

西咸新区XXFX-WJ03-01、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

西咸新区丝路经济带金融贸易区管理办公室

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-（04）

批准时间：2021年6月

单元位置、范围和面积：开发单元位于西咸新区国际文化教育园片区西部，北至文昌一路、西至沣渭大道、东至秦皇大道、南至文稻南路，总面积约134.58公顷（2018.73亩）。

批准内容：

一、整体策划

1、发展使命：单元位于文教园西部片区，是文教园的集中安置承载地和科技路沿线独立的社区板块。单元地处新轴线与创新港两区交汇处，承载新轴线与创新港组成部分的双重职能，现具备区域功能提升的发展机遇。未来随着科技路等重要道路的陆续贯通，单元将进一步承担为周边提供产业配套和综合服务生活配套的职能，因此如何聚集人气、进一步缝合区域功能和促进区域产业发展的为单元的重要使命。

2、功能定位：单元定位为文教园以安置为主的宜居示范区，大西安新中心新轴线和西部创新港的高尚生活和产业服务配套区以及科技路沿线城市形象的重要展示窗口和重要功能节点。单元主要为周边的安置、刚需、改善三类目标群体提供生活和产业服务配套，起到缝合区域发展的重要作用。

二、设计布局

1、功能方案：单元总用地面积约134.58公顷（2018.85亩），已供用地11.66公顷（175亩）。单元剩余用地122.92公顷（1843.85亩），其中道路、绿地、市政、教育、安置等设施用地88.39公顷（1325.9亩），可用于市场开发用地34.53公顷（517.95亩）。开发单元内地上总建筑面积约207.1万平方米，其中安置房约102万平方米，共有产权房约10万平方米，商品住宅约38.4万平方米，商业配套16万平方米，产业办公约24.3万平方米，中小学约16.4万平方米。

2、空间方案

①总体风貌：开发单元整体形成高密度的安置社区、中低密度的品质住区和街区式的商业办公形象。产业办公建筑以开放共享形象和浅灰色、白色、浅蓝色等为主；居住建筑以简约现代形象和浅米色、灰色等为主。

②界面控制：开发单元内控制公共形象界面、社区活力界面和生态渗透三类界面。

3、设施配套：开发单元控制的公交首末站1处，中小学1所（36班小学、24班初中），30班小学1所，36班高中1所，室内健身房2处，生鲜超市（含菜市场）2处，书店2处；银行营业网点2处，游泳馆1处，文化活动中心1处，购物中心1处，多功能运动场1处，老年人活动场地1处，儿童活动场地1处，多功能活动场地1处，社区综合服务用房11处，5G楼面基站10处，幼儿园5处，共54班。（具体如右图所示）

