

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

公示时间：2022年09月21日至2022年09月30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：南京江北新区滨江大道292号

邮编：210031

邮箱：NJSJBXQGS@163.com

传真：025-68110784

一、项目概况

该项目位于南京江北新区沿江街道，东至祥和路，西至高新路，北至丽景路，南至文景路(具体范围以用地红线为准)，占地约为51552平方米。用地性质为Bb商办混合用地（100%），容积率 ≤ 4 ，绿地率 $\geq 20\%$ ，建筑高度 ≤ 100 米，建筑密度 $\leq 45\%$ 。主要建设内容包括：办公、酒店、商业。

该项目于2019年9月12日领取建设工程规划许可证（证号：建字第320111201910401号）。因施工图审查修改及项目进一步深化，对该项目进行调整，具体调整内容如下：

- 1、因方案设计优化，1#办公修改建筑外轮廓；1#2#办公外立面增加进排风百叶，相应修改建筑外立面。
- 2、因施工图审查修改，3#酒店五层中餐厅平面轮廓调整。
- 3、因设计优化，3#酒店一层平面局部玻璃幕墙轮廓外移；二层平面增加卫生间及通道；十八、十九层层高各加高400mm，建筑高度不变。
- 4、因施工图审查修改，4#商业的影院和中庭屋面轮廓修改；屋面设备机房调整。
- 5、因内装深化设计修改，4#商业三层中庭轮廓修改。
- 6、关联修改总平面图，修改1#办公建筑轮廓；修改3#酒店屋顶平面建筑标高及中餐厅包间轮廓；修改4#商业影院和中庭屋面轮廓及屋面设备机房。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

7、因上述修改，各项经济技术指标均有调整，修改如下：

原地上计容建筑面积约 152908.37 平方米，地下建筑面积约：138106.83 平方米。修改后现地上计容建筑面积约 152874.69 平方米，地下建筑面积约 138058.63 平方米。地下停车位原配建微型车位 5 辆，普通车位 2403 辆，现修改为微型车位 23 辆，普通车位 2363 辆，修改后停车指标满足规划要求。

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

南京软件园建设发展有限公司

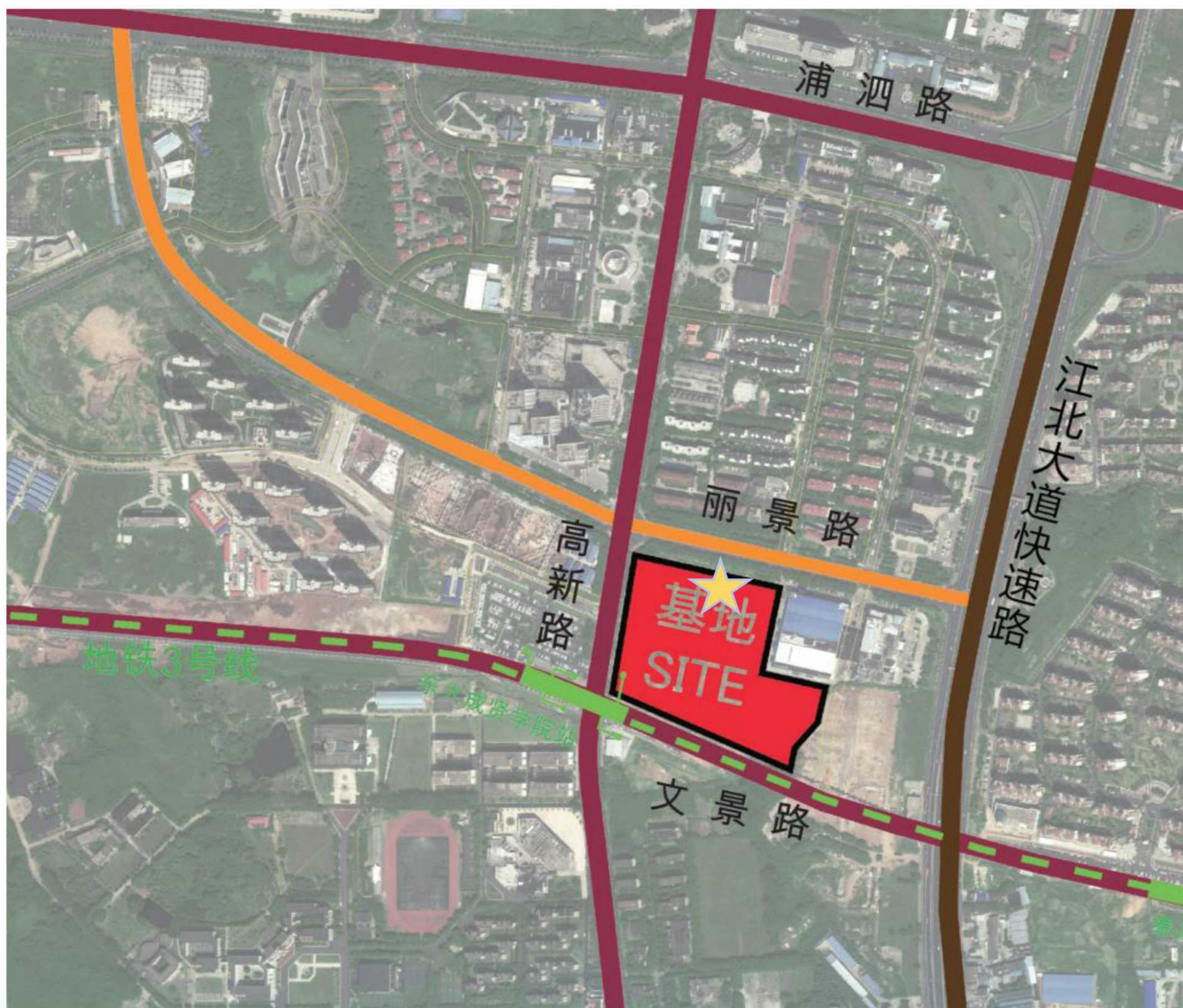
三、公示方式

- 1、项目建设现场
- 2、南京江北新区市民中心四楼规划展览馆
- 3、南京江北新区官网

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

四、项目区位图



★ 公示地点：NO.新区 2018G03 地块项目建设现场(丽景路围墙)

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

五、变更前总平面图&变更后总平面图

变更前



总平面图

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

五、变更前总平面图 & 变更后总平面图

变更后



总平面图

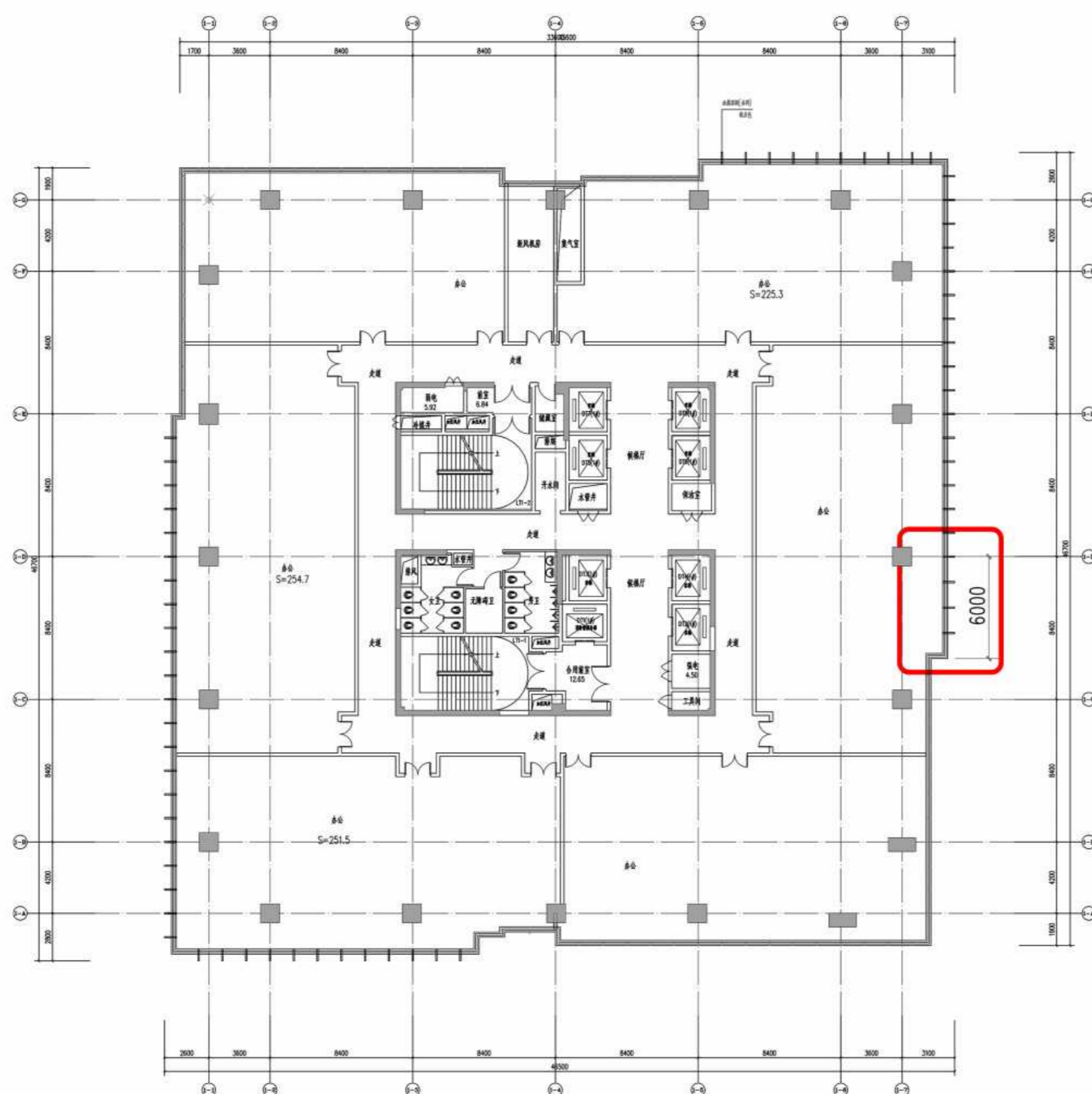
总图：根据施工图审查意见，调整总图中餐厅包间轮廓。根据使用要求，3#酒店十八、十九层层高各加高 400mm，屋顶平面标高从 84.25米修改为 85.05米，建筑高度不发生改变。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

