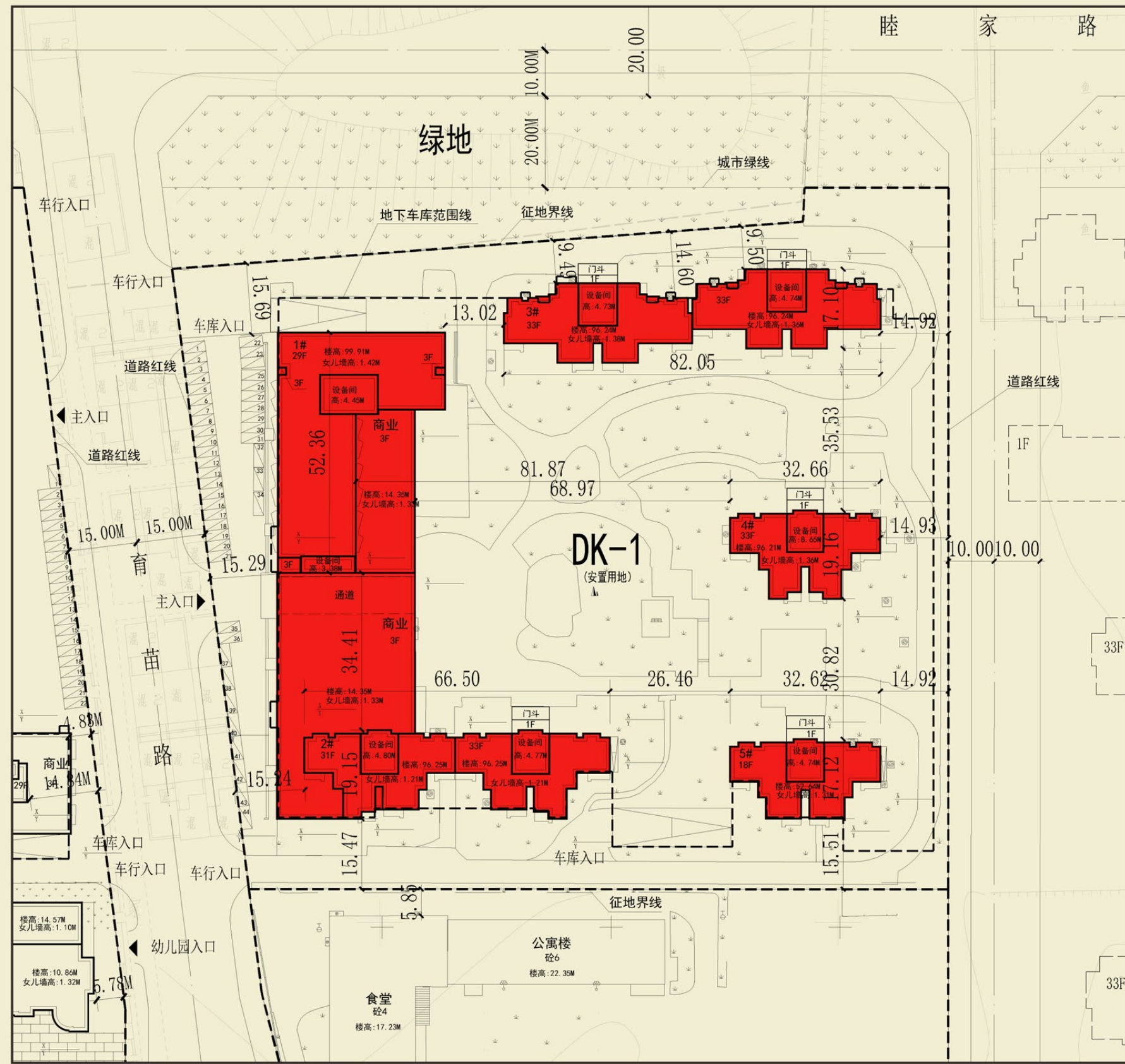


西安市规划现状公示牌



牟家村城中村改造项目 地块一（金城牟嘉）



现状总平图

DK-1综合技术经济指标		
规划总用地面积	23194.560	M ²
总建筑面积	145998.959	M ²
地上建筑面积	129434.311	M ²
其 中	住宅建筑面积	120476.928
	商业建筑面积	5059.446
	公建建筑面积	3897.937
	门诊所面积	3124.050
	中西药房面积	530.890
其 中	公共厕所面积	158.436
	管理用房面积	60.351
	消防控制室面积	24.210
	地下建筑面积	16564.648
	地下室建筑面积	4452.233
其 中	地下车库建筑面积	11786.800
	变配电室建筑面积	325.615
	建筑占地面积	5729.943
	建筑密度	24.7%
	容积率	5.58
其 中	绿地率	30.3%
	地面停车数	44
	地下停车数	490

