

《杨凌中心城区规划管控技术规定》

(征求意见稿)

为提升示范区中心城区规划建设管理水平,强化规划与建设管理要求,提高城市建设品质,依据《中华人民共和国城乡规划法》《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)《住宅项目规范》(GB 55038-2025)及《陕西省城市规划管理技术规定》等相关法律法规和技术规范,结合《杨凌示范区国土空间总体规划(2021-2035)》及示范区实际情况,现对2018年制定的《杨凌中心城区规划管控技术规定》进行修订,具体内容如下:

一、居住用地

(一) 用地规划要求

1. 容积率

(1) 全面提升农科田园宜居城市品质,新建居住类项目容积率控制在2.0以下(且不低于1.2),新建保障安置类居住项目容积率控制在2.8以下;保障安置类之外的新建城市更新改造类居住项目容积率控制在2.5以下,具体指标按照不同区域地块详细规划确定。

(2) 严格控制渭河沿岸(滨河路以南)居住地块容积率,除已出让地块外,滨河路以南新建住宅项目容积率控制在1.8以下,1.2以上。

(3) 对建成后无偿移交政府的社区用房、养老服务等公共服务配套部分(幼儿园除外),不纳入容积率指标计算。星级绿色建筑和符合近零能耗建筑标准的工程项目,因提高墙体保温性能而增加的建筑面积,不计入容积率。

2.建筑密度

新建多层Ⅰ类(住宅平均4-6层)居住项目建筑密度 $\leq 30\%$,多层Ⅱ类(住宅平均7-9层)居住项目建筑密度 $\leq 28\%$,高层Ⅰ类(住宅平均10-17层)及高层Ⅱ类(住宅平均18-26层)居住项目建筑密度 $\leq 20\%$ 。

3.建筑高度

(1) 新建多层Ⅰ类(住宅平均4-6层)项目控制建筑高度27m,多层Ⅱ类(住宅平均7-9层)项目控制建筑高度36m,高层Ⅰ类(住宅平均10-17层)控制建筑高度54m,高层Ⅱ类(住宅平均18-26层)控制建筑高度80m。新建居住类建筑层数应 ≥ 4 层。

(2) 为保证沿河观景效果和亲水要求,渭河生态区外30米内建筑高度不得高于12米,30到50米内建筑高度不得高于24米。

(3) 居住区应进行建筑高度及建筑空间设计,其高度的变化沿城市主要通道的方向安排。同一居住地块内应有低于其他住宅10%住宅建筑,建筑高度比规划建筑控制高度至少下降一档(二类居住用地的建筑控制高度分为18m、24m、30m、45m、60m、

80m 等 6 个档次)。

(4) 公园、绿地及文物遗址周边建筑高度应依据相关控制要求进行特殊控制。

4.绿化指标

(1) 新建多层 I 类(住宅平均 4-6 层)及多层 II 类(住宅平均 7-9 层)绿地率 $\geq 30\%$, 高层 I 类(住宅平均 10-17 层)及高层 II 类(住宅平均 18-26 层)容积率 $\geq 35\%$, 配套幼儿园绿地率须大于等于 30%。

(2) 居住区规划中, 在满足绿地率要求的同时应根据居住区规模设置相应的集中绿地, 集中绿地应同时满足以下三个要求: ①面积应当占建设项目用地总面积的 10% 以上, 且集中绿地面积新区建设不低于 $0.5 \text{ m}^2/\text{人}$, 旧区改建不低于 $0.35 \text{ m}^2/\text{人}$; ②集中绿地宽度不应小于 8 米; ③在标准的建筑日照阴影线范围外的绿地面积占比不应小于 1/3, 并应设置老年人和儿童活动场地。

5.建筑退让

(1) 建筑退让道路一侧用地红线(含道路红线及绿地绿线)要求: 建筑高度 50 米以下建筑退让不小于 10 米, 建筑高度 50 米以上建筑退让不小于 15 米; 陇海铁路以北老城区域改造项目退让距离可适当减少(退让西农路、新桥路、农科路等南北向主干道除外), 但不应低于退让距离的 80%。

