

杭州高新技术产业开发区住房和城乡建设局 杭州市滨江区住房和城乡建设局 文件

区住建〔2019〕55号

关于杭州市滨江区浦乐单元 R21-04 地块公共 租赁房项目二、三期初步设计调整的批复

杭州滨江城建发展有限公司：

你单位《关于杭州市滨江区浦乐单元 R21-04 地块公共租赁房项目二、三期初步设计调整的报告》收悉。2019 年 4 月 15 日，我局组织各有关职能部门（名单附后），对浙江大学建筑设计研究院有限公司编制的《杭州市滨江区浦乐单元 R21-04 地块公共租赁房项目二、三期工程初步设计调整》文件进行会审。根据各有关部门审查意见，你单位和设计与相关部门进行沟通，对原设计文本进行修改完善。经研究，已基本符合批复条件，原则同意修改完善后的初步设计调整文本，现将主要事项批复如下：

一、调整内容

二、三期新增一层地下室，故二、三期地下建筑面积由 2502m²调整为 15893.9m²，其中人防地下室面积由 7079

m²调整为 8626m²;

取消原二、三期的配套商业用房和架空层空间;

三期公厕位置由 1#楼东北角调整至 1#楼南侧, 面积由 85m²调整为 113.1m²;

垃圾房面积由 175m²调整为 106.95m²;

地块总户数由 1753 户调整为 1761 户;

二、项目调整后的主要经济技术指标

二、三期用地面积(以土地管理部门实测为准): 22020m²;

总建筑面积: 56088.40m²;

其中地上建筑面积: 40194.50m²;

地下建筑面积: 15893.90m²;

户数: 836

地块总指标:

总用地面积: 48614m²;

总建筑面积: 117470.4m²;

其中地上建筑面积: 86690.5m²;

地下建筑面积: 30779.9m²;

建筑密度: 22.4%;

容积率: 1.78;

绿地率: 33.15%

总户数: 1761

三、总图布置

(一) 根据《建筑工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》(DB33/T1152-2018)及相关面积计算规定复核项目建筑面积指标, 在建筑平面图中准确标示主体结构范围, 对于主体结构范围内的设备平台、阳台等应按照规定

要求计算面积；进一步复核容积率、建筑密度、绿地率、建筑限高等指标，必须满足规划条件要求。

根据《杭州市城市规划管理技术规定》及相关规范要求，进一步核实地块内各建筑间距。州市城市规划管理技术规定

根据《浙江省工程建设标准<城市建筑工程日照分析技术规程>DB33/1050-2016》，进一步完善日照分析。

(二) 地块交通组织按交警部门审查意见书及相关法律法规规范落实。

项目地块设置 2 个基地出入口，其中位于北侧萧闻路（一期已建）的出入口宽度为 7m（按右进右出组织交通）、位于西侧规划道路（二、三期新建）的出入口宽度为 8m（按全方向组织交通），原则按已批复文件确定设置。出入口设置应满足相关规范要求，应保证视距通透并满足视距三角形等安全要求。

基地布置应满足规范要求，地面道路应环通或设回车场地。地面主通道（连接基地出入口与机动车库之间的通道）宽度应不小于 7.0m，地块内部通道按不小于 6m（单向不小于 5m）设置，小型车回车场地按 12×12m 设置，大型车回车场地按 18×18m 设置。

场地内部应设置 4 个双车道地库出入口（一期 2 个地块出入口为已建，二、三期 2 个地块出入口为新建），地库出入口宽度均应不小于 7m，地库起终坡点均后退内部通道不小于 6m。4 个地下非机动车库出入口，净宽不小于 2.5m。一期车库与三期车库连接通道附近墙体建议拆除并适当取

消车位，确保车辆通行安全顺畅。

地块机动车泊位按照原《杭州市城市建筑工程机动车停车位配建标准实施细则（试行）》（2009）、《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2005）以及《杭州市区公共租赁住房建设管理实施细则（试行）》配建。项目按总体平衡新建机动车位配建，需配建机动车停车泊位 348 个，实际配建 590 个（一期已建 266 个，二、三期新建 324 个）。

非机动车位按原《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2005）以及《杭州市区公共租赁住房建设管理实施细则（试行）》配建，应配建非机动车泊位 3700 个，实际设置非机动车泊位 3734 个（一期已建 2361 个，二、三期新建 1373 个）。

