

西咸新区XXFD-SQ02-02开发单元建设规划及城市设计

编制单位：西咸新区住房和城乡建设局

西咸新区沣东新城管理委员会

批准单位：西咸新区开发建设管理委员会

批准文号：陕西咸办函〔2020〕19号-（06）

批准时间：2020年12月

单元位置、范围和面积：单元位于沣东新城自贸园片区，东至太平路，西至太祥路，南至征和四路，北至征和九路，总面积约96.42公顷（1446.30亩）。

批准内容：

一、功能布局

单元以太平河为纽带，打造河东以4S集群为代表的汽车贸易城，河西以中医医院为核心的医疗康养功能区。单元总用地面积约96.42公顷（1446.30亩），已建用地34.95公顷（524.25亩）。剩余用地61.47公顷（922.05亩），其中可开发用地11宗，包含医疗卫生用地2宗6.24公顷（93.71亩）、二类居住用地4宗18.60公顷（278.95亩）、社会福利设施用地1宗4.50公顷（67.48亩）、商业用地3宗4.56公顷（68.36亩）、加油加气站用地1宗0.35公顷（5.25亩）。单元内地上总建筑面积上限约116.19万平方米，已建建筑面积31.57万平方米，剩余开发用地建筑面积84.62万平方米。（具体如右图所示）

二、城市设计

1、总体风貌：单元整体以简洁的现代化风格为主，太平河东岸突出低强度高密度的4S店集群形象；太平河西岸同时兼容新中式风格，突出中强度低密度的医养配套服务中心形象。建筑色彩以灰色系和浅色系为主。

2、界面控制：沿太平河为城市景观形象界面，强化河道两侧慢行碧道景观设计，沿河建筑控制景观渗透空间，通透率不得低于50%。沿沣润东路为城市公共形象展示界面，严格控制道路两侧公共建筑的空间形象。控制道路两侧建筑贴线率不得低于50%。

3、开敞空间：形成“太平河景观碧道+城市绿道+社区公园+社区绿道”四级开敞空间体系。

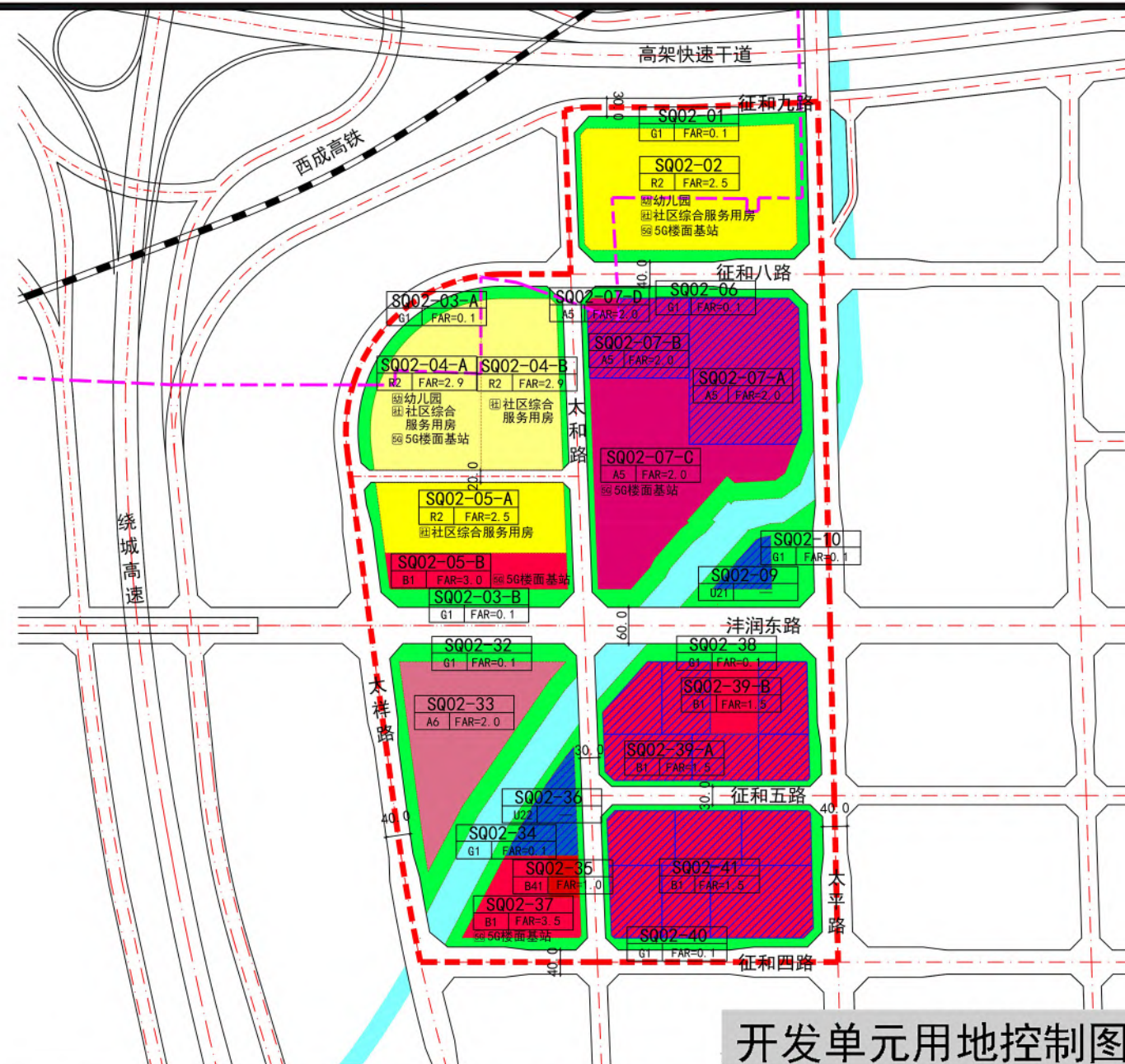
4、建设品质：依据《西咸新区规划建设品质标准（2020）》，开发类居住用地须达到西咸新区居住小区规划建设品质标准及住宅建筑品质A级标准要求；商业用地须达到西咸新区商务写字楼建筑品质A级标准要求；加油加气站用地须达到西咸新区加油加气站及甲醇加注站建设品质A级标准要求。

