南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO.新区 2024G02 地块工程规划设计方案

公示时间：2025 年 9 月 29 日至 2025 年 10 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

项目位于七里河以东，南至横江大道、北至横五路、东至纵三路、西至纵一路。规划用地性质为二类居住用地，用地面积约 3.38 公顷，容积率≤1.6，绿地率≥30%，建筑高度≤60 米。拟建总建筑面积约 8.06 万平方米，其中地上建筑面积约 5.87 万平方米，地下建筑面积约 2.19 万平方米。主要建设内容为住宅、商业及配套用房。

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。

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

江苏通宇新程地产开发有限公司

三、公示方式

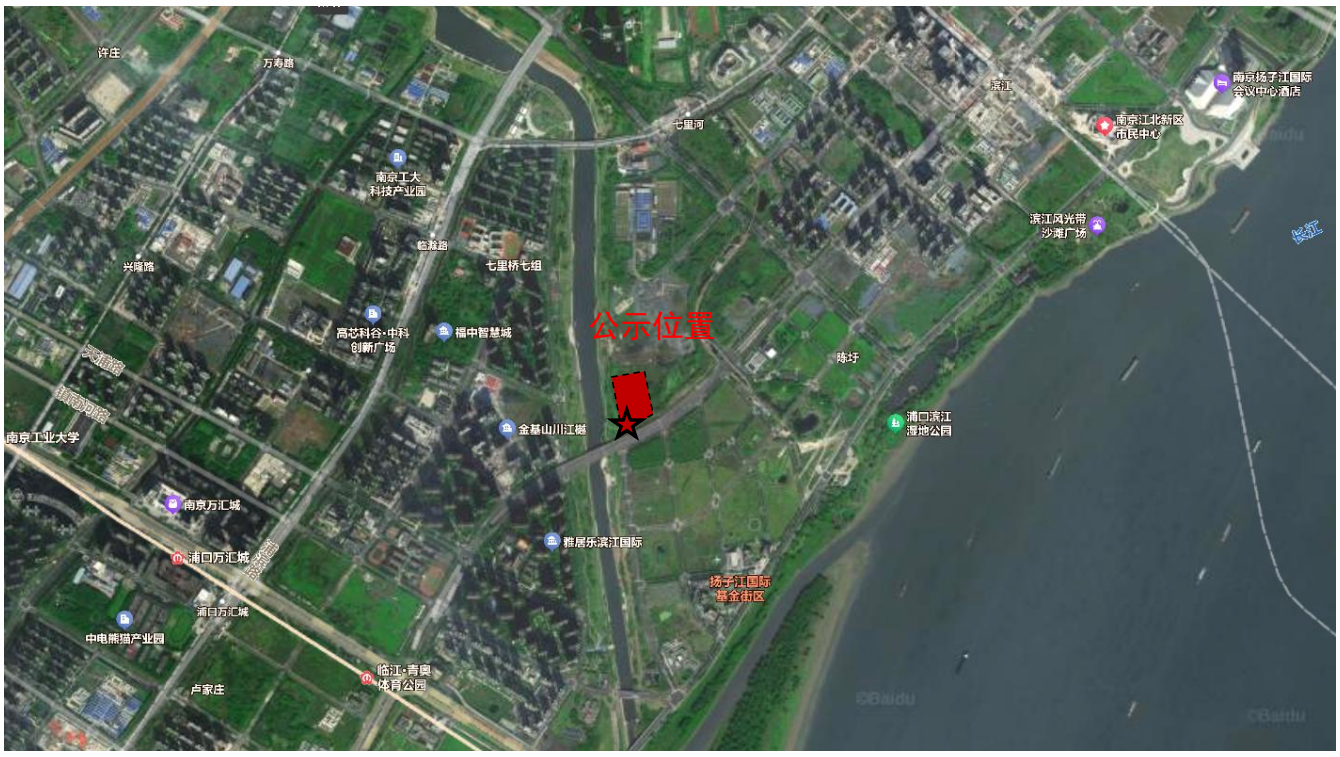
1、项目建设现场

2、南京江北新区官网

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO.新区 2024G02 地块工程规划设计方案

四、项目区位图



五、总平面示意图

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO.新区 2024G02 地块工程规划设计方案

六、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 2024G02 地块工程规划设计方案

七、日照分析

图面说明：

项目建设单位：江苏通宇新程地产开发有限公司

日照报告编制单位：深圳华森建筑与工程设计顾问有限公司

分析软件：T20 天正日照分析软件 V6.0

计算依据：《南京市日照影响分析规划管理办法》、《南京市建筑日照分析技术细则》、《江苏省城市规划管理技术规定》（2011 版）、《建筑日照计算参数标准》GB/T50947 2014。

