

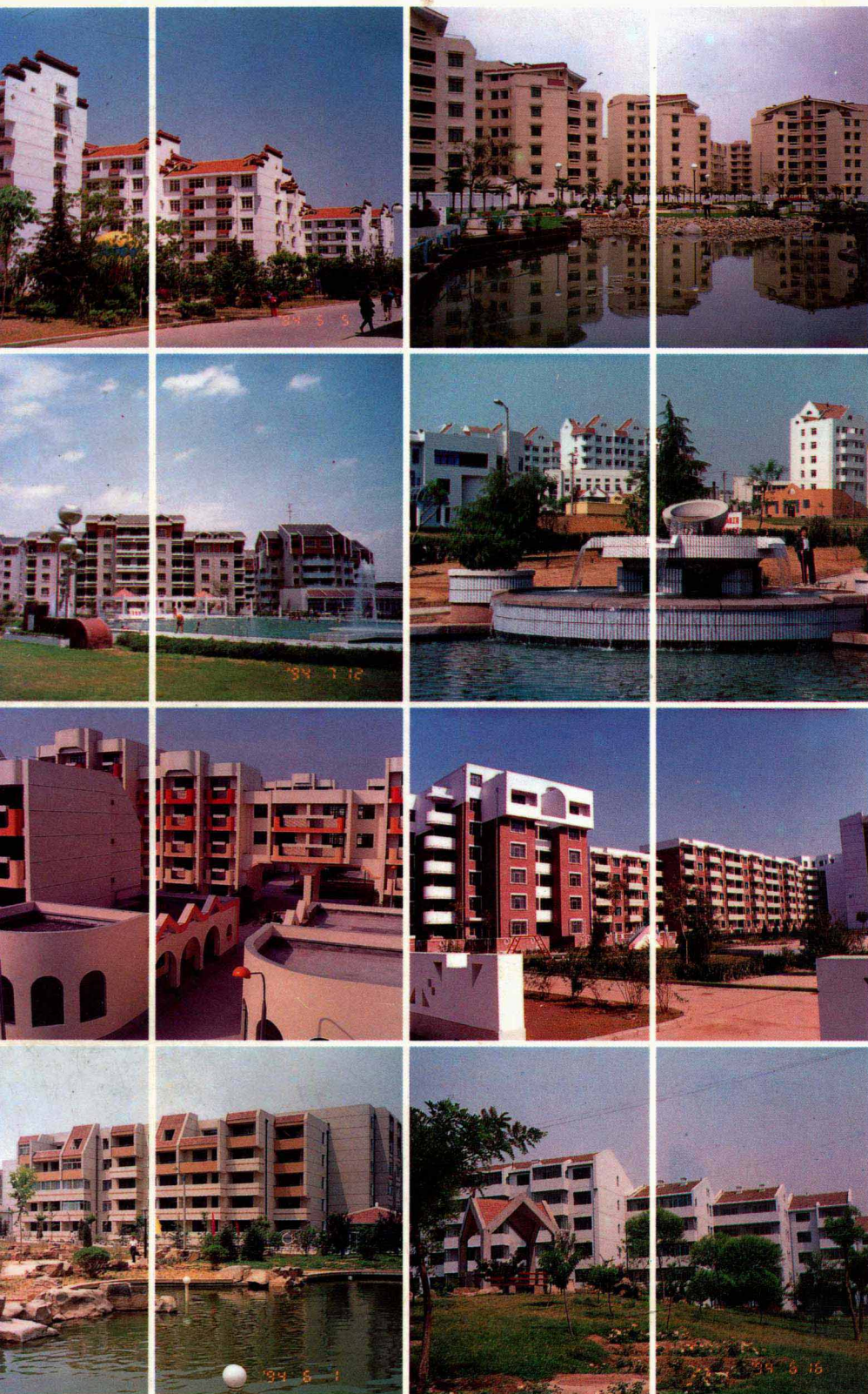
中国城市住宅小区建设试点丛书编委会 编

中国建筑工业出版社

中国城市住宅小区建设试点丛书

规划设计篇

1



中国城市住宅小区建设试点丛书编委会 编

中国建筑工业出版社

中国城市住宅小区建设试点丛书

规划 设计 篇



1

(京) 新登字 035 号

本书收集了作为建设部城市住宅小区建设试点的全国 14 个小区的规划设计内容,包括小区的原址地形、地貌图;总体规划图及规划方案改进说明图;规划方案分析图(道路网络、绿化系统、功能分区、公共设施);竖向设计图;部分组团分析图;主要景点设计图。书中还载有小区规划技术经济指标、规划方案简介及设计体会等。文前并载有试点小区模型彩照。

本书为中国城市住宅小区建设试点丛书——规划设计篇(一),属系列丛书。丛书的其他分册将陆续出版。

中国城市住宅小区建设试点丛书

规划设计篇 1

中国城市住宅小区建设试点丛书编委会 编

*

中国建筑工业出版社出版、发行(北京西郊百万庄)

新华书店经销

北京顺义板桥印刷厂印刷

*

开本:787×1092 毫米 1/12 印张:10 插页:6 字数:198 千字

1994 年 7 月第一版 1994 年 7 月第一次印刷

印数:1—6,700 册 定价:22.00 元

ISBN 7-112-02379-3

TU·1841(7419)

前 言

建设部城市住宅小区建设试点工作，经过十几万建设者四年的艰苦奋斗，已在全国 21 个省、市、自治区的 46 个城市，发展了 51 个试点小区，其中 15 个已胜利竣工，通过国家验收并交付使用。这些小区，在规划设计、施工管理、工程质量、科技应用、使用管理诸方面都创出了本市、本省甚至全国的先进水平，深受老百姓的拥护和赞扬，引起了极大的反响。尤为可贵的是，在建设试点小区的过程中，我们摸索了经验，锻炼了队伍，培养了人才，在越来越广的范围内发挥了越来越大的试点效应，大大超过了预期的效果。实践证明，试点小区成功地探索了符合中国国情的、多快好省地进行城市住宅建设的新路子。可以说，城市住宅小区建设试点工作历经艰辛，初战告捷，可喜、可贺、可嘉！

