

# 西咸新区XXFD-JM02-02开发单元综合规划

编制单位：西咸新区住房和城乡建设局

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〔2021〕8号-（06）

批准时间：2021年7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，紧邻起步区一期，北至能源北路、西至沣东一路、南至能源一路、东至沣泾大道，总面积80.03公顷（约1200亩）。

## 批准内容：

### 一、总体要求

1、发展使命：沣河滨水片区、南北绿廊片区是能源金融贸易区建设的重要地区，起步区四期以文体设施、居住和服务配套功能为主导，进一步铺开能源金融贸易区品质营城版图，与起步区二期从功能上紧密互动互补、系统上连接共享、空间上进一步延续拓展。

2、功能定位：开发单元功能定位为以滨水休闲、文化地标、品质社区等为主的综合性城市高尚示范区。

3、总体布局：打造金湾滨水1公里活力带，沿水岸1公里构建三大文体娱乐聚落，集聚市民活动、文化商业、体育运动三种不同类型，动静相宜；激活能源三路站点TOD综合开发，围绕站点布局商业综合体功能，配套文化娱乐、文化体验、购物中心、特色餐饮等功能；沿能源三路两侧布局6个品质住宅小区，延伸多层次社区级公共服务设施，构建一个步行可达、活力便捷的高标准配套设施圈。

### 二、实施重点

（1）沿金湾打造科技、文化、体育三大中心：一是建设科技中心占地59亩（37文化地块），包含秦创原科技展示中心、城市展览馆、青少年活动中心、妇女儿童活动中心、小剧场、展示广场等功能。二是建设文化中心占地40亩（24地块），包含文化艺术街区、演艺中心、小型图书馆、口袋公园等功能。三是建设体育中心占地60亩（06地块），包含全民健身中心、游泳馆、室外体育场地、休闲商业街等功能。

（2）建设灵动优美和富有特色的休闲水岸：通过连续的空中连廊、城市绿道连接滨水空间、东西绿廊、南北绿廊及水源地生态空间；建筑高度总体控制36米以下，建设风格灵动轻盈、融入环境、凸显活跃惬意的滨水公共建筑。

（3）强化站点周边城市综合服务功能：结合能源三路地铁站点在JM02-19号地块建设1个不小于10万平方米的商业综合体，包含文化娱乐、文化体验、购物中心、特色餐饮等功能。

（4）控制居住建筑空间形态：沿金融四路住宅首排控制在45米以下，从西往东渐次升高，高度不超过80米。沿金融四路住宅建议采用公建化住宅立面，沿能源二路、三路及四路建设居住区底层商业形成活力街道，强调建筑界面的高连续性。

### 二、规划统筹

1、功能方案：单元内包含32宗用地，地块编号从XXFD-JM02-01至XXFD-JM02-38。总用地面积约80.03公顷（1200.51亩）。具体包括6宗住宅用地（341亩）、1宗商业用地（52亩）、1宗商务用地（30亩）、2宗中小学用地（167亩）、3宗文化设施用地（159亩）、2宗市政设施用地（20亩）、17宗公园绿地（110亩），另有11条城市道路。

