

论城市规划与土地利用规划的衔接策略

姚兆斌¹ 吴慧婷²

1 杭州知景建筑规划设计有限公司, 浙江 杭州 310000

2 浙江陆特能源科技股份有限公司, 浙江 杭州 310000

[摘要] 由于我国城市规划专业起步晚、发展慢等, 长期以来在制定相关规划时还未统一法律和标准, 并且相关的管理部门间缺少沟通协调, 城市规划往往会超过土地利用规划中规定的用地范围, 这些一系列现实的问题使我国城市规划和土地利用规划还没有实现很好的衔接。因此, 探讨关于城市规划与土地利用规划的衔接问题对我国现阶段城市规划的发展有着十分重要的现实意义。

[关键词] 城市规划; 土地利用规划; 衔接策略

DOI: 10.33142/sca.v2i6.945

中图分类号: TU984.11

文献标识码: A

On the Linking Strategy of Urban Planning and Land Use Planning

YAO Zhaobin¹, WU Huiting²

1 Hangzhou Zhijing Architectural Planning and Design Co., Ltd., Hangzhou, Zhejiang, 310000, China

2 Zhejiang Lute Energy Technology Co., Ltd., Hangzhou, Zhejiang, 310000, China

Abstract: As a result of the late development of urban planning and the slow development of our country, there have been no uniform laws and standards in the development of relevant planning. And there is a lack of communication and coordination among the relevant management departments, and urban planning often exceeds the scope of land use stipulated in the land use planning. These series of practical problems have not yet achieved a good connection between urban planning and land use planning in China. Therefore, it is very important to study the connection of urban planning and land-use planning to the development of urban planning in our country.

Keywords: urban planning; land use planning; convergence strategy

引言

近年来, 我国的城市化进程在不断推进, 但是我国的城市规划与土地利用工作还存在一定的矛盾, 这些是造成我国城市规划与土地利用规划的衔接出现问题的重要原因。所以, 研究我国城市规划与土地利用规划之间衔接问题符合社会的发展, 时代的需要。

1 城市规划与土地利用规划的基本任务及关系分析

1.1 两者基本任务的分析

(1) 土地利用总体规划的基本任务

从中国的总体情况和长期可持续土地使用的角度, 通过协调城市发展中对各种土地使用的需要, 为更好地保护农业用地, 全面规划土地的规模和使用情况, 充分协调不同类型的土地用途, 只有标准化的土地使用和科学合理的划分才能更好地促进中国城市土地资源的有效使用, 从而确保中国国土经济的高质量发展。

(2) 城市规划的基本任务

为中国城市的建设和城市中远期的发展, 制定科学、全面的规划和合理的设计, 规划土地使用和城市建设的各个环节, 以满足城市发展对于土地使用的需要, 协调土地使用的建设科学管理, 促进城市形象的改变和城市经济的发展^[1]。

1.2 基本关系分析

土地利用总体规划是对我国整体土地进行的全面规划, 而城市只是其中的一个小的部分。事实上, 对于一座城市的规划, 要以城市中远期发展愿景为基础。通过划分土地使用的规模和用途, 合理科学的划分住宅区、商业区、城市绿地等等功能区的界限。虽然土地使用规划很容易, 但在实际执行过程中, 需要注意到方方面面的问题, 这些问题如果处理不当就会导致两者之间存在的许多矛盾凸显出来。

2 城市规划和土地利用规划之间的矛盾

2.1 两种规划的侧重点不同

中华人民共和国成立后, 国家经济曾在一段时间陷入危机, 社会发展基本处于停滞状态, 浪费了很多发展的宝贵时间。为了恢复社会经济的正常发展, 提高国民的生活水平, 在 1950 年左右, 城市规划的概念被首次在国内提出, 相

较于其他发达国家,我国城市规划的起步已经处于劣势了。城市规划是对城市内及城市周边的一切资源进行科学合理且高效的规划,尽可能满足城市中生活生产以及发展的需要^[2]。土地使用规划始于1960年和1970年之间,该规划以土地为基础,是一个比较复杂和系统性很强的规划项目,必须遵守高质量、生态环保的科学发展原则。城市规划的目的是为城市的发展和管理提供一个参考借鉴的基础,并建立一个多方协调的机制。土地使用规划的主要目标是达到城市土地的高效率利用,以实现城市、生态和资源的循环发展。

