

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2022G13 房地产开发项目规划许可变更

公示时间：2025年2月11日至2025年2月20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

项目位于江北新区顶山街道，金凤街以东、潜龙路以北、胜利路以西、萍逢路以南。规划用地性质为R2二类居住用地，用地面积约20484.21平方米， $1.01 \leq \text{容积率} \leq 2.8$ ，建筑高度 ≤ 100 米。拟建总建筑面积约8.11万平方米，其中地上建筑面积约6.02万平方米，地下建筑面积约2.09万平方米。主要建设内容为住宅及配套用房。该项目于2024年12月27日领取建设工程规划许可证（证号：建字第3201112024GG0540416号）

为了提升项目品质，对该项目进行优化调整如下：

- 入口门头构筑物造型调整
- 机动车出入口道路轮廓调整
- Y1#楼造型及轮廓修改
- 风井、非机动车坡道等出地面构筑物根据施工图深化调整
- 围墙造型及轮廓优化调整
- 1#2#楼轮廓局部调整

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，请向我局相关部门反映。

二、建设单位

南京轩居房地产开发有限公司

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

N0. 新区 2022G13 房地产开发项目工程规划设计方案

三、公示方式

- 1、项目建设现场
- 2、南京江北新区官网

四、项目区位



南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

N0. 新区 2022G13 房地产开发项目工程规划设计方案

五、变更前总平面图&变更后总平面图

变更前

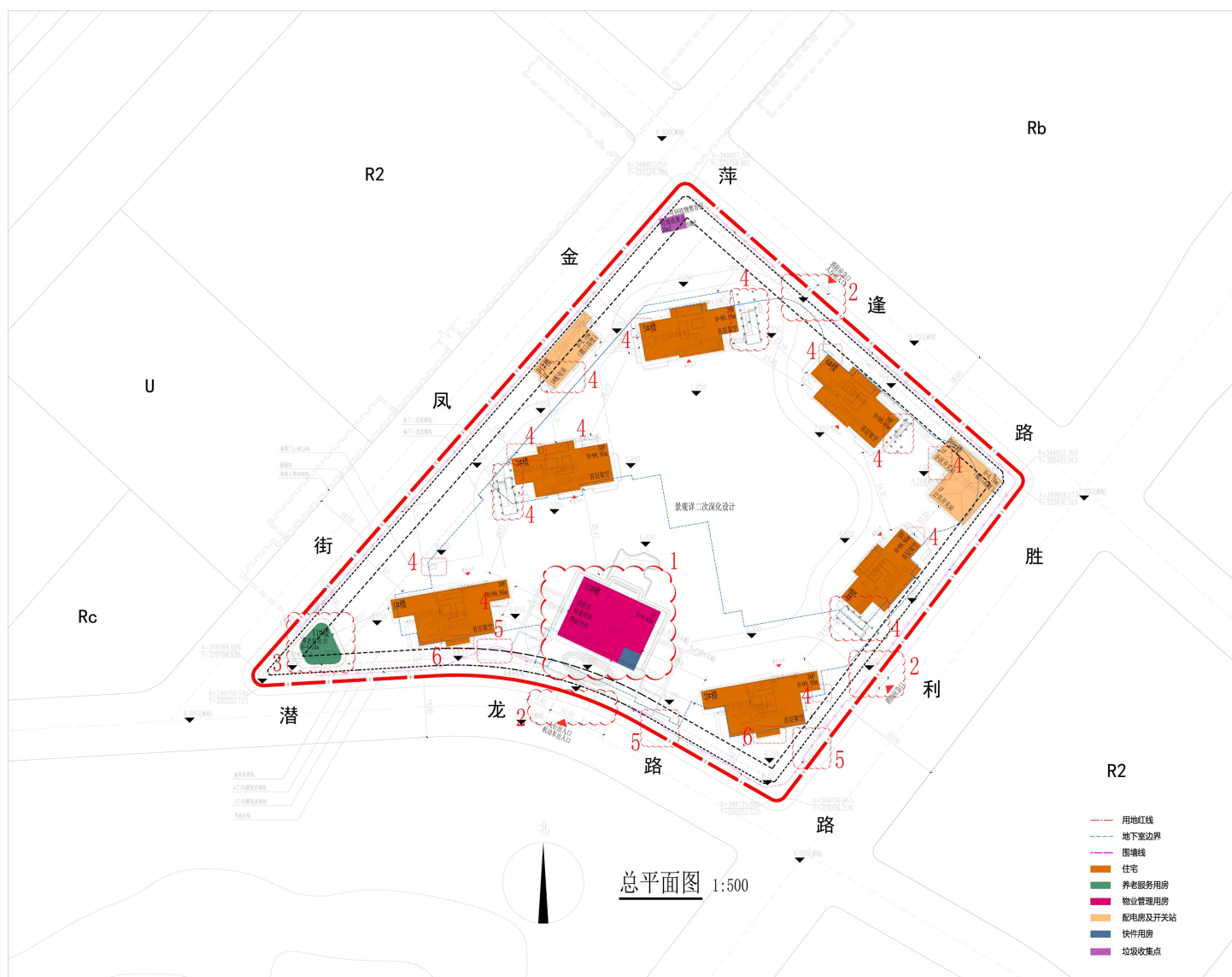


红框部分为调整范围

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

N0. 新区 2022G13 房地产开发项目工程规划设计方案

变更后



1. 入口门头构筑物造型调整
2. 机动车出入口道路轮廓调整
3. Y1#楼造型及轮廓修改
4. 风井、非机动车坡道等出地面构筑物根据施工图深化调整
5. 围墙造型及轮廓优化调整
6. 1#2#楼轮廓局部调整



