

9026

民用建筑设计工作手册

(建 筑)

附 录

建设部建筑设计院

一九九〇年十月

86.31
9102149

目 录

I、有关主管部门对建筑设计的规定和要求	1
I-1、城市规划	1
一、北京市城市规划管理	1
二、北京市城市规划管理局的部分规划管理报表	2 1
三、北京市建设工程勘察设计质量监督管理办法	4 3
四、《北京市建设工程勘察设计质量监督管理办法》实施细则	4 6
五、关于严格控制高层楼房住宅建设的规定	5 0
六、关于北京市区建筑高度控制方案的决定	5 1
七、北京市区建筑高度控制方案	5 2
八、北京市人民政府关于在城市道路两侧和郊区路口周围新建、改建建筑工程的若干规定	5 7
九、北京市生活居住建筑间距暂行规定	5 9
I-2、环境保护	6 4
一、建设项目环境保护设计规定	6 4
二、建设项目环境保护管理办法	7 6
三、北京市实施《建设项目环境保护管理办法》细则	8 1
四、北京市建设工程环境影响报告表	8 8
I-3、卫生防疫	9 0

一、公共场所卫生法规标准选编	9 0
二、北京市卫生防疫站审查建设项目送审单	1 3 7
三、北京市卫生防疫站建设项目设计卫生审 核意见单	1 3 8
I-4、消防	1 3 9
一、基本情况表	1 3 9
二、基本情况附加表	1 4 0
三、建设设计防火技术协商记录	1 4 1
四、竣工验收情况表(1)	1 4 2
五、竣工验收情况表(用户填写)	1 4 3
六、竣工验收情况表(用户填写表续)	1 4 4
七、基本情况表(基本情况附加表)填写说明	1 4 5
八、竣工验收情况表(用户填写)说明	1 4 6
I-5、人防	1 4 7
一、关于改变结合民用建筑修建防空地下室 规定的通知	1 4 7
二、关于贯彻《关于改变结合民用建筑修建 防空地下室规定的通知》的实施细则	1 5 0
三、关于新建人防地下室切实贯彻平战结合 方针的规安	1 5 4
四、关于执行《新建居住区和旧区民用建筑 防空地下室建设规划编制办法》(试行) 的通知	1 5 6
五、新建居住区和旧区民用建筑防空地下室建设 规划编制办法(试行)	1 5 7

六、关于执行《新建居住区和旧区民用建筑 防空地下室建设规划编制办法》(试行)	
有关问题的复函	162
七、关于重申外资民用建筑应结合修建防空 地下室的通知	163
八、关于报审防空地下室设计的通知	163
九、关于办理防空地下室设计审查的通知	166
十、北京市人民防空工程设计审核送审单	168
十一、北京市人民防空工程设计审核批准通 知单	169
I-6、公共交通	171
一、停车场建设和管理暂行规定	171
二、停车场规划设计规则	173
三、北京市大中型公共建筑停车场建设管理 暂行规定	185
II、有关文件	190
一、建筑产品设计技术政策	190
二、国家计委、国家建委、财政部关于基本 建设程序的若干规定	201
三、关于建设项目进行可行性研究的试行管 理办法	209
四、关于楼堂馆所和一般房屋建筑的界限	210
五、国家计委关于设计文件的编制和审批办 法	216
六、建筑工程质量责任暂行规定	225

七、行政办公楼建设标准(试行)	233
八、全日普通中等专业学校校舍规划面积定 额(试行)	239
九、城市幼儿园建筑面积定额(试行)	255
十、旅游旅馆设计暂行标准	266
十一、北京市中水设施建筑管理试行办法	277
十二、北京市建设项目节约用水设施与主体 工程同时建设管理办法	280
十三、关于严格限制生产、使用建筑用铝门 窗及铝装修品的通知	283

