

# 智能视觉之城 诸暨城市之窗

诸暨市经济技术开发区重点地块城市设计

[ 深化方案简本 ]

2023.05



## 项目历程



## 第4轮深化方案（2023年4月）意见及修改回应

### 西地块修改意见： / 西北片区研究深化 / 轴线空间塑造强化 / 道路景观优化

序号	修改意见	采纳情况	修改说明
1	“智慧零跑未来园区”建议改为“未来交通综合街区”，研究深化相关功能和空间形态。	已采纳	深化了未来交通的功能研究，提出了片区内的未来交通功能策划，优化了街区的整体空间形态。
2	加强体育中心向东联系五泄江的公共空间轴线设计。	已采纳	深化了体育中心向东的公共轴线空间设计，优化了轴线空间的功能业态组织、建筑空间设计和景观设计。
3	优化迎宾路沿线街道景观设计。	已采纳	优化了迎宾路北侧的沿街绿化景观设计，将原有的防护密林布置方式调整为更加开敞共享的超级线性公园。

### 东地块修改意见： / 天际线优化 / 滨水公共建筑优化 / TOD站点区块深化

序号	修改意见	修改情况	修改说明
1	优化浦阳江两岸天际线设计与控制。	已采纳	优化了浦阳江东西两岸的总体建筑形态，深化了天际线控制与引导。
2	深化浦阳江东岸沿线的公共建筑组群的功能策划与空间布局。	已采纳	将浦阳江东岸的建筑组群功能调整为公共文化服务功能，在建筑空间布局上采用小组团、散布式的格局。
2	深化农林大学站地铁站TOD区块的设计。	已采纳	深化了农林大学站TOD区块的建筑形态设计、功能布局安排和流线组织等。



# 目录

## CONTENT

01 区域研判

02 西地块城市设计

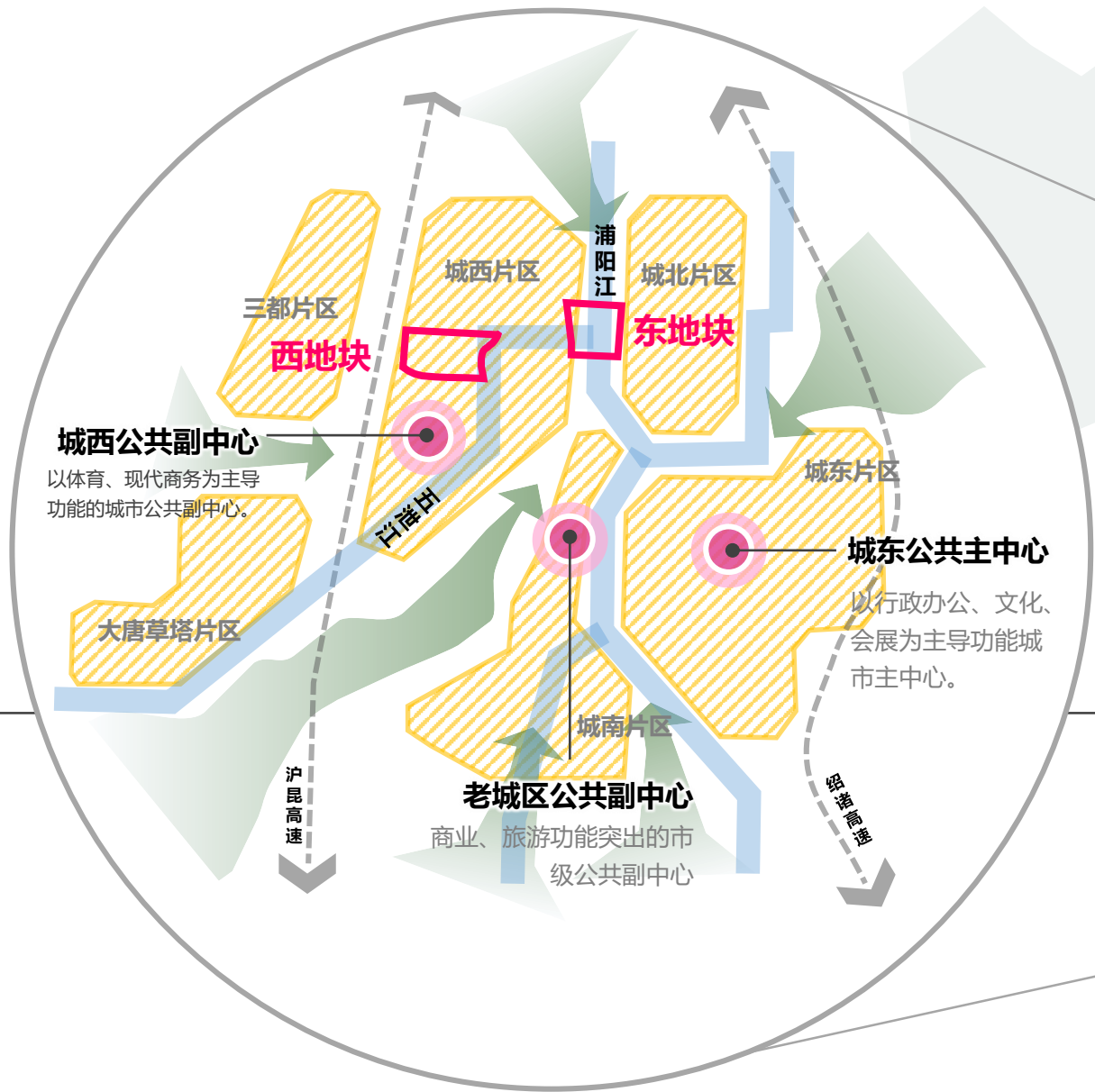
03 东地块城市设计



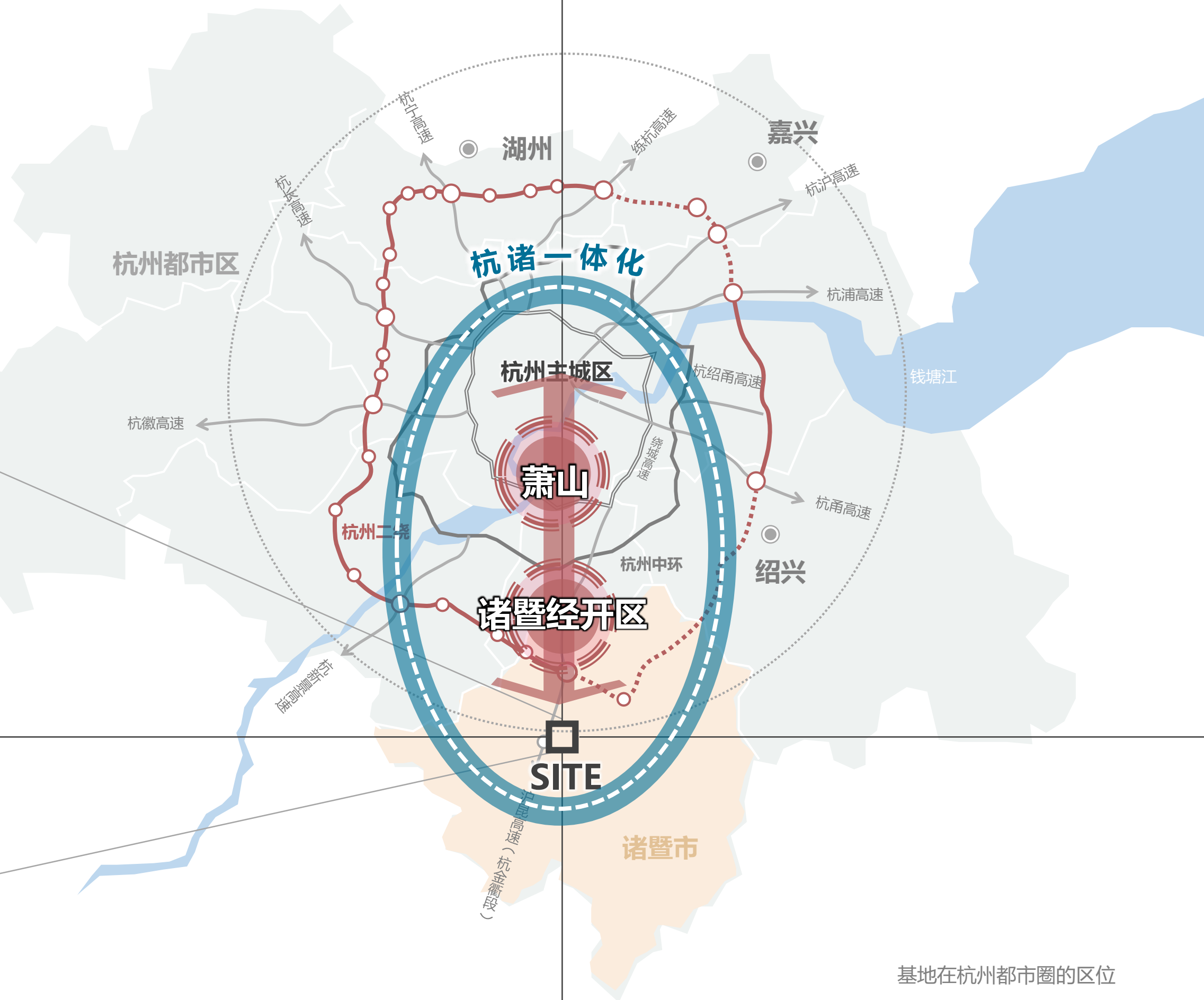
1.1 区位格局

杭诸一体发展的重要引擎  
诸暨产城融合的创新示范

随着杭诸一体化的发展加速，基地凭借其优越的交通优势、产业优势与生态优势，将成为诸暨融杭发展的标杆地区。同时，基地作为串联城西副中心与经开区发展的联动中枢，未来也将是诸暨产城融合发展的样板地区。



基地在诸暨中心城区的区位

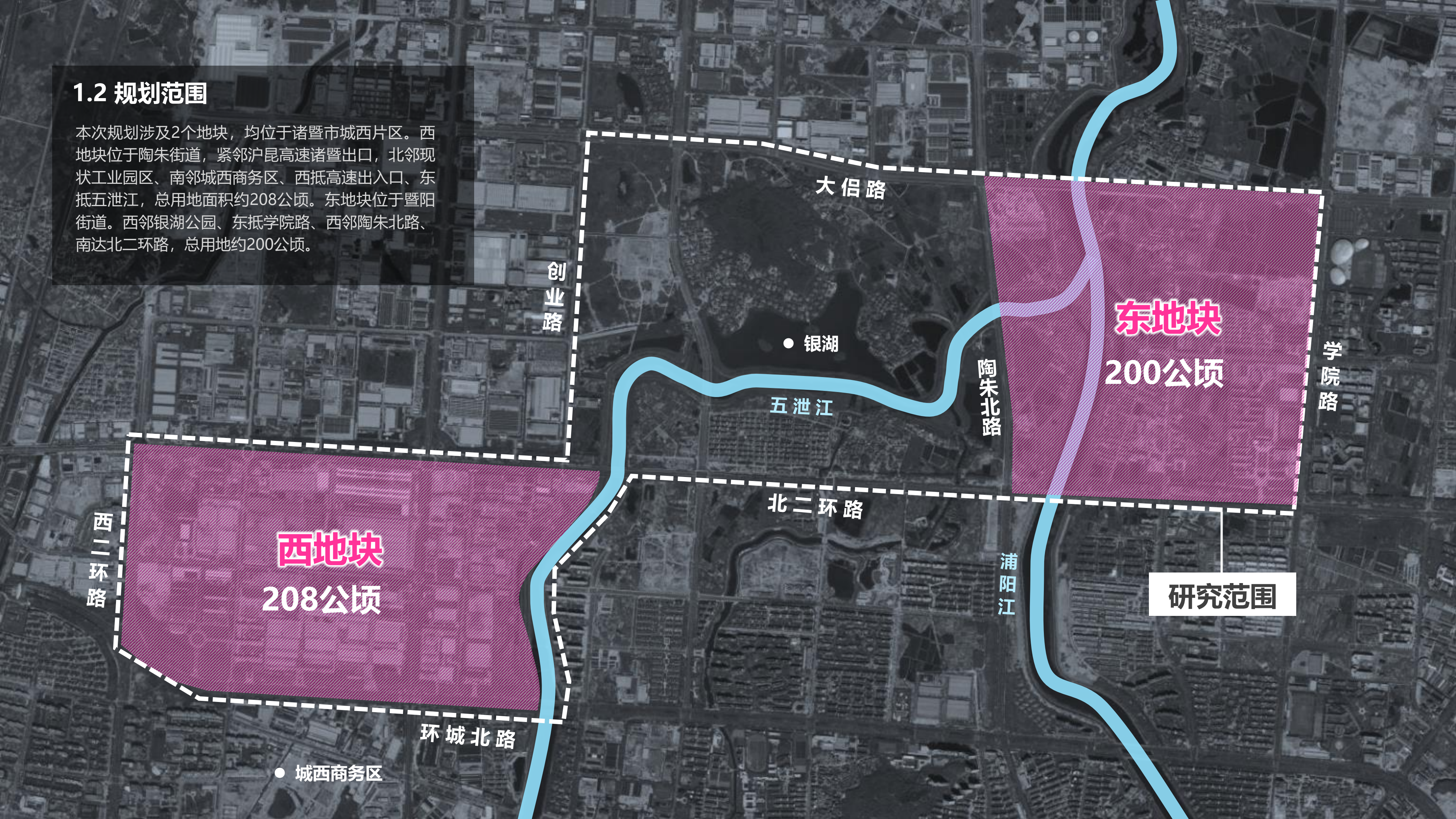


基地在杭州都市圈的区位



## 1.2 规划范围

本次规划涉及2个地块，均位于诸暨市城西片区。西地块位于陶朱街道，紧邻沪昆高速诸暨出口，北邻现状工业园区、南邻城西商务区、西抵高速出入口、东抵五泄江，总用地面积约208公顷。东地块位于暨阳街道。西邻银湖公园、东抵学院路、西邻陶朱北路、南达北二环路，总用地约200公顷。





1.3 整体愿景

集潮流、创新、生态、宜居于一体的融杭发展名城

基地未来将依托五泄江、浦阳江两条水系脉络整合发展，向西联动城西城市副中心和诸暨高铁站，向北衔接诸暨智能视觉“万亩千亿”新产业平台，向东整合高校集聚区，向南衔接老城生活片区，形成生态宜人、潮流时尚、创新示范的未来之城。

——基地总体形成3大发展板块：

潮享智慧城

着力推进工业片区的整体更新，打造未来交通智慧街区、未来运动潮流街区和未来宜居乐活街区三大特色片区，加速和城西商务区核心的联动融合发展。

魅力宜居坊

以银湖为生态核心，通过增设社区服务、产业邻里等方式推进生活品质整体提升，打造魅力休闲的综合生活片区。

融杭科创湾

通过与现状高校和产业园区的产学研联动，旨在打造诸暨最具活力的科创中心。同时，立足浦阳江与五泄江的优越滨水资源，营造生态宜人的环杭科创交流中心。





01 区域研判

02 西地块城市设计

03 东地块城市设计



现状概况

# 诸暨西大门 产城融合面

基地地处诸暨中心城区西侧陶朱街道内，紧邻沪昆高速诸暨出口。地块南侧紧邻城西商务区核心区，北侧紧邻工业园区，总用地约207.7公顷。







## 一、总体定位

西地块形象定位为融杭发展的诸暨城市之窗，功能定位为潮享智慧城，旨在打造环杭地区独具吸引力的运动、消费、体验目的地。重点打造未来运动潮流街区、未来交通智慧街区、未来宜居乐活街区等独具特色的亮点项目。

形象定位

诸暨城市之窗

功能定位

潮享智慧城

特色品牌

未来运动潮流街区  
未来交通智慧街区  
未来宜居乐活街区



## 二、功能布局

基地未来产业发展旨在联动周边优势资源，打造特色品牌项目，重点聚焦4大发展方向：

### 1 联动汽配特色优势 打造未来交通综合街区

基地西侧是诸暨市最大的综合汽车市场与汽配用品城，规划基于诸暨市的汽车产业、航空航天产业等优势基础，打造环杭地区规模较大、特色突出的未来交通特色展销研发综合街区。

### 2 发挥融杭交通优势 打造一站式休闲体验中心

基地西邻诸暨高速出入口和诸暨火车站，外地进入诸暨的第一站，规划提出打造一站式主题休闲服务功能，吸引杭州地区新中产群体前来消费。

### 3 放大篮球中心优势 打造特色运动休闲街区

基地南边落位了诸暨市篮球中心，是诸暨市最专业的篮球比赛场馆，规划提出联动篮球中心，增设综合运动一场两馆，凸显诸暨市运动文化特色。

### 4 引入五泄江景观优势 打造滨水特色宜居社区

基地东邻五泄江，有着优越的滨水景观条件，规划提出沿江打造特色滨水居住社区，营造品质宜人，景观优美的特色社区。

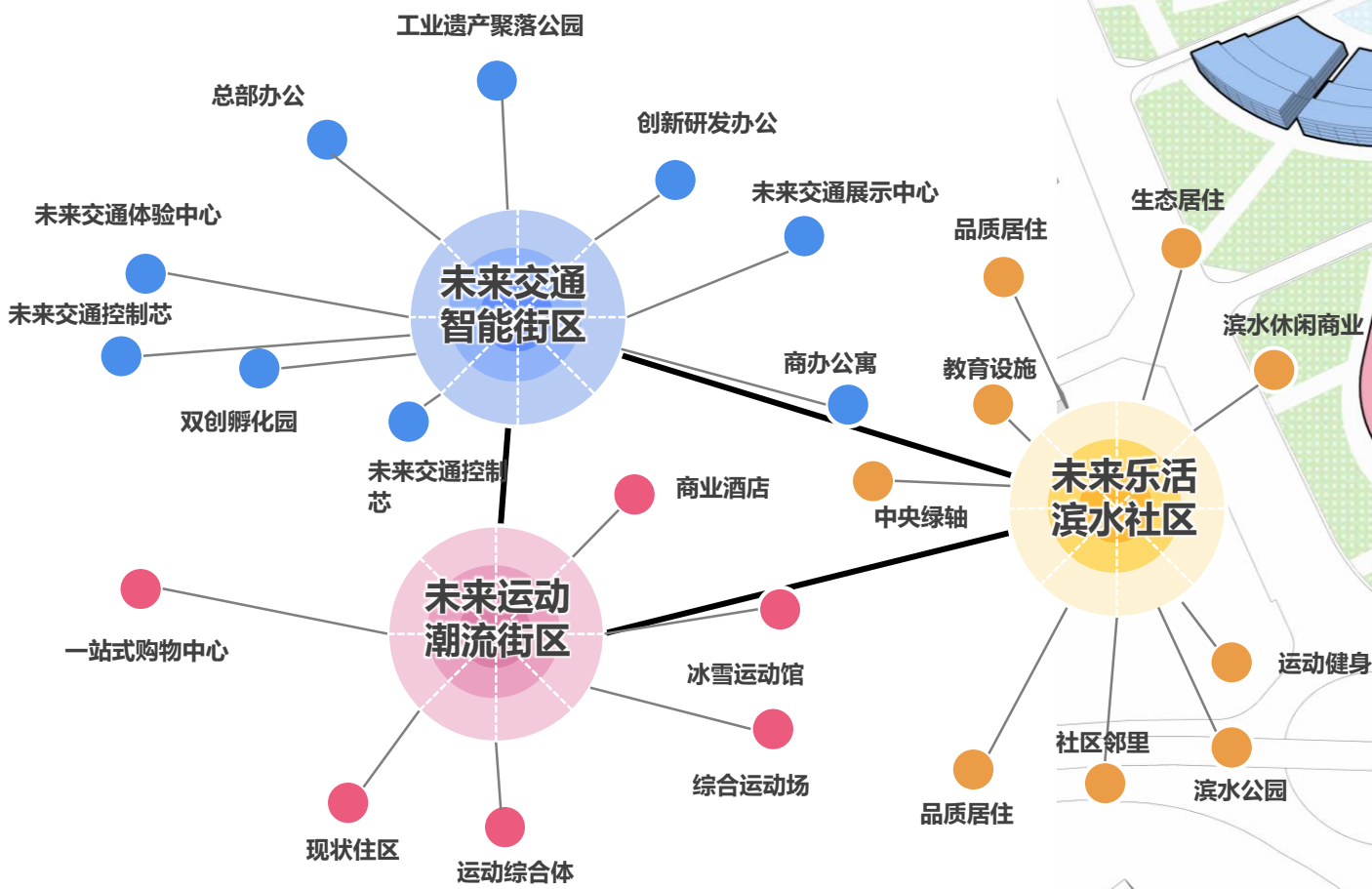




## 二、功能布局 | 形成“潮流街区·智慧街区·乐活街区”三位一体的功能布局

——基地总体形成3大功能板块：

- 西北片区联动诸暨汽配城，打造集未来交通展示、消费、体验、研发于一体的未来交通智慧街区，包括未来交通展示中心、未来交通体验中心、总部办公、创新研发街区、工业遗址公园等。
- 西南片区联动南部的诸暨篮球中心，打造未来运动潮流街区，重点建设诸暨最大的综合体育中心和环杭一站式主题消费中心。
- 东片区充分利用五泄江的生态资源，打造未来宜居乐活街区，重点建设小学、幼儿园、社区中心和品质居住片区。





