

杭州市轨道交通 TOD 综合利用专项规划

文本、图集

(成果稿)

杭州市规划和自然资源局
规划公告专用

上海复旦规划建筑设计研究院有限公司

杭州市规划设计研究院

二〇二二年二月

目录

1 总则	1
【第 1 条】 编制目的及意义	1
【第 2 条】 规划范围	1
【第 3 条】 规划期限	1
【第 4 条】 规划依据	2
2 规划战略	3
【第 5 条】 规划目标	3
【第 6 条】 规划原则	3
【第 7 条】 规划策略	3
3 规划方案	4
【第 8 条】 差异化分区	4
【第 9 条】 总体布局	4
【第 10 条】 TOD 分级	5
【第 11 条】 规划控制引导	6
4 近期建设规划	8
【第 12 条】 选址原则	8
【第 13 条】 建议方案	8
5 保障措施	9
【第 14 条】 编制实施管理办法，加快推进 TOD 开发	9
【第 15 条】 形成 TOD 分层分级，开展示范城市设计	9
【第 16 条】 梳理周边用地条件，明确城市设计要求	9
【第 17 条】 完善综合开发政策，优化产业规划引导	9
【第 18 条】 采用多种综合开发模式，实现轨道交通可持续发展	10

1 总则

【第1条】 编制目的及意义

落实“打造新时代全面展示中国特色社会主义制度优越性的重要窗口”要求，贯彻长三角高质量一体化发展战略，践行省委省政府关于高质量发展建设共同富裕示范区的决策部署，推动交通强国示范城市建设，促进轨道交通可持续高质量发展。

【第2条】 规划范围

杭州市区范围，包括上城区、拱墅区、西湖区、滨江区、萧山区、余杭区、临平区、钱塘区、富阳区、临安区。

【第3条】 规划期限

结合杭州轨道交通建设和规划情况，本次 TOD 专项规划分为近期、远期：

近期：2021—2025 年；

远期：2026—2035 年。

【第4条】 规划依据

- 1) 《长江三角洲地区多层次轨道交通规划》；
- 2) 《杭州市综合交通专项规划（2021~2035年）》；
- 3) 《杭州市轨道交通线网规划（2021~2035年）》；
- 4) 《浙江高质量发展建设共同富裕示范区实施方案（2021~2025年）》；
- 5) 《关于推进轨道交通可持续高质量发展的实施意见》（市委发[2020]23号）；
- 6) 《杭州市城市规划管理技术规定（试行）》（杭政办函[2008]219号）；
- 7) 《杭州市城市轨道交通运营管理办法》（杭州市人民政府令第289号）；
- 8) 其他相关规划、规范及技术标准。

2 规划战略

【第5条】 规划目标

充分发挥轨道交通对城市未来发展的带动作用，构建国际一流的新时代 TOD 发展格局。推动轨道交通可持续高质量发展，打造功能综合化、开发立体化、出行便捷化的 TOD 城市活力节点。高水平建设“轨道上的杭州”，为形成新发展格局、提高人民生活品质和城市综合能级提供重要支撑。

具体目标为：1) 集聚人口，助力中心多元；2) 出行便捷，助力职住平衡；3) 紧凑开发，助力节约集约；4) 提升价值，助力资金平衡。

【第6条】 规划原则

TOD 综合利用规划应与公共配套、综合交通、产业布局、土地利用、城市生活组织及区域发展需求等有效协同，对车辆基地、站点实施差异化规划全覆盖。

【第7条】 规划策略

- 1) 围绕城市总体发展目标，落实土地空间发展战略；
- 2) 探索 TOD 开发模式，实现轨道发展良性驱动；
- 3) 结合城市功能分区，引导 TOD 差异化发展；
- 4) 梳理城市开发条件，探索综合开发项目。

3 规划方案

【第8条】 差异化分区

TOD 重点发展区：总体布局符合国土空间总体规划所确定的城市框架结构要求，与轨道站点客流集聚能力相匹配，具备较好的地上、地下高强度一体化开发条件。

【第9条】 总体布局

形成“六区二十一片”TOD 重点发展区。

表 1：TOD 重点发展区一览表

总体分区	片区划分	片区定位
核心片区	C-01 城站商贸振兴发展片	旧城商贸振兴文化复兴
	C-02 湖滨时尚消费活力片	城市中心综合发展
	C-03 武林新城城市复兴片	旧城居住板块产业振兴
	C-04 钱江新城精彩都市展示片	沿江城市功能综合服务
	C-05 钱江世纪城亚运主题崛起片	亚运 TOD 未来社区模范
东部片区	E-01 东沙湖湾区门户引领片	钱塘城市中心
	E-02 金沙湖商务中心发展片	金沙湖商务 CLD 板块
	E-03 会展中心赋能核心片	沿江核心展城融合拥江发展
南部片区	S-01 滨江智慧活力发展片	绿色发展新中心、数字经济新高地、未来城市新典范
	S-02 双浦未来社区创新片	三江汇未来城市启动发展区
	S-03 湘湖南岸新市镇更新发展片	萧山南部城市品质生活社区
	S-04 三江汇沿江启动片	三江汇沿江公服配套与产业完善区

