

中华人民共和国

建设项目

用地预审与选址意见书

用字第330108202100135号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要求，核发此书。

核发机关

二〇二一年九月十四日

日期

|                                                                                                             |                   |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------------|
| 基本情况                                                                                                        | 项目名称              | 浦沿生命健康医疗养护综合体            |
|                                                                                                             | 项目代码              | 2105-330108-04-01-136022 |
|                                                                                                             | 建设单位名称            | 杭州滨江城建发展有限公司             |
|                                                                                                             | 项目建设依据            | 杭高新〔2021〕7号              |
|                                                                                                             | 项目拟选位置            | 滨江区                      |
|                                                                                                             | 拟用地面积<br>(含各地类明细) | 16398平方米                 |
|                                                                                                             | 拟建设规模             |                          |
| 附图及附件名称<br>建设项目用地预审与选址意见书附件、附图<br>存：1820210652<br>8202103152<br>历次发证日期：<br>2021年06月11日 原证<br>2021年09月14日 修改 |                   |                          |

遵守事项

- 一、本书是自然资源主管部门依法审核建设项目用地预审和规划选址的法定凭据。
- 二、未经依法审核同意，本书的各项内容不得随意变更。
- 三、本书所需附图及附件由相应权限的机关依法确定，与本书具有同等法律效力，附图指项目规划选址范围图，附件指建设用地要求。
- 四、本书自核发起有效期三年，如对土地用途，建设项目选址等进行重大调整的，应当重新办理本书。

# 建设项目用地预审与选址意见书附件

证号 用字第330108202100135号      项目代码 2105-330108-04-01-136022

杭州滨江城建发展有限公司：

你单位申请的浦沿生命健康医疗养护综合体已列入《杭州高新区（滨江）2021年政府投资项目计划》（杭高新〔2021〕7号），经审查，意见如下：

## 一、区域位置

项目选址位于滨江区东冠单元，地块编号为010700030（2021）07067，位于允许建设区范围内，符合土地利用总体规划。

## 二、用地面积

项目拟用地总规模约1.6398公顷，均为国有建设用地，不占永久基本农田。

## 三、规划用途及控制指标

用地性质为医院用地兼容二类服务设施用地（A51/R22），容积率不大于2.8，符合土地使用标准，建筑密度不大于35%，绿地率按《杭州市城市绿化管理条例》执行且不少于25%，建筑限高不大于60米。

## 四、建设内容要求

1、适宜打造舒适型公建建筑群，建设内容及规模还应符合发改部门相关文件要求。

2、在新生路与规划支路应各设置不少于1处公共自行车租赁点，宜结合地块出入口设置。

3、鼓励地下空间开发利用，地块应集中建设地下停车场，地下室建设不小于2层，并设置公共停车位对全社会开放。

4、需配建居住区养老院2863平方米；居住小区体育设施900平方米；工疗站500平方米；文化活动站700平方米；托老所700平方米。（此条款由社发部门负责解释并监督实施）

## 五、供地方式

项目符合国家供地政策，拟以划拨方式供地。若因政策调整或改变用途，按国家及省、市有关规定办理。

## 六、交通组织及建筑控制要求

1、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。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），设计施工中落实建筑节能。落实《杭州市总体城市设计》及《关于加强杭州市特色风貌和建筑景观管理的指导意见》的相关要求。

2、编制交通组织专篇，合理确定机动车出入口，A51/R22-05地块机动车主要出入口设置于东侧规划支路与北侧新生路，同时在浦沿路设置应急出入口。避免对城市交通产生不利影响，并符合有关规范，内外交通组织应清晰流畅。（此条款由交警部门负责解释并监督实施）

3、建筑间距及后退要求：图示建筑控制线为新建建筑物及构筑物后退周边用地的最小距离。建筑间距和退让道路、用地等要求还应符合《杭州市城市规划管理技术规定》的要求。

4、建筑日照要求：应符合日照规范要求。

5、地下空间要求：地下空间开发建设应充分考虑相邻设施建设安全，保留足够的安全距离。

6、竖向设计要求：绘制管线综合图，合理确定竖向标高，处理好自用管线与大市政、地铁等衔接问题，自用管线不得超出建设用地范围。污水自行处理达到排放标准后排入周边市政道路污水管网。

