

地块建设条件意见书

编号：锡建开意 2023-28

| 地块名称 | | 人民路与蓉湖南路交叉口西南侧地块 | | | 地块编号 | 以自然资源局最终编号为准 | 建设地点 | 梁溪区人民路与蓉湖南路交叉口西南侧 | | | |
|----------|---|---|--|---|----------|---|--|---|---|--|--|
| 地块概况 | 规划用地性质 | 居住商业用地（其中 A 块为居住商业用地、B 块为居住用地、C 块为居住用地。商业核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于 6%，上浮不超过总核定建筑面积的 1%，且不超过 1000 M ² ） | | | 总可建设用地面积 | 总可建设用地面积约 58261.8M ² 。其中 A 块 28061.6 M ² ，B 块 14462.6 M ² ，C 块 10731.6 M ² ，另市政道路地下可利用空间用地面积约 5006 M ² | 容积率 | >1.0，且≤1.5 | 地上核定建筑面积 | | |
| | 用地范围 | 四至 | 东 蓉湖南路 | 南 用地边界 | 西 建业路 | 北 人民路 | 建筑限高 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 视线廊道高度控制区 I、III 内建筑总高度≤12M，视线道高度控制区 II 内建筑总高度≤54M，局部超出需通过具体景观视廊分析确定。地块高度整体呈北低南高。 ■ A 块住宅建筑≥4 层（视线廊道高度控制区 I、III 内建筑≥3 层）且≤8 层，B 块住宅建筑≥7 层且≤15 层，C 块住宅建筑≥7 层且≤14 层。非住宅建筑≤24M 且满足视线廊道高度控制要求。满足机场净空、雷达站净空要求。 | | | |
| 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%。 ■ 居家养老服务用房一处，建筑面积不小于 25 M²/百户，且≥120 M²。 ■ 托育服务用房一处，建筑面积不小于 200M²，符合相关规范要求。 | | 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。 ■ 本地块应实施装配式建筑，面积比例不低于地上核定建筑面积 60%（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%，按《江苏省装配式建筑综合评定标准》（DB32/T3753-2020）计算；设计编制按国家、省和市有关规范、标准及《无锡市装配式混凝土建筑设计文件编制导则》（试行）执行）。 ■ “三板”应用按照省、市相关要求执行。 | | | | |
| | 医疗卫生 | / | 市政公用 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 公厕 1 座，面积不小于 60 平方米，达到二类标准，宜独立式，可以沿人民路与建业路交叉口设置，以环卫主管部门验收为准。 | | | 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。 | | | |
| | 文化体育 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 文体活动用房一处，建筑面积不小于 130M² ■ 文体活动场地，占地面积不小于 230M²。 | 商业服务 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 社区商业网点及便利店（超市、药店、洗衣店、美发店、菜店、日杂等）建筑面积不小于 400M²。 | | | | 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，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《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；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。同时应满足《关于印发〈无锡市住宅品质提升设计指引（试行）〉通知》（锡建设〔2021〕3 号）相关要求。 ■ 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。 | | |
| | 停车位 | 住宅 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 非机动车：不小于 1 车位/户（即 1.8 M²/户） ■ 住宅机动车：不小于 1 车位/100M²。 | | 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。 ■ 本意见书须盖市住建局公章方有效。 ■ 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。 | | |
| 其他 | 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，且与住宅停车分别独立设置。 | | | | | | | | | |
| 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，其中单体建筑面积 2 万平方米以上的大型公共建筑按照绿色建筑三星级标准设计建筑，并按规定开展绿色建筑相关评价。 | | | | | | | | | | |
| 用能计量 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 公共建筑按现行《公共建筑节能设计标准》（GB50189）和《江苏省绿色建筑设计标准》（DB32/3962）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。 | | | | | | | | | | |
| 生态建设 | 其他 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 新建建筑可再生能源应用、围护结构节能措施、建筑节能标准等必须符合现行相关、规范及国家、省和市有关要求。 | | | | | | | | | |
| | 成品住房 | <ul style="list-style-type: none"> ■ 新建住宅中，新建住宅中成品住房比例不低于 60%。 ■ 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"> ■ 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 55% 以上且满足海绵专项规划要求，SS（悬浮物）消减率达到 44% 以上，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《海绵城市建设项目设计编制及审查技术要点（试行）》（锡海绵〔2018〕29 号）、《无锡市海绵城市建设项目审查流程及审查要点（试行）》（锡海绵办〔2018〕37 号）要求编制，并进行技术审查。 | | | | | | | | | |

