

土地规划管理和城乡规划实施的关系初探

潘高锋*

自然空间(浙江)规划建筑设计有限公司 浙江 宁波 315700

摘要:随着我国城市化建设步伐的不断加快,城市人口数量快速增加,同时对土地规划管理方面的要求也在不断提升。对土地资源进行合理规划可以有效地提高我国土地资源的利用率,避免出现土地资源浪费的现象,促进城乡建设的可持续性发展。

关键词:土地规划管理;城乡规划;实施;关系

引言:土地规划管理和城乡规划实施在城市建设中开展了较长时间,但土地规划管理和城乡规划存在一定的差异性。在城乡规划实施建设中,必须全面考虑城乡规划和土地规划管理,优化二者之间的关系,协调两者之间的矛盾,以推动城乡建设,促进社会经济的发展。

1 土地规划管理和城乡规划

1.1 土地规划管理的作用

虽然我国国土资源十分丰富,但人口数量多,国土开发程度有限,已有土地规划的合理性不足,导致人均土地资源十分有限。为合理利用国土资源,将土地资源的作用彰显出来,我国政府制定相关条例对土地规划管理工作进行约束^[1]。

目前,在进行土地规划管理工作中,相关工作人员的重点是结合现实需求对土地进行管理,有效地提高土地规划管理工作的整体质量,使土地资源得到有效利用,为地区带来更好的经济发展。此外,相关部门在对土地资源进行开发时,还需要注意开发方案的合理性,科学合理地进行土地规划管理工作,将土地资源的作用最大化地发挥出来,从而提高我国土地资源的利用率。

1.2 城乡规划体系

相对来说,城乡规划体系的独立性较强,结构较为完整。在城乡规划体系中,地方性和区域性是该体系中十分关键的特征,在进行城乡规划工作时,一般情况下,相关工作人员是根据相关地区的实际情况来完成规划管理方案的制定工作,但这可能会对相关工作的可行性造成影响,因此,相关的规划单位还需要对方案的科学性和合理性进行考虑。

2 土地规划管理与城乡规划实施工作之间的矛盾

在城乡一体化发展的背景下,越来越多的农村人口涌入城市,使城市的土地资源变得紧张。城市当前的建设用地面积已无法满足居民的居住需求,政府不得不开发农耕地,而这一决策明显背离国家可持续发展的理念。

一方面,土地规划管理和城乡规划用地之间的矛盾如果得不到妥善的处理,会对我国全面建设社会主义现代化国家新征程产生严重影响;另外一方面,大量农村人口转移到城市后,许多农村用地处于闲置或荒废状态,只有通过合理的土地规划,充分利用这些闲置土地,才能提高城乡发展的均衡性。但就当前国内各城市发展情况来看,土地规划与城乡规划之间存在十分明显的不平衡^[2],主要表现在两个方面:一是城市在建设和发展过程中肆意挤占农业用地面积;二是过度关注农耕地保护,使得越来越多的农耕地无法得到合理利用,局限了城市经济建设发展水平。在土地规划管理和城乡规划实施工作开展的过程中不可避免会存在一定的矛盾与分歧,若问题不能妥善处理,就会阻碍两项工作的顺利开展。因此,在实际工作中,务必重视两者之间的联系,处理好其中的各种矛盾。

*通讯作者:潘高锋,1988年5月4日,汉族,男,浙江绍兴市人,自然空间(浙江)规划建筑设计有限公司,主任设计师,中级工程师,本科,邮编:315700,邮箱:958579584@qq.com,研究方向:控制性详细规划、修建性详细规划、城市专项规划、村庄规划等各类城乡规划。

3 土地规划管理与城乡规划实施工作之间的联系

3.1 土地规划管理促进城乡规划的建设速度

对于城乡规划来说,需要考虑的问题很多,属于综合性的建设问题。因此,建设者的目光不应该拘泥一方面,应该制定全局的方案去实施。土地无论在城乡规划还是城市建设中,都具有十分重要的意义,土地资源的合理规划利用是相关单位进行建设之前的一个核心问题。土地规划与城乡规划之间一定要协同作业,相互考量,切不可因为一方的利益偏差,引起土地资源的利用情况出现问题。在进行土地规划的管理任务实施过程中,主要从两方面进行入手,一方面是提高土地的利用率,避免资源的浪费;另一方面是建立健全土地规划的工作管理系统,提升土地规划管理的总体质量。只有将土地规划管理任务进行落实,城乡规划实施工作才能顺利开展建设。

建设用地在使用批准之前,应该采取增减挂钩模式去促进城乡的发展建设速度,从而旧貌换新颜,并且在城乡经济的发展上也起到一定的促进作用。增减挂钩的模式将为城乡规划的工作任务提供技术支持,还能保障当前所有工作任务都是遵守国家规范标准完成的。如今的农村正在积极响应国家的号召,完成建设新农村的任务,将土地合理利用起来,使农村逐渐向城市靠拢,加快城市化的发展进程。城市规划建设用地的时候,占用农用地的现象是存在的,在合理的规划范围内,国家也是允许的。只是要采取正确的工作模式和征用体制,按照国家的指导文件进行处理,增强监督体制,不损害农民的利益,土地资源将得到充分的利用。

