



21世纪全国本科院校土木建筑类 **创新型** 应用人才培养规划教材

城市详细规划原理与设计方法

主 编 姜 云 张洪波 庞 博



- 注重知识的前瞻性，并结合大量优秀设计作品进行知识点讲解和分析
- 介绍相关政策法规内容，加强理论和实践的保障性



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

21 世纪全国本科院校土木建筑类创新型应用人才培养规划教材

城市详细规划原理与设计方法

姜 云 张洪波 庞 博 主编



北京大学出版社
PEKING UNIVERSITY PRESS

内 容 简 介

本书采用专业理论与工程实践案例并重的方式,在现有的详细规划原理基础上,提出了居住区选址、新时期住宅设计的发展趋势和设计方法、居住区绿地与微气候调控结合的措施、居住区规划设计及控制性详细规划文件编写方法。全书理论系统、完整,反映当前最新的规范和设计标准。同时,通过居住区规划设计实例分析和设计技巧,为读者提出了切实可行的思路,并便于在设计实践中应用。

本书主要包括:详细规划原理概述、居住区规划、控制性详细规划三部分。第一部分为全书的理论概述,系统阐述了城市详细规划原理的基本内容,以作为居住区规划原理和控制性详细规划的基层和依据。第二部分为居住区规划原理,详细阐述了居住区规划的基本内容、发展趋势,并结合设计实践进行分析;第三部分为控制性详细规划,系统阐述了控制性详细规划的基本内容,并结合当前控制性详细规划的发展趋势,提出了新编制方法与编制内容。

本书理论与实践结合,系统阐述和重点探讨结合,既具有教材的特点,又具有研究特色,可作为高等院校建筑学、城市规划、景观专业的教学用书,也可供规划管理人员参考使用,同时也可作为设计部门的参考用书。

图书在版编目(CIP)数据

城市详细规划原理与设计方法/姜云,张洪波,庞博主编. —北京:北京大学出版社,2012.1

(21世纪全国本科院校土木建筑类创新型应用人才培养规划教材)

ISBN 978-7-301-19733-2

I. ①城… II. ①姜…②张…③庞… III. ①城市规划—建筑设计—高等学校—教材 IV. ①TU984

中国版本图书馆CIP数据核字(2011)第231665号

书 名:城市详细规划原理与设计方法

著作责任者:姜云 张洪波 庞博 主编

策 划 编 辑:吴迪 卢东

责 任 编 辑:翟源

标 准 书 号:ISBN 978-7-301-19733-2/TU·0193

出 版 者:北京大学出版社

地 址:北京市海淀区成府路205号 100871

网 址:<http://www.pup.cn> <http://www.pup6.com>

电 话:邮购部 62752015 发行部 62750672 编辑部 62750667 出版部 62754962

电 子 邮 箱:pup_6@163.com

印 刷 者:北京鑫海金澳胶印有限公司

发 行 者:北京大学出版社

经 销 者:新华书店

787毫米×1092毫米 16开本 18.75印张 435千字

2012年1月第1版 2012年1月第1次印刷

定 价:36.00元

未经许可,不得以任何方式复制或抄袭本书之部分或全部内容。

版权所有,侵权必究

举报电话:010-62752024

电子邮箱:fd@pup.pku.edu.cn

前 言

城市详细规划是落实城市总体规划和城市分区规划的最关键的规划阶段。面对经济全球化时代下城市土地和空间开发热潮的席卷,如何科学合理的规划建设和有效管理城市,已成为目前中国很多城市面对的问题。尤其是近10年来,中国的住宅产业发展迅速,依靠住宅建设拉动地方经济,通过“超级大盘”引领城市新城发展等现象屡见不鲜。科学引导城市健康发展,迈向低碳生态城市,实现低碳社区生活是当前中国城市发展和建设的基本原则,是必须遵循的指导思想和科学理念。城市详细规划是城市经济社会活动的基本单元和空间载体,是当前众多矛盾的焦点。因而,落实城市宏观经济发展的详细规划,一直是当前城乡规划的主要任务。

鉴于近年来国家经济社会发展的新动向和趋势,本书在现有的详细规划原理基础上,提出了居住区选址、新时期住宅设计的发展趋势和设计方法、居住区绿地与微气候调控结合的措施、居住区规划设计及控制性详细规划文件编写方法。本书结合专业理论与工程实践并重的方式,从城市详细规划设计的角度,列举并解析我国当前优秀设计作品,为读者提供有益的实践经验。书中系统而完整地反映当前最新的规范和设计标准,便于实际应用。同时本书条理清晰地介绍了常用的设计方法与设计技巧,为初学者提供了切实可行的思路。

