

中华人民共和国

建设项目

用地预审与选址意见书

用字第 330108202200023 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

二〇二二年五月三十日

日期

基 本 情 况	项 目 名 称	滨江区长河单元R21-B25地块公共租赁房项目
	项 目 代 码	2203-330108-04-01-182279
	建设单位名称	杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司
	项目建设依据	杭高新〔2022〕1号
	项目拟选位置	滨江区
	拟用地面积 (含各地类明细)	18431平方米
	拟建设规模	

附图及附件名称 历次发证日期：
建设项目用地预审与选址意见书附件、附图 2022年05月30日 原证
存：1820220502
8202203133

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330108202200023号 项目代码 2203-330108-04-01-182279

杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司：

你单位申请的滨江区长河单元R21-B25地块公共租赁住房项目已列入《杭州高新区（滨江）2022年政府投资项目计划》（杭高新〔2022〕1号），经审查，意见如下：

一、区域位置

项目选址位于滨江区长河单元，地块编号为010700020（2022）07024，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1.8431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

用地性质为住宅用地（R21），容积率不大于2.2且不小于1.0，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60米。面积计算应符合《建设工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规程》。

四、建设内容要求

1、建设内容为公共租赁住房及配套公建，配套公建面积不大于地上总建筑面积的10%，建设内容和规模还应符合发改部门立项文件要求。

2、按规范配置物业管理用房、物业经营用房；社区服务用房按不少于30平方米/百户设置且不少于525平方米（不足百户按百户计），养老用房按不少于30平方米/百户设置且不少于300平方米，婴幼儿照护服务用房按不少于15平方米/百户设置且不少于200平方米；公共体育设施按照室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地面积不低于0.3平方米设置。住宅小区内应同步设计、同步建设智能快递柜或者预留建设智能快递柜的场地。

3、除公益性配套公建可独立布置以外，其他配套公建全部按照沿街住宅底商形式布置（住宅底商指配套公建利用住宅三层以下空间设置，或依附于住宅建筑主体设置的三层以下附属建筑空间）。

4、开发利用地下空间，本地块地下室建设不少于1层。

5、设置垃圾房1处，建筑面积不小于80平方米；设置公厕1处，建筑面积不小于75平方米。

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、建筑面宽及体量：地块北面彩虹快速路高架，建筑面宽及体量要适应地理环境征，注重与高架道路沿线周边建筑组群的协调性、地块与周边高层建筑的天际轮廓线错落关系，形成与地区相匹配的和谐尺度，需符合景观风貌管控要求，具体参照《杭州市总体城市计》相关要求执行。

2、建筑风格：地块以城市型现代建筑风格为主，建筑立面简洁大气，整体统一，应体现城市整体形象，具体参照《滨江区总体城市设计》相关要求执行。

3、建筑色彩：以“水涵墨韵？山染淡彩”为整体意象，营造错落关系鲜明、建筑可识别性强的居住环境。具体参照《滨江区总体城市设计》相关要求执行。

4、地块位于高架第一界面，位于线性景观廊道沿线，方案设计应注意控制高度、体量及尺度等景观风貌管控要求，并应进行三维景观影响分析评价。

5、编制交通组织专篇，合理确定机动车出入口，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。

6、建筑间距及后退要求：建筑间距和退让道路、用地等要求应符合《杭州市城市规划管理技术规定》的要求。

7、建筑日照要求：应符合日照规范要求。

8、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。

9、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、项目临近快速路，建设开发时应落实噪声防治相关工作，确保符合声功能区划要求。

2、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。

3、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。

4、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。

5、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。

6、本项目建设还应符合建设、城管、生态环境、园文、交警、消防、教育、经信、地铁、社发、民政等部门规定。

杭州市规划和自然资源局

2022年5月30日



项目编号: 8202203133
项目受理号: 1820220502
许可证编号: 用字第330108202200023号

杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司:
你单位申请的滨江区长河单元R21-B25地块公共租赁住房项目已列入《杭州高新区(滨江)2022年政府投资项目计划》(杭高新(2022)1号)。经审查, 意见如下:

一、区域位置

项目选址位于滨江区长河单元, 地块编号为010700020(2022)07024, 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1.8431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

用地性质为住宅用地(R21), 容积率不大于2.2且不小于1.0, 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60米。面积计算应符合《建设工程建筑面积计算和竣工综合测量技术规范》。

四、建设内容要求

1、建设内容为公共租赁住房及配套公建, 配套公建面积不大于地上总建筑面积的10%, 建设内容和规模还应符合发改部门立项文件要求。

2、按规范配置物业管理用房、物业经营用房; 社区服务用房按不少于30平方米/百户设置且不少于525平方米(不足百户按百户计); 养老用房按不少于30平方米/百户设置且不少于300平方米, 婴幼儿照护服务用房按不少于16平方米/百户设置且不少于200平方米; 公共体育设施按照室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地面积不低于0.3平方米设置。住宅小区内应同步设计、同步建设智能快递柜或者预留建设智能快递柜的场地。

3、除公益性配套公建可独立布置以外, 其他配套公建全部按照沿街住宅底商形式布置(住宅底商指配套公建利用住宅三层以下空间设置, 或依附于住宅建筑主体设置的三层以下附属建筑空间)。

4、开发利用地下空间, 本地块地下室建设不少于1层。

5、设置垃圾房1处, 建筑面积不小于80平方米; 设置公厕1处, 建筑面积不小于75平方米。

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、建筑面宽及体量: 地块北面彩虹快速路高架, 建筑面宽及体量要适应地理环境特征, 注重与高架道路沿线周边建筑组群的协调性、地块与周边高层建筑的天然轮廓线错落关系, 形成与地区相匹配的和谐尺度, 需符合景观风貌管控要求, 具体参照《杭州市总体城市设计》相关要求执行。

2、建筑风格: 地块以城市型现代建筑风格为主, 建筑立面简洁大气, 整体统一, 应体现城市整体形象, 具体参照《滨江区总体城市设计》相关要求执行。

3、建筑色彩: 以“水墨墨韵·山染淡彩”为整体意象, 营造错落关系鲜明、建筑可识别性强的居住环境, 具体参照《滨江区总体城市设计》相关要求执行。

4、地块位于高架第一界面, 位于线性景观廊道沿线, 方案设计应注意控制高度、体量及尺度等景观风貌管控要求, 并进行三维景观影响分析评价。

5、编制交通组织专篇, 合理确定机动车出入口, 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。

6、建筑间距及后退要求: 建筑间距和退让道路、用地等要求应符合《杭州市城市规划管理技术规定》的要求。

7、建筑日照要求: 应符合日照规范要求。

8、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。

9、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、项目临近快速路, 建设开发时应落实噪声防治相关工作, 确保符合声功能区划要求。

2、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。

3、你单位应依法对拟占用土地的原土地所有者和使用者的进行安置补偿, 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。

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

5、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。

6、本项目建设还应符合建设、城管、生态环境、园文、交警、消防、教育、经信、地铁、社发、民政等部门规定。

杭州市规划和自然资源局
2022年5月30日

A33

申请人:	杭州高新技术产业开发区资产经营有限公司
项目编号:	8202203133
项目受理号:	1820220502
核发机关:	杭州市规划和自然资源局
核发日期:	2022年5月30日