西咸新区XXFD-KT03-01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
西咸新区沣东新城管理委员会

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-（02）

批准时间：2020年07月

单位位置、范围和面积：位于沣东科技统筹片区，东至丰镐大道、西至西城高铁、南至站前南路、北至沣东三路，总用地面积47.93公顷（约718.95亩）。

批准内容：

一、功能布局：

开发单元目标建设集交通枢纽、商务办公、服务配套、生活购物于一体的站前枢纽综合体。范围内包含控规单元确定的9宗用地，其中商务用地2宗、公共交通场站用地2宗、交通枢纽用地1宗、公园绿地4宗；单元地上总建筑面积上限64.77万平方米。（具体如右图及右表所示）

二、城市设计：

1. 总体风貌：开发单元整体保持简洁的现代化风格，站前交通设施的建筑形式应与高铁站站房风貌相统一。

2. 空间形态：以现状高铁站为核心，形成“中间低，两翼高”的空间形象。整体控制节奏有序、富有变化的天际线，建筑高度由站东一路向沣河及丰镐大道分别呈阶梯式降低。

3. 界面控制：控制商业生活界面及形象展示界面。

4. 空间连接：按照机场城际、高铁站、地铁站及公交客运枢纽多种交通方式地下空间便捷连接的要求，控制各地块地下空间与交通设施之间的连接通道。

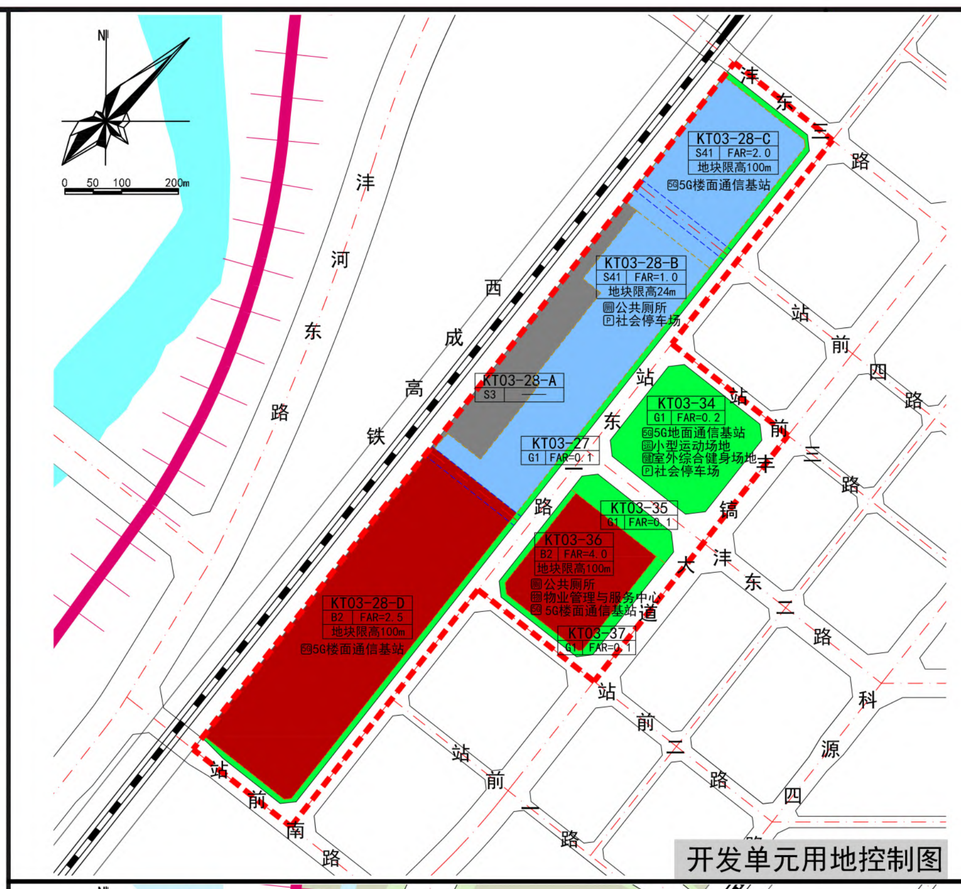
5. 地下空间：需结合高铁站换乘及商业服务需求设置综合服务功能。

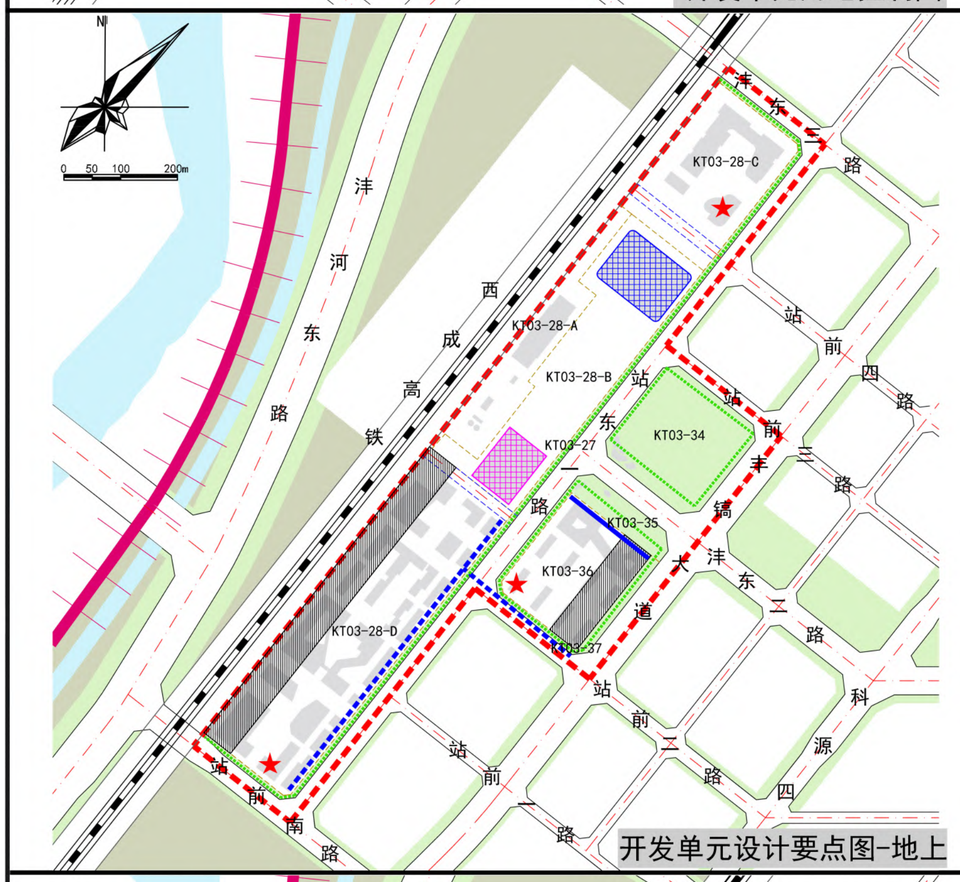
三、设施配置：

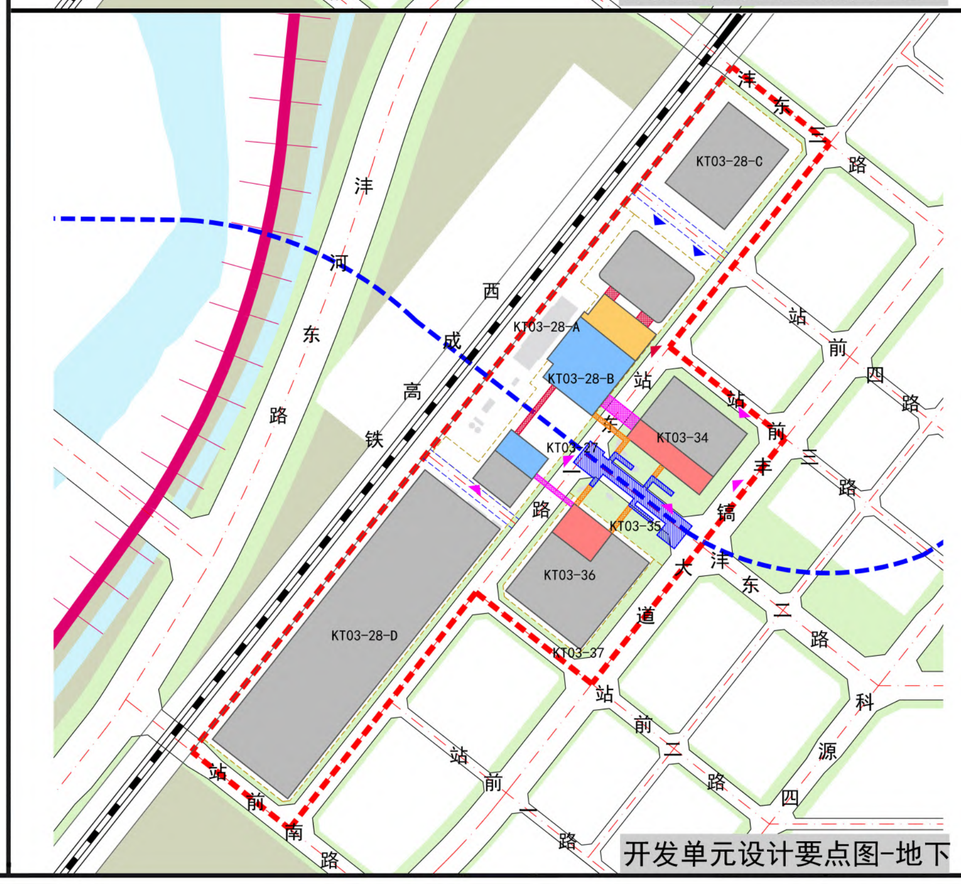
开发单元控制商务办公区公用设施、物联网终端服务网点公共厕所、非机动车停车点、物业管理与服务、小型运动场地、室外综合健身场地、慢行绿道及5G基站等9项设施。（具体如右图所示）

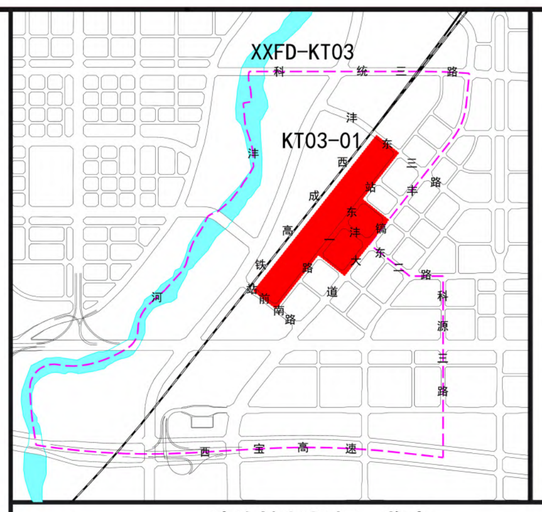
四、交通组织：

开发单元形成方格网结构的道路系统，控制2条开放性内部道路，兼容建设航空预办大厅及公共停车场。









区位图

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	地块限高
XXFD-KT03-27	G1	18262m²	0.1	--	--
XXFD-KT03-28-A	S3	30293m²	--	--	--
XXFD-KT03-28-B	S41	73186m²	1.0	≤73186m²	24m
XXFD-KT03-28-C	S41	52930m²	2.0	≤105860m²	100m
XXFD-KT03-28-D	B2	122416m²	2.5	≤306040m²	100m
XXFD-KT03-34	G1	41932m²	0.2	≤8386m²	15m
XXFD-KT03-35	G1	9937m²	0.1	--	--
XXFD-KT03-36	B2	38568m²	4.0	≤154272m²	100m
XXFD-KT03-37	G1	8035m²	0.1	--	--

