

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

## 天华硅谷庄园三区项目规划许可变更

公示时间：2023年12月29日至2024年1月8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，基地北至天华西路、西至江北大道、南至规划道路、东至规划用地（具体范围以用地红线为准）。用地性质为R2二类居住用地，用地面积约7.89万 $m^2$ ，容积率 $1.01 \leq FAR \leq 2.2$ ，建筑高度 $35 \text{米} \leq H \leq 80 \text{米}$ ，建筑密度 $\leq 20\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ 。总建筑面积约24万 $m^2$ ，其中地上建筑面积约17万 $m^2$ ，地下建筑面积约7万 $m^2$ 。该项目中9#、12#、G1#、G3#、D4#、地下室一期已于2021年12月1日取得建设工程规划许可证（建字第320111202100374号），5#、7#、地下室二期已于2022年4月2日取得建设工程规划许可证（建字第320111202200102号）。1#、10#、11#、13#、2#、3#、4#、D1#、D2#、D5#、G2#、地下室三期已于2022年12月30日取得建设工程规划许可证（建字第320111202200512号）。

为提升项目品质同时根据施工图审查意见，对该项目进行优化调整如下：

1、住宅单体调整：为了提升小区形象，改善使用体验，对住宅单体外立面作以下调整：

(1) 单元入口处幕墙造型修改：保持单元入口处幕墙面宽与高度基本不变，修改铝板幕墙造型，细化立面分缝，使单元入口处形象更协调、丰富。

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

## 天华硅谷庄园三区项目规划许可变更

(2) 内天井外墙真石漆改为浅色：9#、12#内天井部位外墙面，原未填充墙面改为浅色真石漆。1#、3#、5#、7#、2#、4#、10#、11#、13#内天井部位外墙面，原深灰色真石漆改为浅色真石漆。

(3) 侧立面幕墙颜色修改：1#、3#侧立面山墙处，上下阳台外窗之间的幕墙由浅灰色铝板改为深灰色铝板。

2、G1#单体调整：根据审图意见修改地下一层平面使用功能；为了提升外立面效果，调整外墙局部材质：

(1) 根据审图意见，地下一层平面2轴~4轴交C轴~D轴处卫生间取消，使用功能改为活动室：

(2) 立面外侧幕墙由暗金色镶边铝板改为白色石材。

3、地下室单体调整：根据审图意见及自来水供水深化设计要求调整：

(1) 根据充电停车位配置要求，优化地下车库停车位排列，将部分机动车停车位改为可充电停车位，调整停车位编号及计算说明。调整后停车位数量满足停车配建指标要求。

(2) X-22交Y-15处排风机房未设外开门，补充此处门扇。

(3) 根据自来水供水深化设计要求，X-26~X-27轴交1/Y-13处，原有工作间取消，生活泵房面积扩大。对应墙体位置修改。

4、D1#、D2#、D3#、D4#、D5#调整：根据供电公司深化设计要求，满足电力设备安装需要，提升配电室开闭所室内地坪标高，建筑高度不变，屋脊、檐口等部位标高相应调整。

