

土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨

叶青

(合肥市规划设计研究院, 安徽 合肥 230000)

【摘要】随着我国城市化发展进程日渐加快,城市内部人口数量不断增多,现有土地资源已然无法满足城市扩张要求。为做好城乡规划实施工作,还需要明确土地规划管理与城乡规划实施要点,不断优化城乡规划体系,确保土地规划管理与城乡规划实施工作有序开展。针对此,本文首先以土地规划管理与城乡规划重要意义为切入点,结合泰兴市城北片区规划现状,明确土地规划管理与城乡规划之间的关系,制定土地规划管理与城乡规划管理机制,以供参考。

【关键词】土地规划管理;城乡规划;实施关系

前言:

现阶段城市建设及产业多元化发展工作需要切实满足大众居住、商用、轨道交通建设等需求,土地面积更加紧张。当前土地规划管理与城乡规划管理存在土地滥用、土地不合理扩张问题,导致民众合法利益受到侵害,因此在土地规划管理及城乡规划实践过程中,还是要分析二者之间的关系,确定科学合理的土地管理及使用策略,进一步提高土地资源利用率,促进社会协调发展。

一、土地规划管理及城乡规划重要意义

土地是城市建设重要基础,对保障大众生活质量、稳定推动地区经济发展进程意义重大。现阶段我国正进入社会经济体系新常态化时期,各产业结构面临着较大规模的转型升级,对于土地规划管理及城乡规划管理均提出了更高要求。

通过理清土地规划管理及城乡规划关系,优化规划体系内容,能够进一步推动我国经济建设进城,最大限度改善群众生活环境,有效缩小城乡之间的差距,为经济建设提供重要保障。

二、土地规划管理及城乡规划实施之间的关系

(一)土地规划管理是城乡规划实施前提

在城乡规划实施工作开展期间,需要将土地规划管理作为管理工作的重要前提。具体而言,规划部门应当注重协调农业用地及产业用地之间的内在关联,准确定位土地资源,避免出现强行征地问题,最大限度满足城市建设用地需求。在统筹土地及城乡规划管理过程中,应进一步优化建设用地结构,转变传统较为分散的用地方式,明确土地规划方向。

注重在城市化建设期间协调土地规划及城乡规划关系,切实增强土地资源利用率。

(二)土地规划管理与城乡规划管理相辅相成

在土地规划管理及城乡规划管理工作开展时,应

避免两规划工作独立开展,确保土地规划管理及城乡规划管理工作始终处于相辅相成的实施状态。就目前来看,国家及管理部门进一步加大了土地规划管理及城乡规划管理的干预力度,使两工作规划期间的矛盾问题更为突出,严重影响到土地资源综合利用水平。因此在现阶段规划工作开展时,上级政府部门需要做好新增用地以及未来用地的批复工作,明确土地规划管理科学流程,及时发现并处理存在于土地规划及城乡规划管理期间的矛盾问题。

三、土地规划管理及城乡规划管理要点

(一)优化城乡规划理念

在城乡规划传统理念基础上落实可持续发展目标,做好城乡中长期规划工作。现阶段可持续发展是城乡规划重要原则。在城市下,城乡规划工作面临着更多生态性、技术性、社会性等方面的挑战。因城市发展速度不断加快,各类不可再生资源日渐紧缺、城市交通压力巨大、生态环境受到严重破坏。因此在现阶段城乡规划工作开展过程中,不可以只注重规划期间的经济效益与社会效益,而需要结合环境保护要求,制定出满足社会可持续发展目标的中长期规划内容。

深入贯彻落实以人为本思想,确保土地规划管理与城乡规划工作能够在提升大众生产生活质量中发挥出重要作用。现有国家及有关部门在颁布的城乡规划法案中明确指出,改善人居环境应当作为城乡规划重点。但就目前来看,现有城乡规划工作还需要融入工艺先进的数据分析方式,更为精准的预测居民需求,才可以对城乡空间进行合理优化,制定出更加科学可行的基础设施建设方案。

在城乡规划过程中落实精明增长理念。城乡规划创新工作开始于20世纪90年代,在当时提出的精明增长理念中,主要就是在实现区域生态公平目标的前提下,落实科学与公平发展观,强调社会发展期间的

空间结构、用地模式以及交通体系问题。综合国外城市扩张理念,不断优化城乡规划内容。规定城市增长边界,合理调整城市规划速率,确保城乡规划工作有序发展。

要求在城乡发展过程中做好跨学科集成研究工作。让城乡规划工作与社会科学、系统科学、管理科学、经济学等融为一体,建立起更加系统完善的城乡发展理念,进一步提升空间策略及技术应用可行性。

