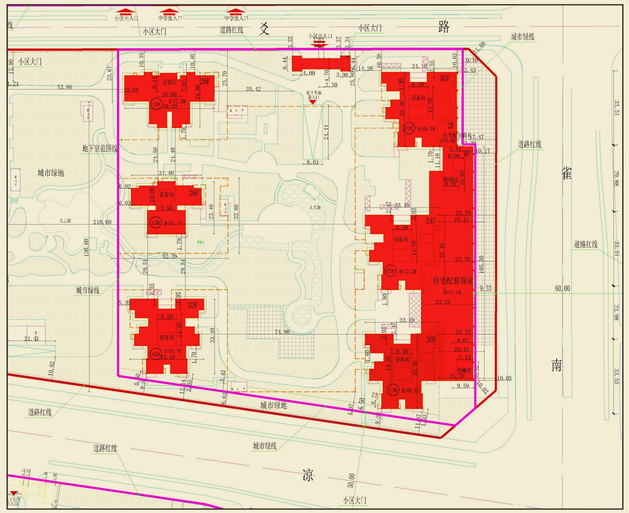
西安市规划现状公示牌

陕西省省直机关三爻小区处遗项目C东区



现状总平图

C东区综合技术经济指标

净用地性质		二类居住用地（R2）
规划净用地面积		25310.170
规划总建筑面积		140756.174
1.地上建筑总面积		126815.397
其	住宅建筑面积	114614.511
	大门建筑面积	62.185
	配套公建建筑面积	736.733
	住宅配套商业建筑面积	11296.741
中	地下车库总地面部分建筑面积	105.227
2.地下建筑面积		13940.777
容积率		5.01
绿地面积		10069.088
绿地率		42.24 %
基底面积		6597.708
建筑密度		26.07 %
机动车停车位		375 辆
其	地上机动车停车位	0 辆
中	地下机动车停车位	375 辆
非机动车停车位		145 辆
其	地上非机动车停车位	145 辆
中	地下非机动车停车位	0 辆

备注：
1、非机动车位设置实测单位是指的非机动车停车面积加1.5辆每平米起算。

各地块配套公建分布一览表

类　别	名称	建筑面积	用地面积	备注
教育	幼儿园	5410.402	3529.300	位于B区,共计11班
金融邮电	储蓄所	114.546	/	位于D区住宅配套商业裙房
社区服务	社区服务中心	182.571	/	位于D区综合服务楼
	居委会	727.097	/	位于C区住宅配套商业裙房
	物业管理	3411.089	/	位于E区综合服务楼
	办公(三爻建设办)	5351.008	/	位于D区综合服务楼
社会福利	养老中心	636.856	/	位于E区综合服务楼
市政	公厕1	9.636	/	位于C区住宅配套商业裙房
	公厕2	42.385	/	位于E区综合服务楼
	公厕3	67.572	/	位于D区住宅配套商业裙房
住宅配套商业服务	住宅配套商业	24779.369	/	位于C、D、E区住宅配套商业裙房
	合计	40732.531	/	

备注：
1、所有配套公建指标均依据建设方提供的西安市勘察测绘院实测成果。

现状指标及配套

工程概况：

建设单位：陕西省省直机关三爻小区建设办公室

设计单位：西安建筑科技大学设计研究总院有限公司

公示日期：2025年03月21日至2025年04月04日

注:本公示仅供规划管理用

一、建筑规模

依据西安市勘察测绘院2024年2月出具实测总建筑面积825122.647㎡，地上建筑面积743775.250㎡（其中住宅建筑面积701808.285㎡，商业建筑面积24779.369㎡，配建公建建筑面积16462.96㎡），地下建筑面积81347.397㎡（其中地下停车库建筑面积51390.968㎡），实测停车位2173个。

C东区：总建筑面积140756.174㎡，地上建筑面积126815.397㎡（其中住宅建筑面积114614.511㎡，配套公建建筑面积798.918㎡，商业建筑面积11296.741㎡，地下出入口面积105.227㎡），地下建筑面积13940.777㎡（其中地下停车库建筑面积9423.094㎡），实测停车位375个。

建筑密度26.07%，容积率5.01，绿地率42.24%。

二、本次确认的各楼幢的用途、层数、面积，如：

C1#商住楼，地上30层，地下1层，其中1-2层为商业及住宅，3-30层为住宅，总建筑面积23732.104㎡，地上面积22907.137㎡（住宅21921.669㎡，商业985.468㎡），地下824.967㎡，实测楼高为89.1米；

C2#商住楼，地上24层，地下1层，其中1-5层为商业、配建及住宅，6-24层为住宅，总建筑面积19186.27㎡，地上面积18368.043㎡（住宅16471.493㎡，居委会727.097㎡,商业1169.453㎡），地下818.227㎡，实测楼高为72.2米；

