

# 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〔2023〕24号

## 关于白马湖和院东地块（白马湖美好生活共同体）项目初步设计的批复

杭州白马湖生态创意城投资开发有限公司：

你单位《关于要求申请白马湖和院东地块（白马湖美好生活共同体）项目初步设计审查的报告》及《白马湖和院东地块（白马湖美好生活共同体）项目初步设计》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

位于滨江区白马湖单元，南至小砾山输水河沿河绿地，西至冠塘路，北至孔沿路。

### 二、建设内容

新建1幢地上4层，地下1层的建筑，主要建设内容包括：服务设施配套（含农贸市场）、居住区体育中心、社区服务站、社区卫生站、社区居家养老服务用房、婴幼儿

照护服务设施、文化活动室等。该地块用地性质为服务设施用地（R22），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）： 9965 m<sup>2</sup>

总建筑面积： 23413.83 m<sup>2</sup>

其中地下建筑面积： 7501.48 m<sup>2</sup>

地上建筑面积： 15912.35 m<sup>2</sup>

（其中：社区居家养老服务用房 408.92 m<sup>2</sup>，婴幼儿照护服务设施 302.4 m<sup>2</sup>，社区服务站 571.51 m<sup>2</sup>，社区卫生站 223.35 m<sup>2</sup>，文化活动室 333.15 m<sup>2</sup>）

容积率： 1.6

建筑密度： 39.65%

绿地率： 20.01%

建筑高度： 18m

### 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；并进一步复核占地面积、绿地面积、建筑高度等指标，必须满足选址意见书的要求。

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。

进一步核实周边道路及地块高程，合理确定本地块标

高。

(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，位于地块北侧孔沿路上，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设置。

3、地块内部停车场（库）出入口：地块共设置2个车道地库出入口（1个双车道，1个单车道），地库出入口宽度应不小于7m（单向不小于5m）；地库起终坡点均后退内部通道不小于6米；地下设1个地下非机动车库，共1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，按配建停车位10%的比例预留充电桩布线条件、电表箱位置和用电容量，鼓励多预留。

(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。

屋顶绿化根据覆土厚度折算绿地面积并要求控制在绿地率指标 20%以内。屋顶绿化要做好承重、防渗、抗旱、安全防护等措施。

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）根据《杭州市婴幼儿照护服务设施配建办法》（杭卫发〔2022〕61号）文件要求，婴幼儿照护服务设施用房在新建居住区应不少于 15 平方米/百户且不少于 200 平方米。生均室外活动场地面积不低于 3 平方米。本项目婴幼儿照护服务设施设置在一楼南侧，室外活动场地设置在地块西南角。

（五）根据滨江区《社区公共文化服务规范》要求，社区文化服务中心室内活动用房面积不少于 300 平方米，预留图书阅览室、文体活动室、多功能活动厅以及展览室等。社区文化服务中心应设有室外活动场地，室外活动场地总面积不少于 300 平方米。本项目文化活动室设置在 3

楼西北侧，室外活动场地设置在地块西北角。

（六）室外健身场地面积不得与其它场地面积（如文化设施、绿地、消防登高面等）相抵扣；健身设施配置不得与易产生污染、噪声以及生产存储危险品的设施相邻。场地宜配备照明设备，满足夜间使用要求。建议为创建未来社区预留室内体育健身空间。本项目居住体育中心设置在屋面东侧，面积 950 m<sup>2</sup>。

（七）应充分考虑相邻设施建设安全，保留足够的安全间距。本项目为地铁下穿项目，场地内有两条盾构穿过，应在平面图中补充地铁盾构线，标注同工程桩间的水平向距离，并提供地铁相关安全保护资料。同时须根据市原文局要求处理好与文保莱竹山桥的关系。

## 五、建筑单体及专项

（一）建筑风格、造型、体量、色彩等应与周边环境相协调，并处理好沿周边道路的立面景观。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）该项目应建人防面积为 1273 m<sup>2</sup>，现地下一层设计人防建筑面积为 1296 m<sup>2</sup>。战时功能等级为：一个核六常六甲类二等人员掩蔽所，防化等级为丙级。根据《关于印发〈浙江省人民防空工程标识技术管理规定〉的通知》（浙人防办〔2021〕24号）要求，进一步完善标识标牌相关内

容。

(四) 进一步完善消防设计专篇。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。建筑形式提倡生态低排放、低能耗,按《民用建筑节能管理规定》(建设部令第143号)落实。该项目应按二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)的要求和滨江区有关文件的要求,并应办理有关消防手续。

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》《滨江区系统化全域推进海绵城市建设实施方案(2023-2025)》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85.14%,综合径流系数不大于0.65,SS综合去除率不小于60%。现设计绿地约2037.98m<sup>2</sup>,其中雨水花园731.69m<sup>2</sup>,下沉式绿地327.61m<sup>2</sup>;绿色屋顶569.76m<sup>2</sup>,透水铺装1388.8m<sup>2</sup>,专用雨水调蓄设施40m<sup>3</sup>。

(七) 做好大气污染、水污染、噪声污染等相关防治工作。根据《饮食业环境保护技术规范》(HJ554-2010)

等相关要求，明确油烟井位置，安装二次油烟净化装置。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。

（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）根据残联部门意见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。项目排水方案确定后，报我局审核。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。

（三）根据城管、水务、燃气、电信、电力等有关部门意见和相关规范，合理设置垃圾收集站、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，本项目概算编制按照 7500 元/m<sup>2</sup>限额设计。

(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。基坑工程应满足《滨江区基坑工程管理办法》（区住建〔2021〕5号）文件要求，深基坑设计方案应及时报主管部门组织专家评审。

(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。

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  
2023年6月19日

抄送：市地铁集团、区发改局、民政局、财政局、综合行政执法局、  
卫健局、文旅局、规划资源分局、生态环境分局、交警大队、  
长河街道、滨江供电分公司、燃气公司、水务公司、电信公司

杭州高新区（滨江）住房和城乡建设局办公室 2023年6月19日印发