

西咸新区XXQH-WB05-02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：陕西咸党政办函〔2022〕2号-（02）

批准时间：2022年4月

单元位置、范围和面积：开发单元位于秦汉新城渭北片区，北至兰池二路、西至正阳大道、南/东至兰池大道，单元总用地面积154.96公顷（约2324亩）。

批准内容：

一、总体要求

1. 发展使命：单元作为秦汉新城的东部门户，且位于秦咸阳城遗址建控区以外。是秦汉新城的遗址区外首位发展区，应彰显新城门户形象、突出生态资源优势、建设滨水品质住区、提供优质的综合服务。

2. 功能定位：基于单元的发展使命和建设条件，本单元的功能定位为高品质的综合型滨水生活区，打造以居住功能为主导、兼具综合办公、文化服务和社区服务的生态社区。

3. 建设重点：本单元的开发建设应重点关注三个方面，一是建设品质住区，完善配套服务；二是打造新城门户，突显特色形象；三是统筹开发时序，制定建设计划。

二、规划统筹

1. 功能方案：单元共有居住用地9宗897亩，商务用地3宗207亩，商业用地2宗83亩，加油加气站用地1宗6亩，中小学用地2宗112亩，文化设施用地1宗44亩，教育科研用地1宗82亩，交通设施用地1宗6亩，公园绿地12宗287亩，另有城市道路9条。单元内地上总建筑面积约为214.9万平方米，其中商品住宅132万平方米，商务办公建筑41.4万平方米，科研办公建筑12.6万平方米，酒店、综合体等商业建筑共计16.5万平方米，中小学建筑7.4万平方米，文化设施建筑4.4万平方米，社会停车场、加油站等设施0.6万平方米。

2. 空间方案

① 总体风貌：单元内建筑以中高层品质住宅、多层和高层办公楼、大型商业综合体和现代化服务设施为主，整体应呈现大气沉稳的现代建筑风格。在建筑细部处理上注重运用秦汉文化符号，单元内建筑整体上应以暖色系的灰、黄、棕色为基调，并适当添加蓝、红、黑等点缀色，呼应秦汉新城沉稳的文化特色。

② 建筑高度：单元内的整体建筑高度应自北向南阶梯式降低，以提升渭河北岸景观可视性。住宅建筑限高60米，局部沿河地块限高40米；商务写字楼限高80米，正阳立交东侧可建设不高于100米的地标建筑。

③ 公共界面：单元应重点打造沿兰池大道和正阳大道的城市形象展示界面，形成沿正阳三路、正阳四路的公共服务界面，营造沿兰尚路的社区活力界面。

④ 地下空间：单元内37、36、29、27、28-A、28-B六个地块的地下空间应统一标高，并通过地下人行通道连通28-A号地块的地下商业、29号地块和36号地块的地下停车。重点打造37号商业地块、28-A酒店地块和28-B商务办公地块的地下空间，地下一层为商业空间，地下二层和三层为停车空间。

3. 主要设施

① 学校和幼儿园：单元内建设30班初中1所，36班小学1所，控制18班幼儿园1所，12班幼儿园2所；

② 文化设施：建设综合型片区文化活动中心1处，总建筑面积约4.4万平方米，其中包括科技馆、文化馆、图书馆、青少年活动中心、妇幼活动中心和美术馆；

③ 15分钟生活圈设施：单元与西侧WB05-01开发单元和北侧WB05-03共同构成一个15分钟生活圈，统筹布局15分钟生活圈设施，单元范围内需建设室内健身房1处（不小于600平方米）、生鲜超市1处（不小于2000平方米）、儿童活动场地1处（用地规模不小于1500平方米），并结合单元内商业设施布局社区书店1处、银行营业网点1处。单元内共设5G基站6处，其中楼面基站2处，每个基站间距离200米到400米。

4. 开敞空间：单元内建设1条城市绿道（沿兰池大道北侧）和3条社区绿道（沿正阳三路两侧、沿正阳六路两侧、沿兰池二路南侧），绿道总长度不小于8千米。单元内建设1个约49亩的社区公园，并结合绿道和其他开发用地建设不独立占地的1个口袋公园、2个街角广场和1个门户广场。