4、生态环境：单元重点依托“社区公园、社区绿道、开放内街、空中连廊”形式打造单元绿色开敞空间。

①社区公园：建设社区公园1处，总面积36亩，结合公园布局老年活动场地、儿童活动场地、多功能活动场地。

②社区绿道：建设不小于6公里的社区绿道。

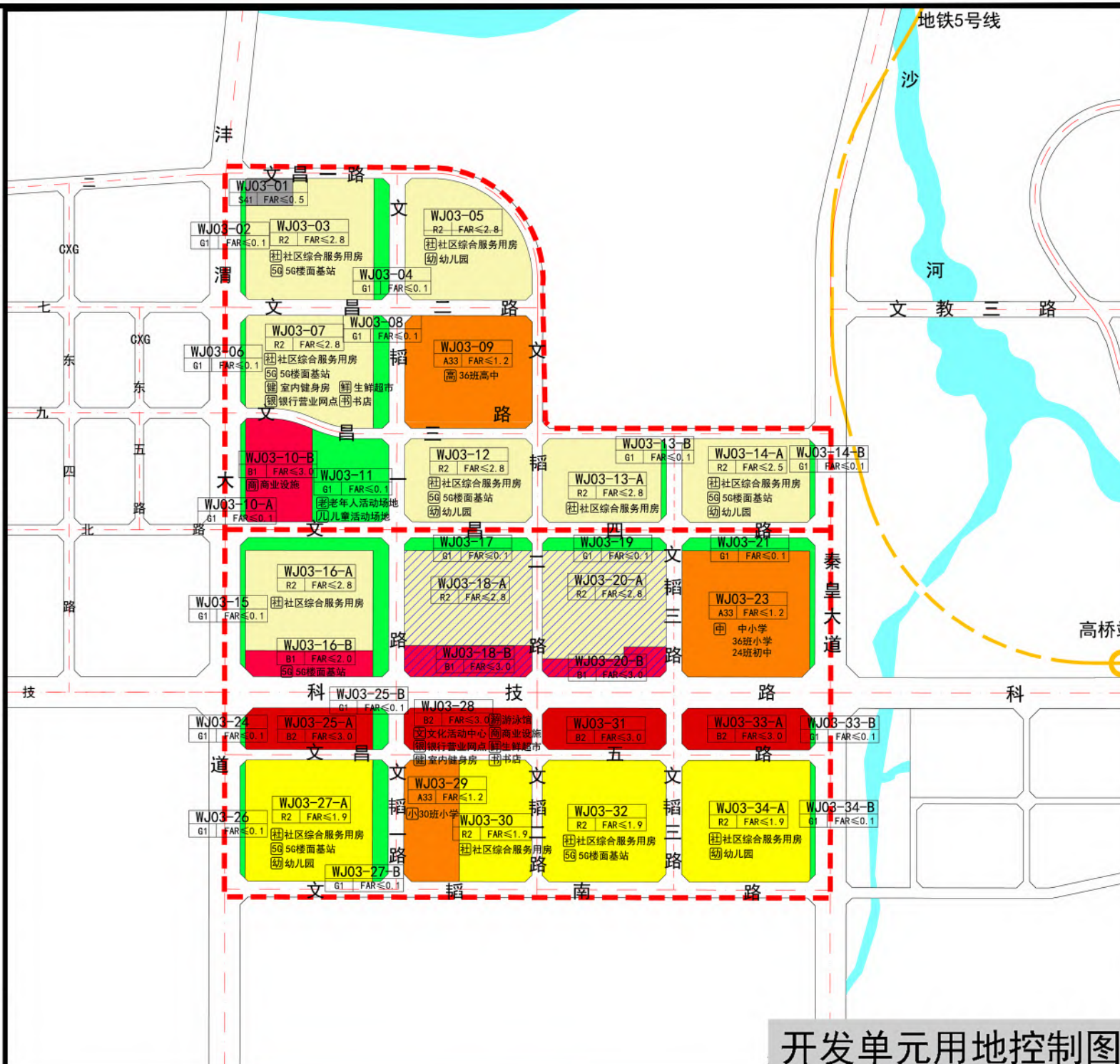
③开放内街：控制一条开放式街区，形成空间连续的商业内街。

④空中连廊：在产业办公地块内控制空中连廊体系，主体建筑通过空中连廊实现共享连接。

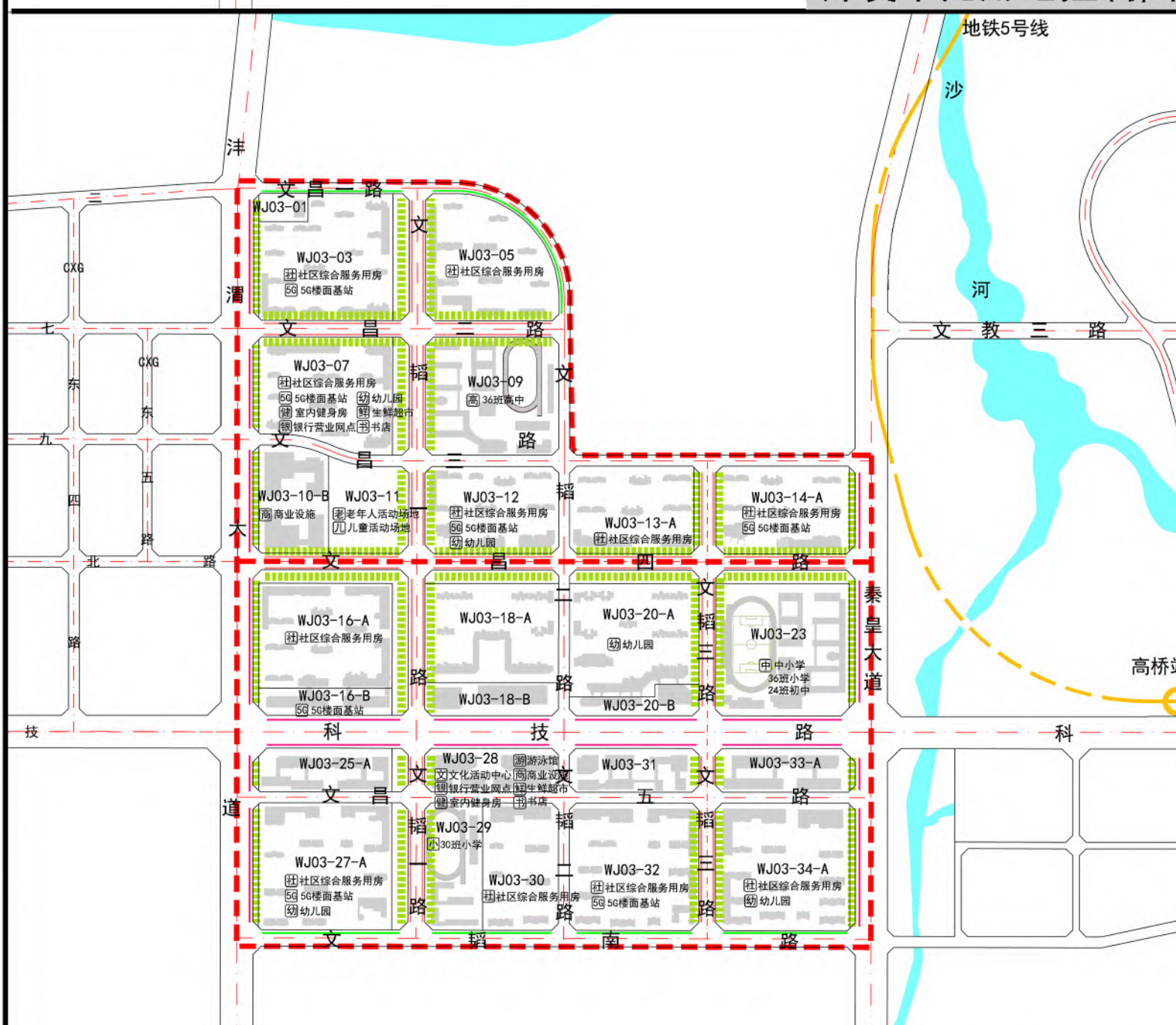
5、交通组织：单元形成“干线性主干路、主干路、次干路、支路”四级道路网络体系。其中干线性主干路为秦皇大道红线宽度60米；主干路为科技路、沣渭大道红线宽度60米；次干路为文昌二路、文昌四路、文昌南路、文稻一路、文稻三路红线宽度30米；支路为文昌一路、文昌三路、文稻二路、文昌五路红线宽度20米。



