

高等院校城市规划专业本科系列教材

城市规划与设计子系列

城市详细规划设计

Urban Detailed Planning & Design

■ 主 编 王江萍
■ 副主编 徐轩轩 李 军



WUHAN UNIVERSITY PRESS

武汉大学出版社

高等院校城市规划专业本科系列教材

城市规划与设计子系列

城市详细规划设计

Urban Detailed Planning & Design

■ 主 编 王江萍
■ 副主编 徐轩轩 李 军



WUHAN UNIVERSITY PRESS

武汉大学出版社

图书在版编目(CIP)数据

城市详细规划设计/王江萍主编;徐轩轩,李军副主编. —武汉:武汉大学出版社,2011.8

高等院校城市规划专业本科系列教材

ISBN 978-7-307-09016-3

I. 城… II. ①王… ②徐… ③李… III. 城市规划—建筑设计—高等学校—教材 IV. TU984

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 153105 号

责任编辑:任仕元 史新奎 责任校对:刘欣 版式设计:马佳

出版发行:武汉大学出版社 (430072 武昌 珞珈山)

(电子邮件:cbs22@whu.edu.cn 网址:www.wdp.com.cn)

印刷:荆州市鸿盛印务有限公司

开本:787×1092 1/16 印张:19.5 字数:485千字 插页:1

版次:2011年8月第1版 2011年8月第1次印刷

ISBN 978-7-307-09016-3/TU·101 定价:32.00元

版权所有,不得翻印;凡购买我社的图书,如有缺页、倒页、脱页等质量问题,请与当地图书销售部门联系调换。

总 序

随着中国城市建设的迅速发展，城市规划学科涉及的学科领域越来越广泛。同时，随着科学技术的突飞猛进，城市规划研究方法、规划设计方法及城市规划技术方法也有很大的变化，这些变化要求城市规划高等教育在教学结构、教学内容及教学方法上做出适时调整。因此，我们特别组织编写了这套高等院校城市规划专业本科系列教材，以满足高等城市规划专业教育发展的需要。

这套教材由城市规划与设计、风景园林及城市规划技术这三大子系列组成。每本教材的主编教师都有从事相应课程教学 20 年以上的经验，课程讲义经历了不断更新及充实的过程，有些讲义凝聚了两代教师的心血。教材编写过程中，有关编写人员在原有讲义基础上，广泛收集最新资料，特别是最近几年的国内外城市规划理论及实践的资料。教材在深入讨论、反复征求意见及修改的基础上完成，可以说这是一套比较成熟的城市规划本科教材。我们希望在这套教材完成之后，将继续相关教材编写，如城市规划原理、城市建设历史、城市基础设施规划等，以使该套教材更完整、更全面。

本系列教材注重知识的系统性、完整性、科学性及前沿性，同时与实践相结合，提出与规划实践、城市建设现状、城市空间现状相关的案例及问题，以帮助、引导学生积极自觉思考和分析问题，鼓励学生创新意识，力求培养学生理论联系实际、解决实际问题的能力，使我们的教学更具开放性和实效性。

这套教材不仅可以作为高等院校城市规划和建筑学专业本科教材及教学参考书，同时也可以作为从事建筑设计、城市规划设计、园林景观设计及城市规划研究人员的工具书及参考书。

希望这套教材的出版能够为城市规划高等教育的教学及学科发展起到积极的推进作用，为城市规划专业及建筑学专业的师生带来丰富的有价值的资料，同时还能为城市规划师及其相关专业的从业者带来有益的帮助。

教材在编写过程中参考了同行的著作和研究成果，在此一并表示感谢。也希望专家、学者及读者对教材中的不足之处提出批评指正意见，帮助我们更好地完善这套教材的建设。

前 言

本课程是城市规划专业最为重要的专业课程之一，是学生进入城市规划专业学习的基础课程。要求学生既掌握详细规划的理论知识，又具备进行城市详细规划设计的实践能力。因此在本教材的编写中，强调综合性和实践性的原则，以达到对学生进行详细规划理论知识和设计能力培养的双重目的。

