西咸新区XXJH-CW04-02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：陕西咸党政办函〔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片区，北至规划六路、南至泾高城市通道、西至正阳大道、东至火车南站路，总用地面积179.09公顷（约2686亩）。

批准内容：

一、总体要求

1、发展使命：随着泾高城市通道的快速建设，单元与高陵主城区的互通联系进一步凸显，崇文片区作为泾河新城的生活服务配套和文化休闲功能集中布局区，单元南侧及西侧为商品住宅集中开发区，单元在持续提升泾河新城人居服务品质的同时，为周边在建的商品住宅开发区补足公共服务配套需求。

2、功能定位：将单元建设成为沿泾高城市通道特色门户展示区和配套完备的宜居生活社区。单元建设功能以研发办公、商业服务和商品住宅为主。

3、总体布局：单元通过规划八路和正阳东四路进行十字分割，形成两类功能区，正阳东四路以西研发办公和商业服务沿正阳大道呈现C型布局，中部为生活配套区；正阳东四路以西以东为完整生活社区。

二、实施重点

1、建设“井”字型绿道网络空间，提升社区居住环境。单元沿规划八路、正阳东四路、正阳东五路建设连续慢行绿道，向北连通中央公园，沿着规划八路城市绿道宽度为50米，沿正阳东四路和正阳东五路城市绿道宽度为20-30米。

2、塑造开放式科研办公园区，强化主要通道展示形象。单元沿泾高城市通道控制建筑首排为公建化立面，并在泾高城市通道和正阳大道相交处形成地标高点；沿着规划六路形成开放式科研办公和商务办公园区。

3、合理安排公共服务配套功能，形成完备生活社区。规划住宅建筑约155万平方米，可容纳规划人口4.2万人。配套1所九年一贯制学校（30班小学、24班初中），1所42班高中，1所36班小学，1处文化活动中心，1处全民健身中心，2处社区医院。

三、规划统筹

1、单元总用地面积179.09公顷（约2686亩），共64宗用地，地块编号从CW04-57至CW04-120。包括17宗居住用地1077亩、1宗文化设施用地21亩、3宗中小学用地230亩、4宗科研用地120亩、1宗体育用地7亩、2宗医疗卫生用地17亩、7宗商业用地190亩、29宗公园绿地425亩及14条道路。单元地上总建筑面积约267万平方米。

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，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；办公建筑以亮灰色为主，玻璃幕墙以低彩度冷色调为主；居住建筑以中高明、中低艳度的米白、暖灰色系为主，适当运用点缀色。沿正阳大道、泾高城市通道、规划六路，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。

②建筑高度：单元高强度开发主要集中在规划八路、正阳大道、泾高城市通道沿线的商业、办公、酒店建筑。沿规划八路、正阳东二路、正阳东五路，设置高线慢行廊道，廊道两侧建筑高度向外递增。单元居住生活区整体进行中强度开发。

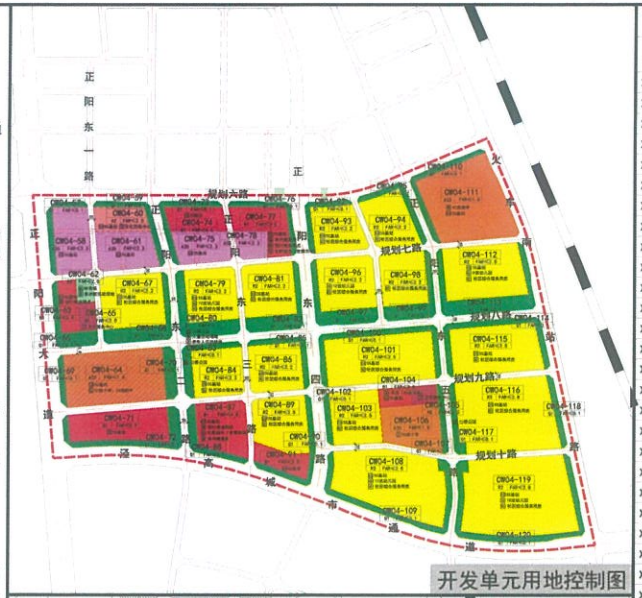
③界面控制：沿正阳大道东侧布局商业、办公建筑，在71地块设置地标最高点，形成错落有致的天际线，打造高贴线率的城市公共形象界面。在泾高城市通道布局商务办公、品质居住建筑，沿街首排居住建筑进行公建化立面设计，形成城市门户形象界面。规划六路南侧布局星级酒店、商业服务、办公研发建筑，各地块制高点建筑高度整体由东到西递增，形成高低起伏的现代科技产业形象界面。

