

## 西安市人民政府办公厅关于印发《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》的通知

时效性： 现行有效

发文机关： 西安市人民政府

文号： 市政办发〔2018〕27号

发文日期： 2018年03月30日

施行日期： 2018年03月30日

西安市人民政府办公厅关于印发《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》的通知

（市政办发〔2018〕27号）

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：

《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》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

西安市人民政府办公厅

2018年3月30日

### 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

依据《中华人民共和国城乡规划法》《西安历史文化名城保护条例》以及《西安市城乡规划管理技术规定（试行）》，制定《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》（以下简称《管理意见》）。

#### 一、 指导思想

深入贯彻落实党的十九大精神和中央城市工作会议要求，紧盯“聚焦三六九、振兴大西安”奋斗目标，通过实施城市“中优”战略，进一步疏解中心城区过密的建筑和人口，推进中心城区城市修补和城市更新，延续城市文脉、保护文化遗产、树立城市形象，打造具有东方神韵的世界一流旅游目的地和中华文化精神标识地。

#### 二、 管控范围

管控范围划分两个层次：

### （一）明清历史文化区。

即明城墙及其外围一个街坊所在区域，面积约 21.13 平方公里，具体范围：

东：建华路、经九路、乐居场；

南：建东街、建西街、南郭路、中贸街、邮电北巷、大学南路；

西：建新街、南小巷、铁塔寺北街；

北：丰禾路、自强西路、自强东路、纱厂路。

### （二）隋唐历史文化区。

唐城墙遗址及其外围一个街坊所在区域，面积约 91.93 平方公里，具体范围：

东：公园北路、公园南路、西影路、雁翔路；

南：曲江池北路、曲江池南路、雁南四路、雁展路、丈八东路；

西：科技七路、团结南路、丰产路；

北：大兴路、玄武路、含元路。

（以上范围详见附图）。

## 三、目标、原则

### （一）目标。

至 2020 年，在明清历史文化区及隋唐历史文化区内，疏散人口 3 万人，增加 50 公顷绿地、广场及公共服务设施用地。至 2025 年，初步形成历史文化底蕴彰显、服务配套设施完善、城市特色突出的历史文化核心区。

### （二）原则。

1. 严格遵守《西安历史文化名城保护条例》，坚持保老城建新城。将本次规划管控范围为代表的老城区作为管控和提升的重要区域，有序疏解、有机更新，体现古都历史风貌。

2. 优化重点历史文化区域环境，坚持“只拆不建、多拆少建、最多拆一建一”，降低重点历史文化区域过密的建筑和人口；以资金换空间、用空间增绿色、改善人居环境、提升城市品质。

3. 平衡全市公共资源布局，引导重点历史文化区域的医院、企事业单位、大型生产物资专业批发市场外迁。

## 四、用地管理

（一）以划拨形式供给的教育科研、体育、医疗、办公、文化、农贸市场、文物保护等公共设施及市政基础设施用地，不得变更、兼容其他经营性用地（居住、商业、旅游、娱乐）土地用途。

（二）企事业单位、高校、医院、科研院所不再新增住宅建设；在进行公寓、办公楼、科研楼等建设时，需严格遵循相关建设标准。

（三）区域内不再新建大型生产物资批发市场，既有大型生产物资批发市场逐步外迁；市一级大型医疗设施应考虑在全市范围内均衡布局，不再新增建设规模。

(四) 鼓励成片整体更新改造,不得小规模插建。整体更新改造的建设项目应优先考虑自身及周边用地的公共配套设施。超出自身配建标准,主动承担周边用地现状公共设施、基础设施配建不足的,奖励相应的地上开发建筑面积,纳入规划条件。

(五) 明清历史文化区的建设用地管理应符合以下规定:

1. 明城墙以内严格按照规划的居住用地建设住宅,不再新增居住用地;商业(商务)、旅游、娱乐用地不得变更、兼容居住用地。

2. 占地规模小于7000平方米的建设项目不得单独建设。占地规模小于7000平方米的住宅用地只拆不建。由市政府主导的古城保护国有平台机构进行拆迁改造,优先用于公园绿地、市民健身广场、社会停车场(地下)的建设。

3. 区域内居住用地建设强度应符合以下要求:

**管控范围内居住用地指标表**

类别	本次实施意见			省技术规定			市技术规定		
	建筑密度	容积率	绿地率	建筑密度	容积率	绿地率	建筑密度	容积率	绿地率
低层	25%	1.0	35%	35%	1.1	30%	28%	1.1	35%
多层	22%	1.2		28%	1.7		25%	1.4	

4. 区域内的商业用地建设,建筑密度不得大于40%,容积率不得大于2.0,绿地率不得小于25%。

(六) 隋唐历史文化区的建设用地管理应符合以下规定:

1. 占地规模小于10000平方米的建设项目不得单独建设。占地规模小于10000平方米的住宅用地只拆不建。由市政府主导的古城保护国有平台机构进行拆迁改造,优先用于公园绿地、市民健身广场、社会停车场(地下)的建设。

2. 区域内的居住用地建设强度应符合以下要求:

### 管控范围内居住用地指标表

类别	本次实施意见			省技术规定			市技术规定		
	建筑密度	容积率	绿地率	建筑密度	容积率	绿地率	建筑密度	容积率	绿地率
低层	25%	1.0	35%	35%	1.1	30%	28%	1.1	35%
多层	22%	1.4		28%	1.7		25%	1.4	
中高层	20%	1.5		25%	2.0		22%	1.6	
高层	20%	2.0		20%	3.5		20%	2.5	