住房问题是人民生活中最迫切、最重要、最关心的问题，也是一个国家安定团结、兴旺发达的至关重要的问题，各国政府都予以高度的重视。“安居乐业”的道理从古讲到今，到了改革开放的今天，才真正付诸实践。15 年来，我国城市住宅建设的投资总额和竣工总量分别是前

30 年的 12.76 倍和 3.4 倍。这充分说明党和政府十分重视解决城市居民的住房问题。

为此,我们编辑出版《中国城市住宅小区建设试点丛书》,旨在向全国宣告:城市住宅小区建设试点作为里程碑,预示着我国城市住宅建设的春天即将到来。我们不仅在数量上,而且在质量上也要无愧于“住宅王国”的称号。我们要向世界宣传我国住宅建设的新成就。同时,把试点小区的好经验、好思路、好方案、好做法向全国介绍、宣传、推广,以求我国 2 亿多城市居民“居者有其屋”,居者有好屋;以求我国住宅建设技术水平达到较好水平,这才是建设部抓城市住宅小区建设试点工作的最终目的!

谭庆琏

综述 小区规划与居住环境

赵冠谦

住是人类生活四大要素之一。住宅小区是城市的基本构成。国家对人民居住问题给予了极大的关注,规定在本世纪最后十年内人民生活从温饱走向小康,人民居住条件要有明显改善。为了提高人民居住水平,从1986年国家开始建设三批试点小区,依靠科技进步,通过精心规划、精心设计、精心施工、综合开发、配套建设,实现经济、社会、环境效益的统一。试点小区建设是个复杂的综合性的系统工程,因此,在建设过程中要求多个环节密切配合,有所前进,尤其是规划设计更要有所创新,使建成的小区在各地能起到积极的推进作用,从而改善各地的居住环境。

小区规划是小区建设的先行,是决定小区建设水平的主要环节。试点小区规划力求作到延续城市文脉、保护生态环境、组织空间序列、设置安全防卫、建立服务系统、塑造宜人景观,为居民提供舒适、方便、优美的外部生活环境。

1. 延续城市文脉

小区既是城市的组成部分,小区规划应力求因地制宜,寻找当地的历史文脉及居民生活模式,使小区有机地融汇在城市的大环境中。如济南佛山苑小区对原有居民居住环境进行了详细调查,规划时保留了原有道路系统和部分旧房,保护了城市景观走廊,并考虑城市文脉的延续性,使小区院落组合有新意;苏州桐芳巷的街区规划在对旧区进行充分调研基础上注意保护古城风貌,保留原有街巷、古井、树木以及传统建筑形式,增加室外空间、宅间备弄、微型绿地、住宅内院等,使改造后的街区既有传统旧根可见,又具备内外现代生活环境;又如上海康乐小区,结合当地实际情况,采取“小面积、高密度、低标准、高质量”的规划思想,并吸取上海里弄特点加以创新,体现了居住环境的社区性与领域性。

2. 保护生态环境

小区建设离不开土地,它与建设基地的地形、地貌、地物密切相关,规划时要充分注意保护生态环境。十堰东山苑小区规划时对山形地质进行了详细考察后,将基地分成三个部分,布置三个组团,规划尽可能保持了大自然优美环境,巧妙利用山坡,布置铺地式、东西错落及短小型住宅以适应复杂山形,避免山形变动,同时采用车行步行系统,设置台阶、踏步、小

径以缩短行程,方便出行,创造了一个富有山城特色的小区;唐山新区 11 号小区和任丘明珠新村充分利用地物,保留并修整基地内集中绿林,使小区有效地增加了绿色环境;地处江南水系密布的苏州三元新村、常州红梅西村、无锡芦庄新村、南通学田小区、马鞍山珍珠园小区、芜湖莲塘新村等充分利用水网天然优势,规划时有机地与河流水面结合,利用原有河道适当拓宽修正,使其弯曲适度,收放有序,两岸配以乔木灌木,富有层次。林间小路,婉转伸延,有的还将水面引入建筑,使建筑与自然环境和谐一致,富有水乡的特殊意境。

3. 组织空间序列

小区根据功能要求创造了良好的空间序列。一般将小区空间划分为公共、半公共、半私用、私用四级空间。公共空间即小区的公共干道和集中的绿地或游园,供小区居民共同使用。试点小区的公共空间一般都布置在小区的中心,并将文化建筑、水面、曲桥、草坪、树木、雕塑小品等结合在一起,如成都棕北小区、石家庄联盟小区、常州红梅西村等;也有布置在小区中心一侧,与城市公园或水系结合,如任丘明珠新村等;也有布置成带状,以小区入口、文化设施、绿地、标志性小品等连成一片,贯穿小区,如淮阴健康新村等,从而形成居民的共享空间。半公共空间,它并非是一个完全的公共空间,其公共性具有一定的限度,作为住宅组团内的半公共空间是供组团内居民共同使用的,它是居民增加相互接触、熟悉、互助的地方,是邻里交往、游乐、休息的主要场所,是防灾避难和疏散的有效空间,以及通过较完整的绿地和开阔的视野作为居民接近自然的场所。大部分试点小区具有不同规模、不同形态和不同内涵的半公共空间。半私用空间是住宅楼幢间的院落空间,试点小区的半私用空间形状各异、设施多种,将其规划成小区内吸引力最强的居民活动空间,老人可就近找到休息、聊天、奕棋以及健身活动的场地,儿童可就近与小友游戏,也利于家长们照顾与监视。有的小区如昆明春苑小区特别强化这个半私用空间,使其发挥更大作用。私用空间即住宅底层庭院、楼层阳台与室外露台。底层庭院的设置使居民可自由种植,增加组团内的景观,又使居民有安全感。楼层上阳台和露台可以眺望、休息、种植花卉,取得垂直绿化的景色。

