单体设计说明(二)

3）外墙面病害修缮

① 墙体结构缺陷修缮：对于孔洞、酥松、外表缺陷等问题，应凿除胶结不牢固部分墙体、清理干净，界面剂一道，聚合物水泥砂浆抹平；墙体裂缝采用无机防水堵漏材料封闭；严重缺陷应进行结构检测、并提供相应结构加固方案。

② 墙面空鼓修缮：铲除空鼓装饰层、粉刷层等至结构层；清水清洗基础保证施工墙面干净；涂刷界面剂，用聚合物水泥砂浆修补平整，内嵌100g/m^{2}耐碱玻纤网格布，每边伸出修补区域100mm.

③墙面裂缝修缮：对于抹灰墙面的龟裂，不作处理。对于宽度较大的裂缝，应先沿裂缝切割并剔凿出5mmX 15mm的凹槽，且对于松动、空鼓的粉刷层应全部清除干净，涂刷界面剂，用聚合物砂浆修补平整，内嵌100g/m^{2}耐碱玻纤网格布，每边伸出修补区域100mm.

④穿墙管道根部渗漏修缮：应采用掺聚合物的细石混凝土或水泥砂浆固定穿墙管，在穿墙管外墙外侧的周边应预留出20mmX20mm的凹槽，凹槽内应嵌填密封材料。

⑤混凝土结构阳台、雨篷根部墙体渗漏修缮：

a）阳台、雨篷、遮阳板等产生倒泛水或积水时，可凿除原有找平层，再用聚合物水泥防水砂浆重做找平层， 排水坡度不应小于1%

b）阳台、雨篷与墙面交界处裂缝渗漏时，应先在连接处沿裂缝墙上剔20mmX20mm沟槽，并清理干净,再嵌填密封材料。

c）阳台、雨篷的滴水线（滴水槽）损坏时，应重新修复。

修复后，不得影响原有琅门式晾衣杆的钢丝连接件。如有需要，可征求居民意见，修缮晾衣杆钢丝。对晾衣架进行除锈、喷涂。

⑥外门窗侧边渗水修缮：

a）沿窗周缝隙处开槽拆除水泥砂浆层，清扫干净。四周用聚合物水泥砂浆填充密实，再用改性硅酮密封胶密封窗周。

b）窗盘、天盘凡有裂缝、起壳的需凿除，聚合物水泥砂浆找坡,再涂刷水泥基防水涂料2道；在窗盘、天盘及两侧面批嵌后，窗盘上口应有15mm泛水，下口有倒侧口，外口低于里口相差约5mm，天盘底要外低里高，相差10-15mm.

4)雨水管:a.拆除并更换全部的落水管及落水斗等。

b.取消阳台雨水管，原管用作阳台废水管,修缮方法详见建施-总-01-7)阳台雨水管修缮:

南立面雨水管引至两侧山墙,用150UPVC管。如遇南立面较长，需在适当位置或居民阳台外，增加新雨水管。 其他雨水管，更换110UPVC管。

5)新装空调外机滴水管采用Φ50UPVC管，随空调外机有序排列，主管和分管同一规格，用三通接头连接。冷凝水、热凝水管都需接入。

6)外墙面附属设施

厨房废水管外移，管径100的UPVC。

全面检查空调支架、晾衣架、雨篷、花架等，排除高坠隐患。如有锈蚀松脱的附属设备，根部除锈加固。

在居民同意的情况下，修复阳台晾衣管拉绳，油漆晾衣杆，拆除有安全隐患的雨棚。

在居民同意的情况下，一层院墙统一增加500高穿孔铝板或栅栏,式样由业主选定

电线整理，可用1.2厚穿孔铝板进行遮挡。

3、楼梯间公共部位修缮处理：(防火A级)