上各项指标符合规划设计要点，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。

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

## 天华硅谷庄园三区项目规划许可变更

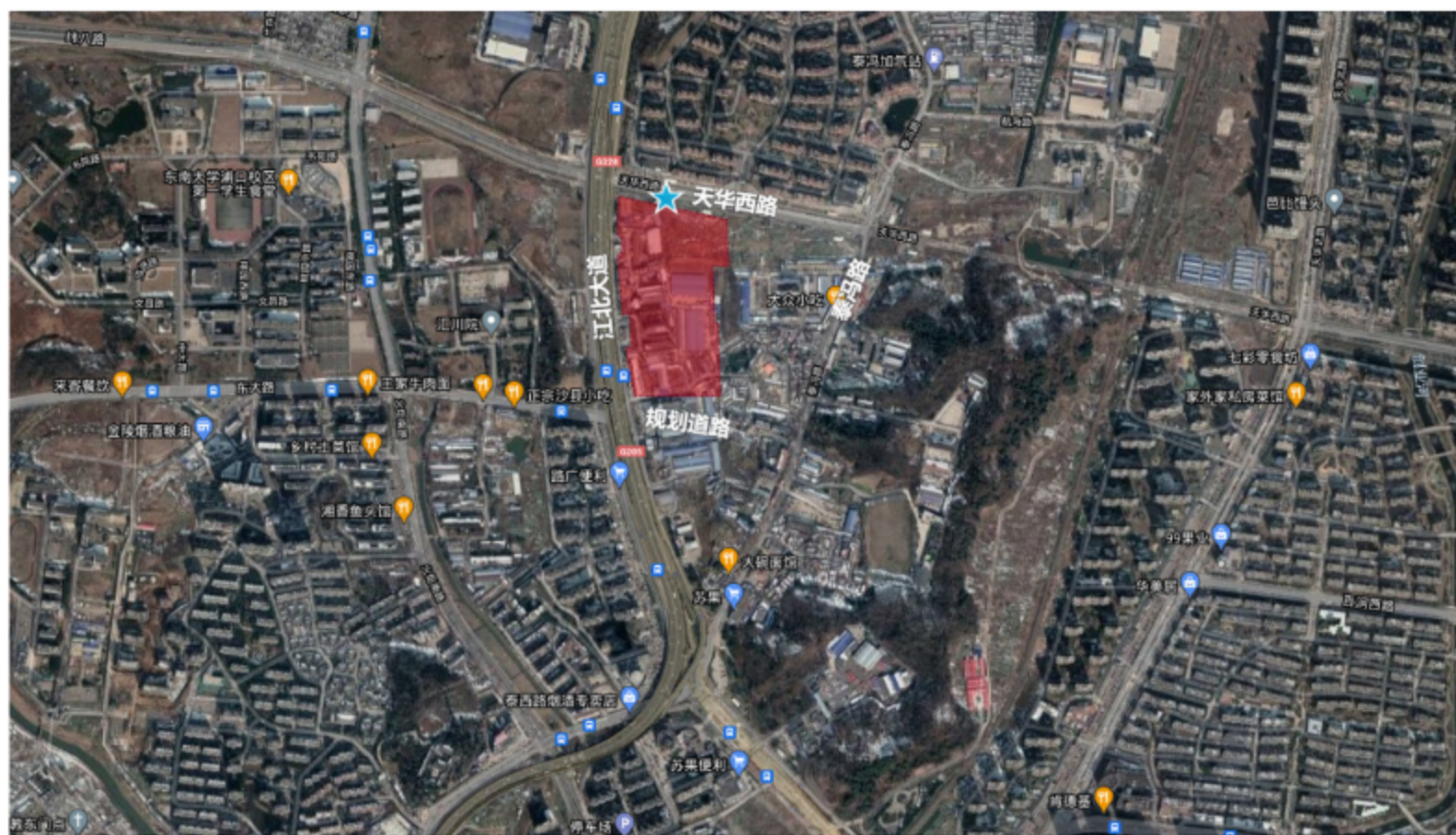
### 二、建设单位

江苏乾阳房地产开发有限公司

### 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

### 四、项目区位图



图例：



公示地点：天华西路项目建设现场北侧出入口处

# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

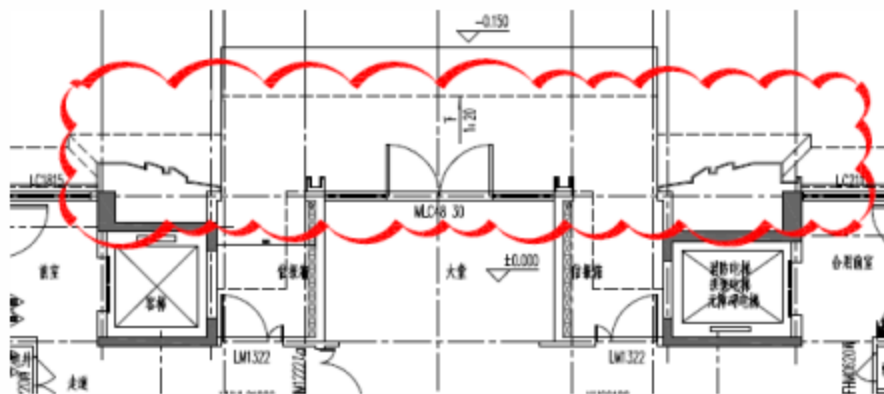
## 天华硅谷庄园三区项目规划许可变更

### 1、住宅单体调整：

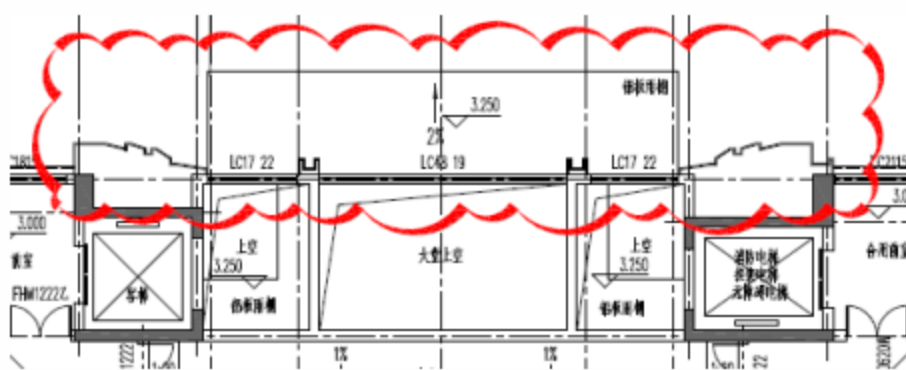
#### (1). 住宅单元入口门头幕墙造型修改：

1#、3#、2#、4#、10#、11#、13#住宅

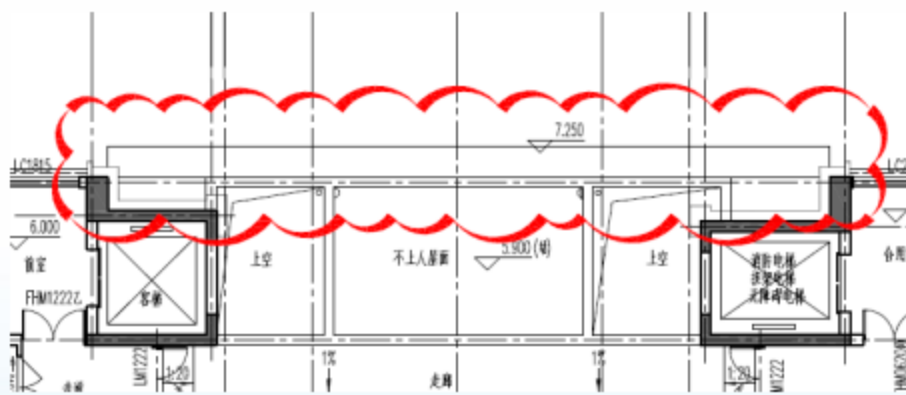
变更前：门头一层平面图



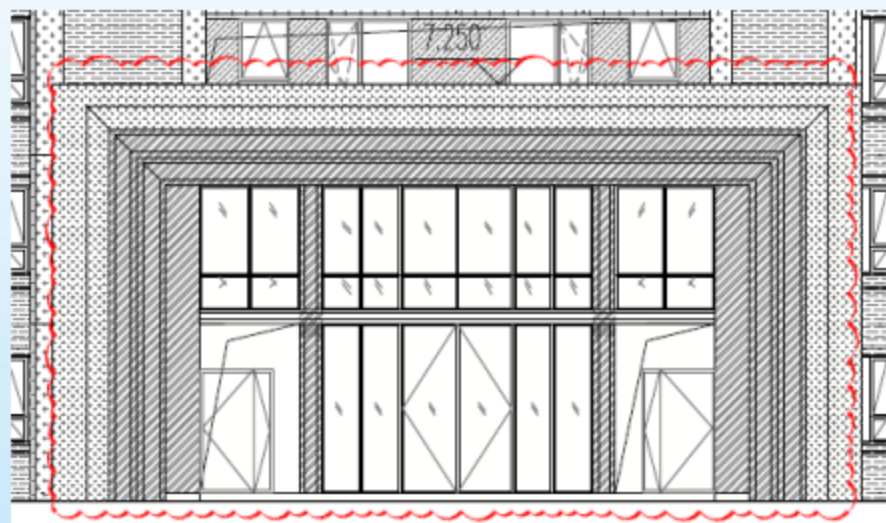
变更前：门头二层平面图



变更前：门头三层平面图

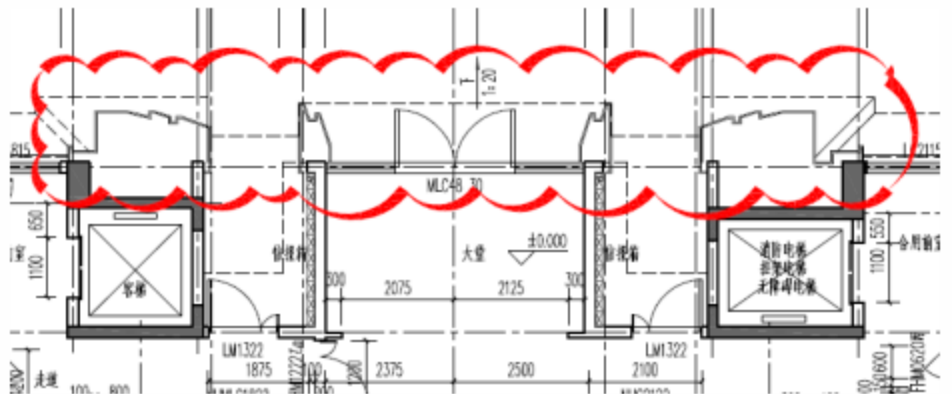