本书由城市详细规划原理概述、居住区规划、控制性详细规划三部分组成,共17章。第1章为城市详细规划原理概述部分,对城市详细规划与城市规划层次的内容衔接、城镇化发展需求、居住区发展历程和发展类型及趋势、控制性详细规划任务与作用,以及未来的发展趋势等做了全面分析和阐述。书中第2~14章为居住区规划部分,分别就居住区规划内容与编制方法,居住区规划结构、形态与选址,住宅用地规划,公共服务设施及其用地规划布置,居住区道路系统与停车设施规划,居住区绿地与外部空间设计,居住区景观与场地设计,城市旧城更新改造规划,居住区规划的经济技术分析,居住区规划设计实例分析,居住区规划快题设计内容进行了系统的阐述。书中第15~17章为控制性详细规划部分,对城市控制性详细规划编制内容与方法、控制性详细规划的控制体系、控制性详细规划层面中的城市设计问题进行了全面的分析与阐述。

本书由黑龙江科技学院姜云教授统稿、定稿。各章节的撰写分工如下:第6章、第12章、第13章由姜云撰写;第1章、第5章、第7章、第9章、第11章、第14章庞博撰写;第2章、第3章、第8章、第10章、第15章、第16章、第17章由张洪波撰写;第4章由张洪波和庞博共同撰写。

由于作者水平和能力的限制,本书虽然竭力全面地反映出新时期城市详细规划的理论与方法,但依然难免有不周或谬误之处,我们期待着每一位关注城市详细规划设计研究的

专家、学者和读者们的批评指正。本书在编写过程中参阅了大量资料，谨向参考文献著者深表谢意。

本书可作为城市规划、建筑学、园林景观等专业教学用书，也可供城市规划、建筑设计、园林景观设计等机构和城乡规划管理、土地利用与规划部门的专业人员参考。

编 者

2011 年 4 月 20 日

目 录

第1章 城市详细规划原理概述 1

1.1 城市规划的层次及详细规划的主要内容..... 2	
1.1.1 城市规划的层次 3	
1.1.2 控制性详细规划的主要内容 3	
1.1.3 修建性详细规划的主要内容 4	
1.1.4 城市规划的调整和修改及审批 5	
1.2 居住区规划原理概述 5	
1.2.1 城市中居住用地的设置..... 5	
1.2.2 居住区发展的演变历程及相关理论 8	
1.2.3 当代居住区类型和发展趋势 12	
1.3 控制性详细规划原理概述 20	
1.3.1 控制性详细规划产生的背景与发展历程 20	
1.3.2 控制性详细规划的含义和特征 21	
1.3.3 控制性详细规划的任务与作用 23	
1.3.4 控制性详细规划的立法和未来发展建议 24	
应用案例 28	
本章小结 29	
思考题 29	

第2章 居住区规划的内容与编制方法 31

2.1 居住区规划设计的任务与要求 ... 32	
2.1.1 居住区规划设计的任务 ... 32	
2.1.2 居住区规划的基本要求 ... 32	
2.2 居住区规划的内容与成果 33	

2.2.1 居住区规划的内容 33	
2.2.2 规划成果表达要求 34	
应用案例 36	
本章小结 37	
思考题 37	

第3章 居住区规划的结构、形态与选址 38

3.1 居住区规划的结构与形态 39	
3.1.1 居住区规划结构的基本形式 39	
3.1.2 居住区规划结构的等级 ... 40	
3.1.3 居住区布局形态 41	
3.2 居住区的选址 46	
3.2.1 居住区空间区位的概念和发展趋势 46	
3.2.2 居住区空间区位选择 47	
应用案例 48	
本章小结 49	
思考题 50	

第4章 住宅用地规划 51

4.1 住宅建筑类型及特点 52	
4.1.1 低层住宅的类型 52	
4.1.2 多层住宅的主要类型和平面组合形式 56	
4.1.3 中高层和高层住宅的类型及特点 58	
4.2 高层住宅形态 59	
4.2.1 塔式高层住宅 59	
4.2.2 板式高层住宅 61	
4.3 居住区规划的基本原理与方法 ... 64	
4.3.1 低碳生态住宅规划与设计的基本方法 64	
4.3.2 住宅规划设计发展趋势 ... 72	
4.4 住宅建筑群体组合及空间布局 ... 76	



4.4.1 空间及其限定、层次和变化	76
4.4.2 住宅群体组合考虑的因素	81
4.4.3 住宅群体组合	85
4.5 住宅群体组合实例	87
本章小结	89
思考题	89