# 三、总体设计

- ① 一站式商业综合体 (现状厂房改造)
- ② 停车楼 (现状厂房改造)
- ③ 华都嘉园 (现状)
- ④ 运动员村/酒店式公寓
- ⑤ 超级线性公园
- ⑥ 综合体育场
- ⑦ 综合体育馆
- ⑧ 冰雪运动馆
- ⑨ 空中平台
- ⑩ 双创孵化园
- ⑪ 未来交通控制芯
- ⑫ 活力共享社区
- ⑬ 综合服务配套
- ⑭ 工业遗址公园
- ⑮ 未来交通体验中心
- ⑯ 总部办公
- ⑰ 未来交通展示中心
- ⑱ 中央活动公园
- ⑲ 小学/中等专业学校
- ⑳ 未来社区
- ㉑ 幼儿园
- ㉒ 社区邻里中心
- ㉓ 运动公园
- ㉔ 文化中心
- ㉕ 滨水商业
- ㉖ 运动休闲商业
- ㉗ 精品酒店
- ㉘ 商务办公
- ㉙ 青年公寓
- ㉚ 特色活力慢街
- ㉛ 未来媒体中心





# 三、总体设计





# 四、设计特色



特色1

未来运动 潮流街区



特色2

未来交通 智慧街区



特色3

未来宜居 乐活街区



# 五、未来运动潮流街区

## ——2大引爆项目：运动中心集群+一站式商业综合体

片区主要发展3大核心功能，西侧结合现状厂房改造，打造一站式商业综合体，引入COSTCO会员制仓储量贩店等核心消费品牌。东部建设综合体育场、综合体育馆、冰雪运动馆等“一场两馆”。中部在现状居住社区东侧建设运动员村/酒店式公寓。

### 主要亮点项目

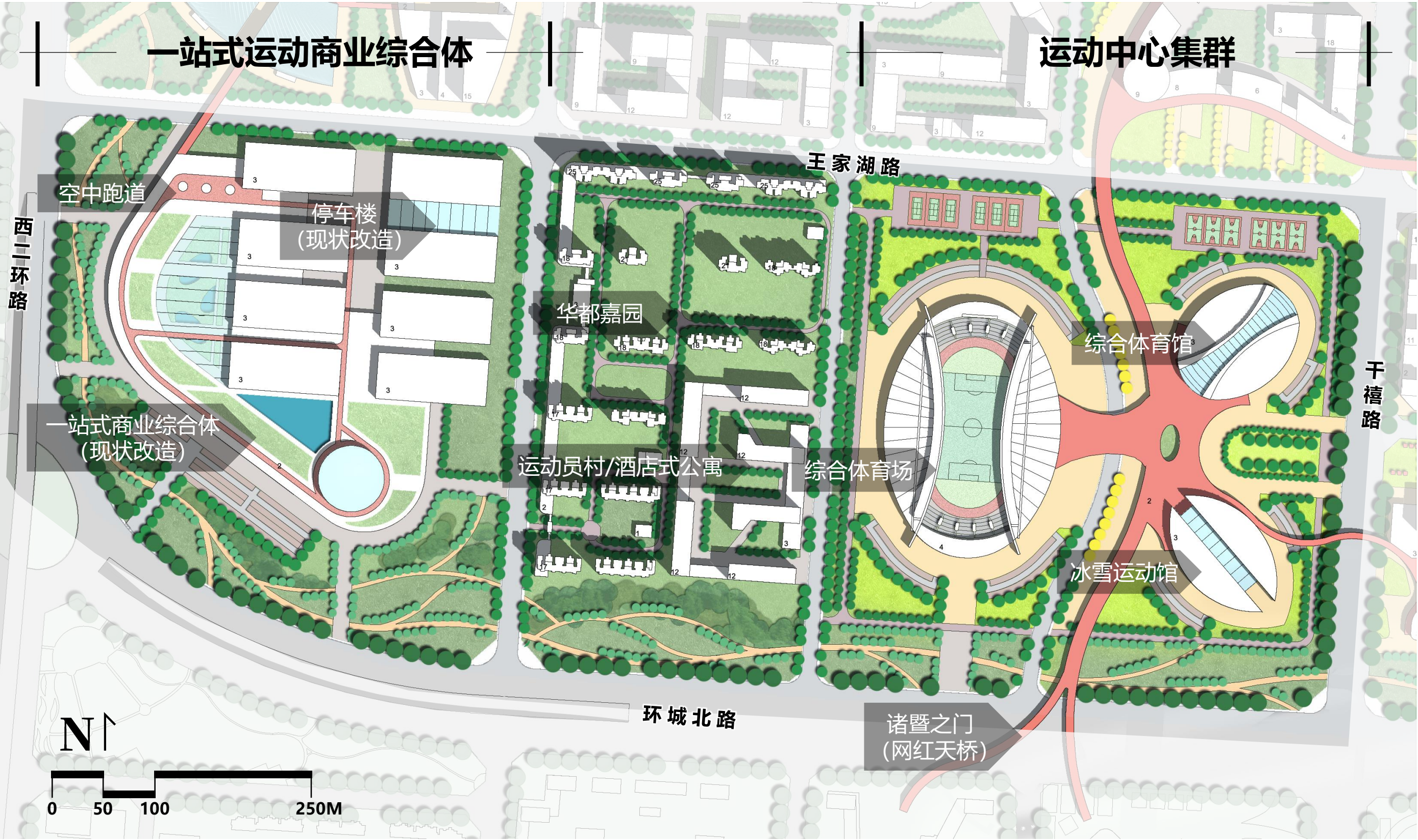
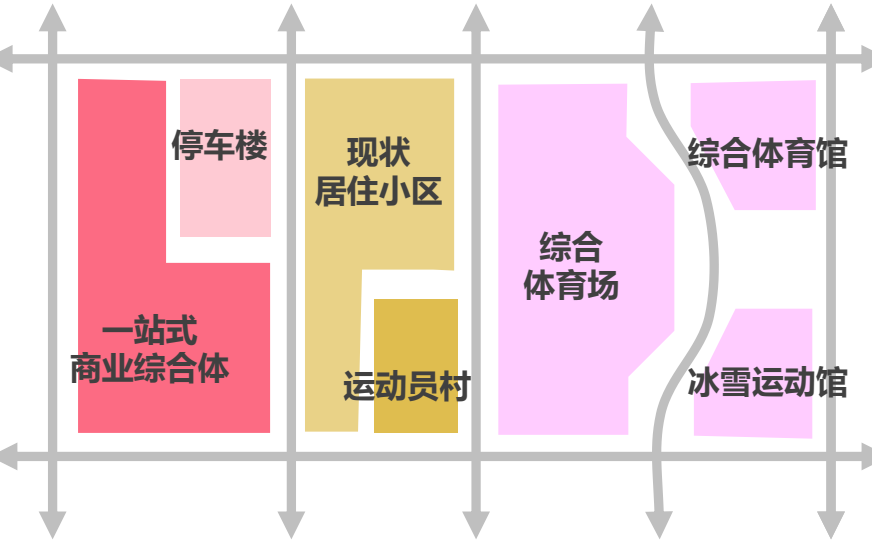
- 一站式商业中心

  - COSTCO会员制仓储量贩店
  - 亲子休闲街区
  - 配套停车楼
- 一场两馆

  - 综合体育场
  - 综合体育馆
  - 冰雪运动馆
- 生活配套

  - 现状居住
  - 运动员村
  - 酒店式公寓

### 功能板块布局





# 五、未来运动潮流街区

## ——诸暨体育设施现状：场馆数量少、规模小、专业性弱

诸暨市当前有**5个大型公共体育设施**和**1个体育公园**，包括暨阳体育中心、篮球中心、市体育中心、海亮教育园体育馆和市体育公园。可承办国内综合性或单项赛事。**市体育中心是唯一的综合性体育中心**，存在建设年代较早，规模较小等问题。

分类	名称	用地规模/㎡	建筑规模				可容纳观众人数
			建筑场馆分类		建筑面积/㎡	建筑面积合计/㎡	
场馆型	暨阳体育中心	64000	室内运动馆	篮球馆	16310	24250	6077
				游泳馆	5420		1200
				网球馆	2520		/
			室外运动场	400米田径跑道	/	24650	/
				1个足球场	/		
				8个篮球场	/		
				3个排球场	/		
				3个网球场	/		
	诸暨篮球中心	86214	体育馆		45350	总85400 地上52251	约18000
			热身馆		3396		
			全民健身馆		3505		
	市体育中心	45493	田径场、击剑中心、篮球场、羽毛球场、门球场			45493	10000
城西体育中心	约11200	篮球馆、羽毛球馆、游泳馆、器材健身、溜冰场、瑜伽健身操馆、搏击对抗类场馆、各类小球运动场馆、射击类场馆等			不小于23000	/	
海亮教育园体育馆	约61350	海亮射击馆		约3200	不小于25160	/	
		篮球馆		16000		2100	
		400m田径场		/		/	
		游泳馆		4760		780	
		击剑馆		1200		/	
		网球场		/		/	
		高尔夫球练习场		/		/	
公园型	市体育公园	9.23万	篮球场2个，网球场、门球场、溜冰场、排球场、室内乒乓球馆各1个				





案例链接

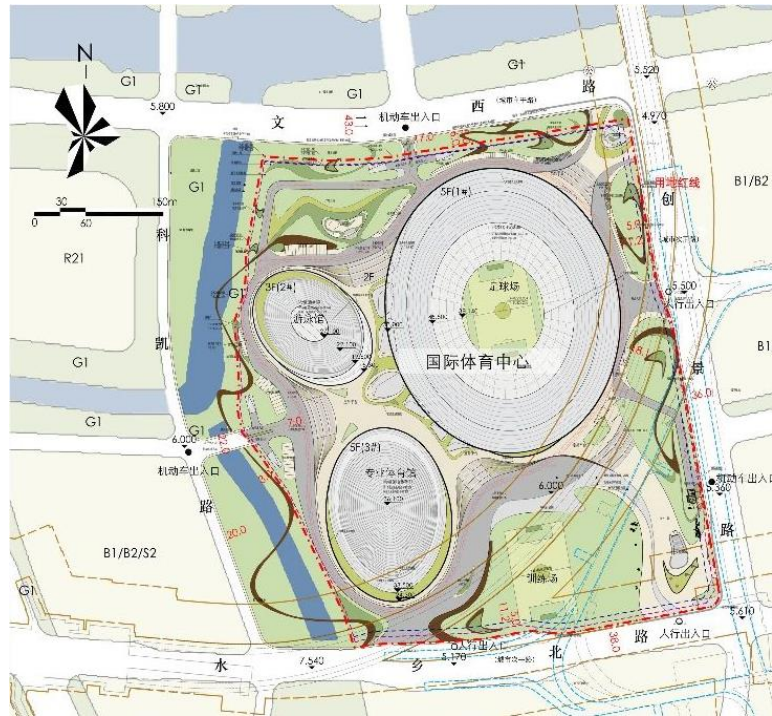
体育中心发展趋势:场馆组合化、空间立体化、功能复合化

杭州·余杭区未来科技国际体育中心

未来科技国际体育中心将建设“一场两馆”（“一场”为综合体育场，“两馆”为综合体育馆、游泳跳水馆）。总建筑面积50余万平方米。建设目标为满足“国际赛事+全民运动+商业休闲”功能需求的一站式“国际体育中心”。

**综合体育场：**设计标准为甲级专业足球场，约6.0万座，总建筑面积约17.1万平方米，可举办国际足球比赛；  
**综合体育馆：**设计标准为甲级综合体育馆，总坐席约1.8万座，总建筑面积约7.1万平方米，可举办全国性和单项国际比赛；  
**游泳跳水馆：**设计标准为甲级游泳馆，总坐席约3000座，可举办全国性和单项国际比赛。

- 一场——综合体育场
  - 建筑面积：17.1万m<sup>2</sup>
  - 坐席：6.0万
- 两馆——综合体育馆——游泳跳水馆
  - 建筑面积：7.1万m<sup>2</sup>
  - 坐席：1.8万
  - 坐席：0.3万

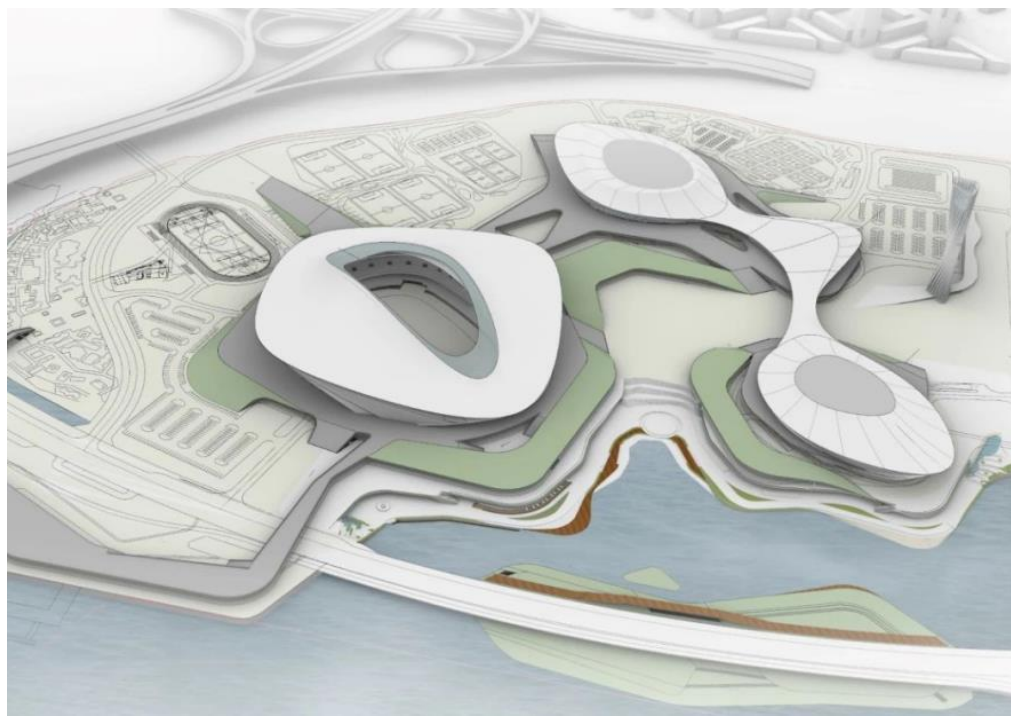


厦门·余杭区未来科技国际体育中心

新体育中心定位为国际大型体育赛事的主场馆及全民活动的主要场所，占地面积66.6公顷，总建筑面积56万平方米，规划建设60000座席的主体体育场——白鹭体育场，约6万座席，是实现专业足球场、综合田径场自由转换的多功能赛场，具备全国综合、国际A级单项赛事条件，2023年将闪耀亮相，亚洲高水平足球赛事将在此激情上演。

**综合体育场：**约6万座席，建筑面积约18万m<sup>2</sup>，具备全国综合、国际A级单项赛事条件。  
**综合体育馆：**体育馆约1.8万座席，综合练习馆约2千座席，建筑面积约16万m<sup>2</sup>，可举行冰球、篮球、体操等多项全国综合和单项国际比赛。  
**游泳跳水馆：**游泳馆约5千座席，建筑面积约7.6万m<sup>2</sup>，均可满足专业比赛、演艺活动及群众健身需求。

- 一场——综合体育场
  - 建筑面积：18万m<sup>2</sup>
  - 坐席：6.0万
- 两馆——综合体育馆——游泳跳水馆
  - 建筑面积：16万m<sup>2</sup>
  - 坐席：1.8万
  - 坐席：0.5万





