

杭州市西湖区塘北单元 (XH06) 控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

文本
说明书
图集

编制设计: 余芊逸 周轩宇 朱李芷艾

指导老师: 王纪武

浙江大学区域与城市规划系

2024-2025 学年控制性详细规划课程作业

杭州市西湖区塘北单元（XH06）控制性详细规划

文本

总则

第1条 编制目的

2002年，杭州市委、市政府提出建设“四在杭州”的城西示范区，为城西及其周边地区发展注入了新的活力。随着杭州城市发展重心西移和“拥江发展”战略的深入实施，城西科创大走廊的崛起，塘北单元作为城西的重要组成部分，其发展定位已发生转变。塘北单元不再仅仅是城西的示范区，而是被赋予了更重要的使命：成为城西科创大走廊的重要节点，承载着创新产业发展、高品质人才集聚和宜居生活环境打造的多重功能。

近年来，塘北单元在城市形象上取得了显著提升，但其内在品质仍需进一步优化，包括：如何更好地融入城西科创大走廊的产业生态，提升区域创新能力；如何在交通体系上与周边区域高效联动，解决交通拥堵问题；如何打造更具吸引力的公共空间和生活配套，提升居民的幸福感和获得感；以及如何城市更新中更好地传承和活化塘北的历史文脉，塑造独特的城市文化魅力。

为深入贯彻党的二十大精神，全面落实省委“两个先行”战略，积极响应杭州市“奋进新时代、建设新天堂”的号召，进一步提升区域发展能级，根据《中华人民共和国城乡规划法》等相关法律法规，经杭州市人民政府批准，开展编制本次《杭州市西湖区塘北单元（XH06）控制性详细规划》。本次规划将重点围绕“科创引领、产城融合、生态宜居”的目标，对塘北单元进行系统性规划，旨在将其打造成为集创新产业、高品质居住、优质公共服务于一体的现代化城市片区，为杭州建设“创新活力之城”贡献力量。

第2条 规划依据

《中华人民共和国城市规划法》（2019修订）

《城市规划编制办法》（2006年）

《浙江省实施<中华人民共和国城市规划法>办法》（1992年）

《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》（2000年）

《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年）

《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2018）

《城市工程管线综合规划规范》（GBJ50289-2016）

《城市停车场建设与管理暂行规定》（1998年）

《城市道路交通设计规范》（GB50220-95）

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）

《城市排水工程规划规范》（GB50318-2000）

《室外排水设计标准》（GB50015-2021）

《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）

《城市防洪工程设计规范》（GB/T50805-2012）

《城镇燃气设计规范》（GB50028-2020）

《城市用地竖向规划规范》（GJJ83-99）

《浙江省城乡规划条例》（2010年）

《杭州市城市规划管理技术规定（试行）》（2008年）

《杭州市城市绿化管理条例》

《杭州市城市规划公共服务设施基本配套规定（修订）》

《杭州市国土空间总体规划（2021-2035年）》（2024年审批通过）

《杭州市西湖区三墩镇国土空间总体规划（2021-2035年）》（2024年审批通过）

第3条 规划范围

本次规划单元位于杭州市主城区的西北部，是城西和谐示范区的重要组成部分。规划单元用地范围为东至丰潭路，南至余杭塘河，西至光明路，北至留祥路，总用地面积315.87万平方米。

第4条

自本规划批准公布之日起，规划区范围内的一切建设和土地利用活动，均应依据《中华人民共和国城乡规划法》的规定，遵照本规划执行。下一层次规划也应遵循本规划的原则和具体要求进行编制。现有合法权证的用地或建筑物，即使与本控规不符也无需做出更正，但任何新建、扩建、改建、翻建建筑物、构筑物、道路、管线以及其他工程建设的，应符合本控规规定。

第5条

本文本与法定图则同时使用，二者不可分割，经杭州市人民政府批准后，自公布之日起开始执行，规划解释权属于杭州市规划与自然资源局。如需调整必须符合《中华人民共和国城乡规划法》和《浙江省城市控制性详细规划管理条例》的有关规定。

第一章 规划目标与规划原则

第6条 规划目标

塘北地块立足于“大城西和谐发展示范区建设”的指导思想，充分发挥区位优势。通过提升用地功能、优化路网结构、完善绿化系统等措施，旨在成为杭州城西科创大走廊末端的配套服务重点区块。规划目标是将塘北单元打造成为产、研、商的多功能综合地区，承接浙江大学紫金港校区科研和创新功能，设立创新基地，培育科创中心，并为之配套相关设施。同时充当生活配套服务区。进一步完善地铁二号线站点周边地块的 TOD 开发。

第7条 规划原则

（1）区域统筹、协调发展

规划应将塘北单元置于区域格局中，承接城西科创大走廊的核心功能，审视与西

湖区周边主要区块的功能联系，在功能、交通、产业等方面与区域实现全方面的对接，统筹各方利益关系、实现协调发展。

（2）交通优化、绿色出行

参照新一轮杭州市轨道交通线网规划要求，本规划将进一步优化路网系统，统筹协调地下、地面交通关系，以强化地区发展与周边地区的关系，形成相互促进的发展局面。完善单元内滨河绿道空间建设，构建一体化绿色慢行系统。特别注重地铁2号线穿城路段的用地开发与 TOD 建设

（3）集约用地、弹性规划

由于本单元内地铁建设工程的推进，需要对沿线地区的土地利用布局 and 开发强度进行适当的调整，以提高土地使用的效率，反映出规划交通站点沿线的开发特性。结合杭州城市总体规划，以近、远期的方式统筹考虑用地布局。近期注重拆迁安置和现有用地的修补完善、腾退利用，远期结合城市总规编制及开发边界要求，适度超前规划。

第二章 用地布局规划

第一节 规划结构与规模

第8条 规划结构

塘北单元的整体规划结构可以被分为“一核、两环、三点”，具体情况如图3-1所示。

一核：创新发展中心

创新发展中心作为区域的核心，是整个规划结构的中心驱动力量和功能集中区：区域的创新发展中心聚焦于科技创新、创业孵化和高端产业集聚，成为区域发展的引擎。重点引入产业研发机构、创新创业平台，以及科技服务型企业。提供高端办公空间、创业孵化场所和创新活动场地，增强区域内的科技成果转化能力。强化塘北单元

在城西科创大走廊中的地位，形成高质量发展的核心功能区。带动周边功能区域协同发展，实现以核心驱动整体的效应。

两环：活力发展环与品质居住环

活力发展环：围绕创新发展中心，涵盖创客公寓、服务配套区和部分沿主干道的功能区域。提供综合服务功能，包括商业配套、生活服务设施等，满足区域内工作人群和居民的需求。通过活跃的商业街区和文化活动场所，提升区域的吸引力和活力。作为核心功能的外延部分，与创新发展中心相辅相成，支撑区域内的经济和生活需求。

品质居住环：围绕活力发展环，涵盖现状小区、高档住宅及周边生活区域。提供高品质的居住环境，适应创新产业人群的居住需求。配套教育、医疗、文体设施，完善居民生活质量。形成宜居宜业的综合功能区，为区域内的创新发展提供稳定的生活支持。增强城市功能的复合性，促进产业与居住的有机融合。

三点：产创金融区，汇聚金融机构，如银行、风投公司、创投基金等，为创新企业提供全面的资金支持。设立科技金融创新平台，促进科技成果转化，提升区域内创业企业的融资效率。打造以企业需求为导向的综合配套服务中心，提供财务咨询、创业辅导、知识产权保护等服务。引入联合办公空间、金融科技研究机构以及高端商务配套设施，为科技企业提供创业生态支持。通过重点打造地标性金融建筑与科技交流中心，提升区域在全市范围内的知名度。**特色历史街区，**通过对现有历史街区的修缮和保护，保存具有文化价值的历史建筑和传统风貌。引入文创企业、艺术工作室、非遗传承基地等，激活区域文化产业潜力。结合历史街区特有的空间结构，发展小型主题商业街区，打造融合餐饮、文创、手工艺品等元素的特色消费场景。设置步行街、开放式广场以及休憩空间，提升街区的公共活动功能，吸引更多游客和居民。发展历史文化游览线路，设计主题文化活动，丰富游客体验，推动区域旅游经济发展。**服务配套区，**集聚大型商超、餐饮中心、休闲娱乐设施等，为区域内的工作人群和居民提供便利服务。引入社区医疗机构、幼儿园、健身中心等生活设施，满足多层次人群的日常需求。设计开放的公共绿地、公园、城市广场等空间，为区域居民提供高质量的户外活动场所。

第9条 规划容量

塘北单元总用地面积 315.87 公顷，其中建设用地 243.71 公顷，占总用地面积的 77.16%。

在城市建设用地中，居住用地面积 96.53 公顷，占城市建设用地面积的 39.61%，公共管理与公共服务用地面积 28.2 公顷，占城市建设用地面积的 11.57%，商业服务设施用地面积 49.89 公顷，占城市建设用地面积的 20.47%，工业用地面积 22.22 公顷，占城市建设用地面积的 9.12%，道路与交通设施用地面积 8.57 公顷，占城市建设用地面积的 2.86%，公用设施用地面积 2.68 公顷，占城市建设用地面积的 1.10%，绿地与广场用地面积 42.63 公顷，占城市建设用地面积的 17.49%。

第二节 居住及配套设用地规划

第10条

规划总居住用地 96.53 万平方米，占规划建设用地的 39.61%。规划合理调整和控制住宅用地布局 and 比例，单元内形成 6 个相对完整的大型居住区，北侧为以承接北部高科技产业园区人才为主的居住区、南侧是以建设高品质生活为主的居住区、以围绕地铁建设的商业综合体为核心的居住区，和以创意文化园区为核心的居住区。

第11条

住宅用地主要分成三类，一类为商品房，主要集中在地块东北部高端金融区品质单元；二类为经济适用房，集中在地块西侧，靠近浙大紫金港校区一侧；三类为保留小区住宅，集中在地块东侧和南部余杭塘河段范围内。

第12条

本次规划涉及的主要居住配套设施为幼儿园、小学、中学、九年一贯制学校、公共厕所、社区服务中心、托老所等。

第 13 条

根据地区发展的实际情况，参考城市居住区规划设计标准，单元内配置职业中学 1 所，30 班九年一贯制学校 2 所，18 班小学 1 所，6 班幼儿园 8 所，教育设施总用地面积 168320 万平方米，建筑面积 151100 平方米。具体情况详见表 2-1。

表 2-1 教育设施配建情况表

项目	规划设置（班）	用地（ha）	建筑面积（平方米）	备注
幼儿园	48	4.12	32960	容积率小于 0.9
小学	18	2.35	21150	容积率小于 0.9
九年制	60	8.83	87130	容积率小于 1.1

第 14 条

本规划内未设计的其他配套居住区配套设施参考《杭州市居住区规划定额指标》的规定执行。

第三节 公共设施用地规划

第 15 条

规划公共设施用地 28.20 万平方米，占规划建设用地面积的 11.57%

第 16 条

单元公共设施用地规划主要目标为增强申花单元内公共设施用地的弹性，重点引导商业、旅游业、文化产业等多种产业用地与科技研发综合开发，形成多种功能融合的综合性和商贸文化服务区。

第 17 条 行政办公用地

行政办公用地规划行政办公用地 6.51 万平方米，占规划建设用地的 2.67%。呈零散状分布在整块地块。

第 18 条 商业金融业用地

规划商业服务业设施用地 48.89 万平方米，占规划建设用地的 20.47%，整体上以东北侧的商业金融区为主要核心，形成“一核两带”的商业服务业规划结构。

第 19 条 文化娱乐设施用地

规划文化设施用地和娱乐康体用地共 2.09 万平方米，占规划建设用地的 0.86%。每个居住区均设置专门的文化活动中心，整体上形成“单主核多次核”的规划结构。

第 20 条 医疗卫生用地

规划医疗卫生用地 3.76 万平方米，占规划建设用地的 0.78%。其中，规划在塘河和紫金港创业园区处设置一处综合医院，建筑面积为 3.46 万平方米，提供单元内综合医疗服务。

第 21 条 教育科研用地

规划教育科研用地 13.94 万平方米，占规划建设用地的 5.72%。提供基础科研教育服务：通过合理分布的教育科研用地，为区域内的基础教育和科研活动提供空间支持，促进知识创新与人才培养。

第 22 条 体育设施用地

规划体育设施用地 1.89 万平方米，占规划建设用地的 0.78%。其中，在余杭塘河沿岸设置一处市区及中心体育馆，建筑面积为万平方米；另外，可根据实际情况在绿地公园中增设体育设施，共同建设。

第四节 市政公用设施用地规划

第 23 条

规划公共设施用地 1.87 万平方米，占规划建设用地面积的 0.60%。

第 24 条

规划在余杭塘路和姜家门路交叉口设置一处 110kV 变电站。

第 25 条

规划在万家北路和古墩路交叉口东侧设置一处污水泵站。，规划在团圆巷和阮家桥路交叉口西北侧设置一处消防设施用地。

第 26 条

规划在古墩路和政苑街交叉口北侧设置一处垃圾转运站。

第 27 条

规划在梅园路和古墩路交叉口东侧设置一处给水泵站

第 28 条

规划在团圆巷和阮家桥路交叉口西北侧设置一处消防设施用地。

第 29 条 绿地规模

规划绿地 40.12 万平方米，占规划建设用地的 12.90%，其中公共绿地 39.88 万平方米。

第 30 条 绿地系统结构

防护绿地均位于干道两侧，起到防护的作用，公园绿地部分位于滨河地带，配合河流形成绿化步道，绿化步道之间形成带状景观轴，另外，长江路和古墩路的交叉口西北侧设有一体育公园，为块状公园绿地，形成绿色景观节点。

第 31 条

规划城市广场 3 处

第 32 条 规划沿重要道路、保留河道两侧分别设置道路绿地和沿河绿地，绿地的宽度控制见下表

序号	位置	两侧控制绿带宽度	备注
1	龙宇街	15m	单侧绿化带
2	姜家门路	15m	单侧绿化带
3	古墩路	20m	两侧绿化带

第 33 条

规划北侧留石高架划单侧防护绿地宽度为南侧为 20 米。

第 34 条

协调规划单元内外大环境景观的组织，充分利用场地内公园和滨河步道的结合，在规划单元内重点控制和强化中心大绿地空间、道路景观轴及慢行系统、重点城市规划地段、地区沿河整体轮廓线、建筑形象及色彩五大要素。

第 35 条

规划范围内地块在满足上述规定及分图则内绿地指标的同时，宜尽可能增加绿化面积，充分利用一切条件以增加屋顶绿化、垂直绿化，提高环境质量。

第 40 条

根据规划单元内轨道交通、高速铁路及道路现状特点，形成快速路、主干道、次干道、支路四级路网体系，快速路承担对外交通功能，主干道和次干道主要承担生活和生产交通服务功能，支路主要承担内部交通组织、居民生活出行功能。

第 41 条 道路等级

整体的道路结构呈现多横四纵的形态，南北纵向分别由主干路古墩路，次干路丰潭路和紫荆花北路，以及支路姜家门路构成，东西横向有多条主要道路，其中有快速路留石高架以及余杭塘路，主干路申花路东西贯穿场地中部，为场地的东西连接起到重要作用。此外，支路和次干路，主干路之间形成以环形为主的不规则路网，单元内次干路以上道路及其两侧绿带应严格控制，16-20 米级的支路一般情况下尽可能按规划文本控制。

第 42 条 轨道交通规划

城市公共交通方面，规划设有轨道交通二号线和五号线，二号线从古墩路整段南北穿过，三坝出入口位于萍水路和古墩路交界处，虾龙圩出入口位于育英路和古墩路交界处，五号线从萍水路东西穿过，与二号线共用三坝出入口。

第 43 条 静态交通规划

(1) 社会公共停车场规划

塘北单元的社会公共停车场机动车面积不应低于 2.00 公顷。单元内规划设置三处公共机动车停车场，具体情况下表所示。

(2) 建筑配置停车场规划

规划范围内不同用途的建筑在新建及改、扩建时，必须配置配建停车场，且尽可能利用地下空间，其具体规模指标如下表所示

建筑类型		计算单位	机动车 (辆)	自行车 (辆)	
住宅 (≤80 平方米)		车位/户	≥0.2	3	
住宅 (80-140 平方米)		车位/户	≥0.6	2	
住宅 (>140 平方米)		车位/户	≥1.0	1.5	
小型服务设施		车位/百平方米建筑面积	0.3	3.0	
农贸市场		车位/百平方米建筑面积	0.4	10.0	
学校	小学	12	70 (百位师生)	70 (百位师生)	车场
	中学	12	20 (百位师生)	20 (百位师生)	车场
商业设施	大于等于 10000 平方米	0.8	10.0	10.0	车场
	1000-10000 平方米	0.6	7	7	
	<1000 平方米	0.3	3	3	
	(超市) ≥ 10000 平方米	1.0	12	12	

第 54 条 燃气工程

(1) 用气发展规划

规划燃气总量为 425.9wm³/年，月平均日燃气用量为 1.78wm³，燃气高峰小时用量 2610.67m³。上位规划规定门站为杭州北门站、杭州南门站萧山分站，储配站为杭州煤制气厂储配站、康桥储配站、东郊混气站。计算得出的最高燃气月平均日用气量 741.67m³/h，城市天然气接收门站是城市天然气输配管网的气源站，规划高中压调压站位于余杭塘路和申花路交叉口西北侧，每个需要用燃气的地块一个低压调压站。中压

管线选择选择 DN300 管径，低压管线选择 DN150 管径。

(2) 燃气管网规划

规划区内主干管呈环状布置；管道直接敷设于人行道或绿地下，管道建议采用燃气专用 PE 管。

第 56 条 防洪

(1) 规划原则

城市防洪继续贯彻“全面规划、综合治理、防治结合、以防为主”的方针，因地制宜确定防洪标准，并与流域规划相协调。各类工程应严格执行《防洪法》的规定，不得降低河道的防洪标准。

(2) 建设用地防洪排涝标准

规划防洪标准：防御 50-100 年一遇的洪水。规划排涝标准：20 年一遇；24 小时暴雨 24 小时排出。

(3) 防洪排涝措施

按标准沿小河一侧建设水系沿岸堤围，合理划分排水分区，雨水就近排入相近河道。

第 57 条 防震

(1) 规划原则

应贯彻“预防为主，防、抗、避、救相结合”的方针，根据城市的抗震防灾需要，以人为本，平灾结合、因地制宜、突出重点、统筹规划。

(2) 抗震防灾规划

新建、改建、扩建建设工程，按国家标准《中国地震动参数区划图》(GB18306-2001)和《建筑抗震设计规范》(GB50011-2001)进行抗震设防。供水、供电、供气、电信、交通、消防、卫生等已建城市生命线工程，以及重要的工业与民用建筑，如未设防的应按国家《中国地震动参数区划图》(GB18306-2001)和《建筑抗震设计规范》(GB50011-2001)进行抗震加固。人员避震疏散通过疏散通道，并充分利用公园、绿地、广场、体育场、停车场、学校操场等开敞空间和人防工程等地下设施。

第 58 条 消防

(1) 规划原则

全面贯彻“预防为主，防消结合”的消防工作方针，以全面安排、有利生产、保障安全为基本出发点，做好城市防火规划和灭火战斗设施的规划建设。

(2) 消防站布局规划

根据城市建设用地发展规划，按规范合理布置消防站。按国家标准 4-7 平方千米的责任区设置消防站，保证接警 5 分钟内能到达火场。规划设置消防站 1 个。

(3) 消防设施规划

消防通道主要依靠城市道路网系统，规划路网在布局形式和设计标准（如转弯半径）等要满足消防通车要求。消防给水应以市政消防供水系统为主，辅以消防蓄水池，充分利用江、河、湖、塘等自然水体，满足消防用水要求。消防供电确保各类建筑消防供电的可靠性。新建的消防站均要按照《消防通信指挥系统设计规范》的要求，增加或配置消防通信设备，使之能满足消防需要。

第 59 条 人民防空

(1) 规划原则

按全国人民防空一类重点城市的要求，贯彻“长期准备、重点建设、平战结合”的人民防空建设方针，全面提高城市的整体防护能力，坚持以经济建设为中心，人民防空建设与经济建设协调发展，与城市建设相结合，统一规划，分片实施，远近结合，注重效益，发挥人民防空工程的战备、社会、经济和环境效益。

(2) 人民防空与地下空间开发利用相结合。将人口防护与重要经济目标防护并重，形成以地下空间为主体，以人防工程为重点，以广场、公园、绿地、疏散基地为辅助的地上、地下协调一致的防空防灾一体化防护空间体系。

第 60 条 地质灾害防治

(1) 规划原则

严格执行《国务院办公厅转发国土资源部建设部关于加强地质灾害防治工作意见的通知》(国办发〔2001〕35 号)和《浙江省人民政府关于在工程建设中加强地质灾害防治规划管理工作的通知》(浙政发〔2001〕69 号)精神，在工程建设中加强地质

灾害防治规划管理工作，坚持高度重视、预防为主的原则，尽可能减少地质灾害造成人员伤亡及财产等损失。

（2）地质灾害防治规划

广泛开展宣传教育，提高广大群众的环保意识，不得随便开山、取石、挖土、填湖，以减少人为造成的成灾条件。地质灾害易发区所有城市建设项目，尤其是交通、水利、工矿、居住、旅游、人防等工程项目，在申请建设用地之前，必须进行地质灾害危险性评估。对已经修建的工程，要采取补救措施，防止发生地质灾害。科学利用资源，避免过度开发，广泛开展植树造林、治山治水、涵养水土、防止水土流失。加强监测，建立地质灾害预警系统，全面展开城市防灾工作，增强防灾意识，提高抗灾能力。

第 61 条

近期建设与远期建设相结合，局部建设与整体建设相协调。严格按照远期规划目标进行建设，不得随意更改规划。

第 62 条

依法规划管理，健全法制建设，提高规划和管理力度，加强规划宣传，提高规划意识，强化规划和土地管理工作。政府实行土地储备制度，对各种公益性设施项目、公园绿地、广场、重要景观地段采取土地预让的办法，防止出现用地建设的失控。

第 63 条 开放空间留设

开放空间是指在地块内为社会公众提供的广场、绿地、通道、停车场（库）等公共使用的室内外空间（包括平地、下沉式广场和屋顶平台）。开放空间必须同时符合下列条件：

- （1）沿城市道路、广场留设；
- （2）任一方向的净宽度在 6 米以上，实际使用面积不小于 150 平方米；
- （3）以净宽 1.5 米以上的开放性楼梯或坡道连接基地地面或道路，且与基地地面或道路的高差在±5.0 米以内（含±5.0 米）；
- （4）建设项目竣工后，应设置相应的标志，并交有关部门管理或经批准由建设单

位代行管理；

- （5）常年开放，且不改变使用性质。

第 64 条 开放空间建筑面积补偿

规划区内建筑基地为社会公众提供开放空间的，在符合消防、卫生、交通等有关规定的前提下，可按下表的规定增加建筑面积，但增加的建筑面积不得超过地块核定建筑面积（地块用地面积乘以核定容积率）的 20%。

地块核定容积率	每提供1平米有效面积的开放空间
<1.5	1.5
≥1.5	2
≥2	2.5
≥3	3
≥4	3.5

第 65 条 违反规定建设的处罚

- （1）开发建设者违反规定的由城市规划行政主管部门按《城市规划法》第五章的条款规定进行处理。
- （2）受委托的设计单位违反规定的，可予以罚款或降低其设计资格，情节严重的可吊销其设计资格。
- （3）城市规划行政主管部门违反规定且造成后果者，根据《城市规划法》第四十三条或行政诉讼法的有关条款给予处理。

杭州市西湖区塘北单元（XH06）控制性详细规划

说明书

目 录

1 项目概况	1		
1.1 项目背景.....	1		
1.2 项目范围.....	1		
1.3 现状分析.....	1		
2 已编制规划评析	5		
2.1 上层次规划.....	5		
2.2 控制性详细规划.....	5		
2.3 本次规划编制原因及工作重点.....	6		
3 规划总则	6		
3.1 规划依据.....	6		
3.2 规划原则和概念.....	7		
3.3 规划目标和定位.....	7		
3.4 规划结构.....	7		
3.5 规划容量.....	9		
4 用地布局规划	9		
4.1 居住用地规划.....	9		
4.2 公共管理与公共服务设施用地规划.....	10		
4.3 社会停车场用地规划.....	12		
4.4 市政公用设施用地规划.....	12		
4.5 绿地景观规划.....	12		
5 道路交通系统规划	12		
5.1 规划原则.....	12		
5.2 现状分析.....	12		
5.3 路网规划.....	13		
		5.4 城市交通设施规划.....	14
		5.5 慢行系统规划.....	14
		5.6 道路竖向标高控制规划.....	14
		6 市政工程规划	15
		6.1 电力工程规划.....	15
		6.2 电信工程规划.....	15
		6.3 给水工程规划.....	16
		6.4 排水工程规划.....	17
		6.5 燃气工程规划.....	17
		6.6 环卫工程规划.....	17
		7 城镇综合防灾减灾规划	18
		7.1 防洪防涝规划.....	18
		7.2 防震抗震规划.....	18
		7.3 消防安全规划.....	18
		8 重点地块城市设计导引	18
		8.1 城市设计导则.....	18
		8.2 建筑设计导则.....	20
		8.3 环境设计导则.....	20
		9 地块控制导则	21
		9.1 控制指标.....	21
		9.2 日照间距.....	21
		9.3 建筑退线.....	21
		9.4 地块管理通则.....	21
		10 规划实施	22
		10.1 规划实施与管理原则.....	22
		10.2 规划行政管理措施.....	22
		10.3 规划管理推进意见.....	22

1 项目概况

1.1 项目背景

塘北单元位于杭州市主城区西北部，隶属于三墩地区。2002年，杭州市委、市政府提出建设“四在杭州”的城西示范区，为城西及其周边区域发展提供了新的理念和模式。随着三墩地区城市更新与改造的逐步深入，特别是以浙江大学紫金港校区为核心，联动三墩镇、西溪湿地、西湖科技经济园区，形成“一镇三区”的有机整体，规划将其打造成为充分体现杭州城市品牌和特色的城西示范区。尽管该区域的城市形象已得到显著提升，但其内在品质，包括居住环境质量、交通体系完善度、城市商务功能的延续性以及三墩地区历史文脉的传承等方面仍有待提高。这些问题的解决，仅依赖于简单的整治或惯性的整合难以实现，必须在控制性详细规划层面，引入新的规划理念，以期达到社会效益、经济效益与环境效益的统一。

此前，该地区曾先后编制了《杭州市三墩地区控制性详细规划》、《省属建设用地塘北-蒋村区块控制性详细规划》、《杭州市留祥路以南地区修建性详细规划》、《杭州市申花路两侧控制性详细规划》、《和谐杭州示范区概念规划》，近期又完成了《浙江大学周边地区概念规划》以及《浙大周边地区控制性详细规划调整汇总》。

然而，随着城市发展进入新阶段，一方面，杭州市轨道交通线网建设已正式立项，并提出了包括古墩路（塘北单元内）在内的“四纵五横”道路整治提升工程，塘北单元内的土地利用亟需进行系统性梳理，以适应新的发展需求；另一方面，新一轮《杭州市城市总体规划》、《杭州市分区规划》、《杭州市轨道交通线网规划》、《杭州市中小学布局规划》等上位规划的相继出台，对该地区的规划提出了新的要求，需进行重新整合，以符合上位规划的管控要求。

在此背景下，为响应“大城西和谐发展示范区建设”的指导思想，根据塘北单元的特定发展条件，特编制本次塘北单元的控制性详细规划，旨在促进杭州市西部地区功能结构的完善，实现区域和谐发展目标，并为后续的规划建设提供依据。

1.2 项目范围

本次规划单元位于杭州市主城区的西北部，是城西和谐示范区的重要组成部分。规划单元用地范围为东至丰潭路，南至余杭塘河，西至光明路，北至留祥路，总用地面积 315.87 万平方米。

1.3 现状分析

（1） 区位特征

城西地区，是杭州主城区近年发展最为迅速的区域之一。本次规划单元地处城西，南侧主要为西溪湿地和蒋村办公区，北侧有多个大规模居住社区和配套设施，东侧毗邻历史街区，同时处于大运河景观带 15 分钟步行距离处。如图 1-1 和图 1-2 所示。

研究区域位于杭州市塘北单元，紧邻传统老城区延伸轴线，说明其具有承接老城区功能外溢和城市更新的潜力。区域地处城西科创大走廊范围内，靠近西溪科创区与多个数字科技园区，如“数字科技园区”“生命健康谷”等，具备明显的科技创新发展环境。周边与“历史文化片区”“高端装备区”等多功能区域相邻，区位功能多样，文化底蕴与现代产业结合，为区域未来发展提供综合支撑。

交通便利：研究区域被多条主干道环绕（如文一西路、莫干山路等），靠近地铁线，说明其交通条件优越，便于连接杭州市区其他片区，交通枢纽地位显著。

功能多样性：周边有大量生活配套设施，如教育（浙江大学紫金港校区）、商业（多个商业综合体）和医疗资源（如周边医院分布），适合发展教育、科研、商住一体化的综合功能区。

文化与生态：邻近西湖风景文化区，环境优美，生态资源丰富，同时历史文化街区（如古翠路街区）与周边商业文化中心形成和谐互动，为区域吸引更多人群提供了良好的基础。

(2) 建设用地状况

现状建设用地总量为 197.73 公顷，现状建设用地汇总情况详见表 1-1。

现状已建城市居住用地 111.56 公顷；

现状已建商业服务业用地 40.34 公顷；

现状已建工业用地总面积 17.49 公顷，无已批未建用地；

现状已建公共设施用地 13.45 公顷，无已批未建用地；

现状道路用地面积 1.55 公顷；

现状绿地用地总面积 13.34 公顷。

表 1-1 现状建设用地汇总情况表

用地代码	用地名称	用地面积 (hm ²)	占城市建设用地比例 (%)
R	居住用地	111.56	56.42
A	公共管理与公共服务设施用地	13.45	6.8
	其中		
	行政办公用地	3.54	1.79
	文化设施用地	0	0
	教育科研用地	9.13	4.62
	体育用地	0	0
	医疗卫生用地	0.78	0.4
	社会福利用地	0	0
	文物古迹用地	0	0
	外事用地	0	0
	宗教用地	0	0
B	商业服务业设施用地	40.34	20.4
M	工业用地	17.49	8.85
W	物流仓储用地	0	0
S	道路与交通设施用地	1.55	0.78
	其中		
	城市道路用地	0	0

U	公用设施用地	0	0
G	绿地与广场用地	13.34	6.75
	其中		
	公园绿地	13.34	6.75
H11	城市建设用地	197.73	100

(3) 现状建筑情况

从建筑高度上来看，塘北单元现状建筑高度以中低层建筑为主，高层建筑较为稀疏，主要集中于核心功能区和交通枢纽周边。这种分布反映出区域的开发密度适中，为未来的提升和优化提供了较大的空间，具体建筑高度分布情况如图 1-3 所示。

低层建筑（H≤10m）主要集中在区域的边缘和一些道路旁边，可能为配套设施或老旧建筑。中低层建筑（10<H≤24m）为区域的主体建筑类型，分布较为广泛，覆盖了大部分规划单元。这表明区域现状以中低密度为主，具备较大的改造和开发潜力。中高层建筑（24<H≤50m）分布在核心区域和部分功能性区域，可能为公共服务设施、教育机构或综合性建筑。高层建筑（50<H≤100m）相对较少，主要集中在关键的城市界面或中心节点处，表明区域现状的开发强度并不高，仍有上升空间。

从建筑质量来看，杭州市塘北单元内的建筑质量呈现核心优、边缘劣的分布特征，高质量建筑主要集中在核心功能区域和交通枢纽附近，而低质量建筑多分布在区域的边缘地带，这表明区域内的开发强度和建筑水平存在一定的不均衡性，为未来的城市更新和高质量发展提供了空间，建筑质量分布特征如图 1-4 所示。

核心区域的高质量建筑集中。高质量建筑主要集中在靠近主要交通节点或城市主干道的区域，如塘北单元的西北部靠近主干道的地段。这表明核心区域的开发水平较高，建筑质量整体优良。

过渡区域的中等质量建筑为主。区域的中部和部分周边地带以中等质量建筑为主。这些区域可能承担了居住、商业、教育等功能，建筑状态总体良好，但与核心区域相比，开发密度和质量稍低。边缘地带低质量建筑分布明显。在区域的东部、南部边缘，以及靠近城市外围的部分地块，低质量建筑分布较为集中。这些区域可能尚未完全开发，或者有待未来更新和改造。

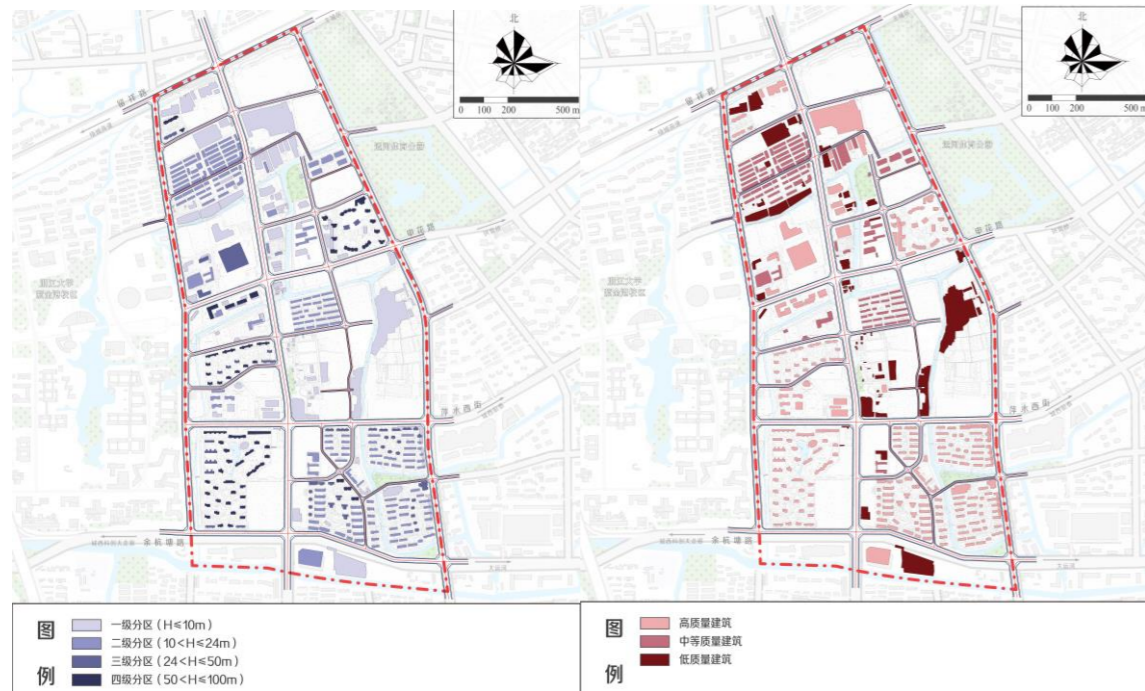


图 1-3 建筑高度分布图

图 1-4 建筑质量分布图

(4) 地区发展面临的主要问题

① 留石高架阻碍城市向北发展扩展

地块北侧留石高架的存在成为一道障碍，阻碍了塘北地区与北侧的有效联通。这不仅限制了三墩地区的发展空间，也影响了整个城市向北拓展的趋势。解决这一问题需要制定有效的城市规划，找到解决高架阻碍的方案，以促进城市的继续扩展。

② 地址工业用地不适应城市快速发展需求

地块内大片的农田和无序的工业用地不适应城市的发展需求。城市的快速发展需要更加高效的土地利用方式，因此需要对农田和工业用地进行规划和整合，以满足城市的发展需求。这可能包括重新规划土地用途，引入更符合城市发展方向的产业和设施。

③ 大片低密度的棚户区需要升级和改造

现状棚户区以低密度建筑为主，土地资源利用率较低，与周边中高密度建筑及高质量区域形成鲜明对比。棚户区占用大量核心区土地，但产出较低，未能充分发挥土

地的经济价值和社会效益。低效利用的土地使得区域的整体开发潜力受限，无法形成高效的城区功能区。此外，棚户区内建筑质量较差，存在破旧的房屋和混乱的建筑布局，给环境治理和卫生维护带来挑战。建筑间距较小，采光、通风等条件较差，容易引发火灾、洪涝等安全隐患。污水排放和垃圾处理不规范，可能对周边区域的生态环境造成负面影响。并且，棚户区的存在与区域内的高质量建筑和现代化功能区（如高层建筑、科技创新区、教育区）形成鲜明对比，影响了区域形象和吸引力。区域内缺乏统一规划和功能整合，棚户区的滞后发展割裂了区域的空间结构，不利于整体协同发展。

(5) 地区发展的有利条件

① 科创大走廊影响

作为传统老城区延伸轴线的重要一部分，区域承接了杭州市中心区的扩展需求，定位明确且契合城市未来发展战略。塘北地块位于城西科创大走廊东侧，紧邻钱江新城核心区域。这一地缘位置使得塘北地块能够充分利用城西科创大走廊和浙江大学紫金港校区的产业与文化影响力。周边拥有大量科创片区和科创人才，为塘北地块提供了丰富的人才资源和创新环境。通过与蒋村商务区的紧密连接，塘北地块可以借助其周边区域的商业潜力，打造商业区与文化旅游区，充分发挥商务区的人流量，实现区域的经济繁荣。

② 小河和运河文化影响

塘北地块东侧受到小河和大运河文化的影响。这种环境优势为地块提供了独特的文化底蕴和历史内涵。通过挖掘和保护当地的文化资源，可以打造具有历史渊源和文化特色的发展项目，吸引更多游客和投资者。这也为地块提供了在文化创意产业方面发展的机会，推动地区文化产业的蓬勃发展。

科技与文化双重功能叠加，为区域创新产业及文化创意经济发展提供了广阔空间。周边规划明确的居住片区和商业服务区为研究地区提供了充足的人口与经济基础，能够形成良好的区域经济循环。

2 已编制规划评析

2.1 上层次规划

（1）杭州市城市总体规划（2001—2020年）

杭州市新一轮城市总体规划提出“城市东扩、旅游西进，沿江开发，跨江发展”的发展战略，提出“南拓、北调、东扩、西优”的发展方向，构建了杭州市发展的整体空间格局。用地布局上明确了置换主城区内石祥路以南有污染、影响主城功能发挥的传统工业，适度发展高新产业；充分发挥浙江大学等名校优势，通过用地调整、环境整治等措施，形成一流的教学研究功能区和高新技术产业区。

总体规划为该地区发展指明了方向，即注重生态环境的保护，优化产业结构，提升产业发展层次，并控制合理的开发强度，同时应该充分考虑与浙江大学的产业互动关系。

（2）西湖分区规划

西湖分区规划确定了西湖区为杭州重要的高教、科研、信息基地和高端产业的培育发展区，主城区西部的生活居住片区，杭州旅游发展空间的重要拓展区的功能定位，明确了“二区三轴五景”的规划分区结构，并在城区中划分了“四心六片区”，即四个公共中心和六大功能片区。

紫金港综合片区是西湖分区六大片区中的一个，包括浙大紫金港校区、蒋村和塘北区块，该区块是以高教科研、居住及为浙大和西溪风景区配套服务的区块，是城西示范区的重要组成部分。分区规划指导塘北单元应以浙大新校区为核心，形成产、学、研综合性地区，同时也是浙江大学重要的生活配套服务区。

（3）和谐杭州示范区概念规划

城西和谐示范区概念规划中明确了“双轴推动，组团递进，绿化渗透”的总体结

构，塘北单元是以浙大紫金港校区为中心的配套生活区。作为校园融入城市的前沿地带，塘北区块的用地功能布局必须与地区发展协调适应，从更高层次进行综合考虑。

2.2 控制性详细规划

（1）申花路两侧控制性详细规划

该规划以促进西湖区和拱墅区边界周边协调发展为目标，调整和控制了申花路两侧用地状况，在塘北区块内的范围主要涉及育英路以南、丰潭路以西、申花路南侧河道以北、光明路以东的用地。该规划初步确定了申花沿线的开发构想。