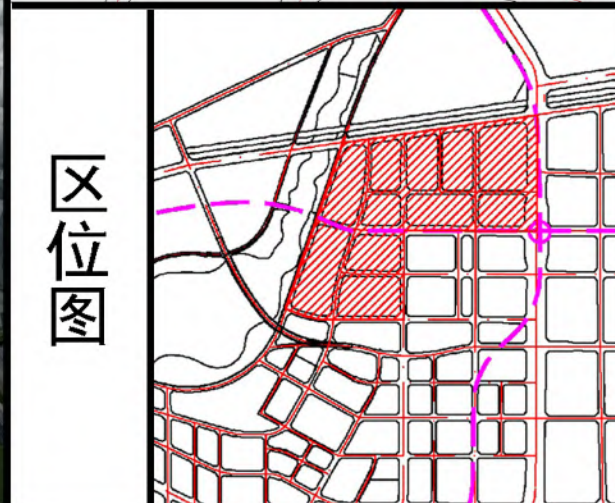
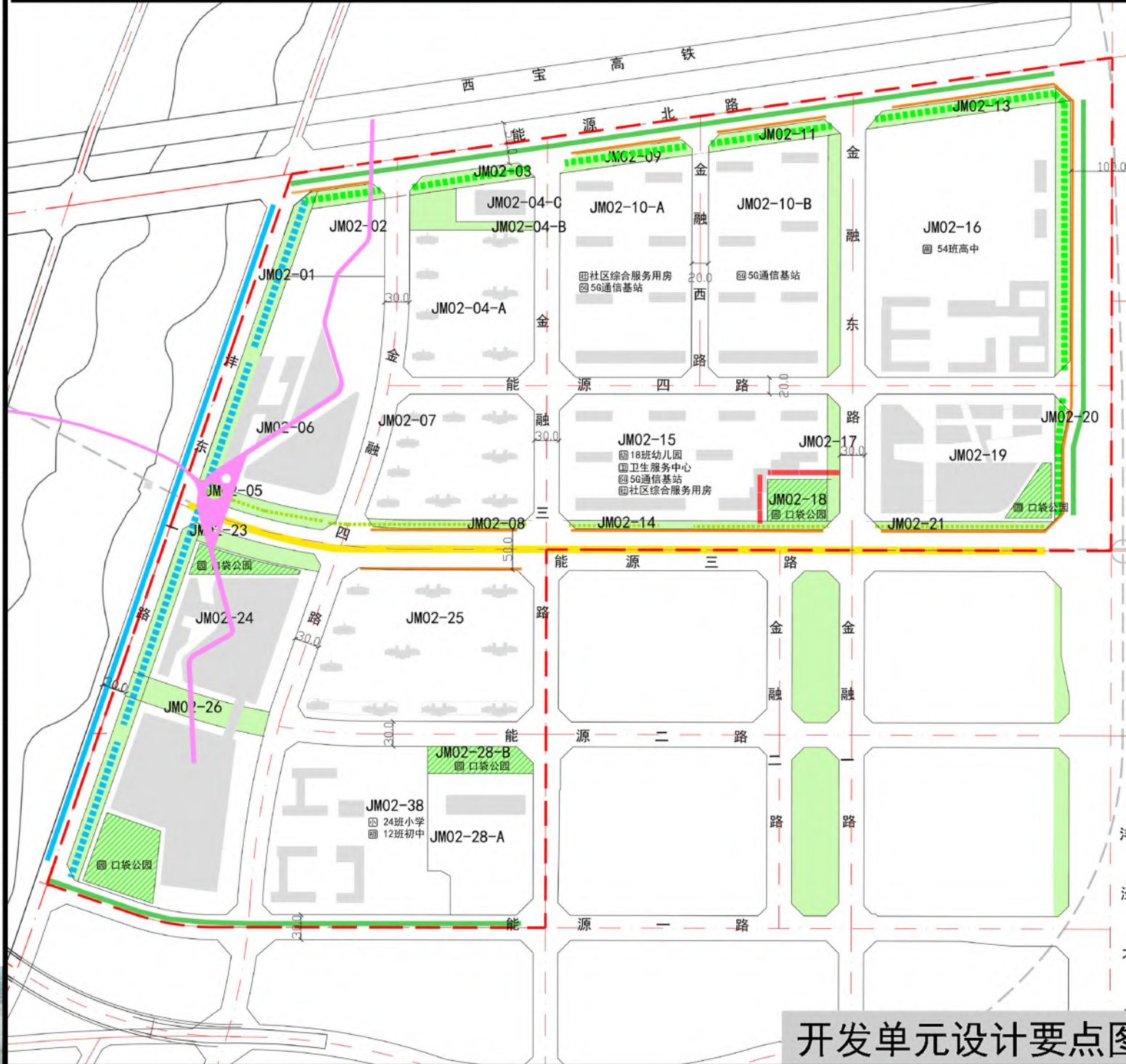
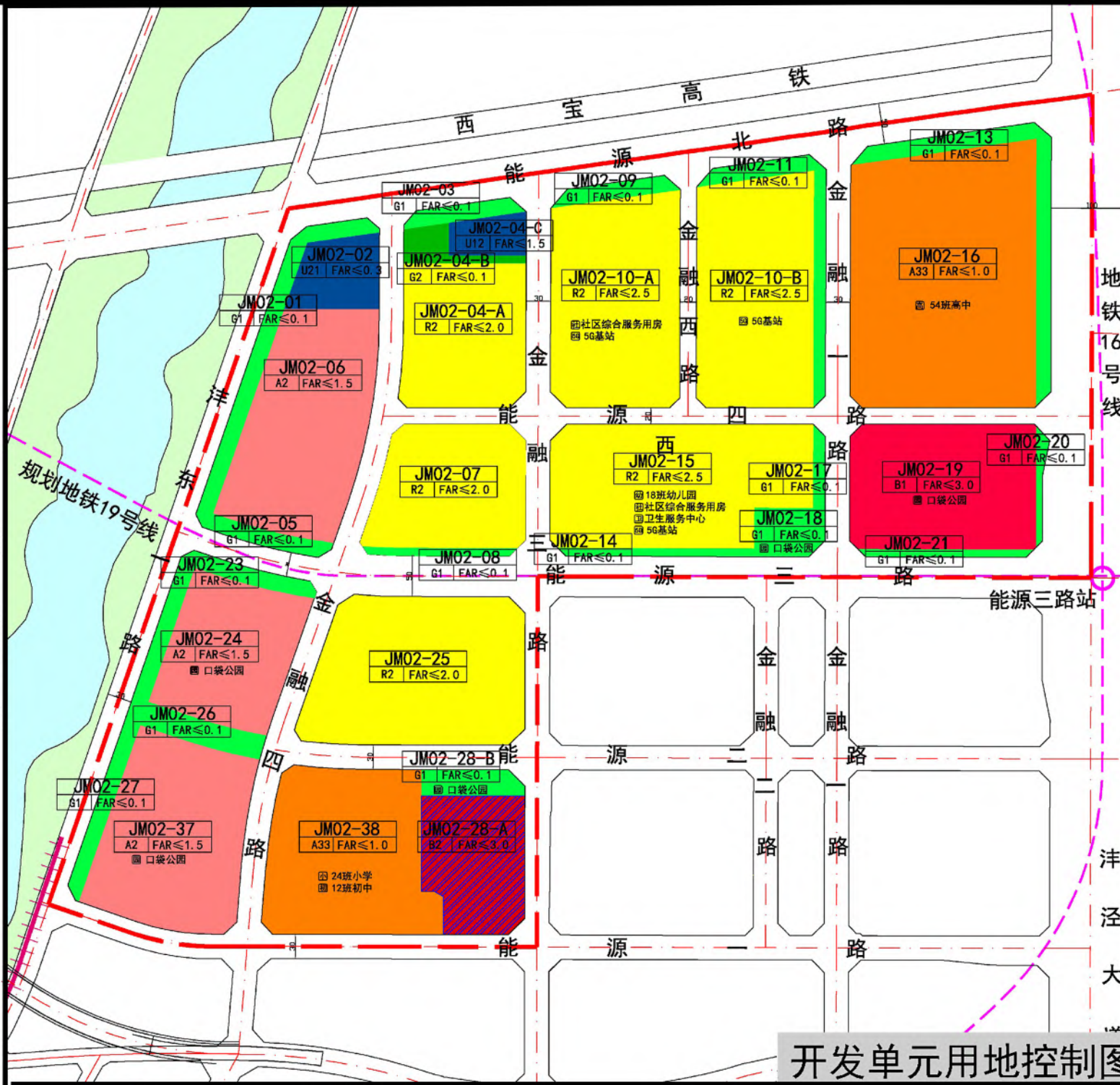
单元地上总建筑面积约104.5万平方米，其中商务办公约6万平方米（现状国网西咸供电公司）、商业服务约10.5万平方米，住宅约51.6万平方米，文化设施约15.9万平方米，中小学约11.1万平方米，市政设施约9.4万平方米。

