

成都市社区综合体建设技术导则

(2020)

杨毅 yangyi0202010301514

成都市公共配套设施建设管理领导小组办公室

2020. 10

前 言

为进一步加强和规范我市公共配套设施建设技术要求，提升公共配套设施建筑品质和建设质量，市住建局公建办会同相关成员单位，结合我市实际，经过广泛调查研究，认真总结实践经验，参考有关国内先进的相关导则和标准，并在广泛征求意见的基础上，编制完成《成都市社区综合体建设技术导则》。

本技术导则的主要技术内容有：1. 总则；2. 术语；3. 基本规定；4 建设技术导则；5 景观、环境与安全。

本技术导则由成都市住房和城乡建设局负责审核，由编制单位负责具体技术内容的解释和说明。执行过程中如有意见和建议，请反馈至成都市建筑设计研究院（地址：成都市高新区天府四街 300 号财智中心 1 栋 A 座，邮编：610041）

本技术导则编制单位： 成都市建筑设计研究院

本技术导则主要编制人：雷学锋 刘有田 李和川
(排名不分先后) 刘 伟 刘 晋 张 灿
吴小冬 王 武 宋 伟
尹福绵

本技术导则主要审定人：刘 民 王 加 陈迎九
(排名不分先后) 何 昕 陈 彬 何 昕
刘 斌 罗 于 陈 灿
黄志强

目 次

| | | |
|-----|----------|---|
| 1 | 总 则 | 4 |
| 2 | 术 语 | 5 |
| 3 | 基本规定 | 5 |
| 4 | 建设技术导则 | 7 |
| 4.1 | 总体要求 | 7 |
| 4.2 | 建设模式 | 6 |
| 4.3 | 建设要求 | 8 |
| 5 | 景观、环境与安全 | 9 |

杨毅 yangyi0202010301514

1 总则

1.0.1 为规范成都市居住区社区综合体的建设及交付，促进公配套设施的建设和发展，鼓励以社区综合体建筑形式集中集约建设公共服务设施，特制定本建设技术导则。

1.0.2 社区综合体的建设应遵循规模适宜、功能适用、布局合理、流程科学、装备适度、安全卫生、运行经济、节能环保的原则。

1.0.3 本技术导则适用于成都市中心城区区域内社区综合体的新建、改建、扩建工程项目，其它区、（市）县可参照执行。

1.0.4 成都市居住区综合体的建设及交付，除执行本技术导则外，还应遵守国家现行的相关法律、法规、规范和标准的规定。

1.0.5 社区综合体的建设应整合公共服务设施用地，集约利用土地资源，预留公共服务设施增长空间，破解有限空间资源与不断增长发展的公共服务需求之间的矛盾。通过综合体的建设形式，利于公共服务设施规划管理、用地管控和建设实施，提供公服建设效率，加快落实基本公共服务设施规划布局。

1.0.6 应优化公共服务设施功能配置方式和建设标准，改变原有公共服务设施规模小、标准低、布局零散问题，加强对公共服务设施建筑形态、风貌、标准的整体设计控制，推动公共服务设施与周边建筑形态的相互融合。

1.0.7 应实现公共服务设施合理配置、统筹布局，就近、集中、全面的提供“一站式”综合公共服务，整合公共服务功能，丰富服务业态、提升服务质量，增强服务效率，打造基本公共服务圈，推进社区生活服务便利化、品质化。

1.0.8 应打造多功能、高品质公共服务设施，结合绿地广场、综合运动场等开敞空间，形成吸引人流聚集，有活力、易识别的社区活动中心场所，提高居住环境品质、塑造社区文化、增强社区归属感，提高城市形象和活力，推动社区发展治理转型升级。

1.0.9 成都市居住区综合体的建设应包括建筑工程、室内装修、设施设备、环境景观、导视系统等方面内容，除有特殊要求的项目外，不得以清水房标准交付使用。

1.0.10 本技术导则由成都市住房和城乡建设局会同相关部门负责解释。

1.0.11 本技术导则自2020年11月1日起执行。

2 术 语

2.0.1 社区综合体

社区综合体是指将社区服务设施进行集中集约建设的建筑形式,实质是集合了多种公共服务设施和便民商业服务设施的综合建筑物(群)。按照《成都市中心城区社区综合体规划》等文件规定,我市社区综合体指由社区管理、社区服务、文体休闲、医疗卫生、交通市政、社区商业等功能构成的公共服务设施聚集体,是社区的公共服务中心。

