

西咸新区XXFD-JM05-02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：单元位于西咸新区能源金融贸易区南段，东至沣泾大道，南至世纪大道，西至中轴西路，北至陇海铁路南侧路，总用地面积60.73公顷（约910.90亩）。

批准内容：

一、功能布局

按照西咸新区城市发展要求，开发单元功能定位为：集商务办公+综合服务+品质居住功能于一体的商业居住联动综合服务板块。单元总用地面积约60.73公顷（约910.90亩），已建用地19.02公顷（285.23亩）。剩余用地41.71公顷（625.67亩），其中绿地、道路、市政、学校、医院等设施类用地29.56公顷（443.42亩）；可开发用地12.15公顷（182.25亩）。可开发用地共计8宗，其中商业用地2宗1.93公顷（28.95亩）；商务用地4宗6.30公顷（94.50亩）；居住用地2宗3.91公顷（58.65亩）。（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，突出现代化产业办公空间的科技化形象和宜居居住区的高品质形象。商务办公建筑色彩以灰蓝色为主，住宅建筑以浅米色为主。

2、界面控制：沿世纪大道建设城市形象展示界面，沿街形成以西部建筑为制高点向东侧逐层递减、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。沿轴线公园两侧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，建筑退线为5米，建筑贴线率不小于60%。沿凤栖路建设社区活力生活界面，沿街设置学校、医疗服务、商业裙房等建筑。

