

杭 建 大 审〔2017〕19号
大江东规审发〔2017〕19号

关于杭大江东工出〔2016〕12号地块项目、杭大江东工出〔2016〕19号地块工业用地项目（格力电器杭州智能电器产业园）方案、初步设计“二合一”审查的批复

格力电器（杭州）有限公司：

你司《关于要求对格力电器杭州智能电器产业园项目方案设计、初步设计“二合一”会审并批复的报告》（格电杭字〔2017〕6号）已收悉。2017年3月14日，杭州大江东产业集聚区规划国土建设

局组织有关职能部门就机械工业第四设计研究院有限公司编制的《格力电器杭州智能电器产业园方案、初步设计“二合一”》进行了会议审查。根据审查意见，设计单位对方案进行了修改完善（7月出图）。经研究，现将有关事项批复如下：

一、项目建设地点

项目位于杭州大江东产业集聚区临江街道，共两宗地块，其中〔2016〕12号地块东至空地，南至江东一路绿化带，西至新世纪大道绿化带，北至空地。规划总用地面积约350000平方米，建设用地面积343022平方米，其中代征绿地面积约6978平方米（具体面积以国土部门实测为准）；〔2016〕19号地块东至规划地块，南至规划江东一路绿化带，西至新世纪大道，北至规划地块。规划总用地面积约232231平方米，建设用地面积230482平方米，其中代征绿地面积约1749平方米（具体面积以国土部门实测为准）。本次报建涉及两宗地块的部分用地，用地性质为工业用地。

二、建设内容

本次新建两器管路车间、钣金喷涂车间、总装车间二、物资库1、物资库2、办公综合楼、食堂、产品配套库3、工业废品库1、工业废品库2、危险品库1、危险品库2、配气配电房、污水处理栋、冷媒罐区、冷媒泵房、冷媒卸车棚、磅房、门卫（1、2、3、5）等。

三、主要技术经济指标

1、〔2016〕12号地块：容积率1.15，绿地率17.55%，建筑

高度不大于 50 米；

2、〔2016〕19 号地块：容积率 1.25，绿地率 16.74%，建筑高度不大于 24 米。

3、企业内部行政办公及生活服务设施用地面积不得超过总用地面积的 7%，建筑面积不得超过总建筑面积的 15%；

4、本次新建总建筑面积 236049.09 平方米，其中地上建筑面积 232184.82 平方(包括两器管路车间建筑面积 42929.04 平方米、钣金喷涂车间建筑面积 57174.21 平方米、总装车间二建筑面积 51199.89 平方米、物资库 1 建筑面积 16655.68 平方米、物资库 2 建筑面积 10857.95 平方米、办公综合楼建筑面积 8196.4 平方米、食堂建筑面积 6067.59 平方米、产品配套库 3 建筑面积 29604.68 平方米、工业废品库 1 建筑面积 3532.39 平方米、工业废品库 2 建筑面积 1484.39 平方米、危险品库 1 建筑面积 884.22 平方米、危险品库 2 建筑面积 296.7 平方米、配气、配电房建筑面积 2116.8 平方米、门卫(1、2、3、5)建筑面积 372.8 平方米、污水处理栋建筑面积 195.08 平方米、冷媒罐区建筑面积 467 平方米、冷媒泵房建筑面积 105 平方米、冷媒卸车棚筑面积 33 平方米、磅房筑面积 12 平方米)，地下建筑面积 3864.27 平方米，计容建筑面积 383218.29 平方米。

四、总平面设计

1、总平面图绘制按住建部工程设计文件编制深度规定(建质〔2008〕216 号)要求，在实测的 1: 1500 地形图上绘制，建筑

正确反映规划四线坐标并标明道路红线及宽度，建设用地范围及控制点坐标，建筑控制线，地块及周边 50 米范围内建、构筑物的位置（包括各部位尺寸）、名称、层数、室外地坪和±0.00、建筑高度和间距及隐蔽工程的虚线，补充完善周边用地性质及项目情况。

2、原则同意总平布局。建筑后退用地线、建筑间距应符合规划设计条件通知书及《杭州市城市规划管理技术规定(试行)》(杭政办函[2008]219号)的要求，同时满足消防的要求。

3、按照交警部门审查意见大江东公交审(2017)第44号，补充交通组织专篇。原则同意在新世纪大道设置机动车出入口2个，其中一个正对江东二路，实现全向通行，另一个实现右进右出交通组织，江东一路设置机动车出入口2个，实现右进右出组织，经七路设置机动车出入口2个，实现全向通行。江东一路行政楼处设置景观出入口，总出入口不大于30米，2个车道一进一出，各不大于5.5米，其余出入口大小均不超过11米；内部交通组织环通，供小型车双向通行的道路不小于6米，供大车双向通行不小于8米，其中转弯半径及地下车库出入口需满足相关要求；机动车位和非机动车位按《浙江省工程建设地方标准《城市建筑工程停车场(库)设置规则和配建标准》》相关规定配置，机动车停车位应配建2292个，实际配建2492个，其中无障碍车位46个。非机动车位应配建6484个，实际配建2604个，不足非机动车车位由多余200个机动车泊位折抵4000个非机动车，满足要求；

