

综合小区修建性详细规划（6 小时）

（一） 基地概述

基地位于珠江三角洲地区某城市中心地区，总用地面积为 79940 平方米（净用地面积）。西面临 45 米宽城市主干道，北面、东面临 20 米宽城市道路，南面为一河两岸形式的城市道路。该地区常年主导东南风。（周边情况详见附图）

（二） 功能构成

1. 居住小区（根据附图房型的梯间特征进行选择，在总图中注明房型及层数）。
2. 250 间房的四星级酒店：建筑面积 25000 平方米，用地面积不超过 20000 平方米。
3. 地区购物中心：6000 平方米建筑面积。

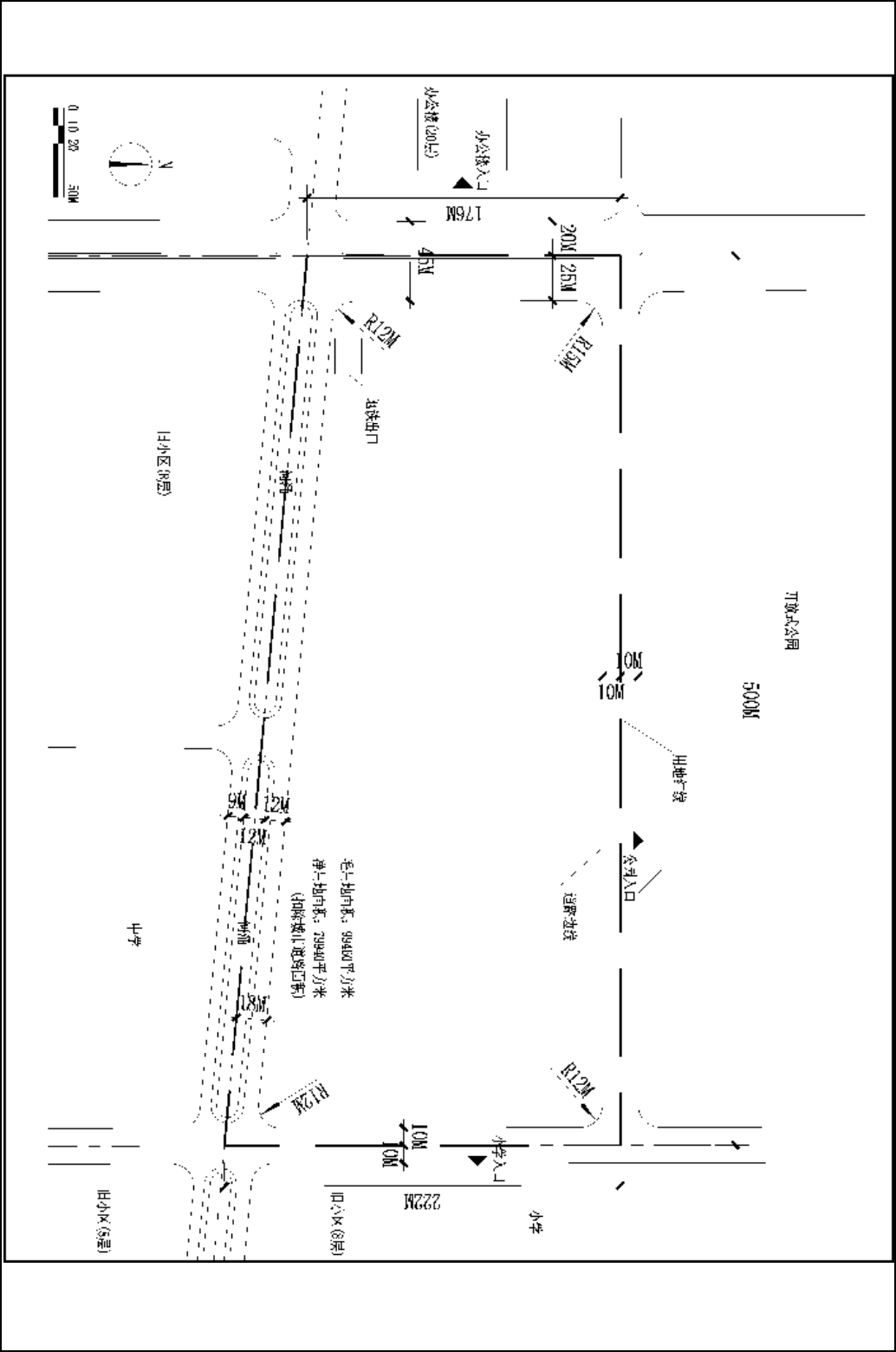
（三） 规划设计要点

1. 建筑密度小于 25%。
2. 总容积率（FAR）应小于或等于 2.8。
3. 绿地率不小于 30%。
4. 建筑间距：平行布置的高层居住建筑与高层居住建筑的间距：①南北向布置的，间距为 $24+0.3(H_s-30)$ 米（ H_s 为南侧建筑高度）。②东西向布置的，间距为 $24+0.2(H-30)$ 米（ H 为较高建筑的高度）。
5. 停车位：1200 个（含酒店）。以地下为主，需布置不少于 50 个地面车位。
6. 居住小区配套公建：6 班幼儿园（用地 2000 平方米；建筑 1600 平方米）；小区会所（建筑 3000 平方米）；社区综合服务用房（建筑 2000 平方米）。
7. 后退城市主干道红线大于 8 米，后退城市次干道和支路大于 5 米。

