

关于印发《〈江苏省城市规划管理技术规定
(2011年版)〉常州市实施细则》的通知
(常规规〔2012〕2号)

各有关单位：

为适应《城乡规划法》、《江苏省城乡规划条例》等法律法规和城市规划新的标准规范的实施，根据江苏省住建厅的要求，结合我市实际，我局对《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》相关内容进行了细化完善，组织编写了《〈江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)〉常州市实施细则》(以下简称《实施细则》)，现予印发。

为了便于对照和查询使用，本《实施细则》条款编号纳入《江苏省城市规划管理技术规定(2011年版)》条款编号序列，细化完善内容用楷体表示。

本《实施细则》定于2013年1月1日起执行。2013年1月1日之前已经城乡规划主管部门审定建设工程规划设计方案的，可按审定的方案执行。

常州市规划局

2012年11月21日

《江苏省城市规划管理技术规定（2011年版）》

常州市实施细则

2.2.3 制定和实施新建居住区的规划，应按照城乡规划法律法规、国家和省城乡规划相关标准、规范的规定，同步安排教育、医疗卫生、文化体育、商业服务、金融邮电、社区服务、市政公用、行政管理和其他公共服务设施用地以及户外公共活动空间。

开发项目分期实施的，配套公建设施的配建原则及实施时序需在规划条件中具体明确。

2.4.2.1 住宅、办公和普通商业建筑（大型商场、大型超市、专业市场及特殊商业除外）折算容积率的基准层高按表 2.4.2.1 执行。

表 2.4.2.1 建筑折算容积率的基准层高（米）

建筑类型	住宅	低层住宅平均层高	办公、普通商业建筑
基准层高（H _r ）	3.6	3.6	4.5

建筑设计层高小于等于折算容积率的基准层高的不折减容积率，建筑设计层高大于折算容积率的基准层高的需折算容积率。经折算容积率后的建筑面积为：

$$S_r = S \times H / H_r$$

S_r--计算容积率的建筑面积；S--设计楼层的建筑面积；H--建筑设计层高；H_r--折算容积率的基准层高。

2.4.3.1 有顶盖、不封闭的空中花园（含景观阳台，下同），其进深小于等于 3.0 米时按其水平投影面积的 1/2 计算建筑面积，进深大于 3.0 米时按其全部水平投影面积计算建筑面积。住宅需设置空中花园的，每套住宅只能设置一处。

空中花园外部不应再设置阳台、设备平台、花池等，其开敞面宽应不小于其主要朝向面宽的 2/3。

空中花园的设计形态不规则的，其进深按平均值计算。

2.4.3.2 飘窗的窗台与室内地坪高差应大于等于 0.45 米。

窗台与室内地坪高差小于 0.45 米的不作为飘窗，建筑面积按如下方式计算：窗台至窗顶的净高大于 2.1 米的计算全面积；净高小于等于 2.1 米且大于等于 1.5 米的计算一半面积；净高小于 1.5 米的不计算面积。

有上述设计内容的建筑，在申报图纸时须提供相应部位大样详图，以确定构造形式及其窗台高度。

2.4.3.3 户式集中制冷、供热的设备平台宜集中设置，其投影总面积每户应小于等于 4 平方米。符合上述要求的设备平台不计算建筑面积；其投影总面积每户大于 4 平方米的按全部投影面积计算建筑面积。

2.4.3.4 报建图纸中应明确建筑外墙保温隔热层厚度，外墙保温隔热层所占建筑面积应在经济技术统计表中单列，不计入容积率指标。

2.4.3.5 鼓励合理开发利用地下空间。

2.4.3.5.1 地下室、半地下室的以下情形其建筑面积应计入容积率指标：结构顶板高出室外规划地坪标高大于等于 1.5 米，小于 2.2 米的，按其水平投影面积的 1/2 计入容积率指标，大于等于 2.2 米的，按其水平投影面积计入容积率指标。

