

彭阳县利民广场规划调整方案

福建超平建筑设计有限公司

2020年09月



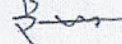
工程名称：彭阳县利民广场项目

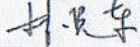
设计单位：福建超平建筑设计有限公司

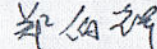
资质等级：建筑行业（建筑工程）乙级

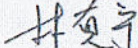
项目负责人：卢珊(高级工程师、国家注册建筑师)

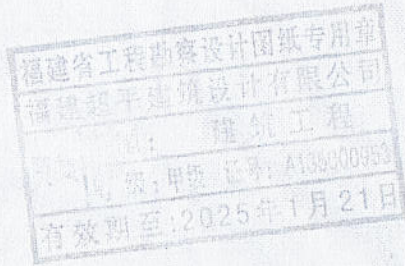
编制人员：

建筑：卢珊（建筑工程师） 签字： 

结构：林晓东（结构工程师） 签字： 

给排水：郑伯辉（给排水工程师） 签字： 

电气：林真宇（电气工程师） 签字： 



第一章 利民广场规划调整概述

一、项目概况

1、项目名称：彭阳县利民广场项目

2、建设单位：宁夏浙商实业有限公司

3、建设地点：彭阳县老城区，育红巷以北，德阳路以东，茹河大街以南

4、规划用地规划条件（主要强制性指标）

项目规划用地面积 8333.33 平方米，12.5 亩，用地性质为商服用地（农副产品批发），该项目规划建筑面积 18551 m²，其中地上建设商贸市场 12500 m²，一至四层，容积率 1.5，建筑密度 ≤ 40%，绿地率 ≥ 20%，建筑高度 < 20 米。

5、规划建设规模

该项目规划建筑面积 18551 m²，其中地上建筑 12500 m²，一至四层，容积率 1.5，建筑密度 40%，绿地率 20%。

二、调整背景

1、项目建设情况

该项目 2017 年 1 月由宁夏浙商实业有限公司竞拍取得建设用地 12.5 亩，规划为商服用地（农产品批发），规划容积率小于等于 1.5，建筑密度小于 40%。规划建筑面积 18551 m²，其中地上 12500 平方米，临德阳路为 4 层，其它三侧为 3 层，中间天井。该项目于 2017 年 7 月开工，2019 年 7 月竣工，目前已完成全部建设内容。

在该项目竣工后，多方面的招商和给出好多优惠，都没有招到租户和合作商。在 2020 年响应彭阳县委政府招商引资

号召，县上招商新华百货入驻彭阳县利民广场。这样有了这个机会，也会给彭阳带来很好的就业推动作用，也给利民广场带来了生存下去的机会。2020年1月，宁夏浙商实业有限公司与新华百货签订合作协议，新华百货要求地上建筑面积不少于22000平方米，原规划的建设规模面积不符合投资要求。同时，宁夏浙商实业有限公司按设计院变更后的设计图，将规划的局部三层部分都改成和靠德阳路一样的四层，建筑内部天井一、二层、四层全部封闭，建成后地上建筑面积为22070.44平方米，增加建筑面积9570.44平方米（其中3层加建4层增加4087.92平方米，封闭天井增加5482.52平方米），容积率由原规划的1.5增加到2.65。对于消防和各个楼层的使用功能都达到了设计要求和验收要求。由于疫情影响到2020年7月16日，县住建局对原规划部分完成竣工备案。

2020年7月27日，宁夏浙商实业有限公司请示县人民政府，应县上招商引资需要，申请对该项目规划进行调整，7月28日，县自然资源局现场核实后，都是按设计图施工的，但是没有按原来规划施工。随后向宁夏浙商实业有限公司下发《责令停止规划违法行为通知书》，8月7日，对该项目未经许可擅自建设行为进行了立案查处，9月14日，下发了处罚决定书，对该项目违法建设行为进行了行政处罚。

2、调整原因

为引进新华百货进入彭阳县，响应政府招商引资号召，为彭阳服务业更上一个台阶，宁夏浙商实业有限公司与新华百货签订了合作协议。新华百货整体要求地上建筑面积规模不少于22000 m²，原来报建的规划面积不能满足要求，如不

能满足要求，新华百货将不进驻彭阳县。该公司将原来的局部三层带造型的建筑图设计为四层，并将建筑物内天井一到三层规划变更为钢结构。这样面积为 22070.44 m²，满足新华百货进驻的要求，也能满足消防和其它功能的使用。使各功能联系起来有一个完整的系统。

3、用地现状分析

建筑物重新规划后，只是在建筑物内部改建，没有超出建筑红线和用地红线，按原来的建筑红线和用地线规划，不涉及新增建设用地。

第二章 利民广场规划调整内容及方案

一、调整内容

1、规划条件

利民广场容积率调整后由原规划的小于等于 1.5 调整到 2.65；建筑密度由原来 40%增加到 62%。

2、建设内容

利民广场原规划的局部四层，现在把三层造型改为全部为四层。中间天井部分一层、二层、四层封闭，新增建筑面积 9570.44 平方米（其中部分 3 层加建 4 层增加 4087.92 平方米，钢结构封闭中庭天井增加 5482.52 平方米。）

二、用地分析

项目调整是在原规划建筑物内部调整，不涉及新增用地。

三、调整方案

原规划局部四层调整为全部是四层，原建筑物内部的天井部分调整为一层、二层、四层楼地面（屋面）封闭，并和各层消防通道合理的连接，配套相应水暖电、楼梯、扶梯、消防设施等。调整后该项目总建筑面积 28121.44 平方米，其中地上建筑面积 22070.44 平方米，容积率为 2.65。

第三章 调整依据

一、调整依据

- 1、《宁夏回族自治区实施城乡规划法办法》
- 2、《彭阳县城总体规划》（2011-2030）

第四章 调整的必要性和可行性

一、调整的必要性

随着彭阳县的不断发展，彭阳需要引进一个像新华百货这样的大企业来拉动服务行业的提升和就业的需要，原来建筑的规划方案只是维持小个体户的经营，没有长远和对接大企业来彭阳投资的条件，只维持现状的几个小商户的经营，必然会出现不能满足彭阳人民需要和发展的现象。该项目建设用地为商业服务业用地，规划容积率为 1.5，规划容积率太低，土地利用率不高。

二、调整的可行性

1、法律法规及规划可行

《宁夏回族自治区实施城乡规划法办法》第二十六条，第二款“城乡规划主管部门在十日内对建设单位提出的申请进行审核。变更内容符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门应当依法批准。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。”

目前，《彭阳县老城区控制性详细规划》暂未审批，而《彭阳县城总体规划》（2011-2030）第十章“中心城区开发强度引导”关于商业服务业设施用地规定“二级开发强度区，组团级中心的商业服务设施用地，主要包括商业建筑、旅馆用地等，建筑以多层、中高层为主，整体容积率2.5—3.5之间，建筑密度不大于40%，建筑限高为45m，绿地率不低于25%”。该项目调整后容积率为2.65，调整符合《彭阳县城总体规划》（2011-2030）。

