

房地产估价师城市规划基础知识辅导 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/274/2021_2022__E6_88_BF_E5_9C_B0_E4_BA_A7_E4_c67_274188.htm

第八章 城市规划基础知识

1、城市规划区包括市区、近郊区、因城建需要控制区

2、直辖市、省会市、100万人口以上市总体规划报国务院审批

3、城市规划实施控制分为通则式和判例式；我国城市规划实施控制属判例式

4、城市总体规划一般20年，近期5年

5、城市用地分10大类，46中类，73小类

6、居住用地分四类：一类以低层住宅为主；二类以多、中、高层住宅为主；三类住宅与工业用地混合；四类以简陋住宅为主

7、中小学、幼托用地应归入居住用地

8、工业用地分三类：一类无干扰和污染；二类有一定干扰和污染；三类有严重干扰和污染

9、建设用地分三类：一类用地适于修建；二类用地基本可修建；三类用地不适于修建

10、中观区位是影响城市土地等级和基准地价的主因

11、详细规划控制体系指标：

用地控制指标：用地性质、面积

环境容量控制指标：容积率、建筑密度（上限）、绿地率（下限）、人口容量

建筑形态控制指标：高度、间距、建筑红线后退距离（下限）

交通控制指标：交通出入口方位、停车位（下限）

12、城市干道合理间距

应600-1000米，干道间用地一般36-100公顷

13、住宅建筑经济与用地经济因素：层数、进深、长度、层高、平面系数

15、居住区车道宽 9米，居住小区道宽7米，组团级车道4米；小路3米

16、居住区人口规模35万人，1万-16000户；居住小区人口规模1.5万人，3千-5千户

17、居住区合理服务半径800-1000米，用地规模50-100公顷；居住小区级合理服务半径400-500米

18、

住宅平均层数=总建筑面积/基底总面积（层）建筑净密度=建筑基底总面积/住宅用地面积（%）建筑面积净密度=总建筑面积/住宅用地面积（m²/公顷）建筑面积毛密度=总建筑面积/居住用地面积（m²/公顷）人口净密度=规划总人口/住宅用地面积（人/公顷）人口毛密度=规划总人口/居住用地面积（人/公顷）100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 www.100test.com