

浅析土地规划管理与城乡规划实施的关系

杨晓明

(芒市住房和城乡建设局 云南 芒市 678400)

摘要:随着城市化进程的不断加快,农村劳动力大规模涌入城市,造成城市土地资源紧缺,这种情况下,合理进行城乡规划是极为必要的,但由于城乡规划和土地规划管理的关系密切,在城市规划过程中往往会受到土地规划的限制,因故如何协调和把握土地规划管理与城乡规划之间的关系是城市经济建设过程中的重点。本文主要从城乡规划体系结构与土地规划管理的作用出发,在此基础上阐述了土地规划管理与城乡规划的矛盾,并提出了协调二者关系的途径,以期为推动城乡良性建设贡献一份力量。

关键词:土地规划管理;城乡规划;实施关系

中图分类号:F301.23

文献标识码:A

文章编号:1672-1675(2017)07-0134-02

1 引言

我国社会经济发展环境的稳定,主要依靠内部城乡空间规划体系的合理性与健全性,在这一过程中,城乡空间规划体系建设作为一项重要内容,其在促进我国现代化经济建设上发挥着不可替代的作用。土地资源是城乡规划与管理的基础,为了保证城市与农村建设的合理性,需对土地资源规划管理与城乡规划这两项工作之间的关系进行研究,增加控制二者之间的联系,以确保城乡建设的质量。

2 城市规划体系及土地规划管理分析

2.1 城乡规划体系结构

城乡规划是政府部门对城乡空间进行合理布局,实现自然资源的合理利用的基础,在一定程度上属于公共性政策。《中华人民共和国城乡规划法》中明确提出:城乡规划以促进城乡经济可持续发展作为根本任务、

实现土地资源的合理利用为基础、改善人居环境为目的,总之,城乡规划还是一项系统性、全局性较强的工作。

2.2 土地规划管理的作用

土地资源在城市建设资源中占据重要地位,其也是社会经济发展的载体,与城乡规划建设密切相关。而土地规划管理是实现土地资源合理利用的重要工作之一,其作用主要体现在以下方面:①土地规划和管理是管理土地规划,主要目的是确保土地规划的合理性,属于不可再生资源,故在规划中需遵循可持续发展的原则,了解当前土地的使用情况,避免造成不必要的浪费;同时,还需分析相关项目可行性研究报告,特别是参与环境影响分析的可行性研究报告,科学分析、选择最优规划方案;②通过合理的土地利用规划研究,可实现对城市空间的合理规划,以提升城市建设质量,这对促进产业结构的升级和优化具有重要作用,只要保

方案,因为很多施工的实行阶段,出现过很多比如钢材的浪费,混凝土的不合理的使用。应该加强监管,杜绝这些现象,尽量做到在保障施工质量的情况下,确保资源的使用降到最低。

2.2 加强绿色材料管理

①严格使用绿色无毒害建筑耗材和装修材料,并且使用质量好,强度高的耗材,最大限度的避免有毒材料进入施工现场,建设节能环保安全的房屋。②建筑施工单位应该根据其建筑施工的进度、材料使用的时点、库存的情况等具体情况制定材料的采购量和使用计划,做到在特定的情况使用特定种类的材料,做到高效节约不浪费。③建筑施工现场的建筑材料应该堆放有序,并满足材料储存及质量保持的要求,做到随时供取。④工程施工使用的材料宜选用距施工现场 500km 以内生产的建筑材料,这样能够降低成本,减少运输费用。

2.3 做好资源节约管理

2.3.1 节水及其水资源的利用管理

①施工现场应该结合给、排水电位置进行管线线路和阀门预设位置的设计,并采取管网和用水器具防渗漏的措施。②施工现场办公区、生活区的生活用水应采用节水器具。③施工现场宜建立雨水、中水或其他可利用水资源的收集利用系统。④应该按照生活用水与工程用水的定额指标进行控制。⑤施工现场喷洒路面、绿化浇灌不宜使用自来水。

2.3.2 节约能源管理

①安排科学的施工顺序,管理施工区域的,科学的减少机械设备使用。②选择功率与负荷相匹配的施工机械设备,机械设备不宜低负荷运行,不宜采用自备电源。③制定施工能耗指标,明确节能措施。④建立施工机械设备档案和管理制度,机械设备应定期维修保养。⑤生产、生活、办公区域及主要机械设备宜分别进行耗能、耗水及排污计量,并做好相应记录。

