# 西咸新区XXJH-JG04-04、05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：单元位于泾河新城泾河湾院士科创区（泾干片区），东至泾河一路，西至院士路西段，南至泾河，北至泾河大道，总用地面积148.52公顷（2227.76亩）。

## 批准内容：

### 一、总体要求

1.**发展使命：**单元作为秦创原泾河湾科创区的综合服务区和沿泾河的会客休闲区，在开发建设时应彰显泾河湾门户形象、利用滨河景观资源优势与泾河大道北侧的研发生产、总部办公等功能进行补位协调。

2.**功能定位：**基于单元的发展使命和建设条件，单元功能定位为集科技交流、形象展示、商业服务、文化休闲、居住配套于一体的泾河湾科创综合服务区和活力会客厅。

3.**总体布局：**单元中部联动院士科创区启动区功能主轴，布局商业服务及总部办公，单元西侧及沿河布局城市会客厅及展示阳台等展示服务功能，单元东侧为现状在建商品小区和品质教育配套设施。

### 二、实施重点

1.**塑造城市地标，建设泾河湾科创区城市会客厅和城市阳台。**单元在130、133商业地块建设约30.7万平方米的地标建筑群体城市会客厅，地标建筑高度不超过150米。在滨河151、153商业地块建设约7.1万平方米的城市阳台展示服务，建筑高度不超过24米。

2.**延续科创区U型绿环及中部高线慢行廊道。**单元中部137-B地块作为中轴南端空间，在地块中部控制不少于30米的绿色开放廊道，结合两侧开放商业街区，设置8-12米宽的空中慢行步道，贯通北部连续的高线步道。沿崇善路西侧及泾河七路东侧绿带以在建的云廊示范段为参考，打造立体环廊空间，环廊两侧建设公共服务设施。

3.**严格控制泾河沿线建筑高度，形成起伏有序的天际线形象。**泾河湾北路以南建筑严控24米限高；泾河湾北路以北100米范围内,新建住宅建筑首排限高36米，其余住宅及公共建筑整体限高54米；泾河湾北路以北100米范围外新建住宅建筑首排限高54米,形象地标建筑限高150米，其余建筑限高80米。

4.**控制开放型内部道路，**单元在149-A地块内控制两条内部路，连通泾河一路与崇勤路，疏解大型居住地块导致的交通压力；在152、154、156地块西侧控制不小于8米宽开放型道路，连通泾河湾北路与堤顶路。

### 三、规划统筹

1.**功能方案**

04、05单元总用地面积148.52公顷（约2227.76亩），包括7宗居住用地679亩、2宗中小学用地262亩、2宗文化设施用地35亩、12宗商业用地353亩、16宗公园绿地301亩、1宗社会停车场用地12亩、2宗供应设施用地共23亩及14条道路。单元地上总建筑面积约195.8万平方米，具体包括商业服务及办公53.6万平方米，独立的购物中心6.6万平方米，商业街区6.9万平方米，星级酒店12万平方米，文化设施4.0万平方米，商品住宅92.5万平方米，教育设施17.5万平方米，设施配套2.7万平方米。

2.**空间方案**

①总体风貌：单元整体呈现简约的现代化风格，建筑色彩以浅色系为主，局部以暖色点缀，其中文化建筑以白色、浅灰色为主，辅色为米黄色；商业建筑以白色和冷灰色为主，辅色为暖黄色；居住建筑以白色、米黄色为主，辅色为暖黄色。沿泾河滨水建筑注重与水系和绿地景观协调呼应，中轴开敞空间两侧建筑注重公共形象塑造。

②建筑高度：单元西部商业组团整体进行高强度低密度开发，以80米为主，单元形象地标位于130和133地块，限高150米。单元中部为泾河湾院士科创区中轴南端，设置高线慢行廊道，廊道两侧建筑第一排限高54米，建筑高度向外递增。单元东部居住生活区整体进行中强度开发，建筑限高80米。U型绿色环廊两侧主要布局文化和商业建筑，两侧建筑首排限高54米，建筑高度向外递增。泾河湾北路以南建筑严控24米限高；泾河湾北路以北100米范围内,新建住宅建筑首排限高36米，其余住宅及公共建筑整体限高54米；泾河湾北路以北100米范围外新建住宅建筑首排限高54米,形象地标建筑限高150米，其余建筑限高80米。

