

# 西咸新区XXJH-JG04-02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：陕西咸办函〔2021〕8号-（03）  
批准时间：2021年5月

单元位置、范围和面积：开发单元位于泾河新城泾河湾院士科创区核心区（泾河新城泾干片区），北至崇文塔西路，南至泾河大道，西至泾晨路，东至泾河五街，总用地面积约72.6公顷（约1089.06亩）。

## 批准内容：

### 一、整体策划

1、发展使命：单元为泾河湾院士科创区近期集中建设区，在区域产业承载上是秦创原创新驱动平台泾河新城科技创新区的核心区域，以改革创新为动力，着力促进科技成果转化和产业化，着力促进科技与经济紧密结合，单元承担科创办公、研发、服务等功能于一体，是大西安产学研创新试验中心，单元开发突出产业快速导入、配套快速建设、创新形象凸显等发展使命。

2、功能定位：按照泾河湾院士科创区总体定位要求，单元作为以科技合作交流中心、专家人才生活与服务等功能为主的创新服务板块，以智谷服务为引领、区域总部为核心、创新产业研发为动力，由南向北形成创新广场、创新服务中心、科创街区三类产业组团。

### 二、设计布局

1、用地布局：单元内含29宗用地，合计54.95公顷（824.17亩）。其中，已供用地9.29公顷（139.4亩），公园绿地17宗，用地面积10.36公顷（155.4亩），中小学用地3.27公顷（49.1亩）；开发类用地9宗，用地总面积32.03公顷（480.27亩），含复合公园绿地（G1+B1）总面积2.06公顷（30.84亩），二类居住用地16.19公顷（242.85亩），商务用地13.78公顷（206.58亩）。地上总建筑面积上限为156.43万平方米。其中，住宅地上总建筑面积上限为40.48万平方米，科研地上总建筑面积上限为15.76万平方米，商务地上总建筑面积上限为95.89万平方米，中小学教育地上总建筑面积上限为3.27万平方米，绿色空中环廊的复合公园绿地（G1+B1）中0-5米复合空间建筑面积总量1.03万平方米。

### 2、建设要求

①总体风貌：单元内总体展示高品质“商务、服务、居住”城市形象，以低、中密度的高层建筑为主。建筑主色调以浅米色及灰色系为主，局部以白色、深灰及暖色点缀，整体应保持简洁现代的风格，形成具有未来科技感和现代感的城市风貌，并与周边既有建筑相协调。

②场地高度：单元内衔接绿色空中环廊的居住地块，场地竖向以地平5米作为场地±0，5米以下为地下空间。绿色空中环廊地块为复合公园绿地（G1+B1）的地块，5米以上为公园绿地；0-5米空间为地下一层空间，作为公共服务和公共停车等功能空间。