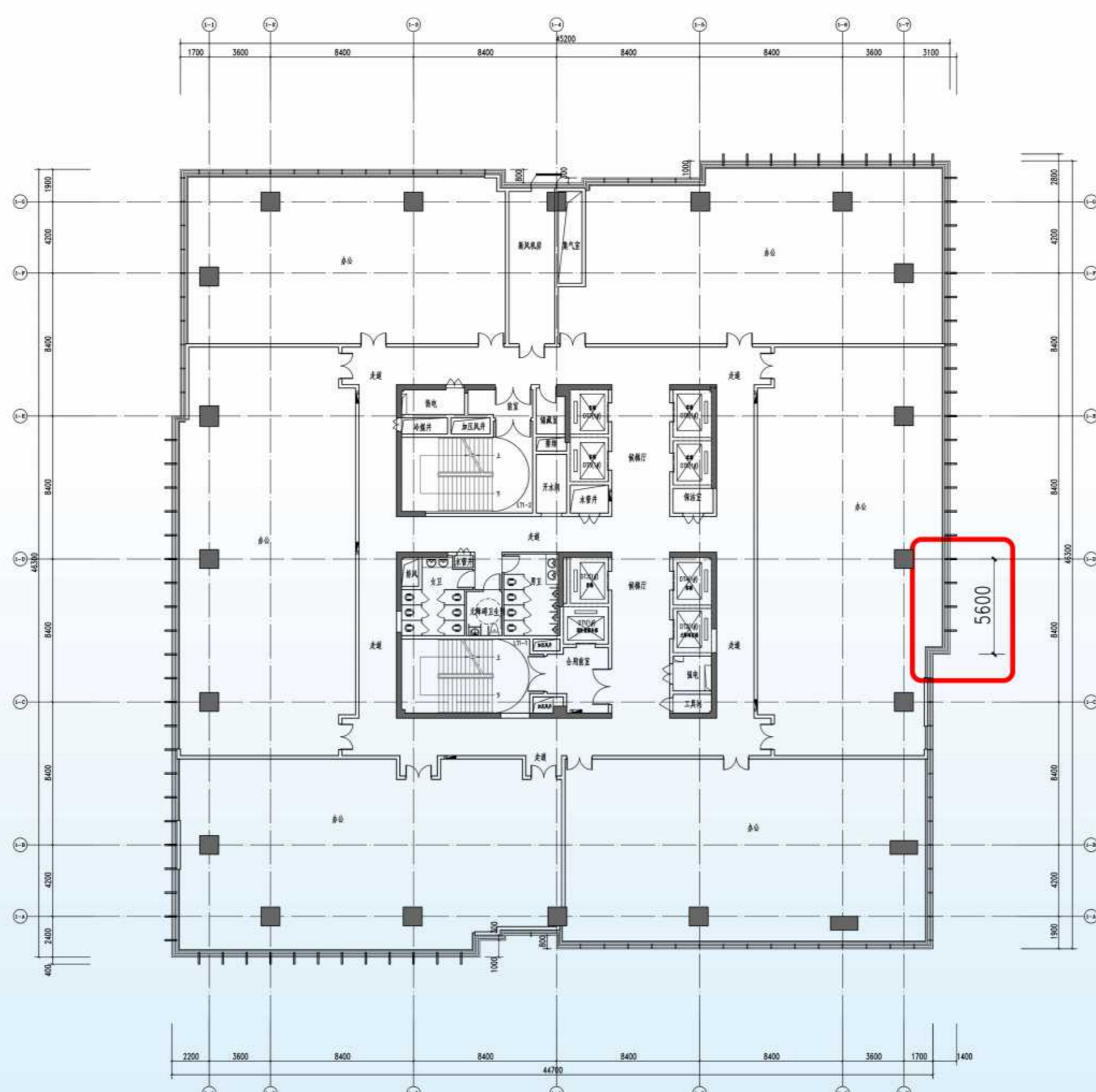
六、变更前平、立面图&变更后平、立面图

变更前



1#办公平面图

变更后



1#办公平面图

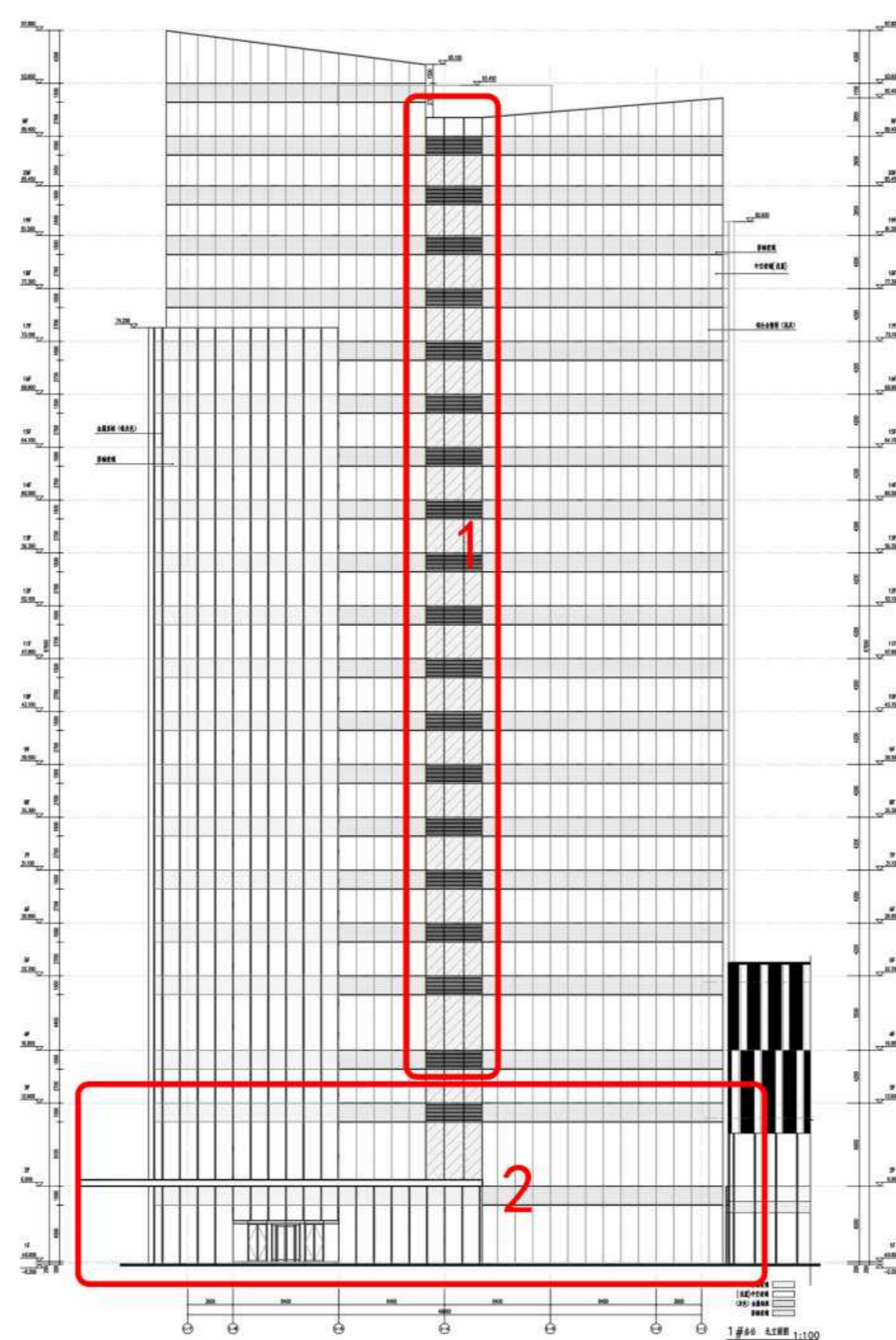
1#办公:修改一层至十六层平面, 1-7轴交1-C、1-D轴处建筑外轮廓(图中圈出位置), 由6米修改为5.6米, 1#办公建筑面积变小。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

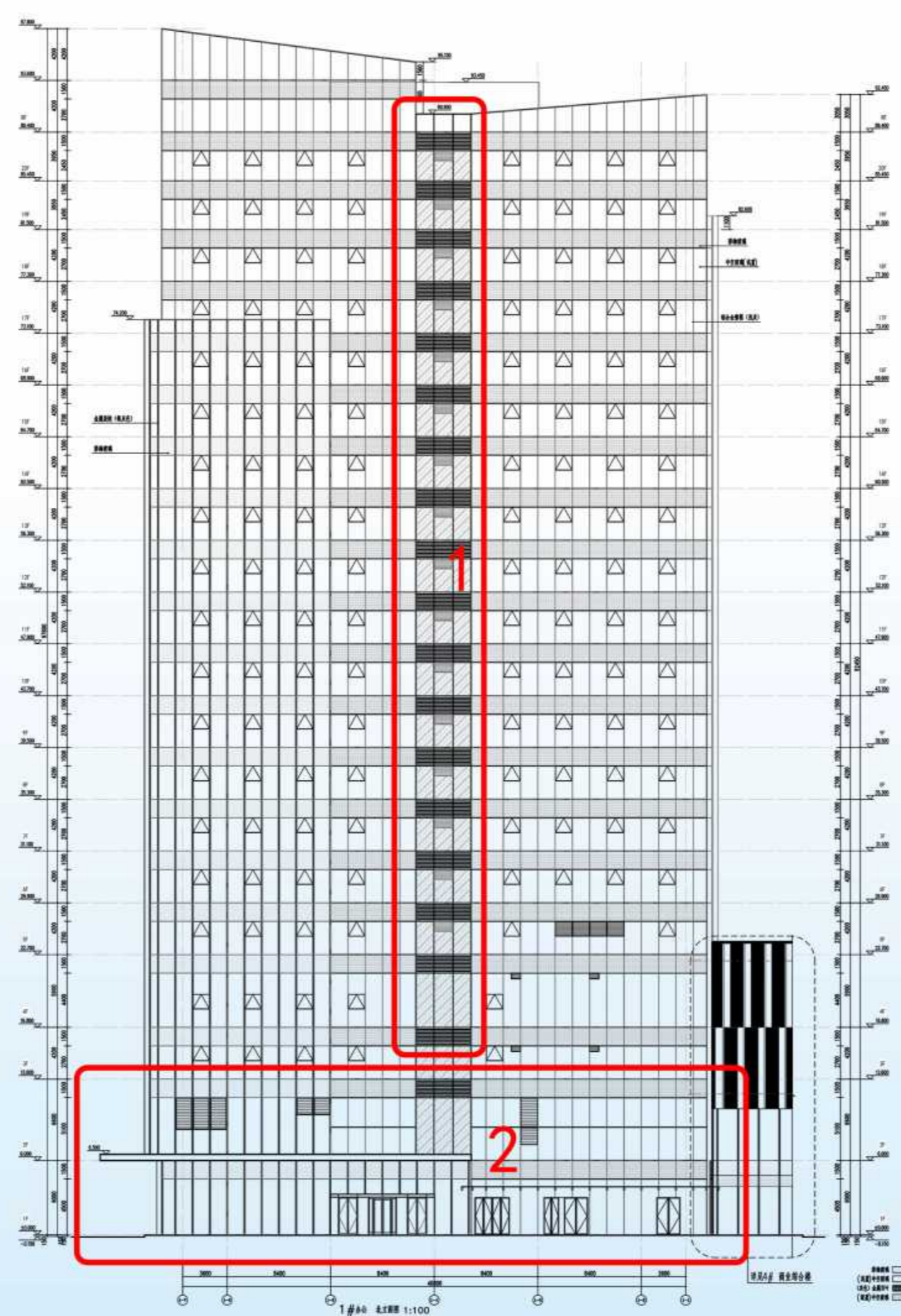
六、变更前平、立面图 & 变更后平、立面图

变更前



1#办公北立面图

变更后



1#办公北立面图

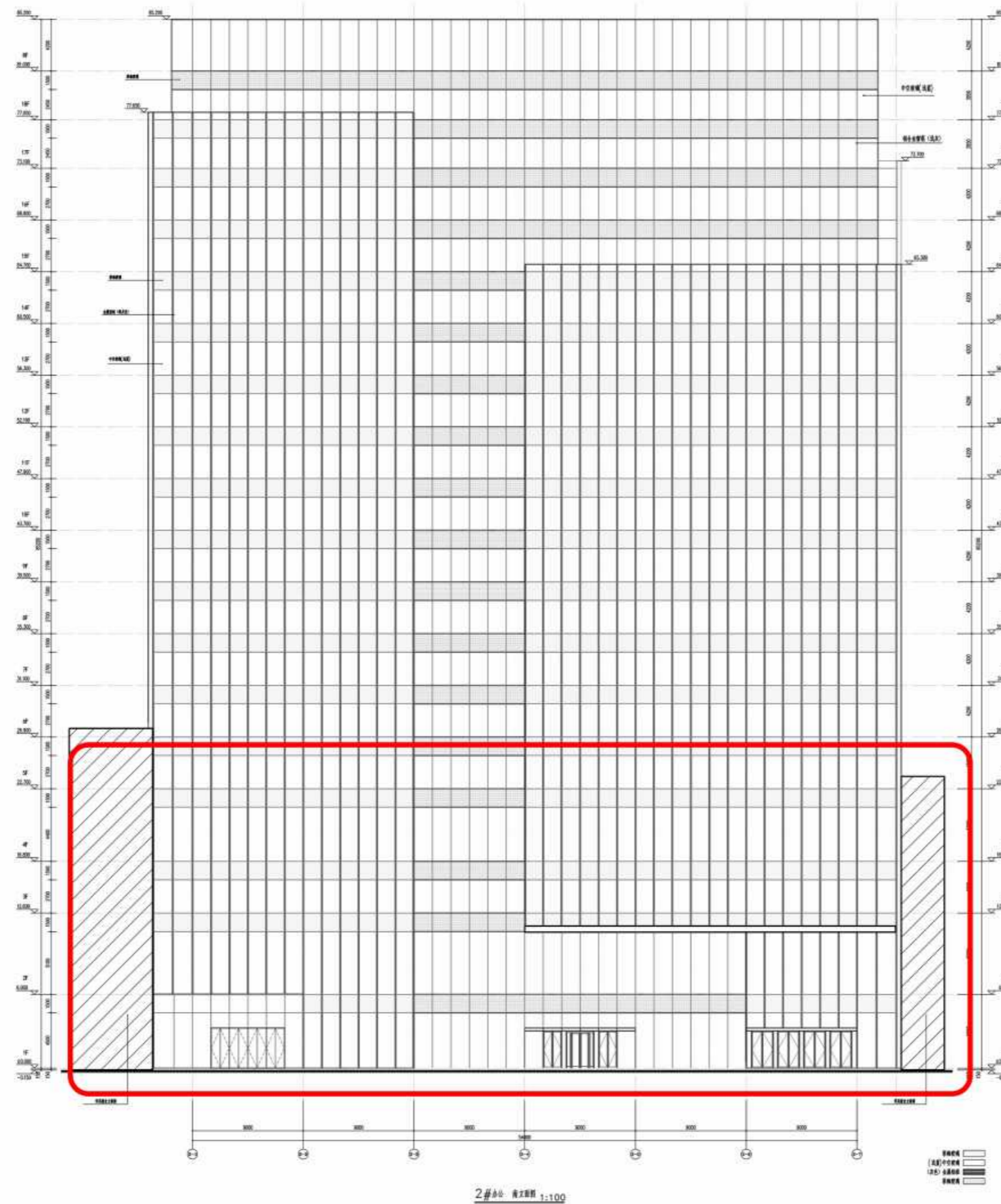
- 1#办公：1. 根据暖通专业设计要求，增加建筑外立面进风、排风百叶。
2. 根据4#商业裙房子项调整，修改首层出入口门的位置及数量。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

