西咸新区XXKG-SL01-01开发单元综合规划

编制单位：西咸新区住房和城乡建设局
西咸新区空港新城管理委员会
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-（04）
批准时间：2021年6月
单元位置、范围和面积：开发单元位于空港新城东侧T5航站楼站前综合商务区内，东至沣泾大道，西至顺陵一路，北至侠农路，总面积124.81公顷（约1872.15亩）。

批准内容：

一、整体策划

1、发展使命：单元作为空港新城临空商务集聚地，单元内已完成土地征迁，结合四型机场建设要求与区域发展和建设诉求，单元发展承担两大使命。一是单元作为未来陕西的空中门户核心，紧临T5航站楼及GTC综合交通枢纽，是咸阳国际机场扩建工程的核心，承接航空及枢纽为核心的发展功能。二是单元位于空港新城重要发展板块，是空港进行长期战略控制与重点打造的区域，借势机场扩建，实现机场与城市双轮驱动，聚焦发展临空制造业、高端服务业，吸引投资与人才，探索“空港典范”提升城市发展品质的先行区。

2、功能定位：按照空港新城城市发展及T5航站楼综合商务区的开发总体要求，基于单元开发实施的目标导向，确定开发单元定位为“中国西部新门户，国际中央商务区”，建设目标为国际一流的四型临空商务港。主导功能以商业娱乐、商务办公、总部办公、酒店等功能为主。

二、设计布局

1、用地布局：总面积124.81公顷（约1872.15亩），已建在建用地24.26公顷（363.9亩）。剩余用地100.55公顷（1508.25亩），其中绿地、道路等设施类用地34.08公顷（511.25亩）；可开发用地66.47公顷（997亩）。开发单元内地上总建筑面积约153万平方米，包括商务办公、酒店建筑、商业及娱乐等功能。

2、建设要求

①总体风貌：开发单元整体以简洁的现代建筑风格为主，突出航站楼前国际化品质，商业、商务的形象，打造沿顺陵一路、空港大道、文光街城市门户，形成公共空间形象展开界面。

②场地高度：开发单元整体高度受机场限高的影响，形成平缓有序、富有节奏的天际轮廓线，开发单元整体建筑限高24-40米。61-B地块建筑限高24米，其他地块限高40米。45地块、42地块控制中部通廊，局部高度不高于30米，形成沿T5航站楼到顺陵博物馆的视线通廊。

③界面控制：为满足城市形象展示与便捷生活服务的需求，在开发单元内形成控制形象展示与商业生活两类界面。1）高架环线是地区对外形象的重要展示界面，在沿线建筑形象的控制上要突出现代、国际化的城市特色。在材质上注重品质，使用玻璃、合金等新型材料；色彩要与空港轻盈、靓丽的主题相匹配。建筑主立面及入口应面向环路。高架桥两侧建筑最小退距15米，形成合理空间比，增加公共空间比例。2）通过连续多层的建筑形式，打造活力共享的商业文化界面。

④开敞空间：为提高45地块、42地块公共空间的承载力，提高硬质铺装比例，强化并完善T5航站楼与顺陵博物馆之间的连通性，开发单元设置11处公共艺术品、1处桥下公园、2处口袋公园（500-800平方米）、3条慢性交通、10处下沉广场（不小于300平方米）。

⑤第五立面：为营造T5航站楼站前商务片区个性化的视觉效果，开发单元所有地块均涉及屋顶绿化，其中45地块、42地块屋顶绿化面积不低于建筑屋顶面积的50%，其他地块屋顶绿化面积不低于建筑屋顶面积的30%。

⑥地下空间功能：依据机场换乘及配套服务需求，结合地下环路开发单元地下空间设置综合服务功能。具体为：T5航站楼站前区域规划为地下空间重点开发用地，设置连通式地下空间，鼓励片区内进行一体化地下空间设计。45地块与42地块地下三层开发，其中地下一层为商业娱乐，面积约12万平方米，地下二、三层全部为停车，面积共计24万平方米。两侧其他地块地下两层开发，均为停车，面积共计108万平方米。