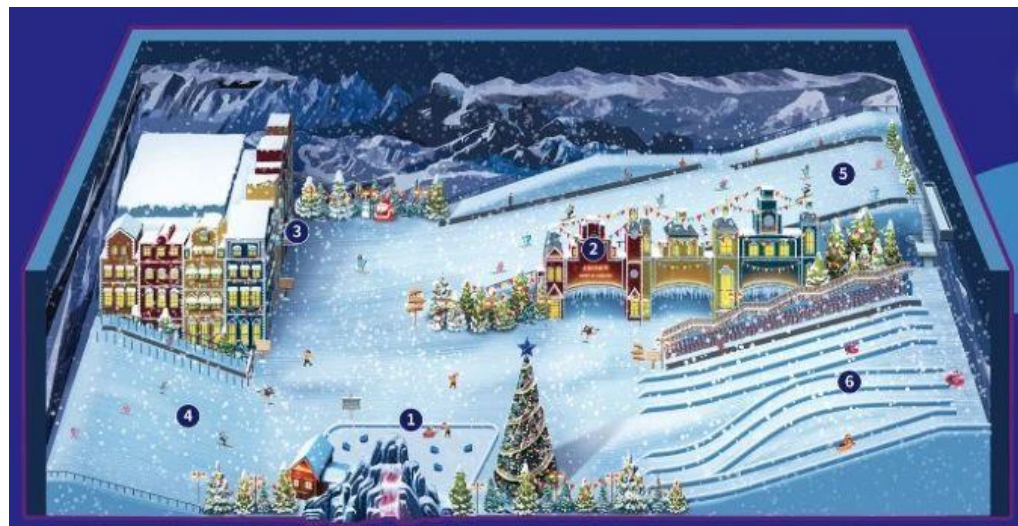
## 案例链接

# 室内冰雪运动馆:潮流运动中心建设新趋势

## 无锡·融创雪世界

- 总建筑面积: 1.75万m<sup>2</sup>
- 娱雪及滑雪区: 1万m<sup>2</sup>
- 雪道: 3条

无锡融创雪世界于2019年6月29日开业, 建筑面积1.75万平方米, 设置3条专业的滑雪道, 拥有18台制冷设备, 5台造雪机, 2台飘雪机, 5条魔毯, 全年恒温零下6摄氏度畅滑, 日最大接待量2400人, 瞬时接待可达800人。



## 昆明·融创雪世界

- 总建筑面积: 3万m<sup>2</sup>
- 娱雪及滑雪区: 2万m<sup>2</sup>
- 雪道: 3条

昆明融创雪世界, 是集滑雪运动、青少年滑雪教学、娱雪体验、冰雪文化展示、冰雪旅游休闲于一体的全室内、全季冰雪主题公园。总建筑面积3万平方米。室内场景以糖果为设计主题, 通过滑雪主题及卡通彩绘、丰富的灯光设计、灵动的冰雕冰建、多样的娱雪项目营造欢快活泼的滑雪氛围。





# 五、未来运动潮流街区

## ——打造“一场两馆”运动中心集群

规划提出结合现有诸暨市篮球中心的基础上，打造“一场两馆”综合体育场馆集群，在诸暨城西片区构建诸暨市级新的体育中心，总建筑面积约**20万平方米**。包括**1个综合体育场**、**1个综合体育馆**和**1个冰雪运动馆**，打造集综合性、专业性、特色性于一体的运动场馆集群。



### 1 个 综合体育场 145000m<sup>2</sup>



#### 综合体育场

建议配置一处综合体育场，建筑面积约145000平方米，体育场设计标准为甲级专业足球场，可举办国际足球比赛，除承办专业赛事外，还包括全民健身、休闲娱乐、主题餐饮、拓展青训、体育培训等配套服务。增加片区活力、吸引人氣的同时，进一步丰富体育功能。

### 1 个 综合体育馆 30000m<sup>2</sup>



#### 综合体育馆

建议配置一处综合体育馆，建筑面积约30000平方米。可举办全国性和单项国际比赛，包括网球赛、羽毛球赛、排球赛等多种赛事。

### 1 个 冰雪运动馆 25000m<sup>2</sup>



#### 冰雪运动馆

建议配置一处冰雪运动馆，建筑面积约25000平方米，布置3条专业滑雪赛道和多个冰雪娱乐场所。可承办部分专业室内冰雪赛事，旨在打造环杭区域体验冰雪运动的最佳目的地。



# 五、未来运动潮流街区

体育中心南入口透视

综合体育场

综合体育馆

冰雪运动馆

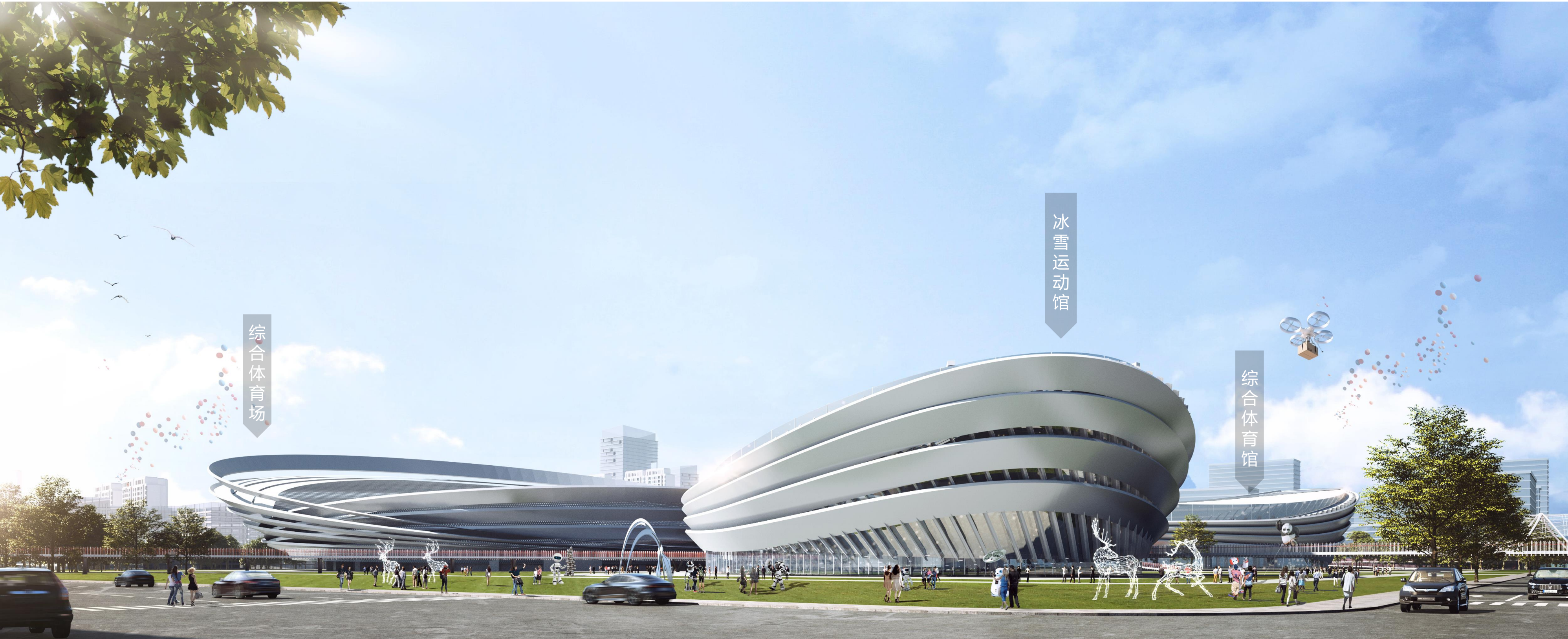
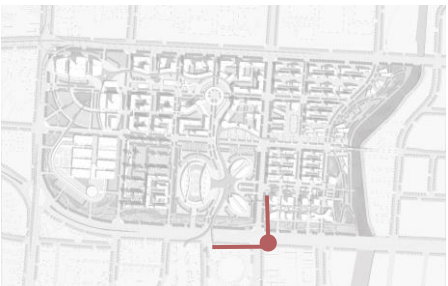
诸暨之门  
(网红天桥)





# 五、未来运动潮流街区

体育中心东入口透视



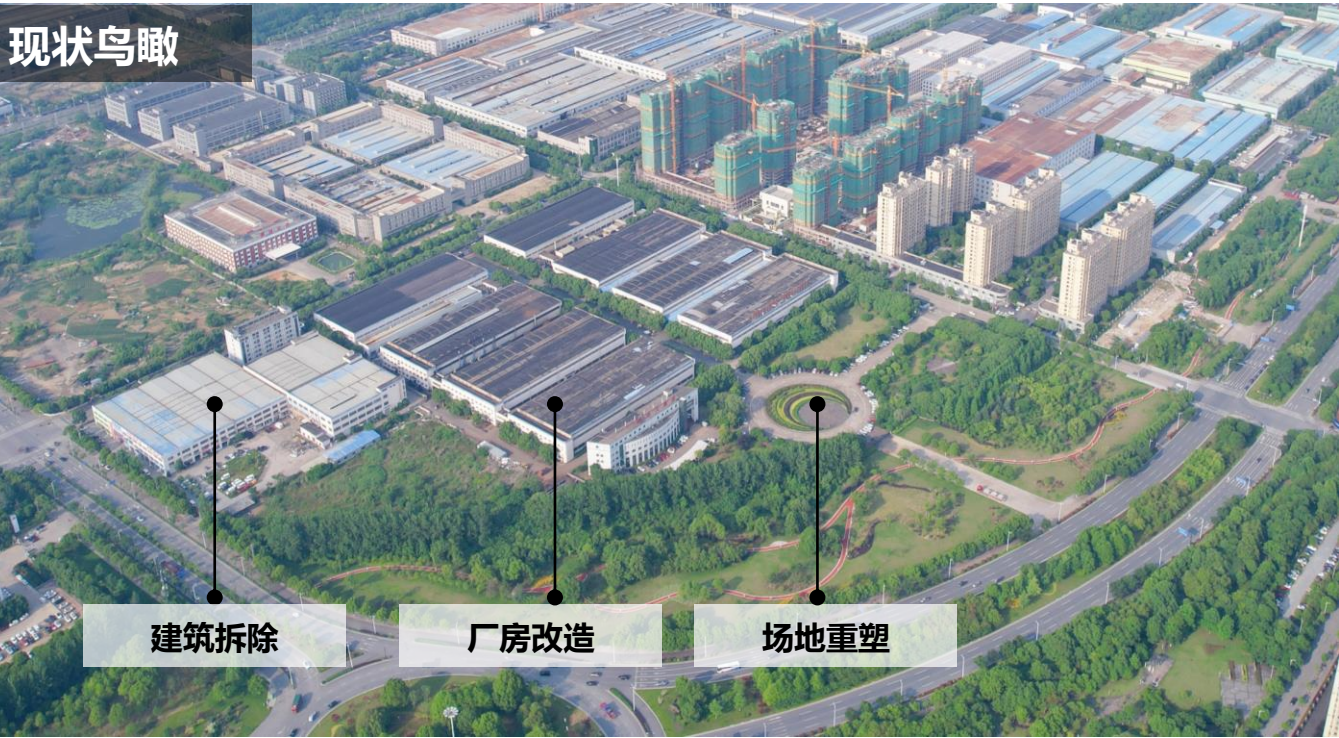
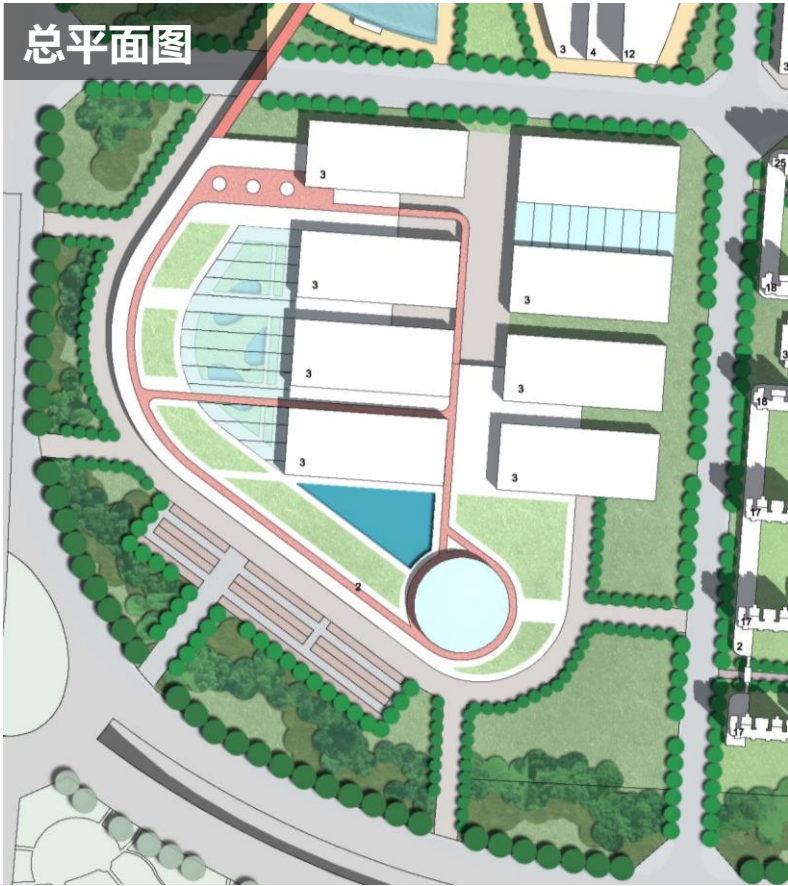


# 五、未来运动潮流街区

## ——整体改造现状厂房，打造潮流运动综合体

**建筑改造：**保留现状品质较好的厂房建筑，对其进行整体改造，通过增加建筑体量，重塑建筑立面，增设立体平台等方式进行改造提升。新增一站式商业服务、特色运动休闲等功能。

**景观改造：**保留场地类富有特征的入口空间、绿化空间等，结合建筑改造进行整体设计，打造特色化活动空间。





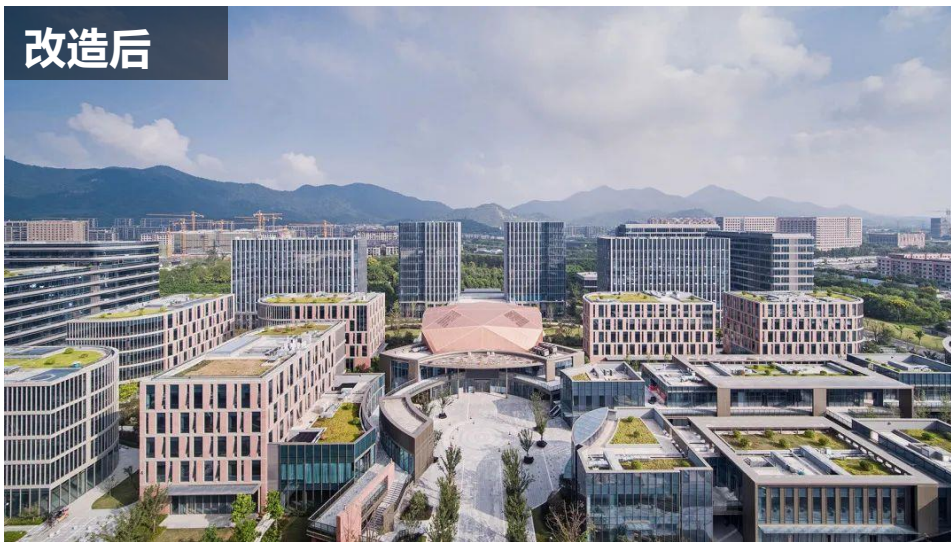
## 案例链接 杭州西子科技园：从低效厂房到办公消费潮流空间

杭州西子科技园的前身是丁桥杭锅厂，设计通过对大型厂房和办公楼进行改造提升，融入了品牌特色商业空间、创新办公空间等方式，实现了片区的华丽转身，打造成了杭州极有特色的就工业区改造典范。

改造前



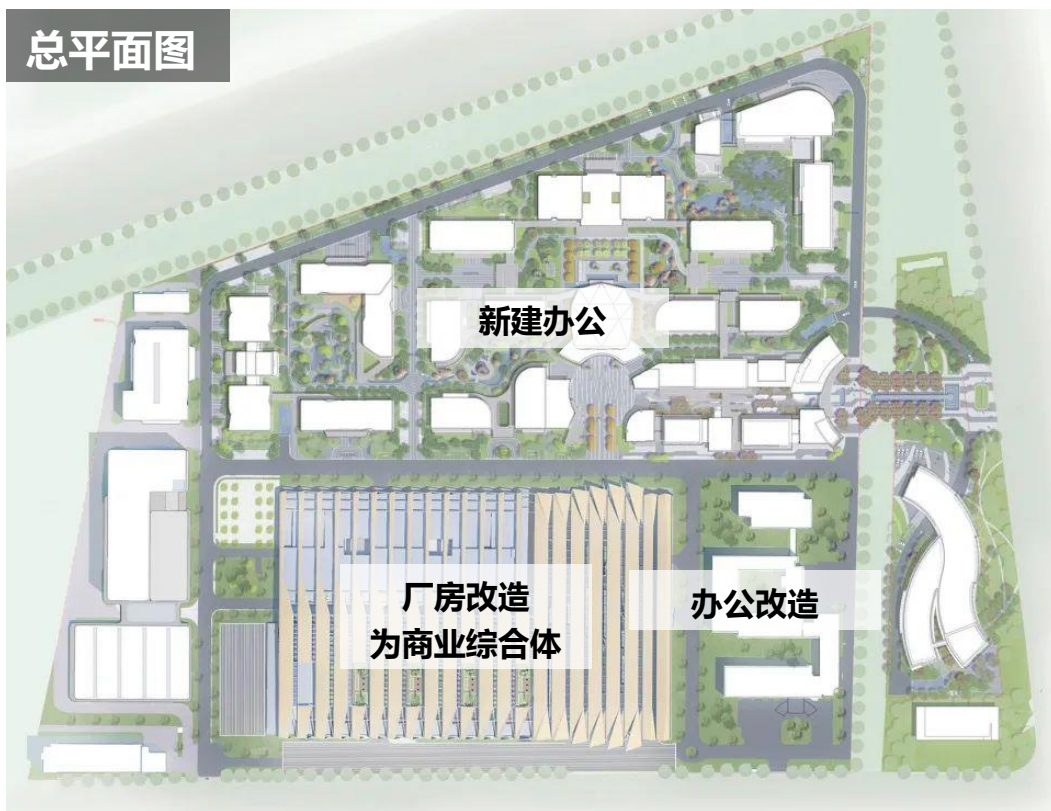
改造后



老厂房改造为一站式商业综合体



总平面图



室内消费场景





# 五、未来运动潮流街区

一站式商业综合体入口透视

特色商业集群

入口花园大厅

入口广场





# 六、未来交通智慧街区

片区主要发展3大核心功能，西侧联动诸暨汽配城打造未来交通综合展销街区。中部保留现状冷却塔、沉淀池、烟囱等工业遗址，打造特色公园，同时在公园两侧打造双创孵化园区和综合服务配套。东侧构建功能复合、共享开放的活力共享社区。

