

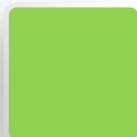
建设工程法规

Construction project regulations

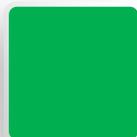




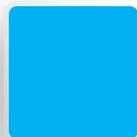
第四章 工程建设规划法规



工程建设规划立法现状 P117



城市规划法规

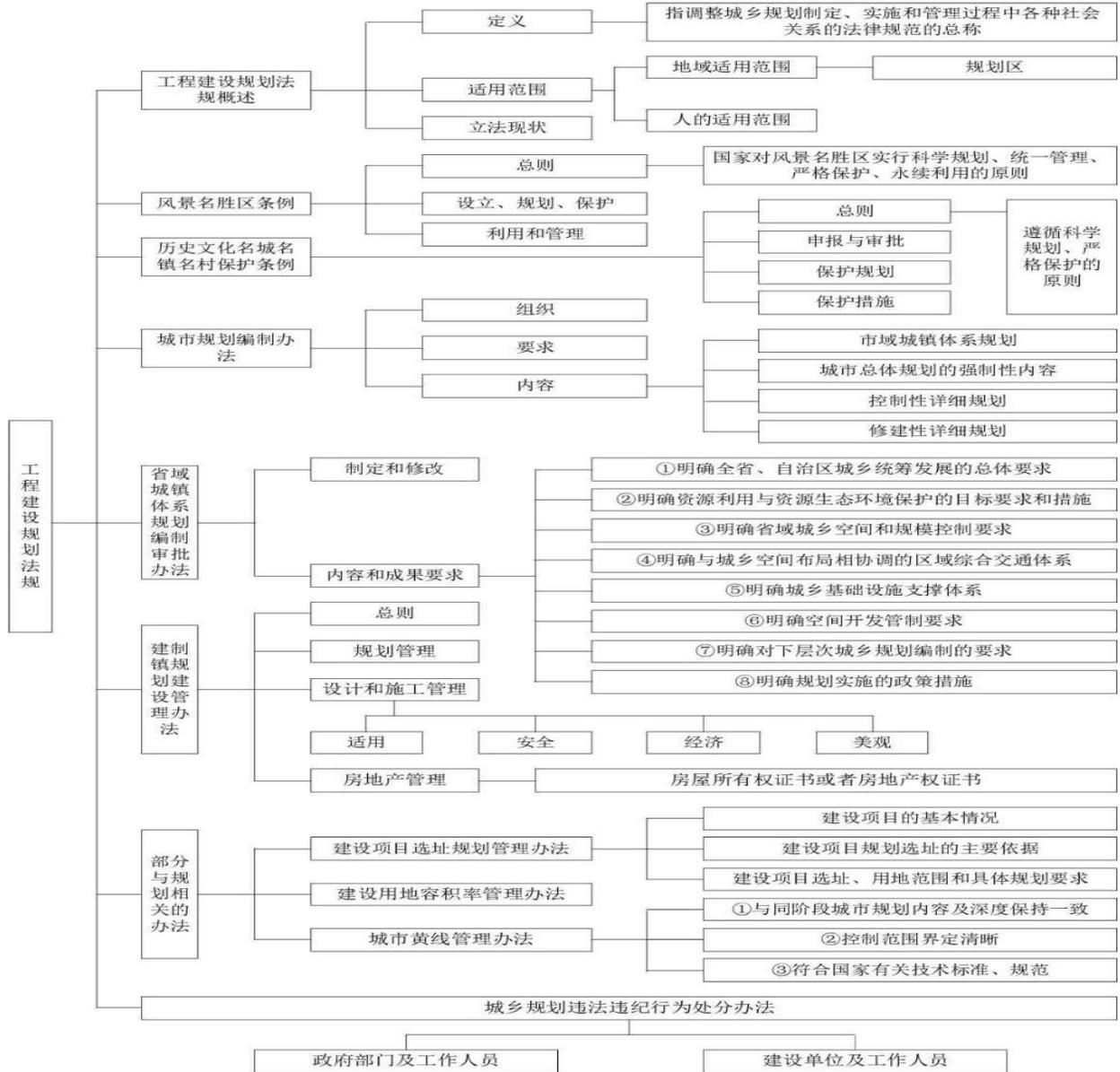


