

陕西省西咸新区自然资源和规划局 规划条件书

(2023-XX)

地块编号: XXFX-XX03-09

用地性质: 二类居住用地

核发时间: 2022 年 X 月 X 日

陕西省西咸新区自然资源和规划局制

一、基本情况

(一) **拟规划建设用地位置、范围**: 位于西咸新区沣西新城信息片区新河以东、翱翔二路以南、咸户路以西、沣西大道以北。(详见附件1)

(二) **拟规划净用地面积**: 87651 平方米(约 131.48 亩, 具体以实际测量为准)。

二、主要指标

(一) **用地性质**: 二类居住用地(R2)

(二) **建筑使用性质**: 住宅建筑, 可兼容公共管理与服务设施建筑、商业服务建筑, 非住宅功能设施的建筑面积不应超过用地内地上总建筑面积的 12%。

(三) **容积率**: 大于等于 1.5, 小于等于 2.0。

(四) **建筑控制规模**: 地上建筑面积小于等于 175302 平方米。地下建筑面积小于等于 110000 平方米, 地下设备用房、人防建筑面积以最终审批为准。

(五) **建筑密度**: 小于等于 25%。

(六) **建筑控制高度**: 建筑限高 60 米。

(七) **绿地率**: 大于等于 35%。

(八) **停车位**: 严格按照《西安市建设项目停车位配建标准》(市政办函〔2018〕252号)、《西咸新区规划建设品质标准》及其他相关规定执行, 具体停车位数量按照各类建筑面积核算。

(九) **日照要求**: 严格按照《西安市城乡规划管理技术规定》(市规发〔2018〕60号)及其他相关规定执行。

三、配套设施

(一) **建设品质**: 须达到西咸新区居住小区规划建设品质标准及商品住宅建筑 A 级标准要求。

(二) **社区综合服务用房**: 社区综合服务用房面积不小于 1700 平方米。

(三) **幼儿园**: 建设 1 处不小于 9 班幼儿园, 用地面积不小于 4050 平方米, 建筑面积不小于 3850 平方米, 须达到西咸新区幼儿园、中小学建设品质标准。

(四) 5G基站: 建设1处楼面5G基站。

四、地块详细设计要点 (详见附件2)

(一) 建筑形式: 地块内建筑整体为现代简洁风格, 建筑色彩以浅色为主, 与周边风貌相协调。

(二) 建筑退线: 严格按照《西安市城乡规划管理技术规定》《资源规划审批与不动产登记测量技术规程(试行稿)》及其他相关规定执行。

(三) 交通组织: 严格按照《西安市城乡规划管理技术规定》(市规发〔2018〕60号)、《资源规划审批与不动产登记测量技术规程(试行稿)》及其他相关规定执行。具体开口位置以总平面图审查为准。

(四) 地下空间: 地下空间不少于2层, 地下建筑退线严格按照《西安市城乡规划管理技术规定》(市规发〔2018〕60号)及其他相关规定执行。

(五) 海绵城市规划要求:

应按照《西咸新区海绵城市建设专项规划》及新城海绵城市建设详细规划同步规划、设计、建设海绵城市设施。

年径流总量控制率 $\geq 80\%$ (强制性), 雨水径流 TSS 消减率 $\geq 50\%$ (强制性), 下沉式绿地占绿地比例 $\geq 60\%$ (引导性), 人行道、停车场、广场透水铺装比例 $\geq 90\%$ (引导性)。

(六) 信息化: 应结合 BIM 技术实施三维模型电子报建, 按要求分阶段提交相应深度的 BIM 模型。

五、其他要求

(一) 本规划条件书包含地块详细设计要点及规划条件主要控制指标, 作为国有建设用地使用权出让合同的组成部分, 是地块建设工程方案审批及建设实施的法定依据。本规划条件书及本规划条件书的补充条件具有同等法定效力。

(二) 须严格按照《西安市城乡规划管理技术规定》《资源规划审批与不动产登记测量技术规程(试行稿)》及其他相关规定执行建筑退让、建筑间距、日照要求及机动车出入口方位等。

(三) 严格按照《西咸新区规划建设品质标准》及其他相关规定执行建设标准。

(四) 须严格按照《西安市建设项目停车位配建标准》及相关标准执行, 居住小区配建车位严格按照新区居住小区规划建设品质标准执行。按照《西咸新区规划建设品质标准》标准预留充电桩。

(五) 应符合陕西省、西安市、西咸新区有关绿色建筑、装配式建筑、海绵城市的相关建设要求。鼓励新型建筑节能技术的应用, 供暖应采用中深层地热能无干扰供热技术, 确保新建建设项目光纤接入。

