

编者按

在全省新旧动能转换的大潮中,作为济南东城崛起的新引擎,济南东站片区占据重要地位。由德国SBA公司编制的“济南东站片区核心区城市设计”成果即将发布,在“城市新门户、产业新高地、齐鲁新枢纽、城市次中心、活力新城区”的高点定位之下,按照世界眼光、国际标准、泉城特色,这个片区将打造成为“生产、生态、生活”三生融合的城市次中心。即日起,本报推出《品质济南东站》栏目,全面解码崛起中的国际化活力新城。

济南东站片区:TOD理念规划设计,大疏大密又大开大合 活力次中心,满满国际范儿



济南东站片区位于中心城东北部,距老城约10公里,距CBD约6公里,规划总用地约46.5平方公里。整个片区采用国际先进的TOD理念来规划设计,以公共交通为主导,打造站城融合的活力新城。东站片区的城市设计也对标国际标准,由德国SBA公司编制,片区疏密有致、开发尺度宜人又充满活力,在蓝绿交织的生态格局中,打造宜居宜业宜游的新城。

本报记者 魏新丽 赵夏晔

公共交通为导向 围绕站点搞开发

济南东站片区的规划设计,最核心的理念是采用了TOD模式。所谓TOD模式,是以“公共交通为导向”的城市发展模式。东站片区的TOD规划,由新城市主义代表人物、国际规划大师彼得·卡尔索普亲自操刀设计。

“公共交通改变城市生活,东站片区将以公共交通为引导,围绕站点进行一体化设计,实现高强度开发,打造多种产业,建设生态活力特色的城区。”济南轨道交通集团东站片区规划负责人表示。

作为国家级重要交通枢纽、济南城市五个次中心之一,东站片区在规划结构上,将构建以白泉—华山景观廊道为骨架的空间格局,串联起白泉湿地公园、东站商业中心区、传统特色风貌区的站前核心区、片区中心及华山历史文化公园等,打造东西主轴,形成多个TOD单元。

“以公共交通为主导,片区内构建了以R3线、M1线、M4线为骨架的轨道交通和快速公交网络,通过它们串联公交导向型区域,并在住宅、工作和服务场所步行可达的距离内设置公交站点,围绕站点形成公交导向型区域的中心,根据公交类型安排不同的城市功能。”济南轨道交通集团东站片区规划负责人表示。

以公交为导向的综合开发模式,可以将目的地、高强度开发建筑和多功能综合利用地块集中设置在公交站点附近,围绕轨道站点(800米或500米)、快速公交站点(400米)范围内进行高强度混合式多功能开发。

围绕公共交通站点进行土地的混合利用和开发,最大的好处是让居民的生活工作十分便利。“届时,居民将享受十五分钟生活圈,居住、上班、医疗、教育和购物等都可以便利实现。”济南轨道交通集团东站片区规划负责人表示。

站与城紧密融合 五小街区以人为本

TOD模式之下,济南东站片区的开发与城市的发展紧密结合。作为泉城的新门户,东站片区不仅承接了省内外的客流,也辐射济南市区,承担着济南东拓、北跨的重任。

因此,济南东站片区将打造站城融合的新模板。“济南东站片区是站城一体化设计,有活力,有人气,不会出现高铁空



济南东站片区效果图。 德国SBA公司供图



济南东站片区传统风貌区效果图。 德国SBA公司供图

城的现象。”济南轨道交通集团东站片区规划负责人表示。济南东站是场站一体化的,站前广场与城市紧密融合,出了新东站,就相当于到了市中心。在站前南广场两侧也遍布商业商务。在站前核心区,更是利用白泉等自然资源优势,打造体现济南传统文化的特色风貌区。

