

04

多层社区规划
MULTI STORY
BUILDINGS

residential PLAN
BULLBOOK
住区规划 牛皮书

天津大学出版社 RIHAN.CC 编著

图书在版编目(CIP)数据

住区规划·牛皮书/邢日瀚主编.—天津:天津大学出版社, 2009.3

ISBN 978-7-5618-2840-3

I.中… II.邢… III.居住区—城市规划—图集 IV.TU984.12-64

中国版本图书馆CIP数据核字(2009)第009851号

住区规划·牛皮书(多层部分)

香港日瀚国际文化传播有限公司

地址:香港中环皇后大道中142-146号金利商业大厦7楼7A室

电话:(00852)25814966

传真:(00852)28514966

移动电话:15800334158 13916371789

主编:邢日瀚

责任编辑:油俊伟

版式/封面设计:上海日瀚文化传播有限公司

印刷:凯基印刷(上海)有限公司

出版发行 天津大学出版社

出版人 杨欢

地址 天津市卫津路92号天津大学内(邮编:300072)

电话 发行部:022-27403647 邮购部:022-27402742

印刷 凯基印刷(上海)有限公司

经销 全国各地新华书店

开本 185 mm × 250 mm

印张 19.5

字数 518千字

版次 2009年6月第1版

印次 2009年6月第1次

定价 999.00元(共5册)

04

多层社区规划
COMMUNITY WITH
MULTI-STORY BUILDINGS

residential **PLAN**
BULLBOOK
住区规划 牛皮书

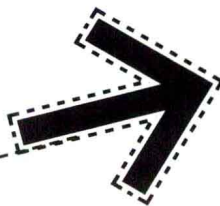
天津大学出版社 RIHAN.CC 编著

CONTENTS

004-直线布局

116-曲线布局

196-自由曲线布局



江苏省 镇江市 东林之春居住区

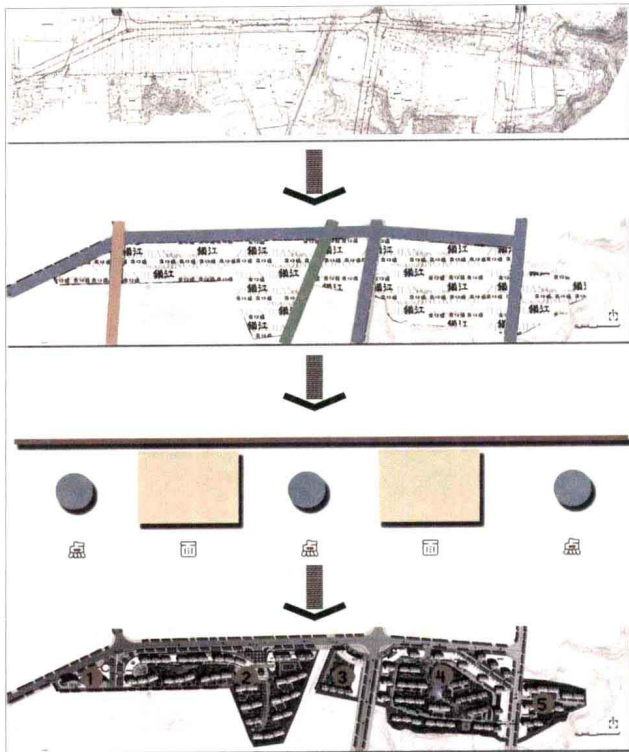
楼盘档案

	地块一	地块二	综合数据
基地面积:	47,061.6m ²	10,464.6m ²	57,526.2m ²
总建筑面积(不含地下):	62,750.5m ²	14,748.9m ²	77,499.4m ²
住宅建筑面积:	54,438.0m ²	11,730.5m ²	66,168.5m ²
容积率:	1.33	1.40	1.34
户数:	472户	126户	598户
规划人数:	1,416人	378人	1,794人
建筑密度:	0.286	0.305	0.290
绿化率:	31.1%	30.2%	31.0%
地下室:	12,955.3m ²	3,556.2m ²	16,511.5m ²
地下车位:	312个	80个	392个
投标: 付晨 白云 蔡娟英			
时间: 2003—2004			

东林之春居住区是镇江强鹰集团开发的中高档居住小区，位于市中心区以东。东、南方向接临老山、京砚山，连接城市的主要道路——京砚山路从基地北侧经过。

根据对基地拓扑学分析，针对不同地块特点，提出分区开发理念，以较大地块为分期开发的主体，较小地块根据实际开发情况灵活使用，并在功能上注入不同要素，适应城市住宅多样化需求的发展。

