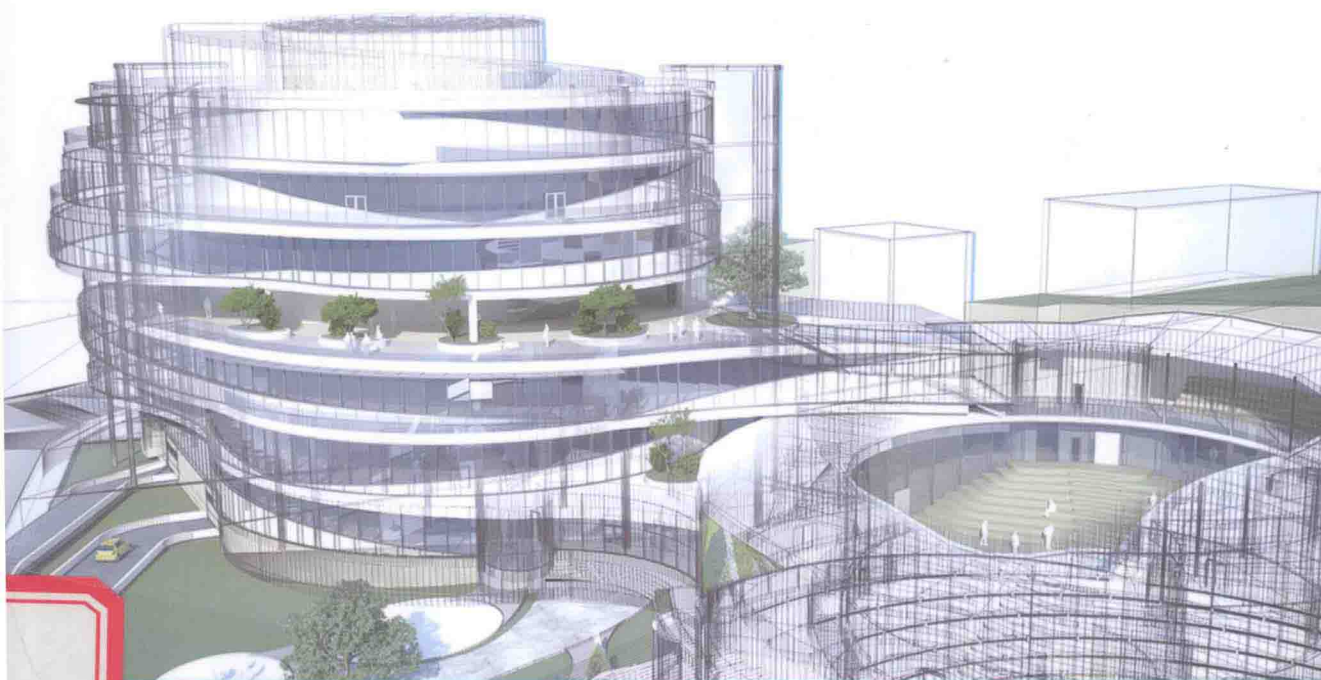


高等教育建筑类系列规划教材

城市综合体与 城市设计

何江 等编



Urban Complex and Urban Design



机械工业出版社
CHINA MACHINE PRESS



高等教育建筑类系列规划教材

城市综合体与城市设计

何 江 倪轶兰 杨 修 王 丽 编



对于如何进行城市综合体和城市设计,本书梳理了相关的设计理论与知识,并针对城市综合体的布局和设计方法结合国内外典型案例进行了详尽的阐释。全书由6章组成,分别是绪论,城市综合体的布局及设计手法,商业、商务综合体设计,文化类建筑群体设计,社区邻里型建筑群体设计,重点地段城市设计。本书适合作为大专院校建筑学等相关专业师生的教材或教学参考材料,也适合从事城市综合体设计与开发的人员参考和学习。

本书配有教师对设计课题的讲解视频,学生的调研、学习汇报、设计方案展示等相关文件,免费提供给选用本书的授课教师,需要者请登录机械工业出版社教育服务网(www.cmpedu.com)注册下载。

图书在版编目(CIP)数据

城市综合体与城市设计/何江等编. —北京:机械工业出版社, 2016.9
高等教育建筑类系列规划教材
ISBN 978-7-111-54805-8

I. ①城… II. ①何… 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(2016)第215543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:李帅 责任编辑:李帅 林静