4. 设置安全防卫

安全环境来自有效的小区规划和科学的小区管理制度，安全环境包括生理安全、心理安全以及社会安全等因素。

试点小区规划充分考虑了居民有效防范行为，如采取控制小区和组团入口、明确划分空间领域等措施来提高小区的安全防卫能力。不少小区和组团入口设置了明显的标志，使居地有较强的领域性和归属感；有的强化院落空间，既使居民之间有充分了解和相互熟悉机会，又使住户邻里视线可及住宅入口，便于对陌生人进行观察、视线跟踪及监视。

合理组织小区交通网络是保证安全环境的重要因素。小区道路是城市道路的支网，是它的延伸，但决不能象城市道路那样四通八达，以至使小区内交通环境混乱交杂，造成小区居民心理压迫和不安。试点小区主干道均作到顺而不穿，通而不畅，将小区级道路作成了曲折形，如连云港墙薇新村、弧形如北京恩济里小区、风车形如太原漪汾苑小区等，它使驶入小区内的车辆被迫降低速度，达到安全与安静的目的。衔接组团和院落的支路采用了尽端式，作到车辆不能穿行。同时，规划时尽量减少组团的出入口，一般设置两个，以有效控制外来人的任意穿行。有的小区道路出入口处还设置了障碍，使外来车辆不得驶入，保证了住宅组群内部的安全。

5. 建立服务系统

试点小区规划充分注意设置配套完善的社会服务环境，它不仅是解决小区居民日常生活活动需要的基本保证，也是小区的稳定物质基础。试点小区社会服务设施的设置考虑了居民生活要求与行为轨迹，如小区级商业服务设施布置成外向型，设在人流交通必经之路的出入口附近，使居民顺道购物甚感方便。自行车存放与垃圾处理是小区服务环境的关键问题之一，试点小区的自行车库采用集中与分散布置方式，途径多种，如利用院落中的半地下室、楼幢间的低层库、住宅的底层或半地下室以及高架平台下部等。附设于住宅楼梯平台的三角形垃圾道常常发生堵塞现象和臭气四扬，有的试点小区将垃圾道改设在住宅内部服务阳台处，避免了公共场所的交叉污染，有的试点小区干脆废弃了这种垃圾收集方式而采用

了室外垃圾集中桶或站,大大改善了环境。

6. 塑造宜人景观

小区视觉环境既有物质内涵,更多的是心理与精神感受。

住宅和公建是小区景观环境的主体要素。造型美观、色彩和谐、空间丰富、布局严谨又活泼,既有统一性,又有多多样性,是创造视觉环境的重要条件。试点小区对主体建筑住宅的造型给予了充分的重视,如合肥琥珀山庄采用了徽派风格、常州红梅西村运用了传统建筑立柱符号、苏州三元新村、无锡芦庄小区反映了江南水乡民居特色等。

充分利用基地的地形、地物、地貌也是塑造视觉环境的有效途径。试点小区规划时对一个山丘、一块小塘、一片树林都作到了精心保留,并将它们纳入到规划设计中去,如青岛四方小区、十堰东山苑小区适应高低起伏的地形,布置不同剖面的建筑物,依山就势,高低错落,使建筑与自然相互渗透,构成精致的立体画面。有的小区保留基地上的树木,利用原有绿化,布置成公共绿地。由于绿化与人存在相互依存的生态平衡关系,因此人工培植树木花草也成为居住环境根本要素。试点小区规划常将公共绿地、林荫道和庭院花圃形成面、线、点有机联系的绿化系统。此外,利用攀缘植物、盆栽等形成垂直绿化与空间绿化,使建筑融化于绿化环境之中,创造出景色多彩的视觉环境。利用水体点缀环境,通过其动态和倒影来动化环境,也有将沟渠修整,沿堤栽树种花,设置小品雕塑,形成诱人的自然景观。

试点小区建设的规划水平通过实践已有了较大的提高,但事物总在不断发展,需要解决不断出现的新问题:如探索如何树立城市整体环境设计观念,使小区成为城市有机组成部分;进行合理的居住环境质量控制,在有效利用土地的基础上,创造优美的居住环境,作到合理的高密度;不断改进空间组织,创造更多具有当地传统文脉与生活内涵的空间形态等等。我们希望通过这个图集的出版,能激发起规划同行们的更高创作热情,创建出更多的“占地不多环境美”、功能齐全又各具地方特色的住宅小区。

目 录

前言

综述:小区规划与居住环境

合肥市琥珀山庄小区.....	1
上海市康乐小区.....	13
北京市恩济里小区.....	25
成都市棕北小区.....	31
常州市红梅西村小区.....	37
石家庄市联盟小区.....	43
唐山市新区 11 号小区.....	49
济南市佛山苑小区.....	55
青岛市四方小区.....	67
苏州市三元小区.....	79
无锡市芦庄小区.....	85
洛阳市华侨新村小区.....	91
株洲市滨江一村小区.....	97
无锡市锡惠里小区.....	103

