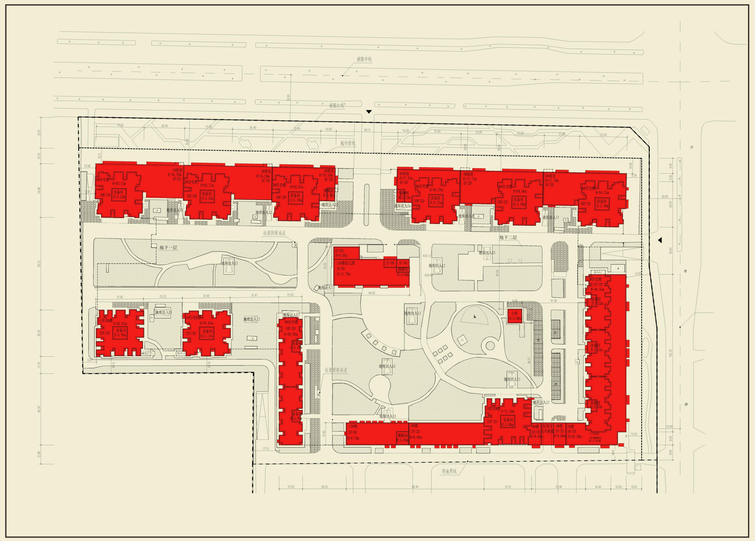
西安市规划现状公示牌

曹家堡（花园小区）公租房



现状总平面图

综合技术经济指标

项目		数量	单位	备注
规划用地面积		66666.82	m²	
总建筑面积		371438.24	m²	
地上总建筑面积		268404.02	m²	
其中	住宅建筑面积	217379.50	m²	
	商业建筑面积	44029.04	m²	
	幼儿园（9班）建筑面积	2756.54	m²	
	活动中心建筑面积、物业服务建筑面积、卫生站建筑面积	3477.95	m²	
	市场建筑面积	758.15	m²	
	公厕	82.84	m²	
地下总建筑面积		102954.22	m²	
建筑基底面积		18025.13	m²	
建筑密度		27.04%		
容积率		4.03		
绿地率		27.28%		
其中	总停车位	2169	辆	
	地面停车位	26	辆	
	地下停车位	2143	辆	

配套公建一览表

项目	建筑面积（m²）	占地面积（m²）	备注
幼儿园（9班）建筑面积	2756.54	/	幼儿园12#楼
卫生站			其中2306.16平方米位于8#楼1-2层；用途为社区、活动中心、养老服务工作室、棋室、171.44平方米位于6#楼一层，用途为卫生站
活动中心	3477.95	/	
物业服务			
市场	758.15	/	位于10楼1层
垃圾回收站	/	15.74	共2处，分别位于9#楼东侧、幼儿园西侧
公厕	82.84	/	位于9楼外西侧
合计	7075.48	15.74	/

现状指标及配套公建

工程概况：

建设单位：西安市安居建设管理集团有限公司

设计单位：西安安居筑城建筑科技集团有限公司

公示日期：2025年04月18日至2025年05月02日

注:本公示仅供规划管理用

一、建筑规模

依据西安大地测绘股份有限公司2025年4月出具的曹家堡（花园小区）公租房项目实测成果表，该项目总建筑面积371438.24㎡（含地下102954.22㎡），其中住宅建筑面积217379.5㎡，商业建筑面积44029.04㎡、公建配套建筑面积7075.48㎡，停车位2169个。

建筑密度27.04%，容积率4.03，绿化率27.28%。

二、本次确认的各楼幢的用途、层数、面积，如：

1#商住楼，地上30层，地下2层，其中1-4层为商业裙房（局部住宅），5-30层为住宅，总建筑面积30538.53平方米，地上面积26574.83平方米（住宅20216.88平方米，商业6357.95平方米），地下3963.70平方米，实测楼高为91.78米；

2#商住楼，地上30层，地下2层，其中1-4层为商业裙房（局部住宅），5-30层为住宅，总建筑面积30575.72平方米，地上面积26567.90平方米（住宅20216.88平方米，商业6351.02平方米），地下4007.82平方米，实测楼高为91.24米；

3#商住楼，地上30层，地下2层，其中1-4层为商业裙房（局部住宅），5-30层为住宅，总建筑面积27915.96平方米，地上面积25241.86平方米（住宅20259.36平方米，商业4982.5平方米），地下2674.1平方米，实测楼高为91.35米；

4#商住楼，地上30层，地下2层，其中1-4层为商业裙房（局部住宅），5-30层为住宅，总建筑面积27990.39平方米，地上面积25315.31平方米（住宅20335.56平方米，商业4979.75平方米），地下2675.08平方米，实测楼高为92.85米；

5#商住楼，地上30层，地下2层，其中1-4层为商业裙房（局部住宅），5-30层为住宅，总建筑面积30063.48平方米，地上面积26293.46平方米（住宅20216.68平方米，商业6076.78平方米），地下3770.02平方米，实测楼高为92.68米；

6#商住楼，地上30层，地下2层，其中1-4层为商业裙房（局部住宅、配建），5-30层为住宅，总建筑面积30021.02方米，地上面积26294.62平方米（住宅20216.68平方米，商业5477.87平方米，配建171.44平方米），地下3726.4平方米，实测楼高为93.04米；

7#商住楼，地上30层，地下2层，其中1-4层为商业裙房（局部住宅、配建），5-30层为住宅，总建筑面积31484.50平方米，地上面积25912.34平方米（住宅14201.06平方米，商业10607.13平方米，配建758.15平方米），地下5572.16平方米，实测楼高为47.04米；

