

西咸新区XXFX-CXG02-03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-（01）

批准时间：2021年02月

单元位置、范围和面积：单元位于中国西部科技创新港片区，东至科创谷五路，南至创智路，西至CXG西北一路，北至CXG西南二十路。单元总面积109.99公顷(约1649.84亩)。

批准内容：

一、整体策划

单元是中国西部科技创新港重要发展板块，拟由西北农林科技大学建设集教学、科研和综合配套于一体的未来农业研究院，支撑和引领我国未来农业发展。单元目标打造为中国西部科技创新港农科特色板块，形成一个内外交融、开放合作、共建共享的“小封闭大开放”的创新学镇。

二、设计布局

1、用地布局：单元以科研教育及居住为主导功能。单元总用地面积约109.99公顷（1649.84亩），均未建设，其中绿地、道路、医院等设施类用地81.61公顷（约1124.17亩），可开发用地28.38公顷（约425.67亩）。单元地上总建筑面积上限为140.70万平方米。（具体如右图所示）

2、建设要求：

①总体风貌：整体营造多层高密、界面规整、围合院落、生态交互的现代学镇风貌，通过建筑的高低错落，布局围合、开放营造多样丰富的环境空间。

②界面控制：单元重点控制城市形象展示、景观休闲及社区活力生活三类界面。沿科技北路和创智北路建设城市公共形象展示界面。沿CXG西南十一路、CXG西南五路以及科研教学板块中部建设景观休闲界面。沿CXG西南十七路、CXG西南九路、居住中的开放性内部道路建设社区活力生活界面。

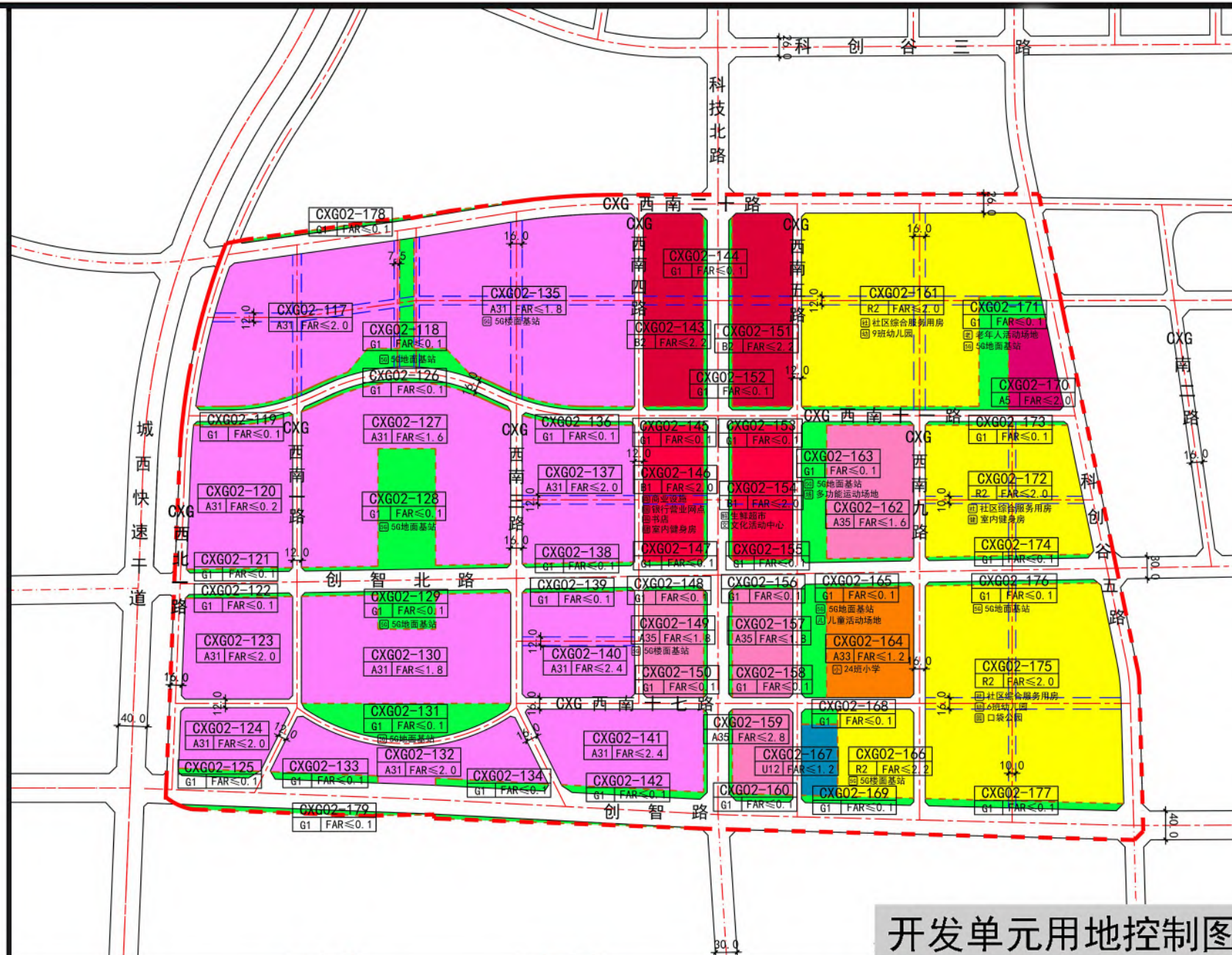
③生态环境：为保障单元内良好的生产生活环境，控制开放绿廊、社区公园、口袋公园及社区绿道等生态环境要素。

