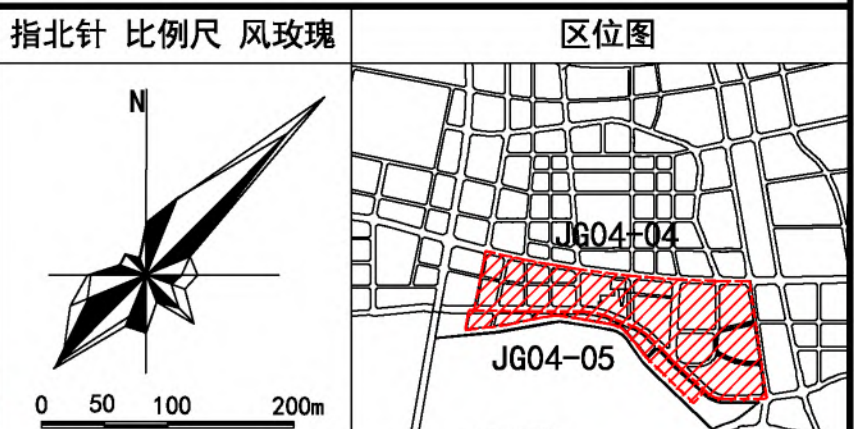
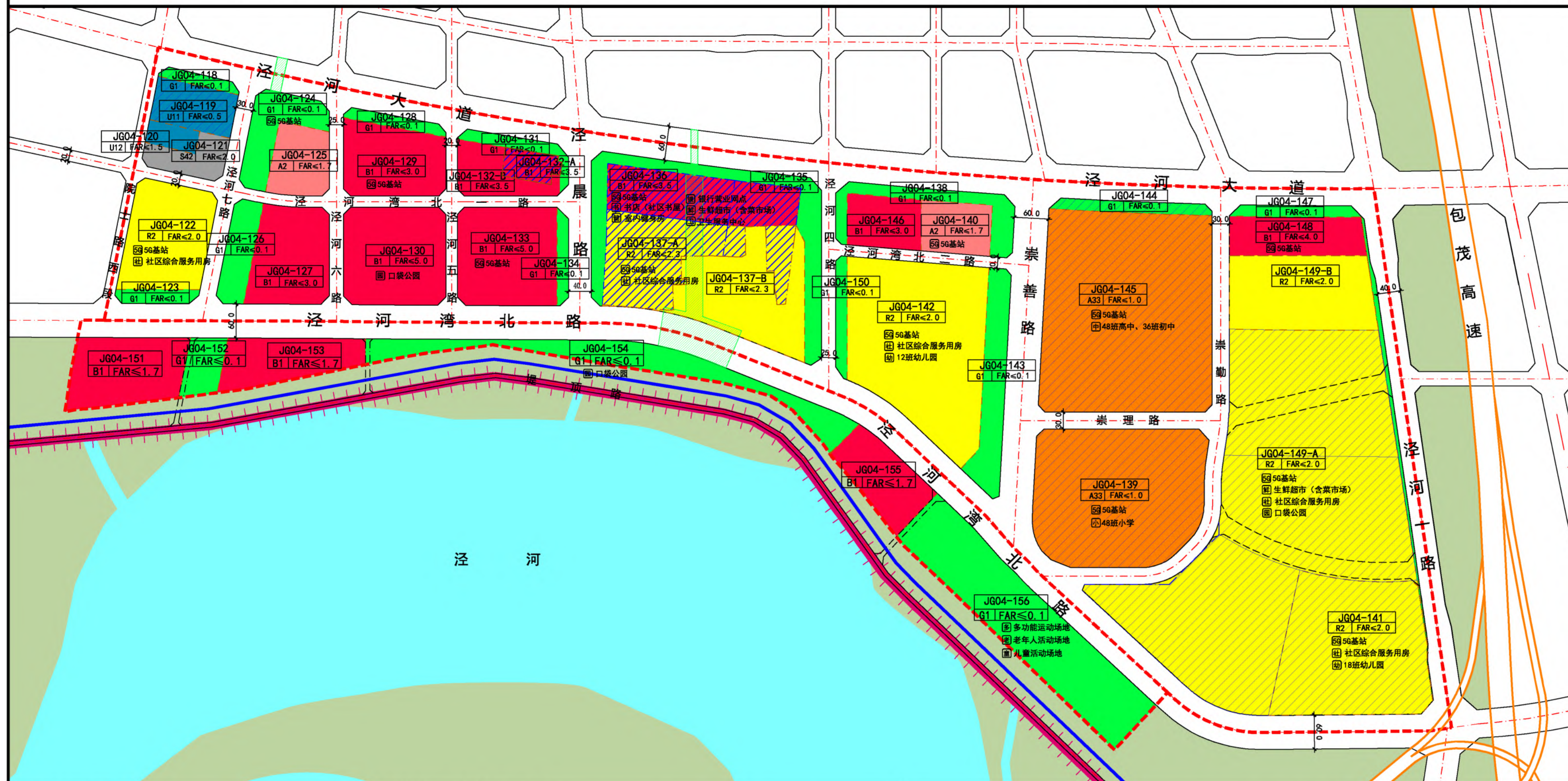


