

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〔2022〕 34 号

关于滨江区长河单元 R21-B25 地块公共 租赁房项目初步设计的批复

杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司：

你单位《关于申请滨江区长河单元 R21-B25 地块公共租赁房项目初步设计审查的报告》及《浙江省杭州市滨江区长河单元 R21-B25 地块公共租赁房项目设计》文本收悉。根据各部门审查意见，原则同意修改完善后的初步设计文本，现将主要事项批复如下：

一、建设地点

位于杭州市滨江区长河单元，东至长虹南苑、西至信诚路、南至规划支路、北至滨文路。

二、建设内容

新建住宅 1-6#楼（15-17F）、配套用房 7-9#楼（1F）；地下室设两层。该地块用地性质为住宅用地，建设内容应与土地用途一致，不得擅自改变土地用途。

三、主要经济技术指标。

总建设用地面积（以规资部门实测为准）： 18431 m²

总建筑面积： 73615.64 m²

其中地上建筑面积： 40534.09 m²

地下建筑面积： 33081.55 m²

容积率： 2.2

建筑密度： 21.9%

绿地率： 35.1%

总套数： 584 套

四、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，进一步复核建筑面积，在建筑平面图上准确标注主体结构范围。根据《杭州市城市规划管理技术规定》，进一步核实建筑退让道路红线距离及建筑间距。

根据《杭州市建设项目日照分析管理办法》，进一步复核日照分析。根据选址意见书要求，补充三维景观影响分析评价。

（二）地块交通组织按交警部门审查意见及相关文件规范落实。

1、项目地块基地出入口：共设置 1 个基地出入口，位于地块南侧冠新路（全方向）上，出入口车行道宽度为 11m；出入口等相关设置应满足规范要求，且保证视距通透并满足安全视距三角形的要求；另人行出入口不降坡。

2、基地总平面布置：地面道路应环通或道路尽端设回车位。地面主通道（连接基地主次出入口、基地出入口与机动车车库之间的通道）通道宽度应不小于 7m；地块内部通道按不小于 6m（单向不小于 5m）设置。

3、地块内部停车场（库）出入口：地块共设置 3 个双车道地库出入口，地库出入口宽度应不小于 7m；地库起终坡点均后退内部通道不小于 6m；地块设置 2 个地下非机动车库和 3 个地下夹层非机动车库，共 3 个非机动车库出入口，净宽不小于 2.5m。

4、地块机动车停车泊位要求严格按现行《市标》（2015.06）配建。非机动车位按现行《省标》（DB33/1021-2013）配建，地面设置 1 组“一亭两棚”的公共自行车服务点场地（2m*18m），预留电源及通信管道并满足使用方便且对外开放的条件。

5、根据杭政办函[2016]60 号文件要求，对新建住宅停车库，新能源电动汽车充电桩布线条件（电源线的沟槽、套管或桥架等）按照停车位 100%预留，充电桩电表箱、用电容量按 10%的比例预留。

（三）建筑物外边线 1.5m 内、植草砖、铺砖、水池、投影面下绿化、屋顶绿化等绿地面积不计入绿地率。地下车库上部集中绿地覆盖厚度不小于 1.5m，且地下室顶板要下降室外地坪标高 1m。

项目附属绿地应合理配置乔木、灌木和地被植物，确保整体景观。在植物搭配上，常绿植物与落叶植物配置比例应符合相关要求。乔木种植面积占绿地面积 40%以上。

机动车位与绿地之间要设置隔离设施；沿主要道路的绿化景观设计应与道路及周边绿化环境相协调；项目建设确需迁移树木的须办理审批手续。

不得沿公共绿地设置公共自行车停车位及消防应急出入口。

（四）物业管理用房和物业经营用房的具体位置应在总平图上标注，且两者应分别按地上总建筑面积的 3‰和 4‰设置。现物业管理用房设置在 4#楼一层东侧；物业经营用房设置在 1#楼一层。

（五）根据《滨江区社区配套用房建设使用管理办法》（滨政办[2020]6 号）相关要求，新建社区配套用房应满足：3000 户及以下的社区，新建楼盘按每百户不低于 120m²的标准配建社区配套用房。根据《关于加强居家养老服务发展规划工作的通知》（杭老办字[2018]6 号）相关要求，城市新建住宅项目按每百户建筑面积不低于 30m²配建社区养老服务用房，且每处最低规模不小于 300m²集中配置。本项目社区服务用房设置在 1#楼二层；养老用房设置在 1#楼一层。

（六）托育用房应根据相关规定按照每百户不少于 15m²、最小建筑面积不少于 200m²、户外活动场地不少于 40m²的标准进行相对集中配建，婴幼儿照护服务设施一般不得安排在 3 楼及以上。本项目托育用房设置在 1#楼一层。

（七）根据《关于印发〈浙江省居民住宅区公共文化设施配套建设标准〉的通知》（建规发〔2018〕349 号）文件，按建筑面积不少于 0.3 m²/套配建体育健身用房，或按用地