基础资料：南京市地理经纬度

日照分析标准日：大寒日：8:00～16:00，冬至日：9:00～15:00

采样时间间隔：1 分钟

采样点间距：0.3，1 米

分析方法：沿线分析（建筑），多点分析（场地）

结论：符合要求

南京江北新区管理委员会建设项目批前公示

NO.新区 2024G02 地块工程规划设计方案

南京通宇 G02 地块项目

日照分析报告

时间：2025 年 08 月 21 日

建设单位	单位名称	江苏通宇新程地产开发有限公司		
	通讯地址	中国（江苏）自由贸易试验区南京片区七里桥北路 1 号南京江北新区人力资源服务产业园一期 17 栋 106-373 室		
	联系人	张凯伟	电话	17305731475
设计单位	单位名称	江苏省城市规划设计研究院有限公司		
	通讯地址	建邺区云龙山路 1 号 B3 楼		
	联系人	尤优	电话	13813917543
日照分析单位	单位名称	深圳华森建筑和工程设计顾问有限公司		
	通讯地址	南京市鼓楼区集庆门大街 268 号苏宁慧谷 H08-2 栋 27 层 2716		
	联系人	施纪扬	电话	025-84551754
签字	我单位承诺日照分析的建筑方案与向规划部门申报方案一致，并对日照分析计算数据和《日照分析报告》的真实性与准确性负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等不正手段而产生的一切法律责任。			
	设计单位盖章 签字：		日照分析单位盖章 签字：	

（日照分析单位资质证书扫描件）

目录

1、日照分析依据及标准……5
2、日照分析软件……5
3、日照分析计算参数……5
4、日照分析项目情况……5
5、日照分析计算数据来源说明……6
6、日照分析成果图……6
7、日照计算结论……7

受江苏通宇新程地产开发有限公司委托，我深圳华森建筑和工程设计顾问有限公司南京分公司就南京通宇G02地块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：

1、日照分析依据及标准

1.1《南京市日照影响分析规划管理办法》

1.2《南京市建筑日照分析技术细则》

2、日照分析软件

本日照计算报告采用经住房和城乡建设部鉴定通过的 T20 天正日照分析软件 V6.0 进行计算。

3、日照分析计算参数

地　点	南京市	经纬度	北纬 32°04′，东经 118°47′
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	
	冬至日	9:00～15:00	
累计时段	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。项目北侧为已建南京师范大学附属中学江北新区学校。

地块内规划 11 栋高层住宅，5 栋配套用房，1 个居家养老用房。

4.2 拟建建筑的基本情况

编号（名称）	功能类别	层数	高度（米）
01#	住宅	16	56.25
02#	住宅	16	56.25
03#	住宅	16	56.25
04#	住宅	11	38.00
05#	住宅	16	56.25
06#	住宅	16	56.25
07#	住宅	11	38.00
08#	住宅	16	56.25
09#	住宅	16	56.25
10#	住宅	16	56.25
11#	住宅	16	56.25
S1#	配套用房	1	6
S2#	配套用房	1	6
S3#	配套用房	1	4.8
P1#	配套用房	1	6.5
P2#	配套用房	1	6.5
Y1#	居家养老	1	4

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、日照分析计算数据来源说明

本项目所有资料由建设单位进行收集，具体情况如下表。

计算数据	建设阶段	数据来源
拟建项目	拟建	方案图
北侧为南京师范大学附属中学江北新区学校	已建建筑	图纸来源于该项目设计单位
东侧为 G03 地块项目	拟建	方案图

6、日照分析成果附图

6.1 日照分析计算范围图

6.2 日照分析计算图

6.3 绿地日照分析计算图

6.4 学校客体范围日照分析计算图

6.5 G03 地块项目模拟日照分析计算图

7、日照计算结论

7.1 拟建建筑

计算建筑编号	描　述	结　论
01#	住宅满足大寒日累计日照≥2h	满足宁规规范【2018】1 号文要求
02#	住宅满足大寒日累计日照≥2h	满足宁规规范【2018】1 号文要求
03#	住宅满足大寒日累计日照≥2h	满足宁规规范【2018】1 号文要求
04#	住宅满足大寒日累计日照≥2h	满足宁规规范【2018】1 号文要求
05#	住宅满足大寒日累计日照≥2h	满足宁规规范【2018】1 号文要求
06#	住宅满足大寒日累计日照≥2h	满足宁规规范【2018】1 号文要求
07#	住宅满足大寒日累计日照≥2h	满足宁规规范【2018】1 号文要求
08#	住宅满足大寒日累计日照≥2h	满足宁规规范【2018】1 号文要求
09#	住宅满足大寒日累计日照≥2h	满足宁规规范【2018】1 号文要求
10#	住宅满足大寒日累计日照≥2h	满足宁规规范【2018】1 号文要求
11#	住宅满足大寒日累计日照≥2h	满足宁规规范【2018】1 号文要求
公共绿地	公共绿地约 591 ㎡，满足大寒日 2h 日照要求的绿地面积约 300 ㎡	满足宁规规范【2018】1 号文要求

7.2 项目周边建筑

计算建筑编号	描　述	结　论
01#南京师范大学附属中学江北新区学校	满足冬至日累计日照≥2h	满足宁规规范【2018】1 号文要求
02#G03 地块项目	满足冬至日累计日照≥2h	满足宁规规范【2018】1 号文要求

结论：日照影响范围内建筑符合南京市日照标准。