三、设施配套

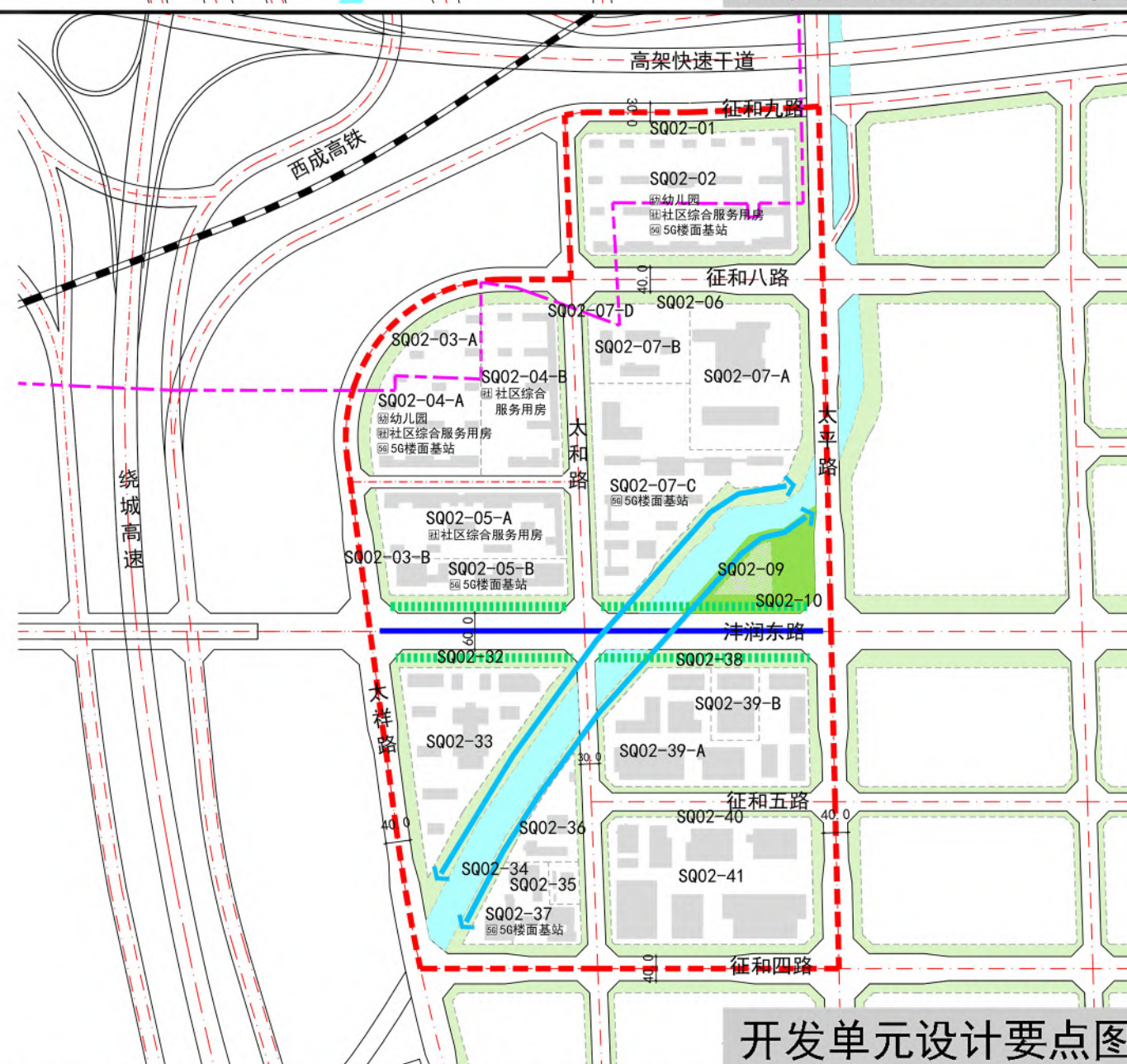
开发单元控制幼儿园、医疗、社会福利、排水泵站、垃圾转运站、5G基站、加油站等设施。（具体如右图所示）