## 主要亮点项目

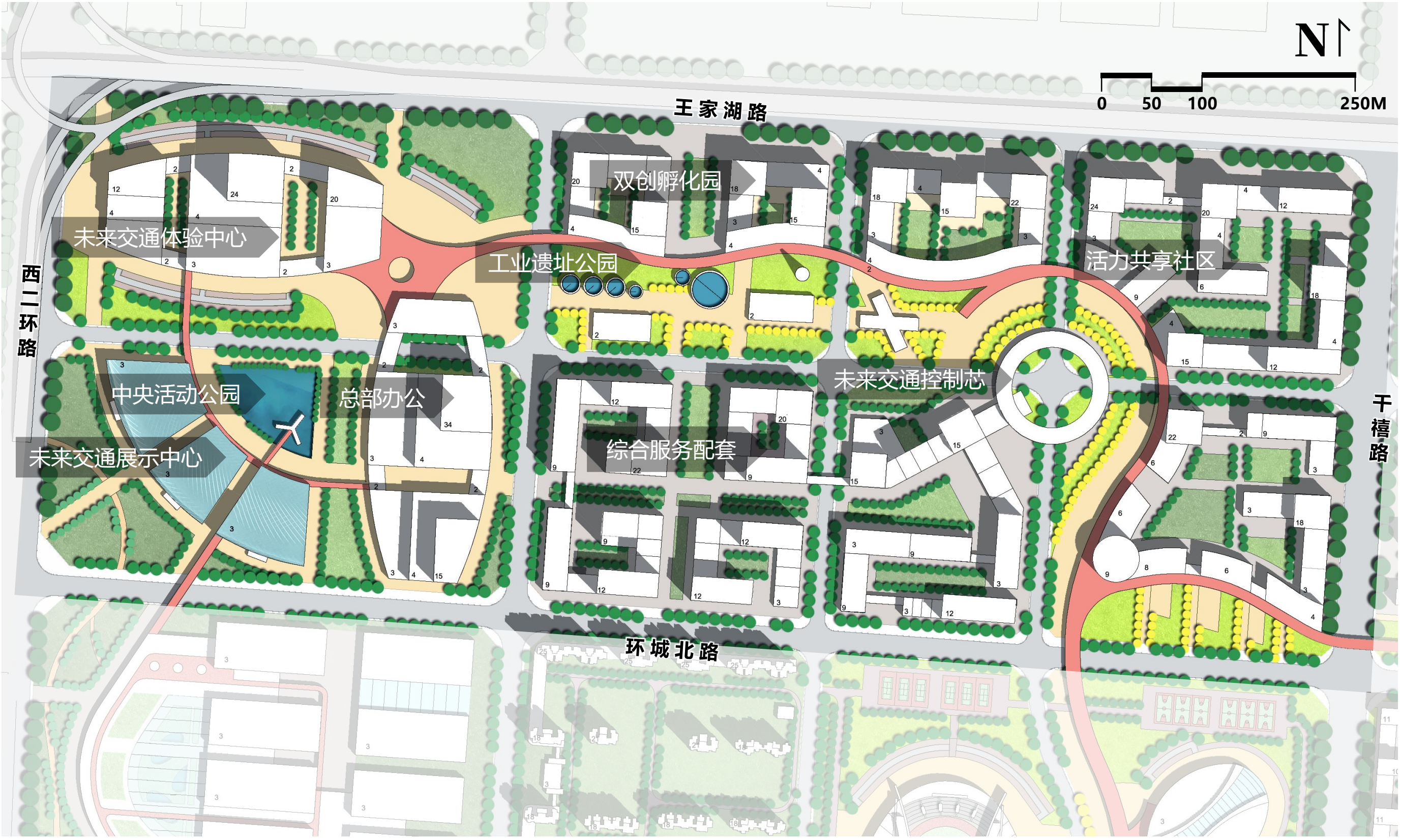
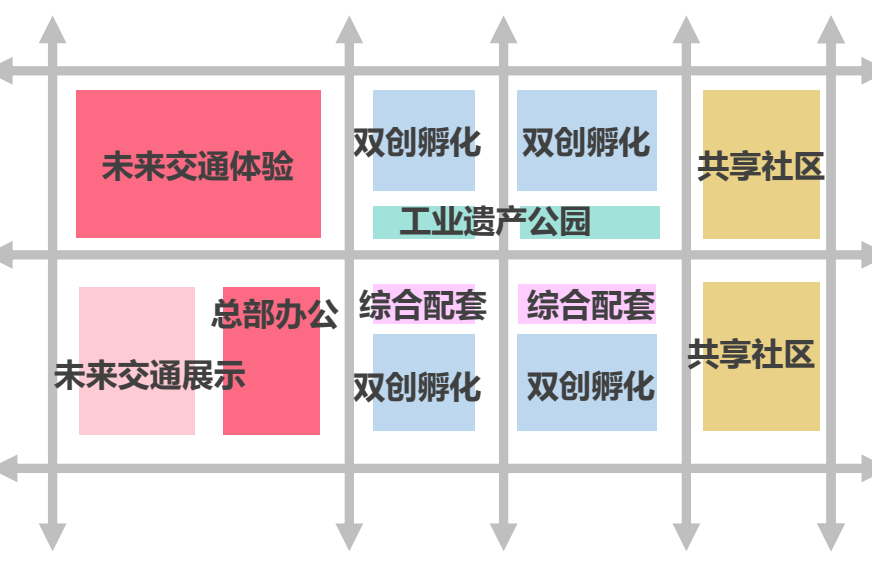
- 未来交通展销

  - 未来交通体验中心
  - 总部办公
  - 未来交通展示中心
  - 中央公园
- 双创孵化园区

  - 双创孵化园
  - 综合服务配套
  - 未来交通控制芯
- 工业遗址公园

  - 社区商业
  - 休闲中心
  - 科普公园

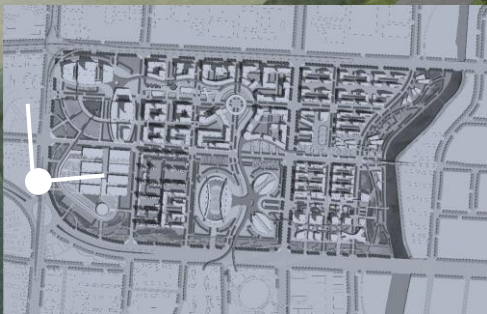
## 功能板块布局





# 六、未来交通智慧街区

建筑群体鸟瞰





## 案例链接 杭州萧山未来交通产业布局：一会一馆一园一镇

萧山区近年来着力发展未来交通产业发展体系，打造了“一会一馆一园一镇”的核心引领项目。

### ■ 一会：浙江国际智慧交通产业博览会

至2023年，博览会已开展了4届，最新一届吸引了来自省能源集团、省交通集团、省机场集团、省海港集团、华为、百度、阿里等头部企业参展，涵盖智慧出行、数字共富、智慧交通管理、数字化改革等创新应用场景。

### ■ 一园：智慧交通科技园

园区构建“1联盟+3平台+5中心”产业运营服务体系，旨在培育“产-学-研-创-孵-市-投”于一体的产业生态圈，打造具备国际影响力的交通产业发展高地与技术硅谷。

### ■ 一馆：智慧交通馆

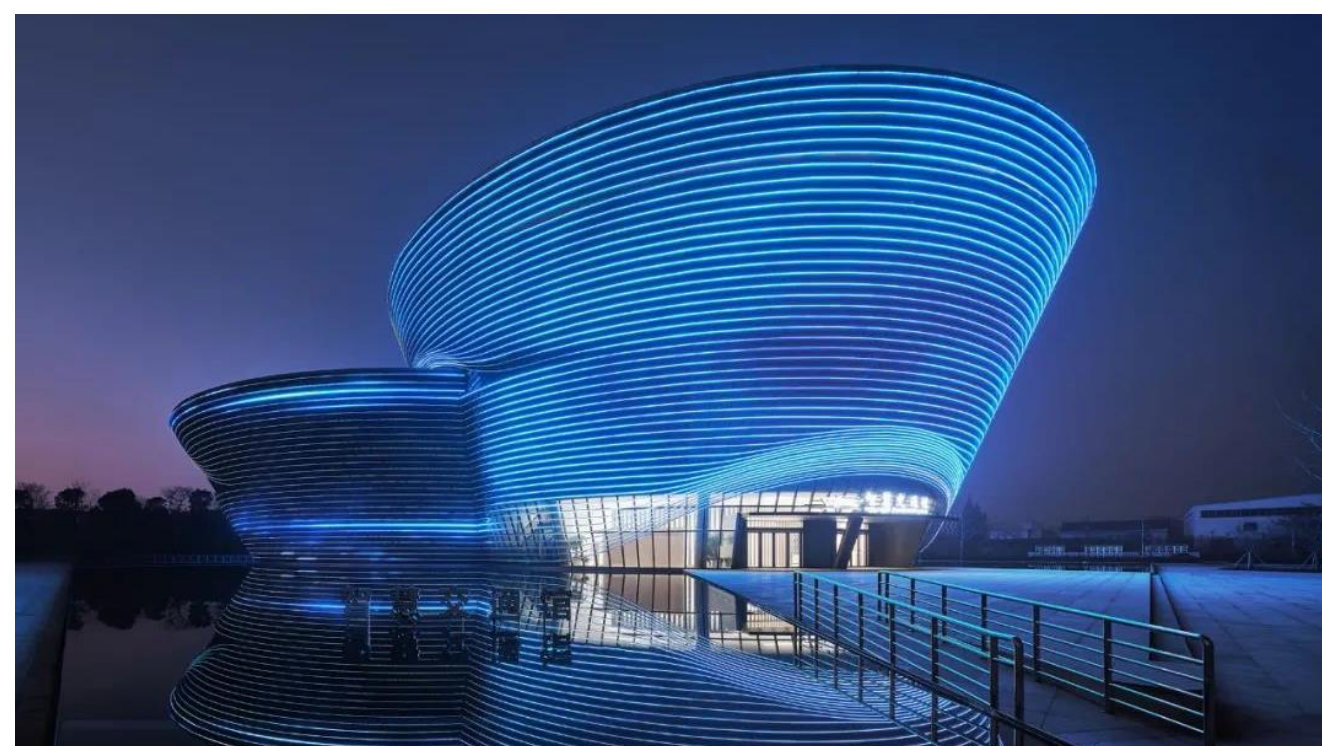
展馆包含“出行体验、科技互动、产业支撑、创新驱动”四大版块，全面展示无人驾驶、智慧公路、智慧轨道、智慧港口、智慧航空、载人管道交通、智慧交通管控平台等海、陆、空、管、轨综合交通领域的前沿科技产品及研究成果。

### ■ 一镇：未来交通小镇

未来交通小镇占地6000亩，将打造完整的高端智慧交通产业链，形成交通产业集群高地。着力推进汽车制造业、



■ 智慧交通科技园



■ 智慧交通馆



■ 未来交通小镇



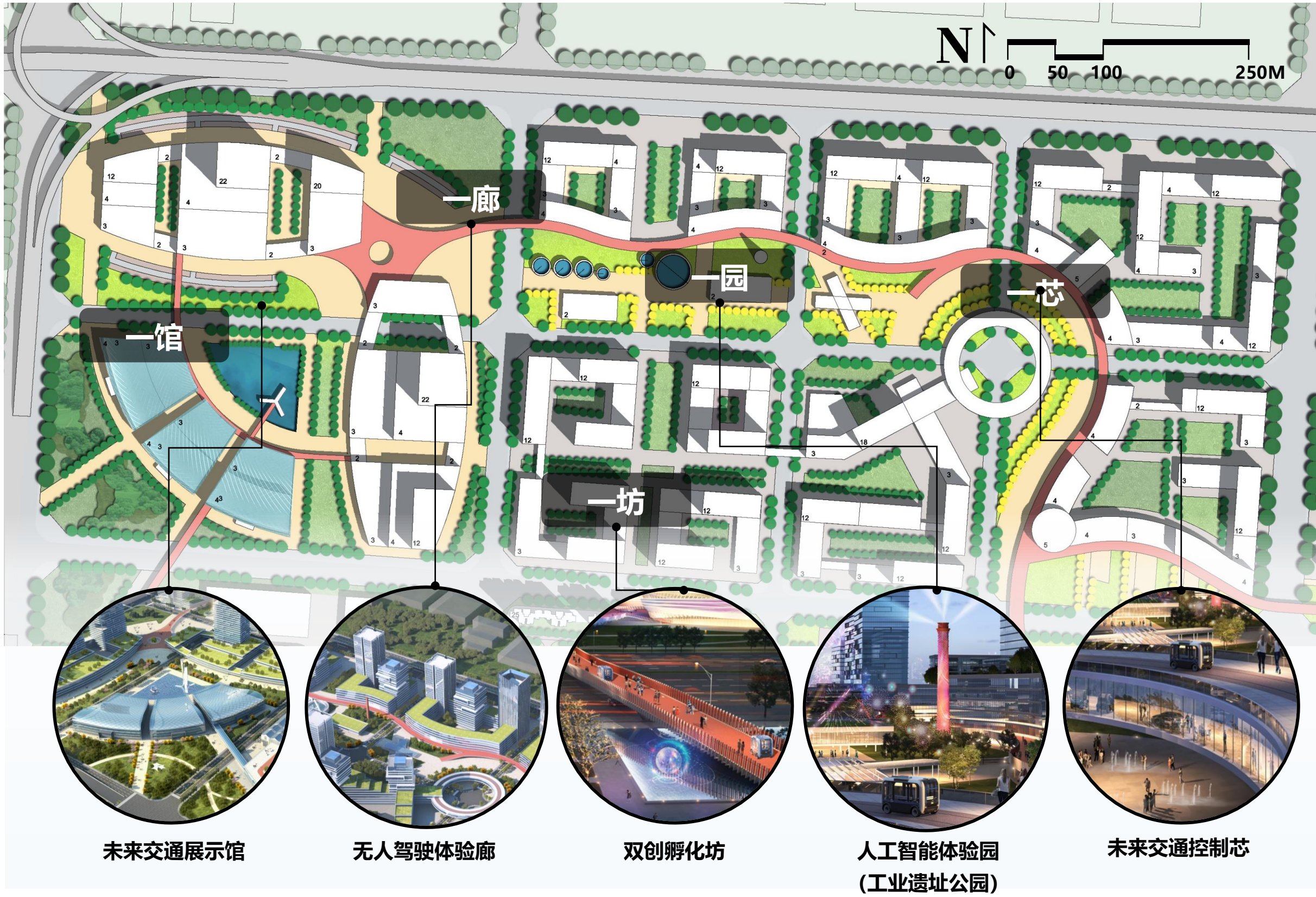
# 六、未来交通智慧街区

## ——打造未来智慧交通“五个一”：一馆、一廊、一坊、一园、一芯

结合诸暨市产业发展战略部署，将片区打造为诸暨市未来交通综合展示、销售、体验、研发于一体的综合性智慧街区。重点建设未来智慧交通“五个一”：即“一馆”——未来交通展示馆、“一廊”——无人驾驶体验廊、“一坊”——双创孵化坊；“一园”——人工智能体验园；“一芯”——未来交通控制芯。

诸暨市产业发展重点领域中关于未来交通的战略发展部署  
——《诸暨市科技创新发展“十四五”规划》

- 实施数字经济“一号工程”  
——**实施数字经济产业化领域**：全面发展智慧城市应用软件、数字化技术服务等产品与服务。
- 提升传统优势产业竞争力  
——**汽车（新能源汽车）关键零部件领域**：重点发展智能化电控、电机及驱动、动力电池及其控制管理、无线充电、电动助力转向、电动空调高校节能技术、以及新能源汽车智能化电控装备、汽车零部件生产机联网系统。
- 打造战略新型产业集聚地  
——**未来产业**：紧盯科技发展前沿，积极布局第三代半导体材料，培育发展**航空航天**、飞秒激光加工、智能环保家居、**新能源汽车**、**虚拟现实**、增材制造、**人工智能**等未来产业领域，努力打造战略性新兴产业集聚地。





# 六、未来交通智慧街区

沿街透视

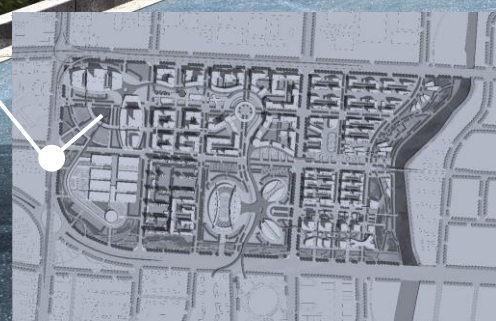
诸暨汽配城

未来交通体验中心

未来交通展示中心

总部办公

一站式商业综合体





# 六、未来交通智慧街区

内部街区透视



未来交通控制芯







# 七、未来宜居乐活街区



综合体育场

精品酒店

冰雪运动馆

综合体育馆

商务办公

商业办公

特色活力慢街

未来媒体中心

特色人行桥

音乐喷泉



# 七、未来宜居乐活街区



小学/中等专业学校

北二环路

运动休闲商业

幼儿园

邻里中心

运动公园

未来社区

滨水未来剧场

精品酒店

人行天桥

王家湖路

特色活力慢街

文化中心

人行景观桥

商务办公

青年公寓

五泄江

环城北路

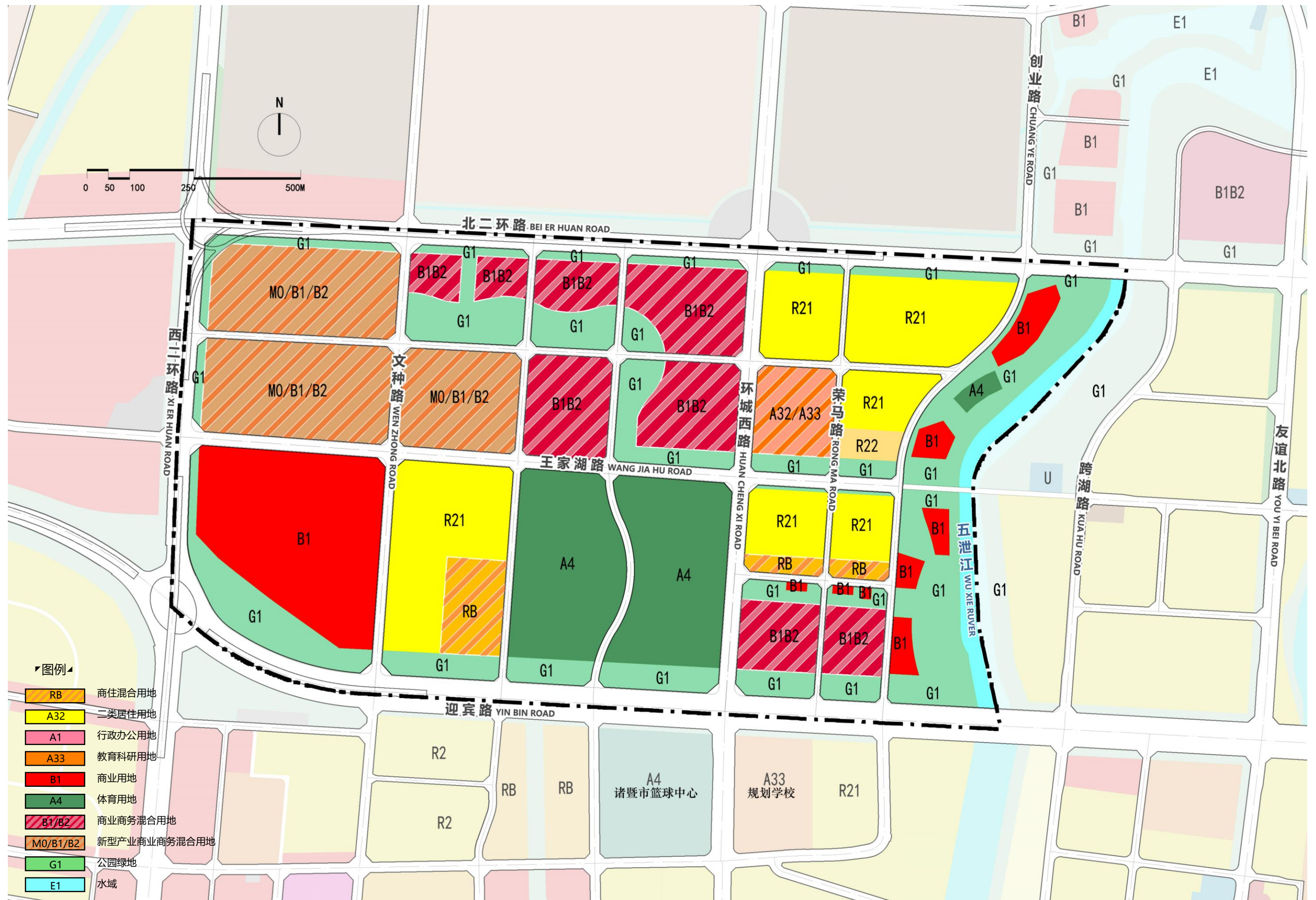
未来媒体中心



## 八、用地规划布局

规划总用地面积为207.69公顷，其中城市建设用地为204.17公顷，主要用地类型为居住用地、商业服务业设施用地和工业用地。

规划用地汇总表					
序号	用地代码		用地分类	用地面积 (hm²)	占规划建设 用地比例
1	R		居住用地	32.21	15.78%
	其中	R21	二类居住用地	26.68	
		R22	服务设施用地	1.03	
		RB	商业居住混合用地	4.50	
2	A		公共管理与公共服务 设施用地	25.11	12.30%
	其中	A3	教育科研用地	3.79	
		A4	体育用地	21.32	
3	B		商业服务业设施用地	42.98	21.05%
	其中	B1	商业用地	19.29	
		B1/B2	商业商务混合用地	23.69	
4	M		工业用地	25.00	12.24%
	其中	M0/B1 /B2	新型产业商业商务混 合用地	25.00	
5	S		道路与交通设施用地	39.21	19.21%
	其中	S1	城市道路用地	39.21	
6	G		绿地与广场用地	39.66	19.43%
	其中	G1	公园绿地	39.66	
7	H		建设用地	204.17	100%
9	E		非建设用地	3.52	
	其中	E1	水域	3.52	
		10		合计	





