西咸新区XXFX-XX02-01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
西咸新区沣西新城管理委员会
批准单位：西咸新区开发建设管理委员会
批准文号：陕西办函〔2020〕19号-（05）
批准时间：2020年12月
单元位置、范围和面积：单元位于沣西新城信息产业园片区综合商办核心，东至丰联路（兴科路），南至天元路，西至咸户路，北至公园大街（天雄西路），总面积71.90公顷（约1078.49亩）。

批准内容：

一、功能布局

结合沣西新城综合发展定位及地铁5号线地铁站点综合开发功能，单元主要承担沣西新城城市综合商务及商业服务职能。单元总用地面积约71.90公顷（1078.49亩），已建设22.69公顷（340.35亩）。剩余49.21公顷（738.15亩），其中可开发用地5宗，包含商业用地1宗4.80公顷（72.00亩）、居住用地2宗15.22公顷（228.30亩）、商务用地2宗5.35公顷（80.25亩）。单元内地上总建筑面积上限约151.52万平方米，已建设52.39万平方米，剩余99.13万平方米。（具体如右图及右表所示）

二、城市设计

1、总体风貌：开发单元整体为现代简洁风格，结合地铁站点塑造高强度、高密度商务办公与综合商业服务形象。商办建筑主色调为灰蓝色，居住建筑主色调为浅米色。

2、城市天际线：单元整体控制高低起伏、富有变化的天际线。结合翱翔小镇站在19地块设置单元制高点；结合钓鱼台站在46、47地块设置超高层建筑。

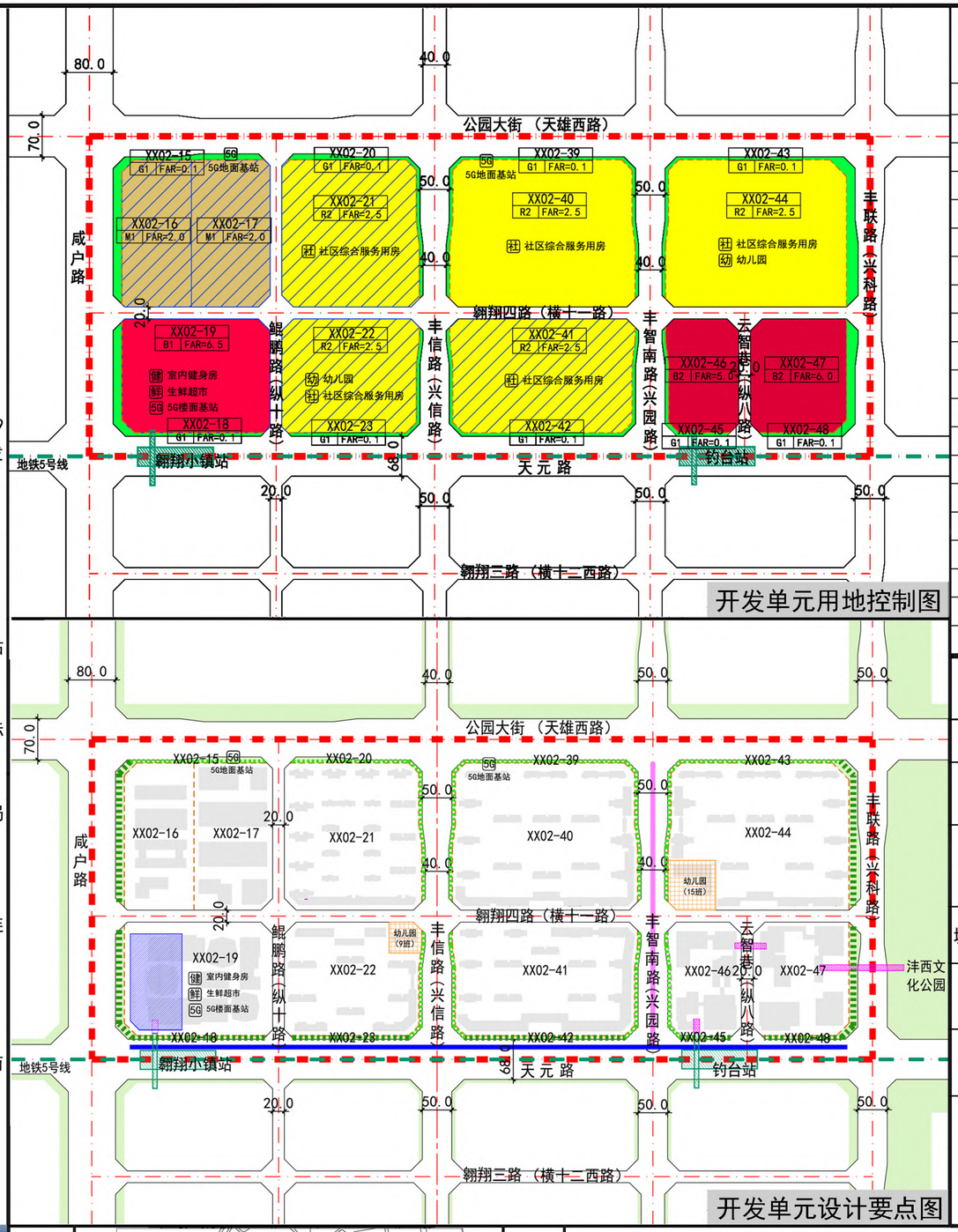
3、界面控制：沿天元路建设城市公共形象界面，沿街布局商务办公、商业及酒店等公共服务功能，建筑贴线率不小于60%；沿丰智南路建设社区活力界面，沿街布局社区配套设施、商业裙房及社区绿道。

