



《郑州市城市规划管理技术规定(试行)》明确住宅建设新标准—— 美好生活“郑”在发生

郑报全媒体记者 龙雨晴

关键词:细分生活圈

《规定》中明确:居住区将按照居民在合理步行距离内满足基本生活需求的原则,形成15分钟生活圈居住区、10分钟生活圈居住区、5分钟生活圈居住区和居住街坊四个等级,相互不包含。



将“家门口”的健身场地纳入规划,提出基层健身场地分级配建的要求,实现球类场地和广场舞场地分开配建,同时对老年人、儿童活动设施要求严格落实无障碍设施。



在周边设施方面,规定城镇幼儿园不宜少于6班,最大规模不宜超过12班,配建标准从此前的0.5万人配建一处6班幼儿园,调整为0.3万人配建一处6班幼儿园。

市场透视

早在2011年,郑州市就提出以社区为核心,努力打造15分钟生活圈。2012年,郑州市开始推行社区网格化管理,15分钟生活圈也开始在各区推行,而今已初见成效。此次分级模式突出了居民能够在适宜的步行时间内到达集中配建的公共服务设施,“一站式”满足相应的生活服务需求。

体育活动项目方面,《规定》对健身场地的规划针对日益增长的全民健身需求,确保居住区全龄化发展。对幼儿园的规划则提高了配建标准,缩小服务半径,保障适龄儿童就近入园。

事实上,不少开发商早已致力于为主构建舒适便捷的居住生活圈。普罗理想国为业主建设足球场、户外咖啡厅、湖滨西餐厅、休闲农场、小动物农场等活动空间,其艺术中心集合了小人国儿童中心、聚汇礼堂、窗外茶室等。由普罗旺世幼儿园、郑州一八联合国际小学、郑州一八联合国际学校组成的“普罗系”教育方阵为孩子搭建了从3岁到18岁的成长阶梯。

正商智慧城则为业主引进外国语学校,配建社区内幼儿园、体育公园、采摘园、地下农贸市场等,打造宜居生活环境。

业内观点

居住街坊和5分钟生活圈将主要辐射中等规模的小区,简化商业功能,提供必要的便利店等便民网点,主要侧重居民的交流、休闲、健身等社交活动;在两三个小区之间形成的10分钟生活圈,便民市场等商业配套将进一步丰富;15分钟生活圈除大型商业购物中心外,还将汇集医疗、行政、社区服务中心等。

我市一家房地产开发企业相关负责人表示:“就区域开发的经验来看,一些区域的项目由于生活服务配套未能跟上而限制了发展速度,因此在规划当中细化生活圈,明确公共服务设施很有必要。”

关键词:限制碎片式开发

《规定》中明确:中心城区征迁区域面积10亩以下的地块,原则上不再进行出让开发建设,可用于公园绿地、市政公用设施或体育设施建设。



市场透视

在城市发展的过程之中,中心城区可用于开发建设的土地必然越来越少,小地块甚至10亩以下的“迷你地块”逐渐出现,一个小区只有一栋楼的现象也屡见不鲜,这样的碎片式开发或将使得城市愈发拥挤。

为了实现郑州建设国际化、生态化大都市的核心任务,《规定》针对碎片式开发现象,对单独开发的建设用地面积进行了严格控制,为居住者构建合适的生活尺度,同时将这些碎片地块用于配建更多的便民服务设施。

对于购房者而言,随着生活水平的提高,对自身居住环境的要求也越来越高。一个小区的环境、设施都是购房者考虑的因素。“一个成熟的小区应各方面的配套设施比较齐全,如必须有健身场所、学校、超市、银行、医院、娱乐场所、交通等设施。”购房者刘先生告诉记者,“如果是单独开发的楼盘,要求社区内部有较好的配套感觉不太现实,因为开发商要进行开发成本的核算。”

