

西咸新区XXFX-ZX04-01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：陕西咸办函〔2020〕19号-（06）
批准时间：2020年12月
单元位置、范围和面积：西咸新区XXFX-ZX04-01开发单元位于沣西新城核心区，北至沣润西路，西至尚勤路，南至开元路，东至白马河路。单元总面积约81.0公顷（约1215亩）。

批准内容：

一、功能布局

1. 功能定位

按照沣西新城城市发展和核心区的总体发展定位，开发单元功能定位为：引领大西安中心建设，建设领航式新都会中心。

2. 用地布局

单元总用地面积约81.04公顷（1215.60亩），已建道路用地5.26公顷（78.83亩）。剩余用地75.78公顷（1136.77亩），其中绿地、道路等设施类用地35.50公顷（532.56亩）；可开发用地40.28公顷（604.21亩）。单元地上总建筑面积上限为172万平方米，其中，住宅36.5万平方米，商业11.6万平方米，商务办公118.5万平方米，体育设施1.0万平方米，中小学4.4万平方米。

二、城市设计

1、总体风貌：单元整体以简洁的现代风格为主，突出现代产业办公空间的科技化形象和宜居住区的高品质形象。单元建筑整体采用公建化立面形式，建筑主色调以灰蓝色为主。

2、界面控制：开发单元内控制形象展示及社区生活两类界面。沿沣润西路形成形象展示界面，沿雅韵路形成社区生活界面。

3、城市天际线：开发单元整体控制节奏有序、富有变化的天际线，沿沣润西路建筑高度自东向西逐步降低，在白马河路一侧形成片区制高点。

4、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）》，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；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。

