建 筑 初 步 设 计 说 明

一、设计依据及主要执行的规范

1.1 设计依据

1、审查通过的可行性研究报告。

2、甲方委托。

1.2 国家及地方有关规范、标准

《新疆维吾尔自治区城镇老旧小区改造工程建设技术导则》（试行）

《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021

《民用建筑通用规范》GB55031-2022

《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021

《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）

《建筑内部装修设计防火规范》GB50222-2017

《工程建设标准强制性条文》（房屋建筑部分）(2013年版)

《屋面工程技术规范》GB50345-2012

《屋面工程质量验收规范》GB50207-2012

《建筑装饰装修工程质量验收规范》GB50210-2018

二、工程概况

2.1 工程名称：克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、街区改造项目（四期）

2.2 建设单位：克拉玛依市克拉玛依区住房和城乡建设局

2.3 工程地点：天山小区

2.4 改造总建筑面积、建筑层数、高度：详各楼栋平面图。

2.5 本工程结构形式为砖混结构。地上建筑耐火等级为二级。屋面防水等级为二级。

2.6 根据甲方设计委托书的要求，本工程施工图设计内容包括：

1）对原有住宅进行外墙保温提升改造（含一层已建住户小院）。

2）更换公共区域楼梯间全部外窗及室内粉刷。

3）拆除全部外窗防护栏，拆除后一层及小院均重新增设不锈钢防护栏。

4）全小区改造楼栋住户钢制外窗更换按80%核算。

5）屋面防水及保温提升改造。38栋2个太阳能、44栋1个太阳能屋面维修提升前需拆除，屋面施工完成后原样恢复。原建筑屋面均为自由排水不涉及屋面雨水口及雨水管的更换。

6）单元门更换，出入口适老化及小区活动场地适幼化提升改造。

7）场地铺装范围内的周边建筑拆除原散水，重新做混凝土散水，与场地顺接。散水做法详新22J01/A-13-“砼散-01，宽1m。

8）原建筑外墙开有排烟道口，外墙保温提升改造不得将烟道口埋入保温层内，应采取烟道加长或其他措施。节点做法由中标设计单位深化处理。

2.7 本次改造设计不包括抗震加固、内部消防改造及住宅节能改造。

2.8 维修的原则是：在已有的现状条件下，以确保不破坏原有建筑的结构安全性为前提，根据建设单位委托书要求对原有住宅进行外墙、屋面提升改造，以满足日常生活要求。

三、设计总则

3.1 本工程除标高以m为单位外，其它尺寸均以mm为单位。

3.2 本工程施工时如图纸尺寸、标高与实际尺寸、标高不符时，应以建筑物实际情况为准。

3.3 凡本设计文件未涉及之建筑节能、施工设备运转、预防生产事故、保障人员安全等事宜，应严格按照国家、地方及行业标准、法规、规范、规定等相关条文执行。

四、墙体

4.1 铲除原建筑外墙饰面至结构层，增设外墙保温及真石漆饰面，采用外墙外保温薄抹灰体系构造，具体做法详新19J108薄抹灰体系。

4.2 本工程除特别标注外，室外地坪至一层顶板外墙保温采用100厚气凝胶改性无机石墨聚苯板（燃烧性能A级），二层以上采用100厚模塑聚苯板（EPS）保温层。

4.3 建筑外墙外保温系统采用不燃烧材料在其表面设置保护层，保护层应将保温材料完全包裹。保护层厚度首层不应小于15mm，其他层不应小于5mm。外墙外保温系统在每层楼板处设置300mm的气凝胶改性无机石墨聚苯板（燃烧性能A级）防火隔离带，并与墙面进行全面积粘贴。

4.4 所采用的外墙外保温系统应符合《外墙外保温工程技术规程》JGJ144，外墙外保温系统应经耐候性试验检验合格。

4.5 外墙保温系统与基层墙体应有可靠的结合，结合方法可采用粘结，锚固或粘锚结合，结合强度应通过设计和试验确定。采用锚栓辅助锚固时，应符合《外墙保温用锚栓》JG/T366的相关要求。

4.6 外立面有各种线路、保温阳台、外窗护栏、空调等影响外墙保温的，一律先拆除，再原样恢复，工程量现场确认。如无法拆除应交由相关部门协调与住户协商处理。

4.7 外立面阳台保温改造部分，立面阳台设计形式仅为保温改造设计需要，现场应根据住户的实际需求，另行确定。

五、屋面工程

5.1 拆除原屋面做法至结构板，清理干净后重新做保温防水屋面，屋面做法：1）4+3厚SBS沥青防水卷材防水两道（带保护层）。2）25厚1：3水泥砂浆找平层。3）轻质找坡层找2%坡，最薄处30厚。4）150厚模塑聚苯板（EPS）保温层（B1级）。5）1.2厚聚氨酯防水涂料隔气层。6）20厚1：3水泥砂浆找平。7）屋面板。

