

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

公示时间：2024年2月28日至2024年3月9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

本项目用地位于南京江北新区产业技术研创园，地块西临雨合路，北临五合路，地块占地约26862.5平方米。该地块于2014年8月4日取得建筑工程规划许可证，证号为建字第320111201410490号。用地性质为：B29a科研设计用地，项目总建筑面积约9.66万平方米，地块容积率 ≤ 2.5 ，建筑密度 $\leq 40\%$ ，绿地率 $\geq 35\%$ 。

现建设单位因招商运营发展对项目设计进行局部优化调整，主要调整内容如下：

修改总平面图

- 吴淞高程、92坐标系改为85高程、08坐标系
- 03幢至11幢楼山墙外增设排风口、04幢西侧增设排风井；08幢、11幢西侧取消排风井；02幢西南侧增设排风口
- 02幢北侧及西侧共8个停车位位置修改，数量不变
- 03幢、04幢、06幢、07幢、09幢、10幢入口增设无障碍坡道
- 垃圾收集点从12幢综合楼东北侧改到06幢与09幢之间
- 12幢综合楼主入口雨篷尺寸调整

修改1幢综合楼局部立面形式

- 窗间墙黄金麻干挂石材改为咖啡色真石漆或浅黄色真石漆
- 机房层构架标高88.60米改为86.77米
- 侧立面玻璃幕墙改为1.2米高褐色铁艺栏杆
- 侧立面三层一个洞口改为两个洞口
- 门窗个数和形式修改
- 侧立面增设通风百叶

修改2幢综合楼局部立面形式

- 一层至三层外立面褐色真石漆改为浅黄色真石漆
- 局部窗间墙为褐色真石漆改为咖啡色真石漆
- 机房女儿墙标高45.30米改为45.10米
- 15轴至1轴立面图楼电梯间、外窗位置和形式修改。一层设备间增设门

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

修改3、4、6、7、9、10幢综合楼局部立面形式

1. 二层至四层外立面浅褐色面砖改为砖红色劈开砖
2. 一层外立面淡黄色真石漆改为米黄色石材
3. 一层0.3米标高以下青色石材改为米黄色石材
4. 二层至四层局部外窗形式修改
5. 风井出地面位置修改
6. 取消二层出屋面玻璃雨篷
7. 一层东侧入口处增设无障碍坡道
8. 一层入口雨篷下沿拱形线条改为水平线条

修改5、8、11幢综合楼局部立面形式

1. 二层至四层外立面浅褐色面砖改为砖红色劈开砖
2. 一层外立面淡黄色真石漆改为米黄色石材
3. 一层0.3米标高以下青色石材改为米黄色石材
4. 二层至四层局部外窗形式修改
5. 取消二层出屋面玻璃雨篷
6. 一层入口雨篷下沿拱形线条改为水平线条
7. 一层次入口取消玻璃雨篷

修改12幢综合楼局部立面形式

1. 一层至二层外立面干挂石材（色另定）改为干挂石材（米黄色）
2. 一层0.7米标高以下干挂石材（色另定）改为干挂石材（黑色）
3. 机房女儿墙标高为51.80米和49.80米改为52.50米和51.10米
4. 主入口雨篷尺寸调整

本次变更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

南京金江春物流有限公司

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

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

四、项目区位图

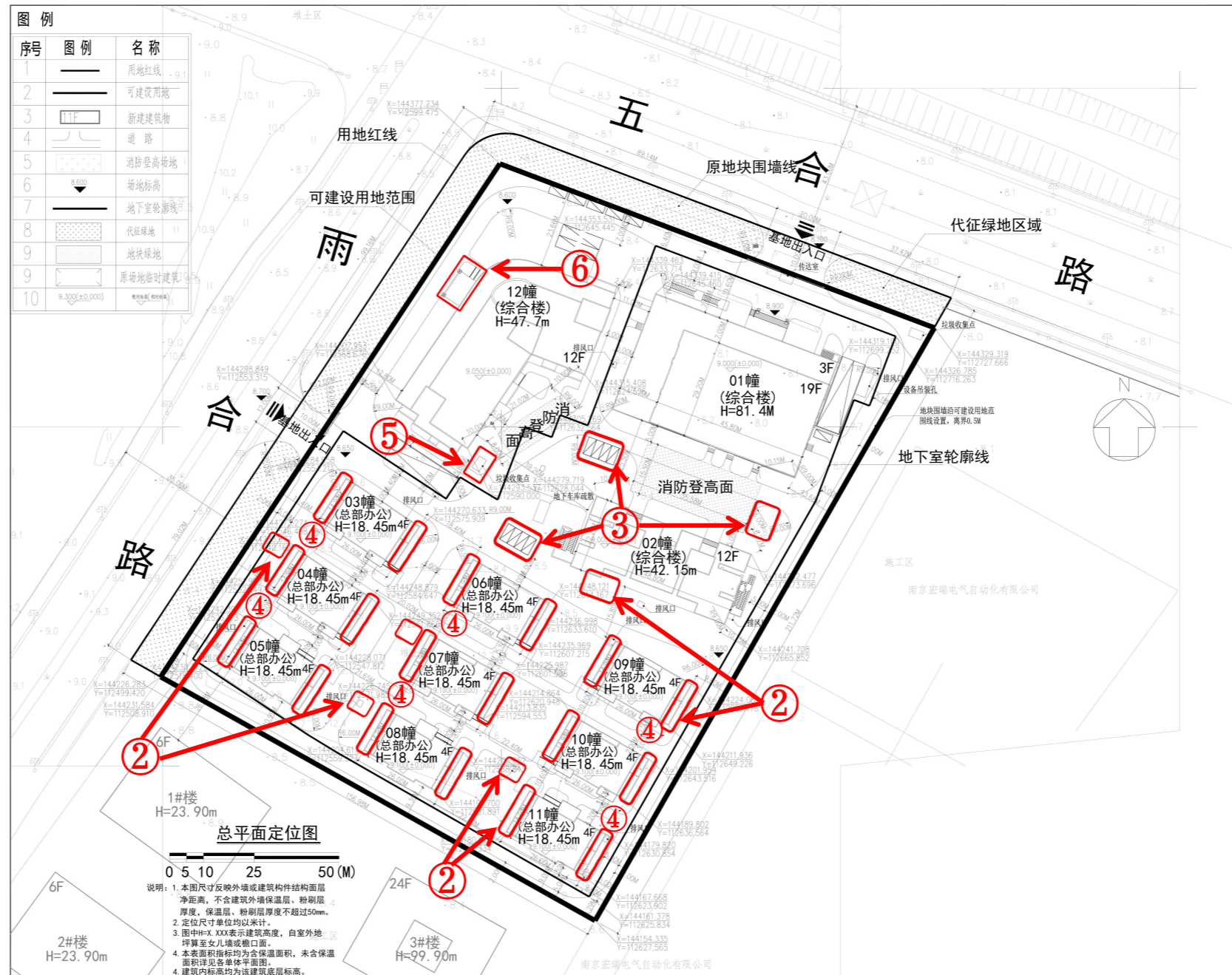


★ 公示地点：南京江北新区研创园五合路南京金江春创意科技园地块门口处。

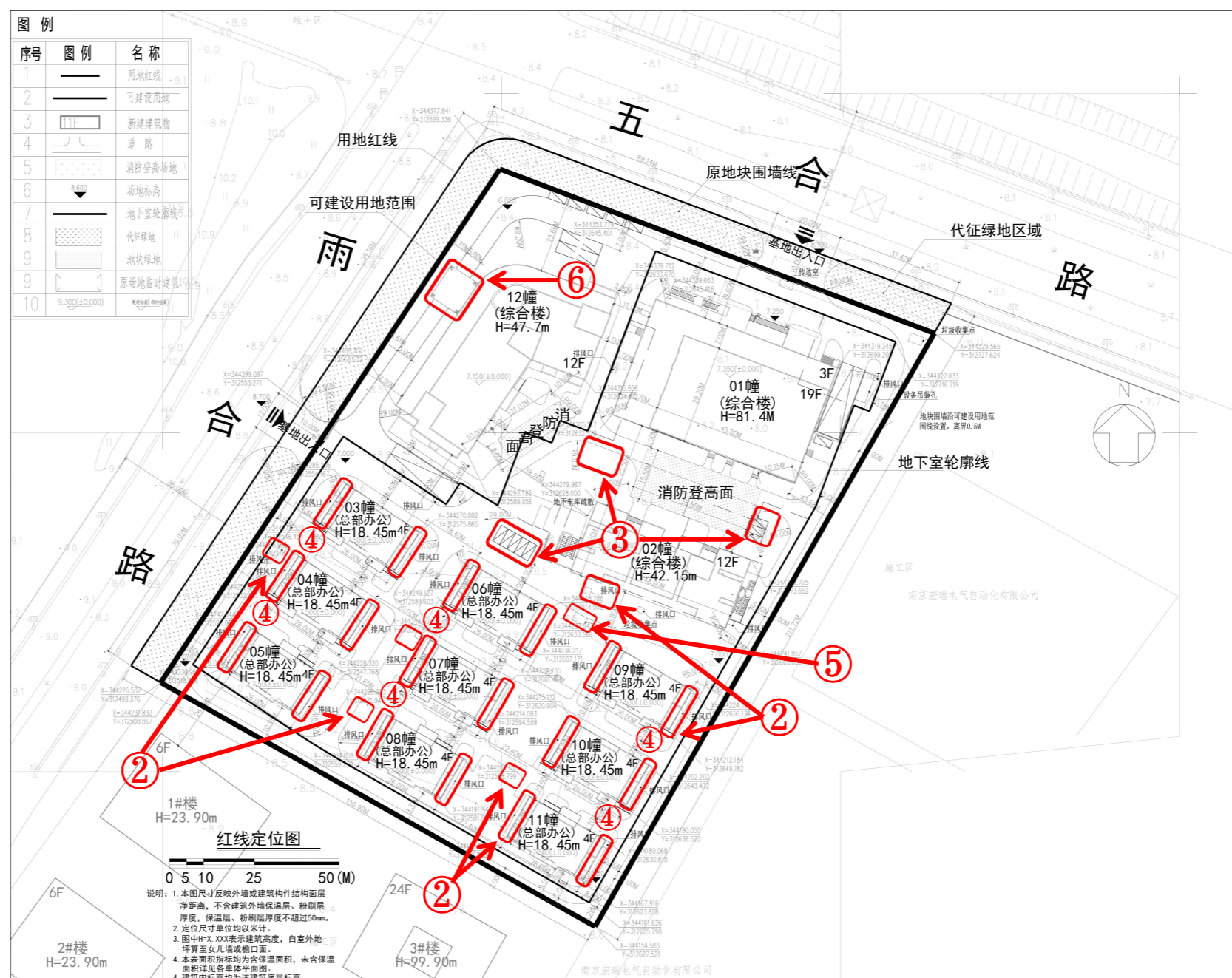
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

五、总平面图变更前



总平面图变更后



- ① 吴淞高程、92坐标系改为85高程、08坐标系
- ② 03幢至11幢楼山墙外增设排风口; 04幢西侧增设排风井; 08幢、11幢西侧取消排风井; 02幢西南侧增设排风口
- ③ 停车位位置修改, 数量不变
- ④ 03幢、04幢、06幢、07幢西侧、09幢、10幢东侧入口增设无障碍坡道
- ⑤ 垃圾收集点位置修改
- ⑥ 12幢综合楼主入口雨篷尺寸调整

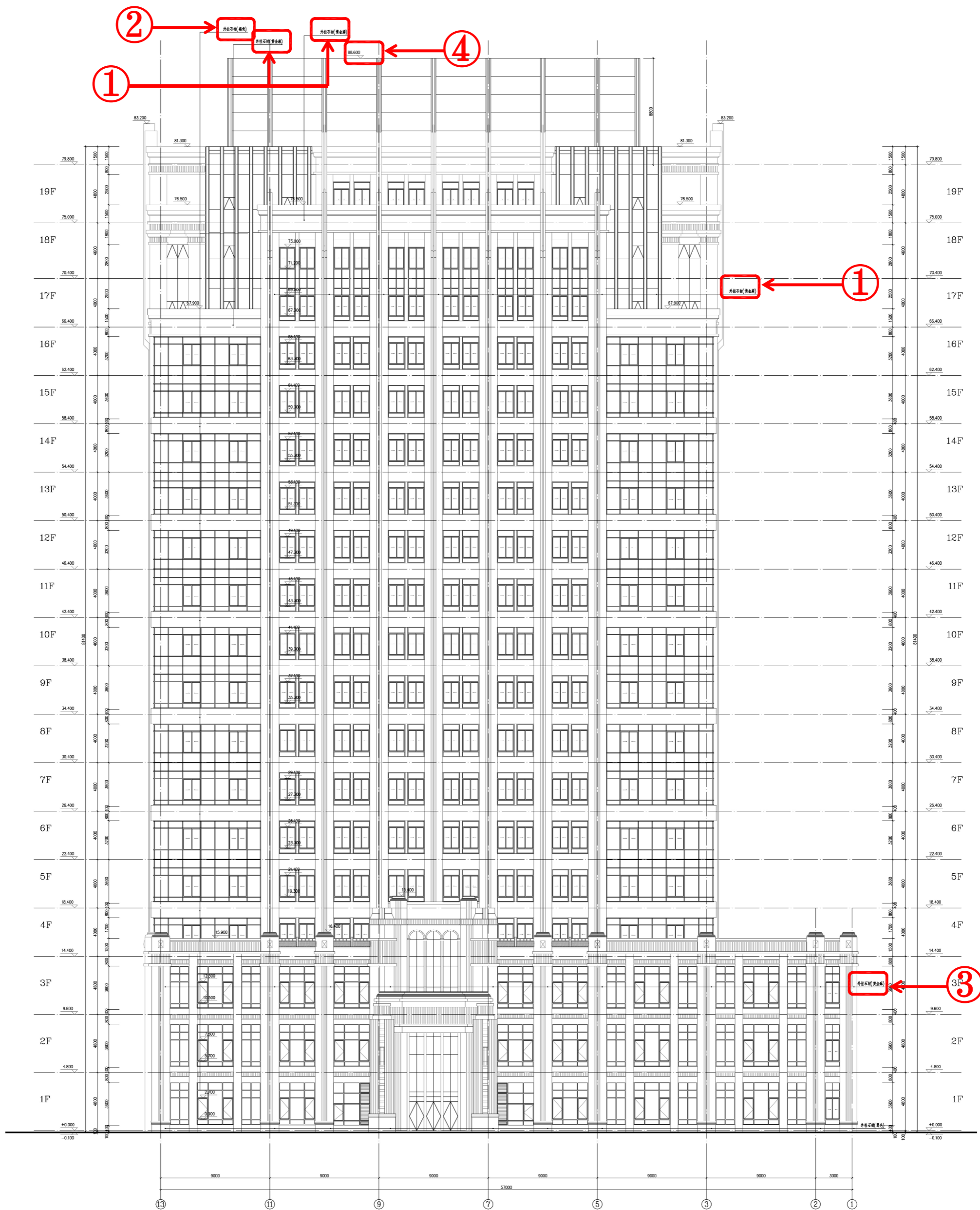
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

