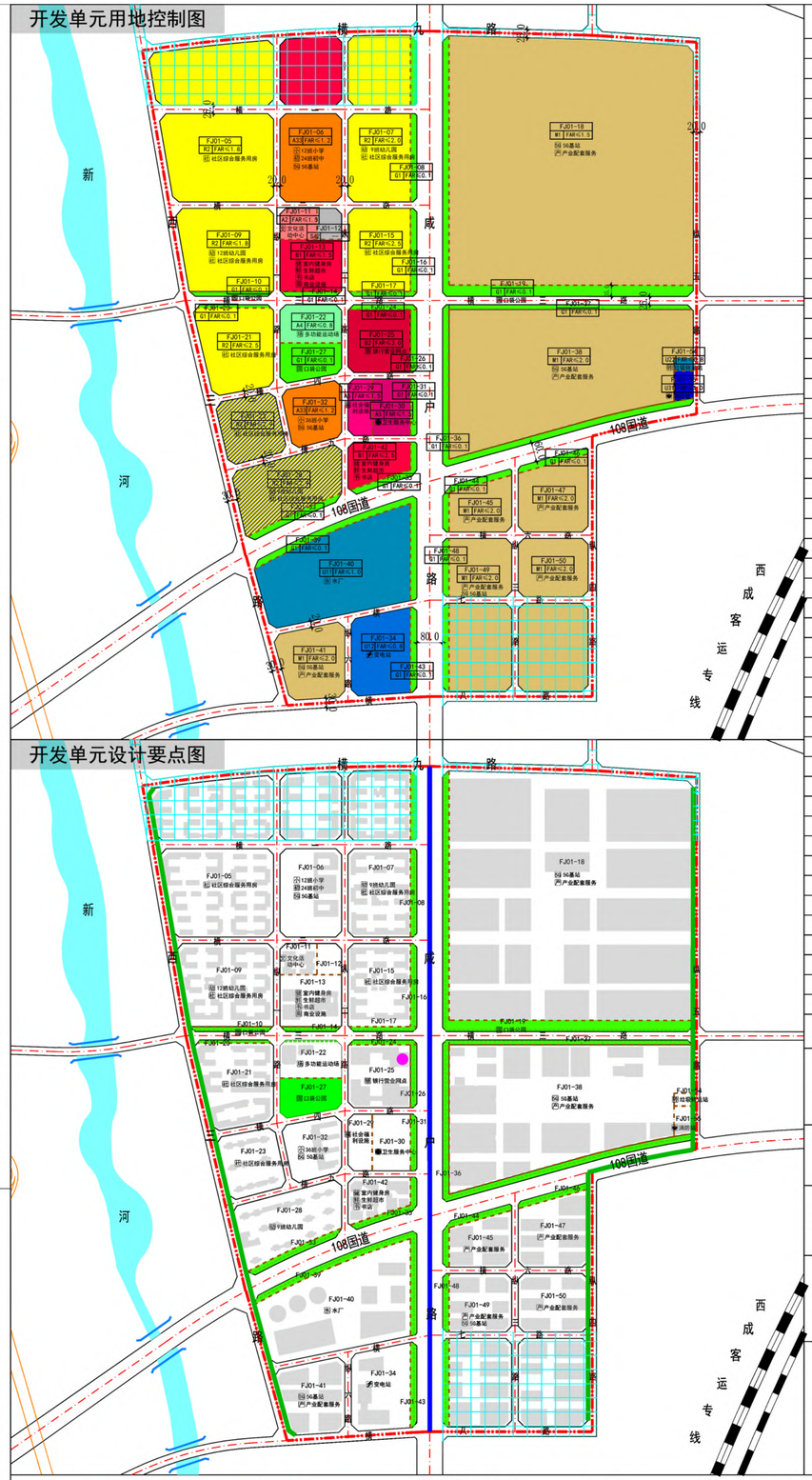
西咸新区XXFX-FJ01-01开发单元综合规划

编制单位:西咸新区住房和城乡建设局
西咸新区沣西新城管理委员会
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-（03）
批准时间:2022年5月
单元位置、范围和面积： FJ01-01开发单元位于沣西新城中国西部科技创新港三期马王板块，东至纵四路和纵五路、南至横八路、西至西三路、北至横九路，单元面积286.56公顷（4298.41亩）。

