

住宅设计规定及习惯做法

建筑部分

前 言

本书针对住宅设计中的某些常见问题作一总结，作为设计及工程人员控制住宅产品品质的技术指导手册；为承担住宅项目的设计院提供设计参照根据，以处理设计、绘图、施工中的常见问题，提高设计、施工质量，减少不必要的损失。万科地产设计人员作为联络设计院、施工队及地产企业项目工程部的纽带，此书将为其提供技术流程指导及工作行为规范。

本书的编制总结出地产企业十年来尤其是 97 年后来开发项目设计工作的得失，并广泛征集地产企业项目部、工程部、业主服务中心及有关设计院、施工队的意见，几经修改，起草了本书草稿。

本书以国家颁布的《建筑工程设计文献编制深度的规定》（1992）和《房屋建筑制图统一原则（GBJ1--86）》、《建筑制图原则（GBJ104--87）》、《建筑构造制图原则（GBJ114--88）》、《给排水制图原则（GBJ106--87）》、GB4728《电器图用图形符号》、GBJ6988《电器制图》等国标为基础，进行必要的调整与修改，未变动部分仍以国标文献规定为准，本书作为国标的补充内容。

目 录

建筑专业部分-----1

构造专业部分-----22

设备专业部分-----

电器专业部分-----

建筑专业部分

目 次

一、通用做法-----1

- 1、 图纸目录
- 2、 设计总阐明
- 3、 室外环境、单元入口几楼电梯间
- 4、 单元户型
- 5、 屋顶
- 6、 外墙
- 7、 地下室及半地下室
- 8、 防水

二、制图深度-----9

- 1、 图纸目录
- 2、 设计阐明
- 3、 总平面图
- 4、 各层平面图

- 5、立面
- 6、剖面
- 7、户型大样
- 8、厨卫大样
- 9、楼梯大样
- 10、门窗大样及门窗表
- 11、外墙大样
- 12、其他细部大样

三、设计配合-----11

- 1、设计院配合
- 2、图纸提供程序
- 3、图纸变更
- 4、工地洽商
- 5、图档保留
- 6、报建配合

第一部分：习惯做法

- 1、图纸目录

1. 1 图纸目录及每次图纸编号应注明日期（每轮图纸修改日期要统一），以便新旧图纸查阅、辨别。

1. 2 与图纸有关的洽商要注明在哪一轮图纸基础上进行的。

2、设计总阐明

2. 1 设计总阐明格式详附表

2. 2 设计总阐明中有关建筑面积的计算要精确，并随设计的加深不停核算直至最终成果，建筑面积计算应严格按照深圳市国土局颁发的。。。

2. 3 材料做法表

2. 3. 1 表中应加注做法厚度，并应合算找坡做法中最薄及最厚两点厚度，与构造沟通，计算荷载。

2. 3. 2 住宅外墙采用 200 厚粘土空心砖，内墙采用 100 厚、分户墙 200 厚混凝土空心砌块。卫生间、厨房墙壁处理有待商讨。

2. 3. 3 一般住宅中厅、卧楼地面建筑做法预留 30MM（铺设硬木地板，共 50MM），地面为水泥地面； 卫生间、厨房地面为铺砖地面，构造降板 50MM，如因降板导致构造方案复杂、挥霍，则厨卫可不降板，改设 60 高门坎； 阳台地面亦为铺砖地面，构造降板 60MM，如因方案原因导致不能降板，则应采用加设细石混凝土门坎并减少阳台做法厚度的措施； 楼梯间（做法 30MM）比厅房构造降板 30MM，亦为铺砖地面； 钢楼梯如有休息平台与楼板相接，则考虑面层做法与楼板平。

2. 4 构造做法

2. 4. 1 外墙阴阳角

2. 4. 2 门窗洞边框

2. 4. 3 女儿墙压顶

2. 4. 4 墙身防潮等

2. 5 设备、电气管井的封堵做法

2. 6 消防道路面做法

2. 7 层高：采用分体空调得一般楼盘为 2.8m，档次较高得楼盘为 3.0m；若采用中央空调则层高为 3.3m。

3、室外环境

3. 1 场地竖向设计和建筑间距，满足排水及防火间距、日照间距、各工程管道占地宽度等的设计规定；

3. 2 总图中做好消防车道及消防车登高面设计，注意人车分流，各管线检查口设于绿化中；当消防路或消防登高面规定过宽影响环境景观，可采用部分绿化遮盖措施。

3. 3 室外工程如雨水管井过多而影响路面美观，可采用雨水沟排水方式，上用卵石或沟盖板装饰，雨水或雨落管排入沟内，统一排入市政管网（本措施重要合用于多层住宅）

3. 4 散水做法：埋入地下 200，上设绿化。

室外庭院设置在地下室顶板上，当覆土层较厚时要充足考虑其重量，花池排水可通过带有微孔的 PVC 管外包土工布排入近来的雨水井，或事先在地下室顶板上预留排水孔，但应做好防水处理。（另详附图）

3. 5 室外泳池： a.深水池 1.2~1.4M b.按摩池 0.75~0.8M c.小朋友嬉水池 0.6~0.8M

3. 6 室内外高差趋于 600~900。

3. 7 对于各暗敷管线，施工中注意应灌水及回填土分层扎实；

4、单元入口及楼电梯间

4. 1 单元入口门洞尺寸为 1300X2200 或 1500X2300，并做有组织排水。

4. 2 垃圾处理及信报箱位置、做法

4. 3 楼电梯间均努力做到自然通风采光；消火栓采用内龕式，必须避开厅、卧墙面及避开正对户门设置，当龕入墙面为住户墙面时，箱入墙面 140 厚，箱与户内之间用 60 厚红砖砌筑，同步注意位于楼梯休息平台处的消火栓上皮与梁、层的关系。

4. 4 电梯厅旁的水表房、垃圾房、配电间等应设门槛，有水房间应设地漏；电梯门口应做反坡，防止梯井进水。

4. 5 设计应统一考虑设备、电气专业管线井道或设备位置,以及抄表方式、位置，互相协调。

5、户型单元

5. 1 **门洞口尺寸**

5. 1. 1 入户门 1000x2100（一般）1200x2100（高档），位于门洞外槿；

5. 1. 2 卧室门 900x2100，位于门洞中樘；

5. 1. 3 厨房门 800x2100，位于门洞内樘；

5. 1. 4 卫生间门 750x2100，位于门洞外樘；门下方设300x300 通风百

页

5. 1. 5 佣人房门 800x2100，位于门洞中樘

5. 1. 6 门碰距地 100。

5. 1. 7 目前门高有增高的趋势，可高至 2200。

5. 2 门垛尺寸不不不小于 50 ,且做构造柱加固。（施工中常有漏做现象）

5. 3 户内走道净宽不不不小于 1000，当走道长度不小于 2023 时，应对应加宽走道宽度。

5. 4 窗

5. 4. 1 凸窗：窗台高 400，进深 500；

5. 4. 2 卧室窗高 400 或做落地全玻窗，注意采用防护措施；

5. 4. 3 厨卫窗高 900，卫生间窗宽如考虑安装排汽扇，不不不小于 700，窗上部设 400~450 高固定扇，并于对应位置设中心距地 2023 电源插座，开关则和顶灯开关一起设于卫生间门口。厨卫窗高设定应同步考虑各管道洞口及吊顶高度。

5. 4. 4 厅卧窗上皮高于本层建筑标高 2300 或以上，厨卫考虑设备污水管不穿洞（走梁下），可减少到 2200。

5. 5 玄关内考虑衣帽镜、柜设置空间，250~300 进深，1100~1500

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/358134056063006073>