（四） 设计表达要求

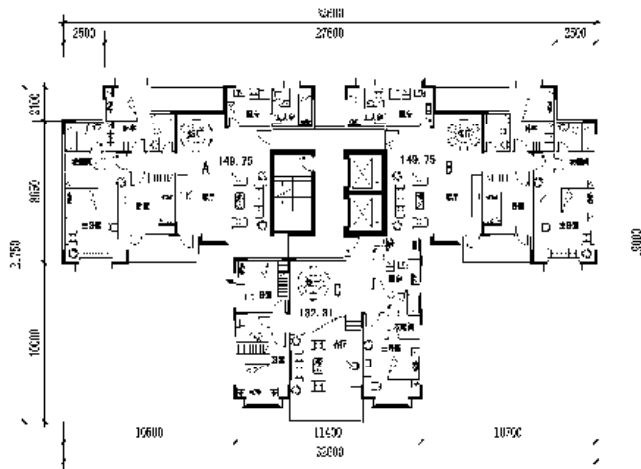
1. 总平面图 1: 1000。
2. 空间效果图不小于 A3 幅面。可以是轴测图等。
3. 表达构思的分析图。（自定）
4. 规划设计说明和经济技术指标。

（五） 附图（见第 2 页：基地；第 3-5 页：房型）



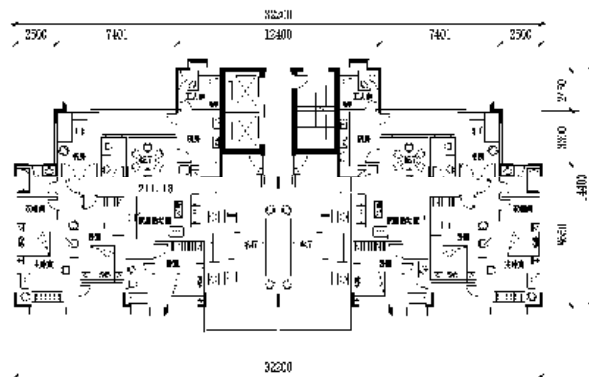
A型(3户)

标准层建筑面积
430平方米



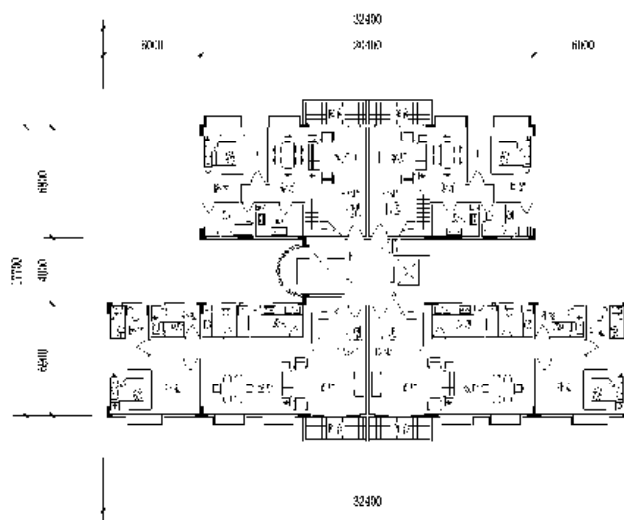
B型(2户)

标准层建筑面积
422平方米



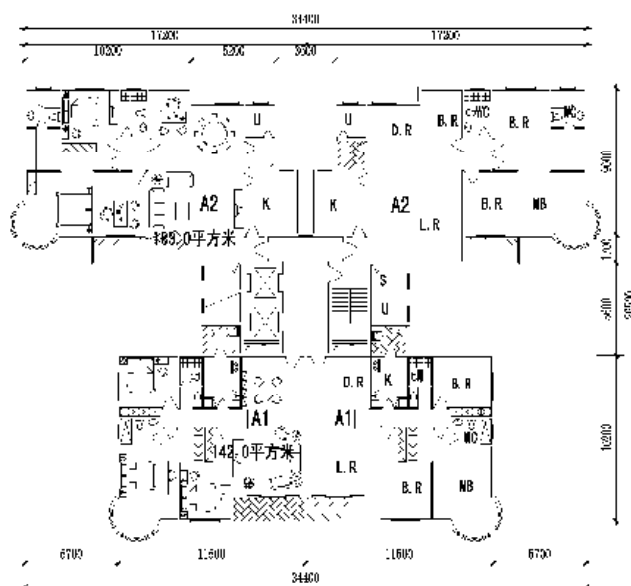
C型(4户)

标准层建筑面积
425M²



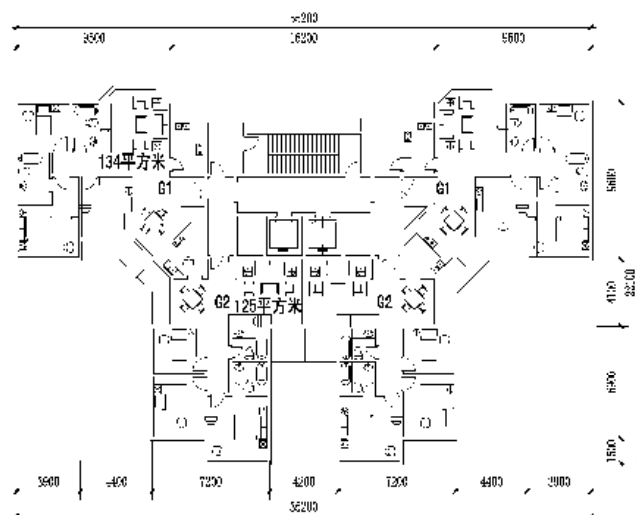
D型(4户)

标准层建筑面积
650.0平方米



E型(4户)

标准层建筑面积
518平方米



F型(2户)

标准层建筑面积
360平方米

