

浅谈土地规划管理与城乡规划实施的关系

李积峰

吉林省公主岭市环岭街道国土资源所

DOI:10.32629/gmsm.v1i4.50

[摘要] 随着现代化城市建设的扩张,土地资源过度开发利用。为全面推进城乡结合发展,应当加大对土地资源规划利用的重视度,促进区域经济可持续发展。基于此,本文深度剖析了土地规划管理与城乡规划管理的内在联系与矛盾冲突,并立足于科学发展观,提出了切实可行的统筹规划管理策略。

[关键词] 土地资源; 城乡规划管理; 内在联系; 管理策略

尽管土地规划管理与城乡规划的主体内容与性质存在差异,但其宗旨都是优化土地资源配置,强化管理质量。城乡规划相较土地规划的起步发展时间较早,经过不断的实践积累,已经逐步形成了自有体系。而土地规划管理的核心思想是在满足经济建设用地需求的基础上保护耕地。基于此,土地规划管理成为地方政府寻求可持续发展战略的新课题。

1 简析土地规划管理与城乡规划的内涵

1.1 执行土地规划管理的实际意义

从本质上来说,土地资源属于不可再生资源的典型代表,不是取之不尽用之不竭的,需要合理开发利用。众所周知,我国人口总数居世界前列,人均土地资源占有量岌岌可危,为优化土地资源配置,国家制定并出台了一系列针对土地管理的法律法规与政策条例,逐步加大了对土地资源统筹管理的重视度。当下,土地规划管理的分类依据是区域经济发展的实际需求,由此,可提高土地资源的综合利用率,实现经济效益最大化。在开发利用土地资源的过程中,通过土地资源统筹管理,可有效管控区域建筑分布,进而增大资源利用率。另外,通过土地资源规划管理,可协调优化区域产业结构,促进经济建设与生态文明建设的协同进步。

1.2 分析城乡规划体系的基本特征

城乡规划管理经过日积月累的理论积淀与实践,形成了相对独立的自有体系,并具有完善且稳定的基础架构,其最突出的特征就是区域性与地方性。在落实城乡规划管理工作的过程中,要秉承因地制宜的基本理念原则,根据区域的综合发展概况进行规划管理。在制定规划方案前,要充分且详细的了解城乡结合发展的基本情况,并立足于科学发展观分析方案落实的可行性。

2 深度剖析土地规划管理与城乡规划的内在差异

土地资源开发利用一直以来都是社会各界关注的焦点话题,在推进城镇化建设的过程中,若缺乏完善的土地规划方案,将会激发各种各样的社会矛盾冲突与利益纷争。针对此,政府部门为寻求社会、经济与生态环境的可持续发展,相继提出了土地统筹规划与城乡规格两项相对独立且互相干预的方案。城乡规划包含了乡镇基层民众住宅的空间布局规划,通过合理开发土地资源,在改善居住环境的前提下,促

进社会、经济与生态环境的可持续发展。

土地规划是指结合区域经济的发展需求,以满足国民经济体系中各部门实际发展对土地资源的需求为目的,实施长期有效的土地规划安排。尽管这两种方案从不同角度满足区域的综合发展需求,但基于主体内容与管理组织架构不同,使得二者的理念原则与指导思想存在显著差异。土地规划的宗旨是提高土地资源的综合利用率,而城乡规划的目的则是最大限度的满足可持续发展需求。具体来说,尽管土地规划管理与城乡规划管理在实际执行过程中,维系着相互依存的关系,但二者的差异化特征也相对突出,使得衔接效果差强人意。通常,土地规划管理与城乡规划管理的执行是由当地政府部门统一组织与推进的,但由于部门区域的经济水平较高,制约了土地规划管理与城乡规划管理的结合,导致土地资源过度开发现象屡见不鲜。

3 综合论述土地规划管理和城乡规划的矛盾冲突

无论是城乡规划管理还是土地规划管理,都是国家在特殊发展时期为切实解决土地资源过度开发利用而颁布的统筹管理方案。如今大批量农村剩余劳动力涌向城市,为现代化城镇建设奠定了坚实的人力资源基础,而土地资源作为综合发展的基础保障,对统筹管理提出了更高的标准要求。针对此,深度剖析土地规划管理与城乡规划管理的矛盾冲突势在必行。

3.1 主体管理内容相悖

尽管土地规划与城乡规划都是城乡结合发展的具体管理手段,但其内容存在较大差异,而主体管理内容的不同也使得两种方案在实际落实过程中的理念原则大相径庭。现阶段,农业种植户的经济收入稳定且充裕,在确保其获得优质的教育、医疗等社会保障条件的前提下,也在一定程度上,削弱了其对土地使用权的掌控,加剧了城镇土地资源的负担。对此,为保证土地资源的统筹规划,政府部门应当合理开发闲置土地资源。但是城乡规划需要兼顾区域经济可持续发展,进而导致闲置土地被拍卖,甚至在未综合考虑土地利用价值的情况下,刻意抬高价格,严重扰乱了市场秩序,制约了统筹管理工作的运转。

