

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

博雅智慧教育创意产业科技园项目规划许可变更

公示时间：2025年1月24日至2025年2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

本项目位于江苏省南京江北新区顶山街道，南京江北新区产业技术研创园，华创路与团结路交叉口。用地东至华创路，西至云环路，南至云政街，北邻团结河。用地面积为22608.18平方米（具体范围以用地红线为准）。该地块于2020年3月11日取得建设工程规划许可证，证号为建字第320111202010080号。用地性质为：B29a科研设计用地，项目总建筑面积约12.1万平方米，容积率 $R \leq 3.5$ ，高度 $H \leq 100$ 米，建筑密度 $\leq 35\%$ ，绿地率 $\geq 30\%$ 。

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，主要内容如下：

A) 单体平面调整：

- 取消一层12-15轴交F-G轴下沉广场区域楼梯；
- 三层10-18轴交D-H轴中庭钢结构区域补充标高和“上空”标注；

B) 单体立面调整：

一、4-26立面图、25-3立面图、A-L立面图、L-A立面图、1-1剖面图、2-2剖面图：

- 各区主楼一层根据现场实际情况增设百叶窗；
- 各区幕墙外立面门窗的数量、尺寸和位置根据现场实际情况进行调整；
- 各区一层和二层幕墙玻璃调整为整块玻璃造型；
- 各区屋顶炮楼墙体外观材质统一标注为白色涂料；
- 各区幕墙横向分格调整后约为1.5米；
- 中庭连廊区域幕墙、栏杆和柱位置关系根据现场实际情况调整；

