

# 徐州翠屏山定销房地块规划设计实例分析

黄旭昶

苏州华造建筑设计有限公司

**摘要:**随着徐州市城市化进程速度的不断加快,翠屏山地区的国土资源整合显得尤为迫切,使得此地区的拆迁安置任务提上日程。笔者有幸参与了该地区定销房地块的规划设计,本文将从前期分析、愿景与策略、总体规划等方面分析徐州翠屏山定销房项目规划方案。

**关键词:**定销房;规划;设计;社区

## 一、前期分析

### (一) 基地配套与周边资源

本项目位于徐州市云龙区,南面是故黄河,西北面是翠屏山、北面是金龙湖、生态环境极佳。周边临近交通干道汉源大道,出行交通便利。周边已形成成熟完善的社区片区,可享受其提供的生活服务和商业教育配套资源。

### (二) 规划交通

基地内城市道路肌理规整,沿街板块大小适宜,通达性强。南北向的和东西向的规划道路作为基地内主要道路,既保证了内部交通的流畅,又能够保证区域间的联系。基地内两条主要道路加强了区域与周边景观的互动,在基地内部形成良好的沿街展示面。

### (三) 用地条件

本基地靠近交通主干道、民用机场及铁路干线,噪音可能会对居民影响相对较大。整体地块内无限高。基地周边以居住用地为主,中间形成以长山和翠屏山为核心的城市绿地,北侧有金龙湖绿带延伸至基地西侧。

### (四) 现状分析

**优势:**周边翠屏山、金龙湖、故黄河,景观资源丰富。**劣势:**基地临近交通干道,铁路及机场,噪声影响较大。基地西侧汉源大道路况良好。基地内部规划道路尚未建设。地块现状有部分待拆迁民房,地块现状为农田。故黄河沿河景观良好。

### (五) 上位规划

基地周边以居住用地为主。中间形成以长山和翠屏山为核心的城市绿地。北侧有金龙湖绿带延伸至基地西侧。

## 二、愿景与策略

### (一) 愿景

将整个地块打造成绿色生态宜居的居住社区、亲切友爱交往的邻里社区、经济实用美观统一的社区。

### (二) 规划设计原则

#### a) 以人为本原则

贯彻以人为本的理念,以建设绿色、低碳、生态型的居住社区为最终目标,打造出一个交通相对便利,生机勃勃,生活便捷,有着丰富的文化内涵的住宅小区。配套设施的完善化,交通系统的便捷化,优美的社区景色,尺度合适的公众空间设计及娱乐、健身等室外活动场所的配置,将大大改善居民的生活质量水平。

#### b) 合理原则

以有关部门对本地区的规划要求为设计依据,让规划设计既满足社区居住要求,又能与徐州当地地产业的发展水平符合,符合较高标准的要求。从而让本项目能够与周围有机的结合,结合当地城镇化发展的进程。要考虑周边的城市干道,结合规划的目标,统筹布局,确定合理的功能布局。

#### c) 整合原则

在强调地区特点的基础上,增进各部分间公共空间的联系,和内部空间与周围其它功能区域的呼应,加强功能的互补,创造和谐、便利的关系。注重公共空间等级区分的同时,加强居住区

活动的延续性。

#### d) 可持续发展原则

提供合情、合理、可操作的开发计划和开发手段。针对本区域的开发,将可持续发展的思想延伸到设计和建设中,提出逐步发展的模式,形成良性趋势的开发机制,从而可以适应市场行情的变化。

#### e) 特色原则

本项目中绿化景观设计和公共空间的组织手法充分体现了当代徐州居住小区高标准、高质量、高要求的特色。通过空间组织、交通环境的打造、绿化空间的营造,重点设计舒服、温暖、环保的生活空间,从而与建筑单体形成有着独特气质的、属于本项目自身的特色。

#### f) 生态原则

在提高土地经济及社会、人文效益的同时,充分利用本地区的自然条件,塑造地块内良好的生态环境,并通过保护,提高小区内的环境质量。本地块内移步异景的绿化空间,创造有着自然风光的优美环境。同时,作为城市整体生态的有机组成部分,生态居住区的方式将遵照城市生态规划的原则。

## (三) 规划设计目标

通过健康、友爱、生态、经济、特色、层次六个维度来打造一个幸福舒适的安置社区,充分利用地块资源,打造独特的翠屏山片区。

## (四) 规划设计策略

#### a) 限制一: 西侧汉源大道快速路

根据实际情况,设置合理的隔噪声屏障、巧妙运用绿化带的降噪作用,做到既能隔噪音、防灰尘、绿化环境、一定程度改善微气候。临街布置两种户型中较小户型,对噪声敏感度较小、在住宅构造如墙体及门窗中提高隔声能力。

#### b) 限制二: 南侧邻近铁路

噪声绕射,较矮的建筑靠南,影响户数少,合理选择植物高度,使噪声绕射,衰减。

#### c) 限制三: 地块偏向与居住朝向矛盾

现状住宅在朝东15度及朝西偏15度区间中有机组合,新建社区延续原有住宅肌理,在满足居住建筑朝南的期望,正南北排列。

#### d) 限制四: 弱化铺装效果

全高层小区消防扑救面,消防车道较多,和景观结合起来,打造出既有美感又功能丰富的空间。登高场地范围内可采用低矮植物、植草格、硬质铺装等选配做法。

## 三、总体规划

### (一) 功能分区

沿街商业独立设置,提升整体居住品质。设置幼儿园,满足服务半径要求。

### (二) 配套分析

地块的沿街商业区域,布置了一系列公共配套设施,包括(邮电局,卫生所,物管用房,社区服务中心等)。完善小区的公共配套系统。为使用者提供便捷的服务。

### (三) 户型分布

小户型为主的楼栋适宜分布在本地块的外围,大户型为主的楼栋适宜集中布置于本地块的中间区域。

### (四) 交通分析

小区内设置外环车行道,人车分流,步行流线合理穿插其中,连接各个小品、景观、广场等,形成丰富的休闲运动环境。

(下转第17页)

