

南昌市自然资源和规划局

用地规划设计条件(2025)第22号

南昌市土地储备中心:

《工作联系函》收悉。经研究,我局将沿江中大道东南侧、新洲路以西(朝阳洲水厂路以北地区CY101-A02地块)约47.74亩用地的规划条件提供给你中心(此条件仅为土地供应依据,不作规划审批凭证)。具体条件如下:



序号	CY101-A02 地块		规划设计要求		备注
1	用地位置		沿江中大道东南侧、新洲路以西(朝阳洲水厂路以北地区CY101-A02地块)		强制性
2	用地性质		旅馆用地(090104)		强制性
3	用地面积		约47.74亩		强制性
4	容积率		≤0.8		强制性
5	建筑密度		≤40%		强制性
6	绿地景观		绿地率	≥25%	强制性
			集中绿地	——	
			其它	地块内现状树木可根据规划方案在地块内进行移植保护利用。	指导性
7	市政规划	交通组织	禁止机动车开口道路	——	
			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

	要求		《南昌市建设项目交通影响评价技术导则》执行。 (2) 机动车出入口须进行交通稳静化处理。 (3) 地块内沿新洲路一侧需结合出入口设置一条展宽车道。	
	机动车停车位	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
	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)的规定执行。		强制性
	绿道网络	——		
	市政廊道	轨道控制	东北侧市政廊道控制线为规划轨道交通控制线,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	建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和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。		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 $\geq 70\%$ 。 (2) 地块内排水须实施雨污分流。		强制性

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,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	——			
11	城市设计要求	空间形态	天际轮廓	——	
			建筑高度	不超过 30 米	强制性
			建筑退让	建筑后退沿江中大道、新洲路、南侧规划路均 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	——	
		建筑风貌	建筑风格	地块位于“历史城区周边融合地方文化特色的风貌区”,应塑造有文化特色的地标建筑群和融合地方文化特色的建筑群。	强制性
			建筑立面		
			建筑屋顶		
			建筑色彩		



		附属设施	(1) 建筑设置室外空调机和临街管道, 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。 (2) 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	地块紧邻滕王阁隧道, 场地开发建设时需确保隧道安全通行。		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)。		