批准内容：
一、总体要求
（一）发展使命
单元作为西部科技创新港三期的重要板块，借助秦创原总窗口创新产业发展的辐射带动作用，结合近期拟落地的智能制造中心重大产业项目，单元应从拓展集群化产业发展空间、保障衍生产业孵化空间及完善城市功能配套等方面进行开发建设。
（二）功能定位
结合现状条件与建设需求，单元的功能定位为：秦创原总窗口的智能制造产业集群和科技成果转换基地，建设集生产制造、创新孵化、居住生活于一体的智造产业活力小镇。
（三）总体布局
咸户路与108国道两条城市主干道将单元划分为三大功能板块，西侧为居住和生活配套区，东侧为制造生产区，南侧为产业孵化及市政配套区。单元中部形成综合服务中心，布局总部办公、商业服务等功能。
二、实施重点
1、打造空间灵活多元的智造产业载体。匹配多元企业生产需求，建设多种制造型产业空间载体，包括适用于大型生产制造的大型厂房和适用于企业研发、实验及孵化的中型、小型厂房，实现产业空间的灵活高效开发。单元突出明快、多元的现代化工业小镇建设形象，强化产业空间的绿色节能和装配式建设要求。
2、强化智造工业小镇完备的功能配套。单元容纳居住人口约2.3万人、就业人口约2.5万人，从完整的15分钟生活圈建设需求出发建设完备的生活服务社区，包括中小学、文体中心、社区医院、社会福利园区、口袋公园及商业服务。同步按照居住小区及工业组团建设要求对新建的5个居住小区和7个工业组团进行服务设施配置。
3、统筹开发时序，推进区域设施先行建设。结合单元周边开发建设情况，统筹安排单元内产业、居住、商业和公共服务类项目的建设时序。一期集聚产业，首先推进大型产业项目及保障住房的快速建设，贯通区域主干路网，启动中小学、给水及供电服务设施建设；二期保障服务，推进生活社区与集中的商业服务设施建设；三期提高品质，建设创新产业孵化园区及高品质的配套住宅，同步完善社区生活服务设施。
三、规划统筹
（一） 功能方案
单元总用地面积286.56公顷(约4298亩)，包含495亩的战略预留用地、3803亩的可建设用地。可建设用地内有48宗用地，地块编号从FJ01-05至FJ01-50、FJ01-54至FJ01-55。具体包括7宗工业用地（约1557亩）、7宗居住用地（约656亩）、20宗公园绿地（约270亩）、2宗商业用地（约81亩）、2宗中小学用地（约124亩）、1宗文化设施用地（约16亩）、1宗体育用地（约34亩）、1宗医疗卫生用地（约31亩）、1宗社会福利设施用地（约19亩）、1宗商务用地（约57亩）、1宗社会停车场用地（约11亩）、1宗供水用地（约181亩）、1宗供电用地（约69亩）、1宗环卫设施用地（约4亩）、1宗消防设施用地（约8亩），另有18条城市道路。
