

2003

新理想空间

控制性详细规划分册

上海同济城市规划设计研究院



上海同济城市规划设计研究院作品集

控制性详细规划

- 2** 邛崃市城市新区控制性详细规划及重点地段城市设计
REGULATORY PLAN OF NEW URBAN AREA IN QONGLAI
- 6** 来宾市城北区中心片区控制性详细规划
REGULATORY PLAN OF THE CENTER ZONE IN LAIBIN
- 8** 余干县中心城区控制性详细规划
REGULATORY PLAN OF THE CENTRAL URBAN DISTRICT IN YUGAN COUNTY
- 10** 大理古城控制性详细规划
REGULATORY PLAN OF DALI HISTORIC CITY
- 12** 宜宾市城市重点地区控制性详细规划
REGULATORY PLAN OF THE PRIORITY AREA IN YIBIN
- 14** 浦江特色工业园控制性详细规划
REGULATORY PLAN OF PUJIANG CHARACTERISTIC INDUSTRIAL PARK
- 16** 厦门市火炬高新技术园区控制性详细规划
REGULATORY PLAN OF XIAMEN TORCH HI-TECH ZONE
- 18** 宝鸡市国家高新技术产业开发区东区控制性详细规划
REGULATORY PLAN OF BAOJI NATIONAL HI-TECH DEVELOPMENT ZONE
- 20** 青岛市高新技术产品出口工业园控制性详细规划
REGULATORY PLAN OF QINGDAO HI-TECH EXPORT INDUSTRIAL PARK
- 22** 上海市外高桥南块微电子产业基地控制性详细规划
REGULATORY PLAN OF THE SOUTHERN AREA OF WAIGAOQIAO MICROELECTRONIC INDUSTRIAL ZONE, SHANGHAI
- 24** 益阳市商业步行街详细规划
SITE PLAN OF A PEDESTRIAN SHOPPING STREET, YIYANG
- 26** 郑州市东西大街商业文化街规划设计
SITE PLAN OF A CULTURAL SHOPPING STREET OF DONGXI BOULEVARD, ZHENGZHOU
- 28** 无锡火车站站前商贸区规划设计
PLAN OF THE COMMERCIAL DISTRICT BEFORE WUXI RAILWAY STATION
- 30** 苏州工业园区物流中心规划
PLAN OF THE LOGISTICS CENTER OF SUZHOU INDUSTRIAL PARK

1007-3

邛崃市城市新区控制性详细规划 及重点地段城市设计

项目负责人：周俭 张力

技术顾问：邓述平

设计人员：黄宏智 姜宝源 林升 于莉 凌淑萍

规划用地面积：529.8hm²

规划人口规模：3.5万~4.0万

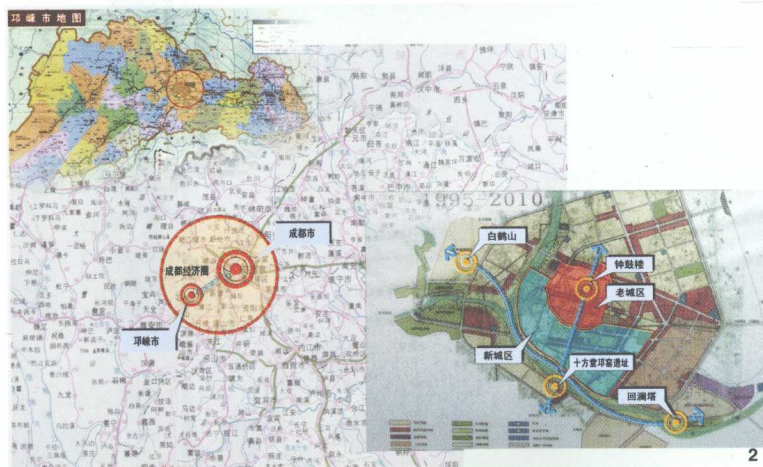
完成情况：2002年6月，已实施

邛崃市城市新区是由邛崃市人民政府与四川瑞云集团股份有限公司携手，以BOT(Build-Operate-Transfer)模式，即建设、运营、移交模式进行的新城开发建设，以期改善城市的居住环境与城市的功能配置，并提升城市形象，促进邛崃经济的发展。新区位于老城区南侧，规划总用地5.3 km² (含南河、西河水域面积0.99 km²)。

邛崃市是省级历史文化名城和风景旅游城市，新区建设强化其多元、生态、现代、人文和文化特色，使之成为具有多元化的功能、高品质的城市环境、高效安全的交通系统、全新的城市面貌和独具特色的城市形象，并通过对新区用地、交通、景观多方面的规划控制和重点地段的的城市设计，建立完善的指标体系，作为相关管理部门建设与管理新城的依据。

新区以南街—玉带街为城市主轴，鹤鸣大道为景观主轴，西河—南河滨河为绿轴，三轴线串联全区三个中心片区和五大功能区，并通过旅游路线的设置，旅游设施的完善，将新老城区联系为整体。

在城市新区控制性规划的基础上，本规划对玉带街中心区、东部物流配送中心、西桥滨水区、鹤鸣大道西段、滨河路东段等重点地段进行城市设计，并制订鹤鸣大道道路控制图则和滨河绿带的设计图则，以期通过控制性规划和城市设计的引导、控制，使城市新区的开发与建设顺利进行。



- 1 中心区总平面
- 2 区位
- 3 用地规划
- 4 历史与旅游分析
- 5 滨河路东段总平面
- 6 商业步行街透视图
- 7 物流配送中心总平面
- 8 中心区立面





