西安市城乡规划管理技术规定

（试行—第二版）

西安市规划局

2018 年 6 月

修改说明

2015 年 3 月 1 日，经西安市人民政府法制办公室备案后，《西安市城乡规划管理技术规定》（以下简称《规定》）开始试行，试行期一年。

试行后，我局随即着手反馈意见收集，修改完善等工作。2016 年 9 月，我局审查通过修改完善后的《规定》。

2018 年 4 月，基于“人口新政”所带来的关于教育设施的新的考量及“教育问政”所暴露出的我市中、小学校现状建设标准偏低的问题，我局梳理国家、省、市、行业、对标其他国家中心城市后，严格按照《陕西省“双高双普”评估验收标准》（2017 年）对《规定》所涉及的中、小学校生均用地等关键建设指标进行修正（含千人指标）。

同步，依据最新颁布的《西安市建筑工程停车位配建标准(修编)》(2018)，对相应内容进行了修改。

对于涉及重点历史文化区域的建设项目，相关指标及地下空间建设按 2018 年 3 月 30 日，西安市人民政府颁布的《西安市进一步加强重点历史文化区域管控疏解人口降低密度的规划管理意见》执行。

前言

目前，在西安市城市建设领域主要以《陕西省城市规划管理技术规定》（以下简称《省标》）为技术依据。《省标》颁行 6 年以来，随着规划工作精细化要求的不断提高，西安市规划局于 2013 年 10 月开始，以《省标》为依据，以问题为导向，融入新近颁行的各类法规、规范、标准，深化编制了《西安市城乡规划管理技术规定》（以下简称《规定》）。该《规定》在征询市政府各委办部门、专家、设计院的意见，历经初稿——征询意见稿——修订送审稿——草案，通过西安市规划委员会评审、市法制办备案后，于 2015 年 3 月 1 日开始试行。试行期间，我们共计收到 101 条（含重复）意见，问题主要集中于住宅容积率、居住区教育配建、建筑间距、建筑后退红线等方面。本着“改必有据”的原则，我们详细对反馈意见进行了梳理、筛选、甄别，从四个方面对《规定》（试行）进行了修改：

①依据最新颁行规范、文件进行更新。

②依据遗漏的文件进行增补。

③结合西安市当地情况进行修改。

④对依据前沿理论制定的部分内容酌情进行删减。

2015 年底，在中央城市工作会议中提出：尊重城市发展规律；加强城市设计，提倡城市修补，推进“多规合一”；控制城市开发强度，建设海绵城市等一系列新的要求。为此，我们对试行的《西安市城乡规划管理技术规定》进一步巩固完善、删减、修正。2016 年 5 月，将修改后的成果与试行版的内容逐条比对，以新旧对照的方式再次征询意见无异议后，最终形成本次正式成果。

该《规定》以全程管控、优化供给、统一标准、突显特色为技术路径，以强化规划编制、优化用地供给、弱化建设强度、量化配套设施、细化建筑间距、润化城市肌理为原则，共完成了六个部分的编制，其中：

第一部分：规划编制技术规定。以引导建设用地规模有序发展为目的，界定各级地方政府所组织编制的法定规划的内容与程序。

第二部分：建设用地技术规定。以实现城乡基本公共服务均等，优化供给为目的，提出各类、各级城乡公共服务设施的管控要求。着重细化居住用地配建。

第三部分：建筑工程技术规定。以营建良好人居环境为目的，对场地消防、面积计算、建筑间距、建筑退让、人防工程、停车配建的要素等提出了更为科学、详尽的要求。

第四部分：道路工程技术规定。以调高城市道路通行能力为目的，对路网、设施做出了更为优化的规定。

第五部分：市政工程技术规定。以夯实“品质西安”基础为目的，补充各类基于“海绵城市”理念下的市政设施技术要求。

第六部分：批后管理技术规定。以搭建西安市建设信息平台为目的，建立健全（电子）文档录入工作，保证今后建设工程的技术衔接。

本《规定》由西安市规划局负责解释，在实施过程中如发现有需要修改和补充之处，请将意见和相关资料寄往西安市城市规划设计研究院（西安市劳动南路 178 号，邮编 710082）。

目次

第一部分　总　则 1

第二部分　规划编制 2

第一章　城市规划 2
第一节　总体规划 2
第二节　分区规划 3
第四节　控制性详细规划 4
第五节　修建性详细规划 4

第二章　镇规划 4
第一节　总体规划 4
第二节　详细规划 5

第三章　乡、村庄规划 6
第一节　乡规划 6
第二节　村庄规划 7

第四章　其他类型规划 7
第一节　历史文化名城、名镇、名村保护规划 7
第二节　其他 8

第三部分　建设用地规划 9

第五章　居住用地 10

第六章　公共管理与公共服务用地 12
第一节　行政办公设施用地 12
第二节　文化设施用地 12
第三节　教育科研用地 14
第四节　体育用地 16
第五节　医疗卫生设施用地 16
第六节　社会福利用地 19
第七节　文物古迹用地 20

第七章　商业服务业设施用地 20
第一节　商业用地 20
第二节　商务用地 21
第三节　娱乐康体用地 21
第四节　公用设施营业网点用地 21

第八章　绿地与广场用地 22
第一节　公园绿地 22
第二节　防护绿地 23
第三节　广场用地 24

第九章　工业用地 24

第十章　物流仓储用地.....25
第十一章　环卫设施用地.....26
第十二章　安全设施用地.....27
第四部分　建筑工程规划.....28
第十三章　消防安全.....28
第十四章　面积计算.....29
第十五章　建筑高度.....30
第十六章　建筑间距.....30
第十七章　建筑退让.....32
第一节　后退用地边界.....32
第二节　后退道路红线.....33
第三节　后退其他界线.....34
第十八章　配建停车设施.....35
第十九章　配建过街设施.....36
第二十章　配建人防工程.....36
第二十一章　地下空间利用.....36
第五部分　道路交通规划.....37
第二十二章　城市道路.....37
第二十三章　交通站场.....39
第一节　公共交通车站.....39
第二节　社会停车场.....40
第二十四章　地铁.....40
第六部分　市政工程规划.....41
第二十五章　给水工程.....41
第二十六章　供电工程.....41
第二十七章　燃气工程.....42
第二十八章　供热工程.....43
第二十九章　再生水工程.....44
第三十章　排水工程.....44
第七部分　批后技术管理.....46

附表 1：西安市城市居住区公共服务设施配置表.....49

附件 1：西安市建筑工程停车位配建标准（修编）.....52

第一部分　总　则

1.1 为加强西安市城乡规划技术管理，实现规划技术管理标准化、规范化，根据《中华人民共和国城乡规划法》及城乡规划相关标准、规范，结合本市实际情况，制定本规定。

1.2 在本市行政区划内制定和实施城乡规划，从事与城乡规划有关的活动，如建筑工程、道路交通工程、市政管线工程等，应当遵守有关法律、法规、规章和本规定。[①]

1.3 本规定没有明确规定的，依照最新颁行的有关技术标准执行。没有技术标准的，由西安城市规划行政主管部门依照审批权限在行政审批中确定。

1.4 城乡规划编制和管理，坐标系应当采用西安市任意平面直角坐标系[②]；高程系应当采用1985国家高程基准。

1.5 该《规定》适用于西安市行政辖区内的城乡建设活动

1.6 该《规定》于2018年4月23日起开始执行。执行之日起，新建项目按照本规定执行。[③]

1.7 违反本《规定》的法律责任追究，依照《中华人民共和国城乡规划法》以及有关法律、法规、规章的规定执行。

1.8 本规定的具体应用问题由西安市规划行政主管部门负责解释。

---

① 依据《城乡规划法》第40条制定。

② 西安市勘察测绘院坐标系。

③ 2015年3月1日前，已获取（《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》）任意之一规划行政许可的项目，按照《陕西省城市规划管理技术规定》执行。2018年4月23日前，已获取《建设项目选址意见书》、《建设用地规划许可证》、《建设工程规划许可证》）任意之一规划行政许可的项目，按照《西安市城乡规划管理技术规定》(试行)执行。

第二部分　规划编制[①]

2.1 本规定的规划包括城市规划、镇规划、乡规划、村庄规划及其他类型规划。

城市指西安市主城区[②]、县城和特定功能区[③]。镇指西安市下辖的非县城驻地的建制镇。

城市规划分为总体规划、分区规划、详细规划。详细规划包括控制性详细规划、修建性详细规划。

镇规划含总体规划、详细规划；详细规划包括控制性详细规划、修建性详细规划。[④]

乡规划含总体规划、建设规划。[⑤]

村庄规划含建设规划。

其他类型规划含历史文化名城、名镇、名村保护规划和其他专项规划。

2.2 城乡规划的编制，应当依据国民经济和社会发展规划，并与相应的土地利用总体规划相衔接。[⑥]

2.3 编制城乡规划，应当考虑人民群众需要，改善人居环境，方便群众生活，充分关注中低收入人群，扶助弱势群体，维护社会稳定和公共安全。

2.4 编制城乡规划，应当坚持政府组织、专家领衔、部门合作、公众参与、科学决策的原则。

2.5 编制城市规划，用地分类应当符合《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137—2011)；

编制镇、乡规划，用地分类应当符合《镇规划标准》(GB 50188-2007)[⑦]；

编制村庄规划，用地分类应当符合《村镇规划标准》(GB 50188-93)。

2.6 城乡规划的编制内容及成果应符合《城市规划编制办法》及其他城乡规划法规、条例、规范、标准中的规定。

第一章　城市规划

第一节　总体规划

2.7 主城区、县城总体规划由辖域城镇体系规划和中心城区规划组成。

特定功能区的总体规划根据上级规划主管部门意见确定是否包含城镇体系的内容。

2.8 主城区的总体规划的编制一般分为现行规划总结、评价及前瞻性研究阶段，总体规划纲要阶段，总体规划方案阶段。

县城及特定功能区的总体规划编制程序应征询上级城市规划主管部门意见后确定。[⑧]

2.9 编制城市总体规划前，应当对现行城市总体规划以及各专项规划的实施情况进行总结，对

---

① 2008 年，西安市第四轮总体规划批复及若干经济政策出台后，地方经济走上了通过建设用地的快速增加来促进经济增长的粗放型发展之路。

但随着国家产业结构升级，这种粗放型增长模式难以为继。为契合国家调整产业发展方向的调整，有必要依据相关法规构建与各级政府事权相匹配的西安市城乡规划体系，明确各类规划编制技术规定，以提高土地使用效率，促进城市建设用地有序增加。

② 第四版总规确定的 490 平方公里规划范围。

③ 指根据城市发展需求独立划定的区域

④《建制镇规划建设管理办法》

⑤ 在行政体系中，乡与非城关建制镇处在同一级别，故乡规划参照《村庄和集镇规划建设管理条例》中关于镇规划的内容执行。

⑥《城乡规划法》第 5 条。

⑦《城市规划原理》第 314 页。

⑧ 西安市总体规划的审批部门为国务院，故依据《城市规划编制办法》第 12 条，增加现行规划总结、评价及前瞻性研究阶段。周边县城及特定功能区的总体规划审批部门为西安市政府，不对编制步骤做强制性要求。

基础设施的支撑能力和建设条件做出评价；针对存在问题和出现的新情况，从土地、水、能源、环境等城市长期的发展保障出发，依据全国城镇体系规划和省域城镇体系规划，着眼区域统筹和城乡统筹，对城市的定位、发展目标、城市功能和空间布局等战略性问题进行前瞻性研究，作为城市总体规划编制的工作基础。对涉及强制性内容的，应编制专题研究报告。①

2.10 主城区总体规划纲要包括下列内容②：

(1)市域城镇体系规划纲要，内容包括：提出市域城乡统筹发展战略；确定生态环境、土地和水资源、能源、自然和历史文化遗产保护等方面的综合目标和保护要求，提出空间管制原则；预测市域总人口及城镇化水平，确定各城镇人口规模、职能分工、空间布局方案和建设标准；原则确定市域交通发展策略；

(2)划定城市规划区范围；

(3)分析城市职能，确定城市性质和发展目标；

(4)划定禁建区、限建区、适建区范围；

(5)预测城市人口规模；

(6)研究中心城区空间增长边界，提出建设用地规模和建设用地范围；

(7)提出交通发展战略及主要对外交通设施布局原则；

(8)确定重大基础设施和公共服务设施的发展目标；

(9)提出建立综合防灾体系的原则和建设方针。

2.11 总体规划纲要成果包括纲要文本、说明书、图纸和研究报告。

2.12 城市总体规划的编制，应突出历史文化特色、体现生态环境保护理念。内容应符合《城市规划编制办法》(2006)中的相关规定。

2.13 有下列情形之一的，组织编制机关方可按照规定的权限和程序修改城市总体规划：

(1)上级人民政府制定的城乡规划发生变更，提出修改规划要求的；

(2)行政区划调整确需修改规划的；

(3)因国务院批准重大建设工程确需修改规划的；

(4)经评估确需修改规划的；

(5)城乡规划的审批机关认为应当修改规划的其他情形。

修改城市总体规划前，组织编制机关应当对原规划的实施情况进行总结，并向原审批机关报告；修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当先向原审批机关提出专题报告，经同意后，方可编制修改方案。

修改后的城市总体规划，应当依照《中华人民共和国城乡规划法》中的相关审批程序报批。

2.14 总体规划的成果应当包括规划文本、图纸及附件（说明书、研究报告、基础资料汇编等）。在规划文本中应当明确表述规划的强制性内容。③

第二节　分区规划

2.15 编制分区规划应当依据城市总体规划，对城市土地利用、人口分布和公共服务设施、基

①依据《城市总体规划实施评估办法》第 14 条，城市人民政府在城市总体规划实施评估后，认为城市总体规划需要修改的，结合评估成果就修改的原则和目标向原审批机关提交报告，其中涉及修改强制性内容的，应当有专题报告。故专题报告仅针对总体规划的强制性内容。强制性内容以《城乡规划法》第 17 条及《城市规划编制办法》第 32 条为依据。

②《城市规划编制办法》第 29 条。

③《城市规划编制办法》第 33 条。

础设施的配置作出进一步安排，对控制性详细规划的编制提出指导性要求。同时突出片区产业、生态、交通、历史文化遗产等方面的特点。

2.16 分区规划应当包括下列内容[①]：

(1)确定分区的空间布局、功能分区、土地使用性质和居住人口分布；

(2)确定绿地系统、河湖水面、供电高压线走廊、对外交通设施用地界线和风景名胜区、文物古迹、历史文化街区的保护范围，提出空间形态的保护要求；

(3)确定市、区、居住区级公共服务设施的分布、用地范围和控制原则；

(4)确定主要市政公用设施的位置、控制范围和工程干管的线路位置、管径，进行管线综合；

(5)确定城市干道的红线位置、断面、控制点坐标和标高，确定支路的走向、宽度，确定主要交叉口、广场、公交站场、交通枢纽等交通设施的位置和规模，确定轨道交通线路走向及控制范围，确定主要停车场规模与布局。

2.17 分区规划成果应当包括文本、图纸以及包括相应说明的附件。[②]

第四节　控制性详细规划

2.18 控制性详细规划编制的内容与成果应符合《城市规划编制办法》中的相关规定。

第五节　修建性详细规划

2.19 修建性详细规划成果的技术深度应该能够指导建设项目的总平面设计、建筑设计和工程施工图设计，满足国家现行的相关标准、规范的技术规定。

2.20 修建性详细规划编制的内容与成果应符合《城市规划编制办法》中的相关规定。

第二章　镇规划

第一节　总体规划

2.21 在编制镇总体规划前可根据审批部门意见制定镇总体规划编制报告。镇总体规划的编制报告应当经县城乡规划主管部门批准后，方可编制镇总体规划。[③]

2.22 镇总体规划纲要应当包括下列内容[④]：

(1)论证城镇经济、社会发展条件，原则确定规划期内发展目标；

(2)原则确定镇域镇村体系的结构和布局；

(3)原则确定城镇性质、规模和总体布局，选择城镇发展用地，提出规划区范围的初步意见。

2.23 镇总体规划由镇域镇村体系规划和镇中心区规划组成。

2.24 镇总体规划应当包括下列内容[⑤]：

(1)镇域镇村体系:调查镇区和村庄的现状，分析其资源和环境等发展条件，提出镇的发展战略和发展目标，确定镇域产业发展空间布局；划定镇域空间管制分区，确定空间管制要求；确定镇区性质、职能、规模和规划区范围；划定镇区用地规划发展的控制范围；根据产业发展和生活提高的要求，确定中心村和基层村，结合村民意愿，提出村庄的建设调整设想；确定镇域内主要道路交通、公用工程设施、公共服务设施、生态环境、历史文化保护和防灾减灾防疫系

---

①《城市规划编制办法》第 39 条。
②《城市规划编制办法》第 40 条。
③ 依据《村镇规划编制办法》第 12、15 条整理制定。
④《城市规划原理》第 304 页。
⑤《城市规划原理》第 304 页。

统；提出实施规划的措施和有关建议；

(2)确定镇区各类用地布局；

(3)确定道路网络，对基础设施和公共服务设施进行规划安排；

(4)建立环境卫生系统和综合防灾减灾防疫系统；

(5)确定生态环境保护与优化目标，提出污染控制与治理措施；

(6)划定江、河、湖、库、渠、湿地等地表水体保护和控制范围；

(7)确定历史文化保护和地方传统特色保护的内容及要求。

2.25 镇总体规划强制性内容应当包括下列内容[①]：

(1)规划区范围；

(2)规划区建设用地规模；

(3)基础设施和公共服务设施用地；

(4)水源和水系；

(5)基本农田和绿化用地；

(6)环境保护；

(7)自然与历史文化遗产保护；

(8)减灾防灾；

2.26 镇总体规划成果包括下列内容：文本、图纸及附件（规划说明书和基础资料汇编）。[②]

第二节　详细规划

2.27 镇区控制性详细规划应当包括下列内容：

(1)确定规划范围内不同用地性质用地的界线；

(2)确定各地块主要建设指标的控制要求与城市设计指导原则；

(3)确定地块内各类道路交通设施布局与设置要求；

(4)确定各项公用工程设施建设的工程要求；

(5)制定相应的土地使用与建筑管理规定。

2.28 镇区控制性详细规划成果包括文本、图件和附件。图件由图纸和图则两部分组成，规划说明书、基础资料汇编和研究报告收入附件。[③]

2.29 镇区修建性详细规划应当包括下列内容：

(1)建设条件分析及综合技术经济论证；

(2)建筑、道路和绿地等的空间布局和景观规划设计；

(3)提出交通组织方案和设计；

(4)进行竖向规划设计以及公用工程管线规划设计和管线综合；

(5)估算工程造价，分析投资效益。

2.30 镇区修建性详细规划成果的技术深度应该能够指导建设项目的总平面设计、建筑设计和工程施工图设计，满足国家现行的相关标准、规范的技术规定。

---

①《城市规划原理》第 306 页。，

②《城市规划原理》第 310 页

③《城市规划编制办法》第 44 条。

第三章　乡、村庄规划

第一节　乡规划

2.31 乡总体规划包括乡域规划和乡驻地规划。[①]

2.32 乡总体规划期限应与所在地域城镇体系规划期限一致，一般为20年，同时可对远景发展做出轮廓性的规划安排。[②]

2.33 乡总体规划的主要内容包括：

(1)乡域规划：

①提出乡产业发展目标以及促进农业生产发展的措施建议，落实相关生产设备、生活服务设施以及公益事业等各项建设的空间布局；

②确定规划期内各阶段人口规模与人口分布；

③确定乡的职能及规模，明确乡政府驻地的规划建设用地标准与规划区范围；

④确定中心村、基层村的层次与等级，提出村庄集约建设的分阶段目标及实施方案；

⑤统筹配置各项公共设施、道路和各项公用工程设施，制定各项专项规划，并提出自然和历史文化保护、防灾减灾、防疫等要求；

⑥提出实施规划的措施和有关建议，明确规划强制性内容。

(2)乡驻地规划;

①确定各类用地布局，提出道路网络建设与控制要求。

②对工程建设进行规划安排；

③建立环境卫生系统和综合防灾减灾防疫系统；

④确定规划区内生态环境保护与优化目标，划定主要水体保护和控制范围；

⑤确定历史文化保护及地方传统特色保护的内容及要求；

⑥划定历史文化街区、历史建筑保护范围，确定各级文物保护单位、特色风貌保护重点区域及保护措施；

⑦规划建设容量，确定公用工程管线位置、管径和工程设施的用地界线，进行管线综合。

2.34 乡总体规划的成果应当包括图纸与文字资料两部分。必要图纸应当包括：乡（镇）域现状分析图、村镇总体规划图；文字资料应当包括：规划文本、经批准的规划纲要、规划说明书、基础资料汇编。[③]

2.35 乡建设规划的期限一般为10-20年，宜与总体规划年限一致。[④]

2.36 乡建设规划应当包括下列内容[⑤]：

(1)确定规划区内不同性质用地的界线；

(2)确定各地块的建筑高度、建筑密度、容积率等控制指标；

(3)确定公共设施配套要求及建筑后退红线距离等要求；

(4)提出各地块的建筑体量、体型、色彩等城市设计指导原则；

(5)根据规划建设容量，确定公用工程管线位置、管径和工程设施用地界线，进行管线综合；

---

①《村庄和集镇规划建设管理条例》第11条，《城市规划原理》P312；
②《城市规划原理》第312页；
③《村镇规划编制办法》第19条；
④《村镇规划编制办法》第24条；
⑤《城市规划原理》第313页

(6)对重点建设地块进行建筑、道路和绿地等的空间布局和景观规划设计、布置总平面图，并进行必要的竖向规划设计；

(7)估算工程量、拆迁量和总造价。

2.37 乡建设规划的成果应当包括图纸与文字资料两部分。必要图纸应当包括：镇区现状分析图、镇区建设规划图、镇区工程规划图、镇区近期建设规划图。文字资料应当包括规划文本、说明书、基础资料汇编三部分。

第二节　村庄规划

2.38 村庄规划期限根据具体情况确定，整治规划考虑近期为3-5年。[①]

2.39 村庄规划的内容包括[②]：

(1)安排村域范围内的农业生产用地布局及为其配套服务的各项设施；确定村庄居住、公共设施、道路、工程设施等用地布局；

(2)确定村庄内的给水、排水、供电等工程设施及管线走向、敷设方式；

(3)确定垃圾分类及运转方式，明确垃圾收集点、公厕等环境卫生设施的分布、规模；

(4)确定防灾减灾、防疫设施分布和规模；

(5)对村口、主要水体、特色建筑、街景、道路以及其他重点地区的景观提出规划设计；

(6)对村庄分期建设时序进行安排，提出三至五年内近期建设项目的具体安排，并对近期建设的工程量、总造价、投资效益等进行估算和分析；

(7)提出保障规划实施的措施和建议。

2.40 村庄规划成果包括规划图纸和必要说明。规划的基本图纸包括：村庄位置图、用地现状图、用地规划图、道路交通规划图、市政设施系统规划图等。

第四章　其他类型规划

2.41 其他类型规划包括历史文化名城、名镇、名村保护规划，产业规划，基础设施规划，资源和环境保护与利用规划，社会公共设施规划，住房建设规划，防灾减灾规划等

2.42 其他类型规划的年限应当与总体规划的年限一致。法律、法规、规章对专业规划另有规定的，按相应规定执行。

2.43 其他类型规划成果应当包括文本、图纸和说明书。

其他类型规划图纸应当包括现状图、规划图、分析图等。图纸比例一般应当与总体规划的图纸比例一致。

第一节　历史文化名城、名镇、名村保护规划[③]

2.44 在西安市行政辖区内的各项规划项目应遵循《历史文化名城名镇名村保护条例》的规定。

2.45 保护规划的主要任务是：提出保护目标，明确保护内容，确定保护重点，划定保护和控制范围,制定保护与利用的规划措施。其应该包括：

(1)保护和延续古城、镇、村的传统格局、历史风貌及与其相互依存的自然景观和环境;

