

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〕45号

关于新联路幼儿园项目初步设计的批复

杭州市滨江区教育局：

你单位《关于申请新联路幼儿园项目初步设计审查的报告》及《新联路幼儿园项目初步设计》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

位于杭州市滨江区西兴北单元，东至三秋花苑，南至西兴街道社区服务中心及农贸市场，西至新联路，北至规划绿地。

二、建设内容

新建一所9班的幼儿园，主要建设内容包括：地上4层幼儿园教学楼及配套用房，地下室2层。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。该项目地下空间与北侧新联路幼儿

园周边地下空间开发项目互联互通，统筹开发。

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）： 4684 m²

总建筑面积： 8231.5 m²

其中地上建筑面积： 3813.5 m²

地下建筑面积： 4418 m²

容积率： 0.81

建筑密度： 25%

绿地率： 35%

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；设计应符合控制性详细规划和建设项目用地预审与选址意见书的各项要求。

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。

（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，一个位于地块西侧新联路上，出入口车行道宽度为5m（单向进口），一个位于北侧启智街上（北侧绿地公共停车场出入口），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；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；

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；项目未设置非机动车库，非机动车位均设置于地面。

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（长17m、宽2m、高3m），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、水体、投影面下绿化、活动场地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。

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。

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。落实《杭州市总体城市设计》相关要求。

（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，该项目抗震设防为乙类。

（三）该项目为人防异地建设，建设单位在施工许可阶段申报人防工程异地建设核实手续，并将该部分资金列入概算。

（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85.75%，综合径流系数不大于0.59，年径流污染削减率不小于60%。现设计绿地约1639.60m²，其中下沉式绿地82m²，透水铺装645m²，有调蓄功能的景观水体27.10m²，专用雨水调蓄设施32m³。由周边新建项目“新联路幼儿园周边地下空间开发项目”处理的雨水量20.65m³。

（七）各类废水、废气、固废需统一收集达标排放。车库尾气应集中收集，经预处理后高空达标排放，确保符合《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）等要求。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，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。

(此页无正文)

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9月19日

抄送：区发改局、民政局、财政局、教育局、城管局、西兴街道、规划资源分局、生态环境分局、交警大队、水务公司、燃气公司、电信公司、滨江供电营业部。

杭州高新区（滨江）住房和城乡建设局办公室 2023年9月19日印发