(2) 建构筑物退让道路交叉口切角红线距离增加 50%, 且以较宽道路退后距离为基准。

(3) 建构筑物退让重要交叉点道路红线距离应不小于 25 米, 形成街头绿地广场和道路绿带。道路红线退后的绿地与道路设计一并实施。

(4) 住宅建筑退让道路建筑起算点按照距离道路最近的建筑外表皮位置计算, 当凸阳台一侧临道路时, 建筑退让距离按照阳台临路一侧外墙计算。

6. 停车泊位

(1) 停车位以地下为主, 地面停车率不得大于停车位总数的 10%; 停车场、库的服务半径不宜大于 150 米。

(2) 城镇开发类居住小区按照 1.0 车位/100 m^2 建筑面积配建机动车停车位 (且不低于 1 车位/户), 住宅配套一般商业建筑 (建筑面积 ≤ 1 万平方米) 须按照不小于 1.2 车位/100 m^2 配建机动车停车位, 大型商业建筑 (建筑面积 > 1 万 m^2) 须按照不小于 1.5 车位/100 m^2 配建机动车停车位, 保障安置居住小区按不低于 1 车位/户配建机动车停车位。

(3) 地下车库子母车位按照 2 个车位统计, 子母车位总数不得大于机动车停车位总数的 8%。

(4) 住宅类建设项目地下车库大于一层的, 首层不应设置机械式停车位。

(5) 住宅类建设项目配建机械式停车位数量占机动车停车位总数比例不应超过 20%, 受用地条件明显限制时, 可提高至 30%; 采用二层升降式或二层升降横移式机械停车设备的停车设施, 其

净空高度不得低于 3.8m。新建项目除场地条件限制外，机械式停车位不应设置在地面。

(6)新建住宅项目配建固定停车位(不含机械车位)应 100%建设充电基础设施或预留建设安装条件(预留安装条件时应将管线和桥架等供电设施建设到位，以满足直接装表接电需求)。

(7)按照建筑面积计算建筑物配建停车位的，建筑面积一般以计容面积为准，地下设有商业时应参照地上商业标准配建停车位。

(8)配套建设的停车场应与主体工程同步设计、同步施工、同步验收、同步交付使用。

(9)新建居住小区应规划设置非机动车停车场地(库)，非机动车停车场地应设置在居住街坊出入口等方便居民使用的位置，非机动车停车位按照每套住宅 1.3 辆配置，非机动车停车场面积按照 $0.8\text{ m}^2/\text{辆}$ — $1.2\text{ m}^2/\text{辆}$ 配置，停车库按照 $1.5\text{ m}^2/\text{辆}$ — $1.8\text{ m}^2/\text{辆}$ 配置；应在地面(小区内或沿街退让空间)集中规划设置电动自行车停车场所(停车棚)，电动自行车停车位配建标准按照不应低于非机动车停车位总数的 50%配置集中充电车位，充电接口与电动自行车按照 1:3 的比例配建。

7.配套商业

新建住宅建筑不得设置底商，商业应独立设置。

8.配套设施

(1)新建居住项目公共服务设施须按《城市居住区规划设

计标准》《陕西省中小学校幼儿园规划建设办法》(陕西省人民政府令第 222 号)《陕西省城市规划管理技术规定》相关规定要求,按照生活圈配套建设基础教育设施、社区服务用房(按照不低于 20 m²/百户配置)、养老服务用房(按照不低于 20 m²/百户配置)、物业管理服务用房(按照不低于地上建筑面积的 3‰配置),保证居民使用便利性,并适度集中建设。

(2) 沿城市道路建筑红线与城市道路红线之间要合理布置绿化、城市小品。地面上不得随意安排建设锅炉房、厨房间、污水池、化粪池等有碍城市景观、市容卫生的附属设施。

(二) 品质管理要求

1. 天际线

建设项目沿城市道路、开放空间、滨河等城市公共界面不得出现 3 个以上(含 3 个)相邻成排高层建筑(住宅单元)采用同一建筑高度,且相邻高度差需大于等于 9 米。新建住宅小区须形成渐变的高度梯次,避免“高低配”和“一堵墙”现象,同一居住小区(包括同期或分期建设)内部相邻住宅建筑高差不得大于 24 米。

