

地块建设条件意见书

编号：锡商建意 2021-07

地块名称		翠山路东、同惠街北地块				地块编号	XDG-2021-87号	建设地点	锡东新城商务区翠山路东、同惠街北	总可建设用地面积	约7978平方米(A区可建设用地面积约4322m ² , B区地下可开发利用面积约3656m ²)	
规划控制	规划用地性质	商务办公用地				规划控制要素	<ul style="list-style-type: none"> ■ 地下空间用地面积：A区可建设用地面积约4322m²，应符合退界要求，地下空间建筑面积不计入地块容积率。在地质、市政条件满足要求的情况下，可开发深度控制在不大于4层，可用于地下车库、人防空间及配套用房等，具体由方案确定；B区约3656m²，以地面设计标高为±0.00，可利用深度控制为-1.50到-13.50米范围，可用于地下车库、人防空间及配套用房使用，具体由方案确定，地下空间与地下车行系统互联互通，与项目同步实施、同步规划核实和竣工验收。 ■ 商业、办公建筑（除酒店外），不得进行住宅套型的平面设计，应严格执行最小分割单元面积等设计要求。 ■ 地块不设围墙，地块建筑首层设置向公众开放的功能。 ■ 沿翠山路、兴吴路、东侧规划绿地街墙贴线率应不低于75%。 ■ 鼓励和周边地下车库互联互通，鼓励相邻地块建筑通过步行天桥进行互联互通。 ■ 其他具体参照商务区核心区1号、2号街区城市设计要求执行。 					
	用地范围	四至	东	南	西							北
	容积率	≤10	建筑密度	≤80%	绿地率							≥5%
	建筑限高	<ul style="list-style-type: none"> ■ 满足机场净空要求。 ■ 高层，其中街墙高度不小于15米，裙房高度不高于35米，高层主楼高度95-105米，具体参照商务区核心区1号、2号街区城市设计要求执行。 										
主要公共服务设施	物业管理	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建用于销售的物业管理区域内物业均为非住宅的，建设单位应当按照地上总建筑面积千分之三的比例配置，最高不超过五百平方米，物业服务用房面积低于一百平方米的按照一百平方米配置。 				绿色施工	<ul style="list-style-type: none"> ■ 施工过程中确保做到工地内非施工区裸土覆盖率100%、施工现场围挡率100%、工地路面硬化率100%、拆除工地（非爆破拆除）拆除与建筑垃圾装载时采用湿式作业法率100%、工程车辆驶离工地车轮冲洗率100%、暂不建设场地绿化率100%。 ■ 施工过程中做到节水、节能、节材，合理利用各类资源。 					
	停车位	机动车	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不少于0.8车位/100m²建筑面积配置。 				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。 				
		非机动车	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不少于2车位/100m²建筑面积配置。 									
	其他	<ul style="list-style-type: none"> ■ 按规划部门要求及国家、省和市相关规定执行。 										
生态建设	建筑节能	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建公共建筑必须符合现行《公共建筑节能设计标准》（GB50189），建筑节能率达到65%或以上的水平。 ■ 围护结构节能措施等其他节能措施须符合国家、省和市有关要求。 				建设要求	<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，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，全部建设项目应以后期项目建设条件意见书为准，并满足国家、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项目建设条件意见书，并将意见书内容在规划设计方案中予以落实。 ■ 公共服务设施由中标单位在地块开发中按要求建设。 ■ 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。 ■ 若地块建设方案涉及占用河道及两岸绿化带时，须征得规划、建设、水利、城管等部门意见后方可实施。 ■ 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。 ■ 地块开发过程中涉及轨道交通控制范围内的建设，应按《无锡市轨道交通条例》、无锡市人民政府《市政府关于加强城市轨道交通沿线土地控制强化规划建设管理的通知》[锡政发(2007)389号]文的要求进行控制，并征求轨道部门意见。在特别保护区内除市政、园林、环卫、人防等公共工程，以及对现有建筑物、构筑物进行改建、扩建的建设工程外，不得进行其他建设活动。 ■ 建设项目在规划报审时，应申请绿色设计、海绵城市建设设计专项审查。 ■ 亮化方案须按照《商务区亮化专项规划》设计，控制系统须无偿接入商务区亮化管理平台，纳入统一管理，具体方案须报商务区建设局审核。 ■ 地块建议室外标高（黄海高程）为4.7米，下一步建设单位应根据周边道路标高进行详细的竖向规划设计。 ■ 本地块与地下车行系统联通及相邻地块地下空间开发利用按照一体化同步建设的要求进行整体设计，方案须报商务区管委会建设局批准。工程实施过程中，应相互支持、全力配合，共同推进。 					
	绿色建筑	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建建筑必须全部按照现行《江苏省绿色建筑设计标准》（DB32/3962）和《绿色建筑评价标准》（GB/T50378）等二星级或以上绿色建筑标准设计建造，并按规定开展绿色建筑相关评价。 										
	可再生能源利用	<ul style="list-style-type: none"> ■ 可再生能源比例按照相关文件和现行规范要求执行。 ■ 公共建筑：若有热水需求的，应采用太阳能热水系统。 										
	用能计量	<ul style="list-style-type: none"> ■ 公共建筑：公共建筑按现行《公共建筑节能设计标准》和《江苏省绿色建筑设计标准》标准要求设置用能计量系统，并接入无锡市建筑能耗监测数据中心。 										
	海绵城市建设	<ul style="list-style-type: none"> ■ 新建地块必须符合《关于推进海绵城市建设的指导意见》（国办发〔2015〕75号）、《关于推进海绵城市建设的实施意见》（苏政办发〔2015〕139号）以及无锡市海绵城市建设相关文件的要求。 ■ 新建地块设计中增加低影响开发雨水控制和利用专项设计，地块年径流总量控制率达到68%以上，SS（悬浮物）消减率达到50%以上，硬化地面中可渗透地面面积比例不小于40%，地块内水面率不得低于现状；地块内海绵设施的技术标准、要求应符合住建部《海绵城市建设技术指南》的相关规定。 ■ 新建地块内道路路面排水宜采用生态排水方式；因地制宜的采用屋顶绿化、垂直绿化等措施提高场地绿化水平。 										
工业化建筑	<ul style="list-style-type: none"> ■ 按照市政府锡政发〔2016〕212号文件，本地块应采用建筑信息模型（BIM）等信息化技术进行设计、建造与运营维护管理，相关成果须报送商务区建设局。 ■ “三板”应用按照省、市相关要求执行。 				其他规定	<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。 ■ 可建设用地面积以实测为准，核定建筑面积根据国土部门实测用地面积确定。 ■ 本意见书须盖无锡锡东新城商务区管委会建设局公章方有效。 ■ 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。 						

