

西咸新区XXKG-BD02-01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-（08）
批准时间：2021年10月

单元位置、范围和面积：单元位于空港新城北杜片区，北至正平大街、南至北杜大街、西至兴宁路、东至万联大道，总面积105.11公顷（约1577亩）。

批准内容：

一、总体要求

1、发展使命：开发单元东邻阳光里安置生活区、南接临空制造功能组团，承担着产业板块的集中生活社区职能，同步补足安置生活区的公共服务短板。

2、功能定位：服务设施完备的宜居生活社区。

3、总体布局：单元集中建设7个居住小区，沿万联大道与北杜大街布局社区综合服务功能，包含中小学、综合医院、福利院、文体活动中心、综合商业中心等功能。

二、实施重点

1. 保障居住需求，打造面向多元人群的宜居社区。完善住宅产品的多样性，建设安置房、共有产权房等保障性住房。计划于2022年启动单元内17.8万平方米的共有产权房、31.8万平方米的安置住宅。规划商品住宅约34.6万平方米，以刚需为主。

2. 加快社区公共服务设施建设。单元容纳居住人口约2.0万人，形成了完整的居住社区，沿北杜大街与万联大道建设集中的社区服务设施，包含4万平方米综合商业、500床社区医院、中小学（24班小学、24班初中）、综合福利院、社区文体服务中心等功能。

3. 控制城市界面形象。单元沿长兴大街、景平大街形成社区配套服务一条街，沿街布局社区商业、慢行步道、活动场地，营造良好生活形象。

三、规划统筹

1、功能方案

单元内包含20宗用地，地块编号从XXKG-BD02-20至XXKG-BD02-59，总用地面积约84.29公顷（约1265亩）。包括1宗商业用地（31亩）、7宗居住用地（842亩）、2宗中小学用地（75亩）、1宗文化设施用地（49亩）、1宗社会福利设施用地（68亩）、1宗医疗用地（87亩）、1宗供热用地（15亩），12宗绿地（98亩）。单元地上总建筑面积约115.25万平方米，具体包含商业建筑4万平方米，安置住宅31.5万平方米，共有产权房17.8万平方米，商品房34.6万平方米，公共服务建筑27万平方米。（具体如右上图所示）

