

# 西咸新区XXQH-WB04管理单元控制性详细规划修改前后主要内容对比图

## XXQH-WB04管理单元土地利用规划图（修改前）



## XXQH-WB04管理单元土地利用规划图（修改后）



### 修改内容

为严格落实文物遗址保护相关要求、秦汉新城发展定位及新发展思路，依据西安市《过渡期内总体规划实施意见》（市政办函〔2019〕84号）和《西咸新区控制性详细规划管理规定（试行）》（陕西咸办发〔2020〕3号）文件要求，在满足四个不突破，即“不得突破西咸新区土地利用总体规划调整完善确定的耕地保有量等约束指标、不得突破土地利用总体规划和城市总体规划确定的禁止建设区等强制性内容、不得突破新的国土空间规划管理要求”的前提下，依据秦汉新城申请，开展本次控制性详细规划的修改。修改内容包括：

- 1、落实秦汉新城发展定位及新发展思路，单元主导属性由工业修改为居住。
- 2、按照居住主导属性，科学优化用地类型及空间布局，完善道路交通支撑体系。具体包括：延伸光伏三路至兰池大道；增加4条城市支路；强化单元与咸铜铁路北侧连接，在兰池三路路与正阳大道交叉处增设铁路跨线道路，连接北部片区；落实咸铜铁路货运北环线铁路控制要求，优化兰池三路（机场中线—光伏一路）线位。
- 3、落实十五分钟生活圈规划建设品质标准要求，优化公共服务设施配置及布局。
- 4、落实新区品质管理等有关规定，结合周边区域开发强度，明确单元内部各用地容积率控制上限。
- 5、XXQH-WB04管理单元修改后减少建设用地0.89公顷。按照《西咸新区控制性详细规划管理规定》要求，减少用地在XXQH-ZL06单元内进行增补平衡。

### 图例

- |        |          |          |          |
|--------|----------|----------|----------|
| 管理单元界线 | 尺寸标注     | 公园绿地     | 高速公路     |
| 地块界线   | 地块容积率上限  | 水域       | 桥梁       |
| 城市红线   | 二类居住用地   | 农林用地     | 修改内容位置示意 |
| 城市绿线   | 文化设施用地   | 幼儿园      |          |
| 城市黄线   | 中小学用地    | 小学       |          |
| 城市蓝线   | 体育用地     | 初中       |          |
| 防洪治导线  | 医疗卫生用地   | 消防站      |          |
| 文物保护范围 | 商业用地     | 高中       |          |
| 建设控制地带 | 商务用地     | 初中       |          |
| 城市轨道交通 | 一类工业用地   | 医院       |          |
| 城市道路   | 城市轨道交通用地 | 社区文化活动中心 |          |
| 铁路     | 消防用地     | 社区体育活动中心 |          |

### 修改前后指标对比一览表

指标	修改前面积（公顷）	修改后面积（公顷）
城乡用地	503.67	503.67
城市建设用地	328.20	327.31
文化设施用地（A2）	0	1.20
体育用地（A4）	0	1.50
医疗卫生用地（A5）	0	1.36
中小学用地（A33）	4.10	21.49
商业用地（B1）	30.64	12.75
商务用地（B2）	9.83	24.21
居住用地（R2）	29.28	121.96
一类工业用地（M1）	154.05	18.42
公园绿地（G1）	20.35	33.94
城市道路用地（S1）	77.53	88.06
地上总建筑面积	432.26万平方米	466.15万平方米

