

城市规划与土地利用规划的冲突与协调探讨

宋建伟

邢台市任泽区行政审批局 河北 邢台 055150

[摘要]在理想情况下,城市规划与土地利用规划可以互相促进,协同发展,切实地实现二者之间的关系协调,在现实层面的城市建设实际效果具有十分关键的积极促进作用。而当下,随着城市化脚步持续加快,实际的城市规划与土地利用规划之间出现了一定的冲突,有时甚至彼此掣肘互相影响,不仅无法达到二者在设立之初理应承担到城市建设促进效果,部分情况下还会严重影响到城市建设进度及其效果。为此,如何正确地认识规划实践中城市规划与土地利用规划间的冲突,如何深入地理解城市规划与土地利用规划之间的关系性,又如何采取行之有效的协调策略同时实现有效的城市规划与土地利用规划,逐渐成为国内城市建设及发展过程中理应有解决的重要课题。

[关键词]城市规划;土地利用规划;协调

【DOI】10.12252/j.issn.2096-6261.2021.12.1299

对于城市与土地,居民与土地之间的矛盾缓解来说,城市土地资源的科学合理利用以及可持续利用可以发挥十分显著的积极促进作用,甚至有利于社会经济的长远可持续发展。而城市土地资源的利用状况,在某种程度上取决于城市规划与土地利用规划及其具体落实效果。只有更加科学合理地针对城市土地进行规划及建设,才可以更加有效地实现城市土地规划及其具体利用过程。

1、城市规划与土地利用规划的冲突

1.1规划管理内容互相冲突

城市规划与土地利用规划之间互相冲突的要因之一在于,二者在发展方向性方面存在一定的差异性。二者同为促进城市建设及发展的有效手段,同时却又在本质层面存在不可调和的区别性,二者受规划管理内容方面存在差异性影响,在实际的规划过程中所遵循的具体规划管理原则有所不同。随着城市化进程逐渐深入,城市土地分配面临着较大的压力,在各种方面体现出一定的城市发展问题。在土地规划之中,土地资源的具体规划管理效果对于规划管理合理性来说起着十分重要的决定性作用。针对土地资源进行管理,实质上就是尽其所能地发挥城市闲置土地的作用。

1.2规划管理方式互相冲突

在土地利用规划实际进行过程中,相对常见的问题在于土地不再完全受控于当地地方政府,已经为个人或是企业所用。为求重新获得指定土地使用权,通常需要投入资金,无法以土地利用人满意的价码进行交涉,城市土地的实际征用将会无以为继。与此同时,伴随着国内城市化进程的迅速深入,城市规划与土地利用规划间的冲突逐渐明显。在城市规划的实际进行过程中,对于各种不同用途的用地的规划及管理力度相对欠缺,不同用地之间互相占用的情况并不少见。在这样的情况下,不仅不利于城市土地资源的可持续利用,还会影响到城市土地资源的利用效率。

2、城市规划与土地利用规划的关系性

针对城市规划与土地利用规划之间因规划管理方向性

及方式不同而有所冲突的情况,促进二者和谐并存可以在协调二者关系的过程中发挥一定的积极促进作用。因而应当确保各种用地的利用面积,进一步提升城市土地资源的利用效率。具体而言,在针对土地利用规划进行优化调整时,应当切实保证各种不同用地的规划面积及其相应配比。

2.1城市规划需要具备协调性

随着城市建设发展速度越发增快,实际进行城市规划时应当更加关注建筑密度与人口密度的实际状况。只有科学合理地针对城市土地空间进行布局,才可以尽其所能地实现不用地的功能性。在城市人口密集,城市土地资源利用缺乏均衡性的情况下,应当着重关注城市不同区划内的土地资源利用效率,实现更加合理的城市建设及发展。具体而言,应当有机地在城市规划进行过程中协调各类土地的分配,实现更加符合预期的有效衔接,以便更加充分地构建理想的城市生态状况。

2.2实现土地用途管制

更加生态、更加有机的土地利用规划首先应当依从相应的制度进行规划及管理,针对不同区划的土地应当采取差异化的规划管理规则,进一步明确不同城市空间所应对应的规划用地类型。其次应当从政策及法律法规角度出发建立健全城市用地标准机制,从全局角度出发进行更加统筹的城市生态环境基础设施建设,推动城市环境基础设施建设扩展到不同的城市区划之中。

2.3建设用地应当科学合理

在实际进行城市规划时,应当从严针对土地利用状况进行控制,规划与管理,更加科学且合理地进行具体规划工作。具体而言,应当从两个角度出发。一是充分地保证土地资源的实际供应量,提升城市土地利用审批工作的实际进行效率。而是应当持续性地增强地方政府有关部门的监督力度,针对城市规划过程中的各类问题进行惩处。

2.4城市规划的交通体系运用

更加切实地针对城市内部公共交通系统进行构建可以更

加紧凑地进行城市建设,原因在于城市发展脚步较快之后问题通常体现在实际的交通条件难以满足较高人口密度对于交通条件提出的严苛要求。同时,城市发展问题还会体现在交通过程中排放的空气污染物。当下,在国内不同城市的发展过程中,搭建公共交通平台都是城市规划的首要关注重点。