5.2 屋面改造时根据屋面原有坡度及排水口位置放坡，屋面排水不在本次改造范围之内。

5.3 屋面找平层应设温度分格缝，缝宽10，缝深不小于其厚的2/3，缝填防水嵌缝油膏，分格缝双向不大于6m×6m。

5.4 屋面与外墙之间及屋面开口部位四周均设置宽度为500mm的气凝胶改性无机石墨聚苯板（燃烧性能A级）防火隔离带进行分隔，隔离带厚度同墙面或屋面的保温层厚度。

5.5 居民自建小院屋面不在本次维修改造范围之内。

六、室内装修

6.1 铲除原建筑楼梯间及下地下室部分内墙饰面至结构层，清理干净后重新粉刷白色无机涂料，做法详新22J01/D-11/内涂-01（砖）。

6.2 一层楼梯靠墙一侧增设护墙扶手，做法详新22J04-2/E01/4。

6.3 室内装修材料性能应满足《建筑内装修设计防火规范》（GB50222-2017）及《民用建筑工程室内环境污染控制规范》（GB50325-2020）要求。

七、门窗工程

7.1 拆除原建筑单元门，更换为四防保温门带电子对讲，带闭门器防冷风渗透。

7.2 拆除原建筑楼梯间所有外窗，更换为塑料框75系列（5+14A+4+14A+4 Low-E）窗。传热系数为1.5W/(m².k)。外门窗的气密性不应低于《建筑幕墙、门窗通用技术条件》GB/T 31433-2015中的7级，抗风压等级不应低于《建筑幕墙、门窗通用技术条件》GB/T 31433-2015中的5级。

7.3 门窗玻窗的选用应遵守《建筑玻璃应用技术规程》（JGJ113-2015）和“建筑安全玻璃管理规定”（发改运行[2003]2116号）及地方行政主管部门的有关规定。

7.4 门窗标注均为洞口尺寸。门窗制作时应现场实测核实，其加工尺寸要按装修面厚度予以调整。选用图集详门窗表。图中未注明的窗、弹簧门立樘均为墙中安装。平开门立樘与开启方向墙体装修面平齐。

7.5 门窗选料、颜色、玻璃见门窗表附注。平开窗向内开启，所有开启扇均应设纱窗。门窗安装完后，门窗框与墙体之间的缝隙用发泡聚氨酯填实，并用嵌缝密封膏密封。

八、无障碍设计

8.1 本工程主入口室内外高差0.10m，设置1：20缓坡，做法详新22J01/A-11/石坡-01。

九、其他

9.1 工程施工中所有预埋木砖及贴邻墙体的木质面均应作防腐处理，露明铁件均做防锈处理。

9.2 女儿墙压顶、挑檐、窗上下口、装饰线条底部、雨棚底面均必须作滴水槽或鹰嘴线。

9.3 雨篷、窗上下左右、立面线条等构造保温均采用30mm厚外墙保温材料保温。做法详新19J108的薄抹灰系统第15页~37页大样，且外挑部位下部均要求做鹰嘴线。

9.3 保温材料性能

1）气凝胶改性无机石墨聚苯板：导热系数0.040W/(m.K)，干密度≥130kg/m³，修正系数1.10，压缩强度≥0.1Mpa，燃烧性能为A级。

2）模塑聚苯板（EPS）：导热系数0.033W/(m.K)，干密度≥22kg/m³，修正系数1.05，压缩强度≥0.1Mpa，燃烧性能为B1级。

十、施工及验收

10.1 设计、施工及监理三方要密切配合，施工中严格执行国家现行各项施工质量验收规范。

10.2 本工程遵照国家有关规定，规范设计。施工中需修改或变更时，请及时通知我院及有关设计人员，未经我院许可不得施工。

10.3 本工程未考虑冬季施工，若冬季施工应采取相应措施。

建筑 ARCH	结构 STRUCT	给排水 PLUMBING

电气 ARCH	暖通 COMMUNICATION	概算 HVAC

会签 COUNTERSIGN

设计单位 DESIGN UNITS

自贡市城市规划设计研究院有限责任公司

Zigong Academy of Urban Planning & Design Co.Ltd

工程设计证书 A15100797I

Architecture Design (PRC)

备注：NOTE

1：本图版权为本公司拥有。

2：不得大量图纸，尺寸均以注明的尺寸和定位轴线为准。

3：图纸上所有不明之处须知会负责该工程的设计师。

4：本图以最后更正之版本为准，其它版本自动作废。

△版修改：MODIFY THE

出图专用章 SPECIAL SEAL FOR THE FIGURE

建设单位 CLIENT

克拉玛依市克拉玛依区住房和城乡建设局

工程名称：PROJECT

克拉玛依市克拉玛依区老旧小区、街区改造项目（四期）

子项名称：SUB PROJECT

天山小区

注册执业章 REGI STERED PRACTICE SIGNET

姓名 NAME	张亚锋	
注册印章号 REGISTERED SIGNET NO	5100797-003	
注册证书号 REGISTERED CERTIFICAL NO	20115101206	
项目负责人 PROJECT LEADER	张亚锋	
专业负责人 DIVISON CHIEF	宋代勇	
设计 DESIGNED BY	宋代勇	
校对 PROCESSED BY	詹钿铮	
审核 CHECHED BY	张亚锋	

图名：DWG.NAME

建筑初步设计说明

设计号 PROJECT No.	ZGCS-2026-01-Z02
图别 DWG TYPE	建 施
图号 DWG No.	J-01
版本 VER	1
日期 DATE	2026.01

本图须盖本公司出图专用章方有效