

长沙市人民政府文件

长政发〔2024〕7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 (2024年修订版)》的通知

湖南湘江新区管委会，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（2024年修订版）》印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件主动公开）

长沙市城市规划管理技术规定

(2024 年修订版)

目 录

1	总则	5
2	建设用地分类和容量指标	5
2.1	建设用地分类与规划建设用地标准	5
2.2	建设用地容量指标	7
3	建筑工程	9
3.1	建筑间距	9
3.2	建筑日照	20
3.3	建筑离界距离	24
3.4	建筑退让距离	27
3.5	建筑设计的相关规定	30
3.6	指标计算的相关规定	35
3.7	竖向设计	47
4	建筑环境与配套设施	48
4.1	绿化用地	48
4.2	广场	49
4.3	配套设施	51
4.4	地下空间	52

5 道路交通	53
5.1 道路	53
5.2 轨道交通	56
5.3 交通影响评价	57
5.4 停车场配建规定	57
6 市政管线	64
6.1 市政管线敷设位置	64
6.2 电力线路及设施	64
6.3 石油管道敷设要求	65
6.4 液态液化石油气管道敷设要求	65
6.5 地下管道敷设净距控制	65
6.6 地下市政管线交叉控制	70
6.7 地下市政管线埋设深度	71
6.8 市政管线安全防护	72
6.9 架空管线控制	72
6.10 工程管线跨河	73
6.11 城市道路隧道内市政管线敷设	73
6.12 综合管廊	73
6.13 补充条款	74
7 历史文化名城保护	75
7.1 历史文化名城保护框架、内容和重点	75
7.2 历史文化名城的保护	76
7.3 历史文化街区的保护	78

7.4	历史地段的保护	80
7.5	地下文物埋藏区的保护	82
7.6	文物保护单位的保护	82
7.7	历史建筑的保护	82
7.8	历史文化名镇名村的保护	82
7.9	城市风貌特色的保护	83
7.10	补充条款	83
8	城市防灾减灾	83
8.1	基本准则	83
8.2	城市消防	84
8.3	城市人民防空	85
8.4	城市防震减灾	86
8.5	地质灾害防治	86
8.6	城市防洪	87
8.7	重大危险设施灾害防治	88
8.8	应急避难场所	89
9	附则	90
10	术语	91
附表一	总平面图要素表	97
附表二	规划技术经济指标一览表	98
附表三	建（构）筑物汇总表	100
附表四	停车位计算表	101
附表五	住宅开发项目公共服务设施配置计算表（社区级）	102

1 总 则

1.1 为加强长沙市城市规划管理，进一步提高城市建设水平，实现规划编制和管理的标准化、规范化和法制化，保证规划的实施，依据《中华人民共和国城乡规划法》《湖南省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》《长沙市城市规划管理办法》和国土空间总体规划以及相关法律、法规和规范，结合我市实际情况，制定本规定。

1.2 本规定适用于市辖区和长沙县中心城区控规覆盖范围内各项新建、改建、扩建建设工程。临时建设、城乡个人居住用房修建、危房翻建及室内装修工程等不适用本规定。浏阳市、宁乡市、长沙县其他区域可参照执行。

1.3 编制详细规划（含控制性详细规划和修建性详细规划，下同）应符合国家相关法律、法规、规范和我市已审批的法定规划的要求，并符合本规定。各项工程建设应按经批准的详细规划执行。

1.4 本规定实行动态修订，以保障其适用性和超前性。市自然资源规划部门可根据全市国土空间规划要求、本规定的执行情况和国家规范的颁布等因素对局部章节、条款适时进行修订，上报市人民政府核准后施行。

2 建设用地分类和容量指标

2.1 建设用地分类与规划建设用地标准

2.1.1 按照主要用途和功能，依据《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（自然资发〔2023〕234号），在我市进行规划编制及实施规划管理需符合用地分类和代码标准要求。

2.1.2 对于用地分类中未列入类别的项目，应由自然资源规划部门根据项目的性质和对周围环境的影响、基础设施条件等按程序具体核定。

2.1.3 城市建设应按规划成片实施，一般应以街坊为单位，以规划道路为界限；规划用地调查红线原则上应划至用地周边的已按规划建成的城市道路边线（含绿线），或划至用地周边未建成的规划城市道路中心线。无单独建设条件或自然资源规划部门认为不适合单独建设的，必须按规划要求与周边用地进行整合。

2.1.4 建设用地未达到表 2.1.4 规定的最小可建净用地面积的，原则上不能单独建设。

表 2.1.4 最小可建净用地面积表

序号	项目内容	建筑高度（米）	最小净用地面积（平方米）
1	低多层居住建筑	$H \leq 27$	1000
	低多层公共建筑	$H \leq 24$	2000
2	高层居住建筑	$27 < H \leq 50$	3000
		$50 < H \leq 100$	4000
	高层公共建筑	$24 < H \leq 50$	4000
		$50 < H \leq 100$	5000
3	超高层建筑	$H > 100$	8000

注：不规则用地的可建最小净用地面积，在符合表 2.1.4 规定的基础上，还应根据实际用地情况适当增加。

2.1.5 建设用地未达到表 2.1.4 中规定的最小可建净用地面积，但有下列情况之一且不影响规划实施的，经自然资源规划部门核准后可以建设：

2.1.5.1 按经批准的详细规划实施且对四周无影响的；

2.1.5.2 邻接土地已经完成建设或已为既成道路、河道或其他类似情况，确实无法调整、合并的；

2.1.5.3 受国土空间规划街区划分、市政公用设施等限制，确实无法调整、合并的。

2.2 建设用地容量指标

2.2.1 新建、改建、扩建建筑工程的建设用地容量控制指标（含容积率、建筑密度和绿地率）应按《长沙市容积率管理技术规定》（修订）执行。

2.2.2 建设用地容量强度分区按《长沙市容积率管理技术规定》（修订）执行。

2.2.3 对混合类型的建设用地，其建设容量控制指标应按不同类型分类执行，对难以分类执行的建设用地和综合楼用地，应按不同性质建筑的建筑面积比例和其相应的建设容量控制指标换算成建设容量综合控制指标。

2.2.4 工业用地原则上应在全市各类产业园区布局，园区以外不宜布置工业用地，强度二区范围内不得新增工业用地。

2.2.5 高强度开发地区的控制范围主要依托各个城市重点地段已建、在建或已经通过工程可行性研究报告审查而确定的轨道

交通站点进行控制，站点周边控制范围以站点几何中心作为计算基点，其中换乘站和枢纽站规定半径为 300 米，其他站规定半径为 200 米，具体控制边界以控规或规划依据图确定的地块边界为准。

2.2.6 高强度开发地区的商业用地、商务用地、以商业为主的商住混合用地的建筑密度和绿地率依建设用地所在强度分区中的对应类别进行控制。

2.2.7 高强度开发地区内的建设项目，应将轨道站点在该项目一侧的交通设施纳入其建设用地红线范围内统一进行规划和建设，包括直接接驳的公交换乘站、出租车站、人行出入口、人行过街通道和配套的公共停车场（按该站点每日设计人流量 0.2 台/100 人设置）等设施，临城市道路应留有公共开放空间。

2.2.8 对建筑高度、容量有特殊要求的区域，如机场净空、微波通道、危险品仓库等，应结合专业要求确定地块建设容量控制指标。

2.2.9 对公共服务设施、市政基础设施配置不足，且确实无法解决的区域，应降低容积率以满足地区基本配套要求。

2.2.10 原有建筑的建设容量控制指标已超出控规中规定值的，不得在原有建设用地范围内进行扩建（含加层）；毗邻城市道路的建设用地内原有建筑的建设容量虽未超出规定值，但其扩建（含加层）工程由自然资源规划部门认定将对城市形象、空间和环境带来较大不利影响的不能进行建设。

2.2.11 为优化功能布局、提升城市景观品质、完善周边配套，

由同一单位建设的同一项目中相毗邻的2个或多个划拨供地地块，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规划条件要求。

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，同步进行控规局部技术修正。

2.2.12 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、至少两面对外全开敞、净高不低于8米、可直接到达并无偿移交社区管理的公共开放空间，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的绿地计入绿地率，不计入建筑密度。依程序完善土地手续并对国土空间规划一张图实行动态维护。

3 建筑工程

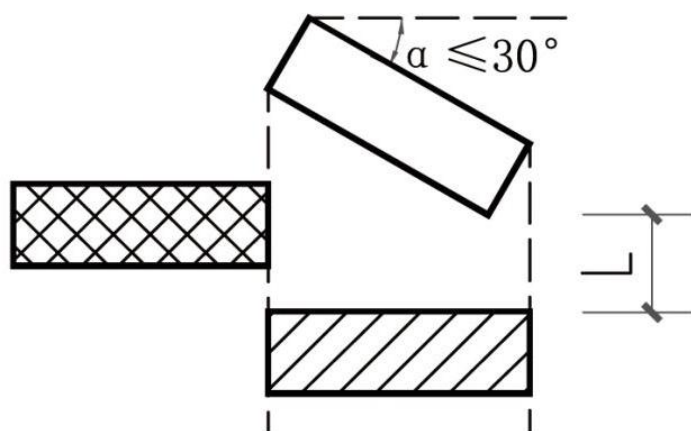
3.1 建筑间距

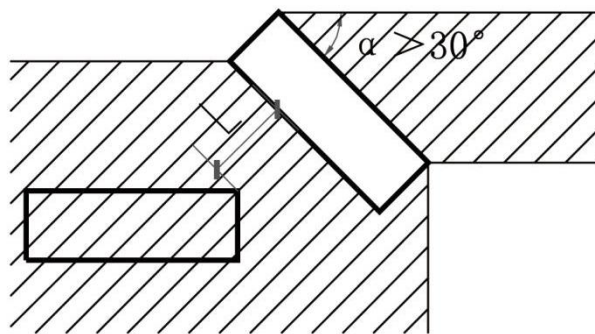
3.1.1 建筑间距应符合国家及地方规范规定中的日照、消防、

卫生、环保、工程管线、建筑保护和空间环境等方面要求，并符合本规定，但与临时建筑、待改造地段的低层个人住宅的间距不适用本规定。

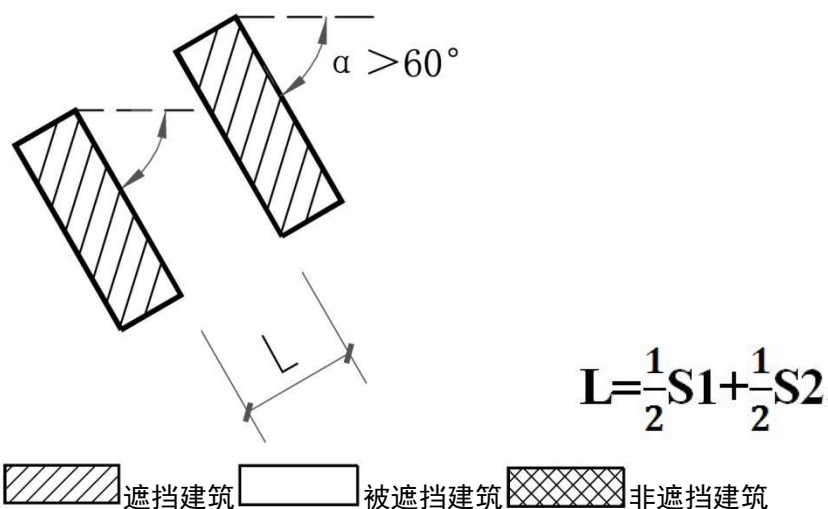
3.1.2 依据我市的历史沿革、建设情况和城市形态等因素，本规定中的建筑间距按主城间距区和其他间距区两个区域进行控制，其中主城间距区是指以东二环（东）、南二环（南）、湘江（西）和浏阳河（北）围合的城市主体区域，其他间距区为主城间距区以外的城区。

3.1.3 本规定中的遮挡建筑，系指与方位角 $\leq 30^\circ$ 的建筑相邻布置的正南向范围内的建筑（含该建筑的部分或全部），或与方位角 $> 30^\circ$ 建筑的长边方向（当短边总长度 > 18 米时亦视作长边，短边长度计算方法同表 3.1.5.2 中注 2）相邻布置的东向、南向、西向建筑；当相邻布置的两栋建筑方位角都 $> 60^\circ$ 时，该两栋建筑均视作遮挡建筑，其最小间距按由两栋建筑的性质确定的各自间距的一半之和进行控制。





注：阴影范围内的建筑为遮挡建筑。



注：S1 为上图其中一栋建筑依据其性质确定的平行布置时的最小间距值；

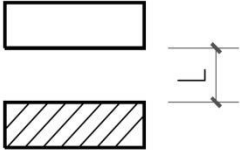
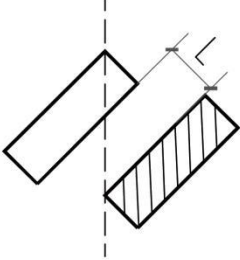
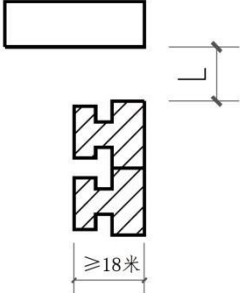
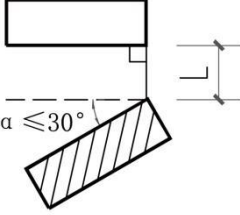
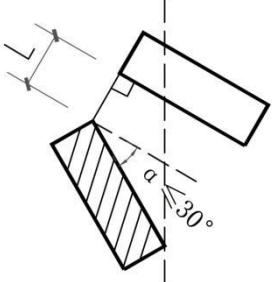
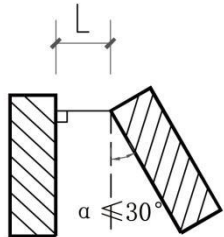
S2 为另一栋建筑依据其性质确定的平行布置时的最小间距值。

3.1.4 建筑最小间距计算与建筑的方位角无关，亦不考虑地形高差因素。

3.1.5 居住建筑之间的最小间距应符合以下规定：

表 3.1.5.1 居住建筑平行布置时最小间距表

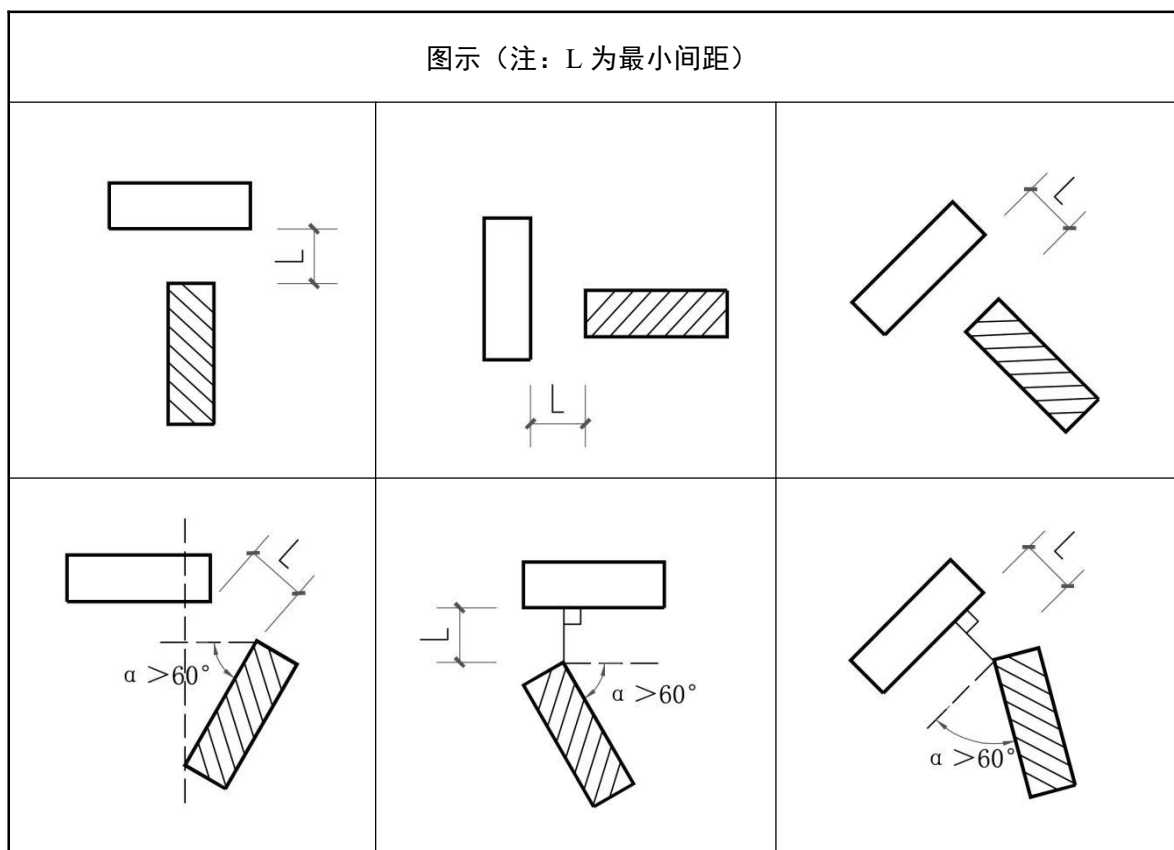
最小间距 建筑高度	间距类区	主城间距区	其他间距区
低、多层		$\geq 1.1H$ ；且 ≥ 9 米	$\geq 1.2H$ ；且 ≥ 10 米
高层 ≤ 50 米		$22+0.2H$ ；且 ≥ 29.7 米	$24+0.2H$ ；且 ≥ 32.4 米

50 米 < 高层 ≤ 100 米	$27+0.1H$	$29+0.1H$
高层 > 100 米	$32+0.05H$	$34+0.05H$
图示（注：L 为最小间距）		
		
		

- 注：1.H 为遮挡建筑的高度；
2.建筑物相邻布置其夹角 $\leq 30^\circ$ 时视作平行布置；
3.建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距。