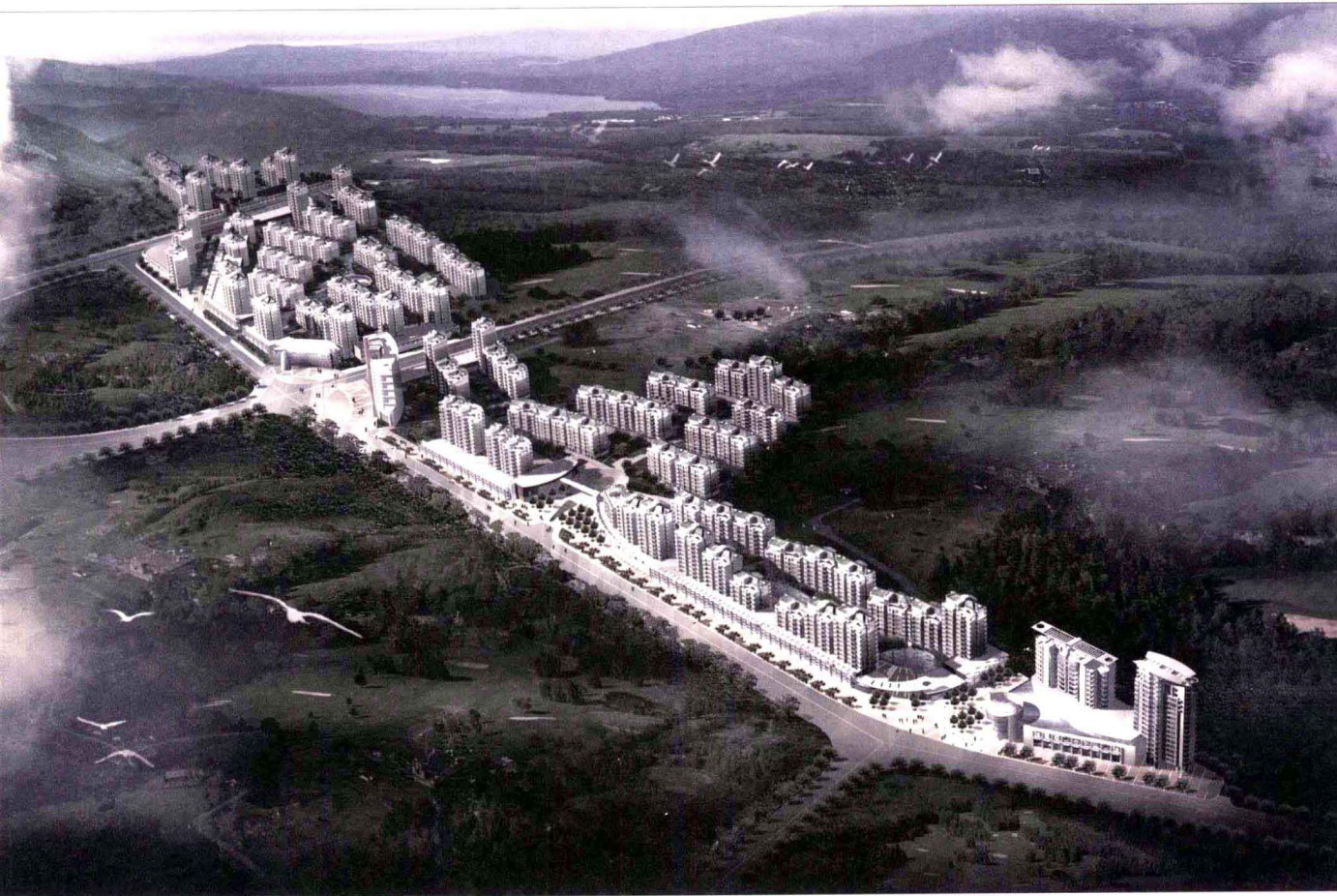
住区景观设计围绕楼盘“春天”概念展开。根据镇江人居住特征以及地块本身地势特点，采用线性绿化向组团绿化渗透，在满足景观均好性的同时，注重创造各组团空间的识别性与归属感，营造楼盘独特卖点。



Site condition and elements analysis 基地现状及要素分析图

Site plan 总平面图





Airscape 鸟瞰图



北京市 朝阳区 山水文园

楼盘档案

发展商：北京荣泰恒泰房地产开发有限公司
占地面积：800,000m²
建筑面积：1,000,000m²
容积率：1.40
建筑设计：EDSA(亚州)
绿化率：50%