6



7



路北立面图

中心区鹤鸣大道南立面图



8

中心区鹤鸣大道北立面图

来宾市城北区中心片区控制性详细规划

项目负责人：宗林 夏南凯

设计人员：胡玓 魏枢 刘悦来 李瑞冬 王越

规划用地面积：240hm²

完成时间：2002年11月

获奖情况：2002年度院内三等奖

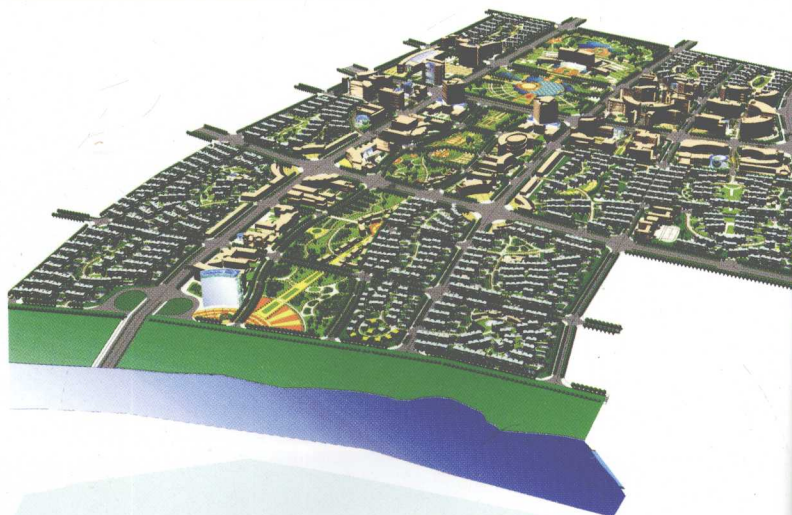
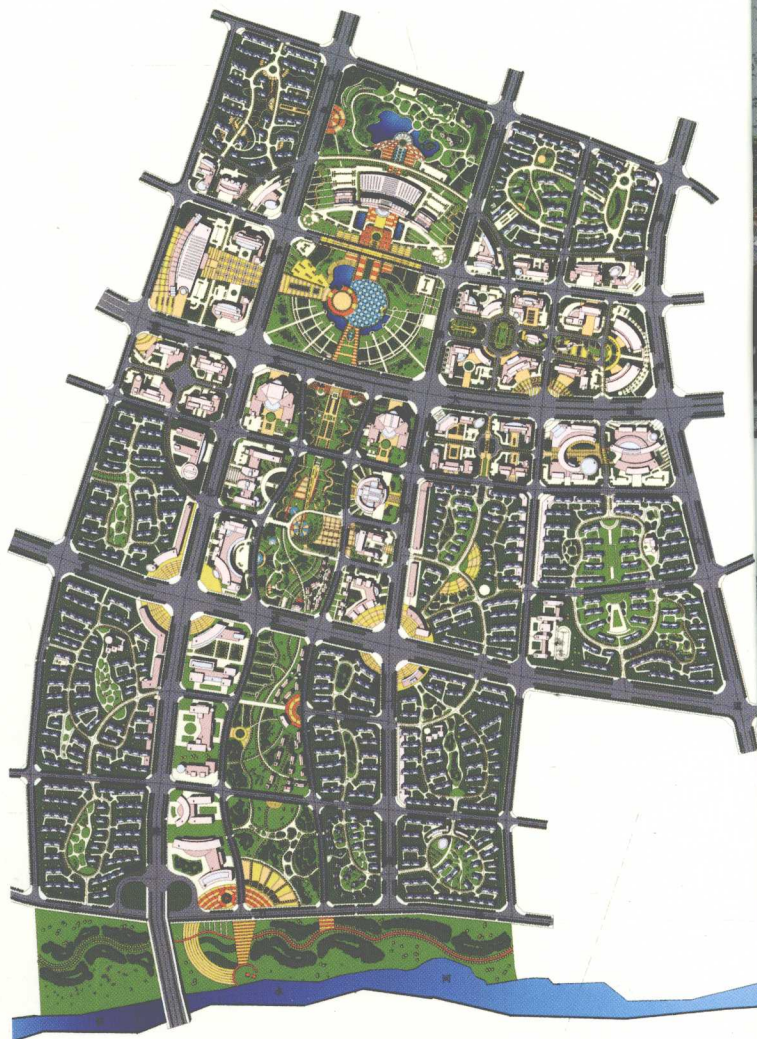
此项规划具有一定的特殊性。由于柳州地区将要撤地建市，设立地级来宾市，因此由来宾县人民政府委托，按地级市发展要求，规划未来的城市中心片区。

规划之初面临三方面的难点：一是由于城市性质发生较大变化，原有县城总体规划不足以指导详细规划；二是新区已通过沿街“一层皮”的土地出让建成两条主干路，如按此建设，将严重影响城市品质；三是当地规划管理现状与城市跳跃式发展之间有差距，对规划的可操作性要求较高。

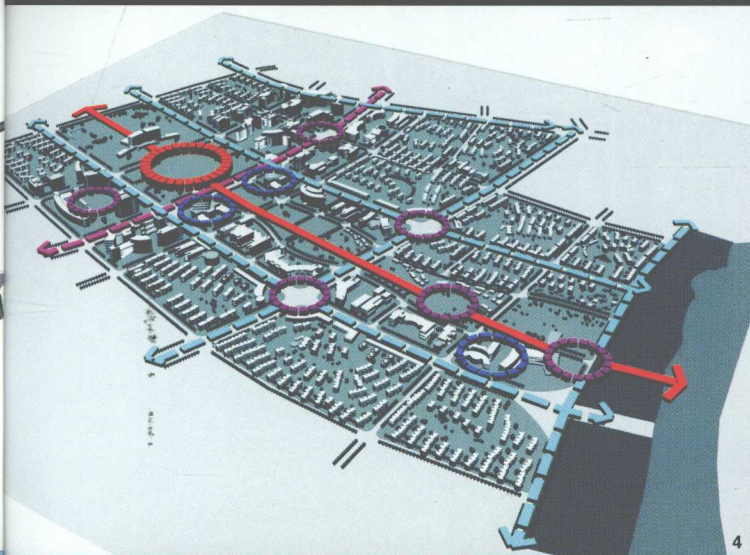
针对上述难点，经过三轮研讨，首先确定了城市发展方向及调整了城市规划结构，进而调整了中心片区所在的城北区用地结构和路网结构，完成城北区发展规划，作为控制性详细规划的坚实基础。同时，在地区和县政府的有力支持下，对两条主干路两侧未建设的用地作整体规划，成片开发，确保了中心区品质。

