

南昌市自然资源和规划局

用地规划设计条件(2025)第6号

市土储中心：

《工作联系函》收悉。经研究，我局将西湖区八一大道以东、博物馆南侧规划路以南、长运宿舍以西（控规 JC601-A05-1 地块）约 24 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	类别		规划设计要求		备注
1	用地位置		西湖区八一大道以东、博物馆南侧规划路以南、长运宿舍以西（控规 JC601-A05-1 地块）		强制性
2	用地性质		商业用地（0901）兼容商务金融用地（0902）、娱乐用地（0903）		强制性
3	用地面积		约 24 亩		强制性
4	容积率		≤ 1.0		强制性
5	建筑密度		≤ 50%		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	交通组织	禁止机动车开口（含消防应急出入口）道路	——	

	要求	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	涉及建成的轨道2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≥70%。 (2) 地块内排水须实施雨污分流。			强制性

9	人防工程	地块内设置防空警报器 1 处,并在屋顶配置不少于 10 平方米的警报设施用房,其它按《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。		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	建筑高度应与北侧博物馆相协调。	指导性
			建筑退让	建筑退八一大道 10 米以上;建筑退北侧规划路 5 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	---	
		建筑风貌	公共空间	地块内的边角空间进行预留,可作为公共开敞空间或地面停车场使用。	指导性
			建筑风格	建筑风格应与八一广场周边公共建筑相协调。	指导性
			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	地块内临东侧及南侧地界位置须规划一条不少于 7 米宽开放通道。		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)。		

