

南京新建筑停车位配建标准又提高,新规下月开始施行

商品房车位每10户增至7个以上 新建小学增设接送临时停车位

“停车难”日益凸显,不仅是道路停车位难抢,连小区、办公大楼、医院停车位也格外紧张。

昨天,记者从南京市规划局获悉,南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则(2012年修订)出台,建筑物停车位配建标准在旧标准基础上有所提高,小区每十户平均增加2—3个车位,三级医院停车位配建明显增多,值得一提的是,专设了学校的临时停车位标准,小学每100个学生至少要设4个临时停车位。据悉,该标准今年9月1日正式施行,新建建筑配建停车位要参照新标了。

□实习生 罗睿

现代快报记者 朱俊俊 赵丹丹

新闻背景

老小区停车难 5户“抢”1个车位



商场停车一直都很困难
现代快报记者 路军 摄

南京出台建筑物停车设施配套新政,不同的建筑类型和建筑面积,要配备不同的停车位。不过,对于已经在使用的建筑物来说,停车设施确实还是远远不够,特别是一些写字楼和商场以及老旧居民小区,停车一直是个大难题。

“稍微等一等,排好队。”昨天下午3:30,南京新街口一家商场停车场入口处,有8辆车正在等待进入,而保安告诉记者,这算不了什么,到节假日,排队等候车位的车辆,一般都要排到淮海路上,没有半个小时甚至一个小时,是等不到停车位的。

根据新规,中央商场只有地下停车位150个,缺口达200个。在新街口星级酒店中,停车位最少的要数中心大酒店了,对外公布的数据只有50个。

老旧小区停车问题也是大难题。“我们小区大概有500多户的居民,小区的停车位连100个都没有。”家住南京华侨路豆菜桥小区的李先生告诉记者,他们小区,几乎家家户户都有车了,而且有的还不止一辆。交警告诉记者,之前他们曾试点错时停车,如在广州路的易发大厦,就建议这个大厦把夜间的停车位空出来,让附近的居民去停,一夜只要10元。不过,从实施的情况来看,居民还是不太买账,“主要是有点远,而且早晨必须要在7:30之前离开,晚了之后,就要按计时价格来收取,很贵。”

停车区划

和旧标准一样 分为三类区域

和旧标准一样,南京市范围内根据用地发展和交通条件,仍划分为三类停车分区:

一类区:旧区,长江—大桥南堡—京沪铁路—红山路—龙蟠路—北安门北街—明城墙—中山门—护城河—大明路—宁铜铁路—中山南路—集合村路—凤台路—秦淮河—长江围合的区域;六合雄州老城(方州路—招兵河—滁河—八百河合围区域)、江宁东山老城(文靖路—G104—天印大道—秦淮河合围区域)、浦口珠江老城(312国道—团结路—城西西路—公园北路—龙华路合围区域)可参照一类区执行;

二类区:指主城区范围内除一类区以外的其他地区。主城范围指长江以南、绕城公路以内的区域;

三类区:指市区范围内除一类区、二类区以外的其他地区。为了控制老城的汽车发展,一类地区配建是有上限标准的。

新规解读

快报记者注意到,相对比2010年的旧标准来说,新标准对于住宅、办公、医院、学校的停车位配建标准普遍提高。值得一提的是学生接送临时停车位究竟设多少,有了专门的标准。

住宅

每10户平均增加2—3个车位

建筑物类型	计算单位	机动车指标			
		一类区		二类区	
		下限	上限	下限	上限
别墅、独立式住宅或S建>200㎡	车位/户	1.2	1.5	1.5	1.5
商品房与酒店式公寓	S建≤90㎡	0.7	0.9	1.0	1.0
	90㎡<S建≤144㎡	0.9	1.1	1.2	1.2
	144㎡<S建≤200㎡	1.1	1.3	1.5	1.5
未分户	车位/100㎡建筑面积	0.8	1.1	1.1	1.1
经济适用房	S建≤90	0.6	0.7	0.7	
廉租房、政策性租赁住房、集体宿舍	车位/100㎡建筑面积	0.3	0.4	0.4	0.4

比起2010年执行的标准,住宅仍分为别墅、独立式住宅;商品房与酒店式公寓;经济适用房;廉租房、政策性租赁住房、集体宿舍四大类。不过配建标准普遍提高。

以一类区的商品房和酒店式公寓为例,小于90平方米的每户车位上限为0.9,下限为0.7,而2010年标准对应的是0.5和0.4。大于90平米小于144平方米的情况,每户车位上限是1.1,下限是0.9,2010年对应标准为1.0和0.7。小于200平方米的每户车位上限是1.3,下限为1.1,原来对应的是1.2、1.0。