③界面控制：为满足城市形象展示与便捷生活服务的需求，在开发单元内控制环湖路、泾河大道、泾晨路三条公共形象界面。

④生态环境：为保障单元内慢行空间的便捷性与舒适性，构建“绿色空中环廊+高线步行街+社区绿道”的城市开敞空间体系。

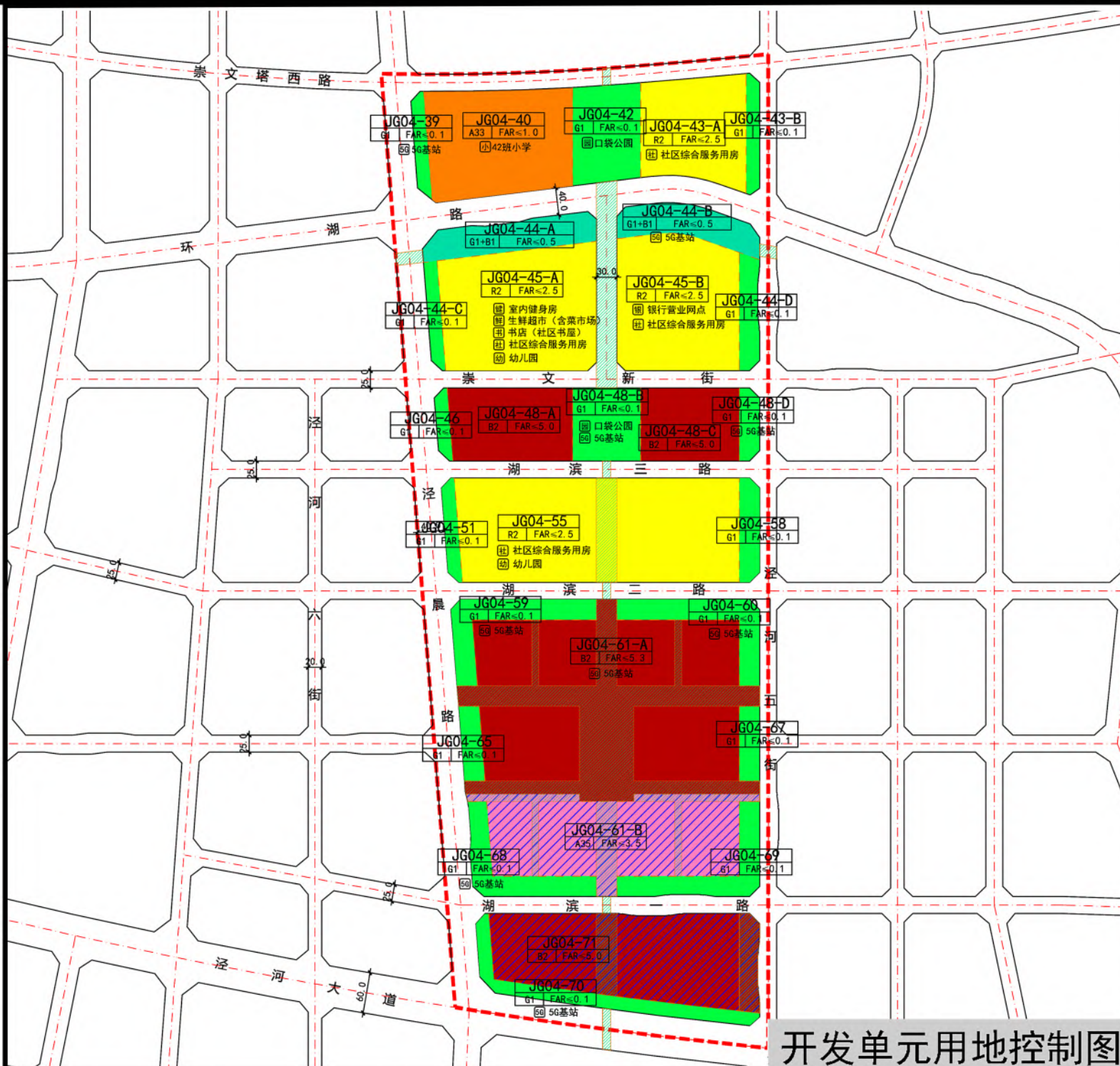
⑤空间连接：为实现绿色空中环廊、南北高线步行街的空间共享连接，结合单元实际建设，设置商务用地、居住用地、公园绿地等跨地块的空中连廊。

3、设施配套：开发单元设置42班小学1所，控制室内健身房1处，生鲜超市（含菜市场）1处，书店（社区书屋）1处；银行营业网点1处，口袋公园2处，幼儿园2处，共15班。（具体如右图所示）

