

南昌市自然资源和规划局

用地规划设计条件(2026)第5号

市土储中心:

《工作联系函》收悉。经研究,我局将东坛街以北、古玩城路两侧(JC505-N02T-01地块、JC505-M08T地块)约29.8亩用地(以实测为准)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	JC505-N02T-01地块、JC505-M08T地块		规划设计要求		备注
1	用地位置		西湖区东坛街以北、古玩城路两侧		强制性
2	用地性质		二类城镇住宅用地(070102)		强制性
3	用地面积		约29.8亩		强制性
4	容积率		$1.0 < \text{容积率} \leq 1.1$		强制性
5	建筑密度		$\leq 32\%$		强制性
6	绿地景观		绿地率	$\geq 30\%$	强制性
			集中绿地	居住街坊内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	——	
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	——	
			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	强制性



			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) 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	轨道控制	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	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),并预留一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	邻里中心	地块内可不单独配建社区综合服务设施、社区养老服务站及幼托设施, 可与周边地块统筹考虑。		指导性
		街坊便民设施	(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, 最低不小于120平方米。 (2) 便利店建筑面积不应小于50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, 应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	——	
			建筑高度	建筑高度不超过24米(以周边道路平均标高起算)。	强制性
			建筑退让	建筑后退东坛街8米以上; 建筑后退古玩城路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	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	需与周边历史城区风貌相协调。	指导性
			建筑立面		
			建筑屋顶		

		建筑色彩		
		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，其中临东坛街地下室退距应以轨道控制要求为准。	强制性
12	其他	(1) N02T-01 地块与 M08T 地块指标可统筹平衡。 (2) 地块位于《南昌市历史文化名城保护规划》划定的历史城区内，建设应满足保护规划相关要求。 (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社区用房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。		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)。		