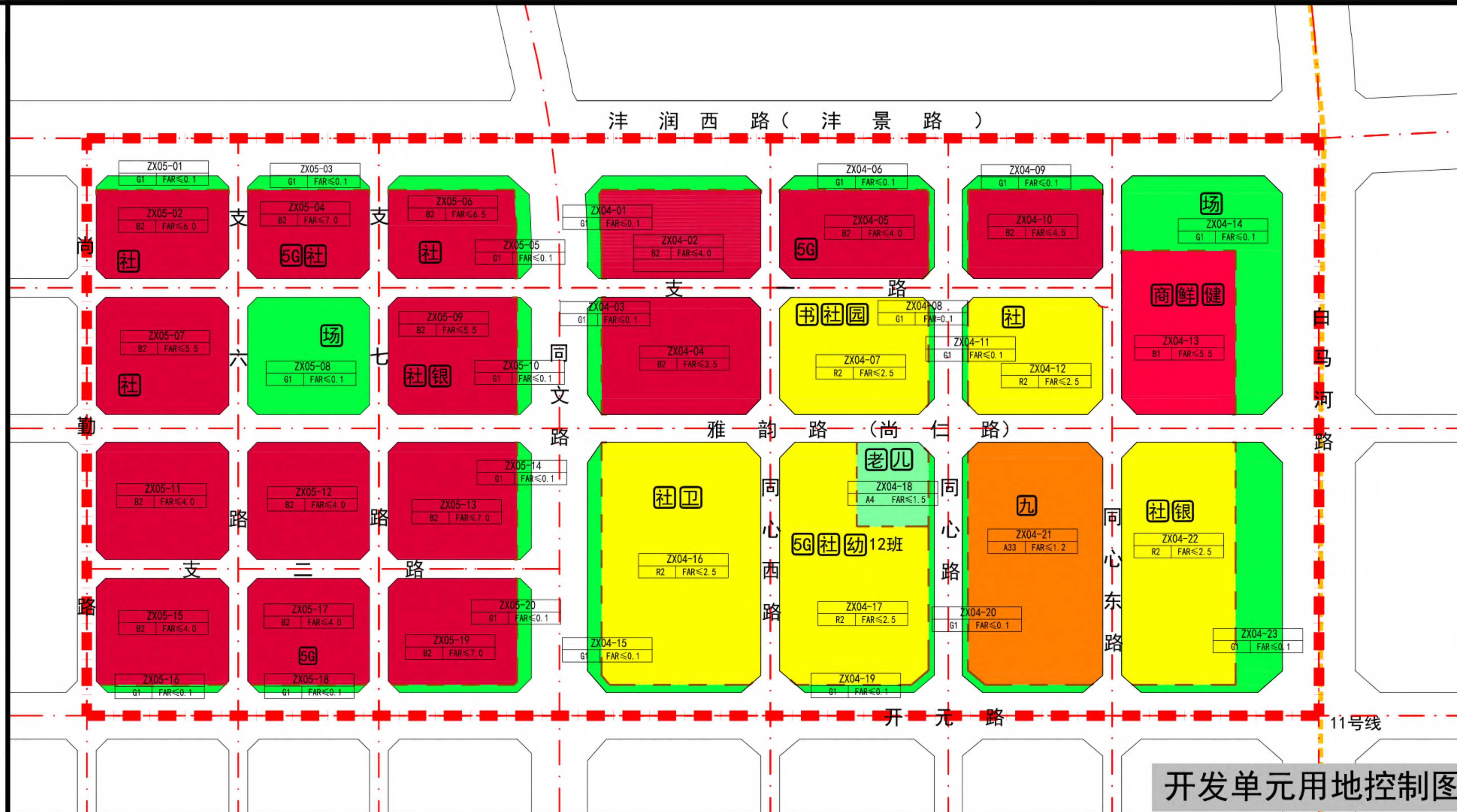
5、开敞空间：单元内形成“社区绿道+街角广场”的开敞空间体系。

三、设施配套

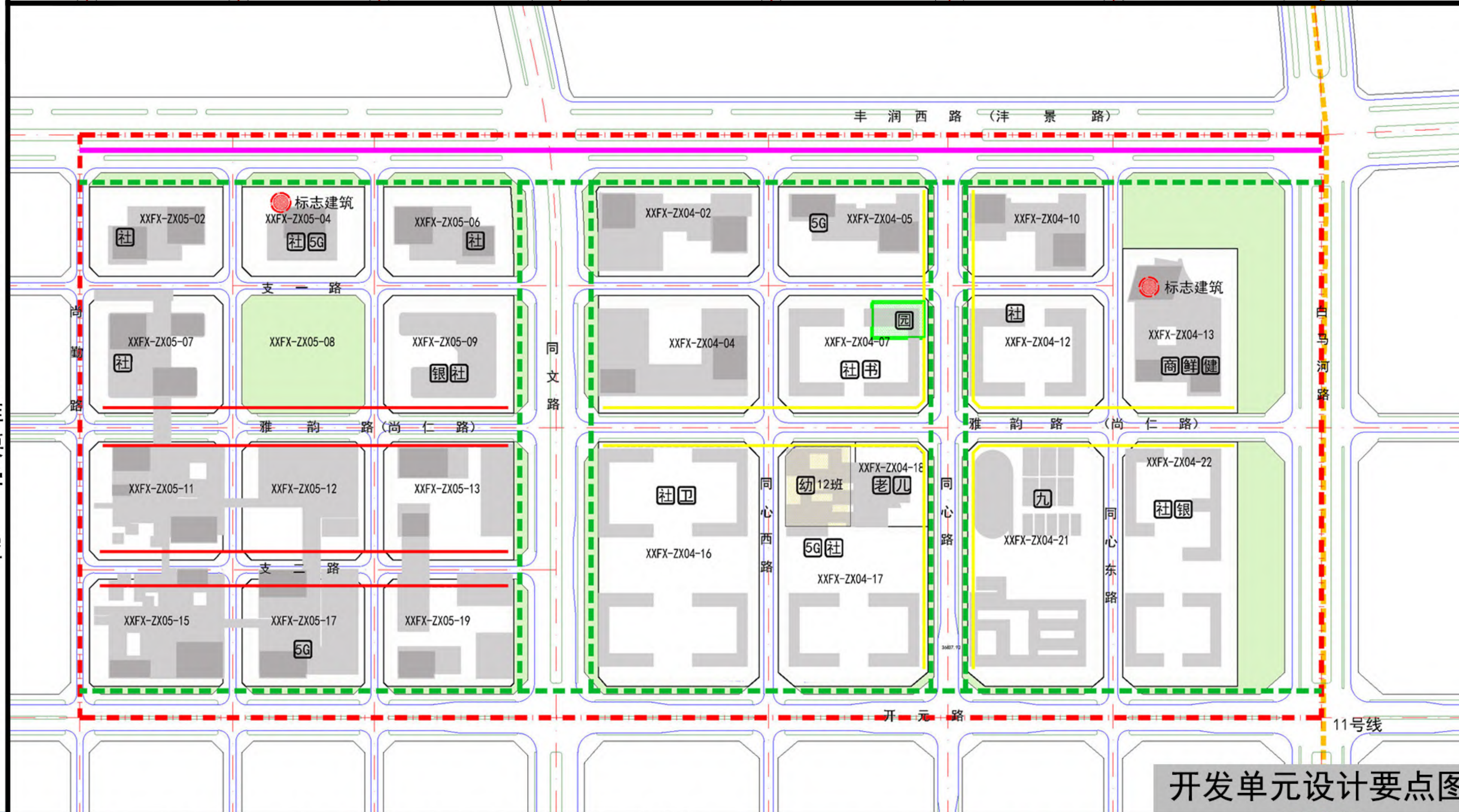
开发单元配置中小学、幼儿园、老年人活动场地、儿童活动场地、5G基站等15项设施。（具体如右图所示）