3、结构安全可行

原第一套图纸在设计初期就是按全部四层封闭设计验算的，但是当时规划条件限制为容积率1.5，就把中间钢结构全部去掉，局部按四层设计，达到了规定的容积率。地基荷载及基础是满足要求的。前期第一套图纸已经全部考虑到位的。在前期第一套图施工中中庭部分的钢结构和原框架的连接件都预埋好的，考虑如果以后加建时，在结构链接上是安全可靠的。在加建钢结构及局部加建四层施工前，设计单位对原结构又进行了安全验算，验算是符合设计规范要求的。各专业再次设计了施工图，在出了第二套施工图出图以后，现场

设计院和建设单位在现场对扶梯位置进行了调整，对结构和消防疏散没有影响，之后按实际位置又出了第三套设计图，第三套图纸并通过了图审单位图审，经过图纸审查单位审查合格。

按第三套图纸建成后，建设单位委托有具有相应资质的检测单位对新增部分进行了房屋结构安全检测，检测结果是结构安全可靠，并出具了房屋结构安全性鉴定报告。

第五章 方案调整综合影响论证

一、对环境的影响

利民广场用地为城镇建设商服用地，也是原来老汽车站位置，没有重点保护动植物和文物景观。也不会造成污染和噪音扰民。项目调整建设用地规模没有变化，建设过程中环境影响可控，运营中环境影响较小，项目对周围环境的影响可以控制在国家有关标准和要求的允许范围以内。

二、社会稳定性的影响

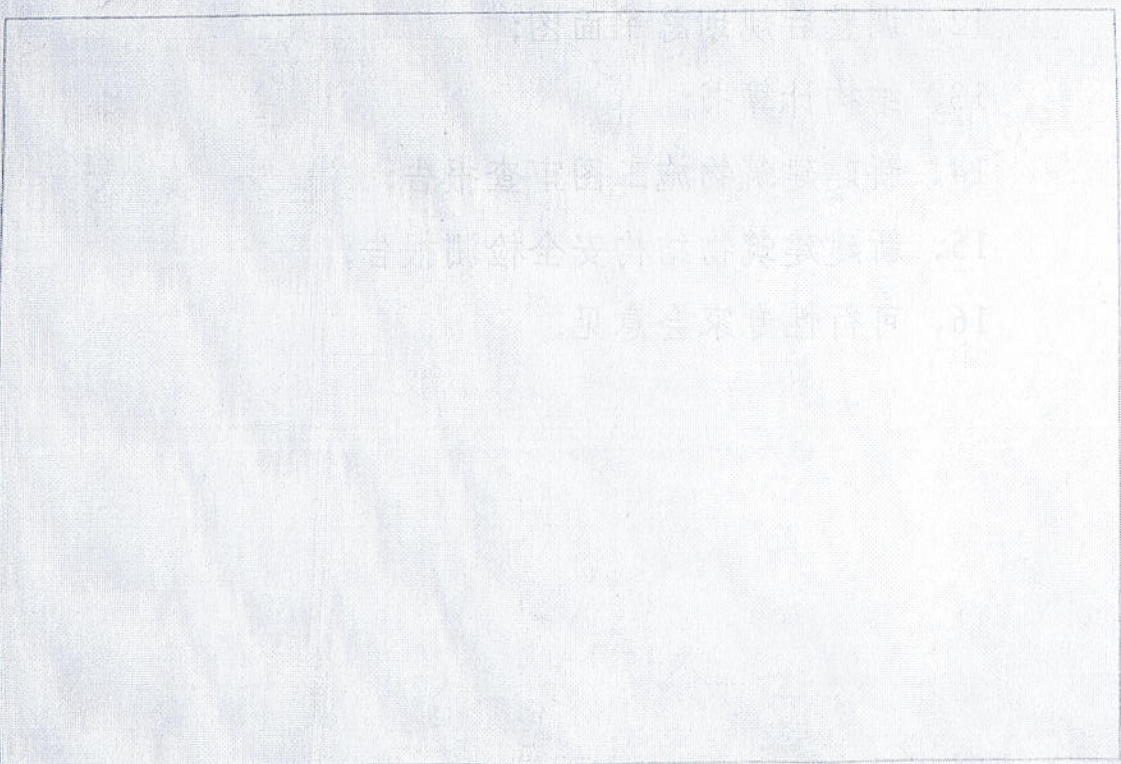
方案调整涉及的是彭阳在招商引资上服务领域引进了新华百货，会对彭阳人民的的生活带来便利，对消费理念更上一个台阶，不会损伤和影响任何人，不影响社会稳定。

彭阳县规划委员会专题会议纪要([2016]5号)明确指出，“该项目建成后地上、地下所有建筑物不准出售，实行统一管理。”项目调整需增加投资，有利于扩大经营规模，能够更好地优化彭阳县营商环境。

附件：

- 1、不动产证（土地证）；
- 2、建设用地规划许可证；
- 3、建设工程规划许可证；
- 4、建筑工程施工许可证；
- 5、竣工验收备案表；
- 6、新建工程施工图设计审查合格书；
- 7、规划调整请示；
- 8、县投资促进服务中心《关于调整利民广场项目规划的函》；
- 9、党组会议
- 10、行政处罚决定书；
- 11、原规划总平面图；
- 12、调整后规划总平面图；
- 13、结构计算书；
- 14、新建建筑物施工图审查报告；
- 15、新建建筑物结构安全检测报告；
- 16、可行性专家会意见。

权利人	宁夏浙商实业有限公司
共有情况	单独所有
坐落	彭阳县城老城片区
不动产单元号	640425002004GB00234W000000000
权利类型	国有建设用地使用权
权利性质	出让
用途	商服用地
面积	8334.00m ²
使用期限	商服用地 2017年1月12日 起 2057年1月11日 止
权利其他状况	



中华人民共和国

建设用地规划许可证

正本

地字第06404252017200005

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

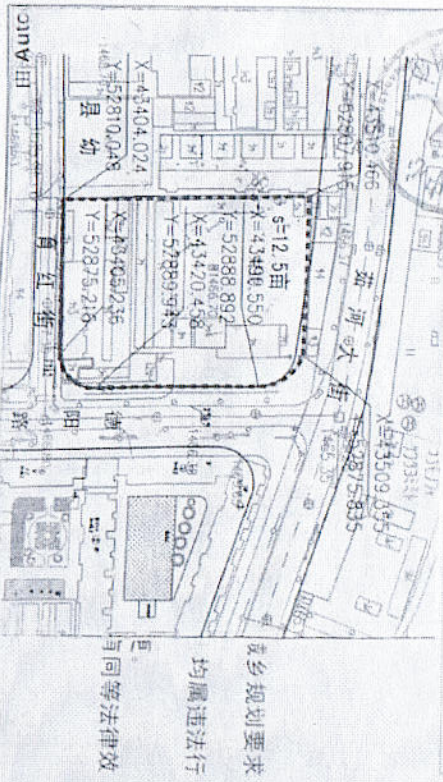
日期



用地单位	宁夏新海实业有限公司
用地项目名称	彭阳县利民广场项目
用地位置	县城老城区片区，育红巷以北，梁阳路以东，梁河大街以南。
用地性质	商服用地（农产品批发）
用地面积	规划总用地面积9033.33平方米（约合13.5亩）
建设规模	主要建设农贸市场11000平方米；公益性地下停车场6000平方米；建设总面积18000平方米。

附图及附件名称

1. 申请：中街办发[2017]601号
2. 立项文件：彭发改备案[2017]2号
3. 土地出让合同：电子监管号（6404252017B000172）
4. 环境影响评价报告和批复：彭环审[2017]39号
5. 提供规划平面图、竖向规划图