2、空间方案

开发单元整体为简洁的现代化风格，公共建筑以白色和浅蓝色为主，居住建筑以浅米色为主。

单元位于机场净空限高范围内，整体高度需要满足机场净空高程控制及相关部门要求。整体建设高度以6层为主，单元内中小学用地限高30米，其余地块限高24米。

沿万联大道建设城市公共形象界面，沿街布局特色商业街、综合服务中心、中小学等公共建筑。沿长兴大街建设社区活力界面，两侧布置居住区商业裙楼。（具体如右图所示）

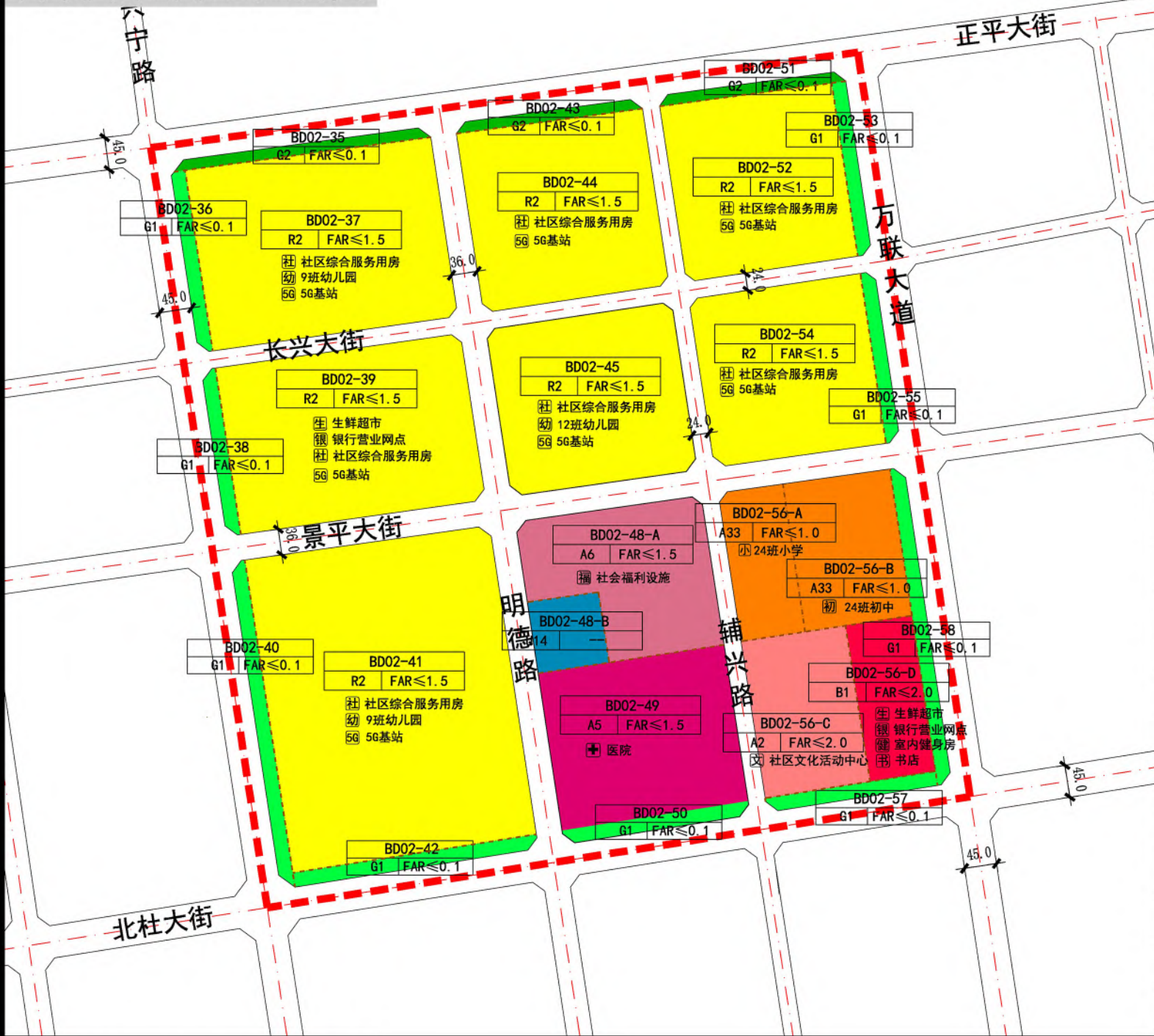
3、主要设施

建设1处社会福利院，1所24班初中，1所24班小学，不少于500床的综合医院，1处文体活动中心，1处综合社区商业服务中心，1处能源站，十五分钟生活圈设施包含室内健身房1处、生鲜超市1处、书店、幼儿园3所，建设5G基站10处，2条城市绿道，2条社区绿道。

