

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〕48号

关于滨江区电竞馆及地下停车场项目 初步设计的批复

杭州滨江环境发展有限公司：

你单位《关于申请滨江区电竞馆及地下停车场项目初步设计审查的报告》及《滨江区电竞馆及地下室停车场项目初步设计》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

位于滨江区西兴北单元，东至协同路，南至建设河，西至网聚路，北至智联街。

二、建设内容

该项目分两个地块，西兴北单元 A21-021 地块、G1/S42-01 地块。其中：西兴北单元 A21-021 地块新建 1 幢地上 3 层，地下 2 层的建筑，主要建设内容包括电竞馆兼容会展、地下室、广场、景观绿化及室外配套工程等；西

兴北单元 G1/S42-01 地块主要建设内容包括公共厕所、地下室、园路铺装、景观绿化及室外配套工程等。西兴北单元 A21-021 地块用地性质为图书展览设施用地，西兴北单元 G1/S42-01 地块用地性质为公园绿地及社会停车场用地，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

(一) 两地块总指标

总建设用地面积（以规资部门实测为准）： 25524 m²

总建筑面积： 33488 m²

其中地上建筑面积： 8388 m²

地下建筑面积： 25100 m²

(二) 分地块指标

1、西兴北单元 A21-021 地块

建设用地面积（以规资部门实测为准）： 7859 m²

总建筑面积： 19005 m²

其中地上建筑面积： 7505 m²

地下建筑面积： 11500 m²

容积率： 0.95

建筑密度： 50%

绿地率： 25%

建筑高度： 15m

2、西兴北单元 G1/S42-01 地块

建设用地面积（以规资部门实测为准）： 17665 m²

总建筑面积：	14483 m ²
其中地上建筑面积：	883 m ²
地下建筑面积：	13600 m ²
建筑密度：	5%
绿地率：	65%

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（尤其注意通高空间、场馆看台及看台下设计利用的建筑空间计算）、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。

结合周边现状地形及规划综合考虑后合理确定本项目场地标高和建筑正负零标高。

（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2个基地出入口，均位于北侧智联街，一个位于地块西侧，车行出入口宽度为10m（全方向），一个位于地块东侧，车行出入口宽度为10m（右进右出）；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：地面主通道（连接基地主次入口、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；大型车单向通行的通道宽度不应小于6m；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个双车道地库入口，地库出入口宽度应不小于7m；地库起终坡点距内部道路边线的距离不小于6米；地下一层设1个地下非机动车库，设1个非机动车出入口，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。

5、地下车库内通道、车位设置及视距等应满足《省标》（DB33/1021-2013）中配置机动车停车场（库）的有关规定。

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、水体、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。

公园绿地的绿化率及绿化设计等须符合《公园设计规范》要求；在城市绿地区域内进行地下设施建设的，地下设施顶板应当低于室外地坪 1.5 米以上，且上缘覆土层厚度不得少于 1.5 米；公园绿化带内不得设置与公园配套无关的功能；该绿化专项应报区绿化办组织审查。

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。严格按照规定进行限额设计，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，其中电竞馆为特别不规则的多层建筑，设计时应采取更有效的措施。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 A21-02 地块应建人防面积为 600 m²，现采取易地建设，应将该部分费用列入预算；G1/S42-01 地块配建兼顾人防面积 11100 m²，均设置于地下二层。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。绿色建筑及节能设计应符合相关绿色建筑、建筑节能强制性标准和有关法律法规。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《杭州市民用建筑工程设计方案“绿色建筑与节能设计”专篇设计与自审审查要点（2022版）》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，A21-02地块年径流总量控制率需达到78.54%，综合径流系数不大于0.57，年径流污染削减率不小于60%。G1/S42-01地块年径流总量控制率需达到89.15%，综合径流系数不大于0.5，年径流污染削减率不小于70%。现设计绿地13155m²，其中下沉式绿地1935m²；绿色屋顶247m²，

专用雨水调蓄设施 179.2m³。

(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。

(八) 根据《建筑与市政工程通用规范》GB55019-2021 要求及残联部门意见进一步完善相关无障碍设计。

(九) 根据区妇联部门意见体现“儿童友好”建设理念，设置儿童游憩区域、童车停放区等。

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，严格按发改投资[2023]1号文进行限额设计。

(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。



抄送：区委宣传部、发改局、民政局、财政局、综合行政执法局、文旅局、区妇联、五水办、规划资源分局、生态环境分局、交警大队、西兴街道、杭州水务公司、燃气公司、滨江电力分公司、电信公司。

杭州高新区（滨江）住房和城乡建设局办公室 2023年10月8日印发