（2）省属建设用地塘北——蒋村区块控制性详细规划

规划根据省属建设用地的开发状况，对塘北地区的省属用地进行了用地布局规划。规划完成于2003年5月，编制成果作为省属用地建设的指导性规划。规划涉及的范围为余杭塘河以北的省属塘北区块用地，总用地面积为1.78平方千米。该规划中确定的塘北地区的用地以住宅用地为主，规划总人口3.43万人。沿古墩路两侧设置配套公建，在萍水路形成公共服务中心。整个规划单元内配建中学1所、九年一贯制学校1所、小学2所。

（3）浙江大学周边地区控制性详细规划调整汇总

规划根据浙江大学紫金港校区周边用地的建设开发状况，对浙江大学紫金港校区周围的用地进行了初步的用地规划布局。该规划2005年5月编制完成，覆盖了本次规划的全部地区。

规划协调了浙大紫金港校区、塘北单元、三墩地区的发展布局，理顺了区域性道路交通网，促进了地区的发展。规划中将塘北区块定位为区域的科技商务中心和省属塘北生活配套区。

2.3 本次规划编制原因及工作重点

（1）编制主要原因

通过数次与塘北单元相关的规划，地区的发展基本明确了方向，但在地区的发展过程中，由于土地产权变更、地区发展条件、交通发展趋势不断出现新的情况，而塘北地区作为概念浙大拓展的重点区域，应根据实际发展情况强化地区发展与浙大以及三墩等周边地区的关系，形成相互促进的发展局面，另外由于地铁建设工程的推进，需要对沿线地区的土地利用布局 and 开发强度进行适当的调整，以提高土地使用的效率，因此，需要对塘北单元内的用地情况作进一步的分析论证，编制新的控制性详细规划，从而更好的促进地区发展。

（2）规划研究重点

① 南部居住区公共服务中心的调整

规划单元南部的居住区服务中心是地区重要的公共活动场所，其用地布局应根据多种因素考虑。根据杭州市轨道交通线网规划，地铁2号线和5号线在此相交并设有出入口，形成轨道交通枢纽站。轨道交通枢纽站的建设，将对周边地块的开发建设产生重要影响。参考当前杭州市地铁1号线的设计建设情况，枢纽站点周边需要配设公交站场和自行车停车场（库），以满足交通换乘的需求，同时城市公共空间和土地开发强度也需要进一步研究。在单元上一轮的用地功能的考虑中，用地设施上对交通换乘功能考虑的较少，站场周边地块开发强度相对偏小，对文化娱乐设施考虑的也相对较少，无法适应轨道交通站点周边综合开发的形势要求。本次规划中，服务中心的公共交通换乘、中心综合商业开发、绿地及商业的布局是研究的重点内容之一。

② 规划单元西北部城北商贸园及温州村的改造

规划单元西北部的城北商贸园及温州村，现有模式是商业和居住混合的布局，市场、住宅建筑质量较差，配套设施不足，地块内的交通流线组织不明确，缺少静态交通设施。目前的状况已明显不适应地区发展的需求，在历次规划中都提及改造重建问

题。本次规划中在用地审批和实地调查的基础上提出了两个不同的比较构思方案，从局部整治和全面改造两个立场出发提出了两种不同的开发建设思路，供规划管理部门参考。此外本次规划还对古墩路、育英路轨道交通站点周边公共设施的开发强度作进一步的分析，通过调整地块指标反映出规划交通站点沿线开发的特性。

3 规划总则

3.1 规划依据

（1）国家和浙江省有关法律、法规、标准、文件

《中华人民共和国城市规划法》（2019 修订）

《城市规划编制办法》（2006 年）

《浙江省实施<中华人民共和国城市规划法>办法》（1992 年）

《中华人民共和国工程建设标准强制性条文》（2000 年）

《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011 年）

《城市居住区规划设计规范》（GB50180-2018）

《城市工程管线综合规划规范》（GBJ50289-2016）

《城市停车场建设与管理暂行规定》（1998 年）

《城市道路交通设计规范》（GB50220-95）

《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）

《城市给水工程规划规范》（GB50282-2016）

《城市排水工程规划规范》（GB50318-2000）

《室外排水设计标准》（GB50015-2021）

《城市电力规划规范》（GB/T50293-2014）

《城市防洪工程设计规范》（GB/T50805-2012）

《城镇燃气设计规范》（GB50028-2020）

《城市用地竖向规划规范》（GJJ83-99）

《浙江省城乡规划条例》（2010 年）

（2）相关规划、计划

《杭州市城市规划管理技术规定（试行）》（2008 年）

《杭州市城市绿化管理条例》

《杭州市城市规划公共服务设施基本配套规定（修订）》

《杭州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（2024 年审批通过）

《杭州市西湖区三墩镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》（2024 年审批通过）

（3）其他相关规划

3.2 规划原则和概念

（1）区域统筹、协调发展

规划应将塘北单元置于区域格局中，承接城西科创大走廊的核心功能，审视与西湖区周边主要区块的功能联系，在功能、交通、产业等方面与区域实现全方面的对接，统筹各方利益关系、实现协调发展。

（2）交通优化、绿色出行

参照新一轮杭州市轨道交通线网规划要求，本规划将进一步优化路网系统，统筹协调地下、地面交通关系，以强化地区发展与周边地区的关系，形成相互促进的发展局面。完善单元内滨河绿道空间建设，构建一体化绿色慢行系统。特别注重地铁 2 号线穿城路段的用地开发与 TOD 建设

（3）集约用地、弹性规划

由于本单元内地铁建设工程的推进，需要对沿线地区的土地利用布局 and 开发强度

进行适当的调整，以提高土地使用的效率，反映出规划交通站点沿线的开发特性。结合杭州城市总体规划，以近、远期的方式统筹考虑用地布局。近期注重拆迁安置和现有用地的修补完善、腾退利用，远期结合城市总规编制及开发边界要求，适度超前规划。

3.3 规划目标和定位

（1）规划目标

塘北地块立足于“大城西和谐发展示范区建设”的指导思想，充分发挥区位优势。通过提升用地功能、优化路网结构、完善绿化系统等措施，旨在成为杭州城西科创大走廊末端的配套服务重点区块。规划目标是将塘北单元打造成为产、研、商的多功能综合地区，承接浙江大学紫金港校区科研和创新功能，设立创新基地，培育科创中心，并为之配套相关设施。同时充当生活配套服务区。进一步完善地铁二号线站点周边地块的 TOD 开发。

（2）规划定位

综上所述，确定本单元的定位为杭州城西文化科创产业集聚区及配套服务基地，吸引并支持高新产业和文创产业的发展，成为创意经济的核心地带。同时，作为杭州城西综合生活服务中心，打造集文化休闲、商业商务、综合配套和城市公园等多功能于一体的生态居住区，同时承担区级公共活动中心和商务中心的重要角色。

3.4 规划结构

塘北单元的整体规划结构可以被分为“一核、两环、三点”，具体情况如图 3-1 所示。

一核：创新发展中心

创新发展中心作为区域的核心，是整个规划结构的中心驱动力量和功能集中区：

定位：区域的创新发展中心聚焦于科技创新、创业孵化和高端产业集聚，成为区域发展的引擎。

功能：重点引入产业研发机构、创新创业平台，以及科技服务型企业。提供高端办公空间、创业孵化场所和创新活动场地，增强区域内的科技成果转化能力。

作用：强化塘北单元在城西科创大走廊中的地位，形成高质量发展的核心功能区。带动周边功能区域协同发展，实现以核心驱动整体的效应。

两环：活力发展环与品质居住环

活力发展环（红色虚线）：围绕创新发展中心，涵盖创客公寓、服务配套区和部分沿主干道的功能区域。

功能：提供综合服务功能，包括商业配套、生活服务设施等，满足区域内工作人群和居民的需求。通过活跃的商业街区和文化活动场所，提升区域的吸引力和活力。

作用：作为核心功能的外延部分，与创新发展中心相辅相成，支撑区域内的经济和生活需求。

品质居住环（橙色虚线）：围绕活力发展环，涵盖现状小区、高档住宅及周边生活区域。

功能：提供高品质的居住环境，适应创新产业人群的居住需求。配套教育、医疗、文体设施，完善居民生活质量。

作用：形成宜居宜业的综合功能区，为区域内的创新发展提供稳定的生活支持。增强城市功能的复合性，促进产业与居住的有机融合。

三点：产创金融区、特色历史街区、服务配套区

产创金融区（北部，棕色标注）：

功能：汇聚金融机构，如银行、风投公司、创投基金等，为创新企业提供全面的资金支持。设立科技金融创新平台，促进科技成果转化，提升区域内创业企业的融资效率。打造以企业需求为导向的综合配套服务中心，提供财务咨询、创业辅导、知识产权保护等服务。引入联合办公空间、金融科技研究机构以及高端商务配套设施，为

科技企业提供创业生态支持。通过重点打造地标性金融建筑与科技交流中心，提升区域在全市范围内的知名度。

作用：与创新发展中心形成“研发-金融”联动发展模式，实现科技创新与资本市场的深度融合。通过金融服务业的高效运转，吸引更多高成长性企业入驻，带动区域经济全面升级。以金融服务为核心，形成对周边区域的经济辐射和服务外溢，助力杭州市城西科创大走廊的整体发展。

特色历史街区（东部，绿色标注）：

功能：通过对现有历史街区的修缮和保护，保存具有文化价值的历史建筑 and 传统风貌。引入文创企业、艺术工作室、非遗传承基地等，激活区域文化产业潜力。结合历史街区特有的空间结构，发展小型主题商业街区，打造融合餐饮、文创、手工艺品等元素的特色消费场景。设置步行街、开放式广场以及休憩空间，提升街区的公共活动功能，吸引更多游客和居民。发展历史文化游览线路，设计主题文化活动，丰富游客体验，推动区域旅游经济发展。

作用：通过文化资源的保护与开发，赋予区域经济增长更多的文化内涵，实现经济与文化的协调发展。将特色历史街区打造为区域的城市名片，提升塘北单元乃至杭州市的文化软实力和形象。促进文化与商业的融合发展，通过游客引入和消费升级带动地方经济增长。

服务配套区（南部，黄色标注）：

功能：集聚大型商超、餐饮中心、休闲娱乐设施等，为区域内的工作人群和居民提供便利服务。引入社区医疗机构、幼儿园、健身中心等生活设施，满足多层次人群的日常需求。设计开放的公共绿地、公园、城市广场等空间，为区域居民提供高质量的户外活动场所。

作用：作为创新发展中心和居住环的补充功能，提升区域的综合服务能力。增强区域吸引力，为企业和居民提供便利化服务。

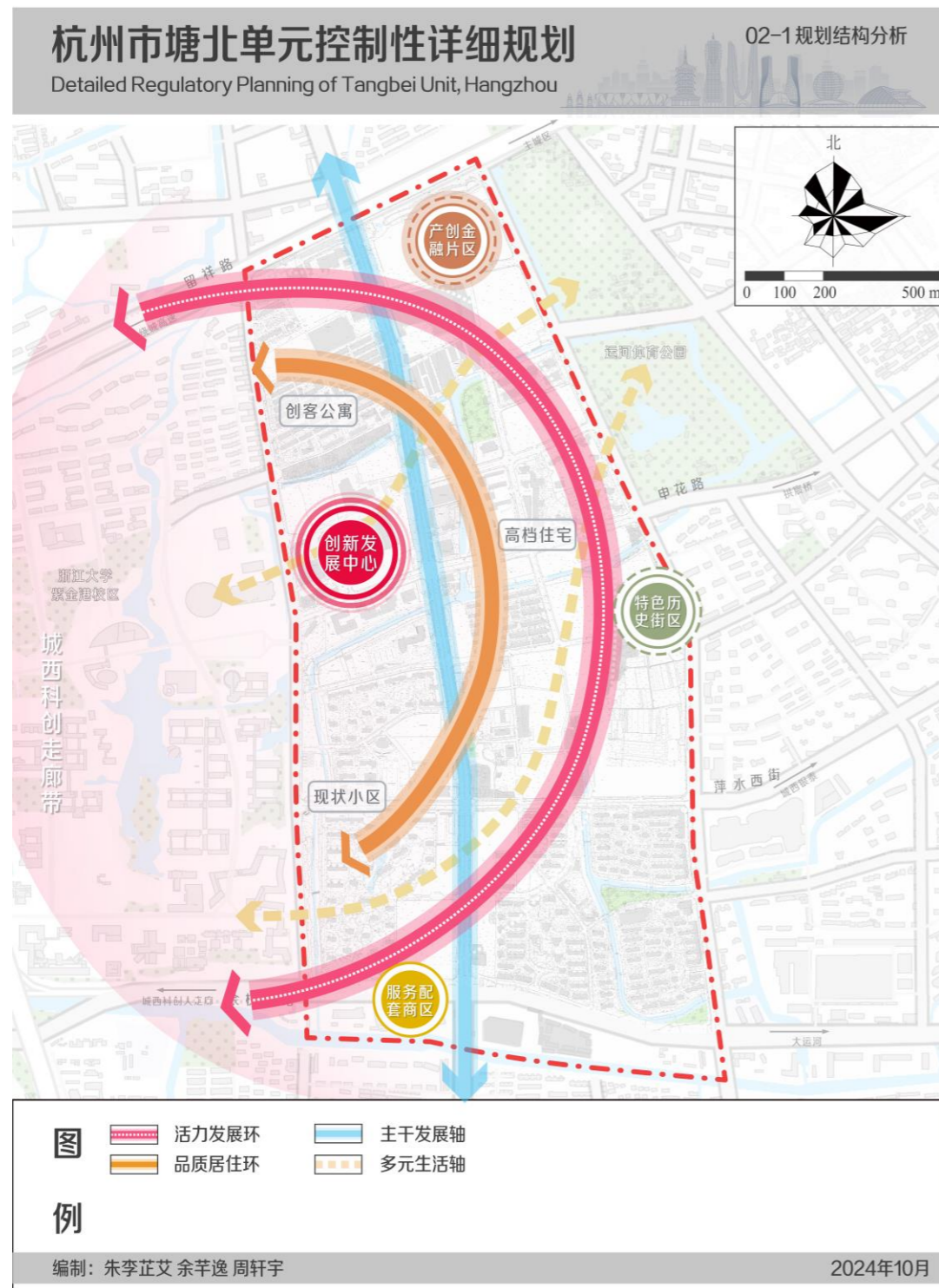


图 3-1 规划结构分析

3.5 规划容量

塘北单元总用地面积 315.87 公顷，其中建设用地 243.71 公顷，占总用地面积的 77.16%。在城市建设用地中，居住用地面积 96.53 公顷，占城市建设用地面积的 39.61%，公共管理与公共服务用地面积 28.2 公顷，占城市建设用地面积的 11.57%，商业服务设施用地面积 49.89 公顷，占城市建设用地面积的 20.47%，工业用地面积 22.22 公顷，占城市建设用地面积的 9.12%，道路与交通设施用地面积 8.57 公顷，占城市建设用地面积的 2.86%，公用设施用地面积 2.68 公顷，占城市建设用地面积的 1.10%，绿地与广场用地面积 42.63 公顷，占城市建设用地面积的 17.49%。

4 用地布局规划

4.1 居住用地规划

规划总居住用地 96.53 万平方米，占规划建设用地的 39.61%。规划合理调整和控制住宅用地布局和比例，单元内形成 6 个相对完整的大型居住区，北侧为以承接北部高科技产业园区人才为主的居住区、南侧是以建设高品质生活为主的居住区、以围绕地铁建设的商业综合体为核心的居住区，和以创意文化园区为核心的居住区。

(1) 住宅用地设施

规划住宅用地面积 118.30 万平方米。住宅用地主要分成三类，一类为商品房，主要集中在地块东北部高端金融区品质单元；二类为经济适用房，集中在地块西侧，靠近浙大紫金港校区一侧；三类为保留小区住宅，集中在地块东侧和南部余杭塘河段范围内。

(2) 配套教育设施

根据地区发展的实际情况，参考城市居住区规划设计标准，单元内配置职业中学 1 所，30 班高中 1 所，30 班九年一贯制学校 2 所，18 班小学 1 所，6 班幼儿园 8 所，

教育设施总用地面积 168320 万平方米，建筑面积 151100 平方米。

教育设施的具体配置详见表 4-1。

表 4-1 教育设施配建情况表

项目	规划设置(班)	用地(ha)	建筑面积(平方米)	备注
幼儿园	48	4.12	32960	容积率小于 0.9
小学	18	2.35	21150	容积率小于 0.9
九年制	60	8.83	87130	容积率小于 1.1
高中	30	1.53	9860	容积率小于 1.1

(3) 其他公共服务设施

规划结合住宅用地布局情况，分别在各社区内设置相应的公共服务设施，包括医疗、文化、体育、商业、金融、邮电、社区服务等。主要的配套设前如下：

① 社区服务中心

本单元在各个居住区块各规划一所社区服务中心。确保服务覆盖所有居住区块，满足不同人群的生活需求。社区服务中心结合居住片区的人口密度和空间布局进行选址，确保步行可达性，方便居民日常使用。提供便民服务，包括政务办理、快递收发、社区活动登记等。设立社区图书馆、儿童活动中心、青少年辅导室等，提升居民的文化生活质量。作为社区管理的枢纽，提供社区居民委员会、物业管理等功能。

② 医疗卫生设施

配套的医疗卫生设施主要包括社区卫生服务中心及社区卫生站。主要为单元内全体居民综合提供预防、保健、医疗、康复、健康教育、计划生育技术指导等卫生服务。本单元设置一处医疗中心，其中内置卫生医疗功能。另结合社区服务中心设置社区医疗服务中心。

③ 老年服务设施

老年服务设施根据《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)老年服务设施（托老所、日间照料中心）可联合社区服务中心建设，情况同上条。

4.2 公共管理与公共服务设施用地规划

规划公共设施用地 28.20 万平方米，占规划建设用地面积的 11.57%，如图 4-1 所示。

根据规划的总体思路，塘北地块的公共设施布局应综合考虑居住区的定位及布局、绿地景观的定位及布局，将单元的公共服务与杭州市西湖区市区级公共服务结合起来。以中心绿地服务廊为主要的公共设施轴，同时沿主要道路形成多个公共服务核心，提供整体或社区公共服务。规划应引导、发挥土地的综合性功能，增强塘北单元内公共设施用地的弹性，重点引导商业、旅游业、文化产业等多种产业用地与科技研发综合开发，形成多种功能融合的综合性商贸文化服务区。

(1) 行政办公用地

行政办公用地规划行政办公用地 6.51 万平方米，占规划建设用地的 2.67%。呈零散状分布在整个地块。

(2) 商业金融业用地

规划商业服务业设施用地 48.89 万平方米，占规划建设用地的 20.47%，整体上以中心大绿地广场为主要核心，形成“一核两带”的商业服务业规划结构。其中五处主要地段分别为：

- ① 规划在余杭塘河北侧，结合小河文化娱乐创意园、城市广场绿地及社区级体育设施，设置一定规模的商业街和商务办公楼，健全社区商业服务功能。
- ② 规划在地块东北角，结合中心体育公园、未来超高层地标酒店建筑设置一定规模的商务办公楼、酒店、商场，健全社区商业服务功能。商业用地需辐射对外开放的自行车停车场，满足地铁站周边地区的自行车换乘要求。
- ③ 规划沿余杭塘路两侧设置一定规模的商业服务设施，主要为一系列办公楼与商场结合的商业街，健全社区商业服务功能。商业开发与周边的城市广场、沿路绿带形成有序互动，形成单元内的公共商业街道之一。
- ④ 规划在浙江大学东侧的创业办公园区，主要为创新创业园区、酒店、会议中心、以及低层写字楼。商业开发与周边的城市广场、沿路绿带形成有序互动，形成

单元内的公共商业街道之一。

- ⑤ 沿申花路沿线规划商业街。商业街的规划应遵循功能合理、布局科学、体验优先、生态融合的原则，以满足多样化的消费需求，提升区域的商业价值与活力。注重区位选择，商业街应靠近交通干线、人口密集区或主要功能节点，确保便捷的可达性和人流导入。坚持功能多样化，结合零售、餐饮、文化、娱乐等业态，打造综合性消费场景，提升商业吸引力。突出空间设计的体验感，通过步行友好的街道、开放式广场、绿化景观等，营造舒适、活力的商业氛围，增强消费者停留时间。强调生态与文化融合，结合区域特色设计主题化商业空间，融入绿色低碳理念，实现经济效益与社会效益的平衡发展。

（3） 文化娱乐用地

规划文化设施用地和娱乐康体用地共 2.09 万平方米，占规划建设用地的 0.86%。每个居住区均设置专门的文化活动中心，整体上形成“单主核多次核”的规划结构。规划有两处主要地段。

规划在原有三墩村落，结合原有江南民居建筑改造，设置游乐场。与周边广场绿地、商业设施结合，形成开放、独特的创意文化娱乐产业园。规划在塘河沿岸结合绿地空间、周边商业设施设置城市文化活动中心，为高端金融区提供相应的文化和娱乐活动配套。

（4） 医疗卫生用地

规划医疗卫生用地 3.76 万平方米，占规划建设用地的 0.78%。其中，规划在塘河和紫金港创业园区处设置一处综合医院，建筑面积为 3.46 万平方米，提供单元内综合医疗服务。

（5） 教育科研用地

规划教育科研用地 13.94 万平方米，占规划建设用地的 5.72%。提供基础科研教育服务：通过合理分布的教育科研用地，为区域内的基础教育和科研活动提供空间支持，促进知识创新与人才培养。支持科研孵化功能：部分科研用地专门用于科研孵化器服务，为初创企业和创新项目提供资源和平台，助力区域科技成果转化。优化区域功能布局：多个教育科研用地合理分布在主要道路交汇处，提升区域整体功能的复合性与均衡性。推动创新驱动发展：通过完善的科研教育基础设施，吸引高端人才和创新资

源，促进区域科技与教育的协同发展。

（6） 体育设施用地

规划体育设施用地 1.89 万平方米，占规划建设用地的 0.78%。其中，在余杭塘河沿岸设置一处市区及中心体育馆，建筑面积为万平方米；另外，可根据实际情况在绿地公园中增设体育设施，共同建设。



图 4-1 公共服务设施规划

4.3 社会停车场用地规划

塘北单元内设置 2 处社会停车场，共 1.56 万平方米。一处设置在浙江大学紫金港校区东侧，另一处设置在公交首末站附近。

规划布设停车设施以地下停车场为主，保持停车场上方绿地广场的完整性。规划建设地上停车设施采用上盖物业立体化综合开发的思路进行建设，建设多功能停车楼，提高土地的整体利用效率。

4.4 市政公用设施用地规划

规划市政公用设施用地 2.68 万平方米，占规划建设用地的 1.10%。

本次市政工程规划包括电力、通信、给排水、燃气及环保环卫等方面。规划新建多处 10kV 和 110kV 变电站，并在主要路口布设电话模块局和邮政局；在主要道路铺设 DN1200 供水主管、DN600 次干管和 DN200 支管，同时规划污水泵站和 DN1600 排水主管，污水最终排入三墩镇污水处理厂；燃气工程设置两处中压调压站，敷设 DN600 中压燃气管线及 DN300 低压管线；环保环卫方面，在主要路口设置垃圾转运站并在每个地块内规划垃圾回收站点，服务半径控制在 100 米以内。规划全面提升区域市政基础设施服务水平。

4.5 绿地景观规划

规划单元内绿地与广场用地共计 42.63ha，由公共绿地和防护绿地组成，其具体类型主要有街头绿地、沿河绿地和居住区中心绿地等，形成体系化的图“四心、多点、三带”绿地系统。

“四心”指位于龙宇街与古墩路交叉口、申花路与竞舟北路的交叉口、余杭塘路与丰潭路交叉口、萍水西街与竞舟北路交叉口等四处城市绿地；“多点”指多个片区内

规划的中心绿地；“四带”指两条主干道沿线的道路景观带、两条河流沿线的滨水景观带和串联起城市各个片区的街头绿地组成的城市慢行绿带。

5 道路交通系统规划

5.1 规划原则

在《杭州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（2024 年审批通过）、《杭州市西湖区三墩镇国土空间总体规划（2021-2035 年）》（2024 年审批通过）、《杭州市总体城市设计（修编）》的基础上，参考原有规划，对区块路网进行规划。首先确保区块对外联系的东西、南北交通贯通，再进一步规划好区块内部路网，为适应城市发展“TOD”开发模式创造条件。确保轨道交通车站及周边动静态交通合理组织，公交、轨道交通间客流换乘便捷。根据区块建设的规模和条件，合理安排交通设施用地，方便工作与生活。

5.2 现状分析

主干路古墩路穿过地块中央，连接南北交通；次干路申花路、萍水街连接东西交通。地块西界有现状道路紫荆花北路，地块东界为丰潭路，地块南界有余杭塘河。地块内部城市支路形式混乱，大部分城市支路尚未完成工程规划，断头路多，无法形成支路服务网络；申花路以北支路过少，地块内部沟通不畅。单元内现状无社会公共停车场；单元内道路体系严重混乱，主干路仅有古墩路一条，现有次干路线型顺畅，但数量不足，支路极其破碎，如图 5-1 所示。

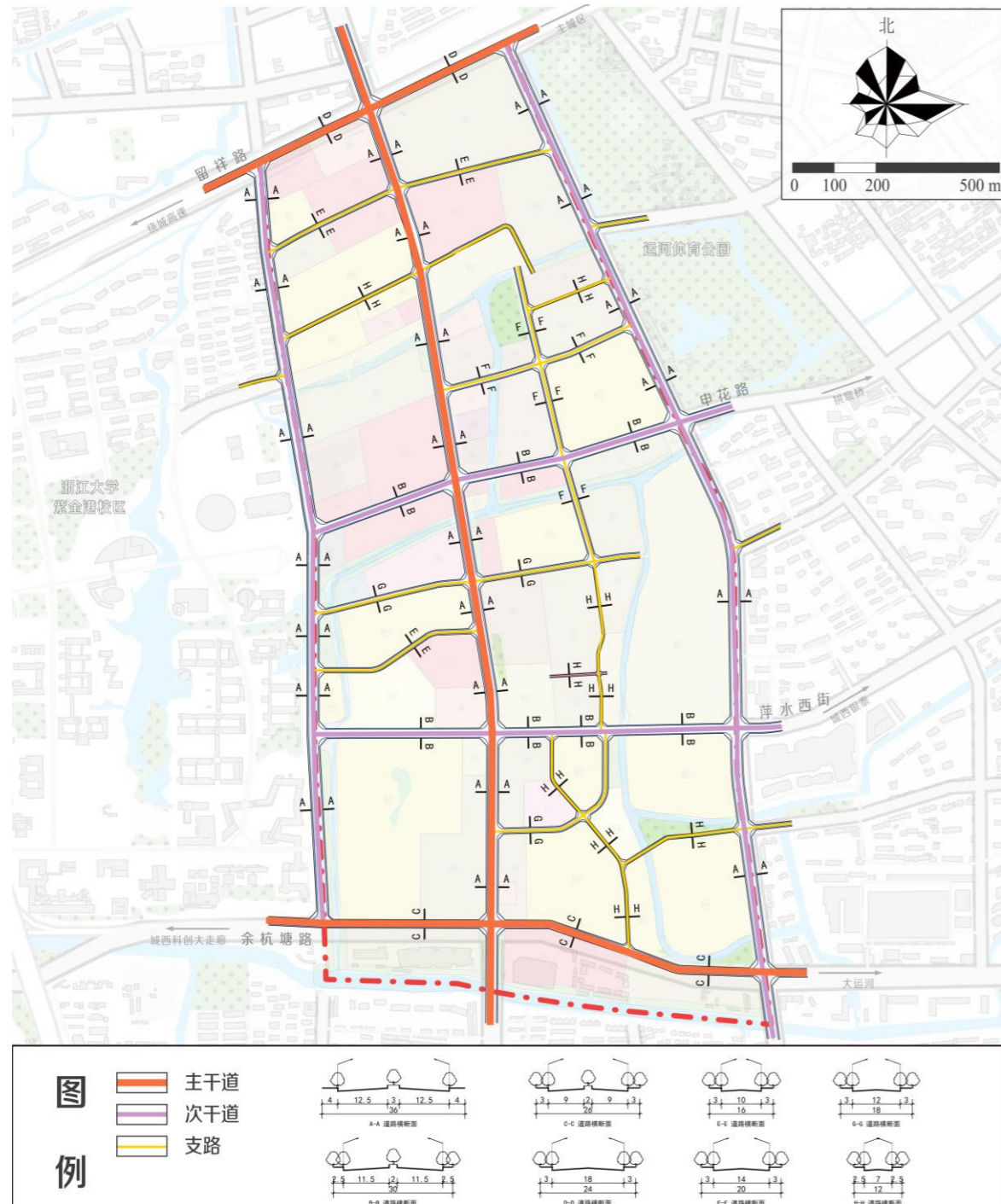


图 5-1 道路现状

5.3 路网规划

地块地处杭州市西湖区东侧。单元内的路网骨架为“五横三纵”，如图 5-2。

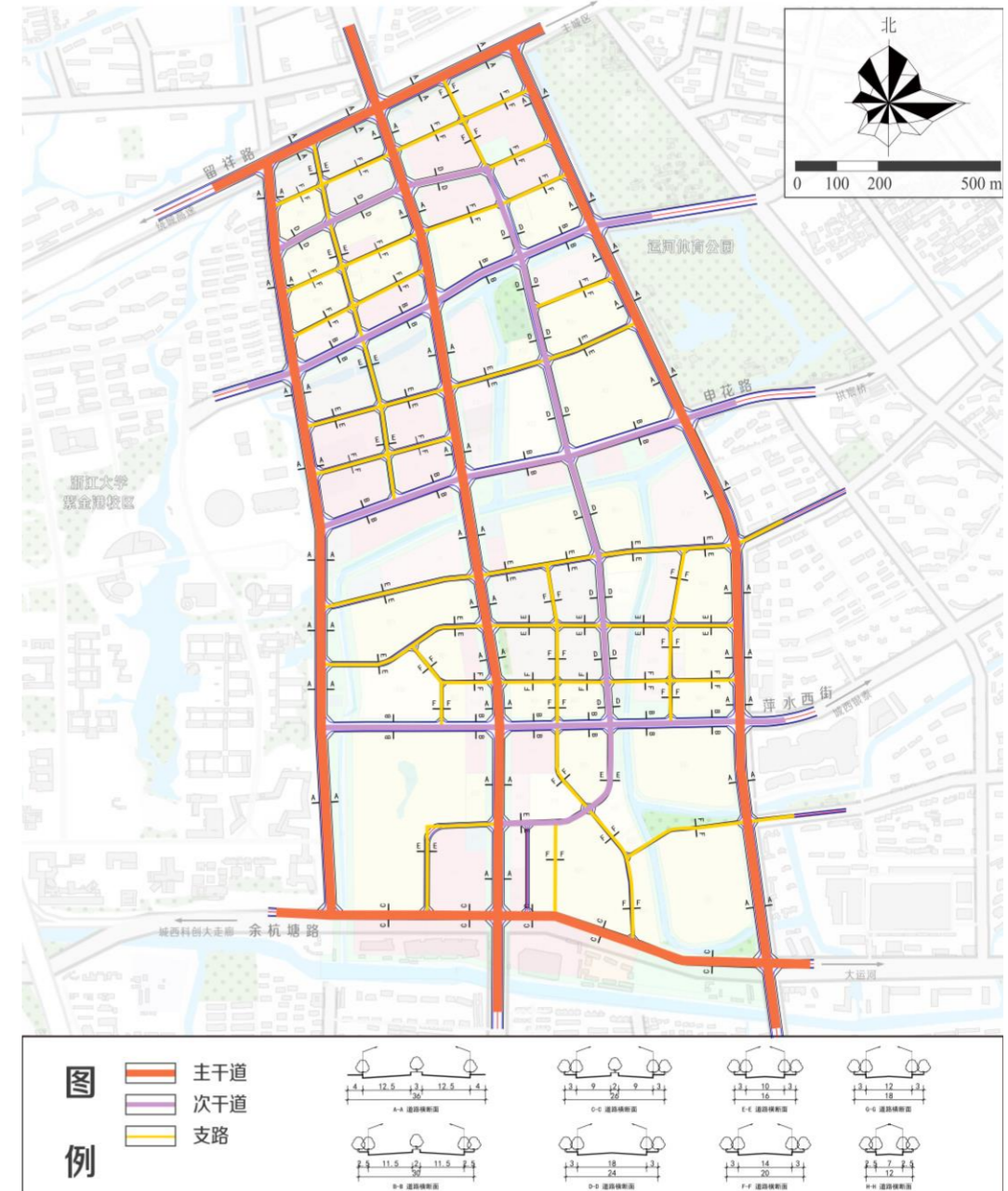


图 5-2 道路规划

五横从北往南依次是留祥路（主干路）、龙宇街（主干路）、申花路（主干路）、萍水西街（主干路）、余杭塘路（主干路），三纵从东向西依次是丰潭路（主干路）、古墩路（主干路）、紫荆花北路（主干路）。单元的东西南北四个边分别是留祥路、丰潭路、余杭塘路、紫荆花北路。古墩路和丰潭路向北将本单元与杭州绕城高速相连，向南将本单元与蒋村单元相连。

单元内分布着九条支路。整个道路系统为不规则网格状，但是总体保持网格状的道路结构。单元内次干路以上道路及其两侧绿带应严格控制，16-20 米级的支路一般情况下尽可能按规划文本控制。

5.4 城市交通设施规划

城市公共交通方面，规划设有轨道交通二号线，于虾龙圩设置地铁站一座。

（1）停车场规划

停车场分为公共停车场和配建停车场。公共停车场指为从事各种活动的出行者提供停车服务的停车场所，大多布置在城区商业中心、组团中心、交通枢纽点及城区出入口等停车需求集中地；配建停车场是指为公共建筑和居住区配套建设的停车场，主要为该建筑和居住区驾驶者提供停车服务。

根据需求，规划在公共服务与商业设施集中处设置公共停车场；规划区内行政办公用地、商业服务设施以及居住小区等建设用地均应按配建停车位指标要求进行配建。

（2）公交首末站规划

规划保留现状公交首末站，作为短途客运集散中心。该客运站与城市干道联系密切，流向合理及出入方便，地点适中，便于旅客集散和换乘其他交通工具。

（3）地铁规划

根据杭州地铁规划，塘北单元范围内规划地铁 2 号线。镇域内规划设 1 个地铁站。

5.5 慢行系统规划

结合沿河绿带，规划布置游步道与骑行道系统，旨在提供步行、跑步、骑自行车、溜冰、观光等一系列静态与动态的娱乐活动空间。游步道与骑行道并行设计，游步道设计宽度 ≥ 1.2 米，骑行道设计宽度 ≥ 1.5 米，确保不同使用需求的舒适与安全。这一系统将打造活力四射的塘北形象轴，体现塘北单元的独特魅力与活力，为居民和游客提供多样化的休闲活动选择。

沿小河文脉绿轴布置游步道与骑行道系统，不仅优化了生态景观带的功能，还进一步促进了生态保护与休闲旅游的融合。通过绿带的合理规划与设计，能够有效提升区域的生态环境质量，吸引市民和游客参与其中，享受优质的生态休闲空间。这一系统的建设将成为城市生态文化的展示窗口，同时也为市民提供了更为便捷、舒适的日常运动与休闲场所。

通过游步道与骑行道的有机结合，本规划将使沿河绿带成为一个多功能、互动性强的生态休闲带，既促进健康生活方式，也有助于提升城市的环境品质和居民的幸福感受。

5.6 道路竖向标高控制规划

道路竖向控制规划以该地区的河道规划和洪水位为依据，并结合已建道路标高、地块地坪标高、道路排水条件而确定。单元内规划有小河，防洪标准按 100 年一遇设计。快速路、主干路、次干路上桥梁的荷载为城 级，支路上桥梁的荷载为城 B 级。

6 市政工程规划

6.1 电力工程规划

本次规划采用单位用地指标法预测区内用电负荷，各类用地负荷密度指标依据《城市电力规划规范》，并结合杭州市实际情况取值，具体用电负荷预测见下表。

表 6-1 用电负荷预测表

类别	用地类型	用电指标 (kW/ha)	用地面积 (ha)	用电量 (kW)
R	居住用地	250	96.53	24132.5
A	公共设施用地	300	28.2	8460
B	商业服务业设施用地	320	49.89	15964.8
M	工业用地	300	22.22	6666
S	道路与交通设施用地	0.2	1.57	0.314
U	市政公用设施用地	8	2.68	21.44
G	绿地与广场用地	0.2	42.63	8.526
合计				55253.58

同时系数取 0.85，则总用电负荷为 46965.54kW。确定容载比为 2.2，供电总负荷为 103.32MVA。得出 220 千伏主变压器总容量=55.253MVA×2.2=113MVA。

规划 1 个 110 千伏变电站，位于纬五路西侧，1 个 220 千伏变电站，位于规划地块南侧。确定每个 110 千伏变电所内有 4 台变压器，每台容量为 50MVA，每个变电所的主变压器总容量 200MVA。

规划区内 10 千伏开闭所按每处服务半径 300 米左右配置，共设置 11 处，每个开闭所建筑面积约为 150 平方米，可结合建筑物设置或单独设置，每个开闭所最大转供容量不宜超过 15000 千伏安。规划区内大型公建、居住区等用电负荷比较大的用户，可设置用户专用变电所。居住区公用配电所主变容量一般为 2×630kVA-2×1000kVA，

具体可根据开发需要，采用变电所与箱式变相结合的方式，确定主变容量。

根据已完成的专项规划和用地审批，本次规划在萍水西街与古墩路交界处新建 10kV 变电站一座，在古墩路与申花路十字路口新建 110kV 变电站一座，在龙宇街与古墩路沿线新建 10kV 变电站一座，具体情况如图 6-1 所示。

道路照明按照干道平均照度取 30Lx，支路取 20Lx 的标准设计。照明光源建议采用日光型节能灯，街区和绿地则可采用庭院工艺灯、草坪灯和地灯等。在条件可行情况下，可采用太阳能路灯，以节约能源。

照明供电采用 10 千伏专线供电，供电电缆可与普通居民供电电缆同沟敷设，照明变压器可结合公用开闭所设置，也可单独设置箱式变压器。路灯低压线路可采用五芯截面铜芯电缆，每回低压供电线路距离不超过 800 米。

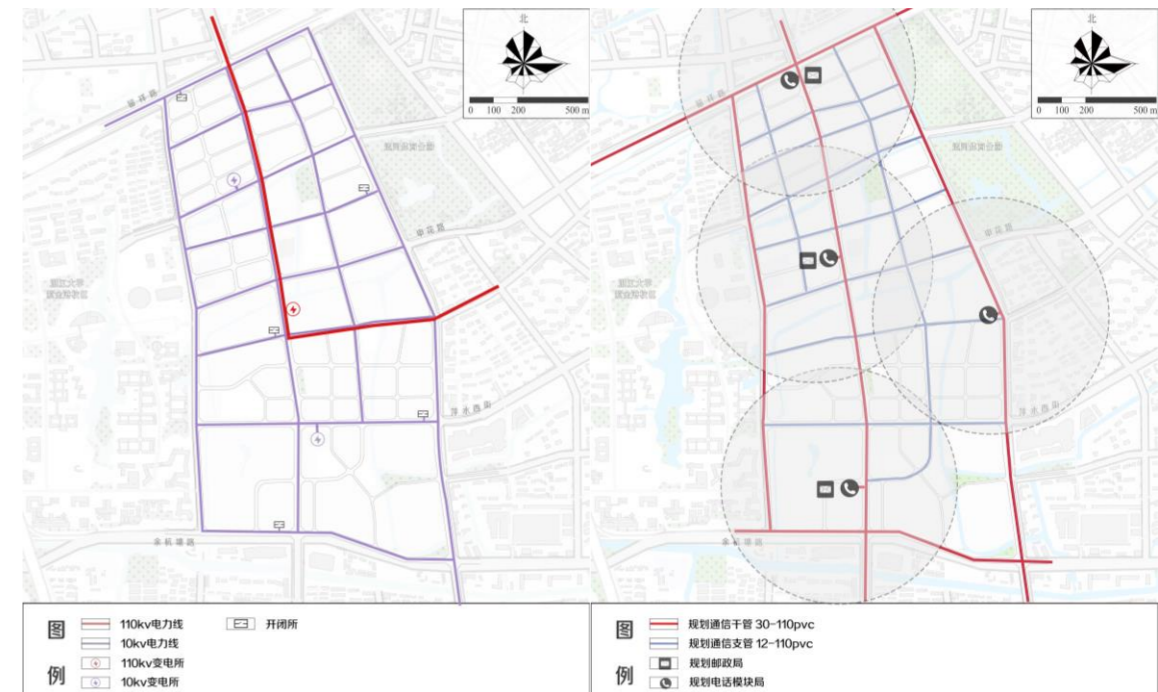


图 6-1 电气工程规划

图 6-2 电信工程规划

6.2 电信工程规划

根据已完成的专项规划和用地审批，本次规划在古墩路与申花路路口，古墩路与

留祥路路口，丰潭路与圣东街路口，古墩路与政紫弄路口规划电话模块局，在古墩路与申花路路口，古墩路与留祥路路口，古墩路与政紫弄路口规划邮政局，如图 6-2 所示。

规划范围内通信线路基本实现埋地敷设。通信管道的建设应与市政道路建设、改造同步进行，管道预留应充分考虑到各家通信运营公司、有线电视网络的业务发展要求，适当考虑包括电力、交通等其他部门的通信需求，预留合理的超前量，统一规划。管材以 PVC 管为主，管孔数主要根据所经过区域的用户数目决定，规划通信主干管道 36 孔为主，通信次干管道 24 孔，最小不得少于 12 孔，通信交换机房出局路段可适当增加管孔。