第5章 公共服务设施及其用地

规划布置	90
5.1 公共服务设施的构成与分类	91
5.1.1 公共服务设施的概念	91
5.1.2 居住区公共服务设施的构成与分类	92
5.2 居住区公共服务设施的发展新趋势及应对设计	98
5.2.1 由居住区规划向社区规划转变	98
5.2.2 居民需求的发展趋势	98
5.2.3 公共服务的产业化发展	101
5.2.4 信息化技术发展带来的影响	102
5.2.5 合理化配置方式探讨	103
应用案例	104
本章小结	105
思考题	105

第6章 居住区道路系统及停车

设施规划	106
6.1 居住区道路的功能和分级	107
6.1.1 居住区道路的功能	107
6.1.2 居住区道路的分级	108
6.2 居住区道路规划设计的原则和基本要求	110
6.2.1 居住区道路规划设计的原则	110
6.2.2 居住区道路规划设计的基本要求	110
6.3 居住区道路系统的基本形式	112

6.3.1 人车交通分行道路系统	112
6.3.2 人车混行的道路系统	113
6.3.3 人车部分分行的道路系统	114
6.3.4 人车共存的道路系统	114
6.4 居住区道路规划设计的经济性	115
6.5 居住区内静态交通的组织	116
6.5.1 自行车存车设施的规划布置	116
6.5.2 小汽车存车设施的规划布置	117
6.5.3 机动车停车位标准	119
应用案例	121
本章小结	122
思考题	122

第7章 低碳居住区绿地设计

7.1 相关概念解析	124
7.1.1 绿地率	124
7.1.2 公共绿地	125
7.1.3 公共绿地率	125
7.1.4 人均绿地面积	125
7.1.5 人均公共绿地面积	125
7.1.6 绿化覆盖率	125
7.2 低碳居住区绿地的组成和分类	126
7.2.1 从绿地的实际使用功能分类	126
7.2.2 从绿地的性质和服务对象分类	126
7.2.3 从绿地下垫面的特征分类	127
7.3 低碳居住区绿地的功能	127
7.3.1 绿地的生态碳汇功能	128
7.3.2 绿地的物理功能	129
7.3.3 绿地的景观功能	130
7.3.4 绿地的经济功能	131
7.4 低碳居住区绿地系统的优化设计方法	131
7.4.1 优化设计原则	131

7.4.2 低碳居住区绿地系统 设计方法	132	9.1.4 宅间庭院的空间环境	169
应用案例	133	9.2 居住区特色空间环境设计的 基本要求	171
本章小结	134	9.2.1 外部环境特色设计	171
思考题	135	9.2.2 居住区景观的内部系统 特色设计	173
第8章 居住区外部空间设计	136	9.3 居住区景观设计典型实例	174
8.1 居住区外部空间概念和发展 目标	137	应用案例	177
8.1.1 关于空间的概述	137	本章小结	178
8.1.2 居住区外部空间的 概念	138	思考题	178
8.1.3 居住区外部公共空间 发展目标	138	第10章 居住区场地规划设计	179
8.1.4 居住区外部空间多样性 发展趋向	139	10.1 居住区场地规划的概念	180
8.2 居住区外部空间特征与环境设计 原则	139	10.2 居住区场地规划的原则	180
8.2.1 居住区外部空间特征	139	10.2.1 多样性设计	180
8.2.2 居住区外部空间环境 设计原则	140	10.2.2 “场所”的营造	181
8.2.3 居住区外部空间环境 导向	143	10.2.3 良好的日照和通风 条件	183
8.2.4 居住区外部空间层次性	146	10.2.4 处理好场地与自然 地形的关系	184
8.3 居住区外部空间形态与设计 要素	149	10.3 居住区场地规划条件	186
8.3.1 居住区外部空间形态的 设计方法	149	10.4 居住区场地总体布局 and 规划 要素	188
8.3.2 居住区外部空间的主要 设计要素	150	10.4.1 居住区场地总体布局的 工作内容	188
应用案例	156	10.4.2 居住区场地总体布局的 基本要求	188
本章小结	159	10.4.3 场地规划要素	190
思考题	159	应用案例	194
第9章 居住区环境景观设计方法与 实例	160	本章小结	197
9.1 居住区环境景观的分类与 设计	161	思考题	197
9.1.1 软质景观	161	第11章 城市旧居住区更新改造 规划	198
9.1.2 硬质景观	162	11.1 居住区老化与更新改造的 理念	199
9.1.3 水体	169	11.1.1 居住区老化	199
		11.1.2 更新改造	200
		11.1.3 公众参与的发展	200
		11.1.4 旧居住区更新改造的 类型	202

