

高品位住宅小区的规划设计 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/290/2021_2022__E9_AB_98_E5_93_81_E4_BD_8D_E4_c57_290862.htm 高水平规划设计，是提高小区品位和受消费者欢迎的前提。很多在市场畅销的优秀小区，都通过深入的市场调查，项目调研，准确定位，然后特色高水平的规划师进行招标式规划设计，从多个方案中择优，从几个方案中优选其中的精华，集众优于一身，再反复研讨修改，最后才拍板定案。任何规划方案，都不可能是十全十美的，只有经过这种真正下功夫的反复提高的过程，才有可能出精品。大量实例表明，深入的市场调查，准确的市场定位，精明的策划，正确的决策，以及高水平的规划设计，是项目成功的最重要因素。

一、高品位住宅小区的规划设计

高水平规划设计，是提高小区品位和受消费者欢迎的前提。很多在市场畅销的优秀小区，都通过深入的市场调查，项目调研，准确定位，然后特色高水平的规划师进行招标式规划设计，从多个方案中择优，从几个方案中优选其中的精华，集众优于一身，再反复研讨修改，最后才拍板定案。任何规划方案，都不可能是十全十美的，只有经过这种真正下功夫的反复提高的过程，才有可能出精品。大量实例表明，深入的市场调查，准确的市场定位，精明的策划，正确的决策，以及高水平的规划设计，是项目成功的最重要因素。在规划指导思想上，不能一切从畅销、从高利润出发，应该把经济效益、环境效益和社会效益结合起来，以营造最佳居住环境、最好居住条件为中心，使小区规划达到企业目标功能、环境功能、社会功能的要求，建造出最适合人居住的达到

以下目标的住区：1、生态环境优秀的住区；2、山水景观优美的住区；3、功能质量优良的住区；4、人居文化上乘的住区；5、物质、精神可持续发展的住区。为建设这类高品位住区，在规划设计上应逐步做到：1、住区空间布局合理化、科学化。一是从"以人为本"出发，建筑与环境并重，现实与适当超前结合。一般应做到二三十年不落后，需要时可再改造、提高。住宅的套型和内部功能应从改革开放前经济水平较低时期主要解决"有房可住"的生存功能问题，向今后的实用型尤其是舒适型发展，发挥住宅及住区的发展功能、陶冶功能和享受功能。除解困型、安置型住宅和廉租住宅的套型面积较小、房室较少之外，舒适型住宅应是面积较大，房室较多，部分还可设书房、健身室等，使住宅及住区能满足人的生理需求、健康（运动、保健）需求、安全需求、文化需求、心理需求、舒适需求、交往需求、休闲需求。当然，这一切都应在经济上可负担的条件下取得。二是住区的功能区应布置得当，有丰富的层次，布局结构有特色。住区以居住为主体，但在教育医疗、文化娱乐、体育锻炼、交通出行、园林绿化.....等功能区也要环绕居住中心，根据人的需要，合理布置。住宅楼的投影面积所占用地面积的比例（密度）应控制在30%以下；绿化用地一般应超过35%，并尽可能扩大，如有的优秀住区已达到50%以上。绿地分布应按集中与分散相结合，便于居民就近使用的原则。科学地布置中心公园、分区中小公园、组团绿化、屋旁和路边绿化。中心公园应大小有度，除特大型住区外，住区内一般不宜建大型公园，而应着重搞好分区中小公园或主题公园和组团绿化。公共服务设施尤其是体育锻炼、老人休闲、儿童游戏活动场地，

既要适当靠近居住区域，方便居民使用，也要防止对住户的干扰。三是住宅群体的布置，应提高院落功能，增大交往空间。合理的组团围合式院落、群落式可以丰富建筑空间环境，优化组团园林设计，方便居民交往和休憩、锻炼。也可以设计立体交往空间，在相邻的住宅楼（尤其是高层）之间及楼顶设计几个交往层。有的住区设计了三面连体住宅楼，在围合空间的第二层设露天绿化、活动平台（首层架空），也颇受居民欢迎。在山坡地段，为便于依山就势建房，增加建筑群体的梯度层次，可以适当设计一些排列式布置。但这种布局也应注意提高住宅群落功能，布置好住宅行列间的园林绿地和交往空间。

2、住区的建筑设计与环境的组合应凸显我国文化内涵，表现丰富的、有个性有特色的主题。住区应根据其所在地段、城市大环境确定其主题定位，不宜千篇一律，更不宜大量照搬欧化、洋化风格。市中心区、郊区、山区、河畔、风景区.....的住区规划应因地制宜、与大环境结合，善于发挥地段优势。能借景建住区则更为理想。城市远郊、近郊的小区，特别是主要为居民假日居住的小区（即所谓5+2模式5天工作日在城内住，2天假日在郊区度假），应提供更多的游乐、休闲设施和优美景观，让居民在假日住得舒适，玩得欢心。住区的个性、特色十分重要，即使是同一发展商开发的小区也应表现不同的特色，不应照搬、“克隆”。近年已有不少住区做好了个性、特色的文章，如有的以浓郁的文化氛围为主题，有的以山水园林为主题，有的以生态环保为主题，有的以健康体育为主题.....都取得成功。不但住区要表现特色，住区内住宅组团（群落、院落）也应尽可能有各具特色的住宅群体形态、标志，尤其是大型住区。如深圳一