合肥市琥珀山庄小区规划设计简介

一、概述

琥珀山庄位于合肥市区西,紧靠旧城,毗邻绿树成荫的环城公园,景色宜人,交通方便,它离市中心一公里左右,是理想的居住区。

琥珀山庄东邻黑池坝景区,西有省干休所二层楼住宅区,南端临长江西路,北抵南淝河,南部有规划中的安庆路横穿。用地为水塘、菜地、宅基地。地形起伏,最大高差15米。用地狭长,呈不规则带状,周围为单位用地,均占高地,建筑较陈旧。规划为三个小区,占地为32万平方米,总面积为33万平方米。琥珀南村为合肥市重点开发的小区。

二、规划布局突出因地制宜

1. 便捷自然、顺应地势的道路系统

琥珀南村主要以长江西路为入口,又考虑到安庆路的出入,区内基本上设一条主干道,将各组团串连成一完整体系。

利用地形高差,主干道和安庆路呈简易立体交叉,避免交通干扰,有利居民安全通行,并利用安庆路高差建人防工程,平时作为停车场,它解决了高填方问题。

2. 力求简洁、布局合理的功能结构

按照人流习惯走向,在南入口布置小区中心。从长江西路的庐阳北街,通过假山、花坛、石雕、沿环城公园边布置茶社和独院住宅,引导到利用地形的下沉式广场——商服中心。此处是第一组团,地形低于庐阳北街约四米。若单纯布置住宅,就存在低洼窝风的缺陷(比北区仍高4~5米),现在规划为二层商服中心,上下回廊串通,为公共空间。用大踏步台阶和环城公园有机联系,为环城公园锦上添花,形成小区第一个重点景区。

利用向阳坡,布置了第二、第三组团。向西坡则布置叠落式住宅,妥善解决了高差,也丰富了室外的环境,形成山庄风貌。

沿着主干道,中段布置了幼儿园和小学,它巧妙地安排在安庆路两侧。小学操场南临安庆路堤,做操场,这使安庆路桥头有开阔的视野,成为小区第二个重点景区。

第四组团原为几口串联的鱼塘,地势低洼。利用地形,建半地下室,作为住户停车、储藏,它减少了填方,缩短了工期,提高了住宅底层标高。在北端保留了水塘。作为小区活动中心的小游园,结合水面布置了中老年活动中心、青少年活动中心。南端布置四幢底层架空住宅,围成一个大花园,还添建了假山、石凳、曲桥、亭台等小品,成为小区第三个重点景区。

3. 充分利用地形,多方式组织外部空间

在住宅组团布置上,充分考虑了地形。它有以下下沉式广场和中老年活动中心两处的大围合庭院空间。利用水塘地的点条结合,组成小围合空间。利用紧靠环城公园,布置高中档华侨公寓和独院式住宅。

三、求实、创新、经济合理的住宅单体设计

地形和过渡地区气候,要求建成冬暖夏凉的住宅。小区对象是华侨公寓、商品住宅、拆迁安置房等,对于不同层次的需求,以及不同家庭生活模式的要求,设计核心是改善住宅功能与质量,扩大适应性的节能住宅。

住宅功能上重视空间布局,可组成多类型、多套型的方案。平面紧凑还表现在充分利用坡屋面,精打细算,利用有效空间,来实现节土节能。

厨房卫生间的设计,是突破合肥现状的新一代厨卫设计。

四、依靠科技进步,多途径实现节能

墙体的改革在合肥地区仍是实验阶段,技术和供货仍待完善和发展,为此分别试验了一幢空心砖做框架住宅,并采用了空心砖做框架住宅围护结构,约一万平方米。

节能住宅从规划布局、日照、通风、绿化、住宅单体的

2 合肥市琥珀山庄小区

体型、平面布局、窗墙比、立面色彩、以及墙体屋面门窗构造设计,全面进行节能研究,在造价增加不多的条件下,按照过渡地区防寒隔热的要求,改善室内热环境。

五、突出地方特色

皖南民居在我国建筑中有重要地位,以质朴典雅著称于世。

琥珀南村结合地形特点,重视过渡地区气候特征、朝向、通风、节能和传统文脉,提出座北朝南、红顶白墙设想,尽可能利用坡屋面,创造良好的居住景观环境和地方风貌,改变目前合肥住宅建设千篇一律的状况。

六、主要技术经济指标及实施效果

- 1. 琥珀南村日照间距为 1:1.3,满足节能住宅要求。
- 2. 充分利用毗邻环城公园优美环境与地形,形成山庄风貌,保护了生态环境。
- 3. 建立了完善服务系统。除国家规范规定配套项目外,新建了 4000T/日的污水处理厂、防洪泵站、地下车库、安庆路简易立交桥、农贸市场以及贯穿小区轴线的绿化环境。
- 4. 合肥“琥珀”试点在推广,并已取得良好的经济效益、社会效益和环境效益。

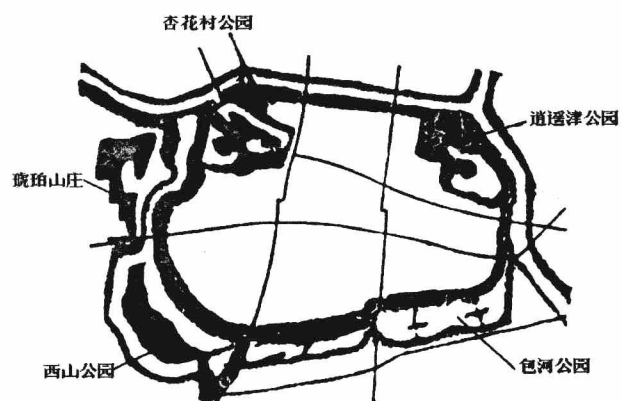
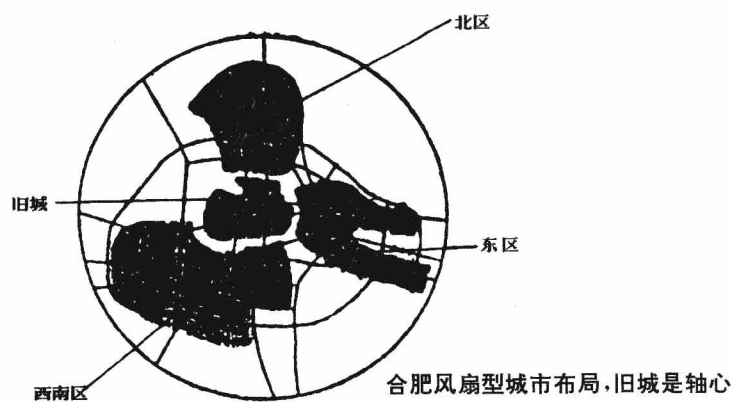
小区规划指标