表 3.1.5.2 居住建筑垂直布置时最小间距表

最小间距 建筑高度	间距类区 主城间距区	其他间距区
低、多层	$\geq 0.7H$ ；且 ≥ 9 米	$\geq 0.7H$ ；且 ≥ 10 米
高层 ≤ 50 米	$0.7 \times (22+0.2H)$	$0.7 \times (24+0.2H)$
50 米 < 高层 ≤ 100 米	$0.7 \times (27+0.1H)$	$0.7 \times (29+0.1H)$
高层 > 100 米	$0.7 \times (32+0.05H)$	$0.7 \times (34+0.05H)$



注：1.H 为遮挡建筑的高度；

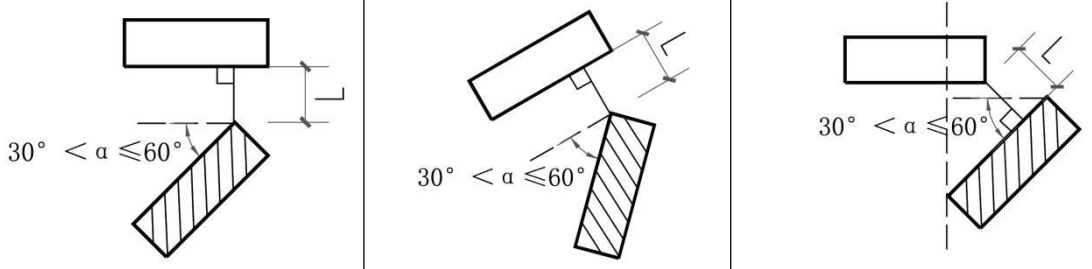
2.与居住建筑主朝向垂直布置时，新建建筑山墙宽度 >18 米（以建筑物最外侧的墙体轴线为计算基线，山墙上的凹口宽度应计算在总宽度内）时，其间距按平行布置的居住建筑控制；

3.建筑物相邻布置夹角 $>60^{\circ}$ 时视作垂直布置；

4.建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距。

表 3.1.5.3 居住建筑夹角为 $30^{\circ} < \alpha \leq 60^{\circ}$ 时最小间距表

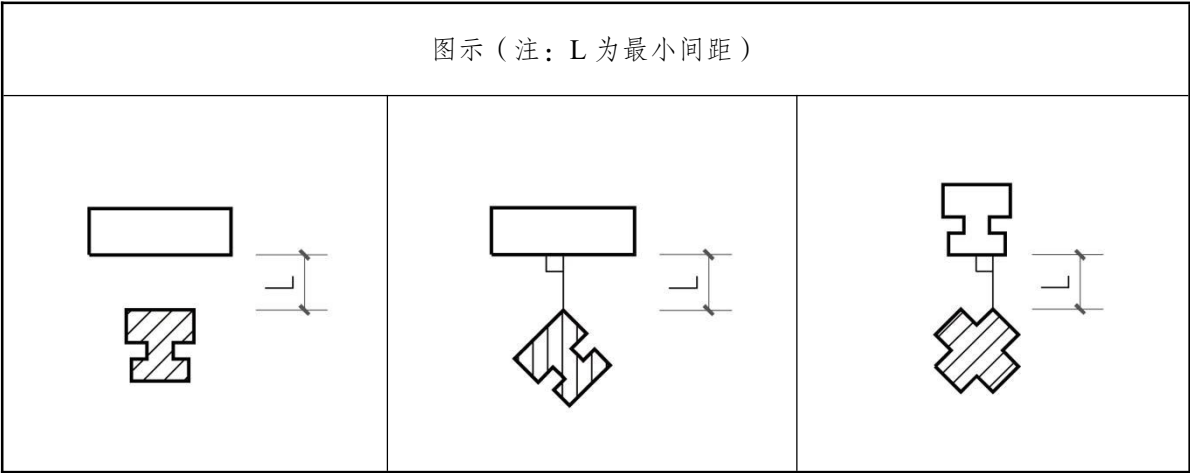
夹 角	间距类区		主城间距区	其他间距区
	最小间距	建筑高度		
$30^{\circ} < \alpha \leq 45^{\circ}$	低、多层		$\geq 0.9H$ ；且 ≥ 9 米	$\geq 0.9H$ ；且 ≥ 10 米
	高层 ≤ 50 米		$0.9 \times (22 + 0.2H)$	$0.9 \times (24 + 0.2H)$
	50米 $<$ 高层 ≤ 100 米		$0.9 \times (27 + 0.1H)$	$0.9 \times (29 + 0.1H)$
	高层 > 100 米		$0.9 \times (32 + 0.05H)$	$0.9 \times (34 + 0.05H)$

$45^{\circ} < \alpha \leq 60^{\circ}$	低、多层	$\geq 0.8H$; 且 ≥ 9 米	$\geq 0.8H$; 且 ≥ 10 米
	高层 ≤ 50 米	$0.8 \times (22 + 0.2H)$	$0.8 \times (24 + 0.2H)$
	50 米 $<$ 高层 ≤ 100 米	$0.8 \times (27 + 0.1H)$	$0.8 \times (29 + 0.1H)$
	高层 > 100 米	$0.8 \times (32 + 0.05H)$	$0.8 \times (34 + 0.05H)$
图示 (注: L 为最小间距)			
			

注: 1.表中 α 指相邻布置的两栋建筑之间的夹角;
2.H 为遮挡建筑的高度。

表 3.1.5.4 塔式住宅与居住建筑相邻布置最小间距表

最小间距 建筑高度	间距类区	主城间距区	其他间距区
低、多层		$\geq 0.9H$; 且 ≥ 9 米	$\geq 0.9H$; 且 ≥ 10 米
高层 ≤ 50 米		$0.9 \times (22 + 0.2H)$	$0.9 \times (24 + 0.2H)$
50 米 $<$ 高层 ≤ 100 米		$0.9 \times (27 + 0.1H)$	$0.9 \times (29 + 0.1H)$
高层 > 100 米		$0.9 \times (32 + 0.05H)$	$0.9 \times (34 + 0.05H)$



注：1.H 为遮挡建筑的高度；
2.塔式住宅是指以电梯和疏散楼梯为核心紧密布置的单个单元多户住户的住宅（通过设置各种连廊、空中花园及内天井等方式松散联系户型的住宅不视作塔式住宅），一般其主要朝向建筑长度与次要朝向建筑长度之比小于 2；
3.塔式住宅最小间距计算不考虑与相邻建筑之间的夹角因素。

表 3.1.5.5 住宅建筑山墙相对时山墙间距表

最小间距 被遮挡建筑 类型 遮挡建筑类型	多、低层	高层<50 米	50 米≤高层< 100 米	高层≥100 米
	低、多层	≥7 米	≥10 米	≥10 米
高层≤50 米	≥10 米	≥14 米	≥14 米	≥15 米
50 米<高层≤100 米	≥10 米	≥14 米	≥14 米	≥15 米
高层>100 米	≥15 米	≥15 米	≥15 米	≥20 米

注：1.住宅建筑的山墙一般指其短轴方向或非主要朝向两端的外墙；
2.若住宅建筑山墙宽度>18 米（计算方法同表 3.1.5.2 中注 2），则当建筑物方位角≤30° 时，住宅建筑与相邻住宅建筑的山墙间距按本表确定，当方位角>30° 时，住宅建筑与相邻住宅建筑的山墙间距则按第 3.1.5 条中其他的最小间距表控制间距；山墙宽度≤18 米时则不受此限制。

3.1.6 多层居住建筑山墙相对时任何一面山墙上有居室窗户的，其与相邻居住建筑的山墙间距应在表 3.1.5.5 数值的基础上增加 2 米，其中居室系指起居室（厅）和卧室（含书房等）。

3.1.7 居住建筑底部有非居住用房的，仍按居住建筑的要求控制间距。

3.1.8 住区内按规定间距布置的高层居住建筑之间一般不得插建除设备用房之外的任何建筑，但临路布置的高层居住建筑之间经自然资源规划部门批准可适当布置配套商业用房。

3.1.9 非居住建筑之间的间距应符合下列规定：

表 3.1.9.1 非居住建筑平行布置时最小间距表

最小间距 建筑高度	间距类区	主城间距区	其他间距区
低、多层		$\geq 1.0H$ ；且 ≥ 10 米	$\geq 1.1H$ ；且 ≥ 12 米
高层 ≤ 50 米		$0.8 \times (22 + 0.2H)$ 且 ≥ 24 米	$0.8 \times (24 + 0.2H)$ 且 ≥ 26.4 米
50 米 $<$ 高层 ≤ 100 米		$0.8 \times (27 + 0.1H)$	$0.8 \times (29 + 0.1H)$
高层 > 100 米		$0.8 \times (32 + 0.05H)$	$0.8 \times (34 + 0.05H)$

注：1.H 为遮挡建筑的高度；
2.建筑物相邻布置夹角 $\leq 30^\circ$ 时视作平行布置；
3.建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距。

表 3.1.9.2 非居住建筑垂直布置时最小间距表

最小间距 建筑高度	间距类区	主城间距区	其他间距区
低、多层		$\geq 0.6H$ ；且 ≥ 10 米	$\geq 0.6H$ ；且 ≥ 12 米
高层 ≤ 50 米		$0.6 \times (22 + 0.2H)$ 且 ≥ 15 米	$0.6 \times (24 + 0.2H)$ 且 ≥ 18 米
50 米 $<$ 高层 ≤ 100 米		$0.6 \times (27 + 0.1H)$	$0.6 \times (29 + 0.1H)$
高层 > 100 米		$0.6 \times (32 + 0.05H)$	$0.6 \times (34 + 0.05H)$

- 注：1.H 为遮挡建筑的高度；
- 2.非居住建筑主朝向垂直布置时，新建建筑山墙宽度>18 米（以建筑物最外侧的墙体轴线为计算基线，山墙上的凹口宽度应计算在总宽度内）时，其间距按平行布置的非居住建筑控制；
- 3.建筑物相邻布置夹角>60° 时视作垂直布置；
- 4.建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距。

表 3.1.9.3 非居住建筑夹角为 30° < α ≤60° 时最小间距表

最小间距 建筑高度	间距类区 主城间距区	其他间距区
低、多层	≥0.7H；且≥10 米	≥0.7H；且≥12 米
高层≤50 米	0.7×（22+0.2H）且≥18 米	0.7×（24+0.2H）且≥20 米
50 米<高层≤100 米	0.7×（27+0.1H）	0.7×（29+0.1H）
高层>100 米	0.7×（32+0.05H）	0.7×（34+0.05H）

- 注：1.表中 α 指相邻布置的两栋建筑之间的夹角；
- 2.H 为遮挡建筑的高度。

表 3.1.9.4 非住宅建筑山墙相对时山墙间距表

最小间距 遮挡建筑类型	被遮挡建筑类型 多、低层	高层<50 米	50 米≤高层<100 米	高层≥100 米
低、多层	≥7 米	≥10 米	≥10 米	≥15 米
高层≤50 米	≥10 米	≥15 米	≥15 米	≥20 米
50 米<高层≤100 米	≥10 米	≥15 米	≥20 米	≥20 米
高层>100 米	≥15 米	≥20 米	≥20 米	≥25 米

- 注：1.建筑物的山墙一般指其短轴方向或非主要朝向两端的外墙；
- 2.若非住宅建筑山墙宽度>18 米（计算方法同表 3.1.5.2 中注 2），则当建筑物方位角≤30° 时，非住宅建筑与相邻非住宅建筑的山墙间距按本表确定，当方位角>30° 时，非住宅建筑与相邻非住宅建筑的山墙间距则按第 3.1.9 条中其他的最小间距表控制间距；山墙宽度≤18 米时则不受此限制。

3.1.10 非居住建筑与居住建筑相邻布置时，其建筑最小间距按居住建筑控制，即按本规定第 3.1.5 条执行（符合 3.1.13 条情况的按 3.1.13 条执行）。

3.1.11 非住宅建筑与住宅建筑相邻布置时的山墙间距应按照表 3.1.9.4 的规定控制。

3.1.12 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本规定第 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。

3.1.13 当遮挡建筑高于被遮挡建筑，被遮挡建筑为无日照要求的低多层非居住建筑时，其最小间距应 $\geq 1.1H$ ，且 ≥ 12 米（ H 为被遮挡建筑高度），并满足本规定第 3.1.8 条的要求。

3.1.14 非民用建筑的间距应符合以下规定：

3.1.14.1 高层非民用建筑之间的建筑间距，应按照非居住建筑最小间距表进行控制。

3.1.14.2 低多层非民用建筑之间的建筑间距，在满足消防、交通、环保和工艺等方面及国家相关规范要求的基础上，应符合以下规定：

表 3.1.14 低多层非民用建筑最小间距表

最小间距 建筑相互关系	间距类区	
	主城间距区	其他间距区
建筑平行布置时	$\geq 0.7H$ ；且 ≥ 7 米	$\geq 0.7H$ ；且 ≥ 7 米
建筑夹角为 $30^\circ < \alpha \leq 60^\circ$ 时	$\geq 0.6H$ ；且 ≥ 7 米	$\geq 0.6H$ ；且 ≥ 7 米
建筑垂直布置时	$\geq 0.5H$ ；且 ≥ 7 米	$\geq 0.5H$ ；且 ≥ 7 米

注：1.表中 H 为遮挡建筑的高度； α 指相邻布置的两栋建筑之间的夹角；
2.建筑物相邻布置夹角 $\leq 30^\circ$ 时视作平行布置，夹角 $> 60^\circ$ 时视作垂直布置；
3.与相邻非民用建筑主朝向垂直布置时，新建建筑山墙宽度 > 18 米（以建筑物最外侧的墙体轴线为计算基线，山墙上的凹口宽度应计算在总宽度内）时，其间距按平行布置的非民用建筑控制；
4.建筑物相邻布置有夹角时均按最近点计算间距。

3.1.14.3 非民用建筑之间的山墙间距均按照非住宅建筑山墙相对时的山墙间距（表 3.1.9.4）进行控制。

3.1.14.4 民用建筑与非民用建筑相邻布置时，应依据被遮挡建筑物的性质按本规定中相应的最小间距表计算间距。

3.1.14.5 非民用建筑及其他有特殊要求的民用非居住建筑之间的建筑间距在符合本规定的同时，应当满足消防、环保和工艺等方面及国家相关规范的要求。

3.1.15 除本规定中另有要求者外，其他高度 > 5 米的构筑物与相邻建筑之间的建筑间距，在满足消防、日照、安全和工艺等方面及国家相关规范要求的同时，应按民用非居住建筑最小间距表和住宅建筑山墙间距表进行控制，高度 ≤ 5 米的构筑物与相邻建筑之间的建筑间距应满足消防、日照、安全等国家相关规范要求。

3.1.16 历史街区、历史地段等特定区域的建筑间距要求由自然资源规划部门另行核定。

3.1.17 在老城区范围内进行建设，建筑物的最小间距按本规定执行确有困难时，经自然资源规划部门核准，专家审查会通过后，可在本规定的最小间距基础上适当折减，但其最大减幅不能超过 10%且须满足消防、交通、日照、安全和环保等方面及国家相关规范的要求。

3.2 建筑日照

3.2.1 我市位于第Ⅲ类建筑气候区内，日照标准原则为根据建筑物的使用性质，在规定的日照标准日（大寒日或冬至日）的有效时间范围内，以建筑底层外墙窗台面（按室内地坪以上0.9米高计算）的位置为计算起点的建筑外窗获得的日照时间。

3.2.2 用于建筑日照分析的软件必须经过软件产品质量检测单位的测试，并应通过国家级检测机构的检测。

3.2.3 日照分析对象

3.2.3.1 住宅建筑。

3.2.3.2 有日照要求的非住宅建筑：包括中、小学校的普通教室，幼儿园、托儿所的活动室及寝室，医院病房楼的病房，休（疗）养院的寝室等。

3.2.4 日照分析标准

3.2.4.1 住宅建筑中的每套住宅至少应有一个居室的大寒日有效日照时间不低于2小时，其中居室系指客厅和卧室。

3.2.4.2 复式住宅（含跃层式住宅）、城乡个人住宅（含别墅、联排住宅、低多层安置房等，待改造地段的低层个人住宅除外）每套至少应有一个居室的大寒日有效日照时间不低于2小时。

3.2.4.3 在日照分析范围内应参与日照分析的建筑，当其本身原已不满足日照标准时，按不低于该建筑原有日照时间进行控制。

3.2.4.4 主城间距区内的拟建住宅自身日照标准可酌情降低，但不应低于大寒日有效日照时间1小时的标准。

3.2.4.5 本规定中未涉及的其他有日照要求的建筑日照分析标准应参照国家标准执行。

3.2.5 日照分析范围的确定

3.2.5.1 建设项目进行日照分析时，应根据报自然资源规划部门审查的修建性详细规划或总平面图确定日照分析范围，在划定日照分析范围时，应将其遮挡分析范围、被遮挡分析范围分开划定。

3.2.5.2 当拟建高层建筑 $H \leq 45$ 米时，其遮挡分析范围为半径为 50 米作出的近似扇形区域；当拟建高层建筑 $H > 45$ 米时，其遮挡分析范围为其高度的 1.1 倍且最大不超过半径 150 米的近似扇形区域（如图 3.2.5.2 所示）。

