

规划师规划实施管理部分评析题(十四) PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/92/2021_2022__E8_A7_84_E5_88_92_E5_B8_88_E8_c61_92984.htm 实例六 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。

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