

西北师范大学

Northwest Normal University



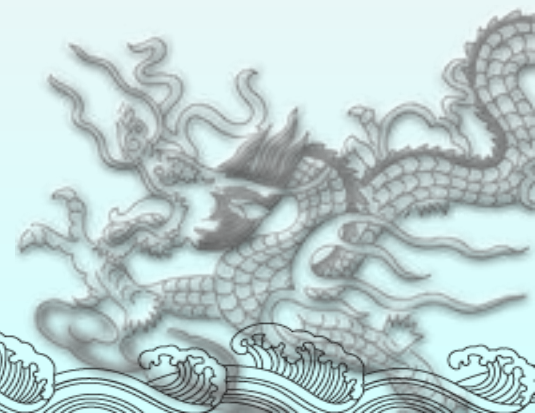
百年学府

土地利用规划

潘竞虎

地理与环境科学学院

2012年4月



第九章

土地利用专项规划



第一节 土地利用专项规划

1. 土地利用专项规划的概念和性质
2. 土地利用专项规划的任务
3. 土地利用专项规划的类型体系
4. 土地利用专项规划的组织



一、土地利用专项规划——概念

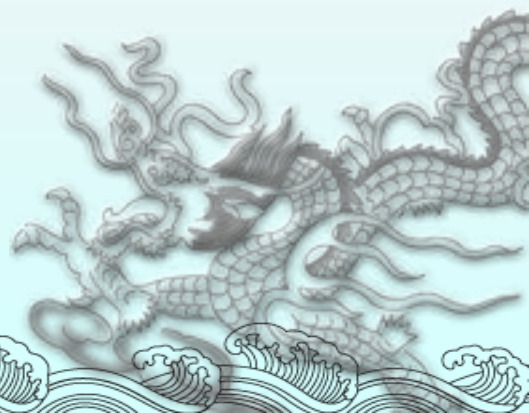
土地利用专项规划是针对土地利用的某一方面而进行的土地利用规划。

- 是除各行政区土地利用总体规划以外所有土地利用规划的总称。
- 是土地利用总体规划的深入和补充，是土地利用总体规划的有机组成部分。



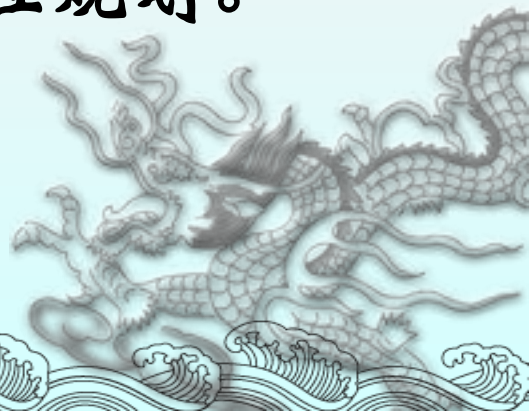
二. 土地利用专项规划——性质

- ✚ 针对性专针对土地利用过程中的土地开发、整治和保护的具体方面。
- ✚ 局部性只对规划区内的部分土地进行规划。
- ✚ 具体性对土地利用某一方面规划，规划的内容、措施、解决的问题都比较具体。
- ✚ 选择性根据土地利用的具体问题，选择土地利用专项规划的类型。



三.土地利用专项规划——类型体系

- ✚ 土地开发规划对未利用的土地或利用率很低的土地进行开发的规划
- 土地整治规划对土地资源中已被开发利用，但其土地生态系统正在或已遭破坏而需恢复正常土地利用功能的土地规划。
- 土地保护规划防止土地流失、土地退化、土地纠纷及不合理占用等的限制和保护性规划。
- 建设用地控制类



第二节 土地开发规划

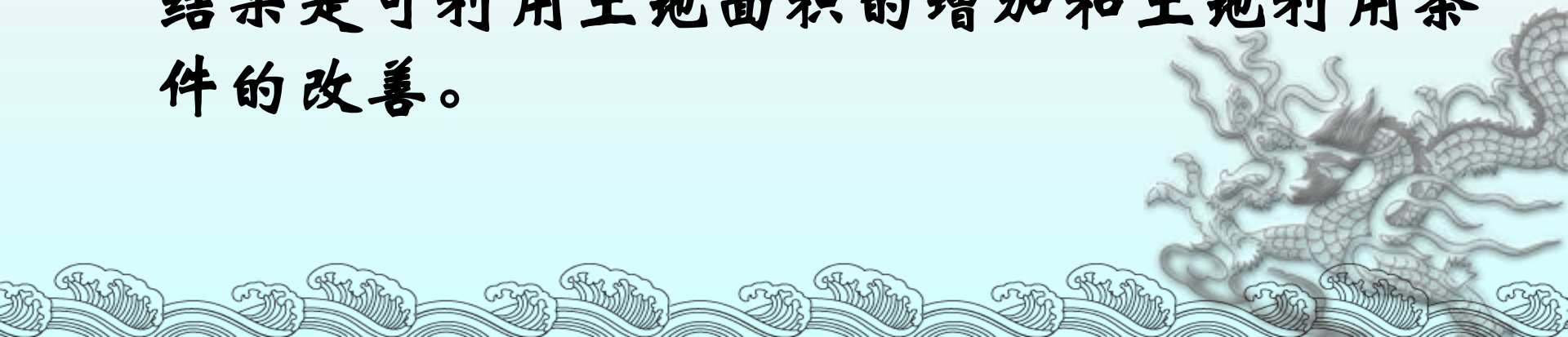


一.土地开发的概念

1.土地开发的概念

土地开发是人类通过一定的行政、经济、技术的手段，扩大对土地的有效利用范围，提高土地利用深度，以满足对土地不断增加的需求。

土地开发实质是为合理而有效地利用土地创造条件而进行的经济、技术的投入过程，其结果是可利用土地面积的增加和土地利用条件的改善。



2. 土地开发的作用

土地开发实际上是为合理而有效地利用土地创造条件而进行的经济、技术的投入过程，其结果是可利用土地面积的增加和土地利用条件的改善。土地开发的过程只是为合理的土地利用创造条件，所以，进行土地开发，增加土地的可利用面积，改善土地利用条件，必须进行必要的经济、技术的投入。



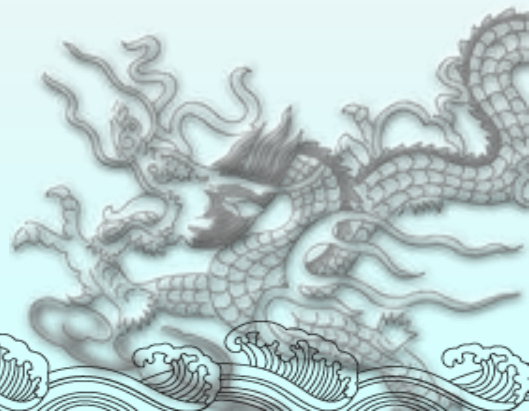
3.土地开发的规律

- ✚ 土地开发必然带来生态环境的变化
- ✚ 土地开发必然带来社会、经济结构的变化
- ✚ 土地开发过程是一个开发、利用；再开发、再利用的循环往复的过程



4. 土地开发的形式

- ✓ 宜农荒地的开发
- ✓ 闲散地的开发
- ✓ 中低产田的开发
- ✓ 沿海滩涂的开发
- ✓ 城市新区的开发
- ✓ 城市土地的再开发



二. 土地开发规划的原则

- 符合土地利用总体规划
- 生态优化原则
- 最佳利用原则
- 可行性原则



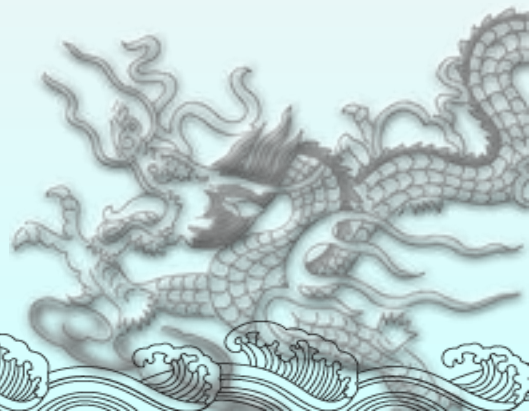
三. 土地开发规划的程序

✚ 勘测与调查

- 了解待开发土地的类型、数量、质量、分布等

✚ 可行性研究

- ✓ 社会经济条件的综合评述
- ✓ 工程地质条件的评述
- ✓ 开发工程技术的选择
- ✓ 开发后社会、生态环境评述
- ✓ 开发过程的时间与投资核算；
- ✓ 开发后社会、经济效益的测算等

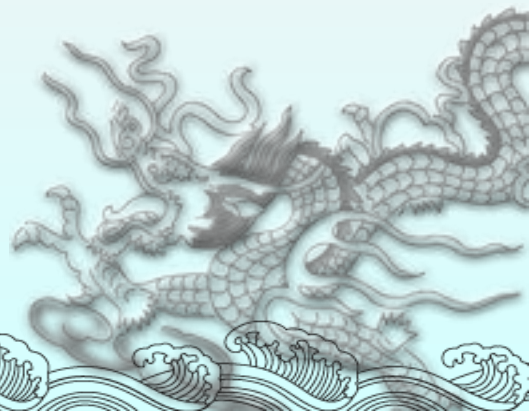


综合开发规划

- 利用方式规划 农业、工业、城市生活用地等
- 工程规划 道路、水利、电力、居住等的规划
- 生态防护规划 生物、技术、工程等配置
- 开发实施规划 工程计划、进展按排；可能出现的各种问题的处理预案

开发实施

- ✓ 开发资金的筹集
- ✓ 选定开发模式



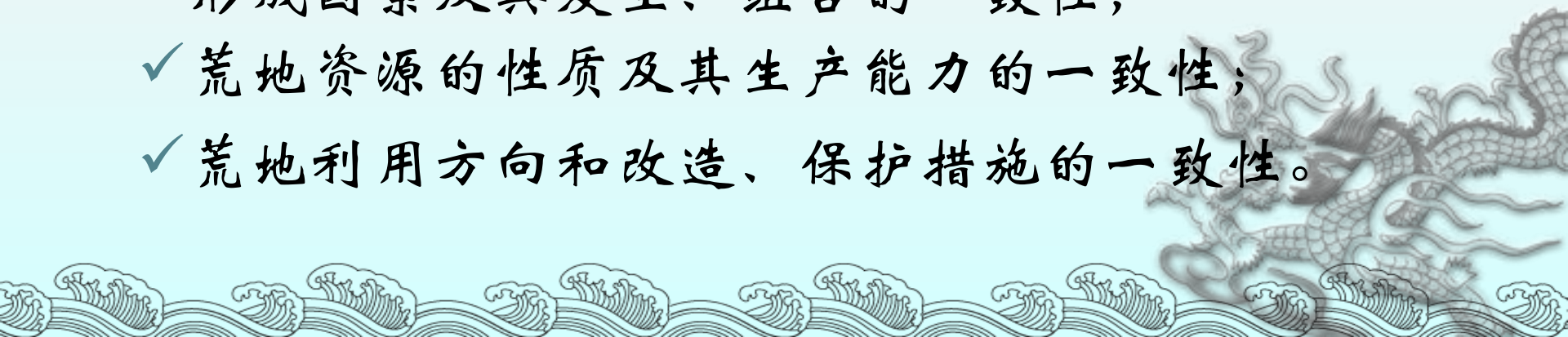
四. 宜农荒地开发规划

宜农荒地:

具备条件(特别在水资源允许的范围内)经过垦殖, 可以种植农作物、经济果林和养殖业生产的土地。

划分荒地资源类型的原则:

- ✓ 气候、地形、岩石、土壤、植被、水文等荒地形成因素及其发生、组合的一致性;
- ✓ 荒地资源的性质及其生产能力的一致性;
- ✓ 荒地利用方向和改造、保护措施的一致性。



✚ 宜农荒地资源的勘测与调查

✚ 土地综合评价

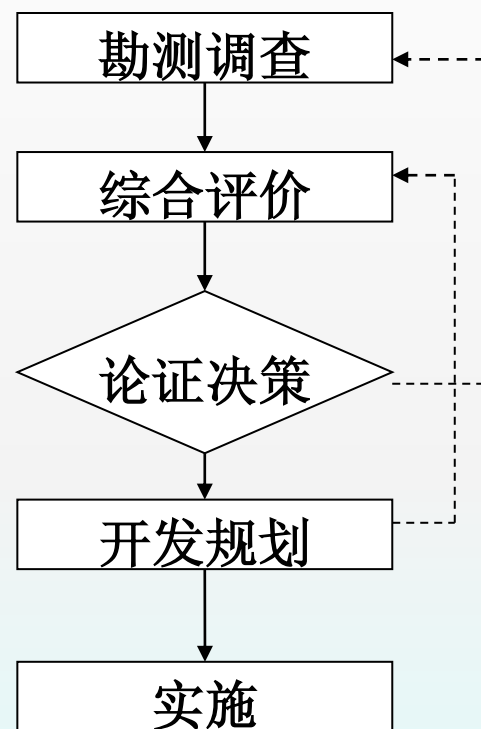
✚ 论证决策

✚ 综合规划

✓ 区域开发规划

✓ 农业内部控制规划

✚ 开发实施



宜农荒地开发程序

第三节 土地治理规划



一. 土地退化

土地退化的核心是土壤和数量的丧失。

(1) 归纳起来土地退化可分为如下类型：

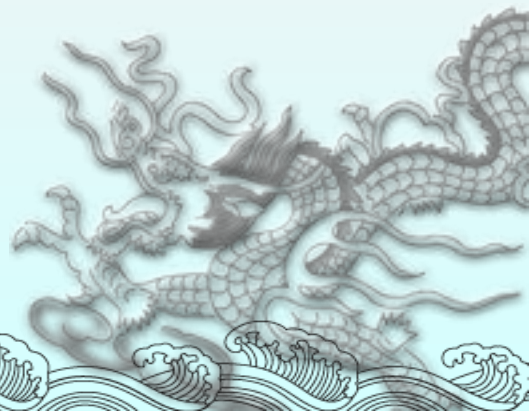
✚ 土壤侵蚀：水蚀、风蚀、重力侵蚀。

✚ 土壤性质恶化

✓ 化学性质 次生盐渍化、养分丧失、污染等

✓ 物理性质 土壤板结、土壤压实、结构破坏

✚ 非农占地



2. 土地治理规划的类型

土地整治及土地整治规划的重点主要有如下几种类型：

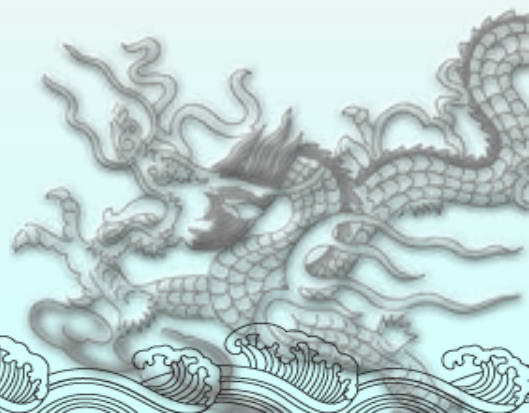
✚ 水土流失地治理规划

✚ 风沙化治理规划

✚ 土地沼泽化治理规划

✚ 土壤盐碱化治理规划

✚ 土地复垦复垦规划



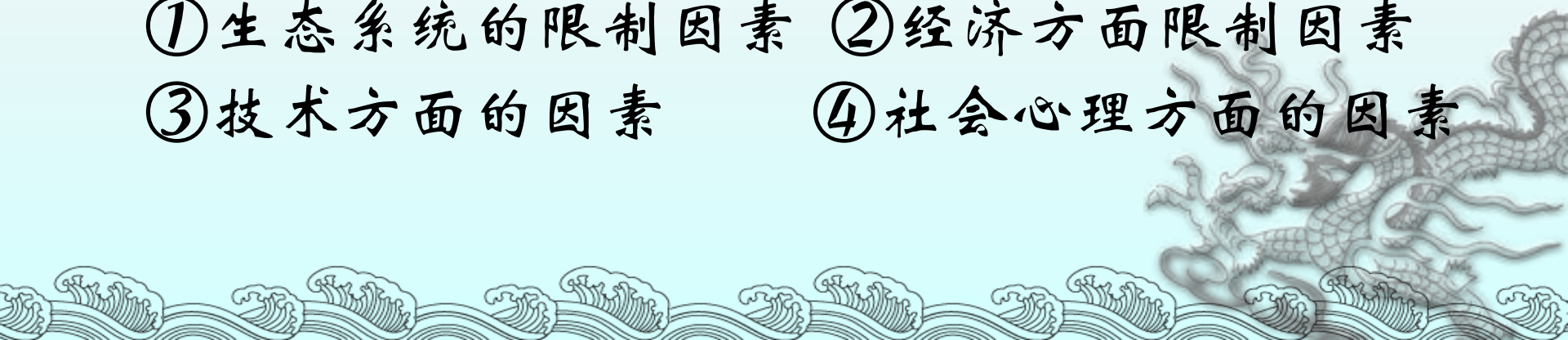
二. 土地治理规划的步骤

✚ **确定系统边界** 根据不同的治理类型、土地的限制因素的限制特点及作用范围确定治理规划的系统边界。

✚ **基本资料的调查收集** 土地利用现状、资源环境、社会经济、基本建设工程等的文字、表格及图件。

✚ **限制性因素调查分析**

- ①生态系统的限制因素 ②经济方面限制因素
- ③技术方面的因素 ④社会心理方面的因素



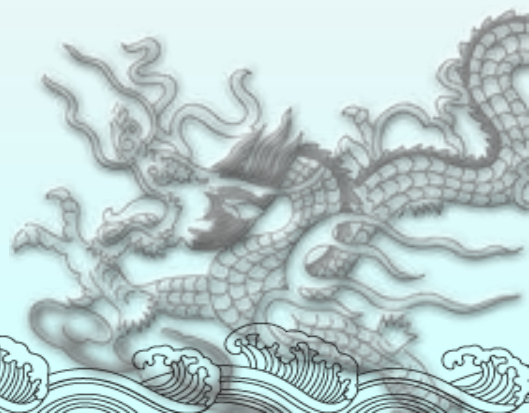
治理工程规划设计

- 主干工程的控制性规划
- 细部规划
- 工程设计

综合治理的综合措施确定

编写规划设计说明书

项目立项和实施



三. 水土流失地治理

水土保持技术措施

- **耕作措施** 沟垄种植、等高种植、草田轮作、间作套种等。
- **生物措施** 梁峁顶防护林、坡面防护林、沟头防护林、沟底防护林等。
- **工程措施** 治坡工程、治沟工程和小型水利工程三类。



水土保持工程措施——治坡工程

在山岭、丘陵和高原的坡面上，所采取的治理工程，都属于治坡工程。

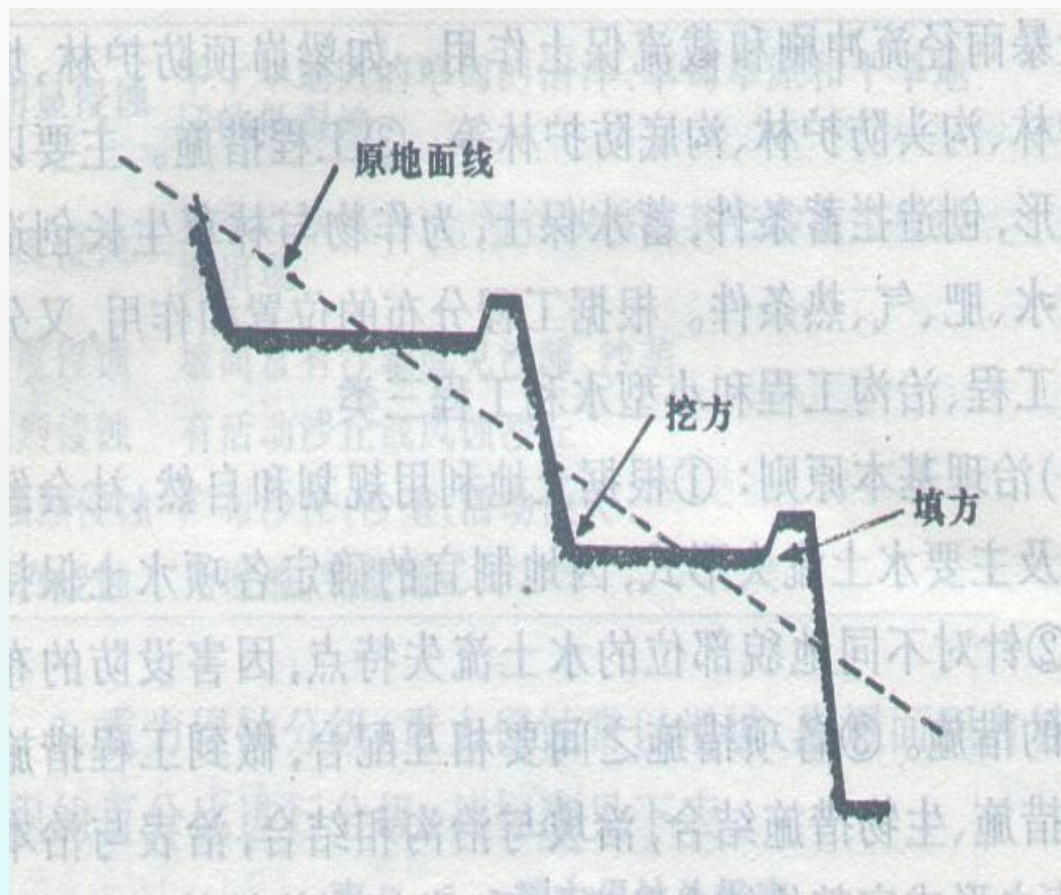
一般以沿着等高线修建各种不同形式的梯田为主，由于地面坡度、工程断面、种植作物的差异，分为许多种类。主要种类有：水平梯田、坡式梯田、隔坡梯田、水平沟、水平阶、鱼鳞坑等。