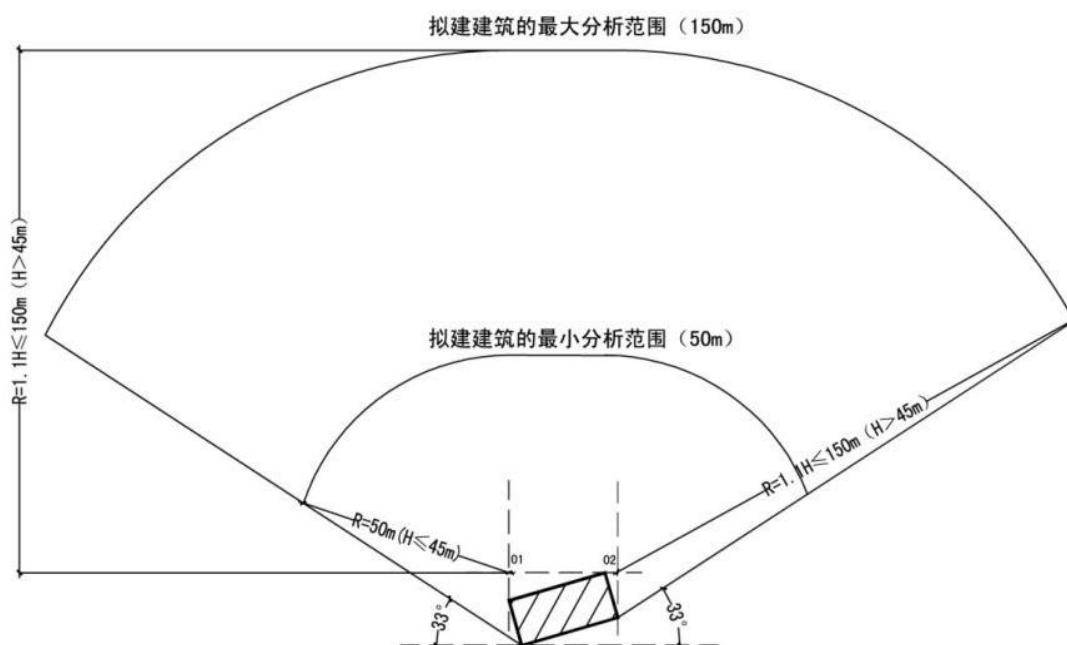


图 3.2.5.2 拟建建筑的遮挡分析范围

3.2.5.3 建设项目内有多栋建筑，其遮挡分析范围为所有建筑遮挡分析范围的集合。

3.2.5.4 建设项目自身需满足建筑日照要求的,其被遮挡分析范围的确定按以上原则进行反向设置(如图 3.2.5.4 所示)。

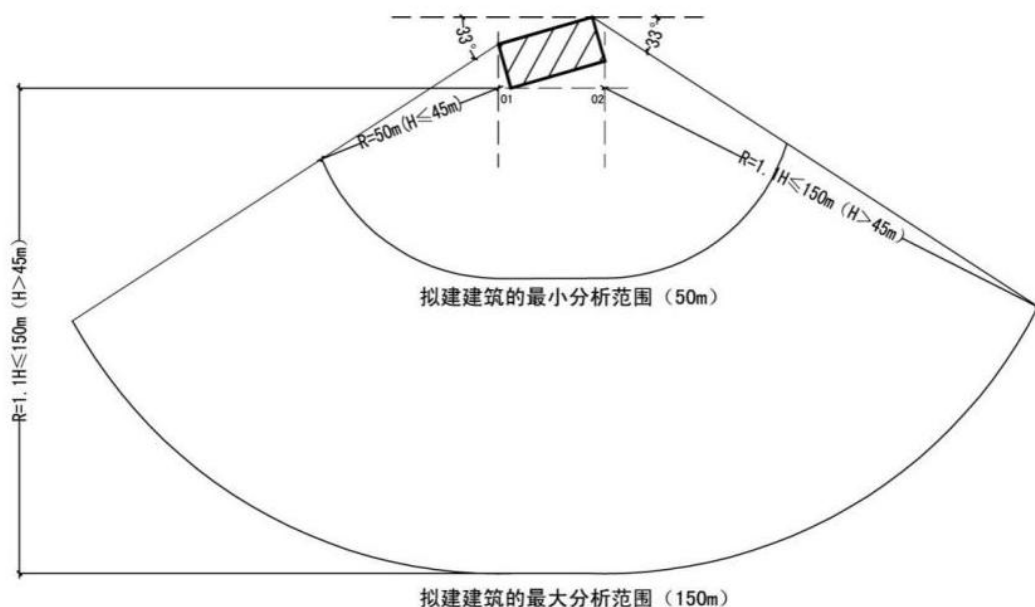


图 3.2.5.4 拟建建筑的被遮挡分析范围

3.2.6 日照分析基本原则

3.2.6.1 拟建高层建筑原则上不得将相邻已建、在建和拟建有日照要求的建筑的日照降低到其日照标准以下或恶化已低于日照标准的建筑的日照。

3.2.6.2 在建筑遮挡分析范围内的拟建、在建和已建的有日照要求的建筑均应作为被遮挡建筑纳入日照分析范围,其中,已建的多层建筑和已建、在建及拟建的高层建筑还应作为遮挡建筑进行日照叠加分析。

3.2.6.3 在建筑被遮挡分析范围内,高层建筑均应作为遮挡建筑进行日照叠加分析,而多、低层建筑不作遮挡建筑参与日照分析。

3.2.6.4 建筑物的主体部分与日照分析范围线相交,应整栋建筑参与日照计算,已建、在建和拟建高层建筑的主楼和裙房均应参与日照计算。

3.2.6.5 日照计算仅考虑日照分析范围线内的建筑叠加影响,当拟建高层建筑自身无日照要求时,考虑其对周边建筑的日照影响,只需划其遮挡分析范围。

3.2.6.6 日照分析范围线内有日照要求的低、多层建筑,其遮挡建筑需结合相邻高层建筑的遮挡分析范围来确定。

3.2.6.7 对拟建建设用地红线外邻近的尚未建设的居住用地进行日照影响模拟分析时,需生成2小时等照时线,并标明等照时线最外端与拟建项目用地红线的距离及等照时线影响宽度。

3.2.6.8 对现状建筑进行日照分析,建筑使用性质及形态以自然资源规划部门批准的为准。

3.2.7 新建高层建筑应保证其日照分析范围内被遮挡建筑的日照要求。对确有困难的建设项目,经自然资源规划部门核准、专家审查会通过后,可采用建设方与受影响的住户签署协议进行补偿的方式处理。

新建住宅建设项目内部不能满足日照要求(含原日照不满足2小时标准且继续恶化的)的户型不超过总户数5%时,经自然资源规划部门核准、专家审查会通过并进行公示后,可采用在销售时予以告知并与不满足标准的住户签署协议的方式处理。

3.2.8 下列情形可不进行日照分析,但建设单位对此产生的

相关问题需作出承诺，并负责协调处理：

3.2.8.1 新建建筑周边为待改造地段的低层个人住宅，不考虑其作为被遮挡建筑时的日照影响。

3.2.8.2 无法采取改正措施又尚未拆除，且未补办规划许可手续的违法建筑，不考虑其作为被遮挡建筑时的日照影响，但仍需作为遮挡建筑参与日照分析。

3.2.8.3 已由行政执法部门作出拆除决定的建筑，不考虑其日照要求及对外影响。

3.2.8.4 在满足规定建筑间距要求的前提下，已建、在建及拟建的户内建筑面积 ≤ 40 平方米的居住建筑，可不考虑相邻建筑对其产生的日照影响。

3.3 建筑离界距离

3.3.1 沿建设用地边界（用地红线）布置的建筑物，其离界（离用地红线，下同）距离除必须符合消防、防汛、环保、交通安全、市政设施和空间环境等方面及相关专业规范规定的要求外，应同时符合本规定，当用地边界有建（构）筑物或障碍设施等使得离界距离小于消防间距时，应按防火规范的规定控制。

3.3.2 沿建设用地边界（用地红线）布置的建筑物，其离界距离按以下规定控制：

3.3.2.1 各类建筑物的离界距离，按其自身建筑性质确定的最小间距（见第 3.1 条）的一半进行控制，且不得小于表 3.3.2 的最

小距离：

表 3.3.2 建筑最小离界（用地红线）控制表

间距类 区	朝向	建筑类型	居住建筑	非居住建筑
		退让距离 建筑高度	最小离界距离（米）	最小离界距离（米）
主城间距区	主要朝向	低、多层	6	6
		高层	15	15
		超高层	15	20
	次要朝向	低、多层	3	按消防间距控制且 ≥ 3
		高层	6.5	9
		超高层	9	12
其他间距区	主要朝向	低、多层	7	7
		高层	15	15
		超高层	15	20
	次要朝向	低、多层	3.5	按消防间距控制且 ≥ 3.5
		高层	7.5	12
		超高层	10	15

注：1.建筑物的离界距离均按建筑物与用地边界（用地红线）的最近点计算；
2.符合本规定中地下室、半地下室要求其临用地红线一侧的建筑顶板标高高出该侧室外地坪标高 >1.5 米者按本表控制离界距离。

3.3.2.2 建设用地界外有邻近建筑的除须符合第 3.3.2.1 条离界距离的规定外，新建建筑应同时符合本规定中其他有关建筑间距的要求。

3.3.2.3 地下建筑物的离界距离应大于其埋深的 30%，且应 ≥ 3 米。如自然资源规划部门要求项目与邻近地块地下建筑物连通时，则按其要求控制离界距离。

3.3.2.4 毗邻用地的建设项目，考虑沿街景观、土地利用以及其他类似情况，在满足消防、交通及建筑功能等要求的前提下，经自然资源规划部门核定，可允许其在界线（用地红线）处接建。

3.3.2.5 建设用地界线（用地红线）为非规则线型或与建筑长轴方向不平行时，其离界距离按建筑物与界线的最近点进行控制；当因用地红线折点等原因产生多个最近点时，南北向离界距离按主要朝向控制，东西向按次要朝向控制。

3.3.2.6 构筑物的离界距离按构筑物的高度参照相应高度的非居住建筑次要朝向的离界距离要求执行。垃圾分类集中投放点（厢房）的离界距离应 ≥ 2 米。

3.3.2.7 毗邻用地建设，如相邻方已有永久建筑物，且其离界距离不足，新建建筑在符合日照规定要求和自身离界距离的前提下，其间的建筑间距在执行本规定确有困难时，经自然资源规划部门批准，可按相邻建筑不足的离界距离的一半减少其间的建筑间距。

3.3.2.8 加油加气站、危险品库、油库、液化气瓶库及其他有安全防护距离要求的建筑物、构筑物，其安全防护距离原则上应留在其自身用地红线范围内。

3.3.2.9 当建设用地边界（用地红线）与规划的绿地与开敞空间用地（用地分类代码：14）边界重合，建筑物的离界距离按最小离界距离（见表 3.3.2）和退让绿线距离较大者进行控制。

3.3.3 历史街区、历史地段等特定区域的建筑离界距离由自

然资源规划部门另行核定。

3.4 建筑退让距离

3.4.1 沿城市道路或其他城市基础设施两侧新建、改建和扩建的建筑物退让城市道路红线或其他城市基础设施的距离按表

3.4.1 控制，且应符合本规定的其他相关要求：

表 3.4.1 建筑退让城市道路等设施最小距离控制表（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
城市 一般 道路	W<26	6	10	12	15	8	12	15	18
	26≤W<46	8	12	15	18	8	12	15	18
	W≥46	8	12	15	18	10	15	18	20
蓝 线		10	15			15	20		
绿 线		5	6	8	10	6	8	10	12
城市 特殊 道路	高架路	20（无辅道时）				25（无辅道时）			
	立交桥	20				25			
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							
城市 轨道 交通	磁悬浮线	50（且符合环保等方面的要求）							
	地上轨道交通	30							
	地下轨道交通	至隧道外边线距离且符合轨道交通管理有关规定							

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
公路	高速公路	30							
	国道	20							
	省道	15							
	县道	10							
	乡道	5							
架空 电力 线路	10KV	5（至导线边线延伸距离，下同）							
	35—110KV	10							
	220KV	15							
	500KV 以上	20							

注：1.H 指建筑高度；W 指道路宽度；退让距离按至建（构）筑物外墙轴线计算；公路退让距离按公路用地外缘起至建（构）筑物外墙轴线计算；

2.当建筑物的道路退让与用地离界距离重叠时，按退让城市道路的距离和与城市道路中心线的离界距离较大者进行控制；当退让道路与上表其他退让距离重叠时，按退让距离较大者进行控制；

3.高层建筑退让城市道路红线是指主楼部分的退让，其裙房为低多层建筑时按低多层建筑退让；

4.建筑物高出要求退让侧室外地坪标高的地下室按本表进行退让；

5.沿穿越村镇、城镇的公路两侧兴建建筑工程，可按村镇、城镇规划进行管理，但建筑物退让公路规划红线的距离不得小于 10 米；

6.建筑高度超过 300 米的超高层建筑应在上表 H>100 米数据的基础上增加 10 米的退让距离；

7.特殊困难地段的建筑退让应满足《铁路安全管理条例》（中华人民共和国国务院令 第 639 号）的相关要求。

3.4.2 临城市道路或绿线布置的低、多层商业建筑（含商业铺面、高层建筑的裙房或底层商业部分），退让城市道路或绿线的距离应在表 3.4.1 的基础上增加 4 米。

3.4.3 临城市道路或绿线布置的大型城市综合体（建筑面积>100000 平方米）、大型商业建筑（建筑面积>20000 平方米）、

人流集中的大型公共建筑（含影剧院、体育场馆、车站、医院、博览建筑或建筑面积 >20000 平方米的星级酒店、行政办公楼）等和其他自然资源规划部门认为有必要的建设项目，退让城市道路或绿线的距离应在表 3.4.1 的基础上增加 5 米。

3.4.4 临两条路幅宽度均 ≥ 36 米城市道路交叉口及绿线布置的商业建筑和高层建筑，其退让城市道路交叉口及绿线的距离应在表 3.4.1 的基础上增加 5 米（自城市道路缘石转弯曲线切点算起）。

3.4.5 建筑物自身的功能性建筑空间和设施（如阳台、空中花园、飘窗、有柱雨篷、自动扶梯、自动步道、观光电梯等）的退让距离应符合表 3.4.1 的规定。

3.4.6 建筑物的基础、台阶、无柱雨篷、管线等及其他附属设施退让城市道路或绿线的距离应 ≥ 1.5 米，地下建筑物（含下沉式广场）退让城市道路或绿线的距离应大于其埋深的 30%，且应 ≥ 3 米。

3.4.7 一般建设项目的传达室、门卫室、大门等退让城市道路的距离应 ≥ 6 米，退让绿线的距离应 ≥ 5 米；工业项目（工业地产除外）的传达室、门卫室可与围墙结合设置，退让城市道路及绿线的距离应 ≥ 1.5 米；各类垃圾站、中学和小学的校门退让城市道路红线的距离应 ≥ 10 米，退让绿线的距离应 ≥ 5 米。

3.4.8 构筑物的退让距离按构筑物的高度参照相应高度建筑的退让距离要求执行。

3.4.9 沿城市道路或绿线外布置的货运车辆装卸泊位边线应

按退让城市道路或绿线 ≥ 3 米设置，当无法满足退让要求时，应设于建筑物内部。

3.4.10 历史街区、历史地段等特定区域的建筑退让要求由自然资源规划部门另行核定。

3.5 建筑设计的相关规定

3.5.1 在文物保护单位和历史建筑周围的建设控制用地范围内新建、改建、扩建建筑物，应符合有关保护规定。

3.5.2 建筑物的高度除必须符合控制性详细规划、日照、建筑间距、消防等方面的要求外，应同时符合下列规定：

3.5.2.1 飞机场的限高要求。

3.5.2.2 文物保护单位、地面卫星接收站、气象台、电台和其他无线电通讯（含微波通讯）设施周边区域或通廊的限高要求。

3.5.2.3 老城区到湘江、橘子洲、岳麓山的通视走廊，包括天心阁至岳麓山北端和南端围合的扇形区域；河东重要视点（恰同学少年广场等）看橘子洲头毛泽东青年艺术雕塑的背景区域的限高要求。

3.5.2.4 国土空间规划已确定的其他城市视线走廊和景观区域的控高要求。

3.5.2.5 在历史建筑保护单位周边的控高要求。

3.5.3 各类居住建筑 and 高度为 50 米以下的非居住高层建筑的面宽原则上不得超过 70 米，高度为 50 米以上的非居住高层建筑面宽原则上不得超过 60 米；确因功能、造型等原因超过规定面宽

的建筑物经自然资源规划部门核准、专家审查会通过后可另行确定其面宽。

3.5.4 住宅建筑一般应以南北向为主要朝向，居室朝向不宜超出南偏东 40° 至南偏西 30° 的范围。

3.5.5 成片、成组的多、低层居住建筑宜采用全坡屋顶，不得为减少间距而采用北向退台方式。

3.5.6 住宅建筑任意一个方向外墙突出的阳台，其累计长度在该向主体外墙长度 60% 以内时，按主体外墙轴线计算间距和离界距离，否则按外凸的阳台部分计算间距与离界距离。

3.5.7 住宅建筑飘窗出挑宽度超过 0.8 米时，其任意一个方向累计飘窗总长度不应超过该向主体外墙总长度的 60%，否则按外凸的飘窗计算间距与离界距离；当出挑宽度超过 0.8 米的飘窗与阳台同设时，其合计总长度也不应超过该向主体外墙总长度的 60%，否则按外凸部分计算间距与离界距离。

3.5.8 重要地段及临路幅宽度 ≥ 36 米的城市道路布置的居住建筑，阳台设计应尽可能规整和简洁、外形设计宜采用公建化外立面造型的处理手法。湘江两岸第一界面布置的居住建筑应采用公建化外立面处理手法，其中重要地块的居住建筑原则上应采用公建化造型的处理手法。

3.5.9 商业建筑设计的规定

3.5.9.1 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。

3.5.9.2 居住用地内配套的商业服务性建筑不得超过总计容建筑面积的 5%（另有政策规定的项目按相关文件执行），且原则上应集中独立设置。总建设净用地面积 ≤ 2 公顷且确无独立设置条件的则须集中设置，若其在临城市道路住宅建筑底层配置的，该部分配套商业建筑最多仅一个方向可超出其主体建筑正投影范围，上述所有配套商业建筑临城市道路的长度不应超过用地临该条城市道路边线总长度的 50%，且 ≤ 70 米。大型居住项目配套的商业服务性建筑可按城市道路分割的地块分别集中独立设置并符合上述规定。商业用房应有独立的防火分区，设置独立出入口及疏散楼梯，且出入口不得朝向居住小区内部；为商业配套的停车位宜就近设置于商业用房附近，与住宅小区停车位进行适当分隔。

