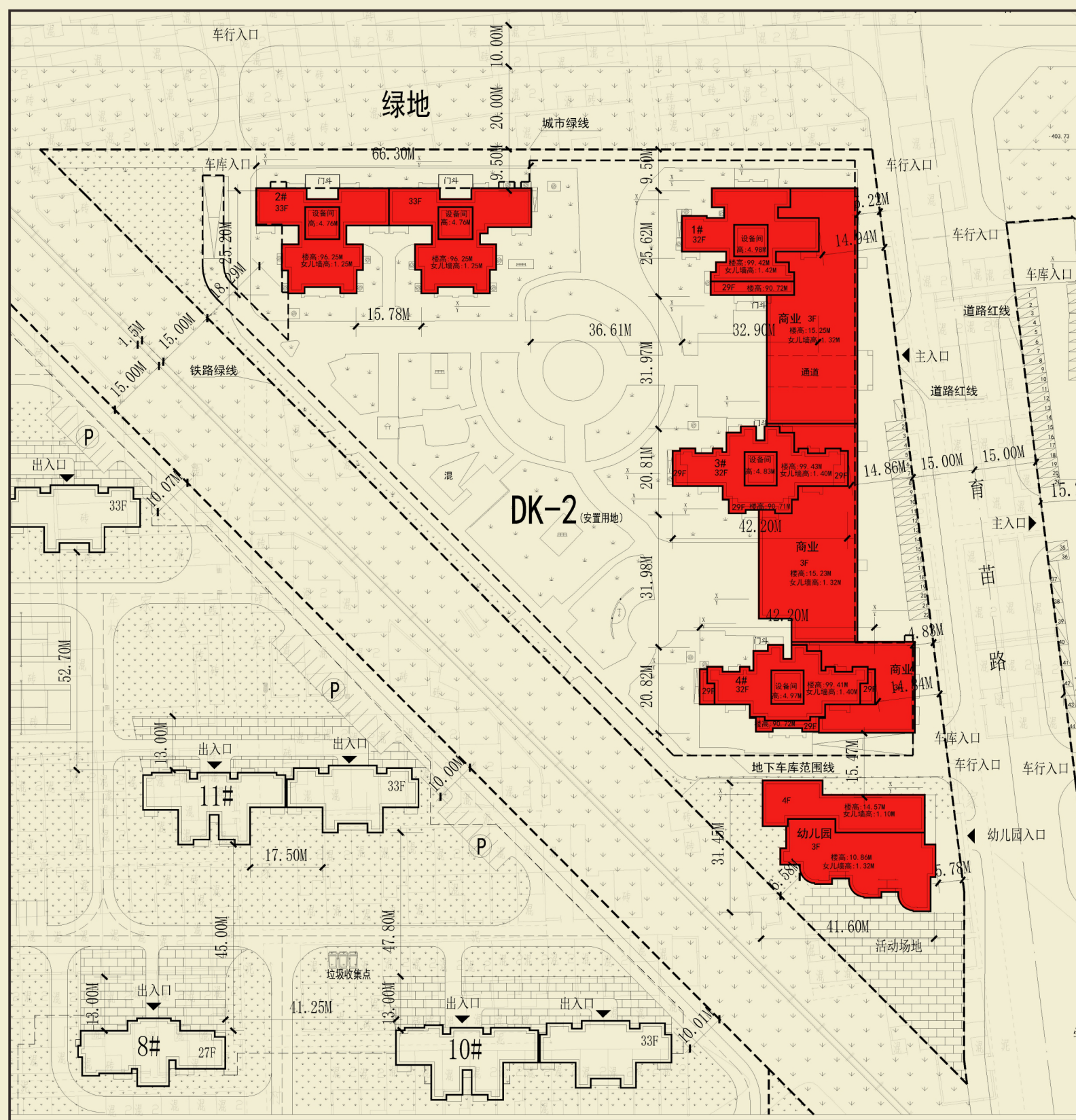


西安市规划现状公示牌



牟家村城中村改造项目 地块二（铭城东区）



现状总平图

DK-2综合技术经济指标		
规划总用地面积	23162.17	M ²
总建筑面积	113717.468	M ²
地上建筑面积	97971.666	M ²
住宅建筑面积	86364.561	M ²
商业建筑面积	8523.532	M ²
公建建筑面积	3083.573	M ²
其中 幼儿园面积	2998.181	M ²
其中 公共厕所面积	85.392	M ²
其中 地下建筑面积	15745.802	M ²
其中 地下车库建筑面积	12083.011	M ²
地下室建筑面积	3516.045	M ²
变配电室建筑面积	146.746	M ²
建筑占地面积	6118.151	M ²
建筑密度	26.41	%
容积率	4.23	
绿地率	27.16	%
地面停车数	22	辆
地下停车数	451	辆

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，该项目地块二本次处遗总建筑面积113717.468m²，地上建筑面积97971.666m²（其中住宅建筑面积86364.561m²，商业建筑面积8523.532m²，公建配套建筑面积3083.573m²），地下建筑面积15745.802m²（其中地下停车库建筑面积12083.011m²，地下室建筑面积3516.045m²，变配电室建筑面积146.746m²），实测停车位473个（地面停车位22个，地下停车位451个）。容积率：4.23，建筑密度：26.41%，绿地率27.16%。