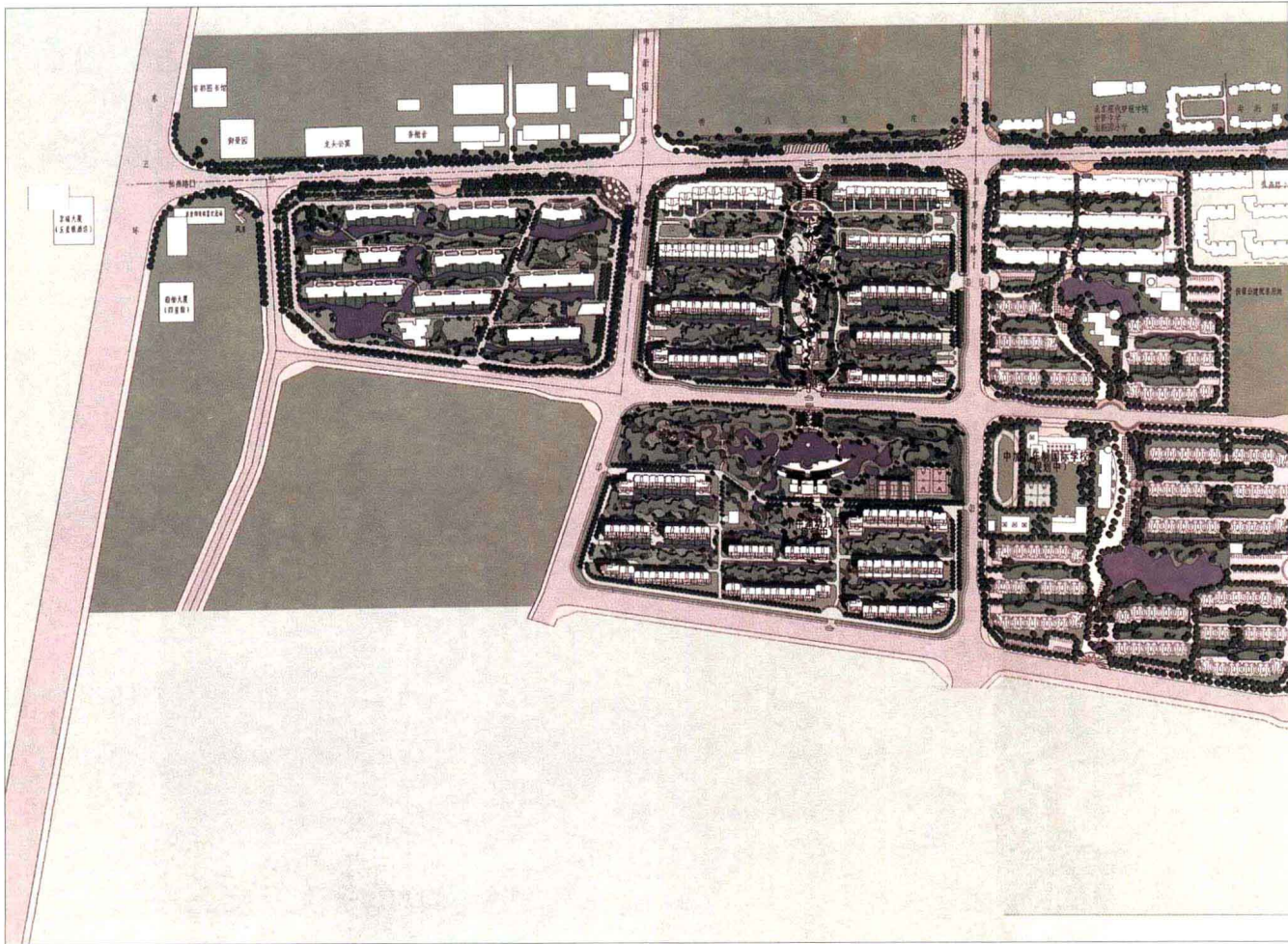
山水文园是一个以水为主题的高档住宅区。设计团队秉承“师法自然，天人合一”的设计原则，以水为主题，致力于创造一个空间相互独立的私密豪华住所。该项目以70%自然有机意象为主，以30%抽象几何的营造系统为辅，满足社区安全、便捷、优美、私密的要求。各种景观元素的配置产生相互借景的效果，边缘界面的营造及植被的设计成为本案的重点，丰富的绿化使建筑物能充分地、与软性景观融合，达到自然田园的效果。

本项目设计出上下错层、上下跃层、首层带30~60m²亲水庭院、顶层带空中花园等20余种美轮美奂的户型，使住户在同一幢建筑内既能体验平面的舒展，错层的精巧，亦可感受Townhouse的