有线规划进一步提高有线电视覆盖率，到规划期末，有线电视覆盖率 100%。传输网方面，延伸光纤到路边、楼宇，主干线采用 750MHZ 带宽、双向传输光纤传送，支线采用 550 兆赫同轴电缆传送；接入网均采用普遍宽带高速接入，实现宽带、双向传输、屏蔽良好；有开通数字电视节目的能力，近期可传输数字电视节目力争达到 80 套以上。有线电视线路采用同轴电缆与电信电缆同侧敷设，间隔一段距离适当加入干线放大器，每幢楼再加放大器，按单元另加放大器，必要时还可加延长放大器。

6.3 给水工程规划

根据相关规范，不同性质地块的水量指标如下表 6-2 所示：

表 6-2 不同地块用水量指标表

类别	用地性质		指标 m ³ /ha·d	指标选取 m ³ /ha·d	用地面积 ha	用水量 m ³ /d
R	居住用地		50-130	100	96.53	9653
A	公共管理 与公共服 务设施用 地	行政办公用地	50-100	75	6.51	488.25
		文化设施用地	50-100	75	2.09	156.75
	地	教育科研用地	40-100	60	13.94	836.4
		体育用地	30-50	40	1.89	75.6

		医疗卫生用地	70-130	100	3.76	376
B	商业服务业设施用地		50-200	120	49.89	5986.8
M	工业用地		30-150	100	22.22	2222
S	道路与交通设施用地		20-80	50	1.57	78.5
U	公用设施用地		25-50	37	2.68	99.16
G	绿地与广场用地		10-30	20	42.63	852.6
合计						20825.06

按照规划地块分别预测需水量，规划范围内需水量约为 2.08 万立方米/最高日（含保留现状用地），详见基础设施需求量预测表。

根据已完成的专项规划和用地审批，本次规划在古墩路、丰潭路、留祥路、申花路、余杭塘路下铺设 DN1200 供水主管，在紫荆花北路、龙宇街、竞舟北路、萍水西街、圣东街下铺设 DN600 供水次干管，在其他必要道路下铺设 DN200 供水支管。

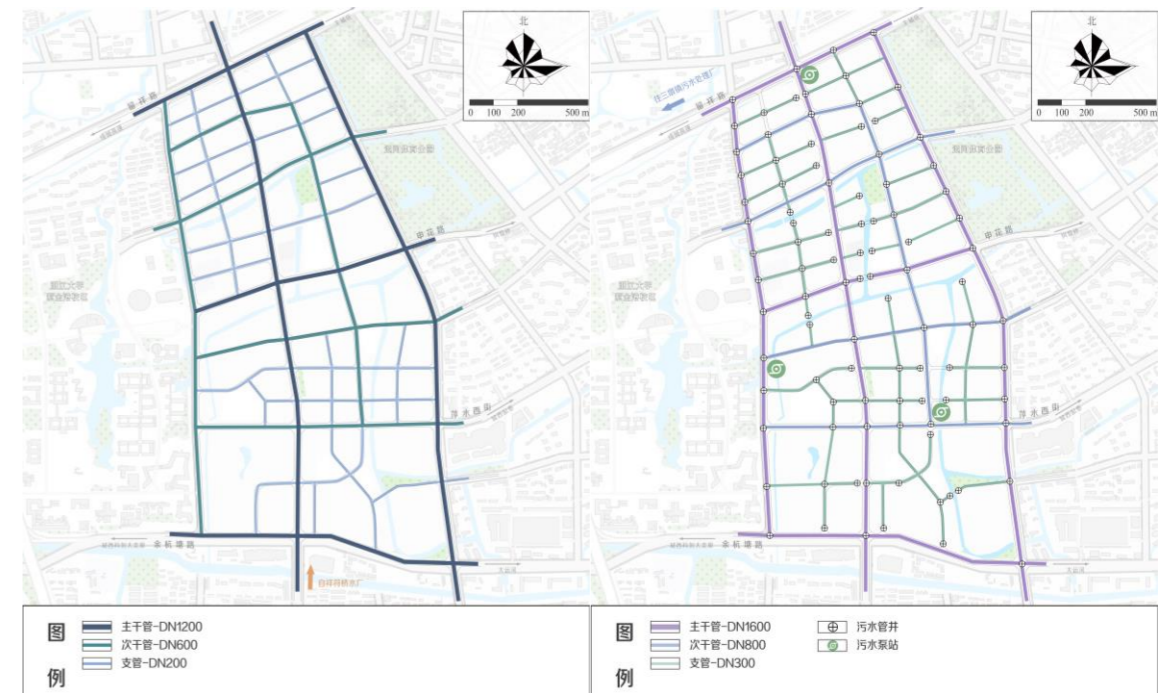


图 6-3 给水工程规划

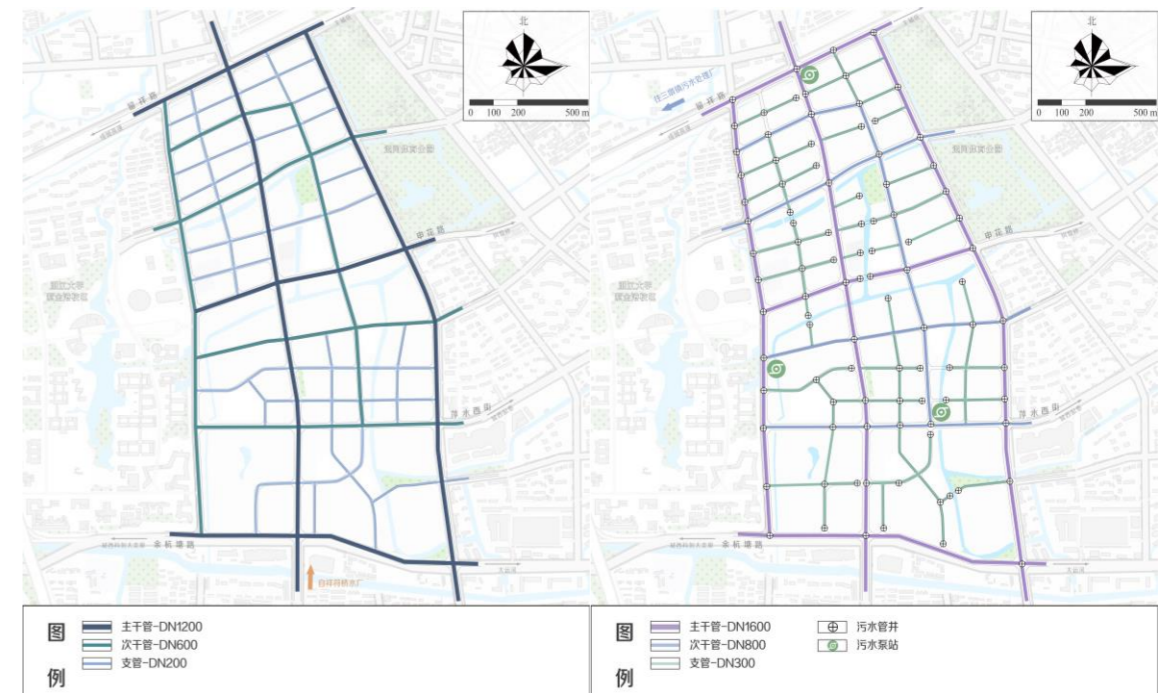


图 6-4 排水工程规划

6.4 排水工程规划

按地块分别预测规划污水量，平均日污水量为最高日用水量的 75%，道路、绿地不计污水量，规划范围内污水量约为 3.6 万立方米/日。

根据《室外排水设计规范》（GB50014-2006）（2014 年修订内容），设计暴雨重现期中心城区采用 3~5 年。本次规划暴雨设计重现期一般地区采用 3 年，低洼地区、易淹地区及重要地区采用 5 年，对下沉广场、立交桥及排水困难地区采用 10 年。

雨水管道设计采用杭州市暴雨强度公式： $q=3360.04(1+0.639\lg TE)/(t+11.945)^{0.825}$ （升 /秒·公顷），重现期 TE=1 年，径流系数按《室外排水设计规范（GBJ14—87）》第 2.2.2 条采用。雨水宜结合圩区、路网，就近、分散排入河道。

排水工程方面，根据已完成的专项规划和用地审批，本次规划在留祥路和古墩路交叉口，紫荆港北路和圣苑北街交叉口，萍水西街和竞舟北路交叉口设置污水泵站。在古墩路、余杭塘路、紫荆港北路、留祥路下敷设 DN1600 主干排水管，最终将污水排向三墩镇污水处理厂。

6.5 燃气工程规划

上位规划规定门站为杭州北门站、杭州南门站萧山分站，储配站为杭州煤制气厂储配站、康桥储配站、东郊混气站。城市天然气接收门站是城市天然气输配管网的气源站，根据计算得出的最高燃气月平均日用气量。上位规划定滨江高中压调压站，规划范围内需要中压和低压调压站。规划每个需要用燃气的地块一个低压调压站。中压管线选择 DN600 管径，低压管线选择 DN300 管径。

上位规划规定门站为杭州北门站、杭州南门站萧山分站，储配站为杭州煤制气厂储配站、康桥储配站、东郊混气站。主要是根据流量及流速计算，首先确定调压站主管是中压或是低压，中压管路流速 12-15m/s, 低压压管路流速 8m/s 左右。

在燃气工程规划方面，根据已完成的专项规划和用地审批，本次规划在竞舟北路和申花路交叉口、萍水西街和古墩路交叉口设置两处中压调压站，沿留祥路、申花路

和古墩路敷设 DN600 燃气中压管线，这两处管线北侧接入苏嘉路调压站，南侧接入留祥调压站。其余地块按照需要配置用户端低压调压站，并在主要道路下敷设 DN300 低压管线。

规划区内主干管呈环状布置;管道直接敷设于人行道或绿地下，管道建议采用燃气专用 PE 管。

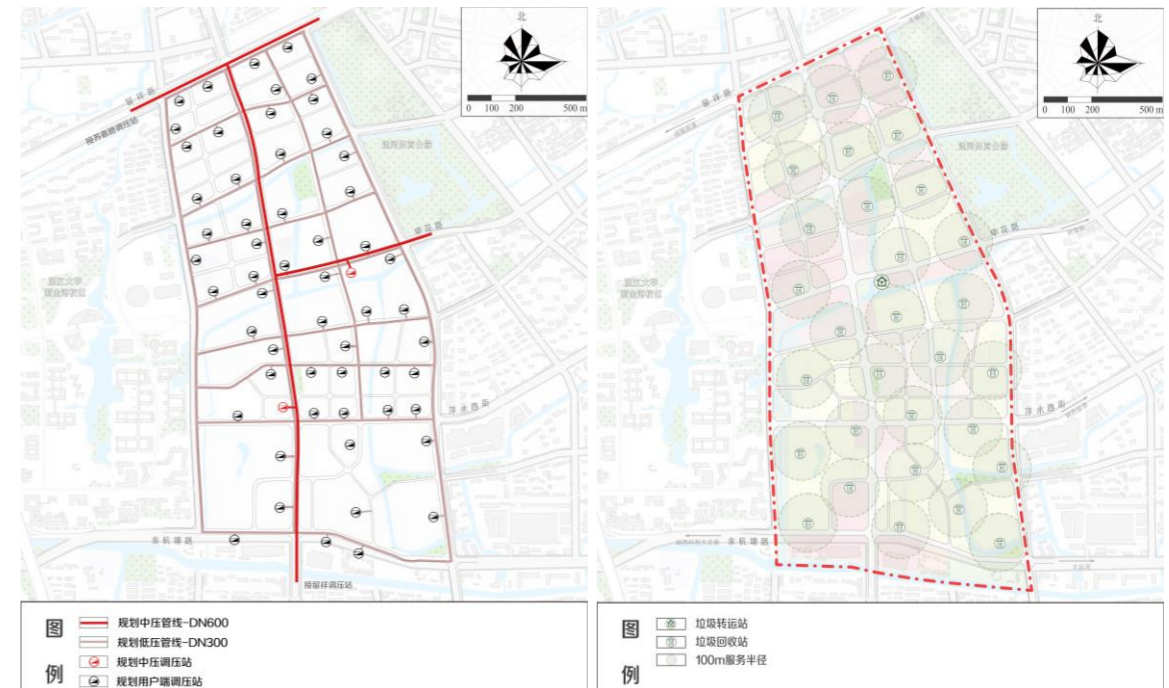


图 6-5 燃气工程规划

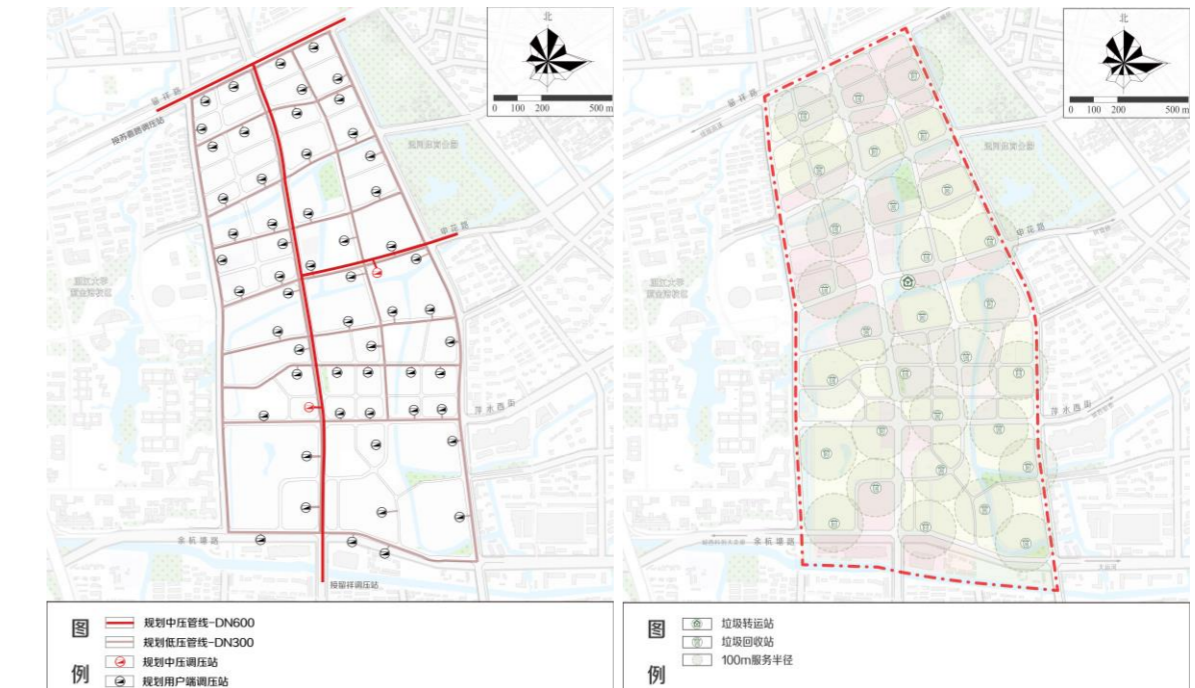


图 6-6 环保环卫工程规划

6.6 环卫工程规划

规划区域内设一处垃圾转运站，本次规划在申花路与古墩路交叉口设置垃圾转运站，用于初步处理城市生活垃圾并转运，承担规划区域的垃圾转运职责。同时依据各居住片区布局设置多处垃圾收集站，承担规划区域的垃圾收集职责。

按如下公式计算： $Q = R * C * A / 1000$

式中，Q 为生活垃圾最高日产量（t/d），C 为预测的平均日人均生活垃圾产量[kg/（人·d）]，可取 0.8kg/（人·d）-1.4kg/（人·d）；取 1.2kg/（人·d）计；A 为生活垃圾日产量不均匀系数，可取 1-1.5，取 1.2；R 为规划人口规模。

规划区域内针对不同的用地类型划定三级环卫分区。居住区、居住区服务设施、体育场、公园、防护绿地等属一级环卫分区，学校、产业园区、文化设施、商业与商贸设施等属二级环卫分区，消防站、社会停车场、公共停车场、轨道交通站点、市政服务设施等属三级环卫分区。在每个地块按照需求配置垃圾回收站点，控制垃圾回收站点在 100m 服务半径以内。

7 城镇综合防灾减灾规划

7.1 防洪防涝规划

根据《防洪标准（GB50201-94）》和《城市防洪工程设计规范（GB/T50805-2012）》，确定防洪标准为 100 年一遇；24 小时暴雨产生的径流量 1 天排干。

加强河道的疏浚和堤坝的建设、管理、维护，在河道两侧设置绿化隔离区，完善雨水管网的铺设。按防洪规划标准，对河道进行疏浚、两岸建堤防。设护堤地的范围线，河道两侧建排水闸涵，对低标准建筑物进行改，扩建等。

7.2 防震抗震规划

新建工程严格执行《建筑抗震设计规范（GB 50011-2010）》，并按《新建工程抗震防灾规定》实施建设管理。根据规范，杭州市西湖区抗震设防烈度为 6 度，设计基本地震加速度值为 0.05g，所属设计地震分组为第一组。应在此基础上，根据建筑物重要性等确定具体抗震设防烈度，对无抗震措施的建筑应进行抗震加固，同时应加强对建

筑市场的监督和管理，确保施工质量。

7.3 消防安全规划

按照《城市消防规划规范（GB51080-2015）》进行消防工程规划。地块内，以消防队接到出动指令后正常行车速度下 5 分钟内可以到达其辖区边缘为原则确定普通消防站的规划布局，共规划 1 座普通消防站。

市政消火栓沿道路、街区两侧布置，利用自然水体修建消防取水平台，充分利用自然水体，节约城市自来水，提高消防供水的安全可靠性。

着力建设不同等级的消防设施，对村镇现有建筑进行耐火等级改造，提高建筑耐火等级，完善消防设施；尽快拆除违章建筑，打通消防通道，设置消防贮水池，预留或疏散消防取水通道；在人口集中地段设置通道或回车场地，对消防通道进行管理，完善消防通讯与电力系统，提高消防供电可靠性。

8 重点地块城市设计导引

8.1 城市设计导则

（1）景观节点与门户

主要景观节点：规划范围内布置了若干景观节点，这些节点多位于主要轴线的交汇点或交通节点区域，例如南部和中部的的重要交汇区域。这些节点的设计旨在强化城市空间的可识别性，并通过景观设施的布置（如绿化、小广场或雕塑）提升区域特色。主要景观节点为塘河中心公园、育英河中心公园、政苑中心公园、余杭塘河丰谷公园，形成四个主要景观节点核心。

次要景观节点：分布在次级道路或开放空间廊道沿线，以补充主要节点的功能。

次要景观节点更注重日常使用功能，为市民提供小型的休憩空间。包括各类小型空间，特别需要注重利用西环河与紫荆花北路中部绿地空间，与丰潭路、古墩路沿线的道路配套绿带

门户形象塑造：在交通主干道的出入口处规划了具有代表性的门户景观，展现区域的独特风貌与活力，为城市提供清晰的“入口”形象。

（2） 公共空间开放体系

规划将公共空间与开放绿地系统有机结合，形成连续的城市绿地体系。主景观轴线与公共空间交互融合，沿轴线布置公共活动区域，包括步行街区、小型广场等，方便市民参与日常活动。主要利用商业办公空间、公共开放空间和公共服务设施用地空间进行公共开放空间体系设计。

公共空间注重无障碍设计，以满足不同人群的需求，并通过绿化、景观小品、服务设施的设置，提升空间的使用舒适度。

（3） 开放空间廊道

主要廊道：沿水系和景观主轴线规划的开放空间廊道，是区域景观的核心组织元素。这些廊道不仅连接了主要景观节点，同时起到通风廊道的作用，提升区域的生态环境质量。沿古墩路两侧绿带构建主要景观轴线。

次级廊道：与道路或次要水系平行布局，主要服务于周边社区，形成更细化的绿色网络。这些廊道通过绿化、步道和自行车道的结合，为居民提供高质量的休闲体验。在余杭塘路、萍水西街和龙宇街构建次级廊道。

（4） 重点开放公园

在规划范围内布置了多个重点开放公园，其中包括沿河绿地与街旁绿地。公园注重功能多样性，包含活动草坪、儿童游乐设施、运动场地以及静态景观区域，为市民提供了多元化的户外活动场所。

开放公园的分布位置充分考虑到了各片区的步行可达性，确保居民可以方便地到达公园进行休闲娱乐。同时，加强与运河体育公园的空间联系。

（5） 水体系统

区域内水系贯穿整个规划范围，形成自然生态轴线。规划注重水体保护与修复，

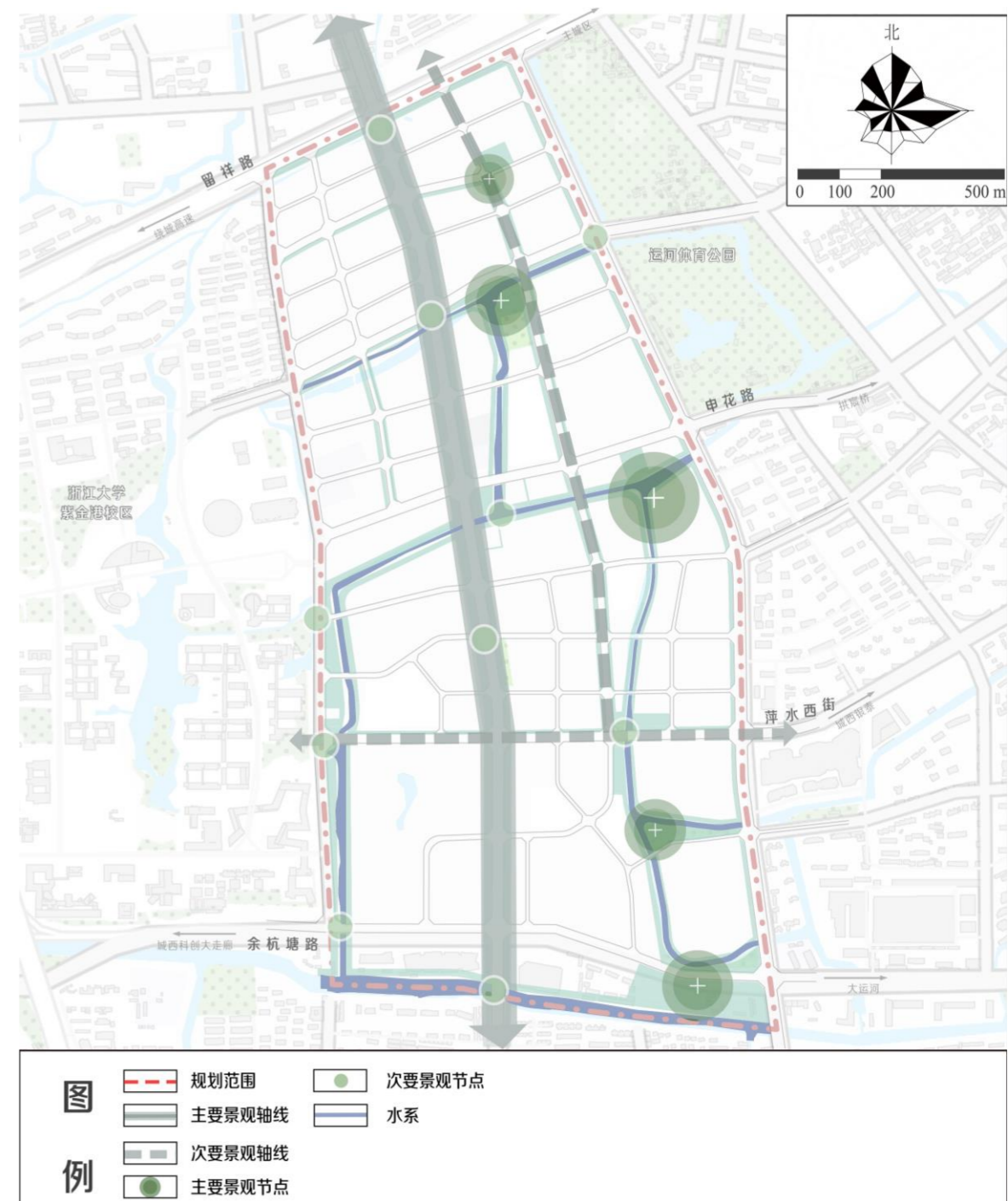


图 8-1 绿地系统规划

通过沿河绿带、亲水步道和驳岸生态化改造，将水系与城市景观紧密结合。特别注重开发余杭塘河沿岸以及场地内部塘河沿岸的水体系统，并对其进行整合和再开发。

水体系统的设计还兼具防洪功能，确保在洪水季节时城市的排水安全。同时，通过水系景观化处理，营造了优美的沿河景观，为市民提供了亲近自然的场所。

水体规划的具体原则如下：

- ① 强化基地水网系统，优化区域生态功能；
- ② 深入挖掘塘北单元江南水乡的文化底蕴，延续传统风貌；
- ③ 丰富户外活动空间，满足多样化的使用需求；
- ④ 打造高品质的水岸生活环境，营造集休闲与娱乐于一体的宜居空间。

8.2 建筑设计导则

（1） 高度

单元内建筑高度设计应充分考虑与开放空间系统及周边地块的协调性。沿小河一侧场地规划设置不高于 120 米的地标性建筑，形成区域特色。同时，高层建筑宜沿城市主干道布置，以塑造良好的城市形象，提升区域的整体观感。

（2） 建筑外墙与立面设计

区内建筑立面设计应在比例、选材和立体表现等方面与各分区整体特性相协调。立面设计应注重与开放空间系统的融合，鼓励设置立体绿化，进一步强化与城市绿地系统的联系，提升区域整体景观效果，同时助力社区碳汇能力的提升，打造绿色宜居环境。

（3） 建筑材料与颜色

区内建筑材料应优先采用环保、节能和耐用型材料，确保可持续性发展。建筑立面材料和窗户材料宜选择简约、淡雅的色彩，如米白色或浅灰色，营造舒适宜居的视觉氛围，体现区域高品质的生活与人文内涵。

8.3 环境设计导则

（1） 岸线

区内河岸设计根据具体位置，灵活采用硬质人工岸线和自然生态岸线两种形式。通过滨水公园绿地与环境设计的深化规划，确保河岸景观与周边环境的协调统一。在公共开放的河岸区域，需强调连续开放性与亲水性，将绿化、水体和场地设计有机结合，营造自然、和谐、宜人的空间氛围。滨水公园内建议结合自然生态的软质水岸和亲水功能突出的硬质水岸，打造多样化的水岸活动空间，如亲水平台、生态栈道等，满足市民的多样化需求，并提升区域生态景观价值。

（2） 植栽

植栽设计是城市绿色构架的重要组成部分，不仅为城市提供宜人的环境，还能增强生态效益。植栽规划应注重以下原则：

① 本土性和适地性：优先选用本地植被与适地性强的植物种类，以适应区域气候与土壤条件；外来植物的引入需谨慎评估，避免对生态环境造成负面影响。

② 多样性植物群落：通过多样化的植物配置，增加生态系统的稳定性和观赏性，提升区域的生态价值。

③ 绿荫与景观效果：选择具备绿荫效果的本土树种，注重季节性变化与植物的色彩搭配，为城市景观带来丰富的视觉变化。

④ 低维护性与抗逆性：优选低维护、抗虫害、抗风的树种，减少后期管理成本，延长植栽寿命，同时提升环境的适应性与抗逆性。

在公园、街头绿地及水岸区域，应综合考虑功能性与景观效果，为市民创造充满活力、绿色健康的公共空间。

（3） 铺地

铺装的材料、色彩、形式应符合用地功能，色彩简洁、淡雅，体现江浙一带区域风貌，同时凸显现代化特色。城市公园的铺装应色彩素雅、形式简洁，游步道可采用强吸水性的素砖、鹅卵石等；广场的铺装宜形式活泼，富有时代气息和创意。人行道的铺装宜统一，设盲道和无障碍坡道。

9 地块控制导则

9.1 控制指标

(1)控制指标分为规定性和指导性两类。前者必须遵照执行,后者可以参照执行。

(2)规定性指标包括用地性质、用地面积、容积率、绿地率、建筑密度、建筑控制高度、交通出入口方向、停车泊位及其他需要配置的公共设施。

(3)指导性指标包括人口容量、建筑形式、体量、风格要求、建筑色彩要求、其他环境要求等。

9.2 日照间距

根据《杭州市城市规划管理技术规定(试行)》，规划区块多层住宅日照间距为1:1.2，高层住宅按技术规定执行。

9.3 建筑退线

沿城市道路两侧新建、改建、扩建建筑物，后退道路规划红线的距离，应按道路的性质、道路宽度、交叉口视线以及建筑的高度等条件留出必要的后退间距，一般按下表控制。当城市道路上有部分桥梁时，后退桥梁的距离应适当加大满足市政管线布置要求。

建筑后退道路红线的计算，以建筑底层最突出的外墙边线为准。允许阳台、台阶、雨棚、飘窗等突出部分在后退距离的1/3内安排，但突出部分后退道路不应小于2米。当建筑上部外挑（凸）形成大体量时，应以外挑外缘计算后退距离。

表 9-1 新建建筑物后退道路红线、绿线最小距离

道路宽度 (m)	后退道路红线的最小距离		
	底层骑楼	低、多层	高层
12-20 (含)	2	3-5	5Q
20-40 (含)	3	5-8	8Q
40 以上	5	8-10	10Q

Q 为高层建筑高度综合影响系数，是用来反映高层建筑由于高度不同而对周边建筑的交通、视觉、环境等方面产生的综合影响程度。Q 值取值见下表：

表 9-2 高层建筑高度综合影响系数表

高度	24-50 (含)	50-75 (含)	75-100 (含)	100-200 (含)
Q	1	1.2	1.4	1.6

9.4 地块管理通则

对加强地块与项目之间的联系，本单元明确项目地块（包括现状保留、以批用地、近期建设规划确定的项目及政府有明确开发意向的用地）的控制指标按已批或项目实际确定，未明确项目地块的控制指标据下确定。

(1) 用地性质

根据街区主导属性确定主要用地类型，对明确的项目地块保留其用地性质对上位专项规划明确的基础设施、保障性设施或其他重大设施予以落实对未明确的用地依据其功能区、交通条件、周边用地性质、相关技术要求等确定用地性质。

(2) 地块划分

保留明确项目的地块边界需落实的基础设施、保障性设施或其它重大设施依据道路红线和规模确定其地块边界对未明确项目的地块，原则上以周边确定的道路红线和明确的地块红线为边界，对确实需要再划分的，依据性质、等级及相应规模进行细分。

新的居住地块一般不大于 10 万平方米规划管理部门可根据后续项目推进情况，在保证建筑总量不变的条件下，对同一类用地或兼容性用地进行合并或细分。

（3）控制指标

① 容积率

公开出让土地或近五年投入使用的项目以现有容积率进行控制公建预留项目可适当提高 未明确项目的地块以平均原则进行指标分配，在保证公共配套设施的基础上将街区剩余开发容量按照用地类别平均分配至各地块，在相同建筑高度区域的同一小类或中类用地，地块容积率原则取同值。

② 建筑高度

根据相关规划或强制性限定条件对单元进行建筑高度分区，同一高度分区内地块根据用地性质确定建筑高度，住宅和商业设施地块可取上限，其他地块根据所属用地性质的相关技术要求确定高度。同时未明确项目的地块 与周边相邻明确项目的地块，出于空间景观考虑，如果用地主导功能相同，则建筑主体间高度差不超过 1.6:1。

③ 建筑密度

参照《杭州市控制性详细规划技术准则和编制成果规范（试行）杭规发[206]号、《城市居住区规范设计标准》（GB50180-2018）及《杭州市城市综合体规划技术管理规定（试行）》执行。

10 规划实施

10.1 规划实施与管理原则

（1）《杭州市西湖区塘北单元（XH06）控制性详细规划》经杭州市人民政府批准后，即具有法律效应，应按《城乡规划法》要求向广大市民、各部门和各单位进行公示，以便于服从规划并参与监督规划实施。

（2）本次规划的实施期限与《杭州市国土空间总体规划（2021-2035 年）》一致。

（3）本规划一经批准，任何单位和个人不得随意更改。对规划确定的公共服务设施及市政基础设施等，如公共绿地、广场、文化设施用地等。在本次规划的基础上，加强修建性详细规划等其他层次规划的编制工作，完善整个片区的控制体系，使本规划得以深化和落实。

10.2 规划行政管理措施

在规划区内的土地利用和各项建设必须符合《杭州市西湖区塘北单元（XH06）控制性详细规划》以及《杭州市城市规划管理技术规定》（修改稿）的要求。各项城市建设活动必须服从杭州市城乡规划行政主管部门的管理。在规划地区范围内的任何建设活动，必须按《城乡规划法》的要求办理“一书两证”手续，以保证城市规划的顺利实施。

规划地区内，未取得建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件、占用土地的，批准文件无效。违法占用的部分由西湖区人民政府责令退还，并且有关责任人须承担相应的法律责任。

规划地区内，未取得建设工程规划许可证件或者违反建设工程规划许可证件的规定进行建设，严重影响城市规划活动的，由杭州市西湖区人民政府和杭州市城乡规划行政主管部门责令停止建设，限期拆除或没收违法建筑物、构筑物及其他设施；影响《杭州市西湖区塘北单元（XH06）控制性详细规划》，但尚可采取改正措施的，由杭州市城乡规划行政主管部门责令限期改正，并处以一定数量的罚款。

10.3 规划管理推进意见

（1）进一步深化规划设计，加快规划成果信息化建设。依据本规划进行下一步的修建性详细规划、城市设计等。规划成果信息化处理，建立电子档案，运用于规划实

施过程动态地跟踪管理，便于市民查阅。

（2）加强规划宣传，增强规划透明度，鼓励公众全过程参与。规划成果网上公示，征求公众意见和建议，让公众参与规划，了解规划，维护规划。监督规划实施管理，举报违章、违法建设，利用社会力量保障规划实施，发挥规划对于城市建设指导与引导作用。

（3）加强规划管理，走规划建设体系化、程序化、法制化的建设道路。在《城乡规划法》指导下，全程深化完善规划编制到实施管理，走体系化程序化、规范化、制度化、法制化道路，将控规成果分解到各操作部门，明确职责目标；出台相关政策文件，制订相关实施细则，充分落实控规。

（4）加强违法、违章建设的监督、处罚力度，严肃建筑市场，营造公平公正的建设环境。对于容易侵占的绿地、公共基础设施、河流等公共事业和空间重点加强监督管理，加大处罚力度，营造高品质的城市。对于违法、违章建设的行为予以坚决打击，营造公平公正的建设环境。

（5）强化社区管理，保障社区管理经费，稳定社区管理队伍，促进社区各项服务设施落实和良好运转。城市建设与运转健康与否关键在于基层社区管理，政府应加大对社区的财政扶持，有条件纳入公共财政支出，聘用、培养、选拔高素质的管理人员，实现社区健康稳定，营造良好、和谐的生活环境。

（6）加快组织好城中村的拆迁安置工作，使开发建设得以顺利进行。在实施过程中，要严格控制村民自建房的建设。加快户籍制度改革，落实拆迁政策，政府要投入一定的资金建设村民安置小区，做好开发建设之前的拆迁工作。在工业企业的拆迁工作中，政府要加强引导，有条件的话要提前落实企业的搬迁用地问题。

杭州市西湖区塘北单元（XH06）控制性详细规划

图集

图集目录

1. 区位分析图 I
2. 区位分析图 II
3. 现状建筑性质图
4. 现状建筑质量图
5. 现状建筑高度图
6. 土地利用现状图
7. 现状公共服务设施分布图
8. 现状交通与道路断面图
9. 土地利用规划图
10. 规划结构分析图
11. 功能布局规划图
12. 绿地系统规划图
13. 道路系统规划图
14. 竖向规划图
15. 公共服务设施规划图
16. 地块划分编号图
17. 给水工程规划图
18. 排水工程规划图
19. 电气工程规划图
20. 电信工程规划图
21. 燃气工程规划图
22. 环卫环保工程规划图
23. 规划分区示意图
24. 城市设计平面图 I
25. 城市设计鸟瞰图 I
26. 城市设计导引 I-A
27. 城市设计导引 I-B
28. 城市设计平面图 II
29. 城市设计鸟瞰图 II
30. 城市设计导引 II-A
31. 城市设计导引 II-B
32. 城市设计平面图 III
33. 城市设计鸟瞰图 III
34. 城市设计导引 III-A
35. 城市设计导引 III-B
36. 总图图则 I
37. 分图图则 I-A
38. 分图图则 I-B
39. 分图图则 I-C
40. 总图图则 II
41. 分图图则 II-A
42. 分图图则 II-B
43. 分图图则 II-C
44. 总图图则 III
45. 分图图则 III-A
46. 分图图则 III-B
47. 分图图则 III-C



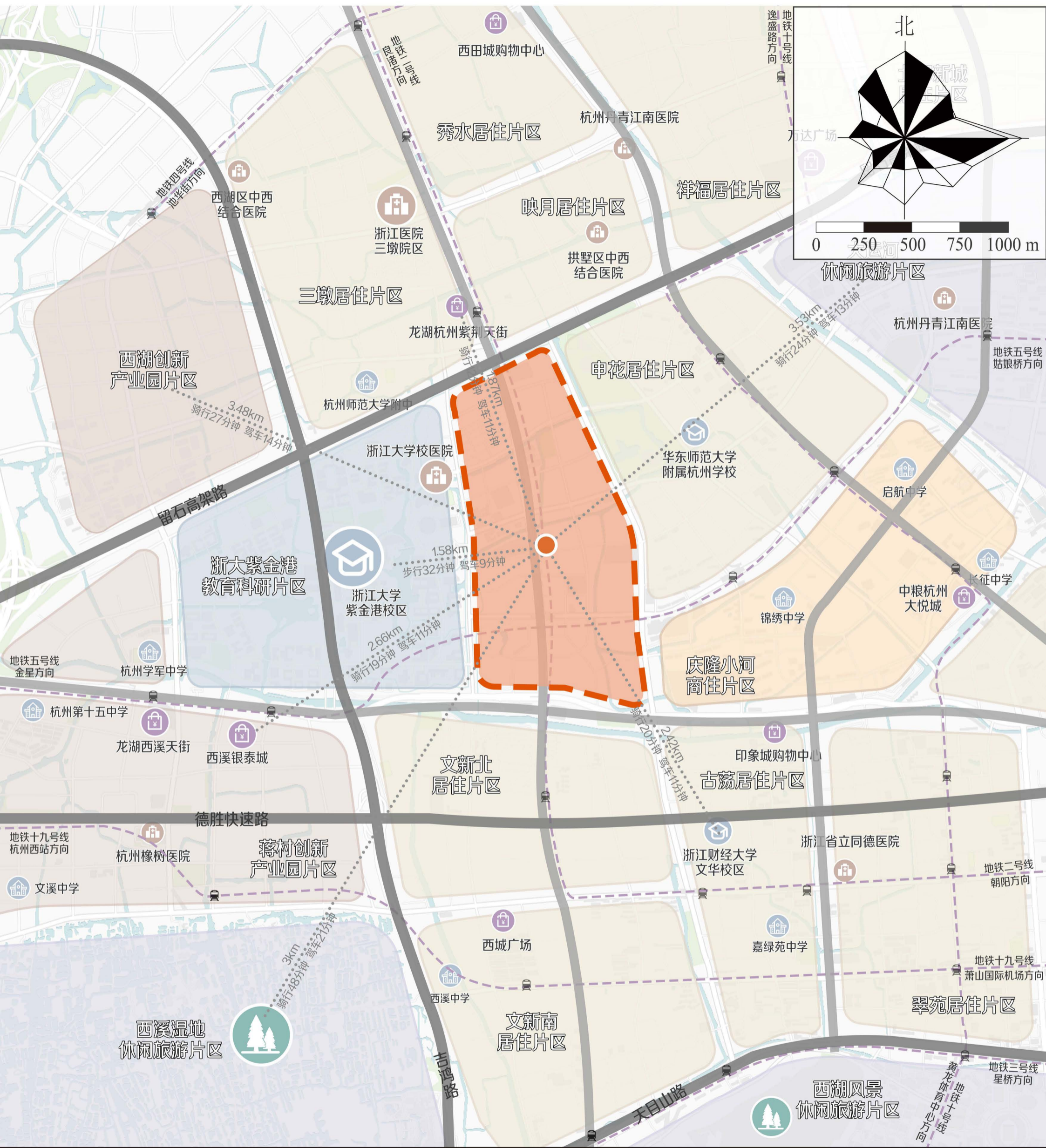
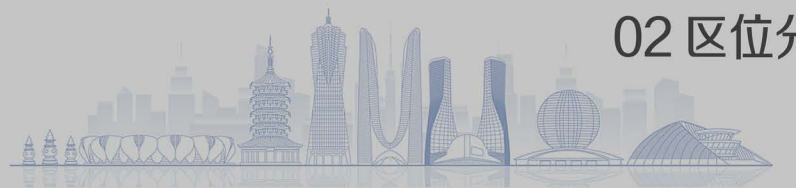
图例