项 目	用 地			项 目	单 位	数 量
	公顷	平方米/人	%			
总用地	14.398	19.56	100	总居住户数	户	1428 平均 3.5 人/户
居住用地	5.900	10.13	51.76	总居住人口	人	4998
公建用地	1.853	3.18	16.25	总建筑面积	平方米	117643.59
道路用地	1.972	3.38	17.30	住宅建筑面积	平方米	国内住宅 77239.52 100241.21 华侨公寓 23001.69
绿化用地	1.673	2.87	14.69	公建建筑面积	平方米	南村配套 13408.93 17402.38 占总面积 11.34%
其它				平均住宅层数	层	5.01
				平均每套建筑面积	平方米/套	国内住宅 55.35 华侨公寓 105.15
				人口毛密度	人/公顷	488
				人口净密度	人/公顷	847
				住宅建筑面积毛密度	平方米/公顷	8796.17
				住宅建筑面积净密度	平方米/公顷	16990.36
				容积率	%	103.0
				绿化覆盖率	%	31.7

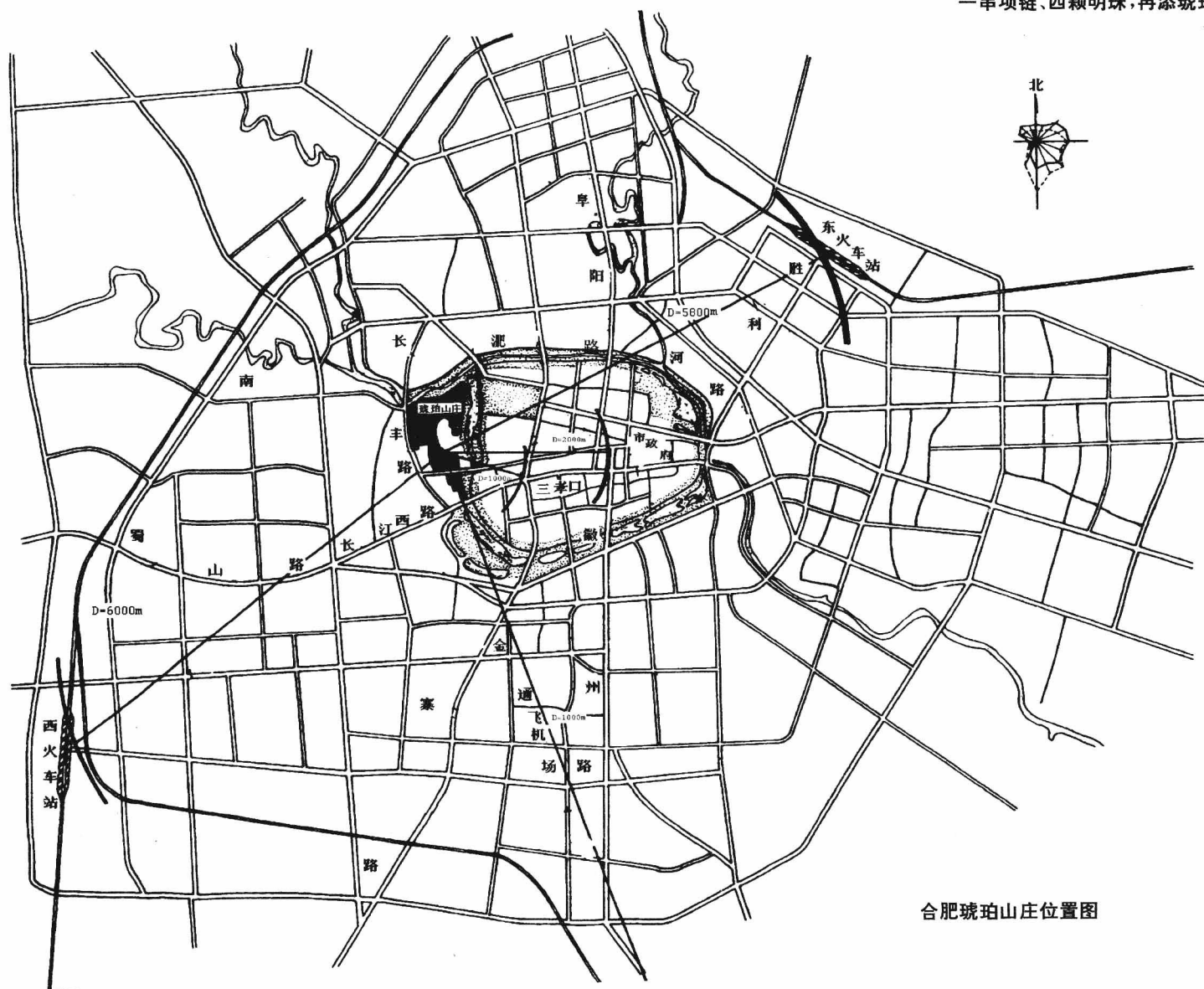
小区公共服务设施一般规划与琥珀南村配套对照表(实施)