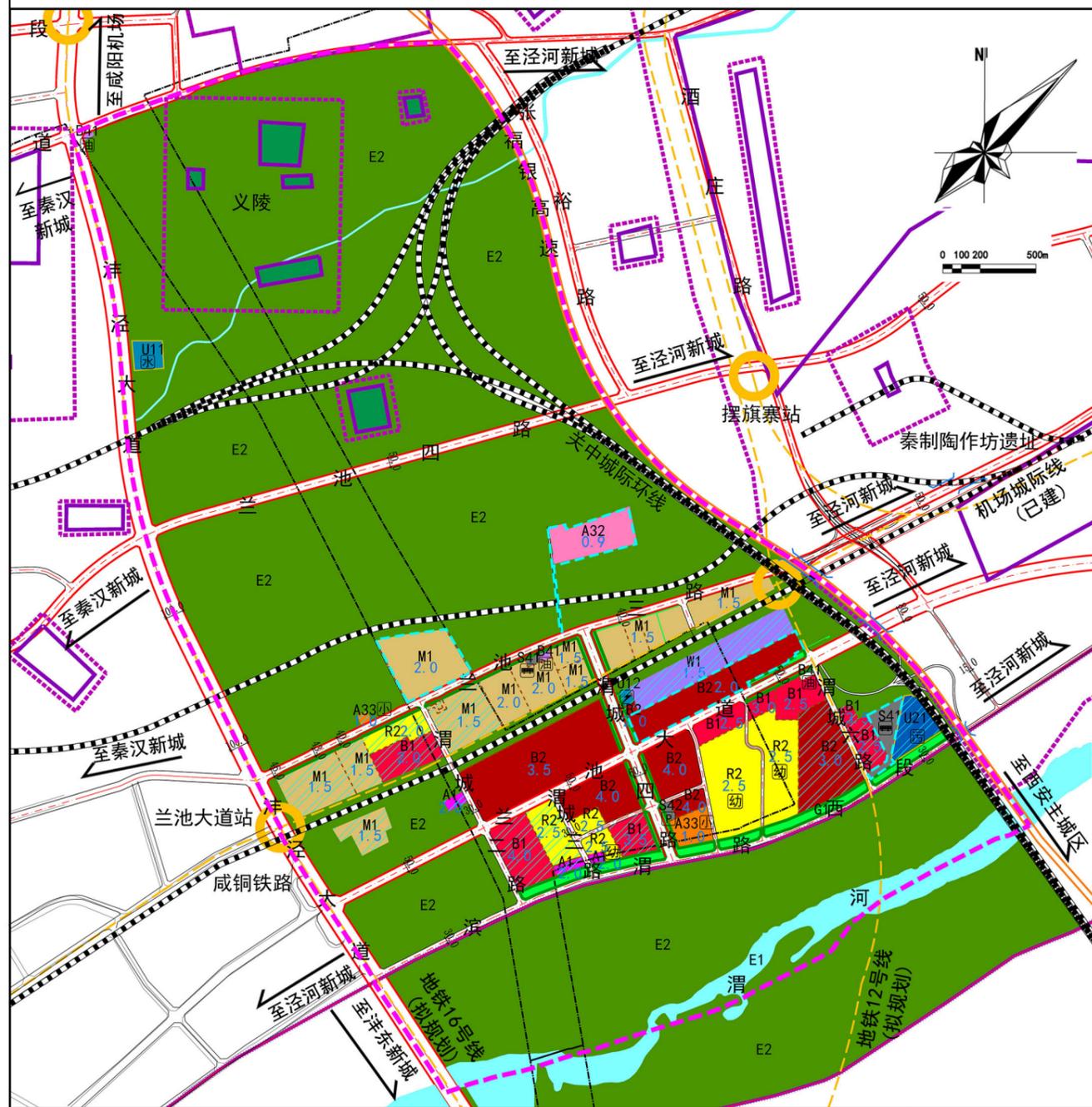
西咸新区自然资源和规划局

公示时间

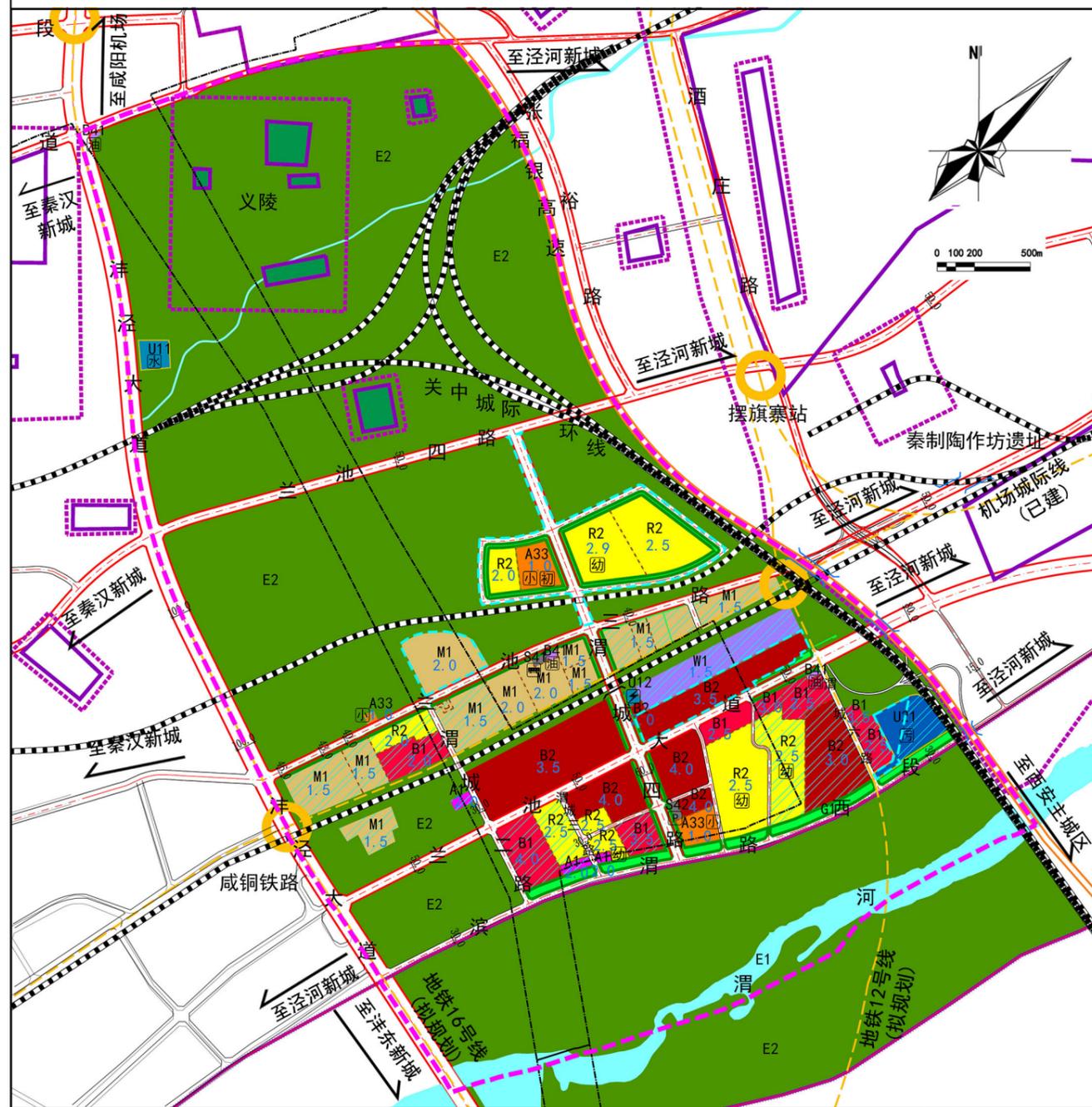
2020年10月29日至2020年11月12日

# 西咸新区XXQH-ZL06管理单元控制性规划修改前后主要内容对比图

## XXQH-ZL06管理单元土地利用规划图（修改前）



## XXQH-ZL06管理单元土地利用规划图（修改后）



### 修改内容

为严格落实文物遗址保护相关要求、秦汉新城发展定位及新发展思路，依据西安市《过渡期内总体规划实施意见》（市政办函〔2019〕84号）和《西咸新区控制性详细规划管理规定（试行）》（陕西办发〔2020〕3号）文件要求，在满足四个不突破，即“不得突破西咸新区土地利用总体规划调整完善确定的耕地保有量等约束指标、不得突破土地利用总体规划和城市总体规划确定的禁止建设区等强制性内容、不得突破新的国土空间规划管理要求”的前提下，依据秦汉新城申请，开展本次控制性详细规划的修改。修改内容包括：

- 1、为落实西咸新区2020年居民安置重点项目，将兰池四路以北8.38公顷中等专业学校用地及19.13公顷农林用地修改为居住用地及配套设施用地。
- 2、为预留渭城三路北跨咸铜铁路交通通道空间，保障用地的整体性，优化兰池三路北侧工业用地形态。
- 3、结合用地功能修改，完善支撑道路体系。延伸渭城四路，北跨咸铜铁路连接兰池四路；落实居住用地及设施用地需求，增加支路网。
- 4、结合居住用地布局，规划增加九年一贯制学校1处。
- 5、落实《城市轨道交通沿线地区规划设计导则》轨道站点1000米影响区开发强度要求，提升用地集约利用程度，强化片区形象。将兰池大道以北、渭城四路以东商务用地容积率修改为3.5。
- 6、XXQH-ZL06单元修改后增加建设用地44.55公顷。按照《西咸新区控制性详细规划管理规定》要求，增加用地在XXQH-WB01、XXQH-WB02、XXQH-WB03、XXQH-WB04单元内进行核减平衡。
- 7、为满足污水处理厂扩建需求，将3.74公顷公交场站用地调整为市政设施用地，公交场站用地调整至XXQH-WB01管理单元。