在控制性详细规划中，建立起两条轴线。一条是东西向沿城市主干路的城市行政商贸发展轴，另一条是利用天然冲沟建立的南北向生态景观轴。两轴交汇于市民广场，而且向南紧密联系了开阔的红水河及滨河绿带，塑造出富有个性化的城市结构。此外，规划特别注重两个层面的互相渗透。一方面是不同的功能之间的渗透，即围绕轴线组合行政办公中心、商业中心、文化娱乐中心和高档居住区等，整体功能适当分区，局部注重综合开发，提高土地利用率和城市的活力。另一方面是绿地与其他用地的渗透，即以绿轴为干，支状绿地充分向两侧延伸，形成树状绿地步行系统。

在控制性详细规划成果中，特别加深了城市设计和引导平面设计，增强可操作性，也便于社会各界对规划控制内容的理解和认同。在分图图则中增加了城市设计导则、街道界面控制、主体建筑位置、步行绿廊等特色内容和图例。并细致入微地考虑实施需要，如用地面积同时采用“公顷”和“亩”进行标注等，切实有利于当地的规划管理。



- 1 平面布置引导
- 2 中心区整体形态示意
- 3 核心区鸟瞰
- 4 中心轴线与节点
- 5 商务中心大楼表现
- 6 行政中心表现



余干县中心城区控制性详细规划

项目负责人：潘海啸

设计人员：张涵双 刘冰 陈华臻 张琦 刘晋鹏 李国华 漆君

规划用地面积：2336km²

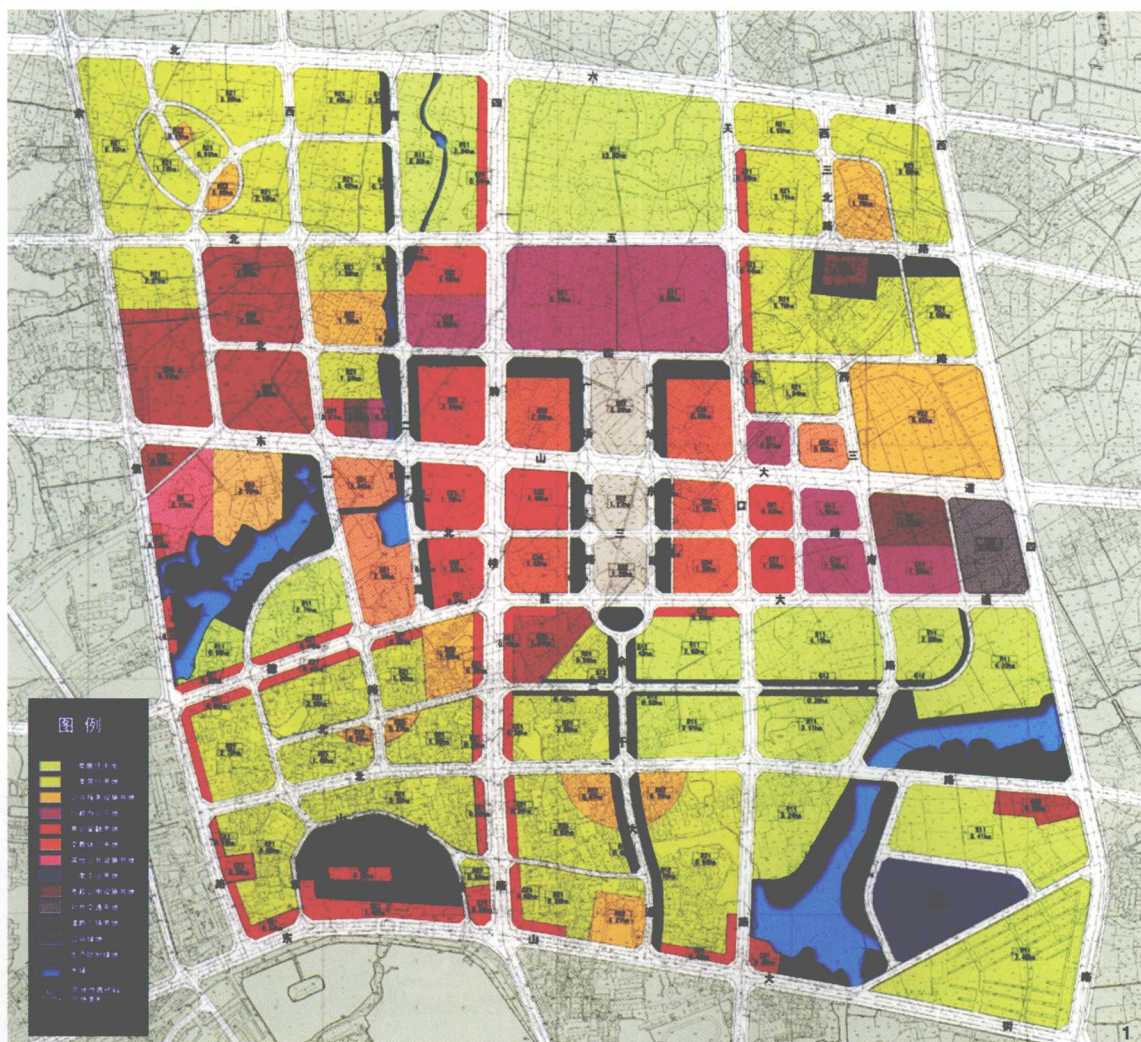
完成时间：2001年11月

余干县地处江西省东北部，鄱阳湖东南岸，信江下游。余干县为上饶市西部农业大县，东与万年接壤，南毗余江、东乡，西连进贤、新建、南昌，北邻波阳、濒临鄱阳湖，与都昌县隔湖相望。

