

北戴河地区 建筑改造施工导则

2023-06-16 发布 2023-06-16 实施

秦皇岛市住房和城乡建设局

秦皇岛市自然资源和规划局

发布

北戴河地区建筑改造施工导则

主编单位：秦皇岛市住房和城乡建设局

秦皇岛市自然资源和规划局

秦皇岛市建筑设计院有限公司

责任主编：朱志伟 庞印宝

总负责人：倪明

建筑专业：郑天 勾春娇

结构专业：郭伟

设备专业：刘海生

电气专业：张颖

景观专业：龙韬

校核：高贵芬 李新华 张泽波 周梅英 杨新军

审核：钟峰 李朝霞 宋巍 边有为

审定：王宏琴 张玉梅

目录

一、总则.....	5
二、规划要求.....	5
三、技术要求.....	6
1 建筑专业.....	6
1.1 建筑立面.....	6
1.2 建筑第五立面（即屋面）.....	7
1.3 围墙整治.....	9
2 结构专业.....	9
3 机电设备专业.....	10
4 电气专业.....	11
5 园林景观专业.....	11

一 总则

1. 编制目的：提升北戴河地区沿海建筑及景观风貌。
2. 适用范围：北戴河区、北戴河新区（含黄金海岸北区及南戴河娱乐中心片区等非托管片区）。
3. 改造原则：安全、经济、适用、美观，符合《既有建筑维护与改造通用规范》《既有建筑鉴定与加固通用规范》《建筑设计防火规范》《建筑防火通用规范》《居住建筑节能设计标准》《公共建筑节能设计标准》《建筑节能与可再生能源利用通用规范》等现行国家标准及规范要求。

二 规划要求

1. 北戴河区主体建筑风格延续“浅墙红瓦、简约欧风”，塑造中西合璧、古今辉映的建筑特色，注重新老建筑的协调。城市建筑色彩应凸显浅墙红瓦的整体建筑色调，墙面以浅暖色系为主导。建筑屋顶形式以坡顶为主，局部可平坡结合。北戴河新区沿袭北戴河既有风貌特色，融合欧式、现代、新中式等多种建筑风格，低层、多层（含多层Ⅰ类住宅、多层Ⅱ类住宅、多层公建）屋顶以坡顶为主，特殊区域因高度等限制可利用其它方式进行屋顶处理。建筑立面以浅暖色调为主，灰色、驼色、

褐色等可做为建筑辅助色或点缀色。各类坡屋顶材质不得采用彩钢瓦,沿街商业建筑和公共建筑的裙房应使用石材等高档外饰材料。

2. 太阳能系统应与建筑屋顶采用一体化结构设计,并符合《关于进一步推进太阳能系统与建筑一体化有关工作的通知》要求。

3. 若设置围墙,应采用通透式设计,满足透绿要求。

三 技术要求

1 建筑专业

1.1 建筑立面

1.1.1 广告牌匾的要求:对广告牌匾的类型、形式、悬挂范围提出控制要求,使广告设施既新颖别致,又与城市景观和谐统一。

1.1.2 空调室外机组改造要求:对空调室外机组要整合立面造型统一改造。

1.1.3 防火要求:外墙改造采用的保温材料、防护层材料的燃烧性能和耐火极限等要满足《建筑设计防火规范》《建筑防火通用规范》的相关要求。

1.1.4 防水要求：如果外墙面破损严重需要改造外墙，要满足《建筑与市政工程防水通用规范》中外墙工程的相关条款要求。

1.1.5 节能要求：外墙节能改造需满足《居住建筑节能设计标准》《公共建筑节能设计标准》《建筑节能与可再生能源利用通用规范》等具体建筑功能的节能设计要求。

1.2 建筑第五立面（即屋面）

1.2.1 改造范围内的 10 层以下平屋顶住宅，建议根据建筑物实际情况改造屋顶形式。在建筑物结构许可、地基承载力达到要求的原则下，同时综合考虑建筑整体形象，协调立面效果，在保证屋面、立面相互统一协调的前提下，将平屋顶改造为坡屋顶，不宜硬改硬套；公共建筑根据具体情况，进行专项屋顶设计，做到与周边建筑和室外环境相协调。

