

建设用地规划的介绍 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/262/2021\\_2022\\_\\_E5\\_BB\\_BA\\_E8\\_AE\\_BE\\_E7\\_94\\_A8\\_E5\\_c61\\_262448.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/262/2021_2022__E5_BB_BA_E8_AE_BE_E7_94_A8_E5_c61_262448.htm)

建设用地规划管理的概念 建设用地规划管理就是“根据城市规划法规和批准的城市规划，对城市规划区内建设项目用地的选址、定点和范围的规定，总平面审查，核发建设用地许可证等各项管理工作的总称”。“建设用地规划许可证是经城市规划行政主管部门依法确认其建设项目位置和用地范围的法律凭证”。

建设用地规划管理的意义 建设用地规划管理是城市规划管理的重要组成部分，对建设用地实行严格的规划控制是城市规划实施的基本保证，是建设项目选址的规划管理的继续。根据《城市规划法》规定，任何单位和个人需要使用城市规划区内的土地进行建设，经城市规划行政主管部门审查批准，发给建设用地规划许可证的用地，就称之为建设用地。城市规划行政主管部门对城市规划区内的建设用地实行统一的规划管理。建设用地包括规划的建设用地、正开发的建设用地和已经使用的建设用地。根据中华人民共和国国家标准《城市用地分类与规划建设用标准》的规定，城市建设用地包括城市用地分类中的居住用地、公共设施用地、工业用地、仓储用地、对外交通用地、道路广场用地、市政公用设施用地、绿化用地和特殊用地等九大类用地。

建设用地规划管理的目的和任务

- 1、控制各项建设合理地使用城市规划区内的土地，保障城市规划的实施。
- 2、节约建设用地，促进城市建设和农业的协调发展。
- 3、综合协调建设用地的有关矛盾和相关方面的要求环境的综合效益。
- 4、不断完善、深化城市规

划。建设用地规划管理的内容 1、控制土地使用性质和控制土地使用强度；2、确定建设用地范围；3、调整城市用地布局；4、核定土地使用其他规划管理要求。建设用地规划管理的依据 建设用地规划管理作为建设项目选址的后续管理过程，建设项目选址规划管理的依据和结果是其管理的依据。计划部门批准的建设项目可行性研究报告等计划文件也是建设用地规划管理的重要依据。建设用地规划管理的程序及操作要求 根据《城市规划法》第三十一条规定，在城市规划区内进行建设需要申请用地的，必须持国家批准建设项目的有关文件，向城市规划行政主管部门申请定点。城市规划行政主管部门依据城市规划按照下列程序进行审核：1、认定建设用地定点申请：建设用地单位向城市规划行政主管部门提出定点申请，城市规划行政主管部门要严格审查建设项目有关文件，如设计任务书(可行性研究报告)、批准投资文件、城市规划行政主管部门核发的选址意见书等，如果符合受理申请条件和要求，则予以受理，否则不予受理。受理后填定建设用地定点申请表。2、根据需要征求有关部门意见：建设项目用地，必然要涉及周围不少单位，要发生业务联系、协作关系、生活联系、邻里关系等，还会产生各种矛盾和互相干扰或影响，因此，城市规划行政主管部门应根据该建设项目用地的性质、规模、发展情况，决定向哪些部门、单位征询意见。如污染较严重的，要征求环保部门的意见；易燃易爆的，要征求公安消防部门的意见；需要征用土地的，则需要征询土地管理部门的意见等。填好建设用地征询意见表。3、核定建设用地位置和界线：根据城市规划要求和征询有关部门、单位意见的情况，城市规划行政主管部门对建设

用地单位提出的用地申请的位置和界线进行核定，初步划出该建设项目用地地址和红线范围。

4、提供规划设计条件：建设用地位置和红线范围初步拟定后，城市规划行政主管部门应当向建设用地单位提供规划设计条件，以便为进行该建设项目总平面规划设计提供依据。

5、审查建设用地总平面布置：建设用地单位根据规划设计条件通知书的要求进行建设项目总平面布置(一般委托规划设计单位提出总平面布置图)，然后交城市规划行政管理部门审查。主要审查其用地性质、规模和布局方式、运输方式是否符合规划要求，建筑与工程设施的布置是否合理用地、节约用地和符合规划设计条件通知书所规定的要求。

6、核发建设用地规划许可证：经有关领导审查批准后，城市规划行政主管部门正式确定该建设用地的位置、面积和界限，核发建设用地规划许可证。

7、建设用地单位取得城市规划行政主管部门核发的建设用地规划许可证后才能到土地管理部门办理建设用地征用划拨手续。

规划设计条件的主要内容

- 1、该建设用地的现状地形图，根据建设项目性质和所处位置提出拟征用土地范围或划拨用地范围，即用地红线。
- 2、综合向各有关部门征询的意见后提出的城市规划行政主管部门的综合性意见。
- 3、该建设用地的外部限制条件，包括山、水地形和四邻的建设情况及空间环境要求等。
- 4、提出城市规划确定的道路红线位置、路幅及其规划要求等。
- 5、提出规划设计要点，包括净空控制、绿地、排水方向、人防、防洪、建筑密度、容积率等要求。
- 6、对于综合开发地区，还应当提出公用设施、市政设施以及公共服务设施的配套
- 7、其他方面的要求，如需要代征一部分市政设施的用地等要求。

建设用地规划批后管理 城

市建设用地规划管理的批后监督、检查工作包括建设征用划拨土地的复核，用地情况监督检查和违章用地的检查处理等。

(1)用地复核：在征用划拨土地的过程中地进行验证。

(2)用地检查：建设用地单位在使用土地的过程中，城市规划行政主管部门根据规划要求应进行监督、检查工作；随时发现问题，解决问题，杜绝违章占地情况。

(3)违章处理：凡是未领得建设用地许可证的建设用地，未领得临时建设用地许可证的临时用地，擅自变更核准的位置，扩大用地范围的建设用地和临时用地，擅自转让、交换、买卖、租赁或变相非法买卖租赁的建设用地和临时用地，改变使用性质和逾期不交回的临时用地等，都属于违章占地。城市规划行政主管部门发现违章占地行为，都要发出违章占地通知书，责令其停止使用土地，进行违章登记，并负责进行违章占地处理。违章占地处理，包括没收土地、拆除地上地下设置物、罚款和行政处分等。

提交要件 建设项目用地规划许可证申请表、建设项目可研报告或设计任务的批复、建设单位的书面用地申请、建设项目选址意见书要求征得的相关部门意见、选址阶段要求做出的规划设计总平面图、地形图2份（1：500或1：1000）

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)