开发单元城市设计示意图

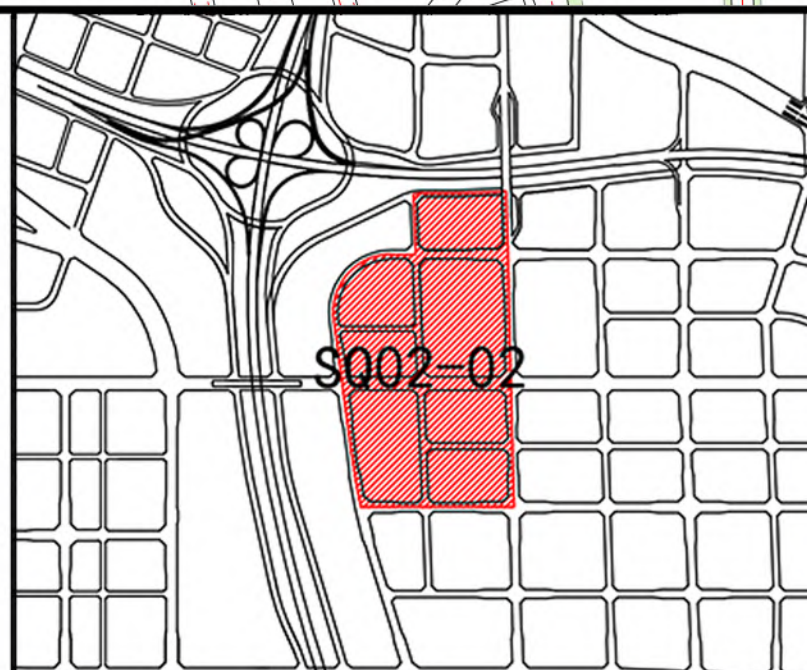


开发单元用地控制图



开发单元设计要点图

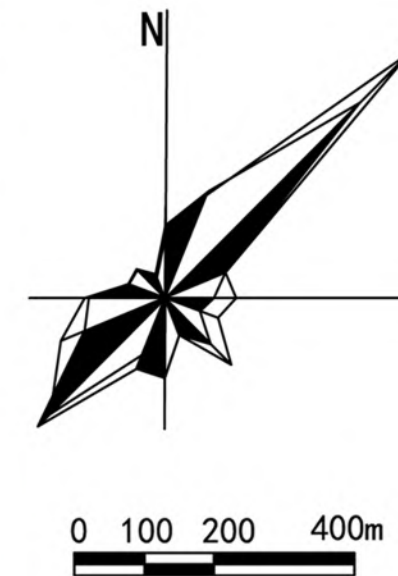
区位图



图例

- 行政边界线
- 医疗卫生用地
- 社区公园
- 开发单元范围线
- 社会福利设施用地
- 城市形象展示界面
- 地块边界线
- 商业用地
- 城市绿道
- 城市道路
- 加油加气站用地
- 景观碧道
- 40.0 道路宽度
- 排水用地
- 5G 5G基站
- SQ02-01 地块编号
- 环卫用地
- 幼儿园
- 已建在建用地
- 公园绿地
- 社区综合服务用房
- 二类居住用地
- 水域
- 规划建筑
- 二类居住用地（保障房）