I、有关主管部门对建筑设计的规定和要求

I—1城市规划

一、北京市城市规划管理

II 城市规划管理建设工程的分类

建设工程的分类是科学管理重要因素之一。当前，在城市规划管理中，经常使用的工程分类有三种。

(一) 按建设工程使用性质分，城市建设工程分建筑工程和市政工程两大类。

(1) 建筑工程——即新建、扩建、改建、翻建房屋建筑、人防工程、公用设施、市政厂站、园林建筑、围墙和其它构筑物等建设工程。

(2) 市政工程——即道路、道路两侧绿化、桥梁、铁路、地下铁道、地下管道、地上杆线、河湖水系、水井等建设工程。

一般建筑工程在规划局建筑管理处办理有关手续；市政工程在市政管理处办理有关手续。

(二) 按建设工程下达任务种类分为四大类。

(1) 基本建设计划项目（简称基建项目）。

① 批准项目建议书的项目（简称建议项目）。

② 批准可行性研究报告或设计任务书的项目（简称研究项目）。

③ 列入年度预备项目或规划设计的项目（简称研究项目）。

④ 列入年度基建计划的项目（简称年度项目）。

(2) 更新改造技术措施项目（简称技措项目）。

(3) 翻建工程项目 (简称翻建项目)。

(4) 零星添建工程项目和简易仓棚项目 (简称零建项目)。

按照城市建设规划管理程序,各阶段校核建设计划时应按下列规定办理:

(1) 定址:必须持有证明具有基建项目中建议、研究、预备、年度以及注明允许选址的技措项目之一的文件者。

(2) 用地证:必须持有证明具有基建项目中注明可以征地的预备项目或年度项目和允许征地的技措项目之一的文件者。

(3) 设计条件:必须持有证明具有基建项目中建议、研究、预备、年度项目及技措、翻建、零建项目之一的文件者。

(4) 审定设计方案:必须持有证明具有基建项目中研究、预备、年度项目或技措、翻建项目之一的文件者。

(5) 建设证:必须持有证明具有基建项目中年度项目或技措、翻建、零建项目之一的文件者。

(三)按规划管理权限分:建设工程按其性质、规模和位置的重要程度分为三类:

(1) 凡符合下列条件之一者为一类工程。

① 城市新开发区,包括用地面积大于十公顷的新建区和用地面积大于四公顷的更新区。

② 城市建设总体规划中规定的近期重点建设区、风景游览区、文物保护区和城市重要干道规划范围内的主要建设工程。

③ 建筑面积在五万平方米以上的公共建筑工程。

④ 规划市级及市级以上的园林绿化整体工程或其重要的个体工程。

(2) 凡符合下列条件之一者为二类工程:

(1) 用地面积在五公顷至十公顷的新建区和用地面积在二公顷至四公顷的更新区。

(2) 城市干道规划范围内的主要建设工程。

(3) 建筑面积在二万至五万平米的公共建筑工程。

(4) 规划区级园林绿化工程。

(5) 一、二类工程以外的所有建设工程均为三类工程。

建设工程管理工作的审批权限原则上按下列规定办理。

(1) 一、二类工程确定建设地址由局长办公会议审定报批。

(2) 一类工程的规划设计条件、设计方案经局技术委员会审查，局长办公会议审定后报批。

(3) 二类工程的条件、方案经局技委会审查，由局长办公会议审定。

(4) 三类工程的定址，由主管局长审批。

(5) 三类工程的条件、方案由主办处审批，必要时请示主管局长后办理。

(6) 各类工程的核发建设用地许可证由处长签发。核发建设工程许可证分别由各处主任工程师签发。

2、确定建设地址

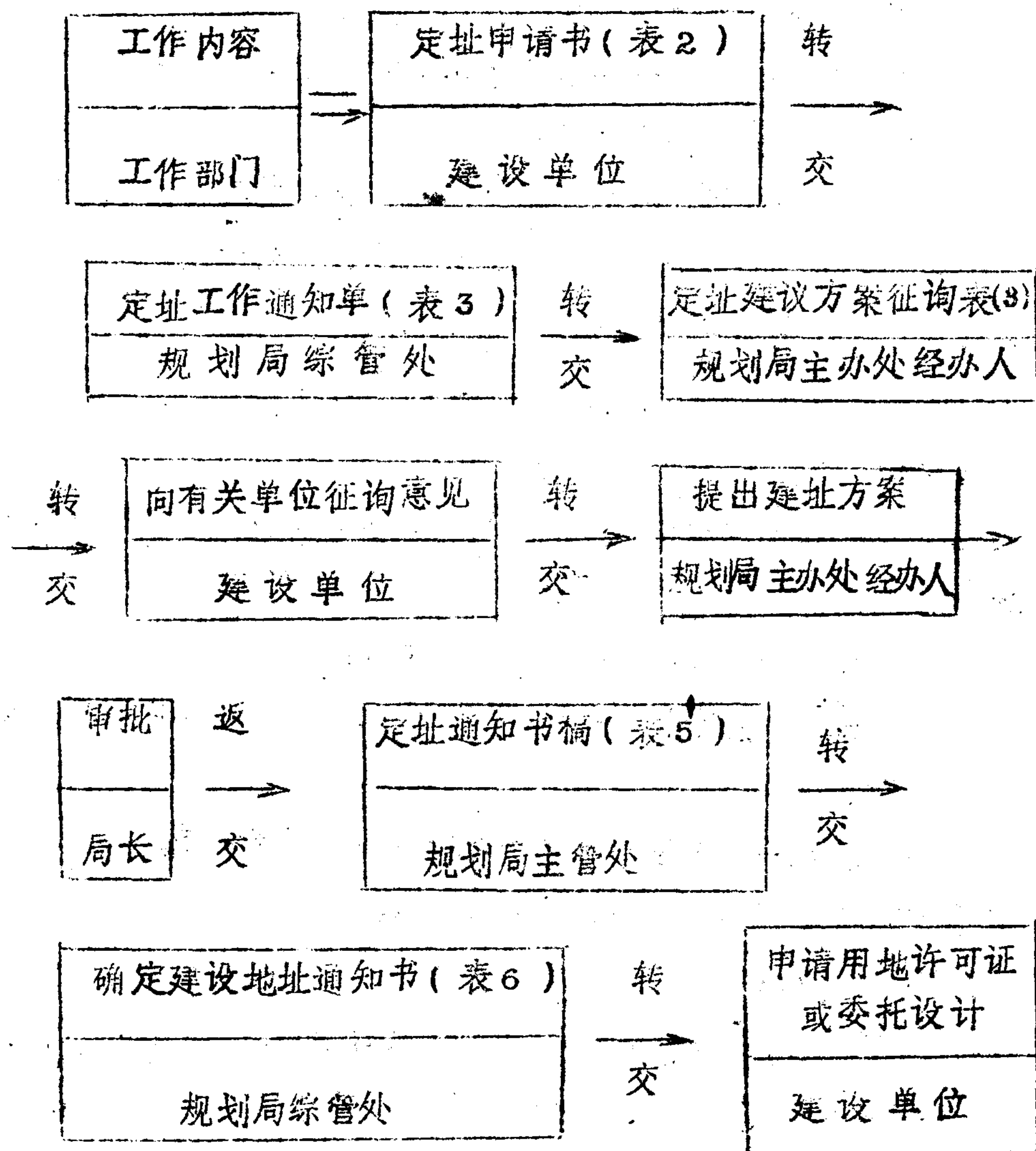
建设项目被批准之后，办理规划设计手续工作的第一步，就是确定建设地址。

(一) 申请确定建设地址。

建设单位持计划部门（市计委）和主管部门（中央相当部级、地方相当局级）批准建设项目的文件和建设地址申请书，向城市规划管理机关（市规划局）申请确定建设地址。重要或复杂的建设工程的建设地址申请书，应附有规划设计单位编制的建设工程

选址研究报告或建设工程规划方案。

(二) 定址程序



(三) 定址工作中的几个技术问题。

(1) 定址方向的确定:

定址工作一般有两种情况，一种是建设单位有地皮，新的建设任务需要研究建在什么地方合适——这是研究建筑具体位置的。

工作；另一种情况是，建设单位没有地皮，需要研究新的建设地点——这是新项目的选址工作。

规划局综管处根据建设单位的申请要求和建设项目的性质、规模、环境影响等因素，根据北京市总体规划的原则，提出建议选址方向意见，必要时报主管局长审批后，填写定址工作通知单送主办管理处办理。例①北京汽车铸造中心的选址——因该项目耗能耗水多、占地大、污染严重，不能在市区选址，只能在远郊选址。例②中央财政干部管理学院，要求建在石景山区福寿岭。根据“批复”第二条，因不符合“控制进京人口”……今后，全国性的……不必要放在北京的……高等院校和干部学校等，均不得在北京新建”。的“批复”精神，因此至今不批准在此选址。

(2) 怎样定址

主管处经办人，根据建设项目的性质、规模和环境的影响及建设单位的定址要求，首先考虑建设单位有否地皮？能否在现有用地内安排？然后，根据北京市分区规划的土地使用控制规划的原则，选出二、三个地点。与建设单位一起到现场踏看，根据城市规划管理的有关法规，提出定址方案。

例①某单位，有住宅建设任务一万 m^2 到规划局申请选址建设。②根据市政府关于改革城市建设方式加强综合开发建设若干问题的暂行规定（京政发〔1987〕84号）第一项第3条规定：凡经首都规划建设委员会批准在规划市区内安排建设的项目……都应纳入开发区，实行统一建设，不再单独拨地。③该单位不愿意参加统建，又不能单独拨地，又提出自己在南郊有一个仓库，能否改为建住宅？根据分区土地使用规划，该地区为工业用地，也不能建住宅。④提出在南池子东侧自己的四合院内插建一个楼座。

根据京政发(1986)109号文“关于限制在城区内分散插建楼房的几项规定”中第一、二、三条,在院内不得插建。①该四合院房子已破,申请改建为楼房住宅。根据“北京市区建筑高度控制方案”第二条。该四合院位于建筑物高度不超过九米地区,可以建三层住宅。②根据京政发(1987)33号文“关于在城市道路两侧和交叉路口周围新建、改建建筑工程的若干规定”来确定建筑与道路红线的具体位置。③根据京政发(1985)149号文和京政办发(1983)6号文有关公共设施配套建设的规定和加强商业服务网点建设的补充规定,来研究在此建住宅的公服配套问题。④根据北京市日照法规和有关消防规范,以确定与周围建筑的合理间距。⑤上下水、电、煤气、热力等供应条件等等因素能否解决。在各条件满足的情况下,才可定址。

例②某煤制气厂占地20公顷,日产气立方米,日运煤量万吨,因担心污染市区,将其选址在永定河西。需要解决与河水防汛、交通运输、现状用地、工程地区的矛盾,需要解决好新的生活用地的选址,需要解决与协作厂的关系,和投资、工期、造价等问题,同时还要考虑今后运行安全性和经济性等因素。综合分析之后,才能选出合理的厂址。

*在定址过程中,一定要根据工程特点,在总体规划和分区规划的指导下,要考虑好自然环境、生产环境、生活环境、建筑环境、生态环境,以节约用地,节约投资、缩短工期,从中选择最佳方案。

(8) 选址报告的基本内容。

① 建设项目的概述、建设项目的性质和主要内容,建设规模、将来发展计划或设想,选址时建设单位对环境的要求,建

项目建成后对环境的影响，建设单位对城市基础设施的要求，建设单位对选址的建议取具体意见。

② 选址情况的概述：选址方案最少不能低于两个，每个方案应说明地点（附有1/10000或1/25000的位置示意图）、范围（附有1/500或1/2000的范围图）面积（附有计算用地面积的依据，注明定额指标）、市政设施的基本情况和存在问题，拟占用土地的规划情况和土地的情况，各个方案的比较，存在问题和推荐意见。

