

2011土地估价师管理基础与法规辅导29 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/645/2021\\_2022\\_2011\\_E5\\_9C\\_9F\\_E5\\_9C\\_B0\\_c51\\_645231.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/645/2021_2022_2011_E5_9C_9F_E5_9C_B0_c51_645231.htm)

土地利用详细规划（熟悉）1、土地利用详细规划的概念 土地利用详细规划是在总体规划或土地利用专项规划的控制和指导下，直接对某一地段或某一土地使用单位的土地利用及其配套设施作出具体的安排，它是土地利用总体规划或土地利用专项规划的深入和细化。如农场土地利用规划、林场土地利用规划、村庄用地规划等。

2、土地利用详细规划的类型 从土地利用详细规划的作用来看，有两种类型，即控制性土地利用详细规划和开发性土地利用详细规划。（1）控制性土地利用详细规划是地方政府为规范和控制土地使用者的微观土地利用行为而编制的规划，它详细规定了各类土地的使用范围、使用界线、使用强度、利用要求、限制条件等。根据我国目前的土地使用情况，控制性土地利用详细规划主要有以下类型： 城市（镇）土地利用规划 在一定面积土地上形成的附着于其上的人口、产业集聚和城市社会支持系统，产生了城市土地功能的集中与多样性。许多用地功能彼此之间往往是互相依存、渗透，有时又是互相消长和制约的。因此，城市土地利用规划就是要代表社会整体利益和长远利益，统一协调城市千千万万个分散的土地利用活动，避免各种建设活动的互相干扰，消除土地利用的负面外部性影响。城市土地利用控制性规划的主要内容就是合理地确定城市用地的总体布局与功能分区，规定各地段各种用途的具体用地范围、用地强度、用地要求和用地限制。 城市土地利用规划在世界许多国家都是城市规划中

相对完整和相对独立的一种规划，如日本的城市规划是区分为城市土地利用规划、城市设施规划和市街开发规划三部分的。我国目前对城市土地利用规划并无具体的单行法规进行界定，各城市也没有在城市规划中编制独立的城市土地利用规划。但从《城市规划法》中对城市规划内容的规定和城市规划编制的实践中可以看出，城市土地利用规划是城市规划最主要的内容。《城市规划法》第十九条规定的城市总体规划的内容共有六项，其中第三项主要是用地规划，第四项中河湖、绿地系统属于用地规划，综合交通体系也有较大部分与用地规划相关，第五项即专业规划，也有相当一部分需要安排用地。而第一、二、六三项内容，即城市的性质、发展目标与发展规模，城市主要建设标准与定额标准，近期建设规划，既有指导用地的原则，也有一部分是对用地的直接安排。具体指导城市用地的规划主要是通过详细规划体现的，如《城市规划法》第二十条规定，城市详细规划应当包括：规划地段各项建设的具体用地范围、建筑密度和高度限制、总平面布置、工程管线综合规划和竖向规划。可见城市详细规划的内容大都是用地规划。由此可以看出，尽管我国没有明文规定单独编制城市土地利用规划，但其内容基本都已包含在现行的城市规划之中。从长远的观点来看，城市土地利用规划应当成为相对完整独立的部分，以便土地利用规划在城市规划中的基础地位，更有利于对城市土地利用进行全面合理的控制和引导。

**乡村土地利用规划** 乡村土地利用规划是在城市（镇）以外的广大农村地域进行的，乡村土地以农业用地为主，兼有一定的村庄居民点用地、工业小区用地、交通水利设施用地、生态保护用地等。与城市（镇）土地不同

，乡村土地主要由农业生产用地构成，它侧重于利用土地的生产功能。土地的利用方式受制于土地的适宜性。乡村土地利用规划的主要内容就是合理地安排各类用地，在总体规划的基础上，详细编定各地块的具体用途，并对各类用地的要求，限制条件等作出具体规定，以便能够为土地用途管制提供依据。控制性的乡村土地利用详细规划的重点应是保护农地，尤其是保护基本农田。乡村土地类型多样，各种用地要求不尽一致，因此，乡村土地利用规划可进一步细化为耕作田区规划、村庄用地内部规划、果园内部规划、养殖场内部规划、茶园内部规划等。（2）开发性土地利用详细规划则是为了指导某一地段、地块或某一土地使用单位的土地如何开发利用而进行的具体规划。土地利用规划实施与管理的途径土地利用规划的实施与管理涉及到社会、政治、经济、自然等多方面的因素，必须综合运用法律的、行政的、经济的、技术的手段，才能取得预期效果。（1）编制与实施土地利用计划。土地利用计划是土地利用规划的具体安排，是实施规划的最重要的行政手段之一。在研究编制土地利用计划科学性和合理性的基础上，必须强化计划的检查与管理工作，以保证各项用地按规划方案得以有效执行。（2）建立实施规划的领导责任制。各级政府应当把土地利用规划纳入国民经济和社会发展规划，实行政府领导任期目标责任制，并将规划执行情况作为考核土地管理部门主要领导工作业绩的一项重要指标。层层订立实施规划的领导责任制度可以促进土地利用规划落到实处。（3）实行规划公告制度。地方各级土地利用规划经批准后，要有组织地做好规划的宣传、发布工作，特别要重视做好乡镇土地利用规划的公告工作。规

划公告可采用在报纸上公布、张贴布告和设立公告牌等方式。有条件的地方应尽可能采用设立公告牌的方式，以便起到长期宣传和警示的作用。（4）建立建设项目用地的规划审查制度。建设项目可行性研究论证阶段，必须经土地管理部门预审。凡不符合土地利用规划、未通过用地预审的建设项目，其用地申请不予受理。对农用地转用、征用和补充耕地方案以及建设项目的验收等各个环节都应进行规划的审核，以确保规划的有效实施。（5）加强对城市和村镇规划中建设用地规模的审核。建设项目可行性研究论证阶段，必须经土地管理部门预审。凡不符合土地利用规划、未通过用地预审的建设项目，其用地申请不予受理。对农用地转用、征用和补充耕地方案以及建设项目的验收等各个环节都应进行规划的审核，以确保规划的有效实施。（6）严格土地利用规划的修改（7）强化土地利用规划实施的监察管理来源：考试大 相关推荐：#0000ff>2011土地估价师管理基础与法规辅导26 #0000ff>2011土地估价师管理基础与法规辅导27 #0000ff>2011土地估价师管理基础与法规辅导28 #0000ff>2011土地估价师管理基础与法规辅导30##ff0000>#000000> 欢迎访问#0000ff>百考试题土地估价师考试网》》》查看考试资料和试题 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)