

杭州市城乡建设委员会文件

杭州市规划局(杭州市测绘与地理信息局)

杭建大审〔2017〕7号
大江东规审发〔2017〕7号

关于杭大江东工出【2016】12号地块项目（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《关于要求对杭大江东工出[2016]12号地块项目（格力电器杭州智能电器产业园）方案、初步设计“二合一”设计会审并批复的报告》（格电杭字[2017]5号）已收悉。2016年12月，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”》进行了审查。根据书面审查意见，设计单位对方案进行了修改完善（1月出图）。经研究，现将有关事项批复如下：

一、项目建设地点

本项目位于杭州大江东产业集聚区临江街道，地块东至空地，南至江东一路道路绿化带，西至新世纪大道道路绿化带，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）。用地性质为工业用地。

二、建设内容

本次审查内容为控制器车间、注塑车间、总装车间一，其他建筑单体待设计完善后，需重新审查后另行批复。

三、主要技术经济指标

- 1、容积率：1.2 以上（含），2.0 以下（含）；
- 2、绿地率：15%以上（含），20%以下（含）；
- 3、建筑高度：50 米以下（含）；
- 4、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%；
- 5、地块本次设计总建筑面积 127179.47 平方米（其中控制器车间建筑面积 17069.84 平方米、注塑车间建筑面积 54821.56 平方米、总装车间一建筑面积 55288.07 平方米）。

四、总平面图设计

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1:500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，补充交通组织专篇。基地出入口设置及内部交通组织、内部道路宽度、地面坡道技术参数需满足省标要求；机动车位和非机动车位分别按《杭州市城市建筑工程机动车停车位配建标准实施细则（2015年6月修订版）》和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，并按照停车位总数量的10%配建充电桩。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》，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 75%，外排雨水径流系数不大于 0.6，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、防空地下室配建以人防部门审核为准。

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结构设计，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、工业废水经预处理后与其他生活废水一起达标排放；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、给水从周边市政道路供水管网接入，内部成环，采用直供和变频加压相结合方式，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；地下生活水箱及泵房设计须符合“二次供水设施卫生规范”要求。

4、按城管部门要求，合理设置垃圾收集房；收集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、生产车间应加强自然通风和必要的机械通风，保证足有的进、排风面积；职工卫生间、更衣室、辅助用室等配套用房设计须符合《工业企业设计卫生标准》，

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，并按环保部门要求委托编制环境影响报告，报环保部门审批。

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、按规范要求要求进行无障碍设计。

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 29173.45 万元，其中建安工程费 19093.45 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：经济发展局严红艳（行政审批局）、魏诗怡，社会发展局张琼冰，规划国土建设局李金灿、张跃、朱波、孙丹青、楼少炜、丁旦飞，投资合作局胡金君，临江企业服务处，江东供电局郑宁浪，水务公司孙嘉琦，交警大队祝准锋，消防大队方江平

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2月28日



抄送：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、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2月28日印发
