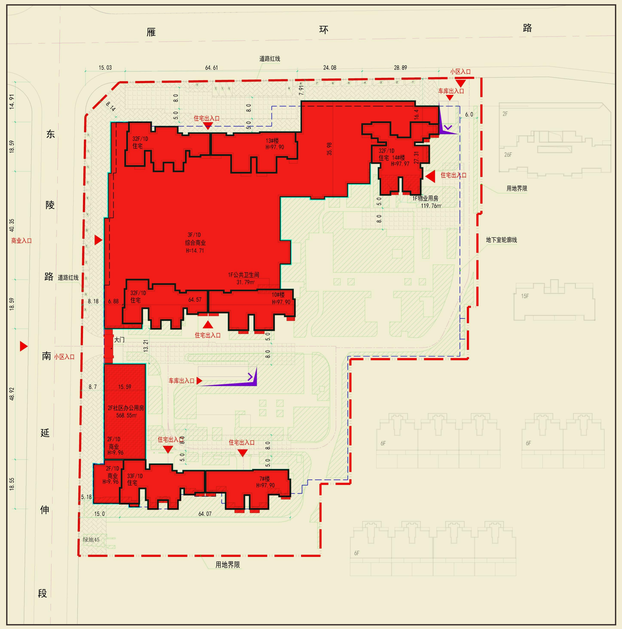
西安市规划现状确认公示牌

紫宸南院（南寨子村民安置区）



现状总平图

综合经济技术指标

项目		数量	单位	备注
用地面积		22468.41	㎡	约33.703亩
总建筑面积		125969.43	㎡	
地上建筑面积		107445.26	㎡	
其中	住宅建筑面积	87880.11	㎡	
	商业建筑面积	18845.05	㎡	
	配套面积	720.10	㎡	
容积率		4.78		
建筑基底面积		8179.70	㎡	
建筑密度		36.41%		
绿地率		22.11%		
总户数		991	户	
地下建筑面积		18524.17	㎡	
机动车停车位数量		288	辆	
其中	地上车位数	25	辆	
	地下车位数	263	辆	

现状指标

注:本公示仅供规划管理用

一、建筑规模

依据陕西宝岳测绘有限公司2017年10月出具实测总建筑面积125969.43㎡，地上建筑面积107445.26㎡（其中住宅建筑面积87880.11㎡，商业建筑面积18845.05㎡，配建公建建筑面积720.10㎡），地下建筑面积18524.17㎡（其中地下停车库建筑面积10605.83㎡），实测停车位296个（地面停车位33个，地下263个）。

建筑密度36.41%，容积率4.78，绿地率22.11%。

二、本次确认的各楼幢的用途、层数、面积，如：

7#商住楼，地上33层，地下1层，其中1层为商业裙房，2层为商业、配建及住宅，3-33层为住宅，总建筑面积29348.09㎡，地上面积27402.77㎡（住宅25639.54㎡，商业1194.68㎡，配建568.55㎡），地下1945.33㎡，实测楼高为97.9米；

10#、13#、14#商住楼，地上32层，地下1层，其中1-3层为商业、配建及住宅，4-32层为住宅，总建筑面积86015.51㎡，地上面积80042.50㎡（住宅62240.57㎡，商业17650.37㎡，配建151.55㎡），地下5973.02㎡，实测楼高为97.97米。

地下车库:地下一层，总建筑面积10605.83㎡。

三、公建配套建设情况

该项目未取得《建设工程规划许可证》，依据西安市城市规划设计研究院出具了控制性详细规划（工程号：2007196）该项目应配建公建建筑:厕所1处面积50㎡、便民店面积300㎡、市场面积1140㎡、物业管理面积500㎡、文化活动站面积1500㎡、治安联防站面积50㎡、居民运动场馆面积1500㎡、垃圾收集点2处占地面积20㎡。合计建筑面积5040㎡。

实测该项目配建公建建筑：物业管理面积119.76㎡、社区办公室面积568.55㎡、公共厕所面积31.79㎡，合计面积720.10㎡。

须补建厕所面积18.21㎡、便民店面积300㎡、市场面积1140㎡、物业管理面积380.24㎡、文化活动站面积1500㎡、治安联防站面积50㎡、居民运动场馆面积1500㎡，共4888.45㎡。

四、日照遮挡情况

依据2019年11月29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》，该项目规划建筑对周边建筑未产生日照影响；规划建筑对北侧道路红线以北后退3/6.5/10/15米线未产生日照影响；规划建筑对西侧道路红线以西后退3/6/20米线未产生日照影响；规划建筑自身日照均满足大寒日1.0小时。

五、车位信息

该项目原控规机动车位785个，实测地上住宅面积87880.5㎡，商业及公建配套建筑面积19565.15㎡，按原控规编制时期停车位配建标准（《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发〔2008〕73 号））：住宅0.8个/100平，商业建筑1个/100㎡，共计需配建停车位899个。实测现状车位296个（地上停车位33个，地下停车位263个），经现场踏勘地上车位部分由于非机动车棚占压无法落实，建议地上8个车位不予核实，项目尚有611个车位未落实。

六、项目违法建设认定情况

经与分局执法队对接，分局已于2024年5月23日出具违法建设认定函（市资源雁违函〔2024〕165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、依据合规性审查该项目涉及低易发区，已提供分局于2024年11月4日出具的《雁塔区南寨子村城改安置区项目B区安置地块地质灾害危险性评估审查意见表》编号：雁资源地灾评估审2024年38号；涉及道路红线；在地铁控制线范围内；2018年年度变更调查：涉及公路用地。

3、依据2022年11月17日西安市自然资源和规划信息中心出具的《紫宸南院（南寨子村民安置区）项目建设工程设计方案技术审查意见书》，该项目涉及强制性指标及相关问题：

1、容积率设计指标大于《陕西省城市规划管理技术规定》(陕建发[2008]73号)要求（+1.28）；

2、建筑密度设计指标大于《陕西省城市规划管理技术规定》(陕建发[2008]73号)要求（+16.41%）；

3、绿地率设计指标小于《陕西省城市规划管理技术规定》(陕建发[2008]73号)要求（-7.89%）；

4、机动车位设计指标小于《陕西省城市规划管理技术规定》(陕建发[2008]73号)要求（-603辆）；

5、地面停车率设计指标不满足《陕西省城市规划管理技术规定》(陕建发[2008]73号)要求；

6、非机动车位设计指标小于《陕西省城市规划管理技术规定》(陕建发[2008]73号)要求（-3081辆），审查指标大于设计指标（+90辆），小于《陕西省城市规划管理技术规定》(陕建发[2008]73号)要求（-2991辆）。

一般问题：

1、13#楼北退道路红线不满足《陕西省城市规划管理技术规定》(陕建发[2008]73号)要求；

2、13#楼与14#楼垂直间距不满足《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。

工程概况：

建设单位：陕西南寨子房地产开发有限公司

设计单位：成都基准方中建筑设计有限公司

公示日期：2024年12月20日至2025年01月03日

西安市自然资源和规划局监制

监督举报电话：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。