

# 西咸新区XXFD-KT02-01开发单元综合规划

编制单位：陕西省西咸新区住房和城乡建设局  
陕西省西咸新区空港新城管理委员会  
批准单位：陕西省西咸新区开发建设管理委员会  
批准文号：陕西咸党政办函〔2022〕2号-（01）  
批准时间：2022年3月

单元位置、范围和面积：单元位于沣东新城轴线核心区，西至西成高铁、东至科源路、北至科统四路、南至科统三路，总面积83.49公顷（约1252亩）。

## 批准内容：

### 一、总体要求

1、发展使命：单元以西安国际足球中心为核心，强化国际、开放、创新的总体特征，发挥新轴线多元复合的功能使命，成为新区及大西安公共文化体育新地标。  
2、功能定位：集专业赛事、公众体育、文化活动、城市服务为一体的新轴线体验集群。

3、总体布局：单元沿复兴大道形成南北向中央景观轴线，联动沣河及太平河形成东西向生态活力景观带，围绕西安国际足球中心，布局文化体验、产业办公、商业服务等用地功能。

### 二、实施重点

1. 以西安国际足球中心为核心启动周边场馆建设研究。足球中心西侧布局147亩的文体功能用地，建设科学中心、文化娱乐场馆和健身体育场馆三类主体功能，总规模约14.7万平方米。

2. 加快启动足球中心周边商业与商务配套设施建设。近期加快供应单元商务办公用地2宗101亩，建设包括12.7万平方米的办公配套、1.5万平方米的星级酒店和2.6万平方米的开放式商业街区；中期供应足球场南侧的1宗66亩商业用地，建设4.8万平方米的体育商业配套和0.5万平方米的运动员休闲中心。

3. 周边主要连通道路、景观环境与足球中心同步建成投用。单元内科统三路、科源一路于2022年底建成通车，复兴大道、科统四路、规划一路、规划二路及地铁16号线科统三路地铁站于2023年建成通车，单元内的2条城市绿廊，东西向为60-80米1.5公里的锦绣绿廊，打造漫步骑行、海绵调蓄、生态休闲等复合体验共享空间，南北向为70米宽0.4公里的中轴绿廊，打造集商务休闲、娱乐观光等功能于一体的现代都市形象展示平台，均于2023年底建成投用。

### 三、规划统筹

#### 1、功能方案

单元内包含19宗用地，总用地面积约83.49公顷（约1252亩）。包括2宗居住用地183亩、2宗商务用地101亩、2宗文化设施用地147亩、1宗体育用地280亩、1宗商业用地66亩、11宗公园绿地182亩及8条道路。

单元地上总建筑面积约79.9万平方米，具体包括国际足球中心18.7万平方米，文化设施14.7万平方米，商业街区2.6万平方米，足球中心体育商业配套4.8万平方米，运动员休闲中心0.5万平方米，体育产业办公配套12.7万平方米，星级酒店1.5万平方米，商品住宅24.3万平方米。

#### 2、空间方案

单元整体以简洁的现代化风格为主，突出体育地标活力、开放的国际化形象，公共建筑整体风貌须与国际足球中心风貌、形象相协调，建筑色彩以浅色系为主，突显活力、精致的整体形象。

单元通过空中连廊，实现丰镐大道两侧公共建筑的人行无障碍联通，KT01-19、20地块之间设置架空建筑连廊，宽度不小于18米，具体位置可根据设计方案确定。

单元综合球场安全、视线方面的考虑，整体形成以足球中心为核心的高度控制，外围商务用地限高80米、居住用地限高60米。强化沿复兴大道、科统三路两条城市开放活力界面，沿规划一路社区活力界面。