新能源汽车停车位按总机动车位的 10%配建，应配建 230 个，实际配建 230 个。调整完善后交通组织方案需报交警部门审核。

4、按规定完善消防通道，满足消防车出入。消防车道、消防车道转弯半径等需满足相关规范要求，根据消防部门提出的意见，进一步与消防部门对接，并按消防要求优化，以满足消防部门相关要求。

5、按规定进一步优化绿化总图，设计绿地率需满足规划设计条件 15%以上（含）要求；围墙外后退用地应布置绿化并负责养护；停车位与绿地之间要设置隔离设施；地块内涉及树木迁移或砍伐需办理审批手续。

6、围墙采用通透式，形式与周边建筑环境相协调，后退用地红线需符合相关规范要求。

7、室外地坪标高参照周边道路路面高程并综合考虑与其他地块关系、排水、无障碍设施及与绿化和道路衔接等因素合理确定，进一步核实控制点高程并在总图上标明。

8、按照《杭州市海绵城市低影响开发建设项目管理暂行规定》及《杭州大江东产业集聚区海绵城市专项规划》，编制低影响开发雨水系统的设计专篇，年径流总量控制率不小于 58%，并在设计中落实。

五、建筑单体设计

1、进一步优化建筑形态，细化外立面设计，建筑风格、造型、体量、色彩等应与周边环境相协调。

2、有关建筑层高控制及面积按杭州市规划局《杭州市建筑工程容积率计算规则》（杭规发[2016]31号）等有关规定执行。

3、本项目按抗震设防6度标准设计。

4、根据人防部门审查意见，非生产性配套用房按照地上建筑面积的8%配建防空地下室，防空地下室战时功能确定为甲类人防工程，核6级常6级，防化丙级，战时做为二等人员掩蔽所，平时可作为停车库；请及时办理“新建防空地下室的抗力等级和平时用途确定”手续。

5、按规定完善消防通道、救援入口、疏散通道设置，满足消防车出入及消防相关规范要求。消防救援口、消防设施等按规范和指南设置。

6、按规范要求进一步深化完善建筑设计，复核并明确结构体系，受力、变形及构造应满足规范要求。

六、市政基础设施及环境保护设计

1、项目各类自用管线和设施须在用地范围内布置，处理好与外部市政设施接管等的衔接问题。

2、排水采用雨、污分流制，雨、污水分别汇集后纳入周边市政雨、污水管网。生活污水经化粪池、厨房污水经隔油池、工业废水经预处理后与其他生活废水一起达标排放；地下室和垃圾间废污水一并纳入污水管网。雨水排水量按省厅建设发〔2008〕89号文杭州暴雨强度公式计算，重现期不少于3年。

3、做好节水“三同时”，给水从周边市政道路供水管网接入，

内部成环，生活用水采用市政水压直供，消防用水采用加压系统；不同性质分表计量，选用节水型器具，做好节水设计；用水量进一步核实。

4、按城管部门要求，合理设置垃圾收集点（房）；收集点（房）布置位置在总图上标明，内设上下水设施，同时处理好生活垃圾及工业固体废物分类收集和处置。

5、车间配套用房加强机械通风以及必要的自然通风，保证足够的进、排风面积；办公室、食堂等加强自然通风。

6、设计应结合环境影响评价，进一步完善环保专篇内容，各类设备采用低噪声型，并采取吸隔声措施；落实环保“三同时”制度，做好环保治理设施的设计，加强绿化设计，减轻粉尘对周围环境的污染；做好施工期与营运期水、气、声和固废的污染防治；按大江东环评批〔2016〕183号文要求落实各项环保措施。

7、电力、水务、燃气、电信、防雷等其他问题与各相关部门落实。

七、按规范要求无障碍设计。

八、未述之处按国家、省、市有关法律、法规执行。

九、本工程核实概算约为人民币 38362.3345 万元，其中建安工程费 31520.5450 万元。

接文后，按以上批文要求完善设计，总图经杭州大江东规划国土建设局确认后，同意编制施工图设计，施工图应由具资质的图审单位审查合格并按程序报审。

参加审查单位及人员名单：行政审批局朱力佳，经济发展局沈梦娜、陈金荣（书面意见），社会发展局张琼冰（书面意见），规划国土建设局董夏阳、李金灿、张跃、夏涛、孙丹青、孙赞（书面意见）、丁旦飞（书面意见），投资合作局胡金君，临江企业服务处许佳楠，江东供电局蔡小军（书面意见），水务公司孙嘉琦，交警大队祝淮锋（书面意见），消防大队朱洪（书面意见），投开公司。

杭州市城乡建设委员会

杭州市规划局

（杭州市测绘与地理信息局）

2017年8月15日

抄送：行政审批局经济发展局、社会发展局、投资合作局、临江企业服务处、江东供电局、水务公司、交警大队、消防大队、投开公司、机械工业第四设计研究院

杭州大江东产业集聚区规划国土建设局

2017年8月15日印发
