

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

## NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

公示时间：2022年03月22日至2022年03月31日

批前公示旨在征询公众意见，并非最终审批结果。如您对该规划项目有意见表达，请在公示期内将书面意见邮寄、电子邮件或者传真至南京市江北新区管理委员会行政审批局（请注明“公示反馈意见”），公众意见将作为审批决策的重要参考依据。

地址：南京市江北新区滨江大道292号

邮编：210031

邮箱：[NJSJBOXQGS@163.com](mailto:NJSJBOXQGS@163.com)

传真：025-68110784

### 一、项目概况

该项目位于江北新区，地块南至康健路、北至康安路、西临浦滨路。规划用地性质为R2二类居住用地（100%），用地面积约7.1万平方米， $1.01 \leq \text{容积率} \leq 2.4$ ， $50 \text{ 米} \leq \text{住宅建筑高度} \leq 80 \text{ 米}$ 。拟建总建筑面积约23.7万平方米，其中地上建筑面积约17.2万平方米，地下建筑面积约6.5万平方米。主要建设内容为住宅、沿街商业、地下停车库及其他配套设施。该项目于2021年12月22日领取建设工程规划许可证（证号：建字第320111202100419号）

为了提升项目品质，对该项目进行优化调整如下：

#### 一、总平面图调整（详见附图5-1、5-2）

（1）新增3#配电房，地上建筑面积171.86 m<sup>2</sup>。计容面积171.86 m<sup>2</sup>；原1#配电房名称变更为“1#开关站”，其中原配电房功能取消，改为公共开关站，建筑轮廓减小。1#开关站建筑面积由310.07 m<sup>2</sup>调整为270.26 m<sup>2</sup>，其中公共开关站地上建筑面积132.03 m<sup>2</sup>，根据出让条件不计入容积率。

以上调整，地上总建筑面积由172030.03 m<sup>2</sup>调整为172162.08 m<sup>2</sup>，计容积率面积由170688.7 m<sup>2</sup>调整为170688.72 m<sup>2</sup>。

（2）共享单车位置调整（取消1#楼南向停车位25个、东向停车位40个；原2#楼南向停车位28个变更为34个、东向停车位56个变更为64个、北向增加6个停车位；3#楼南向增加6个停车位、东向停车位21个变更为41个；原4#楼北向停车位由15个变更为17个；原5#楼南向停车位20个变更为19个；原10#楼南向停车位35个变更为53个），停车位数量不变。

（3）1#楼正负零标高抬高500mm，室外景观场地增加台阶。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 二、建筑单体调整

- (1) 1#楼西、北立面增加排风扇，楼梯间外窗位置调整。(详见附图 6-1)
- (2) 2#楼西、北、南立面增加排风扇，西、南立面配电房雨棚与门位置及宽度调整，西立面电表间门抬高 200mm。(详见附图 6-2)
- (3) 3#楼西立面增加排风扇，电表间门抬高 200mm。(详见附图 6-3)
- (4) 4#楼西、南立面增加排风扇，西立面配电房外门位置调整。(详见附图 6-4)
- (5) 5#6#8#10#11#13#楼二层连廊处增设出入口雨篷，北立面相应调整。(详见附图 6-5、6-6、6-7、6-8)
- (6) 5#9#10#14#15#楼东、西立面一层楼梯间外窗、北立面合用前室外窗尺寸由 1500mm 高调整至 1800mm 高，东、西、北立面相应调整。(详见附图 6-9、6-10、6-11、6-12、6-13、6-14、6-15、6-16)
- (7) 16#17#18#19#楼北立面楼梯间外窗尺寸由 900mm 宽调整至 1200mm 宽，北立面相应调整。(详见附图 6-17、6-18、6-19、6-20)
- (8) 1#配电房中配电间改为公共开关站，房间尺寸调整，西、东立面增加排风扇。(详见附图 6-21)
- (9) 2#配电房南、东、西立面增加排风扇。(详见附图 6-22)
- (10) 新增 3#配电房。(详见附图 6-23)

以上项目各项指标符合设计要点，并满足规划法则规范要求。

根据南京市建设项目规划公示相关规定，对该项目进行批前公示，征询公众意见。如有意见者，请向我局反映。

## 二、建设单位

南京海嘉房地产开发有限公司

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 三、公示方式

- 1、项目建设现场（望江路与康健路交叉口）
- 2、南京市江北新区市民中心一楼大厅
- 3、南京市江北新区网站 (<http://njna.nanjing.gov.cn>)

## 四、项目区位图



公示地点：南京市江北新区望江路与康健路交叉口

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 五、总平面图调整

变更前：总平面图



附图：5-1

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

变更后：总平面图



附图：5-2

变更内容：

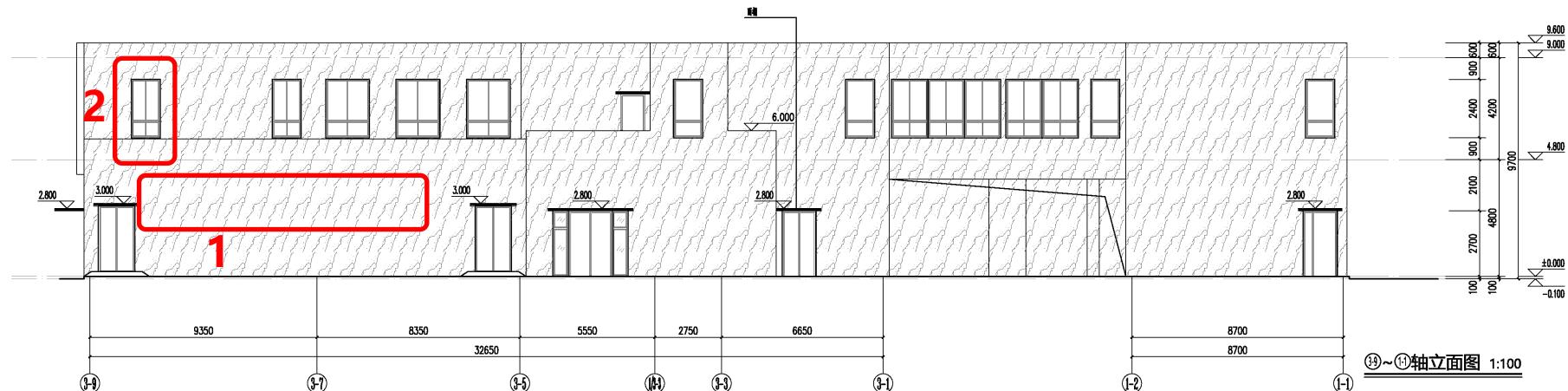
- (1) 新增 3#配电房，地上建筑面积 171.86 m<sup>2</sup>。计容面积 171.86 m<sup>2</sup>；原 1#配电房名称变更为“1#开关站”，其中原配电房功能取消，改为公共开关站，建筑轮廓减小。1#开关站建筑面积由 310.07 m<sup>2</sup> 调整为 270.26 m<sup>2</sup>，其中公共开关站地上建筑面积 132.03 m<sup>2</sup>，根据出让条件不计入容积率；以上调整，地上总建筑面积由 172030.03 m<sup>2</sup> 调整为 172162.08 m<sup>2</sup>，计容积率面积由 170688.7 m<sup>2</sup> 调整为 170688.72 m<sup>2</sup>。
- (2) 共享单车位置调整（取消 1#楼南向停车位 25 个、东向停车位 40 个；原 2#楼南向停车位 28 个变更为 34 个、东向停车位 56 个变更为 64 个、北向增加 6 个停车位；3#楼南向增加 6 个停车位、东向停车位 21 个变更为 41 个；原 4#楼北向停车位由 15 个变更为 17 个；原 5#楼南向停车位 20 个变更为 19 个；原 10#楼南向停车位 35 个变更为 53 个），停车位数量不变。
- (3) 1#楼正负零标高抬高 500mm，室外景观场地增加台阶。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

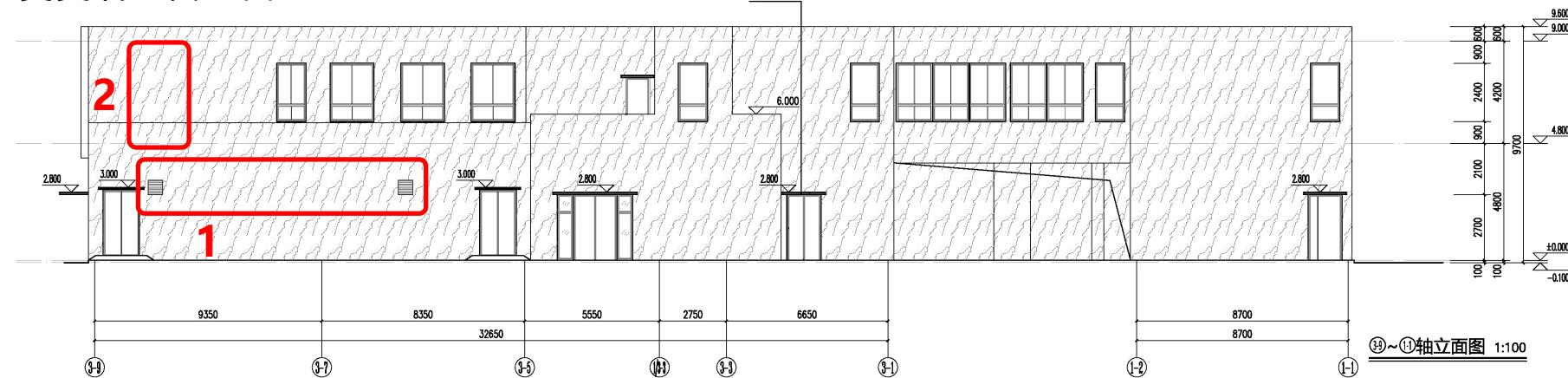
NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

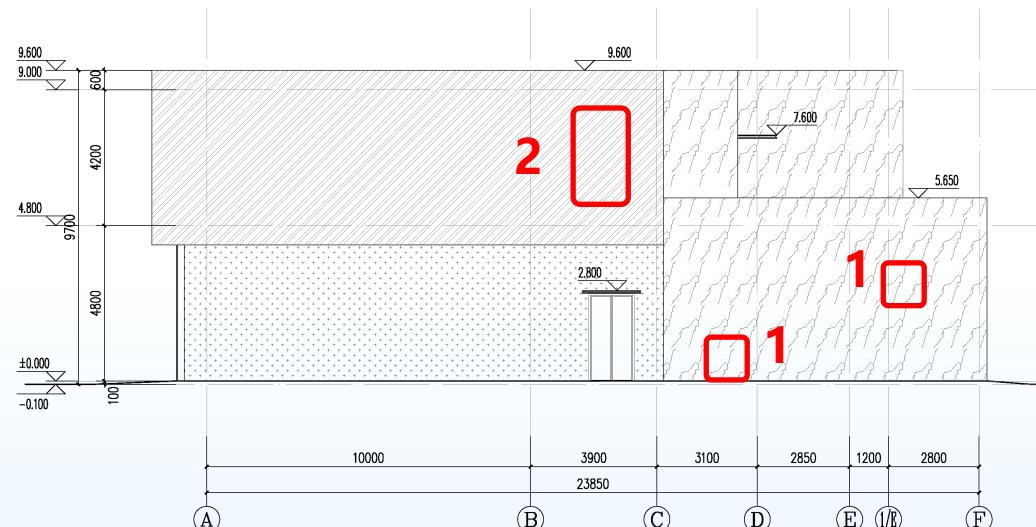
变更前：西立面



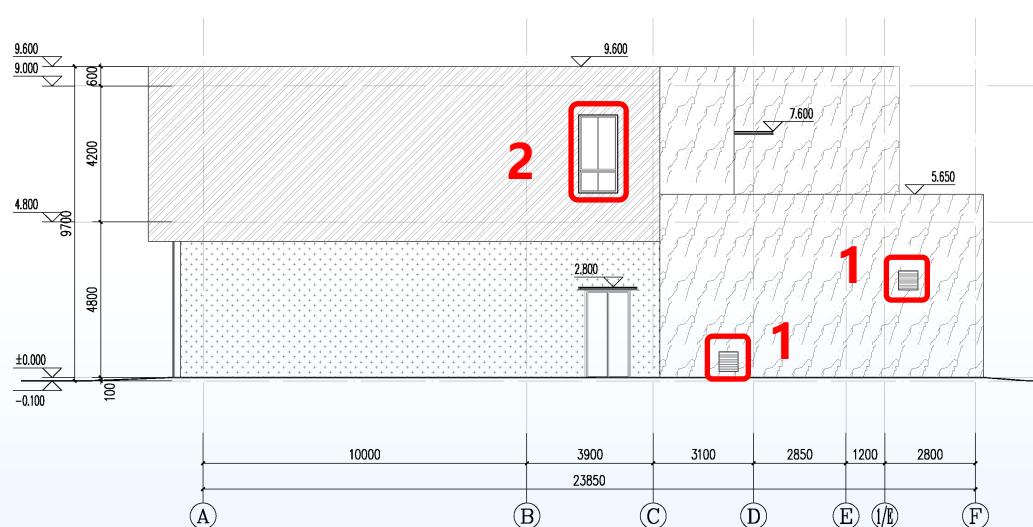
变更后：西立面



变更前：北立面



变更后：北立面



附图：6-1

变更内容：

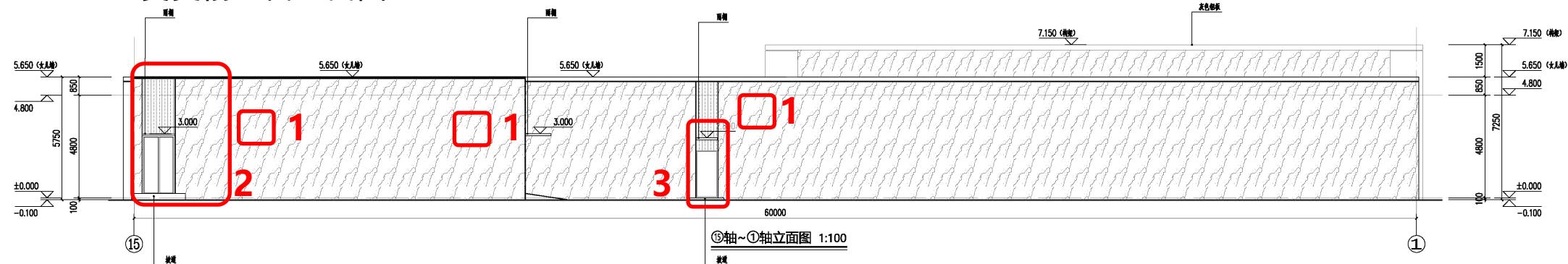
- (1) 1#楼西、北立面增加排风扇。
- (2) 1#楼西、北立面楼梯间外窗位置调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

