西咸新区XXJH-YL01-01、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
西咸新区泾河新城管理委员会
批准单位:西咸新区开发建设管理委员会
批准文号:陕西咸党政办函〔2022〕2号-（02）
批准时间:2022年4月
单元位置、范围和面积：西咸新区泾河新城XXJH-YL01-01、02开发单元位于泾河新城永乐片区。单元北至永乐三街、南至崇文塔七路、东至原点东二路、西至原点东路，总用地面积161.35公顷（约2420.2亩）。

批准内容：

一、总体要求

（一）发展使命

单元作为西北安全应急产业园发展的先行区，在现有生产制造产业的基础上，进一步匹配多元产业发展需求，增补科技研发、产业服务、综合配套等功能，做好产业集聚先行发展区所需的空间载体。

（二）功能定位

基于单元的发展使命和建设基础，单元的功能定位为集产研于一体的科技智造园区和高品质的产业配套服务区。主要建设功能包含智能制造、中试研发和产业配套。

（三）总体布局

单元总体布局以高泾大道与正阳大道为功能轴，轴线核心界面布局研发办公、生活服务、产业服务等功能，向外辐射布局生产制造、中试研发等功能，并在轴线中心形成公共服务核心，布局商业服务、商务酒店等功能。

二、实施重点

1、建设功能完善的产业示范园区。单元面向生产制造型企业，提供研发办公、中试生产、智能智造等多元产业空间载体。并集中建设2处约8.8万平方米的产业邻里中心（包含约3.5万平方米的商业、约2.8万平方米的酒店、约2.5万平方米的总部办公功能）。

2、打造轻巧灵动的产业园区形象。单元整体突出现代化产业办公空间的科技化形象，形成轻巧灵动、简洁明快的建筑风貌。建筑色彩以白色、浅灰、浅黄色为主色调。通过科技研发、商务办公等高层建筑形成具有高辨识度的城市界面与地标，在正阳大道与高泾大道交汇处形成标志性建筑（限高80米）。

3、构建开放舒适的绿色休闲空间。结合高泾大道、正阳大道2条城市绿道建设，复合连续的慢步道，配套无人超市、公厕、休闲座椅等公共服务设施；结合产业邻里中心（76、60地块）建设2处用地规模不小于1000平方米的口袋公园。

4、统筹产业发展，制定建设计划。结合单元内土地条件和建设需求，统筹安排单元内工业、商业和研发类项目的建设时序。一期集聚产业，推进沿高泾大道研发、生产等功能的快速建设，二期完善服务，推进产业邻里中心建设；三期持续升级，推进正阳大道北侧研发及生产功能建设。

三、规划统筹

（一） 功能方案

单元共计31宗用地，总用地面积161.30公顷(约2420亩)。具体包括工业用地13宗1505亩、公园绿地12宗171亩、科研用地2宗107亩、商业用地2宗38亩、中等专业学校用地1宗79亩，另有11条城市道路。

单元地上总建筑面积约228.56万平方米，具体包含产品研发基地16.38万平方米、中试生产平台45.34平方米、智能制造产业152.11万平方米、产业邻里中心8.89万平方米、职业学校5.26万平方米、展示服务中心0.58万平方米。

（二） 空间方案

单元整体以轻巧灵动、简洁明快的现代化建设风格为主，突出现代化产业办公空间的科技化形象。产业厂房建筑色彩以白色、灰色为主色调，适当运用点缀色。沿街商业及办公保持兼具时代性与片区特色的现代风貌，建筑色彩以冷灰色为主要标志性塔楼主调，其他色调以浅灰、浅黄等色系为主。