六、变更前立面图&变更后立面图

1幢综合楼

13轴至1轴立面图变更前

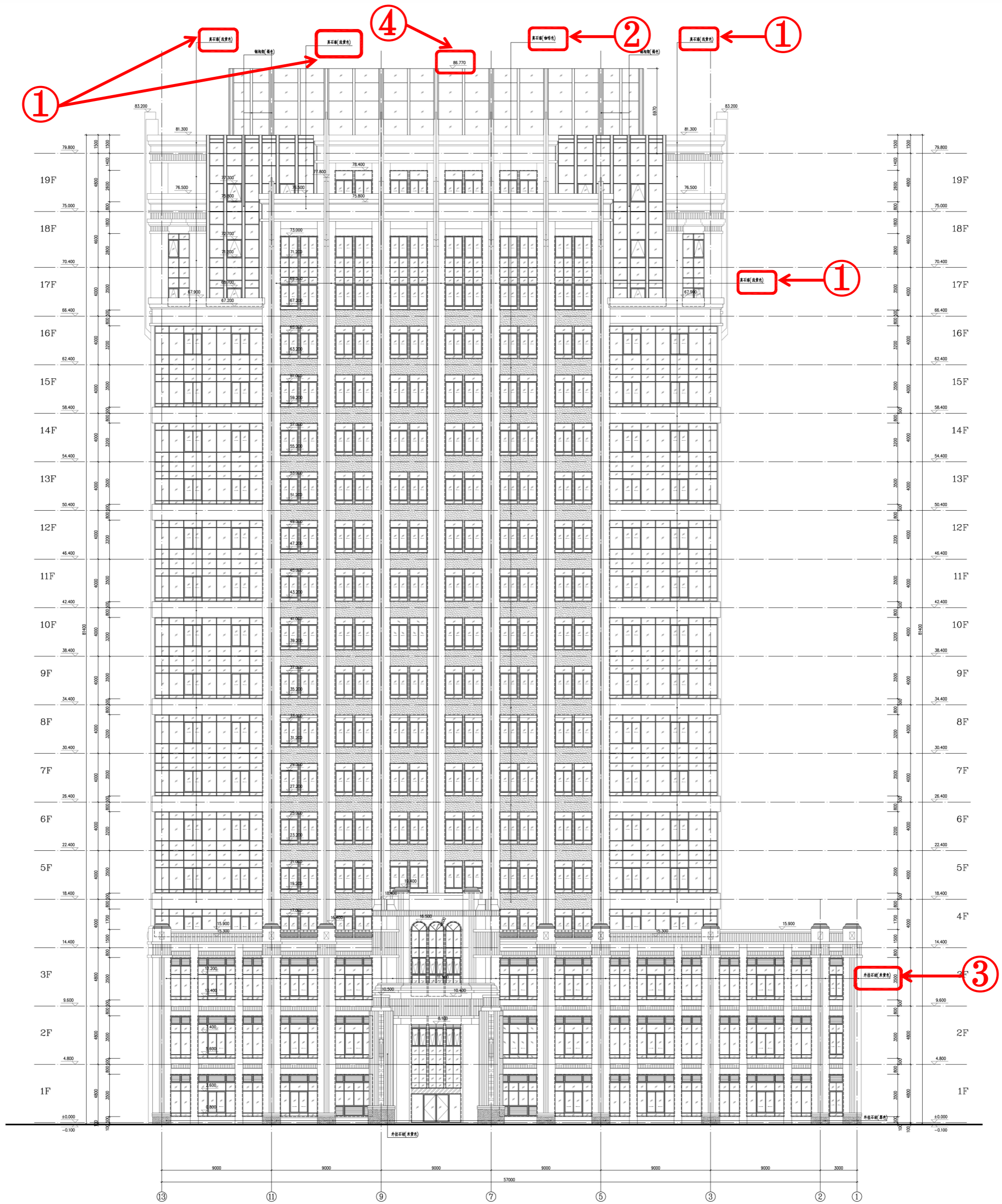


南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

1幢综合楼

13轴至1轴立面图变更后



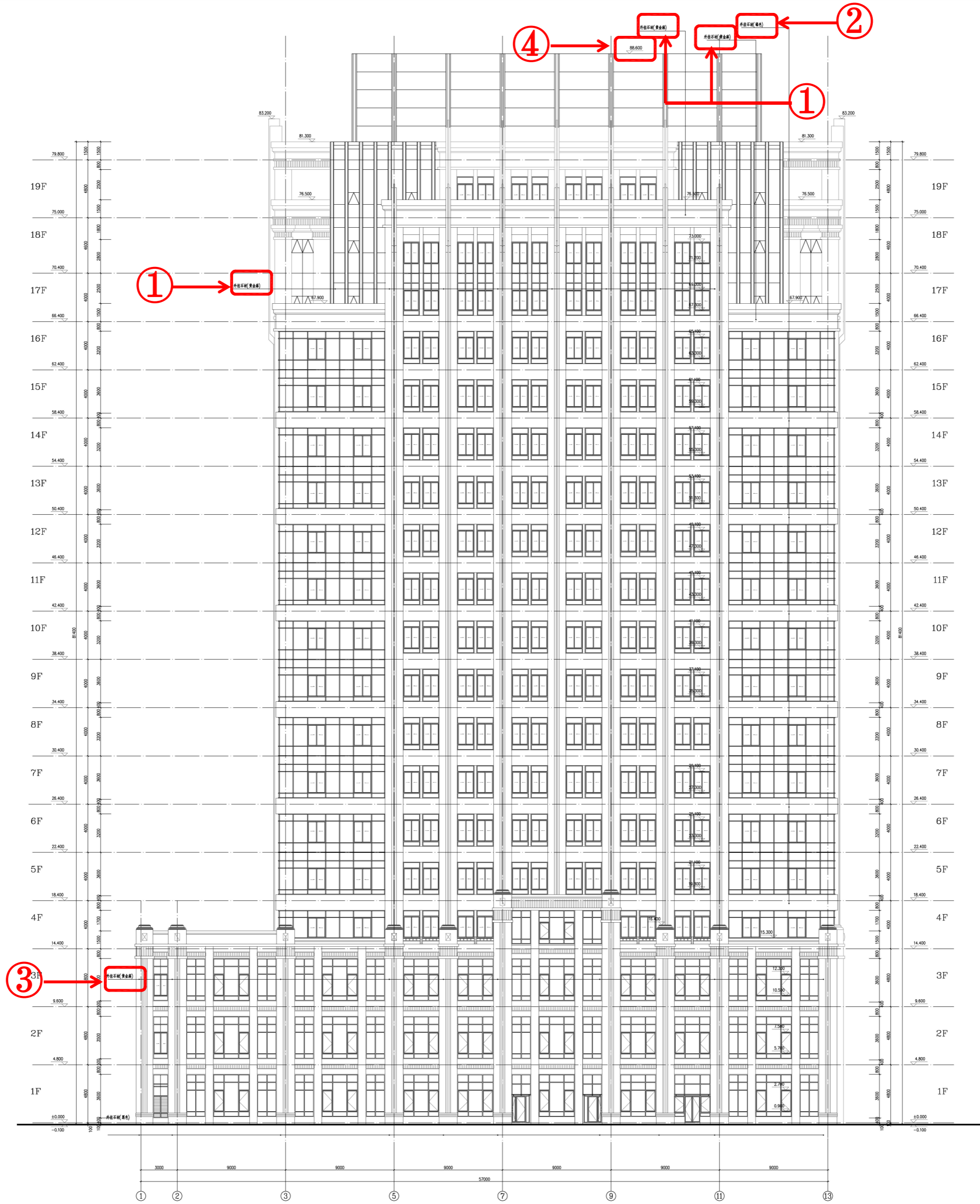
- ① 外挂石材（黄金麻）改为咖啡色真石漆
- ② 外挂石材（褐色）改为浅黄色真石漆
- ③ 外挂石材（黄金麻）改为外挂石材（米黄色）
- ④ 机房层构架标高88.60米改为86.77米

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

1幢综合楼

1轴至13轴立面图变更前

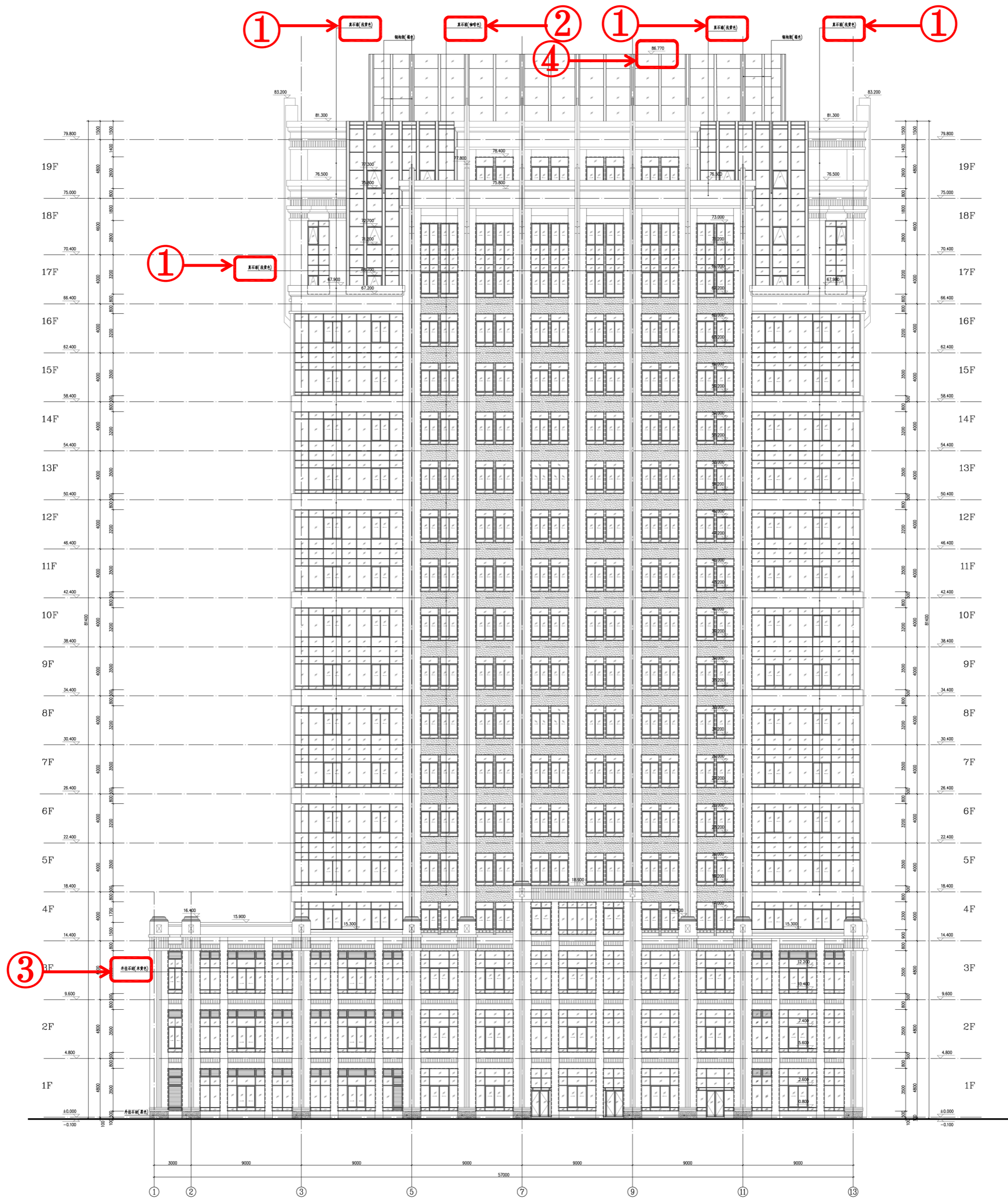


南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

1幢综合楼

1轴至13轴立面图变更后



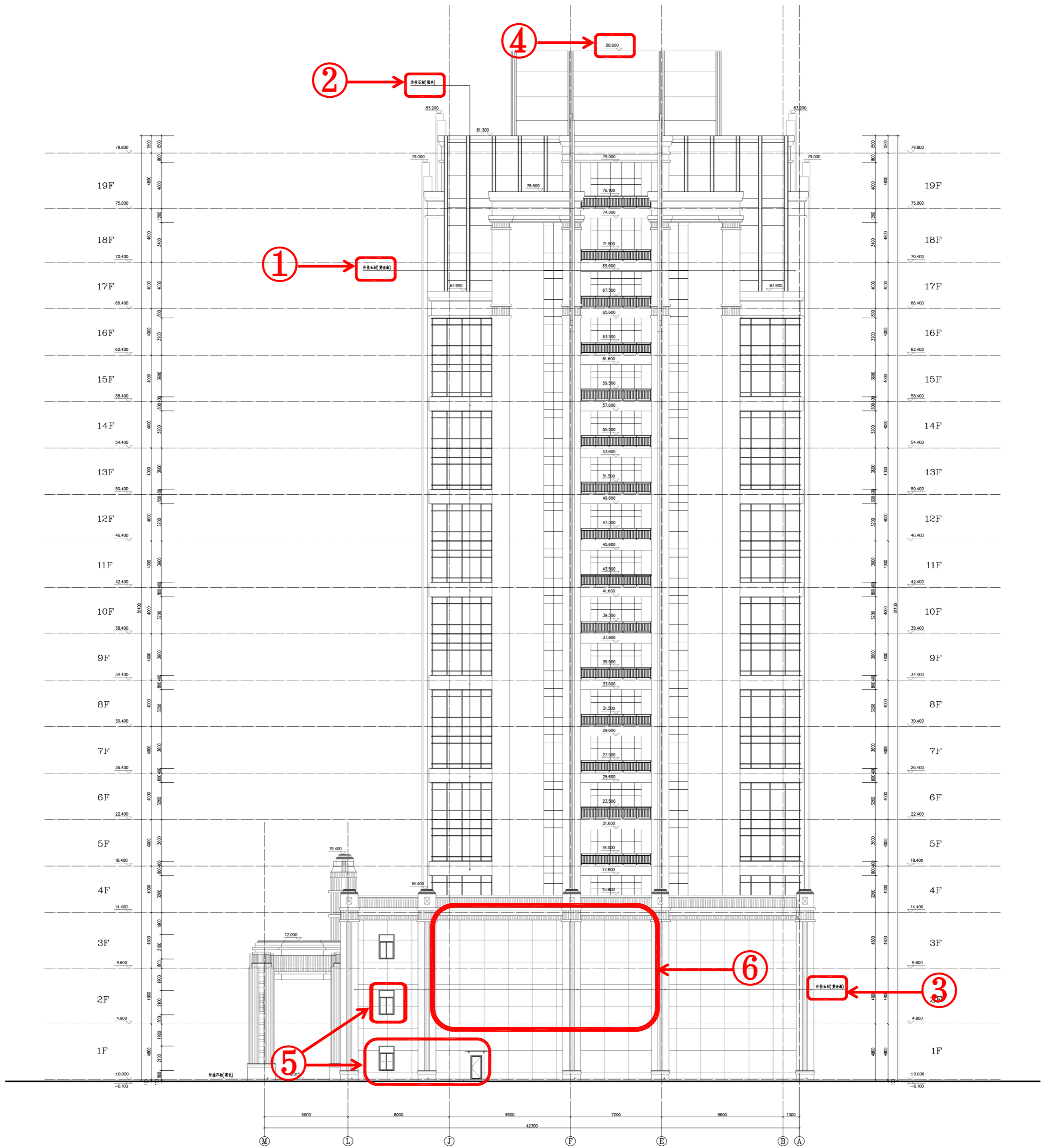
- ① 外挂石材（黄金麻）改为咖啡色真石漆
- ② 外挂石材（褐色）改为浅黄色真石漆
- ③ 外挂石材（黄金麻）改为外挂石材（米黄色）
- ④ 机房层构架标高88.60米改为86.77米

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

1幢综合楼

M轴至A轴立面图变更前

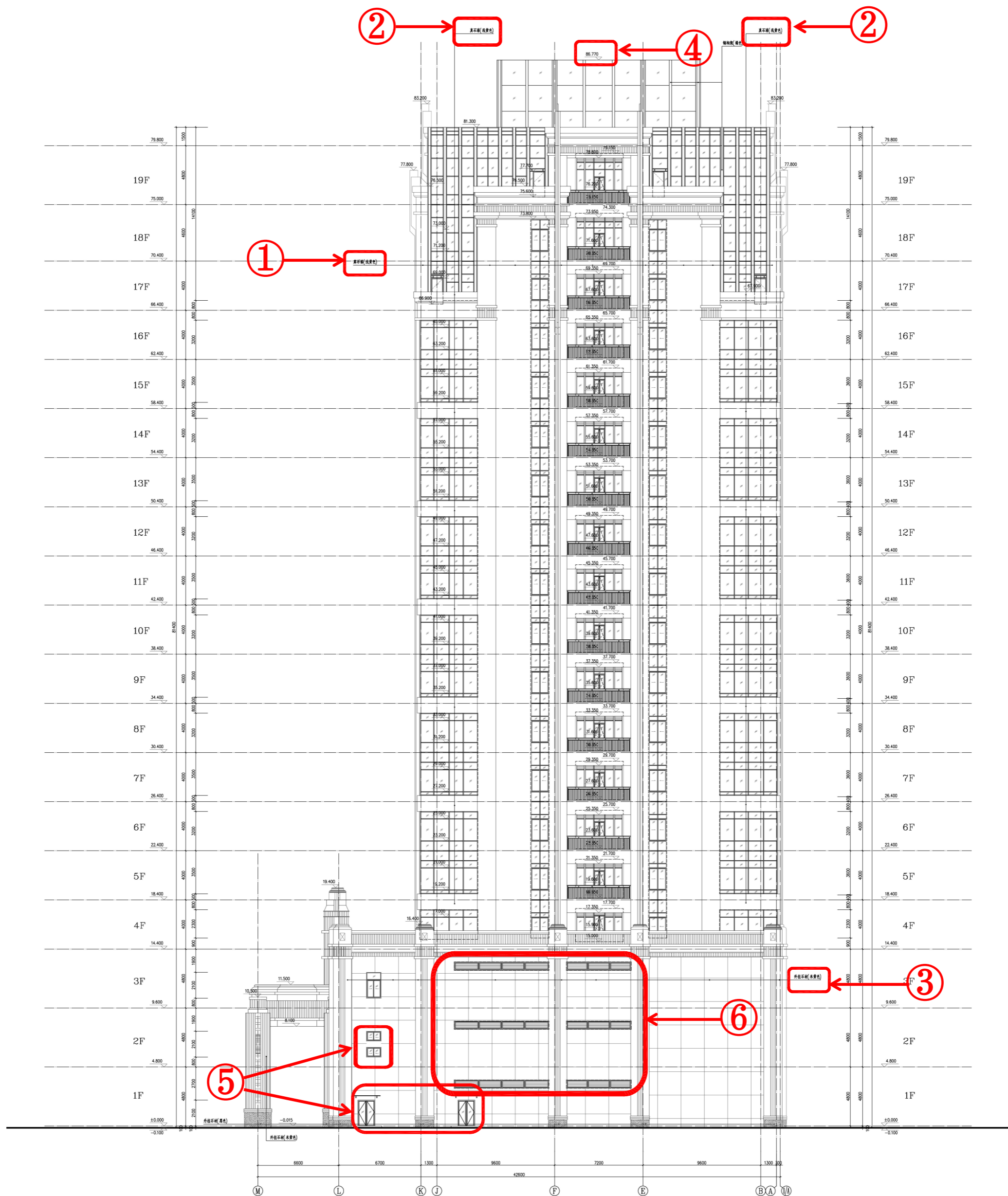


南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

1幢综合楼

M轴至A轴立面图变更后



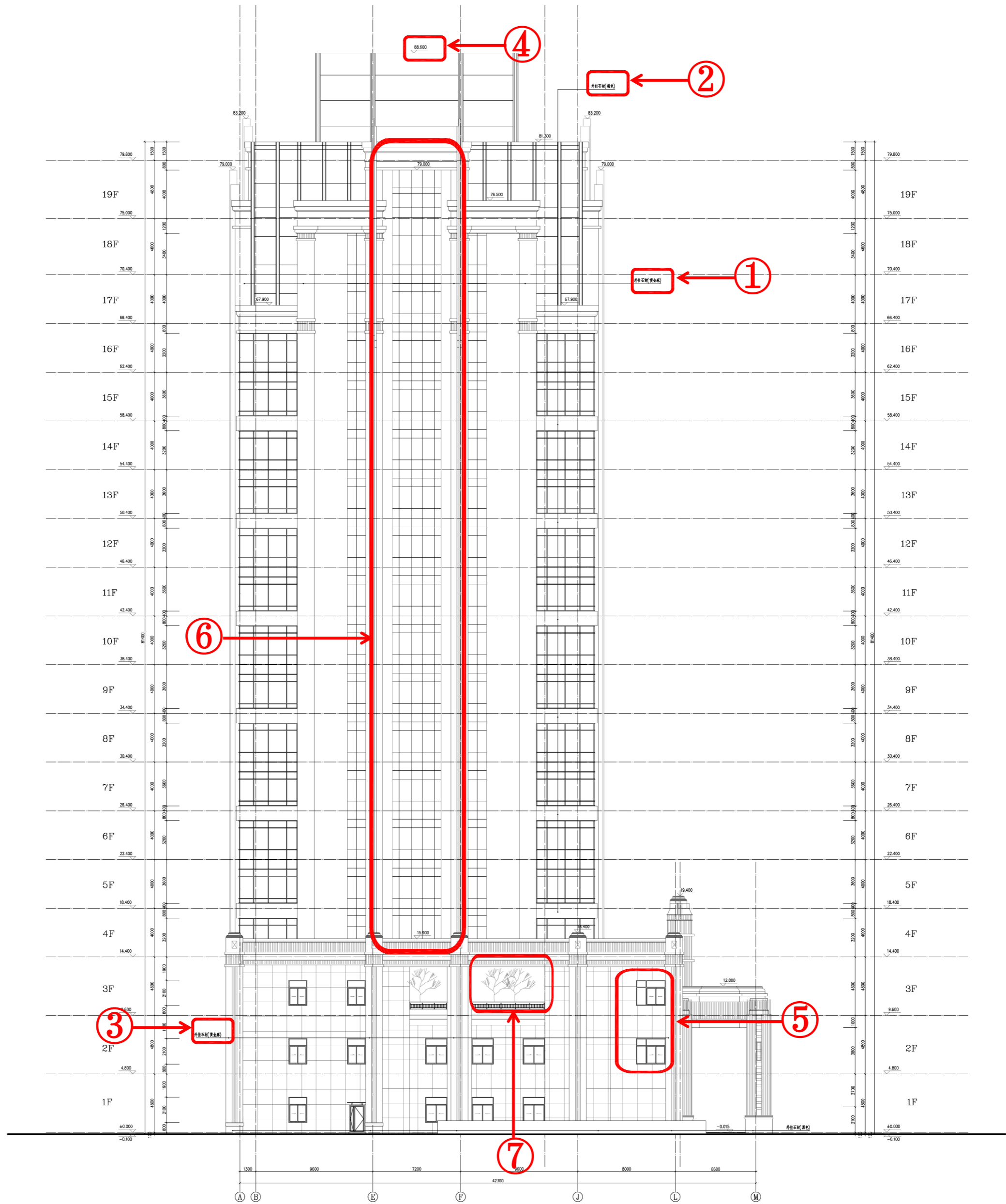
- ① 外挂石材（黄金麻）改为咖啡色真石漆
- ② 外挂石材（褐色）改为浅黄色真石漆
- ③ 外挂石材（黄金麻）改为外挂石材（米黄色）
- ④ 机房层构架标高88.60米改为86.77米
- ⑤ 一层窗和单扇门改为双扇门；二层一扇窗改为两扇窗
- ⑥ 增设通风百叶

