

CSCR—2021—00005

长沙市人民政府文件

长政发〔2021〕9号

长沙市人民政府 关于印发长沙市城市规划管理技术规定 补充规定的通知

各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

现将《长沙市城市规划管理技术规定补充规定》印发给你们，请认真遵照执行。



（此件主动公开）

长沙市城市规划管理技术规定补充规定

为提升城市和建筑品质，促进高质量发展，根据国家和省、市相关法律、法规，结合长沙市实际，现就《长沙市城市规划管理技术规定》作如下补充规定：

第一章 用地管理

第一条 为优化功能布局、提升城市景观品质、完善周边配套，由同一建设单位开发的同一建设项目中相毗邻的2个或多个地块，在不影响公共利益、相邻地块权益的前提下，经专家评审论证、自然资源规划部门批准，相同性质的容积率指标可进行整体平衡，混合用地进行整体平衡时可将其中一类的容量整体转移。整体平衡时，计入容积率的建筑总面积（不同性质用地分别计算）、绿地总面积、建筑基底总面积应符合出让合同要求。

整体平衡项目的总平面图应整体一次性审批，项目建设时应先期或同步建设公共服务设施。平衡后各地块经济指标须满足国家规范标准及地方规定要求，最高不应超过该项目所在强度分区的高强度开发地区容积率上限值。特殊情况下无法满足上述要求的，经自然资源规划部门核准，按“一事一议”原则报市人民政府审定。整体平衡后对国土空间规划一张图实行动态维护。

第二条 经自然资源规划部门批准，商住混合用地在总建设

容量不变的前提下，可适当降低住宅建筑比例而提高商业建筑比例，但增加的商业建筑的计容建筑面积最大不得超过总计容建筑面积的5%，同步修改土地出让合同。

第三条 主城间距区内的建设用地，经自然资源规划部门核准和所在社区认可，临城市道路设置、至少两面对外全敞开、净高不低于8米、可直接到达的公共开放空间并无偿移交社区管理，可按该部分对应建筑面积奖励不高于2倍计容建筑面积，配套设施应同步增加。该部分公共开放空间上部设置覆土厚度满足相关规定绿地计入绿地率，不计入建筑密度。完善土地手续并对国土空间规划一张图实行动态维护。

第二章 建筑退让及间距

第一条 建筑退让铁路的最小距离按下表控制。

建筑退让铁路最小距离控制表（单位：米）

类别		主城间距区				其他间距区			
		低多层	高层≤50	50<H≤100	H>100	低多层	高层≤50	50<H≤100	H>100
铁路	高速铁路	30(至最外侧轨道外边线距离,下同)							
	铁路干线	20							
	铁路支线	15							
	铁路专线	15							

注：特殊困难地段的建筑退让应满足《铁路安全管理条例》的相关要求。

第二条 裙房上部有2栋或2栋以上建筑时，各建筑之间的间

距按照《长沙市城市规划管理技术规定（2018年修订版）》第3.1条执行，建筑间距从裙房顶板以上建筑高度计算，裙房有高差的按最不利高度计算。

第三条 当遮挡建筑为高层建筑，被遮挡建筑为无日照标准要求的低多层非居住建筑（含非民用建筑）时，其最小间距应 $\geq 1.1H$ ，且 ≥ 12 米（H为低多层非居住建筑高度），并满足《长沙市城市规划管理技术规定（2018年修订版）》3.1.8条的要求。

第四条 公益性市政设施（如市政管线、港湾式公交站、人行过街通道等）在规划道路红线内实施确有难度的，经论证通过后可布置在绿化带或建筑退让范围内，市政设施建设单位应协调好用地矛盾。

市政基础设施建筑物自身红线范围内的最小间距按《长沙市城市规划管理技术规定（2018年修订版）》执行确有困难时，在满足安全和国家规范标准的前提下，经专家论证和行业主管部门核准后，可在《长沙市城市规划管理技术规定（2018年修订版）》的最小间距基础上适当折减。鼓励轨道地面附属建构筑物与临近建筑合建。

第三章 建筑设计相关规定

第一条 商住混合用地内临城市道路设置的商业建筑（含裙房和主体建筑下部设置的商业建筑）总长度不应超过其用地临城市道路边线总长度的50%（不同方向单独计算）；当临街仅布置1

