



CBD已建成一条道路,方便施工。本报记者 周青先 摄

见习记者 张晓燕 本报记者 刘飞跃

规划遵循“五小”理念 打造新型活力街区

济南CBD在城市设计中提出了“小马路、小地块、小退界、小转角、小绿地”五小尺度规划理念,致力于塑造紧凑集约又充满地方特色的开放街区和活力中心。核心思想即“以人为本”,打造舒适宜人、紧凑活跃、开放便捷的城市街区,营造泉城活力新都心。

CBD必须有最发达的城市路网交通系统。按照规划,小马路、密路网作为疏畅交通的新路径,代表济南城市建筑特色的老城区和百年商埠区,就是窄街廊、纵横阡陌的小路网,CBD道路间距在130米—150米,延续了传统的城市肌理和空间格局,道路网密度达13公里/平方公里,道路面积率30%以上,有高连通性、高可达性和高渗透性的特点。

据悉,CBD的道路大多30米宽,绸带公园两侧的景观道和商业步行街宽度15米,窄马路让行人过街会更方便。“小地块、窄街廊会开创空间新格局,CBD营造了宜人尺度的小街区,通过方格路网,围合出平均120米×120米左右的小地块,彼此之间形成“街坊”,形成更多具有商业价值的外向临街界面。”济南规划局相关负责人透露,这些小地块具有更大灵活性,既可容纳1-2栋塔楼和底商,围合出安静私密的内庭院,也可以是一个复合街区。小尺度的地块还有利于提高土地价值,增加沿街面长度,提升开发效益。

据了解,济南CBD五小尺度规划理念中的小退界、高贴线是指,在CBD内采用2-3米的小尺度建筑退界和70%左右的高建筑贴线率,塑造连续完整的建筑街面,紧凑且活跃。而小转角会更加人性,增加市民舒适的步行新体验,在道路交叉口小尺度的转弯半径,降低了车速,避免机动车对步行连续性的干扰,也为步行者提供更加安全、友好、舒适的环境体验。小绿地是将小尺度的绿地镶嵌于街区之间,塑造出片区的独特场所感,为社区提供新鲜活力和亲近自然的生态空间,成为市民日常利用率最高的休闲归属。

不做“夜晚空城” 实现职住均衡

济南CBD产业规模将是“两核一芯一辅”,其中“两核”是指,打造新总部经济和金融+,比如对已经进驻济南的金融机构逐步吸引搬迁,对尚未进驻济南的针对性招商。“一芯”,指的是“三创”,发展创新、创意、创业融合的示范区;“一辅”,创造市场需求,依托总部经济,“金融+”“三创”,高水准专业化的商务服务业,辐射黄河中下游地区,助产业升级。这里以金融商务为主导,从人群需求出发,在六大

开放便捷营造舒适环境 活力中心拒绝夜晚空城

CBD规划建设泉城新都心,体现以人为本



绸带公园贯穿整个CBD。(效果图)

按照规划,CBD不搞大拆大建,遵循五小尺度理念,不做夜晚空城,这里将成为7×24小时活力中心。目前此处正在打造中央绸带公园,未来市民可以登上茂陵山观景台,中央商务区将尽收眼底。

功能板块(办公、居住、商业、酒店、文化体育、公共服务)下形成多层次、高融合的完整配比,构建高端业态+便捷生活的复合“生态圈”,未来将承载约25万就业人口,总建筑面积约1000万平方米,地上建筑约800万平方米。

据了解,CBD内高端业态与底层商业、SOHO办公和住宅公寓混合搭配,不仅用地混合,还提倡建筑综合体中商业、办公、居住、娱乐等多种功能在水平和垂直空间上的高度融合。通过融合混搭进一步打造安全高效、职住均衡,7×24小时持续活力的现代都心。

具体的功能配比为:办公方面,比

如写字楼等,占到40%-45%;居住方面,比如酒店式公寓、高端住宅等,占到30%-35%;商业方面,比如精品店、地下城、购物中心等,占到10%-12%;酒店,比如商务酒店群,占到5%-8%;文化体育,比如奥体中心、国学馆、国画馆,占到3%-5%;公共服务方面,比如医疗诊所、国际学校等,占到1%-2%。

“这里不仅要成为经济高地,还要成为宜居之地,一周7天,一天24小时都愿意住,而非一到晚上或周末就成为了空城。”承担设计工作的相关负责人称。

茂陵山将设观景平台 CBD全景尽收眼底

据了解,在CBD规划中,五顶茂陵山作为“显山露水”重要的景观线因素,被列入CBD最佳观景平台,到时候登山临远,CBD的山、泉、湖、河、城元素尽收眼底。目前经过山体绿化、补植苗木,五顶茂陵山不仅有了市民上山的休闲步道,还有供客休憩的亭台。乔木、灌木、花树交错种植,如果在夏天看去,满眼绿荫,繁花点缀很是好看。到时候登上茂陵山,CBD的高楼大厦清晰可见。

济南是一个带状城市,有南山北水的特点。而CBD所在的位置,正好处于南北向和东西向发展的结点,处于山和

水之间。因此,济南CBD构筑了南北大轴线,沿经十路和该轴线打造T形商务集聚带,高密度高强度开发;塑造了东西景观大廊道,形成商业商务混合开发带。周边有公寓、住宅、商业、商务四个功能混合组团。

在南北、东西结合的位置有中央公园,其将被5栋标志性建筑群环抱,高度是220米到420米之间,分别对应山、泉、湖、河、城,创造泉城新地标。面向西边的五顶茂陵山,三高两低,俯视如同一只手的五个指头。考虑到景观视线因素,高的分布在东侧,西边有意控制高度,以实现整个五顶茂陵山和CBD的视线最大化。

另外,规划还设想打造茂陵山观景平台,让这里形成观赏CBD天际线的最佳视点,形成楼上看山、山上看楼两相呼应的视觉通廊。

充分利用山水资源 形成生态绿化休闲空间

山和水是济南宝贵的自然资源。CBD范围内以及周边5公里内,不乏山山水水,比如转山、茂陵山、大辛河。CBD规划初期,核心区域有一条长约500米、宽约100米的中央绿心。后来在深化设计的效果图中,中央绿心摇身一变,成为一条北至工业南路、南至经十路长约两公里的绸带公园,它还有一个更为形象动听的名字,叫做丝路花语。

在东西向中央轴上,丝路花语中央轴以西将建设一条绿色步行街,长约500米、宽约80米,将中央绸带公园与西部五顶茂陵山连通,打造茂陵山观景平台,形成观赏天际线的最佳视点。

此外,在周边四个功能混合组团设置中心公园,形成生态化的绿色休闲空间。而在丝路花语中央轴以东,将打造成一条特色商业街,把中央公园下面的地铁站和东面的地铁站联系起来,同时最终联系到东面的马山坡山体。

值得一提的是,该公园还保留钢厂一些主要的部分,成为将来的一个文化活动中心,利用工业遗产,打造文化创意园,保留城市记忆,发展工业旅游。