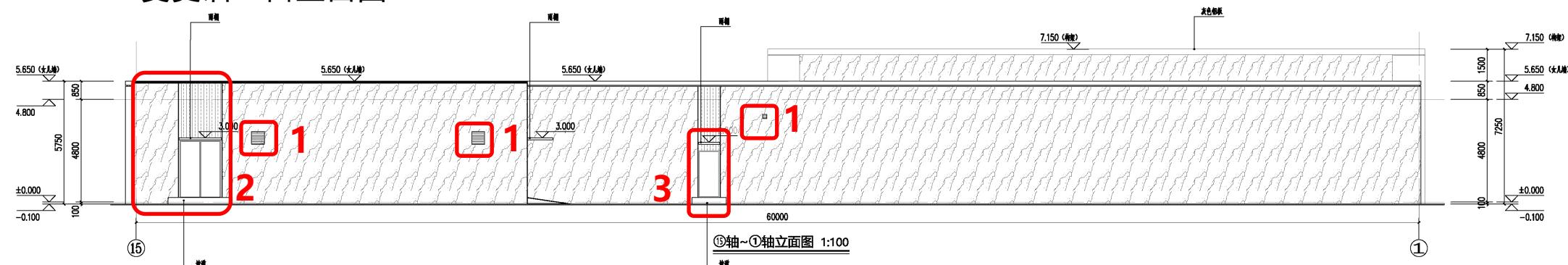
NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

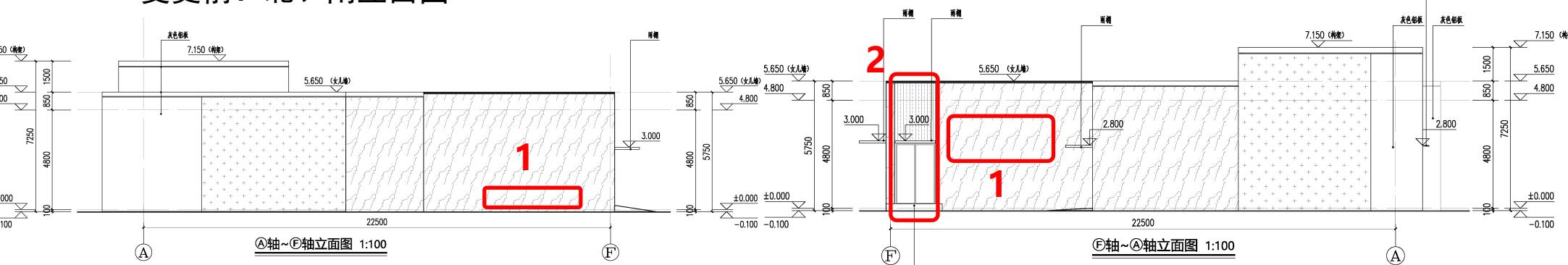
变更前：西立面图



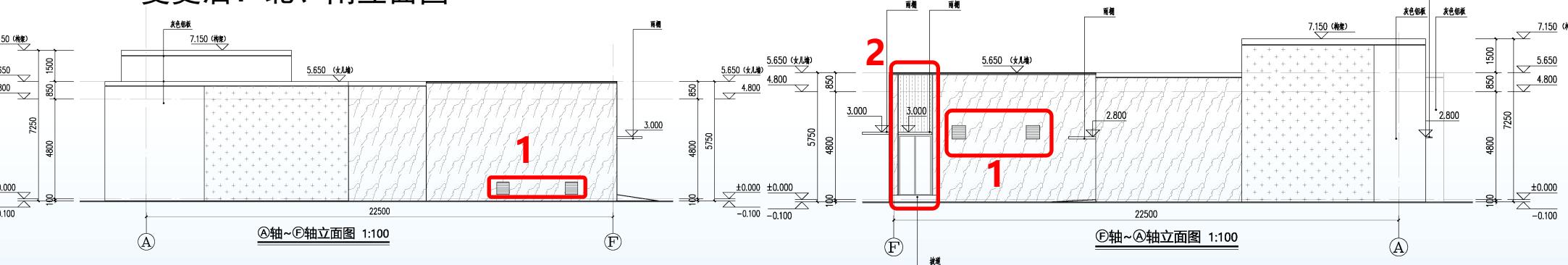
变更后：西立面图



变更前：北、南立面图



变更后：北、南立面图



附图：6-2

变更内容：

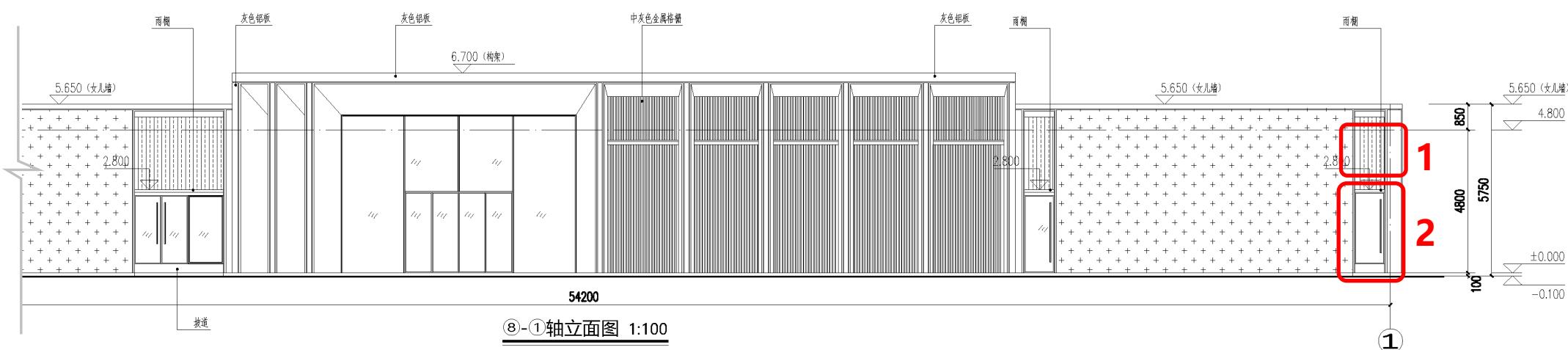
- (1) 2#楼西、北、南立面增加排风扇。
- (2) 2#楼西、南立面配电房雨棚与门的位置及宽度调整。
- (3) 2#楼西立面电表间门抬高 200mm。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

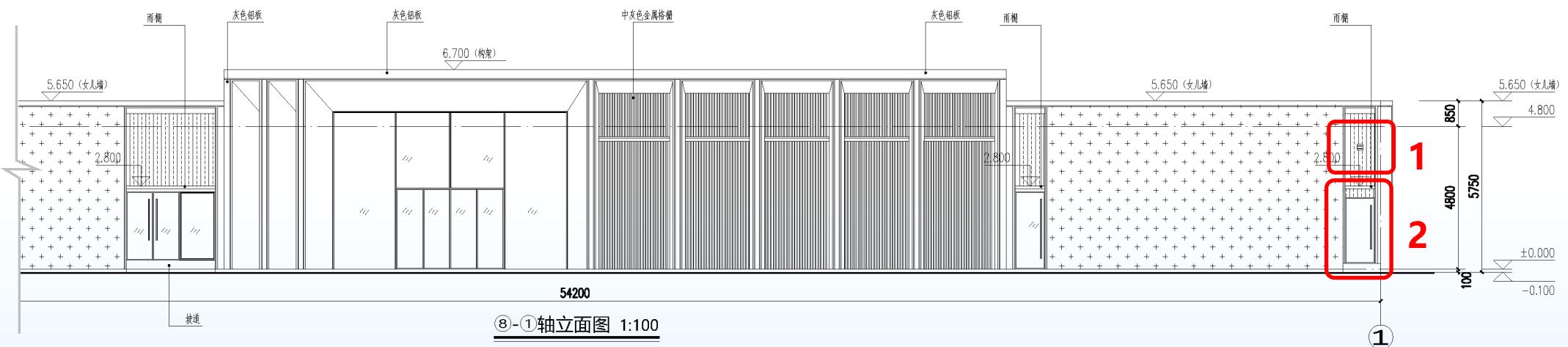
NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

### 变更前：局部西立面图



变更后：局部西立面图



## 附圖：6-3

### 变更内容：

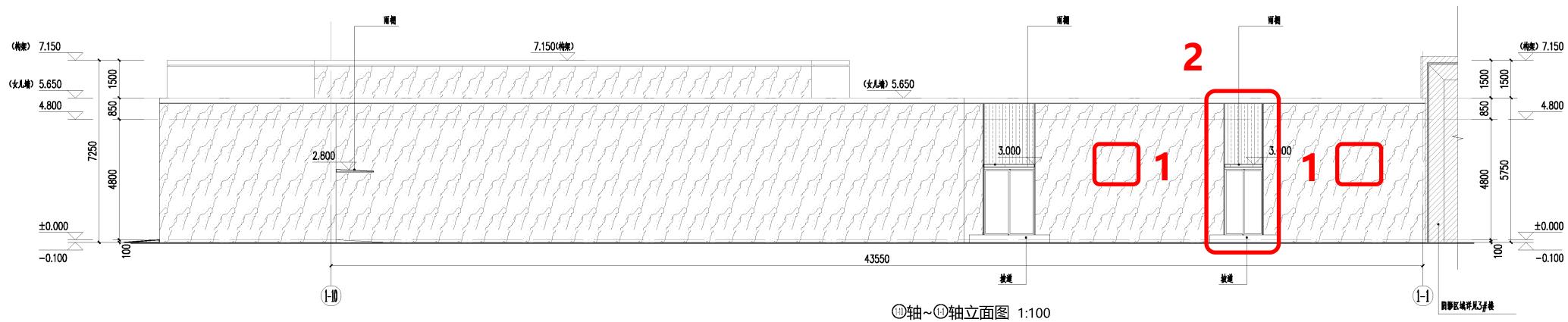
- (1) 3#楼西立面增加排风扇。
  - (2) 3#楼西立面电表间门抬高 200mm。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

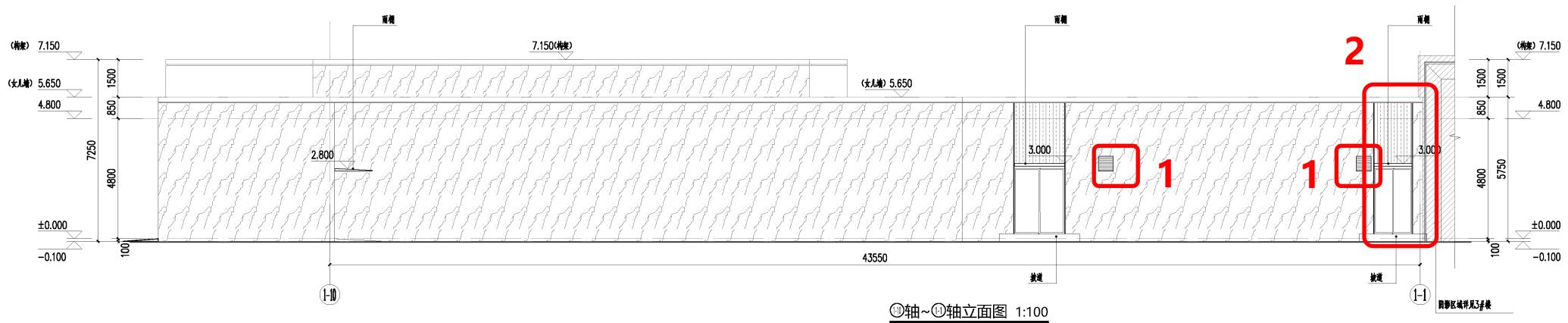
NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更前：西立面图