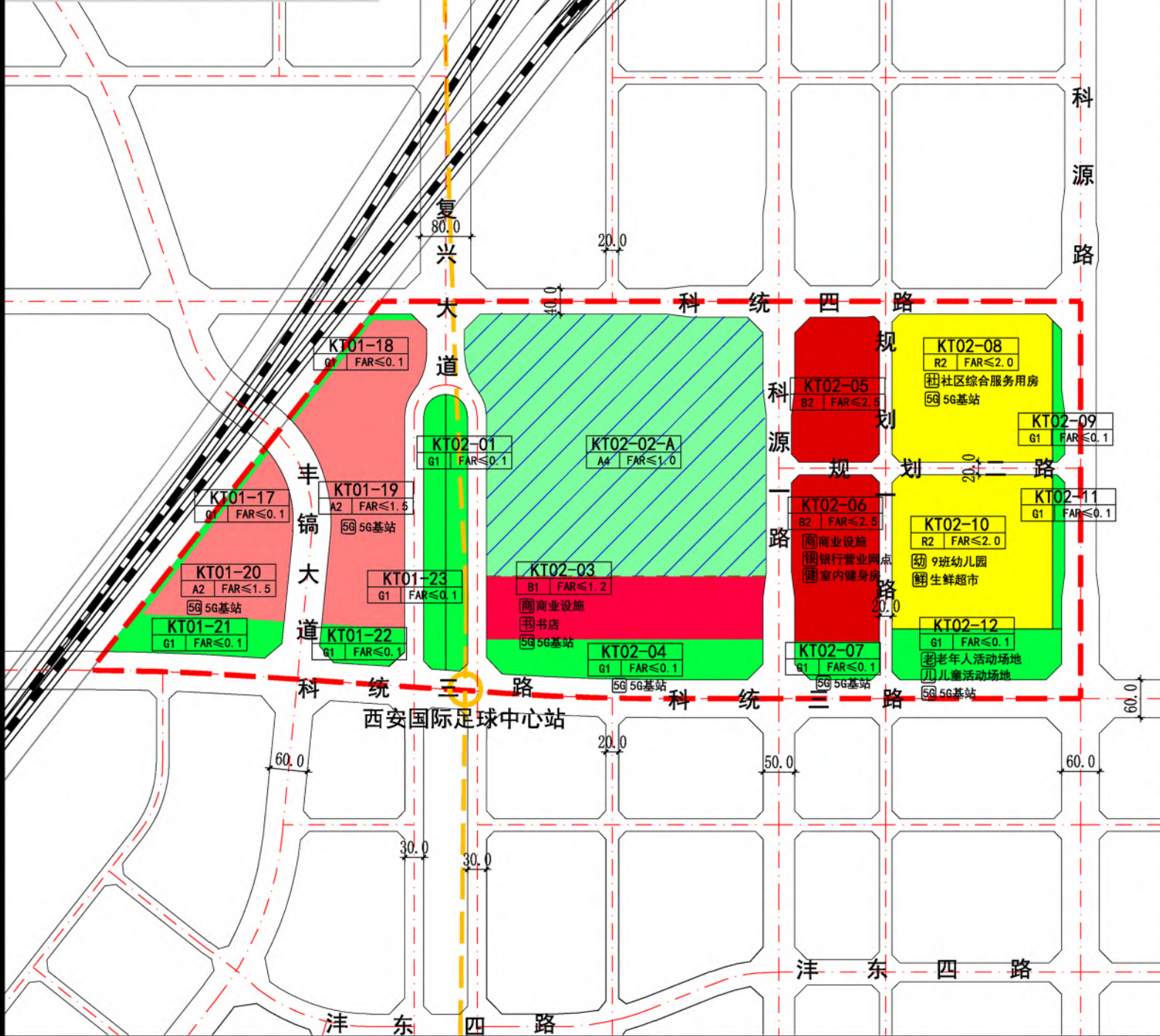
#### 3、主要设施

建设1处幼儿园，2处城市驿站；建设商业设施2处，面积不小于3000平方米，室内健身房1处，面积不少于600平方米，生鲜超市1处，面积不少于2000平方米，建设社区书屋、银行商业网点各1处；建设老年人活动场地1处，用地面积不少于1500平方米，建设儿童活动场地1处，用地面积不少于1500平方米；建设5G基站7处。

