

居住区规划设计

一. 基本概念

(一) 居住区规划设计的任务和内容

1. 居住区规划设计的任务

●居住区：

(1) 泛指不同样规模的人类居住生活聚居地；

(2)

特指被都市干道或自然分界所围合的，配有一整套较完善的、能满足该区居民物质和文化生活所需的公共服务设施的，居住人口约为30000~50000人的生活聚居地，按平均每户3.5人计算约8577户~14280户。

● 居住小区：

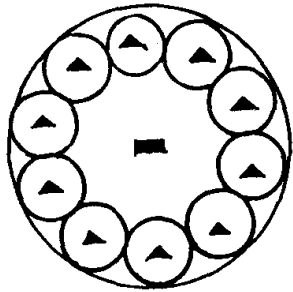
一般指被居住区级道路或自然分界所围合的，配有一套能满足该区居民基本物质和文化生活所需的公共服务设施的，居住人口约为7000~15000人的生活聚居地，按平均每户3.5人计算约2023户~4280户。

● 居住组团：

一般指被居住小区级道路分隔的，配建有居民所需的基层公共服务设施的，居住人口约为1000~3000人的生活聚居地，约280户~850户。

● 居住区规划构造的基本形式：

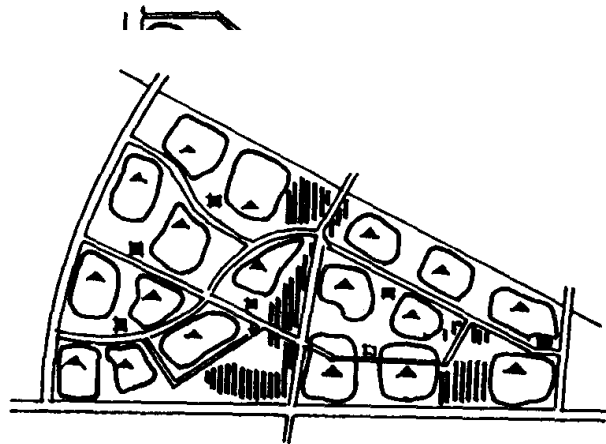
(1) 居住区—居住小区的二级构造居住区：



■ 居住区级公共服务设施
▲ 组团级公共服务设施

居住区——居住组团的
规划结构形式

规划结构形式



||||| 居住区中心 ■ 小区级公建 ▲ 组团中心

上海康健新村居住区
规划结构(7号方案)
(居住区由18个居住组团组成,人口80000)

(居住区由4个居住小区组成)

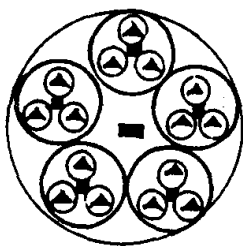
(2) 居住区—居住组团的二级构造居住区：

(3) 居住区—居住小区—居住组团的三级构造居住区：

● 居住区规划设计的任务：

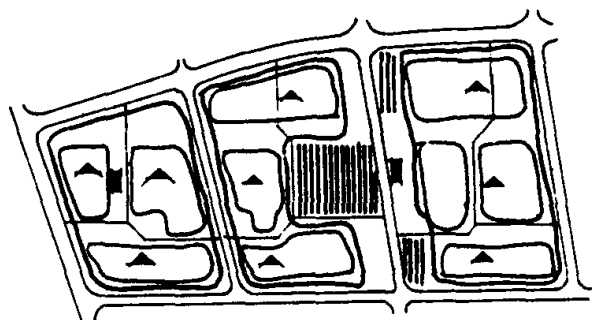
为居民经济合理地设计发明一种满足平常物质和文化生活的，以便舒适、安全卫生的居住生活环境。

2. 居住区规划设计的内容



■ 居住区级公共服务设施
■ 居住小区级公共服务设施
▲ 居住组团级公共服务设施

居住区——居住小区——居住
组团的规划结构形式



||||| 居住区中心 ■ 小区中心 ▲ 组团中心

上海梅陇新村二期规划结构
(居住区由三个居住小区组成,每个小区内
有3~4个居住组团)