治坡工程——水平梯田

水平梯田：

在坡地上用
半填半挖的
方法，按照
设计宽度，
把坡面修成
若干田面水
平的地块

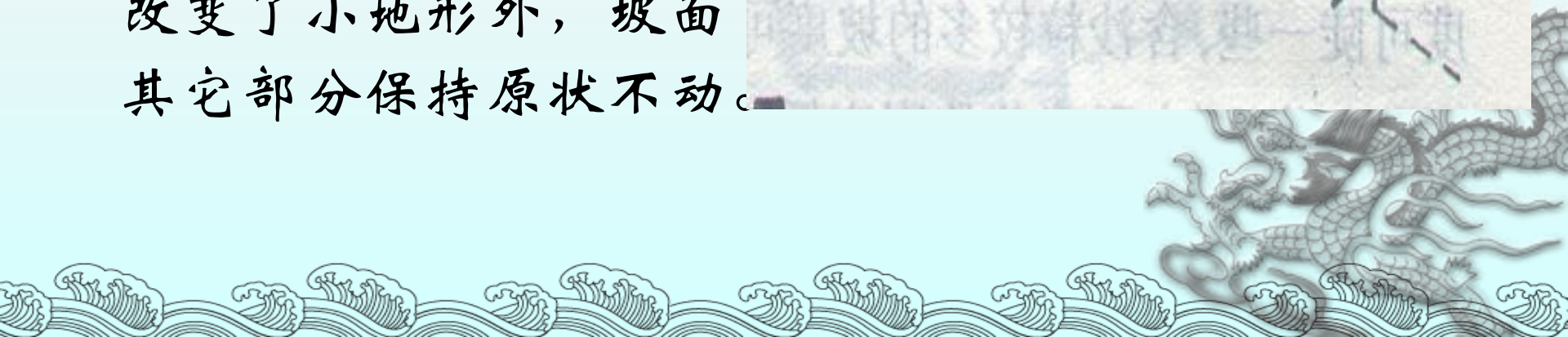
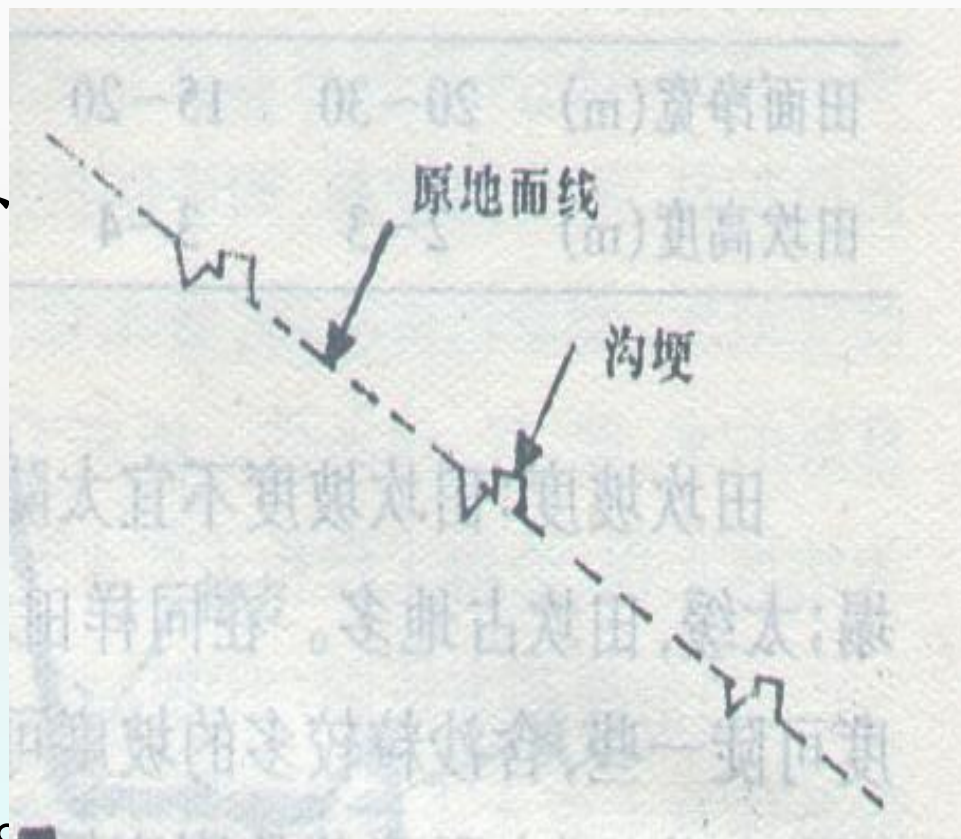


水平梯田



治坡工程——坡式梯田

坡式梯田:在坡面上每隔一定距离沿等高线开沟、筑埂，把坡面分割成若干等高、带状的坡段，用以截断坡长，拦蓄部分地表径流，减轻土壤侵蚀。除开沟筑埂部分改变了小地形外，坡面其它部分保持原状不动。

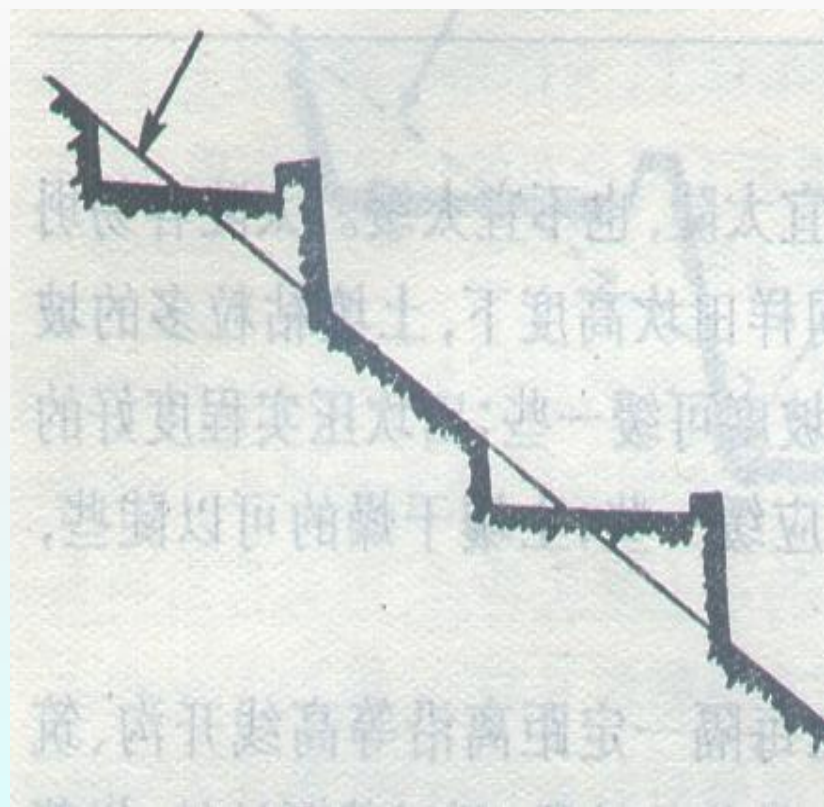


坡式梯田

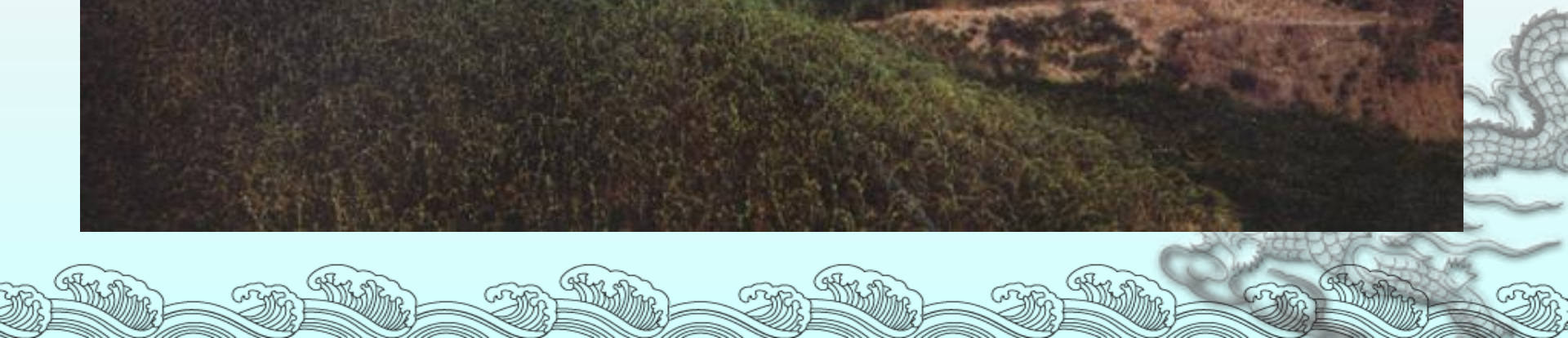


治坡工程—— 隔坡梯田

隔坡梯田：以上两种梯田相组合的一种形式，即在两个水平梯田之间，隔着一个保持坡面原状的斜坡段。暴雨时，斜坡上流失的水土，被水平梯田所拦蓄。

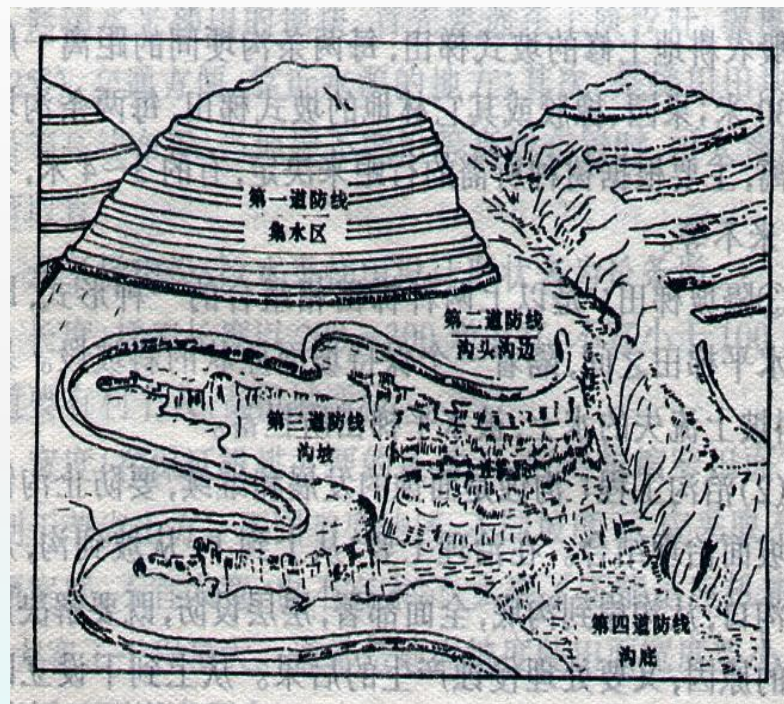


隔坡梯田



治沟工程——四道防线

沟蚀是面蚀的发展，要防止沟蚀必须与坡面治理结合。要：从上到下，从坡到沟，从沟头到沟口，从沟岸到沟底，全面部署，层层设防，从上到下设立四道防线。



四道防线，前面三道实际是治坡工程以及生物措施的部分，第四道防线才是实际上的沟底工程。

水土保持工程措施——沟底工程

沟底工程主要分三类：谷坊、淤地坝和小水库。

谷坊 谷坊是修建在深丘区、山区及土石山区侵蚀沟内的土、石坝。谷坊的主要功能是防止沟底下切、沟头前进、沟岸扩张，抬高侵蚀基面，坝的高度一般不超过5m，有干砌石谷坊、柳条谷坊、土谷坊等类型。其作用是固定或抬高沟道的侵蚀基点，减缓水流冲刷能力，防止沟底下切，拦蓄泥沙，淤高沟床，防止沟壁崩塌扩宽。谷坊设置要形成系列，节节拦截径流泥沙，分段控制水土流失。