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

1幢综合楼

A轴至M轴立面图变更前

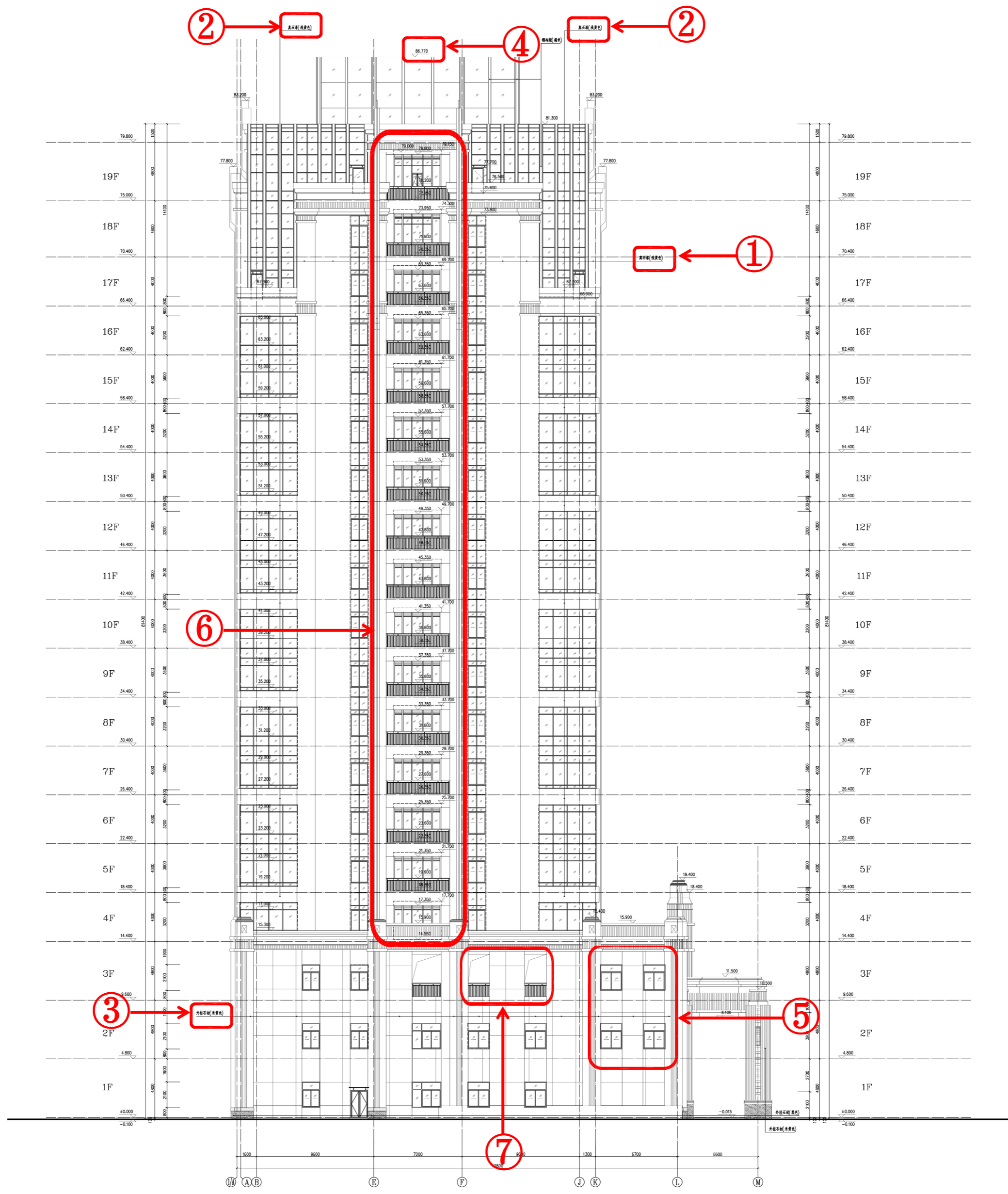


南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

1幢综合楼

A轴至M轴立面图变更后



- ① 外挂石材（黄金麻）改为咖啡色真石漆
- ② 外挂石材（褐色）改为浅黄色真石漆
- ③ 外挂石材（黄金麻）改为外挂石材（米黄色）
- ④ 机房层构架标高88.60米改为86.77米
- ⑤ 二层至三层两扇窗改为四扇窗
- ⑥ 玻璃幕墙改为1.2米高褐色铁艺栏杆
- ⑦ 三层一个洞口改为两个洞口

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

2幢综合楼

1轴至15轴立面图变更前



1轴至15轴立面图变更后



① 一层至三层褐色真石漆改为浅黄色真石漆；局部窗间墙褐色真石漆改为咖啡色真石漆

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

2幢综合楼

15轴至1轴立面图变更前



15轴至1轴立面图变更后



① 局部外墙褐色真石漆改为浅黄色真石漆

② 局部窗间墙褐色真石漆改为咖啡色真石漆

③ 楼电梯间、外窗位置和形式修改；设备间增设门

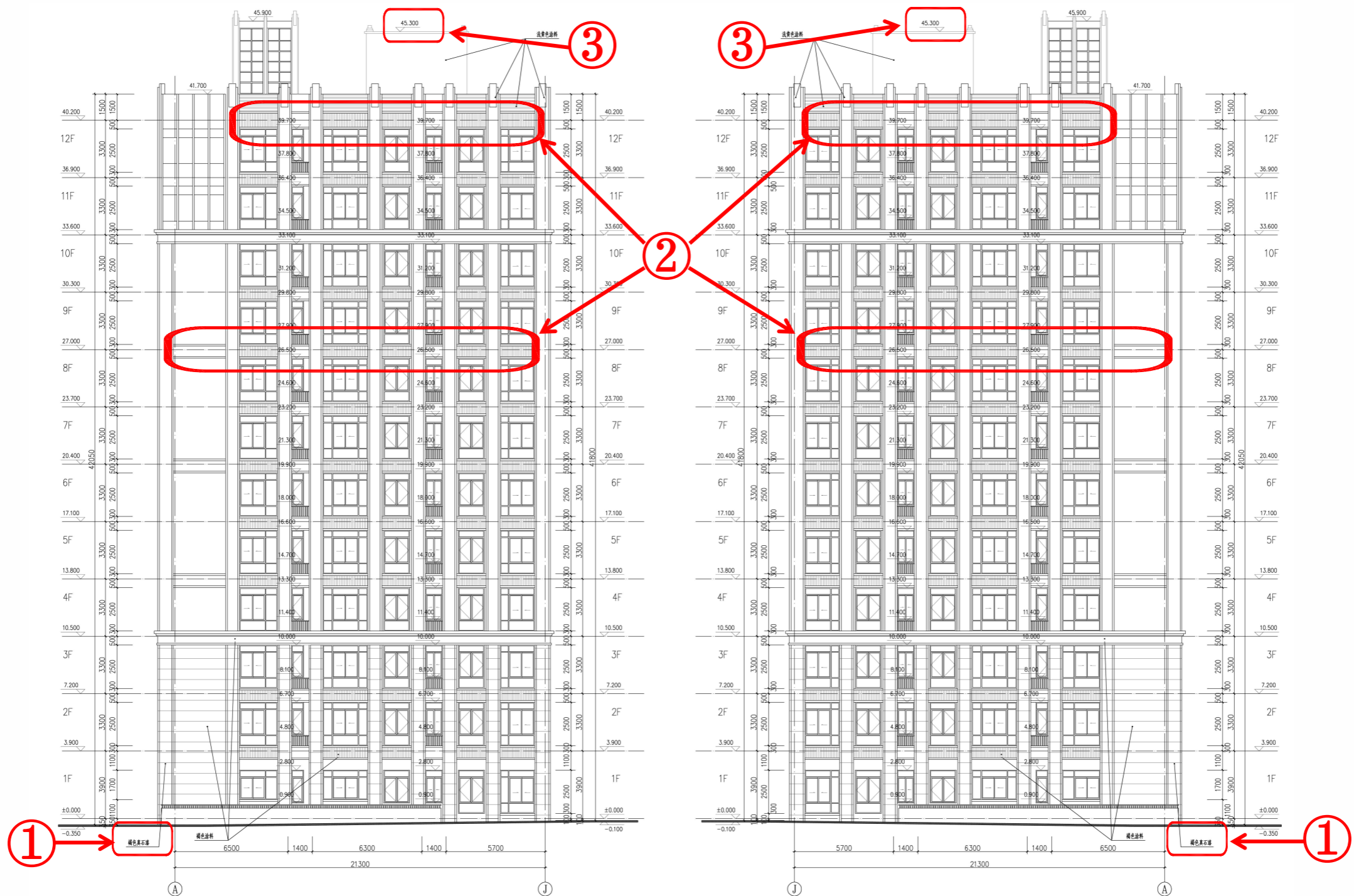
④ 机房女儿墙标高45.30米改为45.10米

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

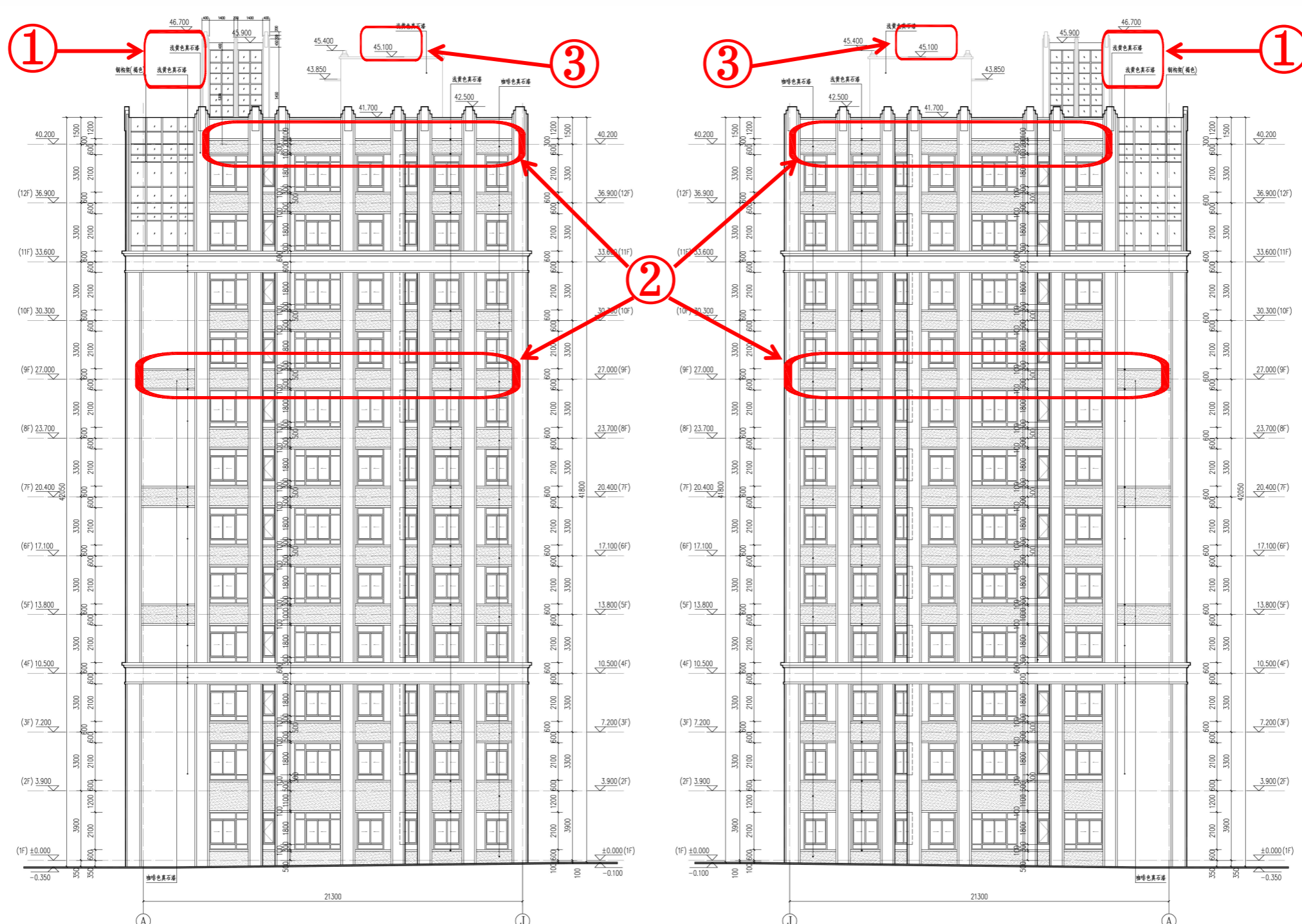
南京金江春创意科技园项目规划许可变更

2幢综合楼

A轴至J轴立面图、J轴至A轴立面图变更前



A轴至J轴立面图、J轴至A轴立面图变更后



① 褐色真石漆改为浅黄色真石漆

② 局部窗间墙褐色真石漆改为咖啡色真石漆

③ 机房女儿墙标高45.30米改为45.10米

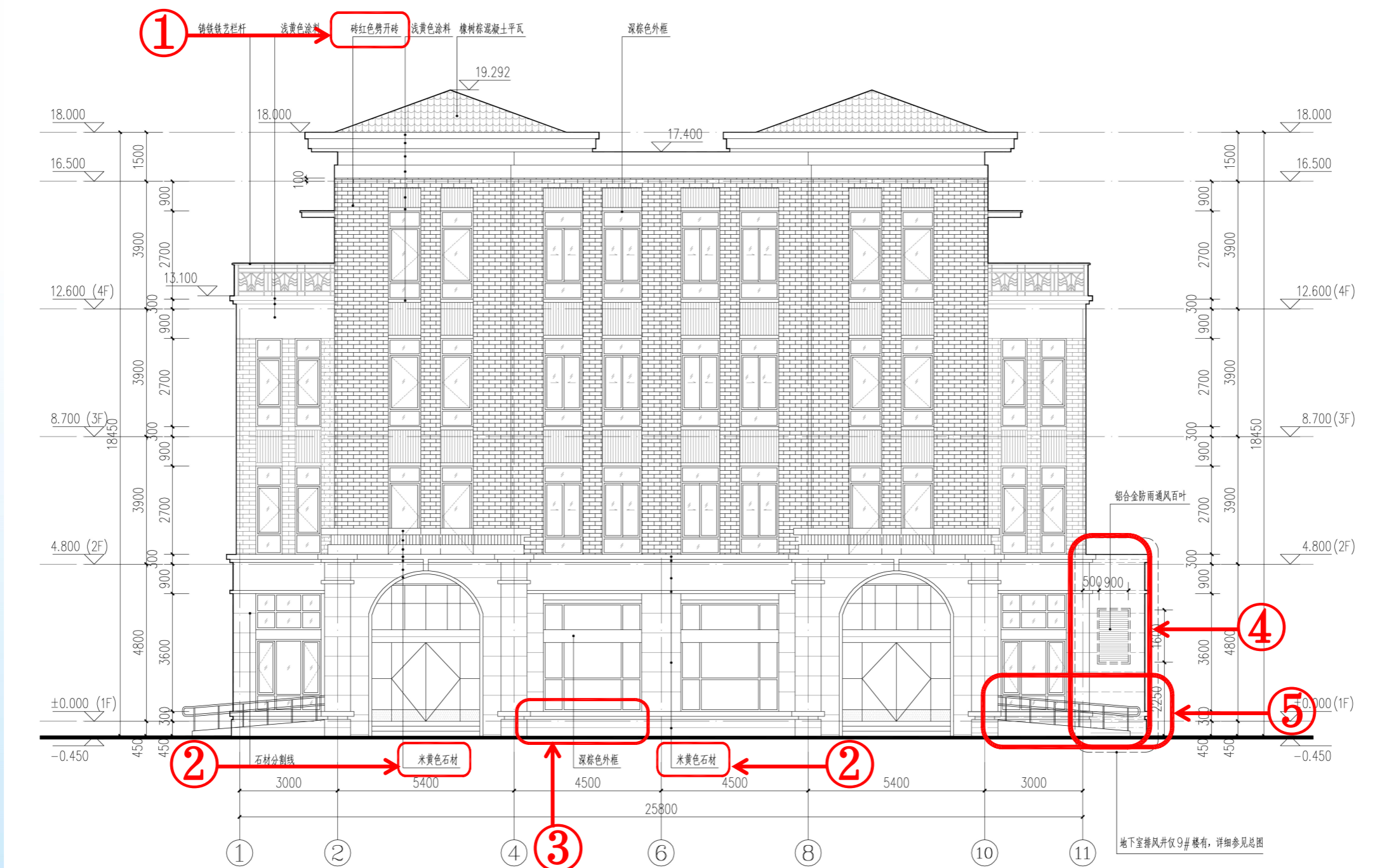
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