### 图例

- |  |  |   |
|--|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li> 管理单元界线</li> <li> 地块界线</li> <li> 城市红线</li> <li> 城市绿线</li> <li> 城市黄线</li> <li> 城市蓝线</li> <li> 防洪治导线</li> <li> 文物保护范围</li> <li> 建设控制地带</li> <li> 小学</li> <li> 幼儿园</li> <li> 自贸区范围线</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> 自由贸易试验区</li> <li> 城市轨道交通线</li> <li> 轨道站点</li> <li> 铁路</li> <li> 高速公路</li> <li> 城市道路</li> <li> 桥梁</li> <li> 尺寸标注</li> <li> 地块容积率上限</li> <li> 水厂</li> <li> 变电站</li> <li> 自贸区范围线</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li> R2 二类居住用地</li> <li> A1 行政办公用地</li> <li> A32 中等专业学校用地</li> <li> A33 中小学用地</li> <li> B1 商业设施用地</li> <li> B2 商务设施用地</li> <li> M1 加油加气站用地</li> <li> W1 一类工业用地</li> <li> W1 一类物流仓储用地</li> <li> S41 公共交通场站用地</li> <li> S42 社会停车场用地</li> <li> U11 供水用地</li> <li> U12 供电用地</li> <li> U21 排水用地</li> <li> G1 公园绿地</li> <li> E1 水域</li> <li> E2 农林用地</li> <li> A77 遗址</li> <li> 公交首末站</li> <li> 加油加气充电站</li> </ul> |
|--|--|---|

### 修改前后指标对比一览表

指标	修改前面积（公顷）	修改后面积（公顷）
城乡用地	1553.90	1553.90
城市建设用地	350.85	395.40
居住用地（R2）	40.85	68.36
中等专业学校用地（A32）	8.38	0
中小学用地（A33）	4.01	9.06
一类工业用地（M1）	66.76	64.59
排水用地（U21）	0	3.74
公共交通场站用地（S41）	4.14	0.40
城市道路用地（S1）	83.67	99.44
农林用地（E2）	1087.76	1043.21
地上总建筑面积	520.86万平方米	599.93万平方米

