

城市规划对土地利用的调控效能问题研究

刘畅

大连市自然资源事务服务中心

摘要: 文章分析了城市规划与土地利用之间的关系, 并提出城市规划对土地利用效率的调控内容, 最后分析如何发挥城市规划对土地利用的调控效能, 借此为相关工作开展提供参考。

关键词: 城市规划; 土地利用; 调控

一、引言

当前我国城镇化发展的步伐越来越快, 在推动城市现代化发展进程的背景下, 也凸显出一些问题。因为资源的有限性, 在城镇化进程中, 水资源短缺、土地空间利用不足、生态环境破坏严重等, 成为制约城市规划和生态环境协调发展的因素。尤其是其中的土地空间资源的不足, 给城市规划带来较大影响。

二、城市规划与土地利用关系分析

进行城市规划的编制是以城市社会经济发展情况为基础依据的, 因为城市规划的主要对象就是土地, 进行规划的目的是保证土地资源的合理利用, 在充分发挥土地资源价值的同时, 协调城市和自然的发展, 因此城市规划与土地利用之间有相同的目标。不过城市规划不止面对土地, 还有人口、其他资源等, 而土地利用只是针对各类土地进行开发和利用。另外, 两者之间是整体和局部的关系, 两者相互制约、相互指导, 进行城市规划, 判断土地供给情况, 需要对土地利用情况进行考虑和评估; 而进行土地利用, 也需要以城市规划为基础, 满足城市规划的要求, 与城市总体规划相吻合。

三、城市规划对土地利用效率的调控内容分析

(一) 从广度上分析

城镇化进程的加快, 使得土地资源利用成为人们广泛关注的重点, 因此进行城市规划时, 很多城市已开始关注土地利用广度的分析, 即对土地区域和面积的分析。在城市规划过程中, 确定用地面积时, 需要对土地利用范围进行界定, 然后统一计算; 如果城市规划模式是分片布局, 需要对每个片区进行计算, 然后汇总到一起; 对城市内部的每一块用地, 需要进行平面投影计算; 对当前已使用地, 需要参照比例尺相同的图纸进行计算; 而整体的规划用地数据来源于规划用地、建设用地、水域等用地的数据。

(二) 从深度上分析

土地资源具有一定的特点, 无法移动、使用排他性等, 需要对其进行深度调控, 即对用地指标、土地投资强度、土地产出率以及容积率等方面的分析。用地指标, 城市规划期间需要对建设用地指标进行严格控制, 包括人均、单项、整体等指标, 同时为了保证城市规划的功能度和美观度, 对工业用地、道路、居住用地、绿地等进行统一规划。土地投资强度和产出率方面, 需要保证投入和产出的比例, 提高产出率, 提升经济效益; 在进行城市规划时, 尤其是工业用地, 需要规定好投资强度, 特别是现在城市内部的土地资源普遍紧缺, 更需要做好投入和产出的分析。土地利用合理性方面, 在市场经济形势下, 需要进行宏观调控, 引导用地的集约化发展, 对土地资源根据用途进行优化配置, 尽量保证布局合理和功能实现, 同时还可以充分发挥土地资源的价值。

四、城市规划对土地利用发挥调控效能的策略

(一) 优化城市土地空间

进行城市规划需要建立在土地利用情况的基础上, 而科学的规划方案可以提升土地利用效能。所以地方政府需要了解城市规划中的内部空间联系, 设定总体规划与土地利用规划相协调的规划体系。同时还要根据土地利用开发的数据和市场发展情况进行分析, 提出对未来阶段土地需求的预测, 发挥城市规划的调控效能。另外, 进行城市规划要实现城市土地空间的优化配置, 对公共设施、线路网点、周边环境、日常活动范围等内容进行优化, 尽量实现功能区的集约化发展, 提高土地利用效率, 尽量减少城市运转期间的能源消耗。进行城市规划需要联系城市发展目标和未来发展趋势进行分析, 实现与土地利用之间的统筹兼顾。

(二) 监管城市土地利用

在城市规划过程中, 要想保证土地利用完全按照规划方案进行, 还需要对土地利用情况进行全程监督, 避免出现滥用问题, 这样不利于整体城市空间的开发和利用。所以规划期间要严格管控土地资源, 加强对闲置土地的开发, 减少闲置率。一方面, 政府单位要创新土地招商模式, 提供闲置厂房租赁或企业合作等方式, 进行土地资源开发; 结合当前的实际规划情况和土地资源利用情况, 建立标准厂房, 对入驻的各个企业给出投资要求, 避免出现私占土地的情况。另一方面, 在进行规划方案编制之前, 需要针对城市中的土地利用情况进行全面调查, 分类对比, 搞清楚每一类土地的分布和占比, 对于非法占用土地的行为进行依法处理和回收, 对闲置土地进行合理协商或赔偿; 对短期内无法有效回收的闲置土地, 可以收取闲置费用。

(三) 调整园林绿化布局

在城市规划中, 绿化也是关键的部分, 所以需要园林绿化布局进行调整和控制。园林绿化需要按照道路和其他规划的布局进行安排, 形成和谐统一的环境, 在发挥绿化作用的同时保持美观度。一般来说, 园林用地中的道路设施以及虚化的绿化用地面积要尽量减少, 避免占用园林用地; 同时对园林和绿化用地的建设成效进行分析, 进行动态监测, 保证土地资源的合理利用。

(四) 建立科学的城市发展战略

因为当前我国城市规划还处于过渡阶段, 所以城市规划的经验还不是很丰富, 必须有全国性的发展战略来做指导, 弥补我国在这方面凸显出的不足, 认真研究城镇发展战略, 将其与土地利用进行有效结合。所以地方政府要不断学习其他城市进行城市规划的经验, 尤其是那些规划比较完整, 建设成果价值较高的规划方案, 要结合本城市的特点和资源情况, 进行合理规划。

五、结语

在当前的城市规划工作中, 土地资源利用还存在很多问题, 需要城市建设过程中进行科学分析和研究, 做到各个部门之间相互配合, 实现土地资源的充分利用, 发挥土地资源的价值, 从而推动城市的健康发展。

参考文献

- [1] 刘燕军. 城市规划对土地利用的调控效能[J]. 华东科技: 学术版, 2015, (4): 86-87.
- [2] 董玉清. 城市规划对土地利用的调控效能[J]. 黑龙江科技信息, 2014, (30): 254.