

# 常熟市住房和城乡建设局文件

常住建〔2012〕199号

## 关于进一步加强住宅小区市政基础设施建设和验收管理工作的若干意见

各镇、碧溪新区（街道办事处）、东南街道办事处、各开发区，服装城，虞山尚湖旅游度假区，相关供水、污水、管道燃气经营企业，房地产开发企业，局属各单位：

今年2月，我局印发了《常熟市住宅小区市政基础设施建设和验收管理细则（试行）》，以此规范住宅小区开发建设行为，提高市政基础设施工程质量，确保设施运行安全。为进一步加强住宅小区市政基础设施建设和验收管理，现就有关工作提出若干意见如下：

### 一、健全住宅小区建设和验收管理组织

住宅小区市政基础设施主要涉及小区道路、桥涵、河道、防洪设施、路灯、景观照明、雨水、污水、燃气和供水设施等，其设施建设和验收管理需要相关专业单位和部门相互配合，通力协作，为此，各镇（区、办事处）和城区市政设施管理部门应分别成立住宅小区市政基础设施建设和验收管理工作小组，负责所在地或所管辖区域住宅小区市政基础设施建设和验收管理。工作小组由相关市政设施管理部

门、养护单位以及供水、污水、管道燃气经营企业安排专业人员组成。

## 二、完善住宅小区工程施工图纸审查

完善住宅小区建设工程施工图纸审查是为了保护现有外围市政基础设施、保障小区及其周围市政基础设施安全运行、有利于小区与外围环境统一协调以及市政基础设施管理维护等所采取的政策性、预防性管理措施，除对小区市政基础设施施工图纸进行审查外，还应对小区市政基础设施管理维护相互关联的部分房屋建筑施工图纸进行审查，并分别与市政基础设施工程审图、房屋建筑工程审图同步进行。房屋建筑或市政基础设施施工图纸审查时，由审图机构或建设单位将关联图纸随同送住宅小区市政基础设施建设和验收管理工作小组，然后由管理工作小组在规定时间内组织相关专业单位和部门进行会审，提出会审意见报审图机构，审查意见作为工程设计图纸审查意见的补充内容。会审通过后，审图机构方可出具审图合格意见。会审主要内容参见《住宅小区市政基础设施审图与监督验收要点》（附后）。

## 三、加强住宅小区工程监督管理

与住宅小区市政基础设施管理维护关联的房屋建筑工程和市政基础设施工程施工前，建设单位或施工单位应将施工组织设计或影响市政基础设施的分项工程专项施工方案报住宅小区市政基础设施建设和验收管理工作小组备案。影响市政基础设施的分项工程专项施工方案论证应通知工作小组派人参加。建设过程中，涉及相关工程内容发生变更或审批的，建设单位应及时报工作小组备案。建设过程中管理工作小组应组织相关专业单位和部门进行定期或不定期的监督检查，发现问题及时提出整改意见，未经整改的工程竣工后不予监督验收。

## 四、规范住宅小区工程监督验收

住宅小区市政基础设施工程竣工，建设单位应在工程质量监督验收时或验收后向住宅小区市政基础设施建设和验收管理工作小组提

出监督验收申请。工作小组应及时组织相关专业单位和部门参照《住宅小区市政基础设施审图与监督验收要点》进行联合监督验收。联合监督验收主要监督建设单位组织设计、施工、监理和市政基础设施管理维护单位对新建住宅小区的市政基础设施验收是否符合要求，小区市政基础设施是否满足管理维护条件。符合验收条件的，由各专业单位出具验收证明，并由属地市政设施管理部门根据验收证明及小区市政基础设施工程质量监督验收意见在联合验收报告上签署验收意见。验收不符合条件的，提出意见落实整改，不予出具验收通过意见。

附：《住宅小区市政基础设施审图与监督验收要点》



**主题词：住宅小区 市政设施 建设管理 意见**

常熟市住房和城乡建设局党政办公室

2012年10月15日印发

打印：吴丹

校对：王荣生

共印50份

附件:

## 住宅小区市政基础设施审图与监督验收要点

为规范住宅小区开发建设行为，提高小区市政基础设施工程质量，确保设施运行安全，根据《常熟市住宅小区市政基础设施建设和验收管理细则（试行）》，特制订本要点。

### 一、审图要点

#### （一）房屋建筑（与房屋建筑工程审图同步进行）

1、审查住宅小区总平面布置图，审查要点：（1）小区退让情况以及小区规划与周边道路的关系；（2）小区出入口是否影响交通组织及市政设施管养；（3）小区河道是否保持原样，是否保留蓝线控制范围；（4）与外界河道相通的小区河道是否存在断头浜，如有断头浜，是否考虑建设河水引清换水循环系统；（5）小区与外围河道是否保留蓝线控制范围；（6）小区建（构）筑物是否挤占道路边线，或退让部位处理是否合理，与外围市政道路总体格局是否协调。

2、审查基础处理施工图，审查要点：（1）基础处理形式，如沉桩、一般挖掘等是否影响现有市政设施；（2）地下空间施工是否采取支护措施，降水、开挖等是否可能损坏现有市政设施；

3、审查地下空间设施，审查要点：（1）出入口是否设置截水沟，位置是否合理；（2）地下空间是否合理设置排水沟和排水设施；（3）雨污水管道是否通过地下空间而影响防汛排涝；（4）地下空间设施外围堆土种植或建有高于室外地面标高设施，可能导致地下空间外水渗入的，是否采取防渗漏措施；

4、审查雨落水管道，审查要点：产生污水的洗衣机等安置部位出水口是否接入雨落水管道；

5、其他审查要点：（1）房屋建筑内燃气设施是否满足安全保护距离；（2）应当实行二次供水设施的，其供水设施是否满足要求。

## (二) 市政基础设施 (与市政基础设施工程审图同步进行)

1、小区市政基础设施工程设计是否由相应资质的专业单位设计;设计应参照相关市政设施设计规范;

2、道路部分,审查要点:(1)室外道路标高是否符合地块开发规定的室外地坪标高要求,是否保持路面排水通畅,满足防洪排涝要求,室外地坪标高应不低于周边道路中线标高;(2)小区与周边道路连接处内外标高是否一致;(3)小区退让部位路面是否按照承载功能要求设计;(4)小区配套设施是否占用外围市政道路。

3、雨水管网,审查要点:(1)雨水管网标高是否符合自流要求,埋入深度是否合理;(2)与外围管网连接位置是否合理,内外管径是否相互匹配,不影响外围管网区域承载能力,满足防洪要求;(3)雨污是否分流;(4)管井材料是否符合要求;(5)管涵管径和雨水井设置是否符合泄洪排水需要,检修孔是否满足检修维护要求。

4、小区河道,审查要点:(1)河道填塞、改道是否符合等量替代原则,是否经过设计和审批;(2)与外界河道相通的小区河道断面以及河道新建设施是否满足河道换水和防洪排涝要求;(3)小区河道护岸建设是否合理,河道两侧是否建有防护设施;(4)河边雨水管出口标高是否满足排涝要求;(5)如有箱涵替代河道,其箱涵设计是否符合审批要求,箱涵上方是否建有建(构)筑物或其他设施设备;(6)小区河道断头浜是否设计河水引清换水循环系统。

