西咸新区XXQH-WB04-01开发单元综合规划

编制单位：西咸新区住房和城乡建设局
　　西咸新区秦汉新城管理委员会
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〔2021〕8号-（01）
批准时间：2021年02月
单元位置、范围和面积：单元位于秦汉新城渭北综合服务东部片区，东至正阳大道、南至兰池大道、西至光伏二路、北至兰池二路，单元总面积109.23公顷（约1638.45亩）。

批准内容：

一、整体策划

单元位于秦汉新城渭河景观带北侧，机场高速东侧以综合生活服务职能为主的集中建设区域。单元内土地已全部批回，整体发展建设条件较为成熟，近期能够快速形成形象，打造秦汉新城渭河北侧的滨河品质居住商务示范区。单元功能定位为集品质居住、商务办公、服务配套于一体的产居联动综合服务板块。

二、设计布局

1、用地布局：单元以居住及商务办公为主导功能。总用地面积约109.23公顷（约1638.45亩），已建道路用地17.40公顷（261.00亩）。剩余用地91.83公顷（1377.45亩），其中绿地、道路等设施类用地33.34公顷（500.10亩）；可开发用地58.49公顷（877.35亩）。单元地上总建筑面积上限约162.67万平方米。（具体如右图所示）

2、建设要求：

①总体风貌：整体为现代简洁的建设风格，商务办公建筑以高强度低密度的开放街区形象为主，居住建筑以中强度低密度的中高层品质住区形象为主。

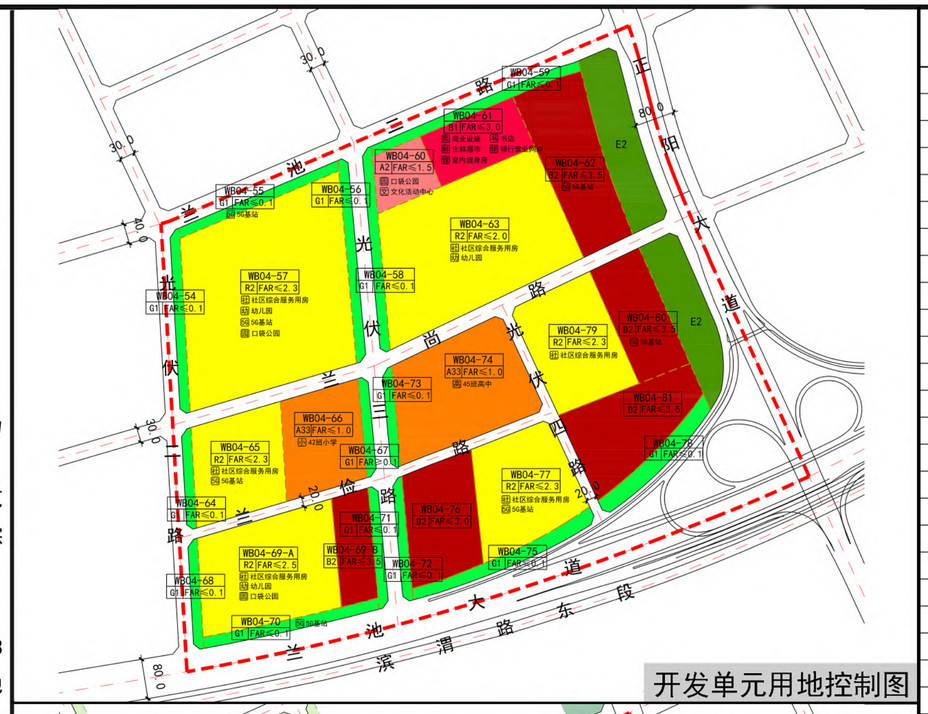
②界面控制：沿正阳大道建设以现代商务办公建筑为主的形象展示界面，沿兰池二路建设以公共建筑为主的形象展示界面。沿兰池大道建设滨水景观界面。沿兰尚路建设社区活力生活界面。

