

杭州市西湖区住房和城乡建设局文件

西建审发〔2019〕53号

关于杭州三墩单元 FG02-R21-11（1）地块 农居安置房项目初步设计的批复

杭州西湖城市建设投资集团有限公司：

你司《关于要求杭州三墩单元 FG02-R21-11（1）地块农居安置房项目进行初步设计审批的报告》收悉。我局组织相关职能部门对中国美术学院风景建筑设计研究总院有限公司编制的初步设计文件进行了部门审查（参审单位及人员名单见附件二）。综合各部门的审查意见，经研究，原则同意该项目初步设计方案。现将有关事项批复如下：

一、建设地点

项目位于三墩单元 FG02-R21-11（1）地块，东至 FG02-G21-15 地块，南至 FG02-G12-15 地块，西至 FG02-R21-10 地块，北至锦绣路。

二、建设内容

建设主要内容包括安置房、配套用房、地下停车库、设备用房、区内道路及绿化工程等。配套公建面积不大于地上总建筑面积的 10%，其中社区服务用房 1 处（建筑面积不小于 400 m²），养老用房 1 处（建筑面积不小于 300 m²）。

三、主要经济技术指标

1、建设用地约 16099 m²（以实测为准），地上建筑面积 43467.3 m²（不含不计容架空层面积 1763.41 m²），其中住宅 41763.95 m²，社区服务用房 400.5 m²，养老用房 313.6 m²，物业办公用房 396.43 m²，物业经营用房 179.69 m²，开闭所 95.2 m²，消控室 57.92 m²。地下建筑面积为 27230.59 m²。总户数 450 户。

2、容积率不大于 2.7，建筑密度不大于 22%，绿地率按《杭州市城市绿化管理条例》执行且不小于 35%，建筑高度不大于 80 米。

3、物业管理用房、物业经营用房配置按照《浙江省物业管理条例》、《杭州市物业管理条例》执行。

4、社区服务及养老用房按照《浙江省城镇居家养老服务设施规划配建标准》和《关于加强居家养老服务发展规划工作的通知》（杭老办字[2018]16 号）等文件执行。社区服务用房按每百户 40 平方米、养老用房按每百户 30 平方米配足。

四、总平面设计

1、总图应在 1: 500 的实测地形图上准确绘制，正确反映周边 50 米范围以上的地形、地貌及相关构、建筑物。正确

反映用地红线、道路红线、建筑控制线、地下室范围线、人防范围线和围墙线。正确表达建筑单体、道路各尺寸及相互间距，标明各建筑幢数、层数、建筑高度，标明场地、道路坐标和标高，标明±0.00 黄海高程。

2、建筑、地下室及围墙中心线退让用地红线及建筑间距严格按规划条件及《杭州市城市规划管理技术规定(试行)》执行。有关建筑层高及面积按《建筑工程建筑面积计算和竣工测量技术规程》(DB33/T1152-2018)及其他相关规定执行。

3、建筑方案日照影响应符合日照规范要求。

4、根据交警部门审查意见要求，同意在北侧富锦路设置1个出入口，宽度均不大于11米。地块内设置3个双向地库出入口。

5、按照《杭州市城市建筑工程机动车停车位配建标准实施细则(2015年6月修订)》等规范配建各类停车位。本项目应配置机动车位569个(含12个访客车位、93个社会公共停车位);应配置非机动车位907个(含四组32个公共自行车位)。

6、按照《浙江省民用建筑电动汽车充电设施配置与设计规范》(DB33/1121-2016)配建充电停车位。住宅配建电动汽车充电停车位65个(其中快充2个)，社会公共停车库配建电动汽车充电停车位14个(其中快充7个)。社会公共停车库车行及人行出入口应单独设置，并按停车办要求设置监控系统及标识。

7、按《杭州市城市绿化管理条例实施细则》要求进行绿化设计并满足绿地率要求。地下室顶部绿地覆土大于 1.5 米，且地下室顶板下降室外地坪标高 1 米以上。地块内如有涉及树木迁砍应按规定办理有关审批手续。

