

南昌市自然资源和规划局

用地规划设计条件 (2025)红第 07 号

南昌市红谷滩区人民政府：

贵区《关于明确红谷滩区 HJZ704-E04、JLH701-A01、JLH603-D01、JLH603-D02地块规划设计条件的函》收悉。依照《〈南昌市九龙湖片区起步区（龙兴大街以南地区）控制性详细规划〉JLH701-A01地块详细规划技术修正》，经研究，我局现将九龙湖片区 JLH701-A01-02地块（约 76.31 亩）（具体以测量为准）初步用地规划设计条件提供给贵区（此条件仅为土地出让依据，不作规划审批凭证）。具体条件如下：



序号	JLH701-A01-02 地块		规划设计要求		备注
1	用地位置		龙兴大街以南、黄岗山路以西		强制性
2	用地性质		二类城镇住宅用地（070102）兼容城镇社区服务设施用地（0702）；		强制性
3	用地面积		约 76.31 亩		强制性
4	容积率		$1.0 < \text{容积率} \leq 2.0$		强制性
5	建筑密度		$\leq 30\%$		强制性
6	绿地景观		绿地率	$\geq 30\%$	强制性
			集中绿地	住宅集中绿地应按照不低于 0.5 平方米/人规划建设。宽度不应小于 8 米，在标准的建筑日照阴影线范围之外的绿地面积不应小于 1/3。	强制性
			其它	——	强制性
7	市政规划要求	交通组织	禁止机动车开口道路（含消防应急出入口）	景德镇街	强制性
			其它要求	（1）机动车出入口、地下车库出入口之间的间距及退道路红线距离等要求应按照	强制性

				《南昌市建设项目交通影响评价技术导则》执行； (2) 小区机动车出入口须进行交通稳静化处理； (3) 机动车开口须避让现状和规划公交站、路口展宽等道路交通设施。			
		机动车停车位	按照《南昌市建设项目停车配建标准》（2024 年版）及《关于南昌市建设项目停车配建指标进行阶段性优化调整的通知》（洪自然规划办字〔2025〕20 号）的规定执行。			强制性	
		充电车位	按照《南昌市建设项目停车配建标准》（2024 年版）的规定执行。			强制性	
		非机动车停车	按照《南昌市建设项目停车配建标准》（2024 年版）及《关于南昌市建设项目停车配建指标进行阶段性优化调整的通知》（洪自然规划办字〔2025〕20 号）的规定执行，其中按照不低于 0.6 个/户、停放面积不小于 2.2m×0.8m/辆的标准配建电动自行车停放充电场所；			强制性	
		绿道网络	——				
		市政廊道	规划轨道交通控制线	涉及建成的轨道 4 号线通道，方案须符合《南昌市轨道交通条例》，轨道交通控制线以内的开发建设活动应与轨道交通部门协调，具体控制要求以轨道交通部门意见为准。			强制性
			高压电力线廊道控制	——			
			地下综合管廊	——			
			其它	——			
		其它市政配套设施	(1) 设一处市政公用环网设施建筑物（或预留一处市政公用环网柜建设用地），并预留两处市政箱变及两处电缆对接箱建设用地；其他须满足《南昌市建设项目供配电设施设置标准（修编）》要求。 (2) 根据《南昌市 5G 通信基础设施专项规划》要求，地块保留 1 处现状光交箱，预留并无偿提供 1 处楼面宏基站建设条件。			强制性	
8	生态环境要求	(1) 须符合海绵城市建设要求，年径流总量控制率≥70%；			强制性		

