

我国控制性详细规划的立法城市规划师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/647/2021_2022__E6_88_91_E5_9B_BD_E6_8E_A7_E5_c61_647622.htm (1) 国内控制性详细

规划立法的现状 目前我国控制性详细规划属于规划部门编制的技术文件，其审批也是由各城市人民政府进行，尚达不到法律条文中的地位。这样，在管理中就不可避免地迫于各种压力而进行不断调整。许多城市开始在控制性详细规划的基础上制定《土地使用与建筑管理技术规定》，并在《城市规划条例》中确定其在城市规划编制体系中的地位。上海市在规划管理实践中，对各时期各类用地实际建设容量作了抽样调查，结合控制性详细规划的实施，就用地分类、建筑面积密度、建筑密度、沿街建筑高度、建筑间距等控制指标进行了初步研究，尝试把控制性详细规划的技术文件转化成地方法规，并相应编制《城市规划条例》，明确控制性详细规划编制的地位与作用。1983年编拟了《上海市土地使用管理规定（草案）》，并在重点地区、重点项目的规划管理中试行，取得了一定效果。目前我国不少大城市都有《土地使用与建筑管理技术规定》，其中较完备的有北京、上海、广州、厦门、南京、天津等地的技术规定，其内容大体都包括以下几方面： 总则 建设用地分类和适建范围来源：考试大 建筑容量控制指标 建筑间距 建筑物退让 建筑物高度控制

绿地控制 特别地区的补充规定 附则 (2) 我国控制性详细规划的立法要求 加强控制性详细规划的法律支撑 国家的《城市规划法》应当规定控制性详细规划编制、审批、变更的程序与权限，规划编制、管理与监督的体制，明确解决

争议的仲裁机构，公众参与的方式，赋予控制性详细规划以明确的法律地位。

加强控制性详细规划的体制支撑 规划的公众参与。市场经济条件下，利益主体呈多元化，要使决策能够得到最广泛的支持，就必须实现公开决策、民主决策。只有公众参与，才能体现社会公平。公众参与包括规划制定前的公开告示征求意见，规划执行过程中的听证和不同意见的仲裁等。

规划工作的体制。 必须处理好规划管理、规划制定和规划监督三者的关系。规划管理是规划的执行机构，一般是规划局，它的职权是法定的，其职责是依法行政。规划的制定是个立法过程，首先由政府组织规划的编制，这是政府行为，一般是由规划设计院承担，然后经过法定程序审批后才有一定的法律效力。

增强控制性详细规划的技术支撑 规划是对城市未来较长时间发展的控制与预测，城市发展有较多的不可预测的因素，规划应有一定的弹性，而法律具有严肃性和确定性。控制性详细规划的控制指标既有控制性指标，又有指导性指标，指导性指标由于有一定的不确定性，不宜立法。控制性指标用地性质，停车泊位及其他需要配置的公共设施也有一定的兼容性和弹性，也不宜严格立法。因此，提高技术人员的专业水平，针对不同地段，不同情况，制定切实可行的规划，立法后才有严肃性。

百考试题 - 全国最大教育类网站(100test.com)

完善控制性详细规划的程序支撑 控制性详细规划之所以经常迫于压力被修改，其关键在于没有构成一定的立法程序，用较为严格的修订程序来限制政府官员，开发商以及其他相关人员。应通过立法构架、咨询范围、公众参与、审定修订等过程给予政府官员、规划委员会、规划局、公众不同的权力，使之相互制约，相互依存。

(3) 我国控制性详细规划阶段的立法构建 采取“法规 + 控制性详细规划”的综合控制方式 通则式的开发控制具有透明和确定的优点，但在灵活性和适应性方面较为欠缺。判例式的开发控制具有灵活性和针对性，但也难免会存在不透明和不确定的问题。由于通则式和判例式的开发控制各有利弊，建议我国采用综合控制型即“法规 + 控制性详细规划”的综合方式。