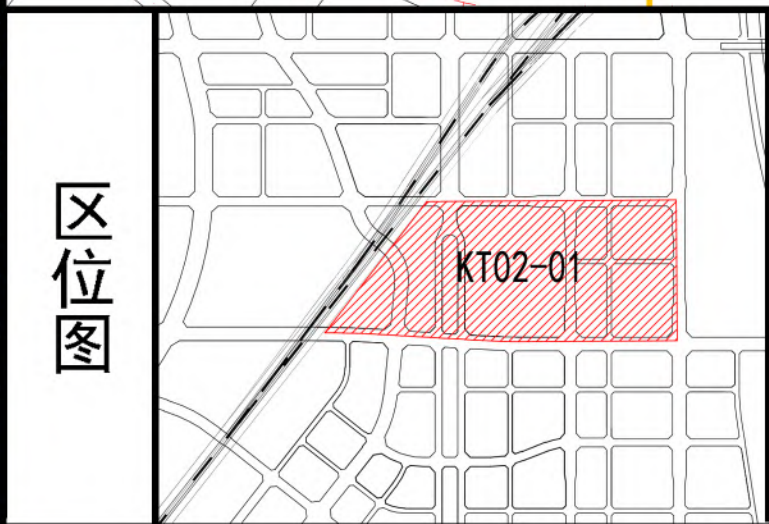
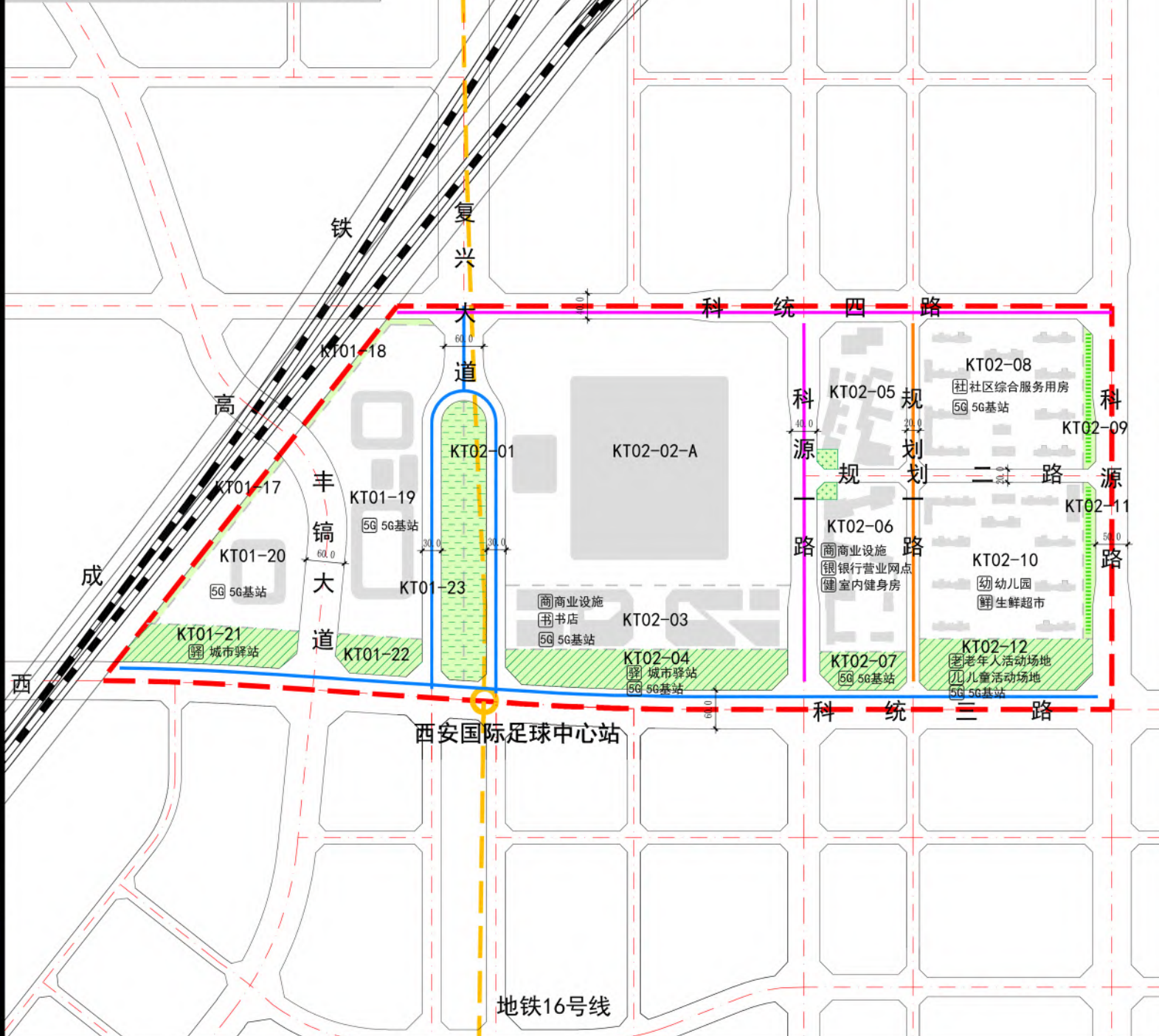
## 开发单元建设意向图



