

海盐县住房和城乡建设局文件

盐住建〔2024〕26号

关于印发《海盐县提升住宅建筑品质设计规定（试行）》的通知

各设计单位，各房地产企业：

为打造“宜居海盐”城市建设目标，体现可持续发展、安全耐久、健康舒适、绿色宜居的人性化设计理念，让人民群众住上满意的房子，海盐县住房和城乡建设局根据行业发展实际情况，制定了《海盐县提升住宅建筑品质设计规定（试行）》，现印发给你们，请认真贯彻执行。

附件：《海盐县提升住宅建筑品质设计规定（试行）》

海盐县住房和城乡建设局

2024年4月3日

附件：

海盐县提升住宅建筑品质设计规定（试行）

一、总则

（一）为打造“宜居海盐”城市建设目标，体现可持续发展、安全耐久、健康舒适、绿色宜居的人性化设计理念，推进我县住宅建设的高品质、高质量发展，制定本规定。

（二）本县范围内新建住宅项目（含商品房、拆迁安置房，以下简称“住宅项目”）设计在符合国家、省、市现行有关标准及规定的同时，还应符合本规定。

二、总图与室外环境

（一）住宅小区总平面交通组织设计应保障安全便捷，采用人车分流为主的交通组织形式。小区地面及地下汽车库应设置导向指示牌；公共管理用房附近应设置不少于1个无障碍车位；体育健身场地、公共游乐区域等室外人员集中活动区域（不含附设健身跑道的道路）周边10m范围内、底层住宅阳台边及架空层周围3m范围内不应设置汽车停车位。

三、建筑专业

（一）住宅层高不应小于3.0m；卧室开间不应小于2.7m，书房开间不应小于2.4m。住宅中“书房”等类似功能名称的独立空间，使用面积5m²及以上的，应视同于卧室。

（二）十二层及以上的高层住宅应在一楼建设架空层作为公共开放空间（沿街、沿路楼幢可视情况而定），每幢住宅楼的底层公共开放空间建筑面积不应少于标准层面积的

三分之一，架空层净高不应小于 3m。

（三）外墙保温系统应优先采用墙体自保温系统、外墙保温装饰一体化系统、装配式保温一体化系统。外墙、楼梯间侧墙及电梯井道不应采用蒸压加气混凝土砌块。除外墙干挂装饰板形式外，不应采用墙体外保温砂浆系统及岩棉板薄抹灰保温系统。

（四）高层住宅不宜采用敞开外廊式户型设计，确需采用时，每户应至少有一部公共电梯经封闭空间与户门相连。敞开外廊应采用实心栏板（包括玻璃栏板等），楼地面设防水层，并做好有组织排水设计。

（五）住宅楼内电梯厅、门厅及连廊楼地面等主要公共部位应全装修交付，同一小区公共部位装修标准应保持一致。公共楼梯间顶层不得采用敞开设计。住宅入户门向外开启不应影响相邻住户及公共部位的交通，消火栓设置宜与入户门开启面错开，入户门开启状态下不应遮挡电梯控制按钮。

（六）住宅建筑的外窗不应采用塑钢型材玻璃窗，不宜采用外开平开窗，如采用，开启扇必须有防止窗扇脱离的装置或措施。紧邻高速公路、快速路和城市主干道的整幢住宅应具有满足声环境要求的技术措施，当卧室、起居室（厅）布置在噪声源一侧时，外窗应采取三玻两腔等隔音降噪措施。铝合金组合窗拼樘杆件主要受力部位基材公称壁厚应经计算确定，且不小于 2.2 mm。

（七）分体式空调设备平台应满足不少于卧室、起居室

(厅)的合计数量空调的安装。高层住宅的空调室外机、空气源等设备平台应考虑设备安装和检修,方便安装及检修人员进出。

(八)南向生活阳台进深不应小于 1.5m。外墙和分户墙混凝土结构或填充砌体厚度不应小于 240 mm。

(九)地下室应合理全开挖,所有住宅楼所在范围内应设置地下室(地块较小不宜开挖地下室,以及别墅区室内或周边地面能满足汽车停放要求的除外)。当住宅地下室功能为车库时,所有电梯应均能到达所有目的层(含地下室),地下电梯厅建筑标高应与地下室建筑标高一致,当条件限制确有高差时,应用符合规范要求的无障碍坡道连接。

(十)电梯井道及机房不应紧邻卧室,紧邻书房、客厅时应采取隔震、隔声措施;所有电梯基坑底部均应设置排水设施。同一电梯厅设有两部及以上电梯时,应采用并联、群控等控制方式,其中至少 1 台应为可容纳担架的电梯。