二、4-26立面图：

- 二层室外大楼梯造型调整；
- 中庭露台补充室外楼梯；
- 一层机动车入口外观材质调整为白色涂料，增设非机动车入口；

三、25-3立面图：

- 中庭露台补充室外楼梯；

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

博雅智慧教育创意产业科技园项目规划许可变更

四、A-L立面图：

- 11、一层室外大楼梯右边缘距离H轴7400mm；
- 12、H轴左侧3-6层外立面增设弧形装饰线条；
- 13、D轴右侧增设非机动车坡道挡墙和残疾人坡道；

五、L-A立面图：

- 14、一层室外大楼梯右边缘距离D轴7400mm；
- 15、D轴左侧3-6层外立面增设弧形装饰线条；
- 16、取消H轴右侧连廊区域二层幕墙；

变更后总建筑面积不变。

变更后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

南京博雅首发置业有限公司、江苏金智教育软件有限公司

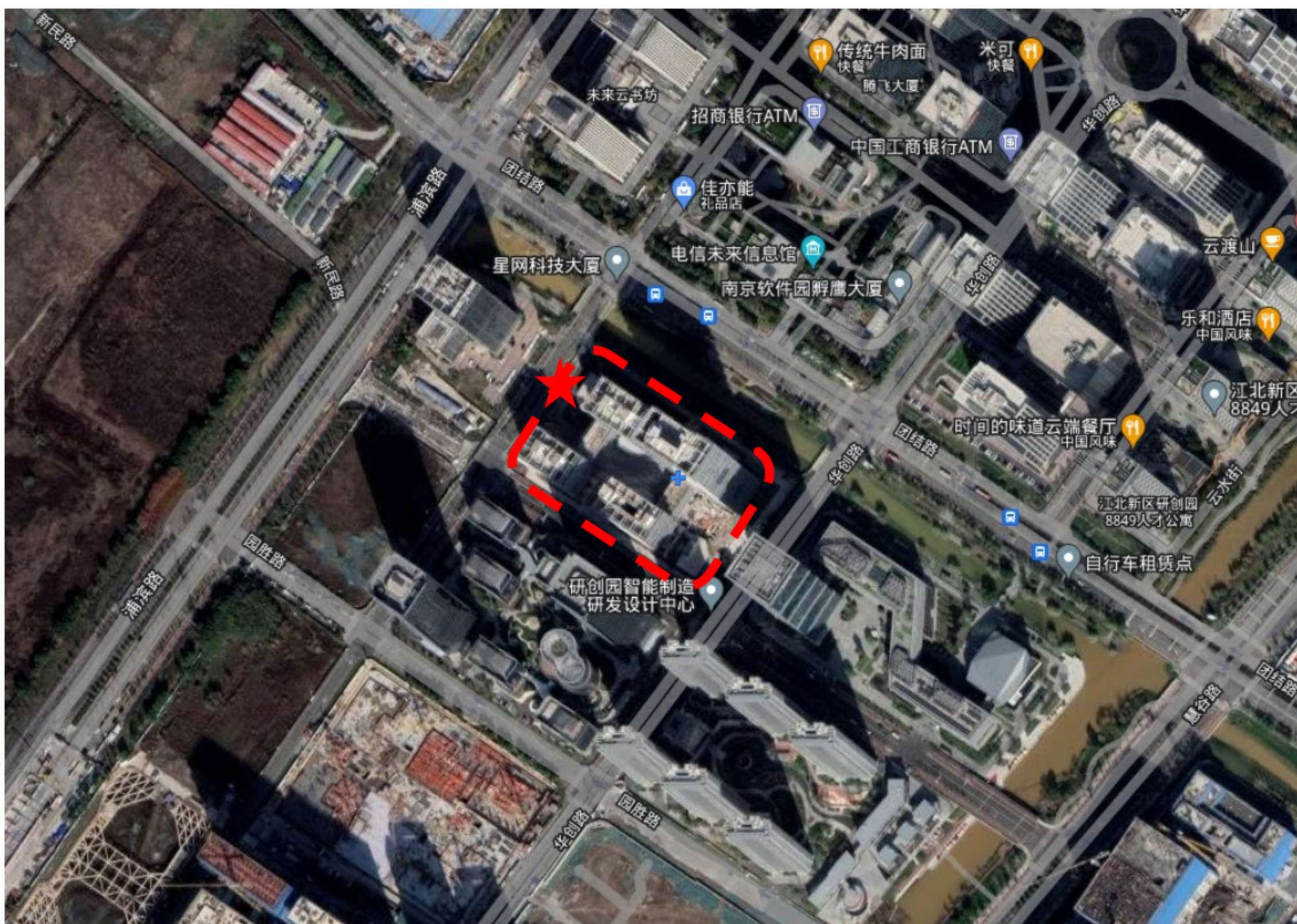
三、公示方式

- 1、项目建设现场
- 2、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

博雅智慧教育创意产业科技园项目规划许可变更

四、项目区位图

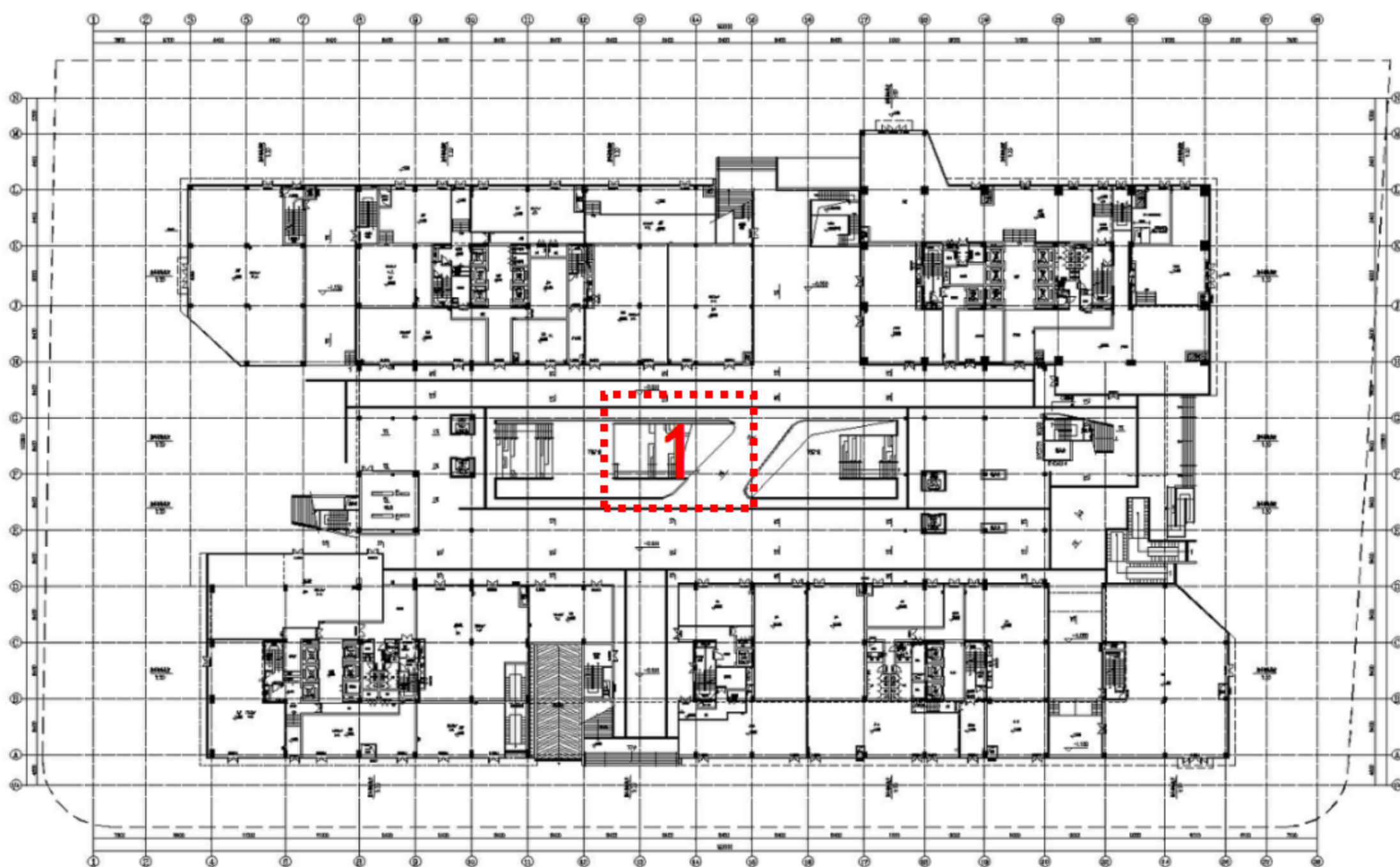


公示地点：南京江北新区研创园华创路博雅智慧教育创意产业科技园项目门口处。

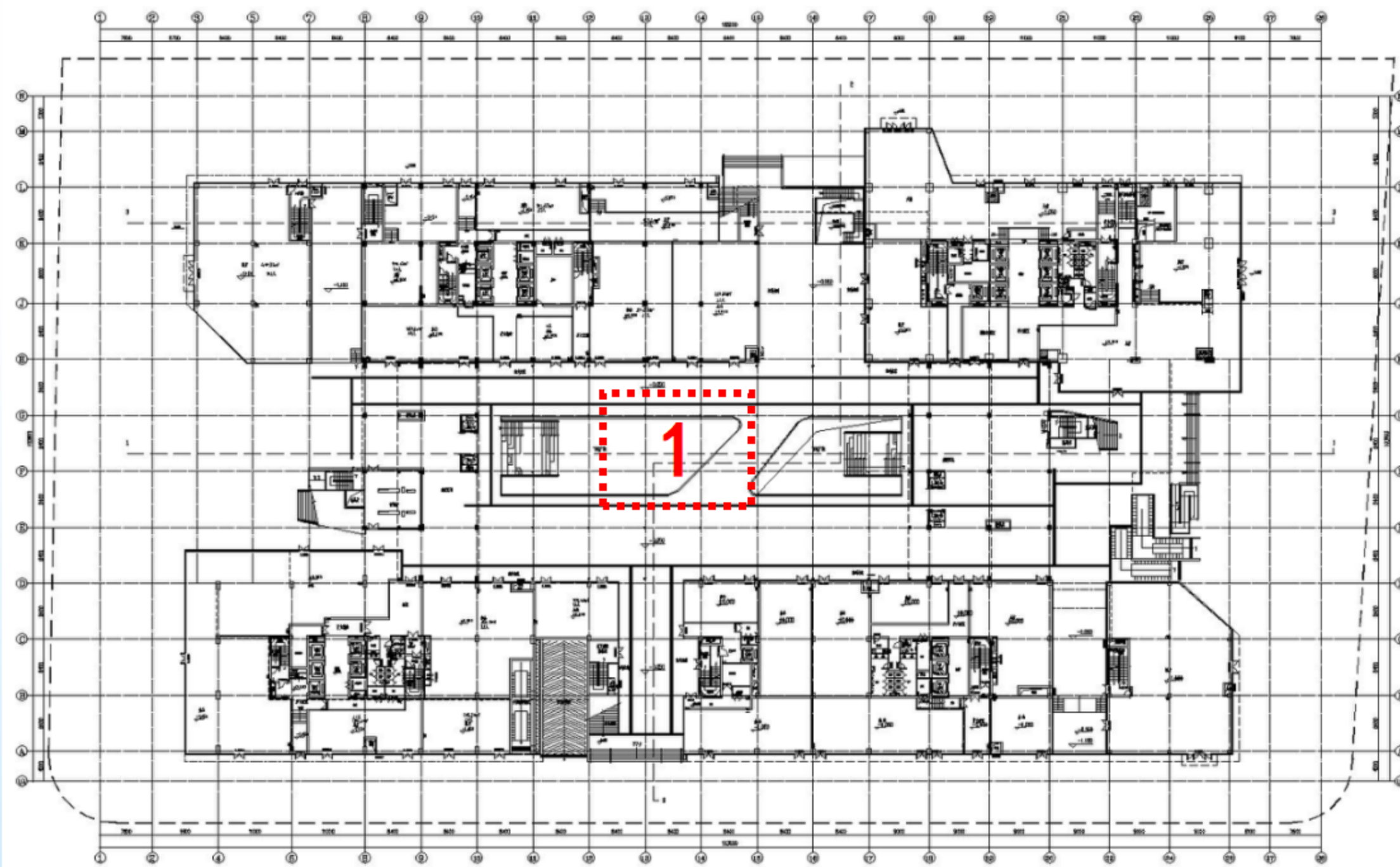
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

