

城市规划实用丛书

城市 详细规划

Urban
Detailed
Planning

杨振华 编著



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS

城市规划实用丛书

城市详细规划

杨振华 编著

机械工业出版社

本书从详细规划阶段剖析、住区规划、城市设计、重点街区规划、旅游规划、园林绿地规划、产业园区规划、竖向规划、建设绿色生态社区及落实科学发展观十个方面较全面地阐述了城市详细规划的基本知识。内容结合了我国城市规划的工作实践,侧重知识性、实用性,可以作为传统规划原理教科书的拓展与延伸。

本书中对某些关系民生的内容和新鲜的课题均有程度不一的涉及,并在住区规划、工业遗产、旅游规划等章节酌量丰满充实。编写中尽可能图文并茂,以加强本书的可读性。

本书可作为从事城市规划设计和建设管理的技术人员、研究人员、行政管理人员学习工作的参考用书,也可作为大专院校城市规划专业师生的教学参考用书与相关培训教材。

图书在版编目(CIP)数据

城市详细规划/杨振华编著. —北京:机械工业出版社, 2011. 8

(城市规划实用丛书)

ISBN 978-7-111-34980-8

I. ①城… II. ①杨… III. ①城市规划 IV. ①TU984

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2011)第 105507 号

机械工业出版社(北京市百万庄大街 22 号 邮政编码 100037)

策划编辑:罗 筱 责任编辑:罗 筱 林 静

版式设计:霍永明 责任校对:薛 娜

封面设计:张 静 责任印制:乔 宇

北京汇林印务有限公司印刷

2011 年 10 月第 1 版第 1 次印刷

210mm × 285mm · 25 印张 · 4 插页 · 660 千字

标准书号:ISBN 978-7-111-34980-8

定价:69.00 元



凡购本书,如有缺页、倒页、脱页,由本社发行部调换

电话服务

网络服务

社 服 务 中 心:(010)88361066

门户网:<http://www.cmpbook.com>

销 售 一 部:(010)68326294

教材网:<http://www.cmpedu.com>

销 售 二 部:(010)88379649

读者购书热线:(010)88379203 封面无防伪标均为盗版

《城市规划实用丛书》编委会

主 编 周楠森

执行主编 曹型荣

副 主 编 刘欣葵 杨振华

参 编 王晓明 周长兴 文立道 任朝钧

前言

我国的城市规划编制程序，基本为“总体——分区——详细”或“总体——详细”两种模式。其中，城市详细规划是城市总体规划的延伸和深化，是完成城市规划编制不可或缺的程序。随着我国社会主义市场经济逐步建立和完善，我国的城市规划编制工作在长期的实践过程中，将不断总结、不断吸取国内外有益经验、不断适应新形势。因此，更符合国情、区情地编制好详细规划，是城市规划适应我国经济和社会发展重大变革的必需。由于社会主义市场经济的确定以及商品经济的发展，城市经济结构、产业结构和社会结构都呈现了前所未有的大变革。这就要求城市规划工作者、管理者和参与者在建设实践中必须深化和完善城市总体规划，为有效控制每一块建设用地和顺利推行当前建设服务。

详细规划必须遵循总体规划的思路和布局，它涉及的范围十分宽泛，凡是组成城市的各类用地，都在必须编制之列。除常见的居住用地需要编制详细规划之外，公共建筑区、工业仓储用地、绿地、基础设施用地等，无一例外地都有编制详细规划的任务。可以说，只有编制了详细规划，才能把总体规划的意图落到实处。

本书不是“规划原理”教科书，侧重的是其焦点和热点问题，强调可操作性，仅作为对教科书的一些拾遗补缺。书中对各类详细规划分章阐述，鉴于用地类别中有的用地在城市总体规划中的敏感度不一，人们的关注度有差异，涉及的民生问题也有轻重，因此各章的篇幅有所繁简。如住区规划、工业遗产、旅游规划等章节，文笔酌量丰满充实，并会对其中的热点问题稍作概述。

城市规划是包括自然科学和社会科学两大门类的学科，本书在编撰中除介绍常规的自然学科内容之外，力求融入某些应综合思考的社会学科问题，以适应城市规划与时俱进的新形势。

为提高公众对城市详细规划的参与度，普及城市规划知识，本书在保持内容必要的技术性基础上，力求偏向其知识性和实践性，撰写采用图文并茂的方式，以加强其科普性和趣味性。

在编撰中，还参考了发表于《北京城市规划建设》、《城市规划》、《城市规划学刊》、《北京城市规划信息》、《北京城市规划、勘察设计学术报告专辑》、《旅游业动态》等的资料，谨此一并致以谢忱！撰写本书，自感才疏学浅、难负重担。幸得北京市规划学会多位同仁的热忱帮助才得以付梓。