变更前：门头立面图

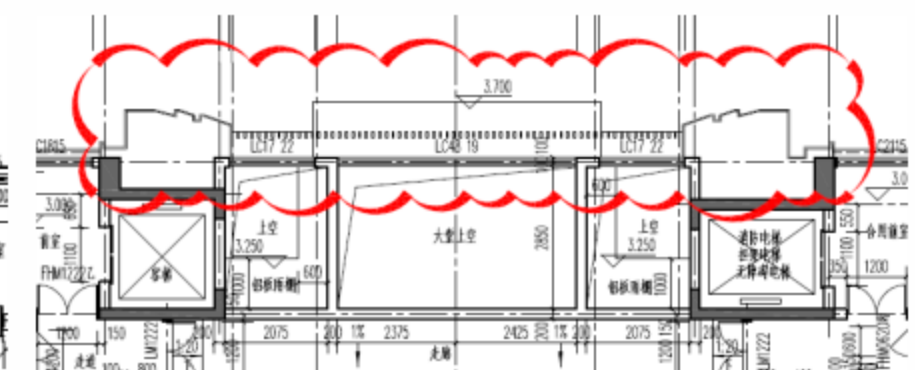


1#、3#、2#、4#、10#、11#、13#住宅

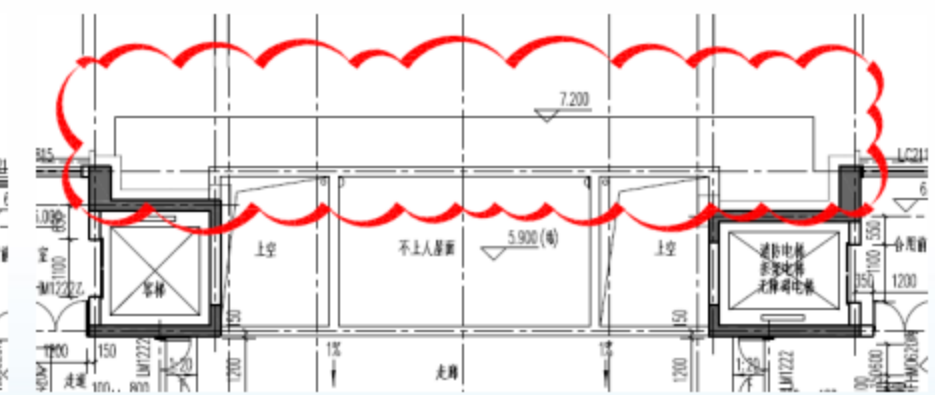
变更后：门头一层平面图



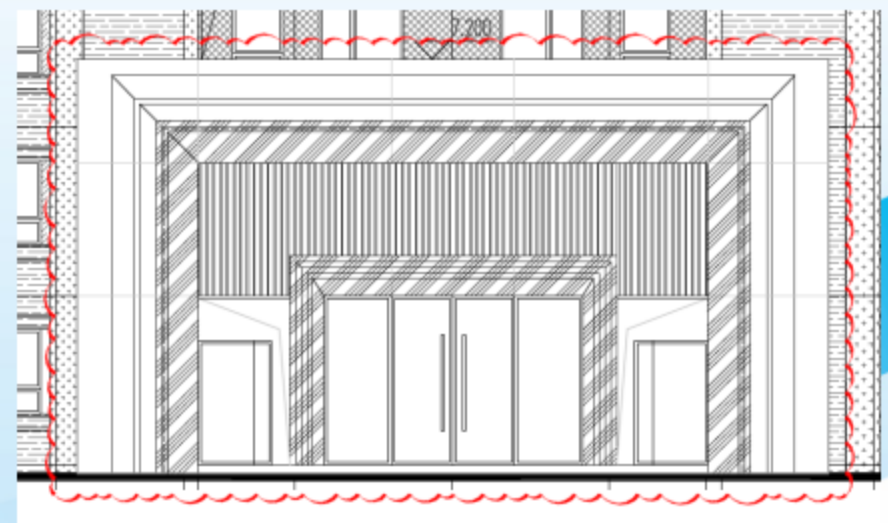
变更后：门头二层平面图



变更后：门头三层平面图



变更后：门头立面图

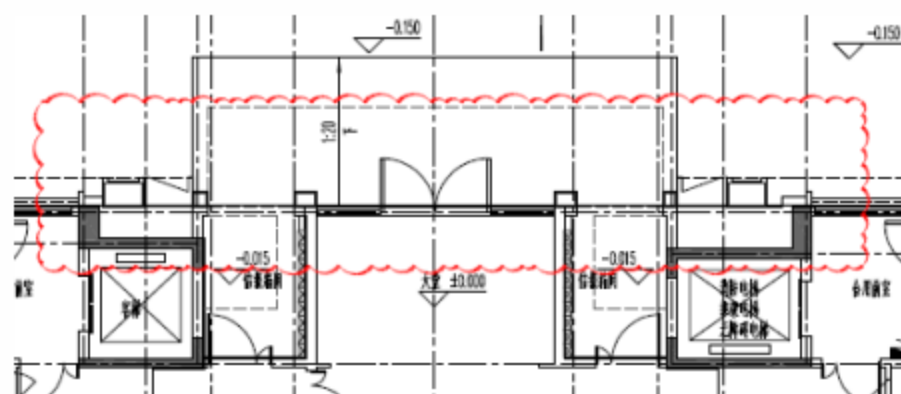


# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

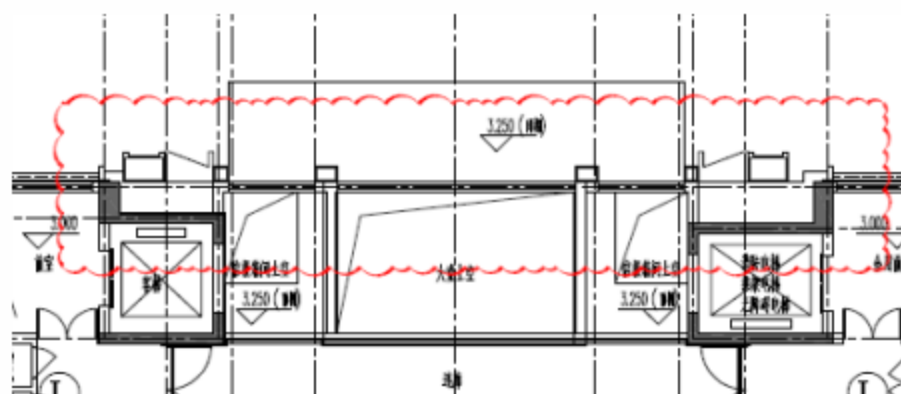
## 天华硅谷庄园三区项目规划许可变更

5#、7#住宅

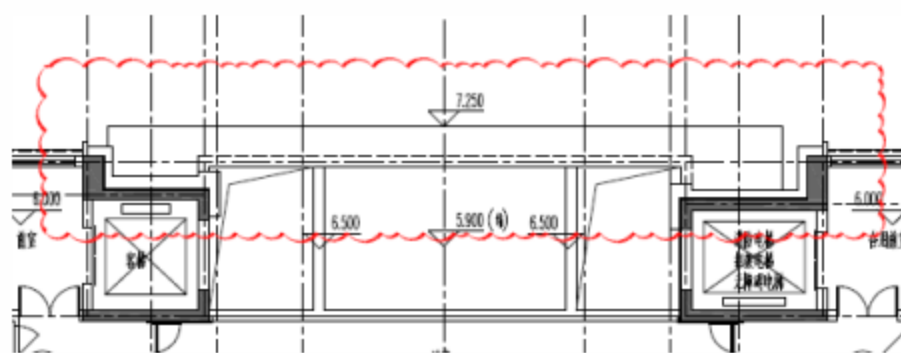
变更前：门头一层平面图



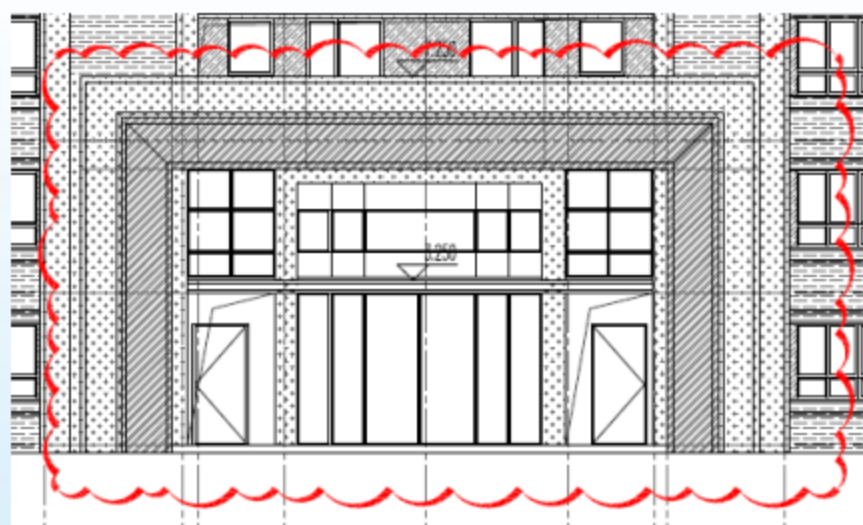
变更前：门头二层平面图



变更前：门头三层平面图

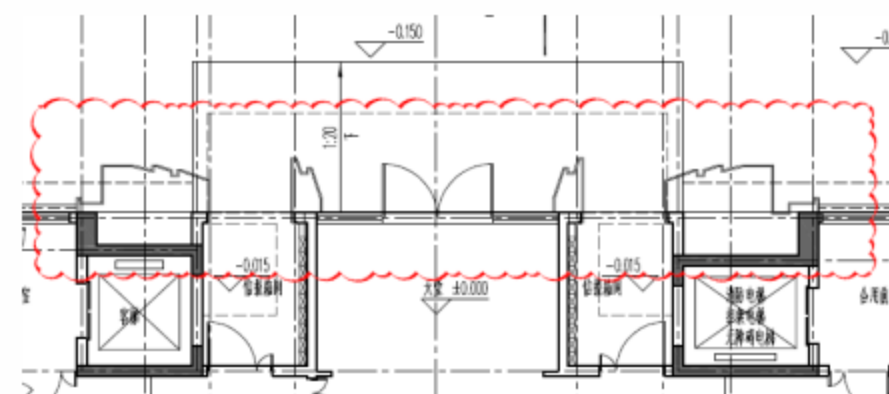


变更前：门头立面图

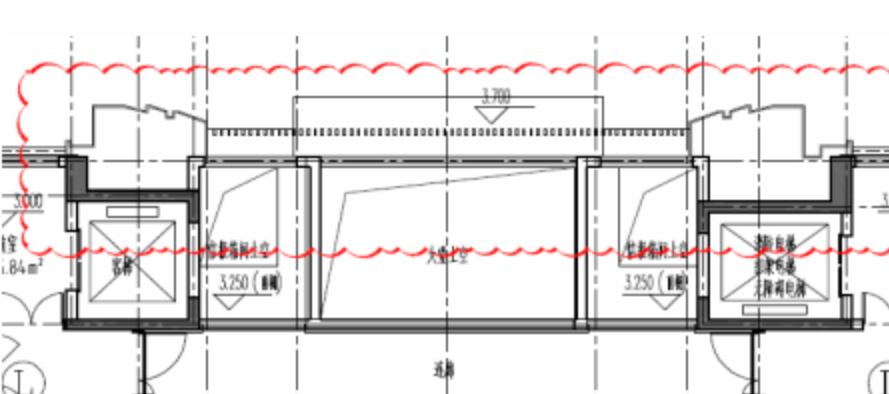


5#、7#住宅

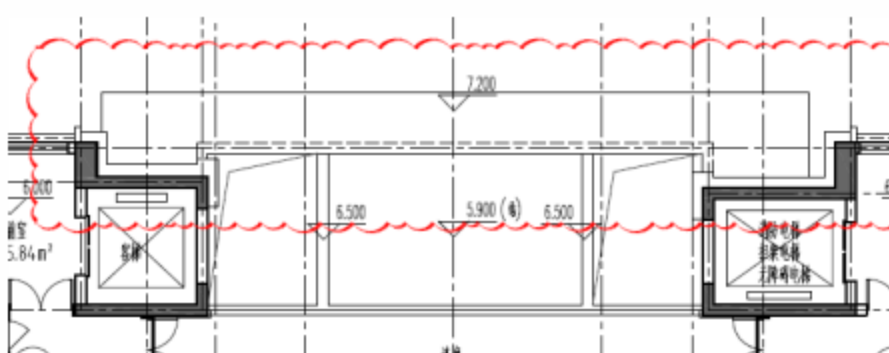
变更后：门头一层平面图



