

广州拟建世界级消费中心和旅游目的地

长隆欢乐世界拟变身开放式园区,建设共享开放城市绿心设3公里环园林荫大道

在近日召开的第四届广州市规划委员会地区规划专业委员会第九次会议上,《番禺区汉溪大道北侧地块(BA0902规划管理单元)控制性详细规划》获审议通过。

项目对标世界顶级文商旅综合体与开放式主题乐园的建设规模、功能配比、特色策略,提出打造具有世界潮、中国范、岭南味的集商业购物、旅游度假、休闲娱乐、生态宜居、配套服务于一体的世界级消费中心和旅游目的地、湾区文商旅融合发展典范区、宜居宜游的高品质生活社区。

■采写:新快报记者 陈慕媛

统筹:

联动发展文商旅综合体

项目位于番禺区西北部,长隆片区东南部,新光快速以东,汉溪大道以北,东侧紧邻万博商务区,西侧距离广州南站约6.5公里,南侧距离番禺区政府约8.5公里。项目紧邻地铁7号线和3号线、18号线的换乘站汉溪长隆站和南村万博站。

项目范围面积100.9公顷,涉及BA0902规划管理单元,用地面积331.2公顷。范围内北侧现状主要为长隆欢乐世界园区游乐设施,南侧主要为停车场、空地、变电站等。周边主要为长隆酒店、长隆水上乐园、和樾府居住区(在建)、耀胜新世界广场项目(在建)、洗敦村等。

会议上提到,长隆作为广州旅游名片,经过十多年的建设已见成效。《广州市国土空间总体规划(2021-2035)(送审稿)》《广州市商务发展“十四五”规划》《广州市建设国际消费中心城市实施方案》等提出将长隆-万博片区打造为具有全球影响力和美誉度的标志性商圈,并推动长隆旅游度假区打造为国际旅游品牌项目。为把握“十四五”时期新发展机遇,加快推进长隆-万博片区的建设,助力广州建设国际消费中心城市,此次规划拟对市土发中心已储备用地与长隆欢乐世界园区进行统筹规划。

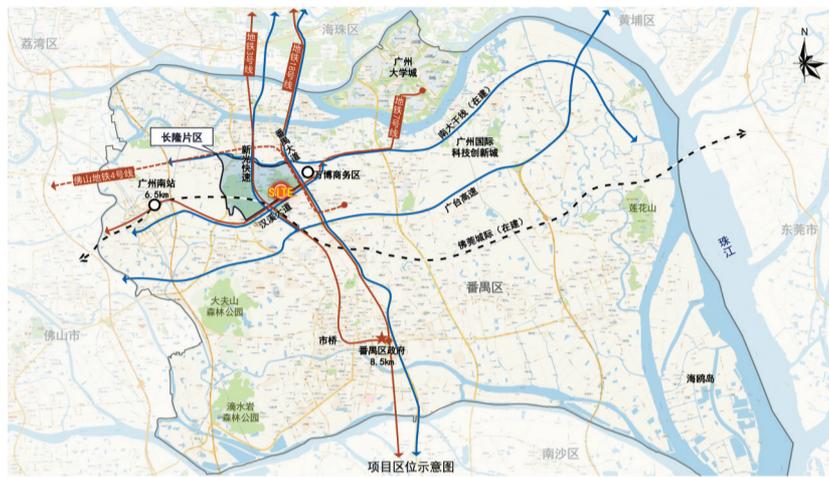
结合对片区旅游发展的统筹规划,控规提出长隆欢乐世界与储备范围联动发展,规划文商旅综合体,与欢乐世界园区形成特色互补,强化旅游产业链和配套服务,升级片区游乐体验,擦亮“广州消费”名片。其次,规划拟促进封闭性园区向开放式主题乐园转型升级,打造环园林荫大道,拓展城市公共活动空间。

打造:

3公里长环园区“林荫大道”

规划提出三大策略,即打造无界共享的活力客厅、城站融合的世界级消费中心和体验多维的城市形象。

首先是打造无界共享的活力客厅。规划鼓励欢乐世界园区转型,让城



■项目区位示意图

市绿心从原来的封闭式乐园成为缝补城市的共享开放城市绿心,结合对现状保留山体、道路与绿化空间的串联,总体打造富有活力的“一心多廊”式公共空间格局。北侧开放式乐园内优化提升与新增游乐设施,南侧规划大型文商旅综合体、居住社区、优质配套、商务办公等功能,打造集文、商、旅、居于一体,具有持续活力的复合功能城市空间。项目范围内围绕长隆绿心打造3公里长环园区“林荫大道”,分段赋予活力街、漫步道、乐园径等不同主题,为市民提供全龄友好的慢行休憩空间。