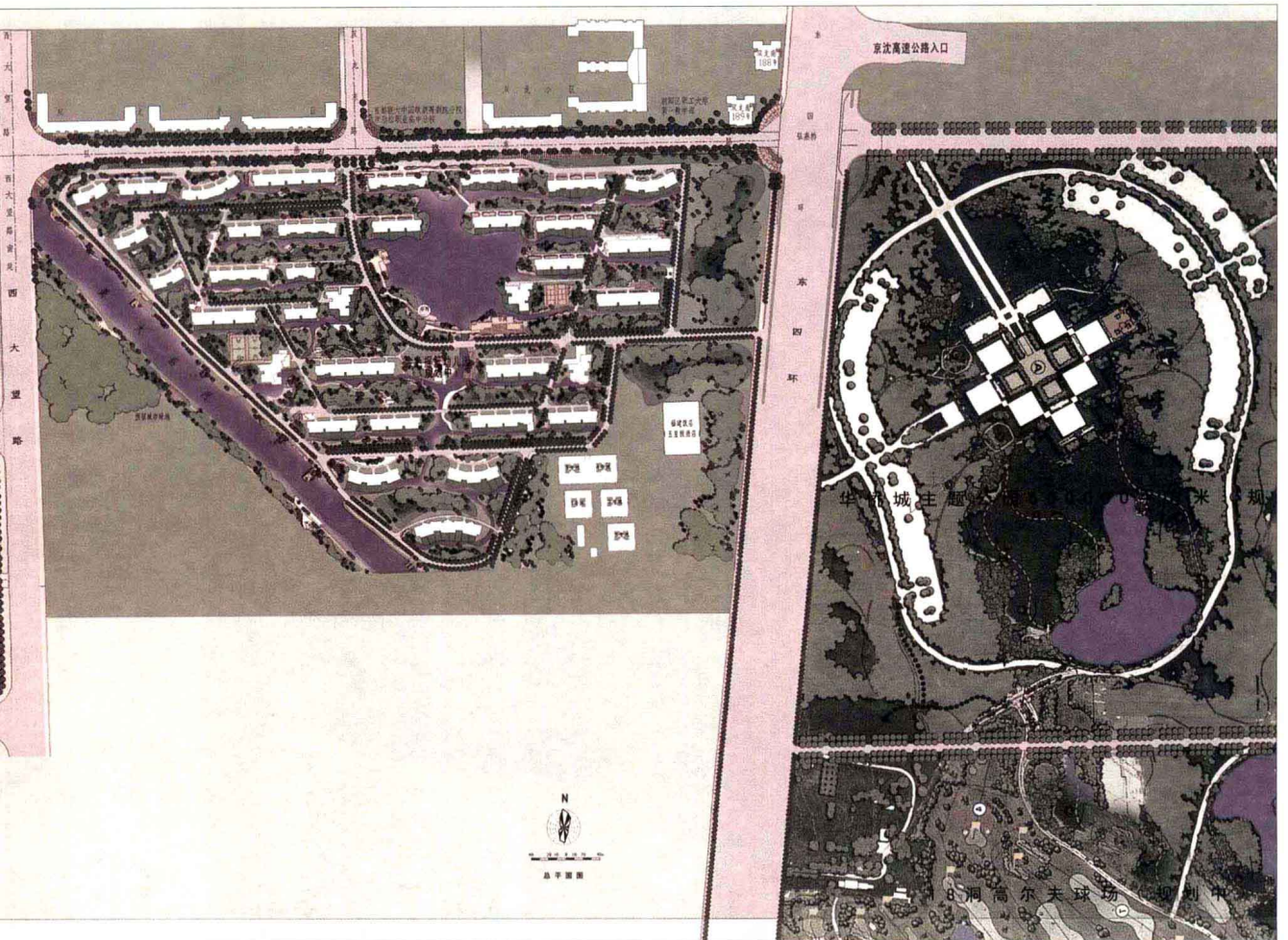
旷达与俊朗，并确保每家每户得到更多的阳光呵护及更开阔的视野与更深远的园林景观。

社区中的水系轴向发生改变，以增加水景的视觉延展度，变化性及景观层次感，并增进小区间的连通性。除一楼住宅单元有临溪后院外，还导入国外一栋一岛的观念，使每栋与其所在之岛屿成为一独立系统，享有其独立的出入口、码头、儿童游戏区及私密的开放空间。

