

# 西咸新区XXQH-YB05-02开发单元综合规划

编制单位：西咸新区住房和城乡建设局

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-（08）

批准时间：2021年10月

单元位置、范围和面积：单元位于秦汉新区塬北综合生活服务区，北至张良路、南至韩信路、西至泾渭大道、东至汉书二路，单元总用地面积约76公顷（约1140亩）。

## 批准内容：

### 一、总体要求

1、发展使命：单元作为秦汉新城宜居生活服务承载区，构建自成服务体系的办公、居住、生活综合功能区是单元的发展使命。单元需通过自身造势吸引区域人口就业与居住。

2、功能定位：单元功能定位为建设集企业总部办公、综合服务配套、高端商品住宅等功能于一体的宜居、宜业、宜学高品质生活社区。

3、总体布局：单元沿泾渭大道布局总部办公，沿着陈平街布局社区综合服务设施，建设4个品质商品住宅区、1个安置住宅区，1所九年一贯制学校，形成自成体系的完整生活社区。

### 二、实施重点

1、建设完善的社区生活配套设施。单元容纳居住人口约1.4万人，综合建设1处九年一贯制学校（24班小学、18班初中）、1处小型体育运动场馆；2处幼儿园、1处4万平方米的社区商业综合体、1处社会停车场、1处加油加气站以及多处室外健身活动场地。

2、突出单元绿道空间，形成连续的健身步道。单元绿地面积约14.5公顷，沿泾渭大道建设60米宽的线性城市绿道，沿汉高大道建设单侧40米宽的区域特色绿道，沿着张良路、陈平街、韩信路、汉书一路、汉书二路建设社区绿道。结合城市绿道、区域特色绿道、社区绿道建设宽度不小于3米的连续健身跑道，并在主要景观节点建设老年人与儿童活动场地、口袋公园。

### 三、规划统筹

#### 1、功能方案

①单元总用地面积约76公顷（约1140亩），共计35宗用地，地块编号从01至32。包含5宗居住用地（375亩）、1宗商业用地（39亩）、6宗商务用地（145亩）、1宗中小学用地（63亩）、1宗科研用地（20亩）、1宗体育用地（18亩）、1宗加油加气站用地（5亩）、1宗社会停车场用地（5亩）、18宗公园绿地（217亩）及8条道路。②单元地上总建筑面积约101万平方米。具体包括建筑面积约46万平方米的商品住宅，11.7万平方米的安置住宅，4.2万平方米的学校，31.4万平方米的总部办公，6.5万平方米的社区商业服务中心（其中商业综合体4万平方米），1.2万平方米的社区体育中心。（具体如右上图所示）

#### 2、空间方案

①建筑风格：单元总体呈现简洁的现代化风格，应与周边既有建筑相协调。建筑色彩商务办公以灰蓝色为主、居住建筑以米白色为主、商业建筑以灰色为主。②建筑高度：单元内建筑高度分区自西向东、自北向南逐步降低，建筑限高30-80米。03、06、10-A、10-C、30-B、27、32-A地块建筑限高80米；10-B、13、18、24、25、30-A、32-B地块建筑限高60米；16、26地块建筑限高30米。③城市天际线：沿泾渭大道、陈平街形成富有韵律、高低起伏的城市天际线。在10-A、10-C、30-B及32-A地块各控制标志建筑1处，标志建筑高度控制70-80米，地块内其余建筑高度不超过60米。④城市界面：沿泾渭大道形成形象展示界面，沿陈平街形成公共活力界面。（具体如右图所示）