续表 1：TOD 重点发展区一览表

总体分区	片区划分	片区定位
西部片区	W-01 西湖大学产学研融合片	产城人融合、园（公园）站城一体的 TOD 综合利用新样板
	W-02 仓前双铁上盖联动发展片	云城双铁上盖创新岛
	W-03 西站枢纽商务新兴片	云城枢纽核心
	W-04 绿汀商贸新核发展片	未来科技城重点建设区域
北部片区	N-01 大城北&运河湾转型提升片	工业转型升级与城市有机更新示范
	N-02 良渚新城产城融合片	良渚新城科技文创交融发展
	N-03 东湖新城智造综合发展片	临平高铁综合发展启动区
拓展片区	LA-01 临安滨湖新城中心发展片	临安滨湖新城中心
	FY-01 富阳客运枢纽活力带动片	富阳融杭发展核心

【第10条】 TOD 分级

特级：依托综合交通门户枢纽，具备多轨换乘条件，车站客流量一般高于 10 万人次/日，用地功能高度混合，发展形态站城融合，具备完善的城市功能和丰富的立体交通场景，核心区半径可达 1000m 以上，居住和就业人口总量一般不少于 20 万。

I 级：主要依托轨道交通双线或多线换乘枢纽、多站点联动地区或结合大型公共汽（电）车枢纽一体化布局，车站客流量一般高于 5 万人次/日，用地功能混合，一般具有组团公共中心功能、完善的垂直交通体系和便捷的换乘系统，核心区半径为 800m 左右，居住和就业人口总量一般不少于 8 万。

II 级：主要依托轨道交通换乘站、大客流站或车辆段，车站客流量一般不少于 1.5 万人次/日，一般具有片区公共中心职能和多方式换乘系统，核心区半径一般为 500~800m，居住和就业人口总量一般不少于 5 万。

【第11条】 规划控制引导

将 TOD 周边用地划分为两个圈层予以规划引导：

- 1) 特级：核心区范围 1000m，辐射区范围 1500m；
- 2) I 级：核心区范围 800m，辐射区范围 1000m；
- 3) II 级：核心区范围 500~800m，辐射区范围 800~1000m。

对不同圈层范围内的用地布局、开发强度、地下空间、交通接驳等提出规划控制引导。

表 2：规划控制引导一览表

内容 \ 分级	特级		I 级		II 级	
	核心区	辐射区	核心区	辐射区	核心区	辐射区
混合程度	高	高	高	一般	一般	低
布局特征	各类用地圈层布局特征均不显著		各类用地圈层布局特征较为显著		商业、居住、道路用地圈层布局特征明显	
开发策略	整体规划、渐进式开发		渐进式开发，留足后续发展用地		渐进式改造提升，适度保留发展用地	
开发强度	高	高	中-高	中	中-高	中

续表 2：规划控制引导一览表

内容 \ 分级	特级		I 级		II 级	
	核心区	辐射区	核心区	辐射区	核心区	辐射区
地下空间	深层开发，一体化设计，鼓励地下功能混合开发与一体化建设		中层开发，一体化设计，鼓励地下商业等经营性功能		中、浅层开发，鼓励适度设置地下商业等经营性功能	
接驳交通	设置大型公交换乘站、综合停车楼/交通一体化设计/无缝换乘		立体化布置公交接驳设施，实现轨道与公交换乘的无缝接驳		以地面公交及公共自行车接驳为主，配套出租车和私人汽车接驳设施，可设置 P&R 换乘系统	

