

中华人民共和国
建设项目
用地预审与选址意见书

用字第 330102202200006 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



二〇二二年三月二十二日

基本情况	项目名称	四堡七堡单元JG1402-37地块居住区文化体育活动中心、JG1402-38地块公园及地下社会公共停车场及JG1402-39地块居住区配套公共服务设施
	项目代码	2019-330104-47-01-040172-000
	建设单位名称	杭州市钱江新城建设开发有限公司
	项目建设依据	杭发改审[2019]164号
	项目拟选位置	上城区
	拟用地面积 (含各地类明细)	73919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03月22日 原证 存： 1820220204 8202201126		

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依据。
- 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330102202200006号 项目代码 2019-330104-47-01-040172-000

杭州市钱江新城建设开发有限公司：
你单位申请的四堡七堡单元JG1402-37地块居住区文化体育活动中心、JG1402-38地块公园及地下社会公共停车场及JG1402-39地块居住区配套公共服务设施项目，经审查，意见如下：

一、区域位置

项目选址位于上城区四堡七堡单元内，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

项目拟用地面积约7.39公顷（其中JG1402-37地块用地面积约0.77公顷、JG1402-38地块用地面积约5.79公顷、JG1402-39地块用地面积约0.83公顷，位置详见附图，面积以实测为准，地块虚位控制允许后期方案中地块位置和边界形状有所变动，项目分两期实施，一期实施范围约6.99公顷，二期实施范围约0.40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

JG1402-37地块用地性质为文化设施用地兼容体育用地（A2/A4），容积率不大于2.0，建筑密度不大于40%，绿地率不小于30%，建筑高度不大于24米。

JG1402-38地块用地性质为公园绿地兼容社会停车场用地（G1/S42），配建不少于200个社会公共停车位。

JG1402-39地块用地性质为服务设施用地（R22），容积率不大于1.8，建筑密度不大于35%，绿地率不小于25%，建筑高度不大于24米。

容积率、建筑密度按《杭州市城市规划管理技术规定》执行，绿地率按《杭州市城市绿化管理条例》执行。

四、建设内容与配套要求

1、建设内容为文化体育活动中心、公园绿地、地下社会停车场及配套公共服务设施等；JG1402-38地块内设置文化广场一处，用地面积不小于0.1公顷；

JG1402-39地块内社区服务中心建筑面积不小于1000平方米、街道办事处建筑面积不小于1200平方米、邮政所建筑面积不小于300平方米、净菜超市建筑面积不小于3000平方米、养老院建筑面积不小于3000平方米。建设内容和规模以发改立项为准。

2、鼓励地下空间开发利用，加强区域内各地块地下空间联系，具体在方案论证中明确。

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、交通组织及城市设计要求

1、JG1402-37地块、JG1402-39地块机动车出入口可设置在御五路，JG1402-38地块机动车出入口可设置在御五路、风起东路、明月桥路、昙花庵路，具体在方案论证中明确。

2、地块内建筑风格、造型、体量、色彩等与周边环境相协调，方案阶段需满足三维景观分析要求。

3、竖向设计要求：合理确定建设范围内竖向标高，周边城市道路标高作为基础标高，建设项目自用管线不得超出建设用地范围。

七、其他要求

1、项目应符合《杭州市城市规划管理技术规定（试行）》、《城市建筑工程日照分析技术规程》等相关技术规范要求。

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、项目不涉及各级自然保护区、不在已批准公布的生态保护红线范围内。

4、在项目用地报批前，你单位按照“先补后占”、“占优补优”、“占水田补水田”要求，落实补充耕地资金，筹措补充耕地指标，做到数量相等、质量相当。

5、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。

6、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。

7、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。



杭州市规划和自然资源局

2022年09月22日

1-1

四堡七堡单元JG1402-37地块居住区文化体育活动中心、JG1402-38地块公园及地下社会公共停车场及JG1402-39地块居住区配套公共服务设施附图



申请人:	杭州市钱江新城建设开发有限公司
项目编号:	8202201126
项目受理号:	1820220204
核发机关:	杭州市规划和自然资源局
核发日期:	2022年3月22日

1:1500