规划现状公示

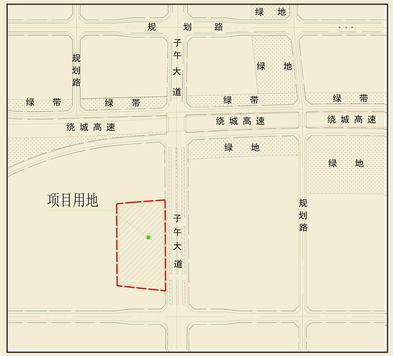
关于齐王城中村改造项目DK-4（江林新城D区）规划现状情况的公示

总平面图

图 例

拟处遗建筑 | 地下建筑 | 道路中心线 | 周边建筑
用地界线 | 非机动车棚 | 铺砌场地 | 车库出入口
绿 地 | 道路

位置图



综合技术经济指标一览表

项 目	数 量		备 注
净用地面积	27898.84	M²	
总建筑面积	216609.41	M²	
1.地上建筑总面积	196966.00	M²	
1 住宅建筑面积	191139.24	M²	
2 配套公共建筑面积	5826.76	M²	
2.地下建筑面积	19643.41	M²	
1 地下人防建筑面积	6259.43	M²	
2 地下车库、配套公建及设备用房	13383.98	M²	
容积率	7.06		
地下机动车停车位	357	辆	
非机动车停车位	315	辆	
建筑密度	30.4	%	
绿地率	20.1	%	

公示日期

2024年10月23日至2024年11月06日

一、建筑规模

依据机械工业勘察设计研究院有限公司2023年2月出具的《江林新城D区竣工测量成果》，该项目总建筑面积216609.41㎡，地上建筑面196966㎡（其中住宅建筑面积191139.24㎡，商业及公共建筑面积5826.76㎡），地下停车库建筑面积11890.03㎡，地下室建筑面积7753.38㎡，停车位357个，地下室建筑面积24115.091㎡。建筑密度30.4%，容积率7.06，绿地率20.1%。

二、本次确认的各楼幢的用途、层数、面积

1#住宅楼，地上32层，地下1层，总建筑面积26437.99㎡，地上建筑面积25637.76㎡，地下室建筑面积800.23㎡,实测楼高为93.58米；

2#商住楼，地上32层，地下1层，1-2层为商业裙房（其中1-2层局部为住宅），3-32层为住宅，总建筑面积34130.46㎡，地上建筑面积32629.19㎡（住宅建筑面积31234.67㎡，商业建筑面积1394.52㎡），地下室建筑面积800.23㎡,实测楼高为94.01米；

3#商住楼，地上32层，地下1层，1-2层为商业裙房（其中1-2层局部为住宅），3-32层为住宅，总建筑面积24925.4㎡，地上建筑面积23857.25㎡（住宅建筑面积21974.73㎡，商业建筑面积1882.52㎡），地下室建筑面积1068.15㎡,实测楼高为93.95米；

4#商住楼，地上32层，地下1层，1-2层为商业裙房（其中1-2层局部为住宅），3-32层为住宅，总建筑面积23514.43㎡，地上建筑面积22547.62㎡（住宅建筑面积20826.98㎡，商业建筑面积1720.64㎡），地下室建筑面积966.81㎡,实测楼高为97.17米；

5#住宅楼，地上18层，地下1层，总建筑面积10966.87㎡，地上建筑面积10393.25㎡（住宅建筑面积10393.25㎡），地下室建筑面积573.62㎡,实测楼高为54.71米；

6#住宅楼，地上32层，地下1层，总建筑面积37220.04㎡，地上建筑面积36114.07㎡（住宅建筑面积36114.07㎡），地下室建筑面积1105.97㎡,实测楼高97.09米；

7#住宅楼，地上32层，地下1层，总建筑面积23180.91㎡，地上建筑面积22506.56㎡（住宅建筑面积22506.56㎡），地下室建筑面积674.36㎡,实测楼高为96.8米；

8#住宅楼，地上32层，地下1层，总建筑面积23125.59㎡，地上建筑面积22451.23㎡（住宅建筑面积22451.23㎡），地下室建筑面积674.36㎡,实测楼高为96.66米；