3、4、6、7、9、10 幢综合楼
1 轴至 11 轴立面图变更前



1轴至11轴立面图变更后



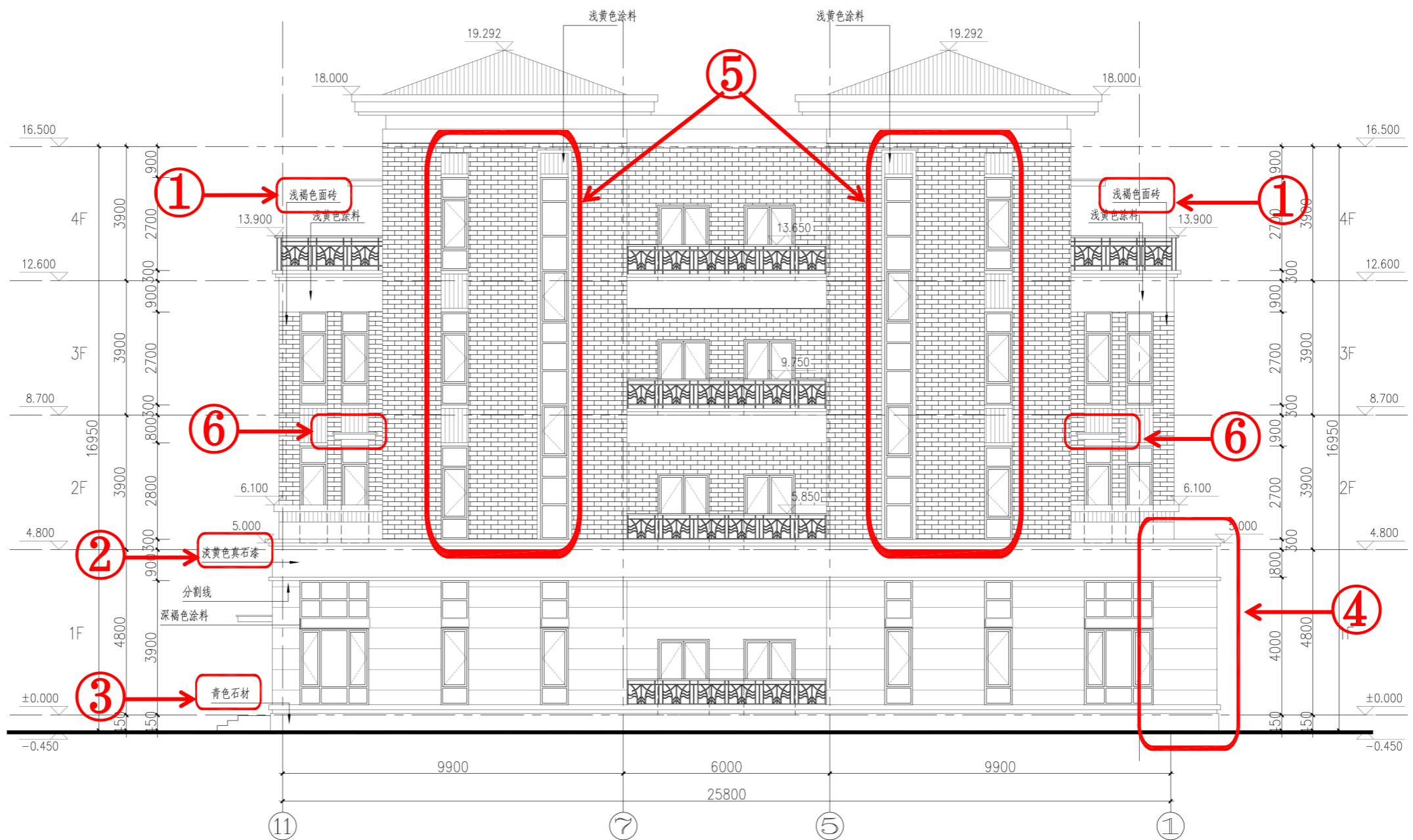
- ① 浅褐色面砖改为砖红色劈开砖
- ② 淡黄色真石漆改为米黄色石材
- ③ 0.3米标高以下青色石材改为米黄色石材

- ④ 风井出地面位置修改
- ⑤ 入口处增设无障碍坡道

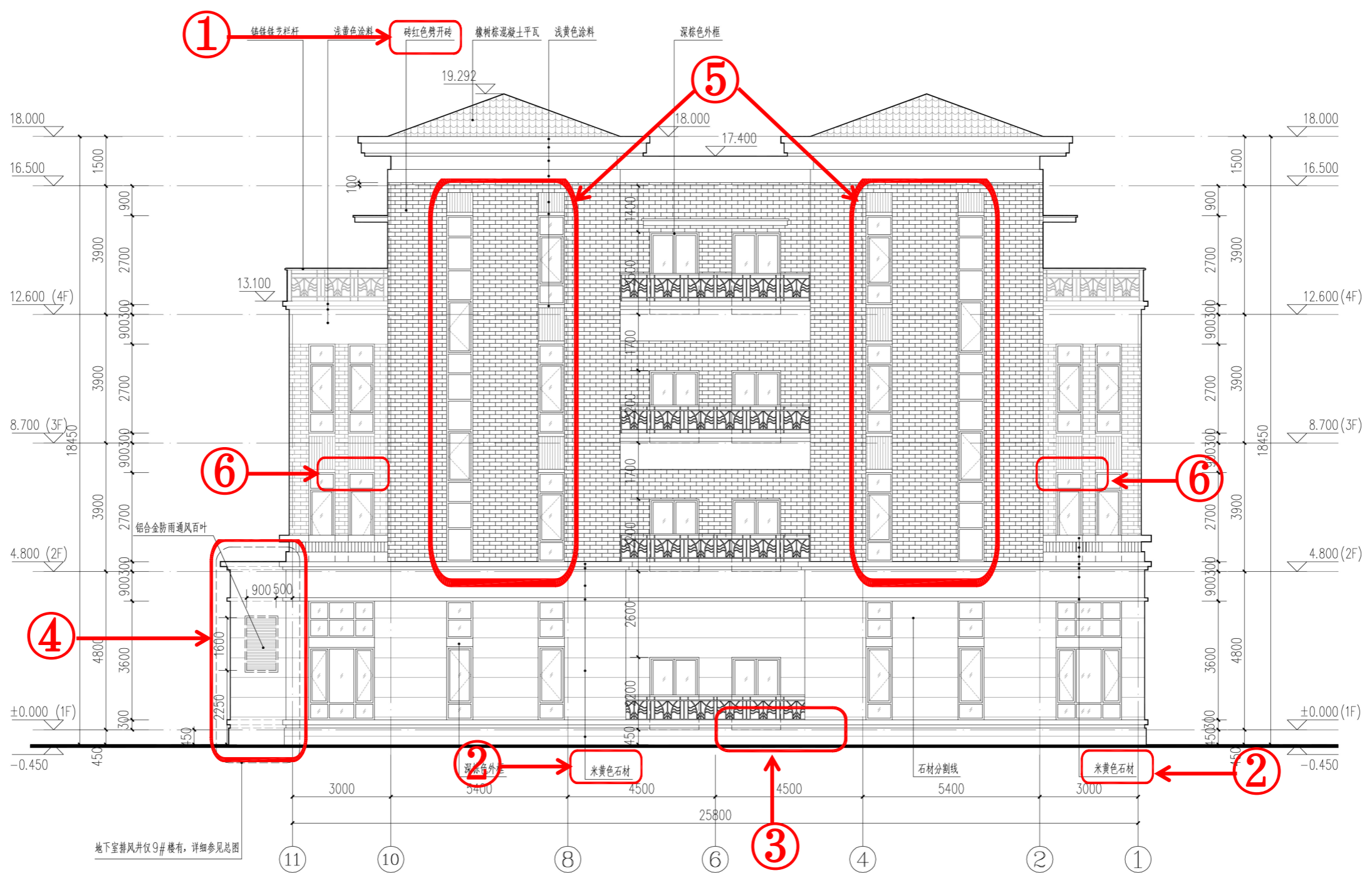
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

3、4、6、7、9、10 幢综合楼
11 轴至 1 轴立面图变更前



11轴至1轴立面图变更后



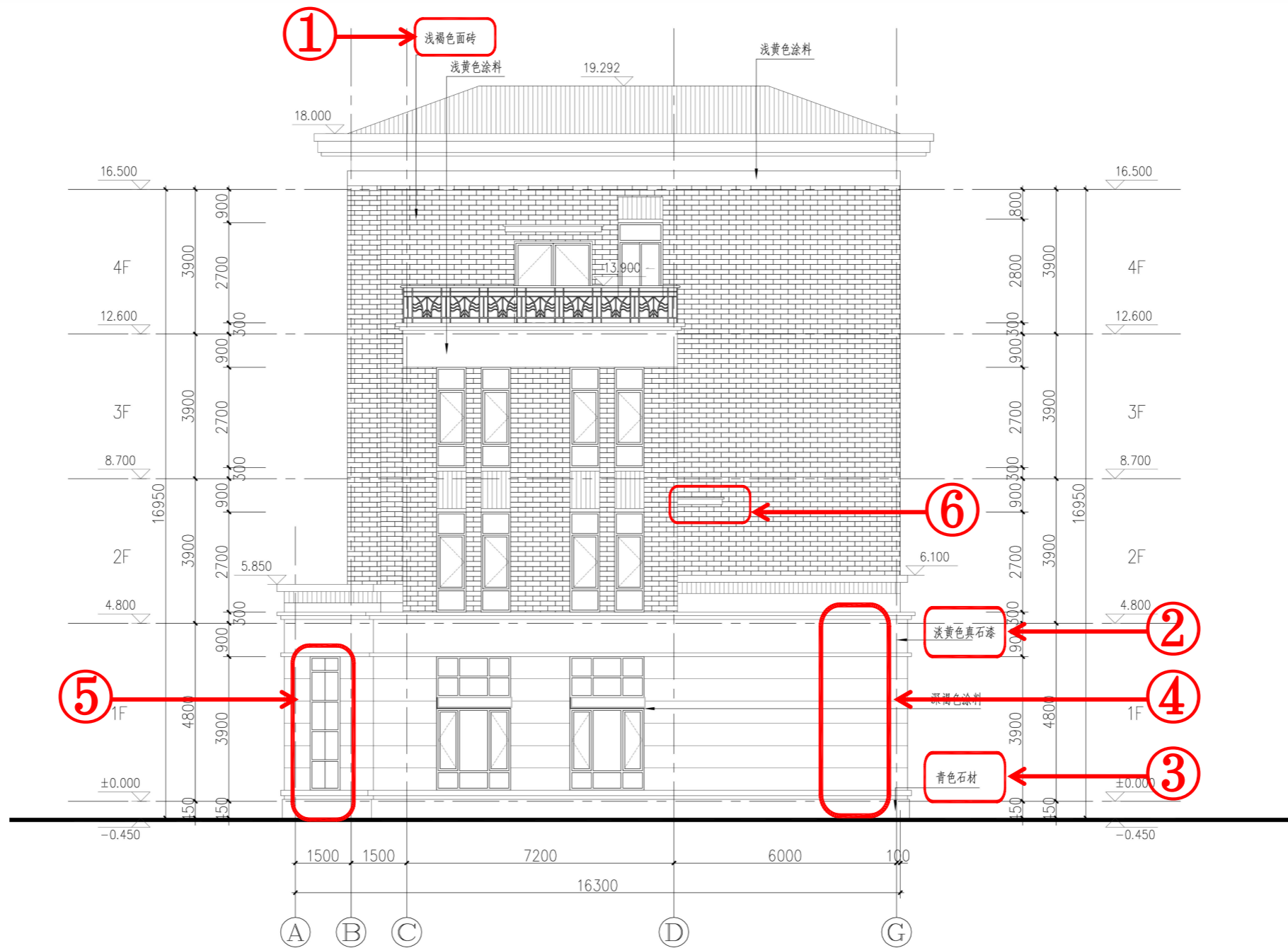
- ① 浅褐色面砖改为砖红色劈开砖
- ② 淡黄色真石漆改为米黄色石材
- ③ 0.3米标高以下青色石材改为米黄色石材
- ④ 风井出地面位置修改
- ⑤ 二层至四层窗外形式修改
- ⑥ 取消二层出屋面玻璃雨篷