2. 通透率

居住项目临城市界面通透率应大于等于 40%。

3. 建筑面宽

建筑高度 ≤ 27 米的居住建筑最大连续面宽投影不应大于 80 米;建筑高度 > 27 米的高层居住建筑设计和建设时需进行单元

拼接组合的，不得超过两个单元，且最大连续面宽不得超过 72 米。

4.建筑立面及色彩

住宅建筑外立面颜色应以灰、黄、赭红等国际色为主，相邻同类性质建筑的主色调应选择同一色系。沿城市主要道路（主次干道）、滨水等城市重点区域的住宅建筑，外立面应进行公建化设计，建筑空调机位、附属设施、电梯机房、设备用房、楼梯间等立面和屋顶建构物应进行一体化隐蔽设计；多层住宅建筑鼓励采用坡屋顶。

5.海绵城市

新建居住项目内小区绿地下沉比例应大于等于 60%，小区人行道、地面停车场、广场透水铺装比例应大于等于 90%，年径流总量控制率应大于等于 80%，同时还应符合海绵城市规划对年径流总量控制率的要求。

6.绿色建筑

新建住宅建筑全面执行绿色建筑标准，并不得低于基本级绿色建筑标准。

7.智慧建设

所有新建商品住宅户型设计须预留智慧住宅应用的各类接口、配置等。

8.夜景亮化

红线宽度大于 30 米的城市道路两侧居住建筑应采用屋顶轮

廓照明。配套商业照明参考商业项目执行。面向城市河（渠）道一侧道路红线 50 米范围内的居住建筑应进行泛光照明。

9.围墙形式

所有新建小区禁止采用实体围墙，应使用铁艺等通透性围墙、绿篱式围墙。现状小区使用实体围墙的，应逐步实施“拆墙透绿”。

10.建筑外形

严禁屋顶搭建各类违章构筑物，多层住宅屋顶应进行平改坡，公共建筑和高层裙房部分进行屋顶绿化建设，建筑屋顶色彩应与周边区域相互协调。

11.其他要求

新建商品住宅及保障性住房须安装建筑中水使用设施。

二、商业服务业用地

（一）用地规划要求

1.容积率

新建商业项目容积率应控制在 4.0 以下（且大于等于 1.2，有特殊行业要求项目除外）。

2.绿化指标

绿地率应大于等于 30%。多层裙房绿色屋顶覆盖比例应大于等于 20%。

3.建筑退让

建筑高度 30 米以下退让道路一侧用地红线（含绿线）距离不小于 10 米，建筑 30-50 米退让距离不小于 15 米；建筑高度

50-80 米退让距离不小于 20 米，建筑高度 80 米以上不小于 25 米。

3.停车泊位

(1)新建一般商业建筑（建筑面积 ≤ 1 万平方米）须按照不小于 1.2 车位/100 m^2 配建机动车停车位；大型商业建筑（建筑面积 > 1 万 m^2 ）须按照不小于 1.5 车位/100 m^2 配建机动车停车位。地下停车位须大于等于总停车位的 80%。机动车总车位数量的 30% 应预埋充电桩所需电源线缆，其中的 20%应完成充电桩设置，处于可使用状态。超高层建筑机动车停车位配建标准，结合城市设计方案及实际研究确定。商业、商务金融办公类建设项目须设置机械式停车位时，机械车位占机动车停车位总数比例不得超过 20%；地下设置商业时，应按照地上商业标准同时规划配建停车位。

(2)包含多种建筑物类型及使用功能的综合类建设项目，其配建停车位总数应按各类建筑类型和规模分别计算后累计确定。

(3)商业项目应结合公共开放空间统筹设置非机动车停车场地（库），非机动车停车场地内应统筹设置电动自行车停放场所。

（二）品质管理要求

1.建筑设计要求

（1）天际线等同居住项目相关要求。

（2）首层通透度

建筑首层通透率须大于等于 40%。（建筑首层通透度即建筑首层沿街通透部分，如店门、玻璃橱窗等，占建筑首层或裙房立

面的比例)。商业综合体结合实际确定。

(3) 建筑体量

高度大于 50 米的高层商业办公建筑，最大连续面宽一般不得超过 65 米，如特殊设计不能满足要求的，经论证后不得超过 80 米。

(4) 外立面装饰材料

高层建筑主体外立面装饰材料应以金属板材、饰面砖、玻璃为主，禁止使用普通涂料和高反射幕墙，谨慎使用彩色玻璃幕墙。裙房和多层建筑外立面应以石材和玻璃为主。禁止在道路转角处设置大面积高反射玻璃。