城乡规划要求
均属违法行
与同等法律效

中华人民共和国

建设工程规划许可证

副本

建字第 640425301730027 号

根据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定，经审核，本建设工程符合城乡规划要求，颁发此证。

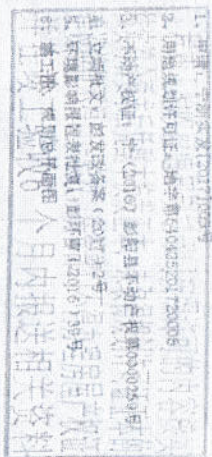
发证机关

日期



建设单位(个人)	宁夏新源置业有限公司
建设项目名称	彭阳县利民广场项目
建设位置	原气窑客运站旧址
建设规模	主要建设规模为车场13459.34平方米,公益性地下停车场6091.79平方米。

附图及附件名称



遵守事项

- 一、本证是经城乡规划主管部门依法审核，建设工程符合城乡规划要求的法律凭证。
- 二、未取得本证或不按本证规定进行建设的，均属违法建设。
- 三、未经发证机关许可，本证的各项规定不得随意变更。
- 四、城乡规划主管部门依法有权查验本证，建设单位(个人)有责任接受查验。
- 五、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。

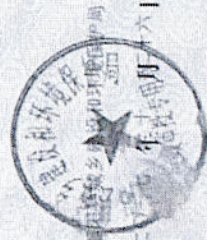
中华人民共和国

建筑工程施工许可证

编号1226201710260201

根据《中华人民共和国建筑法》第八条规定,经审查,
本建筑工程符合施工条件,准予施工。

特发此证



发证机关

发证日期

二〇一七年七月十六日

建设单位	宁夏通源商业有限公司		
工程名称	彭阳县利民广场项目		
建设地址	彭阳县新民路各庄站旧址		
建设规模	10551M ²	合同价格	2200 万元
勘察单位	宁夏博坤岩土工程有限公司		
设计单位	福建超平建筑设计有限公司		
施工单位	宁夏石油化工有限公司		
监理单位	宁夏普光六建设监理有限公司		
勘察单位项目负责人	张喜金	设计单位项目负责人	卢鹏
施工单位项目负责人	王佩柱	总监理工程师	陈福荣
合同工期	2017年07月10日—2017年12月20日		
备注			

注意事项:

- 一、本证书设置施工现场,作为准予施工的凭证。
- 二、未经发证机关许可,本证书的各项内容不得变更。
- 三、住房和城乡建设主管部门可以对本证进行查验。
- 四、本证书发证之日起三个月内应予施工,逾期应办理延期手续,不办理延期或延期次数,自逾期之日起超过三个月的,本证自行废止。
- 五、在建的建筑工程因故中止施工的,建设单位应当自中止施工之日起一个月内,向发证机关报告,并按照规定做好建筑工程的维护管理工作。
- 六、建筑工程恢复施工时,应当向发证机关报告;中止施工满一年的工程恢复施工前,建设单位应当按照规定报经发证机关核验施工许可证。
- 七、凡未取得本证书擅自施工的,属违法行为,将按《中华人民共和国建筑法》的有关规定予以处罚。

表A9-7

宁质监()字【 】第 号

工程注册编号: _____

工程竣工验收备案表

工程名称 彭阳县利民广场项目

建设单位 宁夏浙商实业有限公司



宁夏回族自治区建设厅制

工程名称	彭阳县利民广场项目		工程地址	彭阳县原汽车客运站旧址	
工程规模	18551平方米				
规划许可证号	建字第 640425201730027号	工程类别	建筑工程	结构类型	框架
开工日期	2017年07月10日	施工许可证号	6422262017102 60201	监督注册号	6404402017GJ39
施工图审查意见	合格	竣工日期	2019年07月23日	工程用途	公用
建筑节能设计文件 审查备案登记号	50%节能标准				
单位	名称		资质	负责人	联系电话
建设单位	宁夏浙商实业有限公司			吕欣	15595395858
勘察单位	宁夏德坤岩土工程有限公司		甲级	张吉全	0951-5044718
设计单位	福建超平建筑设计有限公司		甲级	卢珊	0951-5013639
施工单位	宁夏石油化工建设有限公司		二级	王留柱	0951-2026968
监理单位	河南省光大建设管理有限公司		甲级	陈福荣	13007959689
检测单位	固原新地建设工程检测有限公司		/	牛娜	13995049330
施工图审查机构	银川市规划建筑设计研究院有限公司		/	詹雷	0954-3926209
监督机构	彭阳县质监站/建管站		/	/	/

备案事由:

本工程已按《建设工程质量管理条例》第十六条规定和《房屋建筑工程和市政基础设施工程竣工验收暂行规定》要求进行了竣工验收,条件具备,验收合格,备案文件齐全,现报送备案。

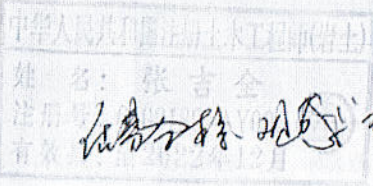
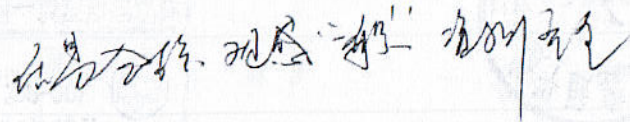
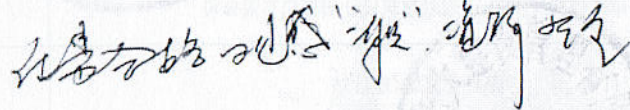
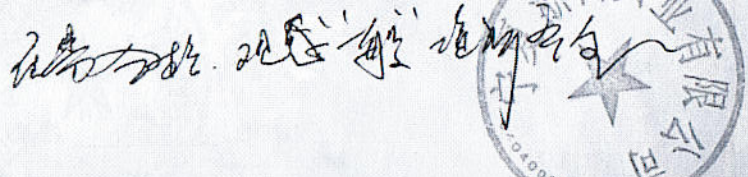
建设单位

宁夏浙商实业有
限公司 (公章)

负责人

吕欣

报送时间 2020年7月20日

勘察 单位 意见	 <p>姓名：张吉全 注册 有效</p>
单位(项目)负责人：	张吉全 2020年7月16日 (公章)
设计 单位 意见	 <p>姓名：张吉全 注册 有效</p>
单位(项目)负责人：	张吉全 2020年7月16日 (公章)
竣 工 验 收 意 见	施工 单位 意见
单位(项目)负责人：	张吉全 2020年7月16日 (公章)
监理 单位 意见	 <p>姓名：张吉全 注册 有效</p>
单位(项目)负责人：	张吉全 2020年7月16日 (公章)
建设 单位 意见	 <p>姓名：张吉全 注册 有效</p>
单位(项目)负责人：	张吉全 2020年7月16日 (公章)

报送备案资料审核意见:

该工程相关法定建设程序文件 *符合* 要求, 质量合格文件 *符合* 要求, 竣工验收报告 *符合* 要求, 其他相关文件 *符合* 要求。

存在问题:

工程质量监督结论:

该工程 *已* 完成工程设计和合同约定的各项内容, 竣工验收组织形式 *符合* 要求, 验收程序 *符合* 要求, 执行验收标准 *符合* 要求, 执行国家法律、法规情况 *符合* 要求, 须整改的问题 *已* 整改完毕, 验收结论 *有效*, *同意* 该工程报送备案。

