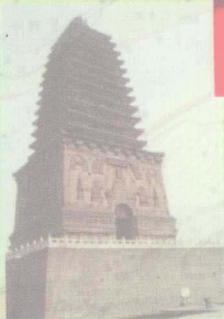
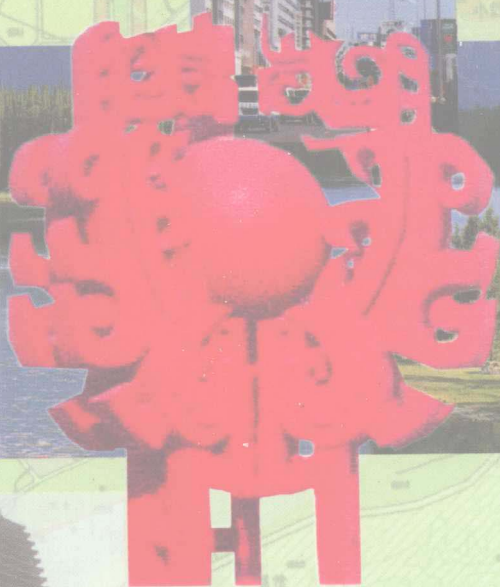
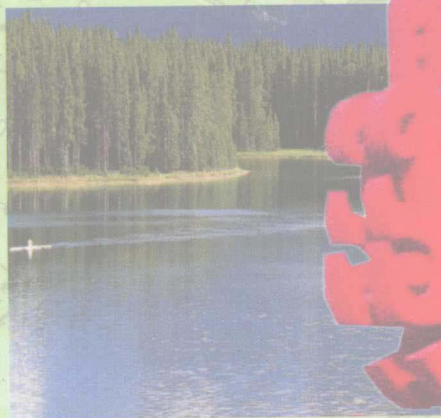


东北城市规划建设丛书

朝阳城市规划研究

孙振东 汤士安 主编



吉林人民出版社

东北城市规划建设丛书

朝阳城市规划研究

江苏工业学院图书馆

孙振东 汤士安 主编
藏书章

吉林人民出版社

(吉)新登字 01 号

朝阳城市规划研究

主 编 孙振东 汤士安

责任编辑 包兰英

封面设计 张 迅

责任校对 许耀元

版式设计 海 枫

出 版 者 吉林人民出版社 0431—5649710
(长春市人民大街 124 号 邮编 130021)

发 行 者 吉林人民出版社

印 刷 者 吉林工业大学教育印刷厂

开 本 850×1168 1/32

印 张 9.25

字 数 232 千字

版 次 2001 年 5 月第 1 版

印 次 2001 年 5 月第 1 次印刷

印 数 1—1 050 册

标准书号 ISBN 7-206-03420-9/F·846

定 价 18.00 元

如图书有印装质量问题,请与承印工厂联系。

东北城市规划建设丛书编委会

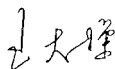
顾问：刘诗峻 胡家丰 朱京海 俞滨洋
主编：汤士安
编委：王洪和 王凤山 王凤翔 邓爱平
石凤德 石道武 玄加才 刘志宏
李锦生 许耀元 汤士安 徐明亮
周成贵 杨照远 陈万玉 张宏吉
张中贵 陆家玺 姜美波 姜国祥
郝文华 徐国辉 高文华 唐宝庭
唐泽文 褚民华

本书编委会

主编：孙振东 汤士安
编委：赵凌滨 陈玉生 汪太中 刘 燕
刘大中 王冠群

规划建设和管理好我们的城市

——序《朝阳城市规划与研究》



由孙振东、汤士安同志主编,我市城市规划界专业人士撰著的《朝阳城市规划研究》一书即将正式出版。对此,我表示衷心的祝贺。

城市是一个以人为主体的,以空间利用和自然环境利用为特点,以聚集经济效益、社会效益为目的,集约人口、经济、科技和文化的空间地域大系统。良好的城市环境是共创共享的社会资源,也是重要的现实生产力。在市场经济条件下,规划、建设和管理好城市,是各级党委的一项重要任务,各级政府的一项主要职责。我们必须坚持人民城市人民建、人民城市人民管方针,牢固树立“经营城市”理念,始终遵循规划领衔、建设升级、管理到位的原则,高标准、高质量地施策于城、施力于城、施爱于城,让中心城市、各县(市)城和农村小城镇的面貌一天比一天好起来,功能一天比一天强起来。

