

控制性详细规划的控制指标城市规划师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/646/2021_2022__E6_8E_A7_E5_88_B6_E6_80_A7_E8_c61_646538.htm

控制性详细规划的核心是定性、定量、定位和定界，因此，建立定性、定量的指标体系是控制性详细规划的关键。目前进行的有关控制性详细规划研究与实践，都把控制性详细规划的控制指标的确立放在重要的地位。

1、控制指标的内容构成

(1) 地块划分 控制性详细规划的规划范围，应从城市的一个完整地域结构出发，其第一步是根据建设用地的区位、土地使用性质、土地出让和房地产开发的要求，综合空间环境结构设想及开发的可行性，划分基本地块，编排地块号码。在此基础上，确定各地块的用地面积和各项控制指标。一般规定最小地块面积和宽度、深度，防止过小尺度的开发活动。地块边界线要具备可识别性。地块大小与用地特点有关，用地集中、性质单一的，地块可大一点，用地零碎分散，地块要小一点。地块的大小还与开发建设的方式有关，统一开发，地块划分可大一点，多渠道开发的用地，地块划分小一点。一般而言划分地块应注意以下几点：

- 旧城区和沿街地段分块宜小，新建居住区分块宜大；
- 至少与一条道路相邻；
- 用地性质尽量单纯；
- 同类用地控制要求大致相同；
- 保护地段单独划出。

(2) 土地使用性质及兼容范围 把城市规划师站点加入收藏夹 确定城市土地使用性质，一般参照《中华人民共和国城市用地分类标准》(GBJ137-90)将土地划分至小类。具体的类别划分与所在城市的规模、城市特征、所处区位等有关。一般的规律是大城市分类多、小城市分类少；老城区分

类多、新开发区分类少；中心区分类多、边缘区分类少等等。由于国标制定较早，有些分类已不适应使用要求，可结合实际要求研究控制性详细规划的用地分类，对它进行补充和发展。土地的分类还应考虑土地使用性质的兼容，即以某一类土地使用性质为主，兼容其它性质，如在居住用地（R）中，可兼容小型的办公用地（C）。近年来在实践中出现了一些新的土地使用功能概念，以混合土地使用最为常见，它以某一类土地使用性质为主，与其它性质的土地相混合，如商住用地（C2/R）等。确定适量的土地使用兼容范围是控制性详细规划中的一项重要内容。对建设用地的使用性质规定过死或弹性过大，均可能导致城市规划与城市社会、经济发展的不协调，不能适应城市发展的可变性和多样性。合理的兼容规定既体现规划的弹性，为建设发展和管理实施留有余地，同时又保证城市的有机、有序地发展。

（3）土地使用强度

容积率：也称建筑面积密度或楼板面积率（Floor Area Ratio，缩写FAR），即规划地块内各类建筑总面积与地块面积之比。容积率反映了整个建筑物的体量，构成了土地使用强度的最主要因素，因此对容积率的控制为土地管理的最重要的内容之一。

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，用百分率表示。建筑密度的大小与环境质量有着密切的关系。

人口密度：即规划地块内部每公顷用地的居住人口数。控制性详细规划应对规划地区的人口の上、下限均作控制。

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。一般有两种控制方式，一是绝对高度控制，如规定在一定的区域内新建筑物不准超过某一标志性建筑物；二是相对高度控制，如纽

约的“日照后退曲线法”和“遮天率曲面法”，以及香港、台湾通过建筑高度与街道宽度的关系来控制。百考试题 - 全国最大教育类网站(100test.com)来源：www.examda.com

建筑后退：包括后退红线和后退建筑基地界限。建筑后退红线即建筑最外边线后退道路红线的距离，应根据建筑使用性质和所面临的道路等级而定。当建设用地划分较小，其间又没有道路分隔时，应根据具体情况，提出后退建设用地边界的要求，一般至少应满足消防通道的要求。

(4) 道路及其设施 此项控制内容一般包括支路及以上道路的红线位置、断面、坡度、重要控制点坐标和标高等的确定；对社会停车场（库）、配建停车场（库）进行定位、定量和定界的控制；允许设置机动车和行人出入口的方向和位置的控制。

(5) 城市环境景观 这方面控制较多地运用绿地面积、绿地率、绿化覆盖率等指标。绿地率指规划地块内各类绿地面积的总和占规划地块面积的比率。此项控制的目的是为了保证集中绿地面积，推动多种形式的绿化。此外，还可以对其它设施提出控制要求。其它设施包括：居住区服务设施（中小学、托幼、居住区级公建），环卫设施（垃圾转运站、公共厕所），电力设施（配电站，配电所），电信设施（电话局、邮政局），燃气设施（煤气调压站）等。对一些特殊的地区，还可增加一些控制指标。如工业区的烟雾、噪声、粉尘、异味等控制要求。

2、控制指标的确定来源：考试大来源：www.100test.com

(1) 确定的原则 控制性详细规划控制指标的确定必须依据规划用地的区位及环境条件，注重提高土地使用的效率，综合平衡经济、社会和环境效益，具体应遵循以下原则：
符合国家、省、市各级规划与建设相关法规的要求。符合总体规划、

分区规划的控制要求。 综合考虑城市整体或地区全局的情况，力求总体平衡。 力求优化城市用地结构 控制要求要体现不同对象的特点。 www.Examda.CoM 考试就到百考试题库来源：www.100test.com 来源：考试大 充分考虑土地价值及开发的经济效益。（2）控制指标的确定 确定控制指标通常有以下几种方法： 环境容量推算法：根据现状居住条件、道路交通设施、市政设施、公共服务设施等，预测规划期末的容量，据此确定各项指标。该方法比较严谨，但涉及面广、参数众多，资料的收集和整理也相当复杂。 人口推算法：根据城市总体或分区规划提出的人口和用地的要求，以规划期限内的人均居住用地与建筑面积来计算。百考试题论坛来源：考试大的美女编辑们来源：考试大 典型实验法：选择有代表性的地块，甚至是全部规划地区，进行实验性的形态空间规划，由此反算出各项指标。这种方法简单易行，是目前采用较多的方法。 经验推算法：根据以往旧城和新区开发的经验，归纳出所需指标的数值。 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