



关于印发《池州主城区老旧小区 综合整治设计导则》的通知

池规函〔2016〕47号

各相关建设、设计单位：

为指导池州市主城区老旧小区综合整治，完善老旧小区功能配套，改善小区环境，我局制定了《池州主城区老旧小区综合整治设计导则》，并经市政府第72次市长办公会审议通过，现予以印发，请认真贯彻执行。

附件：《池州主城区老旧小区综合整治设计导则》

池州市自然资源和规划局

2016年5月12日

（此件公开发布）



池州主城区老旧小区综合整治设计导则

池州市城乡规划局

2016年4月



目 录

第一章 总则.....	— 4 —
第二章 技术路线.....	— 4 —
第三章 基础设施综合整治.....	— 5 —
第四章 公共服务设施综合整治.....	6
第五章 小区环境整治.....	7
第六章 海绵城市设计专篇.....	7



第一章 总则

- 1.1 本导则旨在指导池州市主城区老旧小区综合整治设计，使小区整治设计按照“消除安全隐患、完善基本功能、配套公共设施、美化小区环境”的总体要求，全面改善小区生活居住环境。
- 1.2 本导则适用于池州市主城区老旧小区综合整治(不含地上建筑改造)的规划设计与建设。
- 1.3 本导则宜采用限额设计的办法，按照投资额度及轻重缓急，确定小区改造设计内容。
- 1.4 本导则的规定为对老旧小区综合整治设计的基本要求，当与法律、行政法规的规定抵触时，应按法律和行政法规的规定执行。

第二章 技术路线

- 2.1 老旧小区综合整治设计应充分结合实际，因地制宜，注重可实施性，并有利于后期管理与维护。
- 2.2 老旧小区综合整治设计应以问题为导向，重点解决小区给排水、道路破损、停车位缺乏等亟需改造的问题。
- 2.3 老旧小区综合整治设计前应现场勘查，整治设计应分析老旧小区与周边道路及地块的关系，设计前应对地下管线、给排水设施、小区配套、安全隐患等进行现状调查，收集现



状基础资料，对小区居民进行问卷调查，走访物业、社区、街道及有关部门，全面了解老旧小区现状存在问题，合理确定改造设计方案，尽可能减少对居民生活的干扰。

2.4 池州市作为海绵城市建设试点市，老旧小区改造设计应结合实际落实海绵城市建设要求。

2.5 老旧小区改造方案最终设计成果需含物探等基础资料。

第三章 基础设施综合整治

3.1 给水管网及设备改造

针对老旧小区存在地下管道陈旧、腐蚀、结垢、水质差、供水不足问题的，按现行规范对小区地下给水管网及附属设施（水表井、地下消火栓、阀门井、水泵接合器等）进行更换，使改造后的管网满足生活及消防用水的使用要求。

3.2 雨、污水排水管网及设备改造

老旧小区排水管网改造，应考虑充分利用原有排水管网，进行雨污分流改造。应对老旧小区室外地下雨水管网及污水管网等进行检查、物探，掌握与周边建筑排水衔接及市政接口状况。

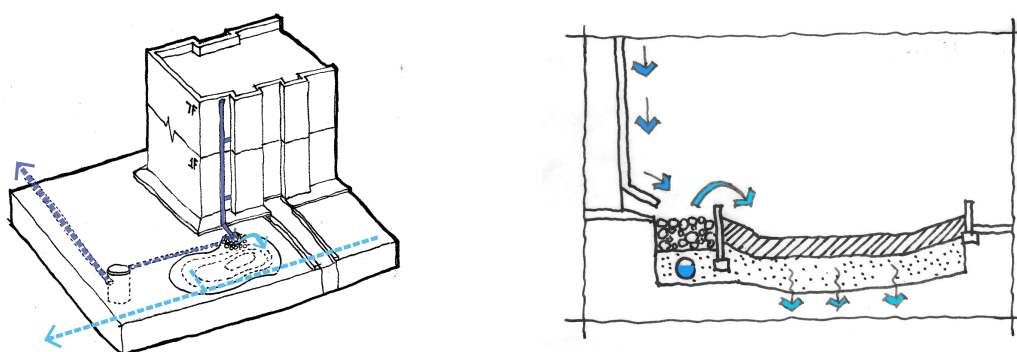
对建设标准低、使用时间长导致路面积水严重路段的雨水管网、污水管网及附属设备，按现行规范更换，以达到日常使用及运行要求。对建筑与雨、污主干管间的分支管道进行疏通，确保分支管道排水顺畅。

对有渗漏损坏情况的化粪池应进行维修或更换。化粪池



的位置应便于机动车清掏，并不得影响现有建筑基础安全。

餐饮类店面的含油污水应经室外地下隔油池后方可排入污水管道。住宅楼阳台洗衣池废水可沿用现状雨水管，前端增加弃流装置，平时阳台洗衣水过滤后排入污水管网，雨季水量较大时，溢流排入低影响开发设施（具体可参考图例）。