规划处于领衔位置。城市规划具有指导和规范城市建设的重要作用,担负着合理利用城市土地、协调城市空间布局和各项建设,发挥城市整体优化功能和效益的使命。规划在前,处于领衔位置。回朝阳后,我对中心城市的规划定位问题进行了深入思考,并提出了“三城”的规划主张。这“三城”是;第一,把朝阳规划为森林城市。以环城绿化带、凤凰山风景区为屏,以城区园林、路树、绿地、小品为点,以大凌河、什家河和主要街路为线,形成城中点线交映、城周山林合围的城市生态系统。第二,把朝阳

规划为历史文化名城。利用丰富的文物古迹和古生物遗存资源,充分展现红山文化、三燕古都底蕴,传扬化石之乡盛名;利用具有地方特色的当代文化成果,扩大楹联之市、古筝名城影响,形成古今贯融、继承与发展相结合的城市文化风貌。第三,把朝阳规划为现代化城市。以发达的经济为支撑,以齐全的基础设施、优美的人工环境、舒适的住宅、畅捷的交通和集散有力的市场为依托,形成凝集周边、辐射辖区、对外开放的城市现代化格局。我高兴地看到,“三城”主张已被规划、建设界专业人士广泛认同,并通过他们之手,体现在重新修订的总体规划 and 各项专项规划、详细规划、功能规划及具体建筑设计之中。

建设水平必须升级。拉开城市骨架,突出重点工程,高标准地建好每一个项目,是城市品位提高、档次升格的关键所在。从1999年开始启动,2000年底全面完成的“4163”工程,标志着中心城市建设水平提高了一大截;而2000年大规模展开的“拆除临”工程,又使中心城市宽阔、靓丽了许多。试想,如果没有横跨铁路的“立交桥”,没有内涵丰富、造型别致的新华广场雕塑,没有覆盖“榆树林沟”的龙山步行街,没有一个又一个高标准住宅小区,没有光明四射的路灯,朝阳城该是怎样一种情形。因此,城市建设的步子一天也不能停,这是党政机关的责任,这也是人民的期望。在城市建设上,我们必须敢用大手笔、善写好文章。大凌河傍城而过、凤凰山俯城而立,这也是多么难得、多么令其他城市羡慕的城市资源啊,我们必须大力开发。向北拓展,可使我们的城市错落有致;向东跨越,可使我们的城市踏波而起……我们的中心城市具有美好的建设与发展前景。建设城市,“钱”从何来?从“经营城市”中来,从招商引资中来,从替代资本中来,从向上争取中来,从逐步形成的“公共财政”体制中来。提高城市化程度,是我们的一项既定战略。中心城市要在建设中升级,各个县(市)城也要在建设中出特色、壮规模、强功能,农村小城镇也要在建设中好起来、多起来。

要让管理一天比一天到位。美丽的城市是规划、建设出来的,更是管理出来的。没有管理或放松管理,则城将不城。我们要进一步理顺管理体制,加强管理队伍建设,努力实现管理的规范化、科学化和法制化,促进城市整体管理水平不断跃上新台阶。要通过严格科学管理和综合整治,使地面变洁,路面变畅,墙面变美,施工现场变文明,城乡结合部变有序,路树品种更优,绿地面积更大,让“脏乱差”现象一去不复返。城市是每一个城市居民的城市。全体市民都要象爱护自己的眼睛一样爱护自己的城市,不断强化城市意识,规范自身行为,真正成为文明市民。

《朝阳城市规划研究》一书出版之际,正值我市城市总体规划确定、城市建设与管理力度加大之时。我相信,这部凝规划界专业人士心血之作,必将对提高全市城市和城镇的规划、建设、管理水平,起到积极的促进作用。我希望,规划界人士广开眼界,深入探究;博采国内外众城之长、众人之智,不断提高自身素质,使规划思想更先进、更超前,规划作品更精彩,更有时代特点、民族特色和地域特征。

(作者系中共朝阳市委书记)

