

浅论土地利用总体规划与城市规划的关系

□ 闫 旻

(保定市国土资源局竞秀区分局 河北 保定 071000)

摘要: 土地总体规划作为国土资源管理工作中的核心部分,随着现代化城市建设进程的推进和可持续发展理念的不断深入发展,对于土地利用总体规划与城市规划之间也提出了更高的标准和要求,二者之间共性与个性越来越突出,土地利用总体规划是基于保护土地资源,提高土地利用效率方面出发,而城市规划则更多的是基于城市建设的层面出发,但总体而言都是作为国土资源改革和发展的一部分,都是为了实现对资源的可持续化规划。对此,下面就从土地利用总体规划与城市规划出发,分析二者之间的关系,并基于此,提出几点看法和建议,希望对优化土地资源管理,实现经济与社会协调可持续发展提供一些帮助。

关键词: 土地利用;总体规划;城市规划;资源管理

文章编号: 1004-7026(2018)05-0100-02

中国图书分类号: F301

文献标志码: A

土地利用总体规划与城市规划之间是一个相互影响和相互作用的关系,从国土资源改革和发展的层面而言,土地利用总体规划与城市规划之间又存在一定的共性和个性(矛盾点),一方面,土地资源作为社会经济发展和人们赖以生存的资源,是客观存在的,也是最核心、最基础和最重要的资源,无论是社会发展还是城市规划都是建立在对土地资源的利用上,然而土地资源并不是取之不尽用之不竭,相反土地资源具有明显的数量性,经济发展、城市进程对土地资源需求量和利用率的不断增加,土地资源的局限性和稀缺性也就越来越明显,经济发展与土地资源供给方面的矛盾也就越来越突出,对此,强调对土地利用总体规划与城市规划就显得尤为重要,一方面,是为了提高对土地资源合理利用和统筹规划,避免土地资源的浪费,实现土地资源利用和城市发展的可持续发展。另一方面,实现耕地总量态的平衡,推进经济发展与社会进程的协调进步,为城市发展的良性规划和优化布局、管理方面奠定基础。对于我国可持续发展战略的制定和实施,现代化进程的推进,经济发展目标的实现等方面而言都具有重要的意义。

1 土地利用总体规划与城市规划的关系

土地利用总体规划是为了实现对土地资源的合理分配和优化利用,以提高土地资源的使用率和利用率,实现土地资源利用的价值化和可持续化发展,而城市规划是基于城市建设角度出发的,是城市建设对土地资源的利用,二者之间在本质上存在一定的联系性,一方面,城市规划是以土地规划为依据,另一方面,土地总体规划结合社会经济需求和城市化发展,实现对土地资源的超前性计划和安排,以降低土地资源与经济发展之间的矛盾,实现经济发展、城市建设、土地资源之间的良性发展。

一般而言,关于城市的规划要基于城市的客观环境、经济条件以及社会发展目标这几个方面综合部署和合理安排的,具有一定的区域性、综合性规划特征。城市规划的根本目的是为了城市建设和经济发展良性、可持续发展,保障城市建设与经济发展的平衡、协调。当然,无论是城市规划还是土地利用的总体规划都是将土地作为主要规划对象,都是对土地资源

的合理利用和开发,都是为了突出环境协调发展、社会文明建设、经济的稳定进步,都是以可持续发展为立足点,实现资源的整合、优化。

1.1 共同点

无论是土地利用总体规划还是城市规划都是基于土地资源而言的,都是为了强调对土地资源的合理使用和优化配置,都是为了实现资源的可持续发展,都以保护土地资源为目的,以经济发展为根本。

1.2 矛盾点

土地利用总体规划与城市规划的矛盾点主要体现在,土地利用总体规划的核心点在于对土地资源的保护,是以土地资源为中心进行合理规划和布局的,而城市规划则是以城市建设、城市发展为目的的,虽然二者都强调对土地资源的保护,但城市发展与土地资源保护之间本身就存在一定的矛盾点,城市建设在一定程度上就是建立在对土地资源的利用上,城市发展规模越大,对土地需求量和利用率也就越大,土地资源的数量有限性也就越来越突出,二者之间矛盾也越来越明显。(1)两项规划的侧重点不同。土地总体规划主要是基于区域土地资源特点、功能、耕地保护等方面进行具体规划的,而城市规划则要考虑城市建设、城市经济的发展等方面,所依据的法律法规也不尽相同。城市规划依据《中华人民共和国城市规划法》而土地规划则依据的是《土地管理法》,侧重内容、采取的规划方法、对数据的处理、收集等方面都存在差异性。(2)编制规程和工作路线的不同。土地总体规划在编制和工作思路方面更具有计划性,但城市规划在土地要求方面更高。二者是从不同的用地需求角度上进行科学、合理的编制和规划的。(3)规划的目的、内容的不同。城市规划是从城市建设角度出发,根据土地利用现状、土地需求预测、土地利用目标和要求等方面进行统筹规划和合理部署,是从城市的经济效益和社会发展方面考虑的,确保城市土地资源空间布局的效益性和可持续性。而土地总体规划则是从总体到局部,从上至下对土地资源的开发、利用、整理。

