



保护与开发 两手都要抓

“这块区域,是严格按照保护性开发的理念来进行的。”信阳市规划局规划编制综合科科长房磊告诉记者,本次规划以保护基地自然肌理为前提,提出了建设“生态环境优美、山水关系突出、配套设施完善的高品质居住区”的目标,实行生态优先策略。

“就是保证规划范围内自然地形肌理不打破,保护龟山、琵琶山等自然山体,保持山体与浉河的山水景观通廊,‘将城市轻轻地放在山水之间’。”房磊说。

房磊介绍,十三宗地犬牙交错,在划分时有一定的难度。在龟山亭旁边,紧挨一号地有一片山林,植被率很高。“在拍卖一号地之前,专门对这块地进行了讨论研究,如果和一号地一起拍卖,有利于一号地的开发,但出于保护环境的角度考虑,最后放弃了把它归于一号地的想法”。

规划要求,该区域的开发以保留良好的生态本底为基本出发点,维护政府公共利益与平衡市场开发效益之间的关系,解决不同用地权属之间开发效益均衡的问题,打造高品质居住大盘。

“开发商(业主)有自己的利益考量,政府对环境有整体的把

控,设计院有设计整个效果的考虑,大家在这方面是有冲突的。”房磊说,这也是规划设计方案一遍遍修改的重要原因。

在4号、5号、6号地的北部区域,有一片山林格外显眼。“这是琵琶山,是专门留出来的山林绿地,未来它将被整体打包规划,建成该区域的公共休闲娱乐场地”。

十三宗地总用地面积为151.60公顷,其中水域面积0.37公顷,绿地与广场用地面积21.76公顷,占城市建设用地的14.39%。“这个绿地面积的比例是很高的,一般10%就不错了。”房磊说。

所有十三宗地的开发,都要留足至少50米的滨河绿带。“距离滨河路至少后撤50米建设,就是要给城市公共空间留位置,保护浉河。”房磊说,按照规划,这块区域的最高建筑不能高于震雷山顶,从空间组织的方法看,就是要达到“往南见山、往北见水”的效果。

房磊告诉记者,浉河两岸,类似这个区域有山有水的地方,这么大面积的开发,已经没有了。“这片区域这么严格或者说重视,可以看出市里对环境的尊重,对山水的感恩”。

部分规划

本规划围绕如何打造高品质社区,提出解决问题的几大价值元素:

(1)品牌价值:区域新地标

在城市总规保护和完善浉河两岸景观的总体规划和定位下,本项目要抓住发展机遇,全力打造成为居住板块内的新地标,对项目的品牌树立,具有重大意义。

(2)市场价值:新知富阶层置业的首选亮点

古中原文化和古楚文化在这里融合交会,形成了信阳独特的人文气质。信阳自古以来人杰地灵,英雄豪杰辈出,针对这一特征,突出强化“智城”这一特点,填补市场空白,市场价值提升。

(3)居住价值:新型生态社区的和谐典范

本项目周边有山有水,自然生态价值明显,加上项目合理的空间布局、完善的配套设施,都促成了和谐社区的建设,具有重大的居住价值。

(4)生态价值:原有山水格局保留的自然享受

浉河南岸,琵琶山畔地区优越的生态环境使本项目具有得天独厚的吸引力,充分引入山、林、水、田等丰富生态元素,提供近距离、原汁原味的山居水畔生活,突显了项目的生态价值。

(5)公共价值:完备公共设施的高品质生活

公共设施完善,学校、医疗、邮局、银行等服务设施升级,商业配套齐全,都为本项目的高品质生活价值提升起到了重大作用。