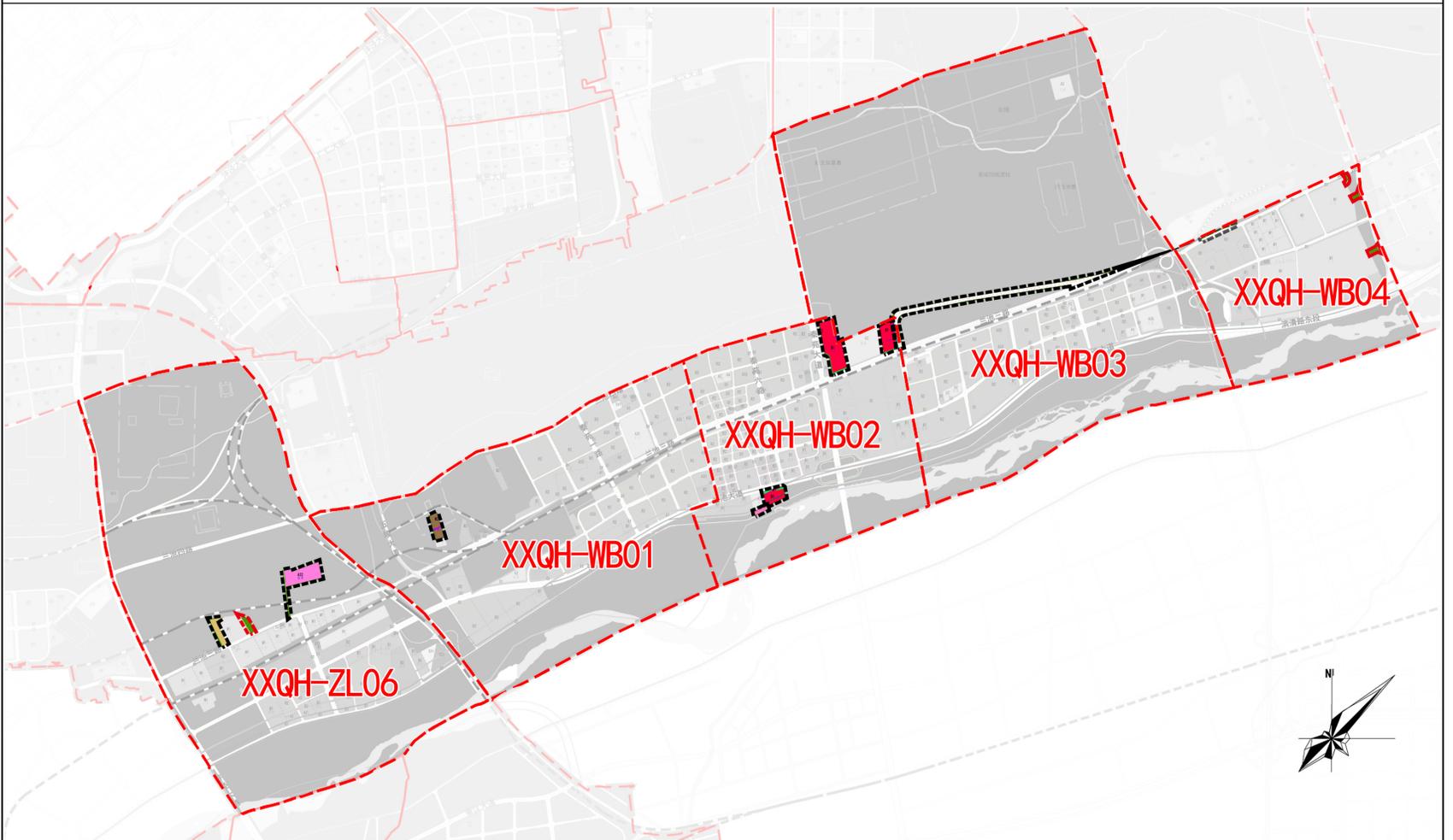
西咸新区自然资源和规划局

公示时间

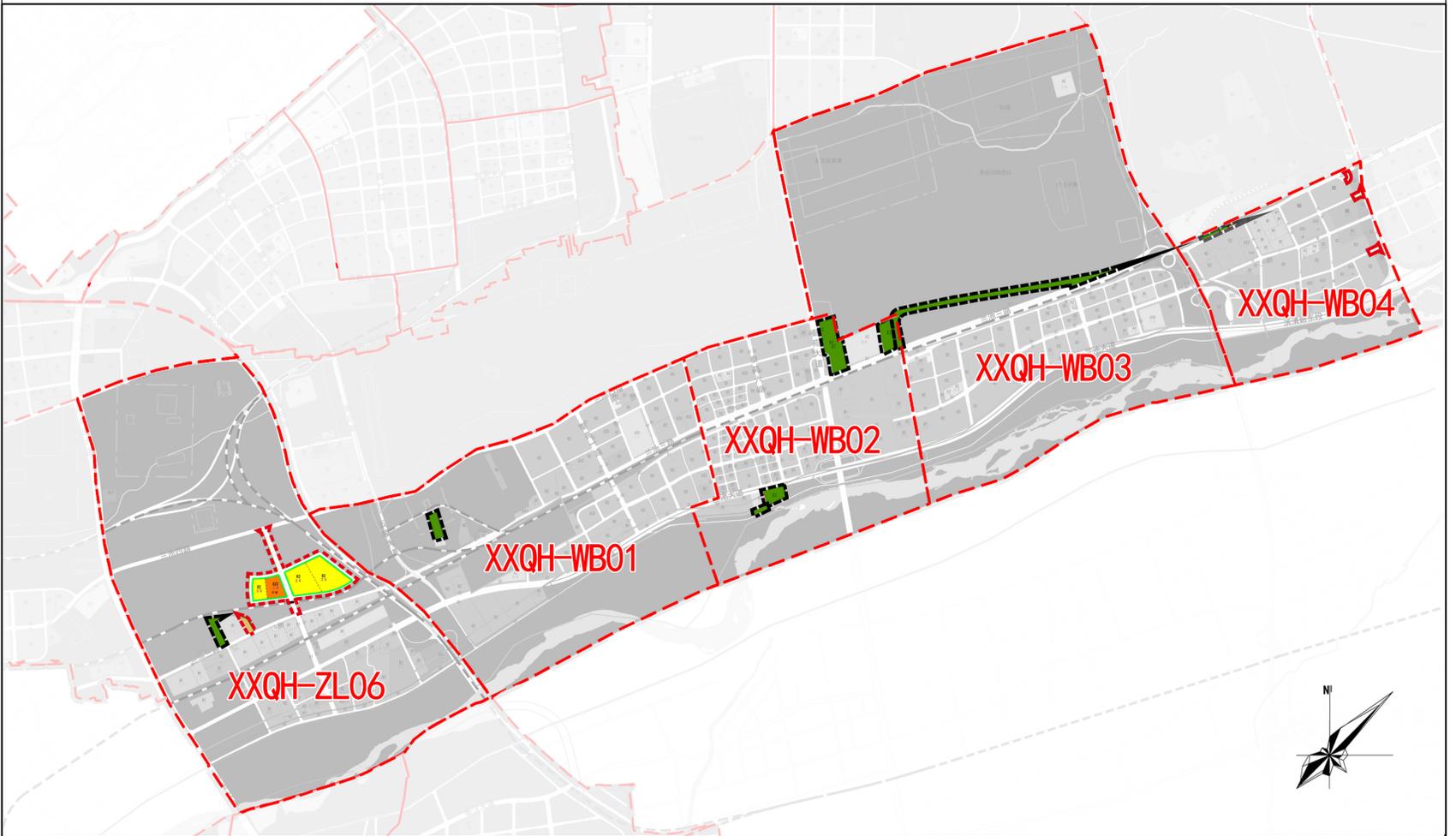
2020年10月29日  
至2020年11月12日

# 秦汉新城XXQH-ZL06管理单元建设用地平衡方案

## XXQH-ZL06、XXQH-WB01、XXQH-WB02、XXQH-WB03、XXQH-WB04管理单元土地利用规划图(修改前)



## XXQH-ZL06、XXQH-WB01、XXQH-WB02、XXQH-WB03、XXQH-WB04管理单元土地利用规划图(修改后)



- |    |              |           |           |         |        |          |
|----|--------------|-----------|-----------|---------|--------|----------|
| 图例 | R2 居住用地      | A33 中小学用地 | M1 一类工业用地 | G1 公园用地 | 城市道路   | 减少用地位置示意 |
|    | A32 中等专业学校用地 | B1 商业用地   | M2 二类工业用地 | E2 农林用地 | 管理单元范围 | 增加用地位置示意 |

### 修改内容

为严格落实文物遗址保护相关要求、秦汉新城发展定位及新发展思路，依据西安市《过渡期内总体规划实施意见》（市政办函〔2019〕84号）和《西咸新区控制性详细规划管理规定（试行）》（陕西咸办发〔2020〕3号）文件要求，在满足四个不突破，即“不得突破西咸新区土地利用总体规划调整完善确定的耕地保有量等约束指标、不得突破土地利用总体规划和城市总体规划确定的禁止建设区等强制性内容、不得突破新的国土空间规划管理要求”的前提下，依据秦汉新城申请，开展本次控制性详细规划的修改。修改内容包括：

秉承新城建设用地总量平衡的原则：XXQH-ZL06管理单元新增城市建设用地44.55公顷，在XXQH-WB01（核减3.43公顷）、XXQH-WB02（核减24.41公顷）、XXQH-WB03（核减15.82公顷）、XXQH-WB04（核减0.89公顷）四个管理单元内进行等量核减，调整后新城建设用地指标总量不变。