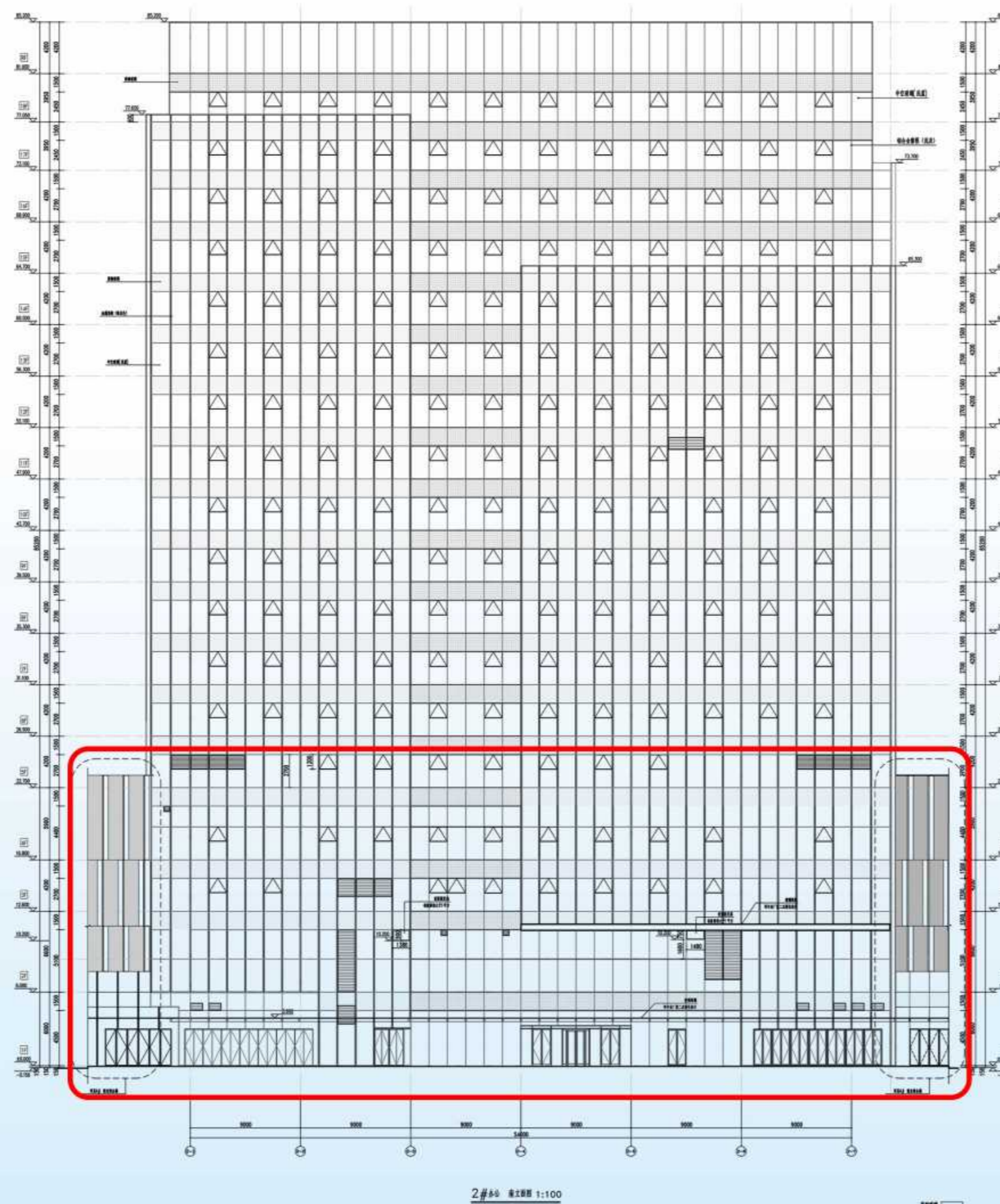
六、变更前平、立面图 & 变更后平、立面图

变更前



2#办公南立面图

变更后



2#办公南立面图

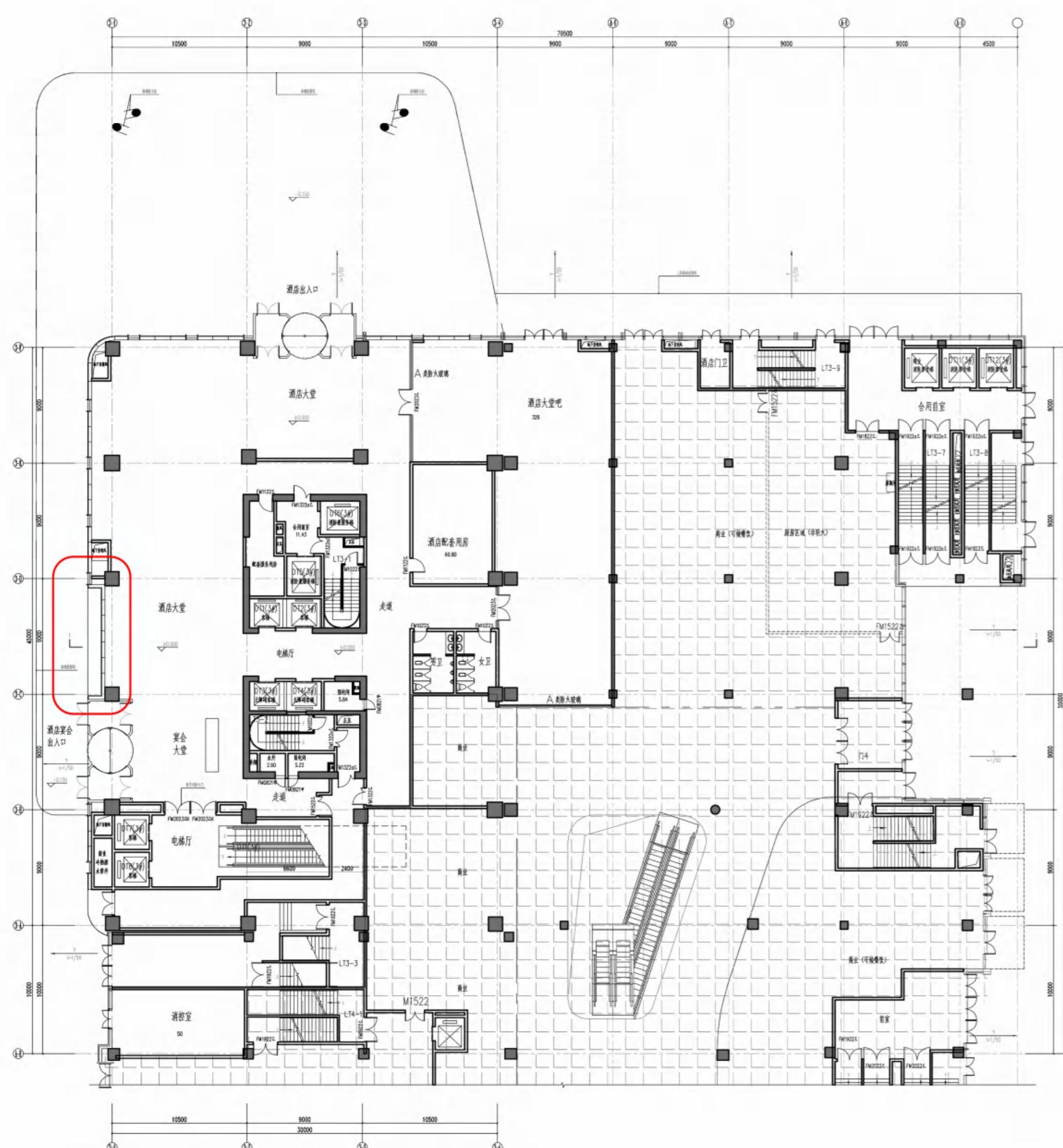
2#办公：根据暖通专业设计要求，建筑外立面增加进风、排风叶百叶；同时根据4#商业子项外立面调整，2#办公相应修改建筑首层出入口门的位置。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

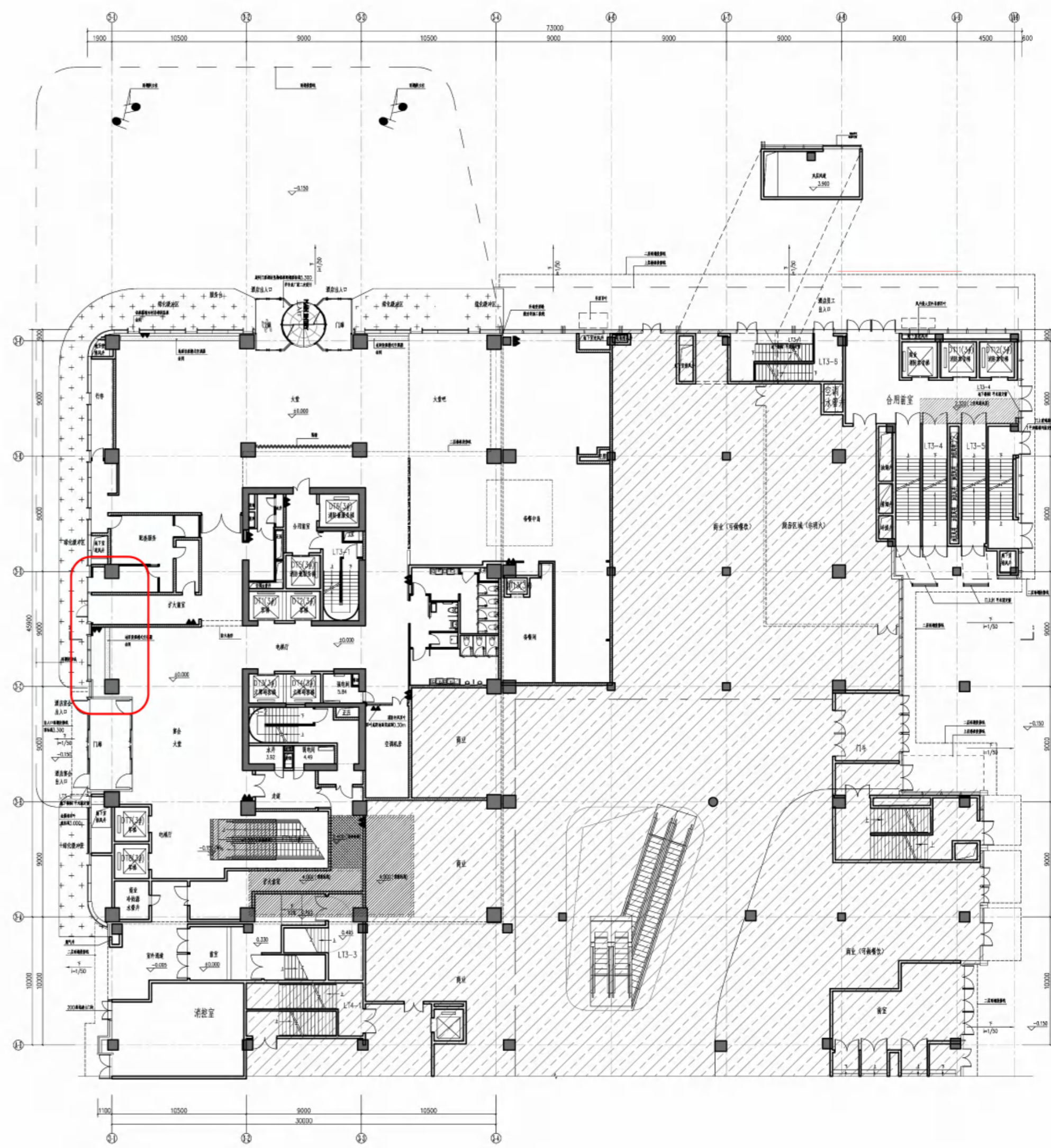
六、变更前平、立面图 & 变更后平、立面图

变更前



3#酒店一层平面图

变更后



3#酒店一层平面图

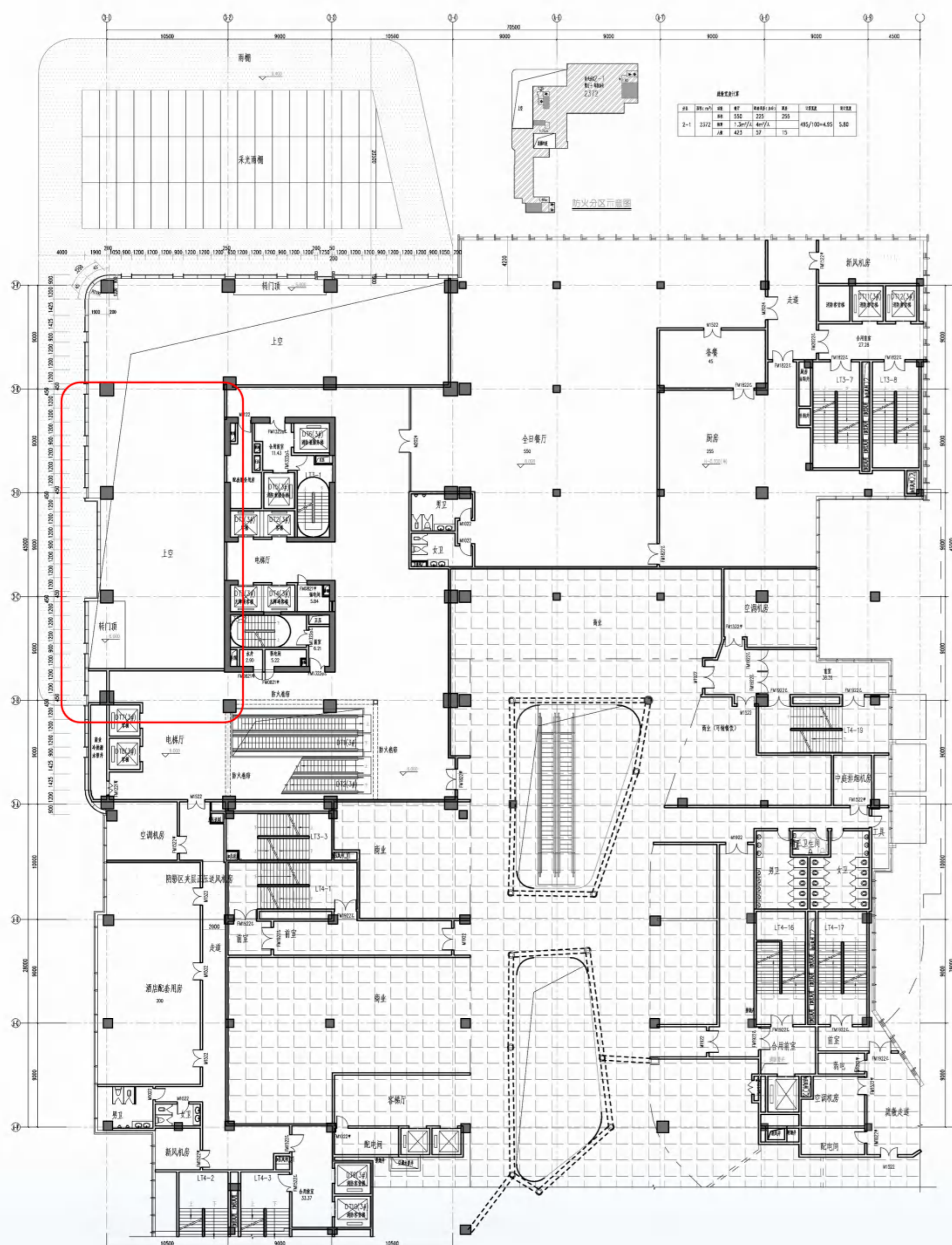
3#酒店：一层平面局部玻璃幕墙轮廓外移1050mm。平面内部隔墙分隔尺寸根据内装修设计调整。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

