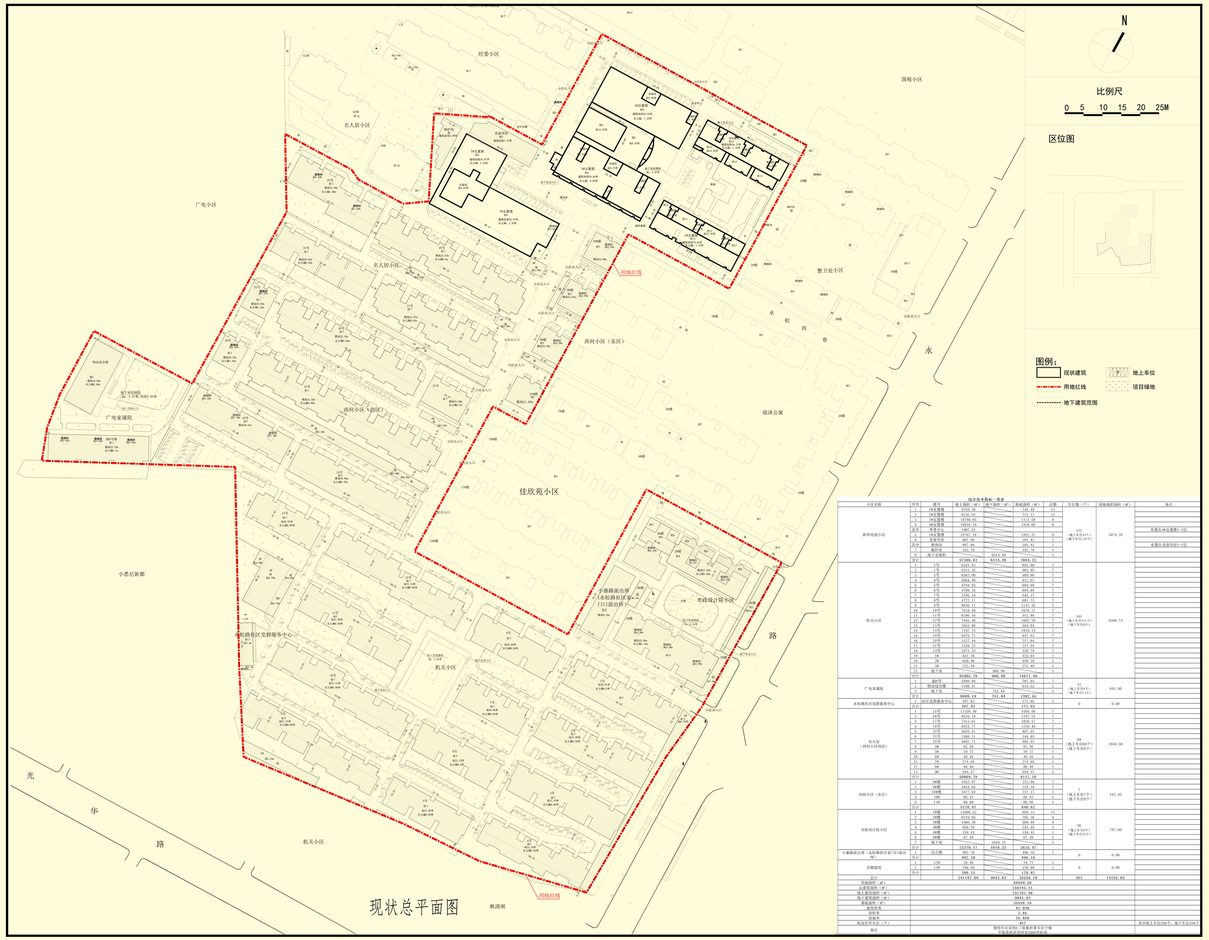
规划现状公示

关于西何家村安置楼(新界花园)项目

规划现状情况的公示



一、建筑规模

依据西安天穹勘测规划设计有限公司2024年3月出具的《新界花园竣工测量项目 》，该项目总建筑面积62717.78平方米，地上建筑面积56193.17平方米（其中地上计容建筑面56408.17平方米），住宅建筑面积35471.66平方米，公寓15601.85平方米，商业2474.49平方米，物业用房173.27平方米，卫生间108.9平方米，养老综合大厅2232.67平方米，值班室130.33平方米，地下车库建筑面积6309.61平方米，总停车位172个（地上44个，地下128个）。