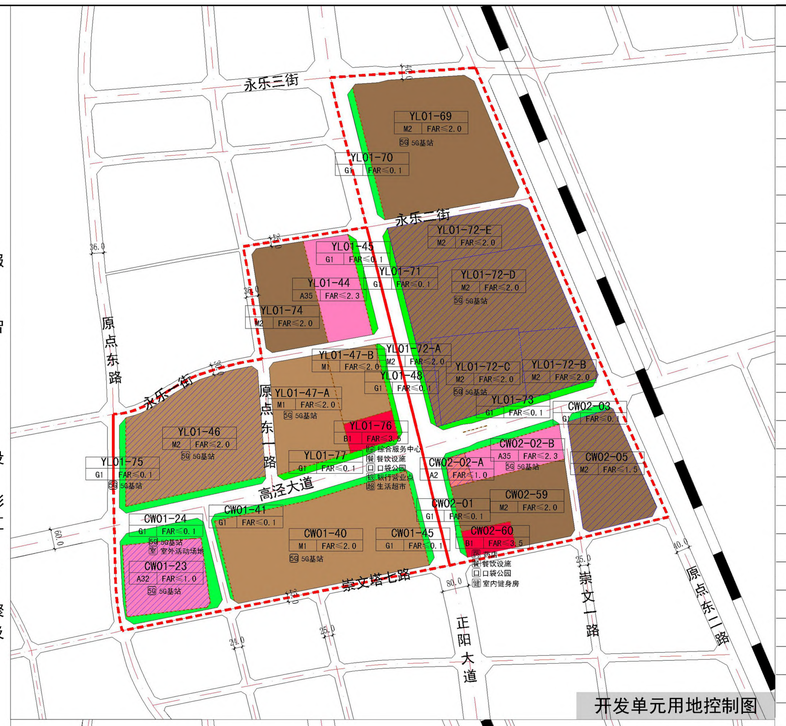
单元整体形成节奏井然、重点明确的建筑高度控制。沿正阳大道、高泾大道两侧形成中间高两边低的错落有致的城市天际线，在交汇处西北角邻里中心形成高点，标志建筑控制高度应在60-80m之间，与单元东南角展示中心高低呼应。单元建设强化正阳大道与高泾大道城市形象展示界面。

（三） 主要设施

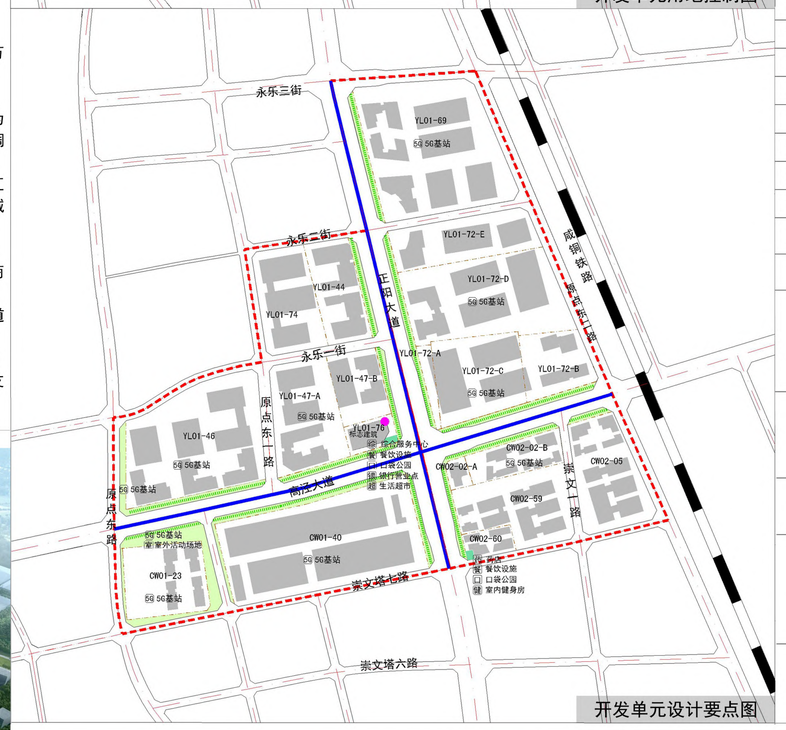
1、配套设施：76商业地块复合建设综合服务中心1处（建筑面积不小于3000平方米，包括购物、电影院等商业及休闲娱乐设施），商业地块配建生活超市、餐饮店、药店、银行营业点、室内健身房，单元建设5G基站10处（包括2处地面基站、8处楼面基站）。

2、2处口袋公园、2条城市绿道：结合产业邻里中心（70、60地块）建设2处口袋公园，单个用地规模不小于1000平方米。沿高泾大道与正阳大道建设2条城市绿道，总长度不小于3公里。

3、交通组织：单元形成“干线性主干路、主干路、次干路、支路”四级道路网体系，总计11条道路。其中干线性主干路为正阳大道红线宽度80米，高泾大道红线宽度60米；主干路为永乐三街、原点东二路红线宽度40米；次干路为原点东路、崇文四路红线宽度36米；支路为原点东一路红线宽度36米，永乐一街红线宽度30米，永乐二街、崇文一路、崇文塔七路红线宽度25米。



