湖州市提升住宅建筑品质设计规定

（2024版）（征求意见稿）

# 

# 一、 总 则

**第一条** 为提升湖州市住宅设计品质，降低质量通病，满足人民群众住宅品质提升的需求制定本规定，在湖州市范围内建设的住宅项目（包括商品房、拆迁安置房、保障性住房等）需执行本规定的相关要求。

**第二条** 住宅小区设计应符合《住宅设计规范》GB50096、《城市居住区规划设计标准》GB50180、《民用建筑通用规范》GB55031、《建筑防火通用规范》GB55037、浙江省《住宅设计标准》等国家、省相关规范标准，并满足本规定及《湖州市房屋建筑工程质量通病防治规定》等相关规定。

# 二、 总图与室外环境

**第三条** 住宅小区应采用以人车分流为主的交通组织形式。总图应合理规划并清晰反映出物业管理用房、物业经营用房、社区服务用房、变配电房、开闭所、智慧小区信息设备机房、E邮柜、公厕、垃圾收集分类清运设施等配套设施。生活垃圾、园林垃圾、建筑垃圾三站应位置应布置在沿街，内外两个口设置应符合：设置住宅内口，用于垃圾倾倒，设置沿街外口用于清运单位清运。三站建设一米以下应采用钢结构加固，建设标准包括扬尘、水源等条件。

**第四条** 除室外消火栓及消防水泵接合器等设施外，内管、线、井等设施应与景观设计相协调，并进行隐蔽性处理。

# 

# 三、 建筑专业

**第五条** 11层及以上高层住宅应在底层建设架空层作为公共开放空间。架空层层高应不小于3.6米。

**第六条** 建筑外立面材料应使用耐脏、耐老化、易清洗的高品质板材，鼓励使用石材、铝板、一体化板材等板材幕墙体系，鼓励使用经绿色认证的绿色建材，不得使用低品质涂料和面砖等材料。

**第七条** 单元式住宅不宜采用敞开外廊式户型设计，确需采用敞开外廊式户型时，住宅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，并应做好有组织排水设计。敞开公共楼梯间，其顶层应设置挡水措施。

**第八条** 住宅外墙保温系统应优先采用保温一体化系统，当采用无机轻集料保温砂浆时，房屋建筑高度不应大于27m，保温层厚度不应超过25mm，装饰面不应使用面砖粘结饰面构造。当外墙采用砌体时，砌体墙厚度不应小于240mm。住宅分户墙墙体厚度不应小于240mm。

**第九条** 沿城市快速路与主次干道的住宅外立面应采用封闭阳台。生活阳台进深不应小于1.3米，且应设废水管。

**第十条** 同一电梯厅设有多部电梯时，应采用并联、群控等控制方式，并保证每台电梯均能到达所有目的层。可容纳担架的电梯，其最小尺寸不应小于1.1m×2.1m，井道最小尺寸不应小于1.7m×2.6m。每台电梯均应配置电动自行车报警装置/电动车阻挡器。

**第十一条** 住宅内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。

**第十二条** 住宅建筑的外窗不应采用塑钢型材玻璃窗，不宜采用内开窗，开启扇必须有防止窗扇向室外脱落的装置或措施。紧邻高速公路、快速路和城市主干道的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。

**第十三条** 住宅汽车库采用垂直式停车时，小型汽车停车位标准尺寸（长×宽）不应小于6m×2.5m，微型车停车位标准尺寸不应小于4.5m×2.3m。采用平行式停车时，小型汽车停车位标准尺寸不应小于6.2m×2.5m，微型车停车位标准尺寸不应小于4.7m×2.3m，微型车位要在图纸中予以标注。

**第十四条** 与车位平行设置的消火栓，需满足消火栓箱门与车位线的间距不小于650mm，确保消火栓的正常使用。

**第十五条** 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。

**第十六条** 地下室地面出入口（含汽车库坡道、非机动车出入口）上方应设置挡水措施，上方设置雨棚，雨棚应覆盖整 个出入口，做好有组织排水。

# 四、 结构专业

**第十七条** 当地下室结构底板采用梁板结构时，地下室结构底板厚度不应小于350mm；当采用无梁筏板基础时，地下室结构底板厚度不应小于450mm；当地下室结构底板厚度不大于800mm时，每层每方向通长钢筋配筋率不应小于0.2%。柱墩、承台及厚度超过800mm的筏板配筋率不应小于0.15%。

