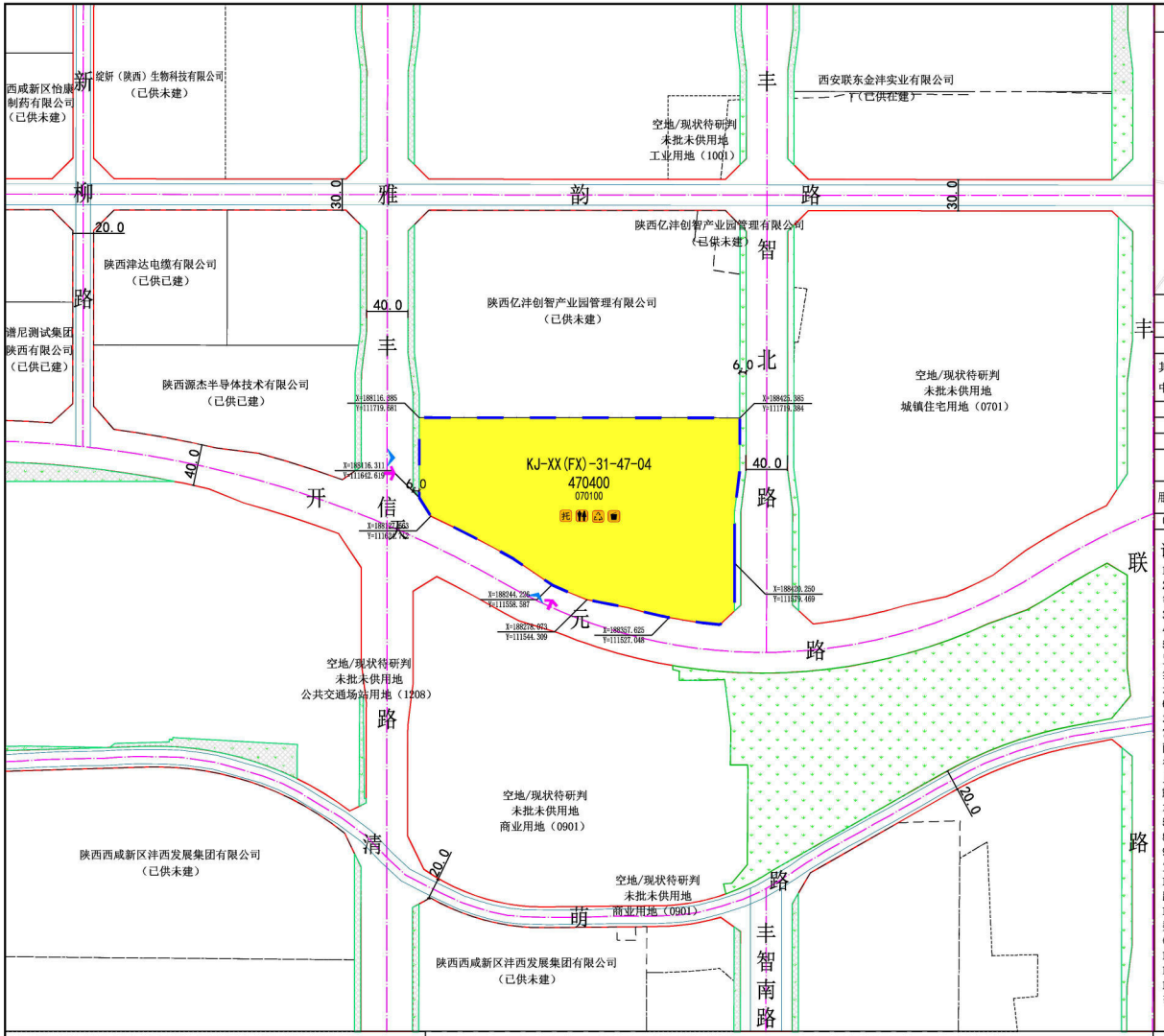



## 区位示意图




## 指北针及比例尺




## 技术经济指标表

| 项目 | | 指标(㎡) | 备注 |
|---|---|---|---|
| 总建筑面积 | | 96986≤S≤121232 | 最终以审批为准 |
| 其中 | 地上建筑面积 | 96986≤S≤121232 | |
| | 其中 住宅建筑面积 | 82439≤S≤120552 | |
| | 其中 配套建筑面积 | 680≤S≤18184 | |
| 地下建筑面积 | | —— | |
| 人口容量（人） | | 2145 | 按照户均120㎡，2.5人/户测算 |
| 住宅总套（户）数（套/户） | | 858 | |

## 地块控制指标表

| 用地性质代码 | 用地性质 | 净用地面积(公顷) | 容积率 | 绿地率(%) | 建筑密度(%) | 建筑高度(米) | 备注 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 070102 | 二类城镇住宅用地 | 4.8493 | 2.0≤R≤2.5 | ≥35.0 | ≤25.0 | 按照法律法规和相关规范执行 | - |

