

模拟试卷（一）



## 一、(15分)

某市位于我国南部沿海丘陵地区，盛产水果、海产品，风景旅游资源丰富，部分列入国家自然保护区。东湾为水产资源保护区，沿海分布大量红树林、湿地、沙滩和礁石。

外商根据东、西两个海湾均具有建深水港的良好条件和场、区位等其他因素的综合考虑，计划在该市投巨资兴建大型石油项目。据此，该市编制了以发展石化工业和旅游业为主的市域城镇体系规划，其要点如下。

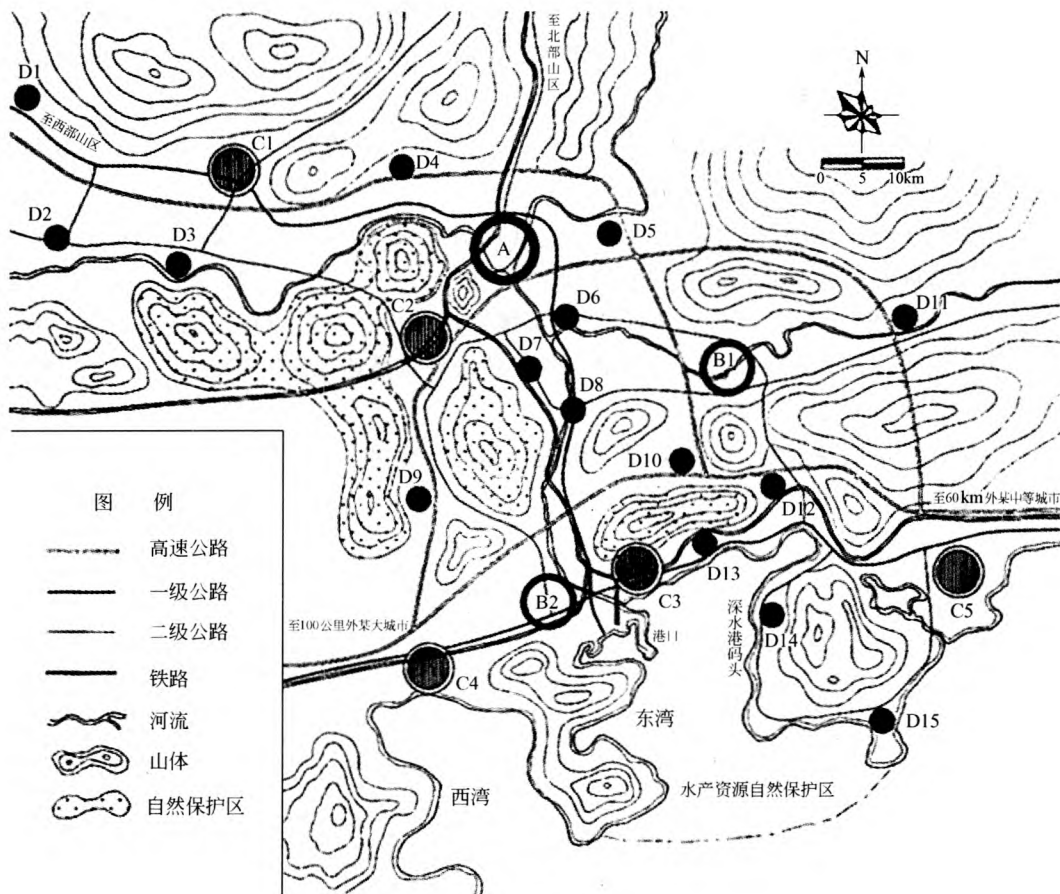
1. 等级结构：分为 A、B、C、D 四级。A 为市域中心城市；B 为市域副中心城市；C 为重点发展城镇；D 为一般城镇。

2. 职能结构：C1、C2、C3、C4、C5 以发展石化工业为主要职能；D13、D14、D15 以发展旅游业为主要职能；其余均为综合职能。

3. 交通：考虑到东湾现状基础设施和城镇依托条件较好，拟在东湾进行局部填海建设深水港码头。为促进市域协调发展，规划建设环状高速公路网和若干条一、二级公路，以加强各城镇之间的联系。

