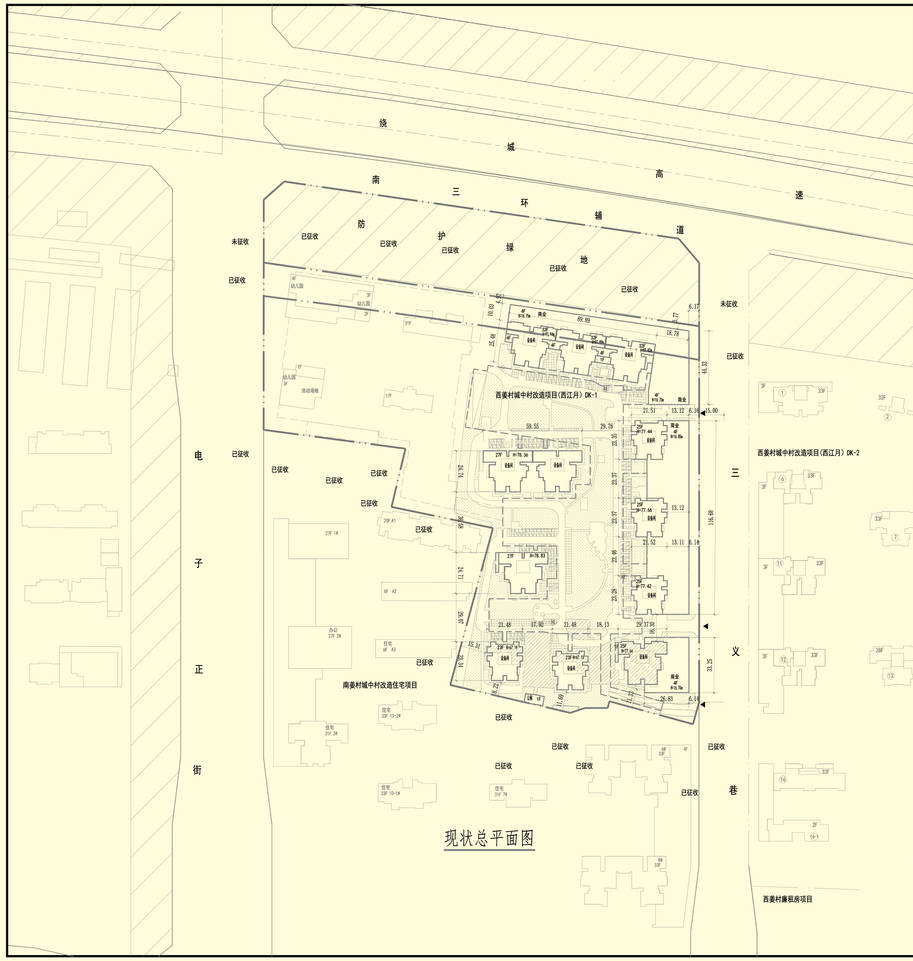
规划现状公示

关于西姜村城中村改造项目（西江月）DK-1 规划现状情况的公示



现状总平面图

DK-1现状建、构筑物一览表

楼栋	地上层数	地下层数	地上建筑面积（㎡）	地下建筑面积（㎡）	总建筑面积（㎡）	建筑基底面积（㎡）	计容建筑面积（㎡）	备注
1#楼	23F	1D	9500.09	393.60	9893.69	427.12	9500.09	现状已建用地已征收
2#楼	23F	1D	9484.30	392.89	9877.19	425.56	9484.30	
3#楼	25F	1D	8668.92	415.52	9084.44	3473.66	8668.92	
4#楼	25F	1D	8673.64	422.19	9095.83		8673.64	
5#楼	25F	1D	8718.06	411.65	9129.71		8718.06	
3-5#楼及商业			13915.74	/	13915.74		13915.74	
6#楼	25F	1D	16872.23	1208.25	18080.48	1204.26	16872.23	
7#楼	27F	1D	14766.61	555.81	15322.42	562.20	14766.61	
8#楼	27F	1D	29684.09	1403.74	31087.83	1128.9	29684.09	
公厕	1F		61.01		61.01	61.01	61.01	
地下车库		1D	/	14255.19	14255.19	/	/	
合计			120344.67	19458.84	139803.51	7282.7	120344.67	
9#楼	32F	1D	60572.76	2065.01	62637.77	3495.98	60572.76	现状已建用地未征收

DK-1经济技术指标（本次现状核实）

名称	数量	单位
规划用地性质	二类居住用地	R2
已征收规划净总用地面积	41980.95	㎡
现状总建筑面积	139803.51	㎡
1.现状地上总建筑面积（含阳台面积）	120344.67	㎡
其中 现状住宅建筑面积	102175.49	㎡
其中 现状商业面积	17085.12	㎡
其中 现状配建公共建筑面积	1084.08	㎡
2. 现状地下总建筑面积	19458.84	㎡
其中 地下停车库建筑面积	14255.19	㎡
现状计容建筑面积	120344.67	㎡
现状容积率	2.87	
现状建筑基底建筑面积	7282.7	㎡
现状建筑密度	17.35	%
现状绿地面积	8887.31	㎡
现状绿地率	21.17	%
现状地下机动车停车位	356	辆
现状非机动车停车	0	辆
现状地上机动车停车位	85	辆

