

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2024G24 房地产开发项目规划许可变更

公示时间：2025 年 9 月 3 日至 2025 年 9 月 12 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

项目位于沿江街道，东至江北大道，西至兰新路，南至兰山路。规划用地性质为 R2 二类居住用地，用地面积约 2.52 公顷， $1.01 \leq \text{容积率} \leq 1.8$ ，建筑高度 ≤ 60 米，绿地率 $\geq 30\%$ ，拟建总建筑面积约 6.8 万平方米，其中地上建筑面积约 4.6 万平方米，地下建筑面积约 2.2 万平方米。主要功能为住宅、配套用房及车库。

该项目于 2025 年 7 月 25 日领取建设工程规划许可证（证号：建字 3201112025GG0229510 号）。

根据设计深化，现对该项目进行调整如下：

定位红线图：南侧出地面汽车坡道往东侧平移 0.6 米，围墙的轮廓局部调整；补充小区西侧入口景观大门；小区南侧入口景观门头轮廓调整；3#楼单体二层雨棚及挑廊范围调整；补充下沉庭院及庭院内楼梯。详见附件一；

住宅单体（1#、2#、4#~11#楼）立面：大堂入口造型调整；外立面门窗宽度缩小；挑空平台隔墙调整；挑空平台线脚高度调整；首层（除门厅外）干挂石材饰面改为干挂仿石铝板。4#楼一层配套外立面门窗宽度、高度以及局部造型调整。详见附件二~附图十；

