

城市规划原理之国外、港台地区相关规划类型简介
城市规划师考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/537/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E8_A7_84_E5_c61_537536.htm 国外、港台地区相关规划类型简介

一、德国规划体系及建设规划图则

德国的地方规划，亦即城镇规划，包括两个部分：土地利用规划和建设规划图则。1891年，法兰克福首先使用了土地分区的方法来管理城市土地。它将城市区分为6个区，主要是确定城市土地利用性质，控制建筑密度和建筑体积(容积率)。在住宅区和混合区内，为控制高密度住宅的发展，均规定每户占地面积。从19世纪末至今，德国遵循1774年制定的普鲁士通法的规定：“一般情况下，每个所有者都允许拥有自己的地产和建筑，允许改建其建筑，但是不允许任何建设、改建损害和危害公共利益，损害城市和公共广场的外貌形式。”为此，德国制定了关于防火、交通和日照的城市建设法规，确定了城市建设必须遵循的技术规范，制定了有关建筑高度、间距和院落大小的规定，20世纪以后，德国城市规划法认为，除了道路之外，城市的开敞绿地以及公共活动服务的建设用地也属于城市的公共利益，道路的宽度与其两侧建筑的功能和规模有直接的关系，为了维护公共利益，要求对这些建筑的功能和体量做出详细的规定。

二、美国城市规划体系及区划法

(一)美国城市规划概况

美国的城市规划体系可分为两个层面：综合规划和区划法规。综合规划是地方的发展规划，是制定城市的中长期战略目标以及土地利用、交通管理、环境保护、基础设施等方面的发展准则和空间策略，为城市的各分区和系统实施性规划提供指导性框架，不足以成为开发控制

的直接依据，由于各州的立法差异，编制综合规划并非所有地方政府的法定职能。区划法规是美国城市中进行开发控制的重要依据，在发展控制方面，区划是地方政府影响土地开发的最主要手段。

(二)区划法产生的背景 无节制的滥用土地造成了城市卫生条件下降，阳光和新鲜空气丧失，火灾危险增加以及城市面貌和公共环境遭到破坏等恶果。为了城市的整体利益，政府需要有管理城市土地的权力。

(三)区划原理 区划是将地方政府所辖的土地划分为不同的地块，对每个地块制定管理规定的规划。确定每一地块的用地性质和有条件允许混合使用的用途，同时引入了城市设计的思想，确定了土地开发的物质形态方面的要求和控制指标。

(四)区划的主要内容和方法 一部典型的区划法规包括两方面的内容，即对规划进行界定的条例文本和确定地块边界并运用条例条款的区划地图。条例文本包括：内容和目的、定义、地块边界轮廓、各项规则的清单、规划委员会、上诉委员会、立法机构、具有相应司法权的法庭和职责、区划地图的编制和审批程序、区划地图与综合规划的一致性要求、不同手续的成本以及有关申请、上诉等程序的规定。其编制形式因城市而异，但基本内容大同小异，一般主要包括：

1. 确定用地性质 用地划分为三类基本区划地区：居住、商业和工业，而将设施和辅助用地划分为特殊用途。由于上述土地分类较少，相容性差，愈来愈不适应城市的发展，因此，在区划法中又增加了许多新的土地利用类型，如：
 - (1)混合利用区 一般为商业和住宅混合使用建造区。
 - (2)特殊使用区 为保护具有突出传统特征或为城市发展而限定的特殊保护地段。
 - (3)有限开发区 仅在满足区划法规定的某些条件下才允许开发的地区。
 - (4)集合建

设区 多为在住宅区内为争取好的环境而集中建设的地区。(5) 鼓励建设区 允许给予一定的优惠条件换取某些公众利益需要的地区。

2. 开发强度 开发强度通过土地利用的定量控制指标反应出来，包括用地面积、容积率、建筑密度、旷地率。

(1)容积率 容积率是一个用于控制建筑容量的原则性的容量规定，它反映了建筑的可使用面积数量与建筑占地之间的关系。

(2)旷地 / 旷地率 在一定的居住区内，开发行为必须提供旷地或称开放空间，这个要求是通过旷地率(OSR)来控制的，它反映了开放空间占总建筑面积的百分比。

(3)建筑密度 指建筑物正投影占地块面积的比率。

3. 环境与设施 (1)院落 一般每座居住建筑要求一个9.14m²的院落。

(2)高度与退缩 为提供街道与院落的开敞感和光照，在多数中、高密度区，沿街建筑的前墙高度由一个高度值或层数所规定，超过这个高度时，建筑物要按一个理论的倾角进行退缩 (3)密度 该指标用于控制人口，因此只适用于居住区，如人口密度。密度控制是一种开发饱和度的控制方法，以便使城市可以有计划地安排所需的学校、公用设施和交通设施。

(4)停车场 区划法也要求多数新开发的项目配建街区内的停车场，新开发的集中停车场有助于缓减路边停车造成的拥挤，区划法规也要求在商业区和工业区设置街区内的货车停车场位。

(5)标牌 各区的标牌尺寸和位置均由区划法规做出规定。

(6)执行标准 工业用地和一定强度的商业用地必须执行噪声控制、空气污染和产生干扰行为的标准。区划法规规定可接受的最低标准，并且提供建筑所有者必要的环境条件如日照、空气、通风以使其共享一个更安全、更适居的环境。

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