居住建筑单层地下室层高不应超过 4.2 米。

2.4.3.5.2 处于自然或人造坡地中的建筑，其地下室、半地下室有一边在室外地坪以上的部分大于 1.5 米（按结构顶板计，下同），小于 2.2 米的，按其水平投影面积的 1/2 计入容积率指标，大于等于 2.2 米的，按其水平投影面积计入容积率指标。

结构顶板高出室外地坪部分，结构顶板与室外地坪的竖向高差按其最大值计算。车库出入口除外。

2.4.3.5.3 设置下沉天井或以大开挖形式改善地下室室内环境的居住建筑，当天井面积大于 15 平方米/户或沿墙开挖长度累计大于 8 米/户时，天井地坪或开挖后形成的地坪标高视同该建筑的室外地坪标高，建筑面积按 2.4.3.5.1 的计算方法计入容积率

指标。

2.4.3.6 建筑物底层架空部分层高大于等于 4.5 米、无围护结构的公共或公益活动空间的建筑面积不计入容积率指标，该建筑面积在经济技术统计表中单列。不符合上述条件的建筑物架空层建筑面积应计入容积率指标。

2.4.3.7 对容积率计算规则，相关技术规范和规定未作明确规定的，可在规划条件中予以明确。

3.2.6.1 高层住宅建筑应与受其影响的周边地区统一规划，并进行日照影响分析，保证高层住宅建筑之间及受其影响的周边地区住宅建筑的有效日照时间符合住宅建筑日照标准的规定。日照影响分析的具体要求见附录四及本市建设项目日照影响分析管理相关规定。

3.2.8 住宅建筑的间距在满足日照要求的前提下，最小间距应符合表 3.2.8.1、表 3.2.8.2 的规定(图示见附录三)。本市涉及表 3.2.8.2 相关内容的按表 3.2.8.2B 执行。

建筑间距应考虑建筑外墙保温层、装饰层的厚度。方案阶段未考虑的应按单侧 0.3 米预控。

表 3.2.8.2B 住宅建筑之间山墙最小间距(米)

间距 \ 建筑高度		建筑高度				小高层	多层	低层
		高层(米)						
建筑高度		≥100	≥80, <100	≥50, <80	<50			
高层 (米)	≥100	30						
	≥80, <100	30	20					
	≥50, <80	25	20	18				
	<50	20	20	18	15			
小高层		15	15	15	15	13		
多层		13	13	13	13	9	8	
低层		13	13	13	13	9	6	6

注: 1. 相对两侧山墙均有窗户、阳台或开门的应按表中要求执行。

2. 低层、多层住宅与各类住宅相对山墙一侧无或两侧都无窗户、阳台或开门的按消防和施工安全等控制。如山墙之间有公共

常州市行政规范性文件

道路的，在符合消防和施工安全等要求的同时，山墙间距不得小于6米。

3.3.3.1 建筑物退界距离及主要、次要朝向图示见附录六。各类建筑退界距离的计算具体见表3.3.3.1。相邻两地块之间离界距离应统筹考虑，在规划条件中予以明确。

3.3.3.7 对围墙的离界距离，规划条件中有规定的，按规划条件要求控制，规划条件中未明确的，在旧区不小于0.5米，新区不小于1米。相邻地块之间的围墙可设在地块分界线上。

3.3.4.1 建筑物后退城市规划道路红线的距离，应当有利于建筑(裙房、塔楼)形成整洁有序的界面，结合道路功能、路幅宽度以及建筑物类别、高度，合理确定其后退规划道路红线的距离，最小后退距离按表3.3.4.1控制。城市重要地段应当在详细规划或城市设计中提出建筑贴线率、退让基线等规划控制要求。本市涉及表3.3.4.1相关内容的按表3.3.4.1B执行。

表3.3.4.1B 建筑物后退城市规划道路红线最小距离(米)