地下车库内通道、车位设置及视距等按照原《杭州市城市建筑工程机动车停车位配建标准实施细则（试行）》（2009）、《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（DB33/1021-2005）以及《杭州市区公共租赁住房建设管理实施细则（试行）》配置。地库出入口两侧及内部通道两侧应满足视距三角形及通行安全要求。地库内部通道中应合理预留回车条件。

（三）整个地块绿地面积整体平衡，绿地率必须达到 30% 以上。地下车库上部集中绿地覆盖厚度不小于 1.5 米，且地下室顶板要下降室外地坪标高 1 米，须在设计剖面图上注明；建筑物外边线 1.5m 内、植草砖、水池、屋顶绿化等绿地面积不计入绿地率。地块集中绿地面积和人均公共

绿地面积应符合《城市居住区规划设计规范》要求。

机动车位与绿地之间要设置隔离设施。沿主要道路绿化布置应与道路两侧绿化相协调。项目建设确需迁移树木、占用绿地的须办理审批手续。

五、建筑单体

(一) 进一步优化建筑外立面设计，建筑外立面应与一期已建建筑相协调。

(二) 根据相应规范、抗震部门和专家审查的意见进一步完善抗震设计。该项目应严格按照《中国地震动参数区划图》(GB18306-2015)和浙震发〔2016〕35号文件执行。抗震设计、抗震措施及地下室设计应符合《建筑抗震设计规范》(GB50011-2010)的相关规定。

(三) 该项目根据原政策配建人防地下室，整个地块人防地下室面积为 7982 m²，一期已建 7079 m²，二期应建人防面积为 903 m²，现二期人防面积设计为 1547m²（最终以施工图审查确认为准），满足人防面积修建要求。

(四) 根据规范、工程建设强制性标准和消防部门的要求，进一步完善建筑单体消防设计。高层建筑回车场地宜按 18m×18m 考虑；建筑物与消防车登高操作场地相对应的范围内，应设置直通室外的楼梯或直通楼梯间的入口；消防车登高操作场地靠建筑外墙一侧的边缘距离建筑外墙不宜小于 5m，且不应大于 10m，按规范要求设置疏散距离、疏散通道等；防排烟设施和消防设施的设置应符合规范要求；建筑屋面外保温系统所使用的保温材料燃烧性能必须为 A 级。

(五) 地下车库设计必须满足交通、消防、人防、卫生、环保等规范的要求。

(六) 根据相应规范和城管部门意见进一步完善智能化和无障碍设计。配套环卫设施的设置应与该项目规模相适应，符合国家城镇环境卫生设施设置标准。按照 GB50763-2012 标准设置无障碍设施。

落实环卫设施“三同时”。根据《杭州市滨江区建设项目节水设施建设管理办法》实行节水“三同时”制度。

(七) 根据《民用建筑节能条例》等国家、省、市的相应规范、标准、规定及调整后的《建筑节能审查意见书》的要求，进一步完善节能设计。

(八) 严格按照《浙江省发展新型墙体材料管理条例》以及杭州市全面“禁粘”标准的相关规范要求，并在±0.000 标高上下严禁应用粘土砖块，且应在施工图说明中反映。严格按照《浙江省促进散装水泥发展和应用条例》，并严禁现场预拌砂浆。

六、市政公用

(一) 该项目采用雨、污分流制，内部市政设施与外部市政设施相衔接，一并纳入该项目的建设计划。完善和细化该地块给排水管与市政给排水管的衔接。雨、污水排放应与周边大市政管网配套使用，全面做好周边市政管网标高及管径的核查工作，注明管位走向、管径大小、接入口位置。该项目现设计污水管接北侧萧闻路市政污水管网，管径 DN300；雨水管接北侧萧闻路、西侧规划之路市政雨水管网，管径 DN800、500。

进一步完善管线专项和综合设计。给水、电力、通信、燃气等各类管线应注明走向、接入口位置，并征得各管线单位同意，各类管线应保持安全间距，重力管应按规定找坡。地下工程施工期间的排水办法，应在施工图中予以明确。雨、污水检查应加装格栅和防坠网等事项。污水排放口与市政污水管对接处，需设置污水工作管理井作为分界点。污、废水应进行必要的预处理，确保水质达到《污水排入城市下水道水质标准》(CJ3082-1999)，并取得污水排水许可证后，方可排入市政管网。