目 录

规划、建设和管理好我们的城市 ——序《朝阳城市规划研究》·····	王大操(1)
树立经营城市的新理念走出城市建设发展的新路子 ·····	孙振东(1)
浅谈城乡结合部的规划管理 ·····	雷 达(13)
朝阳市历史文化名城建设的若干构想 ·····	孙振东 李衍彬 付小丽(15)
关于朝阳市历史文化名城保护的设想 ···	张亚君 郭艳平(21)
浅谈凌源市区古建筑保护规划 ·····	杨玉琦 吴 军(26)
北票市城市总体规划调整应思考的几个问题 ·····	李 飞 马翠玲 王立伟(30)
城市发展 重在规划 ·····	曹克镇 徐振武(35)
城市规划对地价的作用机制浅析 ·····	王献智 郭艳平(41)
论城市景观生态过程与格局的连续性 ···	王献智 张亚君(49)
试论“城市环境·心理”·····	陈纳新(56)
城市用地问题研究 ·····	郭艳平(60)
关于控制性详细规划的思考 ·····	徐振武 付小丽(67)
对控制性详细规划的再认识 ·····	姜 峰 蒋月霞(75)
朝阳市“五一小区”规划设计回顾 ·····	王 凌 孟庆玲(81)
实施总体规划与加速老城改造 ·····	姜立文 吴 军(89)

关于城市远景规划的想法	王景全(94)
浅谈住宅小区规划设计如何适应新世纪要求	姜 芳(99)
浅谈住宅商品化机制下的居住区规划与设计	李树存(105)
也谈住宅户型设计	蒋月霞(111)
居住建设杂谈	张亚君 卢宝权(115)
绿色屏障锁龙城	王 凌(121)
浅谈居住绿化环境的塑造	卢宝权 魏连荣(128)
城市绿化应多元化立体化	蒋月霞(132)
浅谈容积率与居住环境质量	付小丽 徐振武(135)
现代居住环境的构成与组织	张 立 魏连荣 李 飞(140)
谈朝阳市带状游园的规划设计	卢宝权 吴素玲(146)
就朝阳市排水现状谈建设污水处理厂的必要性	于海泓(150)
城市排水工程规划问题的讨论	于海泓(154)
朝阳市住宅小区煤气工程设计存在的问题及 改进意见	张大方(158)
高层建筑煤气工程设计初探	张大方(163)
城市交通安全控制浅谈	王 华(167)
重视城市消防完善城市消防体系	付小丽 高宏智(174)
从蒙特利尔的地下城说起	李 宏 王 凌(182)
浅谈核发规划选址意见书问题	陈玉生(185)
“两证一书”与规划管理	穆鹏程 陈纳新(190)
规划审批程序的探析和建议	王献智(195)
搞好规划设计和规划管理造福城镇居民	董治武(202)

规划管理的体会与实践·····	金贵林	(206)
浅议小城镇建设规划管理·····	卞德智 袁艳红	(211)
依法行政加强规划审批工作·····	王晓峰	(215)
论开展县域城镇体系规划的必要性·····	魏连荣 卢宝权	(218)
小城市形象的构成·····	伊明伟	(222)
小城镇居住区控制性详细规划浅议·····	刘进宇	(227)
小城镇建设与发展中几个问题的探讨·····	王成泽	(233)
城镇建设中的园林绿地规划·····	邹仁杰 姜 芳	(237)
城乡结合部城镇规划中有关问题的探讨 ·····	郭立民 吴立军	(241)
喀左县镇可持续发展规划探讨·····	李树存	(248)
城市(镇)规划与市场经济·····	徐振武	(252)
高新技术在城市规划领域中的应用·····	李 飞 薛 猛	(256)
小城镇规划应用微机几点体会 ·····	姜东升 袁艳红 曹淑芬	(261)
数字化地形图的管理应用·····	张国海 曹淑芬 伊明伟	(267)
关于 CASIO fx-4500p 计算器在碎部测量 及放线中的程序运用·····	张国海 伊明伟 曹淑芬	(269)
数字分析在城市道路软基处理中的应用 ·····	王 华 王献智 张 立 贾得淳	(273)
编后记·····	汤士安	(279)

树立经营城市的新理念 走出城市建设发展的新路子

——赴锦州、葫芦岛、营口、辽阳、鞍山城市建设
考察报告

孙振东

2000年10月31日至11月2日,朝阳市政府组织各县(市)、区长、建设、规划、房产、环卫、开发办、财政、水利、土地、体改委、机关工委、城管、市政、园林、自来水、规划设计院、建筑设计院、老专家代表、新闻单位等一行37人在李忠武副市长带领下历时三天对省内葫芦岛、锦州、营口、辽阳、鞍山五市进行了有针对性的参观学习,开阔了视野,拓展了思路,学习了各地的城市规划、建设和管理经验。