栋主体建筑且其下部设置的临街商业建筑不超出主体建筑正投影范围时，其长度可大于上述规定值；当建设用地临2条以上城市道路且商业建筑全部集中设置在最窄的一条城市道路一侧时，商业建筑临街长度不受比例限制；与道路不平行布置的商业建筑，建筑长度按其在道路边线上的投影长度进行计算。另行批准的城市级大型商业步行街可不受上述条件限制。

第二条 商业、商住及居住用地内，在满足商业面积比例的前提下，下列情况可不受商业建筑临街长度限制：

1. 商住用地和居住用地内集中独立布置的不少于2层的商业内街，内街宽度 ≥ 9 米，且满足消防要求。
2. 商业用地内用途为零售批发及购物中心的大型商业建筑满足长边退让城市道路 ≥ 20 米（或绿线 ≥ 15 米），其他方向退让城市道路或绿线 ≥ 15 米。
3. 居住用地原始地形高于城市道路标高，高差相差 ≥ 3 米时，利用地形高差设置的独立商业建筑全部集中在有高差的道路一侧。

第三条 跨越城市道路、兼顾城市交通功能、距路面净空高度 ≥ 5.5 米的无其他功能用房的空中连廊不计入容积率和建筑密度，连廊正投影范围内的绿地计入绿地率。

第四章 道路交通

第一条 新建交叉口进口道每条机动车道的宽度不应小于3米。改建与治理交叉口，当建设用地受到限制时，每条机动车进

口车道的最小宽度不应小于2.8米，公交及大型车辆进口道最小宽度不应小于3米。

第二条 交通影响评价

1. 在控制性详细规划编制及修改阶段开展交通影响评价工作。
2. 根据长沙市建设项目区域评估评审工作实施方案的要求，“六大片区”（岳麓山国家大学科技城、马栏山视频文创产业园、临空经济示范区、高铁会展新城、湖南金融中心和南部片区）和产业园区可结合区域评估评审开展区域交通影响评价工作。
3. 除航空港、铁路客运站、公路客运站和水路客运码头等重大交通设施外，对于符合控制性详细规划的工程建设项目，在设计方案中编制交通专章，不再单独编制项目交通影响评价。

第三条 机械式停车

机械式停车设备及机械式停车库出入口的排队长度，不应影响到道路车辆正常通行。出入口最近点距道路红线应符合下表规定。

机械式停车设备、机械式停车库出入口最近点

距道路红线距离要求表

单台停车设备的停车位数量	道路等级		
	主、次干路	支路	内部主要道路
>15个	≥10米	≥6米	≥6米
≤15个	≥6米		—

第四条 基地整体抬高突出地面的地上室内停车库，其顶板高出城市道路标高最大处≤4米，且采用坡度≤1:3的绿化缓坡与城

市道路衔接时，该部分地上室内停车库以及为其服务的交通空间不计算建筑密度及容积率。地上停车楼不计入容积率。

第五条 居住建筑配建的室内停车位数量应不少于其机动车标准车位配建指标数量的 90%；民用非居住建筑、工业用地或仓储用地内配建的非厂房类与非仓库类建筑（如配套的办公、展示、倒班宿舍、运动、休闲、食堂、小卖部等建筑）配建的室内停车位数量应不少于该部分建筑配建指标数量的 80%。工业地产项目配建的室内停车位数量应不少于总配建停车位数量（不含货运车辆和装卸车位）的 70%；除工业地产之外的工业项目和仓储物流项目的停车位配建按总量进行控制，可依据行业设计规范在建设用地内地上、地下合理设置，鼓励在地下进行集中设置。

第六条 机动车标准车位配建指标表：

建筑物类型		计算单位	主城间距区	其他间距区
住宅	保障性住房 (廉租房、公租房、经济适用房)	车位/户	0.5	0.7
医疗	综合医院、专科医院	车位/100 平方米建筑面积	1.3	1.6
旅馆	宾馆、招待所、酒店	车位/100 平方米建筑面积	0.8	0.8