二、本次确认的各楼幢的用途、层数、面积，如：

1#商住楼：地上32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），4-32层为住宅。总建筑面积20909.185m²，地上建筑面积20224.725m²（住宅建筑面积16766.15m²，商业建筑面积3458.575m²），地下建筑面积684.460m²，实测楼高为99.42米；
2#住宅楼：地上33层，地下1层，总建筑面积37227.130m²，地上住宅建筑面积35770.455m²，地下建筑面积1456.675m²，实测楼高为96.25米；
3#商住楼：地上32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），4-32层为住宅。总建筑面积20874.757m²，地上建筑面积20264.524m²（住宅建筑面积16928.816m²，商业建筑面积3335.708m²），地下建筑面积610.233m²，实测楼高为99.43米；
4#商住楼：地上32层，地下1层，其中1-3层为商业裙房、住宅、公建配套，4-32层为住宅。总建筑面积19625.204m²，地上住宅建筑面积18713.781m²（住宅建筑面积16899.14m²，商业建筑面积1729.249m²，公共厕所面积85.392m²），地下建筑面积911.423m²，实测楼高为99.41米；
幼儿园：地上4层，建筑面积2998.181m²，实测楼高为14.57米；
地下建筑面积：地下一层总建筑面积15745.802m²，其中地下停车库建筑面积12083.011m²，地下室建筑面积3516.045m²，变配电室建筑面积146.746m²。

三、公建配套建设情况

项目地块二未取得《建设工程规划许可证》，按照西安市城市规划设计研究院2010年12月出具的控制性详细规划（工程号：2010J077）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184户不满足大寒日1.0小时（含纯北户180户），具体情况为：（1）1#楼1-32F共计61户不满足大寒日1.0小时（含纯北户60户）；（2）2#楼1F共计1户不满足大寒日1.0小时；（3）3#楼1-32F共计61户不满足大寒日1.0小时（含纯北户60户）；（4）4#楼1-32F共计61户不满足大寒日1.0小时（含纯北户60户）。（二）规划幼儿园共计9班活动室、寝室不满足冬至日3.0小时，室外活动场地满足1/2以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。
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西区拟建住宅建筑共计15户产生日照影响，均由满足大寒日2.0小时到不满足，具体情况为：（1）对13#楼1F共计2户产生日照影响，均由满足大寒日2.0小时到不满足；（2）对14#楼1F共计3户产生日照影响，均由满足大寒日2.0小时到不满足；（3）对15#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；（4）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。（二）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西区拟建幼儿园活动室、寝室共计11班产生日照影响，均由满足冬至日3.0小时到不满足。（三）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西区拟建幼儿园室外活动场地产生日照影响，不满足1/2以上的面积在标准建筑日照阴影线之外。（四）规划建筑对东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38户产生日照影响，其中37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。（五）根据日照阴影轮廓分析和建筑高度1.35倍范围内综合判断，规划建筑西侧无需要分析的客体建筑。（六）规划建筑对东侧牟家村城中村改造项目DK-1现状住宅建筑未产生日照影响。

五、车位信息

该项目地块二原控规应配建机动车停车位484个（地面停车位48个，地下停车位436个）。实测地上住宅面积86364.561平方米，公共及商业建筑面积11607.105平方米，按原控规编制时停车位配建标准：住宅0.5个/100平，商业0.5个/100m²，共计需配建停车位490个。实测该项目地块二总停车位473个，其中地上22个，地下451个。尚有17个地下停车位未落实。

六、项目违法建设认定情况

资规雁塔分局已于2024年11月14日出具违法建设认定函（市资源雁违函〔2024〕382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二（铭城东区）项目《人防“结建”工程验收备案书》。
2、该项目地块二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）；在地铁控制线范围内；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二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大于《牟家村城中村改造（详规工程号〔2010J077〕）》要求（+1737.468m²）；（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（+2964.561m²）；（3）计容建筑面积实测指标小于设计指标（-83.632m²）；（4）容积率实测指标大于《牟家村城中村改造（详规工程号〔2010J077〕）》要求（+0.06），大于《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发〔2008〕73号）要求（+0.73）；（5）绿地率实测指标小于《牟家村城中村改造（详规工程号〔2010J077〕）》要求、《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发〔2008〕73号）要求（-2.84%）；（6）建筑密度实测指标大于《牟家村城中村改造（详规工程号〔2010J077〕）》要求（+1.31%），大于《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发〔2008〕73号）要求（+6.41%）；（7）机动车位总数设计指标小于《牟家村城中村改造（详规工程号〔2010J077〕）》要求（-11个），小于《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发〔2008〕73号）要求（-329个）；（8）地上车位设计指标小于《牟家村城中村改造（详规工程号〔2010J077〕）》要求（-26个）；（9）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；（10）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；（11）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）1#楼、3#楼、4#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；（2）1#楼、2#楼北退绿线距离不满足《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发〔2008〕73号）要求；（3）4#楼与幼儿园平行间距不满足《陕西省城市规划管理技术规定》（陕建发〔2008〕73号）要求；（4）3#楼裙房与1#楼裙房、3#楼裙房与4#楼裙房贴建，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。