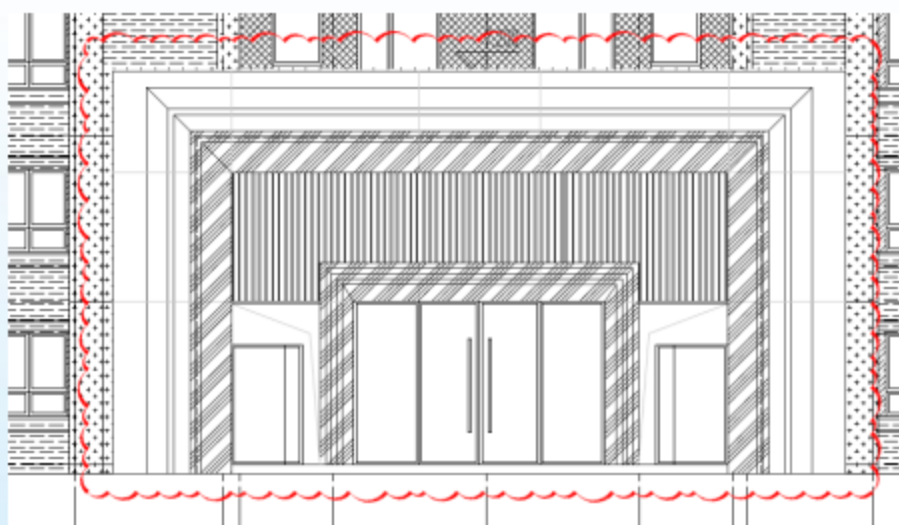
变更后：门头二层平面图



变更后：门头三层平面图



变更后：门头立面图

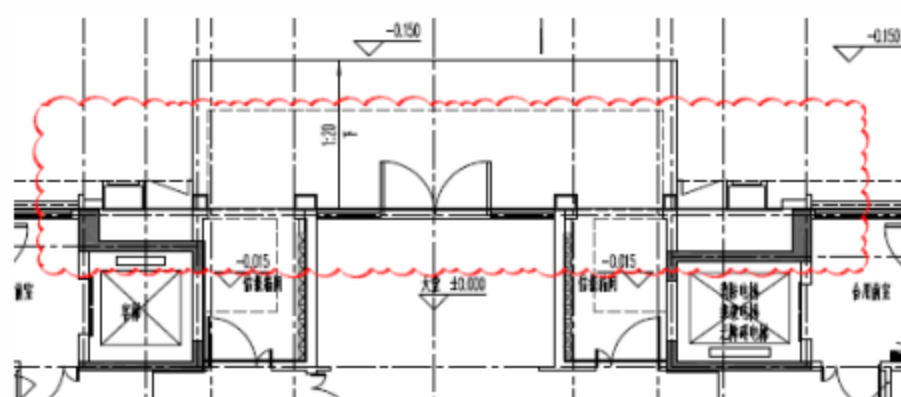


# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

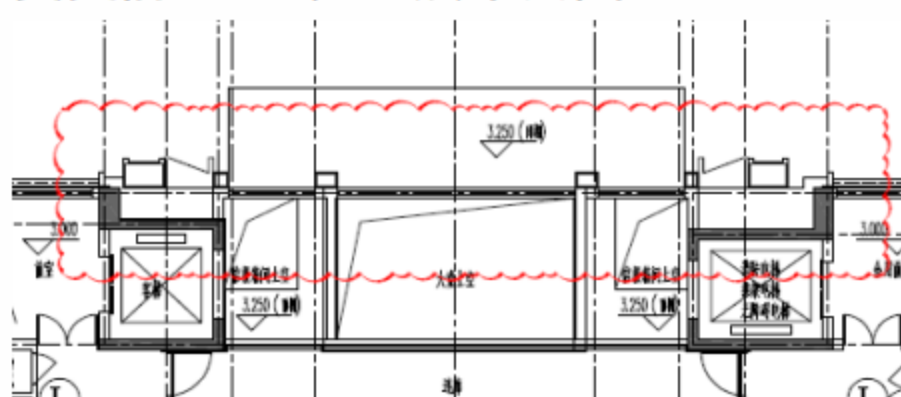
## 天华硅谷庄园三区项目规划许可变更

9#、12#住宅

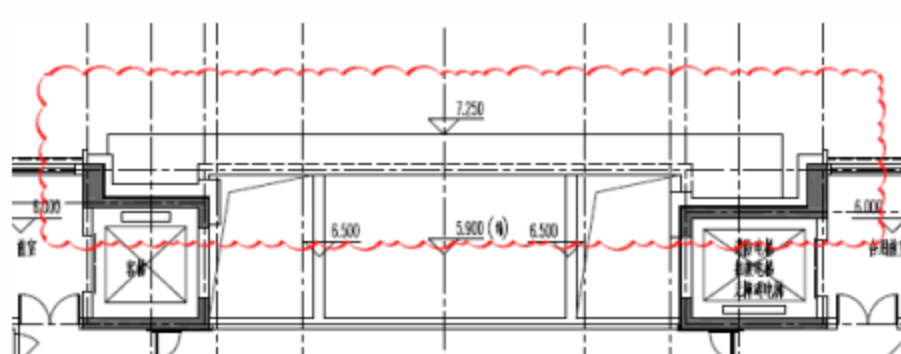
变更前：门头一层平面图



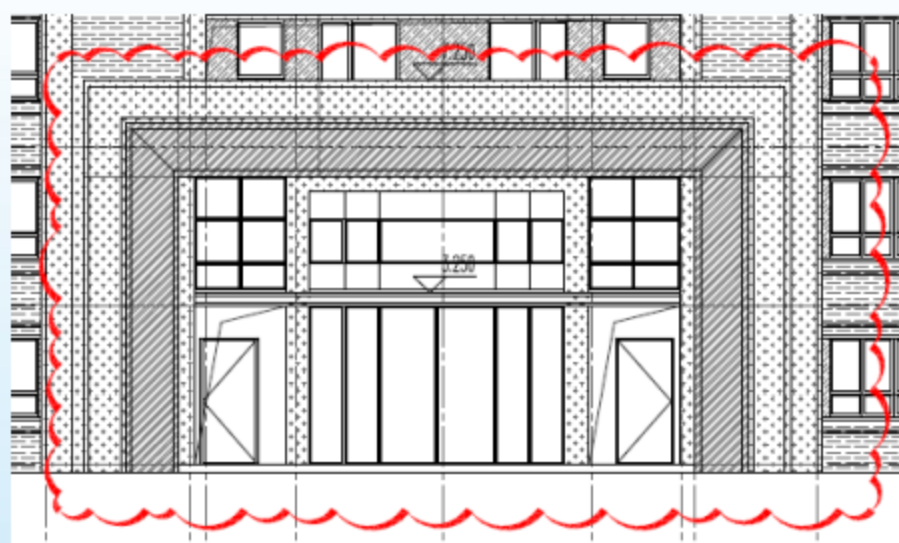
变更前：门头二层平面图



变更前：门头三层平面图

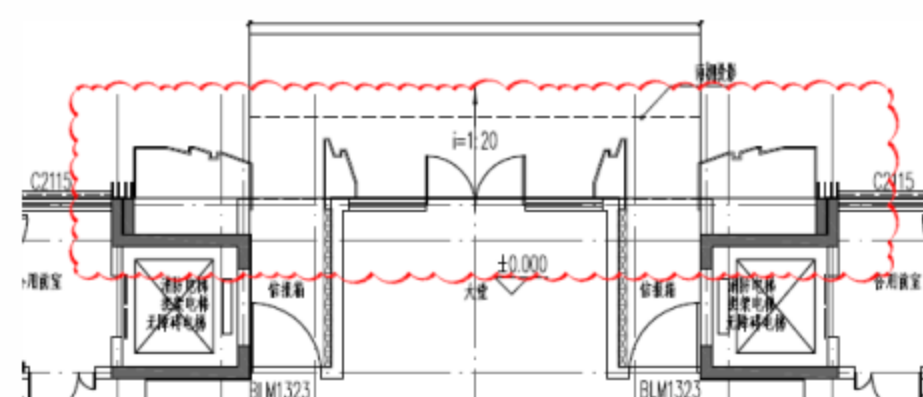


变更前：门头立面图

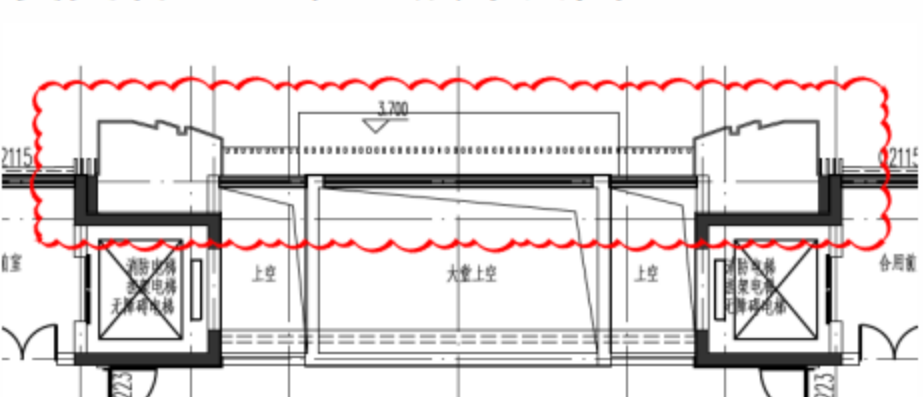


9#、12#住宅

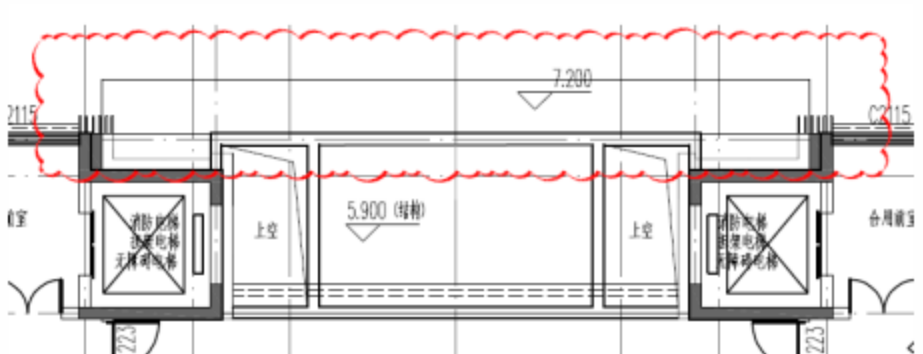
变更后：门头一层平面图



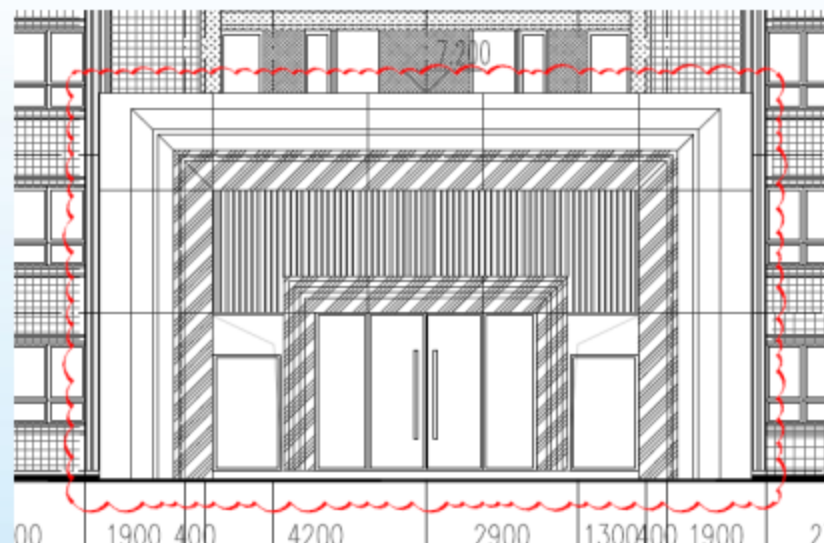
变更后：门头二层平面图



变更后：门头三层平面图



变更后：门头立面图



# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