社区本身也形成一个大岛，主入口大桥分隔内外部空间，兼与内部步行系统呈立体交叉处理，让人有步入世外桃源之感。



Site plan 总平面图



福建省 武夷市

武夷·水岸花城

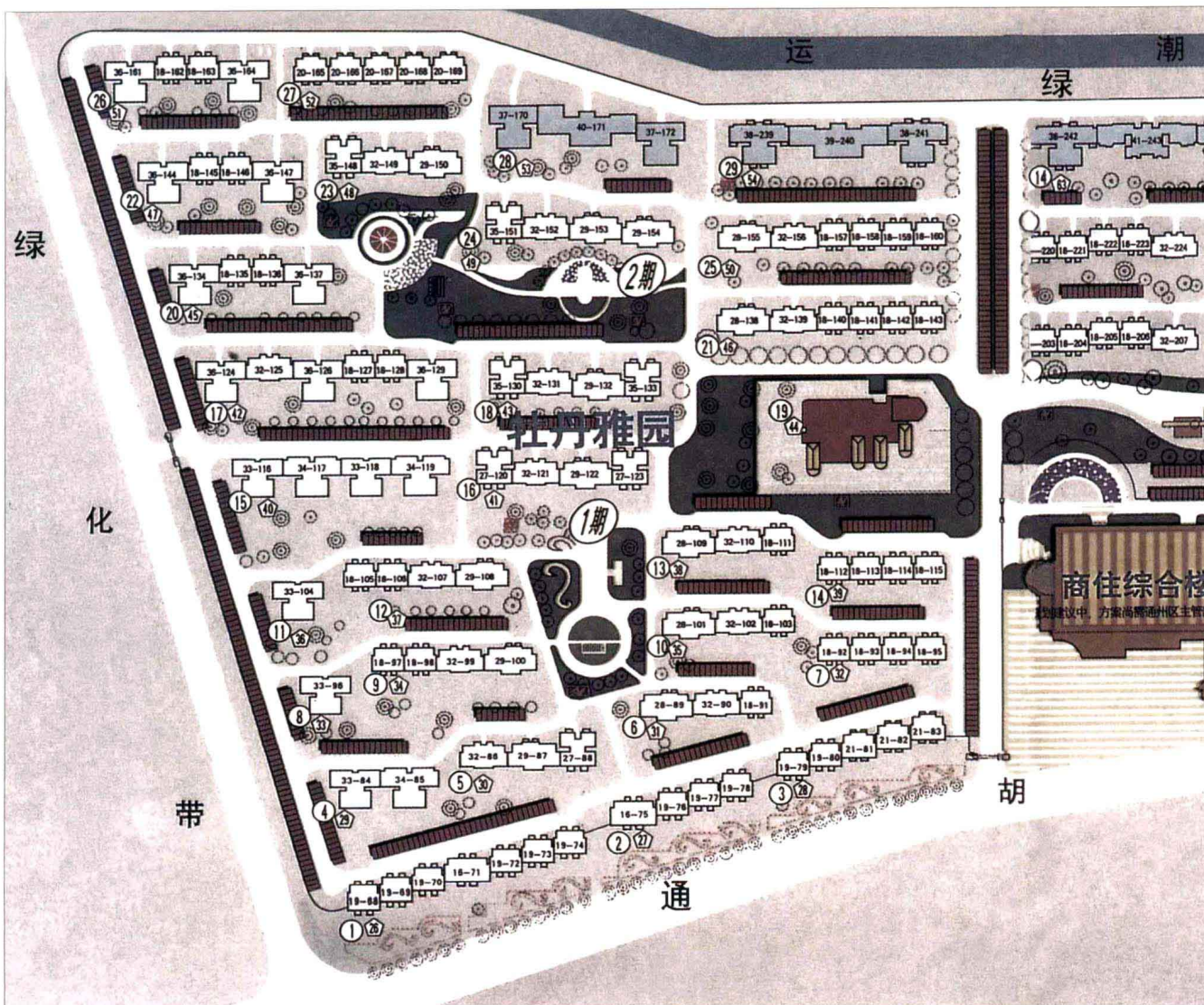
楼盘档案

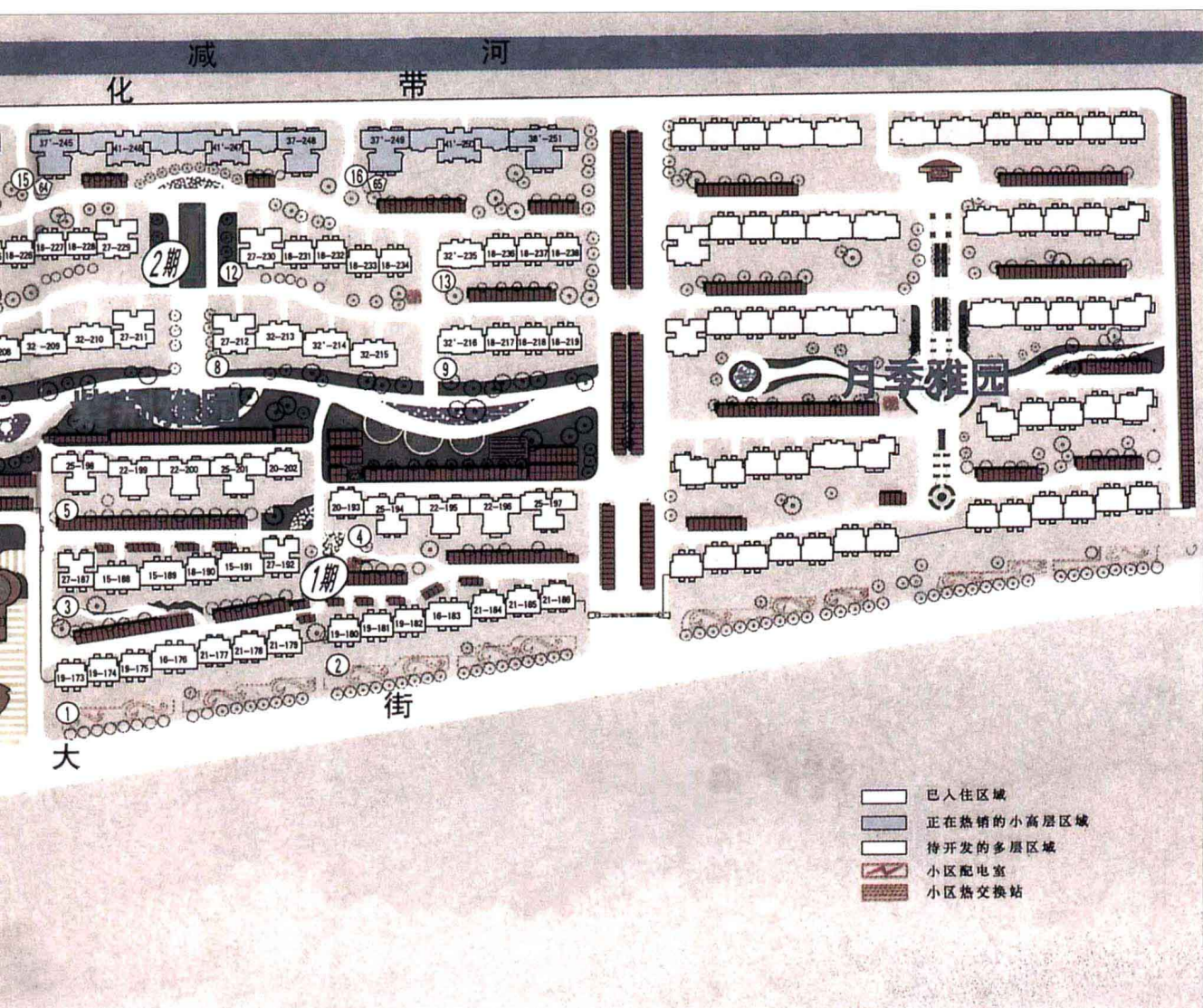
发展商：北京武夷房地产开发有限公司

建筑设计：香港名师与北京市建筑设计研究院联合设计

占地总面积：800,000m²

该项目为纯水岸亲情化风情宅邸，由五栋小高层依栖自然而筑。其园林绿化率达到40%，社区内绿地面积200,000m²，加上社区北部沿河100m宽的绿化隔离带，社区东西侧60m宽的道路绿化缓冲带，总绿地面积超过500,000m²。





