西咸新区XXFD-JM03-01、02开发单元综合规划

编制单位：陕西省西咸新区住房和城乡建设局
丝路经济带能源金融贸易区管理办公室
批准单位：陕西省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-（05）
批准时间：2022年9月
单元位置、范围和面积：单元位于西咸新区能源金融贸易区内，北至能源北路、西至沣泾大道、东至尚航三路、南至丰产路，总用地面积约193.64公顷（约2904.57亩）。

批准内容：

一、总体要求

1、发展使命：将起步区三期作为能源金融贸易区起步区发展的引擎和助推器，打造门槛适度的青年创业家园和产业孵化空间，与沣泾大道西侧高强度总部办公、高品质住宅功能互补协调，在起步区发展中承担快速集聚和功能激活作用。

2、功能定位：将起步区三期建设成为青年喜爱的产城活力社区、门槛适度的科创园区、城市服务的辅助配套功能区。单元建设功能以产业办公、保障住房、产居配套服务为主。

3、总体布局：单元西侧围绕青年创业园在沣泾大道沿线布局新型产业办公园区，同时放大地铁站点综合服务功能，布局商业、酒店、公交场站等功能；单元东侧16号线沙河车辆段复合开发，上盖建设住宅、小学、城市公园、社区服务等功能；单元中部结合太平河景观碧道布局住宅与办公，城市服务配套功能沿着能源三路建设；并开放产业园区建设商业服务内街连接社区底商形成产城活力环。

二、实施要点

1、快速建成门槛适度的新型产业园区：

（1）快速建成数字科技产业园区：结合单元土地指标情况，2022年底前率先启动建设02、04、17-A、17-B、15-A、15-B共5宗355亩产业用地，与现状青创园共同形成总建筑面积约65.7万平方米的数字科技产业园区。

（2）控制好新型产业园区建设形象：建设高密度中强度的花园式产业办公园区，整体建设高度以6-12层为主。园区内部建设2.5万平方米的开放式商业服务内街，整体通过二层连廊、共享平台、人行天桥建设多层公共交往空间，连接产业、商业、休闲等公共服务。

（3）强化科创产业园区复合功能建设：一是产业办公功能高度复合，包含研发生产、研发办公及企业办公等功能载体。二是建设复合型产业服务配套，建设企业服务中心、企业邻里中心和会议会展中心等。

2、打造综合面向多元人群的人才社区：

（4）建设公租房、共有产权房等政策保障住房：应于2022年底启动单元内约22.2万平方米的共有产权房、公租房建设。

（5）沿能源三路、规划支路与太平河布局社区服务底商：利用街旁绿地及退线空间建设连续慢行步道，结合开敞步道建设社区卫生服务中心、便民药店、早餐店、便利店、便民菜店、口袋公园等社区生活服务功能。

3、放大轨道交通服务价值、控制建设形象：

（6）大型轨道交通车辆段集约开发：地铁16号线沙河车辆段上盖综合开发，利用盖板空间建设普通商品住宅、中小学、幼儿园及空中花园等功能。

（7）发挥能源三路地铁站带动作用：结合16号线能源三路地铁站点（15产业地块）形成片区综合服务中心，建设1万平方米的商业服务、5000平方米的企业服务中心、3000平方米的公交首末站等功能。

（8）控制市政服务设施建设形象：单元集中布局污水处理厂、加油站、垃圾转运站、公交停保厂、变电站、雨水泵站等市政服务功能。其中污水处理厂与雨水泵站全地下建设，地面复合建设不小于70亩的城市公园。

4、以健身休闲为主题打造单元开敞空间：

（9）建设“3个2.5公里”绿道：依托单元优势景观资源，建设沿太平河的2.5公里滨水绿道、沿沣泾大道及能源北路的2.5公里城市绿道、沿能源三路及能源四路的2.5公里社区绿道。

（10）以体育运动为主题，建设单元公园空间：包括1个70亩的市政运动公园；1个50亩的车辆段上盖公园和1个26亩社区公园，建设多功能运动场地、老年人及儿童活动场地；7个口袋公园。