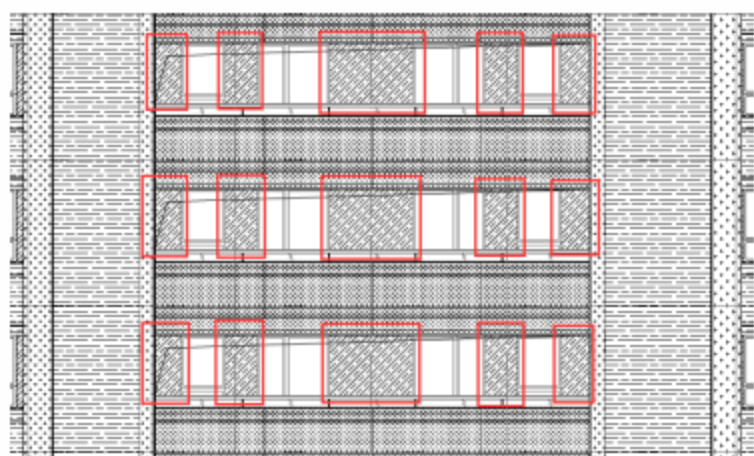
## 天华硅谷庄园三区项目规划许可变更

(2). 内天井外墙真石漆由深色改为浅色：

变更前：1#、3#、5#、7#、

2#、4#、10#、11#、13#住宅

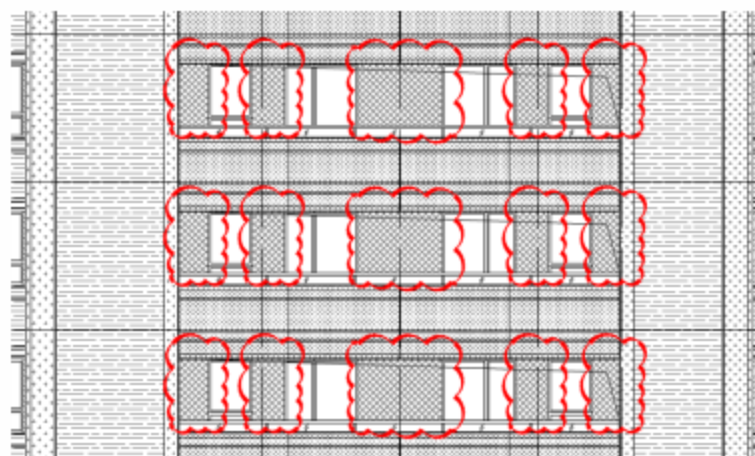
北立面图（内天井）



变更后：1#、3#、5#、7#、

2#、4#、10#、11#、13#住宅

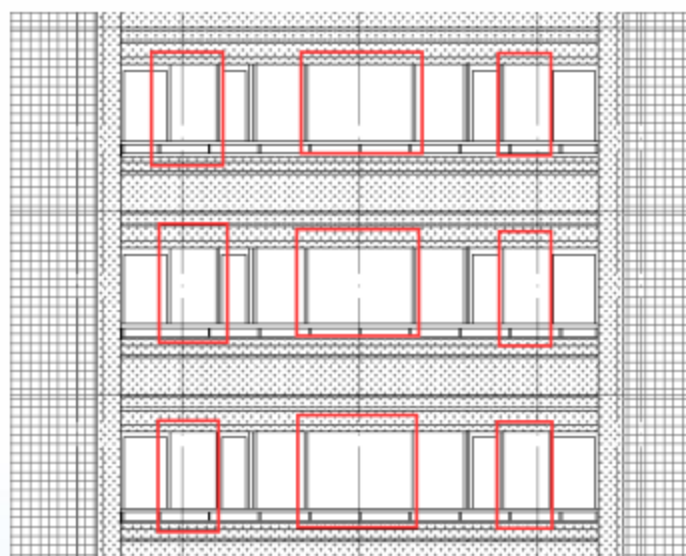
北立面图（内天井）



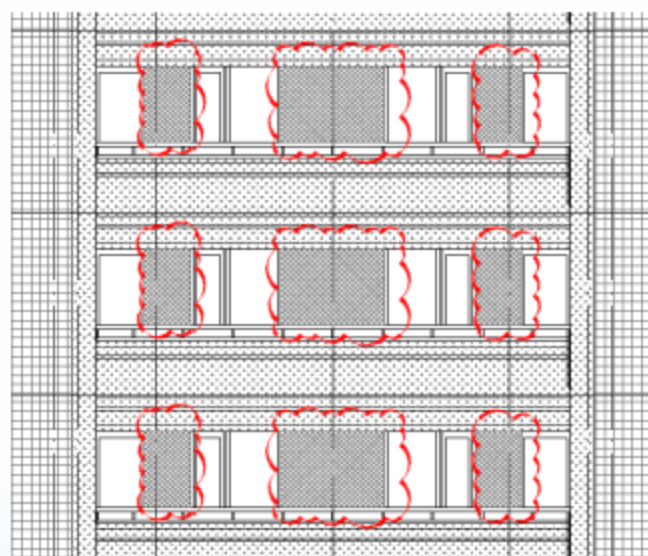
变更前：9#、12#住宅北立面图漏填充

变更后：9#、12#住宅北立面图（填充为浅色真石漆）

北立面图（内天井）



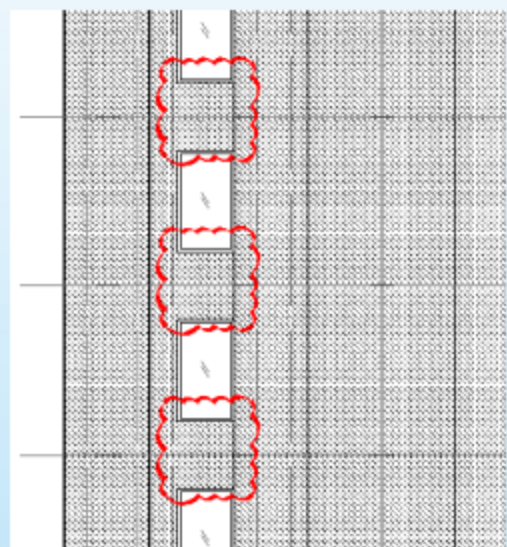
北立面图（内天井）



(3). 侧立面上下阳台窗之间幕墙由浅灰色铝板修改为深灰色铝板：

变更前：1#、3#侧立面

变更后：1#、3#侧立面



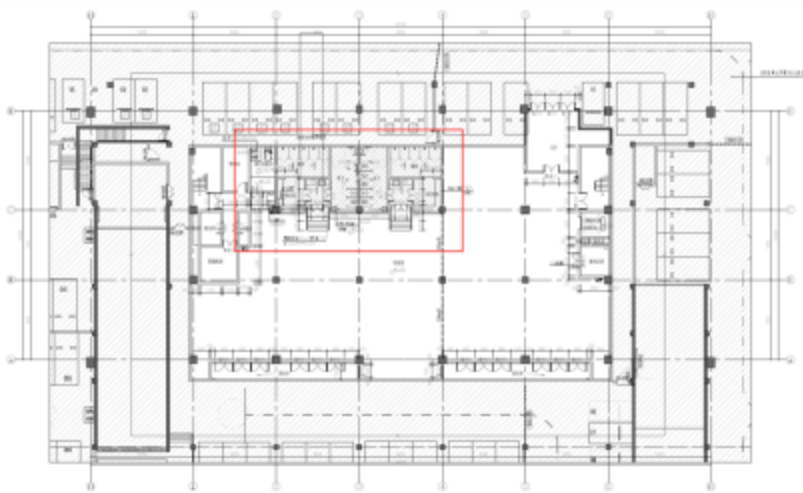
# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

## 天华硅谷庄园三区项目规划许可变更

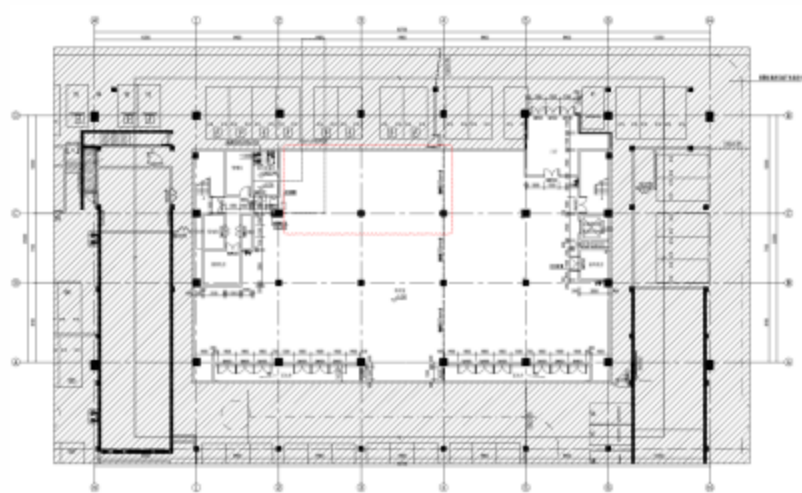
2、G1#单体调整：根据审图意见修改地下一层平面使用功能；为了提升外立面效果，调整外墙局部材质。