博雅智慧教育创意产业科技园项目规划许可变更

五、一层平面图变更前



一层平面图变更后

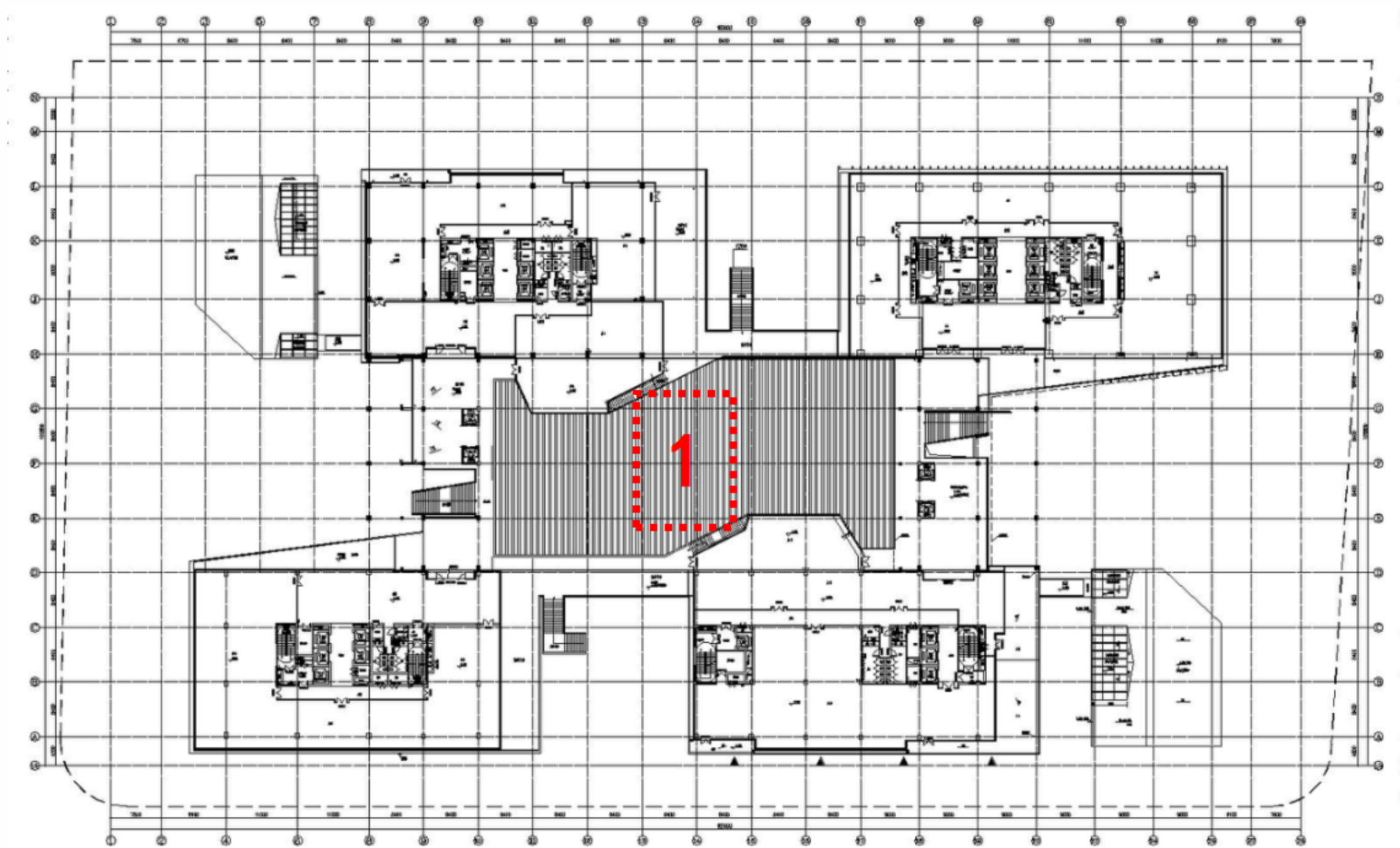


- 1、取消一层12-15轴交F-G轴下沉广场区域楼梯；

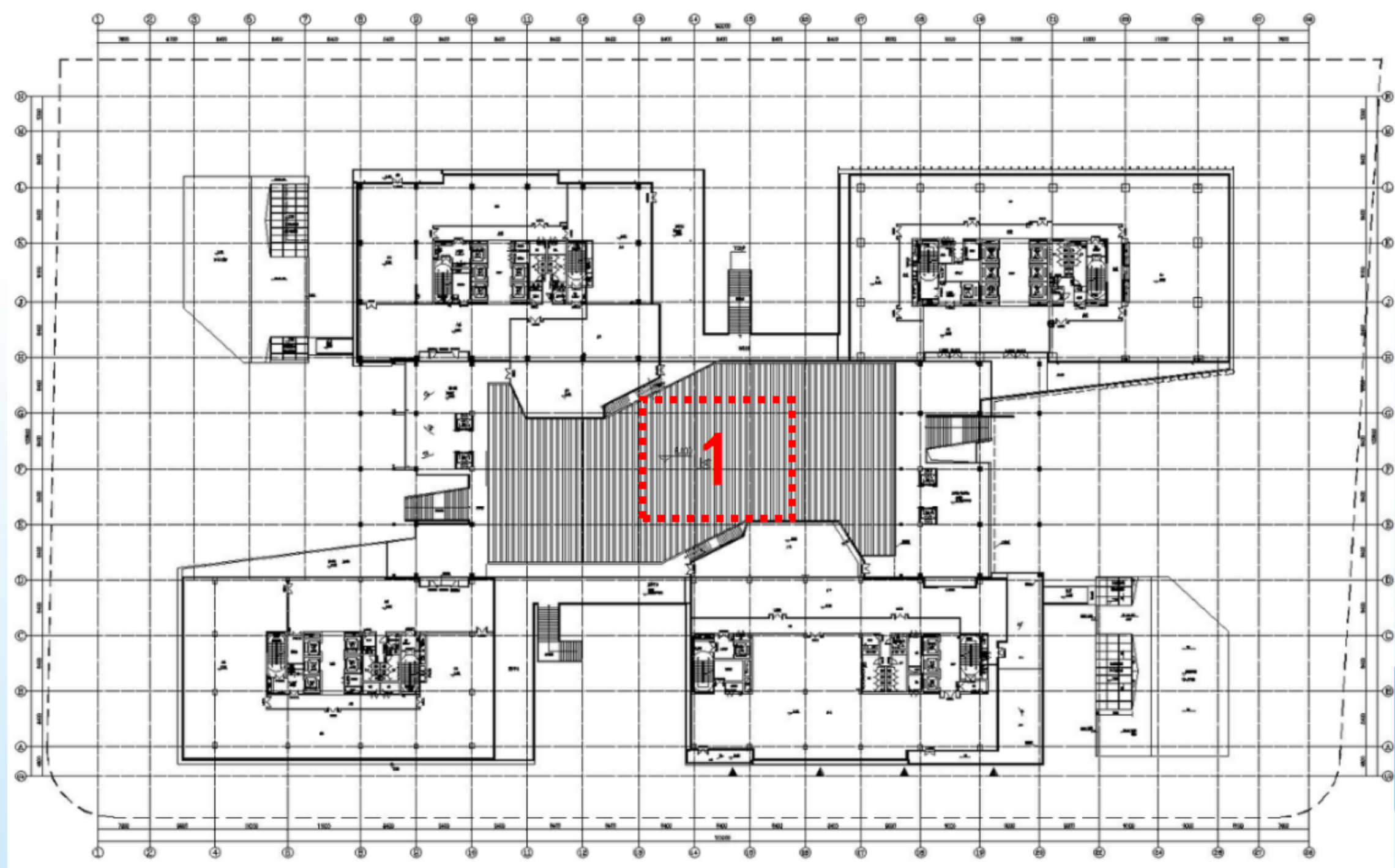
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