**第十八条** 地下室外墙厚度不应小于300mm，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、外墙与扶壁柱交接处，应增设加强钢筋。

**第十九条** 地下室顶板不应采用无梁楼盖及空心楼盖结构体系。地下室有覆土的顶板，板厚不应小于250mm，并应双层双向通长配筋，每层每方向的通长钢筋配筋率不应小于0.25%。

**第二十条** 单层地下室混凝土的抗渗等级不小于P8，两层及两层以上地下室混凝土的抗渗等级不小于P10。

**第二十一条** 厨房、卫生间、阳台板厚不应小于100mm。飘窗窗台板厚不应小于120mm，飘窗顶板厚不应小于100mm。外挑设备平台板厚不应小于120mm。屋面板采用防水混凝土，抗渗等级不小于P6，板厚不应小于120mm。

# 

# 五、 给排水专业

**第二十二条** 住宅一层用户排水应单独排放；给、排水出户管应采用金属管材,并采取应对不均匀沉降的技术措施。在穿越地下室外墙时应设置柔性防水套管。

**第二十三条** 地下室集水坑不应设置在车位线内，其提升设备排水管及配件不得影响汽车后备箱及车门的正常开启。

**第二十四条** 设有洗衣机、洗涤池的生活阳台、多高层住宅露台应设置废水排水管，排屋每户至少一个露台应设置废水排水管，并接入污水系统。

# 

# 六、 电气专业

**第二十五条** 封闭式母线应采用三相五线制（5P）。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，并符合相应国家标准。

**第二十六条** 住宅电梯厅照明采用节能延时措施时，应至少设有一处灯源由手动开关控制。住宅单体内公共部位的照明节能自熄开关应采用人体感应、雷达探测等非接触式控制产品。

**第二十七条** 住宅小区开关站、变配电房应设置在地面以上。

**第二十八条** 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。电动汽车充电设备的负荷宜均匀分配，居住区公用配电站单台变压器所接入的电动汽车充电设备装机容量不宜大于变压器容量的30%。

**第二十九条** 公共汽车库照度标准应不低于75Lx。

**第三十条** 住宅内应留有安装强、弱电箱的砖墙部位。

# 七、 暖通专业

**第三十一条** 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、管井也应做隔音处理。

**第三十二条** 住宅的厨房、卫生间应采用机械排风系统或预留机械排风系统条件。厨房、卫生间竖井应分别设置，竖井出屋顶口部应安装防倒灌风帽。

# 

# 八、 市政配套

**第三十三条** 住宅小区内车辆通行道路等级参照城市支路标准设计。小区内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应不小于10cm，半刚性基层厚度应不小于35厘米，刚性基层厚度应不小于25cm。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10cm，填筑厚度应不小于60cm。

**第三十四条** 住宅小区雨水系统设计重现期应不小于5年，商住混合小区设计重现期应不小于10年。高低水位区雨水管网系统严禁混接。

**第三十五条** （1）住宅小区内宜设置集中式预处理设施或其他集中式生态处理设施预处理达到入网标准后方可外排城市市政污水管网。区内局部配套单体化粪池禁止采用砖砌形式。（2）住宅小区内污水检查井禁止采用砖砌工艺，应采用钢筋砼现浇工艺、预制装配式或成品式。（3）雨、污水检查井不宜设置在车行道路下方，如位于车行道下的应增设井圈加固及防沉降措施，排水检查井井盖应具备防盗、防沉降、防声响功能并作标识。

**第三十六条** 区块内雨水管道宜选用钢筋砼管、玻璃钢夹砂管、PVC-U无压埋地排水管（实壁）等管材；区块内污水管道宜选用玻璃钢夹砂管、PVC-U无压埋地排水管（实壁）等管材；排水管道工程中不宜采用UPVC双壁波纹管、UPVC加筋管、HDPE双壁波纹管等中空结构壁塑料管材。污水管道管材内防腐应满足现行《建筑防腐蚀工程施工及验收规范》相关要求。

**第三十七条** 各类管道及排水构筑物的基础要求参照相应的工程技术规程来确定，如遇到软土地基其基础承载力小于设计要求或者由于施工期降水等原因地基原状土被扰动而影响地基承载力时，需考虑地基加固处理措施。

**第三十八条** 钢筋砼现浇工艺、预制装配式污水检查井内壁需做防腐层，具体实施按现行《建筑防腐蚀工程施工及验收规范》相关要求执行。

# 九、其 他

**第三十九条** 住宅建设单位应提供合理的设计工期。

**第四十条** 审查合格的施工图设计文件不得随意变更，确需变更的应报备。涉及本规定条款以及结构安全、消防安全、建筑节能、建筑外立面变化等重大变更，应经过原图审单位审查同意，并报自然资源和规划主管部门和建设主管部门备案或办理批后修改手续。

**第四十一条** 夹层地面、室内公共楼梯面层不应有裸露的水泥砂浆面。所有楼层电梯前室及连接走廊墙面应采用饰面板装饰面。不应设置屋面外挑粉刷装饰构架。

**第四十二条** 地下室水泵房及屋顶电梯机房等噪音较大部位应采取隔声降噪措施。地下室地坪层加强防开裂措施（增设钢丝网片等）。

**第四十三条** 本规定由湖州市住房和城乡建设局负责解释。自2022年4月1日后出让的住宅项目按本规定执行，鼓励已取得土地使用权项目参照执行。