11.1.5 旧居住区更新改造的动力	202
11.2 旧居住区更新改造的方法	204
11.2.1 保护更新模式	204
11.2.2 拆迁改造模式	208
11.3 旧居住区更新改造实例	211
应用案例	217
本章小结	219
思考题	220

第 12 章 居住区规划的技术经济分析	221
12.1 用地平衡表	222
12.1.1 用地平衡表的作用	222
12.1.2 用地平衡表的内容	222
12.1.3 各项用地界限划分的技术性规定	223
12.2 技术经济指标	224
12.2.1 综合技术经济指标项目	224
12.2.2 主要技术经济指标	226
12.2.3 居住区用地的定额指标	227
12.2.4 住宅建筑净密度与住宅建筑面积净密度控制指标	228
12.3 居住区总造价的估算	229
12.3.1 居住区的造价	229
12.3.2 地价	229
12.3.3 建筑造价	229
12.3.4 室外工程造价	229
本章小结	229
思考题	230

第 13 章 居住区规划设计实例分析	231
---------------------------------	------------

第 14 章 详细规划快题设计	242
14.1 快题设计构思	243
14.1.1 设计理念	243
14.1.2 设计构思	243

14.1.3 时间分配	245
14.2 快速表现混合技法概述	245
14.2.1 钢笔表现	246
14.2.2 马克笔表现	246
14.2.3 彩色铅笔表现	250
14.3 居住小区规划设计	250
应用案例	252
本章小结	253
思考题	253

第 15 章 控制性详细规划编制内容与方法	254
15.1 控制性详细规划编制的内容	255
15.1.1 建立“整体性控制—街区控制—地块控制”的三级控制体系	255
15.1.2 城市土地使用性质的细分	256
15.1.3 主要公共设施与配套服务设施控制	256
15.1.4 城市特色与环境景观控制	259
15.2 控制性详细规划基本编制方法与程序	260
15.2.1 前期研究	260
15.2.2 控制性详细规划所需基础资料	260
15.3 控制性详细规划的成果	260
15.3.1 控制性详细规划的深度要求	260
15.3.2 控制性详细规划成果表达	261
应用案例	263
本章小结	265
思考题	265

第 16 章 控制性详细规划的控制体系	266
16.1 规划控制指标体系的内容	267
16.1.1 土地使用	268

16.1.2 设施配套	269	17.1.1 控规中的城市设计 因素	279
16.1.3 建筑建造	269	17.1.2 城市设计中的控制性 因素	280
16.1.4 城市设计引导	269	17.1.3 控规与城市设计的内容 联系	280
16.1.5 行为活动控制	269	17.2 控制性详细规划层面中的城市 设计内容	281
16.2 规划控制指标的类型与控制 方式	270	17.3 控制性详细规划的法定图则的 编制	284
16.2.1 规划控制指标的类型 ...	270	17.3.1 现行控制性详细规划 编制中存在的问题	284
16.2.2 控规指标确定的方法 ...	270	17.3.2 控规图则+城市设计的 编制方法	284
16.2.3 控制性详细规划控制的 弹性与混合性	272	应用案例	287
16.2.4 规划控制的方式	274	本章小结	289
应用案例	275	思考题	289
本章小结	277		
思考题	277		
第 17 章 控规层面中的城市设计 问题	278	参考文献	290
17.1 控制性详细规划与城市设计的 关系	279		

第1章

城市详细规划原理概述

【教学目标与要求】

● 概念及基本原理

【掌握】城市规划的层次；详细规划的主要内容、任务及成果要求；城市居住用地分类；居住区发展历程中的重要理论；当代居住区类型和发展趋势；控制性详细规划的含义和特征、任务与作用。

【理解】城市规划的审批层次；城市居住用地的分布与选择；居住区发展演变历程及相关理论；控制性详细规划产生的背景与发展历程，新时期对控制性详细规划的新要求及其未来发展趋势。

● 设计方法

【掌握】通过学习城市详细规划的相关理论起源及发展，初步掌握详细规划设计的内容；同时掌握居住区规划设计和控制性详细规划的最新设计理论与方法。



导入案例

新上海城乡规划条例：未来沪城市规划设4个层次

新《上海市城乡规划条例》将于2011年1月1日起施行，取代原先的《上海市城市规划条例》。从“城市”到“城乡”，体现了规划上的城乡统筹与协调布局。新条例统一了城乡规划体系，原先各区县的规划今后原则上将由市政府统一审批。昨天，上海市规划和国土资源管理局召开了《上海市城乡规划条例》实施宣传贯彻大会，上海市人大常委会法制工作委员会副主任吴勤民对《城乡规划条例》的内容做了解读。

