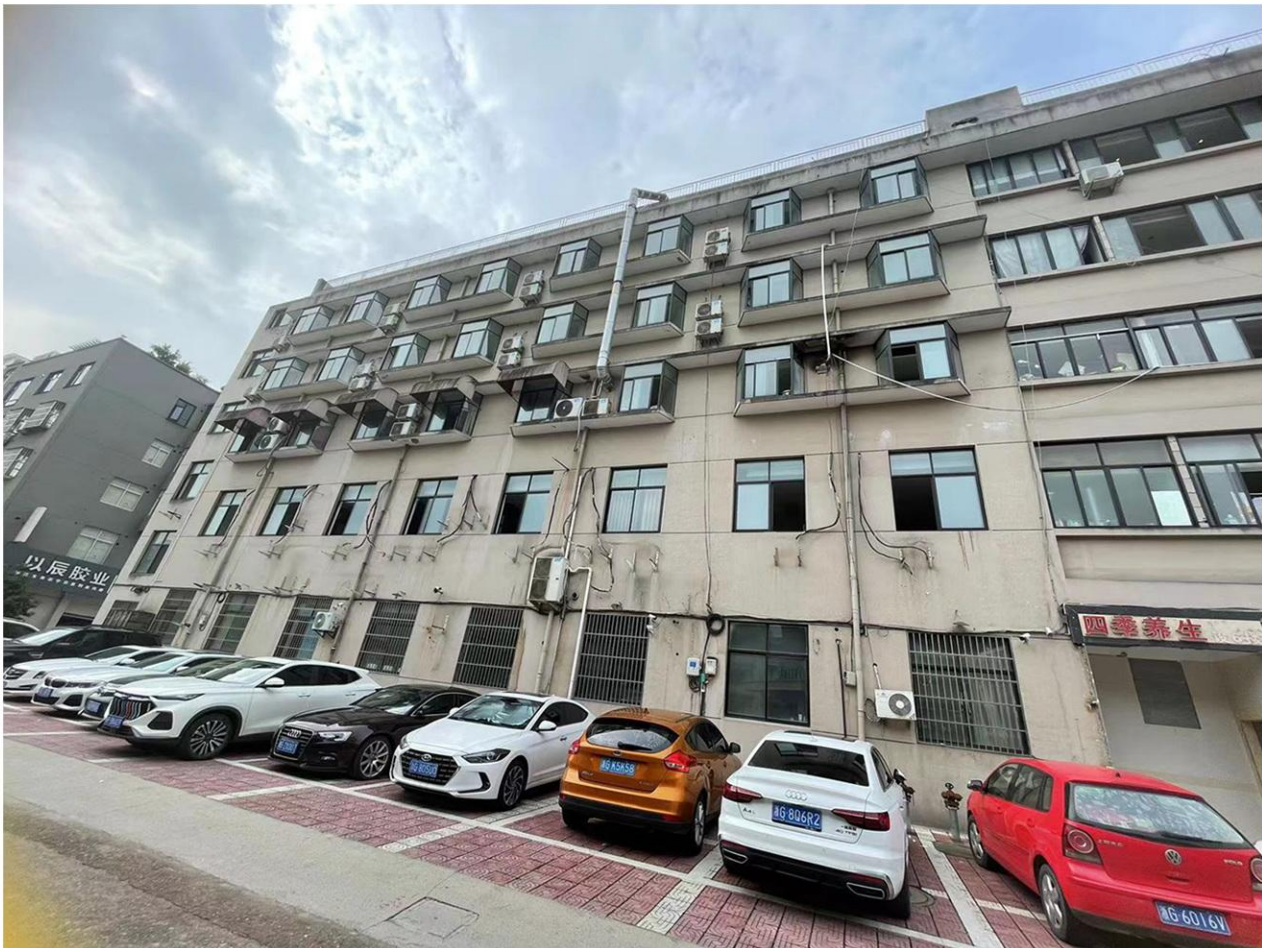
金华公路北通杭州、上海、西连衢州、东接宁波、台州港口，南达温州港。沪昆高速公路、甬金高速公路、长深高速公路、台金高速公路、诸永高速公路等8条高速公路贯穿金华。