责任校对:陈延翔 封面设计:马精明

责任印制:常天培

北京机工印刷厂印刷(三河市南杨庄国丰装订厂装订)

2016年11月第1版第1次印刷

184mm×260mm·11.25印张·8插页·270千字

标准书号:ISBN 978-7-111-54805-8

定价:33.00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

服务咨询热线:010-88379833 机工官网:www.cmpbook.com

读者购书热线:010-88379649 机工官博:weibo.com/cmp1952

教育服务网:www.cmpedu.com

封面无防伪标均为盗版

金书网:www.golden-book.com

前言

PREFACE



编写本书是为了给本科建筑学专业的教师和学生，提供一本可以作为高年级设计课程之一——“建筑群体（城市综合体）与城市设计”教材的既方便又实用的教学用书。目前，适合建筑学专业“建筑群体（城市综合体）与城市设计”相关课程的教学用书并不多，希望本书的出版能满足没有合适的设计课程教材的师生的需求，也能对建筑学专业师资力量不够充足和教学资料紧缺的院校提供一定的帮助。

本书的编写，内容上注重研究性、讨论性、开放性和前沿性，形式上图文并茂，强调插图形式多样化教材的构建，附有学生完成的课程设计作业等。

本书由6章组成。第1章简述本书的构成，叙述课程教学内容和要求，归纳总结相关设计理论知识的要点，最后给出课程设计课题的任务书。第2章详细分析城市综合体的布局和设计方法。第3章至第6章分别对4个设计课题的整个教学内容，从课题特点分析、学生的实地调研到方案构思与修改深化等各个主要教学环节进行详细的阐述。

各章的编写者分别为：何江（第1、2、4章）、倪铁兰（第3章）、杨修（第5章）、王丽（第6章）。全书由何江统稿。

由于编者水平有限，书中不当之处恳请读者和各方面专家批评指正。

编者

目 录

CONTENTS



前 言

第1章 绪论 /1

- 1.1 教学内容与要求 /2
- 1.2 相关设计理论知识 /3
- 1.3 设计课题与教学方法 /5

第2章 城市综合体的布局及设计手法 /11

- 2.1 功能布局 /12
- 2.2 交通组织设计 /23
- 2.3 建筑空间设计 /47
- 2.4 建筑造型设计 /56

第3章 商业、商务综合体设计 /62

- 3.1 设计课题解析 /63
- 3.2 实地调研与现状分析 /63
- 3.3 实例调查与案例分析 /68
- 3.4 设计方案构思 /70
- 3.5 方案修改与深化 /72
- 3.6 设计成果 /78

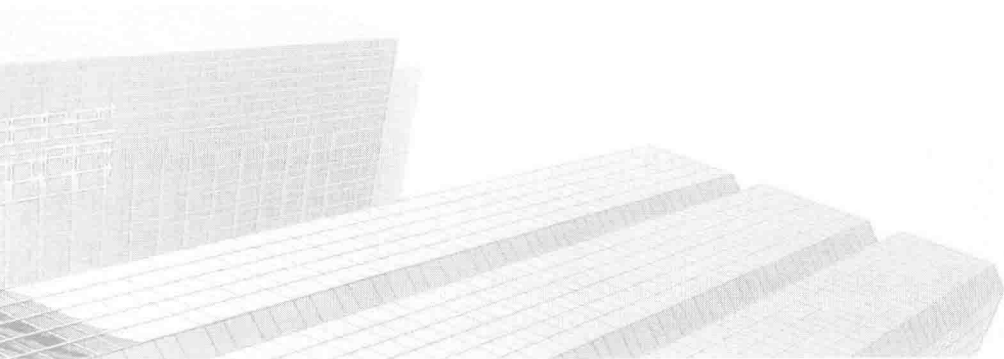
第4章 文化类建筑群体设计 /85

- 4.1 设计课题解析 /86
- 4.2 项目策划概要 /86
- 4.3 实地调研与现状分析 /90
- 4.4 实例调查与案例分析 /94
- 4.5 设计方案构思 /101
- 4.6 方案修改与深化 /102
- 4.7 设计成果 /114