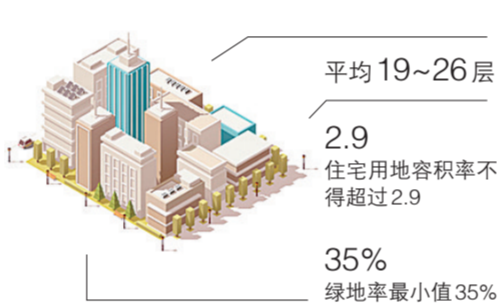
业内观点

业内人士普遍认为,小盘开发尤其是“迷你地块”的开发中,开发商容易急功近利,追求一种短期的效应。“小盘本身开发空间有限,开发商为追求利益最大化,投入也会有限;而大盘开发周期较长,开发商投入较大,开发品质也通常较高。”有业内人士告诉记者。

诚如所言,规模较大的楼盘往往在绿化和景观设计上有很大的空间,亦方便配备完善的购物、餐饮、娱乐等商业设施以及交通、社区服务、会所等公共配套设施,一些项目还规划有教育、办公等设施。在开发此类楼盘时,开发商通常会承担起城市运营者的角色,满足不同消费者的需求。

“作为房地产开发商,如果有实力的话,也希望运作大盘。”我市中原区某楼盘负责人说,“过小的楼盘其实并不好开发。小地块没办法规划大型园林景观,配套设施也容易造成浪费。《规定》将小地块用于公园绿地、市政公用设施或体育设施建设,一方面避免了小地块开发带来的一些问题,另一方面也满足了周边较大地块开发的配套需求,于居住者而言是切实利好,于房地产开发企业而言也是一种助力。”

关键词:控制用地指标



《规定》中明确:住宅建筑平均层数为19~26层,住宅用地容积率2.7~2.9,不得超过2.9。绿地率最小值35%,建筑密度最大值20%,住宅建筑高度控制最大值80米。居住区人均公共绿地指标为4.5平方米/人。

市场透视

作为城市的天际线,摩天大楼颇受追捧,但超高层住宅会给生活带来不少麻烦。《规定》将城镇规划区内住宅限高再次“加严”,将最大值定在了80米,容积率的要求更低,对绿地率的要求更高,赋予未来住宅建筑以更多的舒适感,调减开发强度,缓解城市交通、市政公用设施、公共服务设施的配套压力,缓解应急避难空间、消防救援能力对城市的挑战。

容积率是反映和衡量建筑用地使用强度的一项重要指标,是指地块内建筑物的总建筑面积与地块面积的比值。对于居住而言,容积率直接关系到居住的舒适度。容积率越高,小区的建筑越密集,居住的私密性也将降低。绿地率是小区内特定的绿地面积与规划用地土地面积的比率。绿地率越高,园区环境越好,居住体验也就越好。

考虑到生活的舒适度,多数购房者倾向于一个空间大、绿化好、低密度的社区。我市不少房地产开发企业亦致力于对低密社区的打造,如世茂振东璀璨熙湖容积率约为2.0,康桥东麓园容积率约为2.49,正商珑湖容积率约为1.49。

此外,《规定》根据国家在城市居住区规划最新要求中,关于“优化城市绿地布局”“强化绿地服务居民日常活动的功能使居民在居家附近能够见到绿地、亲近绿地”“进一步提高城市人均公园绿地面积”等要求,将居住区人均公共绿地指标由1.5平方米/人增加到了4.5平方米/人,总体上比原国标《居住区规范》提高3平方米/人。

业内观点

低密度意味着楼间距大、社区公共空间大,住户可以享受无遮挡的观景视野和充足的日照时间。同时,健身区域、活动中心、休闲会所规划空间绰绰有余,内部配套更为完善。高密度社区住户安排拥挤密集,电梯等待时间长,出入人流量大是经常遇到的问题,较低的社区密度让业主私密性和安全性得到了保障。且低密度决定了建筑设计有更多的空间可以发挥,体现住宅的多样化和个性化,不仅表现在立面外观和建筑风格上,内在的户型布局 and 空间安排都会有更高自由度,提升居住舒适度。拥有充足的绿化和景观面积,更能让宁静安逸的社区环境舒缓居住者身心。