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

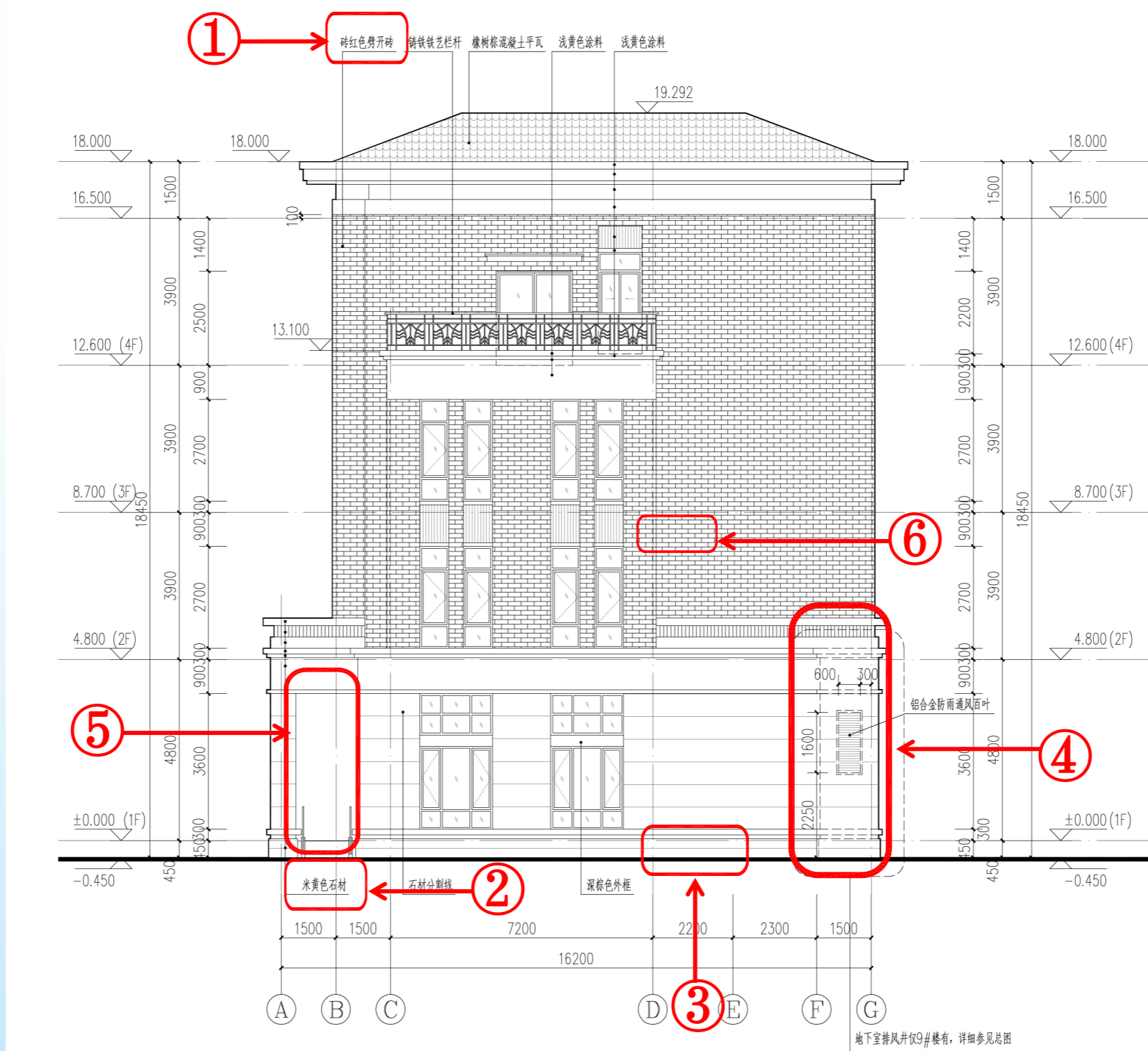
南京金江春创意科技园项目规划许可变更

3、4、6、7、9、10 幢综合楼

A轴至G轴立面图变更前



A轴至G轴立面图变更后



① 浅褐色面砖改为砖红色劈开砖

② 淡黄色真石漆改为米黄色石材

③ 0.3米标高以下青色石材改为米黄色石材

④ 风井出地面位置修改

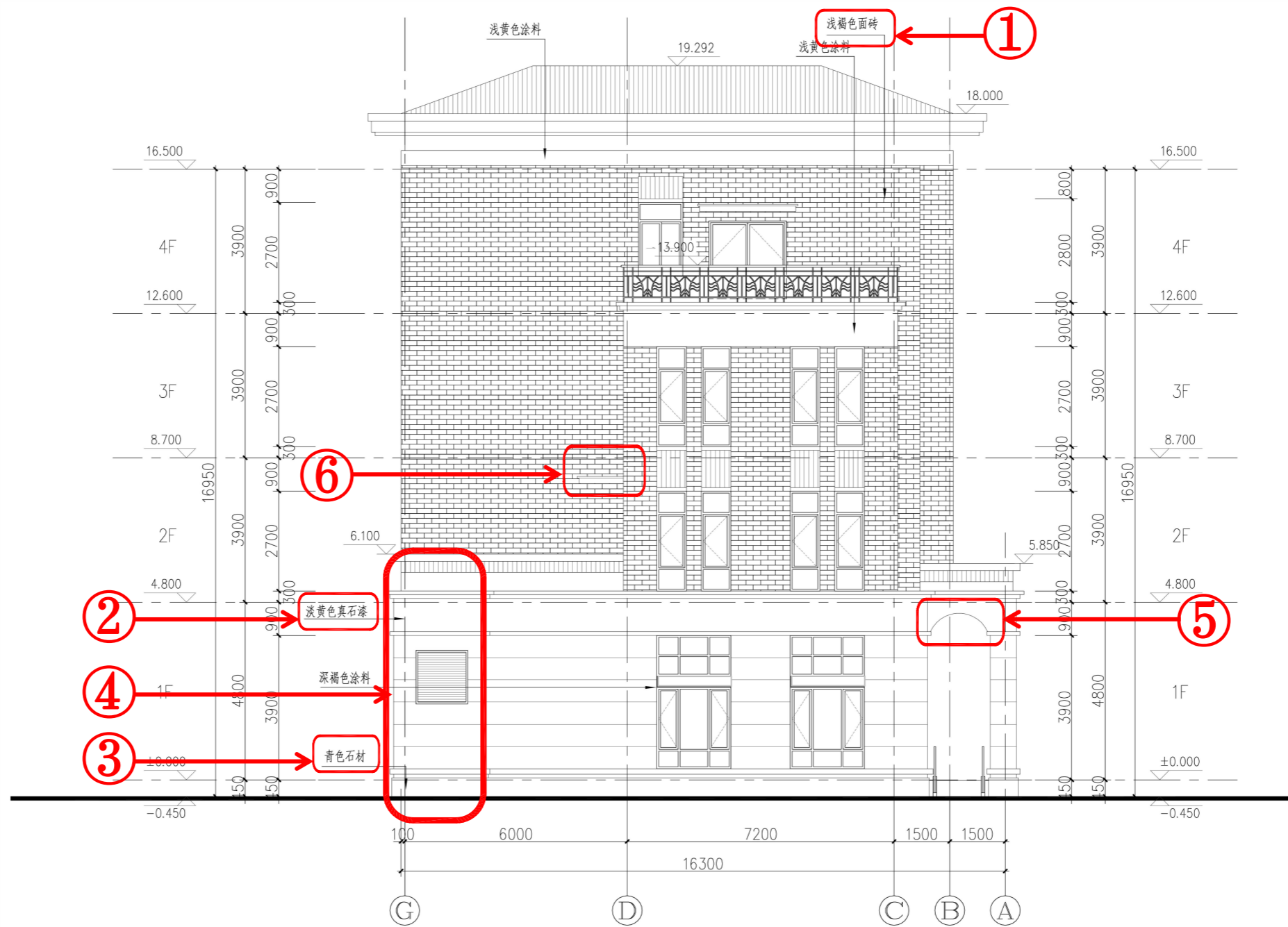
⑤ 入口处增设无障碍坡道

⑥ 取消二层出屋面玻璃雨篷

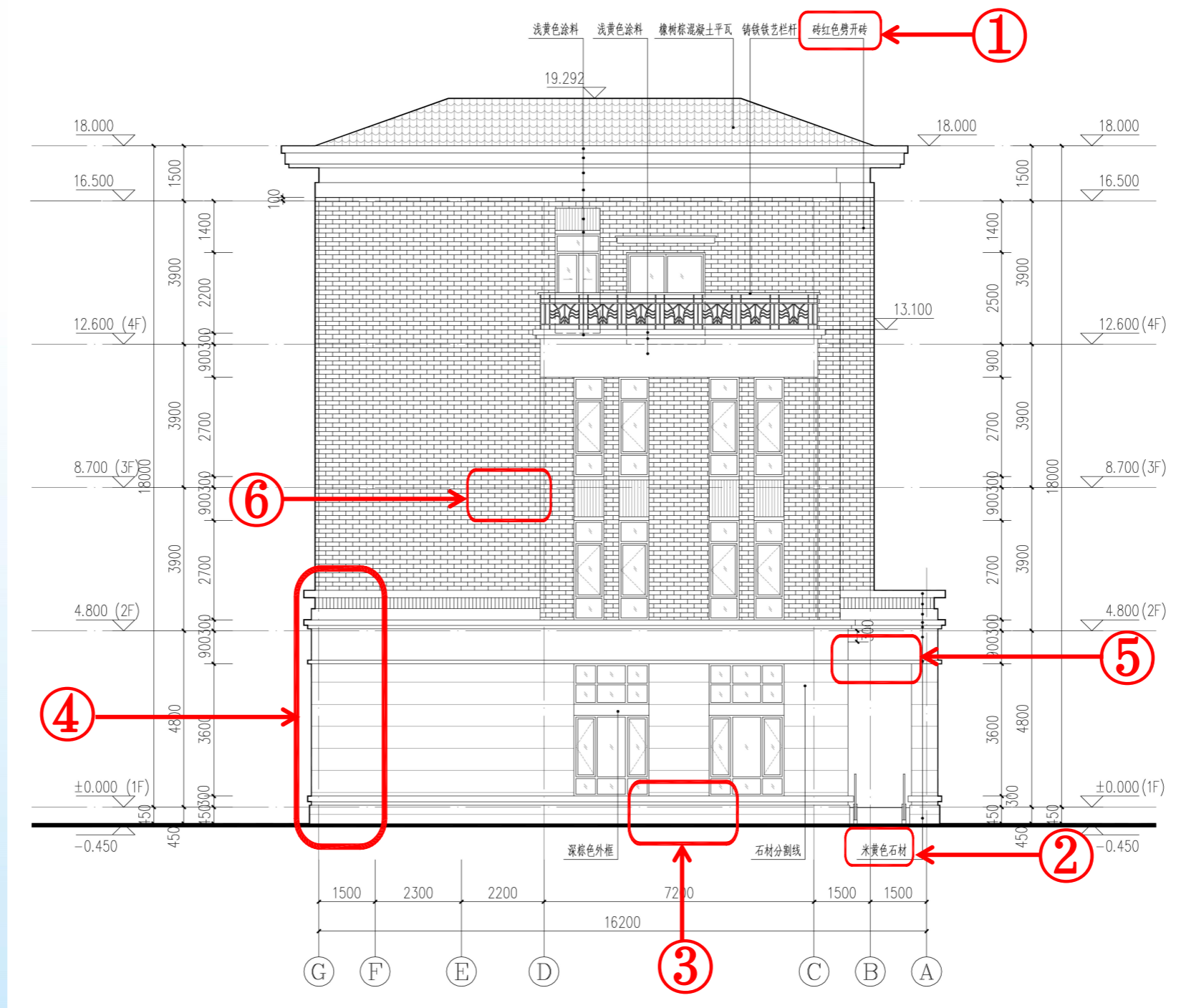
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

3、4、6、7、9、10 幢综合楼
G轴至A轴立面图变更前



G轴至A轴立面图变更后



- ① 浅褐色面砖改为砖红色劈开砖
- ② 淡黄色真石漆改为米黄色石材
- ③ 0.3米标高以下青色石材改为米黄色石材

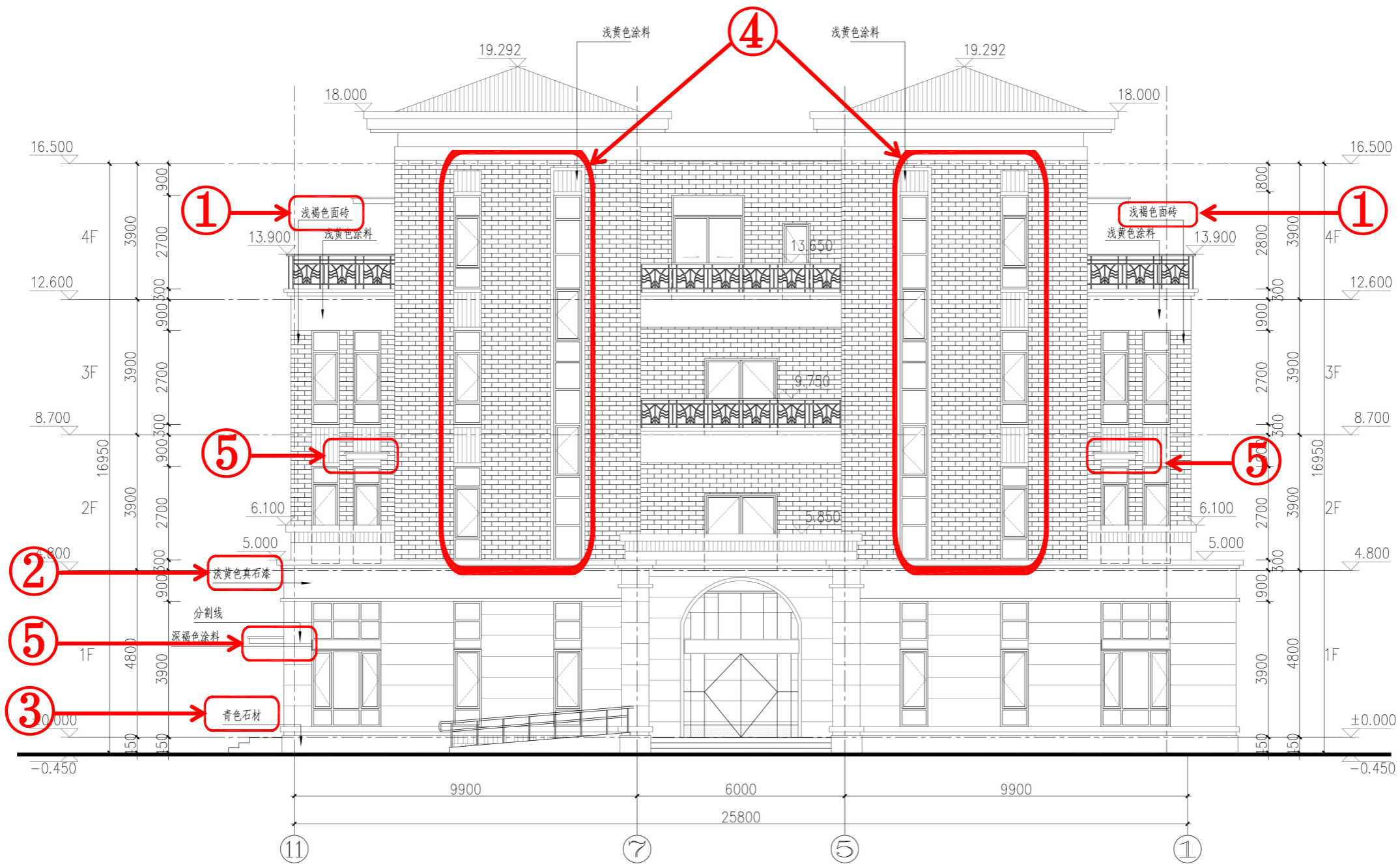
- ④ 风井出地面位置修改
- ⑤ 雨篷下沿拱形线条改为水平线条
- ⑥ 取消二层出屋面玻璃雨篷