第5章 社区邻里型建筑群体设计 /121

- 5.1 设计课题解析 /122

5.2	实地调研与现状分析	/122
5.3	实例调查与案例分析	/128
5.4	设计方案构思	/134
5.5	方案修改与深化	/138
5.6	设计成果	/142
第6章	重点地段城市设计	/148
6.1	设计课题解析	/149
6.2	实地调研与现状分析	/149
6.3	实例调查与案例分析	/152
6.4	设计方案构思	/155
6.5	方案修改与深化	/158
6.6	设计成果	/165
	参考文献	/173



第 1 章 / Chapter 1

绪 论



涉及“建筑群体（城市综合体）与城市设计”的设计课程一般是建筑学本科专业高年级的最后一门设计课程。由于该课程内容涉及建筑学、城乡规划学、景观建筑学、市政工程学等多个不同层次的学科专业，在实际工作中又涉及设计、开发和管理等多方领域，从业人员都是从各自关心的角度去认识和理解城市的建筑群体与城市设计，所以，至今尚未形成统一的认识；加上目前国内缺乏统一的教学要求和教材，在一定程度上加剧了这门课程在教学实践中的混乱。

由于现有教材及参考书中的理论体系不甚完善，因此，一方面需要对所选择的教科书和学习资料进行再开发，使其内容更具有研究性、讨论性、开放性和前沿性；另一方面，需要积极从城市建设的成功经验和现阶段存在的问题中直接挖掘有意义的素材，使开发出来的教材能更贴近学生的生活经验，并能够更加充分地引发学生的学习兴趣和各种思考活动。加之制作配套的多媒体课件和视频材料以提高课程的教学效果。

由于该设计课程与城市建设实践密切相关，因此在教材内容中增强了实例和实践环节，注重对学生实际问题能力的培养，尽力避免教学内容的理论化、抽象化和教条化。为了让学生能学到学科的系统思想而不仅是单个案例，因此在编写此教材时采用基本理论、基本方法与优秀范例相结合的方式，让学生在学习理论知识后，能在不同层面的设计课题上停留一定的时间，以使能够深入领会、牢固掌握课题包含的内容。与此同时，还要加强实践教学的规范化，教师要在实践教学活动中提供良好的指导和建议，培养学生分析、解决实际城市建筑综合体和城市设计问题的能力。

本书是基于广西大学建筑学本科专业与华蓝设计（集团）有限公司共建课程（“建筑群体（城市综合体）与城市设计”课程）的实施成果编制而成的。该课程的教学采取校内教师和企业导师双向指导的教学模式。从企业请来资深的第一线建筑设计专家，按不同课题或同一课题分组指导学生的课程设计。所有课题均由企业导师给出，这些题目都是来源于实际工程项目。

本书首先简述课程的教学内容与要求，以及相关设计理论知识，然后讲解课程设计课题任务书。而后面的章节是分别对给定的4个设计课题，从课题特点分析、学生的实地调研到方案构思与修改深化、教师的指导等方面对各个主要环节的教学过程进行详细的阐述和总结。

1.1 教学内容与要求



“建筑群体（城市综合体）与城市设计”课程的教学目的主要在于两个方面：

- 1) 使学生了解城市设计的基本理论及设计方法，掌握城市设计的实践技能，提高学生分析与解决城市市场所功能和空间环境问题的综合能力。
- 2) 通过复杂综合体建筑的设计训练，进一步加深学生对建筑设计原理的理解，掌握更多的设计技巧，拓展设计思路，提高学生解决较复杂的建筑功能与形式问题的能力。

在任课教师的指导下，要求学生独自或以小组为单位完成1个针对城市设计实际问题的课题。教学过程包括课堂讲授、实地调研、学生设计、教师指导、师生讨论与讲评等。通过以上基本教学步骤，要求学生培养和提高以下能力：

1) 分析评价能力: 学生对于城市环境现状能够进行分析、调查, 做出评价; 对城市设计成果能够进行评价与鉴赏。

2) 设计综合能力: 综合运用设计方法和各种专业知识创造性地解决复杂的建筑设计问题, 培养高层次建筑创作的能力。

3) 技术设计能力: 学生初步掌握各项基本设计规范以及建筑设计中其他专业的技术要求, 结合以上知识将设计深入到细部设计层次。

4) 设计表达能力: 培养熟练的快速表达能力、计算机辅助表达能力、口头表达能力以及综合运用文字、图形等手段表达设计思想的能力。

5) 设计研究能力: 培养学生独立思考、发现和研究设计问题的能力, 引导学生对与课题相关的内容进行一定的理论思考。

1.2 相关设计理论知识



1.2.1 城市综合体设计知识点

1. 城市综合体的概念

城市综合体是将城市中的商业、办公、展览、会议、居住、旅馆、餐饮、交通和文娱等城市生活空间的多个部分或多项活动进行组合, 并在各部分之间建立某种相互依存、相互助益和促动的能动关系, 从而形成一个多功能、高效率、多元化的综合体, 同时它基本具备了现代城市的全部功能。