3#楼立面：立面顶标高调整；立面分格以及造型调整。详见附件十一~十三

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。

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

NO. 新区 2024G24 房地产开发项目规划许可变更

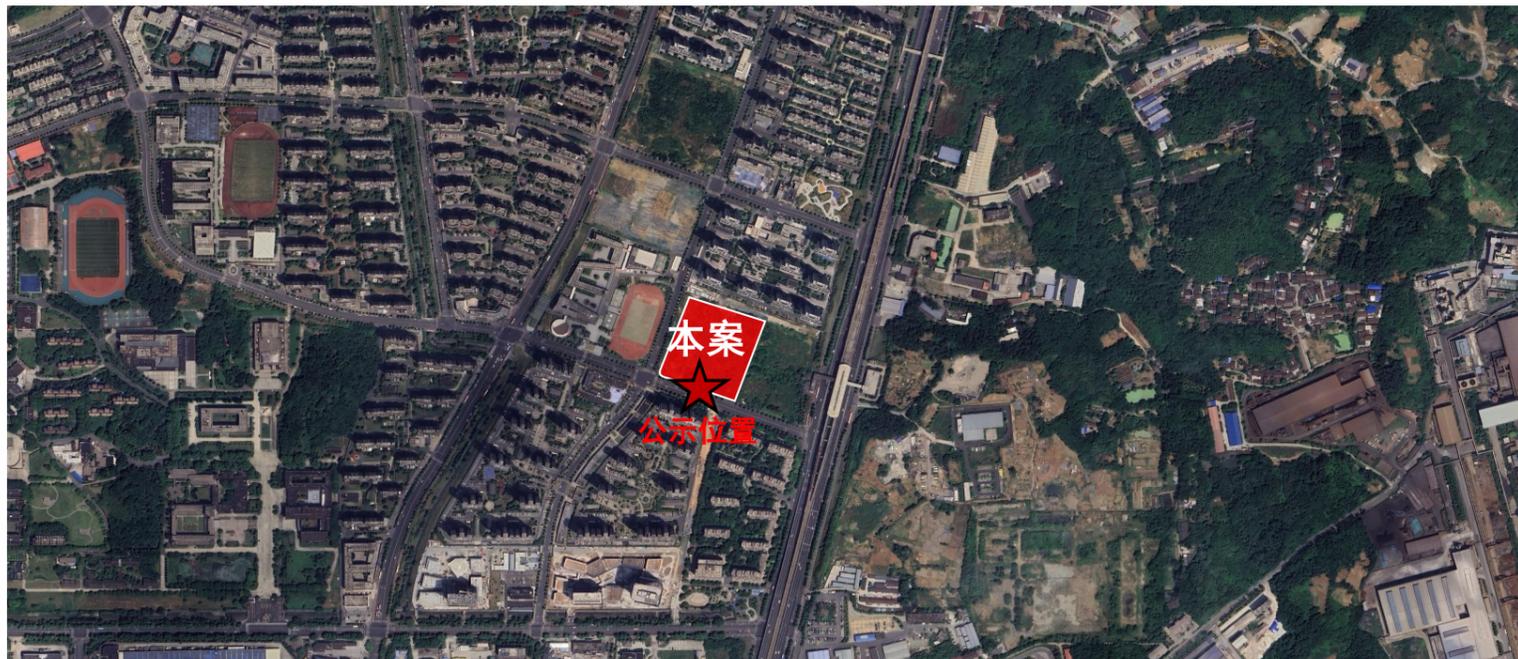
二、建设单位

南京星鑫房地产开发有限公司

三、公示方式

- 1、项目建设现场
- 2、南京江北新区官网

四、项目区位图



图例：★公示位置

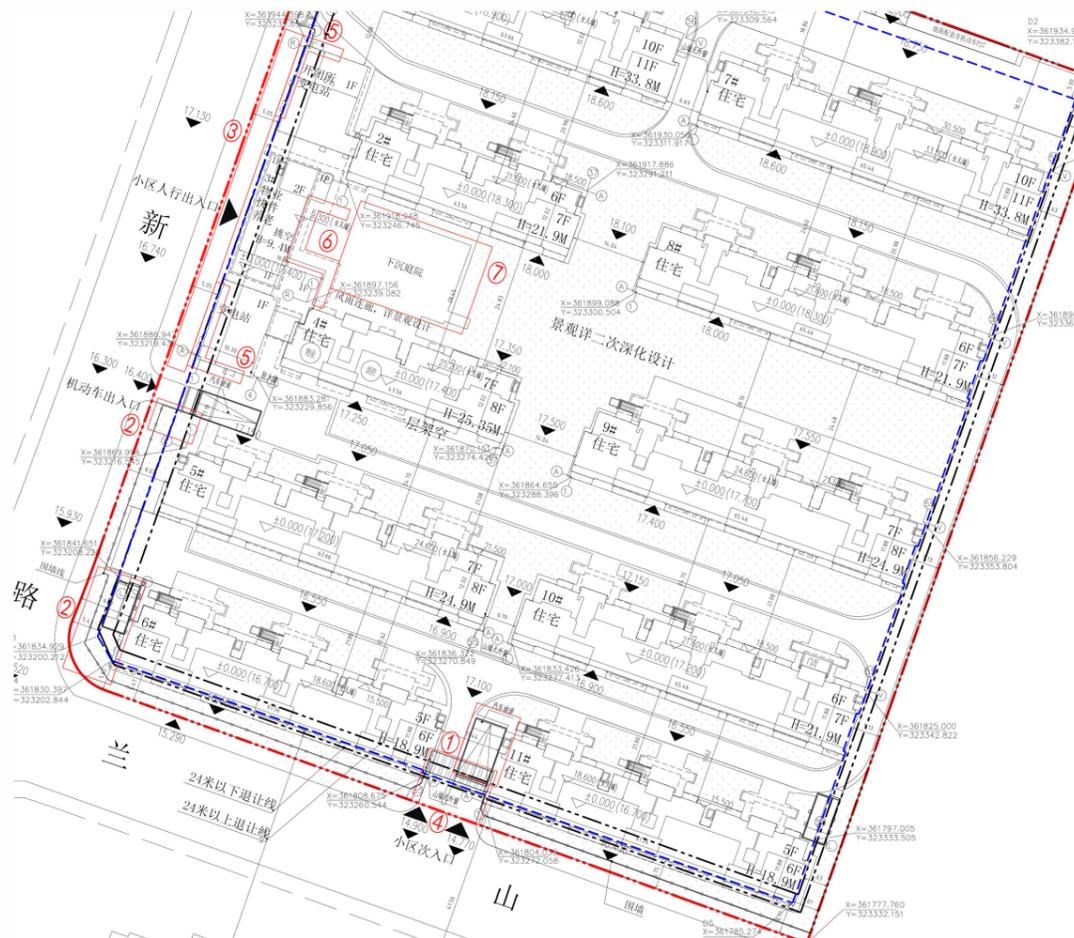
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2024G24 房地产开发项目规划许可变更