5、滚动开发，设施先行，实现人气初步集聚：

（11）衔接绕城高速出入口与车辆段综合开发，道路市政等基础设施全面优先启动建设：在现状丰裕路、尚航七路等与绕城高速出入口进行连接的基础上，加快建成丰产路、尚航四路、能源三路、能源四路、尚航六路等道路连通车辆段综合开发。

（12）优先启动建设综合服务中心、学校等公共服务功能建设：单元内综合服务中心于2022年底前启动建设，2024年底前建成投用；北营学校（中学部）于2023年9月份前建成投用。

三、规划统筹

1、功能方案：

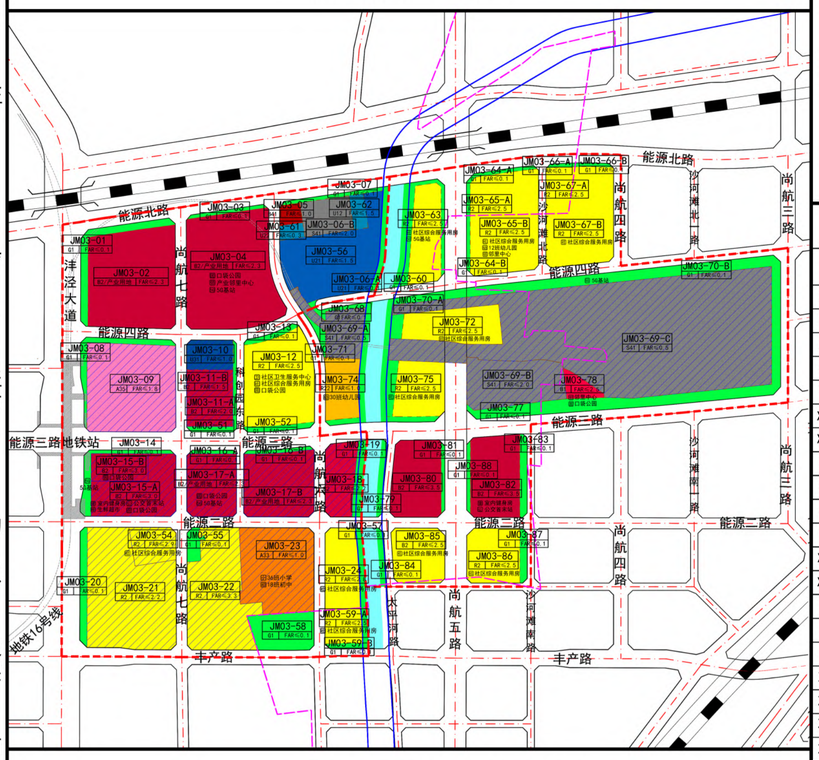
单元内包含80宗用地，总用地面积约193.64公顷（约2904.57亩），车辆段盖板用地21.98公顷（330亩）。具体包括16宗住宅用地（825亩）、2宗社区服务设施用地（34亩），11宗产业办公用地（584亩）、2宗中小学用地（115亩）、2宗商业用地（13亩）、4宗交通设施用地（447亩）、5宗市政设施用地（98亩）、35宗公园绿地（373亩），另有16条城市道路。地上总建筑面积约261.1万平方米，具体包含产业办公77.8万平方米，共有产权房11.4万平方米，保障安置房32万平方米，公租房14.2万平方米，商品住宅61万平方米，复合建设商业街区及邻里中心20万平方米，中小学7.7万平方米，办公7.4万平方米。

