

# 西咸新区XXFD-JM05-01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

西咸新区丝路经济带能源金融贸易区管理办公室

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：开发单元位于西咸新区能源金融贸易区南段，东至金融三路及中轴东路，南至高速北辅道，西至丰镐大道，北至世纪大道。单元总面积67.9公顷（约1019.1亩）。

## 批准内容：

### 一、功能布局

按照西咸新区城市总体发展要求，开发单元功能定位为：以丝路公园为核心，集高端商务、科技办公、品质居住、生活服务于一体的产居联动综合服务单元。单元总用地面积约67.94公顷（1019.10亩），已建用地5.64公顷（84.67亩）。剩余用地62.30公顷（934.43亩），其中绿地、道路等设施类用地32.27公顷（484.04亩）；可开发用地30.03公顷（450.39亩）。单元地上总建筑面积上限约105.96万平方米。已建设建筑面积15.47万平方米（含56地块现状已建建筑）。剩余建筑面积90.49万平方米。（具体如右图及右表所示）

### 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，突出现代化产业办公空间的科技形象和宜居居住区的高品质形象。商务办公建筑以淡雅幕墙为主，局部点缀石材和金属，住宅建筑以浅米色为主。单元整体控制节奏有序、富有变化的天际线。以67-A地块建筑为单元制高点，沿丰镐三路建筑高度向南北两侧逐步降低再升高，沿世纪三路建筑高度向东西两侧递减。

2、界面控制：沿西兴高速、世纪大道建设城市形象展示界面，沿街形成以高低错落、疏密有致的天际轮廓线，沿街建筑贴线率不小于60%，新建住宅应采用公建化立面；沿轴线公园建设中轴活力商业界面，两侧建筑应与轴线保持垂直关系，建筑退线应统一按退让轴线公园5米控制，两侧建筑贴线率不小于60%，两侧新建住宅应采用公建化立面；沿创新二路建设社区活力生活界面，学校、家园中心、社区级商业服务配套及社区绿道，体现生活便捷性及社区服务集中性。

3、建设品质：依据《西咸新区规划建设品质标准（2020）》，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级标准要求和酒店建筑品质A级标准要求；中小学用地须达到西咸新区学校建设品质A级标准要求。