县城余干镇位于全县的中心，处于信江下游的滨湖平原上，地势平坦低洼，湖泊众多，港汊纵横。陆路距南昌市175km（直线距离约70km）、景德镇市141km、鹰潭市69km，位于三市之中，向东至上饶市200km。

本次规划是为指导余干县中心城区的开发建设，统筹安排土地使用、道路交通、市政设施、环境容量而制定的。

中心城区的功能定位为：以现代化的行政中心为核心，以高标准的示范居住区为主体，同时综合商贸、金融、文化、娱乐功能的复合型城市新区。





大理古城控制性详细规划

项目负责人：邵甬

技术顾问：阮仪三

设计人员：张兰 林林

规划用地面积：214.73hm²

规划人口规模：2万

完成时间：2001年

获奖情况：2002年度上海市优秀设计三等奖

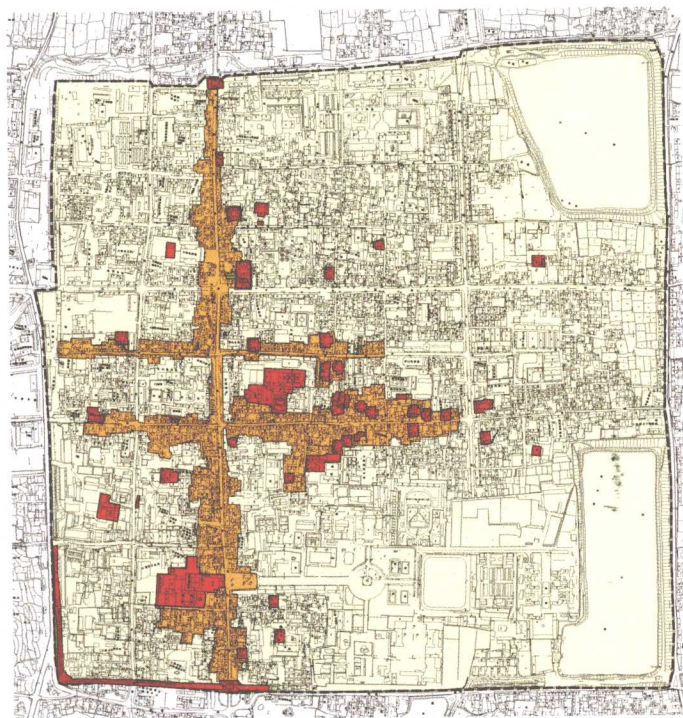
2001年度院内二等奖

一、规划背景

云南大理是首批国家级历史文化名城之一。始建于明代的大理古城是大理历史文化名城的核心主体，是大理传统文化和民族文化的主要载体。随着地方经济的发展，原总体规划阶段的管理指导措施已远远适应不了古城保护和发展的要求，编制古城控制性详细规划非常迫切。同时，历史文化名城控制性详细规划有其自身的特点，我们在总结国内经验，国外案例的基础上，作出了新的探索。

二、规划创新与特色

1. 规划针对古城区的特点，从宏观、中观、微观三个层次，对古城进行整体而有效的控制，规划内容包括古城及周边地区概念规划、古城控制性详细规划、重点地段整治规划。
2. 古城区控规强调保护与合理利用的原则，在常规控制性详细规划的基础上，强化对历史文化信息要素的保护控制，如城市格局、历史街区、民居建筑、古树名木、水井水沟等。
3. 结合古城保护与发展的现状，提出每个地块的保护更新模式，科学指导古城区的建设。
4. 规划编制和规划管理手段紧密结合，在规划控制的科学性、可操作性方面进行有益探索。