(1) 选择确定用地位置、范围，包括确定改建、拆迁范围。

(2) 确定居住区规模，即确定居住人口数量和用地大小。

——根据人口数量确定用地大小，如新建厂矿的居住区；

——

根据用地大小确定合理居住人口数量，如发展中的都市的新居住区开发或旧城改造。

(3) 确定住宅类型、层数、数量和布置方式。

(4) 确定公共服务设施(包括一定数量的容许建造的生产性建筑)

的内容、规模、数量、分布和布置方式，包括其占地面积和建筑面积。

(5) 确定道路的宽度、断面形式和布置方式。

(6) 确定公共绿地和体育、休息、游憩等室外场地的数量、分布和布置方式。

(7) 确定有关公共配套设施的供应数量、方式、等级和管网布置方案等。

公共配套设施是指：给排水、电气、通讯、煤气、环卫、集中供热等。

(8) 确定各项技术经济指标，并进行造价估算。

3. 规划设计的工作阶段

规划设计按其详细任务和工作重点不同样，一般分为总体规划、分区规划、详细规划等阶段。

●**总体规划**：一般是指都市总体规划，其重要任务是确定都市的性质、规模和都市的发展方向，对都市的各项建设布局、环境面貌、对外交通联络等进行总体的规划设计，目的是使居住、工作(生产)、游憩、交通等四大活动正常有序的进行。

总体规划一般是对都市而言，但对于某些大型的综合性地块，如大学，大型生产、研究基地，开发区等，也有总体规划设计阶段。

●**分区规划**：

大中型都市规划、大型厂矿区规划设计中，当总体规划确定之后，还需分区作较为细致的分区规划，即在总体规划的指导下，深入对都市用地、人口分布、都市基础设施配置做出规划安排。

中小型用地范围的总体规划后可不再做分区规划。

总体规划、分区规划常用制图比例为1/5000~1/100000，其阐明的详尽程度应抵达能作为详细规划和工程规划的设计根据的规定。

●**详细规划**：是在总体规划和分区规划的指导下，对都市近期建设范围内的房屋工程、市政设施、园林绿化等进行详细的布置，确定各项建设用地的范围，提供控制坐标和标高。详细规划的深度应抵达作为各项工程编制初步设计的根据的规定。

详细规划分控制性规划和建设性规划，常用制图比例为1/500~1/2023。

●**工程规划**：即对都市的多种基础设施进行规划，是与详细规划同步进行的，一般是有多专业协调配合完毕。工程规划同样是各项建设工程编制初步设计的根据。

居住区规划属于详细规划范围。

(二) 常用居住区规划设计的术语及含义

1. 都市用地分类

●《都市用地分类与规划建设用地原则》(GBJ137—

90)将都市用地分为10大类、46中类、73小类。10大类如下：

(1) 居住用地(R)——

居住小区、居住街坊、居住组团和单位生活区等多种类型的成片的或零星的用地。

(2) 公共设施用地(C)——

居住区及居住区级以上行政、经济、文化、教育、卫生、体育以及科研设计等机构和设施的用地。不包括居住用地中的公共服务设施(居住区级以下的)用地。

(3) 工业用地(M)——

工矿企业的生产车间、库房及其附属设施用地。包括专用的铁路、码头和道路等用地，不包括露天矿用地。(露天矿用地归入水域和其他用地〔E〕)