风景名胜区、历史文化名城名镇名村保护条例



4.1 工程建设规划立法现状

P121
框图





4.2 城乡规划法规

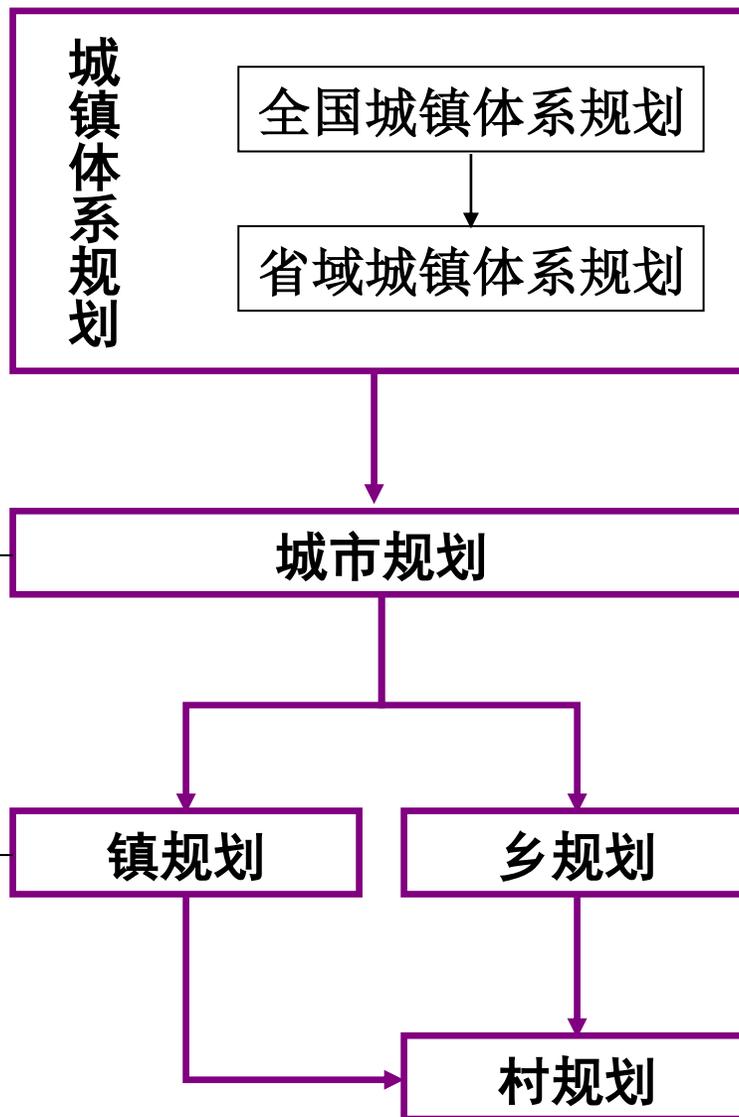
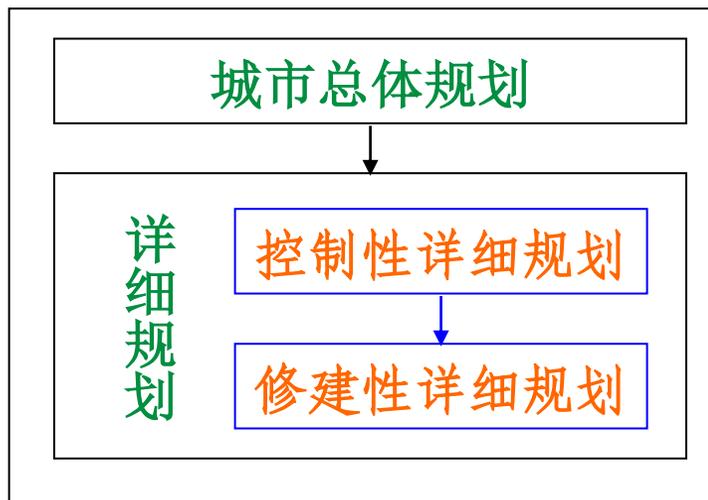
城乡规划：为了促进城乡经济社会全面协调发展，改善人居环境，确定城市、镇、村庄的发展规模、发展方向、步骤和建设标准，合理利用城乡土地，协调城乡空间布局 and 各项建设的综合部署和具体安排。





