

西咸新区 XXFX-CXG02 管理单元控制性 详细规划修改主要内容

本次单元修改是基于“新目标、新理念、新认识”而提出的，根据板块发展 9 大核心理念：“整体规划下的单元开发、产业引领的创新单元、小镇形态的特色风貌、小街区密路网密街道、多模式的围合式建筑、明沟排水的海绵系统、林田沟草的绿色网络、公交导向的交通系统、开发导向的智慧市政”，对原单元控制性详细规划进行了优化微调。

调整后管理单元的主导属性和空间结构未发生变化，调整未涉及单元内已纳入红线控制的交通线网，调整对公共服务设施的容量和规模进行了适当提升，结合开发单元“规划+设计+建设+运营+管理”五统一的全周期管控模式以及片区城市设计的空间引导，进一步均衡地块开发强度，优化生产空间构成，提升三产规模，微调单元开发容量。管理单元的调整内容和调整程序符合相关规定的控制要求，基于创新发展，调整后公共服务设施、交通基础设施和市政公用设施能够支撑单元的开发建设需求。

西咸新区 XXFX-CXG02 管理单元控制性详细规划修改主要内容如下：

一、交通线网、节点及转角优化

1. 在不改变单元内已纳入红线控制道路的前提下，优化内部交通线网，涉及单元内部的 2 条城市次干路和 6 条支路。

基于工程建设需要，通过技术性修正，优化局部道路线型；

2. 基于“小街区密路网密街道”的开发理念，根据交叉口设计创新和交通管制方式，优化部分道路切角；

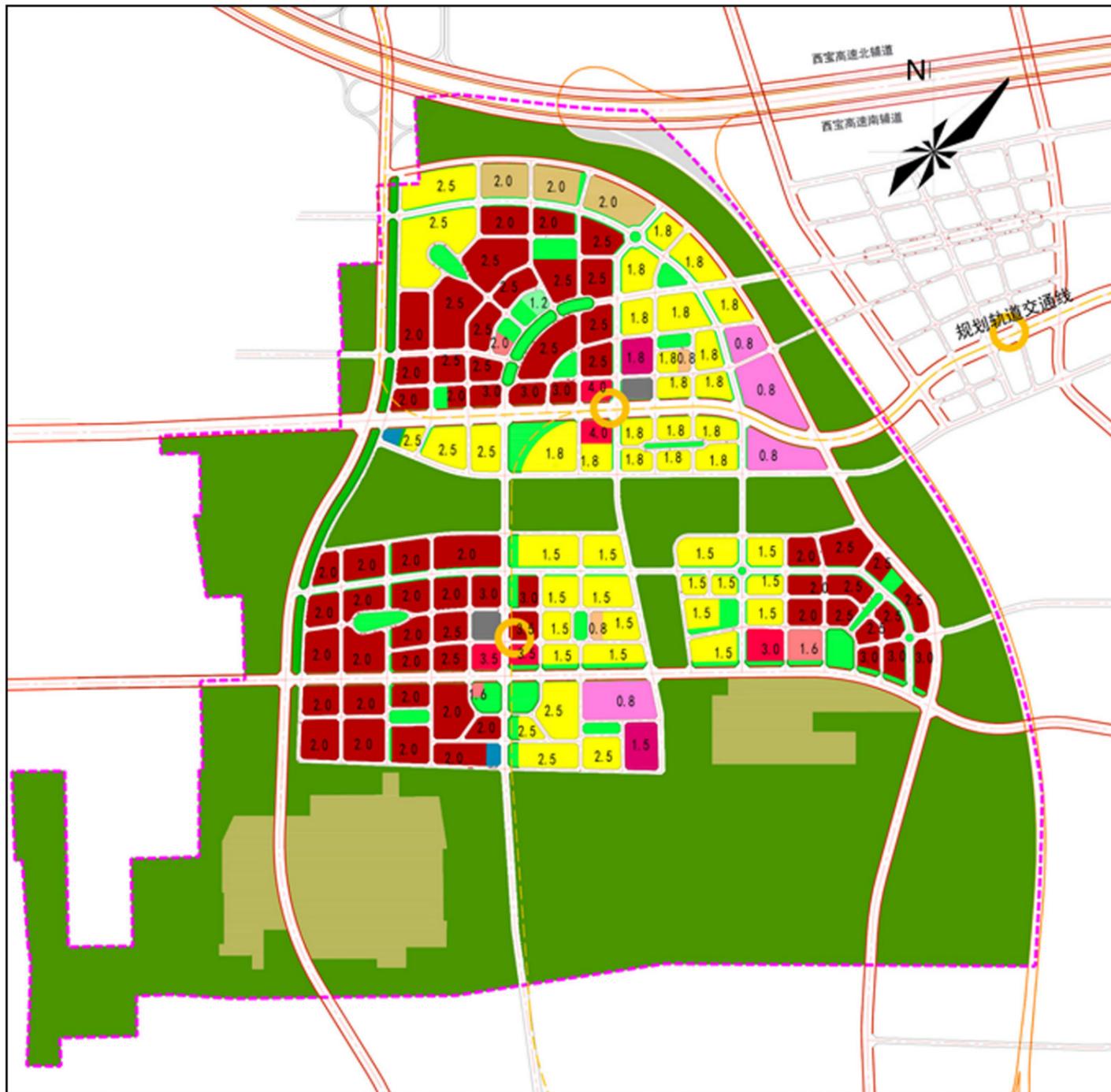
3. 调整后城市道路用地面积由 129.25 公顷减少至 127.55 公顷，减少了 1.70 公顷，集约高效利用土地。

