

# 汕尾市建设工程（建筑类）设计方案 编制指南（试行）

汕尾市自然资源局

2024年8月

# 目 录

一、总则 .....	1
(一) 编制目的 .....	1
(二) 适用范围 .....	1
(三) 基本要求 .....	2
二、设计方案成果组成内容及编排顺序 .....	2
(一) 封面 .....	2
(二) 扉页 .....	2
(三) 设计图纸目录 .....	2
(四) 效果图 .....	2
(五) 基础材料 .....	2
(六) 技术图纸 .....	3
(七) 设计说明 .....	3
(八) 部门及专家意见 .....	3
三、设计内容深度要求 .....	4
(一) 分析图 .....	4
(二) 总平面设计图纸 .....	5
(三) 建筑单体设计图纸 .....	6
(四) 热能动力设计图纸 .....	7
四、设计说明书 .....	8
(一) 设计依据、设计要求及主要技术经济指标 .....	8
(二) 总平面及各专业设计说明 .....	9
(三) 专篇设计说明 .....	10
(四) 工程估算 .....	10
五、附则 .....	11

为贯彻落实自然资源部规划审查改革“管什么就批什么”原则和《汕尾市国土空间总体规划（2021-2035）》、详细规划、相关专项规划要求，助力汕尾“百县千镇万村高质量发展工程”“绿美汕尾生态建设工程”等建设工程高质量落地实施，我局依据行政审批职能，按“批什么就编（报）什么”的原则，组织编制《汕尾市建设工程（建筑类）设计方案编制指南》。

## 一、总则

### （一）编制目的

规范建设工程（市政类）设计方案**设计单位**的设计工作，规范设计方案成果组成内容和完整性，保证建设工程（建筑类）设计方案（以下简称“设计方案”）成果的设计深度和质量；满足建设工程规划许可审批内容和深度要求，满足住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》（2016年版）编制下阶段初步设计文件的需要；指导建设工程（建筑类）设计方案技术审查工作。

### （二）适用范围

本指南适用范围为汕尾市行政管辖范围内由市、县（市、管委会）自然资源部门审批建设工程规划许可的建设工程（建筑类）项目，不含深汕特别合作区范围。核发乡村建设规划许可的建设工程（建筑类）项目可参照执行。建筑类是

指民用建筑、工业建筑、临时建筑和构筑物等工程类别。

### （三）基本要求

本指南的设计方案设计文件编制深度在满足本指南的基础上，设计深度尚应符合各类专项审查的相关要求。

设计说明、技术图纸需设计相关人员签名及盖章，编排页码，除非有必要总平面图加大为 A2 外均为 A3 图幅。

## 二、设计方案成果组成内容及编排顺序

### （一）封面

写明项目名称(XXX 工程设计方案)、建设单位、编制单位、编制年月，并盖章；

### （二）扉页

写明编制单位法定代表人、技术总负责人、项目总负责人及各专业负责人姓名，并经上述人员签署或授权盖章；

### （三）设计图纸目录

### （四）效果图

至少提供 2 个不同风格、空间布局对比方案。彩色总平面图、鸟瞰图（含带现状鸟瞰图、夜景图）、重要沿街面效果图（建筑风格、建筑形态、色彩及外饰面材料需与周围环境相协调）、其他节点效果图；

### （五）基础材料

建设单位及设计单位营业执照、资质证书；发改部门备案或立项文件、国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书、

国有建设用地使用证/国有建设用地不动产权证；用地红线图及规划设计要点；相关批文、批复、会议纪要等职能部门文件；

#### （六）技术图纸

分析图：包括但不限于区位图、周边用地及环境分析、功能布局分析、空间组合及景观分析、交通分析（城市干道不应设置车行出入口，幼儿园需设置应急出入口、家长接送临时停车区及校车停车场地）、竖向分析、消防分析、日照分析、绿色建筑及景观风貌分析、海绵城市及装配式建筑分析、分期建设分析等相关分析。

总平面设计图：包括规划总平面图、首层及竖向总平面图、消防总平面图、绿地系统规划图、市政管网综合图。

单体图：建筑单体设计包括平面图、立面图、剖面图及主要节点放大图。

#### （七）设计说明

包括但不限于设计依据、设计要求、主要经济技术指标、总平面及各专业设计说明、消防、无障碍、建筑节能、人防工程、绿色建筑、海绵城市、装配式建筑等相关专篇内容及工程估算。