③沿街立面：单元共控制5条界面，包括4条城市形象展示界面和1条社区活力界面；

④开敞空间：设置共950米长的绿色环廊公园,分为2段，位于院士路西段东侧和崇善路西侧，绿化覆盖率不低于60%。124地块通过连廊与泾河大道北侧绿地连通；沿136和137地块中部预留不少于30米的绿色开放廊道，其中可设置8-12米宽的空中慢行步道，通过跨地块的空中连廊形成连通南北的慢行廊道，在绿色空中慢行步道外可设置1-2层商业建筑，并通过桥体连廊形式与南北8-12米绿色慢行步道相连，形成多层次、功能复合的活力慢行空间形成多层次、功能复合的活力慢行空间；在130、154和149-A地块设置3处口袋公园。

3.**主要设施**

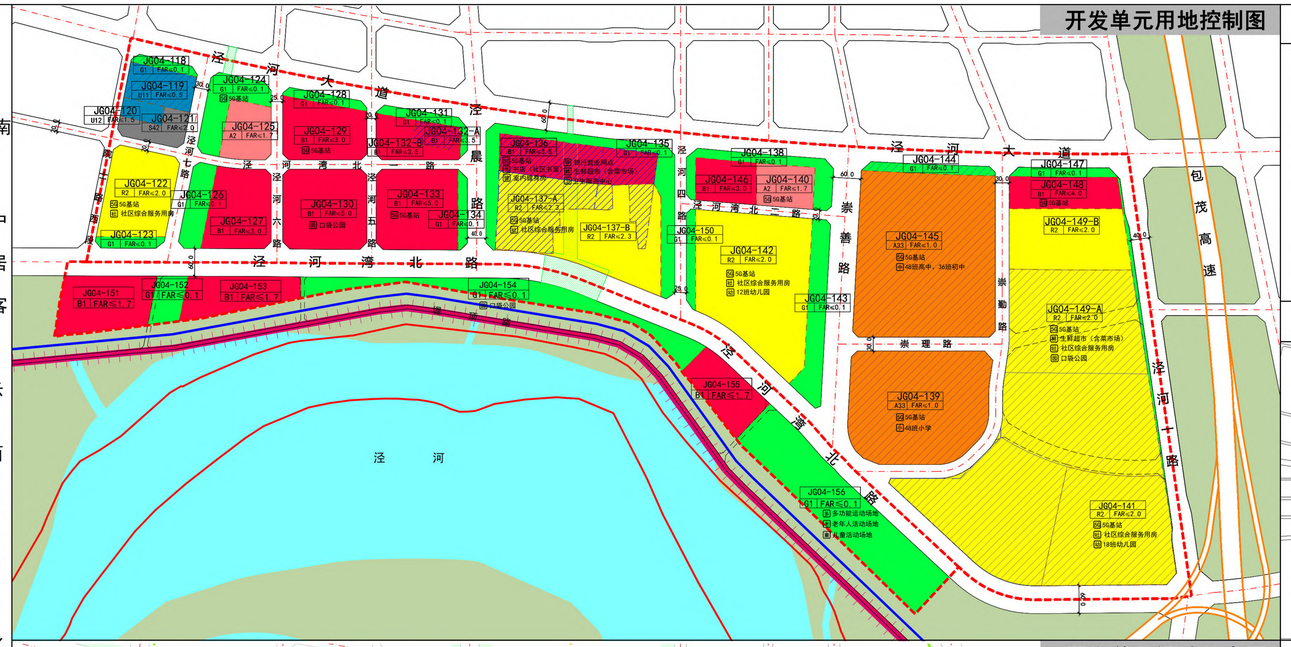
①配套设施：现状建成1所完全中学，包含48班高中和36班初中，位于145地块。一所48班小学，位于146地块。规划1所12班幼儿园，位于142地块；1所18班幼儿园，位于141地块。规划1处文化艺术中心，位于125地块；1处音乐厅，位于140地块。现状建成1处水源地管理站，位于119地块，规划1座110kV变电站，位于120地块。规划1处生态立体停车楼，提供至少50个大车位、450个小车位，位于121地块。

②15分钟生活圈设施：建设卫生服务中心1处，室内健身房1处，建设生鲜超市1处，建设社区书屋、银行商业网点各1处，建设多功能运动场地1处、老年人活动场地1处、儿童活动场地1处于156地块，口袋公园3处，社区综合服务用房5处，5G基站12处。