河北省 石家庄市 安苑安居小区

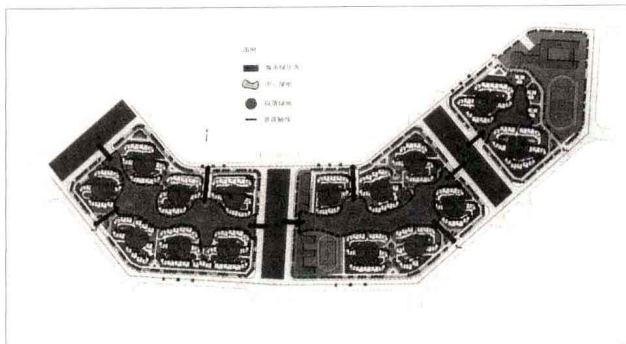
楼盘档案

开发单位：石家庄市安居房地产开发有限责任公司
设计单位：中国建筑建筑设计研究院九所
规划总用地：265,000m²
总建筑面积：320,000m²
设计人员：韩秀琦 董艳芳 董传涛 朱毅力 李霞
总户数：2,776户

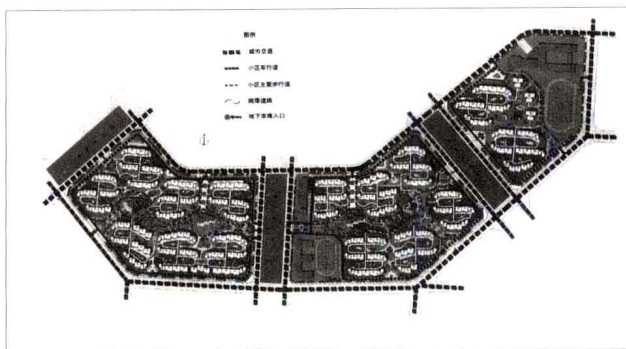
A 方案采用强化院落、弱化组团的设计手法。小区由数个院落组成，并联在小区干道两侧，每个院落以 100 ~ 200 户为宜。公建分布在小区入口临街和中心绿地内，绿化由小区中心绿地、休闲步行场所和院落绿化三部分组成。

小区由虚实两大体系组成：一是由小区步行道并联的院落围绕公建而形成的建筑体系；二是由中心绿地、步行休闲场所、院落绿地形成的三级环境绿化体系。

B 方案的院落结构不太明显，而是更加强调大区域内的韵律组合，看上去虽有排排坐的感觉，但小区的室外空间仍是丰富多变的，方案提供了一种较简洁的思路。

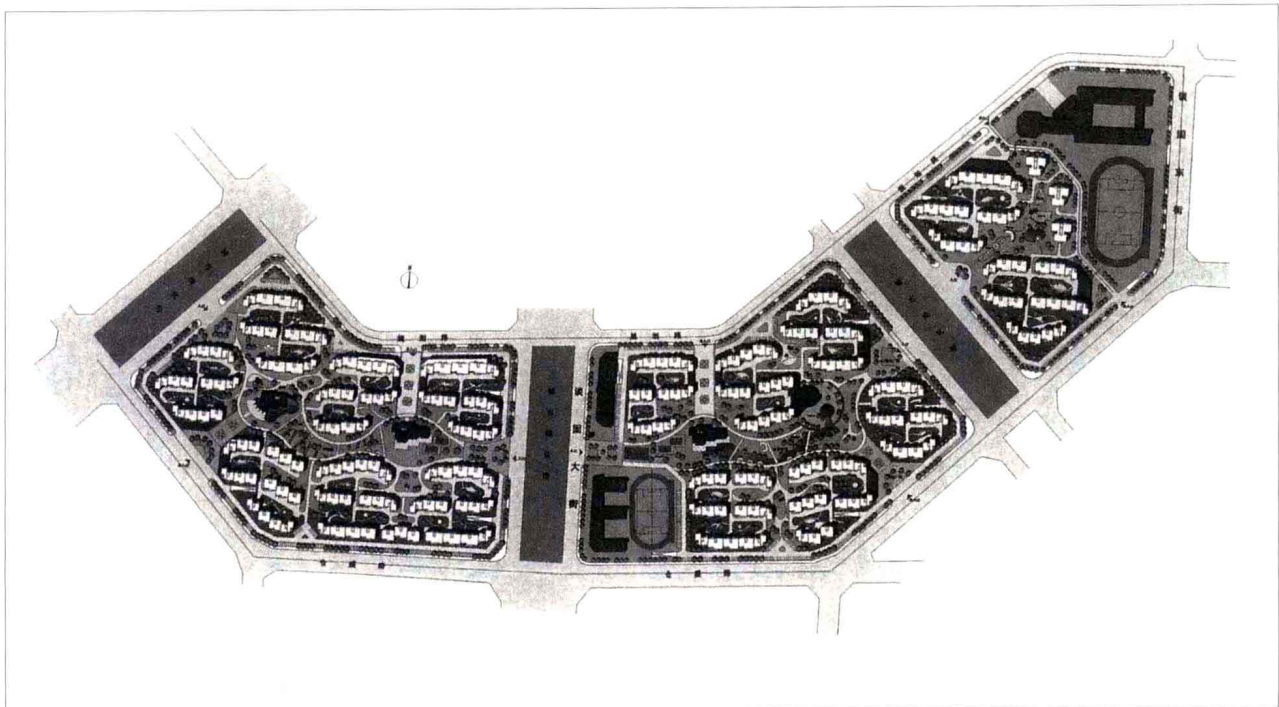


Greening Landscape analysis 绿化景观分析图 (方案A)



