

# 西咸新区秦汉新城XXQH-WB05-01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〔2020〕19号-（03）

批准时间：2020年07月

单元位置、范围和面积：位于秦汉新城渭北片区东部，东至正阳二路、南至兰尚路、西至正阳大道、北至兰宜路，总面积51.9公顷（约779亩）。

## 批准内容：

### 一、功能布局：

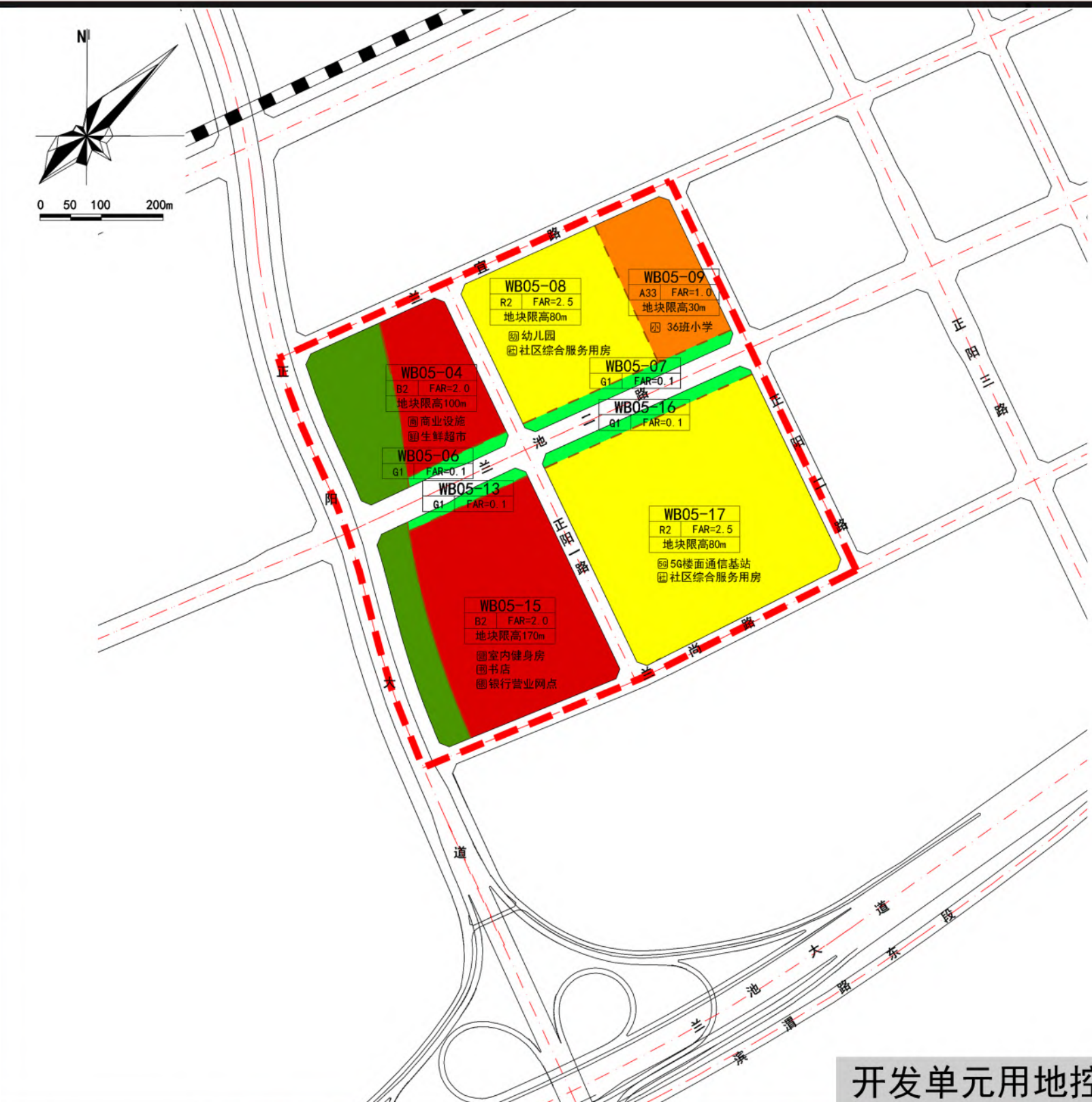
开发单元整体打造集科创办公、品质居住功能于一体的产居联动综合服务板块。范围内包含控规单元确定的9宗用地，其中，居住用地2宗、商务用地2宗、中小学用地1宗、公园绿地4宗，单元地上总建筑面积上限为74万平方米。（具体如右图及右表所示）