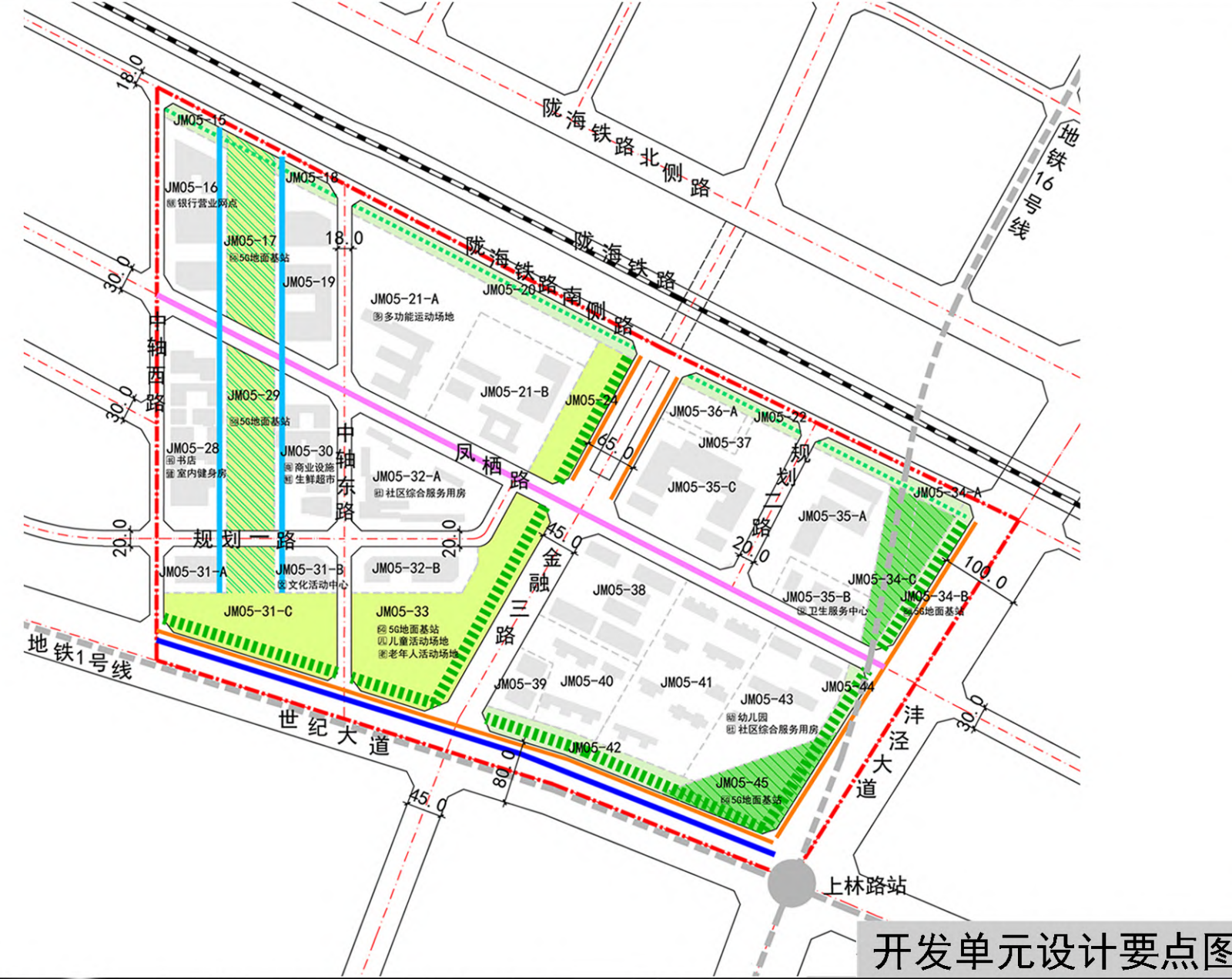
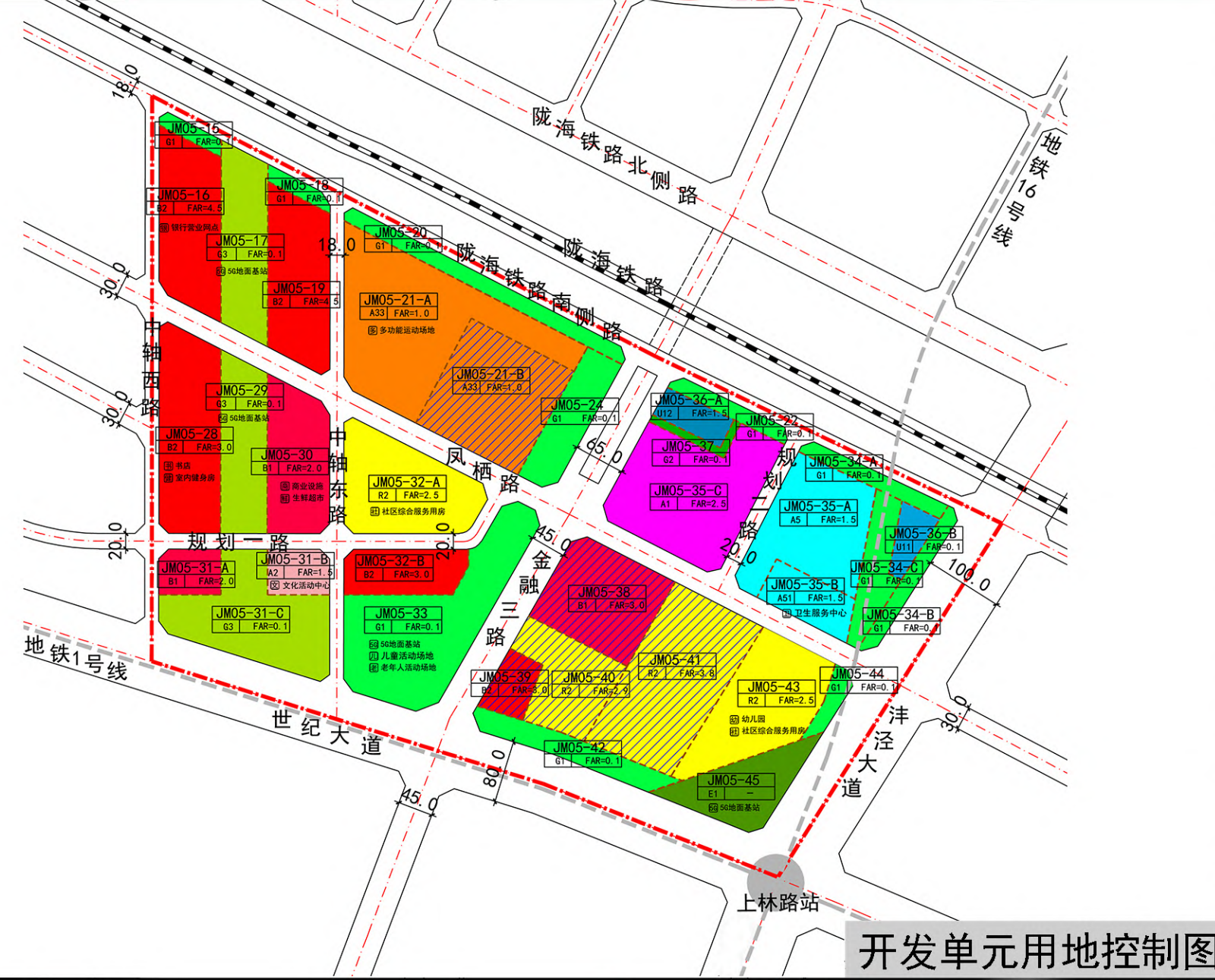
3、建设品质：为保障开发单元高标准规划、高品质建设，依据《西咸新区规划建设品质标准（2020）》，住宅用地须达到西咸新区居住小区规划建设品质标准及住宅建筑品质A级标准要求；商务用地须达到西咸新区商务写字楼建筑品质A级标准要求和酒店建筑品质A级标准要求；中小学用地须达到西咸新区学校建设品质A级标准要求；供电用地须达到西咸新区变电站建设品质A级标准要求。