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。

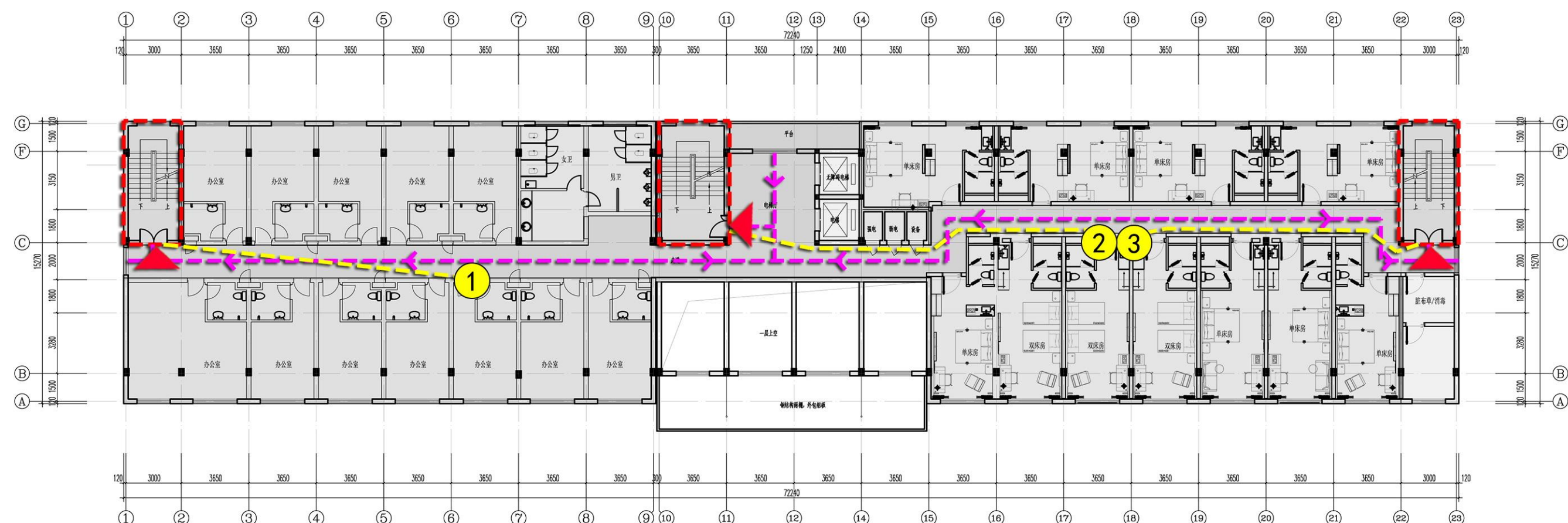






改造分析





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120人，1.1倍为132人。

疏散宽度=132*1/100=1.32米

三个安全出口的净宽度相加为4米，满足疏散要求。

疏散距离：

1号口至最近安全口的距离为16.6米。

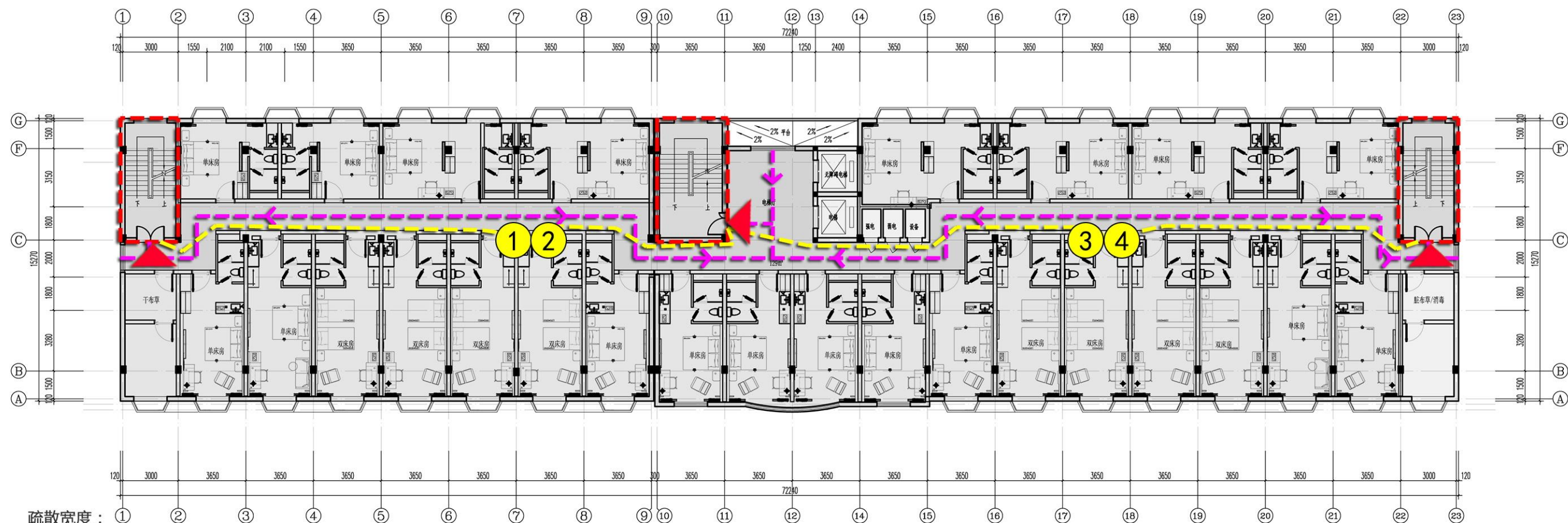
2号口至最近安全口的距离为21.1米。

3号口至最近安全口的距离为17.4米。

