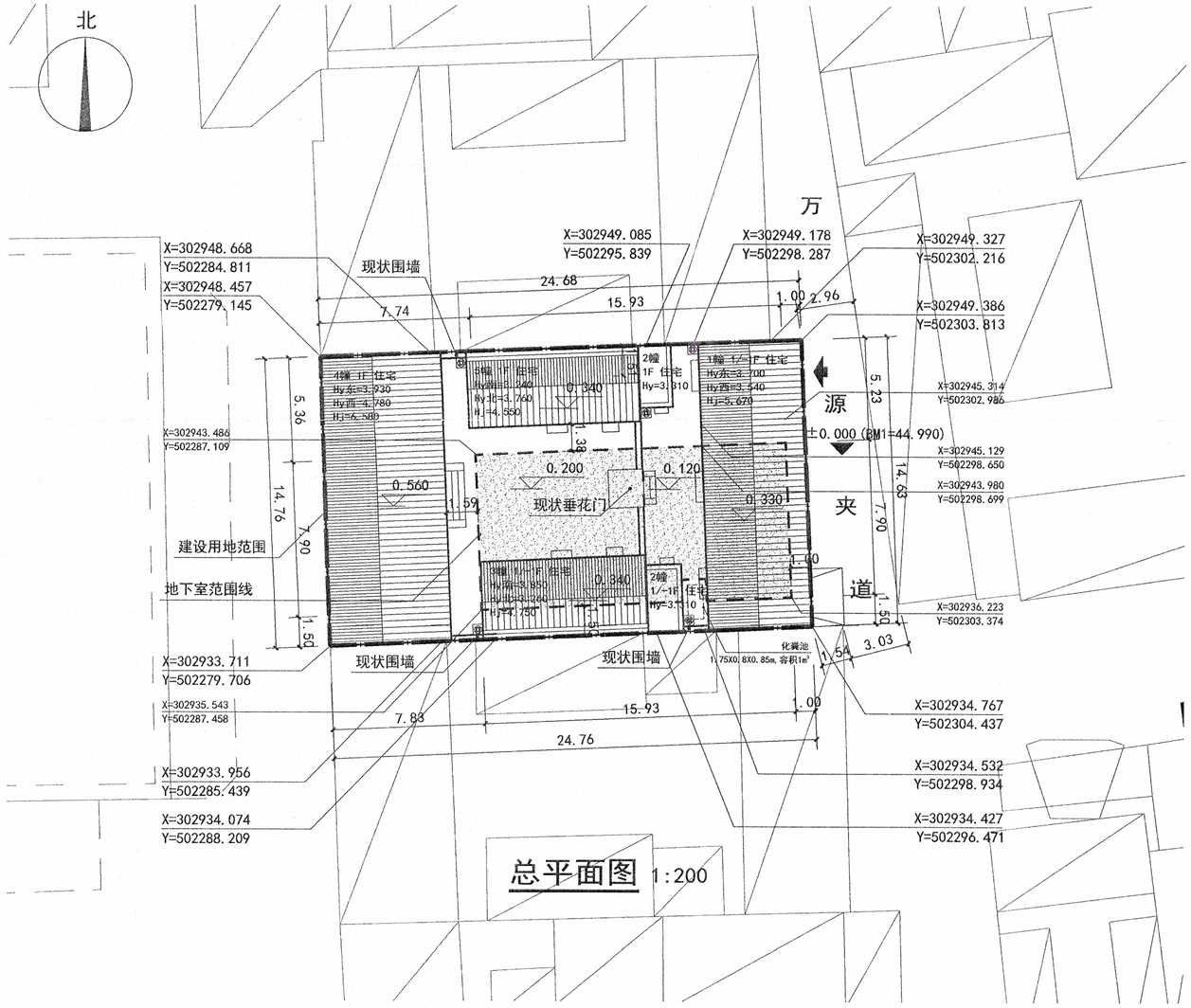
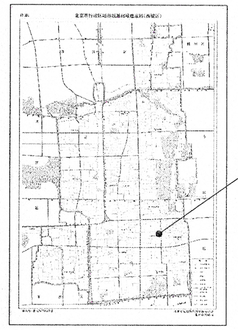


图例

- 用地红线
- 修缮建筑
- 现状院墙
- 新建地下室轮廓及范围
- 建筑出入口
- ±0.000 (BM1=44.990) 建筑院外基准标高
- Hy东/南/西/北=X.XXX 建筑东/南/西/北方向檐口至基准标高高度
- Hj=X.XXX 建筑屋脊至基准标高高度



区位示意图

设计说明

一、本工程设计的依据：

1. 设计委托书；
2. 相关国家及地方法规、规范、标准、规定；
3. 房屋土地宗地界址点坐标成果表（宗地号 1101020150011GB00250）；
4. 不动产权证：京（2025）西不动产权第 0027625、0027626 号；
5. 普通测量成果报告书；
6. 用地性质：保护区用地。