二、本次确认的各楼栋的用途、层数、面积

依据该项目处置方案及实测成果，此次规划现状核实1#、2#、3#、4#、7#楼共5栋建筑。

1#安置楼，地上13层，地上建筑面积9759.30平方米，住宅面积9721.70平方米，物业用房37.60平方米；

2#安置楼，地上12层，地上建筑面积9242.63平方米，住宅面积8655.20平方米，商业面积587.43平方米；

3#安置楼，地上9层，地上建筑面积10628.14平方米，住宅面积8791.98平方米，商业面积1836.16平方米；

4#养老中心楼，地上8层，地上建筑面积10830.92平方米，计容面积11045.92平方米（养老中心中空位置层高大于4.2米，按该层水平投影面积2倍计算），住宅面积8302.78平方米，商业面积50.9平方米，物业用房135.67平方米，卫生间108.90平方米，养老综合大厅2232.67平方米；

7#安置楼，地上8层，地上面积15732.18平方米，公寓面积15601.85平方米，值班室130.33平方米；

地下车库，地下1层，地下面积6309.61平方米。

三、公建配套建设不足的情况

项目未取得《建设工程规划许可证》，依据建设单位提供开工证明及实测报告，该项目住宅面积51073.51平方米，按照《城市居住区规划设计规范》（1993版），该项目须补建公益性公建配套：托儿所面积160㎡、医疗卫生面积6㎡、便民店面积150㎡、居委会面积30㎡，垃圾收集点9平方米，合计建筑面积355㎡。

四、日照遮挡情况

依据2025年3月24日西安城市发展资源信息有限公司公司出具的《新界花园小区项目日照分析报告审查意见书》,一、规划建筑自身日照情况：（一）规划住宅建筑共计94户不满足大寒日2.0小时，具体情况为：1、1#楼1F共计2户不满足大寒日2.0小时；2、4#楼1-8F共计92户不满足大寒日2.0小时。（二）规划养老用房不满足冬至日2.0小时。二、规划建筑对周边的日照影响情况：（一）规划建筑对北侧永福社区现状住宅建筑共计32户产生日照影响，其中27户由满足大寒日2.0小时到不满足，5户由不满足大寒日2.0小时到加重，具体情况为：1、对1#楼1-4F共计15户产生日照影响，均由满足大寒日2.0小时到不满足；2、对15#楼1-3F共计10户产生日照影响，其中8户由满足大寒日2.0小时到不满足，2户由不满足大寒日2.0小时到加重；3、对13#楼1-4F共计7户产生日照影响，其中4户由满足大寒日2.0小时到不满足，3户由不满足大寒日2.0小时到加重。（二）规划建筑对西侧经委小区物价局家属楼共计8户产生日照影响，其中6户由满足大寒日2.0小时到不满足，2户由不满足大寒日2.0小时到加重；（三）规划建筑对东侧警卫处小区现状住宅未产生日照影响。

五、车位信息

依据实测该项目总停车位172个，其中地上车位44个，地下车位128个。

六、项目违法建设认定情况

2024年12月19日分局执法队出具该项目违法建设认定函（市资源雁违函〔2024〕430号）。

七、其他情况

1、人防意见最终以人防部门出具的意见为准。

2、 依据合规性技术审查表显示，该项目涉及商业设施用地；涉及文物保护区；地灾涉及低易发区、中易发区（根据分局会议研究，处遗项目未取得工规审批手续但不涉及地裂缝的项目无需开展地灾审查工作）；涉及用地范围占压道路红线（经核实为坐标转换误差）；涉及安全控制区。

3、依据2024年10月31日上海创霖建筑规划设计有限公司出具的《西何家村安置楼项目建设工程设计方案技术审查意见书》，该项目一般问题：1、2#安置楼南侧退用地边界不满足《08版省标》要求（-3.41m）；2、7#安置楼西侧退用地边界不满足《08版省标》要求（-11.17m）；3、设备用房北侧退用地边界不满足《08版省标》要求（-9.38m）:4、锅炉房北侧、西侧退用地边界不满足《08版省标》要求（北侧：-1.16m，西侧：-11.21m）；5、3#安置楼与4#安置楼水平间距不满足《08版省标》要求（-9.18m）:6、3#安置楼与4#安置楼裙房贴建，不满足《08版省标》要求(-9m):7、7#安置楼与3#安置楼水平间距不满足《08版省标》要求（-8.18m）：8、7#安置楼与设备用房贴建，不满足《08版省标》要求（一9m ）。

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6月16日至2025年6月30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。