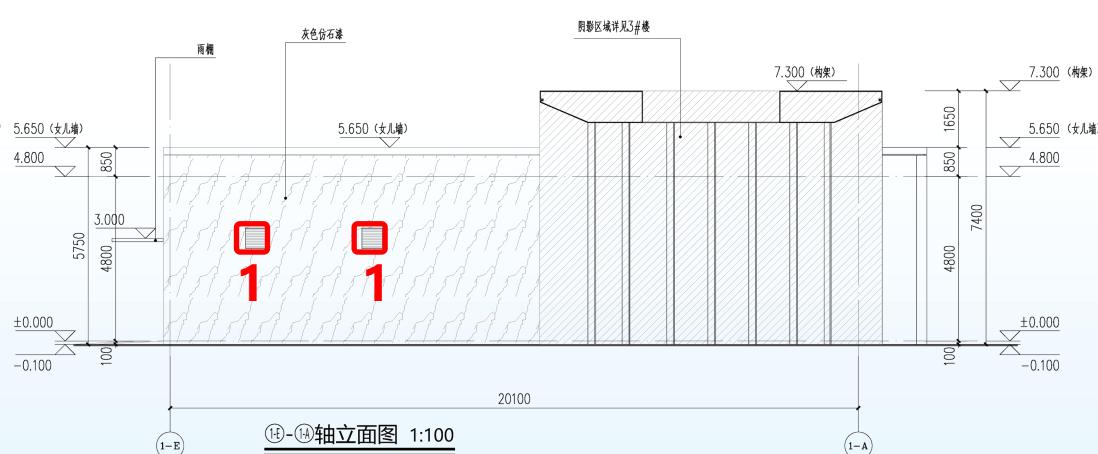
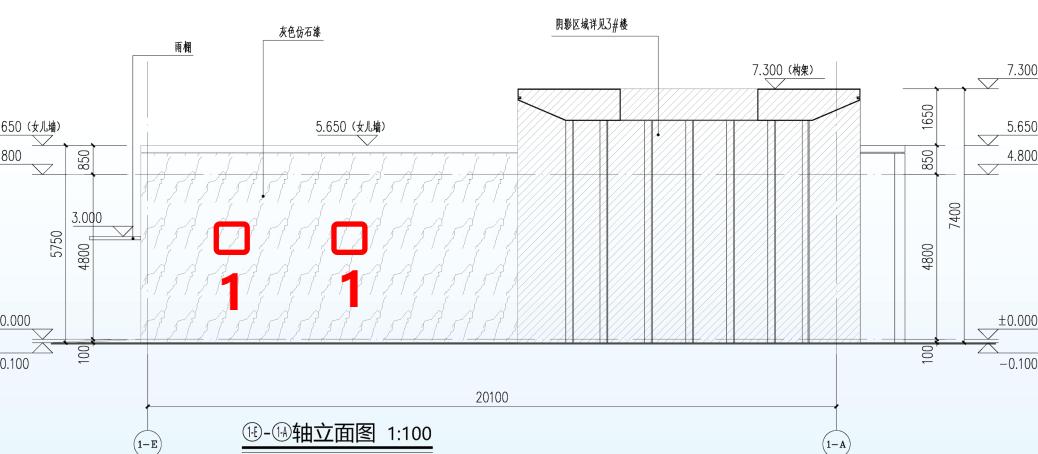


变更后：西立面图



变更前：南立面图

变更后：南立面图



附图：6-4

变更内容：

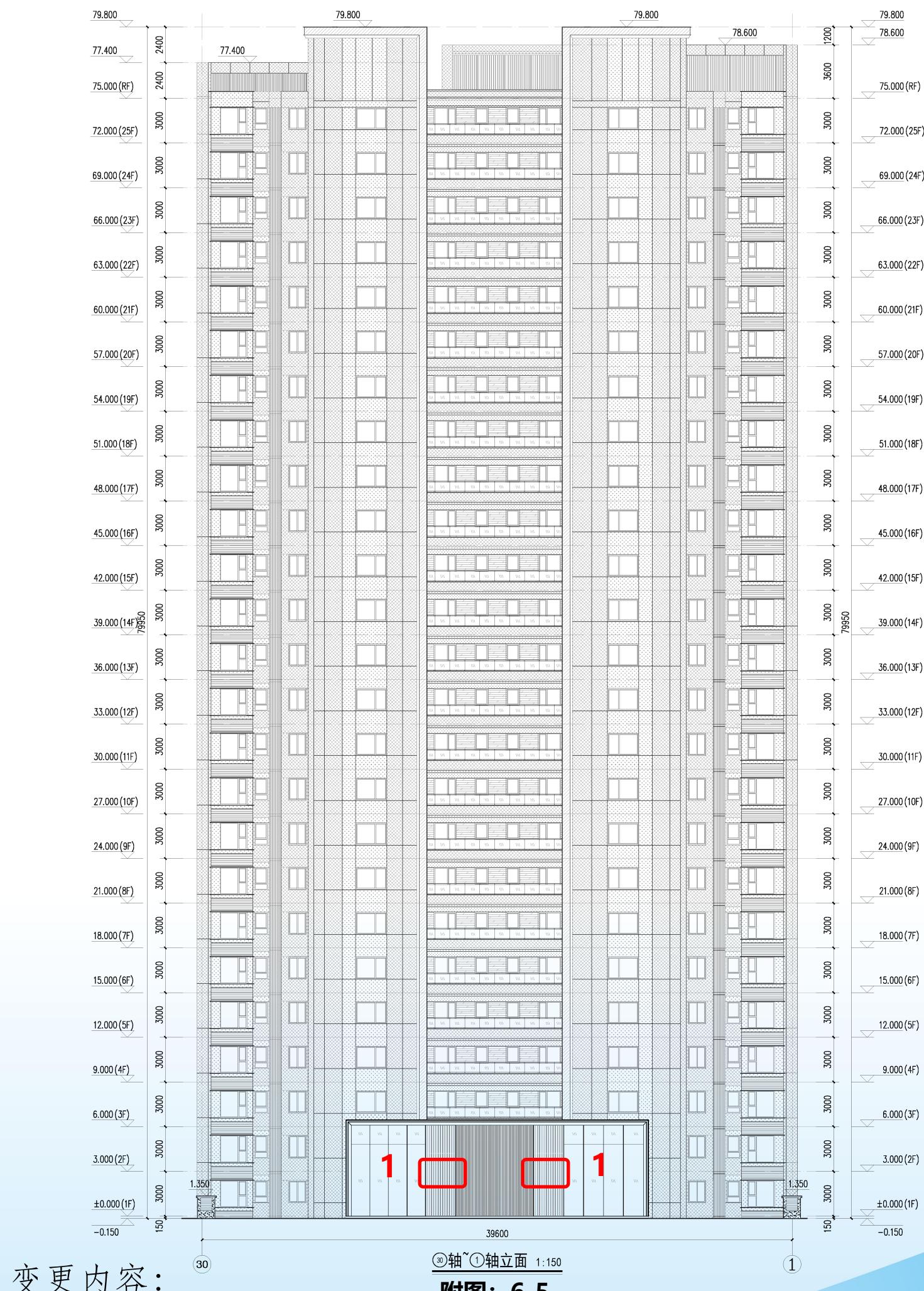
- (1) 4#楼西、南立面增加排风扇。
- (2) 4#楼西立面配电房外门位置调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更前：北立面图



### 变更内容：

③0 轴 ① 轴立面 1:150

### 附圖：6-5

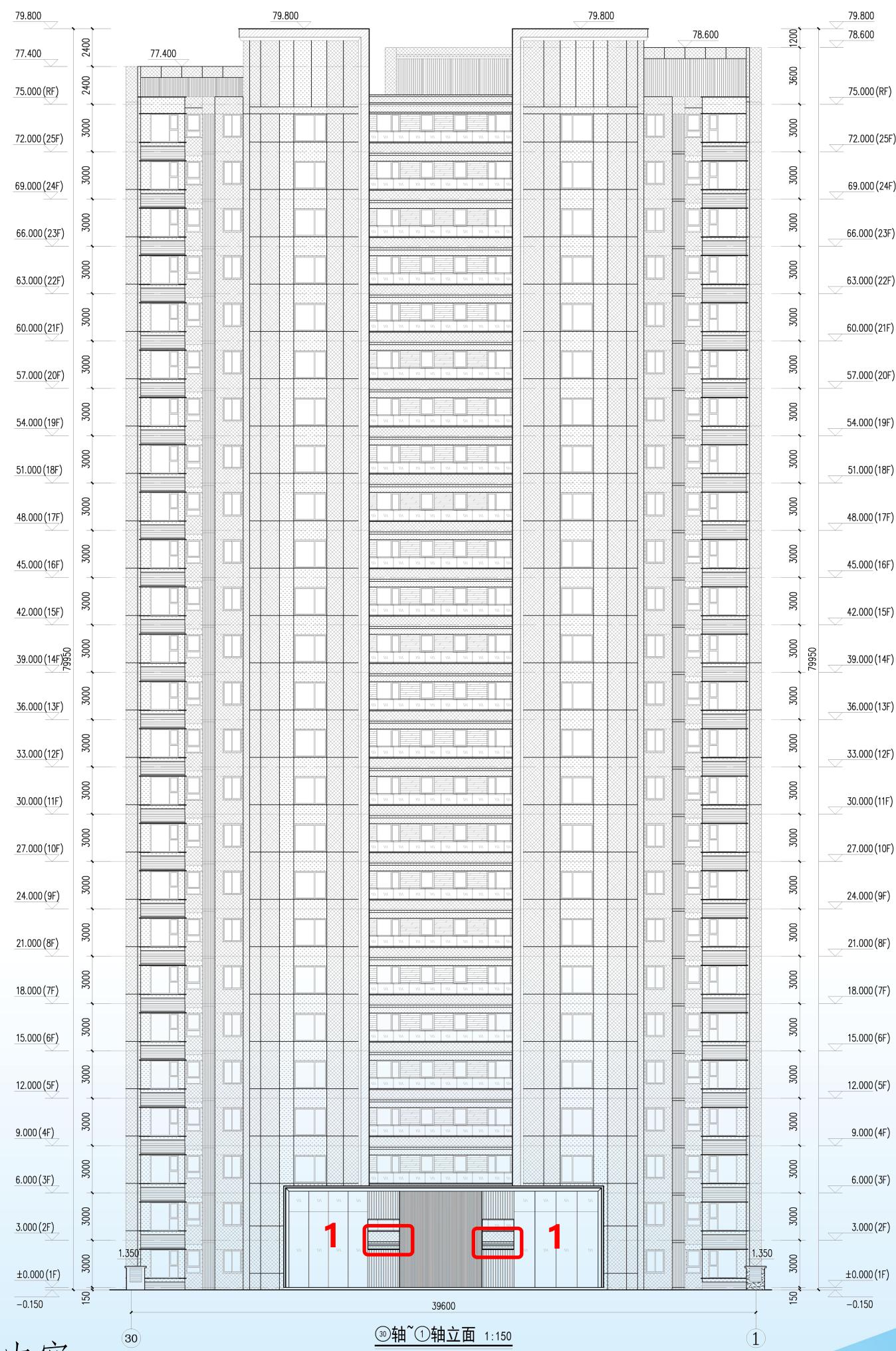
(1) 5#10#楼二层连廊处增设出入口雨棚，北立面相应调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更后：北立面图