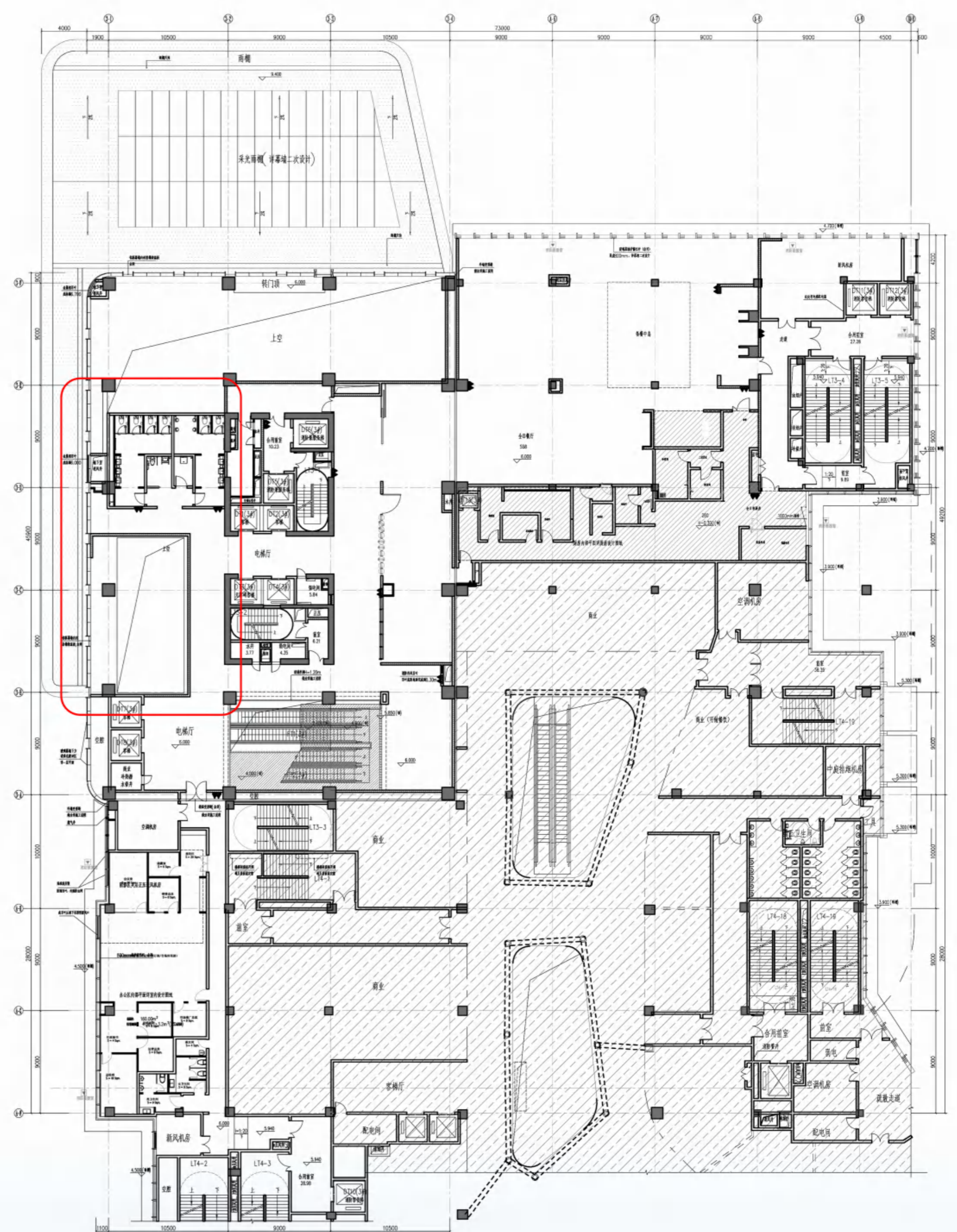
六、变更前平、立面图&变更后平、立面图

变更前



3#酒店二层平面图

变更后



3#酒店二层平面图

3#酒店：二层平面增加卫生间及通道。平面内部隔墙分隔尺寸根据内装修设计调整。

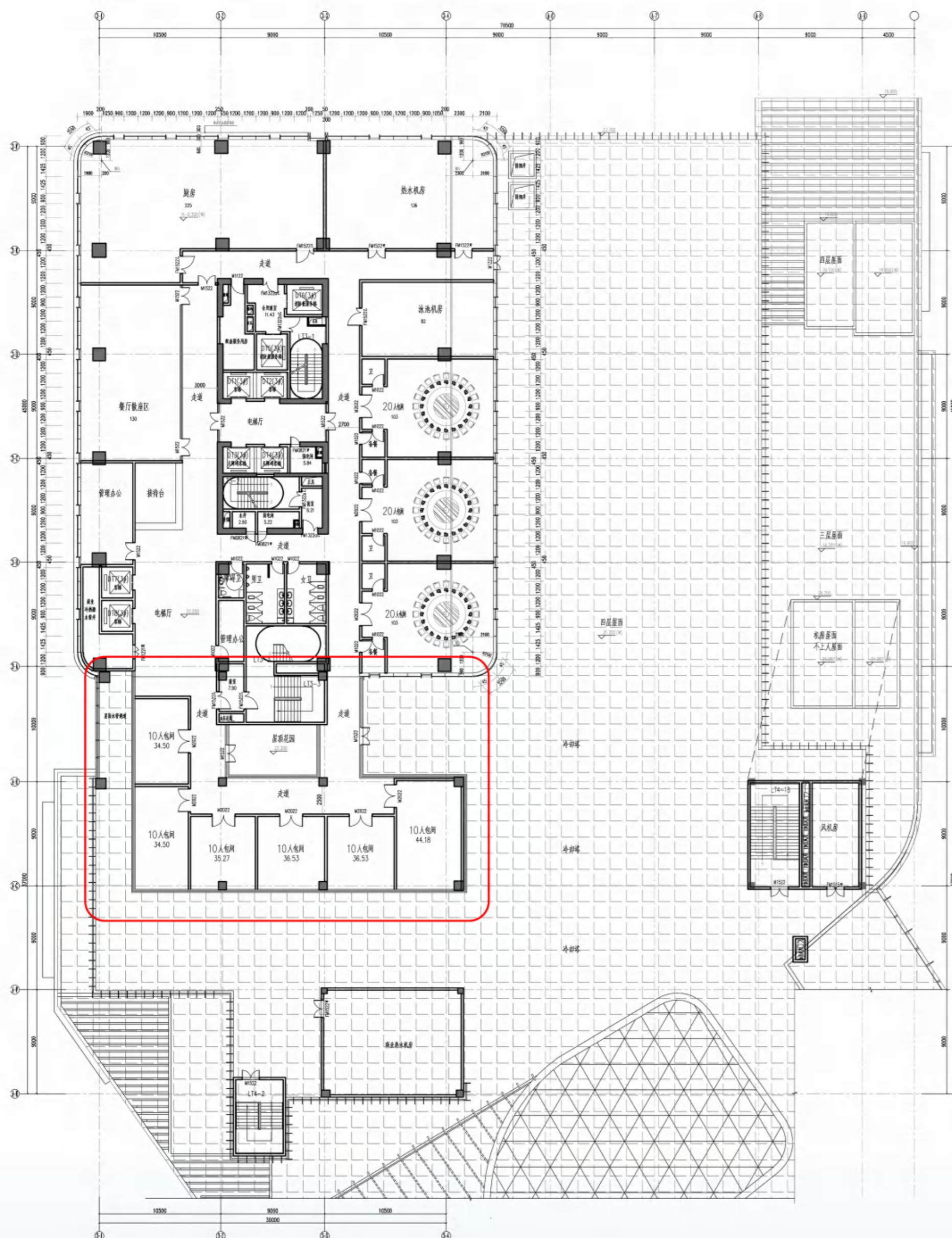
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

