

中华人民共和国

建设项目

用地预审与选址意见书

用字第 330108202100088 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

日期

二〇二一年四月二十八日



基 本 情 况	项 目 名 称	东冠单元小学
	项 目 代 码	2104-330108-04-01-107810
	建设单位名称	杭州市滨江区教育局
	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 (含各地类明细)	30600平方米
	拟建设规模	
附图及附件名称 建设项目用地预审与选址意见书附件、附图 2021年04月28日 原证 存： 1820210434 8202102249 历次发证日期：		

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。

中 华 人 民 共 和 国



建设项目
用地预审与选址意见书

中华人民共和国自然资源部监制

建设项目用地预审与选址意见书附件

证号 用字第330108202100088号 项目代码 2104-330108-04-01-107810

杭州市滨江区教育局：

你单位申请的东冠单元小学项目已列入《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控规单元内，地块编号为010700030（2020）07026，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3.0600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

用地性质为中小学用地（A33），容积率不大于1.0，符合土地使用标准，建筑密度不大于30%，绿地率按《杭州市城市绿化管理条例》执行且不少于35%，建筑限高不大于36米。

四、建设内容要求

1、建设36班小学，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。

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、机动车主要出入口设置：要求编制交通组织专篇，合理确定机动车出入口，内外交通组织应清晰流畅，并符合规范。

2、机动车及充电桩配建指标：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）》及相关规范要求配建各类停车位、充电桩或预留充电桩接口。

3、按照府办简复第B20101547号文在地块内配置公共自行车停放点，具体规模及位置在方案阶段予以确定。

4、地块内建筑风格、造型、体量、色彩等与周边环境相协调。

5、建筑间距及后退要求：图示建筑控制线为新建多层、高层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。

6、建筑日照要求：应符合日照规范要求。

7、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。

8、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、本项目还应符合建设、城管、生态环境、消防、卫生、绿化、交警、人防、文保等各部门规定。

杭州市规划和自然资源局

2021年4月28日



杭州市规划和自然资源局准予行政许可决定书

杭规选准字(2021)第0545号

杭州市滨江区教育局:

你(单位)2021年4月28日向本机关提出的申领东冠单元小学项目的建设项目建设项目选址意见证申请。本机关已依法受理。现经审查,申请材料齐全,符合法定条件、标准和法定的形式。根据《中华人民共和国城乡规划法》第三十六条和《中华人民共和国行政许可法》第三十四条及第三十八条第一款规定,决定准予许可。请你(单位)及时领取许可证(书)。



本文书一式两份。一份送达申请人,一份行政许可机关存档。

杭州市规划和自然资源局

建设项目压覆矿产资源情况证明

编号：用字第330108202100088号

申请单位	杭州市滨江区教育局
项目名称	东冠单元小学
建设位置	滨江区
压覆矿区核定情况	根据《杭州市区（不含萧山、余杭）土地利用总体规划范围矿产资源分布情况调查报告》，该建设项目红线范围内无矿产资源（甲类）压覆，无开挖山体、开采砂、石、土类矿产资源情况。 二〇二一年四月二十八日 

经办人：耿冠霖

电话：

若有异议，请与杭州市规划和自然资源局行政审批处取得联系。

杭州市规划和自然资源局
建设项目处于地质灾害易发区（不易发区）情况证明

编号：用字第330108202100088号

申请单位	杭州市滨江区教育局
项目名称	东冠单元小学
建设位置	滨江区
地质灾害核定情况	根据杭州市区地质灾害防治规划图，该建设项目位于地质灾害不易发区，依法不要求进行地质灾害危险性评估。 二〇二一年四月二十八日 