2、空间方案：开发单元整体以简洁的现代化风格为主，商业建筑以淡雅幕墙为主，局部点缀石材和金属；住宅建筑以现代风格、浅米色为主，体现现代、绿色、可持续，突出宜居居住区的高品质形象；金湾滨水公共建筑以淡雅的浅色调为主，倡导灵动轻盈而明亮，凸显活跃惬意的滨水公共建筑气质，体现现代感、生态化和标志性。

滨水通过连续的空中连廊、城市绿道连接滨水空间、东西绿廊、南北绿廊、水源地生态空间，并串联公共服务、公共生活；06、24、37文化设施地块限高36米。

沿金融四路采用公建化住宅立面，沿能源二路、三路及四路建设居住区底层商业形成活力街道，强调建筑界面的高连续性。JM02-04-A、JM02-07、JM02-25居住地块沿金融四路首排建筑高度控制在45米以下，从西往东渐次升高，高度不超过80米。

3、主要设施：开发单元内建设54班高中和九年制学校各1所、文化设施多处（科技展示中心、展览馆、文化艺术街区、公共图书馆、全民健身中心、游泳馆、休闲商业街等）、雨水泵站和变电站各1处、建设4条绿道和5个口袋公园。单元沿沣泾大道、能源北路禁止设置机动车出入口。形成“干线性主干路、主干路、次干路、支路”四级道路网络体系。