4.2 城乡规划法规

► 城乡规划的分类





4.2 城乡规划法规

➤ 城乡规划的内容

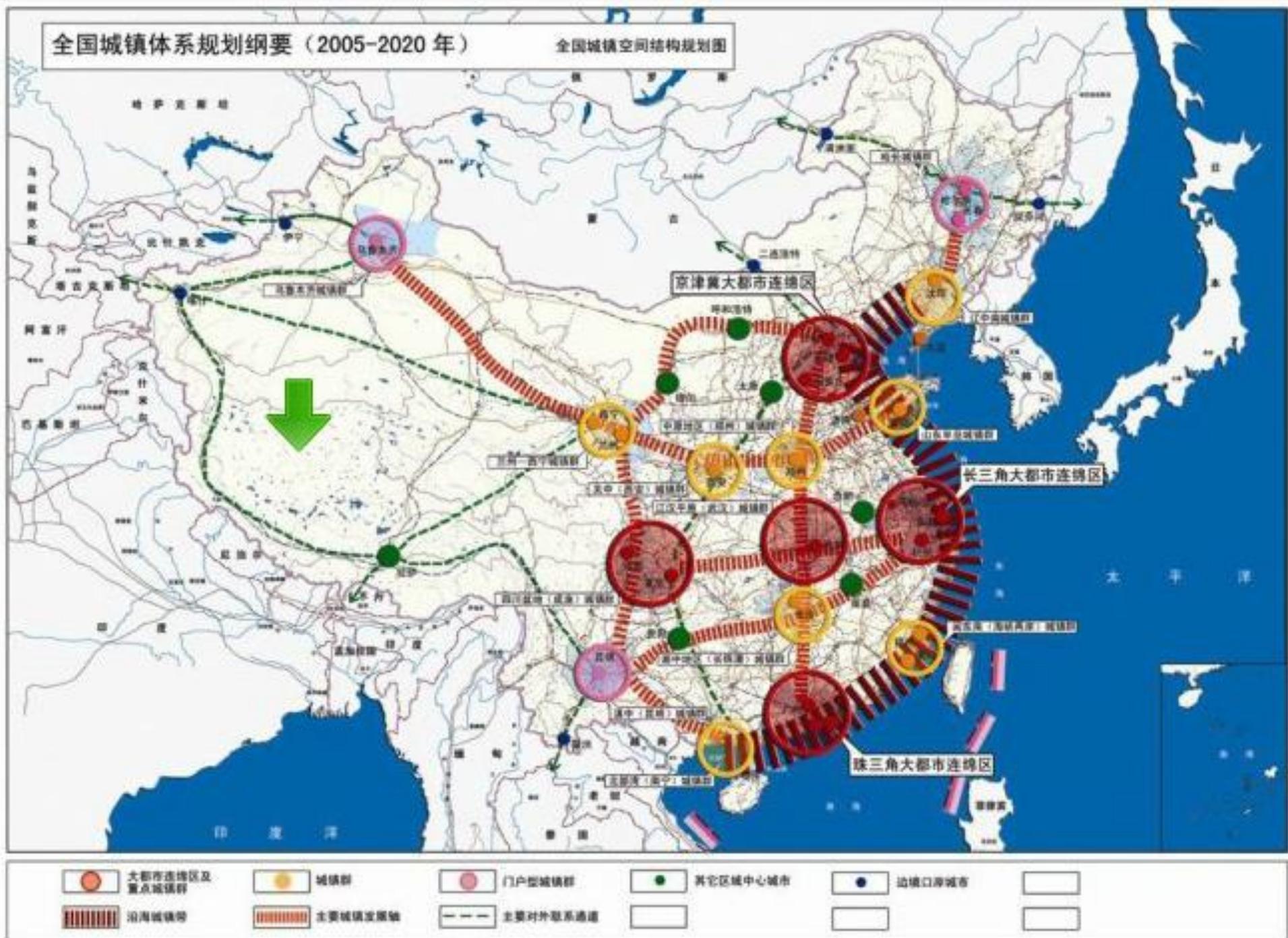
1、城镇体系规划

全国城镇体系规划：

五个核心地区、三个门户城市、沿海城镇带、六轴、重要类型城市；区域中心城市；门户城市；老工业基地城市；矿业（资源）型城市；历史文化名城。

全国城镇体系规划纲要（2005-2020年）

全国城镇空间结构规划图



- | | | | | | |
|--------------|---------|----------|----------|--------|--|
| 大都市连绵区及重点城镇群 | 城镇群 | 门户型城镇群 | 其它区域中心城市 | 边境口岸城市 | |
| 沿海城镇带 | 主要城镇发展轴 | 主要对外联系通道 | | | |



结合城镇空间发展现状、国家产业发展趋势、对外开放格局、区域协调政策,采用“多中心”的城镇空间结构。培育具有国家空间发展战略意义的五个核心地区和三个门户城市,构建加强区域协作的沿海城镇带和六条城镇发展轴,形成大中小城市协调发展,网络状、开放型的城镇空间结构。

“多中心”是指三个大都市连绵区和十三个城镇群。

五个核心地区是指以北京为中心的京津冀大都市连绵区,以上海为中心的长江三角洲大都市连绵区,以广州和香港为中心的珠江三角洲大都市连绵区,以重庆和成都为中心的成渝城镇群,以武汉为中心的江汉平原城镇群。他们是国家利用国内、国外两个市场,参与经济全球化竞争的龙头,也是引导国家实现全面发展的核心地区。