1. 全市规划设4个层次

为了与2008年1月1日正式施行的《中华人民共和国城乡规划法》相衔接，改变原有城乡二元结构为基础的城镇、城乡两个规划体系和两套规划管理制度的状况，本市对《城市规划条例》作了修改。

新规划梳理了本市规划体系，将全市规划设置为4个层次：总体规划层次、分区规划层次、单元规划层次和详细规划层次。强调城乡统筹规划与协调布局，改变了原有以城乡二元结构为基础的城镇、乡村两个规划体系和两套规划管理制度的状况。同时，根据市、区两级分级管理制度，加强了市区两级规划部门的联动协调，中心城控制性详细规划和新城、新市镇控制性详细规划由区、县人民政府会同市规划行政管理部门组织编制，经市人民政府批准后，报市人大常委会常务委员会备案。

2. 公众参与城乡规划

新条例提高了城乡规划的科学性和严肃性。明确了规划的法律地位，经依法批准的

城乡规划，是城乡建设和规划管理的依据，未经法定程序不得修改。任何单位和个人都应当遵守经依法批准并公布的城乡规划。而且，在城乡规划的制定、修改和实施过程中，要求必须充分征求公众和专家的意见，并规定了公众参与、实施评估、必要性论证等必经程序，同时实行规划委员会审议制度。

3. 规划将接受3方面监督

新条例对规划工作设定了人大监督、行政监督、社会监督3个方面的监督。

人大监督方面，规定市和区县政府应当每年就规划的制定、实施、修改以及监督检查情况向同级人大及其常委会作专项报告。行政监督方面，强调了市政府、市规划行政管理部门对区县政府、区县规划管理部门、乡镇政府的监督检查。社会监督方面，强调了规划信息公开，如规划编制的成果草案在报送审批之前要向社会公示，并规定任何单位和个人享有举报、控告违反城乡规划行为的权利，以及政府部门予以核查、处理和答复的义务。

资料来源：<http://www.cnstock.com/index/gdbb/201012/1054400.htm>

城市是社会经济发展到一定阶段的产物，城市规划工作的基本内容是依据城市的经济社会发展目标和环境保护的要求，根据区域规划等上层次的空间规划的要求，在充分研究城市的自然、经济、社会和技术发展条件的基础上，制定城市发展战略，预测城市发展发展规模，选择城市用地的布局和发展方向，按照工程技术和环境的要求，综合安排城市各项工程设施，并提出近期控制引导措施。由新上海城乡规划条例可看出，城乡规划在具体实施过程中，由总体规划到详细规划，可根据具体城市的具体情况分为多个层次。

1.1 城市规划的层次及详细规划的主要内容

城市——是以非农产业和非农业人口聚集为主要特征的居民点，在我国是指按国家行政建制设立的市和镇。

城市的产生，一直被认为是人类文明的象征，英语中文明(civilization)一词就来源于拉丁语“市民的生活”(civitas)，在几千年的人类文明史中，人类社会经历了漫长的农业经济时代，工业经济时代仅有300年的历史。但是城市的大规模发展却是标准的工业经济产物。现代城市规划的发展在最初主要是针对工业城市的发展及期望解决由此而产生的种种问题，因此，现代城市规划理论也就是在认识工业城市的问题的同时，提出相应的解决途径，并由此而构筑了现代城市规划的基本框架。

城市规划是对一定时期内城市的经济和社会发展、土地利用、空间布局以及各项建设的综合部署、具体安排和实施管理。

城市规划的任务是政府调控城市空间资源、指导城乡发展与建设、维护社会公平、保障公共安全和公众利益的重要公共政策之一。

中国现阶段城市规划的基本任务：修复和保护人居环境，尤其是城乡空间环境的生态系统，为城乡经济、社会和文化协调、稳定的发展服务，保障和创造城市居民安全、健康、舒适的空间环境和公正的社会环境。

1.1.1 城市规划的层次

编制城市规划一般分总体规划和详细规划两个阶段，大中城市可在总体规划基础上编制分区规划。城市总体规划应当与国土规划、区域规划、江河流域规划、土地利用总体规划相协调。根据实际需要，在编制城市总体规划前，可由城市人民政府组织制定城市规划纲要，对总体规划需确定的主要目标、方向和内容提出原则性意见，作为总体规划依据。

城市总体规划包括——城市的性质、发展目标、发展方向和发展规模，城市主要建设标准和定额指标，城市建设用地布局、功能分区和各项建设的总体部署，城市综合交通体系和河湖、绿地系统规划，各项专业规划，近期建设规划等。设市城市和县级以上人民政府所在地镇的总体规划，应当包括市或县的行政区域的城镇体系规划。