此外,片区的轨道交通站和周边地块也是一体化设计的,这也是践行了TOD理念。这样一来,片区也就可以围绕站点打造充满活力、出行便利的特色街区。

在TOD模式下,东站片区也将以人为本,打造“小地块、小马路、小退界、小转角、小绿地”五小街区。片区配套了便捷的慢行道路系统,方便人们到达公交车站及地铁站。

“东站片区建设了适合步行、慢行的绿道网络,通过绿道网络串联各景观节点及社区,

同时将中小学、幼儿园、公共服务设施等沿绿道布置,提供便捷安全的步行环境。”济南轨道交通集团东站片区规划负责人表示。

除了绿道外,片区还有丰富的水资源,沿着河道还打造了滨水空间,供市民休闲娱乐。蓝绿交织之下,片区以生态为基底,泉水绿廊将居住商务等功能紧密联结在一起,打造充满活力且宜居的特色街区。

为了打造特色街区,片区还将开展多项专题规划,如城市色彩规划、广告牌匾及标识规划、交通组织规划、景观照明规划等,从微观细节处,体现片区特色。

五大产业汇聚人气 建设城市次中心

一个新区要有人气,产业是必不可少的。作为一个新区,

如何实现产城融合和职住平衡,是东站片区在规划伊始就重点考虑的。

从片区定位来说,东站片区是齐鲁新枢纽,将成为济南内外互联的黄金枢纽,提升城市聚集和辐射效应。未来,这里将成为“城市新门户、产业新高地、齐鲁新枢纽、泉城次中心、活力新城区”,打造“生产、生态、生活”三生融合的城市次中心。

为了让片区的产业定位更加精准和明确,济南也邀请了仲量联行来对片区产业做具体的策划。目前,片区的产业定位已经明确,将以总部经济为核心,重点打造文化创意、会议会展、健康服务、智能制造产业。

有了产业定位之后,片区的功能布局也明确了。从功能布局上,东站片区采用功能混合的开发模式,以便于实现高效的发展。除了济钢片区之外,

其他区域共划分为5个居住社区和6个产业区,居住和产业一个都不能少。

像在站前广场两侧有创新教育社区和会议会展旅游区,在白泉附近有生态休闲旅游区……丰富的业态组合,让本地居民、创业与企业人群、旅游与商务人群在这个片区都可以获得相应的服务。

大疏大密尺度宜人 打造十五分钟生活圈

东站片区作为一个新区,开发理念也对标国际标准。核心区的城市设计工作于去年7月启动,向全球征集设计方案。“报名了46家单位,后期遴选亚洲一家,美洲一家,欧洲一家来做城市设计,最终由德国SBA公司进行整合设计。目前方案已经完毕,效果图让人眼前一亮,为之一振,非常漂亮。”济南轨道交通集团东站片区规划负责人说。

与老城区人群建筑密集的现状相比,这个新区将遵循大疏大密的原则,采用“低强度、高密度、小尺度”的开发策略,维持适度的开发密度,打造活力和谐的城区。

以东站核心区为例,这个片区的容积率仅为1.0-1.1之间,5平方公里的土地上,总开发建设容量仅为510万-560万平方米,对市民来说,工作和生活都十分舒适。

在这一原则指导下,东站片区将采用簇团式开发模式。“簇团式开发是指根据不同的城市功能,按照不同的规模划分成一个簇团,内部做到职住平衡,这与济南市提倡的十五分钟生活圈也是相吻合的。”德国SBA公司助理总经理、研发部总监金毅淳说。

“在小簇团内,有商业、学校、医疗、养老、体育文化等设施,能满足市民基本的生活需求。”金毅淳介绍。按照规模,簇团有大有小,例如在一个街区簇团中,市民出行300米内,就可以步行前往咖啡店、日托服务、健身广场、便利商店等。而在社区中,市民在1000米范围内,可以享受文化生活、商业体验、公园绿地等。

“从整个片区规划来看,这里不会有密集的高楼大厦,而是以26层以下的小高层为主,其中穿插几个高点,大疏大密、大开大合。”济南轨道交通集团东站片区规划负责人表示。

疏密有致的开发模式,为居民提供了宜人的空间,不管是街区还是开放空间,都有着十分宜人的小尺度。“如建筑物围起来的公共广场,为市民提供了惬意的休憩活动空间。”金毅淳说。