3 基本规定

3.0.1 社区综合体具体内容应按下表 3.0.1 配置。

表 3.0.1 社区综合体功能构成及主要设施

| 序号 | 类别 | | 主要内容 |
|----|------|------|----------------------------|
| 1 | 社区管理 | | 街道办事处、派出所 |
| 2 | 社区服务 | | 社区服务中心、社区用房、社区养老服务设施 |
| 3 | 文体休闲 | 文化 | 文化活动中心、文化活动站 |
| | | 体育 | 综合健身馆、综合运动场 |
| | | 绿地广场 | 配套绿地、广场 |
| 4 | 医疗卫生 | | 社区卫生服务中心(站) |
| 5 | 市政交通 | 市政 | 公厕、环卫工人作息房、再生资源回收站、生活垃圾转运站 |
| | | 交通 | 社区公交首末站、地下停车场、非机动车停放点 |
| 6 | 社区商业 | | 农贸市场、邮政服务网点、便利店等其他社区商业 |

备注: 1. 以上各主要设施的规模参见《成都市公建配套设施规划导则》中对应的建设标准。

2. 社区养老服务设施建设的相关标准应按照《成都市养老服务促进条例》相关要求执行。

3.0.2 各类公共服务设施根据服务人口、服务半径和服务区域的不同,分级分类设置规划布局,鼓励通过垂直布局、水平布局和混合布局模式进行集中集约建设,形成社区综合体。社区综合体用地规模不宜小于 8000 m² (不包括需独立占地的综合运动场、绿地广场等),其中新建社区卫生服务中心建筑面积应不少于 3000 m²,集中配置建设公服数量原则上应为三种或以上,建筑高度不宜超过 6 层或 24m,除特殊控制要求的地块外,环城生态区内的社区

综合体，容积率不大于 1.5，建筑密度不大于 50%；其他社区综合体，容积率不大于 2.4，建筑密度不大于 45%。

3.0.3 具体社区综合体项目应配置公共服务设施的数量、类别、标准和规模按照项目用地现行控规，并结合现行《成都市公建配套设施规划导则》、现行《成都市中心城区十五分钟基本公共服务圈规划》、现行《成都市中心城区社区综合体规划》、现行《成都市中心城区基本公共服务配套设施规划》和现行《成都市公共服务设施建设技术要求》等相关技术文件要求进行规划设计，相关示意图如图 1 所示。

