

城市规划原理之控制性详细规划产生的背景城市规划师考试  
PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/537/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9F\\_8E\\_E5\\_B8\\_82\\_E8\\_A7\\_84\\_E5\\_c61\\_537533.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/537/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E8_A7_84_E5_c61_537533.htm) 控制性详细规划产生的背景

一、城市建设方面的要求 (一)土地使用制度改革提出新问题 土地由无偿使用变为有偿使用，要求规划与之相适应，应满足土地招投标出让的管理及技术要求。(二)建设方式与投资渠道变化带来新要求 1.土地的投资者由单一的城市政府变为国家、集体、个人及企业等多方，出现了投资渠道的多样化和利益主体的多元化。 2.投资者对城市的开发和建设各有不同|百考试题|的要求，城市开发建设的方式也多种多样，零星建设、无序建设和盲目建设等自行分散建设方式影响城市的合理布局和城市面貌的完整性。(三)城市经济、产业等结构的大调整所提出的新要求 产业结构的调整，必然引起城市土地配置和城市空间形态的变化。对此，城市规划应该加以积极的引导，并在方法、理念上做出相应的对策。

二、规划管理方面的要求 (一)土地管理的观念与方法的转变 1.控规根据区位的不同，采用不同的控制|百考试题|要求，合理确定土地价格； 2.在行政调节之外，要依靠经济、法律、技术并用的调节手段来实现城市规划的意图。(二)房地产开发的管理方式的转变 对土地的投放引入市场机制，采用投标的方式，由中标者进行开发，并对房地产开发活动采取来自政府有效的规划干预，形成了对房地产开发的支持、引导、制约并用的管理模式。

三、新形势下对规划设计工作的要求 (一)城市规划要适应规划管理工作的要求 市场经济条件下的规划管理工作，不仅比计划经济时工作量大，而且更艰巨复杂，

对规划决策的科学性和管理的效率提出了更高的要求。包括用地控制指标、环境容量控制指标、建筑形态控制指标、交通控制内容、城市设计引导及控制要求、配套设施体制等控制要求。为城市每一块土地租让提供招议标底条件与管理准则，并有利于对修建性详细规划的管理，为具体建设项目提供规划设计条件，可以较好地满足新形势下规划管理的要求。

(二)要求规划具有弹性 首先对土地进行地块的划分，对不同地块提出了详细的开发控制指标 同时提供了一种弹性范围，比如规划地区用地性质的兼容性及相互替代、用地控制指标的变化幅度等

(三)要求下一层次规划符合总体规划的意图 控制性详细规划作为总体规划和修建性详细规划两者之间有效的过渡与衔接，起到深化前者和控制后者的作用，确保规划体系的完善和连续。

(四)要求具体体现城市设计构想 对区域的建筑形象进行控制，以便取得地段整体协调的效果，并能有效地指导修建性详细规划的编制。

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](http://www.100test.com)