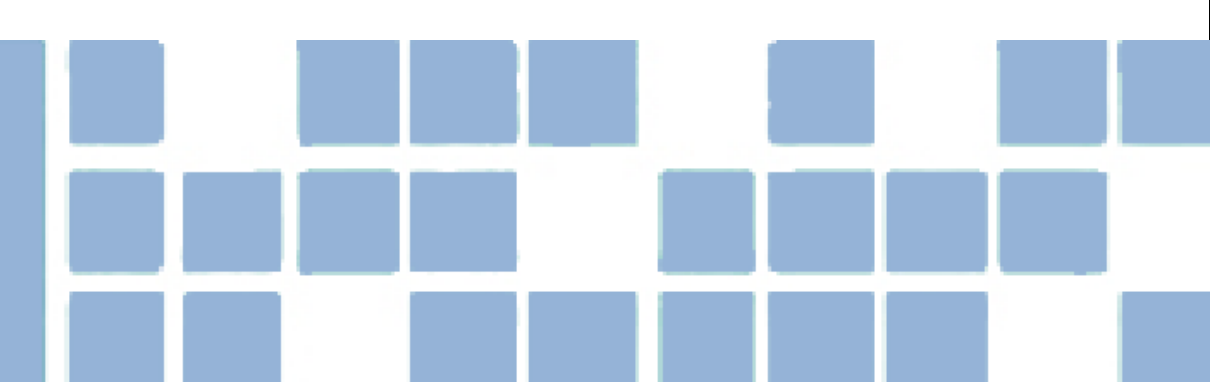


南京江北新区NJJBb070单元控制性详细规划

01、02、03、06、07、08规划管理单元图则修改

公众意见征询





前 言

自《南京江北新区NJJBb070单元控制性详细规划》批复以来，城市开发建设得到了有效的指导。为推进南京北站枢纽经济区产城融合发展，拟对《南京江北新区NJJBb070单元控制性详细规划》01、02、03、06、07、08规划管理单元图则进行修改。