公共部位内墙面及平顶粉刷凡起壳、空鼓损坏的部位应铲除，用1：1：4混合砂浆进行修补；

内墙及平顶均刷内墙涂料：先铲除原涂料；整体新做内墙腻子二道（符合JG/T298-2010《建筑室内用腻子》中相关技术要求）；

打磨平整后粉丙烯酸乳液内墙涂料一底二面（应符合GB/T9756-2018《合成树脂乳液内墙涂料》中一等品的技术要求）。A级防火,颜色另定。

4、楼梯间公共走道地面及楼梯栏杆修缮处理：

1)水泥地坪基层起壳面积大于0.3平方米的或裂缝宽度大于1.0mm的，

应进行局部凿除后采用1：2.5水泥砂浆补嵌（厚度同原厚）；饰面层起壳、起砂面积超过30%或裂缝宽度超过2.0mm，应按损坏程度进行局部或全部凿除后采用1：2.5水泥砂浆重做（厚度同原厚）。

2)修缮后做一层水泥自流平界面剂，3-5厚水泥自流平，水泥自流平封闭剂。踏步安装防滑条。

3)原金属栏杆除锈，重新油漆。原木扶手清理灰尘，上清漆。修复有损坏的栏杆连接件.

4)楼梯段靠墙侧，如原先没有，或原有扶手已损坏，则增加或更换靠墙扶手,颜色与梯井扶手一致。做法参见16J502-4-F06,护墙扶手做法。

5、钢窗更换为铝合金窗：(门窗表详见各单体)

拆除原有楼梯间及公共走道的钢窗，新做铝合金双层中空安全玻璃推拉窗。

a、设计依据：

《建筑玻璃应用技术规程》JGJ113-2015

《建筑外门窗气密、水密、抗风压性能检测方法》GB/T7106-2019

《建筑安全玻璃管理规定》(发改运行【2003】2116号)相关规定

门窗节点做法详《建筑节能门窗》(16J607)

《铝合金门窗》(GBT 8478-2020)