博雅智慧教育创意产业科技园项目规划许可变更

三层平面图变更前



三层平面图变更后

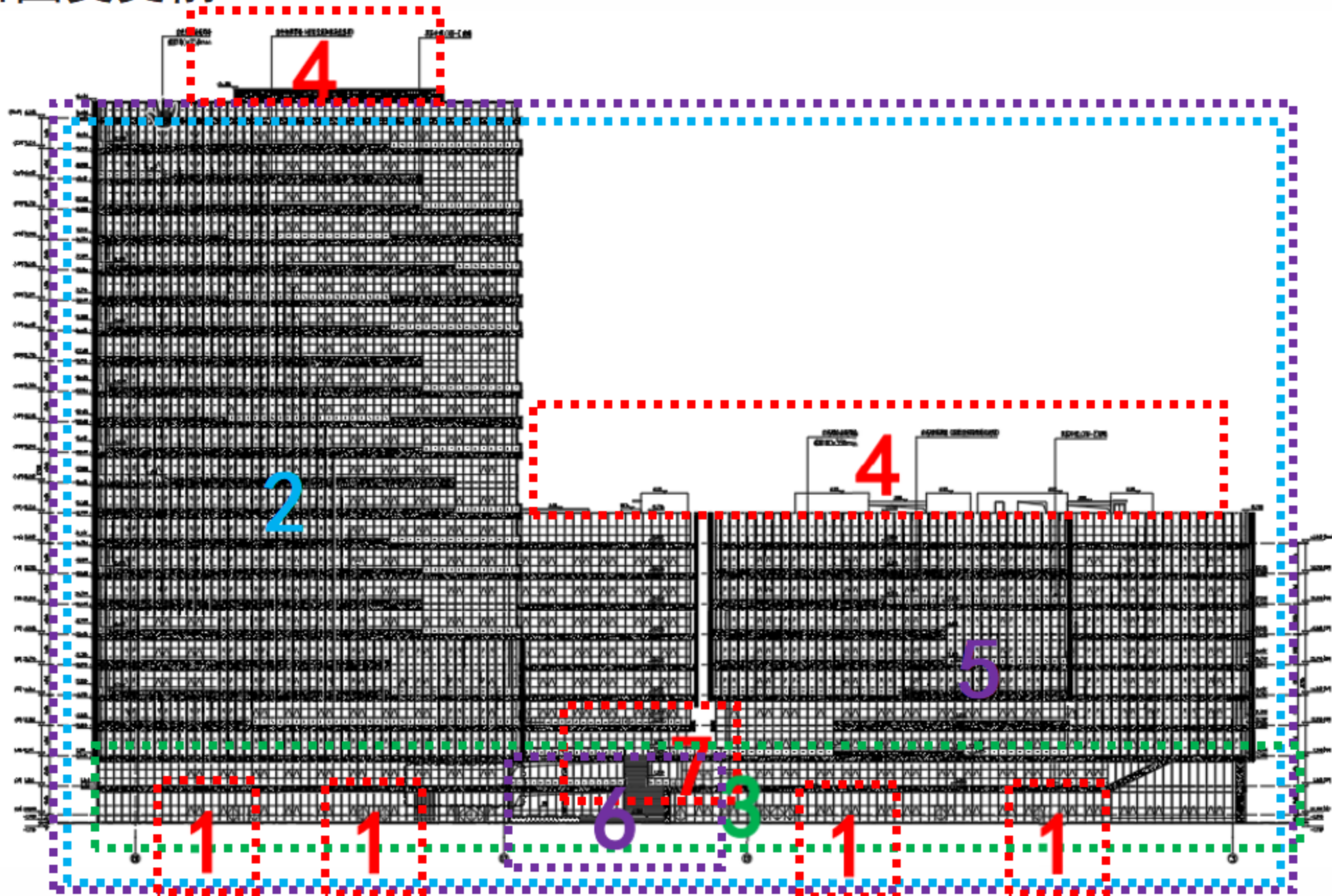


- 1、三层10-18轴交D-H轴中庭钢结构区域补充标高和“上空”标注；

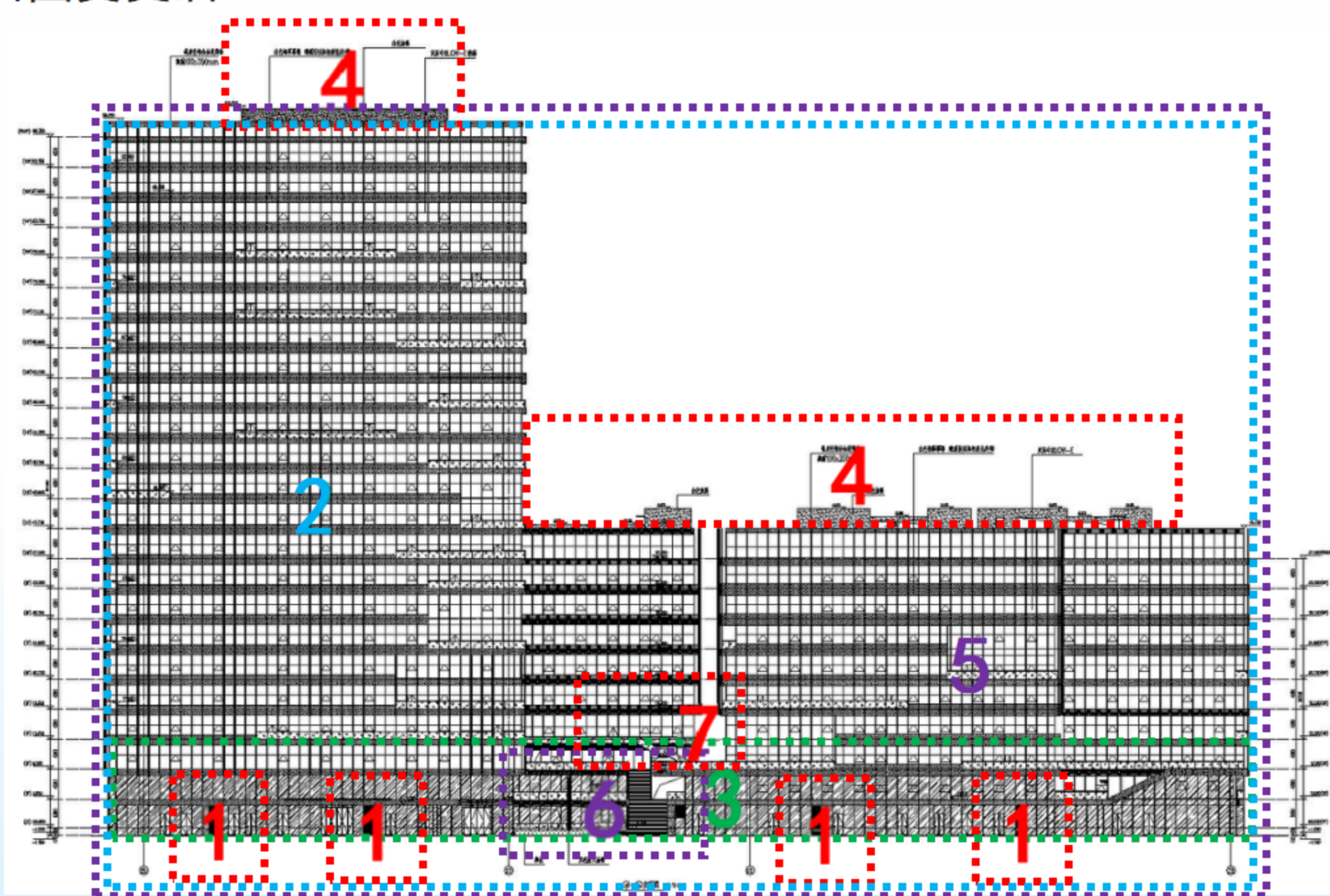
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

