

西咸新区XXJH-CW04-01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

陕西省西咸新区泾河新城管理委员会

批准单位：陕西省西咸新区开发建设管理委员会

批准文号：陕西咸政办函〔2022〕2号-（06）

批准时间：2022年12月

单元位置、范围和面积：单元位于泾河新城崇文塔景区东侧，东至火车站路、南至规划六路；西至正阳大道、北至泾河大道，总用地面积133.96公顷（约2009亩）。

批准内容：

一、总体要求

1、发展使命：单元作为泾河新城沿正阳大道布局的核心功能板块，随着泾河大道、泾高城市通道的快速推进，片区整体开发建设条件成熟，衔接单元北部两轴融合示范园区和双碳光伏产业园区功能需求，单元在泾河新城沿正阳大道的开发建设中承担着吸引高端人才入住、生活的发展使命。

2、功能定位：将单元建设成为科创研发集聚区、市民生活综合公园、品质生活配套区。单元建设功能以研发办公、商品住宅、公园绿地为主。

3、总体布局：单元以小街区密路网的基底为基础，在单元中部通过平交，构建大型城市公园，并东西连接崇文塔形成文化走廊，沿公园第一个街区布局公共服务设施和品质商品住宅，沿正阳大道布局商务办公、沿泾河大道布局科研办公。

二、实施重点

1、塑造“园在城中，绿道贯通”的开放空间形态。单元东西向连接崇文塔核心景区，建设1.5公里绿道公园，在中部形成约397亩的泾河湾院士公园，并向外延伸公园服务环境，沿正阳东二路、正阳东四路、正阳东五路建设连续的城市慢行绿道。

2、科学控制泾河湾院士公园两侧建设高度。单元空间制高点沿正阳大道和东西廊道尽端的商务办公布局，建筑限高为150米；沿泾河湾院士公园核心的第一个城市街区，公共建筑限高40米，住宅地块沿公园一侧首排建筑限高36米，建筑高度由内向外合理过渡递增，建筑最大连续面宽投影不得超过72米。

3、合理安排单元开发建设时序。2023年搭建单元基本发展框架，启动建设东西向绿道公园和泾河湾院士公园，贯通南北向连接建设正阳东二路和正阳东四路。2024年优化公园周边空间环境，建设连续的城市绿道和商业服务配套设施。2025年按照市场开发需求沿泾河湾院士公园逐层向外拓展开发。

三、规划统筹

1、单元总用地面积133.96公顷（约2009亩），共58宗用地，地块编号从CW04-01至CW04-56，包括10宗居住用地446亩，5宗科研办公用地149亩，2宗中小学用地65亩、1宗体育用地24亩，1宗社会福利设施用地9亩，6宗商业用地133亩，2宗社会停车场用地23亩，3宗市政设施用地29亩，28宗公园绿地667亩及17条道路。单元地上总建筑面积约127万平方米。

2、空间方案

①总体风貌：单元整体以现代简约，具有科技感的建设风格为主，建筑色彩以浅色系为主，局部以暖色点缀。沿正阳大道、规划六路、泾河大道，居住建筑应进行公建化立面设计，与商务、商业和科研建筑风貌相协调，展现现代科技的城市风貌。

②建筑高度：单元整体形成以泾河湾院士公园为中心向外梯度递增的高度控制。高强度的商业、办公组团主要集中在正阳大道东侧、泾河大道南侧及崇文塔景观视廊尽头，单元建筑高度由崇文塔廊道向南北两侧递增。围绕泾河湾院士公园，第一圈层以低强度的商业、公服、教育等配套设施及中强度住宅开发为主，其中公服、教育配套设施限高40米，住宅首排建筑限高36米，建筑高度由内向外合理过渡递增。

③界面控制：沿正阳大道东侧布局商业、办公、人才公寓建筑，形成错落有致的天际线，打造高贴线率的城市公共形象界面。泾河大道南侧布局商务办公、研发、教育培训等建筑，形成高低起伏的现代科技产业形象界面。

④开放空间：在31、53、54、55、56地块布局公园绿地，形成崇文塔景观公园廊道，结合公园绿地布局文化、商业、休憩等设施及建筑，紧邻绿地区域居住建筑进行公建化立面设计，形成灵动活泼的生态开放界面。