为吸取更多更好的意见和建议，提高规划的可操作性，依据《中华人民共和国城乡规划法》的要求，依法进行公示，广泛征询社会公众意见。

本公示旨在征询公众意见，并非最终审批结果。

■ 公示地点：

1. 江北新区网站<http://njna.nanjing.gov.cn/>
2. 滨江大道292号江北新区市民中心

■ 公示单位：

江北新区管理委员会规划和自然资源局

■ 公示时间：

2025年11月14日至2025年12月13日（共30天）

■ 联系方式：

电子邮箱：jbxqgtj@163.com

信件邮寄地址：南京市江北新区凤滁路48号617

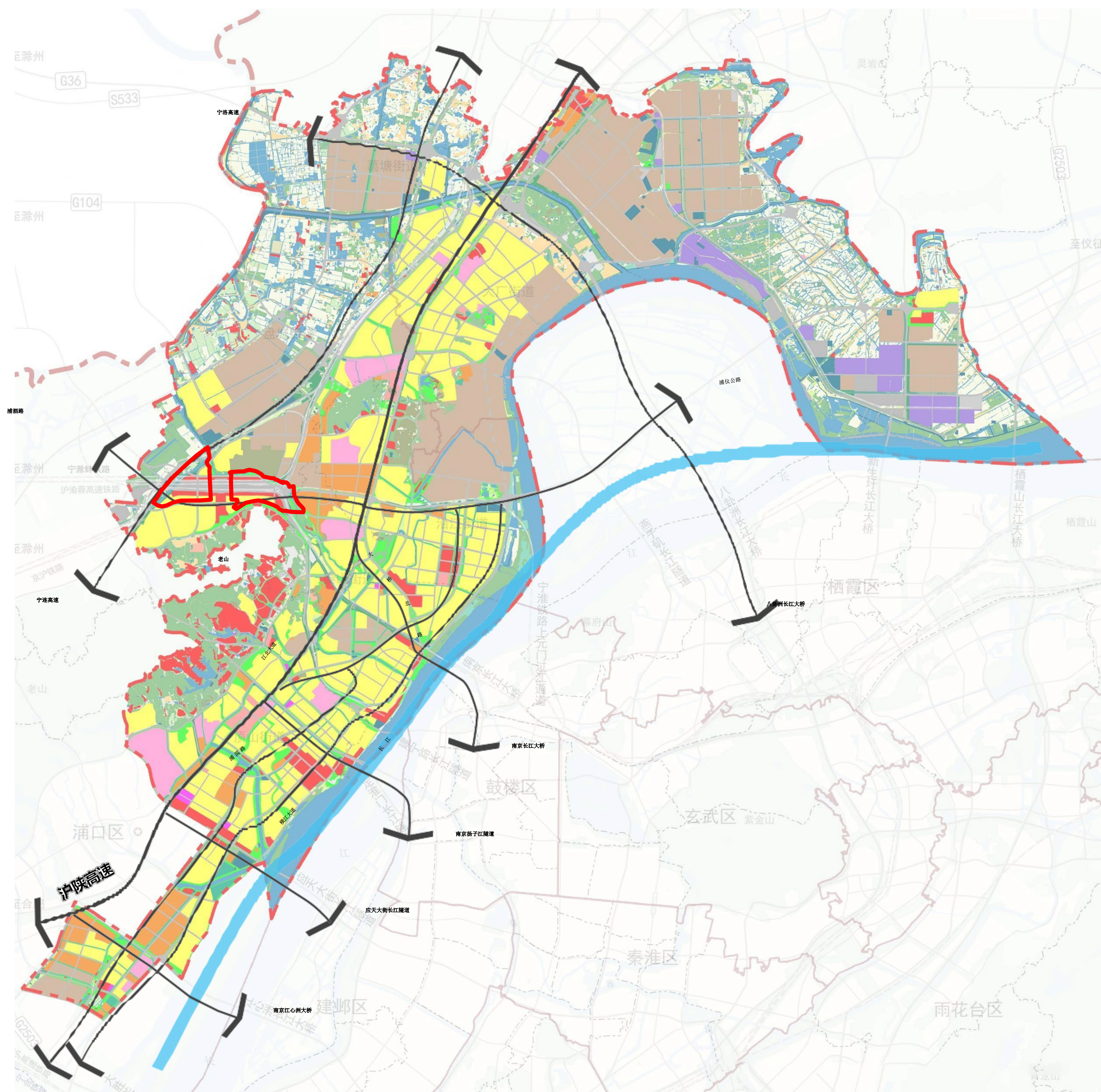
（信封下方请注明对《南京江北新区NJJBb070单元控制性详细规划01、02、03、06、07、08规划管理单元图则修改》的意见）

邮编：210031



一、区位概况

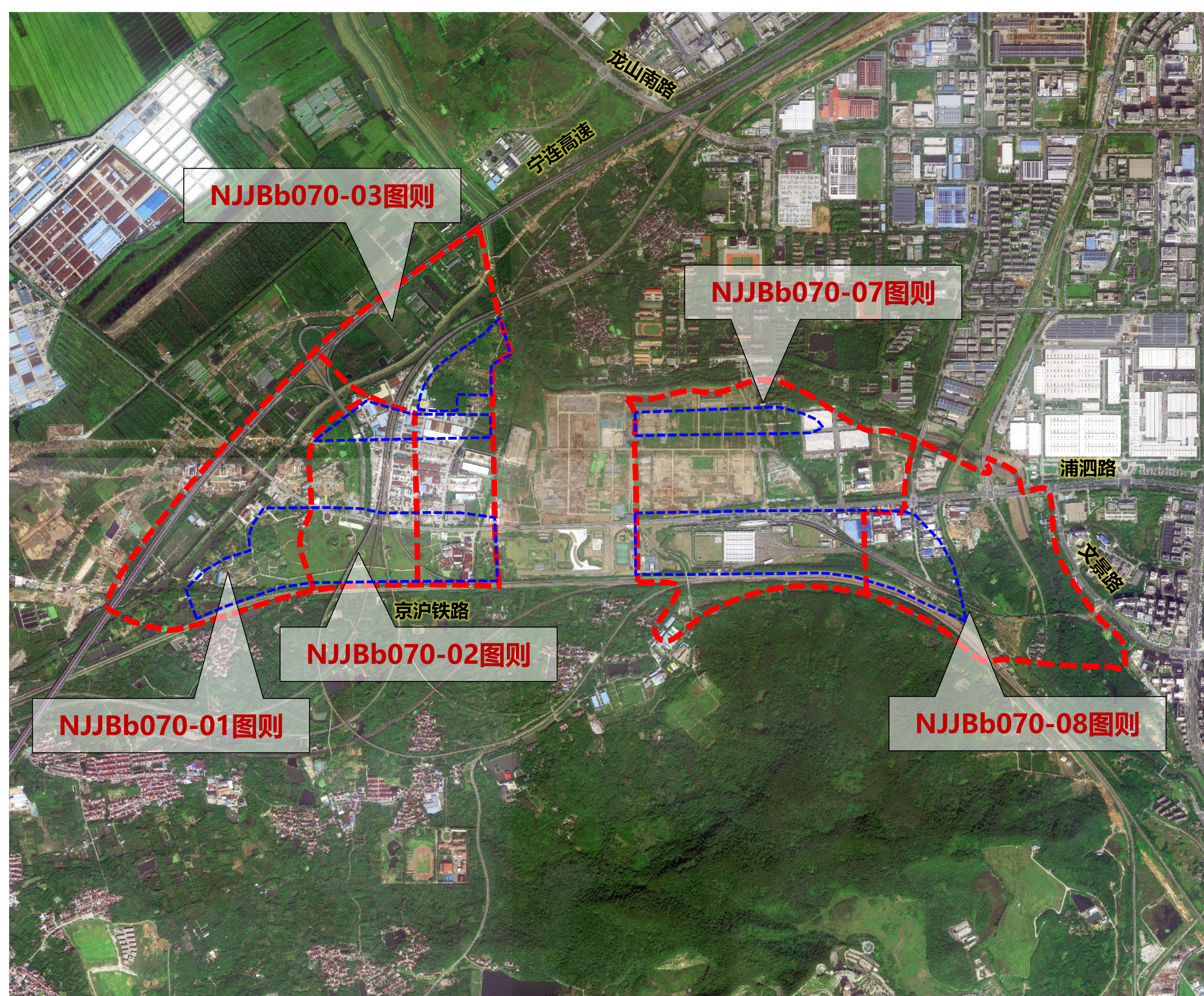
拟修改区域位于NJJBb070-01、02、03、06、07、08规划管理单元图则，东至文景路、南至京沪铁路、西北至宁连高速，面积约461公顷。