2、空间方案：

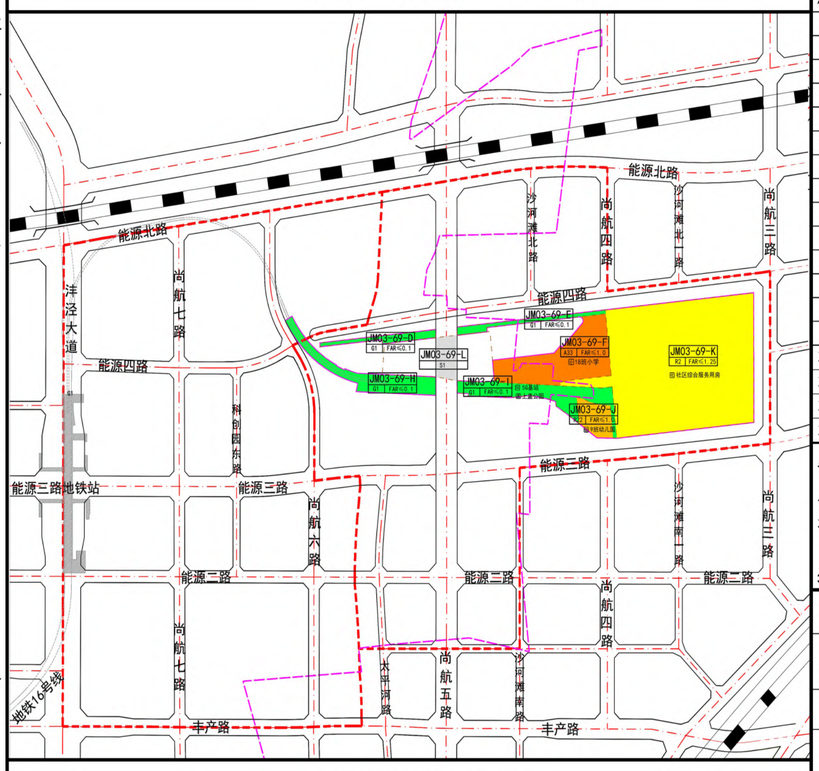
单元整体以现代简洁的现代化建设风格为主，产业办公建筑以6-12层为主，建设高度较为均等的开放式花园办公；居住建筑以20-25层为主，打造简约温馨的现代品质社区。产业办公以白色、浅灰色、浅蓝色为主，居住建筑以浅米色为主。结合地铁站点形成小分散、大集聚的商业服务体系，通过设连续的商业街道，连通办公、居住、休憩空间，充分激活单元开发活力。单元内控制1条连续的二层连接通道，串联各地块，地块间可通过建筑连廊、过街天桥等方式进行连接。单元整体控制节奏有序、富有变化的天际线，结合在能源三路地铁站和尚航五路与能源三路交叉节点形成单元制高点，自制高点向南北两侧降低。单元建设强化沣泾大道城市公共展示界面、太平河活力景观界面、尚航五路综合功能形象展示界面、能源三路生活活力界面。

3、主要设施：单元内设置污水处理厂和雨水泵站各1处、九年一贯制学校和18班小学各1所、公交停保场1处、公交首末站2处、加油加气站1处、110kv变电站1处、垃圾转运站1处、按照《西咸新区规划建设品质标准（2022）》建设15分钟生活圈设施和科技创新园区设施、建设1个城市公园、2个社区公园、7个口袋公园、3条绿道。单元形成“干线性主干路、主干路、次干路、支路”四级道路网络体系，总计16条道路。