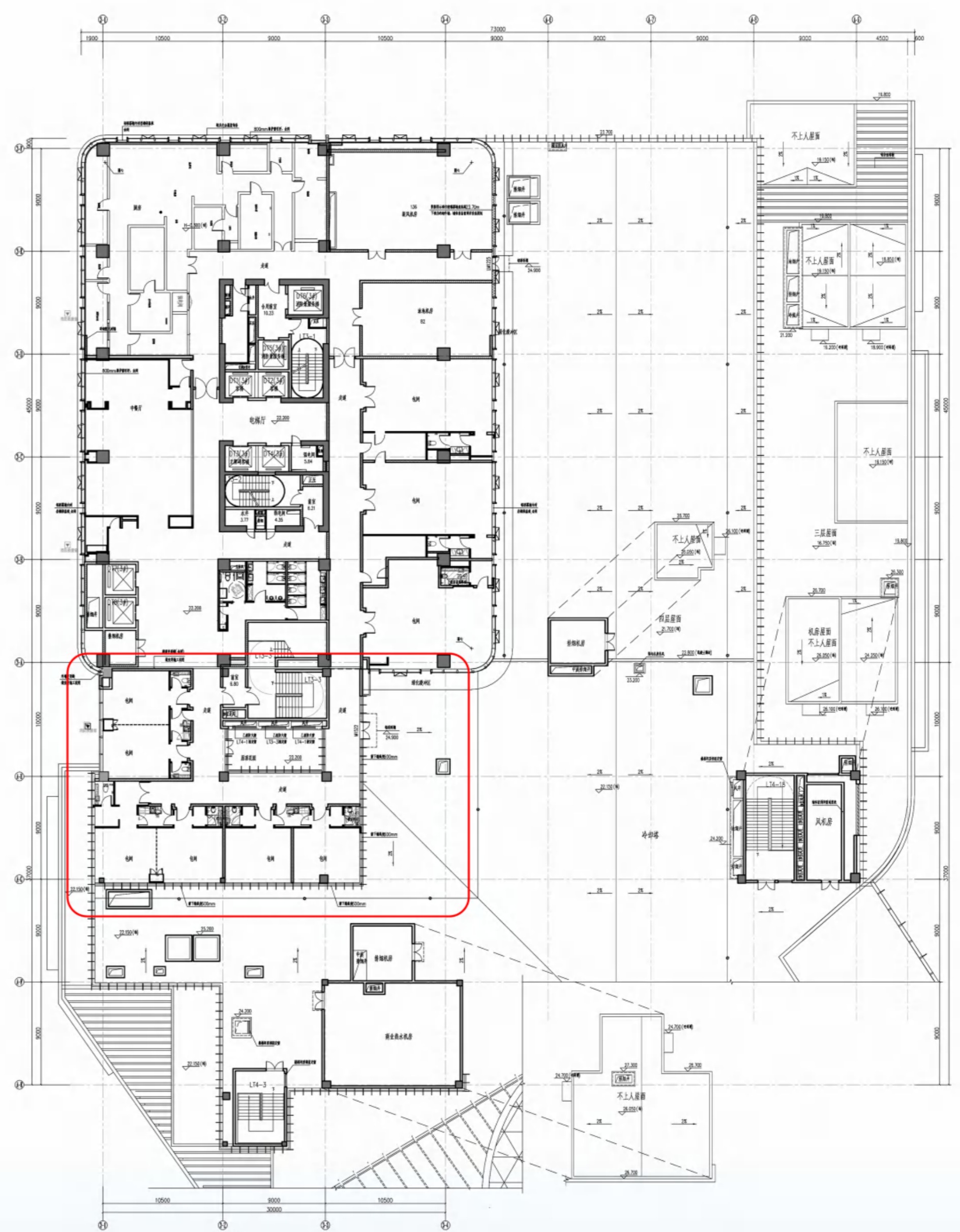
六、变更前平、立面图&变更后平、立面图

变更前

变更后



3#酒店五层平面图



3#酒店五层平面图

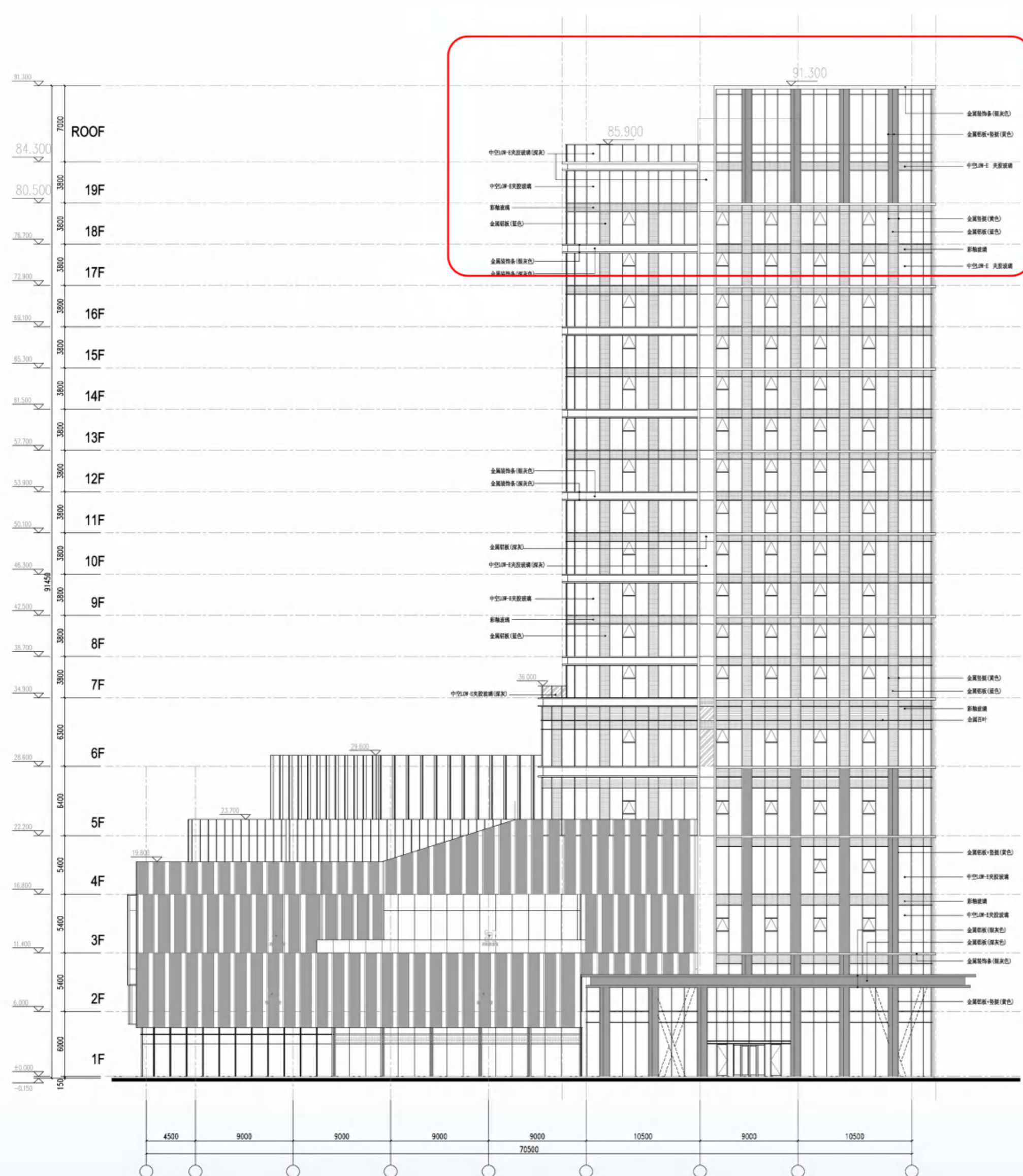
3#酒店：五层中餐厅包间平面轮廓修改。平面内部隔墙分隔尺寸根据内装修设计调整。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

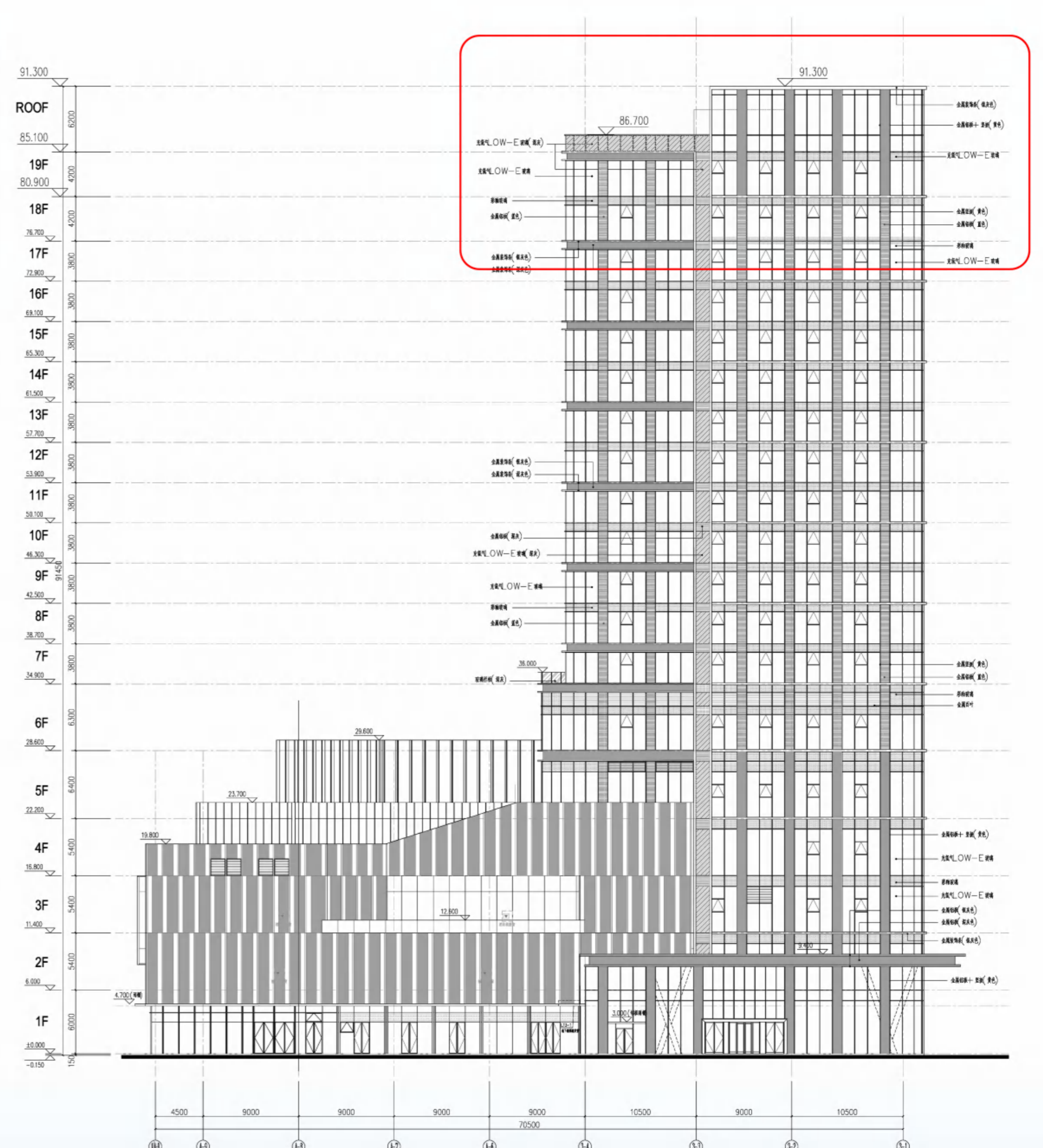
六、变更前平、立面图 & 变更后平、立面图

变更前



3#酒店北立面图

变更后



3#酒店北立面图

3#酒店：18、19层层高各加高400mm，19层原标高80.50m，修改后标高为80.90m；
屋顶层原标高84.30m，修改后标高为85.10m。
幕墙最高点标高91.30m不变，建筑总高度不变。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

六、变更前平、立面图&变更后平、立面图

变更前



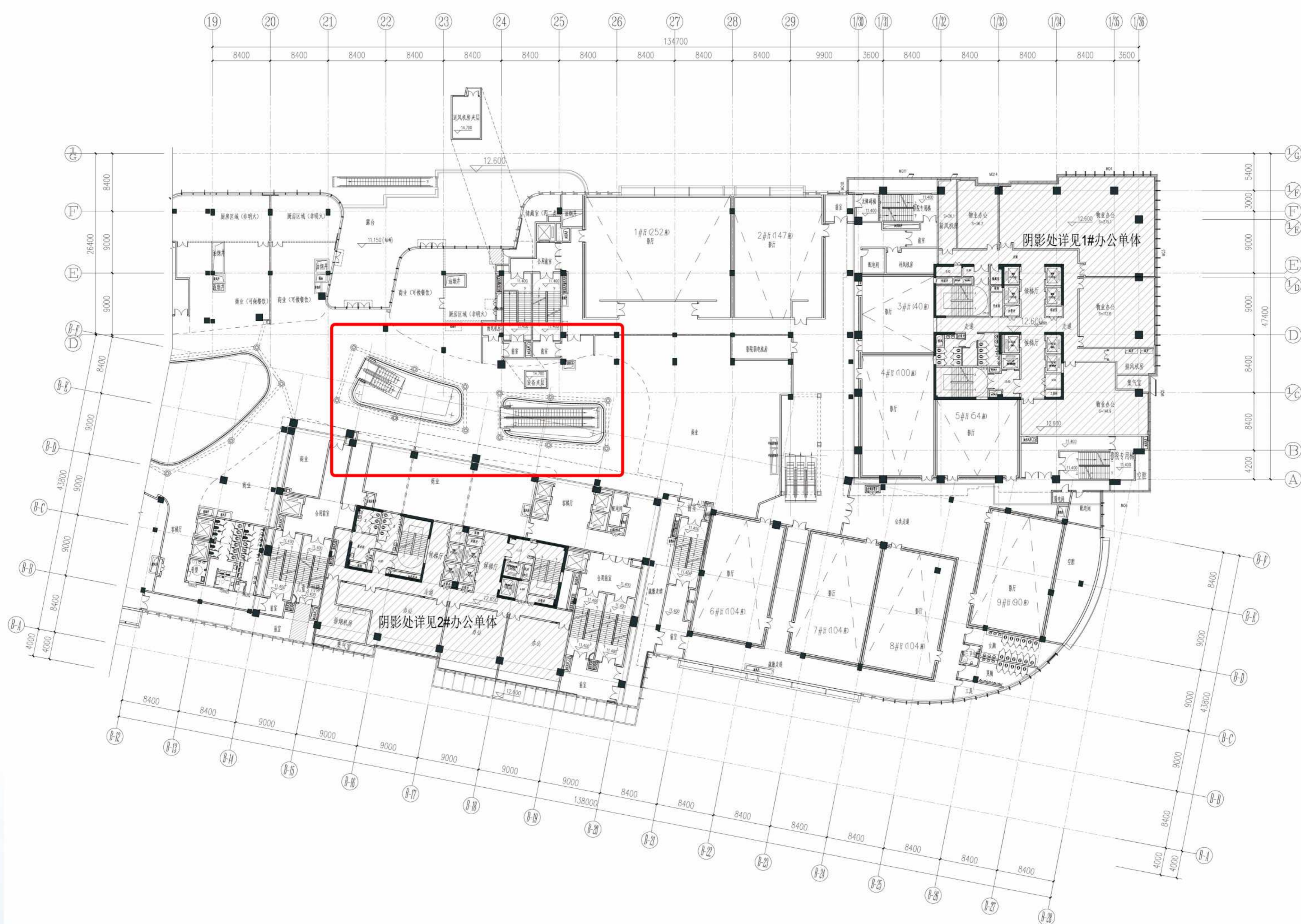
4#商业三层局部平面图

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

六、变更前平、立面图&变更后平、立面图

变更后



4#商业三层局部平面图

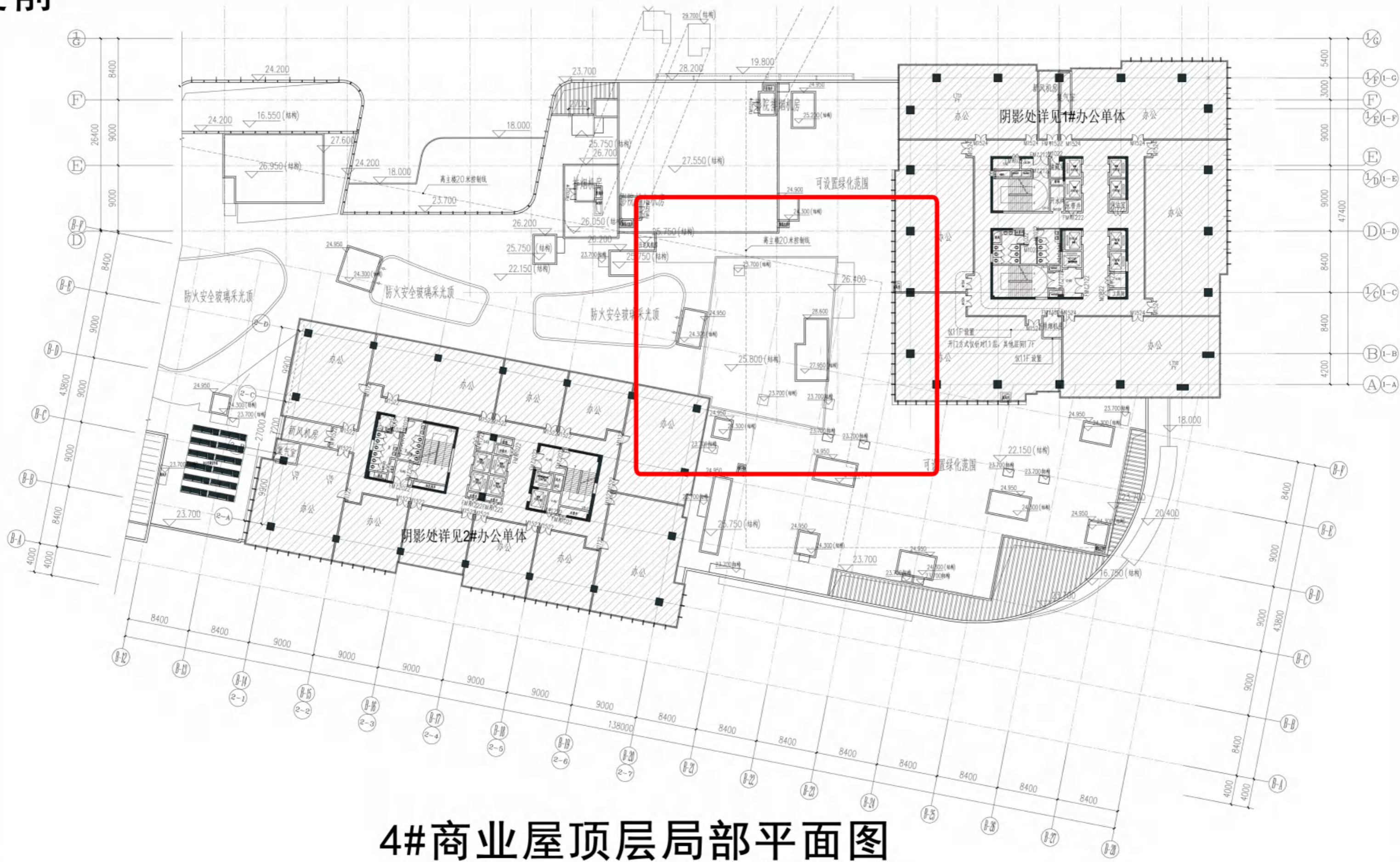
4#商业：三层中庭轮廓修改。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