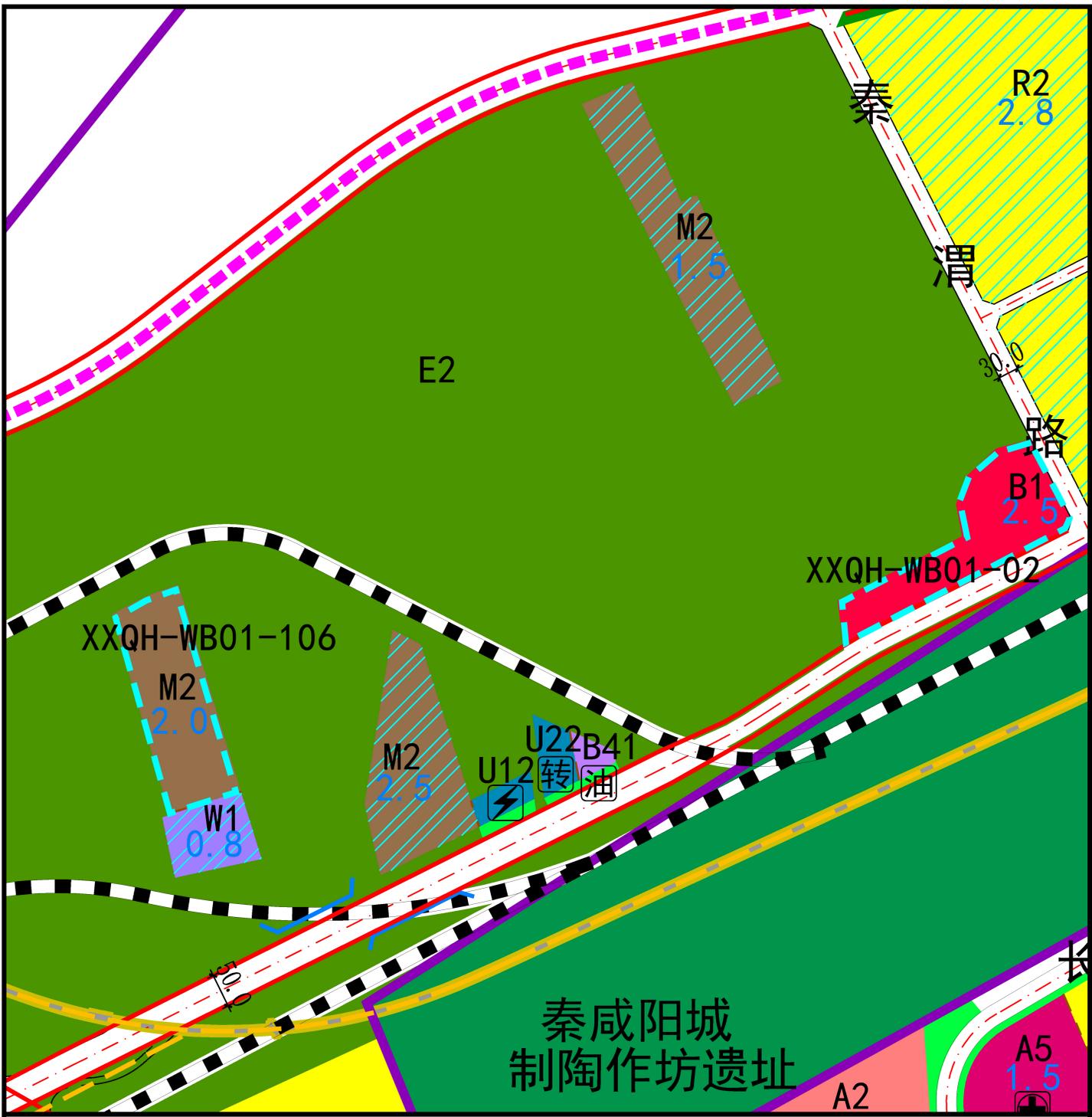
### 修改前后指标对比一览表

指标	修改前面积（公顷）	修改后面积（公顷）
城乡用地	5905.21	5905.21
城市建设用地	2041.80	2041.80
公共管理与公共服务用地（A）	166.43	183.77
商业服务业设施用地（B）	271.56	244.51
工业用地（M）	235.74	94.51
城市道路用地（S1）	539.87	550.35
公园绿地用地（G1）	224.99	243.06
农林用地（E2）	3454.21	3454.21
地上总建筑面积	2618.91万平方米	2685.22万平方米