面积不少于 0.9 m²/套配建室外体育健身场地。本项目室内健身用房设置在 4#楼一层。

（八）根据滨江区《社区公共文化服务规范》，社区文化服务中心室内活动用房面积不少于 300m²，室外活动场地总面积不小于 300m²。本项目室内活动用房设置在 1#楼二层。

五、建筑单体及专项

（一）进一步优化建筑外立面，增强项目与周边环境的整体性、协调性；装修应简洁实用为主，在满足功能需求的同时考虑经济性。

（二）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) 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，该项目抗震设防为丙类。

（三）该项目在地下二层设计人防建筑面积为 4555m²，满足人防面积修建要求。战时功能等级为：三个核六级常六级甲类二等人员掩蔽部。

（四）进一步完善消防设计专篇。消防出入口应能满足消防车出入行驶的要求。建筑屋面外保温系统保温材料燃烧性能应符合区住建[2016]42 号文件要求。

（五）进一步完善绿色建筑与节能设计专篇。该项目应按一星级绿色建筑标准进行设计，专篇内容应符合《“绿色建筑与节能设计”专篇设计内容与自审审查要点》的要求，围护结构保温隔热系统应满足《建筑设计防火规范》

GB50016-2014(2018 年修订版)的要求。

建筑外墙保温系统应符合《关于民用建筑外墙外保温限制使用无机轻集料砂浆保温系统的通知》（杭建科[2020]72 号）的规定。

（六）按照《滨江区海绵城市近期建设区域实施方案》及《杭州市建设项目海绵设计文件编制导则（试行）》（杭建发[2020]116 号），该项目用地范围内年径流总量控制率需达到 75%、综合径流系数不大于 0.6、SS 综合去除率不小于 60%。现设计透水铺装约 1500m²、绿化约 6454m²、专用雨水调蓄设施约 54m³。

（七）做好大气污染、水污染、噪声污染等相关防治工作。严格落实环保“三同时”制度，把环境污染防治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。

为推进我区“无废城市”建设，优先使用以固体废物等为原料的综合利用产品，推广新型墙材等绿色建材应用。

（八）装配式设计说明、装配率计算书和杭州市装配式建筑评价汇总表须符合浙江省建筑工业化监管信息系统上报要求。

（九）进一步完善相关无障碍设计。

六、市政公用

（一）进一步完善管线综合设计，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。全面做好周边市政管网标高及管径的核查工作，注明走向、管径、接入口位置，给水、污水、雨水、电力、通信、燃气等各

类管线应征得各管线单位同意，并符合安全间距规范。

（二）进一步完善该项目各项给水、雨污水设计。该项目采用雨、污分流制，污、废水应进行必要的预处理。复核计算用水量计算表中最大时用水量；计算水箱容积时建议补充详细最高日用水量值的计算。项目雨水管接至南侧冠新路、西侧信诚南路，管径分别为 D600、D500；污水管接至南侧冠新路，管径为 D300。

在项目主体结顶前，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审查，图审合格后报我局备案。

垃圾房冲洗废水应纳入小区污水管网。污、废水应进行必要的预处理，确保水质达到现行《污水排入城市下水道水质标准》（GB/T 31962），并取得污水排水许可证后，方可排入市政污水管网。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。

（三）本项目涉及新建高层住宅二次供水建设与管理，根据《滨江区高层住宅二次供水管理实施意见》文件要求，项目二次供水设计、建设必须严格按照《杭州市高层住宅二次供水设施技术导则》、《杭州市高层住宅二次供水设施技术标准》执行。

（四）垃圾收集站（房）及再生资源回收站（房）设置，具体标准按照《杭州市垃圾分类收集设施设置导则》及《关于进一步完善垃圾分类设施和管理工作的通知》确定。生活垃圾收集站新建建筑面积不少于 80m²。再生资源回收站（房）单个面积不少于 20m²，应设置特殊垃圾临时

堆放点，位置需方便垃圾分类清运工作。按相关标准建设公厕，面积不少于 75m²并要求对外开放。公厕无障碍设施须按市标准设置。

（六）根据城管、水务、燃气、电信、电力等有关部门意见和相关规范，合理设置化粪池、隔油池、排水管理井、燃气调压箱、通信机房、开关站等设施。

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、其他

（一）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发改局审查。

（二）严格按照《关于新建工程推广深基坑支护新技术应用的通知》（区住建[2021]6号）文件要求，根据项目实际情况，鼓励采用 TRD 工法。其中，沿河、沿地铁或周边环境复杂的项目，鼓励应用地下连续墙施工技术。

（三）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。

(此页空白)



抄送：市住保中心、区发改局、教育局、民政局（社区、养老、残联）、财政局、住建局（住保科、工程科、消防科、人防办、建管科、物业科、园文科、海绵办、留地办、节能）、社发局（体育、文化）、城管局、长河街道、浦沿街道、规划资源分局、生态环境分局、交警大队、水务公司、燃气公司、市通信发展办公室、滨江供电营业部。

杭州高新区（滨江）住房和城乡建设局办公室 2022年8月23日印发
