**附件3**

**深圳市城中村规模化租赁整治改造消防安全指引**

**2019年8月**

　　目 次

　　1 总则

　　2 基本规定

　　3 总平面布局及平面布置

　　4 安全疏散

5 消防给水与消防设施

6 消防安全管理建议

　　本规范用词说明

　1 总 则

* 1. 为规范深圳市城中村规模化租赁建筑整治改造工作，多渠道解决保障性安居房要求，本着”改造后优于现状”“实事求是、尊重历史、客观实际、确保安全”的原则，制定本技术规范。本规范完全采用了市政府2014年4月9日颁布实施的《深圳市农村城市化历史遗留违法建筑消防技术规范》对于住宅建筑消防安全技术标准，并在此标准基础上对部分内容进行了补充及加强，如：安居住宅的隔墙耐火性能进行了说明，对装饰材料的消防安全等级进行了说明，对楼层的消防安全等级进行了加强，在户内增加了喷淋、烟感、公共区增加了消火栓箱，在走道、公共区增加了疏散指示及应急照明，对消防监控系统进行了加强。同时加强了城中村消防安全管理，并鼓励提升垂直交通，鼓励增加室内电梯。

　　1.2 本技术规范适用于市政府确定的试点区域内，符合如下条件的农村城市化历史遗留违法建筑：

　　a）不超过18层，建筑高度不超过50m的住宅建筑，包括首层、二层设有商业服务用房的住宅建筑；

　　b）不属于《建设工程消防监督管理规定》第十三条、第十四条规定范围，且耐火等级不低于一、二级，建筑高度不超过24m，层数不超过5层，总建筑面积不超过2500㎡的公共建筑；

　　c）耐火等级不低于二级，火灾危险性不超过丙类，建筑面积丙类不超过2500㎡、丁戊类不超过5000㎡，且建筑高度不超过24m的工业建筑。

　　1.3 农村城市化历史遗留违法建筑的防火措施，本安全指引未作规定的应符合现行国家工程建设消防技术标准或建造时的消防技术标准。

　　2 基本规定

　　2.1 民用建筑不应与厂房和仓库合建在同一座建筑内，生产和仓储建筑内严禁设置歌舞娱乐放映游艺场所等人员密集场所。

　　2.2 经营、存放和使用甲、乙类物品的商店、作坊和储藏间，严禁设置在民用建筑内。

　　2.3 住宅建筑首层、二层设置的商业用房，每间的建筑面积不超过300㎡（设有自动灭火系统时，其允许最大建筑面积可增加0.5倍），并应采用钢筋混凝土楼板和不开门窗洞口的实体隔墙与住宅和其他用房（含商业服务用房）完全分隔。商业用房和住宅的疏散楼梯和安全出口应分别独立设置。该商业服务用房的用途仅可作为生活服务用房，如：百货店、副食店、粮店、五金杂货店、邮政所、储蓄所、理发店、照相馆等和不具有娱乐功能的餐馆、茶馆、咖啡厅。

　　3 总平面布局及平面布置

　　3.1 住宅建筑可成组布置，组内建筑物间距不限，但应符合以下要求：

　　a）组的规模由占地面积和组内所有建筑的总面积两个条件决定，组的占地面积原则不宜大于2500㎡，确有困难可按能通行小型消防车的道路分组；组内建筑的耐火等级不应低于二级，当组内存在耐火等级为三、四级的建筑时，相应建筑的占地面积和建筑面积应分别按二倍、四倍计算；