城市规划本身内涵十分丰富，新的理念和实践更是层出不穷，希望读者仅以此书为规划的“海洋”拾贝，在阅读之余，多予补充。书中的观点或阐述，如有谬误失语之处，望不吝斧正，是为渴盼和感谢。

著者

目 录

前言

第一章 详细规划阶段剖析	1
第一节 控制性详细规划	3
一、控制性详细规划的产生和发展	3
二、产生控制性详细规划的经济和社会背景	3
三、控制性详细规划的目标	3
四、控制性详细规划的六大特性	4
五、编制控制性详细规划的作用	5
六、控制性详细规划的编制要领	5
七、控制性详细规划编制中的缺位现象	29
第二节 修建性详细规划	30
一、任务及作用	30
二、规划成果	30
三、规划深度与图样比例	32
四、规划实施保障	32
第三节 修建设计	32
一、总平面部分	32
二、竖向设计部分	32
三、市政管线部分	34
四、建筑方案部分	34
第四节 详细规划政策法规体系	35
一、基本法规	35
二、一级专业标准与规范	35
三、二级专业标准与规范	35
四、相关法规	36
第二章 住区规划	37
第一节 什么是住区规划	39
一、“住区”的由来	39
二、传统住宅小区的弊端	44
三、社区规划设计的兴起	45
四、住区详细规划的工作阶段	48
第二节 住区规划要了解的主要问题	49
一、住区规划必须包括的基本内容	49
二、配套公共服务设施的规划要点	51
三、配套公共服务设施的布局要求	51
四、关注新的趋向	55

五、住区中可兼容的新业态—— 生产性服务业	59
六、住区的市政公用设施规划	59
七、住区用地的“风水”观	69
第三节 新世纪的住区规划新课题	75
一、住区规划的总趋向	76
二、综合性住区大行其道	76
三、宜居新概念的深入人心	82
四、“绿色社区”受到青睐	83
五、老龄化社会引起的住区规划理念变革	91
六、住区规划的新观念	100
七、住区的安全防灾	111
八、住区的防噪	113
九、新结构、新材料、新设备引领住区 规划设计的新思路	116
第三章 城市设计	129
第一节 什么是城市设计	131
一、城市设计的定义	131
二、城市设计的宗旨	132
三、城市设计的工作范畴	132
四、城市设计的要素	132
第二节 古老而时兴的学科	133
一、欧美城市设计的起源	133
二、中国城市设计的发展溯源	134
三、近代社区城市设计的探索	136
第三节 城市设计的定位	136
一、与城市规划学科的融合	136
二、城市设计与城市规划的关系	137
三、关注城市设计的理论研究	137
第四节 城市设计的特性	137
一、社会性	137
二、物质性	138
三、审美性	141
第五节 公众参与城市设计	148
第六节 城市设计实践简介	148
一、城市轴线	148
二、水景开发	150

三、广场营造	154	一、旅游规划的编制要点	214
四、绿色空间	158	二、编制旅游规划需用的基础资料	215
五、标志性建筑	160	三、现状踏勘	216
六、街道“家具”	161	四、现状分析	216
七、色彩运用	162	第四节 旅游资源分析评价	219
八、夜景照明	163	一、重视由资源导向转变为市场导向	219
第四章 重点街区规划	165	二、旅游资源定量评价	219
第一节 商业中心区	167	三、优秀旅游城市评价标准	220
一、商业中心区的发展趋势	167	四、风景资源评价	221
二、中心区商业规划的主导思想	169	五、SWOT 分析	221
三、对建筑容积率的新思考	173	六、旅游资源的科学合理利用	223
第二节 CBD 中央商务区	176	第五节 旅游规划定位策划	228
一、CBD 的概念	176	一、旅游发展战略	228
二、CBD 的发展趋势	177	二、城市旅游形象设计	228
三、遏止贪大求全的势态	177	三、旅游基本定位	229
四、CBD 规划建设实例	177	四、旅游宣传口号	231
第三节 历史文化风貌保护区	178	五、与文艺影视互动共赢	232
一、规划原则	179	六、旅游策划定位的误区	232
二、存在的认识误区	179	七、坚持旅游资源的可持续利用	232
三、规划指导思想	180	第六节 发展旅游与遗产保护及城市发展关系	233
四、他山之石	182	一、正确协调保护与利用的关系	233
五、必须汲取的教训	192	二、旅游发展给城市带来的问题	234
第四节 城市广场	196	三、风景资源的保护利用措施	235
一、广场的功能	196	第七节 旅游规划技术要点	236
二、广场的规划理念	198	一、旅游区环境容量测算	236
三、“广场热”的冷思考	198	二、游人规模测定	236
第五章 旅游规划	199	三、设计结构关系方框图	237
第一节 旅游业的特性	201	四、布局指导思想	239
一、符合发展低碳经济的产业	201	五、布局要点	239
二、国民经济的支柱产业	201	六、服务设施规划	240
三、综合性强	202	七、综合交通组织	241
四、旅游业具有“四缘市场”基因	202	八、风景道	246
五、旅游心理向“3N”方向发展	203	九、旅游集散中心	246
六、旅游产业特性凸显	203	十、标识系统规划	247
第二节 旅游的业态	204	十一、安全防灾规划	249
一、旅游业态发展趋势	204	第八节 工作内容及规划成果	250
二、我国旅游市场现状	204	一、旅游区修建性详细规划	250
三、旅游的适宜性	205	二、旅游区控制性详细规划工作内容	250
四、游客消费构成	205	三、旅游区详细规划的成果	250
五、贯彻旅游产品的“5A”战略	205	四、规划图样表述	250
六、特色旅游名目繁多	205	第六章 园林绿地规划	251
第三节 编制旅游规划的基础性工作	214	第一节 园林规划设计释义	253
		一、园林规划的渊源	253