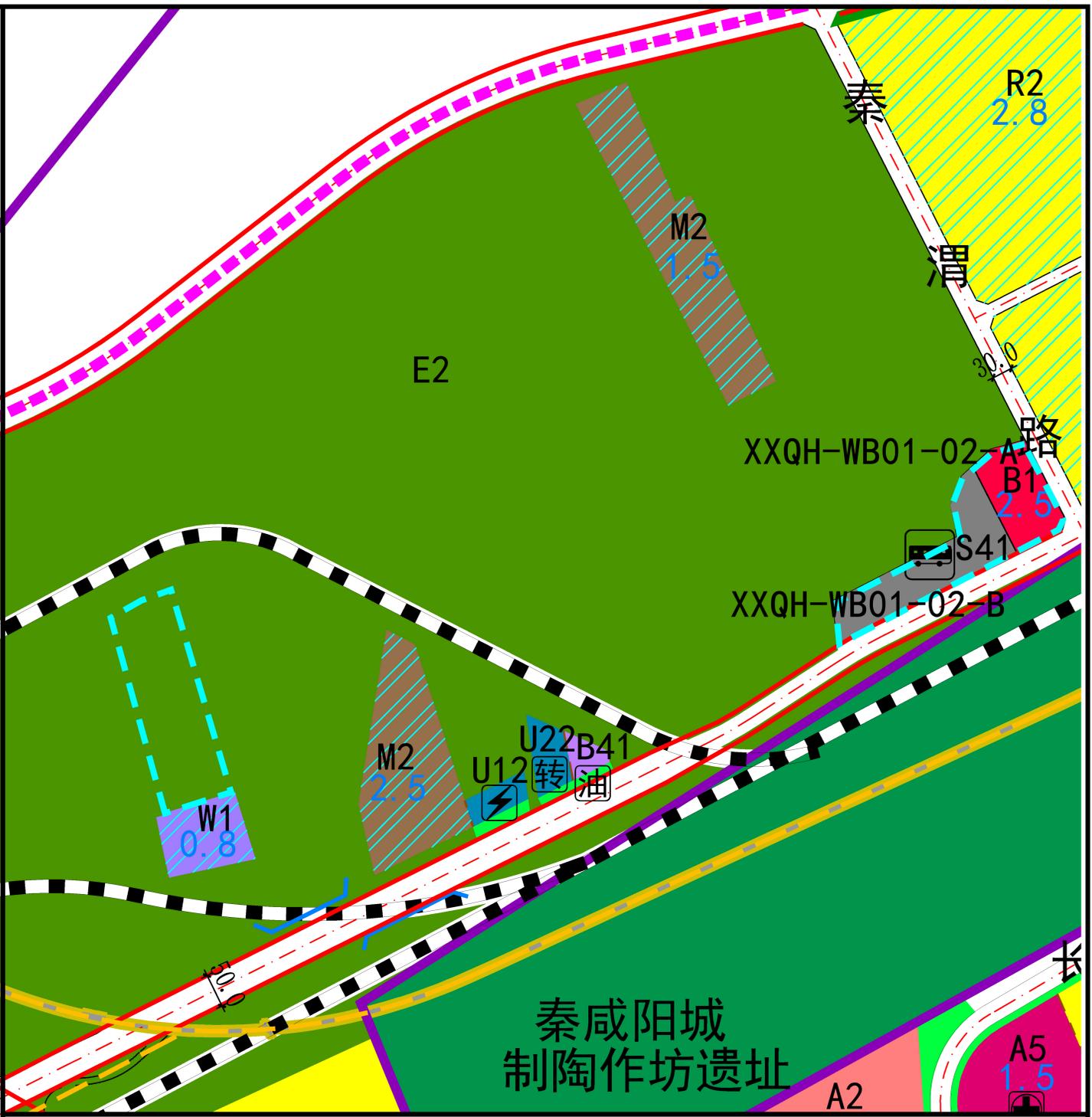
西咸新区自然资源和规划局

公示时间

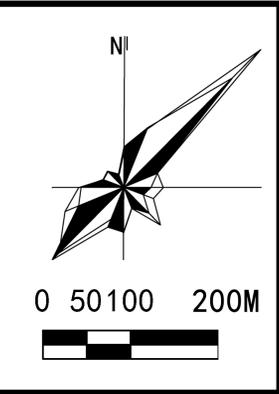
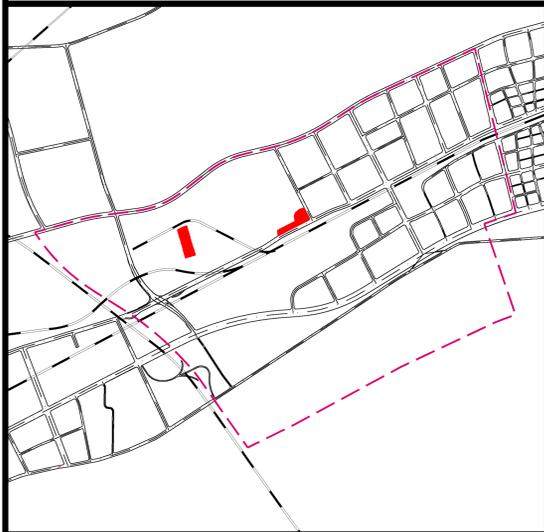
2020年10月29日至2020年11月12日



修改前



修改后



**图例**

管理单元界线	铁路	A2 文化设施用地	E1 水域
地块界线	城市道路	A7 文物古迹用地	E2 农林用地
城市红线	桥梁	B1 商业设施用地	地块编号
城市绿线	尺寸标注	M2 二类工业用地	修改内容位置示意
城市黄线	地块容积率上限	U12 加油加气站用地	
城市蓝线	轨道站点	U22 供电用地	
防洪治导线	城市轨道交通线	U22B41 环卫用地	
文物保护范围		R2 二类居住用地	
建设控制地带		G1 公园绿地	
		A5 医疗卫生用地	
		S41 公共交通设施用地	

**说明**

1、XXQH-ZL06管理单元调整后新增44.55公顷城市建设用地，其中3.43公顷在WB01单元进行核减。  
 2、将2.2公顷商业设施用地调整为公共交通设施用地。

**修改前后地块指标对比一览表**

修改前					修改后				
地块编号	用地性质	用地面积 (ha)	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	地块编号	用地性质	用地面积 (ha)	容积率	建筑面积 (m <sup>2</sup> )
XXQH-WB01-106	M2	3.43	2.0	68600	-	E2	3.43	-	-
XXQH-WB01-02	B2	3.51	2.5	87750	XXQH-WB01-02-A	B1	1.31	2.5	32750
					XXQH-WB01-02-B	S41	2.20	-	-

西咸新区XXQH-WB01管理单元

修改内容	西咸新区自然资源和规划局	
地块用地性质	公示时间	2020年10月29日至2020年11月12日