根据以上说明及规划示意图，请指出港口选址、石化工业布局及高速公路选线存在什么问题，并说明主要理由和提出改进意见。





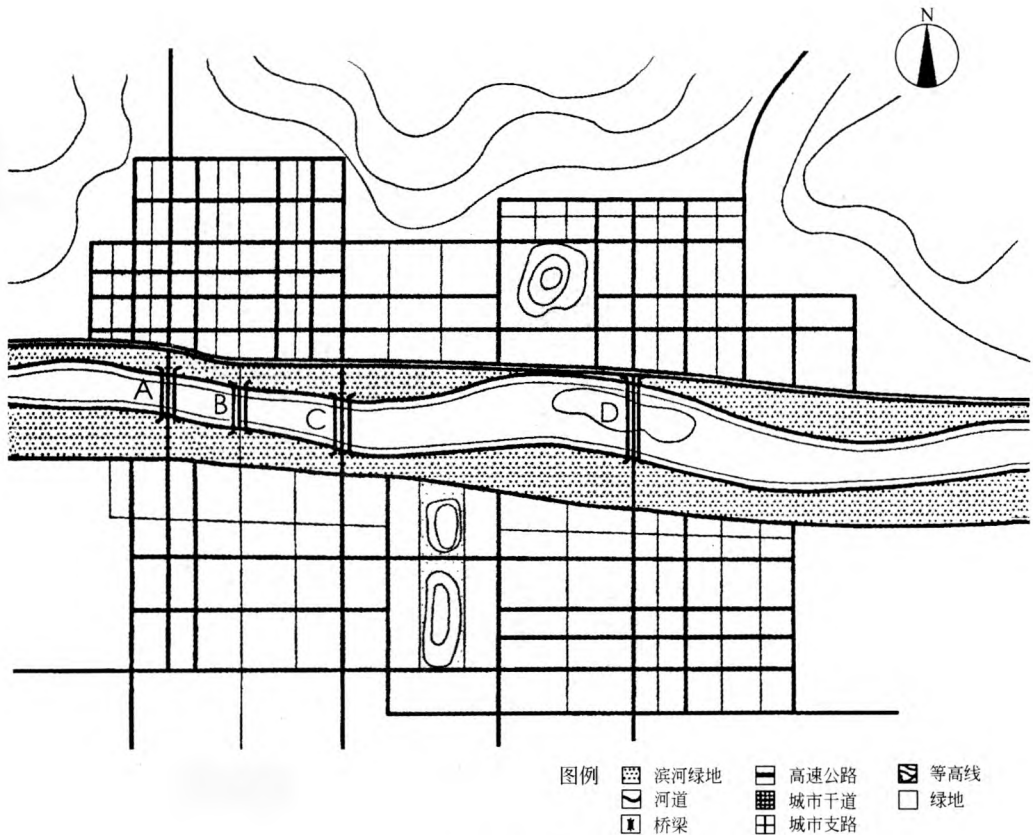
某市市域城镇体系规划示意图



## 二、(10分)

下图为某市市区总体规划示意图。该市位于我国中部丘陵地区，为人口规模约70万的大城市，某河流该市将分为南北两个组团，其中南组团为城市中心区，北组团为城市新区，重点是教育科研产业。河流两岸有大片滨河绿地，河流中有一小岛(D)，为省级风景名胜区。

