

济南彩石山庄（住区）详细规划文本 PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/339/2021\\_2022\\_\\_E6\\_B5\\_8E\\_E5\\_8D\\_97\\_E5\\_BD\\_A9\\_E7\\_c61\\_339814.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/339/2021_2022__E6_B5_8E_E5_8D_97_E5_BD_A9_E7_c61_339814.htm)

一、规划背景 济南市东、南部地区由于环境条件和产业发展的优势，是发展较好、活力较强的区域，也是房地产投资的热点区域。随着房地产的持续发展，市场逐渐向东部城区转移，济青产业带的发展也加快了这一趋势，东部城区正迎来新的发展机遇。彩石山庄位于济南市东部城区的彩石镇，基地北至经十东路，南临旅游路，属于东部城区的重要生活区，是东绕城高速公路之外，最早启动的综合性小区，包括商业、住宅、配套设施等开发建设内容。基地现状用途为山荒地，环境条件优越，植被良好，基地内的零星建筑都可拆除。济南市东南部地区的环境特点是“山景”，彩石山庄基地内有虎山，周边存在大面积山体，彩石片区更是被大山、河流所环抱，片区内部还存在大虎山、小虎山等众多小山，基地生态环境与景观环境俱佳。这些突出的环境和景观要素必须在项目规划设计中得到体现和强化，塑造出生态良好、个性鲜明的景观风貌。同时，该项目的规划设计与建设实施将对东部城区起到重要的引导示范作用。

二、项目优劣势分析

1. 项目优势

（1）紧靠经十东路，位于济青发展轴上：项目紧靠经十东路，是城市向东发展的主要发展轴，也是济青发展轴重要的组成部分；

（2）群山环绕，环境优越：片区内山水环境俱佳，基地内有山景，是本项目的天然优势，也是彩石山庄的最突出优势；

（3）容积率指标低，适合高品质住宅建设：住宅的容积率为1，对降低建筑密度和高度、提高住宅品质、进一

步提升环境质量有利。2. 项目劣势 (1) 距离济南市中心远：项目距离老城中心近19公里，距离未来城市中心13公里，且处于城市二环线之外，交通距离较远，即使依靠小汽车，繁华程度、交通时间和交通成本仍是本项目最大的缺陷；

(2) 周边成熟度低：周边土地尚未开发，公共配套未跟上，社区不成熟。3. 住宅产品定位 彩石山庄住宅产品定位为“低密度、高品质、中价位的生态型社区”。其特征包括：

(1) 住宅产品包括多层、联排和双拼住宅，面积跨度大，可以满足更多的社会群体需求；(2) 通过生态环境的塑造，提高住宅外部环境质量，突出郊区规模化社区的独特价值；

(3) 提高社区的社会生态特性，适应居住文化与生活模式的发展。三、规划思路1. 人与自然的和谐：突出生态主题，提高人居环境质量，引导审美趋势与生活模式。2. 社区与城市的和谐：构造开放式社区空间。3. 建筑与环境的和谐：

注重小尺度空间的塑造。4. 人与人的和谐：创造街道、庭院空间，增进交往，培养守望互助的社区精神。四、特色与创新1. 公园网络构想 彩石山庄开发建设模式对彩石片区未来的发展和城市整体形象都有举足轻重的作用。因此，

本规划必须跳出项目本身，用更宽广的视野进行分析，引进先进的规划思想，充分整合利用好彩石片区的山水环境资源，减少建设活动对自然的干扰，同时利用非建设用地与建设用地相互穿插的特点，通过山体生态化和功能化，与城市融为一体，弥补建设用地指标受限问题，提高城市整体的环境质量。利用片区外部山体和水库，建设4个主题公园、4个社区公园；4条生态廊道结合居住区建设，作为居住区的中心公园。网络公园的基本构想即以8个公园为节点，在彩石片区形

成“一心一轴，四带八园”的结合生态景观、生产功能、生活休闲于一体的生态与生活系统。2. 营造开放型社区，构筑公园-绿带-街道-庭院四级共享空间 彩石片区位于济南市东部郊区，具有良好的山水环境，根据前述的“网络公园”的构想，规划进一步将公共开放的网络渗透到社区中，形成开放式社区，营造出亲近自然，富有情趣的宜居环境。此外，社区作为城市的一分子，应具有社会功能，能否形成良好的社区氛围，很大程度上取决于其开放程度如何。封闭的住区会带来一系列问题，如邻里关系弱化，形成交通盲区，社区活力缺乏等等。反之，开放住区具有诸多优点：交通便利，城市道路与社区道路紧密连接，交通通畅。公共设施共享，开放的外部空间提供了更多公共设施共享平台。增进人与人的交往，开放的外部空间增加了人与人接触的机会，增进人际交往。消除住区与城市的距离感，住区向城市开放，城市融合住区。增大社区管理的弹性，开放的住区更易于拆分或闭合，便于根据实际需要进行管理。因此，充分考虑基地与城市及环境的关系，规划力图创造一个生态环境优越的、与现代生活匹配的开放型社区，规划的空间结构特点如下：

(1) 绿心与绿带：以虎山为社区的中心空间，作为社区公园，提供更加贴进自然的健身、休闲空间，丰富了住宅功能的外延。根据外围山体关系，在小区内部规划南北向主要的生态廊道，连接虎山与围子山。(2) 方格网道路:规划摒弃了图案化的规划手法，因为这样既不符合人的感知尺度，又造成土地浪费、牺牲建筑朝向，规划由功能性出发，采用方格网道路体系，提高交通的便捷性和不同方向平衡性，也便于形成城市街道的生活气氛，同时，直线的道路提供了视觉通

廊，将外围的山景引入到社区内部。（3）以庭院为基本单元：由于开放社区的要求，以庭院作为基本的管理单元和基本的环境要素，规划为纯步行空间，机动车通行及停车都在庭院外解决。

### 3. 建造节约型社区，节约利用资源保护环境

积极贯彻落实建设节约型社会的政策，努力将彩石山庄建设成为节约型居住区，在详细规划层面上重点突出节能和节水。

（1）节能 采取结合建筑墙面和屋顶安装太阳能光电板，全区安装节能型路灯等措施达到节能目的。目前，太阳能路灯已完全达到普通路灯的照明效果，即使是碰上阴雨天气，太阳能路灯也可以通过蓄电池储存的电能正常照明，最长可维持一周时间。据测算，一盏太阳能路灯比普通路灯一年可节约电费约1400元。太阳能路灯还有如下优点：不仅节省了电能，还省去了挖沟、铺管、铺设线缆等费用。不受区域停电与检修的制约。安装费用低，建设100盏太阳能路灯成本为64万元，而建设100盏普通路灯成本为111万元。

（2）节水

#### 地表水生态保持与利用

注重地表水的涵养与生态改良，充分利用生态系统的净化和循环补充的能力，科学规划地表水的保护与利用。建设雨水收集系统，将雨水地表径流加以蓄积，同时对污染做充分的防治和处理，可用以补充地下水及作为中水利用。大力开发中水再利用的途径 双管供水，使用中水进行清洁、冲厕，或作为景观与绿化用水。建筑及环境设计的节水处理。在建筑单体层面建设建筑屋面落水积蓄及回用系统，并推广屋顶绿化。结合下沉广场、公园、游憩场地等建立蓄水沉淀池，引导地表径流至蓄水沉淀池集中处理，并密切监测蓄水池的水质。

100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)