开发单元建设意向图

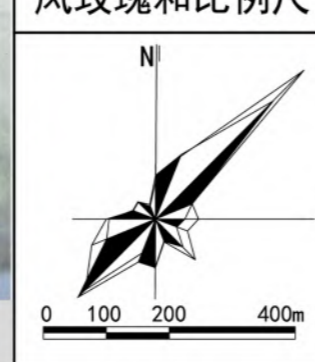


开发单元用地控制图

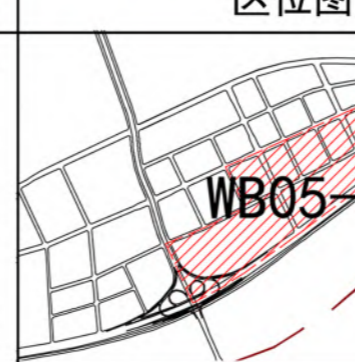


开发单元设计要点图

风玫瑰和比例尺



区位图



图例



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-WB05-16	G1	14249m ²	≤0.1	-
XXQH-WB05-18	R2	87394m ²	≤2.5	≤218485m ²
XXQH-WB05-19	G1	28905m ²	≤0.1	-
XXQH-WB05-20	B2	85813m ²	≤3.0	≤257439m ²
XXQH-WB05-21-A	R2	70368m ²	≤2.5	≤175920m ²
XXQH-WB05-21-B	R2	69891m ²	≤1.8	≤125804m ²
XXQH-WB05-22	G1	18710m ²	≤0.1	-
XXQH-WB05-23	A33	42042m ²	≤1.0	≤42042m ²
XXQH-WB05-24	A35	54570m ²	≤2.3	≤125511m ²
XXQH-WB05-25	G1	16917m ²	≤0.1	-
XXQH-WB05-26	G1	8013m ²	≤0.1	-
XXQH-WB05-27	B2	31662m ²	≤3.0	≤94986m ²
XXQH-WB05-28-A	B1	19177m ²	≤3.0	≤57531m ²
XXQH-WB05-28-B	B2	20622m ²	≤3.0	≤61866m ²
XXQH-WB05-29	A33	32364m ²	≤1.0	≤32364m ²
XXQH-WB05-30	S42	4001m ²	≤0.5	≤2001m ²
XXQH-WB05-31	B41	3845m ²	≤1.0	≤3845m ²
XXQH-WB05-32	G1	32532m ²	≤0.1	-
XXQH-WB05-33	R2	86160m ²	≤2.5	≤215400m ²
XXQH-WB05-34	G1	13820m ²	≤0.1	-
XXQH-WB05-35	R2	48111m ²	≤1.7	≤81789m ²
XXQH-WB05-36	A2	29061m ²	≤1.5	≤43592m ²
XXQH-WB05-37	B1	35882m ²	≤3.0	≤107646m ²
XXQH-WB05-38	G1	5614m ²	≤0.1	-
XXQH-WB05-39	G1	5345m ²	≤0.1	-
XXQH-WB05-40	R2	62712m ²	≤2.5	≤156780m ²
XXQH-WB05-41	G1	6429m ²	≤0.1	-
XXQH-WB05-61	R2	74878m ²	≤2.0	≤149756m ²
XXQH-WB05-65	G1	12718m ²	≤0.1	-
XXQH-WB05-66	R2	56087m ²	≤2.0	≤112174m ²
XXQH-WB05-67	G1	27899m ²	≤0.1	-
XXQH-WB05-68	R2	42172m ²	≤2.0	≤84344m ²

设计要点一览表

总体风貌	单元整体呈现大气沉稳的现代建筑风格，建筑以中高层品质住宅、多层和高层办公楼、大型商业综合体和现代化服务设施为主，重点打造沿兰池大道和正阳大道的城市形象展示界面。单元内建筑整体上以暖色系的灰、黄、棕色为基调，并适当添加蓝、红、黑等点缀色，呼应秦汉新城沉稳的文化特色，在建筑细部处理上注重运用秦汉文化符号。住宅建筑应方整布局、尺度合宜，建筑屋顶可平坡结合，适当选用秦文化符号进行装饰；文化建筑应着重考虑建筑组合关系，合理运用符号元素对外立面或屋顶进行装饰；商务商业建筑以现代建筑风格为主，沿兰池大道北侧重点地段应布置具有时代感的标志性建筑。
建筑高度	单元内的整体建筑高度应自北向南阶梯式降低，以提升渭河北岸景观可视性。住宅建筑限高60米，局部沿河地块限高40米；商务写字楼限高80米，正阳立交东侧20地块可建设不高于100米的地标建筑。
公共界面	单元共控制5条界面。沿兰池大道北侧和正阳大道东侧以居住和商务办公为主，打造城市形象展示界面，在20地块建设现代风格的地标建筑，沿街住宅建筑须进行公建化设计，通透率大于35%；沿正阳三路和正阳四路布局商业综合体、商业办公、科研和文化建筑，结合沿街绿带布置活力步道，形成公共服务界面；沿兰尚路两侧布置居住区配套裙房，形成社区活力界面，体现居住区生活的便捷性及服务的集中性，建筑贴线率不小于50%。
开敞空间	单元内建设1条城市绿道（沿兰池大道北侧）和3条社区绿道（沿正阳三路两侧、沿正阳六路两侧、沿兰池二路南侧），绿道总长度不小于8千米。在32地块建设1个约49亩的社区公园，在16地块结合绿道建设1个口袋公园，在28和38地块建设2个街角广场，在67地块建设1个门户广场。
渭河生态区控制	单元内部分用地位于渭河生态区范围内，后续项目建设须按程序报陕西省渭河生态区保护中心审批。
地下空间	单元内28-A、28-B、36、37四个地块的地下空间应统一标高，28-A、28-B、36、37地块通过地下人行通道连通。重点打造37号商业地块、28-A酒店和28-B商务办公地块的地下空间，地下一层和商业空间，地下二层和三层为停车空间。