③生态环境：为保障单元内良好的生产生活环境，控制城市绿道、社区绿道、口袋公园等生态环境要素。

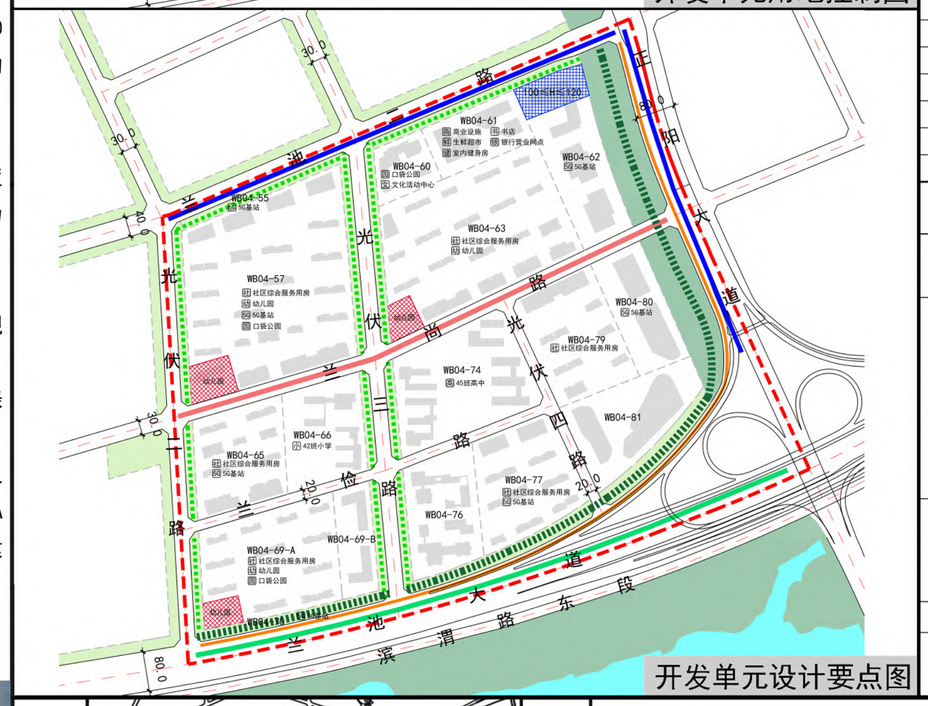
④建设品质：单元居住用地须达到西咸新区居住小区规划建设品质标准及住宅建筑品质A级标准要求；商业用地须达到西咸新区商务写字楼建筑品质A级标准要求和酒店建筑品质A级标准要求；中小学用地须达到西咸新区学校建设品质A级标准要求。

3、设施配套：开发单元控制高中、小学、幼儿园、商业设施、社区综合服务用房、银行营业网点、5G 基站、书店等设施。（具体如右图所示）

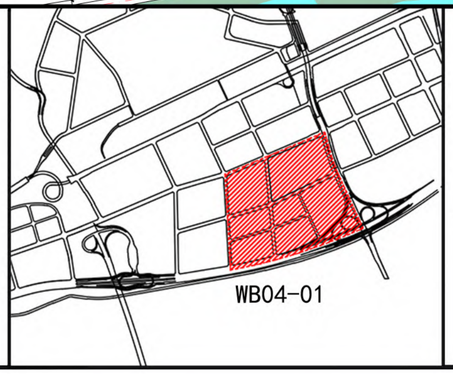
开发单元建设意向图



开发单元用地控制图



开发单元设计要点图

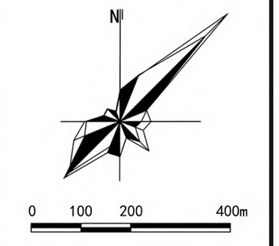


区位图

图例

开发单元范围	城市绿地	社区综合服务用房	书店
地块边界线	生态绿地	幼儿园	WB04-54 地块编号
城市道路	规划建筑	口袋公园	20.0 道路宽度
居住用地	水域	文化活动中心	城市绿道
商业用地	幼儿园位置示意范围	生鲜超市	社区绿道
商务用地	制高点建筑布局范围	商业设施	滨水景观界面
文化用地	禁止开口路段	室内健身房	城市形象展示界面
中小学用地	5G 5G基站	银行营业网点	社区活力生活界面
农林用地			

