

南昌市工程建设项目 审批制度改革领导小组 文件 南昌市行政审批局

洪工改文〔2021〕1号

南昌市工程建设项目审批制度改革工作 领导小组 南昌市行政审批局关于印发《南昌市 居住区便民服务设施规划审批管理规定 (试行)》的通知

市政府各部门、市直各单位：

为建立完备、安全、高效、舒适的便民服务设施体系，提升我市居住区品质，创造良好的人居环境，按照省委“彰显省会担当”更高要求和市委关于“转作风优环境”工作部署要求，现将《南昌市居住区便民服务设施规划审批管理规定（试行）》印发给你们，本规定自2021年6月1日起实施，请各单位遵照执行。

特此通知

(此页无正文)

南昌市工程建设项目审批制度
改革工作领导小组



南昌市行政审批局
2021年6月1日



南昌市居住区便民服务设施规划审批管理规定

（试行）

第一章 总 则

第一条 为提升我市居住区品质，创造良好的人居环境，建立完备、安全、高效、舒适的便民服务设施体系，满足居民日益提高的物质和精神文化需求，依据《中华人民共和国城乡规划法》、《城市居住区规划设计标准》等法律法规，结合我市实际，制定本规定。

第二条 本规定所称居住区便民服务设施，是指为居住街坊内住宅建筑配套建设的基本生活服务设施，主要包括物业管理、便利店、活动场地、生活垃圾收集点、停车场（库）等设施。

第三条 本规定适用于我市中心城区新建居住区便民服务设施的规划、设计、建设和管理，其他县（区）可参照执行。

第四条 居住区便民服务设施应坚持统筹规划、资源共享、集约用地的原则，综合考虑用地规模、现状及周边用地、地形地貌、周边设施等因素的制约和影响。

第五条 居住区便民服务设施应与住宅建筑同步规划设计，同步配套建设，同步交付使用。

第六条 居住区便民服务设施除应符合本规定外，尚应符合国家现行有关标准的规定。

第七条 纳入市人民政府旧城区改造和棚户区改造的项目以

及因市政工程建设拆除后确需恢复性建设的项目,结合实际情况参照本规定执行。

第二章 规划与建设

第八条 居民机动车停车

(一) 居民机动车停车应满足《南昌市建设项目停车配建标准》要求,考虑特殊需求,适当配置大号车位、访客车位、无障碍车位,并应符合以下规定:

(1) 大号车位(垂直停车尺寸 2.5 米 x5.5 米)设置比例不小于总配建车位数的 10%。

(2) 访客车位应结合商业配套机动车位置统筹考虑,设置在居住区出入口外或靠近出入口,按总配建车位数的 5%配建,且 100%设置快速充电车位。

(3) 无障碍车位应靠近建筑物出入口或靠近电梯位置设置,方便轮椅使用者到达目的地。

(二) 居民机动车应优先设置地下停车库,在地下基本满铺(指地下室占地大于总用地 75%)的前提下方可考虑地面停车,地面停车不超过居住总配建车位数的 10%(含访客车位),并应符合以下规定:

(1) 地下车库停放三辆车的结构柱网开间应不小于 8.1 米或结构柱净距不应小于 7.4 米。

(2) 住宅建筑一次配建充电设备的停车位的配置比例不小于总停车位的 20%，且应与主体同步实施。

(3) 停车库（场）电动汽车停车位应集中布置成电动汽车停车区，电动汽车停车区按防火单元要求进行设置，电动汽车停车区应分散布置，停车库的防火分区的划分应按国家现行标准《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067 执行。

(三) 居民机动车停车应 100%预留充电安装条件，应满足相关电动汽车充电设施规范要求。

第九条 居民非机动车停车

(一) 居民非机动车停车应满足《南昌市建设项目停车配建标准》要求，考虑特殊需求，适当配置充电车位、共享车位，并应符合以下规定：

(1) 按居住户数的 10%设置非机动车充电车位。

(2) 共享车位设置在用地内、临街、对外开放的区域，每个共享车位可按 5 个非机动车泊位折算计入非机动车配建总量，折算计入的非机动车泊位数量不超过其配建总量的 30%。