区位图

二、现状情况

拟修改区域现状主要为村庄及农林用地、在建铁路线、轨道交通设施以及部分企业。



现状概况

--- 拟调整范围
--- 图则范围



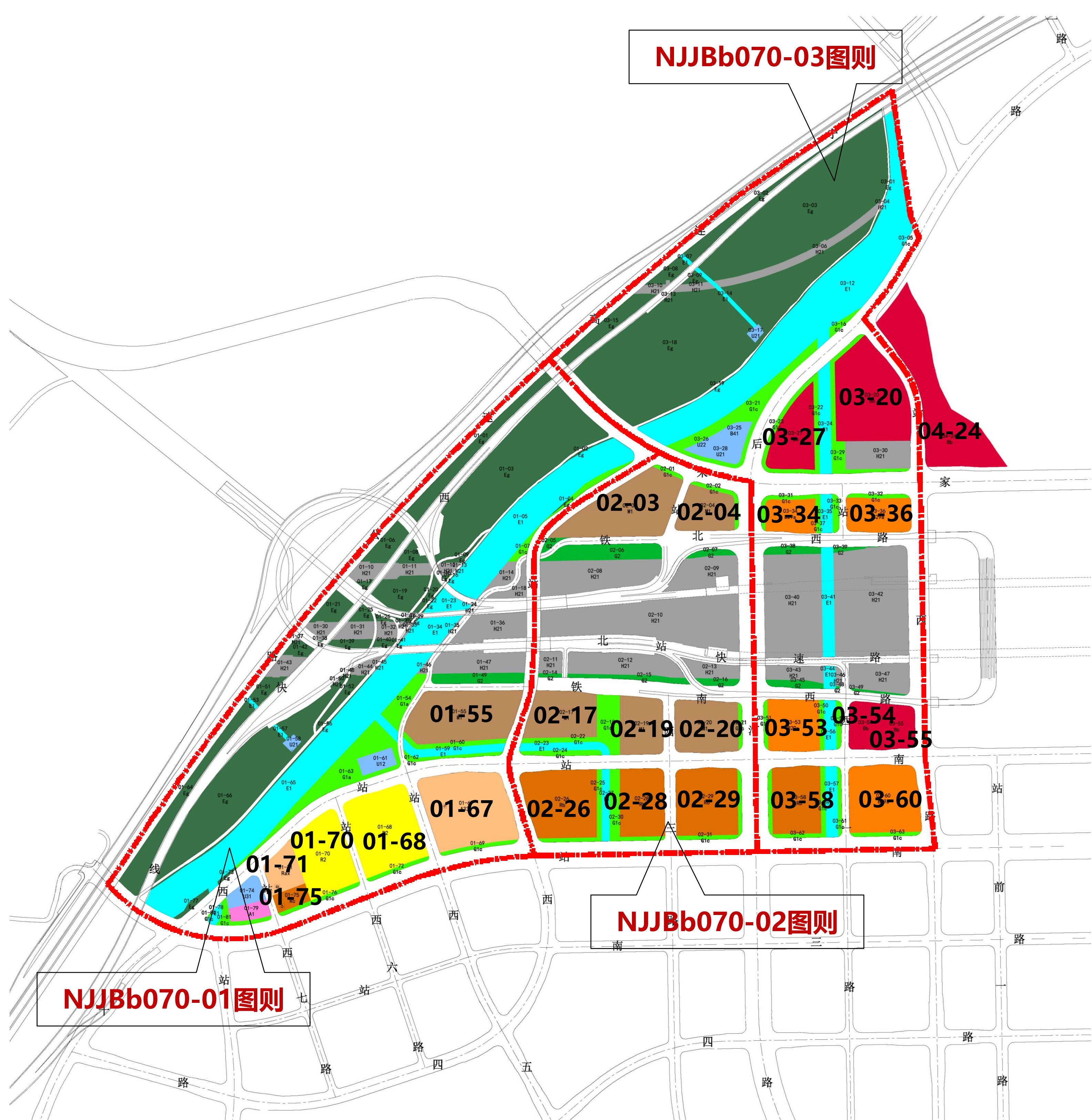
三、修改情况



- >01-71地块: 用地性质为体育用地, 地块面积3.98公顷, 容积率≤1.5, 建筑高度≤60m, 配套公共厕所。
- >01-77地块: 用地性质为二类居住用地, 地块面积2.72公顷, 容积率≤2.4, 建筑高度≤80m。
- >01-79地块: 用地性质为小学用地, 地块面积2.71公顷, 容积率≤1.2, 建筑高度≤24m。
- >01-80地块: 用地性质为幼托用地, 地块面积0.68公顷, 容积率≤1.0, 建筑高度≤18m。
- >01-85地块: 用地性质为二类居住用地, 地块面积2.96公顷, 容积率≤2.0, 建筑高度≤60m。
- >02-02地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积3.28公顷, 容积率≤2.5, 建筑高度≤60m, 配套公共厕所。
- >02-05地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积1.29公顷, 容积率≤2.5, 建筑高度≤60m。
- >02-20地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积1.0公顷, 容积率≤2.5, 建筑高度≤60m。
- >02-21地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积0.8公顷, 容积率≤2.5, 建筑高度≤60m。
- >02-22地块: 用地性质为商住混合用地, 地块面积1.7公顷, 容积率≤2.2, 建筑高度≤60m。
- >02-24地块: 用地性质为基层社区中心用地, 地块面积0.53公顷, 容积率≤2.0, 建筑高度≤35m。
- >02-25地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积1.82公顷, 容积率≤2.5, 建筑高度≤60m。
