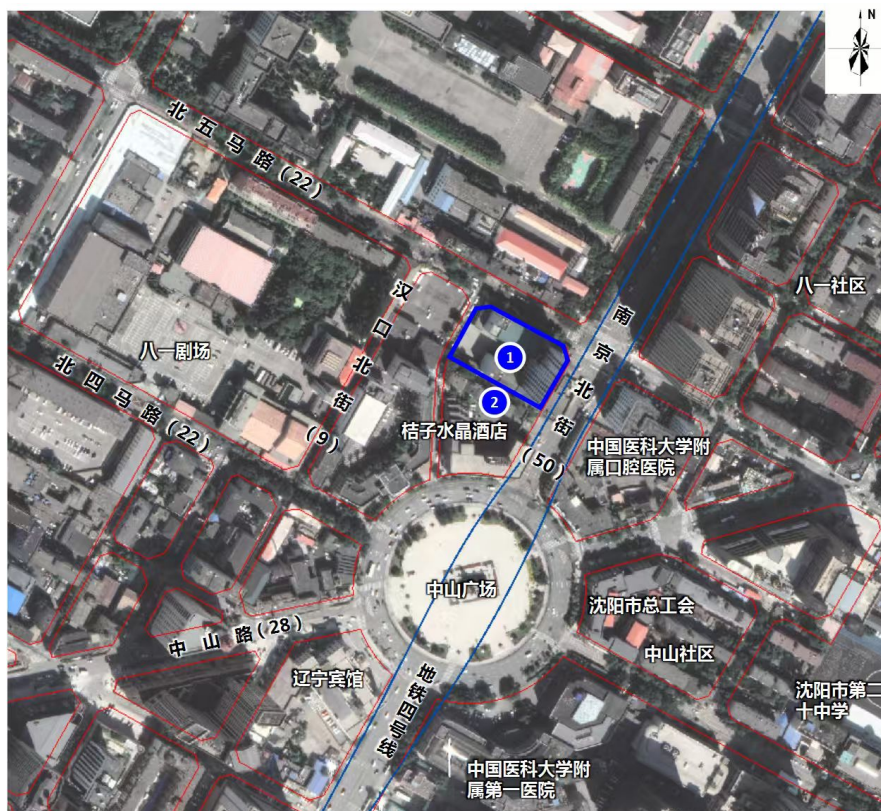




1 地块现状



2 地块周边 南侧4层住宅楼



地块范围

地块范围示意图

和平区南京北街192号地块规划条件

编号：沈规条HP2025-013

地块名称		南京北街192号	审批部门	沈阳市自然资源局和平分局
控规单元		太原街控规单元		
地块位置		东至：南京北街西侧道路红线 南至：用地界线 西至：平安巷东侧道路红线 北至：北五马路南侧道路红线		
用地性质		医疗卫生用地（A5）		
强度指标	建设用地面积	约4591.50平方米 以实测宗地图范围为准		
	容积率	不大于4.81		
	建筑密度（%）	不大于55		
	绿地率（%）	不小于20		
	建筑高度	——		
	备注	容积率指标含地下建筑面积，地下建筑面积以规划设计方案审定或建设工程规划许可证为准。		
城市建设及建筑设计要求	空间布局	建筑改造应维持现状空间格局。		
	建筑形态与风格	1. 整体风格：应打造形式简约现代、色彩淡雅明亮、具有标识性的医院门诊综合楼，总体呈现出设计感与精致感。 2. 建筑材料：采用虚、实材料相结合营造建筑外观；鼓励使用BIPV等绿色节能建筑材料；可考虑造型灵活的金属铝板材料；避免高反射率、高彩度的建筑材料。 3. 建筑色彩：宜使用浅灰色、浅暖色的淡雅明亮色彩，不得使用过于艳丽的色彩。 4. 标识牌匾：标识的大小、形式、位置应精致美观，严禁超大、简陋、无序的标识牌匾。 5. 沿南京北街、北五马路建筑立面应对空调设置进行一体化设计，统一遮挡；建筑其余方向由建设单位在建筑设计和施工时设置空调机位或确定空调安装位置，并对空调遮罩进行统一设计。		
	建筑退让	1. 应满足消防、安全、地铁、卫生防疫等有关技术规定的要求。2. 建筑改造外立面不得突出现状建筑本体，不得减少现状退让道路红线距离。		
	建筑间距与日照	按照相关文件执行。		
	其他要求	无		
交通组织	停车配建	根据《沈阳市建筑工程配建停车设施标准（2025 年修订）》进行停车配建，建议在项目园区内增设立体停车设施，满足就诊车辆停车需求。		
	出入口控制	现状地块设置2处出入口，其中地块北侧北五马路设一处地库出入口，地块西侧北五马路平安巷设一处园区出入口。建议利用2处现状出入口组织车辆进出交通。		
	其他要求	地块临近地铁4号线，规划中涉及地铁的一切事宜应根据地铁部门相关意见开展工作。		
		1. 根据地块负荷要求，需配建化粪池、污水处理站、泵房、开闭站、换热站、电信设施用房等设施；可利用原址相关基础设施，满足各专业部门要求。 2. 应为地块内管线预留足够的敷设空间。		