- | | | | | | |
|--|--------|--|--------|--|--------|
| | 数字科技园区 | | 科技服务园区 | | 历史文化片区 |
| | 数字科技小镇 | | 科技服务小镇 | | 历史文化街区 |
| | 生命健康园区 | | 高端装备园区 | | 文旅片区 |
| | 生命健康小镇 | | 城西科创走廊 | | 基地 |

杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

02 区位分析图



图例

- | | | | | | | | |
|--|------|--|-----|--|------|--|-------|
| | 规划基地 | | 居住区 | | 地铁线路 | | 商业综合体 |
| | 旅游区 | | 教育区 | | 大学 | | 景点 |
| | 商住区 | | 主干道 | | 中学 | | 地铁口 |
| | 科创区 | | 次干道 | | 医院 | | |

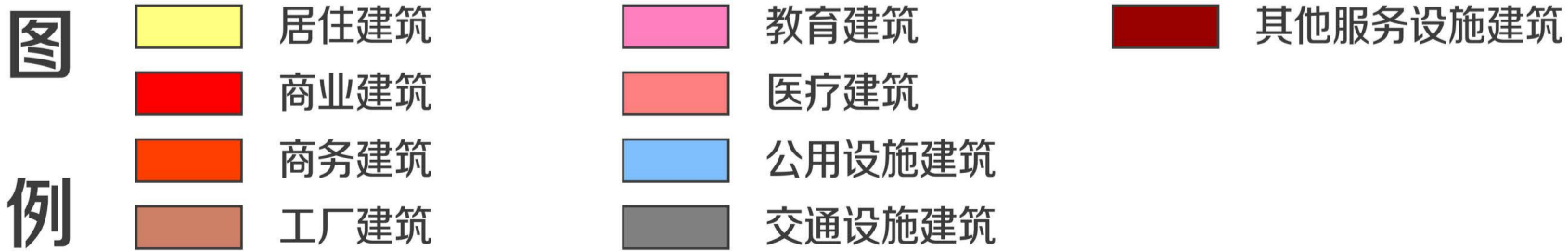
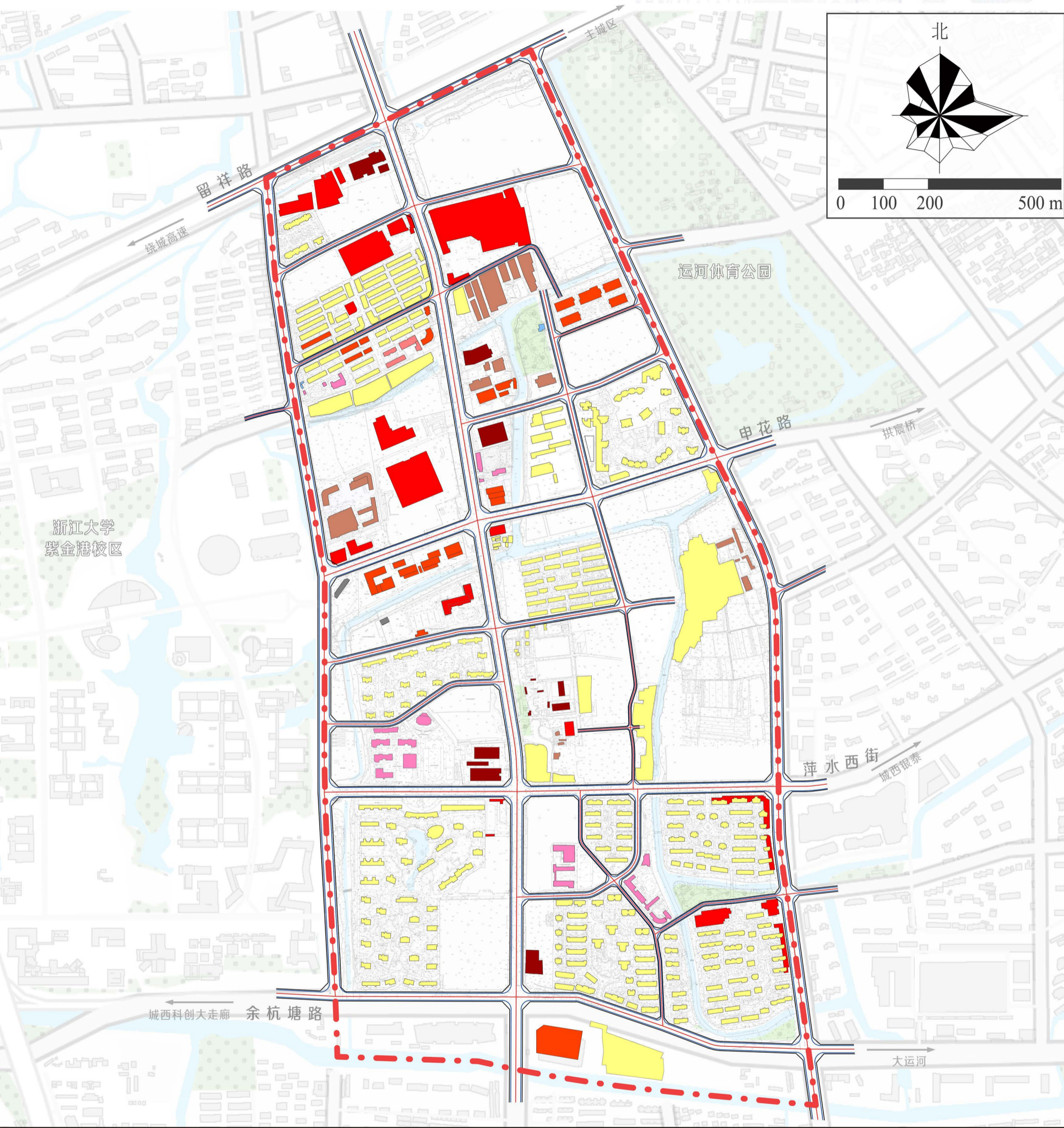
编制：朱李芷艾 余芊逸 周轩宇

2024年10月

杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

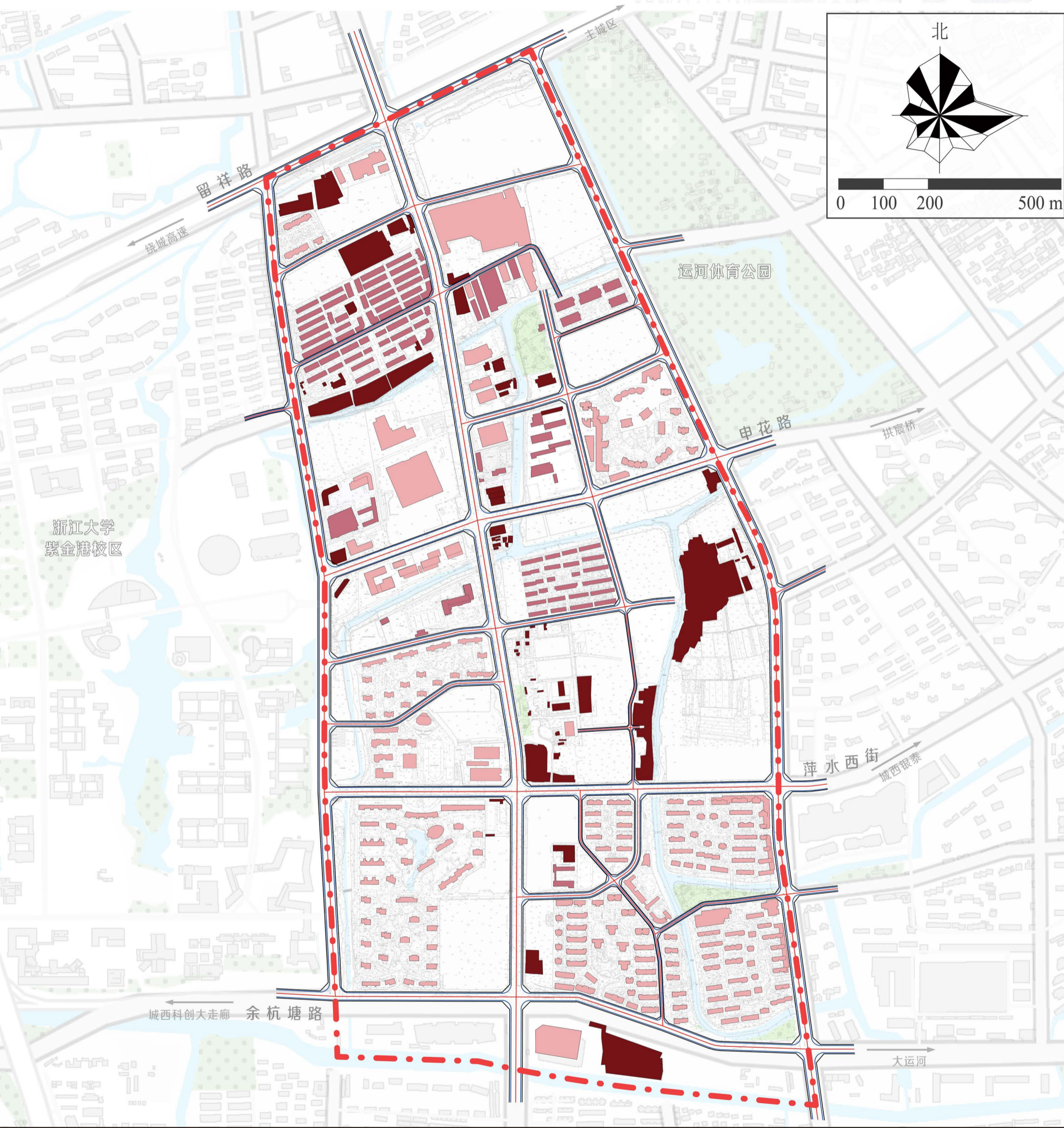
03 现状建筑性质



杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

04 现状建筑质量



图

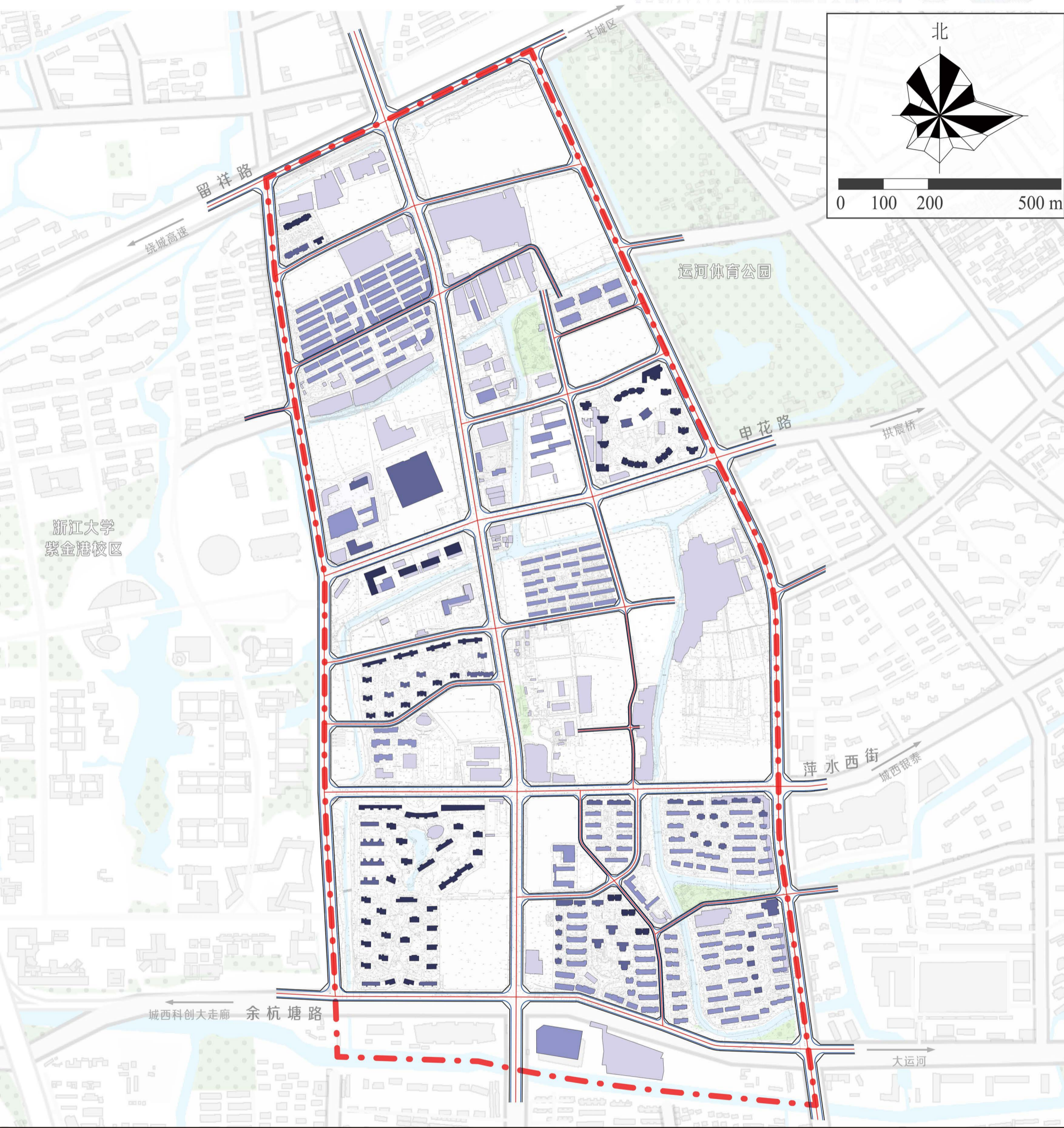
- 高质量建筑
- 中等质量建筑
- 低质量建筑

例

杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

05 现状建筑高度

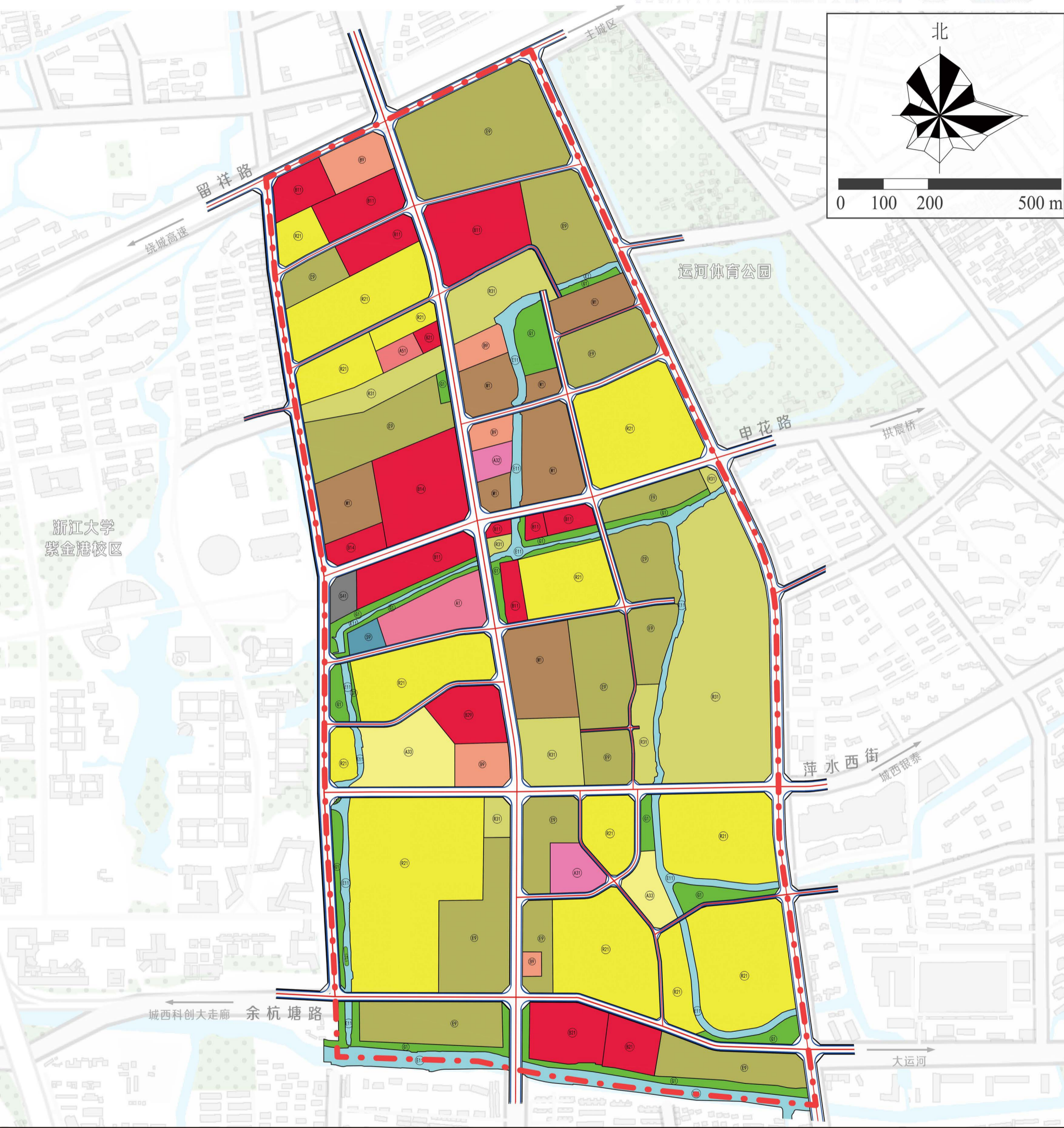


- 图例**
- 一级分区 ($H \leq 10m$)
 - 二级分区 ($10 < H \leq 24m$)
 - 三级分区 ($24 < H \leq 50m$)
 - 四级分区 ($50 < H \leq 100m$)

杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

06 土地利用现状



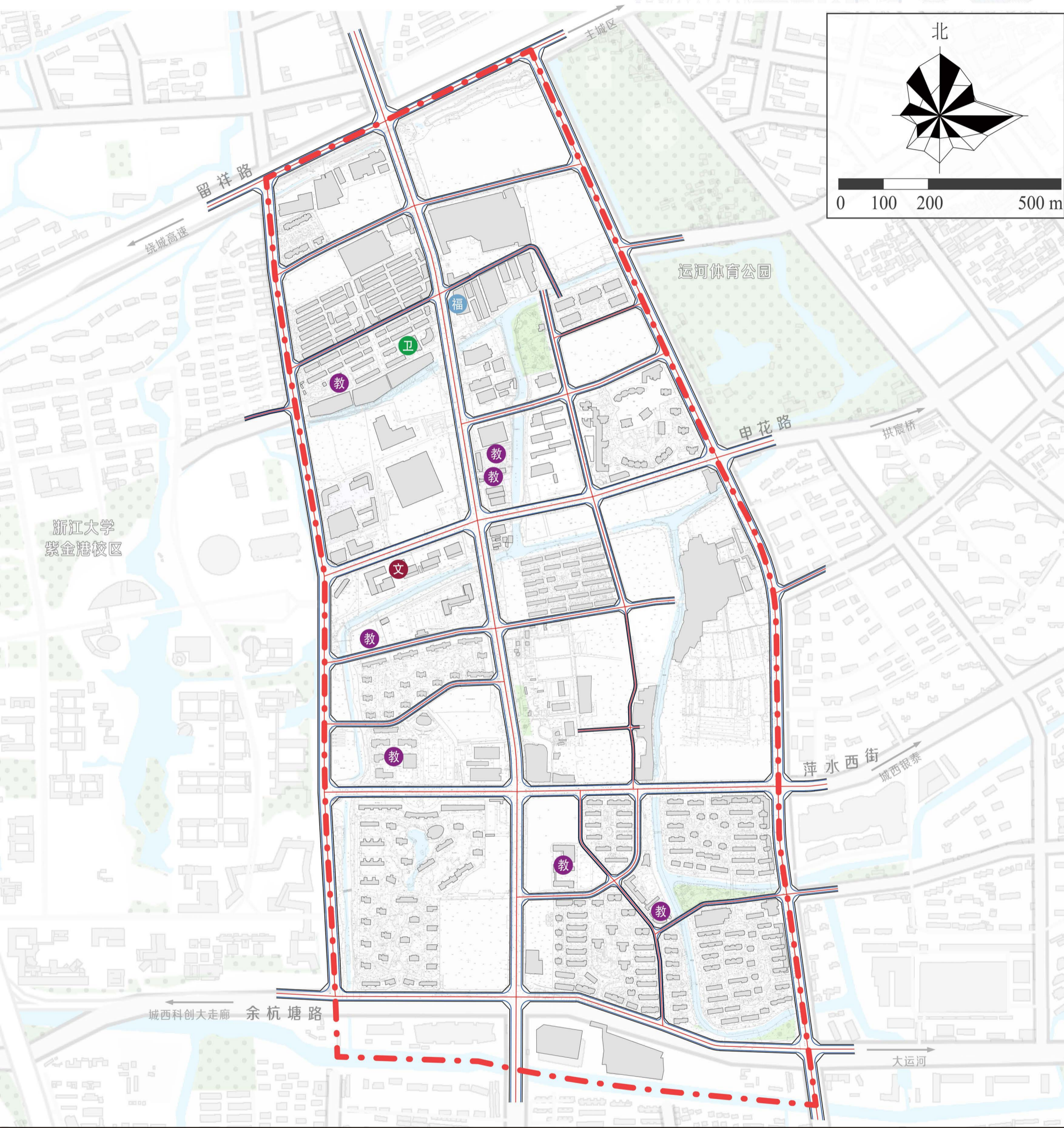
例

- | | | | |
|----------------|---------------|-------------|----------------|
| (R2) 二类居住用地 | (R3) 三类居住用地 | (A1) 行政办公用地 | (A31) 高等院校用地 |
| (A32) 中等专业学校用地 | (A33) 中小学用地 | (A51) 医院用地 | (B1) 商业用地 |
| (B2) 商务用地 | (B9) 其他服务设施用地 | (M1) 一类工业用地 | (S41) 公共交通场站用地 |
| (S9) 其他交通设施用地 | (G1) 公园绿地 | (E1) 水域 | (E9) 其他非建设用地 |

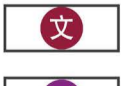
杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

07 现状公共服务设施分布



图例



文化设施



社会福利设施



教育设施



体育设施

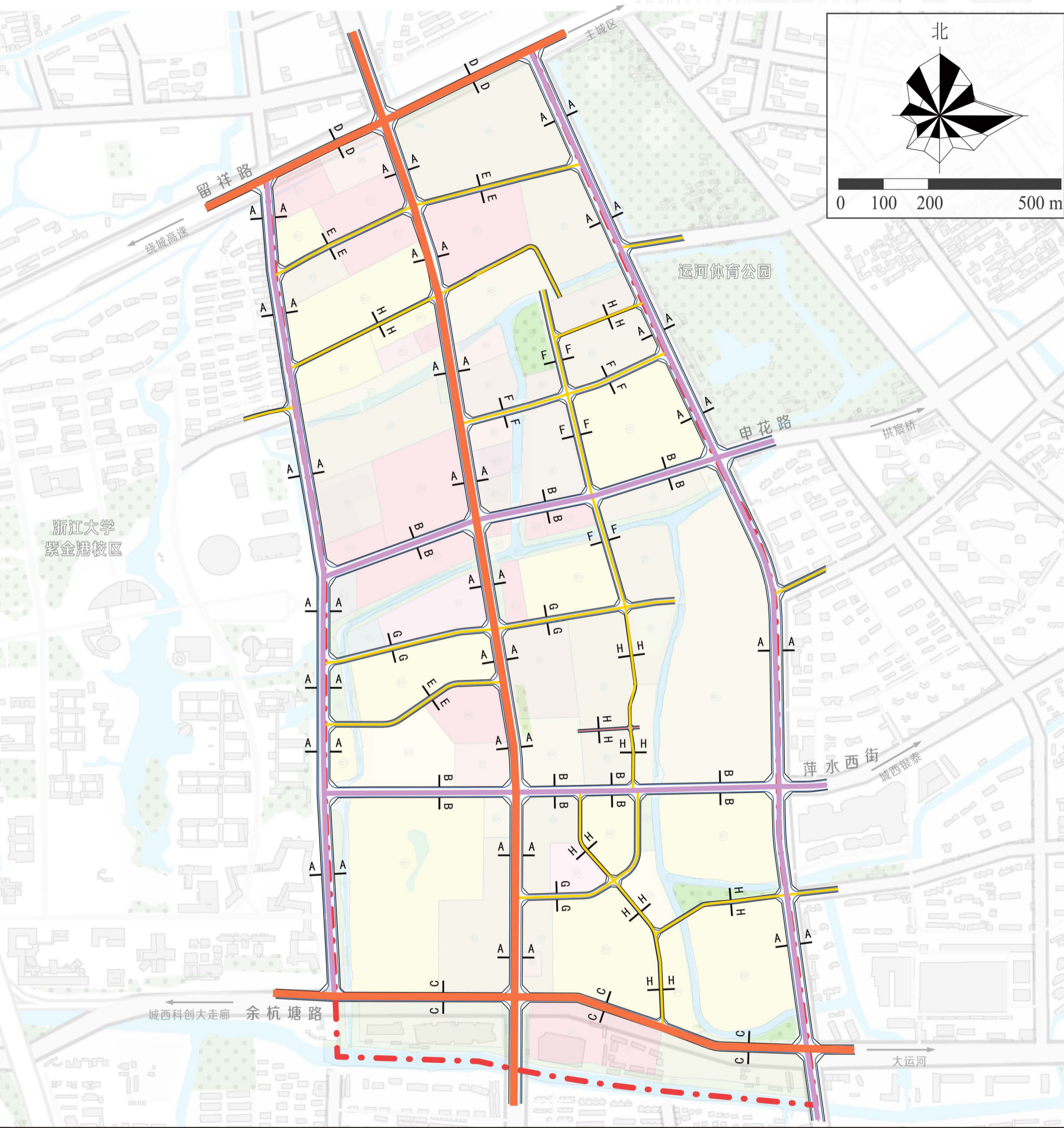


卫生设施

杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

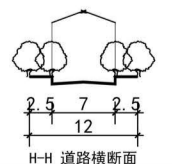
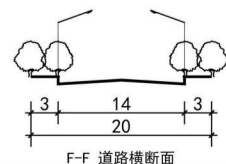
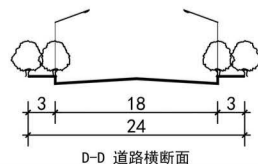
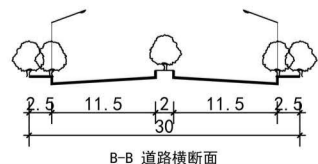
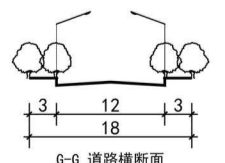
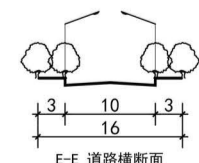
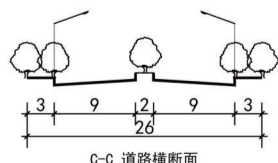
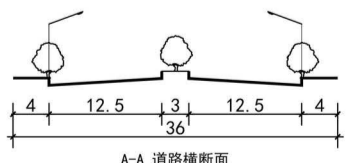
08 现状交通与道路断面



图

- 主干道
- 次干道
- 支路

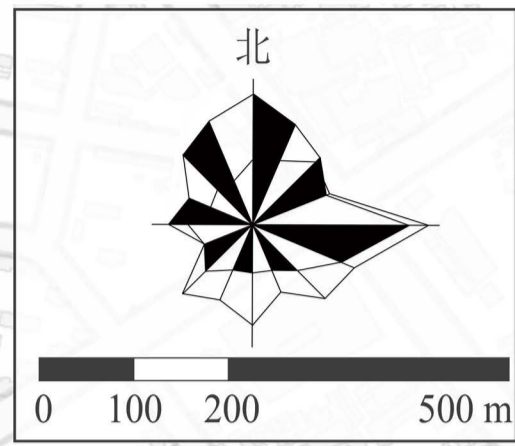
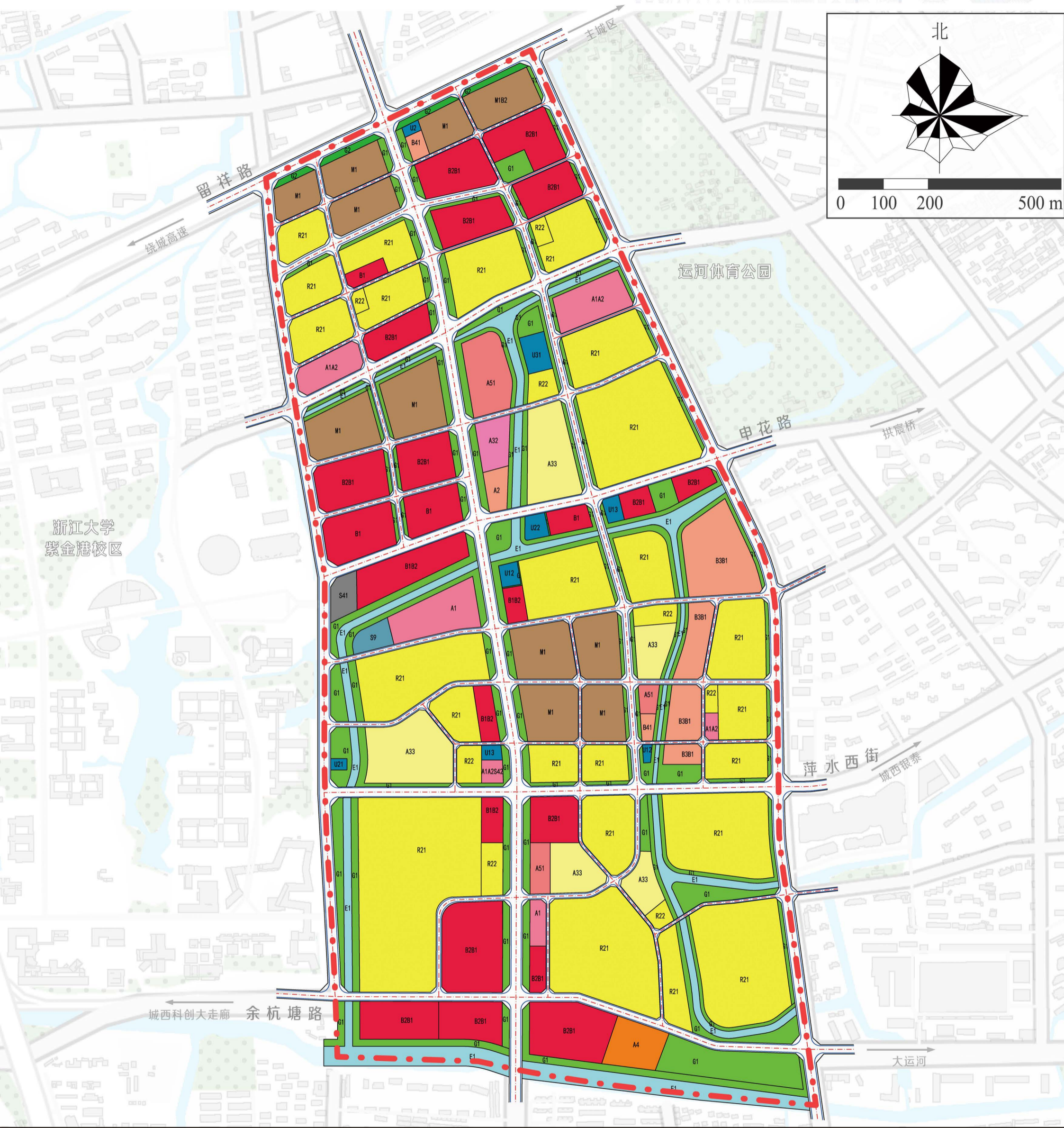
例



杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

01 土地利用规划



图

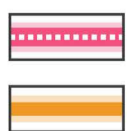
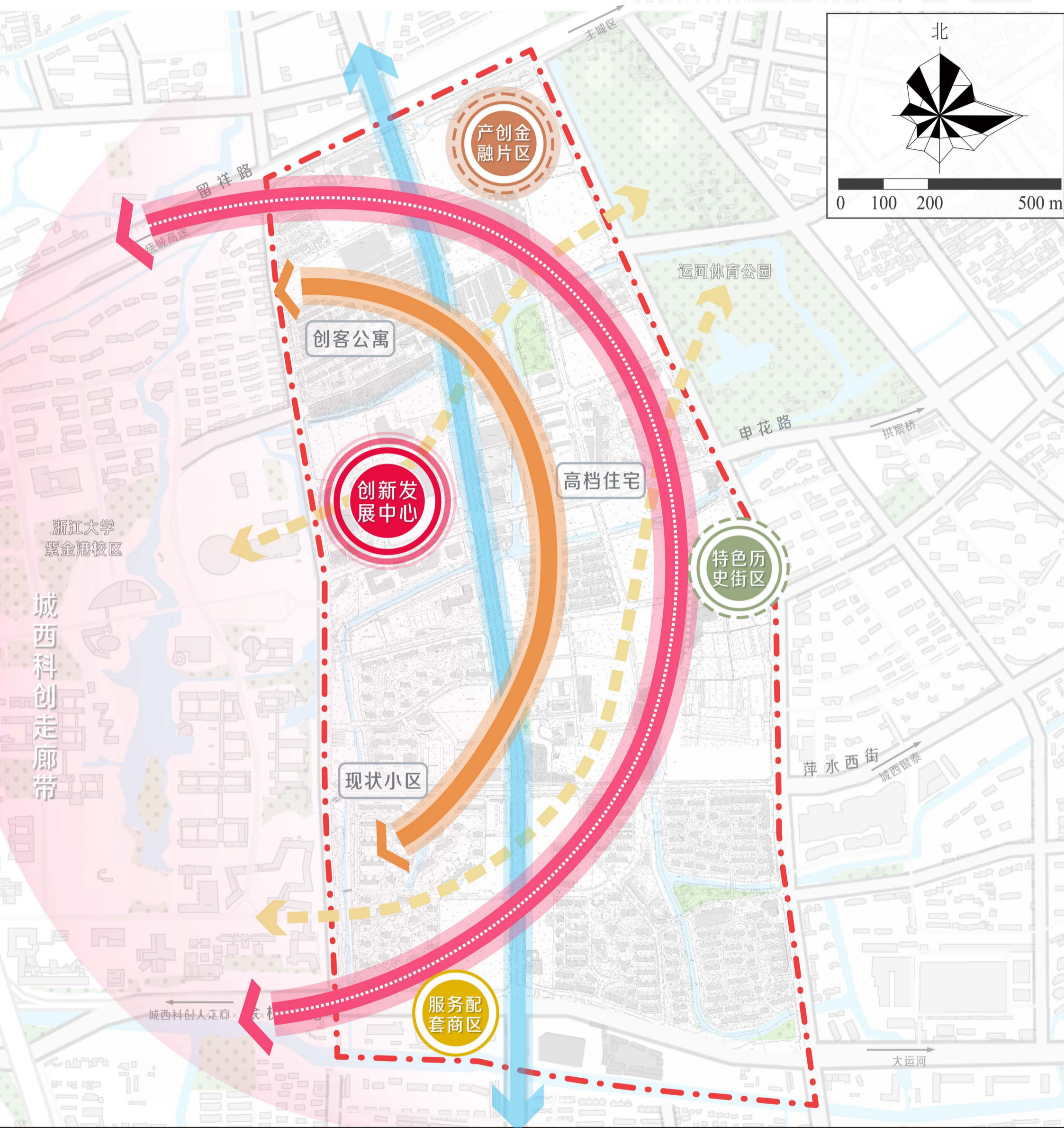
例

(R21)	住宅用地	(R22)	服务设施用地	(A1)	行政办公用地	(A2)	文化设施用地	(A31)	高等院校用地
(A32)	中等专业学校用地	(A33)	中小学用地	(A4)	体育用地	(A51)	医院用地	(A7)	文物古迹用地
(B1)	商业用地	(B2)	商务用地	(B3)	娱乐康体用地	(B4)	公用设施营业网点用地	(B9)	其他服务设施用地
(M1)	一类工业用地	(S3)	交通枢纽用地	(S41)	公共交通场站用地	(S9)	其他交通设施用地	(U1)	供应设施用地
(U2)	环境设施用地	(U3)	安全设施用地	(G1)	公园绿地	(G2)	防护绿地	(E1)	水域

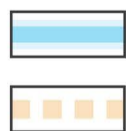
杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

