

项目代码：2020-320106-84-02-134924

南京市工程建设项目规划条件

项目名称：南京医科大学附属口腔医院老大楼加层扩建项目

证文编号：宁规划资源条件（2020）01352号

南京市规划和自然资源局

2020年10月13日

行政审批专用章

(4)



南京市工程建设项目规划条件

一、项目概况

1.1 案卷编号：202001912鼓楼GT01第01轮

1.2 用地单位：南京医科大学

1.3 项目名称：南京医科大学附属口腔医院老大楼加层扩建项目

1.4 建设地点：南京市鼓楼区华侨路街道

1.5 规划概要：项目位于鼓楼区上海路与汉中路交叉口西北部南京医科大学附属口腔医院院内，北邻市级文物保护单位——基督教百年堂及宿舍旧址。根据“苏卫规划[2020]4号”批复，原则同意医院按照国家口腔区域医疗中心的标准，在卫生部门核定的编制床位数范围内，以院内现状老大楼现有病房、手术布局标准化、规范化建设改造为基础，对老大楼裙房进行加层扩建。地块南侧有现状地铁二号线上海路站，东侧为在建地铁五号线及地铁五号线与二号线上海路换乘站。总用地（附图“征地红线”范围内）面积4480.83平方米；可建设用地面积（附图“出让（划拨）用地红线范围内”）4480.83平方米。

二、用地强度指标

2.1 指标内容

A分区，用地性质A51C专科医院(100%)，用地面积4480.83平方米，容积率 ≤ 3.0 ，建筑高度 ≤ 55 (m)，建筑密度 $\leq 45\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

2.2 指标说明

1、指标中用地面积以出让（划拨）用地红线对应的不动产权载明的面积为准。

2、本规划条件所述建筑面积按照《南京市建设项目建筑面积管理办法的通知》（宁政规字〔2017〕7号）及相关规范要求执行，其中建筑面积计算统一按国家、省、市房屋面积测量规范执行。所述容积率系地块内各类建筑的计容建筑面积总和与地块建设用地面积的比值。容积率计算按照《南京市建设工程设计方案审查补充办法》（宁规划资源规〔2020〕7号）及相关规范要求执行。

3、建筑物高度从建筑物室外地坪计算至女儿墙顶，室外地坪从建筑周边最低点起算。

4、增加部分总建筑面积按立项规模控制。

三、配套设施要求

3.1 总体要求

1、按照相关规划指标统一安排配套设施，不得漏项，今后不得插建，有碍观瞻的设施应加以隐蔽和美化。

2、各项配套设施的设置应符合其专项法规、规范及标准的要求。

3.2 公共设施项目

垃圾分类收集设施参照《南京市城市居住小区生活垃圾分类收集设施设置导则》要求设置。

3.3 市政设施项目

充分考虑自行车的停放需求，宜结合出入口合理预留停放点的建设条件。

四、历史文化保护要求

1、应依据《南京市历史文化名城保护条例》等法律、法规及规范相关控制、引导要求，做好本项目所涉文物保护单位保护、展示和利用工作，并按程序报批。

2、因涉及市级文物保护单位——基督教百年堂及宿舍旧址的建设控制地带，规划设计方案需经社会公示后，由南京市历史文化名城保护委员会办公室组织专家论证，再报南京市历史文化名城保护委员会审议。