④建设品质：单元居住用地须达到西咸新区居住小区规划建设品质标准及住宅建筑品质A级标准要求；商业用地须达到西咸新区商务写字楼建筑品质A级标准要求和酒店建筑品质A级标准要求；中小学用地须达到西咸新区学校建设品质A级标准要求；供电用地须达到西咸新区变电站建设品质A级标准要求。

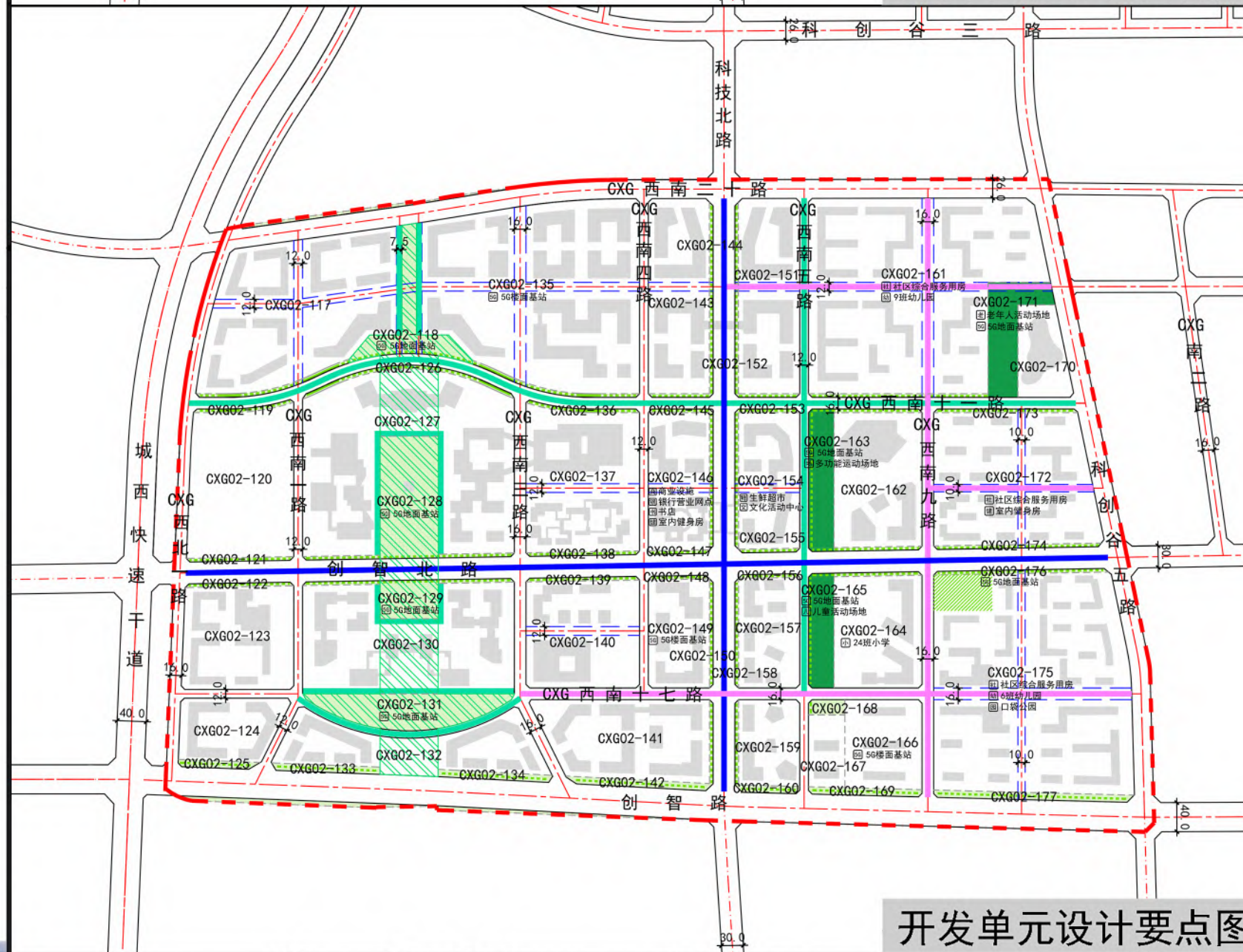
3、设施配套：开发单元控制小学、幼儿园、商业设施、社区综合服务用房、银行营业网点、5G基站、书店等设施。（具体如右图所示）