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
XXJH-YL01-44	A35	42691㎡	≤2.3	≤98189㎡
XXJH-YL01-45	G1	5885㎡	≤0.1	-
XXJH-YL01-46	M2	129255㎡	≤2.0	≤258510㎡
XXJH-YL01-47-A	M1	65324㎡	≤2.0	≤130648㎡
XXJH-YL01-47-B	M1	32128㎡	≤2.0	≤64256㎡
XXJH-YL01-48	G1	4761㎡	≤0.1	-
XXJH-YL01-69	M2	155834㎡	≤2.0	≤311668㎡
XXJH-YL01-70	G1	7864㎡	≤0.1	-
XXJH-YL01-71	G1	11008㎡	≤0.1	-
XXJH-YL01-72-A	M2	7791㎡	≤2.0	≤15582㎡
XXJH-YL01-72-B	M2	37298㎡	≤2.0	≤74596㎡
XXJH-YL01-72-C	M2	63798㎡	≤2.0	≤127596㎡
XXJH-YL01-72-D	M2	111497㎡	≤2.0	≤222994㎡
XXJH-YL01-72-E	M2	55940㎡	≤2.0	≤111880㎡
XXJH-YL01-73	G1	9327㎡	≤0.1	-
XXJH-YL01-74	M2	54495㎡	≤2.0	≤108990㎡
XXJH-YL01-75	G1	13793㎡	≤0.1	-
XXJH-YL01-76	B1	13369㎡	≤3.5	≤46792㎡
XXJH-YL01-77	G1	6982㎡	≤0.1	-
XXJH-CW01-23	A32	52624㎡	≤1.0	≤52624㎡
XXJH-CW01-24	G1	23703㎡	≤0.1	-
XXJH-CW01-40	M1	160719㎡	≤2.0	≤321438㎡
XXJH-CW01-41	G1	13961㎡	≤0.1	-
XXJH-CW01-45	G1	4572㎡	≤0.1	-
XXJH-CW02-01	G1	11287㎡	≤0.1	-
XXJH-CW02-02-A	A2	5794㎡	≤1.0	≤5794㎡
XXJH-CW02-02-B	A35	28537㎡	≤2.3	≤65635㎡
XXJH-CW02-03	G1	2384㎡	≤0.1	-
XXJH-CW02-05	M2	64772㎡	≤1.5	≤97158㎡
XXJH-CW02-59	M2	64577㎡	≤2.0	≤129154㎡
XXJH-CW02-60	B1	12005㎡	≤3.5	≤42018㎡

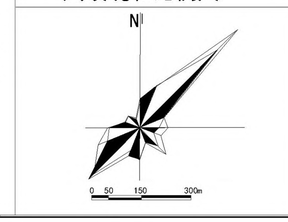
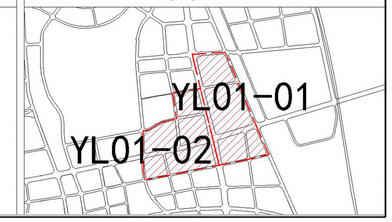
设计要点一览表

总体风貌	开发单元整体以轻巧灵动、简洁明快的现代化建设风格为主，突出现代化产业办公空间的科技化形象。产业厂房建筑色彩以白色、灰色为主色调，适当运用点缀色。沿街商业及办公保持兼具时代性与片区特色的现代风貌，建筑色彩以冷灰色为主要标志性塔楼主调，其他色调以浅灰、浅黄等色系为主。
天际线	开发单元整体形成节奏井然、重点明确的建筑高度控制。沿正阳大道、高泾大道两侧形成中间高两边低的错落有致的城市天际线，在交汇处西北角邻里中心形成高点，标志性建筑控制高度应在60-80米之间，与东南角展示中心高低呼应。
沿街界面	沿高泾大道、正阳大道形成以产业办公为主的城市形象展示界面，沿街布置科技制造、研发办公及配套服务功能的建筑。
开敞空间	1.结合单元主要道路，沿高泾大道、正阳大道两侧建设长度不小于3公里，宽度不小于20米的城市绿道； 2.在正阳大道、高泾大道交叉口西南侧控制2处口袋公园，每处面积不小于1000平方米。
配套设施	单元配建1处综合服务中心，建筑面积不小于3000平方米，配建生活超市1处、餐饮店2处、药店1处、银行营业点1处、室内健身房1处；配建室外活动场地1处，用地面积不小于1000平方米；建设5G基站10处。

图例

- 开发单元范围线
- 地块边界线
- 城市道路
- 铁路
- 已供用地
- 尺寸标注
- 文化设施用地
- 中等专业学校用地
- 科研用地
- 商业用地
- 一类工业用地
- 二类工业用地
- 公园绿地
- 城市绿地
- 口袋公园
- 建筑
- 城市绿道
- 城市形象展示界面
- 标志建筑
- 生活超市
- 餐饮设施
- 药店
- 室内健身房
- 口袋公园
- 室外活动场地
- 综合服务中心
- 银行营业点
- 5G基站

风玫瑰和比例尺



区位图