#### （八）部门及专家意见

包括部门意见及采纳情况、专家意见及采纳情况、公示意见及采纳情况。

### 三、设计内容深度要求

**要求：**采用大地 2000 坐标系统、1985 国家高程基准，设计内容与图名一致、设计内容与底图层次分明，文字不重叠、线条清晰，图例清晰、指北针或风玫瑰图、比例尺符合要求。审批应蓝图归档，线条应清晰，并以线型区分。

#### （一）分析图

**区位图：**分析项目区位空间交通地理特征，标示与主要行政主体、河湖海距离、标示周边重要设施；

**周边用地及环境分析：**分析项目用地地形地貌、水系地质；分析与上位规划的衔接，包括项目与周边用地布局、现状建筑功能、道路交通、邻避设施、重要公共设施、生态敏感保护区、城市设计方面衔接等内容的相符性；

**功能布局分析：**分析项目设计方案功能分区之间使用可行性、开口和内部交通与功能布局的协调性、竖向设计与功能布局的协调性；

**空间组合及景观分析：**分析项目设计高程、生活空间、生产空间、公共配套空间、存储空间等组合布局与周边地貌、景观通廊、景观节点、交通等合理性；分析项目外立面与周边环境、周边建筑风貌、区域风貌管控要求等空间风貌协调性分析；

**交通分析：**分析项目交通需求与周边城市道路等级的相

符性、分析项目出入口与道路等级及交叉口限制开口条件、详细规划的相符性；

竖向分析：分析项目用地与地形地貌、地质，周边道路高程、项目出入口与道路高程，项目单体正负零与场地高程相符性；

消防分析：分析消防车出入口、消防车道、消防车登高操作场地及建筑安全疏散出口设置的符合性；

分期建设分析：分析分期数量、范围、规模、地上地下是否一致可行。

## （二）总平面设计图纸。

1、场地的区域位置；

2、场地的范围（用地和建筑物各角点的坐标或定位尺寸、高程）；

3、场地内及四邻环境的反映（四邻原有及规划的城市道路和建筑物、用地性质或建筑性质、层数等，场地内需保留的建筑物、构筑物、古树名木、历史文化遗存、现有地形与标高、水体、不良地质情况等）；

4、场地内拟建道路、停车场、广场、绿地及建筑物的布置，并表示出主要建筑物、构筑物与各类控制线（用地红线、道路红线、建筑控制线等）、相邻建筑物之间的距离及建筑物总尺寸，基地出入口与城市道路交叉口之间的距离；

5、拟建主要建筑物的名称、出入口位置、层数、建筑

高度、设计标高，以及主要道路、广场的控制标高；

6、总图说明及项目主要技术经济指标；

7、指北针或风玫瑰图、比例；

8、按分析图绘制下列反映方案特性图纸：

功能布局、空间组合及景观分析、交通分析（人流及车流的组织、停车场的布置及停车泊位数量等）、消防分析、地形分析、竖向设计分析、绿地布置、日照分析、分期建设等。

（三）建筑单体设计图纸。

1、平面图。

（1）平面的总尺寸、开间、进深尺寸及结构受力体系中的柱网、承重墙位置和尺寸；

（2）各主要使用房间的名称；

（3）各层楼地面标高、屋面标高；

（4）室内停车库的停车位和行车线路；

（5）首层平面图应标明剖切线位置和编号，并应标示指北针；

（6）必要时绘制主要用房的放大平面、室内布置和节点示意图；

（7）图纸名称、比例。

注：商业、办公等非住宅类建筑不得采用单元式或住宅套型式设计。

## 2、立面图。

(1) 应体现建筑造型的特点；

(2) 各主要部位和最高点的标高、主体建筑的楼层高度和总高度；

(3) 当与相邻建筑（或原有建筑）有直接关系时，应绘制相邻或原有建筑的局部立面图；

(4) 图纸名称、比例。

## 3、剖面图。

(1) 剖面应剖在高度和层数不同、空间关系比较复杂的部位；

(2) 标明各层标高及室外地面标高，建筑的总高度；

(3) 当遇有高度控制时，标明建筑最高点的标高；

(4) 剖面编号、比例。

4、以上图纸应与建筑节能设计内容一致。

5、当项目按绿色建筑要求建设时，以上有关图纸应与绿色建筑设计内容一致。

6、当项目按海绵城市要求建设时，以上有关图纸应与海绵城市设计内容一致。

7、当项目按装配式建筑要求建设时，以上有关图纸应与装配式建筑设计内容一致。

(四) 热能动力设计图纸（当项目为城市区域燃气调压站时提供）。

- 1、主要设备平面布置图及主要设备表：
- 2、工艺系统流程图；
- 3、工艺管网平面布置图。

#### 四、设计说明书

（一）设计依据、设计要求及主要技术经济指标。

1、与工程设计有关的依据性文件的名称和文号，如选址及环境评价报告、用地红线图、项目的可行性研究报告、政府有关主管部门对立项报告的批文、设计任务书或协议书等；

2、设计所执行的主要法规和所采用的主要标准（包括标准的名称、编号、年号和版本号）；

3、设计基础资料，如气象、地形地貌、水文地质、抗震设防烈度、区域位置等；

4、简述政府有关主管部门对项目设计的要求，如对总平面布置、环境协调、建筑风格等方面的要求。当自然资源、气象等部门对建筑高度有限制时，应说明建筑、构筑物的控制高度（包括最高和最低高度限值）；