### 二、城市设计：

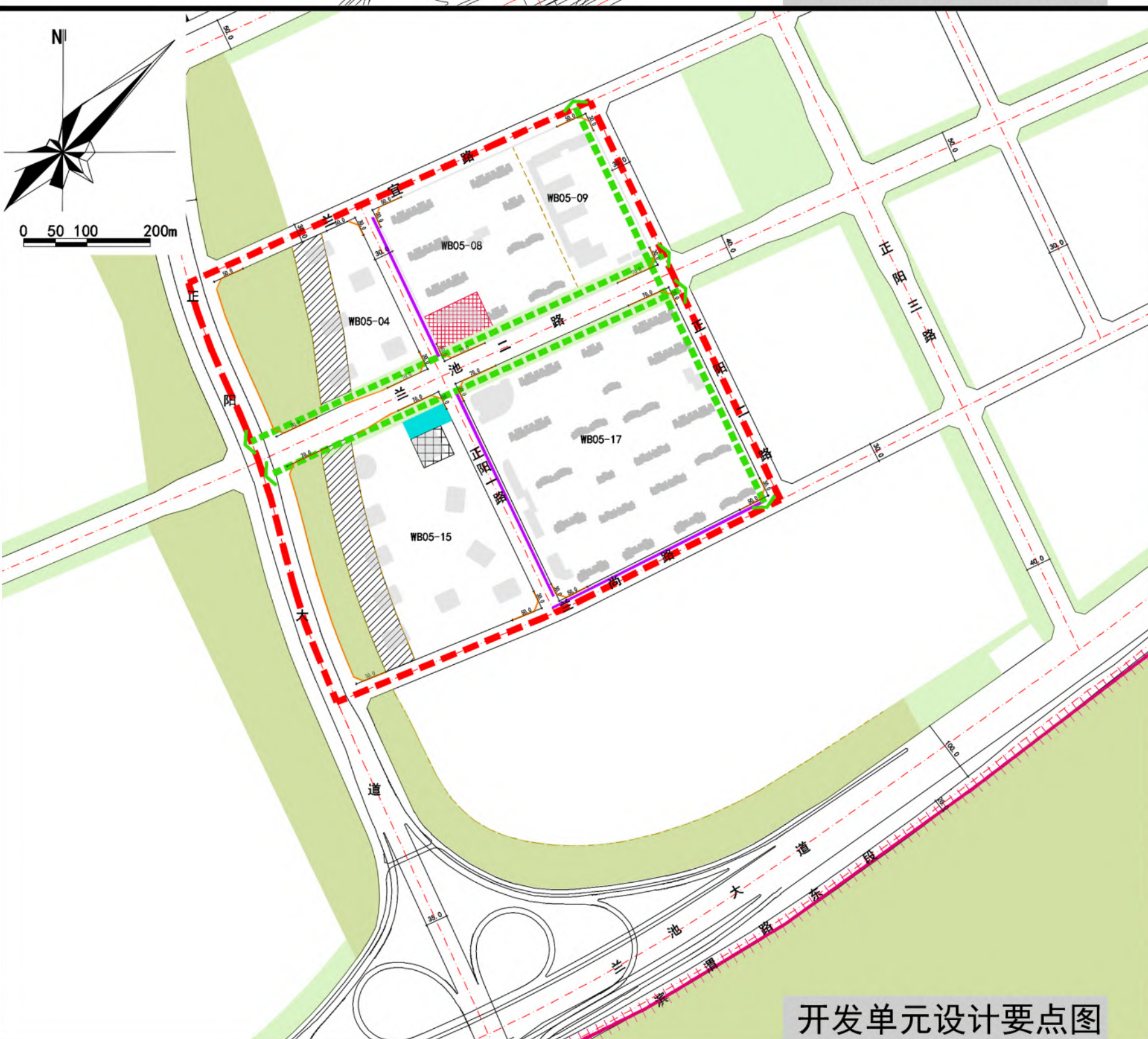
1. 总体风貌：开发单元整体保持简洁现代的风格，突出现代化产业办公空间的科技化形象和宜居住区的高品质形象，打造沿正阳大道的公共形象展示界面。
2. 空间形态：单元内建筑高度整体自西向东逐步降低，并沿正阳大道形成建筑制高点向两侧递减。
3. 界面控制：控制城市形象展示界面及社区活力生活界面。
4. 开敞空间：控制“社区绿道+街角广场”的开敞空间体系。

