

实务答题中应注意的事项（五）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__E5_AE_9E_E5_8A_A1_E7_AD_94_E9_c61_93928.htm

建设用地性质变更要点：(1)用地性质；(2)用地位置；(3)能否变更；(4)批准单位；(5)程序；具体：用地性质与规划用地性质不一致时，为了合理使用城市土地，才能变更。调整、变更是否经过规划行政主管部门核定，并报市政府批准，位于国家重点文物保护单位，经省政府和国家文化行政主管部门同意。

- 1、不得新征土地或利用不符合规划用地性质的用地进行安置。
- 2、以租赁方式取得土地使用权的。
- 3、城市市政基础设施。
- 4、公开拍卖取得土地使用权的。
- 5、绿地(规划、小区、公园、现状、道路绿地)。
- 6、特殊用地不应改为居住、经营性项目用地。
- 7、小于4h的仓储，不应改为居住用地。
- 8、工业区不宜插建居住，化工用地不宜改为居住用地。

程序：1、城市规划行政主管部门根据已批准的控制性详规和有关法律、法规的规定进行审核，并报请市政府批准(成其是重要地段)。

- 2、向××发出建设项目选址意见书。
- 3、提出规划设计条件。
- 4、××申请立项。
- 5、办理土地出让手续。
- 6、申请建设用地规划许可证的申请。
- 7、申请建设工程规划许可证。
- 8、审核建设方案、核发建设工程规划许可证。

审核建筑工程设计方案要点：(1)工程名称；(2)审核一致性；具体审核：I工程名称应与项目建议书或可行性报告中的名称一致。I审核方案的指标与项目以前有关审批文件一致。主要是：建筑性质、建筑面积、建筑高度、容积率、绿化率、配套指标(千人指标)、户数、停车位数量、市政配套设施I审核是否符合：建筑间距、退

界、退线、交通组织、防火、绿化、景观(建筑风格)、文物保护、日照 | 审核图纸内容与文字表述的指标是否相符 | 审核图纸标示的布局、层数是否与平、立、剖相符 | 不同使用性质或使用单位的建筑时，应在总平面图上明确各自的用地范围 | 层高应满足使用功能的要求 | 邻近保密单位应征求安全保密部门的意见

违法建设的检查要点：(1)确定违法性质；(2)按程序执行

具体：违法建设

- 1、未取得建设用地规划许可证和建设工程规划许可证。
- 2、违反规划许可证的规定进行建设的。
- 3、城市规划行政主管部门超越或者变相超越职责权限核发规划许可证件。

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