将城乡规划工作中的空间规划作为重点,融合多学科知识体系,确保制定出的城乡规划工作能够在推动城乡建设有序发展中发挥出重要作用,

准确分析城乡规划系统,从根本上提升规划工作的预见性。针对现有城乡规划缺陷,构建起以服务市民为主的管控系统以及具体信息平台,开展数据分析与决策支持工作,平衡公共利益及市民个人利益。为确保城乡规划工作以及政策能够更好地管理城市,可以引进先进的城市管理系统,如城市系统动力学交互模型,将城乡规划及建设期间的各类系统关系及影响直观展现出来。借助该模型辅助优化城乡建设中长期规划,规划人员也可借助仿真因果分析手段,判别城乡规划工作落实情况。

(二) 明确土地规划及城乡规划依据

结合当前城乡规划具体要求,建立健全相应法律法规。为切实满足城市发展,并在原有基础上健全相应法律体系,为城市建设与城乡发展提供充足的法律保障。现有城市以及城乡规划工作面临的经济压力更大,还应当从国家层次角度分析,制定城乡规划经济管控体系,促进城乡规划工作有序开展。

(三) 设立土地规划及城乡规划要点

对空间布局内容进行不断优化,确保城市发展带来的效益及变化能够最终反映在城市空间中。积极引进更为先进的城市技术手段,从根本上提升城乡规划期间各类数据利用率。将城乡规划定量指标转化为具体空间形式,使多元目标能够融入城市建设中的基本单元内。从城市系统规划角度分析,现有城乡建设工作应当着重关注土地资源、水资源、生态环境性能,并对此些资源的配置情况进行合理优化,确保城乡规划环节中的各类资源能够进一步优化,更为科学合理的划分出建设区、禁建区域。做好城市布局工作,评估城市地形、土地资源使用特征、城乡规划工程建设要求,为城市建设及功能区划分提供重要依据。在城市基础设施规划过程中,应当着重关注交通布局以及基础设施建设,对道路网络及城市基础展开基础建设,在满足大众多元化需求的基础上,减少资源浪费量。做好智能公共服务设施布局工作,建立起功能完善的公共服务设施系统,将较为分散的系统集中到综合平台内,确保公共服务设施的建设工作有序开展。

在城市生活环境规划过程中,需要对水资源、电力资源以及其他资源进行优化分配。加强高污染、高能耗行业监管力度,进一步推动社会可持续发展进程。

(四) 选择适宜土地规划及城乡规划工具

在城市下,为使城乡规划工作能够实现系统化、结构化、智能化目标,还应当借助数据建模方式,对数据进行定量、可视分析,构建起科学合理的空间规划布局方案。对现有城市规划工作进行定量分析、空间模拟以及工程计算,配合使用大规模土地调查方式,收集现有城乡规划信息数据,分析存在于城乡规划工作中的各类问题,针对此类问题制定出专项可行管控机制。

(五) 增强土地规划及城乡规划生态效益

在城乡规划工作开展过程中,为使城乡规划能够更好地满足生态文明社会建设要求,还需要将当前规划重点放置在生态理念与城市的融合方面。举例而言,可使用先进环境技术,对城乡规划及建设环节的能源、水、垃圾等进行处理。利用地理信息技术,提供数据库内能够满足同一存储、统一传输、高效操作及更新的数据管理服务,确保这些数据能够在城乡规划期间的土地分析、环境规划方案制定、生态系统监控中发挥出重要作用。

(六) 构建高素质土地规划及城乡规划队伍

为使城市理念能够更好落实在城乡规划工作中,还需要建立起一支高素质城乡规划团队。现有城市规划单位及管理部门的人才结构较为单一,多数规划人员在建筑地理背景空间规划工作中积累的实践经验较多,但是缺乏信息或智能基础设施的操作技能。在城市发展速度不断加快的当前背景下,还需要加大新型规划人才培养力度,对现有城乡规划人员进行继续教育与职业培养,不断完善城乡规划人力资源结构,确保城乡规划工作能够始终保持高质高效化开展。

(七) 建立健全土地规划及城乡规划反馈与评价机制

为使城市能够与城乡规划理念有机融合在一起,还需要从根本上提升公众在城乡规划工作中的参与度,打造出更加完善的城乡规划信息交流平台,确保城乡规划中的各类决策信息可实现透明化、公开化目标,增强公众在城乡规划决策中的参与积极性,实现城乡治理扁平化目标。完善城乡规划各部门职责,建立健全城乡规划专家咨询机构。

四、土地规划管理及城乡规划管理实施案例

本文以泰兴市城北片区规划项目为例,该项目位于泰兴市中心北部,紧靠泰兴老城以及城区工业园、京沪高路北入口,对外交通联系十分便捷。

区域整体地势条件具备东北高、西南低特征,地貌为长江三角洲冲积平原。内部水系丰富、河网相互

交织。城区中气候条件良好,年平均温度为14.9℃,年平均降水量为1027毫米,属北亚热带湿润气候体系,四季分明,土地资源充裕。

规划区内主要包括两个社区、10个自然村,共计3.77万人口。规划总土地面积为1504.90公顷,建设用地为882.78公顷,主要用于居住、公共管理、公共设施服务、工业用地等方面;非建设土地面积为582.19公顷,主要为水域及农田用地。

