

# 城市规划与土地规划统筹发展研究

韩蓉

新疆维吾尔自治区昌吉州玛纳斯县自然资源局 新疆 昌吉 832200

**摘要:** 根据当前城市发展总体的建设要求,对城市规划与土地规划问题进行相应的探讨是非常有必要的,应根据其在建设过程中所存在的具体问题进行深入探讨,以便探求缓解该市建设目前发展困难的合理措施,以便于更加合理的推动二者的共同进步,从而推动该市建设的和谐发展。

**关键词:** 城市规划;土地规划;统筹发展;研究

引言:随着城市化的深入,对城市建设用地的需求也越来越大,城市的建设用地往往要经过严格的审批,而许多的建设工程由于没有达到相应的要求,使得用地审批变得非常的困难,在这样的发展态势下,要满足城市的发展,就必须要对现有的土地进行科学的、合理的规划,既能节省城市的土地,又能加快城市的发展和建设。在城市规划和建设过程中,土地资源的合理配置将直接关系到城市的发展和建设。

## 1 城市总体规划涵义

城市规划理论是指根据当前的实际情况,进行科学的预测未来城市规划的未来蓝图,以及进行合理的运用当前的城市规划资料,并于能够符合当前所的城市规划蓝图的科学方法,运用途径以及合理方法,从而对城市规划景观的开发与建造做出科学提案。城市规划的目标是要对城市规划的建设制定一个具体的目标,对其制定的目标、规模进行确定,采用合理的地块使用方法进行城区发展结构的统筹规划以及其他项目的设计过程与明确阶段,现代城市规划通常包括二个阶段,分别是城市的整体规划和详细设计,在大中城市规划阶段中也可以额外添加的区域规划,或用作补充<sup>[1]</sup>。其中,以北京都市总体规划为代表的都市计划,主要反映了根据政府部门的共同意志以及经过充分讨论的有关文件来确定的城市设计对象和具体进行方式,掌握了都市计划的具体实施方法和过程,并利用对城市规划内部空间的合理安排,重点通过对中心城区地域资源的合理规范与利用,来完成政府对县城未来规划所实施的步骤指导,以精确城镇规划的正确方向。

## 2 城市规划与土地规划统筹发展中遇到的问题

### 2.1 城市规划与土地规划协调性受到限制

城市规划和土地规划在编制要求和控制范围方面有着较大的差异。城市规划中主要面对的问题是将城市里面的用地进行划分和整合,是为了使城市用地的用途更

加明确,使城市在成长的进程中更加合理的使用土地资本,实现更多的发展<sup>[2]</sup>。土地规划原则是通过对国土资源的整理和分配,以提高利用国土资源的综合效益,通过对国土自然资源的充分利用,促进国家经济社会发展,改善百姓的生存条件。城市规划和土地规划有着很大的区别,所以,二者在协作和配套方面受到限制。在实践的发展中,各个单位、各个单位的责任目标不一致,协作配套的水平很差,所以,城市化发展和国土协调工作遭到了限制。

### 2.2 统筹融合机制不完善

由于有关主管部门的重视度不高,目前全国没有建立起健全的城市规划、土地规划管理制度。管理机制的缺失,也使得相关工作在实际开展过程中,存在着很多管理不规范的现象。而土地规划与城市未来建设的关系也是密不可分的,与城市各领域的开发建设都有着密切的关系。在做好国土资源的使用计划中,要从多方面考虑,涉及经济、科技、人文等。若不兼顾效益的提高,则土地规划的效果会大打折扣,难以达到理想效果。这表明土地规划脱离了工作重点,背离了这项业务开展的宗旨。另外,土地规划中应注意对环境自然的保护。部分城市规划把经济开发放在首位,忽略了自然保护。当土地生态自然受到损害之时,再采用适当管理措施,就得不偿失了<sup>[3]</sup>。这主要是管理机制不健全所造成的,如果治理手段不落实,土地规划工作就无法有效进行。

### 2.3 土地保护工作不到位

要对用地规划加以完善,这样才可以更好的对其加以规划与使用,还要做好对于农田及土地资源的保护,尽量减少项目实施对耕地的损失。进行城市规划是为了达到城市规划的建设目标,并把目标放的远大一点,所以必须要提高城市对于土地资源的使用率,同时减少对土地自然资源的利用。但是有时的城市建设计划也是有和土地利用规划出现冲突的地方,要了解现在城市的人

口数量的不断增长,也就需要增加城市的建设容量,这也会浪费更多的建设用地,当然也就会影响到城市土地的使用规划<sup>[4]</sup>。也无法实现对于土地资源的有效的保护。