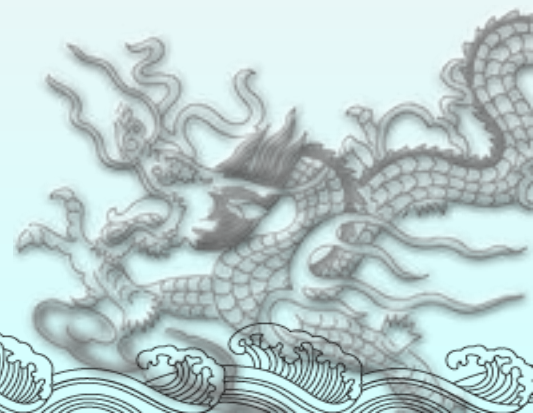
土谷坊



浆砌石谷坊



碎石谷坊



淤地坝 **淤地坝**:在沟道内为拦泥淤地而修建的土坝，具有谷坊的一切作用，其差别是淤地坝比谷坊高大，能淤出较大面积的耕地。



山西康和沟相对稳定坝

水土保持工程措施——小型水利工程

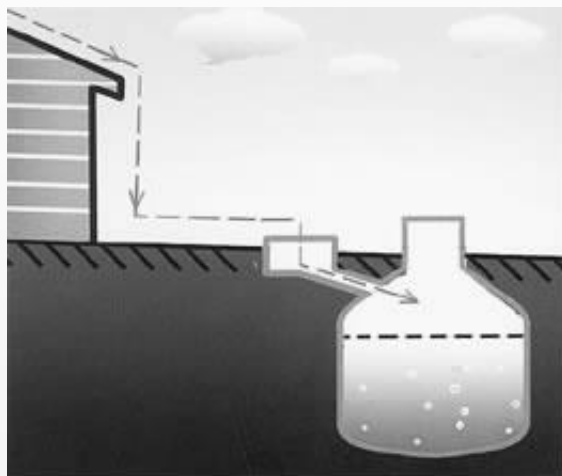
水库是进行水量调节的蓄水工程。水库对径流调节的作用有两种：一种是为了提高枯水期的供水量，满足灌溉、发电、给水和航运等用水要求，进行兴利径流调节；另一种是为了削减洪峰流量，防止下游河水泛滥引起洪涝灾害，进行洪水径流调节。按其容量大小可分为：大型水库(**蓄水1亿吨以上**)、中型水库(**1千万吨至1亿吨**)、小型水库(**10万吨至1千万吨**)，小水库的主要作用是削减洪峰流量，进行洪水径流调节。



水土保持工程措施——小型水利工程

水窖

在地下开挖土窖，底部和四壁做防渗处理，用以拦蓄暴雨径流，供人畜饮水的小型蓄水工程。



水窖示意图

水窖实物



水土保持工程措施——小型水利工程

蓄水池

又称涝池或池塘，用于拦蓄地表径流和山泉溪水，防止水土流失，解决人畜饮水困难和抗旱的蓄水工程。



南方蓄水池

水土保持工程措施——小型水利工程

防洪沟

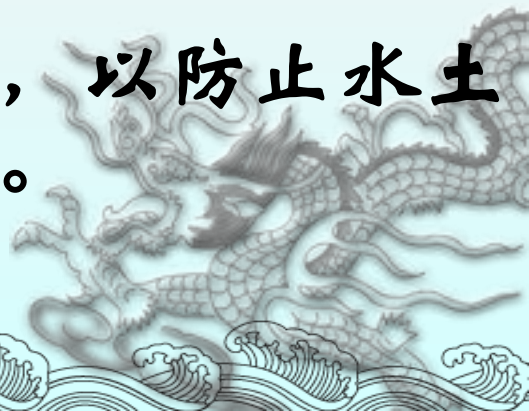
又称盘山渠。在沟的一端或两端修蓄水池，暴雨中山坡上部的地表径流为防洪沟所拦截，引水入池。既保护了下部农田不受冲刷，又可利用池中蓄水，浇灌下部农田。



小流域综合治理

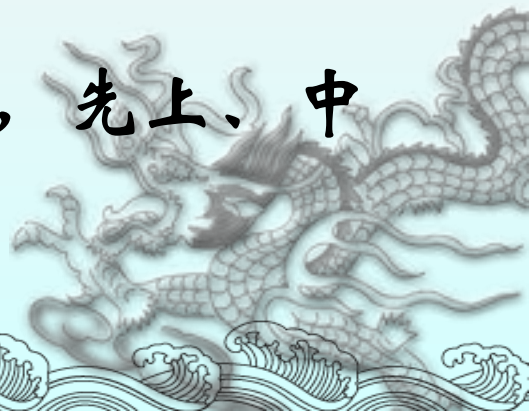
流域：以分水岭为边缘界线的径流汇集区。

- ✚ 以小流域为单元，全面规划，合理安排农、林、牧、副各业用地和工程措施与生物措施。
- ✚ 各项治理措施在小流域内的具体配置和实施顺序，要科学合理的安排，使各项措施互相协调，互相促进，相得益彰，而不能互相矛盾，互相干扰，互相排斥。
- ✚ 无论面积大小，都必须综合治理，以防止水土流失，改变贫困面貌为根本目的。



小流域综合治理规划基本原则

- 发展战略从单纯粮食生产转到狠抓多种经营；从单纯工程建设转到同时大抓生态环境改善。促进商品经济和现代化农业发展，种草种树，发展畜牧业，以林促农。
- 土地利用必须合理地配置农、林、牧用地，建设高产稳产基本农田，提高单位面积产量，促进陡坡退耕。
- 治理措施上，要工程措施与生物措施相结合，治坡与治沟相结合。
- 先坡面后沟道，先支、毛沟后干沟，先上、中游后下游。

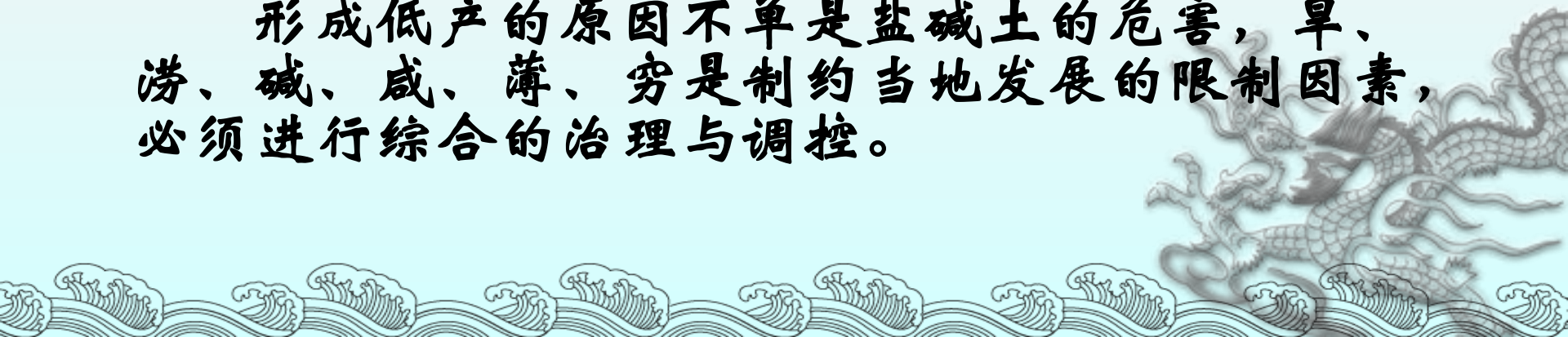


盐碱地综合治理

土壤中含有过量的盐碱成份，对农作物产生危害的土地，统称为**盐碱地**。

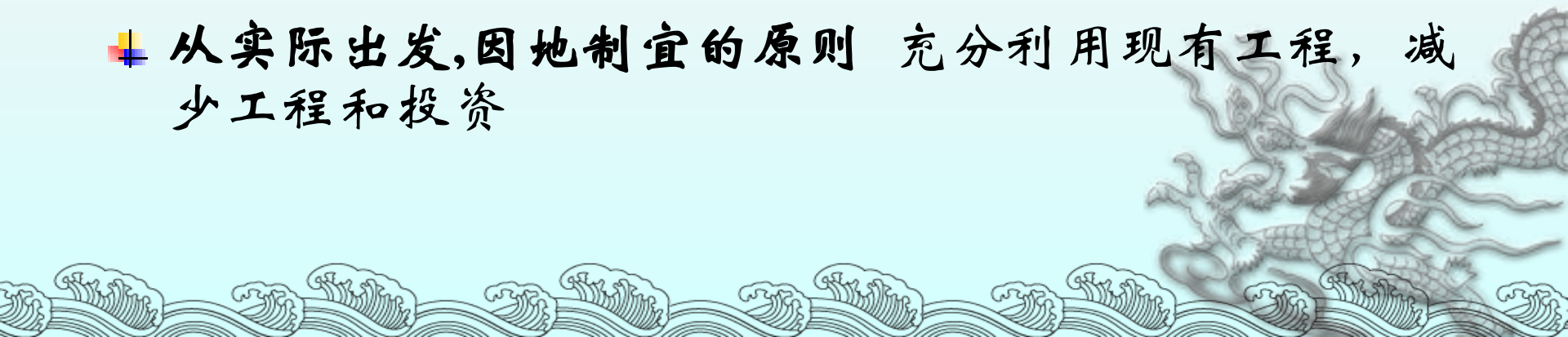
- ✓ **干旱、半干旱地区**，蒸发大于降水，当地下水位高于临界深度，地下水通过毛细管上升至地面，水分蒸发，盐分留在地表，产生土壤盐化。
- ✓ **滨海地区**，由于海水的影响，形成各种沿海盐土。人为不合理灌溉、蓄水和渠水渗漏，导致地下水位上升到临界深度以上，是造成土壤次生盐渍化的主要原因。

形成低产的原因不单是盐碱土的危害，旱、涝、碱、咸、薄、穷是制约当地发展的限制因素，必须进行综合的治理与调控。



盐碱地治理与规划设计原则

- ✚ 综合治理原则 旱、涝、碱、咸、薄综合治理。
- ✚ 全面规划原则 综合治理工程全面规划，规划布置、技术设计、实施步骤和运行管理全面设计，一次完成。
- ✚ 规划与实施结合原则 分批、分期实施，治理一片见效一片；局部服从整体、眼前服从长远；先易后难，突出重点，集中连片；
- ✚ 改良和利用相结合的原则 根据利用的目的，合理地安排治理措施和程度，要有科学的效益分析
- ✚ 从实际出发,因地制宜的原则 充分利用现有工程，减少工程和投资