8#商住楼，地上23层，地下2层，其中1-4层为配建裙房（局部住宅、商业），5-23层为住宅，总建筑面积22152.76平方米，地上面积20321平方米（住宅16610.68平方米，商业80.02平方米，配建3306.51平方米），地下1831.76平方米，实测楼高为70.30米；

9#住宅楼，地上10层，地下2层，1-10层为住宅，总建筑面积14165.80平方米，地上面积11698.28平方米，地下2467.52平方米，实测楼高为29.71米；

10#住宅楼，地上32层，地下2层，1-32层为住宅，总建筑面积26635.81平方米，地上面积24903.01平方米，地下1732.8平方米，实测楼高为93.43米；

11#住宅楼，地上32层，地下2层，总建筑面积27129.53平方米，地上面积25297.77平方米，地下1831.76平方米，实测楼高为93.49米；

12#幼儿园，地上3层，总建筑面积2756.54平方米，实测楼高为11.20米；

13#商业楼，地上3层，总建筑面积1224.26平方米，实测楼高为9.30米；

公厕，地上1层，总建筑面积82.84平方米，实测楼高为3.4米；

地下车库2层:总建筑面积68701.10平方米。

三、公建配套建设情况

曹家堡（花园小区）公租房项目于2014年12月3日取得《建设工程规划许可证》西城棚建字第（2014）016号。项目应配公建配套：幼儿园1877㎡、活动中心960㎡、物业服务350㎡、卫生站300㎡、市场1050㎡、公厕150㎡。曹家堡村公租房项目应配公建配套：医疗卫生234㎡、文体390㎡、社区服务352㎡、金融邮电78㎡、市政管理195㎡、垃圾公厕174㎡。

依据曹家堡（花园小区）公租房实测该项目配建：幼儿园2756.54㎡、活动中心、卫生站、物业服务共配建3477.95㎡、市场758.15㎡、垃圾回收点300㎡、公厕82.84㎡。

依据曹家堡公租房实测该项目配建：文体396.939㎡、金融邮电98.613㎡、市政管理184.689㎡、垃圾公厕181.133㎡。

由于曹家堡公租房项目和曹家堡花园小区项目由安居集团统一管理，同时结合配套公建接收方实际使用需求，加之曹家堡花园小区8#楼设置了1867.95㎡需移交面积，因此曹家堡公租房缺建的234㎡医疗卫生及352㎡的社区服务，统筹合并至曹家堡花园小区8#楼设置，由雁塔区杜城街办书香林苑社区统一管理使用。

曹家堡（花园小区）公租房及曹家堡村公租房项目公建配套需按照原审批标准配建，还需整体性补充公益性配套设施：市政管理建筑面积10.311㎡、垃圾回收站及公厕360.027㎡。

四、日照遮挡情况

曹家堡（花园小区）公租房于2014年12月3日取得《建设工程规划许可证》西城棚建字第（2014）016号，经现场实测，项目楼位与原规划审批基本一致。

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/100m²，配套公共建筑1个/100m²，A区需配建停车位256个。实测现状车位103个，A区尚有153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26日出具违法建设认定函（市资源雁违函〔2024〕396号）。

七、其他情况

1、建设单位还未提供曹家堡（花园小区）公租房《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在2017版总规修改版中涉及商业设施用地、二类居住用地、公园绿地；过渡期涉及社会福利设施用地（属坐标转换误差）；涉及地灾低易发区。该项目于2014年12月3日取得《建设工程规划许可证》西城棚建字第（2014）016号。

3、依据2025年4月11日西安城市发展资源信息有限公司出具的《曹家堡（花园小区）公租房》项目建设工程设计方案技术审查意见书》，涉及强制性指标及相关问题：1、地上总建筑面设计指标大于审批总平面图指标（+4023.02m²）；2、住宅建筑面设计指标大于审批总平面图指标（+4934.50m²）；3、地下总建筑面设计指标小于审批总平面图指标（-5887.78m²）；4、建筑基底面积设计指标大于审批总平面图指标（+742.13m²）；5、建筑密度设计指标大于审批总平面图指标（+1.14%）；6、容积率设计指标大于审批总平面图指标（+0.07）；7、绿地率设计指标小于审批总平面图指标（-7.72%）；8、市场建筑面积设计指标小于审批总平面图指标（-291.85m²）；9、公厕建筑面积设计指标小于审批总平面图指标（-67.16m²）；10、垃圾回收站用地面积设计指标小于审批总平面图指标（-284.26m²）；11、机动车位总数设计指标小于审批总平面图指标（-70个），其中地上车位设计指标小于审批总平面图指标（-10个）、地下车位设计指标小于审批总平面图指标（-60个）；12、活动中心建筑面积、物业服务建筑面积、卫生站建筑面积无实测数据，无法对上述指标符合性进行审查。

涉及一般性指标及相关问题：1、8#住宅楼、8#配套、10#住宅楼、11#住宅楼、13#楼南退用地边界距离不满足《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发（2008）73号）要求；2、6#住宅楼东退道路红线距离不满足《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发（2008）73号）要求；3、6#住宅楼东退绿线距离不满足《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发（2008）73号）要求；4、1#住宅楼与2#住宅楼、2#住宅楼与3#住宅楼、4#住宅楼与5#住宅楼、5#住宅楼与6#住宅楼、10#住宅楼与11#住宅楼平行间距不满足《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发（2008）73号）要求；5、1#商业与2#住宅楼、2#商业与3#住宅楼、4#住宅楼与5#商业、5#住宅楼与6#商业、1#商业与2#商业、2#商业与3#商业、4#商业与5#商业、5#商业与6#商业、8#配套与13#楼贴建、8#配套与7#配套贴建，建筑间距建议以消防部门审查意见为准。

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。