### 3 促进城市规划与土地规划统筹发展的有效措施

#### 3.1 更新管理理念

在过去的一段时间内,我国很多城市在开发的进程当中往往坚持的都是"先发展后治理"的城市化开发模式,对于我国城市的可持续发展产生了严重的阻碍作用。基于此,在以后的时期内,一定要注意起对开发思想和经营观念的创新和完善,把土地的开发与保护管理二者加以有机的融合站在土地综合效益和使用的高度来规划土地资源,使土地资源规划具有较好的科学合理性,从而减少了造成土地占用的问题。在现实的城市规划建设中,土地规划主管部门要充分发挥他们的指导作用,帮助建设规划单位科学合理地使用最有限的城市用地资源,进而提高建设用地资金的效益,并严格控制了对我国土地资金的需求量,从而有效解决了当前我国土地资金供应日趋紧张的情况<sup>[5]</sup>。城市规划主管单位在执行任务过程中,应当合理衔接好城市建设发展项目与土地规划任务,以确保城市规划发展和环境建设的协同化发展。

#### 3.2 强化各部门之间的沟通协作

另一方面,由于建设规划方案中包括的城乡建设用地,和计划方案中包含的农业用地具有矛盾性。所以,要做好城市统筹规划管理工作,合理安排城乡建设用地和农业用地,做好二者的协调,这样才能使城乡发展建设得到合理满足,确保土地资产的合理使用。建筑设计中,倘若耕地利用很少,为不损害耕地,应以合理、正确的设计方法为基础,增加耕地利用效益,克服了资金紧缺的困难。但是,因为目前我国的城市规划和土地规划研究中的立法没有健全,有关政府部门是彼此独立的关系,缺少高效的交流合作。所以,必须做好有关人员间的沟通交流<sup>[6]</sup>。通过有效协调,共同制订了二个地区城市规划项目的有关规定,以保证城市规划项目都处在用地方案所规定的框架范围内,以防止出现城市规划在土地规划区域之外的现象。同时确保城市规划项目符合用地纲领原理和规定,以提高二地地区城市规划项目的协调性和合理性。

#### 3.3 加强土地使用率

在对土地规划方案加以实施贯彻的过程中,最关键的是必须结合各领域的状况来制订出良好的规划方案,如此才能够使土地纲领的功能有效的发挥开来。由于不同的用地在实际使用的环境中可能会对交通规划产生不同的作用,我们必须根据用地的各方面具体状况来进行

整体考量,使得土地规划的实际功能取得一定的目标。政府要尽可能的为民众的出行创造便利,并从多个角度出发来提升对交通的兼容性,以保证土地规划的合理性,从而提升对土地资源的利用效率。一个城市在从建筑结构方面进行规划的时候,通常是根据在城市规划当中各个要素的不同类型而加以划分的,因为这样可以形成整体,也就是一种比较合理的生活环境,这在城市规划的设计当中也是一种比较有效的手段,由此来加强各个地区间的联系,进而改善城市运行状态<sup>[1]</sup>。促进城市当中土地的综合利用简单来说就是在城市规划当中提高土地的利用效益,这样就能够有效的缓解城市的压力,降低拥堵现象的发生率。

#### 3.4 技术规范协调

进行建筑设计、土地利用设计中,把一定的规范视为标准,使得二者之间建立良好的配合机制,相应的方法也要统一出来。计算的尺度、编制的技术等都必须做到一致,如此才能使基础资料、数据能够进行均衡发展。在进行协调中,需要注意的有以下几点:第一,城市规划的实际面积。如果规模过大了,则在实施建设的过程中将会产生很大的问题,同时土地建设、土地利用之间也会出现很大矛盾,所以讲,一定要以城市规划建设的具体要求为出发点,对规模范围进行合理设定其次,对人均建筑用地的重视。展开城市化建设的进程中,假如实际情况许可的话,也可以对城乡建设用地的管理要求进行宽松,但是在这里必须说明的是,对城乡建设的整体管理还是必须要贯彻并严格的再次对建设土地划分标准予以强调,在正在进行的城市整体规划建设中,首先需要对乡村、镇区之间的土地区域进行明确,以保障人民群众对国土资源管理领域内的用地需要得以合理解决,再以此为依据来合理进行建设用地的划分标准<sup>[2]</sup>。