现状指标及配套公建

工程概况：

建设单位：陕西华富投资有限公司

设计单位：信宇腾远规划设计有限公司

公示日期：2025年08月22日至2025年09月05日

注：本公示仅供规划管理用

一、建筑规模

根据西安守信数码科技有限公司2024年4月出具的建设工程测量资料，该项目地块一本次处遗总建筑面积145998.959m²，地上建筑面积129434.311m²（其中住宅建筑面积120476.928m²，商业建筑面积5059.446m²，配套公建建筑面积3897.937m²），地下建筑面积16564.648m²（其中地下停车库建筑面积11786.8m²，地下室建筑面积4452.233m²，变配电室建筑面积325.615m²），实测机动车停车位534个（地面停车位44个，地下停车位490个）。容积率：5.58，建筑密度：24.70%，绿地率30.30%。

二、本次确认的各楼幢的用途、层数、面积，如：

1#商住楼：地上29层，地下1层，其中1-3层为商业裙房（其中1-3层局部为住宅），4-29层为住宅。总建筑面积38810.128m²，地上建筑面积37587.236m²（住宅建筑面积33110.095m²，商业建筑面积4477.141m²），地下建筑面积1222.892m²，实测楼高为99.91米；
2#商住楼：地上33层，地下1层，其中1-3层为商业裙房、局部住宅、公建配套，4-33层为住宅。总建筑面积33519.071m²，地上建筑面积32269.447m²（住宅建筑面积27789.205m²，商业建筑面积582.305m²，门诊所面积3124.050m²、中西药房面积530.890m²、管理用房面积60.351m²、公共厕所面积158.436m²，消防控制室面积24.210m²），地下建筑面积1249.624m²，实测楼高为96.25米；
3#住宅楼：地上33层，地下1层，总建筑面积37833.380m²，地上住宅建筑面积36644.87m²，地下建筑面积1188.510m²，实测楼高为96.24米；
4#住宅楼：地上33层，地下1层，总建筑面积15479.185m²，地上住宅建筑面积14998.849m²，地下建筑面积480.336m²，实测楼高为96.21米；
5#住宅楼：地上18层，地下1层，总建筑面积8386.781m²，地上住宅建筑面积7933.909m²，地下建筑面积452.872m²，实测楼高为52.64米；
地下建筑面积：地下一层总建筑面积16564.648m²，其中地下停车库建筑面积11786.800m²，地下室建筑面积4452.233m²，变配电室建筑面积325.615m²。

三、公建配套建设情况

该项目地块一未取得《建设工程规划许可证》，依据原控规要求，结合2022年4月牟家村城中村改造项目地块三（安置）规划现状核实意见函、2014年9月牟家村城中村改造项目地块三（开发）取得《建设工程规划许可证》（西城棚建字第（2014）011-1号）、2014年9月牟家村城中村改造项目（地块四）取得《建设工程规划许可证》（西城棚建字第（2014）009号）内容，经梳理该项目地块一、地块二应配建公益类配套设施：幼儿园面积2500m²、门诊所3000m²、中西药店500m²、公共厕所120m²、垃圾压缩站150m²、变电室150m²，合计建筑面积6420m²。

依据实测该项目地块一配建公益类配套设施：门诊所面积3124.050m²、中西药房面积530.890m²、管理用房面积60.351m²、公共厕所面积158.436m²，消防控制室面积24.210m²，变配电室325.615m²，合计建筑面积4223.552m²。

依据实测该项目地块二配建公益类配套设施：幼儿园面积2998.181m²、公共厕所面积85.392m²，变配电室建筑面积146.746m²，合计建筑面积3230.319m²。

该项目地块一或地块二须补建垃圾压缩站150m²。

四、日照遮挡情况

依据2025年7月10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》，规划建筑自身日照情况：（一）规划住宅建筑共计350户不满足大寒日1.0小时（含纯北户288户），具体情况为：（1）1#楼4-29F共计211户不满足大寒日1.0小时（含纯北户156户）；（2）2#楼1F共计1户不满足大寒日1.0小时；（3）3#楼1-33F共计138户不满足大寒日1.0小时（含纯北户132户）。