02-1 规划结构分析



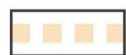
活力发展环



主干发展轴



品质居住环



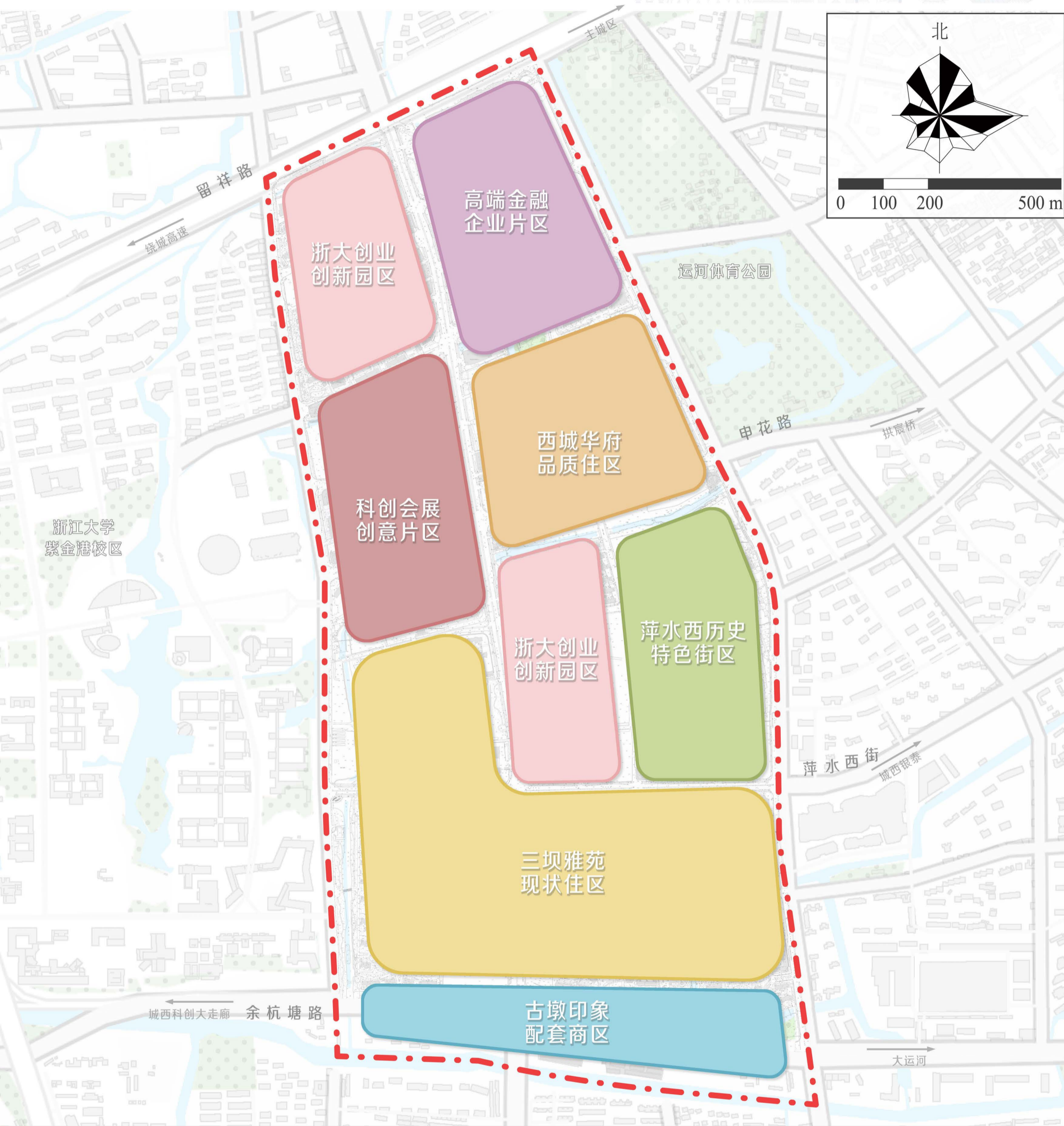
多元生活轴

例

杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

02-2 功能布局规划



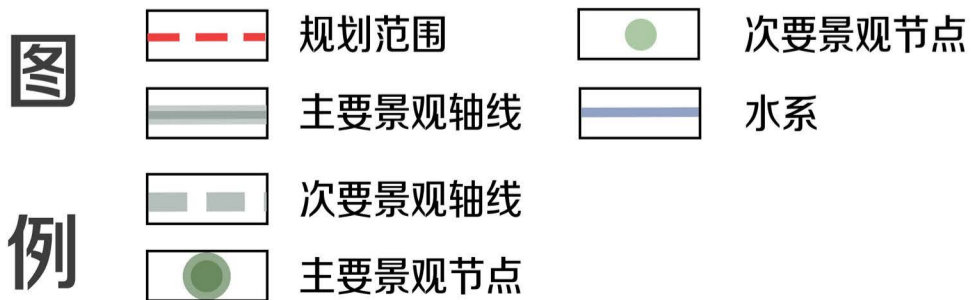
图

例

杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

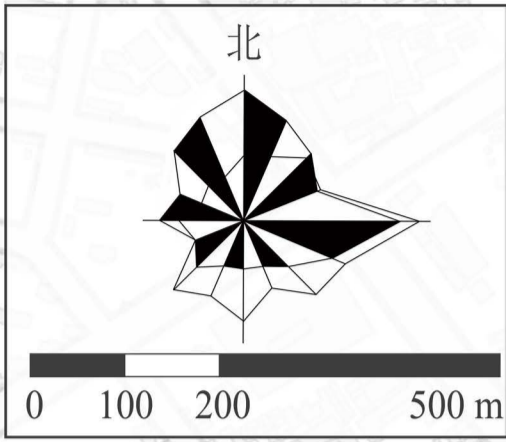
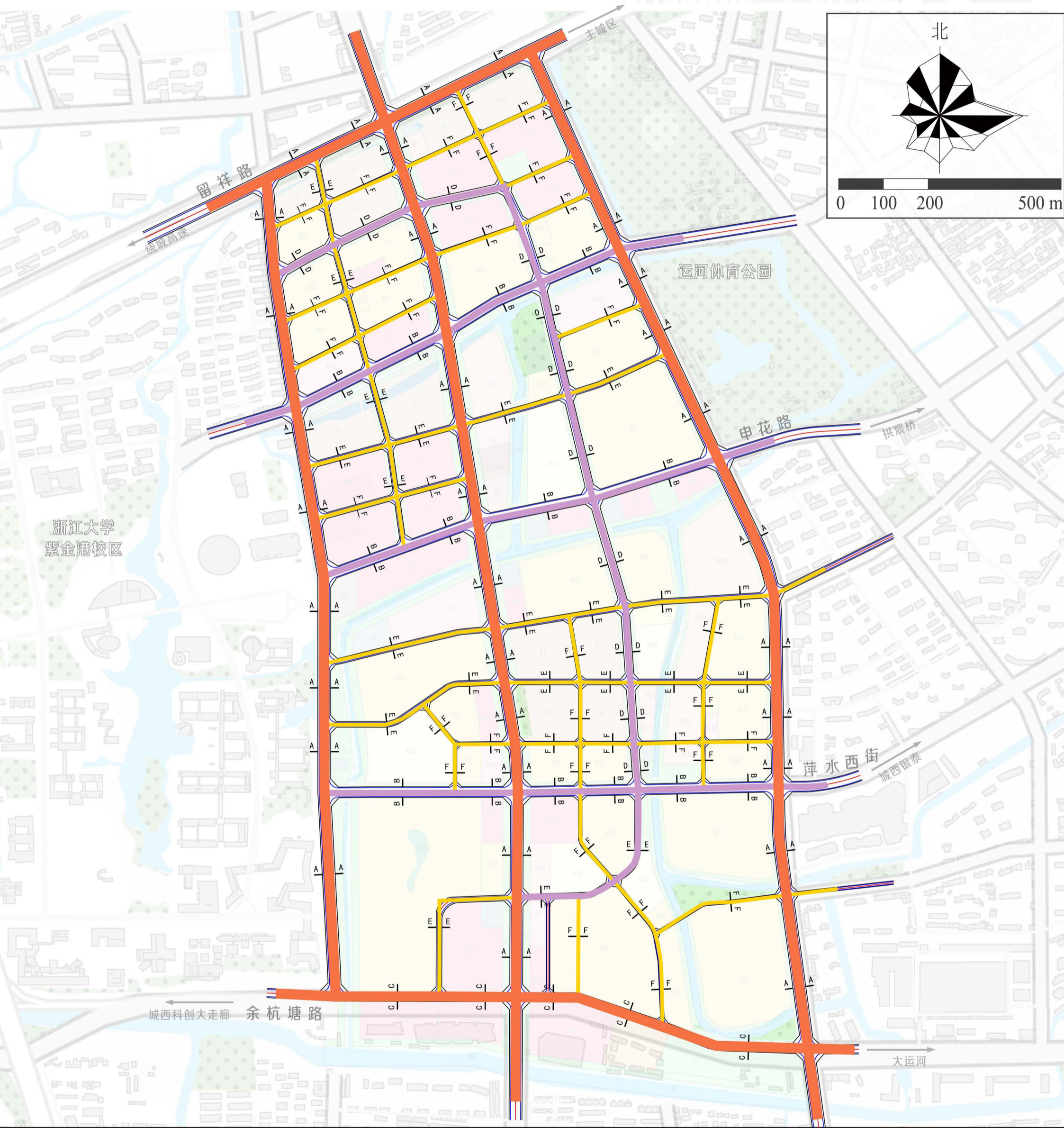
02-3 绿地系统规划



杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

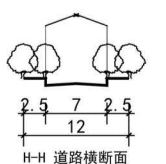
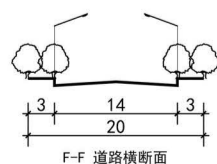
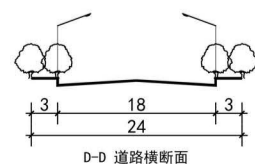
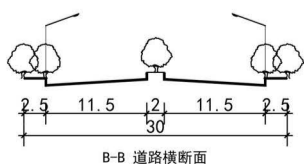
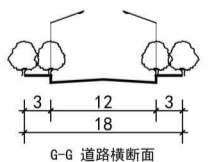
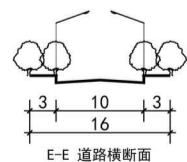
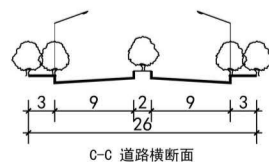
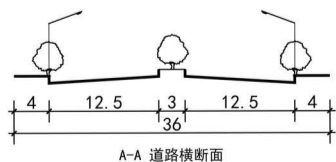
03 道路交通规划



图

- 主干道
- 次干道
- 支路

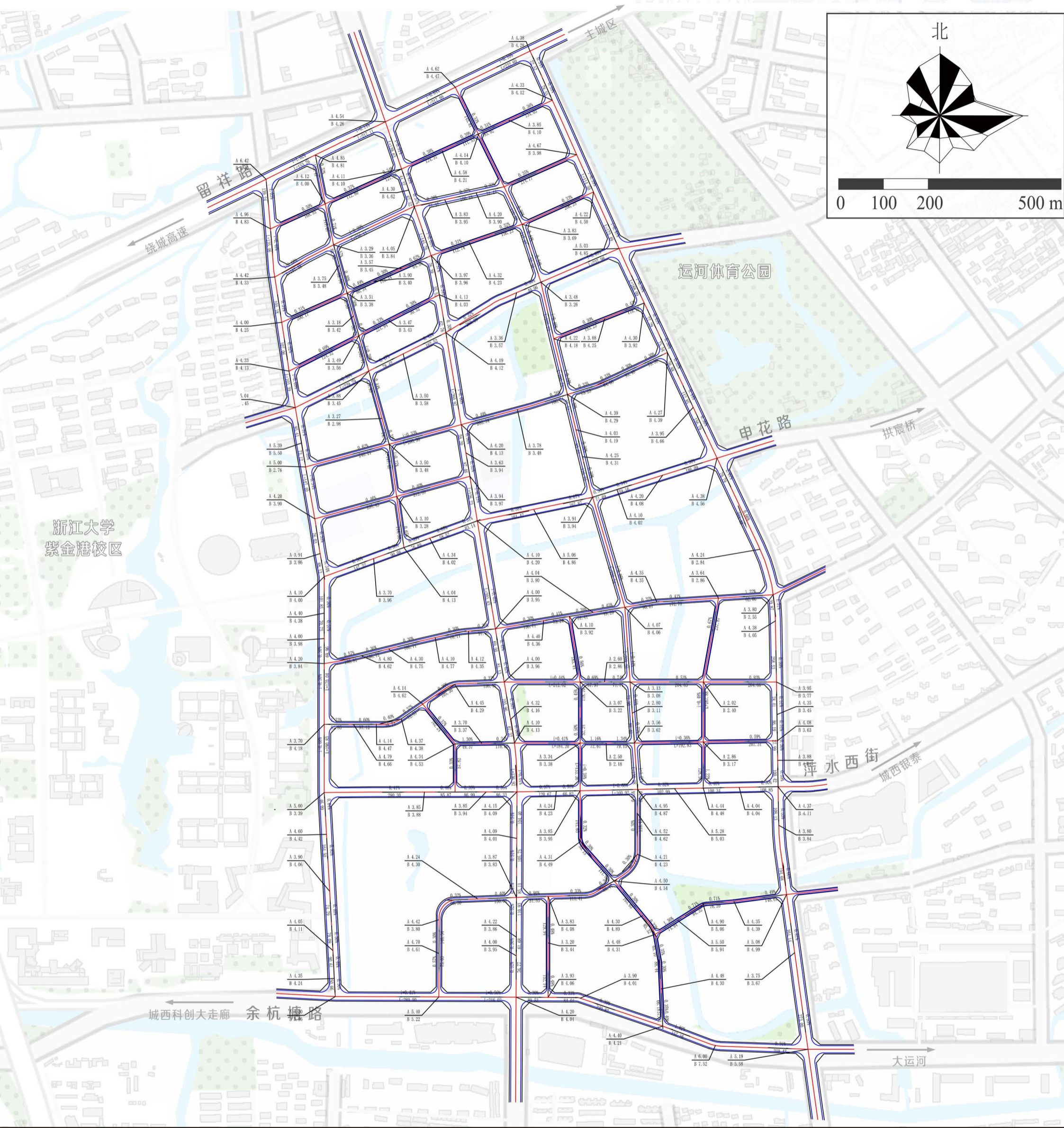
例



杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

04 竖向规划图



图例

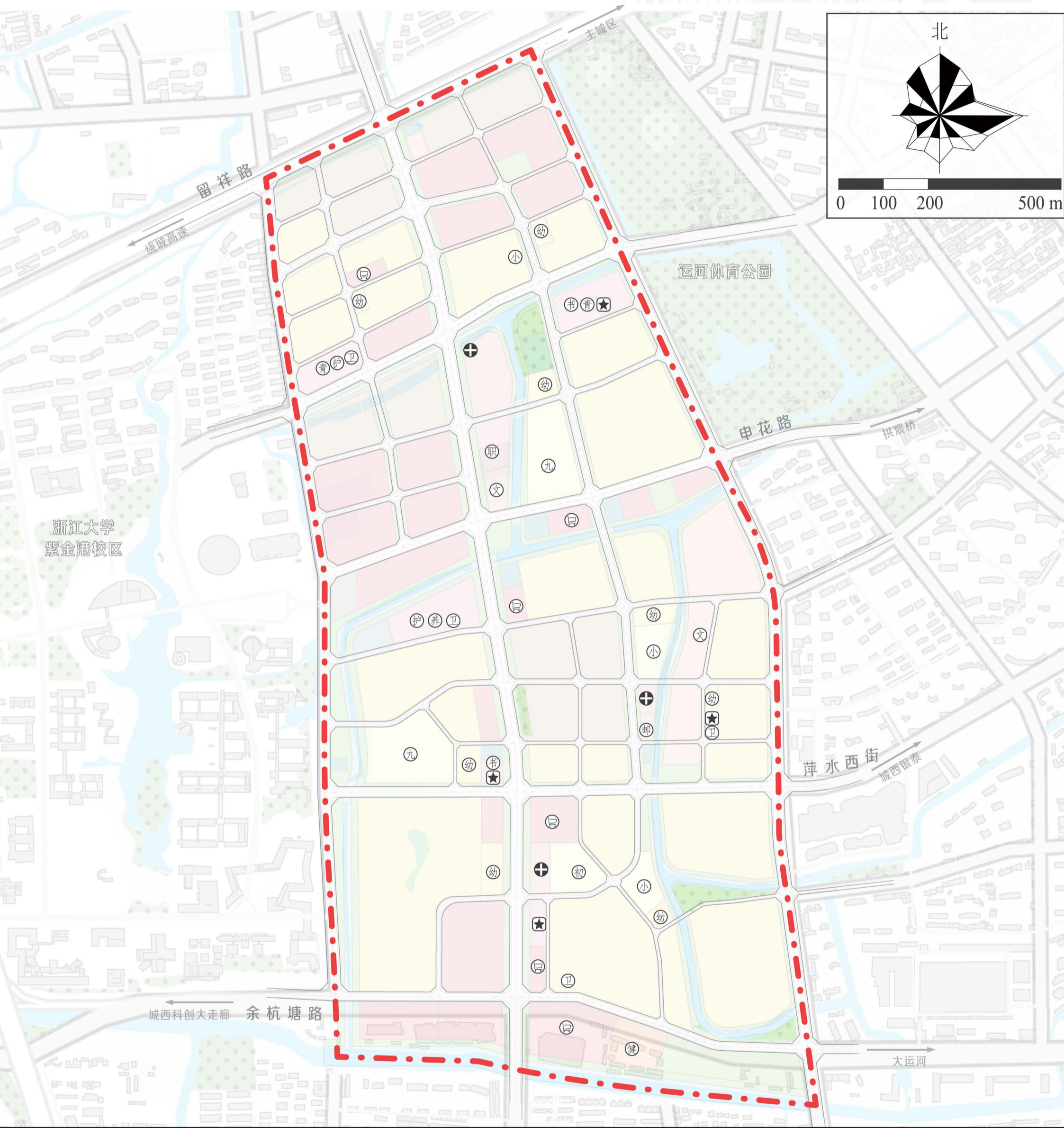
编制：朱李芷艾 余芊逸 周轩宇

2024年10月

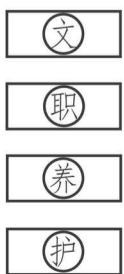
杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

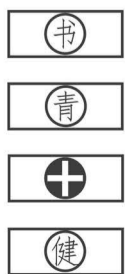
05 公共服务设施规划



图例



文化馆
职业学校
敬老院
老年养护院



图书馆
青少年活动中心
医院
全民健身中心



九年一贯制学校
初中
小学
幼儿园

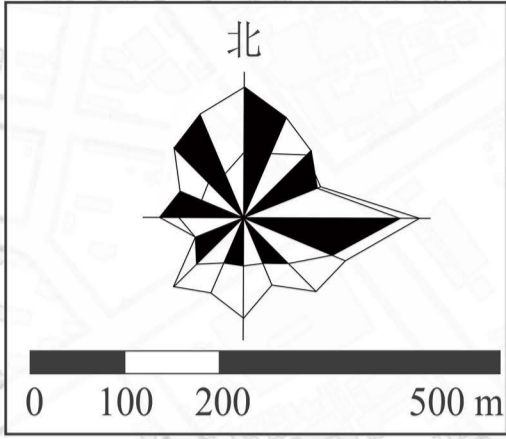
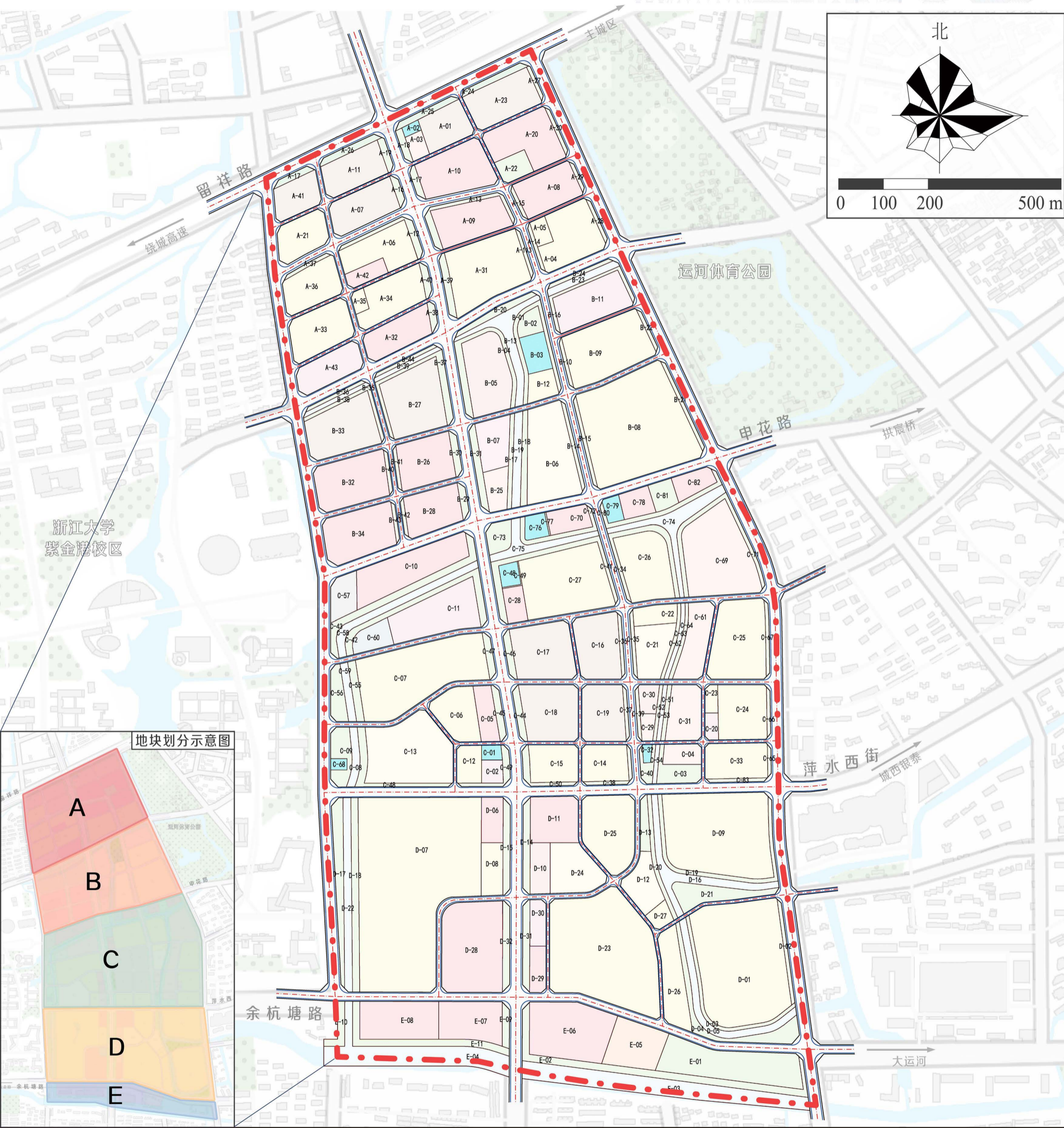


社区卫生服务中心
街道办事处
农贸市场
邮政所

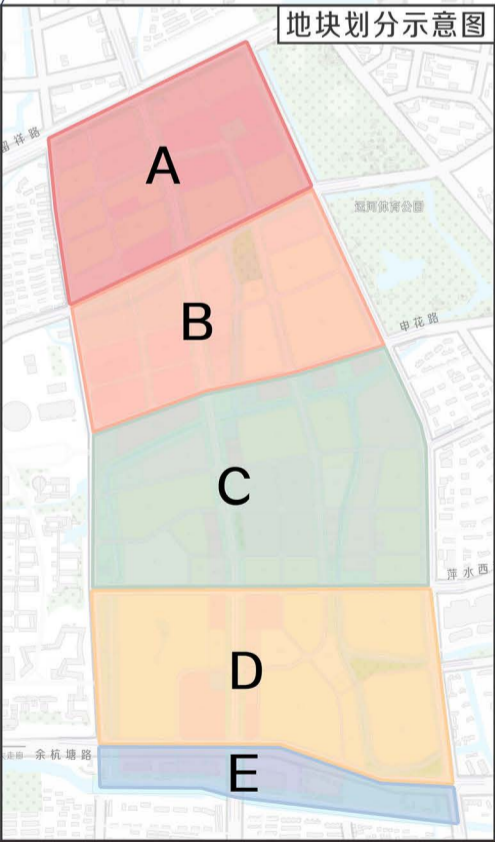
杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

06 地块划分编号图



地块划分示意图

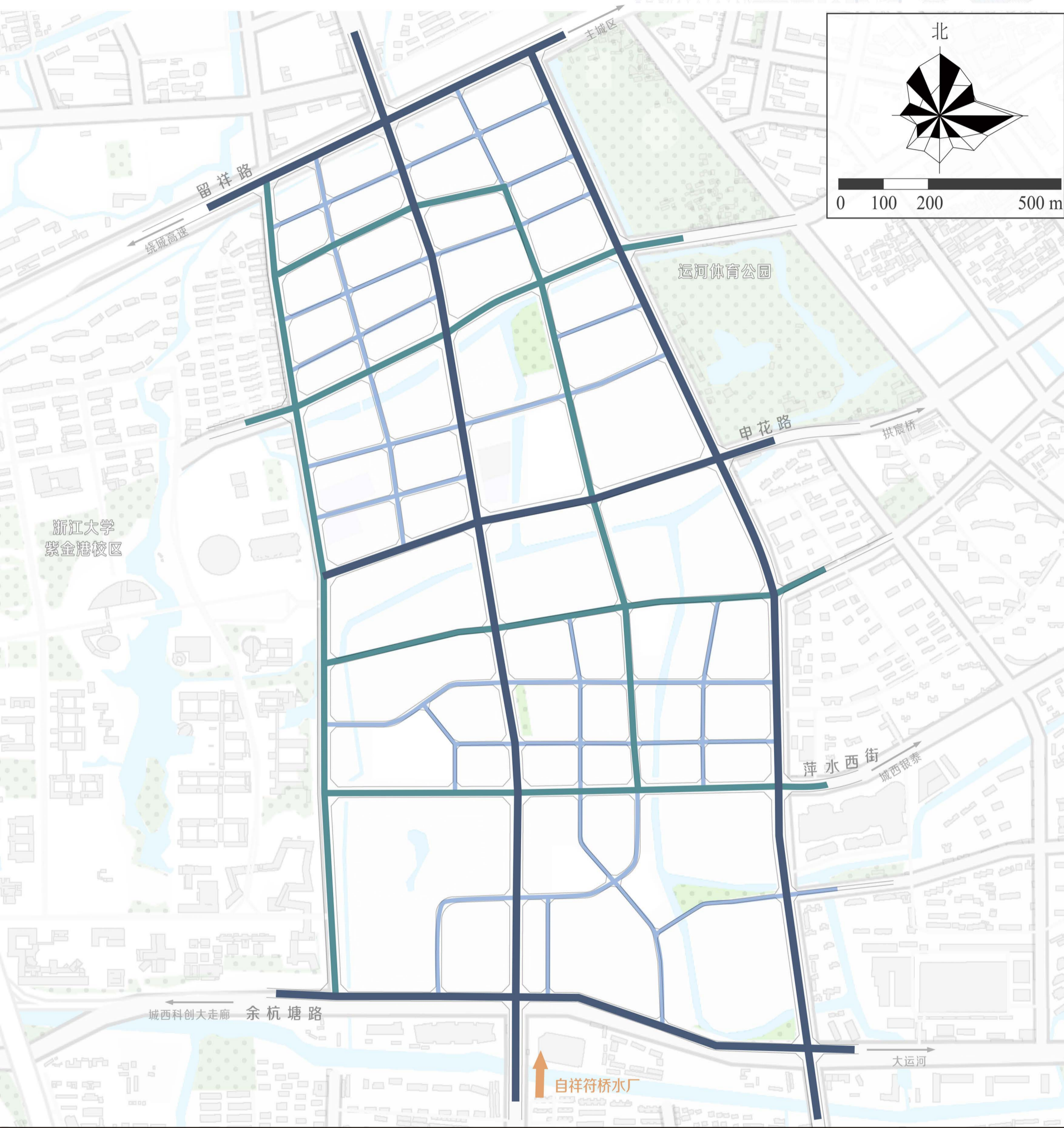


图例

杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

07-1 给水系统规划



图

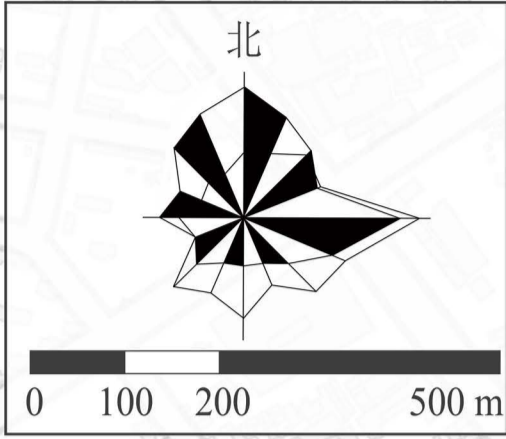
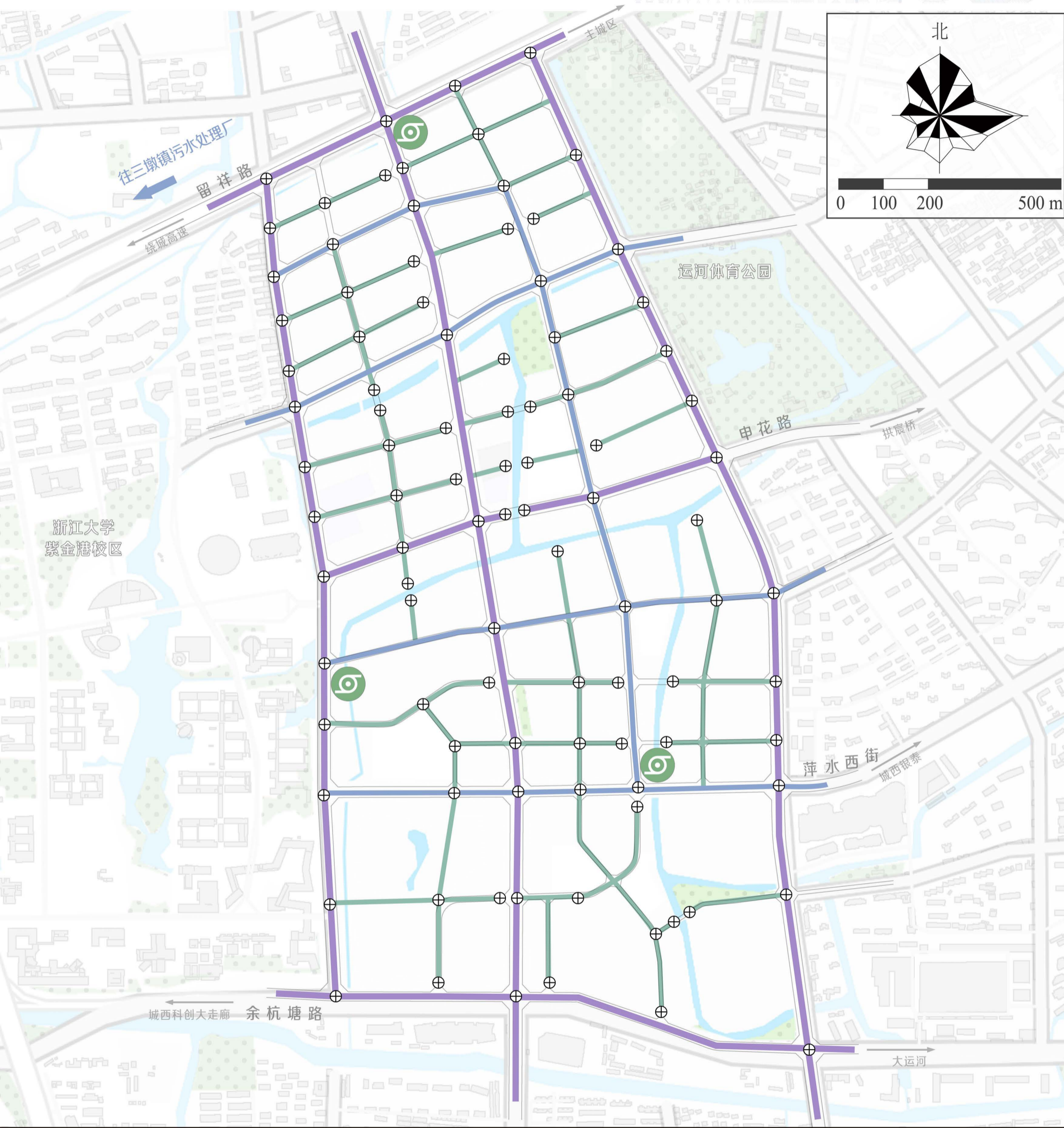
- 主干管-DN1200
- 次干管-DN600
- 支管-DN200

例

杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

07-2 污水排水系统规划



图

- 主干管-DN1600
- 次干管-DN800
- 支管-DN300

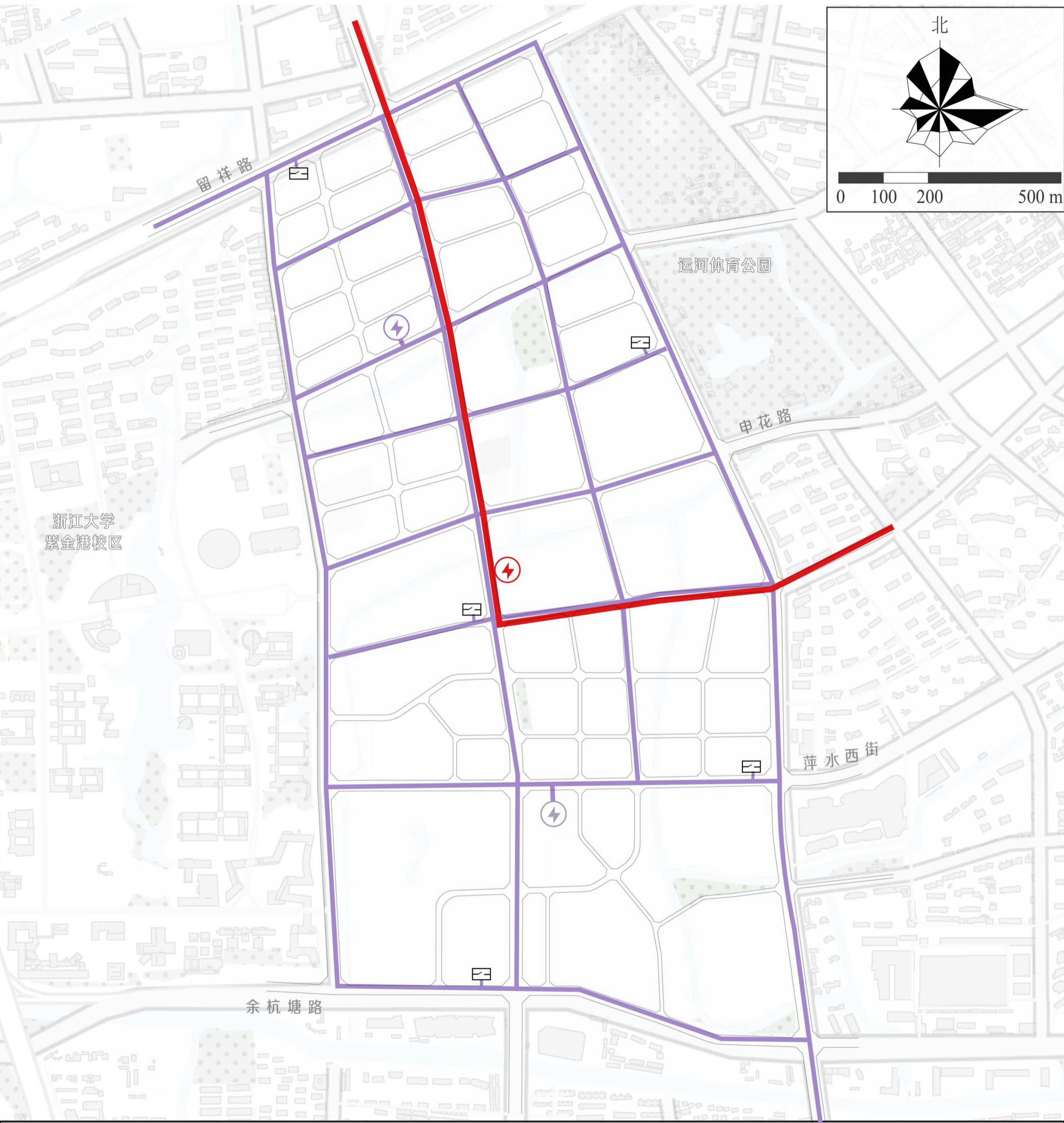
- 污水管井
- 污水泵站

例

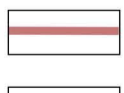
杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

08-1 电气工程规划



图



110kV电力线



开闭所



10kV电力线



110kV变电所



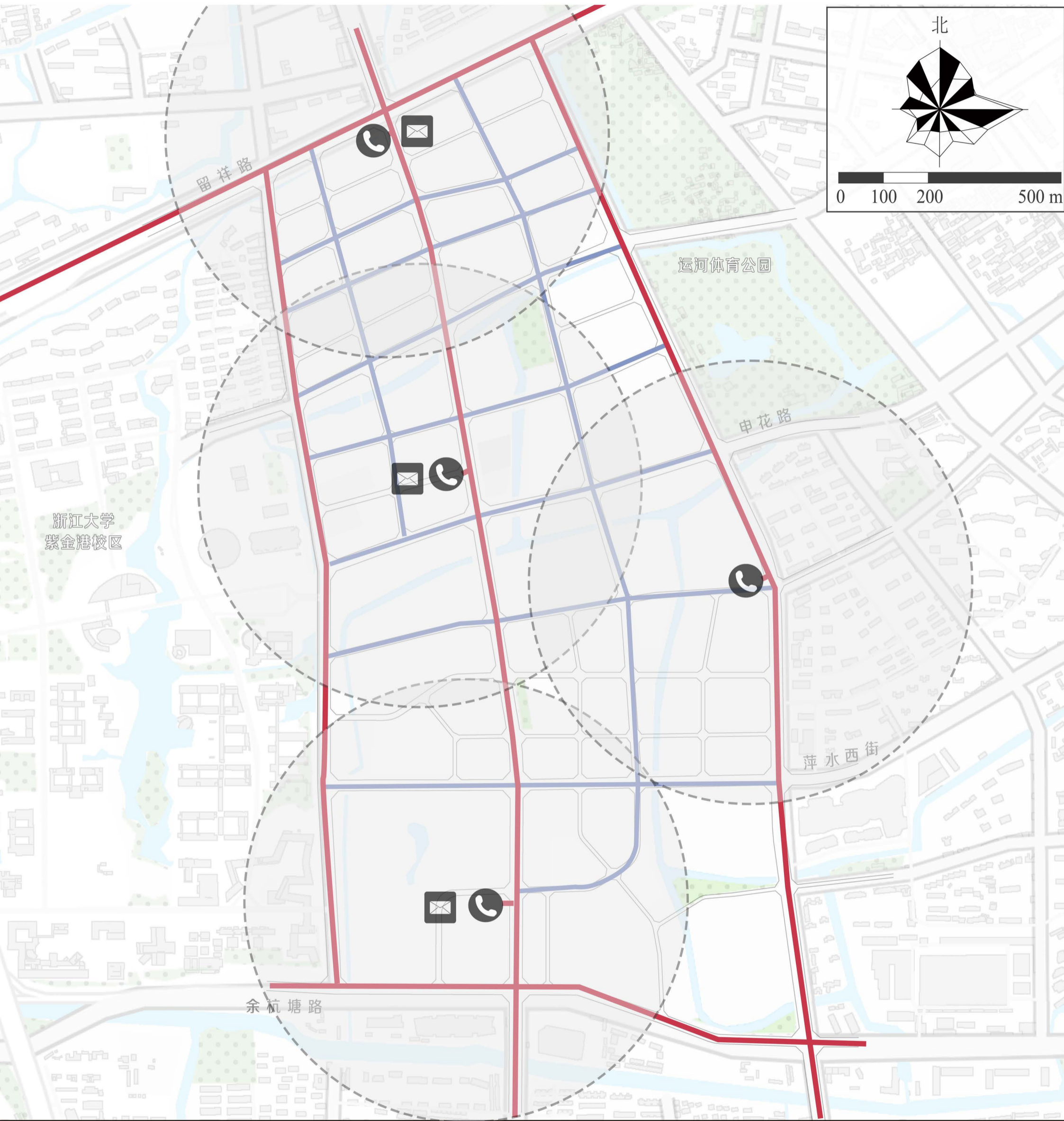
10kV变电所

例

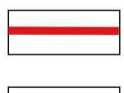
杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