城市详细规划包括——城市详细规划应当在城市总体规划或分区规划基础上，对城市近期建设区域内各项建设做出具体规划。

规划地段各项建设的具体用地范围、建筑密度和高度等控制指标，总平面布置、工程管线综合规划和竖向规划，如图 1.1 所示。

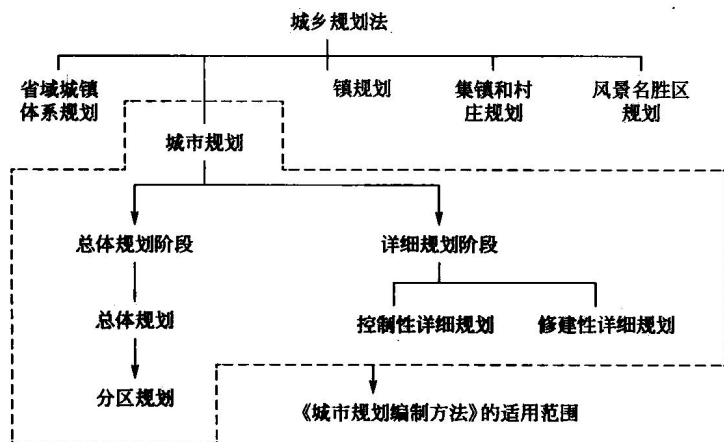


图 1.1 城市规划层次

1.1.2 控制性详细规划的主要内容

1. 详细规划的主要任务

详细规划是以总体规划或者分区规划为依据，详细规定建设用地的各项控制指标和其他规划管理要求，或者直接对建设做出具体的安排和规划设计。

详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

根据城市规划的深化和管理的需要，一般应当编制控制性详细规划，以控制建设用地的性质、使用强度和空间环境，作为城市规划管理的依据，并指导修建性详细规划的编制。

2. 控制性详细规划的主要任务

控制性详细规划作为总体规划、分区规划和修建性详细规划之间的环节，既深化、细

化了总体规划、分区规划,又对修建性详细规划设计起控制指导作用,确保了规划体系的完善和连续。

控制性详细规划填补了形体示意规划的缺陷。控制性详细规划将抽象的规划原理和复杂的规划要素进行简化和图解化,最大程度上实现了规划的可操作性。

控制性详细规划是规划与管理,规划与实施连接的重要环节,更是规划管理的必要手段和主要依据。

3. 控制性详细规划的主要内容

控制性详细规划的编制内容是在总体规划和分区规划的指导下,主要对地块的用地使用控制和环境容量控制,建筑建造控制和城市设计引导,市政公共设施和公共设施的配套,以及交通活动控制和环境保护规定为主要内容针对不同地块、不同建设项目和不同开发过程。应用指标量化、条文规定、图则标定等方式对各控制要素进行定性、定量和定位的控制。其具体内容如下所述。

(1) 详细规定所规划范围内各类不同使用性质用地的界线,规定各类用地内适建、不适建或者有条件地允许建设的建筑类型。

(2) 规定各地块建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等控制指标;规定交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离、建筑间距等要求。

(3) 提出各地块的建筑体量、体型、色彩等要求。

(4) 确定各级支路的红线位置、控制点座标和标高。

(5) 根据规划容量,确定工程管线的走向、管径和工程设施的用地界线。

(6) 制定相应的土地使用与建筑管理规定。

4. 控制性详细规划的文件和图纸

(1) 控制性详细规划文件包括规划文本和附件,规划说明及基础资料收入附件。规划文本中应当包括规划范围内土地使用及建筑管理规定。

(2) 控制性详细规划图纸包括:规划地区现状图、控制性详细规划图纸。图纸比例为1/1000~1/2000。

1.1.3 修建性详细规划的主要内容

对于当前要进行建设的地区,应当编制修建性详细规划,用以指导各项建筑和工程设施的设计和施工。对于规划工作所涉及的修建性详细规划多为居住小区规划设计。

1. 修建性详细规划的主要内容

修建性详细规划就是对城市的地块建设进行总体策划,并作出具体的安排和设计,以指导各项建筑和工程设施的设计与实施的规划,其科学性、合理性、经济性是开发项目是否可行的关键因素之一。其主要内容如下所述。