城市综合体将城市中具有不同性质和不同使用功能的城市生活空间结合了起来, 可以进行统一规划设计, 统一开发与管理, 从而充分发挥建筑空间的共享作用, 同时满足人们对现代城市综合使用、高效低能耗的时代要求, 形成一个较完整和独立的城市街区。它的功能可直接被纳入到城市功能体系中, 一旦被纳入, 必然成为城市整体不可缺少的一个组成部分。

2. 城市综合体的基本特征

(1) 超大空间尺度 城市综合体是与城市规模相匹配, 与城市主干道相联系的, 因此其室外空间尺度极大。由于建筑规模和尺度的增大与扩张, 建筑的室内空间也随之增大, 一方面与室外的巨形空间和尺度协调, 另一方面与功能的多样相匹配, 成为多功能的聚集焦点。

(2) 通道树型交通体系 通过地下层、地下夹层和天桥层的有机规划, 可将建筑群体的地下或地上的交通与公共空间贯穿起来, 同时又和城市街道、停车场、地铁、市内交通等设施以及建筑内部的交通系统进行有机的联系, 组成一套完善的“通道树型”体系。这种交通系统形态不同于传统街道仅有单一层面的概念, 可以形成丰富多变的街道空间。

(3) 现代城市景观设计 方案设计中有意地应用现代城市设计、环境行为理论等进行景观与环境设计是城市综合体的重要特征。通过设计标志物、街道家具、小品、植栽、铺装材料、照明、流水或喷水等手段形成丰富多彩的景观与舒适宜人的环境。

(4) 高科技集成设施 城市综合体既有满足大众化的一面, 同时又是高科技、高智能设施的载体。其先进的设施可以充分反映出科学技术的进步。

现代大城市以城市综合体作为城市的标志和人群聚集的中心，中小城市也在纷纷效仿。由于城市综合体具有强大的空间整合能力，具备了承载城市的社会经济和文化的功能，因而可以促进城市的经济发展。比如，在提高城市土地的使用效率，提升周边土地的经济与社会价值，促进当地旅游业发展，提升城市形象，增强城市活力等方面都能发挥重要作用。

3. 城市综合体的类别

根据城市综合体的特点，其大致可划分为以下三大类：①中央商务区（Central Business District，简称 CBD）型城市综合体；②交通枢纽型城市综合体；③城市副中心型城市综合体。

1.2.2 城市设计知识点

1. 城市设计的概念

城市设计指人们为特定的城市建设目标所进行的对城市外部空间的设计和组织的。城市设计是建筑学与城市规划之间的桥梁，有自身独立的研究领域。城市设计既包含了物质空间的设计，也包含了人们对社会生活以及精神文明方面的设计。城市设计是设计城市，而不是设计建筑。

在《中国大百科全书》中，城市设计的定义是对城市形体环境所进行的设计。一般指在城市总体规划指导下，为近期开发地段的建设目标进行的详细规划和具体设计。城市设计的任务是为人们各种活动创造出具有一定空间形式的物质环境，内容包括各种建筑、市政设施、园林绿化等。它必须综合体现社会、经济、城市功能、审美等各方面的要求，因此也称为综合环境设计。

2. 城市设计的基本特征

现代城市设计实质上就是在城市环境建设方面减少直至消除不协调现象的调节途径，可以说是一项综合性的城市环境设计，其主要特征如下：

1) 在主导思想上，它是一个多因子共存互动的随机过程，可以作为一种干预手段对社会产生影响，但不能从根本上解决城市的社会问题。

2) 在对象上，多是局部的城市空间环境，以满足人们的物质、精神、心理、生理和行为规范等方面的需求为设计目的，追求舒适和人性化的空间环境。

3) 在方法上，以跨学科为特点，注重综合性和动态弹性，体现为一种城市建设的连续决策过程。

设计成果不再只是一些漂亮的方案图，而是图文并茂，吸取综合规划中的一些成果形式（如文字说明、统计表格和曲线等）。有时，设计图只是表达城市建设中未来可能的空间形体安排，文字说明、背景陈述、开发政策、管理准则和设计导则在成果中占有比设计图更加重要的地位。