3.2 管理手段不同

当前城乡规划对土地资源的需求进一步扩张,而城市土地资源供应匮乏,便转向征收农用耕地。在土地规划管理过程中,征收农用耕地的现象屡见不鲜,但基于征地补偿政策不合理,危害了农耕种植户的根本利益,激化了矛盾冲突,进而对土地征用构成阻碍,导致土地资源开发利用失衡。由于城市规划管理在控制土地资源开发利用方面的投入不足,导致建筑违规侵占耕地的现象屡禁不止,违背了土地资源开发利用的基本原则。

4 促进土地规划管理与城乡规划协调发展的具体策略

基于土地规划管理与城乡规划管理的执行存在一定的矛盾冲突,但从本质上来说,其具有不可分割的紧密联系,属于有机整体。针对此,只有切实协调二者的关系,才能确保土地资源统筹规划的可行性与合理性。土地资源的合理规划是推进城镇化建设的先决条件,也是优化城市建筑体系的基础保障。因此,在城乡规划的前提条件是强化土地资源统筹管理,提高资源综合利用率。

4.1 提高土地资源管理质量

进一步建立健全土地规划管理制度与城乡规划管理体系,将土地规划作为城乡规划的基础,制定并出台一系列法律法规,系统管理的执行,保证土地资源综合利用效率最大化。针对城乡规划来说,需要制定切实可行的规划管理体系,优化资源配置,在确保土地资源合理利用的基础上,促进区域经济的可持续发展。

4.2 规范农耕地征用,完善补偿体系

土地征用是国家以经济补偿的方式征用土地,维护农业种植户的根本权益,而在征用的过程中往往由于补偿金额与实际的土地所值相差太大,激化矛盾冲突,制约城乡规划管理。基于此,在征用过程中应当着重注意如下几方面内容:①严格遵守市场经济运行规律与原则执行农耕地征用工作;②采取合理的补偿方式,弥补土地征用对农业种植户造成的损失;③在土地征用过程中,由于大多数农耕种植户受教育程度较低,应当为其灌输综合发展观念,激发其参与区域经济发展建设的积极性。

4.3 促进土地规划管理与城乡规划的有机整合

由于城乡规划与土地规划管理属于两种不同性质的管理模式,因此,促进二者的有机整合具有重要意义。相关人员应协调平衡二者互相制约且相互依存的内在联系,结合区域的综合发展概况,制定切实可行的政策方案。扩张城市建设

用地面积是为推进城镇综合发展,增大土地资源利用率,因此,土地规划管理与城乡规划倡导扩张建设用地成为必然趋势。但需要着重注意的是,建设用地扩张不能盲目,需设置一定的限度,综合考量耕地的可持续发展要求,充分意识到合理规划利用农耕地的重要性。

城乡规划在旧城改造与新城扩建时,要制定多样化的土地规划方案,提高土地资源综合利用率。例如,针对土地资源稀缺的城市,采取旧城改造的方式使整个城区面貌焕然一新;而针对经济发展较为落后的地区,可采用阶梯式改造模式保证耕地的合理征用。当然,无论采取何种建设方式,相关部门在执行基础工作前要深入征地区域进行全面的调查,并了解周围群众的意见,确保建设用地的合理规划,协调城乡土地资源。

4.4 制定土地规划管理方案,优化城乡规划体系

当下,在社会主义市场经济高速发展的时代背景下,土地规划管理与城乡规划应当有机整合,促进资源共享与信息交互。为促进土地规划管理与城乡规划的协同进步,应当从如下几方面工作着手:①以城乡结合发展为大前提,制定完善的土地规划管理方案;②以土地规划管理为基石,参照土地规划方案制定合理的城乡规划方案;③当地政府部门要尊重公众的知情权,如实公布土地资源规划管理方案与城乡规划执行方案,在发挥群众监督效应的同时,激化其对二者协调发展的重视。

5 结束语

综上,随着社会主义市场经济的繁荣发展与现代化城市建设的推进,土地资源开发利用成为社会各界关注的焦点。要合理开发利用土地资源,首要前提是协调平衡土地规划管理与城乡规划的内在联系。土地规划管理与城乡规划属于两种不同性质的土地资源管理模式,既相互依存又存在显著差异,对此,应结合区域发展概况,制定切实可行的规划方案,促进统筹管理,以此实现经济效益与社会效益最大化。

参考文献:

- [1]田学文.城乡规划实施与土地规划管理关系的探讨[J].智能城市,2018(03):4-6.
- [2]赖春潮.土地规划管理与城乡规划实施的关系探讨[J].城市建设理论研究(电子版),2018(22):9.
- [3]洪飞.浅谈土地规划管理与城乡规划实施的关系[J].民营科技,2018(11):190.