随着我国城乡规划体制的逐步完善，详细规划的定义更为清晰。本教材以相关法规对详细规划的概念为依据，对控制性详细规划、修建性详细规划等内容进行讲述。结合中国当代详细规划实践的特点，对城市居住区、城市中心区、工业园区、旧城改造等具有时代特点的详细规划内容进行分章论述；并结合城市规划专业教学的特点，选择居住区为教学范例，理论和实践相结合；还在已有知识的基础上，结合现代居住区设计及管理的特点，深化如物业管理、景观设计等内容，提高本教材的时代性和实用性。

鉴于本科教材的特点，在教材的编写中，注重选择成熟的研究内容，注重论述的严谨性，因此，本教材大量选取在实际操作中得到广泛应用的规划知识，同时结合武汉大学在本科详细规划教学中的特点对这些知识进行论述。

本教材编写分工如下：第1章由徐轩轩、王江萍编写；第2章由王江萍、徐轩轩编写；第3章由徐轩轩、王江萍编写；第4章由徐轩轩、王江萍编写；第5章由王江萍、徐轩轩编写；第6章由徐轩轩、王江萍编写；第7章由王江萍、徐轩轩、范凌云编写；第8章由王江萍、宋菊芳、周燕编写；第9章由徐轩轩、王江萍编写；第10章由张亚微、徐轩轩编写；第11章由张亚微、王江萍编写；第12章由张亚微、王江萍编写；第13章由李军、毛彬编写；第14章由余洋、王江萍编写；第15章由余洋、王江萍编写。

编写过程中参考了大量的相关书籍、图片和文章，在此表示感谢。

在教材编写过程中得到武汉大学出版社、武汉大学教务部等部门以及很多朋友的大力支持，他们的无私帮助使得书稿得以顺利完成。在此一并致谢。

由于编写人员水平有限、时间仓促，书中缺点、错误在所难免，恳请读者批评指正。

编 者

2011年7月

目 录

第1章 概述	1
1.1 中国的城乡规划体系	1
1.1.1 城乡规划的概念	1
1.1.2 城乡规划的分类	1
1.2 详细规划的编制及其主要内容	3
1.2.1 详细规划的编制	3
1.2.2 详细规划的内容	4
1.3 详细规划的主要类型	4
第2章 城市居住区的演变与实践	6
2.1 古代居住区的演变与实践	6
2.1.1 中国古代居住区的演变与实践	6
2.1.2 欧美古代居住区的演变与实践	10
2.2 近代居住区的演变与实践	12
2.2.1 中国近代居住区的演变与实践	12
2.2.2 欧美近代居住区的演变与实践	15
2.3 现代居住区的演变与实践	17
2.3.1 中国现代居住区的演变与实践	17
2.3.2 欧美现代居住区的演变与实践	18
2.4 我国居住区规划设计发展动态	23
2.4.1 我国居住区规划设计思想转变	23
2.4.2 居住区规划设计发展动态	24
第3章 居住区及居住社区的概念	26
3.1 居住区的概念及要素	26
3.1.1 居住区的概念及要素	26
3.1.2 居住区的规模	28
3.1.3 居住区的用地构成	29
3.1.4 居住区的选址	31
3.2 居住社区的概念及要素	32
3.2.1 居住社区的基本概念	32