第七条 取消机动车特殊停车位配建指标表中对出租车位的配建要求。

第五章 市政管线及相关设施

第一条 地下管道敷设净距控制应符合《城市工程管线综合规划规范》(GB50289—2016) 要求。

第二条 因建设用地条件、周边建设环境导致设计极度困难，或涉及社会稳定、公共利益等原因，确实难以满足《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—2016）的市政管线项目，经专家论证会通过、行业主管部门同意后，可在规范的最小间距基础上适当折减，要求做好工程措施确保安全。

第六章 附 则

第一条 《长沙市城市规划管理技术规定（2018年修订版）》中3.1.12条不再执行。

第二条 建筑日照分析、建筑面积及指标计算的相关细则，由市自然资源规划局另行制定。

第三条 本补充规定自2021年10月1日起施行，有效期与《长沙市人民政府关于印发长沙市城市规划管理技术规定（2018年修订版）的通知》（长政发〔2018〕12号）保持一致。《长沙市城市规划管理技术规定》相关适用版本中条款与本补充规定不一致的，按本补充规定执行。《长沙市城市规划管理技术规定》及补充规定由市自然资源规划局负责解释相关工作。

附件1

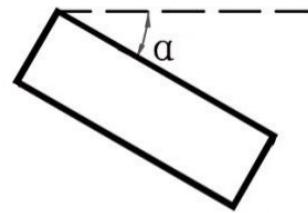
名词解释

一、机械式停车

本规定所称机械式停车包含机械式停车库及机械式停车设备。机械式停车库指采用机械式停车设备存取、停放汽车的停车库，包含全自动停车库（室内无车道，且无驾驶员进出的机械式停车库）、复式停车库（室内有车道、有驾驶员进出的机械式停车库）、附建式停车库（与其他建筑物或构筑物结合建造，并共用或部分共用建筑主体结构的机械式停车库）；机械式停车设备指采用机械方法存取、停放汽车的机械装置或设备系统，简称停车设备。

二、建筑方位角

指建筑长边方向（当短边总长度 >18 米时视作长边）与水平面的夹角，正南北向布置的建筑方位角为 0° ，正东西向布置的建筑方位角为 90° 。



附件2

长政发〔2018〕12号文替代修改说明表

类别	原条款 (废除条款)	新条款 (替代条款)	主要内容	备注
整条修改	2.2.14	第一章第一条	地块间容量统筹问题	
	2.2.15	第一章第二条	商住用地商业占比问题	
	3.1.13	第二章第三条	高层建筑遮挡无日照要求的低多层非居住建筑时的间距问题	
	3.5.10.1	第三章第一条	商住用地内临街商业长度比例	
	5.1.8.1	第四章第一条	交叉口进口道宽度	按《城市道路交叉口规划规范》(GB50647—2011)执行
	5.3	第四章第二条	交通影响评价	
	5.4.7	第四章第五条	室内停车位占比	
	6.5	第五章第一条	地下管道敷设净距控制	按《城市工程管线综合规划规范》(GB50289—2016)执行
	6.13	第二章第四条	公益性市政设施等补充条款	
部分修改	表3.4.1	第二章第一条	高速铁路退让距离	
	表5.4.17	第四章第六条	保障性住房、综合医院、旅馆部分停车位配比	
	表5.4.18	第四章第七条	取消出租车位配建要求	
废除条款	3.1.12	—	幼儿园生活用房、医院病房楼等加大间距问题	不再执行
按国标执行	5.1.3	—	道路设计速度	按《城市道路工程设计规范》(CJJ37—2012,2016年版)执行
	5.1.6.4 5.1.6.5	—	建设用地机动车出入口设置要求	按《民用建筑设计统一标准》(GB50352—2019)、《城市综合交通体系规划标准》(GB/T51328—2018)等执行
	8.6.2.2	—	河道管理范围与保护范围划定	按《中华人民共和国河道管理条例》《中华人民共和国水法》《湖南省实施〈中华人民共和国水法〉办法》等执行

