

08规划师规划实施管理评析题七城市规划师考试 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_08_E8_A7_84_E5_88_92_E5_B8_c61_525216.htm 实例四 某建筑设计院承担了“xx花园公寓”的工程设计，在设计中，基本保持了原审批的初步设计标准，控制了总体规模（600套），其总平面布置、道路、建筑物的层数、层高及总高度，以及地下车库、人防设施，均按照原初步设计及市规划局批准的方案设计。

但是，由于原初步设计存在一些不足之处，经业主同意，设计院在设计中做了一些必要的修改和调整。包括：1) 修改了公寓内平面不合理部分；2) 对电梯间过小的问题进行了调整；3) 加宽了基础尺寸。由于进行了上述修改和调整，使得“xx花园公寓”较批准的规划建筑面积增加了8100平方米。

评析：规划管理中的一项重要原则就是程序合法化。凡建设单位申请建设，第一是建设单位申请建设工程规划要w百考试题w求并据以委托设计；第二是建设单位送审建筑设计方案；第三是建筑设计方案审定后，建设单位申请建设工程规划许可证。为了适应市场需求，业主为了增加建筑的结构安全和功能而修改与调整设计方案是正常的，关键是看修改方案是否符合该地区的详细规划，是否符合规划管理审批程序。在初步方案确定以后，对原设计所确定的面积、规模、道路等设计要求进行修改与调整都要经过规划主管部门的同意，否则就属违法。实例五 某单位建设7层办公楼，原规划审批建筑高度限制为30米，等竣工验收时，层数还是7层，但楼的高度整整超出5米。评析：当前，违法建设不仅指未经规划部门批准的工程，还包括那些在规划审批之外擅自“增高

” “长胖”和“移位”的工程。将建筑擅自“增高”一般有两种手法：一种是加层，如审批的是18层，加到21层；另一种是把每层加高，如2.7米的层高加到3米。擅自“长胖”是改变批准的建设工程规划许可证内容，多占地，靠建筑变“胖”变“粗”来增加建筑面积。擅自“移位”是建筑不在原规划审批的地点上建设。这些建设均违背了建设用地规划许可证或建设工程规划许可证的规划管理规定，都属于违法建设。

实例六 1992年8月2日，xx电子康乐公司为了在xx市主干道瑞金北路南端西面修建一幢娱乐城，向市城市管理委员会提出申请。8月5日城管委分别签署了“原则同意，请规划局给予支持，审定方案，办理手续”的意见。8月7日，电子康乐公司将修建计划报送市城市规划局审批。但电子康乐公司在规划局尚未审批、没有取得建设工程规划许可证的情况下，于8月23日擅自动工兴建娱乐城大楼。同年12月9日，城管委和规划局有关负责人到施工现场，责令xx电子康乐公司立即停工，并写出书面检查。电子联合康乐公司于当日向规划局做出书面检查，表示愿意停止施工，接受处理。但实际上电子康乐公司并未停止施工。1993年2月20日，规划局根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条、第四十条，《xx省 中华人民共和国城市规划法 实施办法》第三十五条，以及《xx市城市建设规划管理办法》第二十三条、第二十四条的规定，做出违法建筑拆除决定书，限令电子康乐公司在1993年3月7日前自行拆除违法修建的娱乐城大楼。公司不服，向省城市建设环境保护厅申请行政复议。省城市建设环境保护厅于1993年4月7日做出维持市规划局的违法建筑拆除决定。在复议期间，电子康乐公司仍继续施工，致使

建筑面积为1730平方米的六层大楼主体工程基本完工。为了使违法建筑合法化，电子康乐公司于1993年5月3日向xx市人民法院提起诉讼。公司诉称：市规划局做出的令其限期拆除违法建筑的决定所依据的事实不清，适用法律、法规错误。其所修建的娱乐城大楼曾经市城市管理委员会同意，且报送给规划局审批。该工程虽然修建手续不全，但不属于“严重”违反城市规划的情形，请求法院撤销市规划局限期拆除房屋的决定，改成罚款并保留房屋。

评析：xx电子联合康乐公司新建娱乐城大楼虽经城管部门原则同意，并向市城市规划局办理有关建设规划手续，但在尚未取得建设规划许可证的情况下，即动工修建，违反了《中华人民共和国城市规划法》第三十二条“建设单位或者个人在取得建设工程规划许可证件和其他有关批准文件后，方可办理开工手续”的规定，属违法建筑。市规划局据此做出限期拆除违法建筑的处罚决定并无不当。该违法建筑位于市区主干道一侧，属城市规划区的重要地段，未经规划部门批准即擅自动工修建永久性建筑物，其行为本身就严重影响了该地区的规划控制。且xx电子联w百考试题w合康乐公司在规划局责令其停止施工并做出处罚决定后仍继续施工，企图以单方面使整个工程造成既成事实的错误做法来迫使市规划局对其迁就让步，以致造成数百万元的损失。依照《中华人民共和国城市规划法》和《xx市城市规划管理办法》的有关规定，属从重处罚情节，因此，违法建筑应无条件立即拆除。

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