在项目主体结顶前，建设单位应提交修改完善的室外排水施工图报我局，由我局组织的专业单位进行图审，图审合格后报我局备案。

项目南侧为山体丘陵，应考虑截洪沟。

(二) 根据《杭州市新建高层住宅二次供水设施技术标准导则》和水务公司相关管理技术要求，进一步完善该项目各项给水、污水设计。

现项目设计给水管接一期市政供水环管。

水表建议采用远传水表，水表表后应设置阀门。每套住宅应至少有一个阳台设置给水管和废水排水管，将地漏和废水管相连，阳台废水必须纳入污水管、屋面雨水单设立管纳入雨水管，严禁将洗涤废水排入雨水管道。

(三) 因项目调整，在项目开工之前应做好环境影响评价工作。严格落实环保“三同时”制度，把环境污染的相关要求和措施落实到设计、建设的各个环节，确保各项污染物达标排放。

垃圾房清洗废水应纳入污水管网，明确隔油沉淀位置；核实周边污水管网建设，明确污水排放去向，并做好污水纳入城市污水管网的衔接工作；各类废水经预处理达标后纳入城市污水管网。

地下车库尾气、油烟废气收集经预处理后，由专用井至屋顶高空排放。

合理布置空调外机等高噪声设备，并做好相应的降噪减震措施，确保符合声环境功能区要求。

根据杭政办函〔2016〕67号文件的有关要求，民用建筑内外墙体涂料强制使用水性涂料，民用建筑内外墙体水性涂料使用率达到95%。

（四）该项目建议按公变标准设计并施工，便于“一户一表”改造。

（五）根据杭经信联信基〔2014〕243号文件的有关要求，通信设施应采用光纤到户方式建设，无线通信基础设施应公建共享。根据电信部门意见，进一步完善设计，机房预留15m²左右。

（六）根据《城镇燃气设计规范》（GB50028-2006）相关燃气设计要求，厨房应有可对外开启的窗，且面积不应小于0.6m²，且具有良好通风。

七、其他

（一）该项目入住的住户子女，符合入园条件的幼儿在附近配套幼儿园解决，符合入学条件的中、小学生在配套中、小学入学。

（二）进一步完善海绵城市设计内容，根据市海绵办

下发的“海绵城市初步设计模板”编制海绵城市设计专篇。

根据《滨江区海绵城市近期建设区域实施方案》，该项目用地范围内（二、三期）年径流总量控制率需达到80%、综合径流系数不大于0.6、SS综合去除率不小于40%。总图应正确反映相关海绵措施结构、平面布置，现设计绿地7912m²、雨水调蓄设施364.8m³。

（三）根据相关政策文件要求，实施装配式建造，并满足建筑单体预制装配化率应不低于20%的要求。

（四）项目的概算不得超可行性研究报告批复的总额，项目的概算应按程序报区财政局审查。

（五）其它未调整内容，按《杭州市滨江区浦乐单元R21-04地块公共租赁住房项目初步设计的批复》（区住建〔2012〕94号）执行。本文未涉及的内容应遵循各专业规范和技术标准，对各有关职能部门提出的意见，应与其沟通后按国家标准规范、规程和标准执行。

接文后，按批复要求进行调整后可编制施工图，施工图应由具备相应资质的图审公司审查合格并报我局备案。

附件：参加审查单位及人员名单

杭州高新技术产业开发区住房和城乡建设局
杭州市滨江区住房和城乡建设局

2019年8月8日

附件：参加审查单位及人员名单

区财政局：朱超

区住建局：方倩、党晨凯

区人防办：倪峰平

区城管局：孔洁婷

区规划资源分局：柴抒韬

区生态环境分局：方莹

区交警大队：戴鹏

浦沿街道：韩立明

城建发展公司：钱晓辉、徐志明、裘关祥

浙江大学建筑设计研究院有限公司：任肇时、张均

发改局、教育局、民政局、社发局、消防大队、燃气公司、电力公司、电信公司、水务公司：缺席，于会后出具审查意见。

抄送：区发改局、教育局、民政局、财政局、社发局、城管局、规划资源分局、生态环境分局、交警大队、消防大队、人防办、浦沿街道、水务公司、电力公司、燃气公司、电信公司。

杭州高新区（滨江）住房和城乡建设局办公室

2019年8月8日印发
