

江苏发布老旧小区改造技术清单

充电设施与居民楼距离不小于5米



小区充电桩数量应与电动自行车保有量按一定比例配置 快报资料图片 扫码了解老旧小区改造技术清单

为进一步给江苏城镇老旧小区改造工作提供技术支持,提升居住环境品质,近日,江苏省住建厅印发《城镇老旧小区改造适宜推广应用技术手册(试行)》(以下简称《手册》),加强对老旧小区改造的指导。现代快报记者注意到,《手册》列出了安全耐久、健康舒适、生活便利、环境宜居、资源节约、运维管理等六个方面的改造技术清单,涉及停车位、非机动车充电桩、垃圾分类收集点等改造难点,详细又实用。

现代快报+记者 赵丹丹

1 老旧小区改造前,要做安全性、可靠性鉴定

通过资料收集、实地调研、问卷调查、专家咨询等多种形式开展老旧小区改造技术研究,结合绿色建筑、住宅设计等标准规范要求,《手册》形成了六个方面的改造技术清单。

据悉,《手册》适用于江苏省2000年底前建成的城市或县城(城关镇)建成年代较早、失养失修失管、市政配套设施不完善、社区服务设施不健全、居民改造意愿强烈的住宅小区(含单栋住宅楼)改造。首先就提出老旧小区改造前,应用先

进的无损检测等技术,由专门的机构对住宅进行安全性、可靠性鉴定,以便采用绿色环保、对住户干扰小的加固补强措施,提高老旧小区住宅的安全性和耐久性。安全性评估重点是对梁、柱等建筑结构构件的可靠性、抗震性能,以及对公共走道、建筑外立面、屋面等部位的非结构构件、设施的可靠性及消防安全等进行分析评估。

老旧小区改造中需要考虑到消防通道的重新设置或对满足要求的消防通道进行路障疏通,提出车道

的净宽度和净空高度均不应小于4米、消防车道的坡度不宜大于8%。

此外,提出对水箱供水安全改造,改善老旧小区二次供水系统水质问题,提出将矩形或方形水箱改造成球形水箱、水箱总有效容积不应超过36小时的生活用水量等技术要求。针对部分老旧小区没有固定门房的情况,《手册》指导可增设装配式、可移动式门卫岗亭,适用于各个未设有砌筑门房的小区出入口及主要路段,采购后现场进行安装即可投入使用。

2 非机动车充电设施与相邻建筑距离不小于5米

老旧小区普遍存在停车难的问题。《手册》提到,立体停车库适用于车位紧张、空地面积有限且无法修建地下停车场的小区。增设立体停车库时,需要根据目标小区车辆的数量计算出总荷载,并校核地基承载能力是否能够满足要求后,直接采购成品停车设施在目标场地安装固定。增设地下停车场,适用于能够提供足够的地下空间,并且不对地上建筑的使用安全造成不利影响的区域。地下停车场的规划设计应在

城市建设人防工程总体规划的指导下进行,宜选在水文工程地质条件好、道路畅通的位置;停车场车辆进出频繁,有一定噪声,出口不宜设置在靠近住宅建筑处,地下停车场一般应做到平时和战时均能使用,因此地下车库选点应与人防工程选点结合。

不少老旧小区存在“飞线”充电问题,安全隐患大。《手册》提到在改造中安装非机动车智能充电设施时,应注意充电设施和居民楼保持一定

的距离,与相邻建筑距离不小于5米,方便居民用车及满足安全要求;充电桩安装到车棚内的,车棚应采用不易燃材料,在设备或者插座上安装挡雨板;每个充电桩都在合适的位置配备消防器材,消防器材的位置不宜隐蔽,位置不宜过远;插线板安装时要固定,考虑离地距离和使用高度;充电桩需求数量按照充电桩座与电动自行车保有量1:4至1:3的比例进行配置;在实际投放时,可以先按最低数量进行投放。

3 小区要注重适老化、儿童友好化改造

《手册》还特别关注到小区改造中“一老一小”的民生需求,提出适老化、儿童友好化改造。在老旧小区改造时,社区居家养老服务设施选址,应选择交通方便、社区服务设施齐全、环境幽静地区,结合社区卫生服务中心、居住区公园建设,选址地点有较高的可识别性,且可就近解决老年人的基本生活需求,社区居家养老服务设施安排在一、二楼等建筑的低层,充分考虑老年用房日照、采光、通风需求,建筑与室外环境有良好结合。户外环境应根据小区的人口年龄结构,老年人的数量比例,计算合理的绿地与场地面积,以满足老年

人户外活动的要求。

对于儿童活动场地友好化改造,《手册》指导要做好儿童活动场地尺度的把控,尽量做到小空间,多趣味,尺度不宜过大,成人步幅约65厘米,3秒走路的距离约有 $0.65 \times 2 \times 3 = 3.9$ 米,所以设施的安全距离是1.8米,看护区的坐椅距离儿童设施的距离不得多于4米,不得少于1.8米。通向儿童活动场地的道路和活动场地内的道路表面要平整防滑,而通向幼儿活动场地道路还要方便婴儿车通行。在所有的游戏设施下都应该采取保护性的地面,如沙地、塑胶、橡胶垫等。



垃圾分类收集点 现代快报+记者 赵丹丹 摄

4 垃圾分类收集房服务半径不超过300米

江苏各地在推进垃圾分类,垃圾分类收集点的建立、改造成为难点、痛点。《手册》提出,老旧小区的生活垃圾分类收集房应设置在便于清运的地点,宜设置于小区出入口、主要道路旁并对交通、居民生活、景观效果影响较小的地段。服务户数一般不超过1000户,服务半径不宜超过300米。也可采用垃圾分类收集点位置“三选”工作法,即让业主选点位、让市民选时间、让市场选建设方,有效避免垃圾分类收集房建设中产生的邻避效应。

暂无条件采用垃圾收集容器间集中投放生活垃圾的老旧小区,可对现有的垃圾投放量和户外空间进行重新评估,采用分散设置的垃圾分类收集点进行收集。宜按住宅单元或楼栋在适宜位置分别设置收集厨余垃圾、其他垃圾的垃圾容器。高层住宅按照每栋一组,小高层和多层住宅按照每1~2栋设置一组可回收物收集点。有害垃圾收集容器宜在

征婚交友

广告热线:025-84783581
♥男,未婚63年,1.74米,大学,觅
单身并愿生育之女。15905162958短
信,229796421@qq.com

♥男,54年,1.69米,品正体貌佳,
显年轻,在宁正高,年入30万;寻40岁
内,1.6-1.67米,品正体貌佳,单身女。
13851522918

南京幸福之家正规知名婚介

免费登记58821218

零距离老牌婚介中心

不成功不收会费成功率高
张萍诚信热线84649365

南京红娘婚介23年老牌

83312518中山南路239盛天大厦704