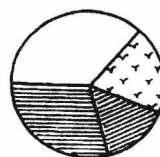
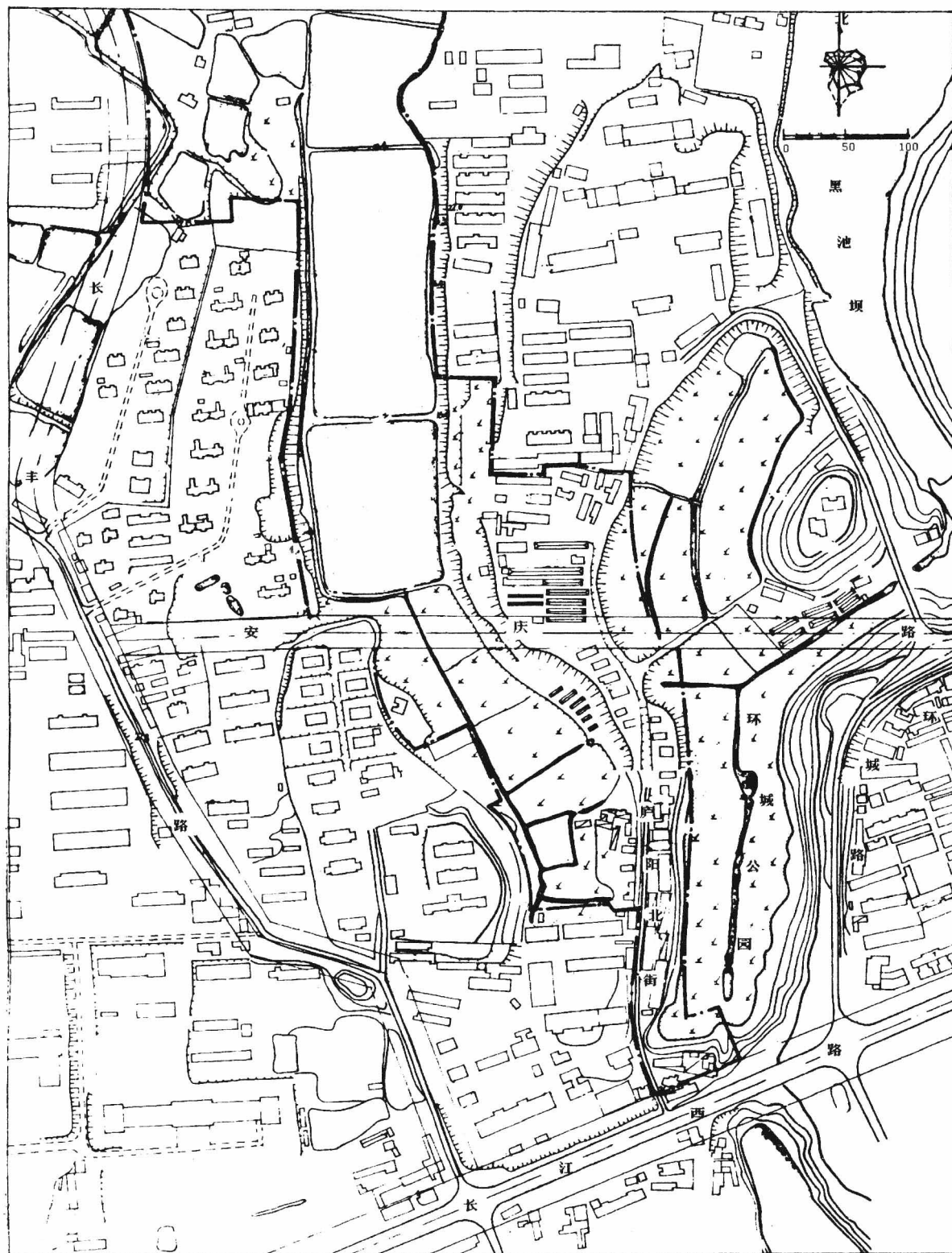
设施名称	项目名称	一般规模/处 (建面 m ² /用地 m ²)	琥珀南村 (建面 m ² /用地 m ²)	备 注
教育	1、托儿所	4 班 850/1200	6 班 1215.2/3600	三个小区建两所,南村占 2/3,面积 2120m ²
	2、幼儿园	6 班 900/2000		
	3、小学(含初中)	20 班 2880/8000	20 班 3180.00/7500×2/3	
医疗卫生	4、门诊部	150/200	200/	
文化体育	5、文化活动室	3500/7500	中老年活动室 691.10/2500×2/3	南村按 2/3 计算,面积 460m ²
商 业 服 务	6、粮油食品店	200~350/~	273.00/	三个区建两处,南村占 2/3 为 500m ²
	7、煤(气)站	150~200/450~500	50.00/	
	8、早点、小吃部	120~150/~	142.00/	
	9、综合副食店	300~600/~	352.32/	
	10、小饭店	150~300/~	227.55/	
	11、小百货	400~600/~	485.05/	
	12、服装加工店	300~300/~	246.54/	
	13、理发店	250~300/~	101.73/	
	14、洗染门市部	100~150/~	97.00/	
	15、书 店	300~1000/~	82.39/	
	16、自行车修理部	100~150/~	125.00/	
	17、综合修理部	300~500/~	105.84/	
金融邮电	18、综合服务部	70~100/~	73.70/	南村按 1/3 计,面积 96m ²
	19、基层商店	50~60/~	1406.23/	
	20、农贸市场		700.50×2/3	
市 政 公 用	21、储蓄所	100~150/~	288.92/	三区建两个,南村占 2/3 面积 28m ² 三区建一处,南村 1/3,35m ² 南村占 1/3,面积为 45m ² 同上,日处理 4000 吨,二级处理, 南村 687m ² 四组团半地下室,兼做储藏 4835m ²
	22、邮政所	100~150/~	155.60/	
	23、地面卫星接收站		288×1/3	
	24、变电所		233/	
	25、调压站	100~120/	42×2/3	
	26、公共厕所	50/100~200	99/	
	27、垃圾站	40~60/	106×1/	
	28、排涝站		135.75/2200×1/3	
	29、污水处理厂	每户 1~2 辆/0.8~1.2	2061/7200×1/3	
	30、自行车存放处		1301.42	
	31、私人汽车停放处		458.38	
	32、人防(兼汽车库)		1119.20/	
行 政 管 理	33、新村街道综合办事 处	100/~	600×1/3	南村占 1/3,面积 200m ² 同上,面积为 30m ² 兼含信报箱用房 南村占 1/3,面积为 150m ²
	34、派出所	100/~	90×1/3	
	35、居委会	30~50/~	60/	
	36、市场管理	100/~	78/	
	37、工商税务管理	100/~	80.86/	
	38、接待室		450×1/3	