8、按照《杭州市海绵城市低影响开发雨水系统技术导则(试行)》要求，采用透水铺装、雨水调蓄池等低影响开发措施，年径流总量控制率达到 72.03%，SS 去除率达到 43.22%。本工程设置透水铺装地面 3274.36 m²，下沉式绿地 714.36 m² (平均深度 10cm)，生物滞留池 684.96 m²。

五、建筑单体

1、进一步优化建筑外立面，注重与周边建筑和自然环境相协调。

2、本项目单体设计应符合《住宅设计规范》(GB50096-2011)要求。

3、按照《浙江省人民政府办公厅关于推进绿色建筑和建筑工业化发展的实施意见》(浙政办发(2016)111号)意见、《工业化建筑评价导则》等文件要求完善工业化设计，预制率不低于 20%，装配率不低于 50%。在施工图设计、审查及建设阶段落实完善。

4、本项目应按照住宅部分地上建筑面积 11%、其他按地上建筑面积 8%配建 6 级防空地下室，社会公共停车部分按应兼顾人防需要。战时为甲类核 6 级常 6 级二等人员掩蔽所和临时人员掩蔽所。主要口应为室外口，临站封堵应采用人防门式封堵。

5、本项目严格按照《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)及《消防疑难问题操作指南》2017 版要求进行消防设计。按

规范设置消防登高场地和消防车道。建筑外保温系统及外墙装饰应符合《民用建筑外保温系统及外墙装饰防火暂行规定》要求。

六、市政公用

1、根据周边城市道路标高，合理确定建设范围内竖向标高，并落实好项目排水接管与标高的衔接。

2、给水由周边道路引入，内部成环，高层供水变频加压，采用节水节能器具器材，不同性质分表计量。排水内部污、废分流，外部雨、污分流，内设化粪池，厨房废水经隔油池；阳台废（污）水、地下室废水和垃圾房污水经收集提升纳入地块污水管。雨、污水各自收集后就近排入周边道路市政雨、污水管网。

3、垃圾房面积不小于 50 平方米，层高不小于 2.2 米。垃圾分类收集，有上水下水设施，废水纳入污水管网。并按杭城管委[2017]61号文件标准配建垃圾分类设施。

4、该项目需设置 10KV 公用开关站一座，地面一层设置独立建筑开闭所。公变部分设置不少于 9 台 630KVA（其中 1 台快充专用变），共 5 处配电房。高层住宅采用封闭母线。