四、交通组织

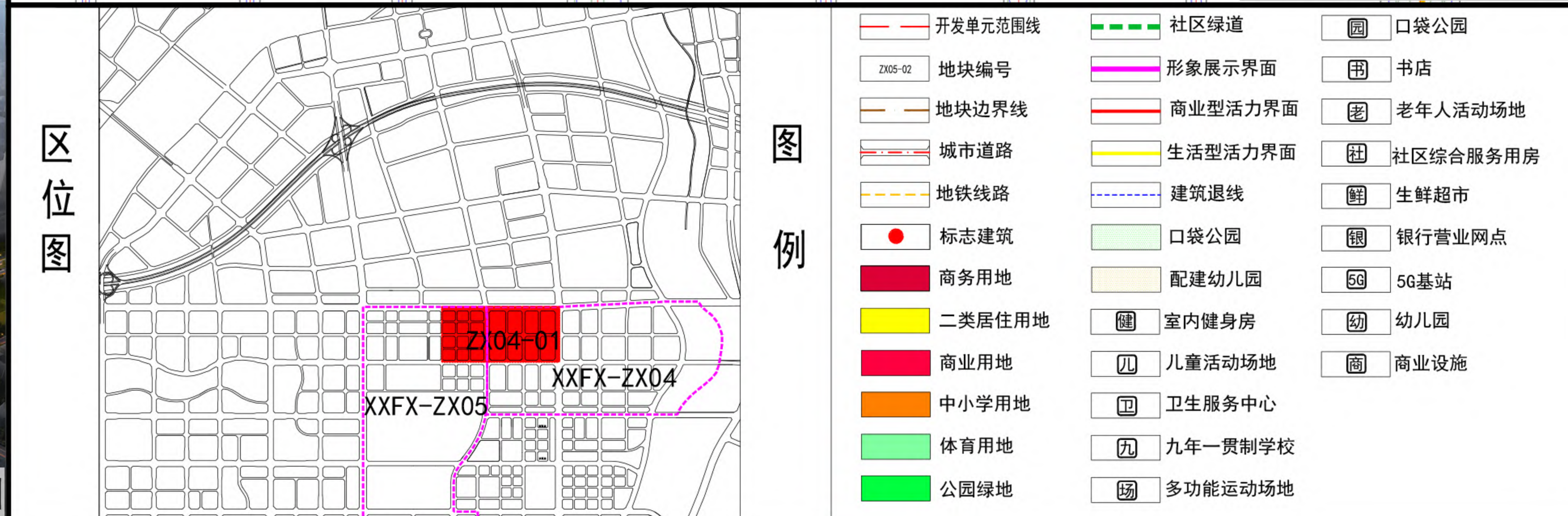
根据单元实际，控制交通组织，沿沣润西路南侧、同文路两侧、白马河路西侧原则上禁止设置机动车出入口。