图例

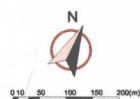
- 文物保护区
- 核心保护区
- 风貌协调区



- 1 保护范围规划
- 2 建筑保护与更新
- 3 古城整体保护规划
- 4 用地性质规划
- 5 人民路地段整治规划

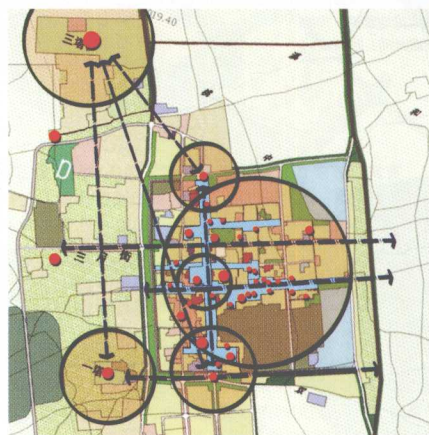


2

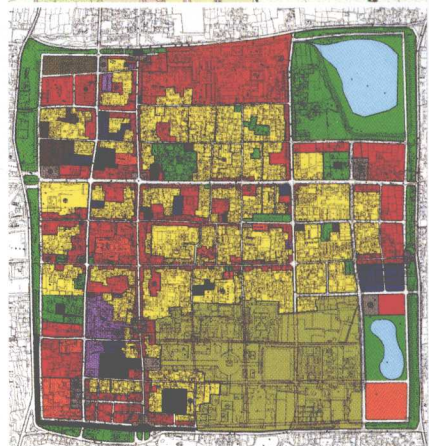


图例

- 保留
- 更新
- 改善
- 整仿



3



4



5

宜宾市城市重点地区控制性详细规划

项目负责人：周俭 夏南凯

设计人员：王骏 封海波 顿明明 胡力骏 郭磊

李新阳 张弛 张照 漆君 张尔薇 胡峰

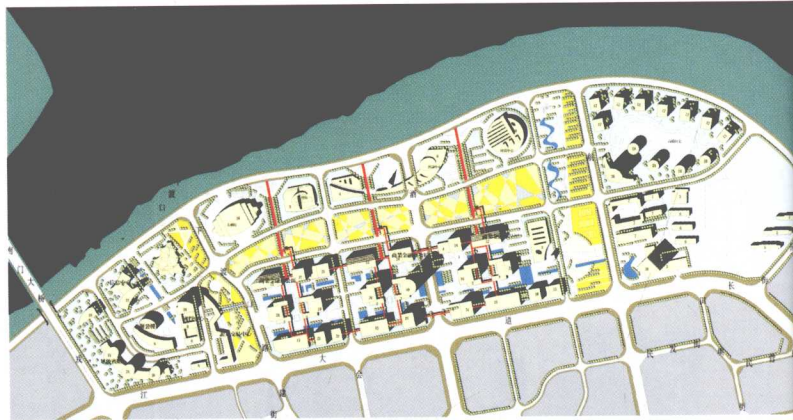
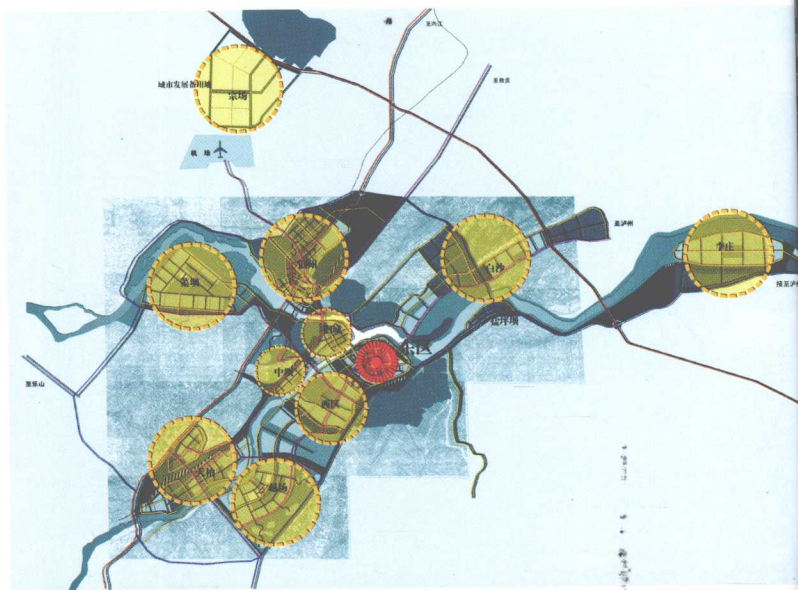
规划用地面积：100hm²

完成时间：2002年

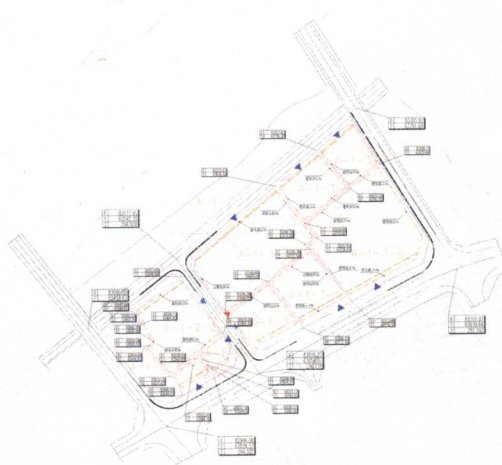
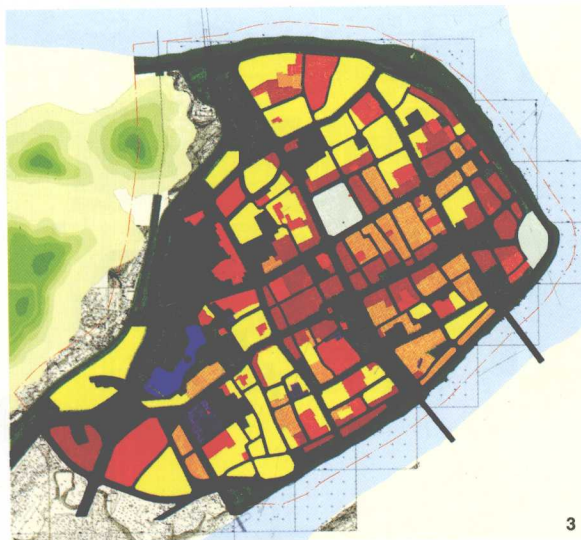
宜宾是万里长江第一城，城市呈现典型的组团式格局。随着社会经济不断发展，面积仅有2.8km²的旧城区拥塞了近14万人口，而南岸新区和北部的旧州区组团还需大力挖掘土地潜力，有效地进行开发建设。

该规划立足深入细致的调查研究，依据现行总体规划，进一步提出了城市发展概念性规划，对每个城市组团重新定位，并通过有效组织区间主干道和过境交通线来加强各组团之间的联系。在此基础上，对旧城区采取集中建设商业区、逐步整治环境和疏解人口的策略；南岸新区以滨江商务中心区开发来带动新一轮的建设浪潮，从而吸引旧城人口向外疏散；旧州区则同时兼顾交通改善和城市景观改造，并尽量保留大型企业五粮液集团的发展备用地。

