

南昌市自然资源和规划局

用地规划设计条件 (2026)高第 02 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，我局将艾溪湖北路以南、高新五路以东约 105 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	CD204-B01T 地块		规划设计要求		备注
1	用地位置		艾溪湖北路以南、高新五路以东		强制性
2	用地性质		二类城镇住宅用地（070102）兼容幼儿园用地（080404）		强制性
3	用地面积		约 105 亩		强制性
4	容积率		1.0 < 容积率 ≤ 1.8		强制性
5	建筑密度		≤ 30%		强制性
6	绿地景观		绿地率	≥ 30%	强制性
			集中绿地	居住街坊内集中绿地的规划建设，建设不应低于 0.5 平方米/人，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
7	市政规划要求	交通组织	禁止机动车开口（含消防应急出入口）道路	艾溪湖北路、火炬四路	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	强

			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) 小区机动车出入口须进行交通稳静化处理。	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）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	——
			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) 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。 (2) 预留楼面宏基站一处，现状保留地面宏基站一处。	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）要求修建防空地下室,具体征求人防部门意见。	强制性
10	公共管理与公共服务	社区邻里中心	(1) 配套6班幼儿园一所，3班托儿所一处，总用地面积不小于4460平方米。 (2) 居委会（党建工作站）建筑面积不少于596平方米。 (3) 文化活动站建筑面积不少于241平方米。 (4) 文体广场场地面积不少于144平方米。 (5) 小型多功能运动（球类）场场地面积不少于765平方米。 (6) 社区卫生服务站建筑面积不少于149平方米。 (7) 社区居家养老服务用房建筑面积不少于346平方米。 (8) 社区商业网点建筑面积不少于58平米。	强制性

	设施	街坊便民服务设施	(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) 儿童老年人活动场地应结合公共绿地设置。 (3) 邮件和快递送达设施，包括快递驿站及智能快递柜，可设置在居住区出入口人流出入便捷地段。		强制性
		其它	(1) 应符合江西省人民政府办公厅关于印发《江西省贯彻落实“十四五”城乡社区服务体系建设规划实施方案的通知》（赣府厅字〔2022〕77 号）要求。 (2) 应符合南昌市人民政府办公室关于印发《南昌市巩固全国婴幼儿照护服务示范城市创建成果三年行动计划（2023-2025 年）的通知》（洪府办发〔2023〕55 号）要求。		强制性
11	城市设计要求	空间形态	天际轮廓	——	
			建筑高度	——	
			建筑退让	建筑控制线退艾溪湖北路道路红线距离不小于 20 米，退高新五路道路红线距离不小于 8 米，退火炬四路、锦天路道路红线距离不小于 5 米。	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	住宅小区应设置底层架空层，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	——	
			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。	强制性
12	其他	(1) 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养老服务设施、社区用房等建筑面积不纳入项目容积率计算。 (2) 沿街住宅建筑首层不得设置公共活动用房。 (3) 地块中间规划一条 15 米宽建议性道路, 保障公共开放通行, 不得影响原有地下管道使用。		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) 本条件有效期二年(自发出之日算起), 以此件为准。		