1.2.2 材料：屋顶改造不建议选用压型钢板等过于饱和色彩的屋面材料，应在保证经济适用美观的原则下，在保证屋顶的承重荷载要求、保证结构安全的前提下，建议选择满足安全、防水、防火、耐久性等要求的新型材料。

1.2.3 屋面排水坡度控制：根据《建筑与市政工程防水通用规范》以及相关屋面设计规范，屋面排水坡度应满足《建筑与市

政工程防水通用规范》 4.4.3 要求，同时根据建筑层数及整体外观效果，在满足限高的前提下，推荐屋面坡度及构造起脊高度如下：

1-3 层建筑：建议全坡顶，屋面坡度 $\geq 30\%$ 。

4-6 层建筑：建议全坡顶，屋面坡度 $\geq 30\%$ ，确有困难时也可采用局部坡顶，当采用局部坡顶时，建议起脊高度 3.0 米，屋面坡度 $\geq 30\%$ 。

7-9 层建筑：可采用全坡顶，屋面坡度 $\geq 30\%$ ，也可采用局部坡顶，当采用局部坡顶时，建议起脊高度 3.0 米，屋面坡度 $\geq 30\%$ 。

1.2.4 防火要求：屋面改造的保温材料、防护层材料的燃烧性能和耐火极限等要满足《建筑设计防火规范》《建筑防火通用规范》的相关要求。

1.2.5 节能要求：屋面节能改造需满足《居住建筑节能设计标准》《公共建筑节能设计标准》《建筑节能与可再生能源利用通用规范》等具体建筑功能的节能设计要求

1.2.6 防水要求：屋面防水要满足《建筑与市政工程防水通用规范》中建筑屋面工程相关条款要求。

1.2.7 功能改造要求：平屋顶改造为坡屋顶确有困难，可改造为屋顶活动场地、休闲场所等或进行绿化改造。

1.3 围墙整治

1.3.1 针对既有围墙的不同现实情况，提出三种围墙规划建议，如下：

- ①针对现状围墙情况，能拆除做镂空处理改造的尽量采取镂空形式，尤其对于比较狭窄的街区地段，以便创造出通透的街区围合界面，提升街区的延伸感及空间感。北戴河区围墙材质建议采用石材与铁艺相结合，高度控制在1.5以下。
- ② 针对拆除围墙确有困难的情况，可以采取色彩粉刷的方式，也可以采取富含寓意的彩绘壁画艺术形式，但是要保证材质及色调与周围环境和建筑总体协调，不能过分突兀。
- ③针对拆除围墙确有困难的情况，也可采用爬藤类绿植、立体墙面绿植等绿化植物进行遮挡和美化，形成具有艺术美感的街区环境氛围。
- ④建议围墙进行适当亮化，提高夜间美化效果。

2 结构专业

2.1 如因建筑物装修、改造需求，需增加荷载、拆改外立面墙体等影响原结构布置情况，应以《既有建筑鉴定与加固通用规

范》和《既有建筑维护与改造通用规范》为依据，履行必要的程序以确保结构安全。

2.2 本地区屋面多为不上人屋面，原设计活荷载取值一般为0.5KN/平方米，如应规划需求，改为活动场地、游乐园或绿化改造，荷载值大幅超过原承载指标，应对现有结构进行检测、鉴定确认是否满足改造需求，如不满足应进入加固设计施工程序；对平改坡屋面，尽量选用轻质的屋面材料如铝镁锰板、树脂瓦、沥青瓦等屋面，工程做法应简单易行且荷载较小，实施前应委托设计院进行改造设计，不得自行改造，避免结构布置不合理造成安全隐患；对屋顶新增太阳能设施要求同平改坡。