3.5.9.3 临城市道路布置的商业铺面，其独栋建筑长度应 ≤ 70 米，且须在主体建筑（包括裙房）正投影范围内设置宽度 ≥ 3 米、层高 ≥ 3.6 米的骑楼，并应配建为其服务的相对独立的停车场（库）。

3.5.9.4 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。

3.5.10 工业地产项目建筑设计的规定

3.5.10.1 工业地产项目配套的倒班宿舍、展示、运动、休闲、食堂等建筑的用地面积不得超过总净用地面积的 7%，配套设施的建筑面积不得超过计容总建筑面积的 15%。

3.5.10.2 项目用地内不得建设与用地性质不符的商业、宾馆、招待所、专家楼、公寓、会所等建筑。

3.5.10.3 工业地产项目的建筑间距、离界距离、退让距离、建筑面宽、建筑层高、道路出入口等各类要求均按照非居住建筑的相关规定执行。

3.5.10.4 临城市道路布置的建筑除厂区大门、建筑主入口和必需的消防疏散通道外，不得再开设其他任何通向城市道路的大门或出入口，临城市道路严禁布置各类商业铺面或商业建筑。

3.5.10.5 项目用地内单体计容建筑面积小于 5000 平方米的独栋建筑的计容总建筑面积不得超过项目计容总建筑面积的 30%。

3.5.10.6 工业地产项目内的建筑按水平投影面积的 1/2 计算建筑面积的部分（如阳台、超出规定的飘窗、空调搁板等），其建筑面积不应超过同层建筑面积的 2%。

3.5.10.7 厂房内应采用公用卫生间的布置形式，一般不得设置独立卫生间。

3.5.11 其他工业项目、仓储建筑设计的规定

3.5.11.1 工业用地内只能建设从事生产用的厂房类建筑，其配套的办公、展销、倒班宿舍、运动、休闲、食堂、小卖部等行政办公及生活服务设施用地面积不得超过工业项目总用地面积的 7%，且建筑面积不得超过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，且建筑面积不得超过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。

工业用地内不得建设与生产无关的总部经济、培训中心、商业、宾馆、招待所、专家楼、公寓、会所、成套住宅等非生产性配套设施。

3.5.11.2 物流仓储用地内只能建设用于物资储备、中转和配送等用途的仓库建筑，其配套的办公、调度、值班宿舍、食堂等建筑的用地面积和建筑面积均不得超过总净用地面积和计容总建筑面积的 7%。

3.5.11.3 临城市道路布置的工业、仓储项目和建筑除厂、库区大门及必需的消防疏散通道外，不得再开设其他通向城市道路

的大门或出入口，其退让距离内应布置成绿化带与城市道路进行隔离并由建设单位同步实施。

3.5.11.4 厂、库区内道路应进行分级设置，货运车道的宽度和转弯半径等数值需符合货运车辆的行驶要求。

3.5.11.5 厂房（单层厂房除外）和其他与生产相关类建筑的单栋建筑计容面积应 ≥ 5000 平方米；如采用单元组合式厂房形式，当单个单元建筑计容面积 < 5000 平方米时，应用功能房间和走道与其他单元相连。

3.5.11.6 厂房内应采用公用卫生间的布置形式，一般不得设置独立卫生间。

3.5.11.7 工业、仓储建筑不得设置阳台、飘窗。

3.5.12 建筑色彩应符合《长沙市城市色彩规划》及相关规定要求，整体风格应与周边建筑、环境相协调。户外广告设置应符合我市户外广告设置总体规划和详细规划，并按《长沙市户外广告设置管理办法》（长沙市人民政府令第108号）要求另行报审。

3.5.13 严禁设置各种突出窗外的防盗网；空调外机应统一设置空调搁板并隐蔽处理，位置应便于安装、检修和空调正常使用，冷凝水必须有组织排放，临街室外机设置高度须高于地面3米；装修的任何构件（含广告、招牌、挑廊、踏步等）均不得逾越建筑退让线；临街商业铺面严禁采用封闭式卷闸门。

3.6 指标计算的相关规定

建设项目的建设容量指标计算，应按国家相关标准执行，但

在下列情况时按本规定执行：

3.6.1 地下室及半地下室

3.6.1.1 建筑物地下室、半地下室内的停车库和必须的设备用房（报审图纸应进行详细布置和标注，且出具相应的专业设计图纸）以及为其服务的交通设施部分可不计算容积率，其他用房均应按相关规定计算建设容量指标。

3.6.1.2 符合本规定中地下室、半地下室要求且顶板标高平均高出邻近的城市道路、小区道路或消防车道（没有道路则按周边地坪计算） ≤ 0.3 米的建筑空间计入地下层，不计算建筑密度。

3.6.1.3 不符合上述第 3.6.1.2 条要求，但确为利用原始地形设置同时超过 $3/4$ 连续周长完全埋于地下的建筑空间计入地下层，不计算建筑密度；如该建筑临城市道路布置有商业建筑，则其长度应符合本规定第 3.5.9 条商业建筑临城市道路长度的要求。

3.6.1.4 不符合上述第 3.6.1.2 条和第 3.6.1.3 条要求，但确为利用原始地形设置同时最少有两条边且超过 $1/2$ 连续周长完全埋于地下的建筑空间计入地下层，其作为配套设施用房使用的部分，不计算建筑密度，作为非配套设施用房使用的部分须按投影面积计算建筑密度；如该建筑临城市道路布置有商业建筑，则其长度应符合本规定第 3.5.9 条商业建筑临城市道路长度的要求。

3.6.1.5 不符合上述要求的地下和半地下建筑空间均计入地上层，且按相关规定计算建设容量指标。

3.6.1.6 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 $\leq 1:3$ 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。

确为利用原始地形高差设置，不少于 $1/4$ 连续周长低于周边市政道路标高，其余采用坡度 $\leq 1:3$ 的绿化缓坡，上述连续周长不少于 $1/2$ 周长时，该部分建筑空间计入地下层。

3.6.1.7 上述情况中的建筑密度计算均不包含上部塔楼部分，如该部分投影与上部塔楼重叠，则按该建筑物的最大投影面积计算建筑密度。

3.6.2 架空层

建筑底层层高 ≥ 3.6 米的共享架空开放空间（包括利用地形高差设置的塔楼底层架空开放空间、必须配置的残疾人坡道等设施）按其顶板水平投影计算建筑面积，不计算容积率。建筑物底层空间作车库、杂物间使用，结构层高在 2.2 米及以上的计算全面积并计算容积率，结构层高在 2.2 米以下的计算 $1/2$ 建筑面积并计算容积率。

3.6.3 建设项目在满足本规定第 5.4.7 条要求，另行在地面以上建设的立体停车库（含机械式停车库）、室内集中式停车库和城市轨道交通车辆段、停车场上盖夹层停车库，在有相应工程措施确保其不能改做其他用途时，可不计算容积率，建筑面积和建筑密度则须按国家与地方相关规范规定进行计算。

3.6.4 建筑物顶部

3.6.4.1 建筑物顶部有围护结构的楼梯间、电梯机房等辅助用房计入建筑面积，不计入容积率指标。

3.6.4.2 建筑物顶部有围护结构且其水平投影面积不超过建筑物中间层（标准层）投影面积 $1/4$ 的楼梯间、电梯机房等辅助用房不计入建筑层数与建筑高度，超过 $1/4$ 则需计入建筑层数与建筑高度。

3.6.4.3 形成可通达可使用建筑空间的坡屋顶（含其他斜面结构），结构净高在 2.1 米及其以上的部位计算全面积和容积率，结构净高在 1.2 米以上至 2.1 米以下的部位计算 $1/2$ 面积和容积率，结构净高在 1.2 米以下的部位不计算建筑面积。

3.6.5 设备层、管道层、避难层、结构转换层

对于建筑物内为整栋建筑服务的设备层、管道层、避难层、结构转换层等有结构层的楼层，结构层高在 2.2 米及以上的，计算全面积；结构层高在 2.2 米以下的，计算 $1/2$ 面积。设备层的设备区域、管道层的管道区域、避难层的避难区域、结构转换层的转换区域的建筑面积不参与容积率计算，用作为其他用途（如楼梯间、电梯井、其他功能用房等）的则须计算容积率。

3.6.6 保温层

建筑物的外墙外保温层，按其保温层的水平截面积计算建筑面积，不计算容积率和建筑密度，有外墙外保温层的需提供保温层的结构详图。

3.6.7 半面积控比的规定

居住建筑阳台等按水平投影面积的 1/2 计入建筑面积的部分，其水平投影面积之和不应超过该户套内建筑面积的 20%，超过 20%的，超出部分按水平投影面积计算建筑面积和容积率（另有政策规定的项目按相关文件执行）。

3.6.8 阳台、套内花园、共享空中花园

3.6.8.1 居住建筑的阳台按水平投影面积的 1/2 计算建筑面积及容积率；封闭阳台按水平投影面积计算建筑面积及容积率。因城市景观风貌要求需要封闭阳台的新建住宅项目，其封闭阳台按水平投影面积的 1/2 计入容积率和建筑面积，进行商品房预售和不动产登记。

3.6.8.2 居住建筑的套内花园建筑面积计算参照阳台计算规则。

3.6.8.3 办公楼、会所、餐饮、娱乐等公共建筑或商业建筑按水平投影面积的 1/2 计算建筑面积的部分（如外挑式阳台、超出规定的飘窗、空调搁板等），其建筑面积不应超过同层建筑面积的 2%，超过 2%的，超出部分按水平投影面积计算建筑面积和容积率。

3.6.8.4 在建筑楼层靠外墙设置且与公共交通直接相连而挑高的开敞式（没有封闭）共享空中花园，当其挑高高度不小于 3 个标准层层高时，空中花园按其水平投影面积计算一层建筑面积，但不计算容积率；若挑高高度小于 3 个标准层层高或外侧有围护结构，该空中花园按其所跨自然层层数计算建筑面积和容积率。

3.6.9 飘窗（凸窗）

建筑外墙突出的飘（凸）窗出挑宽度不宜超过 0.8 米，窗台的

结构高度距同层楼地面的高度不宜小于 0.3 米且不得与楼板相连。当飘窗的窗台高度 ≥ 0.45 米、出挑宽度 ≤ 0.8 米或窗台高度 ≥ 0.3 米且 < 0.45 米、窗高 ≤ 2.1 米、出挑宽度 ≤ 0.8 米时可不计算建筑面积，超过以上规定时按飘窗投影面积的 1/2 计算建筑面积和容积率。

3.6.10 空调搁板

3.6.10.1 当居住建筑中每套住宅或每间公寓用于放置分体式空调外机的空调搁板的数量不超过居室（公寓）数量，且水平总投影面积不大于 1 平方米 $\times$ 居室（公寓）个数时，空调搁板可不计算建筑面积；如超出上述规定，空调搁板按超出部分的水平投影面积的 1/2 计算建筑面积和容积率。用于放置分体式空调外机的空调搁板宽度不应大于 0.9 米，如超出 0.9 米，空调搁板按其水平投影面积的 1/2 计算建筑面积及容积率。如有两套或两套以上住宅共用一个空调搁板，按等比例对其进行面积分摊。

3.6.10.2 当每套住宅（公寓）用于放置分户式中央空调外机等设备平台水平总投影面积不大于 4 平方米时，该平台可不计算建筑面积；如超出上述规定，设备平台的超出部分按其水平投影面积的 1/2 计算建筑面积和容积率。

3.6.10.3 非居住建筑中用于放置分体式空调外机的空调搁板宽度不应大于 0.9 米且不与建筑空间相连通，如超出上述规定，空调搁板应按其水平投影面积的 1/2 计算建筑面积及容积率。

3.6.10.4 非居住建筑用于放置模块式中央空调外机等设备平台（空调搁板）应集中设置，其水平总投影面积每层不大于 10

平方米/1000 平方米建筑面积（指该层建筑面积，建筑面积小于 1000 平方米时按 1000 平方米计，大于 1000 平方米时按每 200 平方米为单位同比例增加设备平台面积），且设备平台最大总面积不得超过 50 平方米，同时没有另行设计分体式空调外机搁板或其他形式的中央空调时，该设备平台（空调搁板）可不计算建筑面积；如超出上述规定，设备平台（空调搁板）的超出部分按其水平投影面积的 1/2 计算建筑面积和容积率。

3.6.11 骑楼、过街楼、消防通道、人行通道

3.6.11.1 骑楼指建筑物底层沿街面后退且留出公共人行空间的建筑空间。按本规定第 3.5.9.3 条要求必须设置的在建筑主体（含裙房）正投影范围内且宽度 ≥ 3 米且 ≤ 5 米、层高 ≥ 3.6 米的骑楼底层不计算容积率，但建筑密度等其他指标需按相关规定进行计算；其他骑楼均应按相关规定计算建设容量指标。

3.6.11.2 过街楼指跨越道路上空并与两边建筑相连接的建筑物，过街楼下面的室外空间不计算建筑面积及容积率。

3.6.11.3 符合防火规范要求，为解决消防疏散问题而设置的穿过建筑物底层且面向社会 24 小时开放的公共人行通道和车行通道不计算建筑面积。

3.6.12 走廊、连廊、檐廊、挑廊

3.6.12.1 建筑物外有围护结构的挑廊、走廊、檐廊，应按其围护结构外围水平面积计算建筑面积及容积率，结构层高在 2.2 米及以上者计算全面积，结构层高不足 2.2 米者计算 1/2 面积；有

永久性顶盖无围护结构有围护设施的，按其结构底板水平面积的 1/2 计算建筑面积及容积率。

3.6.12.2 高层住宅的交通、消防连廊，无围护结构有围护设施的按水平投影面积的 1/2 计算建筑面积及容积率，有围护结构的按水平投影面积计算建筑面积及容积率。

3.6.12.3 建筑物内有围护结构的架空走廊，按其围护结构外围水平面积计算建筑面积及容积率，层高在 2.2 米及以上者应计算全面积，层高不足 2.2 米者应计算 1/2 面积；有永久性顶盖无围护结构的按其结构底板水平面积的 1/2 计算建筑面积及容积率。

3.6.12.4 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。

3.6.13 雨篷

雨篷指建筑出入口上方为遮挡雨水而设置的部件。本条仅限于设置在建筑物首层出入口的雨篷。

有柱雨篷按其结构板水平投影面积的 1/2 计算建筑面积及容积率，无柱雨篷的结构外边线至外墙结构外边线的宽度在 2.1 米及以上的，按雨篷结构板的水平投影面积的 1/2 计算建筑面积及容积率；挑出宽度在 2.1 米以下的无柱雨篷、顶盖高度达到或超过两个楼层的无柱雨篷不计算建筑面积。

3.6.14 自动扶梯（斜步道滚梯）、自动步道（水平滚梯）：

位于建筑室内或建筑主体结构以内的自动扶梯和自动步道参

照电梯间或楼梯间的计算规则，按自然层计算建筑面积；位于建筑物外墙或主体结构以外的自动扶梯和自动步道参照室外楼梯的计算规则，并入所依附建筑物的自然层，按水平投影的 1/2 计算建筑面积；无顶盖的自动扶梯和自动步道（上层的扶梯视为下层扶梯的顶盖）不计算建筑面积。

3.6.15 建筑楼层内镂空空间

除内天井等因设计需要而设置的镂空空间外，无功能用途的镂空空间应计算建设容量指标。镂空处于主体结构以内且位于户型之内，临建筑物外侧为墙、窗、结构梁、柱等时，该镂空空间均按自然层数计算该部分的建筑面积及容积率，并按水平投影面积计算建筑密度；镂空部分位于公共位置时，有围护结构的按自然层数计算该部分的建筑面积及容积率，并按水平投影面积计算建筑密度，无围护结构则不计算建筑面积。

3.6.16 采光井

地下、半地下室等无法直接侧向采光的空间设置的有顶盖的采光井按一层计算面积，且结构净高在 2.1 米及以上的，计算全面积；结构净高在 2.1 米以下的，计算 1/2 面积。

3.6.17 其他情况

3.6.17.1 建筑楼层内的无规定术语解释和计算规则的空间，有永久性顶盖有围护结构的按围护结构外围水平面积计算建筑面积及容积率，有永久性顶盖无围护结构的按结构底板水平面积的 1/2 计算建筑面积及容积率。

3.6.17.2 住宅套型建筑面积的计算

一般住宅的套型建筑面积仅包括住宅套内建筑面积和该层的公共分摊面积，不含该栋住宅的入口大堂、架空层、消防避难层、电梯机房、出屋面楼梯间等附属用房和设施的面积。

3.6.18 以下情况不计算建筑面积：

3.6.18.1 利用引桥、高架桥、高架路、路面作为顶盖的房屋。

3.6.18.2 楼梯已计算建筑面积的下方空间。

3.6.18.3 成套复式住宅上层为空的相关外围墙体。

3.6.18.4 地下层中的水池。

3.6.19 绿地率的计算

3.6.19.1 绿地面积计算的起止界

宽度 >2 米的园路、宅间路、组团路和小区路算到路边线；小区路设有人行便道时，算到人行便道边线；临城市道路时，算到道路边线；距房屋墙脚1米；对其他围墙、院墙算到墙脚。

3.6.19.2 建筑物架空开放空间内的绿化不计入绿地率。

3.6.19.3 利用地形高差实施并满足本地植树绿化覆土要求，方便行人直接通达的建筑屋顶，符合本规定第3.6.1.2条、第3.6.1.3条或第3.6.1.4条要求时，不计算建筑密度部分的屋顶绿化按全面积计入绿地面积，计算建筑密度部分的屋顶绿化按表4.1.3进行折算后计入绿地面积。