开发单元建设意向图

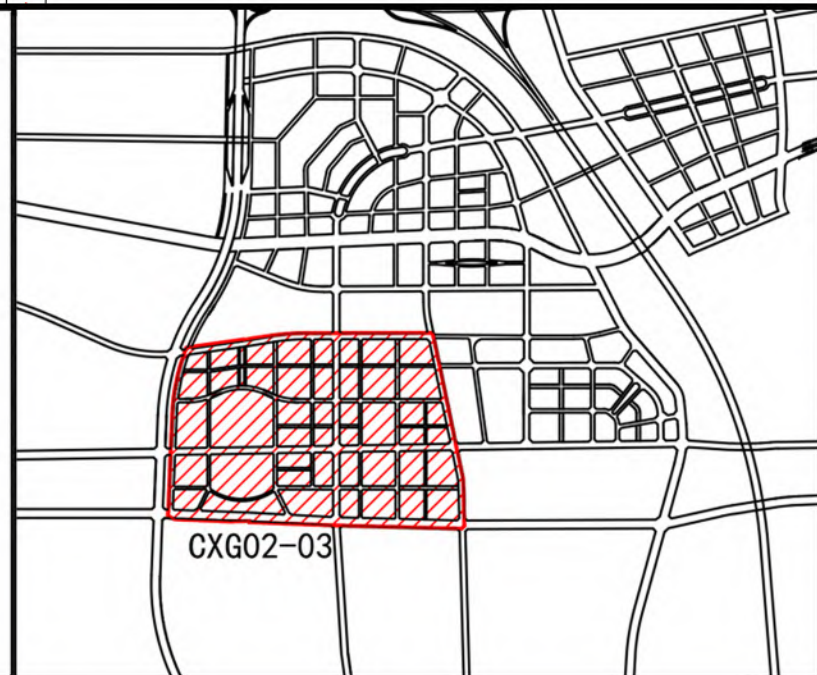


开发单元用地控制图



开发单元设计要点图

区位图



图例

- 开发单元范围线
- 地块边界线
- 城市道路
- 开放性内部道路
- 供电用地
- 公园绿地
- 二类居住用地
- 商务用地
- 标注
- 商业用地
- 高等院校用地
- 科研用地
- 中小学用地
- 社区公园
- 开放绿廊
- 口袋公园
- 社区绿道
- CXG02-117 地块编号
- 社区综合服务用房
- 商业设施
- 书店
- 5G基站
- 口袋公园
- 室内健身房
- 生鲜超市
- 银行营业网点
- 道路宽度
- 幼儿园
- 初中
- 小学
- 多功能运动场地
- 儿童活动场地
- 老年人活动场地
- 社区活力生活界面
- 景观休闲界面
- 城市形象展示界面