(1) 根据审图意见，地下一层平面 2 轴~4 轴交 C 轴~D 轴处卫生间取消，使用功能改为活动室。

变更前：G1#地下一层平面图



变更后：G1#地下一层平面图



(2) 根据立面深化设计，立面外侧幕墙由暗金色镶边铝板改为白色石材。

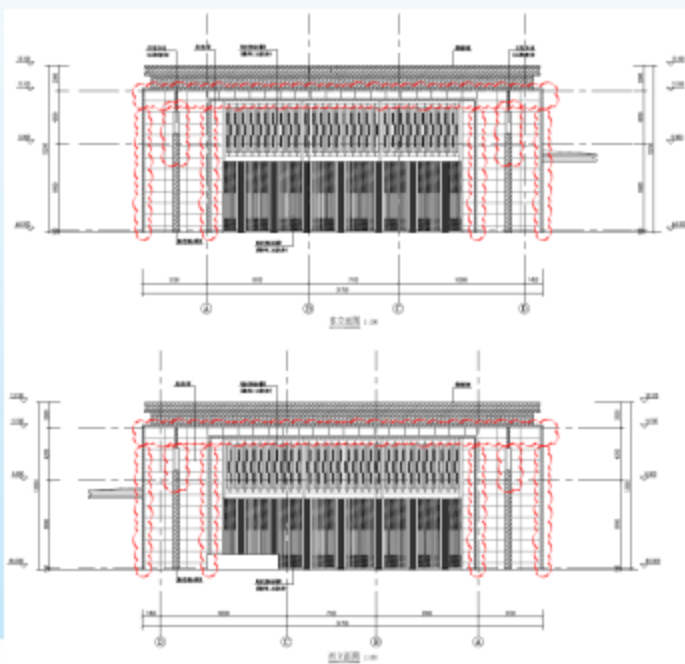
变更前：G1#北立面、南立面图



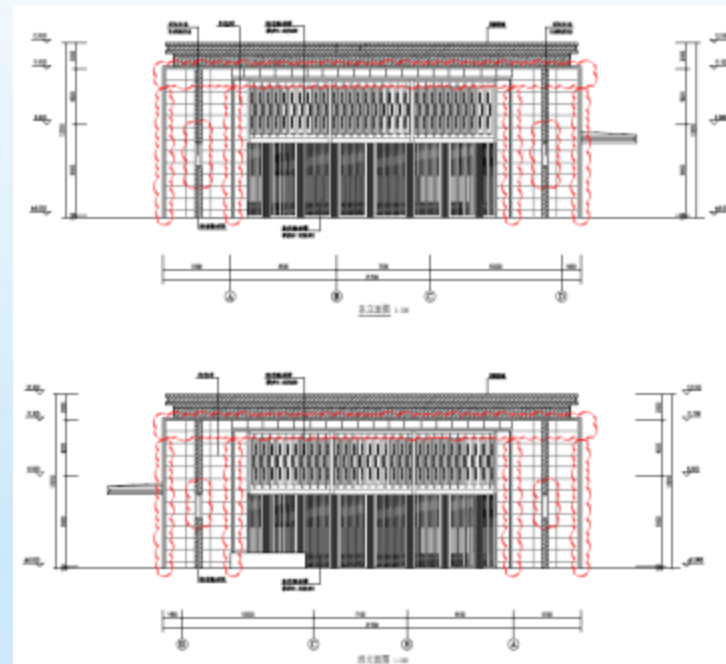
变更后：G1#北立面、南立面图



变更前：G1#西立面图、东立面图



变更后：G1#西立面图、东立面图



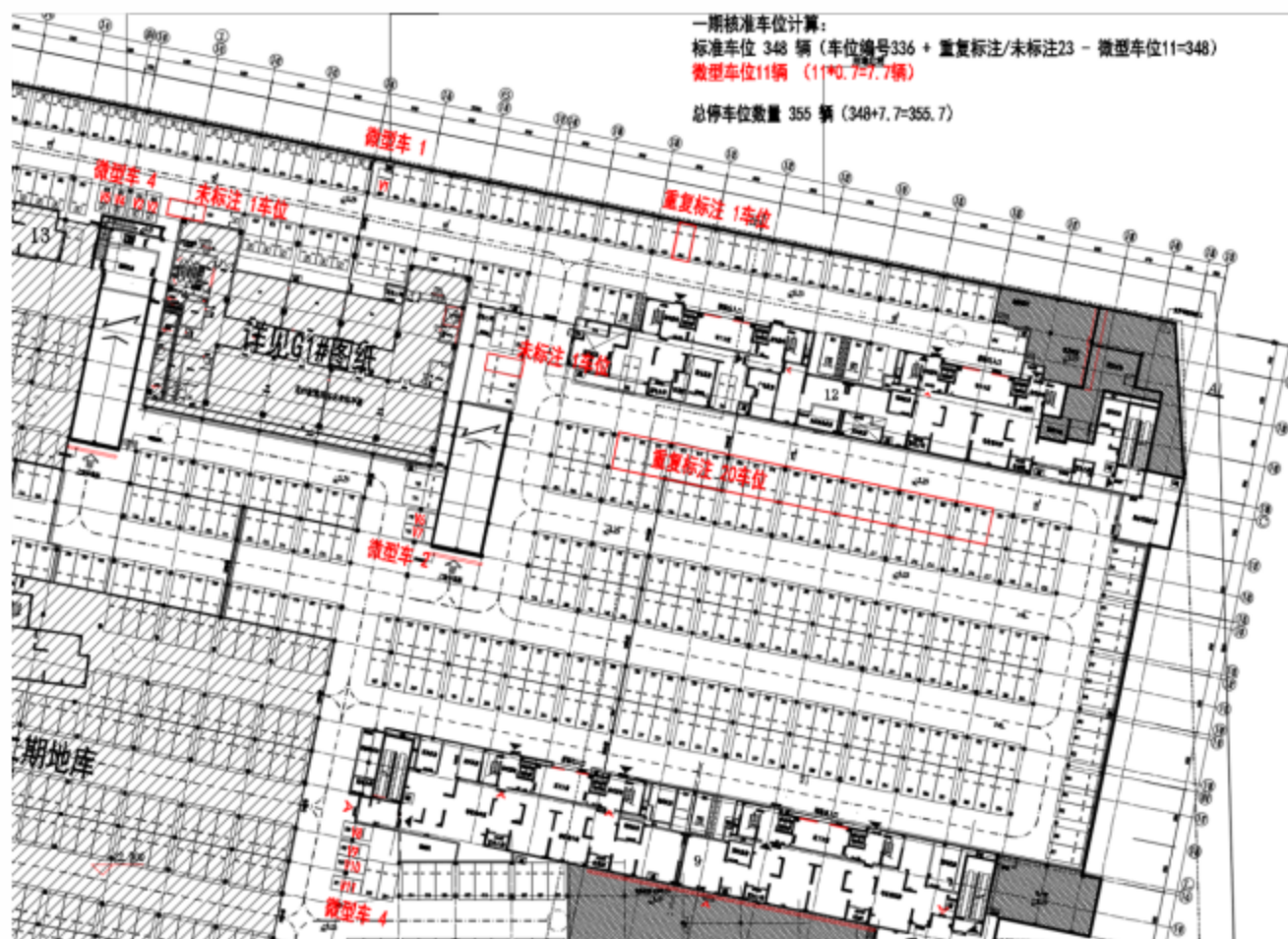
# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