## 七、其他要求

1、选址建设项目位于地质灾害易发区或者压覆重要矿产资源的，应当依据相关法律法规的规定，在办理用地预审与选址意见书后，完成地质灾害危险性评估、压覆矿产资源登记等。

2、你单位应依法对拟占用土地的原土地所有者和使用者进行安置补偿，并按法定程序和要求办理具体建设项目用地审批手续，未经批准，不得使用土地。

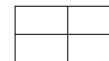
3、地块规划条件已经含在本意见书中，如有变化，将在建设用地规划许可证中明确。

4、若项目批准、核准时建设主体、项目名称发生变化，以项目批准、核准文件为准，在后续审批中采用新名称。

5、本项目建设还应符合建设、城管、生态环境、园文、交警、消防、人防、卫健、社发、地铁等部门规定。

杭州市规划和自然资源局

2021年9月14日



项目编号: 8202103152  
项目受理号: 1820210652  
许可证编号: 用字第330108202100135号

杭州滨江城建发展有限公司:  
你单位申请的浦沿生命健康医疗养护综合体已列入《杭州高新区(滨江)2021年政府投资项目计划》(杭高新(2021)7号), 经审查, 意见如下:

#### 一、区域位置

项目选址位于滨江区东冠单元, 地块编号为010700030(2021)07067, 位于允许建设区范围内, 符合土地利用总体规划。

#### 二、用地面积

项目拟用地总规模约1.6398公顷, 均为国有建设用地, 不占永久基本农田。

#### 三、规划用途及控制指标

用地性质为医院用地兼容二类服务设施用地(A51/R22), 容积率不大于2.8, 符合土地使用标准, 建筑密度不大于35%, 绿地率按《杭州市城市绿化管理条例》执行且不少于25%, 建筑限高不大于60米。

#### 四、建设内容要求

1. 适宜打造舒适型公建建筑群, 建设内容及规模还应符合发改部门相关文件要求。
2. 在新路及规划支路应各设置不少于1处公共自行车租赁点, 宜结合地块出入口设置。
3. 鼓励地下空间开发利用, 地块应集中建设地下停车场, 地下室建设不小于2层, 并设置公共停车位对社会开放。
4. 需配建居住区养老院2863平方米; 居住小区体育设施900平方米; 工疗站500平方米; 文化活动站700平方米; 托老所700平方米。(此条款由社发部门负责解释并监督实施)

