

城市规划：青岛麦岛居住区规划设计城市规划师考试 PDF 转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/524/2021\\_2022\\_\\_E5\\_9F\\_8E\\_E5\\_B8\\_82\\_E8\\_A7\\_84\\_E5\\_c61\\_524326.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/524/2021_2022__E5_9F_8E_E5_B8_82_E8_A7_84_E5_c61_524326.htm) 青岛麦岛居住区规划基地位于青岛市崂山区西部，背山面海，是从青岛市中心区市南区向东进入崂山区的门户，也是青岛市区沿海高档居住区中最后一块较大规模的可开发用地。基地东西长1.6公里，南北500米，北靠浮山，南面东海，在山海之间的狭长地带横向舒展开来，区位和视野都弥足珍贵。项目的特点在于运行过程中交织着市政府、区政府、开发商以及原住民四方不同的立场和利益，充分体现了作为多方利益协调者的规划设计机构的重要作用，为市场经济机制下的规划工作做了有益的探索。方案在达到政府提出的规划设计条件的基础上，很好地照顾了原住民的利益，也很好地为开发商找到了利润点。同时，为青岛城市尤其是东部沿海景观增添了亮点，提出了新的城市标志的构想。规划设计成果包括开发研究和规划设计方案两部分。开发研究中，在对青岛市的经济发展、商业设施发展和房地产市场发展状况进行有针对性的分析的基础上，提出了目标客户群定位、项目功能定位和开发策略。在规划方案中，针对前期研究的结论提出了具有可操作性的规划设计方案，并探讨了居住区开发如何实现城市、开发商、原住民的三赢，在倡导居住区开发服务社会的功能方面进行了尝试。规划借鉴上海新天地的开发理念、美国新城市主义的开发展念（TOD）以及美国公私协作的开发模式，确定了以高品质的多功能公共空间开发来带动周边物业升值，以交通为导向确定合理的住宅密度分布，以公共利益的实现作为开

发目标之一的开发思路，贯穿规划始终。规划确定将麦岛基地开发为一个以居|考|大|住为主的复合功能地区。在基地中部围绕规划地铁车站布置服务范围辐射全市的大型公共建筑shopping mall，休闲娱乐中心，酒吧街等，形成贯穿基地南北的中央活动区（Central Activity Zone，简称CAZ），四个居住组团位于CAZ四周，住宅形式包含高层、小高层、多层、联体别墅、独立式别墅等多种，靠近地铁车站布置较高密度的住宅，并保持整体建筑高度由北向南逐步降低，与背山面海的地形条件形成呼应。服务于居住区内部的配套公共设施（9年制学校、幼儿园、卫生站、便利店等）与公共绿地、林荫路相结合，布置在基地中部的西向道路上，四个居住组团的入口独立设置，也由中部的东西向道路相联系，以便于整个小区的分期开发和分区管理。基地西侧的沿街店铺规划为具有特色的旅游商品街和酒吧街，作为海滨旅游区服务设施的一部分。方案图把中央活动区建成为城市标志性景观，通过对多功能广场、精品廊、酒店式公寓以及shopping mall的精心设计，达到提升整个居住区乃至城市形象的作用。中央活动区建筑均以现代风格为主，建筑形态简洁自由、色彩清新素雅，通过钢和玻璃等现代材料塑造出轻盈通透、优雅空灵的建筑形象。规划基地背山面海，居住区在山海之间延伸1.7公里长。为了减少居住区对山、海景观的遮挡，住宅规划布局时结合道路和绿化共留出了5条贯穿基地南北的视线走廊，以弥补城市建筑对自然景观的遮挡。以站在海边能看到山为原则，基地建筑高度自山向海逐步降低，进一步减少建筑对山、海的遮挡，保证城市自然景观在视线上的连续。基地南侧的东海路是旅游、休闲性城市景观干道，方案设计中

考虑这一功能需求，结合道路交叉口和居住区步行入口，沿东海路设置了六处街头广场或绿化开放空间，为滨海道路营造更为舒适宜人的步行环境和道路景观。自东海路北望，基地内建筑群整体呈东西高、中间低，东西两端的高层住宅群和中部的酒店式公寓形成地块的制高点，其他建筑水平伸展，起伏有致，形成波浪形优美流畅的天际轮廓。基地北侧的香港路是青岛重要的交通干道，规划有地铁通过。本方案在基地内为即将建设的地铁车站预留了两处出口用地。采用TOD开发模式，使购物中心直接和地铁站连通。透过垢污中心的玻璃幕墙，在中央广场和大平台上都可以看到海面。建设与地下商场和shopping mall相连通的地下过街通道，减少商业设施人流对干道交通的影响。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)