规划建筑对周边的日照影响情况：（一）规划建筑对北侧西安延腾置业有限公司自建共有产权住房项目东区拟建住宅建筑共计43户产生日照影响，其中42户由满足大寒日2.0小时到不满足，1户由不满足大寒日2.0小时被加重，具体情况为：（1）对8#楼1F共计1户产生日照影响，由不满足大寒日2.0小时被加重；（2）对9#楼2-11F共计37户产生日照影响，均由满足大寒日2.0小时到不满足；（3）对22#楼1-2F共计5户产生日照影响，均由满足大寒日2.0小时到不满足。（二）规划建筑对西北侧西安延腾置业有限公司自建共有产权住房项目西区拟建住宅建筑共计5户产生日照影响，具体情况为：（1）对17#楼1-3F共计5户产生日照影响，均由满足大寒日2.0小时到不满足。（三）规划建筑对东北侧规划中小学用地北退绿线5.0米处产生约104.0米日照影响，其中约6.0米由满足冬至日2.0小时到不满足，约98.0米由不满足冬至日2.0小时被加重；北退绿线8.0米处产生约98.0米日照影响，其中约6.0米由满足冬至日2.0小时到不满足，约92.0米由不满足冬至日2.0小时被加重；北退绿线10.0米处产生约100.0米日照影响，其中约6.0米由满足冬至日2.0小时到不满足，约94.0米由不满足冬至日2.0小时被加重。（四）规划建筑对东北侧规划中小学用地东退用地界线4.5米处产生约87.50米日照影响，其中约72.5米由满足冬至日2.0小时到不满足，约15.0米由不满足冬至日2.0小时被加重；东退用地界线6.5米处产生约87.5米日照影响，其中约72.50米由满足冬至日2.0小时到不满足，约15.0米由不满足冬至日2.0小时被加重；东退用地界线12.5米处产生约87.50米日照影响，其中约60.0米由满足冬至日2.0小时到不满足，约27.50米由不满足冬至日2.0小时被加重。（五）规划建筑对西侧牟家村城中村改造项目DK-2现状住宅建筑共计31户产生日照影响，均由不满足大寒日1.0小时被加重，具体情况为：（1）对1#楼1-32F共计30户产生日照影响，均由不满足大寒日1.0小时被加重；（2）对3#楼1F共计1户产生日照影响，由不满足大寒日1.0小时被加重。（六）规划建筑对东侧宏府麒麟山项目现状住宅建筑未产生日照影响。

五、车位信息

该项目地块一原控规应配建机动车停车位649个（地面停车位65个，地下停车位584个）。实测地上住宅面积120476.928平方米，公建及商业建筑面积8957.383平方米，按原控规停车位配建标准：住宅0.5个/100平，商业0.5个/100m²，共计需配建停车位648个。实测该项目地块一总停车位534个，其中地上44个，地下490个。尚有114个地下停车位未落实。

六、项目违法建设认定情况

2025年8月18日分局执法队出具该项目违法建设认定函（市资源雁违函〔2025〕202号）。

七、其他情况

1、建设单位提供2017年6月14日西安市人民防空办公室出具的牟家村城中村改造项目地块一（金城牟嘉）项目《人防“结建”工程验收备案书》。
2、该项目地块一地质灾害涉及低易发区（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）；涉及用地范围占压道路红线（经核实为坐标转化误差）。
3、依据2025年7月10日西安城市发展资源信息有限公司出具的《牟家村城中村改造项目地块一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）规划总建筑面积实测指标小于《牟家村城中村改造（详规工程号（2010J077））》要求（-4251.041m²）；（2）住宅建筑面积实测指标大于《牟家村城中村改造（详规工程号（2010J077））》要求（+5396.928m²）；（3）地下建筑面积实测指标小于《牟家村城中村改造（详规工程号（2010J077））》要求（-3835.352m²）；（4）容积率实测指标大于《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发〔2008〕73号）要求（+2.08）；（5）建筑密度实测指标大于《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发〔2008〕73号）要求（+4.70）；（6）机动车位总数实测指标小于《牟家村城中村改造（详规工程号（2010J077））》要求（-115个），其中地上机动车位数实测指标小于《牟家村城中村改造（详规工程号（2010J077））》要求（-21个），地下机动车位数实测指标小于《牟家村城中村改造（详规工程号（2010J077））》要求（-94个）；（7）未按照《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发〔2008〕73号）要求配建非机动车位；（8）公建配套建筑面积设计指标未按照《牟家村城中村改造（详规工程号（2010J077））》要求（配建公建、城市级公建）分项面积指标进行表达，无法对该分项面积指标的规范符合性和条件符合性进行审查；（9）未按照《城市居住区规划设计规范》GB 50180-93（2002年版）要求配建便民店、治安联防站、居（里）委会（社区用房）、垃圾收集点、居民存车处。

一般问题：（1）3#楼北退用地界线实测距离不满足《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发〔2008〕73号）要求；（2）3#楼、4#楼、5#楼东退道路红线实测距离不满足《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发〔2008〕73号）要求；（3）1#楼与3#楼、2#楼与5#楼、3#楼与周边东侧33F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。

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。