3、该地块位于老城范围内，依据现行法规、规定要求，审定方案前需进行考古调查勘探；经鉴定为重要遗址遗迹的应当原址保护，需作为城市公共空间向公众展示。

五、管线及附属设施要求

5.1 总体要求

1、结合建筑总平面图及周边现状，对项目配套建设的雨水、污水、供电、燃气、通信、有线电视等管线及附属设施进行管线综合设计。

2、依据项目建设规模，合理确定各类管线的管径或管孔数量以及附属设施的规模。

5.2 衔接要求

各类管线需衔接好新建管线与现状市政管线，管线接口尽可能集中布置，减少城市道路开挖。

5.3 设施布置

1、管线综合设计参照执行《城市工程管线综合规划规范》(GB50289-2016)的要求。管线间距或覆土不满足规范要求时，应采取确保管线安全的措施。

2、各类管线均应下地敷设并布置在本项目的用地红线内，并距用地红线不小于1米。

3、各种通信管线及有线电视应共沟敷设；除雨、污水管外，其它管线在满足人防、安全的条件下，宜在地下室桥架敷设。

4、清晰反映管线的控制标高，处理好管线交叉的矛盾；复杂节点，应绘制节点大样图，过街管线应反映清楚叠铺的形式。

5、环网柜、箱式变、燃气调压箱、通信弱电箱等管线附属设施不宜临街设置，应与建筑总平面图确定的出入口、地面停车位、绿化景观等统筹布置，减小对环境的不利影响。

5.4 排水要求

排水体制为雨污分流制。场地竖向标高的确定应考虑项目内排水管线（重力流管线）最终排放时所需标高的要求。

六、交通设计要求

6.1 停车配建

规划建筑物配建停车设施应符合《南京市建筑物配建停车设施设置标准与准则（2019）版》、《南京市建设工程设计方案审查相关办法》中的相关要求。

6.2 出入口控制

利用现状出入口组织基地内外交通，沿东侧上海路和南侧汉中路不再增加机动车出入口。

6.3 地块交通组织

理顺建筑内部的交通流线。

七、城市设计与景观要求

7.1 总体要求

1、项目位于汉中路与上海路交叉口，处于老城中心地段，现状出入口交通拥堵、环境复杂，扩建部分底层应架空开敞以合理组织医院内部交通流线，裙房加层需协调与现状15层塔楼的比例关系，重点处理好上海路与汉中路交叉口的城市景观。

2、建设项目应符合《南京市色彩控制导则（试行）》《南京市街道设计导则（试行）》《南京市建筑设计导则（试行）》《南京市公共空间设计导则（试行）》的要求。

7.2 建筑风格

结合加层设计对老楼的立面细部及材质色彩等进行整体出新改造，注意处理好加层部分与现状建筑的体块衔接，并与周边建筑环境风貌协调。

7.3 其他要求

设计方案需由设计单位出具基础强度验算报告。

八、场地与建筑设计要求

8.1 总体要求

建设项目建筑退让、建筑间距、建筑日照应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）、《南京市建设工程设计方案审查相关办法》、《南京市建设工程设计方案审查补充办法》等有关要求。

8.2 建筑退让

规划建筑退让各项规划控制线的距离应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）的相关规定要求。

8.3 建筑间距

规划建筑与周边现状建筑的间距应符合《江苏省城市规划管理技术规定》（2011年版）、《南京市建设工程设计方案审查相关办法》。

九、规划保护要求

9.1 轨道交通线保护

1、建设项目应符合建设工程规划条件图（建筑）所示的轨道交通线及相关法规标准的保护要求。

2、本规划条件中轨道交通控制性要求是依据经批准的轨道交通规划成果，实施过程中因地质条件、地下文物保护等导致的局部线、站位优化调整应以相关行政主管部门审批（核准）的方案为准。

9.2 其他要求

用地单位应确保穿越本地块现状管线的安全，并为其维修养护提供必备条件。

现状管、杆线需废除或迁移的，废除或迁移的方案需征求管、杆线产权单位的意见。

十、低碳生态要求

10.1 总体要求

建设项目应符合《江苏省绿色建筑设计标准》、《江苏省绿色建筑发展条例》、《江苏省民用建筑设计方案绿色设计文件技术审查要点（试行）》等相关要求，最终方案以有关主管部门审查意见为准。

