

城乡规划法的修改重点城市规划师考试 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__E5_9F_8E_E4_B9_A1_E8_A7_84_E5_c61_646500.htm 《城乡规划法》即将于2008年1月1日起施行，原《城市规划法》届时废止。笔者从专业律师的角度，就两个规划法对城市开发建设作出的不同规定进行分析，供读者参考。《城乡规划法》从总体来看改变很大，特别是针对城市房地产开发出台了一些详细的规定，主要包括以下方面：一、明确划分了以划拨或出让方式取得国有土地使用权在规划许可阶段的不同。来源

：www.100test.com来源：www.100test.com 1、出让方式取得国有土地使用权的，不需取得选址意见书。原《城市规划法》第30条规定，城市规划区内的建设工程的选址和布局必须符合城市规划。设计任务书报批时，必须附有城市规划行政主管部门的选址意见书。从该规定可知，任何建设项目在规划阶段首先办理的手续应当是取得选址意见书。来源：考试大的美女编辑们来源：www.examda.com 《城乡规划法》对此作出了修改，仅针对以划拨方式取得土地使用权时，才需取得选址意见书。《城乡规划法》第三十六条规定：按照国家规定需要有关部门批准或者核准的建设项目，以划拨方式提供国有土地使用权的，建设单位在报送有关部门批准或者核准前，应当向城乡规划主管部门申请核发选址意见书。前款规定以外的建设项目不需要申请选址意见书。2、取得建设用地规划许可证和取得建设用地的前后程序不同。以划拨方式取得国有土地使用权的，根据《城乡规划法》第37条规定，建设单位在取得有关部门批准、核准后，应当向规划部门申

请建设用地规划许可证，取得规划许可后，再向土地部门申请建设用地，由土地部门划拨土地。以出让方式取得国有土地使用权的，根据《城乡规划法》第38条规定，建设单位应当先取得建设用地，在签订国有土地使用权出让合同后，向规划部门领取建设用地规划许可证。二、对国有土地使用权出让合同内容作出了特殊的要求《城乡规划法》第38条、39条规定，土地出让前，城市、县人民政府城乡规划主管部门应当依据控制性详细规划，提出出让地块的位置、使用性质、开发强度等规划条件，作为国有土地使用权出让合同的组成部分。未确定规划条件的地块，不得出让国有土地使用权。城市、县人民政府城乡规划主管部门不得在建设用地规划许可证中，擅自改变作为国有土地使用权出让合同组成部分的规划条件。规划条件未纳入国有土地使用权出让合同的，该国有土地使用权出让合同无效。新法将规划条件作为了土地使用权出让合同的生效要件之一，严格要求合同双方遵守控制性详规的要求，不得擅自进行变更。这也表明，如果建设单位在建设过程中有违反规划的行为，不仅仅是行政违法行为，被规划部门处以罚款这么简单，更严重是的行为性质变化为违约行为，将会承担违约责任，甚至导致被解除合同。三、建设过程中规划变更应承担补偿责任。来源

：www.examda.com来源：考试大的美女编辑们《城乡规划法》规定，建设单位必须根据规划条件进行建设，确需变更的，应当向规划部门申请。规划变更必须符合控制性详规，否则不能批准。批准后的规划条件应当向土地部门备案。建设工程规划许可证或建设用地规划许可证发放后，规划部门变更规划条件，给被许可人造成损失的，应当向被许可人补偿

。来源：www.100test.com来源：考试大的美女编辑们 修建性详规、建设工程设计方案的总平面图确定后，不得擅自变更。确需变更的，规划部门应当组织听证会，听取利害关系人的意见。给利害关系人造成损失的，应当予以补偿。《城乡规划法》中并没有规定补偿的责任主体，我认为应当本着谁受益谁补偿的原则，如果建设单位通过变更获得了利益，就应当给予受损失的利害关系人补偿。 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