2 土地利用总体规划和城市规划相互协调与衔接

土地利用总体规划和城市规划作为国土资源管

作者简介: 闫旻(1983-),女,山东省滕州市,工程师,本科,国土规划和利用。



理的重点内容,强调二者规划的协调性对于提高对土地资源的利用率,实现城市建设健康、可持续发展而言具有重要的指导作用。

2.1 正确把握二者之间的内在联系

城市建设是建立在土地资源基础上的,在实际规划中,应综合利用二者的共性,在城市规划中突出对土地的合理利用和保护,在土地总体规划中,强调城市建设的经济效益和发展性,实现二者的协调互补。一方面,土地总体规划决定了城市建设规模,是城市规划的依据。另一方面,城市规划是对土地总体规划的进一步发展,是对其规划效果的检验和反馈,二者相互作用、相互影响,在侧重点上考虑二者的互补性和协调性。

2.2 协调编制体系和工作路线

在实际的编制中,综合二者的关系,重点突出土地利用总体规划的指导价值,以推进社会经济健康、可持续发展为根本目的,共同为实现社会文明建设和现代化发展服务。一方面,土地利用总体规划在对区域土地布局过程中,考虑城市建设的需求,从结构方面、内容方面进行调整,尽可能的减少土地资源与城市建设的供给矛盾。另一方面,城市的建设也应当从更为宏观的角度出发,拓展规划项目和规划范围,践行合理的土地建设控制要求,为土地总体规划提供依据。除此之外,在对土地总体编制和规划过程中还应当更为全面的分

(上接第95页)

析和研究,结合城市化进程和城市发展方针和要求,进行适当的补充说明,为城市用地机构功能的规划提供更为实质有效的指导,在编制规划中求同存异,突出各自重点和中心的同时合理部署,优化利用。

2.3 在规划目的上相协调

无论是土地总体规划还是城市规划都是以土地资源的有效利用和土地资源空间布局合理为根本的,从城市用地总量规模和占地规模出发,确保土地资源配置和利用的协调性和有效控制性。以实现土地资源、城市建设、经济发展、人文环境的健康、和谐、可持续发展。

总之,土地总体规划和城市规划在相互影响和相互制约的同时应强调对二者共性的发挥以及对二者矛盾点的分析,充分的发挥二者相互补充和相互促进的作用,实现二者协调可持续发展,进一步的发挥土地总体规划的指导作用,加强对土地资源的保护和利用,提高对城市规划的科学性,布局的合理性,实现经济、社会、生态、文化等方面健康、持续、稳定、可持续发展。

参考文献:

- [1]杨树佳.现阶段“两规”的矛盾分析、协调对策与实证研究[J].城市规划学刊,2010.6.
- [2]纪峰.武汉“多规合一”20年的探索与实践[J].城市规划学刊,2016.9.

3.3 宣传提供特殊服务提高吸引力

永和大王相对于已经发展成熟的外资餐饮业,没有推行多样化的经营手段,往往都是单方面地等待客户进入店铺用餐,相对较好的举动也只限于推出部分折扣菜式来提高客流量。所以,从洋快餐企业身上学习长处对永和大王很有必要。而麦当劳就是一个成功例子。在经营策略上,麦当劳考虑到其服务对象以儿童为主,便采取了以可口的汉堡为产品的方式来迎合儿童心理。除了送玩具之外,麦当劳推出的抽奖活动以及四处发放折扣券,还有为预约的儿童庆祝生日,不定时安排游乐活动等举措,都是从实现儿童诉求的角度出发,十分值得学习。现阶段,永和大王也在逐步推出人性化的服务项目,像是照顾特殊人群需求的某些特殊服务。具体来说,有给司机朋友免费提供开水或者绿豆汤。这种举动可以挽回客户的心,提升客户的忠诚度,十分值得赞扬并值得其他同行学习借鉴。

3.4 加强员工培训

而现阶段,永和大王还需要就提升服务人员的素质方面做出改进,可以采取要求服务人员接受培训,以及组织团队外出学习的途径,以求尽可能快地改善服务质量。永和大王在搭建满足中餐业标准的人力培训系统时,以下两种做法值得永和大王考虑:一是自行建立,二是谋求和其他专业机构以及学校开展合作。更重要的是,要用严格的规范来保证这一培训系统得到实际施行,让连锁企业中上到管理人员,下到厨师以及服务人员的所有员工都在有必要时可以获得专业程度高的指导。

结束语

中国餐饮连锁经营者需要学会参考西方连锁经营企业的成功经验,同时结合中国餐饮文化自身独有的特点,有目的地利用和吸收国外先进的经验,然后结合自身的特点进行融会贯通,通过不断地创新和发展,找到一条适应中国餐饮文化以及中国连锁经营企业的经营策略之路,想要把中国的连锁经营企业持续发展壮大,就要有机的运用好这些办法就。这不仅服务了人民,还为人们的饮食习惯提供更多的选择,也为宣传中华民族的优秀饮食文化出了一份力。

参考文献:

- [1]张志平.我国餐饮连锁经营问题与对策[J].合作经济与科技,2006(3):8-9.
- [2]刘斌.A 连锁餐饮企业员工激励问题及对策研究[J].经营管理者,2015(29).
- [3]钟卫东.永和天王的连锁经营[J].企业改革与管理,2007(7):36-37.