

西咸新区XXFX-XX01-01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：开发单元位于沣西新城信息产业园片区，南侧紧邻丝路绿廊。东至钓鱼台路，西至丰信路，南至开元路，北至沣润西路，总面积约85.37公顷（1281亩）。

批准内容：

一、整体策划

1、发展使命：单元位于沣西新城产业集中建设区域，东侧大数据科技产业园区与西侧生物医药制造园区正在全面建设，南侧丝路绿廊一期已建成使用，随着周边产业、生态环境逐步发展成熟，亟需启动为产业办公及生活服务的综合配套功能，进一步聚集产业功能区人气，补足片区服务功能短板、提升区域配套品质。

2、功能定位：单元结合区域发展条件，单元为承担生物医药科技制造示范园区、生活生产服务综合配套中心、公园品质生活社区于一体的综合服务功能区。

二、设计布局

1、用地布局：单元总用地面积约85.37公顷（1281亩），已建在建用地28.50公顷（428亩）。剩余用地56.87公顷（853亩），其中绿地、道路等设施类用地25.68公顷（385亩）；可开发用地31.19公顷（468亩）。可开发用地共计5宗，其中商业用地1宗2.60公顷（39亩）；居住用地3宗26.00公顷（390亩）；二类工业用地1宗2.59公顷（39亩）。开发单元内地上总建筑面积约120.8万平方米，其中产业建筑功能41.8万平方米，住宅建筑面积64.9万平方米，服务配套建筑面积5.2万平方米，学校建筑面积8.9万平方米。

2、建设要求

①总体风貌：单元整体以简洁的现代化风格为主，建筑色彩以中高亮度、中低彩度的暖色系为主。突出清新明亮、大气沉稳的科技生产研发风貌和高品质温馨居住生活风貌。

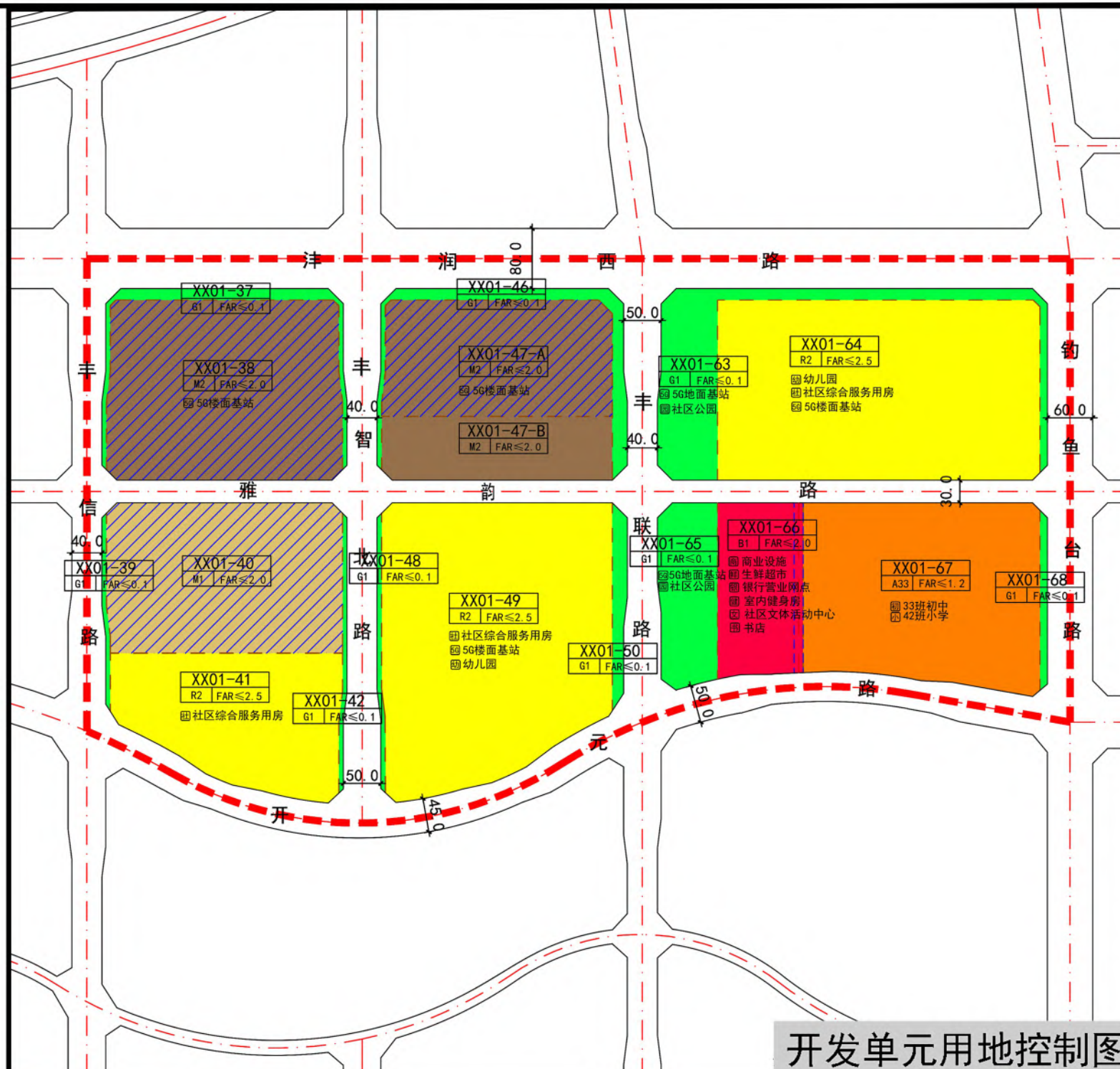
②界面控制：为满足城市形象展示以及活力氛围塑造，在开发单元内控制沿丝路绿廊、沣润西路、雅韵路三条形象界面。

