

杭州市江干区住房和城乡建设局文件

江住建审发〔2018〕77号

关于杭政储出〔2017〕37号地块商业商务用房 项目初步设计的批复

杭州银行股份有限公司：

你司《关于要求审查“杭政储出〔2017〕37号地块商业商务用房”初步设计的函》收悉。根据杭政储出〔2017〕37号地块商业商务用房方案设计的批复（杭规江干审发〔2018〕35号，江住建审发〔2018〕43号），项目分方案和初步设计两个阶段报审。2018年8月，江干区住建局组织有关部门并邀请专家对同济大学建筑设计研究院（集团）有限公司编制的《杭政储出〔2017〕37号地块商业商务用房初步设计》进行了联合审查（名单附后）。根据审查意见，设计单位进行了调整完善，你司完成了节能审查、超限审查等相关

工作。经研究，原则同意你司报审该项目初步设计（2018年9月出图），现将有关事项批复如下：

一、建设地点：

本项目位于杭州市江干区钱江新城单元，地块东至城园路，南至解放东路，西至东业路，北至规划JG1308-03地块。总用地面积9615平方米（以土地实测为准）。

二、建设内容：

商业兼容商务用房。

三、主要经济技术指标

1、总建筑面积：82962平方米。其中地上建筑面积约53535平方米（不含特殊计容建筑面积4155平方米、不计容避难区面积2032平方米、空中连廊面积99平方米），其中办公53203平方米，物业办公用房175平方米，垃圾房66平方米，消防控制室64平方米，开关站27平方米；地下建筑面积29427平方米（含地下服务用房350平方米）。

2、容积率：不大于6.0。

3、建筑密度：不大于45%。

4、绿地率：不小于20%。

5、建筑限高：不大于120米（室外地坪至建、构筑物最高点）。

6、机动车位：配置467个，其中地上6个，地下461个。非机动车位：配置1154个，其中地面63个（公共自行车位一处共21

个，按 1:3 折算为 63 个），地下 1091 个。具体车位配置以交警部门意见为准。

四、总平面设计

1、总图应在实测的 1:500 地形图上正确反映地块及周边 50 米范围内现状及规划地形地物；正确标明用地及道路相关坐标和标高。正确反映用地红线、道路红线、地下室范围线、围墙线等。应明确建、构筑物最高点标高、名称、层数等。

2、核实周边道路标高，合理确定场地及建筑正负零标高。

3、总图应准确表示周边建筑的位置及与拟建建、构筑物的间距，地上建筑及地下室后退道路、用地红线距离应符合《杭州市城市规划管理技术规定（试行）》（2008 版）。日照分析报告于施工图阶段进一步复核，日照应满足规范要求。

4、本项目与北侧 JG1308-03 地块设置 7 米的共用通道，通过共用通道在西侧东业路、东侧城园路开设 2 个基地机动车出入口，建设单位应与相关方协调落实好共用通道的实施建设；其余按照交警意见落实交通组织和停车位设置。

5、按规范完善总平绿化设计，已确定的绿地不得随意改变用途。地下室顶板覆土厚度与地下室顶板下降室外地坪深度需满足绿化部门要求；根据绿化部门要求计算绿地面积；机动车位与绿地间需设置隔离设施；胸径大于 30cm 以上的树木应予以保留，确须迁移的须办理审批手续。

五、建筑单体设计

1、本项目设置一幢 25 层超高层建筑，裙房 4 层，地下室 4 层。建筑风格、造型、色彩及体量应与周边建筑群体相协调，建筑外维护系统设计应避免采用玻璃幕墙体系。

2、本项目与北侧 JG1308-03 地块间设置不小于 6 米宽的空中连廊，并在地下室预留 8 米宽的地下连通通道；与西侧已批 JG1308-01 地块预留 8 米宽的地下连通通道。空中连廊和地下连通通道设计应与周边建筑做好衔接，空中连廊在建设过程中根据实际需求考虑是否实施。在施工图阶段补充空中连廊、地下通道的单体图纸。项目在施工图阶段应进一步征求地铁部门意见。

3、本工程抗震设防烈度为 7 度，设计基本地震加速度值为 0.10g(第一组)。本工程抗震设防类别为标准设防类。项目已进行抗震设防专项审查，详杭建设发〔2018〕440 号，施工图审查时由具有超限审查资质的施工图审查机构复核专项审查意见落实情况。

4、节能设计应与节能评估报告书内容一致，按照节能审查意见书及专家审查意见落实节能措施；项目应符合绿色建筑二星级标准。

5、按《无障碍设计规范》设置无障碍设施，且与城市无障碍设施连连接平。

6、完善第五立面设计，丰富屋面效果。

7、建筑工业化设计在施工图阶段进一步深化，采取钢管柱、

压型钢板组合楼板、预制楼梯等预制构件，各项指标应符合《浙江省建筑工业化评价导则》要求，装配率不应低于 50%。

8、按规划条件和方案批复要求设置各类配套公建用房；机动车位、自行车位、消控中心、垃圾收集间、开关站等其他公建按有关规定配置和建设，所有配套公建都要在总图上标明位置。