存在问题:

须记录的事项:

备案管理部门负责人	<i>任万峰</i>	经办人	<i>任忠</i>	日期	<i>2020</i> 年 <i>7</i> 月 <i>22</i> 日
-----------	------------	-----	-----------	----	--------------------------------------

备案管理机构审核意见:

同意 *任忠*



(公章)

*2020*年*7*月*22*日

宁夏回族自治区建设工程施工图 设计文件审查合格书

编 号：YS1704-16

建设单位：宁夏浙商实业有限公司

设计单位：福建超平建筑设计有限公司

勘察单位：宁夏德坤岩土工程有限公司

审查机构：银川市规划建筑设计研究院有限公司审查中心

送审日期：2018年4月8日

完成日期：2018年4月10日


宁夏回族自治区住房和城乡建设厅监制

建设工程施工图设计文件审查合格书

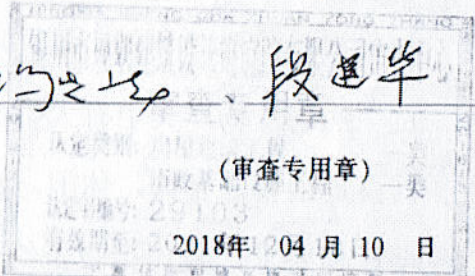
项目名称	固原市彭阳县利民广场项目（三审局部修改）		工程所在地	固原市	
建筑面积	28196.95 m ²	项目投资	万元	建筑高度	
结构类型	框架	道路管线长	m	层数	-1/4层
建设规模				工程等级	大型
设计单位	福建超平建筑设计有限公司			资质等级	甲级
勘察单位	宁夏德坤岩土工程有限公司			资质等级	乙级

施工图审查结论:

经审查 固原市彭阳县利民广场项目（三审局部修改）
施工图设计合格

法定代表人签章: 

审查人员: _____, 雷雷, 郭齐生, _____, 李萍, 冯志峰, 段建华, _____



(审查专用章)

日期: 2018年 04 月 10 日

注:合格书一式五份;建设单位二份,审查机构、省级建设主管部门、项目所在地建设主管部门备案各一份。合格书加盖审查机构《施工图审查专用章》方可有效。

宁夏浙商实业有限公司文件

宁浙实字[2020]第 06 号

关于调整利民广场规划的请示

彭阳县自然资源局:

彭阳县利民广场是 2016 年招商落地的城市建设项目,具体情况为:占地 12.5 亩,占地面积为 8334 平方米;总建筑面积为 18551.13 m²,地上建筑面积为 12459.34 m²,地下为 6091.79 m²,容积率为:1.5,总投资 1.06 亿元,设计地上为农产品商场,目前已全面建成投入试运营。

为了响应县委县政府招商引资的号召,完善和提升县城购物环境,我司通过努力,多次与“新百”进行洽谈,最终与我司就投资“利民广场”项目达成协议。将地上做为“新百”购物广场,其中有大型购物超市,农产品商超销售,家具百货销售,餐饮,休闲,娱乐等。所以,依据“新百”的设计和要求,我司拟投资约 2000 万元将“利民广场”中庭改为钢结构,更改后,容积率调整为 2.7。总投资超过 1.2

亿元，临德阳路项目大门口加建门厅，地下一层有 2000 m² 做为“新百”的仓储。这样才能符合：“新百”的经营规划需求，同时， 我司给予“新百”三年的让利孵化期。正常运营后，可为县财政每年增加相应的税收，并解决 500 人的就业岗位。

因此， 为使“新百”早日落地彭阳，入驻“利民广场”，特申请调整“利民广场”规划，将容积率由 1.5 调整为 2.7。同时， 我司给予“新百”三年的让利孵化期，请求政府给予我司适当补助。

特此请示， 敬请予以批准为盼！

- 附件：1. 竣工验收备案表复印件 1 份。
2. 新百合作协议书复印件 1 份。

宁夏浙商实业有限公司

二〇二〇年七月十七日

抄报：县自然资源局

宁夏浙商实业有限公司

2020 年 7 月 27 日印发

彭阳县投资促进服务中心

彭投促函〔2020〕15号

关于调整利民广场项目规划的函

县自然资源局：

我中心经过同新华百货商业集团股份有限公司多次洽谈对接，新百集团同意入驻我县投资建设购物中心商圈项目，选址在利民广场。该项目由宁夏浙商实业有限公司投资建设，于2017年7月10日开工建设，2020年7月22日竣工验收。规划占地12.5亩，建筑面积18551.13平方米，其中地上建筑面积12459.34平方米，地下建筑面积6091.79平方米，容积率为1.5。目前已全部按规划建设完成。

根据宁夏浙商实业有限公司同银川新华百货商业集团股份有限公司于2020年1月22日签订合作协议书，按照协议书的要求，地上建筑面积不少于22000平方米，地下建筑面积不少于6000平方米。为符合新华百货入驻条件，按照我中心与宁夏浙商实业有限公司、银川新华百货商业集团股份有限公司三方的现场调研及对接协调，对该项目的规划建筑三层进行加建为四层，中间天井部分用钢结构封闭，容积率由1.5调整为2.7。

新华百货商业集团股份有限公司是一家老字号大型百货零售企业，是中国零售百强企业之一，是宁夏唯一的商业上市公司。

该项目建成后，将成为县城商业中心，对县城商业发展起到引领和推动作用，有效提升县城第三产业服务水平，完善城市服务功能，可提供就业岗位 500 个左右，年销售收入过亿元，具有很好的经济效益和社会效益。

鉴此，恳望贵局按招商协议要求，调整规划，对增加的规划建筑面积予以审批。

此函。

彭阳县投资促进服务中心

2020年08月09日



会议记录

2020年8月6日

会议时间	点 分开会	会议地址 208会议室	主持人 吴波
	点 分闭会		
会议名称: 党组会议			记录人: 吴波

出席人: 惠忠代, 惠志清, 王继科, 袁仁

九. 关于利民广场申请规划调整之汇报
(汤青龙汇报).

惠忠代, 惠志清, 王继科, 袁仁, 吴波均无异议.

经会议研究, 同意此规划调整. 原因有二:
一. 此为招商引资和全县经济社会发展之需要.
二. 原规划容积率低, 土地利用率低. 规划调整要严格按照以下程序:

1. 按照《城乡规划法》相关条款进行处罚.

2. 尽快联系召开专题委员会论证调整方案.

3. 召开听证会.

4. 报送政府专题会议研究.

5. 补缴土地出让金.

相关程序要尽快办理, 确保早日尽快入驻彭阳.

