

注册规划师考试实务(复习)规划实施管理部分评析题B 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_93835.htm 第二部分建设项目选址实例评析

实例一、在某大城市边缘的小河坝村委会为了加快农业结构调整，在村北约3330平米的用地上盖蔬菜大棚，蔬菜大棚占用了1500平米，经村委会集体研究，报镇政府同意，利用剩余1830平米建自用的工业厂房。该市规划监察大队发现后，责令其立即停止施工，等待处罚。

实例一评析、

- 1、村委会利用集体土地盖蔬菜大棚，进行农业生产，属于农业结构内部的产业调整，是允许。
- 2、而建设工业厂房则属于违法建设，因为该地区位于城市规划区用地范围内，按照城市规划法，规划区内任何建设活动，必须经城市规划主管部门批准同意才能建设。
- 3、建设工业厂房属于非农建设，虽然村委会报镇政府同意，但未经上级规划行政主管部门的批准，未履行合法的报批手续，因此属于违法建设，应给予立即拆除。

实例二、某城市20世纪90年代初期，城市供电紧张，市政府招商准备建设一座5万KW燃油发电厂，作为城市补充电源。当时提供选址的用地经过比较只有靠近市区边缘的一处准备搬迁的工厂，但是该工厂周边是职工宿舍区，如果发电厂建设上马，势必会给临近的居住小区造成很大的污染，为此，市政府召开多次会议，各方意见争执不下，最后决定暂缓发电厂建设。经过2年以后，该市通过省电网提供了足够的电量，彻底解决该市长期电力不足的困难。

实例二评析

- 1、该项目选址，市政府还是考虑到了城市长期发展的需要，判断有严重污染的项目，即使近期有上马的必要，也还

需要重点考虑项目的环境保护措施，如果措施不当，或措施不配套，污染项目将会给城市带来长期严重的危害。

2、在项目选址上，首先应严格按照城市总体规划统一安排，其次，应处理好近期利益与城市可持续发展的关系。只有多方面比较，经过合法程序，采用科学方法，项目选址才会合理可靠，上述例子由于市政府采纳了专家的意见，采取了暂缓建设的计划，从而避免了拆迁和今后的重复建设。

实例三、某城市人口13万人，上界政府领导班子选定在城市东区某某路东侧建设城市广场，广场面积5万平方米，建设场址为一底丘小山，该广场区位有些偏，但是由于没有拆迁，容易上马，依次、因此上界政府不顾各方面的不同意见，开工建设，然而，在平整土地过程中，发现该低丘内部为花岗岩，建设成本比原先预计的大2倍，需要加大投资。但由于资金准备不到位，再加上周边项目建设无法跟上，广场建设被迫停工。新一界领导上台以后，经过认真分析，广泛调查研究，发现这个广场存在的关键问题是选址不当，当即拍板另行选址建设。

实例三评析

1、建设项目选址是一项非常严肃的事情，需要进行多方案比较，不但要考虑拆迁量大小，还要考虑工程地质条件，周边建设情况以及城市总体规划等多种因素。很明显上述问题出在当初广场选址过于轻率，决策过于武断。

2、建设城市广场应首先确定广场性质，广场一般分为城市中心广场，休闲购物广场，绿化景观广场，游行集会广场，交通集散广场等多种类型。每一种广场对位置的选择，用地规模，周边建设条件等都有不同的要求。

3、象该市的广场属于城市中心广场，应在城市中心，交通条件比较便利的，靠近城市主要的公共设施的位置上进行选址，而不应该只是考

虑节省投资。在城市边缘选址建设，即使工程地质条件允许，广场建成后其使用效果也会很不理想。实例四、1993年，某市粮食局以建粮食批发市场为由，通过当地政府，以每亩2.2万元的价格，从小北村征走耕地109.58亩。粮食局当年征地申请的计划是：每年批发、零售粮油2500万吨，成交额可达2000万元实现利税100万元，据说其规模要达到全省第一，使该市的经济得到繁荣，但是其后发生的事情却让小北村村民多年来一直气愤不平。粮食批发市场没有建起来，对国家和当地老百姓的承诺没有兑现，一百多亩耕地却落到粮食局手里。随后这些耕地即被分割成若干份，每份约为420平方米，以股金的形式把土地使用权转移到个人和一些单位手里，每份3.5万元，得到土地使用权的人，便各自建起了民宅、商店、酒店、公司等。粮食局自己所建的粮油交易大厅仅有200平方米，而且从未开张，征用了100多亩地，只盖了这么小的交易厅。就连交易大厅现在也租给了私人，做了存放方便面的库房。二十多名村民代表表示，如果被征走的土地真是国家需要，他们能理解支持。但是现在看到的这种情况，真让人不服气。无论如何弄个明白，讨个说法。

实例四评析 1、这是一起典型的擅自改变建设用地性质和私自转让土地使用权的案例，情节严重造成了恶劣的影响。当初粮食局是以建立粮油批发市场为由征用农民的土地，其建设项目必须要与批发市场相关。否则，就是违法使用土地。但是粮食局却没有按规划，按原来的计划规模设批发市场，却将大部分土地转向了房地产开发，征来得耕地被改变了用途，其所作所为已与粮油批发交易毫无关系，实际上是改变了建设用地的性质。

2、如果粮食局在征地之后，由于情况发生变化

，需要改变建设项目，也应该按照法定程序，重新向计划行政主管部门和规划行政主管部门提出申请。3、首先粮食局应该持计划行政主管部门同意改变开发新的建设项目的批准文件，向城市规划行政主管部门提出改变用地性质的申请。4、其次，规划行政主管部门根据有关已经批准的规划，对粮食局的申请进行审核，如果同意，将提出被改变性质的用地规划设计条件，这包括有关技术条件，技术标准和与周边建设的相关关系。粮食局需要重新领取改变性质的用地的建设用地规划许可证。所以说。改变用地性质必须办理审批手续，否则，规划行政主管部门可以依据城市规划法的有关条款对其进行行政处罚。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