(4) 仓储用地(W)——仓储企业的库房、堆场和包装加工车间及其附属设施用地。

(5) 对外交通用地(T)——

铁路、公路、管道运送、港口、机场等都市对外交通运送及其附属设施用地。

(6) 道路广场用地(S)——市级、区级和居住区级的道路、广场和停车场等用地。

(7) 市政公用设施用地(U)——

市级、区级和居住区级的市政公用设施用地，包括其建筑物、构筑物及管理维修设施等用地。

(8) 绿地(G)——

市级、区级和居住区级的公共绿地及生产防护绿地，不包括专用绿地、园林和林地。

(9) 特殊用地(D)——特殊性质的用地。包括军事用地、外事用地和保安用地。

(10) 水域和其他用地(E)——

除以上各类用地之外的用地，如水域、耕地、牧草地、露天矿用地、村镇用地等。

● 居住用地分类：

(1) 居住用地按其市政公用设施配置状况、环境状况分为四个中类：

一类居住用地(R1)——

市政公用设施齐全、布局完整、环境良好，以低层住宅为主的用地。

二类居住用地(R2)——

市政公用设施齐全、布局完整、环境很好，以多、中、高层住宅为主的用地。

三类居住用地(R3)——

市政公用设施比较齐全、布局不完整、环境一般，或住宅与工业等用地有混合交叉的用地。

四类居住用地(R4)——以简陋住宅为主的用地。

(2) 各类居住用地中均包括如下四小类用地(即居住用地的构成):

住宅用地(R01)——

住宅建筑用地，包括住宅建筑基地用地及其四面合理的间距内的用地。即住宅间距范围内的绿地和宅间小路用地应归入住宅用地。

公建用地(R02)——

指居住小区及小区级如下的公共服务设施用地，包括建筑基地占地及其所属场院、绿地和停车场用地。如幼托、中小学、粮杂店、副食品商场、储蓄所、邮电局、居委会、派出所等的用地。

道路用地(R03)——

指居住小区及小区级如下的小区路、组团路或小街小巷和停车场用地。

绿化用地(R04)——指居住小区及小区级如下的小游园等用地。

2. 道路级别和宽度

● 都市道路系统根据都市的规模可分为三级或四级:

迅速路——

宽度35~45m，50~200万人口都市设4~8条；人口在50万如下、占地在7Km×8Km如下

、市民活动在30分钟自行车范围内的都市可不设迅速路。

主干路——宽度40~55m。

次干路——宽度30~50m。

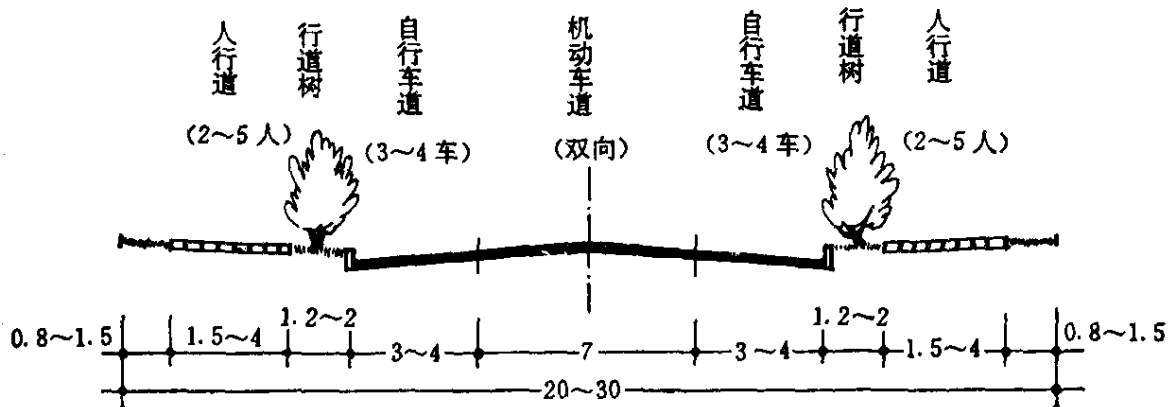
支路——宽度15~30m。

都市道路用地一般占总用地的8~15%，大都市占15~20%，人均道路广场面积宜为7~15m²。

● 居住区道路系统也可分为三级或四级：

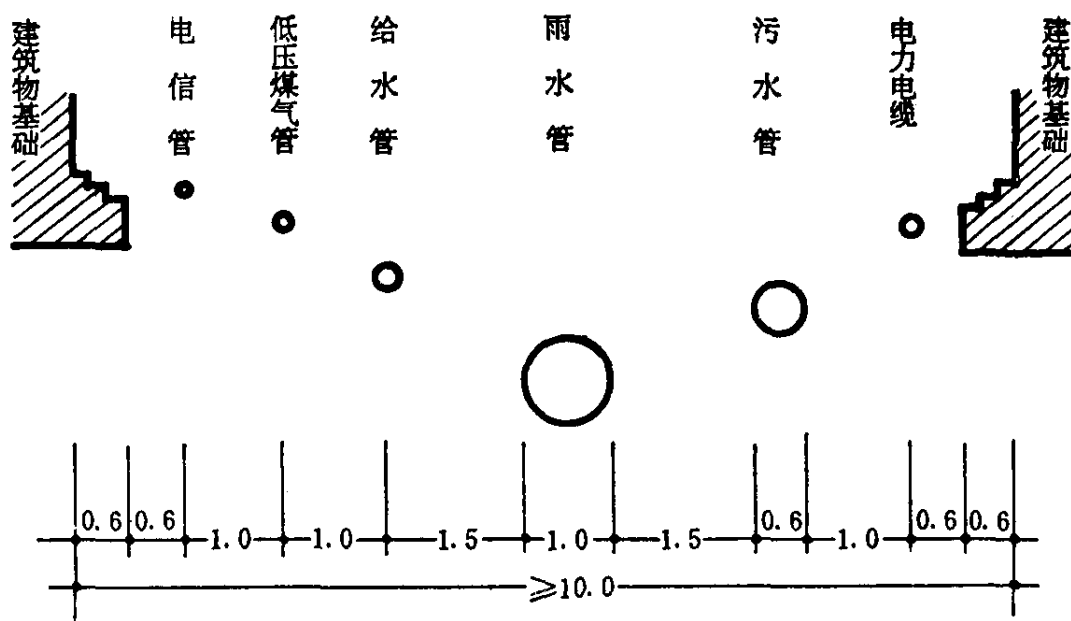
居住区道路——

一般指划分居住小区的道路，红线宽度不合适不不不大于20m，在



大都市中与都市支路同级，为机动车和非机动车混行，是居住区道路中可通行公交车的道路。

小区道路——



非采暖区小区级道路市政管线最小埋设走廊宽度(m)

一般指划分居住组团的道路，路面宽度5~8m，建筑控制线之间的距离不合适不不大于10m（非采暖区）~14m（采暖区）。

组团路——

上接小区道路，下接宅间小路的道路，路面宽度3~5m，建筑控制线之间的距离不合适不不大于8m（非采暖区）~10m（采暖区）。

宅间小路——

通向住宅单元入口的道路，路面宽度不合适不不大于2.5m，通向高层建筑入口的道路不合适不不大于4m。

3. 建筑退界

● 道路红线

：都市道路（含居住区道路）用地规划控制线。道路红线内用地属于都市道路用地，居住区内任何设施不可占用。

- **基地红线：**即为基地界线，基地红线内的用地为该工程规划设计的用地范围，它也许是都市道路红线、自然界线或地块所属边界等。
- **建筑线：**也称为建筑控制线，是建筑物基底位置的控制线。
- **建筑高度控制线：**即建筑物容许建造的最大高度。位于航道、通讯通道上的地块或位于风貌保护区附近的地块上的建筑物建造高度均有所控制，一般可以通过规划管理部门获得，特殊的需经设计论证。