3.6.19.4 植草的隐形消防通道按全面积计入绿地面积，实施为植草砖的停车场地按其全面积的40%计入绿地面积；人行通道、

集散广场、人行出入口等场地不得布置植草砖。

3.6.19.5 水面、水景按全面积计入绿地面积，绿化休闲广场需有明确界线且实施绿化的用地达到广场面积的 60%以上方可全面积计入绿地面积。

3.6.19.6 植草运动场地按其植草范围全面积计入绿地面积。新建居住项目在不影响景观的条件下，游泳池、篮球场、排球场、网球场等室外硬质地面运动场地计入绿地率的面积应控制在项目总绿地面积的 5%以内。

3.6.20 建筑层数的计算

3.6.20.1 夹层（包括附层、插层等各种类似建筑层），如结构层高 ≥ 2.2 米无论是否计算面积，均按自然层计入建筑总层数；如结构层高 < 2.2 米不计入建筑总层数。

3.6.20.2 坡屋顶住宅顶层楼面至檐口的高度如 ≥ 1.2 米，视为一个自然层；如 < 1.2 米按 0.5 层计算相关指标。

3.6.21 建筑层高

3.6.21.1 建筑层高原则上按建筑使用性质控制，但同层中除主要功能空间外的其他配套用房可按该层主要使用性质控制（如商场中的配套办公用房按商业功能控制）。

3.6.21.2 居住建筑的层高不宜超过 3.6 米。超过 3.6 米低于 7.2 米时，按 2 个自然层计算建筑面积及容积率；超过 7.2 米时，每超出 2.2 米（余数进 1 取整），则按增加 1 层计算建筑面积及容积率。湘江两岸等重要地段布置的居住建筑，因落实公建化造型

和公建化外立面需要，层高不宜超过 4.2 米。超过 4.2 米低于 7.2 米时，按 2 个自然层计算建筑面积及容积率；当超过 7.2 米时，每超出 2.2 米（余数进 1 取整），则按增加 1 层计算建筑面积及容积率。

低多层住宅、复式（跃层式）住宅等其他同类型住宅户内的门厅、客厅、餐厅等挑空部分的层高不宜超过该住宅标准层的 2 倍层高且不超过 7.2 米，同时挑空部分面积不应超过该户底层套内建筑面积的 40%，否则超过部分均按 2.2 米（余数进 1 取整）1 层计算相应的建筑面积及容积率。

3.6.21.3 各类商业铺面的建筑层高不宜超过 4.5 米。超过 4.5 米低于 9 米时，按 2 个自然层计算建筑面积及容积率；超过 9 米时，每超出 2.2 米（余数进 1 取整），则按增加 1 层计算建筑面积及容积率。

3.6.21.4 普通商业建筑（含高层建筑裙房）层高不宜超过 5.4 米。超过 5.4 米低于 10.8 米时，按 2 个自然层计算建筑面积及容积率；超过 10.8 米时，每超出 2.2 米（余数进 1 取整），则按增加 1 层计算建筑面积及容积率。

3.6.21.5 小开间单元式设计的酒店类等商业建筑的标准层层高不宜超过 4.5 米。超过 4.5 米低于 9 米时，按 2 个自然层计算建筑面积及容积率；超过 9 米时，每超出 2.2 米（余数进 1 取整），则按增加 1 层计算建筑面积及容积率。

3.6.21.6 普通办公建筑（含行政办公、文化设施、教育科研、医疗卫生、商业服务和商务办公等）层高不宜超过 4.5 米。超过

4.5 米低于 9 米时，按 2 个自然层计算建筑面积及容积率；超过 9 米时，每超出 2.2 米（余数进 1 取整），则按增加 1 层计算建筑面积及容积率。

3.6.21.7 住宅、商业、办公、酒店等建筑首层门厅、大厅、中庭等公共空间，办公和酒店的会议厅、宴会厅，图书馆、档案馆等的多层库房，单一空间建筑面积超过 2000 平方米的且有较高层高要求的集中商业等功能空间，以及影院、剧场、体育馆、博物馆、展览馆等公共建筑，不受上述层高规定限制。

3.7 竖向设计

3.7.1 竖向设计应结合国土空间规划、地形、地貌、工程地质条件、交通、排水、防洪、景观和经济等多方面的要求综合考虑，充分利用自然地形、地貌及自然景观，合理使用不同坡度的土地。

3.7.2 建设项目应充分尊重自然地形地貌，保护生态自然的山体水体，避免大规模的填挖方量，减少对自然环境的破坏，并塑造具有特色和不同层次的城市空间。建设用地场地标高已超过周边城市道路标高时，不得再进行大面积人工填土。

3.7.3 山体周边的建设项目不得破坏原有山体景观，丘陵地段的建筑应结合地形地势布局，尽可能采用放坡的方式避免砌筑挡土墙，保护山体和丘陵的自然轮廓线，加强山体在城市中的景观性与视觉识别性。

3.7.4 自然地形坡度小于 5% 时，建设场地应采用平坡式；自

然地形坡度大于 8% 时，宜采用台阶式，台阶之间应用护坡或挡土墙连接并用植被遮挡。高度大于 2 米的挡土墙和护坡的上、下缘与建筑物水平距离均应不小于 3 米。

3.7.5 挡土墙的高度宜为 1.5 至 3 米；超过 6 米时，宜退台处理，退台宽度不应小于 1.5 米。自然坡度大于 8% 时，应设置人行步道，主要步道最大坡度宜小于 10%，次要步道宜小于 15%。

4 建筑环境与配套设施

4.1 绿化用地

4.1.1 所有建设项目的绿化和景观建设应严格按批准的建筑项目附属绿化设计方案图实施，其修改必须向原审批机关报审并获得批准方可施工。

4.1.2 可计算绿地率的绿化用地，是指可通过各级道路直接到达、地下没有建筑物或有建筑物但建筑物顶板外表面标高（覆土厚度不计入）高出周边道路或地坪的平均高度 ≤ 0.3 米的绿地，包括建设用地内的集中绿地和房前屋后、道路两侧以及建筑间距内单块最小宽度 ≥ 3 米、面积 ≥ 50 平方米的条状和面积 ≥ 50 平方米的块状零星绿地；绿地内宜多种植具有地方特色的高大乔木。

4.1.3 为鼓励建设项目进行立体绿化，丰富城市景观，并考虑到集约节约用地项目的特点，经自然资源规划部门和园林绿化主管部门批准，可采取将屋面能够通过公共交通直接到达的覆土种植绿化面积（每块面积不得小于 100 平方米）折算成地面绿地

面积。其折算公式为： $F=M \times N$ 。公式中 F 指地面绿地面积， M 指屋面地栽绿化面积， N 指有效系数（见表 4.1.3）。

表 4.1.3 绿化面积折算有效系数表

屋面（顶板）标高与道路（地坪）的平均高差（米）	最小覆土厚度（米）	有效系数（N）
$0.3 < H \leq 3.0$	≥ 1.2	0.8
$3.0 < H \leq 6.0$	≥ 0.9	0.5
$6.0 < H \leq 12.0$	≥ 0.6	0.2
$H > 12$	≥ 0.6	0.1

注：高差一定的情况下，折算系数按最小覆土厚度相对应的数值取值；最小覆土厚度确定时，折算系数则按高差相对应的数值取值。

4.1.4 面积超过 0.5 公顷的水面应予以保护，可依据规划设计方案对岸线进行微调，但不得减少水面面积；面积小于 0.5 公顷的水面应尽量予以保留和利用。

4.1.5 原则上不得利用城市公共绿地的地面、地上和地下空间进行商业开发。确需在城市公共绿地地面以下进行建设的，需经相关程序审查，报市人民政府审定后方可实施。

4.1.6 消防车登高操作场地和地面停车位不得占用城市公共绿地。

4.2 广场

4.2.1 高层建筑（住宅建筑、一般工业及仓储项目除外）、重要及交通流量较大的公共建筑、城市重要景观节点和其他自然资源规划部门认定的地段，必须在临建设用地的主要道路一侧或

道路交叉口处设置广场，广场最小宽度应满足在表 3.4.1 中建筑物退让城市道路边线距离的基础上增加 5 米以上且 ≥ 15 米，广场的面积按表 4.2.1 要求控制：

表 4.2.1 建设项目广场设置面积表

项目净用地面积（平方米）	广场面积（平方米）
$3000 < S \leq 10000$	不小于基地面积的 10% 且最低不小于 500
$10000 < S \leq 20000$	不小于基地面积的 8% 且最低不小于 1000
$20000 < S \leq 50000$	不小于基地面积的 6% 且最低不小于 1600
50000 以上	不小于基地面积的 4% 且最低不小于 3000

注：1. 如建设工程容积率 $FAR \leq 4$ ，则广场面积按表中规定控制；

2. 如建设工程容积率 $FAR > 4$ ，则广场面积应按表中控制面积再乘以容积率系数 β ，即广场面积 $S = \text{表中控制面积} \times \beta$ （ $\beta = FAR/4$ ）。

4.2.2 建设项目按规定设置的广场应保证其形状的规则、完整和实用，临道路一侧设置的广场其长宽比应 $\leq 2:1$ ，临交叉口设置的广场形状宜为扇形、圆形、方形或其他形状规整的类似多边形。当所需配建广场总面积 ≥ 2000 平方米时可分散设置，但每个分散设置的广场最小面积应 ≥ 1000 平方米。

4.2.3 公共活动广场周边宜种植具有地方特点的高大乔木，绿地率不低于 40%，集中成片绿地不应小于广场总面积的 20%，并宜设计成开放式绿地；车站、码头、机场的集散广场绿化配置宜疏朗通透，集中成片绿地不应小于广场总面积的 10%，绿地率不低于 30%；以休憩功能为主的城市绿化广场和休闲广场集中成片绿地不应小于广场总面积的 40%，绿地率不应小于 60%，植物

宜种植高大乔木。

4.2.4 与相邻城市道路或建筑室外地坪高差超过 1.5 米的下沉式广场不属于按规定必须配置的建设项目广场。

4.2.5 建设项目广场在满足广场宽度要求（见 4.2.1）的前提下，超出广场最小宽度要求的部分可延伸至高层建筑或裙房内，其结构净高不得小于 5 米（有柱时其柱间围合面积在计入广场面积时应进行折减，折减系数为 70%），且该部分在计入广场面积时不得超过广场总面积的 30%。

4.2.6 城市绿线内的用地不得计入建设项目的绿地率和广场面积。

4.3 配套设施

4.3.1 公共服务设施配置须满足《长沙市人民政府关于印发长沙市居住公共服务设施配置规定的通知》（长政发〔2021〕2 号）的要求。

4.3.2 建设项目临城市道路部分一般不得修建围墙，鼓励采用绿地作为用地边界的隔离带；因使用功能要求确需修建围墙的，应按程序报批，并符合以下要求：

4.3.2.1 围墙退让城市道路或绿线应 ≥ 1.5 米，且围墙边至城市道路或绿线间的用地须全部设置为绿化带并由建设单位同步实施。

4.3.2.2 围墙应为通透式，且高度不超过 1.6 米；有特殊要求需采用封闭式围墙的，围墙高度一般不得超过 2.2 米，并对其饰面及外观进行美化处理。

4.3.3 独立式公共厕所以及生活垃圾收集站与周围建筑物的距离不应小于 10 米，周围宜设置绿化带。垃圾转运站与站外相邻建筑间距应符合《环境卫生设施设置标准》（CJJ27—2012）等相关标准规定。

4.3.4 新建居住项目和商业项目总建筑面积在 20 万平方米（包含地上和地下建筑，其中地下车库建筑面积按 50% 计算，下同）以下的，按照 5% 的比例配置物业管理用房；总建筑面积在 20 万平方米以上的，除按照 20 万平方米的 5% 的比例配置外，超过部分按超出建筑面积 3% 的比例配置。物业管理用房建筑面积不得少于 150 平方米，间数不少于 2 个自然间，设置位置宜在项目中心或出入口附近且有独立对外的出入口。

4.4 地下空间

4.4.1 地下空间包括附建地下空间和独立地下空间两大类。附建地下空间指同一建筑主体中结合地面建筑一并建设的地面以下的建筑；独立地下空间一般指单独建设于地面以下，其地面上没有建筑物的地下建筑。

4.4.2 地下空间开发建设应当坚持城市交通设施、市政与公共服务设施、城市综合防灾体系优先的原则。

4.4.3 原则上不得利用城市道路、城市公共广场、河流湖泊等公共用地的地下空间进行商业开发。确需在城市道路、城市公共广场、河流湖泊等公共用地的地面以下进行建设的，需经相关程序审查后，报市人民政府审定后方可实施。

5 道路交通

5.1 道路

5.1.1 道路红线宜在设计道路中心线两侧等距布置，道路平面设计标准由设计道路中心线控制。

5.1.2 道路设计速度

表 5.1.2 道路设计速度表

道路等级	快速路			主干路			次干路			支 路		
设计速度 (公里/ 小时)	100	80	60	60	50	40	50	40	30	40	30	20

5.1.3 道路最小净高

道路最小净高应满足机动车、非机动车和行人的通行要求，并应符合表 5.1.3 的规定。建设条件受限时，只允许小客车通行的城市地下道路，最小净高不应小于表 5.1.3 括号内规定值。对需通行设计车辆以外特殊车辆的道路，最小净高应满足特殊车辆通行的要求。

表 5.1.3 道路最小净高控制一览表

道路种类		通行车辆类型、行人	最小净高（米）
机动车道	混行车道	小客车、大型客车、铰接客车	4.5
	小客车专用车道	小客车	3.5 (3.2)
非机动车道		自行车、三轮车	2.5
人行道		行人	2.5

5.1.4 道路最大纵坡

5.1.4.1 机动车道最大纵坡应符合表 5.1.4 的规定。

表 5.1.4 机动车道最大纵坡控制一览表

设计速度（公里/小时）		100	80	60	50	40	30	20
最大纵坡 （%）	一般值	3	4	5	5.5	6	7	8
	极限值	4	5	6		7	8	

5.1.4.2 新建道路应采用小于或等于最大纵坡一般值；改建道路、受地形条件或其他特殊情况限制时，可采用最大纵坡极限值。

5.1.4.3 除快速路外的其他等级道路，受地形条件或其他特殊情况限制时，经技术经济论证后，最大纵坡极限值可增加 1%。道路交叉口设计范围内的纵坡度，宜小于或等于 2%，困难情况下应小于或等于 3%。

5.1.5 道路出入口

5.1.5.1 城市快速路沿线禁止在主道上设置地块机动车出入口。

5.1.5.2 城市主要交通性干道上严格控制开设机动车出入口；无其他解决办法确需开设的建设项目，须编制交通影响评价报告，提出改善交通安全与畅通的针对性措施，在审查通过并经自然资源规划部门、公安交通主管部门批准后方可开设。

5.1.5.3 建设项目仅临 1 条城市道路时，原则上只允许开设 1 个机动车出入口。当相邻城市道路为 2 条或 2 条以上时，建设净用地面积 ≤ 2 公顷的项目，亦只允许开设 1 个机动车出入口，且应开向相邻的最低一级城市道路；建设净用地面积 > 2 公顷的项目或有大量车辆出入的项目，经批准方可设置开向不同城市道路的 2 个或 2 个以上机动车出入口。

5.1.5.4 建设用地机动车出入口须开设在城市道路展宽段以外，且位于城市主次干道上的建设用地机动车出入口距离城市道路交叉路口须 ≥ 70 米，位于城市支路上的建设用地机动车出入口距离城市道路交叉路口须 ≥ 50 米（以上距离均自道路红线交叉点起算）。位于城市道路交叉口的建设用地，因地块限制距交叉口距离达不到上述要求的，经批准其出入口可临远离交叉口一侧的用地红线边界处设置。

建设用地机动车出入口距离桥梁、隧道引道须 ≥ 50 米；距人行横道、人行天桥、人行地道（包括引道、引桥）的最近边缘线应 ≥ 5 米；距铁路道口的最外侧钢轨外缘应 ≥ 30 米。

5.1.5.5 建设用地机动车出入口距公园、学校和儿童、老年人及残疾人使用建筑的出入口应 ≥ 20 米。

5.1.5.6 建设用地对城市道路开设的出入口其变坡点应设置在规划道路红线以外，出入口宽度应 ≤ 7 米，大客车（货车）出入口宽度应 ≤ 10 米；因特殊货物运输需要，10米宽出入口确实无法满足货运车辆出入交通要求的，出入口宽度根据实际情况确定。

5.1.6 城市道路隧道

5.1.6.1 长度大于1000米的隧道，严禁将机动车道与非机动车道或人行道设置在同一孔内；当长度小于或等于1000米的隧道需设置非机动车道或人行道时，非机动车道或人行道与机动车道之间必须设置物理隔离设施。

5.1.7 道路交叉口

5.1.7.1 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。

5.1.7.2 新建道路交叉口每条出口车道宽度不应小于下游路段车道宽度，改建和治理交叉口每条出口道宽度不宜小于 3.25 米。

5.1.7.3 次干道以上等级道路组成的交叉口（不含 60 米及以上宽度道路）应进行交叉口展宽，单向展宽 3.5 米，其中展宽段由交叉口外侧圆弧端点起算 60 米，渐变段 40 米；路幅宽度 ≥ 60 米的规划道路可不再展宽。相邻渐变段相交时，该路段全线展宽。