市政规划	配套设施	3. 单体建筑面积超过两万平方米的新建公共建筑以及其他适合建设中水回用设施的新建民用建筑, 应当配套建设中水回用设施。保证节水设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用。
	市政接驳	给水: 引自四水厂(砂山), 管线引自北五马路现状D250mm给水管线, 新建给水管线接入地块。 污水: 新建污水管线排入北五马路现状D600mm污水管线, 最终排入沈水湾污水厂, 超量污水转输至南部污水厂。 雨水: 近期排入北五马路现状D600mm合流管线; 远期新建雨水管线排入和平大街D3500mm干线, 经龙王庙泵站提升后, 排入浑河。 电力: 电源引自66kV广州变电站, 管线引自北五马路现状4孔 10kV管线, 新建电力管线接入地块。 电信: 引自北五马路现状6孔通信管线, 新建电信管线接入地块。 供热: 热源引自珠江热源厂(沈阳市第三供热有限公司), 管线引自供北五马路现状2×D800mm供热管线, 新建供热管线接入地块。 燃气: 引自北五马路现状D250mm低压燃气管线, 新建燃气管线接入地块。
	室外地坪标高	满足地块建设和污水、雨水排放要求。
	海绵城市	按照《沈阳市海绵城市规划设计导则》要求进行控制。
	5G设施	地块内无规划5G通信基站。
	其他要求	地块污水须经处理合格后方可排放。
地下空间	地下限制深度	以规划设计方案审定或建设工程规划许可证审定为准。
	功能要求	主要为停车、人防及设备等功能。
	其他要求	地下建筑或设施出入口的数量及位置须满足安全和防灾相关规范要求, 地下建筑或设施露出地面的建筑物或构筑物应与城市地面环境相协调。
执行文件		1. 用地性质符合《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB50137-2011)要求。 2. 容积率按照《辽宁省住宅与公建用地容积率计算管理规定》(辽住建〔2015〕94号)要求执行。 3. 绿地率按照《辽宁省城镇绿化条例》《沈阳市城市绿化条例》(沈阳市人民代表大会常务委员会公告第17号)、《城市绿地规划标准》(GB/T51346-2019)。 4. 垃圾收集设施按照《沈阳市环境卫生设施配套建设规范》(沈城建发〔2012〕78号)执行。 5. 建筑退让按照国家相关法律法规及《沈阳市建筑工程退让规定(试行)》(沈规国土发〔2015〕99号)要求执行。 6. 建筑间距与日照按照《沈阳市居住建筑间距和住宅日照管理规定》(沈阳市人民政府令第64号)要求执行。 7. 停车配建不低于《沈阳市建筑工程配建停车设施标准(试行)》(沈规国土发〔2017〕161号)文件要求。 8. 充电设施按照《国务院办公厅关于加快电动汽车充电基础设施建设的指导意见》(国办发〔2015〕73号)、《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市加快新能源汽车产业发展及推广应用实施方案的通知》(沈政办发〔2021〕12号)、《市自然资源局关于加强和规范电动自行车停放场所规划管理工作的通知(试行)》要求执行。 9. 出入口控制按照《民用建筑设计统一标准》(GB50352-2019)、《沈阳市建筑工程配建停车设施标准(试行)》(沈规国土发〔2017〕161号)、《车库建筑设计规范》(JGJ100-2015)要求执行。 10. 交通影响评价按照《关于开展建设项目交通影响评价的通知》(沈自然资发〔2019〕148号)要求执行。 11. 海绵城市按照《市城乡建设局关于印发〈沈阳市建设工程海绵城市专篇(章)编制深度要求(试行)〉和〈沈阳市海绵城市设计施工图审查要点(试行)〉的通知》(沈建发〔2020〕24号)要求执行。 12. 中水设施按照《辽宁省节约用水条例》《沈阳市城市供水用水管理条例》《民用建筑