红框部分为调整范围

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

N0. 新区 2022G13 房地产开发项目工程规划设计方案

六、变更前效果图&变更后效果图

变更前



变更后



1. 入口门头构筑物造型调整
2. 机动车出入口道路轮廓调整
3. Y1#楼造型及轮廓修改
4. 风井、非机动车坡道等出地面构筑物根据施工图深化调整
5. 围墙造型及轮廓优化调整
6. 1#2#楼轮廓局部调整

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

N0. 新区 2022G13 房地产开发项目工程规划设计方案

变更前



变更后



1. 入口门头构筑物造型调整
2. 机动车出入口道路轮廓调整
3. Y1#楼造型及轮廓修改
4. 风井、非机动车坡道等出地面构筑物根据施工图深化调整
5. 围墙造型及轮廓优化调整
6. 1#2#楼轮廓局部调整

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

N0. 新区 2022G13 房地产开发项目工程规划设计方案

七、日照分析



南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

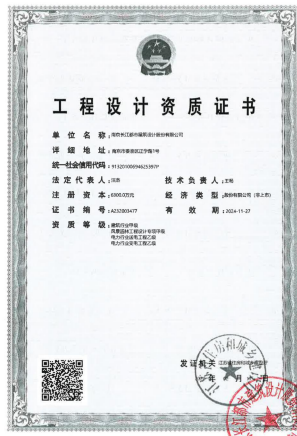
NO. 新区 2022G13 房地产开发项目工程规划设计方案

NO.新区 2022G13 项目房地产开发项目

日照分析报告

时间：2024年11月20日

单位名称	南京轩居房地产开发有限公司		
通讯地址	中国(江苏)自由贸易试验区南京片区浦滨路91号		
联系人	姜国泰	电话	13813360229
单位名称	南京长江都市建筑设计股份有限公司		
通讯地址	南京市秦淮区夫子门大街19号		
联系人	徐明晖	电话	13813351317
单位名称	南京长江都市建筑设计股份有限公司		
通讯地址	南京市秦淮区夫子门大街19号		
联系人	徐明晖	电话	13813351317
分析(签字)	姜国泰	审核(签字)	徐明晖
我单位承诺日照分析的规划方案与向规划资源主管部门申报方案一致,并对日照分析资料及《日照分析报告》的真实性与准确性负责,自愿承担因虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。			
签字盖章	建设单位盖章 姜国泰	设计单位盖章 徐明晖	日照分析单位盖章 徐明晖



目录

1 日照分析技术依据	5
2 日照分析软件	5
3 日照分析计算参数	9
4 日照分析项目情况	9
4.1 建设项目基本情况	9
4.2 拟建建筑的基本情况	9
5 日照分析资料来源说明	10
6 日照分析成果附图	10
6.1 日照分析计算范围图	10
6.2 方案建设后日照分析计算图(一)~(四)	10
7 日照分析结论	10
7.1 拟建建筑(场地)	10
7.2 项目周边建筑	11

南京轩居房地产开发有限公司委托,我南京长江都市建筑设计股份有限公司就NO.新区2022G13项目房地产开发项目对计算范围内的被遮挡建筑的日照影响情况进行分析计算,并报告如下:

- 日照分析技术依据
 - 《南京市日照影响分析规划管理办法》宁规划资源规[2024]1号
 - 《南京市建筑日照分析技术细则》
 - 日照分析软件
- 本次日照分析计算采用的软件是T20天正日照V8.0,该软件已通过软件产品质量检测单位的测试且通过国家级检测机构的检测。

中国认可 国际互认 检验检测 中国合格评定国家认可委员会 CNAS

检验报告

TEST REPORT

报告编号: EET-2022JGX-0001

项目名称: T20天正日照分析软件(T20-Sun)V8.0 测试验证

委托单位: 北京中正软件股份有限公司

检验类别: 委托检验

建科环能科技有限公司建筑环境与能源检测院
Testing Institute of Building Environment and Energy, Jianke EET Co., Ltd.

建科环能科技有限公司建筑环境与能源检测院
Testing Institute of Building Environment and Energy, Jianke EET Co., Ltd.