《上海市都市规划管理技术规定》规定：

(1) 沿路一般建筑高度控制 $H < 1.5(W+S)$ ，相称于控制角度56.3度。

(2) 沿路高层组合建筑高度控制 $A < L(W+S)$

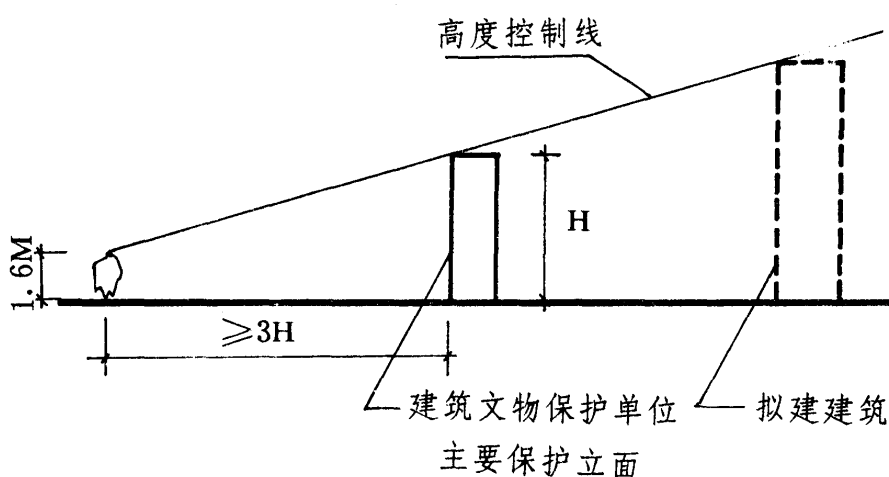
H——拟建建筑物高度。

W——道路红线宽度。

S——拟建建筑物后退红线的距离。

A——控制高度角56.3度的投影面积。

L——基地平行于道路边的长度。



(3) 文
物
保
护
建
筑
的

视线控制规定（图）

●建筑退界距离：即建筑物（包括建筑的基础、阳台等凸出物）退让基地红线的距离

●建筑退界距离有如下几方面的规定：

(1) 建筑退让道路红线或道路边缘线：

8.0.5.8 居住区内道路边缘至建筑物、构筑物的最小距离，应符合表8.0.5规定；

| 与建、构筑物关系 | | 道路级别 | | |
|-----------|------|--------------|--------|------------|
| | | 居住区道路 | 小区路 | 组团路及宅间小路 |
| 建筑物面向道路 | 无出入口 | 高层 5 多层 3 | 3 3 | 2 2 |
| | 有出入口 | — | 5 | 2.5 |
| 建筑物山墙面向道路 | | 高层 4 多层 2 | 2 2 | 1.5 1.5 |
| 围墙面向道路 | | 1.5 | 1.5 | 1.5 |

注：居住区道路的边缘指红线；小区路、组团路及宅间小路的边缘指路面边线。当小区路设有人行便道时，其道路边缘指便道边线。

《都市居住区规划设计规范》规定如表：

《上海市都市规划管理技术规定》规定：无大量人流、车流集散的多、低层建筑退让红线3m，位于转角处退让红线5m；高层建筑退让红线5~8m，位于转角处退让红线8m；有大量人流、车流集散的建筑物，如影剧院、大型商场等退让红线8m。

(2)

| 高界建筑 距离 朝向 | | 居住建筑 (含第三十二条规定的文教卫生建筑) | | 非居住建筑 | |
|------------------|----|---------------------------|---------|----------|---------|
| | | 建筑物高度的倍数 | 最小距离(米) | 建筑物高度的倍数 | 最小距离(米) |
| 主要朝向 (见附录四) | 低层 | 0.5 | 5 | — | 3 |
| | 多层 | 0.5 | 9 | — | 5 |
| | 高层 | 0.25(注) | 12 | 0.15 | 9 |
| 次要朝向 (见附录四) | 低层 | 0.25 | 2 | — | 按消防间距控制 |
| | 多层 | 0.25 | 4 | — | 按消防间距控制 |
| | 高层 | 0.125 | 9 | — | 6.5 |

注：在市区旧区为 0.2。

建筑物后退地界：《上海市都市规划管理技术规定》根据建筑物的高度、朝向（重要开窗方向）和类别有如表规定：

(3)

地下建筑物的后退地界：不不不不大于埋置深度（室外地面至地下建筑物的底板底部距离）的0.7倍、不不不不大于3m。

(4) 建筑物离开规划长期保留河道（规划蓝线）：除有规定外不不不不大于6m。

(5)