从规划实施情况来看，该规划充分尊重和利用市场经济规律，较好地处理了远近期发展的矛盾，具有较强的操作性。



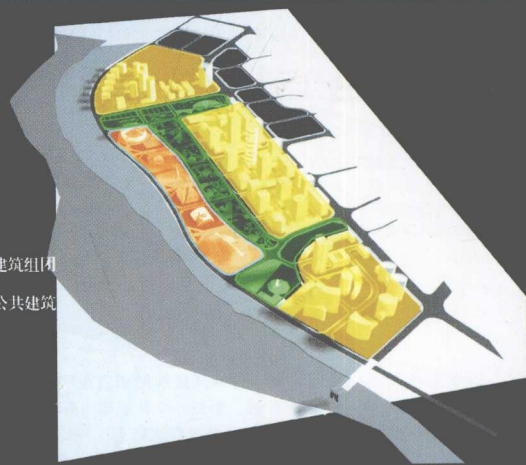
- 1 区位分析
- 2 中心商务区规划总平面
- 3 旧城区土地使用规划
- 4 A1-地块图则
- 5 中心商务区结构分析
- 6 功能结构分析
- 7 效果一
- 8 南岸区土地使用规划
- 9 效果二



地块指标一览表									
地块编号	名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑高度(m)	建筑层数	备注	备注
A-1-1	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-2	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-3	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-4	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-5	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-6	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-7	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-8	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-9	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-10	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-11	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-12	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-13	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-14	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-15	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-16	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-17	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-18	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-19	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1-20	地块	1200	1.5	35	35	25	3		
A-1	合计	24000	1.5						

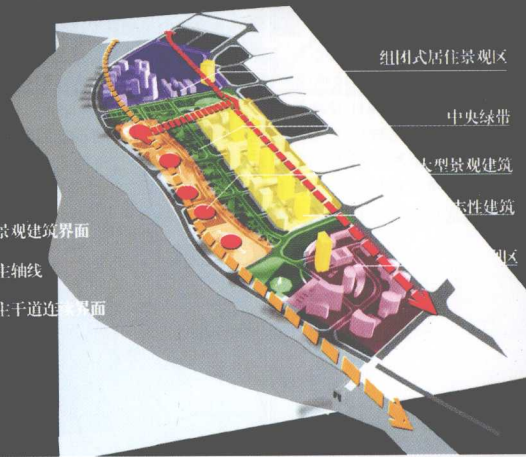
上海同济城市规划设计研究院
项目负责人：周俭 夏南凯
设计：王骏 封海波 顿明明 胡力骏 郭磊
李新阳 张弛 张照 漆君 张尔薇 胡峰
日期：2002.03

高度

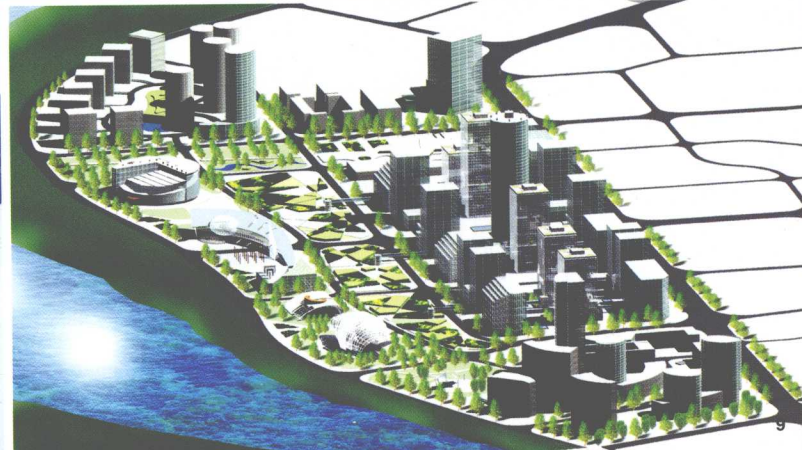
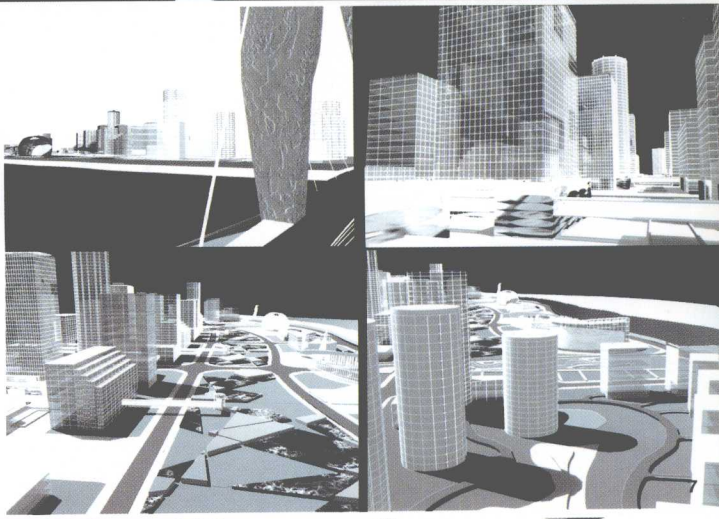