盐渍化综合治理措施系统

盐碱地综合治理的措施系统，包括**四组十二项**：

✚ 第一组：改造自然状态的工程建设

✓ 井：深、浅井组网；

✓ 沟：深、浅沟排水系统；

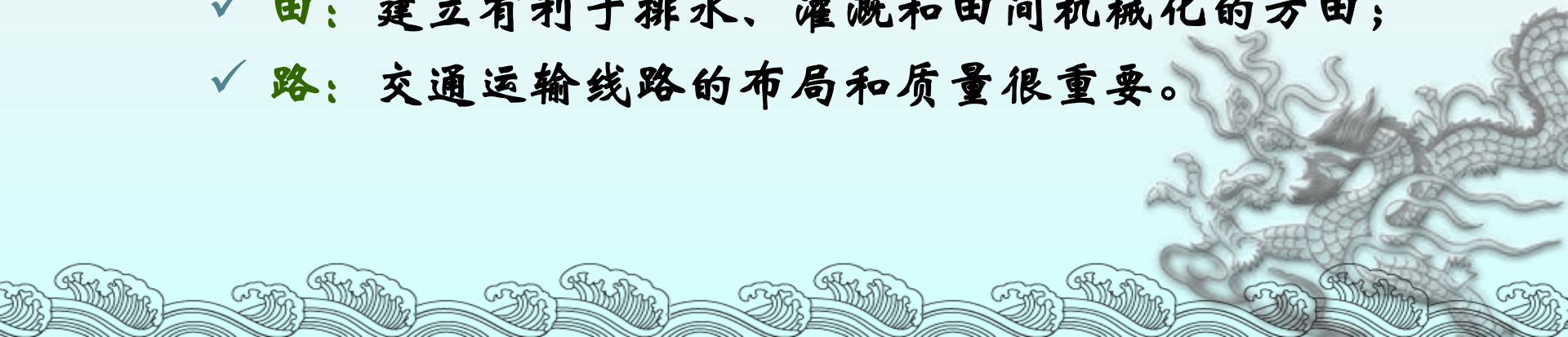
✓ 渠：地下、地面结合的防渗灌溉系统，排咸通道；

✓ 建：各种沟渠道路上的配套建筑物；

✓ 平：平整土地是改造微地形；

✓ 田：建立有利于排水、灌溉和田间机械化的方田；

✓ 路：交通运输线路的布局和质量很重要。



✚ 第二组：再生性生物资源建设

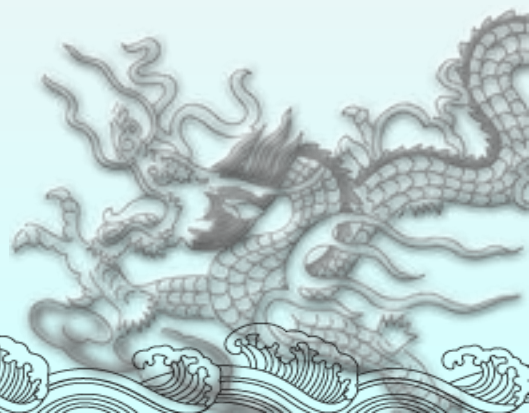
- ✓ 林：护田林带，果园、经济林、林粮间作等
- ✓ 肥：绿肥、牧草和厩肥

✚ 第三组：动力和机械化建设

- ✓ 机：施工机械、农业机械及自动化控制系统
- ✓ 电：电网系统建设

✚ 第四组：监测预报系统建设

- ✓ 监：田间监测,信息采集处理系统



第四节 土地复垦规划

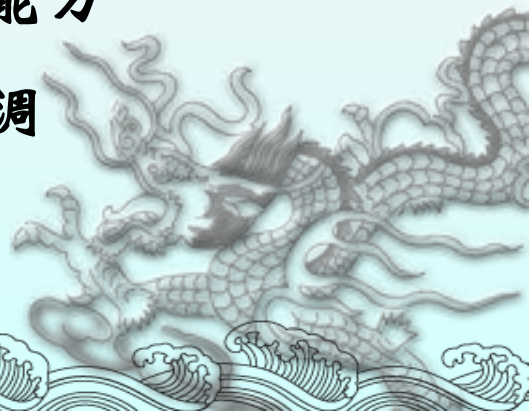


1. 土地复垦的概念及原则

土地复垦:对各种工矿废弃地（包括挖损地、塌陷地、压占地等）采取整治措施，使其恢复到可利用状态的活动。

土地复垦应遵循的原则

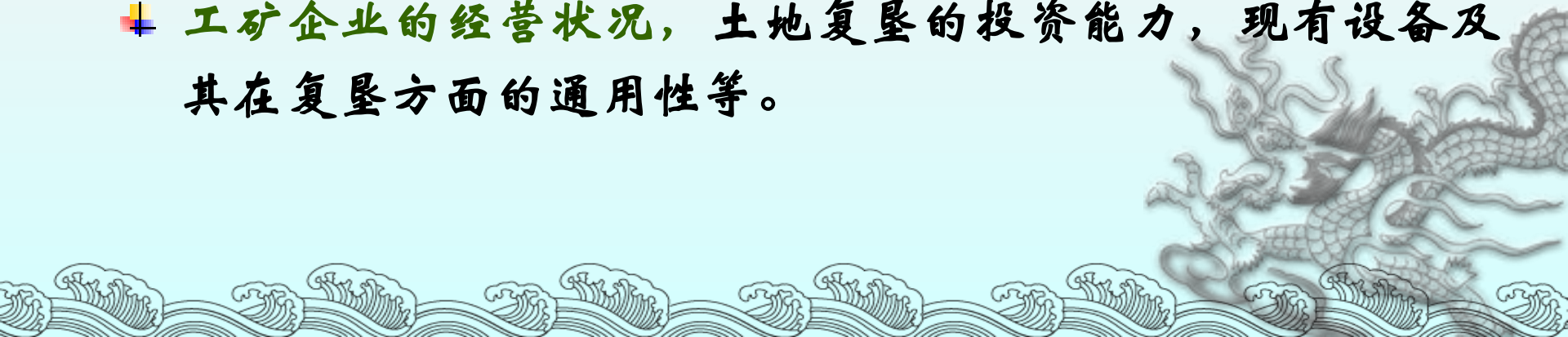
- ✚ 因地制宜，宜农则农、宜林则林、宜牧则牧、宜建则建的原则，尽量将破坏的土地恢复利用
- ✚ 局部服从整体，近期服从长远
- ✚ 注重实效，讲究效益，充分考虑经济承受能力
- ✚ 与总体规划、城市规划以及矿区规划相协调



2. 土地复垦规划的内容

复垦区土地利用现状及其周围环境调查

- ✚ 区域地表特征，地形、地貌、水分、植被等。
- ✚ 环境因素，矿山开采前后气候、气象、城镇、居民区分布等环境状况。
- ✚ 地表的理化性质，厚度、PH值、土壤水分状况、渗透性、重金属污染情况等。
- ✚ 矿床开采方法，废石及尾矿的堆弃方法，废弃地状况及其复垦的可能性及综合利用途径。
- ✚ 工矿企业的经营状况，土地复垦的投资能力，现有设备及其在复垦方面的通用性等。



3.土地复垦规划的内容

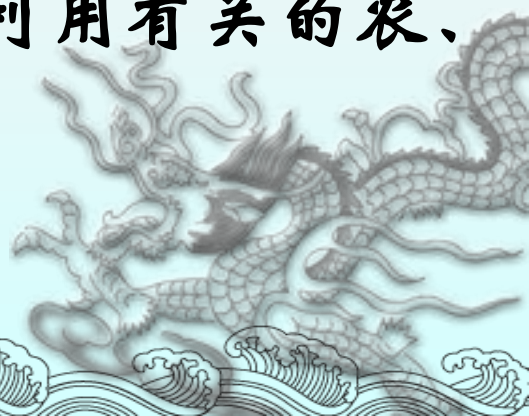
复垦土地的适宜性评价评价方法可采取**因素限制法**或**相关因素分析法**进行。

-  **因素限制法**根据复垦后不同用途的要求，选择地形、土壤质地、土层厚度、地下水位、地面堆积物、塌陷深度等若干因子，并确定其相应的指标来衡量复垦后可能达到的程度，以确定其适宜的用途。
-  **相关因素分析法**根据废弃地的自身条件，即废弃地性质、堆积物数量、塌陷程度、压占面积等，工矿企业的经济能力，拟采用的复垦方法，复垦后可能达到的状态以及客观需求的可能性等，综合分析、评价后，确定其复垦后的用途。



复垦工程设计

- ✚ 复垦区的划分与平面布置，合理确定填、挖范围，表土堆积场，废弃物充填区，采运路线，复垦后不同用途的界线等。
- ✚ 表土与底土的剥离储存。
- ✚ 废弃岩石的合理排弃与采空区的回填、平整。
- ✚ 复垦地表土、底土的铺复。
- ✚ 复垦后的再种植与综合利用以及与利用有关的农、林、牧、渔、水利、交通等规划。

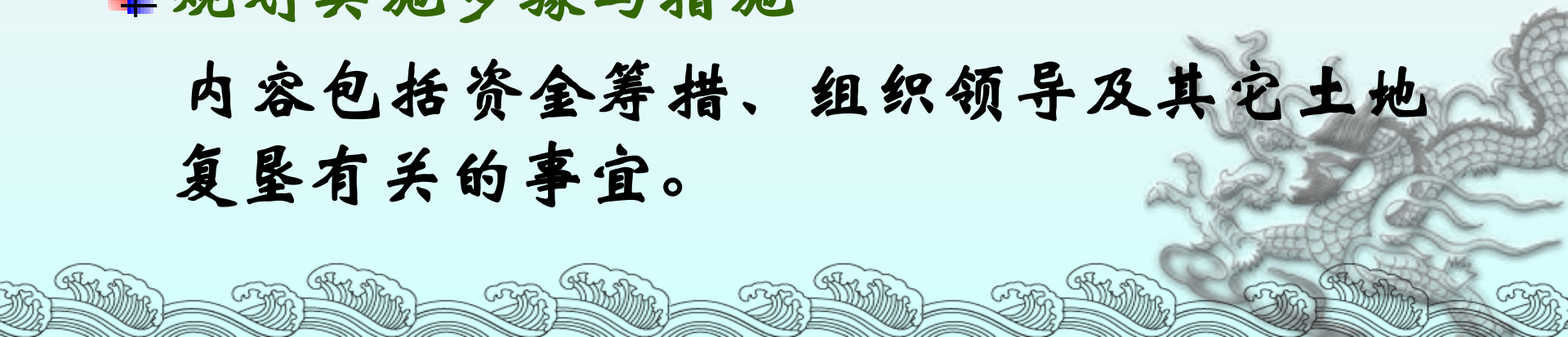


复垦工程概预算

内容包括土地复垦费用计算，土地复垦费用的提取和复垦后效益的预测与分析等。土地复垦费用一般指土地复垦所需的直接费用，勘探设计、施工管理等间接费用和不可预见费等。

规划实施步骤与措施

内容包括资金筹措、组织领导及其它土地复垦有关的事宜。



第五节 土地保护规划



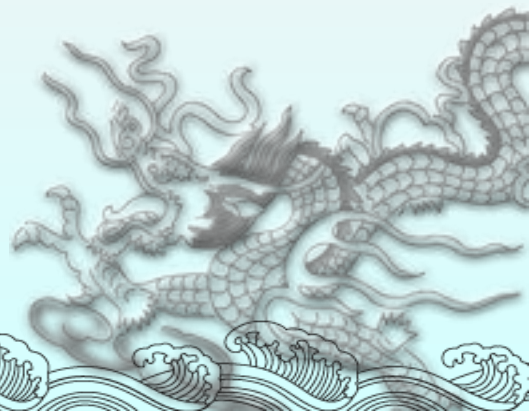
1.土地保护的概念

土地保护:在一定历史条件下，人们从保障自身利益或满足社会需要出发，为防止土地流失、土地退化、土地纠纷及不合理占用等，以一定的政策、法律和经济手段，对某些地块或区域所采取的限制和保护性措施。