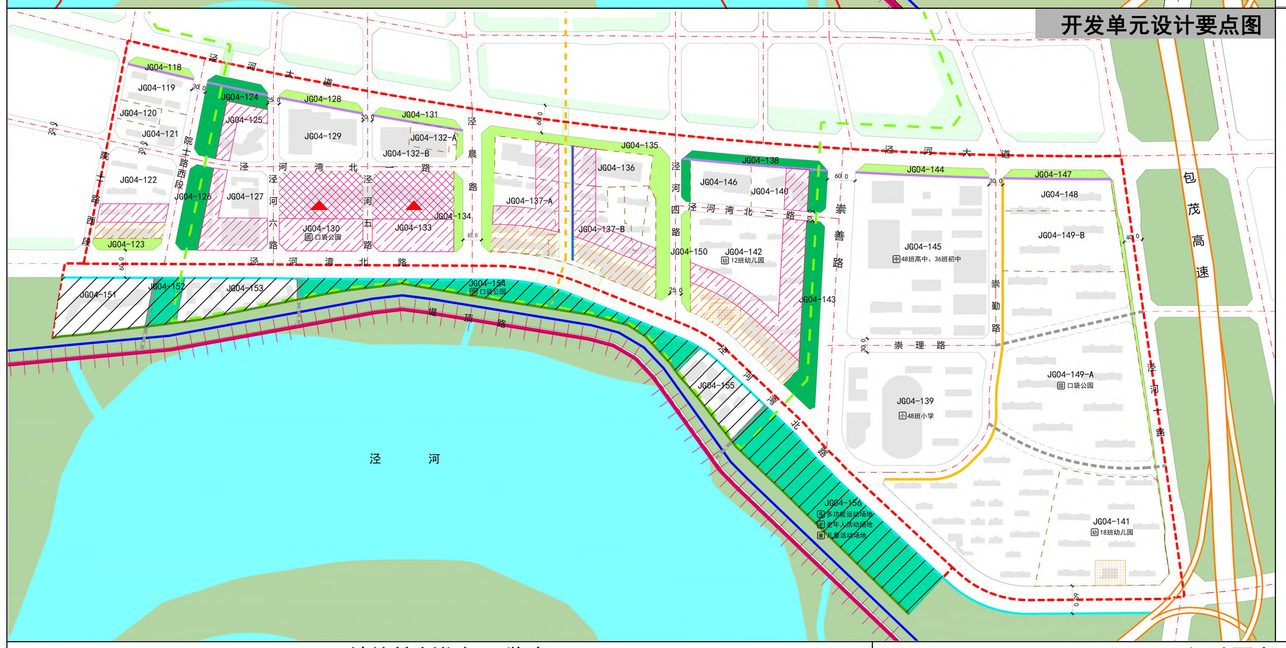
③1个绿色空中环廊、1个高线步行廊道：设置共950米长的绿色环廊公园,分为2段，分别位于院士路西段东侧和崇善路西侧，124地块通过连廊与泾河大道北侧绿地连通。沿136和137地块中部预留350米长，宽度不少于30米的绿色开放廊道，其中设置8-12米宽的绿色空中慢行步道，通过跨地块的空中连廊形成连通南北的慢行廊道。