满足规范要求。

综上：该场所的疏散宽度及距离均符合规范要求。





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120人，1.1倍为132人。

疏散宽度=132*1/100=1.32米

三个安全出口的净宽度相加为4米，满足疏散要求。

疏散距离：

1号口至最近安全口的距离为21米。

2号口至最近安全口的距离为12米。

3号口至最近安全口的距离为21.1米。

4号口至最近安全口的距离为17.4米。

满足规范要求。

综上：该场所的疏散宽度及距离均符合规范要求。

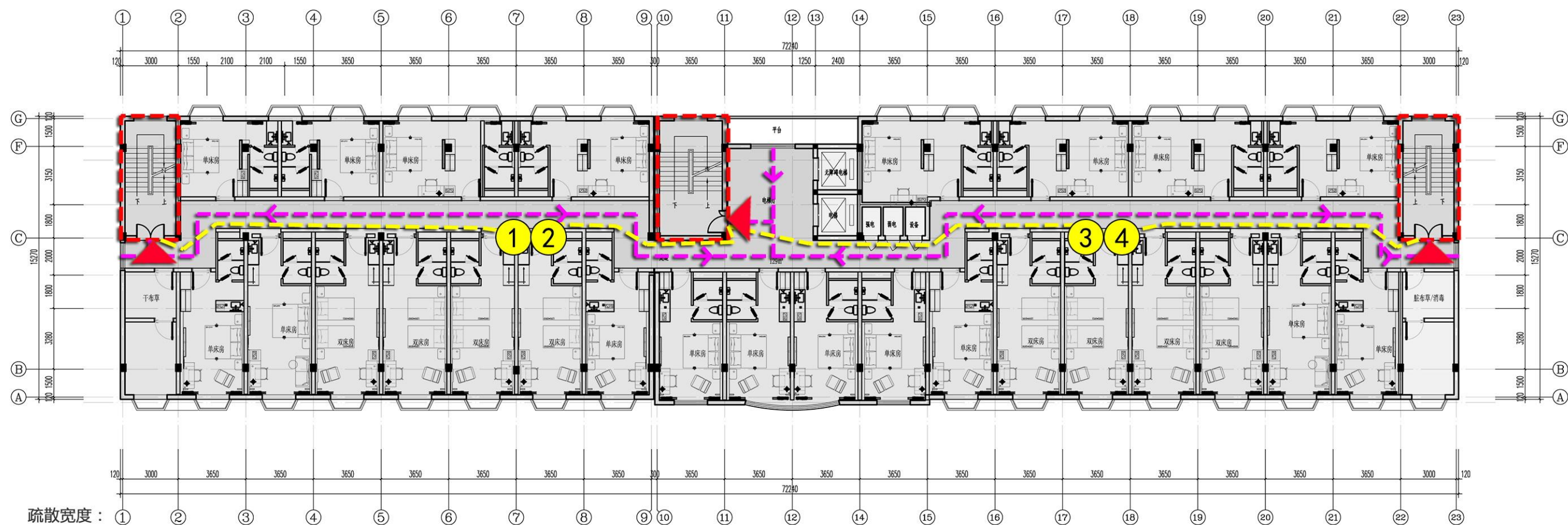
图例

消防楼梯间

疏散方向

疏散距离

出入口