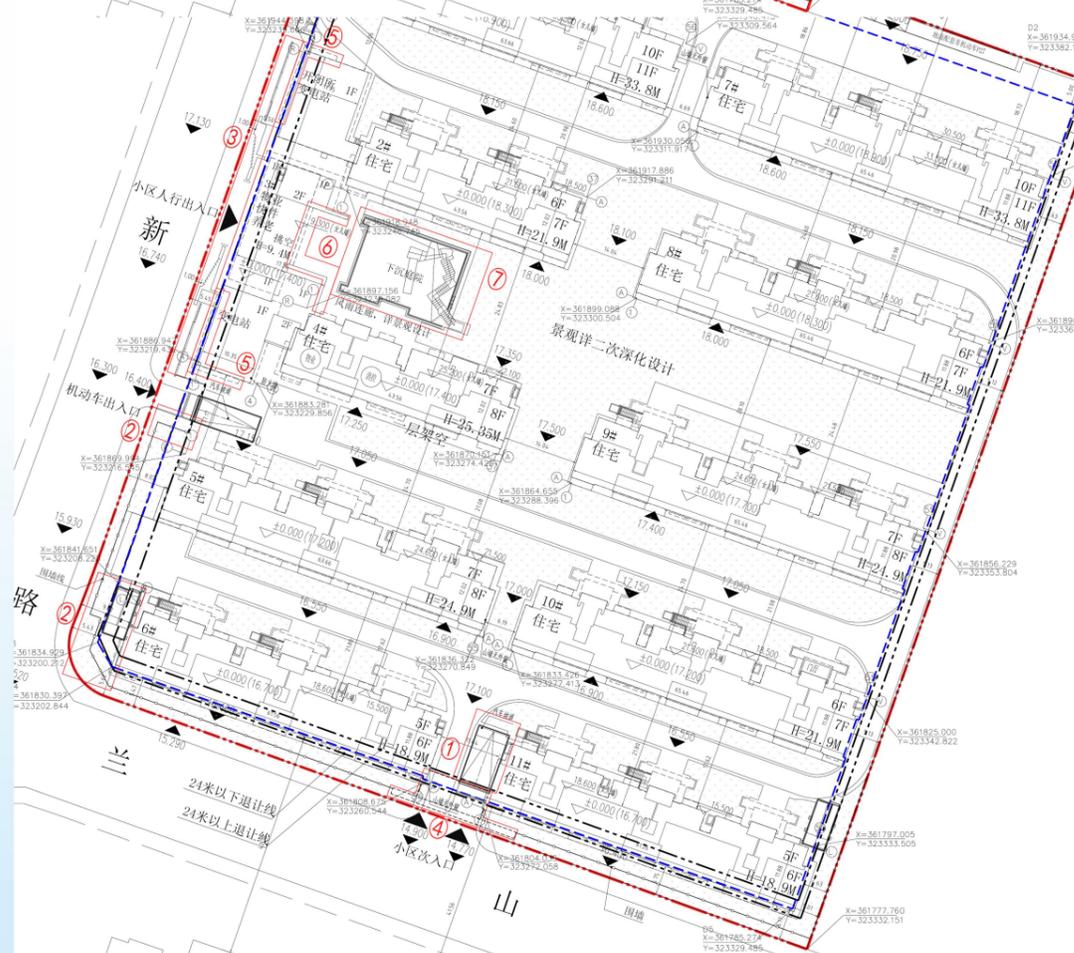
五、变更示意图

变更前红线定位图 & 变更后红线定位图

变更前



变更后



- 1、南侧出地面汽车坡道往东侧平移 0.6 米
- 2、围墙的轮廓局部调整
- 3、补充小区西侧入口景观大门
- 4、小区南侧入口景观门头轮廓调整
- 5、3#楼单体二层雨棚范围调整
- 6、3#楼单体二层挑廊范围调整
- 7、补充下沉庭院范围及庭院内楼梯。

 红框部分为调整范围 附图一

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2024G24 房地产开发项目规划许可变更

变更前 8#、10# 楼立面图 & 变更后 8#、10# 楼立面图

变更前 8#、10# 楼 1-55 轴立面图

变更后 8#、10# 楼 1-55 轴立面图



变更前 8#、10# 楼 55-1 轴立面图

变更后 8#、10# 楼 55-1 轴立面图



变更前 8#、10# 楼 A-Y 轴立面图 变更后 8#、10# 楼 A-Y 轴立面图 变更前 8#、10# 楼 Y-A 轴立面图 变更后 8#、10# 楼 Y-A 轴立面图



- 挑空平台隔墙调整
- 挑空平台线脚高度调整
- 大堂外立面造型调整
- 一层除大堂外，其余部分原石材调整为仿石铝板
- 根据施工图深化，对楼梯斜屋面、女儿墙线脚、屋顶玻璃栏板等进行细化

 红框部分为调整范围 附图四

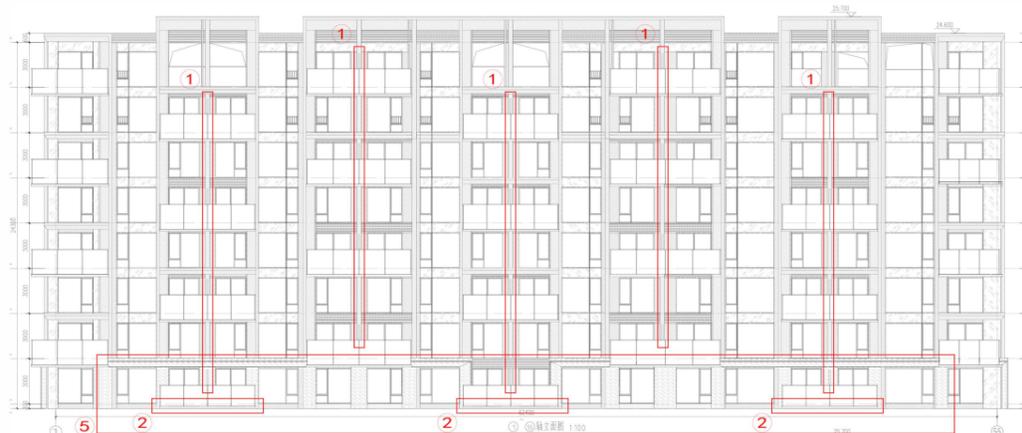
南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2024G24 房地产开发项目规划许可变更