## 开发单元建设意向图

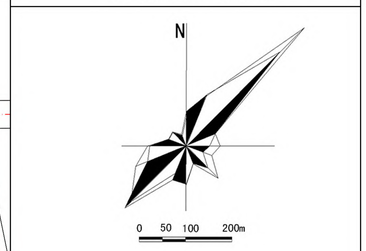
## 开发单元用地控制图



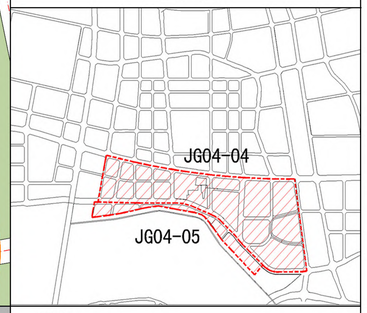

## 开发单元设计要点图




## 风玫瑰和比例尺




## 区位图




## 图例

- 开发单元范围线
- 地块边界线
- 高速公路
- 城市道路
- 城市蓝线
- 防洪指导线
- 已建在建用地
- 二类居住用地
- 文化设施用地
- 中小学用地
- 商业用地
- 社会停车场用地
- 供应设施用地
- 公园绿地
- 水域
- 生态绿地
- 滨水绿地
- 街旁绿地
- 幼儿园示意位置
- 建筑
- 环廊公园
- 已建在建用地
- 开敞空间
- 内部道路
- 形象地标
- 城市公共形象界面
- 活力慢行界面
- 品质休闲形象界面
- 滨水生态开放界面
- 社区活力界面
- 绿色慢行环廊
- 高线步行廊道
- 限高24米控制区
- 限高36米控制区
- 限高54米控制区
- 限高150米控制区
- 口袋公园
- 幼儿园
- 小学
- 完全中学
- 5G基站
- 生鲜市场（含菜市场）
- 银行营业网点
- 卫生服务中心
- 社区综合服务用房
- 书店(社区书屋)
- 室内健身房
- 多功能运动场地
- 老年人活动场地
- 儿童活动场地

## 地块控制指标一览表

| 地块编码 | 用地性质 | 地块面积 | 容积率 | 建筑控制规模 | 地块编码 | 用地性质 | 地块面积 | 容积率 | 建筑控制规模 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| XXJH-JG04-118 | G1 | 2697㎡ | ≤0.1 | --- | XXJH-JG04-137-B | R2 | 32774㎡ | ≤2.3 | 75380㎡ |
| XXJH-JG04-119 | U11 | 11412㎡ | ≤0.5 | 5706㎡ | XXJH-JG04-138 | G1 | 11294㎡ | ≤0.1 | --- |
| XXJH-JG04-120 | U12 | 3730㎡ | ≤1.5 | 5595㎡ | XXJH-JG04-139 | A33 | 69470㎡ | ≤1.0 | 69470㎡ |
| XXJH-JG04-121 | S42 | 7941㎡ | ≤2.0 | 15882㎡ | XXJH-JG04-140 | A2 | 11210㎡ | ≤1.7 | 19057㎡ |
| XXJH-JG04-122 | R2 | 27329㎡ | ≤2.0 | 54658㎡ | XXJH-JG04-141 | R2 | 60400㎡ | ≤2.0 | 120800㎡ |
| XXJH-JG04-123 | G1 | 3497㎡ | ≤0.1 | --- | XXJH-JG04-142 | R2 | 70001㎡ | ≤2.0 | 140002㎡ |
| XXJH-JG04-124 | G1 | 12845㎡ | ≤0.1 | --- | XXJH-JG04-143 | G1 | 16817㎡ | ≤0.1 | --- |
| XXJH-JG04-125 | A2 | 12272㎡ | ≤1.7 | 20862㎡ | XXJH-JG04-144 | G1 | 5487㎡ | ≤0.1 | --- |
| XXJH-JG04-126 | G1 | 9145㎡ | ≤0.1 | --- | XXJH-JG04-145 | A33 | 105103㎡ | ≤1.0 | 105103㎡ |
| XXJH-JG04-127 | B1 | 23104㎡ | ≤3.0 | 69312㎡ | XXJH-JG04-146 | B1 | 11936㎡ | ≤3.0 | 35808㎡ |
| XXJH-JG04-128 | G1 | 3493㎡ | ≤0.1 | --- | XXJH-JG04-147 | G1 | 8143㎡ | ≤0.1 | --- |
| XXJH-JG04-129 | B1 | 21875㎡ | ≤3.0 | 65625㎡ | XXJH-JG04-148 | B1 | 16423㎡ | ≤4.0 | 65692㎡ |
| XXJH-JG04-130 | B1 | 30908㎡ | ≤5.0 | 154540㎡ | XXJH-JG04-149-A | R2 | 195411㎡ | ≤2.0 | 390822㎡ |
| XXJH-JG04-131 | G1 | 4548㎡ | ≤0.1 | --- | XXJH-JG04-149-B | R2 | 33354㎡ | ≤2.0 | 66708㎡ |
| XXJH-JG04-132-A | B1 | 4917㎡ | ≤3.5 | 17210㎡ | XXJH-JG04-150 | G1 | 4149㎡ | ≤0.1 | --- |
| XXJH-JG04-132-B | B1 | 10479㎡ | ≤3.5 | 36677㎡ | XXJH-JG04-151 | B1 | 23513㎡ | ≤1.7 | 39972㎡ |
| XXJH-JG04-133 | B1 | 30480㎡ | ≤5.0 | 152400㎡ | XXJH-JG04-152 | G1 | 6726㎡ | ≤0.1 | --- |
| XXJH-JG04-134 | G1 | 3173㎡ | ≤0.1 | --- | XXJH-JG04-153 | B1 | 18198㎡ | ≤1.7 | 30937㎡ |
| XXJH-JG04-135 | G1 | 24344㎡ | ≤0.1 | --- | XXJH-JG04-154 | G1 | 28318㎡ | ≤0.1 | --- |
| XXJH-JG04-136 | B1 | 26633㎡ | ≤3.5 | 93216㎡ | XXJH-JG04-155 | B1 | 16865㎡ | ≤1.7 | 28671㎡ |
| XXJH-JG04-137-A | R2 | 33382㎡ | ≤2.3 | 76789㎡ | XXJH-JG04-156 | G1 | 56314㎡ | ≤0.1 | --- |