三、设施配套

开发单元控制5G基站、学校、卫生服务中心、生鲜超市、室内健身房、文化活动中心等14类设施。

四、交通组织

沿金融三路下穿段、世纪大道、沣泾大道禁止设置机动车出入口。



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-JM05-15	G1	1727m ²	0.1	-
XXFD-JM05-16	B2	16886m ²	4.5	≤75987m ²
XXFD-JM05-17	G3	14097m ²	0.1	-
XXFD-JM05-18	G1	1731m ²	0.1	-
XXFD-JM05-19	B2	16961m ²	4.5	≤76325m ²
XXFD-JM05-20	G1	8013m ²	0.1	-
XXFD-JM05-21-A	A33	34293m ²	1.0	≤34293m ²
XXFD-JM05-21-B	A33	22426m ²	1.0	≤22426m ²
XXFD-JM05-22	G1	3202m ²	0.1	-
XXFD-JM05-24	G1	9256m ²	0.1	-
XXFD-JM05-28	B2	20247m ²	3.0	≤60741m ²
XXFD-JM05-29	G3	13278m ²	0.1	-
XXFD-JM05-30	B1	14741m ²	2.0	≤29482m ²
XXFD-JM05-31-A	B1	4612m ²	2.0	≤9224m ²
XXFD-JM05-31-B	A2	4606m ²	1.5	≤6909m ²
XXFD-JM05-31-C	G3	21080m ²	0.1	-
XXFD-JM05-32-A	R2	19213m ²	2.5	≤48033m ²
XXFD-JM05-32-B	B2	8916m ²	3.0	≤26748m ²
XXFD-JM05-33	G1	29217m ²	0.1	-
XXFD-JM05-34-A	G1	3971m ²	0.1	-
XXFD-JM05-34-B	G1	4174m ²	0.1	-
XXFD-JM05-34-C	G1	7126m ²	0.1	-
XXFD-JM05-35-A	A5	20025m ²	1.5	≤30038m ²
XXFD-JM05-35-B	A51	6731m ²	1.5	≤10097m ²
XXFD-JM05-35-C	A1	26641m ²	2.5	≤66603m ²
XXFD-JM05-36-A	U12	3837m ²	1.5	≤5756m ²
XXFD-JM05-36-B	U11	3309m ²	0.1	-
XXFD-JM05-37	G2	1471m ²	0.1	-
XXFD-JM05-38	B1	17642m ²	3.0	≤52926m ²
XXFD-JM05-39	B2	4336m ²	3.0	≤13008m ²
XXFD-JM05-40	R2	12879m ²	2.9	≤37349m ²
XXFD-JM05-41	R2	28306m ²	3.8	≤107563m ²
XXFD-JM05-42	G1	7751m ²	0.1	-
XXFD-JM05-43	R2	19945m ²	2.5	≤49863m ²
XXFD-JM05-44	G1	2180m ²	0.1	-
XXFD-JM05-45	E1	11662m ²	-	-

设计要点一览表

总体风貌	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化形象和宜居居住区的高品质形象，重点打造沿中轴线、世纪大道、凤栖路的公共形象展示界面。建筑风貌与周边既有建筑相协调，商务办公建筑色彩以灰蓝色为主，立面材质以淡雅幕墙为主，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。整体建筑高度自西向东逐步降低再增高，单元制高点位于西侧28地块。
界面控制	1、沿世纪大道形成以西部建筑为制高点向东侧逐层递减、高低错落、疏密有致的天际轮廓线，并控制中轴线上良好的透视效果。28、30、32-B地块首排50米以上高层建筑不得采用同一建筑高度，且相邻建筑高差不小于20米，建筑面宽不超过60米。 沿世纪大道布局商业、商务、文化及绿道等功能，沿街建筑贴线率不小于60%，新建住宅应采用公建化立面。 2、轴线公园两侧建筑应与轴线保持垂直关系，建筑退线为5米，形成整齐划一下富有节奏感的空间效果。轴线公园两侧裙房布局商业服务配套，两侧建筑贴线率不小于60%。 3、沿凤栖路设置学校、医疗服务、商业裙房等建筑，体现社区生活的便捷性及社区服务的集中性。
开敞空间	1、单元西部设置南北向长约0.7公里，宽度为60米，用地面积约3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。 2、单元南部和中部设置用地面积约5.6公顷的U形绿环公园，公园内设置宽度不小于4米的连续绿道，1处绿道驿站（含自行车停放点、小卖部）。 3、结合城市主要道路，沿世纪大道、沣泾大道、金融三路建设长度不小于1.5公里的城市绿道，总体宽度不小于20米，设置连续且宽度不小于2米的通勤自行车道。 4、沿陇海铁路南侧建设长度不小于1公里的社区绿道，总体宽度不小于20米，设置连续且宽度不小于1.5米的通勤型步道。 5、在沣泾大道和陇海铁路南侧以及世纪大道交叉口西侧控制2处口袋公园，总面积不小于2.4公顷。
交通组织	沿金融三路下穿段、世纪大道、沣泾大道禁止设置机动车出入口。
配套设施	1、控制1处6班幼儿园，位于43地块。 2、控制5G地面基站4处，分别位于17、29、34-B、45地块。