二、园林规划设计的概念和任务	255	第二节 规划原则	298
三、城市绿化发展规划指标	255	一、依据上位规划原则	298
四、建设园林城市	255	二、生态立园原则	298
第二节 园林绿地的功能	259	三、节约用地原则	298
一、降温功能	259	四、集约用地原则	298
二、遮阳功能	259	五、产业集群原则	298
三、降尘功能	259	第三节 用地布局	301
四、防风功能	259	一、地块划分	301
五、减噪功能	259	二、路网组织	301
六、防灾功能	259	三、基础设施	301
第三节 园林绿地规划要点	260	第四节 产业园区循环经济发展导则	303
一、基础资料及文件编制	260	一、生态型产业园区指标体系	303
二、规划立意	260	二、“两型”产业园区规划原则	303
三、规划布局	261	三、主要规划技术措施	304
四、绿地规划的容量估算	262	第五节 工业遗产园	310
第四节 园林规划概述	263	一、工业遗产保护利用的由来	310
一、住区绿地规划	263	二、工业遗产保护和利用的意义	310
二、城市公园	263	三、工业遗产再利用的价值	310
三、游乐性主题公园	265	四、我国工业遗产保护的实践	314
四、雕塑公园	270	第六节 多元功能的产业园区	317
五、微缩景观公园	272	一、青岛保税区环保强区成为工业	
六、历史文化游乐园	273	旅游示范点	317
七、湿地公园	274	二、天津动漫产业综合示范园	317
八、都市农耕绿化	277	三、鹤壁市综合服务功能区	318
九、遗址公园	278	第八章 竖向规划	319
十、能源林	279	第一节 什么是竖向规划	321
第五节 园林绿地规划设计技术摘要	279	第二节 竖向规划要点	322
第六节 生态园林绿地规划	284	一、规划依据	322
一、编制好详细规划方案	284	二、主要规划任务	322
二、园林节能	285	三、规划原则	322
三、园林节水	285	四、竖向规划的主要任务	323
第七节 园林规划设计的弊端	288	第三节 竖向规划的主要技术要求	323
一、绿地面积“缩水”	288	一、竖向与平面布局关系	323
二、创作思想浮躁	288	二、台地式布置规划要点	325
三、轻本土重引进	289	三、护坡、挡土墙的设置	325
四、造假风泛滥	290	四、建筑室内地坪标高	326
五、建筑喧宾夺主	290	五、竖向与道路的关系	326
第七章 产业园区规划	291	第四节 竖向规划与排水	327
第一节 产业园区的模式	293	一、竖向规划的地面高程整理原则	327
一、行政干预模式	293	二、组织用地地面排水	327
二、功能综合体模式	293	三、符合用地防洪（潮）要求	327
三、教育引导模式	295	第五节 竖向规划与节约用地的关系	328
四、混合模式	295	一、充分利用地形	328