(2)历史文化街区和其他有传统风貌的历史街巷；

---

①《城市规划原理》P312。

②《城市规划原理》P313。

③ 依据《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求(试行)》制定。

(3)文物保护单位、已登记尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物；

(4)历史建筑,包括优秀近现代建筑；

(5)传统风貌建筑；

(6)历史环境要素,包括反映历史风貌的古井、围墙、石阶、铺地、驳岸、古树名木等；

(7)保护特色鲜明与空间相互依存的非物质文化遗产以及优秀传统文化,继承和弘扬中华民族优秀传统文化。

第二节　其他

2.46 产业规划包括工业布局规划、金融商务设施布局规划、商业服务设施布局规划、旅游业布局规划、物流业布局规划等。

2.47 基础设施规划包括综合交通规划、市政基础设施规划、城市信息基础设施规划、环境卫生设施布局规划等。

2.48 资源和环境保护与利用规划包括生态环境保护规划、绿地系统规划、河湖水系保护规划、地下空间规划等。

2.49 社会公共设施规划包括医疗卫生设施布局规划、文化设施布局规划、教育设施布局规划、体育设施布局规划等。

第三部分　建设用地规划①

3.1 西安行政辖区内新规划区域的人均城市建设用地指标、规划人均单项城市建设用地面积标准、规划城市建设用地结构按《城市用地分类标准与规划建设用地标准》(GB 50137—2011)的有关规定执行。

3.2 能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目及其他民生项目需单独使用城市建设用地范围以外的土地的，按《土地管理法实施条例》中的相关规定执行。

3.3 用地兼容应符合以下规定：

建设用地兼容性表②　　**表 3—1**

用地类别＼建筑类型		住宅	公共管理与服务建筑	商业服务业建筑	工业建筑	物流仓储用房	城市道路	公用设施	绿地
R	居住用地	●	●	○	○	○	●	●	●
A	公共管理与服务设施用地	—	●	—	—	—	○	○	●
B	商业服务业设施用地	○	●	●	○	○	●	●	●
M	工业用地	○	●	○	●	○	●	●	●
W	物流仓储用地	○	●	○	○	●	●	●	●
U	公用设施用地	—	—	—	—	—	○	●	●

注：1.● 兼容；○ 有条件兼容；— 不兼容；2.城市道路、绿地与广场用地不得用于其他用途。3.兼容指在规定用途的建设用地上允许建设其他类型建筑的建筑面积的比例。

---

①2011 年，住房和城乡建设部与国家质量监督检验检疫总局联合颁布了新版《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137—2011)，该版《标准》与旧版《标准》存在的主要区别如下：

——分类

(1)将城乡用地分为建设用地与非建设用地 2 大类；将旧版中的水域与其他划为非建设用地。

(2)将服务于区域的交通、公用、特殊用地、采矿等用地从城市建设用地中划分出来，不占用城市建设用地指标；

(3)城乡居民点建设用地严格按照《城乡规划法》的法定规划进行划分：城市、镇、乡、村庄；

(4)城市建设用地中，将旧版中的公共设施用地依照赢利性—公益性与否细分为公共管理与公共服务设施用地、商业服务业用地；

(5)居住用地由 4 类改为 3 类；居住用地细分为住宅用地与服务设施用地；

(6)商业服务业用地进行细分，并将营业网点用地纳入其中；

(7)在旧版仓储用地基础上增加物流功能；

(8)将旧版对外交通用地与道路广场用地合并为道路与交通设施用地；

(9)依据用途将公用设施细分为供应、环境、安全等；

(10)将公共绿地改为公园绿地，与防护绿地、广场用地统一整合为绿地与广场用地；

——指标

(1)人均建设用地更为集约，由旧版 60-120m^2改为 85-105m^2；

(2)提高人均居住用地标准，由 18-28m^2改为 28-38m^2；

(3)提高规划人均公共管理与公共服务设施用地至不小于 5.5m^2；

(4)提高规划人均道路与交通设施用地至不小于 12m^2；

(5)提高规划人均绿地与广场至不小于 10m^2，其中人均公园绿地不小于 8m^2；

——结构

(1)将旧版《标准》中，居住用地占建设用地的比例由 20-32%改为 25-40%；

(2)将公共管理与公共服务设施用地占建设用地的比例的比例改为 5-8%

(3)将旧版《标准》中，工业用地占建设用地的比例由 15-25%改为 15-30%；

(4)将旧版《标准》中，道路与交通设施用地占建设用地的比例由 8-15%提高至 10-25%；

(5)将旧版《标准》中，绿地与广场用地占建设用地的比例由 8-15%提高至 10-15%。

为与新版《标准》保持一致，需结合各类新近颁行的规范、规定，对各类建设用地的开发建设提出具体要求。

在规划领域，建设项目的审批分为建设工程、道路工程与市政工程。所以，将建设用地中的道路与交通设施用地、公用设施用地在第五部分、第六部分独立展开。

② 界定原则：

(1)经法定程序批准的的总体规划、分区规划中确定的城市绿地（公园绿地、防护绿地）、河流水系等关系到生态环境质量的用地，作为规划的强制性内容不得改变用途；确需修改的，应按《城乡规划法》的相关规定执行。

(2)以划拨形式获得土地使用权的土地，主要服务于公益用途，不得兼容其他盈利性土地用途；

(3)以出让形式获得土地使用权的土地，在经过技术论证，环境评估论证，并经过土地、规划行政主管部门的许可并补办相关法定手续后，可以兼容其他赢利性土地用途。

3.4 兼容标准：

(1)居住用地兼容商业用途，兼容部分的建筑面积不得超过居住区配建设施的指标限定。

(2)商业用地兼容居住用途，兼容部分应按居住区相应规模标准配建各类公共服务设施。

(3)居住用地、商业用地兼容其他用途，不予具体规定。①

第五章　居住用地

3.5 西安市行政辖区内居住类建设项目应当符合本章各项规定的要求，包括住宅、居住小区及小区级以下的公共服务设施、道路和绿地等设施的建设用地。

3.6 为集约利用土地，单个居住区建设单元原则上不小于 1 公顷，可以包括 1 个或多个项目，规模较大的建设项目可分期实施。②

建筑基地未达到 1 公顷，但有下列情况之一，且满足城市规划要求的，城市规划管理部门可予核准建设：

(1)邻接土地已经完成建设或为既成道路、河道或有其他类似情况，确实无法调整、合并的；

(2)因城市规划街区划分、市政公用设施等的限制，确实无法调整、合并的；

(3)能满足容积率、建筑密度、停车位、绿地率、日照、采光、通风、消防、防灾、管线埋设、视觉卫生、城市设计等要求。

3.7 商品住宅项目严格执行单宗宗地出让面积不超过 300 亩；两县内，不得超过 105 亩的用地标准。

3.8 居住区按照人口规模可分为居住区、小区、组团。各级标准控制规模，应当符合下表规定：

居住区、小区、组团各级标准控制规模指标表　　表 3—2

等级 类别	居住区	小区	组团
户数（户）	10000-16000	3000-5000	300-1000
人口规模（人）	30000-50000	10000-15000	1000-3000

3.9 居住建筑密度、容积率宜按参照下表执行：

居住建筑密度、容积率指标表　　表 3—3

类别	二环以内		二环以外	
	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率
1～3 层	28%	1.0	35%	1.1
4～6 层	25%	1.4	28%	1.5
7～9 层	22%	1.6	25%	1.9
≥10 层	20%	2.5	20%	2.8

3.10 表 3-3 中关于居住用地容积率的实施，应保证（控制性详细规划中）用地所属控制单元建设总量的动态平衡。

3.11 居住用地建筑密度、容积率上限应按表 3-3 进行控制，但只要满足日照间距、建筑密度、绿地率、建筑间距、停车位等要求，周边配套设施规模经核定能够承载面积超出的部分，则在审批时可以突破容积率控制指标。

3.12 新建居住区的绿地标准应当符合下列规定③：

(1)二环以内绿地率不低于 30%，二环至三环绿地率不低于 35%；

---

① 由市场调节，建设单位向土地部门补缴土地出让金即可。

② 《陕西省住房和城乡建设厅关于加强城市居住区规划建设的通知》（陕建发[2015]158 号）

③《关于加强城市居住区规划建设的通知》（陕建发[2015]158）

(2)居住区内公共绿地的总指标，应当根据居住人口规模分别确定。组团不小于 0.5 平方米/人，小区不小于 1 平方米/人，居住区不小于 1.5 平方米/人，公共绿地内的绿化面积（含水面）不小于 70%；

(3)居住组团应当设置集中绿地，用地面积不小于 400 平方米，位于标准建筑日照阴影线范围外的面积大于三分之一；

(4)托幼用地绿地率不低于 35%。

3.13 城市居住区公共服务设施包括：教育、卫生、社区办公、社会福利、惠民设施、体育、停车、交通、环卫、人防、商业服务业、物业管理、设备等 13 类。其中教育、卫生、社区办公、社会福利、惠民设施、体育、停车、交通、环卫、人防为规定类设施，必须配置；其余为指导类设施，根据标准或市场需求建设。

3.14 居住区公共服务设施综合指标见下表：

居住区公共服务设施控制指标（㎡/千人）① **表 3—4**

类别 \ 规模			居住区级		居住小区级		居住组团级	
			建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积
规定类设施	教育	幼儿园	483	776	483	776	483	776
		小学	619	2090	619	2090	619	2090
		初中	387	1131	387	1131	387	1131
		高中	516	1075	516	1075	516	1075
	卫生		47	—	38-44	—	38-44	—
	社区办公		72	—	72 m^2/千人	—	72 且每处不小于 300m^2	—
	社会福利		40	—	49	—	60	—
	惠民设施		33	—	36	—	50	—
	体育		—	259-373	—	314-505	—	920-1185
	停车		—	—	—	—	—	—
	交通		—	120 m^2/千人且不大于 5000m^2	—	120 m^2/千人	—	120 m^2 千人
	环卫		6-8	13-15	8	15-18	17	18-20
	人防		1113	—	970	—	920	—
指导类设施	物业管理		56	—	66	—	100	—
	设备		407	—	407	—	407	—
	服务业用房		二环以内：500，二环-三环：800；三环以外：1000	—	二环以内：500，二环-三环：800；三环以外：1000	—	二环以内：500，二环-三环：800；三环以外：1000	—
总指标			二环以内：4279-4281 二环-三环：4579-4581；三环以外：4779-4781	5464-5580	二环以内：4151-4157，二环-三环：4451-4457，三环以外：4651-4657	5521-5715	二环以内：4169-4175，二环-三环：4469-4475；三环以外：4669-4675	6130-6397

注：1.规定类设施为指标下限，指导类设施为指标上限（除设备）；
2.各级居住区设计中，应计算各学段适龄人数及相关用地、建筑面积指标；

3.15 居住区公共服务设施配置要求详见附表 1。

3.16 当居住区规模属于组团、小区、居住区之间时，配套的公共服务设施按高限配置。

3.17 若周边存在配套设施，且通过规模核算满足居住区使用要求时，居住区内可以酌情减少

①根据土地供给方式不同，中小学建设可以分为出让类居住用地配建型和划拨类独立供地型，分别在本章节和教育科研用地章节 3.36 款对用地规模做出规定。

配建内容。

第六章　公共管理与公共服务用地

3.18 公共设施用地按照市、区(开发区、县)、镇等级别，分别确定相应的规模。

3.19 城市公共管理与公共服务用地综合（总）指标应符合下表的规定：[①]

城市公共设施规划用地综合指标表　　表 3—5

等级 分项	市	区(开发区、县)	镇
占规划用地比例（%）	13.0-17.5	9.2-12.3	8.6-11.4
人均规划用地（㎡/人）	10.0-13.2	9.1-12.4	8.8-12.0

3.20 公共管理与公共服务用地包括行政办公、文化设施、教育科研、体育、医疗卫生、社会福利等。

第一节　行政办公设施用地

3.21 行政办公设施用地指标一般应符合下表的规定：

行政办公设施用地指标表[②]　　表 3—6

等级 分项	市	区(开发区、县)	镇
占规划用地比例（%）	1.0-1.5	0.8-1.3	0.8-1.2
人均规划用地（㎡/人）	0.8-1.1	0.8-1.3	0.8-1.3

3.22 党政机关办公用房建设等级分为三级[③]：

一级办公用房，适用于中央部（委）级机关、省级机关，以及相当于该级别的其他机关；

二级办公用房，适用于市级机关，以及相当于该级别的其他机关；

三级办公用房，适用于县级机关，以及相当于该级别的其他机关；

3.23　各级党政机关办公用房人均建筑面积指标应按下列规定执行：[④]

一级办公用房，编制定员每人平均建筑面积 26-30 平方米，使用面积为 16-19 平方米；编制定员超过 400 人时，应取下限；

二级办公用房，编制定员每人平均建筑面积 20-24 平方米，使用面积为 12-15 平方米；编制定员超过 200 人时，应取下限；

三级办公用房，编制定员每人平均建筑面积 16-18 平方米，使用面积为 10-12 平方米；编制定员超过 100 人时，应取下限。

3.24 行政办公用地的建筑密度应为 25-40%。低、多层办公楼建筑容积率一般为 1.0-2.0，高、超高层办公楼建筑容积率为 3.0-5.0。

3.25 行政办公用地的绿地率不得小于 35%。

第二节　文化设施用地

3.26 文化设施用地包括图书展览、文化活动等公共文化活动设施用地。[⑤]

3.27 文化设施用地指标应符合下表的规定：

---

①依据《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008))1.0.5 制定。
②依据《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008))3.0.1 制定。
③《党政机关办公用房建设标准》第 10 条。
④《党政机关办公用房建设标准》第 12 条
⑤《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137—2011)。

文化设施用地指标表[①] **表 3—7**

等级 分项	市	区(开发区、县)	镇
占规划用地比例（%）	1.1-1.5	0.8-1.1	0.8-1.0
人均规划用地（㎡/人）	0.8-1.0	0.8-1.1	0.8-1.1

3.28 文化设施项目绿地率不得小于 35%。

3.29 图书馆用地应符合下列规定

(1)公共图书馆根据服务人口数量分为大型馆、中型馆和小型馆。

(2)公共图书馆的规模应符合下表的规定：

公共图书馆规模控制表[②] **表 3—8**

等级	设置原则	服务半径（千米）
大型馆	每 200 万人设置一处	≤9.0
中型馆	每 50 万人设置一处	≤6.5
小型馆	每 20 万人设置一处	≤2.5

(3)大型馆建设用地控制指标应符合下表的规定：

大型馆建设用地控制指标表[③] **表 3—9**

藏书量（万册）	建筑面积（平方米）	容积率	建筑密度（%）	用地面积（平方米）
270	40000	≥1.3	30-40	20000-30000
360	53000	≥1.4	30-40	27000-38000
500	70000	≥1.5	30-40	35000-47000
800	104000	≥1.5	30-40	46000-69000
1000	120000	≥1.5	30-40	52000-80000
注： 大型馆总藏书超过 1000 万册的，可按照每增加 100 万册藏书，增补建设用地 5000 平方米进行控制。				

(4)中型馆建设用地控制指标应符合下表的规定：

中型馆建设用地控制指标表[④] **表 3—10**

藏书量（万册）	建筑面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	用地面积（㎡）
30	5500	≥1.0	25-40	4500-5500
35	6500	≥1.0	25-40	5500-6500
45	7500	≥1.0	25-40	6500-7500

(5)小型馆建设用地控制指标如下：

小型馆建设用地控制指标表[⑤] **表 3—11**

藏书量（万册）	建筑面积（㎡）	容积率	建筑密度（%）	用地面积（㎡）
10	2300	≥0.9	25-40	2000-2500
20	4500	≥0.9	25-40	4000-5000

(6)公共图书馆地面停车场用地面积不得超过建设用地面积的 8%。[⑥]

3.30 文化馆用地应符合下列规定：

(1)文化馆划分为大型馆、中型馆和小型馆。

---

① 依据《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008))5.0.1 制定。
②《公共图书馆建设用地指标》第 18 条。
③《公共图书馆建设用地指标》第 22 条。
④《公共图书馆建设用地指标》第 21 条
⑤《公共图书馆建设用地指标》第 20 条
⑥《公共图书馆建设标准》（建标 108-2008）第 23 条

(2)文化馆的控制指标应符合下表的规定：

文化馆建设用地控制指标表　　表 3—12

类型	建设用地总面积（㎡）	室外活动场地面积（㎡）	建筑密度（%）	停车场地控制
大型馆	4500-6500	1200-2000	25-40	机动车：控制在建设用地总面积的 8%以内； 非机动车：按每百平方米建筑面积 2 个车位配置
中型馆	3500-5000	900-1500	25-40	
小型馆	2000-4000	600-1000	25-40	

文化馆建筑面积指标表　　表 3—13

类型	服务人口（万人）	建筑面积（㎡）	适用范围
大型馆	≥250	≥8000	主城区
	50-250	6000-8000	
中型馆	20-50	4000-6000	区、县
	≥30		
小型馆	＜5	800~2000	镇

(3)文化馆的出入口应不少于 2 个；紧邻城镇交通干道的出入口应留出集散缓冲空间，并符合上位规划和建设的相关要求。联合建设的文化馆应相对独立，并设有专用出入口。

3.31 科技馆用地应符合下列规定：

(1)科技馆建设规模按建筑面积分类，分成大、小两类。

①大型馆：建筑面积 30000 平方米以上，适用于主城区；

②小型馆：建筑面积 8000 平方米及以下，适用于区、县；

科技馆的建筑面积不宜小于 5000 平方米，常设展厅建筑面积不应小于 3000 平方米，短期展厅建筑面积不宜小于 500 平方米。[①]

(2)科技馆的规模控制要求应符合下表的规定[②]：

科技馆规模控制表　　表 3—14

等级	建筑面积（㎡/万人）	展厅面积（㎡/万人）
大型馆	75	30-36
小型馆	80-100	48-60

(3)科技馆用地建筑密度宜为 25%-35%，容积率宜为 0.7-1.0。[③]

(4)科技馆馆区内不应建造职工住宅类生活用房。[④]

第三节　教育科研用地

3.32 教育科研用地包括高等院校、中等专业学校、中学、小学、科研事业单位及其附属设施用地，包括为学校配建的独立地段的学生生活用地。[⑤]

3.33 教育科研用地指标应当符合下表的规定：

①《科学技术馆建设标准》（建标 101-2007）第 16 条。
②《科学技术馆建设标准》（建标 101-2007）第 17 条。
③《科学技术馆建设标准》（建标 101-2007）第 26 条。
④《科学技术馆建设标准》（建标 101-2007）第 26 条。
⑤《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137—2011)。

教育科研用地指标表[①]　　**表 3—15**

等级 分项	市	区(开发区、县)	镇
占规划用地比例（%）	4.8 - 6.0	2.9 - 3.6	2.4-3.0
人均规划用地（㎡/人）	3.6 - 4.8	2.9-3.8	2.5-3.2

3.34 教育科研项目绿地率不得小于 35%。

3.35 中小学用地应符合下列规定：

(1)各类中小学校建设应确定班额，并应符合下列规定[②]：

①完全小学：每班 45 人；

②初级中学：每班 50 人；

③高级中学：每班 50 人。

(2)中小学规划应注满足：

①学校教学区的声环境质量应符合现行国家标准《民用建筑隔声设计规范》的有关规定；

②学校主要教学用房设置窗户的外墙与铁路路轨的距离不应小于 300 米，与高速路、地上轨道交通线或城市主干道的距离不应小于 80 米；当距离不足时，应采取有效的隔声措施；

③小学的主要教学用房不应设在 4 层以上，各类中学的主要教学用房不应设在 5 层以上；

④各类教室的外窗与相对的教学用房或室外运动场地边缘间的距离不应小于 25 米；

⑤普通教室冬至日满窗日照不应少于 2 小时。

(3) 城镇完全小学的服务半径宜为 500 米，城镇初级中学的服务半径宜为 1000 米。[③]

3.36 城市中小学用地应符合下列规定：

(1)用地及建筑面积规模应分别达到：

城市普通中小学生均指标表[④]　　**表 3—16**

类型	生均用地面积		生均建筑面积	
小学	12 班	32.6 m^2/生	12 班	10 m^2/生
	18 班	27.3 m^2/生	18 班	8.3 m^2/生
	24 班	24.8 m^2/生	24 班	7.9 m^2/生
	30 班	24.3 m^2/生	30 班	7.2 m^2/生
初中	12 班	34.5 m^2/生	12 班	11.4 m^2/生
	18 班	29.3 m^2/生	18 班	10.1 m^2/生
	24 班	28.6 m^2/生	24 班	9.8 m^2/生
	30 班	26.3 m^2/生	30 班	9 m^2/生
高中	25 m^2/生		12 m^2/生	
注：九年制学校应区分学段，分别按小学、初中的生均标准核算规模。				

(2)层高[⑤]

①普通教室的层高，小学不宜低于 3.6 米；中学不宜低于 3.8 米；

②专用教室、公共教学用房，进深若大于 7.2 米，层高不宜低于 3.9 米；

①依据《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008))8.0.1 制定。
②《城市普通中小学校校舍建设标准》(建标［2002］102 号)第 6 条。
③《中小学校设计规范》(GB50099-2011)第 4.1.4 条。
④《陕西省“双高双普”评估验收标准》〔2017〕。对于九年制学校，其中注明：“因地制宜整合设置九年制学校，确保学生就近、安全入学”，未予提及指标。
⑤《城市普通中小学校校舍建设标准》(建标［2002］102 号)第 17 条。

③行政办公用房的层高不宜低于 3.0 米；

④多功能教室、合班教室、体育活动室等公共教学用房的层高可根据使用要求确定。阶梯教室最后一排的地面到棚顶的净高不应小于 2.2 米。

3.37 农村中小学用地应达到《陕西省“双高双普”评估验收标准》(2017)中的相关规定。

3.38 高等院校用地规模依据下表核算：

高等学校用地指标表① **表 3—17**

类　型	建设规模	人均用地面积（㎡/人）
综合大学、师范、政法财经、外语院校	≤5000 人	56
	5000-10000 人	53
	＞10000 人	47
工业、农业、林业、医学类院校	≤5000 人	58
	5000－10000 人	55
	＞10000 人	50
体育/艺术类院校	≤500 人	71
	500－2000 人	63
	＞2000 人	57

注：1．上述用地含后勤保障设施等用地。
2．人均用地面积＝项目总用地面积/全日制在校学生总人数。
3．项目总用地面积不包括代征土地面积。
4．学校工程项目的容积率不宜低于 0.7。

第四节　体育用地

3.39 体育设施主要包括体育场馆、体育训练基地等设施。

3.40 体育设施用地指标应当符合下表的规定：

体育设施用地指标表② **表 3—18**

等级 / 分项	市	区(开发区、县)	镇
占规划用地比例（%）	0.6 - 0.9	0.5- 0.7	0.6- 0.9
人均规划用地（㎡/人）	0.5- 0.8	0.5 - 0.7	0.6 -1.0

3.41 体育场、体育馆用地指标应当符合下表的规定：

体育设施用地指标表③ **表 3—19**

类　型	单个建设规模（座位数）	单位用地面积（㎡/座位）
体育场	≥30000	≤4.5
	20000—30000	≤5.0
	15000—20000	≤6.2
	10000—15000	≤6.5
	5000—10000	≤7.0
体育馆	≥6000	≤3.5
	4000—6000	≤4.0
	3000—4000	≤5.3
	2000—3000	≤5.5
游泳馆	≥3000	≤5.5
	2000—3000	≤6.0
	1000—2000	≤7.8
	≤1000	≤7.8

3.42 体育用地绿地率不得小于 35%。

第五节　医疗卫生设施用地

3.43 医疗卫生设施主要包括医疗、保健、防疫、康复、急救、疗养等设施。

①《西安市人民政府关于进一步推进土地节约集约利用的通知 》(市政发[2013]47 号)。
②依据《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008))6.0.1 制定。
③《西安市人民政府关于进一步推进土地节约集约利用的通知》(市政发[2013]47 号)。

