西咸新区XXFX-CXG03-02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-（07）
批准时间：2021年10月
单元位置、范围和面积：单元位于西咸新区沣西新城创新港片区，为西部科技创新港二期先行启动示范区。单元北至科创谷二路、南至CXG东北二十路、东至CXG东北一路、西至咸户路，总面积114.60公顷（约1719亩）。

批准内容：

一、总体要求

1、发展使命：单元作为西部科技创新港二期“两链”融合发展先行探索示范的启动区，与A板块的创新孵化区和B板块的综合服务区进行错位协同，主要承担创新加速器功能，瞄准科技成果的转化和落地，建设以“科技企业主导”的产学研合作基地。

2、功能定位：单元功能突出工业属性形成加速器效应、驱动产业链创新升级、构建“科学家+工程师+企业家”创新生态，定位为秦创原科技创新生态城。重点打造先进制造产业创新示范区、产学研一体化发展基地、创新人才综合服务区等功能。

3、总体布局：单元沿科技路形成北产南居的功能布局结构。科技路以北建设科创产业园，布局研发、办公、生产、展示、服务等功能；科技路以南建设生活服务区，布局学校、文化活动中心、社区医院、社区公园、保障住房等功能；中部形成综合服务中心，布局商业、酒店、展示、政务服务、广场等功能。

二、实施重点

1、聚焦创新活力与生活服务双圈，形成配套完备的宜居宜业产业园区。一是建设创新创业活力设施。结合73-D商业地块复合建设1.4万平方米公共管理及产业服务中心、2.5万平方米品质酒店、0.25万平方米会议展览中心、0.5万平方米健身场馆、0.4万平方米共享食堂等功能；二是建设15分钟社区生活设施。在单元南侧集中建设中小学、社区文体服务中心、社区医院、社区公园等功能。

2、促进职住平衡，建设人才保障住房。单元包含共有产权房、公租房、住宅、安置房和人才公寓多种保障住房，总建筑面积约75万平方米，可容纳2.3万人居住。

3、控制城市公共建设形象与社区活力绿道建设。沿科技路与咸户路首排建筑须为公建化立面，71-B居住地块沿科技路布局商业服务街区。沿创新环东路集聚商业服务、休憩空间、健身步道等功能。

4、强化单元路网密度，建设小街区密路网的产业园区。在65、67、71、73、74等地块内部控制开放性内部道路，按照规划要求进行路网建设，建成后无偿移交政府、对外开放。

二、规划统筹

1、单元内包含37宗用地，总用地面积约114.6公顷（约1719亩）。具体包括5宗居住用地（389亩）、2宗社区服务设施用地（14亩）、9宗产业办公用地（428亩）、1宗文化设施用地（15亩）、1宗医院用地（46亩）、1宗中小学用地（90亩）、3宗商业用地（90亩）、1宗交通场站用地（27亩）、1宗市政设施用地（65亩）、1宗加油加气设施用地（7亩）、14宗公园绿地（178亩）。单元地上总建筑面积约175.9万平方米。

2、空间方案

①总体风貌：整体以现代简洁的现代化建设风格为主，建设高度较为均等的开放式花园办公，打造疏密有致、乐享宜居的现代品质社区。产业办公以灰蓝色、赭石色为主，呼应交大创新港建筑色彩风格，居住建筑以浅灰色、浅米色为主。