## 说明：

1. 本项目规划总用地面积4.8493公顷，规划净用地面积4.8493公顷。
2. 本方案与《西安市西咸新区KJ-XX(FX)-31单元详细规划》（阶段方案）明确的底线传导、规模总量、专项设施等核心管控要素相衔接。
3. 容积率、地上建筑面积为区间管控；建筑密度为上限管控；绿地率为下限管控。
4. 本次规划配套设施依据《 西安市居住区公共服务设施配套指引（试行）》（市资源发[2025]114号）配置。
5. 该项目位于KJ-XX(FX)-31单元A-02社区生活圈，该社区生活圈规划容量人口为0.69万人。该社区生活圈统筹配置8项13个社区级公服设施，本地块内涉及4处统筹配置设施，1处为托儿所，建筑面积200㎡，1处为生活垃圾收集站，用地面积120㎡，1处为再生资源回收点，用地面积6㎡，1处为公共厕所，用地面积60㎡，建筑面积30㎡，最终以审批方案为准。
6. 本次规划建筑退让道路红线、城市绿线、用地界线应符合《西安市建筑技术管理若干指引》（试行）的相关要求。
7. 本次规划停车位依据《西安市建设项目停车位配建标准》（市资源发[2023]3号）、《西安市建设项目停车位配建标准住宅类项目补充 规定（试行）》（市资源发[2024]165号）及《西安市建筑技术管理若干指引》（试行）配置，新能源汽车充电车位应符合《关于进一 步提升陕西省电动汽车充电基础设施服务保障能力的实施意见》（陕发改能电力[2022]2021号）、《西安市加快电动汽车充（换）电基础设施建设工作方案（2023-2025年）的通知》（市发改发[2023]245号）文件要求。电动自行车管控应符合《西安市电动自行车停放场所规划管理技术导则》（市资源发〔2024〕149号）要求。无障碍车位应按照《建筑与市政工程无障碍通用规范》（GB 55019-2021）配置。停车位数量、地下停车面积和地下人防面积以最终审批方案为准。
8. 本次规划城市设计应按照《西安市国土空间规划城市设计导则》《西安城市色彩专项规划》要求执行。
9. 该项目住宅项目设计方案应符合《西安市“好房子”住宅项目设计方案审查技术指引》（试行），其他未尽事宜应符合“住十条”的相关要求。
10. 本项目出入口位置应符合《陕西省城市规划管理技术规定》中“距城市主干路交叉口不应小于70米，距次干路交叉口不宜小于50米”的要求。
11. 本次规划图中基础测绘数据、底线管控数据，依据西安市城市规划设计研究院 “一张图” 平台绘制，原始数据来源于西安市自然资源和规划局数字底座；道路红线、绿线、用地边界等规划控制线及空间边界数据，依据《西安市勘察测绘院实测成果表》及《西安市勘察测绘院坐标转换成果表》绘制。
12. 本项目地块与周边水、电、燃、热、通信等管线接口位置应与地下一张网数据充分衔接，最终以审批为准。
13. 本图规采用西安2000坐标系。
14. 本规划对建设用地只进行了指标控制，其仅作为规划条件书的依据。消防、日照、停车等事项须依据相关规范要求执行，最终以审批为准。

## 配套设施一览表

| 设施层级 | 配置方式 | 设施类别 | 设施名称 | 用地面积(㎡) | 建筑面积(㎡) | 建设形式 | 规划建设要求 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 社区级 | 统筹配置设施 | 社会福利设施 | 托儿所 | —— | 200 | 联合建设 | 1处 |
| | | 便民服务设施 | 生活垃圾收集站 | 120 | —— | 联合建设 | 1处 |
| | | | 再生资源回收点 | 6 | —— | 联合建设 | 1处 |
| | | | 公共厕所 | 60 | 30 | 联合建设 | 1处 |
| | 必须配置设施 | 体育健身设施 | 儿童老年人活动场地（含室外健身器械） | 450 | —— | 独立占地 | 1处 |
| | | 便民服务设施 | 生活垃圾收集点 | —— | 5㎡/处 | 独立占地 | 4处 |
| | | | 物业管理与服务 | —— | 230 | 联合建设 | 1处 |
| | | | 邮件和快件送达设施（含社区无接触配送中心） | —— | 100 | 联合建设 | 1处 |
| | | 市政设施 | 环网单元 | 建筑面积超过10㎡的项目预留10千伏地上室内环网单元位置。 | | 建设形式和建设规模以电力部门意见为准 | |
| | | | 再生水设施 | 建筑面积5万㎡以上或每日回收水量大于1500立方的配建 | | 联合建设 | 1处 |
| | | 交通设施 | 居民非机动车停车位 | —— | —— | 联合建设 | 1处 |
| | | | 居民机动车停车位 | —— | —— | 联合建设 | 1处 |
| | | 商业服务设施 | 社区商业网点（便利店） | —— | 100 | 联合建设 | 1处 |
| 配建合计 | | | | 636 | 680 | —— | —— |

# 西咸新区610402206400064470400实施详细规划

## 图则

图例：规划范围；XX-XX-XX-XX 地块编号；070102_二类城镇住宅用地；070102 用地性质代码；城市绿线；道路红线；道路中心线；道路缘石线；弹性道路；道路附设绿带；机动车出入口；人行出入口；规划路 道路名称；尺寸标注；地块分界线；控制点坐标；托 托儿所；生活垃圾收集站；再生资源回收点；公共厕所

| 深圳市城市规划设计研究院股份有限公司 | | | | 工程号： |
|---|---|---|---|---|
| 签发 | | 部门负责人 | | |
| 审定 | | 校对 | | |
| 总工 | | 项目负责人 | | （盖章处） |
| 审核 | | 规划设计人 | | |
| 西安市西咸新区管委会、西安市土地储备中心 | | 日期 | 2026.09 | |