(六) 地下空间按照《西安市人民政府办公厅关于印发进一步加强西安市城市地下空间规划建设管理工作的实施意见的通知》(市政办发〔2018〕2号)标准执行。

(七) 文物遗址周边规划要求参照相关文物保护规划及国家相关法律法规执行, 涉及文物建设控制地带的用地, 须报相关文物主管部门批准后, 方可施工建设。

(八) 轨道交通控制区及飞行影响控制区内建设项目应落实相关部门建设要求。

(九) 涉及水源地相关范围的建设项目应取得相关环保主管部门意见后方可动工。

(十) 设计方案应根据相关行业主管部门要求, 充分考虑移动通信基础设施建设需求。

(十一) 土地主管部门在进行用地划拨或出让时, 应根据规划设计条件, 将建设品质、幼儿园、社区综合用房、配建租赁型保障房等要求纳入土地供应条款。

(十二) 本规划条件书有效期一年, 逾期自动失效。

附件: 1. XXFX-XX03-09 地块红线图

2. XXFX-XX03-09 地块设计要点图

XXFX-XX03-09地块红线图

翱翔二路

咸户路

洋西大道

X=3793378.459
Y=485365.234

80.0

X=3793333.459
Y=484948.229

X=3793264.497
Y=484948.229

X=3793212.874
Y=485026.637

X=3793188.299
Y=485065.188

X=3793110.226
Y=485104.369

X=3793084.425
Y=485119.068

X=3793058.752
Y=485131.943

X=3793028.008
Y=485165.312

X=3793014.988
Y=485175.891

X=3792962.585
Y=485208.356

X=3792905.685
Y=485240.165

X=3792984.105
Y=485240.165

X=3792984.105
Y=485310.233

X=3792844.367
Y=485365.234

图例

- 用地红线
- 道路红线
- 道路中线
- 城市绿线
- 尺寸标注
- 2000国家大地坐标系

本图采用2000国家大地坐标系，1985年国家高程基准。

XXFX-XX03-09地块设计要点图

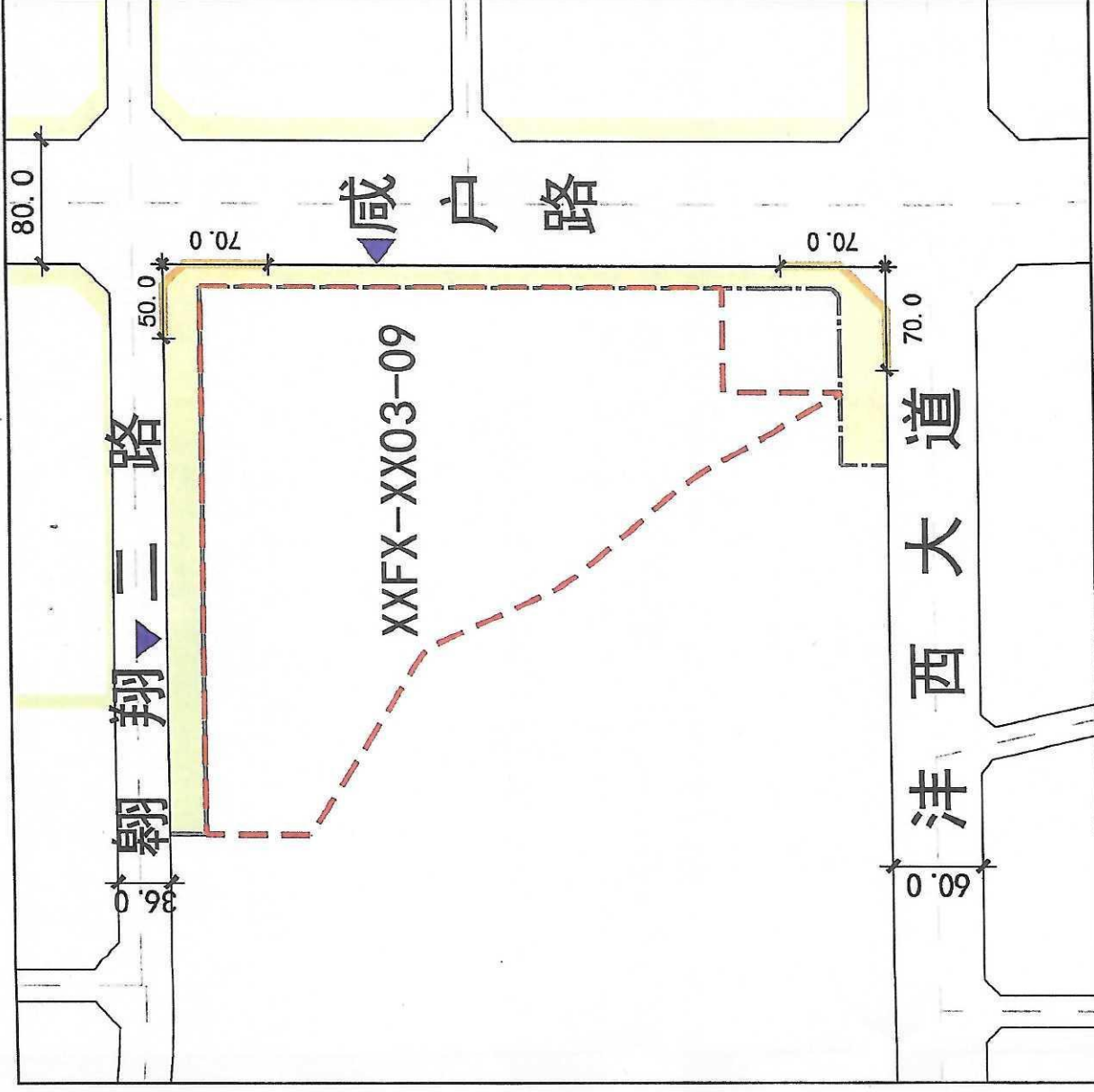
建筑形式

地块内建筑整体为现代简洁风格，建筑色彩以浅色为主，与周边环境风貌相协调。

车行出入口

严格按照《西安市城乡规划管理条例》、《西安市规划技术规定》（市规发〔2018〕60号）、《资源规划审批与不动产登记测量技术规程（试行稿）》及其他相关规定执行，具体开口位置以总平面图审查为准。

地块设计示意图



- 图例
- 规划范围
 - 机动车禁止开口路段
 - 地块边界
 - 车行出入口
 - XXFX-XX03-09
 - 城市道路
 - 标注
 - 城市绿地