5、小区桥梁,审查要点:与外河相通的小区河道上架设桥梁,其梁底标高和过水断面是否满足防洪排涝要求。

6、小区照明,审查要点:(1)路灯照明布局是否合理;(2)照明灯具是否符合要求;(3)是否按照有关景观照明规划建设景观照明设施,并经过审查备案。

7、污水管网,审查要点:(1)窨井和污水管材料是否符合要求;(2)污水管埋入深度是否合理,标高是否符合自流要求;(3)污水

管是否存在倒虹吸现象；（4）与外围污水管网连接位置是否合理，管径是否相互匹配，不影响外围管网区域承载能力；

- 8、其他：（1）结合周边环境，燃气设施是否满足安全保护距离；（2）各类管线进入小区是否影响或损坏小区外市政设施。

## 二、验收要点

- 1、小区市政基础设施工程办理施工许可手续，工程已全部完成；小区市政基础设施已落实管理维护单位；

- 2、小区市政基础设施施工无设计变更，或设计变更经审查核准；审图或监督检查发现的问题已全部纠正；

- 3、小区设施未占用市政道路，小区建设临时占用道路设施已全部拆除恢复；退让部位处理合理，与外围市政道路总体格局保持协调；退让部位路面按照承载功能要求设计施工；

- 4、小区建设产生的污水未堵塞或已疏通清理雨污水管道；各类管线进入小区或沉桩、挖掘及工程施工未损坏现有外围市政设施；

- 5、地下空间合理设置出入口截水沟、室内排水沟和排水设施；雨污水管道接入地下空间不影响防汛排涝；小区道路标高符合要求，能保持路面排水通畅；与周边道路连接处的内外地面标高互相一致；

- 6、小区实行雨污分流。雨水管标高符合自流要求，且埋入深度合理；与外围雨水管网连接位置合理，内外管径相互匹配，不影响外围雨水管的区域排涝；管井材料符合相关规定；管涵管径和雨水井设置符合泄洪需要，检修孔满足检修维护要求；产生污水的洗衣机等安置部位出水口接入污水管道；

- 7、污水管埋入深度合理，标高符合自流要求；窨井或污水管材料符合相关规定；污水管不存在倒虹吸现象；与外围污水管连接位置合理，管径相互匹配；污水管道经闭水试验；

- 8、小区内外河道保留蓝线控制范围；小区河道填塞或改道符合等量替代原则，且经过设计和审批；与外界河道相通的小区河道断面以

及河道新建设施满足河道换水和防洪排涝要求；小区河道护岸建设合理，河道两侧建有防护设施；河边雨水管出口标高满足排涝要求；与外围河道相通的小区河道无断头浜，或小区河道断头浜建有河水引清换水循环系统；箱涵替代河道经过审批，并符合要求；箱涵上方无建（构）筑物或其他设施设备；与外河相通的小区河道桥梁梁底标高和过水断面满足防洪排涝有关要求；

9、小区路灯布局合理，产品符合要求；按照有关景观照明规划建设景观照明设施；

10、结合周边环境，室内外燃气设施满足安全保护距离；管网合理埋设标志桩、标志块，管线拐点处有标识；

11、应当实行二次供水设施的，已按规定配套建设相关设施，且供水设施满足有关要求；供水管道经试压冲洗；

12、小区市政基础设施已按照相关质量验收规范经过工程质量监督验收，外观总体要求：

（1）道路：沥青混凝土面层平整、坚实，无脱落、掉渣、裂缝、拥包、粗细料集中现象；接茬紧密、平顺；面层与路缘石及其它构筑物应接顺，无积水现象。水泥混凝土板面边角平整，无石子外露，浮浆、胶皮、印痕、积水等现象。伸缩缝平直，缝内无杂物，伸缩缝全部贯通。人行道道板砖铺砌平整稳定，灌缝饱满，无翘动、积水现象。侧石、缘石稳固，线直弯顺，无折角，顶面平整无错牙，侧石勾缝严密，缘石不阻水。侧石背面填土密实。

（2）井、明渠：路面与井接顺，无跳车现象；收水井内壁抹面平整，无起壳、裂缝；井内无垃圾杂物，井圈及支管回填满足路面要求；井盖完整无缺损，安装平稳，位置正确；车道井盖应设置钢纤维盖、铸铁座；明渠墙、板面抹面平整，无裂缝，坡度正确；渠底无垃圾、砂浆、杂物。

（3）桥梁：铺装坚实、平整、无裂缝，沥青混凝土无松散、油

包现象；伸缩缝安装牢固、直顺，不扭曲，缝宽符合要求，与保护带接顺，伸缩有效；栏杆安装牢固，线条直顺，无歪斜扭曲；钢构件栏杆防腐处理到位，无遗漏，美观。

(4) 河道：挡墙坚实牢固，勾缝平顺，无脱落现象；泄水孔坡度向外，无堵塞现象；沉降缝整齐垂直，上下贯通。

(5) 路灯：基础牢固；安装熔断器；接地、井内接线绝缘符合相关要求，无漏电现象。

(6) 雨污水管：深度符合要求，内外粉刷到位，管井滚槽光滑。