

湘阴县住房和城乡建设局 (湘阴县人民防空办公室)

关于湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施 建设项目初步设计的批复

湘阴建审〔2022〕28号

湘阴县住房保障服务中心：

你单位报来的“湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目初步设计”文本收悉，我局根据建设单位要求，组织相关部门及专家进行了审查，现将有关事项批复如下：

一、原则同意中外建华诚工程技术集团有限公司所做的初步设计。

二、项目情况

(一)项目地址：该项目位于湘阴县文星街道办事处三峰窑社区。

(二)项目内容：主要建设内容及规模：项目总用地面积为3700.06 m²，总建筑面积为9238.00 m²，地上建筑面积为7511.39 m²，地下建筑面积为1726.61 m²，住宅总户数为120户，机动停车位42个（其中地上停车位14个，地下停车位28个，含充电桩车位14个），本项目由1栋一类高层住宅建

筑和1层地下室组成。设计范围包括总图、建筑、结构、给水排水、供暖通风与空调、建筑电气、景观亮化等内容。

(三)基本情况:本项目为湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目,建筑主体为21层,建筑高度为63.40m(其中一层层高为3.10m、二~二十一层层高为3.00m);地下室层高为3.90m。耐火等级:地上为一级,地下室为二级;基础形式为预应力管桩基础。

附件:

- 1、专家审核意见单
- 2、审核意见回复单

湘阴县住房和城乡建设局

2022年8月26日

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目

湘阴县三井头老旧小区改造及周边配套基础设施建设项目

(一期) 工程初步设计
审查专家及部门单位签名表

	专业	姓名	单位	注册资格 或资格	签字
组长					
成员	建筑	冯德东	自然资源	中级	冯德东
	建筑、结构	张明	住建局		张明
	人防	张明	人防办		张明
		林忠	住建		林忠
		吴伟	住建		吴伟
		顾敏	城局		顾敏

注：具体专业按照工程项目实际确定。

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目初步设计

审查专家综合意见书

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目（项目名称）工程位于湖南省/岳阳市/湘阴县（项目地址），为湘阴县住房保障服务中心（建设单位）建设，建设规模：新建公租房120套，建筑面积7200平方米，总投资4100万元；并配套建设路、雨污、燃气、管网等基础设施（按项目的实际情况填写）。建设单位于2008年8月24日向湘阴县住建局申请初步设计审批，湘阴县住建局在2008年8月25日组织开展初步设计文件技术审查工作，从县初步设计审查专家库中抽取5名专家（名单附后）组成专家组进行技术审查，形成以下审查意见：

一、总体评价

【通过的审查结论】

由中外建华诚工程技术集团有限公司（设计单位）编制的湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目（项目名称）工程初步设计文件，住房和城乡建设部有关初步设计文件的编制深度要求，主要指标符合相关批文的要求，已执行了有关行政主管部门的审批意见。专家组原则上同意按以下意见和建议补充完善后的初步设计文件作为施工图设计的依据。

二、各专业意见和建议

1. 要处理好场地内外高差，进行挡土防护。
2. 细化排水设施，应附图例。
3. 排水出入口应设导水沟，详图。
4. 绿化覆土厚度宜大于1.5m，要满足海绵城市设施要求。
5. 人防指挥所地面应设4%计算，注明易地建设理由。
6. 细化园路设计，查漏补缺，空档机关图例，补充室内装饰外立面。
7. 补充绿化种植池和雨水收集池设计，补充技术措施。
8. 补充设计标高以地质勘察报告为准，补充技术措施。
9. 进一步核实基础平面与结构图，确保一致。
10. 补充投资概算。
11. 明确层楼散门的开设位置和方向。
12. 补充专家意见中未尽事宜。

专家组组长签字：

徐伟东 林志阳

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目初步设计

审查专家意见书

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目（项目名称）工程位于湖南省/岳阳市/湘阴县（项目地址），为湘阴县住房保障服务中心（建设单位）建设，建设规模：新建公租房120套，建筑面积7200平方米，总投资4100万元；并配套建设路、雨污、燃气、管网等基础设施（按项目的实际情况填写）。建设单位于2022年8月24日向湘阴县住建局申请初步设计审批，湘阴县住建局在2022年8月25日组织开展初步设计文件技术审查工作，从县初步设计审查专家库中抽取5名专家（名单附后）组成专家组进行技术审查，形成以下审查意见：