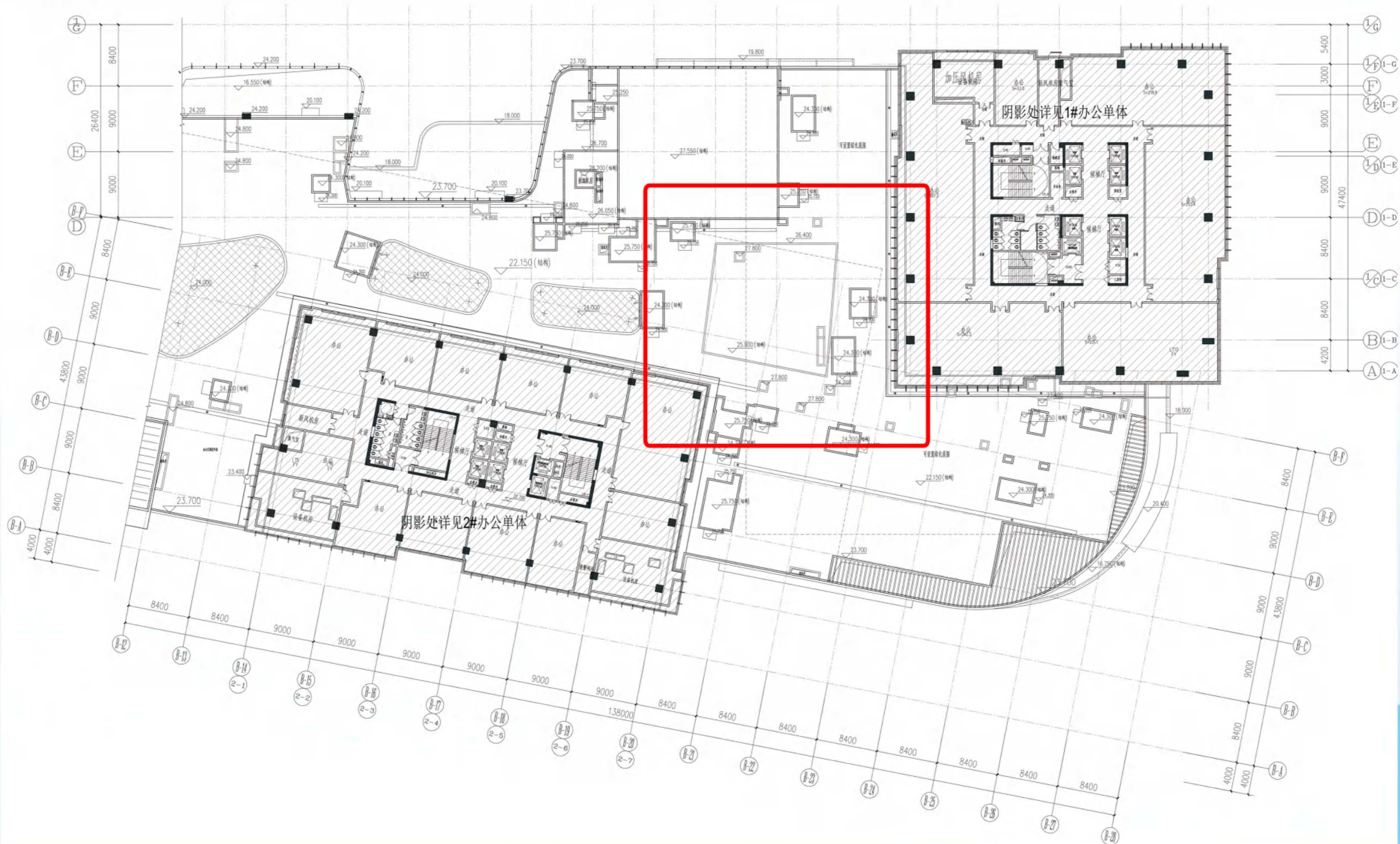
NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

