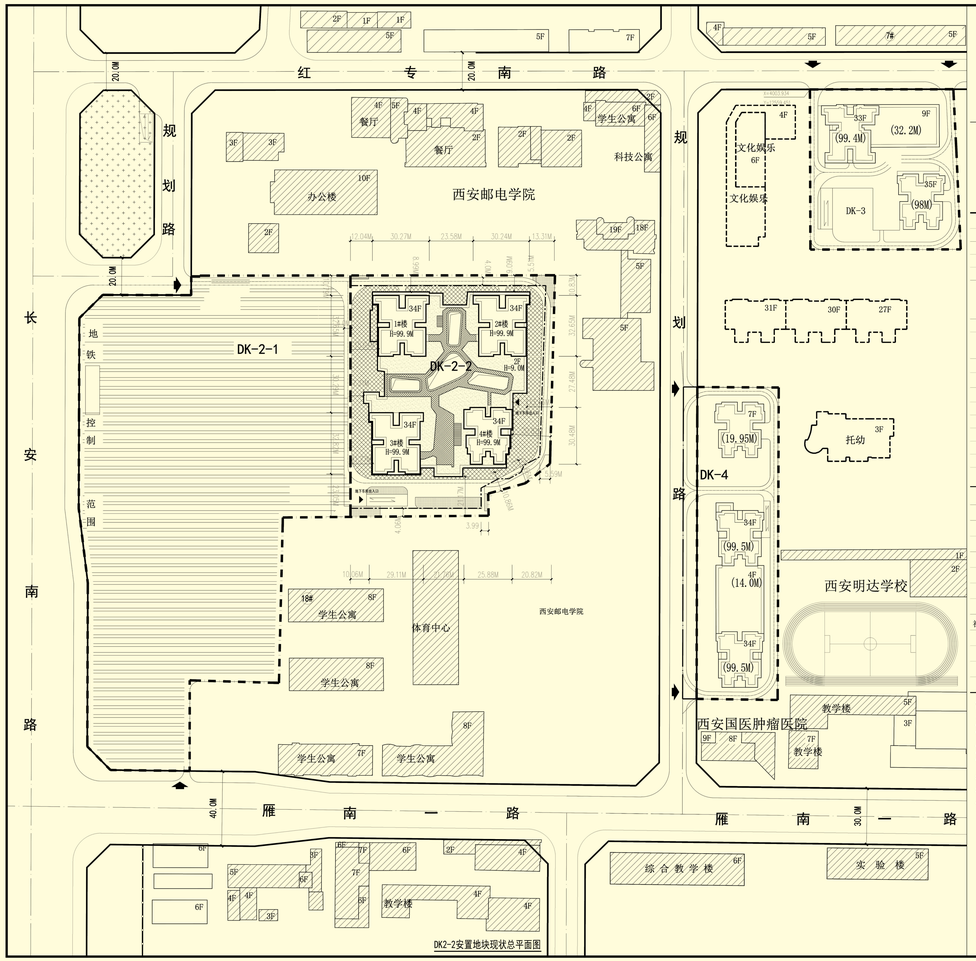
规划现状公示

关于雁塔区东八里地区综合改造项目DK2-2（安置）规划现状情况的公示



DK2-2安置地块现状总平面图

图 例

建设用地		卫	卫生站
规划线界线		文	文化活动站
地块分界线		储	储蓄所
道路红线		综	综合商业
道路中线		邮	邮政、储蓄所
地下安装管线		邮	电信、邮政所
地铁控制线		治	治安联防站
公园绿地		社	社区公益服务
X:4401.412 Y:3.551.414	坐 标	变	变电设施室
现状建筑		变	变 电 室
居住区绿地		厕	公共厕所
屋顶绿化		垃	垃圾收集点
DK-1 地块编号		P	停 车 场
道 牙			城镇主干道道路
硬质铺装			

北 比例尺 0 10 20M

DK-2-2技术经济指标

规划净用地性质		二类居住用地(R2)
规划净用地面积		1.342 Ha
规划总建筑面积		153956.41 M²
1.地上建筑面积		107087.29 M²(未计设备夹层面积)
其中	规划住宅建筑面积	95504.69 M²
	配套公建建筑面积	5881.363 M²
	商业建筑面积	5701.237 M²
2.地下建筑面积		46869.12 M²
其中	地下停车建筑面积	33743.774 M²
	地下人防建筑面积	13125.346 M²(包含DK-2-1应设的9465M²)
容积率		7.98
规划总停车位		592 辆
地下停车位		592 辆
总建筑密度		46.7 %
绿地率(含屋顶绿化)		7.57 %
规划户数		992 户
规划人口		3174 人
后退红线		依据实测
出入口方向		西

DK-2-2配建公建一览表

项 目	占地面积	建筑面积	备 注
卫生站	— M²	294.537 M²	附设于2#楼裙房2层
文化活动站	— M²	449.975 M²	附设于2#楼裙房1~2层
储蓄所	— M²	148.426 M²	附设于2#楼裙房2层
邮电所	— M²	145.892 M²	附设于2#楼裙房2层
综合商业	— M²	4374.043 M²	附设于1#、3#、4#楼裙房1层
治安联防站	— M²	57.789 M²	附设于2#、4#楼裙房1层
社区办公及活动用房	— M²	308.924 M²	附设于2#楼裙房1~2层
变电室	— M²	51.735 M²	附设于2#楼裙房1层
公厕	— M²	50.042 M²	附设于2#楼裙房1层
垃圾收集点	60 M²	—— M²	设2处
合计		5881.363 M²	

