

# 土地利用总体规划在城市发展中的作用

刘军刚

(广东国地规划科技股份有限公司, 广东 广州 510075)

**摘要:**在现今的城市化发展进程当中,为了合理利用有限的土地资源,周全保护生态环境,全方位满足城市发展以及城市化建设的用地需求,在土地的总体规划布局当中,就应该将土地利用总体规划的作用发挥到城市发展中去,只有这样才能真正带动城市朝着更加良性的方向发展。文章通过详细讨论土地利用总体规划对城市发展的积极作用,并提出一些能够积极发挥作用的科学有效的具体措施,旨在将两者充分调动起来,共同促进土地利用及城市发展两大主题的均衡发展。

**关键词:**土地利用总体规划;城市发展;作用;科学措施

土地利用总体规划是指对土地进行科学合理的配置,达到对土地控制的宏观管理,从而将土地利用总体规划的作用更好的发挥出来。在具体的运作过程中,需要注重从规划编制和实施方面下功夫,还应当注意的就是树立统筹全局的思想意识。落实到具体的实施层面上来说,就需要将土地利用的总体规划同其他各行业的用地管理规划区分清楚,并让两者形成一个有机的整体。

## 1 土地利用总体规划对城市发展的作用

土地利用的总体规划是政府对土地资源进行配置和调节的主要手段,科学合理的对土地资源进行相应的编制和调控,可以统筹建筑用地各项区域的布局和指标。土地利用总体规划对城市发展所起到的作用主要展现在以下方面:

首先,能够对总量进行合理调控,站在宏观角度的基础之上对资源的抑制或者增加供应提出相应的意见。

其次,从细致的角度出发进行思考,对区域内的资源进行科学调控,区域内的资源调控始终遵循着具体问题具体分析

原则进行,也就是说需要根据不同地区的结构差异,制定出相适应的供地策略,以满足不同地域城市发展的不同需要,这样可以实现城市区域发展逐渐朝着产业优化的方向进行布局。

再次,土地利用总体规划对城市的发展来说,可以进行分类有效控制,主要模式就是通过推行供地策略促使产业结构做出调整,这么一来就可以有效解决土地利用过程中出现的问题。

最后,需要具体说明的就是,用规划的方法细致划分土地的使用区域,实行土地用途的管理手段,并且结合城市的发展来看,可以达到明确区分产业用地和农业用地的作用。不仅如此,还可以从已得的数据当中分析得出哪些方面的土地用量应该受到限制等。在土地利用总体规划运用到城市发展的过程当中,要始终注意与环境的协调一致,如此才能真正实现整个社会经济的又快又好发展。

## 2 促进土地总体规划在城市发展中应用的有效措施

土地利用总体规划在城市发展中的作用,是具有权威性、综合性、战略性、控制性、长期性等特点的,这也就要求在具

业结合起来,提高农业附加值;将城市的人才、资金、技术等生产要素引向郊区,积极树立产业融合发展典型、创建创意农业(农业+旅游+文化)示范基地,为后续产业融合提供重要的有价值的参考。

## 3.3 实施领军人才战略、校企合作战略,为产业融合发展创造良好的环境

都市农业、生态旅游、文化创意产业融合发展对于人才的要求十分高,尤其是综合性、高素质的应用型人才是相关企业发展的核心竞争力所在,对此惬意必须落实相关培养、引进、聘请工作,真正打造一支高素质的农业创意策划、设计、制作、运营、管理的人才队伍;继续巩固与农业大学等高等院校的合作,积极引进本土高等学府的学子回乡创业,在小额贷款、政策帮扶等方面给予必要支持,形成相关科技人才聚集优势,为产业融合发展夯实基础。

## 4 实例探析

我国某艺术庄园是一个集养生、度假、休闲、生活体验、艺术创作等综合性都市型现代农业观光旅游区。该园区建设了面积达300亩的香草园,以创意为导引,利用爱情这一主题将文化产创意活动串联,形成了都市型现代农业、情景式休闲度假和文化创意产业三位一体的新产业模式。该园区采用差异化经营方法,基于地理纬度和地理气候环境在全球范围内选择苗木花卉种类,体现出现代农业的艺术情怀和审美。同时,该园区基础与功能设备完备,集吃、住、游、娱、购等五类旅游要素。另外,该园区锁定高端市场,主要服务于新婚夫妇、情侣、