08-2 电信工程规划



图



规划通信主干 30-110pvc



规划通信支管 12-110pvc



规划邮政局



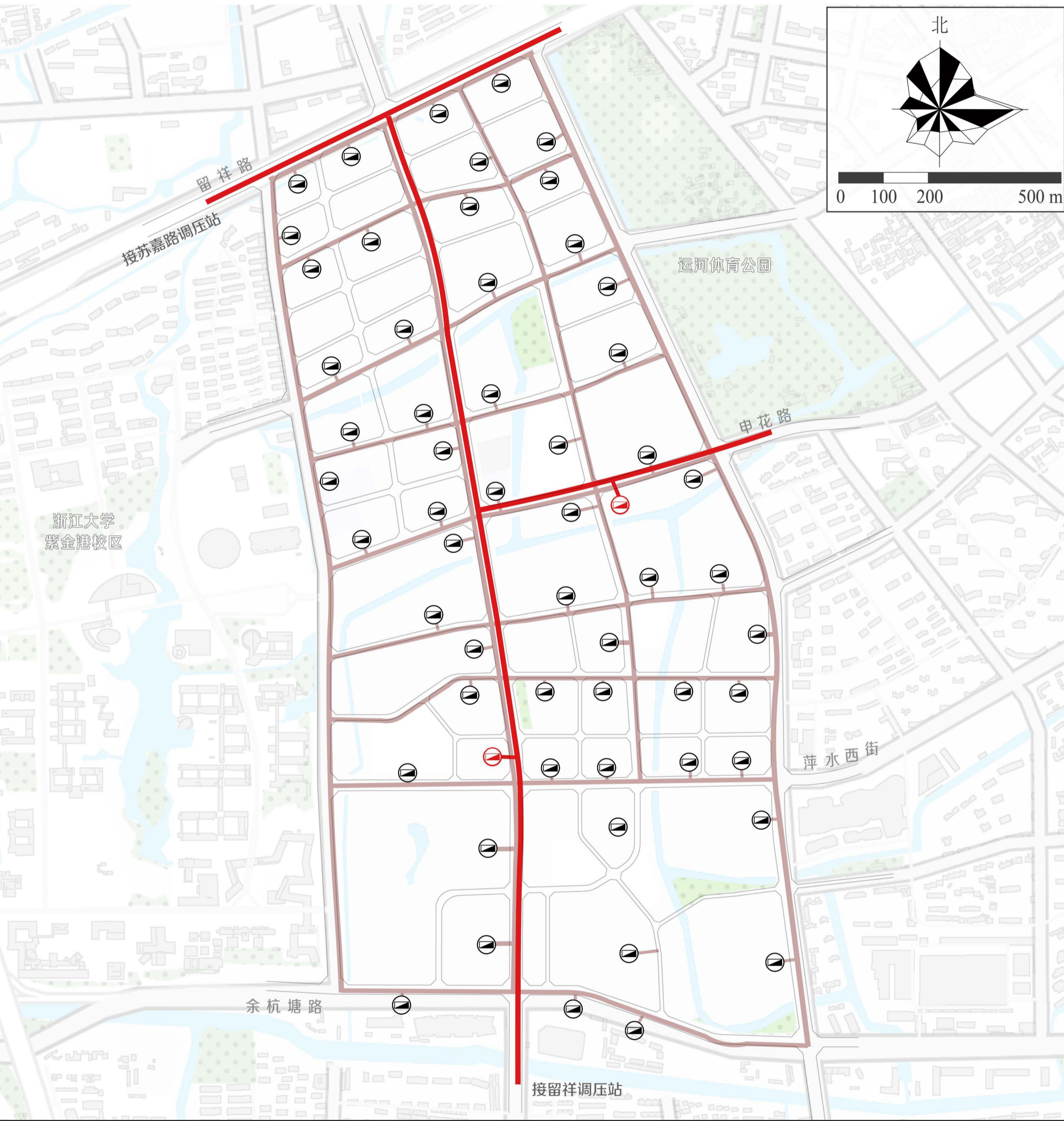
规划电话模块局

例

杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

09 燃气工程规划



图

— 规划中压管线-DN600

— 规划低压管线-DN300

例

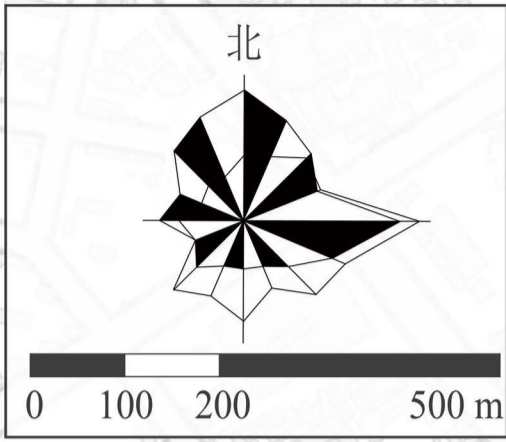
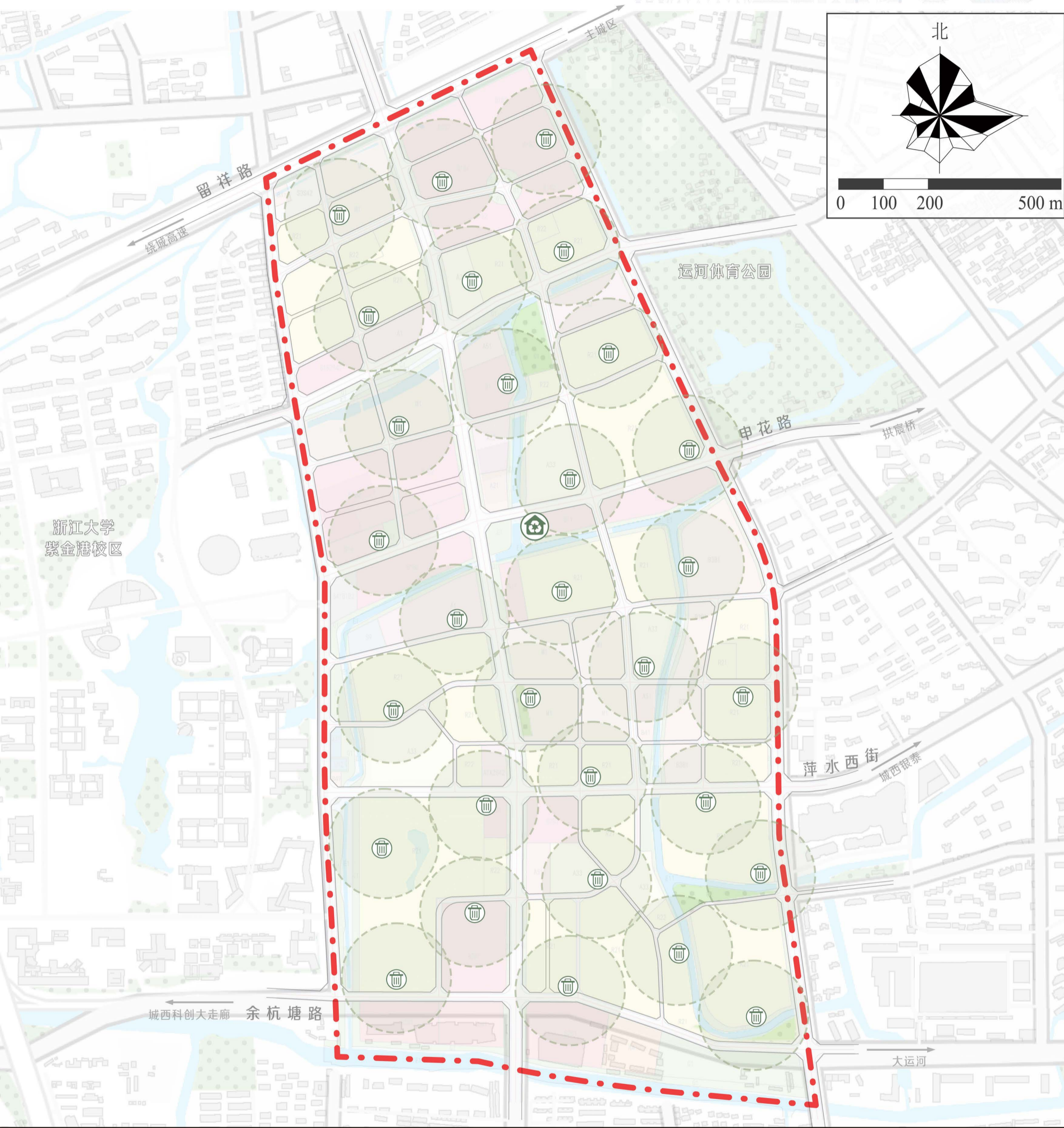
⊗ 规划中压调压站

⊗ 规划用户端调压站

杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

10 环卫、环保工程规划



图



垃圾转运站



垃圾回收站



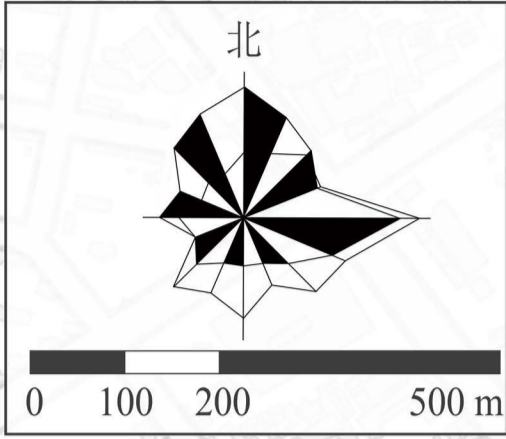
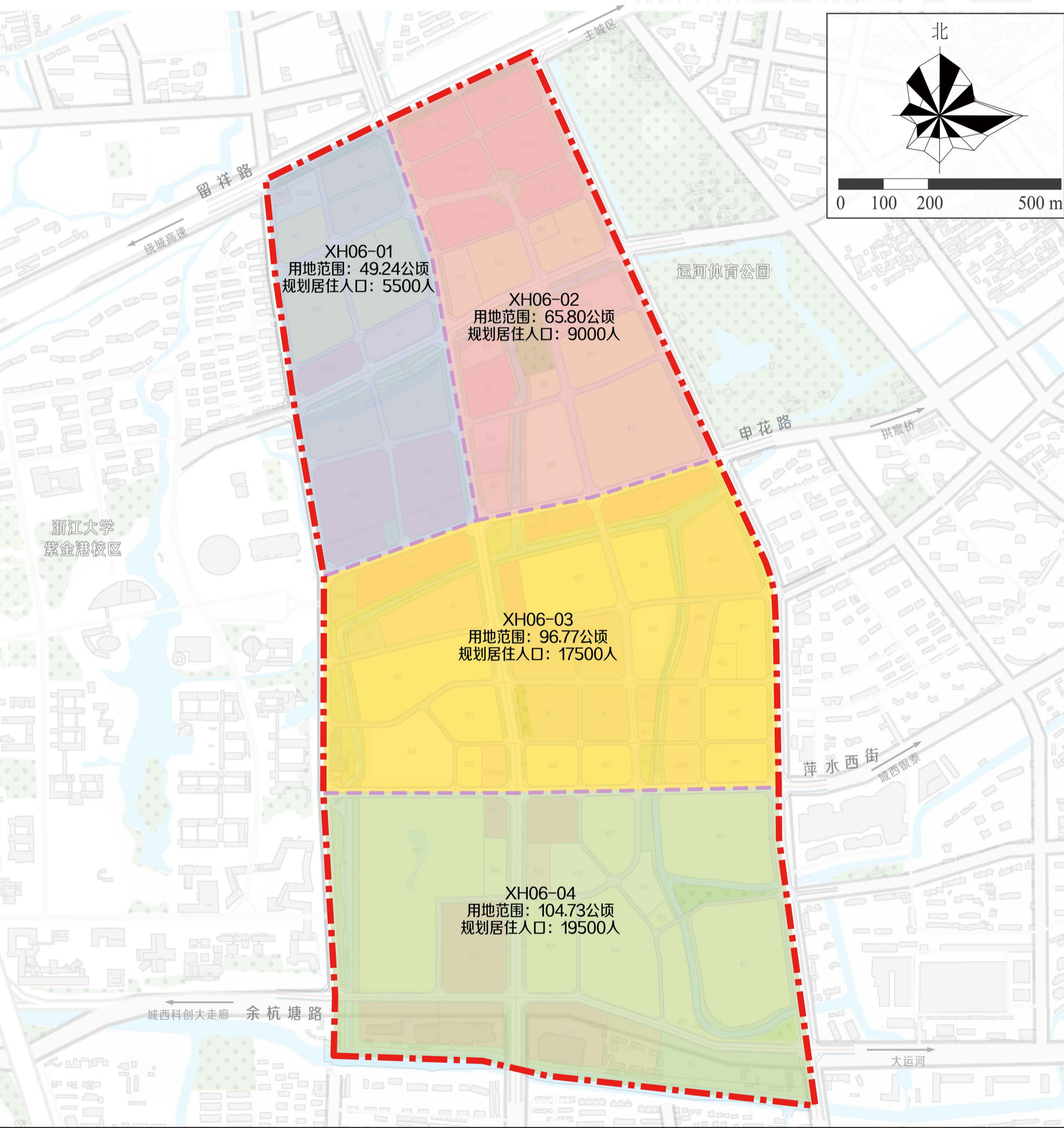
100m服务半径

例

杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

11 规划分区示意图



地块划分边界

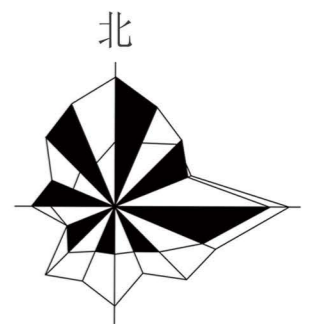
规划边界

例



图例

- ① 产业创业园
- ② 居住小区
- ③ 加油站
- ④ 污水泵站
- ⑤ 金融商务片区
- ⑥ 办公楼
- ⑦ 高端居住区
- ⑧ 社区中心
- ⑨ 商业综合体
- ⑩ 医院
- ⑪ 文化展览中心
- ⑫ 公园



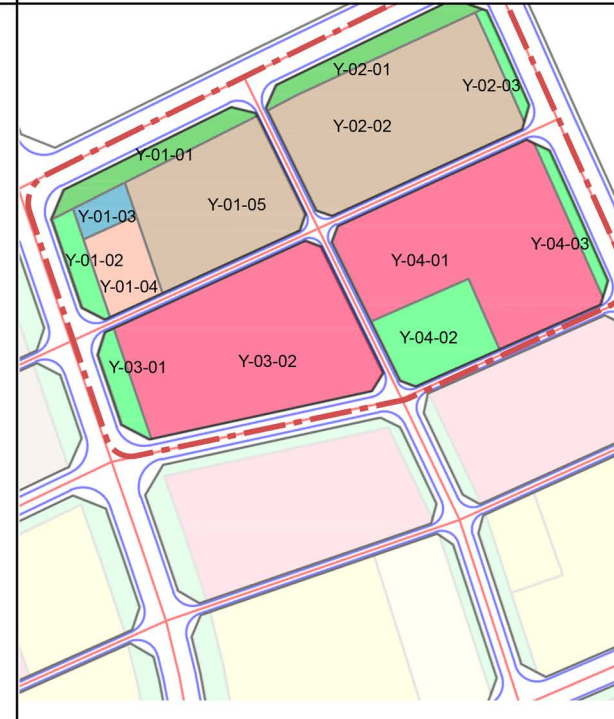




街坊位置示意图



地块划分编号



图例

- 空间结构轴
- 景观渗透
- 渗透界面
- 连续界面
- 片区边界
- 运河公园
- 主要节点

空间设计要点

- 空间结构：**片区形成“一核、三廊、两轴、三带”的总体空间格局。“一核”指以区域中心的中央公园为主体，统领周围商业办公楼群落；“三廊”由三条主要景观廊道构成，分别通过东侧的开放布局与拱墅运河体育公园景观相连接；“两轴”沿主要城市道路展开，贯穿区域南北与东西，加强交通及视觉联系；“三带”由绿化空间、功能过渡空间和人行步道带共同构成，整个片区向东开口，导向运河体育公园；总体上，片区建筑功能以金融商务为主，逐步向东侧运河公园敞开，同时建筑高度自西向东逐渐提升，凸显核心区在片区及周边区域中的重要性及标志性。
- 开敞空间：**Y-05-04和Y-06-04中部设置硬质广场，与Y-08-04的医院中部广场串联起东西向的开敞空间，整体呈现喇叭口向河道开口。Y-07-02的居住区内部形成南向喇叭口向河道开口。Y-08-01，Y-08-05等绿地空间与建筑物之间的开敞广场公投构成开敞空间结构。
- 景观廊道：**利用Y-05和Y-06地块南侧和北侧的道路作为景观主轴，承接东西向的沿河绿带；利用Y-05，Y-06，Y-08中的散布绿地，构成地块内部的景观渗透方向，最终链接进入河道。
- 节点空间：**六个核心节点空间应各具特色，兼具完善片区结构和景观效益。
- 步行系统：**主要步行系统采用步行友好的尺度设计，搭配休憩作为、交流空间等空间小品设计。

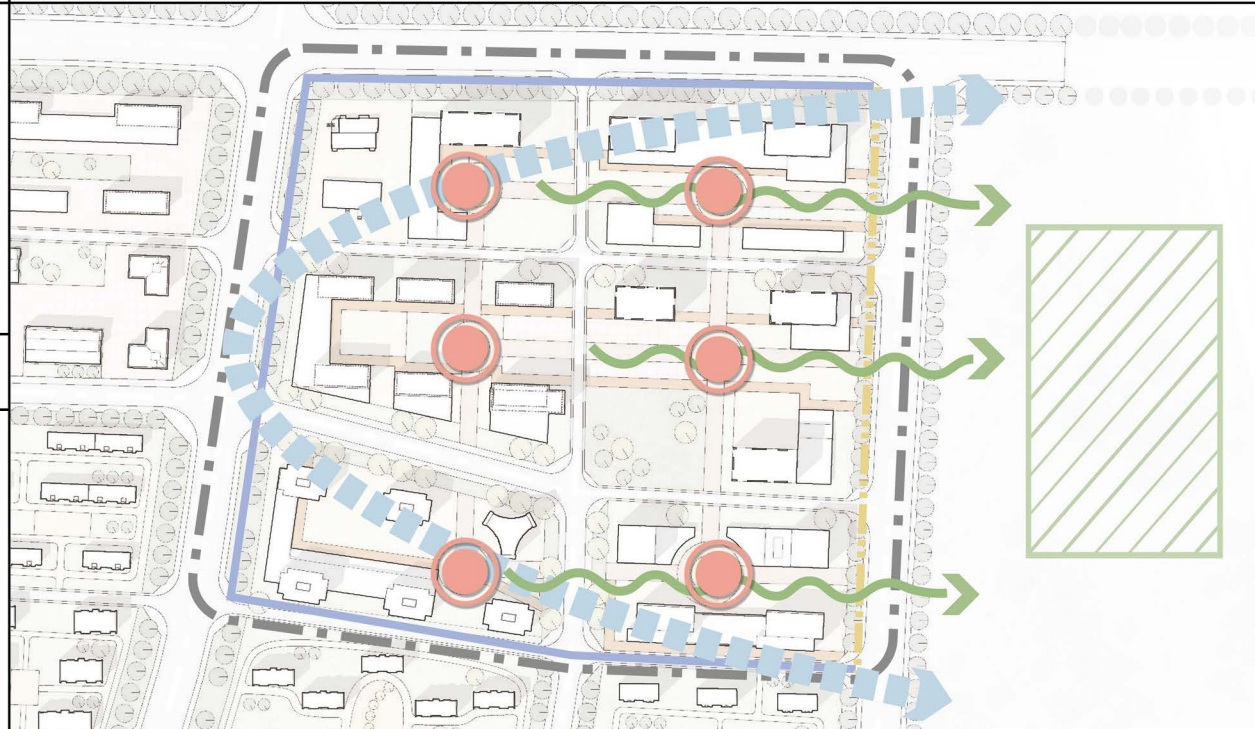
建筑设计要点

- Y-01-05需要塑造东南方向的景观开口，Y-03-02地块需要塑造东侧景观开口，Y-02-02与Y-04-01需要预留地块中部空间作为景观廊道空间。
- Y-04-02和Y-03-02地块需要控制建筑高度，与Y-04-02的公园相适应。
- Y-01-05地块需要在西侧预留足够的退让，减少Y-01-03和Y-01-04对商业办公用地的干扰，必要时使用绿化或者围墙等隔离手段。
- Y-02-02与Y-04-01地块东侧需要严格控制建筑高度，在城市与公园界面形成明显过渡，强化核心商业区的重要性。

环境设计要点

- 景观风貌：**现代化办公区，突出整体的现代性和科技感，富有金融和高科技属性。在合理的建筑间距内退让出景观廊道，形成三个喇叭向东开的景观格局，确保整体地块能够顺利承接拱墅运河体育公园的绿轴。
- 公园设计：**Y-04-02区域需要特别注意协调与周围商务商业建筑之间的复杂关系以及高度关系，营造良好的景观界面。
- 绿化：**结合开敞空间、建筑布局，采用屋顶绿化、广场水池等景观形式，结合广场、步行系统等设置，布置绿化小品。

空间设计结构

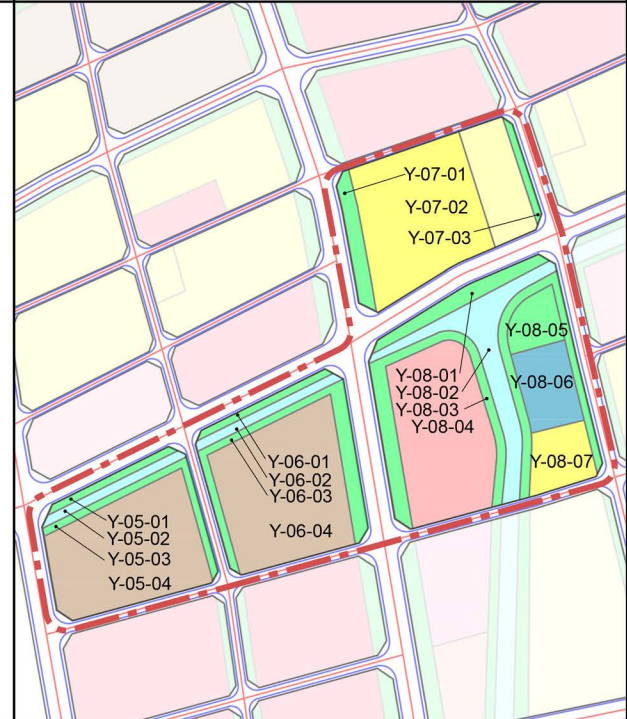




街坊位置示意图



地块划分编号



图例

- 功能景观轴
- 景观渗透
- 沿河景观廊
- 片区边界
- 蓝核
- 绿地节点
- 广场节点

空间设计要点

- 空间结构：**片区形成“一核、两轴、双向、多点”的空间结构。“一核”指的是河道交汇口与景观公园，围绕这一核心组织了公共服务、居住生活、教育医疗等综合功能；“两轴”指的是南北向的蓝色景观主轴和东西向的景观绿地渗透轴，两轴串联起整个场地，构建场地的蓝绿基底和逻辑骨架；“双向”指的分别是北侧居民区形成南向开口的空间秩序、西侧商业办公区形成东向开口的空间秩序，共同导向片区核心；“多点”指的是散布在场地中的各个景观节点，由此蓝绿交融空间得以渗透进入社区内部，营造高质量的社区环境。
- 开敞空间：**Y-05-04和Y-06-04中部设置硬质广场，与Y-08-04的医院中部广场串联起东西向的开敞空间，整体呈现喇叭口向河道开口。Y-07-02的居住区内部形成南向喇叭口向河道开口。Y-08-01，Y-08-05等绿地空间与建筑物之间的开敞广场构成开敞空间结构。
- 景观廊道：**利用Y-05和Y-06地块南侧和北侧的道路作为景观主轴，承接东西向的沿河绿带；利用Y-05，Y-06，Y-08中的散布绿地，构成地块内部的景观渗透方向，最终链接进入河道。
- 节点空间：**整体节点因地制宜，设置Y-06-04办公楼间广场，Y-08-04医院间广场，Y-08-01和Y-08-05绿地公园广场作为节点，形成你中有我的空间秩序。
- 步行系统：**步行系统主要设置在每个地块内部的景观节点附近，以及沿河的绿带和特色景观界面。

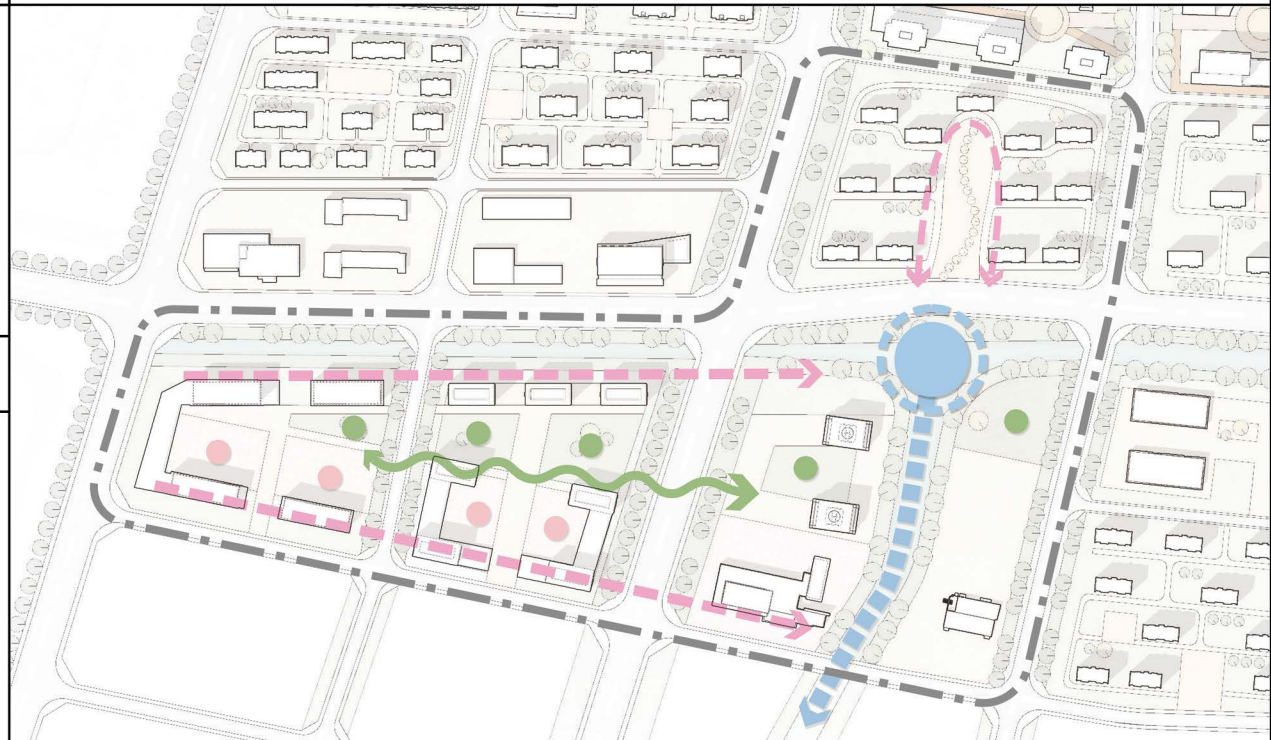
建筑设计要点

- Y-02的高层建筑需要避让河道交汇北面空间，强化河道蓝轴的主体效果。
- Y-05-04和Y-06-04考虑控制层高，打造亲水平台，增强整体与北侧河道的互动性。
- Y-08-04在不影响医院功能的情况下，控制建筑风格贴近自然，突出亲水界面。
- Y-08-01和Y-08-05的开敞空间需要进行景观小品的塑造，突出江南水乡的特色。
- Y-08-06和Y-08-07的建筑需要严格控制高度，不得超过6层，强调与河流以及绿色界面的流畅过渡，体现杭州传统民居特色。

环境设计要点

- 强化商业商务区、居民区和公共服务区内部的景观小品塑造，确保蓝绿景观深入片区内部，并且有效串联。
- 重点营造两河交汇处的蓝色景观和沿河公园的绿色景观，强化景观轴线在片区整体格局营造中的主体作用。
- 建筑风貌需要适应场地环境，考虑使用更加亲水的设计手法和界面塑造整体空间关系。
- 坚持步行主导、以人为本，在蓝绿空间和亲水景观整体营造中进行公共艺术和街道家具的布置，放置人性化的交流、休憩装置，提高市民的参与度。

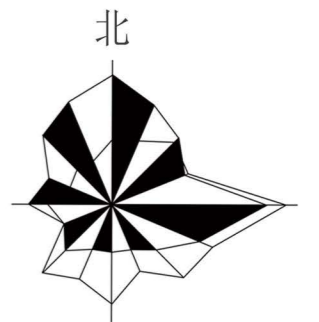
空间设计结构

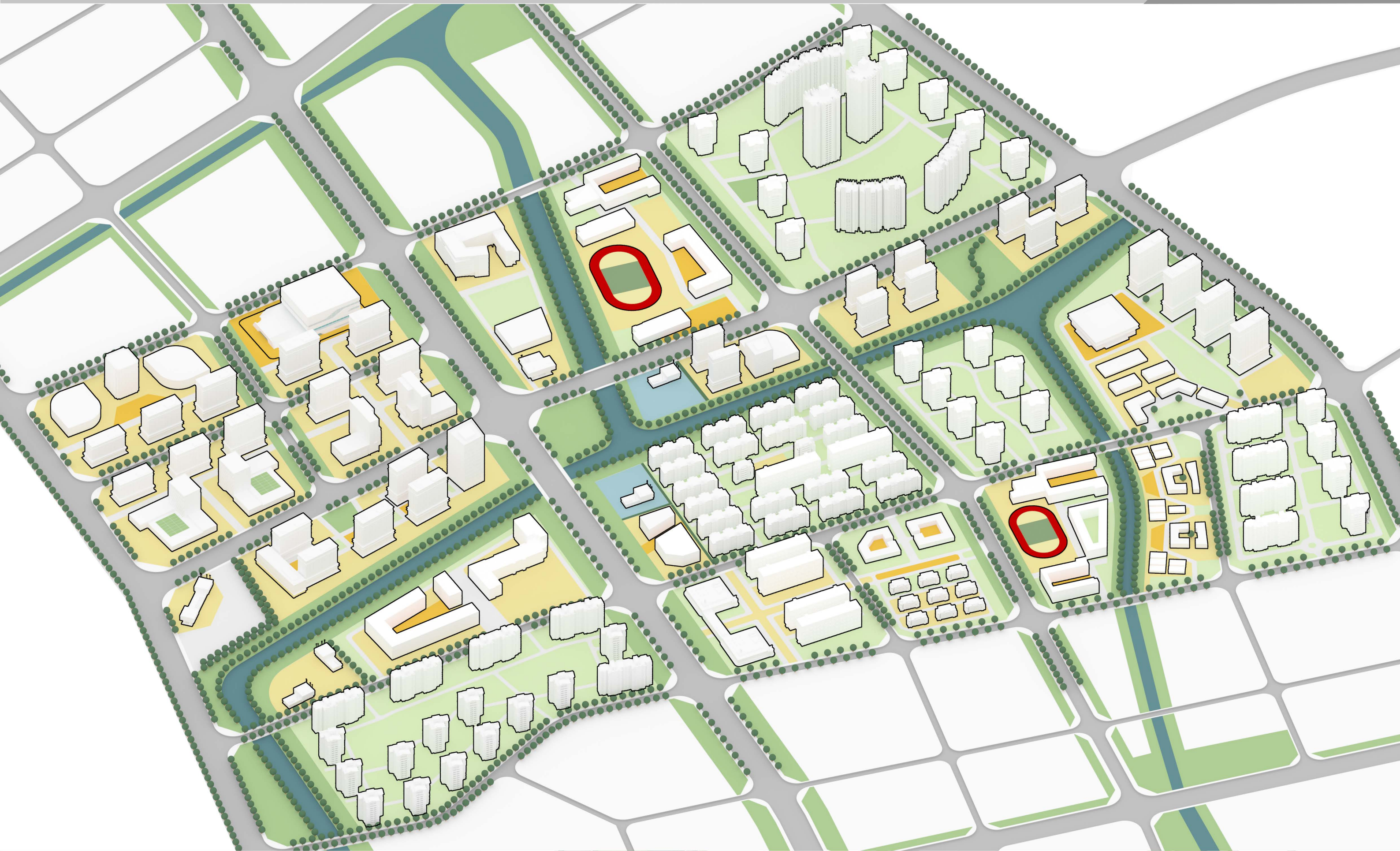




图例

- ① 办公中心
- ② 国际会展中心
- ③ 职业学校
- ④ 九年一贯制学校
- ⑤ 居住小区
- ⑥ 酒店
- ⑦ 公园
- ⑧ 文化馆
- ⑨ 公交总站
- ⑩ 商场办公综合体
- ⑪ 污水泵站
- ⑫ 政府办公
- ⑬ 公共停车场
- ⑭ 创业产业园
- ⑮ 小学
- ⑯ 燃气站
- ⑰ 会展中心
- ⑱ 历史文化街区



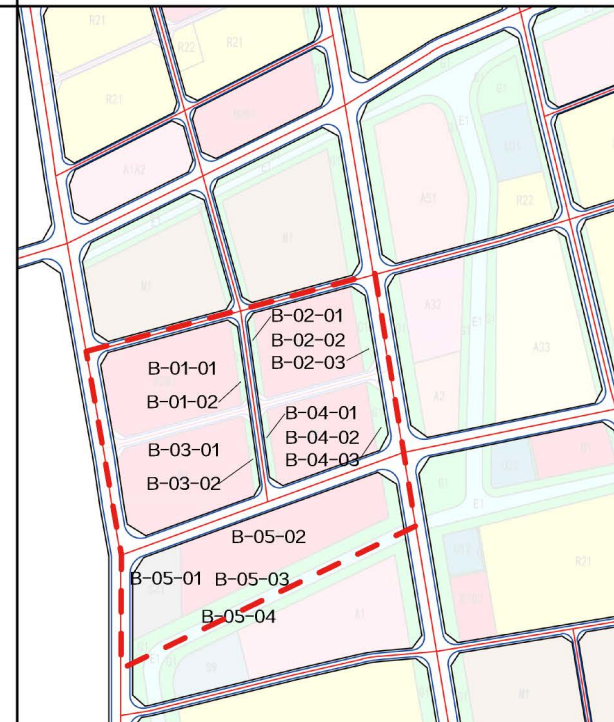




街坊位置示意图



地块划分编号



图例

- 绿色主轴
- 绿色次轴
- 滨河岸线
- 创新传导方向
- 创新实践核心
- 创新科研核心

空间设计要点

- 空间结构：**形成“一核三轴、两带六点”的空间格局。片区从西向东依次为浙大紫金港创新科研核心，随后通过两片六块产业园、商务办公、商务酒店、会议中心等功能空间作为创新实践核心承接功能。
- 开敞空间：**B-01-01, B-02-02, B-03-01, B-04-02两侧采用列状办公楼，构成东西向的开敞空间，B-03-01与B-04-02之间留出开敞空间，彼此相连，构成东西向连续与开敞交替出现的空间格局。
- 景观廊道：**利用B-01, B-02与B-03, B-04两片中的道路承接南北向绿地，最终景观导入河道；利用B-01, B-03和B-02, B-04中的道路承接东西向绿地，最终导入公园广场。
- 节点空间：**整体设计应该强调人本思想，以适宜步行尺度要求，片区的核心节点为B-02-02的会展中心前广场与B-01-01的会议酒店综合体前广场。
- 步行系统：**主要设置在每个地块内部以及沿河的景观特色界面，主要步行系统采用5m左右的步行尺寸，搭配各种特色的座位、休闲等等步行友好设计。

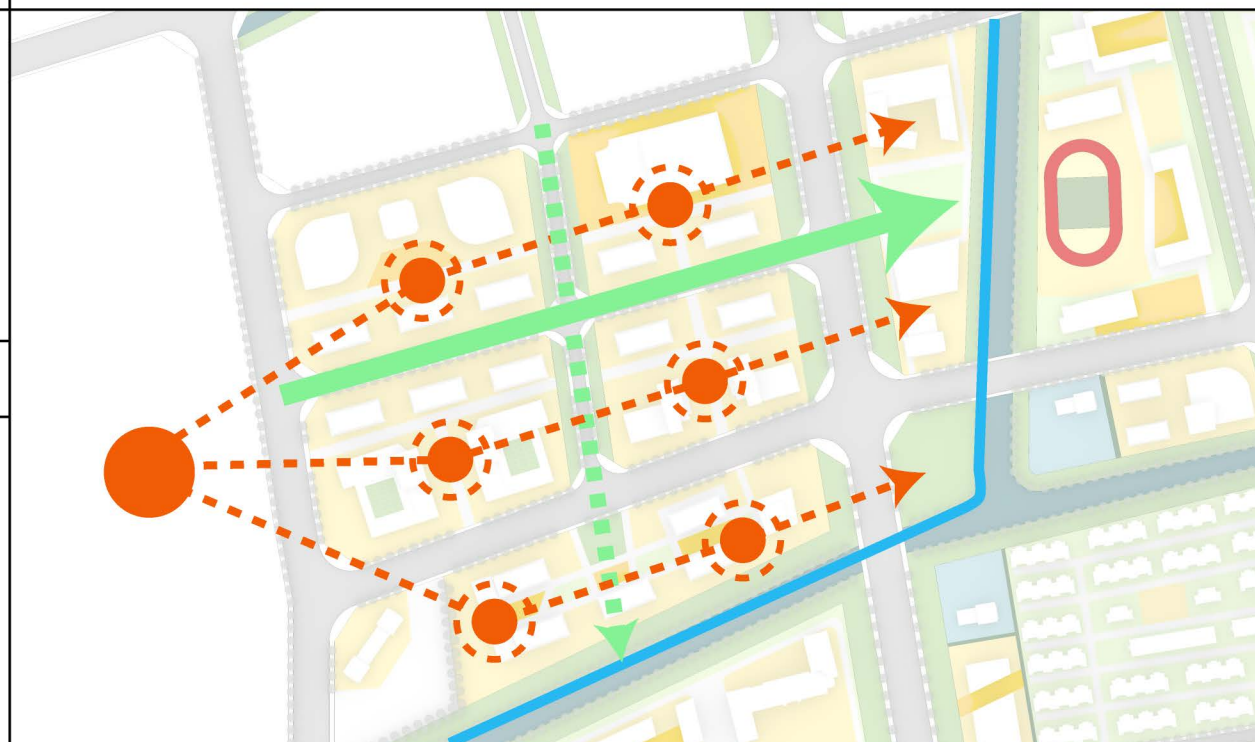
建筑设计要点

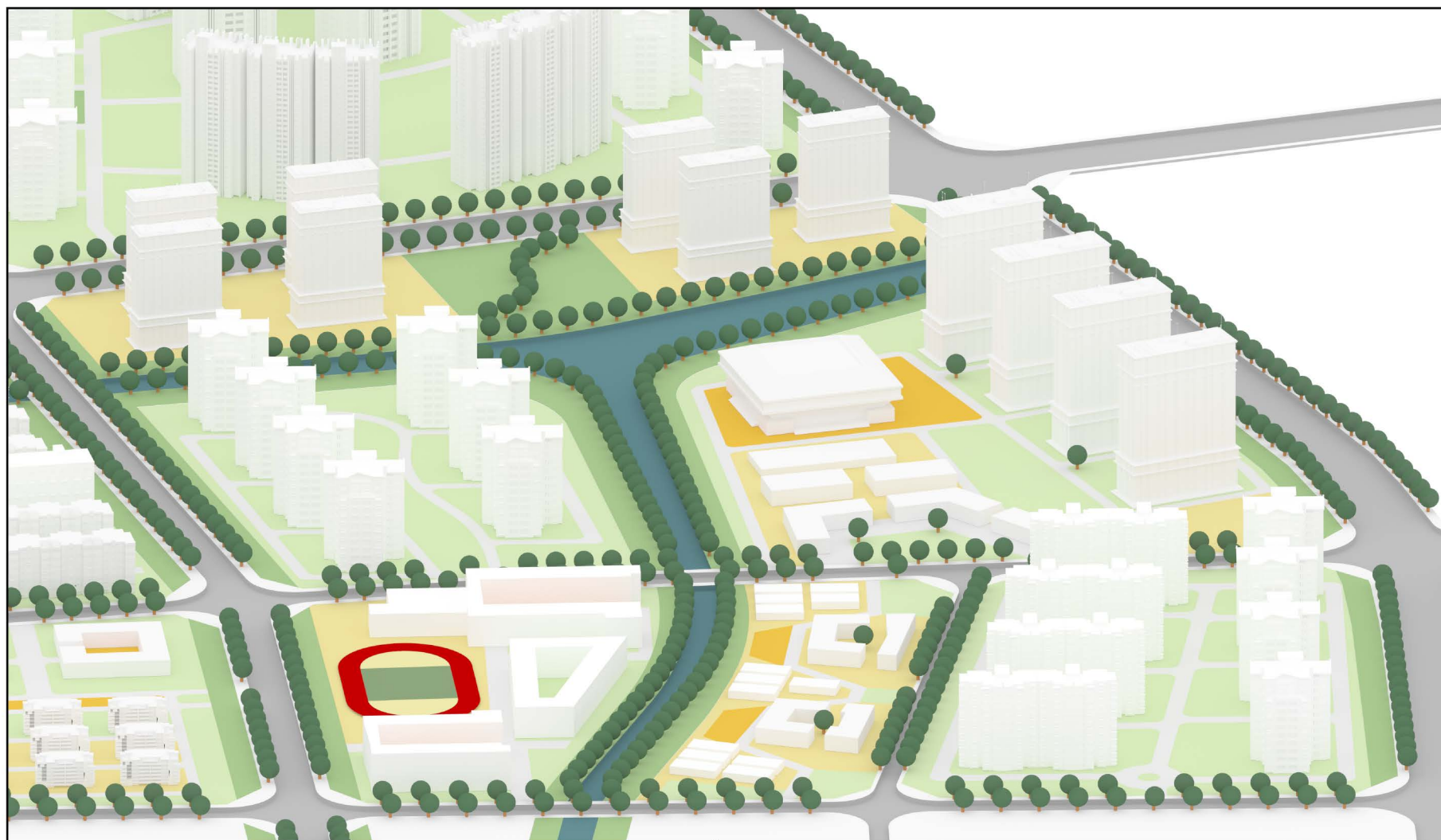
- B-01-01的南侧, B-02-02的南侧, B-03-01的北侧, B-04-02的北侧, 从西向东依次升高, 构成抬升的秩序。
- B-02-02的北侧为会议中心, 需要突出江南水乡的特色和城西科创大走廊的科技感, 整体建筑高度不宜过高, 需要对建筑风貌以及建筑前广场的形态进行严格控制。
- B-01-01, B-03-01, B-04-02为酒店, 需要控制建筑形态
- B-05-02临水, 形态需要增强亲水性。