变更内容：

- (1) 5#10#楼二层连廊处增设出入口雨棚，北立面相应调整。

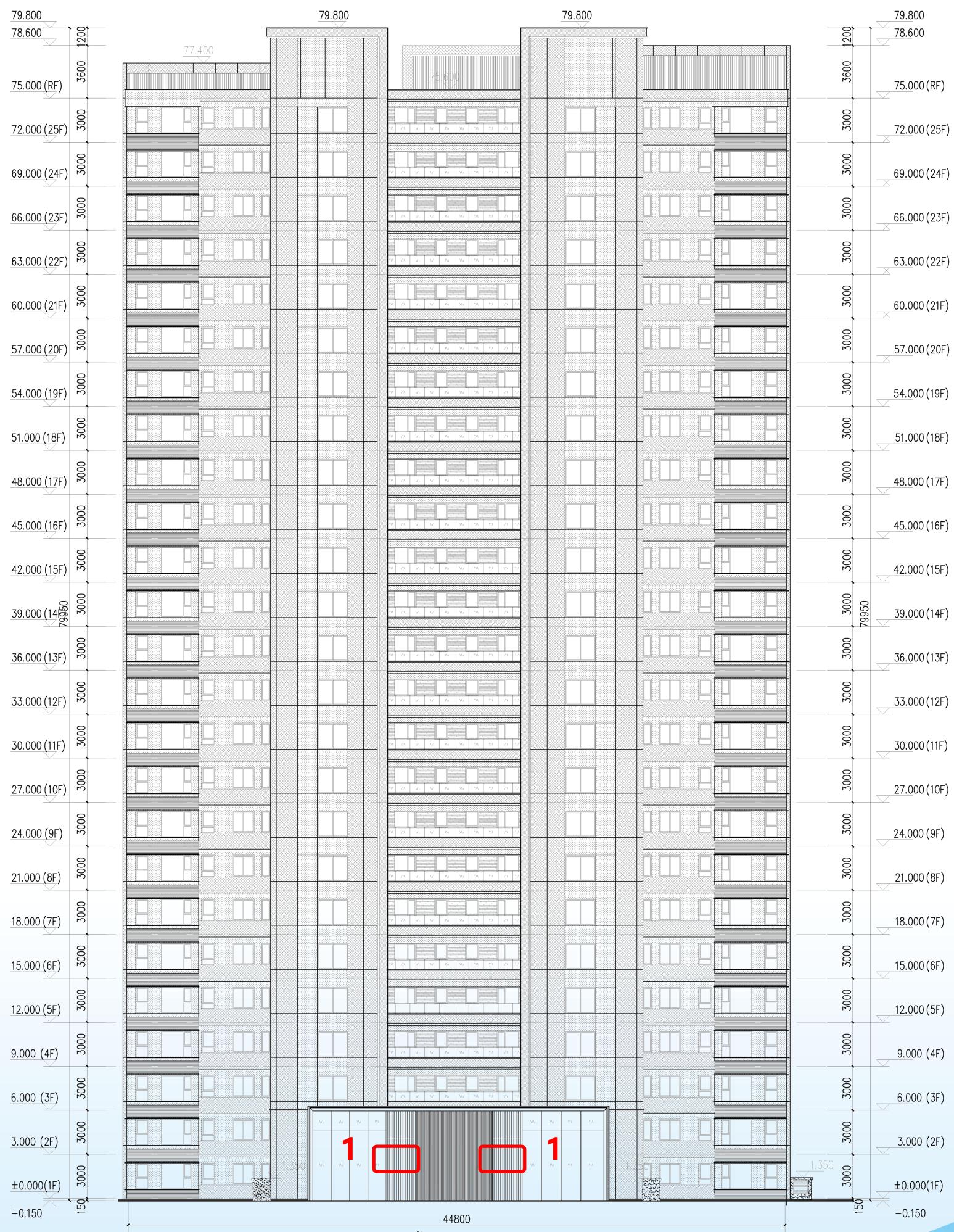
附图：6-6

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更前：北立面图



变更内容：

附图：6-7

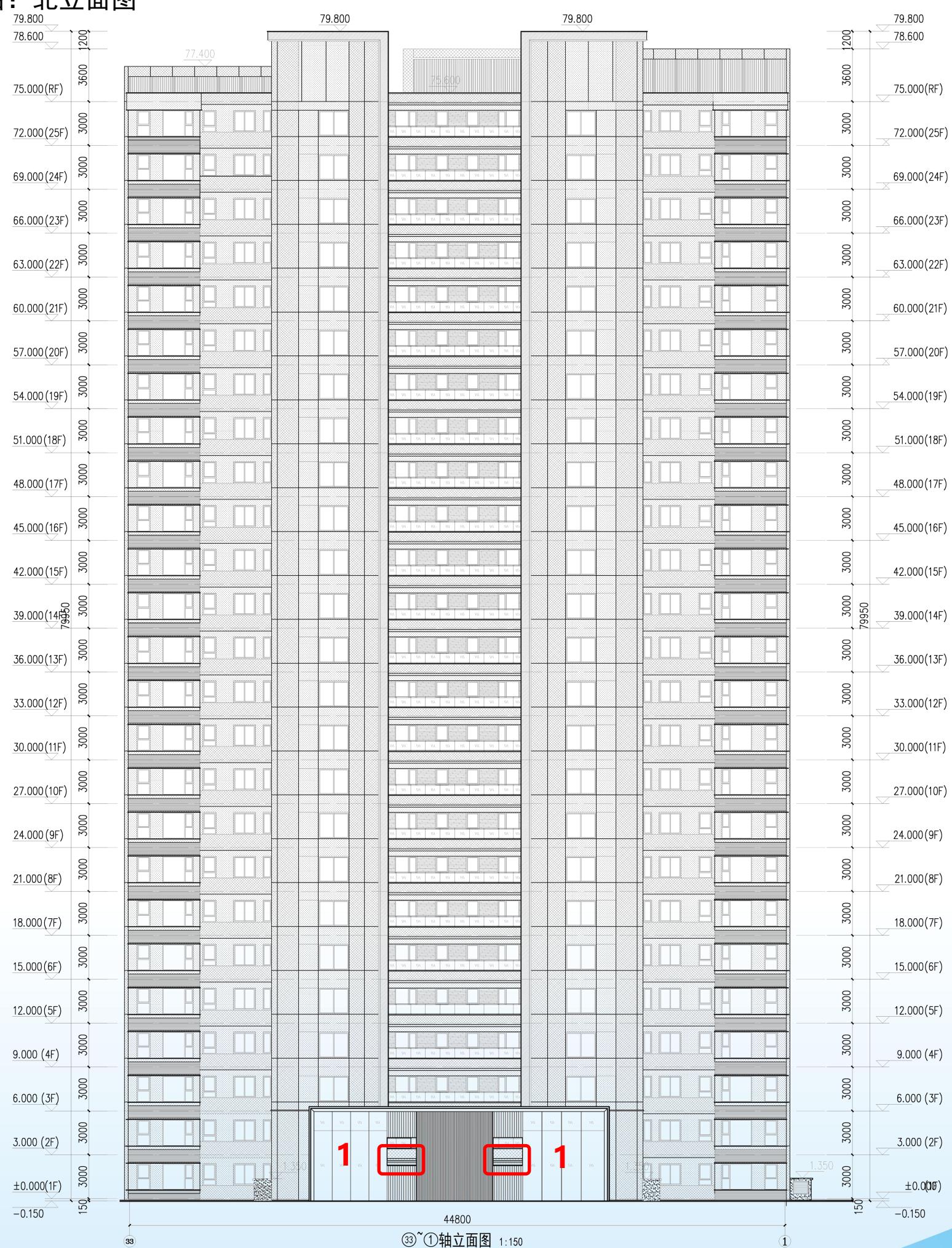
- (1) 6#8#11#13#楼二层连廊处增设出入口雨棚，北立面相应调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更后：北立面图



变更内容：

附图：6-8

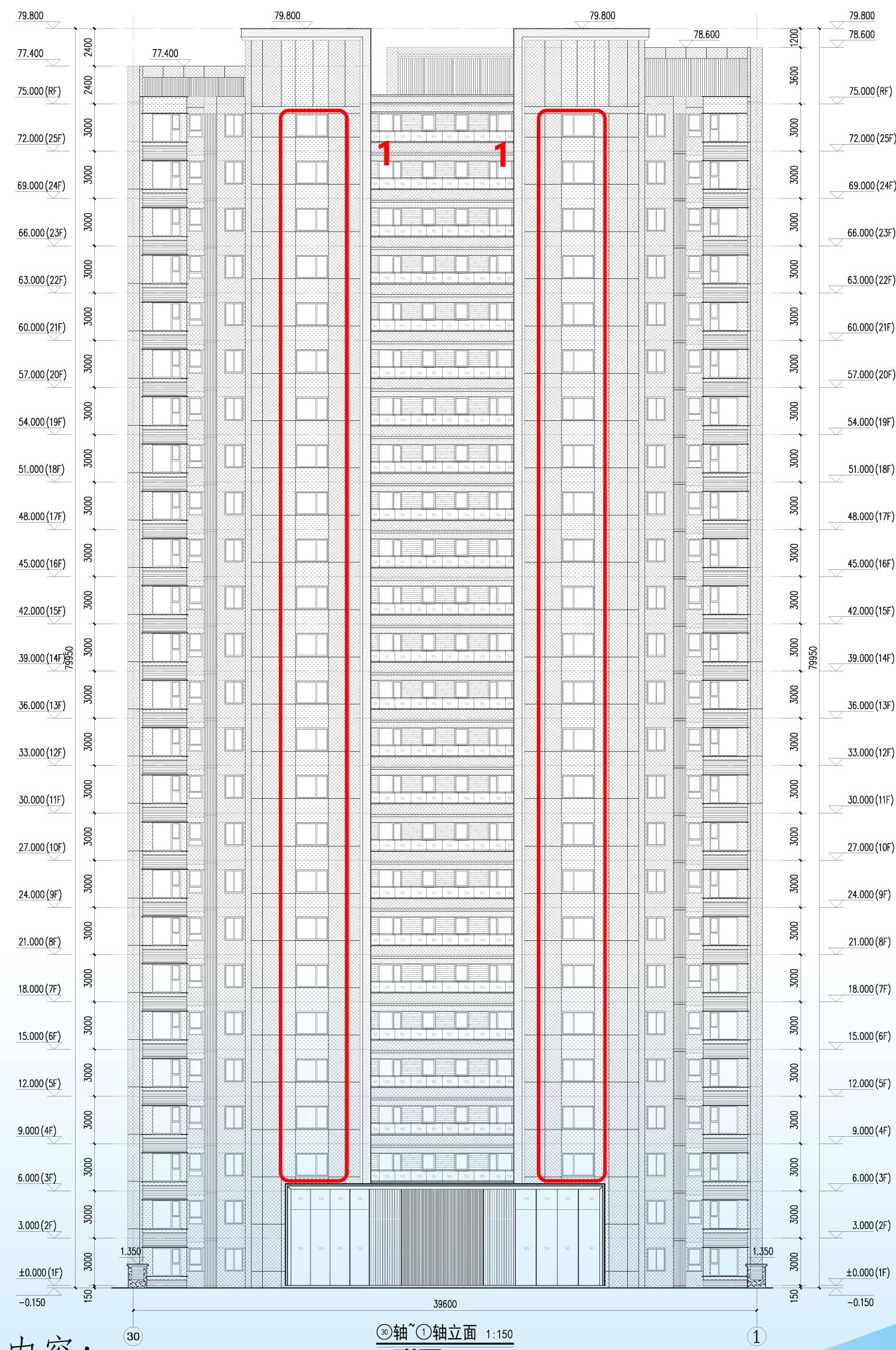
- (1) 6#8#11#13#楼二层连廊处增设出入口雨棚，北立面相应调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更前：北立面图



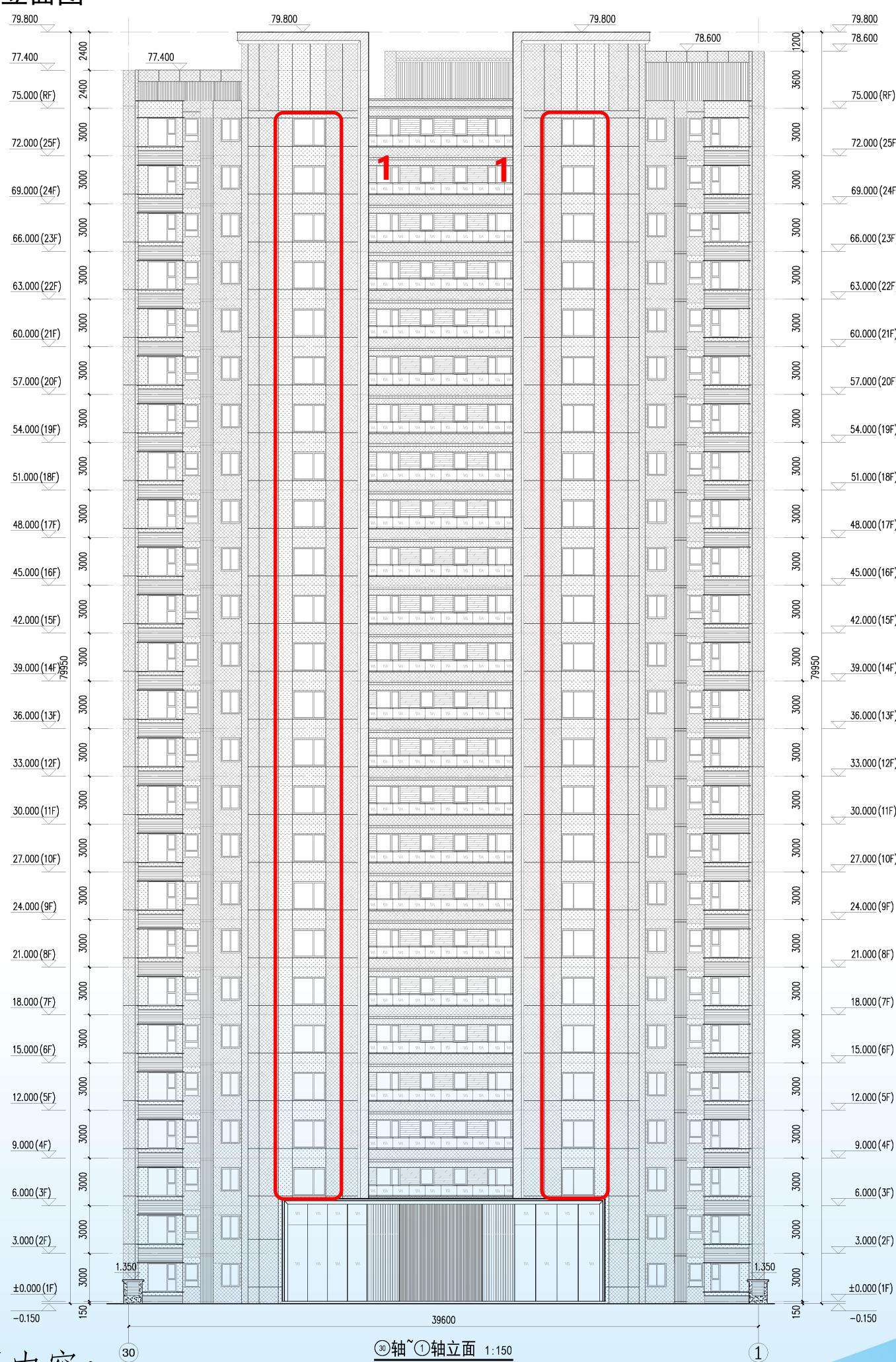
(1) 5#10#楼北立面合用前室外窗尺寸由 1500mm 高调整至 1800 mm 高，北立面相应调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更后：北立面图