4 近期建设规划

【第12条】 选址原则

引领性：对区域发展具有引领和带动效应，能够支撑重点发展板块和重大平台建设，促进产业集聚，打造为杭州城市建设的标杆项目。

示范性：将人口集聚作用强、功能复合程度高的典型项目作为范例，打造亮眼的“城市名片”。

可实施性：确保空间上能落地，符合在编国土空间总体规划要求，不涉及永久基本农田、稳定耕地，具备充足的开发潜力空间，具备与轨道交通一体化建设实施条件。

【第13条】 建议方案

近期重点项目分布示意图集 03。

5 保障措施

【第14条】 编制实施管理办法，加快推进 TOD 开发

通过编制杭州市轨道交通 TOD 综合利用规划实施管理办法，为加快推进 TOD 综合利用规划及实施提供保障。

【第15条】 形成 TOD 分层分级，开展示范城市设计

按照“分级分类、突出重点、统筹兼顾、有序推进”的原则，将轨道交通 TOD 一体化城市设计的编制和审查程序通过相关管理办法进行明确。

【第16条】 梳理周边用地条件，明确城市设计要求

通过前期研究 TOD 主导功能、开发能级、设计范围、用地混合、交通衔接，地下开发等要求，指导 TOD 一体化城市设计工作。

【第17条】 完善综合开发政策，优化产业规划引导

落实轨道交通场站综合开发范围内用地的配置规模与供地形式，对 TOD 开发用地的土地资源配置细化操作流程，提高开发效率。

【第18条】 采用多种综合开发模式，实现轨道交通可持续发展

根据项目复杂性、经济效益和市场风险等诸多因素，选择不同 TOD 综合开发模式，以满足轨道交通建设资金需求、城市可持续发展要求等。