### 三、设施配置：

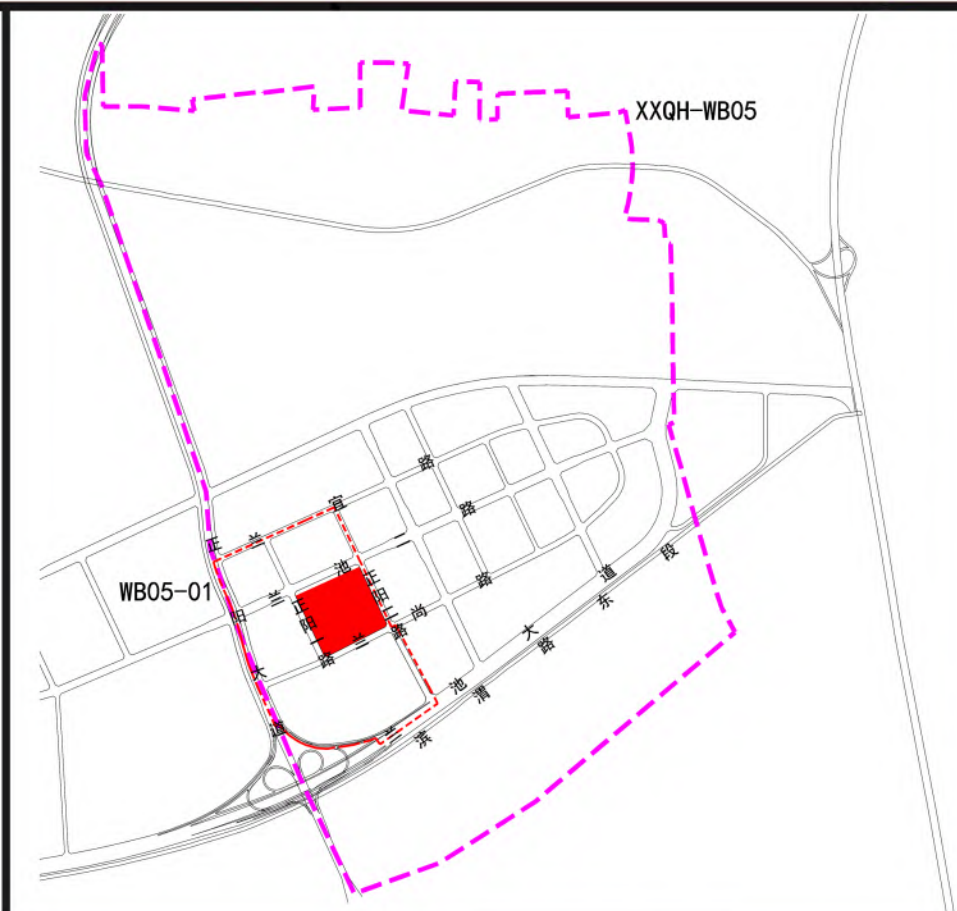
开发单元控制小学、幼儿园、商业设施、室内健身房、生鲜超市、书店（社区书屋）、银行营业网点、5G基站等8项设施。（具体如右图及右表所示）