 高层建筑组团
 低层公共建筑
 绿地

景观



- 大型景观建筑界面
- 景观主轴线
- 城市主干道连续界面



浦江特色工业园控制性详细规划

项目负责人: 邓述平 戴晓东 张力

设计人员: 张力 陈飞 姜宝源 黄淑琳 曹胜威

规划用地面积: 10.74km²

完成时间: 2002年6月

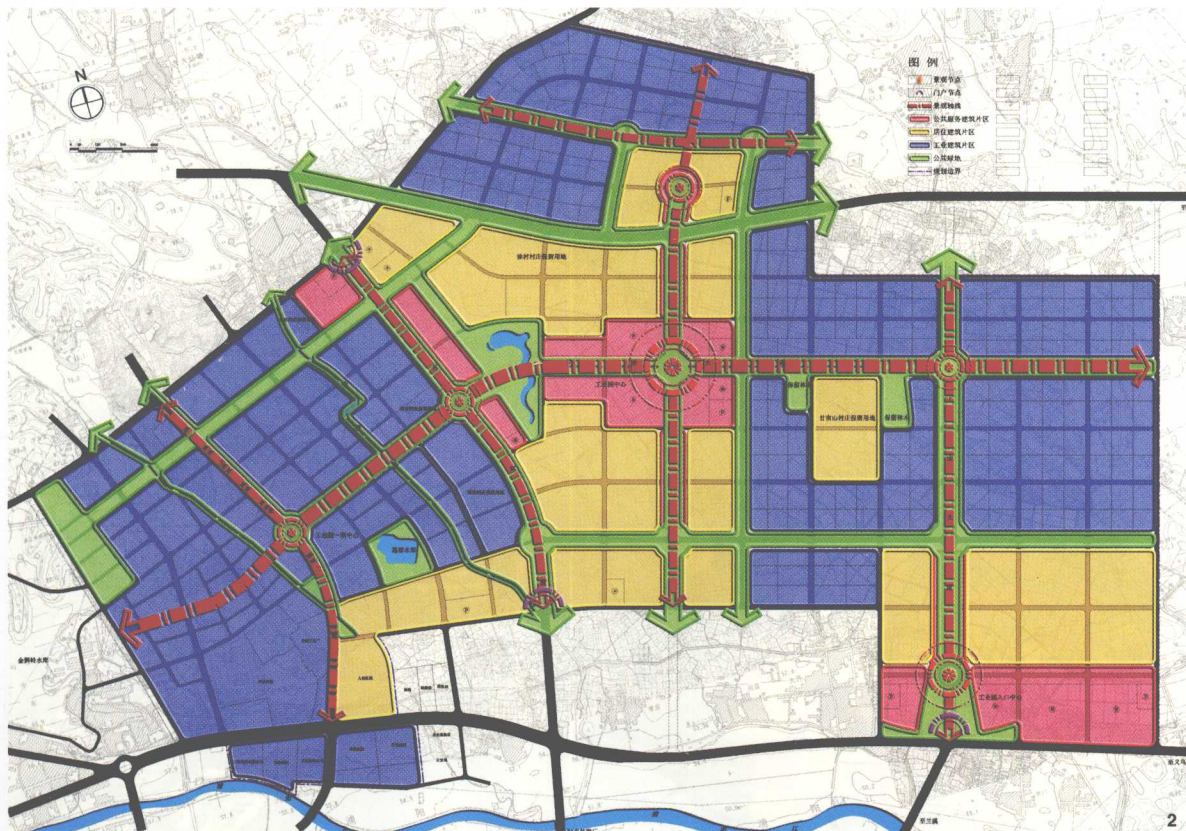
浦江特色工业园位于浙江省浦江县浦阳镇以东。本次规划是在原3km²工业园区基础上向东扩展, 形成一个有规模、有特色、有超前性、可持续发展的工业园区, 总规划用地面积达到10.74km²。