变更前 5# 楼立面图 & 变更后 5# 楼立面图

变更前 5# 楼 1-55 轴立面图

变更后 5# 楼 1-55 轴立面图



变更前 5# 楼 55-1 轴立面图

变更后 5# 楼 55-1 轴立面图

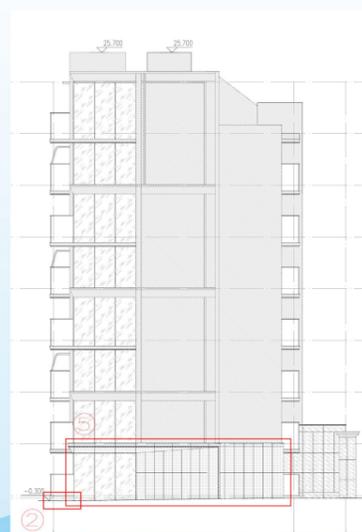
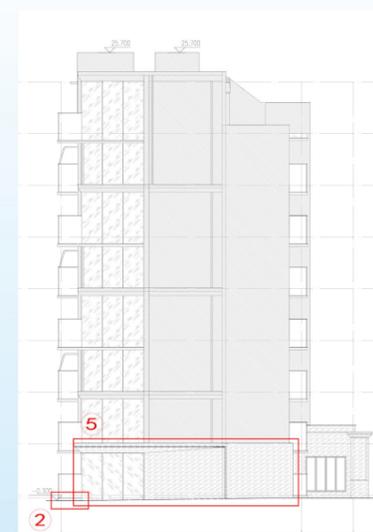
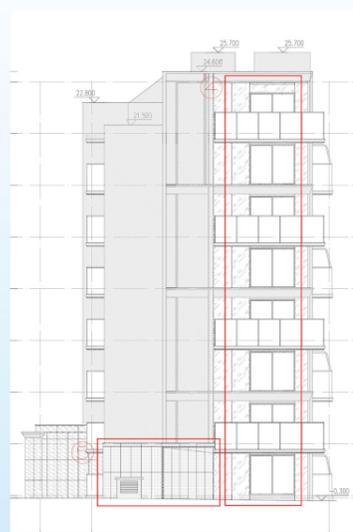
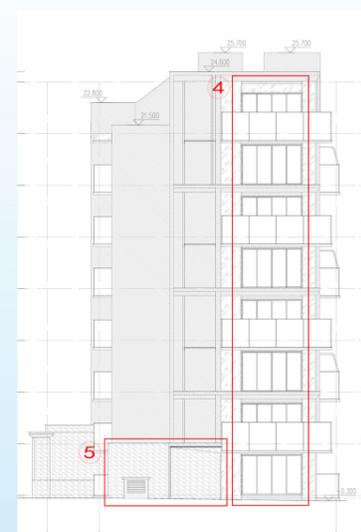


变更前 5# 楼 1/R~A 轴立面图

变更后 5# 楼 1/R~A 轴立面图

变更前 5# 楼 A~1/S 轴立面图

变更后 5# 楼 A~1/S 轴立面图



材料名称	图例
25毫米白色石材(干挂石材)	
25毫米黄色(干挂石材)	
30毫米白色金属(干挂铝板)	
30毫米白色金属-饰面	
30毫米深灰色金属-饰面	
30毫米黄色金属(干挂铝板)	
30毫米黄色金属(干挂铝板)	
30毫米白色金属(干挂铝板)	
30毫米白色金属(干挂铝板)	
深灰色仿石饰面	

- 挑空平台隔墙调整
- 挑空平台线脚高度调整
- 大堂外立面造型调整
- 外立面门窗尺寸缩小
- 一层除大堂外，其余部分原石材调整为仿石铝板
- 根据施工图深化，对楼梯斜屋面、女儿墙线脚、屋顶玻璃栏板等进行细化