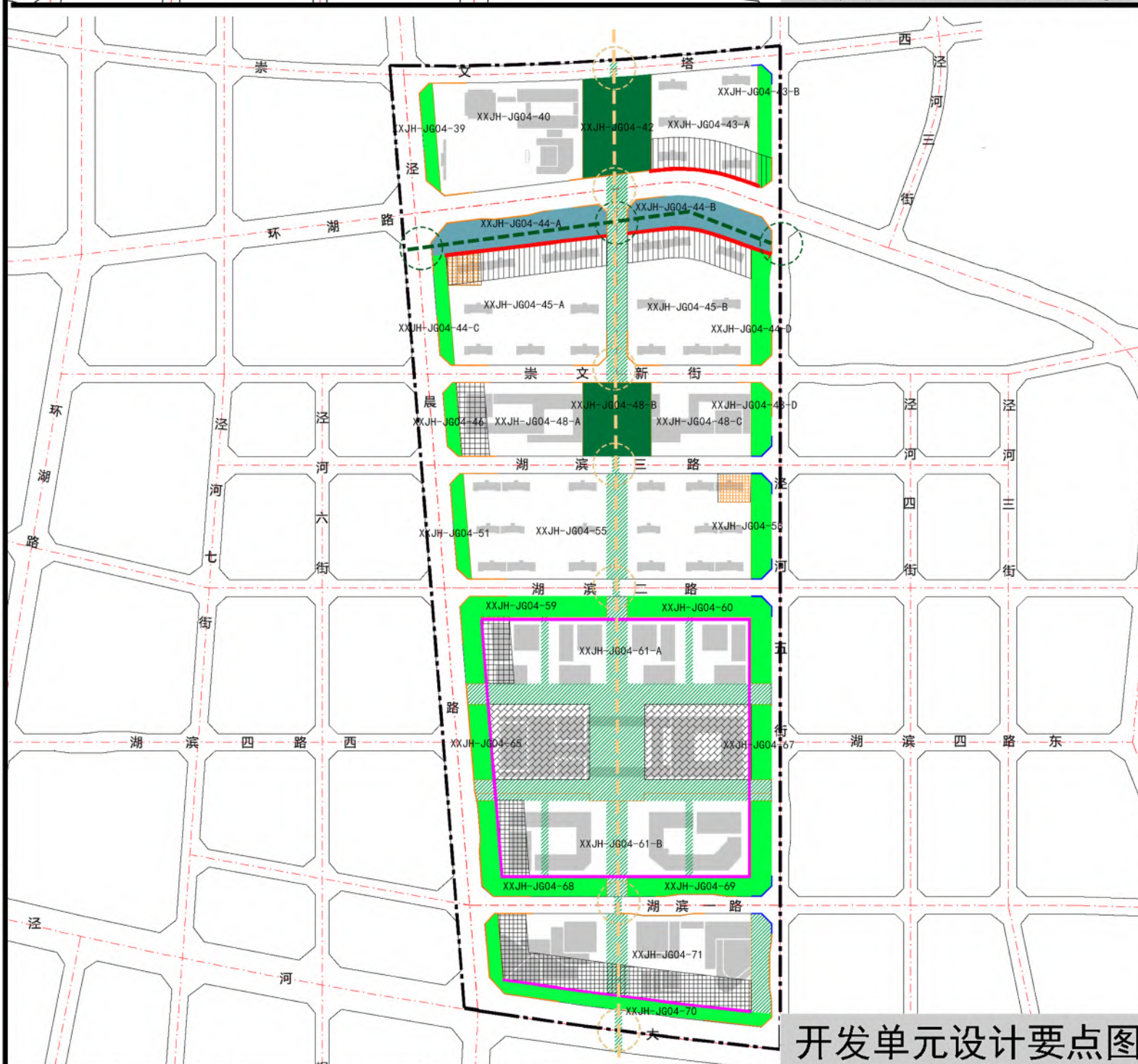
4、交通组织：单元建设“快速路、主干路、次干路、支路”四级道路网体系。湖滨三路、湖滨一路在与泾晨路交叉处，东西向车流仅可右进右出。