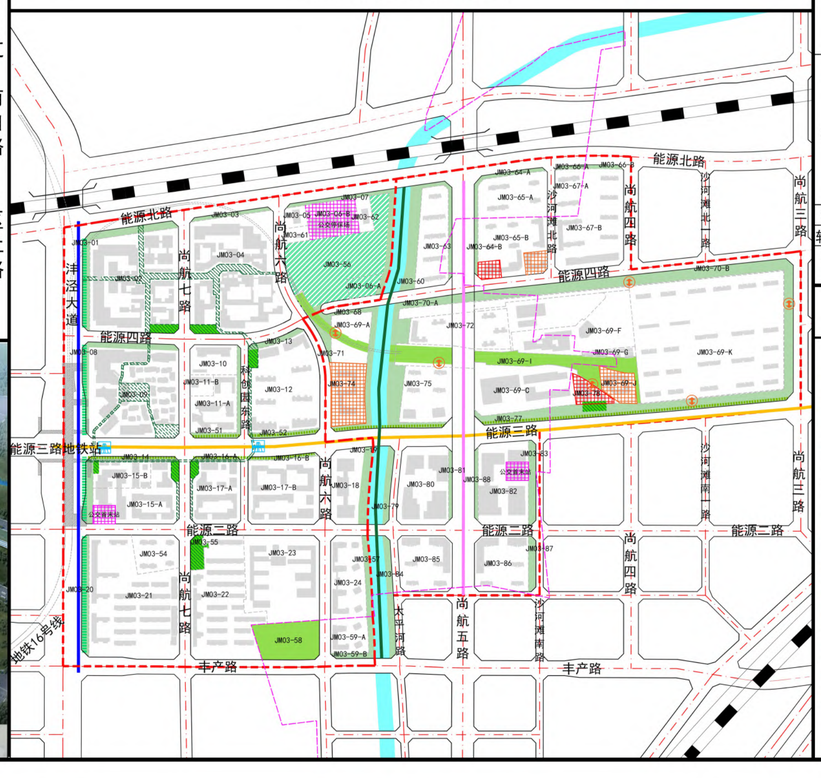
开发单元用地控制图



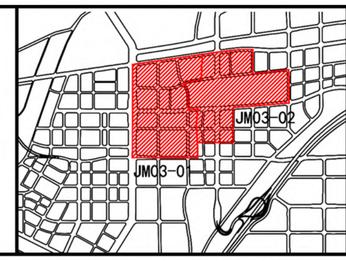
开发单元用地控制图（盖上）



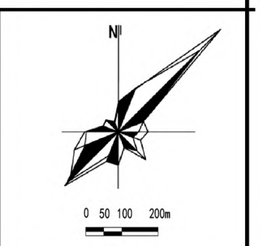
开发单元设计要点图



区位图



风玫瑰和比例尺



用地控制一览表

地块编号	用地性质	地块面积(㎡)	容积率	建筑控制规模(㎡)	地块编号	用地性质	地块面积(㎡)	容积率	建筑控制规模(㎡)
XXFD-JM03-01	G1	9634	≤0.1	-	XXFD-JM03-59-A	R2	9573	≤2.5	≤23933
XXFD-JM03-02	B2/产业用地	63807	≤2.3	≤146756	XXFD-JM03-59-B	G1	3258	≤0.1	——
XXFD-JM03-03	G1	2117	≤0.1	-	XXFD-JM03-60	G1	11958	≤0.1	——
XXFD-JM03-04	B2/产业用地	75246	≤2.3	≤173067	XXFD-JM03-61	U22	2681	≤0.3	≤804
XXFD-JM03-05	B41	3293	≤1.0	≤3293	XXFD-JM03-62	U12	3800	≤1.5	≤5700
XXFD-JM03-06-A	U21	4579	≤0.3	≤1374	XXFD-JM03-63	R2	21728	≤2.5	≤54320
XXFD-JM03-06-B	S41	12920	≤2.0	≤25840	XXFD-JM03-64-A	G1	2851	≤0.1	——
XXFD-JM03-07	G1	7415	≤0.1	-	XXFD-JM03-64-B	G1	1523	≤0.1	——
XXFD-JM03-08	G1	6847	≤0.1	-	XXFD-JM03-65-A	R2	21412	≤2.5	≤53530
XXFD-JM03-09	A35	58466	≤1.8	≤105239	XXFD-JM03-65-B	R2	29750	≤2.5	≤74375
XXFD-JM03-10	U31	10262	≤1.0	≤10262	XXFD-JM03-66-A	G1	742	≤0.1	——
XXFD-JM03-11-A	B2	16231	≤2.0	≤32462	XXFD-JM03-66-B	G1	979	≤0.1	——
XXFD-JM03-11-B	B2	3615	≤1.5	≤5423	XXFD-JM03-67-A	R2	9001	≤2.5	≤22503
XXFD-JM03-12	R2	45885	≤2.5	≤114712	XXFD-JM03-67-B	R2	40731	≤2.5	≤101828
XXFD-JM03-13	G1	2245	≤0.1	-	XXFD-JM03-68	G1	8872	≤0.1	——
XXFD-JM03-14	G1	6279	≤0.1	-	XXFD-JM03-69-A	S41	16964	≤0.5	≤8482
XXFD-JM03-15-A	B2	28223	≤3.0	≤84669	XXFD-JM03-69-B	S41	32891	≤2.0	≤65782
XXFD-JM03-15-B	B2	11805	≤3.0	≤35414	XXFD-JM03-69-C	S41	235273	≤0.5	≤117637