✚ 产权保护 如颁发土地证书；

✚ 用途保护 如基本农田保护，风景旅游区保护；

✚ 质量保护 如防风固沙等。



2. 土地保护的主要任务

土地保护的主要任务是：

- ✚ 保护质量高、经济效益好、社会价值大的耕地、林地、牧草地等，以稳定土地生产力。
- ✚ 保护土地生态自然环境及人工生态环境，改善提高土地生态环境质量。
- ✚ 保护具有特殊经济价值及生态价值的土地资源，如土特产基地、特殊生态圈、名胜古迹等。

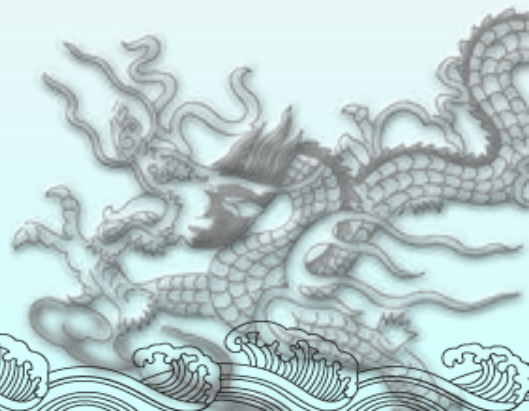


3.基本农田保护区规划

基本农田:按照一定时期人口和社会经济发展对农产品的需求以及对建设用地的预测,依据土地利用总体规划确定的长期不得占用的耕地。

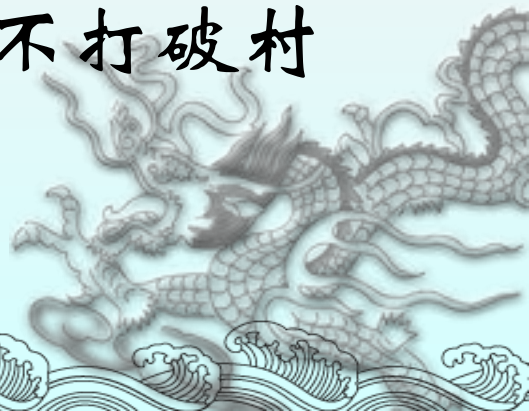
下列耕地应当划入基本农田保护区:

- 县级以上政府批准确定的粮、棉、油生产基地;
- 有良好设施的耕地,正在实施改造的中、低产田
- 蔬菜生产基地;
- 农业科研、教学试验田。



基本农田保护区规划的原则

- ✚ 切实保护耕地的原则优先保护集中连片和高产稳产的耕地。
- ✓ 综合协调、统筹兼顾的原则要充分考虑经济发展对非农业建设用地的需求,综合协调和统筹安排
- ✓ 与土地利用总体规划相衔接的原则
- ✓ 区划完整性原则尽量集中连片,不打破村级行政界线。



基本农田保护区规划的程序

1. 准备工作 组织准备,宣传工作鼓动,制定工作方案; 资料收集与整理

- 图件资料: 1:1万-1:2.5万的土地利用现状图(土地资源详查成果)或近期正射影像图;地形图、行政区划图、土壤图、城市(村镇)规划图、土地利用总体规划图。
- 文字资料: 国民经济各部门发展计划、土地利用总体规划、城市规划(村镇)规划、农业区划、交通建设规划、水利建设规划、矿产资源开发规划及土地资源详查文字资料, 各类农产品商品生产基地资料等等。
- 数据资料: 土地资源详查数据资料, 国民经济统计年鉴, 人口资料, 主要农产品产量和商品化程度以及农产品的调入调出情况的统计资料。

2.编制基本农田保护区规划方案

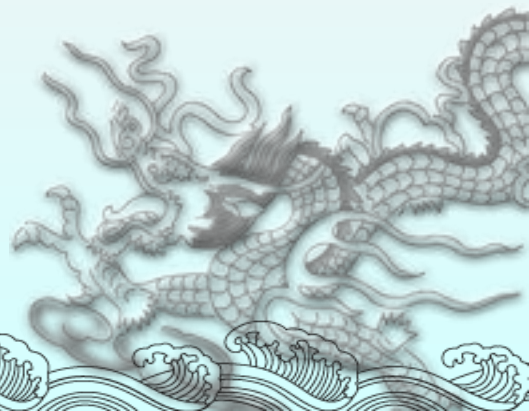
✚ 规划基期耕地现状和耕地后备资源潜力分析

✚ 规划期内耕地需求预测

✓ 人口预测

✓ 农产品生产用地需求量预测(确定农产品的需求量,预测农作物播面单产,预测耕地复种指数,预测农产品生产用地需求量)

✓ 耕地增减量预测



3.确定基本农田保护区面积

当需求量大于供给量时，基本农田保护区的面积至少应同现有的耕地面积相一致；当需求量小于供给量时，基本农田保护区面积主要根据区域内耕地的供给量来确定。基本农田应当占本行政区域内耕地的百分之八十以上。



4.基本农田保护区的布局

基本农田保护区由若干基本农田保护片、块组成，保护片、块可跨道路、沟渠(为农业生产服务设施)等，不跨行政界。基本农田保护片、块要尽量集中，一般不含其他类型用地(不包括为农业生产服务设施的用地)，但基本农田保护区内可含其他类型土地。



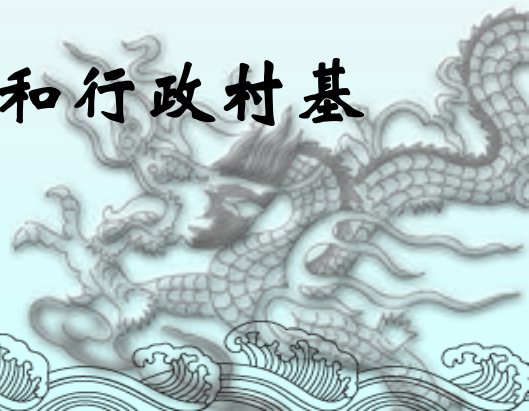
5.制定基本农田保护措施

- ✚ 设置标志，落实责任：要对划定的基本农田保护片、块和非农业发展用地进行编号和登记；签订基本农田保护责任书；在明显的地方设置保护标志。
- ✚ 建立监督管理制度：违法占用、毁坏基本农田等行为要严格处罚。
- ✚ 建立土地肥力保护制度：利用基本农田从事农业生产单位和个人应当保持和培肥地力。



6.规划成果整理和绘图

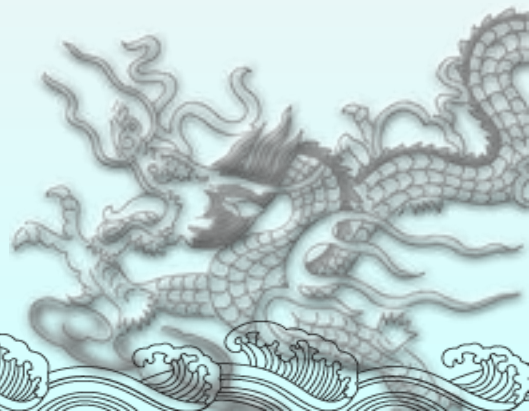
- 绘制县（市）、乡（镇）、村基本农田保护区规划图，保护片、块的分布图；
- 绘制土地分等定级图；
- 基本农田保护区内的工程建设规划图；
- 编制基本农田保护片、块登记表和保护区面积汇总表、规划表；
- 编写基本农田保护区规划，乡（镇）和行政村基本农田保护区划定说明书。



自然保护区——类型

主要有**五个**基本类型：

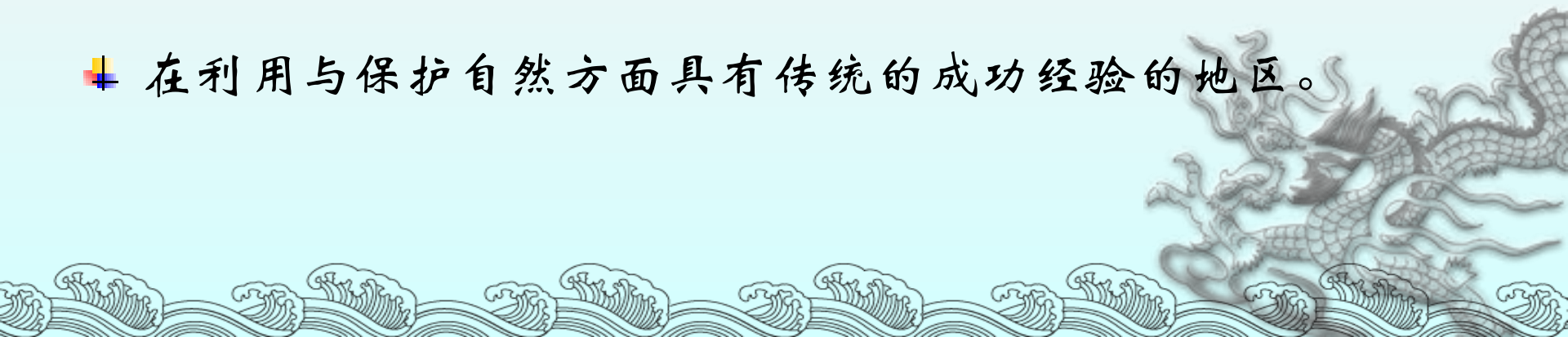
- ✚ 生态系统自然保护区 对较完整的自然生态系统及生物、非生物资源进行全面保护；
- ✚ 珍贵林木及其它植被自然保护区 对珍贵植物资源及有特殊效益或价值的植被进行保护；
- ✚ 野生动物自然保护区 以各种珍稀动物或其它有特殊价值的野生动物资源为主要对象的自然保护区；
- ✚ 森林公园保护区 自然景观优美，有观赏价值，供游览的自然保护区；
- ✚ 自然历史遗迹保护区



自然保护区——选择

选择自然保护区要遵循典型性、特殊性、重要性和综合效益原则。要选择在：

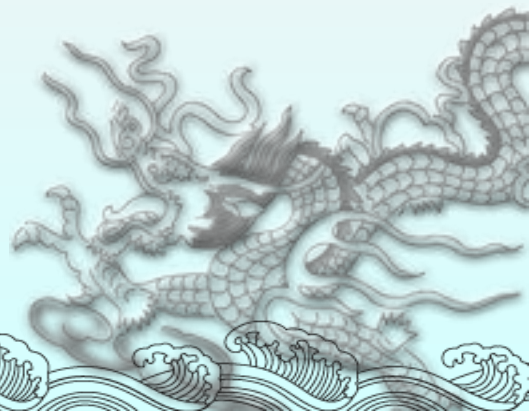
- ✚ 不同自然地带的典型的自然生态系统和自然综合体。
- ✚ 一类保护珍稀或濒危生物种和生物群落的重要生存繁殖地区。
- ✚ 具有重要科学价值的自然历史遗迹。
- ✚ 在维护生态平衡方面具有特殊的重要意义而需要加以保护的地区。
- ✚ 在利用与保护自然方面具有传统的成功经验的地区。