2.3 外立面改造提升应立足于不改变结构现状基础上实施，外墙材料的选取尽量避免如干挂石材荷载比较大的情况，尽量选用一些轻质的装饰材料，如真石漆、干挂铝板、干挂装饰保温一体板等。如确需改造原有外墙门窗洞口的尺寸的情况，应委托设计单位对拆改情况进行甄别，对应不同的结构体系有不同的要求，砌体承载为主的房屋，需经检测鉴定确保安全的前提下方可实施。

3 机电设备专业

- 3.1 雨水管有破损的应进行更换。
- 3.2 清理屋顶作废太阳能热水器,对于正常使用的应在屋顶改造后进行恢复。
- 3.3 对道路两侧的建筑适宜做一些建筑亮化。
- 3.4 对有碍观瞻的建筑外挂空调应进行位置调整及遮挡处理。

4 电气专业

- 4.1 屋面设置防雷设施时, 应进行防雷测试。
- 4.2 屋面未设置防雷设施时, 应核实是否需要防雷, 若需要则按照防雷规范设置防雷设施。
- 4.3 突出屋面的所有金属构件, 以及太阳能光热或光电等金属构件, 应与避雷带可靠连接。
- 4.4 屋面设置亮化照明时, 应满足景观照明相关规范。

5 园林景观专业

- 5.1 疗养机构院区宜根据现状进行绿地改造, 营造被动观察式疗愈环境: 静坐、观赏、游览等以及主动参与式疗愈环境: 聚会、园艺疗法等。

5.2 应根据现状条件，结合建筑采光、季节变化，优化绿地空间布局，强化植物景观空间效果，改善疗养景观环境，有条件地增设种植园。

5.3 应选择乔木+灌木的高低组合的群落形式，通过增加植物层次形成更立体的噪音隔绝效果。

5.4 设计植物景观时，在植物品种上，要综合考虑植物的冠形、色相、季相以及种植形式，丰富植物形态；在植物色调上，应冷暖色调结合，适当增加观花、观果植物的种植，营造良好的视觉效果；同时考虑植物气味对人身心的影响，选择具有杀菌、净化空气效果的植物以及具有外疗型药用功能植物，还可融合蔬菜、花卉、香草等景观植物，兼具观赏性和实用性。

5.5 疗愈植物配置注意事项：①注意景观安全性，如：选择无毒、无刺、无飞絮，不易造成过敏的植物。②应尽可能选择具有2种及以上不同疗愈功能的植物。③芳香植物的运用应有主次，考虑味道的搭配比例，一般设计1-2种气味为主体，避免香味混杂。④室外芳香植物配置应考虑环境的郁闭程度和风向作用，可设计微地形与构筑物形成小环境，芳香植物种植在上风向，便于气味扩散。

5.6 在进行绿地改造时，应结合院区实际情况逐步完善浇灌系统及水源，提高非传统水源使用效率。

5.7 改造应选择本市适用的植物品种,合理保留和利用原有树木和绿地,对古树名木建档挂牌,明确保护要求和措施。

5.8 对于建筑与院区的集中绿地和零星绿地,当绿地与场地高差较小时,优先对绿地进行下沉改造,可根据实际需求,对绿地进行整体下沉或对靠近铺装路面的区域进行局部下沉。采用取消路缘石、路缘石开孔或浅型雨水转输设施的方式,将不透水下垫面的雨水径流引入下沉式绿地或生物滞留设施中消纳。对于场地中的高位花坛,当花坛中有高大乔木时,鼓励改造为生态树池;当花坛中无高大乔木时,宜取消花坛反坎,绿化下沉为生物滞留设施,将雨水引入其中消纳。

5.9 对于道路与活动场地周边的下沉式绿地或生物滞留设施,鼓励取消汇水范围内接入检查井的雨水口,便于径流自然找坡进入下沉式绿地消纳。下沉式绿地中应设置溢流口收集超过设计控制降雨量的雨水径流,排水能力不应小于原雨水口排水能力。