环境设计要点

- 景观风貌：**现代化的科技创新办公企业、低高度的江南特色会议与创新中心以及亲水的总体界面。以空间节点、景观视廊为中心、形成有序、过渡自然的景观格局。
- 绿化：**结合开敞空间、建筑布局、采用屋顶绿化、广场水池等绿化景观形式，结合广场、步行系统等设施，增加绿化小品。
- 公共艺术与街道家具：**放置人性化的交流、休憩设置。

空间设计结构





街坊位置示意图



地块划分编号



图例

- 绿色主轴
- 紫色主轴
- 蓝色轴线
- 绿色景观核
- 文化传承核

空间设计要点

- 空间结构：**形成“三轴平行、顺河而下”的空间格局。片区自北向南分别是居住区、历史文化保护与商业办公区、学校、居住区。利用河流串联起主要景观，打造江南水乡。
- 开敞空间：**B-06-01, B-07-01, B-08-01, B-08-06沿河测控制建筑高度，打造河道空间，构成南北向的开敞空间，利用现有的横断道路留出开敞空间，彼此相连，构成东西向连续与开敞交替出现的空间格局。
- 景观廊道：**利用河道为主题构造景观廊道，打造沿河景观绿道，最终从南向北导入中心绿地。
- 节点空间：**整体设计应该强调人本思想，以适宜步行尺度要求，片区的核心节点为B-07-01的历史文化街区前广场与B-08-06的历史文化街区核心广场。打造广场与河道共同发展的综合节点带。
- 步行系统：**主要设置在每个地块内部以及沿河的景观特色界面，主要步行系统采用5m左右的步行尺寸，搭配各种特色的座位、休闲等等步行友好设计。

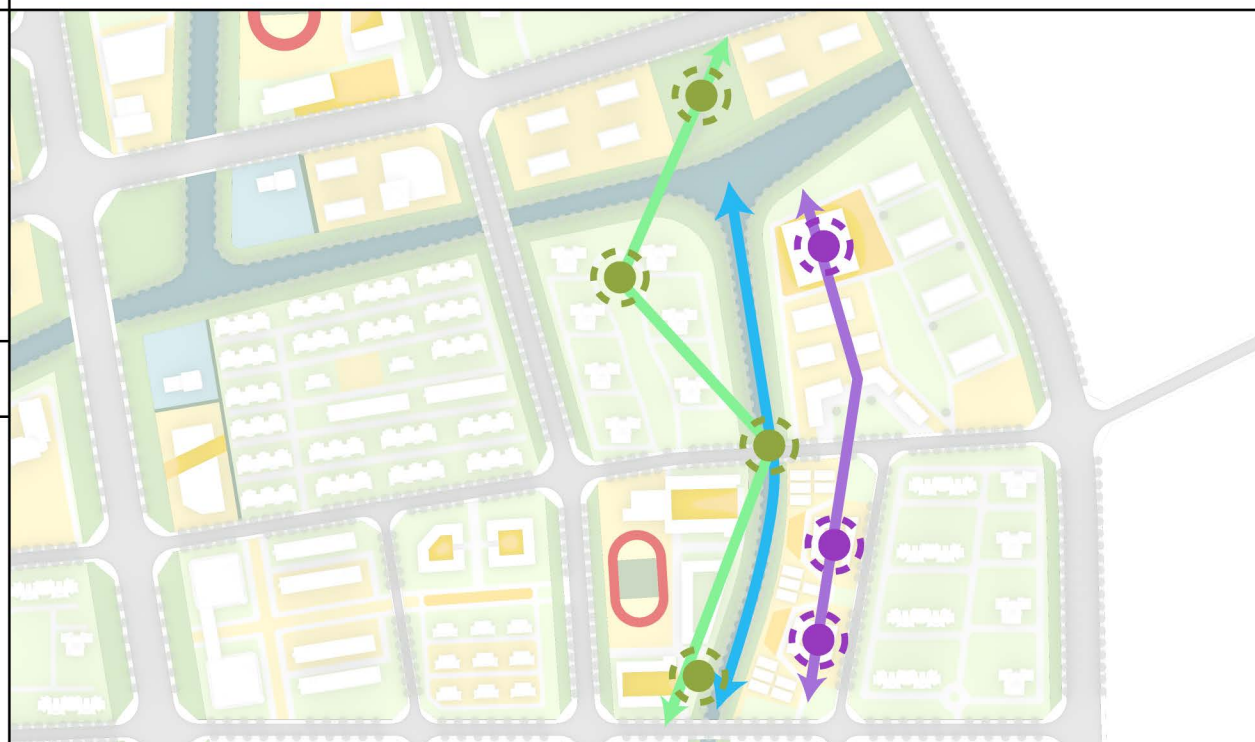
建筑设计要点

- B-07-01和B-05-06需要考虑现有的历史文化街区的建筑形态，总体与江南水乡和既有古建筑相互衬托，避免出现不和谐的建筑物设计。
- B-08-03的有学校，需要控制整体建筑尺度。
- 所有建筑均需要与景观节点相互互相，特别是中心广场。
- 所有临水建筑需要严格控制高度，形成阶梯状的总体高度格局。

环境设计要点

- 景观风貌：**现代化的居民区、低高度具有江南特色的历史文化街区，以及亲水的总体界面。以空间节点、景观视廊为中心、形成有序、过渡自然的景观格局。
- 绿化：**结合开敞空间、建筑布局、采用屋顶绿化、广场水池等绿化景观形式，结合广场、步行系统等设施，增加绿化小品。
- 公共艺术与街道家具：**放置人性化的交流、休憩设置。

空间设计结构

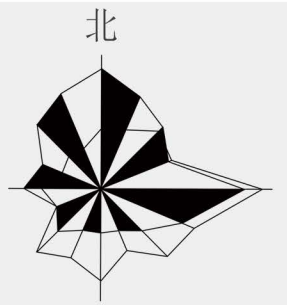


杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou



城市设计平面图 (III)



0 50 100 250 m

图例

- ① 综合性公共服务点
- ② 杭州市学军小学
- ③ 商业商务中心区
- ④ 商业商务中心区
- ⑤ 商业商务中心区
- ⑥ 居住片区
- ⑦ 商业商务中心区
- ⑧ 社区医疗中心
- ⑨ 综合性公共服务点
- ⑩ 沿河高档居住区
- ⑪ 商业娱乐大楼
- ⑫ 社区居委会
- ⑬ 耀江文鼎苑
- ⑭ 沿街商业商务楼
- ⑮ 高层住宅小区
- ⑯ 商住混合片区
- ⑰ 商业商务中心区
- ⑱ 杭州西湖区西溪成人教育学院
- ⑲ 政苑小区西北区
- ⑳ 高层居住公寓楼
- ㉑ 政苑小区绿化中心
- ㉒ 杭州闻裕幼儿园
- ㉓ 政苑小区中心广场
- ㉔ 社区综合服务中心
- ㉕ 沿河公园
- ㉖ 政苑小区
- ㉗ 浙江省规划院
- ㉘ 商业街
- ㉙ 商业综合体
- ㉚ 沿河公园



形态特征示意图



空间设计结构



空间设计要点

1. 该街坊的整体格局为“三廊一线五点”，由三条视线通廊、一条景观轴线、五个沿河节点和五个居住区节点组成。
2. 各居住组团地块内留有充分的开敞空间，提供了南-北、东-西北向的视线通廊。街区范围内的中心邻里公园，同时配合丰潭路沿街绿化形成景观轴线。轴线沟通了两个方向的视廊，形成连续观景点，较好地实现了视线的转换。同时，沿河绿化形成了连续统一的景观界面，构成了沿河景观轴线，渗入居住片区建筑群，保障建筑周边良好风貌。
3. 节点空间景观设计应强调人性化尺度，集观赏和游憩功能为一体，并有明确的辨识和指示系统。主要节点位于地块H-05-03，是沿河轴线与绿化带空间上的重要节点。主要节点的设计应注意：(1) 做好景观之间的过渡与衔接，特别是与退让的居住组团建筑风貌相协调；(2) 出入口配合小学学区主要进出口设置；(3) 提供足够的游憩空间与绿化配植。次要节点一处为政苑小区内部的开放广场，其余均为居住片区内部中心绿地。各节点错落分布在组团内部，构建起街区整体景观格局。
4. 地块的开发应按规定高度、形态布局实施开发。沿街界面设计在保证界面在空间上的连续性维持整体风貌的同时，应增强界面的互动性，增进人与建筑之间的联系。

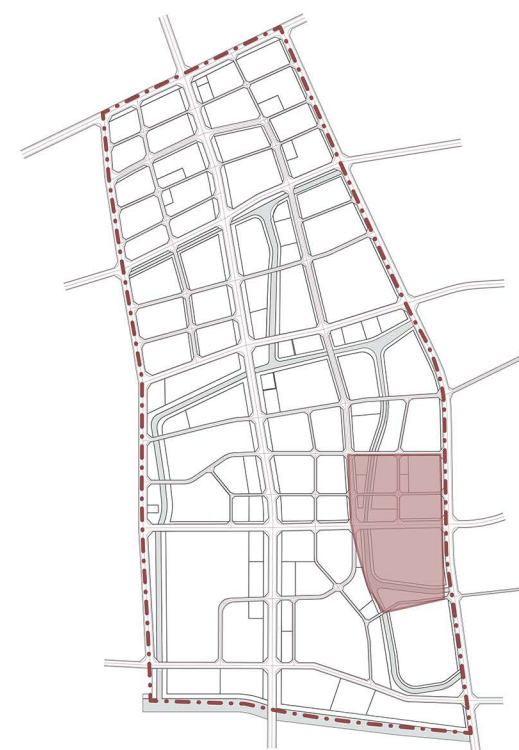
建筑设计要素

1. 该片区定位为高品质、开放式、有活力的现代居住片区，建筑布局形态以行列式为主，辅以点群式的沿河高档住区布。R21类各居住用地内部住房由河岸向街道逐渐拉伸高度，不仅可以阻挡冬季的寒风，还能获得良好的采光。
2. 居住区公共服务设施及公共空间内外共享，内部道路融入城市道路网络，加强组团间管理。
3. H-03-04地块为商业用途，建筑设计应着重塑造现代简洁的形象设计，多种建筑形态应相互协调。

环境设计要点

1. 景观风貌。构建意境层次丰富、简洁明快的居住片区景观风貌，特别注意打造沿河景观轴线。
2. 绿化。结合地形起伏和建筑布局，采用坡面绿化、墙体绿化、屋顶绿化等立体绿化形式；结合广场、步道和休憩观景等设施，布置花坛、树池等绿化小品。
3. 铺装。居住区内部视廊沿线考虑布置轴线铺装，商业开放广场考虑更有艺术感的铺装类型，色调形式的搭配和谐统一，适当设置公共艺术品，注意体量、风格上与建筑和环境协调。

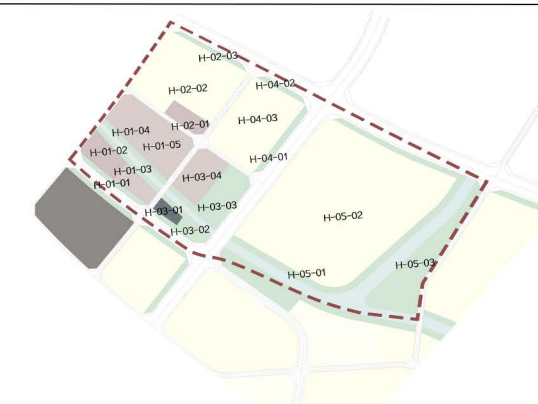
街坊位置示意图



图例

- 沿河景观轴线
- 住区景观视廊
- 沿河景观节点
- 住区景观节点
- 景观界面
- 通透界面
- 封闭界面
- 景观渗透
- 片区边界

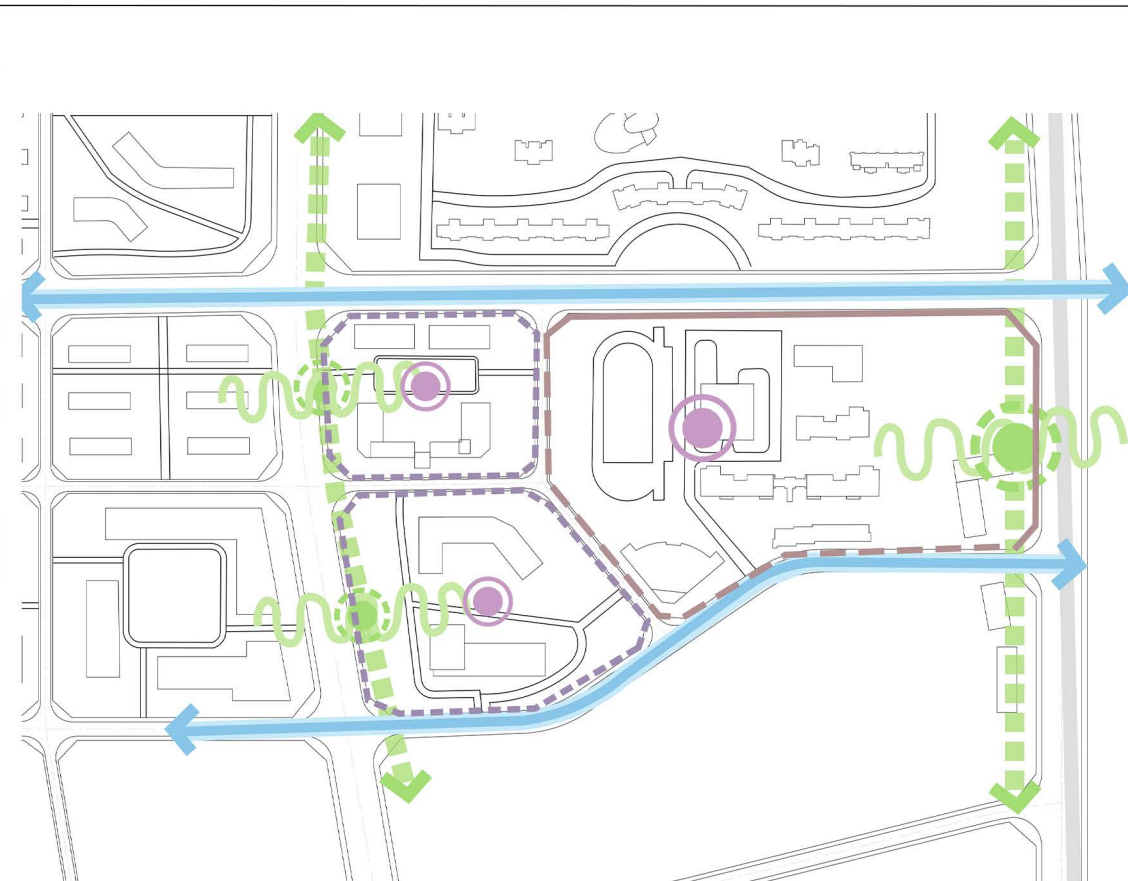
地块划分编号



形态特征示意图



空间设计结构



空间设计要点

1. 该街坊的整体格局为“二廊二线三点”，由二条绿色空间通廊、二条动态景观轴线、三个景观节点和三个人流聚集节点组成。
2. 各居住组团地块内留有充分的开敞空间，提供了南-北两向的视线通廊。街区范围内邻里公园，同时配合萍水街、古墩路沿街绿化形成景观轴线。轴线沟通了两个方向的视廊，形成连续观景点，较好地实现了视线的转换。同时，沿河绿化形成了连续统一的景观界面，构成了沿河景观轴线，渗入商业片区建筑群，保障建筑周边良好风貌。
3. 节点空间景观设计应强调人性化尺度，集观赏和游憩功能为一体，并有明确的辨识和指示系统。主要节点位于地块C-01-05，是沿街轴线上的重要节点。主要节点的设计应注意：(1) 做好景观之间的过渡与衔接，特别是与退让的居住组团建筑风貌相协调；(2) 出入口配合小学学区主要进出口设置；(3) 提供足够的游憩空间与绿化配植。次要节点一处为商业中心的开放广场，各节点错落分布在组团内部，构建起街区整体景观格局。
4. 地块的开发应按规定高度、形态布局实施开发。沿街界面设计在保证界面在空间上的连续性维持整体风貌的同时，应增强界面的互动性，增进人与建筑之间的联系。

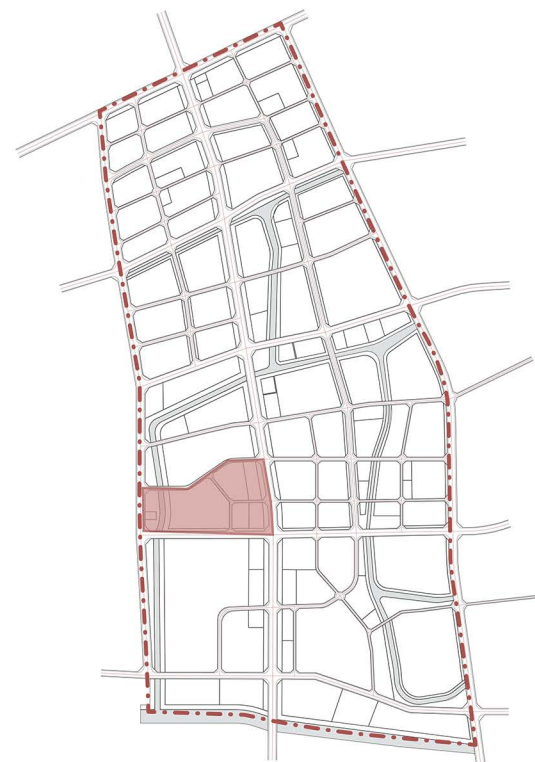
建筑设计要素

1. H-03-04地块作为商业用途，其建筑设计应着重塑造现代简洁的形象，以吸引消费者和提升商业价值。多种建筑形态应相互协调，形成统一而富有变化的商业空间，以满足不同商业活动的需求。
2. 建筑立面设计应体现现代感和高品质，选择合适的建筑材料，以提升建筑的耐久性和美观性。立面设计应考虑节能和环保，采用节能材料和技术，降低能耗。空间布局应注重人性化设计，提供舒适、便捷的使用体验。
3. 建筑的外观设计应与街坊的整体风格相协调，形成统一的建筑风貌。

环境设计要点

1. 景观风貌。构建意境层次丰富、简洁明快的居住片区景观风貌，特别注意打造沿街景观轴线。
2. 绿化。结合地形起伏和建筑布局，采用坡面绿化、墙体绿化、屋顶绿化等立体绿化形式；结合广场、步道和休憩观景等设施，布置花坛、树池等绿化小品。
3. 铺装。居住区内部视廊沿线考虑布置轴线铺装，商业开放广场考虑更有艺术感的铺装类型，色调形式的搭配和谐统一，适当设置公共艺术品，注意体量、风格上与建筑和环境协调。

街坊位置示意图



图例

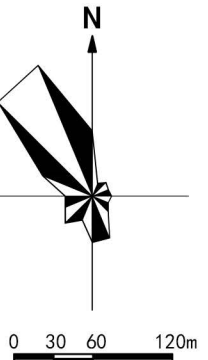
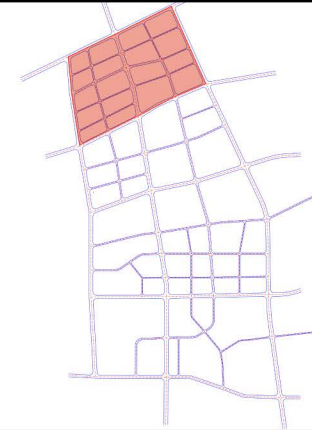
- 沿河景观轴线
- 住区景观视廊
- 沿河景观节点
- 人流汇集节点
- 景观界面
- 通透界面
- 封闭界面
- 景观渗透
- 商业界面

地块划分编号



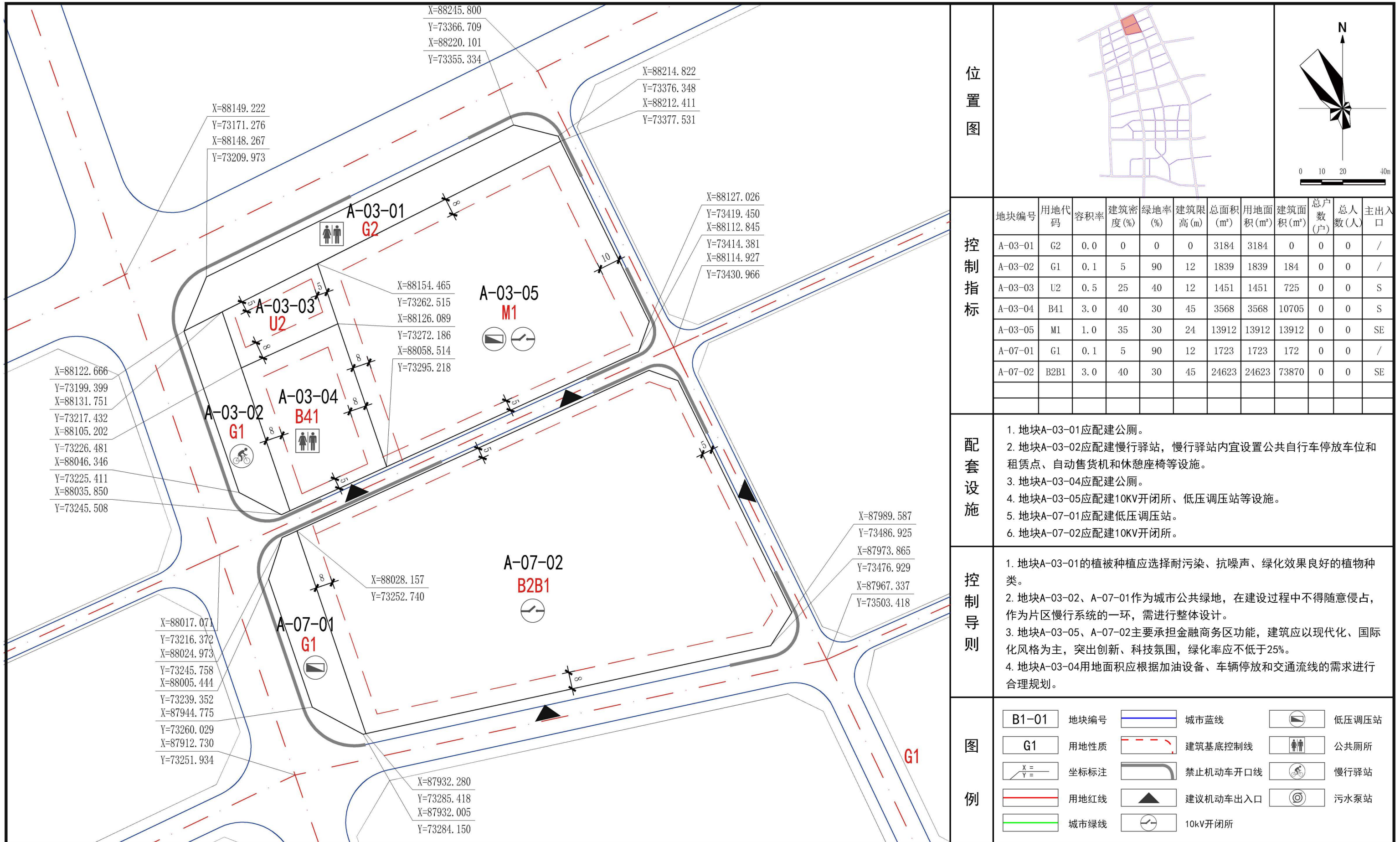


位置图

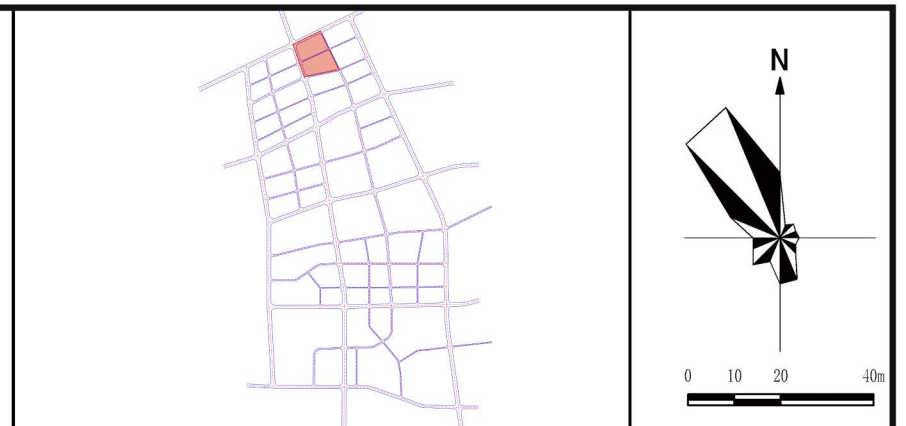


图例

地块编号	用地类型	总面积
用地面积	容积率	建筑密度
建筑限高	绿地率	主出入口



位置图



控制指标

地块编号	用地代码	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	总面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	总户数 (户)	总人数 (人)	主出入口
A-03-01	G2	0.0	0	0	0	3184	3184	0	0	0	/
A-03-02	G1	0.1	5	90	12	1839	1839	184	0	0	/
A-03-03	U2	0.5	25	40	12	1451	1451	725	0	0	S
A-03-04	B41	3.0	40	30	45	3568	3568	10705	0	0	S
A-03-05	M1	1.0	35	30	24	13912	13912	13912	0	0	SE
A-07-01	G1	0.1	5	90	12	1723	1723	172	0	0	/
A-07-02	B2B1	3.0	40	30	45	24623	24623	73870	0	0	SE

配套设施

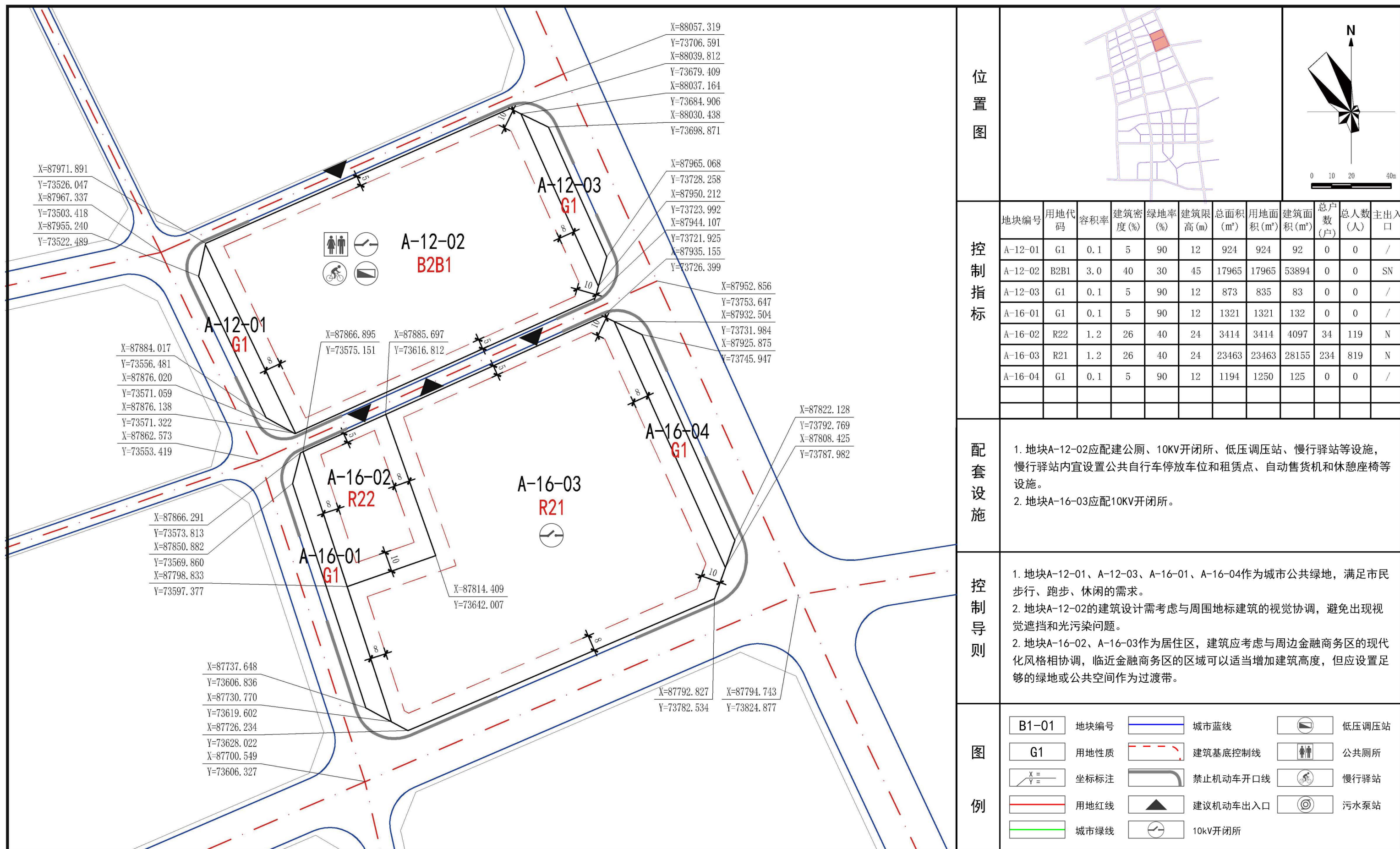
1. 地块A-03-01应配建公厕。
2. 地块A-03-02应配建慢行驿站，慢行驿站内宜设置公共自行车停放车位和租赁点、自动售货机和休憩座椅等设施。
3. 地块A-03-04应配建公厕。
4. 地块A-03-05应配建10KV开闭所、低压调压站等设施。
5. 地块A-07-01应配建低压调压站。
6. 地块A-07-02应配建10KV开闭所。

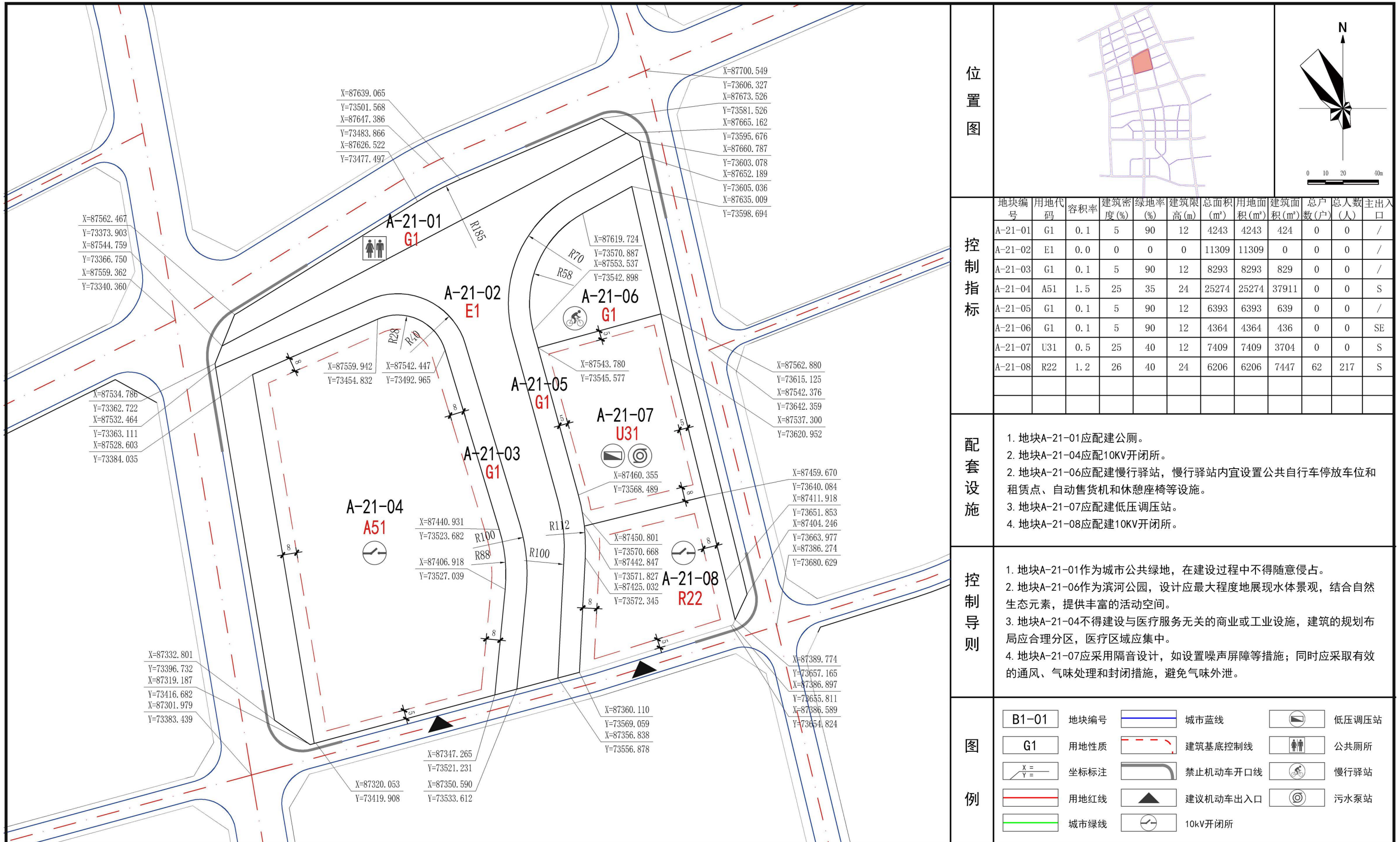
控制导则

1. 地块A-03-01的植被种植应选择耐污染、抗噪声、绿化效果良好的植物种类。
2. 地块A-03-02、A-07-01作为城市公共绿地，在建设过程中不得随意侵占，作为片区慢行系统的一环，需进行整体设计。
3. 地块A-03-05、A-07-02主要承担金融商务区功能，建筑应以现代化、国际化风格为主，突出创新、科技氛围，绿化率应不低于25%。
4. 地块A-03-04用地面积应根据加油设备、车辆停放和交通流线的需求进行合理规划。

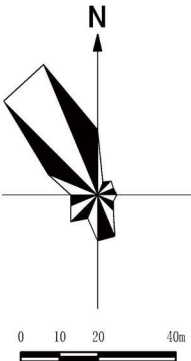
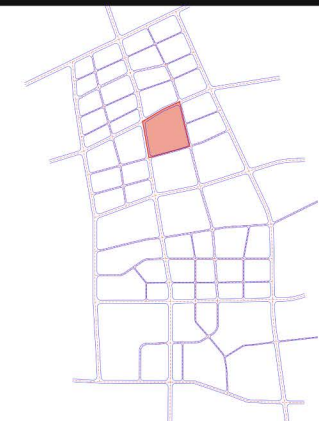
图例

B1-01	地块编号	城市蓝线	低压调压站
G1	用地性质	建筑基底控制线	公共厕所
X = Y =	坐标标注	禁止机动车开口线	慢行驿站
用地红线		建议机动车出入口	污水泵站
城市绿线		10kV开闭所	





位置图



控制指标

地块编号	用地代码	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	总面积 (m ²)	用地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)	总户数 (户)	总人数 (人)	主出入口
A-21-01	G1	0.1	5	90	12	4243	4243	424	0	0	/
A-21-02	E1	0.0	0	0	0	11309	11309	0	0	0	/
A-21-03	G1	0.1	5	90	12	8293	8293	829	0	0	/
A-21-04	A51	1.5	25	35	24	25274	25274	37911	0	0	S
A-21-05	G1	0.1	5	90	12	6393	6393	639	0	0	/
A-21-06	G1	0.1	5	90	12	4364	4364	436	0	0	SE
A-21-07	U31	0.5	25	40	12	7409	7409	3704	0	0	S
A-21-08	R22	1.2	26	40	24	6206	6206	7447	62	217	S

配套设施

1. 地块A-21-01应配建公厕。
2. 地块A-21-04应配10KV开闭所。
3. 地块A-21-06应配建慢行驿站，慢行驿站内宜设置公共自行车停放车位和租赁点、自动售货机和休憩座椅等设施。
4. 地块A-21-07应配建低压调压站。
5. 地块A-21-08应配建10KV开闭所。

控制导则

1. 地块A-21-01作为城市公共绿地，在建设过程中不得随意侵占。
2. 地块A-21-06作为滨河公园，设计应最大程度地展现水体景观，结合自然生态元素，提供丰富的活动空间。
3. 地块A-21-04不得建设与医疗服务无关的商业或工业设施，建筑的规划布局应合理分区，医疗区域应集中。
4. 地块A-21-07应采用隔音设计，如设置噪声屏障等措施；同时应采取有效的通风、气味处理和封闭措施，避免气味外泄。

图例

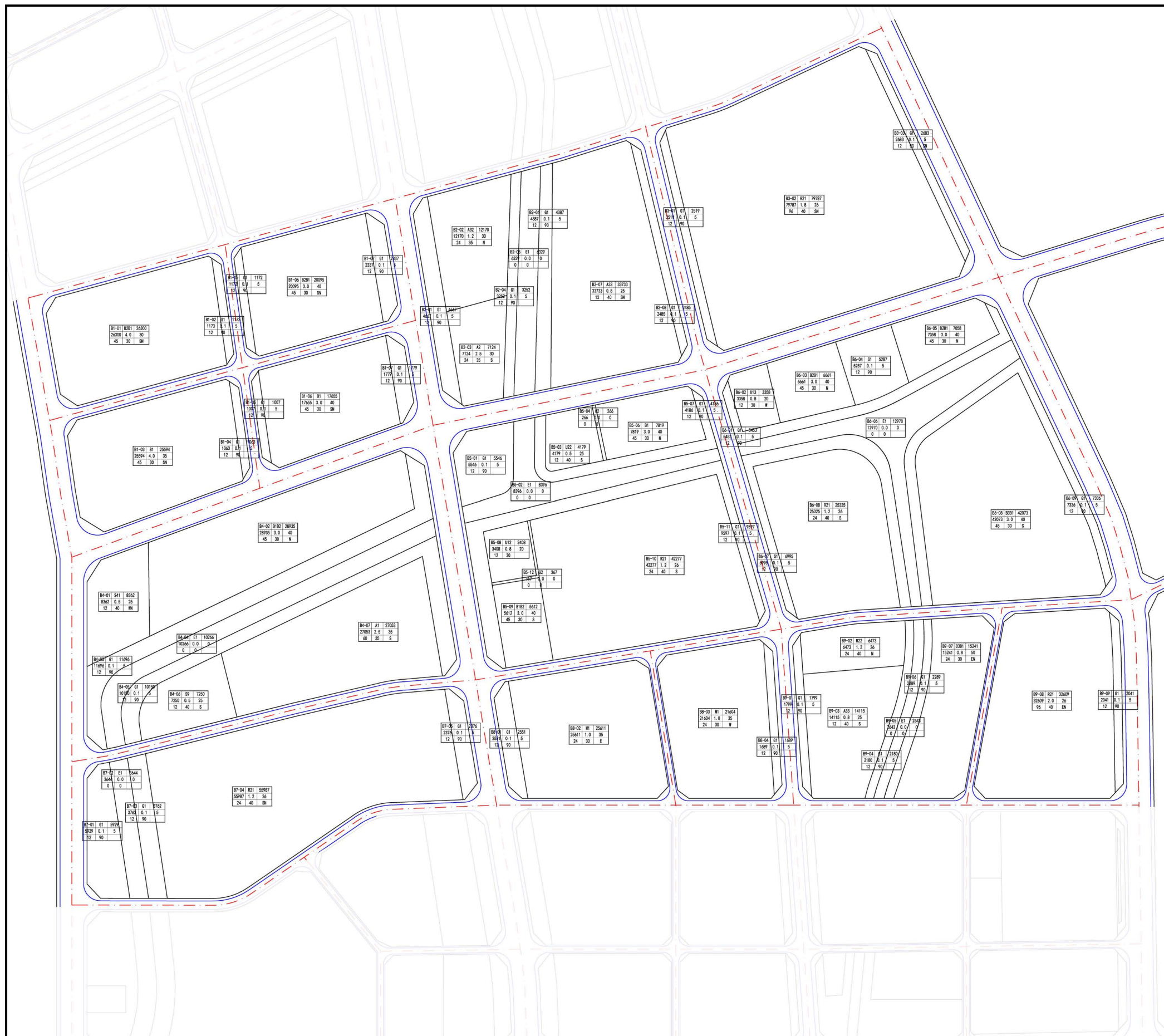
B1-01	地块编号	城市蓝线	低压调压站
G1	用地性质	建筑基底控制线	公共厕所
X = Y =	坐标标注	禁止机动车开口线	慢行驿站
用地红线		建议机动车出入口	污水泵站
城市绿线		10kV开闭所	