摄影爱好者、艺术家等,规避了与传统农业的激烈竞争,还能够让人们体验异域风情,亲身体验香草文化,参与制作干花等作品。为促进产业融合,通过联合经营的形式,和地方各大专业婚纱摄影楼签约,以租赁场地的形式创收,这样在推荐自身的同时也能够辅助婚纱摄影公司挖掘客户。

## 5 结语

综上所述,都市农业、生态旅游、文化创意产业融合是我国现代农业发展的一大趋势,其充分贯彻了生态绿色理念,将生态建设、生态保护作为重点,实现了经济、生态、文化效益的高度统一。我国各大城市发展中,应将都市农业、生态旅游、文化创意产业融合作为农业发展的重点来抓,发挥政府指导作用,做好相关发展规划编制工作,积极打造聚集区,加强高素质人才培养、引进,全面推动现代农业转型发展。

## 参考文献:

- [1] 苗润莲,时艳琴,李梅.密云创意农业发展分析与对策建议[J].农学报,2011,01(11):65-68.
- [2] 康杰.北京山区文化创意产业发展的SWOT分析[J].北京农业职业学院学报,2014,28(2):11-15.
- [3] 段小力,张黎强.都市休闲农业创意营销的策略研究[J].中国农学报,2012,28(9):307-311.

**作者简介:**胡启明(1986.06-),男,工程师,本科,研究方向:城市规划。

体实施运用过程中,需要站在一定的宏观角度层面上进行,具体的措施主要如下:

### 2.1 树立科学合理的指导思想,明确相应的主体目标

土地利用总体规划一直都是从土地资源的供给作为出发点的,同时以上级机关下达的控制非农业建设用地的指标为基础,按照一定的计划进行编制规划方案。所以,在进行土地规划的过程中,就应当充分以供给引导和制约作为主要的需求点,将这个需求点作为措施制定主要思想。

但是,最为关键的一点还是在于控制,城市的发展规划涉及到诸多因素,例如人文、产业体制、历史、经济以及相应的社会因素,如此复杂的因素共同交织在一起,对城市的发展带来了巨大的挑战性。土地的总体规划需要从这些因素方面入手,把握好宏观的科学管理,细致划分不同因素所带来的用地需求,按照市场经济发展形势下城市发展和城市需求的必然规律编制出相应的土地利用总体规划,并确保所形成的土地利用规划是最符合当前市场经济下城市发展的必然要求,所以说要树立相应的科学合理的指导思想,这里的指导思想其本质意义就是方便生活的方便思想,并且最终的重点就在于对城市的发展规划。

另一方面就是要明确相应的主体目标,土地利用总体规划的相应目标包含着规划期内的耕地保有量、基本农田保护任务、城乡建设用地规模、新增建设占用耕地规模和补充耕地规模等约束性指标以及建设用地总规模、城镇工矿用地规模、交通水利及其他建设用地规模和新增建设用地规模等预期性指标。但是在城市发展中运用土地利用总体规划,应当明确的目标始终是城市的发展规模、城市的发展方向、城市发展所具备的性质,这些目标在城市发展的土地规划过程中,始终要理清分期建筑的经济技术指标,换句话进行说明就是,在土地利用总体规划的过程中,把城市发展所需求的土地用地作为主要目标来进行制定,以此来满足城市发展所需要的规划用地。

### 2.2 完善土地利用总体规划的相关组织,理清规划时间与层次

一方面,城市的规划设计都是由规划设计组织来完成的,但是这,土地利用总体规划却是由国家的土地资源管理部门来编制完成的,这导致了土地利用总体规划运用到城市发展中具有一定的复杂性的。其中的组织机构太过繁杂,主要是由于随着我国的经济发展,过去的无偿土地使用模式转变成了现在的有偿土地使用模式,不同的组织都在土地使用中累积了相当多增强经济效益的手段,从某种程度上来说,也就导致了各个组织间和国土资源部门存在着诸多的细节问题,要科学有效解决这些问题,就需要协调好土地利用总体规划的相关组织,在各个组织之间找到相应的平衡点。