2.4 做好各类污染预防与治理

绿色施工管理中工程污染治理管理占据着重要地位,在实际工程

中,需要根据各类污染情况及特点,落实各项实际的管理措施。①大气污染管理。针对工程施工中造成的扬尘、废气等大气污染问题,管理者应安排专人负责监督洒水、围挡等防治措施的执行,同时减少使用废气排放量大的施工设施,降低废气排放。②施工噪音污染管理。在工程施工过程中,管理者应合理安排工期与施工时间,尽可能的避免夜间施工扰民问题的出现。同时对于全天候以及施工中出现的噪音污染,管理者应及时搭建隔音板,用于降低施工产生的噪音。③减少水污染问题。对于工程施工中产生废水污染问题,管理者可以采用两方面的处理措施一方面在工程范围内减少水资源回收系统,形成施工现场内部的水资源循环使用系统;另一方面管理者必须将排放出的污水经过净化系统后排入公共污水系统,避免其对公共排水系统的污染。④光污染管理。施工光污染管理中需要做好夜间照明与电焊的亮光遮蔽工作,同时尽量避免进行夜间施工。

3 结语

建筑工程施工管理是一项重要工作,施工单位应特别予以重视,加强管理创新,积极培养绿色开发理念,并形成常态,落实到具体的制度条例中,有效降低建筑施工能耗,减少污染,承担起保护生态、实现社会可持续发展的重任。

参考文献

- [1]陈柱坤.浅谈建筑施工管理创新及绿色施工管理[J].中国房地产业,2012(11):43.
- [2]罗晓峰.建筑施工管理创新及绿色施工管理探讨[J].华东科技,2015(11):87.
- [3]王宏涛.基于绿色施工管理理念下如何创新建筑施工管理[J].中华民居(旬刊),2013(24):62.

收稿日期:2017-3-17

证土地应用程序是合理的,即可促进城乡社会和经济活动的有序进行;
③土地规划可避免开车浪费的现象,保护自然环境。

3 土地规划管理与城乡规划的矛盾

土地规划管理与城乡规划是在不同国情、不同经济发展背景下提出的管理方式。近几年,随着城市化进程的不断加快,城市土地资源出现紧缺现象,这种形势直接加剧了土地规划管理与城乡规划之间的矛盾。

所谓的土地规划管理即是对有限的土地资源进行合理规划与管理,以提高土地资源的利用率,进而实现土地资源经济效益的最大化;而城乡规划呈现全局性特点,通常在实际工作中,地区政府部门是城乡规划与土地规划管理的实施者与组织者,这两项工作始终保持着密切联系,但由于地区经济发展水平存在差异,导致城乡规划欠缺合理性、土地资源利用不充分等问题的出现,再加上土地规划管理与城乡规划的侧重点不同,导致二者在实施过程中存在相互制约的关系。具体表现为:

(1)土地规划管理与城乡规划的内容不同。土地规划管理与城乡规划在本质上均是为了促进城乡发展与建设而采取的管理方法,但二者在管理内容上存在较大差异,使得这两项工作在实施过程中需遵循不同的管理原则。目前,城市的经济建设、文化氛围、教育条件、医疗政策等方面所体现出的优势,成为吸引农村人口不断涌入城市的主要因素,这种情况下,城市土地资源作为城市经济建设的基础性资源面临着严峻的挑战。土地资源管理要求可对闲置土地进行合理开发和利用,但在实际工作中,部分地区为了追求经济建设成果,将闲置土地用于拍卖,未考虑到土地被征用后的用途,违背了土地资源合理利用的原则。

(2)城乡规划管理方法与土地规划管理不同。土地被征用是土地规划过程中的常见现象,但由于资金落实不到位等问题对土地征用工作的实施造成影响。同时,在城市规划过程中,对非农业用地、耕地的管理工作落实不到位,导致房地产企业占用土地进行工程建设,违背了土地资源利用最大化的原则。