④开敞空间：沿规划八路两侧布局公园绿地.结合沿街绿带布置活力步道，打造立体公园，融合布局文化、商业、休憩等设施，紧邻绿地界面居住建筑进行公建化立面设计，形成灵动活泼的生态开敞界面。

⑤慢行空间：沿正阳东二路、正阳东五路，结合道路两侧20-30米宽绿带设置高线步行廊道；整体形成U型超级步行街区。高线步行空间通过总宽8-12米的绿色空中慢行道路，跨地块的空中连廊形成连接泾河湾院士公园，连通南北的慢行廊道。地块管控开敞空间在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、功能复合的活力慢行空间。

3、主要设施：单元建设文化活动中心1处；全民健身中心1处；学校3所；社区医院2处；幼儿园5处；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；3个口袋公园、7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

地块控制指标一览表

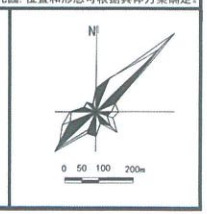
地块编号	用地性质	地块面积（㎡）	容积率	建筑控制规模（㎡）	地块编号	用地性质	地块面积（㎡）	容积率	建筑控制规模（㎡）
XXJH-CW04-57	G1	6395	≤0.1	-	XXJH-CW04-89	R2	31768	≤2.5	≤79420
XXJH-CW04-58	A35	26365	≤2.3	≤60639	XXJH-CW04-90	G1	9307	≤0.1	-
XXJH-CW04-59	G1	7273	≤0.1	-	XXJH-CW04-91	B1	12432	≤3.0	≤37296
XXJH-CW04-60	A2	14065	≤2.0	≤28130	XXJH-CW04-92	G1	5357	≤0.1	-
XXJH-CW04-61	A35	24828	≤2.3	≤57104	XXJH-CW04-93	R2	24597	≤2.2	≤54114
XXJH-CW04-62	A4	4568	≤2.0	≤9316	XXJH-CW04-94	R2	25846	≤2.2	≤56862
XXJH-CW04-63	B1	10506	≤3.0	≤31518	XXJH-CW04-95	G1	7160	≤0.1	-
XXJH-CW04-64	A33	58548	≤1.0	≤58548	XXJH-CW04-96	R2	32975	≤2.2	≤72545
XXJH-CW04-65	A5	5648	≤2.0	≤11296	XXJH-CW04-97	G1	13375	≤0.1	-
XXJH-CW04-66	G1	10228	≤0.1	-	XXJH-CW04-98	R2	26954	≤2.2	≤59299
XXJH-CW04-67	R2	36681	≤2.2	≤80698	XXJH-CW04-99	G1	11846	≤0.1	-
XXJH-CW04-68	G1	14558	≤0.1	-	XXJH-CW04-100	G1	13721	≤0.1	-
XXJH-CW04-69	G1	3273	≤0.1	-	XXJH-CW04-101	R2	57384	≤2.5	≤143460
XXJH-CW04-70	G1	6843	≤0.1	-	XXJH-CW04-102	G1	3341	≤0.1	-
XXJH-CW04-71	B1	32644	≤5.5	≤179542	XXJH-CW04-103	R2	29020	≤2.5	≤72550
XXJH-CW04-72	G1	13885	≤0.1	-	XXJH-CW04-104	B1	6750	≤2.5	≤16875
XXJH-CW04-73	G1	7825	≤0.1	-	XXJH-CW04-105	A5	5454	≤2.0	≤10908
XXJH-CW04-74	B1	15320	≤4.5	≤68940	XXJH-CW04-106	A33	27649	≤1.0	≤27649
XXJH-CW04-75	A35	19554	≤2.3	≤44974	XXJH-CW04-107	G1	4530	≤0.1	-
XXJH-CW04-76	G1	6548	≤0.1	-	XXJH-CW04-108	R2	72437	≤2.5	≤181093
XXJH-CW04-77	B1	21412	≤3.0	≤64236	XXJH-CW04-109	G1	15359	≤0.1	-
XXJH-CW04-78	A35	9512	≤2.3	≤21878	XXJH-CW04-110	G1	9006	≤0.1	-
XXJH-CW04-79	R2	30008	≤2.2	≤66017	XXJH-CW04-111	A33	67166	≤1.0	≤67166
XXJH-CW04-80	G1	14803	≤0.1	-	XXJH-CW04-112	R2	46627	≤2.5	≤116568
XXJH-CW04-81	R2	30641	≤2.2	≤67410	XXJH-CW04-113	G1	22065	≤0.1	-
XXJH-CW04-82	G1	12642	≤0.1	-	XXJH-CW04-114	G1	12355	≤0.1	-
XXJH-CW04-83	G1	8404	≤0.1	-	XXJH-CW04-115	R2	47363	≤2.5	≤118408
XXJH-CW04-84	R2	26620	≤2.2	≤58564	XXJH-CW04-116	R2	77611	≤2.8	≤217311
XXJH-CW04-85	G1	6565	≤0.1	-	XXJH-CW04-117	G1	5426	≤0.1	-
XXJH-CW04-86	R2	28045	≤2.2	≤61699	XXJH-CW04-118	G1	4832	≤0.1	-
XXJH-CW04-87	B1	27846	≤4.0	≤111384	XXJH-CW04-119	R2	93093	≤2.8	≤260660
XXJH-CW04-88	G1	7818	≤0.1	-	XXJH-CW04-117	G1	18394	≤0.1	-