③ 选址过程：领导同志的批示，有关单位意见，有关会议的情况、建设单位意见。

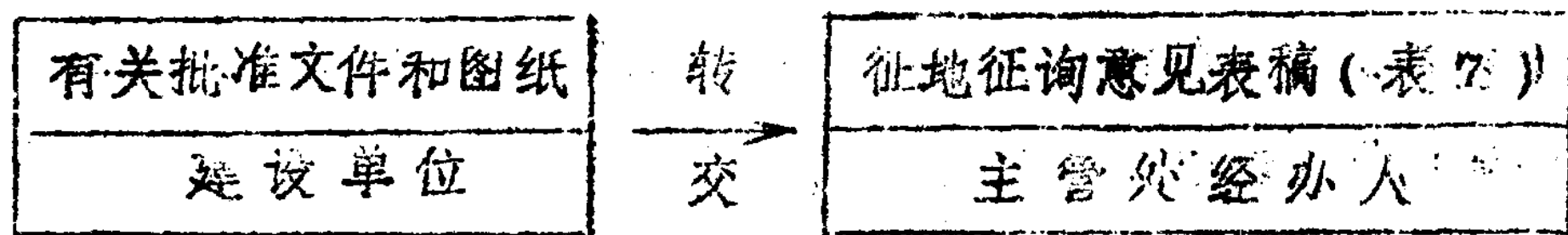
④ 附件，除上述图纸外，还应附有建设单位的有关资料、有关纪要、文件、有关单位的文件资料及征询意见表（如重大工程应有地质勘察资料，对环境有影响的项目，应有环保部门的意见等）。