4 协调土地规划管理与城乡规划的关系

4.1 土地管制制度的完善

土地管制制度是土地管理的重要方式,这具体表现在计划指标的控制方面,在计划指标紧约束的影响下,开发园区项目、储备用地、地市级中心城区需要进行新增计划、村镇建设用地、县级项目增减挂钩指标的使用,实现土地规划模块、城乡规划模块、城市规划模块、村镇规划模块等的协调,提升城乡规划的整体效益。

城乡建设用地的增减挂钩实现了农村居民点向城镇及中心村的集中,从而导致城乡建设用地的增减状况,目前来说,县级政府的新增建设用地计划远远小于现阶段城镇建设用地的需求。

4.2 农村经济机制的健全

我国政府相关部门进行了一系列增减挂钩模式的应用,实现对农村建设用地的盘活、城乡用地布局及结构的优化、耕地总量动态化的平衡等有效性环节。但在实际工作中,由于某些区域仍存在片面增加城镇建设用地指标的情况,造成一系列强拆强建问题,不利于保障农民的合法权益。

地方政府以乡镇为单位进行镇村体系及空间布局规划的编制,针对示范村、试点村等展开规划设计工作,从而有效增强村、镇的规划覆盖率,在这一模块中,空间布局规划模式不断得到优化,满足了现代农业产业化经营工作的要求。

目前,村镇规划虽然包括了配套设施建设、农业产业化、村庄集并等模式,但这些工作模式在短时间内难以全面得到落实,在地方政府工作中,通过对支农渠道的利用,实现了农村地区基础设施体系的改善,以自然村为单位进行了村容、村貌的整治,在这一过程中,并没有实现人口向城镇及中心村的集中和工业向园区集中的状况。因此,在现阶段农村建设模块中,需建立健全农村经济机制,实现农村剩余劳动力的转移,改善农村经济落后的局面,以满足现阶段城乡规划工作的要求。

4.3 城市建设用地总量的控制

在建设用地总量控制的过程中,需要进行近期建设规划要求的分析,对计划结构及布局进行强化,做好基础设施用地的产业集中导向工作。这就需要进行基础设施用地指标的优化,实现城乡建设用地指标与基础设施用地指标的结合性使用,实现重点发展区域用地计划方案的优化,各个区域需要进行建设用地复垦增加模块的应用,满足土地利用总体规划的整体要求。

为了应对现阶段土地规划管理及城乡规划工作的要求,进行城市化及工业化的推进是必要的,确保新城规模的有效性开发,积极发挥旧城的优势地位;为了满足现阶段经济建设的要求,相关城市及政府必须进行三旧改造模式及新城建设模式的应用,通过对土地储备方案的应用,做好新城建设的推动工作,满足旧城改造工作的要求,提升土地规划系统及城乡规划系统的综合应用效益。

整体来看,我国土地储备欠缺整体性、统筹性、科学性战略,在实践过程中,仅重视经营性地块储备工作的开展,导致配套公共服务设施的落后问题,不利于保障土地规划及城乡规划后期改造工作的顺利开展。另外,由于分散储备问题的出现,导致城市功能区建设工作的停滞,不利于满足现阶段环境改造工程及基础设施工程的工作要求,导致增值收益的不断流失,拖慢了当前城市规划的进程。为了实现土地储备作用的发挥,必须做好房地产市场的调控工作,提升城乡规划的整体效益,同时积极应用一整套土地储备方案,实现规划环节、计划环节、政策应用环节等的协调。

5 结语

综上所述,土地规划管理与城乡规划作为两种内容不同、管理方式不同的管理方法,二者具有密切联系又具有一定的区别,使其在实施过程中产生矛盾,进而影响土地资源的开发和利用。因此,为了更好的适应现代化市场经济的发展要求,实现现有土地资源的合理利用,需对土地规划管理与城乡规划之间的关系进行协调,实现城乡经济的统筹性发展,进而促进社会经济的持续、稳定发展。

参考文献

- [1]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,2014,28(4):3-9.
- [2]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,2013,30(4):137-141.
- [3]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,2012,29(3):114-118.
- [4]陈锦富,莫文竟.“守不住”的公园——由Z公园改造项目引发的划拨用地规划管理思考[J].城市规划,2017,41(1).

收稿日期:2017-3-16

作者简介:杨晓明(1980-),男,汉族,工程师,本科,主要从事工程管理及城乡规划工作。

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.