二、结合下沉式空间开发	329	三、中芬生态谷	359
三、拓展规划设计思路	330	四、新疆巩留县库尔德宁景区	360
第六节 竖向与城市景观	332	五、北京玉泉新城	361
一、利用地形	332	六、北京裕中西里节能改造	361
二、建筑群体组织	332		
三、规划竖向工程	333	第十章 落实科学发展观	363
第七节 竖向规划工作步骤与成果要求	334	第一节 引入规划新概念	365
一、工作步骤	334	一、引入“限制性规划”理念——	
二、规划成果表示方式	334	可持续发展的空间基因	365
三、规划成果内容	335	二、时尚混搭——规划布局的适用模式	365
		三、文化基因——城市发展的原动力	365
第九章 建设绿色生态社区	337	四、顺应城市肌理——可持续发展的	
第一节 “3R”的世界新潮流	339	文化基因	366
一、生态城市的由来	339	五、返璞归真——创建原真的宜居环境	367
二、我国发展生态城市的动向	340	第二节 走节约型规划之路	367
第二节 建设低碳社会	341	一、节约型街区的规划要领	368
一、严峻的现实	341	二、节约建设用地	368
二、“低碳社会”的提出	341	三、开发利用地下空间	370
三、我国的碳排放形势	342	第三节 构建防灾安全型社区	373
四、走出生态城市的规划误区	343	一、城市安全的背景含义	373
第三节 规划设计的低碳理念	344	二、安全与宜居的关系	375
一、低碳城市的探索	344	三、防灾规划技术要点	377
二、建筑节能	344	第四节 注重规划的前瞻性	381
三、降水回用	345	一、加强生态低碳思维	381
四、绿色交通	347	二、注重规划时效性	382
第四节 绿色建筑概念	351	三、让规划留足余地	384
一、积极推广绿色建筑是建设生态城市的		第五节 强化管理——实施规划的保障	385
大势所趋	351	一、贯彻城乡规划法	385
二、我国建筑节能工作的方向	352	二、坚持节约用地原则	386
三、太阳能的开发利用	352	三、纠正规划贪大、猎奇心态	386
四、绿色生态建筑的新技术设备	354	四、坚持规划公示制度	386
五、“绿色奥运”技术解密	354		
六、既有建筑节能改造	356	附录 常用术语	389
第五节 绿色社区的规划实践	357	参考文献	392
一、上海世界博览会	357		
二、中新天津生态城	359		

第一章 详细规划阶段剖析

Urban Detailed Planning



第一节 控制性详细规划

控制性详细规划（以下简称“控规”），是将总体规划的宏观控制要求具体化为微观控制的规划编制工作。它是以城市总体规划（含分区规划）为依据，以落实上位规划的意图为宗旨，以土地的建设使用强度控制为重点，具体规定用地性质、使用强度、景观特性和空间环境控制，并确定各类用地的适建情况。控制性详细规划是城市总体规划与管理、建设和经营等方面实现良好衔接的重要依据，它为城市土地有偿使用和开发建设创造了可操作的条件，对下一阶段的修建性详细规划及开展城市设计工作具有积极的前导作用，也加强了规划工作的科学性与连贯性。

一、控制性详细规划的产生和发展

早在1988年，我国桂林、温州等城市就开始了编制控制性详细规划的实践，随后全国各地也先后开展了这方面的工作。经过二十多年各地的全面推行和实践，控制性详细规划已经成为我国城市规划编制系列工作中不可缺少的部分。尤其是1991年10月颁布施行的《城市规划编制办法》，更是明确了控制性详细规划在城市详细规划编制体系中的首位层次，控制性详细规划的重要地位已为各方面所肯定和接受，并在建设实践中发挥了至关重要的作用。

1999年9月，北京市率先于中心地区的324km²范围内，参照《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ 137—1990），结合北京的实际情况，对20大类的用地进行了系统而完善的《北京市区中心地区控制性详细规划》编制工作；且发布使用后，该控制性详细规划在当前建设的立项、规划、建设、管理和经营中发挥了十分重要的作用。我国的绝大部分城市亦先后结合本地区实际条件，完成了对主要规划建设区的控制性详细规划。

二、产生控制性详细规划的经济和社会背景

改革开放以来，随着我国经济运行机制由社会主义计划经济体制向社会主义市场经济体制的转变，城市建设体制亦发生了十分巨大的变化，与城市规划和建设相关的各方面显现出了诸多的新问题，客观上要求城市规划的编制工作必须与之适应，并作出前瞻性的思考。因此，控制性详细规划的产生是在各种客观形势下因势利导的必然结果。而这些客观形势主要表现在以下三方面。

1. 土地使用制度的变革

国有土地由过去的无期无偿使用转变为有期有偿使用，使城市土地具有了一定的经济和社会价值，从而要求在城市建设中，必须运用商品经济的价值规律和市场机制来调解城市土地的供需关系，通过合理配置土地和优化城市用地结构，达到充分发挥城市土地的使用效率的目的。