2. 海绵城市

绿地下沉比例应大于等于 40%，小区人行道、地面停车场、广场透水铺装比例应大于等于 50%，年径流总量控制率应大于等于 75%，或符合海绵城市专项规划要求。如通过海绵城市专项设计后可实现年径流总量控制目标，则可突破单项控制要求。

3. 绿色建筑

单体建筑面积超过 2 万平方米的，应全面执行绿色建筑标准，至少实现一星级绿色建筑认定。单体面积超过 5 万平方米的商业综合体应实现二星级及以上绿色建筑认定。

4. 智慧建设

所有新建商业服务项目设计须预留智慧商业服务应用的各类接口、配置等。

5.围墙形式

不得设置围墙，确需设置的应设置通透式围墙。

6.公共场所人性化配套

商业用地内公共卫生间须同步建设亲子卫生间、哺乳室、第三卫生间等配套设施，并沿街设置独立出入口，免费向公众开放。

三、教育、科研用地

（一）教育用地

高等教育用地、中等职业教育用地的容积率不小于 0.5，不大于 2.0,中小学用地容积率 ≤ 1.0 。

高等教育用地、中等职业教育用地建筑密度不大于 35%，中小学用地建筑密度不大于 30%。

教育用地项目绿地率不应低于 35%。

新建幼儿园生均用地指标不得小于 15 平方米/人，小学生均用地指标不得小于 17 平方米/人，中学生均用地指标不得小于 26 平方米/人，并须同时满足相关节地要求。学校主入口须预留不小于 800 平方米的人流集散和接送场地，沿学校一侧道路须预留停车港湾并划定即停即离和校车停车区，校内停车配置应满足相关标准。

中小学、幼儿园等新建教育设施建筑均须达到绿色建筑一星及以上标准。

（二）科研用地

科研用地的容积率不小于 1.2 且不大于 2.5；建筑密度不高

于 40%，绿地率不应小于 35%。

科研用地项目配建停车位按照科研办公不低于 1.2 车位/100 m^2 ，科研实验不低于 0.6 车位/100 m^2 配建。

四、工业、物流仓储用地

（一）用地规划要求

1.容积率

工业、物流仓储用地本着节约集约用地的原则。新建工业项目容积率应 ≥ 1.0 ，特殊行业用地不得低于 0.8，物流仓储用地的容积率应 ≥ 1.0 ，且 ≤ 2.5 。建筑物层高超过 8 米的，在计算容积率时按照该层建筑面积加倍计算。

2.建筑密度

工业用地建筑密度须 $\geq 40\%$ ，物流仓储用地建筑密度不小于 30%，且不大于 60%，因工艺需要大型构筑物或大型堆场的除外。

3.建筑高度

新建工业项目除有生产工艺等特殊要求外，须大于等于 2 层，鼓励规划建设多层标准厂房。

4.绿地指标

工业及物流仓储用地项目绿地率须小于等于 15%。

5.停车泊位

工业项目生产功能机动车停车配建指标须大于等于 0.3 个/100 m^2 ；新建物流仓储项目机动车停车配建指标须大于等于 0.5 个/100 m^2 ；工业及物流仓储项目的办公、宿舍机动车停车配建指

标须大于等于 0.5 个/100 m²。

6.配套服务设施控制要求

工业用地行政办公及生活服务设施用地面积 $\leq$ 工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的 15%，工业生产必需的研发设计、检测、中试设施，可在行政办公及生活服务设施之外计算，且建筑面积 $\leq$ 工业项目总建筑面积的 15%，并要符合相关工业建筑设计规范要求。