试评析道路网结构的不合理之处。



某市总体规划示意图

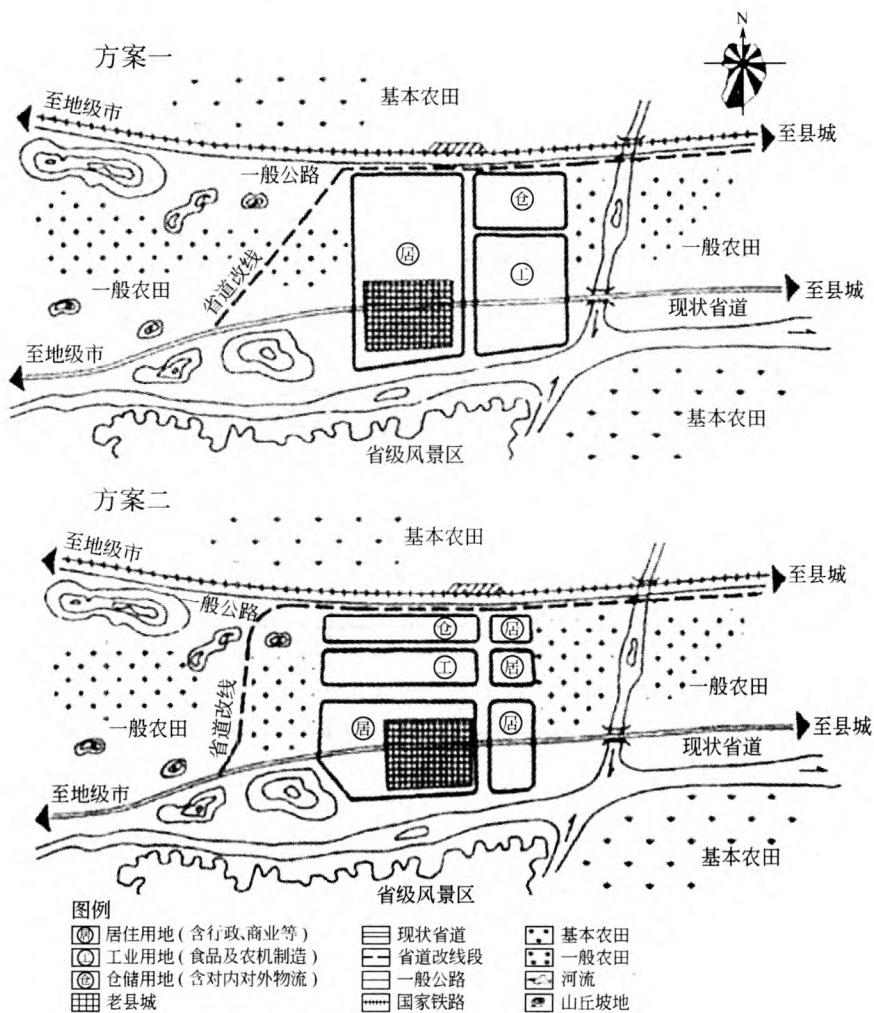


### 三、(15分)

图为某县级市城市用地发展布局和省道改线的两个方案。值得注意的是该市西距人口65万的地级市40km,东距人口5万的县城30km,用地条件较好,西部为山丘坡地,东部较为平坦,水资源充沛。虽现状人口不足10万,但近些年国家铁路通车后,社会经济快速发展,省域城镇体系规划中已确定其为重点发展城市。

试评析,哪一个方案对城市今后的发展更为有利?说明理由。

(注:不考虑人口规模预测及各项用地比例。)



某市城市用地发展及省道改线规划示意图

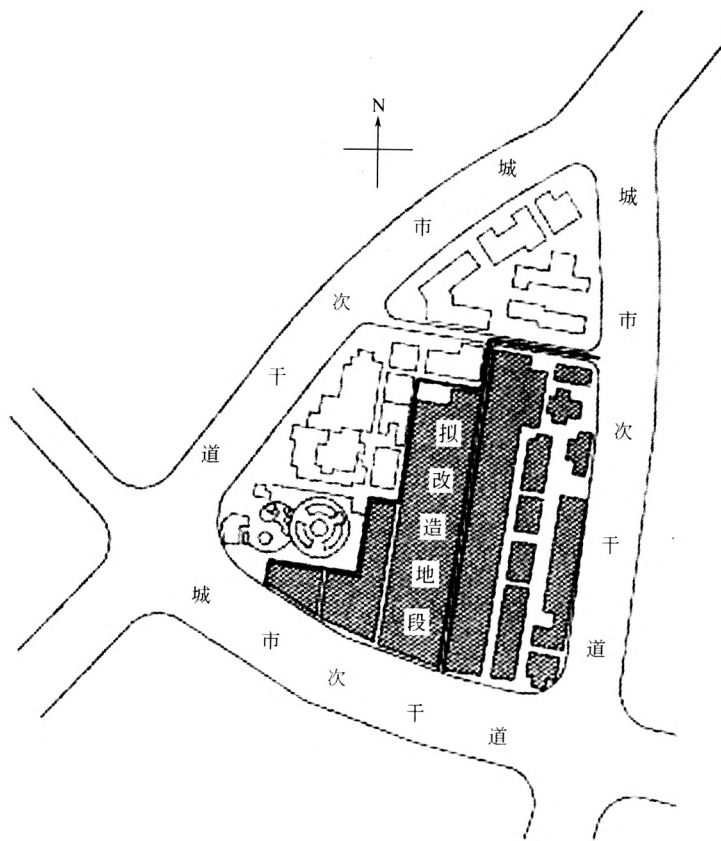
#### 四、(15分)

