

地块建设条件意见书

编号：锡商建意 2022-03

地块名称		大成路与鑫安南路交叉口东北侧地块				地块编号	XDG-2022-51 号		建设地点	锡东新城商务区大成路与鑫安南路交叉口东北侧				
地块概况	规划用地性质		居住用地				总可建设用地面积	可建设用地面积约 106055M ²		容积率	>1.0, 且≤1.8; 住宅总户数≤1690 套			
	用地范围	四至	东	南	西	北	建筑限高	■ 住宅高度为 11-18 层, 其中建筑高度控制区为 11-12 层; ■ 其他建筑≤24 米	规划控制要素	■ 地下空间用地面积: 约 106055M ² , 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。地下空间与项目同步实施、同步规划核实和竣工验收。 ■ 沿益林路、鑫安南路及大成路绿地由土地受让单位无偿建设, 同步实施, 同步规划核实和竣工验收。				
			走马塘西路	大成路	鑫安南路	益林路								
主要公共服务设施	文化体育	<ul style="list-style-type: none"> 文化适用房: 住宅区建设规模小于 1000 户的按 150~200 平方米/千人配套文化体育用房, 建设规模超过 1000 户的, 每增加 300 人, 增加文化体育用房建筑面积 20~40 平方米。人均建筑面积不小于 0.1M²。应结合社区管理用房先期设置。 文体活动场地: 住宅区建设规模小于 1000 户的按 100~200 平方米/千人配套文化体育活动场地。建设规模超过 1000 户的, 每增加 300 人, 增加室外文化体育活动场地 20~40 平方米。人均用地面积不小于 0.3M², 其中含标准球类活动场地一处。 				社区服务	<ul style="list-style-type: none"> 物业管理用房: 新建住宅物业管理区域内, 按照不低于地上地下总建筑面积千分之四的比例配置 (最少不低于 100 M²)。 社区管理用房一处, 按建筑面积 40 平方米/百户配置。应先期沿城市道路建设。 居家养老服务用房一处, 按建筑面积 25 平方米/百户配置。宜结合社区管理用房设置。 		工业化建筑基础设施	<ul style="list-style-type: none"> 按照市政府锡政发〔2016〕212 号文件, 本地块须采用建筑信息模型 (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审查。 本地块应采用现代工业化生产方式建造的装配式建筑, 面积比例不低于地上核定建筑面积 40% (单体建筑主体结构预制构件应用占比不低于 30%, 预制装配率不低于 50%)。 “三板”应用按照省、市相关要求执行。 				
	市政公用	<ul style="list-style-type: none"> 公共厕所一座, 建筑面积不小于 60M², 达到二类标准, 宜独立式, 沿道路设置并对外开放。 垃圾收集站 1 座, 符合现行《环境卫生设施设置标准》。 				商业服务	<ul style="list-style-type: none"> 居委专营商业用房一处, 按住宅区总建筑面积 0.3%(最少不低于 40 平方米)的标准配置。应沿城市道路设置。 			<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。 				
	停车位	<ul style="list-style-type: none"> 机动车 非机动车 	住宅按不小于 1.2 车位/100M ² 建筑面积配置, 住宅区地面除访客车位外不得设置机动车停车位, 访客车位应按照住宅停车位数的 2% 单独设置, 且不计入停车配建指标, 禁止设置机械停车位; 商业、配套设施不少于 1.0 车位/100M ² 建筑面积配置。				住宅按不少于 1 车位/户 (即 1.8 m ² /户) 配置; 配套设施不少于 2 车位/100M ² 建筑面积配置。			<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, 全部建设项目应以后期项目建设条件意见书为准, 并满足现行《城市居住区规划设计规范》和国家、省、市有关规定。 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。 公共服务设施由受让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。 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。 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; 住宅户型及户型配比须报商务区建设局审核通过。 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。 建设项目在规划报审时, 应申请绿色设计、海绵城市设计、亮化方案设计等专项审查。 地块室外标高应根据周边道路及景观标高进行合理的竖向规划设计。 				
生态建设	建筑节能	<ul style="list-style-type: none"> 新建住宅必须符合现行《江苏省居住建筑节能设计标准》(DB32/4066), 建筑节能率达到 75% 水平; 新建公共建筑应符合现行《建筑节能与可再生能源利用通用规范》(GB55015-2021), 建筑节能率达到 72% 或以上水平; 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						
	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。 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, 使用范围按照《江苏省居住建筑节能设计标准》(DGJ32/J71) 8.0.1 条要求设置。 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。 												
	成品住房	<ul style="list-style-type: none"> 新建住宅中成品住房比例按市区相关规定执行。 成品住房装修按《成品住房装修技术标准》(DGJ32/J99-2010) 标准执行。 												
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; 地块年径流总量控制率达到 75% 以上, SS (悬浮物) 削减率达到 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; 地块建设应编制海绵城市建设专篇设计。专篇设计应按照现行《海绵城市建设项目设计编制及审查技术要点》要求编制, 并按照现行《无锡市海绵城市建设项目技术审查流程》进行技术审查。 						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。 						
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。 							<p style="text-align: right;">无锡锡东新城商务区管委会建设局 二〇二二年七月十五日</p>						