三个门户城市是指哈尔滨(东北)、乌鲁木齐(西北)、昆明(西南)三个门户城市,是国家提升与周边国家的合作能力,建设陆路对外通道的重要支点。

沿海城镇带是指沿渤海、东海、黄海和南海的城镇发展地区。是推进东部发展,加速国家现代化进程,缩小我国与发达国家经济、技术水平差距的重点区域。

六轴是指南北向的京广发展轴(含京九线)、京一呼一包一银一兰(包括西宁)一成一昆一北部湾发展轴、哈大发展轴;东西向的长江发展轴、陇海一兰新发展轴、上海一南昌一长沙一贵阳一昆明发展轴(2)重要类型城市

重要类型城市是指影响力大,带动作用强的全球职能城市、区域中心城市,和具有特殊职能和特殊类型的城市,如门户城市、老工业基地城市、矿业(资源)型城市、历史文化名城、革命老区和少数民族地区城镇

□ **全球职能城市。**类城市在我国具有重要的战略地位,在发展外向型经济以及推动国际文化交流方面具有重要作用。这类城市有可能发展成为亚洲乃至世界的金融、贸易、文化、管理等中心。主要指北京、天津、上海、广州、香港。

□ **区域中心城市。**区域中心城市的培育发展将促进区域经济社会的发展,缩小地区间发展水平的差距。包括:重庆、沈阳、大连、长春、哈尔滨、南京、杭州、宁波、厦门、济南、青岛、武汉、深圳、成都、西安、石家庄、太原、呼和浩特、合肥、福州、南昌、郑州、长沙、南宁、海口、贵阳、昆明、兰州、西宁、银川、乌鲁木齐。



4.2 城乡规划法规

省域城镇体系规划

- 1) 空间布局和规模控制
- 2) 重大基础设施的布局
- 3) 保护生态环境、资源等需要严格控制的区域。

《山东省城镇体系规划（2011-2030年）》



山东省城镇体系规划（2011-2030年）

城镇空间布局规划图(2030年)