疏散宽度：① ② ③ ④ ⑤ ⑥ ⑦ ⑧ ⑨ ⑩ ⑪ ⑫ ⑬ ⑭ ⑮ ⑯ ⑰ ⑱ ⑲ ⑳ ㉑ ㉒ ㉓

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120人，1.1倍为132人。

疏散宽度=132*1/100=1.32米

三个安全出口的净宽度相加为4米，满足疏散要求。

疏散距离：

1号口至最近安全口的距离为21米。

2号口至最近安全口的距离为12米。

3号口至最近安全口的距离为21.1米。

4号口至最近安全口的距离为17.4米。

满足规范要求。

综上：该场所的疏散宽度及距离均符合规范要求。

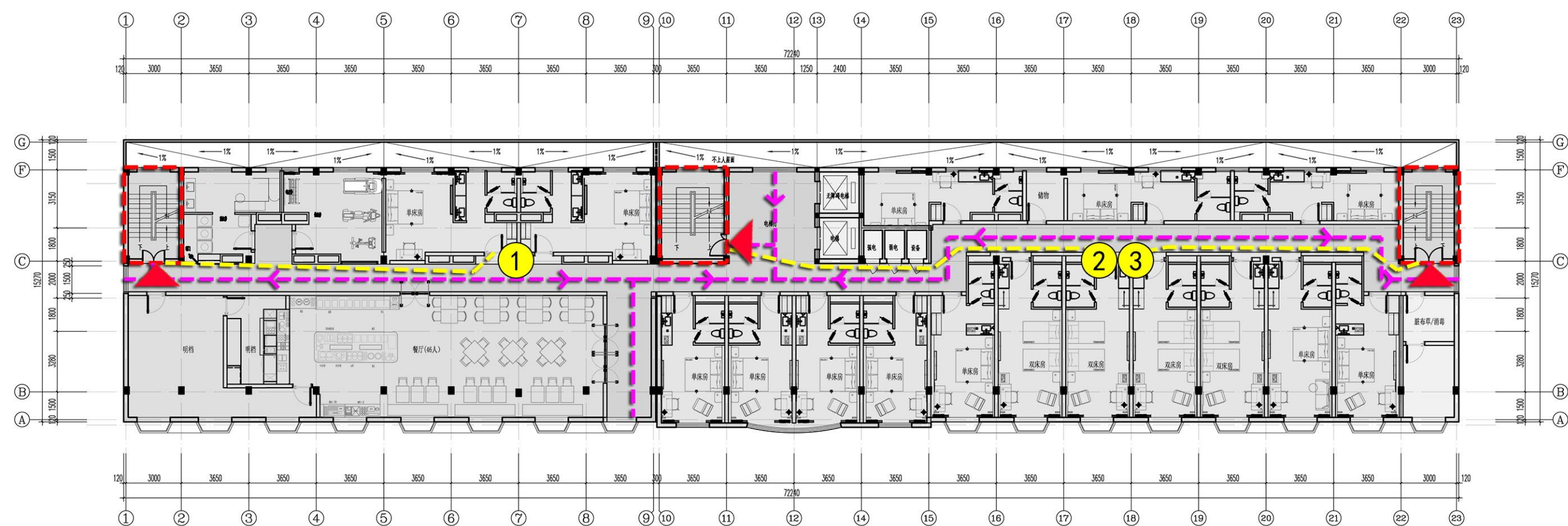
图例

消防楼梯间

疏散方向

疏散距离