单元地上总建筑面积约329万平方米，具体包含智能制造140.3万平方米、产业孵化器38.3万平方米、总部办公11.3万平方米、居住小区66.9万平方米、安置住宅27.2万平方米、学校9.8万平方米、社区商业街10.2万平方米、文化活动中心1.6万平方米、体育馆1.7万平方米、养老服务中心1.9万平方米、社区医院3.1万平方米、330kv变电站3.7万平方米、水厂12.1万平方米。
（二） 空间方案
开发单元突出明快、多元的现代化工业小镇建设形象。产业厂房建筑色彩以银色、淡蓝色为主。居住建筑建设高度控制在80米以下，建筑色彩以暖黄色为主。
开发单元整体形成节奏有序的建筑高度控制，呈现西高东低的城市天际线。在横三路与咸户路交叉口西南角形成标志性建筑，高度不超过90米。单元重点打造沿咸户路的城市形象展示界面，以及沿西三路、沿纵四路与纵五路的绿化景观界面。
（三） 主要设施
1、社会停车场：建设1处社会停车场，用地面积10.8亩，位于12地块。
2、水厂：建设1处给水厂，用地面积181亩，近期规模达到8万吨/天，位于40地块。
3、变电站：建设1处330kv变电站，位于34地块。
4、垃圾转运站：建设1处垃圾转运站，位于54地块。
5、消防站：建设1处消防站，位于55地块。
6、幼儿园：建设3处幼儿园，在09地块内建设不少于12班幼儿园，在07、28地块内分别建设不少于9班幼儿园。
7、学校：建设1处九年一贯制学校（12班小学、24班初中），位于06地块；建设1处36班小学，位于32地块。
8、养老服务中心：建设1处约500床的养老服务中心，位于29地块。
9、医院：建设1处约200床的社区医院，位于30地块。
10、文化活动中心：建设1处文化活动中心，建设规模约1.6万平米，位于11地块。
11、体育中心：建设1处体育馆，建设规模约1.8万平米，包含多功能运动场地（用地规模不小于5000㎡）、老年人活动场地（用地规模不小于1500㎡）、儿童活动场地（用地规模不小于1500㎡），位于22地块。
12、15分钟生活圈设施：按照《西咸新区规划建设品质标准 （2022）》要求，建设商业设施1处（每处建筑规模不小于3000㎡）；建设室内健身房2处（每处建筑面积不小于600㎡）；建设生鲜超市2处（每处建筑面积不小于2000㎡）；建设书店2处；建设银行营业网点2处；建设5G基站6处。
13、3处口袋公园、3条城市绿道、不小于8公里社区绿道：建设3处口袋公园，总用地规模不小于1公顷。沿咸户路、横三路、108国道两侧建设长度不小于4公里，宽度不小于20米的城市绿道。沿横一路、横五路、纵一路、纵二路、西三路建设社区绿道，总长度不小于8公里。
14、交通组织：单元形成“主干路、次干路、支路”三级道路网体系，总计18条道路。其中主干路为咸户路红线宽度80米，国道108红线宽度60米；次干路为横九路、横三路、纵四路红线宽度26米，横八路、西三路红线宽度30米，纵五路红线宽度20米；支路为横一路红线宽度26米、横二路、横四路、横五路、横六路、横七路、纵一路、纵二路、纵三路、纵六路红线宽度20米。