地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	地块面积 (m²)	容积率	建筑控制规模 (m²)
XXFX-CXG02-117	A31	47683	2.0	≤95365
XXFX-CXG02-118	G1	9342	0.1	-
XXFX-CXG02-119	G1	673	0.1	-
XXFX-CXG02-120	A31	28959	0.2	≤5792
XXFX-CXG02-121	G1	713	0.1	-
XXFX-CXG02-122	G1	720	0.1	-
XXFX-CXG02-123	A31	21438	2.0	≤42876
XXFX-CXG02-124	A31	11576	2.0	≤23152
XXFX-CXG02-125	G1	1036	0.1	-
XXFX-CXG02-126	G1	1504	0.1	-
XXFX-CXG02-127	A31	57058	1.6	≤91293
XXFX-CXG02-128	G1	14449	0.1	-
XXFX-CXG02-129	G1	5271	0.1	-
XXFX-CXG02-130	A31	40136	1.8	≤72245
XXFX-CXG02-131	G1	10492	0.1	-
XXFX-CXG02-132	A31	21512	2.0	≤43023
XXFX-CXG02-133	G1	1460	0.1	-
XXFX-CXG02-134	G1	1549	0.1	-
XXFX-CXG02-135	A31	70109	1.8	≤126195
XXFX-CXG02-136	G1	763	0.1	-
XXFX-CXG02-137	A31	30237	2.0	≤60474
XXFX-CXG02-138	G1	755	0.1	-
XXFX-CXG02-139	G1	755	0.1	-
XXFX-CXG02-140	A31	22922	2.4	≤55012
XXFX-CXG02-141	A31	24511	2.4	≤58826
XXFX-CXG02-142	G1	2476	0.1	-
XXFX-CXG02-143	B2	22456	2.2	≤49404
XXFX-CXG02-144	G1	1762	0.1	-
XXFX-CXG02-145	G1	1357	0.1	-
XXFX-CXG02-146	B1	15879	2.0	≤31757
XXFX-CXG02-147	G1	395	0.1	-
XXFX-CXG02-148	G1	395	0.1	-
XXFX-CXG02-149	A35	12527	1.8	≤22549
XXFX-CXG02-150	G1	725	0.1	-
XXFX-CXG02-151	B2	22591	2.2	≤49700
XXFX-CXG02-152	G1	1646	0.1	-
XXFX-CXG02-153	G1	1331	0.1	-
XXFX-CXG02-154	B1	15726	2.0	≤31452
XXFX-CXG02-155	G1	395	0.1	-
XXFX-CXG02-156	G1	395	0.1	-
XXFX-CXG02-157	A35	12702	1.8	≤22864
XXFX-CXG02-158	G1	728	0.1	-
XXFX-CXG02-159	A35	9921	2.8	≤27778
XXFX-CXG02-160	G1	1400	0.1	-
XXFX-CXG02-161	R2	74758	2.0	≤149515
XXFX-CXG02-162	A35	22322	1.6	≤35716
XXFX-CXG02-163	G1	8014	0.1	-
XXFX-CXG02-164	A33	18612	1.2	≤22335
XXFX-CXG02-165	G1	6083	0.1	-
XXFX-CXG02-166	R2	12954	2.2	≤28499
XXFX-CXG02-167	U12	4969	1.2	≤5963
XXFX-CXG02-168	G1	1033	0.1	-
XXFX-CXG02-169	G1	1536	0.1	-
XXFX-CXG02-170	A5	8184	2.0	≤16368
XXFX-CXG02-171	G1	9192	0.1	-
XXFX-CXG02-172	R2	39238	2.0	≤78476
XXFX-CXG02-173	G1	966	0.1	-
XXFX-CXG02-174	G1	1128	0.1	-
XXFX-CXG02-175	R2	80178	2.0	≤160356
XXFX-CXG02-176	G1	1173	0.1	-
XXFX-CXG02-177	G1	2693	0.1	-
XXFX-CXG02-178	G1	1354	0.1	-
XXFX-CXG02-179	G1	3103	0.1	-

设计要点一览表

设计要点	设计要点
总体风貌	整体营造多层高密、界面规整、围合院落、生态交互的现代学镇风貌。建筑整体采用现代风格，通过建筑的高低错落，布局围合、开放营造多样丰富的环境空间。
界面控制	1、沿科技北路和创智北路建设城市形象展示界面，沿街布局商务、商业、学校、公园等服务类功能，沿街形成高低错落的城市天际线，以科技北路和创智北路交叉处为制高点，分别沿东西、南北两侧降低再升高。 2、沿CXG西南十一路、CXG西南五路以及科研教学板块中部建设景观休闲界面，沿街布局公园和休闲步道，沿街两侧高层建筑面宽不超过60米。 3、沿CXG西南十七路、CXG西南九路、居住中的开放性内部道路建设社区活力生活界面，沿街布局底商、学校、医院、口袋公园等功能，体现生活的便捷性及社区服务集中性。
开敞空间	1、科研教学板块中部控制1条南北向连续的开放绿廊，宽度为20-80米。 2、控制3处社区公园，总用地面积不小于20000平方米，位于163、165、171地块，公园内需布置多功能运动场地、儿童活动场地、老年人活动场地。 3、控制至少1处口袋公园，公园位置结合下一步方案确定，总用地面积不小于4000平方米。 4、沿CXG西南五路、CXG西南十一路、创智北路、科技北路建设长度不小于3.5公里的社区绿道，绿道内设置宽度不小于1.5米的通勤步道。
地下空间	地下空间整体开发，整体统筹布局，实现停车资源共享。其中123、124两个地块，157、159两个地块，166、175两个地块，140、141、149三个地块可进行连通并一体化开发。
配套设施	1、控制2处幼儿园。161地块建设1处9班幼儿园；在175地块建设1处6班幼儿园。 2、控制5G基站11处，其中8处为地面基站，位于地块118、128、129、131、163、165、176地块，3处为楼面基站，位于135、149、166地块。

风玫瑰和比例尺