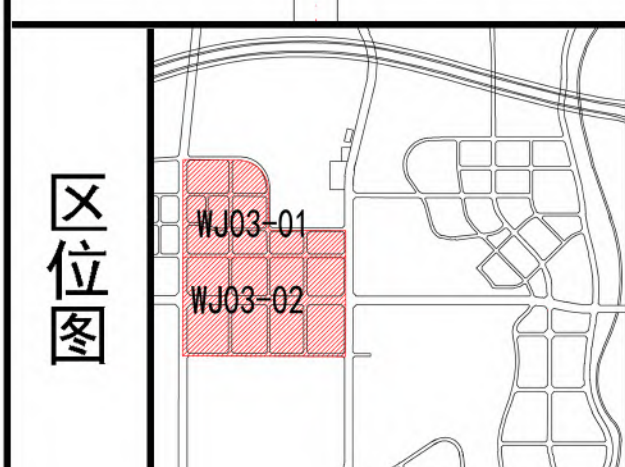
开发单元建设意向图



开发单元用地控制图



开发单元设计要点图



区位图

图例

--- 开发单元范围线	■ 公园绿地	--- 生态渗透界面	⊙ 高中	⊙ 室内健身房
--- 地块边界线	■ 供电用地	--- 建筑	⊙ 5G楼面基站	⊙ 书店
■ 二类居住用地	■ 加油加气站用地	--- 城市道路	⊙ 社区综合服务用房	⊙ 老年人活动场地
■ 二类居住用地（安置）	■ 水域	--- 地铁线及站点	⊙ 生鲜超市	⊙ 儿童活动场地
■ 中小学用地	--- 机动车禁止开口线	--- 已供用地	⊙ 文化活动中心	⊙ 商业设施
■ 商业用地	--- 社区活力界面	⊙ 幼儿园	⊙ 游泳馆	⊙ 中小学
■ 商务用地	--- 公共形象界面	⊙ 小学	⊙ 银行营业网点	⊙ WJ03-01 地块编号