杭州市规划和自然资源局
规划公告专用

图集目录

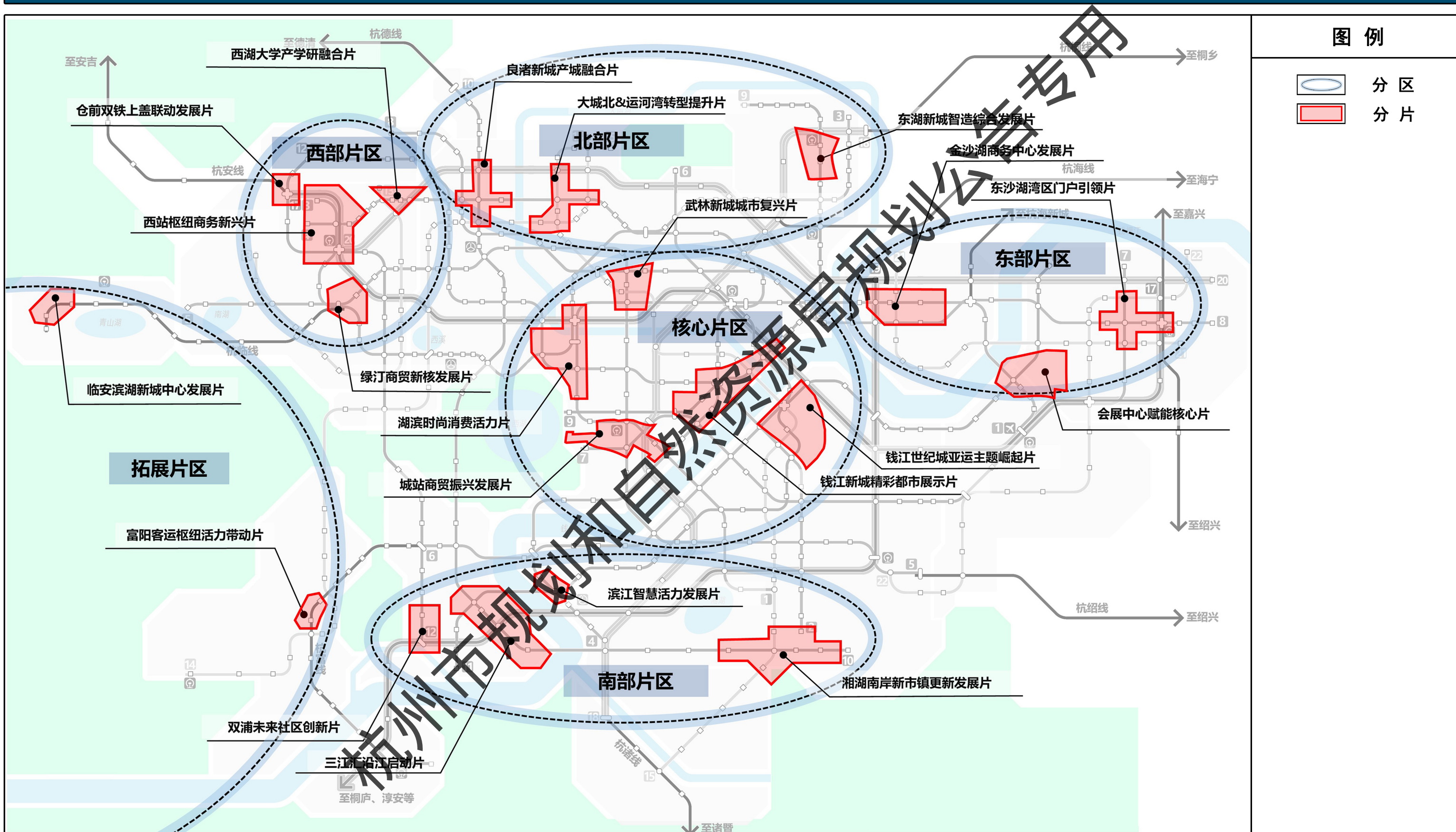
01-总体布局图

02-TOD 分级示意图

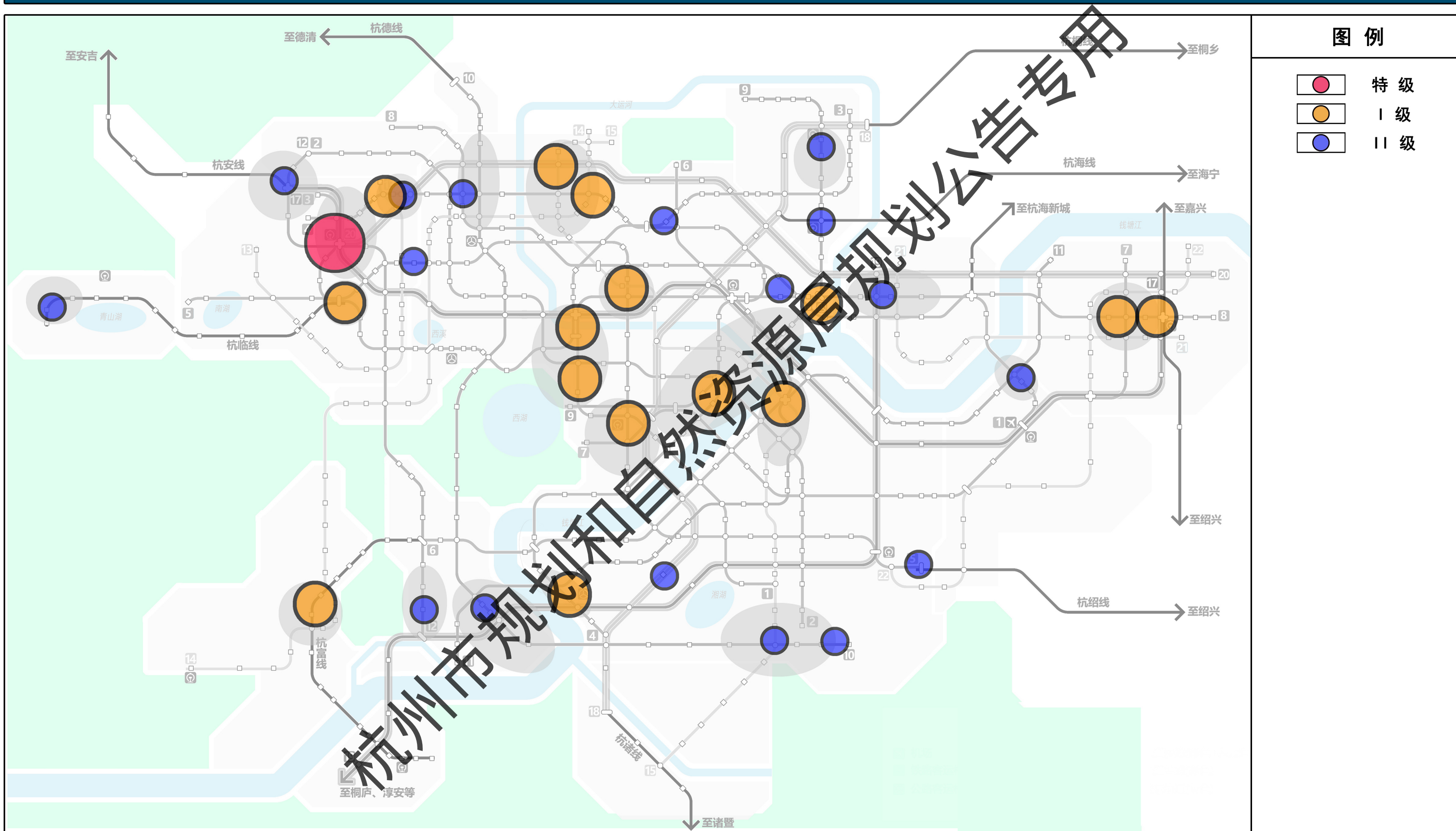
03-近期重点项目分布图

杭州市规划和自然资源局
规划公告专用

杭州市轨道交通TOD综合利用专项规划



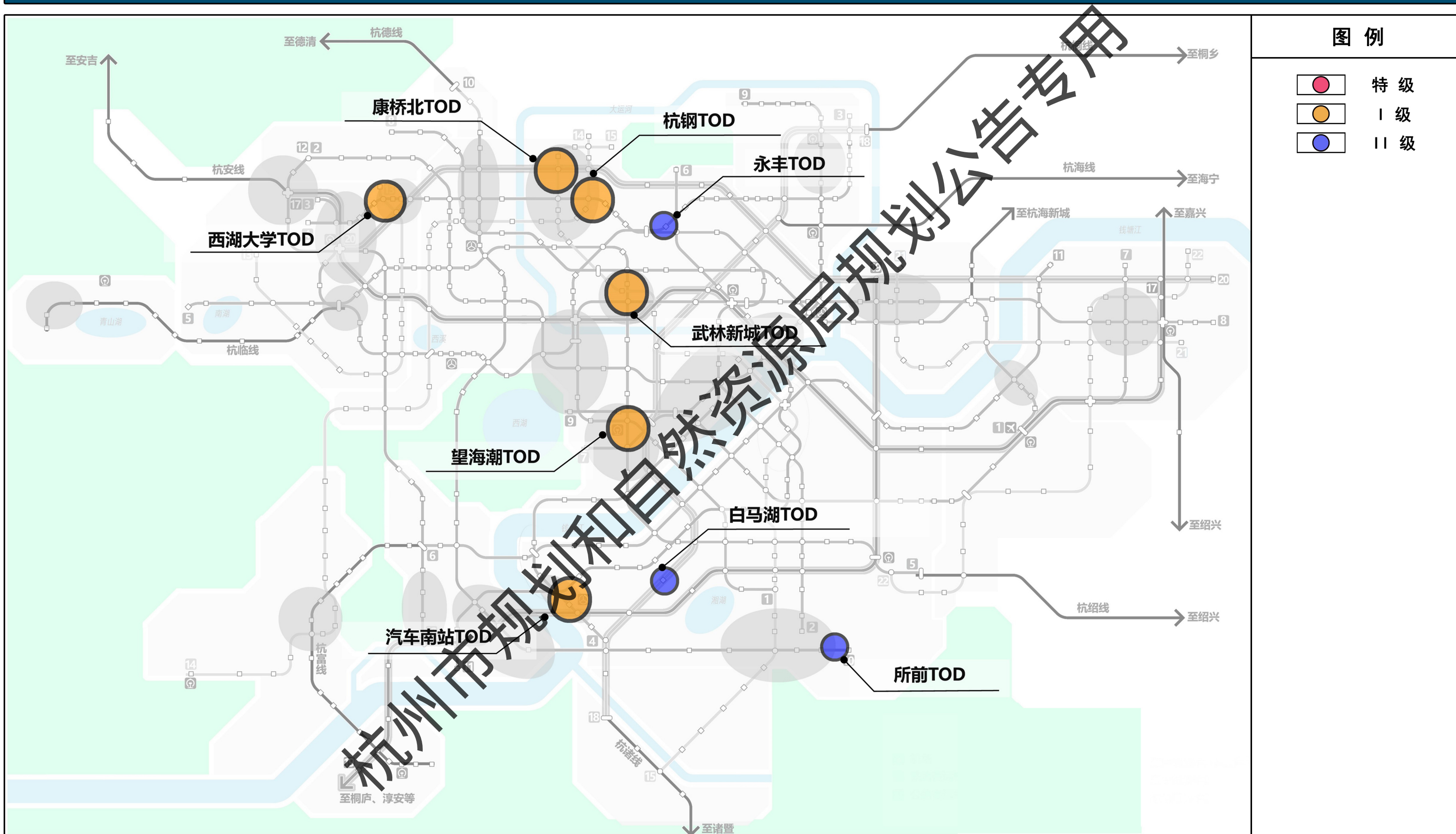
杭州市轨道交通TOD综合利用专项规划



图例

- 特级
- I级
- II级

杭州市轨道交通TOD综合利用专项规划



03-近期重点项目分布图 (本图仅为示意图)