- >02-27地块: 用地性质为二类居住用地, 地块面积3.08公顷, 容积率≤2.4, 建筑高度≤80m。
- >02-29地块: 用地性质为二类居住用地, 地块面积2.28公顷, 容积率≤2.4, 建筑高度≤80m。
- >02-31地块: 用地性质为商住混合用地, 地块面积2.54公顷, 容积率≤2.6, 建筑高度≤80m。
- >03-26地块: 用地性质为二类居住用地, 地块面积2.01公顷, 容积率≤2.0, 建筑高度≤60m。
- >03-30地块: 用地性质为二类居住用地, 地块面积1.6公顷, 容积率≤2.0, 建筑高度≤60m。
- >03-33地块: 用地性质为基层社区中心用地, 地块面积0.34公顷, 容积率≤2.0, 建筑高度≤35m。
- >03-34地块: 用地性质为二类居住用地, 地块面积0.93公顷, 容积率≤2.0, 建筑高度≤60m。
- >03-38地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积1.04公顷, 容积率≤2.5, 建筑高度≤60m。
- >03-42地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积1.38公顷, 容积率≤2.5, 建筑高度≤60m。
- >03-56地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积1.16公顷, 容积率≤2.5, 建筑高度≤60m。
- >03-57地块: 用地性质为特殊用地, 地块面积0.4公顷, 容积率≤2.5, 建筑高度≤60m。
- >03-61地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积1.38公顷, 容积率≤2.5, 建筑高度≤60m。
- >03-63地块: 用地性质为商住混合用地, 地块面积2.0公顷, 容积率≤2.6, 建筑高度≤80m。
- >03-66地块: 用地性质为商住混合用地, 地块面积2.87公顷, 容积率≤2.6, 建筑高度≤80m。