3.2.2	居住社区的构成要素	33
3.2.3	居住社区的分类	34
3.2.4	居住社区系统及功能	35
3.2.5	相关概念辨析	36
3.3	居住区规划设计的基本原则	36
3.3.1	物质需求的舒适性原则	37
3.3.2	精神需求的满足性原则	37
3.3.3	生态优化的可持续原则	38
3.3.4	社区管理的参与性原则	38
第4章	居住区的规划结构	39
4.1	居住区规划结构布局的原则	39
4.1.1	规划结构	39
4.1.2	基本原则	40
4.2	居住区规划结构的构成要素	43
4.2.1	人口及用地	43
4.2.2	公共服务设施	44
4.2.3	道路及交通	45
4.2.4	绿地及景观	45
4.2.5	生活空间领域	45
4.3	居住区规划结构的基本形式	47
4.3.1	结构基本形式	47
4.3.2	空间结构等级	48
4.4	居住区规划布局的基本形式	57
4.4.1	片块式布局	58
4.4.2	轴线式布局	58
4.4.3	中心式布局	58
4.4.4	围合式布局	58
4.4.5	集约式布局	58
4.4.6	隐喻式布局	59
4.4.7	综合式布局	59
第5章	居住区住宅用地规划设计	64
5.1	住宅建筑设计	64
5.1.1	住宅建筑类型及特点	64
5.1.2	住宅建筑经济与用地经济的关系	65
5.1.3	合理选择住宅类型	69
5.1.4	住宅标准化和多样化	70

5.2 居住区的日照、通风与噪声	71
5.2.1 居住区的日照	71
5.2.2 居住区的通风	75
5.2.3 居住区的噪声	77
5.3 空间环境与建筑组群设计	80
5.3.1 建筑组群空间的特性	80
5.3.2 建筑组群空间的构成及类型	81
5.3.3 建筑组群空间的划分与层次	83
5.3.4 建筑组群空间的领域性和安全性	84
5.4 居住建筑群的规划布置	86
5.4.1 居住建筑群的规划布置原则	86
5.4.2 居住区建筑组群设计	86
5.4.3 居住建筑组群的空间组合手法	91
第6章 居住区公建用地规划设计	95
6.1 公共服务设施的构成及分级	95
6.1.1 公共服务设施的作用	95
6.1.2 公共服务设施的构成	95
6.1.3 公共服务设施的分级	97
6.2 影响公共服务设施规划的主要因素	98
6.2.1 配置项目	98
6.2.2 配建面积	98
6.2.3 服务半径	100
6.2.4 使用频率	100
6.2.5 建设及管理模式	101
6.3 公共服务设施的布置形式	102
6.3.1 布置原则	102
6.3.2 平面布置基本形式	104
6.3.3 主要公共服务设施的布置	108
6.3.4 住区会所及布局	116
第7章 居住区道路规划设计	119
7.1 居住区道路的功能及设计原则	119
7.1.1 居住区道路的功能	119
7.1.2 居住区道路的设计原则	119
7.2 居住区道路分级及其设计	120
7.2.1 居住区道路类型	120
7.2.2 居住区道路分级	120

7.2.3 居住区道路设计	120
7.3 居住区道路系统规划设计	125
7.3.1 人车分行的道路系统	125
7.3.2 人车混行的道路系统	126
7.4 居住区静态交通的组织	127
7.4.1 自行车的停车组织	127
7.4.2 机动车的停车方式	128
7.4.3 停车场的无障碍设计	130
7.5 居住区步行系统规划设计	131
7.5.1 步行系统的规划设计原则	131
7.5.2 居住区步行系统的基本模式	132
7.5.3 居住区步行系统规划设计	133
7.5.4 居住区步行系统的无障碍设计	134
第8章 居住区绿地景观规划设计	137
8.1 居住区绿地	137
8.1.1 绿地的作用与功能	137
8.1.2 居住区绿地的组成	138
8.1.3 居住区绿地的指标	139
8.1.4 居住区绿地分类分级	140
8.2 居住区绿地的规划设计	141
8.2.1 居住区绿地的规划设计原则	141
8.2.2 居住区公共绿地的规划设计	141
8.2.3 宅旁绿地的规划设计	150
8.2.4 公共服务设施所属绿地	151
8.2.5 道路绿化设计	153
8.3 居住区绿地景观的构成	157
8.3.1 绿地景观构成的要素	157
8.3.2 居住区绿地景观的类型	158
8.3.3 居住区景观设计过程	159
8.4 居住区各类景观要素的设计要点	162
8.4.1 绿化种植景观	162
8.4.2 道路和场所景观	164
8.4.3 水景观	165
8.4.4 庇护性景观	168
第9章 居住区综合技术经济指标和设计成果	171
9.1 居住区规划指标	171

