

# 地块建设条件意见书

编号：锡建开意 2023-24

地块名称		惠山古镇三期 F 地块				地块编号	以自然资源规划局最终编号为准	建设地点	梁溪区规划道路与山东滨交叉口东南侧	
地块概况	规划用地性质	居住用地				总可建设用地面积	总可建设用地面积约 34249m <sup>2</sup>	容积率	>1.0, 且 ≤1.3	地上核定建筑面积
	用地范围	四至	东	南	西	北	建筑限高	<ul style="list-style-type: none"> <li>住宅建筑 ≥4 层, 且 ≤24M, 同时龙光塔视线廊道高度控制区内需通过具体景观视线分析确定高度</li> <li>非住宅建筑高度 ≤12M; 满足机场净空、雷达站净空要求</li> </ul>		
		规划道路	规划道路	规划道路	山东滨					
主要公共服务设施	教育	/	社区服务	<ul style="list-style-type: none"> <li>物业管理用房不小于住宅物业管理区域总建筑面积的 4%。</li> <li>居家养老服务用房一处, 按照实际住宅区户数, 建筑面积不小于每百户 25 平方米。</li> <li>托育服务用房一处, 建筑面积不小于 200m<sup>2</sup> 并应按照《托儿所、幼儿园建筑设计规范 (2019 年版)》要求编制。</li> </ul>		工业化建筑	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>该项目鼓励采用以下两类工业化建筑方式中的一类: 一、采用装配式建筑, 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。二、采取装配化装修, 按《装配化装修技术标准》(DB32/T3965-2020) 要求;</li> <li>“三板”应用按照省、市相关要求执行。</li> </ul>			
	医疗卫生	/	市政公用	<ul style="list-style-type: none"> <li>公厕 1 座, 面积不小于 60 平方米, 达到二类标准, 宜独立式, 在东侧规划道路与南侧规划道路交叉口设置, 以环卫主管部门验收为准。</li> </ul>						
	文化体育	<ul style="list-style-type: none"> <li>文体活动用房一处, 建筑面积不小于 110m<sup>2</sup></li> <li>文体活动场地, 占地面积不小于 190m<sup>2</sup></li> </ul>	商业服务	<ul style="list-style-type: none"> <li>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 350m<sup>2</sup></li> </ul>		绿色施工	<ul style="list-style-type: none"> <li>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%。</li> <li>施工过程中做到节水、节能、节材, 合理利用各类资源。</li> </ul>			
	停车位	住宅	<ul style="list-style-type: none"> <li>非机动车: 不小于 1 车位/户 (即 1.8 m<sup>2</sup>/户)</li> <li>住宅机动车: 不小于 1.5 车位/100m<sup>2</sup> 或不少于 2.5 车位/户配置</li> </ul>		建设要求					
其他	其他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>								
生态建设	绿色建筑	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>				其他规定	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>本意见书须盖市住建局公章方有效。</li> <li>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。</li> </ul>			
	用能计量	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>								
	成品住房	<ul style="list-style-type: none"> <li>新建住宅中成品住房比例 50%。</li> <li>成品住房装修按《成品住房装修技术标准》(DGJ32/J99-2010) 标准执行。</li> </ul>								
	海绵城市建设	<ul style="list-style-type: none"> <li>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;</li> <li>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</li> <li>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)》(锡海绵办 (2018) 29 号) 要求编制, 并按照《无锡市海绵城市建设项目审查流程 (试行)》(锡海绵办 (2018) 37 号) 进行技术审查。</li> </ul>								



无锡市住房和城乡建设局  
2023 年 6 月