在城市规划条例中明确控制性详细规划的法律地位及编制审批修改和公众参与的方式 根据《城市规划法》和《规划编制办法》，由各地方立法机关制定《城市规划条例》，在《城市规划条例》中赋予控制性详细规划以确定的法律地位，并通过人大审批立法，用法律形式肯定下来，转化为地方法规。如《深圳市城市规划条例》第十一条规定：“城市规划编制分为全市总体规划、次区域规划、分区规划、法定图则、详细蓝图五个阶段。”，确立了以法定图则为核心的深圳城市规划新体系。在《城市规划条例》中明确控制性详细规划的审批、变更的权限，明确争议的仲裁机构，成立规划委员会负责城市总体规划以及各专项规划的审定；成立上诉委员会听取各方面的意见，协调不同利益主体的关系，接受不同利益主体的上诉；由规划局负责方案的实施与城市规划的日常管理；确定公众参与的方式，包括规划制定前的公开告示征求意见，规划执行过程中的听证和不同意见的仲裁等等。

百考试题 - 全国最大教育类网站(100test.com) 制定城市规划建设管理技术规定作为地方法规指导控制性详细规划的编制 编制《城市规划建设管理技术规定》，通过法律程序确认其技术条款的法律效力。技术条款中必须严格立法的内容主要有：土地使用性质及其相容性；土地开发强度，

主要为容积率与绿地率指标；道路交通组织；城市公益性基础设施与生活配套设施的安排。借鉴美国区划的技术，给予规划一定的弹性，制定“发展权转让”条例和“奖励”条例。借鉴英国的《特别开发规则》，界定特别开发地区（市中心区、生态敏感地区）由特定机构来管理，给予特定的开发控制条款。

法定图则与工作图则相互支撑 控制规划的任务是：在总体规划的基础上，对城市土地使用性质、人口分布、公共设施和基础设施的配置、土地开发强度、环境要求等作出具体安排，提出建筑适建规定。根据不同城市的规模，图纸比例可在1/5000与1/2000之间。法定图则在控制规划基础上根据地方法规的规定编制，具有相当于地方法规的法律效力，是控制规划的法律表现形式，控制规划的演绎和转化。法定图则应当明确而肯定地表明用地的使用性质和各类用地的使用强度，以保证各类土地内部的互补性和相邻土地的相容性；保证基础性、公益性用地不被侵占，其他用地适应市场机制；保证城市合理的容量。法定图则可以分片进行，先做成草案公布，广泛征求意见，同时开始试行，经修改后批准施行。法定图则是规划管理的基本依据，实施规划意图的主要手段，是规划编制、规划立法和规划实施管理三者的结合点。控制规划由于其图纸、文字繁多，其图纸和解释性说明本身并不能直接成为法定图则，而只宜作为技术文件，成为法定图则的说明和技术支撑（注：深圳的法定图则定位于控制性详细规划层面，而这里的法定图则则定位于控制规划即相当于分区规划的层面，适用于一般大城市；对于小城市而言，可以直接在控制性详细规划的基础上提炼成法定图则）。法定图则是对城市发展进行管理的最基本、也最重要的

法规性文件，应由有关的地方法规规定其法律地位、作用和审批、修改等程序，确保其法律效力的严肃性。控制性详细规划是对各个地块的使用性质、建筑容量、工程管线和各项控制指标的详细规定，为规划管理提供更为具体的技术支撑。图纸比例不小于1/2000，控制性详细规划应成为规划实施管理的工作图则。工作图则是规划管理部门日常进行规划实施管理的工作依据，是法定图则的细化、补充和技术支撑。工作图则就是经过规定程序审批的控制性详细规划的图纸和文本。工作图则的土地分类可以是“国标”的小类。工作图则是一种城市规划实施管理导则。用法定图则把必须管的管住；而工作图则是在遵守法定图则的前提下，给行政管理以适当的灵活性，既便于操作，又可通过行政管理弥补法定图则之不足。控制规划由人民政府规划行政主管部门组织编制，报同级人民政府审批；法定图则由人民政府规划行政主管部门组织编制，报同级人大常委会或其授权的机构审批。市域内其他城镇的控制规划除另有规定者外，由市规划行政主管部门或县级人民政府组织编制，报同级人民政府审批；法定图则报市人民政府审批。变更按原审批程序报批。控制性详细规划的成果工作图则由市规划行政主管部门或县级人民政府组织编制并审批，报法定图则的审批机构备案。但控制性详细规划必须根据控制规划编制，工作图则不得与法定图则抵触。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