

浅析土地规划管理与城乡规划实施的矛盾及建议

李坤

江西地源土地房地产评估规划测绘有限公司

摘要:随着社会经济的不断发展,城市规划建设也在日益变化,对于土地规划管理以及城乡规划的发展脚步也在不断加快。但对于城乡建设规划的实施与城市环境建设的问题也逐渐凸显出来,因此受环境影响,我国目前尤为关注,本文就土地规划管理与城乡规划实施的矛盾进行分析,并提出合理建议。

关键词:土地规划管理;城乡规划;实施;矛盾与建议

在当今社会,城市化进程越来越快,城市人口越来越多,城市土地资源也变的越来越紧张,为了满足人们的生活需求,解决城市土地资源的问题,相关政府部门需要开展并加强土地规划管理工作,对城市规划实施有效政策,解决矛盾并提出合理建议^[1]。

一、土地规划管理与城乡规划实施存在的矛盾

近些年,很对劳动人员都向城市进发,最终导致城市居住人口过多,城市的土地资源也就越来越紧张,日积月累,也就出现了土地规划管理与城乡规划之间的矛盾问题。土地规划也是在保证城市对土地资源进行科学性以及合理性的利用,最终将土地资源的作用发挥至最大,使城市土地资源利用效率达到最高。

(一) 土地规划及城乡规划关系密切,工作协调性低

在城市施工过程中,对于实际的施工建设,土地规划以及城乡规划均是需要当地政府部门进行统一划分组织,统一管理,因此,土地规划和城乡规划存在了很大的联系,两者互相牵制,密不可分。实际上土地规划实行部门与城乡规划实行部门的关系并没有完全协调好,也就导致最终工作效果不理想。

(二) 土地规划内容与城乡规划内容存在冲突现象

在城乡建设的具体过程中,土地规划内容与城乡规划内容不能实现统一,存在冲突问题。对于一个城市未来的发展状况及前景,少不了土地规划及城乡规划,在本质上,两者的规划内容以及规划方向不同,因此在城乡建设过程中,二者的管理原则也不同。

(三) 城市人口变多,存在土地征收现象,城乡规划对土地利用价值低

现在社会上,很多农民都想给孩子们一个良好的生活环境以及学习环境,城市的生活是他们所需求的,所以大量农民都会放弃农村土地的使用权而进入城市,与此同时,在给城市增加人口的前提下,还大大的增加了城市土地资源管理的困难。对于城市土地的科学性及合理性的管理是土地规划管理的重中之重,同时也需要大大的增加闲置土地的利用价值。虽然在土地开发后可以得到相应的经济回报,但对于土地资源的使用并没有做到效率最大化以及合理化,给城乡建设的发展带来了很大的阻碍。随着城市发展不断进化,对于城市内的农业用地管理无法进行有效控制,因此会有建筑用地占用农业用地的情况发生。

(四) 土地规划手续不够齐全,土地资源不能得到很好的利用

当今社会,土地资源变得越发紧张,现有的土地无法满足城市建设的需求,很多城市的政府部门均会选择在城镇以及农村进行土地占用,乡镇的情况却不容乐观。在对农业用地征收过程中,很多企业一般都会选择土地拍卖的方式进行转让,在农民付出代价的同时不能得到相应的回报,最终使农民的切身利益不断被削弱。这样一来,出现了农民土地不断的被侵占,

开发商为了利益往往忽略了对土地的合理使用。土地征收的手续规范模模糊糊,文字叙述模棱两可,土地资源无法充分被利用。城乡规划的目的主要是要带动当地经济发展,提高人们的生活水平,而目前这种矛盾的存在,最终只能导致当今经济发展落后,土地规划管理与城乡规划得不到应体现的作用^[2]。

二、处理土地规划管理与城乡规划实施矛盾的建议

当今社会经济发展与乡镇变化速度极快,在城市建筑建设工程中,对土地资源过度使用,城市规划工作遇到了很大的困难。土地规划管理以及城乡规划要进行的工作以及内容不同,也就有了二者之间相互牵制的矛盾出现。社会想要实现土地资源的合理高效化使用,就需要将土地规划管理与城乡规划之间的关系进行合理处理。因此在处理土地规划管理与城乡规划实施矛盾问题主要建议有以下几点:

(一) 土地征收采用合理化规划模式

对于土地的征收要进行合理化规划,并对征收农民土地的情况采取合理的补偿措施。农民的生活本就没有城市人民的生活条件优越,征收农民土地将会对其生活造成很大的影响,久而久之,农民手里的土地所有权不断地流失,所以应制定完整的土地征收手续,并对土地征收工作有序且有计划的开展,避免出现无序征收现象的出现。在土地征收手续齐全时,还应对农民进行不同情况的补偿,并将补偿落实,根据土地资源的不同以及土地的优质以及劣质分析,为其制定标准的补偿条款,保证不损失农民的切身利益。

(二) 土地征收市场化,将土地进行市场化处理

应该做到土地征收市场化,在符合现代化市场经济的前提下,保证市场经济发展规律顺利进行的条件下对农民土地进行征收,将土地征收以及土地规划进行市场化处理,解决土地规划管理与城乡规划实施矛盾。

(三) 引导农民思想转变,使土地规划与城乡规划辅助结合

对于农民应进行思想观念的转变培养,在对其土地征收工作的开展过程中,对农民进行积极的思想引导,帮助并鼓励他们积极的向市场工作发展,使他们有着向其他行业发展的目标,帮助农民实现生产化转型,进而使他们的生活得到发展并改善。与此同时,相关部门应根据国家标准不断的修改并完善土地规划管理与城乡规划的相关管理制度,使二者可以相辅相成,协调管理,只有这样才能将土地资源的使用率增大,促使农民经济发展,亦促使城乡经济不断进步^[3]。

结束语

在我国,当今城市建设尤为重要,是人们生活质量以及生活水平的重要标志,因此土地规划管理以及城乡规划实施在我国现代社会占据着重要的地位。虽然我国很早就已经开始进行了城乡建设,但土地规划理念还是不够完善,有关部门一定要进行分析并完善解决制度,为了未来的城市建设奠定基础^[4]。

参考文献

- [1]王珍子.生态文明建设视角下优化土地资源规划模式途径[J].国土资源科技管理,2013,(4).137-141.
- [2]刘禹麒.新制度设计下的土地利用总体规划实施管理政策分析[J].国土资源科技管理,2012,(3).114-118.
- [3]刘琼,吴斌,欧名豪,等.土地利用总体规划与城市规划冲突的利益关系及协调—基于规划管理者和规划编制者的问卷调查和深度访谈[J].中国土地科学,2014,(4).3-9.