**(一) 建筑工程中节能措施分析**

建筑工程中节能措施主要涵括如下四个方面,具体如下。

首先,相关的工作人员务必要秉持节约用地的原则,具体可以从以下几点切入,即永久道路及暂时性道路一同进行布局,同时对整体的施工规划图纸予以实时化地改善修整,尽可能地运用加气混凝土和商品混凝土开展工程,降低土方运用的比重,时刻牢记保护耕地的准则,最后,还需要在现场空地之中开展绿化方面的工作。

其次,相关的工作人员务必要秉持节约能源的基本准则。夏季的房屋内其空调一定要维持在26度以上,冬季则需要维持在20度以下,不允许运用多种能量耗损大的电器用品,时刻牢记人走灯灭的好习惯,在第一时间切断正在待机的电子产品,按时对电力设备的各方面参照指数予以核验,或者是对整个设备进行全方位地检修养护;室外照明的灯具可以选取镝灯或者是碘钨灯等其他节能灯具;对塔吊和混凝土泵等能量耗损庞大的设备,要定时地予以性能指数方面的估量,防止它们因为长时间地运转而受到损害。

第三,相关的工作人员务必要秉持节材的基本准则。相关的工作人员在对建筑架构的外墙予以施工之时,因为外墙保温机制通常是由胶粘剂和锚固件等固定物料、保护层和保温层一同构成的。在使用绿色施工技术的过程之中,相关的工作人员务必要尽可能地择选模塑聚苯板,矿物棉板、硬泡聚氨酯板等物料。而在开展墙体工作的时候,就可以择选一些新型的墙体物料,比如说新型混凝土聚苯砌块、夹心砌块等等。考虑到上述物料的力学性能通常比较地平稳,同时在施工期间的隔热及保温能力比较地突出,而且这一种的墙体施工物料质量很轻,所以就成为了绿色工程中不可或缺的物料。

最后,相关的工作人员还不能忽视节水方面的措施。首先,要对水资源予以严密地估算,根据定额来使用水资源,同时要不断地强化水资源循环使用的力度。值得注意的是,一定要在施工现场安置水表,构建节水和用水计量的具体台账,利用比较分析和实时的登记手段,有效地提升水资源的运用效率。

**(二) 建筑工程中环保措施分析**

在建筑工程中环保措施方面,通常由如下资格方面着手。

第一,面对施工现场物料以及其他杂物,工作人员需要进行密封,然后运送到外面;利用洒水的手段,及时地处理好施工现场的扬尘问题。

其次,相关的工作人员在对噪声污染予以调控时,要尽可能地运用消音装置予以处理;车辆驶进及驶出,需要严厉地杜绝肆意鸣笛的行为,而且要相应地运用噪声测量仪及时地对实际场地的噪音予以严格地限制。

第三,相关的工作人员在对光污染予以调控时,需要对室外照明装置增加灯罩;在进行电焊和切割环节之时,还需要运用遮挡手段避免受到光污染的损害。

第四,在污水控制方面,需要利用好三级的沉淀池。

第五,相关的工作人员在处理垃圾的时候,需要把工程场地上的杂物垃圾予以合理的分类,然后再装袋,最后及时地将其运出施工场地。

**五、结束语**

综上所述,在建筑工程施工期间,贯彻落实新型绿色发展的应用技术,践行好节能环保方面的措施,将有助于建筑工程的长远性发展。

**参考文献**

[1]杨树永. 房建工程新型绿色施工技术应用及节能环保方法探究[J]. 绿色环保建材, 2018(04): 31-31.  
 [2]曾强. 建筑工程绿色施工创新技术与节能环保措施[J]. 福建建材, 2015(08): 90-92.  
 [3]闫佳丽. 建筑工程绿色施工的创新技术应用以及节能环保方法研究[J]. 工程技术研究, 2017(03).  
 [4]卢杰. 节能环保背景下高层建筑绿色施工技术分析[J]. 居业, 2017(04): 120-121.  
 [5]王媛媛. 解析建筑工程施工绿色施工技术的应用[J]. 民营科技, 2015(09): 170-170.

(上接第11页)

**(五) 消防分析**

本地块运用环形闭合的消防车道,某些消防车道与小区内部硬质铺装道路相结合。

**(六) 停车分析**

机动车坡道设置在小区入口附近,车辆就近驶入,减少对居住区内生活环境的影响。

**(七) 景观分析**

一进社区前场绿化:

通过对入口空间的打造,形成花园式社区前场。

二进社区空间绿化:

经过社区门厅,进入社区空间,通过绿化铺装的设计,使绿意层层渗透。

三进组团空间绿化:

组团的空间延用社区空间风格设计,贴合城市绿色公园主题。

**四、设计总结**

徐州翠屏山定销房地块规划项目,以多样的手法,打造了适应现代生活而又有精神内涵的居住社区,传统与现代相结合,充分考虑当地实际情况,整体相对传统的布局中加入现代主义的元素,符合现代审美的标准。

以上是对本次项目规划设计方面一些粗浅的探讨和研究,希望能对有机会参与类似项目的同行在操作方面有参考借鉴价值。

**参考文献**

[1]尹鹏程,李钢,蔡先变,邓玉锋. 国土资源全要素管理信息系统建设实践——以江苏省徐州市为例[J]. 城市勘测, 2007年06期.