5.1.8 非机动车道和人行道宽度

非机动车道单向行驶的有效通行宽度应 ≥ 1.5 米，双向行驶的有效通行宽度应 ≥ 3.0 米，人行道有效通行宽度应 ≥ 1.5 米。

5.2 轨道交通

5.2.1 城市轨道交通建设走廊应以城市轨道交通线网规划为依据，其控制保护地界最小宽度应符合表 5.2.1 的规定：

表 5.2.1 控制保护地界最小宽度标准

线路地段	控制保护地界计算基线（每侧宽度）	安全保护区
已建、在建 线路地段	地下车站和隧道结构外边线外侧	50 米
	地面车站和高架车站以及线路轨道结构外边线外侧	30 米
	轨道交通出入口、通风亭、冷却塔、变电站、垂直电梯等建（构）筑物外边线和控制中心、车辆基地用地范围外侧	10 米
	轨道交通过江、过河隧道结构外边线外侧	150 米

线路地段	控制保护地界计算基线（每侧宽度）	安全保护区
规划线路地段	以规划线路中线为基线	60 米
	规划有多条轨道交通线路平行通过或线路偏离道路以外地段	专项研究

5.2.2 在控制保护地界内进行的建设，应符合《长沙市轨道交通条例》及其他城市轨道交通保护相关规定。

5.2.3 轨道交通的地面附属建（构）筑物原则上应建在道路用地红线之外，周边用地尚未建设的地面附属建（构）筑物原则上应建在城市道路的退让线之外，有条件的地方宜与人行过街隧道及邻近建筑相结合；单建或与建筑物合建的风亭和冷却塔，其口部距其他建筑物距离应满足相关规范和环境影响评价的要求，条件许可的情况下应尽量设置低风亭。

5.3 交通影响评价

除城市轨道交通、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以外的工程建设项目，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。

5.4 停车场配建规定

5.4.1 本规定所称的建设项目机动车配建停车场（库）是指提供该建设项目机动车车辆停放的场所或车库，其设计在满足本标准要求的同时，必须符合国家现行的有关设计标准和规范要求。

5.4.2 本规定将全市划分为两类分区，并依此将建设项目机动车停车场（库）配建标准设置为两项指标，该分区和建筑间距分区一致，即主城间距区和其他间距区。

5.4.3 新建、拟建建筑物建筑面积 ≥ 500 平方米的，按本规定的要求设置机动车停车场（库）；建筑面积 < 500 平方米的建筑物，可结合建筑退让距离设置地面停车位。

5.4.4 扩建、改建的建筑物总建筑面积 ≥ 500 平方米的，其建筑面积增加部分按本规定配建停车场（库）；原建筑配建停车设施不足的，应在改、扩建的同时按车位差额数的 50%予以补建。

5.4.5 严禁占用规划批准为公共绿地的地面和地上空间设置停车设施，公共绿地的地下空间在经批准并满足相关要求的前提下可适当设置地下社会停车库并对外开放。在城市道路范围内，在不影响行人、车辆通行的情况下，政府有关部门可以施划停车泊位。

5.4.6 建设项目配建的停车设施应设置在该建设项目规划用地范围以内；统一规划分期建设的建设项目和被城市道路分割的建设用地，各分期工程或各地块（按城市道路划分）的停车位配建数量原则上应分别满足各分期工程或各地块的停车场（库）配建指标要求，因建设用地或容量指标等问题确实无法满足上述要求时，经相关部门批准，各分期工程或各地块在满足本规定配建停车位数量 80%的前提下，其余 20%的配建停车位可结合实际情况在相邻用地内总量平衡布局，但总量平衡的停车位不得超过 100 个。

5.4.7 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%；民用非居住建筑配建的室内停车位数量应不少于其配建指标数量的 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、仓储物流、市政及交通类、科研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。

5.4.8 当地下停车库少于 3 层时原则上不得设置机械式停车库。因用地条件限制，当地下车库达到 3 层时仍无法满足配建指标要求的，可设置机械式停车库。

5.4.9 机械式停车设备及机械式停车库出入口的排队长度，不应影响道路车辆正常通行。出入口最近点距道路红线应符合表 5.4.9 规定。

表 5.4.9 机械式停车设备及停车库出入口最近点距道路红线距离

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		—

5.4.10 建筑物的使用性质发生变化时，须按新的使用性质配建停车位，并向原审批机关报审且获得批准。

5.4.11 各类公共建筑的配建停车设施建成后应面向社会开放使用。停车场（库）需要办理车辆出入手续的，其出入口应设候车道，候车道长度不应少于 15 米。鼓励非公共建筑配建停车场（库）对社会开放。

5.4.12 混合功能的综合性建筑，应按各使用性质部分的建筑

面积比例综合确定配建停车位。

5.4.13 为住宅建筑配建的停车库的子母车位按 2 个车位计算，一个微型车位按 0.7 个有效车位计算。换算为有效车位后，子车位总数不得超过应配建车位总量的 5%，子车位与微型车位的总数不得超过应配建车位总量的 10%。

5.4.14 装卸车位平面尺寸不得小于 3.5×7 米，不得占用内部环通道路。

5.4.15 建设项目配建的机动车停车场（库）车位指标，机动车以小型汽车为计算当量。建筑物按配建指标计算的车位数，尾数不足 1 个的按 1 个计算。

5.4.16 本标准未涵盖的特殊建筑类型，其配建停车位指标由自然资源规划部门根据建设项目交通影响评价确定。

5.4.17 机动车标准车位配建指标

表 5.4.17 机动车标准车位配建指标

建筑物类型			计算单位	主城区间 距区	其他间 距区
住宅	低层住宅		车位/户	2	
	普通住宅	建筑面积 ≥ 200 平方米	车位/户	2	
		150 平方米 $\leq$ 建筑面积 ＜200 平方米	车位/户	1.1	1.3
		90 平方米 $\leq$ 建筑面积 ＜150 平方米	车位/户	0.7	0.9
		建筑面积＜90 平方米	车位/户	0.5	0.7
	保障性住房 (廉租房、公租房、经济适用房)		车位/户	0.5	0.7
	公寓		车位/100 平方米建筑面积	0.5	0.8

建筑物类型				计算单位	主城区 间距区	其他区 间距区
旅 馆	宾馆、招待所、酒店			车位/100 平方米建筑面积	0.8	0.8
办 公	行 政 办 公	县级及以上 政府机关办公	政务中心及 服务窗口	车位/100 平方米建筑面积	2.5	3.5
			办公	车位/100 平方米建筑面积	1.3	1.5
		县级以下 政府机关办公	政务中心及 服务窗口	车位/100 平方米建筑面积	2.0	2.5
			办公	车位/100 平方米建筑面积	0.8	1.0
	其他办公			车位/100 平方米建筑面积	0.8	1.0
商 业	商业设施及配套			车位/100 平方米建筑面积	0.9	1.2
	大型超市			车位/100 平方米建筑面积	1.7	2.0
	餐饮娱乐			车位/100 平方米建筑面积	2.0	2.5
	影剧院			车位/100 座	4.5	
	专业批发市场			车位/100 平方米建筑面积	0.7	0.9
医 疗	综合医院、专科医院			车位/100 平方米建筑面积	1.3	1.6
	社区卫生服务中心			车位/100 平方米建筑面积	0.5	0.6
	疗养院（含养老院）			车位/100 平方米建筑面积	0.4	0.5
文 体	博物馆，图书馆			车位/100 平方米建筑面积	0.3	0.4
	展览馆、会议中心			车位/100 平方米建筑面积	0.6	
	体 育 场 馆	一类体育场馆		车位/100 座	3.5	
		二类体育场馆		车位/100 座	2.5	
教 育	幼儿园			车位/班	0.8	1.0
	小学			车位/班	1.5	2.0
	中学			车位/班	2.0	3.0
	大专院校、成人学校			车位/班	3.0	
游 览 场 所	自然风景公园			车位/1 公顷占地面积	1.5	2
	市级综合性、主题级公园			车位/1 公顷占地面积	7	8
	区级、居住区级公园			车位/1 公顷占地面积	3	4

建筑物类型			计算单位	主城区 距区	其他间 距区
交 通 建 筑	火车站、长途汽车客运站		车位/设计日每 100 名旅客	2.5	
	客运码头			2.2	
	客运机场			4	
	轨道交通车站（换乘站、枢纽站）			0.2	
工 业 仓 储	工业地产项目		车位/100 平方米建筑面积	0.8	
	其他工业厂房	单层	车位/100 平方米建筑面积	0.2	
		多层		0.3	
		高层		0.8	
	物流仓储			0.1	

- 注：1. 新建幼儿园、小学应在自身有效用地范围内（校门外）设置不少于 200 平方米、中学不少于 300 平方米的地面集散用地，并对外开放供接送车辆临时停放的配建要求；
2. 一类体育场馆指 ≥ 15000 座的体育场或 ≥ 4000 座的体育馆，二类体育场馆指 < 15000 座的体育场或 < 4000 座的体育馆；
3. 综合性交通枢纽根据交通影响分析确定停车设施配建要求，但取值不得低于本规定；
4. 自持的科研用地内建设项目依据实际需求配建停车位，但取值不得低于“其他工业厂房”停车配比要求；
5. 已建和在建轨道站点周边高强度开发地区控制范围内的商业、办公项目，在满足基本停车需求的前提下，位于主城间距区的项目停车位配建数量可按标准折减 20%，位于其他间距区的项目停车配建数量可按标准折减 15%。

5.4.18 机动车特殊停车位配建指标

表 5.4.18 机动车特殊停车位配建指标

建筑类型	装 卸 车 位	大中型客车位	无障碍车位
旅馆	每 10000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位，不足 10000 平方米的按 1 个设置。当装卸车位超过 3 个时，每增加 20000 平方米建筑面积增设 1 个装卸车位。	每 200 床设置 1 个大客车位	所有建筑类型每 100 个小汽车位内设置 1 个
办公	每 10000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位，不足 10000 平方米的按 1 个设置。当装卸车位超过 3 个时，每增加 20000 平方米建筑面积增设 1 个装卸车位。	—	
商业设施	每 5000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位，不足 5000 平方米的按 1 个装卸车位设置。当装卸车位超过 3 个时，每增加 10000 平方米建筑面积增设 1 个装卸车位；当装卸车位超过 6 个时，每增加 15000 平方米建筑面积增设 1 个装卸车位。	—	

建筑类型	装 卸 车 位	大中型客车位	无障碍车位
餐饮娱乐	每 10000 平方米建筑面积设置 1 个装卸车位, 不足 10000 平方米的按 1 个设置。当装卸车位超过 3 个时, 每增加 20000 平方米建筑面积增设 1 个, 且装卸车位不得临城市道路设置。	—	
影剧院	结合项目情况, 根据各自功能要求另行考虑。	—	
批发市场	每 10 个摊位设置 1 个装卸车位, 且装卸车位不得临城市道路设置。	—	
大型超市	每 5000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位, 不足 5000 平方米的按 1 个装卸车位设置。当装卸车位超过 3 个时, 每增加 10000 平方米建筑面积增设 1 个装卸车位; 当装卸车位超过 6 个时, 每增加 20000 平方米建筑面积增设 1 个装卸车位。	—	
医疗	每 10000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位, 不足 10000 平方米的按 1 个设置。当装卸车位超过 3 个时, 每增加 20000 平方米建筑面积增设 1 个装卸车位。	每 100 床设置 1 个救护车位	
体育场馆	结合项目特殊情况, 以场馆特殊要求, 根据各自功能要求另行确定。	每 600 座设置 1 个大客车位	
展览馆、会议中心	结合项目特殊情况, 以场馆特殊要求, 根据各自功能要求另行确定。	每 1000 平方米建筑面积设置 1 个大客车位	
幼儿园	—	根据服务范围另行确定	
小学	—	每 12 个班设置 1 个校车位	
交通建筑	结合项目特殊情况, 以场馆特殊要求, 根据各自功能要求另行确定。	—	
游览场所	—	每 10 公顷用地设置 1 个大客车位	
厂房仓储	每 3000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位, 最低不得少于每幢厂房 (仓库) 或每单元 (排屋式厂房) 设置 1 个装卸车位。	—	
金融	每 1000 平方米建筑面积设 1 个装卸车位, 不足 1000 平方米的按 1 个装卸车位设置, 且装卸车位不得临城市道路设置。	—	

6 市政管线

6.1 市政管线敷设位置

6.1.1 市政管线应尽可能安排在人行道下，当人行道宽度不够时可将排水管敷设在机动车道中央，给水输水、燃气输气等管线敷设在非机动车道下。过街地道及人行天桥不应设置燃气管线及设施。

6.1.2 给水管、电力线路、热力管宜在道路西侧或北侧敷设，通讯线路（含广播电视线路）、燃气管宜在道路东侧或南侧敷设。道路红线宽度超过 40 米的城市干道宜两侧布置配水、配气、通信、电力和排水管线。

6.1.3 市政压力管道不应敷设在堤防内，确需在堤防内穿越和敷设的，应采取工程措施确保堤防安全。

6.2 电力线路及设施

6.2.1 电力线路保护范围应规划为防护绿地，同时不得新建建筑物。

表 6.2.1 高压架空电力线路规划走廊宽度

线路电压等级 (千伏)	高压线走廊宽度 (米)	
	单杆单、双回	同塔四回
1000	90~110	—
±800	80~90	—
500	70	75
220	40	45 (两回 220 千伏与两回 110 千伏共杆四回)
110	30	35

6.3 石油管道敷设要求

原油、成品油管道与城镇居民点或重要公共建筑的距离应 ≥ 5 米，在管道中心线两侧各5米范围内，禁止修筑其他建（构）筑物或者种植深根植物。原油、成品油管道与飞机场、河港码头、大中型水库和水工建（构）筑、工厂的距离不宜 < 20 米，距铁路线应 ≥ 25 米。

6.4 液态液化石油气管道敷设要求

与城镇居民点、公共建筑的距离应 ≥ 50 米，距铁路线应 ≥ 50 米，距军事设施、易燃易爆物品仓库、国家重点文物保护单位、飞机场、火车站和码头等特殊建（构）筑物应 ≥ 100 米。

6.5 地下管道敷设净距控制

6.5.1 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）相关要求。

表 6.5.1 工程管线之间及其与建（构）筑物之间的最小水平净距（米）

序号	管线及建（构） 筑物名称		1	2		3	4	5				
			建 (构) 筑物	给水管线		污 水、 雨水管 线	再 生水管 线	燃气管线				
				d≤ 200 mm	d> 200 m m			低 压	中压		次高压	
									B	A	B	A
1	建（构）筑物		—	1.0	3.0	2.5	1.0	0.7	1.0	1.5	5.0	13.5
2	给水管线	d≤ 200mm	1.0	—		1.0	0.5	0.5		1.0	1.5	
		d> 200mm	3.0			1.5						
3	污水、雨水管线		2.5	1.0	1.5	—	0.5	1.0	1.2		1.5	2.0
4	再生水管线		1.0	0.5		0.5	—	0.5		1.0	1.5	

序号	管线及建（构） 建筑物名称			1	2		3	4	5				
				建 (构) 筑物	给水管线		污 水 、 雨 水 管 线	再 生 水 管 线	燃气管线				
					d≤ 200 mm	d> 200 m m			低 压	中压		次高压	
										B	A	B	A
5	燃气管线	低压		P< 0.01MPa	0.7	0.5	1.0	0.5	DN≤300mm 0.4 DN>300mm 0.5				
		中压	B	0.01MPa ≤P≤ 0.2MPa	1.0		1.2						
			A	0.2MPa <P≤ 0.4MPa	1.5								
		次高压	B	0.4MPa <P≤ 0.8MPa	5.0	1.0	1.5	1.0					
			A	0.8MPa <P≤ 1.6MPa	13.5	1.5	2.0	1.5					
6	直埋热力管线			3.0	1.5	1.5	1.0	1.0		1.5	2.0		
7	电力 管线	直埋		0.6	0.5	0.5	0.5	0.5		1.0	1.5		
		保护管						1.0					
8	通信 管线	直埋		1.0	1.0	1.0	1.0	0.5		1.0	1.5		
		管道、通道		1.5				1.0					
9	管沟			0.5	1.5	1.5	1.5	1.0	1.5	2.0	4.0		
10	乔木			—	1.5	1.5	1.0	0.75		1.2			
11	灌木				1.0	1.0							
12	地上杆柱	通信照明及< 10kV		—	0.5	0.5	0.5	1.0					
		高压基 础边	≤35kV		3.0	1.5	3.0	1.0					
			>35kV					2.0		5.0			
13	道路侧石边缘			—	1.5	1.5	1.5	1.5		2.5			
14	有轨电车钢轨			—	2.0	2.0	2.0	2.0					
15	铁路钢轨（或坡脚）			—	5.0	5.0	5.0	5.0					

序号	管线及建（构）筑物名称				6	7		8		9	10	11
					直埋 热力 管线	电力 管线		通信管线		管沟	乔木	灌木
						直埋	保护 管	直埋	管道、 通道			
1	建（构）筑物				3.0	0.6		1.0	1.5	0.5	—	
2	给水管线		d≤200mm		1.5	0.5		1.0		1.5	1.5	1.0
			d>200mm									
3	污水、雨水管线				1.5	0.5		1.0		1.5	1.5	1.0
4	再生水管线				1.0	0.5		1.0		1.5	1.0	
5	燃气管线	低压		P<0.01MPa	1.0	0.5	1.0	0.5	1.0	1.0	0.75	
				中压						B		
		A	0.2MPa<P≤0.4MPa									
		次高压	B	0.4MPa<P≤0.8MPa	1.5	1.0		1.0		2.0	1.2	
			A	0.8MPa<P≤1.6MPa	2.0	1.5		1.5		4.0		
6	直埋热力管线				—	2.0		1.0		1.5	1.5	
7	电力管线		直埋		2.0	0.25	0.1	<35kV 0.5 ≥35kV 2.0		1.0	0.7	
			保护管			0.1	0.1					
8	通信管线		直埋		1.0	<35kV 0.5 ≥35kV 2.0		0.5		1.0	1.5	1.0
			管道、通道									
9	管沟				1.5	1.0		1.0		—	1.5	1.0
10	乔木				1.5	0.7		1.5		1.5	—	
11	灌木							1.0		1.0		
12	地上杆柱	通信照明及<10kV		1.0	1.0		0.5		1.0	—		
		高压塔基础边	≤35kV	3.0(>330KV 5.0)	2.0		0.5		3.0			
			>35kV				2.5					
13	道路侧石边缘				1.5	1.5		1.5		1.5	0.5	
14	有轨电车钢轨				2.0	2.0		2.0		2.0	—	
15	铁路钢轨（或坡脚）				5.0	10.0（非电气化 3.0）		2.0		3.0	—	