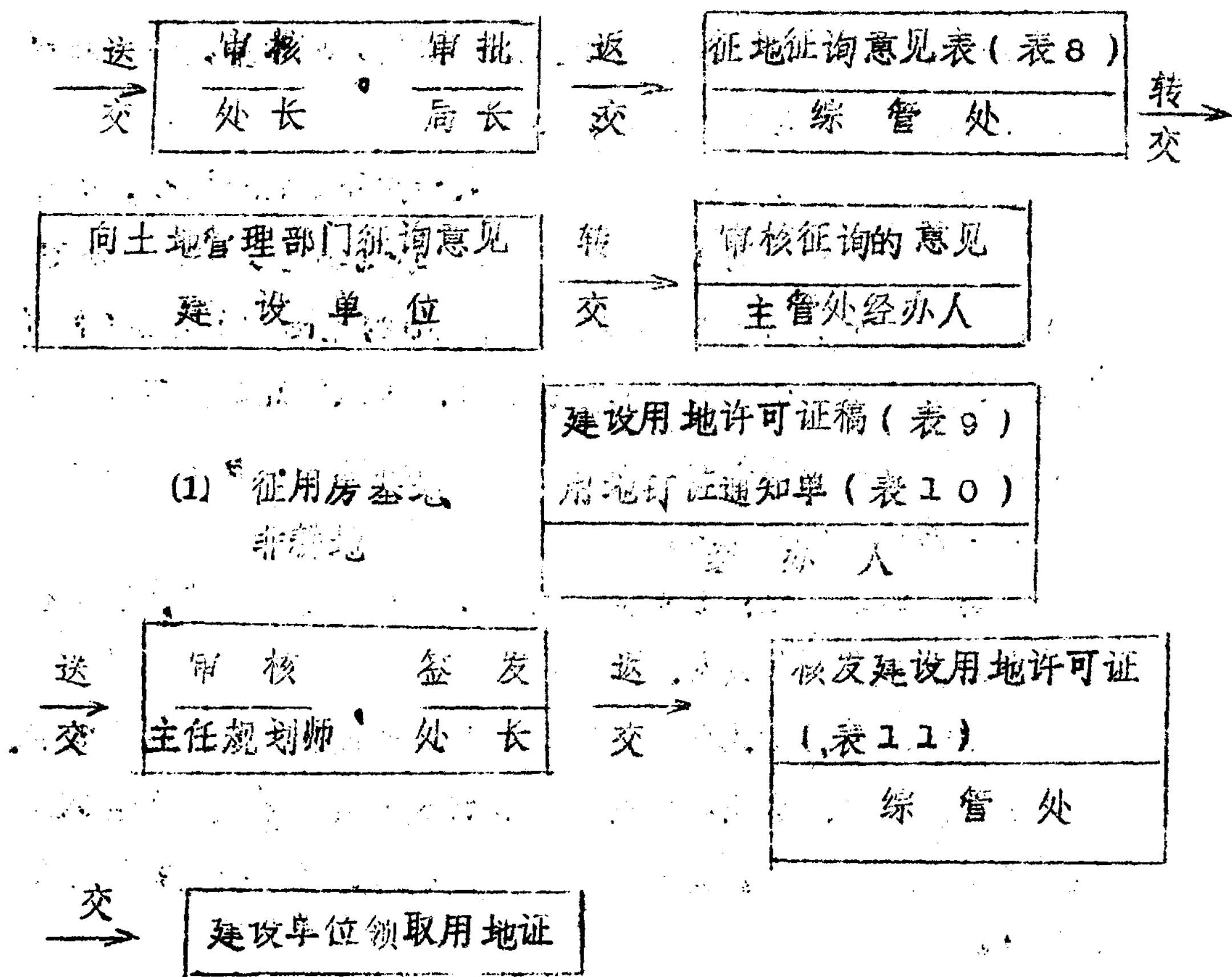
3、核发建设用地许可证（用地证）

（一）申请建设用地许可证：

凡需请领建设用地许可证者（新建建设地址或扩大原有用地或改变原有土地使用性质的工程），建设单位持计划部门（市计委）和主管部门批准的申请建设用地的文件及图纸送管理处经办人研究审核，并办理有关手续。

（二）核发用地证的手续：





(2) 如系征用耕地, 管理处经办人代拟批复稿, 连同征用土地处理征询意见表及有关图纸、文件、资料经管理处主任规划师或处长审核送主管局长签发后报市政府, 市政府批复后, 由管理处经办人填写建设用地许可证稿和建设用地钉桩通知单。

用地许可证稿、用地钉桩通知单、有关文件、标有用地范围的 1/2000 或 1/500 地形图五份, 经管理处主任工程师审核, 处长签发后送综管处。综管处向建设单位核发建设用地许可证(表 11) 并将付本抄送市土地管理局及区县规划局, 同时向测绘部门发建设用地钉桩通知单。

(三) 核发临时用地许可证参照有关程序办理。临时用地

不得征用土地。如系临时使用耕地者，经以临时占用土地征询意见表（表7改为临时占用）征询土地管理机关或有关部门意见后由主管局长审批。临时用地许可证稿（表12）和临时用地许可证（表13）必须规定使用起止日期。如因特殊情况必须延期使用时，应重新办理临时用地许可证，否则按违章占地处理。临时用地不钉桩。

（四）办理用地证阶段，管理经办人填写办理经过的主要内容：

（1）工程概况及地点，批准任务机关及文号。

（2）定址简要过程，用地和规划的关系、主要意见，批准文号和主要结果。

（3）现场踏看和有关会议的时间、参加单位、人员姓名、讨论意见（特别是有争议的意见）。

（4）现状土地情况的描述（所在区、县、乡、队和用地范围、土地质量等，或所在区、县、街、胡同和用地范围、房屋质量等）。

（5）区、县规划局和土地局对征地的主要意见，局审查意见和结论。

（6）规划局、规划院各有关专业处、室的主要意见。

（7）其它说明的问题。

4、确定规划设计条件

确定规划设计条件：由建设单位持确定建设地址书或建设用地许可证及地形图及市计委批准的任务书，向市规划局申请确定规划设计条件。该条件必须符合北京市总体规划及分区规划的要求，民用建筑分个体建筑、小区规划、干道规划、大院规划等。

（一）个体建筑的规划设计条件应考虑的内容如下：

（1）容积率：目的是为了控制规模，为总用地面积与总建筑面积

面积之比。确定容积率的因素如下:

① 建筑控制高度, 是主要的因素。

公共建筑一般按表中控制:

地区控制 高度(米)	7	10	13	18	30	45	60	80
容积率	1:0.3	1:0.5	1:0.7	1:1.0	1:2.5	1:3.0	1:3.5	1:4.0