9.1.1 用地平衡表	172
9.1.2 经济技术指标	175
9.2 居住区规划设计的内容与成果	179
9.2.1 居住区规划设计的内容	179
9.2.2 居住区规划设计的成果	180
第10章 居住区竖向规划设计	182
10.1 竖向规划设计的原则与内容	182
10.1.1 竖向规划设计的原则	182
10.1.2 竖向规划设计的内容	183
10.2 竖向规划的技术规定	186
10.2.1 道路标高及坡度	186
10.2.2 各类场地适宜坡度	186
10.2.3 建筑标高	187
10.2.4 防护工程	188
10.3 竖向规划的设计方法	189
10.3.1 竖向设计步骤	189
10.3.2 竖向设计图的内容	190
10.3.3 竖向设计图纸表现	190
10.4 土方工程量计算	193
10.4.1 方格网算法	193
10.4.2 横断面算法	194
10.4.3 余方工程量估算	194
第11章 居住区市政工程规划	196
11.1 给水工程规划	196
11.1.1 给水量预测	196
11.1.2 水源选择与水质水压要求	197
11.1.3 给水设施和给水管网的设置	197
11.2 排水工程规划	198
11.2.1 排水量的预测	198
11.2.2 排水体制的确定	200
11.2.3 排水设施与管网的布置	200
11.3 电力工程规划	201
11.3.1 电力负荷的预测	202
11.3.2 供电电源的确定	202
11.3.3 供配电系统的布局	203
11.4 电信工程规划	203

11.4.1	电信业务量的预测	203
11.4.2	电信设施布置	204
11.4.3	电信管道规划	204
11.5	燃气工程规划	204
11.5.1	燃气用气量预测	204
11.5.2	燃气设施布局	205
11.5.3	燃气管网规划	207
11.6	供热工程规划	207
11.6.1	供热负荷预测	207
11.6.2	供热设施布局	208
11.6.3	供热管网规划	209
11.7	环卫工程规划	209
11.8	防灾规划	210
11.8.1	消防规划	210
11.8.2	抗震规划	212
11.8.3	人防规划	213
11.9	居住区工程规划中的管线综合	213
11.9.1	管线敷设与输送方式	213
11.9.2	管线综合布置原则	214
11.9.3	管线综合术语与技术规定	215
11.9.4	管线综合规划的步骤	218
11.9.5	管线综合规划的成果	219
第12章	控制性详细规划	223
12.1	控制性详细规划概述	223
12.1.1	控制性详细规划的涵义	223
12.1.2	控制性详细规划的特征	224
12.1.3	控制性详细规划的地位与作用	225
12.2	控制性详细规划的控制体系和控制指标	226
12.2.1	控制性详细规划控制体系的构成	226
12.2.2	土地使用	229
12.2.3	城市形态	231
12.2.4	设施配套	233
12.2.5	行为活动	235
12.3	控制性详细规划编制的成果要求与表达方式	240
12.3.1	控制性详细规划编制的内容和程序	240
12.3.2	控制性详细规划编制的方法	241
12.3.3	控制性详细规划编制的成果要求与表达方式	241

