

## 高安市国有土地使用权出让规划设计条件

高自市规条字〔2023〕11号

根据高安市城市总体规划要求，该宗土地在土地权属明晰后必须按以下规划设计条件进行使用权的出让。

**一、用地情况**

1. 用地性质：商业服务业用地、居住用地。
2. 边界范围：东至工业园区备用地，南至龙工(江西)机械有限公司，西至象山湖，北至工业园幼儿园，详见附图。
3. 用地面积：54170 m<sup>2</sup>。

**二、开发强度**

1. 容积率  $1.0 < (FAR) \leq 2.0$  (其中商业计容面积不超过总计容面积的10%)
2. 建筑密度  $(D) \leq 25\%$ ,  $50\% \leq$  地下建筑密度  $\leq 80\%$
3. 绿地率  $(GAR) \geq 35\%$
4. 住宅建筑限高  $12m \leq (H) \leq 40m$

**三、建筑退界与建筑间距**

1. 建筑退界：退让东侧、南侧、北侧用地红线参照《江西省城市规划管理技术导则(2014版)》，退让西侧绿地线(按控制性详细规划确定为准)按《江西省城市规划管理技术导则(2014版)》表3中建筑退让用地红线最小距离进行退让。
2. 建筑间距：参照《江西省城市规划管理技术导则(2014版)》。
3. 拟建建筑与原有建筑间距参照《江西省城市规划管理技术导则(2014版)》，并满足日照、通风、采光、消防等要求。

**四、交通组织**

1. 主出入口：珠江南路(合理避让公交站台)。
2. 停车泊位：机动车停车泊位  $\geq 1$  个泊位/户(地下停车位不低于90%)，除以上配建指标外，还应额外配备地面公共停车泊位，其数量不低于以上配建指标的5%，具体参照《江西省城市规划管理技术导则(2014版)》第4.4.1条表8。

3. 配建停车位应100%建设充电设施或者预留建设安装条件(参宜府办发[2016]25号文件)，配建充电车位的比例不应低于20%。

**五、配套设施**

除严格按法律、法规及相关规范、规定设置各类公共服务设施外，还必须配建管道直饮水设施、居民健身设施(按室内人均建筑面积不低于0.1 m<sup>2</sup>或室外人均用地面积不低于0.3 m<sup>2</sup>执行)、养老服务设施(按每户不少于20 m<sup>2</sup>建筑面积执行，且单处用房面积不少于300 m<sup>2</sup>，

参赣民发[2016]23号)、物管用房(参《江西省城市规划管理技术导则(2014版)》第2.3.3条)、消防栓、垃圾收集屋配套钩臂箱四个和垃圾分类设施(交通便利，垃圾车方便进出，以环卫部门要求为准)等，并提供一份项目交通影响评估报告及光纤到户设计专篇，排水系统实行雨污分流。

**六、项目规划及建筑设计要求**

1. 建筑风格、色彩与周边相协调。外墙材质需采用真石漆；围墙设计为通透式，且临城市道路部分退让用地红线、绿地线0.6m以上。
2. 按照海绵城市理念设计。
3. 按《绿色建筑评价标准》(GB/T50378-2019)建设标准要求要求进行设计。

**七、公共安全**

满足人防(详见高住建字(2021)12号)、消防、安防(以公安部门要求为准)等公共安全要求。

**八、其他要求**

1. 该宗土地开发项目涉及消防、人防、环保、文物保护、绿化、交通影响等问题，应征得相关部门同意。
2. 该宗土地依法配建人防工程，人防工程产权归国家所有，使用权、收益权归高安市人民政府(详见高改发(2021)1号)。
3. 规划设计须满足装配式建筑要求(详见宜建字(2021)43号)。
4. 本规划设计条件附图壹份，图文同时具备方为有效。
5. 建设单位持本规划设计条件委托具有相应资质的设计单位进行修建性详细规划和建筑单体方案设计。
6. 本规划设计条件是该宗土地开发项目办理规划报建的依据之一。
7. 本规划设计条件有效期为壹年，逾期未办理土地出让手续，则自行失效。
8. 本地块开发期限为两年。
9. 规划设计须符合《城市居住区规划设计标准》的要求。
10. 规划设计须符合《江西省城市规划管理技术导则(2014版)》要求。
11. 需报批修建性详细规划并应同时提供日照分析。
12. 本规划设计条件未尽事宜，应严格按照《江西省城市规划管理技术导则(2014版)》等国家现行法律、法规以及相关规范、规定执行。