2. 建设方式的演变

随着城市建设中的业主构成由国家一方变换为国家、国有企业、民营公司等多方，竞争机制由自营建设发展为国内外投标，建设用地的开发建设强度和控制内涵也成了各方面极为关注和敏感的要素。编制控制性详细规划已成为规划建设立项过程必不可少的程序。

3. 投资渠道的变化

我国的城市建设逐步由按行政体制的分散建设转变为按市场经济体制的房地产综合开发。随着投资渠道的多样化和房地产经营机制的转换，房地产产品作为商品进入市场，促使房地产业迅速发展。在城市建设中，必须对城市土地开发实行全面的控制，从而使城市总体规划进一步深化，并促使房地产业也能够健康地发展。

三、控制性详细规划的目标

为有效地控制城市建设用地（具体包括城市中心区、旧城区、商业区、居住区、工业科技园区

等), 切实地指导修建性详细规划和城市设计, 并为宏观控制下一阶段的开发建设综合效益、土地有偿使用和规划管理提供依据, 通过编制控制性详细规划必须达到以下的“四定”目标。

1. 定性控制

定性控制就是确定城市每块建设用地的性质功能, 用地性质划分至中类以下, 这样才能达到编制深度的具体化要求。考虑到规划具有一定的弹性, 每一项规划的实施, 一般都需经历一个相当长时间的实施过程。随着国家经济和社会发展的不同阶段和城市建设相关政策的不断完善, 客观上要求控制性详细规划用地性质应该具备一定的多功能兼容特征, 以满足城市建设的可变性、多样性的发展要求。

2. 定量控制

定量控制是要确定每片、每块建设用地的量化指标。一般应标注其用地面积、容积率、建筑密度、绿地率、建设高度等控制数据, 以明确建设用地的开发建设强度和环境质量。

3. 定位控制

定位控制是要确定大、中、小类城市用地, 特别是小类以下建设用地或建设项目(如单位、教学设施、交通场站、市政站点等)的规划的具体位置、界线或范围。为适应在市场机制下城市发展的可变性客观需求, 控制性详细规划在对各类建设用地使用性质进行细分的同时, 必须规定其合理的土地使用兼容范围。

4. 定景观环境控制

定景观环境控制是要确定反映城市特色与环境景观的主要内容, 明确建筑空间和艺术的处理原则, 如建筑形体、体量、空间尺度、建筑色彩、材质、艺术风格标志物等, 使控制性详细规划既能够比较准确地把握规划用地与城市整体空间环境之间的关系, 又能通过对景观环境空间的控制, 为城市设计提供基础性的法规依据。

四、控制性详细规划的六大特性

1. 规划内涵的整体性与延续性

控制性详细规划必须秉承上位总体规划(含分区规划)的整体布局并承袭总体规划(含分区规划)构思的延续, 才能实现其编制目的。如果控制性详细规划中建设用地的使用性质或使用强度与总体规划、分区规划的规定有较大差距, 就必定会造成建设失控等弊端, 所以必须重视其编制工作的整体性与延续性。

2. 主要指标定量数据确定的科学性

在控制性详细规划的各项量化指标中, 对土地开发强度起决定性作用的“用地性质、建筑密度、建筑高度、容积率和绿地率”等是规划者最为敏感的。因为除“用地性质”一项外, 其余四项指标量化数值的大小, 既直接影响建设单位(尤其是开发商)的经济效益, 又关系到城市的宜居环境以及综合环境质量, 从而受到社会各界的极大关注。因此在控制性详细规划中, 如何科学合理地确定这几项指标的量化值, 是编制控制性详细规划的精髓所在。

3. 规定性与灵活性

控制性详细规划必须既具有规定性、强制性, 又包含灵活性、共融性, 只有两方面相结合的控制内容, 才能更好地适应市场经济的发展需求, 为当前建设的规划管理服务。它们应该主要体现在以下方面。

1) 控制性指标包含规定性、强制性指标与引导性指标两类, 但应以前者为主。

2) 土地使用性质兼容, 即以某一类或数项土地使用性质为主, 兼容其他功能, 以利于实现城市运行的高效率和社区化。

3) 在某些特定条件下, 如城市或区域性质的要求、国家颁布的区域经济和社会发展的宏观规划思路、开发时序的特殊条件等, 引导性的指标亦可改变为规定性指标。

4. 多样性

控制性详细规划的控制性要求必须具有多样性即“弹性”，这是由城市功能的多样、土地级差的不同和城市设计要求的差异而决定的。因之控制性详细规划的控制性要求不可能是固定而一成不变的，在多样化的市场经济和建设形势多变的条件下，其控制要求应具备多样的控制方式。同时，鉴于每一项规划的实施，一般都需经历一个相当长阶段的建设过程，在此过程中，城市建设的条件与要求将随城市经济发展的不同阶段、国家相关政策的不断完善而发展变化，所以要求控制性详细规划的指标体系具有适度的弹性，以满足城市建设的可变性、多样性的发展要求。