现状配套公建一览表

	占地面积（㎡）	建筑面积（㎡）	备注
文化活动站		451.79	位于3#、4#、5#楼1层西侧
居民室外活动场所	1083.33		位于3#楼-4#楼与5#楼之间室外
社会福利站		0	现地未征收（位于9#楼及商业1层西单元南侧）
社区服务中心		289.05	位于3#、5#楼1层
物业管理		0	现地未征收（位于9#楼及4层商业南侧）
社区办公及活动场所		282.23	位于9#楼
公厕面积		61.01	位于3#楼南侧室外
垃圾收集站	5.40		位于3#楼南侧、3#楼西侧、9#楼南侧室外
消防控制室		11.18	位于3#楼西侧室外

一、建筑规模

根据陕西宝岳测绘有限公司2024年11月出具的建设工程工测量资料，该项目本次处遗总建筑面积139803.51㎡，地上建筑面积120344.67㎡（其中住宅建筑面积102175.49㎡，商业建筑面积17085.12㎡，配建公建建筑面积1084.08㎡），地下建筑面积19458.84㎡，其中地下停车库建筑面积14255.19㎡，实测停车位441个（地面停车位85个，地下356个）。

建筑密度17.35%，容积率2.87，绿地率21.17%。

二、本次确认的各楼幢的用途、层数、面积，如：

1#住宅楼，地上23层，地下1层，总建筑面积9893.69㎡地上建筑面积9500.09㎡（住宅建筑面积9355.37㎡，配建建筑面积144.72㎡），地下建筑面积393.60㎡，实测楼高为67.19米。

2#住宅楼，地上23层，地下1层，总建筑面积9877.19㎡，地上建筑面积9484.30㎡（住宅建筑面积9339.97㎡，配建建筑面积144.33㎡），地下建筑面积392.89㎡，实测楼高为67.15米。

3#商住楼，地上25层，地下1层，其中1-4层为商业裙房。5-25层为住宅，建筑面积9084.44㎡，地上建筑面积8668.92㎡（住宅建筑面积8668.92㎡），地下建筑面积415.52㎡，实测楼高为77.42米。

4#商住楼，地上25层，地下1层，其中1-4层为商业裙房。5-25层为住宅，建筑面积9095.83㎡，地上建筑面积8673.64㎡（住宅建筑面积8673.64㎡），地下建筑面积422.19㎡，实测楼高为77.66米。

5#商住楼，地上25层，地下1层，其中1-4层为商业裙房。5-25层为住宅，总建筑面积9129.71㎡，地上建筑面积8718.06㎡（住宅建筑面积8718.06㎡），地下建筑面积411.65㎡，实测楼高为77.44米。

3#-5#商住楼，地上1-4层商业、住宅，地上建筑面积13915.74㎡（商业建筑面积12814.72㎡，住宅建筑面积638.05㎡，配建建筑面积451.79㎡，消防控制室11.18㎡），实测楼高为16.85米。

6#商住楼，地上25层，地下1层，其中1-3层为商业裙房，4-25层为住宅，总建筑面积18080.48㎡，地上面积16872.23㎡（住宅12319.70㎡，商业4270.40㎡，配建建筑面积282.23㎡），地下1208.25㎡，实测楼高为77.64米。

7#住宅楼，地上27层，地下1层，总建筑面积15322.42㎡，地上建筑面积14766.61㎡（住宅建筑面积14766.61㎡），地下建筑面积555.81㎡，实测楼高为78.83米。

8#住宅楼，地上27层，地下1层，总建筑面积31087.83㎡，地上建筑面积29684.09㎡（住宅建筑面积29684.09㎡），地下建筑面积1403.74㎡，实测楼高为78.36米。

公厕，地上1层，建筑面积61.01，实测楼高为3.10米。

地下车库:地下一层，总建筑面积14255.19㎡。

三、公建配套建设情况

该项目未取得《建设工程规划许可证》，依据原控规该项目应配建公建建筑:文化活动站500㎡、综合商业面积3040㎡、综合食品店面积1500㎡、便民店面积1000㎡、市场面积1000㎡、其他三产设施面积2636㎡，治安联防站50㎡、社区服务中心300㎡、物业管理2处500㎡、社区办公及活动用房300㎡、幼儿园2985㎡、变电站100㎡、公共厕所50㎡、居民室外活动场所占地面积1000㎡、垃圾收集点3处占地面积90㎡。合计建筑面积13961㎡。

实测该处遗项目配建公建建筑：文化活动站451.79㎡、社区服务中心289.05㎡、社区办公及活动用房282.23㎡、公共厕所61.01㎡、居民室外活动场所占地面积1083.33㎡、垃圾收集点3处占地面积5.4㎡。合计建筑面积1084.08㎡。

