

浅议控制性详细规划编制中的建筑思维

杨晓菲

北京碧桂园凤凰置业发展有限公司

摘要：目前，我国在对城市进行规划时，根据城市规划的深化管理需要，一般需要编制控制性详细规划，这样就可以有效控制建设用地性质、使用强度和空间环境，并以此作为城市规划管理的依据，同时指导修建性详细规划的编制。而在实际工作中控制性详细规划仍存在很多不足之处，在编制控制性详细规划时，经常会发生规划指标不具备合理性的情况，这对后期的建筑设计影响极大，也会造成修建性详细规划出现问题。因此，控制性详细规划要明确自己的控制内容，然后再进行概念创意，并在规划编制过程中编制者要利用建筑思维促进控制性详细规划编制的合理性，进而提升建筑物和土地的利用率。

关键词：控制性详细规划；编制；建筑思维

我国社会经济体制正在不断转型，对城市建设也产生一定的影响，虽然在土地制度、新兴房地产市场等方面都在发生变化，并在变化过程中产生诸多矛盾，因此传统的城市规划方式已经不能适应当前社会的发展和人们的需求。在进行城市控制性详细规划的实际工作中，出现城市设计并不合理、用地紧张等问题，致使控制目标落实不到位，也会给使用者带来麻烦，因此不得不对控制性详细规划进行调整。

一、在编制控制性详细规划过程中的问题成因

“控制性详细规划(regulatory plan)是城市、乡镇人民政府城乡规划主管部门根据城市、乡镇总体规划的要求，用以控制建设用地性质、使用强度和空间环境的规划”。控制性详细规划是城乡规划主管部门作出规划行政许可、实施规划管理的依据，并对修建性详细规划的编制有一定的指导作用，而且它也具有一定的法律效力，因此不能对其制定的内容随意改动^[1]。当前在控制性详细规划编制的过程中仍然存在一些问题，如上边所说的城市建筑设计合理性不足、用地紧张等造成规划指标落实不到位，这些问题的产生原因具体如下：

第一，对控制性详细规划认识不清。控制性详细规划在招标时，经常会出现一种现象，对城市设计进行演示已经成为重要展示内容，设计院已经将城市设计放在首位，因为做好城市设计更容易受到评审员的关注，因此在招标中设计院更重视城市设计，忽视了控制性详细规划的控制内容是什么，更没有认清城市设计仅仅作为一种辅助存在于控制性详细规划中，只是辅助规划指标的制定。

第二，忽视建筑验证。在编制控制性详细规划时，为了提升法定图则的精准性，开始在编制的过程中施行“建筑方案验证”方法，这种方法主要在重大城市地区的规划中进行应用，这些城市的控制力度大，而且对管控的要求极高，因此更倾向于采用“建筑方案验证”的方法。虽然这种方法有很大优势，但目前我国的规划管理部门对该方法并没有过多关注，也没有具体的施行规定，因此设计院对建筑验证也不够重视^[2]。

第三，边角用地的研究不足。在控制性详细规划中，设计院更重视对重点大型城市和城市用地的设计，控制指标也能够通过城市设计的辅助而尽快制定。而且制定的控制指标即使出现局部不合理的情况，通过有效调整对整体影响不大。因此，在制定控制指标时对边角用地并不严谨，误差较多，而在后期建筑设计时可能就因为这些小小的控制性详细规划指标的不合理而增加设计难度。

第四，规划师对建筑认知不足。在设计院中的规划师，建筑知识不够全面，而且设计院对规划师有明确的专业分工，他们并不参与建筑规划，也不了解建筑方案，因此对修建控制性详细规划和建筑方案是否能够顺利实施没有进行考虑。

二、解决问题的有效建议

(一) 重视控制性详细规划的本质和可行性

控制性详细规划具有一定的法律效力，对于规划中制定的控制指标进行明确，要求对什么进行控制就控制什么，这是进行概念创意的前提。在对控制性详细规划方案进行审批时，审批部门可以将“建筑方案验证”方法作为审批的重要内容，这样可以使审批更加精准，避免在后期出现对指标和建筑方案重新进行调整的情况。同时也要注意进行“建筑方案验证”时，对用地指标的限制要适度，过度限制会造成创作空间受到制约，也要避免出现不遵循验证方案就不能达成指标的情况。另外，在“建筑方案验证”具体的实施过程中，依据用地的具体情况进行分类分级管控，不能采用同样的标准和深度进行用地管控，否则会致使编制周期过长。

(二) 提升规划师的建筑素养

在编制控制性详细规划时，规划师直接参与编制，而规划师带着建筑思维进行规划编制，并充分考虑到制定的控制性详细规划指标在后期设计中的落实情况，将会有效缩短设计周期^[3]。由此看出，提升规划师的建筑素养对控制指标的实现更有效。虽然提升规划师的建筑素养是更有效的指标控制方式，但并不是所有的规划师都必须具备建筑师和规划师的专业素养，在编制控制性详细规划中要掌握建筑规范的具体限制条件，尤其注意一些小面积的城市用地，要注意在这些用地中的相关建筑规范的具体要求。因为建筑规范的修订极其频繁，所以规划师要及时更新所掌握的建筑规范要求，并持续关注建筑规范的相关信息，进而划出合理的建筑红线。

三、建筑思维的优势

在进行控制性详细规划的编制过程中，合理运用建筑思维能够有效提升土地的利用率。针对建筑用地紧张，利用率不高的情况，通过提高容积率、增加用地使用层数等可以提升土地利用效率。而利用建筑思维，对用地红线进行科学合理的划分，详细分析土地的总平面布置要求，再进行地块线的划分，避免出现一块用地紧张，另一块用地相对富余的情况出现，使土地的利用变得更加紧凑。另外，在城市设计中，做好规划的前期准备工作，避免出现项目完成后才发现与城市设计存在差异的情况，因此在城市设计中要充分发挥建筑思维的优势，对贴率率的相关要求与建筑方案中的消防通道出入口的相关设置要求是否相符、用地尺度对建筑地面中的人行通道、地面停车等要求是否有效落实等情况进行充分考虑。

结束语

综上所述，控制性详细规划的编制仍存在许多问题，这些问题与建筑思维有一定的关系。通过对控制性详细规划的方法进行深入分析和探究，认识到“建筑方案验证”对控制性详细规划的编制极其有利，该方法能够有效提升控制性详细规划编制的科学性。另外对规划师的建筑素养进行提升，能使控制性详细规划的指标在后期设计中得到有效落实，进而增强控制性详细规划的合理性。

参考文献

- [1] 李晨, 赵广英, 沈清基等. 基于精细化思维的城市绿地系统控制性详细规划编制优化途径[J]. 规划师, 2017, 33(10): 29-36.
- [2] 杨雯. 浅议控制性详细规划的局部调整[J]. 中国房地产业, 2017(15).
- [3] 利志峰. 控制性详细规划编制相关问题的分析[J]. 建设科技, 2018, No. 358(8): 70-71.