#### 3.5 完善管理机制,促进整体性发展

尽管城市规划和土地规划是二种不同的部门,但要推动城市规划和土地资源规划协调开展,必须形成健全的管理体系与机制,确保二者协调性和统一。首先,在城市规划之前要对本地的规划现状有充分的研究和调查,如:土地利用、建设发展、矿产资源等因素,对本地经济社会发展和城市规划建设中存在的缺陷适时加以改善和补充,实现城市规划合理建设。然后,经过细致的研究和论证,由专业队伍完成土地整合的方案。在这个过程中,要适时与土地规划单位交流,确定方向和责任,才能确保城市规划和土地规划协调实施。要加大监督力度,有关主管部门必须经常对城市规划和国土资金利用实施监督和审计,对城市规划中出现的不合理以及

不科学的现象及时制止,并提出了有效的纠正意见。媒体应当对农村土地建设和使用的过程中,存在的农村土地资源浪费和违法建设问题进行揭露<sup>[3]</sup>。使城市规划与土地纲领事业切实做到为群众服务,为社会各界服务,实现城市规划与土地纲领的有效管理。

### 3.6 遵守城市规划与土地规划原则,实现统筹发展

在中央的统一指导下,明确指出土地开发的建设应根据各地城市规划的实际建设状况,制订出科学合理的城市规划办法,并统一委托专门机关为之审批。国家政府部门应该加强对国土资源的计划管理和政策法规的控制,同时充分运用我国的大数据系统,更加合理的实施国家对国土资源的监督与管理,从而保障了都市设计的合理性与合法性。建设规划应顾及全面,不但要正确的对国土资源加以规划和开发,也要对自然资源生态环境的维护。也必须重视并贯彻多元化规划的理念,才能保障城市规划与土地规划的共同实施<sup>[4]</sup>。在和谐发展的时候,不仅要增加经济发展的效益而且还要提高生态效益,这就可以促进社会其他的方面和谐发展。

### 3.7 不断做好管理工作的推进,加强制度的执行

由于城市规划与土地规划是二个相对独立的单位,要保证二个单位的顺畅协调发展,必须建立健全的机制对其加以统筹和控制,以促进二者的合作顺利进行。首先,如果在对一座城市作出设计之前必须对发展现状做好研究与调查,这里将涉及:土地的利用、建设发展的现状、是否有矿产资源等,在地区的发展条件和城市发展不足的前提下应进行改善与弥补。从而确保了城市规划得以更高效的实施。而第二方面,在进行了前期的土地需求研究以及大数据挖掘以后,还必须进行由专家组织实施的地块整理和城市规划设计等工作,在这个过程中也就必须与土地规划人员有效的交流合作,才能够确保城市规划和土地规划工作的有效协调开展。要加大相关单位对城市规划主管部门和土地规划单位的监督力度,有效遏制征地资金不当的利用情况,并可以提供一些有力的措施<sup>[5]</sup>。媒体这一个就更不可以缺少了,媒体可以随时对城市规划或者国土资源利用中可能产生的违法问题

加以揭露,依靠群众的努力,采访和收集民众的诉求,使城市规划可以跟在他们周围,服务他们,进而促进城市规划的推进。

### 3.8 建立社会参与制度

土地规划与建筑设计的工作必须是整体的,不要仅仅放到会审上。要对他们单独建立适当的公开投票制度,使计划编制过程变得更加的公开<sup>[6]</sup>。设立专业的设计顾问组,把有关单位、企业中的设计专家工作者们组织起来,在进行设计的同时也要对彼此加以沟通、研究,并同时考虑各方的看法和意见,如与对方的企业关系比较好的,就更需要聘请对方企业代表来参加计划编制,并提供指导意见。

### 结语

经过对这些内容的研究探讨后提出,尽管建筑设计以及与土地规划的协调发展,在我国城镇化发展中也具有了非常重大的作用,但二者在相互协调的同时,由于设计的内涵各部分的不同产生了协调性不足和整体性不高现象,建筑设计和土地规划主管部门一定要增强协调性和完整性,构建起健全的管理体系,不断的加强监管。另外还应该注重生态环境的创建力度,给市民创造出宜居和便捷的居住条件。

### 参考文献

- [1]李昊.城市规划与土地规划统筹发展研究[J].现代物业(中旬刊),2019(11):183.
- [2]闫寒.城市规划与土地规划统筹发展研究[J].智能城市,2019,5(19):120-121.
- [3]张浩.城市规划与土地规划统筹发展研究[J].中外企业家,2020(19):251.
- [4]钟巧云.城市规划与土地规划统筹发展研究[J].砖瓦,2020(05):141-142.
- [5]吴鹏.国土空间体系下城市规划与土地规划关系研究[J].城市建筑,2020,17(24):34-35.
- [6]孙海军.西北典型大城市区城乡一体化的空间模式及规划方法研究[D].西安建筑科技大学,2020.