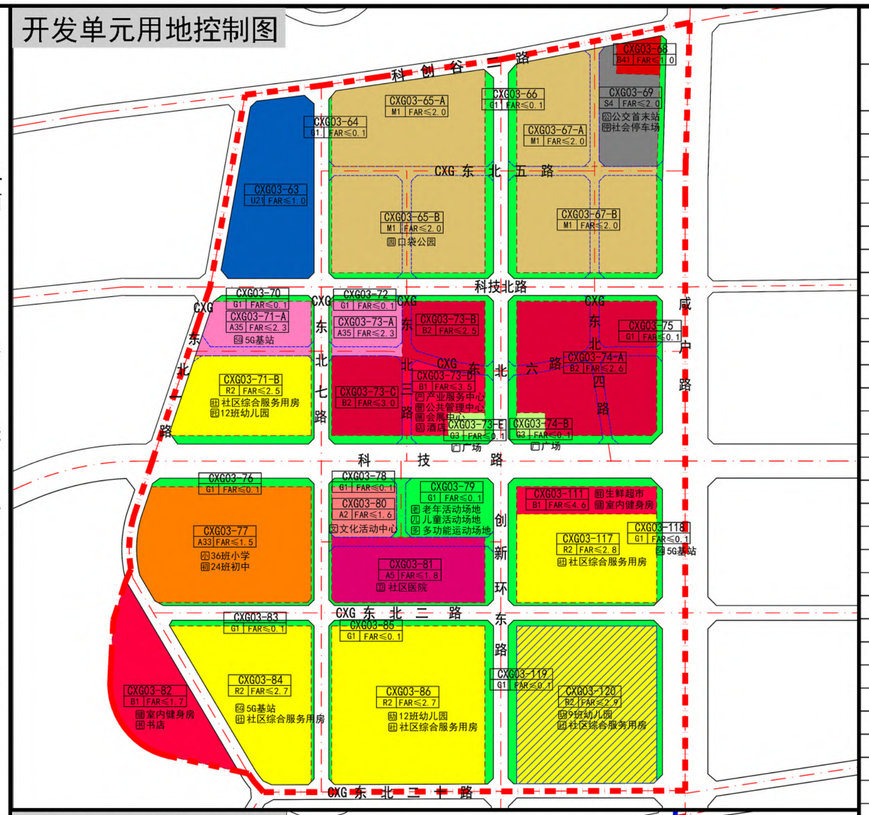
②天际线：整体控制节奏有序、富有变化的天际线形态。整体建筑高度应不超过80米，在科技路与创新环东路交叉口处控制单元制高点，向东西、南北两侧逐渐降低。

③界面控制：沿咸户路、科技路设置城市公共形象展示界面，沿科技北路和创新环东路建设产城融合形象展示界面，沿CXG东北一路、CXG东北二十路建设景观渗透界面。

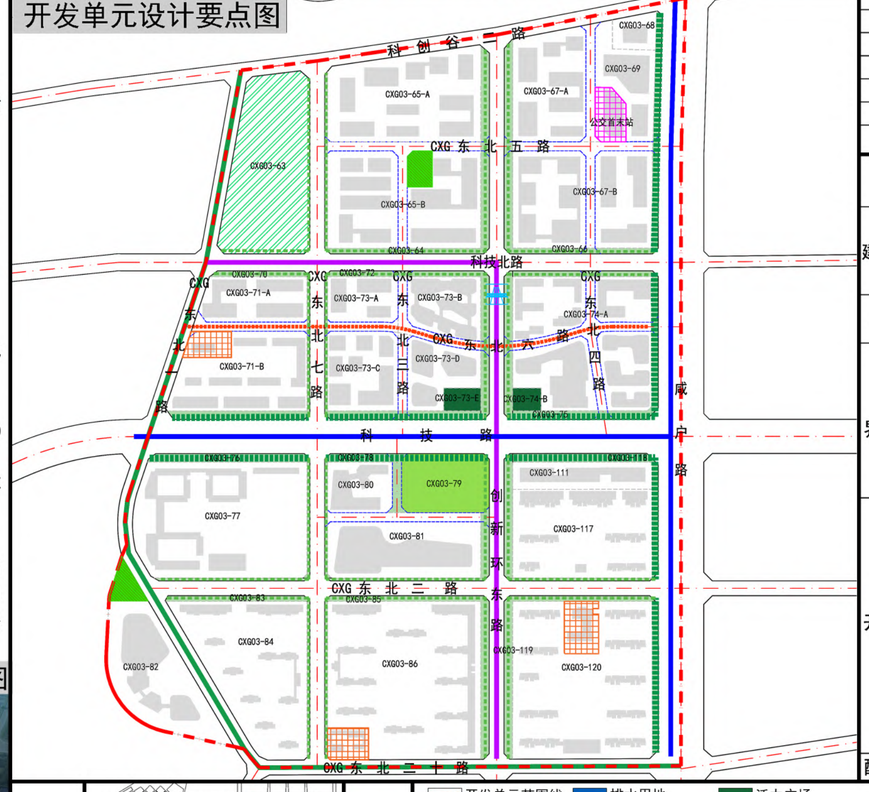
3、主要设施：开发单元设置污水处理厂1处；中小学各1所；综合场站1处，社区医院1处，文化活动中心1处，加油加气站1处，幼儿园3处；室内健身房、生鲜超市、书店、银行营业网点、活动场地等十五分钟便民设施；24小时幼托机构、数字展示体验中心、企业配套服务中心、会议会展中心等科技创新园区设施；1个城市公园、1个社区公园、2个口袋公园、2个口袋广场、6条绿道。（具体如右图所示）