3. 城市设计的程序

城市设计的过程主要有两个阶段：前期策划和方案设计。各阶段的主要任务如下：

（1）前期策划 围绕目标的确定，综合考虑功能要素、环境要素和社会经济要素，基于经验和探索对整个项目的全过程进行整体研究，提出一系列相互联系而又微妙平衡的目标。

根据项目的要求，即达到什么样的目标或具体解决哪些问题，在现场踏勘和调研的基础

上,全面和深入地解读项目立项原因,依据SWOT分析确定项目的总体目标和未来意愿。

采用问卷调查和访谈等多种调研方法,收集功能要素、环境要素和社会经济要素以及相关技术规范指标等,并广泛征求政府、专家、市民以及不同利益主体的意见。在此基础上归纳出与项目相匹配的、主要的引导与控制要素。

(2) 方案设计 在总体目标的指导下,在对城市自然环境与资源、社会经济和城市空间等理解的基础上,提出设计概念与支持该概念的各设计要素。所提出的设计概念不同,提炼出来的设计要素也不相同。

设计概念最终落实到对空间环境的设计,特别是对公共空间的塑造至关重要。遵循设计概念,将设计要素一一落实在图纸上,通过平面图、立面图、剖面图、分析图、效果图和模型将方案充分展示出来。

1.3 设计课题与教学方法



本书选择了4个方向的设计课题:①商业、商务综合体设计;②文化类建筑群体设计;③社区邻里型建筑群体设计;④重点地段城市设计。

授课分理论讲授和课程设计两大部分,理论部分以课堂讲授为主,讲述城市综合体和城市设计的基本知识、设计原则、设计方法等,同时对几个案例进行剖析和讲解。设计指导教师针对以上选题分别讲解各课题的任务书。学生结合所选课题,通过观看有关幻灯图片、影像资料以及实地考察等方式增强对所学知识的理解,激发设计的主动性,逐步形成自己的设计思想和方法。课题设计实施环节分为三个阶段:①设计或环境条件分析与快速构思阶段;②方案修改、深化阶段;③成果表现阶段。教学重点是坚持设计过程与设计成果并重的原则,有效监督学生的设计进度以保障教学效果。

1.3.1 教学进度

整体教学进度安排见表1-1。

表1-1 教学进度安排

序 号	时 间	主 要 内 容
1	第1周 (5学时)	各位指导教师介绍各自课题及设计任务
2	第1周 (5学时)	讲授城市设计及大型综合体设计理论部分
3	第2周 (8学时)	分组做项目(设计题目)的具体背景介绍、教学设想交底和相关专题报告,同时布置调研任务
4	第3~4周 (16学时)	分组进行调研,根据调研成果等做初步方案构思
5	第5周 (8学时)	各组学生代表交叉做调研及方案构思汇报
6	第6~10周 (40学时)	各组进行方案推敲与修改

(续)

序 号	时 间	主 要 内 容
7	第 11 周 (5 学时)	各组学生代表进行方案期中汇报 中期汇报要求: 方案基本确定, 创意过程应展示, 平面和立面基本完整, 有工作模型
8	第 12~14 周 (24 学时)	对方案做进一步深化定案, 绘制所需要图纸等
9	第 15 周 (8 学时)	各组学生进行方案终期汇报, 导师选择本组学生汇报代表 汇报要求: 方案完整, 要求的图纸、模型全部完成
10	第 16 周 (5 学时)	各组学生代表进行方案汇报 终期汇报要求: 方案完整, 图纸完整

1.3.2 设计方案文本文件要求

1. 设计方案文本

内容包括规划设计篇和建筑方案设计篇两部分。

2. 主要设计内容

- 1) 项目用地区位图
- 2) 现状条件分析
- 3) 设计范围与内容
- 4) 设计构思的推演
- 5) 与设计内容有关的必要说明
- 6) 交通组织及停车场规划说明
- 7) 场地竖向初步设计说明
- 8) 主要经济技术指标
- 9) 建筑方案设计说明 (建筑方案的设计构思和特点)
- 10) 其他必要的设计说明
- 11) 总平面设计图
- 12) 绿化景观与环境设计图
- 13) 鸟瞰图
- 14) 其他设计表达必需的相关图纸
- 15) 各层平面图
- 16) 立面图
- 17) 剖面图
- 18) 彩色透视图 (不同角度)
- 19) 其他设计表达必需的相关图纸