3.44 医疗卫生设施规划千人指标床位数应符合下表的规定：

医疗卫生设施规划千人指标床位数(床)[①] **表 3—20**

等级 类别	市	区(开发区、县)	镇
千人指标床位数	≥7	4～5	4～5

3.45 医疗卫生设施用地指标应当符合下表的规定：

医疗卫生设施用地指标表[②] **表 3—21**

等级 分项	市	区(开发区、县)	镇
占规划用地比例（%）	1.0 -1.2	0.6 - 0.8	0.7 - 0.8
人均规划用地（㎡/人）	0.9 - 1.1	0.6 - 0.8	0.6 - 0.7

3.46 医疗卫生用地绿地率不得小于 35%。

3.47 综合医院用地应符合下列规定：

(1) 综合医院建设项目，应由急诊部、门诊部、住院部、医技科室、保障系统、行政管理和院内生活等七项设施构成。建设用地指标应符合下表的规定：

综合医院建设用地指标（㎡/床）[③] **表 3—22**

建设规模	200 床	300 床	400 床	500 床	600 床	700 床	800 床	900 床	1000 床
用地指标	117		115		113		111		109

(2)床均建筑面积应当符合下表规定，用地指标根据总建筑面积和地块容积率测算：

综合医院建筑面积指标（㎡/床)） **表 3—23**

建设规模	200 床	300 床	400 床	500 床	600 床	700 床	800 床	900 床	1000 床
面积指标	80		83		86		88		90

(3) 设有研究所的综合医院应按每位工作人员 38 平方米、承担教学任务的综合医院应按每位学生 36 平方米在床均用地面积指标以外，另行增加科研和教学设施的建设用地。

(4)新建（迁建）综合医院的建筑密度宜为 25%～30%；改建、扩建综合医院的建筑密度不宜超过 35%。

3.48 传染病医院用地应符合下列规定：

(1)传染病病床数的设置，城市按照非农业人口 1.2-1.5 床/万人，农村按照总人口 0.5 床/万人计算。[④]

(2)根据所在城市人口规模，传染病医院和综合医院内独立传染病区的建设规模均按床位计算传染病医院的建设规模分为 60 床以下、100 床、200 床、300 床及 600 床，应符合下表规定：

传染病医院（病区）建设规模 **表 3—24**

类别	人口数	病床规模（床）
市	大于 400 万人	600
区、县	50-100 万人	30

(3)传染病医院中急诊部、门诊部、住院部、医技科室、后勤保障系统、行政管理、院内生活用房等设施的床均建筑面积指标，应符合下表的规定：

传染病医院建筑面积指标 **表 3—25**

建设规模（床位数）	12-30 床	40 床	60 床	100-500 床	600 床
建筑面积指标（㎡/床）	40	45	50	70	80

①依据《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008))7.0.1 制定。
②依据《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008))7.0.2 制定。
③《综合医院建设标准》(建标 110-2008)。
④《传染病医院建设标准》。

(4)传染病医院的建设用地包括急诊部、门诊部、住院部、医技科室、后勤保障系统、行政管理、院内生活用房 7 项。新建传染病医院床均建设用地指标不应超过下表的规定：

传染病医院（病区）建设用地指标　　表 3—26

规模（床位数）	12-30 床	40 床	60 床	100-500 床	600 床
建设用地指标（㎡/床）	130	130	130	125	120

(5)新建传染病医院的建筑密度宜为 25%～30%，改扩建传染病医院建筑密度不宜超过 35%。

3.49 中医医院用地应符合下列规定：

(1)中医医院的绿地率宜为 30%-35%，改建、扩建中医医院绿地率宜为 25%-30%。建筑密度宜为 25%-30%，新建建筑容积率宜控制在 0.6-1.5 之间，当改建、扩建用地紧张时，其建筑容积率可适当提高，但不宜超过 2.5 。①

(2)中医医院床均建筑面积应符合下表要求：

中医医院建筑面积指标（㎡/床）②　　表 3—27

建设规模	床 位	60	100	200	300	400	500
	日门（急）诊量	210	350	700	1050	1400	1750
建筑面积		69-72	72-75	75-78	78-80	80-84	84-87

(3)承担科研、教学和实习任务的中医医院，应以具有高级职称以上专业技术人员总数的 70%为基数，按每人 30 平方米的标准另行增加科研用房的建筑面积。中医药院校的附属医院、教学医院和实习医院的教学用房配置，应符合下表的规定：

中医医院教学用房建筑面积指标（㎡/学生）　表 3—28

医院分类	附属医院	教学医院	实习医院
面积指标	8-10	4	2.5

(4)中医医院大型医疗设备单列项目用房建筑面积参照《综合医院建设标准》执行。

3.50 疾病预防控制中心用地应符合下列规定：

(1)容积率宜为 1.2-2.0。③

(2)建筑面积指标应按省级 70 平方米/人、地级 65 平方米/人、县级 60 平方米/人确定（人指编制管理部门确定的疾病预防控制中心编制人员）。④

3.51 急救中心用地应符合下列规定⑤：

(1)用地面积宜符合下表规定：

急救中心用地面积　　表 3—29

建设规模	5 辆及以下	10 辆	20 辆	30 辆	40 辆	50 辆	60 辆
用地面积（㎡）	1000	1500	2200	2800	3300	3700	4100
注：1.表中所列指标，为保障急救中心功能的最低用地面积指标； 2.60 辆以上规模的急救中心用地面积可按每 10 辆增加 400 平方米计算； 3．直属急救分中心用地面积指标参照执行；直属急救站的用地面积一般为 250～500 平方米；							

(2)建筑面积指标宜符合下表规定：

急救中心建筑面积指标　　表 3—30

建设规模	5 辆及以下	10 辆	20 辆	30 辆	40 辆	50 辆	60 辆
用地面积（㎡）	850	1400	2150	2950	3700	4450	5200
注：1.60 辆以上规模的急救中心建筑面积可按每 10 辆增加 750 平方米计算； 2.直属急救分中心建筑面积指标参照执行；直属急救站的建筑面积宜为 250～500 平方米；							

①《中医医院建设标准》第 46 条。
② 依据西安市卫生局意见得出。
③《疾病预防控制中心建设标准》（建标 127-2009）第 16 条。
④《疾病预防控制中心建设标准》（建标 127-2009）第 11 条。
⑤依据西安市卫生局意见得出。

第六节　社会福利用地

3.52 社会福利用地指为社会提供福利和慈善服务的设施及其附属设施用地，其用地指标应当符合下表的规定：

社会福利设施用地指标表　　表 3—31

类别＼等级	市	区(开发区、县)	镇
占规划用地比例（%）	0.3-0.5	0.3-0.4	0.2-0.3
人均规划用地（㎡/人）	0.2-0.4	0.2-0.4	0.2-0.3

3.53 新建社会福利用地绿地率不得小于 40%，扩建和改建项目不得小于 35%。

3.54 老年人设施应符合下列规定：

(1)老年人设施应独立占地。[①]

(2)老年人设施分级配置应符合下表的规定：

老年人设施分级配置指标表　　表 3—32

项目	市	区(开发区、县)	镇
老年公寓	▲	△	—
养老院	▲	▲	—
老人护理院	▲	—	△
老年学校	▲	△	—
老年活动中心	▲	△	—

(3)老年人设施新建项目的配建规模、要求及指标应符合下表的规定，并纳入相关规划。

老年人设施配建规模、要求及指标　　表 3—33

项目名称	基本配建内容	配建规模及要求	配建指标	
			建筑面积（㎡/床）	用地面积（㎡/床）
老年公寓	居家式生活起居、餐饮服务、文化娱乐、保健服务用房	不应小于 80 床位	≥40	50-70
养老院	生活起居、餐饮服务、文化娱乐、医疗保健、健身用房、室外活动场地等	不应小于 150 床位	≥35	45-60
老人护理院	生活护理、餐饮服务、医疗保健、康复用房等	不应小于 100 床位	≥35	45-60
老年学校	普通教室、多功能教室、专业教室、阅览室、室外活动场地等	不小于 5 班	≥1500	≥3000
老年活动中心	阅览室、多功能教室、播放厅、舞厅、棋牌类活动室、休息室、室外活动场地等	—	1000-4000	2000-8000

(4)老年人设施场地内建筑密度不应大于 30%，容积率不宜大于 0.8。建筑宜以低层或多层为主。

(5)老年人活动场地应有 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线以外，并应设置一定数量的适合老年人活动的设施。

(6)老年人居住用房应布置在采光通风好的地段，应保证主要居室有良好的朝向，冬至日满窗日照不宜小于 2 小时。[②]

(7)室外活动、衣物晾晒等用地不宜小于 400—600 平方米。[③]

3.55 残疾人设施应符合下列规定：

---

①《城镇老年人设施规划规范》(GB 50437-2007）第 4.1.2 条。
②《老年人居住建筑设计标准》(GB/T 50340-2003）第 3.2.6 条。
③《老年养护院设计标准》(建标 144-2010）第 16 条。

残疾人康复设施规划用地指标[①]　　**表 3—34**

城市规模	市	区(开发区、县)	镇
规划用地(ha)	>5	1.0 - 1.8	0.5 - 1.0

3.56 儿童福利院应符合下列规定：

(1)用地标准应当符合下表的规定：

儿童福利设施规划用地指标[②]　　**表 3—35**

等级 类别	一般标准	较高标准	高标准
单个用地(Ha)	0.8-1.2	1.2-2	> 2

(2)建筑密度宜为 25%-30%，容积率宜为 0.6-1.0，室外活动场地面积应按 4-5 平方米/床核定。[③]

第七节　文物古迹用地[④]

3.57 在西安市行政辖区内的各项建设项目应遵循《西安历史文化名城保护条例》的规定。

3.58 文物古迹用地中，文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程。如有特殊需要，必须经原公布的人民政府和上一级文物行政管理部门同意。在全国重点文物保护单位范围内进行其他建设工程，必须经省、自治区、直辖市人民政府和国家文物行政管理部门同意。

3.59 在文物古迹用地周边的建设控制地带。在这个地带内修建新建筑和构筑物，不得破坏文物保护单位的环境风貌。其设计方案须征得文物部门同意后，报城乡规划部门批准。

3.60 建设单位在进行选址和工程设计的时候，因建设工程涉及文物保护单位的，应当事先会同省、自治区、直辖市或者县、自治县、市文物行政管理部门确定保护措施，列入设计任务书。

因建设工程特别需要而必须对文物保护单位进行迁移或者拆除的，应根据文物保护单位的级别，经该级人民政府和上一级文物行政管理部门同意。全国重点文物保护单位的迁移或者拆除，由省、自治区、直辖市人民政府报国务院决定。

第七章　商业服务业设施用地

第一节　商业用地

3.61 商业用地含零售商业用地、批发市场用地、餐饮用地及旅馆用地。[⑤]

3.62 商业用地指标不低于下表的规定：

商业用地指标[⑥]　　**表 3—36**

等级 类别	市	区(开发区、县)	镇
占规划用地比例（%）	4.2-5.9	3.3-4.4	3.1-4.2
人均规划用地（㎡/人）	3.2-4.0	3.3-4.3	3.3-4.4

3.63 商业宜按市级、区级和地区级分级设置。

3.64 市级商业中心服务半径不超过 8 千米，服务人口宜为 50—100 万人；区级商业中心服务半径不超过 4 千米，服务人口宜为 50 万人以下；居住区级商业中心服务半径不超过 1.5 千米，

①《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008))9.0.3。
②《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008))9.0.4。
③《儿童福利院设计标准》(建标 145-2010）第 17 条。
④ 依据《中华人民共和国文物保护法》中的相关内容制定
⑤《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137—2011)。
⑥依据《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008))修改。

服务人口宜为10万人以下。[①]

3.65 商业用地中的建筑密度、容积率应按照下表执行：

商业用地建筑密度、容积率指标表　　表3—37

类别	二环以外		二环以内	
	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率
多层	50%	3.5	60%	4.0
高层	50%	5.5	55%	6.5

3.66 商业用地的绿地率不得小于25%。

第二节　商务用地

3.67 商务用地含金融保险用地、艺术传媒用地及其他商务用地。[②]

3.68 商务用地中的建筑密度、容积率参照表3-37执行。

3.69 商务用地的绿地率不得小于25%。

第三节　娱乐康体用地

3.70 娱乐康体用地含娱乐、康体等设施用地。

3.71 娱乐康体用地指标不得低于下表规定：

娱乐康体用地指标　　表3—38

等级 / 类别	市	区(开发区、县)	镇
占规划用地比例（%）	1.1 - 1.5	0.8 - 1.1	0.8 - 1.0
人均规划用地（㎡/人）	0.8 - 1.0	0.8 - 1.1	0.8 - 1.1

3.72 娱乐康体用地绿地率不得小于35%。

3.73 娱乐康体用地中的剧场，其基地至少有一面临城市道路，临街长度不少于基地周长的1/6。剧场前应当有不小于0.2平方米/座的集散广场。剧场临街道路宽度应不小于剧场安全出口宽度的总和，且800座以下不小于8米，800-1200座不小于12米；1200座以上不小于15米。[③]

3.74 剧场与其他建筑毗邻修建时，剧场前若不能保证观众疏散总宽及足够的集散广场，应在剧场后面或侧面另辟疏散口，连接的疏散小巷宽度不小于3.5米。[④]

第四节　公用设施营业网点用地

3.75 公用设施营业网点用地含零售加油、加气、电信、邮政等公用设施营业网点用地。

3.76 加油、加气站用地应符合下列规定；

(1)城市公共加油站的选址，应符合《汽车加油加气站设计与施工规范》的有关规定。

(2)城市公共加油站的服务半径宜为0.9-1.2千米。

(3)城市公共加油站应大、中、小相结合，以小型站为主，其用地面积应符合下表规定：

公共加油站的用地面积[⑤]　　表3—39

昼夜加油的车次数	300	500	800	1000
用地面积(ha)	0.12	0.18	0.25	0.3

①《城市公共设施规划规范》(GB50442-2008))第4.0.3条
②《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137—2011)。
③《建筑设计资料集》第4册P68、《剧场建筑设计规范》3.0.2。
④《建筑设计资料集》第4册P68。
⑤《城市道路交通规划设计规范》(GB 50220-95)第8.2.2条。

(4)城市公共加油站的进出口宜设在次干路上，并附设车辆等候加油的停车道。

(5)加油站、加气站用地控制指标按照下表执行，按容积、建设规模计算总用地面积：

公共加油站容积率、用地面积指标表①　　表 3—40

类 型	等级	总容积（m³）	单位用地面积（m²/m³）	总用地面积（亩）
加油站	大型	150－180	≤26.0	≤5.85
	中型	120－150	≤22.0	≤3.96
	小型	60－120	≤16.0	≤2.88

公共加气站规模分类指标表　　表 3—41

类　　型	规　　模	用地面积（亩）
常规站	压缩机排量共 1100－1500Nm³/h	≤4
子　　站	压缩机排量共 1000　Nm³/h	≤4
母　　站	压缩机排量共 8000　Nm³/h	≤12
加油加气合用站	加油部分相当于二级以下油站 加气部分储气量小于 12 个水容积	≤6

第八章　绿地与广场用地②

3.77 城市绿地与广场用地包含公园绿地、防护绿地和广场用地。

3.78 绿地与广场用地占城市建设用地的比例不应小于 15%。③

3.79 规划人均绿地与广场用地面积不应小于 10 平方米/人，其中人均公园绿地面积不应小于 8 平方米/人。

3.80 城市绿地范围内的古树名木必须原地保留④。

3.81 城市绿地与广场的铺装应采用透气、透水的环保材料。

第一节　公园绿地

3.82 公园绿地包括综合公园、社区公园、专类公园和街旁绿地。

3.83 综合公园用地应当符合下列规定：

(1)市级综合公园占地面积一般为 20 公顷以上，建筑物基底占公园绿地面积的比例应当小于 5%；

(2)区级综合公园占地面积一般为 10 公顷以上，建筑物基底占公园绿地面积的比例应当小于 6%；

(3)绿化用地面积不得小于公园绿地面积的 75%；

(4)除与公园功能相关的各种休息、游览、公用、管理及服务建筑外，地上不得建设与公园功能无关的其他性质的建筑物。

3.84 专类公园包括儿童公园、动物园、植物园、历史名园、游乐公园等。

专类公园绿化用地面积不得小于公园绿地面积的 75%。除与公园功能相关的各种休息、游览、公用、管理及服务建筑外，不得建设与公园功能无关的其他性质的建筑物。

3.85 儿童公园占地面积为 2 至 4 公顷，应当设有儿童科普和游戏设施，布置紧凑，建筑物基底占公园绿地面积的比例不大于 5%。

3.86 动物园用地应当符合下列规定：

---

①《西安市人民政府关于进一步推进土地节约集约利用的通知 》市政发〔2013〕47 号。

②《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137—2011)中的绿地依据《城市绿地分类标准》进行划分，故本规定依照《城市绿地分类标准》的内容进行规定。

③《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137—2011)

④ 《城市绿地设计规范》(GB 50420-2007 2016 版)第 3.0.2 条。

(1)综合性动物园占地面积应当大于20公顷，建筑物基底占公园绿地面积的比例不得大于14%；专类动物园占地面积为5至20公顷，建筑物基底占公园绿地面积的比例不得大于15%。

(2)应当设置适合游人参观、休息和普及科学知识的设施。

(3)应有适合动物生活的环境；游人参观、休息、科普的设施；安全、卫生隔离的设施和绿带。

(4)园内不宜设置检疫站、隔离场和饲料基地。

3.87 植物园用地应当符合下列规定：

(1)综合性植物园占地面积不得小于40公顷，建筑物基底占公园绿地面积的比例应当小于4%；

(2)综合性植物园，设置体现该园特点的科学普及展览区和相应的科学研究实验区；

(3)专类植物园占地面积为2至20公顷，建筑物基底占公园绿地面积的比例应当小于6%；

(4)独立的盆景园占地面积为2至10公顷，建筑物基底占公园绿地面积的比例应当小于9%。

3.88 历史名园应当保留原有格局和名木古树。

历史名园的建筑以及各类设施，应当与名园的整体风格相统一，不得破坏和影响原有景观。

3.89 街旁绿地面积不小于400平方米，绿化占地比例不得小于65%，不得设置机动车停车设施。

3.90 公园绿地内建筑占地面积应按公园绿地性质和规模确定游憩、服务、管理建筑占地比例，小型公园绿地不应大于3%，大型公园绿地宜为5%，动物园、植物园、游乐园可适当提高比例。①

3.91 城市开放绿地的出入口、主要道路、主要建筑等应进行无障碍设计，并与城市道路无障碍设施连接。

3.92 城市开放绿地必须结合绿地布局设置专用防灾、救灾设施和避难场所。

3.93 城市绿地中涉及游人安全处必须设置相应警示标识。

3.94 公园内各类管理及服务建筑物的檐口高度不大于10米，但有特殊功能要求的除外。公园绿地周边建筑物新建、扩建、改建的，应当结合公园进行城市设计。

第二节　防护绿地

3.95 防护绿地的宽度应当符合下列规定：

(1)产生有害气体以及污染物工厂的绿地宽度，不小于50米；污染严重的，应根据实际需要增加；

(2)防风林带为80米至100米。

3.96 城镇建设用地范围内的一级、二级河道两侧防护绿地的宽度按照下列规定划定：

(1)沿河道有现状或者规划道路的，从河堤外坡脚或者护岸或者天然河岸起到道路红线之间作为绿带；

(2)沿河道没有现状或者规划道路的，以河道控制线为基线参照滨河道路绿化控制线要求预留绿化宽度。一级河道绿带不小于25米，二级河道绿带不小于15米。

3.97 轨道交通规划控制线范围内可以设置防护绿地。

---

①《城市绿地设计规范》(GB50420-2007)/3.0.9。

3.98 公路两侧防护绿地的宽度按照下列规定划定：

(1)高速公路红线外不小于100米，其中穿越城区、镇区的不小于50米；

(2)一级公路红线外不小于50米，其中穿越城区、镇区的不小于20米；

(3)二级公路红线外不小于40米，其中穿越城区、镇区的不小于20米；

(4)三级、四级公路红线外不小于20米，其中穿越城区、镇区的不小于10米。

3.99 饮用水源保护区应当分级设置防护林带。一级保护区防护林带宽度为200米，二级保护区防护林带宽度为2000米。

3.100 各类防护绿地的绿化用地占地比例不得小于90%，水源地防护绿地绿化占地比例不小于95%。

第三节　广场用地

3.101 城市广场按性质、用途分为公共活动广场、集散广场、交通广场、纪念性广场与商业广场。

3.102 广场设计应按高峰时间人流量。车流量确定场地面积，按人车分流的原则，合理布置人流、车流的进出通道、公共交通停靠站及停车设施。

3.103 广场应布置分隔、导流等设施，并应配置完善的交通标识系统。

第九章　工业用地

3.104 工业用地占城市建设用地比例应为15-30%。[①]

3.105 工业建设项目用地容积率、建筑系数控制指标应符合下表的规定：

工业建设项目用地容积率、建筑系数控制指标[②]　　表3—42

行业分类		容积率	建筑系数
代号	名称		
13	农副食品加工业	≥1.0	≥40%
14	食品制造业	≥1.0	≥40%
15	酒、饮料和精制茶制造业	≥1.0	≥40%
16	烟草制品业	≥1.0	≥40%
17	纺织业	≥0.8	≥40%
18	纺织服装、服饰业	≥1.0	≥40%
19	皮革、毛皮、羽毛及其制品和制鞋业	≥1.0	≥40%
20	木材加工和木、竹、藤、棕、草制品业	≥0.8	≥40%
21	家具制造业	≥0.8	≥40%
22	造纸和纸制品业	≥0.8	≥40%
23	印刷和记录媒介复制业	≥0.8	≥40%
24	文教、工美、体育和娱乐用品制造业体育用品制造业	≥1.0	≥40%
25	石油加工、炼焦和核燃料加工业	≥0.5	≥40%
26	化学原料和化学制品制造业	≥0.6	≥40%
27	医药制造业	≥0.7	≥40%
28	化学纤维制造业	≥0.8	≥40%
29	橡胶和塑料制品业	≥0.8	≥40%
30	非金属矿物制品业	≥0.7	≥40%
31	黑色金属冶炼和压延加工业	≥0.5	≥40%
32	有色金属冶炼和压延加工业	≥0.5	≥40%
33	金属制品业	≥0.7	≥40%
34	通用设备制造业	≥0.7	≥40%
35	专用设备制造业	≥0.7	≥40%

①《城市用地分类与规划建设用地指标》(GB 50137—2011)。

②《西安市人民政府关于进一步推进土地节约集约利用的通知》市政发[2013]47号。

36	汽车制造业	≥0.7	≥40%
37	铁路、船舶、航空航天和其他运输设备制造业	≥0.7	≥40%
39	电气机械和器材制造业	≥0.7	≥40%
40	计算机、通信和其他电子设备制造业	≥1.0	≥40%
41	仪器仪表制造业	≥1.0	≥40%
42	其他制造业	≥1.0	≥40%
43	废弃资源综合利用业	≥0.7	≥40%

3.106 工业项目所需的行政办公和生活服务设施用地面积不得超过项目总用地面积的 7%。禁止在厂区内建成套职工住宅、专家楼、宾馆、招待所、培训中心等非生产性配套设施。①

3.107 工业企业内部一般不得安排绿地，但因生产工艺等特殊要求需要安排一定比例绿地的，绿地率不得大于 20%。②

3.108 标准厂房建设不受工业项目用地控制指标的限制。标准厂房控制单层厂房建设，除有特殊要求的外，一般要求 3 层以上，容积率达到 1.0 以上。规划设计条件允许的，可适当放宽建筑限高。③