博雅智慧教育创意产业科技园项目规划许可变更

25-3立面图变更前



25-3立面图变更后

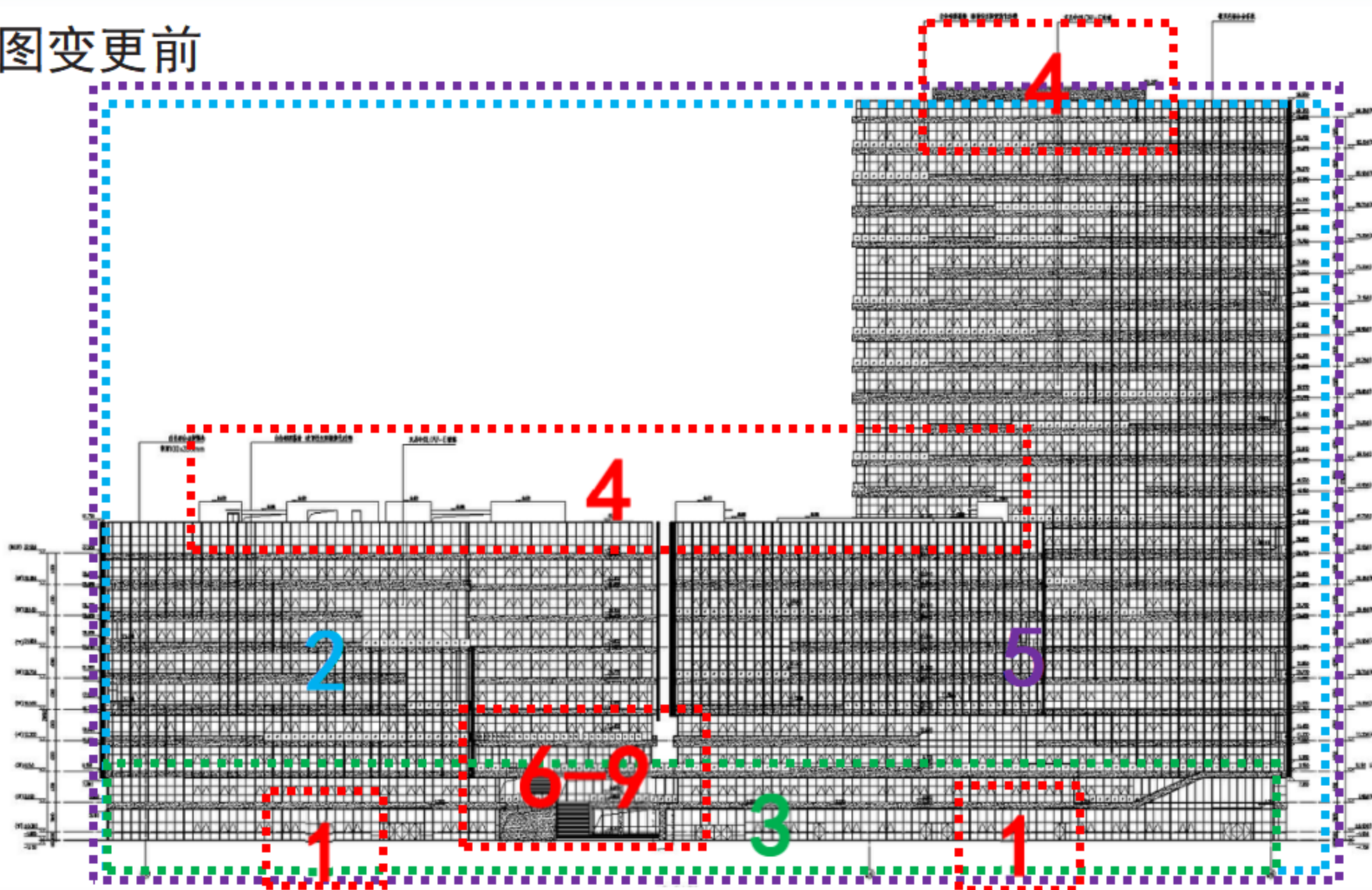


- 1、各区主楼一层根据现场实际情况增设百叶窗；
- 2、各区幕墙外立面门窗的数量、尺寸和位置根据现场实际情况进行调整；
- 3、各区一层和二层幕墙玻璃调整为整块玻璃造型；
- 4、各区屋顶炮楼墙体外观材质统一标注为白色涂料；
- 5、各区幕墙横向分格调整后约为1.5米；
- 6、中庭连廊区域幕墙、栏杆和柱位置关系根据现场实际情况调整；
- 7、中庭露台补充室外楼梯；

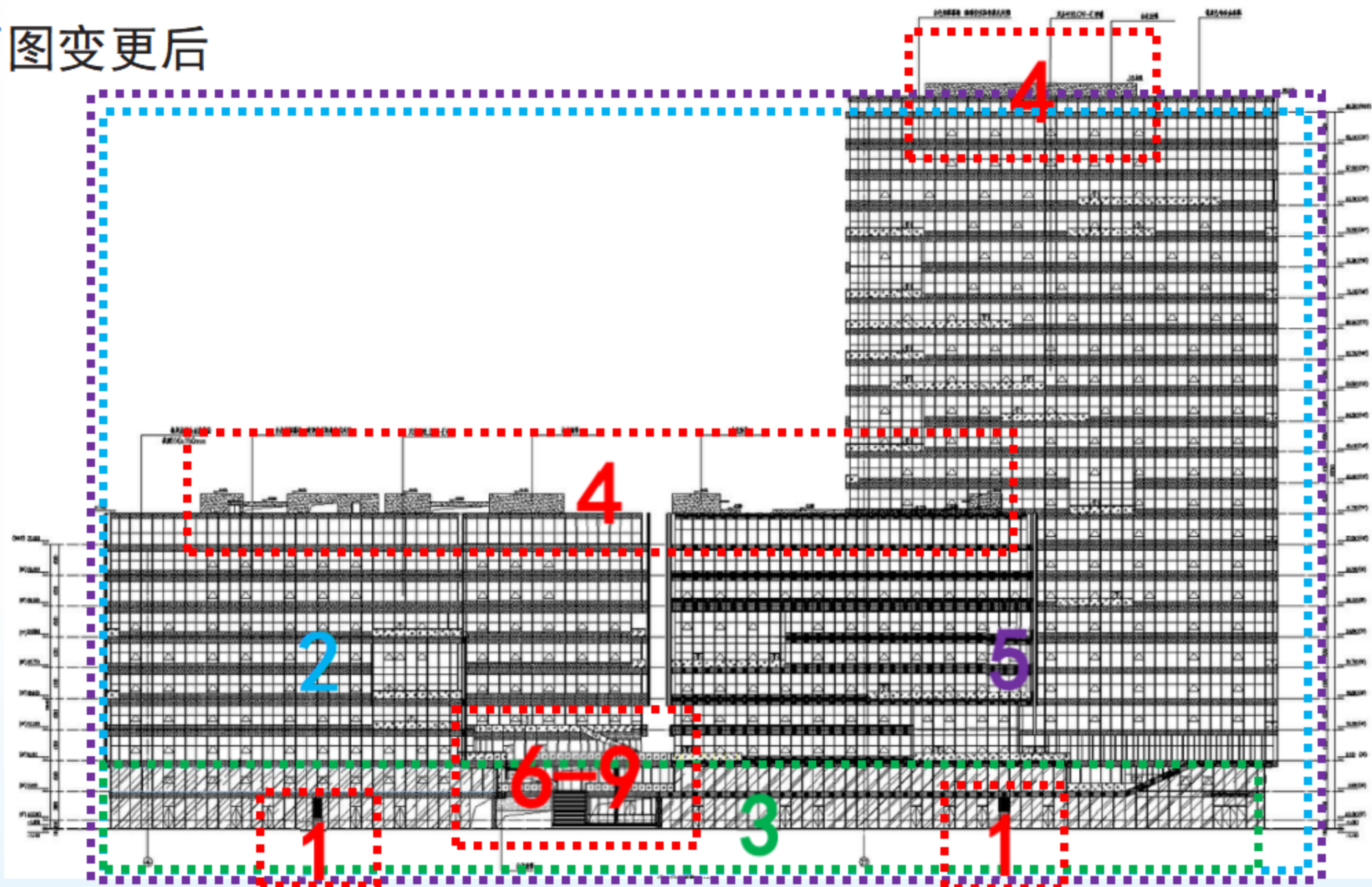
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