注：《长沙市城市规划管理技术规定》相关适用版本中条款与本补充规定不一致的，按本补充规定执行。

附表 1

总平面图要素表

序号	项目	说明
1	用地红线 规划控制线	用地红线坐标及规划依据图、图则中规定的特殊范围线(含引注)。拟建建筑物与用地红线、规划道路边线(绿化控制线)、轨道控制线、河道、绿地、高压供电走廊、文物古迹保护范围等规划控制线的距离
2	建筑轮廓线	建筑最外轮廓线用粗实线绘制;外墙轴线、雨篷、阳台、飘窗、无障碍坡道、骑楼以及屋顶形式等用细实线分层绘制
3	规划技术经济 指标一览表	详附表1—1“规划技术经济指标一览表”;其中多地块/分期项目应分列各地块/分期指标,若存在指标统筹的情况,则须明确各项指标转移数据
4	建(构)筑物 汇总表	详附表1—2“建(构)筑物汇总表”;工业、仓储物流项目还应标注建筑功能、火灾危险性等级、耐火等级
5	停车位计算表	详附表1—3“停车位计算表”;多地块/分期项目应分列各地块/分期停车位指标,若存在指标统筹的情况,则须明确具体转移数据
6	公共配套设施 配置情况及 计算表	标明物业管理用房、社区服务用房、垃圾站、公共厕所位置;明确托儿所、幼儿园班数、红线范围及面积、室外活动场地面积;标注独立建设的公共绿地、市政公用设施、体育健身场地以及教育、医疗等公共服务设施的用地界线坐标;按附表1—4“住宅开发项目公共服务设施配置计算表(社区级)”明确各类型设施应配实配情况
7	建筑信息	标明建筑“六要素”:栋号、正负零标高、层数、使用性质、建筑高度和建筑方位角;拟建建筑每栋不少于2个对角的定位坐标
8	地下室	地下室外轮廓线应以粗虚线表示,须引注层数及埋深,并标明各最近点离界、退让距离,标注关键点(拐点)坐标
9	内部道路	主要道路宽度、坡度、转弯半径、控制点标高,注明消防车道(含宽度、坡度)、转弯半径、回车场等
10	出入口及停车场(位)	明确出入口位置及类型(含车行出入口、人行出入口、消防紧急出入口),车行出入口应明确宽度、转弯半径、与城市道路交叉口距离;明确特殊停车位性质(装卸车位、大巴车位、救护车位、无障碍车位等)、车道宽度,其中装卸车位应明确尺寸及退让距离
11	景观环境	广场、绿地范围须有明确界线及相应填充;挡土墙、护坡等需引注位置、上下缘绝对标高及与周边建筑间距;建筑顶板种植区域覆土厚度标识;明确消防车登高操作场地范围、尺寸、标高及与周边建筑间距
12	其他	准确叠加有效期内现状地形图;图纸中须注明:如后期因消防、人防等部门要求增加或改变建(构)筑物,需进行销售告知

- 注: 1.本表格及附表1—1、1—2、1—3、1—4罗列了可能出现的各类规划许可内容,建设单位应根据相关规划要求及实际情况,对表格内容进行相应的加减填写,相应制作项目的规划技术经济指标一览表等表格。
- 2.建设单位及设计单位须如实申报各项经济指标,并对指标真实性及指标与报建图纸内容的相符一致性负责。

附表 1—1

规划技术经济指标一览表

序号	审查要素		相关要求	实际数据	备注
1	用地性质				
2	用地	总用地面积(平方米)			
		净用地面积(基地面积)(平方米)			
		补征用地(平方米)			是否需补征
3	面积	总建筑面积(平方米)			
		计容建筑面积(平方米)			
4	居住建筑面积(计容)(平方米)				
	其中	S<90 平方米/户			户
		90 平方米≤S<150 平方米/户			户
		S≥150 平方米/户			户
		公寓			户
		其他			包含
5	非居住建筑面积(计容)(平方米)				
	其中	旅馆			床
		办公			
		商业			
		其他			包含
6	配套设施建筑面积(平方米)				
	其中	社区服务用房			
		综合健身或体育运动场地			
		幼儿园			
		托儿所			
		物管用房			
		公厕			
		垃圾站			
		门卫			
		消防控制室			
		消防水泵房			
		变配电间			
		通信基础设施机房			
		无障碍卫生间			
		其他			

序号	审查要素		相关要求	实际数据	备注
7	容积率				
8	商住比(/)				
9	绿地	绿地率(%)			
		绿地面积(平方米)			
		集中绿地面积(平方米)			
	24m及以下建筑平屋顶绿化面积(平方米)				
10	密度	绿化控制线内绿地率(%)			
		建筑密度(%)			
		建筑基底面积(平方米)			
11	住宅户数(户)				
12	规划居住人数(人)				按 人/户
13	机动车总停车位(个)				
	其中	地面停车位			室内停车位占比 %
		车库停车位			
		地下停车位			
14	非机动车停车位				
15	广场面积(平方米)				
16	机动车出入口				
17	日照	日照分析依据及标准			
		日照分析结论			