后退公用设施距离：距离郊区公路边10~50m；距离铁路中心线15~20m；距离高压输电线最外侧导线5~20m。

4. 建筑间距

●消防间距

：即防火间距，是为满足防火和消防救济规定而规定的建筑物之间的间距，按《建筑防火设计规范》规定确定。

建筑物消防间距与其高度、耐火等级、开窗状况等原因有关。耐火等级为一、二级（一般砖混构造或钢筋混凝土构造均能抵达）的建筑，多层与多层之间为6m，多层与高层之间为9m，高层与高层之间为13m；当一侧建筑的外墙(山墙)不开窗、并为防火墙时，其距离不受限制；当有消防车通过规定期其距离不不不不大于4m。

●日照间距：是为满足建筑物的日照规定而规定的建筑之间的间距。建筑日照间距随建筑物高度变化而变化，其规定常用间距与高度之比来体现，这即称为日照间距系数。

日照间距系数与建筑所在地理位置的纬度有关，纬度越高，系数越大；于建筑的日照原则有关，原则越高，系数越大；与建筑物正面的方位有关，当方位偏东或偏西时间距有所折减。

上海市日照原则是：低层独立式住宅应满足冬至日日照2小时，高层应满足冬至日日照1小时，多层满足日照间距系数0.9~1.2（仅满足小寒~大寒日日照1小时，冬至日日照1小时的间距系数约为1.4），当有方位偏差时有所折减。

● 建筑物高度计算：

一般的说是室外地面至檐口或女儿墙顶的高度，而《上海市都市规划管理技术规定》有详细的建筑高度计算附图阐明：

- (1) 有挑檐的，建筑计算高度 $H=H_c+B$ （ H_c —室外地面至檐口的高度， B —檐口出挑宽度）
- (2) 无挑檐，建筑计算高度 $H=H_c$ （ H_c —室外地面至女儿墙顶的高度）
- (3) 坡度 ≤ 45 度时，建筑计算高度 $H=H_c+B$
- (4) 坡度 > 45 度时，建筑计算高度 $H=$ 室外地面至屋脊的高度

●卫生间距

：综合考虑住宅的采光、通风和防止视线干扰（私密性规定）等原因确定的住宅间距。这方面规定，应随建筑的等级不同样而不同样。对于一般住宅，目前除在纬度低于北纬25度的地区有规定外，其他较高纬度地区基本是以日照间距控制。

上海市规定：高层住宅除满足冬至日日照1小时外，还应满足南北向间距24m，东西向间距18m。

5. 基地绿化

●**绿地率**：基地内多种绿地面积之和占基地面积的比例（百分率）。国标规定新区不低于30%，旧区改造不低于25%；上海市规定集中的公共绿地不低于10%。

●**人均绿地面积**：国标规定新区应抵达组团绿地不低于 $0.5\text{m}^2/\text{人}$ 、小区绿地（含组团绿地）不低于 $1\text{m}^2/\text{人}$ 、居住区绿地（含小区和组团绿地）不低于 $1.5\text{m}^2/\text{人}$ ；旧区改造不低于上述指标的50%。

●**居住区绿地分类**：

公共绿地（集中绿地）：整块面积不不不不大于 400m^2 、宽度不不大于8米、满足规定的日照规定（上海是1/3以上的绿化面积有1小时以上的日照）、安排合适的游憩活动设施、供居民共享的绿地，包括居住区公园、小游园、组团绿地和其他块状带状绿地。

宅旁绿地：住宅间距内的绿地。

道路绿地：道路用地范围内的绿地，如隔离带绿地等。

其他块状带状绿地（集中绿地）：满足规定的日照规定，同步满足宽度不不不不大于8m、面积不不不不大于 400m^2 的、便于居民休憩、散步和交往的开敞绿地，如公建用地中的绿地等。

●**绿地面积计算**：路边退进1米、建筑边退进1.5米的围合面积。

6. 重要技术经济指标

(1) 用地平衡表

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：<https://d.book118.com/247116200045006122>