9#齐王新园社区，地上2层，地下1层，总建筑面积367.68㎡，地上建筑面积250.96㎡，地下室建筑面积116.72㎡,实测楼高为8.87米；

10#物业服务楼，地上2层，地下1层，总建筑面积505.71㎡，地上建筑面积343.05㎡，地下建筑面积162.66㎡,实测楼高为9.22米；

11#公共服务楼，地上2层，地下1层，总建筑面积344.30㎡，地上建筑面积235.07㎡,地下建筑面积109.23㎡,实测楼高为9.38米；

地下停车库，地下1层，总建筑面积11890.03㎡。

三、公建配套建设情况

项目未取得《建设工程规划许可证》，按照西安市城市规划设计研究院2011年01月出具的控制性详细规划（工程号：2010211）要求该项目应配建：卫生站建筑面积200㎡、文化活动站建筑面积500㎡、服务管理中心建筑面积100㎡、社区办公及活动用房（党员活动室）建筑面积300㎡、变电室建筑面积100㎡、公共厕所建筑面积50㎡、垃圾收集点占地面积60㎡，共两处，合计建筑面积1350㎡。

依据实测该项目配建公建：卫生站建筑面积210.66㎡、齐王新园社区建筑面积367.68㎡、服务管理中心建筑面积457.95㎡、治安联防站面积155.62㎡、变电室建筑面积717.3㎡、换热站386.04㎡、公共厕所建筑面积25.78㎡，合计2321.03㎡。（其中配套有部分为地下建筑面积：齐王新园社区中116.72㎡、服务管理中心267.99㎡、变电室建筑面积717.3㎡、换热站386.04㎡、公共厕所建筑面积3.9㎡，合计1491.95㎡）

按照原控规编制时技术规范，超建部分无需另行补充公建配套。公建配套需按照原控规补充：文化活动站建筑面积500㎡，公厕24㎡。

四、日照遮挡情况

依据2023年4月13日西安市城市发展资源信息有限公司出具的《江林新城D区日照分析报告审查意见书》，该项目规划建筑自身共计832户不满足大寒日1.0小时；建筑自身共计921户不满足大寒日2.0小时；对东侧奥园和悦府3#楼建筑共计9户不满足大寒日2.0小时，7户由不满足大寒日2.0小时被加重。

五、车位信息

依据原控规该项目DK-4应配建机动车停车位907个，其中地上61个，地下846个。实测地上面积较原控规多15666㎡，按原控规编制时期停车位配建标准：车位商业、住宅0.5/100㎡，共计需配建停车位985个。实测该项目总停车位357个，均为地下。尚有628个车位未落实。

六、项目的违法建设认定情况

分局已于2024年8月5日出具违法建设认定函（市资源雁违函〔2024〕281号、市资源雁违函〔2024〕282号）。

七、其他情况

1、项目的违法建设认定情况：2024年8月5日西安市自然资源和规划局雁塔分局向雁塔区城管局去函对齐王村改造DK-4（安置）项目进行了违法认定。

2、依据2024年3月29日西安市自然资源和规划信息中心出具的《江林新城D区项目建设工程设计方案技术审查意见书》，该项目6#、5#南退用地界线不满足省标；2#、3#、4#、5#住宅部分东退道路红线不满足省标；1#、2#楼北退绿线不满足省标；1#、6#、7#、8#退绿线不满足省标。项目实测绿地率为20.1%，不满足原控规32%。

3、依据合规性审查结论：该项目涉及低易发区、高易发区、中易发区（建设单位提供于2023年6月21日《雁塔区齐王村城中村改造项目DK-4(江林新城D区)地质灾害危险性评估审查意见表》（编号：雁资源地灾评估审2023年38号）及2023年12月28日分局出具的《场地地裂缝勘察报告审查意见表》（编号：雁资源地裂缝报告审2023年11号）；涉及城市绿线；在地铁控制线范围内。

如对上述内容有异议，请在公示期内以书面形式向西安市自然资源和规划局雁塔分局反映。

西安市自然资源和规划局雁塔分局监制　通讯地址:西安市雁塔区朱雀大街21号朱雀云天　电话:029-85411064　邮编:710061