地块控制指标一览表

建筑形式	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，其中文化建筑以白色、浅灰色为主；商业建筑以白色和冷灰色为主，辅色为暖黄色；办公建筑以亮灰色为主，玻璃幕墙以低彩度的冷色调为主；居住建筑以中高明、中低艳度的米白、暖灰色系、浅蓝色为主，适当运用点缀色。沿正阳大道、泾高城市通道、规划六路，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	单元高强度开发主要集中在规划八路、正阳大道、泾高城市通道沿线的商业、办公、酒店建筑。沿规划八路、正阳东二路、正阳东五路，设置高线慢行廊道，廊道两侧建筑高度向外递增。单元居住生活区整体进行中强度开发。
沿街界面	单元共控制4条界面，包括3条城市形象展示界面和1条生态景观界面。 1、沿正阳大道东侧布局商业、办公建筑，在71地块设置地标最高点，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。 2、在泾高城市通道布局商务办公、品质居住建筑，沿街首排居住建筑进行公建化立面设计，形成城市门户形象界面。 3、规划六路南侧布局星级酒店、商业服务、办公研发建筑，各地块制高点建筑高度整体由东到西递增，形成高低起伏的现代科技产业形象界面。 4、沿规划八路两侧布局公园绿地.结合沿街绿带布置活力步道，打造立体公园，融合布局文化、商业、休憩等设施，紧邻绿地界面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。
开敞空间	1、立体公园：沿规划八路北侧50米、长1.6公里，布局立体公园。 2、高线步行道：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，整体形成U型超级步行街区。高线步行空间通过总宽8-12米的绿色空中慢行道路，跨地块的空中连廊形成连接泾河湾院士公园，连通南北的慢行廊道。地块管控开敞空间在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、功能复合的活力慢行空间。 3、社区公园：在109、117和120地块布置街头公园，提高社区生活品质。 4、口袋公园：在83、113和117地块设置3处口袋公园。 5、控制5条绿道，沿正阳大道、泾高城市通道建设不少于2公里的城市绿道，沿规划六路、正阳东四路、火车南站路建设不少于3公里的社区绿道。
交通组织	在58、60、61、74、75、77、78地块内设置15米宽的开放性内部道路。
配套设施	控制5处幼儿园，1处18班幼儿园，3处15班幼儿园.1处9班幼儿园.位置和形态可根据具体方案确定。

区位图

图例

开发单元范围线
地块边界线
城市道路
高速公路
开放性内部道路
铁路
CW04-57 地块编号
已供用地
开敞空间
院士公园
二类居住用地
文化设施用地
中小学用地
科研用地
体育用地
医疗卫生用地
商业用地
公园绿地
街头公园
口袋公园
幼儿园范围示意
建筑
城市门户形象界面
生态景观界面
高线步行廊道
城市绿道
社区绿道
小学
完全中学
幼儿园
生鲜超市（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
口袋公园
多功能运动场地
老年人活动场地
儿童活动场地
体育场
文化活动中心
5G基站
.30°. 尺寸标注

风玫瑰和比例尺