二、用地布局及开发量优化微调

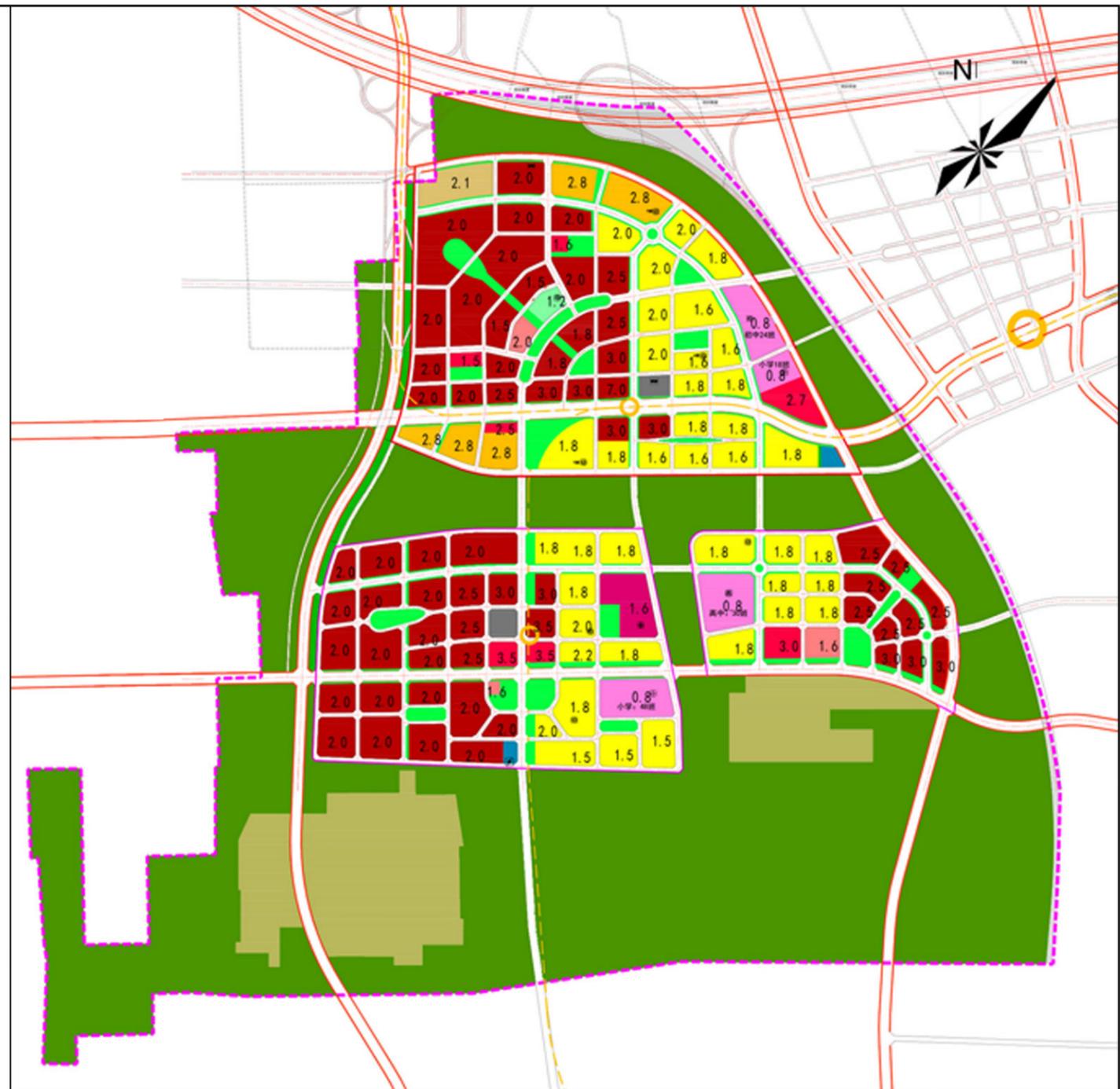
1. 控制居住用地规模，提升公共服务设施水平，优化中小学及医院布局，公共服务设施增加了 1.41 公顷，建设量增加了 1.77 万平方米；