开发建设单位申请在某城市中心区进行旧区改造，建设商贸、办公建筑项目。该地段西侧为风貌性建筑，集中成片，并有小游园一处，现已批准公布为“保护近代西式住宅风貌为主的历史街区”的重点保护区。拟改造规划可用地面积约3公顷，为历史街区保护的建设控制地带，其中有几幢可保留的风貌建筑（基地现状详见附图）。经城乡规划管理部门研究后，认为该申请建设项目与城市总体规划确定的用地性质相符，但在改造中必须严格有效控制，为此拟出了修建性详规的部分规划设计条件。

1. 用地情况：规划性质、边界条件、规划用地面积。
2. 土地使用强度（规划控制指标）：容积率、建筑密度。
3. 建筑后退要求。
4. 市政设施和公建服务设施的配置要求。
5. 遵守事项：规划设计条件的时限、规划方案编制、报审及建设项目相关手续申报须符合的有关规范、规定要求。

请依据建设部关于城市规划强制性内容暂行规定的要求，指出还有哪些规划设计条件需要补充？





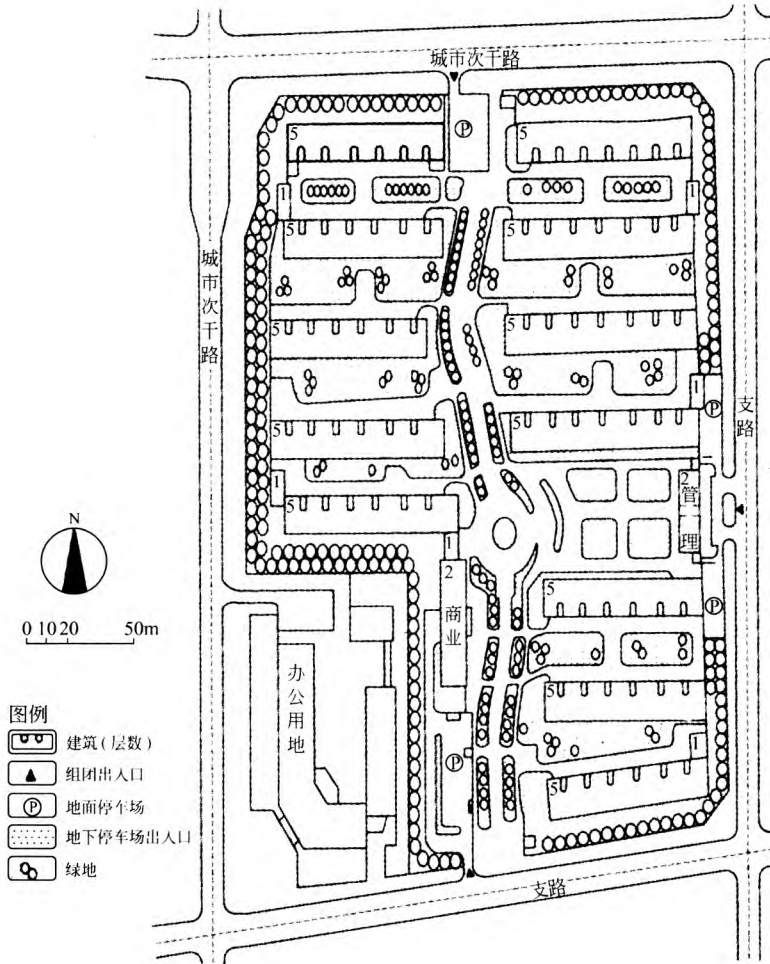
某旧区改造地段示意图



