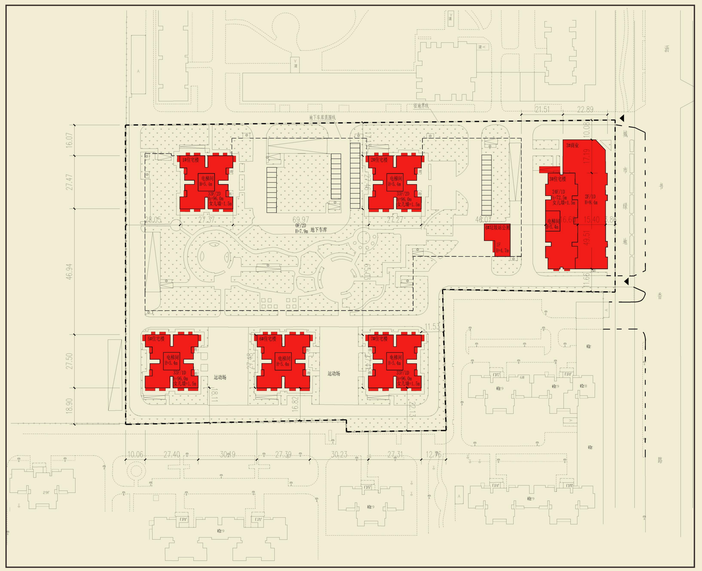
西安市规划现状公示牌

曹家堡村公租房



现状总平图

配套指标一览表

	楼号	类别	配套面积(㎡)
	3#楼	文体	396.939
	3#楼	市政管理	184.689
	3#楼	金融邮电	98.613
	4#楼	垃圾站公厕	181.133
	合计		861.374

综合技术经济指标

	项次	数量	单位
	规划净用地面积	33300	㎡
	总建筑面积	166163.558	㎡
其中	地上建筑面积	129867.715	㎡
	地下建筑面积	36295.843	㎡
	容积率	3.9	
	基底面积	5587.740	㎡
	建筑密度	16.78%	
	绿地率	35.71%	
	机动车位	734	
其中	地上停车位	31	
	地下停车位	703	

现状指标及配套公建

一、建筑规模

依据西安市勘察测绘院2023年12月出具的曹家堡村公租房项目建设工程竣工测量报告，总建筑面积166163.558㎡（含地下36295.843㎡），地上建筑面积129867.715㎡，其中住宅建筑面积125949.346㎡，商业建筑面积3056.995㎡、公共配套建筑面积861.374㎡，停车位734个（地面停车位31个，地下703个）。建筑密度16.78%，容积率3.90，绿化率35.71%。

二、本次确认的各楼幢的用途、层数、面积，如：

1#住宅楼，地上33层，地下2层，1-33层为住宅，总建筑面积23507.655平方米，地上面积21848.995平方米（住宅21848.995平方米），地下1658.660平方米，实测楼高为96.0米；

2#住宅楼，地上33层，地下2层，1-33层为住宅，总建筑面积23484.881平方米，地上面积21825.889平方米（住宅21825.889平方米），地下1658.992平方米，实测楼高为96.0米；

3#商住楼，地上24层，地下1层，其中1-2层裙房为商业及公建配套，3-24层为住宅，总建筑面积23036.791平方米，地上面积20719.542平方米（住宅16982.306平方米，商业3056.995平方米，公建配套680.241平方米），地下2317.249平方米，实测楼高为72.5米；

4#垃圾站公厕，地上1层，地上面积181.133平方米，实测楼高为4.7米；

5#住宅楼，地上33层，地下1层，1-33层为住宅，总建筑面积22786.012平方米，地上面积21790.81平方米（住宅21790.81平方米），地下995.202平方米，实测楼高为96.0米；

6#住宅楼，地上33层，地下1层，1-33层为住宅，总建筑面积22758.235平方米，地上面积21764.622平方米（住宅21764.622平方米），地下993.613平方米，实测楼高为96.0米；

7#住宅楼，地上33层，地下1层，1-33层为住宅，总建筑面积22729.375平方米，地上面积21736.724平方米（住宅21736.724平方米），地下992.651平方米，实测楼高为96.0米；

地下车库2层:总建筑面积27679.476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㎡，共计4687㎡。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㎡，共计1423㎡。南北区共计需配建6110㎡。

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㎡、公厕82.84㎡，共计7075.48㎡。

依据曹家堡村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㎡、垃圾回收站及公厕181.133㎡，共计861.374㎡。

曹家堡（花园小区）公租房及曹家堡村公租房配建实测7936.854㎡，已达到原审批需配建总面积要求，但配套类型上曹家堡村公租房缺建医疗卫生234㎡、社区服务352㎡、市政管理建筑面积10.311㎡、垃圾回收站及公厕60.027㎡。