第 13 章 城市中心区规划设计	247
13.1 城市中心分类及其概念	247
13.1.1 城市中心分类及其概念	247
13.1.2 城市中心层级关系	250
13.2 城市中心的构成	250
13.3 城市中心空间组织及设计	251
13.3.1 中心空间组织及设计	251
13.3.2 城市中心实例分析	254
第 14 章 工业园区规划	258
14.1 工业园区的概念、类型与组成	258
14.1.1 工业园区的概念	258
14.1.2 工业园区的类型	258
14.1.3 工业园区的组成	259
14.2 工业园区的规划设计	261
14.2.1 工业园区的规划设计原则	261
14.2.2 工业园区的总平面布置	261
14.2.3 工业园区的道路交通规划	264
14.2.4 工业园区的绿地景观	266
14.3 工业园区规划设计实例	268
14.3.1 台州经济开发区科技创业中心	268
14.3.2 北川山东工业园	269
14.3.3 典型工业园区设计图例	271
第 15 章 旧城改造规划	277
15.1 旧城改造的概念、理论与原则	277
15.1.1 旧城改造的概念与起因	277
15.1.2 旧城改造的理论与实践	278
15.1.3 城市旧区改造的原则与特点	278
15.2 旧城改造的方式	279
15.2.1 城市更新的调查方法	279
15.2.2 旧区改造的方式	280
15.3 旧城改造的规划设计手法	282
15.3.1 地段总体功能定位调整	282
15.3.2 空间肌理与空间界面的保护	283
15.3.3 建筑环境的提升	284
15.3.4 地段交通的重组	284

15.3.5 绿地景观的改善	285
15.3.6 设施的改善	285
15.4 旧城改造案例	286
15.4.1 旧居住区改造	286
15.4.2 旧商业区改造	289
15.4.3 旧工业区改造	293
主要参考文献	297

第1章 概述

城乡的建设和协调发展是一项庞大的系统工程。城乡规划涉及很多领域，不同的历史时期，城乡建设的体系和特点都有所不同。我国的城乡建设经过新中国成立 60 多年来的发展，尤其是近 30 年来的快速突破，逐步建立起一整套完整的规划体系。《城乡规划法》的颁布和实施，标志着我国的城乡建设开始进入一个新的时期。

1.1 中国的城乡规划体系

1.1.1 城乡规划的概念

城乡规划是各级政府统筹安排城乡发展建设空间布局、保护生态和自然环境、合理利用自然资源、维护社会公正与公平的重要依据，具有重要公共政策的属性。城乡规划是以促进城乡经济社会全面协调可持续发展为根本任务、促进土地科学使用为基础、促进人居环境根本改善为目的，涵盖城乡居民点的空间布局规划。

城乡规划的公共政策属性如下：

(1) 宏观经济条件调控的手段

城市规划通过对城市土地和空间使用配置的调控，来对城市建设和发展中的市场行为进行干预，从而保证城市的有序发展。

(2) 保障社会公共利益

城市规划通过对社会、经济、自然环境等的分析，结合未来发展的趋势，从社会需要的角度对各类公共设施进行安排，并通过土地使用的安排为公共利益的实现提供基础，通过开发控制，保障公共利益不受损害。

(3) 协调社会利益，维护公平

社会利益涉及多个方面，城市规划的作用主要指对土地和空间使用所产生的社会利益进行协调。

(4) 改善人居环境

城市规划综合考虑社会、经济、环境发展的各个方面，从城市和区域等方面入手，合理布局各项生产和生活设施，完善各项配套，使城市的各个要素在未来发展过程中相互协调，提高城乡环境品质。

1.1.2 城乡规划的分类

我国的城乡规划包括城镇体系规划、城市规划、镇规划、乡规划和村庄规划。其中城

市规划和镇规划分为总体规划和详细规划。

1. 城镇体系规划

城镇体系是指一定区域内在经济、社会和空间发展上具有有机联系的城市群体。该概念具有以下几层含义：

(1) 城镇体系是以一个相对完整区域内的城镇群体为研究对象，不同区域有不同的城镇体系。

(2) 城镇体系的核心是具有一定经济社会影响力的中心城市。

(3) 城镇体系由一定数量的城镇所组成，城镇之间存在性质、规模和功能等方面的差别。

(4) 城镇体系最本质的特点是相互联系，从而构成一个有机整体。

城镇体系规划是指在一定区域范围内，以生产力合理布局和城镇职能分工为依据，确定不同人口规模等级和职能分工的城镇的分布和发展规划(城市规划基本术语标准)。通过合理组织体系内各城镇之间、城镇与体系之间以及体系与其外部环境之间的各种经济、社会等方面的相互联系，运用现代系统理论与方法探究整个体系的整体效益。

