

地块建设条件意见书

编号：惠建意 2017-6

地块名称		洛社新城 15 号地块			地块编号	XDG-2017-14 号		建设地点	惠山区洛社新城洛城大道与雅中路交叉口东北侧			
地块概况	规划用地性质	住宅用地、商业用地			总可建设用地面积	约 30727M ²		容积率	≤2.0-2.2		地上核定建筑面积	
	用地范围	四至	东	南	西	北	建筑限高	不限高，但需满足省市有关规范要求				
		规划道路	雅中路	洛城大道	现状河道							
主要公共服务设施	教育		社区服务	<ul style="list-style-type: none"> ■ 物业管理用房不小于住宅物业管理区域总建筑面积的 4%。 ■ 社居委办公用房不小于 100M² 		海绵城市	<ul style="list-style-type: none"> ■ 必须符合《关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2012〕75 号）、《关于推进海绵城市建设的实施意见》（苏政办发〔2012〕139 号）等文件要求。 ■ 应综合采用各项措施，最大限度减少地块开发对生态环境的影响，保证地块内 70%以上雨水得到有效控制，保证地块内水面率不低于现状。 ■ 应减少硬质铺装，硬化地面中可渗透地面面积不少于 40%，地块内道路路面排水宜采用生态排水方式，须配套建设雨水收集利用设施。 					
	医疗卫生		市政公用	<ul style="list-style-type: none"> ■ 配建公共厕所一座，建筑面积不小于 60M²，达到二类标准，独立式（或附建式） 								绿色施工
	文化体育	<ul style="list-style-type: none"> ■ 文体用房 100M²；室外活动场地不小于 100M² 		行政管理及其他								
	停车位	住宅	<ul style="list-style-type: none"> ■ 非机动车：不小于 2 车位/100M²（即 3.5M²/100 M²） 		<ul style="list-style-type: none"> ■ 机动车：不小于 1.0 车位/100M² 							
	其他	<ul style="list-style-type: none"> ■ 按规划部门要求及国家、省和市相关规范规定执行，且与住宅停车分别独立设置。 										
基础设施	<ul style="list-style-type: none"> ■ 室外工程、市政基础设施配套工程（含管线）应按基本建设程序，办理工程施工许可等手续。 ■ 地块内管线设计、建设应具体与规划和运营单位联系，明确管线的接入点、接入方式等。 ■ 地块出入口、沿街等处硬地铺装、道路标高、景观绿化等须与周边环境相衔接、适应。 											
生态建设	建筑节能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建住宅必须达到《江苏省居住建筑热环境和节能设计标准》（DGJ32/J71-2014）中节能标准 65%以上的要求。 ■ 新建公共建筑必须达到江苏省《公共建筑节能设计标准》（DGJ32/J96-2010）中节能标准 65%以上的要求。 ■ 围护结构等节能措施须符合国家、省和市有关要求。 										建设要求
	绿色建筑	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建建筑必须全部达到二星级或以上绿色建筑标识标准。 										
	可再生能源利用等	<ul style="list-style-type: none"> ■ 可再生能源比例按照国家、省和市现行规范和相关文件要求执行。 ■ 居住建筑：可采用太阳能热水系统或其他可再生能源利用系统；若采用太阳能热水系统，按《江苏省居住建筑热环境和节能设计标准》（DGJ32/J71-2014）8.0.1 条要求设置。 ■ 公共建筑：按《公共建筑节能设计标准》（DGJ32/J96-2010）要求执行，若有热水需求的，应采用太阳能热水系统。 ■ 按照省市文件要求设置充电桩。 										其他规定
	用能计量	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共建筑：按《公共建筑节能设计标准》（DGJ32/J96-2010）设置用能计量系统，并接入无锡市建筑能耗监测数据中心。 										
成品住房	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建高层住宅中成品住房比例必须达到 30%。 ■ 成品住房装修按《成品住房装修技术标准》（DGJ32/J99-2010）标准执行。 ■ 运用预制装配式构建体系建造的工厂化住宅建筑比例不低于 10%。 											
<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共服务设施应按照集中设置原则合理布局，设置应利于发挥设施效益，方便经营管理、使用和减少干扰，并与住宅同步设计，同步建设，同步交付使用。 ■ 本意见书要求建设的公共服务设施仅为部分内容，全部建设项目应以我局住宅区公共服务设施建设要求批复为准，并满足《城市居住区规划设计规范》（GB50180-93）和国家、省、市有关规定。 ■ 地块中标单位应在规划设计方案报批前向我局申请办理住宅区公共服务设施建设要求批复，并将批复内容在规划设计方案中予以落实；在商品房交付使用竣工验收前办理住宅区公共服务设施核实和成品住宅核实。 ■ 公共服务设施由中标单位在地块开发中按要求建设，移交按照《无锡市商品房交付使用管理办法》及相关规定执行。 ■ 若地块建设用地、建筑面积等相关指标调整，公共服务设施建设内容相应调整。 ■ 若用地范围内涉及现状公共服务设施，应按国家和省、市有关拆迁政策执行。 ■ 住宅设计按照《国家康居示范工程建设技术要点》要求进行规划、建筑、环境和装修设计，有条件的项目必须申报住宅性能评定。 ■ 住宅应按照国家、省、市有关住宅产业化技术规定要求，积极推广应用成套技术，并依据《国家康居住宅示范工程成套技术量化评价指标》，选择适应项目的住宅成套技术；参照国家、省编制的住宅部品与产品选用指南，选定资源节约型的优质材料和部品。 												
<ul style="list-style-type: none"> ■ 本意见书为《国有建设用地使用权出让合同》附件，与合同共同有效。 ■ 本意见书须盖无锡市惠山区住房和城乡建设局行政审批专用章方有效。 ■ 自出具之日起一年内未签订国有土地使用权出让合同的，本意见书自行失效。 												



无锡市惠山区住房和城乡建设局
二〇一七年六月二十一日