一、总体评价

【通过的审查结论】

由中外建华诚工程技术集团有限公司（设计单位）编制的湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目（项目名称）工程初步设计文件，住房和城乡建设部有关初步设计文件的编制深度要求，主要指标符合相关批文的要求，基本执行了有关行政主管部门的审批意见。专家组原则上同意按以下意见和建议补充完善后的初步设计文件作为施工图设计的依据。

二、各专业意见和建议

1. 基地与外侧存在较大高差，应考虑边坡安全。
 2. 地下车库入口未在红线内，自规部门应出具同意的意见，车库西侧空地用地红线，不符合规范要求，必须修改。
 3. 补充《建筑节能与可再生能源》设计，并体现具体措施。
 4. 图纸立面图纸不齐全，覆土厚度不够。
 5. 建筑抗浮设计应按地勘42.00计算。
 6. 基础平面图与结构不符，安全角柱部分无独立基础图。
 7. 一层平面图中⑭~⑯轴的车库入口宽度不符合净宽1.1m的车道（净宽）。
 8. 生活给水应按《湖南省城镇二次供水技术规范》设置，黄海高程55.00m以上应按二次供水，室内埋地部分均应采用304不锈钢管道。
 9. 室外给水工程：设计埋深 $>1m$ ，应组织专家论证。
- 专家签字：/ / 李成明

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目初步设计

审查专家意见书

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目（项目名称）工程位于湖南省/岳阳市/湘阴县（项目地址），为湘阴县住房保障服务中心（建设单位）建设，建设规模：新建公租房120套，建筑面积7200平方米，总投资4100万元；并配套建设路、雨污、燃气、管网等基础设施（按项目的实际情况填写）。建设单位于2020年8月24日向湘阴县住建局申请初步设计审批，湘阴县住建局在2020年8月25日组织开展初步设计文件技术审查工作，从县初步设计审查专家库中抽取5名专家（名单附后）组成专家组进行技术审查，形成以下审查意见：

一、总体评价

【通过的审查结论】

由中外建华诚工程技术集团有限公司（设计单位）编制的湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目（项目名称）工程初步设计文件，住房和城乡建设部有关初步设计文件的编制深度要求，主要指标符合相关批文的要求，已执行了有关行政主管部门的审批意见。专家组原则上同意按以下意见和建议补充完善后的初步设计文件作为施工图设计的依据。

二、各专业意见和建议

1. 应标明场外高程及高差的处理方式
2. 雨水管应收集车库出入口截水沟雨水，收集地下车库雨水，广场应有收集雨水且不小于1个。GS-120P是否满足用户的需求，明确清扫周期，海绵城市水的接入或利用。
3. 取消新建门岗，排风机房、排风井缩至红线范围内。
4. 地上方不宜采用下凹绿地，种植土层达不到1.5m不能计入绿地，绿地园林工程地坪顶板标高41.20应核实，与1:1不符。
5. 生态停车位应采用透水铺装，人行道砖同上，取消100厚碎石垫层，沥青车道若在铺沥青前作为施工道路，应有两层处理方式后加铺，及路沿石构造总图与详图应统一。

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目初步设计

审查专家意见书

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目（项目名称）工程位于 湖南省/岳阳市/湘阴县（项目地址），为 湘阴县住房保障服务中心（建设单位）建设，建设规模：新建公租房 120 套，建筑面积 7200 平方米，总投资 4100 万元；并配套建设路、雨污、燃气、管网等基础设施（按项目的实际情况填写）。建设单位于 2022 年 8 月 24 日向湘阴县住建局申请初步设计审批，湘阴县住建局在 2022 年 8 月 25 日组织开展初步设计文件技术审查工作，从县初步设计审查专家库中抽取 5 名专家（名单附后）组成专家组进行技术审查，形成以下审查意见：

一、总体评价

【通过的审查结论】

由 中外建华诚工程技术集团有限公司（设计单位）编制的 湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目（项目名称）工程初步设计文件，住房和城乡建设部有关初步设计文件的编制深度要求，主要指标_____相关批文的要求，_____执行了有关行政主管部门的审批意见。专家组原则上同意按以下意见和建议补充完善后的初步设计文件作为施工图设计的依据。