## 天华硅谷庄园三区项目规划许可变更

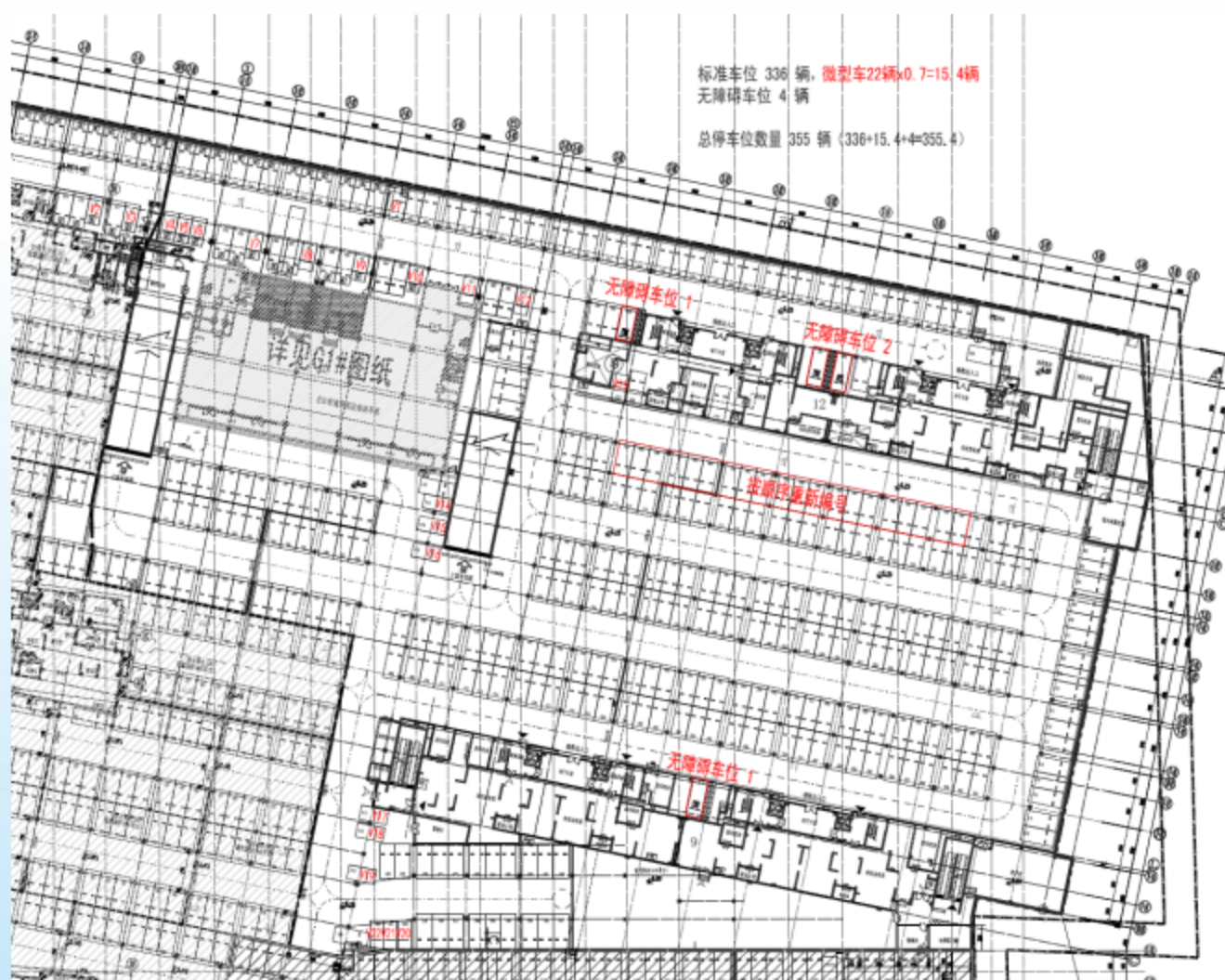
### 3、地下室单体调整：

(1) 优化地下车库停车位排列，调整停车位编号及计算说明。

变更前：地下一层停车位



变更后：地下一层停车位

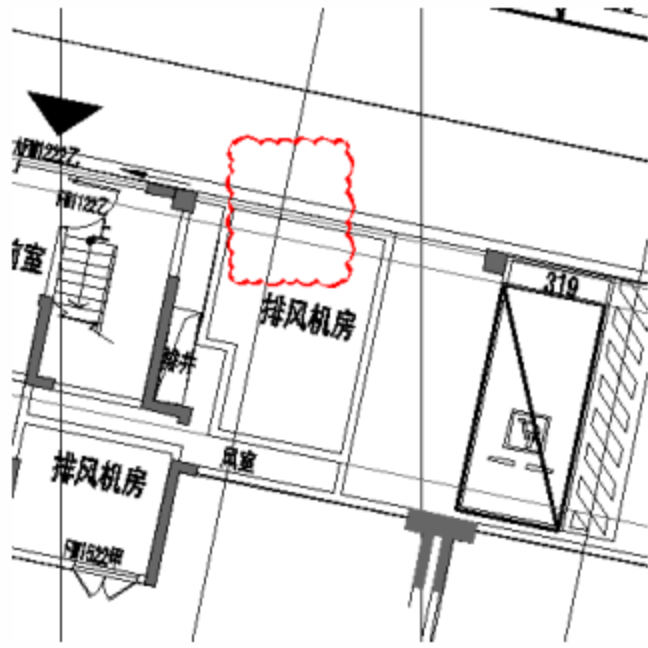


# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

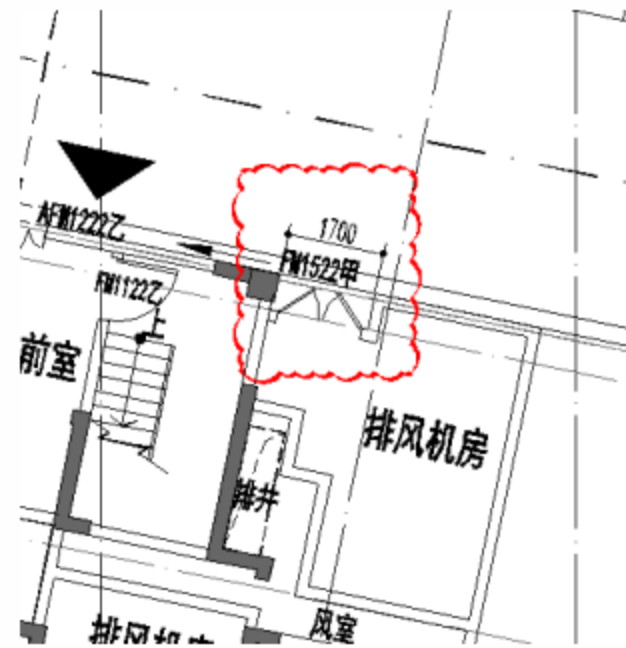
## 天华硅谷庄园三区项目规划许可变更

(2) X-22 交 Y-15 处排风机房未设外开门，补充此处门扇。

变更前：地下一层排风机房

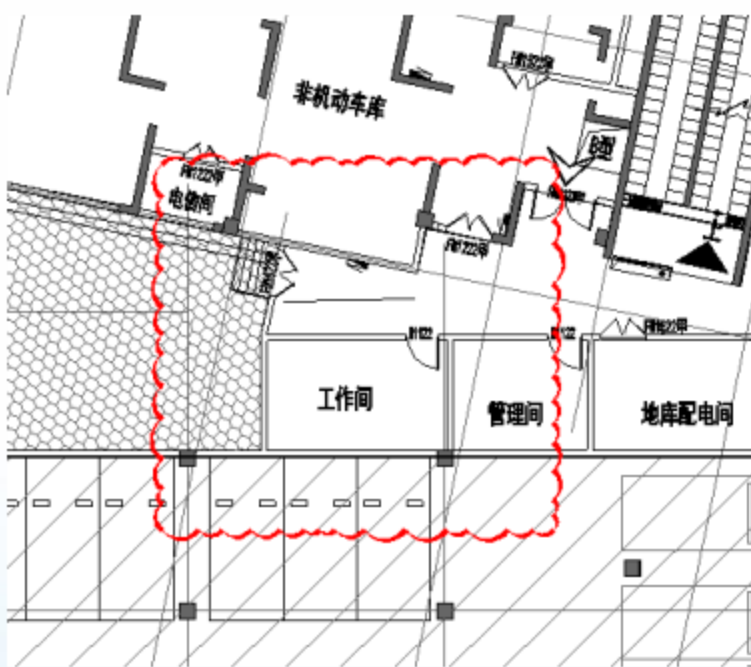


变更后：地下一层排风机房

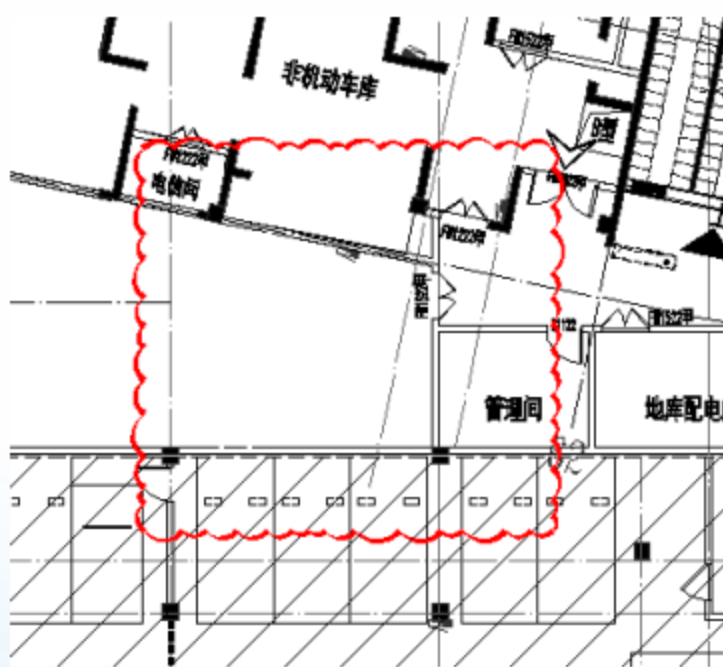


(3) 根据自来水供水深化设计要求，X-26~X-27 轴交 1/Y-13 处，原有工作间取消，生活泵房面积扩大。

变更前：地下一层生活泵房



变更后：地下一层生活泵房



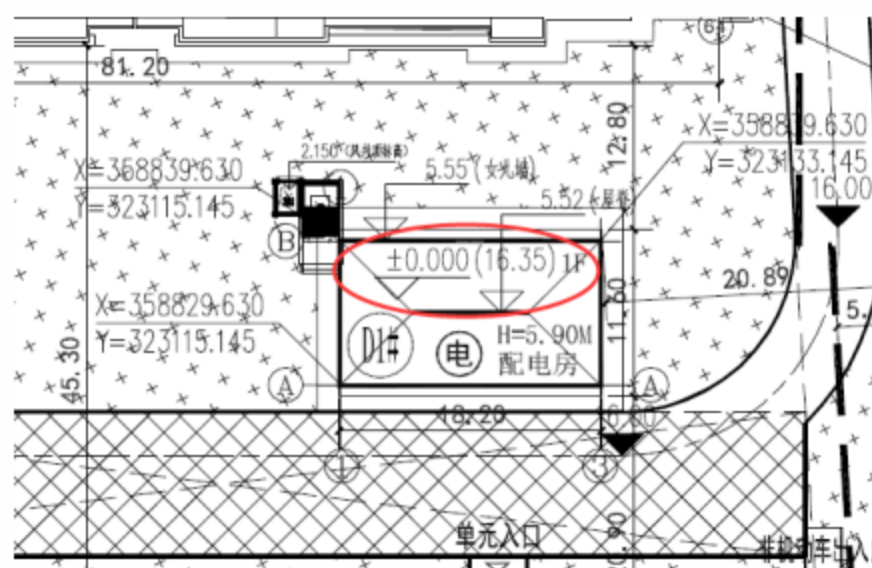
# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

## 天华硅谷庄园三区项目规划许可变更

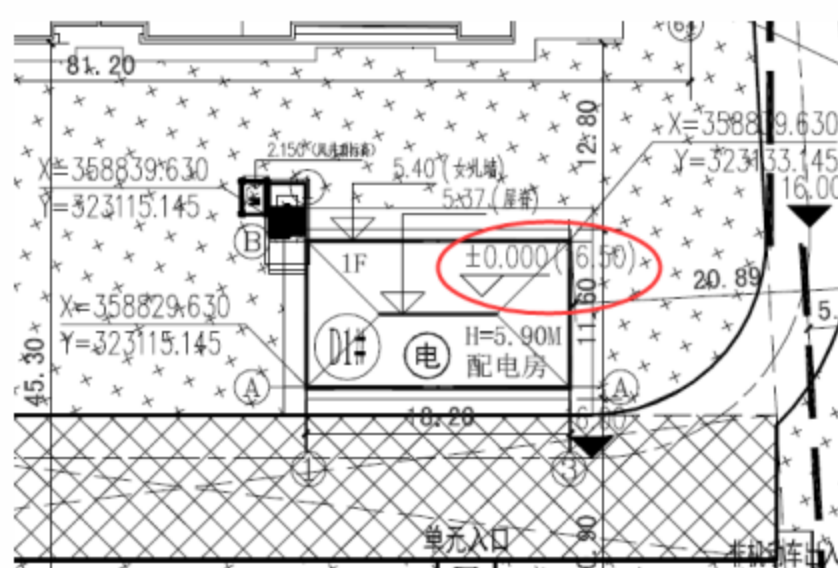
4、根据供电公司深化设计要求，满足电力设备安装需要，提升配电室开闭所室内地坪绝对标高，建筑高度不变，屋脊、檐口等部位相对标高相应调整：