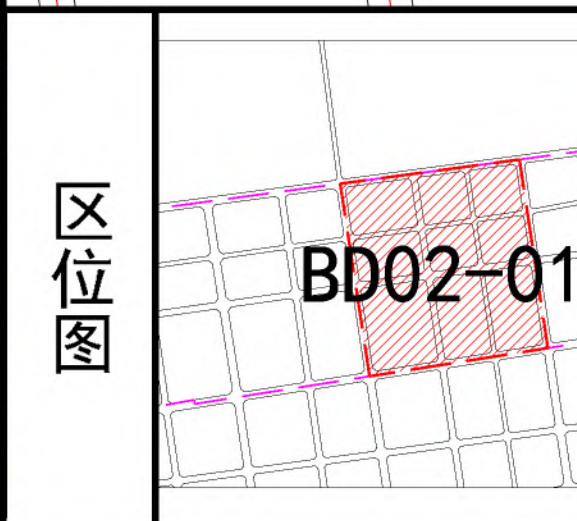
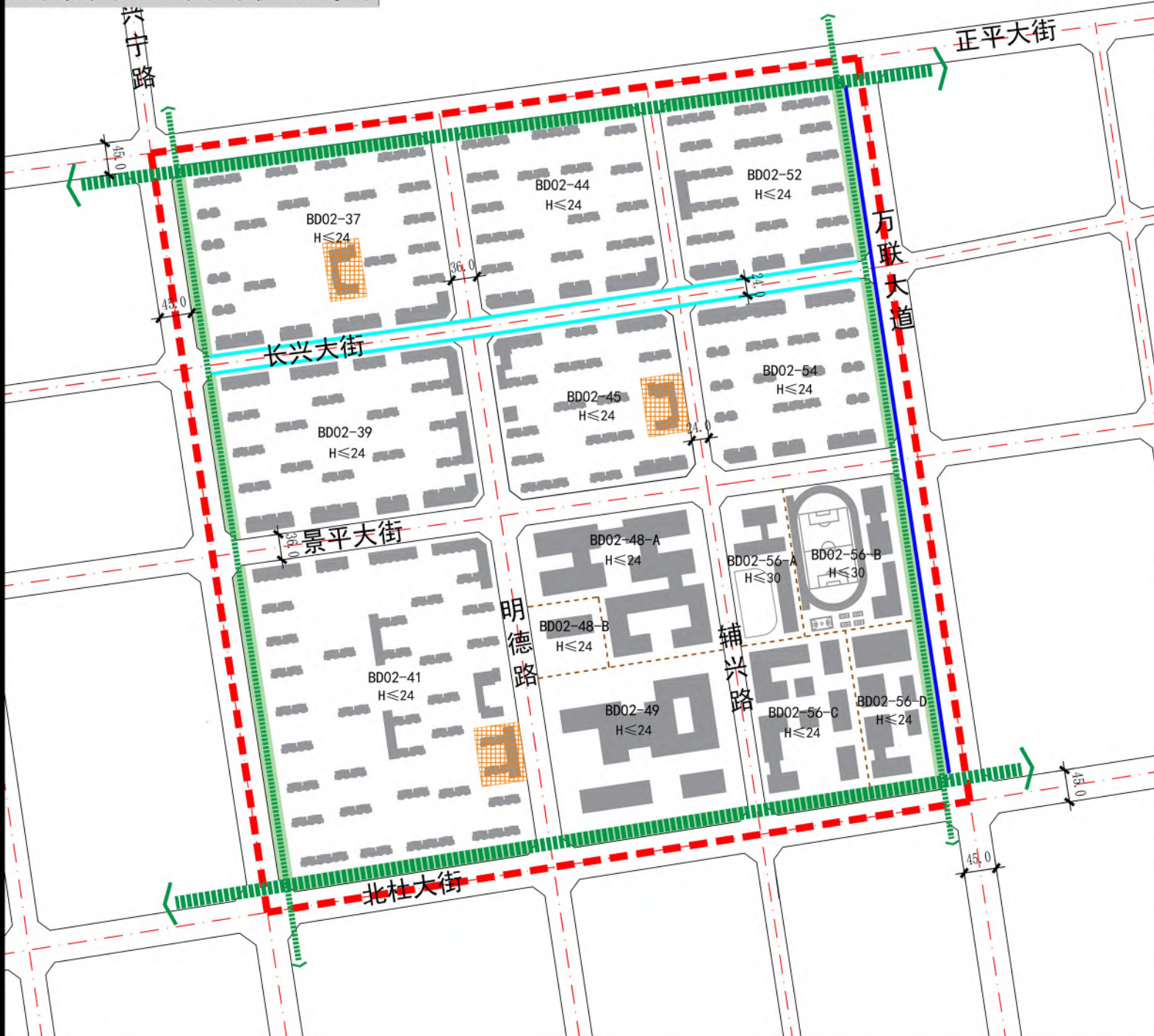
开发单元建设意向图