开发单元用地控制图



开发单元设计要点图

地块控制指标一览表

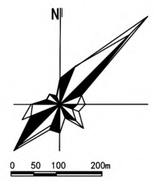
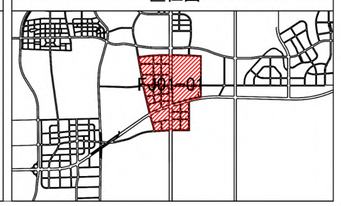
地块编号	用地性质	地块面积	容积率	建筑控制规模
XXFX-FJ01-05	R2	91096㎡	≤1.8	≤163973㎡
XXFX-FJ01-06	A33	51863㎡	≤1.2	≤62236㎡
XXFX-FJ01-07	R2	52876㎡	≤2.0	≤105752㎡
XXFX-FJ01-08	G1	5397㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-09	R2	73238㎡	≤1.8	≤131828㎡
XXFX-FJ01-10	G1	3624㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-11	A2	10993㎡	≤1.5	≤16490㎡
XXFX-FJ01-12	S42	7248㎡	—	—
XXFX-FJ01-13	B1	30900㎡	≤1.5	≤46350㎡
XXFX-FJ01-14	G1	2556㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-15	R2	49958㎡	≤2.5	≤124895㎡
XXFX-FJ01-16	G1	5098㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-17	G1	2979㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-18	M1	578576㎡	≤1.5	≤867864㎡
XXFX-FJ01-19	G1	42369㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-20	G1	2203㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-21	R2	56901㎡	≤2.5	≤142253㎡
XXFX-FJ01-22	A4	22413㎡	≤0.8	≤17930㎡
XXFX-FJ01-23	R2	35528㎡	≤2.9	≤103031㎡
XXFX-FJ01-24	G1	2979㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-25	B2	37771㎡	≤3.0	≤113313㎡
XXFX-FJ01-26	G1	3841㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-27	G1	20879㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-28	R2	58386㎡	≤2.9	≤169320㎡
XXFX-FJ01-29	A6	12876㎡	≤1.5	≤19314㎡
XXFX-FJ01-30	A5	20926㎡	≤1.5	≤31389㎡
XXFX-FJ01-31	G1	3430㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-32	A33	30496㎡	≤1.2	≤36595㎡
XXFX-FJ01-33	G1	5989㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-34	U12	46045㎡	≤0.8	≤36836㎡
XXFX-FJ01-35	G1	5695㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-36	G1	25522㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-37	G1	11066㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-38	M1	267647㎡	≤2.0	≤535294㎡
XXFX-FJ01-39	G1	16718㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-40	U11	120710㎡	≤1.0	≤120710㎡
XXFX-FJ01-41	M1	43316㎡	≤2.0	≤86632㎡
XXFX-FJ01-42	B1	22595㎡	≤2.5	≤56488㎡
XXFX-FJ01-43	G1	5125㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-44	G1	6425㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-45	M1	29017㎡	≤2.0	≤58034㎡
XXFX-FJ01-46	G1	4452㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-47	M1	45785㎡	≤2.0	≤91570㎡
XXFX-FJ01-48	G1	3485㎡	≤0.1	—
XXFX-FJ01-49	M1	35075㎡	≤2.0	≤70150㎡
XXFX-FJ01-50	M1	38744㎡	≤2.0	≤77488㎡
XXFX-FJ01-54	U22	2400㎡	≤0.8	≤1920㎡
XXFX-FJ01-55	U31	5402㎡	≤1.0	≤5402㎡

设计要点一览表

总体风貌	开发单元整体体现明快，多元的工业小镇建设风貌。重点展现产业的绿色与创新，生活的温暖与活力。产业厂房建筑色彩以银色、淡蓝色为主。居住建筑建设高度控制在30米-79米之间，建筑色彩以暖黄色为主。
天际线	开发单元整体形成节奏有序的建筑高度控制，呈现西高东低的城市天际线。在横三路与咸户路交叉口西南角形成标志性建筑，高度不超过90米。
沿街界面	1、沿咸户路形成城市形象展示界面，强化建筑外立面设计。 2、沿西三路形成绿化景观界面，沿街建筑面宽不宜大于60米，沿纵四路与纵五路形成绿化景观界面。
开敞空间	1、沿咸户路、横三路、108国道两侧建设长度不小于4公里，宽度不小于20米的城市绿道； 2、在横三路、横四路与纵二路交叉处西北角控制3处口袋公园，总用地规模不小于1公顷。
配套设施	1、单元配建1处社会停车场； 2、建设1处水厂、1处330KV变电站、1处垃圾转运站、1处消防站； 3、建设3处幼儿园、1处九年一贯制学校（12班小学、24班初中）、1处36班小学； 4、建设卫生服务中心1处；建设文化活动中心1处（建筑规模不小于3000㎡）；建设商业设施1处；建设室内健身房2处；建设生鲜超市2处（每处建筑面积不小于2000㎡）；建设书店2处；建设银行营业网点2处；建设多功能运动场地1处；建设1处社会福利设施；建设6处5G基站。

图例
开发单元界线
高速公路
城市道路
桥梁
尺寸标注
地块边界线
铁路
已供用地
战略预留用地
水域
二类居住用地
中小学用地
体育用地
医疗卫生用地
社会福利设施用地
商业设施用地
一类工业用地
供水用地
供电用地
环卫用地
消防用地
公园绿地
社会停车场用地
幼儿园
小学
初中
多功能运动场
卫生服务中心
社区综合服务用房
变电站
商业设施
口袋公园
社会福利设施
水厂
消防站
垃圾转运站
室内健身房
生鲜超市
银行营业网点
5G基站
文化活动中心
书店
产业配套服务
地块编号
建筑
城市形象展示界面
绿化景观界面
城市绿道
标志建筑

风玫瑰和比例尺



区位图