东莞市易地修建防空地下室可行性

论证报告编制指引

东莞市自然资源局

二〇二四年七月

**目 录**

[1 适用范围 2](#_Toc116738439)

[2 编制依据 2](#_Toc116738440)

[3 基本规定 3](#_Toc116738441)

[4 报告编制内容 3](#_Toc116738442)

[4.1项目概况 3](#_Toc116738443)

[4.1.1项目背景 3](#_Toc116738444)

[4.1.2项目位置 4](#_Toc116738445)

[4.1.3规划方案 4](#_Toc116738446)

[4.1.4应建防空地下室建筑面积 4](#_Toc116738447)

[4.1.5论证依据 4](#_Toc116738448)

[4.2易地修建防空地下室可行性分析 4](#_Toc116738449)

[4.2.1修建防空地下室的全埋性分析 4](#_Toc116738450)

[4.2.2地质勘察情况分析 5](#_Toc116738451)

[4.2.3结构设计方案分析 5](#_Toc116738452)

[4.2.4防洪防涝不利影响分析 5](#_Toc116738453)

[4.2.5 不利地质（地下水）影响分析 5](#_Toc116738454)

[4.2.6经济性分析 5](#_Toc116738455)

[4.2.7其他情形分析 5](#_Toc116738456)

[4.3结论与建议 6](#_Toc116738457)

[4.3.1结论 6](#_Toc116738458)

[4.3.2易地建设收费计算 6](#_Toc116738459)

[4.3.3建议 6](#_Toc116738460)

[5 图件编制要求 6](#_Toc116738461)

[6 附则 7](#_Toc116738462)

[6.1报告基本格式 7](#_Toc116738463)

[6.2专家评审要求 8](#_Toc116738464)

[6.3解释权 8](#_Toc116738465)

[6.4文件发布 8](#_Toc116738466)

[附表 9](#_Toc116738467)

# 1 适用范围

本指引适用于指导《东莞市新建民用建筑修建防空地下室审批实施细则》中规定的民用建筑项目易地修建防空地下室可行性论证报告编制工作。

# 2 编制依据

（一）《中华人民共和国人民防空法》

（二）《中华人民共和国城乡规划法》

（三）《人民防空工程战术技术要求》

（四）《广东省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》

（五）《人民防空地下室设计规范》GB50038-2005

（六）《人民防空工程设计规范》GB50225-2005

（七）《人民防空工程防化设计规范》RFJ013-2010

（八）《车库建筑设计规范》JGJ100-2015

（九）《关于规范城市新建民用建筑修建地下防空地下室的意见》

（十）《广东省人民防空办公室 广东省自然资源厅 广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省城市新建民用建筑修建防空地下室审批工作指引〉的通知》

（十一）《广东省发展改革委 广东省财政厅关于调整防空地下室易地建设费收费标准的通知》

（十二）《转发广东省发展改革委 广东省财政厅关于调整防空地下室易地建设费收费标准的通知》

（十三）《东莞市新建民用建筑修建防空地下室审批实施细则》

（十四）《东莞市人防工程总体规划（2016～2035年）》

# 3 基本规定

（一）建设单位申请易地建设防空地下室的，应编制可行性论证报告，在建设工程方案实行融合审批阶段，一并提交审查。

（二）可行性论证报告及相关图件的编制单位应具备相应人民防空工程设计资质。

（三）可行性论证报告应有充足的基础资料，进行充分论证。

（四）项目建设单位和可行性论证报告编制单位应对其论证报告的真实性和科学性负责。

（五）符合《东莞市新建民用建筑修建防空地下室审批实施细则》等相关文件要求的易地修建防空地下室条件的建设项目，必要时由建设单位组织专家进行评审，并据此作为批准或者不予批准易地建设的参考。专家评审意见与论证报告一并作为审批材料提交审查。

