

西咸新区XXKG-DZ02-01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-（05）
批准时间：2021年7月

单元位置、范围和面积：开发单元位于空港新城底张片区中部。东至天翼大道，西至崇仁路，南至奉化街，北至沣泾大道，单元总用地面积约118.50公顷（1777.5亩）。

批准内容：

一、总体要求

1、发展使命：单元位于空港新城南部的都市生活及服务片区，在空港新城重点发展与建设的崇仁路区域，崇仁路南侧和西侧区域已基本启动建设，单元东南侧幸福里安置社区已建成，人气初具规模，随着周边区域逐渐建设成熟，单元作为崇仁路北侧预留的城市综合服务功能区，结合周边功能建设服务城市的高品质办公，打造空港新城南部片区形象展示窗口，同时为周边产业提供人才居住生活配套。

2、功能定位：单元建设汇聚城市商务、文旅服务功能的空港客厅以及创新模式的宜居示范社区。

3、建设重点：单元联动周边发展功能导入产业，为区域提供生活服务配套，进一步聚集人气的思路，建设重点围绕五个方面同步进行。一是加快启动机场城际铁路空港新城站周边用地建设。二是控制整体建设形象，整体塑造简洁明快，灵动的空间形象，整体建设高度不超过60米。三是单元产业功能分三个段落建设，南侧结合空港新城地铁站打造站前综合体；中部联动西侧会展中心，面向中大型企业，围绕大型会展发展总部办公、自贸商务、旅游商业等功能；北侧联动环机场旅游集群，与艺术中心呼应，面向中小型孵化型企业，发展文化创意与旅游服务等功能。四是单元用地条件成熟计划在2023年底前完成单元内土地供应，单元内城市公园与城市绿道均计划在2022-2023年完成建设。五是单元作为空港居住产品供给侧创新试点片区，建设共有产权房2宗地190亩25万平方米，规划商品房5宗地50万平方米，单元集中建设2个幼儿园总计24班。