后退距离 道路宽度		建筑高度		
		≤24米	>24米, ≤50米	>50米
≥40米	快速路	20	20	20
	交通性主干道	15	15	20
	生活性主干道	10	15	20
≥30米, <40米		8	15	20
≥20米, <30米		8	10	15
<20米		5	8	15

注：1. 高低层组合的建筑后退距离按建筑不同高度分别控制。

2. 特殊地区的建筑后退距离，按控制性详细规划、城市设计执行。

3.3.4.3 沿公路的建筑物，在城市规划建设用地范围内的路段两侧，按后退城市规划道路红线要求执行；在其余路段两侧，其后退高速公路隔离栅外缘不少于30米，后退公路两侧边沟(截水沟、坡脚护坡道)外缘，非高速公路的国道不少于20米，省道不少于15米，县道不少于10米，其他道路不少于5米。公路按技

常州市行政规范性文件

术等级划分时，建筑物后退公路距离按表 3.3.4.3 执行。上级部门另有规定的从其规定。三者不一致时取高值进行控制。

表 3.3.4.3 建筑后退等级公路红线一览表

类别	高速公路	一级公路	二级公路	三级公路	四级公路
后退距离(米)	50	30	20	15	5

3.5.2.1 地下或半地下建筑的屋顶绿地其绿化覆土深度达 1.5 米的按其水平投影面积计入绿地率指标。

3.5.2.2 以下情况下的绿地不计入绿地率指标：

1. 住宅区分户内庭院内的绿地。
2. 底层架空层水平投影面范围内的绿地。
3. 消防通道(含隐形消防通道)、消防登高面等消防用地范围内的绿地。

3.5.7 各类建筑基地的绿地率指标应在规划条件中予以明确。

3.8.1 建筑配建停车位建议指标见表 3.8.1。本市涉及表 3.8.1 相关内容的按表 3.8.1B 执行。

表 3.8.1B 建筑物配建停车位指标

建筑物分类		计算单位	小汽车			自行车	
大类	小类		一类区		二类区		
			下限	上限			
住宅	商品房	独立式住宅	车位/100 m ² 建筑面积	1.2	1.2	1.0	
		单元式住宅		1.0	1.0	1.5	
	经济适用房			0.6	0.6	3.0	
	廉租房、公共租屋			0.3	0.3	3.0	
办公	行政办公		车位/100 m ² 建筑面积	1.0	1.2	1.8	2.5
	商务及其它办公			0.8	1.0	1.2	2.0
商业	普通商业		车位/100 m ² 建筑面积	0.5	0.7	0.8	5.0
	超市			0.6	0.8	1.2	5.0
	农贸市场			0.6	0.8	1.2	10.0
	专业市场			0.6	0.8	1.2	5.0
	宾馆			0.5	0.6	0.8	2.0
	餐饮、娱乐			1.0	1.5	2.0	2.0

常州市行政规范性文件

医院	市区级综合医院	车位/100 m ² 建筑面积	1.0	1.5	1.5	1.0
	社区医院		0.5	0.8	0.8	1.5
	专科医院		1.0	1.5	1.5	1.5
	卫生防疫站		0.4	0.6	0.6	3.0
学校	大中专院校	车位/100 名学生	2.5	4.0	5.0	50.0
	中学		1.5	2.5	3.0	60.0
	小学、幼儿园		1.5	2.5	3.0	8.0
公园	综合公园	车位/公顷 占地面积	5.0	8.0	10.0	20.0
	社区公园		1.5	2.5	3.0	20.0
	工业厂房	车位/100 m ² 建筑面积			0.3	0.5/职工
	仓储				0.5	0.5/职工

注：1. 本市市区建筑物配建停车位指标按三类区域划分。

一类区：设置两片。其中，市中心片为：丽华路—劳动路—长江路—关河路—大湾浜—沪宁铁路围合的范围；武进片为：和平路—广电路—兰陵路—312国道围合的范围。

二类区：常合高速—大明路—敬业路—滆湖—扁担河—聚湖路—武宜运河—新京杭运河—德胜河—机场路—丹阳界—沪蓉高速—德胜河—338省道—剩银河—长江—江阴界—沪蓉高速围合不属于一类区的范围；

