

《城市规划基础知识》考前辅导讲义（四）PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/451/2021_2022__E3_80_8A_E5_9F_8E_E5_B8_82_E8_c61_451253.htm 第三节 城市详细规划

城市详细规划是以城市总体规划或分区规划为依据，对一定时期内城市局部地区的土地利用、空间环境和各项建设用地所作的具体安排。根据城市建设的阶段和工作需要，城市详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。城市详细规划的对象是城市中功能比较明确和地域空间相对完整的区域。按功能可以分为居住区、工业区和商贸区详细规划等。规划期内拟建设的城市用地都应编制控制性详细规划，规划地域范围一般应在100公顷以上。近期内拟建设的地区应编制修建性详细规划，地域范围一般应在3公顷以上。例题：城市详细规划，按功能可以分为()等。 a、居住区详细规划 b、工业区详细规划 c、农业区详细规划 d、商贸区详细规划 答案

：abd 一、控制性详细规划 1、控制性详细规划的作用 (1)控制性详细规划起着承上启下的作用在整个城市规划过程中，控制性详细规划的地位极其特殊。在它之上有城市总体规划和分区规划，在它之下有修建性详细规划。(2)控制性详细规划是城市规划管理的依据和城市建设的引导。控制性详细规划采用规划管理语言表述规划的原则和目标，成为规划管理的科学依据和城市建设的有效指导。同时，控制性详细规划自身的法律效力及其相应的规划法规，也使规划管理的权威性得到了充分保证。(3)控制性详细规划是城市政策的载体 控制性详细规划的编制和实施过程中都包含诸如城市产业结构、城市用地结构、城市人口空间分布、城市环境保护、鼓励

开发建设等各方面广泛的城市政策的内容。

2、 控制性详细规划的内容

控制性详细规划的主要任务是：以城市总体规划或分区规划为依据，详细规定建设用地的各项控制性指标和其他规划管理要求，强化城市规划的控制功能，并指导修建性详细规划的编制。控制性详细规划的内容有以下几点：

- (1) 确定规划范围内各类不同使用性质的用地面积与用地界线
- ；(2) 规定各地块土地使用、建筑容量、建筑形态、交通、配套设施及其他控制要求
- ；(3) 确定各级支路的红线位置，控制点坐标和标高
- ；(4) 根据规划容量，确定工程管线的走向、管径和工程设施的用地界线
- ；(5) 制定相应的土地使用及建筑管理规定
- ；(6) 控制性详细规划的用地是功能相对完整或地域比较独立的区域，规模一般在1平方公里。

例题（判断）：1控制性详细规划是城市规划管理的依据和城市建设的引导。（ ）

答案：对

2、 控制性详细规划不能指导修建性详细规划的编制。（ ）

答案：错

3、 控制性详细规划的控制体系

控制性详细规划的控制体系指标包括以下各项。

- (1) 用地控制指标：用地性质、用地面积、土地与建筑使用相容性。
- (2) 环境容量控制指标：容积率、建筑密度、绿地率、人口容量。
- (3) 建筑形态控制指标：建筑高度、建筑间距、建筑后退红线距离、沿路建筑高度、相邻地段的建筑规定。
- (4) 交通控制指标：交通出入口方位、停车位。
- (5) 城市设计引导及控制指标：对城市重要地段的地块，需对地块内建筑的形式、色彩、体量、风格提出设计要求。
- (6) 配套设施体系：生活服务设施布置，市政公用设施、交通设施和管理要求。