二、各专业意见和建议

1. 工程概况内数据前后不一致。
2. 车库出入口超出红线范围，考虑出入口排水的问题。
3. 人防设计中应按地上建筑面积 4% 核示。保障房的概算未列。

专家签字：



湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目初步设计

审查专家意见书

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目（项目名称）工程位于湖南省/岳阳市/湘阴县（项目地址），为湘阴县住房保障服务中心（建设单位）建设，建设规模：新建公租房120套，建筑面积7200平方米，总投资4100万元；并配套建设路、雨污、燃气、管网等基础设施（按项目的实际情况填写）。建设单位于2020年8月24日向湘阴县住建局申请初步设计审批，湘阴县住建局在2020年8月25日组织开展初步设计文件技术审查工作，从县初步设计审查专家库中抽取5名专家（名单附后）组成专家组进行技术审查，形成以下审查意见：

一、总体评价

【通过的审查结论】

由中外建华诚工程技术集团有限公司（设计单位）编制的湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目（项目名称）工程初步设计文件，住房和城乡建设部有关初步设计文件的编制深度要求，主要指标符合相关批文的要求，已执行了有关行政主管部门的审批意见。专家组原则上同意按以下意见和建议补充完善后的初步设计文件作为施工图设计的依据。

二、各专业意见和建议

1. 地下室顶板梁板用红色线标注
2. 地下室排烟井管井层计算建筑面积
3. 细化立面图材质和色调标注，如铝单板、格栅等做详图
4. (2)-(1)剖面、(A)-(2)立面图、(2)-(A)立面图卵石立面请做详图
5. 绿化带研究土层厚度不宜小于1.5m
6. 给排水总图及各管排水平面图应附方位图使用
7. 彩色建筑一二级设计，应为全装修设计，制定室内装饰设计
8. 总图中消防栓要有详细位置及坡度，建议采用成坡处理高差
9. 制定投资概算

专家签字：

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目初步设计

审查专家意见书

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目 (项目名称) 工程位于 湖南省/岳阳市/湘阴县 (项目地址), 为 湘阴县住房保障服务中心 (建设单位) 建设, 建设规模: 新建公租房 120 套, 建筑面积 7200 平方米, 总投资 4100 万元; 并配套建设路、雨污、燃气、管网等基础设施 (按项目的实际情况填写)。建设单位于 2020 年 8 月 24 日向湘阴县住建局申请初步设计审批, 湘阴县住建局在 2020 年 8 月 25 日组织开展初步设计文件技术审查工作, 从县初步设计审查专家库中抽取 5 名专家 (名单附后) 组成专家组进行技术审查, 形成以下审查意见:

一、总体评价

【通过的审查结论】

由 中外建华诚工程技术集团有限公司 (设计单位) 编制的 湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目 (项目名称) 工程初步设计文件, 住房和城乡建设部有关初步设计文件的编制深度要求, 主要指标 _____ 相关批文的要求, _____ 执行了有关行政主管部门的审批意见。专家组原则上同意按以下意见和建议补充完善后的初步设计文件作为施工图设计的依据。

二、各专业意见和建议

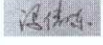
1. 错原, 排水市政管网 (西侧) 应是排入市政雨水
2. Y4 井应向东再延伸一个雨水口位置, 保证东部排水通畅
3. 车库出入口位置至通河大道边线应有详细设计要
既保证排水顺畅又要保证雨水不流入地下车库
4. 绿化景观为下沉绿地, 建设绿化景观有起伏造型
坡脚比道路与硬铺装低。

专家签字:


彭取

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目

初步设计审查专家综合意见反馈单

专业/专家: 

会议纪要时间:

工程名称:	湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目
设计单位:	中外建华诚工程技术集团有限公司
会议意见: 该方案原则通过,但提出以下意见,建议修改和补充完善设计: 1、应标注场地高程及高差的处理方式。 2、雨水管应收集车库出入口截水沟雨水,收集地下车库雨水,广场应有收集雨水处不少于1个, G5-12QF 是狗满足用户的需求,明确清掏周期;海绵城市水的接入或利用。 3、取消新建门岗;排风机房、排风井缩至红线范围内。 4、车库上方不宜采用下凹绿地,种植土厚度达不到1.5m,不能计入绿地,绿地园林重重地库顶板标高41.20应合适,与1-1剖不符。 5、生态停车位应采用透水砖,人行道砖同上;取消100厚碎石垫层,沥青车道再铺沥青前作为施工道路,应有面层的出来方式后加铺,及路面结构,总图与详图应统一。	设计单位反馈意见: 1. 经与建设方商议,建设方补充现状地形图,后期完善各场地高差及防护设施的设计。 2、回复:按意见修改,增设车库入口集水沟雨水口,补充广场雨水口,化粪池满足要求,标注9个月清掏期。海绵城市设有雨水花园及下凹式绿地,满足年径流量要求。 3. 图纸已作相应修改。 4. 绿化覆土采取地形错落的方式,保证大型乔木种植位置满足1.5m的覆土厚度要求。 5. 后期深化设计。
反馈文件审查意见: 确认人: 确认时间:	 反馈人:  反馈时间: 年 月 日