二、规划统筹

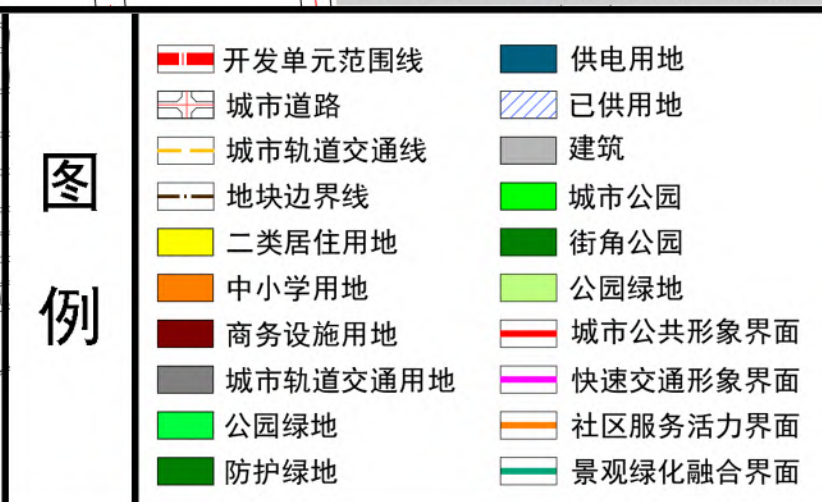
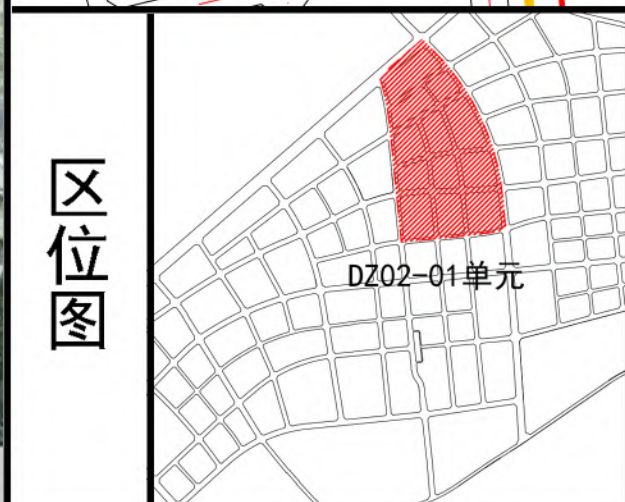
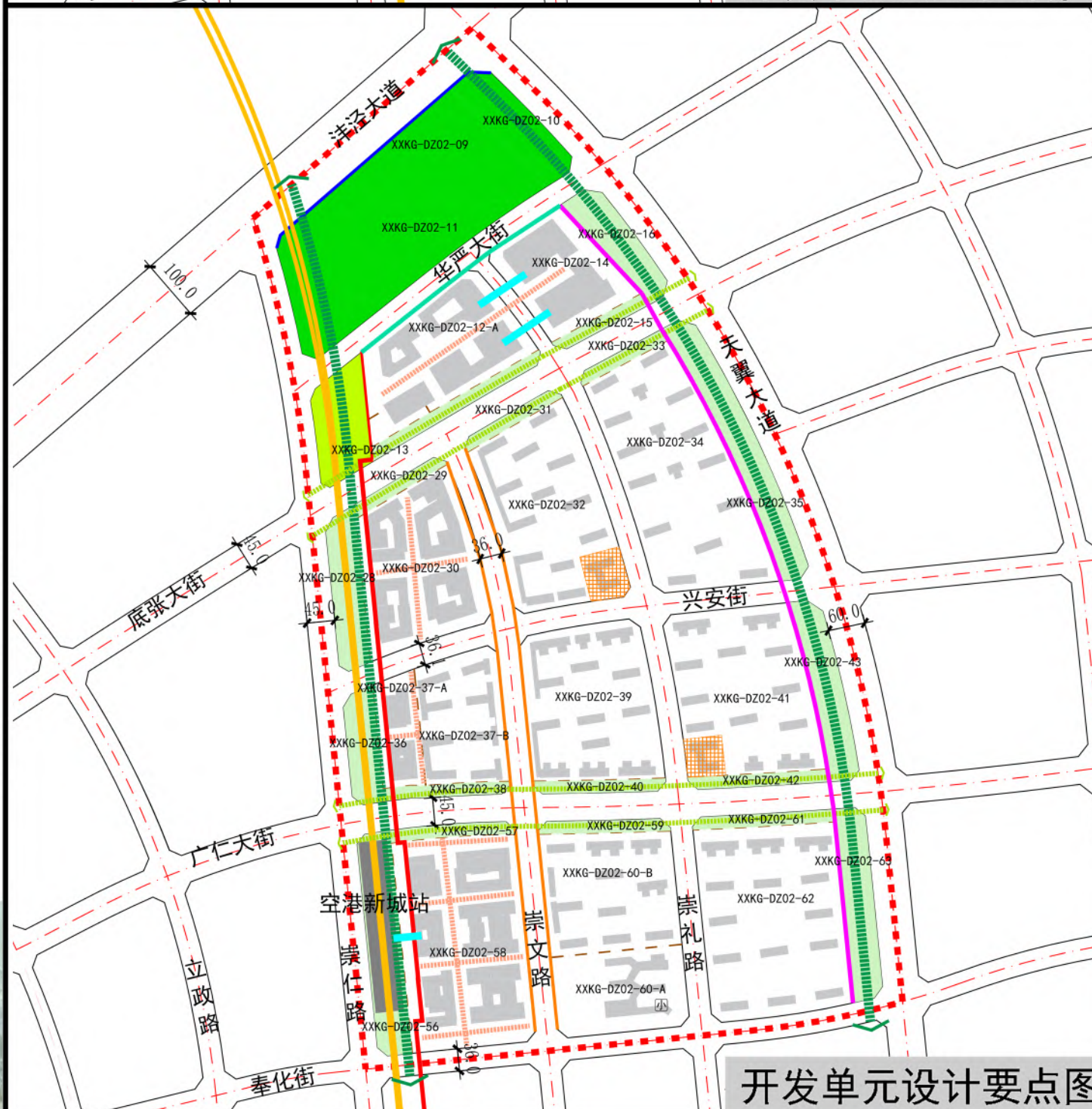
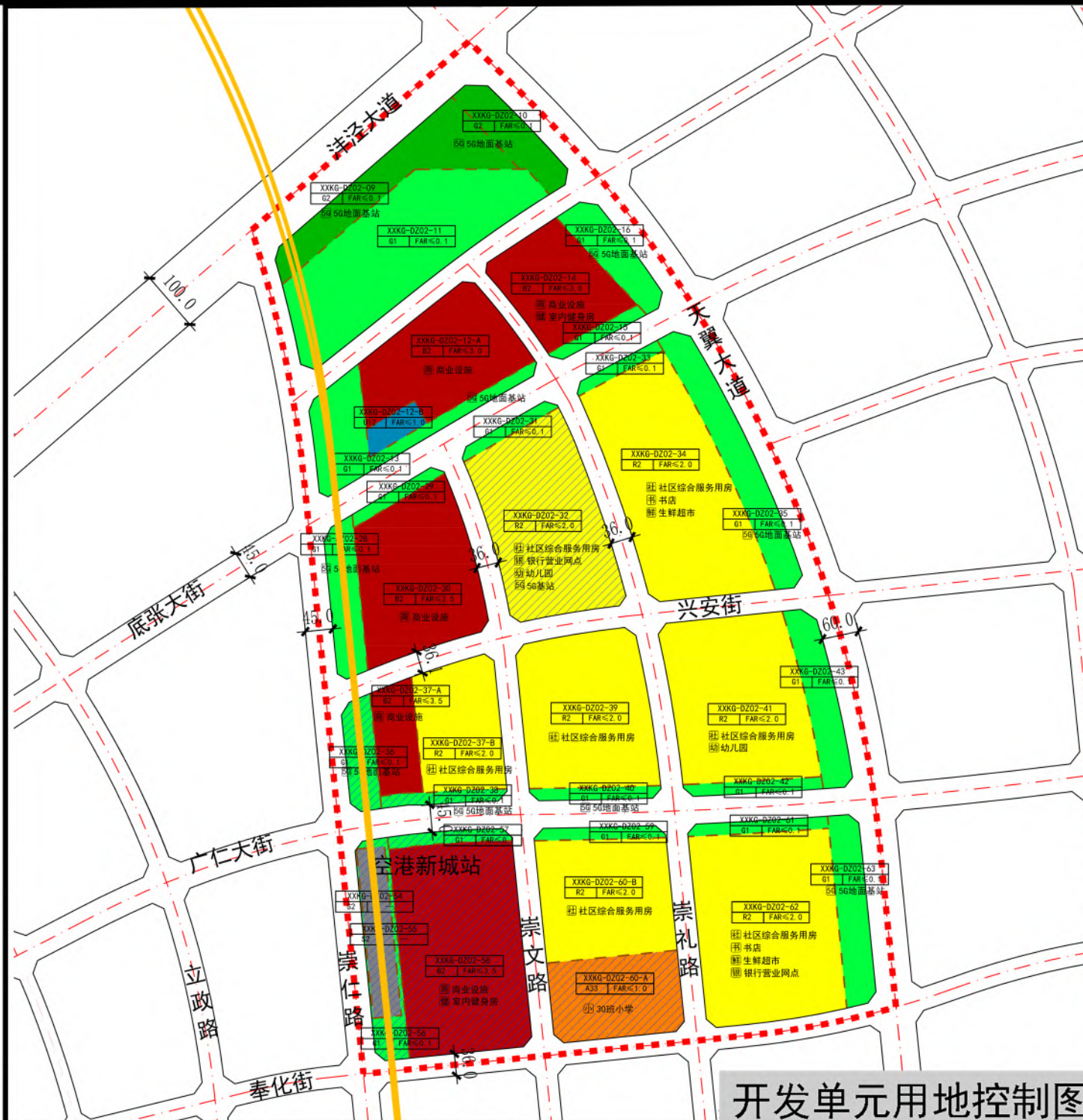
1、单元用地共计37宗，地块编号从XXKG-DZ02-09至XXKG-DZ02-63。其中公园绿地21宗，用地面积21.34公顷（320亩），供电用地1宗，用地面积0.42公顷（6亩），商务办公用地5宗，用地面积19.47公顷（292亩），住宅用地7宗，用地面积37.72公顷（566亩），中小学用地1宗2.8公顷（42亩），轨道交通线路用地2宗1.16公顷（17.4亩）。单元地上总建筑面积上限约138.37万平方米，其中住宅建筑面积75.43万平方米，商务办公面积60.13万平方米，学校建筑面积2.80万平方米。