一、各市城市建设及筹集城市建设资金均有新办法

(一)营口市树立经营城市新理念,探索出了五种筹集建设资金的新方式:一是以地生财的方式。充分利用现有土地资源,大力推行土地出让;二是盘活存量资产,吸引建设资金;三是推行市政公用设施有偿使用;四是积极利用外资,即国债和银行债券,进行城市建设;五是采取社会参与方式,调动全社会各方面力量投入,改变过去靠政府投入搞城市建设和“有多少钱办多少事”的单一方式,为实施“政府、企业、银行、市场”四位一体的融资机制,走出了一条市场化筹资、多元化投入的新路子。在具体实施中坚持高标准规划,显现不同地段的增值预期,引导外来投资;围绕产业化经营,盘活城市实物形态资产,扩充城市建设资金来源;实行政策倾斜,免除17种费用,吸引外地资金,达到了

“你发财、我发展”目的。他们坚持科技起步的原则,以“合理布局、综合开发、配套建设、突出特点”为指导方针,聘专家、请高手,先后请清华、北大、同济等高等学府和建设部的专家,帮助搞好营口城市总体规划修编工作,对城市的发展方向、功能分区等准确定位,同时认真抓好区片规划、小区规划和专项规划的制定,据此拟定城市建设及年度开发计划,展示各个区域的发展前景,市政府统一召开调度会,引得开发商纷纷前来。

如百年老街盼盼路改造前,沿街网点每平方米售价 2000 元,由于政府规划改造盼盼路,使沿街网点升值到每平方米 3800 元。今年先后举行了 3 次土地使用权拍卖会,共拍卖土地 40 万平方米,收入 2.3 亿元。其中改造盼盼路 2.4 公里,形成 40 米双向四车道的现代欧式风格的商业街,拍卖两侧土地使用权收益 1.4 亿元。仅通过出让广告权、盼盼路冠名权就收回资金 200 万元。拆迁修路用 1 亿元,政府还剩余 4000 万元。其辽河大街东段为市内棚户区,属脏乱差地段,今年请清华大学就此地段搞出了高标准规划,沿街修建 30 米宽带状游园,完善基础设施,所需的 5 亿元资金政府未投一分钱,也是通过出让转让土地的方式,树立了没钱也能搞好城市建设的典型。全市 59 处马路市场,两年改造了 55 处。仅今年就拟新建市场 27 处,投资达 6 亿元,现已全部开工。

通过市场运营,营口市几年来吸引外资 16 亿元,有力地促进了城市改造,今日的营口已经旧貌换新颜。

(二)我们的近邻锦州市按照“改造旧区、美化环境、地价增值、自求平衡”的旧区改造新路子,先后完成了 1.2 万平方米的花卉园改造,200 多个摊床(位)的白楼烟市广场改造,20 片棚户区改造,特别是今年,以古城改造为重点,实施“三园一桥”工程,新建古塔公园,改造儿童公园,建设凌河公园,修建凌川大桥,改造北街棚户区,使旧区改造划上了圆满的句号。

他们一是从组织领导上加大力度。市委、市政府多次召开

会议研讨,做出了《关于改造古城的决定》,市政府成立由主要领导挂帅的古城改造指挥部,统一组织古城改造工作,从宏观上把握古城改造规划和工程进度,从微观上解决改造中的重点、难点、热点问题。二是从政策法规上加大倾斜力度。市政府本着有利于城市建设,有利于改善环境,有利于安置群众,有利于经济发展的原则,从实际出发,制定了一系列政策规章,先后颁发了《古城改造实施意见》、《古塔公园建设工程用地拆迁安置办法》、《房地产开发项目招标投标管理规定》等五部法规性规章;制定了古城改造各项优惠政策,明确规定:古城开发项目免缴一切行政收费;投资方向调节税实行零税率(当时还在征收);动迁所需资金暂由市商业银行贷款,市财政给予连续三年贴息;有关部门采取一站式办公,凡是可缓办的手续一律缓办,凡是可办可不办的手续一律简化不办。从政策规章上向古城改造倾斜,给古城改造大开绿灯。三是从改造规模上加大力度。去年以来,一次性动迁居民 1854 户,门市房 108 户,大小企业 24 家,不是拆旧房建新楼,而是拆旧房建公园,建成了一个占地 12 公顷的古塔公园。这样的大动作、大手笔,用他们自己的话说:“在锦州历史上还是第一次。”今年又完成了古塔北街最后一片棚户区的改造任务,拆迁居民 4300 户和 14 家企业,改造占地面积 15 万平方米。