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目

初步设计审查专家综合意见反馈单

会议纪要时间:

专业/专家:




工程名称:	湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目
设计单位:	中外建华诚工程技术集团有限公司
会议意见: 该方案原则通过,但提出以下意见,建议修改和补充完善设计: 1、工程概括的数据前后不一致 2、车库出入口超过红线范围,考虑出入口排水的问题 3、人防设计中应按地上建筑面积4%核实,保障房的概括未介绍。	设计单位反馈意见: 1. 设计说明已作相应修改。 2. 车库出入口设置截水沟。 3. 人防工程按地上面积的4%计算,应建人防地下室建筑面积为300.1 m ² ,根据《湖南省防空地下室建设实施细则》湘防办发〔2020〕11号文件,附件4,防空地下室易地建设审批条件评判参考表,应建防空地下室面积小于1000(含)平方米的,批准易地建设防空地下室。
反馈文件审查意见: 确认人: 确认时间:	 反馈人:  反馈时间: 年 月 日

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目

初步设计审查专家综合意见反馈单

专业: 

会议纪要时间:

工程名称:	湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目
设计单位:	中外建华诚工程技术集团有限公司
会议意见: 该方案原则通过,但提出以下意见,建议修改和补充完善设计: 1、排至市政污水管网(西侧)应是排入市政雨水。 2、Y4井应向东再延伸一个雨水口位置,保证东部排水通畅。 3、车库出入口位置至通河大道边线应有详细设计,要既保证进出平顺又要保证雨水不流入地下车库。 4、绿化景观为下沉绿地,建议绿化景观有起伏,选景土堆坡脚比道路与硬铺装低。	设计单位反馈意见: 1、回复:按意见修改。 2、回复:按意见修改,新增一个雨水检查井。 3、车库出入口设置截水沟。 4、绿化景观采取地形错落的方式。
反馈文件审查意见: 确认人: 确认时间:	 反馈人:  反馈时间: 年 月 日

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目

初步设计审查专家综合意见反馈单

专业/专家:



会议纪要时间:

工程名称:	湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目
设计单位:	中外建华诚工程技术集团有限公司
会议意见:	设计单位反馈意见:
<p>该方案原则通过,但提出以下意见,建议修改和补充完善设计:</p> <ol style="list-style-type: none">1、地下室不得突破用地红线范围。2、地下室排烟井,在地面的自然层计算建筑面积。3、细化立面图材质和色调标注,如铝合金窗,格栅装饰线条。4、21~1轴立面图、A~L立面图、L~A立面图部分不全面,请补充修改图纸。5、地下室绿化覆土厚度不宜小于1.5m。6、给排水总图及各层排水平面图应附标准图例。7、绿色建筑按一星级设计,应为全装饰设计,补充室内装饰设计。8、总平面图中,防护栏杆要有索引位置,防护长度,建议采用放坡出来高差。9、补充投资概算。	<ol style="list-style-type: none">1. 图纸已作相应修改。2. 排烟井已计算建筑面积3. 后期深化设计4. 立面图已补充修改完整。5. 绿化覆土采取地形错落的方式,保证大型乔木种植位置满足1.5m的覆土厚度要求。6. 图纸已作相应修改及补充。7. 已补充装修装饰做法表。8. 经与建设方商议,建设方补充现状地形图,后期完善各场地高差及防护设施的设计。9. 已补充投资概算。
反馈文件审查意见:	
确认人: 确认时间:	反馈人: 反馈时间: 年 月 日



湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目

初步设计审查专家综合意见反馈单

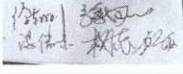
专业: 1/35m.1

会议纪要时间:

工程名称:	湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目
设计单位:	中外建华诚工程技术集团有限公司
会议意见:	设计单位反馈意见:
<p>该方案原则通过,但提出以下意见,建议修改和补充完善设计:</p> <ol style="list-style-type: none">1、基地与外侧存在较大高差,应考虑土体安全。2、地下车库入口未在红线内,自规部门应出具同意的意见,车库西侧突出红线,不符合规范要求,必须修改。3、补充建筑节能与可再生能源设计,并体现技术措施。4、图纸立面图纸不齐全,覆土深度不够。5、建筑抗浮设计应按地勘 42.00 标高计算。6、基础平面图与结构不符,角柱部分无独立基础。7、一层平面图中 14~16 轴的安全出入口宽度不符合净宽 1.1m 的要求(强条)。8、生活给水应按《湖南省城镇二次供水技术措施》设置,黄海高程 55.0m 以上按二次供水,室内管线采用 304 不锈钢管。9、补充危大工程设计,确保安全。	<ol style="list-style-type: none">1. 回复: 经与建设方商议,建设方补充现状地形图,后期完善各场地高差及防护设施的设计。2. 车库西侧范围已作相应修改,具体详单体建筑地下室负一层平面图。3. 已补充节能计算报告书,可再生能源采用太阳能光伏发电,具体详设计总说明电气专业。4. 已补充建筑立面图,绿化覆土采取地形错落的方式,保证大型乔木种植位置满足 1.5m 的覆土厚度要求。5. 按 42.00 标高进行抗浮设计,纯地下室区域增加抗浮锚杆措施。6. 地下室转角处无结构梁的集中荷载,均为线荷载,故采用条形基础。取消该处结构平面图中结构柱,7. 一层平面图已作相应修改。8. 回复: 本建筑地下室~三层均采用市政供水,4 层及以上采用变频增压。说明中已说明二次加压供水给水管: 用户水表前室内给水管采用 S308 的不锈钢管, DN≤80 时卡压连接, DN≥100 时沟槽连接。详见 6.5 条。9. 地块现状地洼,后期复测标高,核实超过 5 米开挖情况。
反馈文件审查意见:	<p>确认人: 确认时间:</p> <p>反馈人: 反馈时间: 年 月 日</p> 

湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目

初步设计审查专家综合意见反馈单

专业: 

会议纪要时间:

工程名称:	湘阴县湘郡小区公租房及配套基础设施建设项目
设计单位:	中外建华诚工程技术集团有限公司
会议意见:	设计单位反馈意见:
<p>该方案原则通过,但提出以下意见,建议修改和补充完善设计:</p> <ol style="list-style-type: none">1、要处理好场地内外高差,进行挡土防护设计,提出具体方案措施,补充危大工程设计,确保安全生产;防护栏杆要标索引位置和防护高度;铺装应采用透水砖铺装。2、细化给水排水设施,应附图例。3、地下室出入口应设导水沟,补充详图;地下室不得突破用地红线范围。提出地面雨水收集方式,明确地下室强排方案。4、绿化覆土厚度不宜小于1.5m,要满足海绵城市设计要求。5、人防工程按地上面积的4%计算,说明易地建设理由。6、细化图纸设计,查漏补缺,完善相关图纸,补充室内装饰设计图纸,细化立面图材质和色调标注。7、补充细化节能设计和可再生能源设计,提出技术措施。8、抗浮设计标高一地质勘察报告抗浮高程为准。9、进一步核实基础平面和结构图,确保一致。10、补充投资概算。11、调整一层疏散门的开设位置和方向。12、按专家意见进一步细化设计。	<ol style="list-style-type: none">1、回复:经与建设方商议,建设方补充现状地形图,后期完善各场地高差及防护设施的设计。铺装修改为透水砖。2、回复:按意见修改,补充图例3、回复:地下室设置雨水集水坑,采用潜水泵排至室外雨水口(井),详见单体地下室给水平面图。4、回复:绿化覆土采取地形错落的方式,保证大型乔木种植位置满足1.5m的覆土厚度要求。5、回复:人防工程按地上面积的4%计算,应建人防地下室建筑面积为300.1m²,根据《湖南省防空地下室建设实施细则》湘防办发(2020)11号文件,附件4,防空地下室易地建设审批条件评判参考表,应建防空地下室面积小于1000(含)平方米的,批准易地建设防空地下室。6、回复:已补充建筑装修装饰做法表,详单体建筑图,立面图已细化。7、已补充节能计算报告书,可再生资源采用太阳能光伏发电,具体详设计总说明电气专业。8、按42.00标高进行抗浮设计,纯地下室区域增加抗浮锚杆措施。9、地下室转角处无结构梁的集中荷载,均为线荷载,故采用条形基础。取消该处结构平面图中结构柱。10、已补充投资概算11. 图纸已作相应修改12. 按专家意见进一步细化设计。
反馈文件审查意见:	<div style="text-align: center;"><p>反馈人: </p><p>反馈时间: 年 月 日</p></div>
确认人:	
确认时间:	