⑦空间连接：充分衔接机场城际、高铁站、地铁站及公交客运枢纽等多种交通空间，建立便捷、有序的地上地下通道连接体系。

3、设施配套：开发单元控制产业人才服务中心（300-500平方米）2处、公共厕所8处，沿空港大道、文光街及顺陵一路规划约8.6万公里的慢行绿道。（具体如右图所示）

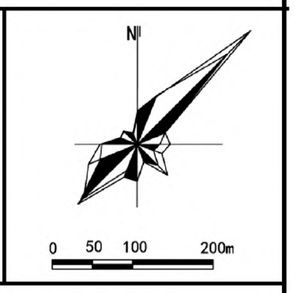
4、交通组织：单元形成方格路网格局，打通T5航站楼与城市功能区的连接道路、优化街区尺度。规划围绕机场GTC形成地面、高架、地下立体交通网络。

5、建设品质：为保障开发单元高标准规划、高品质建设，依据《西咸新区规划建设品质标准（2020）》，商业用地须达到西咸新区商务写字楼建筑品质A级标准要求和酒店建筑品质A级标准要求。

开发单元建设意向图

区位图

风玫瑰和比例尺



用地控制一览表

地块编号	用地性质	地块面积（㎡）	容积率	建筑规模控制（㎡）	地块编号	用地性质	地块面积（㎡）	容积率	建筑规模控制（㎡）
XXKG-SL01-25	B2	61660	≤2.0	≤123320	XXKG-SL01-46	G2	3211	≤0.1	——
XXKG-SL01-26	G2	4515	≤0.1	——	XXKG-SL01-47	G2	1614	≤0.1	——
XXKG-SL01-27	B2	15537	≤2.5	≤38843	XXKG-SL01-48	B2	16617	≤2.5	≤41543
XXKG-SL01-28	G2	1822	≤0.1	——	XXKG-SL01-49	G2	3550	≤0.1	——
XXKG-SL01-29	B2	30912	≤1.4	≤43277	XXKG-SL01-50	B2	31423	≤2.5	≤78558
XXKG-SL01-30	H24	31346	≤2.5	≤78365	XXKG-SL01-51-A	B2	35262	≤2.5	≤88155
XXKG-SL01-31	B2	30204	≤2.5	≤75510	XXKG-SL01-51-B	B2	17093	≤2.5	≤42733
XXKG-SL01-32	G2	3570	≤0.1	——	XXKG-SL01-52-A	G2	22582	≤0.1	——
XXKG-SL01-33	B2	35581	≤2.5	≤88953	XXKG-SL01-52-B	G2	9745	≤0.1	——
XXKG-SL01-34-A	B2	20045	≤2.5	≤50113	XXKG-SL01-53	B2	19678	≤2.5	≤49195
XXKG-SL01-34-B	B2	16852	≤2.5	≤42130	XXKG-SL01-54	G2	3513	≤0.1	——
XXKG-SL01-35	G2	4227	≤0.1		XXKG-SL01-55	B2	26653	≤2.5	≤66633
XXKG-SL01-36	G2	4800	≤0.1	——	XXKG-SL01-56-A	B2	34805	≤2.5	≤87013
XXKG-SL01-37	G2	16774	≤0.1	——	XXKG-SL01-56-B	B2	15438	≤2.5	≤38595
XXKG-SL01-38	B2	47756	≤2.5	≤119390	XXKG-SL01-57	G2	9128	≤0.1	——
XXKG-SL01-39	G2	558	≤0.1	——	XXKG-SL01-58	B2	35372	≤2.0	≤70744
XXKG-SL01-40	G2	8697	≤0.1	——	XXKG-SL01-59	G2	9283	≤0.1	——
XXKG-SL01-41	G2	8518	≤0.1	——	XXKG-SL01-60	G2	5557	≤0.1	——
XXKG-SL01-42	B1	67361	≤2.2	≤148194	XXKG-SL01-61-A	B2	23691	≤2.0	≤47382
XXKG-SL01-43	G2	8847	≤0.1	——	XXKG-SL01-61-B	B2	23932	≤2.0	≤47864
XXKG-SL01-44	G2	31157	≤0.1	——	XXKG-SL01-62	G2	18598	≤0.1	——
XXKG-SL01-45	B1	61540	≤2.2	≤135388					