3. 设计方案电子文件要求

1) 设计方案全部文件均应制作成电子文件, 设计方案文本文件采用 doc 或者 PDF 格式文件。

2) 设计方案图形文件采用 CAD 的 dwg 格式文件, 图形不要旋转, 指北针垂直向上, 且在电脑中核查的坐标应与所标注的一致, 其坐标应严格按合法用地文件坐标输入, 不得省略

小数点后的位数。如有包括电脑动画,可以采用 AVI、MPG 文件格式;电脑渲染图,可采用 TIF 或 JPG 文件格式。

3) 方案汇报采用 PPT 演示的形式,演示内容应包含:项目用地范围、总平面图、建筑设计方案内容等。其中,建筑设计方案演示文件以平面图、鸟瞰图、透视图、建筑内部功能(户型)等图片为主,不需要做文字上的演示。

1.3.3 商业、商务综合体设计

课题名称:广汇·名车广场

1. 课题内容

项目定位:为商业、办公、住宅一体的小型城市综合体,所开发的产品均面向市场销售。

设计范围:建设用地范围内的整体总平面规划及单体建筑方案的设计,同时也应考虑景观的搭配协调设计。

2. 设计原则

1) 该项目设计在功能、交通等方面均应保持整体性。

2) 在方案设计中,小区内应考虑设置一栋高度不超过 140m 高的商业办公写字楼,作为所在的白沙大道的地标性建筑,其余单体高度均控制在 100m 以内;沿周边道路部分考虑沿街商业设计,考虑在适当位置设置几栋独门独户的商业天地楼。

3) 住宅户型设计方面,在符合综合体所在地南宁的南宁市规划局新出相关规定的前提下考虑户型适当赠送面积的做法。户型的设计要特色化,引入新的设计元素,做适度的产品创新。

3. 设计内容及要求

1) 主要经济指标(暂定):实际容积率按 8.0 控制,其中住宅建筑面积不小于 55000m²(包括社区配套用房 800m²)。建筑密度不超过 35%,绿地率大于 30%,机动车停车位按 1.1 个/100m² 设置,非机动车位按 1 个/100m² 设置。

2) 建筑退距:北面(临白沙大道)退用地红线 15m,西面(临圭贝路)退用地红线 12m,其余按《南宁市城市规划管理技术规定》(最新版)控制。

3) 建筑布局:写字楼设计要凸显城市干道景观建筑,商业部分应考虑实现商业价值最大化、快速去库存化,住宅部分应考虑景观相对最大化,楼栋布局尽量采用点式。住宅区与商业区隔离,互不影响。

4) 交通组织:地下室作为主要的机动车停车区域,出入口布置要合理,交通流线通畅;地面各个单体之间在满足消防通道要求的前提下均考虑绿化以提高绿地率。

5) 商业建筑形态、内部格局及铺面分隔,应充分考虑未来消费者购物的需要,及商家经营方便和使用需要。

6) 建筑立面造型要求特点鲜明、时尚,突出个性和内涵,并有一定的超前意识。注重色彩、建筑用材与建筑造型的融合,以及建筑群体的协调,风格自定。

7) 建筑方案应满足国家相关规范要求,并考虑无障碍设计。

1.3.4 文化类建筑群体设计

课题名称:广西文化艺术中心文化产业配套工程项目

1. 课题内容

项目定位：商品概念下的艺术商业、酒店、艺术村的建筑集群。

设计范围：建设用地范围内的整体总平规划及单体建筑概念方案设计，同时也应考虑景观的搭配协调设计。

2. 设计原则

1) 项目设计应与城市周边形成良好的关系并遵从当地规划管理部门的规定。

2) 形体、空间上体现地域性特点。

3. 设计内容及要求

1) 主要经济指标：总用地面积 64960m^2 ，容积率 >1.8 且 ≤ 2.2 ，建筑密度不超 45%；建筑高度 $\leq 24\text{m}$ ，局部不超过 30m；绿地率 $\geq 25\%$ ，机动车停车位 2 个/ 100m^2 ，非机动车 1.5 个/ 100m^2 。