六、变更前平、立面图 & 变更后平、立面图

变更前



变更后



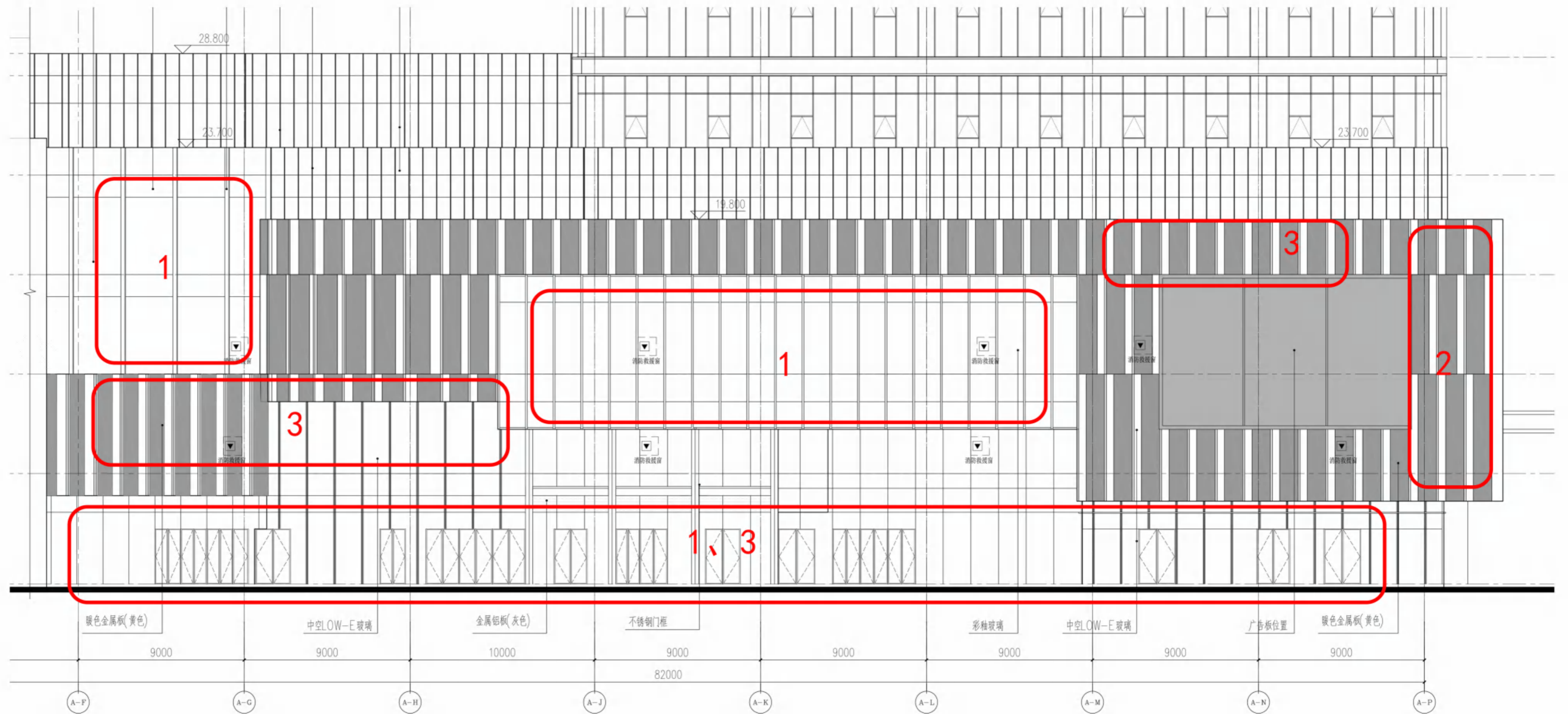
4#商业：影院和中庭屋面轮廓修改，屋面设备机房调整。

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

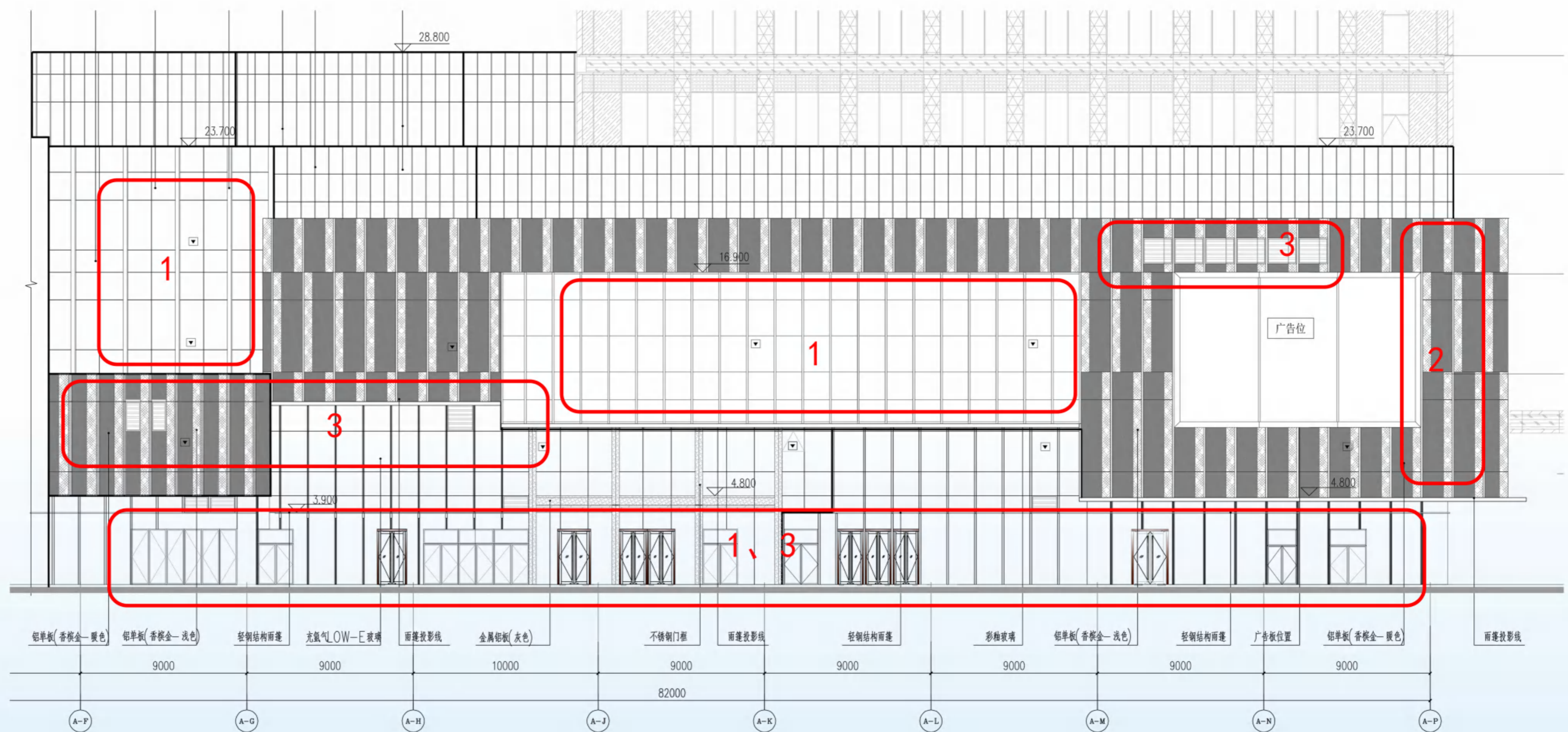
六、变更前平、立面图 & 变更后平、立面图

变更前



4# 商业东立面图 01

变更后



4# 商业东立面图 01

- 4# 商业：
1. 立面门窗分隔调整
 2. 立面材质原竖条状玻璃改为铝板
 3. 增加幕墙百叶窗

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

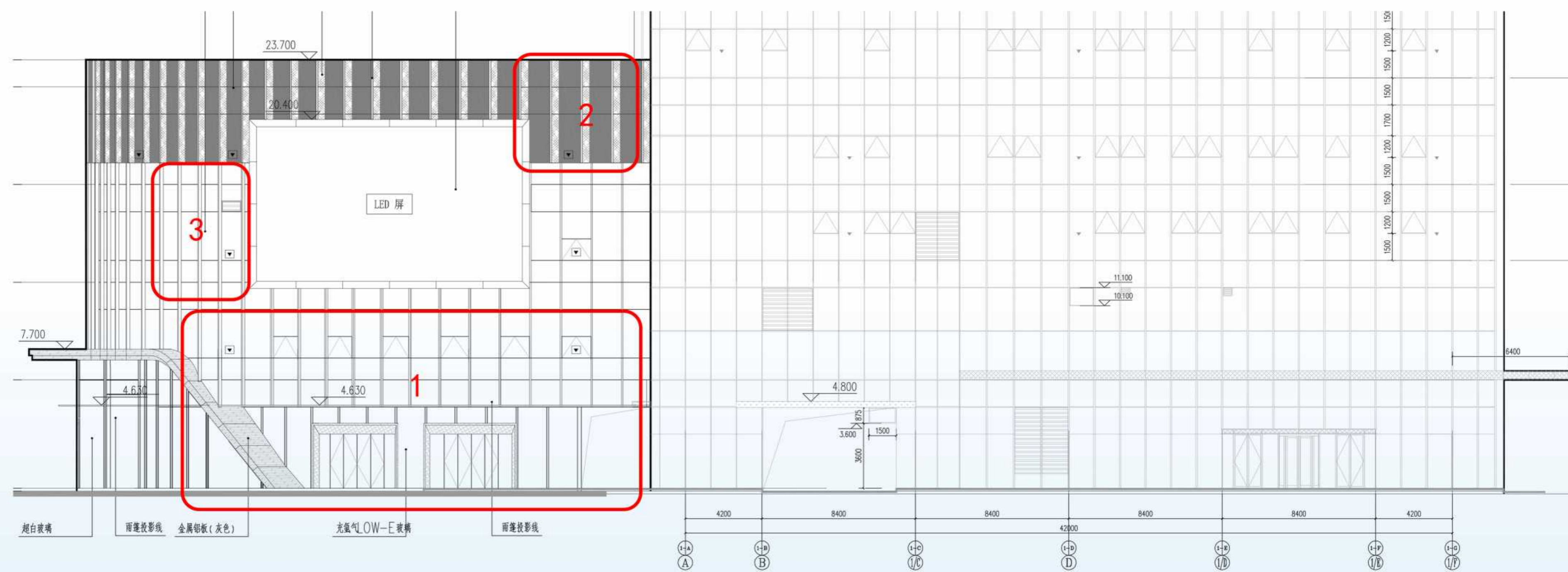
六、变更前平、立面图 & 变更后平、立面图

变更前



4# 商业东立面图 02

变更后



4# 商业东立面图 02

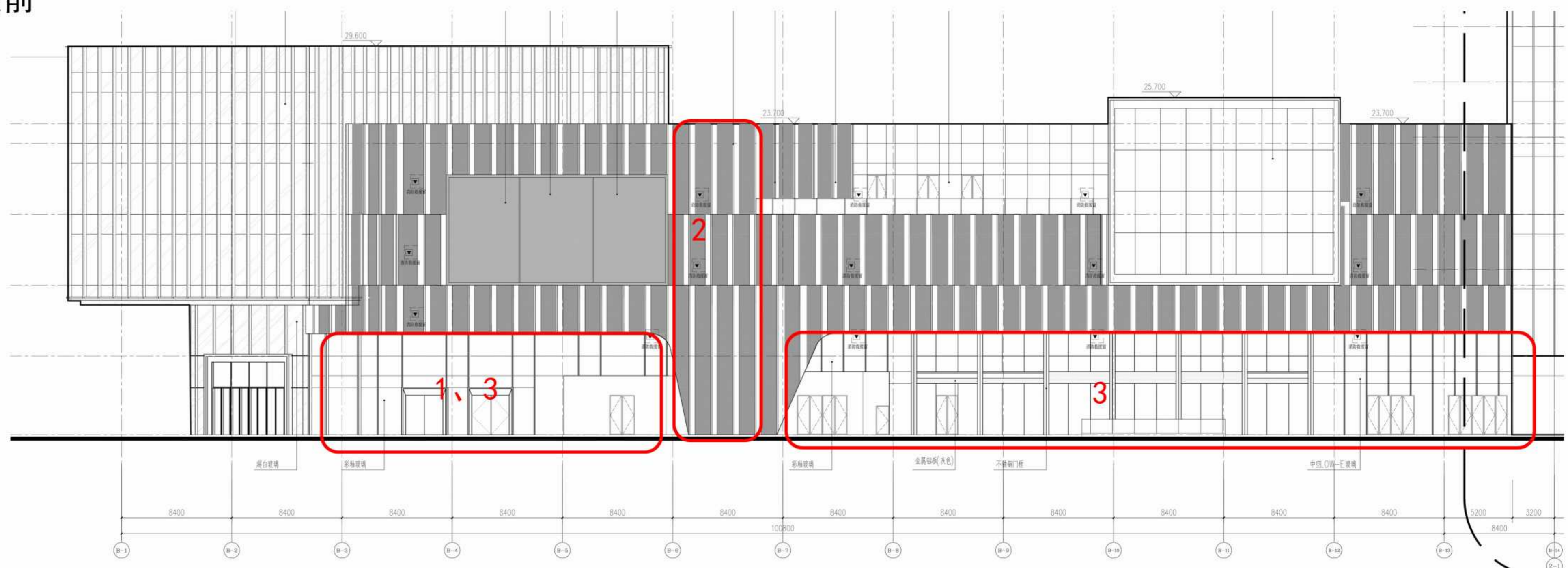
- 4# 商业：
1. 立面门窗分隔调整
 2. 立面材质原竖条状玻璃改为铝板
 3. 增加幕墙百叶窗

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

六、变更前平、立面图 & 变更后平、立面图

变更前



4# 商业南立面图局部一

变更后



4# 商业南立面图局部一

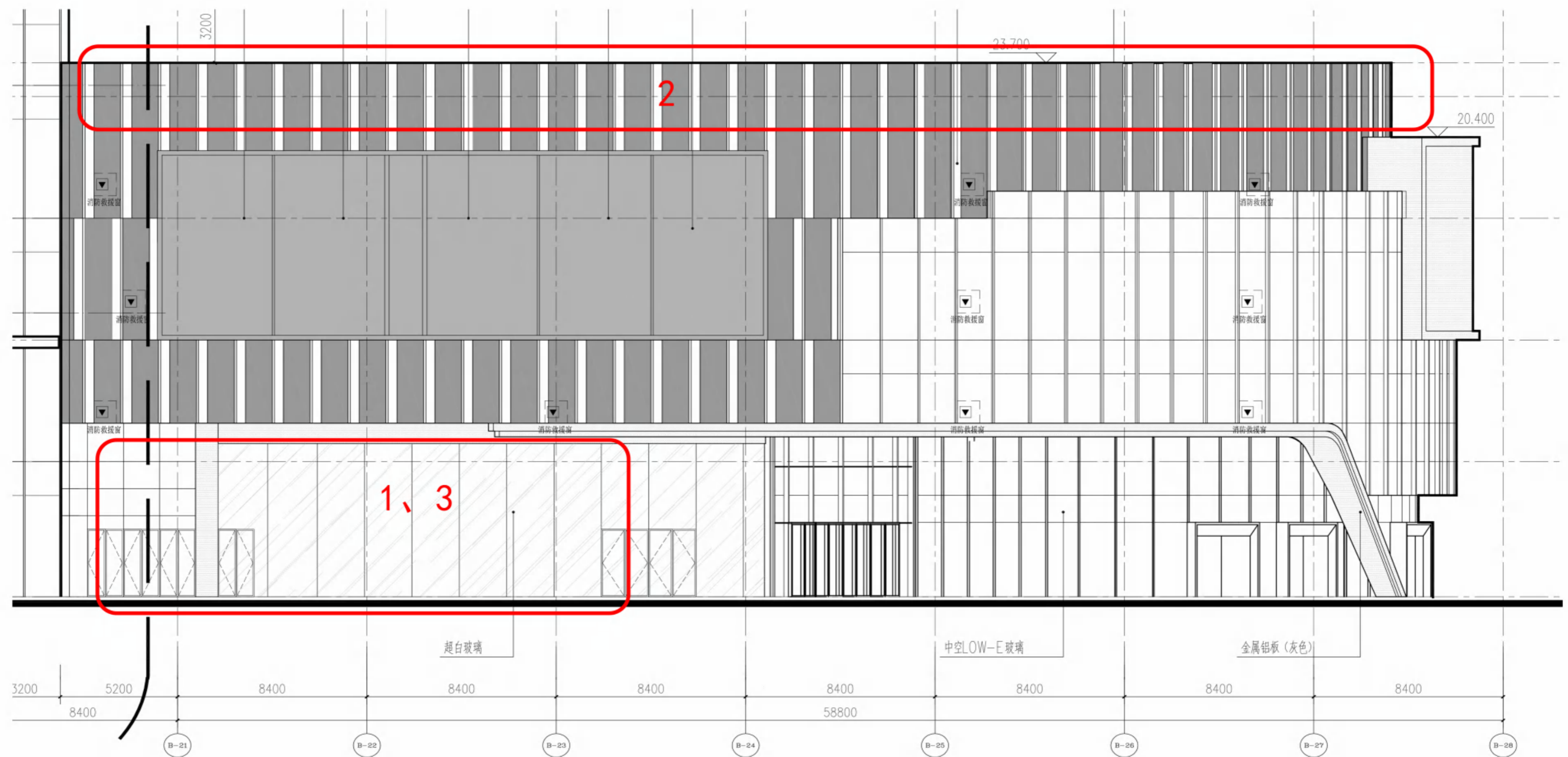
- 4# 商业：
1. 立面门窗分隔调整
 2. 立面材质原竖条状玻璃改为铝板
 3. 增加幕墙百叶窗

