

城乡规划建设中的土地管理存在的问题和措施研究

黄庚平

江西省赣州市石城县自然资源局 江西 赣州 342700

[摘要]毫无疑问,无论是我国土地规划管理还是城乡规划建设,由于发展的起点不同,它们在具体性质和内容上可能仍有一些不同点,但不可否认的是,这两种性质的核心内容主要是指中国土地总体的规划、建设和管理。与土地规划相比,城乡规划相关学科的研究起步较早。在新一轮城乡规划的实践过程中,城乡规划逐渐成熟,城乡规划的相关学科,包括理论指导、实践经验等诸多方面,都比较丰富和详细。相反,土地规划是近几年才逐步逐渐开始兴起的一种概念,其主要目的是确保国家土地资源的合理利用。也正因为此,土地规划管理工作受到了各级地方人民政府的高度重视。

[关键词]土地规划管理; 城乡规划; 问题及措施

[DOI] 10.12252/j.issn.2096-6288.2021.11.540

引言

我国土地规划是根据区域内经济社会发展的宏观前景和实际需要,对我国土地合理开发使用进行的长期规划安排,其开展的主要目的是保证我国土地的实际合理利用与国民经济各职能部门社会发展的实际利用需要要求相匹配。我国城乡规划是结合我国城乡的实际情况和未来经济发展,对城乡区域进行合理布局和综合规划,建设各种城乡基础设施项目的综合规划安排。可见两种理论是从不同角度,保证地区土地和水资源综合利用关系,满足区域经济发展实际应用需要的重要途径,认识并合理地进行分析两者的利用关系及产生全面的原因就具有重要意义。

一、城乡规划建设中土地管理存在的问题

(一) 土地规划的建设用地

土地规划对于当地的经济的发展非常重要,尤其是在城乡规划的用地管理中,不仅仅是涉及城乡规划的内容,更多是当地后续经济发展中心的调整。而在进行城乡规划的规划过程中,需要对当地的土地的使用领域进行规划,设计出符合当地实际情况的土地规划布局。所以,在具体的城乡规划工作中,需要不断的对这方面的内容进行相适应的调查,在获得土地实际使用情况的基础上,才能够进行后续的土地规划建设。

在具体的执行中,土地规划的编制要调查土地变更,通过土地调查,涉农地区存在很多的零散建设用地,由于土地规划对零散的土地布局不会进行调查,所以有很多的现状建设用地未纳入土地规划当中。

所以可见,很多当地政府并没有对当地的土地进行全面的排查,针对零星的建设用地,因为在城乡规划中能够得到的利益有限,所以在这方面没有进行相应发展的前提下,不会提前通过土地规划的方式,对零星的土地进行布局和调查,如此必然是会导致对于土地规划工作不够完整。

(二) 城市规划和土地规划的冲突

由于城市规划和土地规划的冲突,土地规划所划拨的土地面积要比城乡规划要小很多,目前新的土地的划拨政策改变了这种矛盾,新的政策规定为了满足城市建设和城市规划用地的要求,在土地规划给的土地之外又给了扩展边界政策,有了这个政策,城市规划缺少的土地就可以依靠扩展边

界的政策而来解决了。

国家出台了扩展边界和规模边界的政策,土地规划和城乡规划对于土地开发的矛盾就可以得到妥善地解决,但是关于禁止建设和限制建设的土地的规划问题,还是会成为土地规划和城乡规划的矛盾。禁止占用和限制占用的土地,一般都是良田,还有城市的公园和、城市的风景区以及旅游景点等。土地规划对于良田是绝对保护的,对于一些边缘的土地要根据具体情况进行酌情审批。

(三) 两个规划的空间管制上存在的问题

对于禁止建设和限制建设区域的土地审批,两个规划要协调统一的处理,具体的协调的方案是:禁止和限制审批的土地面积之内需要请求土地审批的,需要先经过规划部门的同意,并且确定供地面积,以这个面积为准进行土地审批申请,对于禁止和限制审批的区域的划分要比较的谨慎,禁止建设的区域是城市的公园,水源地、风景区,还有会发生地质灾害的地区,要把禁止和限制土地开发的权利上移,还要做好对禁止限制区内的土地开发的拆迁补偿工作^[1]。

但是在具体的执行中,很多地方政府并不会重视这一问题,对于地方政府而言,其对于土地的使用进行直接管理和审批,所以在存在违反禁止建设和限制建设区域的土地使用和短期的经济发展相违背时,很多地方政府会从成本的角度进行考虑,将原本限制建设和禁止建设的区域进行不合理的土地规划,如此会导致城市发展缺乏前瞻性,在城市发展的后期,可能需要更大的成本,来解决上述问题。

(四) 土地规划不合理

土地规划是促进当地经济转型的重要手段,对于促进当地经济发展有着巨大的作用。通过土地规划的方式,能够对土地资源进行归类和整合,从而通过高效利用土地资源的方式,来引导经济的发展方向,改变产业结构,实现当地经济的发展增速。但是,在具体的推动规划中,当地政府在针对土地规划工作上,具有较大的自由度,如此会导致当地在这这方面的工作过于以经济作为导向。所在,在具体的执行工作中,并没有针对当地的实际问题,科学化的完成土地规划的管理制度,并且在法律法规的建设和保障上,也没有做到以提升土地资源的方式,促进当地对于土地的合理化规划^[2]。