变更内容：

③轴~①轴立面 1:150

附图：6-10

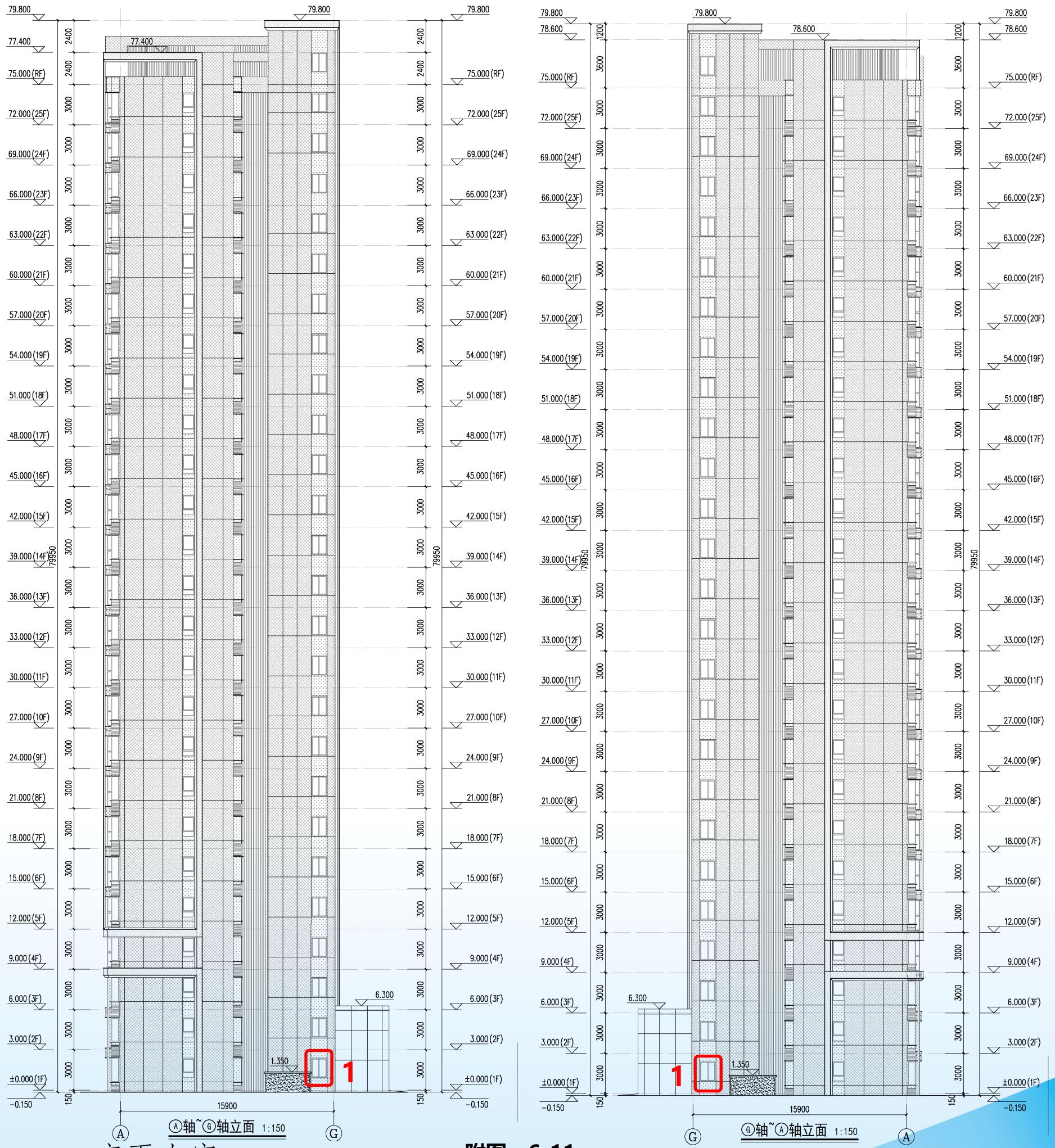
(1) 5#10#楼北立面合用前室外窗尺寸由 1500mm 高调整至 1800 mm 高，  
北立面相应调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更前：东、西立面图



变更内容：

附图：6-11

- (1) 5#10#楼东、西立面一层楼梯间外窗尺寸由 1500mm 高调整至 1800 mm 高，东、西立面相应调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更后：东、西立面图



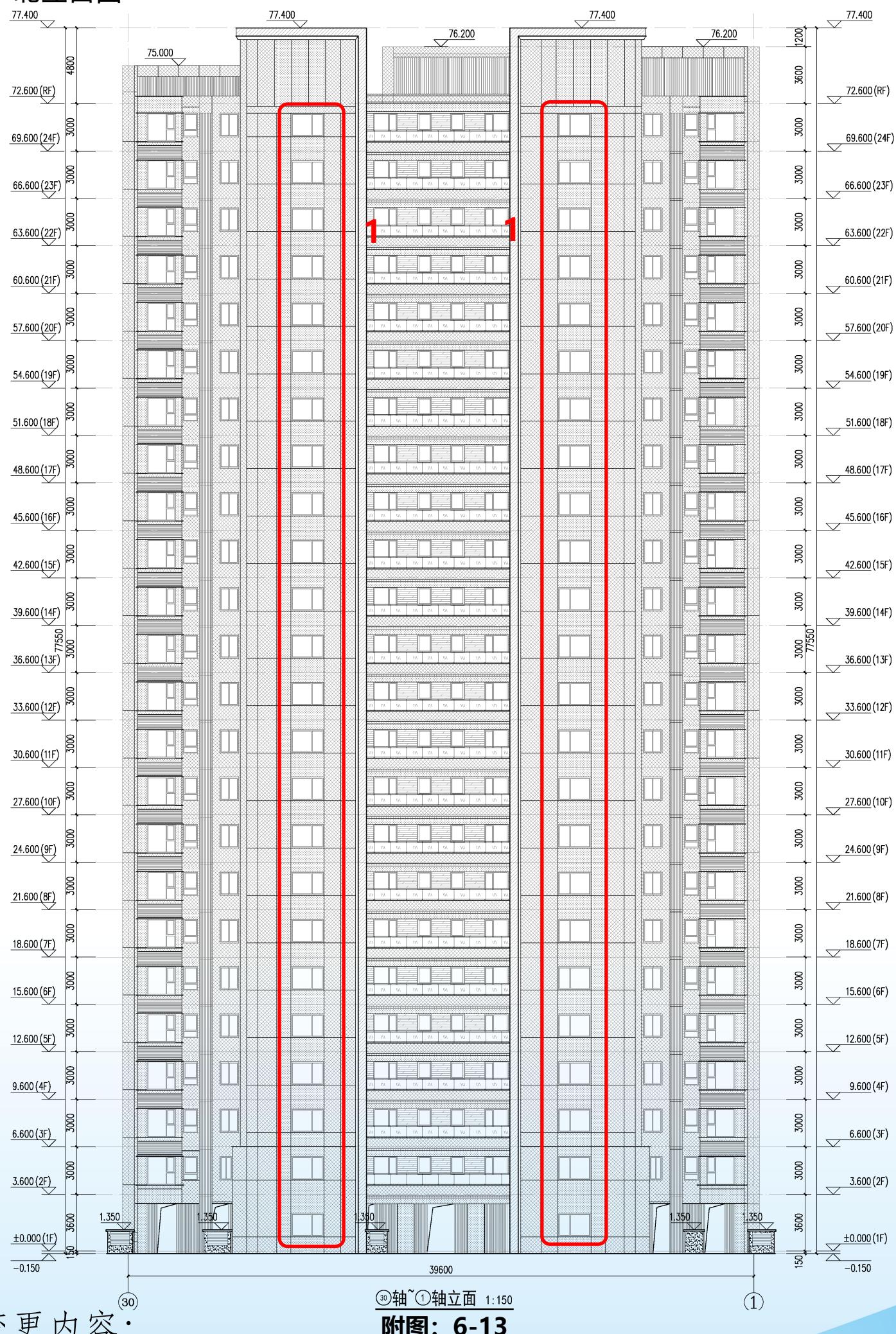
(1) 5#10#楼东、西立面一层楼梯间外窗尺寸由 1500mm 高调整至 1800 mm 高，东、西立面相应调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更前：北立面图



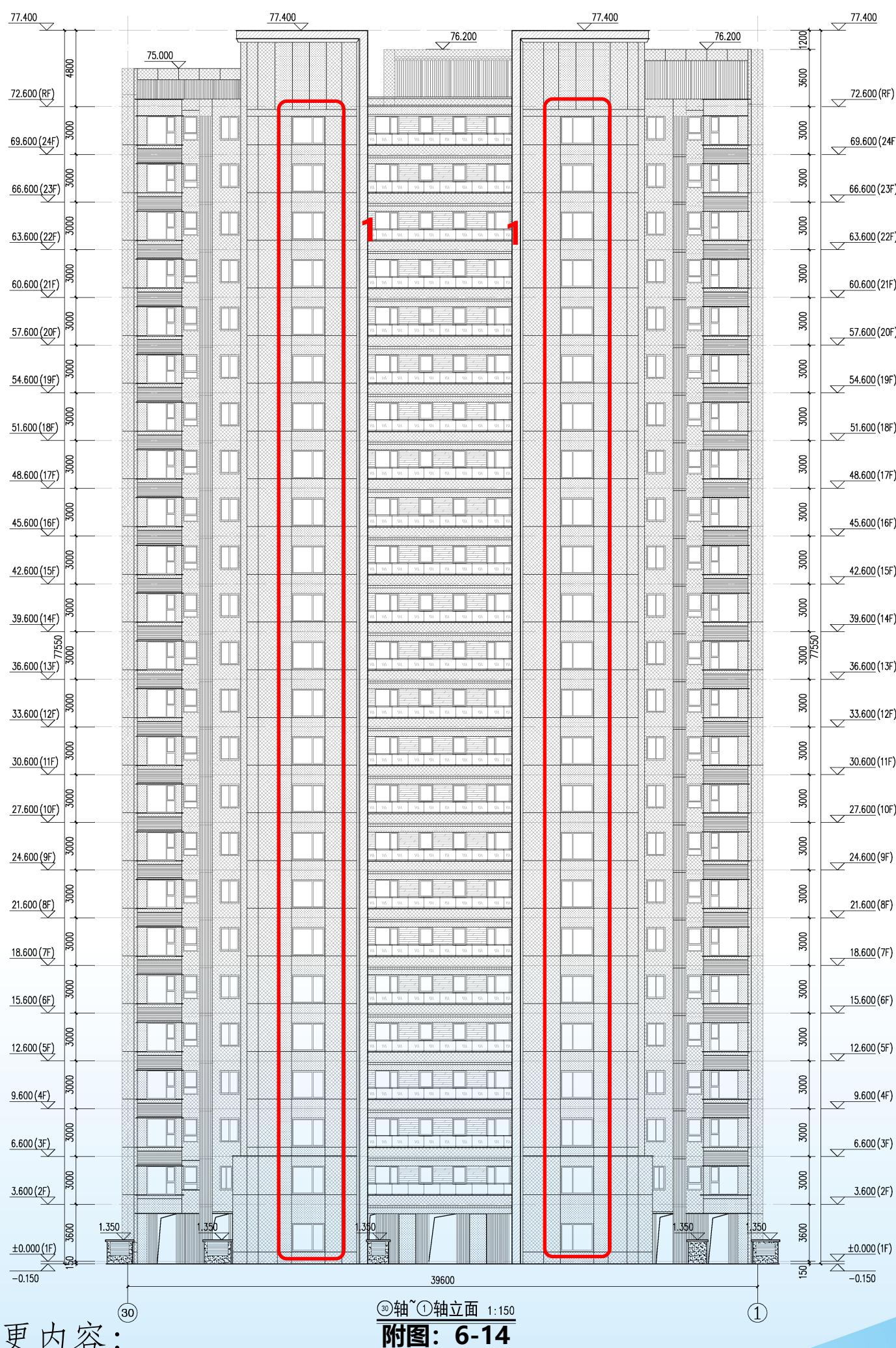
(1) 9#14#15#楼北立面合用前室外窗尺寸由 1500mm 高调整至 1800 mm 高，北立面相应调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更后：北立面图