5、住宅楼下不得设置产生油烟、噪声等建设项目。文化活动站设置餐饮需考虑预处理设施、隔油池等，并落实餐饮专项配套用房或预留专用烟道。

6、生活水泵房独立设置，地下车库尾气井、厨房设烟道出屋顶排放。

7、总平面图中标明各类配套用房、垃圾房、公厕、开关

站、开闭所、燃气调压柜等位置。

8、市政、环卫、燃气、电力、电信、网络等其他问题与各部门衔接落实。

七、其他

1、本项目应符合一星级绿建要求。按《绿色建筑专篇设计要点与审查要点》要求设计各项节能措施，并在后续施工图设计及建设阶段严格落实。

2、落实各项环境保护措施，按要求办理备案登记手续。

3、按照《杭州市城市河道建设和管理条例》建设单位将施工保护方案报城管部门备案。施工前办理雨水排水接管手续及污水排入排水管网许可证。

4、项目施工时应在工地出入口附件设置相关安全设施，安装（或租赁）视频监视系统并接入杭州交警平台。

5、该项目交付前至西湖区教育局办理备案手续。本地块九年制义务教育相关事宜按西湖区教育局要求落实。

6、根据节水设施三同时文件要求，竣工验收前报城管部门进行节水设施验收。

7、按《无障碍设计规范》（GB50763-2012）要求进行施工图阶段无障碍设计。

8、设计单位应在设计文件中注明涉及危大工程的重点部位和环节，提出保障工程周边环境安全和工程施工安全的意见，必要时进行专项设计。

9、施工图审查单位应严格按国家、省、市有关法规进行

审查，并负相应责任。

10、按规范要求逐一落实各部门审查意见。

八、工程概算

根据西发改[2019]9号可研调整批复及审核报告，现核定该工程概算为40604.59万元，其中工程费用为27976.32万元。具体详见附件一。

本批复未涉及事项，按国家、省、市有关法律法规及政府有关规定执行。接文后，请按批复要求落实修改完善方案设计和初步设计，并委托编制施工图设计。

本批复之附总平面图需加盖西湖区住建局审批专用章确认有效。

- 附：1、工程概算审核表
2、参加审查单位及人员名单

杭州市西湖区住房和城乡建设局

2019年10月18日



抄送：市市政设施发展中心，市燃气集团、市水务集团、市公交集团、国网杭州供电公司、市地下管道开发公司、区发改经信局、区城管局、区民政局、区农业农村局、市规划和自然资源局西湖分局、市生态环境局西湖分局、西湖交警大队、三墩镇

杭州市西湖区住房和城乡建设局

2019年10月18日印发

附件 1:

工程概算审核表

工程名称：杭州三墩单元 FG02-R21-11(1) 地块农居安置房

单位：万元

序号	费用名称	上报数	审核数	差额	备注
一	工程费用	29258.80	27976.32	-1282.48	
1	基坑维护工程	1751.00	1751.00	0.00	
2	地下建筑工程	11952.89	11525.96	-426.93	
3	地上建筑工程	9411.34	9064.17	-347.18	
4	安装工程	2954.49	2494.90	-459.58	
5	垃圾房	10.86	9.46	-1.41	
6	门卫（含附属用房）	8.76	243.24	234.47	
7	电梯	410.00	360.00	-50.00	
8	变配电	706.98	706.98	0.00	
9	空气源热泵	294.32	292.50	-1.82	
10	充电桩	42.12	41.80	-0.32	
11	抗震支架	141.29	113.21	-28.09	
12	公共基础设施配套 （含供水、有线电视、 通信网络等）	618.20	591.20	-27.00	
13	室外附属工程（含围 墙）	956.54	781.91	-174.63	
二	其他费用	13205.11	12068.74	-1136.37	
1	建设管理费	1067.02	619.05	-447.97	
(1)	建设单位管理费	332.59	109.45	-223.14	
(2)	建设管理其他费	195.29	94.44	-100.85	
(3)	工程监理费	539.13	415.15	-123.98	
2	建设用地费	10528.00	10528.00	0.00	按可研计入
3	可行性研究费	22.75	3.96	-18.79	
4	环境影响评价费	15.00	0.00	-15.00	
5	勘测设计费	1022.87	520.00	-502.87	含 BIM 设计
6	工程保险费	61.44	83.93	22.49	

序号	费用名称	上报数	审核数	差额	备注
7	市政公用设施费	96.00	96.00	0.00	高可靠性供电费
9	场地准备及临时设施费	197.50	167.86	-29.64	
10	特种设备安全监督检验费	1.80	1.80	0.00	
11	节能评估审查费	13.15	13.15	0.00	
12	交通评估费	0.00	5.00	5.00	
13	水土保持方案及审查费	0.00	8.00	8.00	
14	劳动安全卫生评价费	8.78	0.00	-8.78	
15	日照分析费用	17.67	12.00	-5.67	
16	基础监测、空气自来水消防检测费等	124.86	0.00	-124.86	已计入建设管理费
17	防雷检测费、地质灾害评价费	28.28	10.00	-18.28	
三	预备费	1596.80	559.53	-1037.27	2%
四	总投资	44060.71	40604.59	-3456.12	

附件 2:

参加审查单位及人员名单

市市政设施发展中心: 赵明钧

国网杭州供电公司: 钟方顺

市燃气集团: 许炜峰

市水务集团: 和宇鹏

市公交集团: 郎洪涛 王旭夫

市地下管道开发公司: 王大立

区发改经信局: 李秀明

区城管局: 黄燕

区民政局: 俞芹

区农业农村局: 杨榆东

市规划和自然资源局西湖分局: 叶宗印 袁毅刚

市生态环境局西湖分局: 张瑞萍

西湖交警大队: 沈树威

三墩镇: 曾剑锋