自然保护区——范围确定

自然保护区的面积大小要根据已确定的保护对象与目标来确定。

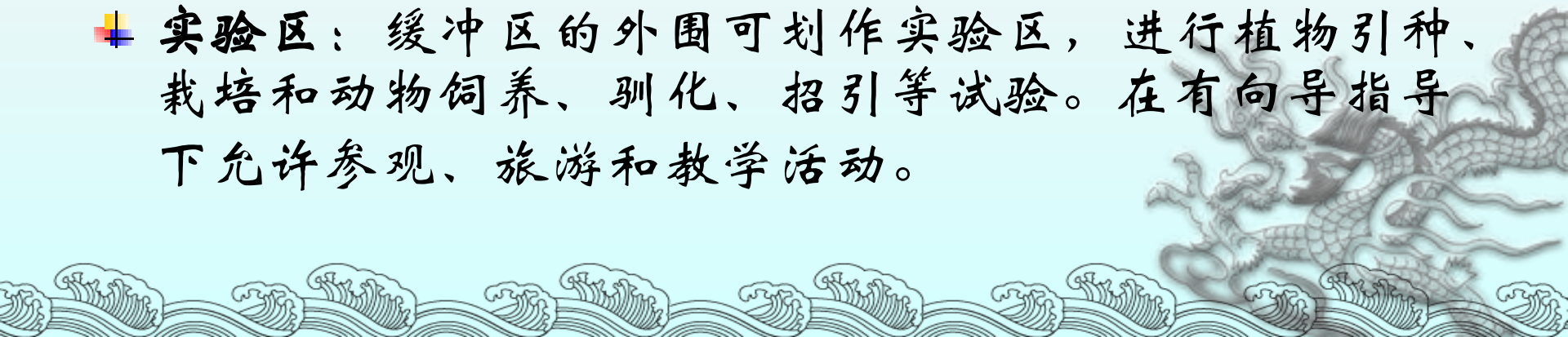
- ✓ 面积效应（保护物种的数量与其面积大小成正比例关系）
- ✓ 隔离效应（要考虑保护区与非保护区之间的距离关系）
- ✓ 平衡效应（要考虑维护平衡时物种的最大数量或维护物种的生存繁衍不致灭绝）
- ✓ 递减效应（要考虑对保护区物种数量递减过程的监测和延缓措施的需要）



自然保护区——结构

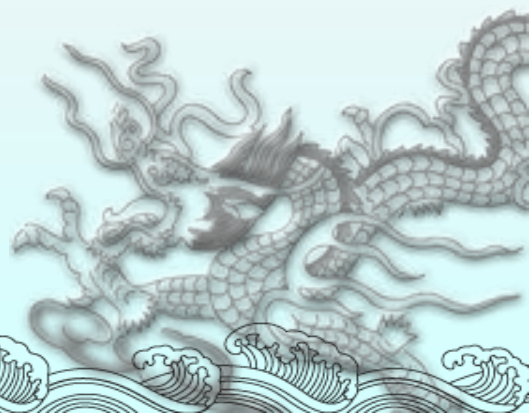
完整的自然保护区包括核心区（绝对保护区）、缓冲区和实验区。

- ✚ 核心区：在保护区范围内，将保存完好的天然状态的生态系统及珍稀濒危动植物的集中分布地划出一部分作核心区，进行绝对保护。
- ✚ 缓冲区：规模较大的自然保护区，在核心区外围划出一定面积的缓冲区，允许进行非破坏性的科研和标本采集活动。
- ✚ 实验区：缓冲区的外围可划作实验区，进行植物引种、栽培和动物饲养、驯化、招引等试验。在有向导指导下允许参观、旅游和教学活动。



自然保护区—经营管理

- ✚ **调查规划**：对保护区内进行资源综合调查或资源考察，并对保护区进行保护区划和发展规划。
- ✚ **分区**：根据分区情况分别制定保护措施和经营内容。
- ✚ **研究**：对保护区进行如关于拯救濒危物种、动植物区系成分、森林群落结构、演替和物种繁衍与引种以及其他保护措施等的研究。
- ✚ **旅游或游憩**：具有发展旅游或游憩条件的可以接待游人。
- ✚ **其他**：保护动态监测、宣传培训等也是保护区经营的重要内容。



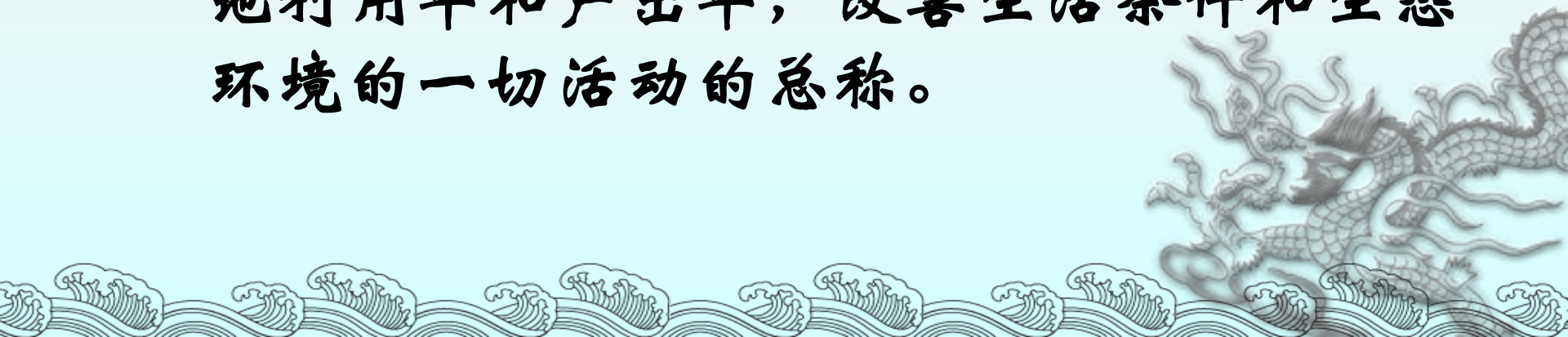
第六节 土地整理规划



一.土地整理的概念及其内容

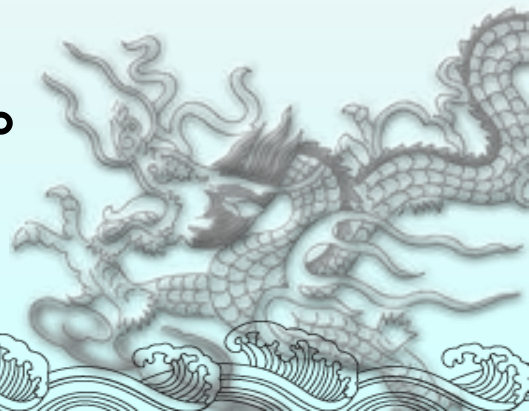
1. 土地整理概念

土地整理:在一定区域内, 根据土地利用总体规划, 单位、经济组织或个人通过采取行政、经济、法律或工程技术等手段, 在一定期限内, 调整改造土地利用方式和权属状况, 改进完善土地利用条件, 提高土地利用率和产出率, 改善生活条件和生态环境的一切活动的总称。



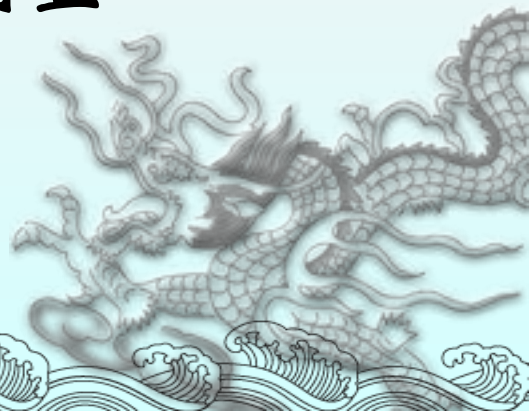
2.土地整理的主要内容

- ✚ 调整农地结构，归并零散地块；
- ✚ 平整土地，改良土壤；
- ✚ 道路、林网、沟渠等综合建设；
- ✚ 归并农村居民点、乡镇工业用地等；
- ✚ 复垦废弃土地；
- ✚ 划定地界，确定权属；
- ✚ 改善环境，维护生态平衡。

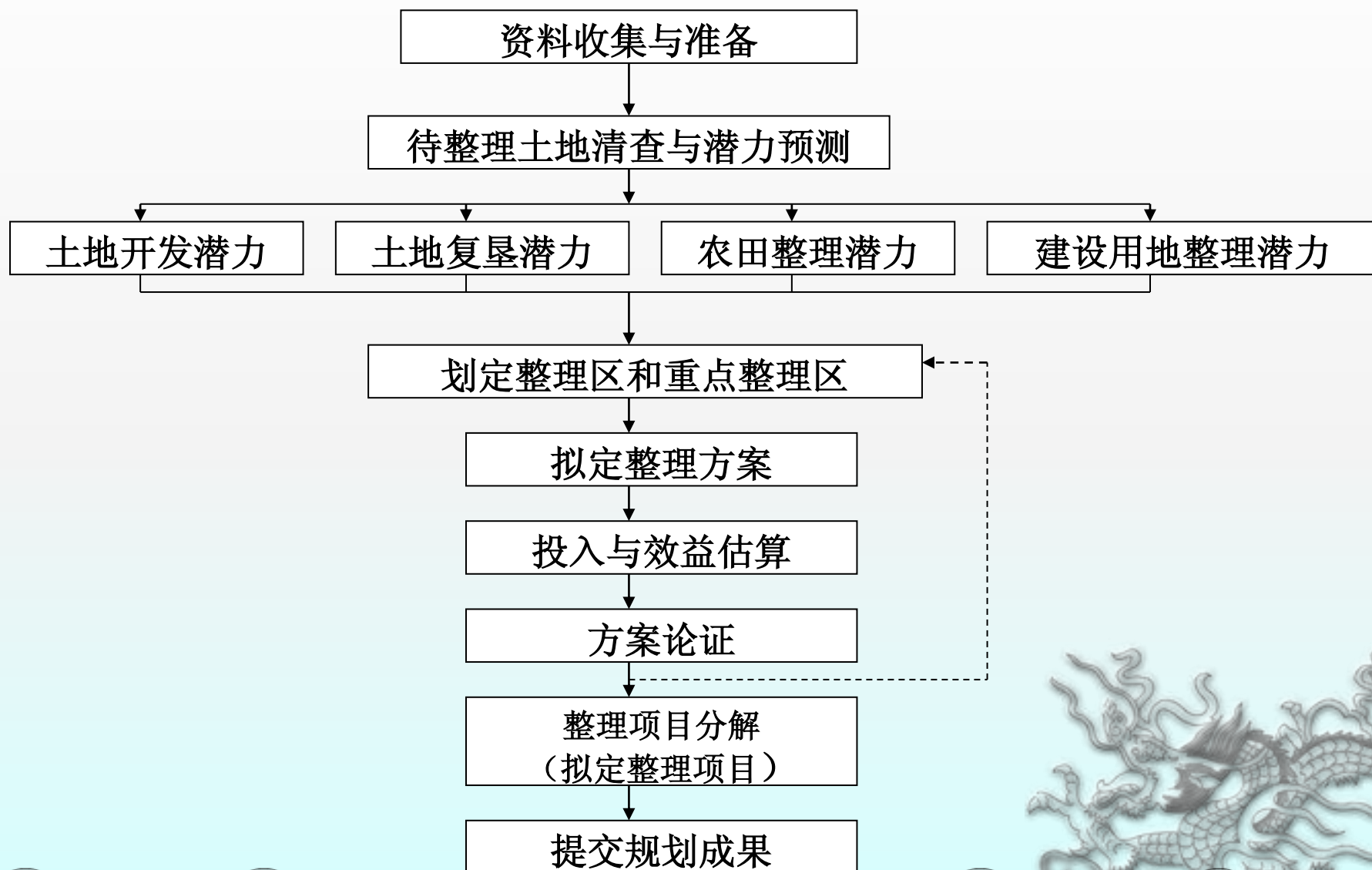


3.土地整理的一般程序

- ✚ 提出整理意向和目标
- ✚ 选定整理区域
- ✚ 整理项目规划设计
- ✚ 整理项目的立项与组织
- ✚ 整理项目实施和工程建设
- ✚ 整理后土地分配与权属调整
- ✚ 检查验收