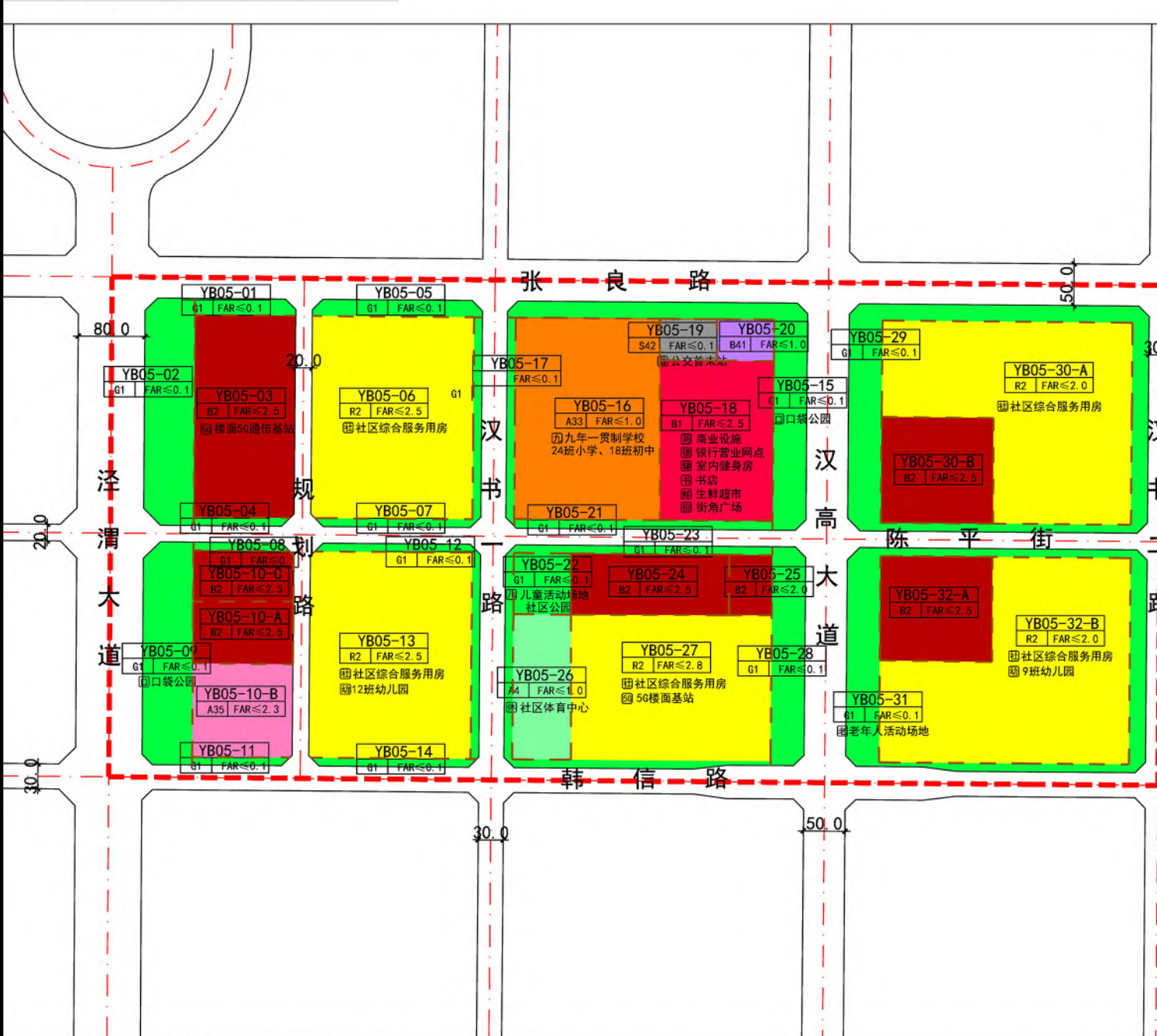
#### 3、主要设施

建设九年一贯制学校（小学24班、初中18班）1所，幼儿园2处，1处社会停车场，十五分钟生活圈设施包含商业设施、室内健身房、生鲜超市、及书店、银行营业网点、老年人活动场地、儿童活动场地各1处，建设5G基站2处，建设社区公园1个、口袋公园2处、街角广场1处。