# 西咸新区XXJH-JG04-04、05开发单元综合规划要点公示



**开发单元四至和面积**

XXJH-JG04-04、05开发单元位于泾河湾院士科创区启动区（泾河新城泾干片区），东至泾河一路，西至院士路西段，北至泾河大道，南至泾河沿线。单元总用地面积148.52公顷（约2228亩），其中XXJH-JG04-04单元用地面积127.09公顷（约1907亩），XXJH-JG04-05单元用地面积21.43公顷（约321亩）。

**图例**

开发单元范围线	商业用地	卫生服务中心
地块边界线	社会停车场用地	社区综合服务用房
城市道路	供应设施用地	书店(社区书屋)
高速公路	公园绿地	室内健身房
城市蓝线	水域	幼儿园
防洪指导线	生态绿地	口袋公园
已建在建用地	小学	多功能运动场地
开敞空间	完全中学	老年人活动场地
二类居住用地	5G基站	儿童活动场地
文化设施用地	生鲜市场(含菜市场)	尺寸标注
中小学用地	银行营业网点	

## 城市设计要点说明:

**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。绿色环廊公园两侧主要布局文化和商业建筑，环廊公园两侧建筑第一排限高54米，建筑高度向外递增。

**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。沿崇善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。沿136和137地块中部设置350米长、30米宽的高线慢行廊道，其中设置总宽8-12米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，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。

**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。

**配套设施:**  
单元于145地块建成1所完全中学（48班高中、36班初中），于146地块建成1所48班小学，于119地块建成1处水源管理站。规划于120地块配置1个110kV变电站；于121地块配置1处立体停车楼，提供至少50个大车位、450个小车位；于142地块配置1处12班幼儿园，于141地块配置1处18班幼儿园。

## 开发单元建设意向图



## 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	2697m <sup>2</sup>	≤0.1	—	XXJH-JG04-137-B	R2	32774m <sup>2</sup>	≤2.3	75380m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-119	U11	11412m <sup>2</sup>	≤0.5	5706m <sup>2</sup>	XXJH-JG04-138	G1	11294m <sup>2</sup>	≤0.1	—
XXJH-JG04-120	U12	3730m <sup>2</sup>	≤1.5	5595m <sup>2</sup>	XXJH-JG04-139	A33	69470m <sup>2</sup>	≤1.0	69470m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-121	S42	7941m <sup>2</sup>	≤2.0	15882m <sup>2</sup>	XXJH-JG04-140	A2	11210m <sup>2</sup>	≤1.7	19057m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-122	R2	27329m <sup>2</sup>	≤2.0	54658m <sup>2</sup>	XXJH-JG04-141	R2	60400m <sup>2</sup>	≤2.0	120800m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-123	G1	3497m <sup>2</sup>	≤0.1	—	XXJH-JG04-142	R2	70001m <sup>2</sup>	≤2.0	140002m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-124	G1	12845m <sup>2</sup>	≤0.1	—	XXJH-JG04-143	G1	16817m <sup>2</sup>	≤0.1	—
XXJH-JG04-125	A2	12272m <sup>2</sup>	≤1.7	20862m <sup>2</sup>	XXJH-JG04-144	G1	5487m <sup>2</sup>	≤0.1	—
XXJH-JG04-126	G1	9145m <sup>2</sup>	≤0.1	—	XXJH-JG04-145	A33	105103m <sup>2</sup>	≤1.0	105103m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-127	B1	23104m <sup>2</sup>	≤3.0	69312m <sup>2</sup>	XXJH-JG04-146	B1	11936m <sup>2</sup>	≤3.0	35808m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-128	G1	3493m <sup>2</sup>	≤0.1	—	XXJH-JG04-147	G1	8143m <sup>2</sup>	≤0.1	—
XXJH-JG04-129	B1	21875m <sup>2</sup>	≤3.0	65625m <sup>2</sup>	XXJH-JG04-148	B1	16423m <sup>2</sup>	≤4.0	65692m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-130	B1	30908m <sup>2</sup>	≤5.0	154540m <sup>2</sup>	XXJH-JG04-149-A	R2	195411m <sup>2</sup>	≤2.0	390822m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-131	G1	4548m <sup>2</sup>	≤0.1	—	XXJH-JG04-149-B	R2	33354m <sup>2</sup>	≤2.0	66708m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-132-A	B1	4917m <sup>2</sup>	≤3.5	17210m <sup>2</sup>	XXJH-JG04-150	G1	4149m <sup>2</sup>	≤0.1	—
XXJH-JG04-132-B	B1	10479m <sup>2</sup>	≤3.5	36677m <sup>2</sup>	XXJH-JG04-151	B1	23513m <sup>2</sup>	≤1.7	39972m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-133	B1	30480m <sup>2</sup>	≤5.0	152400m <sup>2</sup>	XXJH-JG04-152	G1	6726m <sup>2</sup>	≤0.1	—
XXJH-JG04-134	G1	3173m <sup>2</sup>	≤0.1	—	XXJH-JG04-153	B1	18198m <sup>2</sup>	≤1.7	30937m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-135	G1	24344m <sup>2</sup>	≤0.1	—	XXJH-JG04-154	G1	28318m <sup>2</sup>	≤0.1	—
XXJH-JG04-136	B1	26633m <sup>2</sup>	≤3.5	93216m <sup>2</sup>	XXJH-JG04-155	B1	16865m <sup>2</sup>	≤1.7	28671m <sup>2</sup>
XXJH-JG04-137-A	R2	33382m <sup>2</sup>	≤2.3	76789m <sup>2</sup>	XXJH-JG04-156	G1	56314m <sup>2</sup>	≤0.1	—