杭州市塘北单元控制性详细规划

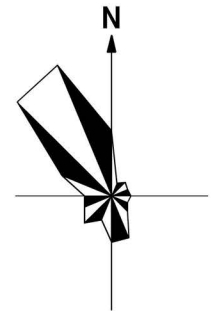
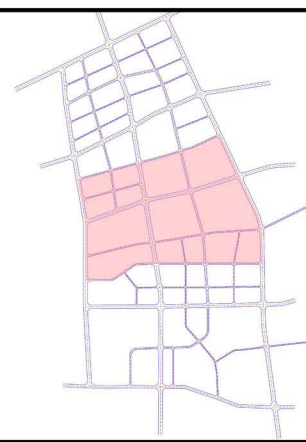
Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou



地块指标图 (II)



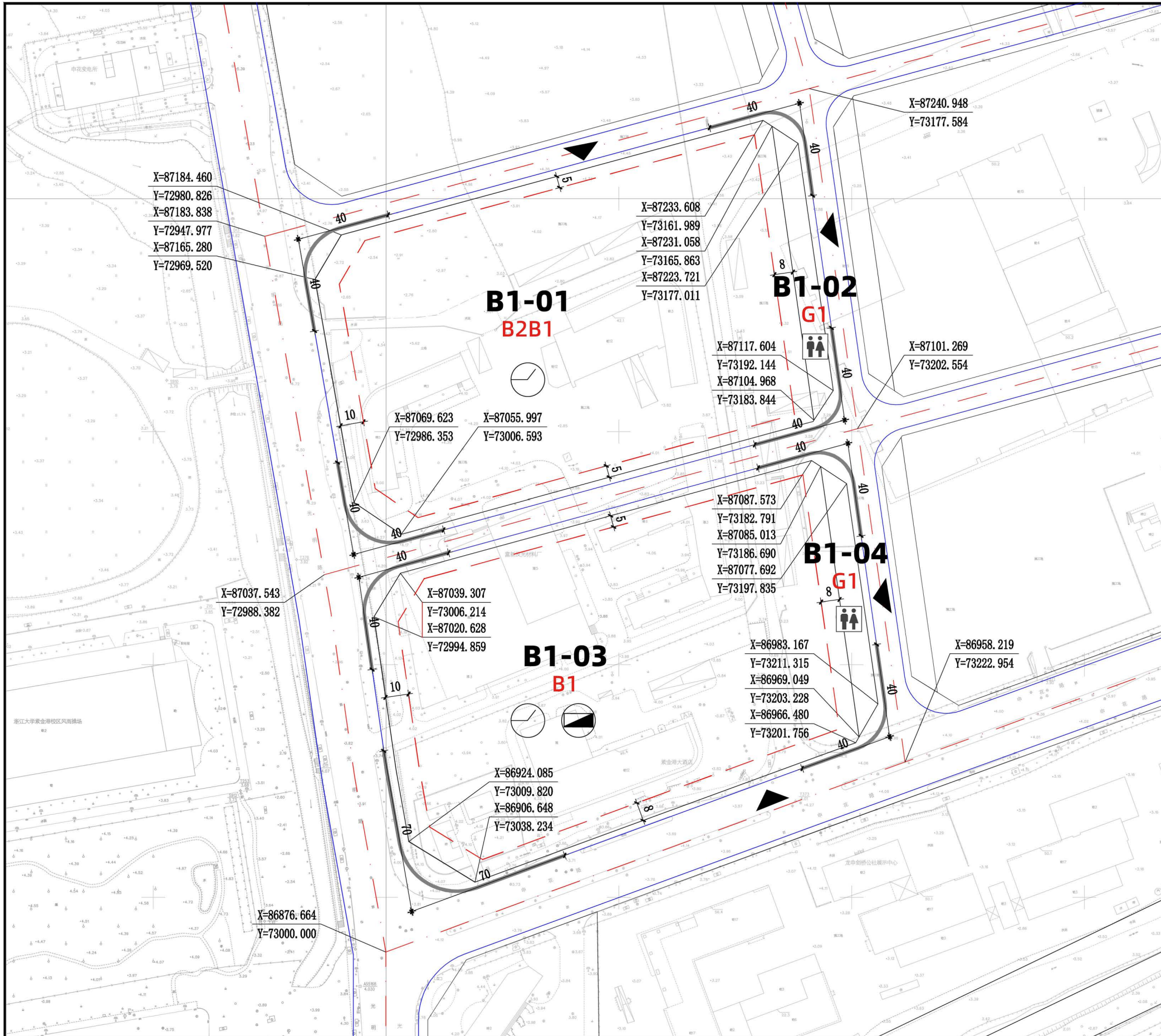
位置图



0 25 50 100m

图例

地块编号	用地类型	总面积
用地面积	容积率	建筑密度
建筑限高	绿地率	主出入口



位置图

0 10 20 40m

控制指标

地块编号	用地代码	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	用地面积 (m ²)	机动车位 (个)	东面退后 (m)	南面退后 (m)	西面退后 (m)	北面退后 (m)
B1-01	B2B1	4.0	30	30	45	26300	315	8	5	10	5
B1-02	G1	0.1	5	90	12	1173	0	0	0	0	0
B1-03	B1	4.0	35	30	45	25594	307	8	8	10	5
B1-04	G1	0.1	5	90	12	1063	0	0	0	0	0

配套设施

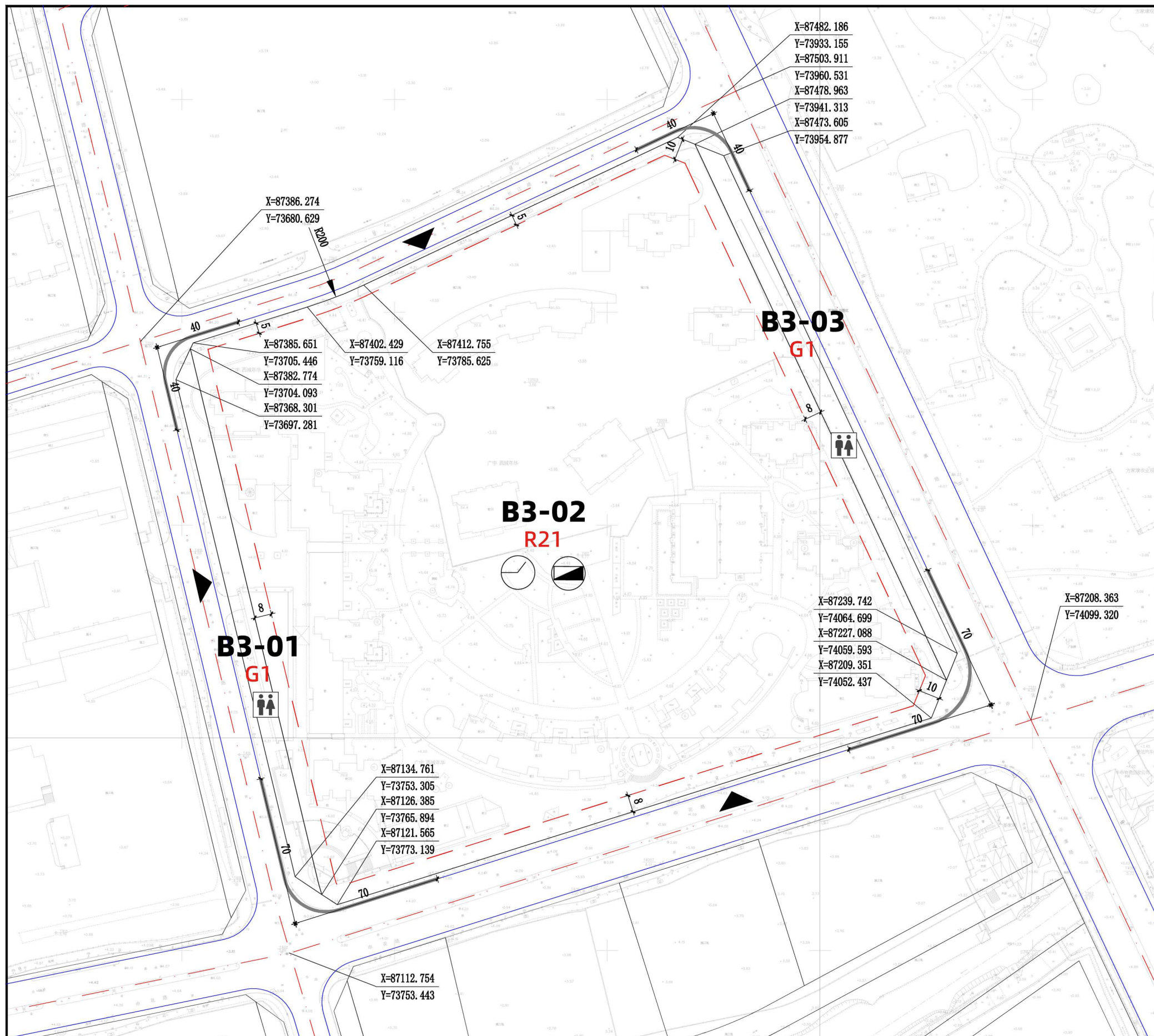
1. 地块B1-02, B1-04应当配套公共厕所;
2. 地块B1-03应当配套低压调压站;
3. 地块B1-01, B1-03应当配套10kV开闭所;
4. 地块B1-02, B1-04应当配套非机动车道或步行道路, 沿路配置自动贩卖机、共享单车停车位、公共自行车租赁点、步行休憩座椅等慢行配套设施

控制导则

1. 地块B1-02和B1-04作为城市公共绿地, 在建设过程中不得随意侵占, 作为片区慢行系统的一环, 需要对步行系统和非机动车系统进行整体设计;
2. 地块B1-03作为酒店用地, 需要配套地上停车场, 同时预留应急逃生空间和空地;
3. B1-01和B1-03需要遵循城市设计导引, 使用浅色立面, 注重于临水环境的协调, 并且严格限制建筑高度。

图例

B1-01	地块编号	城市蓝线	低压调压站
G1	用地性质	建筑基底控制线	公共厕所
X = Y =	坐标标注	禁止机动车开口线	
用地红线		建议机动车出入口	
城市绿线		10kV开闭所	



位置图

地块编号	用地代码	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	用地面积 (m²)	机动车位 (个)	东面退后 (m)	南面退后 (m)	西面退后 (m)	北面退后 (m)
B3-01	G1	0.1	5	90	12	2519	0	0	0	0	0
B3-02	R21	1.8	26	40	96	79787	430	8	8	8	5
B3-03	G1	0.1	5	90	12	2683	0	0	0	0	0

配套设施

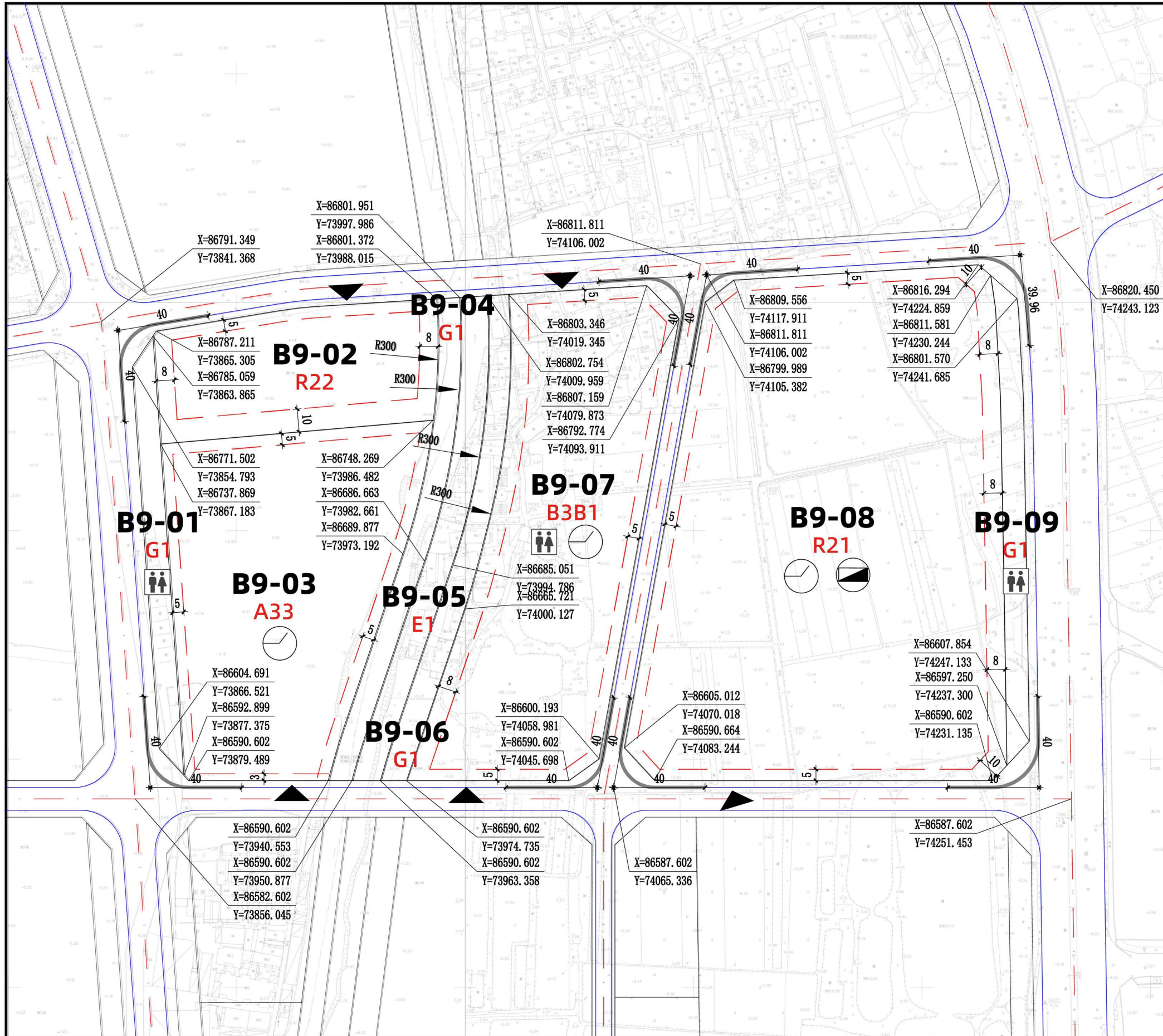
- 地块B3-01, B3-03应当配套公共厕所;
- 地块B3-02应当配套低压调压站;
- 地块B3-02应当配套10kV开闭所;
- 地块B3-01, B3-03应当配套非机动车道或步行道路, 沿路配置自动贩卖机、共享单车停车位、公共自行车租赁点、步行休憩座椅等慢行配套设施

控制导则

- 地块B3-01和B3-03作为城市公共绿地, 在建设过程中不得随意侵占, 作为片区缓行系统的一环, 需要对步行系统和非机动车系统进行整体设计;
- 地块B3-02属于高层居住小区, 需要严格控制建筑密度和建筑限高, 同时注重与周边其他小区在立面上进行协调。
- 地块B3-02需要控制地面机动车位数量, 控制地面停车位与地下停车位比例不小于1:9, 建议主要出入口设置在南侧

图例

B1-01	地块编号		城市蓝线	⊗	低压调压站
G1	用地性质		建筑基底控制线	♂♂	公共厕所
X = Y =	坐标标注		禁止机动车开口线	▲	建议机动车出入口
	用地红线		城市绿线	⊙	10kV开闭所



位置图

控制指标

地块编号	用地代码	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	用地面积 (m²)	机动车位 (个)	东面退后 (m)	南面退后 (m)	西面退后 (m)	北面退后 (m)
B9-01	G1	0.1	5	90	12	1799	0	0	0	0	0
B9-02	R22	1.2	26	40	24	6473	23	8	10	8	5
B9-03	A33	0.8	25	40	12	14115	33	5	3	5	5
B9-04	G1	0.1	5	90	12	2180	0	0	0	0	0
B9-05	E1	0.0	0	0	0	2643	0	0	0	0	0
B9-06	G1	0.1	5	90	12	2289	0	0	0	0	0
B9-07	B3B1	0.8	50	30	24	15241	36	5	5	8	5
B9-08	R21	2.0	26	40	96	32609	195	8	5	5	5
B9-09	G1	0.1	5	90	12	2041	0	0	0	0	0

配套设施

- 地块B9-01, B9-07, B9-09应当配套公共厕所;
- 地块B9-08应当配套低压调压站;
- 地块B9-03, B9-07, B9-08应当配套10kV开闭所;
- 地块B9-01, B9-04, B9-06, B9-09应当配套非机动车道或步行道路, 沿路配置自动贩卖机、共享单车停车位、公共自行车租赁点、步行休憩座椅等慢行配套设施

控制导则

- 地块B9-01, B9-04, B9-06, B9-09作为城市公共绿地, 在建设过程中不得随意侵占, 作为片区慢行系统的一环, 需要对步行系统和非机动车系统进行整体设计;
- 地块B9-07属于历史文化街区, 需要严格控制建筑密度和建筑限高, 同时注重与河道景观的协调。
- 地块B9-02和B9-03为学校用地, 需要控制地面机动车位数量, 控制地面停车位与地下停车位的比例不小于1:9, 建议主要出入口设置在南北侧, 同时注重建筑设计与河道、绿地的协调关系

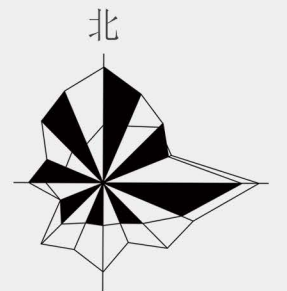
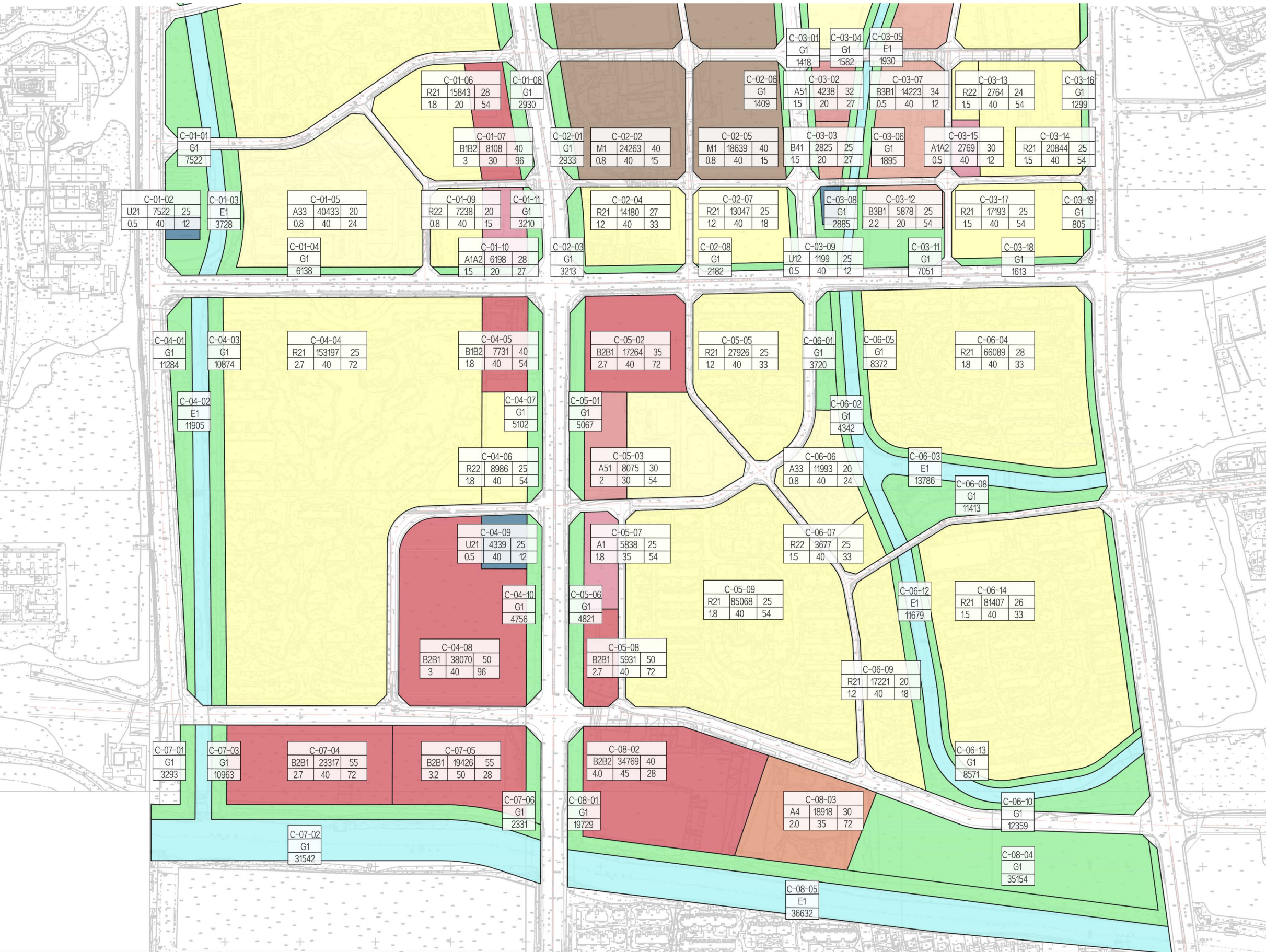
图例

B1-01	地块编号	城市蓝线	低压调压站
G1	用地性质	建筑基底控制线	公共厕所
X = Y =	坐标标注	禁止机动车开口线	
用地红线		建议机动车出入口	
城市绿线		10kV开闭所	

杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

地块指标图 (III)



0 50 100 250 m

图例

用地编号		
用地性质	用地面积(m ²)	建筑密度(%)
容积率	绿地率(%)	建筑限高(m)

C-01-01		
U21	7522	25
0.5	40	12

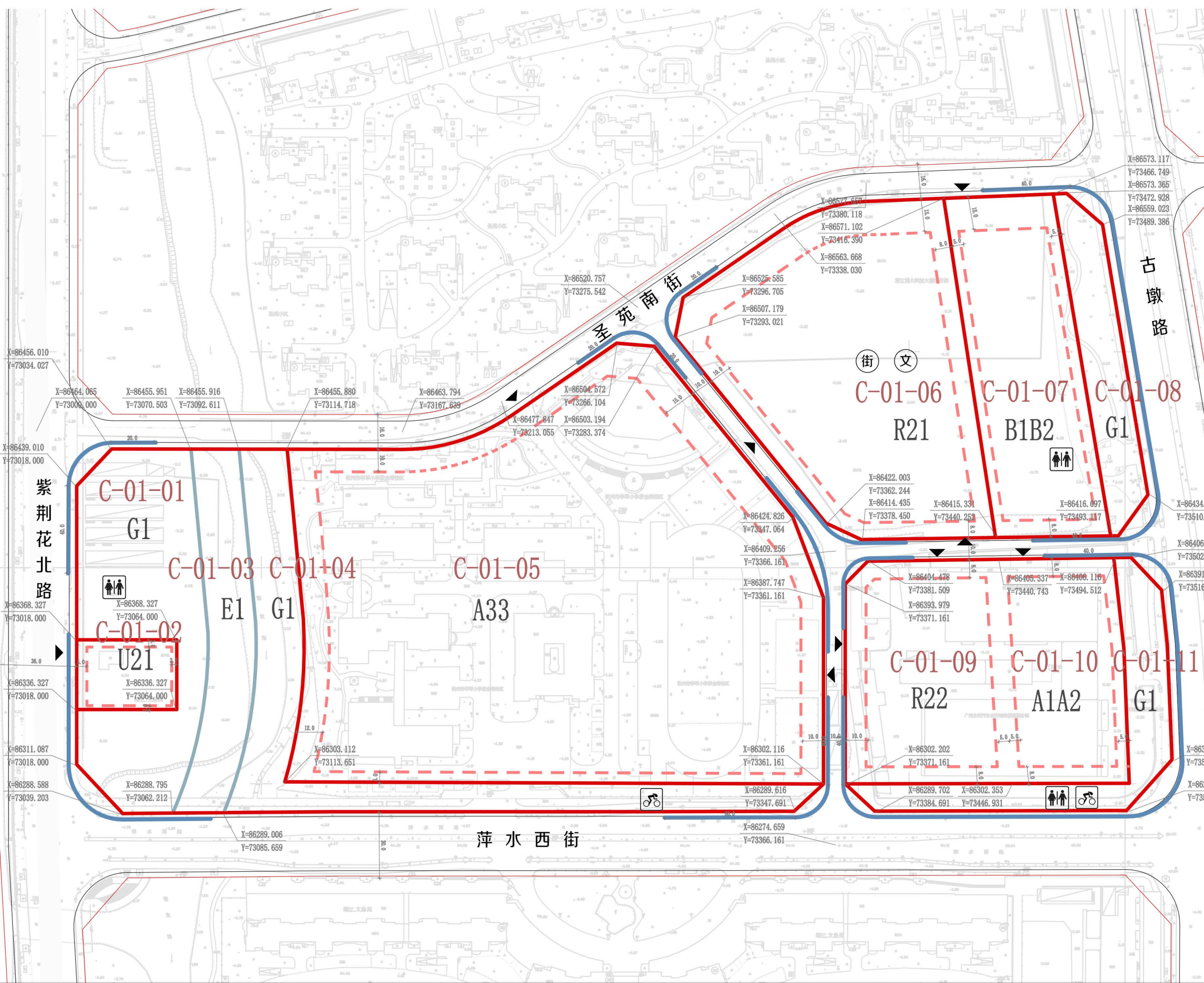
用地编号	C-01-01
用地性质	G1
用地面积(m ²)	12345

- - - - - 规划范围
- 地块边界线

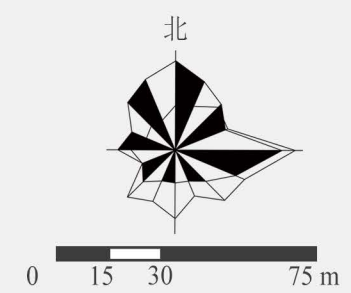
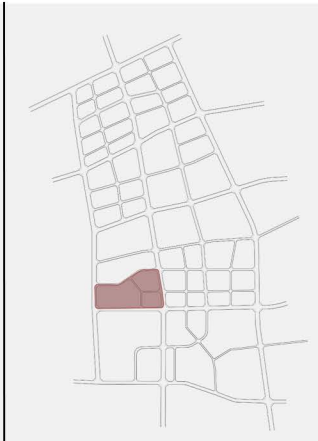
杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

地块控制分图则 (3-1)



位置图



控制指标

地块编号	用地代码	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	总户数 (户)	主入口	机动车位 (个)	建筑后退东面 (m)	建筑后退南面 (m)	建筑后退西面 (m)	建筑后退北面 (m)
C-01-01	G1	7522	0.1	5	90	12	-	-	-	-	-	-	-
C-01-02	U21	1472	0.5	25	40	12	-	1	-	2	2	5	3
C-01-03	E1	3728	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C-01-04	G1	6138	0.1	5	90	12	-	-	-	-	-	-	-
C-01-05	A33	40433	0.8	20	40	24	-	2	97	15	5	12	10
C-01-06	R21	15837	1.8	28	20	54	5358	2	57	8	8	10	15
C-01-07	B1B2	8108	3	40	30	96	-	1	72	5	8	5	15
C-01-08	G1	2930	0.1	5	90	12	-	-	-	-	-	-	-
C-01-09	R22	7238	0.8	20	40	15	252	2	26	5	8	10	8
C-01-10	A1A2	6198	1.5	28	20	27	-	1	46	5	8	5	8
C-01-11	G1	3210	0.1	5	90	12	-	-	-	-	-	-	-

配套设施

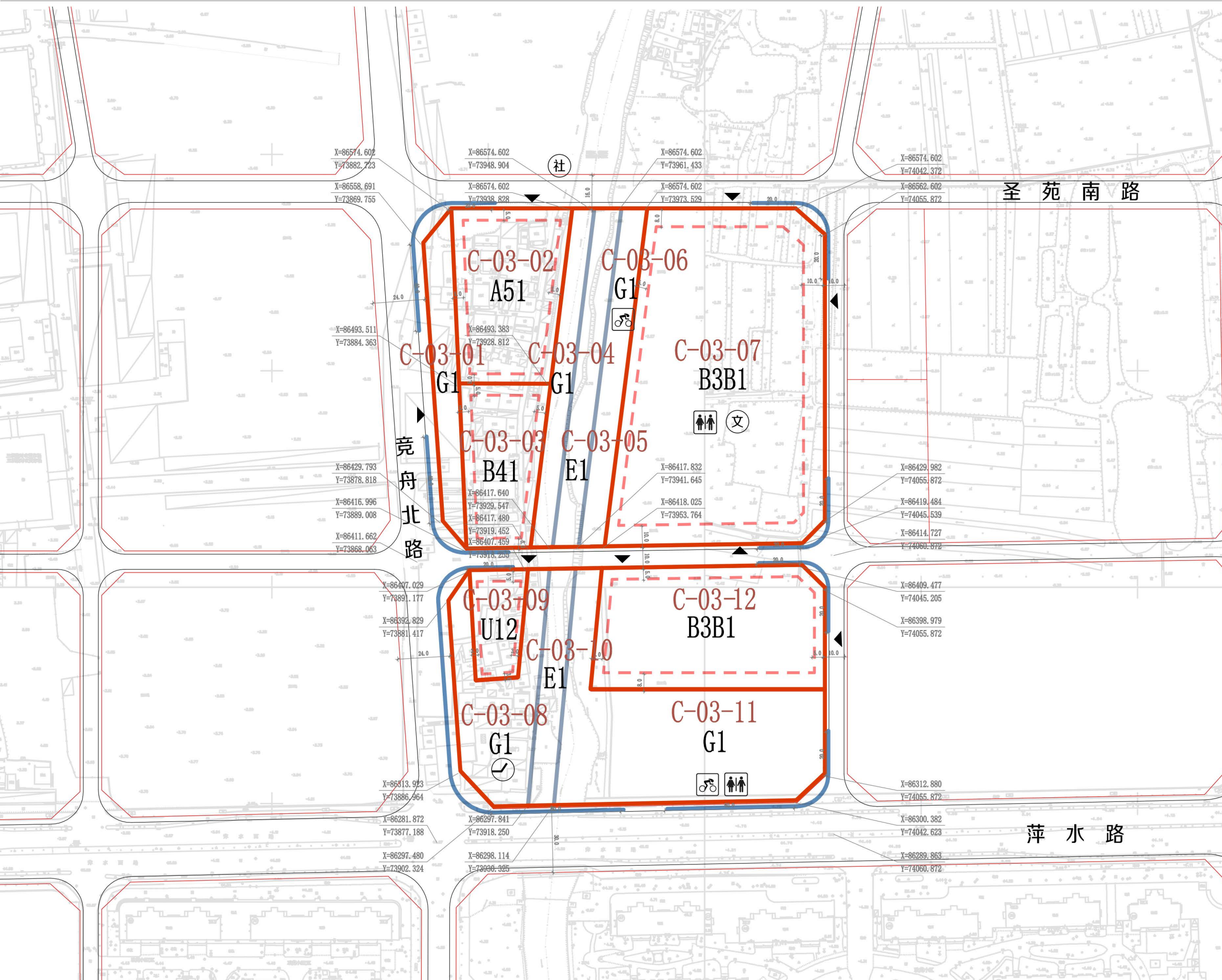
- 1.地块C-01-01、C-01-11、C-01-07应配建公厕。
- 2.地块C-01-04、C-01-11靠南一侧应配建慢行驿站，慢行驿站内宜配置自动贩卖机、共享单车停放位、租赁点、步行休憩座椅等设施。
- 3.须在C-01-06地块内设置街道办事处、街道级社区服务中心各一处宜联合建设。

控制导则

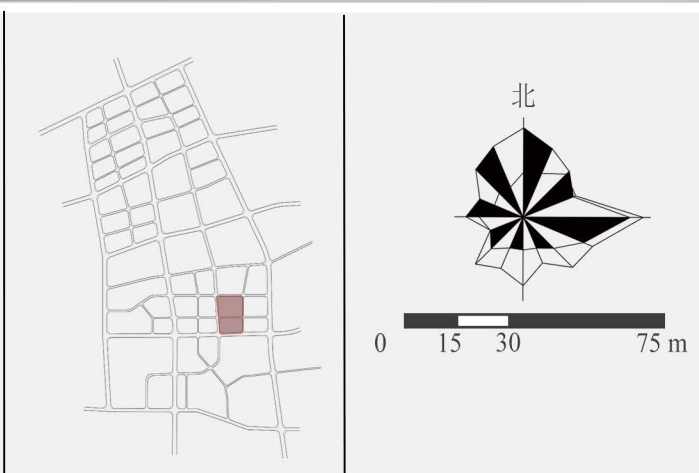
- 1.地块C-01-01、C-01-08、C-01-11作为城市公共绿地，在城市开发建设时不得侵占，不得私占，不得设立广告标识。
- 2.城市沿河绿带的设计，应注重与河道水系的协调。
- 3.地块C-01-01、C-01-02应整体设计，设置连续的慢行道。
- 4.地块C-01-07、C-01-10沿古墩路一带开发设计时应注意城市立面的协调。
- 5.地块C-01-06、C-01-09内需控制地面机动车停车位、地下机动车停车位比例为1:9。

图例

C-01-01	地块编号	X/Y	坐标标注
A33	用地性质		公共厕所
[Red Line]	用地红线		慢行驿站
[Red Line]	建筑基地控制线	街	街道级办事处
[Blue Line]	禁止机动车开口线	文	街道级文化中心
	建议机动车出入口	社	社区服务中心



位置图



控制指标

地块编号	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	总户数 (户)	主入口	机动车位 (个)	建筑后退红线			
										东面退后 (m)	南面退后 (m)	西面退后 (m)	北面退后 (m)
C-03-01	G1	1418	0.1	5	90	12	-	-	-	-	-	-	-
C-03-02	A51	4238	1.5	32	20	27	-	1	12	5	5	5	5
C-03-03	B41	2825	1.5	25	20	27	-	1	25	5	5	5	5
C-03-04	G1	1582	0.1	5	90	12	-	-	-	-	-	-	-
C-03-05	E1	1930	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C-03-06	G1	1895	0.1	5	90	12	-	-	-	-	-	-	-
C-03-07	B3B1	14223	0.5	34	40	12	-	2	128	10	10	5	8
C-03-08	G1	2885	0.1	5	90	12	-	-	-	-	-	-	-
C-03-09	U12	1199	0.5	25	40	12	-	1	-	3	3	3	5
C-03-10	E1	1322	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
C-03-11	G1	7051	0.1	5	90	12	-	-	-	-	-	-	-
C-03-12	B3B1	5978	2.2	25	20	54	-	2	53	5	8	6	5

配套设施

- 1. 地块C-03-07、C-03-11应配建公厕。
- 2. 地块C-03-06、C-03-10靠西一侧应配建慢行驿站，慢行驿站内宜配置自动贩卖机、共享单车停放位、租赁点、步行休憩座椅等设施。
- 3. 须在C-03-07地块内设置街道级文化中心。
- 4. 地块C-03-08应配建10KV开闭所

控制导则

- 1. 地块C-03-01、C-03-04、C-03-06、C-03-08、C-03-11作为城市公共绿地，在城市开发建设时不得侵占，不得私占，不得设立广告标识。
- 2. 城市沿河绿带的设计，应注重与河道水系的协调。
- 3. 地块C-03-06、C-03-11应整体设计，设置连续的慢行道。
- 4. 地块C-03-07、C-03-12沿路一带开发设计时应注意城市立面的协调。
- 5. 地块C-03-02、C-03-03、C-03-07、C-03-12内需控制地面机动车停车位、地下机动车停车位的比例为1:9。

图例

C-01-01	地块编号	X/Y	坐标标注
A33	用地性质	公共厕所	
	用地红线		慢行驿站
	建筑基地控制线		街道级办事处
	禁止机动车开口线		街道级文化中心
	建议机动车出入口		10kV开闭所

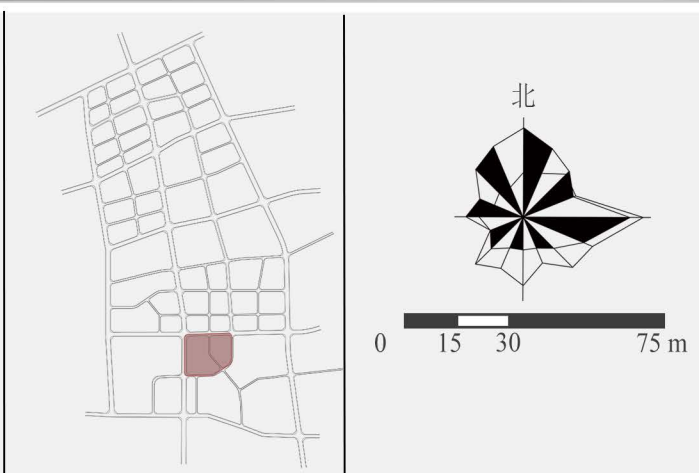
杭州市塘北单元控制性详细规划

Detailed Regulatory Planning of Tangbei Unit, Hangzhou

地块控制分图则 (3-3)



位置图



控制指标

地块编号	用地代码	用地面积 (m ²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	总户数 (户)	主出入口	机动车位 (个)	建筑后退东面 (m)	建筑后退南面 (m)	建筑后退西面 (m)	建筑后退北面 (m)
C-05-01	G1	5067	0.1	5	90	12	-	-	-	-	-	-	-
C-05-02	B2B1	17264	2.7	35	49	72	-	2	155	8	8	6	12
C-05-03	A51	8075	2	30	30	54	-	1	24	5	14	6	5
C-05-04	A33	17700	0.8	40	20	24	-	1	42	8	14	10	5
C-05-05	R21	27926	1.2	25	40	33	976	2	100	8	8	8	12

配套设施

1. 地块C-05-01、C-05-2应配建公厕。
2. 地块C-05-01靠西一侧应配建慢行驿站，慢行驿站内宜配置自动贩卖机、共享单车停放位、租赁点、步行休憩座椅等设施。
3. 地块C-05-02应配建低压调压站。
4. 须在C-01-06地块内设置街道办事处、街道级社区服务中心各一处，宜联合建设。

控制导则

1. 地块C-05-01作为城市公共绿地，在城市开发建设时不得侵占，不得私占，不得设立广告标识。
2. 地块C-01-01应整体设计，设置连续的慢行道。
3. 地块C-05-02、C-05-13沿古墩路一带开发设计时应注意城市立面的协调。
4. 地块C-05-02、C-05-03、C-05-05内需控制地面机动车停车位、地下机动车车位的比例为1:9。

图例

C-01-01	地块编号	X/Y	坐标标注
A33	用地性质		公共厕所
	用地红线		慢行驿站
	建筑基地控制线	街	街道级办事处
	禁止机动车开口线	社	社区服务中心
	建议机动车出入口		10kV变电所