出入口



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120人，1.1倍为132人。

疏散宽度=132*1/100=1.32米

三个安全出口的净宽度相加为4米，满足疏散要求。

疏散距离：

1号口至最近安全口的距离为18.2米。

2号口至最近安全口的距离为21.1米。

3号口至最近安全口的距离为17.4米。

满足规范要求。

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

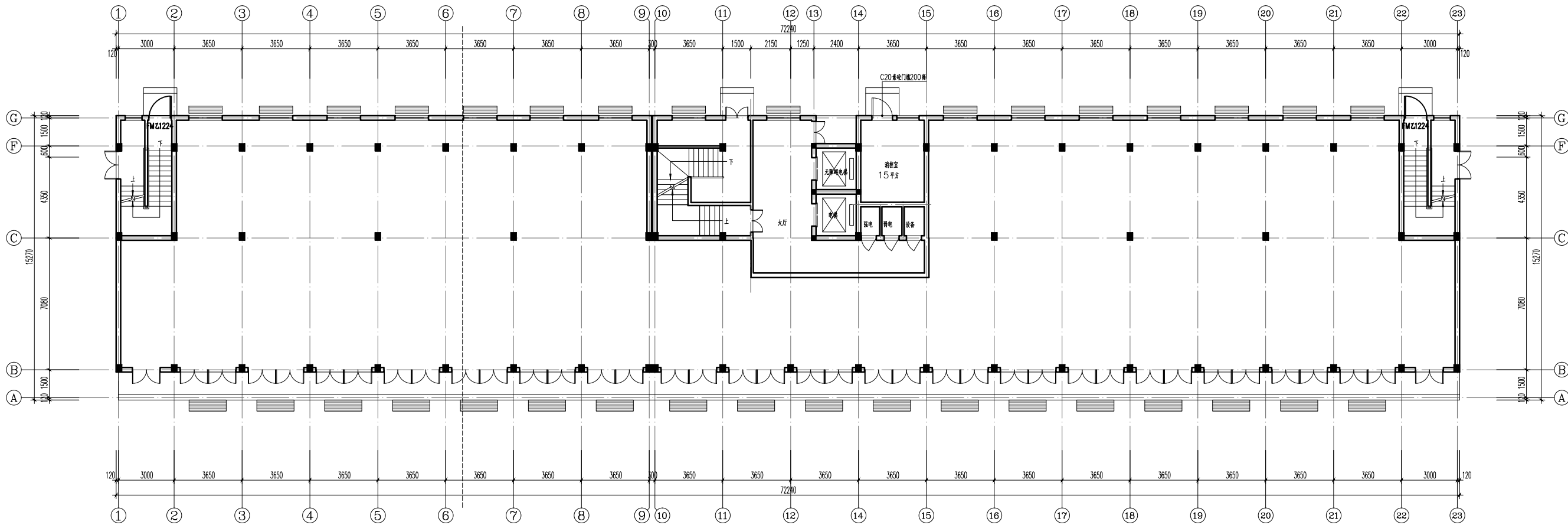
疏散方向

疏散距离

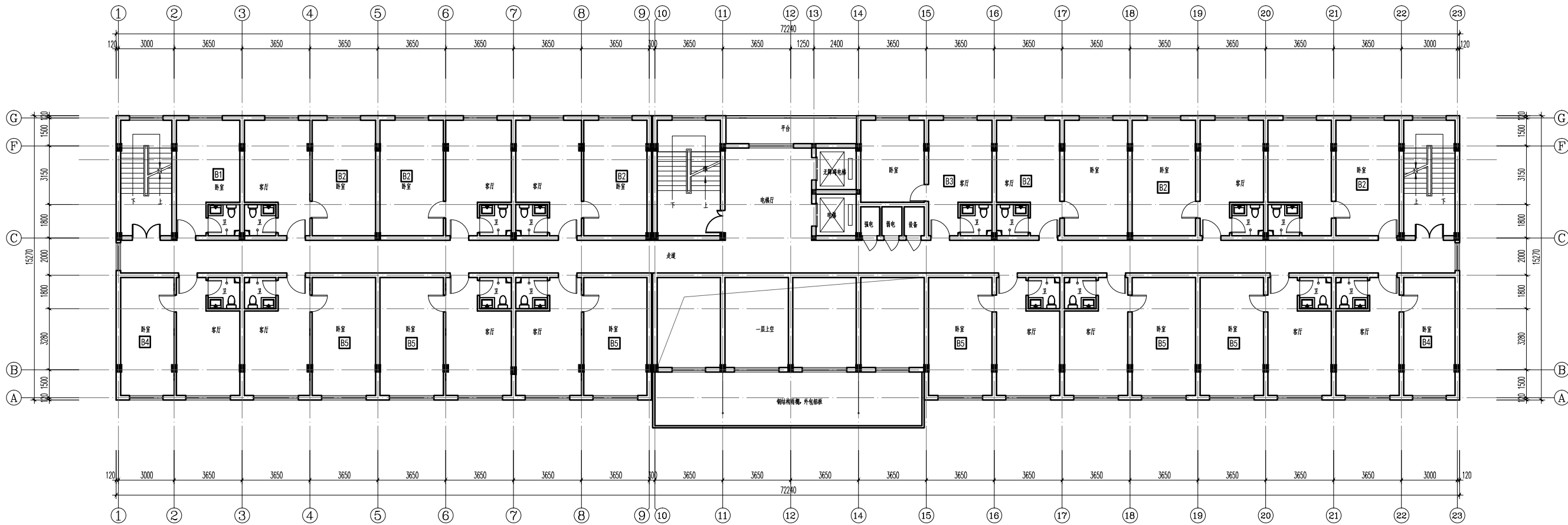
