

# 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〔2021〕79号

---

## 关于浦沿生命健康医疗养护综合体项目 初步设计的批复

杭州滨江城建发展有限公司：

你单位《关于申请浦沿生命健康医疗养护综合体项目初步设计审查的报告》及《浦沿生命健康医疗养护综合体项目初步设计》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

位于滨江区东冠单元内，西至浦沿路，南至坦荡街，东至文水河，北至新杨路（新生路）。

### 二、建设内容

新建浦沿生命健康医疗养护综合体，主要建设内容包括：1#楼为地上12层养护院（含居住区养老院、工疗站、托老所），2#楼（包括裙房）为地上14层卫生服务中心，3#楼为地上2层感染楼，地下室地下2层（含居住小区体

育设施、文化活动站)。该地块用地性质为医院用地兼容二类服务设施用地(A51/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

用地面积(以规资部门实测为准): 16398 m<sup>2</sup>

总建筑面积: 68558 m<sup>2</sup>

(不含架空层 1500 m<sup>2</sup>)

其中地上建筑面积: 45900 m<sup>2</sup>

地下建筑面积: 22658 m<sup>2</sup>

容积率: 2.8

建筑密度: 35%

绿地率: 25%

### 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;进一步复核建筑面积、占地面积、绿地面积、建筑高度等指标,必须满足规划条件的要求。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。

根据《城市建筑工程日照分析技术规程》(建设发[2016]150号)和《杭州市建设项目日照分析管理办法》(杭建审改[2018]6号)文件要求,编制日照分析。

(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，位于地块南侧坦荡街（全方向）上和地块东侧规划支路（全方向）上，出入口车行道宽度为 7m；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（基地机动车出入口与停车场出入口之间的通道）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；地库起终坡点距内部道路边线的距离不得小于 6 米；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）中的有关规定。

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；地面设置两处不少于“一亭两棚”规模（17m×2m×3m）的公共自行车服务点场地，预留电源及通信管道，应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。根据杭建地空发[2015]294 号文件要求，公共停车场应按照不低于车位数（不含机械式车位）的 10%的比例预留新能源汽车充电设施的设置条件。

(三) 建筑物外边线 1.5m 内、植草砖、铺砖、水池、投影面下绿化、活动场地、沙坑、岗亭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。

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) 应充分考虑相邻设施建设安全，保留足够的安全间距。特别是与西侧地铁四号线的间距关系，按《城市轨道交通结构安全保护技术规程》，完善相关图纸后报送市地铁集团明确保护等级。

## 五、建筑单体及专项

(一) 进一步优化建筑外立面设计，建筑外立面应力求简洁大方，与周边环境相协调。室内装饰应以简洁实用为主，减少复杂装修，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，该项目应为重点设防类。

（三）该项目应建人防地下室建筑面积为 3672 m<sup>2</sup>，根据《浙江省防空地下室管理办法》第四条，医疗救护工程应建面积可以按照 6 级人员掩蔽工程建筑面积的 60%核定，现项目设计一个 1450 m<sup>2</sup> 5 级人防救护站和一个 1600 m<sup>2</sup> 二等人员掩蔽所，满足人防面积修建要求。相邻人防单元间需设置连通口。

（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。该项目应按三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）根据市海绵办下发的“杭州市建设项目海绵城市建设初步设计模板”和《杭州市建设项目海绵城市设计文件编制导则（试行）》（杭建设发[2020]116 号）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 71%、综合径流系数不大于 0.6、SS 综合去除率不小于 40%。总平面图应正确反映相关海绵措施结构、平面布置。现设计透

水铺装约 1329m<sup>2</sup>、专用雨水调蓄设施约 60m<sup>3</sup>。

(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) 落实好装配式建造。

(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。项目污水管接入北侧新杨路（新生路），污水管管径为 DN400，雨水管各接一路至北侧新杨路（新生路）和南侧坦荡街，管径分别为 DN600 和 DN500。

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。

（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，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)

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  
2021年11月26日

---

抄送：市地铁集团，区发改局、教育局、民政局、财政局、社发局、城管局、规划资源分局、生态环境分局、交警大队、浦沿街道、水务公司、电力公司、燃气公司、电信公司。

---

杭州高新区（滨江）住房和城乡建设局办公室 2021年11月26日印发

---