C3#商住楼，地上30层，地下1层，其中1-5层为商业及住宅，6-30层为住宅，总建筑面积23673.433㎡，地上面积22855.206㎡（住宅21544.591㎡，商业1310.615㎡），地下818.227㎡，实测楼高为89.4米；

配套商业裙房，地上4层，总建筑面积7840.841㎡，地上面积7840.841㎡（商业7831.205㎡，公厕9.636㎡），实测楼高为17.1米；

C4#住宅楼，地上26层，地下1层，总建筑面积18377.05㎡，地上面积17664.674㎡（住宅17664.674㎡），地下712.376㎡，实测楼高为77.1米；

C5#住宅楼，地上26层，地下1层，总建筑面积13503.142㎡，地上面积12978.29㎡（住宅12978.29㎡），地下524.852㎡，实测楼高为77.1米；

C6#住宅楼，地上32层，地下1层，总建筑面积24852.828㎡，地上面积24033.794㎡（住宅24033.794㎡），地下819.034㎡，实测楼高为94.7米；

门房，地上1层，总建筑面积62.185㎡，实测楼高为7.7米；

地下车库:地下一层，建筑面积9423.094㎡。

三、公建配套建设情况

该项目未取得《建设工程规划许可证》，未编制控制性详细规划，将按照开工时间点适用的配建标准（《城市居住区规划设计规范》GB50180-93（2002年版））对项目7宗地进行整体核算，A-F区共计5744户，人口约为16084人，应配建公建建筑最低标准:教育类（托儿所、幼儿园、小学）5280㎡，医疗卫生类（卫生院）608㎡，文体类（文体活动站）720㎡，商业服务类（综合食品、综合百货、餐饮、其他第三产业）1600㎡，社区服务类（社区服务中心、物业管理）944㎡，金融邮电类（储蓄所、邮电所）256㎡，市政公用类（变电室、路灯配电室、公共厕所）480㎡。合计建筑面积9888㎡。

实测该项目配建建筑：幼儿园面积5410.402㎡、商业建筑面积24779.369㎡，社区服务类（社区服务中心、居委会、物业、办公、养老、治安联防）面积10783.652㎡、公共厕所面积119.593㎡，换热站建筑面积412.7㎡（其中地上计容面积34.767㎡），合计面积41620.262㎡。

最少须补建一所8班占地面积1600㎡的托儿所，医疗卫生类（卫生院）608㎡，文体类（文体活动站）720㎡，社区服务类中社区服务中心17.429㎡，金融邮电类（储蓄所、邮电所）141.454㎡，市政公用类（变电室、路灯配电室、公共厕所）360.407㎡。合计建筑面积1109.861㎡。按照《城市居住区规划设计规范》GB50180-93（2002年版）以及该项目人口情况，该区域需要配建一所24班小学，依据2007年省发改委《关于省政府三号住宅小区建设有关问题的函》、移交补充协议以及区教育局出具《关于划转移交西安市城南中心土地的复函》该项目A区东侧的城南中学（九年一贯制学校）为代建移交的配套学校，该项目小学配建已满足要求。

四、日照遮挡情况

依据2025年3月4日西安城市发展资源信息有限公司出具的《日照分析报告审查意见书》，该项目日照分析报告结论具体如下：

A区-F区自身日照情况：（一）三爻小区A-F区自身共计258户住宅日照不满足大寒日2.0小时，其中A区101户，B区47户，C区45户，D区50户，E区1户，F区14户；（二）B区幼儿园一至三层共计12班活动室、寝室不满足冬至日3.0小时,室外活动场地不满足1/2以上面积在标准建筑日照阴影范围线之外；（三）E区综合服务楼三层养老服务用房满足冬至日2.0小时。

A区-F区对外日照情况：（一）三爻小区A-F区对A区东侧城南中学共计20间普通教室产生日照影响，其中2间普通教室由满足冬至日2.0小时到不满足，18间由不满足冬至日2.0小时被加重；（二）三爻小区A-F区对周边住宅建筑共计15户产生日照影响，均由满足大寒日1.0小时到不满足；（三）三爻小区A-F区对东侧华城泊郡B地块现状幼儿园1班活动室、寝室造成日照影响：由不满足冬至日3.0小时情况被加重。（四）三爻小区A-F区对C区西侧规划居住用地西退清凉寺北路道路红线5米、10米、15米处未产生日照影响；（五）三爻小区A-F区对C区西侧南寨子村安置现状住宅建筑未产生日照影响；（六）三爻小区A-F区对A区北侧用地界线北退4.5米处产生约30米日照影响，对北退10米线处产生约13米日照影响，均由满足大寒日2.0小时到不满足。对A区西侧用地界线西退3米处产生约15米日照影响，对西退6.5米处产生约6米日照影响，均由满足大寒日2.0小时到不满足；对A区东侧用地界线东退3米处产生约14米日照影响，对东退6.5米处产生约6米日照影响，对东退10米处产生约2米日照影响，均由满足大寒日2.0小时到不满足；（七）三爻小区A-F区对B区北侧华城泊郡DK-A地块拟建住宅未产生日照影响；（八）三爻小区A-F区对B区北侧华城泊郡DK-A地块拟建老年人日间照料中心未产生日照影响；