开发单元用地控制图



开发单元设计要点图



区位图

图例

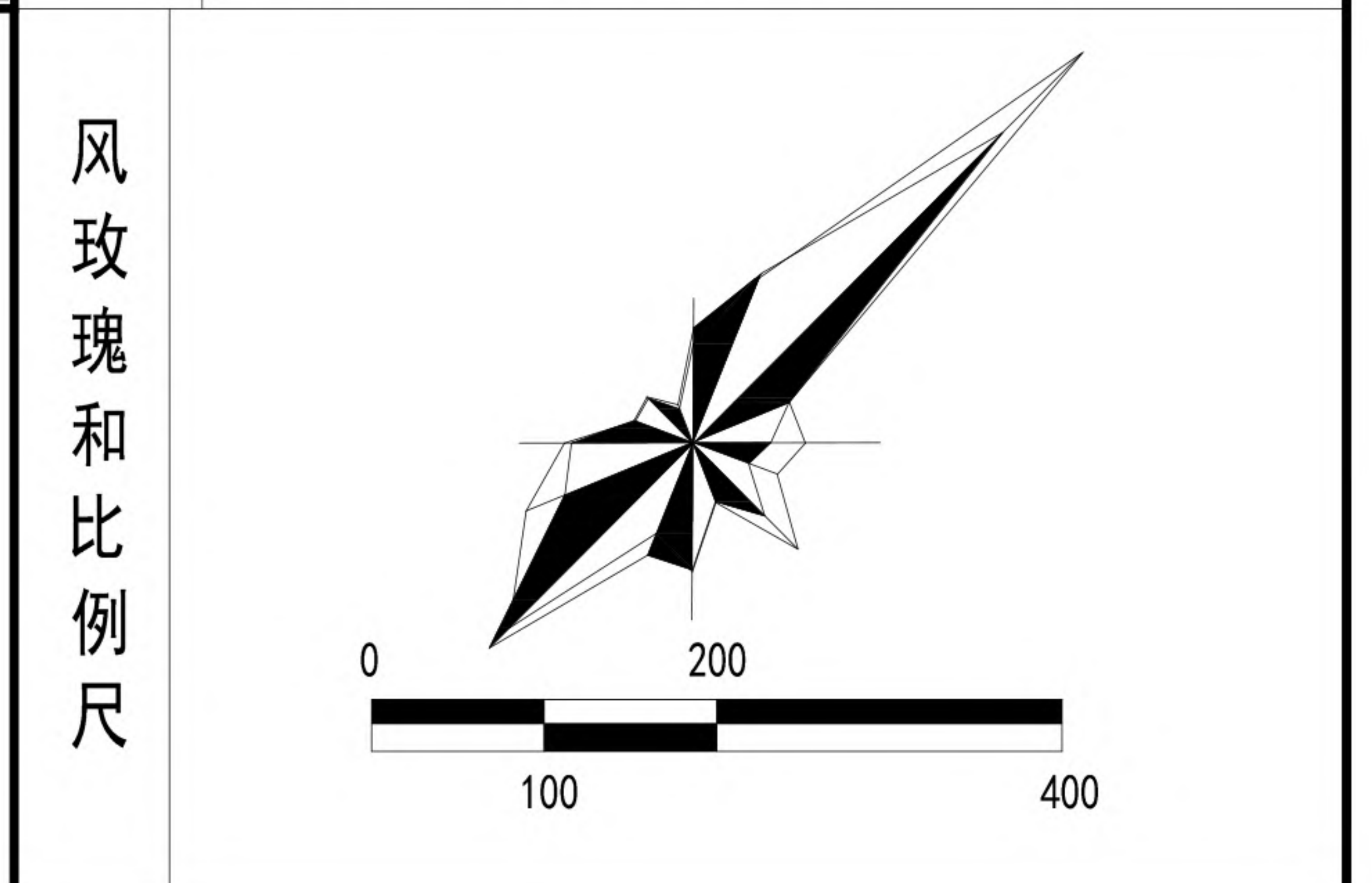
- 开发单元范围线
- 社区绿道
- 口袋公园
- 地块编号
- 形象展示界面
- 书店
- 地块边界线
- 商业型活力界面
- 老年人活动场地
- 城市道路
- 生活型活力界面
- 社区综合服务用房
- 地铁线路
- 建筑退线
- 生鲜超市
- 标志建筑
- 口袋公园
- 银行营业网点
- 商务用地
- 配建幼儿园
- 5G基站
- 二类居住用地
- 室内健身房
- 幼儿园
- 商业用地
- 儿童活动场地
- 卫生服务中心
- 中小学用地
- 九年一贯制学校
- 公园绿地
- 多功能运动场地