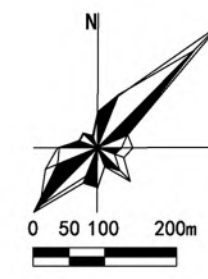
## 开发单元用地控制图



## 开发单元设计要点图



风玫瑰和比例尺



## 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
XXFD-KT01-17	G1	3301m <sup>2</sup>	≤0.1	——
XXFD-KT01-18	G1	2748m <sup>2</sup>	≤0.1	——
XXFD-KT01-19	A2	63889m <sup>2</sup>	≤1.5	≤95834m <sup>2</sup>
XXFD-KT01-20	A2	34340m <sup>2</sup>	≤1.5	≤51510m <sup>2</sup>
XXFD-KT01-21	G1	15173m <sup>2</sup>	≤0.1	——
XXFD-KT01-22	G1	7490m <sup>2</sup>	≤0.1	——
XXFD-KT01-23	G1	14935m <sup>2</sup>	≤0.1	——
XXFD-KT02-01	G1	14935m <sup>2</sup>	≤0.1	——
XXFD-KT02-02-A	A4	186667m <sup>2</sup>	≤1.0	≤186667m <sup>2</sup>
XXFD-KT02-03	B1	43929m <sup>2</sup>	≤1.2	≤52715m <sup>2</sup>
XXFD-KT02-04	G1	26312m <sup>2</sup>	≤0.1	——
XXFD-KT02-05	B2	30936m <sup>2</sup>	≤2.5	≤77340m <sup>2</sup>
XXFD-KT02-06	B2	36391m <sup>2</sup>	≤2.5	≤90978m <sup>2</sup>
XXFD-KT02-07	G1	7709m <sup>2</sup>	≤0.1	——
XXFD-KT02-08	R2	59536m <sup>2</sup>	≤2.0	≤119072m <sup>2</sup>
XXFD-KT02-09	G1	3645m <sup>2</sup>	≤0.1	——
XXFD-KT02-10	R2	62210m <sup>2</sup>	≤2.0	≤124420m <sup>2</sup>
XXFD-KT02-11	G1	4457m <sup>2</sup>	≤0.1	——
XXFD-KT02-12	G1	21209m <sup>2</sup>	≤0.1	——

## 设计要点一览表

总体风貌	单元整体以简洁的现代化风格为主，突出体育地标性活力、开放的国际化形象，单元内公共建筑整体风貌需与国际足球中心风貌、形象相协调，建筑色彩以浅色系为主，突显活力、精致的整体形象。
沿街界面	1. 单元通过空中连廊，实现丰镐大道两侧公共建筑的人行无障碍联通，KT01-19、20地块之间设置架空建筑连廊，宽度不小于18米，具体位置可根据设计方案确定。 2. 单元综合球场安全、视线方面的考虑，整体形成以足球中心为核心的高度控制，外围商务用地限高80米、居住用地限高60米。 3. 强化沿复兴大道、科统三路结合生态景观绿廊建设开放活力界面，并控制界面良好的通透效果，与绿廊形成渗透关系，以大面积开放空间结合体育场馆展现城市核心特征，沿规划一路建设社区活力界面，沿街布局居住区商业裙楼，体现生活的便捷性。 4. 沿科统四路、科源一路布局文体、商业、商务办公等功能，沿街住宅需为公建化立面，形成整齐的城市公共形象展示界面。
开敞空间	1. 结合科统三路北侧建设长度不小于1.5公里，宽度60-80米的锦绣绿廊，在KT01-21、KT02-04地块建设2处城市驿站。结合KT02-12地块建设1处老年人活动场地，1处儿童活动场地各1处，用地规模均不小于1500平方米。 2. 沿复兴大道建设中轴绿廊，长度不小于0.4公里，宽度为70米的。 3. 结合居住社区，沿科源路建设长度不小于0.6公里的社区绿道。 4. 在KT02-05地块西南角、KT02-06地块西北角各控制1处口袋公园，单个面积不小于1300平方米。
地下空间	为增强地铁站点与周边地块的联系，KT01-19、KT02-03地块应在地下一层预留与地铁站点的连接通道。
配套设施	1. 建设1处9班幼儿园，位于KT02-10地块，用地面积不小于4050平方米。 2. 在KT02-08地块内设置1处不小于2500平方米的社区综合服务用房，应包含社区服务站、文化服务站、社区社区卫生服务站、老年日间照料中心及学前儿童日间照料中心等功能。 3. 在KT02-03、KT02-06地块控制商业设施2处，每处建筑面积不小于3000平方米；在KT02-06地块控制室内健身房1处，建筑面积不小于600平方米，银行营业网点1处；在KT02-10地块配建生鲜超市1处，建筑面积不小于2000平方米；在KT02-03地块控制书店1处，应包含书报阅览、茶座等功能，且划定独立的儿童阅览区。 4. 控制5G地面基站7处，分别位于KT01-19、KT01-20、KT02-03、KT02-04、KT02-07、KT02-08、KT02-12地块。

## 图例

开发单元范围线	中轴公园	儿童活动场地
地块边界线	社区绿道	室内健身房
二类居住用地	地铁线及站点	银行营业网点
文化设施用地	已供用地	老年人活动场地
体育用地	开放活力界面	5G基站
商业用地	城市形象展示界面	商业设施
商务用地	社区活力界面	书店
公园绿地	城市道路	KT02-01 地块编号
建筑	社区综合服务用房	道路宽度
口袋公园	幼儿园	
锦绣绿廊	生鲜超市	