另一方面,土地利用总体规划在城市发展的作用当中,需要保证好建设与环境的协调发展,城市的建设发展与环境的协调,从本质上来说就是一种时间与层次的规划,之所以这样说,是因为在明确的时间内进行符合现实情况的规划建设,可以起到促进环境与社会的协调发展。因此,要想实现土地利用总体规划在城市发展中的作用,就必须要注意理清规划的层次以及时间的合理性。

### 2.3 根据城市的发展制定出长期计划

首先,要制定长期计划是因为城市的发展是一个漫长的过程,土地的总体规划更是一个漫长的过程,两者都不是立竿见影的,想要展现出明确的效果,就需要从本质上制定有计划的长期运作方式。在具体的规划设计当中,可以明确划分出城市发展的每个阶段,并且在城市发展的每个阶段中附上相应的土

地利用规划阶段设计,并确保每个阶段都有每个阶段不同的土地利用规划实施计划,真正做到有的放矢。

其次,在制定长期规划设计时,要时刻明白,城市的发展是具有一定的变化性,所制定的规划不能一直处于不变的状态,长期规划需要有一定的变通性,要根据城市发展的实际需要来进行具体调整,调整的过程,也要切实保障土地利用总体规划与城市发展形成一个完整的有机整体。

### 2.4 从战略的角度上确保城市发展与土地利用总体规划的平衡

我国的土地是生产建设以及人民生活中必不可少的重要资源,而我国又一直是一个人口大国,这就造成了在城市的发展过程中,难免会出现土地资源与城市发展不协调的问题,要解决这样的问题,就需要科学的制定合理化的土地利用总体规划,平衡城市发展的用地规模,注重整个规划的战略长效性,如此才能够科学有效的推动我国城市化的发展。

我国的省级以及市级土地规划研究,要特别注重制定出具有战略性的研究措施,这样才能充分保证土地利用的总体规划在城市发展中起到相应的积极作用。在这过程中,要特别对一些较为重点的问题,进行研究和解决,这样我国的国民经济增长幅度和用地总需求才会相平衡;在战略的角度上,以整体的眼光关注各个局部,注重整体与局部的联系,详细进行表述,也就是说基本的城市发展用地要与生态保护、基本农田保护处于协调的状态,只有各个部分都是处于一种协调的状态,才能有效的使土地利用总体规划发挥出应有的作用。

### 2.5 重视两者的整体性

土地利用总体规划应用到城市发展中的有效措施,在每个地域的城市发展都具有不同特点的,不能一概而论之,应当遵循具体问题具体分析的态度进行实施,有关部门应当充分认识到土地利用总体规划对城市发展的作用,并科学的把二两者结合起来综合城市发展的用地需求,注重土地总体规划的科学性,这样才可以使得我国的城市化发展越来越迅速,城市发展的完整度越来越高。

## 3 结语

土地利用总体规划对于城市的发展来说,是具有积极的推动作用的,它能够使得国家经济始终处于协调稳定的发展态势之中,并且始终是朝着可循环发展的方向发展。因此,有关部门应当充分认识到土地利用总体规划对城市发展的作用,并科学的把二两者结合起来,这样我国的城市化发展一定会呈现出健康有序的态势。

## 参考文献:

- [1] 闫昱.浅论土地利用总体规划与城市规划的关系[J].山西农经,2018(05):100-101.
- [2] 廖万波.城市规划与土地利用规划的可协调性研究[J].科技风,2014(03):248.
- [3] 周铁刚.城市总体规划与土地利用总体规划的协调发展[J].江西建材,2016(19):8+7.
- [4] 冯天一.论土地利用总体规划与城市总体规划的协调发展[J].科技创新与应用,2013(06):128.

作者简介:刘军刚(1989-),男,湖北武穴人,助理工程师,研究方向:土地利用总体规划编制、土地节约集约利用评价等。