② 建筑所处的位置: 用地邻接公园、广场、两条道路。道路以南, 城市中心商业区内等, 可相应提高。

③ 地下室的面积比例较大时, 可适当提高。

④ 建筑层高高于3米的, 应按比例降低。

(2) 复盖率: 为建筑投影面积与总用地面积的百分比, 一般情况下城区按40%, 市区按35%控制。多数情况控制了容积率后, 复盖率自然会满足。

(3) 建筑高度: 由以下因素控制:

① 为了保护北京这座历史文化名城, 继承和发扬故有的独特传统风格, 都委发《1985》2号文作了关于北京市建筑高度控制方案的决定。其原则如下:

② 城区内不超过45米, 城外不超过60米。

③ 重要的文物古迹附近和风景区周围要严; 旧皇城以内要严; 旧城内要严; 三环以内要严; 西郊比东郊要严; 西北郊比东北郊要严。

④ 详细规划的要求。

⑤ 重要文物保护单位周围另有规定。

⑥ 在非建设区内, 如隔离地带、公共绿地、风景区等内需

少量建设时，应以平房为主。（经市规划局同意）

⑤ 建筑高度凡与防火、防空、抗震、航空净高、微波通讯等方面要求发生矛盾时，应与有关单位协商解决。

⑥ 有特殊超高要求的建筑，应上报首都规划建设委员会批准，其它机构和任何人，均无权作出决定。

⑦ 对高度的计算方法：

① 在重点文物保护单位和重要风景区附近的建筑物，其高度系指建筑物的最高点。

② 一般地区为：平顶房屋按女儿墙高度计算；坡顶房屋按屋檐和屋脊的平均高度计算；屋顶上有附属物时，其面积之和如不超过20%，且其高度不超过4米时，不计入建筑高度。

(4) 建筑与城市道路的关系：为维护交通秩序，改善城市道路两侧和交叉路的环境，并为绿化首都、美化市容创造条件，市政府《1987》33号文作了在城市道路两侧和交叉路口两侧新建、改建建筑工程的若干规定。规定建筑与城市道路（即规划道路红线）的距离如下：

① 立体交叉路口，视城市道路的宽度而定：其宽度在150米以上的，距离不小于15米；宽度在150米以下的，距离不小于30米；如引桥高出地面时，与引桥路面外边线的距离不小于30米。特殊立交距离由规划局另定。

② 平交路口周围30米范围内，根据规划的要求，其距离不小于10~20米。

③ 城市道路两侧，根据需要另定。一般公共建筑10~20米，住宅3~5米。

(5) 建筑与周围的关系：

①为保障生活建筑有良好的日照卫生环境和方便的生活条件，合理使用土地，《88》城规发字第225号文件，关于发布实施《北京市生活居住建筑间距暂行规定》，主要规定如下：

② 两栋四层以上的生活居住建筑的间距，两长边相对时不小于18米；一长边对一端边时不小于12米；两端边相对时不小于10米。

③ 单栋塔楼对其北面的间距系数（间距与南楼高度的倍数）不得小于1.0；多栋塔楼东西向排列时，如楼之间间距等于或大于单栋塔楼的长度时，间距系数不小于1.2。如楼之间间距小于单栋塔楼长度时，其长度应按总长度计算。其间距系数按以下表计：

遮挡阳光建筑群的长高比	1.0以下	1.0~2.0	2.0~2.5	2.5以上
新建区	1.0	1.2	1.5	1.7
改建区	1.0	1.2	1.5	1.6

④ 群体布置时，板式建筑的间距系数按以下表计：

建筑朝向与正南夹角	0~20	20~60	60以上
新建区	1.7	1.4	1.5
改建区	1.6	1.4	1.5

⑤ 中小学教室、托儿所和幼儿园的活动室、医疗病房建筑的间距系数按以下表计：

建筑朝向与正南夹角	0~20	20~60	60以上
建筑间距系数	1.9	1.6	1.8

~1.2~