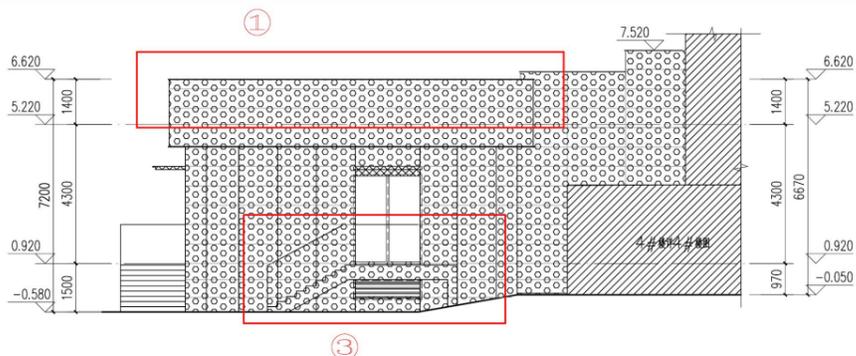
红框部分为调整范围 附图八

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

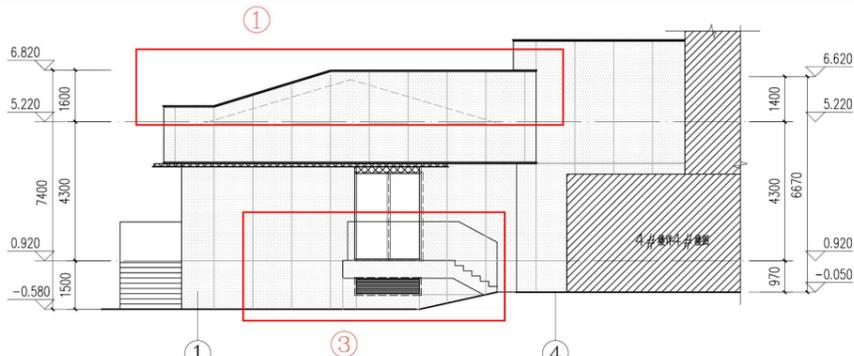
NO. 新区 2024G24 房地产开发项目规划许可变更

变更前 3# 楼立面图 & 变更后 3# 楼立面图

变更前 3# 楼 1-4 轴立面图



变更后 3# 楼 1-4 轴立面图



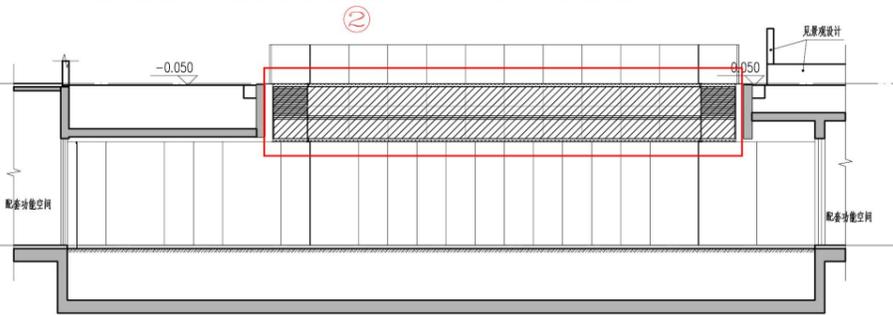
变更前 3# 楼 6-1 轴立面图



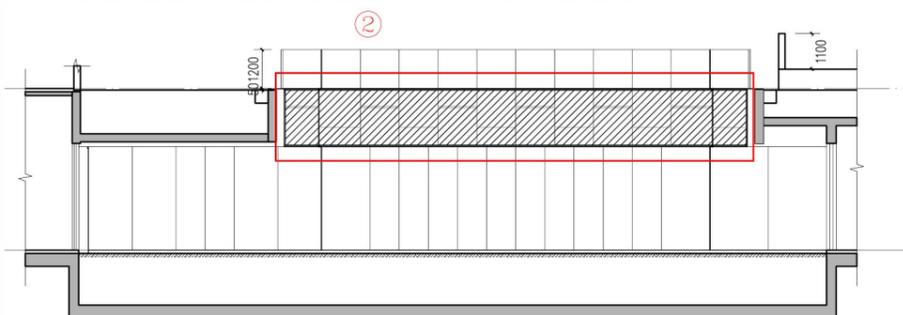
变更后 3# 楼 6-1 轴立面图



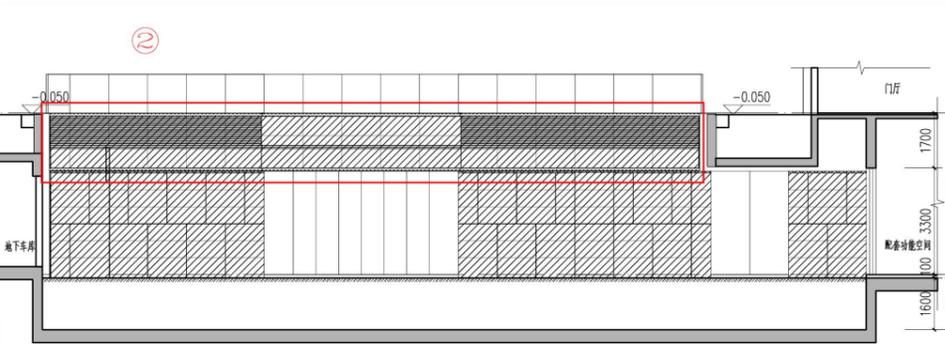
变更前 3# 楼下沉庭院 D-M 轴立面图



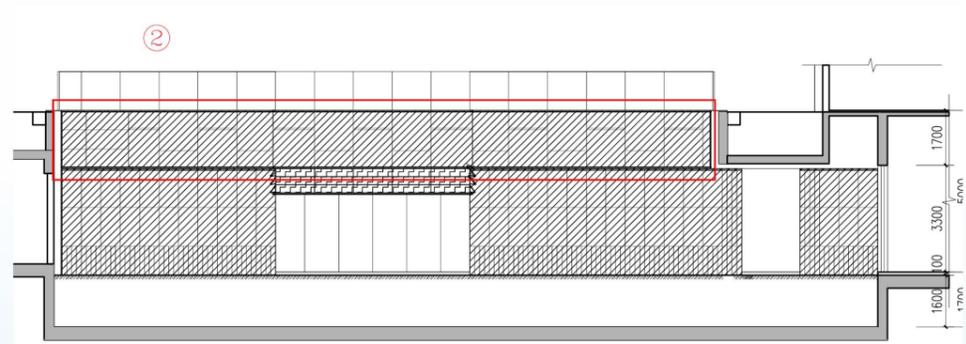
变更后 3# 楼下沉庭院 D-M 轴立面图



