

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) 7 号

杭上规划资源审发 (2021) 3 号

关于四堡七堡单元 JG1404-19 地块文化及 体育设施、JG1404-18 地块公共配套 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：

你公司杭钱新司 (2021) 50 号《关于联合审查四堡七堡单元 JG1404-19 地块文化及体育设施、JG1404-18 地块公共配套服务设施项目方案及初步设计的请示》收悉。2021 年 5 月 13 日市建委会同市规划和自然资源局在市行政服务中心召集市有关职能部门，就杭州市城乡建设设计院股份有限公

司编制四堡七堡单元 JG1404-19 地块文化及体育设施、JG1404-18 地块公共配套服务设施项目方案及初步设计文件进行事前指导，设计单位根据指导意见进行了设计修改完善。你单位

完成了项目公示、三维景观分析、交通影响分析评价等相关工作，综合各部门的意见，经研究原则同意杭州市城乡建设设计院有限公司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：项目位于上城区，东起钱江东路、西至凤起东路、南起万官东路、北与 G1/S42 公园绿地相邻。其中 JG1404-18 地块项目用地面积为 8194.0 m²、JG1404-19 地块项目用地面积为 7843.0 m²（以实测为准）。

二、建设内容、规模及主要经济技术指标

项目建设内容包文化及体育设施、小区公共配套服务用房等。

（一）JG1404-18 地块经济技术指标

1. 总建筑面积 22049.0 m²，其中地上建筑面积 14749.0 m²（商业超市 3010.0 m²、街道办事处 1220.0 m²、社区服务中心 1050.0 m²、社区配套用房 9300.0 m²、尾气井及其它 169.0 m²）；地下建筑面积 7300.0 m²（垃圾房 46.0 m²、地下车库 7254.0 m²）。

2. 容积率 1.80。

3. 建筑密度 35%。

4. 绿地率 25.0%。

5. 建筑限高 24 米

（二）JG1404-19 地块经济技术指标

1. 总建筑面积 24000.0 m²，其中地上建筑面积 15600.0 m²（文化活动中心 7500.0 m²、体育中心 7600.0 m²、消防控制室 80.0

m²、开闭所 300.0 m²、尾气井及其它 120.0 m²)；地下建筑面积 8400.0 m²。

2. 容积率 2.0。

3. 建筑密度 40.0%。

4. 绿地率 30.0%。

5. 建筑高度 24.0 米

机动车配建本项目两个地块统一设置应配机动车位 291 个，实配机动车位 297 个其中（无障碍车位 5 个、出租车位/4 个、充电桩车位 30 个、社会公共车位 49 个），应配非机动车位 923 个，实配 803 个（含公共自行车 42 个）不足 120 个由超配的 6 个机动车车位平衡满足。

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/T50001)、《建筑制图标准》(GB/T50104)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。地下室顶板覆土大于 1.5 米，顶板标高低于室外地坪标高 1.0 米。

3. 基地内部道路为双向 7 米宽车道，人行及机动车出入口设在官东路，宽为 11.0 米，其余人行及消防应急入口均不降坡。

五、建筑单体设计

1. 项目由 2 幢五层综合体建筑及地下室组成。
2. 建筑立面造型应进一步优化,玻璃幕墙及容易产生光污染的建筑饰面应慎用且符合相关规定,色彩需与周边建筑环境相协调。
3. 本工程抗震七度标准设防类设防,结构体系采用现浇框架混凝土结构。
4. 按地上建筑面积 8%配建人防,社会公共停车区域应全部作兼顾人防设防规模不小于 1000.0 m²,并按规定办理相关手续。
5. 优化深化地下室平面布局,设有自动喷淋系统的地下室汽车库防火分区不的大于 4000 平方米,每个防火分区不少于 2 个安全出口。地下车库出入口位置应设置
6. 项目 JG1404-18 地块按绿色建筑二星要求、JG1404-19 地块按绿色建筑三星要求,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。
7. 项目应符合日照相关技术规范要求。
8. 本工程符合浙江省《装配式建筑评价标准》DB/T116+5-2019 的要求,同意结构系统采用装配式钢结构。

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。正确反映且优化透水铺装、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，且已按照《杭州市建设项目海绵城市设计文件标准导则》修改完成。

2. 市政给水从项目周边城市市政管网引入，内部成环。供水设施采用节水型器具和管材。

3. 排水采取雨、污分流制。雨水、污水各自收集后排入凤起东路和钱江东路市政管网。地下室废水纳入污水管网。

4. 按国家相关规范要求完善建筑无障碍等设计，且根据《杭州市无障碍环境融合设计指南》规定进行相关无障碍设计。

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、本工程初步设计概算核定为 44251.59 万元，详见杭建计审〔2021〕31 号。

附：参加审查单位及人员名单

杭州市城乡建设委员会

杭州市规划和自然资源局

2021年8月4日

附：参加审查单位及人员名单

市建委：吴建良、袁佳睿

市规划和自然资源局：马一帆

市发改委：徐晓青

市园文局：刘世坤

市城管局：何加明

市林水局：曹彤彤

市卫健委：何蕊梅

市公安局交管局：王金毛

市人防办：曲春慧

市水设施和河道中心：赵明钧

市海绵办：陈鹏

市工业化办：叶基福

市停车办：翁云

专家：甘波、刘全忠、陈金花

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

杭州市城乡建设委员会办公室

2021年8月5日印发