2、空间方案

①总体风貌：单元以简洁轻盈的现代化风格为主，突出现代化城市商务办公和文旅旅游的城市客厅形象，重点打造崇仁路的公共形象展示界面和空港新城站的站前形象展示节点。

②界面控制：为为满足城市形象展示以及活力氛围塑造，在开发单元内控制沿华严大街、崇仁路、天翼大道、崇文路四条形象界面。

3、主要设施：开发单元设置30班小学1所；110KV变电站1处；幼儿园2处；室内健身房、生鲜超市、书店、银行营业网点等十五分钟便民设施，1个城市公园、1个口袋公园、4条绿道。（具体如右图所示）



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)
XXKG-DZ02-09	G2	26816	≤0.1	—
XXKG-DZ02-10	G2	12097	≤0.1	—
XXKG-DZ02-11	G1	62318	≤0.1	—
XXKG-DZ02-12-A	B2	38098	≤3.0	≤114294
XXKG-DZ02-12-B	U12	4212	≤1.0	≤4212
XXKG-DZ02-13	G1	20910	≤0.1	—
XXKG-DZ02-14	B2	28316	≤3.0	≤84948
XXKG-DZ02-15	G1	3359	≤0.1	—
XXKG-DZ02-16	G1	11577	≤0.1	—
XXKG-DZ02-28	G1	12353	≤0.1	—
XXKG-DZ02-29	G1	3258	≤0.1	—
XXKG-DZ02-30	B2	47006	≤2.5	≤117515
XXKG-DZ02-31	G1	3337	≤0.1	—
XXKG-DZ02-32	R2	56198	≤2.0	≤112396
XXKG-DZ02-33	G1	3024	≤0.1	—
XXKG-DZ02-34	R2	70638	≤2.0	≤141276
XXKG-DZ02-35	G1	22651	≤0.1	—
XXKG-DZ02-36	G1	8876	≤0.1	—
XXKG-DZ02-37-A	B2	12496	≤3.5	≤43736
XXKG-DZ02-37-B	R2	28289	≤2.0	≤56578
XXKG-DZ02-38	G1	4010	≤0.1	—
XXKG-DZ02-39	R2	51941	≤2.0	≤103882
XXKG-DZ02-40	G1	4091	≤0.1	—
XXKG-DZ02-41	R2	58496	≤2.0	≤116992
XXKG-DZ02-42	G1	4430	≤0.1	—
XXKG-DZ02-43	G1	14599	≤0.1	—
XXKG-DZ02-54	S2	5808	—	—
XXKG-DZ02-55	S2	5808	—	—
XXKG-DZ02-56	G1	6853	≤0.1	—
XXKG-DZ02-57	G1	3947	≤0.1	—
XXKG-DZ02-58	B2	68810	≤3.5	≤240835
XXKG-DZ02-59	G1	4051	≤0.1	—
XXKG-DZ02-60-A	A33	28047	≤1.0	≤28047
XXKG-DZ02-60-B	R2	41174	≤2.0	≤82348
XXKG-DA02-61	G1	4491	≤0.1	—
XXKG-DA02-62	R2	70425	≤2.0	≤140850
XXKG-DA02-63	G1	15312	≤0.1	—

总体风貌	单元以简洁轻盈的现代化风格为主，突出现代化城市商务办公和文旅旅游的城市客厅形象，重点打造崇仁路的公共形象展示界面和空港新城站的站前形象展示节点。站前综合体以米白和米黄为主色调，依托轨道站点形成地标建筑塔楼，形成稳重整洁的现代风貌；沿崇仁路的商务办公基地以冷灰色为标志性塔楼的主色调，塑造兼具时代性和片区特色的现代风貌；底张大街以北的文化办公孵化园区以浅灰和白色为主要色调，建筑形式自由，形成科技感和设计感兼具的建筑风格。
城市天际线	单元整体限高由北至南呈起伏上升趋势，建筑高度控制在60m以内。沿崇仁路东侧和天翼大道西侧形成错落有致的城市天际线。
沿街界面	单元共控制4条界面。沿华严大街南侧以文旅产业和文化服务为主，建筑层层退台梯度升高，屋顶铺设绿化与北侧公园呼应，形成景观绿化融合界面；沿崇仁路东侧以商业综合服务和商务办公为主，形成城市公共形象界面；沿天翼大道西侧和城际铁路以居住为主，形成连续且富有韵律感的快速交通形象界面；沿崇文路两侧布置商务办公建筑、商业综合体及裙房，结合沿街绿带布置活力步道，建设社区服务活力界面，体现居住区生活的便捷性及服务的集中性，建筑贴线率不小于60%。
开敞空间	依托“城市公园+街角公园+城市绿廊+城市绿道”形式打造单元绿色开敞空间： 1. 在9、10、11地块建设1处面积为10.1公顷的城市公园。 2. 在13地块建设1处面积为1.5公顷的街角公园。 3. 沿崇仁路和天翼大道设置3公里长的城市绿道，沿底张大街和广仁大街设置1.6公里长的社区绿道。
空间连接	12-A和14地块内部主体建筑通过空中连廊连接，连廊宽度和位置可根据设计方案确定；XXKG-DZ02-58地块内部主体建筑与轨道站点空港新城站进行空中连接，连廊宽度和位置可根据设计方案确定。
公共通道	在12-A和14地块之间、30、37-A、58地块内部打造连贯畅通的公共通道，形成“L”型商务街区内部通道。