地块设计要点一览表

建筑形式	开发单元整体控制现代简洁的建筑风格，站前交通场站建筑形式应与已建高铁站房风貌相统一。单元整体呈现公建化立面特征，主要材质为暖灰色石材、混凝土及玻璃幕墙相结合，不得大面积使用单一材质。
建筑高度	以高铁站为核心，形成“中间低，两翼高”的空间形象；建筑高度由站东一路向沣河和丰镐大道方向呈阶梯式降低；沿沣河、丰镐大道首排54米以上的高层建筑不得采用同一建筑高度，且相邻建筑高度差不得小于9米。
标志性塔楼	单元内共控制3处标志性塔楼，分别位于XXFD-KT03-28-C、XXFD-KT03-28-D、XXFD-KT03-36地块，具体位置可根据设计方案确定。
沿街界面	沿站东一路及站前二路布置商业服务设施，通过小体量的连续多层建筑，打造活力共享的商业生活界面。
	结合地铁11号线站点周边复合高效的开发需求，沿沣东二路设置城市大型商业综合体及商业服务设施，打造开放现代的商业形象展示界面。
慢行绿道	沿站前南路、站前二路、沣东二路、站前三路、沣东三路、站东一路及丰镐大道建设不少于3.5千米的慢行绿道，绿道宽度不小于10米。
公交客运枢纽站	在XXFD-KT03-28-B地块配建不小于200个车位的公交客运枢纽站，建筑面积不小于20000平方米。
社会停车场	单元内共控制2处社会停车场，车位总数不少于1600辆，XXFD-KT03-28-B地块配建1处不小于1200个车位社会停车场，XXFD-KT03-34地块配建1处不小于400个车位的地下社会停车场。
开放性内部道路	单元内共控制2条开放性内部道路，分别位于XXFD-KT03-28-C地块、XXFD-KT03-28-D地块，道路宽度不小于20米。具体位置可根据设计方案进行调整。
车行出入口	合理分配出租车、公交及社会车辆的使用需求，控制8处车行出入口。其中1处出租车出入口，2处公交车出入口，2处社会停车出入口位于XXFD-KT03-28-B地块，3处社会停车出入口位于XXFD-KT03-34地块。具体位置可根据设计方案进行微调。
地下空间	XXFD-KT03-28-B地块规划换乘大厅及通道面积不小于3000平方米，旅游集散空间不小于6000平方米，出租车换乘区不小于4000平方米，地下配套设施建筑面积不小于4000平方米。
	结合11号线地铁站点，在XXFD-KT03-34地块布置地下商业设施建筑面积不小于2000平方米，XXFD-KT03-36地块布置地下商业设施建筑面积不小于500平方米。具体范围和位置可根据设计方案确定。
地下连接通道	共控制9处连接通道，其中2个地块间连接通道，4个地铁连接通道，3个交通设施连接通道，通道宽度均不小于6米。具体位置和形式可根据设计方案确定。

备注：
1. 本单元内的开发建设还应满足《饮用水水源保护区污染防治管理规定》的有关规定要求。
2. 轨道交通控制区内建设项目应落实相关部门建设要求。

图例

- 开发单元范围线
- 地块边界线
- 商务用地
- 交通枢纽用地
- 公共交通场站用地
- 公园绿地
- 河流
- 开放性内部道路
- 城市道路
- 防洪治导线
- 5G基站
- 公共厕所
- 物业管理与服务中心
- 室外综合健身场地
- 小型运动场地
- 社会停车场
- 沿街商业界面
- 城市商业界面
- 慢行绿道
- 城市道路
- 防洪治导线
- 标志性塔楼
- 高度变化控制区
- 开放性内部道路
- 城市绿地
- 河流
- 建筑
- 社会停车场
- 公交客运枢纽站
- 地块间连接
- 交通设施连接
- 地块与地铁连接
- 商业功能
- 停车功能
- 换乘功能
- 配套设施
- 公交车出入口
- 社会停车出入口
- 出租车出入口