### 三、设施配套

开发单元控制学校、幼儿园、生鲜超市、室内健身房、5G基站等10类设施。

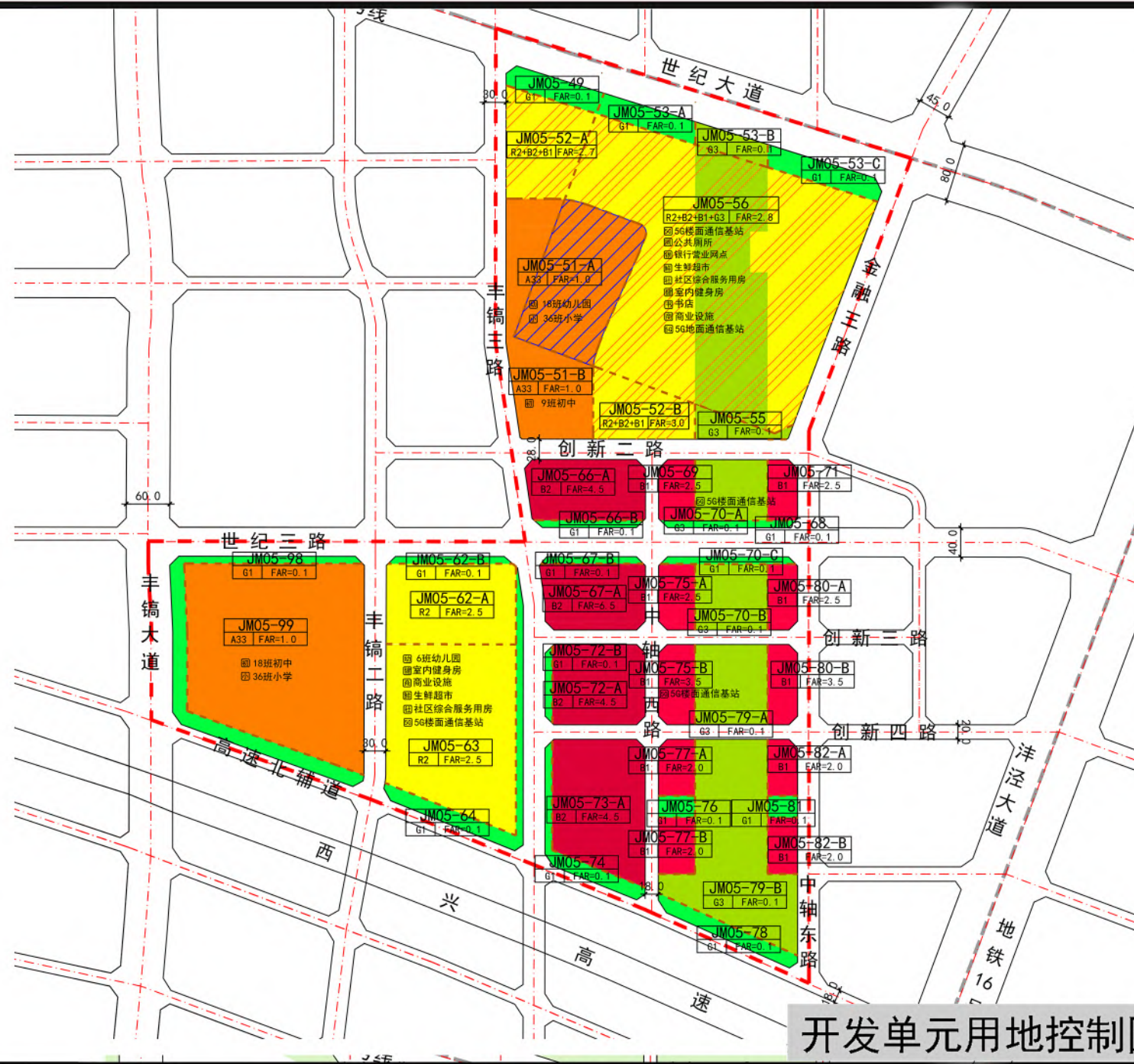
（具体如右图所示）

### 四、交通组织

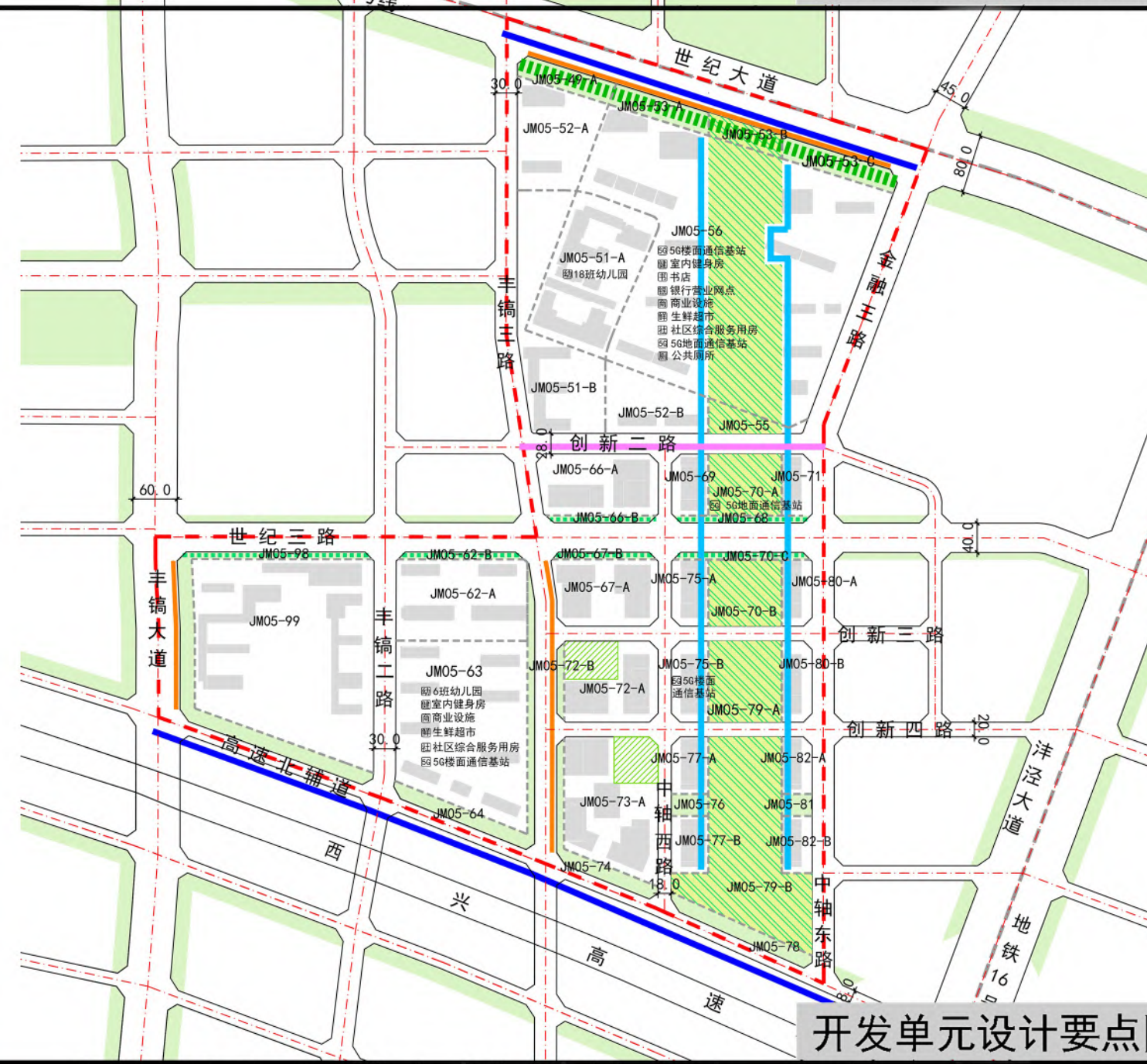
沿世纪大道、丰镐大道、丰镐三路（创新三路-高速北辅道）禁止设置机动车出入口。



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

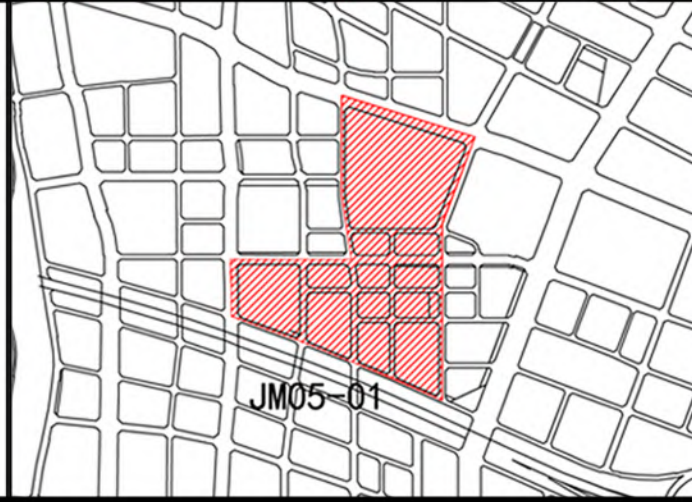
地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	地块面积	容积率	建筑控制规模
XXFD-JM05-49	G1	3964m <sup>2</sup>	0.1	-
XXFD-JM05-51-A	A33	24110m <sup>2</sup>	1.0	≤24110m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-51-B	A33	22115m <sup>2</sup>	1.0	≤22115m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-52-A	R2+B2+B1	14447m <sup>2</sup>	2.7	≤39007m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-52-B	R2+B2+B1	10463m <sup>2</sup>	3.0	≤31389m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-53-A	G1	4113m <sup>2</sup>	0.1	-
XXFD-JM05-53-B	G3	3142m <sup>2</sup>	0.1	≤314m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-53-C	G1	4814m <sup>2</sup>	0.1	-
XXFD-JM05-55	G3	3399m <sup>2</sup>	0.1	≤340m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-56	R2+B2+B1+G3	112305m <sup>2</sup>	2.8	≤314454m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-62-A	R2	19836m <sup>2</sup>	2.5	≤49590m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-62-B	G1	1598m <sup>2</sup>	0.1	-
XXFD-JM05-63	R2	40701m <sup>2</sup>	2.5	≤101753m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-64	G1	7490m <sup>2</sup>	0.1	-
XXFD-JM05-66-A	B2	13423m <sup>2</sup>	4.5	≤60404m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-66-B	G1	1402m <sup>2</sup>	0.1	-
XXFD-JM05-67-A	B2	12662m <sup>2</sup>	6.5	≤82303m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-67-B	G1	1293m <sup>2</sup>	0.1	-
XXFD-JM05-68	G1	1765m <sup>2</sup>	0.1	-