地块控制指标一览表

地块编号	用地代号	总用地面积	容积率	建筑面积
XXFX-ZX04-01	G1	3866m ²	0.1	--
XXFX-ZX04-02	B2	16094m ²	4.0	64376m ²
XXFX-ZX04-03	G1	1642m ²	0.1	--
XXFX-ZX04-04	B2	21057m ²	3.5	73700m ²
XXFX-ZX04-05	B2	14948m ²	4.0	59792m ²
XXFX-ZX04-06	G1	2748m ²	0.1	--
XXFX-ZX04-07	R2	19587m ²	2.5	48968m ²
XXFX-ZX04-08	G1	615m ²	0.1	--
XXFX-ZX04-09	G1	2586m ²	0.1	--
XXFX-ZX04-10	B2	13531m ²	4.5	60890m ²
XXFX-ZX04-11	G1	615m ²	0.1	--
XXFX-ZX04-12	R2	17711m ²	2.5	44278m ²
XXFX-ZX04-13	B1	21107m ²	5.5	116089m ²
XXFX-ZX04-14	G1	21996m ²	0.1	--
XXFX-ZX04-15	G1	4882m ²	0.1	--
XXFX-ZX04-16	R2	43764m ²	2.5	109410m ²
XXFX-ZX04-17	R2	33801m ²	2.5	84503m ²
XXFX-ZX04-18	A4	6846m ²	1.5	10269m ²
XXFX-ZX04-19	G1	2561m ²	0.1	--
XXFX-ZX04-20	G1	2488m ²	0.1	--
XXFX-ZX04-21	A33	36838m ²	1.2	44206m ²
XXFX-ZX04-22	R2	31267m ²	2.5	78168m ²
XXFX-ZX04-23	G1	13651m ²	0.1	--
XXFX-ZX05-01	G1	1981m ²	0.1	--
XXFX-ZX05-02	B2	13310m ²	6.0	79860m ²
XXFX-ZX05-03	G1	1806m ²	0.1	--
XXFX-ZX05-04	B2	12205m ²	7.0	85435m ²
XXFX-ZX05-05	G1	3311m ²	0.1	--
XXFX-ZX05-06	B2	12898m ²	6.5	83837m ²
XXFX-ZX05-07	B2	17510m ²	5.5	96305m ²
XXFX-ZX05-08	G1	16050m ²	0.1	--
XXFX-ZX05-09	B2	17106m ²	5.5	94083m ²
XXFX-ZX05-10	G1	1731m ²	0.1	--
XXFX-ZX05-11	B2	17510m ²	4.0	70040m ²
XXFX-ZX05-12	B2	16050m ²	4.0	64200m ²
XXFX-ZX05-13	B2	17106m ²	7.0	119742m ²
XXFX-ZX05-14	G1	1731m ²	0.1	--
XXFX-ZX05-15	B2	15989m ²	4.0	63956m ²
XXFX-ZX05-16	G1	1005m ²	0.1	--
XXFX-ZX05-17	B2	14662m ²	4.0	58648m ²
XXFX-ZX05-18	G1	912m ²	0.1	--
XXFX-ZX05-19	B2	15583m ²	7.0	109081m ²
XXFX-ZX05-20	G1	2683m ²	0.1	--

单元设计要点一览表

总体风貌	开发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住区的高品质形象，打造沿沣润西路的公共形象展示界面。
高度分区	开发单元整体控制节奏有序、富有变化的天际线，沿沣润西路建筑高度自东向西逐步降低，在白马河路一侧形成片区制高点。
开敞空间	1. 结合社区布局，沿沣润西路、同文路、同心路、开元路设置社区绿道，不小于3公里设置社区绿道。 2. 在04-07地块东北角控制1处口袋公园，用地面积不得小于2000平方米。
教育设施	1. 在04-17地块配建不少于12班的幼儿园。 2. 在04-21地块配建36班九年一贯制学校。



开发单元城市设计示意图