2) 建筑退距：按《南宁市城市规划管理技术规定》（最新版）控制。

3) 建筑布局：契合城市肌理，注重各板块的逻辑联系及空间联结，合理利用自然景观，符合开发商的商业利益。

4) 交通组织：合理布置出入口，交通流线通畅；地下室作为主要的机动车停车区域，关注非机动车的需求。

5) 单体概念方案体现其属性目标。

6) 建筑立面造型要求特点鲜明、时尚，突出个性和内涵，并有一定的超前意识。注重色彩、建筑用材与建筑造型的融合，以及地、面、窗、台的协调，风格自定。

7) 方案应满足国家相关规范要求，并考虑无障碍设计。

1.3.5 社区邻里型建筑群体设计

课题名称：宁家广场

1. 课题内容

设计目的：打造 1.5km 便民圈，集中解决广西体育中心北板块内居民目前以及未来居民家庭生活便利性问题；满足社区配套日常需求以及时尚购物、餐饮、休闲、娱乐等多功能为一体的综合性邻里服务中心。

2. 设计原则

1) 建筑群特色鲜明，具有较强的可识别性。

2) 功能合理高效，交通方便，对周边居民的消费和休闲活动具有吸引力。

3) 公共服务部分为多层建筑，不超过 4 层，酒店为高层建筑。场地和建筑单体设计充分考虑公共服务部分与建设单位自营部分的整体协调，可分可合。

4) 设计指标遵循《南宁市城市规划管理技术规定》的相关要求。

3. 设计内容及要求

1) 项目位置：南宁市五象新区广西体育中心以北。

2) 主要经济指标：土地净用面积 10190m^2 ；容积率 >2.0 且 ≤ 3.5 ；建筑密度 $>20\%$ 且 $\leq 35\%$ ；绿地率 $\geq 40\%$ ；机动车停车位按 1.1 个/ 100m^2 设置。其余要求按《南宁市城市规划管理技术规定》（最新版）控制。

3) 主要功能组成及相应面积指标见表 1-2。

表 1-2 社区邻里型建筑群体设计课题的主要功能及相应面积

功 能 组 成			面积指标/m ²
计容总建筑面积			35640
邻里服务中心面积			19640 (占计容总建筑面积的 55%)
满足基本生活功能	五星级菜市	五星级菜市	设置在负一层
	便民服务店	缝纫店和干洗店	100
	生活超市	生活超市/连锁超市 (1 家)	1200
	生活便利店	水果店/药店 (2~4 家)	400
	美容美发	品牌美发店等 (1~2 家)	400
	快餐甜品店	快餐/粉店、甜品店 (4~6 家)	600
提高生活质量功能	餐饮	各类菜馆/粤式早茶 (6~10 家)	4000
	装修家居	电器卖场、五金店、窗帘店、生活家私卖场等 (2~3 家)	1000
	社区生活服务	燃气、通信、银行 (3~4 家)	500
	汽车服务	汽车美容/饰品 (1 家)	500
	社区门诊	凤岭北社区诊所 (1 家)	200
	母婴馆	母婴馆 (1 家)	200
	地产中介	各种二手中介等 (2~3 家)	300
日常休闲游憩功能	休闲娱乐	清吧/咖啡吧/休闲会馆 (3~5 家)	2000
	健康美容	运动场馆、美容会所 (2~3 家)	600
	培训、旅游	保险、机票、幼儿培训、艺术培训等 (2~3 家)	400
邻里政务服务功能	公共政务	行政 (街道办)、社区服务中心、图书馆、培训班、棋牌室、养老院、卫生所、公厕、垃圾回收站	7240
商务办公面积			9200 (占计容总建筑面积的 25.8%)
商务便捷酒店			5000 (占计容总建筑面积的 14%)
地下面积			根据停车数定
地下停车			根据停车数定
五星级菜市			5000

4) 建筑布局: 邻里服务中心为该地段生活配套服务设施。商务办公、酒店等商业经营功能供建设单位自主经营, 两者在用地分配和建筑功能上考虑既可分割管理、销售, 也可整体运营。考虑布置活动休闲广场以吸引附近居民前来活动。