十一、报审要求

11.1 总体要求

建设单位可根据本规划条件及相关法规、规范、标准，分别向我局报审建设工程规划设计方案（建筑）、建设工程规划设计方案（管线）等事项。

11.2 建设工程（建筑）

1、报审建设工程规划设计方案（建筑）前应取得以下部门的同意意见：地铁、文物，立项管理部门。

2、报审建设工程规划设计方案（建筑）前应完成：公示程序。

3、建设工程规划设计方案（建筑）应包括以下图件：

(1) 建设工程规划设计方案（建筑）自审表/建构筑物指标汇总表

(2) 海绵城市设计图及自审表

(3) 规划设计说明

(4) 总平面图（落放在1:500或1:1000地形图上，含主要经济技术指标）在表示拟建情况的同时需正确全面反映地块周边现状情况及规划条件所载明的道路、绿地、公共设施配套及邻避设施等规划信息。

(5) 建筑单体平、立、剖面图

(6) 建筑外立面图（包括外立面效果图、建筑立面彩色图）

11.3 建设工程（管线）

1、报审建设工程规划设计方案（管线）前请持本规划条件向以下各城市公共管线产权单位提出使用申请，根据建设容量并结合管线综合设计图征询其意见：给水、雨水、污水、供电、燃气、通信。

