

中华人民共和国

建设项目

用地预审与选址意见书

用字第 330108202300035 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

二〇二三年四月十日

日期

基 本 情 况	项 目 名 称	白马湖和院东地块（白马湖美好生活共同体）
	项 目 代 码	2304-330108-04-01-162449
	建设单位名称	杭州白马湖生态创意城投资开发有限公司
	项目建设依据	杭高新〔2023〕2号
	项目拟选位置	滨江区
	拟用地面积 (含各地类明细)	9965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		2023年04月10日 原证
存：1820230399		
8202302336		

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330108202300035号      项目代码 2304-330108-04-01-162449

杭州白马湖生态创意城投资开发有限公司：

你单位申请的白马湖和院东地块（白马湖美好生活共同体）已列入《杭州高新区（滨江）2023年政府投资项目计划》（杭高新〔2023〕2号），经审查，意见如下：

## 一、区域位置

项目选址位于滨江区白马湖单元内，地块编号为010700030（2023）07034，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0.9965公顷，均为国有建设用地，不占永久基本农田（位置详见附图，面积以实测为准）。

## 三、规划用途及控制指标

用地性质为服务设施用地(R22)，容积率不大于1.6，建筑密度不大于40%，绿地率按《杭州市城市绿化管理条例》执行且不少于20%，建筑高度不大于18米。

## 四、建设内容要求

- 1、建设内容及规模还应符合发改部门相关文件要求。
- 2、鼓励地下空间开发利用。
- 3、应配建社区服务站1处面积不少于525平方米，社区卫生站1处面积不少于220平方米，社区居家养老服务用房1处面积不少于400平方米，婴幼儿照护服务设施1处面积不少于300，居住区体育中心1处面积不少于800平方米，文化活动室1处面积不少于300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》、《杭州市滨江区总体城市设计》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，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。

3、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。

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、在文物保护单位划定的保护范围和建设控制地带应严格落实文物保护责任，该项目范围位于英竹山桥遗址建设控制地带，如需开发建设，须征得文物保护行政主管部门同意，未经文物保护行政主管部门同意的，不得实施(此条款由文物保护行政主管部门负责解释并监督实施)。

2、地铁相关要求：涉及地铁应严格按照《杭州地铁建设管理暂行办法》进行建设。在图示轨道线控制保护范围内进行建设的，应当制定地铁设施保护方案，并征得杭州市地铁集团有限公司同意。

3、本项目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。

4、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。

5、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。

6、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。

7、本项目建设还应符合建设、城管、生态环境、园文、交警、消防、文广旅体、民政等部门规定。

杭州市规划和自然资源局

2023年04月10日 原证

杭州白马湖生态创意城投资开发有限公司：  
你单位申请的白马湖和院东地块（白马湖美好生活共同体）已列入《杭州高新区（滨江）2023年政府投资项目计划》（杭高新〔2023〕2号），经审查，意见如下：

### 一、区域位置

项目选址位于滨江区白马湖单元内，地块编号为010700030（2023）07034，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0.9965公顷，均为国有建设用地，不占永久基本农田（位置详见附图，面积以实测为准）。

### 三、规划用途及控制指标

用地性质为服务设施用地(R22)，容积率不大于1.6，建筑密度不大于40%，绿地率按《杭州市城市绿化管理条例》执行且不少于20%，建筑高度不大于18米。

#### 四、建设内容要求

- 1、建设内容及规模还应符合发改部门相关文件要求。
- 2、鼓励地下空间开发利用。
- 3、应配建社区服务站1处面积不少于525平方米，社区卫生站1处面积不少于220平方米，社区居家养老服务用房1处面积不少于400平方米，婴幼儿照护服务设施1处面积不少于300，居住区体育中心1处面积不少于800平方米，文化活动室1处面积不少于300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. 建筑风貌、造型、体量、色彩等应与周边环境相协调,并处理好建筑与城市风貌的关系。建筑形式提倡生态低密度、低能耗,提倡(民用建筑节能管理标准)《建筑节能设计标准》,设计过程中落实建筑节能的落实。(《杭州市总体规划》、《杭州市城市总体规划》、《关于加快杭州城市风貌和建筑景观管理的指导意见》)的相关内容。
2. 确保交通组织顺畅,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,内外交通组织应衔接协调。
3. 建筑间距及后退要求:应符合间距和退让道路、用地等要求应符合《杭州市城市规划管理技术规定》的要求。
4. 建筑日照要求:应符合日照规范相关要求。