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

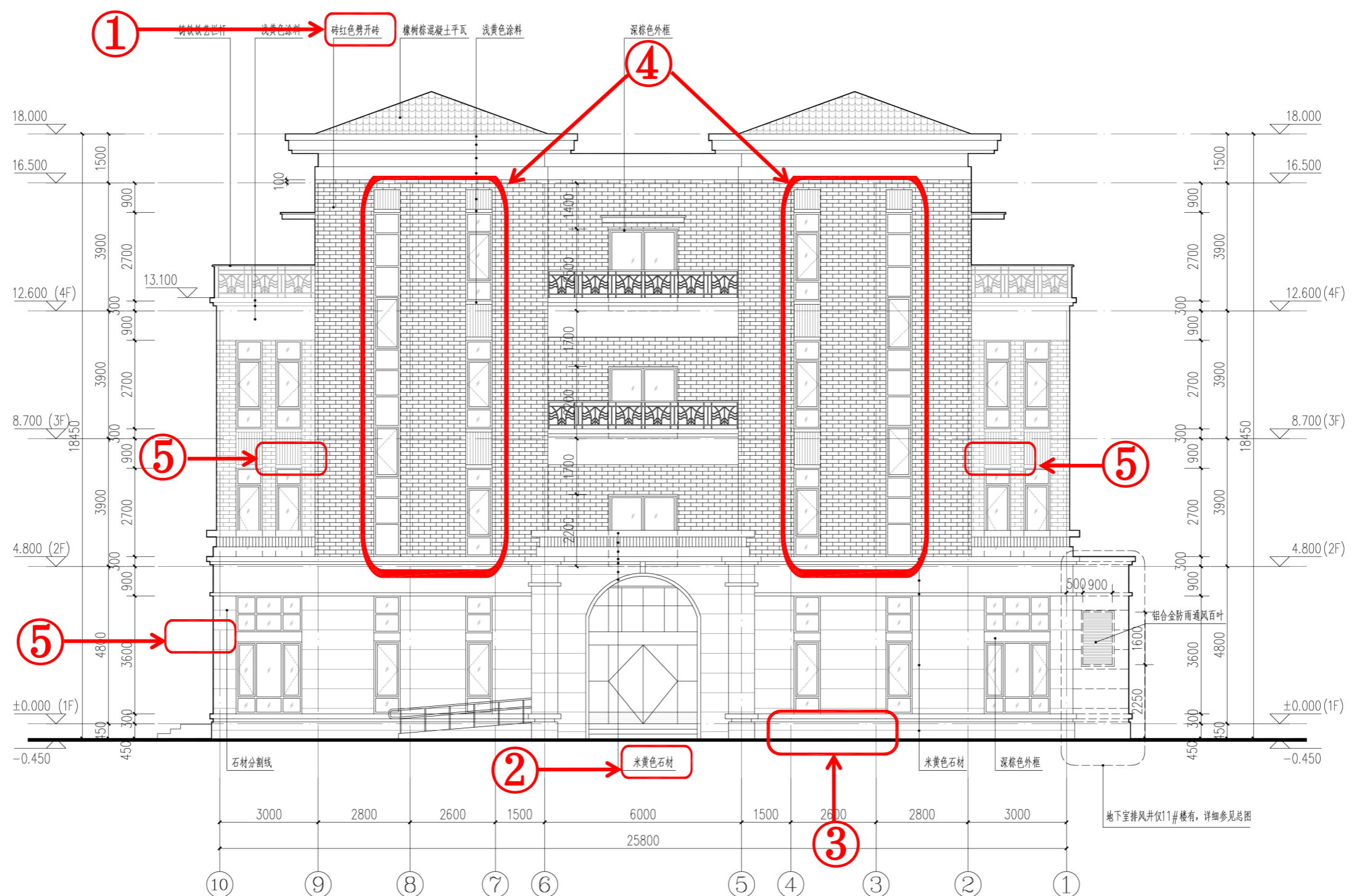
南京金江春创意科技园项目规划许可变更

5、8、11 幢综合楼

10轴至1轴立面图变更前



10轴至1轴立面图变更后



① 浅褐色面砖改为砖红色劈开砖

② 淡黄色真石漆改为米黄色石材

③ 0.3米标高以下青色石材改为米黄色石材

④ 二层至四层窗外形式修改

⑤ 取消一层次入口、二层出屋面玻璃雨篷

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

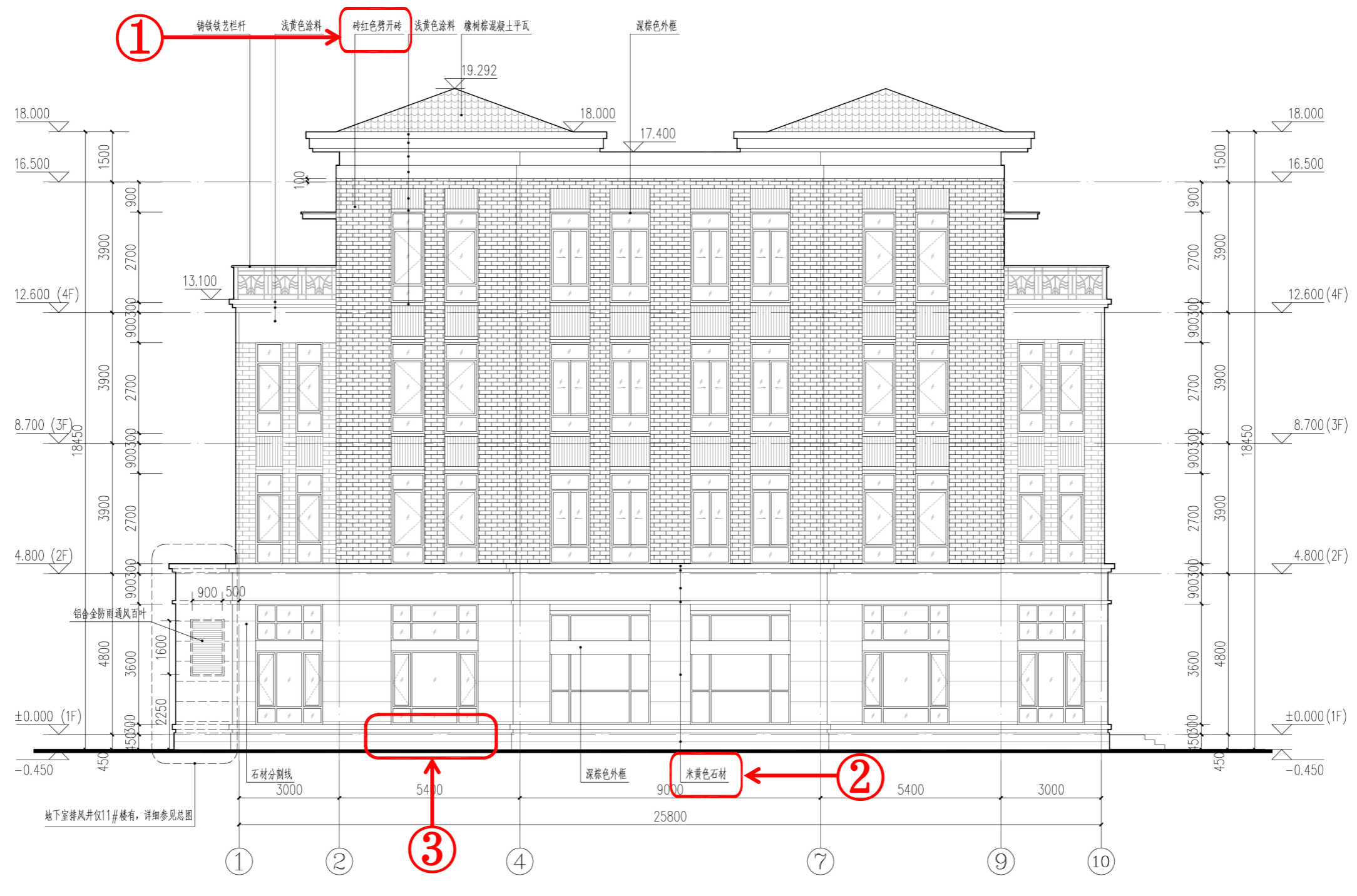
南京金江春创意科技园项目规划许可变更

5、8、11 幢综合楼

1轴至10轴立面图变更前



1轴至10轴立面图变更后

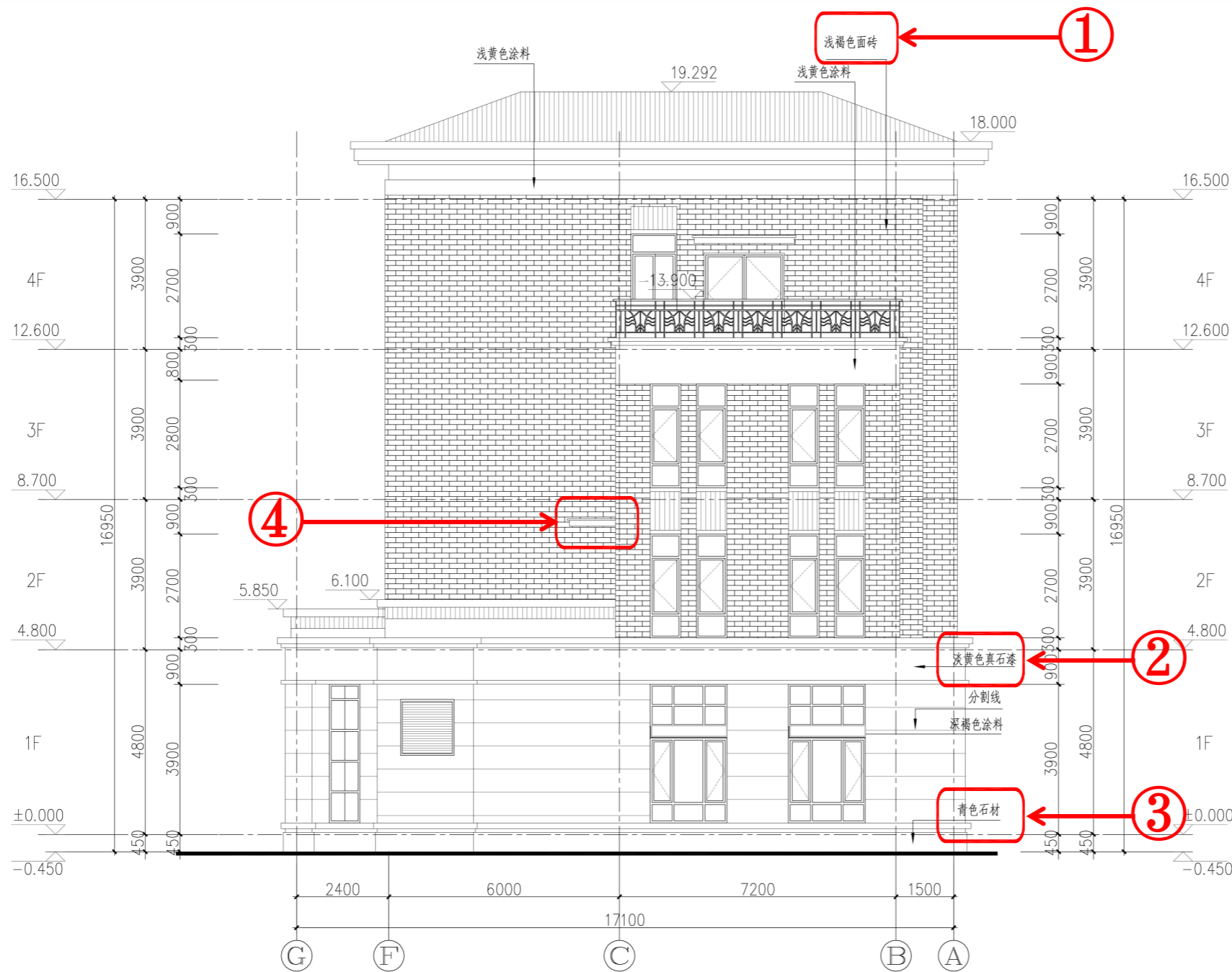


- ① 浅褐色面砖改为砖红色劈开砖
- ② 淡黄色真石漆改为米黄色石材
- ③ 0.3米标高以下青色石材改为米黄色石材

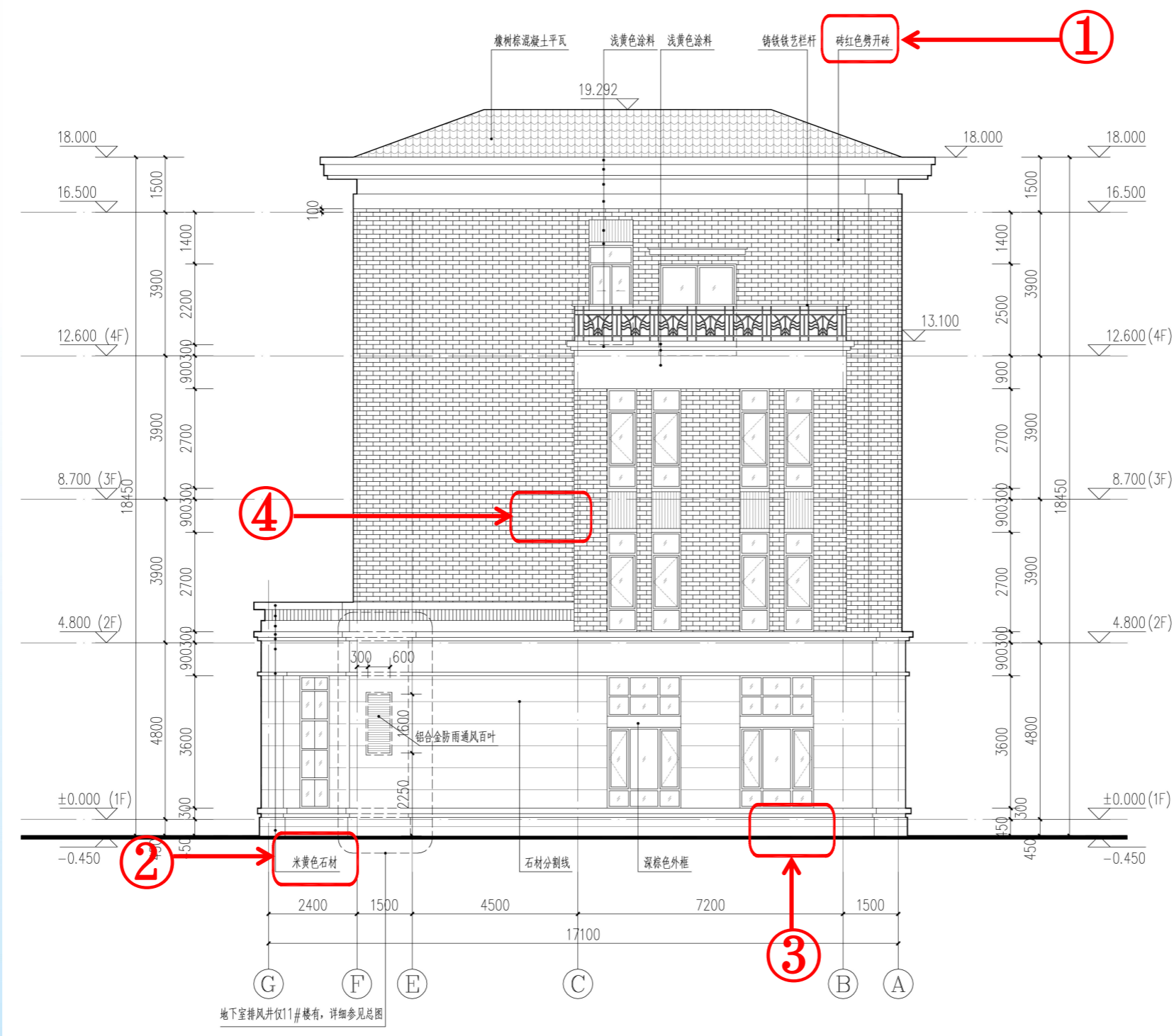
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

南京金江春创意科技园项目规划许可变更

5、8、11 幢综合楼 G轴至A轴立面图变更前



G轴至A轴立面图变更后



- ① 浅褐色面砖改为砖红色劈开砖
- ② 淡黄色真石漆改为米黄色石材

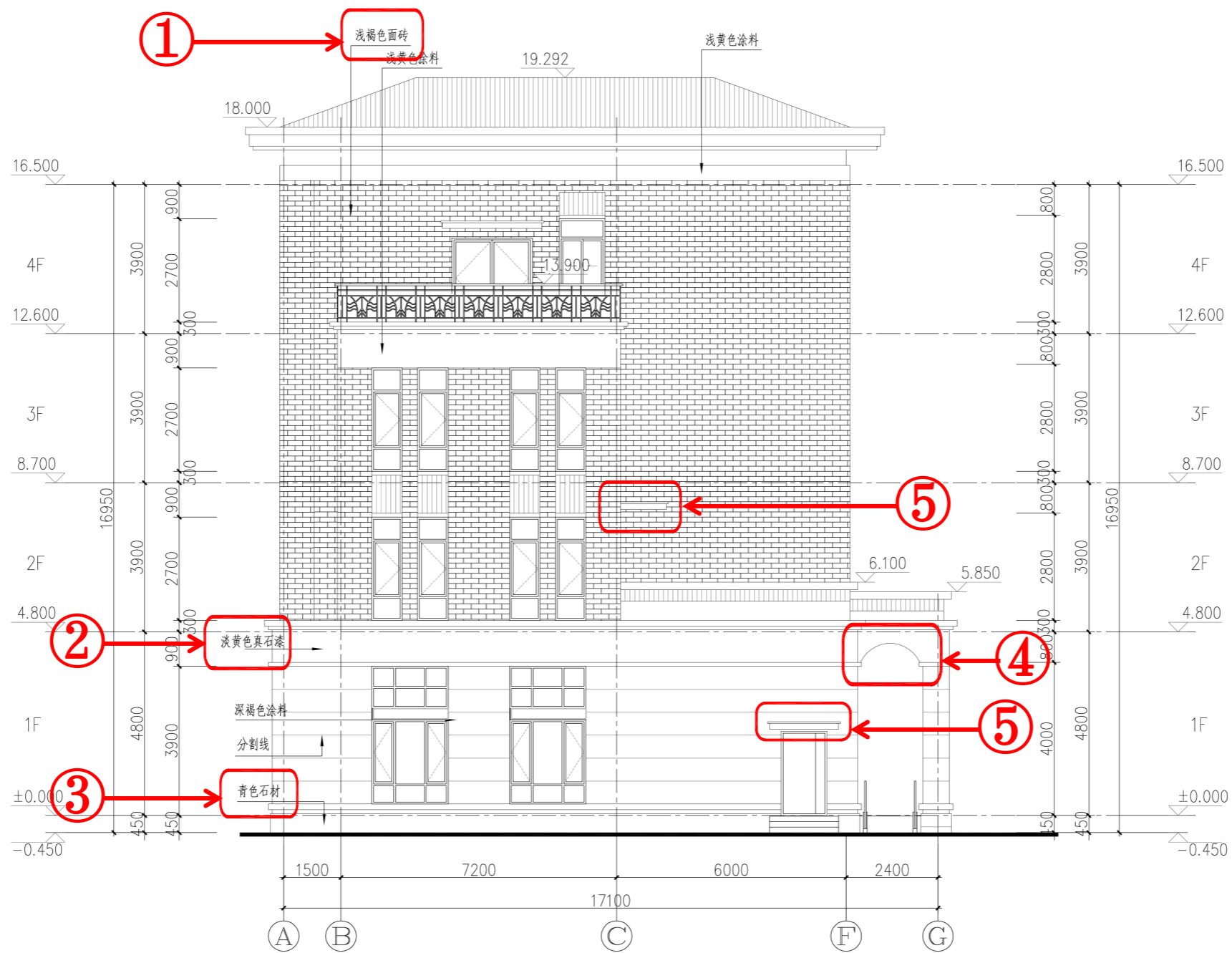
- ③ 0.3米标高以下青色石材改为米黄色石材
- ④ 取消二层出屋面玻璃雨篷

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

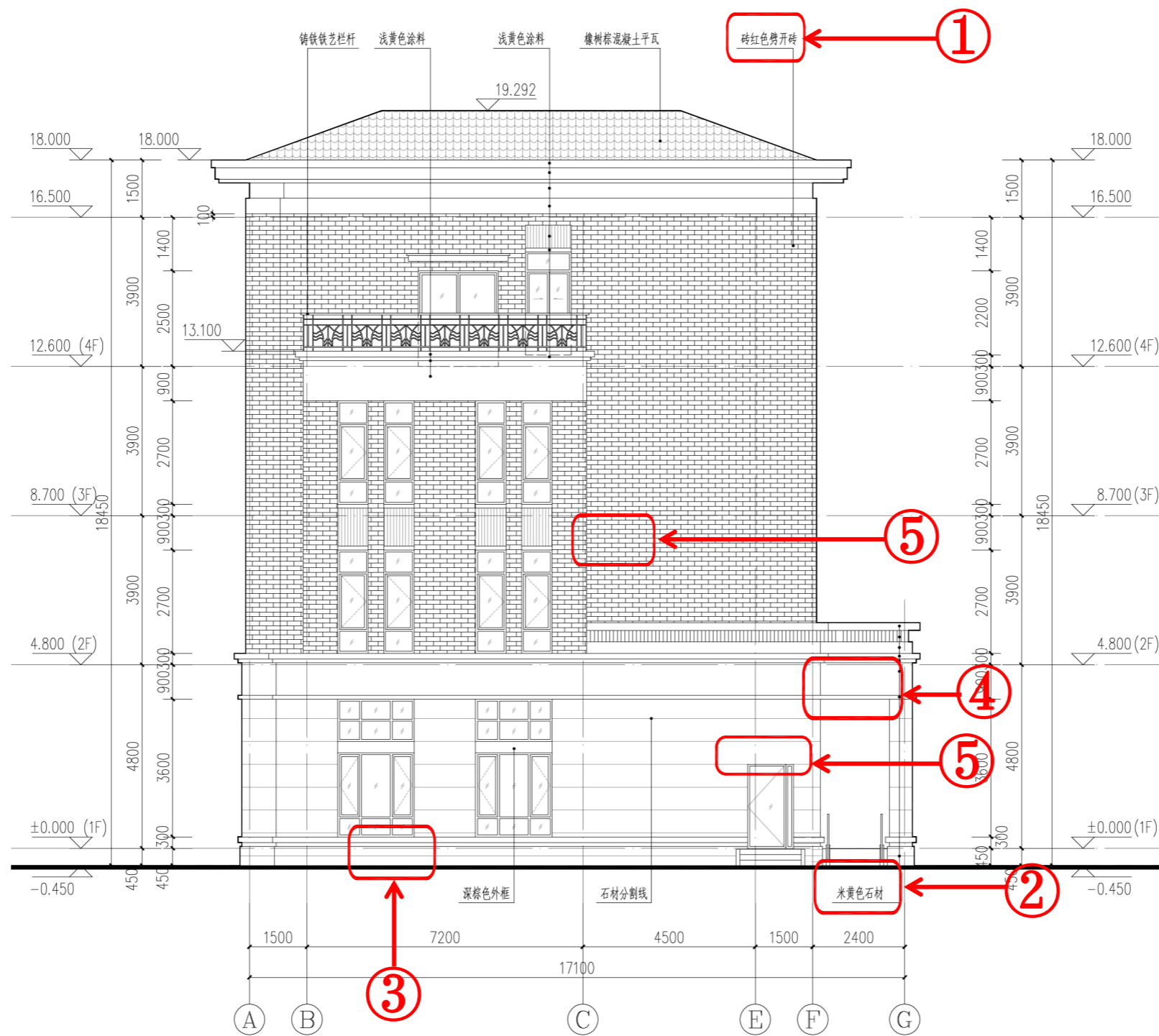
南京金江春创意科技园项目规划许可变更

5、8、11 幢综合楼

G轴至A轴立面图变更前



G轴至A轴立面图变更后



- ① 浅褐色面砖改为砖红色劈开砖
- ② 淡黄色真石漆改为米黄色石材
- ③ 0.3米标高以下青色石材改为米黄色石材

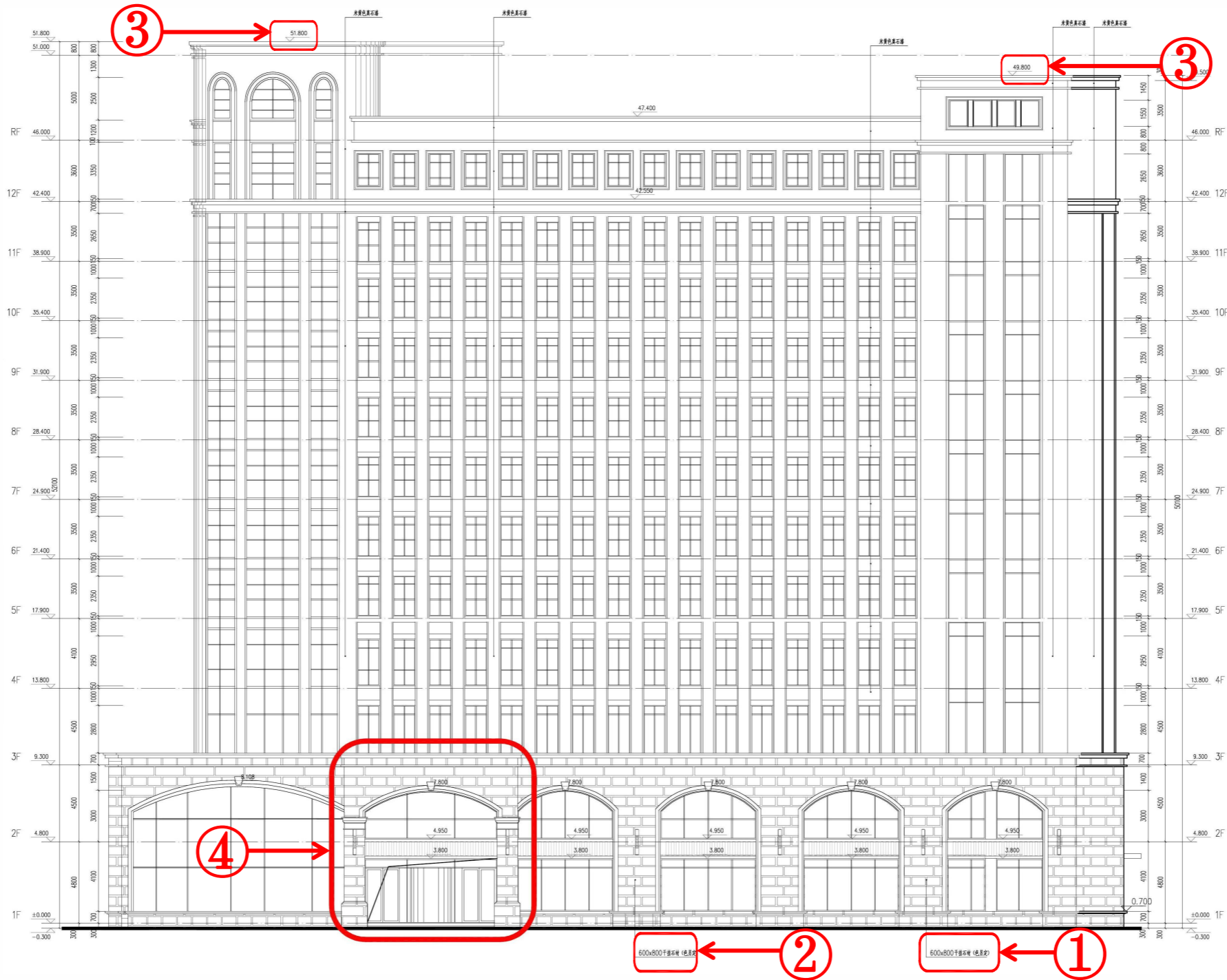
- ④ 雨篷下沿拱形线条改为水平线条
- ⑤ 取消一层次入口、二层出屋面玻璃雨篷