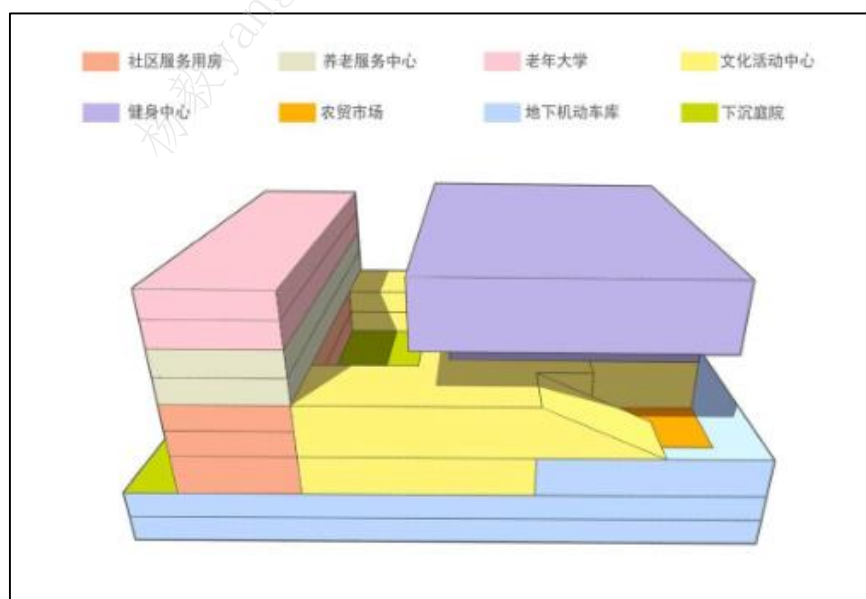
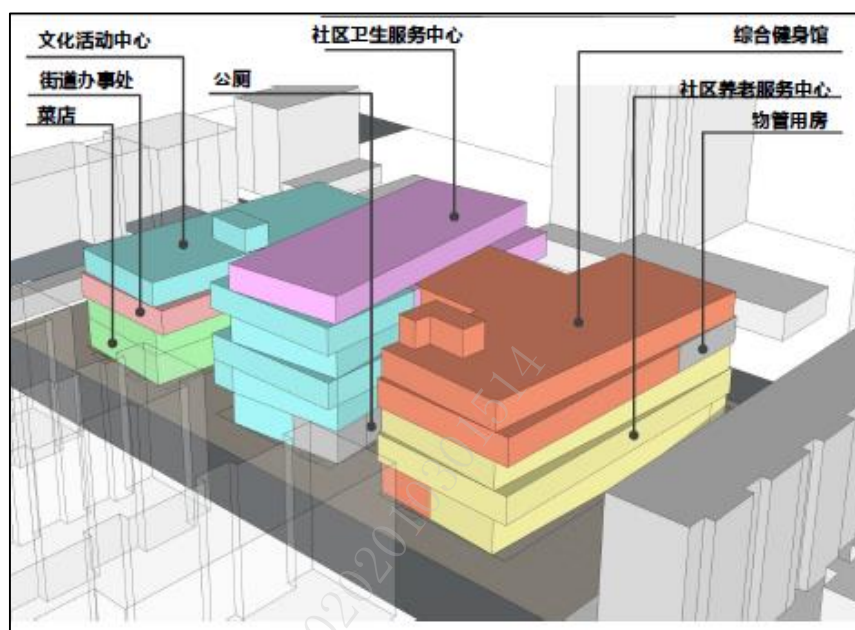


图1 社区综合体示意图

4 建设技术导则

4.1 总体要求

4.1.1 根据设施功能要求和居民使用习惯，将使用频率较高及具有特殊建设条件的公共服务设施布局在便于使用及到达的位置，保障社区综合体的高效利用。依据功能关联度进行合理分区，将相互促进的功能临近设置，同类功能集中设置，相互干扰的功能分开设置。

4.1.2 社区综合体叠建公共服务设施的控制指标、建设规模、建设要求等均应严格按照建设标准统一执行，建筑形式、形态、色彩、风貌等应根据具体情况体现多样性、差异性和适宜性，突出成都特色和巴蜀文化特质，推动社区综合体与周边建筑形态的相互融合，与街道整体风貌相协调。

4.1.3 按照社区综合体的区位条件，自然、文化资源和商业氛围等合理定位，规划建设特色鲜明、公共性强的社区标志性建筑，结合绿地广场、综合运动场等开敞空间布局，打造人流聚集，易识别、有活力的社区活动中心场所。

4.2 建设模式

4.2.1 垂直布局模式。针对单个独立地块，在垂直空间叠建多种公共服务设施，表现为多层单体建筑。根据关联程度及相互干扰程度对功能进行动静分区。综合健身房、农贸市场、公交首末站等人流密集、噪音较大的设施应与社区养老服务设施分开或分层设置。农贸市场、社区卫生服务中心（站）、社区服务中心等对安全需求较高、使用频率大、需要室外联系的设施宜布置于底层。公交首末站（公交停靠站）应设置在首层，社区养老服务设施宜布置在较低楼层。文化、体育等对环境需求较小，可设置于顶层，结合屋顶打造，增加社区综合体的开敞空间如图2。