这里将是城站融合的世界级消费中心。项目将进行轨道城站一体化开发。项目范围西侧商业、地铁站厅、地下公共通道、下沉广场和停车场一体化设计,组织一个高效集约、连续舒适的全天候步行系统,无缝衔接购物、观光、游乐、休闲等各种活动。

同时,项目将依托长隆IP+文商旅综合体打造面向世界的品牌门户。规划提到,要拓展长隆旅游度假区功能业态,文商旅综合体内设置文旅、演艺、购物、餐饮、娱乐、交往等功能,打造极具魅力和吸引力的新一代消费体验中心。通过第五立面、立体绿化等多种形式提升空间品质。欢乐世界园区与文商旅综合体在公共景观平面、主题设计上统筹考虑,保持设计风格整体统一,

打造具有标志性的园区新南门。

规划还提到要建设具有多维体验的城市门户。以项目东侧南村万博站为制高点,自东向西随地块功能的变化,沿汉溪大道形成疏密有致、高低错落的城市天际线。结合汉溪长隆站和南村万博站,打造功能多元、多层复合、具有高识别度的门户形象。

配套:

新增32处公共服务设施

根据《广州市住房发展“十四五”规划》,番禺是中心城区人口与功能疏解的主要区域,要增加住房供应能力,完善公共服务配套设施。在此背景下,项目范围规划居住人口1.6万人,社区公共服务设施建筑面积不少于7.9万平方米,较现行控规增加5.1万平方米,新增公共服务设施32处及5G基站70处。其中,中小学教育设施方面,设置1所36班初中、1所72班小学,较现行控规增加12班小学与18班初中,增加建筑面积3.2万平方米,增加用地面积0.5公顷。

规划提出,项目范围15分钟可到达广州南站商务区、万博商务区等产业区域,本次规划适当增加居住建设量,提高片区职住平衡水平,同时居住功能可提供稳定、高频的消费人群,有利于旅游度假区与文商旅综合体的平稳运营与健康发展。

交通:

构建高效、连续的绿色慢行网络

规划将发挥“多地铁+城际”交通优势,有效盘活土地资源,推动片区高质量发展。在道路交通规划方面,项目将形成“两横两纵”路网结构,主要对外道路有汉溪大道、南大干线、番禺大道等。预留规划横一路西向跨越新光快速的条件,新增地块未来西向出入口。同时,充分利用南大干线组织长隆旅游度假区的进出交通,分流汉溪大道,一是开放欢乐大道-欢乐北路作为市政公共道路使用,近期按双四标准打通熊猫酒店至南大干线段(约700米)的瓶颈路段;二是整治工业四路,恢复长隆旅游度假区的北向出入口。未来,结合欢乐世界打造开放式园区,规划新增弹性道路,连通工业四路和规划纵一路,强化片区内的南北联系。指标方面,项目范围内路网密度将提升至8公里/平方公里,道路面积率提升至19%。

项目将依托便利的轨道交通,以及城市绿心、林荫大道、带状绿地等开敞空间,构建高效、连续的绿色慢行网络。规划通过汉溪长隆地铁站与商业综合体的一体化设计,增设串联地铁站点与长隆欢乐世界园区的慢行廊道,提供快速直达、避暑挡雨的舒适安全慢行空间。规划建议保证地铁站周边道路人行道宽度不少于4米。同时,通过在公交、地铁站点及居住区等人流集散处配置自行车停放点,加强慢行接驳便捷性。

停车设施及人行过街设施方面,项目在西侧商业地块兼容设置社会停车场1处,302泊。结合需求预测,项目在紧邻地铁汉溪长隆站和南村万博站出口分别设置1处非机动车停车场,占地面积分别为240平方米和360平方米。项目落实沿汉溪大道规划的1处人行天桥。

规划提到,按照均衡分布、交通分离的原则,减少旅游交通与地块交通之间互相干扰。对于学校周边交通组织,鼓励就近入学,倡导绿色交通出行,利用学校地下空间设置接送区,减少对学校地面土地资源及学校周边道路设施资源的占用。



■规划效果图