

建设项目用地预审与选址意见书附件

证号 用字第330100202000486号 项目代码 2020-330106-83-01-166989

杭州市推进西湖大学项目建设指挥部：

同意你单位筹建的西湖大学建设工程三期在附图所示范围选址，经审查，意见如下：

一、区域位置

项目选址位于杭州市西湖区双桥（云谷）单元内，该项目符合土地利用总体规划为6.3664公顷，其中允许建设区0.0114公顷，有条件建设区5.7441公顷，限制建设区0.6109公顷；该项目42.1164公顷不符合土地利用总体规划，其中有条件建设区0.2963公顷，限制建设区41.8201公顷，需对土地利用总体规划进行局部修改，待规划局部修改方案经有批准权机关依法批准后，再办理相关用地审批手续。

二、用地面积

项目拟用地总规模48.4828公顷（位置详见附图，面积以实测为准），其中农用地30.7755公顷（含耕地27.9681公顷），建设用地14.1385公顷，未利用地3.5688公顷，不占永久基本农田。项目涉及新增建设用地需报省政府（国务院）审批，在用地报批前需纳入年度新增建设用地项目计划。

三、规划用途及控制指标

规划用途为：高等院校（A31）、公园绿地（G1）、河道水域（E1）。XH0201-A31-10、XH0201-A31-12-A为高等院校用地（A31），容积率不大于1.2，建筑密度不大于30%，建筑高度不大于60米，绿地率不小于35%。

公园绿地（G1）按《杭州市城市绿化管理条例》执行。

地块容积率、建筑密度按《杭州市城市规划管理技术规定》（试行）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

建设西湖大学三期教学楼、实验楼、食堂、学生公寓、配套用房等，具体项目名称、建设内容和规模以发改部门批复为准。

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、城市设计要求

1、城市设计要求：建筑风格、造型、体量、色彩等与周边环境相协调。方案阶段应进行三维景观分析。

2、建筑间距及后退要求：建筑间距及退让应符合《杭州市城市规划管理技术规定（试行）》的要求。

3、建筑日照要求：应符合日照规范要求。

4、地下空间要求：地下空间开发建设应充分考虑相邻设施，建设维护安全，应保留足够的安全距离。

5、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、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。

2、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。

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。

6、规划绿地、水域应与地块同步开发建设，建成后按规定移交。

7、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。

8、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

2020年9月28日