

杭州市城乡建设委员会 文件

杭州市规划和自然资源局

杭 建 设 审〔2021〕13号

杭上规划资源审发〔2021〕6号

关于景芳三堡单元 JG1206-13 地块 绿地/地下停车场、JG1206-14 地块居住区 配套公共服务设施项目方案及初步设计批复

杭州市钱江新城建设开发有限公司：

你公司〔2021〕83号《关于联合审查景芳三堡单元 JG1206-13 地块绿地及地下停车场、JG1206-14 地块居住区公共配套服务设施项目方案及初步设计进行联合审查的请示》收悉。2021年6月23日市建委会同市规划局在市行政服务中心召集市有关职能部门，就浙江华坤建筑设计院有限公司编制的景芳三堡单元 JG1206-13 地块绿地及地下停车场、14 地块居住区配套公共服务设施项目的方案及初步设计文件进行事前指导，设计单位就建筑造型、平面布局等根据部门及专家指导意见进行了设计修改完善。

你单位完成了三维景观分析、交通组织分析评价等相关工作，综合各部门的意见，经研究原则同意浙江省工业设计研究院修改完善的设计文本，现将有关主要事项批复如下：

一、建设地点：项目位于城东新城，东起塘工局路、西至御道路、南临运新路、北至昙花庵路，项目用地面积为 19935.0 m²（其中 JG1206-13 地块，7001.0 m²、JG1206-14 地块 12934.0 m²，以实测为准）。

二、建设内容、规模及主要经济技术指标

项目建设内部为绿地及地下停车库、社区配套公共服务中心等。

（一）JG1206-13 地块

1. 总建筑面积 3449.22 m²，其中地上建筑面积 158.86 m²（公共厕所 103.0 m²、人行出入口 55.86 m²）；地下建筑面积 3290.36 m²。

2. 建筑密度 2.27%。

3. 绿地率 70.0%。

4. 建筑高度 20.9 米。

5. 机动车位 86 个（含配建 3 个、社会公共停车 83 个）

6. 非机动车一组公共自行车。

（二）JG1206-14 地块

1. 总建筑面积 37889.20 m²，其中地上建筑面积 25864.4 m²（社区文化活动中心 6000.13 m²、社区体育中心 5000.35 m²、社

区养老服务照料中心 3545.0 m²、社区卫生服务中心 1442.08 m²、农贸市场 4534.78 m²、残疾人日间照料托养中心 1081.70 m²、派出所 1045.14 m²、社区服务中心 1019.26 m²、邮政所 309.30 m²、其他用房 1886.66 m²)；地下建筑面积 12024.80 m²。

2. 容积率 2.0。

3. 建筑密度 34.5%。

4. 绿地率 35.0%。

5. 按《杭州市城市建筑工程机动车位配建标准实施》要求须配置机动车位 270 个（含社会公共泊位 95 个），该项目实配 300 个（地上 7 个、地下 293 个），其中无障碍车位 10 个、出租车车位 7 个、118 个为公共停车位，按规定落实充电桩车位 28 个。非机动车位需配置 990 个，实配 1005 个（其中公共自行车 42 个折合非机动车位 126 个）符合要求。

四、总平面布置

1. 总图必须在 1:500 实测地形图上绘制，正确反映用地内及周边 50 米范围的现状及规划地形建筑物位置(包括各部位尺寸)、名称、层数、高度。建筑设计成果、内容及深度应符合《建筑工程设计文件编制深度规定》要求；按《房屋建筑制图统一标准》(GB/T 50001)、《建筑制图标准》(GB/T 50104)绘制相关技术图纸。

2. 地上建筑及地下室后退用地红线、建筑间距严格按项目规划条件及《杭州市城市规划管理技术规定（试行）》2008 版执行。

3. 机动车及人行出入口设在御道路上，内部为单向宽 6 米环通道路，按消防规范及相关技术指南要求，基地设置消防车道及相应的室外消防设施。地下车库设置 7 米宽的双向出入口和 5 米宽的单向出入口各一个。