　　b）组内建筑物均为住宅建筑（包括18层以上住宅建筑）；

c）商业服务用房内应设置自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、室内消火栓系统；

d）改造单元户内配置：

1）每层改造的居住单元户内设置火灾自动报警系统；

2）每层公共走廊设置自动喷水灭火系统、火灾自动报警系统、室内消火栓系统；

e）鼓励增加消防电梯。

　　3.2 组与组之间以及组与其他民用建筑的间距应符合国家工程建设消防技术标准的规定，不符合标准规定的，应采取下列措施：

　　a）当相邻建筑的耐火等级均为三、四级且防火间距小于4m时，应采取拆除或改建的措施；

b）当间距不小于2m时，应在其中一栋建筑外墙上的开口部位设置甲级防火窗；

c）新增钢筋混凝土墙柱，耐火极限不小于3.0h；

d）外墙墙体，耐火极限不小于2.0h；

e）楼梯间、电梯井道，耐火极限不小于2.0h；

f） 居住单元隔墙、分户墙，耐火极限不小于1.5h；走廊隔墙，耐火极限不小于1.0h。

　　注：组内含有超过18层，建筑高度超过50m的住宅建筑时，其他层数和建筑高度未超过规定的建筑仍适用于本条规定。

　　3.3 公共建筑、生产建筑或仓储建筑周围的道路应考虑消防车通行的要求，其净宽度不宜小于4m。当难以通行消防车时，应至少沿建筑物的一条长边设置可供小型消防车通行的消防车道，其净宽度不应小于3m，并能保证消防救援力量可接近建筑。

　　3.4 居住片区内每个组应有可供小型消防车通行的消防车道，居住片区宜设置环形消防车道，环形消防车道与市政道路相连的出入口不应少于2个。

　　3.5 居住片区应根据条件每隔160m设置贯通该区域的消防车道。

　　3.6 居住区或其他街区道路4m以下不应设置影响消防车通行的障碍物。

　　3.7 当防火分区建筑面积不符合现行国家工程建设消防技术标准的规定时，其防火分区最大允许建筑面积应符合下列规定：

　　a）建筑内设置有火灾自动报警系统时，可按标准规定增加10%；

　　b）建筑内设置有室内消火栓系统时，可按标准规定增加20%；

　　c）建筑内同时设有火灾自动报警系统和室内消火栓系统或消防卷盘可按标准规定增加30%；

　　d）建筑内同时设有排烟系统、火灾自动报警系统和室内消火栓系统或消防卷盘三个系统时可按标准规定增加50%；

　　e）建筑内设置自动喷水灭火系统时，可按标准规定增加100%。

　　4 安全疏散

　　4.1 住宅建筑疏散楼梯的设置应符合如下规定：

　　a）任一层建筑面积超过650㎡的，应设两座疏散楼梯；

　　b）疏散楼梯应天然采光和自然通风，疏散楼梯、疏散走道内不得堆放杂物；

　　c）符合下列情形之一的，直接开向公共走道的住户门、窗应设为乙级防火门、窗：

　　1）层数超过9层，且无法设置封闭楼梯间的；

　　2）层数超过7层且疏散楼梯无法通向屋顶的；

3）任一户门至疏散楼梯的距离超过10m的。

　　4.2 公共建筑和工业建筑的疏散楼梯数量不符合现行国家工程建设消防技术标准的规定时，应增设疏散楼梯或通向相邻建筑的敞开的连廊（栈道）。室外疏散楼梯、连廊（栈道）应为钢质或钢筋混凝土，其净宽不小于0.60m；室外楼梯不应采用螺旋楼梯。

　　4.3 公共建筑同时符合以下条件时，可只设一个安全出口：

　　a）层数不超过3层；

　　b）每层建筑面积不超过500㎡，设有自动喷水灭火系统时面积不应超过750㎡，但二、三层总人数不应超过100人。

　　4.4 公共建筑和工业建筑内当防火分区内有两个安全出口，但其疏散总宽度仍不符合现行国家工程建设消防技术标准的规定时，可利用设置在相邻防火分区之间向疏散方向开启的甲级防火门作为安全出口。