个名为"四季花城"的小区，就按不同季节花卉布置院落，并以花命名。即使是主题不突出的住区，在园林设计、建筑造型、社区服务等方面也应表现出不同的特色。各具特色、五彩缤纷的住区、住宅越多，必然是居住质量越高、居住环境越好，城市景观越美。

3、努力建设住区的生态环境系统。

在住区规划中要防止盲目提高容积率、只重建房不重环境的倾向。对住区空间的布置，必须首先考虑生态环境，并按生态要求，本着"以人为本"原则，在住宅布置、环境布置、交通系统.....等环节保证住区有充足的日照，清新的空气，良好的通风，洁净的水面，尽可能扩大绿化面积，提高植物的中面系数（多种树）和造氧功能。不让小区有裸露泥地，以尽量减少尘埃。要充分利用原有树林和水面，并使其合理使用。绝不能盲目破坏自然山水，随便推山建房，砍树取地。同时要做到处理"三废"，净化空气和水面，落实防风、防尘、防晒措施，改善小气候，使住区生态环境比原来好得多。生态住区要提倡环保理念、节能理念，充分利用环保材料、节能材料，使用太阳能，节约用水，垃圾进行无害化处理。

4、美化住区景观系统，建设"山水住区"。"山水住区"不是简单的住宅群加山、加水。它的内涵主要是科学地利用原有山水，适当地创建人造山水，使住区园林化、生态化、美观化，做到"常年叶绿，四季花开；开门见绿，推窗见景；雨不见泥，风不起尘；空气清新，赏心悦目"。同时使自然环境继承、发挥中国传统文化传统，做到传统与现代结合，洋为中用，设计出高品位、有艺术价值、观赏性强的山水园林景观和各类小区，表现高明的创造性，传统的文化性，高尚的观赏性，显现浓郁的诗情画意，满足人们的精神追求、文化需求。 顺德

碧桂园利用有山有河的优势，营造从大的山顶公园，到各个住宅组团的中心花园（都有人造水景），到各栋建筑物的楼旁园林、路旁绿带、住户花园，多层次的、大面积的山水景观，住宅布置在大花园中、小花园间，形成楼景交融的"画卷"，户户见景的住区。有的住区运用传统与现代相结合的造园手法，在无山无水的市中心地段造出宛如天然的蜿蜒弯曲流动的溪涧水景，住宅建在种满灌木、花卉的"山溪"、"山丘"旁边，使居民在闹市"推窗见景"地享受到自然气息和生态美景。

5、交通道路应合理分流，减少对居住的影响。住区的交通道路要以方便居民出入、迁居，满足消防、救护需要，减少对住的干扰，保证住的安宁为原则进行布置，以达到通达性、安全性、方便性、一体性、多层次性的要求。住区道路系统应分级明显、架构清楚，既要与城市公共系统衔接，又要避免城市公交道路穿住区而过。如果城市规划确定公交道路必须穿过住区时，在可能条件下可设计地下道路，以防止对住区的严重干扰。小型住区应避免机动车道进入居住区域。有的住区建成"无车小区"，即把机动车道和停车场都设在地下，机动车从小区门口进入地下，居民在地下停车场可直接乘电梯到居室，车辆对住宅区域全无干扰，效果良好，居民满意。住区的停车位要数量合适、设置合理，有利于优化环境、节约用地，减少对居民的干扰。随着私人小汽车的不断增加，原来有的住区按总住户数的20%、30%设置停车位，已显不足。有的档次较高的住区已按总住户数的百分之七八十，甚至100%设置停车位。多少合适？应根据不同类型住区不同居住人群，按适当超前原则确定。停车位的布置不能影响环境的美观，要尽可能减少空气污染、噪音干扰，而

且应节约用地。住区停车场以设在地下、半地下较为适宜，有以下几种形式：半地下停车场与绿化组合在同出地面的车场顶种植灌木、花卉、草坪，以至花架、花坛，一举两得。全地下车库其顶面的覆土应绿化，并与周围地面园林融为一体。架空平台下停车库在数幢住宅围合的空间设架空平台，其下停车，其上为绿化、交往空间。但由于车库靠近住宅，要设法防止对住户的干扰。在绿化带塔棚架停车这应尽量少用。但如果能做到停车地面仍有绿（用砖块铺地，地砖边缝种草），棚顶有绿树遮荫，不靠近楼旁，噪音很少，则未尝不可。100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com