关键词:倡导绿色出行

《规定》中明确:要求每2000辆电动汽车应配套一座公共充电站。



4米
大型公共建筑和大、中运量城市公共交通站点800米范围内,人行道最小通行宽度不应低于4米。



市场透视

交通是经济社会发展的“先行官”,畅行的交通让城市更美好,居民生活更便利。绿色出行方式对改善空气质量和城市环境起着较明显的作用。《规定》让居民出行更方便,更多关注步行、自行车、公交等绿色出行的安全与便捷,同时支持新能源汽车发展,满足其充电需求。

为方便业主出行,我市一些房地产开发企业也重视其开发项目周边道路的建设,甚至参与到市政道路建设投资中,提升道路形象,改善市民出行体验。

普罗理想国为减少交通对社区的影响,斥资打造的彩虹桥成为项目周边的一大亮点;正商智慧城共规划道路5条,总长度6570米,道路最宽的绕城高速辅道宽度达80米,长度2100米,滨河道路路宽40米;永威上和郡将其门前的市政道路匹配永威标准,栽种银杏树,打造雨水篦子、垃圾分类等设施,提升道路形象。此外,永威上和郡为满足市民绿色出行,支持新能源汽车出行方式,将地下车库多数柱子、墙体设置充电桩,其北院布局20%充电车位,南院增加至30%。

业内观点

“绿色出行益处多多,也是大势所趋。但要想让绿色出行从理念变为现实,我们需要做的事情还有很多,包括在城市交通规划、基础设施设施建设时为绿色出行预留一席之地,也包括从法律、制度的层面入手,为城市真正的绿色出行创造必要条件、奠定坚实基础。”业内人士说,“关爱城市既是政府的责任,也是公民的义务。在全社会倡导绿色出行理念,鼓励市民采用步行、自行车和公共交通等绿色出行方式,改善城市环境,势在必行。”

言之有屋

建设美好社区 让郑州更宜居

以宜居性和人文尺度论成败,这是现代城市发展的标志。

社区是城市的细胞,是贴近民生的基本单元,也是城市赖以存在和发展的基础。新时代下,社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。宜居水平的高低,社区发展的治理,无疑成为城市转型跃升的着力点,对于满足人民对美好生活的向往具有重大意义。

地区生产总值破万亿、常住人口破千万、人均生产总值破10万的郑州,正站在高质量发展的新起点,在国家中心城市建设的统领下,城市发展蒸蒸日上,日新月异。如何让市民生活水平与城市发展节奏相匹配,以郑州速度带动人居品质,是郑州的建设者们正共同思考的问题。

亚里士多德曾说过:“人们来到城市是为了生活,人们居住在城市是为了生活得更好。”社区、住宅贴近市民生活,容易让人产生获得感,亦有利于提高城市和社区吸引力。在目前各城市间的“人才争夺战”中,宜居城市、和谐社区建设是加分项目,能够提升城市的活力和魅力。因此,实现高质量发展、高品质生活,要求社区发展治理必须有高标准,更多的是针对社区的品质量身打造,如生活圈、绿地面积、出行环境等规划,一方面加强市政配套设施建设,另一方面也引导房地产开发企业跳出只是盖房子的功利思维,朝着社区运营乃至城市运营的方向转变。

在未来的郑州,购房者所购买的不仅仅是房子,更应是一个完整的社区;居住者的安居之地不仅仅是一栋建筑,更应是一方美好生活的沃土。品质社区建设是惠民的长期工程,社区的质感就是市民的幸福。提升居住品质,增强城市美誉度,一个个高品质、魅力强、活力足的美好社区,让郑州的发展更加值得期待。



环境优美新建小区