三类区：本市市区不属于一类区和二类区的其他范围。

2. 机动车配建停车位指标在一类区分别设上限值与下限值，住宅不设上限值；二类区只设下限值；三类区的配建停车位指标原则上不低于二类区。自行车配建停车位指标只设下限值。

3. 行政办公指街道及以上的行政办公建筑。生产研发建筑的配建停车位指标，按照办公建筑执行。社区配套建筑的配建停车位指标，按照相应的住宅建筑执行。公园建筑的配建停车位指标，按照相应性质的建筑配置。

4. 大型商业、体育场馆、影剧院、文化活动中心、交通枢纽、专类公园、综合公园、专业市场、工业厂房以及仓储等由于情况不同产生停车需求差异较大的建筑，城乡规划主管部门应结合建设项目交通影响评价确定配建停车位指标或根据实际情况另行确定。本表中专业市场、综合公园、工业厂房、仓储的指标只作

为参考值。

5. 特殊地区、轨道交通周边地区、慢行街区等的建筑和未列入表中的建筑物配建停车位指标由城乡规划主管部门另行确定。

6. 装卸车位、出租车、大巴车位、无障碍车位等，根据相关标准、规范另行配建。

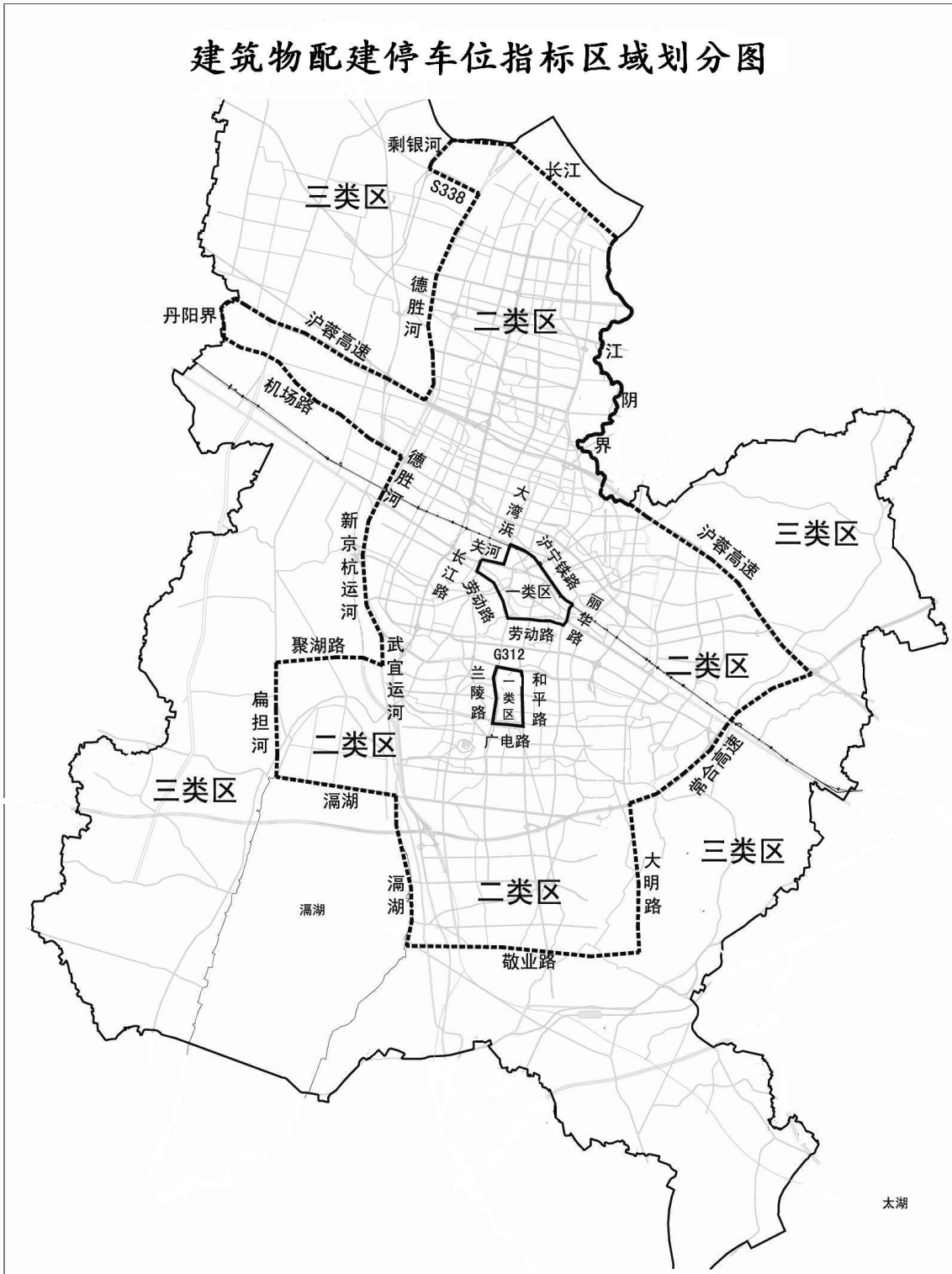
7. 其他类型机动车、非机动车停车面积，按照国家相关规范换算。

8. 满足交通影响评价启动阈值的建筑，应根据相关要求，通过交通影响评价提出配建停车位指标供城乡规划主管部门参考。

3.8.3 各类停车位面积应根据具体停车方式，按照国家和省有关标准、规范执行。报建图纸中应明确机动车停车位布局并标注尺寸及停车位数量。非机动车车位平均面积按不小于1.5平方米/辆计算。机械式停车位不计入住宅及其配套公建设施的停车位指标。