2. 基于产业提升，优化产业构成，商务用地增加，工业用地减少；

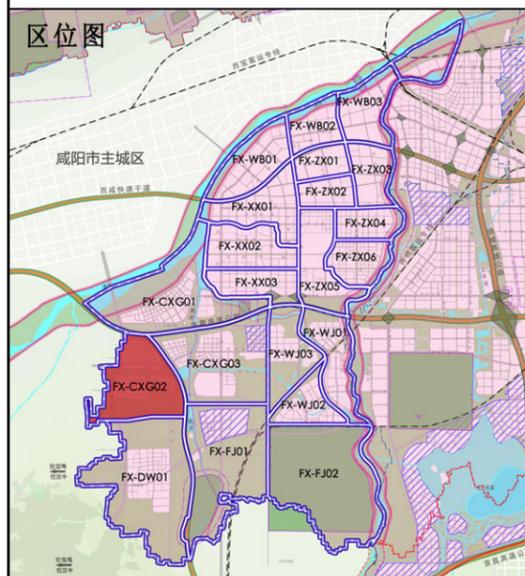
3. 基于城市设计引导及公共服务设施调整，微调地块开发容量。



调整前



调整后



- 图例**
- 管理单元界线
 - 地块界线
 - 城市红线
 - 城市绿线
 - 城市轨道交通线
 - 轨道站点
 - 高速公路
 - 城市道路
 - 2.0 地块容积率上限
 - 二类居住用地
 - 服务设施用地
 - 文化设施用地
 - 中小学用地
 - 医疗卫生用地
 - 商业设施用地
 - 一类工业用地
 - 社会停车场用地
 - 供电用地
 - 公园绿地
 - 防护绿地
 - 水域
 - 农林用地
 - 村庄建设用地
 - 公路用地

西咸新区XXFX-CXG02管理单元控制性详细规划[修改]

管理单元调整前后用地指标对比一览表

| 用地性质 | 用地面积 (公顷) | | |
|--------------|-----------|--------|-------------|
| | 调整前 | 调整后 | 差额 (调整后为减数) |
| 居住用地R | 67.33 | 66.18 | -1.15 |
| 公共管理与公共服务用地A | 18.26 | 19.67 | 1.41 |
| 商业服务业设施用地B | 90.62 | 96.18 | 5.56 |
| 工业用地M | 6.92 | 3.12 | -3.80 |
| 道路与交通设施用地S | 131.20 | 129.51 | -1.69 |
| 公用设施用地U | 0.75 | 0.97 | 0.22 |
| 绿地与广场用地G | 33.17 | 33.30 | 0.13 |
| 城市建设用地 | 348.25 | 348.93 | 0.68 |
| 建设用地 | 422.87 | 423.55 | 0.68 |
| 非建设用地 | 385.27 | 384.59 | -0.68 |
| 合计 | 808.14 | 808.14 | 0.00 |

说明

依据沣西新城发展诉求，基于区域环境分析，对接交大创新港、西工大翱翔小镇、西农科学城三大产学研集聚高地，对标雄安品质新区建设，引入新的开发运营理念，政府主导，为打造丝路科创谷·理想公社，结合开发单元试点、产业提升及城市设计引导，优化单元空间布局。

1. 基于交通优化，在原非建设用地范围内增加城市道路，使得单元建设用地面积增加了0.68公顷；
2. 控制居住用地规模，提升公共服务设施水平，优化中小学及医院布局，公共服务设施增加了1.41公顷；
3. 基于产业提升，优化产业构成，商务用地增加，工业用地减少；
4. 优化内部交通通行条件，集约高效利用土地。交通用地和工业用地减少量与商业服务业设施用地增加量基本持平；
5. 基于缩短工程线网距离，将供电用地往电源方向调整。