

深圳“腰斩”高楼还景于民 PDF转换可能丢失图片或格式，
建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/615/2021_2022__E6_B7_B1_E5_9C_B3_E2_80_9C_E8_c57_615109.htm “规划方面我非常满意，与我过去工作过的城市相比，深圳确实不错，这也是深圳历届市委、市政府，管规划的负责人全体努力的结果。”

昨天上午，深圳市市长李鸿忠在深圳广播电台与市民对话时如是说。这已经是李鸿忠这几天来第二次表扬深圳的城市规划了。上周五，在市政府举行的一次常务会议上，李鸿忠便对深圳市规划局不久前调整的世界之窗对面一项目设计方案予以了高度评价，并称之为“中益现象”。

昨天，深圳市规划局召开新闻发布会，向媒体详细讲述了这一项目调整的故事。该局表示下一步将以科学发展观全面考量调校规划，全面反思过去城市规划设计中存在的合理问题，依法进行必要的调整，还利于民。以“中益现象”引发的新一轮规划反思，即将在深圳展开。

项目获批 高层建筑将阻断景观轴线 在深圳著名的主题公园世界之窗的对面有一片空地，空地的背后则是世界花园小区。如果有一天一栋高达30层的建筑突然挡住了小区居民南眺世界之窗的视线及小区的采光，那会怎么样？

上世纪90年代，一栋高层建筑的获批让小区居民开始担心起来。上世纪90年代，深圳中益房地产有限公司的一个住宅项目益田假日广场获得了批准。该项目所在地块位于华侨城西侧，东面与威尼斯酒店相邻，北面与世界花园接壤，南面与世界之窗隔深南路相对，占地面积约2.2万平方米，已批复方案的容积率为5.6，建筑面积为12万平方米，高度30层。

这一项目尚未开工建设就遭到了世界花园小区居民的强烈

反对。反对的理由主要是：该项目建成后，不但会造成较为严重的日照遮挡，无法满足“大寒日三小时”的住宅日照要求，并将阻隔原有的以“世界之窗艾菲尔铁塔”为制高点的南北景观轴线。调整规划降低楼高并变身商业用途市民的要求反映到深圳市规划部门后，受到了高度重视，规划部门开始着手对该处建筑的设计方案进行了重新调整，调整先后经历过十几稿，最终形成了在靠近威尼斯酒店处建设一栋100米高层建筑，并将靠近世界花园的其它部分降低为多层的方案。昨天，深圳市规划局城市与建筑设计处副处长黄伟文向记者详细讲述了这一调整的全过程。“原定的方案12万平方米的建筑全部建在地面上，且以住宅为主。经过我们对这一项目的重新审视，我们发现必须对这一地块的价值和功能进行检讨。在华侨城这一区域内住宅已经很多了，另外一部分的功能则是主题公园，商业配套设施是比较欠缺的。且该地块属于公共交通发达地区，尤其是深圳市一号地铁建成后，可达性将进一步提高，为该地块的公共功能提供了强有力的支撑。因此我们认为，对地块用地功能选择来说，最佳的应为商业、办公、酒店、文化娱乐等功能，既契合城市整体特征，也最能体现自身价值。”基于这一认识，规划部门开始了与开发商中益地产的谈判，最终形成了将其项目功能改为商业，并分别采取地下建设4万平方米、地上建设6万平方米做法，缩减地面建筑量，降低对地面环境及居民的影响的方案。“尽管总建筑面积由12平方米压缩到了10万平方米，但建筑的功能由住宅改为商业后，开发商的利益并没有受损。因此，这是一个既保证城市景观又满足周边居民要求，同时保证开发商利益的三赢方案。如此一来，地面的建筑面积减少

了整整一半，且高度也降了下来。”黄伟文说。这个方案形成后，于今年3月先后经过了公开展示、深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会的评审等程序，并最终上报市政府。在公开展示期间共收到包括世界花园大部分业主署名的共477份反馈意见，其中约90%（429份）的书面意见同意调整方案。深圳市城市规划委员会建筑与环境艺术委员会也对这种调整表示了肯定，认为调整后的方案有利于提高该片区的城市设计质量，并考虑了经济利益和社会利益的平衡，对城市有积极意义。最后，开发商也对此次调整表示满意，并经市政府常务会议审议通过。市长说法 规划还有很多要改造之处 李鸿忠在昨天与市民对话时，再次谈到了“中益现象”的经验。他说“深圳在规划方面也有很多需要改造的地方。从去年开始，我们已经决定要对深圳的规划进行重新反思，指导思想就是按照新的发展观，特别是对容积率、绿化、交通等大的方面进行调整，甚至一些10年前批过的建筑、单体性小区都要进行调整。比如中益房地产，上周五市政府常务会议对这个项目规划进行调整，原来的楼层有几十层高，与周边的交通、配套都不相衬，我们压缩容积率、改变形状后，周围的业主都感到很满意。”据了解，在去年9月底召开的全市规划工作南山现场会上，深圳市委、市政府便要求规划部门开始全面总结和反思深圳规划。“‘中益现象’是我们反思城市规划的一个具体案例。反思什么？就是要反思我们以前的规划理念、规划管理的手段、方法。具体到‘中益现象’上，即通过理性和客观地对城市功能重新定位，真正发挥城市土地应有价值，合理确定建筑高度和容积率，兼顾历史，兼顾城市景观和居民的要求。这个思路既符合南山现

场会精神，也符合科学发展观要求的。”接受采访的市规划局另一位负责人说。以“中益现象”为契机，深圳市规划局昨天表示将全面反思城市的规划设计，并对一些项目进行重新调，如南油片区一住宅项目也正在调整之中。黄伟文说，“深圳自上世纪80年代发展至今，市民对这个城市的环境要求越来越高。我们过去做的事情在当时来说可能是合理的，但现在回过头来看，一些项目都有调整的的必要。在这一调整的过程中，一个最基本的精神便是：体现科学发展观要求，体现以人为本，不与民争利，还公共空间于市民。”

关键词 容积率：城市规划的精灵 容积率即一个项目建筑面积与其所占地面面积的比值。这一数值的确定将影响到城市的空间环境和配套设施。在昨天的新闻发布会上，对容积率的反思也引起了规划部门的重视。黄伟文说：“容积率表面看仅仅是一个数字，但其所代表的建筑体积和开发容量却与城市空间环境密切相关。这一数字如何确定，是否能确保符合日照卫生等规范要求，是否有必要的视觉距离和景观通道，这些都需要通过城市设计研究工作来补充和深化。由于以往城市设计研究工作在规划体系中的薄弱，常常是通过平面功能的确定和规划人员的经验数据来提出设计要点，发展商拿到一堆数据指标，通过建筑师的设计，报上方案，才能看到这些数据代表的建筑体量，很容易造成被动局面。规划局通过‘中益现象’得到的另一经验，就是要在规划和项目设计要点的提出之间，加强城市设计的研究，将数字提前转化成建筑体量，加强城市设计要点的可预见性，达到对城市景观的真正引导和控制。”

1 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