7.其他要求

工业、物流仓储用地建筑退线要求同于居住项目相关要求。

（二）品质管理要求

1.建筑设计要求

新建工业项目建筑外立面装饰须采用绿色环保节能材料，禁止使用普通涂料。

2.海绵城市

新建工业、物流仓储项目绿地下沉比例应大于等于 60%，绿色屋顶覆盖比例应不低于 20%，年径流总量控制率应大于等于 70%。还应符合海绵城市控制性详细规划要求。如通过海绵城市专项设计后可实现年径流总量控制目标，则可突破单项控制要求。

3.围墙形式

工业、物流仓储项目禁止采用实体围墙，须使用铁艺等通透围墙，沿城市界面的围墙内侧须设置不小于 2 米的绿化景观带，种植高大乔木、灌木、藤蔓植物。

五、市政交通用地

（一）城市道路用地

居住区及商业区新建城市支路（社区邻里道路）红线宽度控制在 18 米-24 米，城市支路中的主车道总宽度不应小于 12 米。

（二）城市绿地

居住项目沿城市道路一侧应规划预留至少 1 条绿化绿带，当居住项目四周均临城市道路时，不应少于 2 条绿化带，新建居住项目沿城市道路设置绿化带宽度最低不小于 5m,新建城市主干路、次干路两侧设置绿化带时不应小于 10 米。

城市公园绿地绿化率应大于等于 65%。

全面提升城市绿化建设标准，达到“森林城市”建设要求，须实现市民出门 500 米有休闲绿地，推进服务半径小于 300 米的口袋公园改造建设，大力推动城市绿道建设。

道路宽度 40 米至 60 米的城市主干道行道树应种植胸径 15 厘米以上的乔木。宽度 60 米以上的城市主干道及快速道路行道树应种植胸径 20 厘米以上的乔木。

人行道宽度小于 5 米的，采用单排行道树植栽，大于等于 5 米的，须采用双排行道树植栽，保证绿化和遮阴效果。

市政道路人行道边线与建设项目围墙重合时，市政道路沿围墙一侧须设置宽度不小于 1 米的绿化隔离带，种植低矮灌木和藤蔓植物。

道路红线两侧的绿化应依据《城市道路绿化设计标准》(CJJ/T 75-2023)、《园林绿化工程项目规范》(GB 55014-2021)等规范标准及杨凌农科特色要求进行种植,常绿与落叶树种按比例搭配种植,乔木、灌木和地被植物须形成至少三个层次变化,并增设街头花卉摆放,点缀雕塑小品和景石。

(三) 亮化

中心城区范围内河流的桥梁,立交桥、人行天桥、道路绿化带须进行泛光照明或灯光演绎设计,强化点亮效果。

滨河区域须结合城市设计或景观设计的夜景灯光内容,对景观节点进行分组主题照明,并采用分时、分级的照明节能控制措施,在节点基础上满足平日和节日的不同需要。

宽度大于 40 米的城市主干道路路灯灯杆须安装造型装饰亮化灯,其色彩、形式须体现文化风貌,并与周边城市建设风格相一致,形成一路一景。

(四) 海绵城市

新建市政道路绿地下沉比例应大于等于 80%,人行道、地面停车场、广场透水铺装比例应大于等于 90%,不透水下垫面径流控制比例应大于等于 85%;新建绿地广场绿地下沉比例应大于等于 30%,人行道、地面停车场、广场透水铺装比例应大于等于 80%。还应符合海绵城市专项规划的规定和要求。如通过海绵城市专项设计后可实现年径流总量控制目标,则可突破单项控制要求。

六、其他要求

（一）本规定是示范区城市建设和项目管理的强制性文件，一经下发，须严格执行。

（二）本规定所指中心城区范围为示范区城镇开发边界范围内区域（不含五泉镇、揉谷镇镇区城镇开发边界内区域），具体按照《杨凌示范区国土空间总体规划（2021-2035）》确定，五泉镇及揉谷镇镇区（城镇开发边界内区域）规划建设管控参照中心城区执行。

（三）本规定未尽事宜，按照国家和陕西省最新规范标准及相关政策执行。

（四）本规定自印发之日起施行，有效期5年。