Traffic analysis 交通分析图 (方案A)

Site plan 总平面图 (方案A)



广东省 深圳市 万科四季花城

楼盘档案

发展商：深圳市万科房地产有限公司

占地面积：370,000m²

建筑面积：532,000m²

容积率：1.4

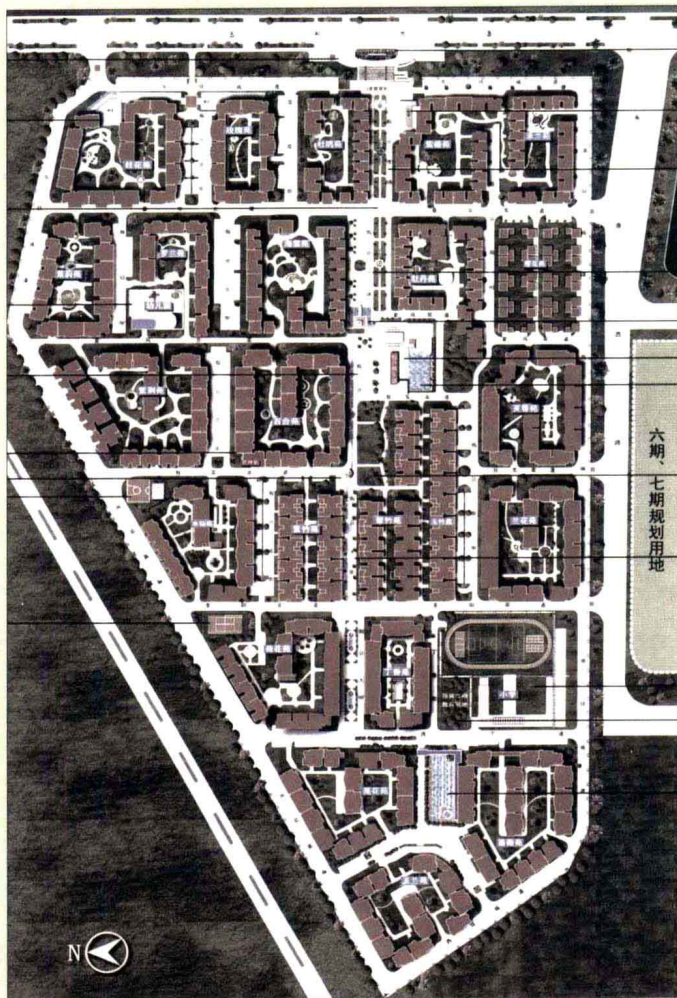
建筑规划：奥地利HENKE-SCHREIECK-CHEN建筑师事务所、深圳
大学建筑设计研究院、深圳市方创建筑设计有限公司

绿化率：40%

总户数：5,000户

四季花城是国内罕见的欧洲风情的超级人文社区，既有欧洲小城镇安详、悠闲的生活氛围，又不失商业街的热闹与活泼。建筑风格呈现欧式的田园坡屋顶与现代风格，简洁明快，一些小的细节都散发出欧洲风情小镇的韵味。

四季花城分为10个街区组团，采用低密度、低楼层、大绿洲的设计方法。小区整体为半封闭式管理，组团内为全封闭式，推出街区邻里、庭园共享、购物交往、市民广场等市区生活概念与空间结构，展现亲切浪漫的现代乡村居住模式。植物配置突出“四季”和“花城”两个特色。组团内选择了如凤凰木、木棉、紫薇等开花落叶乔木，季相变化明显，花期与花色的搭配合理。乔、灌、草三者比例适中，体现出美丽怡人的生活空间。



Site plan 总平面图

Airscape 鸟瞰图



辽宁省 沈阳市

保利花园

楼盘档案

开发单位：保利（沈阳）房地产开发有限公司

占地面积：724,800m²

建筑面积：1,053,900m²

容积率：1.45

建筑设计：WY国际设计公司

规划设计：上海合卓建筑设计有限公司

景观设计：沈阳田园景观设计有限公司

保利花园位于沈阳市东部二环路以西，东至高官台街，西抵辉山明渠和智乐公园，北临东陵西路，南边为 300m 宽的新开河河道及沿河两岸的绿化带。

小区的东侧和南侧都是水系和大面积的城市公园或绿化带，结合这个特点，在规划布局中引入了三条“绿核”和两条“商核”，把住区分为六个区域，共 15 个组团。

小区各种流线组织明确，庭院与广场相互穿插。建筑空间开阖有序，错落有致。通过首尾交错相连的三条“绿核”把居民的户外活动空间有机地串接起来，形成连续的景观休息带。该休息带从小区西北角的辉山明渠，一直延续到地块最南段新开河的绿化带，中间贯穿中小学和绝大部分住宅组团。



