

陕西省西咸新区规划与住房城乡建设局
规划条件书

(2020-010)

地块编号: XXFD-LCB01-10-A
用地类型: 工业用地
核发时间: 2020年1月20日

陕西省西咸新区规划与住房城乡建设局制

依据《西安市城乡规划建设管理技术规定》《西咸新区控制性详细规划》《西咸新区规划建设品质标准》和相关专项规划、技术规范拟定XXFD-LCB01-10-A（地籍编号FD1-6-22）地块规划条件，具体如下：

一、用地规划要求

（一）拟规划建设用地位置、范围：位于西咸新区沣东新城六村堡片区天章一路以东、丰产路以南、天章大道以西、丰产三路以北。（具体范围见地块规划红线图）

（二）拟规划建设用地性质：一类工业用地（M1）

建筑使用性质：工业建筑及工业配套建筑。

可兼容建筑类别：行政办公建筑、生活服务设施建筑。

建筑功能比例：工业用地中配套行政办公及生活服务设施不得超过项目总用地面积的7%，且不得建设单层建筑，建筑面积不得超过总建筑面积的30%；禁止在厂区内建成套职工住宅、专家楼、宾馆、招待所、培训中心等非生产性配套设施。

（三）拟规划净用地面积：28000平方米（约42.00亩，具体以实际测量为准）。

（四）容积率：大于等于1.0，小于等于1.5。

（五）建筑控制规模：地上建筑面积小于等于42000平方米。地下停车建筑面积约6335平方米，配套停车、设备用房、人防建筑面积最终以审批为准。

（六）建筑密度：大于等于40%。

（七）建筑控制高度：建筑限高30米。

（八）绿地率：小于等于15%。

（九）建筑退让：严格按照《西安市城乡规划建设管理技术规定》及其他相关规定执行。

（十）建筑间距：严格按照《西安市城乡规划建设管理技术规定》及其他相关规定执行，应满足建筑日照、消防、交通、卫生、环保、抗震、工程管线、建筑保护和城市空间景观等方面的要求。

（十一）日照要求：严格按照《西安市城乡规划建设管理技术规定》及其他相关规定执行。

（十二）机动车主要出入口方位：严格按照《西安市城乡规划建设管理技术规定》及其他相关规定执行，具体开口位置以总平面图审查为准。

(十三)停车泊位: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)标准执行,具体停车位数量按照各类建筑面积核算。

(十四)配套设施要求:

1. 公共服务设施: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。

2. 市政基础设施:严格按照《西安市城乡规划管理技术规定》及其他相关规定执行。

二、设计控制要求

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。

(一)建筑品质:建筑品质须达到西咸新区工业厂房建筑品质A级标准要求。

(二)城市设计:应符合地块所在管理单元的城市设计导则要求并按照批准的城市设计方案执行。

建筑形式:所有建设项目沿城市道路、开放空间、滨河等城市公共界面不得出现三个及三个以上相邻成排的54米以上高层建筑采用同一建筑高度,且相邻高度差须大于等于9米。

街道界面:商业型道路、景观型道路以及开放空间沿线须依城市设计相关管理控制要求进行街道界面控制。

公共景观:沿街建筑必须进行亮化设计,具体参照《西咸新区规划建设品质标准》相关要求执行。

地下空间:按照《西安市人民政府办公厅关于依法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。

(三)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 $\geq 70\%$ (强制性),雨水径流TSS消减率 $\geq 60\%$ (强制性);下沉式绿地占绿地比例 $\geq 60\%$ (引导性)。

(四)绿色建筑要求:

应达到一星绿色建筑标准或以上。

(五)装配式建筑要求:

应采用装配式建造方式且装配率不低于 30%。

三、其他要求

(一) 须严格执行国家、陕西省、西安市、西咸新区关于建筑间距、消防、节能、园林、交通、保密、公共安全、通讯、水利(河湖)、市政、教育、体育、环保等相关方面的法规、规范、标准和相关文件。

(二) 应符合陕西省、西安市、西咸新区有关绿色建筑的相关建设要求。装配式建筑要求应按《陕西省住房与城乡建设厅关于进一步规范和加强装配式建筑工作的通知》(陕建发〔2019〕1118 号)文件与西咸新区规划与住房城乡建设局《关于落实省住建厅进一步规范和加强装配式建筑的工作要求的通知》执行。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。

(三) 建筑物、室外场地及环境的设计应符合《无障碍设计规范》的要求。

(四) 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。

(五) 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。

(六) 地上总建筑面积依据规划净用地面积和容积率确定,地下建筑面积应综合考虑地下停车、设备用房、地下人防等设施的建设要求。地下人防建筑面积最终以人防部门审定为准。

(七) 规划方案应满足控制性详细规划地块图则的控制要求。

四、附加说明

(一) 方案申报前应首先办理有关用地手续,如土地测量与规划测量产生误差,开发强度以容积率为准。

(二) 上报规划方案时按要求进行方案比选,同步提交夜景亮化方案、海绵城市专项方案及符合西咸新区电子报批相关要求的相关电子文件。

(三) 土地供应需严格依据国家、陕西省、西安市、西咸新区国土部门相关文件执行。

(四) 独立占地的配建幼儿园等教育设施、居民养老服务设施及其他公共服务设施的用地均拟为公办设施预留,具体经营性质、位置及建筑规模等以相关主管部门意见为准。

应采用装配式建造方式且装配率不低于 30%

(五)本规划条件书作为国有建设用地使用权出让合同的组成部分，经新区土地领导小组审议通过后正式生效。

(六)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，将建筑品质、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。

(七)本规划条件书有效期至 2020 年 7 月 30 日，逾期自动失效。

附件：XXFD-LCB01-10-A 地块红线图