5) 交通组织: 机动车交通流线通畅, 人流符合商业建筑流线规律。地下室作为主要的机动车停车区域, 出入口结合城市规划要求合理布置。

6) 商业建筑形态、内部格局及铺面分隔, 应充分考虑未来消费者购物的需要, 及商家经营方便和使用需要, 营造既活跃又富有生活气息的空间环境。

7) 建筑立面造型要求具有一定的标识性, 形成一套完整的建筑风格以推广到南宁其他各处待建的宁家广场。注重建筑色彩的运用, 建筑用材与建筑造型的融合。

8) 建筑方案应满足国家相关规范要求,并考虑无障碍设计。

1.3.6 重点地段城市设计

课题名称:南宁市 289 项目城市设计

1. 课题内容

设计目的:充分考虑南宁市青秀区区域的发展需求。根据本区域的详细规划,通过本项目的分析研究设计,结合城市的发展需要,为本地块的开发提出适宜性的功能定位,优化本项目和城市的空间结构。在满足功能定位和开发要求的前提下,优化与城市的交通。共同构建有机、高效的城市功能系统、空间系统和交通系统。

2. 设计原则

重点对商业办公区域进行研究和设计。具体着眼于功能业态的布局、标志性建筑的布局、整体空间和空间序列的规划、重点空间的主题规划、内外交通组织和各动线的组织、空间结合景观的规划和概念设计。

3. 设计内容及要求

1) 设计范围:设计范围为南宁市东葛路延长线两侧共 3 个地块,总用地为 289 亩^①。

2) 规划用地的性质为办公、商业及住宅用地。

3) 建筑容积率按照 4.0 设计,建筑密度 $\leq 40\%$;办公和商业面积占 60%,住宅占 40%;绿地率 $\geq 20\%$;建筑高度 $\leq 250\text{m}$ 。

4) 交通条件:厢竹路不能设置机动车出入口,其他路可以根据项目设计情况设计,但要考虑对城市道路的影响。

5) 住宅区需要配套建设一座建筑面积 $\geq 4800\text{m}^2$ 的幼儿园。

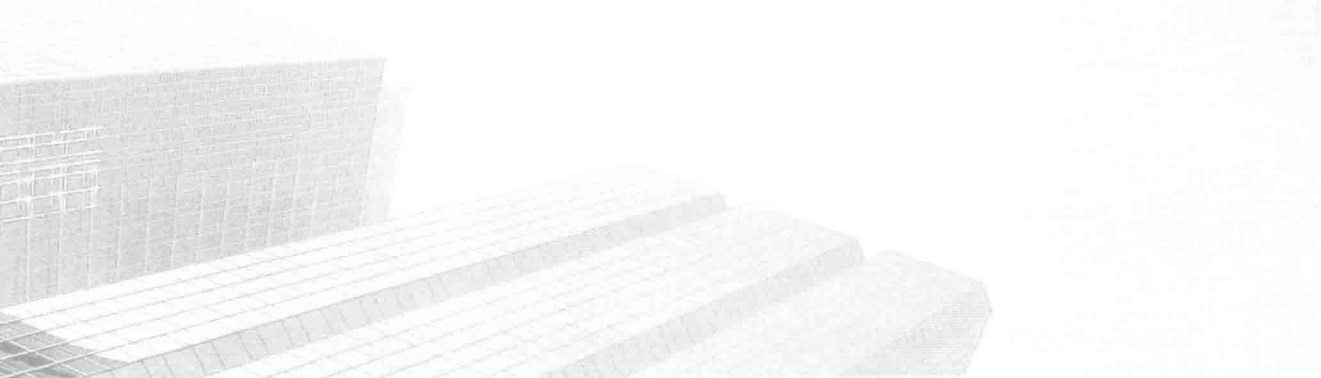
6) 结合《南宁市城市总体规划(2011—2020)》及本区域的详细规划,并结合项目周边区域发展研究,在此基础上,对区域发展进行系统性的分析,提出项目发展定位和建设开发的优化方案,为项目的实施提供依据。

7) 深入调查区域现状基础地形资料、用地现状、交通条件、综合配套、基础设施承载力、发展潜力、制约因素。

8) 重点分析和研究功能定位、开发强度(根据项目的区域位置,周边的建设情况和形状,特别是项目周边类似项目的影响)、功能布局、交通组织、空间设计、景观设计。

9) 通过对以上内容的综合分析和评价,对项目的以上研究分析目标提出具体的解决策略和思路。

① 1 亩 = 666.6m^2 。



第2章 / Chapter 2

城市综合体的布局及设计手法