明

渠

会所

中学

小学

幼儿园

商场

新

开

河

浙江省 嘉兴市 嘉兴文星花园

楼盘档案

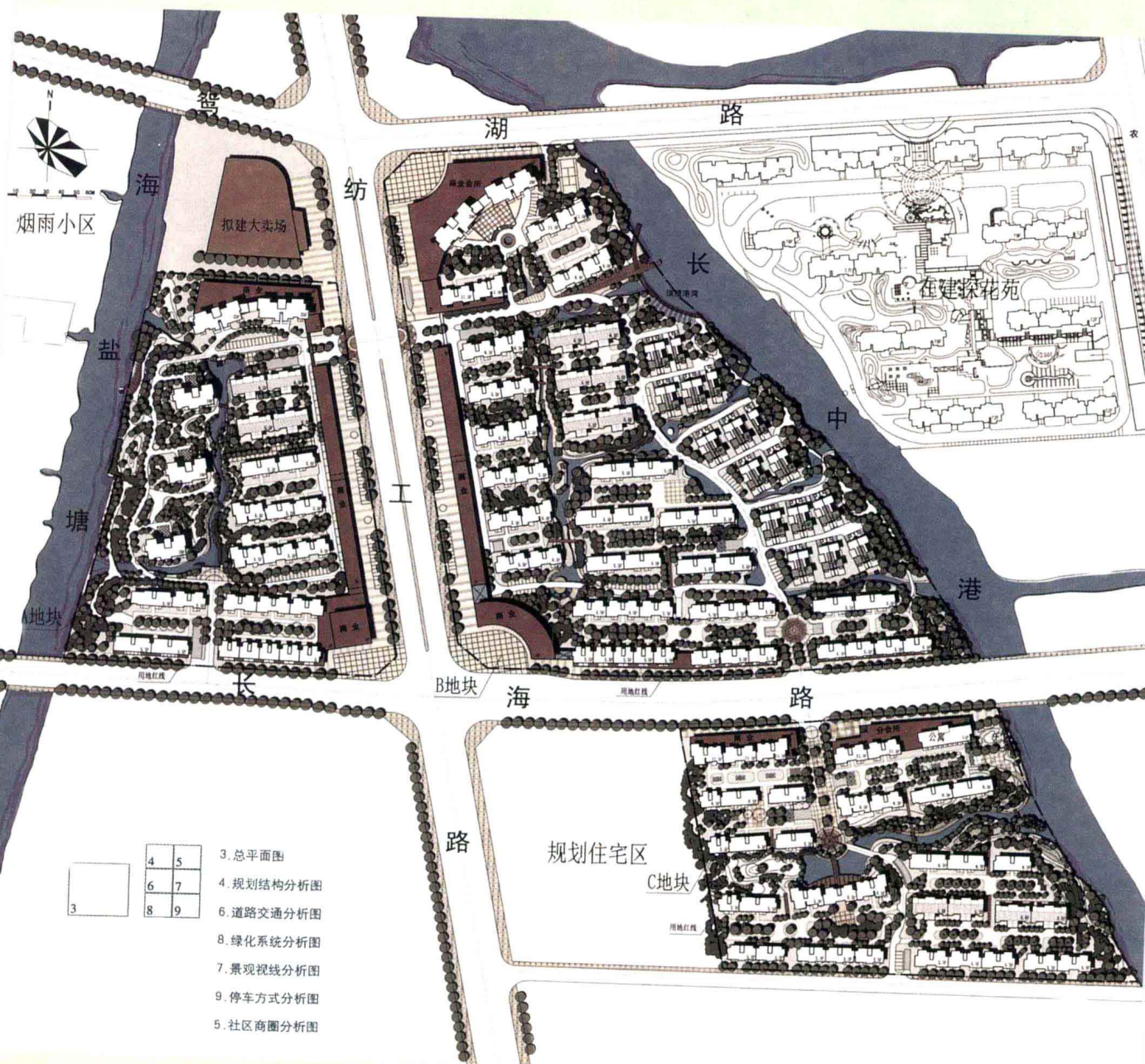
开发商：浙江中房置业股份有限公司
占地面积：178,100m²
建筑面积：283,700m²
容积率：1.6
建筑设计：梁开建筑设计事务所
绿化率：42%

该项目位于嘉兴市区东南部，从基地至市中心步行仅10分钟路程，距著名的南湖风景区仅600余米。用地紧邻城市总体规划中的南片楔形绿地，北至城市干道鸳湖路，南与省级重点中学——嘉兴一中交界，西临城市主要河道海盐塘，东到长中港，交通便捷。基地内地势平坦，两侧河道水质清澈，现有多条伸入地块内的河岔，水流由于长年处于静止状态，目前已成为自然湿地。

该项目设计理念是力求在传承江南水乡文化的同时，打造具有江南特色的现代居住环境，强调人与自然的和谐共生，使本小区成为嘉兴市住宅小区的经典之作。

Airscape 鸟瞰图





- 3. 总平面图
- 4. 规划结构分析图
- 5. 社区商圈分析图
- 6. 道路交通分析图
- 7. 景观视线分析图
- 8. 绿化系统分析图
- 9. 停车方式分析图

Site plan 总平面图