

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〔2020〕53号

关于物联网产业园配套幼儿园及人防工程 初步设计的批复

杭州市滨江区教育局：

你单位《关于要求申请物联网产业园配套幼儿园及人防工程初步设计联合技术指导审查的报告》及《物联网产业园配套幼儿园及人防工程项目初步设计》文本收悉。根据2020年5月12日联合技术指导会上及各部门审查意见，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

位于滨江区西兴北控规单元内，网聚路以东、建设河以南、物联网街以北。

二、建设内容

新建一座地上3层18班幼儿园园舍用房(含人防地下室及辅助配套用房)，地下二层。该地块用地性质服务设施

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（以土管部门实测为准）： 9170 m²

总建筑面积： 22890 m²（人防工程面积为 10300m²）

其中地上建筑面积： 9170 m²（人防工程面积为 300m²）

地下建筑面积： 13720 m²（人防工程面积为 10000m²）

容积率： 1.0

建筑密度： 32.52%

绿地率： 30%

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）在建筑平面图上准确标注主体结构线，仔细核算建筑面积、占地面积数据，要求整个地块容积率、建筑密度、绿地率及建筑高度等满足控规指标要求。

根据《杭州市城市规划管理技术规定》要求计算建筑高度，平屋顶应按建筑物室外地面至女儿墙顶的高度计算。新建建筑的地下室，后退城市公共绿地的距离不宜小于 1m；后退城市道路、相邻建设用地和已建用地边界的距离，不宜小于地下室深度（自室外地坪至地下室顶板的距离）的

0.7 倍，且不小于 3m。

根据《杭州市建设项目日照分析管理办法》（杭建审改[2018]6 号）和省住建厅《城市建筑工程日照分析技术规程》（建设发[2016]150 号）进一步完善日照分析，必须满足日照规范要求及幼儿园建筑设计规范要求。

（二）地块交通组织按交警部门审查意见书及相关规范落实。

基地总平布置应满足规范要求。项目地块设置 1 个基地出入口，位于南侧物联网街上，出入口车行道宽度为 7m（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，人行出入口不得降坡。地面道路应环通或道路尽端设回车位。地面主通道通道宽度应不小于 7m，地块内部通道按不小于 6m 设置。

地块内部共设置 1 个双车道地库出入口，宽度不小于 7m，地库起终坡点均后退内部通道不小于 6m。地下车库出入口、内部通道、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。

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 组公共自行车泊位（2m*18m 共 21 个），应满足使用方便且对外开放的条件。

（三）建筑物外边线 1.5m 内、植草砖、戏水池、旗台、铺砖、建筑投影下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 1.5 米，且地下室顶板要下降

室外地坪标高 1 米，须在绿化总图上注明。

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；项目附属绿地及屋顶绿化应合理配置乔木、灌木和地被植物，确保整体景观。

五、建筑单体及专项

（一）进一步优化建筑外立面设计，建筑外立面应与周边已建建筑相协调。

（二）根据相应规范、抗震部门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。应在当地房屋建筑抗震设防要求基础上提高一档进行抗震设防。

（三）人防专篇应根据相关法规及人防办要求进行完善。根据人防部门意见，人防工程战时功能为三个二等人员掩蔽部、一个物资储备库和固定电站，平时为停车库。地下室层高应满足指挥车和应急面包车出入要求。该项目的报批程序应符合《浙江省人民防空工程建设程序管理办法》的通知（浙人防办〔2018〕23 号），后期建设过程中人防部分的建设资金从人防易地建设费中列支。

（四）消防专篇设计应满足工程建设强制性标准、相关规范和消防审查部门的要求。根据区住建〔2016〕42 号文，建筑屋面外保温系统所使用的保温材料燃烧性能须为 A

级。

(五) 建筑节能与绿色节能专篇应按现行国家和省市规范、标准设计。该项目为政府投资新建类项目，应按二星级绿色建筑要求进行设计，根据《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》规定，建筑外墙保温工程应优先采用外墙自保温、复合保温和装配式新型外墙保温系统技术，在工程质量和安全无法有效保障的前提下，外墙外保温不得采用无机轻集料砂浆保温系统。

(六) 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》，该项目用地范围内年径流总量控制率需达到 90.27%、综合径流系数不大于 0.6、SS 综合去除率不小于 40%。海绵城市总平图应正确反映相关海绵措施结构、平面布置，按照设计文本透水铺装约为 2366m²，绿地约为 2751m²，专用雨水调蓄设施约为 30m³。

(七) 环保专篇应满足相关规范和环保部门的要求。在项目开工之前须完成环境影响评价工作。污、废水经预处理达标后纳入城市污水管网。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。

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。

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。

（二）进一步完善该项目各项给水、雨污水设计。补充生活泵房给水图纸。该项目采用雨、污分流制，排水管接物联网街市政管网，其中雨水接口管径为 DN400，污水接口管径为 DN300。

（三）根据城管、燃气、通信、数字电视、电力等有关部门意见和相关规范，合理设置化粪池、隔油池、无障碍设计、排水管理井、燃气调压箱、通信机房、数字电视机房等设施。

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）根据相关文件要求，该项目地上总建筑面积不超过 10000m²，可不实施装配式建造。

（二）按《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求设置无障碍设施。

（三）与杭州高新技术产业开发总公司建设的物联网产业园感知之轴及地下停车库工程做好地下室互联互通的设计对接工作，做好工程实施范围的划分，避免重复投资。

(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相关部门审查。

(五) 根据杭政办函〔2016〕60号文件要求，新能源汽车充电桩布线条线（电源线的沟槽、套管或桥架等）按照停车位10%预留，充电桩电表箱、用电容量按10%的比例预留。

(六) 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

2020年8月25日

参加审查单位及人员名单如下：

区发改局：张心格

区教育局：徐志校

区住建局：吕惠萍、任涛、

区人防办：骆凤平

区交警大队：叶建国

西兴街道办事处：陈涛

物联网产业园服务中心：朱红

抄送：区发改局、财政局、人防办、生态环境分局、社发局、城管局、
规划资源分局、交警大队、西兴街道、物联网发展服务中心、水
务公司、电力公司、燃气公司、华数公司、移动公司。

杭州高新区（滨江）住房和城乡建设局办公室 2020年8月25日印发