# 4 报告编制内容

#### 4.1项目概况

##### 4.1.1项目背景

详细说明建设项目编制背景及来源，至少包含建设项目名称、委托单位名称、委托时间、委托单位性质。

##### 4.1.2项目位置

主要包括建设项目用地面积、区位条件、交通条件、用地性质、用地规模、建设范围、建设规模、建设内容及周边环境情况等。附建设项目区位图、项目地块影像图。

##### 4.1.3规划方案

规划方案设计说明；主要技术经济指标表（见附表1），规划建筑统计表（见附表2）。附项目总平面图、鸟瞰效果图。

##### 4.1.4应建防空地下室建筑面积

包含防空地下室应建面积附表（见附表3）。

##### 4.1.5论证依据

主要包含三个方面：主要依据的法律法规、技术规范；政策文件及相关法定规划要求；建设单位提供的相关资料等。

#### 4.2易地修建防空地下室可行性分析

易地修建防空地下室可行性分析应根据《东莞市新建民用建筑修建防空地下室审批实施细则》中第三章“易地修建防空地下室的民用建筑项目许可”所列易地修建防空地下室情形的对应条款进行分析论证，视具体情况选取但不限于以下内容进行论证，涉及以下分析内容的应包含所列事项。

##### 4.2.1修建防空地下室的全埋性分析

包含但不限于：与人防工程相关的建设场地条件说明；地下室整体边界以外50米范围内竖向分析；复杂情况需提供场地剖面情况说明；结论。附上相关图纸进行说明。

##### 4.2.2地质勘察情况分析

包含但不限于：地质勘察报告名称、勘察单位及勘察时间；勘探基本情况；不良地质现象；水文地质情况；基岩和基础情况；地下室建设存在的风险；结论。附上相关图纸进行说明。

##### 4.2.3 不利地质（地下水）影响分析

对场地的环境类别、地层渗透性、水和土腐蚀性进行分析论证；结论。

##### 4.2.4结构设计方案分析

包含结构整体抗倾覆和抗滑移稳定性验算；验算结论。含相关图纸及数据分析。

##### 4.2.5防洪防涝不利影响分析

对项目建筑方案周边坡度、排水及竖向进行分析论证；结论。附排水剖面图进行说明。

##### 4.2.6其他情形分析

除上述相关必须论证分析内容外，符合易地修建其他情形还需进行论证分析。

#### 4.3结论与建议

##### 4.3.1结论

包含对上述论证分析结果进行归纳总结；说明项目符合《东莞市新建民用建筑修建防空地下室审批实施细则》中所列易地修建防空地下室情形的对应条款；明确表明论证的结论。

##### 4.3.2易地建设收费计算

包含项目所属收费减免情形具体条款；明确应建防空地下室建筑面积；计算应缴纳的易地建设费金额。

##### 4.3.3建议

涉及本项目人防工程建设的相关建议。

# 5 图件编制要求

（一）建设项目区位图

表达出该项目位于东莞市行政区划图中的位置关系。

（二）项目地块影像图

以最新遥感影像图、航拍图为底图，含地块周边约500米范围，项目位置需于图上用红色线清晰勾出项目用地范围。

（三）项目鸟瞰效果图

（四）项目总平面图

在规划总平面图上，标明地下建筑范围并用灰色填充（填充透明度宜为50%），若无地下室可不填充。附技术经济指标表。

（五）人防工程总平面图（地下）

分别用不同的颜色填充布局的各类人防工程（填充透明度宜为50%）。

如为人防工程建设方案调整项目，需增加原人防工程总平面图，要求同上。

# 6 附则

#### 6.1报告基本格式

（一）封面

包含可行性论证报告名称、建设单位名称、编制单位名称、报告编制时间。报告每页需盖建设单位和编制单位公章（或电子公章）。

（二）扉页

包含建设项目名称、建设单位、编制单位名称、资质证书、编制人员（包括：项目审定审核人、项目负责人、项目组成员），加盖编制单位工程设计出图专用章及相应注册师的注册章。资质证书、出图专用章及注册章应在有效期内。