## 变更内容：

附图：6-14

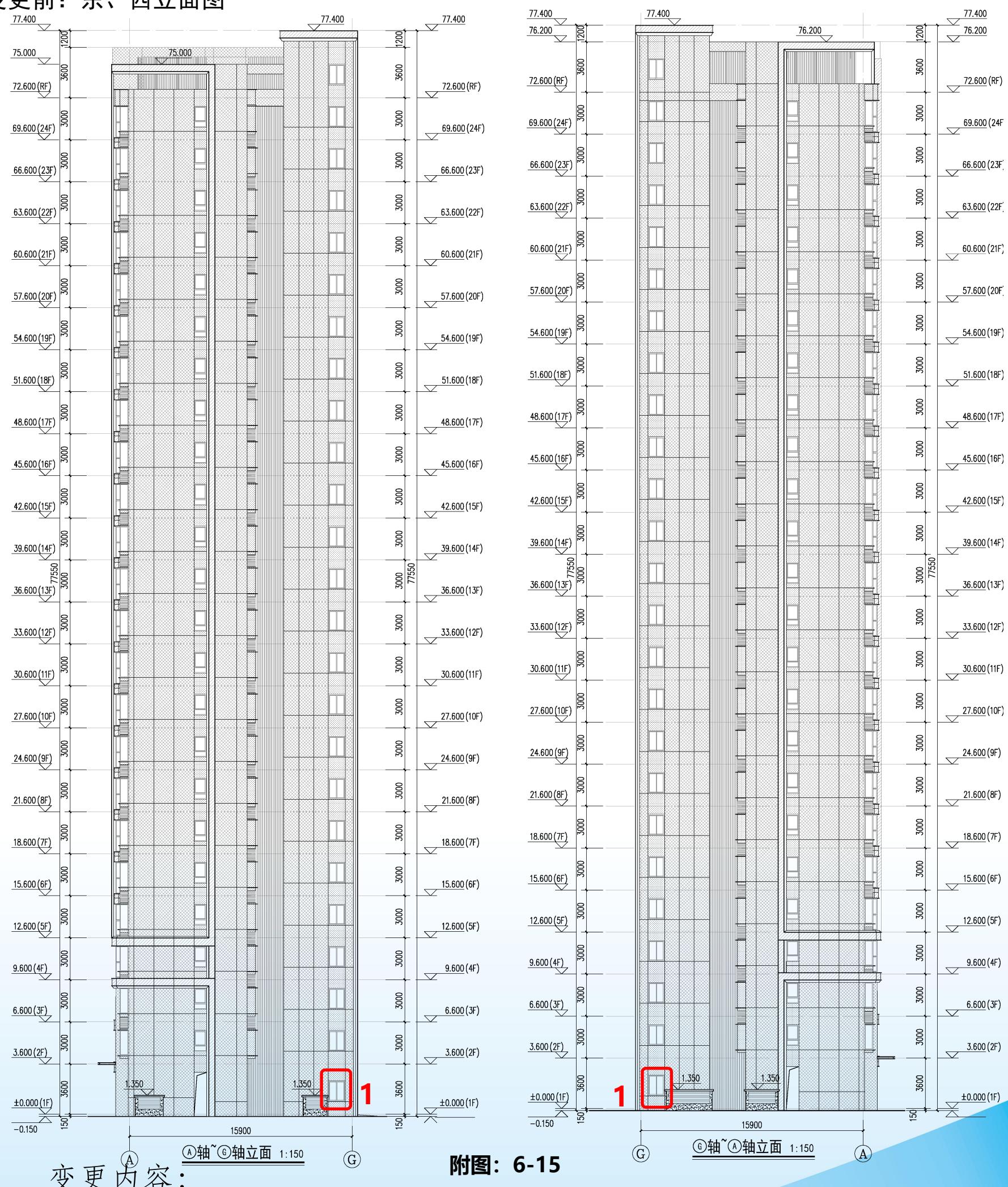
(1) 9#14#15#楼北立面合用前室外窗尺寸由 1500mm 高调整至 1800 mm 高，北立面相应调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更前：东、西立面图



附图：6-15

变更内容：

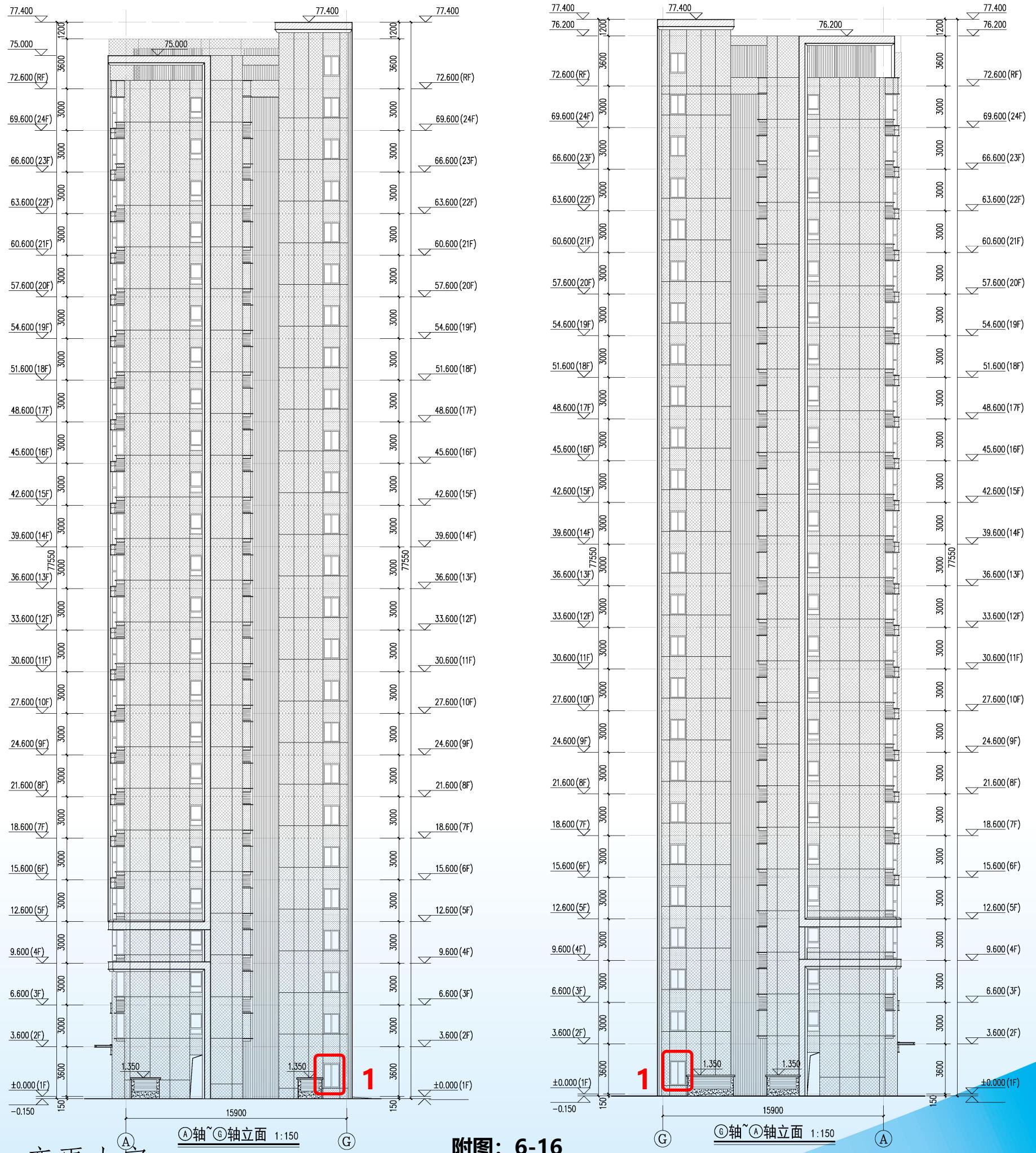
- (1) 9#14#15#楼东、西立面一层楼梯间外窗尺寸由 1500mm 高调整至 1800 mm 高，东、西立面相应调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更后：东、西立面图



变更内容：

- (1) 9#14#15#楼东、西立面一层楼梯间外窗尺寸由 1500mm 高调整至 1800 mm 高，东、西立面相应调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更前：北立面图



变更内容：

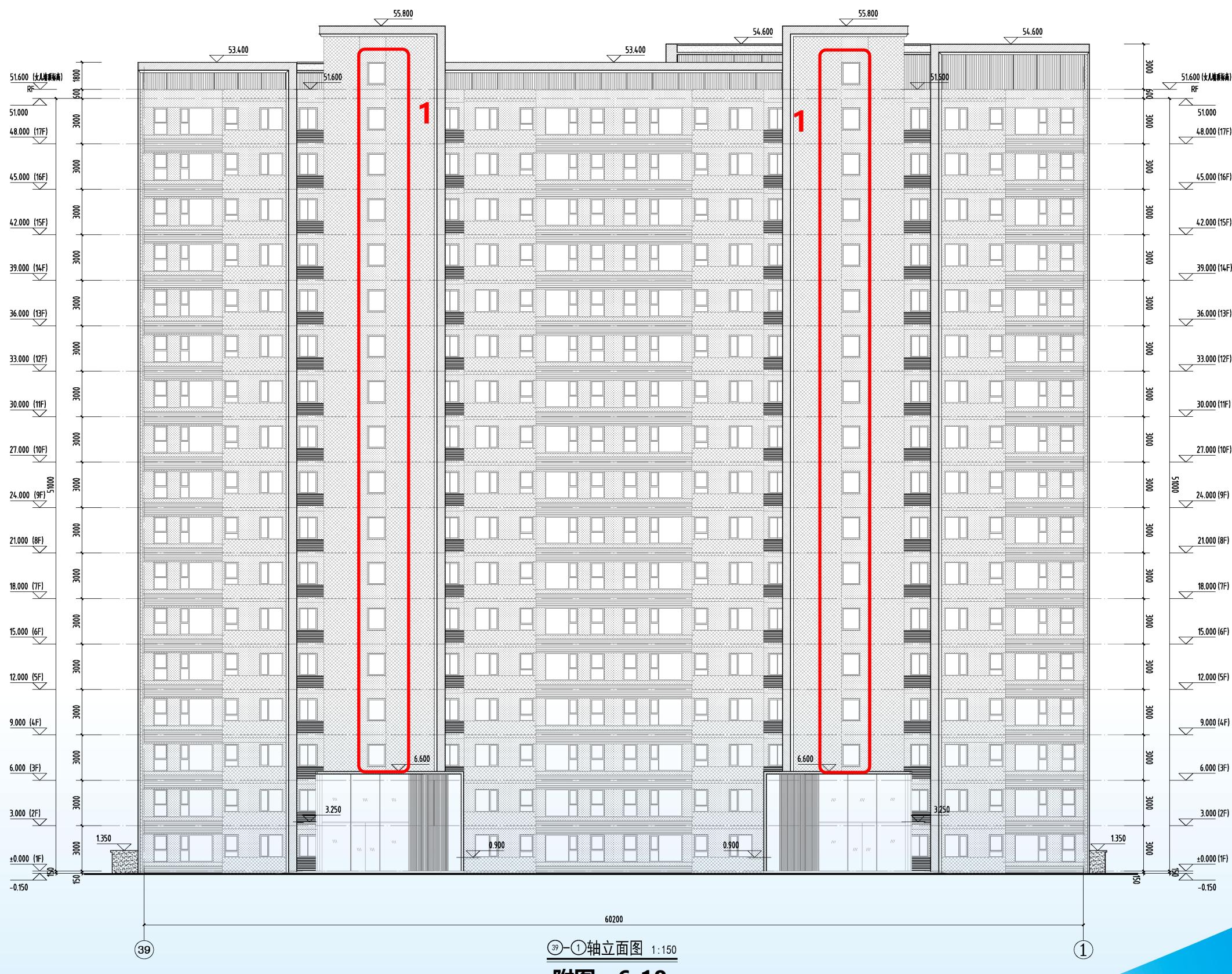
- (1) 16#17#18#楼北立面楼梯间外窗尺寸由 900mm 宽调整至 1200 mm 宽，北立面相应调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更后：北立面图



变更内容：

- (1) 16#17#18#楼北立面楼梯间外窗尺寸由 900mm 宽调整至 1200 mm 宽，北立面相应调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更前：北立面图



