

# 浙 江 大 学

## 二〇〇五年攻读硕士学位研究生入学考试试题

考试科目 城市规划与设计 编号 503

注意:答案必须写在答题纸上,写在试卷或草稿纸上均无效。

### 一、控制性详细规划

75 分

1、该区块位于江南某城市西北城市新区内,目前周边居住环境已逐渐成熟。该地块已于三年前完成控制性详细规划,原有控规将本地块作为一个完整的居住小区,其内部要求配置 18 班幼儿园一座,占地 1.2 公顷。其他主要指标如下:容积率 1.5,建筑密度 $<30\%$ ,绿地率 $>35\%$ ,建筑后退红线:二环路后退 10m 以上,其余 5m 以上。

2、近期受国家宏观调控的影响,该市的房地产市场出现了一些变化。该地块如按原规划作为一个完整小区整体挂牌出让已不被市场接受,为此,市政府建议调整控规,根据市场的新形势宜将该地块分为 3~5 小地块分批挂牌出让(其中 18 班幼儿园拟保留并由政府负责建造)。以期通过规划的调整在保证公共利益的前提下,促进该市房产市场的活跃和健康发展。

3、受此委托,请你基于如下信息和控规编制要求,对该地块规划进行理性的分析和判断,完成该地块的控制性规划调整(包括指标的调整)。



试题

503

无效。

## 4. 背景信息:

A. 该地块近期周边房价及地价信息: 多层住宅均价 5000 元/ $\text{m}^2$ , 高层住宅均价 4500 元/ $\text{m}^2$ , 底层商铺 11000~13000 元/ $\text{m}^2$  (以上均指建筑面积)。住宅的土建造价: 高层 (12 层以上): 1500 元/ $\text{m}^2$ , 小高层 (9~11 层): 1250 元/ $\text{m}^2$ , 多层住宅: 850 元/ $\text{m}^2$ 。

B. 政府希望该地块的挂牌出让的底价不低于 400 万元/亩。

C. 规划信息: 住宅日照间距, 多层 1: 1.25, 高层点式 1: 0.8 且  $\geq 24\text{m}$  高层板楼 1: 1.05。机动车停车率  $\geq 100\%$ , 后退红线仍按原规划执行。

## 5. 规划成果:

A, 控制性详细规划总平面 1: 3000 (包括各地块控制指标) 45 分

B, 规划分析及说明 30 分

## 二、修建性概念规划

75 分

1. 完成该地块的控制性详细规划后, 请你任意选择其中一个组团和幼儿园地块, 作修建性概念规划的平面布置方案。

## 2. 规划成果:

A: 住宅地块及幼儿园地块的概念性规划总平面图 1: 1000 (包括经济技术指标及简要说明)  $2 \times 25 \text{ 分} = 50 \text{ 分}$

B: 反映住宅地块空间布局关系的南北向剖面图一张 1: 1000 25 分



