

注册规划师考试实务(复习)规划实施管理部分评析题E PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

https://www.100test.com/kao_ti2020/93/2021_2022__E6_B3_A8_E5_86_8C_E8_A7_84_E5_c61_93812.htm 第五部分、建设用地规划管理 实例一 某城市有一部队机关经过计划部门立项，总建筑面积约为2.0万平方米，其中办公用房0.5万平方米，专业用房1.0万平方米，其他用房0.5万平方米。根据城市规划和建设单位的要求，在规划选址阶段经多次研究同意在城市西北部邻近该系统的医院和一居住区进行建设，用地面积为2.0ha. 评析：某部队机关建设用地属于军事用地，可按行政划拨的有关规定办理。因此，该部队机关持计划部门批准的可行性研究报告，并按城市规划行政主管部门提供的规划设计条件编制的经审核同意的规划总平面方案图，又经得土地部门批准和占用该土地的有关单位同意或取得有关协议，同时附有1：2000的地形图，向城市规划行政主管部门申请建设用地许可证。经城市规划行政主管部门审查符合有关要求即可核发建设用地规划许可证。 实例二 某市城市建设发展，在市区东部地区若干个工厂已经外迁或停产，其厂址由城市土地管理行政主管部门统一组织出让。在出让之前已由规划部门编制了详细规划，确定了每块土地的使用性质。某开发公司在出让中竞得其中的一块居住用地，面积4.5ha.按照详细规划的要求，并经城市规划行政主管部门确认，该居住用地的容积率为2.1，建筑密度为25%，建筑高度不得超高45m，居住区内的绿地率为30%，人口密度不超过800人/ha.某开发公司与市土地管理行政主管部门签订了土地合同，并将上述条件在合同中作出明确规定。 评析：这是一个国有土地出让的实例。关键

是某开发公司在竞得4.5ha用地后与土地管理行政主管部门签订的合同中必须包含有规划行政主管部门的规划设计条件，才能办理建设用地规划许可证的申请。这主要是防止开发公司得到土地后任意改变规划设计条件，增加土地开发强度。城市规划行政主管部门核发建设用地规划许可证后，根据本例中的条件还可以要求其在4.5ha用地内编制一个修建性详细规划，为建设工程规划管理做准备。

实例三 某市的市区东北部有一中外合资的电子企业，因产品销路好，急需扩建一条生产线。企业提出在其厂区的东北角占用2.0ha的农村村民住宅和部分农村企业用地，企业提出的用地在城市规划为工业用地。评析：这是中外合资企业要扩大用地，而且要占用农村集体用地的实例。其扩大用地的范围恰为规划工业用地，符合城市规划要求，但需将集体用地转变为国有土地，然后依照国有土地出让的有关规定办理出让手续，具体可参照例二所述。

实例四 某市在其市区东部有一工厂，由于污染扰民而外迁，其原址12.0ha用地依据城市规划改为居住区。因其区位较好，外商愿以优惠条件受让，后经该厂研究选中一家外商实施合资开发居住区。评析：这是一个改变用地性质又进行合资开发建设的实例。中外双方如何合资，城市规划行政主管部门可以不去管它，自有主管部门过问。首先，城市规划行政主管部门要掌握用地性质只能是开发居住区；其次，根据城市规划要求提出规划设计条件，列入他们之间的合同或协议；第三，其合资的合同或协议是否得到有关主管部门批准；第四，其开发项目是否经计划行政主管部门立项；第五，合资开发是否进行了中国法人的注册，有无批准证书，是否已明确了项目经营法人。这些条件均已具备，城市规划

行政主管部门可以接受项目经营法人对建设用地规划许可证的申请。实例五 某市位于城市规划区内的一个乡，斥资2.5ha养鸡场的规划村镇建设用地上，改为建设一所敬老院，建筑面积4000平方米，2-3层主要为供老人的住宿、食堂、活动室、医疗保健室等，还有一些工作人员用房。此建设项目经区计委立项并经城市规划行政主管部门选址确认。评析：像这类乡里为村民办实事的建设项目现在逐渐多了起来。利用集体土地为集体谋福利，将集体企业改为集体事业，其土地使用性质改变了，但其土地的集体所有性质并未改变。这种土地使用性质改变要不要办理建设用地规划许可证？只要该土地在城市规划区内而且进行建设活动，应该办理建设用地规划许可证，并对其建设也应该提出规划设计条件，审查其建设方案。不能因为农村在自有土地上进行建设，城市规划行政主管部门不去管它。这与养鸡场改为果树基地或变为养鱼场之类的情况不同，那是农业结构调整，与城市规划行政主管部门无关。现在是养鸡场改为敬老院，有建设活动，又在城市规划区内，就与城市规划行政主管部门的职能有关了，不但应核发建设用地规划许可证，还应核发建设工程规划许可证。如果该乡不办理“两证”，那就是违法了，城市规划行政主管辖部门理应去查处。实例六 以农业项目配套设施的名义，XXX林科农业有限公司未经规划行政主管部门批准，没有办理征地和建设手续，投资建设家庭农场，建设地点是XX城市郊区原来是一片庄稼地，家庭农场包括别墅、种菜大棚、车库、锅炉房等设施，销售对象是城市中高收入的居民，租赁期限为50年，租赁费用每套设施在80万元到100万元人民币，一次付清。一期别墅已经大部分售出，经

调查核实，这一项目并不具备任何房地产手续。评析：虽然该项目表面上不是房地产项目，搞所谓的出租，但实际上从其租赁期限、项目内容和开发规模来看，无疑属于非农建设，是变相搞房地产开发，是绕过有关审批手续、超越规划管理权限、擅自占用良田的违法建设。该市规划监察执法大队会同项目所在镇政府对“XX家庭农场”勒令停工，限期拆除174栋违法别墅。从上述例子可以看到，当前在城市郊区，一些乡镇打着“新农村建设”“农业产业结构调整”等旗号与开发商合作，大肆兜售。这类新的违法建设项目产生的原因主要有三个：一是巨额利润的诱惑，目前近郊和远郊地区包括住宅在内的房地产市场需求仍然很大，把违法占地建设的别墅、公寓当做商品房出售可以获得世大的利润；二是一些乡镇村负责人从眼前利益出发，怂恿支持违法建设项目，给予越权审批，助长了违法建设的发生；三是规划法制意识淡薄，认为违反了规划法规顶多罚点款而已。来源

：www.examda.com 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