XXFD-JM05-69	B1	4114m <sup>2</sup>	2.5	≤10285m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-70-A	G3	8378m <sup>2</sup>	0.1	≤838m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-70-B	G3	9070m <sup>2</sup>	0.1	≤907m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-70-C	G1	1766m <sup>2</sup>	0.1	-
XXFD-JM05-71	B1	3388m <sup>2</sup>	2.5	≤8470m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-72-A	B2	14008m <sup>2</sup>	4.5	≤63036m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-72-B	G1	966m <sup>2</sup>	0.1	-
XXFD-JM05-73-A	B2	22742m <sup>2</sup>	4.5	≤102339m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-74	G1	4267m <sup>2</sup>	0.1	-
XXFD-JM05-75-A	B1	4483m <sup>2</sup>	2.5	≤11208m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-75-B	B1	5423m <sup>2</sup>	3.5	≤18981m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-76	G1	1515m <sup>2</sup>	0.1	-
XXFD-JM05-77-A	B1	3850m <sup>2</sup>	2.0	≤7700m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-77-B	B1	3931m <sup>2</sup>	2.0	≤7862m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-78	G1	4066m <sup>2</sup>	0.1	-
XXFD-JM05-79-A	G3	11059m <sup>2</sup>	0.1	≤1106m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-79-B	G3	31863m <sup>2</sup>	0.1	≤3186m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-80-A	B1	3678m <sup>2</sup>	2.5	≤9195m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-80-B	B1	4436m <sup>2</sup>	3.5	≤15526m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-81	G1	1242m <sup>2</sup>	0.1	-
XXFD-JM05-82-A	B1	3148m <sup>2</sup>	2.0	≤6296m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-82-B	B1	3220m <sup>2</sup>	2.0	≤6440m <sup>2</sup>
XXFD-JM05-98	G1	11941m <sup>2</sup>	0.1	-
XXFD-JM05-99	A33	60433m <sup>2</sup>	1.0	≤60433m <sup>2</sup>