彭阳县自然资源局

行政处罚决定书

彭自然行罚字〔2020〕第001号

被处罚人：宁夏浙商实业有限公司，地址：彭阳县维也纳宾馆三楼。法定代表人：林发凯，身份证号：330325197801124719，联系人电话：18195068100。

2020年7月27日，你公司请示县人民政府，要求调整项目规划，经现场核查，发现你公司未经规划许可，擅自对原规划三层部分加建成四层，建筑内部天井一、二层、四层全部封闭，正在进行室内楼梯、电梯及安装工程施工。7月28日，我局向你公司下发《责令停止规划违法行为通知书》。2020年8月6日，我局执法监察大队依法对你公司未经许可违法建设行为进行了立案调查，8月26日，执法人员对当事人进行了调查询问、现场勘测并制作了询问笔录等证据材料。

经调查，该项目2017年7月10日开工建设，2019年7月23日竣工，2020年7月20日完成竣工验收备案。2020年1月，你公司与宁夏俊峰消防工程有限公司签订施工合同，未经审批用

筒结构将原规划三层部分加建成四层，建筑内部天井一、二层、四层全部封闭，合同价款为 2548235 元。建成后地上建筑面积为 22070.44 平方米，增加建筑面积 9570.44 平方米（其中 3 层加建 4 层增加 4087.92 平方米，封闭天井增加 5482.52 平方米），容积率由原规划的 1.5 增加到 2.65。

该建设行为违反了《中华人民共和国城乡规划法》第四十条第一款“在城市、镇规划区内进行建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程建设的，建设单位或者个人应当向城市、县人民政府城乡规划主管部门或者省、自治区、直辖市人民政府确定的镇人民政府申请办理建设工程规划许可证”。第四十三条“建设单位应当按照规划条件进行建设；确需变更的，必须向城市、县人民政府城乡规划主管部门提出申请。变更内容不符合控制性详细规划的，城乡规划主管部门不得批准。城市、县人民政府城乡规划主管部门应当及时将依法变更后的规划条件通报同级土地主管部门并公示”。

“建设单位应当及时将依法变更后的规划条件报有关人民政府土地主管部门备案。”之规定。

上述违法事实有下列证据予以证实：

1. 《宁夏浙商实业有限公司关于调整利民广场规划的请示》
2. 《彭阳县投资促进服务中心关于调整利民广场项目规划的函》
3. 询问笔录

4. 《建设工程规划许可证》
5. 《建筑工程施工许可证》
6. 《工程竣工验收备案表》
7. 企业法定代表人身份证复印件
8. 委托代理书及委托人身份证复印件
9. 《建筑工程施工合同》

根据《中华人民共和国行政处罚法》第三十一条、第三十二条、第四十二条的规定，我局于2020年9月9向你下达了《行政处罚告知书》([2020]001号)和《行政处罚听证告知书》([2020]001号)，告知你公司依法享有陈述、申辩和要求听证的权利，但你公司均未在规定的期限内向我局提出任何申请，你公司已自动放弃了陈述、申辩和要求听证的权利。为此，我局依法向你公司作出了本行政处罚决定。

我局根据调查资料和《中华人民共和国城乡规划法》第六十四条：“未取得建设工程规划许可证或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的，由县级以上地方人民政府城乡规划主管部门责令停止建设；尚可采取改正措施消除对规划实施的影响的，限期改正，处建设工程造价百分之五以上百分之十以下的罚款；无法采取改正措施消除影响的，限期拆除，不能拆除的，没收实物或者违法收入，可以并处建设工程造价百分之十以下的罚款。”

根据以上法律条款及调查材料我局拟对你公司作出如下行政处罚：

- 1、 责令你公司停止违法建设;
- 2、 处工程合同价款 2548235 元 5%的罚金, 金额为 127412 元。

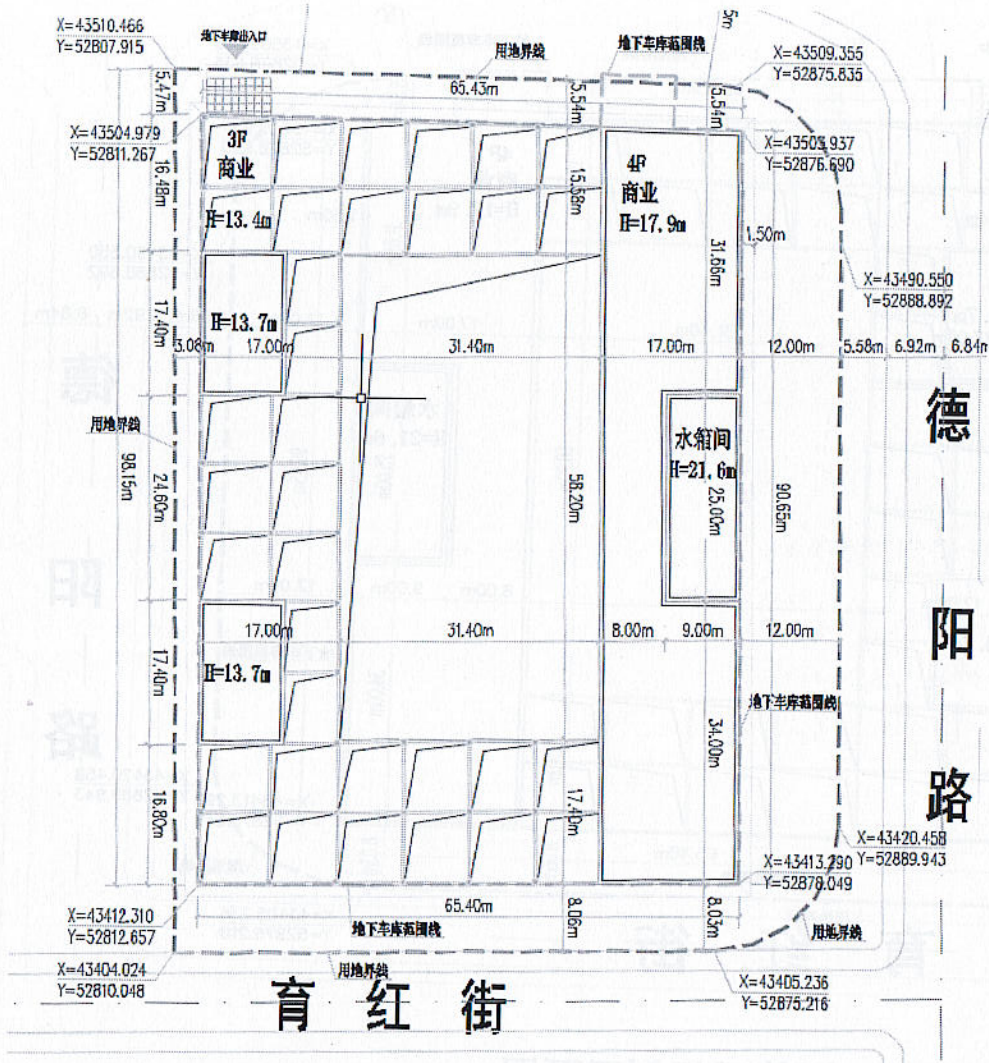
履行方式和期限: 接到本处罚决定书之日起 15 日内将罚款缴至中国建设银行彭阳支行, 账户名称: 彭阳县财政局, 账号: 64001600936050006908, 执收单位代码 640425068, 项目名称: 其它一般罚没收入。超过规定期限, 每日按罚款数额的百分之三加处罚款。

你如不服本处罚决定, 可以在自收到本处罚决定书之日起六十日内向固原市自然资源局或彭阳县人民政府申请行政复议, 或者六个月内直接向固原市原州区人民法院提起行政诉讼。逾期不申请行政复议, 不提起行政诉讼, 又不履行本行政处罚决定的, 我局将依法申请彭阳县人民法院申请强制执行。