博雅智慧教育创意产业科技园项目规划许可变更

4-26立面图变更前



4-26立面图变更后

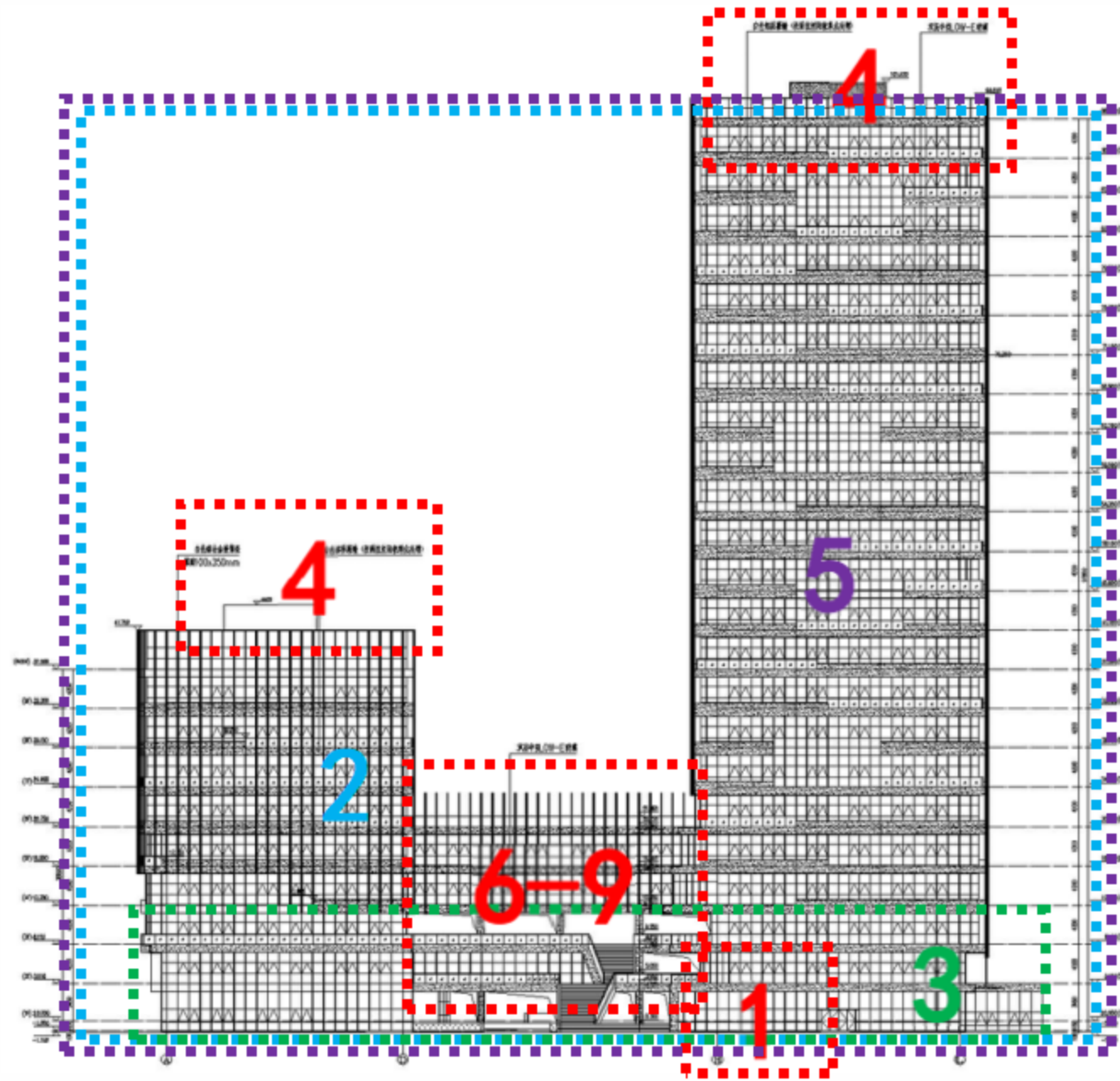


- 1、各区主楼一层根据现场实际情况增设百叶窗；
- 2、各区幕墙外立面门窗的数量、尺寸和位置根据现场实际情况进行调整；
- 3、各区一层和二层幕墙玻璃调整为整块玻璃造型；
- 4、各区屋顶炮楼墙体外观材质统一标注为白色涂料；
- 5、各区幕墙横向分格调整后约为1.5米；
- 6、中庭连廊区域幕墙、栏杆和柱位置关系根据现场实际情况调整；
- 7、二层室外大楼梯造型调整；
- 8、中庭露台补充室外楼梯；
- 9、一层机动车入口外观材质调整为白色涂料，增设非机动车入口；

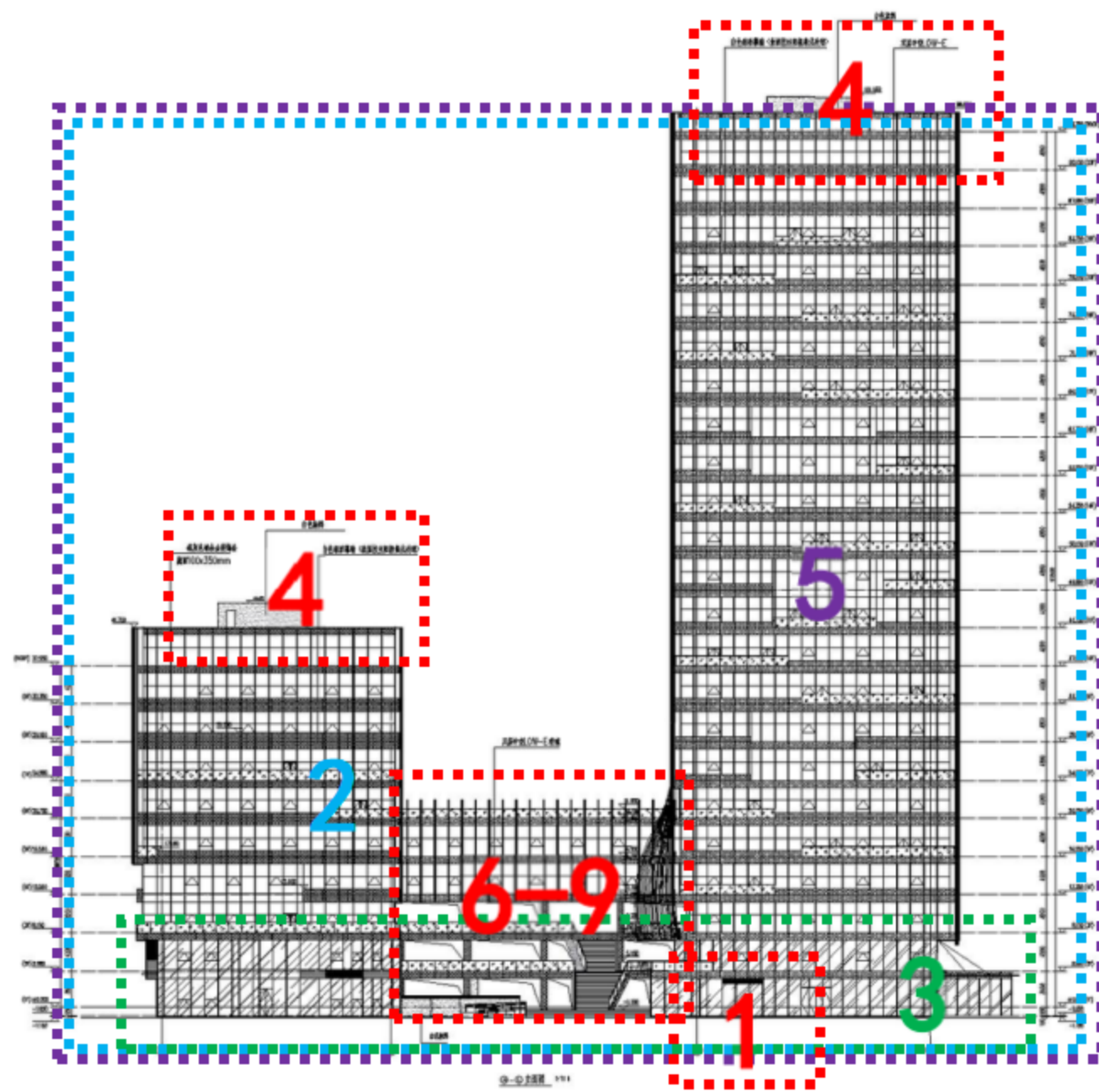
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