	<p>节水设计标准》(GB50555-2010)、《建筑中水设计标准》(GB50336-2018)要求执行。</p> <p>13. 市容按照《沈阳市城市市容和环境卫生管理条例》(沈阳市人大常委会文件 沈人大发(2011)15号)等相关规定要求执行。</p> <p>14. 景观照明按照《沈阳市城市夜景灯饰建设管理规定》(沈阳市人民政府令 第20号)、《沈阳市夜景灯饰建设与建筑工程项目建设“三同时”管理规定》(沈政办发(2011)43号)要求执行。</p> <p>15. 户外广告、牌匾标识按照《沈阳市牌匾标识设置管理规定》(沈城建发(2016)103号)、《沈阳市户外广告设置管理办法》(沈阳市人民政府令第38号)要求执行。</p> <p>16. 装配式建筑按照《沈阳市大力发展装配式建筑工作方案》(沈政办发(2018)28号)、《沈阳市人民政府办公室关于印发沈阳市大力发展装配式建筑工作方案的通知》(沈政办发(2021)26号)要求执行。</p> <p>17. 绿色建筑按照《沈阳市住宅建筑绿色设计标准》《沈阳市公共建筑绿色设计标准》《沈阳市绿色建筑施工图审查技术要点》《严寒和寒冷地区居住建筑节能设计标准》(JGJ26-2018)要求执行。</p> <p>18. 新建人防工程按照《关于深入贯彻落实人民防空法律法规依法加强人防工作的通知》(辽人防秘(2019)29号)要求执行;人防工程布局按照《人民防空地下室设计规范》(GB50038-2005)要求执行;涉及拆除通信警报设施按照《沈阳市民防管理规定》(沈阳市人民政府令 第28号)及《辽宁省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》要求执行;涉及拆除(报废、改造)人防工程按照《中华人民共和国人民防空法》(1996年10月29日主席令第78号,2009年8月27日予以修改)、《辽宁省实施〈中华人民共和国人民防空法〉办法》(辽宁省第九届人民代表大会常务委员会第五次会议于1998年9月25日审议通过)、《人民防空工程维护管理办法》(国人防办字(2001)第210号)等文件要求执行。</p> <p>19. 安全事项按照《辽宁省涉及国家安全事项建设项目管理规定》(辽宁省人民政府令335号)文件要求执行。</p>
其他	<p>1. 建设项目应满足人防、消防、安全、文物、卫生防疫等有关技术规定的要求。</p> <p>2. 报建前,应根据项目实际情况,委托具有相应资质的设计机构编制《建筑日照影响分析报告》《地块室外管线综合规划》《地块室外竖向规划》《交通影响评价报告》。</p>
备注	<p>1. 本规划条件内的规划路名以沈阳市地名办批准路名为准。</p> <p>2. 本规划条件作为建设单位进行规划(建筑)设计和土地审批的必备条件,未经原批准机关同意,不得改变各项要求和指标。如需调整,必须重新向原批准机关申报。</p> <p>3. 本规划条件包括文本、规划条件附图,图文一体为有效文件。</p> <p>4. 凡本规划条件未作具体规定的,应按现行有关法规和规范执行,其它未尽事宜以竞买文件为准。</p>