⑤慢行空间：沿正阳东二路、正阳东五路，结合道路两侧20-30米宽绿带设置连续的慢行廊道，通过总宽8-12米的绿色慢行道路；商业地块连接慢行通道，应控制8-12米绿色的复合式慢行空间，通过桥体连廊等形式实现跨地块的贯通连接。

3、主要设施：开发单元设置体育场馆1处；学校2所；老年养护院1处、社会停车场2处、消防站、变电站、垃圾转运站各1处；幼儿园3处；文化活动中心、室内健身房、生鲜超市、书店、银行营业网点、多功能运动场地等十五分钟便民设施；1个城市公园、2个口袋公园、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



区位图

图例

开发单元边界线	二类居住用地	公园绿地	步行网络	室内健身角
地块边界线	科研用地	防护绿地	城市绿道	口袋公园
城市道路	中小学用地	口袋公园	社区绿道	多功能运动场
高速公路	体育用地	首排住宅建筑36米限高范围	步行网络	老年人运动场
开放性内部道路	社会福利设施用地	建筑	步行网络	儿童游乐场地
铁路	商业用地	建筑	步行网络	老年养护院
地块编号	公共交通场站用地	建筑	步行网络	书店(社区书局)
已供用地	消防用地	建筑	步行网络	
开放空间	环卫用地	建筑	步行网络	
院士公园	生态景观界面	建筑	步行网络	

地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	地块面积(m ²)	容积率	建筑控制规模(m ²)	地块编号	用地性质	地块面积(m ²)	容积率	建筑控制规模(m ²)
XXJH-CW04-01	G1	13198	≤0.1	-	XXJH-CW04-28	R2	42710	≤2.2	≤93962
2013-J66-01	B1	21574	≤3.5	≤75509	XXJH-CW04-29	G1	3458	≤0.1	-
2013-J66-02	R2	42682	≤2.5	≤106705	XXJH-CW04-30	B1	12373	≤3.0	≤37119
XXJH-CW04-02	S42	7702	-	-	XXJH-CW04-31	G1	12701	≤0.1	-
XXJH-CW04-03	G1	7215	≤0.1	-	XXJH-CW04-32	G1	2259	≤0.1	-
XXJH-CW04-04	A35	17060	≤2.3	≤39238	XXJH-CW04-33	R2	28550	≤2.0	≤57100
XXJH-CW04-05	A6	5834	≤1.0	≤5834	XXJH-CW04-34	G1	2261	≤0.1	-
XXJH-CW04-06	U31	4502	≤0.5	≤2251	XXJH-CW04-35	R2	38910	≤2.2	≤85602
XXJH-CW04-07	A33	19387	≤1.0	≤19387	XXJH-CW04-36	G1	16631	≤0.1	-
XXJH-CW04-08	G1	3145	≤0.1	-	XXJH-CW04-37	A33	23456	≤1.0	≤23456
XXJH-CW04-09	G1	7368	≤0.1	-	XXJH-CW04-38	B1	9045	≤0.1	-
XXJH-CW04-10	A35	22138	≤2.3	≤50917	XXJH-CW04-39	A4	16194	≤2.0	≤32388
XXJH-CW04-11	G1	3114	≤0.1	-	XXJH-CW04-40	G1	2215	≤0.1	-
XXJH-CW04-12	R2	24525	≤2.0	≤49050	XXJH-CW04-41	R2	23221	≤2.0	≤46442
XXJH-CW04-13	G1	4507	≤0.1	-	XXJH-CW04-42	B1	9150	≤3.0	≤27450
XXJH-CW04-14	A35	12668	≤2.3	≤29136	XXJH-CW04-43	G1	6499	≤0.1	-
XXJH-CW04-15	G1	3384	≤0.1	-	XXJH-CW04-44	R2	31138	≤2.0	≤62276
XXJH-CW04-16	B1	15353	≤3.0	≤46059	XXJH-CW04-45	G1	8768	≤0.1	-
XXJH-CW04-17	G1	4474	≤0.1	-	XXJH-CW04-46	R2	26839	≤2.0	≤53678
XXJH-CW04-18	A35	14185	≤2.3	≤32625	XXJH-CW04-47	G1	6458	≤0.1	-
XXJH-CW04-19	G1	3400	≤0.1	-	XXJH-CW04-48	B1	21307	≤4.5	≤95881
XXJH-CW04-20	R2	21442	≤2.0	≤42884	XXJH-CW04-49	G1	5169	≤0.1	-
XXJH-CW04-21	G1	6559	≤0.1	-	XXJH-CW04-50	R2	17642	≤2.0	≤35284
XXJH-CW04-22	U12	13229	≤0.5	≤6614	XXJH-CW04-51	G1	2043	≤0.1	-
XXJH-CW04-23	G2	5842	≤0.1	-	XXJH-CW04-52	B1	9140	≤4.0	≤36560
XXJH-CW04-24	U22	1096	≤0.5	≤548	XXJH-CW04-53	G1	8323	≤0.1	-
XXJH-CW04-25	S42	7673	-	-	XXJH-CW04-54	G1	13884	≤0.1	-
XXJH-CW04-26	A35	33394	≤2.3	≤76806	XXJH-CW04-55	G1	14776	≤0.1	-
XXJH-CW04-27	G1	3458	≤0.1	-	XXJH-CW04-56	G1	264471	≤0.1	-