序号	管线及建（构）筑物名称			12		13	14	15	
				地上杆柱		道路 侧石 边缘	有轨 电车 钢轨	铁路钢轨 （或坡脚）	
				通信照明及 ＜10kV	高压铁塔 基础边				
			≤35 kV		＞35 kV				
1	建（构）筑物			—		—	—	—	
2	给水管线	d≤200mm		0.5	3.0		1.5	2.0	5.0
		d＞200mm							
3	污水、雨水管线			0.5	1.5		1.5	2.0	5.0
4	再生水管线			0.5	3.0		1.5	2.0	5.0
5	燃 气 管 线	低压		1.0	1.0	2.0	1.5	2.0	5.0
		中 压	B						
			A			0.2MPa＜P ≤0.4MPa			
		次 高 压	B			0.4MPa＜P ≤0.8MPa			
			A			0.8MPa＜P ≤1.6MPa			
6	直埋热力管线			1.0	（3.0＞330KV 5.0）		1.5	2.0	5.0
7	电力管线	直埋		1.0	2.0		1.5	2.0	10.0（非电 气化3.0）
		保护管							
8	通信管线	直埋		0.5	0.5	2.5	1.5	2.0	2.0
		管道、通道							
9	管沟			1.0	3.0		1.5	2.0	5.0
10	乔木			—	—		0.5	—	—
11	灌木								

序号	管线及建（构）筑物名称			12		13	14	15
				地上杆柱		道路侧石边缘	有轨电车钢轨	铁路钢轨（或坡脚）
				通信照明及<10kV	高压铁塔基础边			
					≤35kV			
12	地上杆柱	通信照明及<10kV		—	0.5	—	—	
		高压塔基础边	≤35kV					
			>35kV					
13	道路侧石边缘			0.5	—	—	—	
14	有轨电车钢轨			—	—	—	—	
15	铁路钢轨（或坡脚）			—	—	—	—	

注：1.地上杆柱与建（构）筑物最小水平净距应符合《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—2016）的规定；

- 2.管线距建筑物距离，除次高压燃气管道为其至外墙面外均为其至建筑物基础，当次高压燃气管道采取有效的安全防护措施或增加管壁厚度时，管道距建筑物外墙面不应小于3米；
- 3.地下燃气管线与铁塔基础边的水平净距，还应符合现行国家标准《城镇燃气设计规范（2020版）》（GB50028—2006）地下燃气管线和交流电力线接地体净距的规定；
- 4.燃气管线采用聚乙烯管材时，燃气管线与热力管线的最小水平净距应按现行行业标准《聚乙烯燃气管道工程技术规范》（CJJ63—2018）执行；
- 5.直埋蒸汽管道与乔木最小水平间距为2米；
- 6.受道路宽度、断面以及现状工程管线位置等因素限制难以满足要求时，应根据实际情况采取安全措施后减少其最小水平净距。

6.5.2 高压地下燃气管道不应进入四级地区（4层或4层以上建筑物普遍且占多数、交通频繁、地下设施多的城市中心城区或镇的中心区域），当受条件限制需要进入或通过四级地区时，高压A与建筑物外墙面之间的水平净距应 ≥ 30 米（当管壁厚度 $\delta \geq 9.5$ 毫米或对燃气管道采取行之有效的保护措施时，应 ≥ 15 米）；高压B地下燃气管道与建筑物外墙面之间的水平净距应 ≥ 16 米

(当管壁厚度 $\delta \geq 9.5$ 毫米或对燃气管道采取行之有效的保护措施时,应 ≥ 10 米)。

6.5.3 燃气输配管道及附属设施的控制范围应根据输配系统的压力分级和周边环境条件确定。最小控制范围应符合下列规定:

6.5.3.1 低压和中压输配管道及附属设施,应为外缘周边 0.5 米至 5 米范围内的区域;

6.5.3.2 次高压输配管道及附属设施,应为外缘周边 1.5 米至 15 米范围内的区域;

6.5.3.3 高压及高压以上输配管道及附属设施,应为外缘周边 5 米至 50 米范围内的区域。

6.6 地下市政管线交叉控制

市政管线之间应尽量减少交叉;必须交叉时,管线之间的最小垂直净距应符合表 6.6 的规定。管线之间的避让应遵循以下原则:压力管让重力自流管,分支管线让主干管线,易弯曲管线让不易弯曲管线,小管径管线让大管径管线,临时管线让正式管线。

表 6.6 地下管线交叉时最小垂直净距表(单位:米)

管线名称	给水 管线	污水、 雨水 管线	热力 管线	燃气 管线	通讯管线		电力管线		再生水 管线
					直埋	保护 管及 通道	直埋	保护管	
给水管线	0.15								
污水、雨水管线	0.40	0.15							
热力管线	0.15	0.15	0.15						

管线名称		给水 管线	污水、 雨水 管线	热力 管线	燃气 管线	通讯管线		电力管线		再生水 管线
						直埋	保护 管及 通道	直埋	保护管	
燃气管线		0.15	0.15	0.15	0.15					
通信 管线	直埋	0.50	0.50	0.25	0.50	0.25	0.25			
	保护管 及通道	0.15	0.15	0.25	0.15	0.25	0.25			
电力 管线	直埋	0.50*	0.50*	0.50*	0.50*	0.50*	0.50*	0.50*	0.25	
	保护管	0.25	0.25	0.25	0.15	0.25	0.25	0.25	0.25	
再生水管线		0.50	0.40	0.15	0.15	0.15	0.15	0.50*	0.25	0.15
管沟		0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.50*	0.25	0.15
涵洞（基底）		0.15	0.15	0.15	0.15	0.25	0.25	0.50*	0.25	0.15
电车（轨底）		1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
铁路（轨底）		1.00	1.20	1.20	1.20	1.50	1.50	1.00	1.00	1.00

- 注：1.表中所列为净距数字，如管线敷设在套管或地道中，或者管道有基础时，其净距至管套、地道的外边或基础的底边（如果有基础的管道或在其他管线上面越过时）算起；
- 2.电讯电缆或电讯管道一般在其他管线上面越过；电力电缆一般在热力管道和电讯管缆下面，但在其他管线上面越过；燃气管应尽可能在给水、排水管道上面越过；热力管一般在电缆、给水、排水、燃气管道上面越过；排水管通常在其他管线下面通过；
- 3.*用隔板分隔时不得小于 0.25 米；
- 4.燃气管线采用聚乙烯管材时，燃气管线与热力管线的最小垂直净距应按现行行业标准《聚乙烯燃气管道工程技术规范》（CJJ 63—2018）执行；
- 5.铁路为时速大于等于 200 公里/小时客运专线时，铁路（轨底）与其他管线最小垂直净距为 1.5 米。

6.7 地下市政管线埋设深度

市政管线的埋设深度应根据外部荷载、管材强度及与其他管

道交叉等因素确定。管线最小覆土深度应符合表 6.7 的规定，特殊地点须加厚覆土。

表 6.7 市政管线的最小覆土深度表（单位：米）

管线名称		给水管线	排水管线	再生水管线	电力		通信管线		直埋热力管线	燃气管线	管沟
					直埋	保护管	直埋及塑料、混凝土保护管	钢保护管			
最小覆土深度	非机动车道（含人行道）	0.6	0.6	0.6	0.7	0.5	0.6	0.5	0.7	0.6	—
	机动车道	0.7	0.7	0.7	1.0	0.5	0.9	0.6	1.0	0.9	0.5

注：聚乙烯给水管在机动车道下的覆土深度不宜小于 1 米。

6.8 市政管线安全防护

因客观因素限制无法满足本规定第 6.1 条至第 6.7 条的要求时，管线建设相关单位应根据实际情况采取技术措施，确保满足安全防护要求。

6.9 架空管线控制

城区内的下列地区，应严格控制新建各类架空杆，现有架空线路应逐步改建入地敷设：

- （一）由万家丽路、湘府路、洋湖路、潭州大道、西二环、北二环、长望路、渔业路和福元路围合的区域；
- （二）重要城市主干道、商业步行街、城市广场、公共绿地范围内及周边区域；
- （三）风景名胜区、历史文化保护街区 and 市级以上文物保护单位

单位保护范围及建设控制地带范围内；

（四）其他有规划要求的地区。

6.10 工程管线跨河

工程管线跨越河流时，应符合相关防洪标准及其他有关技术要求，宜采用管道桥或利用交通桥梁进行架设，并符合下列规定：

6.10.1 0.4 兆帕以上燃气管道、大管径给水管（直径 ≥ 800 毫米）、10 千伏以上高压电力电缆和其他易燃易爆工程管线不应利用交通桥梁跨越河流。

6.10.2 工程管线利用桥梁跨越河流时，其规划设计应与桥梁设计相结合。

6.11 城市道路隧道内市政管线敷设

城市道路隧道（包括水底隧道）需设设备管廊。设备管廊中原则上禁止高压管线、煤气管道以及其他燃料管道通过。

6.12 综合管廊

6.12.1 给水、雨水、污水、再生水、天然气、热力、电力、通信等城市工程管线可纳入综合管廊。

6.12.2 110 千伏及以上高压电力电缆不应与通信电缆同侧布置。热力管道（采用蒸汽介质时）和天然气管道应在独立舱室内敷设。热力管道不应与电力电缆同舱敷设。

6.12.3 综合管廊与相邻地下管线及地下构筑物的最小净距应根据地质条件和相邻构筑物性质确定，且不得小于表 6.12 的规定。

表 6.12 综合管廊与相邻地下构筑物的最小净距

施工方法 相邻情况	明挖施工（米）	顶管、盾构施工（米）	备 注
综合管廊与地下构筑物 水平净距	1.0	综合管廊外径	综合管廊与其他地下建筑物共用主体结构一并建设的情况除外
综合管廊与地下管线 水平净距	1.0	综合管廊外径	
综合管廊与地下管线交叉垂直净距	0.5	1.0	

6.13 补充条款

6.13.1 公益性市政设施（如市政管线、港湾式公交站、人行过街通道、轨道地面附属设施等）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本规定执行确有困难时，在满足安全和国家规范标准的前提下，经专家论证通过和行业主管部门核准后，可在本规定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。

6.13.2 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，经专家论证通过和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。

7 历史文化名城保护

7.1 历史文化名城保护框架、内容和重点

7.1.1 市域层次

保护市域范围内自然生态环境、生态水系、山体公园等。重点保护好市域范围内基于“三山九水”自然生态环境下的名城、名镇、名村、传统村落及古遗址（古墓葬）、郊野公园、森林公园等。

“三山、九水”主要包括大围山山系、浏山山系、道吾山等山系，湘江、浏阳河、捞刀河、圭塘河、浏水、八曲河、马桥河、龙王港、靳江河等河流水系。

“名城”重点指城区。

“名镇名村”指规划保护以下9个历史文化名镇名村：靖港镇、铜官镇、文家市镇、大围山镇、沙田镇、巷子口镇、黄材镇、彩陶源村、新开村。

“古遗址（古墓葬）”指市域范围内历史文化遗址（墓葬），包括炭河里考古遗址公园、铜官窑考古遗址公园、汉长沙王陵考古遗址公园、明王陵景区等。

7.1.2 中心城区层次

在市域总体保护空间框架基础下，中心城区范围内主要突出“山、水、洲”等自然要素，展现“一江四河一港群山多洲”的自然形态格局。

“一江四河一港”指湘江、浏阳河、捞刀河、靳江河、圭塘河、龙王港。

“群山”指岳麓山、桃花岭、谷山、莲花山、嵇枷山、乌山、鹅羊山、书堂山、黑麋峰等。

“多洲”指橘子洲、冯家洲、蔡家洲、香炉洲、许家洲、巴溪洲、宝塔洲等。

基于中心城区的自然形态格局，形成“城、片、点”的保护框架体系。

表7.1.2 中心城区保护框架内容一览表

保护 规划 框架 体系	名城整体保护（城）	历史城区保护；城市特色风貌(城市自然生态环境)、山水洲城格局（包括历史文化风貌区保护、一江两岸风貌）；非物质文化遗产
	片区保护规划（片）	历史文化街区；历史地段；地下文物埋藏区
	元素保护（点）	文物保护单位；历史建筑；不可移动文物；历史文化遗址；历史环境要素；古树名木、古井名泉

7.2 历史文化名城的保护

7.2.1 整体格局和历史城区保护

7.2.1.1 整体格局保护

突出山水洲城形态格局及整体风貌，重点处理好天心阁与岳麓山、橘子洲的空间联系及景观视域控制。强调突出古城保护。保留明清长沙古城街巷，保护街巷肌理格局。

7.2.1.2 历史城区保护

历史城区范围为北至湘春路，东南到芙蓉路、建湘路、白沙路，西至湘江，总用地面积为 5.6 平方公里，为明清长沙老城范围。突出保护历史肌理，延续历史风貌，疏解城区功能，控制老城容量，同时鼓励发展公共交通，建设慢行系统。

7.2.2 山水洲城格局保护

保护城市轴线、天心阁望岳麓山扇形视线区域，形成河西岳麓山历史文化风貌区为代表的自然景观与河东古城历史文化风貌区为代表的人文景观交相呼应的山水洲城格局，保护传统历史街巷格局、建筑形态肌理。严格控制保护区范围内建筑的高度。

7.2.2.1 岳麓山历史文化风貌区

岳麓山历史文化风貌区位于湘江西岸，东至橘子洲，南至麓山南路、阜埠河路，西至二环线，北至枫林路，用地面积为 15.43 平方公里。核心区为橘子洲片区和大学城片区，用地面积为 4.73 平方公里。

重点保护湖南大学、中南大学等大学校园早期建筑群风貌，对风貌区内开发建设进行合理控制，保持生态环境和生态平衡。建筑高度按岳麓山风景名胜区总体规划实行控制。

7.2.2.2 古城历史文化风貌区

古城历史文化风貌区北至五一西路，东南至白沙路、人民路、建湘路，西临湘江大道，用地面积为 3.15 平方公里。核心区北至人民西路，南达劳动西路，东至黄兴路、人民路、白沙路、城南路，西临湘江大道，用地面积为 1.25 平方公里。

保护市总体规划确定的扇形区域，风貌区内严格控制建筑高度。严禁在核心区范围内新建高层建筑，保护山水洲城城市空间格局。核心区扇形区域内建筑高度控制在 18 米以下，核心区内其他区域建筑高度实行分层分区控制，风貌区其他区域建筑高度通

过城市设计手段予以确定。对扇形区内现有高层建筑逐步分期整改拆除。

7.2.3 一江两岸风貌保护

保护城市空间形象，控制湘江两岸天际轮廓线，重点保护猴子石大桥至三叉矶大桥湘江两岸整体风貌。湘江东岸以历史城区及古城历史文化风貌区为核心，向南北延伸，形成湘江大道历史文化脉络风貌带。湘江西岸以岳麓山风景名胜区及大学校园风貌营造为主要特色，严格控制岳麓山历史文化风貌区内建筑高度、色彩、体量。

重点保护浏阳河两岸风貌景观，与湘江两岸共同构建城市重要的滨水景观风貌。

7.3 历史文化街区的保护

7.3.1 在历史文化街区核心保护范围内进行建设活动，应当符合历史文化街区保护规划和下列规定：

7.3.1.1 不得擅自改变街区空间格局和建筑原有的立面、色彩；

7.3.1.2 除确需建造的建筑附属设施以外，不得进行新建、扩建活动，对现有建筑进行改建时，应当保持或者恢复其历史文化风貌；

7.3.1.3 不得擅自新建、扩建道路，对现有道路进行改建时，应当保持或者恢复其原有的道路格局和景观特征。

7.3.2 太平街历史文化街区

太平街历史文化街区西至湘江大道，东起三泰街，北至五一路，

南到解放西路，用地面积约 15.94 公顷。核心保护区范围为沿太平街、西牌楼、马家巷、孚嘉巷、金线街、太傅里两侧，用地面积为 5.07 公顷。建设控制地带面积为 10.87 公顷，环境协调区面积为 7.98 公顷。

重点保护“五街三片一点”。“五街”是指太平街传统商业街、金线街传统风貌街、西牌楼传统餐饮街、马家巷和孚嘉巷传统居住巷；“三片”是指马家巷孚嘉巷传统居住街坊、三泰街传统居住街坊、太傅里传统居住街坊；“一点”是指省级文物保护单位贾谊故居。

核心保护区建筑高度控制在 8 米以下；建设控制地带区内建筑高度控制在 14 米以下，其中太平街以西、解放路以北、金线街以南、卫国街以东控制在 24 米以下；环境协调区范围内的新建筑应鼓励低层，原则上不超过 6 层。

7.3.3 潮宗街历史文化街区

潮宗街历史文化街区北起潮宗街，南至连升街、三贵街，东起潮宗街东口和永清巷，西至潮宗街西口和福庆街北段，用地面积为 11.02 公顷。核心保护区为以两条麻石老街潮宗街和连升街为中心，连接包括梓园、九如里、群胜里、楠木厅等区域，核心保护区面积 5.61 公顷。建设控制地带面积 5.41 公顷，环境协调区面积 13.76 公顷。

规划保护城市肌理和历史街巷（包括潮宗街、连升街、福庆街、永清巷和三贵街等），保护街区整体风貌，保护极具长沙特

色的历史旧宅、历史街巷等。核心保护区范围内建筑高度控制在12米以下；建设控制地带区内建筑高度控制在24米以下；环境协调区应考虑建筑风貌的延续，使其成为街区保护的有机背景，建筑高度需通过城市设计手段予以控制确定。