XXFD-JM03-16-A	G1	1214	≤0.1	-	XXFD-JM03-70-A	G1	19915	≤0.1	——
XXFD-JM03-16-B	G1	1819	≤0.1	-	XXFD-JM03-70-B	G1	50255	≤0.1	——
XXFD-JM03-17-A	B2/产业用地	23311	≤2.3	≤53616	XXFD-JM03-71	G1	1830	≤0.1	——
XXFD-JM03-17-B	B2/产业用地	34004	≤2.3	≤78209	XXFD-JM03-72	R2	24369	≤2.5	≤60924
XXFD-JM03-18	B2	16333	≤2.2	≤35933	XXFD-JM03-74	R22	15603	≤1.0	≤15603
XXFD-JM03-19	G1	5108	≤0.1	-	XXFD-JM03-75	R2	20326	≤2.5	≤50814
XXFD-JM03-20	G1	6326	≤0.1	-	XXFD-JM03-77	G1	5723	≤0.1	——
XXFD-JM03-21	R2	69438	≤2.2	≤152764	XXFD-JM03-78	B1	5197	≤2.5	≤12993
XXFD-JM03-22	R2	50775	≤3.3	≤167558	XXFD-JM03-79	G1	3638	≤0.1	——
XXFD-JM03-23	A33	45568	≤1.0	≤45568	XXFD-JM03-80	B2	28238	≤3.5	≤98833
XXFD-JM03-24	R2	20537	≤2.8	≤57505	XXFD-JM03-81	G1	1863	≤0.1	——
XXFD-JM03-51	G1	4248	≤0.1	-	XXFD-JM03-82	B2	30289	≤3.5	≤106012
XXFD-JM03-52	G1	2841	≤0.1	-	XXFD-JM03-83	G1	4436	≤0.1	——
XXFD-JM03-54	R2	11760	≤2.9	≤34104	XXFD-JM03-84	G1	2819	≤0.1	——
XXFD-JM03-55	G1	3359	≤0.1	-	XXFD-JM03-85	R2	21354	≤2.5	≤53385
XXFD-JM03-56	U21	43728	≤1.5	≤65591	XXFD-JM03-86	R2	21691	≤2.5	≤54228
XXFD-JM03-57	G1	3501	≤0.1	-	XXFD-JM03-87	G1	2849	≤0.1	——
XXFD-JM03-58	G1	17112	≤0.1	-	XXFD-JM03-88	G1	1900	≤0.1	——
XXFD-JM03-69-D	G1	4685㎡	≤0.1	-	XXFD-JM03-69-H	G1	15651㎡	≤0.1	-
XXFD-JM03-69-E	G1	4914㎡	≤0.1	-	XXFD-JM03-69-J	R22	7317㎡	≤1.0	≤7317㎡
XXFD-JM03-69-F	A33	31163㎡	≤1.0	≤31163㎡	XXFD-JM03-69-K	R2	131487㎡	≤1.25	≤164358㎡
XXFD-JM03-69-I	G1	18307㎡	≤0.1	-	XXFD-JM03-69-L	S1	6267㎡	-	-

