

# 杭州市城乡建设委员会

杭建设审发〔2022〕25号

---

## 关于四堡七堡单元 JG1402-37 地块居住区文化 体育活动中心、JG1402-38 地块公园及地下 社会公共停车库、JG1402-39 地块居住区 配套公共服务设施项目初步设计的批复

杭州市钱江新城建设开发有限公司：

你司《关于申请对四堡七堡单元 JG1402-37 地块居住区文化体育活动中心、JG1402-38 地块公园及地下社会公共停车库、JG1402-39 地块居住区配套公共服务设施项目初步设计联合审查及批复的请示》（杭钱新司〔2022〕47 号）收悉。根据杭州市城乡建设设计院股份有限公司编制的初步设计文件，2021 年 6 月 21 日市建委采用会议形式组织邀请相关职能部门进行技术指导。2022 年 3 月规资部门调整了项目虚位控制线及分期实施范围。建设单位于 2022 年 5 月下旬提交调整后的初步设计文件，现你单位完成了项目公示、日照分析、三维景观分析等相关工作，已基本

符合批复条件。经研究，现将有关主要事项批复如下：

### 一、建设地点

项目位于浙江省杭州市上城区四堡七堡单元，东至明月桥路，南至凤起东路、西至御五路，北至昙花庵路。

### 二、建设内容

本项目建设内容为居住区文化体育活动中心、公园及地下社会公共停车库、居住区配套公共服务设施，包括 JG1402-37 地块的体育活动中心、文化活动中心、地下停车库和设备用房等；JG1402-38 地块的绿化、园路、铺装、管理用房、公厕及社会公共停车库等；JG1402-39 地块的社区服务中心、邮政所、净菜超市、居住区养老院、其他配套用房、其他功能用房、公厕及地下停车库等。

### 三、技术经济指标

1. 本项目总用地面积约 73919 平方米（以实测为准），分两期实施。一期范围约 69919 平方米，二期范围约 4000 平方米。

2. 项目总建筑面积约 65505 平方米，其中地上建筑面积 31105 平方米（其中 JG1402-37 地块居住区文化体育活动中心 15400 平方米、JG1402-38 地块公园内建筑面积 765 平方米、G1402-39 地块文居住区配套公共服务设施 14940 平方米），地下建筑面积约 34400 平方米。

3. 本项目应配机动车位 515 个，设计机动车位 716 个（含无障碍车位 16 个、充电停车位 73 个、社会公共停车位 268 个、大

客车位 4 个)。应配非机动车位 1282 个,设计非机动车位 1309 个(含 42 个公共自行车位按 1:3 折算)。

4. JG1402-37 地块居住区文化体育活动中心(用地面积:7700 平方米,地上建筑面积 15400 平方米,其中文化活动中心 7379 平方米、体育活动中心 7688 平方米、开闭所 309 平方米、垃圾房 24 平方米)。

(1) 容积率 2.0。

(2) 建筑密度 40%。

(3) 绿地率 30%。

(4) 建筑高度 23.9 米(室外地坪至女儿墙高度)。

5. JG1402-38 地块公园及地下社会公共停车库(用地面积:57919 平方米,地上建筑面积 765 平方米,其中公园管理用房 140 平方米、公共厕所 174 平方米、其他 451 平方米)。设计社会公共停车位 220 个。

6. JG1402-39 地块居住区配套公共服务设施(用地面积:8300 平方米,地上建筑面积 14940 平方米,其中社区服务中心 1080 平方米、邮政所 340 平方米、净菜超市 3015 平方米、社区养老院 3020 平方米、街道办事处 1230 平方米、配套用房 6076 平方米、公共厕所 80 平方米、消控室 75 平方米、垃圾房 24 平方米)。

(1) 容积率 1.8。

(2) 建筑密度 35%。

(3) 绿地率 30%。

(4) 建筑高度 23.9 米 (室外地坪至女儿墙高度)。

#### 四、关于总平面图设计

1. 总平面图的绘制应按建设部建筑工程设计文件编制深度规定、杭规发(2004)212号文进一步完善(标出建设用地的测量坐标、地坪标高、周边50米范围内建筑物与构筑物的位置(包括各部位尺寸)、名称、层数、建筑间距,用地内建筑±0.000、檐口高度、建筑物外轮廓尺寸及退让间距、隐藏工程的虚线等),建筑后退红线应满足《杭州市城市规划管理技术规定(试行)》2008版的要求。