变更前 3# 楼下沉庭院 14-6 轴立面图



变更后 3# 楼下沉庭院 14-6 轴立面图



变更前主要材料图例	变更后主要材料图例
25毫米浅灰色石材 (干挂石材)	25毫米浅灰色石材 (干挂石材)
3毫米深灰色铝板 (干挂铝板)	3毫米深灰色铝板 (干挂铝板)
3毫米浅灰色铝板 (干挂铝板)	3毫米浅灰色铝板 (干挂铝板)
3毫米深灰色铝板 (干挂铝板)	3毫米深灰色铝板 (干挂铝板)
3毫米浅灰色铝板 (干挂铝板)	3毫米浅灰色铝板 (干挂铝板)
25毫米白色石材 (干挂石材)	25毫米白色石材 (干挂石材)
3毫米白色铝板 (干挂铝板)	3毫米白色铝板 (干挂铝板)
25毫米深灰色石材 (干挂石材)	25毫米深灰色石材 (干挂石材)
3毫米深灰色铝板 (干挂铝板)	3毫米深灰色铝板 (干挂铝板)
25毫米深灰色石材 (干挂石材)	25毫米深灰色石材 (干挂石材)

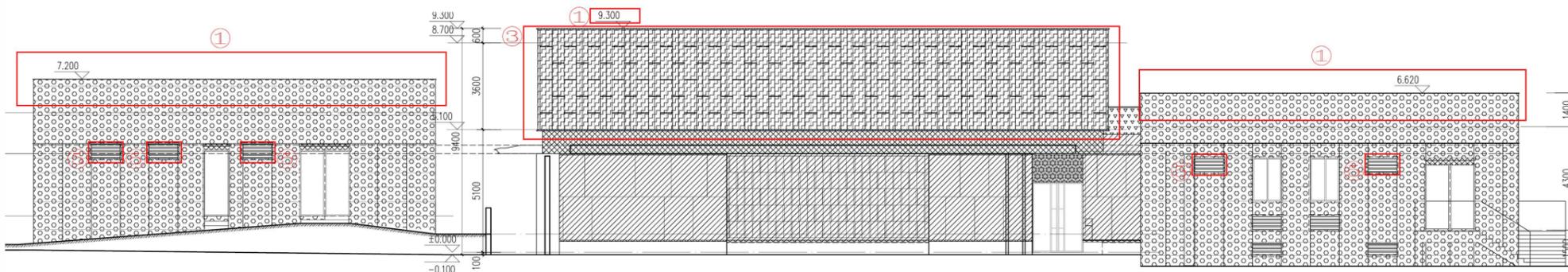
- 1、立面顶标高调整
- 2、立面分格造型调整
- 3、配电房台阶方向调整
- 4、根据施工图深化,对立面材质进行优化调整