出入口



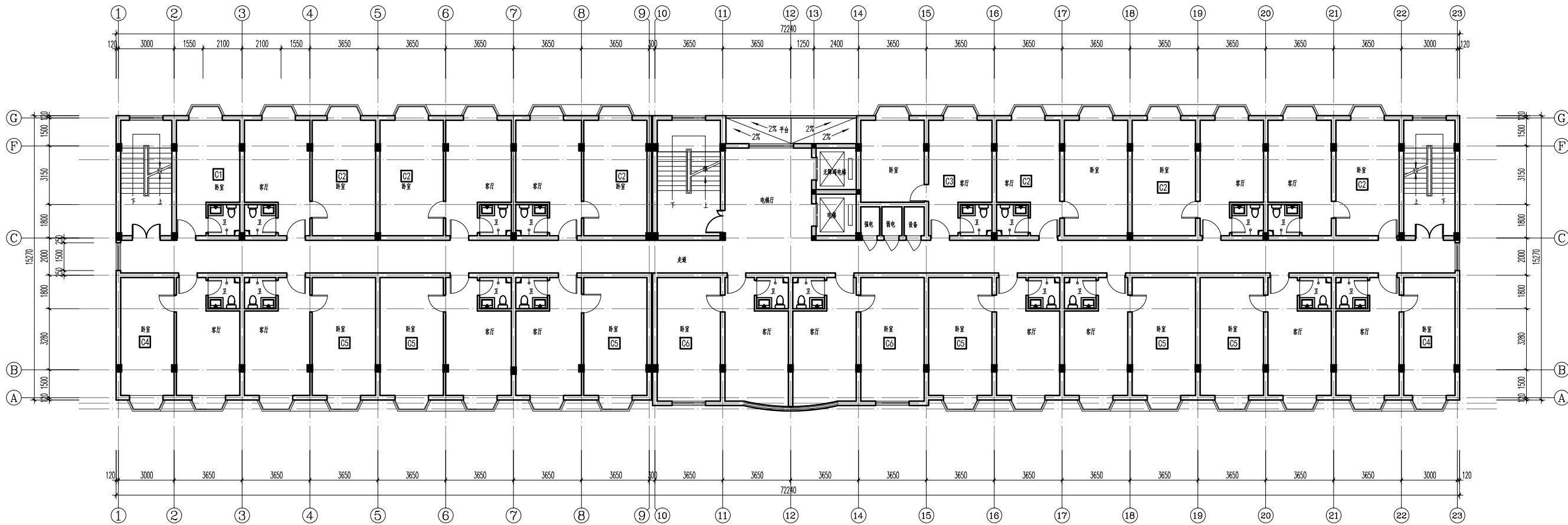
建筑设计



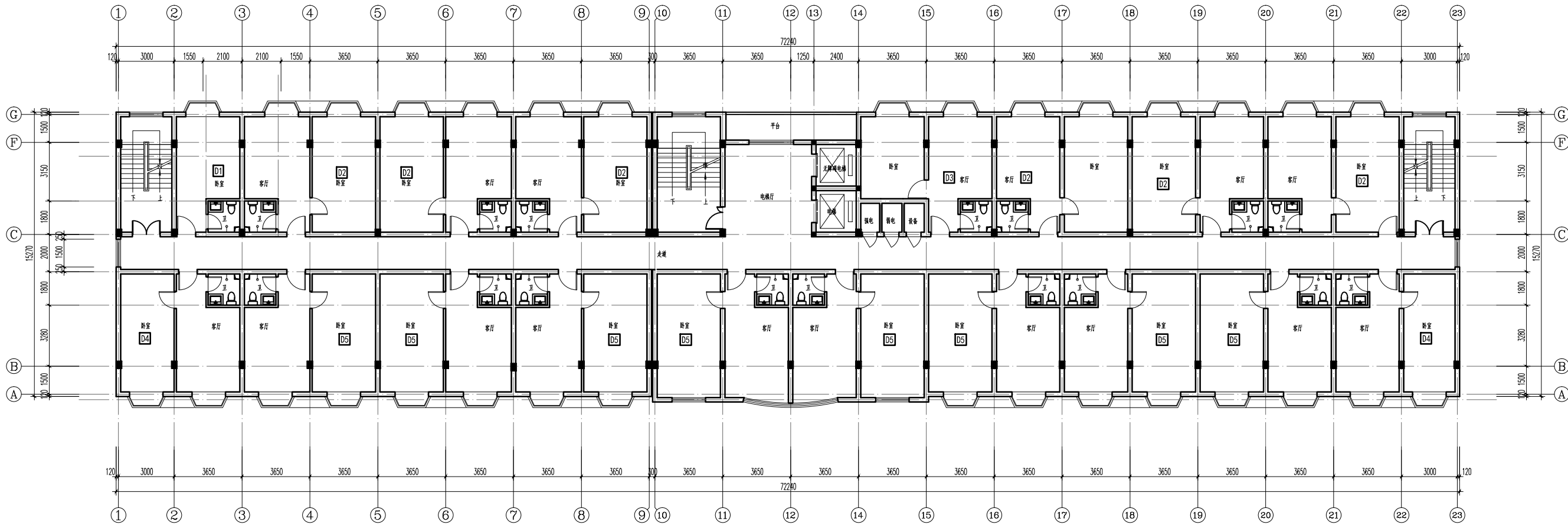
一层原始平面图



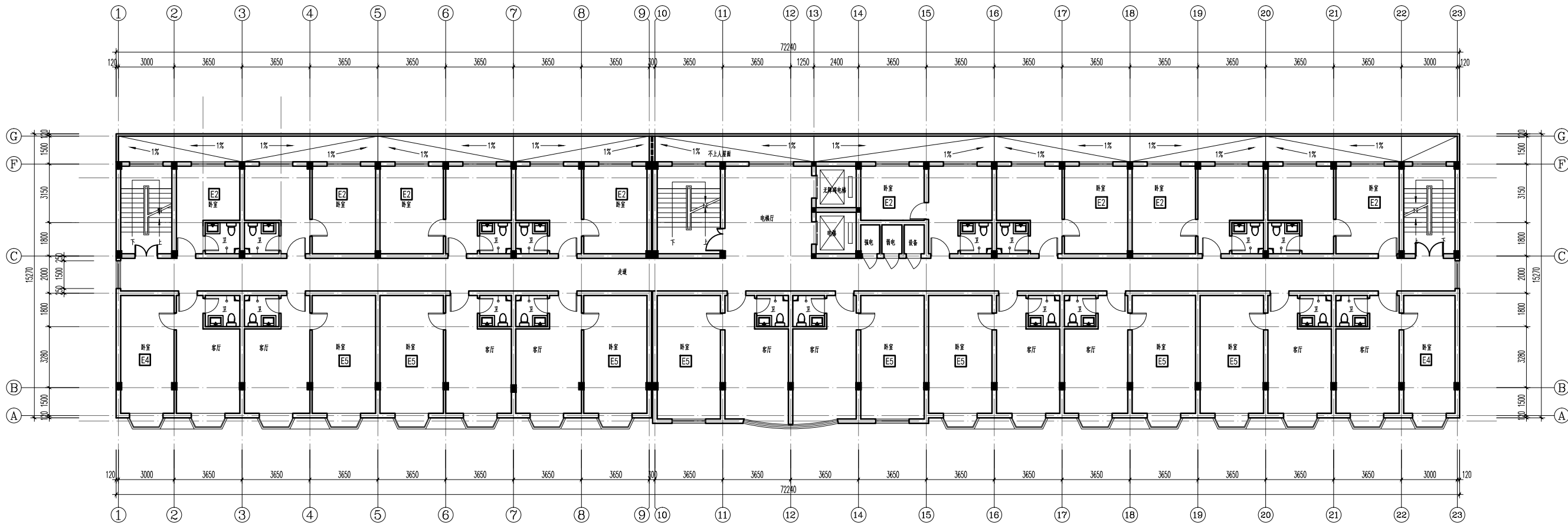
二层原始平面图



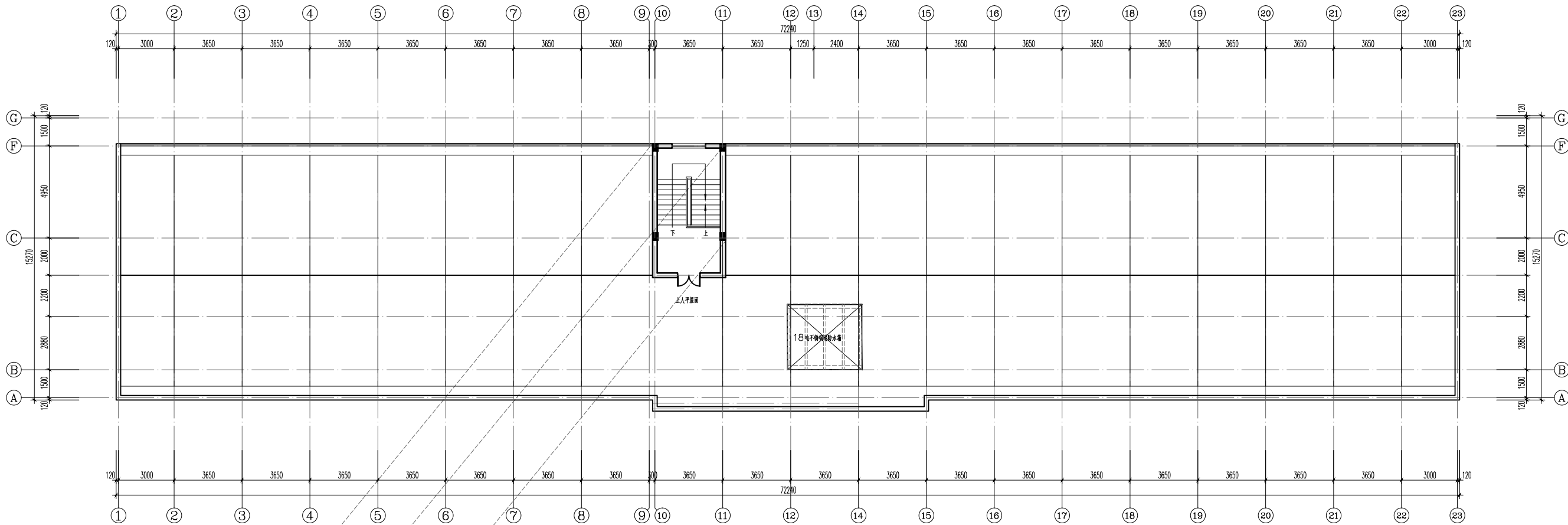
三层原始平面图



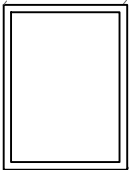
四、五层原始平面图

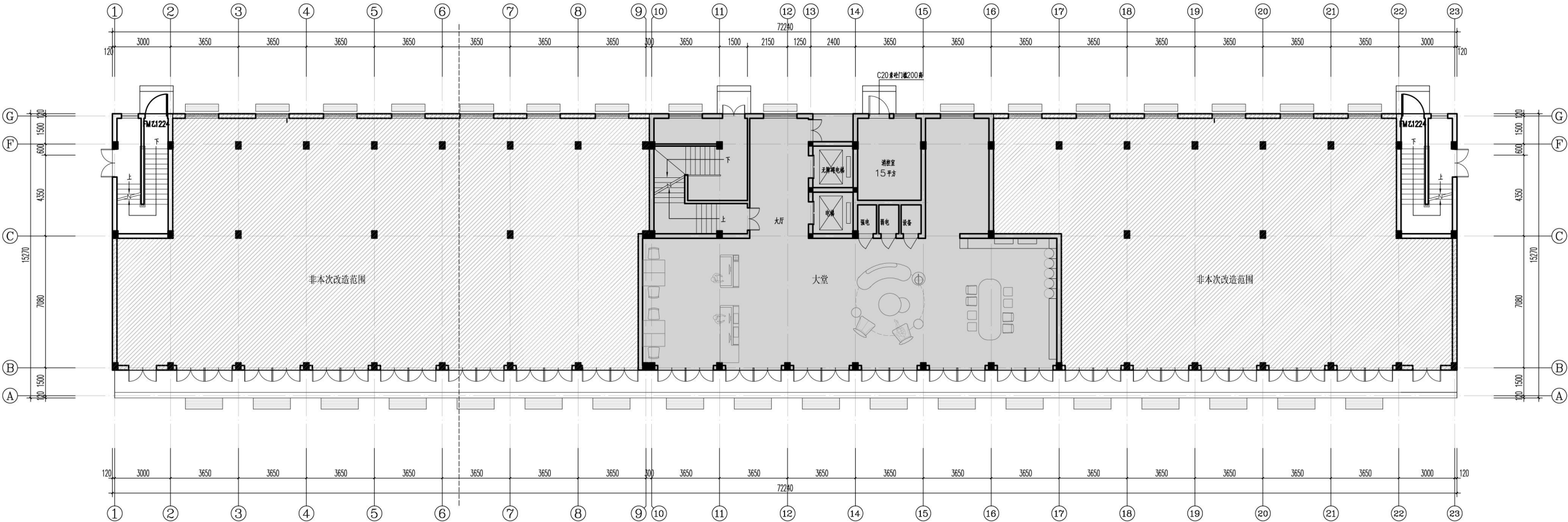


六层原始平面图



屋顶原始平面图





一层改造平面图