(十一)汽车位采用垂直式停车时,小型机动车停车位标准尺寸(长×宽)不应小于 5.5m×2.5m;不得设置微型机动车停车位。地下机动车停车位不宜设置平行式停车位,确需设置的,尺寸不应小于 6.5m×2.5m。

人防钢制防护门开启状态下不应影响车辆停放,且门与车位线外侧最小距离应大于 0.5m。机动车停车位设计应考虑车门能正常打开,车位纵向侧面临墙体时,车位外边线与纵向墙体的净距应 $\geq 0.3\text{m}$ 。

与机动车停车位平行设置的消火栓,需满足消火栓箱门

侧与车位线的净距应 $\geq 0.65\text{m}$ ，确保消防栓箱门的正常使用。
地下室集水坑的检修口不应设置在机动车位线内。

（十二）地下车库通往住宅门厅前的通道净宽不应小于 1.2m ，且不得占用机动车停车位或无障碍机动车位附带的无障碍便道。

（十三）地下汽车库地面应采用掺金刚砂的耐磨地面、环氧树脂地面、固化地坪等防滑不起尘、耐磨耐压的工程措施，燃烧性能等级达到 B1 级及以上要求。

（十四）住宅外墙及卫生间内墙面应采取墙面整体防水措施；顶层住宅阳台上方的雨棚防水应按照屋面防水要求施工。

（十五）地下室采光井下方应采取防止构件或设施坠落的安全防护措施。

（十六）小区配建的变配电房应预留满足 100% 配建电动汽车充电设施的建筑空间。

四、结构专业

（一）地下室应作使用期和施工期抗浮设计计算，满足抗浮稳定标准。地下室覆土不得计入施工阶段抗浮力作用。

（二）地下室钢筋混凝土外墙，每侧每方向通长钢筋配筋率不应小于 0.3% ，钢筋间距不应大于 150mm ；外墙与内墙交接处、外墙与护壁柱交接处，应增设加强钢筋；剪力墙边缘构件外圈应设置封闭箍筋。

（三）设置单层汽车库的整体地下室混凝土抗渗等级不小于 P8，设置两层及以上汽车库的整体地下室混凝土抗渗等

级不小于 P10。屋面板采用防水混凝土的，混凝土抗渗等级不应小于 P6，板厚不应小于 120 mm。

（四）厨房、卫生间板厚不应小于 120 mm，配筋不小于 8@150。飘窗窗台板的板厚不应小于 120 mm，飘窗顶板的板厚不应小于 100 mm（顶层顶板不应小于 120 mm）。外挑设备平台板厚不应小于 120 mm，且在外墙处设置混凝土翻边，翻边高度不应小于 250 mm。卧室、书房等功能房间，顶板的中部不宜设梁。

（五）套建筑面积大于 144 m²的住宅，应考虑后续住户安装户式中央空调，管线（冷媒管、排水管、新风管等）穿梁位置应预留套管（均不小于 DN80，不大于 DN100），预留套管的位置、加强措施等在结构图上表达清楚。

五、给排水专业

（一）给水入户管应采用符合国家饮用水标准要求薄壁不锈钢管、铜管、塑料给水管等管材；排水出户管应采用金属管或其他抗冲击强度高的塑料管材并采取应对不均匀沉降的技术措施。在穿越外墙时应设置柔性防水套管。

（二）阳台排水应接入污水系统，雨水立管、冷凝水立管不应设置在阳台内；屋顶露台也应设置废水收集系统。连廊式住宅的连廊和电梯厅或楼梯间交界处应设置有组织排水。

（三）除自带存水弯的卫生器具外，所有厨卫器具及地漏排水均应设置存水弯。

（四）太阳能热水系统应充分考虑保温、防冻措施；优

先采用屋面整体式承压热水系统。有敞开连廊的住宅给水分户水表及引入管应考虑防冻措施，穿越门厅、连廊的给水管不得敷设在建筑楼板面层内。

（五）地下生活二次供水泵房不得低于地下一层，不得采用下沉式结构；泵房内应设置独立集水坑；给水管道井应为自来水专用井道，尺寸不应小于 $0.8\text{m} \times 1\text{m}$ ，若与消防供水立管共用的管道井尺寸不应小于 $0.8\text{m} \times 1.2\text{m}$ 。生活二次供水泵房、消防系统稳压设备、太阳能集中热水系统加压设备不应毗邻卧室或在其上层或下层；生活饮用水二次供水设施必须独立设置，不得与消防、热水、中水、直饮水等设施混用。高层住宅的供水，1至4层（含架空层）采用直供，5层及以上采用加压供水。