2.2 城市规划和土地利用规划研究的角度不一样

土地使用规划需要充分考虑到各种各样的相关因素,具有城市发展的顶层约束地位,可以为整个区域的居住用地、生产用地和生态用地等不同的土地使用用途作出合理的约束和安排。但是城市规划涉及到的领域就显得小了一些,主要涉及到合理安排除了农业生产用地之外的其他土地,为城市的各个区域做出高效的、合理的土地用途安排,最大限度地扩大不可再生的土地资源经济效益,并履行城市规划的各种土地应用职能^[3]。从这个角度上讲,城市的规划只是土地使用规划中包含的一个小的范围,也就是说,城市规划是包含在土地使用规划这个大的概念之内的。因此,城市规划的一切原则都不可以脱离土地使用规划的限制和要求。然而,在城市规划的实践中,相关的规划层面的法律和规章制度并不完善。许多城市发展缺乏规划层面的顶层设计,眼光还比较短浅,没有看到城市未来发展的目标,还存在许多侵占农业用地和盲目扩张土地使用范围的案件。城市规划和土地使用规划在许多方面是存在不同的,而且在实际的规划中也造成许多规划冲突。

3 实现城市规划和土地利用规划实现更好衔接的策略分析

3.1 坚持可持续发展的原则,开发城市规划新思路

可持续发展的原则在很大程度上依赖于通过合理开发和利用土地资源来使得土地资源得到最大化、最高效率的利用。土地利用规划旨在通过全面规划不可再生的土地资源使用,来确保土地资源的可持续的使用。因此,城市规划还应考虑到城市发展中的生态要求,即对于资源的合理利用和节能环保的一些概念,根据不同的管理计划,协调分析和研究城市内部不同方位的不同发展定位。规划考虑到土地资源的承载能力,促进土地资源的可持续发展。以可持续发展的资源利用原则控制下的城市规划方案,不仅可以确保土地资源的高效利用和可持续的发展,还可以充分的保障城市内部的功能区域划分科学高效,使得经济社会和生态环境及自然资源等方面可以充分协调^[4]。通过坚持科学绿色、生态环保以及可持续发展的要求,城市规划新思路的发展不仅满足了城市发展对土地的需求,也保证了城市土地资源高效、高质量合理利用。

3.2 坚持资源与发展并重的原则,科学合理地进行规划

在规划过程中保证节约用地、尽量减少对农业用地的占用,坚持资源和发展并重的大原则,科学合理地进行城镇建设用地布局以及规模^[5]。2011年6月8日发布的《全国主体功能区规划》明确了全国不同地区的优化开发区域、重点开发区域、限制开发区域和禁止开发区域,这样就对各个城市的城市规划与土地利用规划形成了指导,区域型的土地开发不能与国家整体的空间规划相悖,所以城市的规划和土地利用必须建立在《全国主体功能区规划》基础之上。

3.3 坚持城乡统筹的原则,从大局出发

在城市的总体规划过程中,有必要全面客观地协调城市建设用地需求,确保农业用地不被城市发展的其他用地所占用,通过合理的城市发展规划措施在城市内使得土地的利用效率最大化。在保证城市发展土地的供给的基础上,尽可能的规避占用耕地的情况出现。

3.4 保证规划应有的弹性,对人均指标严格控制

土地利用规划的灵活性主要指计划准备和管理的灵活性,以确保土地利用总体规划的使用。鉴于城市建设用地组织的合理性以及通过实施规划过程严格控制人均指标,建立了一系列未来人口增长指标。

结语

总之,要实现城市建设的合理,快速发展,必须实现城市规划和土地利用规划的协调发展,不能将两者生硬的划分开。中国的国土资源的有效利用,以及城市规划的科学设计,可以有效的推动我国成为一个环境友好,资源节约的可持续发展的社会,为中国城市的发展和进步提供了有力保障。

[参考文献]

- [1]高翊峰.城市规划与土地利用规划的衔接策略[J].居舍,2019(16):95.
- [2]林志坚.浅析城市规划与土地利用规划的衔接策略[J].智能城市,2019,5(01):13-14.
- [3]耿兵,但群池.城市规划与土地利用规划的衔接问题研究[J].住宅与房地产,2017(15):22.
- [4]王琳琳.如何搞好城市规划与土地利用规划的衔接和协调[J].黑龙江科技信息,2013(10):289.
- [5]胡细华,何庆.谈城市规划与土地利用规划的衔接问题[J].国土资源导刊,2018(02):50-52.

作者简介:姚兆斌(1985-)男,学历:硕士研究生,专业方向:城市规划。