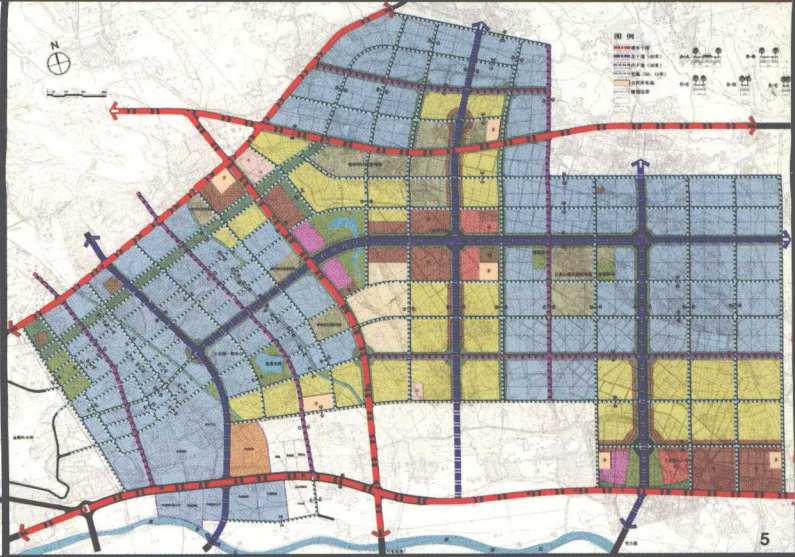
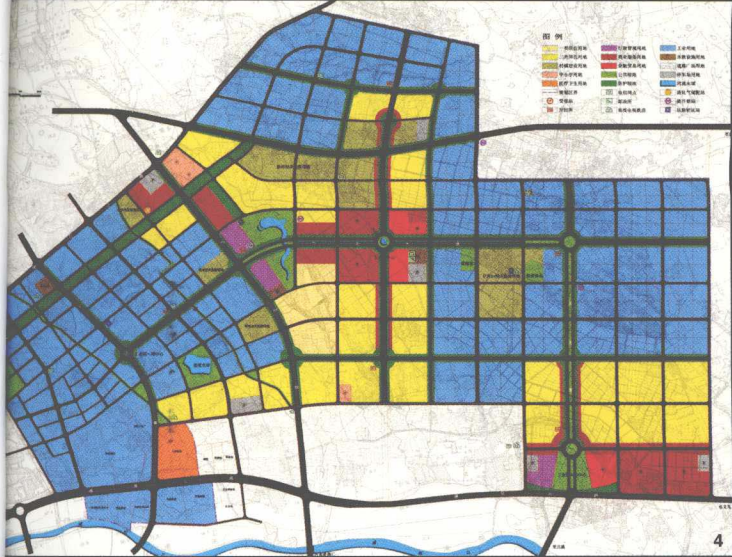
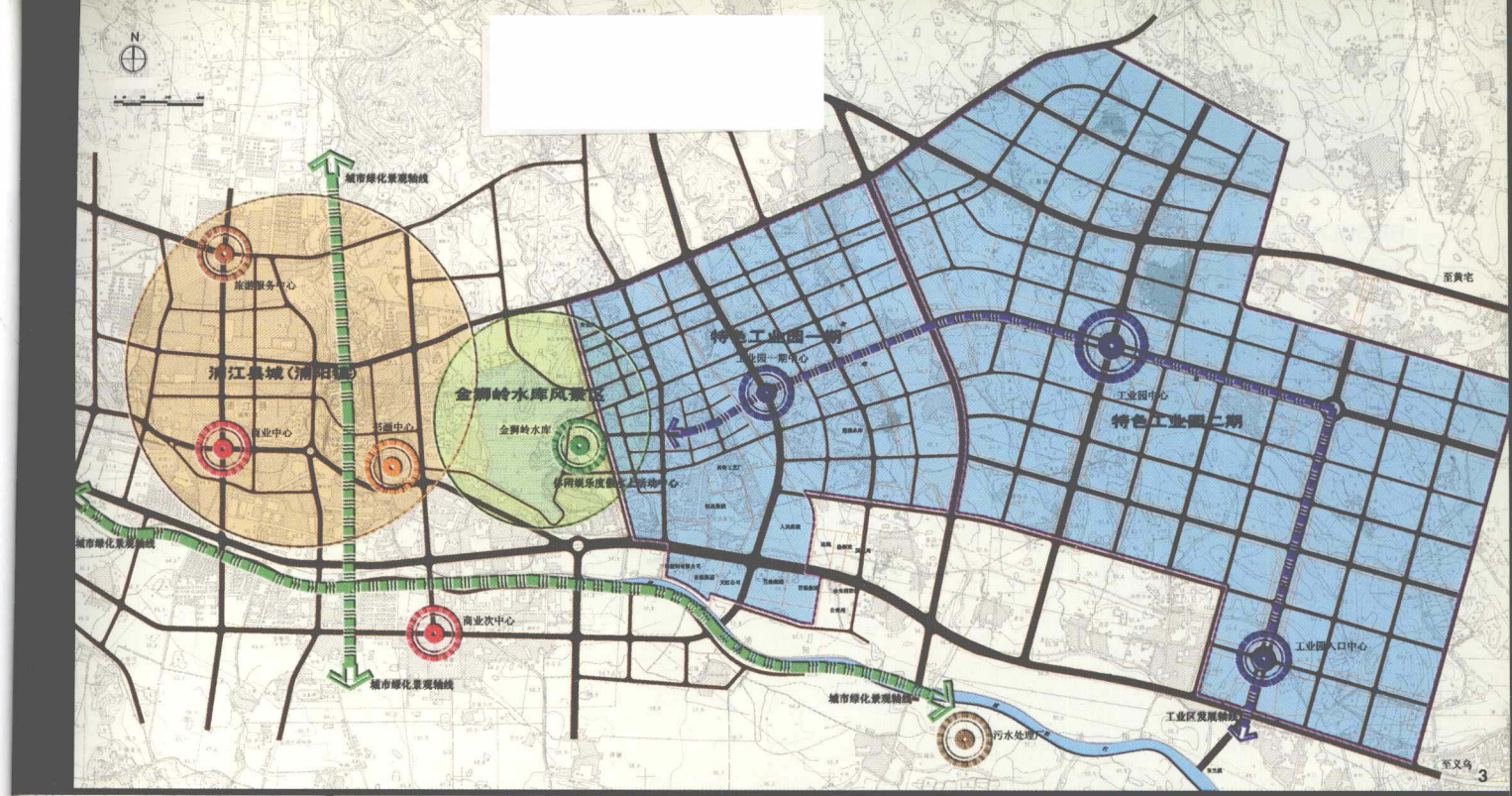
为了与原3km²工业园区衔接, 规划以一条100m主景观大道作为发展轴, 东西向贯穿整个工业园区, 并作为园区的标志性景观大道、景观轴线和主要交通干道。园区除安排工业用地外, 也考虑居住、商住功能以及商业、文化、教育、服务等公共设施的配套开发, 由此形成新老“两区”、东部和中部“两心”、三个工业组团和三个居住区共“六片”的“一轴二心六片”的用地结构。园区干道网系统采用方格网形式, 便于工业用地的划分和保证较好的朝向。

工业用地的规划控制是本次规划的重点, 规划规定园区发展的工业种类以轻型和非污染性的一类工业为主, 按浦江本地工业企业常规的最小用地单元进行地块划分; 本规划除规定每个地块的规划控制指标外, 对工业地块的建筑形态、园区中心区的整体空间进行了意向性设计。



- 1 中心区总平面
- 2 用地结构
- 3 区位
- 4 用地规划
- 5 道路交通
- 6 中心区鸟瞰





在确定园区发展模式和规划结构的同时,也结合了整个区域的绿化环境塑造,从而使得整个园区能够成为生态型的高新技术园区。



- 1 土地利用
- 2 交通系统分析
- 3 结构分析
- 4 总平面
- 5 现状分析
- 6 鸟瞰
- 7 模型空间