4.2 城乡规划法规

按照《规划》确定的城镇化发展战略和空间布局，坚持陆海统筹、城乡统筹和区域统筹，做优做强济南、青岛2个核心城市，培育强化济青聊、沿海、京沪通道、鲁南4条城镇发展带，加快提升济南—淄博—泰安—莱芜—德州—聊城、青岛—潍坊、烟台—威海、济宁—枣庄—菏泽、东营—滨州、临沂—日照6个城镇密集区一体化发展水平，形成“双核、四带、六区”网络化城镇空间格局，构建布局合理、生态良好、设施完善、城乡一体的城镇体系。



4.2 城乡规划法规

城市规划、镇规划 P122

总体规划

控制性详细规划

修建性详细规划



聊城市城市规划



4.2 城乡规划法规

城乡规划的实施

“一书两证”

选址意见书

建设用地规划许可证

建设工程规划许可证



4.2 城乡规划法规

1. 选址意见书，是城市规划行政主管部门依法核发的有关建设项目的选址和布局的法律凭证。



所有的建设工程都需要领取选址意见书吗？



4.2 城乡规划法规

- ▶ 《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条：
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。



4.2 城乡规划法规

建设项目选址申请

区规划局：

我单位拟在*****（地点）建设*****项目，拟用地面积*****平方米，拟建地上建筑面积*****平方米，层次***层。

现申请办理该项目选址意见书。

特此申请

申请单位：****（盖章）

年月**日



4.2 城乡规划法规

中华人民共和国

建设项目选址意见书

选字第341701200800011号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条和国家有关规定，经审核，本建设项目符合城乡规划要求，颁发此书。

核发机关 

日期 二〇〇八年六月十九日

皖 NY 1001011

基 本 情 况	建设项目名称	池州市市政环卫设施基地
	建设单位名称	池州市建设委员会
	建设项目依据	池发改投资[2008]248号文
	建设项目拟选位置	九华山大道北侧以西, 公墓保养场以北
	拟用地面积	叁万叁仟壹佰叁拾陆平方米
	拟建设规模	
附图及附件名称		
选字第341701200800011号附图。		

遵守事项

- 一、建设项目基本情况一栏依据建设单位提供的有关材料填写。
- 二、本书是城乡规划主管部门依法审核建设项目选址的法定凭据。
- 三、未经核发机关审核同意，本书的各项内容不得随意变更。
- 四、本书所需附图与附件由核发机关依法确定，与本书具有同等法律效力。

中华人民共和国



建设项目
选址意见书

中华人民共和国建设部监制



4.2 城乡规划法规

建设用地规划许可证，是城乡规划行政主管部门依据城市规划的要求和建设项目用地的实际需要，向提出用地申请的建设单位或个人核发的确定建设用地的位置、面积、界限的证件。

所有的建设工程都需要领取建设用地规划许可证吗？





4.2 城乡规划法规

中华人民共和国



建设用地
规划许可证

中华人民共和国建设部监制

中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第3710120121001号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十七、第三十八条规定，经审核，本用地项目符合城乡规划要求，颁发此证。



发证机关

日期 2012年3月12日

YD 10010549

用地单位	华润置地(日照)有限公司
用地项目名称	日照华润中心
用地位置	沿博洛路以北·烟台路以东
用地性质	商业用地·居住用地 (B1·R2)
用地面积	用地面积: 147398.7 m ² (合 221.1 亩)
建设规模	

附图及附件名称

1. 用地红线图
2. 《沿博洛路以北·烟台路以东地块用地规划条件》-日照规字(2011)8号
3. 《国有建设用地使用权出让合同》-日照(A)-01-2011-007号
4. 《国有建设用地使用权出让合同补充协议》-日土合补字(2012)1号
5. 有效期证明6个月

遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设用地符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证，而取得建设用地批准文件、占用土地的，均属违法行为。
- 三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、本证所需附图与附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。