变更内容：

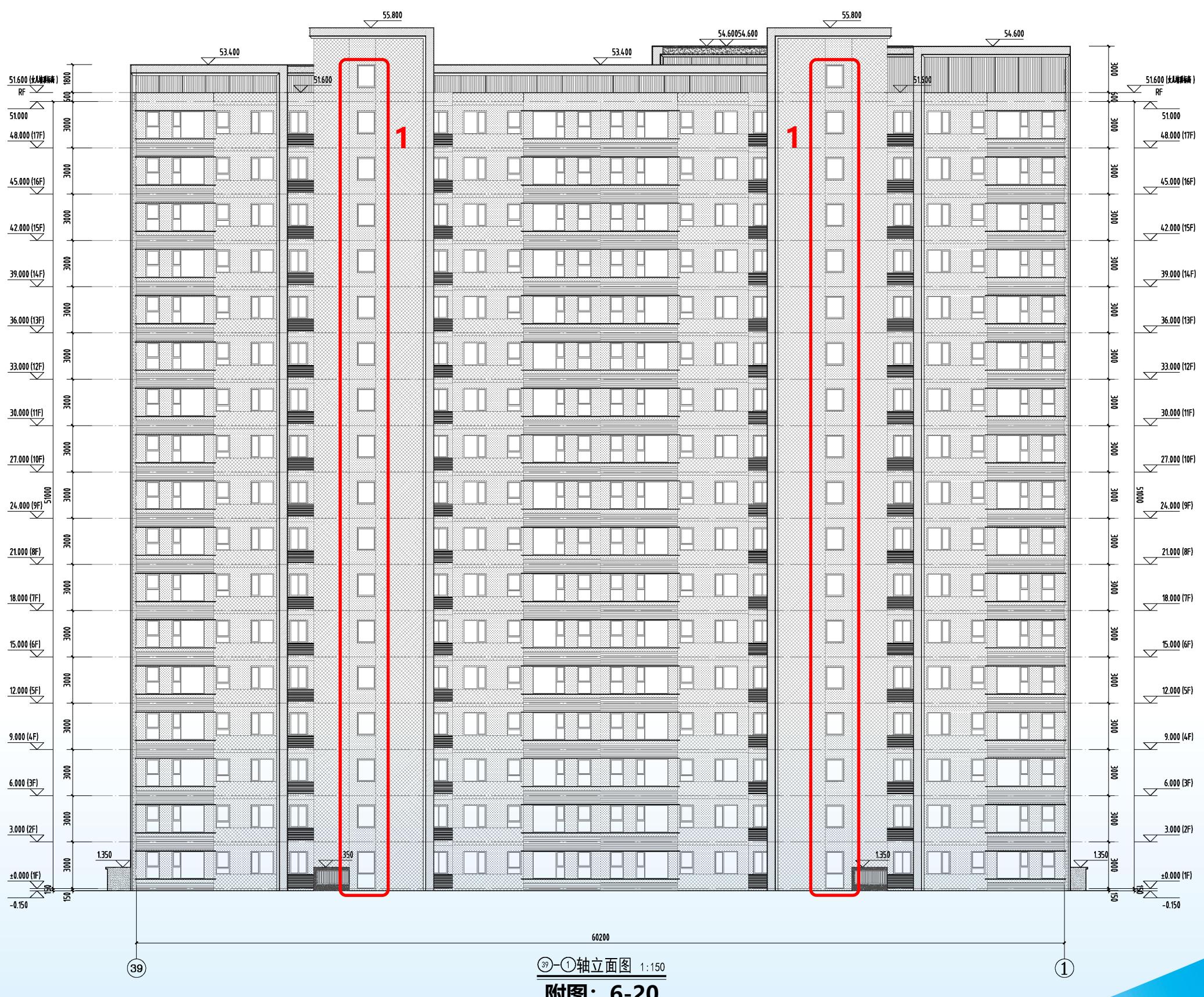
- (1) 19#楼北立面楼梯间外窗尺寸由 900mm 宽调整至 1200 mm 宽，北立面相应调整。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

变更后：北立面图



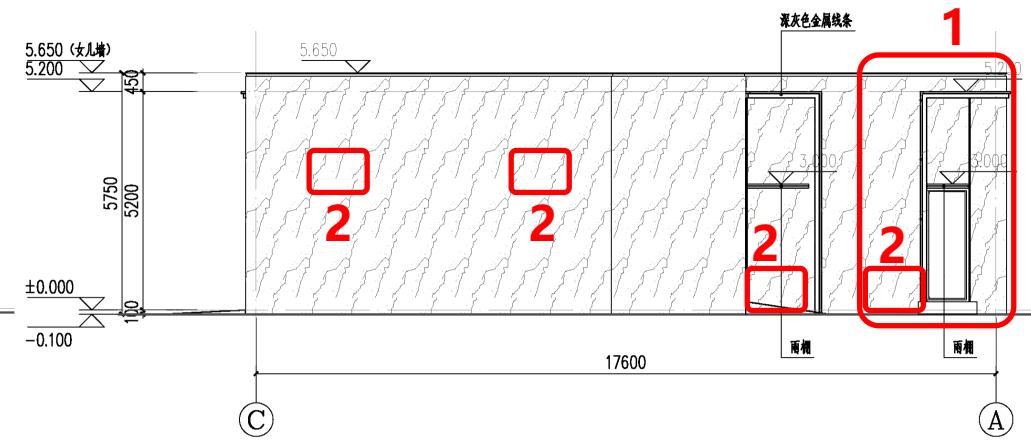
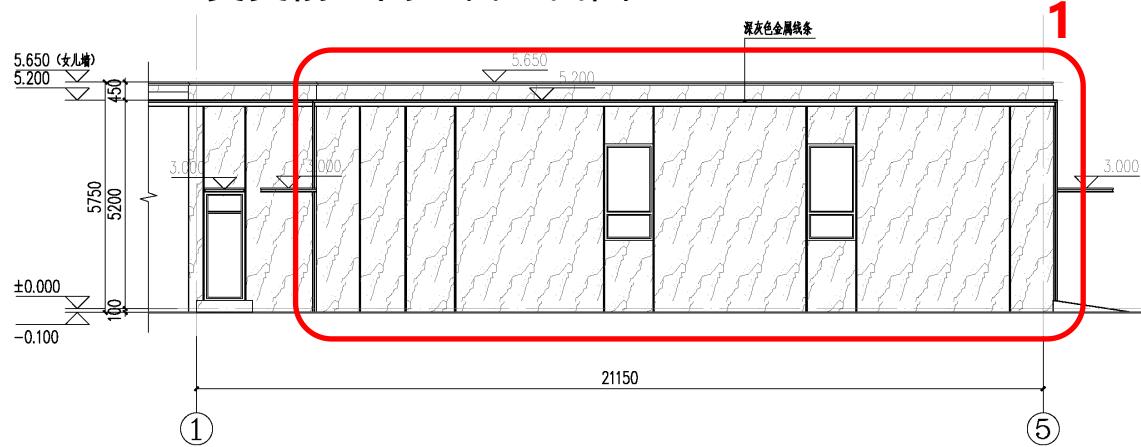
附图：6-20

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

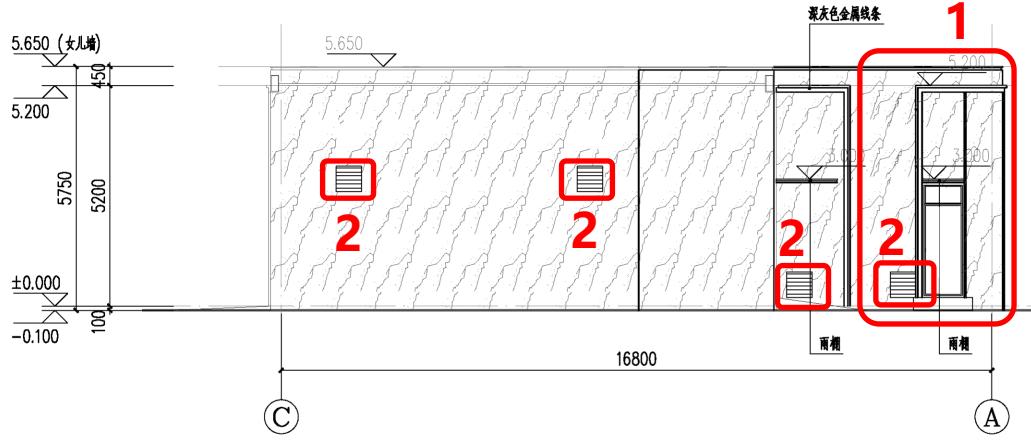
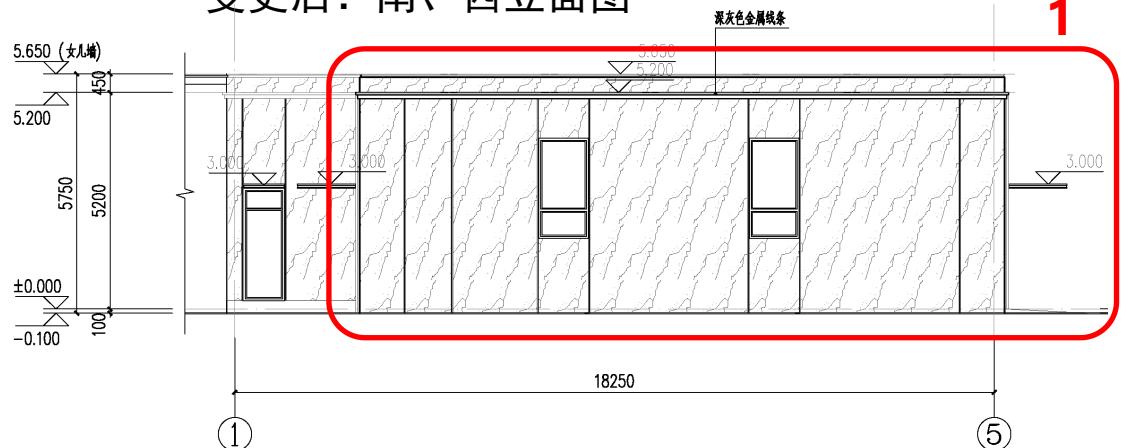
NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