5. 可操作性

控制性详细规划的成果必须具有“可操作性”。此阶段的规划成果，基本上以各类的控制性和强制性条款为主要内容，它经过政府审议批准后，既是建设实施中必须遵循的法则，又为实际操作提供了直观的依据。因此，突出可操作性是此阶段规划工作的基本特性之一。

6. 简明性

控制性详细规划文本以法律条文的形式阐述，内容重点突出、条文简练、观点明确、阐述易懂、操作易掌握，这样便于将控制性详细规划文本直接转换为规划管理条例，有利于日常的规划管理工作。尤其是控制性详细规划的图则，是编制规划的主要操作成果和精髓。控制性详细规划是城市土地规划、修建性详细规划的管理和编制依据，是城市建设项目开发管理的技术依据，也是编制修建性详细规划的技术准则。

此外，我国的规划控制手段仅侧重体现主观层面上规划的设计意图，仅关注在技术特征的方面进行探索。相对于国外的做法，例如美国的“zoning”式土地利用控制手段，这种手段更侧重于利益矛盾的协调，更强调社会的公平性，我国的控制性详细规划是在不断调整修编，而“zoning”则具有相对稳定性。因此，我国的城市规划体系应引入“区划”制度，而不仅是控制性详细规划的简单技术性整理，还要兼顾地域差别；统筹要体现技术性与社会性，协调整体与局部的关系，以保证技术的合理与社会的公平。

五、编制控制性详细规划的作用

编制控制性详细规划已成为目前各城市十分重视的工作任务，可以说是层层领导过问、市民公众关注、建设单位热衷。因为，切实编制好控制性详细规划具有很重要的四大作用。

1. 细化总体规划

控制性详细规划应将城市总体规划或分区规划的原则意图落实到各具体的地块上进行控制，变成可实际操作的指令性法规文件。

2. 提供编制修建性详细规划的技术依据

控制性详细规划通过对各具体地块的控制，明确其指标体系可作为下一阶段编制修建性详细规划的依据，对修建性详细规划的编制具有一定的上位规划的控制作用。

3. 满足规划管理工作要求

控制性详细规划对各地块从平面到空间、从定性到定量、从当前到中远期，都得出了一整套符合城市规划总体原则的控制性成果，因此，它是城市规划行政主管部门不可或缺的、最为具体化的管理依据。

4. 便于为城市每片、每块土地租让提供招议标底条件与管理准则

控制性详细规划对土地建设的性质功能、容积率、建设控制高度、建筑密度和绿地率等关键性指标都有十分明确的规定，而这些法规性条文，对于建设单位，特别是房地产的开发企业，是权衡利弊、做好资金平衡、得出项目效益的重要依据，也是它们最为敏感而关注的内容。

六、控制性详细规划的编制要领

1. 基础资料的搜集

基础资料的搜集是做好控制性详细规划工作的基础。凡是与控制性详细规划有关的基础资料，必须尽可能熟悉，这是编制好高质量、可操作的控制性详细规划的最重要保障。

与编制控制性详细规划有关的基础资料大致有四类。

(1) 经济社会发展类

- 1) 国家经济和社会发展的五年计划。
- 2) 地方关于经济和社会发展的五年计划的文件。
- 3) 有关产业发展规划文件。
- 4) 地方政府关于远期经济和社会发展规划设想。
- 5) 统计年鉴(近三年内)。
- 6) 政府工作报告。
- 7) 相关的政府文件及相关领导对规划的指导性意见。

(2) 规划文件类

- 1) 上位城镇总体规划文件(含文本、说明书、图件及批准文件)。
- 2) 土地利用规划文件[含用地性质、范围、用地平衡、规划“七线”(即城市道路规划的红线、公共绿地的绿线、河湖水面的蓝线、文物保护的紫线、高压线走廊的黑线、城市基础设施的黄线,以及微波通道的橙线)的位置、周边用地情况等]。
- 3) 新农村建设布局调整方案。
- 4) 历史文化遗存分布及保护利用状况(含保护等级、批准文件、古树名木等级及分布)。
- 5) 城镇资源条件(含土地、供水、排水、能源、环境容量、环保条件、对外交通、内部交通、生活配套设施等方面的现状、存在问题及发展意向)。
- 6) 交通、市政、环保、环卫、消防、民防等专业部门的发展规划(含灾害记录、分类管线的位置、管径或规格、站点的规模及用地范围等)。
- 7) 相邻地区已获批准的规划文件。
- 8) 地方规划管理的法规、条例及规定。