# 九、系统支撑 | 交通系统规划

## 路网格局：“三横四纵”

### 三横

基地北侧与南侧为北二环路和环城北路两条城市快速路，中部拓宽现状的王家湖路，道路等级提升为次干路。王家湖路向东通过人行桥与五泄江东岸联系。

### 四纵

基地自西向东分别构建西二环路、文种路、环城西路和滨江路四条交通干道。

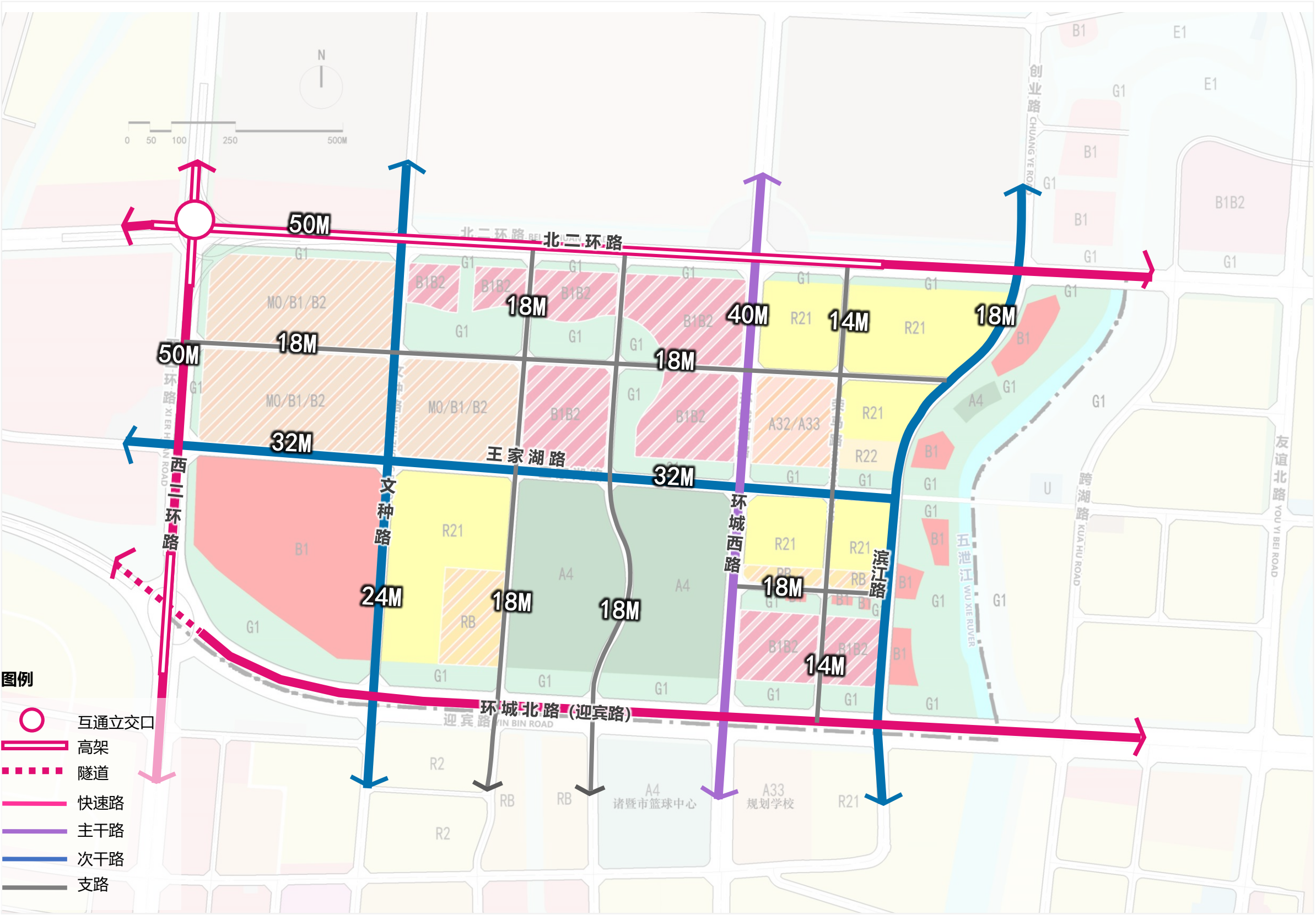
## 立体交通设计

### 西二环路立体交通设计

设置高架跨线桥，上跨迎宾路、北二环路，与北二环路高架设置互通式立交。其他路段通过高架之间的地面道路、平行匝道，实现进出二环快速路。西二环路于王家湖路交叉口实行右进右出控制。

### 北二环路立体交通设计

设置高架跨线桥，上跨西二环路、文种路、环城西路。与西二环路设置互通式立交。





# 九、系统支撑 | 公共服务设施规划

## 服务人口测算

### 服务人群估算

基地的城市建设总用地为204.20公顷，按照人均用地100m²/人测算，服务人口约**2万人**。

## 公共服务布局

总体形成片区级-社区级两级公共服务配套，片区级主要为一站式主题商业综合体和城市体育中心，辐射整个城西片区。社区级服务设施主要围绕东侧未来社区布局，包括1处小学、1处幼儿园、1处邻里中心和5处社区商业服务。





01 区位概况

02 西地块城市设计

03 东地块城市设计



现状概况

# 诸暨三江口 科创集聚区

东地块位于暨阳街道。西邻银湖公园、东抵学院路、西邻陶朱北路、南达北二环路；总用地约200公顷。东临浙江农林大学（暨阳学院）、诸暨市中等专业学院和浙江诸暨技师学院。







## 一、总体定位

东地块形象定位为创新发展的智能视觉之城，功能定位为融杭科创湾，旨在打造环杭地区独具生态特色、产业特色与空间特色的创智新城。重点打造科创总部湾区、TOD商业极核、未来创智社区等亮点项目。

形象定位

智能视觉之城

功能定位

融杭科创湾

特色亮点

科创总部湾区  
TOD商业极核  
未来创智社区



## 二、功能布局

### 1 联动产业平台智能中心 做强总部经济

紧密对接诸暨智能视觉“万亩千亿”新产业平台布局，发挥基地优越的三江交汇的自然条件，打造片区总部中心，助力产业平台打造诸暨实力最强的3KM科创智造创圈。

### 2 联动产业平台创新中心 做强生产服务

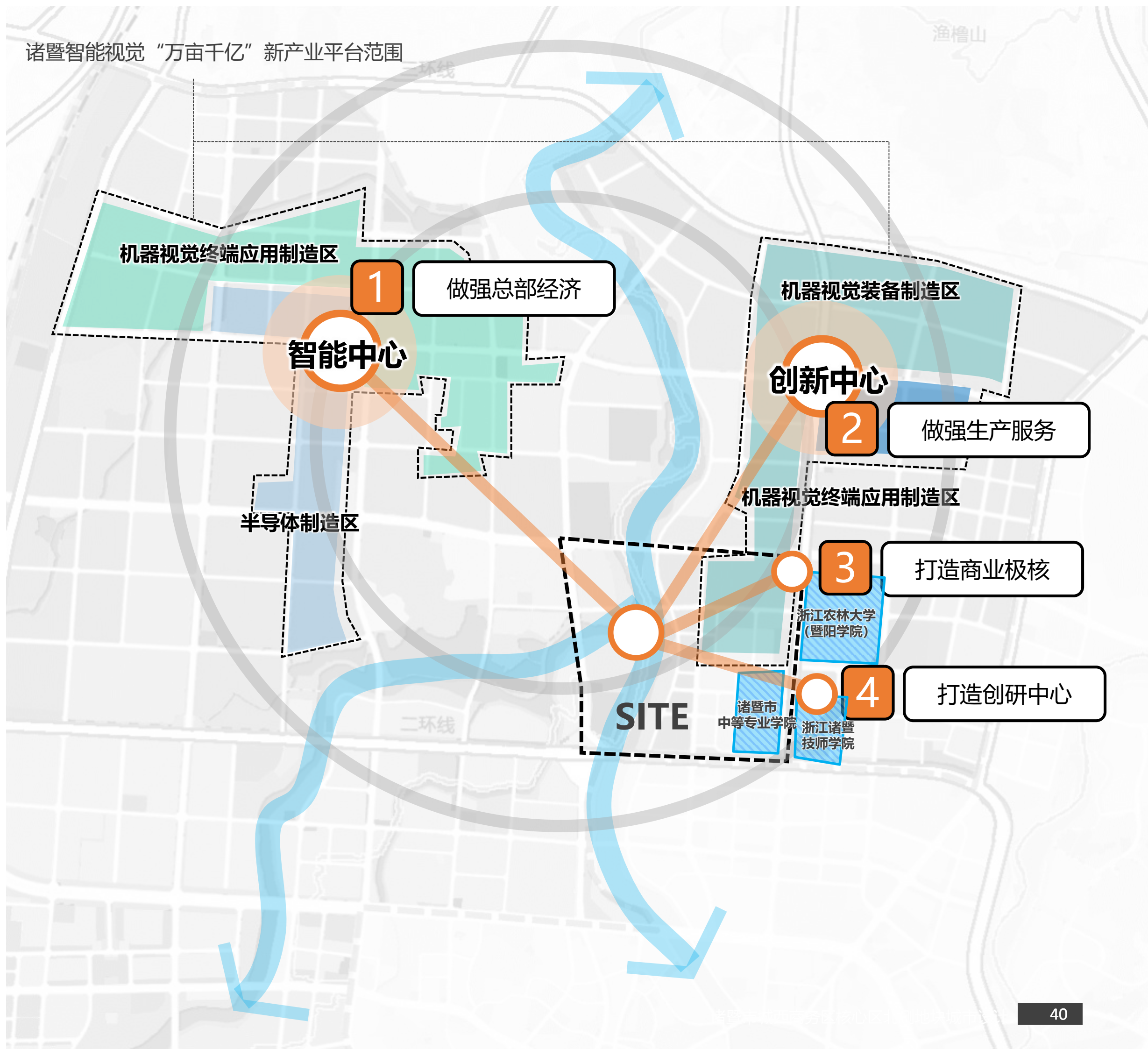
联动北部产业平台的创新中心，依托交通与资源优势，做强生产服务职能，打造金融服务、科技中介、会议中心，会展中心等公共交流服务平台。

### 3 发挥轨道TOD优势 打造商业极核

发挥轨道站点TOD优势，打造特色突出的特色商业中心，形成片区综合生活共享中心。

### 4 发挥高校资源优势 打造创研中心

依托浙江农林大学（暨阳学院）、诸暨市中等专业学院、浙江诸暨技师学院三大高校的科创优势，打造产学研一体化的创新研究中心。





## 二、功能布局 | 形成“创享雨林·总部湾区·产研聚落”三位一体的功能布局

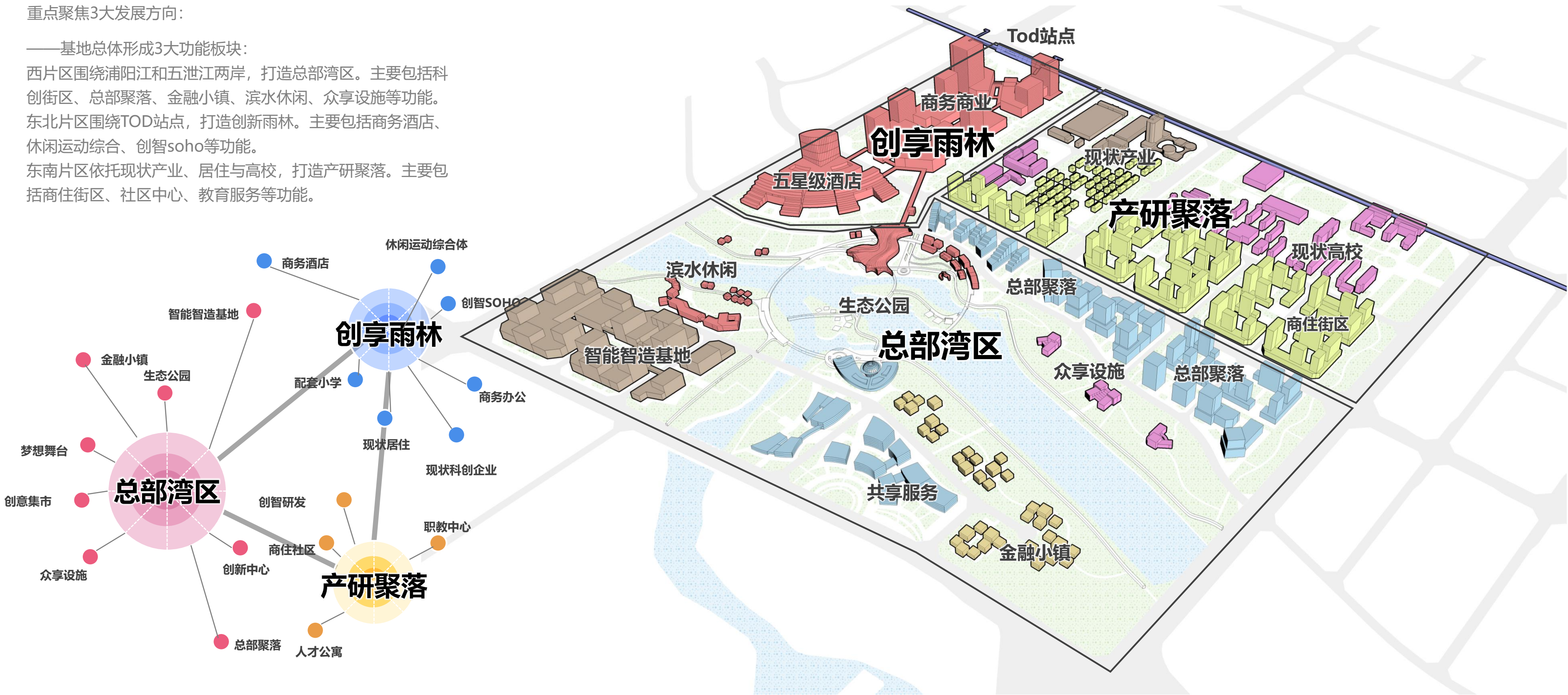
基地未来产业发展旨在联动周边优势资源，打造特色品牌项目，重点聚焦3大发展方向：

——基地总体形成3大功能板块：

西片区围绕浦阳江和五泄江两岸，打造总部湾区。主要包括科创街区、总部聚落、金融小镇、滨水休闲、众享设施等功能。

东北片区围绕TOD站点，打造创新雨林。主要包括商务酒店、休闲运动综合、创智soho等功能。

东南片区依托现状产业、居住与高校，打造产研聚落。主要包括商住街区、社区中心、教育服务等功能。





# 三、总体设计

## 图例

- 1

智能智造基地
- 2

研发中心
- 3

休闲会所
- 4

设计师梦工厂
- 5

梦想舞台
- 6

共享服务
- 7

创业大街
- 8

滨水酒吧
- 9

金融小镇
- 10

总部聚落
- 11

休闲商业
- 12

文化演绎中心
- 13

运动活力馆
- 14

创意沙龙
- 15

文化展艺馆
- 16

生态公园
- 17

空中连廊
- 18

创意酒店
- 19

五星级酒店
- 20

文化休闲
- 21

商务办公
- 22

商业休闲大街
- 23

TOD商业极核
- 24

入口休闲台阶
- 25

SOHO商住公寓
- 26

主题酒店
- 27

地铁广场
- 28

地铁站点
- 29

运动公园
- 30

浙江省赫干电子科技有限公司
- 31

天链测控
- 32

企业办公
- 33

小学
- 34

幼儿园
- 35

浦阳嘉园（现状小区）
- 36

诸暨市科学技术局
- 37

商住街区
- 38

社区公园
- 39

诸暨职业中等专科学校
- 40

浙江农林大学（暨阳学院）
- 41

浙江诸暨技师学院
- 42

高架快速路（规划）





# 三、总体设计

总体打造城水相融、有机聚合、立体复合的整体空间形态。





## 四、设计特色



科创 总部湾区



TOD 商业极核



未来 创智社区



# 五、 科创总部湾区

片区主要发展4大核心功能，东侧依托蒋五线沿路形成总部办公聚落，中部结合三江口以及沿五泄江和浦阳江滨水带构建滨水文创聚落，西侧五泄江以北打造智能智造基地，西侧五泄江以南打造金融创新聚落。