说明：

1.本次规划依据：
（1）2010年11月“东八里地区城中村综合改造项目”规划方案（工程号：201103242）；
（2）2016年11月14日《西安市城中村（棚户区）改造办公室关于雁塔区东八里地区集体土地上棚户区（城中村）综合改造方案的批复》（编号：市城改发[2016]148号）。
（3）2015年12月《地勘技术报告》（编号：西地勘字2015-1-85号）工程测量资料；
（4）2016年《西安市勘察测绘院实测成果表》。
（5）本次规划公建配套依据“东八里地区城中村综合改造项目”规划方案（工程号：WYL201103242）（2016年12月）。

2.该项目地块DK-2-2，DK-3，DK-4已建成。

3.本次项目设计符合《建筑设计防火规范》GB 50016-2014。

4.本图中所有建筑均为钢筋混凝土，覆土深度大于300MM。

一、建筑规模

根据西安市勘察测绘院于2024年8月12日实测报告，该项目总建筑面积153956.41平方米，地上建筑面积107087.29平方米，住宅建筑面积94186.45平方米，商业建筑面积11393.52平方米，配套公建建筑面积1507.32平方米（其中包含卫生站294.537平方米，文化活动站449.975平方米，储蓄所148.426平方米，邮电所145.892平方米，治安联防站57.789平方米，社区办公及活动用房308.924平方米，变电室51.735平方米，公厕50.042平方米），地下建筑面积46869.12平方米，停车位592个，建筑密度46.70%，容积率7.98，绿地率7.57%。

二、本次确认的各楼幢的用途、层数、面积，如：

1#住宅楼，地上34层，地下4层，4-34层为住宅，住宅建筑面积24582.35平方米，地下建筑面积3069.68平方米。

2#住宅楼，地上34层，地下4层，4-34层为住宅，住宅建筑面积24635.67平方米，地下建筑面积3076.64平方米。

3#住宅楼，地上34层，地下4层，4-34层为住宅，住宅建筑面积24649平方米，地下建筑面积3075.68平方米。

4#住宅楼，地上34层，地下4层，4-34层为住宅，住宅建筑面积20319.43平方米，地下建筑面积2502.00平方米。

商业楼，地上2层，建筑面积12900.84平方米（包含配套公建建筑面积1507.32平方米，商业建筑面积11393.52平方米）。

地下车库，地下4层，建筑面积35145.12平方米。

三、公建配套建设情况

依据该项目原规划许可应配建公建：卫生站建筑面积300平方米，文化活动站建筑面积450平方米，储蓄所建筑面积150平方米，邮电所建筑面积150平方米，综合商业建筑面积4356平方米，治安联防站建筑面积50平方米，社区办公及活动用房建筑面积300平方米，变电室建筑面积50平方米，公厕建筑面积50平方米，合计5856平方米。

依据实测该项目配建公建：卫生站建筑面积294.537平方米，文化活动站建筑面积449.975平方米，储蓄所建筑面积148.426平方米，邮电所建筑面积145.892平方米，综合商业建筑面积4374.043平方米，治安联防站建筑面积57.789平方米，社区办公及活动用房建筑面积308.924平方米，变电室建筑面积51.735平方米，公厕建筑面积50.042平方米，合计5881.363平方米。

配套公建建筑面积大于规划指标25.363平方米。卫生站建筑面积小于规划指标5.463平方米，储蓄所建筑面积小于规划指标1.574平方米，邮电所建筑面积小于规划指标4.108平方米，其他配建公建满足规划条件要求。

四、日照遮挡情况

依据2016年3月7日西安市城市规划信息中心出具的《日照分析报告书》，东八里地区综合改造项目DK2-2（安置）项目规划建筑自身共计116户日照不满足大寒日1小时，对周边现状住宅建筑未产生日照影响。

五、车位信息

该项目原规划许可应配建机动车停车位712个，地面28个，地下684个。实测该项目机动车停车位592个，地上停车位0个，地下592个，尚有120个车位未落实。

六、项目违法建设认定情况

2024年9月3日资源规划雁塔分局出具了《关于东八里地区综合改造项目DK2-2(安置）违法建设认定的函》（市资源雁违函〔2024〕331号。

七、其他情况

依据2024年9月10日上海创霖建筑规划设计有限公司出具的《东八里地区综合改造项目DK2-2建设工程设计方案技术审查意见书》，涉及强制性指标问题：1、实测总建筑面积大于规划指标1022.41平方米。2、实测地上建筑面积大于规划指标931.29平方米。3、实测住宅建筑面积小于规划指标183.91平方米。4、实测配套公建建筑面积大于规划指标25.36平方米。5、实测卫生间建筑面积小于规划指标5.46平方米。6、实测储蓄所建筑面积小于规划指标1.57平方米。7、实测邮电所建筑面积小于规划指标4.11平方米。8、实测商业建筑面积大于规划指标1089.84平方米。9、实测地下建筑面积大于规划指标91.12平方米。10、实测容积率大于规划指标0.08。11、实测绿地率小于规划指标12.43%。12、实测建筑密度大于规划指标2.7%。13、实测机动车位小于规划指标120个。

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。

公示日期

2025年1月14日至2025年1月28日

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　　监督电话：029-85411064

公示要求：1、公示牌应置于主要路段显眼位置。

2、公示牌公示期间不得随意移撤，涂改。