博雅智慧教育创意产业科技园项目规划许可变更

A-L立面图变更前



A-L立面图变更后

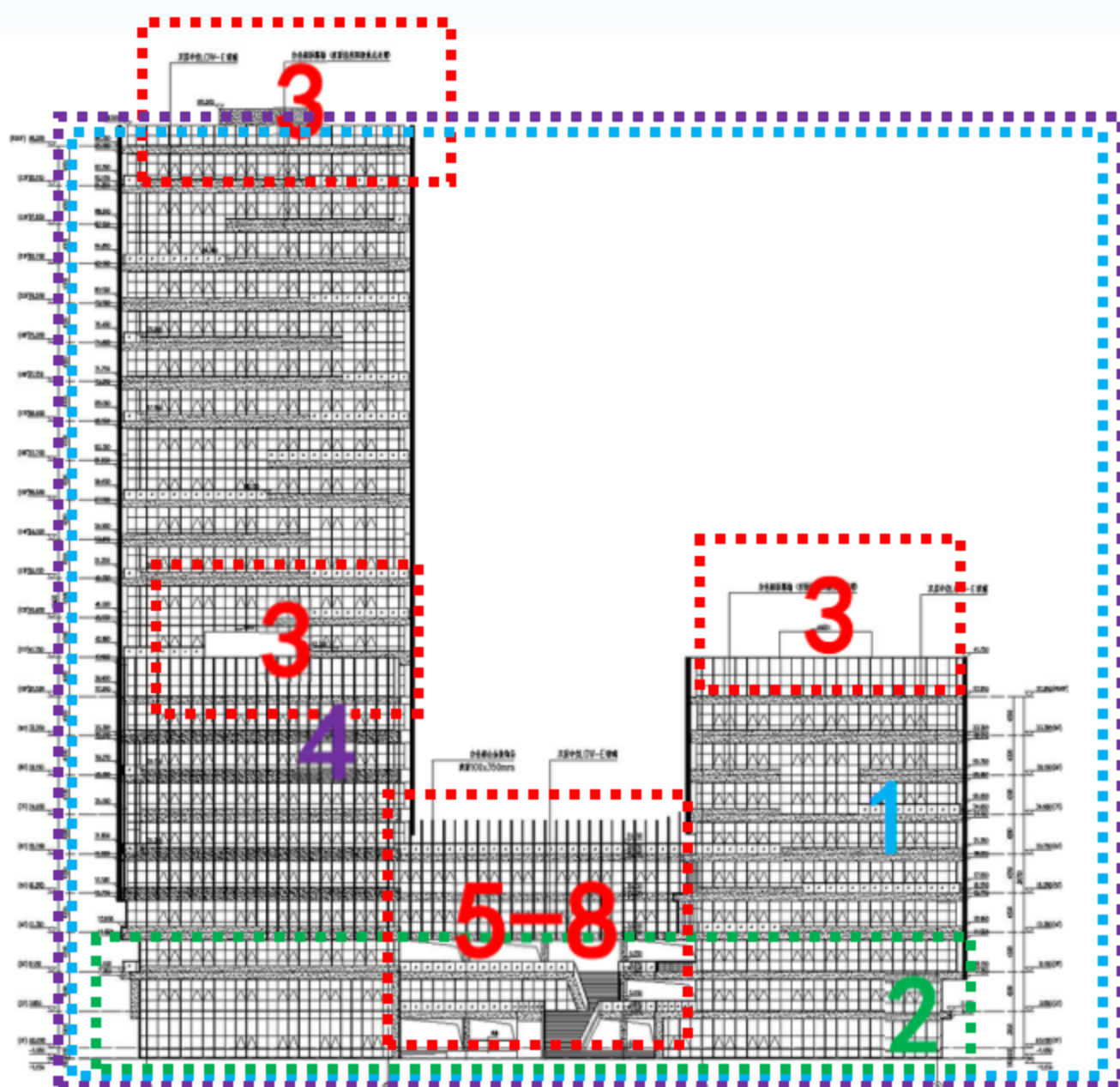


- 1、各区主楼一层根据现场实际情况增设百叶窗；
- 2、各区幕墙外立面门窗的数量、尺寸和位置根据现场实际情况进行调整；
- 3、各区一层和二层幕墙玻璃调整为整块玻璃造型；
- 4、各区屋顶炮楼墙体外观材质统一标注为白色涂料；
- 5、各区幕墙横向分格调整后约为1.5米；
- 6、中庭连廊区域幕墙、栏杆和柱位置关系根据现场实际情况调整；
- 7、一层室外大楼梯右边缘距离H轴7400mm；
- 8、H轴左侧3-6层外立面增设弧形装饰线条；
- 9、D轴右侧增设非机动车坡道挡墙和残疾人坡道；

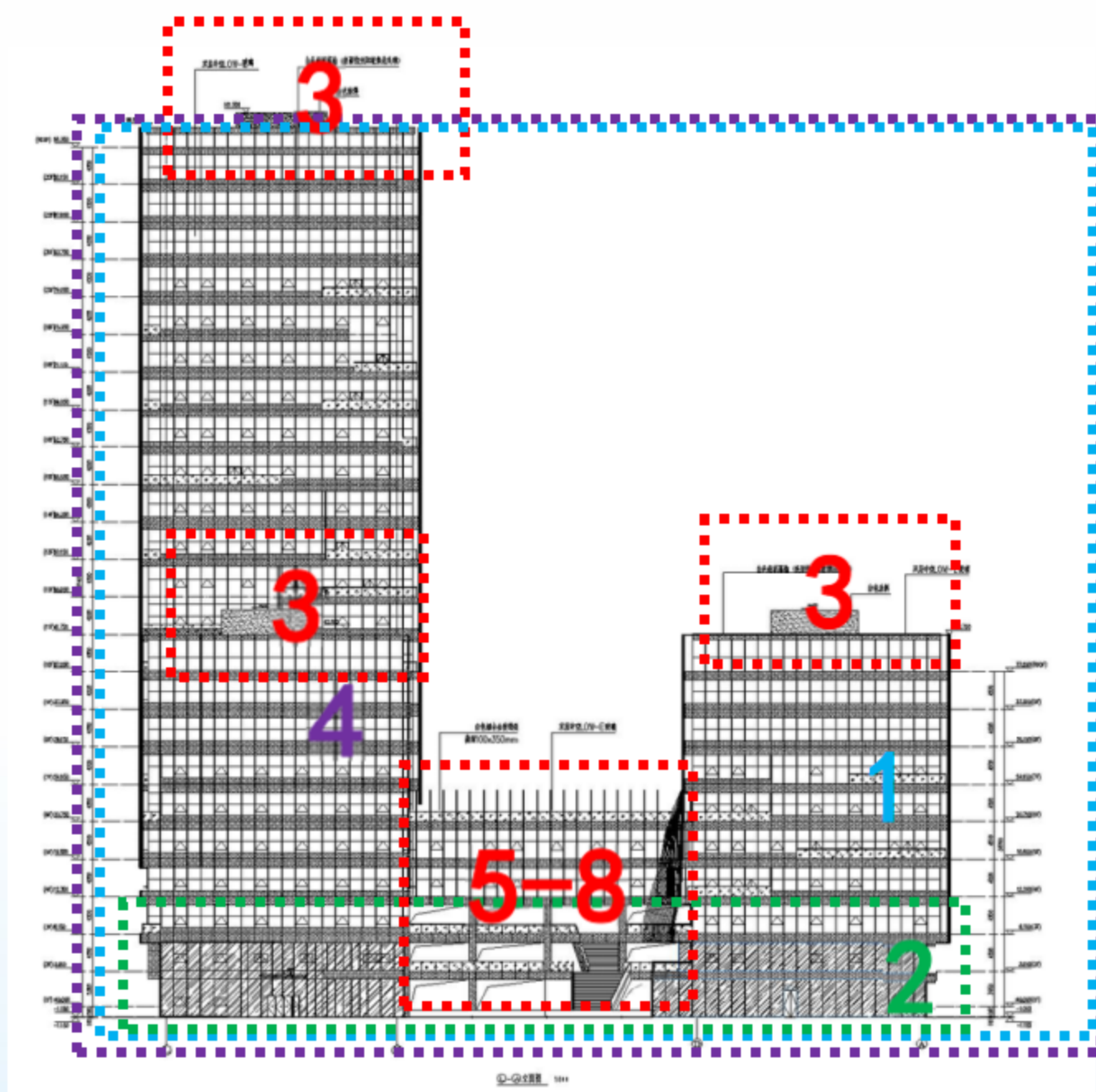
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