4 合肥市琥珀山庄小区

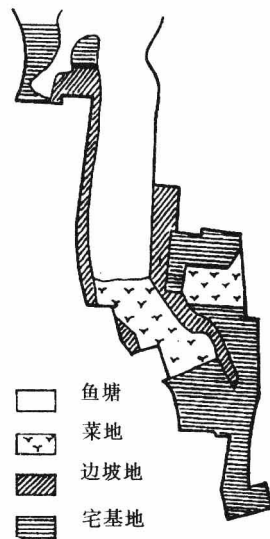


一串项链、四颗明珠, 再添琥珀



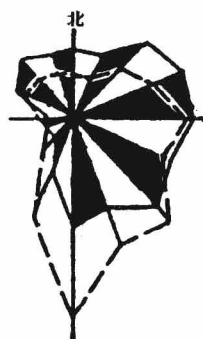
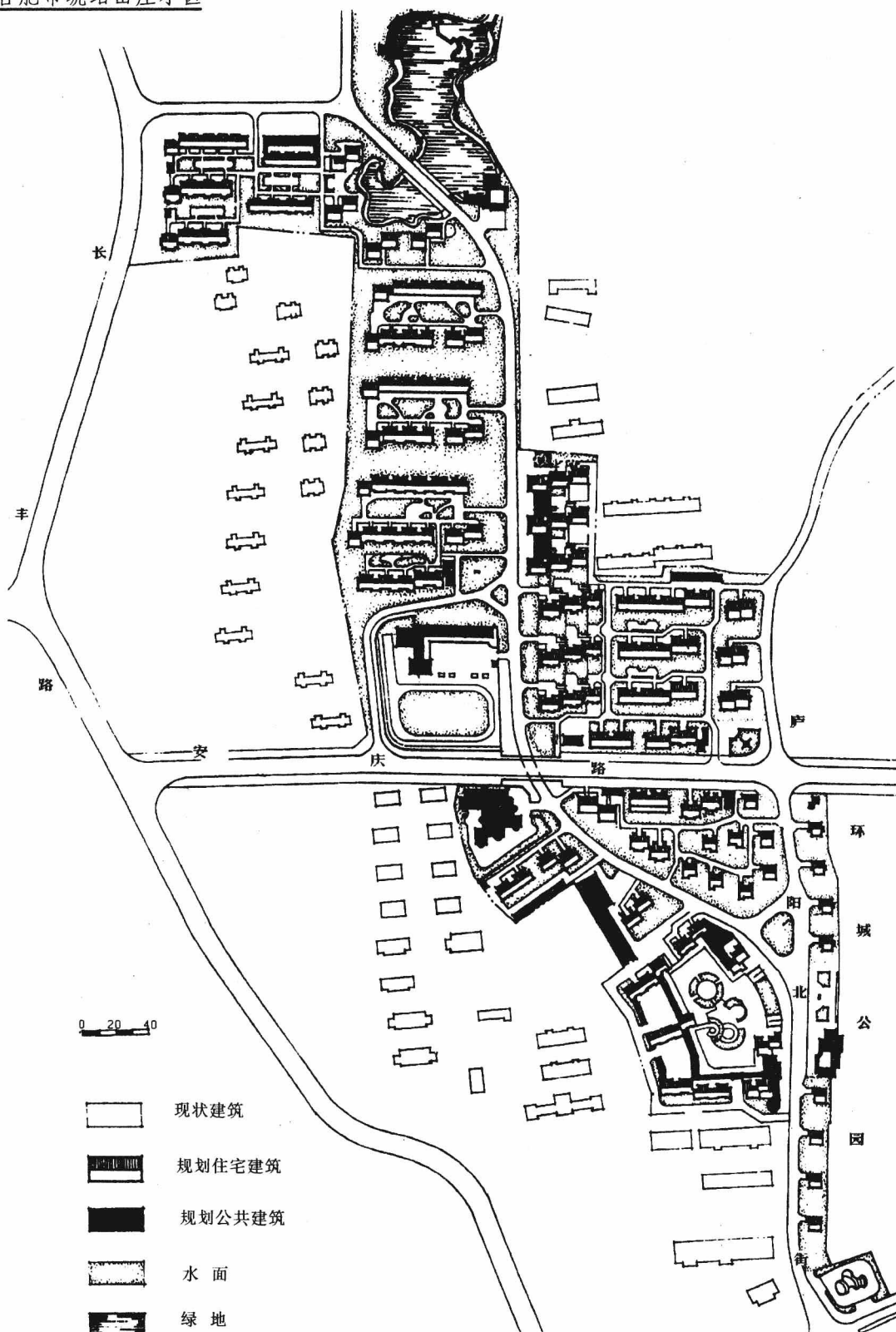