NJJBb070单元控制性详细规划01、02、03规划管理单元修改前图则

▭ 拟修改地块范围
▭ 单元图则边界



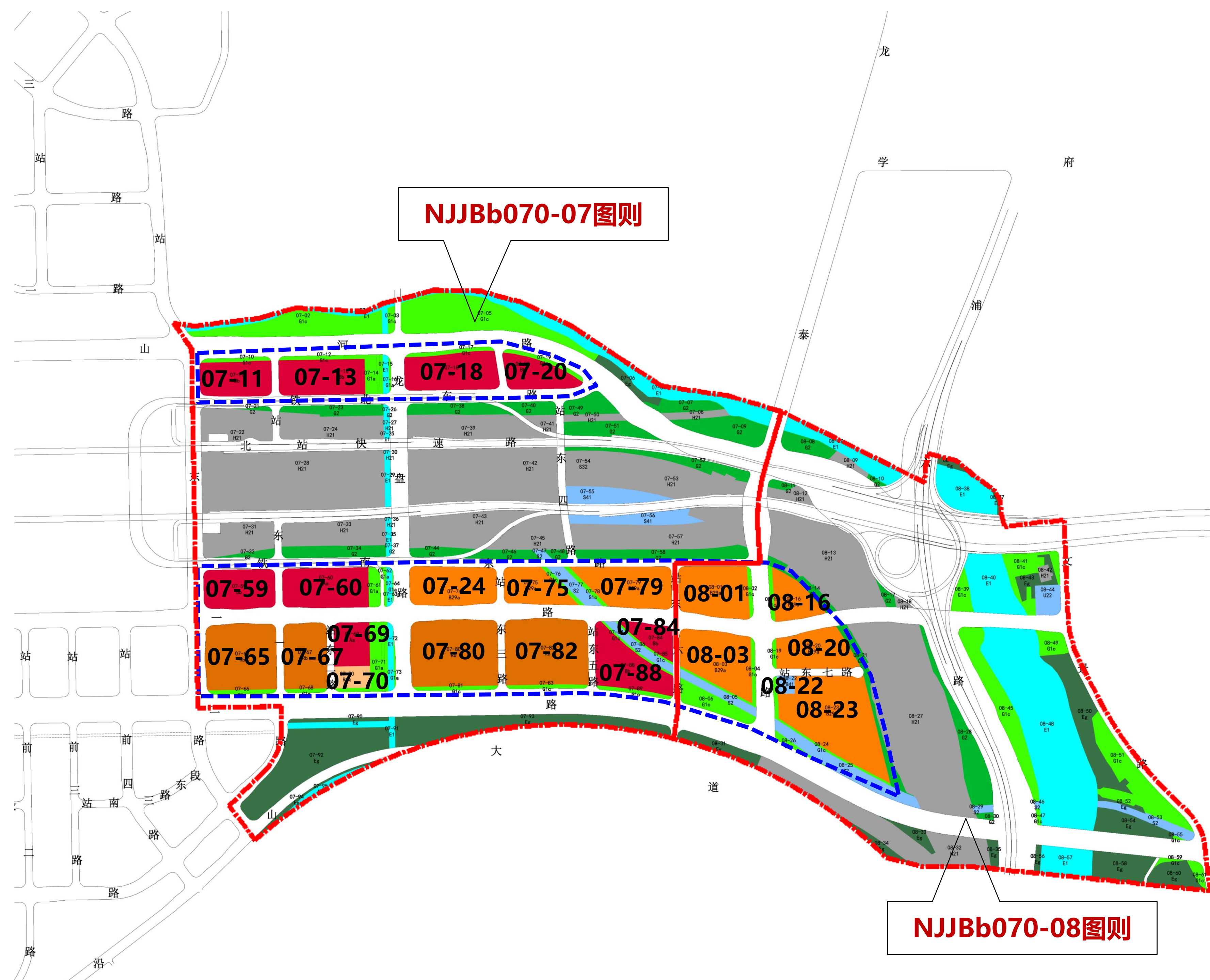
- >01-55地块: 用地性质为一类工业用地, 地块面积3.23公顷, 容积率≤2.5, 建筑高度≤60m。
- >01-67地块: 用地性质为小学用地, 地块面积3.74公顷, 容积率≤1.2, 建筑高度≤24m。
- >01-68地块: 用地性质为二类居住用地, 地块面积3.19公顷, 容积率≤2.5, 建筑高度≤80m。
- >01-70地块: 用地性质为二类居住用地, 地块面积2.35公顷, 容积率≤1.6, 建筑高度≤36m。
- >01-71地块: 用地性质为幼托用地, 地块面积0.82公顷, 容积率≤1.0, 建筑高度≤24m。
- >01-75地块: 用地性质为基层社区中心用地, 地块面积0.39公顷, 容积率≤1.5, 建筑高度≤24m。
- >02-03地块: 用地性质为一类工业用地, 地块面积3.29公顷, 容积率≤1.5, 建筑高度≤24m。
- >02-04地块: 用地性质为一类工业用地, 可混合≤30%科研设计功能, 地块面积1.35公顷, 容积率≤2.5, 建筑高度≤40m。
- >02-17地块: 用地性质为一类工业用地, 可混合≤30%科研设计功能, 地块面积1.91公顷, 容积率≤2.0, 建筑高度≤50m。
- >02-19地块: 用地性质为一类工业用地, 可混合≤30%科研设计功能, 地块面积1.53公顷, 容积率≤4.0, 建筑高度≤100m。
- >02-20地块: 用地性质为一类工业用地, 可混合≤30%科研设计功能, 地块面积2.01公顷, 容积率≤3.0, 建筑高度≤80m。
- >02-26地块: 用地性质为商住混合用地, 地块面积2.89公顷, 容积率≤2.2, 建筑高度≤60m。
- >02-28地块: 用地性质为商住混合用地, 地块面积1.86公顷, 容积率≤2.2, 建筑高度≤60m。
- >02-29地块: 用地性质为商住混合用地, 地块面积2.54公顷, 容积率≤2.5, 建筑高度≤80m。
- >03-20地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积3.87公顷, 容积率≤4.5, 建筑高度≤100m。
- >03-27地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积1.73公顷, 容积率≤3.0, 建筑高度≤80m。
- >03-34地块: 用地性质为科研设计用地, 可混合≤49%一类工业功能, 地块面积1.02公顷, 容积率≤3.0, 建筑高度≤45m。
- >03-36地块: 用地性质为科研设计用地, 地块面积1.35公顷, 容积率≤3.0, 建筑高度≤60m。
- >03-53地块: 用地性质为科研设计用地, 可混合≤49%商办功能, 地块面积1.64公顷, 容积率≤3.0, 建筑高度≤80m。
- >03-54地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积0.91公顷, 容积率≤3.0, 建筑高度≤80m。
- >03-55地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积0.92公顷, 容积率≤3.0, 建筑高度≤80m。
- >03-58地块: 用地性质为商住混合用地, 地块面积2.01公顷, 容积率≤2.5, 建筑高度≤80m。
- >03-60地块: 用地性质为科研设计用地, 可混合≤49%商办功能, 地块面积2.87公顷, 容积率≤3.0, 建筑高度≤80m。
- >04-24地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积4.42公顷, 容积率≤1.0, 建筑高度≤24m。