博雅智慧教育创意产业科技园项目规划许可变更

L-A立面图变更前



L-A立面图变更后

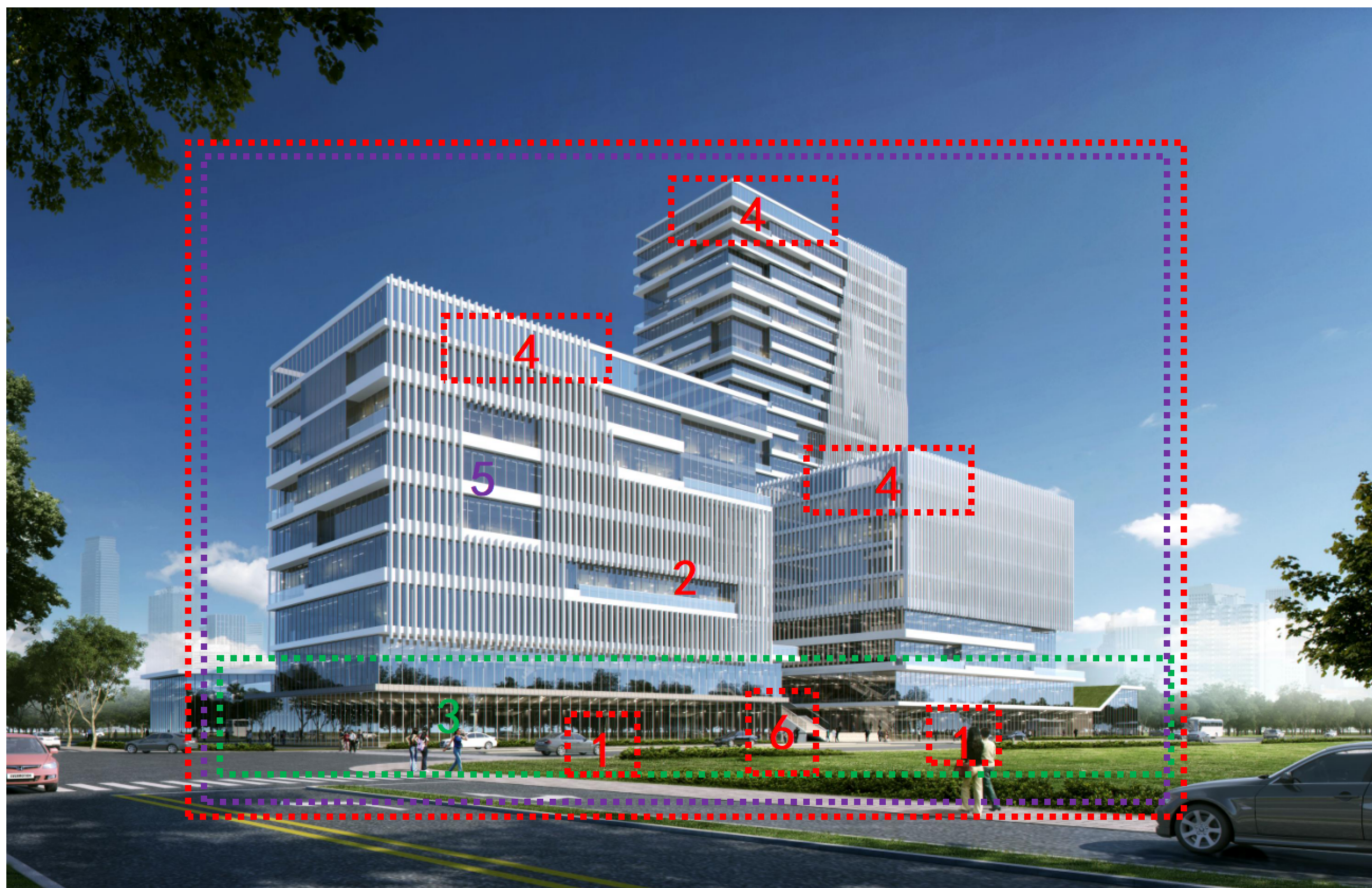


- 1、各区幕墙外立面门窗的数量、尺寸和位置根据现场实际情况进行调整；
- 2、各区一层和二层幕墙玻璃调整为整块玻璃造型；
- 3、各区屋顶炮楼墙体外观材质统一标注为白色涂料；
- 4、各区幕墙横向分格调整后约为1.5米；
- 5、中庭连廊区域幕墙、栏杆和柱位置关系根据现场实际情况调整；
- 6、一层室外大楼梯右边缘距离D轴7400mm；
- 7、D轴左侧3-6层外立面增设弧形装饰线条；
- 8、取消H轴右侧连廊区域二层幕墙；

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

博雅智慧教育创意产业科技园项目规划许可变更

效果图变更前

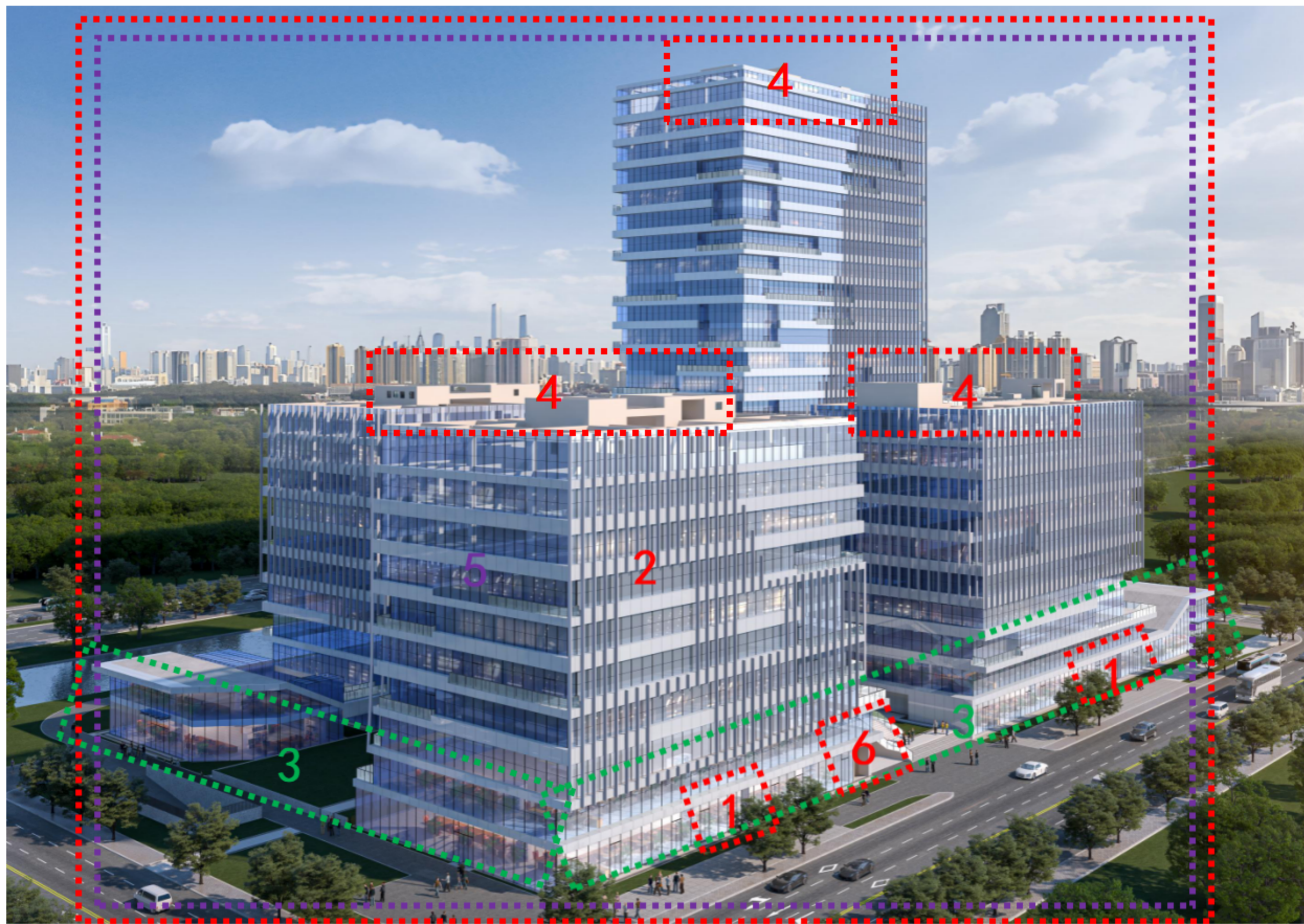


效果图仅为示意，最终方案以核准图为准，景观以专项景观设计方案为准

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

博雅智慧教育创意产业科技园项目规划许可变更

效果图变更后



- 1、各区主楼一层根据现场实际情况增设百叶窗；
 - 2、各区幕墙外立面门窗的数量、尺寸和位置根据现场实际情况进行调整；
 - 3、各区一层和二层幕墙玻璃调整为整块玻璃造型；
 - 4、各区屋顶炮楼墙体外观材质统一标注为白色涂料；
 - 5、各区幕墙横向分格调整后约为1.5米；
 - 6、一层机动车入口外观材质调整为白色涂料，增设非机动车入口；
- 效果图仅为示意，最终方案以核准图为准，景观以专项景观设计方案为准