建设工程规划许可证，是指城市规划行政主管部门向建设单位或个人核发的确认其**建设工程**符合城市规划要求的证件。

中华人民共和国



建设工程
规划许可证

中华人民共和国建设部监制

中华人民共和国
建设工程规划许可证

编号 (2005)059

根据《中华人民共和国城市规划法》第三十二条规定，经审定，本建设工程符合城市规划要求，准予建设。

特发此证

发证机关



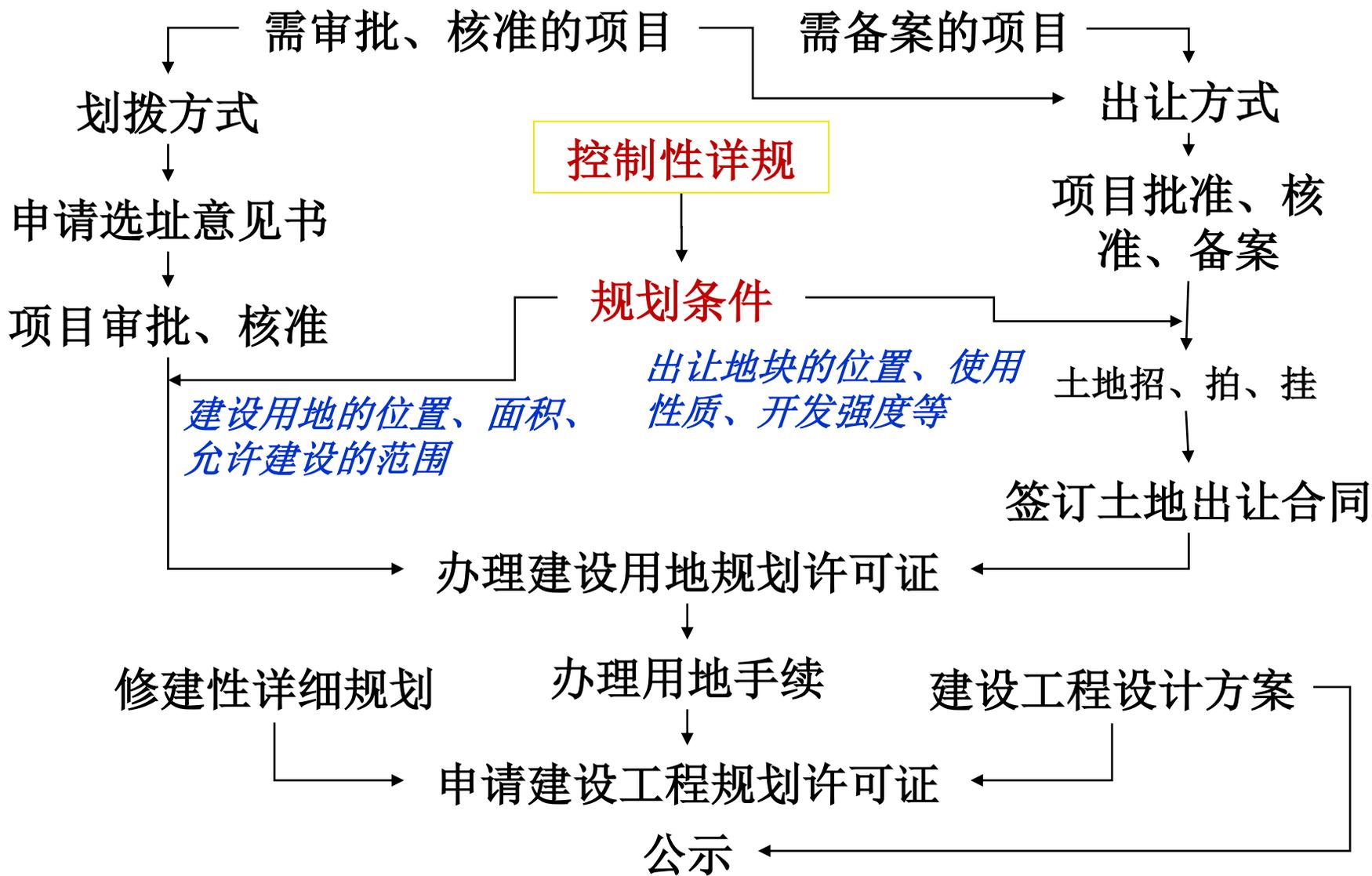
日期 2005/2/5

建设单位	陕西丰隆实业投资有限公司	
建设项目名称	住宅楼 2 [#] 、3 [#]	
建设位置	西安市莲湖区沣镐东路 42 号	
建设规模	地下一层地上二十四层壹栋、地下一层地上六层至十八层壹栋 35640M ²	
附图及附件名称	申请书	平面图 计划
	土地证	验线单 成果表

