

杭 22 州市滨江区东冠单元
(BJ05)C2C6-01 地块控规调整论
证报告

一、项目解读

（一）区块位置与范围

杭州市滨江区东冠单元（BJ05）C2/C6-01 地块位于杭州市滨江区东冠单元东北部，火炬大道道路景观轴的东面，铁路线南面，地块西面为浙江商业职业技术学校，东面和南面均为规划商业用地。

规划地块南面与东面地块用地性质同为商业，北侧为铁南变，对本地块的规划建设限制较小，西侧是浙江商业职业技术学校。因此，从区块周边关系来看，有利于营造地块良好的商业氛围。

（二）地理区位条件

规划地块处于东冠单元的东北部，东冠单元地处滨江区中心位置，东西两边分别为原长河镇和浦沿镇，北部为高新技术园区和之

江居住片，南部靠近冠山。从区位上来看，东冠单元正处于滨江东西向的滨文路城市发展轴，及南北向的火炬大道发展轴相交位置，随着滨江区的整体向南推进发展，其区位发展条件比较好。高新技术园区的发展为该区块的居住人口提供就业机会，同样，丰富的就业机会为该区域的住宅建设提供了发展空间。片区内高教区提升了周边地区的城市活力，同时也为高新技术园提供了知识储备与技术保障。以“产、学、研”一体化为主要发展思想，协同“商、住、游”同步发展，建设和谐滨江。总体来看，地块区位条件优势明显。

（三）区域交通条件

规划轨道交通 6 号线行经浦沿路，并在滨文路及东冠路附近设有站点，这将为本区块的发展提供良好的机遇。目前，快速路四季大道及其高架部分相继建成，开辟了主城区与江南城的快速联系通道。主干路江南大道、滨康路及次干路滨文路业已建成，为滨江区的东西向沟通联系建立了主构架。主干路火炬大道部分路段已经形成，将来火炬大道和浦沿路将成为该单元内外南北联系的主通道。单元内路网结构已经显现，大部分路网已经建成。优越的区域交通为该区块创造了良好的发展条件。

（四）开发建设综合优势

随着城市建设步伐的加快，周边利用条件将逐渐转优。得天独厚的地理位置条件，经过合理的规划布局，有利于营造良好的商业氛围。同时现状用地地势平坦，有利于减少工程建设的土方量。

（五）现状解读

地块现状地形地貌较简单，地势平坦。规划地块主要为农田、碎石地、杭州天添味精厂以及杭州桥南五金工具厂厂房。规划范围内现状建设量不大，土地开发拆迁成本不是很高，用地成本较为低廉，有利于土地出让和开发。该地块属于北亚热带过渡区，温暖湿润，四季分明，光照充足，雨量充沛。一年中，随着冬、夏季风逆向转换，天气系统，控制气团和天气状况发生变化，形成春多雨、夏湿热、秋气爽、冬干凉的气候特征。全年平均气温 16.4℃。一年中，月平均以 1 月份最低，为 5.1℃，7 月份最高，为 27.8℃。年平均降雨量 1399 毫米，夏季主导风向以东风为主，平均风速 2.3 米 / 秒，年平均日照时数 1800—2100 小时。

（六）开发目标

依托高教园区的智力优势与交通、区位优势，推动滨江南部地区创意产业和高新产业的发展；积极把握杭州高新开发区（滨江）经济发展的良好契机，面向 21 世纪，坚持高起点、高标准、高水平的要求，将地块建设成为环境优美、品位高雅、具有极大吸引力与品牌效应的城市综合商业区域。

（七）建设条件及发展评价

随着城市建设步伐的加快，周边利用条件将逐渐转优。得天独厚的地理位置条件，经过合理的规划布局，有利于营造良好的商业氛围。同时现状用地地势平坦，有利于减少工程建设的土方量。发展劣势在于北侧铁南变以及浙赣线铁路距离地块较近，有一定的污染及噪音，地块南面及东面为规划道路，地块项目兴建需要规划道路的快速建设。