开发单元用地控制图



开发单元设计要点图



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 |
|--------------|------|----------------------|-----|-----------------------|------|
| XXQH-WB05-04 | B2   | 34277m <sup>2</sup>  | 2.0 | ≤68554m <sup>2</sup>  | 100m |
| XXQH-WB05-06 | G1   | 3193m <sup>2</sup>   | 0.1 | -                     | -    |
| XXQH-WB05-07 | G1   | 7245m <sup>2</sup>   | 0.1 | -                     | -    |
| XXQH-WB05-08 | R2   | 59204m <sup>2</sup>  | 2.5 | ≤148010m <sup>2</sup> | 80m  |
| XXQH-WB05-09 | A33  | 31309m <sup>2</sup>  | 1.0 | ≤31309m <sup>2</sup>  | 30m  |
| XXQH-WB05-13 | G1   | 3557m <sup>2</sup>   | 0.1 | -                     | -    |
| XXQH-WB05-15 | B2   | 87214m <sup>2</sup>  | 2.0 | ≤174428m <sup>2</sup> | 170m |
| XXQH-WB05-16 | G1   | 7245m <sup>2</sup>   | 0.1 | -                     | -    |
| XXQH-WB05-17 | R2   | 130434m <sup>2</sup> | 2.5 | ≤326085m <sup>2</sup> | 80m  |

设计要点一览表

|      |  |
|------|--|
| 高度分区 | 1、开发单元建筑高度自西向东逐步降低，并沿兰池二路形成建筑高点向两侧递减；WB05-15地块建筑限高170米，WB05-04地块建筑限高100米，WB05-08、WB05-17地块建筑限高80米，WB05-09地块建筑限高30米。<br>2、WB05-04、WB05-15地块沿正阳大道首排50米以上高层建筑不得采用同一建筑高度，且相邻建筑高差不小于9米，建筑面宽不超过50米。                          |
| 沿街界面 | 1、沿正阳大道形成以中部制高点为标志性建筑向两侧递减、高低错落、疏密有致的天际轮廓线。在WB05-15地块内东北角控制标志性建筑1处，建筑高度控制区间150-170米，其余建筑高度不超过80米。<br>2、沿兰池二路、正阳大道形成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；<br>3、沿正阳一路、兰尚路形成连续的公共活力界面，建筑贴线率不小于60%，正阳一路东侧，兰尚路西段北侧布置居住区商业裙楼，形成活力生活界面。 |
| 开敞空间 | 1、沿兰池二路、正阳二路设置不小于1.3公里长的社区绿道。<br>2、在WB05-15地块东北角控制1处街头广场，面积不得小于3000平方米。  |
| 交通组织 | 沿正阳大道（兰宜路-兰尚路）禁止设置机动车出入口，如需开口，结合交通影响评价综合确定。  |
| 幼儿园  | 在WB05-08地块西南角建设15班幼儿园1处，幼儿园范围可根据具体方案进行调整。  |

设计示意图



图例

|           |           |      |
|-----------|-----------|------|
| 开发单元范围线   | 建筑高度控制区   | 农林用地 |
| 地块分界线     | 标志性建筑布局范围 | 居住建筑 |
| 生活界面      | 幼儿园布局范围   | 其他建筑 |
| 社区绿道      | 街角广场      | 城市道路 |
| 机动车禁止开口路段 | 公园绿地      | 铁路   |