

2008城市规划师实务实例分析城市规划师考试 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/525/2021\\_2022\\_2008\\_E5\\_9F\\_8E\\_E5\\_B8\\_82\\_c61\\_525195.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/525/2021_2022_2008_E5_9F_8E_E5_B8_82_c61_525195.htm)

实例一 某企业位于市中心重点地区，占地面积24500平方米，由于企业效益不好，打算利用区位优势，将一部分多余的工厂用地出让，建设住宅。经与房地产开发商洽谈达成协议，由房地产开发商向市规划行政主管部门申请建设住宅。规划行政主管部门经核实城市总体规划和控制性详细规划，该用地使用性质规划为公共设施用地。市规划行政主管部门经现场调研，并分析了周围建设情况和各种条件，认为可以改变用地性质，向市政府作了请示，经市政府批准后核发了“两证一书”。评析：市规划行政主管部门根据城市总体规划和控制性详细规划，在现场调研后并作了分析，根据该用地所处具体位置和具体条件认为可以改变用地性质。由于该用地“位于市中心重点地区”，根据规划法的规定，重点地区控制性详细规划是由市政府审批的，要调整必须经过市政府的批准，才能改变用地性质。因此，市规划行政主管部门审批程序合法又合理，在报经市政府批准的情况下，核发了“两证一书”，这是正确的，不是多余之举。

实例二 某区属企业位于工业区内，占地8400平方米，由于设施老化，产品落后，最终破产倒闭。区政府想利用原厂区土地开发住宅，并将获得的资金安置下岗职工，经向市规划行政主管部门申请，被驳回，理由是该用地在城市总体规划的控制性详细规划中为工业用地，不能改变用地性质。评析：市规划行政主管部门的做法是对的。因为市规划行政主管部门考虑到这个企业位于工业区内部，

如果建设住宅，将带来一系列问题，如子女上学、购物、文化娱乐等，另外，周围的工厂企业产生的废气、粉尘、噪声等将对居民产生不良影响，因此不能开发建设住宅。但是，城市规划行政主管部门可根据具体情况建议区政府采取土地置换的办法，将位于居住区内的某些工业企业搬迁到这里，然后开发建设位于居民区内已腾出的用地，利用这方面的资金安置下岗职工。这样做，可以收各得其所的效果。

**实例三** 某中学有两个校址，一处位于城市中心区，占地4000平方米。另一处位于中心区外围，占地8000平方米。根据国家规范，两处均不满足中、小学用地标准。因此，教育部门拟对两处用地进行合并，向城市规划行政主管部门提出申请，并经市政府批准，将位于城市中心区的土地出让，开发公共设施项目，用置换来的资金在中心区外围校址旁边征用一块用地，建设一座标准中学。

**评析：**将位于城市中心区的校址用地改变使用性质，不仅是合理的，而且应该予以积极支持。因为根据规划法的要求，市政府可以根据城市经济、社会发展状况，对城市建设用地进行调整。一个中学有两处校址，且规模都不符合标准是不合理的。市政府应该对不合理的用地进行调整。使城市功能更加合理。

**实例四** 某市中心区北部有一工厂位于主干道安平北路东侧，共有用地4.5ha。由于城市建设的发展，该厂周围多已建成居民区，沿安平北路两侧也已成为商业、办公区，该厂成了污染扰民企业。但因该产品有特色，销路很好，经济效益颇佳，不能停产。按照该厂主管部门的意见和城市控制性详细规划的要求，拟将该厂搬迁并出让原址，所获资金用于搬迁。出让后原址2.0ha改为商业、办公用地，1.8ha改为公寓用地，原家属宿舍约占地0.7ha保留。

评析：这是将原工业用地改变使用性质的规划选址管理问题。按照建设用地性质变更程序，其审批手续应按规定办理：

- 1.厂方申请改变用地性质。厂方应持上级主管部门同意其改变厂址用地性质、出让厂址和搬迁的文件，向城市规划行政主管部门提出改变用地性质和搬迁的申请。
- 2.城市规划行政主管部门审核。城市规划行政主管部门根据已批准的控制性详细规划和有关法律、法规的规定进行审核。由于该工厂位于市中心区。城市规划行政主管部门应将审核同意的意见报请市政府批准。然后向厂方发出建设项目选址意见书。
- 3.城市规划行政主管部门提出规划设计条件。城市规划行政主管部门在发出选址意见书的同时，根据该地区的具体情况和有关技术要求、技术标准，向该厂提出各个地块的规划设计条件。
- 4.受让方和厂方申请立项。厂方持城市规划行政主管部门批准文件、与受让方的协议，向计划部门申请项目建议书。
- 5.办理土地出让手续。厂方持城市规划行政主管部门、市计划部门批准文件和与受让方的用地出让协议，向土地部门办理用地出让手续，取得国有土地使用权有偿出让合同。该合同必须包含城市规划行政主管部门提出的各地块的规划设计条件。
- 6.受让方申请建设用地规划许可证。受让方持计划部门批准文件、土地出让合同和地形图等有关资料，向城市规划行政主管部门申请建设用地规划许可证。如受让方为多家应分别办理。
- 7.受让方继续办理有关建设的各项手续。受让方在原址如何建设，将由受让方依据城市规划行政主管部门提出的规划设计条件，向城市规划行政主管部门报送建设方案、施工图和申请建设工程规划许可证等项手续。
- 8.城市规划行政主管部门审核建设方案。城市规划行政主管部门考

考虑到该地区位于市中心，对受让方的建设方案在审核过程中除依照《^百考试题》照规划设计条件外，还将邀请一些专家进行评审，根据评审意见提出修改意见。在没有了其他问题后，核发建设工程规划许可证。

实例五 某市市区总体规划方案规定，市区东北部有一绿化隔离地区，面积约400ha。为使该隔离地区近期实施绿化，市政府采取鼓励政策，如在该地区已实施绿化面积达30%之后，可以利用2%用地开发经营不影响绿化的低层建设项目，并在开发建设的同时将该地区全部绿化。为此乡政府依据市政府的政策向城市规划行政主管部门提出申请，在该用地内建设3万平方米的二层乡村式别墅和1.0万平方米的游艺设施。经城市规划行政主管部门审核，确定建设总用地为7.5ha，并经市政府批准。

^百考试题 评析：这是将城市规划确定的绿化用地改为建设用地的用地性质变更问题。虽有市政府的局部调整用地政策，并经市政府批准，但仍需办理用地性质的变更手续。首先，应办理将集体所有土地改变为国有土地，因为依照规定集体所有土地是不能用来开发建设的申请。使用土地单位向计划部门立项后，经土地部门核准，再由城市规划行政主管部门核发建设用地规划许可证。其次，如果该开发项目由乡政府组织开发公司自行开发经营，应由开发公司办理一切手续，如果该项目由乡开发公司与其他单位合作或联营开发经营，则应共同办理一切手续。如果该用地经市政府批准，城市规划行政主管部门核发建设用地规划许可证后，出让部门应特别注意在开发建设的同时，应对该地区的整体绿化情况加强监督。

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)