设计要点一览表

总体风貌	单元整体以简洁现代风格为主，建设高密度中强度院落式的微型总部集群，色彩以高明度低彩度为主，突出航站楼前国际化的品质商业商务形象。
沿街界面	1、沿高架环线打造城市对外形象展示界面，沿线两侧建筑突出现代、国际化的城市特色。主要涉及45、42、33、31、29、27、51A、50、48地块。在材质上注重品质、使用玻璃、合金等新型材料；色彩与空港轻盈、靓丽的主题相匹配。建筑主立面及入口应面向环路，高架桥两侧建筑最小退距15米。 2、沿子翼街打造商业活力文化界面，沿街布局连续多层的建筑。主要涉及53、55、56A、51B、61A、58、56B、61B地块。
开敞空间	1、设置11处公共艺术品，其中34A、31、45、51A、51B、58地块各1处；55地块2处；42地块3处。打造有创造力的公共空间，提高城市文化活力。 2、设置1处桥下公园，位于45地块，为市民提供休闲和社交空间。 3、控制1条生态绿道，沿沣泾大道，长度为1.2公里，提高生态品质。 4、控制2条城市慢行道路，沿着空港大道、文光街，提高航站楼前慢行交通品质。 5、设置2处口袋公园，涉及34、55地块。每处面积在500-800平方米，为市民提供活动场所，满足周边使用者休闲休息需求。 6、设置10处下沉广场，其中33、29、27、45、48、50、51A地块各1处；42地块3处。结合地下交通与人行出入口，解决不同交通形式的分流以及转换，为市民提供安全、方便的活动场所。
第五立面	为营造T5航站楼前商务片区个性化的视觉效果，开发单元所有地块均涉及屋顶绿化。45、42地块为一级绿化屋顶，屋顶绿化面积不低于建筑屋顶面积的50%；其余地块为二级绿化屋顶，屋顶绿化面积不低于建筑屋顶面积的30%。
配套设施	1、设置2处产业人才服务中心，涉及34B、56B地块，每处300-500平方米，设有食堂、服务中心、洗衣房、健身房等功能。 2、设置8处公共厕所，涉及25、30、34B、42、45、55、51B、58地块。配套公共厕所建筑面积均不小于150平方米，须同步建设亲子卫生间、哺育室、第三卫生间等配套设施，并对外免费开放。 3、设置8处5G通信基站，涉及25、30、34B、42、45、55、51B、58地块。
地下空间	1、控制地下空间三层开发，涉及45、42地块，其中地下一层为商业娱乐面积约12万平方米，二层三层为停车场；其他地块二层开发，均为停车场。
空间连接	1、沿地下车行环路控制7处一级地下通道预留出入口，涉及42、27、29、48、50、51A、33、31、45地块；二级地下通道预留出入口涉及8个地块。其中34地块设置3处、30地块设置2处、25地块设置2处、48地块设置2处、50地块设置2处、53地块设置2处、55地块设置3处、56A地块设置2处。开口位置可根据具体方案调整。 2、设置一级地下人行连通，涉及45、42地块，结合丝路综合体地下一层东西布局；设置二级地下人行连通，涉及45、42、27、29、48、50、51A、33、31地块。 3、地上二层设置连廊系统串联各个商务办公区，在关键位置增加休息平台，增加咖啡厅、书店等服务型功能，与绿道系统相结合，连廊系统有利于为开发单元复合性功能提供便利性服务。涉及48、50、53、55、56A、61A、58、56B、61B、27、42地块。二层连廊开口位置可根据具体方案调整。

图例

开发单元范围
地块边界线
城市道路
西阎城际铁路
遗址保护范围
地块边界
一类建设控制地带
高架环线
商业用地
商务用地
机场用地
防护绿地
已供用地
一级绿化屋顶建筑
二级绿化屋顶建筑
生态绿地
城市形象展示界面
商业活力文化界面
城市慢行绿道
生态绿道
公共艺术品
桥下公园
口袋公园
下沉广场
产业人才服务中心
公共厕所
5G
5G基站
SL01-01
地块编号
地下商业范围
地下车行环路
一级地下车行通道预留出入口
二级地下车行通道预留出入口
一级地下人行连通
二级地下人行连通
建筑连廊