第十章　物流仓储用地

3.109 物流仓储用地包括一类物流仓储用地、二类物流仓储用地、三类物流仓储用地。④

3.110 物流仓储用地应布置在地势较高、地形平坦，有一定坡度，利于排水的地区。其所处位置的地下水位不应太高。

3.111 各类物流仓储用地应与周边居住街坊之间控制卫生防护带，见下表：

物流仓储用地周边卫生防护带　　表 3—43

物流仓储种类	宽度（m）
一类物流仓储用地	50
二类物流仓储用地	100
三类物流仓储用地	300

3.112 各类仓库用地与疗养院、医院、学校和高新技术园区等环境质量要求较高的单位的卫生防护距离，为前款规定的 2 倍。

易燃和可燃液体仓库的隔离地带⑤　　表 3—44

序号	隔离地带	仓库容积	
		600 ㎡以上	600 ㎡以下
1	至厂区边界	200	100
2	至居住区街坊边界	200	100
3	至铁路、港口用地边界	50	40
4	至江河码头的边界	125	75
5	至不燃材料露天堆场边界	20	20

3.113 仓储项目用地的建筑密度和容积率一般应符合下表的规定：

仓储项目用地建筑面积、容积率指标⑥　　表 3—45

用地分类	分类	容积率
一、二类仓库用地	单层	≥0.5
	多层	≥0.8
三类仓库用地	—	≥0.5

3.114 仓储项目用地所需的行政办公和生活服务设施用地面积、建筑面积规模参照本规定的工

①《西安市人民政府关于进一步推进土地节约集约利用的通知》市政发[2013]47 号。
② 《西安市人民政府关于进一步推进土地节约集约利用的通知》市政发[2013]47 号。
③《西安市人民政府关于进一步推进土地节约集约利用的通知》市政发[2013]47 号。
④《城市用地分类与规划建设用地指标》(GB 50137—2011)。
⑤结合《城市用地分类与规划建设用地指标》(GB 50137—2011)及《城市规划资料集》第二册 84 页制定。
⑥结合《城市用地分类与规划建设用地指标》(GB 50137—2011)与《天津城市规划技术管理规定》综合得出。

业用地规定执行。

3.115 粮食储备仓库、冷冻仓库等有特殊要求的仓库用地选址，应当远离产生有害气体、烟雾、粉尘等物质的污染源和传染病医院、火葬场等场所，并满足在交通等方面的特殊需求。

3.116 三类仓库选址应当远离城镇，并符合环境保护、防火、防灾的有关规定。不同类型的危险品仓库应当相互分隔，不得混合存储，相隔距离应当符合有关规定。

3.117 仓储用地绿地率不得大于 25%。

第十一章　环卫设施用地①

3.118 公共厕所设置标准应符合下表的规定：

公共厕所设置标准指标表②　　**表 3—46**

用地类别	设置密度（座/k㎡）	设置间距（m）	建筑面积（㎡/座）	独立式公共厕所用地面积（㎡/座）	备注
居住用地	3-5	500-800	30-60	60-100	旧城区宜取密度的高限，新区宜取密度的中、低限
公共设施用地	4-11	300-500	50-120	80-170	人流密集区域取高限密度、上限间距。商业金融业用地宜取高限密度、下限间距。其他公共设施用地宜取中、低限密度，中、上限间距
工业用地仓储用地	1-2	800-1000	30	60	
注：用地面积中不包含与相邻建筑物间的绿化隔离带用地。					

3.119 商业区、市场、客运交通枢纽、体育文化场馆、游乐场所、广场、大型社会停车场、公园及风景名胜区等人流集散场所附近应设置公共厕所。

3.120 医疗垃圾等固体危险废弃物必须单独收集、单独运输、单独处理。

3.121 生活垃圾收集点的服务半径不宜超过70米，生活垃圾收集点可放置垃圾容器或建造垃圾容器间；市场、交通客运枢纽及其他产生生活垃圾量较大的设施附近应单独设置生活垃圾收集点。

3.122 设在道路两侧的废物箱，间距按道路功能划分：商业街道：50～100米；主干路、次干路、有辅道的快速路：100～200米；支路、有人行道的快速路：200～400米。

3.123 生活垃圾转运站设置标准应符合下表的规定：

垃圾转运站配置指标③　　**表 3—47**

转运量（t/d）	用地面积（㎡）	与相邻建筑间距（m）	绿化隔离带宽度（m）
>450	>8000	>30	≥15
150-450	2500-10000	≥15	≥8
50-150	800-3000	≥10	≥5
<50	200-1000	≥8	≥3

3.124 粪便处理厂应设置在城市规划建成区边缘并宜靠近规划城市污水处理厂，其周边应设置宽度不小于10米的绿化隔离带，并与住宅、公共设施等保持不小于50米的间距。

3.125 生活垃圾卫生填埋场应位于城市规划建成区以外、地质情况较为稳定、取土条件方便、具备运输条件、人口密度低、土地及地下水利用价值低的地区，并不得设置在水源保护区和地下蕴矿区内。

3.126 生活垃圾卫生填埋场距大、中城市规划建成区应大于5千米，距小城市规划建成区应大

①根据《城市用地分类标准》，环卫用地属于公用设施用地，属市政内容。但其中的环卫设施（U22）与其他社会用地联系较为紧密，故将本部分内容在建设用地篇章进行规定，保证建设用地使用的便利性。

②《城市环境卫生设施规划规范》(GB 50337-2003)3.2.2。

③《城市环境卫生设施规划规范》(GB 50337-2003)4.2.3。

于2千米，距居民点应大于0.5千米。

3.127 生活垃圾焚烧厂宜位于城市规划建成区边缘或以外，综合用地指标采用50～200m^2 / t·d，并不应小于1公顷，其中绿化隔离带宽度应不小于10米并沿周边设置。

3.128 生活垃圾堆肥厂应位于城市规划建成区以外，其绿化隔离带宽度应不小于10米并沿周边设置。①

第十二章　安全设施用地

3.129 消防站分为普通消防站（含一级、二级、三级）、特勤消防站和战勤保障消防站三类。②

3.130 消防站的选址应符合下列条件：

(1)应设在辖区内适中位置和便于车辆迅速出动的临街地段，并满足业务训练的需要。

(2)消防站执勤车辆主入口两侧宜设置交通信号灯、标志、标线等设施，距医院、学校、幼儿园、托儿所、影剧院、商场、体育场馆、展览馆等公共建筑的主要疏散出口不应小于 50 米。

(3)辖区内有生产、贮存危险化学品单位的，消防站应设置在常年主导风向的上风或侧风处，其边界距上述危险部位一般不宜小于 200 米。

(4)消防站车库门应朝向城市道路，后退红线不小于 15 米。

3.131 消防站的辖区面积按下列原则确定：。

(1)设在城市的消防站，一级站不宜大于 7 平方公里，二级站不宜大于 7 平方公里，小型站不宜大于 27 平方公里，设在近郊区的普通站不应大于 157 平方公里。也可针对城市的火灾风险，通过评估方法确定消防站辖区面积。

(2)特勤消防站兼有辖区灭火救援任务的，其辖区面积同普通消防站。

(3)战勤保障消防站不单独划分辖区面积。

3.132 消防站的建设用地面积指标应符合下列规定：

(1)一级普通消防站 3900～5600 平方米。

(2)二级普通消防站 2300～3800 平方米。

(3)特勤普通消防站 5600～7200 平方米。

(4)战勤保障消防站 6200～7900 平方米。

3.133 新建居住区应当按照有关规定配建人防设施，人防设施的出入口应当设置在交通便利处。

3.134 防震应急避难场所可以结合广场、绿地、体育场、学校操场等开放空间设置。

---

①《城市环境卫生设施规划规范》(GB 50337-2003)4.7.2；

②《城市消防站建设标准》（建标 152-2011）。

第四部分　建筑工程规划

第十三章　消防安全①

4.1 街区内的道路应考虑消防车的通行，道路中心线间的距离不宜大于 160 米。

当建筑物沿街道部分的长度大于 150 米或总长度大于 220 米时，应设置穿过建筑物的消防车道。当确有困难时，应设置环形消防车道。②

4.2 高层民用建筑，超过 3000 个座位的体育馆，超过 2000 个座位的会堂，占地大于 3000 平方米的商店建筑、展览建筑等单、多层公共建筑应设置环形车道；确有困难时，可沿建筑的两个长边设置消防车道；对于住宅建筑和山坡地或河道边临空建造的高层建筑，可沿建筑的一个场边设置消防车道，但该长边所在建筑里面应为消防车登高操作面。③

4.3 有封闭内院或天井的高层建筑，当内院或天井的短边长度大于 24 米时，宜设置进入内院或天井的消防车道；当该建筑物沿街时，应设置连通街道和内院的人行通道（可利用楼梯间），其距离不宜超过 80 米。

工厂、仓库区内应设置消防车道。

高层厂房，占地面积大于 3000 平方米的甲、乙、丙类厂房和占地面积大于 1500 平方米的乙、丙类仓库，应设置环形消防车道，确有困难时，应沿建筑物的两个长边设置消防车道。

4.4 环形消防车道至少应有两处与其他车道连通。尽头式消防车道应设有回车道或回车场，回车场不宜小于 12 米×12 米；对于高层建筑，不宜小于 15 米×15 米；供重型消防车使用时，不宜小于 18 米×18 米。

4.5 高层建筑应至少沿一个长边或周边长度的 1/4 且不小于一个长边长度的底边连续布置消防车登高操作场地，该范围内的群房进深不应大于 4 米。

建筑高度不大于 50 米的建筑，连续布置消防车登高操作确有困难时，可间隔布置，但间隔距离不宜大于 30 米，且消防登高操作场地的总长度仍应符合上述规定

4.6 消防车登高操作场地的长度与宽度不应小于 15 米和 8 米。对于建筑高度不小于 50 米的建筑，场地的长度和宽度均不应小于 15 米。

4.7 建筑高度大于 100 米且标准层建筑面积大于 2000 平方米的公共建筑，宜在屋顶设置直升机停机坪或供直升机救助的设施。

4.8 汽车库的防火分类如下表所示：

车库防火分类表　　**表 4—1**

		类别			
		Ⅰ	Ⅱ	Ⅲ	Ⅳ
汽车库	停车数量	＞300 辆	151—300 辆	51-150 辆	≤50 辆
	总建筑面积	S＞10000	5000＜S≤10000	2000＜S≤5000	S≤2000

4.9 汽车库不应与托儿所、幼儿园、老年人建筑、中小学校的教学楼、病房楼等组合建造。当符合下列要求时，汽车库可设置在托儿所、幼儿园、老年人建筑、中小学校的教学楼、病房楼等的地下部分：

---

①《高层民用建筑设计防火规范》(GB 50045-95　2005 版)、《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)、《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》(GB 50067—2014)为建筑设计三大强制性规范，将其中涉及规划的条款融入于本《规定》中，以提高规划设计的专业化程度。

②《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)第 7.1.1 条。

③《建筑设计防火规范》(GB50016-2014)第 7.1.2 条。

(1) 汽车库与托儿所、幼儿园，老年人建筑，中小学校的教学楼，病房楼等建筑之间，应采用耐火极限不低于 2 小时的楼板完全分隔；

(2) 汽车库与托儿所、幼儿园，老年人建筑，中小学校的教学楼，病房楼等的安全出口和疏散楼梯应分别独立设置。

4.10 汽车库疏散出口不应少于两个，且应分散布置，但符合下列条件之一的可设一个：

(1) Ⅳ类汽车库；

(2) 设置双车道汽车疏散出口的Ⅲ类地上汽车库；

(3) 设置双车道汽车疏散出口、停车数量小于或等于 100 辆且建筑面积小于 4000 平方米的地下或半地下汽车库；

(4) Ⅱ、Ⅲ、Ⅳ类修车库。

4.11 汽车疏散坡道的宽度不应小于 4 米，双车道不宜小于 7 米。

4.12 不得利用机械式传送设备作为地下停车库出入口。

4.13 涉及军工机密的企事业单位、涉及国家安全的军事设施（驻地）、市级及以上党政机关（含附属设施），其红线周边半径 500 米以内的建设需征询国家安全部门意见；由境外机构、组织、人员投资、购置、租赁、居住的建设项目，需征求国家安全部门意见。①

第十四章　面积计算

4.14 建筑物内的设备层、管道层、避难层等有结构层的楼层，计算全面积。

4.15 住宅建筑中，与地上楼层相连通，具有卧室、起居室（厅）、庭院等使用功能的地下室、半地下室，计入地上建筑面积；与顶层相连通的具有卧室、起居室（厅）、庭院等使用功能的屋面建筑，计入建筑面积。②

4.16 住宅建筑标准层层高大于4.9米时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的2倍计算；当住宅建筑层高大于7.6米时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的3倍计算。

4.17 办公建筑标准层层高大于5.5米时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的2倍计算；当办公建筑层高大于8.8米时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的3倍计算。

4.18 商业建筑标准层层高大于6.1米时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的2倍计算；当普通商业建筑层高大于10米时，不论层内是否有隔层，建筑面积的计算值按该层水平投影面积的3倍计算。

4.19 建筑物（结构主体内、外）的阳台，露台、设备平台，按其结构外围水平面积计算全面积。

4.20 机械式立体车库，有围护结构的，按其围护结构外围水平面积计算全面积；无围护结构，有围护设施的，按其结构底板水平投影面积计算建筑面积；无结构层的应按一层计算，有结构层的应按其结构层面积分别计算。

---

① 根据《关于进一步贯彻落实<陕西省建设项目涉及国家事项管理办法>的意见》(陕国安发[2014]47 号)及群众反映意见，结合西安实际情况制定。

② 针对市场中的“底跃”、“顶跃”制定。

4.21 工业建筑物层高超过8米，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。[①]

4.22 当场地具有地形变化，建筑物在不同标高均有直通室外路面的出入口，则以标高较低的的平面作为地上建筑面积计算的起点。

4.23 住宅、商业建筑配建的无围护结构的过街设施不计容，有围护结构的过街设施按1/2投影面积计入建筑面积。

4.24 计算绿地率的绿地面积，包括建筑基地内的公共绿地面积和房前屋后、街坊道路两侧以及规定的建筑间距内的零星绿地面积。

4.25 鼓励建筑物底层架空，架空部分不计入容积率。

4.26 鼓励建筑物底层室外走廊，室外走廊部分不计入容积率。

4.27 鼓励居住区内雨水花园、储水池塘、湿地公园、下沉式绿地建设，地面使用透水建材。

4.28 鼓励建设项目代征绿地内的绿化建设。

4.29 鼓励建设项目内实施古迹保护与展示。

第十五章　建筑高度

4.30 建筑高度按下列规定计算：

(1)平屋面建筑：有挑檐屋面的，自室外地面计算至檐口顶；有女儿墙的，自室外地面计算至女儿墙顶。女儿墙高度按不小于 1.2 米计；[②]

(2)坡屋面建筑：自室外地面至屋顶 1/2 处（檐口至屋脊垂直距离的 1/2）；坡屋顶坡度超过 35 度，则自室外地面至屋脊。

(3)局部突出屋面的瞭望塔、冷却塔、微波天线间或设施、电梯机房、排风和排烟机房以及楼梯出口小间等辅助用房占屋面面积不大于 1/4 者，不计入建筑高度；[③]

(4)含裙房高层建筑的高度应纳入结构转换层高度，其高度不低于 1.8 米；

(5)建筑高度超过 100 米的公共建筑，应设置避难层，其高度应纳入建筑高度。

4.31 住宅结构净高[④]不应小于 2.8 米，结构层高不应小于 3.0 米。

第十六章　建筑间距

4.32 建筑间距指两栋建筑物或构筑物外墙外皮最凸出处之间的最小投影（水平、垂直）距离。[⑤]

4.33 各类建筑物的建筑间距除应当满足消防、交通、卫生、环保、抗震、工程管线、建筑保护和城市空间景观等方面的要求外，还应同时符合本规定的要求。新建建筑对要拆除建筑产生采光影响的，应当先拆除后建设。

4.34 民用建筑平行布置的，应符合下表的规定：

---

①《关于发布和实施〈工业项目建设用地控制指标〉的通知》（国土资发[2008]24 号）及《西安市人民政府关于进一步推进土地节约集约利用的通知》(市政发[2013]47 号)。

②结合其他城市经验与《民用建筑设计通则》(GB 50352—2005)4.3.2 综合得出。

③《民用建筑设计通则》(GB 50352—2005)4.3.2

④ 结构净高：楼面或地结构层上表面至上部结构层下表面之间的垂直距离。

⑤依据《民用建筑工程总平面初步设计、施工图设计深度图样》制定，避免模糊定义。

民用建筑平行布置建筑间距控制表(米)　　表 4—2

分类		分类	主朝向							
			住宅					非住宅		
			低层(1-3 层)	多层(4-6 层)	中高层(7-9 层)	高层(10-18 层)	高层(≥19 层)	≤24 米	24-50 米	50-100 米
主朝向	住宅	低层(1-3 层)	9	13	20	25	25	9	13	20
		多层(4-6 层)	13	20	20	25	30	13	20	25
		中高层(7-9 层)	20	20	20	25	30	20	25	30
		高层(10-18 层)	25	25	25	30	30	20	30	30
		高层(≥19 层)	25	30	30	30	30	25	30	30
	非住宅	≤24 米	9	13	20	20	25	9	13	20
		24-50 米	13	20	25	30	30	13	20	25
		50-100 米	20	25	30	30	30	20	25	30
注：两幢建筑的夹角≤45 度的，按平行布置的建筑控制计算间距；										

4.35 民用建筑垂直布置的，应符合下表的规定：

民用建筑垂直布置建筑间距控制表(米)　　表 4—3

分类		分类	山墙							
			住宅					非住宅		
			低层(1-3 层)	多层(4-6 层)	中高层(7-9 层)	高层(10-18 层)	高层(≥19 层)	≤24 米	24-50 米	50-100 米
主朝向	住宅	低层(1-3 层)	6	9	13	20	20	9	13	20
		多层(4-6 层)	9	13	13	20	20	13	20	25
		中高层(7-9 层)	13	13	13	20	20	13	20	25
		高层(10-18 层)	20	20	20	20	25	13	20	25
		高层(≥19 层)	20	20	20	25	25	20	25	25
	非住宅	≤24 米	9	13	13	13	20	6	13	20
		24-50 米	13	20	20	20	20	13	20	20
		50-100 米	20	25	25	25	25	20	20	25
注：1、两幢建筑的夹角＞45 度的，按平行布置的建筑控制计算间距； 2、山墙侧开居室窗按平行考虑。										

4.36 民用建筑山墙之间的距离，应符合下表的规定：

民用建筑山墙侧建筑间距控制表(米)　　表 4—4

分类		分类	山墙							
			住宅					非住宅		
			低层(1-3 层)	多层(4-6 层)	中高层(7-9 层)	高层(10-18 层)	高层(≥19 层)	≤24 米	24-50 米	50-100 米
山墙	住宅	低层(1-3 层)	6	9	9	13	18	6	9	13
		多层(4-6 层)	9	9	9	13	18	9	13	18
		中高层(7-9 层)	9	9	13	20	20	9	13	20
		高层(10-18 层)	13	13	20	20	20	13	20	20
		高层(≥19 层)	18	18	20	20	20	20	20	20
	非住宅	≤24 米	6	9	9	13	20	6	13	18
		24-50 米	9	13	13	20	20	13	18	20
		50-100 米	13	18	20	20	20	18	20	20
注：1. 山墙侧开居室窗按平行考虑； 2. 公寓按住宅考虑。										

4.37 有争议的不易确定的建筑间距以综合日照分析结果为准。

4.38 两座高层建筑或高层建筑与不低于二级耐火等级的单层、多层民用建筑相邻，当较高一面外墙为防火墙或比相邻较低一座建筑屋面高 15 米及以下范围内的墙为不开设门、窗洞口的防火墙时，其防火间距可不限。

4.39 两座高层建筑或高层建筑与不低于二级耐火等级的单层、多层民用建筑相邻，当较低一座的屋顶不设天窗、屋顶承重构件的耐火极限不低于 1.00 小时，且相邻较低一面外墙为防火墙时，其防火间距可适当减小，但不宜小于 4 米。[①]

4.40 民用建筑与厂(库)房的间距见《高层民用建筑设计防火规范》与《建筑设计防火规范》。

4.41 建筑间距另必须满足日照要求。各类建筑日照要求如下：

(1)医院的病房楼、休(疗)养建筑、中、小学的教学楼、老年公寓的日照间距应满足冬至日 2 小时日照；幼儿园、托儿所日照间距应满足冬至日 3 小时日照.