#### 五、供地方式

项目符合国家供地政策, 拟以划拨方式供地。若因政策调整或改变用途, 按国家及省、市有关规定办理。

#### 六、交通组织及建筑控制要求

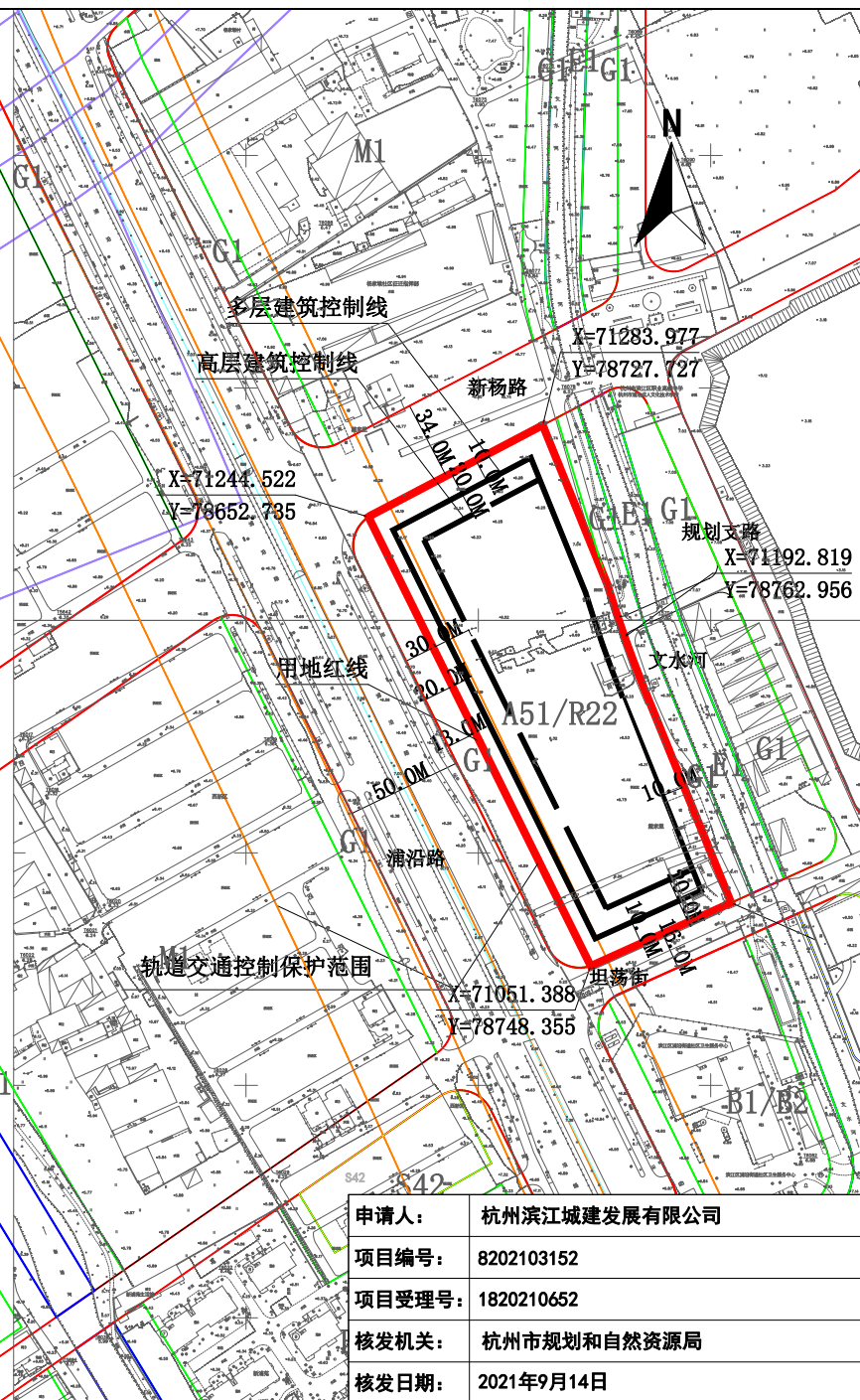
1. 建筑风格、造型、体量、色彩等应与周边环境相协调, 并处理好沿周边道路的立面景观。建筑形式提倡生态低排放、低能耗, 按《民用建筑节能管理规定》(建设部令第143号), 设计施工中落实建筑节能。落实《杭州市总体城市设计》及《关于加强杭州市特色风貌和建筑景观管理的指导意见》的相关要求。
2. 编制交通组织专篇, 合理确定机动车出入口, A51/R22-06地块机动车主要出入口设置于东侧规划支路与北侧新生路, 同时在浦沿路设置应急出入口。避免对城市交通产生不利影响, 并符合有关规范, 内外交通组织应清晰流畅。(此条款由交警部门负责解释并监督实施)
3. 建筑间距及后退要求: 图示建筑控制线为新建建筑物及构筑物后退周边用地的最小距离。建筑间距和退让道路、用地等要求还应符合《杭州市城市规划管理技术规定》的要求。
4. 建筑日照要求: 应符合日照规范要求。
5. 地下空间要求: 地下空间开发建设应充分考虑相邻设施建设安全, 保留足够的安全距离。
6. 竖向设计要求: 绘制管线综合图, 合理确定竖向标高, 处理好自用管线与市政、地铁等衔接问题, 自用管线不得超出建设用地范围。污水自行处理达到排放标准后排入周边市政道路污水管网。

#### 七、其他要求

1. 选址建设项目位于地质灾害易发区或者压覆重要矿产资源的, 应当依据相关法律法规的规定, 在办理用地预审与选址意见书后, 完成地质灾害危险性评估、压覆矿产资源登记等。
2. 你单位应依法对拟占土地的原土地所有者和使用者进行安置补偿, 并按法定程序和要求办理具体建设项目用地审批手续, 未经批准, 不得使用土地。
3. 地块规划条件已经含在本意见书中, 如有变化, 将在建设用地规划许可证中明确。
4. 若项目批准、核准时建设主体、项目名称发生变化, 以项目批准、核准文件为准, 在后续审批中采用新名称。
5. 本项目建设还应符合建设、城管、生态环境、园文、交警、消防、人防、卫健、社发、地铁等部门规定。

杭州市规划和自然资源局  
2021年9月14日

R21



|        |              |
|--------|--------------|
| 申请人:   | 杭州滨江城建发展有限公司 |
| 项目编号:  | 8202103152   |
| 项目受理号: | 1820210652   |
| 核发机关:  | 杭州市规划和自然资源局  |
| 核发日期:  | 2021年9月14日   |