计算一下不难看出,以一个小区80平方米的房子来计算,过去每10户拥有4—5个车位,最多是每两户可以拥有一个车位。现在则是每10户可以拥有7—9个车位,多出3—4个车位。按上限9个车位来计算,几乎每家有一个车位了。

如果是100平方米房子,过去是每10户拥有7—10个车位,最多每户一个车位,而按现在的

标准,每10户9—11个车位,也就意味着每10户要多出1—2个车位。如此计算,以一般的小区来计算,每十户平均就要增加2—3个车位。

经济适用房的配建标准也提高了,小于90平方米的经济适用房,旧标准每户的车位不论区域都是0.4,也就是10户拥有4个车位。新标准为二类区每户0.6个车位,也就是每十户有6个车位。而二类区域标准为0.7,10户可以拥有7个车位。

机械停车场很流行,但配建也有要求。住宅类建筑其机械停车位不得数不得超过总车位的90%;各类公共建筑一类区不得超过80%,二类区不得超过70%,三类区不得超过60%。

为鼓励地下停车,规定要求经济适用房、廉租房、政策性租赁住房、集体宿舍等建筑的机动车地面停车位不得超过配建总泊位数的40%,其他建筑机动车地面停车位不得超过配建总泊位数的20%。

亮点速读

改建和扩建建筑也有配建标准

配建不足交异地建设费

和旧标准不同的是,此次增加了新条例。因自身条件限制,一些建筑在配建停车场时,达不到配建标准,经主管部门批准后,可以支付停车设施异地建设费,委托住建部门统一异地建设停车场。但少配建的前提是首先周边200米范围内应有对外开放的公共停车设施。少配建的停车位泊位数最大不得超过规定的建筑物应

配建下限值比例,比如以一类区来说住宅少配建的最大比例为15%。

具体费用则按照所缺泊位数总面积计算,每个泊位按照30平方米计算,每平方米按照土地出让楼面地价的2倍计算。

服务窗口单位停车位将更多

在办公建筑的停车位配建上

学校

增设临时车位方便家长接送

建筑物类型	计算单位	机动车指标			
		一类区		二类区	
		下限	上限	下限	上限
教工停车位	中小学、幼儿园	10	12	15	20
	中专、大专、职校	10	15	20	25
	综合性大学	15	20	30	30
学生接送临时停车位	中学	2	-	3	3
	小学	4	-	5	5
	幼儿园	3	-	4	4

看看老城区的学校门口就知道,到接送孩子的时间,车满为患。针对此问题,新标准里专门设置了学生接送临时停车位标准。以一类区来说,中学每100个学生就要设置2个临时停

车位,幼儿园每100个学生要设置3个临时停车位,而小学最多,每100个学生要设4个临时停车位。二类地区的标准更高,以小学来说,每100个学生要设5个临时停车位。

医院

门前至少要设5个临时车位

建筑物类型	计算单位	机动车指标			
		一类区		二类区	
		下限	上限	下限	上限
综合医院、专科医院	三级医院	0.8	1.2	1.5	1.5
	二级及以下医院	0.5	0.7	0.7	1.0
社区卫生防疫设施	车位/100㎡建筑面积	0.2	0.3	0.3	0.5
独立门诊	车位/100㎡建筑面积	2.0	2.0	2.0	2.0

医院停车难愈演愈烈,新标准的综合、专科医院停车配建标准有个细化。分为三级医院和二级及以下医院两种标准。三级医院的配建标准相对更高,以一类区来说,每100平方米至少配建0.8个停车位,最多配建1.2个,二类、三类地区都为1.5个。相比

较而言,二级及以下医院就低些,以一类区来说,每100平方米至少配建0.5个,最多0.7个。

综合医院、专科医院门前平时造成短时拥堵,规定在建设时在本单位用地范围内,应设置不少于5个临时性停车位等,并与出租车位统一设置。

改扩建建筑要“补课”

改建和扩建的建筑也有标准。原建筑物配建不足,新增建筑面积超过3000平米且超过原建筑规模25%的,应同时补充配建原不足差额数的20%。临时性建筑也要设置临时性停车位,一般应在地面设置。非对外开放的临时性建筑物按照指标配建确有困难的,批准后可适当减少泊位配建数量。

也有了细化区别,拥有执法、服务窗口的单位,相对人流量较大,所以车位配置数量也较高。以一类区来说,每100平方米至少配建1.5个车位,最多配建1.8个。而其他行政办公相对较低,每100平方米至少设置1.2个车位,最多1.5个。针对商务办公现在在车位紧张的情况,新标准也专门为商务办公量身定制了配建标准。以一类区来说,每100平方米至少配建1.5个车位,最多配建2个车位。