(2)旧区改建的项目内新建住宅，确因现状条件限制，日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日 1 小时标准。

第十七章　建筑退让

第一节　后退用地边界

4.42 沿建设用地边界线的建筑，应以公平为原则，根据相邻地块情况按照下列规定退让[②]：

(1)相邻地块规划设计条件已经核发的，按照规划设计条件所确定的平面，依据建筑性质考虑间距进行退让；

(2)相邻地块为现状建筑（2007 年 10 月 1 日之后建设的—《物权法》颁行日期），可按照与现状建筑之间的建筑间距进行退让；

(3)相邻地块为其他情况的，按照最大间距（最不利情况），公平退让。

4.43 建筑物退让建筑基地边界距离小于消防间距时，应按消防间距的规定控制。建筑基地边界另一侧有建筑物的，除符合本条规定外，还应符合本规定其它关于建筑间距的要求，另一侧是城市道路、河道、绿地的，还应满足退让城市道路红线、蓝线、绿线等规定的要求。

(1)民用建筑主要朝向退让建筑基地边界距离按建筑日照间距的一半退让。且最小距离不得小于 12 米。

(2)民用建筑次要朝向退让建筑基地边界最小距离不得小于 3 米。

(3)综合楼住宅建筑面积占总建筑面积的比例≥50％时按住宅建筑退让，住宅建筑面积所占比例＜50％时，按非住宅建筑退让。

4.44 各类建筑退让用地界线应符合下表的规定：

建筑退让用地界线指标表　　表 4—5

		南朝向	次要朝向	北朝向
住宅	低层(1-3 层)	4.5	3	4.5
	多层(4-6 层)	10	6.5	10
	中高层(7-9 层)	10	6.5	10
	高层(10-18 层)	12.5	10	12.5
	高层	15	15	15

①《高层民用建筑设计防火规范》(GB 50045-95　2005 版)4.3。
②依据西安市规划设计条件编制过程中情况制定。

	(≥19 层)			
非住宅	≤24 米	6.5	4.5	6.5
	24—50 米	10	6.5	10
	50—100 米	15	12.5	15

第二节　后退道路红线

4.45 西安市各类建筑退让道路红线按下列规定执行：

(1) 控制原则

①分区管控

西安市红线实行分区管控。城市片区划分以城市环路为界，划分为明城以内、一环—二环、二环以外。各片区根据道路等级分别控制。

②保护城市肌理

为保护城市肌理，明城以内红线宽度 12 米以下的道路为城市通道，明城以外红线宽度 15 米以下的道路为城市通道。

城市通道两侧的建筑，在满足建筑间距、建筑日照、公共安全及市政要求的情况下，可不退让道路红线。

③营建开敞空间

将建筑物分为住宅建筑、非住宅建筑及公共建筑（文、教、卫及商业建筑），根据对开敞空间的需求确定退线距离。

(2) 控制要求

①明城以内建筑退让道路红线应符合下表的规定：

建筑退让道路红线指标表(米)①　　**表 4—6**

建筑类型及高度 / 红线宽度	居住建筑				行政、教育、医疗及大于 6 千平方米的大型商业建筑				非居住建筑			
	H≤9	9<H≤12	12<H≤24	24<H≤36	H≤9	9<H≤12	12<H≤24	24<H≤36	H≤9	9<H≤12	12<H≤24	24<H≤36
W>50	6	6	6	10	6	8	8	10	6	6	6	10
40<W≤50	6	6	6	10	6	6	6	10	6	6	6	10
30<W≤40	5	5	5	8	6	6	5	8	5	5	5	8
20<W≤30	3	3	4	5	4	4	4	6	3	3	4	5
12<W≤20	2	2	2	4	3	3	3	6	2	2	2	4

②明城——二环的建筑退让道路红线应符合下表的规定：

建筑退让道路红线指标表(米)②　　**表 4—7**

建筑类型及高度 / 红线宽度	居住建筑			行政、教育、医疗及大于 6 千平方米的大型商业建筑			非居住建筑		
	H≤18	18<H≤54	54<H≤100	H≤24	24<H≤50	50<H≤100	H≤24	24<H≤50	50<H≤100
W>40	8	15	20	8	15	20	6	15	20
30<W≤40	5	8	15	5	8	15	5	8	15
20<W≤30	4	6	15	4	6	15	4	6	15
15<W≤20	3	5	15	3	5	15	3	5	15

③二环以外建筑退让道路红线应符合下表的规定：

①以保护明城内的城市肌理为主要目的。通过调查，明城以内 30 米红线宽度为道路交通量大小的分界点，故 30 米宽度以上道路的退线要求，与《陕西省城市规划管理技术规定》保持一致；30 米以下道路的退线要求，除公建外，均适当放宽执行。

②以营造城市开敞空间为主要目的。通过调查，明城与二环之间，40 米红线宽度为道路交通量大小的分界点，故 40 米宽度以上道路的退线要求，依据《陕西省城市规划管理技术规定》从严执行；40 米以下道路的退线要求，依据《陕西省城市规划管理技术规定》从宽执行。

建筑退让道路红线指标表(米)① **表 4—8**

建筑类型及高度 / 红线宽度	居住建筑			行政、教育、医疗及大于 6 千平方米的大型商业建筑			非居住建筑		
	H≤18	18<H≤54	54<H≤100	H≤24	24<H≤50	50<H≤100	H≤24	24<H≤50	50<H≤100
绕城高速	—	不小于 50	不小于 100	—	不小于 50	不小于 100	—	不小于 50	不小于 100
W>40	8	15	20	8	15	20	8	15	20
30<W≤40	5	10	20	6	10	20	6	10	20
20<W≤30	4	8	20	5	8	20	5	8	20
15<W≤20	3	6	20	4	6	20	4	6	20

4.46 超高层建筑后退用地道路红线的距离应通过城市设计论证得出，并满足消防、停车、建筑间距的相关要求，且最小不低于建筑高度的0.25倍。

4.47 道路平面交叉口四周的建筑物后退道路规划红线的距离应同时满足交叉口行车三角视距控制要求。

4.48 有大量人流、车流集散的多、低层大型建筑，如影剧院、展览馆、大型商场、体育馆、游乐场、车站等，其面临城市道路的主出入口方向，后退道路红线距离不小于15米，并满足停车、回车、人流集散等方面的要求。

4.49 建筑物的围墙、基础、台阶、阳台和附属设施，不得逾越道路规划红线。在规定的后退道路规划红线的距离内，不得设置非市政配套类零星建（构）筑物。

第三节　后退其他界线

4.50 沿城市道路两侧新建建筑不得占压绿线，并进行退让。退让距离应符合下表的规定：

建筑退让绿线指标表(米)② **表 4—9**

建筑类型	建筑高度	退让距离
住宅	低层(1-3 层)	5
	多层(4-6 层)	5
	中高层(7-9 层)	8
	高层(10-18 层)	10
	高层（19 层以上）	12
非住宅	≤24 米	5
	24-50 米	8
	50-100 米	10

4.51 建筑物退让规划蓝线的规定。沿河道规划蓝线两侧新建建筑物，其后退河道规划蓝线最小距离不得小于 10 米。

4.52 建筑物退让规划紫线的规定。建筑物退让国家历史文化名城规划紫线的距离，在编制历史文化名城保护规划时具体确定。退让其他城市规划紫线的距离，在编制城市总体规划时具体确定。退让历史文化街区外的历史建筑规划紫线的距离，由历史建筑保护规划具体确定。

4.53 建筑物退让规划黄线的距离，按照城市各项基础设施相关规定进行确定。工程管线与建（构）筑物之间的最小净距应符合下表的规定：

工程管线与建（构）筑物之间最小净距表 **表 4—10**

地下管线名称		水平距离（米）	架空管线		水平距离（米）
给水管	d≤200mm	1.0	电力	10kV 边导线	2.0
	d＞200mm	3.0		35kV 边导线	3.0
污水、雨水排水管		2.5		110kV 边导线	4.0
燃气管	低压	0.7	电信杆线		2.0

①以营造城市景观生态廊道为主要目的。一并提出快速路两侧控制要求

②基本沿用《陕西省城市规划管理技术规定》，仅将建筑按高度进行细分。

<table>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">中压</td><td>B</td><td>1.5</td><td colspan="2">热力管线</td><td>1.0</td></tr>
<tr><td>A</td><td>2.0</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td rowspan="2"></td><td rowspan="2">高压</td><td>B</td><td>4.0</td><td colspan="2">架空管线</td><td>垂直距离</td></tr>
<tr><td>A</td><td>6.0</td><td rowspan="4">电力管线</td><td>10kV 及以下</td><td>3.0</td></tr>
<tr><td rowspan="2">热力管</td><td colspan="2">直埋</td><td>2.5</td><td>35kV--110 kV</td><td>4.0</td></tr>
<tr><td colspan="2">地沟</td><td>0.5</td><td colspan="2">220 kV 及以上高压线走廊内不得建设任何建筑物</td></tr>
<tr><td colspan="3">电力电缆</td><td>0.5</td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">电信电缆</td><td colspan="2">直埋</td><td>1.0</td><td colspan="2">电信线</td><td>1.5</td></tr>
<tr><td colspan="2">管道</td><td>1.5</td><td colspan="2">热力管线</td><td>0.6</td></tr>
</table>

4.54 基地机动车出入口位置应符合下列规定①：

(1)与大中城市主干道交叉口的距离，自道路红线交叉点量起不应小于 70 米；距离次干道交叉口不宜小于 50 米；基地位于两条以上道路交叉口，出入口应设置在级别较低的道路上；

(2)与人行横道线、人行过街天桥、人行地道(包括引道、引桥)的最边缘线不应小于 5 米；

(3)距地铁出入口、公共交通站台边缘不应小于 15 米；

(4)距公园、学校、儿童及残疾人使用建筑的出人口不应小于 20 米；

(5)与立体交叉口的距离或其他特殊情况，应通过交通影响评价确定。

4.55 地下建筑物退让建筑基地边界的距离，不小于地下建筑物深度（自室外地面至地下建筑物底板底部的距离）的 0.6 倍，且其最小值不得小于 3 米。②

4.56 沿公路的建筑物，在城市规划建设用地范围内的路段两侧，按后退城市道路红线要求执行；在其余路段两侧，其后退公路两侧边沟(截水沟、坡脚护坡道)外缘，国道不少于 20 米，省道不少于 15 米，县道不少于 10 米，其它道路不少于 5 米。③

4.57 城市建成区中，铁路、高速公路沿线的建筑物后退铁路、高速公路的距离应符合下表的规定，其距离是指建筑物与离建筑物最近的道路边沿的距离。

铁路、高速公路沿线建筑物后退铁路最小距离指标表 表 4—11④

等　级	建筑物后退距离（米）
高速铁路	50
铁路干线、高速公路	30
铁路支线、专用线	15
城市地铁线（地面部分）	30

第十八章　配建停车设施

4.58 各类建筑工程机动车、非机动车停车位配建标准应符合《西安市建筑工程停车位配建标准(修编)》的相关要求(见附件 1)：

4.59 停车设施的布局，应满足建筑、消防、交通等相关专业的技术要求。

4.60 停车场、库的服务半径不宜大于 150 米。⑤

4.61 机动车出入口不宜与城市快速路和主干路直接连接，其与城市主要道路交叉口的距离应大于 80 米或设置于基地的最远端。⑥

4.62 新建住宅配建停车位应 100%预留充电设施建设安装条件，新建的大于 2 万平方米的商场、宾馆、医院、办公楼等大型公共建筑配建停车场和社会公共停车场，具有充电设施的停车位应

①结合《民用建筑设计通则》(GB 50352—2005)4.1.5 与《陕西省城市规划管理技术规定》制定。
②《陕西省城市规划管理技术规定》。
③《陕西省城市规划管理技术规定》。
④增加高速铁路退让要求。
⑤《城市停车设施规划》P131。
⑥《城市停车设施规划》P131。

不少于总停车位的 10%。[①]

第十九章　配建过街设施

4.63 过街设施包括人行天桥、人行地道等。

过街设施应当与人流组织相结合、沿街商业相结合，并应符合无障碍交通的要求。

4.64 居住类建筑，当建筑总面积超过 300000 平方米（约 10000 人）时，需配置过街设施。

4.65 商业类建筑，当建筑总面积超过 100000 平方米时，需配置过街设施。

4.66 过街设施的设计应与建筑主体相结合，并考虑无障碍设计。

第二十章　配建人防工程

4.67 参照《西安市“结建”人防工程建设审批管理暂行规定》执行：

(1)新建 10 层（含）以上或者基础埋深 3 米（含）以上的民用建筑，按照地面首层建筑面积修建 6 级（含）以上防空地下室；

(2)新建多层(10 层以下)居民住宅楼，按照地面首层建筑面积修建 6B 级防空地下室；

(3)新建多层(10 层以下)非住宅楼，按照地上总建筑面积的 4%修建 6 级（含）以上防空地下室。

4.68 如拆除人防地下室，需按同等面积、同级别进行补建。[②]

第二十一章　地下空间利用

4.69 城市地下空间的工程建设必须符合城市地下空间规划。

4.70 存在地质断裂带、地裂缝、地面沉降、滑坡崩塌隐患的区域禁止进行地下空间利用建设。地下水资源、地下文物埋藏区区域禁止进行地下空间利用建设。

4.71 地下空间（含单建、结建）应预留与周边地下空间联通的通道。

4.72 地铁一般站周边 300 米范围内地下空间的建设（含单建、结建），地下空间利用层数不应小于 2 层，且深度不应小于 10 米。

4.73 地铁换乘站周边 300 米范围内地下空间的建设（含单建、结建），地下空间利用层数不应小于 3 层，且深度不应小于 17 米。

---

① 住房城乡建设部《关于加强城市电动汽车充电设施规划建设工作的通知》（建规[2015]199 号）

② 依据西安市人民防空办公室意见制定。

第五部分　道路交通规划

第二十二章　城市道路

5.1 城市道路用地面积应当占城市建设用地面积的 10%-25%；人均道路与交通设施用地面积不应小于 12 平方米。①

5.2 城市道路应按道路在道路网中的地位、交通功能、对沿线的服务功能等，分为快速路、主干道、次干道和支路，并应符合下列规定②：

(1)快速路应设置中央分隔、全部控制出入、控制出入口间距及形式、应实现交通连续通行，单向设置不应少于两条车道，并应设有配套的交通安全与交通设施的城市道路；

快速路两侧不应设置吸引大量车流、人流的公共建筑物出入口；

(2)主干路应为连接城市各主要分区的干路，应以交通功能为主。主干路两侧不应设置吸引大量车流、人流的公共建筑物出入口；

(3)次干道应与主干道结合组成干路网，应以集散交通的功能为主，兼有服务功能；

(4)支路宜与次干路和居住区、工业区、交通设施等内部道路相连接，以解决局部地区交通，以服务功能为主。

5.3 城市规划道路网密度应符合下表的规定：

城市规划道路网密度控制③　　**表 5—1**

城市规模与人口（万人）	规划道路网密度（km/km²）			
	快速路	主干路	次干路	支路
市	0.4-0.5	0.8-1.2	1.2-1.4	3-4
县	-	1.0-1.2	1.2-1.4	3-4
镇		4-5		4-6

5.4 城市道路网的形式和布局，应当根据城市用地总体布局、客货交通集散点的分布和交通流量、流向，结合地形、地物、河流走向、铁路布局以及原有道路系统确定。

旧城道路改造，在尽量满足道路交通的情况下，应当兼顾旧城的历史文化、地方特色和原有道路网形成的历史，对有历史文化价值的街道予以保护。

5.5 主干路与主干路的交叉口间距一般应当为 500-800 米，次干路与主干路、次干路与次干路的交叉口间距一般应当为 300-350 米，支路的交叉口间距一般应当为 150-300 米。④

5.6 各级道路的设计速度应符合下表的规定：

各级道路的设计速度⑤　　**表 5—2**

道路等级	快速路			主干路			次干路			支路		
设计速度（km/h）	100	80	60	60	50	40	50	40	30	40	30	20

5.7 下列建设项目一般应当进行交通影响评价，交通影响评价应以规划行政主管部门认可的西安市交通模型的分析结论为准：

(1)城六区范围内建筑面积大于 10000 平方米的公共建筑项目，建筑面积大于 30000 平方米的居住建筑；

---

①《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137—2011)。
②《城市道路工程设计规范》(JCJJ37 —2012)3.1.1。
③《城市道路交通规划设计规范》(GB 50220-95)7.1.6。
④根据研究，驾驶员在交叉口等待的时间超过 50 秒即产生焦虑感。以 50 秒为每个路段的行驶时间，能够推算出各级道路交叉口的距离。主干路 50 秒，次干路 40 秒，支路 30 秒，则分别推算出交叉口的间距(该间距即为居住区合理尺度)。按上述标准执行，能够有效提高西安的道路网密度，实现“绿灯波”理念下的路网体系。
⑤《城市道路工程设计规范》(JCJJ37 —2012)3.2.1

郊三区范围内建筑面积大于 20000 平方米的公共建筑项目，建筑面积大于 50000 平方米的居住建筑；

⑵大型城市交通设施，如铁路客运站、公路货运站场、社会公共停车场、公交枢纽、轨道交通设施等；

⑶各类大型市场、游乐设施场所、物流中心；

⑷加油加气站等距城市主次干道交叉口 120 米以内需要开设机动车出入口的建设项目；

⑸地铁出入口 300 米范围内的建设项目；

⑹其他规划管理部门认为需要进行交通影响评价的项目。

5.8 新建、改建、扩建城市道路、立交桥涉及城市轨道交通的，应当为城市轨道交通线路预留通道。

5.9 根据交通评价需建设过街设施的项目必须配套建设过街设施。①

5.10 城市道路两侧绿地宽度设置要求应符合下表的规定：

道路绿带宽度指标表(米)②　　表 5—3

道路等级	环城路以内	二环以内	二环至三环	三环以外	
				城区、镇区段	其他地区
快速路	—	20	20	30	50
主干路	5	10	10	20	40
次干路	3	5	5	10	30

5.11 立交桥周围绿带的宽度按照下列规定划定：

⑴现状互通立交桥，以匝道外边线水平投影线为基线，引桥段从立交起坡点计算，后退 50 米；

⑵规划互通立交桥，以立交用地控制线为基线后退 50 米；

⑶分离式立交桥，按照道路等级确定。

5.12 新建道路的绿地率应达到下列标准：园林景观路不低于 40%；红线宽度大于 50 米的道路不低于 30%；红线宽度在 40 至 50 米的道路不低于 25%；红线宽度小于 40 米的道路不低于 20%。③

5.13 新建和改建主、次干路一般应同时设置港湾式公共交通停靠站，站距应符合下表的规定：

港湾式停靠站站距　　表 5—4

公共交通方式	市区线（m）	郊区线（m）
常规公交	400-800	根据具体情况确定
快速公交	800-1500	

5.14 新建、改建学校、幼儿园的出入口位于次干路以上等级道路的，应当退让道路红线一定距离，出入口与道路绿线之间应设有不小于 600 平方米的交通集散场地。

5.15 三环以内道路应配置完善的信息采集、交通异常自动判断、交通监视、诱导、主线及匝道控制、信息处理及发布等设施。对设置交通监控和信号控制的交叉路口和人行横道路段，应预埋相应的过街管道。④

---

①《城市道路工程设计规范》(JCJJ37 —2012)7.2.3。

② 依据西安市市实际情况制定。

③ 《西安市城市绿化条例》第十四条。

④《城市道路工程设计规范》(GB50647-2011)14.3.1。针对西安市交通管理制定。

第二十三章　交通站场

第一节　公共交通车站

5.16 公交停靠站应当符合下列规定：

(1)车站应结合常规公交规划、沿线交通需求及城市轨道交通等其他站点设置。

(2)道路交叉口附近的车站宜安排在交叉口出口道一侧，距交叉口出口缘石转弯半径终点宜大于 50 米。

(3)站台港湾长度最短应按同时停靠 2 辆车布置，最长不应超过同时停靠 4 辆车的长度（50 米），否则应该分开设置，港湾有效停车深度不小于 2.75 米

(4)车站台宽度不小于 2 米。

(5)配建公交停靠站应符合下表的规定①：

公交停靠站配建表　　**表 5—5**

<table>
<tr><td colspan="3">项目类型</td><td>配建公交停靠站</td><td>配建出租汽车停靠站</td></tr>
<tr><td>居住用地</td><td colspan="2">一、二类居住用地</td><td>二环内建筑面积≥5 万平方米的建设项目如用地周边有现状公交车站的应改建为港湾式停靠站；二环至三环之间的建筑面积介于 5—10 万平方米的建设项目如用地周边有现状公交车站的应改为港湾式停靠站，建筑面积≥10 万平方米建设项目应配建港湾式停靠站；三环外建筑面积≥10 万平方米建设项目应配建港湾式停靠站</td><td>二环内建筑面积≥5 万平方米且临 30 米以上城市干道建设项目；二环外建筑面积≥10 万平方米建设项目</td></tr>
<tr><td rowspan="4">公共管理与公共服务用地</td><td colspan="2">行政办公用地、文化设施用地、教育科研用地</td><td>三环内建筑面积≥3 万平方米建设项目如用地周边有现状公交车站的应改建为港湾式停靠站；三环外建筑面积≥5 万平方米建设项目应配建港湾式停靠站</td><td>二环内建筑面积≥3 万平方米且临 30 米以上城市干道建设项目；二环外建筑面积≥5 万平方米建设项目</td></tr>
<tr><td rowspan="2">体育用地</td><td>体育馆</td><td>≥4000 座且临城市道路建设项目</td><td>≥4000 座且临 30 米以上城市干道建设项目</td></tr>
<tr><td>体育场</td><td>≥10000 座且临城市道路建设项目</td><td>≥10000 座且临 30 米以上城市干道建设项目</td></tr>
<tr><td>医疗卫生用地</td><td>医院用地</td><td>建筑面积≥3 万平方米的建设项目</td><td>建筑面积≥3 万平方米的建设项目</td></tr>
<tr><td rowspan="3">商业服务业设施用地</td><td rowspan="2">商业设施用地</td><td>零售商业用地</td><td>二环外建筑面积≥2 万平方米的建设项目</td><td>建筑面积≥2 万平方米的建设项目</td></tr>
<tr><td>农贸市场用地</td><td>二环外建筑面积≥2 万平方米的建设项目</td><td>—</td></tr>
<tr><td colspan="2">商务设施用地、娱乐康体用地</td><td>二环外建筑面积≥2 万平方米的建设项目</td><td>建筑面积≥2 万平方米的建设项目</td></tr>
<tr><td>工业用地</td><td colspan="2">一、二、三类工业用地</td><td>三环内用地面积超过 5 公顷的工业项目</td><td>—</td></tr>
</table>

各类建筑配建公共首末站标准不应低于下表的规定：

公交首末站配建表　　**表 5—6**

<table>
<tr><td colspan="4">项目类型</td><td>配建基数</td><td>配建规模</td></tr>
<tr><td>居住用地</td><td colspan="3">一、二类居住用地</td><td>≥10000 人</td><td>1200 平方米/10000 人</td></tr>
<tr><td rowspan="4">公共管理与公共服务用地</td><td colspan="3">高等院校用地</td><td>≥3000 人</td><td>1200 平方米/3000 人</td></tr>
<tr><td colspan="2" rowspan="2">体育用地</td><td>体育馆</td><td>≥12000 座</td><td>1000 平方米/12000 座</td></tr>
<tr><td>体育场</td><td>≥20000 座</td><td>1000 平方米/20000 座</td></tr>
<tr><td>医疗卫生用地</td><td>医院用地</td><td>综合医院</td><td>≥800 床</td><td>1000 平方米/800 床</td></tr>
<tr><td>商业服务业设施用地</td><td colspan="3">大型游乐设施用地</td><td>≥10 公顷</td><td>1200 平方米/10 公顷</td></tr>
<tr><td>绿地</td><td colspan="3">公园绿地</td><td>≥20 公顷</td><td>1000 平方米/20 公顷</td></tr>
</table>

独立占地的公交基础设施用地指标应不低于下表的规定：

① 《西安市常规公共交通基础设施规划建设标准》。

公交基础设施指标表　　表 5—7

控制区间	控制指标（平方米/平方公里）
一环至二环之间	750
二环至三环之间	1500
三环以外	3000
临潼区、阎良区、高陵区、鄠邑区、蓝田县、周至县	750

第二节　社会停车场

5.17 社会停车场分路外公共停车设施，路内公共停车设施。

社会停车场分类　　表 5—8

设施类型	车位类别
路外公共停车设施	公共车位
路内公共停车设施	公共车位

5.18 路外停车场布局要求①：

⑴与其出入口相连的城市道路的通行能力应能够承受停车设施建成后所产生的叠加交量；

⑵停车设施至使用者目的地的距离，最大不超过 300 米。

⑶经济停车设施规模为 200 辆，公共停车设施泊位数不宜超过 300 个。大型超市和商场等大型公共设施规模可根据交通影响评价确定。

⑷停车设施的出入口应尽量设置在次干路和支路上，并尽可能远离交叉口。容量为 50 个泊位以上的停车设施，其出入口距道路交叉口宜大于 100 米。

5.19 鼓励利用支路及其以下等级道路设立路内临时停靠车位。

5.20 设置路内临时停靠车位的道路最小宽度应符合下表的规定：

路内停车泊位的道路最小宽度②　　表 5—9

通行条件	车型道路路面实际宽度（m）	泊位设置
机动车双向通行道路	≥15	可两侧设置
	8-15	可单侧设置
	<8	禁止设置
机动车单向通行道路	≥9	可两侧设置
	6-9	可单侧设置
	<6	禁止设置
巷弄	≥9	可两侧设置
	6-9	可单侧设置
	<6	禁止设置

第二十四章　地铁

5.21 地铁工程设计，必须符合政府主管部门批准的城市总体规划和城市轨道交通线网规划。

5.22 车站与过街天桥、过街地道、地下街等相结合；与临近在建或者规划建筑物相结合；

5.23 车站的地下通道或天桥同时应当作为过街设施。有条件的，应与邻近公共建筑物相互连通，并考虑地铁停运时的隔离措施。

①《城市停车设施规划》P96。
②《城市停车设施规划》P112。

第六部分　市政工程规划①

6.1 市政管线的布置应为过街设施的建设预留空间。

6.2 三环以内新建主干路市政管线的布置宜采用综合管廊的敷设方式。

其他道路的管线布置应结合管线种类、道路横断面形式、工程造价、地方特点及城市现状等隐蔽工程等因素经综合技术、经济方案比选合理确定敷设方式。

6.3 新建供水厂、污水处理厂和垃圾处理厂的绿地率不低于 45%，排水泵站绿地率不低于 20%，变电站绿地率根据具体情况确定。

第二十五章　给水工程

6.4 水厂规模应当按照最高日用水量确定。

6.5 水厂厂区周围应当设置宽度不小于 10 米的绿化防护带。

6.6 水厂用地控制指标应符合下表的规定：

水厂用地控制指标②　　**表 6—1**

建设规模（万 m^3/d）	地表水水厂（m^2·d/m^3）	地下水水厂（m^2·d/m^3）
5-10	0.55-0.70	0.3
10-30	0.35-0.55	0.2
30-50	0.25-0.35	0.1
60-100	0.15-0.25	0.08