联系电话: 0954-7015066

地 址: 自然资源局 106 办公室



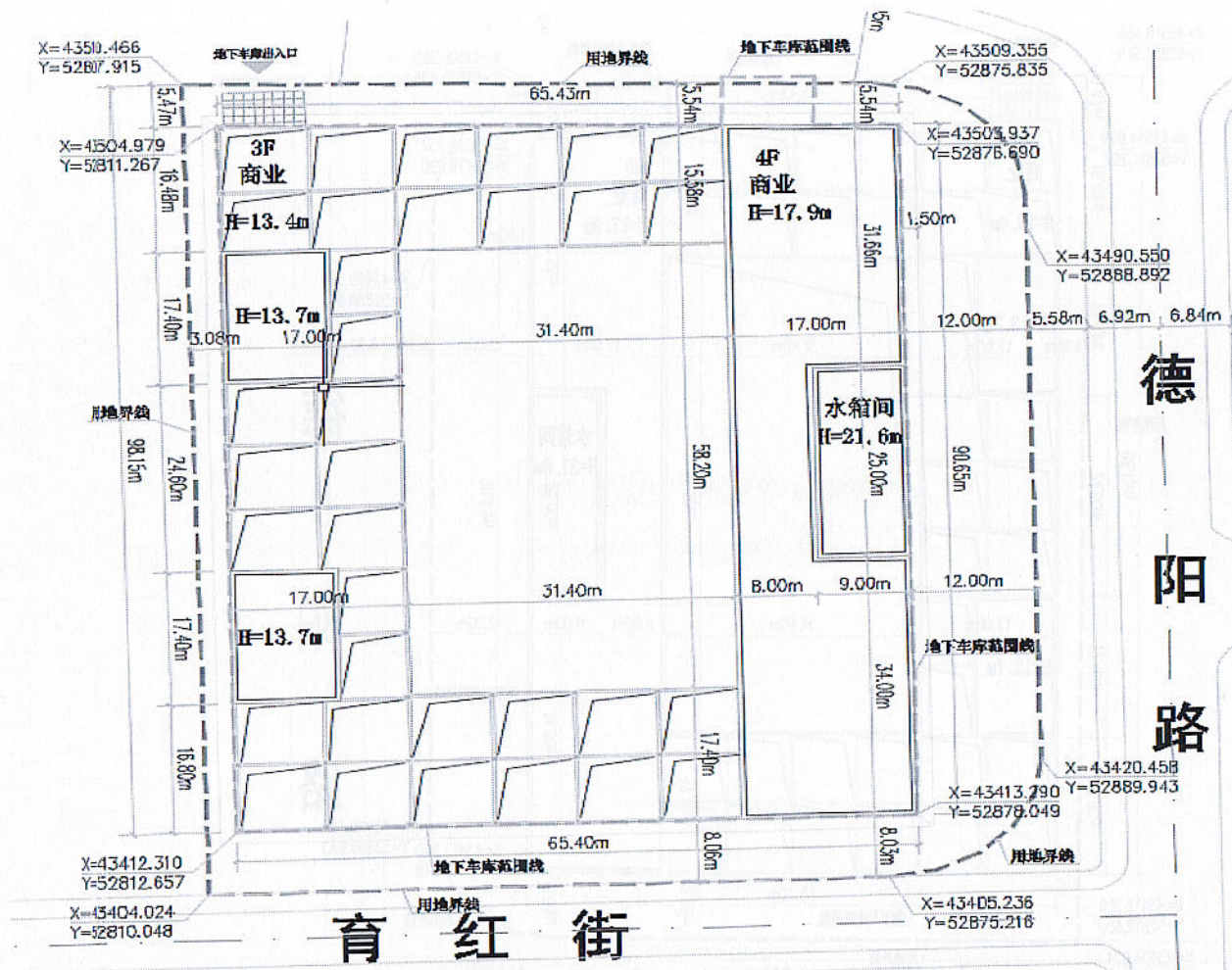


原规划平面图

3# 商住楼 ③

综合经济技术指标

项 目	单 位	数 值	备 注
总用地面积	m ²	8333.33	12.5亩
总建筑面积	m ²	18591.79	
其中 地上建筑面积	m ²	12500.00	
地下建筑面积	m ²	6091.79	
容积率	m ³	1.50	地下车库出入口
建筑基底面积	m ²	3561.08	
建筑密度	%	42.73	
停车位	辆	91	



调整后规划平面图

综合经济技术指标

项 目	单 位	数 值	备 注
总用地面积	m ²	8333.33	12.5亩
总建筑面积	m ²	28162.23	
其中			
地上建筑面积	m ²	22070.44	
地下建筑面积	m ²	6091.79	
容积率	m ²	2.65	
建筑基底面积	m ²	5862.65	
建筑密度	%	70.35	
停车位	辆	92	

建设工程施工图设计文件审查报告

编 号：YS1704-16

项目名称：固原市彭阳县利民广场项目（三审局部修改）

审查机构：银川市规划建筑设计研究院有限公司审查中心

送审日期：2018年4月8日

完成日期：2018年4月10日

宁夏回族自治区住房和城乡建设厅监制

一、项目概况

建筑用途	商业		投资额	
建设地点	固原市	容积率	建筑面积	28196.95m ²
用地面积		防火等级	建筑等级	大型
绿地覆盖率		电梯台数	建筑高度	一类
周围道路 宽度及性质			层数	地下1层 地上4层
建设规模				
道路等级		车辆荷载	路线长度	
备注	<p>1. 注明合同签订存在问题；</p> <p>2. 注明勘察设计单位超范围设计、注册师签章违规等问题。</p> <p>1、出图印章符合行业管理要求；</p> <p>2、注册执业符合行业管理要求(建筑、结构、岩土)；</p> <p>3、勘察、设计合同签订较规范，低于2002《勘察设计收费标准》；</p> <p>4、勘察设计单位符合资质业务范围要求。</p>			

4三、建筑设计审查表

工程项目	固原市彭阳县利民广场项目		建筑面积	28196.95M ²
设计单位	福建超平建筑设计有限公司		层数	-1/4层
结构类型	框架结构	抗震设防烈度	七度	建筑等级
设计人	王琳	注册签章人	廖珊	校对入
				季晓斌
<p>存在违反工程建设强制性标准条文等重大技术问题:</p> <p>1. 总图布置 2、平面布置 3、建筑立面 4、工程消防</p> <p>1、首层6~7/C轴处有疏散盲区,疏散距离超过防火规范要求。(建规5.5.17.4条)</p> <p>2、二层和三层平面图中防火分区之间防火分隔部位在3~5/C~D轴处防火卷帘的宽度大于20米。(建规6.5.3.1条)</p> <p>3、四层平面图中在6~7/C~E轴处的小中庭顶部应与大中庭进行有效的防火分隔,并严格符合建筑防火规范5.3.2.1条的规定。</p> <p>4、自动坡道的具体尺寸和首层的设备底坑尺寸及深度未详细标注。</p> <p>5、无地下室设备用房及车库相关修改图纸。</p>				
审查结论	修改后合格		(填写合格、不合格)	
处理意见	一般修改		(填写一般修改、重大修改、重新设计)	
审查人	廖珊	复审人	2018年4月8日	

四、结构设计审查表

工程项目	固原市彭阳县利民广场项目 修改图		人防等级	/
设计单位	福建超平建筑设计有限公司		层数	-1/4层
结构类型	框架	场地类别	II类	抗震烈度
设计人	林晓东	注册签章人	郑建明	校对
			冯鹤	