城镇体系规划是政府综合协调辖区内城镇发展和空间资源配置的依据和手段，同时为政府进行区域性的规划协调提供科学的、行之有效的依据。包括确定区域城镇发展战略，合理布局区域基础设施和大型公共服务设施，明确需要严格保护和控制的区域，提出引导区域城镇发展的各项政策和措施。

2. 城市规划

城市规划是指对一定时期内城市的经济和社会的发展、土地利用、空间布局以及各项建设的综合部署、具体安排和实施措施。城市规划在指导城市有序发展、提高建设和管理水平等方面发挥着重要的先导和统筹作用。城市规划分为总体规划和详细规划。

城市总体规划是对一定时期内城市的性质、发展目标、发展规模、土地利用、空间布局以及各项建设的综合部署、具体安排和实施措施，是引导和调控城市建设、保护和管理城市空间资源的重要依据和手段。经法定程序批准的城市总体规划，是编制近期建设规划、详细规划、专项规划和实施城市规划行政管理的法定依据。各类涉及城乡发展和建设的行业发展规划，都应当符合城市总体规划的要求。近年来，随着社会主义市场经济体制的建立和逐步完善，为适应形势发展的要求，我国城市总体规划的编制组织、编制内容等都进行了必要的改革与完善。目前，城市总体规划已经成为指导与调控城市发展建设的重要公共政策之一。

城市详细规划是指以城市的总体规划为依据，对一定时期内城市的局部地区的土地利用、空间布局和建设用地所作的具体安排和设计。城市控制性详细规划是指以城市的总体规划为依据，确定城市建设地区的土地使用性质和使用强度的控制指标、道路和工程管线控制性位置以及空间环境控制的规划要求。控制性详细规划是引导和控制城镇建设发展最直接的法定依据，是具体落实城市总体规划各项战略部署、原则要求和规划内容的关键环节。城市修建性详细规划是指以城市总体规划或控制性详细规划为依据，制定用以指导城市各项建筑和工程设施及其施工的规划设计。对于城市内当前要进行建设的地区，应当编制修建性详细规划。修建性详细规划是具体的、可操作的规划。

3. 镇规划

镇是连接城乡的桥梁和纽带,是我国城乡居民点体系的重要组成部分。小城镇的快速发展,是实现农村工业化和农业现代化的重要载体与依托,小城镇已经成为农村富余劳动力就地转移的“蓄水池”,成为培育农村市场体系、实现农业产业化经营的基地。随着经济社会的进步,镇在促进城乡协调发展中的地位 and 作用越来越明显。镇的规划分为总体规划和详细规划,镇的详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。

镇的总体规划是指对一定时期内镇的性质、发展目标、发展规模、土地利用、空间布局以及各项建设的综合部署、具体安排和实施措施。镇的总体规划是管制镇的空间资源开发、保护生态环境和历史文化遗产、创造良好生活环境的重要手段,在指导镇的科学建设、有序发展,构建和谐社会,服务“三农”、促进社会主义新农村建设方面发挥规划协调和社会服务作用。镇总体规划包括县人民政府所在地的镇的总体规划和其他镇的总体规划。