NJJBb070单元控制性详细规划01、02、03规划管理单元修改后图则

▭ 拟修改地块范围
▭ 单元图则边界



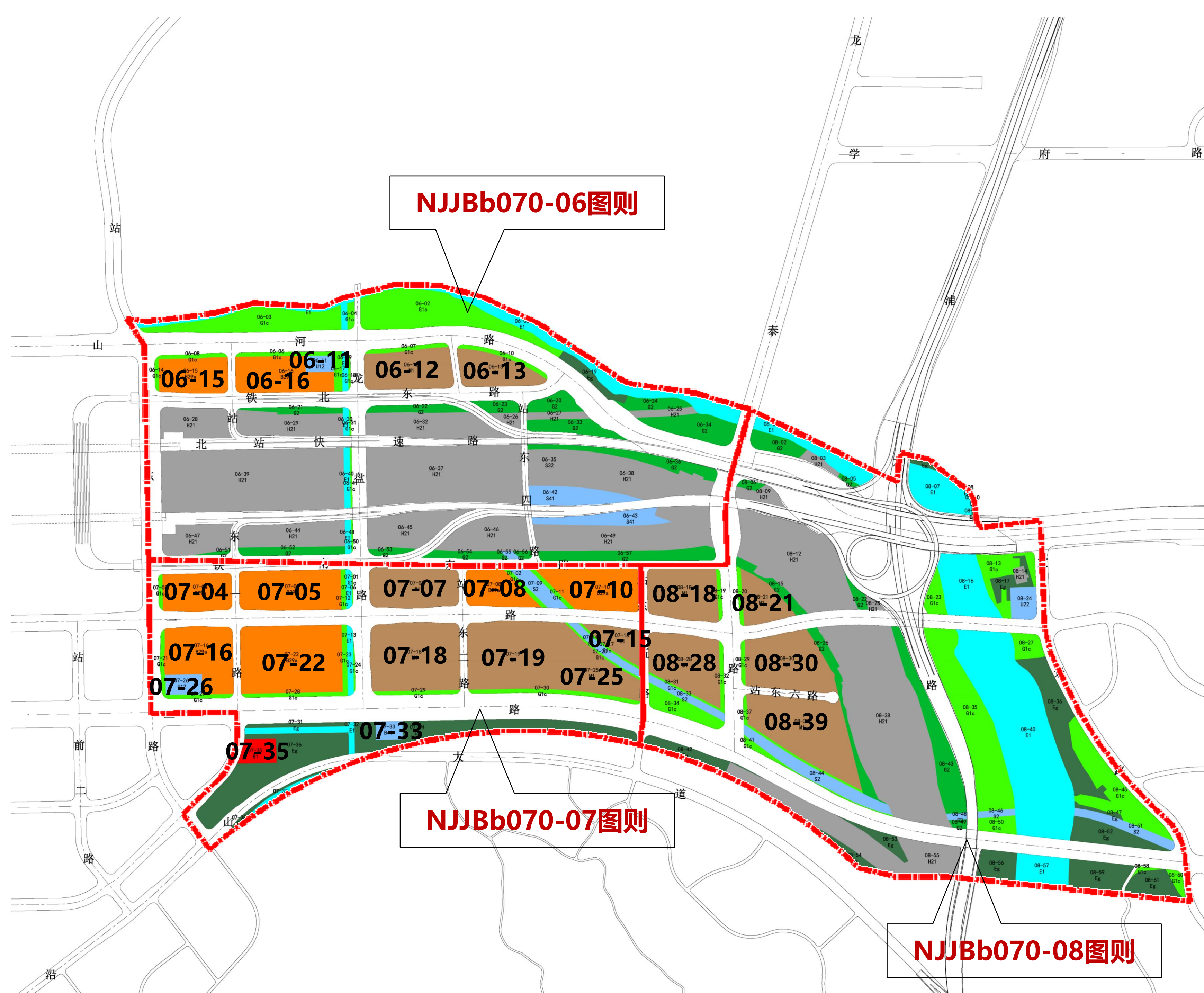
三、修改情况



- >07-11地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积1.56公顷, 容积率 ≤ 2.0 , 建筑高度 $\leq 24m$ 。
- >07-13地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积1.94公顷, 容积率 ≤ 2.0 , 建筑高度 $\leq 24m$ 。
- >07-18地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积2.13公顷, 容积率 ≤ 2.0 , 建筑高度 $\leq 24m$ 。
- >07-20地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积1.24公顷, 容积率 ≤ 2.0 , 建筑高度 $\leq 24m$ 。
- >07-59地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积1.76公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >07-60地块: 用地性质为居住社区中心用地, 地块面积2.16公顷, 容积率 ≤ 3.0 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >07-65地块: 用地性质为商住混合用地, 地块面积2.96公顷, 容积率 ≤ 2.6 , 建筑高度 $\leq 80m$ 。
- >07-67地块: 用地性质为商住混合用地, 地块面积1.81公顷, 容积率 ≤ 2.2 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >07-69地块: 用地性质为居住社区中心用地, 地块面积0.99公顷, 容积率 ≤ 2.0 , 建筑高度 $\leq 35m$ 。
- >07-70地块: 用地性质为幼托用地, 地块面积0.50公顷, 容积率 ≤ 1.0 , 建筑高度 $\leq 18m$ 。
- >07-74地块: 用地性质为科研设计用地, 地块面积2.10公顷, 容积率 ≤ 2.6 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >07-75地块: 用地性质为科研设计用地, 地块面积1.31公顷, 容积率 ≤ 2.6 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >07-79地块: 用地性质为科研设计用地, 地块面积2.17公顷, 容积率 ≤ 3.0 , 建筑高度 $\leq 80m$ 。
- >07-80地块: 用地性质为商住混合用地, 地块面积3.66公顷, 容积率 ≤ 1.8 , 建筑高度 $\leq 35m$ 。
- >07-82地块: 用地性质为商住混合用地, 地块面积3.47公顷, 容积率 ≤ 1.8 , 建筑高度 $\leq 35m$ 。
- >07-84地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积0.71公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >07-88地块: 用地性质为商办混合用地, 地块面积1.99公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >08-01地块: 用地性质为科研设计用地, 地块面积2.20公顷, 容积率 ≤ 2.6 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >08-03地块: 用地性质为科研设计用地, 地块面积2.41公顷, 容积率 ≤ 2.6 , 建筑高度 $\leq 35m$ 。
- >08-16地块: 用地性质为科研设计用地, 地块面积1.08公顷, 容积率 ≤ 2.6 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >08-20地块: 用地性质为科研设计用地, 地块面积1.75公顷, 容积率 ≤ 2.6 , 建筑高度 $\leq 35m$ 。
- >08-22地块: 用地性质为加油加气站用地, 地块面积0.20公顷, 容积率 ≤ 0.7 , 建筑高度 $\leq 15m$ 。
- >08-23地块: 用地性质为科研设计用地, 地块面积4.39公顷, 容积率 ≤ 2.6 , 建筑高度 $\leq 35m$ 。