## 主要亮点项目

总部办公聚落

- 总部聚落
- 创研街区
- 交易服务

智能智造基地

- 智能智造
- 研发中心
- 数据中心

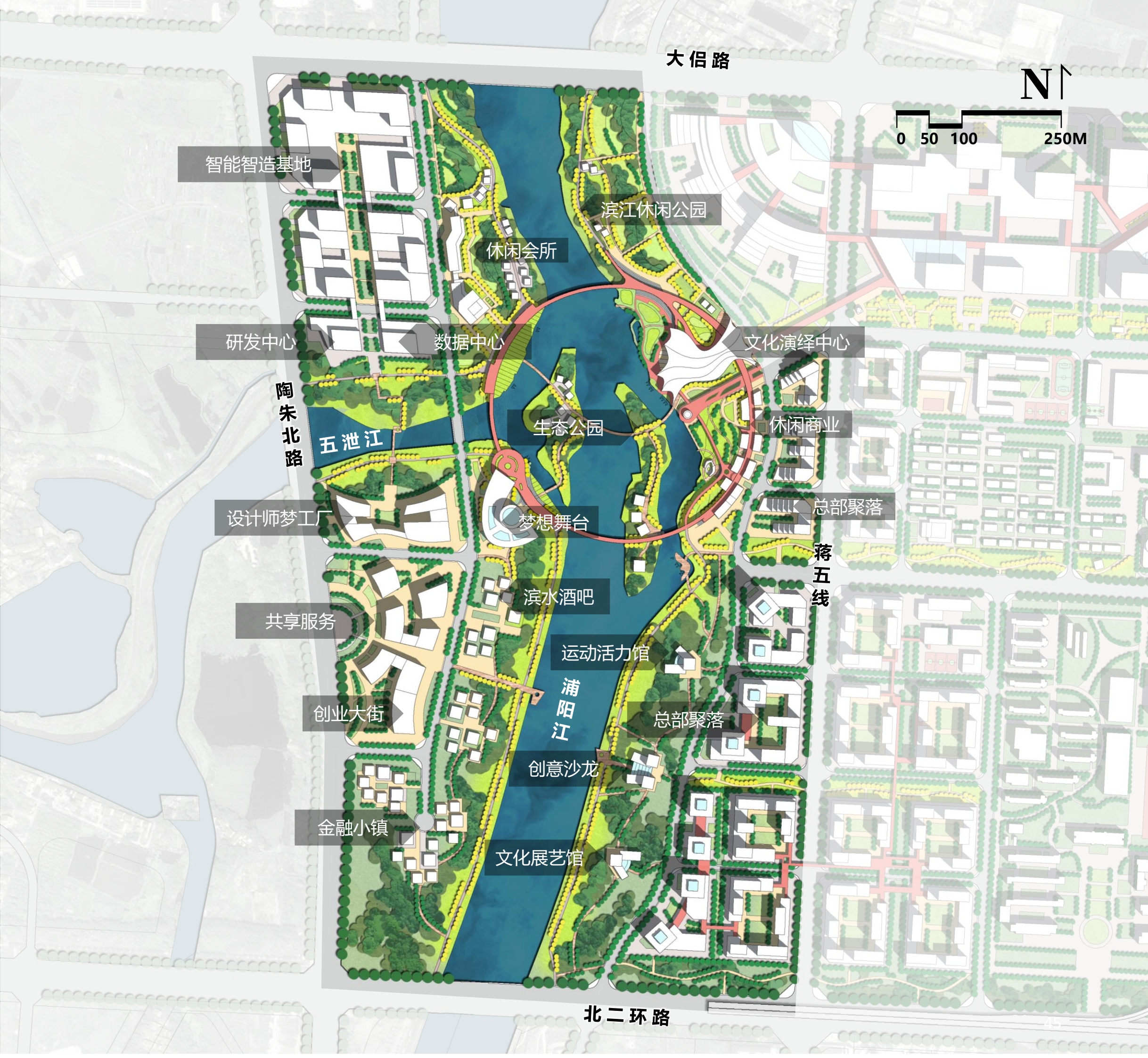
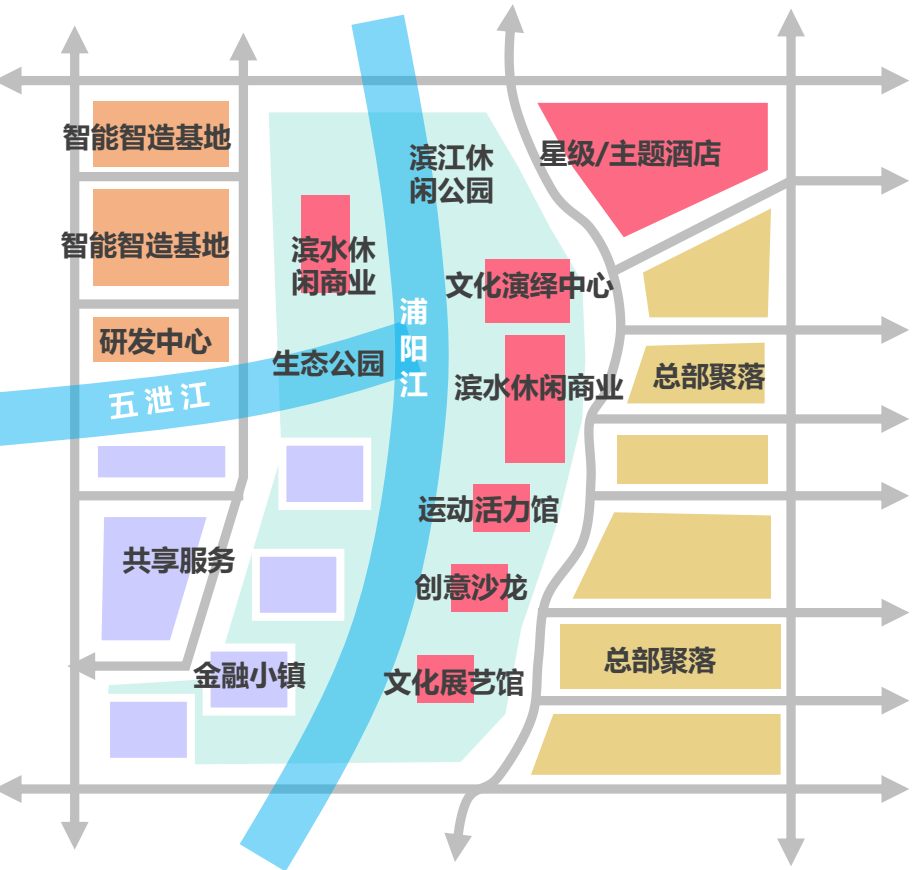
金融创新聚落

- 金融小镇
- 共享服务
- 创业大街

滨水文创聚落

- 滨水商业
- 文化中心
- 生态公园
- 创意沙龙
- 运动活力
- 文化展艺

## 功能板块布局





## 案例链接 成都5G智慧城：用最好的风景、最丰富的空间产品供给，打造最佳科创总部

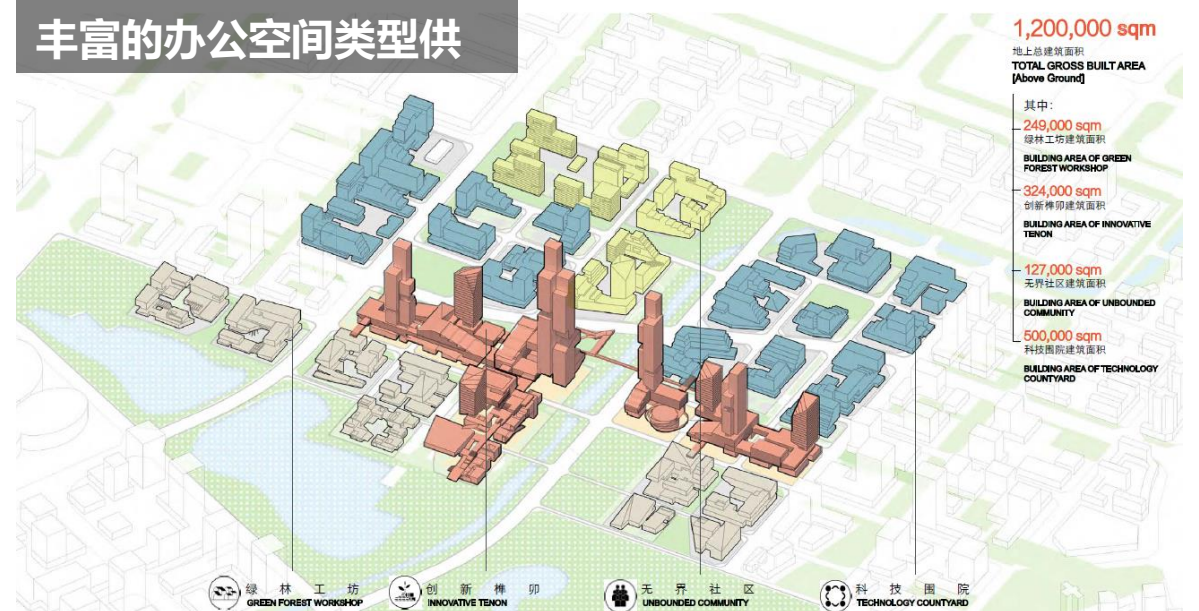
**项目概况：**成都5G智慧城是成都集聚剪短未来科技的新一代科创新城，新城紧邻新川之心公园，有着优越的自然环境与便利的交通区位。

**建设理念：**新城建设以“创新文化与公共生活的交融”作为主要理念，提出集聚最优美的风景、最创新的人才、最热闹的生活相结合，将城市与自然完美融合。智慧城在空间设计上提出了4类特色创新空间供给，满足了不同阶段特征的设计公司的使用需求，同时通过打造特色滨水商业街、文化艺术街区等，营造了最丰富的滨水活动空间。

整体建设效果



丰富的办公空间类型供给



宜人的特街道活力场景

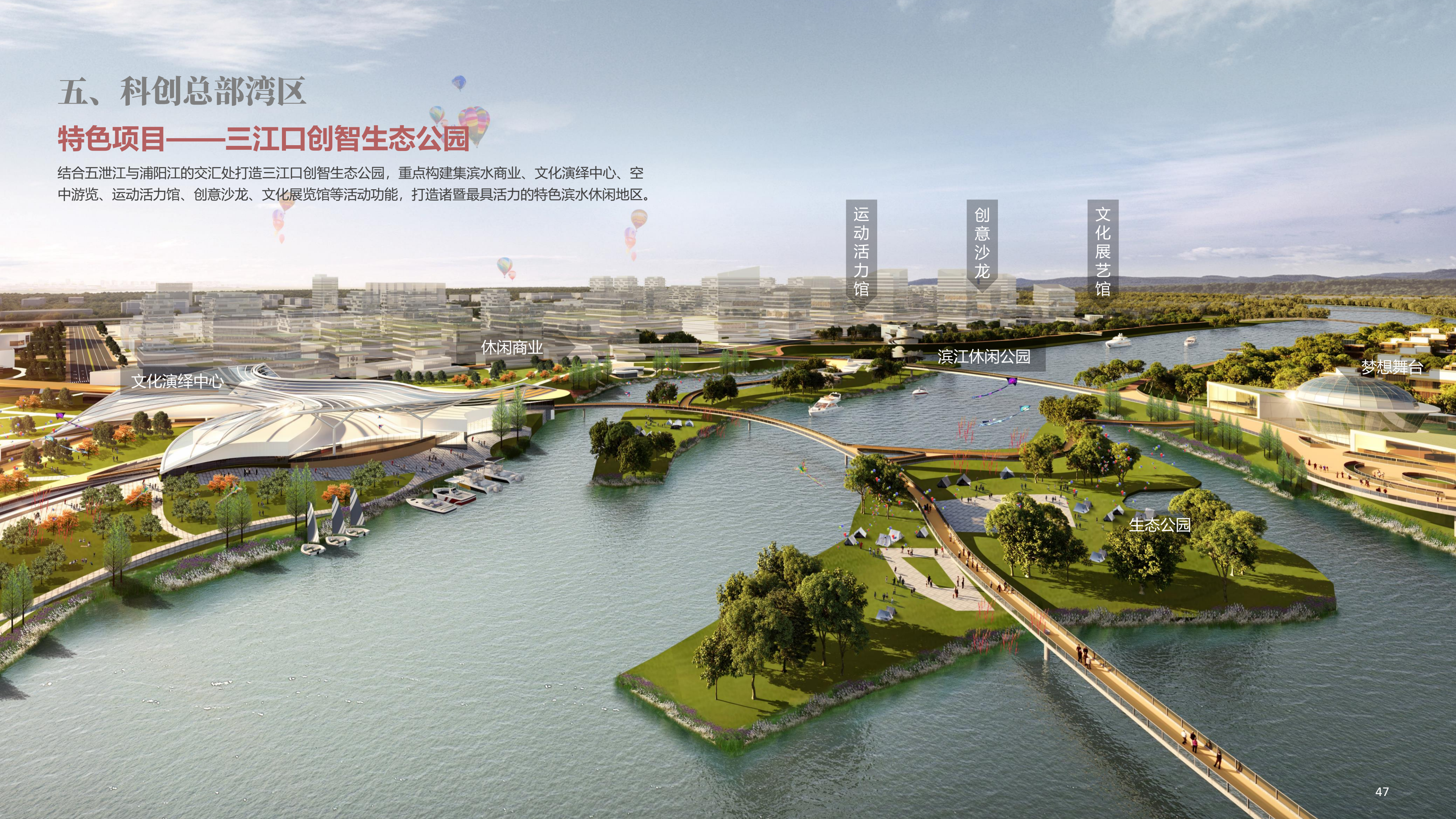




# 五、科创总部湾区

## 特色项目——三江口创智生态公园

结合五泄江与浦阳江的交汇处打造三江口创智生态公园，重点构建集滨水商业、文化演绎中心、空中游览、运动活力馆、创意沙龙、文化展览馆等活动功能，打造诸暨最具活力的特色滨水休闲地区。

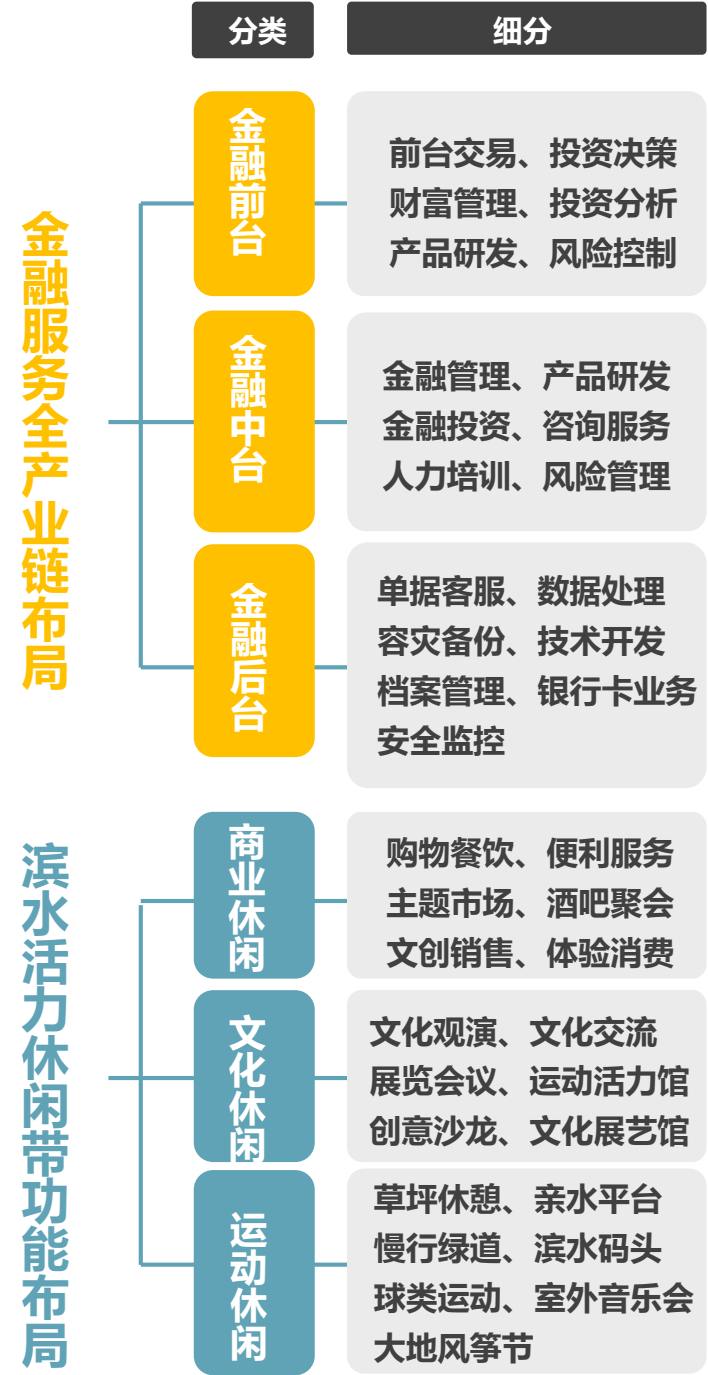




# 五、 科创总部湾区

## 全产业链交互的 金融创新服务集群

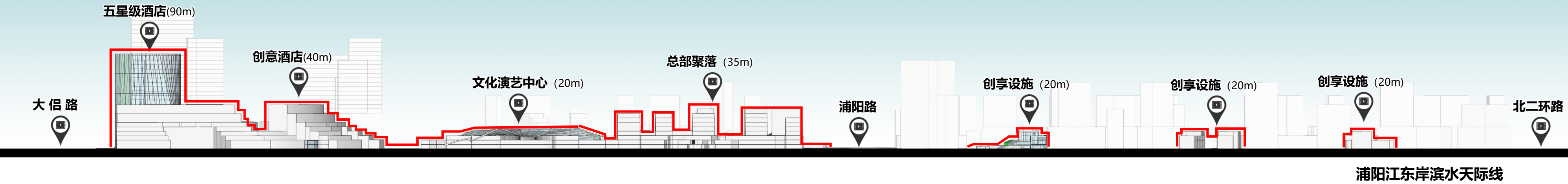
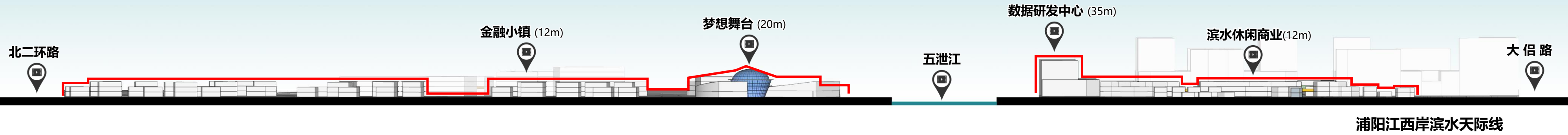
打造贯穿全产业链的金融服务特色集群，构建诸暨城西的产业综合服务中心，全面支撑处于初创孵化、快速成长、成熟完善等阶段的各类创新企业的发展需求。





