

土地分区管理和建筑景观的形成城市规划师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022__E5_9C_9F_E5_9C_B0_E5_88_86_E5_c61_646424.htm 国外有些城市（如美国和西欧部分城市）对城市土地利用实行土地分区管理法规（Zoning）。分区管理是土地利用的法规化管理形式。分区管理是使用权力以维护环境，即法律和行政权在城市管理中的运用。这种法规包括不动产用途的一系列规定条款，其中最重要的是限定了建筑物的体形、外观和容量（容积）。分区管理是城市总体规划实施的重要补充和法律保证。这种法律保证表现在两个方面：制定分区管理条例；编制分区管理规划图，将条例的细则用空间形式规定下来。采集者退散 城市中心区用地面积虽然一般仅占城区总用地面积的1/500或1‰，但这里人口与建筑物以及城市功能和效率高度集中，因此，对城市中心区的管理非常重要。为实施城市中心区的规划设计，有效地控制土地和创造有特色的城市景观，采用土地分区管理法规以加强对城市中心区的管理，可以为我国城市中心区开发的借鉴。百考试题论坛 分区管理实际上是对中心区用地的规划，同时也是确定中心业务区范围的另一种方法，是形成城市景观的重要手段之一。用地分区管理在美国城市市区规划和管理中起着重要作用。“用地分区管理条例”是实施城市规划的措施，它将城市各种不同功能的用地进行细致的划分，以加强对土地的管理。这种办法最早是在纽约用法律形式规定下来的。本世纪初，纽约已发展为资本主义繁华的大都会之一，出现了许多摩天大厦，但土地使用相当混乱。用地分区在当时的主要目的是为了规定用地的不

同功能。用地分区管理一般是用来对商业、工业、住宅等不同功能的用地进行管理。内容包括对建筑物的定位、体量（容积）、功能、高度、后退、凸出等作出规定。并对每一个街区的土地作详细的划分，规定建筑物覆蔽率。用地分区管理正在发展之中，它与美国繁琐的法律一样，有一定的局限性，但对城市中心区的规划实施和用地管理是有积极意义的。用地分区管理对控制和形成城市中心区的景观，有下列几种规定：1.美观分区管理 通过分区管理加强市中心的景观设计，如对建筑物的建筑材料、涂料等作出规定。www.

Examda.CoM考试就到百考试题 我国西安、南京、杭州、桂林、北京、武汉等城市中心区都出现了一些高层建筑，有的地方也出现了违章建筑，使城市景观极不协调。如西安在人民大厦前建了一幢梯形的新楼，将海滨城市的建筑风格搬到内陆古朴的城市，很不协调。又如南京的金陵饭店，鹤立鸡群，与古都环境风貌很不协调。桂林市区如不控制建筑高度，将来如出现10~20座高层建筑，与桂林山水也很不相称。可以设想，杭州西湖岸边，如修建10多座高层饭店，那么西湖就将变成一个池塘了。2.高度分区管理 立体化或摩天化日益成为国外大都会中心区的一个特征，甚至在一些城市的副中心也高楼耸立。各大公司各大企业的总部或分部、各大银行、保险公司在中心业务区中都有高楼大厦，并且力争在闹市区中突出其形象，成为城市轮廓线上的一个重要标志。如同世界贸易中心的两座大楼在纽约轮廓线中的形象，或像西尔斯大厦在芝加哥中心区的突出地位那样。高度分区管理对日益立体化的中心区的景观与环境保护显得非常重要。我国许多城市正在出现高层化的城市景观。不论北京、天津、上

海还是广州、武汉，都将会出现各种高层建筑物。深圳是一座新兴特区城市，其中心区已经摩天化。在城市设计上，掌握建筑高度的节奏，十分重要。高度分区管理限定了城市中心区各部分和各种建筑物的最大高度，但对最小高度，一般没有明确的限制。纽约华尔街等许多街道，高楼林立形成了峡谷型街道，每天只有中午一小时能见到阳光，而且建筑物之间形成风口。考虑到这一点，以后有些城市为了争取更多的日照时间，采取建筑物从屋基（地皮）界线（lot lines）退台（setback）的办法，这样建筑物可以相应地增加高度，其结果是城市中心商业区出现了一些阶梯状的建筑物。由于对建筑物的高度提出了限制，有的地方就采取降低楼层高度的办法，增加层数以获得尽可能多的建筑面积。但是这样往往使建筑物缺乏美感。

3. 小块土地指定分区管理来源

：www.examda.com 国内外城市中心区都存在着这种情况，即在中心区大片用地中有一些孤立小块用地，这些用地的性质与周围用地的性质很不协调，但这种性质的用地对土地使用者特别有利。这种情况对市中心区的改造是一大障碍。分区管理法规指定这类用地属于“不合理”或“不稳定”用地，并规定它改变用途的期限，即只有在它符合社区的整体规划时，才能获得法律上的承认。来源：考试大

4. 期限指定分区管理

“期限指定”对一些目前使用不合理的用地作出严格规定，到期必须改变用地性质，超过期限而不作变更的即属于不合法的土地利用。这一规划管理条例的目的在于，给使用性质不合理的土地利用的所有者提供一个合理的年限，使他们在这一段期间能收回不动产投资，按城市规划的规定进行处理。

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