9、该地块土地使用权及所建房屋不得分割转让

六、消防设计、市政公用及环境卫生设计

1、按现行规范进行消防设计，最终以审批意见为准。

2、自用管线及化粪池等设施按规范后退道路红线。地下室后退周边道路红线距离应满足管线敷设要求；总平面图上注明化粪池、隔油池位置，并按要求退红线。核实化粪池容量和数量，确保污水达标排放。

3、供水从周边道路市政接水管引入。商业、办公等按不同性质分表计量。本项目采用节水型器具和管材，落实节水设计。消防水池、生活水箱、消防水箱容量应满足要求。

4、排水采用雨、污分流，雨、污水接入相邻道路市政雨、污水预留井，合理设置地块雨水排出口，地块雨水排出口尽量靠近道路雨水管下游。核实雨、污水预留井位置及标高。室外雨、污水施工时办理雨、污水永久接管手续。施工临时排水接管按规定申报。施工图阶段办理排水许可手续。

5、按照《杭州市海绵城市建设低影响开发雨水系统导则(试

行)》、《杭州市海绵城市建设低影响开发管理规定》、《杭州市海绵城市专项规划》要求，在施工图景观设计阶段继续设计深化海绵城市设计，确保年径流总量控制率不低于 80%，综合雨量径流系数不高于 0.64，合理布局透水铺装、下凹式绿地，科学设置雨水调蓄池，具体以区海绵办意见为准。

6、项目采用 10KW 双路供电，0.4KV 互备。进一步核实用电量，用电容量需考虑充电桩电力容量。具体供电方式与电力部门协调落实。

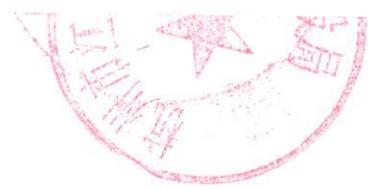
7、项目设置垃圾收集房 1 处，总图上标明位置，设上下水设施，便于垃圾分类收集转运作业。

8、要求油烟废气经除油烟及除臭装置处理后出建筑物屋顶高空排放，地下汽车库汽车尾气不能在室外地坪 2.5 米处排放；做好屋顶设备的隔音减振等噪声污染防治措施，确保项目噪声排放达到规范要求。

9、地下生活水泵房及生活水箱设计应符合“二次供水设施卫生规范”要求；暗卫加强通风排气设计。

七、其它

1、本项目防空地下室的战时功能为甲类核六级且常六级、防化丙级二等人员掩蔽所。完善人防设计，复核人防应建面积。单个人员掩蔽单元面积不超过 2000 平方米，相邻人防单元间须设置连通口，单个人防单元对外临战封堵不得大于 2 个。少建防空地下室的，



需报市人防办批准，并应当在申领施工许可证前，按规定缴纳人防工程易地建设费。

2、按照规范在用地红线内设置公共自行车及附属设施，预留场地下方无任何管线，预留场地内无任何井盖或其他设施，预留场地完成面标高需与人行道标高一致；相邻区域满足公共自行车出入需要。基地施工前与市公交集团做好对接工作。

3、深基坑施工做好围护方案，围护方案需充分考虑地块周边市政公用设施的安全，确保市政公用设施正常运行，地下室开挖前签订市政设施保护协议。

4、电力、电信、数字电视等其它问题与各部门落实。

八、本工程概算为人民币 89601.61 万元（不包括建设用地费用），来源自筹。

九、本批复未涉及事项，按法律、法规、政府有关规定、各部门审查意见及方案批复内容（杭规江干审发[2018]34号，江住建审发[2018]41号）执行。

接文后，按上述要求编制施工图设计，施工图应由具有资质的图审单位审查合格并报区住建局备案。总平调整后经相关部门批准。

附：参审单位和人员

杭州市江干区住房和城乡建设局

2018年10月22日



附：参审单位和人员

专家：王银根、王国钰、马德平；

江干区住建局：闫建华

江干国土分局：王扬军

江干区环保分局：吕菲菲

江干交警大队：叶建国

市市政设施监管中心、市地铁集团、杭州供电公司、杭州市公交集团（公共自行车）、市消防局、区海绵办、区发改局、区人防办、区绿化办、物业科、区城管局、区卫计局、市规划局江干分局、市钱江新城管委会出具书面审查意见

抄送：市钱江新城管委会、市消防局、市市政设施监管中心、杭州供电公司、市公交集团（公共自行车）、市地铁集团；区海绵办、区发改局，区人防办、区绿化办、区卫计局、区城管局、市规划局江干分局、江干国土分局、江干环保分局、江干交警大队、江干消防大队

杭州市江干区住房和城乡建设局

2018年10月22日印发