设计要点一览表

建筑形式	沿街界面	开敞空间	交通组织	配套设施
<ol style="list-style-type: none"> <li>整体以简洁的现代化风格为主，突出现代化产业办公空间的科技形象和宜居居住区的高品质形象，重点打造沿世纪大道、西兴高速、城市新轴线的公共形象展示界面。商务办公建筑以淡雅幕墙为主，局部点缀石材和金属，住宅建筑以浅米色为主。</li> <li>整体控制节奏有序、富有变化的天际线。以67-A地块建筑为单元制高点，沿丰镐三路建筑高度向南北两侧逐步降低再升高，沿世纪三路建筑高度向东西两侧递减。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>沿世纪大道、西兴高速建设城市形象展示界面，沿街形成以轴线公园两侧建筑为制高点向东西两侧递减，形成高低错落、疏密有致的天际轮廓线。</li> <li>沿轴线公园建设中轴活力商业界面，轴线公园两侧建筑应与轴线保持垂直关系，建筑退线应统一按退让公园5米控制，鼓励沿轴线公园设置骑楼空间，形成整齐划一、富有节奏感的空间效果。</li> <li>沿创新二路建设社区活力生活界面，沿街布局学校、家园中心、社区级商业服务配套及社区绿道，体现生活便捷性及社区服务集中性。</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>单元东部设置南北向长约1.1公里，宽度约100米，用地面积约10公顷的轴线公园，以娱乐活力功能为主，结合商业、商务建筑设置立体步行连廊。56地块内配建3750m<sup>2</sup>的小型服务设施。</li> <li>结合城市主要道路，沿世纪大道建设长度不小于0.5公里的城市绿道，设置连续且宽度不小于2米的通勤自行车道。</li> <li>结合居住社区，沿世纪三路建设长度不小于1公里的社区绿道，设置连续且宽度不小于1.5米的通勤型步行道。</li> <li>控制2处口袋公园，1处位于72-A地块西北角，1处位于73-A地块内。</li> </ol>	<p>沿世纪大道、丰镐大道、丰镐三路（创新三路-高速北辅道）禁止设置机动车出入口。</p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>控制2处幼儿园。51-A地块现状1处18班幼儿园；在63地块建设1处6班幼儿园。</li> <li>控制5G基站5处，其中3处为楼面基站，位于地块56、63、75-B地块，2处为地面基站，位于56、70-A地块。</li> </ol>

区位图



图例


风玫瑰和比例尺