4.8.4.1 工程管线在小区（庭院）内建筑线向外平行布置的次序，应根据工程管线的性质和埋设深度确定，其布置次序宜为：污水、雨水、燃气、给水、通信、电力、路灯线路，沿小区道路布置。此类管线不得占用城市道路。

建筑物配建停车位指标区域划分图



4.8.4.2 电力线路（10kV 及以下）与通信线路在建成区宜地埋敷设，当需要架空敷设时，应分别架设在道路两侧，一般东、南侧为电力线路，西、北侧为通信线路。

4.8.13 架空管线之间及其与建（构）筑物的最小水平净距应符合表 4.8.13 的规定。架空高压电力线路走廊宽度的控制应符合表 4.8.13.1 的规定。

表 4.8.13.1 架空高压电力线路走廊宽度

电力线路电压	走廊宽度
35kV	12-20 米
110 kV	15-25 米
220 kV	30-40 米
500 kV	60-75 米

注：本表主要用于新建架空高压电力线路和规划设计管理中的架空高压电力线路走廊宽度控制。架空高压电力线路走廊宽度一般按上限控制，如有特殊情况则另行确定。

5.2.5 高层住宅建筑高度大于 50 米的，建筑面宽不宜大于 60 米。底商住宅建筑，其商业建筑的高度不宜超过总建筑高度的 1/4。居住区的配套服务设施宜集中独立设置。

5.2.6 居住区的公共绿地宜布局在小区用地的外侧，与城市公共空间融为一体。

7.3 本《实施细则》自 2013 年 1 月 1 日起施行。2005 年 9 月 1 日发布的《常州市关于〈江苏省城市规划管理技术规定（2004 年版）〉实施的补充规定》（常规〔2005〕28 号）、2011 年 3 月 21 日发布的《常州市市区地下室、半地下室容积率计算规定》（常规〔2011〕8 号）同时废止。