

常州市自然资源和规划局文件

常自然资规发〔2024〕24号

关于印发《常州市高品质住宅规划管理实施意见（试行）》的通知

溧阳市局、金坛区局，各分局，机关各处室，局属各事业单位：

为进一步提升住宅高品质建设，更好满足人民群众对美好生活的向往，经研究决定印发《常州市高品质住宅规划管理实施意见（试行）》，请你们结合工作实际抓好贯彻落实。

常州市自然资源和规划局

2024年1月31日



常州市高品质住宅规划管理实施意见 (试行)

为进一步贯彻落实市委市政府关于提升住区品质,打造高品质住宅,创造宜居环境的相关要求,更好满足人民群众对美好生活的向往,现提出以下规划实施意见:

一、适用范围:

适用于全市范围。

二、主要内容:

第一部分 总平面设计要求

1、新建居住小区按要求设置人均不低于 0.5 m^2 集中绿地,大于等于 3 公顷以上(含)的地块应配置至少一处不小于总用地面积 1%的集中绿地,该绿地在标准的建筑日照阴影线范围之外的面积不小于 $1/3$ 。

2、新建居住小区配建停车位:小汽车按 ≥ 1.2 车位/ 100 m^2 建筑面积且不少于 2 辆/户,取其高值;非机动车按 ≥ 1.5 车位/ 100 m^2 建筑面积。

3、优化居住小区平面交通设计,宜实行人车分流,不得设置地面机动车停车位,地库应增设总停车位 2%的访客车位。

4、优化停车库设计。地下机动车库坡道应采取有效的降噪措施且应设置顶盖,地库出入口净高及主要车道净高应不低于 2.2 米;机动车位尺寸不应小于 2.5 米*5.3 米;住宅电梯均应通

达地下车库，电梯厅前设置通道的，通道净宽不得小于 1.2 米，通道处不应设停车位。

5、地下非机动车库应就近布置，地下非机动车库车辆出入口与住宅单元入口的距离不宜大于 100 米，非机动车库出入口坡道应符合电动自行车使用要求，坡度不宜大于 20%，做好防滑处理且应设置顶盖。

6、新建小区配建机动车停车位，应 100%具备充电设施安装接入条件。

第二部分 建筑设计

7、住宅建筑层高宜 ≥ 3.2 米。

8、住宅建筑的起居厅层高可适当挑高，其中挑高起居厅面积不应超过该户地上部分套内建筑面积的 20%。且挑高部分不应超过 7.2 米。

超出上述要求的住宅建筑起居厅挑高部分，超出部分按自然层折算建筑面积。

9、住宅建筑阳台应与居住空间或厨房（餐厅）相通，其最大进深不应大于 2.4 米（阳台围护结构外围至外墙面的最大垂直距离）。住宅建筑套内的阳台（包括标注为“平台、空中花园、入户花园、装饰性阳台”等），围护结构外围水平投影面积之和不应大于 20 平方米或者每户阳台围护结构外围水平投影面积之和占该户套内建筑面积的比例不应大于 20%。

超出上述要求的住宅建筑阳台，超出部分按水平投影面积折

算建筑面积。

10、采用户式集中制冷供热的住宅建筑，其设备平台宜集中设置，其投影总面积每户不应大于6平方米，可根据具体户型设计合理设置。

超出上述要求的设备平台，超出部分按投影面积折算建筑面积。

11、新建小区内独立设置的电动自行车集中存放和充电场所、水泵房、配电房、垃圾收集设施、门卫室等可不计算容积率，且不作为车位、公建配套的计算基数。

12、阳台无论封闭与否，面积统一按照阳台围护结构外围水平投影面积一半计算建筑面积。

13、底层作为公共空间的架空层(含核心筒等公用部分)(除纯架空外还可做书屋、儿童游戏、邻里互动等用途)、风雨连廊、车库坡道及出入口顶棚、沿街公共廊道等可不计算容积率。

14、特定地区的住宅建筑立面应做公建化处理，建筑风格符合所在区域城市总体风貌,注重第五立面设计,屋顶及外立面设备、管线应进行遮蔽和美化、与主体统一设计施工。

15、外立面主体宜使用石材、铝板、真石漆等高品质材料，鼓励运用新材料、新技术。

第三部分 附则

16、新建小区鼓励建设智慧型住宅，基于物联网、大数据等，配置适老、适幼、“六恒”系统等智能化产品，依托智慧城市家庭

网络终端，实现室内设备智能控制。

17、试点开展立体生态住宅建设，鼓励通过打造平台立体绿化，实现城市建筑与生态景观相生共融，提升住区品质。

18、有条件的区域可建设三层及以下非独栋独院的住宅产品。已供应居住用地但尚未建设的项目，在符合控制性详细规划和不突破规划条件中容积率要求的前提下，可优化建筑层次、建筑密度等指标，并依法依规办理规划许可变更等相关手续，建设三层及以上非独栋独院的住宅产品。

19、对分期建设用地范围内配套设施满足同期交付住宅的居住功能要求的，允许分期办理规划核实手续。

20、在高品质住宅项目规划条件研究过程中，为满足市场需求，针对项目个性化设计要求的，在不违反国家法律法规及有关标准、规范的前提下相关条款可直接在规划条件中落实。

21、高品质住宅项目涉及建设工程设计方案调整及建设工程规划许可变更的，对已经产生销售行为的建设项目，应采取公示、公告、听证会等形式，听取利害关系人的意见。

22、本意见与其他有关规定不一致的，以本意见为准；本意见未明确的，按其他有关规定执行。

23、本意见自印发之日起施行。

公开方式：主动公开

常州市自然资源和规划局办公室

2024年1月31日印发