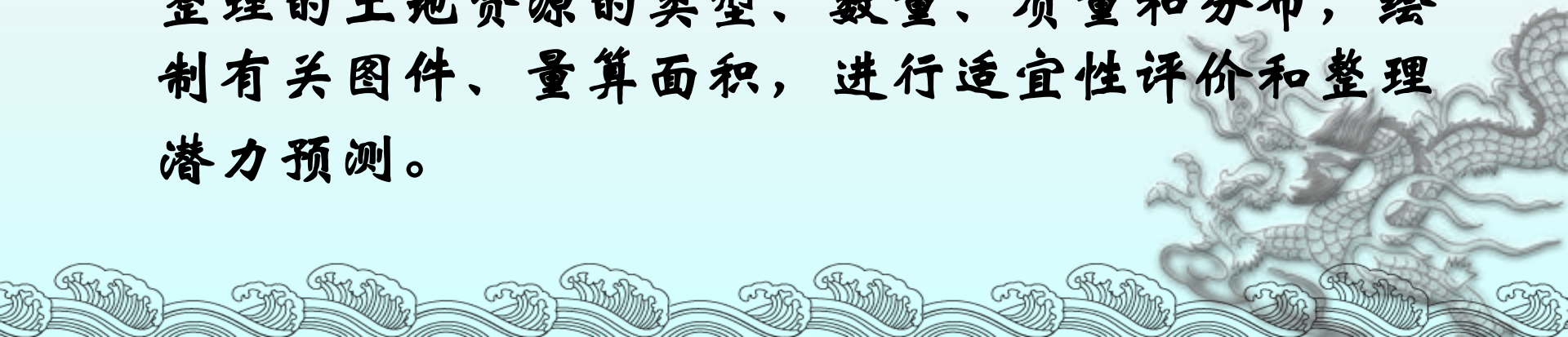


4.土地整理规划流程



二. 土地整理规划

- 1、资料收集与准备县、乡(镇)土地利用总体规划；上级下达的土地开发整理分解指标和要求；各有关部门涉及的土地利用专项规划资料；县、乡(镇)土地利用现状资料；土地开发整理潜力调查资料；土地评价资料以及当地的自然生态环境、人口和社会经济发展、农业普查等资料等。
- 2、待整理土地清查与潜力预测查清各类可供开发整理的土地资源的类型、数量、质量和分布，绘制有关图件、量算面积，进行适宜性评价和整理潜力预测。



清查对象

土地开发调查对象 未利用地

土地复垦调查对象 废弃地（砖瓦厂、
采沙石场等废弃地）

土地整理调查对象 典型样区（沟渠路田坎、
老化果园等） 质量调
查（分村调查产量等）

居民点整理调查对象 规划要迁村并点或
整理的村庄



农地整理潜力调查与评价

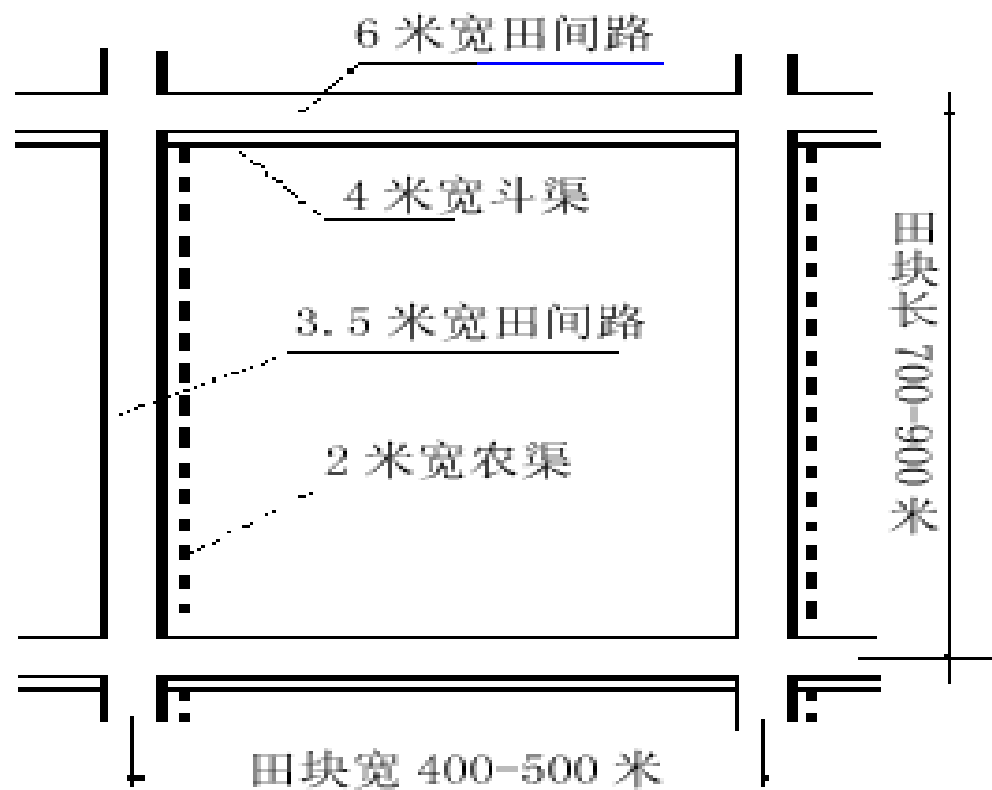
调查对象

典型样区内沟渠、道路、田坎、
耕地中的其它地类；
分村耕地质量

潜力
计算

- (1) 典型区域沟渠道路田坎系数 (S_1):
- $$S_1 = (\text{沟渠} + \text{道路} + \text{田坎面积}) / \text{典型区域面积}$$
- (2) 降低沟渠道路田坎系数 (S_2):
- $$S_2 = \text{“典型区沟渠道路系数的平均值”} - \text{“集约利用水平耕地的沟渠道路田坎系数”}$$

标准田块设计



(3) 农地整理潜力:

= (降低沟渠路系数 + 较小地类系数) × 待整理
农地面积 + 调整为耕地的较大地类总面积



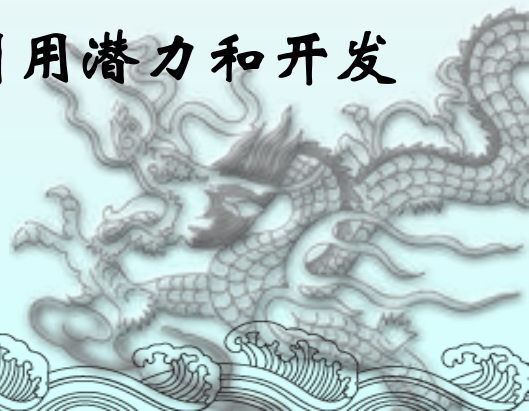
3、划定整理区和重点整理区

- ✓ 土地开发整理区包括土地单项整理区、土地综合整理区、土地复垦区、土地开发区。
- ✓ 土地开发整理区划定应根据土地开发整理的潜力分析，确定整理区类型、规模、位置、整理目标与整理时间等，并注重确定近期重点开发整理区。



4、拟定整理方案

- ✓ **农用地整理方案：**包括农用地调整、农用地改造、地块规整、基础设施配套、零星农宅的迁并等。
- ✓ **建设用地整理方案：**包括农村居民点的归并调整改造；城镇建设用地的挖潜改造和调整利用；工矿用地的布局调整等；
- ✓ **废弃地复垦方案：**包括农用地中废弃地和工矿、交通、水利、城镇建设中因挖损、塌陷、压占形成的闲散地、荒地的复垦利用。
- ✓ **未利用土地开发方案：**对尚未利用但具有利用潜力和开发价值土地的开发利用。



5、可行性分析论证

- ✓ 经济效益分析：对土地整理的投入量、预期产出以及产投关系等进行评价。
- ✓ 环境效益分析：采取定性或定量的方法评估土地开发整理的环境影响
- ✓ 社会效益分析：可根据当地实际采取合适的指标并结合定性分析进行。



6、整理项目分解与实施措施制定

根据国家和地方整理项目立项的要求以及组织实施的基础条件，将规划方案分解做若干整理项目，并排出优先系列，并纳入土地管理计划逐步实施。制定规划实施保证措施，保障土地整理规划的顺利实施。



土地开发整理规划成果

成果包括规划文本、规划说明、规划图件和规划附件。

✚ 规划文本的主要内容包括：✚ 规划说明的主要内容包括：

①前言

②基本概况

③土地开发整理潜力分析

④土地开发整理的目标和方针

⑤土地开发整理规划方案

⑥实施规划的措施

⑦附表、附图

✚ 规划图件：土地开发整理规划图和土地潜力分析图

①编制规划的简要过程

②规划编制原则和指导思想

③主要规划内容的说明

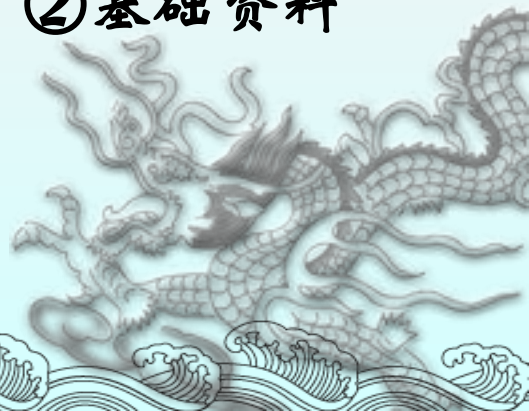
④规划的可行性分析和多方案比较

⑤规划的协调情况和不同意见的处理

✚ 规划附件的主要内容包括：

①专题研究报告 ②基础资料

③工作报告



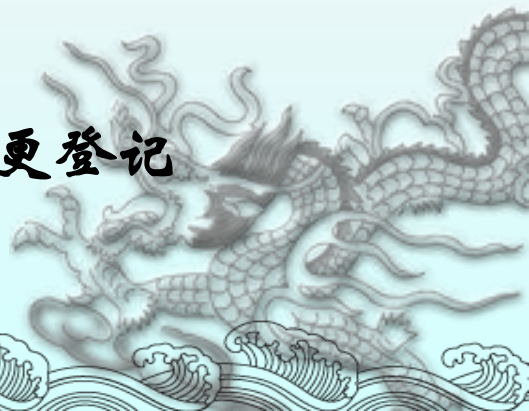
土地分配与权属调整

土地分配与权属调整的原则

- ✓ 公开、公平、自愿的原则
- ✓ 与农业现代化建设相结合
- ✓ 方便人民生活生活的原则

土地分配与权属调整的工作程序

- ✓ 公告
- ✓ 前期调查与评价
- ✓ 整理后调查与评价
- ✓ 公布调整方案及异议处理
- ✓ 土地分配、土地权属和用途变更登记



西北師範大學

Northwest Normal University



百年學府

谢谢！