(1) 建设条件分析及综合技术经济论证。

(2) 做出建筑、道路和绿地等的空间布局和景观规划设计,布置总平面图。

(3) 道路交通规划设计。

(4) 绿地系统规划设计。

- (5) 工程管线规划设计。
- (6) 竖向规划设计。
- (7) 估算工程量、拆迁量和总造价, 分析投资效益。

2. 修建性详细规划的文件和图纸

- (1) 修建性详细规划文件为规划设计说明书。
- (2) 修建性详细规划图纸包括: 规划地区现状图、规划总平面图、各项专业规划图、竖向规划图、反映规划设计意图的透视图。图纸比例为 1/500~1/2000。

1.1.4 城市规划的调整和修改及审批

1. 城市总体规划的调整和修改

城市人民政府可以根据城市经济和社会发展的需要, 对城市总体规划进行局部调整, 报同级人民代表大会常务委员会和原批准机关备案; 但涉及城市性质、规模、发展方向和总体布局重大变更的, 须经同级人民代表大会或者常务委员会审查同意后报原批准机关审批。

2. 城市规划的审批

城市规划实行分级审批——城市规划编制完成后, 一般应由上级城市规划行政主管部门组织鉴定。

直辖市的城市总体规划, 由直辖市人民政府报国务院审批。省和自治区人民政府所在地城市、城市人口在 100 万以上的城市及国务院指定的其他城市的总体规划, 由省、自治区人民政府审查同意后, 报国务院审批。

本条第二款和第三款规定以外的设市城市和县级人民政府所在地镇的总体规划, 报省、自治区、直辖市人民政府审批, 其中市管辖的县级人民政府所在地镇的总体规划, 报市人民政府审批。

前款规定以外的其他建制镇的总体规划, 报县级人民政府批准。

城市人民政府和县级人民政府在向上级人民政府报请审批城市, 总体规划前, 须经同级人民代表大会或者常务委员会审查同意。

城市分区规划由城市人民政府审批。

城市详细规划由城市人民政府审批; 编制分区规划的城市详细规划, 除重要的详细规划由城市人民政府审批外, 由城市人民政府城市规划行政主管部门审批。

1.2 居住区规划原理概述

1.2.1 城市中居住用地的设置

按照《雅典宪章》所分, 城市四大基本功能为居住、工作、游憩与交通, 其中居住是城市的第一活动。《马丘比丘宪章》则认为“人的相互活动与交往是城市存在的基本根

据”。城市居住用地主要内容包括家庭内的(睡眠、起居、饮食、团聚、会客、家务、学习、工作、休息等)和外出的(上班、上学、购物、医疗、饮食、邮电、游憩、访客、文体活动、寻求各种服务等)两大部分。

1. 城市居住用地分类

按照我国《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ 137—1990)规定,居住用地(R)包括住宅用地以及相当于居住小区及小区级以下的公共服务设施、道路和绿地。按层数、布局、市政公用设施、环境质量等综合因素,分为4个种类。

一类居住用地(R1),高级居住用地。

二类居住用地(R2),指市政公用设施齐全、布局完整、环境较好、以多、中、高层为主的居住用地。

三类居住用地(R3),指市政公用设施齐全、布局不完整、环境一般、或住宅与工业等用地有混合交叉的用地。

四类居住用地(R4),以简陋住宅为主的居住用地。

各类居住用地中包括4个小类居住用地,分别为住宅用地、公共服务设施用地、道路用地、绿地(后3项为居住小区级和小区以下级用地)。

城市人均居住用地标准 $18\sim 28\text{m}^2/\text{人}$,特殊情况下为 $16\text{m}^2/\text{人}$;居住用地在城市建设用地中所占比例为 $20\%\sim 32\%$ 。

2. 城市居住用地的分布与选择

1) 居住用地的规划任务

在城市总体规划阶段,根据现状情况和国家的有关方针政策,权衡需要与可能,确定居住用地的各项技术经济指标;正确选择城市居住用地和分布居住区,使之与城市其他功能部分具有合理的相互关系;规划居住用地的组织结构;布置道路系统和绿地系统;选择各级中心的位置;规划配套的公共服务设施和市政公用设施,并在用地规模上有合理的比例关系。

2) 城市居住用地分布的类型

(1)集中布置。城市规模不大,有足够用地,用地范围内没有天然或人为的障碍。可节省城市建设投资,简便地组织城市交通,经济合理地设置各种生活福利设施。

(2)分散布置。城市用地受自然条件限制、因工业布点要求、或因农田分布等,不宜集中修建时,可分散布置。可适应地形,节约用地,少占或不占良田;便于工业、居住成组团布置,缩短上下班距离;可充分利用河流及现有公路组织交通。