D1#配电房总平面图绝对标高调整。

变更前：

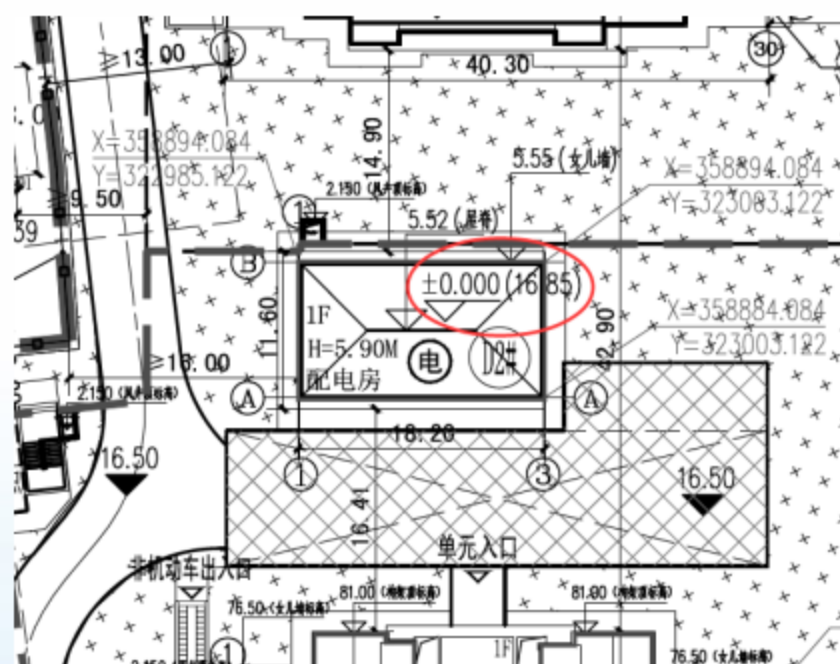


变更后：

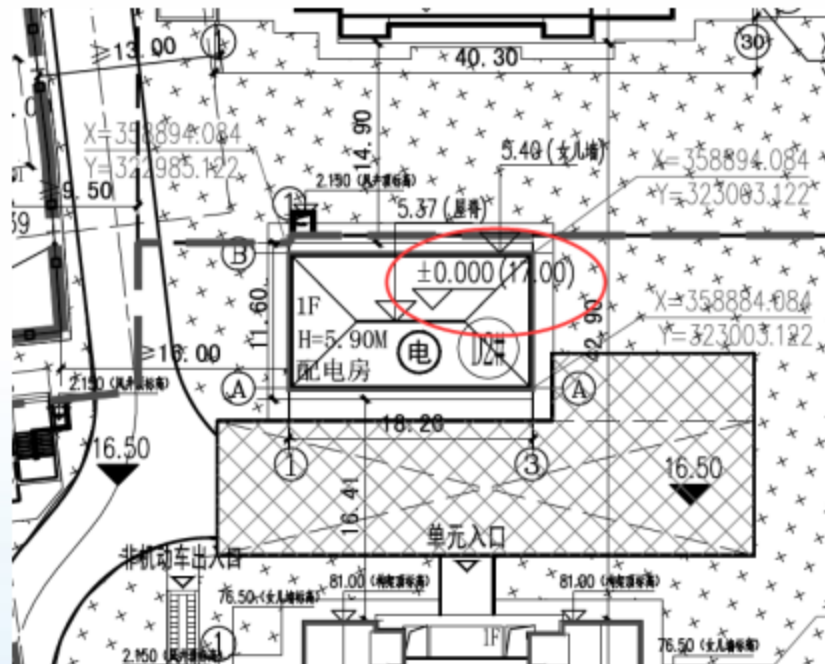


D2#配电房总平面图绝对标高调整。

变更前：



变更后：

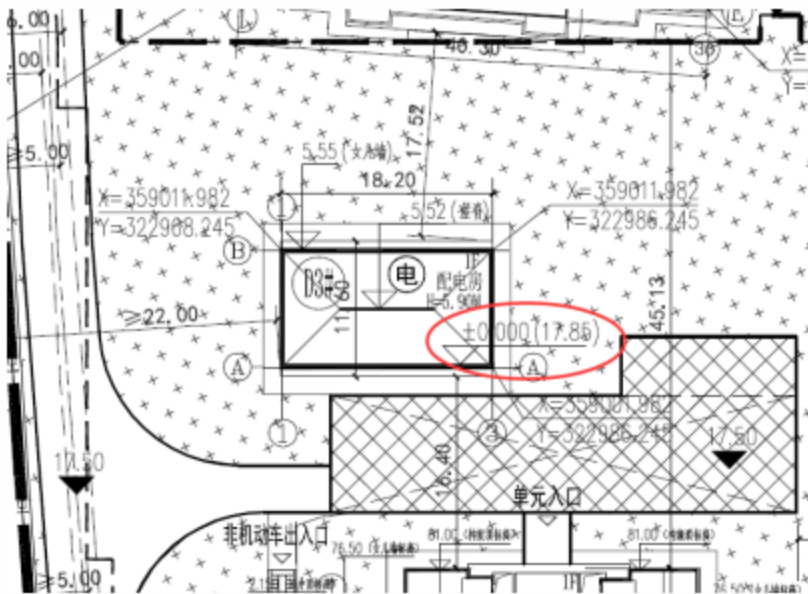


# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

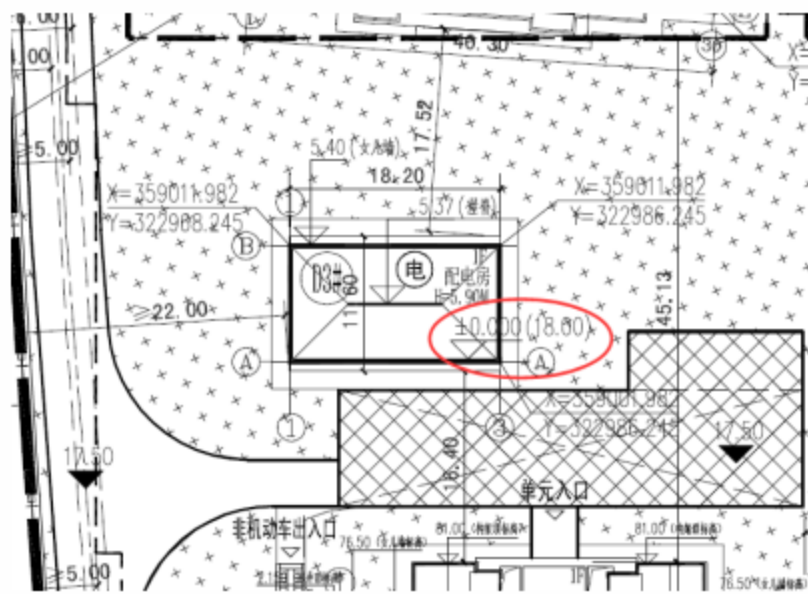
## 天华硅谷庄园三区项目规划许可变更

D3#配电房总平面图绝对标高调整。

变更前：



变更后：



D5#配电房总平面图对标高调整。

变更前：

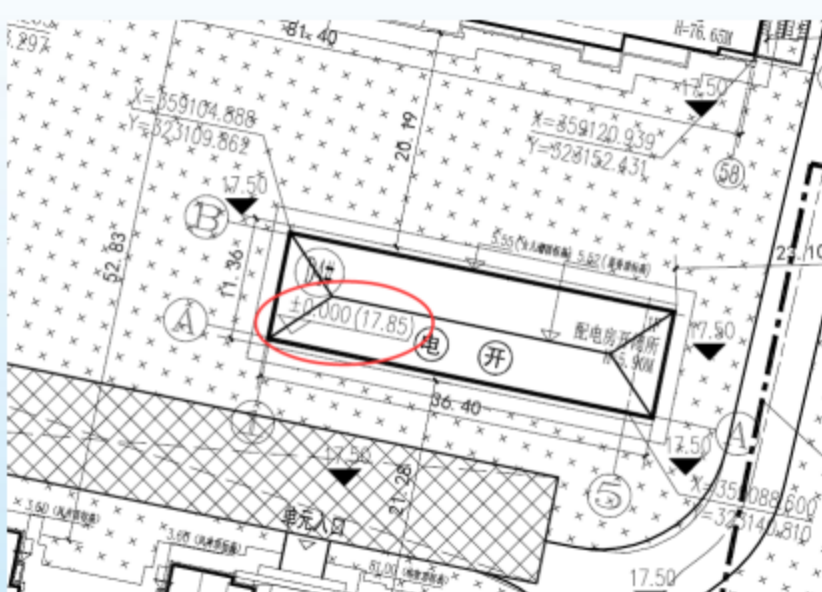


变更后：

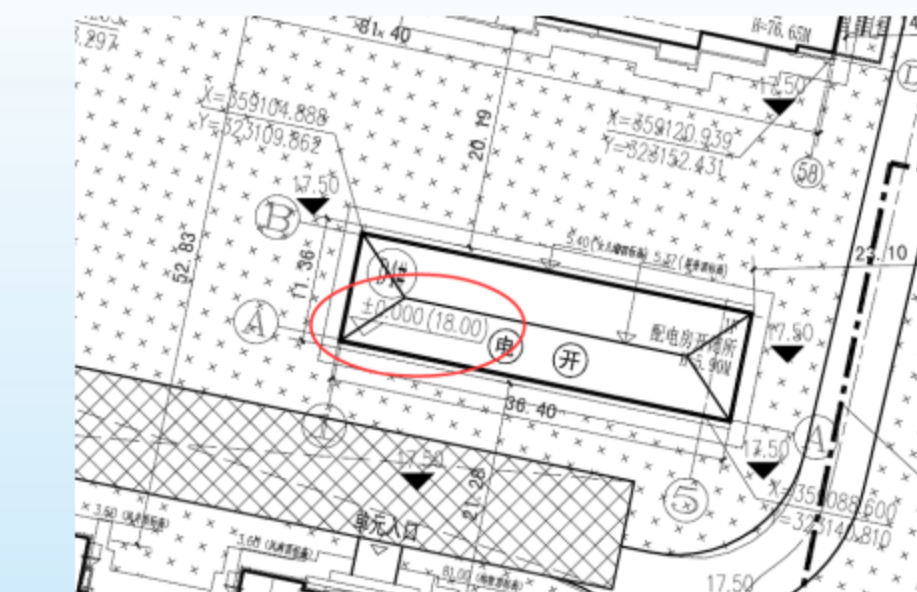


D4#配电房总平面图绝对标高调整。

变更前：



变更后：

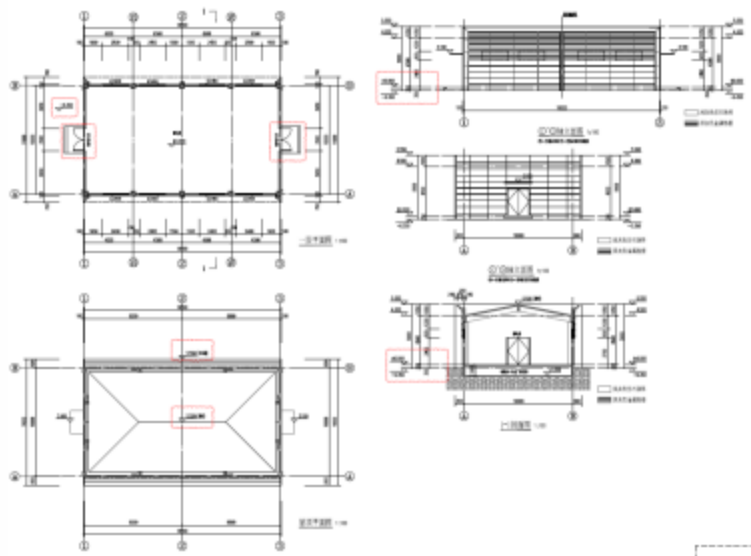


# 南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

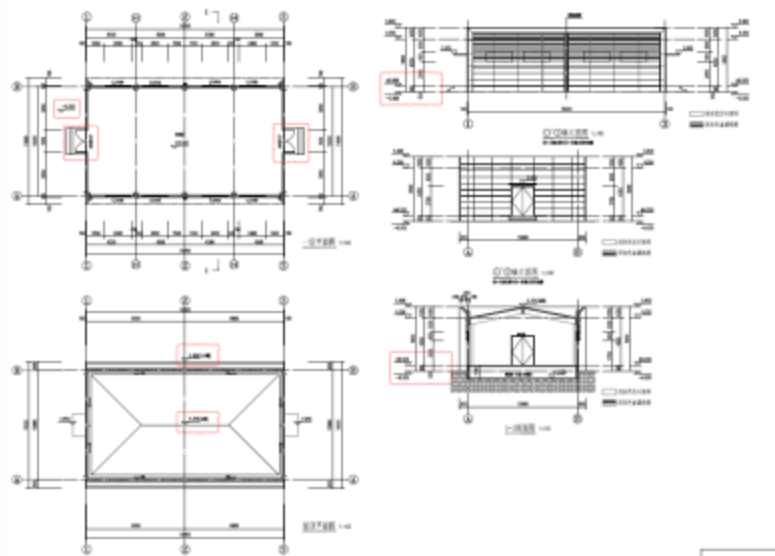
## 天华硅谷庄园三区项目规划许可变更

D1#D2#D3#D5#配电房单体标高调整。

变更前：

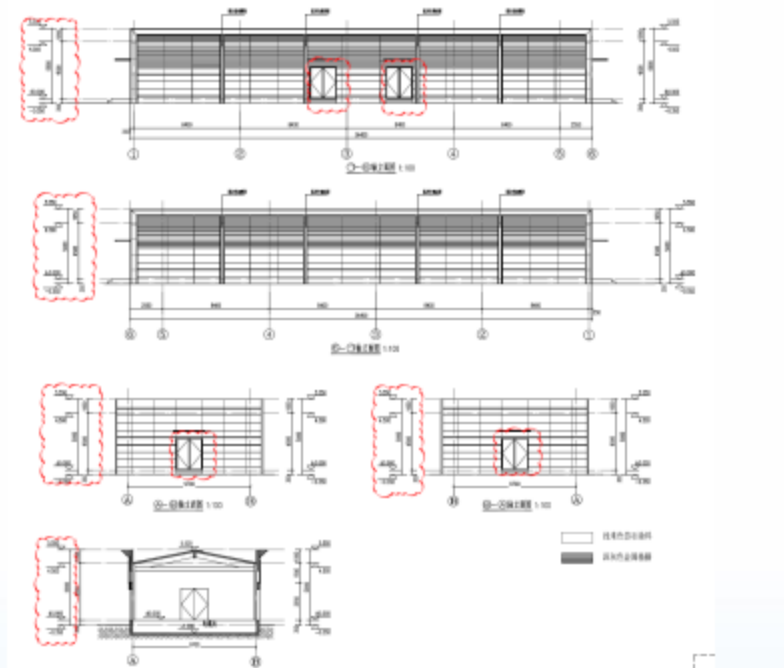


变更后：



D4#配电房单体标高调整。

变更前：



变更后：