3. 区域内的商业用地建筑密度不得大于 40%，容积率不得大于 3.0，绿地率不得小于 25%。

（七）以上控制指标，以 20 米及以上红线宽度的道路围合的街坊为单位，整体控制。

（八）商业（商务）、娱乐、旅游用地多拆少建，公益类服务设施用地和基础设施用地拆一建一。

（九）涉及历史街区、历史建筑及优秀近现代建筑，应完整保护其历史风貌、提升配套设施。具体方案应充分征询文物部门、旅游部门和专家的意见，一事一议。

（十）历史街区、历史建筑及优秀近现代建筑的周边建设，应严格执行历史文化名城保护相关规定。

（十一）有特殊要求的单位，按照国家安全部门意见执行。

（十二）建设项目核发规划条件时，须经市规划局初审后，报市政府或市规管委审定。

### 五、 地下空间利用

（一）地下空间应优先保障公共利益，优先发展地下公共交通、地下通道、地下市政基础设施、地下停车等地下空间功能。

（二）管控区域内建设项目在满足以上技术标准和自身配建的基础上，鼓励减少地上开发，增加地下利用。建设主管部门应减免相应的建设配套费。

（三）强化管控区域内地下空间利用的网络化、立体化、综合化、舒适化。主干道交叉口周边、地铁沿线及站点周边的建设项目必须明确地下空间利用规模、用途，与地铁及周边建设项目地下空间的联系，确保能够形成地下综合功能区。

（四）地铁站点出入口必须与周边建筑结合建设。

（五）地下空间利用层数原则上不应小于 3 层。公益性设施地下空间利用在满足自身配建的基础上可酌情降低。

### 六、 城市设计及建筑方案审查

（一）管控范围应全面编制区域城市设计，加强历史风貌管控与引导，城市设计方案报市规管委审定。

（二）管控范围内的建设项目核提规划条件时，必须同时明确建筑风格、色彩、面宽、第五立面等城市设计相关内容；建设项目的建筑设计方案经市规划局初审后，报市政府或市规管委审定。

### （三）加强风貌管控。

1. 依据《西安市城市设计专项导则-建筑色彩专项导则》及《西安市城市色彩规划导则》，按照行政老城色彩控制区和唐韵综合色彩控制区的控制要求，引导区域内各类建筑色彩合理搭配。
2. 依据《西安市城市设计专项导则-建筑风貌专项导则》，重点历史文化区域的建筑风貌应传承传统建筑的序列、节奏、比例。具体设计中可适当放大尺度、运用现代建筑材料，将传统建筑符号进一步简化、美化，玻璃幕墙所占比例不应大于 50%。
3. 所有新建低层、多层建筑原则上均需采用坡屋顶形式；高层建筑宜研究采用坡屋顶元素。

## 七、 规划许可

（一）本区域内各类建设活动的许可必须遵循《管理意见》，因公共利益和安全稳定因素确需突破相关要求，应由建设单位委托有资质的设计单位编制专项论证报告，经市规划局组织属地政府、市国土局、市建委及相关部门进行初审，报请市政府或市规管委审议并予以许可。

（二）《管理意见》颁布前已经规划部门核发规划条件书、建设用地规划许可证、建设工程规划许可证，确定建设强度且在有效期内的项目，可按原建设强度继续完成后续建设。

（三）《管理意见》颁布前，管控区域内未经建设工程规划许可已经建成的建设项目，经相关主管部门确认建筑质量合格、消防满足要求，且不影响城市规划要求，按照规定处理。

## 八、 工作职责

加强政府主导，设立古城保护国有平台机构，管控区域“拆空建绿、拆空建公”相关工作，统筹推进资金筹措、土地整合、房屋拆迁补偿、居民安置、绿地及公共设施建设。

（一）市规划局严格按照本《管理意见》加强重点历史文化区域的规划管理。

（二）市国土局组织外围区政府、开发区管委会划定储备土地范围，支持古城保护国有平台机构筹措重点历史文化区域的改造资金。

（三）市建委负责“拆空建绿、拆空建公”的建设资金安排。

（四）居民外迁在尊重居民意愿的基础上，采取货币安置与异地安置相结合的方式。原则鼓励货币安置，补偿价格由市房管局、市物价局联合拟定。

（五）市房管局负责提供异地安置的房源目录，安置房源应具备合法预售手续。

（六）市财政局负责落实相应的配套资金。

（七）市规划局、市国土局、市公安局、市城改办等单位负责，制定进一步加强重点历史文化区域管控疏解人口降低密度的优惠政策和配套细则。

（八）结合“四改两拆”专项整治行动和“品质西安建设补短板三年行动计划”，总体按照“严控增量、减少存量”的要求，加强管控区域整治力度，拆除违法建设。

## 九、 责任追究

（一）各级政府不得违反本规定进行招商引资，规划、国土、建设等部门不得违反本规定办理规划、土地、施工许可手续。

(二) 对于违反本《管理意见》进行建设的企事业单位及个人, 依据《中华人民共和国城乡规划法》相关规定追究其责任。

## 十、 其他

(一) 市域内汉城及其他历史文化区域周边建设参照本意见执行。

(二) 本《管理意见》自发布之日起执行。

## 附图

### 管控范围

