

南昌市自然资源和规划局

用地规划设计条件 (2026)高第 01 号

南昌高新技术产业开发区管理委员会:

根据贵委的土地出让计划,我局将京东大道以东、火炬五路以北约 83.5 亩用地的规划设计条件提供给贵委(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	CD301-D0 7-1 地块		规 划 设 计 要 求		备注
1	用地位置		京东大道以东、火炬五路以北		强制性
2	用地性质		商业用地(0901)		强制性
3	用地面积		约 83.5 亩		强制性
4	容积率		≤1.5		强制性
5	建筑密度		≤40%		强制性
6	绿地景观	绿地率	≥10%		强制性
		集中绿地	——		
		其它	——		
7	市政规划要	交通组织	禁止机动车开口 (含消防应急出入口)道路	京东大道	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《南昌市建设项目交通影响评价技术导则》执行; (2) 机动车开口须避让现状和规划公交停靠站、路口展宽段等道路交通设施。	强制性
		机动车停车位	按照《南昌市建设项目停车泊位配建标准》(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泊位配建标准》(2024年版)的规定执行。		
		非机动车停车	按照《南昌市建设项目停车泊位配建标准》(2024年版)的规定执行。		强制性
		绿道网络	——		
		市政廊道	轨道控制	以京东大道、火炬五路道路规划中心线为基准,两侧各60米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;		强制性
8	生态环境要求	(1) 须按海绵城市建设要求进行要素管控。 (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	城市	空间形态	天际轮廓	——	
			建筑高度	——	

	设计要求	建筑退让	建筑后退京东大道 10 米以上，退火炬五路 8 米以上，退北侧地块边界线 5 米以上。	强制性
		建筑体量	建筑尺度协调、体量适中且组合应相对均衡。	指导性
		建筑面宽	——	
		建筑贴线率	——	
		公共空间	——	
	建筑风貌	建筑风格	现代建筑风格，与周边商业建筑风格相协调。	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。外墙面广告屏幕须与建筑立面一体化设计。	指导性
		建筑屋顶	——	
		建筑色彩	——	
		附属设施	(1) 建筑设置室外空调机、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
11	其他	地块内东侧建设一条南北向 7 米宽建议性道路。		强制性
12	附件	用地范围附图。		
13	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) 本条件有效期二年（自发出之日算起）。		

2026 年 4 月 7 日