4、二层连廊：18、46地块分别控制连接地铁站点的二层连廊；46、47及单元东侧的沣西文化公园控制地块之间的二层连廊。连廊宽度不小于6米，位置可根据具体设计方案确定。

5、建设品质：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；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。

三、设施配套

开发单元控制幼儿园、生鲜超市、地铁站点、室内健身房、5G基站等设施。（具体如右图所示）



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

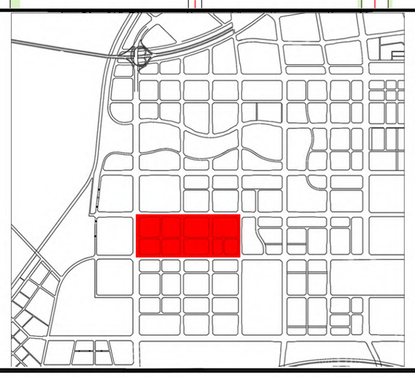
地块编号	用地性质	地块面积	容积率	建筑控制规模
XXFX-XX02-15	G1	5453m²	0.1	——
XXFX-XX02-16	M1	29263m²	2.0	≤58526m²
XXFX-XX02-17	M1	33126m²	2.0	≤66252m²
XXFX-XX02-18	G1	4232m²	0.1	——
XXFX-XX02-19	B1	48042m²	6.5	≤312273m²
XXFX-XX02-20	G1	2893m²	0.1	——
XXFX-XX02-21	R2	57127m²	2.5	≤142818m²
XXFX-XX02-22	R2	43783m²	2.5	≤109458m²
XXFX-XX02-23	G1	2316m²	0.1	——
XXFX-XX02-39	G1	4286m²	0.1	——
XXFX-XX02-40	R2	76755m²	2.5	≤191888m²
XXFX-XX02-41	R2	58736m²	2.5	≤146840m²
XXFX-XX02-42	G1	3876m²	0.1	——
XXFX-XX02-43	G1	7346m²	0.1	——
XXFX-XX02-44	R2	75403m²	2.5	≤188508m²
XXFX-XX02-45	G1	1632m²	0.1	——
XXFX-XX02-46	B2	22688m²	5.0	≤113440m²
XXFX-XX02-47	B2	30858m²	6.0	≤185148m²
XXFX-XX02-48	G1	3947m²	0.1	——

设计要点一览表

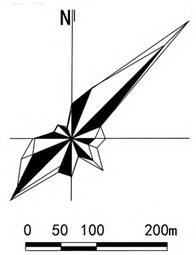
建筑形式	单元整体建筑为简洁现代风格，结合地铁站点塑造高强度、高密度商务办公与综合商业服务形象。商办建筑主色调为灰蓝色，居住建筑主色调为浅米色。
界面控制	控制两条形象界面。沿天元路建设城市公共形象界面，沿街布局商务办公、商业及酒店等公共服务功能，沿街建筑贴线率不小于60%；沿丰智南路建设社区活力界面，沿街布局社区配套设施、商业裙房及社区绿道。
开敞空间	控制“城市绿道、社区绿道”两级开敞空间体系。沿天元路、咸户路、丰联路建设长度不小于1.5千米的城市绿道，总体宽度不小于6米，设置连续且宽度不小于1.5米的通勤自行车道；沿公园大街、丰信路、丰智南路建设长度不小于2千米的社区绿道，总体宽度不小于5米，设置连续且宽度不小于1.5米的通勤型步道。
城市天际线	单元整体控制高低起伏、富有变化的天际线。结合翱翔小镇站在19地块设置单元制高点；结合钓鱼台站在46、47地块设置超高层建筑。
二层连廊	控制连接地铁、地块间连接两类连廊形式。18、46地块分别控制连接地铁站点的二层连廊；46、47地块及单元东侧的沣西文化公园控制地块之间的二层连廊；连廊宽度不小于6米，位置可根据具体设计方案确定。
地下空间	地下空间开发严格按照《西安市人民政府办公厅关于印发进一步加强西安市城市地下空间规划建设管理工作的实施意见的通知》（市政办发〔2018〕2号）标准执行。46、47地块地下空间可进行联通，一体化开发与建设。
配套设施	1、控制2处幼儿园。22地块东北角设置1处9班幼儿园，用地面积为4050平方米；44地块西南角设置1处15班幼儿园，用地面积为6750平方米；幼儿园范围和位置可根据具体方案调整。 2、控制1处生鲜超市。结合19地块的商业综合体布置，建筑面积不小于2000平方米。 3、控制1处室内健身房。结合19地块的商业综合体布置，建筑面积不小于600平方米。 4、控制3处5G基站。2处地面基站，位于15、39地块；1处楼面基站，位于19地块。

开发单元城市设计示意图

区位图



图例

- 开发单元范围线
- 二类居住用地
- 商业用地
- 商务用地
- 一类工业用地
- 公园绿地
- 已出让用地
- 地块边界线
- 城市道路
- 社区综合服务用房
- 生鲜超市
- 室内健身房
- 幼儿园
- 5G基站
- 社区活力界面
- 城市公共形象界面
- 城市绿道
- 社区绿道
- 建筑
- 幼儿园布局范围
- 制高点建筑控制范围
- 二层连廊
- 地铁站点
- 地铁5号线
- XX02-41 地块编号
- 道路宽度

风玫瑰和比例尺