

江苏启东吕四港经济开发区 住房和城乡建设局

吕住建规条[2024]字第 036 号

规划条件

(DGC-03-04-04 地块)

根据启政复[2023]128 号批准的《市政府关于同意〈南通港通州湾港区吕四作业区东港池控制性详细规划调整、南通港通州湾港区吕四作业区西港池控制性详细规划调整、江苏启东吕四港经济开发区新材料工业园控制性详细规划调整〉的批复》、《江苏省城市规划管理技术规定》，要求对 DGC-03-04-04 地块提出如下规划条件：

一、用地性质二类工业用地。

二、用地面积 113493 平方米。

三、建筑面积 ≥ 85119.75 平方米。（建筑面积按《建筑工程建筑面积计算规范》（GB/T50353-2013）及《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年版）和南通市实施细则（2023 年版）》执行。

四、容积率 ≥ 0.75 。

五、建筑密度 $34\% \leq \text{建筑密度} \leq 60\%$ 。

六、地上建、构筑物限制高度 ≤ 180 米，场地设计高程按控规要求控制，地下空间利用按 ≥ -10 米控制。

七、地下空间退用地红线不少于 5 米，主要配置人防、消防水池等，不计容。

八、地下建筑不得超出规划地下建筑控制线，并同时满足相关技术规范规定要求，地下空间出入口的设置不得突破规划地下建筑控制线，地下空间应与地上空间同步开发建设。

九、绿地率 $\leq 6\%$ 。

十、宜出入口方位西，出入口宽度不得大于 50 米，出入口与南北两侧红线退让距离分别不得少于 50 米。

十一、停车位配比为 0.4 辆/100 平方米。

十二、非生产用房占总用地面积比例：行政办公及生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%；行政办公及生活服务设施计容建筑面积不得超过计容总建筑面积的 15%。

十三、公共服务设施和市政基础设施须按控规要求配置。

十四、地下空间开发利用须符合国家有关技术规定及人防要求，人防设施应按照省、市相关规定执行，并符合相关规划的要求。

十五、具体规划要求依照《南通港通州湾港区吕四作业区东港池控制性详细规划调整》规定执行，控制性详细规划图则附后，此附件与本规划条件具有同等法律效力。

十六、本次出让地块所涉及地下空间使用权设立及其各项规划管控要求的出具，均依据已经依法批准的详细规划中相应地下空间的开发利用内容，符合《中华人民共和国城市规划法》、《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)、《江苏省城乡规划条例》、《江苏省城市规划技术管理规定》、《省政府办公厅关于城市地下空间开发利用的指导意见》(苏政办发〔2020〕58号)、《江苏省自然资源厅党组关于严格执行国有建设用地出让规定进一步加强监管监督工作的意见》(苏自然资党组发〔2019〕94)等法律法规和技术规范标准有关规定。

十七、地块内的市政管线由受让方自行搬离或避让，同时供电、供水、排污等管网一并由受让方根据外部现状自行接入，其他未尽事项按《江苏省城市规划管理技术规定》(2011年版)及本地有关规定执行。

十八、出让地块须沿红线最外侧设置高2.2米以上的实体围墙，地块出入口至最近的市政道路进出通道由土地受让方自行实施，通道建设方案要充分考虑保护现状地下设施并预留规划市政管位，围墙和通道建设方案须报我委审批后按图实施。

十九、室外雨、污水设计图须报我委审批后按图实施。

二十、软基处理时需根据我委要求向红线外南、北、东方向延展30米，软基处理后地基承载力须与红线内一致，同时沿界线根据规范布设一定数量承载力检测点，并出具检测合格报告交我委备案。地基处理产生的相关费用由受让单位先行垫付，后期由园区出面协调相邻地块受让单位支付。

二十一、从本规划条件发放之日起计算有效期，本规划条件18个月内办理国有土地出让合同，未办理土地出让合同，或未申请延期，或申请延期未获批准的，本规划条件失效。

江苏启东吕四港经济开发区管理委员会

二〇二四年十一月十五日

