

南昌市自然资源和规划局

用地规划设计条件 (2025)红第06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〉JLH603-D01/02地块详细规划技术修正》，经研究，我局现将九龙湖片区 JLH603-D02地块（约52.30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	JLH603-D02 地块		规划设计要求		备注
1	用地位置		集嘉坊路以东、九龙大道以西、景德镇街以南		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）；商务金融用地（0902）兼容商业用地（0901）；		强制性
3	用地面积		约 52.30 亩		强制性
4	容积率		$1.0 < \text{容积率} \leq 1.8$		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）	九龙大道	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	强制性

			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	---
			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) 地块内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》，地块内预留并无偿提供一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%； (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。	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按每百户不少于 30 平方米的标准配建; (2) 养老服务站建筑面积不少于 300 平方米。		强制性
		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, 最低不少于 120 平方米; (2) 便利店建筑面积不应少于 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, 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	临九龙大道与周边建筑应形成错落有致、层次丰富的天际轮廓线并符合九龙大道城市设计。	指导性
			建筑高度	沿九龙大道商业商务主楼建筑高度控制在 40 米左右。	指导性
			建筑退让	建筑退九龙大道 10 米以上, 退风顺东街 9.5 米以上、退景德镇街 8 米以上, 退集嘉坊路 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	沿九龙大道街墙贴线率不少于 70%。	强制性
			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（其中退风顺东街道路红线不得小于 6 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（退风顺东街道路红线 9.5 米以上）。		强制性
12	其他	（1）地块内商业、商务计容建筑面积比例按不小于 20% 控制； （2）商业、商务功能沿九龙大道布局，保持九龙大道沿线界面的连续性，主体建筑临九龙大道布置； （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）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。 （6）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）。 （7）保留风顺东街道路红线北侧已建设公共道路。			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）。			