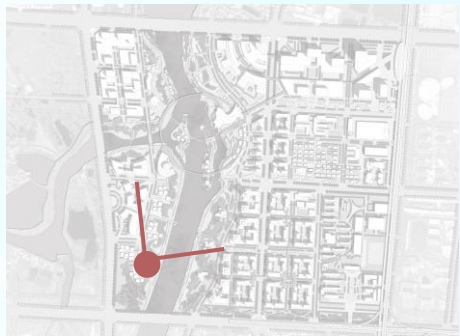
# 五、科创总部湾区

## 打造一江两岸“向水跌落、韵律起伏” 的优美天际线





# 七、未来创智社区





# 六、TOD商业极核

规划围绕轨道站点打造一体化开发的TOD商业极核，通过建立连续立体的慢行通道，打造从地铁站点到滨江空间的整体慢行网络。形成集商业休闲、星级/创意酒店、商务办公、运动休闲等于一体的未来商业极核。

## 主要亮点项目

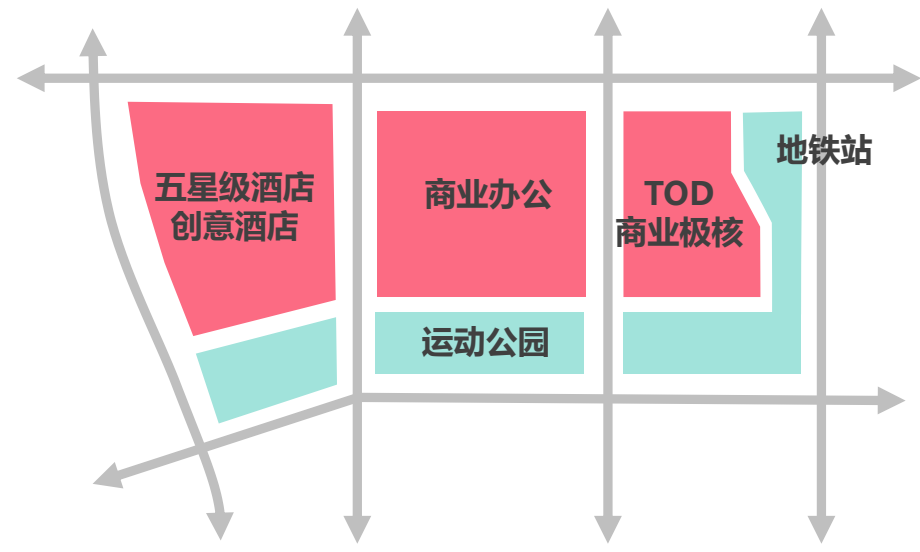
- TOD商业极核

  - 商业中心
  - 商务办公
  - 主题酒店
  - SOHO商住公寓
- 品质度假酒店

  - 五星级酒店
  - 创意酒店
  - 文化休闲
- 运动休闲公园

  - 空中连廊
  - 运动公园
  - 滨水花园

## 功能板块布局





## 案例链接 TOD聚核引领——站前示范、立体慢行、多元产品开发

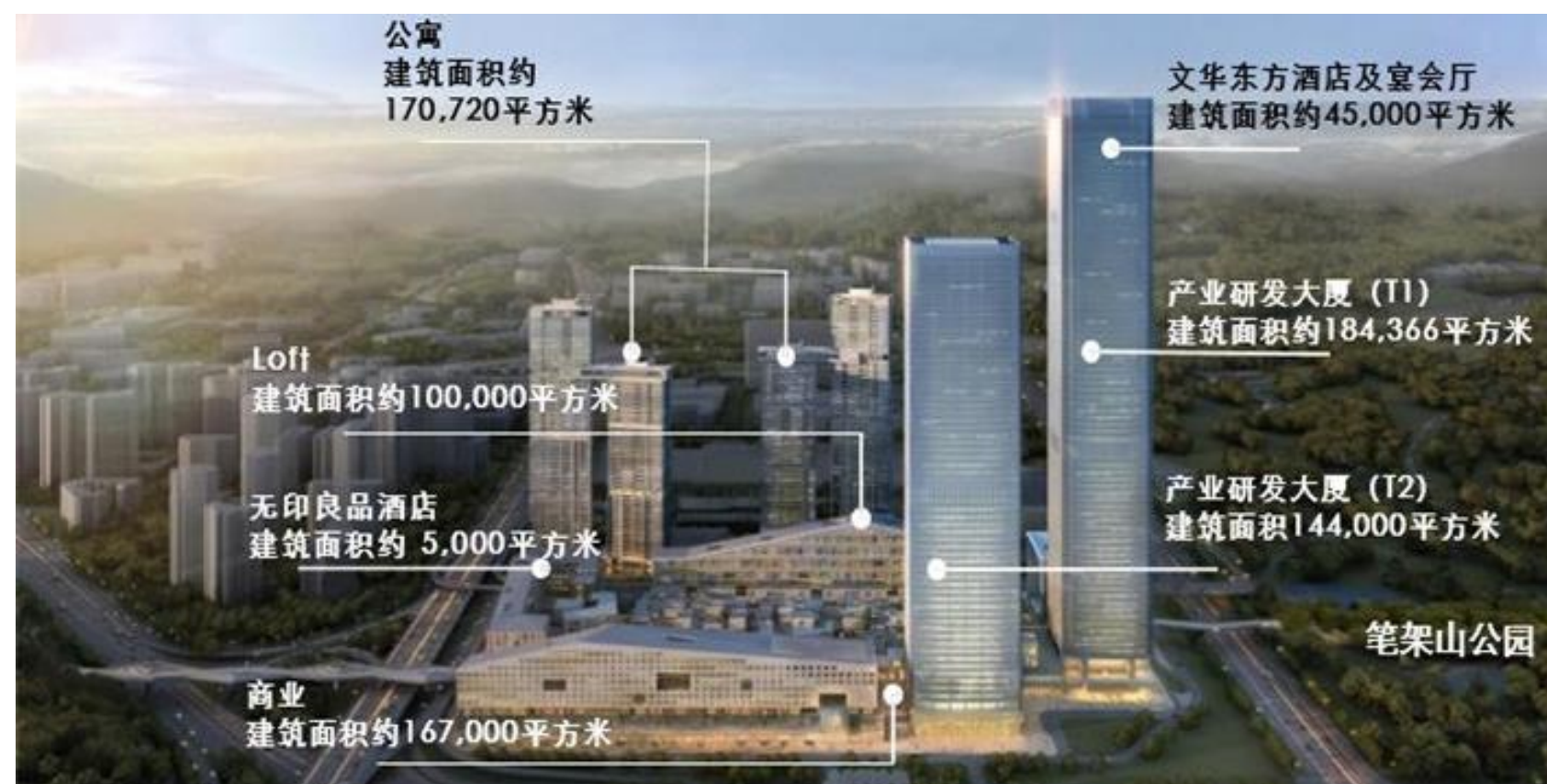
### 上海·前滩太古里

#### 立体慢行云廊 / 综合功能开发



### 深圳·深业上城

#### 空中步行街区 / 功能高度复合





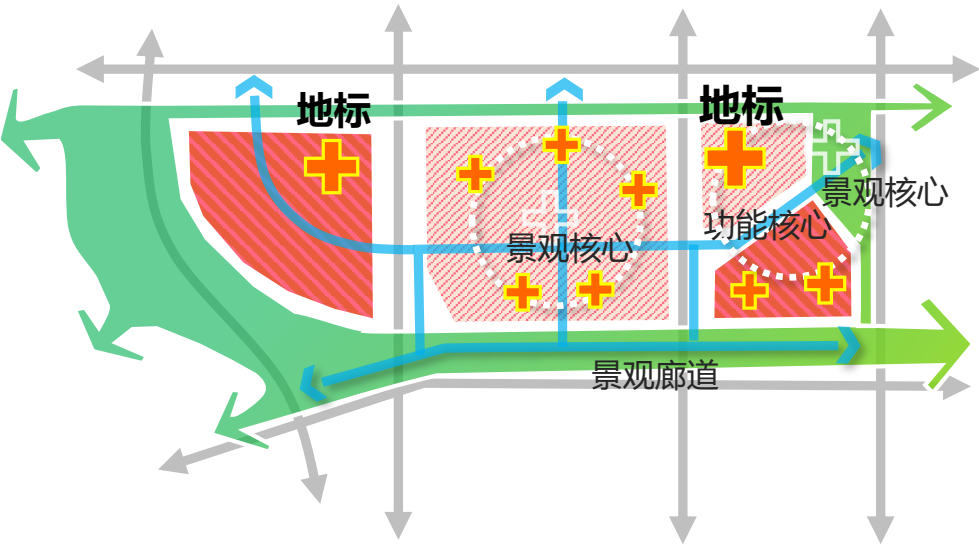
# 六、TOD商业极核

## 打造立体复合、开放共享、功能多样的特色TOD街区



- 东部区块——该区块围绕tod核心圈层布局休闲商业、商务办公、酒店式公寓及主体酒店，满足形象展示、商业购物和酒店公寓要求，打造地标式建筑；
- 中部区块——满足商务办公及配套商业功能需求；
- 西部区块——充分利用滨江景观资源优势，布局台地式创意酒店、五星级高端酒店，丰富滨江天际线；

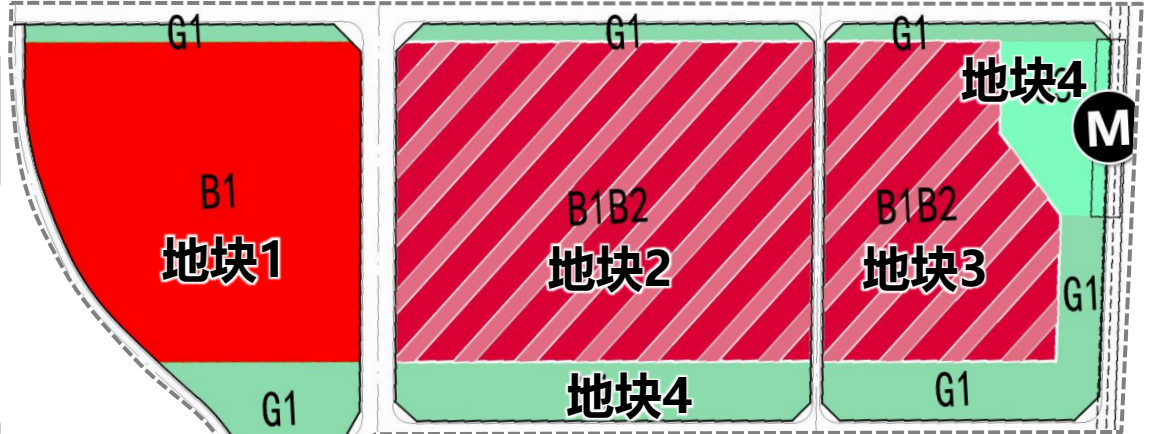
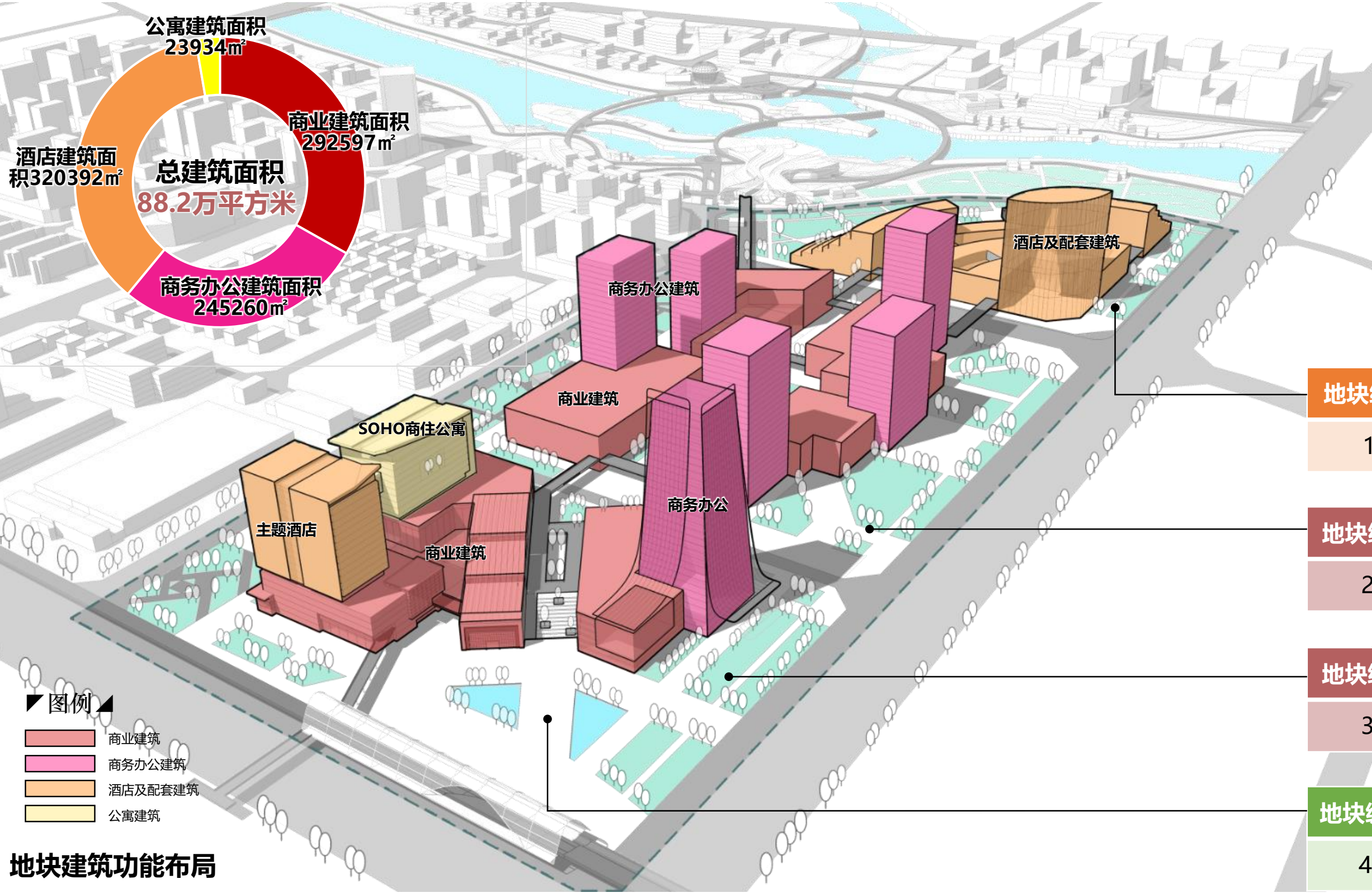
功能构成以商业商务（50%）为主，配套酒店、酒店公寓和SOHO办公等服务功能，同时兼具交流体验、文化创意、会议展览、运动休闲功能。





# 六、TOD商业极核

## 打造便于分期建设开发的特色街区组群



地块用地规划图  
地块指标一览表

地块编号	用地性质	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	容积率
1	商业用地	68333	289594	4.2

地块编号	用地性质	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	容积率
2	商业商务用地	95076	333177	3.5

地块编号	用地性质	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	容积率
3	商业商务用地	47942	259413	5.4

地块编号	用地性质	用地面积(m²)	建筑面积(m²)	容积率
4	绿地与广场用地	67942	—	—



## 深化紧邻站点的街区设计，打造TOD街区开发示范

[illegible]

The site plan illustrates the layout of the project area. It features a central red hatched area representing the main building complex, which is divided into several functional zones: '130M地标办公塔楼' (130M Landmark Office Tower), '配套商业' (Supporting Commercial), '休闲商业' (Leisure Commercial), '66M SOHO公寓' (66M SOHO Apartment), and '86M主题酒店' (86M Theme Hotel). A green cross-shaped area labeled '景观核心' (Landscape Core) is located to the right of the main building. A wide green corridor labeled '景观廊道' (Landscape Corridor) runs horizontally across the bottom of the site. A green strip labeled '绿化分隔带' (Green Separation Belt) runs horizontally across the top. Blue arrows indicate the flow of movement or sightlines, while green arrows highlight the landscape corridor and separation belt. A north arrow is located in the bottom left corner.

Diagram illustrating the campus layout and traffic flow, showing various roads, pedestrian directions, and key locations.

- 主要道路 (Main Roads):**
  - 大吕路(地面) (Dalu Road, Ground)
  - 学院路(地面) (College Road, Ground)
  - 高架快速路 (Expressway)
  - 轨道(地上) (Railway, Above Ground)
- 人流方向 (Pedestrian Directions):**
  - 人流方向1 (主要) (Pedestrian Direction 1, Primary)
  - 人流方向2 (次要) (Pedestrian Direction 2, Secondary)
  - 人流方向3 (次要) (Pedestrian Direction 3, Secondary)
- 其他标注 (Other Labels):**
  - 机动车流线 (Motor Vehicle Flow Line)
  - 人流焦点 (Pedestrian Focus)
  - 浙农林大学北入口 (Zhejiang Forestry University North Entrance)
  - 暨阳体育中心入口 (Ji Yang Sports Center Entrance)
  - 北 (North)