所以很多地区的土地规划中,并没有感召相关的法律文件和法律法规进行相应的土地规划,这会导致对于土地的开发和利用程度交低,难以在有效的空间内,通过对土地再规划的方式,对经济结构进行改变和转型。尤其是,在当前更加重视城乡规划管理体系建设的情况下,原先这种过于开放式的土地管理模式,会导致关于土地规划工作缺乏前瞻性,虽然在一定程度上能够符合当地短期内对于经济发展的要求,但是不能够让土地资源得到综合利用,从长远的角度来看,这种土地规划是不能够支持当地具有健康、长远的经济发展前景的^[3]。

二、土地规划管理与城市规划的融合发展策略

(一) 有效管理土地资源方面

对于土地规划管理和城乡规划的实施,需要进行编制和完善,要把土地规划管理制度作为实施国家城乡规划管理的重要依据。土地规划管理需要依法进行系统的规划管理,其必要性在于根据法律法规进行定位和保护,以确保国有土地使用效益的最大化。城乡规划的实施过程要求城市进行系统的统筹规划和管理,具体是对城市资源配置与乡镇间综合利用的关系进行统筹规划管理,在保证城市资源高效、综合利用的基础上,确保城乡经济高速、可持续发展^[4]。

(二) 土地征用方面的规范

有偿征地制度一般是指国家政府通过有偿经济手段向当地农民取得土地征用权的基本含义。意味着在这一征地过程中,农民将逐渐失去对该地区土地的合法使用权,农民将无法通过土地补偿获得其他生产资源,因此农民正常财产生活所需的资源只能通过征地方临时提供的土地补偿资金获得。在实际使用过程中也会经常出现无偿征用土地费用和实际征地费用矛盾大的情况,因此政府需要通过一定的控制规范土地管理征用方式可以保证广大农民从被无偿征用土地中合法获取的主要经济社会利益,同时政府应当适当的控制提高无偿征用土地费用和制定完善土地征用管理规范以有效保证广大农民的经济利益^[5]。

(三) 土地规划和城乡规划方面

土地规划和城乡建设规划当然是两种不同的土地规划和管理方法。为使这两种不同的规划和管理方法和谐和平的共存,必须要不断深化这两种方法的基础。在城乡规划中,为有效保障城市耕地面积,不仅需要在新城城市建设中严格控制城市土地拓宽征用的幅度范围,也要从城市的实际出发,全面考虑旧城区改造后的规划,预留足够的拓宽和征用土地面积,以确保城市土地的有效利用。当然,无论如何,项目的最终发展目标应该是合理有效地规划和使用所有土地,有效合理地保护所有耕地,确保所有土地自然资源的安全使用和可持续性。

同时,在更加具体的土地规划工作中,更需要考虑到城市发展的前瞻性,需要以长远的目标看待土地规划对于经济发展的作用,不能够以短期的经济发展作为导向,尤其是在

针对相关规定的突破上,不能够突破这方面禁止建设用地和限制建设用地的规定,要用可持续发展的眼光看待土地规划和城乡规划工作,选择具有现实意义的方式,促进我国经济的发展。

(四) 土地资源的协调,城乡规划体系完善

土地规划就是对现有土地中的资源需要进行有效的归类分析、整合、高度有效率的再利用,以求不至于浪费资源。土地规划使用管理部门要根据我国土地资源利用的实际现状需要确立科学的而范化管理制度,以一定的相关法律法规为政策保障,使利用土地的规划使用更加科学规范化,保证土地资源的高质、高效率地利用。这也当然是整体城乡规划管理发展必不可少的重要组成部分,城乡规划管理体系建设要不断完善,加强对整体土地开发使用的整体重视度,在加强土地规划运行管理的总体基础上,根据自身规划发展实际需要研究制定完整的土地实施规划制度,措施,把整体土地规划管理城乡规划中的内容全部纳入整合到整体城乡规划管理范围内,和谐统一,既基本满足城乡经济社会发展的基本需要,又基本达到了土地资源的有效综合利用。为我国经济的健康可持续发展建设打下坚实的理论基础。土地规划工作在具体的执行中,需要考虑到当地经济的长远发展,为此在满足当地经济发展的基础上,需要更加全面的考虑土地资源的综合利用价值,保证关于土地规划工作都是建立在当地长远发展的角度进行考虑的。

结语

在我国城乡发展的进程中,应对土地管理做好相关的规划与设计,保证在城乡发展进程中,土地资源能够得到充分地利用,从而提高整体的资源利用率,促进我国的综合发展。但是,在很多地方政府在进行土地规划工作时,并没有认识到这一工作的重要性,其更多的是以经济发展作为主要指导思想,在进行土地规划时,以促进短期经济发展为导向,所以也就导致经济发展在实际的城乡规划中,缺乏前瞻性。为此,在城乡规划中,需要进一步的强化对于土地资源的合理利用,从而能够促进经济更加全面的发展。

参考文献

- [1] 王晓辉. 城乡规划中的土地管理问题及措施[J]. 安防科技, 2021(21): 1.
- [2] 田宇, 邵文帅. 分析城乡一体化建设中土地管理问题与措施[J]. 砖瓦, 2021(1): 53-53.
- [3] 余强. 基于城乡规划建设的土地资源管理策略探究[J]. 南方农机, 2021, 52(06): 12-13.
- [4] 梁立华, 唐世斌, 胡云, 潘玉华, 刘丁铭, 陈永力, 樊香相. 基于城乡规划建设的土地资源管理探讨[J]. 科技创新与应用, 2020(01): 188-190.
- [5] 李卓然. 城乡规划和土地规划管理的相关性问题及对策[J]. 区域治理, 2019(47): 85-88.