4. 总平面布置图中明确公共自行车、垃圾收集房等位置。

5. 结合周边地形地貌完善场地竖向设计，明确场地标高、排水方向及坡度。

6. 项目需在领取建筑工程规划许可前完成建设项目公示。

五、建筑单体设计

1. 本工程为一幢高 41.1 米的 7 层综合体建筑，建筑立面风格、造型需进一步推敲，面向住宅一侧立面不得采用建筑幕墙，色彩需与周边居住环境相协调。

2. 建筑平面及空间布局应以简洁紧凑，根据邻里中心各区块使用功能进行优化布局，明确各自独立分区，防止农贸市场、社区卫生中心及养老设施间的交叉感染。本工程抗震七度标准设防丙类设防，结构体系采用框架结构。

3. 按消防规范要求建筑平面应进一步优化，确保最远点的安全疏散距离符合规范要求。地下室每个防火分区不少于 2 个安全出口，安全疏散距离不得大于 60 米；自行车车库防火分区不得大于 500 平方米，安全疏散距离不得大于 30 米。

4. 按地上建筑面积 8% 配置核 6 级、常 6 级、防化丙级的二等人员掩蔽所地下室。根据省建设厅、省人防办（建设发（2011）

242 号)文件精神,地下室地下空间应全部按战时临时人员掩蔽单元要求作兼顾人防设防。

5.项目按绿色建筑二星进行建筑节能设计,根据建设单位出具的承诺书,本项目按照绿色建筑、建筑节能强制性标准和有关法律法规进行建筑节能设计,并施工图中落实。建筑外墙保温采用无机保温砂浆一体板,内外墙涂料采用水溶性材料。

6.本工程 JG1206-13 地块同意不做装配式建筑,JG1206-14 地块居住区配套公共服务设施设计符合《装配式建筑评价标准》DB33/T1165 的要求。

7.进一步核实建筑日照分析,确保西侧住宅建筑满足日照规范要求。

8.按国家相关规范要求做及《杭州市无障碍环境融合设计指南》完善设计无障碍专篇,以及相关建筑无障碍设施设计。

六、市政设计及环境保护

1.总平面应按规划要求退足周边道路红线,自用管线及设施。正确反映透水铺装、雨水调蓄、下凹绿地、屋顶绿化、雨水回用等海绵城市建设相关内容,并按这个公园统筹,年径流总量控制率 $\geq 75\%$ 、SS 消减率 $\geq 60.0\%$ 、综合雨量径流系数不大于 0.6 等指标要求进行控制。

2.给水从周边运河新路等市政管网引入,内部成环。各功能区块采用分区供水,及节水型器具和管材,按不同用水性质分表计量。

3. 排水采取雨、污分流制。雨水收集后排入市政管网，医疗废水中和处理达标排放、固体废物由专业公司回收处理。地下室废水纳入污水管网，污水处理设施应远离西侧住宅。

七、按国家、省、市现行规范、标准及规章制度规定，以及政府职能部门事前服务指导意见要求进行施工图设计。

八、本项目初步设计概算核定为 41794.35 万元，详见杭建计审（2021）44 号。

参加审查单位及人员名单：市建委吴建良、袁佳睿，市发改委徐晓青，市规划资源上城分局马一帆，市园文局刘世坤、沈旸，市卫健委何苾梅，市公安局交管局王金毛，市人防办曲春慧，市城管局薛灏，市水设施和河道管理中心赵明钧，市海绵办陈鹏，市工业化办叶基福，市停车办翁云，市水务集团倪佳浩，国家电网杭州供电公司祝雨宁，专家：沈米钢、张思平侯建松。

杭州市城乡建设委员会

杭州市规划和自然资源局

2021年9月27日

抄送：市发改委、市卫健委、市人防办、市公安局交管局、市城管局、市园文局、市工业化、市海绵办。

杭州市城乡建设委员会办公室

2021年9月30日印发