附表 1—2

建（构）筑物汇总表

栋号	建(构)筑物名称	主要使用性质	层数	建筑面积(平方米)		计容 建筑 面积	电梯数量(台)		高度(米)		最高点绝对高程(米)		备注
				地上	地下		应配	实配	相关要求	实际数据	相关要求	实际数据	
1#	住宅	居住											
总计													

附表 1—3

停车位计算表

类型		配建要求	标准车位	子母车位	装卸车位	大中型客车位	无障碍车位	充电桩车位
			应配数量(个)					
住宅	低层住宅							
	≥150平方米							
							
旅馆								
办公								
商业	商业							
	娱乐							
	餐饮							
	大型超市							
...							
总计								
实配数量(个)								
总计								

注：多地块/分期项目应分列各地块/分期停车位计算表，若存在指标统筹的情况，则须明确具体转移数据。

附表 1—4

住宅开发项目公共服务设施配置计算表

(社区级)

类别	项目	控制指标(平方米/处)		应配指标 (平方米)	实配指标 (平方米)	备注
教育	幼儿园(1200户及以上小区设置,服务半径≤300米,4个班及以上应独立设置)	班数	千人指标按教育部门相关规定执行,每班30生			
		用地面积	4班1800平方米,6班15平方米/生,9班13.7平方米/生,12班13.1平方米/生,超过12班≥12.7平方米/生(按所用标准填写,下同)			
		建筑面积	4班1200平方米,6班10平方米/生,9班9.3平方米/生,12班8.9平方米/生,超过12班≥8.9平方米/生			
社区服务用房	行政管理服务	社区公共服务中心(社区服务站)	社区公共服务中心600~800平方米/社区服务站200平方米			
	公共文化	文化活动站	20平方米/百户且≥250平方米			
	医疗卫生	社区卫生服务站	7平方米/百户且≥150~220平方米			
	养老服务	居家养老服务中心	30平方米/百户且≥350平方米			
体育	综合健身或运动场地	室外0.3平方米且≥300平方米用地面积				
		室内0.1平方米且≥200平方米建筑面积				
其他设施	托儿所(1200户以上住宅区设置,服务半径≤300平方米,4个班及以上条件允许时单独设置)	班数	每千人10生,每班18生			
		用地面积	4班1000平方米,6班1200平方米,8班1400平方米,超过8班≥7平方米/生			
		建筑面积	2班400平方米,3班600平方米,4班800平方米,6班1000平方米,8班1400平方米,超过8班≥7平方米/生			
		室外活动场地面积	≥2平方米/生			

类别	项目	控制指标(平方米/处)	应配指标 (平方米)	实配指标 (平方米)	备注
其他设施	生活垃圾收集站	200 平方米用地面积且 ≥ 6.7 平方米用地面积/百户			
	公共厕所	50 ~ 70 平方米建筑面积			
		60 ~ 120 平方米用地面积(宜与生活垃圾收集站合建)			
	生活垃圾分类收集场所	—			
便民服务	综合性生活服务设施	300 平方米建筑面积			
	物业管理用房(≥ 150 平方米且不少于 2 个自然间,有独立对外出入口)	(地下车库建筑面积 * 50% + 地上建筑面积) * 5%, 超出 20 万平方米部分按 3% 比例配置			
	儿童及老年人活动场地	170 ~ 450 平方米用地面积			
	室外健身器械	—			
	便利店	1000 ~ 3000 人设置 1 处			
	快递送达设施	—			
	生活垃圾收集点	服务半径 ≤ 70 米			
非机动车停车场	≥ 1.5 平方米/非机动车停车位占地面积				

注:相关控制指标根据国际及地方规范标准的变化情况进行动态更新,以最新标准为准;街道级住宅开发项目公共服务设施配置计算表参照绘制。

抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，
市人民检察院。
各民主党派市委。

长沙市人民政府办公厅

2021年9月5日印发