注：本层改造面积为330平方米。

- | | |
|-----|-----|
| 房间 | 楼梯 |
| 餐厅 | 电梯 |
| 办公室 | 设备间 |
| 卫生间 | 走道 |

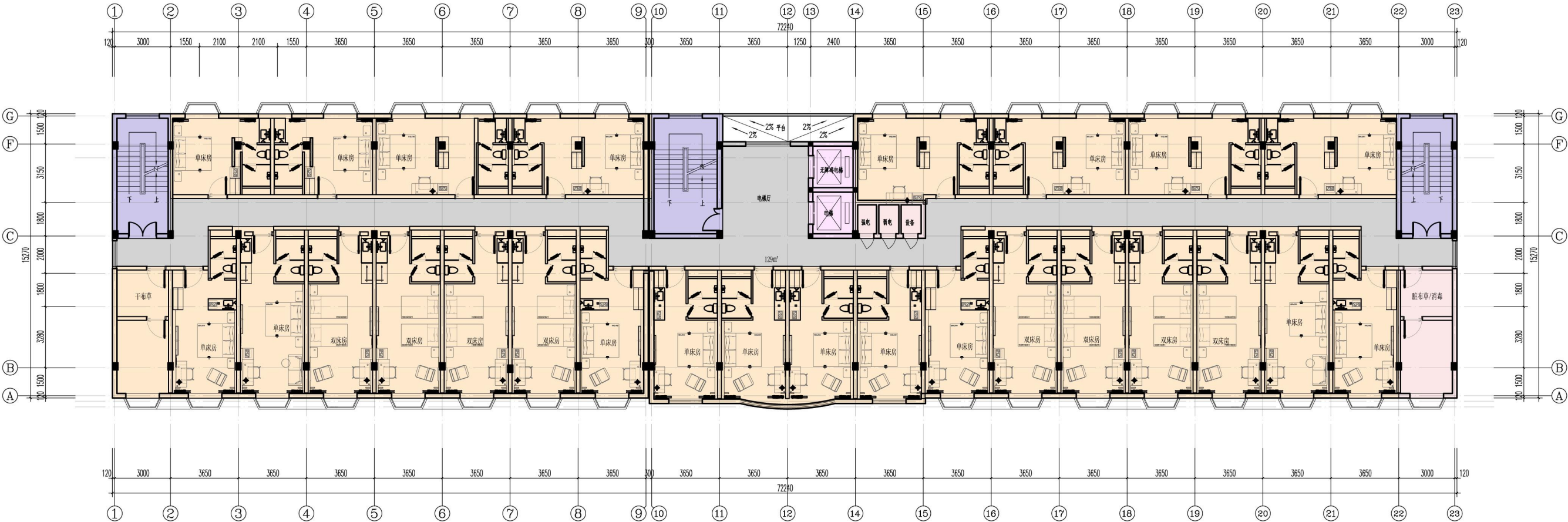
一层改造平面图



二层改造平面图
注：本层改造面积为965.03平方米。

- | | |
|-----|-----|
| 房间 | 楼梯 |
| 餐厅 | 电梯 |
| 办公室 | 设备间 |
| 卫生间 | 走道 |

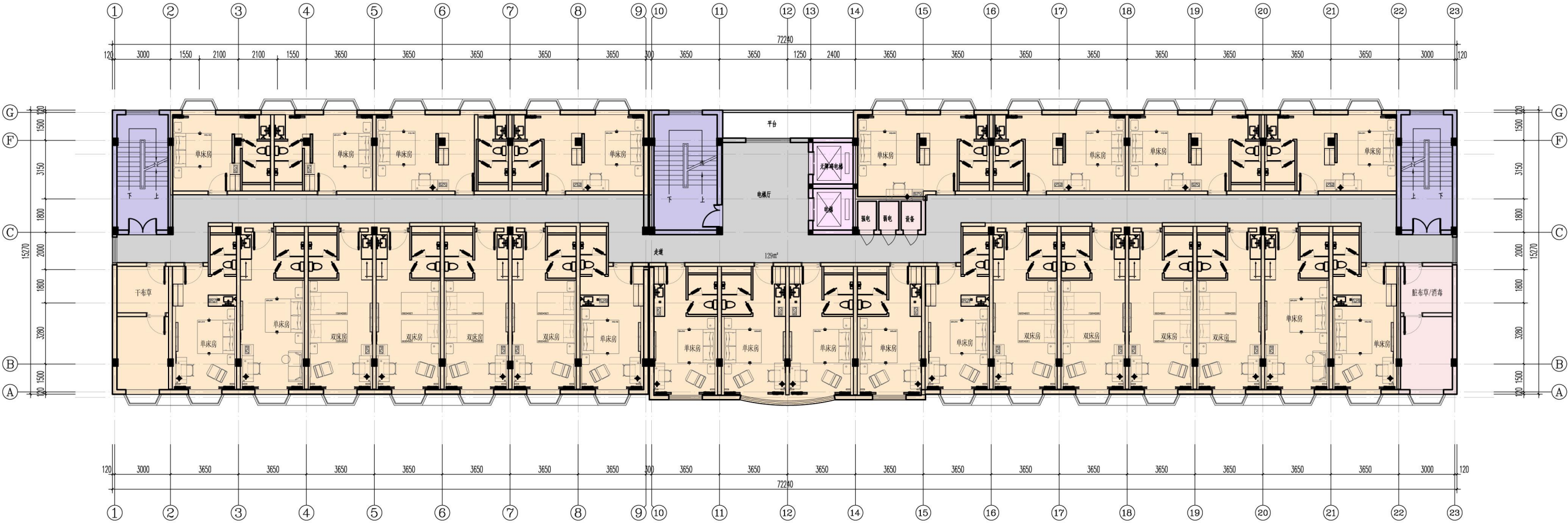
二层改造平面图



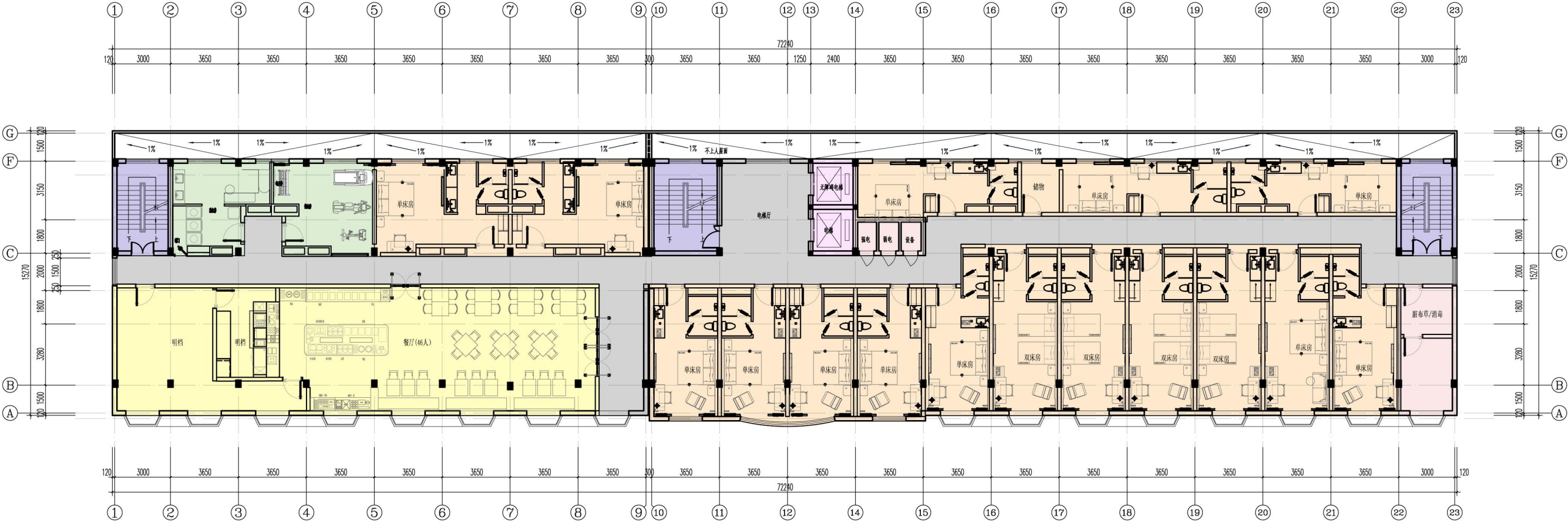
