

启东市吕四港镇建设局

吕建规条[2025]字第 004 号

规划条件

(Ls-Lft-11-3 地块)

根据 启政复[2021]155 号批准的《市政府关于同意吕四港镇六斧头村 G328 国道南侧 LS-Lft-(11~16) 地块控制性详细规划的批复》 及 《江苏省城市规划管理技术规定》，要求对 Ls-Lft-11-3 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：33004 平方米

三、建筑面积：39604.8 平方米 ≤ 建筑面积（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：1.2 ≤ 容积率

五、建筑密度：55% ≤ 建筑密度 ≤ 60%

六、地上建筑高度 ≤ 24 米，场地设计高程按控规要求控制，地下空间利用按 ≥ -6 米 控制，本地块所涉及高度采用的高程为 1985 国家高程基准，地块内部平均标高为 85 国家高程 4.15 米。

七、地下空间退用地红线不少于 5 米，主要配置地下机动车和非机动车车库、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 ≤ 6%

十、停车位配比 0.4 辆/100 平方米

十一、出入口方位 东

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、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。

十六、出让地块范围内西侧及南侧河道保持现状，不得侵占，作公共排水通道用。

十七、具体规划要求依照《吕四港镇六斧头村 G328 国道南侧 LS-Lft-(11~16) 地块控制性详细规划》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。

十八、从本规划条件发放之日起计算有效期，本规划条件 12 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。

