

# 乡镇规划建设与土地管理分析

周伟民

喀左县自然资源局 辽宁 朝阳 122316

**[摘要]**当前城市快速发展的背景条件下,规划与管理是很重要的,就是要将乡镇实现统一发展的共同富裕目标。降低城市乡村的差距实现系统性的建设,能够创造更多的利益。在土地管理方面还要完善,减少对土地的需求,怎样对土地实现科学合理的分配工作,相关的规划部门应该要给出制定的政策进行安排,穿件合理的管理控制系统,遵照法律法规办事以此推动城市乡村经济的前进和改善。

**[关键词]**乡镇规划;土地管理;策略

**【DOI】**10.12252/j.issn.2096-6288.2020.03.061

## 1 乡镇规划建设与土地管理状况

### 1.1 土地资源分配不合理

因为乡镇规划建设是巨大的工程,涉及的问题是很多的,在规划建设时难免会破坏周边的环境。但是一些开发商不会对这些问题关心,只考虑怎样赚取更多的利益,为了经济利益甚至会不顾土地性质直接开发,导致生态平衡造成严重的损坏。因此,对于土地合理的分配就是乡镇规划建设重要的一项任务。某些地方为了城市的发展将周边乡村小镇一起合并到城市当中,还有的直接占用农田耕地来建造楼房以此提升经济利益,就会造成农民的土地减少收入降低,加大了乡镇矛盾。而且现在人们的要求随着经济提升不断变高,一些人为了满足炫富的心理直接占用土地来建造别墅之类的奢侈品,从而使土地资源分配问题加剧了。

现在还有的一些农村里的人为了把生活质量提上去就举家迁移到城市生活,就会造成城市人口不断增加。城市建设上的人性化措施,本来是科学发展的要求,但在实际过程当中往往对这些方面不够重视,没有生活的气息只有交通拥挤,人们对于城市的安全感和亲和感就减少了。在农村方面有些地方已经有很久没有改善了,很久以前的规划设计已经不能够适应现在的条件,相关部门更谈不上优化用地结构和布局,导致乡镇建设的进展严重落后。

### 1.2 土地管理不严

在进行乡镇规划建设时没有对土地合理的管理,对土地质量和生态环境都有严重的影响。土地管理作为重要的保障想要把建设水平质量提上去就要对管理进行优化改善,但因为波及的范围比较广而且又很复杂,相关的人员就需要对这些方面多加思考。由于土地资源没有得到严格的控制管理,一些开发商就存在丢弃正在建设的楼房卷款逃跑,这些问题都属于政府对土地管理没有到位。在农村的有些地方为了获得更多的利益把土地的使用权直接卖了。这些问题的存在大多数是因为政府没有进行严格的监管,而且从上面的问题也看得出来人们对于土地使用权保护意识没有到位,每个人有一定的意识才能完善乡镇规划。

土地管理目标是要让利用更加合理,要让一些搁置在那里的土地投入使用,但现在受到经济和思想观念方面的影响,土地利用缺少长远方面的考量造成利用合理性差。因为

一些地方强制征用农民的土地引起农民的抗议,在很大程度上阻碍了建设发展的进行,相对的城市发展需要对土地需求越大,政府部门脱离对乡镇土地情况的掌握。由于正在实施的土地规划中存在着不足难以补偿农民的损失,程序的不规范导致使用权存在争议,两者之间存在差异,导致双方存在矛盾。在建设过程任意改变规划的方案,相关部门没有进行项目跟踪和监督,就会造成要求不达标。

### 1.3 乡镇基础设施不全

在基础设施方面也有很多新问题的出现,无法满足当前乡镇发展的需要。许多地方排水系统年代久远没有改建,遇到下雨天就会经常看见路面上积水严重的问题,又没有人去管理维护,而且排水管道的位置设置的也不合理,有些排水盖设在盲人通道的中间带来了很大麻烦也有损城市的形象。这些问题都是因为在细节规划和管理上面的问题,建设用地没有规律的开发只会造成格局分散产生混乱,过于看重眼前的利益没有进行整体的规划分局,民用和公用基础设施整体落后,配套设施不全,商业医疗教育等服务设施的缺乏,绿化率不高导致生态环境恶化,土地质量下降。从某些方面将缺乏灵活和稳定,这些都需要根据实际情况进行适当的调整,事实上只是在原来的规划基础上做了一个简单的修改,相当于没有变化只会出现搭配不当。

整个规划过程需要的是稳定,不要随意去调整,这样不能保证保护耕地和发展经济的要求,政府相关部门进行长远的考虑,每个方面都要思考多了解乡镇规划和土地使用之间的冲突。从一些角度来看,规划设计重点在于提高乡镇的空间环境质量,合理调整物质结构,在规划时容易产生针对性和可操作性方面的问题。基础设施的发展有着决定作用,是建设城市的发展的蓝图,是一项密集型工程,不仅投入资金巨大,效益回收低等特点。

## 2 策略分析

### 2.1 合理制定规划建设体系

加强乡镇规划相关的规定制度和土地的管理,提升乡镇规划水平,通过规划建设制度的运用保证工作的正常开展。要综合领导科学规划和利用土地资源才能减少分配不合理的现象,要根据相关标准注意环境的问题,选择适应乡镇健康发展的方案避免改变有关的内容。在乡镇建设规划计划

