

泉州市刺桐东路东尾片居住区修建性详细规划文本 PDF转换
可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/339/2021_2022__E6_B3_89_E5_B7_9E_E5_B8_82_E5_c61_339819.htm

区位条件：东尾片改造项目位于泉州市东南部丰泽区刺桐东路南段东侧，紧邻城市南北向主干道刺桐路，交通条件便利。由于市级行政中心迁往东海的利好消息刺激，使得泉州大部分楼盘向城市东部集中，刺桐路两侧的房价持续升温，东部逐渐成为炙手可热的开发热土。周边条件：地块周边地区以居住为主，紧邻地块东北与北部的是东美花苑小区和碧水湾小区，在地块东北角的对面是丰泽区文化馆；南面的用地边界紧邻5-6层左右的农民住宅，建筑质量一般；地块西侧是城市主要道路刺桐路。场地条件：规划总用地约80678平方米，为城市道路分割成大小不一的六块用地，除刺桐东路外，区内外的道路级别都不高，大部分属于11-15米的小区级道路。受城市道路的分隔，用地比较零碎，规划发挥的空间较小。场地内现状以农民住宅为主，在用地西侧靠近刺桐东路的有泉州地方特色民居一座，另有加油站一座；场地内无特别地质问题，用地平坦，坡度小于3%，适于开发建设。根据政府有关文件，该项目属于旧城改造项目，规划范围内的建筑除泉州特色民居和加油站保留外，其他建筑均重新规划建设为以高层和小高层为主的居住区，由政府主导开发，重建后的住宅主要用于当地居民的回迁安置，少量住宅可以作为商品房在市场上出售。规划思路：在方案设计方面，除采用传统的理论和经验相结合外，最重要是采用了电脑模拟的方法，对不同建筑布局下的日照强度进行模拟分析，试验的结果作为确定规划方

案的重要参考因素。具体方法如下，根据对项目的开发定位确定户型单元的大概尺寸，并设计了高33.6（12层），宽30米，进深15米的标准单元，标准单元左右间距13米，试验以这个标准单元来模拟建筑单体，试验分别设计了单元模型平行道路、和道路左右成15度角、成30度角情况下的，单元模型的前后垂直距离，冬至日的日照时间等数据，同时对几种情况下的道路、小区内部的空间感觉进行评估，所得的数据和评估等级作为最后确定方案的重要参考因素。方案介绍 总体布局：地块为城市道路划分为六个组团，A、B、D、F为单纯的居住组团，C、E组团为小区级公建配套设施，其中E组团规划布置为净菜超市和社区中心，C组团集中布置了小学校和幼儿园。 道路交通规划：规划区内道路划分为三级，西侧的刺桐路是城市级干道，妙云街等道路为居住区主要道路，其余为组团内道路。六个地块中，除B、D地块采用地下停车库停车外，其余的地块均规划为地面停车，B地块采用全地下车库停车，既可以保留组团内绿地、休憩空间的完整性，又在组团内实现了人车分流。 公建配套设施规划：公建配套设施规划分为组团级和小区级两级，以方便居民日常生活和相对集中为原则，组团级公建以布置在服务组团的底层裙房为主，小区级公建独立地块单独布置为主。相应级别的公建均以不超过国家规定的最大服务半径为依据。 绿化、景观规划：绿化布置主要集中在B、C两个组团，规划在B组团和C组团形成了一个宽30多米的绿化带，把B组团的组团绿地和小区的中心广场，C组团的幼儿园、小学校等公建串连为一体，形成了一个景观集中的视觉廊道。同时围绕这个东西向的视觉廊道，规划又形成三个南北向的视觉通廊，分别将规划区内

的特色民居和刺桐路上的标志性住宅，A组团和D组团以及中心广场连成一起，既形成了几条景观视线通廊，又使特色民居和标志性住宅和中心广场成为对景，并进而成为小区的景观节点。街道的界面在规划上以宜人尺度和连续、又节奏的变化为目标。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