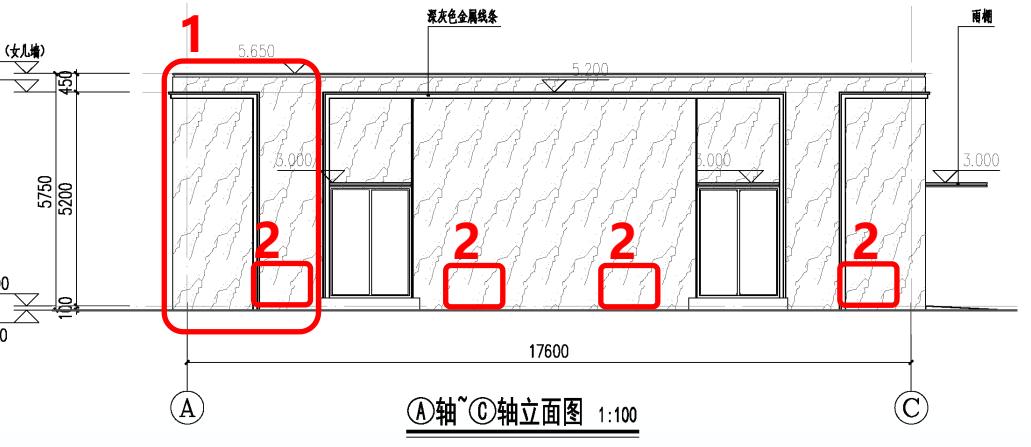
变更前：南、西立面图



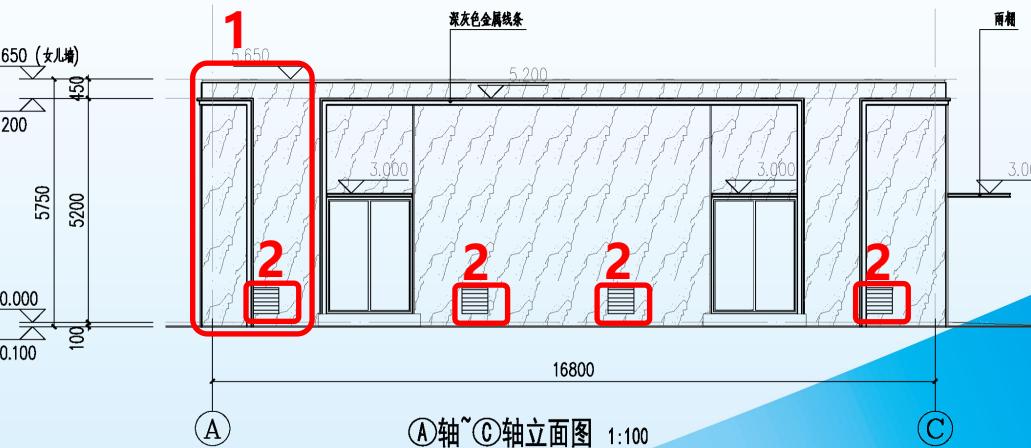
变更后：南、西立面图



变更前：北、东立面图



变更后：北、东立面图



变更内容：

- (1) 1#配电房中配电间改为公共开关站，房间尺寸调整。
- (2) 西、东立面增加排风扇。

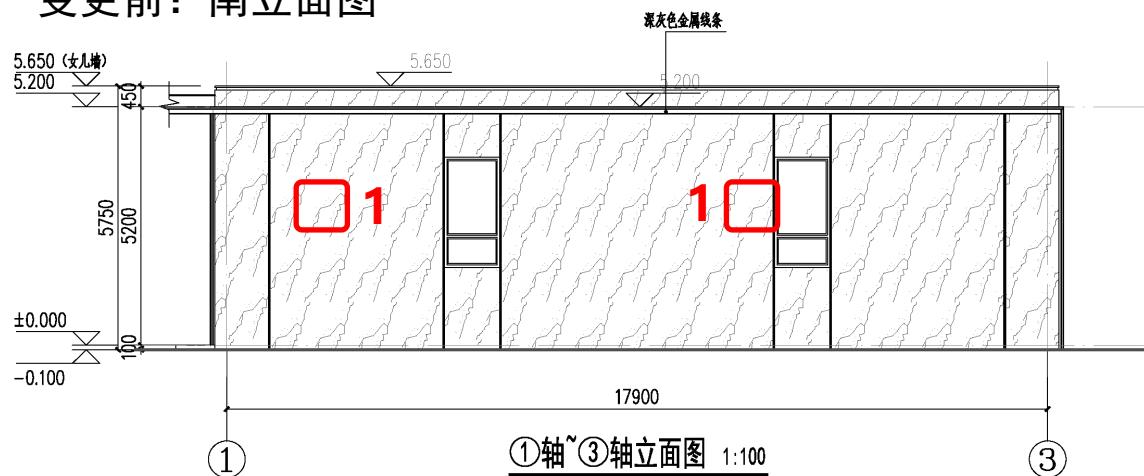
附图：6-21

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

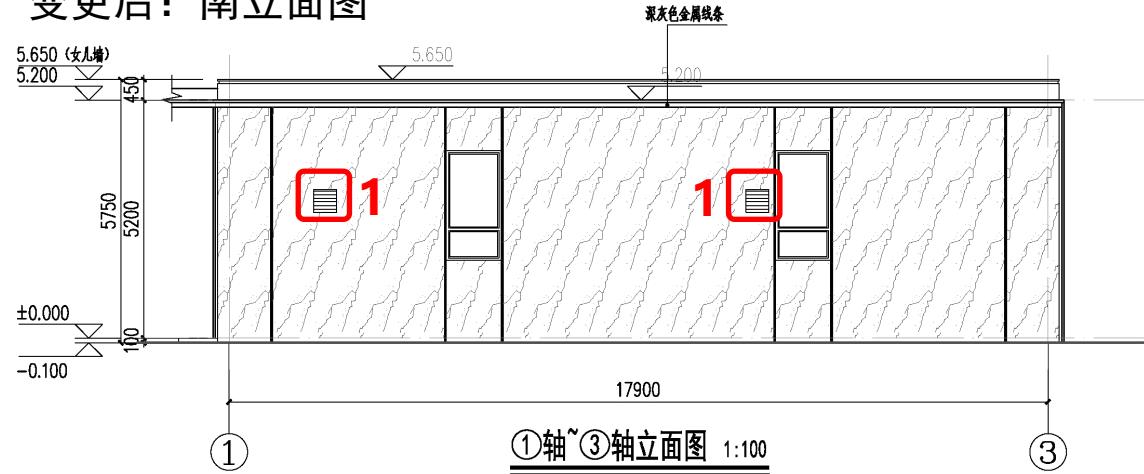
NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

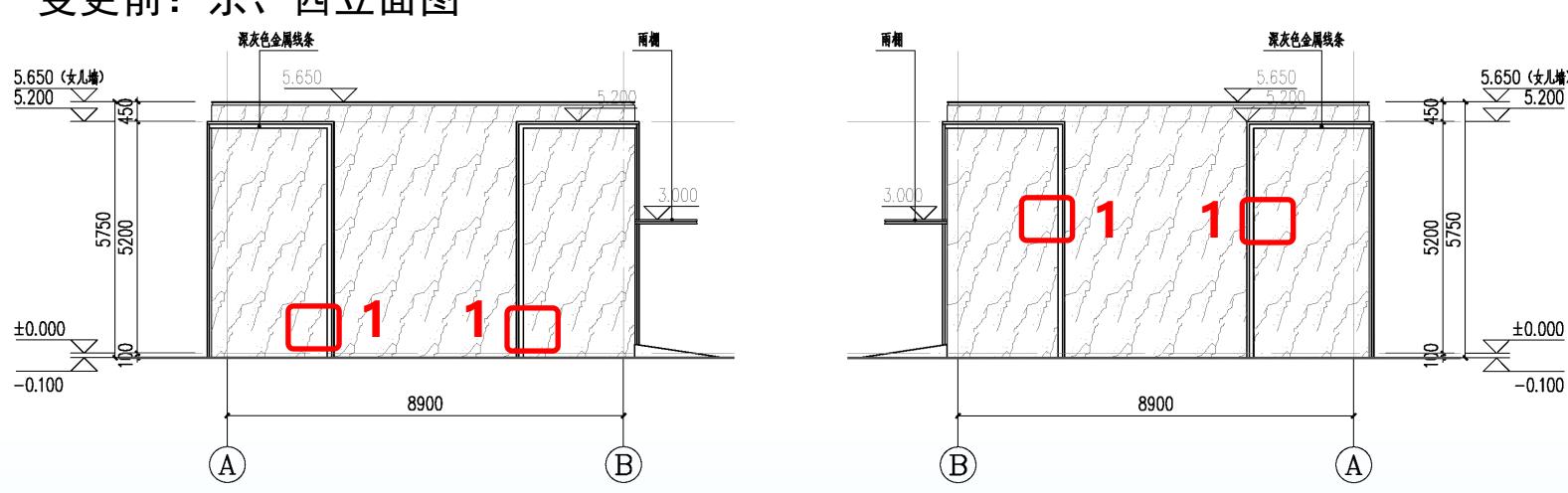
变更前：南立面图



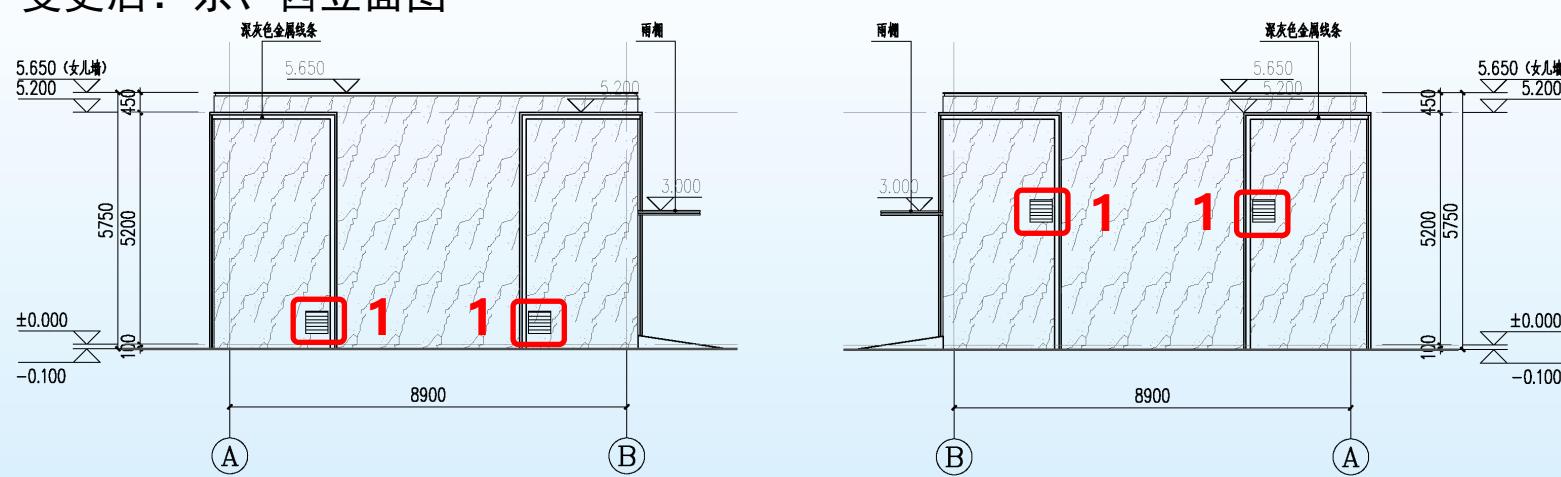
变更后：南立面图



变更前：东、西立面图



变更后：东、西立面图



附图：6-22

变更内容：

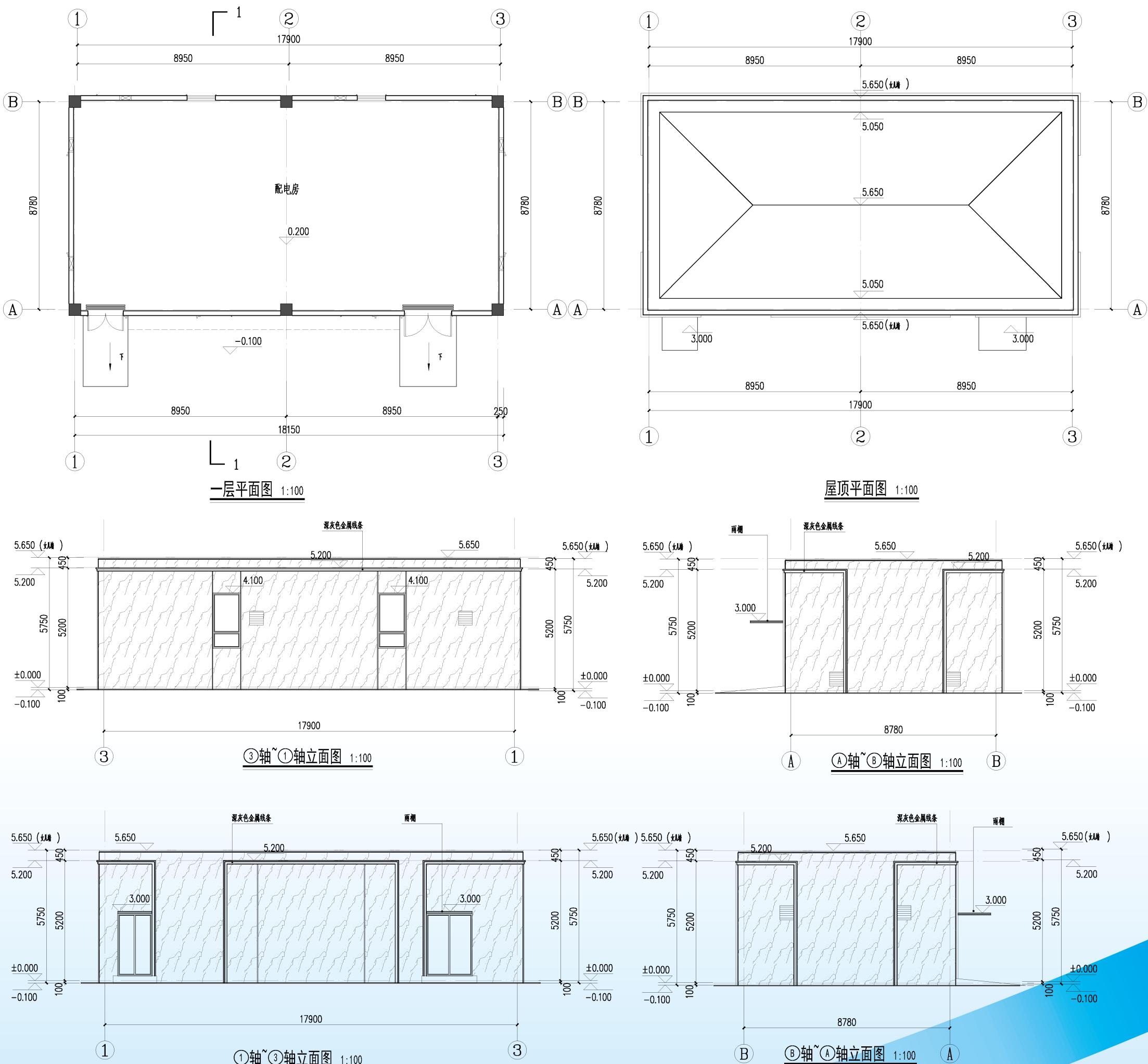
- (1) 2#配电房南、东、西立面增加排风扇。

# 南京市江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2021G15 地块房地产开发项目规划许可变更

## 六、单体调整

### 新增 3#配电房：平、立面图



### 变更内容：

(1) 新增 3#配电房。

### 附图：6-23