

城市规划法规辅导之城市、镇详细规划城市规划师考试 PDF
转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/536/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E8_A7_84_E5_c61_536318.htm 城市、镇详细规划编制详细规划是以城市总体规划、镇总体规划为依据，对一定时期内城镇局部地区的土地利用、空间环境和各项建设用地指标作出具体安排。详细规划分为控制性详细规划和修建性详细规划。其中，控制性详细规划是引导和控制城镇建设发展最直接的法定依据，是具体落实城市、镇总体规划各项战备部署、原则要求和规划内容的关键环节。制定控制性详细规划应当注意的问题包括：第一，要保证工作的及时、到位。城市、镇人民政府必须坚决按照法律规定的“先规划后建设”的重要原则，高度重视控制性详细规划的制定工作，保证控制性详细规划编制人力、财力的投入，高效、高质量地编制控制性详细规划，保证规划在城镇发展建设中的先导和统筹作用，切实做到以依法定程序批准的控制性详细规划指导土地的划拨、出让和开发建设，保证城镇建设健康有序进行。第二，要保证控制性详细规划在空间范围上的有效覆盖，根据各阶段城镇旧城改造和新区开发的重点，分片区、分阶段推进控制性详细规划的编制工作。要保证控制性详细规划超前覆盖到城镇发展所使用的每一块建设用地，注意优先开展近期建设规划涉及地块的规划编制工作；同时也应当注意，一方面实现规划的适度超前是必要的，另一方面由于法律对控制性详细规划的修改作出了十分严格的程序规定，如果过于简单地强调控制性详细规划的“全覆盖”，对远期发展的建设用地的控制性规定可能会出现针对性差而又不易修

改的问题。第三，要保证工作程序中|百考试题|每一个环节的深度要求。编制工作要在全面、深入研究和分析的基础上进行，要注意与近期建设规划、国民经济和社会发展规划相衔接，要深入理解和把握城市、镇总体规划的有关内容要求，深入分析和研究编制控制性详细规划的地块与城镇整体在环境、容量、景观、相邻关系等方面的协调，科学确定各项控制指标和建设要求，以科学的规划保证规划的权威性和严肃性。第四，要加强控制性详细规划制定和实施过程中的公众参与。《中华人民共和国物权法》（以下简称《物权法》）已于2007年10月1日开始实施，其中加强了对私人和集体产权的保护。控制性详细规划作为城镇政府直接调控城镇建设的公共政策，必须通过公示和公告，广泛征求各方意见，促进规划的实施，保证各利益团体的合法产权。第五，加强控制性详细规划对土地出让和开发建设的综合调控。必须明确：国有土地使用权的出让必须在控制性详细规划的指导下进行，没有经法定程序批准的控制性详细规划，该地块的国有土地使用权不得出让；国有土地使用权出让前，必须由城乡规划|百考试题|主管部门依据控制性详细规划提出规划设计条件，并纳入土地出让合同，否则土地出让合同无效；土地出让后的开发建设过程中，建设主体和任何部门，不经法定程序，不得随意修改规划设计条件中的任何控制指标。对于当前要进行建设的地区，应当编制修建性详细规划。修建性详细规划的主要任务是依据控制性详细规划确定的指标，编制具体的、操作性的规划，作为各项建筑和工程设施设计和施工的依据。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