报告编号: EET-2022JGX-0001 第1页共11页 Page 1 of 11

委托单位 (Client)	北京中正软件股份有限公司		
地址 (ADD)	北京市海淀区中关村南大街9号理工科技大厦5层501	电话 (Tel.)	010-88910932
工程名称 (Name of engineering)	T20天正日照分析软件(T20-Sun)V8.0测试验证		
工程地点 (Place of engineering)	项目 (Item)	工程编号 (No. of engineering)	
	日照软件测试验证		
检验 (Inspection)	日期 (Date)	仪器 (Instruments)	
	2022-01-07		
依据 (Reference)	《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018 《建筑日照计算参数标准》GB/T 50947-2014		
检验结论 (Conclusion)			
1. 软件界面友好,功能设置简单实用,运行稳定可靠。			
2. 软件提供了方便快捷的建模方法,可完成复杂建筑模型的建模工作。			
3. 软件的计算参数设置符合《建筑日照计算参数标准》GB/T 50947-2014的相关要求。			
4. 软件提供了单点、多点、线上、等时线、视点分析、窗眼批表等多种分析方法,满足GB/T 50947-2014的相关要求。			
5. 软件提供的计算结果与实际结果相符,计算精度能满足GB/T 50947-2014对日照分析计算的要求。			

批准: 曹杰 审核: 徐明晖 主检: 曹杰

建科环能科技有限公司建筑环境与能源检测院
Testing Institute of Building Environment and Energy, Jianke EET Co., Ltd.

报告编号: EET-2022JGX-0001 第2页共11页 Page 2 of 11

检验结果及分析说明

一、软件简介

T20天正日照分析软件(T20-Sun)的主要特点如下:

- 以AutoCAD软件为建模平台,可满足任意建筑、窗户、屋顶模型的建立,并提供了由等高线创建建筑的功能。
- 考虑了各种常用日照分析计算参数,满足全国各地日照分析标准各不相同的情况。
- 提供单点、多点、线上、等时线、视点分析、日照影响、场地日照等基本分析工具。
- 提供了透视图、日照报告、日照仿真、优化计算、动态日照等高级分析手段。
- 日照窗眼批表功能全面,可输出为WORD或DWG格式。

二、测试方法和步骤

测试验证分为实测验证和模型验证两部分内容。

(一)实测验证的步骤如下:

- 选择一个实际的工程案例,对其南立面窗户窗台角点的日照时数进行实测,并统计窗台日照时数。
- 利用软件建立计算模型,计算南立面窗户窗台日照时数。
- 将实测值和计算值进行对比和分析,给出软件的计算精度。

(二)模型验证的步骤如下:

- 选择一个板式小高层住宅区作为测试模型。
- 对软件的功能模块进行测试,验证软件的计算精度是否符合《建筑日照计算参数标准》GB/T 50947-2014的相关要求。
- 利用模型测试软件的计算方法是否符合《建筑日照计算参数标准》GB/T 50947-2014的相关要求。

3 日照分析计算参数

地点	南京	经纬度	东经 118°47', 北纬 32°04'
采样时间间隔	1分钟	采样点间距	0.3米
日照标准日	大寒日		8:00~16:00
时间统计方式	累计时间段不超过两段,每个有效时间段不低于30分钟		
分析方法	沿线分析(建筑)、多点分析(场地)		
计算基准年	2001年		

4 日照分析项目情况

4.1 建设项目基本情况

该项目位于南京市浦口区顶山街道,东北至顶山路,西北至金凤街,东南至胜利路,西南至浦滨路。

4.2 拟建建筑的基本情况

编号(名称)	功能类别	层数	高度(米)
1#楼	住宅	30	99.80
2#楼	住宅	30	99.80
3#楼	住宅	30	99.80
4#楼	住宅	30	99.80
5#楼	住宅	30	99.80
6#楼	住宅	30	99.80

S1#楼	消控室、快递用房、物业用房	1	7.20
Y1#楼	养老用房	1	4.10
P1#楼	配电间、开闭所	1	5.339
P2#楼	配电间	1	6.009

注:上表中是指建筑最高部位(含水箱、电梯井或构架)的高度(具体进行日照计算时建筑高度以日照计算图上所标示的诸屋面标高为准)。

拟建项目建筑的计算范围,遮挡建筑、被遮挡建筑的位置关系,建筑标高详见计算范围图。

5 日照分析资料来源说明

本项目所有资料由建设单位进行收集,具体情况如下表。

编号(名称)	建设阶段	来源
南侧、东侧、北侧现状建筑	拟建	方案图
	空地	方案模拟图

6 日照分析成果附图

6.1 日照分析计算范围图

6.2 方案建设后日照分析计算图(一)~(四)

7 日照分析结论

7.1 拟建建筑(场地)

建筑编号	结论
1#楼	满足《南京市日照影响分析规划管理办法》要求
2#楼	满足《南京市日照影响分析规划管理办法》要求
3#楼	满足《南京市日照影响分析规划管理办法》要求
4#楼	满足《南京市日照影响分析规划管理办法》要求
5#楼	满足《南京市日照影响分析规划管理办法》要求
6#楼	满足《南京市日照影响分析规划管理办法》要求
集中绿地	满足《南京市日照影响分析规划管理办法》要求

7.2 项目周边建筑

建筑编号	结论
E1-E4	满足《南京市日照影响分析规划管理办法》要求
N1、N4-N7	满足《南京市日照影响分析规划管理办法》要求