5、简述建设单位委托设计的内容和范围，包括功能项目和设备设施的配套情况；

6、工程规模（如总建筑面积、总投资、容纳人数等）、项目设计规模等级和设计标准（包括结构的设计使用年限、建筑防火类别、耐火等级、装修标准等）；

7、主要技术经济指标，如总用地面积、总建筑面积及各分项建筑面积（还要分别列出地上部分和地下部分建筑面积）、建筑基地总面积、绿地总面积、容积率、建筑密度、绿地率、停车泊位数（分室内、室外和地上、地下），以及主要建筑或核心建筑的层数、层高和总高度等项指标；根据不同的建筑功能，还应表述能反映工程规模的主要技术经济指标，如住宅的套型、套数及每套的建筑面积、使用面积，旅馆建筑中的客房数和床位数，医院建筑中的门诊人次和病床数等指标；当工程项目（如城市居住区规划）另有相应的设计规范或标准时，技术经济指标应按其规定执行。

## （二）总平面及各专业设计说明。

### 1、总平面设计说明

（1）概述场地区位空间、交通地理特征，项目及周边环境的现状特征、地形地貌地质水系特征，敏感设施、邻避设施、生态保护区、重要设施（含重要公共设施）的距离，周边用地规划及现状功能等，详尽阐述总体方案的设计理念、构思意图和布局特点，以及在竖向设计、交通组织、防火设计、景观绿化、环境保护等方面所采取的具体措施；

（2）说明关于一次规划、分期建设，以及原有建筑和古树名木保留、利用、改造（改建）方面的总体设想。

### 2、各专业设计说明。

（1）建筑方案的设计构思和特点，建筑与城市空间关

系、建筑群体和单体的空间处理、平面和剖面关系、立面造型和环境营造、环境分析（如日照、通风、采光）、及外立面选用的主要材料名称、色彩及尺度等；建筑的功能布局和内部交通组织，包括各种出入口，楼梯、电梯、自动扶梯等垂直交通运输设施的布置；

（2）各专业设计依据、设计范围、设计内容、主要指标、主要材料、施工要求和注意事项、设备主要技术要求、与相关专业的技术接口要求等。

（三）专篇设计说明。

消防设计、无障碍设计、建筑节能设计、人防工程设计、装配式建筑设计、海绵城市设计、绿色建筑设计、建设分期等。分析项目落实专项设计的合理性和可行性，说明各专项设计的目标、内容、设计方案，采用的技术和措施；分析建设分期原因及可行性等情况。

（四）工程估算

1、编制说明包括编制依据、工程内容、工程规模（主要工程量），单项工程综合估算表包括项目名称、单位估算指标、指标包含内容、备注，总投资估算表包括立项批复造价对比情况。

2、估算工程造价一般不超项目可研批复工程造价，需满足立项（备案）批复建设内容和规模的施工图设计建设内容和城市基础设施配套费缴费需要。

3、如项目属政府投资项目，已报财政或第三方审核，则提供财政核定工程造价；属企业投资的项目提供第三方有资质单位的审核报告书。

4、采用装配式建筑、海绵城市设计等专篇设计应独立列出主要内容及工程造价。

## 五、附则

1、建设工程(建筑类)设计方案成果编制目录及材料要求详见下表：

材料目录			材料要求			
			WORD	PDF	CAD	
方案成果(文本)(注： *标注的为根据具体项目要求和控制必要性，增加绘制的图件)	封面			√		
	扉页			√		
	目录			√		
	基础材料	设计单位资质证书			√	
		发改部门备案/立项文件			√	
		国有建设用地使用权出让合同/划拨决定书			√	
		建设用地规划许可证			√	
		用地红线图及规划设计要点			√	
		国有建设用地使用证/国有建设用地不动产权证			√	
		批文、批复、会议纪要等职能部门文件*			√	
		技术图纸	效果图	彩色总平面图		√
	鸟瞰图(带现状鸟瞰图)				√	
	夜景图				√	
	重要沿街面效果图				√	
	其他人视图				√	
	对比方案效果图				√	
	分析图		区位图		√	
			周边用地环境分析		√	
			功能布局分析*		√	
			空间组合及景观分析		√	
交通分析				√	√	

			竖向分析		√	√
			消防分析		√	√
			日照分析		√	√
			分期建设分析*		√	√
			其他分析*		√	√
		总平面	规划总平面图		√	√
			首层及竖向总平面图		√	√
			消防总平面图		√	√
			绿地系统规划图		√	√
			市政管网综合图		√	√
	单体图	建筑单体平立剖面图		√	√	
	设计说明	规划设计说明		√	√	
	部门及专家意见	部门意见		√	√	
		部门意见答复		√	√	
		专家意见		√	√	
专家意见答复			√	√		
公示意见			√	√		
公示意见答复			√	√		
汇报 PPT 成果	效果图、分析图、总平面图、多媒体视频、指标			√		
	部门意见、专家意见等采用情况			√		
	提请审议：空间布局、效果、及其他需审议事项			√		

2、其他内容根据需要参照住房和城乡建设部《建筑工程设计文件编制深度规定》进行设计和编排。原则上设计方案不应提供与建设工程规划许可审批无关的设计内容,如初步设计、施工图设计深度的图纸等。

3、汇报文本参照本指南要求进行设计和编排。

4、本指南由汕尾市规划编制研究中心负责指导和解释,试行期间,如有完善意见请径与市规划编制研究中心联系(联系邮箱:swsbyzx@163.com,联系电话:3295868)。