NJJB070单元控制性详细规划07、08规划管理单元修改前图则

--- 拟修改地块范围
 --- 单元图则边界



- >06-11地块: 用地性质为供电用地, 地块面积0.28公顷, 容积率 ≤ 1.0 , 建筑高度 $\leq 24m$ 。
- >06-12地块: 用地性质为一类工业用地, 可混合 $\leq 30\%$ 科研设计功能, 地块面积2.04公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 40m$ 。
- >06-13地块: 用地性质为一类工业用地, 可混合 $\leq 30\%$ 科研设计功能, 地块面积1.43公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 40m$ 。
- >06-15地块: 用地性质为科研设计用地, 地块面积1.46公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 40m$ 。
- >06-16地块: 用地性质为科研设计用地, 地块面积1.89公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 40m$ 。
- >07-04地块: 用地性质为科研设计用地, 地块面积1.57公顷, 容积率 ≤ 3.0 , 建筑高度 $\leq 80m$ 。
- >07-05地块: 用地性质为科研设计用地, 地块面积2.46公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >07-07地块: 用地性质为一类工业用地, 可混合 $\leq 30\%$ 科研设计功能, 地块面积2.1公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >07-08地块: 用地性质为科研设计用地, 可混合 $\leq 49\%$ 商办功能, 地块面积1.28公顷, 容积率 ≤ 3.0 , 建筑高度 $\leq 80m$ 。
- >07-10地块: 用地性质为科研设计用地, 可混合 $\leq 49\%$ 商办功能, 地块面积2.19公顷, 容积率 ≤ 4.0 , 建筑高度 $\leq 120m$ 。
- >07-15地块: 用地性质为一类工业用地, 可混合 $\leq 30\%$ 科研设计功能, 地块面积0.78公顷, 容积率 ≤ 3.5 , 建筑高度 $\leq 100m$ 。
- >07-16地块: 用地性质为科研设计用地, 地块面积2.35公顷, 容积率 ≤ 3.0 , 建筑高度 $\leq 80m$ 。
- >07-18地块: 用地性质为一类工业用地, 可混合 $\leq 30\%$ 科研设计功能, 地块面积3.66公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >07-19地块: 用地性质为一类工业用地, 可混合 $\leq 30\%$ 科研设计功能, 地块面积3.64公顷, 容积率 ≤ 3.0 , 建筑高度 $\leq 80m$ 。
- >07-22地块: 用地性质为科研设计用地, 地块面积4.15公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >07-25地块: 用地性质为一类工业用地, 可混合 $\leq 30\%$ 科研设计功能, 地块面积2.2公顷, 容积率 ≤ 2.0 , 建筑高度 $\leq 40m$ 。
- >07-26地块: 用地性质为供电用地, 地块面积0.45公顷, 容积率 ≤ 1.0 , 建筑高度 $\leq 24m$ 。
- >07-33地块: 用地性质为加油加气站用地, 地块面积0.3公顷, 容积率 ≤ 0.7 , 建筑高度 $\leq 15m$ 。
- >07-35地块: 用地性质为商业用地, 地块面积0.52公顷, 容积率 ≤ 1.2 , 建筑高度 $\leq 20m$ 。
- >08-18地块: 用地性质为一类工业用地, 地块面积2.18公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >08-21地块: 用地性质为一类工业用地, 地块面积1.1公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >08-28地块: 用地性质为一类工业用地, 地块面积2.38公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >08-30地块: 用地性质为一类工业用地, 地块面积2.71公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。
- >08-39地块: 用地性质为一类工业用地, 地块面积3.66公顷, 容积率 ≤ 2.5 , 建筑高度 $\leq 60m$ 。

NJJB070单元控制性详细规划06、07、08规划管理单元修改后图则

--- 拟修改地块范围
 --- 单元图则边界



公示展板说明

- 1、本材料是为方便公众了解规划方案，提出反馈意见而制作的参考性文件，不作为法律文件使用，法定规划以最终批复的规划成果为准。
- 2、本材料仅用于在公示期间征求公众意见。
- 3、公示时间为三十天，在公示期间若有意见的，请及时反馈。
- 4、反馈意见的个人，应签署真实姓名、地址和联系方式；反馈意见的单位，应加盖公章，明确单位地址、联系人和联系方式，以便我局联系。
- 5、本材料最终解释权归江北新区管理委员会规划和自然资源局。