经办人：耿冠霖

电话：

声明：对核定情况若有疑议，可在杭州市规划和自然资源局门户网站（网址：<http://www.hzland.com/>）首页一网上办事→地质灾害查询…自行核对。

杭州市土地利用总体规划局部图（2006-2020年）

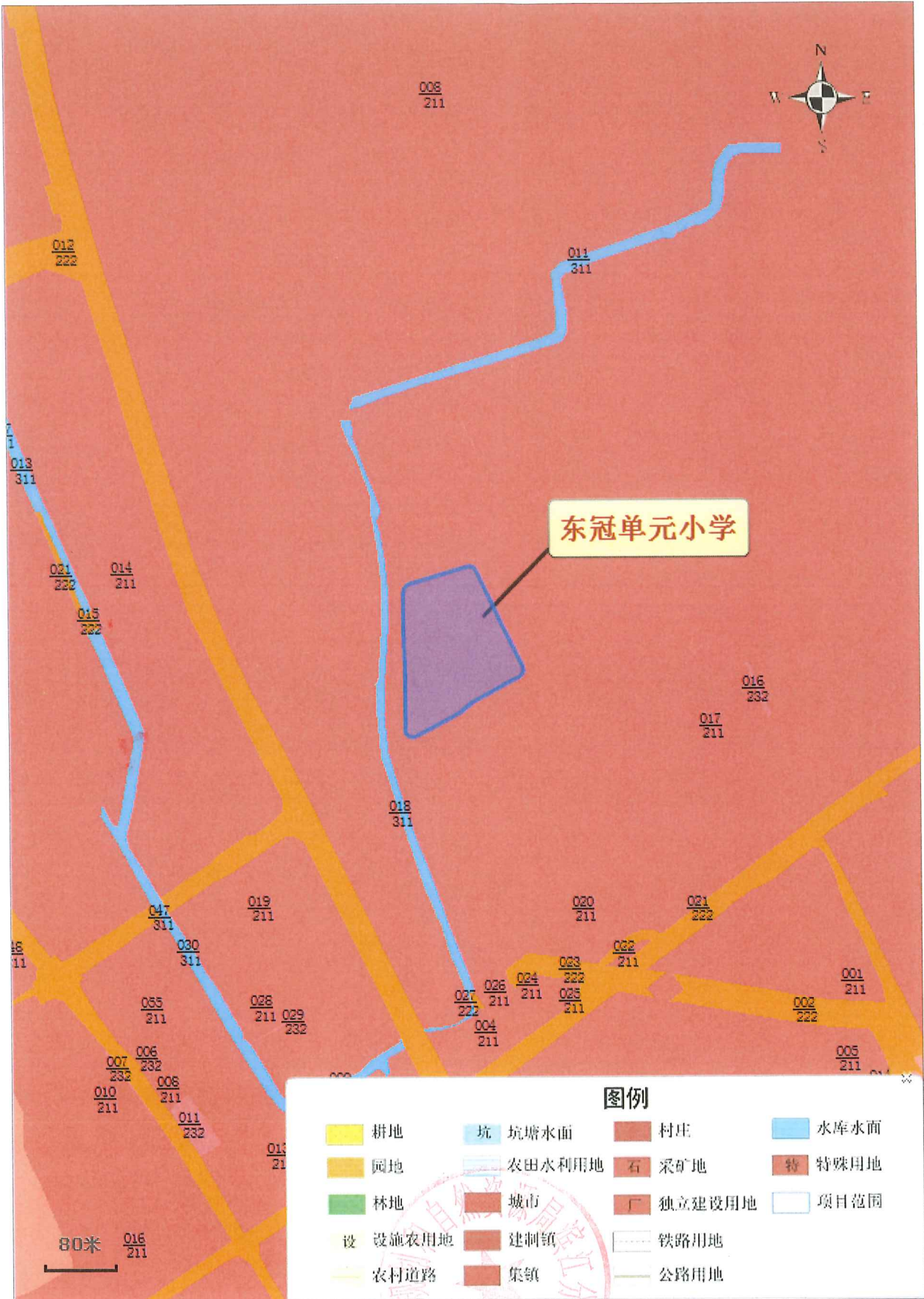


1:10000

杭州市规划和自然资源局滨江分局

2021年04月制作

杭州市土地利用总体规划局部图（2006-2020年）



1:10000

杭州市规划和自然资源局滨江分局

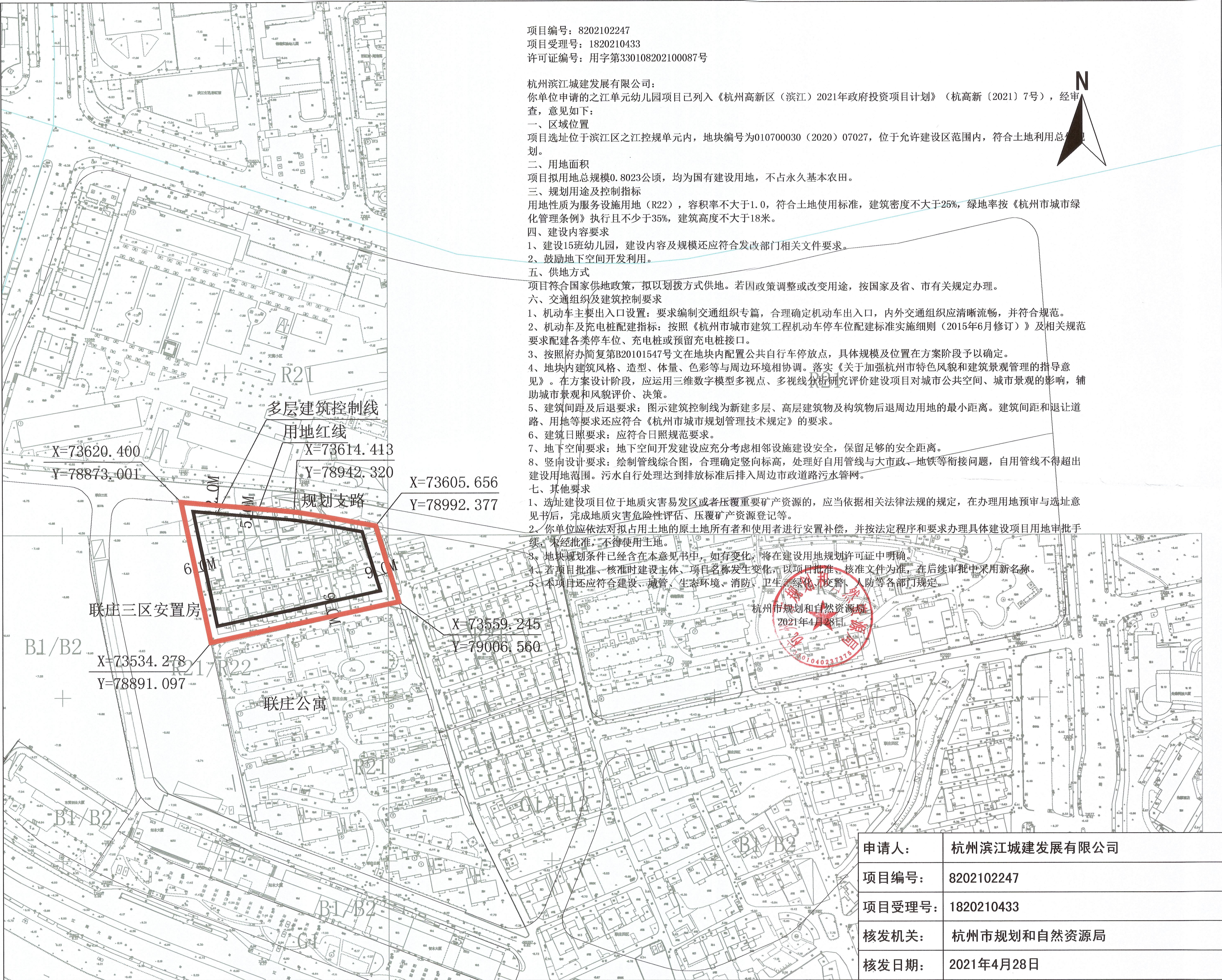
2021年04月制作

东冠单元小学项目 建设条件须知

在严格遵循上述用地预审与选址意见（规划条件）的基础上，你单位还应遵守以下建设要求：

- 1、根据《杭州市海绵城市低影响开发建设项目管理暂行规定》落实海绵城市相关建设要求（此条款由住建部门负责解释并监督实施）。
- 2、根据《杭州市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》（杭政办函[2017]119号），该地块内的民用建筑按照绿色建筑三星级要求设计，并符合现行国家绿建评价标准。可再生能源利用量应满足浙江省《民用建筑可再生能源应用核算标准》。按照建筑工业化要求实施装配式建造。（此条款由住建部门负责解释并监督实施）。
- 3、根据省、市相关文件和《滨江区规划管理单元控制性详细规划人民防空专篇》落实人防设施建设相关要求。（此条款由人防部门负责解释并监督实施）。
- 4、按规范要求落实通信基站布置。（此条款由经信部门负责解释并监督实施）。
- 5、文物保护要求：在文物保护单位划定的保护范围和建筑控制地带应严格落实文物保护责任，如需开发建设，须征得相关部门同意（此条款由文物保护行政主管部门负责解释并监督实施）。

2021 年 4 月 28 日



项目编号: 8202102247
项目受理号: 1820210433
许可证编号: 用字第330108202100087号

杭州滨江城建发展有限公司:
你单位申请的之江单元幼儿园项目已列入《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之江控规单元内, 地块编号为010700030(2020)07027, 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0.8023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