二、建筑概况：

工程名称：万源夹道 11 号院修缮及加建地下室工程。
建设地点：北京市西城区万源夹道 11 号院。
建设性质：修缮及加建地下室。

三、基本情况概括：

1. 地上建筑原址修缮，借部分建筑落架大修契机新建地下室，增加建筑设备安装及储藏空间；
2. 结构类型：地上为砖木结构，地下为混凝土框架结构；
3. 本工程抗震设防烈度 8 度，抗震设防类别丙类；
4. 院内用水、用电均从市政引入；
5. 院内地面铺透水砖，地表径流系数不变；满足北京市规划委员会颁发(2012)1316 号文及《新建建设工程雨水控制与利用技术要点(暂行)》的要求；
6. 本项目满足北京市建筑节能设计标准，满足《居住建筑节能设计标准》DDB11/891-2020 的相关规定；
7. 本项目为新建地下室工程，地上建筑位置、高度不变，按照本方案建成后，对周边现状建筑国家规范规定的日照标准未产生不利影响；
8. 本项目功能为住宅附属用房；为设备用房及储藏间。

四、附注：

1. 本项目采用“北京地方坐标系”，图中所标尺寸均为墙外皮尺寸，标注单位为米；
2. 房屋立面高度均起算于院外室外地坪参照点 BM1=44.990，图中屋脊、檐口高度均以±0.00=44.990 米为起算点计算，坡屋顶屋脊高度为屋脊底瓦上皮高度，檐口高度为屋底瓦上皮高度；标注单位为米；
3. 本项目面积计算满足《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)的要求；容积率计算满足《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)、《北京市城市建设节约用地标准(试行)》、《容积率指标计算规则》(市规发[2006]851 号)等相关要求。
4. 本项目建筑外边界为建筑台明外边。

五、消防专项

1. 本项目方案设计符合《北京市消防条例》、《住宅设计规范》(DB11/1740—2020）有关要求，参照《首都功能核心区平房（院落）更新改造消防技术指南（试行）》(2024 年）指导设计。
2. 本项目方案利用场地东侧现有万源夹道胡同作为消防道路；户门疏散宽度为 1.1 米；住宅户内配备火灾报警、灭火器和避难逃生消防产品。

六、人防专项

1. 本项目首层建筑面积 248.8 平方米，地下建筑 124.4 平方米，总建筑面积 373.2 平方米，根据《结合建设项目配建人防工程面积计算规则（试行）》（京人防发【2020】106 号）该建设项目应建防空地下室的建筑面积 17.42 平方米，根据《北京市防空地下室易地建设管理办法》第三条第一款，小于 1000 平米，符合申请易地建设的条件，采取易地建设。

技术经济指标表

序号	项目		数值	单位	备注
1	用地面积		363.25	平方米	
2	总建筑面积		373.2		
3	其中	地上建筑面积	248.8		
		地下建筑面积	124.4		
4	容积率		0.68	-	
5	建筑规模变化（地上）		0	平方米	
6	建筑层数		1/-1	层	
7	基础埋深		-4.50	米	
8	建筑高度	檐口高度	3.24-4.78	米	
		脊高	4.55-6.58	米	
9	用途	地上	住宅	-	
		地下	设备用房及储藏间		
10	结构形式	地上	砖木结构		
		地下	钢筋混凝土		

备注：高度均以院外胡同地坪BM1=44.99米为起算点计算

建筑单体明细表

建筑		高度（m） 檐口高		脊高	建筑面积（㎡）	建设方式	用途
地上建筑	1幢 倒座房	东	3.700	5.670	77.40	修缮	住宅
		西	3.540				
	2幢 南侧厢耳房	——	3.310	——	6.20		住宅
	3幢 南侧厢房	南	3.850	4.750	34.00	修缮	住宅
		北	3.260				
	4幢 正房	东	3.930	6.580	91.40	修缮	住宅
		西	4.780				
	5幢 北侧厢房	南	3.240	4.550	34.40	修缮	住宅
		北	3.760				
	6幢 北侧厢耳房	——	3.310	——	5.40	修缮	住宅
	总计	-			248.80	修缮	住宅
地下建筑					124.40	新建	设备用房及储藏间

注：表中高度均以院外胡同地坪BM1=44.990米为基点计算

会签 COUNTERSIGN			
主持人 MANAGER		暖 通 HVAC	
建 筑 ARCHI.		电 气 ELEC.	
结 构 STRUCT.		弱 电 COMMUNICATION	
给排水 PLUMBING			

附注 Notes

中华人民共和国一级注册建筑师
姓 名：张 越
注册号：1100858-003
有效期：至2027年7月

注册结构工程师 Chartered Architect/Engineer
中华人民共和国一级注册结构工程师
姓 名：马云童
注册号：1100858-S008
有效期：至2028年3月

技术专用章 Technical Management

工程设计图纸报审专用章
单位名称：北京市古代建筑设计研究所有限公司
证书编号：A211008588
资质范围：建筑行业建筑工程乙级
有效期至2027年12月31日
北京市规划和自然资源委员会监制 | 10333

出图专用章 Issue

北京市古代建筑设计研究所有限公司
文物保护工程勘察设计甲级 文勘设甲字0101SJ0019
工程设计证书乙级 A211008588

审 核 APPROVE	张越	张越
专业负责人 DIVISION CHIEF	张郁	张郁
校 正 CHECK	李小龙	李小龙
设 计 DESIGN	张郁	张郁
制 图 DRAWN	张郁	张郁

工程名称 PROJECT	万源夹道11号院修缮及加建地下室工程
项目名称 SUB PROJECT	
图 名 TITLE	总平面图 设计说明

工程编号 PROJECT NO.		图 别 TYPE	A2
图 号 DRAWING NO.	建-01	日 期 DATE	2026.03.30