

土地利用规划与城市规划协调研究

马 越

(白城市国土空间利用服务中心,吉林 白城 137000)

摘 要:为了促进城市发展进步,需做好城市规划工作,而城市的规划,与土地的利用同样存在联系。基于此,本文主要对两者进行了研究。文字首先介绍了两者的概念。其次,对关系进行了分析。最后,重点从规划方案的缺陷,以及规划内容的调整等方面出发,具体总结了促进两者协调发展的手段。

关键词:土地利用规划;城市规划;协调;措施

【DOI】10.12231/j.issn.1000-8772.2020.35.299

近些年来,城市发展速度不断加快,城市规模提升。为了满足大量居民的土地使用需求,城市发展所占据的土地面积,正在逐渐扩大。在上述环境下,如何保护土地,成为了社会重点问题。为了在城市发展的同时,使土地得到充分合理的利用,对城市与土地进行合理规划,使两者协调发展是关键。可见,对协调发展的对策进行研究,具有必要性。

1 土地利用与城市规划

(1)概念介绍。土地利用,指的是对土地资源进行合理划分,并利用此类资源,进行相关建设以及生产的一种行为。而土地规划,指的是重新划分土地,对其区域进行整合,促使单位面积的土地能够发挥最大价值的一项工作。做好土地规划工作,可保证土地资源的利用率得到提升,使资源得到重新配置,这对其本身所创造的效益的增加,具有重要意义。城市规划,指的是对城市进行开发,帮助城市达到预期发展目标的一项工作。规划的重点,主要体现在对城市功能区的划分,以及对城市土地资源的开发与利用方面。可见,土地利用与城市规划之间,存在明显的联系。

(2)关系分析。对两者之间的关系进行分析,有助于使两者协调发展,保证城市的发展不过多占据土地,并保证土地资源可被充分开发,满足城市的发展需求。简言之,对于城市规划而言,土地是一项必不可少的条件,应确保具备足够的土地,方可通过建设施工以及开发利用等方式,促使土地以不同的功能发挥不同的价值。对于土地利用规划而言,城市规划属于其主要组成部分之一,对城市的建设,本身也属于对土地进行利用的主要方向。

2 土地利用与城市规划共同发展的有效对策

(1)确保方案合理。确保方案合理,是提高土地利用效率,以及保证城市规划结果良好的主要手段之一。方案的合理性,会受到很多因素的影响,比如经济条件、成本、城市规模等。以城市规模为例:小型城市不适宜分区过于精细化,以免导致各区之间界限过于明确,从而影响城市的发展。但需要充分利用土地资源,满足人民的生产生活。在同一个城市的规划过程中,可以设计出不同的规范方案。有关人员应对方案进行对比,在观察成本与效益两项基础判断标准的同时,还需要判断方案是否充分利用了土地资源,是否对土地造成了浪费,如此方可改善规划效果。

(2)调整规划内容。对规划内容进行调整,同样有利于使土地与城市的规划得到协调发展。在两种规划工作中,其内容并非相互独立,而是存在一定的重合区域。在调整规划内容时,应坚持清晰化的原则,避免在工作过程中做无用功。例如:在对土地进行规划时,虽需要考虑经济发展的需求,但同时也要考虑对耕地进行保护,从而保证我国粮食供应,稳定农业发展。另外,当规划方案确定后,也并不意味着无法对其作出改变。如在规划开展期间,发现某些特殊问题,务必更改计划,方可达到目的,则必须通过各方沟通以及会谈等方式,商议解决对策,从而保证规划方案可被合理调整,提高方案的可行性。

(3)借助法律规范。在土地以及城市规划的过程中,会涉及到大量法律法规。如规划期间,未按照上述规定而进行,则容易导致规划

无法得到真正的认可,不仅会导致成本增加,还会导致土地资源无法被有效利用,造成浪费。由此可见,尊重并且结束相应法律规范,展开土地与城市的规划工作,具有一定必要性。但是需要注意,根据城市的不同,当地可能制定了针对性的法律法规。因此,在参考时,还应注意地区差异,从而使法律法规的效力得到充分发挥。

(4)部门及时沟通。任何两项工作,为了保证其能够相互协调,共同发展,都要保证两者至今,能够做好沟通。良好的沟通,可达到事半功倍的效果。对于土地与城市规划两项工作而言,同样应坚持这一原则。为了保证沟通能够顺利进行,建议在规划前,便邀请两方工作人员,共同就规划工作作出讨论,最终确定规划方案。在真正规划的过程中,两者则可以在方案发生变更等情况出现时,及时作出沟通。上述措施的应用,能够有效提高土地利用规划以及城市规划之间的和谐性,避免两者发生冲突,这对土地利用率的提升,以及城市居民生活舒适度的提高,都具有重要价值。

(5)土地优化使用。对于城市中的人们来说,我们应该避免交叉型的交通设施,为人们创造一个良好的生活环境。其次,要尽可能为人们的出行创造便利,多角度提高交通的兼容性,保证土地规划的合理性,提高土地资源的利用效率。在对整个城市进行功能划分时,通常是按照城市中不同要素的不同类别进行区分,从而形成一个有机体,这是一个比较合理的环境。它是城市规划中的一种强有力的方法,可以加强各区域之间的联系,进一步改善城市的运行状况。一般来说,推进城市土地综合利用就是在规划中增加土地的利用效果,可以有效减轻城市交通压力,减少拥堵。

(6)实施“多规合一”。应加强发展模式、行政体制等方面加强对其优化和完善,以提高改革的引领性和综合性,最终为城乡统筹发展打下了坚实基础的同时,也使得空间规划统筹获得了更好的保障。为了保证“多规合一”的有效实施,一定要对区域空间规划体系进行全方位细致的梳理。根据全区的发展总体的规划和实际的需要,结合土地利用的总体规划和环境建设的总体规划,分为四个部分,对规划之间可能存在的矛盾和问题进行核定和识别,同时,还应对各项规划的内容进一步加以深化和细化。四个板块分别为:一是生态控制线;二是城市开发边界;三是海域系统;四是城市的承载力。

3 结束语

总之,本文对土地利用规划与城市规划协调的研究,不仅有利于提高城市规划的合理性,并且能够保证土地资源得到充分利用,保证资源配置合理,从而促进城市发展与经济进步,使土地的价值最大化。未来,城市需要在规划的过程中,积极依照法律规范,制定规划措施,并实施“多规合一”,对土地进行优化使用,为自身的进步奠定基础。

参考文献

- [1]陈浩然.浅析城市规划与土地利用总体规划的协调[J].中外企业家,2019(36).
- [2]王娟娟.土地利用规划与城市规划协调研究[J].居舍,2019(29).