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



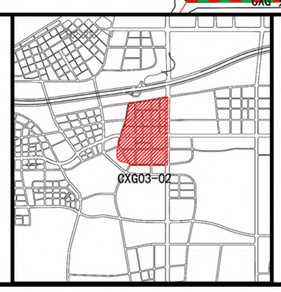
地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	地块面积	容积率	建筑控制规模
XXFX-CXG03-63	U21	43162m²	≤1.0	≤43162m²
XXFX-CXG03-64	G1	9569m²	≤0.1	——
XXFX-CXG03-65-A	M1	40727m²	≤2.0	≤81454m²
XXFX-CXG03-65-B	M1	50348m²	≤2.0	≤100696m²
XXFX-CXG03-66	G1	12136m²	≤0.1	——
XXFX-CXG03-67-A	M1	28191m²	≤2.0	≤56382m²
XXFX-CXG03-67-B	M1	45929m²	≤2.0	≤91858m²
XXFX-CXG03-68	B41	4593m²	≤1.0	≤4593m²
XXFX-CXG03-69	S4	18274m²	≤2.0	≤36548m²
XXFX-CXG03-70	G1	6444m²	≤0.1	——
XXFX-CXG03-71-A	A35	17964m²	≤2.3	≤41318m²
XXFX-CXG03-71-B	R2	31771m²	≤2.5	≤79426m²
XXFX-CXG03-72	G1	11751m²	≤0.1	——
XXFX-CXG03-73-A	A35	11923m²	≤2.3	≤27424m²
XXFX-CXG03-73-B	B2	16895m²	≤2.5	≤42236m²
XXFX-CXG03-73-C	B2	17343m²	≤3.0	≤52029m²
XXFX-CXG03-73-D	B1	14786m²	≤3.5	≤51750m²
XXFX-CXG03-73-E	G3	2600m²	≤0.1	——
XXFX-CXG03-74-A	B2	55947m²	≤2.6	≤145462m²
XXFX-CXG03-74-B	G3	2000m²	≤0.1	——
XXFX-CXG03-75	G1	12360m²	≤0.1	——
XXFX-CXG03-76	G1	6488m²	≤0.1	——
XXFX-CXG03-77	A33	60325m²	≤1.5	≤90488m²
XXFX-CXG03-78	G1	7708m²	≤0.1	——
XXFX-CXG03-79	G1	15815m²	≤0.1	——
XXFX-CXG03-80	A2	10064m²	≤1.6	≤16103m²
XXFX-CXG03-81	A5	30909m²	≤1.8	≤55637m²
XXFX-CXG03-82	B1	33172m²	≤1.7	≤56393m²
XXFX-CXG03-83	G1	3826m²	≤0.1	——
XXFX-CXG03-84	R2	46179m²	≤2.7	≤124683m²
XXFX-CXG03-85	G1	8260m²	≤0.1	——
XXFX-CXG03-86	R2	74822m²	≤2.7	≤202018m²
XXFX-CXG03-111	B1	11800m²	≤4.6	≤54279m²
XXFX-CXG03-117	R2	38310m²	≤2.8	≤107267m²
XXFX-CXG03-118	G1	10094m²	≤0.1	——
XXFX-CXG03-119	G1	9323m²	≤0.1	——
XXFX-CXG03-120	R2	68077m²	≤2.9	≤197424m²