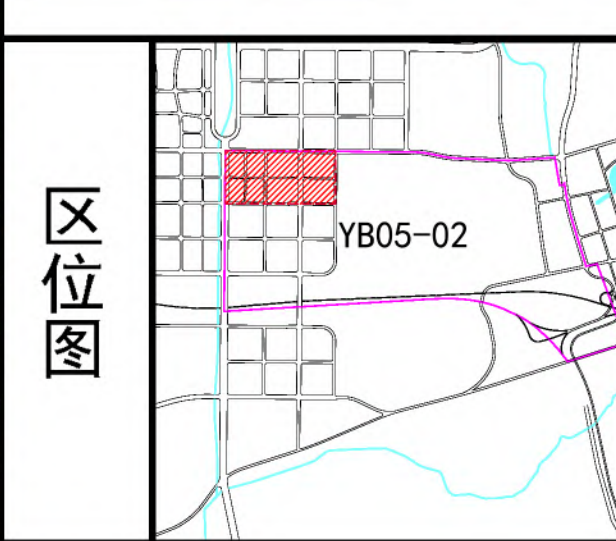
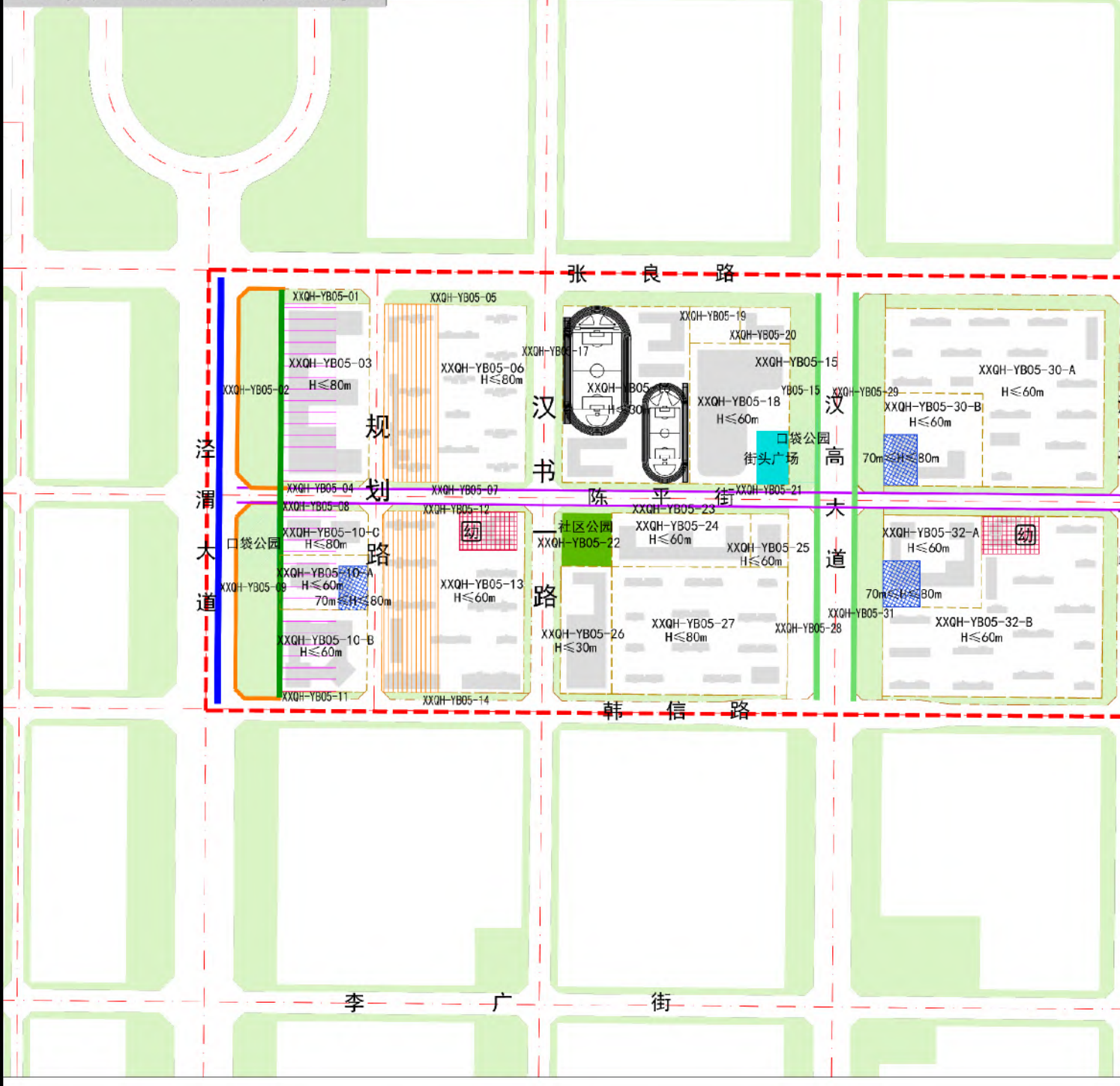
开发单元建设意向图



开发单元用地控制图



开发单元设计要点图



图例

- 开发单元范围线
- 地块边界线
- 城市道路
- 二类居住用地
- 商业用地
- 老年人活动场地
- 禁止车行开口界面
- 公共活力界面
- 加油加气站用地
- 交通场站用地
- 公园绿地
- 防护绿地
- 商业设施
- 社区综合服务用房
- 区域特色绿道
- 标志性建筑布局范围
- 儿童活动场地
- 口袋公园
- 街角广场
- 九年一贯制学校
- 银行营业网点
- 口袋公园
- 幼儿园
- 城市绿道
- 中小学用地
- 商务用地
- 科研办公用地
- 体育用地
- 多功能运动场地
- 社区公园
- 公园绿地
- 城市绿道
- 室内健身房
- 生鲜超市
- 书店
- 5G基站
- 幼儿园
- 首排建筑高度控制范围
- 街头广场
- ≥20%梯级高度差