# 六、TOD商业极核





# 七、未来创智社区

片区主要发展3大核心功能，北侧布局小学、幼儿园等，重点打造社区服务功能，中部主要布局功能复合、空间立体的商住街区，南部依托现状高校资源，打造特色产研聚落。

## 主要亮点项目

社区服务

- 休闲商业
- 小学
- 邻里中心

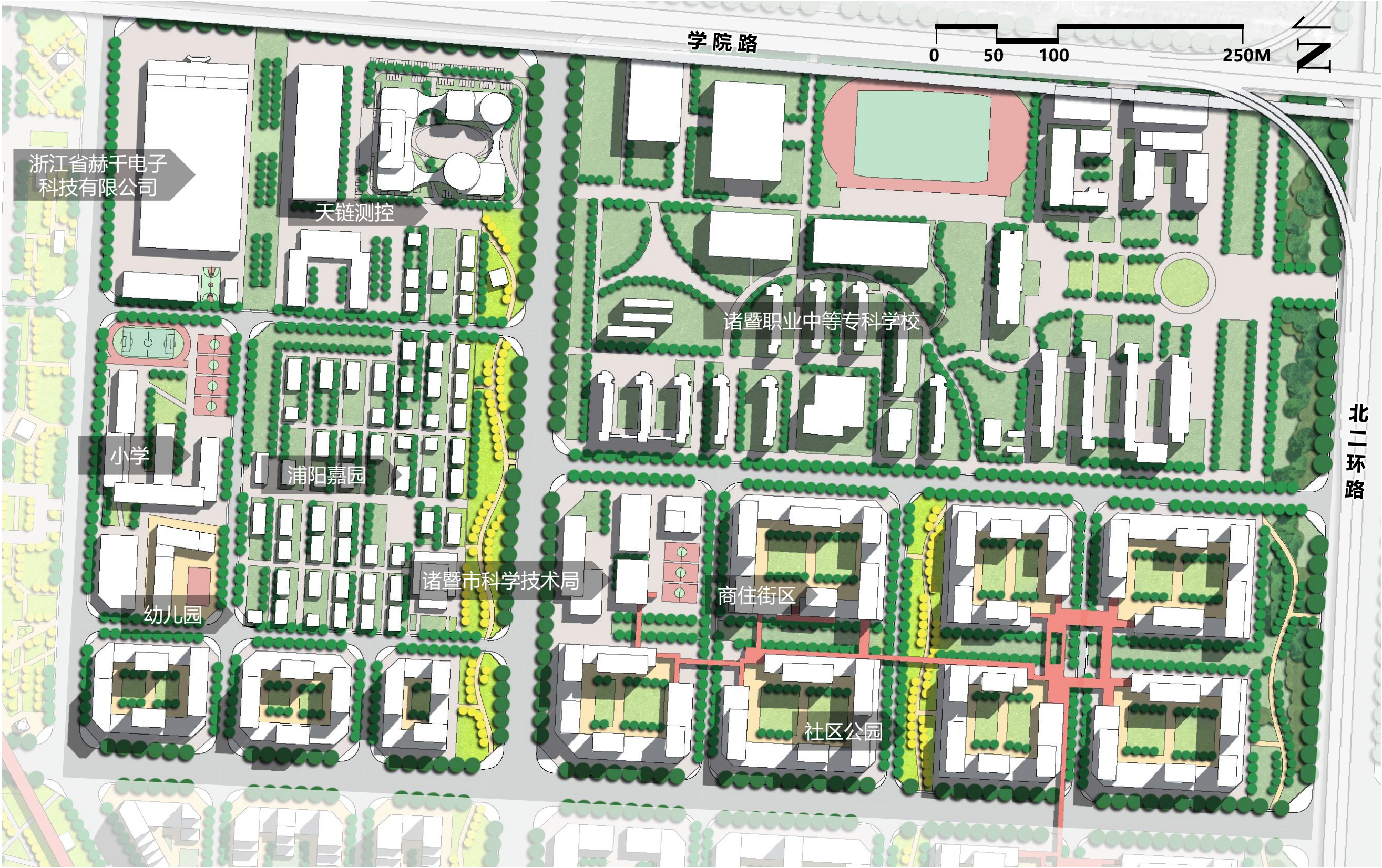
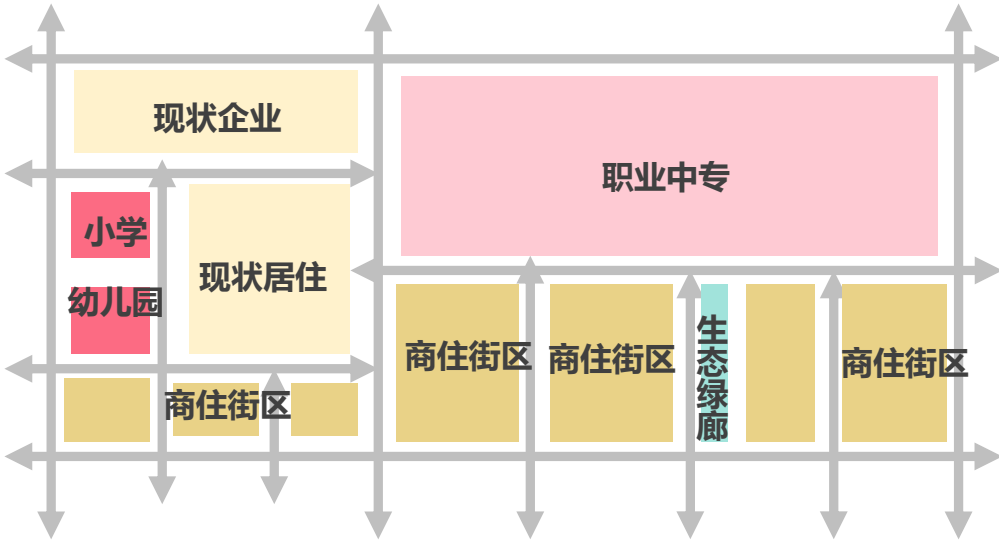
居住配套

- 生态居住
- 品质居住
- 人才公寓

产研聚落

- 创新研发
- 高校联盟
- 梦想剧场

## 功能板块布局





## 案例链接 深圳天安云谷：融合科技、文化、休闲与生活的创智街区

**项目概况：**深圳天安云谷是集合主题餐饮、休闲娱乐、生活体验馆、快时尚、零售跨界、儿童亲子等配套服务于一体的综合型创智街区，满足企业人才衣食住行、成长提升、子女教育、智慧商旅等方面的需求。

**建设理念：**打造全时段、全功能、高颜值等特色化立体复合街区，为高级人才、创新人才、青年人才等提供共享、创新、乐居的特色活力街区。

整体建设效果



特色建筑风貌



立体复合空间



共享办公场所





# 七、未来创智社区

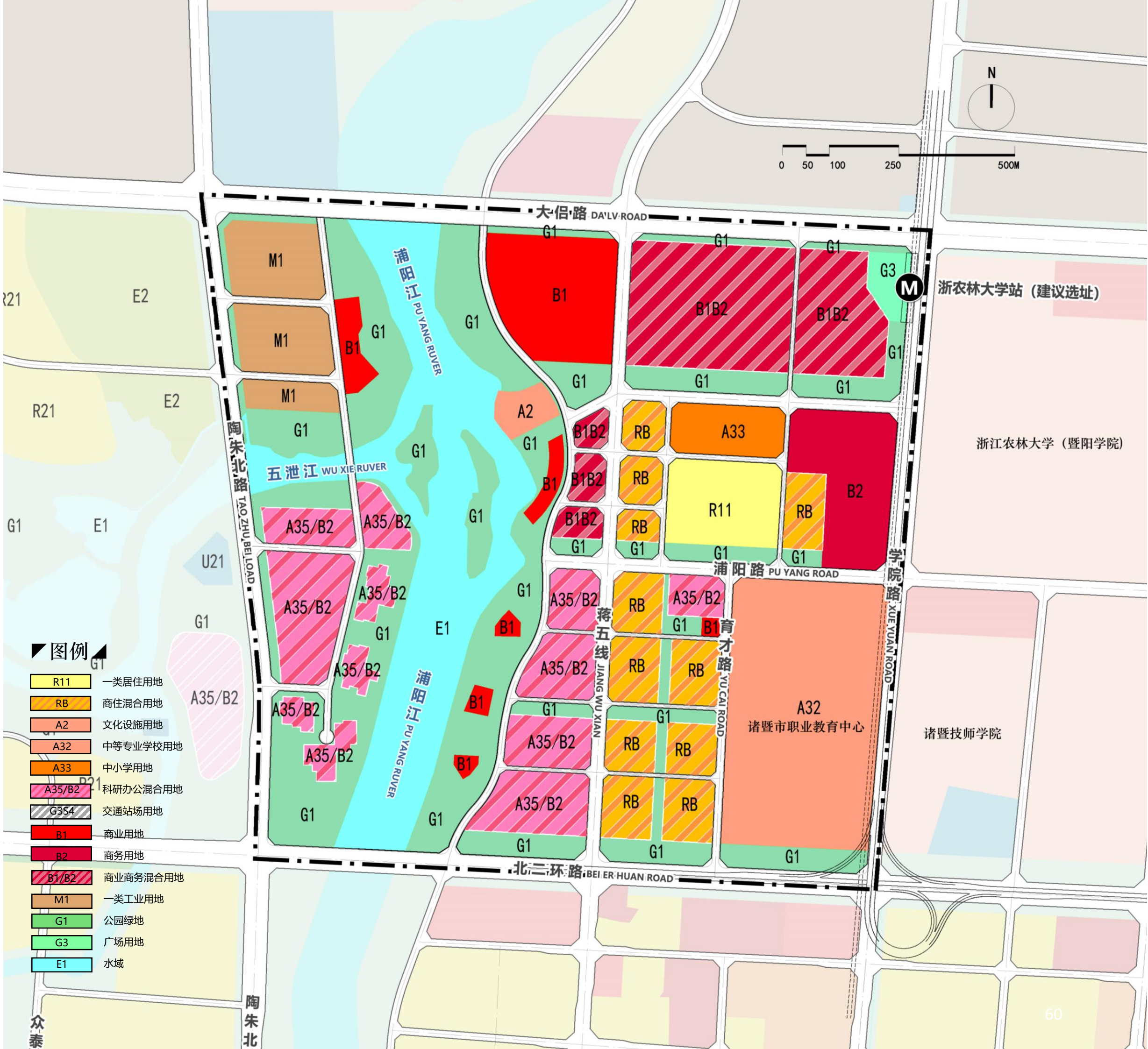




八、规划用地布局

规划总用地面积为200.28公顷，其中城市建设用地为176.14公顷，主要用地类型为居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地。

规划用地汇总表				
序号	用地代码	用地分类	用地面积(hm²)	占规划建设用地比例
1	R	居住用地	18.04	10.24%
	其中 R1	一类住宅用地	4.44	
	RB	商住用地	13.61	
2	A	公共管理与公共服务设施用地	41.18	23.38%
	其中 A2	文化设施用地	1.12	
	A32	中等专业学校用地	18.87	
	A33	中小学用地	2.62	
	A35/B2	科研办公混合用地	18.56	
3	B	商业服务业设施用地	31.64	17.96%
	其中 B1	商业用地	9.42	
	B2	商务用地	6.00	
	B1/B2	商业用地/商务用地	16.22	
4	M	工业用地	7.52	4.27%
	其中 M1	一类工业用地	7.52	
5	S	道路与交通设施用地	32.00	18.17%
	其中 S1	城市道路用地	32.00	
6	G	绿地与广场用地	45.72	25.96%
	其中 G1	公园绿地	44.55	
	G3	广场用地	1.17	
7	H	建设用地	176.14	100%
8	E	非建设用地	24.15	
	其中 E1	水域	24.15	
9	合计		200.28	





# 九、系统支撑 | 交通系统规划

## 路网布局:两横三纵、窄密路网

总体形成大侣路、环城北路、陶朱北路、蒋五线、学院路两横三纵的干线路网。  
基地内部在总体保留现状道路的基础上加密支路网，整体形成窄密路网、小街区的空间布局。

## 立体交通设计

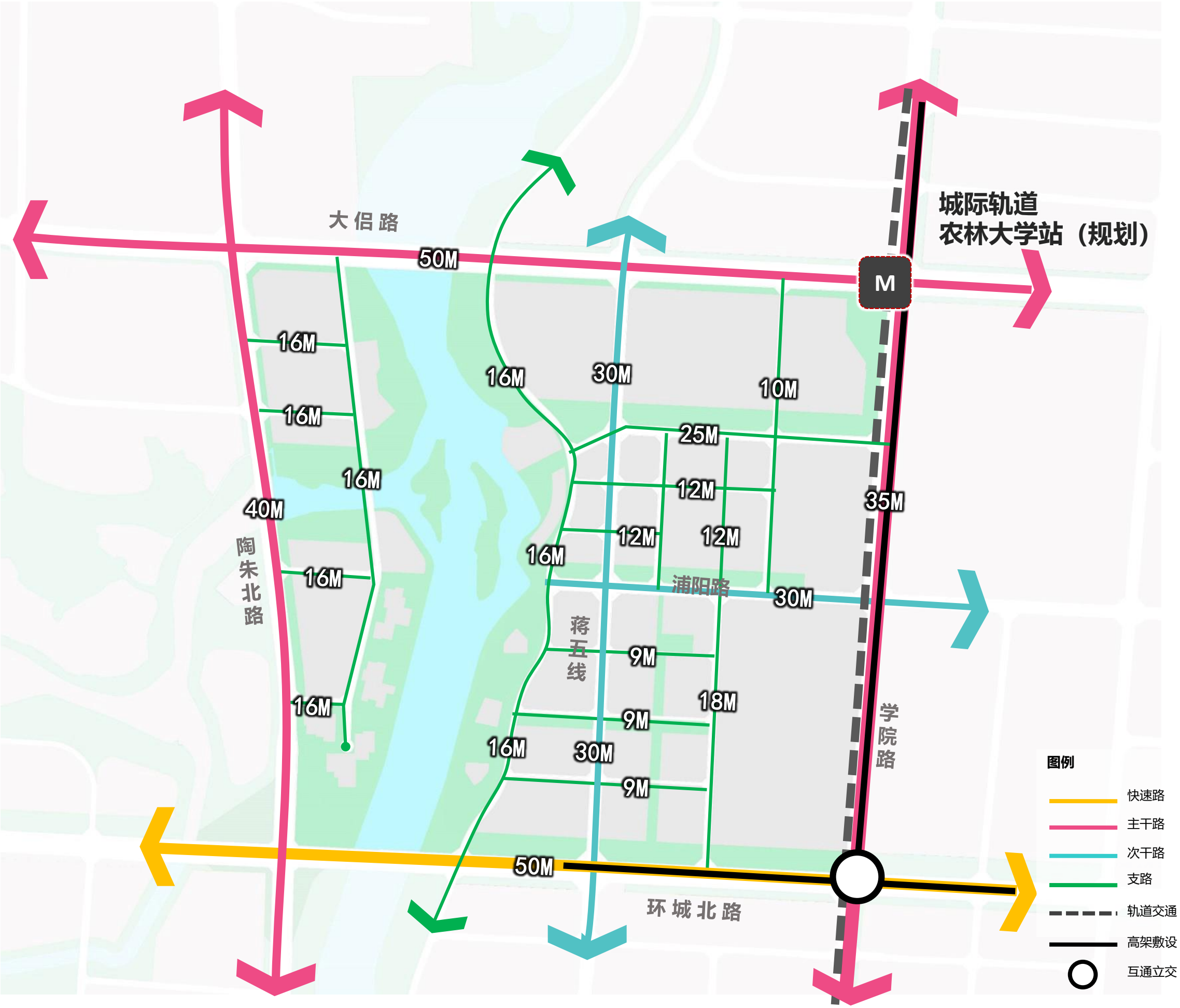
### 柯诸高速与环城北路交叉口采用互通立交形式

柯诸高速连接线主线为学院路高架北起浦阳路，与柯诸高速项目的高架平台顺接，南至环城北路，全长约700m；环城北路高架西起王家堰桥，东至城北路跨线桥，约1.7km高架。  
柯诸高速与环城北路互通立交建设工程，由南北向的学院路及东西向的环城北路组成，均为高架+地面的2层道路形式。

## 轨道交通站点选址建议

### 建议城际轨道农林大学站（规划）选址在大侣路与学院路交叉口

环城北路与学院路交叉口建设互通立交，交通情形复杂，不利于客流集散的需求，同时蒋五线和学院路交叉口，现状建设趋于饱和，轨道站点对土地价值的提升有限，难以形成功能复合的片区中心。  
本次规划建议以TOD开发为导向，结合城市土地开发现状，建议城际轨道站点位于大侣路和学院路交叉口。





# 九、系统支撑 | 交通系统规划

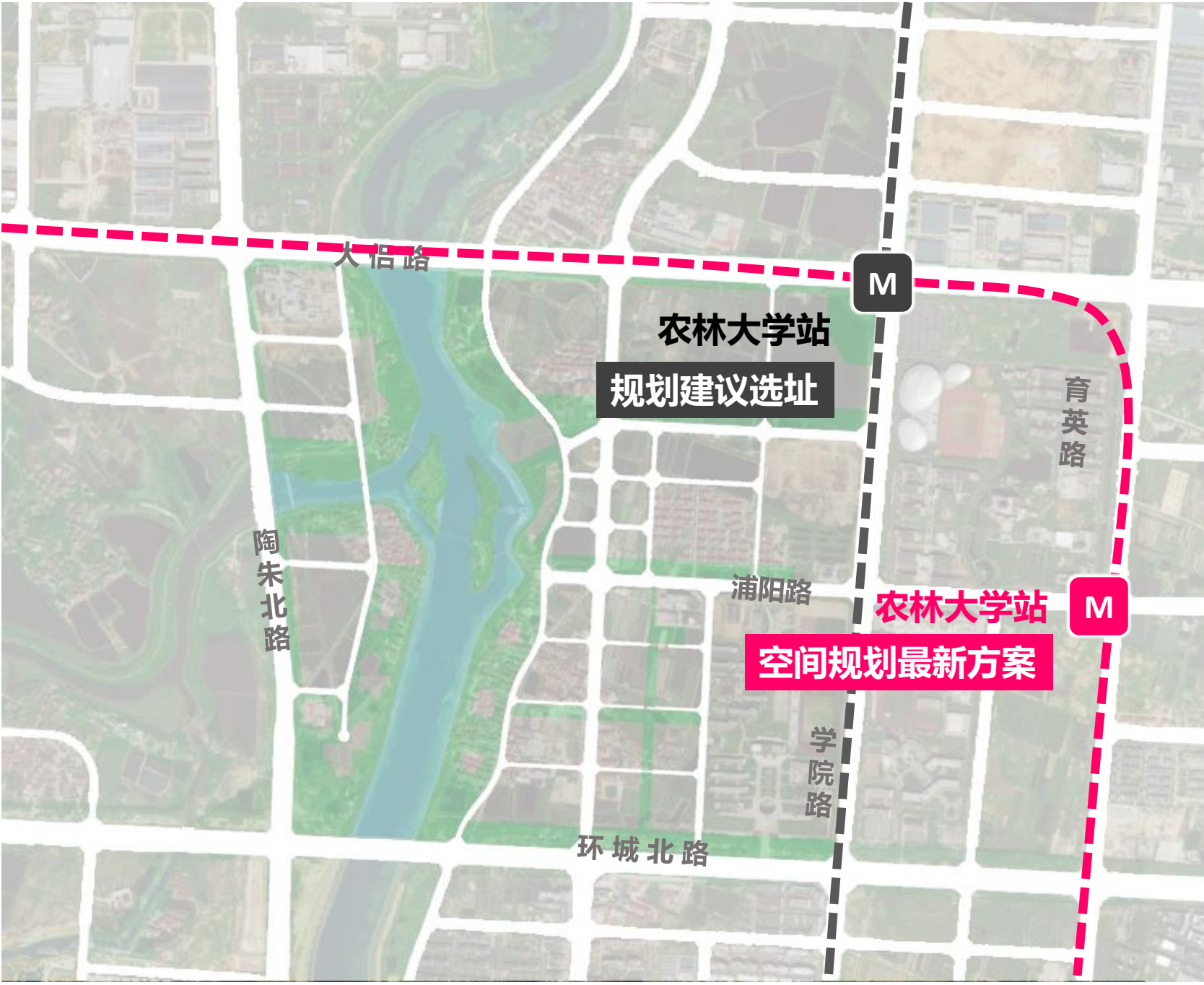
## 轨道交通选线和站点存在不确定性

《诸暨市国土空间总体规划（2021-2035）》最新轨道线网方案

学院路规划为高架快速路，道路路幅受限，难以满足轨道交通的布局要求。最新方案中，轨道线路依托育英路展开，农林大学站选址在育英路与浦阳路交叉口。



——轨道线位及站点选址与规划区的关系示意：





# 九、系统支撑 | 公共服务设施规划

## 服务人口测算

基地的城市建设总用地为176.20公顷，按照人均用地100m²/人测算，服务人口约1.7万人。

## 公共服务布局

总体形成片区级-社区级两级公共服务配套，片区级服务设施主要依托轨道交通站点和主干道路，包括TOD商业极核、酒店、文化中心和中专等。社区级服务设施主要结合居住片区和滨水生态空间，包括一处小学、一处幼儿园、两处滨水休闲商业、三处众享设施等。