### 五、(15分)

图为某市一个居住区组团规划方案，规划用地9公顷，规划住宅户数800户，人口约3000人。该地块西、北临城市次干路，东南两侧为支路，在地块外西南角为现状行政办公用地。根据当地规划条件要求，住宅建筑均为5层，层高2.8m，日照系数不少于1.4。该规划方案布置了12幢住宅楼及物流管理和商业建筑，结合组团出入口安排地面和地下停车场，并有市政工程和环卫设施配套。

评析该方案，具体指出方案的主要优点和存在的问题。



规划方案示意图



## 六、(15分)

某城市拟在市中心地段新建一座集公寓、办公、宾馆、商业为一体的综合性建筑，用地朝向为南偏东 $13^\circ$ ，用地情况如下。

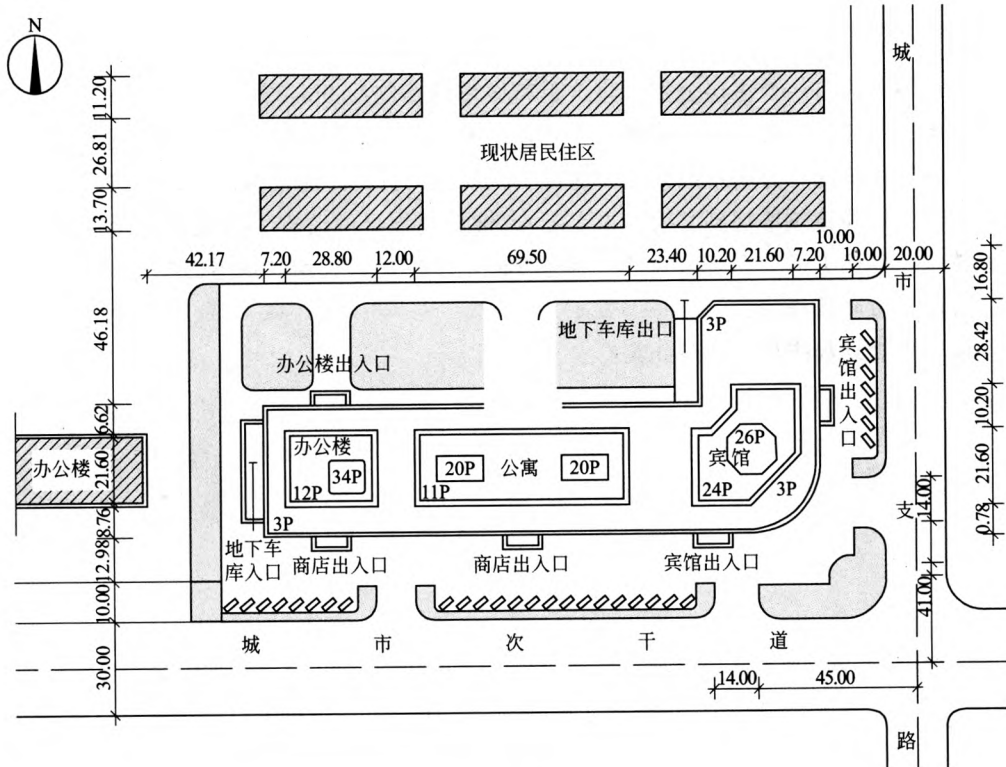
1. 东侧为城市支路，道路红线宽度20m，退红线设10m宽绿带。
2. 南侧为城市次干道，道路红线宽度30m，退红线设15m宽绿带。
3. 北侧为现状居民区，全部为6层砖混住宅。
4. 西侧为现状办公楼。