3.2 加强土地规划与城乡规划实施之间的联系

土地规划的用途是将土地进行合理的配置,土地是基础,规划是行动。城乡规划实施的前提是将土地进行规划管理,才能保障基本建设的正常进行,以此提高城乡规划实施的整体工作效果及质量。现阶段,我国城乡规划的实施工作通常与土地规划联系的不紧密,导致一些土地资源不合理利用的现象发生。因此,要在城乡规划的实际建设过程中,与土地规划进行紧密有效的结合,二者相互协作,共同完成城市化的发展进程,提高城乡发展建设的工作效率。

城乡规划实施是一个动态发展的过程,应该根据市场经济的变换以及国家新政策的要求去探究,在每个发展阶段都要进行长期和短期的计划,对于可能出现的影响因素进行具体分析,从而采取一定的措施进行合理规避,将风险降到最低,从而不断完善城市化的建设任务,提高人们的生活质量,促进我国社会经济的稳步提升。

3.3 科学合理、有序扩张建设用地

随着社会经济的快速发展,城市建设用地资源变得愈发紧张,急需科学合理地控制土地的使用过程。在这样的背景下,国内各个城市都相继开展了土地规划管理工作,其模式总结起来主要有两种:旧城区改造与新城区扩张,这两种模式都是通过提高土地利用效率来增强城市建设用地控制的有效性。

为确保新城区扩建和旧城区的改造可以同时顺利进行,需要通过全面的调查和分析区域范围内的土地实际使用情况、土地功能及居民密集程度,制定详细、科学的实施方案,以推动城市和谐发展。

4 土地规划管理与城乡规划协调发展的措施

4.1 完善城乡规划体系

所谓土地规划,其实就是通过整合土地资源,避免土地闲置或者荒废,以此来提高土地资源利用效率的过程。在实际的土地规划管理工作中,必须针对城市土地现状进行调查分析,根据分析结果制定科学的管理制度,并借助法律的手段提高土地利用的规范化程度。此外,不断地完善城乡规划体系,根据城市自身的发展要求编制可行性较高的实施计划,真正地将城乡规划工作纳入到土地规范管理的范畴中来,只有这样,才能持续推动社会经济的良性发展,同时提高土地的利用效率。

4.2 切实注重土地资源协调与管理工作的开展

为了有效提升土地资源管理的整体水平,需要在对土地规划管理工作引起重视的同时对城乡规划体系进行完善和优化,从根本上对土地资源进行协调管理。为了达到土地规划管理与城乡规划工作平衡发展的目的,还需要对土地资源管理工作与城乡规划管理工作之间的衔接引起重视^[3],提高衔接的合理性,将土地规划管理工作的优势完美体现出来。为了推动我国社会经济的发展,提高我国土地的资源利用率,还需要保证城乡规划的实施是建立在土地规划管理的基础上的,因此,对土地规划管理与城乡规划实施之间进行协调是提高我国国土资源利用率的一个重要举措,也是十分重要的一个环节。

4.3 完善土地征用程序

土地是进行城乡规划实施的基础保障,因此,要想促进城乡规划的实施,就必须对土地资源进行重新整合分配,这就需要占用一定的农用地进行城市化建设。在征用土地的过程中,开发商给予的土地征用款应当按照国家规范标准给付,但是现实状况中,往往开发商与农民之间因为土地征用款与土地的实际价值之间存在的偏差而引起很多矛盾,引发农民强烈的不满,在土地占用的问题上达不到统一的标准,给城乡发展的进程中产生了很多阻碍。

因此,完善土地的征用程序是十分必要的工作任务,采用科学合理的方式去征用土地,按照国家的规范标准要求去进行赔偿,具体的完善手段包括以下几方面:(1)应该逐渐完善土地征用补偿的机制,使农民对于土地补偿问题的满意度提升,不仅要公正科学的角度衡量土地占用带给农民的直接损失,还应该考虑到农民的间接损失,在综合分析的情况下,给予相应的补偿款,避免激发农民的不满情绪,让土地征用工作顺利进行,同时为后续的城乡规划实施打好基础。(2)土地征用的机制应该跟随市场经济的变化,市场化的进行统一管理,做到征用土地的合理性。

(3)征用了农民的农用地之后,要鼓励农民继续进行其他农业上的创收,进行心理的疏导以及精神的引领,不让暴富的心态蒙蔽了初心,同时也让农民了解征用的土地用于城乡的建设,将会提高其生活的质量,是有利的举措,从而使整个征用土地的过程是积极的。

结束语:综上所述,虽然土地规划管理和城乡规划实施在工作目的、工作方式等方面存在一定的矛盾,但是仍具有相关性,需要探讨土地规划管理和城乡规划实施两者协调发展的可能性,以高效的土地规划管理工作推进城乡规划的实施。同时相关部门要规范土地用地属性,因地制宜开展城乡规划设计,以此推动城乡建设工作的开展。

参考文献:

- [1]李明.土地规划管理与城乡规划实施的关系解析[J].住宅与房地产,2021(30):299.
- [2]杜军.土地规划管理与城乡规划实施的关系解析[J].工程技术(文摘版),2020(28):2.
- [3]叶莉.浅析土地规划管理与城乡规划实施的关系[J].城市地理,2020(24):123-124.