须补建综合商业面积3040㎡、综合食品店面积1500㎡、便民店面积1000㎡、市场面积1000㎡、其他三产设施面积2636㎡、物业管理500㎡、文化活动站48.21、社区服务中心10.95、社区办公及活动用房17.77㎡、治安联防站50㎡、幼儿园2985㎡、变电站100㎡、垃圾收集点3处占地面积84.6㎡，合计建筑面积12887.93㎡。

四、日照遮挡情况

依据2024年6月11日西安市自然资源和规划信息中心出具的《日照分析报告审查意见书》，该《日照分析报告审查意见书》包含未纳入本次处遗的9#楼。规划建筑自身日照情况：(一)规划住宅建筑共计285户不满足大寒日1.0小时，具体情况为：1、1#楼2-14F共计25户不满足大寒日1.0小时；2、2#楼2-23F共计22户不满足大寒日1.0小时；3、3#楼5-16F共计28户不满足大寒日1.0小时；4、6#楼5-15F共计21户不满足大寒日1.0小时；5、7#楼1-14F共计65户不满足大寒日1.0小时；6、8#楼1-16F共计88户不满足大寒日1.0小时。规划建筑对周边的日照影响情况：(一)规划建筑对东侧西江月DK-2小区现状住宅建筑未产生日照影响；(二)规划建筑对西侧南姜村城中村改造住宅项目现状住宅建筑，共计13户产生日照影响；其中9户由满足大寒日1.0小时到不满足,4户由不满足大寒日1.0小时被加重，具体情况为:1、对A1#楼1F-2F共计7户产生日照影响，其中4户由满足大寒日 1.0小时到不满足，3户由不满足大寒日1.0小时被加重；2、对A2#楼1F-4F共计6户产生日照影响，其中5户由满足大寒日 1.0小时到不满足，1户由不满足大寒日1.0小时被加重。(三)规划建筑北侧为城市绿地和南三环路，无日照要求。

五、车位信息

依据该项目原控规，DK-1需机动车位为1878个（含DK-2的197个），实测现状车位441个（地上停车位85个，地下停车位356个），如项目依据原控规建设完成尚有1437个车位未落实（含DK-2的197个）。

六、项目违法建设认定情况

经与分局执法队对接，分局已于2023年8月23日出具违法建设认定函（市资源雁违函〔2023〕85号）。

七、其他情况

1、该项目还未出具《人防“结建”工程验收备案书》，人防意见最终以人防部门出具的意见为准。

2、该项目总体规划涉及国土涉及规划骨架路网；详细规划过渡期涉及公园绿地；涉及快速路控制线；涉及低易发区、高易发区、中易发区；涉及城市绿线；涉及道路红线。

3、依据2024年 2024年12月17日西安城市发展资源信息有限公司出具的设计方案技术审查意见书，涉及强制性指标问题：1、配套公建设计指标小于《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(2013KX342)要求(-12865.74m^2);2、地下建筑面积设计指标小于《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(2013KX342)要求(-49496.16m^2),其中地下人防建筑面积设计指标小于《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(2013KX342)要求(-4650.99m^2);3、绿地率设计指标小于《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(2013KX342)要求(-8.83%);4、一般机动车位设计指标小于《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(2013KX342)要求(-1437个)，小于《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发〔2008〕73号)要求(-1006个);5、一般机动车地上车位设计指标小于《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(2013KX342)要求(-30个);6、一般机动车地下车位设计指标小于《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(2013KX342)要求(-1215个);7、未按照《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(2013KX342)要求配建立体停车位；8、地面停车率占比不满足《陕西省城市规划管理技术规定》(陕建发〔2008〕73号)要求；9、未按照《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(2013KX342)要求、《陕西省城市规划管理技术规定》(陕建发〔2008〕73号)要求配建非机动车位；10、文化活动站、社区服务中心、居民室外活动场所(附设处数)不满足《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(2013KX342)要求；11、文化活动站设计指标小于《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(2013KX342)要求(-48.21m^2),社区服务中心建筑面积设计指标小于《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(2013KX342)要求(-10.95m^2),社区办公及活动用房设计指标小于《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(2013KX342)要求(-17.77m^2),垃圾收集站建筑面积设计指标小于《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(2013KX342)要求(-84.60m^2);12、未按照《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(2013KX342)要求配建综合商业、综合食品店、便民店、市场、其他三产设施、治安联防站、物业管理、幼儿园、变电室。

一般问题：

1、1#、2#、公厕、地下车库南退用地界线距离不满足《陕西省城市规划管理技术规定》(陕建发〔2008)73号）要求；2、1#、7#西退用地界线距离不满足《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(工程号2013KX342)要求；3、3#、4#、5#、6#东退道路红线距离不满足《西安市雁塔区西姜村城中村改造调整规划》(工程号2013KX342)要求；4、1#与7#、3#与4#、3#与6#、4#与5#、5#与9#、1#与2#、2#与6#、5#与8#、5#与9#商业、3-5#商业与9#商业平行间距不满足《陕西省城市规划管理技术规定》(陕建发〔2008)73号）要求；5、7#与西侧现状建筑A1垂直间距不满足《陕西省城市规划管理技术规定》(陕建发〔2008)73号）要求。

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17日至2025年1月31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。