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
XXQH-YB05-01	G1	2335m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-02	G1	16036m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-03	B2	29199m <sup>2</sup>	≤2.5	≤72998m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-04	G1	1103m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-05	G1	3926m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-06	R2	47065m <sup>2</sup>	≤2.5	≤117662m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-07	G1	4288m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-08	G1	1098m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-09	G1	15775m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-10-A	B2	8933m <sup>2</sup>	≤2.5	≤22333m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-10-B	A35	13437m <sup>2</sup>	≤2.3	≤30905m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-10-C	B2	7329m <sup>2</sup>	≤2.5	≤18323m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-11	G1	1112m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-12	G1	4335m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-13	R2	48033m <sup>2</sup>	≤2.5	≤120083m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-14	G1	1891m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-15	G1	17066m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-16	A33	42006m <sup>2</sup>	≤1.0	≤42006m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-17	G1	2450m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-18	B1	26095m <sup>2</sup>	≤2.5	≤65238m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-19	S42	3402m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-20	B41	3403m <sup>2</sup>	≤1.0	≤3403m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-21	G1	3366m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-22	G1	5043m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-23	G1	8356m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-24	B2	13848m <sup>2</sup>	≤2.5	≤34620m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-25	B2	3728m <sup>2</sup>	≤2.0	≤7456m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-26	A4	12155m <sup>2</sup>	≤1.0	≤12155m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-27	R2	41979m <sup>2</sup>	≤2.8	≤117541m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-28	G1	10344m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-29	G1	24991m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-30-A	R2	55718m <sup>2</sup>	≤2.0	≤11436m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-30-B	B2	17044m <sup>2</sup>	≤2.5	≤42610m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-31	G1	21141m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXQH-YB05-32-A	B2	16876m <sup>2</sup>	≤2.5	≤42190m <sup>2</sup>
XXQH-YB05-32-B	R2	57374m <sup>2</sup>	≤2.0	≤114748m <sup>2</sup>

设计要点一览表

建筑高度	1、单元内建筑高度分区自西向东、自北向南逐步降低，建筑限高30-80米。 2、YB05-03、YB05-06、YB05-10-A、YB05-10-C、YB05-30-B、YB05-27、YB05-32-A地块建筑限高80米； 3、YB05-10-B、YB05-13、YB05-18、YB05-24、YB05-25、YB05-30-A、YB05-32-B地块建筑限高60米； 4、YB05-16、YB05-26地块建筑限高30米。
沿街界面	1、沿泾渭大道、陈平街形成富有韵律、高低起伏的城市天际线。在YB05-10-A、YB05-30-B及YB05-32-A地块各控制标志建筑1处，标志建筑高度控制70-80米，地块内其余建筑高度不超过60米。 2、沿泾渭大道形成形象展示界面。沿泾渭大道的YB05-03、YB05-10-A、YB05-10-B、YB05-10-C地块内建筑群组的高度由西向东形成梯度变化，逐渐升高，梯级高度差宜≥20%。 建筑高度≥24米的建筑最大连续面宽投影≤80米、24米<建筑高度<54米的建筑面宽≤65米、建筑高度≥54米的建筑最大连续面宽投影≤60米。YB05-06、YB05-13地块沿规划路的住宅建筑外立面应进行公建化立面设计，首排连续三栋及三栋以上的相邻住宅建筑高差不得小于15米。 3、沿陈平街形成公共活力界面。沿陈平街的住宅建筑外立面应进行公建化设计，并布置商业裙房，贴线率不小于70%。
建筑形式	单元建筑形式以简洁的现代化风格为主，应与周边既有建筑相协调。
开敞空间	沿泾渭大道建设60米宽的城市绿道，沿汉高大道两侧建设单侧40米宽的区域特色绿道；在YB05-18地块东南角控制街角广场1处；在YB05-09、YB05-15地块控制口袋公园各1处，每处用地规模≥3000m <sup>2</sup> ；在YB05-22地块控制社区公园1处。
出入口	沿泾渭大道禁止设置机动车出入口。
幼儿园	在YB05-13地块东北角布置12班幼儿园1处，用地规模≥5400m <sup>2</sup> ；在YB05-32-B地块西南角布置9班幼儿园1处，用地规模≥4050m <sup>2</sup> ，具体位置以最终设计方案为准。

风玫瑰和比例尺