风玫瑰和比例尺



地块控制指标一览表

地块编码	用地性质	用地面积(㎡)	容积率	建筑控制规模(㎡)
XXQH-WB04-54	G1	7259	0.1	--
XXQH-WB04-55	G1	6935	0.1	--
XXQH-WB04-56	G1	8075	0.1	--
XXQH-WB04-57	R2	123767	2.3	≤284665
XXQH-WB04-58	G1	8104	0.1	--
XXQH-WB04-59	G1	9041	0.1	--
XXQH-WB04-60	A2	13381	1.5	≤20072
XXQH-WB04-61	B1	22400	3.0	≤67200
XXQH-WB04-62	B2	43062	3.5	≤150716
XXQH-WB04-63	R2	97564	2.0	≤195127
XXQH-WB04-64	G1	3901	0.1	--
XXQH-WB04-65	R2	37066	2.3	≤85252
XXQH-WB04-66	A33	32570	1.0	≤32570
XXQH-WB04-67	G1	3856	0.1	--
XXQH-WB04-68	G1	4270	0.1	--
XXQH-WB04-69-A	R2	58739	2.5	≤146849
XXQH-WB04-69-B	B2	16573	3.5	≤58006
XXQH-WB04-70	G1	8127	0.1	--
XXQH-WB04-71	G1	4754	0.1	--
XXQH-WB04-72	G1	4823	0.1	--
XXQH-WB04-73	G1	3876	0.1	--
XXQH-WB04-74	A33	55912	1.0	≤55912
XXQH-WB04-75	G1	10405	0.1	--
XXQH-WB04-76	B2	33777	3.0	≤101332
XXQH-WB04-77	R2	43447	2.3	≤99928
XXQH-WB04-78	G1	10180	0.1	--
XXQH-WB04-79	R2	42301	2.3	≤97292
XXQH-WB04-80	B2	27562	3.5	≤96468
XXQH-WB04-81	B2	38664	3.5	≤135325

设计要点一览表

总体风貌	单元整体为现代简洁的建设风格，商务办公建筑以高强度低密度的开放街区形象为主，居住建筑以中强度低密度的中高层品质住区形象为主。建筑色彩以米色、棕色等中低明度、低彩度的暖色系为主。
沿街界面	1、沿正阳大道建设城市形象展示界面，沿街大于54米的高层商务办公建筑，建筑面宽不大于60米。在正阳大道与兰池二路交汇62地块形成单元制高点，建筑高度自高点向南降低再升高，形成高低错落、疏密有致的天际轮廓线。 2、沿兰池二路建设城市形象展示界面，沿街布局社区活动中心、综合商业、社区裙房、绿道等功能。 3、沿兰池大道建设滨水景观界面，沿街不得出现三个及三个以上相邻成排的高层建筑采用同一建筑高度，且相邻高度差须大于等于15米。沿街高层建筑面宽不大于50米，且高层住宅建筑不应双拼，增大滨河界面观赏性。 4、沿兰尚路建设社区活力生活界面，沿街两侧布局商业裙房、社区服务、幼儿园等功能，沿街建筑贴线率不小于50%。
开敞空间	1、沿兰池大道、正阳大道建设长度不小于1.5公里的城市绿道，绿道内设置宽度不小于2米的通勤自行车道。 2、沿光伏二路、光伏三路、兰池二路建设长度不小于3.5公里的社区绿道，绿道内设置宽度不小于1.5米的通勤步道。 3、控制3处口袋公园。分别在57地块西侧、60地块北侧、69-A地块西侧各设置1处。
交通组织	沿正阳大道、兰池大道禁止设置机动车出入口。
配套设施	1、控制3处幼儿园。分别在63、69-A地块控制1处9班幼儿园，用地面积不小于4050平方米；57地块控制1处12班幼儿园，用地面积不小于5400平方米。 2、控制7处5G基站。分别位于55、57、62、65、70、77、80地块。