四川省规划建筑设计研究院有限公司审查中心
 审查专用章
 认定类别: 房屋建筑工程
 认定书编号: 29103
 有效期至: 2021年12月18日

存在违反工程建设强制性标准条文及地基基础和主体结构安全性等重大技术问题: 1、结构安全
2、抗震设计 3、工程勘察 4、构造设计

本次修改为: 标高 13.40m 处板修改施工图。没有发现明显技术问题。

审查意见

审查结论	合格	(填写合格、不合格)
处理意见		(填写一般修改、重大修改、重新设计)
审查人	郭宁生 郭宁生	复审人
		2018年 4 月 日

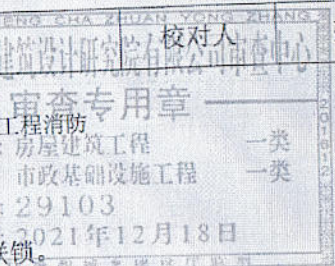
五、给排水设计审查表

工程项目	固原市彭阳县利民广场项目		
设计单位	福建超平建筑设计有限公司		
设计人	郑伯辉	注册签章人	罗惟光
<p>存在违反工程建设强制性标准条文等重大技术问题：1、系统设计 2、技术参数 3、选型及选材 4、工程消防</p> <p>市政基础设施工程 一类</p> <p>认定书编号：29103</p> <p>有效期至：2021年12月18日</p> <p>无违反工程建设强制性标准条文等重大技术问题。</p>			
审查意见			
审查结论	合格 (填写合格、不合格)		
处理意见	一般修改 (填写一般修改、重大修改、重新设计)		
审查人	李萍	复审人	2018年 4 月 日

六、暖通设计审查表

工程项目	固原市彭阳县利民广场项目		
设计单位	福建超平建筑设计有限公司		
设计人	江源	注册签章人	校对人 张斌

存在违反工程建设强制性标准条文等重大技术问题：
 1、系统设计 2、技术参数 3、选型及选材 4、工程消防
 本设计为修改图。



1. 补充防火分区示意图。补充防烟设计。
2. 只有排烟风机人口的排烟防火阀与风机连锁。
3. 原消防图已作废，补充设计施工说明。
4. 补充缺漏的排烟系统图。补充大于100m²房间的自然排烟设计。
5. 暖通变更后，准确说明变与不变的内容。

审
查
意
见

审查结论	修改合格 (填写合格、不合格)		
处理意见	一般修改 (填写一般修改、重大修改、重新设计)		
审查人	冯雪峰	复审人	2018 年 4 月 日

七、电气设计审查表

工程项目	宁夏浙商实业有限公司 固原市彭阳县利民广场项目（局部修改图）		
设计单位	福建超平建筑设计有限公司		
设计人	林真宇	注册签章人	戴清香
审 查 意 见	存在违反工程建设强制性标准条文等重大技术问题：屋建筑工程 一类 1、系统设计 2、技术参数 3、选型及选材 4、工程消防 一类 认定书编号：29103 无违反工程建设强制性标准条文等重大技术问题。年12月18日		
	银川市规划建筑设计研究院有限公司审查中心 审查专用章 校对人		
审查结论	合格 <small>（填写合格、不合格）</small>		
处理意见	<small>（填写一般修改、重大修改、重新设计）</small>		
审查人	段建华	复审人	2018年4月 日

九、消防、节能等专业违反工程建设强制性标准条文情况汇总表

工程名称		违反		规范名称代码及		违反强标内容	
强条分类		条文数	违反强标条文号	违反强标内容			
工程名称		周原市彭阳县利民广场项目 (三审局部修改)					
勘探工程	地基勘察						
	基坑支护						
	地基处理						
	城市勘察						
建筑工程	建筑						
	防火						
	节能						
	设备						
	地基基础						
	结构						
	房屋抗震						
	结构鉴定加固						
	环保						
其它							
汇总人				2018年4月10日			

综合结论意见

一、本工程施工图已经过审查,并且修改合格。

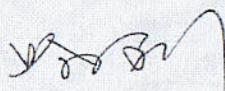
本工程送审的勘察及施工图设计文件经审查:

1、无重大违规及技术问题,勘察设计单位修改补充后的送审文件复审合格。

2、施工图、变更单以加盖“审查专用章”为准,并应同时提供给建设与施工方。

法定代表人:

法人代理人:



2018年4月10日

建修第 01 号

设计

补充
修改

通知单
NINQXIA SHENG CHA ZHUAN YONG ZHANG
固原市规划建筑设计研究院有限公司审查中心

审查专用章

工程总称 NX2017-01-23 工程名称 固原市彭阳县利民广场项目 房号 2017年04月 单项名称 一类

认定类别: 房屋建筑工程 一类
市政基础设施工程 一类

根据审图意见,做如下回复:

- 1.首层6~7/C轴、6~7/K轴处增设甲级防火门(修改详见一层平面图3)
- 2.二层和三层平面图中防火分区之间防火分隔部位在3~5/C~D轴处防火卷帘的宽度调整,确保防火卷帘的连续宽度不超过20米,修改详见二、三层平面图。
- 3.四层平面图中6~7/C~E轴处的小中庭顶部应与大中庭连通处使用甲级防火卷帘(背火面温升判定不高于3小时)进行分隔。
- 4.自动坡道的具体尺寸和首层的设备底坑尺寸及深度详见一层平面图及6-6剖面图。
- 5.地下室设备用房及车库未做修改,维持原设计。

有效期至:2021年12月18日

设计人

校对入

项目负责人

一级注册建筑师

王琳

季晓斌

王琳

季晓斌

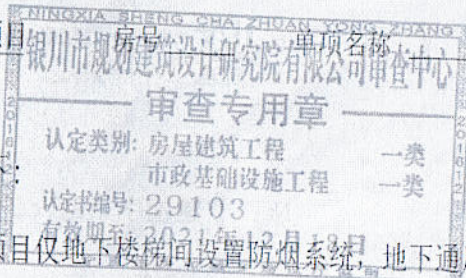
福建超平建筑设计有限公司

设计补充通知单

暖修第 01 号

2018 年 04 月

工程总称 固原市彭阳县利民广场项目



根据施工图审查意见回复如下:

1. 增加各层防火分区示意图。本项目仅地下楼梯间设置防烟系统，地下通风防排烟本次不做修改，故地下防烟系统详见原暖(风)施，防烟系统材料表及系统图见原暖(风)施第一页，屋面防烟风机布置图详见本次修改暖(风)施修第六页。
2. 修改排烟主要设备表。
3. 原图纸仅地上一~四层通风防排烟图纸(暖(风)施修3~7页)作废，其它图纸不作废，施工说明及其它未详之处见原暖(风)施。
4. 排烟系统图已补充。1层大于100平米的商业均采用可开启外窗的自然排烟，外墙2.0m标高以上部位均设置了可开启外窗，可开启面积大于地面积的2%，并在局地1.4m处设置了手动开启装置。
5. 通风防排烟变更内容：地上一~四层通风防排烟系统进行二次设计，对应修改材料表及系统图。通风防排烟不变内容：地下一层通风防排烟系统及相应的材料表及系统图，设计总说明，抗震大样等不变。采暖变更内容：地上一~四层地暖系统进行二次设计，对应修改采暖系统图。采暖不变内容：设计总说明，地面做法，抗震大样，节能专篇等不变。