城乡规划部门提供的规划设计条件如下。

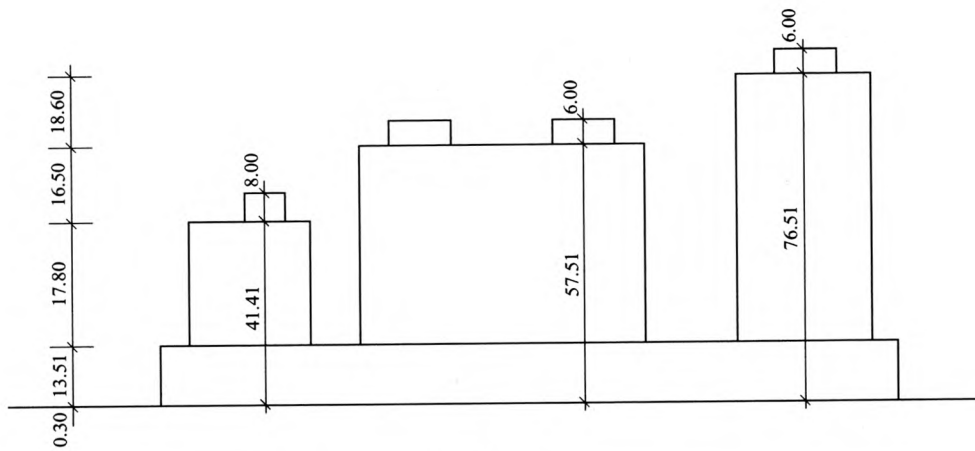
1. 低层、多层建筑退绿线不少于5m。
  2. 高层建筑退绿线不少于15m。
  3. 建筑高度100m。
  4. 绿地率不少于15%。
  5. 停车车位：按照规范要求。
  6. 日照要求：板式建筑间距系数为1.51，塔式建筑间距为遮挡面宽的1.2倍。
- 设计单位提供的图纸详见附图。

请按照我国相关规定及规划管理部门的规划设计条件提出设计图纸中存在的问题。





总平面图



南立面示意图



## 七、(15分)

某市城北区有一处多层公寓，建筑距离城市道路红线 5m，并与城市道路平行。建设单位为适应经济发展，将其改造为宾馆，但由于没有接待大厅，向城北规划分局报建一层建筑作接待厅，分局批准并发了建设工程规划许可证。建设单位在建设过程中，将分局准建的一层建筑增加到二层（未完工），被市规划局的监察人员发现该建筑属于违法建筑，填发停工通知，听候处理。后经查证，新建建筑占用城市道路红线 3m，并压占 2 条城市市政管线。

请问市规划局应如何处理此案？



## 模拟试卷（一）参考答案及解析



## 一、(15分)

(此题共计15分,10个得分点)

1. 在东湾建港影响水产资源及自然保护区(1分),自然保护区、旅游开发建议在西湾建港(3分)。
2. C2四面环山易造成污染(1分),且靠近自然保护区(1分)。C3影响自然保护区和旅游开发(1分)。石化工业布局分散(2分),应适当集中(2分)。
3. 高速公路布置偏多(2分),D5以东一段没有必要(1分),且翻越山体(1分)。

## 二、(10分)

(此题共计10分,7个得分点)

1. 城市路网结构不清晰(1分),北部组团城市干道路网密度过大(1分)。
2. D桥选址不合理,破坏风景名胜资源,建议另行选址(2分)。
3. 南北组团桥梁布置不合理,东西部分布不均(1分);支路跨河桥梁B可取消(1分)。
4. 北组团沿河安排的東西向快速路影响城市南北联系,且对滨河景观带的环境造成破坏,建议在城市外围另行选线建设(2分)。
5. 路网安排没有考虑与滨河绿地关系,应沿滨河绿地增设支路和步行道路系统,方便市民充分利用良好的环境与景观(2分)。

## 三、(15分)

(此题共计15分,7个得分点)