通过对规划区域发展现状进行调查。发现居住用地在城市建设用地中占据38.3%,公共管理及公共服务设施用地占5.36%;商业服务设施用地占97.00%公顷,实际经济发展态势良好;规划现场中的工业用地总面积为我173.31公顷,占城市整体面积的19.63%,物流仓储用地占城市总面积的10.51公顷;交通设施用地占城市总建设用地的15.96%,内部主要包括城市道路、交通枢纽建设。

不仅如此,规划区域内还涉及10个自然村。自然村的总建设用地面积39.93公顷,多数位于项目建设用地的东部。

(一) 土地规划管理及乡村规划管理内容

首先,做好道路交通规划管理工作。规划区中交通线路体系复杂,航道较多。档案交通体系尚未完整,支路网密度较低。城市基础交通配备不完善;

其次,做好水系与绿地规划工作。明确区域整体景观特征,做好景观资源评价。着重分析重点地标景观现状,如各公园等,划分片区内重点景观节点;

此后,做好区域内建筑规划工作。明确建筑总量与分布特征、建筑整体高度,建筑质量。做好质量较差建筑维护工作;

最后,做好市政设施规划工作。重点分析当前给排水工程、污水工程、雨水工程、供电工程、通信工程、燃气工程、环境卫生工程与综合防灾工程建设要点,进一步完善区域内公共服务设施。

(二) 土地规划及城乡规划实施关系调节方式

1. 做好土地征用规范化建设工作。土地征用需要使用补偿方式征得。在土地征用过程中,应当进一步体现出市场化特征,借助市场化方式征用土地。土地征收期间应避免出现耕地面积缩小问题。且政府部门需要做好农民引导与分流工作,引导农民从事其他项目。结合农村土地质量及相关补偿规范,切实保障农民核心利益。

2. 增强土地资源利用率。资源进行合理利用,借助现行法律法规促进城乡协调发展。在土地合理利用过程中,还需要进一步保障农民生活质量,实现土地资源利用最大化目标,最大限度提升土地资源利用率,为地区可持续发展奠定坚实基础。着重开展用地潜力分析工作,合理划分,保留用地、待更新用地、可建

设用地内容,确保各类土地资源的利用潜力能够被最大限度开发区利用。

3. 加强土地资源管理力度。综合现有土地资源管理经验,注重在土地规划及城乡规划工作中应用增减挂钩管控方式,从根本上提升土地资源合理利用效率,将分散的土地资源集中化利用,优化土地结构,确保农民耕地充足,有序解决城乡发展之间的矛盾问题。在落实增减挂钩制度过程中也需要基于各项法律保障措施实施,科学调整各类土地用途比例。

促进土地规划及城乡规划的统筹协调,加强土地规划与城乡规划工作交流性,共享性。在土地规划及城乡规划过程中,还需要积极探索规划协调机制,做好规划理念、规划重点的完善工作。充分考虑地区城乡发展战略,进一步增强规划方案的针对性即可操作性,使土地资源利用率达到最优化水平,为经济稳定发展,提升城市及农村人口生活质量奠定坚实基础。

总结:

总而言之,随着我国城市化建设进程日渐加快,城乡之间的差距也应当通过调整土地规划管理及城乡规划管理工作而进一步缩小。当前国土空间规划编制正处于优化阶段,通过实施土地规划征用、土地资源优化配置方式,使土地规划及城乡规划管理工作中的经济、人口、土地与资源能够实现协同发展。

参考文献:

- [1] 土地规划管理与城乡规划实施的相关性探究[C]//2021年9月建筑科技与管理学术交流会议论文集.[出版者不详],2021:40-41.
- [2] 宋赞.土地规划管理与城乡规划的关系探讨[J].居业,2021(08):33-34.
- [3] 许连群.土地规划管理与城乡规划的关系探讨[J].山西农经,2020(23):9-10.
- [4] 陈乐奇.土地规划管理与城乡规划实施的矛盾及建议分析[J].南方农业,2020,14(32):128-129.
- [5] 高妍.土地规划管理与城乡规划实施的关系初探[J].华北自然资源,2020(06):126-127.
- [6] 林镇真.刍议土地规划管理与城乡规划实施的关系[J].住宅产业,2020(08):74-76.
- [7] 曲树胜.土地规划管理与城乡规划实施的关系研究[J].中国高科技,2020(15):66-67.
- [8] 陶健伟.土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨[J].大众标准化,2020(12):167-168.
- [9] 史连梅.解读土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨[J].居业,2020(06):173-174.
- [10] 赵玉莲.土地规划管理与城乡规划实施的关系分析[J].住宅与房地产,2020(15):223.