遵守事项：

- 一、本证是城市规划区内，经城市规划行政主管部门审定，许可建设各类工程的法律凭证。
- 二、凡未取得本证或不按本证规定进行建设，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定均不得随意变更。
- 四、建设工程施工期间，根据城市规划行政主管部门的要求，建设单位有义务随时将本证提交查验。
- 五、本证自核发之日起，必须在六个月内，按规定进行建设，逾期本证自行失效。

“一书两证”的一般程序



某市新建一占地约 80 公顷的公园，现已初具规模，市园林行政主管部门为加强该园管理工作拟在公园总体规划已确定的管理用房位置，向市规划行政主管部门提出要求建设一幢三层办公管理用房，经市规划行政主管部门研究同意该项申请，并核发了建筑工程规划许可证。该工程建设期间，市规划行政主管部门两名执法人员，到现场监督检查时，发现该项工程正在砌四层墙体，有的已砌到了两米多高，与此同时，还发现该工程擅自增建了一层地下室，并且还在该楼的每个房间内增设了一个卫生间，为此执法人员当即找到了该工程的主管负责人和单位法人，在核对、查清事实后，发出了停工通知书，责令该工程立即停工，听候处理。

1. 该工程被责令立即停工的具体原因是什么？
2. 市规划行政主管部门应该如何处理？



1. 该工程被责令立即停工的具体原因包括：

- ① 擅自改变建筑工程许可证内容：自行增加层数；擅自增加卫生间，改变建筑使用性质。
- ② 已构成违法建设
- ③ 按建筑工程规划管理的要求：建筑设计方案如需做较大改动，应修改设计方案后，再送审设计方案，直到审定通过后方可建设。

2. 市规划行政主管部门的处理：（第六十四条）

- ① 拆除第四层墙体和增设的卫生间
- ② 对地下室依法罚款后补办审批手续
- ③ 对工程主要负责人建议给予行政处分



某区政府大力开展旧城改造工作，建设单位对城市中心旧城危房地段拆迁后，进行住宅建设，该地块用地面积22700平方米，用地改造为住宅，总建设规模为58000平方米，建设高度控制不超过18米，区政府主要领导根据地区发展需要，决定沿街的建设性质调整为高层商业及办公楼，另外，整个项目的总建筑规模调整为87000平方米。区土地部门与建设单位签订了国有土地使用合同，土地用途为住宅。区规划局经请求区领导同意，为该项目核发了建设工程规划许可证。

当该地块两栋住宅已封顶，商业办公楼已建设到地下1层部分，市规划巡查执法部门在检查中发现了该项目的有关建设情况，责令建设单位立即停工，听候处理。

请问该项目为什么受到查处？市规划部门应如何处理？



参考答案：区规划局与区土地部门未按法定程序履行相关职责，存在违反程序审批的问题：

- 1、没按该地块的规划条件进行建设，规划条件应作为合同的一部分。
- 2、规划条件不能随意改变。确需变更的，须向城市人民政府的规划管理部门申请，变更不符合控制性详细规划的，不得批准。
- 3、没有领取建设用地规划许可证。

对当事人的处理：

- 1、对区政府相关负责人依法给予处分。
- 2、核销其建设工程规划许可证。
- 3、对直接责任人依法给予行政处分，追究法律责任。

对建设项目的处理：

- 1、责令立即停止建设，对已建好的两栋，没收或处罚款；
- 2、高层商业楼（只建地下室），拆除。
- 3、行政违法，给建设单位造成的经济损失应予以赔偿。