6.7 泵站周围应设置宽度不小于 10 米的绿化地带，并宜与城市绿化用地相结合。

6.8 泵站用地控制指标应符合下表的规定：

泵站用地控制指标③　　**表 6—2**

建设规模（万 m^3/d）	用地指标（m^2）
5-10	6000-10000
10-30	10000-18000
30-50	18000-25000

6.9 水源管道安全防护范围为管道中心线两侧不小于 8 米。在安全防护范围内，禁止建设建筑物和构筑物、埋设线杆、挖坑取土、种植树木、堆放物品等危害供水安全的活动。④

6.10 供水管道在铁路旁敷设的，与铁路坡脚间的水平净距离一般不得小于 6 米。

与地道顺行敷设的供水管道下穿铁路的，管道中心线与地道箱体外墙的水平距离一般不得小于 5 米。⑤

第二十六章　供电工程

6.11 变电所合理供电半径见下表

变电所合理供电半径⑥　　**表 6—3**

变电的电压等级(kv)	二次侧电压(kv)	供电半径(km)
330	110	100-200
110	10	15-30
35	10	5-10

①本篇仅涉及微观层面各类市政工程用地的选址、规模及其他规划管理方面的因素，不涉及各类市政专项规划及施工的内容。

②在《城市规划资料集》第 11 册基础上深化,新增 60-100 万吨的供水厂规模。因控制地下水开采量，地下水水厂取规范下限值。

③《城市给水工程规划规范》（GB 50282-98）9.0.5。

④ 针对黑河饮水管道制定。

⑤参考相关城市条款制定。

⑥《城市规划资料集》11 册 P28。

6.12 35-110千伏变电所规划用地面积控制指标应符合下表的规定：

35-110KV 变电所规划用地面积控制指标①　　表 6—4

变压等级（kV）	主变压容器量（MV·A/台）	变电所结构型式及用地面积（㎡）		
		全户外式用地面积	半户外式用地面积	户内式用地面积
110/10	20-63/2-3	2000-5500	1500-5000	800-4500
35/10	5.6-31.5/2-3	2000-3500	1000-2600	500-2000

6.13 110—330千伏变电所规划用地面积控制指标应符合下表的规定：

220—500KV 变电所规划用地面积控制指标②　　表 6—5

变压等级（KV）	主变压容器量 [MV·A/台（组）]	变电所结构型式	用地面积（㎡）
330/220 及 330/110	90-240/2	户外式	22000-45000

6.14 架空电力线路走廊宽度，应符合下表的规定：

架空电力线路走廊宽度③　表 6—6

架空线路电压等级（kV）	宽度（m）
750	110
330	45
110	25
35	20

6.15 35kV 及以上高压架空电力线路应规划专用通道，并应加以保护。④

6.16 架空电力线与甲类火灾危险性的生产厂房、甲类物品库房、易燃易爆材料堆场以及易燃易爆液（气）体贮罐区的水平距离不小于杆（塔）高度的 1.5 倍，与散发可燃性气体的甲类生产厂房的间距不小于 30 米。

第二十七章　燃气工程

6.17 调压站应当选址在用气集中的地区，但应当避开人流密集区。调压装置与其他建筑物、构筑物的距离应符合下表的规定：

调压装置与其他建筑物、构筑物的距离（单位：米）表 6—7

设置形式	调压装置入口燃气压力级制	多层建、构筑物外墙面	重要公共建筑物	城镇道路	公共电力变、配电柜
调压站	高压(A)	18	30	5	6
	高压(B)	13	25	4	6
	次高压(A)	9	18	3	4
	次高压(B)	6	12	3	4
	中压(A)	6	12	2	4
	中压(B)	6	12	2	4
调压柜	次高压(A)	7	14	2	4
	次高压(B)	4	8	2	4
	中压(A)	4	8	1	4
	中压(B)	4	8	1	4

6.18 地下建筑物上方不得建设调压站；确需建设的，地下建筑物的覆土应当满足调压站的要求。

6.19 燃气管道按照燃气设计压力分为下列等级：

①《城市电力规划规范》(GB/T 50293—2014)7.2.7。
②《城市电力规划规范》(GB/T 50293—2014)7.2.7。
③《城市电力规划规范》(GB/T 50293—2014)7.6.3。
④《城市电力工程规划规范》(GB 50293—1999)7.5.2.2。

燃气管道按照燃气设计压力等级　表6—8

名　称		压力(MPa)
超高压燃气管道		P＞4.0
高压燃气管道	A	2.5＜P≤4.0
	B	1.6＜P≤2.5
次高压燃气管道	A	0.8＜P≤1.6
	B	0.4＜P≤0.8
中压燃气管道	A	0.2＜P≤0.4
	B	0.01≤P≤0.2

6.20 超高压、A级高压燃气管道一般不得穿越城镇、城市水源地、飞机场、火车站、码头、军事设施、国家重点文物保护单位和国家级自然保护区。确需穿越的，应当采取必要的保护措施。

6.21 高压、次高压燃气管道与高速公路、一级公路、二级公路平行敷设的，管道中心距公路用地边界一般不小于10米；与三级及其以下等级公路平行敷设的，管道中心距公路用地边界一般不小于5米。

6.22 地下燃气管道不得从建筑物和大型构筑物（不包括架空的建筑物和大型构筑物）的下面穿越。

地下燃气管道与建筑物、构筑物或相邻管道之间的水平和垂直净距，不应小于下表的规定：

地下燃气管道与建筑物、构筑物或相邻管道之间的水平净距（m）　表6-9

项目		地下燃气管道压力（MPa）				
		低压 ＜0.01	中压		次高压	
			B ≤0.2	A ≤0.4	B 0.8	A 1.6
建筑物	基础	0.7	1.0	1.5	-	-
	外墙面（出地面处）	-	-	-	5.0	13.5
给水管		0.5	0.5	0.5	1.0	1.5
污水、雨水排水管		1.0	1.2	1.2	1.5	2.0
电力电缆（含电车电缆）	直埋	0.5	0.5	0.5	1.0	1.5
	在导管内	1.0	1.0	1.0	1.0	1.5
通信电缆	直埋	0.5	0.5	0.5	1.0	1.5
	在导管内	1.0	1.0	1.0	1.0	1.5
其他燃气管道	DN≤300mm	0.4	0.4	0.4	0.4	0.4
	DN＞300mm	0.5	0.5	0.5	0.5	0.5
热力管	直埋	1.0	1.0	1.0	1.5	2.0
	在管沟内（至外壁）	1.0	1.5	1.5	2.0	4.0
电杆（塔）的基础	≤35kV	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
	＞35kV	2.0	2.0	2.0	5.0	5.0
通讯照明电杆（至电杆中心）		1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
铁路路堤坡脚		5.0	5.0	5.0	5.0	5.0
有轨电车钢轨		2.0	2.0	2.0	2.0	2.0
街树（至树中心）		0.75	0.75	0.75	1.2	1.2

第二十八章　供热工程

6.23 三环以内应逐步实现集中供热全覆盖。新建、改建居住区应采用集中供热。

6.24 不得新建、改建、扩建永久性燃煤锅炉房。

6.25 中继泵站用地指标应符合下表的规定：

中继泵站用地指标①　　表 6—10

中继泵站后的供热建筑面积（万㎡）	10	20	50	100
占地面积（㎡）	200-250	300-350	400-500	500-600

6.26 热力网管道的位置应当符合下列规定：

(1)选线应当避开土质松软地区、地震断裂带、滑坡危险地带、高地下水位区等不利地段；

(2)穿越厂区的，应当敷设在易于检修和维护的位置。

第二十九章　再生水工程

6.27 城市新区再生水设施应当与供、排水系统统一规划建设。城市旧区应当根据再生水利用专项规划逐步配置再生水设施。

6.28 集中型再生水处理厂应当与污水处理厂结合建设。再生水处理厂用地面积应当按照远期规模确定，并应符合下表的规定：

再生水处理厂用地面积规模确定　　表 6—11

	再生水量（m³/d）			
建设规模（人）	20 万以上	10-20 万	5-10 万	5 万以下
用地指标（㎡•d/m³）	0.1-0.2	0.2-0.3	0.3-0.5	0.5-0.6
注：本指标为再生水处理厂与污水处理厂合建情况下的再生水处理厂用地指标。				

6.29 再生水管网加压泵站的选址应在用水集中的地区。

泵站用地应当按照再生水供水量以及选址条件确定，用地面积不大于3000平方米。

设置再生水服务站的，应当与再生水泵站结合建设，用地面积可以适当增加，但不得大于 4500 平方米。

6.30 再生水泵站宜采取除臭措施，一般应当设置绿化防护带。

第三十章　排水工程

6.31污水处理厂用地面积，应当按照远期规模确定，并符合下表的规定：

污水处理厂用地面积规模确定　　表 6—12

	污水量（m³/d）				
	50 万以上	20-50 万	10-20 万	5-10 万	5 万以下
用地指标（㎡•d/m³）	一级污水处理指标				
	——	0.3-0.5	0.4-0.6	0.5-0.8	0.6-1.0
	二级污水处理指标				
	0.4-0.5	0.5-0.7	0.6-0.8	0.8-1.0	1.0-1.5
	深度处理指标				
	0.5-0.65	0.65-0.8	0.8～1.0	1.0-1.5	1.5-2.0
注：1．本指标未包括再生水处理设施用地。 2．本指标未包括厂区周围绿化防护带用地。 3．处理级别以工艺流程划分。					

6.32 污水处理厂周围应当设置宽度不小于10米的绿化防护带。

污水处理厂必须采取除臭措施，与居住建筑的距离不小于100米。

6.33 排水泵站用地面积按照泵站性质、远期规模确定，并符合下表的规定：

排水泵站用地面积规模确定　　表 6—13

污水泵站建设规模（m³ / s）	污水流量			
	<0.3	0.3-1.0	1.0-2.0	≥2.0
污水泵站用地指标（㎡）	<1500	<2000	<2500	<3500
雨水泵站建设规模（m³ / s）	雨水流量			

①《城市规划资料集》11 册 P44。

	<10	10≤Q<20	20≤Q<30	≥30
雨水泵站用地指标（㎡）	<2500	<3500	<4000	<5000

注：
1．用地指标是指按照生产规模以及必须的配套管理设施（如：辅助间、管理用房、变电室）和环境要求的用地面积。2．排水泵站规模按照最大设计秒流量计。
3．合流泵站可以参考雨水泵站指标。
4．中心城区排水泵站用地可以按照下限控制；中心城区以外地区排水泵站用地应按上限控制，若有特殊要求，用地可以适当加大。
5．雨、污合建泵站用地指标应当在雨水泵站、污水泵站总用地的基础上适当减少。

6.34 水库作为城市集中供水水源地，禁止设置污水排水口。河流作为城市集中供水水源地，其取水口上游不得设置排水口；取水口下游 1000 米范围内不得设置排水口。

第七部分　批后技术管理

7.1 批后技术管理包括规划验线（含放线定位、位置复验）、施工过程查验（正负零及主体主体阶段检查）和规划验收。[①]

7.2 建设工程规划验线，应当查验下列技术内容：

⑴进行建筑工程规划验线，内容包括：

①建筑物、构筑物等外轮廓平面形状和满外尺寸；

②建筑物、构筑物等外轮廓退让规划控制线的距离，没有规划控制线的，退让建设用地界线的距离；

③建筑物、构筑物等外轮廓与相邻建筑物、构筑物等外轮廓以及现状地下工程、市政管线的距离；

④建筑物、构筑物等的平面布局；

⑤建设工程规划许可证的其他技术要求。

⑵进行管线工程规划验线，内容包括：

①管线中心线与道路中心线、道路红线、绿线的距离；

②管线中心线与有关建筑物、构筑物的距离；

③建设工程规划许可证的其他技术要求。

④管线的埋深、标高、管径等。

⑶进行交通工程规划验线，内容包括：

①线路中心线平面位置以及线路走向；

②线路宽度、转弯半径；

③承台平面位置；

④定位桩点以及控制点坐标；

⑤建设工程规划许可证的其他技术要求。

7.3 建设工程规划验线，成果应该符合包括内容：

⑴建筑工程规划放线测量技术报告应当包括下列内容：

①文本。

②放线点成果表，包括：放线点坐标成果表、放线成果数值对比表、用地界址坐标表。其中用地界址坐标表中的用地面积值应当在界址线闭合情况下做出。

③记载测量标志点位情况的资料。

④建筑工程规划放线图，包括：标示用地界线、拟建建筑物、拟建构筑物、拟建城市雕塑、绿地、道路、各类规划控制线的平面位置、数据和四至距离；拟建建筑物、拟建构筑物、拟建城市雕塑与电力、通讯、给水、排水、燃气、热力管线等重要市政管线的距离；用地范围内所有现状建筑物、构筑物、古树名木、文物古迹等的位置；控制室内、外地坪和场地竖向标高的高程控制点。

⑤建设工程规划许可证的其他技术要求。

⑵管线工程规划放线测量技术报告应当包括下列内容：

---

①西安市规划局《关于建设工程批后管理的若干规定》(市规发[2013]121 号)。

①文本。

②定位桩点坐标成果表。载明定位桩点点号、桩点类型、坐标。

③记载测量标志点位情况的资料。

④管线工程规划放线图，标示管线放线平面位置、定位桩点、规划许可给定的关键距离、道路中心线、道路红线、塔（杆）位特征点、沿线的现状地形。

⑤建设工程规划许可证的其他技术要求。

(3)交通工程规划放线测量技术报告应当包括下列内容：

①文本。

②定位桩点坐标成果表。载明定位桩点点号、桩点类型、坐标。

③记载测量标志点位情况的资料。

④交通工程规划放线图。标示设计线路中心线放线平面位置、定位桩点、设计线路边线、规划线路中心线、线路规划控制线、沿线的现状地形。

⑤建设工程规划许可证的其他技术要求。

7.4 建设工程规划放线结果应当与建设工程规划许可证确定的位置一致，不得出现偏差。

7.5 建设工程规划验收，应当查验下列技术内容：

(1)建筑工程规划验收：

①查验总平面布局，内容包括用地范围，建筑间距，道路、绿化、停车场、出入口位置、配套设施，建筑物、构筑物满外尺寸，退让距离等；

②查验技术指标，内容包括建设规模、建筑层数、建筑密度、容积率、停车泊位等；

③建筑物或者构筑物的高度、层高、立面效果、内部平面布置；

④建设工程规划许可证的其他技术要求。

(2)管线工程规划验收：

①管线规格、平面位置、覆土深度、塔（杆）位；

②管线附属设施建设情况；

③建设工程规划许可证的其他技术要求。

(3)交通工程规划验收：

①线路中心线平面位置、横断面形式、宽度、路面标高、承台平面位置、梁底标高、涵洞顶部标高；

②线路附属设施建设情况；

③建设工程规划许可证的其他技术要求。

7.6 建设工程规划验收，成果应该符合包括内容：

(1)建筑工程规划竣工测量技术报告应当包括下列内容：

①文本。

②测量成果表，载明建筑物、构筑物等满外尺寸、建筑间距、退线距离；单幢建筑物、构筑物地下工程和地面以上工程面积；室内外地坪标高、建筑檐口高度、建筑总高度，特殊情况标注建筑各层标高；建设规模、各类建筑物用地面积、绿地面积、停车场面积或者停车泊位数量、建筑密度、容积率、绿地率；用地界址坐标；与建设工程规划许可内容的差值对照。

③竣工总平面图，标示用地界线、建筑物、构筑物、绿地、道路、各类规划控制线的平面位置、数据和四至距离、建筑层数。

④建筑物、构筑物等的各个方向立面图，并标注标高。

⑤建设工程规划许可证的其他技术要求。

⑵管线工程规划竣工测量技术报告应当包括下列内容：

①文本；

②管线特征点差值对照表，载明特征点的点号、实测距离与建设工程规划许可距离差值、实测覆土深度与建设工程规划许可覆土深度差值；

③管线点成果表，载明图幅号、管线点号、材质、管线点类别、平面坐标、高程、压强或者电压、埋设方式、规格、埋深、排水井底埋深、电缆根数、光缆条数、总孔数、已用孔数、连接方向、管线类别；

④管线工程实测竣工平面图，标示管线实际竣工平面位置、管线特征点、道路中心线、道路红线、塔（杆）位特征点和沿线的现状地形；

⑤建设工程规划许可证的其他技术要求。

⑶交通工程规划竣工测量技术报告应当包括下列内容：

①文本；

②交通工程中心线特征点三维坐标成果表，载明特征点号、平面坐标、方向角、里程、路面高程、梁底标高以及与建设工程规划许可差值对照；

③交通工程实测竣工平面图，标示线路中心线以及特征点、线路边线、变道线、线路宽度、承台特征点以及轮廓线、沿线的地物地貌；

④建设工程规划许可证的其他技术要求。

7.7 建筑工程与建设工程规划许可证以及附图所载数据的允许误差按照下列规定①：

⑴建(构)筑物等长宽、退线、高度尺寸等数据不大于 1%；

⑵建筑间距不大于 1%；，并不小于规定的最小建筑间距；

⑶建设面积不大于 3%且最大不大于 500 平方米；

⑷绿地面积负误差不大于 1%。

7.8 管线工程允许误差按照下列规定，但不得违反有关间距、深度的规定：

⑴平面净距离不大于 0.5 米；

⑵覆土深度不大于 0.2 米。

7.9 交通工程中心线允许误差不大于 0.1 米。

7.10 其他相关内容参见《西安市规划局关于建设工程批后管理的若干规定（试行）》执行。

①西安市规划局《关于建设工程批后管理的若干规定》(市规发[2013]121 号)。

附表 1：西安市城市居住区公共服务设施配置表

注：1、本标准适用于人口在 50000 人以下的城市居住区公共服务设施配套；人口在 50000 人以上，属于城市级配套设施；

2、规定类公共服务设施：指城市居住区规划、设计和建设时，为解决民生问题，必须设置的设施，包括教育、卫生、社区办公、社会福利、惠民设施、体育、停车、交通、环卫等设施。

指导类公共服务设施：指城市及居住区规划、设计和建设时，为解决服务问题，可根据标准或市场需求建设的设施，包括商业服务业、物业管理、设备、地下人防等设施。

3、旧城指二环以内。；

分类		内容	功能	设置规定	分级	用地面积指标		建筑面积指标		设置方式
规定类设施	教育	(1)幼儿园	学龄前儿童	(1)居住区户数在 1500 户及以上的，应规划建设幼儿园； (2)幼儿园于入口处应设置不小于 600m^2 的集散广场，便于家长接送； (3)设于阳光充足，接近公共绿地的地段； (4)幼儿园每班按 30 座计； (5)服务半径 300-500m；层数不宜高于 3 层； (6)宜布置于可挡寒风的建筑物的背风面，但其生活用房应满足底层满窗冬至日不小于 3h 的日照标准； (7)活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外；	—	6 班	19.28 m^2/生	6 班	12.22 m^2/生	应独立设置
						9 班	18.56 m^2/生	9 班	11.65 m^2/生	
						12 班	18.05 m^2/生	12 班	11.24 m^2/生	
		(2)小学	6～12 周岁	(1)居住区户数在 4000 户及以上的，应规划建设小学； (2)出入口临街小学于入口处设置不小于 900m^2 的停车场； (3)服务半径 500-800m； (4)教学楼应满足冬至日不小于 2h 的日照标准； (5)主要教学用房不应设在 4 层以上；	—	12 班	32.6 m^2/生	12 班	10 m^2/生	应独立设置
						18 班	27.3 m^2/生	18 班	8.3 m^2/生	
						24 班	24.8 m^2/生	24 班	7.9 m^2/生	
						30 班	24.3 m^2/生	30 班	7.2 m^2/生	
		(3)初中	12～15 周岁	(1)服务半径不宜大于 800-1200m； (2)出入口临街中学于入口处设置不小于 900m^2 的停车场； (3)教学楼应满足冬至日不小于 2h 的日照标准； (4)主要教学用房不应设在 5 层以上；	—	12 班	34.5 m^2/生	12 班	11.4 m^2/生	应独立设置
						18 班	29.3 m^2/生	18 班	10.1 m^2/生	
						24 班	28.6 m^2/生	24 班	9.8 m^2/生	
						30 班	26.3 m^2/生	30 班	9 m^2/生	
		(4)高中	16～18 周岁	(1)服务半径不宜大于 1200-1500m； (2)出入口临街中学于入口处设置不小于 900m^2 的停车场； (3)教学楼应满足冬至日不小于 2h 的日照标准； (4)各类中学的主要教学用房不应设在 5 层以上；	居住区	25 m^2/生		12m^2/生		应独立设置
					小 区					
					组 团					
	卫生	(5)社区卫生服务中心	包括临床科室用房、预防保健用房、医技及其他科室用房	(1)宜为相对独立的底层、多层建筑。如设在公共建筑内，应为相对独立区域的首层，或带有首层的连续楼层，且不宜超过四层。 (2)医疗用房层数为二层时宜设电梯或无障碍坡道，三层及以上应设电梯； (3)新建独立式卫生服务中心建筑密度不宜超过 45%，容积率宜为 0.7-1.2.	居住区	—		150～220 m^2/0.8 万～1 万人且不小于 1400 m^2		宜独立设置
		(6)社区卫生服务站	含全科诊室、治疗室、处置室、观察室、预防保健室、康复信息管理室用房	卫生服务站与公共建筑合建时，应设在首层。	小 区	—		150～220 m^2/0.8 万～1 万人		宜独立设置
					组 团					
	社区办公	(7)党支部办公室	社区办公活动用房应按照“四室三站一场”(即:党支部办公室、社区居委会办公室、警务室、图书阅览室、城市低保和劳动保障工作站、计生和卫生服务站、文体活动	(1)社区办公和活动用房应设置于建筑的一、二层； (2)不低于 1000 平方米的室外活动场地；	—	—		72m^2/千人且不小于 300m^2/处		宜独立设置
		(8)社区居委会办公室								
		(9)警务室								
		(10)图书阅览室								
		[illegible]								

规定类设施		工作站	站、室外活动场)基本功能要求进行建设。					
		(12)计生服务站						
		(13)文体活动站						
		(14)室外活动						
	社会福利	(15)社区老年人日间照料中心	含医疗保健、康复训练、网络、多功能活动和心理疏导	(1)2014 年，老年人口按居住区人口 15.3%测算；十二五期间，年均增长按 3.28%计算； (2)应满足生活照料、保健康复、精神慰藉等方面的基本需求； (3)宜在建筑底层部分，相对独立，并有独立出入口； (4)二层以上应设电梯或无障碍坡道；	居住区	—	不小于 0.26m^2/人且不小于 1600 m^2	宜独立设置
					小　区		不小于 0.32m^2/人且不小于 1085 m^2	
					组　团		不小于 0.39m^2/人且不小于 750 m^2	
	惠民设施	(16)早餐	设置放心早餐	每 500 户设置一处；		—	10 ㎡/处	宜独立设置
		(17)蔬菜副食品	—	尽量独立设置，避免影响居民生活环境；	居住区	—	500 ㎡	宜独立设置
					小　区	—	200 ㎡	
					组　团	—	100 ㎡	
		(18)报刊	—	每 500 户设置一处；	—	—	10 ㎡/处	宜独立设置
	体育	(19)健身设施	含乒乓球台、篮球场、健身器械、羽毛球场等	(1) 不得低于本标准的 70%；	居住区	7770 m^2-11190 m^2	—	—
					小　区	3140 m^2-5050 m^2	—	
					组　团	920 m^2-1185 m^2	—	
	停车	(20)机动车	地面停车、地下停车、地上停车楼停车	(1)停车设施的布局，应满足建筑、消防、交通等相关专业的技术要求。 (2)地下机械停车首层高度不小于 2050mm，其余层高度不小于 1900mm； (3)用地紧张的居住区参照《西安市机动车停车位易地建设管理办法》执行； (4)新建住宅配建停车位应 100%预留充电设施建设安装条件，具有充电设施的停车位应不少于总停车位的 10%。 (5) 停车场应该考虑设置残疾人专用停车泊位，数量应当不少于总泊位的 2%；	—	—	—	—
		(21)非机动车						
	交通	(22)公交始末站	含有站场广场、站场管理大楼、汽配、汽修、清洗设施、等	(1)中心距离不应小于 350 米，在 350 米范围内的，应合并设置； (2)公交始末站应大、中、小相结合，分散布置； (3)二环内建筑面积≥5 万平方米的建设项目如用地周边有现状公交车站的应改建为港湾式停靠站； (4)二环至三环之间的建筑面积介于 5—10 万平方米的建设项目如用地周边有现状公交车站的应改为港湾式停靠站，建筑面积≥10 万平方米建设项目应配建港湾式停靠站； (5)三环外建筑面积≥10 万平方米建设项目应配建港湾式停靠站； (6)旧城区内项目可利用现有站场改建；	—	依照《西安市常规公共交通基础设施规划建设标准（试行）》执行	—	应独立设置
		(23)公交港湾	降低公共汽车停靠时对交通流影响					
		(24)过街设施	降低过街人流对交通流影响	(1)过街设施包括人行天桥、人行地道等。 (2)过街设施应与沿街商业相结合，并应符合无障碍交通的要求。	—	当建筑总面积超过 300000 平方米（约 10000 人）时，需配置过街设施。		应连通设置
	环卫	(25)公共厕所	满足公共活动的人群使用	(1)应附设于建筑首层，且直通室外； (2)间距不宜超过 250m； (3)参照本标准执行； (4)难以实现时，用地面积可差别配置，但不得低于本标准的 70%；	居住区	—	100m^2/座	宜独立设置
					小　区	—	75m^2/座	
					组　团	—	50m^2/座	
		(26)垃圾收集站	将分散收集的垃圾集中后，由车辆运至转运站或末端处理场，含管理及休息用房	(1)应进行必要的绿化，绿地率应达到 10—20%；； (2)宜配建有压缩装置的压缩式生活垃圾收集站； (3)可根据需要配置附属式公厕； (4)建筑密度宜为 30—50%； (5)进出站通道的宽度、转弯半径应保证各种工作车辆的流畅通行；	居住区	350-500m^2/座	100-145 m^2/座	应独立设置
					小　区	—	—	
					组　团	—	—	

