

关于西铁浐灞生态苑小区项目规划 现状核实的公示

为解决西铁浐灞生态苑小区办理房屋不动产权登记的历史遗留问题，经中国铁路西安局集团有限公司申请，浐灞分局对位于东三环以东陇海铁路以南的西铁浐灞生态苑小区开展规划现状核实。按照《西安市处理房屋办证遗留问题领导小组办公室关于加快推进中国铁路西安局集团有限公司房产办证工作的通知》，经实地调查，2022年11月16日，浐灞分局召开业务会议，拟对该项目涉及规划现状核实情况的具体情况处置如下：

一、建筑规模

总平面审批图（西规建（2007）200号）未明确单栋地上、地下建筑面积，按照施工设计图纸，设计总面积99915.446平方米，其中地上设计面积91598.180平方米，地下设计面积8317.266平方米，不包含未建建筑（幼儿园、便民建筑、水泵房、公厕）。

实测总建筑面积102894.872平方米，地上建筑面积93901.861平方米（其中住宅建筑面积93391.286平方米，办公面积510.575平方米），地下建筑面积8993.011平方米（其中地下车库面积2474.215平方米）。

实测地上建筑面积比设计多2303.681平方米，实

测地下建筑面积比设计多 675.745 平方米。

实测容积率 1.47，实测建筑密度 15.81%，实测绿地率 29.01%（以上指标计算依据对应的建设项目净用地面积为该项目审批图规划建设用地面积）。

实测容积率 1.75，实测建筑密度 18.86%，实测绿地率 34.60%（以上指标计算依据对应的建设项目净用地面积为该项目实测建设项目净用地面积）。

二、拟确认的各楼幢的用途、层数、面积

1、1#住宅楼，地上 6+1 层，地下 1 层。建筑面积 1613.466 平方米。其中，地上建筑面积 1500.582 平方米，地下建筑面积 112.884 平方米。

2、2#住宅楼，地上 6+1 层，地下 1 层，建筑面积 1617.255 平方米。其中，地上建筑面积 1504.092 平方米，地下建筑面积 113.163 平方米。

3、3#住宅楼，地上 6+1 层，地下 1 层。建筑面积 1593.705 平方米。其中，地上建筑面积 1482.248 平方米，地下建筑面积 111.457 平方米。

4、4#住宅楼，地上 6+1 层，地下 1 层。建筑面积 1633.451 平方米。其中，地上建筑面积 1519.012 平方米，地下建筑面积 114.439 平方米。

5、5#住宅楼，地上 6+1 层，地下 1 层。建筑面积 1615.180 平方米。其中，地上建筑面积 1502.725 平方米，地下建筑面积 113.055 平方米。

6、6#住宅楼，地上 6+1 层，地下 1 层。建筑面积

3217.866 平方米。其中，地上建筑面积 2991.519 平方米，地下建筑面积 226.347 平方米。

7、7#住宅楼，地上 6+1 层，地下 1 层。建筑面积 3207.776 平方米。其中，地上建筑面积 2982.163 平方米，地下建筑面积 225.613 平方米。

8、8#住宅楼，地上 6+1 层，地下 1 层。建筑面积 6544.534 平方米。其中，地上建筑面积 6080.487 平方米，地下建筑面积 464.047 平方米。

9、9#住宅楼，地上 6+1 层，地下 1 层。建筑面积 3291.001 平方米。其中，地上建筑面积 3057.563 平方米，地下建筑面积 233.438 平方米。

10、10#住宅楼，地上 6+1 层，地下 1 层。建筑面积 3243.345 平方米。其中，地上建筑面积 3010.645 平方米，地下建筑面积 232.700 平方米。

11、11#住宅楼，地上 6+1 层，地下 1 层。建筑面积 6470.187 平方米。其中，地上建筑面积 6010.893 平方米，地下建筑面积 459.294 平方米。

12、13#住宅楼，地上 6+1 层，地下 1 层。建筑面积 5029.843 平方米。其中，地上建筑面积 4679.083 平方米，地下建筑面积 350.760 平方米。

13、14#住宅楼，地上 6+1 层，地下 1 层。建筑面积 4914.733 平方米。其中，地上建筑面积 4566.112 平方米，地下建筑面积 348.621 平方米。

14、15#住宅楼，地上 6+1 层，地下 1 层。建筑面

积 3294.216 平方米。其中，地上建筑面积 3060.570 平方米，地下建筑面积 233.646 平方米。

15、16#住宅楼，地上 24+1 层，地下 1 层。建筑面积 23855.444 平方米。其中，地上建筑面积 22436.067 平方米，地下建筑面积 1419.377 平方米。

16、17#住宅楼，地上 24+1 层，地下 1 层。建筑面积 26321.383 平方米。其中，地上建筑面积 22436.200 平方米，地下建筑面积 1410.968 平方米。

17、物业用房，地上 2 层，建筑面积 510.575 平方米。

二、规划条件容积率 3.37（总平图东西区合计总指标），实测容积率 1.47%（规划用地），实测容积率 1.75%（实测用地）。

三、规划条件建筑密度 26%（总平图东西区合计总指标），实测建筑密度 15.81%（规划用地），实测建筑密度 18.86%（实测用地）。

四、规划条件绿地率 31%（总平图东西区合计总指标），实测绿地率 29.01%（规划用地），实测绿地率 34.60%（规划用地）。

五、设计停车位 310 个，实际停车位 274 个，不足 36 个车位，中国铁路西安局集团有限公司承诺 2024 年 12 月前在西区统一建成立体车库。

六、其他情况

1、实测绿地指标不足情况，拟函告城管局查处。

2、中国铁路西安局集团有限公司承诺幼儿园在2024年12月前建成。

3、小区内临时建筑（四处彩钢板房）中国铁路西安局集团有限公司承诺2024年12月前拆除。

4、12号楼部分超出不动产权用地范围，已将12号楼先行纳入规划确认函总体指标之中，在补办超占部分用地手续后再对12号楼办理现状确认。

5、拟对屋面加层超建部分面积进行违建认定。

附图：现状建筑物总平面图

本公示自2022年11月17日起，公示期间，对此有异议的，请在公示之日起15日内，通过以下方式告知我局。

邮箱留言：cbezgj@163.com

联系电话：029-83592091（寇工）

地址：西安浐灞生态区浐灞商务中心1C12室

邮编：710024

西安市自然资源和规划局浐灞生态区分局

2022年11月16日