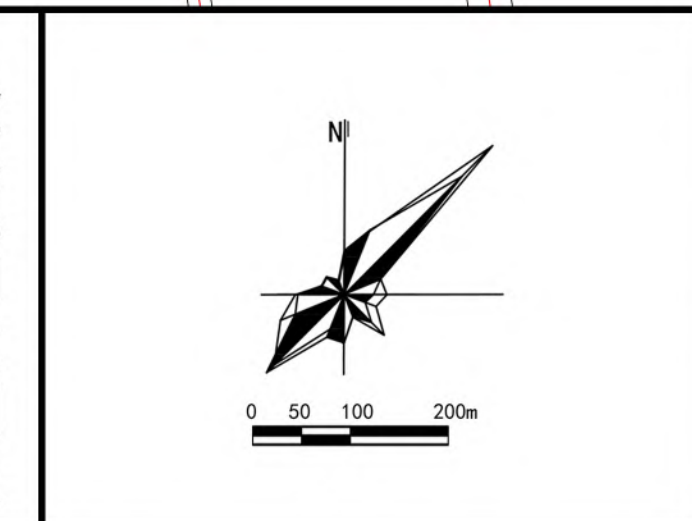
开发单元用地控制图



开发单元设计要点图



风玫瑰和比例尺



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
XXKG-BD02-35	G2	5178m ²	≤0.1	-
XXKG-BD02-36	G1	4968m ²	≤0.1	-
XXKG-BD02-37	R2	87379m ²	≤1.5	≤131069m ²
XXKG-BD02-38	G1	4463m ²	≤0.1	-
XXKG-BD02-39	R2	80507m ²	≤1.5	≤120761m ²
XXKG-BD02-40	G1	8902m ²	≤0.1	-
XXKG-BD02-41	R2	150372m ²	≤1.5	≤225558m ²
XXKG-BD02-42	G1	6755m ²	≤0.1	-
XXKG-BD02-43	G2	3688m ²	≤0.1	-
XXKG-BD02-44	R2	65250m ²	≤1.5	≤97875m ²
XXKG-BD02-45	R2	61248m ²	≤1.5	≤91872m ²
XXKG-BD02-48-A	A6	45288m ²	≤1.5	≤67932m ²
XXKG-BD02-48-B	U14	10000m ²	-	-
XXKG-BD02-49	A5	57796m ²	≤1.5	≤86694m ²
XXKG-BD02-50	G1	5028m ²	≤0.1	-
XXKG-BD02-51	G2	3719m ²	≤0.1	-
XXKG-BD02-52	R2	59340m ²	≤1.5	≤89010m ²
XXKG-BD02-53	G1	4790m ²	≤0.1	-
XXKG-BD02-54	R2	57341m ²	≤1.5	≤86012m ²
XXKG-BD02-55	G1	4601m ²	≤0.1	-
XXKG-BD02-56-A	A33	18812m ²	≤1.0	≤18812m ²
XXKG-BD02-56-B	A33	31200m ²	≤1.0	≤31200m ²
XXKG-BD02-56-C	A2	32488m ²	≤2.0	≤64976m ²
XXKG-BD02-56-D	B1	20377m ²	≤2.0	≤40754m ²
XXKG-BD02-53	G1	4689m ²	≤0.1	-
XXKG-BD02-53	G1	8684m ²	≤0.1	-

设计要点一览表

总体风貌	开发单元整体为简洁的现代化风格，建筑以中低层为主，突出现代化和高品质的宜居住区形象。公共建筑以白色和浅蓝色为主，居住建筑以浅米色为主。
建筑高度	整体建设高度限制在30米以下，中小学用地以外的地块限高24米。因单元位于机场净空限高范围内，整体高度还需要满足机场净空高程控制及相关部门要求。
沿街界面	（1）城市公共形象界面 沿万联大道布局特色商业街、社区综合服务中心、中小学等公共建筑，结合沿街的社区绿带形成开敞空间，建设连续的城市公共形象界面。 （2）社区活力生活界面 沿长兴大街布置居住区商业裙楼，结合社区慢行空间，突出社区生活的便捷性及社区服务的集中性，形成活力生活界面。
开敞空间	沿正平大街、北杜大街建设2条城市绿道，长度2公里；沿兴宁路、万联大道建设2条社区绿道，长度2.1公里。
配套设施	建设3所共30班幼儿园，具体建设位置依据实际方案确定。

图例	
开发单元范围线	中小学用地
地块边界线	医疗卫生用地
城市道路	文化设施用地
二类居住用地	社会福利设施用地
绿地	幼儿园布置范围示意
商业用地	供热用地
公园绿地	防护绿地
室内健身房	社区文化活动中心
幼儿园	小学
初中	5G基站
城市绿道	城市公共形象界面
社区绿道	医院
社区活力生活界面	书店
尺寸标注	