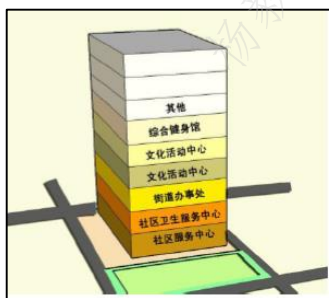


图2 垂直布局模式

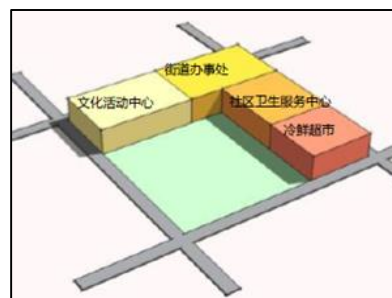


图3 水平布置模式

4.2.2 水平布局模式。针对单个独立地块，在水平空间集中多种公共服务设施，主要表现为沿街底层建筑，或针对相邻的多个地块，共同开发形成一个布局相对集中的社区综合体，主要表现为建筑群。对于有条件进行整体开发的地块，可打破原有地块界线，根据需求对功能及建筑形态进行整合优化。农贸市场、社区卫生服务中心（站）等使用频率高、有临街需求、经济效益好的公共服务设施，宜临主要街道布局，公交首末站应临主要街道布局；社区

用房、社区服务中心、文化活动，中心、综合健身馆等社区服务和社区文体设施宜背街设置如图 3。

4.2.3 混合布局模式。即兼顾垂直和水平布局的综合体模式。结合绿地广场、综合运动场等开敞空间整体布局，形成较大尺度的区域社区服务中心场所如图 4、图 5。

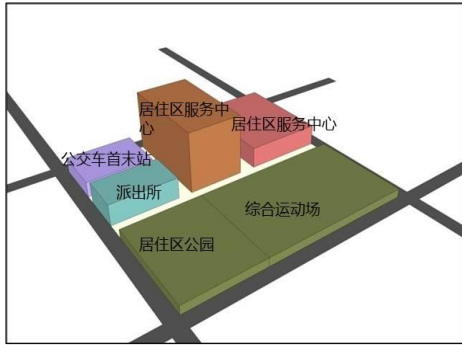


图4 混合布局模式

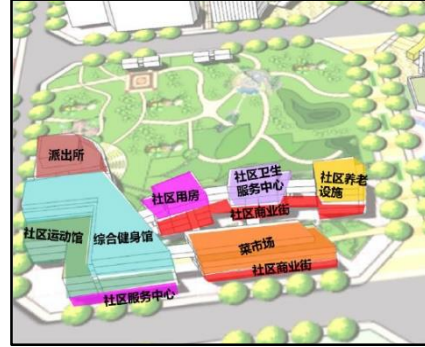


图5 社区服务中心场所示意图

4.2.4 应将公厕、母婴设施、环卫工人作息房、生活垃圾转运站位置设置于社区综合体一层并邻近市政道路，配建的垃圾收集站建筑面积应不低于200m²，可修建于地下。

4.3 建设要求

4.3.1 社区综合体为公共服务设施聚集体，其整体建设要求应分别满足所含的各项公共服务设施建设标准，具体执行现行《成都市公建配套设施规划导则》，包括《成都市“十三五”期间城市社区卫生服务中心建设要求》（成卫计发〔2017〕42号）、现行《成都市社区用房建设规范》（DB510100/T 150）、《成都市公共厕所建设技术要求》（成厕办〔2018〕1号）、《成都市环卫工人作息房建设技术要求》（成厕办〔2018〕1号）、《国务院办公厅关于促进3岁以下婴幼儿照护服务发展的指导意见》（国办发〔2019〕15号）、《成都市公共设施配套绿地建设管理细则》（成公建办发〔2013〕7号）、《成都市交通运输委员会成都市城乡建设委员会关于印发成都市公建配套公交首末站设计建设要求的通知》（成交发〔2018〕33号）、现行《城市公共厕所设计标准》（CJJ14）、现行《生活垃圾转运站技术规范》（CJJ/T47）、《社区卫生服务中心、站建设标准》（建标 163-2013）、《成都市发改委等部门〈关于设置残疾人专用停车位供残疾人免费停放的通知〉》（成发改收费〔2016〕846号）等各类公共服务设施建设规范性文件。