(3) 历史资料及其他类

- 1) 地方志记。
- 2) 文史资料。
- 3) 非物质文化遗产及民俗节庆资料。
- 4) 荣誉称号及相关基础资料。
- 5) 建设单位的意见要求。

(4) 图样、图片类

- 1) 规划范围内的地形现状图(1:2000~1:4000)。
- 2) 典型地段的现状照片。
- 3) 历史图片资料。
- 4) 行政区划图。

上述基础资料最好能搜集到电子文件,以便于在编制规划中调研和整理,提高工作效率。

2. 现状调研

现状调研工作须对人(口)、(用)地、房(屋)、自然人文资源、基础设施条件等进行分类调查,且要根据调查结果进行分析,确定专题研究方向,并提供市政、交通量化分析基础数据。它是保证控制性详细规划编制具有科学性和可操作性的重要手段。调研工作大致可包括下列九方面。

(1) 人口和建筑 人口和建筑方面的调研工作主要是调查人口规模、人口构成(年龄构成、职业构成、性别构成、人口素质)、人口密度情况,调查建筑面积、建筑质量、现状建筑高度情况以及建筑风貌等情况。

(2) 土地

1) 用地功能——参照国家标准城市用地分类,对新城范围内的用地进行分类统计,绘制现状用地功能图;土地分类至少到中类,教育用地、商业用地、文化娱乐用地应分至小类。

2) 单位、土地权属——统计现状单位的用地范围、单位名称和单位基本情况等内容;按照实际情况对乡镇企业、县级单位、市级单位、国家中央单位进行分类统计;进行宗地权属的用地调查,按照集体土地、国有出让土地和国有划拨土地等进行分类统计。汇总单位、土地权属现状图。

3) 了解用地和单位的改造意愿,包括土地使用功能、建设规模、土地征用渠道及实施计划等。

(3) 自然背景、地质方面

1) 地形地貌、自然资源——应充分考虑自然地形地貌对规划用地功能布局的影响。进行现状各类自然资源调查,落实其空间分布。

2) 风险避让——分析规划范围内地质构造和地质灾害情况,落实地质构造分区,确定各类地质灾害要素空间分布情况,评估其对各类城镇建设的影响。

3) 用地综合评价——综合各类要素,结合综合评价用地的适宜建设情况,汇总现状用地评价图。

(4) 风貌特色

1) 历史文化保护区——落实规划范围内涉及的历史文化保护区的保护范围和保护要求。进一步发掘有历史文化价值的街区增补划定历史文化保护区。

2) 文物保护单位——落实规划范围内各级文物保护单位的名称、数量、分级和相关保护要求,对市、区、县级文物要落实各自的保护范围和建设控制地带。

3) 调查优秀近现代建筑、特色街区以及古树名木。

(5) 交通现状 这方面的调研工作主要是调查航空、铁路、公路、道路、公交线路、公交站点、停车场、加油站、长途客运站、货运场站等设施;进行机动车拥有水平分析,居民出行特征分析,机动车出行特征分析;对道路网络、公交系统、公路运输、停车系统等交通系统问题进行分析。

(6) 市政现状

1) 给水、排水:现状供水系统、水厂规模等;再生水利用情况;污水排除系统、污水处理设施情况;现状雨水排除系统,干线走向、流域范围等。

2) 防洪:现状河湖水系图、现状河道的流域面积及有关水文资料;排入河道的主要雨污水管出口管径、高程及坡度。

3) 供热:现状热电厂、锅炉房位置、规模、范围及干线管网等;当地水源热泵发展的条件,污水或中水资源、地下水资源及回灌条件、其他尾水如电厂冷却水量等情况;当地可获得的清洁能源情况以及价格等。

4) 燃气:现状燃气供应设施情况,包括管网、管径和压力、调压站设计能力、液化石油气灌站规模和供应点等情况;历年燃气消费量分类统计情况。

5) 供电:现状电网地理接线图(35kV以上)回路数、长度、截面、变电站位置;各变电站设备容量、最大负荷;典型日负荷曲线、占地;变电站、线路的设备能力、完好情况,线路走廊情况;本地区电力能力、可发电能力、发电量;各行业及居民生活的用电量、用电负荷(历年资料);由城市统一分配的电力、电量指标情况。