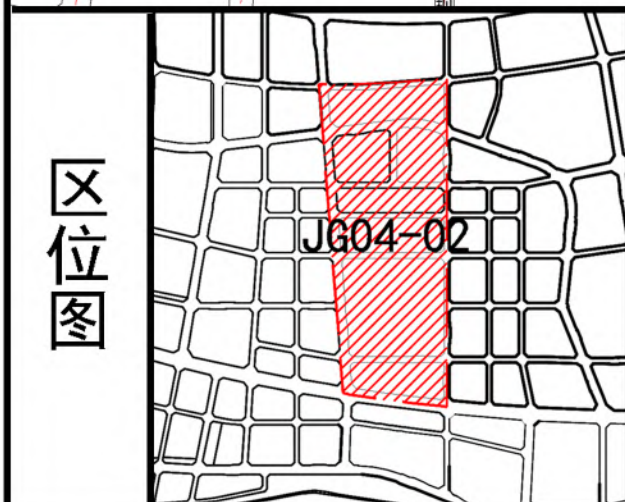
开发单元建设意向图



开发单元用地控制图



开发单元设计要点图



区位图

图例

- 开发单元范围线
- 地块边界线
- 城市道路
- 已供用地
- 开敞空间
- 建筑高度控制区
- 建筑高度变化区
- 超高层建筑布局区
- 活力生活界面
- 二类居住用地
- 商务用地
- 科研用地
- 中小学用地
- 公园绿地
- 活力商务界面
- 幼儿园位置
- 绿色空中环廊
- 社区公园
- 复合公园绿地（G1+B1）
- 幼儿园
- 室内健身房
- 生鲜超市（含菜市场）
- 书店（社区书屋）
- 街边游园
- 开敞空间
- 空中绿廊及接口
- 高线步行街及连廊
- 银行营业网点
- 口袋公园
- 社区综合服务用房
- 5G基站
- 小学
- 用地不宜开口段
- 用地禁止开口段

## 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
XXJH-JG04-39	G1	2914 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-40	A33	32738 m <sup>2</sup>	≤1.0	≤32738 m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-42	G1	14198 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-43-A	R2	23263 m <sup>2</sup>	≤2.5	≤58158 m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-43-B	G1	3404 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-44-A	G1+B1	11007 m <sup>2</sup>	≤0.5	≤5504 m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-44-B	G1+B1	9557 m <sup>2</sup>	≤0.5	≤4779 m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-44-C	G1	3108 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-44-D	G1	4740 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-45-A	R2	40156 m <sup>2</sup>	≤2.5	≤100390 m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-45-B	R2	34918 m <sup>2</sup>	≤2.5	≤87295 m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-46	G1	1932 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-48-A	B2	19384 m <sup>2</sup>	≤5.0	≤96920 m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-48-B	G1	10750 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-48-C	B2	15589 m <sup>2</sup>	≤5.0	≤77945 m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-48-D	G1	3000 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-51	G1	2863 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-55	R2	63563 m <sup>2</sup>	≤2.5	≤158908 m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-58	G1	4392 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-59	G1	9223 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-60	G1	9098 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-61-A	B2	102745 m <sup>2</sup>	≤5.3	≤544549 m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-61-B	A35	45030 m <sup>2</sup>	≤3.5	≤157605 m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-65	G1	3310 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-67	G1	3300 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-68	G1	8454 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-69	G1	9279 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-70	G1	9675 m <sup>2</sup>	≤0.1	-
XXJH-JG04-71	B2	47906 m <sup>2</sup>	≤5.0	≤239530 m <sup>2</sup>