由于曹家堡（花园小区）公租房项目和曹家堡村公租房项目统一管理，依据移交协议，曹家堡（花园小区）公租房8#楼额外增设了1867.95㎡配套面积，因此曹家堡村公租房缺建的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。

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60.027㎡。

四、日照遮挡情况

依据2025年5月22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：一、规划建筑自身日照情况：

(一)规划住宅建筑共计854户不满足大寒日2.0小时(含纯北户330户),具体情况为：1#楼137户(含纯北户66户)；2#楼166户(含纯北户66户)；3#64户不满足大寒日2.0小时；5#楼1-33F(含纯北户66户)；6#楼1-33F共计161户(含纯北户66户)；2#楼1-33F共计173户(含纯北户66户)。

二、规划建筑对周边的日照影响情况：

(一)规划建筑对书香林苑项目现状住宅共计227户产生日照影响，其中213户由满足大寒日2.0小时到不满足，14户由不满足大寒日2.0小时被加重；(二)规划建筑对书香林苑项目共计3班活动室、寝室产生日照影响，3班均由满足冬至日3.0小时到不满足；(三)规划建筑对西侧泰发祥和悦雅境现状住宅建筑未产生日照影响；(四)规划建筑对西侧规划医疗卫生用地西退用地界线4.5米、6.5米，12.5米处均产生约33.67米日照影响，均由满足冬至日20小时到不满足；规划建筑对西侧规划医疗卫生用地北退用地界线6.5米处产生约41.65米日照影响，其中16.65米由满足冬至日2.0小时到不满足，约25米由不满足冬至日2.0小时被加重；对北退10米处产生约44.65米日照影响，其中17.65米由满足冬至日2.0小时到不满足，约27米由不满足冬至日20小时被加重；对北退15米处产生约49.65米日甄影响，其中20.65米由满足冬至日2.0小时到不满足，约29米由不满足冬至日2.0小时被加重；(五)规划建筑对东侧悦美国际项目现状住宅建筑未产生日照影响。

五、车位信息

曹家堡村公租房项目需建设车位790个，实测停车位734个，实测停车位740个，其中地上车位31个，地下车位703个，尚有56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2025年2月18日出具违法建设认定函（市资源雁违函〔2025〕17号）。

七、其他情况

1、该项目已于2018年8月13日取得人防“结建”工程验收备案书。

2、依据合规性技术审查表显示，曹家堡村公租房小区项目涉及地灾低易发区（根据分局会议研究，处遗项目已取得工规审批手续及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）；涉及道路红线，3#商住楼及4#垃圾站公厕楼位压红线（经查证《西安市古都核心区（雁塔区）单元详细规划（2021-2035）》（阶段成果）中已不涉及此问题）；涉及市级储备地（属坐标转换误差）。

3、依据2025年5月22日西安城市发展资源信息有限公司出具的《曹家堡村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、总建筑面积设计指标小于审批蓝图（2013年11月25日西城棚建（2013）035号）（-1443.442㎡）；2、地上建筑面积设计指标大于审批蓝图（2013年11月25日西城棚建（2013）035号）（+883.715㎡），其中住宅建筑面积设计指标大于审批蓝图（2013年11月25日西城棚建（2013）035号）（+870.346㎡），商业及配套建筑面积设计指标大于审批蓝图（2013年11月25日西城棚建（2013）035号）（+13.369㎡）；3、地下建筑面积设计指标小于审批蓝图（2013年11月25日西城棚建（2013）035号）（-2327.157㎡）；4、容积率设计指标大于审批蓝图（2013年11月25日西城棚建（2013）035号）（+0.04）；5、建筑基底面积设计指标大于审批蓝图（2013年11月25日西城棚建（2013）035号）（+107.74㎡）；6、绿地率设计指标小于审批蓝图（2013年11月25日西城棚建（2013）035号）（-4.29%）；7、机动车位设计指标小于审批蓝图（2013年11月25日西城棚建（2013）035号）（-56个），其中地上车位设计指标小于审批蓝图（2013年11月25日西城棚建（2013）035号）（-19个），地下车位设计指标小于审批蓝图（2013年11月25日西城棚建（2013）035号）（-37个）；8、3#商业设计指标大于审批蓝图（2013年11月25日西城棚建（2013）035号）（+574.995㎡）；9、3#市政管理设计指标小于审批蓝图（2013年11月25日西城棚建（2013）035号）（-10.311㎡）。

一般问题：1、5#楼西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、3#楼（商业）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；3、2#楼与北侧现状23层住宅平行间距不满足《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发〔2008〕73号）要求；4、7#楼与东侧现状29层住宅垂直间距不满足《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：西安市住房保障和房屋管理局

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06月17日至2025年07月01日

注:本公示仅供规划管理用

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。