

破旧小区改造技术导则

目 录

1. 基本规定	2
2. 基础设施	2
2.1 小区公共管网	2
2.1.1 自来水等供水管线和设施设备改造	2
2.1.2 污水管线和设施设备改造	2
2.1.3 雨水管线和设施设备改造	3
2.1.4 消防水源、管线和设施设备改造	3
2.1.5 电力、电信管线	4
2.1.6 燃气管线	5
2.2 小区道路工程	6
2.2.1 人行道	6
2.2.2 车行道	6
3. 公共服务设施	8
3.1 广场	8
3.1.1 铺装地面	8
3.1.2 景观照明	8
活动设施:	8
3.2 无障碍设施	8
3.3 停车位	9
3.4 便民设施	10
3.5 安防设施	10

4.	小区环境整改	12
4.1	景观提高	12
4.2	垃圾分类搜集	12
4.2	违章建筑	12
4.3	户外广告	12
5.	房屋修缮	14
5.1	屋面	14
5.1.1	屋面形式	14
5.1.2	防水节能	14
5.1.3	防雷	14
5.2	外墙改造：墙体、门窗	15
5.2.1	楼内外饰面	15
5.2.2	外门窗	15
5.3	电梯	15
5.4	楼内管线及附属设施整顿	16
5.5	地下空间整改	16
5.5.1	建筑	16
5.5.2	构造	17
5.5.3	给排水	17
5.5.4	电气	17
5.5.5	通风与空调	18

1. 基本规定

1.1 破旧小区改造应符合经济、合理、有效的运用土地和空间。

1.2

破旧小区改造应以人为本，除应满足一般居住使用规定外，尚应根据需要满足老年人、残疾人等特殊群体的使用规定。

1.3

破旧小区改造应满足居住者所需的日照、天然采光、通风和隔声的规定。

1.4

破旧小区改造必须满足节能规定（抵达50%节能的，不在改造范围内；未抵达50%节能的，按照65%节能的规定进行改造），应能合理运用能源。宜结合各地能源条件，采用常规能源与可再生能源结合的供能方式。

1.5 破旧小区构造改造应满足安全、合用和耐久的规定。

1.6

破旧小区改造应符合有关防火规范的规定，并应满足安全疏散的规定。

1.7

破旧小区改造应满足设备系统功能有效、运行安全、维修以便等基本规定，并应为有关设备预留合理的安装位置。

1.8

改造前应进行现场勘查，与有关单位充足沟通，理解小区现实状况，及时与居民沟通，尊重居民利益，提出合理、经济的改造技术方案，减少对居民生活的干扰。

2. 基础设施

2.1 小区公共管网

2.1.1 自来水等供水管线和设施设备改造

（1）地下管道陈旧并有不同样程度的腐蚀和结垢，导致水质差、供水局限性、跑漏严重的破旧小区，应按现行规范对小区地下给水管道及附属设施（水表井、阀门井等）进行更换，改造后的管网应满足生活用水的使用规定。

（2）室外给水管道DN80及以上管道采用球墨铸铁管、DN80以下采用衬塑管或内衬不锈钢复合钢管。严禁小区自备井水源供水管道与市政给水管道直接连接。

（3）应按用水性质及管理规定设置计量装置。如景观、绿化、设备用房等处应单独计量。

（4）当破旧小区长期供水压力局限性时，应根据市政给水管网供水条件分析压力局限性原因，合理确定供水方案。

2.1.2 污水管线和设施设备改造

（1）对污水管道以及化粪池进行全面的疏通清淤，接入市政污水主管网。对破损及淤堵管段进行重点检查，更换或重建局部管道和检查井、井盖。

（2）因建设原则低、使用时间长导致堵塞破损的污水管道及附属设施，按现行规范更换，以抵达平常使用及运行规定。

(3)