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

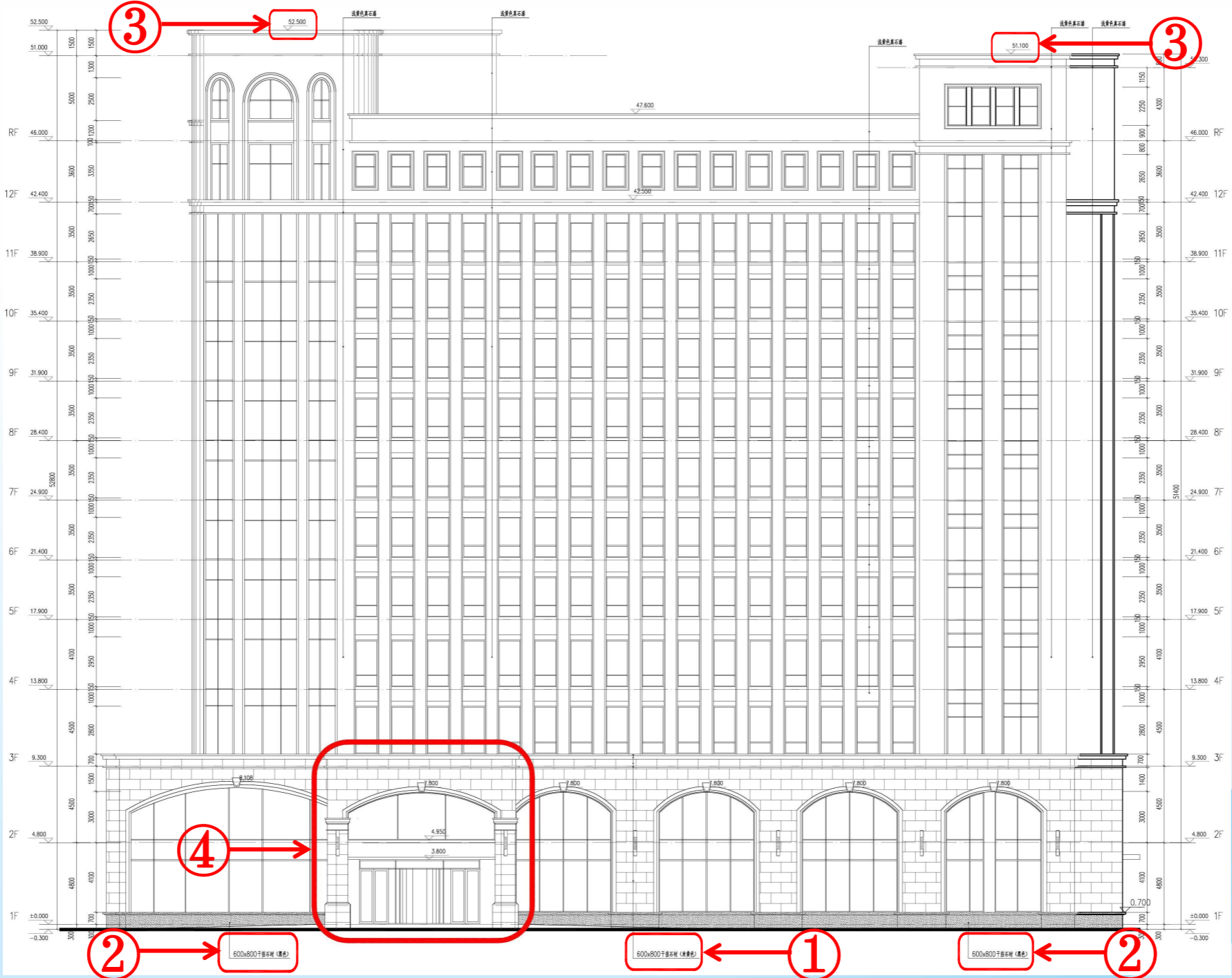
南京金江春创意科技园项目规划许可变更

12幢综合楼

12轴至1轴立面图变更前



12轴至1轴立面图变更后



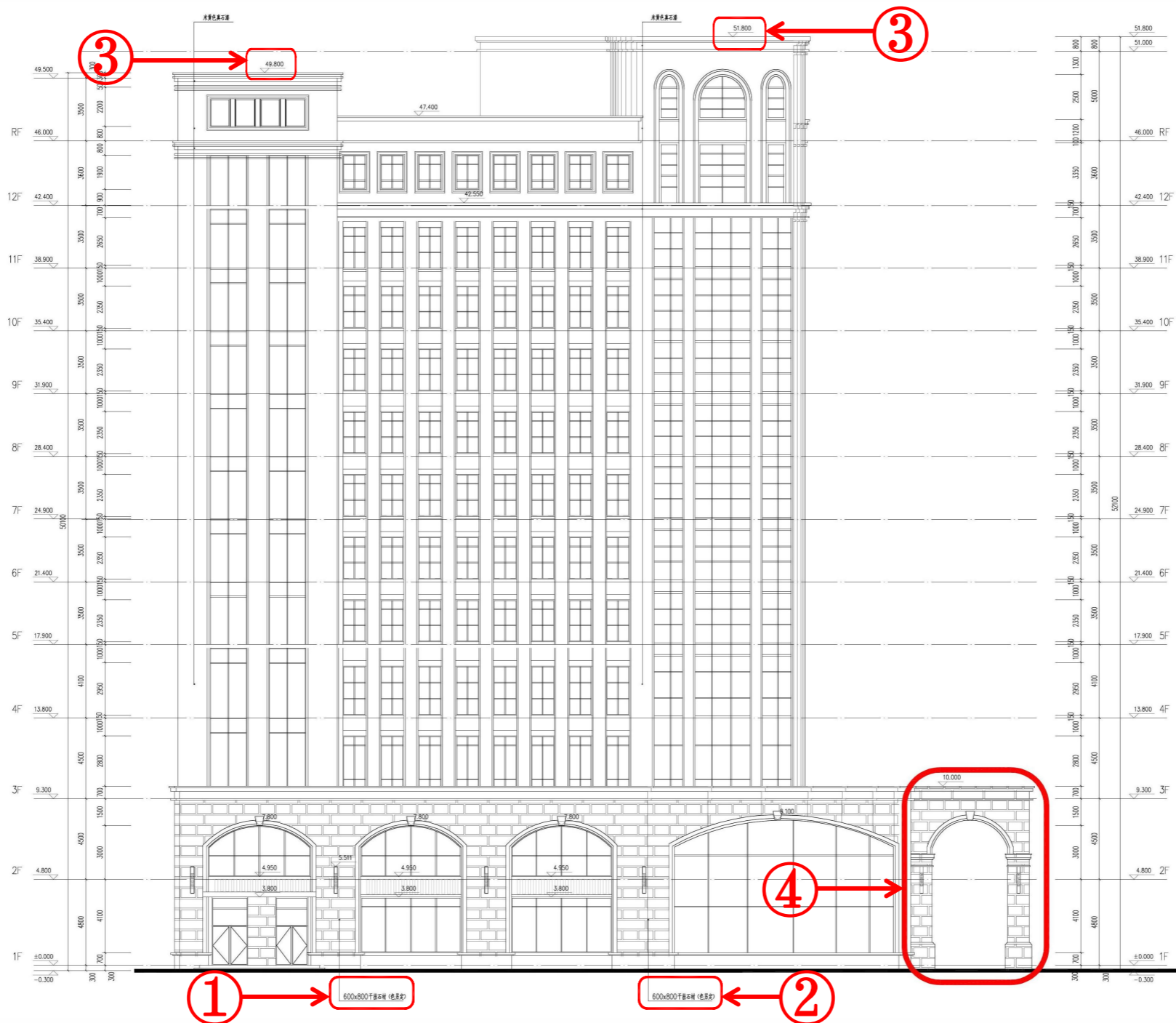
- ① 一层至二层干挂石材（色另定）改为干挂石材（米黄色）
- ② 一层0.7米标高以下干挂石材（色另定）改为干挂石材（黑色）
- ③ 机房女儿墙标高51.80米和49.80米改为52.50米和51.10米
- ④ 主入口雨篷尺寸调整

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

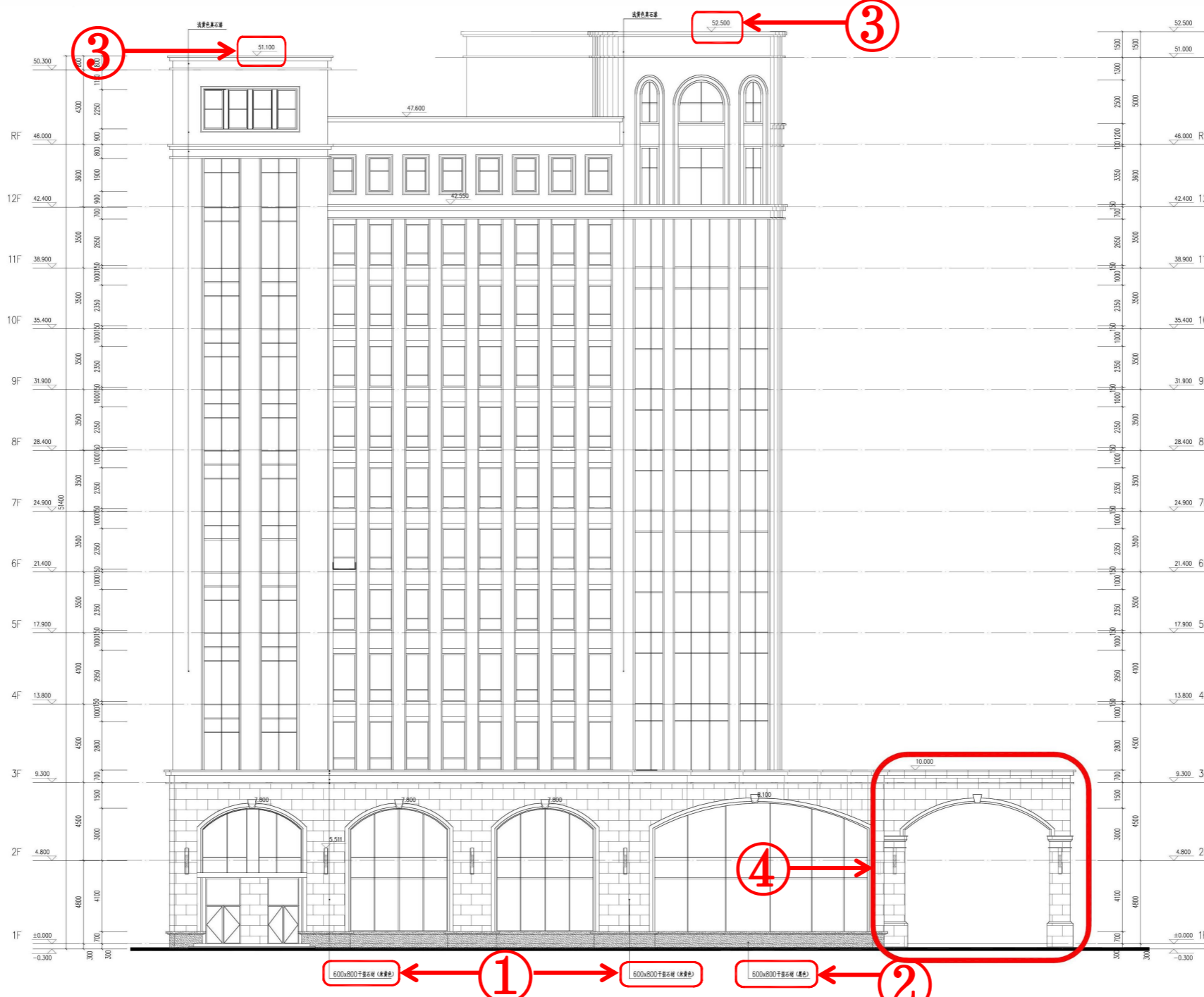
南京金江春创意科技园项目规划许可变更

12幢综合楼

20轴至9轴立面图变更前



20轴至9轴立面图变更后



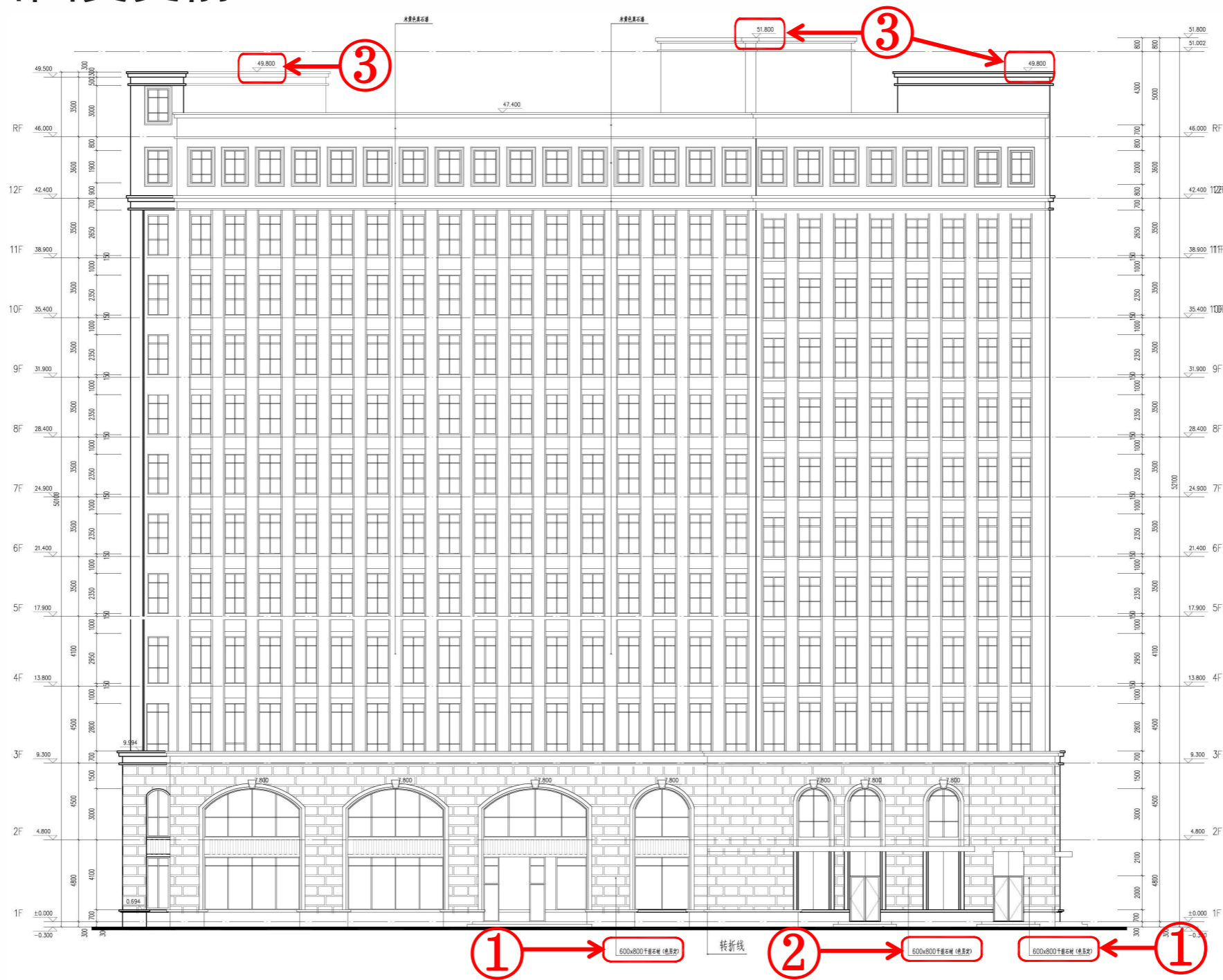
- ① 一层至二层干挂石材（色另定）改为干挂石材（米黄色）
- ② 一层0.7米标高以下干挂石材（色另定）改为干挂石材（黑色）
- ③ 机房女儿墙标高51.80米和49.80米改为52.50米和51.10米
- ④ 主入口雨篷尺寸调整