用地平衡示意



琥珀山庄南村现状图

6 合肥市琥珀山庄小区

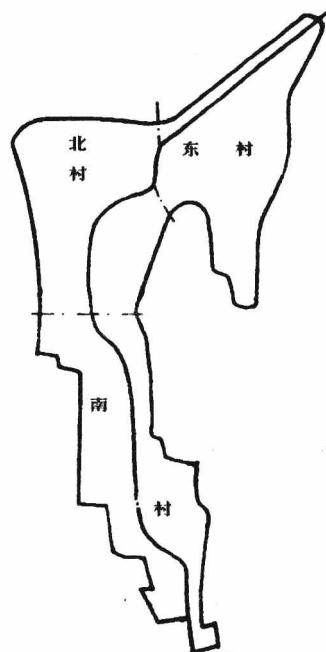
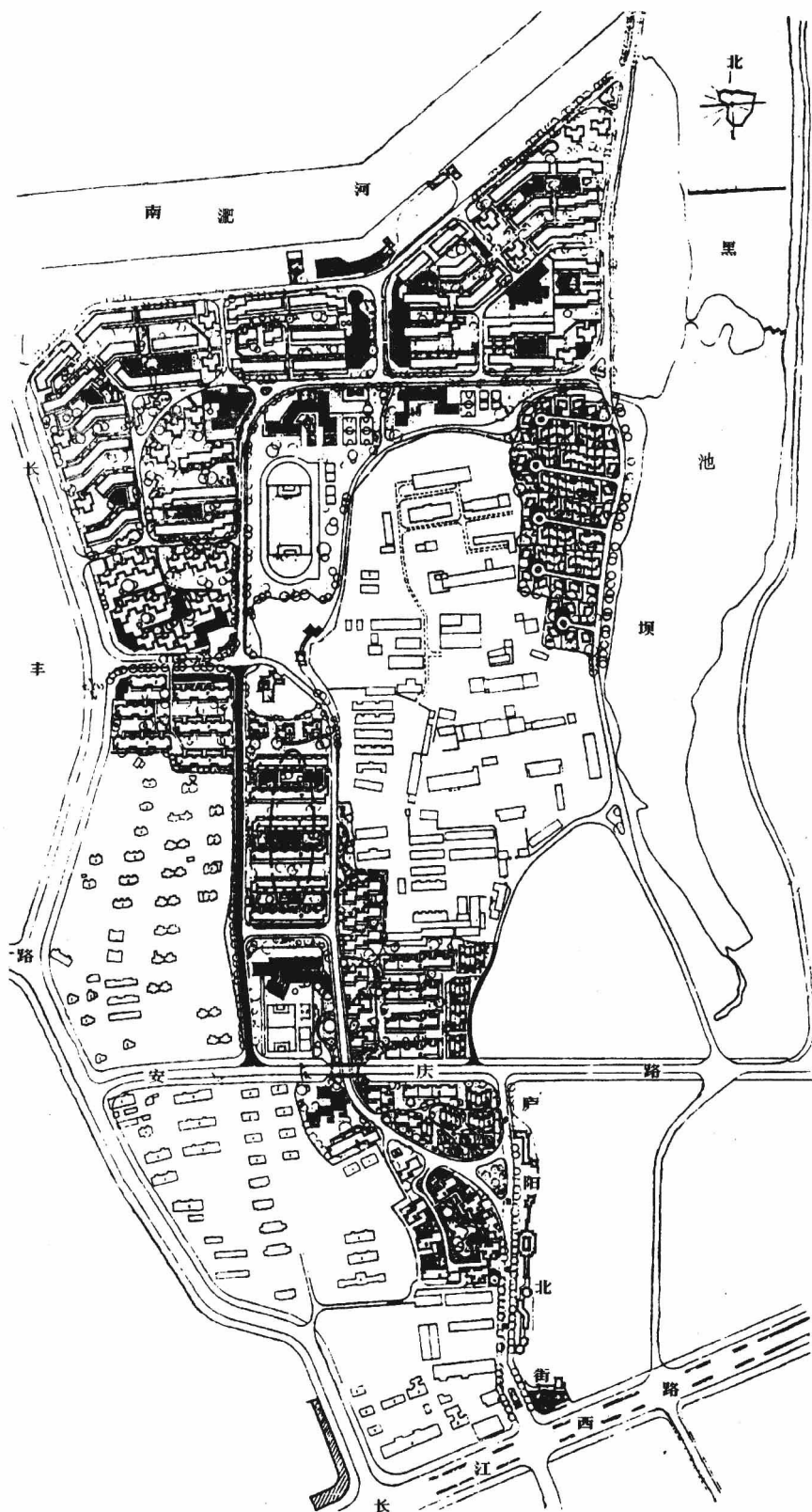


“常年”风向频率图(实线)

“夏季”风向频率图(虚线)

合肥市位于北纬 $31^{\circ}51'$ ，东经 $117^{\circ}17'$ ，气候湿润，四季分明。夏季闷热高温，平均最高气温为 32.4°C ，持续一月，极端温度为 41°C 。冬季湿冷，气温 5°C 以下有 90 天，极端温度为 -20.6°C ，属典型的过渡地区气候特征。

琥珀山庄南村规划图



琥珀南村实施改进方案说明

1. 修改了安庆路北端的两条平行的通道，合并为一条小区主干道，取消小区道路大部分的人行道，形成带状公共绿地。道路由三级改为二级，汽车可直接到户门。庐阳北街安庆路口改为十字交叉。

2. 四组团改为点条结合，错落有致，隔幢退让红线，形成三组围合空间。