(二) 居民非机动车停车应结合楼栋，就近设置在方便居民使用的位置，集中和分散兼顾。其中地面非机动车停车应设置雨棚遮挡设施，并预留充电设施安装空间，停车雨棚净高应大于 2.0 米。

第十条 儿童、老年人活动场地

(一) 新建居住区应设置儿童、老年人室外活动场，用地面积不应小于 170 平方米，并在标准的建筑日照阴影线范围之外，

场地开阔、视线通透便于看护。

(二)结合养老服务用房设置室内老年人活动用房,应考虑交通便利、方便到达,宜毗邻公共绿地、室外活动场地,且应设置在建筑的一至三层,设置在二层或三层的应设置担架电梯。

第十一条 居民健身、休闲活动场地

(一)新建居住区应设置综合活动广场、跑道等居民健身活动场地,其中综合活动广场宜大于 100 平方米,跑道长度宜大于 200 米。

(二)新建居住区应结合架空层或绿地中有顶盖构筑物设置居民休闲场地,按 0.5 平方米/户进行配置,净高不小于 3.0 米。

第十二条 邮件和快递送达设施

(一)新建居住区应设置邮件和快递送达设施,包括快递驿站及智能快递柜,可设置在居住区出入口人流出入便捷地段,可结合物业管理用房设置快递驿站,可结合架空层多点设置智能快递柜,方便居民取物、等候。

(二)邮件和快递送达设施应与周边环境相协调不应影响相邻建筑的采光和通风,不妨碍车辆和人员正常通行,不遮挡消防设施,不阻碍疏散通道。

第十三条 居民生活垃圾收集点

(一)生活垃圾收集点位置应固定,不影响城市卫生和景观环境,按照每 300 户或服务半径不超过 150 米设置一处,宜设置在对周围环境影响较小、交通便利、方便垃圾车辆出入的地段。

(二) 生活垃圾分类收集点应采用密闭式分类垃圾收集容器,减少异味、臭味、蚊蝇滋生等。

第十四条 便利店

(一)便利店的布局应适度集中临街设置,可设置在住宅底层,考虑小型货车停放空间。

(二)便利店建筑面积不应小于 50 平方米,店招、广告位等应统一设置,与居住区建筑风格相协调。

第十五条 物业管理与服务

(一)新建居住区应设置物业管理与服务用房,其建筑面积按计容总建筑面积的千分之二至千分之三配置,最低不小于 120 平方米,位置应设置在建筑的一至二层,视规模大小原则上不超过两处。

(二)新建居住区应设置公共厕所,可结合物业用房统筹考虑,兼顾业主使用,出入口相对独立,24 小时对外开放。

第十六条 其他

(一)附设于建筑物外墙,设有栏杆或栏板,供人活动的室外空间的阳台,按水平投影的一半计入容积率,其中各类阳台水平投影面积之和不得大于套内建筑面积(含阳台水平投影面积)的 15%,南向或东西向用于休闲活动的主阳台最大进深不得大于 2.1 米。

(二)设置在住宅底部的社区服务用房外立面设计标志鲜明,易于辨识,层高应大于 3.2 米。

第三章 监督管理

第十七条 设计部门在居住区规划设计时，应对便民服务设施进行专篇设计，包括名称、功能、位置、指标等。

第十八条 审批部门在总平面规划审定时，应对居住区便民服务设施的名称、功能、位置、指标等进行核定。

第十九条 建设单位应将居住区便民服务设施图纸在销售场所予以公示，公示内容包括便民服务设施名称、建筑面积、建设地点、建设时序、交付时间等。

第二十条 任何单位和个人必须按照规划审批所确定的功能使用。对擅自改变其使用功能的，由有关职能部门责令改正，并依法予以查处。

第二十一条 未按经批准的规划设计方案及建设要求完成居住区便民服务设施的，自然资源部门不得进行竣工验收。

第四章 附 则

第二十二条 本规定自 2021 年 6 月 1 日起施行，试行两年。

第二十三条 本规定由南昌市行政审批局负责解释。