用地性质为服务设施用地(R22), 容积率不大于1.0, 符合土地使用标准, 建筑密度不大于25%, 绿地率按《杭州市城市绿化管理条例》执行且不少于35%, 建筑高度不大于18米。

四、建设内容要求
1、建设15班幼儿园, 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。

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、机动车主要出入口设置: 要求编制交通组织专篇, 合理确定机动车出入口, 内外交通组织应清晰流畅, 并符合规范。
2、机动车及充电桩配建指标: 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)》及相关规范要求配建各类停车位、充电桩或预留充电桩接口。
3、按照府办简复第B20101547号文在地块内配置公共自行车停放点, 具体规模及位置在方案阶段予以确定。
4、地块内建筑风格、造型、体量、色彩等与周边环境相协调。落实《关于加强杭州市特色风貌和建筑景观管理的指导意见》。在方案设计阶段, 应运用三维数字模型多视点、多视线分析研究评价建设项目对城市公共空间、城市景观的影响, 辅助城市景观和风貌评价、决策。
5、建筑间距及后退要求: 图示建筑控制线为新建多层、高层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。

6、建筑日照要求: 应符合日照规范要求。
7、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。
8、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、本项目还应符合建设、城管、生态环境、消防、卫生、绿化、交警、人防等各部门规定。

杭州市规划和自然资源局
2021年4月28日

申请人:	杭州滨江城建发展有限公司
项目编号:	8202102247
项目受理号:	1820210433
核发机关:	杭州市规划和自然资源局
核发日期:	2021年4月28日