4.3.2 社区综合性文化服务中心内部功能应满足布局科学合理、动静相对分开的要求。

4.3.3 社区综合体应进行无障碍设计，并满足现行《无障碍设计规范》（GB50763）的相关要求。

4.3.4 宜设独立的配电室和弱电间。

4.3.5 应设置建筑能耗计量系统，并按不同建筑类型分别设置计量。

4.3.6 须配置完善的弱电系统，包含电话系统、网络系统、有线电视系统、广播系统、安防监控系统、信息发布系统。

4.3.7 社区综合体的外立面设计必须结合本区域的文化、地域及民族特色，建筑空间形态要充分体现公共性，在不求怪异的前提下，在外观造型上应有个性化特点。

4.3.8 社区综合体的外立面设计的外立面设计应参照现行《成都市城市中心区域建筑立面设计导则》的标准执行。

4.3.9 社区综合体的外立面设计的外立面装修材料，除有特殊要求外，应采用中、高端材料，如铝板、陶板、石材、复合型板材、优质面砖等耐久性好、节能环保的饰面材料。

4.3.10 社区综合体的主体结构设计应符合国家及地方现行有关规范标准的规定。

5 景观、环境与安全

5.0.1 对社区综合体周边公共景观的建设标准应满足现行《成都市城市建设管理技术规定》中相关要求。

5.0.2 社区综合体景观应营造出宜人的休闲游憩活动空间，结合成都市“增花添彩”工程采用本地特色植物。

5.0.3 社区综合体应结合室外场地情况鼓励修建露天文化、文艺活动场地，并配置室外文化体育设施。

5.0.4 社区综合体室外景观宜考虑结合构建和谐社区、弘扬先进文化为主题的文化小品、构架、文化景墙、文化宣传栏等，成为社区精神文明建设的一扇窗口。

5.0.5 室外总平铺装根据用地地质情况，结合海绵城市理念在其铺装工艺、材料品种上考虑透水性，设计及施工应符合现行《成都市海绵城市建设管理技术规定（试行）》的要求。

5.0.6 花台及树池宜设计为与坐凳相结合的形式，应避免尖角等安全隐患，鼓励采用环保新型材料进行装饰。

5.0.7 新建且临街的社区综合体的围墙建设，立体绿化面积或围栏透绿面积不小于墙面积的80%；非临街的上述围墙鼓励采用立体绿化或围栏透绿。

5.0.8 绿化应采用易管护灌木、乔木分类分层栽种，注重植物搭配的多样性。禁止使用有毒、有尖刺、有飘絮的植物种类。树种以常绿高分枝乔木为主，规整式栽植，应满足四季有绿、有景的需求。中心主景观处应至少设置1株观赏乔木。临近建筑不应采用根系较发达的种类。

5.0.9 建筑立面鼓励采用立体绿化（屋顶绿化），立体绿化（屋顶绿化）应同步规划、同步设计、同步施工，立体绿化（屋顶绿化）的设计及施工应符合现行《屋面工程技术规范》（GB50345）和现行《成都市屋顶绿化及垂直绿化技术导则》的相关要求。

5.0.10 社区综合体鼓励设置雨水花园、屋顶绿化等海绵城市设施，设计及施工应符合现行《成都市海绵城市建设管理技术规定（试行）》的相关要求。

5.0.11 社区综合体室外排水实行雨水、污水分流，生活污水、废水应根据环评要求经化粪池或沉渣池预处理（其中厨房排水先经隔油池处理）后，再排入市政污水管网。所有给排水管道设计时应考虑控制水流噪声。

5.0.12 通风、空调系统设备产生的噪声控制应符合国家现行相关标准的规定。系统运行过程中产生的噪声控制应符合现行国家标准现行《民用建筑隔声设计规范》（GB 50118）、现行《声环境质量标准》（GB3096）的规定。

5.0.13 社区综合体应结合室外场地情况应按成都市现行相关规定修建露天文化、文艺活动场地，并配置室外文化体育设施。

5.0.14 社区综合体景观应营造出宜人的休闲游憩活动空间，结合成都市“增花添彩”工程采用成都地域特色植物。

杨毅 yangyi0202010301514