## 用地控制一览表

地块编号	用地性质	地块面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑控制规模 (m <sup>2</sup> )
XXFD-JM02-01	G1	9152	≤0.1	-
XXFD-JM02-02	U21	8865	≤0.3	≤2660
XXFD-JM02-03	G1	2771	≤0.1	-
XXFD-JM02-04-A	R2	26699	≤2.0	≤53398
XXFD-JM02-04-B	G2	3503	≤0.1	-
XXFD-JM02-04-C	U12	4467	≤1.5	≤6701
XXFD-JM02-05	G1	3304	≤0.1	-
XXFD-JM02-06	A2	40122	≤1.5	≤60183
XXFD-JM02-07	R2	27153	≤2.0	≤54306
XXFD-JM02-08	G1	1807	≤0.1	-
XXFD-JM02-09	G1	2852	≤0.1	-
XXFD-JM02-10-A	R2	40579	≤2.5	≤101448
XXFD-JM02-10-B	R2	40395	≤2.5	≤100988
XXFD-JM02-11	G1	7152	≤0.1	-
XXFD-JM02-13	G1	10322	≤0.1	-
XXFD-JM02-14	G1	3081	≤0.1	-
XXFD-JM02-15	R2	45396	≤2.5	≤113490
XXFD-JM02-16	A33	71861	≤1.0	≤71861
XXFD-JM02-17	G1	2130	≤0.1	-
XXFD-JM02-18	G1	3599	≤0.1	-
XXFD-JM02-19	B1	34901	≤3.0	≤104703
XXFD-JM02-20	G1	1360	≤0.1	-
XXFD-JM02-21	G1	2068	≤0.1	-
XXFD-JM02-23	G1	6789	≤0.1	-
XXFD-JM02-24	A2	26618	≤1.5	≤39927
XXFD-JM02-25	R2	46420	≤2.0	≤92840
XXFD-JM02-26	G1	5157	≤0.1	-
XXFD-JM02-27	G1	4353	≤0.1	-
XXFD-JM02-28-A	B2	20005	≤3.0	≤60015
XXFD-JM02-28-B	G1	3910	≤0.1	-
XXFD-JM02-37	A2	39101	≤1.5	≤58652
XXFD-JM02-38	A33	39522	≤1.0	≤39522

## 设计要点一览表

建筑形式	1. 整体以简洁的现代化风格为主，突出体现现代化产业办公空间的科技形象和宜居宜游的高品质形象，重点打造沿沣泾大道、能源北路、沣东一路、能源一路的公共形象展示界面。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，公共建筑以白色、浅灰、透明色为主。 2. 整体控制节奏有序、富有变化的天际线。以19地块建筑为单元制高点，沿能源三路建筑高度向东两侧递减，沿沣东一路建筑高度自东向西逐步增高再降低。
沿街界面	1. 沿能源三路、能源二路建设社区活力界面，沿街布局学校、家园中心、幼儿园、口袋公园、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，建筑贴线率不小于60%。 2. 沿能源北路、沣泾大道、能源一路共同形成绿色活力界面，建筑贴线率不小于50%。沿能源一路以28-A地块建筑为制高点，自东向西递减，整体形成高低错落、疏密有致的天际轮廓线。 3. 住宅应采用公建化立面。 4. 沿沣东一路形成滨水活力界面，鼓励做建筑退台，建筑贴线率不小于60%，通过二层连廊等设施联系滨水空间。
开敞空间	1. 沿沣东一路设置0.9公里滨水公共绿道，设置连续且宽度不小于2米的慢行步道，并于能源三路西侧05地块南部及23地块北部设置一处滨水休闲公园。 2. 结合城市主要道路，沿沣泾大道、能源北路建设长度约1.5公里的城市绿道，设置连续且宽度不小于2米的自行车道和宽度不小于1.5米的慢行步道。 3. 结合功能布局，沿能源三路建设长度不小于1公里的社区绿道，总体宽度不小于10米，设置连续且宽度不小于1.5米的运动型自行车道。4. 沿“U”型绿环北端18地块设置约5亩的社区公园，沿能源二路南侧28-B地块设置约6亩的商务口袋公园，在19地块、24地块、37地块内各配一处口袋公园。
交通组织	沿沣泾大道、能源北路禁止设置机动车出入口，建议能源三路、金融三路禁止设置机动车出入口。
配套设施	1. 在15地块内建设1处18班幼儿园。 2. 在38地块建设24班小学和12班初中，在16地块建设54班高中。 3. 在15地块控制5G基站1处。 4. 在02设置一处全地下雨水泵站，结合用地符合开发城市公园。 5. 在04-C设置一处110kv变电站，用地面积7亩。



风玫瑰和比例尺