③生态环境：衔接单元周边生态资源，总体形成“城市绿道+社区绿道+社区公园”的开敞空间体系。

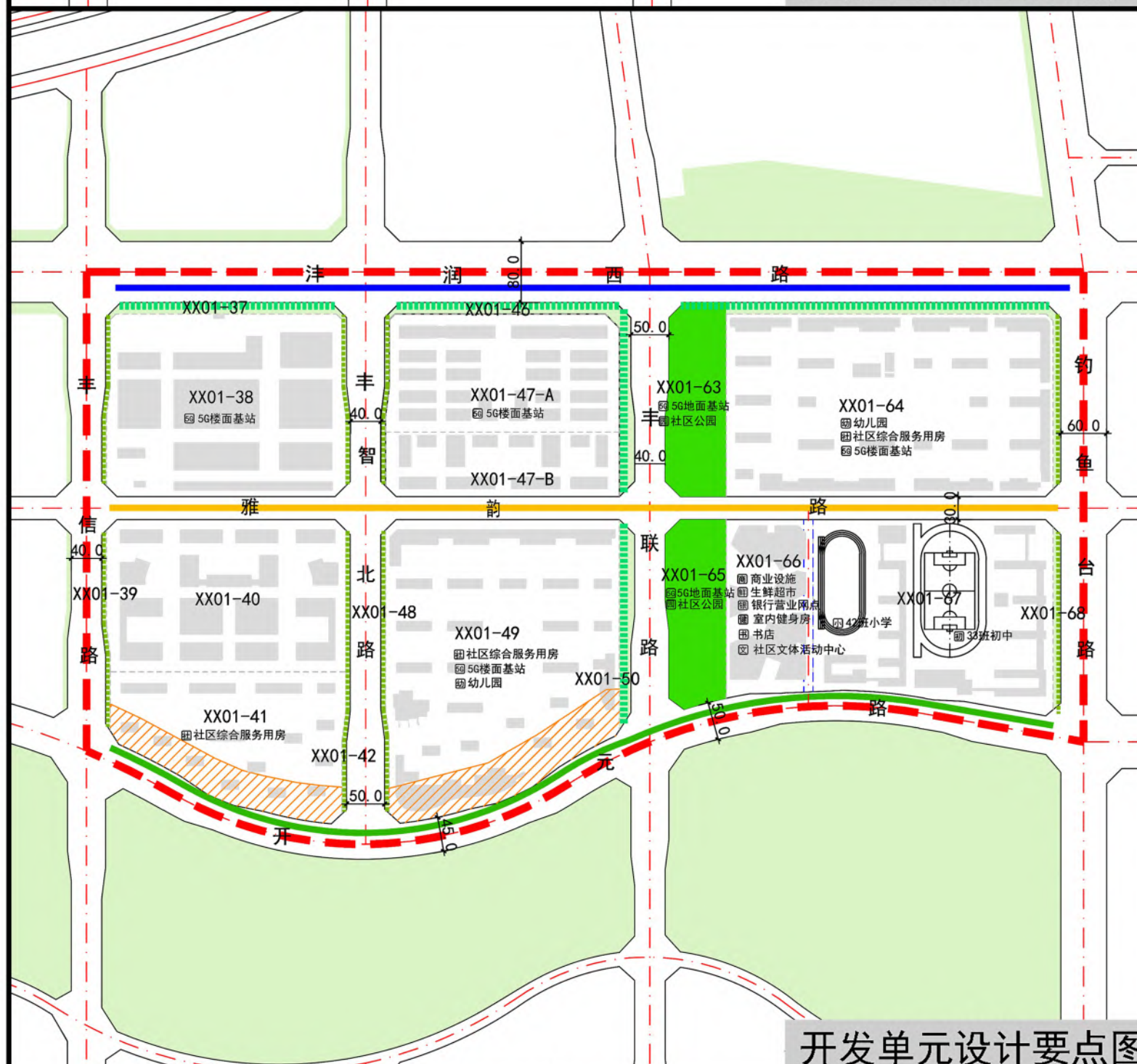
3、设施配套：开发单元控制中学（33班初中）1处、小学（42班）1处、幼儿园2处（21班）、综合服务中心（不小于3万平方米）1处、多功能运动场1处、老年人活动场地1处、儿童活动场地1处、社区文化活动中心1处、室内健身房1处、生鲜超市（含菜市场）1处、书店1处、银行营业网点1处、商业设施1处。（具体如右图所示）