二、原有规划概况

（一）《杭州市滨江区东冠单元（BJ05）控制性详细规划》

杭州滨江区东冠单元（BJ05）地处滨江区中心位置，东西两边分别为原长河镇和浦沿镇，北部为高新技术园区和之江居住片，南部靠近冠山。从区位上来看，东冠单元正处于滨江东西向的滨文路城市发展轴，及南北向的火炬大道发展轴相交位置，随着滨江区的整体向南推进发展，其区位发展条件比较好。随着杭州市政府提出的“构筑大都市、建设新天堂”和“跨江向南发展，沿江向东发展，这一重要的战略性思想，至此，杭州“从西湖时代走向钱

塘时代”。杭州市滨江区东冠单元的开发建设，正是在这样的背景下提出的。

为充分发挥土地效益、吸引投资，使为规划用地制订的有关开发强度等技术标准准确可行，更好地指导下一步开发建设，做到既能有效、合理地开发土地，又能进一步改善、优化环境，达到社会效益、经济效益、环境效益三方面协调统一，对滨江区东冠单元 C2/C6-01 地块进行评估与优化，针对原有的用地性质，对个别指标进行调整，提高土地利用率。

三、规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2007.10）
- 2、《城市用地分类与规划建设用地标准》（GJ137—90）
- 3、《城市居住区规划设计规范》（2002 年版）
- 4、《杭州市城市规划管理条例》（2001 年修正版）
- 5、《杭州市城市规划建筑管理技术规定》（2008 年版）
- 6、《杭州市建筑工程日照分析技术管理规则》（杭规发[2006]423 号）

- 7、《杭州市城市建筑工程机动车停车位配建标准实施细则（试行）》（2009年7月）
- 8、《杭州市城市规划公共服务设施基本配套规定》（2009年版）
- 9、《高层民用建筑设计防火规范》（GB50045-95，2005年版）
- 10《城市防洪工程设计规范》（CJJ50—92）
- 11、《城市道路规划设计规范》（GB50220—95）
- 12、《城市给水工程规划规范》（GB50282—98）
- 13、《杭州市城市总体规划》
- 14、《杭州市滨江区东冠单元（BJ05）控制性详细规划》
- 15、国家、省、市有关的法律、法规与建筑设计、建筑管理技术规定
- 16、规划局和建设单位的其他相关要求。

四、规划设计原则和理念

（一）定位与目标

依托高教园区的智力优势与交通、区位优势，推动滨江南部地区创意产业和高新产业的发展；积极把握杭州高新开发区（滨江）经济发展的良好契机，面向 21 世纪，坚持高起点、高标准、高水平的要求，将地块建设成为环境优美、品位高雅、具有极大吸引力与品牌效应的城市综合商业区域。

（二）规划设计原则

1 协调发展

合理配置社会资源，化解社会矛盾，倡导社会公平，创造符合现代人生活需求的现代化新兴商业区，努力实现经济、社会、环境的协调统一发展。

2 高质量的生态环境

加强绿化，保护生态环境，防止污染，达到商业区应有的绿化标准。

3 高品质的物质形态环境

功能与形态并重，合理进行功能组合与用地布局，塑造寓有特色的形态环境，构造一个空间层次丰富、具有时代感的商业办公空间。

4 高水平的规划管理

加强建设管理，合理确定土地利用率，统一规划，增加弹性和应变力。

5 符合统一规划、合理布局、因地制宜、分期开发、配套建设的原则。

规划立足实际，面向未来，按照高起点、高质量、高标准的原则进行合理分区和功能布局。同时面向消费市场，正确处理规划中社会效益与经济效益、超前性与操作性之间的关系，实现自然景观与人文景观、时代特色与地方特色、近期与远期的有机结合。

五、主要调整内容

用地性质不作调整，对地块指标进行局部调整。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/928064067125006072>