（三）目录

（四）报告正文

报告每页需盖建设单位和编制单位公章（或电子公章）。

（五）专家评审会意见（非必要项）

（六）专家意见修改说明（非必要项）

#### 6.2专家评审要求

专家应当从省或市人防主管部门建立的专家库中选取，符合专业要求且人数一般不少于5名。与本项目有利害关系的人员不得以专家身份参加专家评审会。专家需对报告文本、图件进行审查，结合项目业主单位和编制单位汇报，对报告编制依据充分性、论证方案可行性等方面结合当地实际和国家有关要求进行评审，必要时组织现场勘探，形成专家评审结论和意见。

#### 6.3解释权

本指引由东莞市自然资源局负责解释。

#### 6.4文件发布

本指引自印发之日起试行。

# 附表

附表1 主要技术经济指标表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **名称** | | **单位** | **单提校核值** | **备注** |
| 1 | 规划总用地面积 | | ㎡ |  |  |
| 2 | 总建筑面积 | | ㎡ |  |  |
| 3 | 计容建筑面积 | | ㎡ |  |  |
| 4 | 其  中 | 住宅建筑面积 | ㎡ |  |  |
| 5 | 商业建筑面积 | ㎡ |  |  |
| 6 | 办公建筑面积 | ㎡ |  |  |
| 7 | 其他建筑面积 | ㎡ |  |  |
| 8 | 不计入容积率建筑面积 | | ㎡ |  |  |
| 9 | 其  中 | 地下建筑面积 | ㎡ |  |  |
| 10 | 半地下室折算不计容积率建筑面积 | ㎡ |  |  |
| 11 | 架空公共活动空间建筑面积 | ㎡ |  |  |
| 12 | 其他建筑面积 | ㎡ |  |  |
| 13 | 容积率 | |  |  |  |
| 14 | 首层建筑占地面积 | | ㎡ |  |  |
| 15 | 建筑密度 | | % |  |  |
| 16 | 绿地率 | | % |  |  |
| 17 | 人均公共（集中）绿地面积 | | ㎡ |  |  |
| 18 | 最大层数 | | 层 |  |  |
| 19 | 最大高度 | | m |  |  |
| 20 | 机动车总停车位 | | 辆 |  |  |
| 21 | 其中 | 地上停车位数 | 辆 |  |  |
| 22 | 地下停车位数 | 辆 |  |  |
| 23 | 地面停车率 | | % |  |  |
| 24 | 住宅套（户）数 | | 户 |  |  |
| 25 | 居住人口 | | 人 |  |  |
| 26 | 应建防空地下室建筑面积 | | ㎡ |  |  |
| 27 | 实际申报防空地下室建筑面积 | | ㎡ |  |  |
| 28 | 易地修建防空地下室面积 | | ㎡ |  |  |

附表2 规划建筑统计表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **建筑编号** | **建筑阶段** | **建筑名称** | **占地**  **面积**  **（㎡）** | **计容积率建筑面积**  **（㎡）** | **总建筑面积（㎡）** | **地下建筑面积**  **（㎡）** | **建筑层数**  **（层）** | **建筑高度**  **（m）** | **停车位数** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 | | |  |  |  |  |  |  |  |

附表3 防空地下室应建面积计算表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **建筑类型** | **建筑名称** | **层数** | **基础埋深（m）** | **地上建筑面积（㎡）** | **首层建筑面积（㎡）** | **应建防空地下室面积（㎡）** |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 | … | … | … | … | … | … | … |
|  | 合计 | | | / |  |  |  |

备注：建筑类型指住宅类、非住宅类、工业生产厂房及其配套设施等生产性建筑；如有建筑涉及分割计算，需要由电子校核单位制作分割计算面积明细表和示意图作为附件。