(3)轴向布置。以中心为核心,大型对外交通发展。

3. 城市居住用地的选择应考虑下列要求

(1)自然条件良好。工程地址与水文地质条件良好,地势高,自然通风良好,风景优美。尽可能利用贫瘠地,不占和少占高产良田。

(2)环境卫生条件良好。在污染源的上风、上游,并考虑非常时期的防空、地面疏散避难、防汛的需要。

(3)协调居住——工作——消费关系,交通时耗最少。尽可能接近工业区和 workplaces,居住区内部应有合理的功能结构,并与城市多功能部分组成有机整体。

(4) 适宜的规模和用地形状, 便于组织其他的生活设施。

(5) 城市外围选择居住用地, 考虑新区和旧区的关系。尽可能依托旧城, 注意保护文物古迹, 尽量利用原有设施, 逐步改造, 以逐步完善新城

(6) 结合房地产需求。在开发居住用地的时候, 应在考虑城市居民对居住用地的需求、价位的承受能力的同时, 考虑到开发商的利益需求, 尽量平衡二者关系。

(7) 留有发展余地。用地面积适当, 有利于集中紧凑地布置; 或采取组团式布局, 取得相对平衡, 但要留有发展余地。

图 1.2 为汕头市中心城区住房建设规划(2006—2010 年)。该规划住宅用地供应指导思想为: 规划期内, 在建设资源节约型社会及和谐社会思想的指导下, 应当重点保证廉租房、经济适用房等政策性住房和中小套型普通商品住房的用地供应; 应当坚持土地新增供

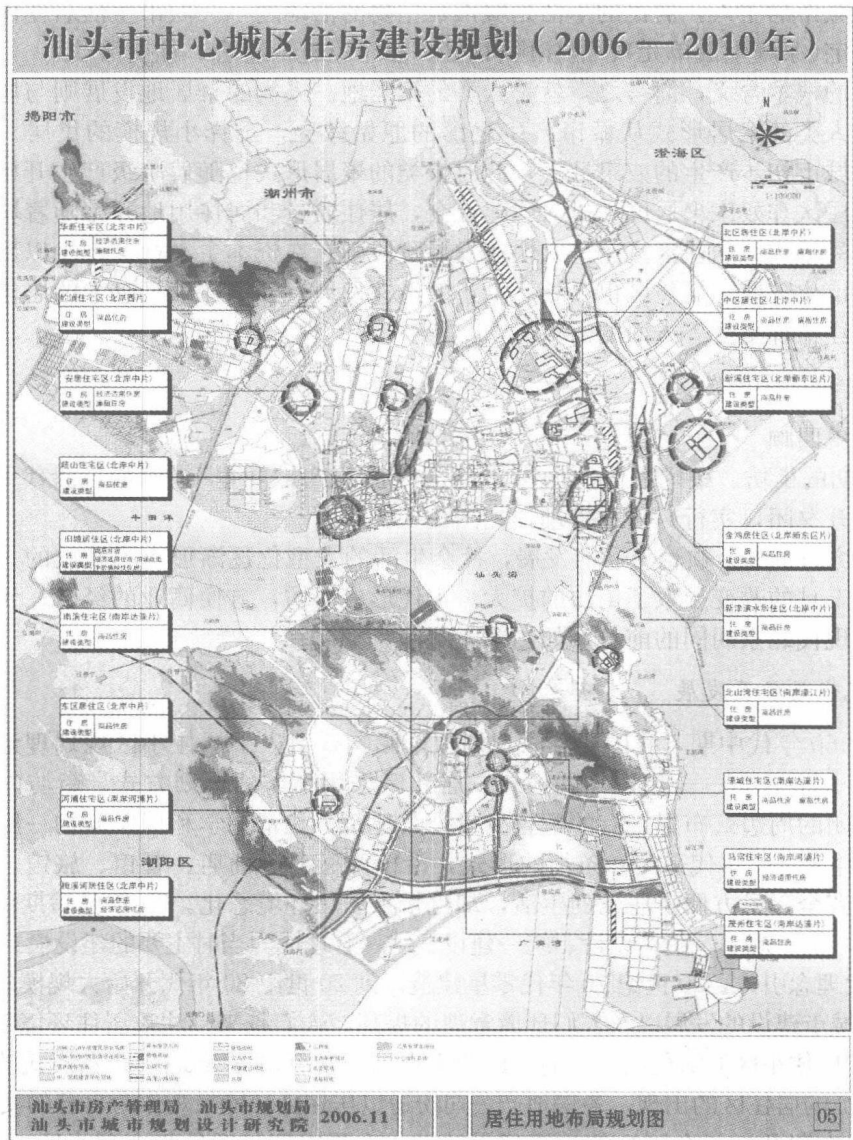


图 1.2 汕头市中心城区住房建设规划图(2006—2010 年)

资料来源: <http://www.ydtz.com/>