镇的详细规划是指以镇的总体规划为依据,对一定时期内镇的局部地区的土地利用、空间布局和建设用地所作的具体安排和设计。镇的控制性详细规划是指以镇的总体规划为依据,确定镇内建设地区的土地使用性质和使用强度的控制指标、道路和工程管线控制性位置以及空间环境控制的规划要求。镇的修建性详细规划是指以镇的总体规划和控制性详细规划为依据,制定用以指导镇内各项建筑及其工程设施和施工的规划设计。

4. 乡规划、村庄规划

乡规划、村庄规划分别是指对一定时期内乡、村庄的经济和社会发展、土地利用、空间布局以及各项建设的综合部署、具体安排和实施措施。乡规划、村庄规划,由于其规划范围较小、建设活动形式单一,要求其既编制总体规划又编制详细规划的必要性不大,因此,本书没有对乡规划、村庄规划再作总体规划和详细规划的分类,而是规定由一个乡规划或村庄规划统一安排。

乡规划和村庄规划是做好农村地区各项建设工作的先导和基础,是各项建设管理工作的基本依据,对改变农村落后面貌、规范乡村无序建设,加强农村地区生产生活服务设施、公益事业等各项建设,推进社会主义新农村建设事业具有重要的意义。

1.2 详细规划的编制及其主要内容

如前节所述,在我国的城乡规划体系中,城市规划和镇规划中都包含有详细规划的内容。详细规划是规划师最基本的技能之一,也是城市规划专业对学生培养的基本技能之一,同样也是参与城市建设和城市管理的基本能力之一。

1.2.1 详细规划的编制

控制性详细规划和修建性详细规划在编制的主体上有以下要求:

(1)城市人民政府城乡规划主管部门根据城市总体规划的要求,组织编制城市的控制性详细规划,经本级人民政府批准后,报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

(2)镇人民政府根据镇总体规划的要求,组织编制镇的控制性详细规划,报上一级人民政府审批。县人民政府所在地镇的控制性详细规划,由县人民政府城乡规划主管部门根据镇总体规划的要求组织编制,经县人民政府批准后,报本级人民代表大会常务委员会和上一级人民政府备案。

(3)城市、县人民政府城乡规划主管部门和镇人民政府可以组织编制重要地块的修建性详细规划。修建性详细规划应当符合控制性详细规划。

(4)一般地块的修建性详细规划由建设实施单位根据控制性详细规划和规划部门提供的规划条件委托有设计资质的设计单位组织编制。

1.2.2 详细规划的内容

1. 控制性详细规划的内容

(1)确定规划范围内不同性质用地的界线,确定各类用地内适建、不适建或者有条件地允许建设的建筑类型。

(2)确定各地块建筑高度、建筑密度、容积率、绿地率等控制指标。确定公共设施配套要求、交通出入口方位、停车泊位、建筑后退红线距离等。

(3)提出各地块的建筑体量、体型、色彩等城市设计指导原则。

(4)根据交通需求分析,确定地块出入口位置、停车泊位、公共交通场站用地范围和站点位置、步行交通以及其他交通设施。规定各级道路的红线、断面、交叉口形式及渠化措施、控制点坐标和标高。

(5)根据规划建设容量,确定市政工程管线位置、管径和工程设施的用地界线,进行管线综合。确定地下空间开发利用具体要求。

(6)制定相应的土地使用与建筑管理规定。

控制性详细规划成果应当包括规划文本、图件和附件。图件由图纸和图则两部分组成。规划说明、基础资料和研究报告收入附件。

2. 修建性详细规划的内容

(1)建设条件分析及综合技术经济论证。

(2)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)对住宅、医院、学校和托幼等建筑进行日照分析。

(4)根据交通影响分析,提出交通组织方案和设计。

(5)市政工程管线规划设计和管线综合。

(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。

修建性详细规划成果应当包括规划说明书和图纸。

1.3 详细规划的主要类型

详细规划的对象是城市中功能比较明确和地域空间相对完整的区域。按功能可以分为居住区、工业区和商贸区详细规划等多种形式。我国目前正处于城市化高速发展的时