风玫瑰和比例尺



地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	地块面积	容积率	建筑控制规模
XXFD-SQ02-01	G1	20003m ²	0.1	-
XXFD-SQ02-02	R2	71471m ²	2.5	≤178678m ²
XXFD-SQ02-03-A	G1	12915m ²	0.1	-
XXFD-SQ02-03-B	G1	13514m ²	0.1	-
XXFD-SQ02-04-A	R2	41687m ²	2.9	≤120892m ²
XXFD-SQ02-04-B	R2	37080m ²	2.9	≤107532m ²
XXFD-SQ02-05-A	R2	35729m ²	2.5	≤89323m ²
XXFD-SQ02-05-B	B1	17843m ²	3.0	≤53529m ²
XXFD-SQ02-06	G1	29957m ²	0.1	-
XXFD-SQ02-07-A	A5	44005m ²	2.0	≤88010m ²
XXFD-SQ02-07-B	A5	20719m ²	2.0	≤41438m ²
XXFD-SQ02-07-C	A5	61163m ²	2.0	≤122326m ²
XXFD-SQ02-07-D	A5	1309m ²	2.0	≤2618m ²
XXFD-SQ02-09	U21	5167m ²	-	-
XXFD-SQ02-10	G1	17644m ²	0.1	-
XXFD-SQ02-32	G1	29176m ²	0.1	-
XXFD-SQ02-33	A6	44989m ²	2.0	≤89978m ²
XXFD-SQ02-34	G1	14046m ²	0.1	-
XXFD-SQ02-35	B41	3497m ²	1.0	≤3497m ²
XXFD-SQ02-36	U22	11724m ²	-	-
XXFD-SQ02-37	B1	18131m ²	3.5	≤63458m ²
XXFD-SQ02-38	G1	18372m ²	0.1	-
XXFD-SQ02-39-A	B1	53775m ²	1.5	≤80662m ²
XXFD-SQ02-39-B	B1	9600m ²	1.5	≤14400m ²
XXFD-SQ02-40	G1	15229m ²	0.1	-
XXFD-SQ02-41	B1	70417m ²	1.5	≤105625m ²

设计要点一览表

建筑形式	整体以简洁的现代化风格为主，太平河东岸突出低强度高密度的4S店集群形象；太平河西岸同时兼容新中式风格，突出中强度低密度的医养配套服务中心形象。建筑色彩以灰色系和浅色系为主。
沿街界面	控制2条城市形象展示界面。1. 沿太平河建设城市景观形象界面，强化河道两侧慢行碧道景观设计，沿河建筑控制景观渗透空间，通透率不得低于50%。 2. 沿沣润东路建设城市公共形象展示界面，严格控制道路两侧公共建筑空间形象。控制道路两侧建筑贴线率不得低于50%。
开敞空间	1. 结合雨水泵站整体提升改造，在太平路和沣润东路交叉口打造规模约为34亩的社区公园。 2. 沿沣润东路建设城市二级绿道，体现生活型绿道职能。设置连续且宽度不小于2米的通勤自行车道和宽度不小于1.5米的通勤型步道，便利社区生活。绿道单侧宽度不小于30米。 3. 沿太平路、太祥路、征和四路、征和八路、征和九路建设20米宽的社区绿道，沿太和路、征和五路建设10米宽的社区绿道。社区绿道内设置智能座椅、智能指示牌、绿色通勤等设施，形成连续且宽度不小于1.5米的通勤型步道，便利社区生活。
地下空间	利用社区公园（10地块）地下空间建设城市公共停车场，停车场规模不小于5000平方米。
配套设施	1. 控制2处幼儿园。02地块设置1处6班幼儿园，用地面积不小于2700平方米；04-A地块设置1处12班幼儿园，用地面积不小于5400平方米；幼儿园范围和位置可根据具体方案调整。 2. 控制5处5G基站。在02、04-A、05-B、07-C、37地块各设置1处5G楼面基站。 3. 建设1处加油站，须达到西咸新区加油加气站及甲醇加注站建设品质标准。