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

地块控制指标一览表

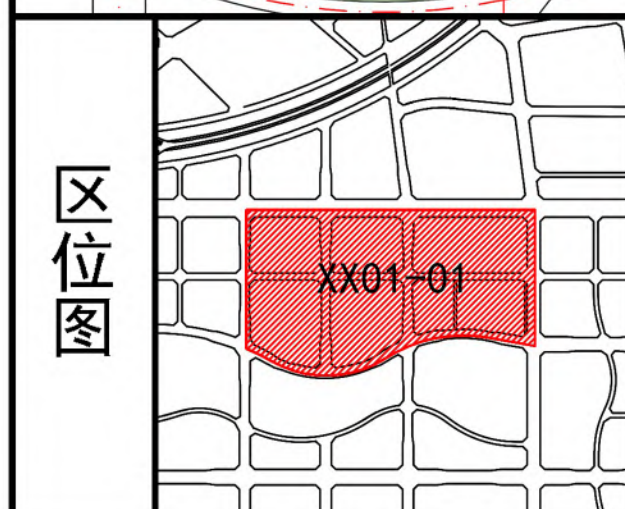
地块编号	用地性质	地块面积	容积率	建筑控制规模
XXFX-XX01-37	G1	7072m ²	≤0.1	—
XXFX-XX01-38	M2	73845m ²	≤2.0	≤147690m ²
XXFX-XX01-39	G1	1534m ²	≤0.1	—
XXFX-XX01-40	M1	62390m ²	≤2.0	≤124780m ²
XXFX-XX01-41	R2	48497m ²	≤2.5	≤121243m ²
XXFX-XX01-42	G1	2200m ²	≤0.1	—
XXFX-XX01-46	G1	9992m ²	≤0.1	—
XXFX-XX01-47-A	M2	46725m ²	≤2.0	≤93450m ²
XXFX-XX01-47-B	M2	25907m ²	≤2.0	≤51814m ²
XXFX-XX01-48	G1	2197m ²	≤0.1	—
XXFX-XX01-49	R2	108433m ²	≤2.5	≤271083m ²
XXFX-XX01-50	G1	4499m ²	≤0.1	—
XXFD-XX01-63	G1	27992m ²	≤0.1	—
XXFX-XX01-64	R2	102662m ²	≤2.5	≤256655m ²
XXFX-XX01-65	G1	18555m ²	≤0.1	—
XXFX-XX01-66	B1	26018m ²	≤2.0	≤52036m ²
XXFD-XX01-67	A33	74533m ²	≤1.2	≤89440m ²
XXFX-XX01-68	G1	2302m ²	≤0.1	—

建筑形式：单元整体以简洁的现代化风格为主，建筑色彩以中高亮度、中低彩度的暖色系为主。突出清新明亮、大气沉稳的科技生产研发风貌和高品质温馨居住生活风貌。

沿街界面：1. 沿丝路绿廊建设生态景观界面，沿街形成高低起伏的天际线，控制面向丝路绿廊的首排住宅建筑的单元个数为1，建筑高度不大于54米，增强开放度，凸显景观渗透效果。
2. 沿沣润西路布局研发办公、商业、生产配套等功能，沿街建筑采用高贴线率，形成整齐的城市形象展示界面。
3. 沿雅韵路建设社区活力界面，沿街布局学校、家园中心、社区级商业服务配套等功能，体现生活的便捷性，控制沿街建筑退线不得小于5米，充分利用退线空间，提供社区交往活动空间，激发社区活力。

开敞空间：1. 结合城市主要道路，沿沣润西路和丰联路建设长度不小于1.8公里的城市绿道，设置连续且宽度不小于2米的通勤自行车道。
2. 沿丰信路、丰智北路、钓鱼台路建设2.0公里的社区绿道，设置连续且宽度不小于1.5米的通勤型步道。
3. 在63、65地块建设2处社区公园共69亩，分别以文体运动和休闲主题为主。

配套设施：1. 控制2处12班幼儿园，分别位于49、64地每个幼儿园用地面积不小于5400平方米。
2. 5G基站：控制6处5G基站，4处5G楼面基站，位于38、47-A、49、64地块；2处5G地面基站，位于63、65地块。
3. 社区综合服务用房：控制3处社区综合服务用房，1处位于41地块，建筑面积不小于1700平方米，1处位于49地块，建筑面积不小于2500平方米，1处位于64地块，建筑面积不小于2500平方米。



区位图

图例

开发单元范围线	二类工业用地	生态景观界面	社区文体活动中心	XX01-41 地块编号
地块边界线	公园绿地	社区活力界面	书店	
城市道路	城市绿道	小学	室内健身房	
已供用地	社区绿道	初中	商业设施	
二类居住用地	首排建筑控制区	社区综合服务用房	银行营业网点	
商业用地	建筑	社区公园	生鲜超市	
中小学用地	开放性道路	幼儿园	5G基站	
一类工业用地	城市形象展示界面	社区公园	道路宽度	

风玫瑰和比例尺