6) 电信:局所容量(现状和终期)、扩建可能、占地面积以及管道情况等。

7) 环卫:垃圾厂站处理容量、占地面积,垃圾运输路线,运输成本情况等。

(7) 其他基础设施方面

1) 红线及道路——明确已经实施的道路红线及其宽度,标注现状道路名称、道路宽度、道路功能等;统计现状路网密度、间距、占地率等指标。

2) 落实蓝线(水面用地边界线)、黄线(市政基础设施用地边界线)、紫线(历史文化保护区用地边界线)、绿线(绿地边界线)的位置、影响或控制范围。

3) 其他重大基础设施影响范围——对规划范围及周边地区的机场、微波发射站、雷达站、电信设施等对用地布局有影响和相关要求的重大设施,分别落实各项控制要求,并应征求相关单位的意见。

(8) 工作底图 收集地形图和影像图,现状图的绘制以测绘院1:2000地形图为底图,要求地形图资料采用不早于规划现状基准年前一年的地形图。

(9) 现状调研分析报告 现状调研分析报告作为控制性详细规划前期工作的阶段成果,是指导用地布局细化和承载力测算的重要依据。编制现状调研分析报告应以片区为单位根据类别对调研结果进行定性和定量分析,评估规划土地条件,并提供承载力测算、土地强度分配的基础数据。现状调研分析报告中应明确界定各类限制性条件的控制要求,作为细化用地布局的依据。根据现状调研的结果,对重大限制性条件的影响应组织专题研究,提出具体解决措施和方案。报告内容须包含现状用地功能图、现状地籍单位图、现状各限制要素图、现状用地综合评价图等图样和各类分析图表。

3. 关注并融入编制的新理念

(1) 拓展用地代码 用地代码是编制控制性详细规划的重要基础资料之一。为适应市场经济和建设形势的发展客观需求,城市建设用地功能综合化的新趋势正日益明显。例如,北京市在编制新城的控制性详细规划中,在遵循《城市用地分类与规划建设用地标准》(GBJ 137—1990)的基础上,对用地分类代码增补了F类,其中F1为以居住为主、可兼容的公共建筑(简称公建)为次的综合性用地,F2为以公建为主、居住为次的综合性用地,F3为可兼容的公建用地,并增加了X类用地代码。如表1-1所示为北京市新城控制性详细规划用地分类代码参考一览表。

表 1-1 北京市新城控制性详细规划用地分类代码参考一览表

类别代号			类别名称	范 围
大类	中类	小类		
R	R1		一类住宅用地	市政公用设施齐全、布局完整、环境良好,以低层住宅为主的住宅用地,可兼容低于总建筑面积20%的C2用地
	R2		二类住宅用地	市政公用设施齐全、布局完整、环境较好,以多层、中高层、高层住宅为主的住宅用地,可兼容低于总建筑面积20%的C2用地
	RC		保护区用地	在历史文化保护区保护范围的用地
	R5		居住配套教育用地	
		R51	中学用地	
		R52	小学用地	
		R53	托幼用地	
		R54	中小学校校	“九年一贯制”学校用地
C			公共设施用地	居住区及居住区级以上的行政、经济、文化、教育、卫生、体育以及科研设计等机构和设施的用地,不包括居住用地中的公共服务设施用地
	C1		行政办公用地	行政、党派和团体等机构用地
		C11	市属办公用地	市属机关,如人民政府、法院、检察院、各党派和团体,以及企事业单位管理机构等办公用地
		C12	非市属办公用地	在本市的非市属机关及企事业单位管理机构等行政办公用地
	C2		商业服务设施用地	商业、金融业、服务业、旅馆业和市场等用地,可兼容低于总建筑面积20%的BR2用地
		C21	商业用地	综合性百货商店、商场和经营各种食品、服装、纺织品、医药、日用品、五金交电、文化体育、工艺美术等产品的专业零售批发商店及其附属的小型工场、车间和仓库等用地
		C22	金融保险业用地	银行及分理处、信用社、信托投资公司、证券交易所和保险公司,以及外国驻本市的金融和保险机构等用地
		C23	经营性办公用地	写字楼或以写字楼为主的综合性设施用地
		C24	服务业用地	饮食、照相、理发、浴室、洗染、日用修理和交通售票等用地
		C25	旅馆业用地	旅馆、招待所、度假村及其附属设施等用地
		C26	市场用地	独立地段的农贸市场、小商品市场、工业品市场和综合市场等用地
		C27	综合性商业金融服务业用地	集商业、金融、办公、服务、娱乐等内容为一体的设施用地