3、城市规划与土地利用规划的协调策略

3.1 强化国内相关政策及法律法规建设

为求实现城市规划与土地利用规划的协调发展,尽快针对城市规划与土地利用规划进行政策及法律法规体制方面的建立健全,借力政策及法律法规工具实现更加符合预期城市规划及土地利用规划。在实际针对相关政策及法律法规体制进行建立健全时,应当更加细致地进行,以便减少规划中的各种事项无法可依的状况。针对有违相关政策及法律法规的行为,应当更加严厉地予以惩处。只有政策及法律法规体制相对健全,才可以更加有效地针对城市规划与土地利用规划之间的冲突进行处理。

3.2 协调不同利益人彼此间的各种冲突

就根源而言,城市规划与土地利用规划之间存在冲突的原因在于相关利益人之间的利益冲突。考虑到这种情况,应当针对当下不同利益人各有不同的诉求进行充分听取,并科学合理地进行协调。鉴于利益诉求满足与利益关系调整难以在较短时间得以实现的情况,在实际满足与调整的过程中,当地政府应当切实地引起重视,实际地进行约束和管理,以便减少冲突。与此同时,专业化的监督管理部门是必不可少的,各地政府应当结合自身实际的城市规划发展状况,借助调节监督管理部门实现更加协调的城市规划与土地利用规划状况。

3.3 提升城市居民对于规划的关注度

针对城市规划与土地利用规划之间的冲突进行协调,不应仅仅局限于政府及有关部门发力进行,而是应当吸引城市居民积极主动地参与其中。而在实际中,城市居民对于城市规划以及土地利用规划的了解相对不足,甚至不具备充足的兴趣。而考虑到二者对于城市居民来说同样十分重要,应当在社会层面针对城市规划及土地利用规划进行更加深入的宣传,引导社会公众参与规划监督。

3.4 增强二者的科学合理性及可持续性

为求从根本层面出发解决城市规划及土地利用规划之间的冲突,应当首先转变看待方式,引入可持续发展观,重点针对城市规划及土地利用规划相关部门领导进行可持续发展理论培训,以便帮助二者管理层树立更加符合预期的可持续发展规划方向观。另外,还应当针对城市土地资源的审批工作所能具备的工作效率进行切实有效的提升。

4、结语

总而言之,在实际进行城市规划与土地利用规划时,应当着重关注二者之间的关联性,在充分确保城市生态环境取得可持续发展的大前提下,科学合理地对城市土地进行分配。作为当地政府对于城市建设的宏观调控手段,城市规划与土地利用规划就体现形式看来面向不同的城市土地资源,同时却又具备一定的一致性,兼顾二者才可以更加合理地针对城市土地配置进行优化及调整,实现更加符合预期的城市土地管理。为此,从规划制定到规划落实的整体过程均需要各方之间进行有效的萧条。只有兼顾城市规划与土地利用规划并相应地有所协调,才可以实现更加理想的城市建设与土地资源利用效果。在具体进行协调时应当充分关注二者之间存在的利益关系,整体而言优先土地利用规划,充分地明确城市建设用地的总面积,协调各种不同用途城市用地的面积配比,以城市规划为指导科学合理地针对城市土地进行分配。然后以此为基础,明确不同用地的不同规划方向,同时发挥二者对于城市建设的积极促进作用。具体而言,首先应当认识到城市规划与土地利用规划的冲突体现在规划管理内容互相冲突,规划管理方式互相冲突两个方面。其次,应当切实地认识到城市规划与土地利用规划之间存在包含促进二者和谐并存,城市规划需要具备协调性,实现土地用途管制,建设用地应当科学合理,城市规划的交通体系运用在内的各种关系性。最后,应当采取包含强化国内相关政策及法律法规建设,协调不同利益人彼此间的各种冲突,提升城市居民对于规划的关注度,增强二者的科学合理性及可持续性在内的各种协调策略,更加实际地实现二者的齐头并进。

参考文献

- [1]王兮彤.论土地利用总体规划与城市总体规划的协调关系[J].绿色环保建材,2020(12):75-76.
- [2]董会珍.晋中市城市总体规划编制中存在的问题及对策[J].山西建筑,2020,47(22):196-198.
- [3]李建军,刘小祥.城市土地管理中土地利用规划的作用与路径探讨[C]//.2021年10月建筑科技与管理学术交流会议论文集.[出版者不详],2020:78-79.
- [4]魏春隆.基于城市规划与土地规划统筹发展分析[C]//.2020年10月建筑科技与管理学术交流会议论文集.[出版者不详],2020:79-80.
- [5]刘锐,旷薇,何文桥,孙士玺,闫庆雨.面向国土空间规划的多规实施评估探索:框架构建及重点问题[C]//.面向高质量发展的空间治理——2020中国城市规划年会论文集(20总体规划).2020:508-515