对有渗漏损坏状况的化粪池应进行维修或更换。化粪池的位置应便于机动车清掏，并不得影响既有建筑基础安全；营业餐厅的含油污水应经室外地下隔油池后方可排入污水管道。

（4）污水排水不畅出现倒灌或排出管管道标高下于市政接口标高时，应设置提高装置。

2.1.3 雨水管线和设施设备改造

（1）对雨水管道以及化粪池进行全面的疏通清淤，接入市政雨水主管网。对破损及淤堵管段进行重点检查，更换或重建局部管道和检查井、井盖。

（2）因建设原则低、使用时间长导致堵塞破损的雨水管道线及附属设施，按现行规范更换，以抵达平常使用及运行规定。

（3）当小区处在低洼地段，雨水排水不畅出现倒灌或排出管管道标高下于市政接口标高时，应设置提高装置。

（4）小区内雨水口的设置应根据雨水回渗运用、园林绿化、景观的规定合理布置。

2.1.4 消防水源、管线和设施设备改造

（1）应检查修缮小区公共部分原有的消防设施，并保证其完好、有效，同步消防水源应与生活饮用水独立分开。

（2）小区公共部分未设置消防设施的，应按照《建筑设计防火规范》GB

50016-

2023等有关消防技术规定增设对应的消防设施。

(3)

原有消防水源不符合消防规定的，应通过改造使其满足国家规定规定。

2.1.5 电力、电信管线

(1) 规整线缆

小区内架空线路应结合小区建设等道路改造工程，实行架空线路入地，实现电缆供电。

(2) 应根据《住宅建筑电气设计规范》JGJ 242中对室外布线进行改造。

1) 当室外架空线埋地时，沿同一途径敷设的室外电缆少于或等于6根时，宜采用铠装电缆直接埋地敷设，宜埋于冻土层下。当同一途径电缆为7~12根时宜采用电缆排管敷设方式。当同一途径电缆为13~18根时宜采用电缆沟敷设方式。

2) 电缆与建筑平行敷设时，应埋于建筑物散水坡外，电缆进出住宅建筑时应避开人行出入口，所穿保护管应在住宅建筑散水坡外，且距离不应不不大于200mm；管口应实行阻水堵塞，并宜在距建筑外墙3~5m处设电缆井。

3) 各类地下管线之间的最小水平距离和交叉净距应符合表2-1和表2-2中有关原则。

表2-1各类地下管线之间最小水平净距离（m）

管线名称	给水管			排水管	燃气管		热力管	电力电 缆	弱电管道
	D1	D2	D3		P1	P2			
电力电缆	0.5			0.5	1.0	1.5	2.0	0.25	0.5

弱电管道	0.5	1.0	1.5	1.0	1.0	2.0	1.0	0.5	0.5
------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

注：D为给水管直径， $D1 \leq 300\text{mm}$ ， $300\text{mm} < D2 \leq 500\text{mm}$ ， $D3 > 500\text{mm}$ 。

P为燃气压力， $P1 \leq 300\text{kPa}$ ， $300\text{kPa} < P2 \leq 800\text{kPa}$ 。

表2-2各类地下管线之间最小交叉距离（m）

管线名称	给水管	排水管	燃气管	热力管	电力电缆	弱电管道
电力电缆	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50	0.50
弱电管道	0.15	0.15	0.30	0.25	0.50	0.25

（3）电力排管一般选用海泡石纤维水泥管、玻璃钢管或硬质PVC管，过街管一般采用涂塑钢管或玻璃钢管。

（4）实行架空线路入地工程后电缆线路中的地面上或墙上低压JL接箱应绝缘化，一般选用刀熔开关，回路数不合适超过4路。有景观规定的地区可采用地下低压电缆分支箱。

（5）通信排管一般应选用多孔管或预制混凝土原则块。

（6）小区低压电缆当需要更换时应选用阻燃铜芯交联聚乙烯绝缘电缆。

2.1.6 燃气管线

（1）对已通气破旧小区的燃气楼幢调压箱、立管，因周围环境发生变化的，设置防车辆冲撞栏加以保护。

（2）对具有安装燃气管道条件的破旧小区，结合提高破旧小区综合整改工作，同步铺设小区地下燃气管道；燃气管道尽量沿着建筑物外墙架空敷设。

（3）楼幢燃气立管宜沿着建筑物外墙敷设，明设的燃气管道应美观、整洁，不影响通行。

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/70612303314301
0145](https://d.book118.com/706123033143010145)