2. 原则同意本项目机动车出入口的设置。在西侧御五路上设置一个机动车全方向出入口,宽9米;北侧县花庵路设置一个机动车出入口,右进右出,宽11米。基地主车道宽7米,双向内部车道宽6米,转弯半径5米。设置1个大客车回转场地18x18米。机动车库出入口3个,均为双车道,宽度均为7米;非机动车出入口3个,宽度均为2.5米。

3. 地下室顶板绿地覆土厚度应大于1.5米且顶板低于室外地坪1米。地块内胸径30厘米以上的大树要给予保护。

4. 根据周边道路合理确定室外地坪标高,原则不高于周边道路中心点标高0.6米。

#### 五、建筑设计

1. 本项目新建建筑为2幢地上五层,3幢地上一层,地下一层。建筑体量、造型、色彩的选择应与周边环境相协调。

2. 本项目抗震设防烈度为 7 度，抗震设防类别为丙类，采用钢筋混凝土框架结构。

3. 本项目按设计地上总建筑面积的 8% 配建等级人防。防空地下室为核 6 常 6 级二等人员掩蔽所。社会公共停车区域应全面积建设兼顾人防工程，战时功能为人员临时掩蔽所。

4. 本项目公共停车部分应设置杭州市统一的公共停车场标识标注，并满足 24 小时对社会车辆开放使用的要求。同步设计停车信息化系统，确保车辆信息及车辆停放信息及时传送至杭州市区公共停车场库信息系统平台。

5. 本项目应达到绿色建筑三星级及以上标准。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设计，并在施工图设计文件中落实。建筑外墙保温采用外保温系统，外保温采用岩棉板。内外墙涂料应采用水溶性材料。

6. 工程应实施新型建筑工业化，应符合浙江省 DB33/T1165-2019《装配式建筑评价标准》的相关要求。装配式建筑的围护系统、设备与管线系统和内装系统等在施工图中细化完善。

7. 建筑立面和色彩应与周边建筑环境相协调。

## 六、消防设计

项目应严格按照国家、省消防相关法律、法规和技术标准进行设计、建设、验收。

## 七、市政基础设施及环境保护

1. 排水采用雨、污分流制。雨、污水各自收集后就近排至御五路、昙花庵路市政污水管网。净菜超市内污水需经格栅井和隔油沉砂设施预处理后纳入内部污水管。养老设施废水经消毒设施处理后纳入内部污水管。地下室废水和垃圾收集间污水收集后纳入内部污水管。

2. 供水由御五路引入，按不同用水性质分别计量，采用节水器具，落实节水三同时要求。

3. 按照三同时要求配建垃圾收房一处，位置需满足清洁直运需求，设置上下水设施，下水接入地块内污水管网。

4. 根据《杭州市区城市照明总体规划》及《杭州市城市照明管理办法》的要求进行夜景亮化设计，落实亮灯工程三同步。

5. 按相关规范设置无障碍设施，落实《杭州市无障碍环境融合设计指南》的要求。基地内人行道路、公共绿地，建筑物入口及门、水平与垂直交通，停车位等部位按规范进一步在施工图中落实。

6. 落实海绵城市设计要求，总图正确反映下凹式绿地、透水铺装等海绵城市建设相关内容。年径流总量控制率不小于 85%、SS 综合去除率不小于 70%、综合雨量径流系数不大于 0.5。

7. 地下室开挖做好基坑围护，确保周边道路、河道、地下管线等的安全。

8. 地下车库应加强机械通风，尾气设竖井并于建筑物屋顶排

放，设置 CO 报警装置。

八、本项目初步设计概算核定为 103554.80 万元，详见杭建计审〔2022〕25 号。

九、本工程公园绿化景观方案另行报批。

十、其他未述之处按国家、省、市各有关规范、规定执行。接文后，按上述批文要求完善设计和总图，七个工作日内总图报我委确认，同意编制施工图文件。

参审名单：市建委张玲、袁佳睿，市发改委徐晓寿，市规划和自然资源局上城马一帆，市园文局马一、沈旻、刘世坤，市城管局薛濒，市卫健委何芯梅，市交警支队王金毛，城市水设施和河道保护管理中心赵明钧，市人防办曲春慧，市停车办翁云，市海绵办陈鹏，市工业化办叶基福。

杭州市城乡建设委员会

2022 年 6 月 20 日

抄送：市发改委、市规划和自然资源局、市卫健委、市园文局、市城管局、市人防办、市公安交警局。

杭州市城乡建设委员会办公室

2022年6月23日印发