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-WJ03-01	S41	4677m ²	-	-
XXFX-WJ03-02	G1	2154m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-03	R2	52535m ²	≤2.8	≤147097m ²
XXFX-WJ03-04	G1	6804m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-05	R2	48967m ²	≤2.8	≤137108m ²
XXFX-WJ03-06	G1	1593m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-07	R2	48196m ²	≤2.8	≤134949m ²
XXFX-WJ03-08	G1	6315m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-09	A33	52702m ²	≤1.2	≤63243m ²
XXFX-WJ03-10-A	G1	1797m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-10-B	B1	24835m ²	≤3.0	≤74506m ²
XXFX-WJ03-11	G1	23862m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-12	R2	38880m ²	≤2.8	≤108864m ²
XXFX-WJ03-13-A	R2	36338m ²	≤2.8	≤101747m ²
XXFX-WJ03-13-B	G1	1429m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-14-A	R2	39201m ²	≤2.5	≤98003m ²
XXFX-WJ03-14-B	G1	1432m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-15	G1	16318m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-16-A	R2	47087m ²	≤2.8	≤131843m ²
XXFX-WJ03-16-B	B1	12129m ²	≤2.0	≤24258m ²
XXFX-WJ03-17	G1	5990m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-18-A	R2	44685m ²	≤2.8	≤125118m ²
XXFX-WJ03-18-B	B1	14626m ²	≤3.0	≤43878m ²
XXFX-WJ03-19	G1	5800m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-20-A	R2	47490m ²	≤2.8	≤132972m ²
XXFX-WJ03-20-B	B1	9972m ²	≤3.0	≤29916m ²
XXFX-WJ03-21	G1	8385m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-22	A33	59283m ²	≤1.2	≤71140m ²
XXFX-WJ03-24	G1	525m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-25-A	B2	19461m ²	≤3.0	≤58384m ²
XXFX-WJ03-25-B	G1	2250m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-26	G1	2156m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-27-A	R2	57016m ²	≤1.9	≤108331m ²
XXFX-WJ03-27-B	G1	6810m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-28	B2	19353m ²	≤3.0	≤58059m ²
XXFX-WJ03-29	A33	24738m ²	≤1.2	≤29686m ²
XXFX-WJ03-30	R2	32317m ²	≤1.9	≤61402m ²
XXFX-WJ03-31	R2	18726m ²	≤3.0	≤56178m ²
XXFX-WJ03-32	B2	55245m ²	≤1.9	≤104965m ²
XXFX-WJ03-33-A	B2	19483m ²	≤3.0	≤58449m ²
XXFX-WJ03-33-B	G1	525m ²	≤0.1	-
XXFX-WJ03-34-A	R2	57558m ²	≤1.9	≤109360m ²
XXFX-WJ03-34-B	G1	2166m ²	≤0.1	-

设计要点一览表

总体风貌	<ol style="list-style-type: none"> 1. 总体形成高密度的安置社区、中低密度的品质住区和街区式的商业办公形象。 2. 办公、商业建筑塑造开放共享的空间风貌，以浅灰色、白色、浅蓝色等冷色调为主。 3. 住宅建筑塑造简约现代的建筑风貌，以浅米色、灰色为主。 4. 临科技路北侧的商业地块应与相邻住宅地块统一设计，共享连接，形成商业内街。
沿街界面	<ol style="list-style-type: none"> 1. 控制沿科技路、沣渭大道、秦皇大道的公共形象界面；科技路沿街建筑采用现代建筑风格，高贴线率（70%以上）形成整齐街道界面，整体采用冷色调玻璃幕墙；沿科技路、秦皇大道两侧首排住宅建筑进行公建化立面设计；沿科技路、沣渭大道、秦皇大道首排54米以上的住宅建筑连续三栋高差不小于15米。 2. 沿文稻一路/三路、文昌二路、文昌四路形成社区活力界面，沿街布局居住商业裙房，通过高贴线率（60%以上）形成连续整齐街道界面。 3. 沿文昌一路、文稻二路北段、文稻南路形成生态渗透界面，首排住宅建筑面宽不超过60米，沿文稻二路首排平行布局的住宅南北向间距不小于50米，凸显景观渗透效果。
开敞空间	<ol style="list-style-type: none"> 1. 沿沣渭大道、文稻一路、文稻三路、文昌二路、秦皇大道、文昌四路设置不小于6公里的社区绿道。
配套设施	<ol style="list-style-type: none"> 1. 建设1所30班小学，位于29地块。 2. 建设1所36班高中，位于09地块。 3. 建设一处九年制学校，包含36班小学、24班初中，位于23地块。 4. 控制5处幼儿园，其中20-A地块现状在建1处12班幼儿园，用地面积不小于5400平方米；在07地块控制1处15班幼儿园，用地面积不小于6750平方米；在12地块控制1处12班幼儿园，用地面积不小于5400平方米；在27-A地块控制1处6班幼儿园，用地面积不小于2700平方米；在34-A地块控制1处9班幼儿园，用地面积不小于4050平方米。 5. 控制社区综合服务用房11处，分别在03、05、07、12、13-A、16-A、27-A、32、34-A地块各配置1处，建筑面积不小于1700平方米；在14-A、30地块各配置1处，建筑面积不小于800平方米。 6. 控制公交首末站1处，设置在01地块，建筑规模不大于2300平方米。 7. 控制2处生鲜超市、室内健身房、银行营业网点、书店，分别位于07、28地块。 8. 控制1处文化活动中心、游泳馆1处，位于28地块。 9. 控制商业设施2处，分别位于10-B、28地块。 10. 控制老年人和儿童活动场地各1处，位于11地块。 11. 控制7处5G基站，分别位于03、07、12、14-A、16-B、27-A、32地块。

风玫瑰和比例尺