实施过程中,从内容和原则角度观全局改善存在的问题有效开展建设,指导总体规划向规范方向发展,宏观调控用地结构和布局,认真做好村庄集镇规划与土地总体利用的衔接工作。作为公共政策要进行充分考虑,进行服务事业发展和基础设施完善。对农村用地要坚决保护,保证农村用地充足进行严格的落实工作,在实际工作时不断地去完善调整结构,以相关的政策为辅进行资源优化,对一些污染和耗能比较严重的工程项目有效的去控制。

加强对闲置的土地利用开发能够把经济效益最大化,政府部门要严格审批关于土地征用的程序,对土地资源进行合理的分配,把土地给信誉良好的开发商以此来满足实际用地需求。在民用的工程项目要多加支持科技产业等新兴产业,需要用到土地时要积极的提供空地和废弃用地的规划开发。乡镇建设和土地管理与人们的生活息息相关,新政策的推出就意味着两者之间的隔阂逐渐打破,乡镇的规划建设开始迈入崭新的步伐进入新阶段。想要把土地资源的优势给最大化就先解决乡镇规划建设 and 土地管理问题,由于人民的法律意识薄弱就会出现非法占地和违建情况,相关人员要深入基层进行调节,向群众讲解情况积极说服把土地归还国家,建设公共设施为广大人民提供服务。

### 2.2 加强法律知识宣传

此外,要加强法律知识宣传工作,让人们了解自己的合法权益,哪些是不能占据的,才能和谐的解决非法占地现象的发生。相关的部门要对那些没有进行规划的土地和不符合规定的项目不予审批,在乡镇规划中对交通道路设计要仔细研究在决定最后的施工方案,对于乡镇的个规划都要严格按照流程进行。在乡镇规划建设过程时要减少对土地的破坏,要坚持对问题的具体分析,通过实地考察确定规划,健全环境的规划建设,结合各部门的力量为统筹发展打下基础。注重环境保护加强保护设施的规划,重视绿地的规划,根据实际情况建设完整的生态,提升率低的覆盖率来改善乡镇生态环境,体现出节约理念,宣导群众节约资源。

### 2.3 完善土地管理方案与监督

因为在规划建设中土地管理与之整体建设相关,起着关键的作用,在进行建设前要科学合理的制定相关的建设方案来提高管理效率。按照严控优化准则规范管理,构建保障促进科学发展新机制,保证正在建设中的工程以及生活方面的用地最先供应低碳产业,减少低产能过剩项目和低水平重复建设的项目。相关的部门要经常对监管的土地进行检查和统计数据,对刚建成的楼房进行安全质量检查,避免出现私自建造和违建的情况发生,对那些由以上情况的建设要及时的开展调查并进行严肃的处理,利用新媒体的方式选择一些典型案例在公共媒体上进行宣传揭露,按照法律法规处置,防止这些情况多次出现。对那些有违法意图的人员相关部门要提前预防进行警告,情节比较严重的要根据法律法规进行处

理,对那些没有取得许可证就开始建造的楼房加以警告并责令在规定时间内自毁房屋,加大对于土地使用权的监管力度阻止违建乱建的情况发生。根据实际的情况来看,许多地方由于规划建设的长期性在规划管理存在许多不稳定的因素,相关部门就要更加的重视监管的力度,出现问题就要按照相关的预案采取行动,每个工作人员要认真履行自己的职责。

### 2.4 科学修编,提供建设空间

由于很多的地区出现土地结构不平衡的问题,对于这些问题相关工作人员就要优化与完善措施来提高土地资源的利用率,及保障了土地资源还能维持地区的发展。对土地规划和管理的问题管理部门要按照相关的制度进行严格的管理,要科学制定规划合理的开发土地就会提高土地开发率,从某个角度来讲进行更高效率的农业发展,增加了产量又保证了产量。经过科学的策划提升了建筑土地使用率,防止占用面积大实际用途小但不开发的情况产生。规划土地就是为了能够将土地的综合得到一个合理的调控,以此来保证乡镇规划建设的发展。相关部门应认真完成土地开发整体规划转变土地利用的方式,科学合理的利用土地资源,建设用地的规模需要符合总规划,将一年的用地控制在计划内,能够有效防止盲目投资减少重复建设造成土地浪费的现象。

为加强执法的能力,需要高素质的人才能提高管理队伍的综合素质,优化征地机制做好乡镇规划管理工作,使建设更加的科学对提高管理部门工作质量有帮助。为保证乡镇统筹发展和群众的生活质量,相关的人员在专业技能方面就要提高,没有专业的计划意识就不能够确保计划项目的实施达到效果。

## 3 结束语

随着人口不断增加土地资源分配不均匀时有发生,作为经济发展重要的组成部分我们更应该加强对这方面的研究,对促进经济发展有着很重要的有意义。当前,正处于全面深化改革的重要时期要以发展理念为指引,做好乡镇规划建设与土地管理应用,不断探索新思路新理念,科学利用有限的土地资源实行严格的管理,城市的规划管理者要建立严格的计划系统和土地管理系统,增强技术团队的业务能力,深刻认识生态发展重要性,要根据区域经济社会发展水平进行科学的规划。

### 参考文献

- [1] 政府采购招投标与管理分析[J]. 宋玉玺. 中国物流与采购. 2012 (02)
- [2] 设计院信息化质量管理分析[J]. 崔恬. 住宅与房地产. 2011 (02)
- [3] 古建筑修缮施工技术与管理分析[J]. 庞志刚. 东方收藏. 2011 (13)
- [4] 工程经济风险管理分析及防范[J]. 智海军. 河南建材. 2019 (03)