在整个实施过程中他们坚持高标准规划设计,使旧区改造上档次、上水平。他们说:“要把旧区改造好,必须首先规划好,设计好,没有高标准的规划设计,就没有旧城改造的高水平,也是失败的改造”。按照城市总体规划,高标准地搞好旧城改造的区域规划、详细规划和建设项目的单体设计,使旧城改造的每个项目都上档次、上水平,三十年不落后,五十年不过时。在整个旧城改造过程中,牢固树立了先规划后改造的指导思想,凡是没有高标准规划的项目,不允许动工,没有高标准的设计不允许施工,不搞低标准的改造。采取公开招标的方式,对每个规划项目

都货比三家,优中选优。去年以来,凡是改造的地段,新上的项目,都邀请北京、天津、上海、沈阳等地的规划设计部门到锦州投标,广泛征集设计方案,组织专家学者进行评审,充分调动规划设计部门的积极性。就古塔公园的规划建设来说,他们请国家和省内一流规划设计专家、园林专家、古建筑专家,对九套设计方案进行评审,从中选出3套优秀方案,最后由天津园林规划院采取优势互补、取长补短的方式,将3套入选方案中的古典建筑风格与现代园林观念融为一体,形成了一套高标准、高水平的规划蓝图,在多方征询意见的基础上,现已全部改造建成,令人目不暇接,耳目一新。

在建设资金问题上,所到各市经济状况除葫芦岛外都很困难,筹集资金的渠道大相径庭,都是通过精心组织,科学规划,以改造环境带动地价升值、自求平衡。锦州市几个项目的运作,就获得资金1.65亿元,旧城改造不仅未用政府一分钱,还有利可图,赚了几千万,用于其它项目,带动了城市建设。

如建设古塔公园,动迁费用近亿元,工程建设及配套费用7000万元,为了自求平衡,解决资金问题,在规划时,分别在公园的不同方向规划出1至2层和1至3层的联体门市房18000平方米。公园建成后,为市民提供了一个休闲、娱乐的好场所,吸引了众多的游客,带动了地价的升值,使门市房的价格卖到了每平方米5000元以上。同时,环境的大为改观也带动了古塔北街的改造,使地价上升到每平方米1375元,获得土地出让金1.68亿元,解决了4300户居民动迁安置资金问题。儿童公园的建设更是拍卖土地、改造环境使地价升值、筹集资金的经典之作。占地3.2万平方米的儿童公园,原为影响市容市貌的脏乱差地段,去年市政府拍卖地皮筹措资金,经过精心测算,科学规划,以每平方米10000元的价格向开发商拍卖东西两侧地段土地4500平方米,获利4500万元,一举解决了动迁安置和建设资金1350万元,净利3150万元,又为旧城改造添上了精彩的一

笔。

对于我们朝阳市来说,最有借鉴意义的应属修建凌河公园,从而改善区域环境,使土地大幅升值,带动区域建设,形成靓丽的新区。穿锦州而过的小凌河过去由于距城区相对偏远,环境很差,加之河床障碍,造成南北分隔。周围土地长时间荒芜,无人问津。93年就是临河好地段的商品房以每平方米950元的低价销售还很困难。短短几年,锦州市委、市政府加大了沿河整治力度,遍请国内、省内规划专家,充分论证,反复调研,拿出凌河公园修建规划:一是在小凌河城区段西岸土地面积集中段修建橡皮坝两座,按百年一遇防洪规划筑坝、修堤,形成水面,沿河修建带状公园12万平方米,由东向西还有欧情园、月华园、日光园、水景园四大景区,同时在凌河水上公园投资200万元,建成大型水景工程——音乐跑泉;投资4500万元新建第三座大桥,即凌川大桥,形成配套齐全、功能合理的基础设施,使沿岸土地价格骤增,分别以1100元每平米和1250元每平米地价出售还供不应求,商品房价格也平均卖到了每平方米2300元,筹到了大笔资金,除满足动迁安置、征地费用和各项高标准配套工程之所需,还剩余大量资金和部分土地,使城市建设走向了市场化运营的良性轨道。新建的凌河公园、大型水景工程、凌川大桥为锦州市民增添了新的景点。今年8月,锦州市委、市政府组织了“千家万户看锦州”观光活动,广大市民观后深有感触地说:“锦州发生了巨大的变化,锦州绿起来、亮起来、美起来了。”

二、我市城市建设新思路

辽阳的安居小区建设、步行街改造、广场改造,葫芦岛的龙背山的设计、投资配置,鞍山的绿色智慧城小区建设均堪称大手笔、高水平。所到之处,全团人员一致感到我们落后了,差距正在拉大,差距不仅仅在经济基础上,究其根源在于理念。营口市

的经营城市新理念,锦州市的旧城改造自求平衡的新理念都为我们树立了榜样。大家一致认为,我市的城市改造和建设,必须树立经营城市新理念,走出城市建设发展的新路子。

出路就在于思路!

