

地块建设条件意见书

编号：锡建开意 2024-10

地块名称		运河东路东侧，建业路西侧 A 地块				地块编号	以自然资源规划局最终编号为准		建设地点	梁溪区运河东路东侧，建业路西侧		
地块概况	规划用地性质	城镇住宅用地-二类城镇住宅用地；商业用地（核定建筑面积占总核定建筑面积的比例不小于 20%，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	约 15417.5 m ² （地上用地面积约 15417.5 m ² ，地下用地面积约 15417.5 m ² ）		容积率	>1.0 且 ≤1.5	高品质住区	一级
	用地范围	四至	东	南	西	北	建筑限高		<ul style="list-style-type: none"> 住宅建筑高度 ≤54m（8~16 层）；其中高度控制区住宅建筑 ≤24m（4~6 层）；非住宅建筑 ≤24m 满足机场净空、雷达站净空要求 			
主要公共服务设施	教育	/	医疗卫生	/	社居委	/						
	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，按照实际住宅区户数，建筑面积不小于每百户 30m²，宜与文体用房合并设置，两者之和建筑面积不小于 150m²。 托育服务用房一处，建筑面积不小于 200 m²，符合相关规范要求。 		文化体育	<ul style="list-style-type: none"> 文体活动用房一处，宜与养老服务用房合并设置，两者之和建筑面积不小于 150m²； 文体活动场地，占地面积不小于 100m²。 				<ul style="list-style-type: none"> 按照市政府锡政发[2016]212 号文件，该项目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； 该项目应实施装配式建筑，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、市相关文件要求执行。 			
	市政公用	<ul style="list-style-type: none"> 地块至少配套 1 处生活垃圾集中收集点，可与垃圾收集点结合设置。按照《江苏省城市生活垃圾分类设施设备配置和维护指南》（苏建城管〔2023〕60 号），《环境卫生设施设置标准》（CJJ27-2012），《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）和《无锡市新建商品住宅小区公建配套环境卫生设施设置标准》设置，满足方便作业、安全进出的要求。集中收集点距人员密集活动场所、居住场所不应少于 10 米，不得占用交通、消防通道及盲道。 地块配套垃圾收集点（高层住宅区宜按每 200-600 户设置 1 个收集点；多层住宅区宜按每 150-400 户设置 1 个收集点；低密度住宅区宜按每 30-200 户设置 1 个收集点；每个住宅区至少设置一个收集点）。垃圾收集点根据垃圾分类相关工作要求，采用垃圾收集房形式设置，单个面积不少于 10m²，服务半径小于等于 120m。垃圾收集点主要收集“厨余垃圾”和“其他垃圾”，并按需配置收集容器，原则上“厨余垃圾”、“其他垃圾”收集容器数量比例不小于 1:2，且总数不少于 8 个。配置“可回收物”“有害垃圾”收集箱体。可结合垃圾收集点设置。 地块至少配套 1 处装修垃圾和 1 处大件垃圾集中收集点，两处点位宜合并设置，但需设置隔离设施。建设要求按行业标准规范和《无锡市新建商品住宅小区公建配套环境卫生设施设置标准》执行。可结合垃圾收集点设置。 小区内其他环卫设施（化粪池、废物箱等）按规定设置。 				商业服务	/			<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	住宅	<ul style="list-style-type: none"> 非机动车：不少于 1 车位/户（即 1.8m²/户） 机动车：不少于 1.2 车位/100m²或者 2 车位/户 									
		其他	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。									
生态建设	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。 										
	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。 										
	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"> 按《进一步加强我市高品质住区建设管理的实施方案》（锡建发〔2023〕13 号）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"> 地块须符合《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）、《无锡市海绵城市建设管理条例》（锡人发〔2023〕33 号）、《关于加强海绵城市建设项目过程管控有关事项的通知》（锡海绵办〔2024〕3 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%以上且满足海绵专项规划要求，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技术审查流程（试行）》（锡海绵办〔2018〕37 号）进行技术审查。项目完工后，按照《无锡市海绵城市建设工程竣工验收管理暂行办法》（锡海绵办〔2019〕20 号）文中有关规定，建设单位应履行验收手续。 								<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。 			