			(2) 地块内排水须实施雨污分流。		
9	人防工程		按《江西省城市详细规划人民防空设施配置导则（试行）》（赣自然资发〔2019〕10 号）要求执行。其中设置治安专业队一处，建筑面积不少于 2000 m ² ，设置人防警报器一处，并在屋顶配置一间不低于 10 m ² 的警报设施用房，具体征求人防部门意见。		强制性
10	公共管理与公共服务设施	邻里中心	(1) 社区服务站建筑面积不少于 600 平方米。 (2) 文化活动站建筑面积不少于 250 平方米。 (3) 卫生服务站建筑面积不少于 150 平方米。 (4) 养老服务站建筑面积不少于 350 平方米。 (5) 文体广场用地面积不少于 150 平方米。 (6) 小型多功能运动（球类）场地用地面积不少于 770 平方米。 (7) 地块内需配套 3 班托儿所（可附设）。		强制性
		街坊便民服务设施	(1) 物业管理与服务建筑面积按计容总建筑面积的千分之二至千分之三配置，最低不少于 120 平方米； (2) 便利店建筑面积不应少于 60 平方米； (3) 儿童老年人活动场地应结合公共绿地设置； (4) 邮件和快递送达设施，包括快递驿站及智能快递柜，宜设置在居住区出入口人流出入便捷地段。		强制性
		其它	——		
11	城市设计要求	空间形态	天际轮廓	形成错落有致的建筑轮廓线。	指导性
			建筑高度	——	强制性
			建筑退让	建筑退龙兴大街 10 米以上，退黄岗山路 5 米以上、退绿线 3 米以上。	强制性
			建筑体量	建筑尺度协调、体量适中。	指导性
			建筑面宽	——	
			建筑贴线率	——	
		公共空间		住宅小区应设置底层架空层，用作通道，布置绿化小品，提供居民休闲、交流场所，架空层总面积不应小于居住建筑底层总面积的 20%，单栋住宅底层架空面积应大于该层建筑面积 50%，架空层应与住宅小区内部环境一体化设计。	强制性
				街坊内宜通过建筑布局形成适度围合、尺度适宜的庭院空间与居住区内街道、公园、小广场等公共空间形成连续、完整的公共空间系统。	指导性
建筑风貌	建筑风格	现代建筑风格。	指导性		

		建筑立面	现代简洁、虚实有致、规整有序且与周边建筑相协调。	强制性
		建筑屋顶	——	
		建筑色彩	建筑主基调色宜以素雅的中性色系为主，不宜大面积使用高饱和度的颜色（如红、橙、绿、蓝等）。	指导性
		附属设施	（1）设置围墙的建设项目须设通透式围墙，围墙高度不应超过 2.2 米，沿城市道路的围墙须退让道路红线，不得小于 1.5 米。 （2）建筑设置室外空调机和临街居住建筑的晾衣设施、管道，应采用隐蔽式设计，统一形式和安装位置，设置统一的遮挡设施； （3）挑檐、雨棚和遮阳棚的范围不得超出人行道，且高度应符合相关要求。	强制性
		地下空间	地下室退地块边线 5 米以上。	强制性
12	其他	（1）保留地块内连接九龙大道和黄岗山路的现状道路； （2）地块北侧需预留一条宽度不低于 7 米的公用通道，保障 A01-01 地块出入口设置需求（公用通道线型可适当调整，但应保持通道宽度不变）。 （3）根据相关文件精神，通过招拍挂方式新取得建设用地使用权的项目，按规定配建的垃圾收集房、公共厕所、变电房（配电室）、开关站、开闭所，以及风雨连廊、首层架空层、上人屋面等作为公共空间供业主免费使用的建筑，符合相关规定利用地下空间或建筑首层建成后产权归全体业主所有的公共活动用房，按土地出让合同约定无偿移交的文化活动中心、社区用房、养老设施等建筑面积不纳入项目容积率计算； （4）沿街的住宅建筑首层不得设置公共活动用房。 （5）城市设计要求应符合《南昌数字经济创新发展引领区规划建设方案》（九龙大道城市设计）。 （6）场地竖向管控应符合《九龙湖区域竖向工程（优化）专项规划竖向管控导则》相关要求。		强制性
13	附件	用地范围附图。		
14	备注	（1）本规划设计要求中未涉及的规划控制要求按《南昌市城市规划管理技术规定》及其他相关规范、补充规定执行； （2）本条件有效期两年（自发出之日算起）。		