备注：

1. 69-A、69-B、69-C地块车辆基地轨面标高为382.53，其中，69-A、69-C地块0-10米为公共交通场站用地，局部10米以上为盖板层，盖板层室外地坪标高为394.63。72地块标高范围382.53至390.53为二类居住用地，标高390.53以上为尚航五路用地及二类居住用地。
2. 在满足相关规定前提下，供地可按照产业用地要求供应。
3. 该区域用地为车辆段盖板以上用地，盖板层室外地坪标高为394.63，69-L为尚航五路道路用地，道路用地标高为390.53。

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6-10层为主，建设高度较为均等的开放式花园办公形象；居住建筑以20-25层为主，打造的简约温馨的现代品质社区形象。建筑色彩以商务办公的白色和浅灰色为主，居住建筑的浅米色为主。
天际线	整体控制节奏有序、富有变化的天际线，结合在能源三路地铁站和尚航五路与能源三路交叉节点形成单元制高点，自制高点向南北两侧降低。
沿街界面	1、沿沣泾大道建设城市公共建设形象展示界面，沿街布局产业办公、商业中心等公共服务职能，沿街建筑采用高贴线率，形成整齐的界面形象。 2、沿能源三路建设生活活力界面，结合地铁站点布局连续的商业活力街道，结合商业街区布局口袋公园与社区绿道，营造人本体验的慢行生活活力界面。 3、沿太平河建设活力景观界面，沿太平河两侧宜布局办公、幼儿园、底商等公共功能建筑，体验活力与生态相结合的氛围，控制太平河两侧的通透度，沿河两侧建筑面宽不大于50米。 5、沿尚航五路建设综合功能形象展示界面，沿街以商务办公、商业、住宅等功能相结合，建筑贴线率不小于60%，形成一个高低错落、富有变化的城市界面。
开敞空间	1、城市公园：06-A地块的污水厂全地下化处理，地面建设约73亩的公园绿化。 2、滨水绿道：结合太平河设置滨河绿道，总长度1.2公里，设置连续的游览型步道，宽度根据需要设置。 3、社区公园：单元内建设社区公园2处，总面积76亩，连接太平河绿道公园26亩，车辆段上盖公园50亩。 4、口袋公园：单元内建设口袋公园8处，其中独立占地1处，其余7处与产业及住宅地块复合建设，复合建设口袋公园的形式和位置可根据具体方案调整。 5、城市绿道：沿沣泾大道建设不少于2.5公里的城市绿道。 6、社区绿道：沿能源三路建设不少于2.5公里的社区绿道。 7、开放内街：控制1条连续的连接通道，串联02、04、06、09、12、17、15等地块，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。
垂直交通	车辆段综合开发区域控制6处垂直交通设施。
轨道控制区	04/06-A地块轨道线路两侧8米范围内地上地下禁止建设影响轨道线路的建筑或构筑物。
配套设施	1、控制2处邻里中心，每处建筑面积不小于10000平方米，位置和形态可根据具体方案确定。 2、控制3处幼儿园，1处30班幼儿园，1处12班幼儿园，1处9班幼儿园.位置和形态可根据具体方案确定。

图例

开发单元范围线
能源办行政边界线
地块边界线
城市道路
地铁16号线
能源三路地铁站
已供用地
标注
二类居住用地
行政办公用地
科研用地
城市绿道
生活活力界面
社区绿道
中小学用地
商业用地
商务用地
加油加气站用地
公共交通场站用地
排水用地
消防用地
供电用地
环卫用地
公园绿地
防护绿地
城市公共形象展示界面
综合功能形象展示界面
活力景观界面
水域
太平河控制线
车辆段范围线
铁路
小 小学
公 公交首末站
幼 幼儿园
社 社区综合服务用房
邻 邻里中心
园 口袋公园
鲜 生鲜超市
幼儿园布置范围示意
公交设施布置范围示意
邻里中心布置范围示意
快 社区智能快递柜
5G 5G基站
初 初中
商 商业设施
健 健身房
篮 上盖公园
过街天桥
城市运动公园
社区公园
开放内街
口袋公园
JM03-22 地块编号
建筑
垂直交通