三层改造平面图
注：本层改造面积为1107.56平方米。

- | | |
|-----|-----|
| 房间 | 楼梯 |
| 餐厅 | 电梯 |
| 办公室 | 设备间 |
| 卫生间 | 走道 |

三层改造平面图



四、五层改造平面图
注：每层改造面积为1108.57平方米，四层、五层总改造面积为2217.14平方米。



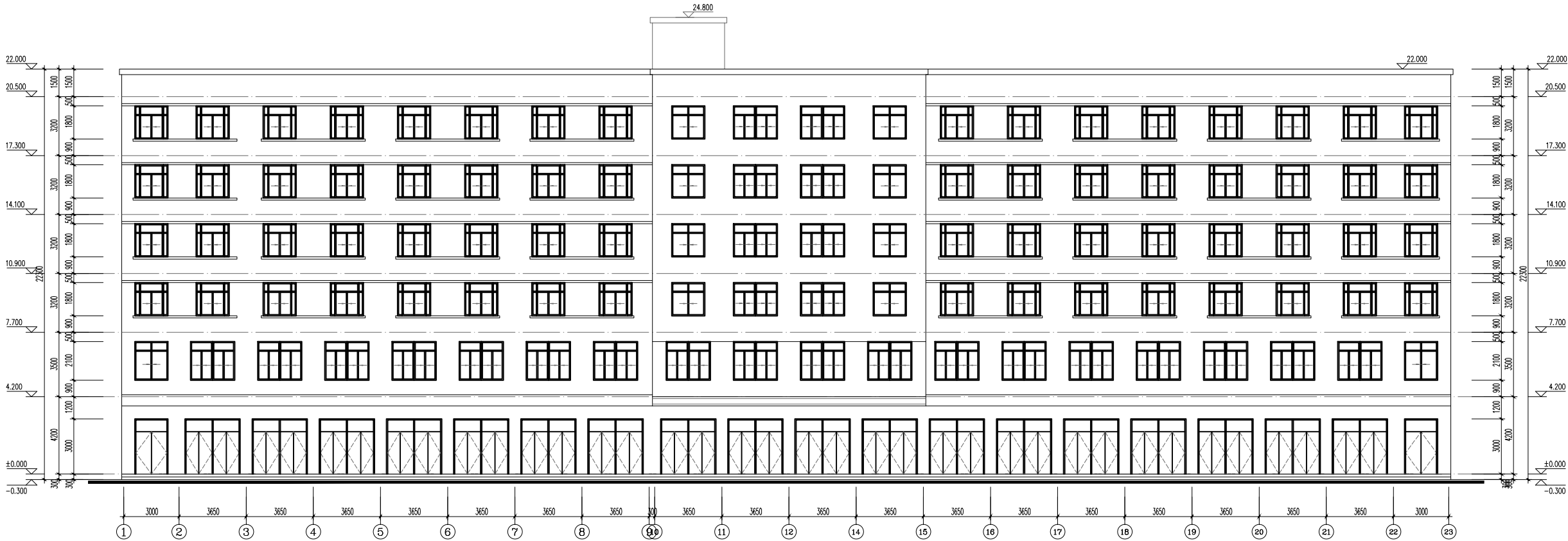
六层改造平面图
注：本层改造面积为1000.21平方米。

- | | |
|-----|-----|
| 房间 | 楼梯 |
| 餐厅 | 电梯 |
| 办公室 | 设备间 |
| 卫生间 | 走道 |

六层改造平面图



⑬-①轴立面图



①-⑬轴立面图