通过此次集中拉练式的参观学习,我们的思路开阔了,经营城市的理念形成了,面对现实奋起直追的劲头鼓起来了。在结束参观学习的总结会上,市领导向我们提出了今后我市城市规划建设管理的课题,市建设局、规划局先拿出以下不太成熟的意向,意为抛砖引玉。

(一)、借总体规划修编有利契机,确定城市居住区

考察归来后,市建设局、规划局按李忠武副市长的要求,组织人员,对我市城市现状进行了调查摸底,根据我市实际,应该确定朝阳市区居住区,政府垄断土地市场。锦州市凌河公园模式非常值得我们借鉴,按我市目前 30 平方公里、30 万人口的规模到 2010 年按森林城市、历史文化名城和现代化城市的标准规划建设成 40 平方公里,40 万人口的中心城市。我市现有住宅 563 万平方米,需集中改造的棚户区 8 片,104 万平方米,按人均 15 平方米的面积需要建商品房 78 万平方米。10 年间新增人口近 10 万人,按人均 15 平方米,尚需住宅 150 万平方米。加之相应的生产、生活、辅助建筑 21.5 万平方米。在市中心区域内的一些党政机关、科研单位如若迁移需 20 万平方米。为达到“三城”的建设目的,近 10 年间应有一处占地面积近 400 万平方米的区域才能保证生活生产需要,目前,广大市民对生存环境和生活质量的要求不断提高,同时借鉴其他各市依山傍水而建相对集中的居住区的经验,我们在充分调研的基础上,认为大凌河两岸,即东起凌河街,西至双塔街,北起十家河、新开路、南至南大桥应成为今后我市重点居住区的理想场所,经图上测算和现

场勘察,除大凌河河床外,其可利用土地面积在 4 平方公里左右,其中河西 1.3 平方公里,即 130 万平方米,河东 2.7 平方公里,即 270 万平方米。通过科学规划,合理实施,应该能达到供求相对平衡。具体理由为:

1. 从现状看,河西东大桥以南已基本建成,土地储备量较少。大桥以北大部分为北街棚户区,占地约 42 公顷,建筑面积 12.6 公顷。其中文物古迹和学校占地 5.5 公顷,住宅、单位、工厂占地 7.6 公顷,而可利用土地 120 公顷左右(不含酒厂)。河东可利用土地在 270 公顷左右,已建成的仅有为数不多的学校和凌河公园、体育场等。可充分利用两岸土地,科学规划,合理布局,河西将能实现历史文化名城建设的构想,河东将充分利用依山傍水的得天独厚自然条件,建成理想的居住和融科研、教育、体育、文化为一体的环境优美的新社区,再冠以能充分展示朝阳历史文化名城特色的、别具一格的、从建筑风格到称谓协调一致的区名,诸如“红山小区”等,将能收到事半功倍的功效。

2. 从支持系统看,目前两岸基础设施不配套,河东河西差别较大,但又各有利弊(主要体现在动迁量上)。要使两岸土地升值,需配套基础设施和改善环境。一是加强中心城区与河东的道路联接。需在什家河至南大桥间改造新建三座桥,即改造新华路的东大桥,按原设计方案建成斜拉式的景观桥,使之成为联接两岸的主要通道,此桥的前期工作已完成,需改造资金 5500 万元。南段新建珠江路过河桥,北段新建黄河路过河桥。根据人流、物流通行能力的需求,投资可有所区别,估算投资在 6000 万元左右。

二是防洪设施建设。在河的两岸搞建设,前提是必须满足防洪防汛的要求。按省政府 98 年通过的防洪规划和规范要求,应在东西两岸筑堤修坝,清理河床,满足百年一遇的防汛要求。同时,建设凌河水上游园,在东大桥南北两侧适宜地段各修一座橡皮坝,形成春夏秋的凌河水面,冬季的冰面,供市民休闲娱乐。