（六）室外雨、污水井应设置在明显位置，严禁覆盖；不应采用下凹式井盖或在井盖内种植绿植。空调冷凝水应直接排至室外或就近排入污水管网。

（七）小区直排河道的雨水口不宜多于3个，且间距不小于80m；直排口应与挡墙景观相协调。

（八）住宅小区内污水检查井和污水系统附属构筑物（如隔油池）严禁采用砖砌工艺，应采用钢筋混凝土现浇工艺或一体式成品检查井、预制装配式检查井等（不得使用塑料成品检查井）。室外污水管道材质应采用球墨铸铁管、PE实壁管、PVC-U等同品质或更高品质的污水管管材（采用塑料管材的不得掺杂回料）。管道和检查井之间不得直接采用混凝土嵌缝连接，应在检查井上预埋钢套管，套管和管道之

间采用柔性材料赛满。住宅小区有商业配套的，污水收集后不得通过小区内部管网排放，应设置隔油、除渣装置后接入市政污水管网。

六、电气专业

（一）新建住宅小区智能化系统，应包括但不限于信息发布系统、电动车禁入电梯系统；预留高空坠物监控系统。

（二）住宅套内配电箱剩余电流保护断路器按分回路设置。

（三）封闭式母线应采用三相五线产品。电气竖井内应敷设接地干线和接地端子，接地干线应单独设置，并符合相应国际标准。

（四）住宅电梯厅照明采用节能延迟措施时，首层门厅应至少设有一处灯源保持常亮。住宅单体内公共部位的照明节能自熄开关应采用非接触式控制产品。

（五）住宅小区开关站、变配电房应设置在地面以上。住宅家居配电箱安装位置应避免共用部分的电梯井壁、套内卫生间、分户隔墙和外墙，不宜设置在剪力墙上。住宅套内漏电保护装置选用电磁式保护器。

（六）电动汽车充电设施（含人防区域配套电缆预埋套管布置在电气人防图上）应专项设计。充电桩配置总数量（占实际配建机动车停车位数量的比例） $\geq 30\%$ ，且应相对均匀布置；50%及以上的地面公共汽车位应布置电动汽车充电设施。

（七）住宅小区地下非机动车库应设置电动自行车智能

充电设施，并设专用配电箱，充电口比例不宜少于非机动车位的 50%，且应相对均匀布置，充电系统及设施应符合环保、消防、供电等技术要求。

七、暖通专业

（一）住宅的厨房、卫生间无论有无外窗均应采用机械排风系统或预留设置机械排风设施的条件；厨房、卫生间竖井应分别设置。地下及半地下机动车库、非机动车库无论有无外窗，均应采用机械排风系统。

（二）供平时使用的通风机房设置在住宅地下室，当其上部为居住空间、养老服务用房时，应避免直接贴临。无法避免时，风机需采取消声隔震措施，机房、管井、百叶也应做隔音处理。空气源热泵热水系统的主机、循环泵应有减振降噪措施，且不应贴临卧室外墙设置。

八、市政配套

（一）除室外消火栓及消防水泵接合器等设施外，室外附属工程的管、线、井等设施应与景观设计相协调，并进行隐蔽性处理。

（二）住宅小区内车辆通行道路的路面结构层分层厚度应按规范采用适宜厚度，不应选用最小压实厚度，小区内车行干道沥青面层厚度不应小于 10 cm，半刚性基层厚度应不小于 35 cm，刚性基层厚度应不小于 25 cm。路基填料应满足路基强度和回弹模量的要求，填料最大粒径应小于 10 cm，填筑厚度应不小于 60 cm。

（三）住宅小区内的道路、广场、消防登高场地等硬化

区域面层材料不得采用本色混凝土，采用铺装面层的应采取防滑措施。消防车道、消防登高场地与建筑之间不应设置妨碍消防车操作的树木、架空管线等障碍物。

（四）住宅小区内生活垃圾房应按照高层不超 500 户、多层不超 300 户设置数量，且其服务半径不应超过 120m；与小区车行道路之间应设置足够的作业场地，垃圾清运等作业不得影响道路的车辆通行。生活垃圾房（清洗点）的地面、墙面应采用易清洁材料，且应设置给排水设施及沉淀过滤设施，清洗产生的污水应接入小区污水管网。

九、其他

（一）本规定自发布之日起 30 日后实施（以土地出让合同签订时间或划拨决定书时间为准）。本规定实施后，本县范围内新出让（划拨）住宅用地应在规划条件中明确执行本规定。鼓励本规定实施前已取得土地使用权的项目参照执行本规定。

（二）保障性住房可参照本规定执行。

（三）本规定由海盐县住房和城乡建设局负责解释。

抄送：嘉兴市住房和城乡建设局，县委办，县府办，各镇
(街道)

海盐县住房和城乡建设局办公室

2024年4月3日印发