# 高安市国有土地使用权出让规划设计条件

高自市规条字〔2022〕07号

根据高安市城市总体规划要求，该宗土地在土地权属明晰后必须按以下规划设计条件进行使用权的出让。

## 一、用地情况

1. 用地性质：商业服务业用地、居住用地。
2. 边界范围：东至泰豪中路，南至龙工（江西）机械有限公司，西至工业园备用地，北至珠江南路，详见附图。
3. 用地面积：62016 m<sup>2</sup>。

## 二、开发强度

1. 容积率  $1.0 < (FAR) \leq 2.0$  (其中商业计容面积不超过总计容面积的10%)
2. 建筑密度  $(D) \leq 25\%$ ， $50\% \leq$  地下建筑密度  $\leq 80\%$
3. 绿地率  $(GAR) \geq 35\%$
4. 住宅建筑限高  $12m \leq (H) \leq 40m$

## 三、建筑退界与建筑间距

1. 建筑退界：参照《江西省城市规划管理技术导则（2014版）》。
2. 建筑间距：参照《江西省城市规划管理技术导则（2014版）》。
3. 拟建建筑与原有建筑间距参照《江西省城市规划管理技术导则（2014版）》，并满足日照、通风、采光、消防等要求。
4. 合理避让用地范围内的市政管线。

## 四、交通组织

1. 主出入口：泰豪中路、珠江南路（合理避让公交站台）。
2. 停车泊位：机动车停车泊位  $\geq 1$  个泊位/户（地下停车位不低于90%），除以上配建指标外，还应额外配备地面公共停车泊位，其数量不低于以上配建指标的5%，具体参照《江西省城市规划管理技术导则（2014版）》第4.4.1条表8。

3. 配建停车位应100%建设充电设施或者预留建设安装条件（参宜府办发[2016]25号文件），配建充电车位的比例不应低于20%。

## 五、配套设施

除严格按法律、法规及相关规范、规定设置各类公共服务设施外，还必须配建管道直饮水设施、居民健身设施（按室内人均建筑面积不低于0.1 m<sup>2</sup>或室外人均用地面积不低于0.3 m<sup>2</sup>执行）、养老服务设施（按每百户不少于20 m<sup>2</sup>建筑面积执行，且单处用房面积不少于300m<sup>2</sup>，参赣民发[2016]23号）、物管用房（参《江西省城市规划管理技术导则（2014版）》第2.3.3条）、社区用房（按每百户不少于20 m<sup>2</sup>建

筑面积执行，参赣民发[2016]23号，具体用途由民政部门提出意见报市政府统筹安排）、消防栓、垃圾收集屋配套钩臂箱四个和垃圾分类设施（交通便利，垃圾车方便进出，以环卫部门要求为准）等，并提供一份项目交通影响评估报告及光纤到户设计专篇，排水系统实行雨污分流。

## 六、项目规划及建筑设计要求

1. 建筑风格、色彩与周边相协调；外墙材质需采用真石漆。
2. 按照海绵城市理念设计。
3. 按《绿色建筑评价标准》（GB/T50378-2019）建设标准要求进行设计。

## 七、公共安全

满足人防（详见高住建字〔2021〕12号）、消防、安防（以公安部门要求为准）等公共安全要求。

## 八、其他要求

1. 该宗土地开发项目涉及消防、人防、环保、文物保护、绿化、交通影响等问题，应征得相关部门同意。
2. 该宗土地依法配建人防工程，人防工程产权归国家所有，使用权、收益权归高安市人民政府（详见高改发〔2021〕1号）。
3. 规划设计须满足装配式建筑要求（详见宜建字〔2021〕43号）。
4. 本规划设计条件附图壹份，图文同时具备方为有效。
5. 建设单位持本规划设计条件委托具有相应资质的设计单位进行修建性详细规划和建筑单体方案设计。
6. 本规划设计条件是该宗土地开发项目办理规划报建的依据之一。
7. 本规划设计条件有效期为壹年，逾期未办理土地出让手续，则自行失效。
8. 本地块开发期限为两年。
9. 规划设计须符合《城市居住区规划设计标准》的要求。
10. 规划设计须符合《江西省城市规划管理技术导则（2014版）》要求。
11. 需报批修建性详细规划并应同时提供日照分析。
12. 本规划设计条件未尽事宜，应严格按照《江西省城市规划管理技术导则（2014版）》等国家现行法律、法规以及相关规范、规定执行。