b、建筑外窗玻璃采用 5中透光+9A+5，传热系数 2.20W/m2.K，

玻璃遮阳系数 0.60，可见光透射比 0.60。抗风压性能等级不应小于5级，

气密性能等级不应小于6级,水密性能等级不应小于3级；

c、门窗外形尺寸及大样详见门窗表。门窗表为洞口尺寸，需经现场实测，统计无误后采购

d、单块面积大于0.9m^{2}的玻璃必须采用钢化玻璃制作。

e、除了图纸另有说明者外，窗立樘墙中，门均以开启方向的墙体粉刷面取平，弹簧门居墙中。

f、铝合金门窗主型材壁厚应经计算或试验确定，门型材截面主要受力部位最小实测壁厚应不小于2mm，窗型材截面主要受力部位最小实测壁厚应不小于1.8mm。

g、外窗防脱落装置、防拆卸装置、限位装置等安全防护措施等力学性能，

参见《铝合金门窗》GBT 8478-2020 -5.6.11

h、遇厨卫排气管道需排向外墙，先与居民商量，玻璃窗上预留洞口,不影响窗开启。

6、公共空间整理 ：

1)管线整理，走道灯补缺，如有光线不足，可增加走道灯。灯具统一更换为声光控LED灯。

2)全面检修楼道内电线，对老化电线更换，结合架空线入地项目，对弱电线路进行归并、整理。

3)对楼道内原有消防设施进行排查。征得相关单位同意后，拆除废弃的消防设施。

4)统一更换首层宣传公告栏，统一标识楼层标号。样式由业主选定。

5)更换公共部位外窗。

7、室外明沟及散水修缮：

1)明沟及散水与主体结构裂缝处用沥青膏灌缝，其他裂缝及缺损处用C20素混凝土进行修补。

2)明沟内杂物垃圾清理干净，增加铁质篦子。窨井进行检修，更换井盖。

3)内天井下水有堵塞的进行疏通，或新排管道。

8、单元入口改造：

单元门口重新设计，详见单体建筑立面

单元防盗门重新油漆，统一安装门禁系统，对损坏的信报箱进行拆除更换或全部更换。增加宣传栏；对于损坏严重的防盗门进行更换。门两侧防护栏杆更换

入口处雨棚修缮：(不上人无保温平屋面)（自上而下）

a.屋面用反射隔热涂料保护层，符合《建筑反射隔热涂料应用技术规程》DG /TJ 08-2200

b.3.0厚高聚物改性沥青防水涂膜，遇墙翻高大于250；

c.20厚DP15水泥砂浆找坡层，坡度2%

d.原屋面清扫清洁，清理掉建筑垃圾等杂物；修补平屋面，刷超耐候自洁剂一道。

e.原雨棚采用铝板包出，参见详图，具体做法与式样详见立面。预埋Φ50雨水管

施工前需设计与甲方同意后，另行设计。

9、内天井修缮：

1、拆除原内天井顶部扣板，修复或者重新铺设木板，做好防水，重新铺设扣板。

2、更换内天井玻璃窗。清洁墙面，重新粉刷涂料。

3、用户同意的情况下，将废水管或污水管统一迁移至内天井。

4、用户同意的情况下，疏通内天井内窨井。

10.附属用房

1)安化路181、183、185、187号：门卫局部修缮；新建张拉膜非机动车停车棚

2)安化路271-279单号：门卫修缮；配电房刷新；新建张拉膜非机动车停车棚。

外墙修缮同住宅建筑单体，涂料外墙面修缮处理，颜色另定。

内部修缮同住宅楼梯间公共走道墙面、顶面、地面、楼梯栏杆修缮处理

张拉膜结构非机动车棚需设置充电设施。由专业厂家设计制作安装

11.取消小区内的化粪池，采用雨污水分别排到市政管道。化粪池由专业公司无害化填埋。拆除化粪池距地面1.5米范围内结构,使其不影响新铺设的管线。1.5米以下，素土回填。上部做法同周边路面。沿街商铺污水管单独排放，不与住宅污水并管。详见水施图纸。

12.其他：

总体：(详见景观图纸)

1.维修各出入口大门，打开生命通道。重新划分机动车停车位,修路缘石。

2.铲除原混凝土道路,对管道进行梳理，雨污分流，架空线入地，铺设沥青路面。取消化粪池。

3.修整绿化,布置休闲场地

4.更换或修缮晾衣杆,增加休闲座椅。

5.围墙开裂、倾斜，需拆除重建。实体围墙修补粉刷。铁艺围墙的墙体修复，铁艺部分刷新或更换材料。

6.单体外墙，二层位置，有成捆强电、弱电线，可根据现场情况，用穿孔铝板进行遮挡。

设计单位
Design Institute
上海华东房产设计院有限公司
SHANGHAI EAST-CHINA REAL ESTATE DESIGN CO.LTD.
华房设计
工程设计资质：甲级
证书编号：A231004046
地址:上海市浦东新区福山路33号建工大厦20楼
电话:021-50127758 传真:021-50127738

版本 Rev.	修订说明 DESCRIPTION	日期 DATE

公司出图章
COMPANY SEAL

注册执业章
REGISTERED PRACTICE SIGNET

建设单位
Client
上海同济工程项目管理咨询有限公司

项目名称
Project Name
2024年精品小区（安化路181号等）住宅修缮工程

子项名称
Sub-Project
总体

平面索引
Key Plan

项目编号 Project No.	2024(06)	
职责 Responsibility	姓名 Name	签字 Signature
审定 Approved by		
项目负责人 Project Principal	吴显博	
审核 Reviewed by	张宗鸣	
专业负责人 Discipline Chief	潘琪芳	
校对 Checked by	张鹏飞	
设计 Designed by	鲁晓月	
制图 Drawn by		

图名 DWG.TITLE
单体设计说明（二）

专业 Discipline	建筑	阶段 Stage	施工图
图号 Sheet No.	建施- 总-02	比例 Scale	
版次 Ver.		日期 DATE	2024.10

本图需加盖出图签章，否则一律无效
Invalid Unless Stamped

会签 Confirmed by
建筑 Architecture
结构 Structure
给排水 Plumbing
暖通 HVAC
动力 Power
强电 Electricity
弱电 ELV