　　4.5 公共建筑和工业建筑内的疏散楼梯、安全出口及疏散走道净宽度不符合国家工程建设消防技术标准规定的，应符合下列规定：

　　a）不低于国家工程建设消防技术标准规定70%的建筑，室内应设置消火栓系统、自动灭火系统和火灾自动报警系统；

　　b）低于国家工程建设消防技术标准规定70%的建筑，按国家工程建设消防技术标准的规定进行改造。

　　4.6 公共建筑和工业建筑内,当建筑的疏散楼梯在首层不能直通室外时，可在首层采用扩大的封闭楼梯间或将直通室外的安全出口设置在离楼梯间不大于15m处。

　　4.7 住宅建筑的公共部位，以及工业建筑和公共建筑内应设置消防应急照明和疏散指示标志，并应符合国家工程建设消防技术标准的有关规定。

　　5 消防给水与消防设施

　　5.1 住宅片区，其室内外消防给水、消防水池应符合以下要求：

　　a）片区应沿道路设置室外消火栓，两个消火栓的间距不应大于120m，消火栓保护半径不应大于150m；

　　b）室外消防管网供水压力不宜低于0.3Mpa；

　　c）片区内各栋建筑的室内外消防设施水源由室外消防管网提供；

　　d）当生产、生活用水量达到最大时，市政给水管网或其他可利用的水源不能满足片区的室内外消防用水总量时，应按国家工程建设消防技术标准的有关规定设置消防水池、水泵和独立的室外消防管网。其室外消防用水量应根据片区内需水量最大的一座建筑确定，且消防水池容量不应小于200m³，设置供消防车取水的专用取水口。

5.2 工业建筑和公共建筑周围应沿道路设置室外消火栓。消火栓的间距不应大于120m，保护半径不应大于150m。

　　5.3 超过7层的住宅建筑内未按国家工程建设消防技术标准的要求设置室内消火栓时，应在楼梯间内设置轻便消防卷盘，消防卷盘的设置应符合以下要求：

　　a）每2层设置一个卷盘；

　　b）卷盘的胶带长度不宜小于25m；

　　c）供水立管应选用内外镀锌钢管，管径不宜小于DN25。

　　5.4 住宅建筑底部商业服务用房的自动喷水灭火系统可选用简易喷淋系统。

　　5.5 简易喷淋系统适用于室内最大净空高度不超过8m、保护区域总建筑面积不超过1000㎡的民用建筑内，设计和安装应符合以下要求：

　　a）系统可不设报警阀；

　　b）系统水源供水管接入处应设过滤阀；

　　c）系统末端应设放水试验阀；

　　d）系统的喷头、管道的材料选用、施工应符合现行国家规范要求；

　　e）系统最小工作压力不应低于0.1Mpa；

　　f）水源的供水能力应满足1小时系统用水要求，片区内所有建筑物简易喷淋系统的水源宜统一片区室外消防管网提供。

　　5.6 住宅建筑的公共走道应配置灭火器；其他各类建筑内均应配置灭火器。灭火器的配置位置、数量和灭火级别应根据建筑的实际用途确定，并符合现行国家标准《建筑灭火器配置设计规范》（GB50140）的规定。建筑内配置的灭火器应考虑使用人员使用方便，与配置场所的火灾类型相适应。

　　5.7 “三小场所”应设置独立式火灾探测报警器。

　　5.8 住宅建筑、公共建筑、工业建筑电力线路及电器装置应采取以下措施：

　　a）配电线路穿金属管、采用封闭式金属线槽或难燃材料的塑料管等防火保护措施；

　　b）开关、插座和照明灯具靠近可燃物时，采取隔热、散热等防火保护措施；

c）宜采用低温照明灯具，不宜设置卤钨灯等高温照明灯具。

6 规模化租赁消防安全管理

6.1建立义务消防队，建立消防责任制度，组织编制应急预案、组织对消防应急预案进行学习，建立消防设施管理、维护消防档案；

6.2加强消防宣传，组织建筑内的居民进行消防学习，消防培训与演练；

　　本规范用词说明

　　1 执行本规范条文时，区别要求严格程度的用词，说明如下，以便于在执行中区别对待。

　　1）表示很严格，非这样作不可的用词：

　　正面词采用“必须”；

　　反面词采用“严禁”。

　　2）表示严格，在正常情况下均应这样作的用词：

　　正面词采用“应”；

　　反面词采用“不应”或“不得”。

　　3）表示允许稍有选择，在条件许可时，首先应这样作的用词：

　　正面词采用“宜”或“可”；

　　反面词采用“不宜”。

　　2 条文中指明必须按有关标准、规范或规定执行的写法为“应按……执行”或“应符合……要求或规定”。非必须按所指的标准、规范或其他规定执行写法为“可参照……执行”。