## 设计要点一览表

| | |
|---|---|
| 总体风貌 | 单元整体呈现简约的现代化风格，建筑色彩以浅色系为主，局部以暖色点缀，其中文化建筑以白色、浅灰色为主，辅色为米黄色；商业建筑以白色和冷灰色为主，辅色为暖黄色；居住建筑以白色、米黄色为主，辅色为暖黄色。沿泾河滨水建筑注重与水系和绿地景观协调呼应，中轴开敞空间两侧建筑注重公共形象塑造。 |
| 建筑高度 | 单元西部商业组团整体进行高强度低密度开发，以80米为主，单元形象地标位于130和133地块，限高150米。单元中部为泾河湾院士科创区南北中轴南端，设置高线慢行廊道，廊道两侧建筑第一排限高54米，建筑高度向外递增。单元东部居住生活区整体进行中强度开发，打造高品质生活社区。<br>绿色环廊公园两侧主要布局文化商业建筑，环廊公园两侧建筑第一排限高54米，建筑高度向外递增。<br>泾河湾北路以南建筑严控24米限高；泾河湾北路以北100米范围内,新建住宅建筑首排限高36米，其余住宅及公共建筑整体限高54米；泾河湾北路以北100米范围外新建住宅建筑首排限高54米,形象地标建筑限高150米，其余建筑限高80米。注：图示建筑高度控制区为示意范围。 |
| 沿街界面 | 单元共控制5条界面，包括4条城市形象展示界面和1条社区活力界面。沿泾河大道南侧布局商业、办公和文化建筑，结合沿街绿带布置活力步道，形成城市公共形象界面。在136和137地块中部控制开敞空间,打造南北轴线，沿南北轴线设置高线慢行步道，步道两侧布局少量商业建筑，轴线两侧居住建筑进行公建化立面设计，沿轴线形成活力慢行界面。泾河湾北路南侧布局低密度酒店、办公建筑和公园绿地，形成品质休闲形象界面。堤顶路以北布局少量低层建筑，沿线建筑和公园绿地利用地势变化形成错落有致的滨水天际线，布局连贯的慢行步道，整体打造滨水生态开放界面。沿崇勤路东侧布置居住区商业裙房，体现居住区生活便捷性，形成社区活力界面。 |
| 开敞空间 | 设置共950米长的绿色环廊公园,分为2段，位于院士路西段东侧和崇善路西侧，绿化覆盖率不低于60%。124地块通过连廊与泾河大道北侧绿地连通。<br>沿136和137地块中部预留不少于30米的绿色开放廊道，其中可设置8-12米宽的空中慢行步道，通过跨地块的空中连廊形成连通南北的慢行廊道，在绿色空中慢行步道外可设置1-2层商业建筑，并通过桥体连廊形式与南北8-12米绿色慢行步道相连，形成多层次、功能复合的活力慢行空间形成多层次、功能复合的活力慢行空间。<br>在130、154和149-A地块设置3处口袋公园。 |
| 交通提升 | 在149-A地块内预留两条内部路，疏解大型居住地块导致的交通压力。在152、154和156地块西侧分别预留红线宽度为8米的内部路接泾河湾北路,增加泾河湾北路南侧功能地块纵向通道。 |