规定类设施	环卫	(27)垃圾收集点	居住区的生活垃圾汇集点	(1)服务半径不宜超过 70m； (2)位置应便于车辆运送； (3)参照本标准执行	居住区	—	—	应独立设置
					小　区	100-120m²/处	—	
					组　团	50-60m²/处	—	
		(28)废物箱	收集住户垃圾的基本单位	(1)间距不宜超过 50 m； (2)应分类收集； (3)参照本标准执行；	—	2m²/处	—	
	人防	(29)防空专业工程	含队员掩护部、装备掩护部	规划部门提供指导性指标，具体实施办法由人防部门确定；	居住区	—	34000m²	—
					小　区	—	9700m²	
		(30)人员掩蔽工程			组　团	—	依照《西安市“结建”人防工程建设审批管理暂行规定》执行	
		(31)医疗救护工程	含中心医院、急救医院、救护站					
		(32)配套工程	含防护单元、抗爆单元					
指导类设施	商业服务业	(33)综合商店	为居民提供日常的商业服务，这些服务具有经常性、便利性。	(1)服务业用房内严禁设置具有火灾危险性、爆炸危险性及可能产生噪声、振动和污染的设施，并应符合相关规范要求； (2)旧城区内项目参照本标准执行；	—	—	二环以内：　0.5m²/人， 二环-三环：　0.8m²/人 三环以外：　1.0m²/人	宜独立设置
		(34)超市						
		(35)书刊						
		(36)家政						
		(37)电力缴费						
		(38)电信缴费						
		(39)自来水缴费						
		(40)天燃气缴费						
		(41)广播电视缴费						
		(42)餐饮						
		(43)药店						
		(44)培训						
		(45)娱乐						
		(46)废旧商品回收点		(1)每 2000 户居民设置 1 个回收站（点）； (2)相邻站（点）距离应大于 500 米；	—	—	不小于 30 m²/个	
	物业管理	(47)活动用房	由建设单位依据实际需求，设置的为业主服务的日常办公用房（含业主委员会办公用房）	(1)具备水、电等基本使用功能，且位于地面以上的建筑面积不低于物业管理用房建筑面积的 50%； (2)业主委员会的办公用房从物业管理用房中调剂，建筑面积不小于 30 平方米；	居住区	—	以30万平方米的总建筑面积对应 3‰起计，超过部分按 1‰计算	宜独立设置
		(48)邮政快递			小　区	—		
		(49)办公			组　团	—	不小于总建筑面积的 3‰，且最低不小于 100m²	
	设备	(50)设备用房	含水池、水泵房、热水入户、热交换室、变配电间、发电机房、信息设备机房等	(1)应结合建筑布置，减少对环境的干扰； (2)新建居住区应建设供多家信息设备运营商（通讯、电视）共同使用的信息设备机房，为业主提供多重选择。	—	—	不小于 145m²/万平米	—

附件 1：西安市建筑工程停车位配建标准(修编)

西安市建筑工程停车位配建标准（修编）

第一章　总则

1.1 为加强我市建筑工程配建停车场的规划、建设，有效缓解我市的停车供需矛盾，根据《中华人民共和国道路交通安全法》、《陕西省城市规划管理技术规定》、《西安市城乡规划条例》及有关法律、法规，结合本市实际，制定本标准。

1.2 本市各区及开发区（新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、未央区、灞桥区、长安区、临潼区、高陵区、阎良区、鄠邑区、高新区、经开区、曲江新区、浐灞生态区、国际港务区、航天基地、阎良航空基地）城市建设用地范围内的建筑工程机动车、非机动车停车位的配建适用于本标准，蓝田县、周至县及西咸新区可参照本标准执行。

1.3 城市建筑工程停车位的配置，除应执行本标准外，还应符合国家、行业及地方现行的有关设计标准和强制性规定。

第二章　一般规定

2.1 根据用地发展和交通条件，将规划区划分为四类停车分区，每类停车分区采用不同的停车位配建指标（见附表 1 和附表 2）。

一类地区：明城墙内部地区；

二类地区：明城墙和二环之间地区、二环和三环之间重点地区；

三类地区：二环和三环之间除二类以外地区，以及三环外重点地区；

四类地区：外围其他地区。

以上四类停车分区详细界限如下表。

表 1 分区范围说明

停车分区	范围边界说明
一类地区（环城路以内地区）	环城路以内
二类地区（二环内，二环和三环之间部分地区）	1、一类地区以外，二环以内范围； 2、二环和三环之间部分地区（汉城北路、丈八北路、科技路、沣惠南路、科技六路、太白南路、小寨西路、朱雀大街、电子四路、雁南二路、雁塔南路、纬一街、芙蓉西路、西影路、幸福路、凤城二路、开元路、凤城九路、朱宏路、西二环、大兴西路围合区域）；
三类地区（二环和三环之间除二类以外地区，以及三环外部分地区；）	1、二类地区以外，三环路以内范围； 2、子午大道、学府大道、滨河路、雁塔南路围合范围； 3、长乐东路、纺北路、绕城高速、纺南路围合范围； 4、尚宏路、尚稷路、尚华路围合范围； 5、三桥路、世纪大道、车城西路、天台二路围合范围； 6、临潼区（快速干道、东二环、北环路、陇海铁路、西临高速围合范围）； 7、高陵区（仁马路、高永公路、西禹高速、南环路围合范围）； 8、阎良区（西禹高速、关中环线、新兴路、中航大道、和谐三路、郭靳路、清河围合范围）； 9、鄠邑区（涝滨路、古城路、潭滨路、西汉高速围合范围）。
四类地区（外围其他地区）	三环以外，除三类地区外的其它地区。

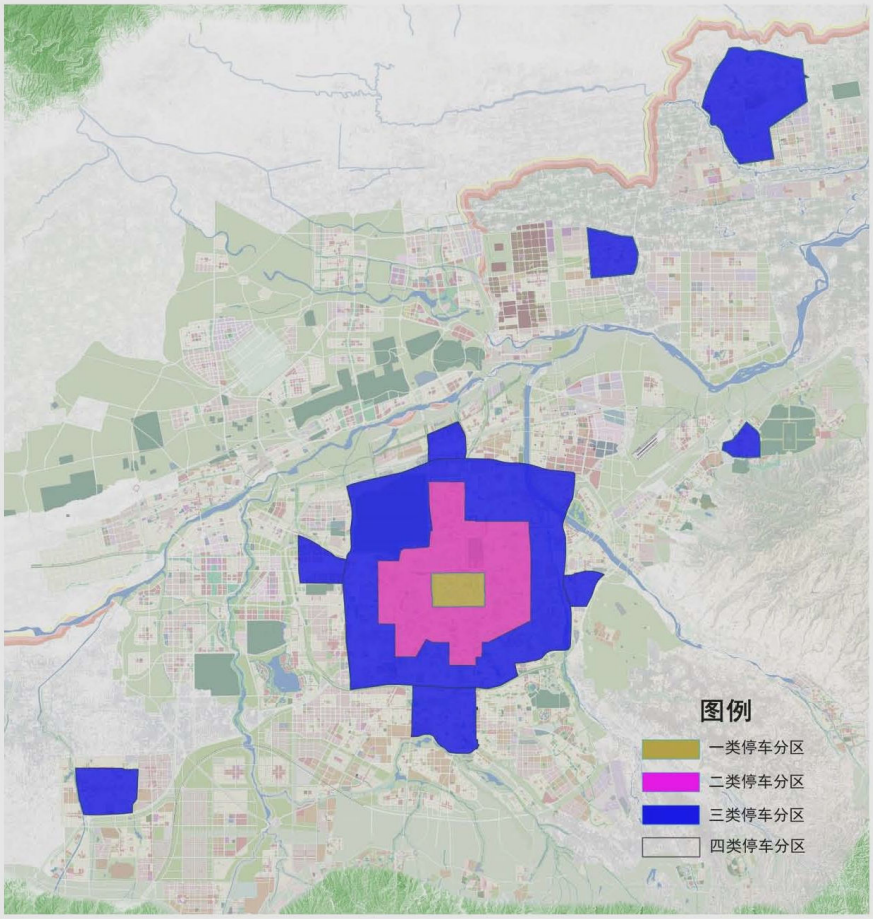


图 1 停车分区示意图

2.2 附表 1 和附表 2 规定的配建标准为下限值，各类建筑停车位配建标准不得低于此值。

2.3 建筑配建的停车设施应设置在其用地范围内，并与建筑主体同时设计、同时建设、同时交付使用。

2.4 《标准》规定的建筑配建机动车停车位指标，以小型汽车停车位为计算单位。需安排的其它车型机动车停车位，除附表 3 中的特

殊车位外，可按表 2 所列的换算值折合成小型汽车停车位进行计算。

表 2 各种类型车辆停车位换算系数

车　型	微型汽车	小型汽车	中型汽车	大型汽车	铰接车
换算系数	0.7	1.0	2.0	2.5	3.5

2.5 大中专院校的教学建筑不做机动车配建要求，其办公及实验等建筑的泊位配建参照科研与企事业单位标准，其经济适用房参考限价商品房配建标准。

2.6 建筑按配建指标计算出的机动车停车位数，尾数不足 1 个的按 1 个计算。

2.7 仅住宅类建筑可设置子母车位，每对子母车位按照 1.5 个车位计算，且占车库总停车泊位的比例不超过 10%。

2.8 在一、二、三类地区，商品房、限价商品房等住宅类建筑， 地面停车率不应超过 5%；廉租房项目、公共租赁房、经济适用房、棚户区城中村改造拆迁安置房项目，地面停车率不宜超过 10%；

2.9 住宅类建筑物配建车位中包含每户 0.08 个访客车位，供来访人员临时使用。

2.10 影剧院、会展中心、体育场馆、交通枢纽等人流、车流集中疏散的大型公共建筑，不应设置机械式停车位；新建住宅项目地下车库首层不应设置机械式停车位；

2.11 住宅类安置项目配建机械式停车位数量占总配建停车位比例不应超过30%；公共建筑配建机械停车位占总配建停车位比例，一类地区不得超过50%，二类地区、三类地区不得超过40%，四类地区不得超过30%。

2.12 现状已运营及在建的地铁线路，站点出入口300m范围内的办公和商业等公共建筑，机动车停车位配建须进行一定浮动（具体浮动比例如下表）。

表1 轨道站点周边机动车位配建标准浮动表

配建调整幅度	P+R轨道站		非P+R轨道站
	首末站	非首末站	
办公	下浮10%		
商业	上浮15%	上浮10%	下浮15%

注：1.与地铁车站无缝衔接（上盖物业、出入口连接以及通道连接）的建筑，其机动车停车位配建标准可在上述折减基础上再降低5%。

2.P+R轨道站的分布图如附图1所示。

2.13 按照《西安市常规公共交通基础设施规划建设标准》配建有公交首末站、公交枢纽的住宅及公建类项目，机动车停车位配建可进行10%的折减。

2.14 利用自有土地提供临街公共自行车车位的项目，且车位数不小于25辆，可以按照1：10的比例对项目非机动车停车位进行折减，住宅类项目折减后的非机动车停车位不得小于原标准的30%，公建类项目不得小于原标准的20%。

2.15 涉及工业、物流等特殊类项目仅核算配建小汽车，其装卸车、运输车车位在建筑总平面方案审查阶段，应根据业态、工艺流程等技术方案通过交通影响评价进行核定。

2.16 超高层建筑的停车位配建指标最终以交通影响评价结论为准，但一般不能低于正常标准的 60%。

2.17 本标准未涵盖的建筑类型，其配建标准应不低于其用地性质所在大类的配建标准最高值。

2.18 新能源充电车位的设置要求应按照国家和地方相关规定执行，并考虑用电负荷预留条件。

第三章　附则

3.1 本标准中城市建筑工程指城市规划区内包括新建、改建和扩建的公共建筑、住宅、工厂以及仓库等。

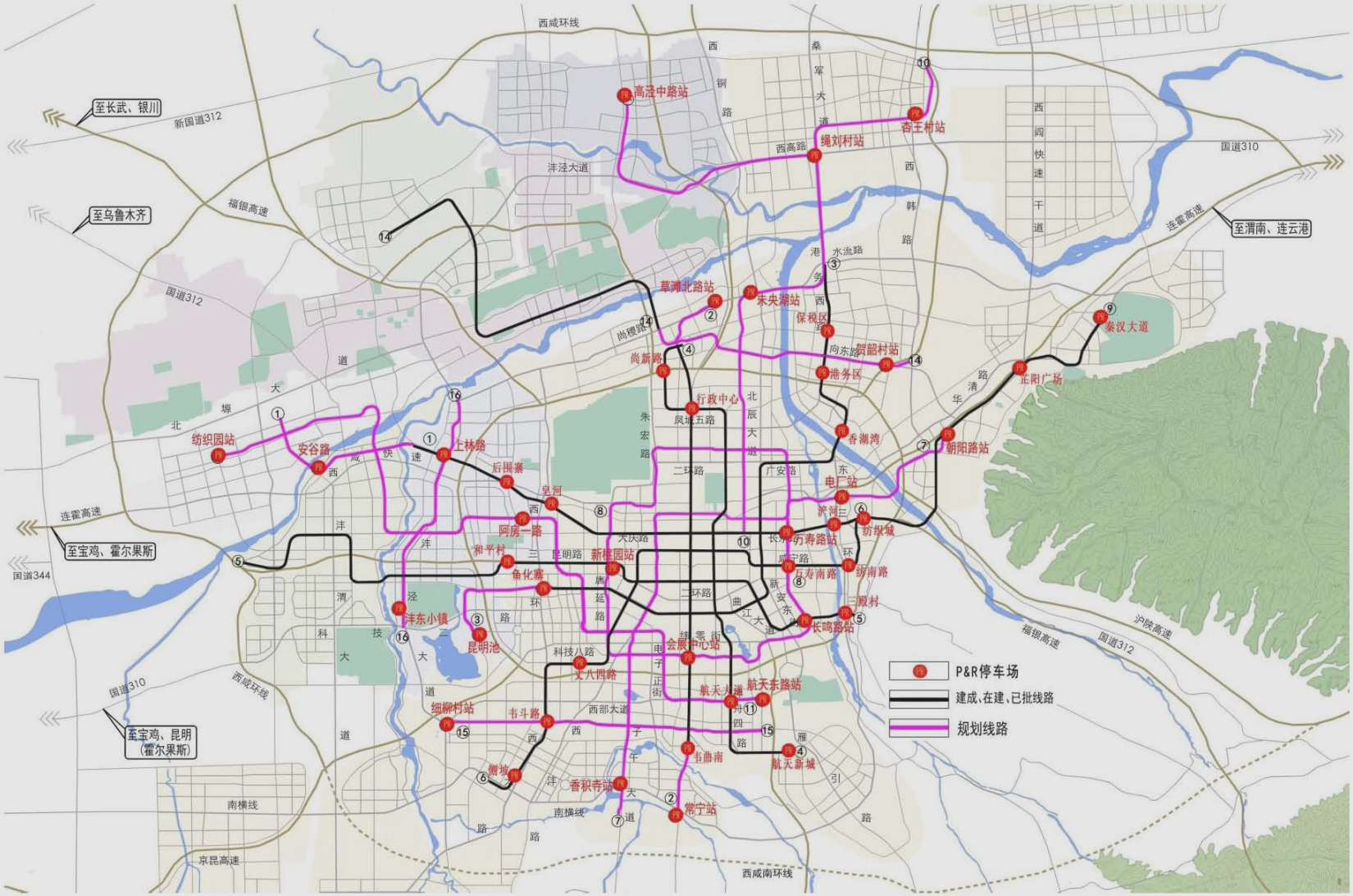
3.2 综合性建筑工程的配建停车位标准应按各类建筑性质及其规模，分别计算后累计。

3.3 本标准中公共建筑指为人们提供公共服务和使用的各类建筑，主要有办公类建筑、文教体卫类建筑、商业金融类建筑等。

3.4 各类建筑工程停车位配建标准应根据城市交通发展情况每 3 到 5 年进行一次修订。

3.5 本标准自发布之日起施行，发布之日尚未取得规划设计条件的项目，均适用本标准。

附图 1　P+R 轨道站点分布图



附表1　建设项目机动车停车位配建指标

大类	中类		基数单位	机动车				现行标准（2012年）
				一类地区	二类地区	三类地区	四类地区	
住宅	商品房	高档住宅（平均每户建筑面积>144 ㎡）	车位/100㎡建筑面积	1.2	1.3	1.3	1.5	1.3
		普通住宅、限价商品房		0.9	1	1.1	1.2	1
	经济适用房		车位/户	0.8	0.8	0.9	1	0.8
	棚户区城中村改造拆迁安置房			0.5	0.6	0.6	0.8	0.6
	廉租房、公共租赁房			/	0.4	0.4	0.5	0.3
	职工宿舍		车位/100㎡建筑面积	0.4	0.5	0.6	0.7	---
商业	综合型商业	<10000 ㎡	车位/100㎡建筑面积	**1.0**	**1.1**	**1.2**	**1.3**	1.2
		≥10000 ㎡		**0.9**	**1**	**1.1**	**1.2**	1.5
	专业市场、批发市场、农贸市场			**0.8**	**1**	**1.1**	**1.2**	1
	大型超市、仓储式超市			**0.8**	1	**1.2**	**1.3**	------
	餐饮、娱乐			**1.5**	**1.7**	**2**	**2.2**	1.8
	商务办公			**1**	**1.2**	**1.3**	**1.5**	1.2
服务	星级宾馆		车位/客房	0.5	0.6	0.6	0.6	1
	一般宾馆、招待所			0.3	0.4	0.4	0.4	0.8
办公	机关行政办公		车位/100㎡建筑面积	1	1.2	1.4	1.6	1.0-1.5
	科研与企事业单位办公			0.8	1	1.1	1.2	1
	科研与企事业单位实验			0.3	0.4	0.5	0.6	
文化	影剧院		车位/100个座位	3	5	7	10	10
	会议中心、会展中心		车位/100㎡建筑面积	0.6	0.8	1.2	1.5	------
	展览馆、图书馆、博物馆、科技馆			0.6	0.7	0.8	1	1.5
体育场	一类(体育场座位数≥15000座，体育馆座位数≥4000座)		车位/100个座位	4	5	5	5.5	8

馆	二类(体育场座位数<15000 座，体育馆座位数<4000 座)			3	4	4	4.5	6
医疗	卫生部、军医大直属三甲		车位/100㎡建筑面积	1.6	1.8	2.0	2.2	------
	普通三级			1.2	1.3	1.6	1.8	2
	二级			1	1.2	1.5	1.8	1
	一级			0.8	0.9	1.4	1.5	1
	疗养院、福利院、养老院			0.3	0.4	0.5	0.6	0.3
学校	教职工停车位	中学	车位/100 名教职工	25	30	35	40	------
		小学、幼儿园		20	25	30	35	------
	学生接送停车位	中学	车位/班	0.6	0.7	0.8	1	0.6-1.0
		小学、幼儿园		0.8	0.9	1	1.3	0.8-1.5
	大中专院校学生宿舍		车位/100㎡建筑面积	0.2	0.3	0.5	0.5	0.3
工业	仓储、厂房		车位/100㎡建筑面积	0.1	0.2	0.3	0.4	0.3
	办公、实验			0.1	0.3	0.5	0.5	0.5
交通	机场		车位/高峰日旅客每 1000 人次	—	—	—	80	------
	火车站			—	30	30	40	------
	汽车站			20	25	25	30	------
	公交枢纽			—	—	1	2	------
游览场所	文化遗址、主题公园		车位/公顷占地面积	4	8	10	15	------
	风景公园、一般性公园			2	4	6	8	------

附注：

1. 医院等级参考卫计委标准，卫生部、军医大直属三甲目前有 5 所，分别是西京医院、交大一附院、唐都医院、交大二附院、交大口腔医院。
2. 中小学、幼儿园学生接送停车位应在学校总平面内考虑；停车场（库）出入口单独设置，且须满足学校的有关安全规定。
3. 游览场所配建标准中不包括其中的管理及服务设施用地。

附表 2　建设项目非机动车停车位配建指标

大类	中类		基数单位	非机动车		现行标准 (2012 年)
				一类地区 二类地区	三类地区 四类地区	
住宅	商品房	高档住宅（平均每户建筑面积>144 ㎡）	车位/100 ㎡建筑面积	0.4		0.5
		普通住宅		1		2
	限价商品房		车位/户	1		2.0 个/户
	经济适用房、棚户区城中村改造拆迁安置房			1.1		2.0 个/户
	廉租房、公共租赁房			1.2		2.0 个/户
	职工宿舍		车位/100 ㎡建筑面积	1.2		
商业	综合型商业	＜10000 ㎡	车位/100 ㎡建筑面积	2.5	2.5	5
		≥10000 ㎡		2.5	3	8
	专业市场、批发市场、农贸市场			3	2	5
	大型超市、仓储式超市			1.5	1	------
	餐饮、娱乐			2	1.5	3.6
	商务办公			2	1.5	5
服务	星级宾馆		车位/客房	1	0.4	0.5
	一般宾馆、招待所			1.5	0.5	0.5
办公	机关行政办公		车位/100 ㎡建筑面积	3	2.5	2
	科研与企事业单位办公			2.5	2	2
	科研与企事业单位实验			2	2.5	
文化	影剧院		车位/100 个座位	3.5	3	15
	会议中心、会展中心		车位/100 ㎡建筑面积	3	2.5	------
	展览馆、图书馆、博物馆、科技馆			1.6	1.1	5
体育场馆	一类(体育场座位数≥15000 座，体育馆座位数≥4000 座)		车位/100 个座位	2	1.5	20