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

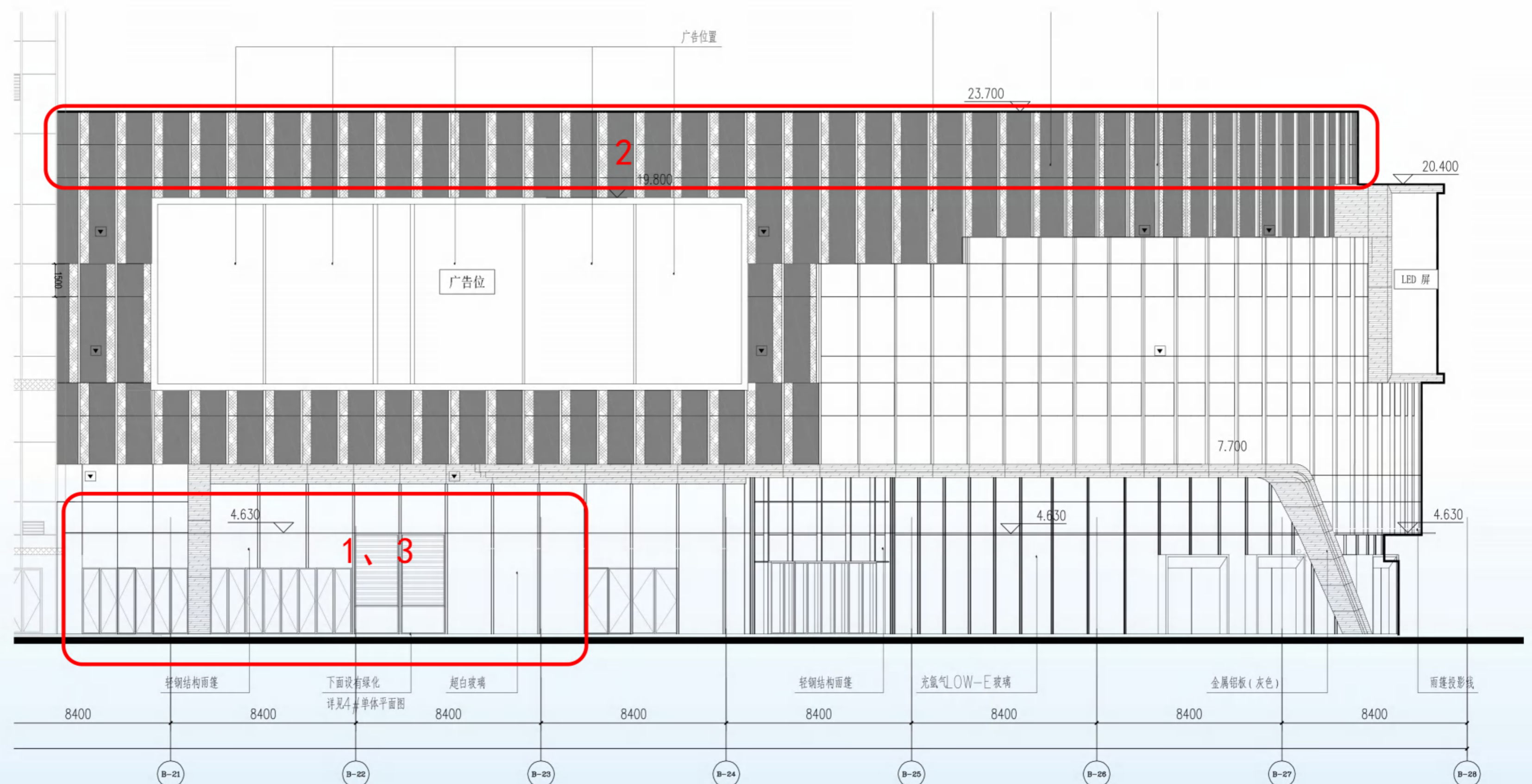
六、变更前平、立面图 & 变更后平、立面图

变更前



4# 商业南立面图局部二

变更后



4# 商业南立面图局部二

- 4# 商业：
1. 立面门窗分隔调整
 2. 立面材质原竖条状玻璃改为铝板
 3. 增加幕墙百叶窗

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

六、变更前平、立面图 & 变更后平、立面图

变更前



4# 商业北立面图局部一

变更后



4# 商业北立面图局部一

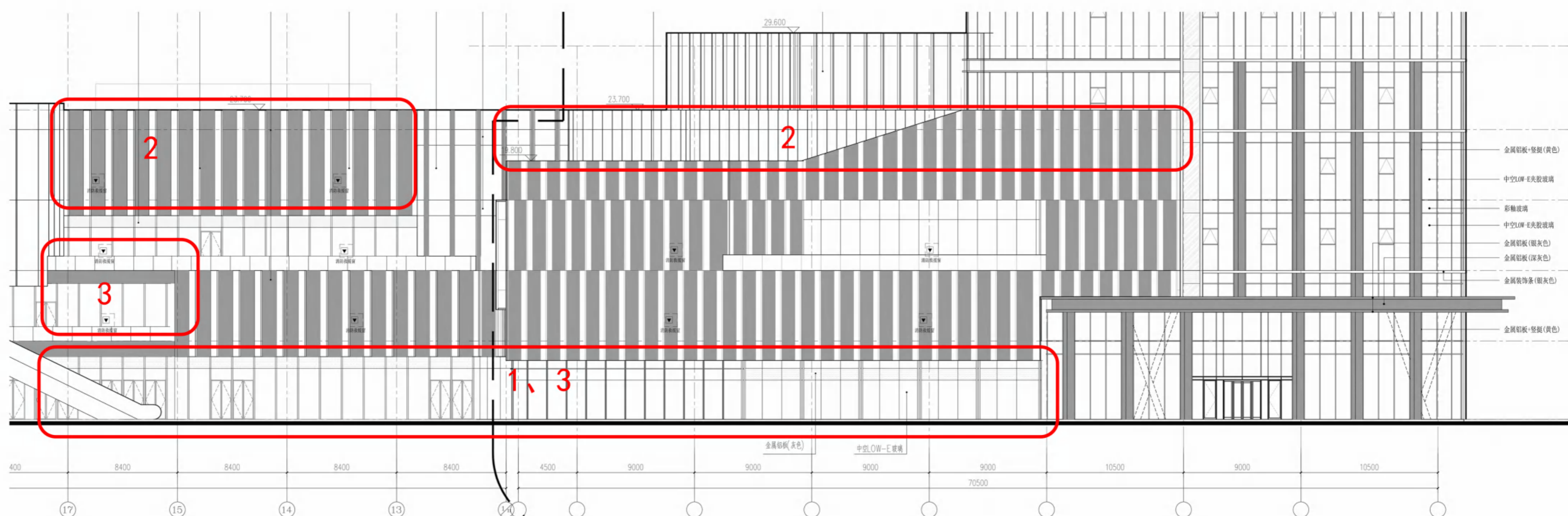
- 4# 商业：
1. 立面门窗分隔调整，门增加
 2. 立面材质原竖条状玻璃改为铝板
 3. 增加幕墙百叶窗

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

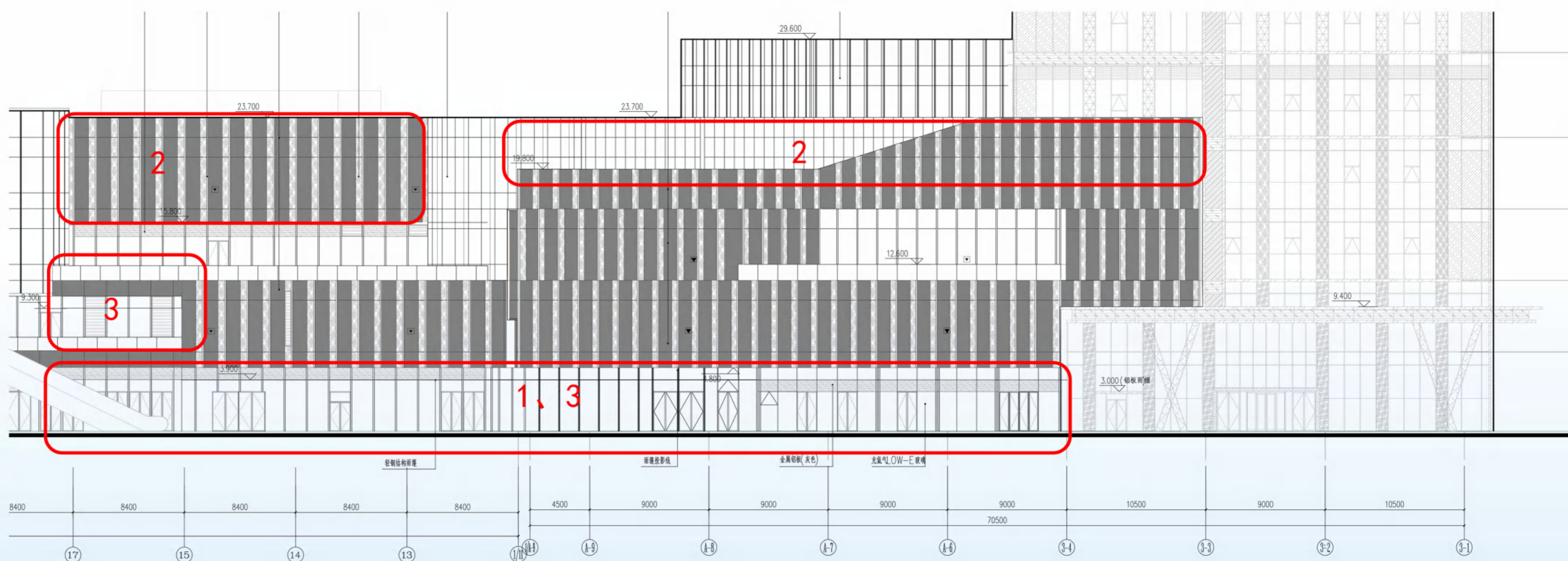
六、变更前平、立面图 & 变更后平、立面图

变更前



4# 商业北立面图局部二

变更后



4# 商业北立面图局部二

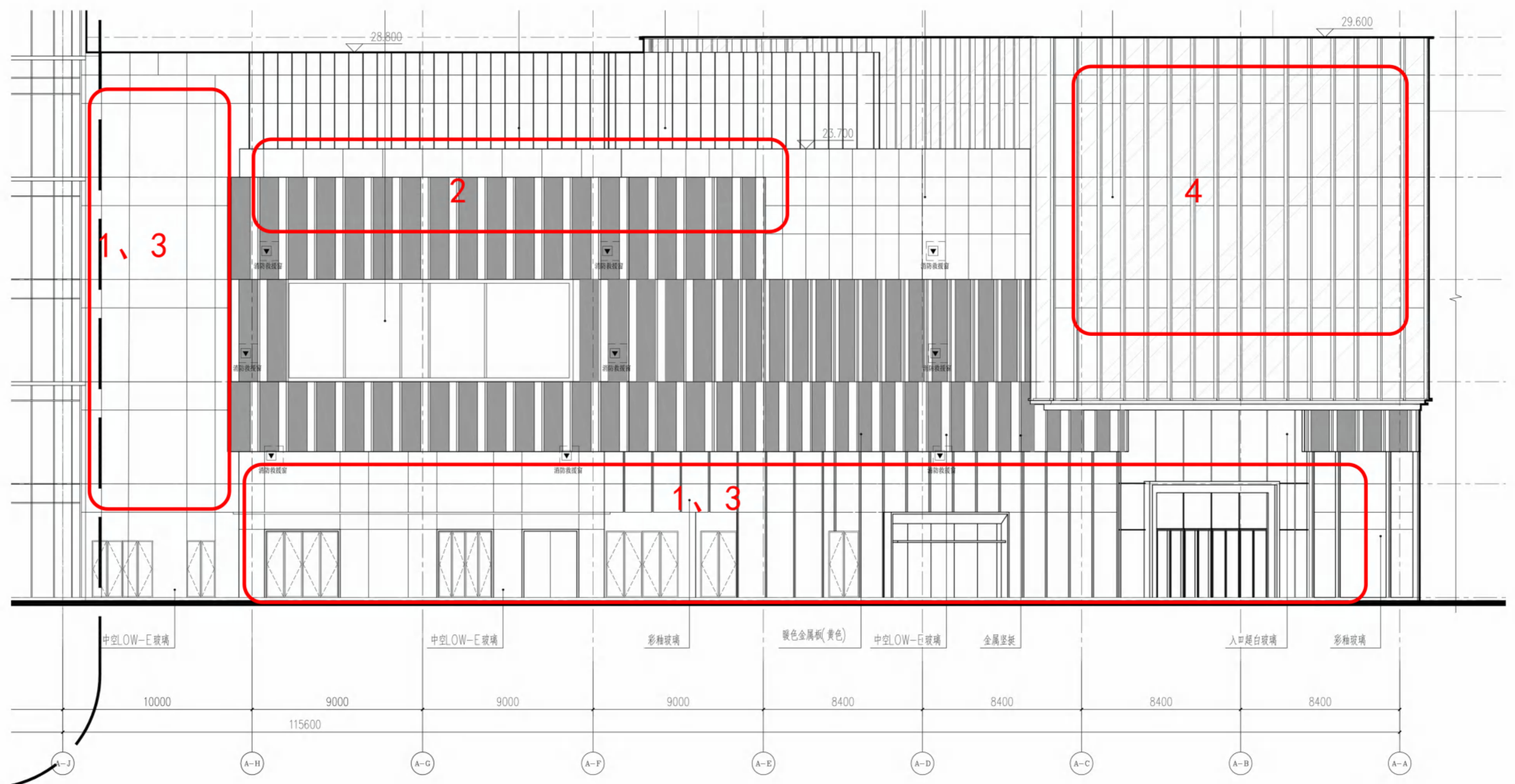
- 4# 商业：
1. 立面门窗分隔调整，门增加
 2. 立面材质原竖条状玻璃改为铝板
 3. 增加幕墙百叶窗

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区2018G03地块项目规划许可变更

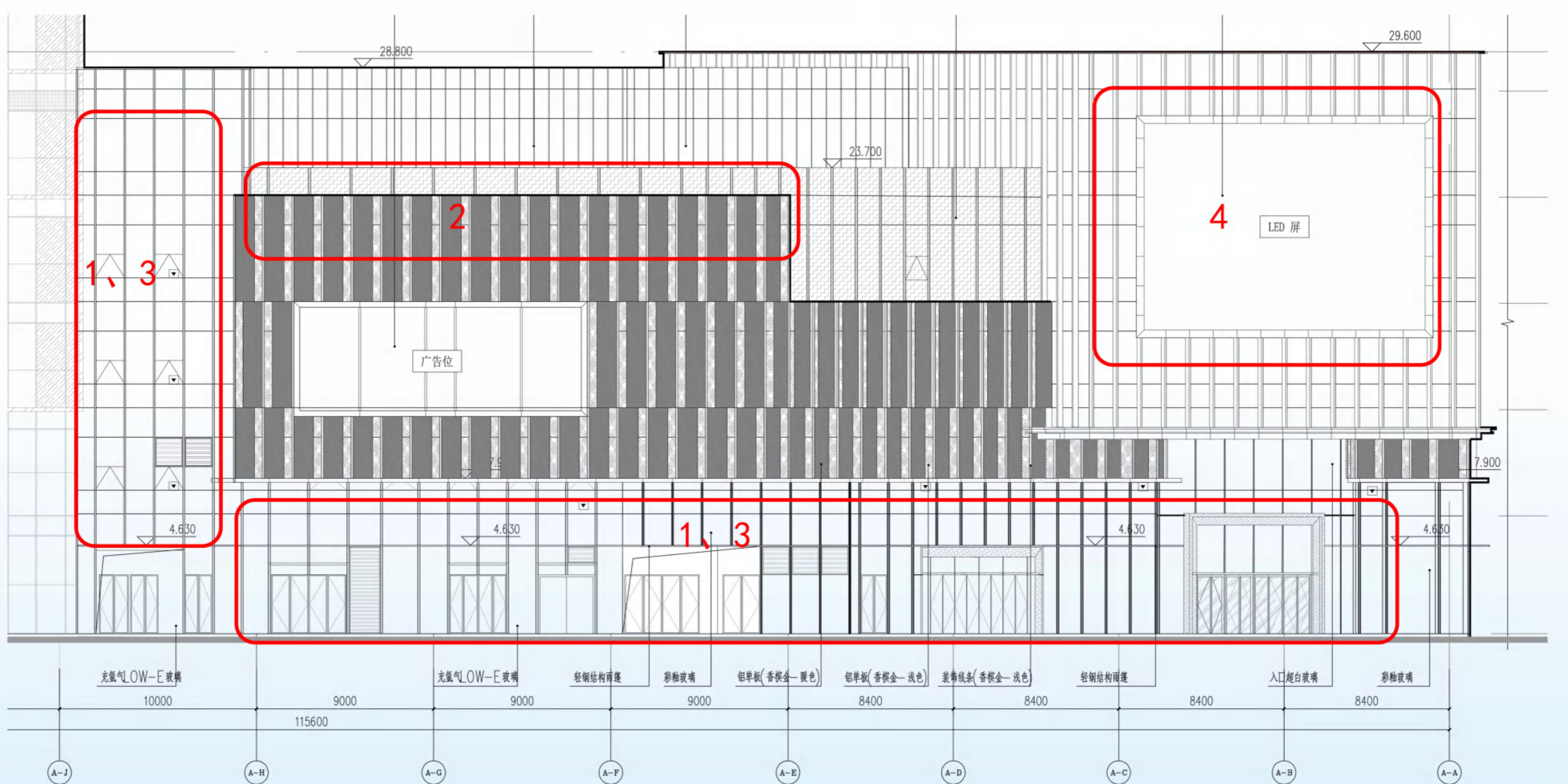
六、变更前平、立面图 & 变更后平、立面图

变更前



4# 商业西立面图

变更后



4# 商业西立面图

- 4# 商业：
1. 立面门窗分隔调整
 2. 立面材质原竖条状玻璃改为铝板
 3. 增加幕墙百叶窗
 4. 增加 LED 屏