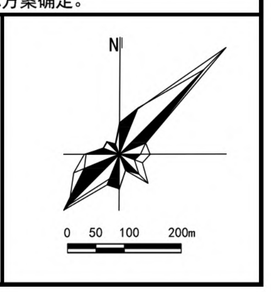
设计要点一览表

建筑形式	整体以现代简洁的现代化建设风格为主，产业办公建筑以9-10层为主，建设高度较为均等的开放式花园办公；居住建筑以15-20层为主，打造疏密有致、乐享宜居的现代品质社区。产业办公以灰蓝色、赭石色为主，呼应交大创新港建筑色彩风格，居住建筑以浅灰色、浅米色为主。
天际线	整体控制节奏有序、富有变化的天际线形态，整体建筑高度不超过80米，在科技路、创新环东路交叉口处控制单元的制高点，向东西、南北两侧逐渐降低。
界面控制	1、沿咸户路、科技路设置城市公共形象展示界面，沿线布局产业办公、创新研发、商业配套等公共服务职能，应形成体现现代感、科技感，整齐有序，风貌统一的界面形象。 2、沿科技北路和创新环东路建设产城融合形象展示界面，沿街布置产业配套、生活服务、公园广场等功能，建筑采用高贴线率的布局模式，强化产业办公向居住社区的合理过渡，塑造整齐连贯的园区界面。 3、沿CXG东北一路、CXG东北二十路建设景观渗透界面，考虑生态景观向内部渗透，沿街建筑面宽不宜大于60米。
开敞空间	1、城市公园：63地块的污水厂半地下化处理，地面建设约65亩的城市公园。 2、社区公园：建设社区公园1处，总面积24亩，连接80地块。 3、口袋公园：建设口袋公园2处，结合产业及商业地块复合建设，具体形式和位置可根据实际方案调整。 4、活力广场：结合产业服务中心设置2处活力广场，共7亩，应结合相邻地块一体设计建设。 5、城市绿道：沿科技路、咸宁路建设2条长度不少于2.5公里的城市绿道。 6、社区绿道：沿创新环东路、科技北路、CXG东北二路、CXG东北七路建设4条长度不少于7公里的社区绿道。 7、活力慢行通道：控制1条连续的街区界面，串联71、73、74等地块，结合建筑开敞空间复合建设活力设施，形成连贯的空间界面。地块间可通过建筑连廊、过街天桥等方式进行连接，具体形式和位置可根据具体方案确定。
配套设施	控制3处幼儿园，共33班，具体的范围和位置可根据实际方案确定。

区位图



图例

开发单元范围线
地块边界线
开放性道路
城市道路
二类居住用地
文化设施用地
中小学用地
医疗卫生用地
商业用地
商务用地
排水用地
公园绿地
广场用地
加油加气站用地
一类工业用地
社会停车场用地
已供用地
建筑
公园绿地
二层连接通道
活力广场
城市公园
社区公园
口袋公园
城市绿道
社区绿道
景观渗透界面
特色产城融合界面
城市公共形象展示界面
活力慢行通道
公交设施布置范围示意
幼儿园布置范围示意
社会停车场
老年活动场地
儿童活动场地
多功能运动场地
幼儿园
文化活动中心
社区医院
产业服务中心
社区综合服务用房
生鲜超市
室内健身房
书店（社区书屋）
5G基站
公交首末站
公共管理中心
地块编号

风玫瑰和比例尺