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

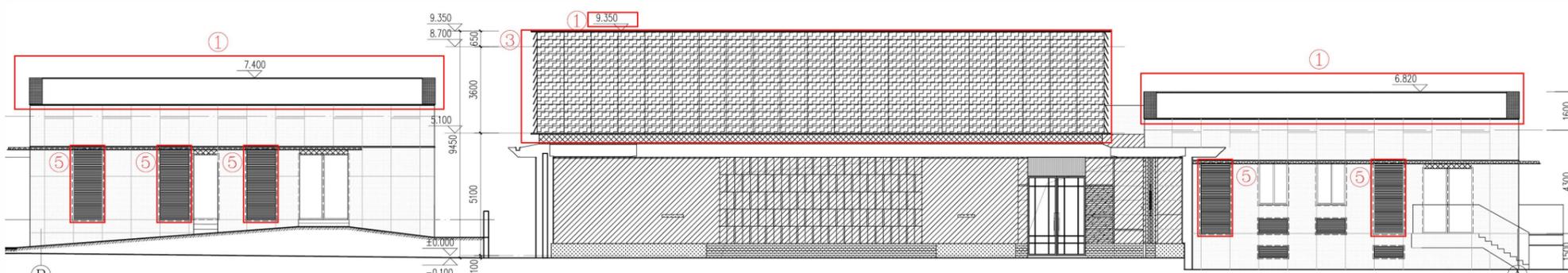
NO. 新区 2024G24 房地产开发项目规划许可变更

变更前 3# 楼立面图 & 变更后 3# 楼立面图

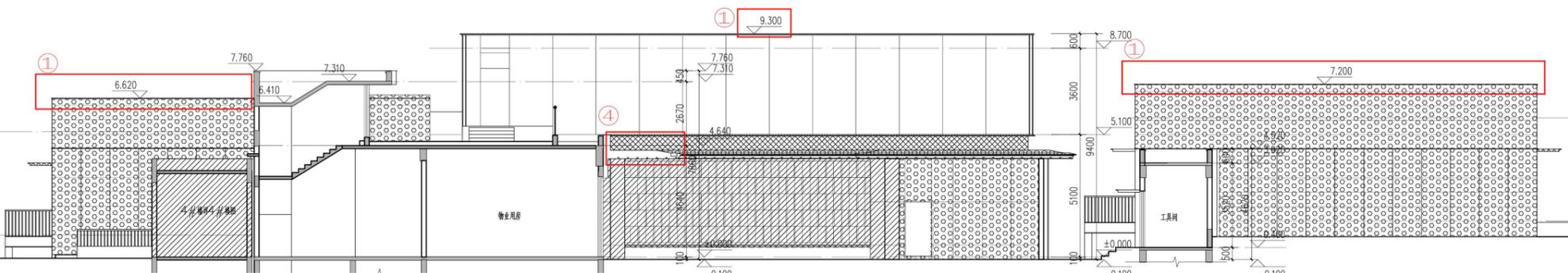
变更前 3# 楼 R-A 轴立面图



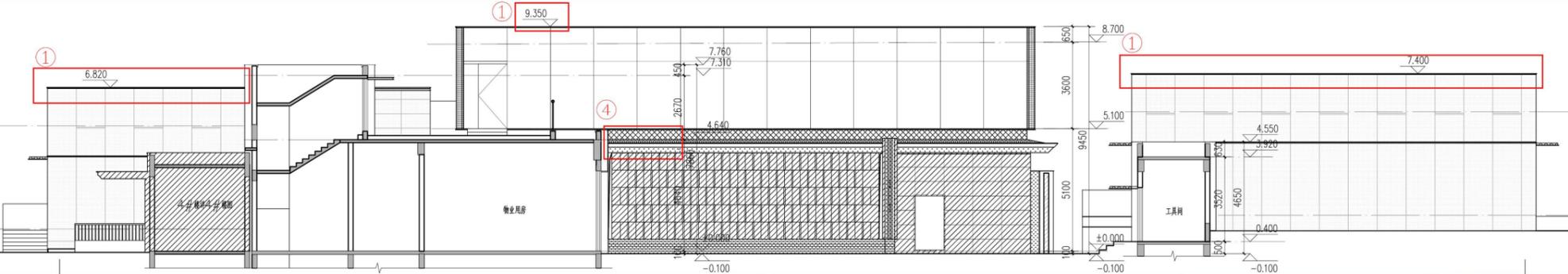
变更后 3# 楼 R-A 轴立面图



变更前 3# 楼 A-R 轴立面图



变更后 3# 楼 A-R 轴立面图



- 1、立面顶标高调整
- 2、立面分格造型调整
- 3、白色石材改为透云石材
- 4、二次挑廊取消
- 5、立面百叶调整
- 6、根据施工图深化，对立面材质进行优化调整

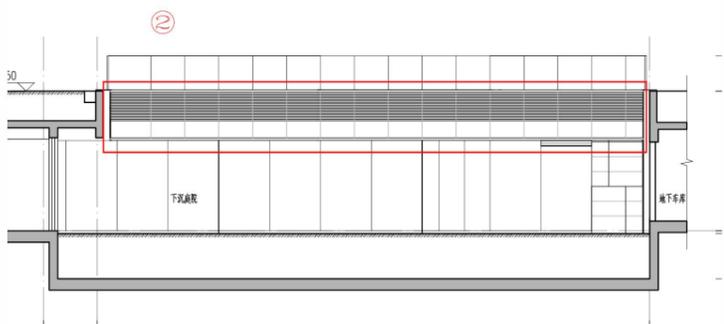
变更前立面材料图例	变更后立面材料图例
25毫米白色石材(干挂石材)	25毫米透云石材(干挂石材)
3毫米深灰色石材(干挂石材)	3毫米深灰色石材(干挂石材)
3毫米浅灰色石材(干挂石材)	3毫米浅灰色石材(干挂石材)
3毫米深灰色石材(干挂石材)	3毫米深灰色石材(干挂石材)
3毫米浅灰色石材(干挂石材)	3毫米浅灰色石材(干挂石材)
25毫米白色石材(干挂石材)	25毫米透云石材(干挂石材)
3毫米浅灰色石材(干挂石材)	3毫米浅灰色石材(干挂石材)
25毫米白色石材(干挂石材)	25毫米透云石材(干挂石材)