（九）三爻小区A-F区对D区东侧西安墙体材料研究设计院现状住宅建筑未产生日照影响；（十）三爻小区A-F区对E区东侧启航029小区现状住宅建筑未产生日照影响；（十一）三爻小区A-F区E区北侧为规划行政办公用地，无日照要求；（十二）三爻小区A-F区C区中部为城市绿地，无日照要求；（十三）三爻小区A-F区F区西侧为商业用地，无日照要求；（十四）根据日照阴影轮廓和建筑高度1.35倍范围内综合判断，三爻小区A-F区B区西侧无需要进行日照分析的客体建筑。

五、车位信息

因该项目未取得《建设工程规划许可证》，未编制控制性详细规划，项目将按照开工时间点适用的停车位配建标准（《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发〔2008〕73 号））：经济适用房0.5个/100㎡，配套公共建筑1个/100㎡，C东区需配建停车位695个。实测现状车位375个，C东区尚有320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11月21日出具违法建设认定函（市资源雁违函〔2024〕394号），2025年3月11日出具违法建设认定函（市资源雁违函〔2025〕25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、高易发区、中易发区。分局于2024年11月29日《陕西省省直机关三爻小区建设项目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42号；西安市总体规划2017修改版：涉及社会福利设施用地；二类居住用地、公园绿地、中小学用地；西安市总体规划2008版：涉及公共绿地、行政办公用地、商业服务设施用地、居住用地；国土空间规划骨架路网：涉及国土空间规划骨架路网；控制线：(1)城市绿线：涉及城市绿线；(2)道路红线：涉及道路红线；(3)地铁控制线：在地铁控制线范围内。控制线中绿线、道路红线及地铁控制线没有楼位占压，为用地边界线渠化及坐标转化误差等技术问题。经查证《西安市雁塔区国土空间规划（2021-2035）》（在编），西安市总体规划2017修改版、西安市总体规划2008版中问题均不涉及。

3、依据2025年3月4日西安城市发展资源信息有限公司出具的《陕西省省直机关三爻小区A-F区处遗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、F区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（-9.03%）；2、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（-1761辆），其中A区（-153辆）、B区（-387辆）、C西区（-181辆）、C东区（-320辆）、D区（-143辆）、E区（-460辆）、F区（-117辆）。3、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（-14620辆），其中A区（-859辆）、B区（-2365辆）、C西区（-834辆）、C东区（-3070辆）、D区（-3514辆）、E区（-1576辆）、F区（-2402辆）。4、社区服务中心建筑面积设计指标小于《城市居住区规划设计规范》GB50183-93（2002版）要求（-17.429㎡）；5、公厕建筑面积设计指标小于《城市居住区规划设计规范》GB50183-93（2002版）要求（-60.407㎡），建设处数（设3处）不满足要求《城市居住区规划设计规范》GB50183-93（2002版）要求（设6处）；6、未按照《城市居住区规划设计规范》GB50183-93（2002版）要求配建托儿所、小学、卫生站、文化活动站、居民健身设施、邮电所、变电室、路灯配电室。

一般问题：1、D区立体机械车库南退、D区综合服务楼南退、东退，E区综合服务楼南退、北退用地界线不满足《陕西省城市规划管理技术规定》陕建发[2008]73号要求；2、A2#楼南退、A3#楼南退、B7#楼南退、B5#楼南退、C1#楼北退、东退、C3#楼南退、C4#楼北退、C6#楼西退、C8#楼南退、D区商铺北退、D1#楼北退、D3#楼西退、F1#楼北退、F3#楼东退、E1#楼西退、E2#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；3、D6#楼南退，C8#楼南退、东退、西退，C7#楼西退、东退，C6#楼西退、南退，C3#楼南退，C区住宅配套商业东退、北退，C1#楼东退，B6#楼南退，B7#楼南退绿线不满足《陕西省城市规划管理技术规定》陕建发[2008]73号要求；4、A2#与A3#、B2#与B3#、B5#与B7#、B7#与东侧现状建筑、C4#与C5#、C5#与C6#、C2#与C3#、D1#与D2#、D2#与D3#、F1#与F3#建筑平行间距不满足《陕西省城市规划管理技术规定》陕建发[2008]73号要求；5、C1#裙房与C区住宅配套商业、C2#与C区住宅配套商业、C3#与C区住宅配套商业，D1#与D2#裙房贴建，建筑间距建议以消防部门审查意见为准；6、D3#与D2#裙房垂直间距不满足《陕西省城市规划管理技术规定》陕建发[2008]73号要求；7、立体车库与D区综合服务楼山墙间距不满足《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。

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。