方案二更为有利(3分)。

理由如下。

1. 用地布局方面:主要用地布局合理(仓储和工业用地沿铁路线布局,有利于产业发展和货运交通组织;而大部分居住用地远离铁路布局,有利于避免噪声干扰)(2分)。
2. 拓展方向方面:有利于城市发展(主要用地沿对外交通干线和可用地潜力方向平行布置)(2分)。
3. 农田保护方面:少占良田(城市西部为山丘坡地,较东部贫瘠,有利于城市建设尽可能少占良田)(2分)。
4. 区域衔接方面:城市向西发展有利于接受西部地级市的辐射作用(2分)。



5. 交通体系方面：省道的改线方式既能使城市的长远发展用地完整（2分），又便于组织城市路网（2分）。

#### 四、（15分）

（此题共计15分，5个得分点）

1. 应具体给出拟改造地段内需保留和保护的风貌建筑（4分）。
2. 提出建筑限高要求（由于有历史保护建筑，该区域建筑限高为15m）（3分）。
3. 城市设计方面，应提出对新建建筑物、构筑物的控制要求（如新建建筑物的风格、色彩控制等要求）（3分）。
4. 环境指标方面，应按规定应提出绿地率、公共绿地面积等环境指标（此地块的绿地率应大于30%）（3分）。
5. 进一步细化道路交通要求拟改造地段内道路应与历史街区的道路系统相协调（2分）。

#### 五、（15分）

（此题共计15分，7个得分点）

1. 在出入口附近设停车场（有利于人车分离），地面与地下停车结合（有利于改善地面交通环境）（2分）。
2. 步行系统较好（有一条组团绿带串联每幢住宅，形成完整的内部步行系统）（2分）。
3. 中心绿带与住宅相连，方便居民使用（2分）。
4. 住宅建筑朝向好（所有住宅均为南北向）（2分）。
5. 东入口人车有干扰（2分）。
6. 西南角和东南角两组住宅建筑的间距明显不足（3分）。
7. 住宅建筑布置较呆板（2分）。

#### 六、（15分）

（此题共计15分，9个得分点）

1. 新建建筑南侧未满足设置15m绿化带的要求（2分）。
2. 不应该占用绿化带布置机动车停车场（2分）。
3. 沿街建筑物长度超过150m时，应设消防车道（2分）。



4. 高层办公楼与高层公寓之间的间距不符合消防要求 (2分)。
5. 高层公寓、宾馆裙房距北侧住宅之间的间距不足 (2分)。
6. 高层建筑下部全部被裙房包围, 应该有部分高层外墙直接垂直落地 (2分), 并应该有直接对外出入口 (1分)。
7. 地下出入口距城市干路交叉口过近 (1分)。
8. 地下车库出入口位置设置不当, 出入不方便 (1分)。

## 七、(15分)

(此题共计15分, 10个得分点)

### 1. 停工原因。

- (1) 建设单位擅自改建 (2分), 构成违法建设 (1分)。
- (2) 新建建筑侵占道路红线 (1分), 并压站了地下管线 (2分)。

### 2. 处理方法。

- (1) 立即拆除擅自改建的二层结构 (1.5分) 以及侵入道路用地并压占地下管线的这部分违规建筑 (1.5分)。
- (2) 对违法建筑单位依法罚款 (1.5分)。
- (3) 建议追究该工程主要负责人的违法责任 (1.5分)。
- (4) 追究城北区城市行政主管部门违规审批责任 (1.5分), 并负责赔偿因违规审批而造成的这部分经济损失 (1.5分)。

(本题属于未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的情况。《城乡规划法》第六十四条规定, 未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的, 由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设; 尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的, 限期改正, 处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款; 无法采取改正措施消除影响的, 限期拆除, 不能拆除的, 没收实物或者违法收入, 可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。所以, 规划管理部门应责令立即拆掉违规建设部分, 并对建设单位处以罚款、建议追究该工程主要负责人的违法责任。《城乡规划法》第五十七条规定: 城乡规划主管部门违反本法规定作出行政许可的, 上级人民政府城乡规划主管部门有权责令其撤销或者直接撤销该行政许可; 因撤销行政许可给当事人合法权益造成损失的, 应当依法给予赔偿。城北区城市行政主管部门违规审批, 所以应承担赔偿责任。)