## 设计要点一览表

- 单元风貌引导  
单元内总体展示高品质“商务、服务、居住”城市形象，以低、中密度的高层建筑为主。建筑主色调以浅米色及灰色系为主，局部以白色、深灰及暖色点缀，整体应保持简洁现代的风格，形成具有未来科技感和现代感的城市风貌，并与周边既有建筑相协调。
- 场地及建筑高度引导  
场地高度  
开发单元内JG04-45-A、JG04-45-B等衔接绿色空中环廊的居住地块，在满足地方等规范要求基础上，场地竖向以地平5米作为场地±0，5米以下为地下空间。JG04-44-A、JG04-44-B等绿色空中环廊地块为复合公园绿地（G1+B1），5米以上为公园绿地；0-5米空间（地下一层空间），作为公共服务和公共停车等功能空间。竖向标高以地平5米为±0的地块与城市道路界面，禁止以实墙的方式处理，应采用坡坎或台阶等绿化形式，特色景观挡墙、商业设施开敞面为主导，打造特色活力街道景观界面。JG04-61-A地块（泾河智谷商务地块）在满足地方等规范要求基础上，场地竖向标高以地平5.5米作为场地±0，具体建设要求与其他竖向标高以地平5米作为场地±0的地块一致。  
另外，地块建筑高度须满足消防部门审核意见及国家相关法律法规，涉及文物保护的地块须满足文物保护单位规划要求。
- 沿街界面引导  
(1) 环湖路公共空间形象界面  
高度界面：环湖路沿线高层建筑控制区域内，居住建筑连续三栋建筑高差不小于15米，环湖路南侧开敞空间（绿色空中环廊）高度引导区内，5米以上复合公园绿地建筑高度不大于10米。  
水平界面：空中绿色环廊0-5米界面，以坡坎及台阶绿化与道路衔接形式为主，也可作为公共服务的对外开敞面。环湖路沿线居住用地沿街布局社区商业裙楼，社区商业裙楼首层通透率须大于40%，营造活力生活景观界面。  
(2) 泾河大道公共空间形象界面  
泾河大道为重点控制路段，沿线地块内建筑均需要进行公建化立面设计。  
高度界面：泾河大道沿线地块40米范围内相邻商务、商业等高层建筑高差不小于30米。  
水平界面：泾河大道两侧控制范围内，布局商务商业裙楼，形成具有设计感和现代感的商务商业沿街界面。  
(3) 泾晨路公共空间形象界面  
高度界面：地块40米范围内相邻商务、商业高层建筑高差不小于30米。  
水平界面：泾晨路东侧控制范围内，布局商务、商业与社区服务裙楼，首层通透率须不小于40%，营造具有设计感和现代感的商务商业和活力生活景观综合界面。  
(4) 开敞空间引导  
(1) 绿色空中环廊  
保障泾河湾院士科创区区域沿环湖路开敞空间的无障碍贯通，在单元内沿环湖路南侧设置45米宽，500米长的绿色空中环廊，整体投影绿地率不小于60%，其中5米以上空间为公园绿地，容积率为0.1，绿地率不小于75%，建筑限高10米。场地0-5（含）米空间以公共服务、停车等便民功能为主，建筑密度不大于50%，容积率不大于0.5。  
(2) 高线步行街  
沿开发单元北部由崇文塔西路向西向南沿泾河智谷至泾河大道设置30-100米、1.3公里长的高线步行街，用地类型包括公园绿地和地块管控开敞空间。在泾河智谷项目地块内，即JG04-61-A地块与JG04-61-B地块内，形成10-30米带状和80米\*170米块状的“二横三纵”地块管控开敞空间。其中，公园绿地绿地率不小于75%；地块管控开敞空间具有公共开放性并可兼容道路等交通及配套设施功能。高线步行街设置总宽8-12米绿色步行空间，通过跨地块的空中连廊形成连廊步行空间。地块管控开敞空间在8-12米绿色步行空间外，可设置1-2层商业建筑，并通过桥体连廊形式与南北8-12米绿色步行空间相连接，形成多层次、功能复合的活力步行空间。另外，高线步行街沿JG04-61-A地块（泾河智谷商务地块）南侧约80米\*170米地块管控开敞空间作为泾河智谷项目的中心广场。  
(3) 社区绿道  
沿泾晨路、泾河大道、泾河五街、湖滨一路、湖滨二路设置5条3.7公里长的社区绿道，绿地率不小于75%。

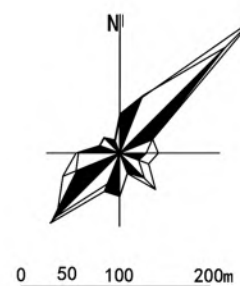
## 城市设计

## 交通

## 地下空间

## 幼儿园

## 风玫瑰和比例尺



0 50 100 200m