设计人	校对入	项目负责	审定
江源	张斌		林锋

福建超平建筑设计有限公司



183020060151



鉴定报告

No: 宁建检字第ZJ059-2020-315-00067

检测项目: 房屋结构安全性鉴定

委托单位: 宁夏浙商实业有限公司

工程名称: 彭阳县利民广场项目

检测类别: 见证检测



宁夏中宏国建检测有限公司

宁夏中宏国建检测有限公司 鉴定报告

№：宁建检字第 ZJ059-2020-315-00067

第 1 页 共 20 页

工程名称	彭阳县利民广场项目		
委托单位	宁夏浙商实业有限公司		
施工单位	宁夏石油化工有限公司		
见证单位	河南省光大建设管理有限公司		
建设单位	宁夏浙商实业有限公司		
设计单位	福建超平建筑设计有限公司		
客户地址	彭阳县浙商国际小区 1#商业楼三楼	工程地址	彭阳县原客运旧地
委托人	张建学	委托日期	2020 年 08 月 19 日
结构类型及层数	钢结构 地下一层、地上四层	检测日期	2020 年 08 月 19 日~ 2020 年 08 月 22 日
建筑面积 (m ²)	9570.44	见证人员及证号	田 甲 4119028580207
检测类别	见证检测	检测人员及证号	候 涛 29201400800220 姜 超 29201300800249 刘国宁 29201400800221 臧 欢 29201600800354
建造年份	2020 年		
设防烈度	7 度	建筑总高	21.6m
设防类别	乙类	地震加速度	0.15g
基础类型	钢筋混凝土筏板基础	设计使用年限	50 年
检测项目	房屋结构安全性鉴定		
检测设备	ZC3-A 回弹仪 (GC-016); ZBL-R620 型混凝土钢筋检测仪(GC-004); SW-Q200 激光测距仪器 (GC-032); (0-150) mm 游标卡尺 (JC-048); NTS-362R6LN 全站仪(GC-030); 1000mm 钢直尺 (JC-079); MUT500B 数字式超声波探伤仪 (GJ-004);		
检测依据	《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292-2015;		
检测结论	依据《民用建筑可靠性鉴定标准》GB 50292-2015, 鉴定单元的安全性等级“应根据地基基础和上部承重结构的评定结果按其较低等级确定”, 该房屋结构安全性综合评定为 Asu 级。		
备注	报告日期: 2020 年 08 月 26 日		

批准:

李 勇

审核:

李 勇

主检:

孙 浩



建设项目专家技术审查会议 专家意见表

建设项目名称：彭阳县利民广场建设项目规划调整

专家姓名	Lefuy	职称	高工
专业	建筑	联系电话	13909540111
工作单位	宁夏固原建筑设计研究院		
<p>评审意见：</p> <p>建筑方面意见：</p> <p>1、通过 2020 年 12 月 13 日在彭阳县委县县政府 403 会议室的初步讨论，听取了以原设计单位为代表的汇报，原设计单位对三套不同的图纸均作了详细说明，汇报说第一套图纸设计时已提前为中庭加建和屋顶加建做了准备；第二套图纸是在第一套图纸的基础上将中庭封闭、屋顶加建后重新设计，按照第二套图纸施工，全程参与；第三套图纸是在第二套图纸上的基础上仅对扶梯位置和几部楼梯位置做了调整；每一套图纸均审图合格后交付建设单位。依据原设计单位汇报，认为设计过程和成果符合相关法律法规要求。</p> <p style="text-align: right;">2020 年 12 月 14 日</p>			

注：此页不够，在背面续写。

建设项目专家技术审查会议

专家意见表

建设项目名称：彭阳县利民广场建设项目规划调整

专家姓名	孙阳	职称	结构高工
专业	土木工程	联系电话	13369541656
工作单位	宁夏固原建筑设计研究院		
评审意见： 结构方面意见： 1、经查看 2017 年 6 月审查合格的设计图纸：项目功能为农贸市场，原设计为地下一层地上四层混凝土框架结构（中庭从地上一层~四层为 4 跨 x7 跨大空间）、7 度设防、地震加速度为 0.15g、框架抗震等级为二级、抗震设防标准为重点设防、活荷载设计为 3.5Kn/M2，主体结构高度小于 24m。本项目混凝土框架部分（2017 年原设计部分）改造为商场后结构满足正常使用要求和原设计抗震性能要求。 2、原混凝土框架部分于 2018 年 9 月主体结构完成，混凝土框架部分的实体结构安全性能应以原设计单位及各方责任主体签字确认的验收资料为准。 3、2019 年 4 月新增加中庭（横纵跨数为 4~7 跨）部分，中庭部分结构形式为钢框架结构，由于新旧结构连接为一个整体：1) 请原设计单位以整体结构重新核算在地震作用下原混凝土各构件截面大小及配筋，			

是否满足要求；2) 请原设计单位核算新旧部位结构连接的可靠性及连接方法是否与计算假定相符，请确认实体结构的新旧部位连接是否与设计图纸相符；3) 中庭部位增加后请原设计确认地基承载力及基础是否满足计算要求。

2020年12月14日

建设项目专家技术审查会议

专家意见表

建设项目名称：彭阳县利民广场建设项目规划调整

专家姓名	刘尔昂海	职称	副主任医师
专业	城市规划	联系电话	15349598595
工作单位	宁夏固原建筑设计研究院		
评审意见： 规划方面意见： 1、本项目经相关部门依法处罚后，建设单位提出按照既有现状调整原设计。调整后的方案主要经济技术指标符合彭阳县城市总体规划的要求，可以申请调整规划方案，并及时补办手续。 2、规划方案的调整文本应由原设计单位详细编制，规划方案的调整成果应分为两部分，一是调整方案的文本说明，二是支撑文本说明的要素附件。其中文本应详细说明“一个项目三套图纸”的前因后果，并对每次重新设计的原因和过程做详细说明，详细论述调整方案的必要性和可行性，应从结构安全性、消防疏散的安全性、使用功能调整等方面详细论证封堵中挺和屋顶加建后大量增加的建筑面积能否满足规范要求。附件应包括原方案和调整后方案的总平面对比图，调整方案的会议纪要，违法建筑的法律文书等。 <p style="text-align: right;">2020年12月14日</p>			

注：此页不够，在背面续写。

彭阳县利民广场建设项目 规划调整专家组审查意见

2020年12月13日，彭阳县自然资源局组织相关专家在县政府403会议室对宁夏浙商实业有限公司建设的彭阳县利民广场建设项目规划调整方案进行了技术审查和可行性论证，并及时将专家审查修改意见反馈至建设单位。

2020年12月14日，建设单位按照专家审查意见完成了调整方案的修改补充完善工作，经专家组各成员复审后，现将专家组审查意见综述如下：

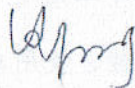
一、该项目规划调整符合法律法规和城市总体规划；
调整方案的程序依法开展，调整后的方案符合彭阳县城市总体规划要求。

二、对结构安全情况的论述：
依建设单位提供的资料、2020年12月13日在县政府403会议室原设计单位现场论述，认为结构设计满足要求。

三、该项目调整是在原建筑物内部对天井封闭，建成后与原建筑物整体协调性好，不影响城市美观。

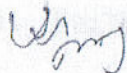
经专家组审查，原则同意该建设项目规划调整。

专家组组长签字：



专家组各成员签字：

刘福海



2020年12月14日