2、报审建设工程规划设计方案（管线）前应取得以下部门的同意意见：文物、轨道交通。

3、建（构）筑物类型的附属设施应包含在建筑总图规划中一并报审。

4、报审建设工程规划设计方案（管线）时，应包括以下图件：

(1)规划设计说明

(2)平面图（落放在1:500现势管线图上）

(3)剖面图

(4)管线交叉节点大样图

5、建设工程规划方案（管线）应基于最新现势性管线资料进行设计。

十二、附件

◆建设工程规划条件图（建筑）

◆建设工程规划条件图（现状管线）

十三、行政指导和备注

1、凡本规划条件未作具体规定的，应按国家、省、市以及我局现行的法律、法规、规范、技术标准、文件的要求执行。

2、本规划条件中所载相关法律、法规、规范、技术标准、文件如遇调整，应按国家、省、市及我局相应规定执行。

3、报审的规划设计方案应符合本规划条件的各项要求，否则窗口可不予受理。

4、规划设计方案经我局审定后方可进行初步设计或施工图设计。

5、遇有重要考古发现、规划调整或其他重大事项的，可依法按程序对规划条件调整或

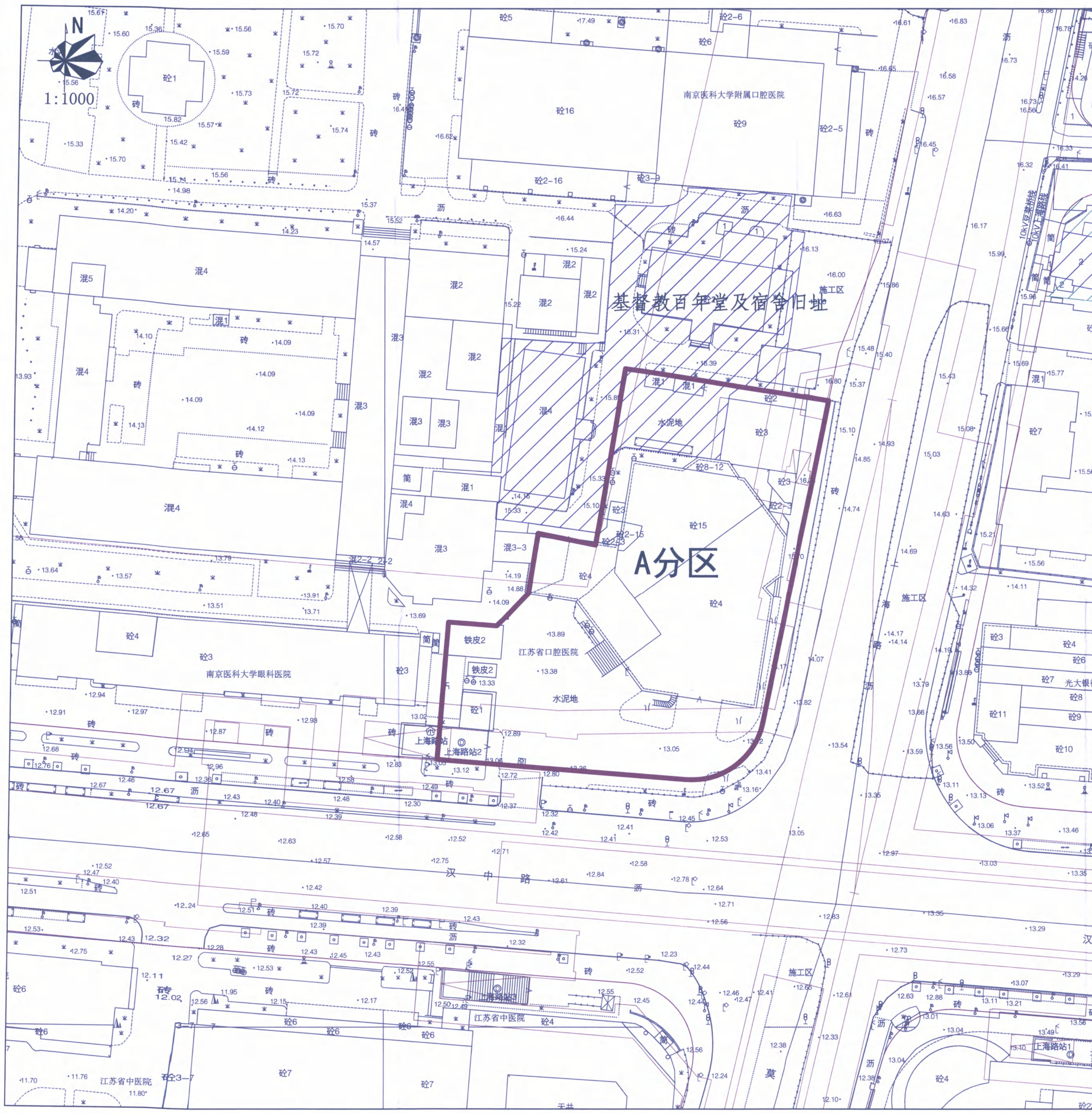
撤回。

6、项目建设还应满足发改、环保、建设、消防等主管部门的相关要求。

7、本规划条件所载明的地块周边设施要素是根据现状情况、依据现行规划提出，具体应以有权机关审批及实施情况为准。

8、建设单位应在项目开工前，按《南京市规划局建设项目规划公示工作规定（试行）》（宁规字〔2018〕406号）要求，在施工现场设置标明建设项目基本情况和规划审批情况的公示牌，接受公众监督。





建设工程规划条件图 (建筑)

区
位
图



图 例

- 总用地范围红线
- 出让(划拨)用地红线

长度单位: 米(M) 面积单位: 平方米(M²)

许可相关信息

建设单位名称	南京医科大学
建设项目名称	南京医科大学附属口腔医院老楼加层扩建项目
建设项目地址	南京市鼓楼区华侨路街道
案 卷 编 号	202001912鼓楼GT01第01轮
备注:	

证/文编号及核发日期

宁规划资源条件(2020) 01352号 2020年10月13日

南京市规划和自然资源局

建设工程规划条件图
(现状管线)

区
位
图

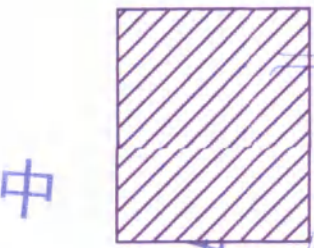


图 例

- | | | | |
|--|--------|--|----------|
| | 现状电力电缆 | | 现状路灯管道 |
| | 现状通信管道 | | 现状有线电视管道 |
| | 现状给水管道 | | 现状雨水管道 |
| | 现状污水管道 | | 现状燃气管道 |

长度单位: 米(M) 面积单位: 平方米(M²)

许可相关信息

建设单位名称	南京医科大学
建设项目名称	南京医科大学附属口腔医院老楼加层扩建项目
建设项目地址	南京市鼓楼区华侨路街道
案 卷 编 号	202001912鼓楼GT01第01轮
备注:	

证/文编号及核发日期
宁规划资源条件(2020)01352号, 2020年10月13日

南京市规划和自然资源局