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

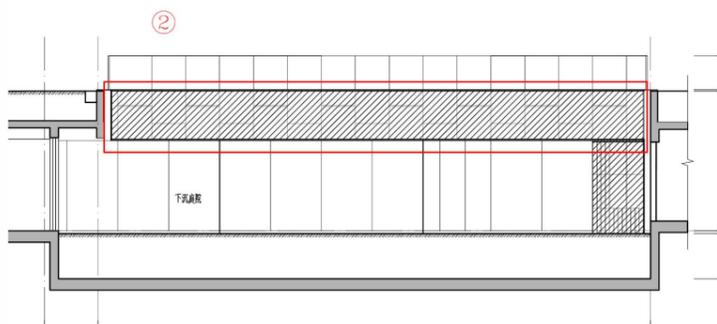
NO. 新区 2024G24 房地产开发项目规划许可变更

变更前 3# 楼剖面图 & 变更后 3# 楼剖面图

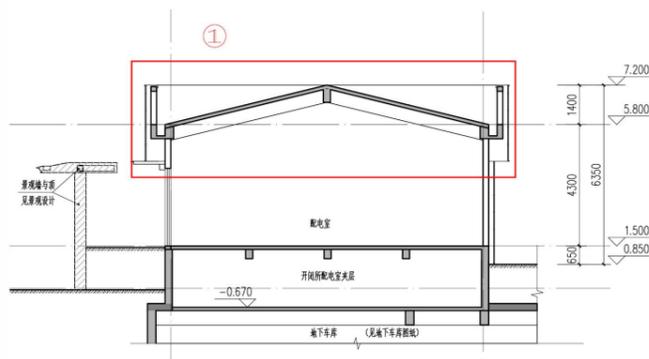
变更前 3# 楼 1-1 剖面图



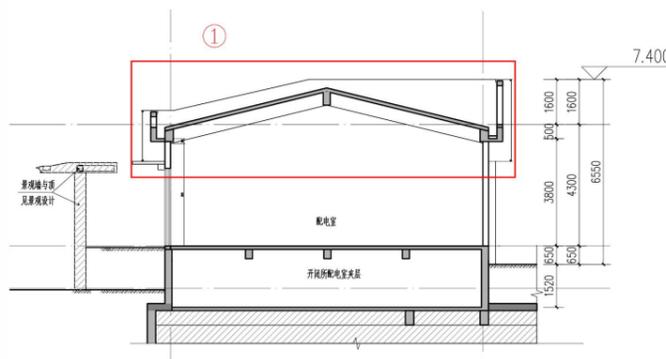
变更后 3# 楼 1-1 剖面图



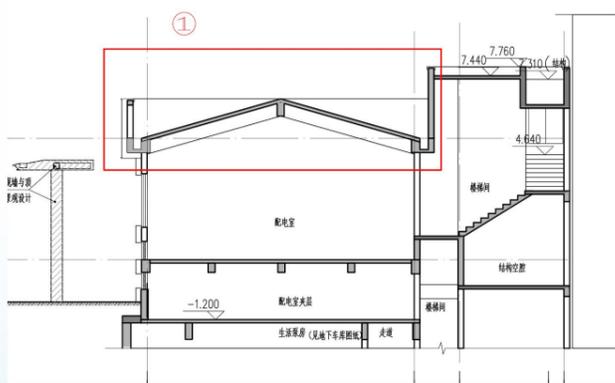
变更前 3# 楼 2-2 剖面图



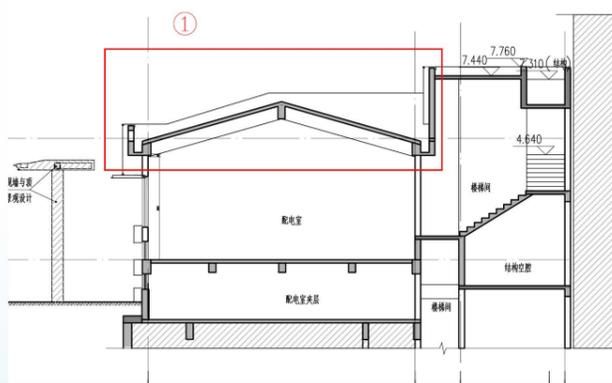
变更后 3# 楼 2-2 剖面图



变更前 3# 楼 3-3 剖面图



变更后 3# 楼 3-3 剖面图



变更前立面材料图例	变更后立面材料图例

- 1、立面顶标高调整
- 2、立面分格造型调整
- 3、根据施工图深化，对立面材质进行优化调整

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO. 新区 2024G24 房地产开发项目规划许可变更

变更前效果图



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

NO. 新区 2024G24 房地产开发项目规划许可变更

变更后效果图



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。