阳台洗衣池废水处理方案意向图

3.3 燃气改造

应结合老旧小区综合整治，铺设天然气管网到户。

3.4 道路

充分调查老旧小区周边的道路情况、内部的道路系统现状、居民的出行规律及出入口的分布，并对道路本身的质量及破损状况等多种要素进行分析、评估，在可能的范围内因地制宜提出整治改造措施。

修补破损道路可采用“见坏补坏”，“圆洞方补、斜洞正补”的方法对龟裂、坑槽、沉陷等问题进行修补。路面改



造时宜采用柔性路面（沥青混凝土为面层的道路），宅间路可根据具体情况采用柔性路面或刚性路面（水泥混凝土路面结构）。人行道部分可采用透水性较好的砌块路面。

保持小区道路通畅，满足消防通道要求。

3.5 机动车停车位

老旧小区综合整治应结合实际，宜多设置林荫式机动车停车位，原则上配比不得低于0.3个车位/户，满足消防条件下，可采用路边画线停车或采用立体式停车，尽量满足小区停车需求，增设交通标志，同时原则上按照有关标准配建电动汽车的充电设施；

3.6 非机动车停车位

完善非机动车停车设施，因地制宜设置非机动车车棚，新建车棚不得影响周边居民住宅通风采光，宜采用轻型材质建造，色彩与周边建筑环境协调，设置充电插座，非机动车停车位配比不宜低于1个车位/户。

3.7 小区亮化

小区亮化光源宜采用新能源节能光源，简洁实用，满足夜间照明。路灯以杆式路灯为主，个别节点设置壁挂式墙灯。

3.8 消防设施改造

应检查修缮小区公共部分原有的消防设施，并保证其完好、有效。

小区公共部分未设置消防设施的，应按照《建筑设计防火规范》GB 50016等有关消防技术规定增设相应的消防设施。



3.9 强弱电线路改造

小区内架空线路宜结合小区道路改造工程，实施架空线路下地，实现电缆供电，架空线路下地确实有困难的，应根据《住宅建筑电气设计规范》，对凌乱架空线路进行分类梳理捆绑，达到强弱电线路分离、视觉美观的效果。

第四章 公共服务设施综合整治

4.1 完善公建配套

完善配套物业用房。对被占用或闲置的公建配套物业用房应恢复原有使用功能。对原有未配套物业用房，有空间场地的小区，经规划部门审批，可采取新建、改建、扩建及其他方式，配置物业管理用房。

根据小区实际情况可改造或新建公厕。

4.2 养老服务设施配套改造

有条件的小区，按上位规划关于养老服务设施相关配套要求，进行养老服务设施改造，完善配套建设社区居家养老服务设施。

4.3 便民公共活动设施

根据小区实际配套休闲设施。维修改造原有破损的休闲场地，有条件的小区应新建休闲活动场地，并配套相关的健身器材等设施。

4.4 信报箱

可结合实际对未安装信报箱的住宅楼进行信报箱补建，



对老式信报箱（包括一口箱）进行更新。

4.5 安防设施

小区应加强安防措施。在小区综合整治同时，开展视频监控系统建设和改造，并按照相关国家标准，联网接入全市天网工程。

第五章 小区环境整治

5.1 绿化

根据老旧小区内外的环境特征、绿地条件、居民的实际需求，尽量多布置乔木提升绿化景观。绿化树种选择应适地适树，宜乡土乔木树种为主。老旧小区内的乔木及现状较好的灌木、地被等植物可保留，对影响交通视距及长势差的乔、灌木进行清理。

老旧小区内如有古树名木，在绿化设计中要尽量发挥古树名木的文化历史价值的作用，丰富环境的文化内涵。

5.2 垃圾收集

更新、规范环卫设施，根据小区实际情况设置分类式垃圾桶，保障小区居民生活垃圾倾倒和堆放。垃圾桶应放置于固定的位置，不宜置于绿地之中。

5.3 规范文化宣传设施

在小区主要出入口设置小区平面示意图、社区引导牌、道路引导服务指示、楼栋号、安全警示牌等有利于外来人员识别和小区服务管理的识别系统。识别系统宜保证一定的照



度，满足夜间需要。同时在小区内合理配置宣传栏、公示牌、科普橱窗等设施，外形力求美观整洁。

第六章 海绵城市设计专篇

6.1 老旧小区综合整治应结合海绵城市建设，考虑小区绿地条件、地下管网情况适当进行小区道路、停车位、透水铺装、下沉式绿地、植草沟等改造，老旧小区海绵城市方案设计应充分考虑老旧小区实际改造难度与居民使用需求，改造后要便于小区后期物业管理及设施维护。

6.2 小区道路：有条件的小区道路宜采用透水路面。

6.3 停车位：小区机动车停车位应采用植草砖等透水性铺装材料铺设。

6.4 透水铺装：小区广场及游步道宜采用透水铺装铺设。

6.5 下沉式绿地与雨水花园：有条件的小区，可设置下沉式绿地、雨水花园等生态设施。雨水生态设施应设置溢流口（井），并接入小区或市政雨水管网。

6.6 植草沟：有条件的小区，主次道路及游步道两侧可设置植草沟，使路面雨水排放至植草沟内储存，下渗。