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

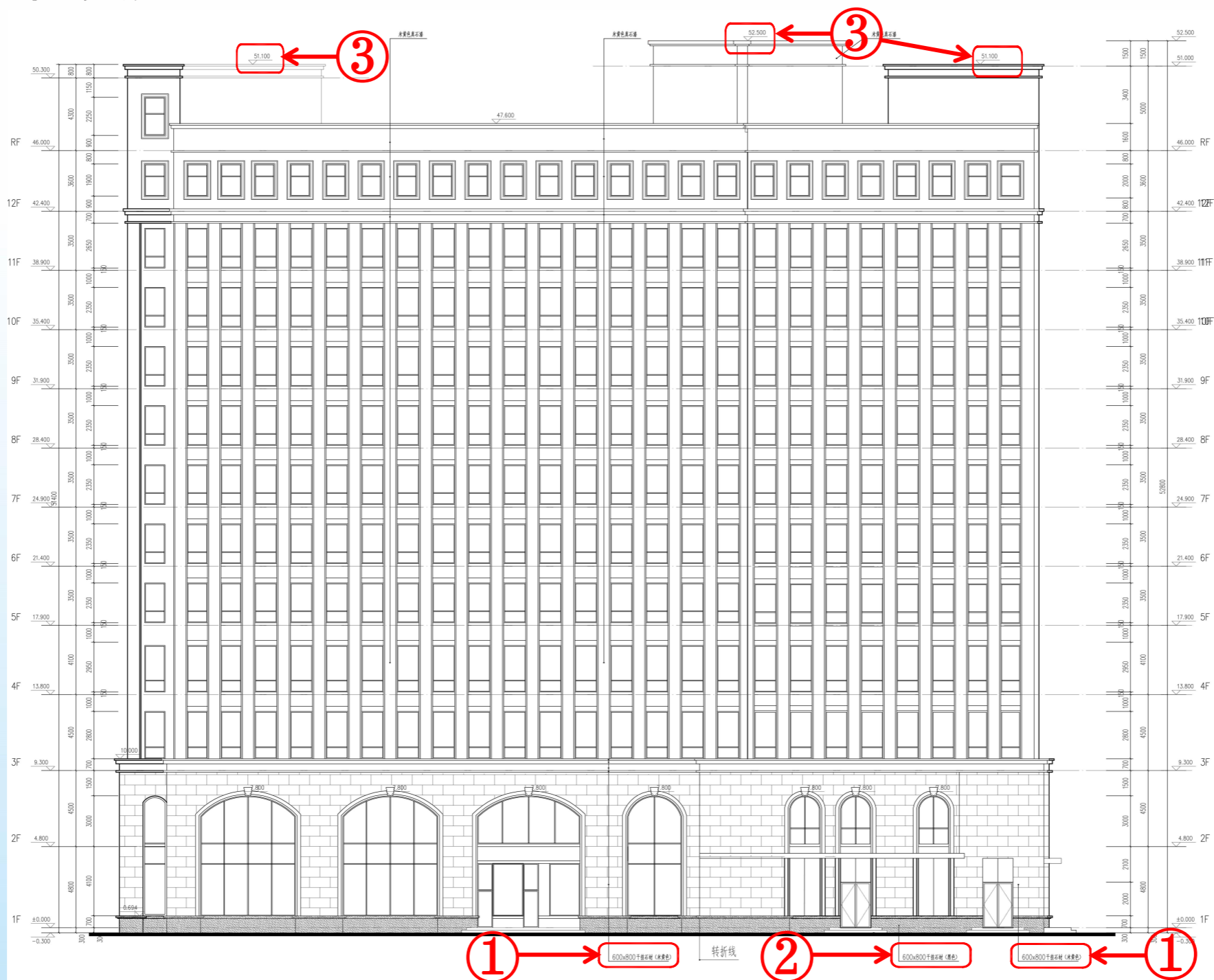
南京金江春创意科技园项目规划许可变更

12幢综合楼

1轴至20轴立面图变更前



1轴至20轴立面图变更后



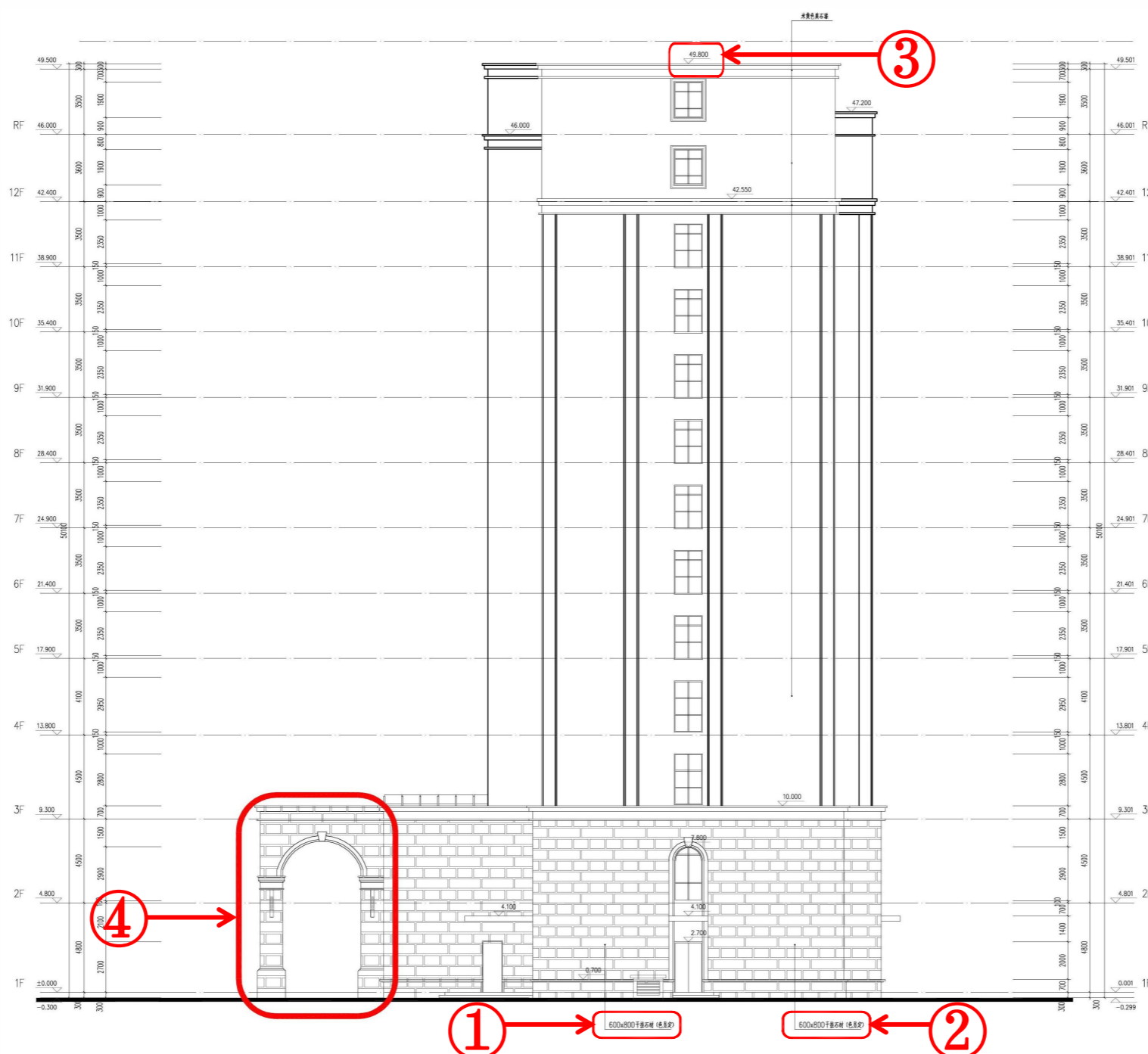
- ① 一层至二层干挂石材（色另定）改为干挂石材（米黄色）
- ② 一层0.7米标高以下干挂石材（色另定）改为干挂石材（黑色）
- ③ 机房女儿墙标高51.80米和49.80米改为52.50米和51.10米

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

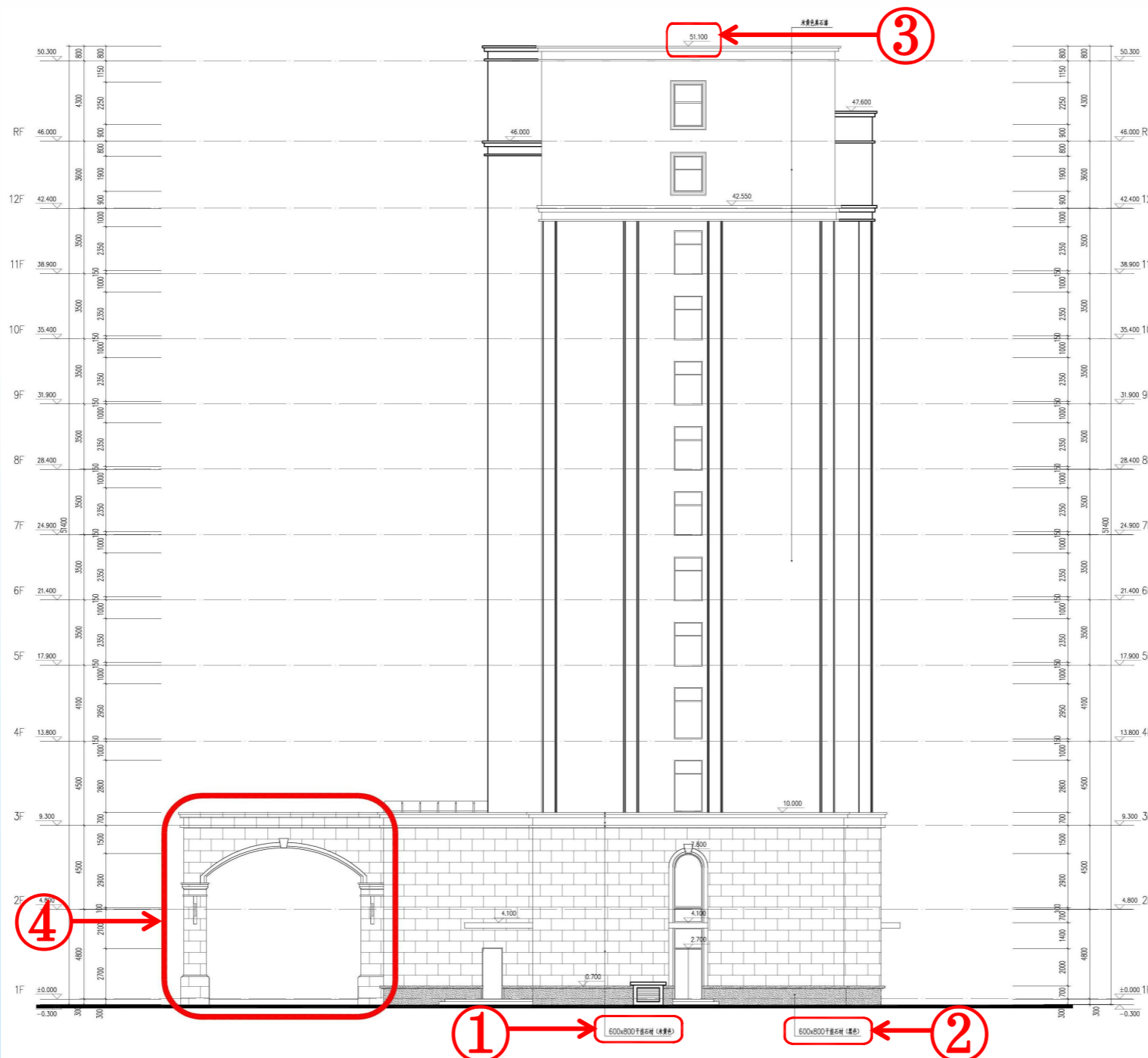
南京金江春创意科技园项目规划许可变更

12 幢综合楼

M1轴至A1轴立面图变更前



M1轴至A1轴立面图变更后



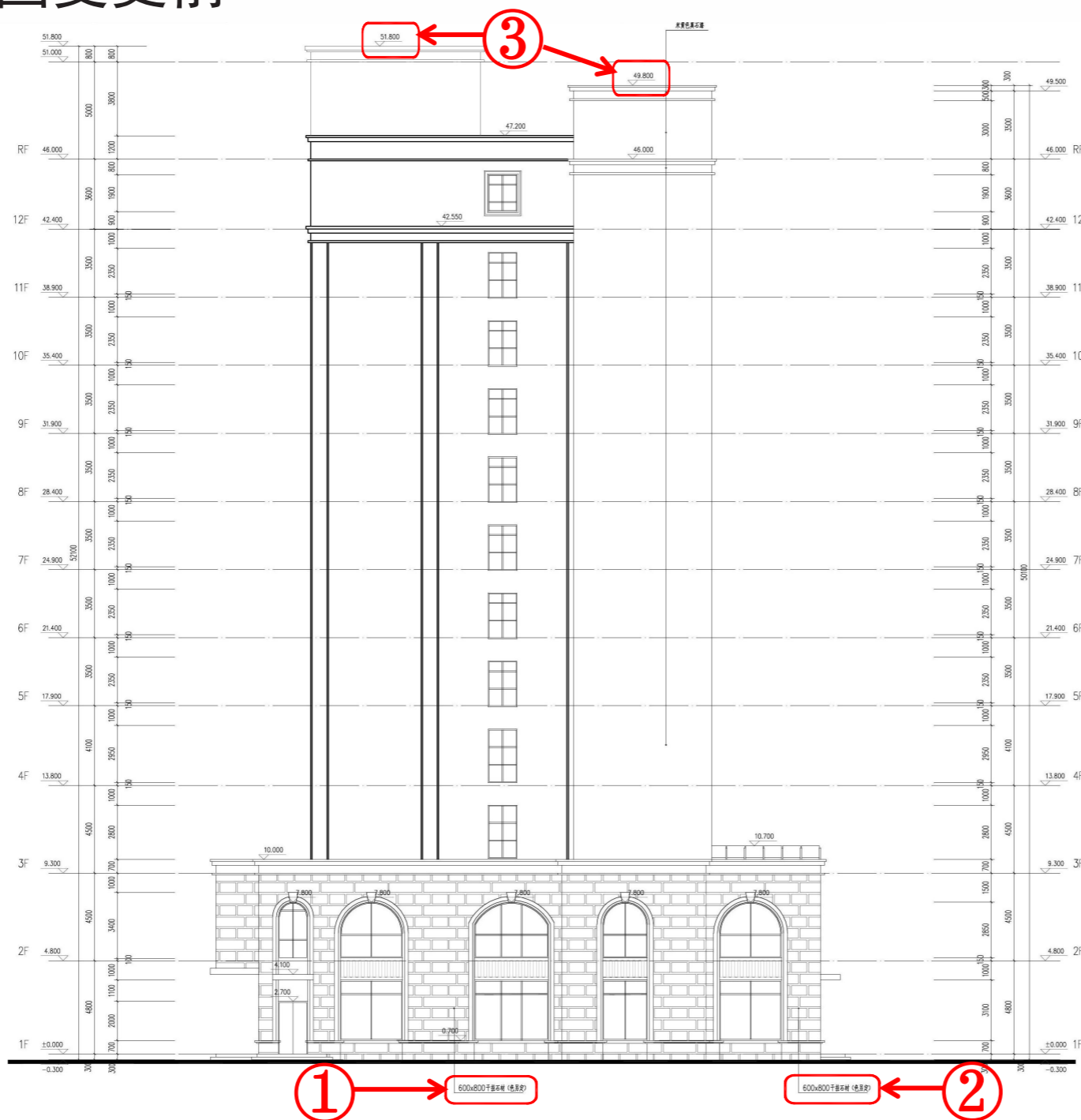
- ① 一层至二层干挂石材（色另定）改为干挂石材（米黄色）
- ② 一层0.7米标高以下干挂石材（色另定）改为干挂石材（黑色）
- ③ 机房女儿墙标高51.80米和49.80米改为52.50米和51.10米
- ④ 主入口雨篷尺寸调整

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

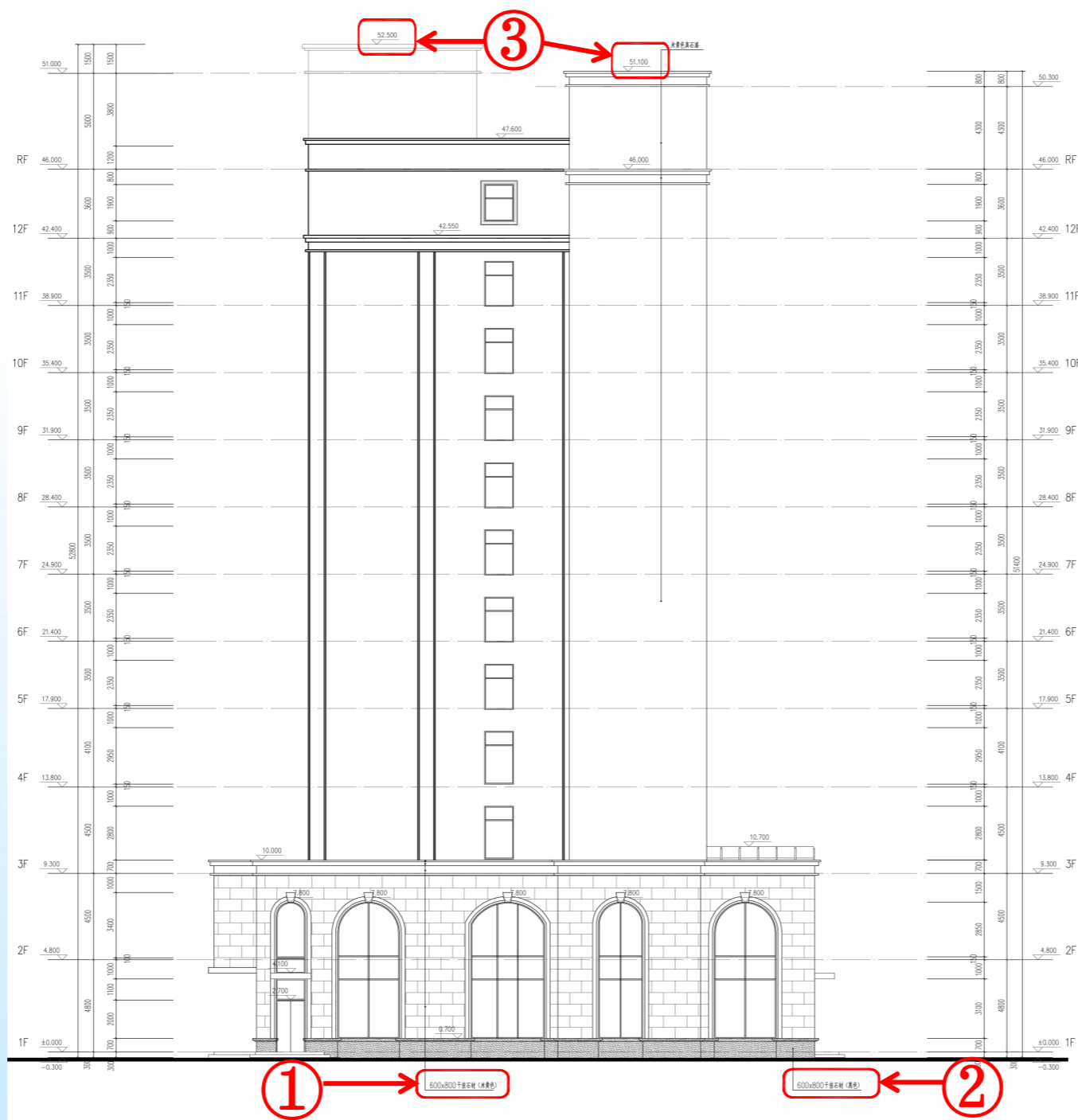
南京金江春创意科技园项目规划许可变更

12 幢综合楼

A2轴至J2轴立面图变更前



A2轴至J2轴立面图变更后



- ① 一层至二层干挂石材（色另定）改为干挂石材（米黄色）
- ② 一层0.7米标高以下干挂石材（色另定）改为干挂石材（黑色）
- ③ 机房女儿墙标高51.80米和49.80米改为52.50米和51.10米