以上前五项属地块控制指标，可分为规定性指标和指导性指标两类。规定性指标是一旦确定下来，就必须严格遵照的指标；指导性指标则是参

照执行的指标。规定性指标一般包括以下各项。

- (1)用地性质：指规划用地的使用功能，或土地用途，可根据用地分类标准进行标注。
- (2)用地面积：规划地块划定的面积。
- (3)建筑密度：即规划地块内各类建筑基底占地面积与地块面积之比，通常以上限控制。
- (4)建筑控制高度：即由室外明沟面或散水坡面量至建筑物主体最高点的垂直距离。
- (5)建筑红线后退距离：即建筑相对于规划内道路红线后退的距离。通常以下限控制。
- (6)容积率：即规划地块内各类总建筑面积与地块面积之比，即： $\text{容积率} = \text{总建筑面积} / \text{土地面积}$ 。容积率可根据需要制定上限和下限。容积率的下限保证地块开发的效益，防止无效益或低效益开发造成的土地浪费。容积率上限防止过度开发带来的城市基础设施超负荷运行。容积率还可以根据建筑的用途不同分为全部建筑容积率、住宅建筑容积率、公共建筑容积率等。全部建筑容积率、住宅建筑容积率、公共建筑容积率等的分子分别对应全部建筑面积、住宅建筑面积和公共建筑面积等。同样上边的建筑密度也可以有全部建筑密度、住宅建筑密度和公共建筑密度等。
- (7)绿地率：规划地块内各类绿地面积的总和占规划地块面积的比率，即： $\text{绿地率} = \text{绿地面积} / \text{土地面积}$ 。绿地率通常以下限控制。
- (8)停车泊位及其他需要配置的公共设施。停车泊位指地块内应配置的停车车位数，通常按下限控制。

指导性指标一般包括以下各项。

- (1)人口容量：即规划地块内部每公顷用地的居住人口数，通常以上限控制。
- (2)建筑形式、体量、色彩、风格要求：对规划区重点地段的建筑形体和布局应进行特别控制。
- (3)其他环境要求。

4、控制性详细规划有关计算规则

- (1)建筑占地面积 建筑占地面积为建筑物的垂直投影面积，但不包括雨

篷、外挑阳台、檐口、连接两座建筑物的架空通道、玻璃拱顶下的天井、室外楼梯或坡道和街坊内连接建筑物之间的过街楼，以及仅一面有围护结构、面积不大于基地空地面积(即基地面积减建筑占地面积)10%的基地附属建筑面积。(2)总建筑面积 总建筑面积的计算办法照经委(82)经基设字58号《建筑面积计算规则》规定计算，但不包括雨篷、外挑阳台、檐口、连接两座建筑物的架空通道、玻璃拱顶下的天井、室外楼梯或坡道，以及仅一面有围护结构、面积不大于基地空地面积(即基地面积减建筑占地面积)10%的基地附属建筑面积。也不包括：地下室和楼板面不高于明沟1.5m的半地下室；开放供公共使用的地面敞空层，如该敞空层不作公共使用，则按一半面积计入总建筑面积，但该敞空层以后不准再行改造，改变使用性质；面积小于标准层面积百分之十的机房、水箱、瞭望用房的屋顶附属建筑物；此外，底层为杂物间和停车间的居住建筑，其底层面积按一半计入总建筑面积。(3)建筑高度 在核算建筑间距时，建筑高度按以下规定计算：平屋面算至女儿墙顶，无女儿墙算至檐口，面积小于标准层面积百分之十的屋顶附属建筑物高度不计；坡屋面坡度不大于35度时，高度算至檐口；大于35度者，屋脊线平行于相关建筑的算至屋脊线，垂直于相关建筑的算至山墙斜坡高度的中点。在核算建筑高度时，建筑高度按以下规定计算：平屋面算至女儿墙顶，无女儿墙者算至檐口；坡屋面当山墙平行于道路红线时，高度算至山墙斜坡的中点，当屋脊线平行于道路红线时，凡坡度不大于35度者，高度算至封檐墙顶，无封檐墙顶者算至檐口，坡度大于35度者高度算至屋脊。 例题（判断）：1、建筑密度也可以有全部建筑

密度、住宅建筑密度和公共建筑密度等。（ ）答案：对 2、
建筑密度等于规划地块内各类总建筑面积与地块面积之比。（
）答案：错 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