	二类(体育场座位数<15000 座，体育馆座位数<4000 座)			2	1.5	20
医疗	卫生部、军医大直属三甲		车位/100 ㎡建筑面积	2	1.5	------
	普通三级			3	1.5	8
	二级			2	1	5
	一级			2	1	5
	疗养院			1	0.5	------
学校	教职工停车位	中学	车位/100 名教职工	25	15	------
		小学、幼儿园		35	25	------
	学生接送停车位	中学	车位/班	15	15	------
		小学、幼儿园		小学 10 幼儿园 3		------
	大中专院校学生宿舍		车位/100 ㎡建筑面积	2		------
工业	仓储、厂房		车位/100 ㎡建筑面积	2	2	1
	办公、实验			1	1	2
交通	机场		车位/高峰日旅客每 1000 人次	—	—	------
	火车站			3	3	------
	汽车站			3	3	------
	公交枢纽			—	4	------
游览场所	文化遗址、主题公园		车位/公顷占地面积	15	10	------
	风景公园、一般性公园			20	15	------

附注：

1. 医院等级参考卫计委标准，卫生部、军医大直属三甲目前有 5 所，分别是西京医院、交大一附院、唐都医院、交大二附院、交大口腔医院。
2. 中小学、幼儿园学生接送停车位应在学校总平面内考虑；停车场（库）出入口单独设置，且须满足学校的有关安全规定。
3. 游览场所配建标准中不包括其中的管理及服务设施用地。

附表 3　建筑特殊机动车辆停车位配建指标

车位类型	建筑类型	停车位配建指标
装卸车位	办公	每10000㎡建筑面积设置1个，不足10000㎡的按1个装卸车位设置，超过3个时，每增加30000㎡建筑面积，增设1个。
	宾馆、招待所	每10000 ㎡建筑面积设置1个，不足10000㎡的按1个装卸车位设置，超过3个时，每增加20000㎡建筑面积，增设1个。
	商业、餐饮、娱乐	每5000㎡建筑面积设置1个；不足5000㎡的按1个装卸车位设置，超过3个时，每增加20000㎡，增设1个。
	工业	每 10000㎡建筑面积设置 1 个。
出租车位	住宅	每10000㎡建筑面积设置1个，不足10000㎡的按1个出租车位设置，超过3个时，每增加30000㎡建筑面积，增设1个。
	办公	每5000㎡建筑面积设置1个，不足5000㎡的按1个出租车位设置，超过3个时，每增加30000㎡建筑面积，增设1个。
	宾馆、招待所	每2000㎡建筑面积设置1个，不足2000㎡的按1个出租车位设置，超过3个时，每增加20000㎡建筑面积，增设1 个。
	商业、餐饮、娱乐	每2000㎡建筑面积设置1个，不足2000㎡的按1个出租车位设置，超过3个时，每增加20000㎡建筑面积，增设1个。
	医疗	每3000㎡建筑面积设置1个，不足3000㎡的按1个出租车位设置，超过3个时，每增加10000㎡建筑面积，增设1个。
	影剧院、会议中心	每 300 个座位设置 1 个。
	展览馆、图书馆、博物馆、科技馆	每 5000 ㎡建筑面积设置 1 个。
	中小学、幼儿园、托儿所	每 10 个班设置 2 个出租车位。
	大中专院校、成人教育与业余学校	每 1000 个师生设置 1.5 个出租车位。
	体育场馆	每 1000 个座位设置 1 个。
大客车车位	宾馆、招待所	每 50 个客房设置 1 个。
	学校	1000个师生以下的学校至少设置2个学校大客车车位，1000个师生以上的学校至少设置3个学校大客车车位，大中专院校至少设置3个。
	展览馆、图书馆、博物馆、科技馆	每 5000㎡建筑面积设置 1 个。
	体育场馆、会议中心	每 1000 个座位设置 1 个。
	游览场所	每公顷游览面积设置 1 个。
救护车位	医疗	每 300 个床位设置 2 个。
无障碍车位	依据《无障碍设计规范》GB50763 相关条款执行。	

西安市城乡规划管理技术规定

条文说明

目次

第二部分　规划编制 64
第一章　城市规划 64
第三部分　建设用地规划 64
第三章　居住用地 65
第四章　公共管理与公共服务用地 68
第四部分　建筑工程规划 68
第十四章　面积计算 68
第十六章　建筑间距 69
第十七章　建筑退让 69

第二部分　规划编制

2.1 2008 年，国务院批复《西安城市总体规划(2008-2020)》（以下简称《总规》），规定西安市域建设用地规模为 865 平方公里。《总规》批复后，西安市建设用地以平均每年 20-22 平方公里的速度稳定增长。根据《总规》实施评估统计，截止 2016 年初，我市存量用地 176 平方公里，能够满足《总规》时限内的发展需求。

同时，在《总规》实施评估中，西安市也暴露了与其他城市类似的问题，即：各级地方政府对于土地规模的诉求超过《总规》的限定。“总量增加、增速放缓”的经济态势说明西安市的经济发展仍处于粗放型增长阶段。而就西安市的出让土地投资强度而言，仅相当于一线城市的 1/5-1/9，处于全国中下游水平，土地集约化水平较低。这种现象若不加以及时管控、引导，西安市的城市发展将会走上规划用地扩张——低质建设——地方收入不足——规划用地再扩张的恶性循环，“供给侧改革”会因缺乏动力而成为空谈。

所以，通过对各级地方政府的规划编制、审批加以限定，特别是对管理建设用地规模的总体规划加以限定，才能从根本上解决城市经济发展过分依赖房地产行业的现状，实现地方经济走向创新、集约的道路。

2.2 在规划编制中，应充分做到事关全局的国民经济发展规划、土地部门的土地利用规划、规划部门的土地使用规划的充分衔接，做到 “三规合一”。

第一章　城市规划

2.8 着重管控区、县、开发区的总体规划编制。对于涉及建设用地规模的总体规划，要求编制前必须征询上一级政府意见，由上级政府管控建设用地的增加。这样，通过框定总量、优化增量、层层控制，就能从根本上扭转西安市域内建设用地无序增加的局面，为供给侧改革打下良好的空间平台。

2.19 由于规划专业与建筑专业衔接不足，往往存在修建性详细规划与建设单位报建总平面图不符的差异，致使建设项目审批慢、落实慢的情况。为了提高规划管理的精细化水平，提高效率，所以，要求在修建性详细规划中，编制深度适当向扩初总平面在设计深度上靠拢。

第三部分　建设用地规划

3.3 为从“质”上优化用地供给，重新制定《建设用地兼容性表》，考虑如下：

(1)保障总体规划的强制性内容的落实；

(2)增加土地供给的灵活性，化解去库存压力，即对以出让方式提供的建设用地兼容性不再做出具体的规定，转而通过市场行为自发调节。允许建设单位依据需求申请变更出让土地的用途及建设规模，在技术论证可行，经规划部门许可、土地部门补缴土地出让金及其他相关部门同意后即可实施；

(3)保护国家土地收益。

第三章　居住用地

3.9 依据第四轮总体规划，西安市主城区规划人口 528.4 万人，主城区城市居住用地 14811 公顷，采纳人均住宅建筑面积 25-50 平方米的宜居城市标准，可以推算出西安市居住用地的平均容积率在 0.93-1.8 之间。

在 2008 年颁行的《省标》中，规定的容积率上限为 3.5，措辞为“城市各类建筑的容积率上限”，我市即依据此作为居住用地的容积率上限。这与《城市居住区规划设计规范》中容积率的定义存在差异（容积率，也称建筑面积毛密度，是每公顷居住用地上拥有的各类建筑的建筑面积或以居住区总建筑面积与居住区用地的比值）。

所以，本次编制中，依据《城市居住区规划设计规范》中关于居住区用地平衡控制指标及住宅建筑面积净密度控制指标的 3.5 上限，推算出居住用地的容积率上限为 2.45-2.8。为了保证该数据的准确性，我们采取了三种方式予以校核：

(1)考虑《城市居住区规划设计规范》中配建设施的叠加。配套建筑面积占比约为 2.6%，叠加后为 2.51-2.87。

(2)考虑该《规定》中配建设施的叠加。配套建筑面积占比约为 8%，叠加后区间为 2.65-3.02。

(3)参考其他城市经验。北京 2.8，上海 2.8、天津 2.5。

通过以上三种方式的校核，本次规定即采纳 2.8 的容积率上限值。

3.13　2014 年，为适应居住区配建设施的发展状况，西安市规划局编制《西安市城市居住区公共服务设施配置标准及规划导则》，作为系统内部参考。随后，与之相配套，西安市建委编制了《西安市居住区公建配套设施建设管理实施细则》，并正式颁行。本《规定》的编制中，将相关内容一并纳入。

在具体的分类中，参照《城市用地分类与规划建设用地标准》(GB 50137-2011)中的分类理念，对《城市居住区规划设计规范(2002 版)》(GB 50180-93)的分类(教育、医疗卫生、文体、商业服务、社区服务、金融邮电、市政公用、行政管理及其他等八类设施)进行了修正及细化，共分为教育、卫生、社区办公、社会福利、体育、惠民设施、停车、交通、商业服务业、物业管理、地下人防、设备用房等 13 项内容。其中：

在规定类设施中，将原有的医疗卫生修正为卫生，减弱本应由城市级医疗设施承担的医疗功能；将文体简化为体育，文化功能改由商业服务业的设施承担；社区服务细分为社区办公和社会福利；新增了惠民设施；依据地方标准修正了停车、交通等指标；依据地方标准修正了地下人防配建指标；在具体的设施中，特别增设了老年人日间照料中心、健康早餐点，完善了教育、社区办公、停车等多项设施。

在指导类设施中，根据实际发展情况，将“商业服务”与“金融邮电”等受市场调节的盈利性设施统一整合为“商业服务业”；增加了由开发商管理物业管理设施；改“市政公用”为“设备用房”，并依据建筑设计院的意见修正了内容及指标。

3.14　现行涉及教育配套设施生均用地的规范、文件有：

——国家规划标准：《城市居住区规划设计规范》（GB 50180-93 2002 版）（见下图）。根据班额学生数量计算，幼儿园生均用地下限≥10 平方米，小学生均用地下限≥7.4 平方米，中学生均用地下限≥9.3 平方米

附表A. 0. 3公共服务设施各项目的设置规定

类别	项目名称	服务内容	设 置 规 定	每处一般规模 建筑面积（m^2）	每处一般规模 用地面积（m^2）
教育	(1)托儿所	保教小于3周岁儿童	(1)设于阳光充足，接近公共绿地，便于家长接送的地段 (2)托儿所每班按25座计；幼儿园每班按30座计 (3)服务半径不宜大于300m；层数不宜高于3层 (4)三班和三班以下的托、幼园所，可混合设置，也可附设于其他建筑，但应有独立院落和出入口，四班和四班以上的托、幼园所，其用地均应独立设置 (5)八班和八班以上的托、幼园所，其用地应分别按每座不小于7m² 或9m² 计 (6)托、幼建筑宜布置于可挡寒风的建筑物的背风面，但其生活用房应满足底层满窗冬至日不小于3h的日照标准 (7)活动场地应有不少于1/2的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外	—	4班≥1200 6班≥1400 8班≥1600
	(2)幼儿园	保教学龄前儿童		—	4班≥1500 6班≥2000 8班≥2400
	(3)小学	6～12周岁儿童入学	(1)学生上下学穿越城市道路时，应有相应的安全措施 (2)服务半径不宜大于500m (3)教学楼应满足冬至日不小于2h的日照标准	—	12班≥6000 18班≥7000 24班≥8000
	(4)中学	12～18周岁青少年入学	(1)在拥有3所或3所以上中学的居住区内，应有一所设置400 m环行跑道的运动场 (2)服务半径不宜大于1000m (3)教学楼应满足冬至日不小于2h的日照标准	—	18班≥11000 24班≥12000 30班≥14000

——陕西省规划标准：《陕西省城乡规划管理技术规定》（2008）。条文：“5.1 在城市居住区应按《城市居住区规划设计规范》配建中小学校、幼儿园”。生均指标同国家规划标准。

——西安市规划标准：《西安市城乡规划管理技术规定》（2015）。幼儿园生均用地下限为 15 ㎡，小学生均用地下限为 20 ㎡，初中生均用地下限为 29 平方米、高中生均用地下限 31 ㎡（见下图）

分类		内容	功能	设置规定	分级	用地面积指标	建筑面积指标	设置方式
规定类设施	教育	(1)幼儿园	学龄前儿童	(1)居住区户数在1500户及以上的，应规划建设幼儿园； (2)幼儿园于入口处应设置不小于600m²的集散广场，便于家长接送； (3)设于阳光充足，接近公共绿地的地段； (4)幼儿园每班按30座计； (5)服务半径不宜大于500m；层数不宜高于3层； (6)宜布置于可挡寒风的建筑物的背风面，但其生活用房应满足底层满窗冬至日不小于3h的日照标准； (7)活动场地应有不少于 1/2 的活动面积在标准的建筑日照阴影线之外； (8)旧城区内项目参照本标准执行； (9)旧城区内项目难以实现时，用地面积可差别配置，但不得低于本标准的70%； (10)旧城区内项目允许街办范围内动态平衡解决；	—	15m²/生	15m²/生	应独立设置
		(2)小学	6～12周岁	(1)居住区户数在4000户及以上的，应规划建设小学； (2)出入口临街小学于入口处设置不小于900m²的停车场； (3)服务半径不宜大于800m； (4)教学楼应满足冬至日不小于2h的日照标准； (5)主要教学用房不应设在4层以上； (6)旧城区内项目参照本标准执行； (7)难以实现时，用地面积可差别配置，但不得低于本标准的70%； (8)旧城区内项目允许街办范围内动态平衡解决；	—	20 m²/生	8m²/生	应独立设置
		(3)初中	12～15周岁	(1)服务半径不宜大于1000-1200m； (2)出入口临街中学于入口处设置不小于900m²的停车场； (3)教学楼应满足冬至日不小于2h的日照标准； (4)主要教学用房不应设在5层以上； (5)旧城区内项目参照本标准执行； (6)旧城区内项目难以实现时，用地面积可差别配置，但不得低于本标准的70%； (7) 旧城区内项目允许街办范围内动态平衡解决；	—	29 m²/生；	10m²/生	应独立设置
		(4)高中	16～18周岁	(1)服务半径不宜大于1500m； (2)出入口临街中学于入口处设置不小于900m²的停车场； (3)教学楼应满足冬至日不小于2h的日照标准； (4)各类中学的主要教学用房不应设在5层以上； (5)旧城区内项目参照本标准执行； (6)旧城区内项目难以实现时，用地面积可差别配置，但不得低于本标准的70%； (7)旧城区内项目允许街办范围内动态平衡解决；	居住区 小 区 组 团	31 m²/生；	10m²/生	应独立设置

——教育部门标准

①《城市新建居住区配套规划建设幼儿园、小学的指导意见》（2011）。经计算，生均指标（含幼儿园、小学）为：居住区级 0.62 平方米，小区级 1.86 平方米，组团级 3.88 平方米。

居住区幼儿园、小学用地标准

单位：㎡/千人

居住区		小　区		组　团	
建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积	建筑面积	用地面积
600～1200	1000～2400	330～1200	700～2400	160～400	300～500

②《陕西省“双高双普”评估验收标准》（2017）[①]，生均指标见下表：

类　别	班级数	生均用地（平方米/生）
幼儿园	6 班	19.3
	9 班	18.6
	12 班	18.1
小　学	12 班	32.6
	18 班	27.3
	24 班	24.8
	30 班	24.3
初　中	12 班	34.5
	18 班	29.3
	24 班	28.6
	30 班	26.3
高　中	—	25

——土地部门标准：《西安市人民政府关于进一步推进土地节约集约利用的通知 》（2013），生均指标见下表：

类　　型	建设规模	单位用地面积（平方米/人）
学前教育	≤10 班	≤15
	10－20 班	≤14
	＞20 班	≤13
小　　学	≤18 班	≤20
	18－24 班	≤17
	＞24 班	≤15
初　　中	≤18 班	≤29
	18－24 班	≤27
	24－30 班	≤25
	＞30 班	≤23
高　　中	≤18 班	≤31
	18－24 班	≤29
	24－30 班	≤27
	30－36 班	≤25
	＞36 班	≤23

2015 年 3 月 1 日起执行的《市标》中，按照土地供给方式的不同，将中小学分为出让类居住配建型（由建设单位代建）和划拨类独立供地型（由教育局或区政府、开发区管委

① 2011 年，省教育厅颁布《陕西省义务教育阶段学校办学标准（试行）》、《陕西省幼儿园基本办园标准（试行）》两部涉及生均用地标准，现已纳入《陕西省“双高双普”评估验收标准》。

会负责建设），分别在居住用地章节和教育科研用地章节对用地规模做出规定。其中，出让类居住配建型为指标下限，划拨类独立供地型为指标上限，二者数字相同（均依据《西安市人民政府关于进一步推进土地节约集约利用的通知》取值），区间不同。在实施中，往往因为解读不同产生异议。

所以，在本次版本中，针对“教育问政”所反映出来的现有教育设施标准过低的现实问题，对标北京、上海、成都、南京等国家中心城市后，依据《陕西省“双高双普”评估验收标准》(2017)，对不同供应方式的教育设施的相关指标进行了细化、统一，以满足“人才新政”所吸引的大量人口对于幼儿园、中、小学建设的新的需求。

各学段千人指标计算如下：

(1) 幼儿园：依据《城市新建居住区配套规划建设幼儿园、小学的指导意见》，居住区在1500户以上规划建设幼儿园，户均人口取2.8人/户（户均建筑面积取90平方米），幼儿园规模为6班，则幼儿园入学率为4.3%，每千人有43个幼儿园适龄学生，每个幼儿生均用地面积按下限18.05平米计算，生均建筑面积按下限11.24平米计算，每千人需要幼儿园用地面积不小于776平方米，建筑面积不小于483平方米。②

(2) 小学：现阶段我市幼儿园升小学升学率基本可达到100%，则小学入学率为8.6%，每千人有86个小学适龄学生，每个小学生生均用地面积按下限24.3平米计算，生均建筑面积按下限7.2平米计算，每千人需要小学用地面积不小于2090平方米，建筑面积不小于619平方米。

(3) 初中：现阶段我市小学升初中升学率基本可达到100%，可计算出初中入学率为4.3%，每千人有43个初中适龄学生，每个初中生生均用地面积按下限26.3平米计算，生均建筑面积按下限9平米计算，每千人需要小学用地面积不小于1131平方米，建筑面积不小于387平方米。

(4) 高中：现阶段我市初中升高中升学率基本可达到100%，可计算出高中入学率为4.3%，每千人有43个高中适龄学生，每个高中生生均用地面积按下限25平米计算，生均建筑面积按下限12平米计算，每千人需要小学用地面积不小于1075平方米，建筑面积不小于516平方米。

第四章　公共管理与公共服务用地

3.18 从“量”上保证土地供给，即在总体规划的编制阶段，对市、区（开发区、县）、镇的公共服务设施提出用地占比及人均用地的指标要求。

第四部分　建筑工程规划

第十四章　面积计算

4.14　随着建筑设备的技术水平提高及施工水平的提高，在高层建筑中实际使用中，设备层、管道层、避难层及结构转换层越来越多地做为具有实际功能的空间来使用（如物业用

②该生均用地、生均建筑面积推算出的千人指标符合《托儿所、幼儿园建筑设计规范》(JGJ 39-2016)的相关要求。

房）。所以，为保护国家土地收益不受损失，在本《规定》中，将这部分具有实际使用功能空间纳入建筑面积计算。

4.19 依据《建筑工程建筑面积计算规范》，阳台按半面积计算，但在在房管部门办理的《房产证》中，存在阳台按全面积计算的情况，这就无形中造成了国家土地收益的损失。所以，本《规定》将阳台、露台、设备平台等过去按半面积计算或不计算建筑面积的部分纳入统计（现实中，根据西安市的气候特点，绝大部分的阳台、露台、设备平台已进行封闭，形成了室内空间），与房管部门的《房产证》保持一致。

第十六章　建筑间距

4.32 按投影距离控制建筑间距，能够有效的改善视线通廊，杜绝因建筑间距定义不明确所造成的设计纰漏。

4.34 在《建筑设计防火规范》（GB 50016-2014）中，将住宅建筑分为：建筑高度大于 54 米的一类高层建筑，建筑高度大于 27 米、但不大于 54 米二类高层建筑及建筑高度不大于 27 米的单、多层建筑三类；将公共建筑分为：建筑高度大于 50 米的一类高层建筑，建筑高度大于 24 米、但不大于 50 米二类高层建筑及单、多层公共建筑三类。

在《省标》中，低层建筑指建筑高度 10 米以下（含 10 米）的建筑，低层住宅建筑为一层至三层的住宅建筑；多层建筑指建筑高度超过 10 米以上、24 米以下（含 24 米）的建筑，多层住宅建筑为四层至六层的住宅建筑；中高层住宅建筑：中高层住宅建筑为七层至九层的住宅建筑；高层建筑指建筑高度超过 24 米以上的建筑，高层住宅建筑为十层以上（含十层）的住宅建筑。

可以发现，建筑类规范与规划类规范存在统计口径的差异，不便于规划、建筑的无缝衔接，限制了规划编制的精细化水平。所以，在本《规定》的编制中，将两类规范的标准有效统一，重新制定了建筑间距的要求。在具体数值中，则沿用《省标》中的指标，最高间距上限仍设定为 30 米，保证规划设计的延续性。

第十七章　建筑退让

4.42 2010 年 7 月 1 日，《物权法》开始实施。这就从法律角度对规划设计中尊重周边居民的合法权益提供了法律依据。

为了避免争议，在规划中应体现公平性原则。

4.44 在建筑后退用地界线的规定中，因未细分建筑类型、建筑高度，所以在执行过程中，存在“住宅、商业高层 12 米一刀切”、“谁先建谁得益”等现象。所以，在本《规定》试行期间，采取建筑高度倍数及最小退界双因子进行控制，并在建筑高度细分上与相关建筑类规范相统一。

但就试行状况来看，建筑高度倍数及最小退界在执行过程中不易把握。所以，在本《规定》的成果中，对试行版中的规定予以修改。制定中，结合建筑间距的相关要求，兼顾公平，对不同建筑类型、不同建筑高度的后退界限做出明确要求，以便于实际中的应用。

4.45 2015 年 7 月，该《规定》颁行后，针对建筑物后退红线执行过程中，模糊不清、与

现实不符的状况，西安市规划局组织展开了《西安市主城区建筑物后退红线研究》的相关事项作为内部参考，力图通过该研究，解决执行过程中，存在的：20 米以下道路未细分、路幅等级不相符、各种建筑退线一刀切的问题。本《规定》编制过程中，即采纳了相关的研究成果。

针对城市不同片区的肌理不同，将西安市主城区分为明城以内、环城路——二环、二环以外三个区域，建筑物后退红线实行分区管理制度。其中，明城以内的相关规定以保护城市街巷肌理为主要目的，环城路——二环的相关规定以营造城市开敞空间为主要目的，二环以外的相关规定以营造城市景观生态廊道为主要目的。

在城市营建活动中，街巷的尺度是构成城市特色的重要因素。街，主要服务于过境人流；巷，主要服务于周边人群。在以往的规定中，简单的根据红线宽度、一刀切的进行退红线管理忽视了城市生活的市井性、怡人性。所以，为了增加空间的趣味性，有必要甄别不同区域哪些街道是以交通为主要功能，哪些街道是以生活为主要功能，由此确定的退红线规定更加贴近生活、贴近实际。

通过对不同区域的交通状况进行调研，可以发现，在明城以内，12 米宽度的红线是交通性功能与生活性功能的分界点；在环城路——二环之间，15 米宽度的红线是交通性功能与生活性功能的分界点。所以，在本《规定》的制定中，分别界定 12 米、15 米为各自区域街巷（即通道）的分界点，在细分红线宽度的基础上，尺度之内依据《省标》从宽控制，尺度之外依据《省标》从严控制。

4.57 目前，各类专业规范均无关于高铁两侧建筑退距的规定，仅在《上海市城市规划管理技术规定》（2011 年）中规定为 50 米，故本规定参考上海市地方规定执行。