建筑形式

整体以现代简约，具有科技感的建设风格为主，建筑色彩以浅色系为主，局部以暖色点缀，其中商业建筑以白色和冷灰色为主，暖色以暖黄色；办公建筑以浅灰色为主，玻璃幕墙以低彩度的冷色调为主；居住建筑以中高彩、中低彩度的米白、暖灰色系、浅蓝色系为主，适当点缀暖色。沿正阳大道、规划六路、泾河大道的首排居住建筑应进行公建化立面设计，与商务、商业和科研建筑风貌相协调，展现现代科技的城市风貌。

高度控制

整体形成以泾河湾院士公园为中心向外梯度递增的高度控制，高强度的商业、办公组团主要集中在正阳大道、泾河大道沿线及崇文塔景观视廊，地块限高80-150米，沿正阳大道两侧建筑，由崇文塔廊道向南北两侧递增。围绕院士公园，第一圈层以低强度的商业、公服、教育等配套设施及中强度住宅开发为主，其中教育配套、体育等公服设施限高40米，紧邻公园的居住地块首排住宅建筑限高36米，建筑高度由内向外依次递增，形成错落有致的形象界面。

沿街界面

单元控制3条界面，包括2条城市形象展示界面和1条生态景观界面。
1、沿正阳大道南侧布局商务、办公、人才公寓建筑，建筑高度由崇文塔廊道向南北两侧递增，形成高低起伏的现代科技产业形象界面。
2、沿泾河大道南侧布局商务、研发、教育培训建筑，各地块制高点建筑高度整体由东向西递增，形成高低起伏的现代科技产业形象界面。
3、在31、53、54、55、56地块布局开放空间、公园绿地，形成崇文塔景观视廊，结合公园绿地布局文化、商业、休憩等功能，紧邻绿地区域居住建筑进行公建化立面设计，形成灵动活泼的生态景观界面。

开放空间

1、沿院士公园，在31、53、54、55、56地块布局集中块状公园绿地，共31.41公顷，打造泾河湾院士公园，融合布局文化艺术、商业展示、体育活动、科技展示等多种城市功能。结合设置户外老年人活动场地、1处儿童活动场地、1处口袋公园，形成集多元开放、都市绿色的城市共享花园。
2、高线步行廊道：沿正阳东二路、正阳东五路，结合道路两侧20-30米宽绿带设置高线步行廊道，通过总宽8-12米的绿色空中慢行道路，跨地块的空中连廊形成连续的慢行廊道。地块管控开放空间在8-12米绿色慢行空间外，可设置1-2层商业建筑，并通过桥体连廊形式与南北地块内绿色慢行廊道相连，形成多层次、功能复合的慢行步行空间。
3、控制5条绿道：沿正阳大道、泾河大道建设不少于2公里的城市绿道，沿正阳东二路、正阳东四路、正阳东五路、规划六路、火车站路建设不少于4.5公里的社区绿道。
1、在56地块内设置正阳东三路、正阳东四路两条道路，可远期建设缓解交通压力。
2、在41和42地块之间控制1条20米的开放性内部道路。
3、在41和42地块之间控制1条20米的开放性内部道路。

交通组织

控制3处2班幼儿园，位置和形态可根据具体方案确定。

风玫瑰和比例尺