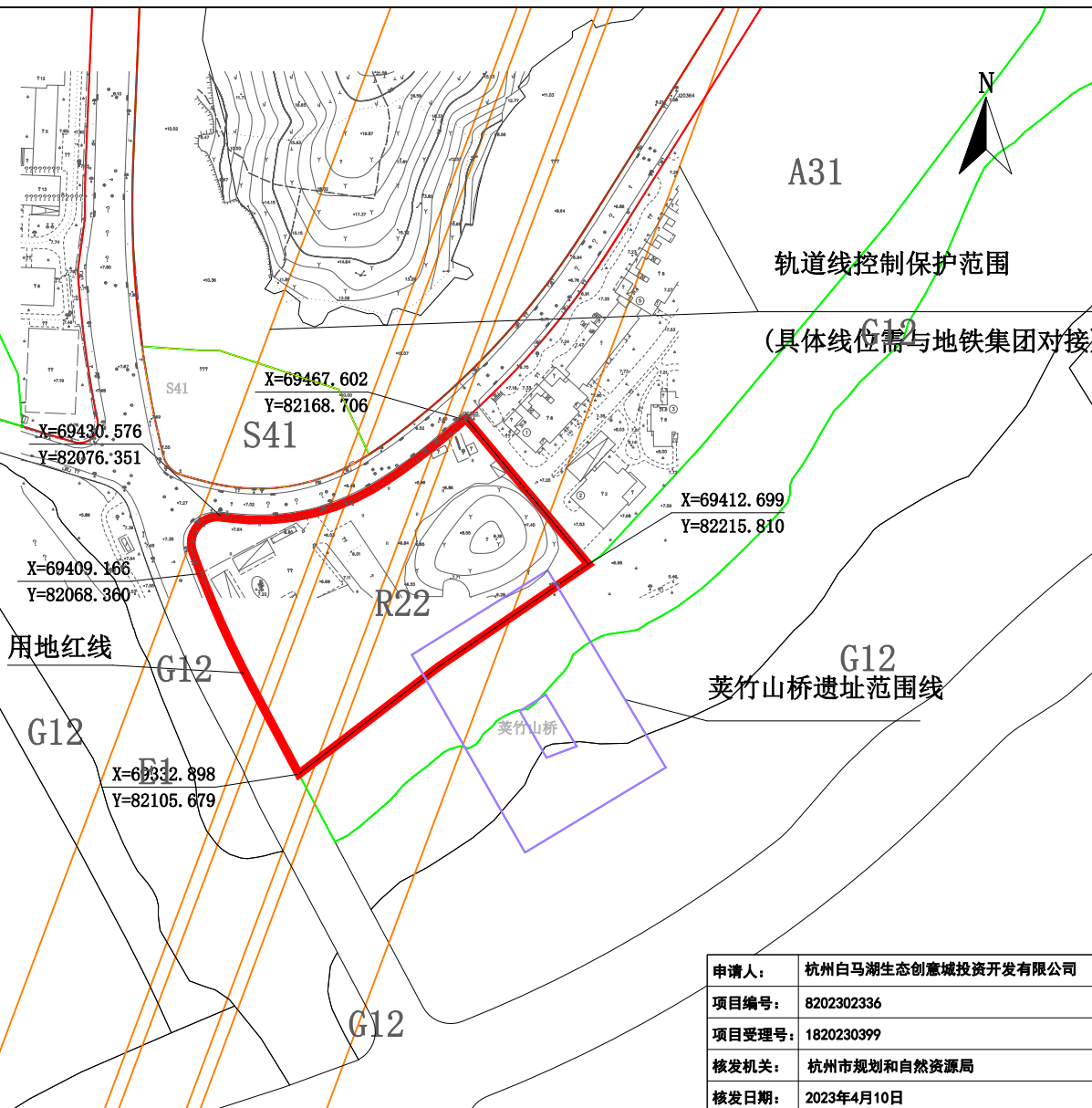
5、地下空间要求：地下空间开发建设应充

- 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。

1、在文物保护

1. 开展建设，须经文物保护单位行政主管部门同意，未经文物保护单位行政主管部门同意的，不得实施（此条款由文物保护单位行政主管部门负责解释并监督实施）。
2. 制定相关预案：涉及地质的应严格按照《杭州地铁建设运营管理办法》进行建设。在图导控制线控制保护范围内进行建设的，应当制定控制线保护方案，并征得杭州地铁集团有限公司同意。
3. 本项目选址设置项目用地内地质灾害评估或危险性评估重要矿产资源的，应当依照相关法律法规的规定，在用地用地上标注选址意见书后，完成用地地质灾害危险性评估、压覆矿产资源审查等。
4. 各单位应使用对拟占用土地上的原土地所有者或者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，未能批准，不得使用土地。
5. 地铁规划项目用地与《城市用地分类与规划建设用地标准》中，如有变化，将在建设用地规划许可证中明确。
6. 若项目地质、地质环境发生自然变化，以项目选址、技术文件为准，在地质审批中采用新名称。
7. 本项目建设应符合建设、地质、生态环保、安全、消防、人防、文件档案、人防等标准。

杭州市规划和自然资源局  
2023年4月10日



申请人:	杭州白马湖生态创意城投资开发有限公司
项目编号:	8202302336
项目受理号:	1820230399
核发机关:	杭州市规划和自然资源局
核发日期:	2023年4月10日