7.3.4 铜官老街历史文化街区

铜官老街历史文化街区北起铜官古街北侧自然山体坡地，南至古街南，东起东山寺东，西至铜官街西口，用地面积为27.9公顷。核心保护区为以铜官老街为中心，连接包括两厢院落及相关环境等区域，核心保护区面积6.69公顷。建设控制地带面积21.21公顷，环境协调区面积32.11公顷。

规划保护古街肌理和传统历史街巷及周边自然坡地、植被、传统民居等历史风貌，保护街区整体风貌与古镇风貌相协调，保护极具地方特色的历史老街、传统民居等。

核心保护区范围内建筑高度控制在12米以下；建设控制地带区内建筑高度控制在15米以下；环境协调区应考虑建筑风貌的延续，使其成为街区保护的有机背景，建筑高度控制在24米以下。

7.3.5 历史街巷的保护

保护化龙池、白果园、大古道巷、小古道巷、磨盘湾—南倒脱靴—一步两搭桥、天心街、西文庙坪、潮宗街（含九如里、梓园）、吉祥巷（含同仁里）、连升街、古潭街、赐闲湖等12条历史街巷。

7.4 历史地段的保护

7.4.1 西文庙坪历史地段

西文庙坪历史地段东起成仁街、师敬湾、学院巷，西至唐家湾，北至人民路，南到城南路，用地面积为 14.59 公顷。核心保护区为古潭街及西文庙坪巷及周边传统院落形成的“人”字形格局，总面积约 2.67 公顷。

重点保护城市肌理和历史街巷，包括西文庙坪、古潭街、学官门正街和下黎家坡等，保护文庙坪古牌坊。核心保护区、建设控制地带范围内建筑高度均控制在 18 米以下。

7.4.2 开福寺历史地段

开福寺历史地段北至三一九国道，南达毛家桥路，西临湘江大道，东到黄兴北路，用地面积为 21.95 公顷。核心保护区北至三一九国道，西临湘江大道，东到黄兴北路，南达开福寺路，包括太平路东寺大门南轴线两侧各 25 米范围，用地面积为 13.66 公顷。

重点保护范围内开福寺整体布局，以开福寺寺庙风貌为地段核心。保护南门一定范围内开敞空间，避免对开福寺南门空间造成影响，保证足够的南向绿化廊道。核心保护区范围内建筑高度控制在 24 米以下。

7.4.3 化龙池历史地段

化龙池历史地段北至苏家巷，南至晏家塘，东抵乐嘉巷，西达黄兴南路、大小古道巷，用地面积为 10.21 公顷。核心保护区为化龙池、白果园、大小古道巷等历史街巷两厢主要区域，用地面积 5.5 公顷。

重点保护白果园、化龙池、大古道巷、小古道巷、南倒脱靴、

磨盘湾、一步两搭桥、程潜公馆、《湘江评论》印刷处、八大公沟遗迹、善化县学官照壁、善化县学宫围墙及拱门、甘露井、予园公馆等历史文化资源。核心保护区域内建筑高度控制在 18 米以下。

7.4.4 湖南省立一师范历史地段

湖南省立一师范历史地段东南起白沙路，西至湘江大道、书院路，北至劳动路，用地面积为 27.18 公顷。核心区为湖南省立一师范学校旧址、赵汝愚墓、火炬楼等保护范围及建控地带形成的区域，总面积约 15.27 公顷。核心保护区建筑高度原则控制在 24 米以下。

7.5 地下文物埋藏区的保护

范围为由市人民政府或市级行政主管部门公布的地下文物埋藏区。地下文物包括埋藏在城市地面之下的古文化遗址、古墓葬、古井等。市区文物埋藏区第一批有 45 处，第二批为 23 处。

7.6 文物保护单位的保护

市域范围内目前市级以上文物保护单位 345 处，其中全国重点文物保护单位 25 处，省级文物保护单位 96 处，市级文物保护单位 224 处。

7.7 历史建筑的保护

全市已公布的近现代历史建筑共有三批，其中第一批 35 处（其中保护地段 2 处：金线街、潮宗街），第二批 21 处，第三批 23 处。已公布的历史旧宅有 23 处，历史旧宅按历史建筑进行保护控制。

7.8 历史文化名镇名村的保护

国家级历史文化名镇有靖港镇、文家市镇，省级历史文化名镇有浏山乡、铜官镇、大围山镇，省级历史文化名村有浏阳市新开村和宁乡市巷子铺村、炭子冲村、长冲村、沙田村。

7.9 城市风貌特色的保护

7.9.1 市域范围重点保护自然生态基地，尊重环境特征，突显山水城市风貌特征：以湘江风光带、浏阳河风光带为城市生态轴，打造靳江河、捞刀河、浏水河、龙王港等四条江河风光带；保护解放垸、苏托垸、洋湖垸等湿地景观资源；重点保护岳麓山、天马山、后湖、橘子洲、鹅羊山一带自然植被风貌界面。

7.9.2 都市区内突出“山水洲城、一江两岸”的城市总体形象，构筑“一轴两带多片”的城市形象骨架。“一轴”指湘江景观轴；“两带”指横贯长沙市东西的湘府路、三一大道；“多片”指多个现代都市风貌区和历史风貌区。

7.10 补充条款

历史文化名城保护相关内容与《长沙市历史文化名城保护规划》不一致的，以审批的专项规划为准。

8 城市防灾减灾

8.1 基本准则

8.1.1 城市建设用地应避开自然灾害易发地段，防止产生人为的易灾区，不能避开的必须采取特殊防护措施。

8.1.2 国土空间规划宜采用适于防灾的组团式用地结构布局

形式，以实现较优的系统防灾环境。可结合城市行政区划和组团布局划分城市防灾分区，每个防灾分区划分为若干防灾单元。防灾单元宜以街道、防灾绿地、高压走廊和水体、山体等自然界限作为分界，并考虑高速公路、铁路和城市主干路等的分割作用以及事权分级管理的要求。

8.1.3 城市防灾疏散道路系统由救灾主干道、防灾疏散主通道和其他防灾疏散通道组成。每个防灾分区在各个方向应至少保证有2条防灾疏散通道，每个防灾单元应至少保证有2条不同方向的防灾疏散通道。

8.1.4 每个防灾分区应设立防灾应急指挥中心、急救医院、通信专业队伍、消防专业队伍、工程抢险专业队伍和物资储备设施等。每个防灾分区和防灾单元应设置应急避难场所，应急避难场所规模应满足人员应急避难需求。

8.2 城市消防

8.2.1 城市消防站的分类应符合以下要求：

城市消防站分为陆上消防站、水上消防站和航空消防站。陆上消防站分为普通消防站、特勤消防站和中心消防站，其中普通消防站分为标准一级普通消防站、二级普通消防站和小型消防站三种；中心消防站是指在区域范围内，通过优化、整合特勤消防站和战勤保障消防站，建设集日常执勤办公、区域技能轮训、简单实战化演练和区域应急物资储备等功能为一体的大型综合消防站。

8.2.2 城市消防站应符合下列规定：

8.2.2.1 普通消防站的布局，应以接到出动指令后、正常行车速度下5分钟内可以到达其辖区边缘为原则确定。设在城市的消防站，一级普通消防站的辖区面积不宜大于7平方公里，二级普通消防站不宜大于4平方公里，小型消防站不宜大于2平方公里；设在近郊的普通消防站不应大于15平方公里。特勤消防站、中心消防站兼有辖区消防任务的，其辖区面积同一级普通消防站。

8.2.2.2 水上消防站的布局应以接到出动指令后、正常行船速度下20分钟可以到达其服务水域边缘为原则确定，水上消防站至其服务水域边缘的距离不应大于30公里。

8.2.2.3 消防站应设置在辖区内交通方便的适中位置和有利于消防车迅速出动的临街地段。消防站车库门应朝向城市道路，至城市规划道路红线的距离不宜小于15米。

8.2.2.4 城市建成区内除确有困难的区域经论证可设小型消防站以外，必须设置标准消防站。当消防站确实难以安排独立用地时，可将消防站附设在综合性建筑物中，但应有独立的功能分区和出入口，并符合相关规范的要求。

8.3 城市人民防空

8.3.1 人民防空遵守长期准备、重点建设、平战结合的方针和战时防空、平时服务、应急支援的原则，并与经济社会发展、城市建设和防灾救灾及处置突发事件应急要求相协调。

8.3.2 我市是国家一类重点设防城市，各类人防设施的战术技术指标均应参照《人民防空工程战术技术要求》及城市的重要

目标分布现状和发展规划确定。

8.3.3 各类人民防空工程应与易燃、易爆及有剧毒物质的厂房和储库保持一定安全距离。指挥工程、中心医院和急救医院应避开重点目标区域设置，急救站及其他专业队应结合其分担的保障区域来设置。

8.3.4 地下空间的开发利用，应考虑人民防空要求，兼顾人民防空功能。规划利用地下空间时，应保证地下空间利用与人民防空建设相协调。地铁、隧道等地下交通干线和共同沟等地下工程以及地下空间开发利用项目的建设，应符合人民防空相关规范的要求，按照人民防空规范全线设防。

8.4 城市防震减灾

8.4.1 新建、扩建、改建建设工程，应按照地震烈度区划图或地震动参数区划图所确定的抗震设防要求进行抗震设防；对学校、医院等人员密集场所的建设工程，应按照高于当地房屋建筑的抗震设防要求进行设计和施工，采取有效措施，增强抗震设防能力。

8.4.2 在防震专业规划中应合理确定应急疏散通道和应急避难场所，统筹安排建设地震应急避难所必需的交通、供水、供电、排污等基础设施。

8.5 地质灾害防治

8.5.1 地质灾害防治应遵守下列基本准则：

8.5.1.1 地质灾害防治应坚持预防为主、避让与治理相结合的

原则。城市建设应避开活动断层、地质灾害危险区，尽量避开地质灾害高易发区。

8.5.1.2 编制地质灾害易发区内的城市总体规划、法定图则、发展单元规划、详细蓝图和基础设施专项规划时，应对规划区进行地质灾害危险性评估。

8.5.2 科学保护和合理利用地下水，在岩溶塌陷地质灾害易发区应严格实施对地下水开发利用的管理，其他地段应采用增加城市建设区透水地面面积、人工回灌等方式补充地下水，促进地下水补、径、排达到平衡。

8.6 城市防洪

8.6.1 城市防洪应满足下列要求：

8.6.1.1 城市防洪规划应服从所在流域的流域综合规划、流域防洪规划，并与国土空间总体规划相协调。采取全面规划、综合治理、合理利用、蓄泄结合、以泄为主的方针，将工程防治措施与非工程防治措施相结合。

8.6.1.2 防洪工程的规划建设，宜与水质改善、生态恢复、水文化营造、城市景观和航运布局紧密相结合。

8.6.1.3 河道规划在满足城市防洪要求的同时应采用生态堤岸，并宜保持天然走向。河道不应被覆盖，已覆盖的河道在有条件的情况下宜逐步打开并恢复河道的自然形态。

8.6.2 河道、水域堤岸管理与保护应满足下列要求：

8.6.2.1 河道、水域等堤岸管理与保护应符合我市蓝线管理的

相关规定，并按照城市蓝线管理的相关规定对其周边区域的土地利用和建设活动进行规划控制。

8.6.2.2 有堤防的河道，其管理范围为两岸堤防之间的水域、沙洲、滩地（包括可耕地）、行洪区，两岸堤防及护堤地。无堤防的河道，其管理范围根据历史最高洪水位或者设计洪水位确定。河道管理范围划界成果以各级人民政府公布的为准。河道管理范围内的建设应经河道主管机关审查同意后方能实施。

8.6.2.3 长沙市防洪标准应根据保护对象的重要性程度，城镇段河流按20至200年一遇不等的防洪标准选取确定。

8.7 重大危险设施灾害防治

8.7.1 重大危险设施选址应满足下列要求：

8.7.1.1 重大危险设施应设置在相对独立的安全区域，用地选址在地形地貌、工程地质条件等方面须满足建设要求，与周边工程设施的安全和卫生防护距离需符合国家规范。

8.7.1.2 大型油气仓储区、民用爆破器材仓储区及其他危险品仓储区应相对集中布局，远离城市建成区，宜利用山体形成天然的安全屏障，并充分考虑输运的安全和便利。

8.7.1.3 高压油气管道及附属设施选址应以安全为首要原则，远离人员密集区域，运行压力4.0兆帕以上油气管道不应穿越城市建设区。

8.7.2 重大危险设施应单独划分防灾单元，并在防灾单元周边设置防止灾害蔓延空间分割带。重大危险设施周边应设置消防

供水、应急救援行动支援场地、救援疏散通道、疏散人员临时安置场地等设施。

8.7.3 大型油气仓储区、民用爆破器材仓储区及其他危险品仓储区、高压油气管道及附属设施，在规划建设时应进行安全条件论证和安全评价，并按照城市橙线管理的相关规定，对其周边区域的土地利用和建设活动进行规划控制。

8.8 应急避难场所

8.8.1 室外避难场所适用于地震及其他需要室外避难的突发事件，分为紧急避难场所、固定避难场所和中心避难场所等三个等级。

8.8.2 室外避难场所主要利用公园、绿地、体育场、广场、学校操场、停车场和空地等室外场地进行设置，中小学校、体育场、社区公园宜作为紧急避难场所。

8.8.3 室外避难场所选址应避让地震断裂带、水库泄洪区、蓄滞洪区、难以整治的地质灾害隐患点、高压走廊，以及次高压以上燃气管道、成品油输送管道、大型油气及其他危险仓储区、大型化工园区等危险设施的影响范围和高层建筑物、高耸构筑物的垮塌范围。

8.8.4 室外避难场所服务半径和有效用地面积应符合表8.8.4的规定：

表 8.8.4 室外避难场所服务半径和有效用地面积标准

室外避难场所等级	服务半径（公里）	有效用地面积（公顷）
紧急避难场所	≤0.5	≥0.1

室外避难场所等级	服务半径（公里）	有效用地面积（公顷）
固定避难场所	≤ 2	≥ 0.5
中心避难场所	≤ 10	$\geq 5 \sim 10$

8.8.5 紧急避难场所应考虑市民的昼夜活动规律，按场所服务范围内的昼夜最大人口配置；固定避难场所按避难人员不低于规划居住人口的20%至30%进行配置，中心地区还应适当考虑发生特别重大突发事件时难以归宅的人口。结合城市防灾分区，每50万人至150万人宜设置1个中心避难场所。

9 附 则

9.1 长沙市建设项目坐标采用长沙 2000 独立坐标系，标高采用 1985 年国家高程基准。

9.2 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，确实难以满足本规定的要求，但满足国家相关规范规定要求的建设项目，其设计方案可经自然资源规划部门同意、专家评审会通过、进行公示且无异议后，报市人民政府审定。

9.3 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。

9.4 本规定自 2024 年 12 月 1 日起施行。此前已审定的建设工程设计方案总平面图、已取得的规划条件书中的约定内容并在其有效期内的建设工程应按原审批的内容执行，但于本规定施行

后对规划条件进行了修改或变更的项目则按本规定执行。

9.5 本规定涉及的相关法律法规、规范性文件、国家标准规范等在本规定施行后有更新的，按更新的文件要求执行。

9.6 本规定由市自然资源规划局负责解释相关工作。

10 术 语

10.1 老城区：指由建湘路、芙蓉路、城南路、西湖路、湘江大道和湘春路围合的区域，亦即原长沙城墙围合的范围。

10.2 主城间距区：指以东二环（东）、南二环（南）、湘江（西）和浏阳河（北）围合的城市主体区域。

10.3 其他间距区：指主城间距区以外的城区。

10.4 调查红线：由城市、县人民政府自然资源规划部门依据国土空间规划（土地利用总体规划）、专项规划和控制性详细规划，结合现状情况、地籍权属、土地分类等情形综合划定的调查和勘测范围。

10.5 总用地面积：建设用地红线范围内的用地面积总和。

10.6 净用地面积（或基地面积）：总用地面积减去总用地范围内的城市道路红线和绿线、蓝线内面积后的用地面积总和；一般与国土部门的用地有效面积一致。

10.7 总建筑面积：建设用地红线范围内地上与地下建筑面积（本规定中不计算建筑面积者除外）之和。

10.8 容积率：建设用地红线范围内各类建筑物的建筑面积

(本规定中不计算容积率者除外)总和与净用地面积的比值。

10.9 建筑密度(%)：建设用地红线范围内各类建筑物的基底总面积与净用地面积的比值。建筑的基底面积统一表示为建筑物主体地上轮廓最大投影面的面积，突出建筑物的无柱雨篷、飘板等不计入基底面积。

10.10 绿地率(%)：建设净用地范围内按本规定可计算绿地率的所有绿化用地和折算绿化面积的总和与净用地面积的比值。

10.11 建筑间距：建筑主体外墙轴线到相邻建筑主体外墙轴线的最近距离。

10.12 建筑朝向：当建筑主体平面基本为矩形时，其短轴方向为主要朝向，长轴方向为次要朝向。当建筑主体平面的短边总长度(含各种凹口和缺口)大于18米时，应按主要朝向控制。当建筑平面为非规则矩形时，由自然资源规划部门参照上述规定据实核定。

10.13 建筑高度：平屋顶建筑高度应按室外设计地坪至建筑物女儿墙顶点的高度计算，无女儿墙的建筑应按至其屋面檐口顶点的高度计算；坡屋顶建筑应分别计算檐口及屋脊高度，檐口高度应按室外设计地坪至屋面檐口或坡屋面最低点的高度计算，屋脊高度应按室外设计地坪至屋脊的高度计算。当同一座建筑有多种屋面形式，或多个室外设计地坪时，建筑高度应分别计算后取其中最大值。

10.14 建筑控高：一般同建筑高度。

10.15 建筑限高：建筑限高包括屋顶的附属物如电梯机房、水箱、烟囱等的高度，含微波天线、旗杆、避雷针等。

10.16 建筑层高：建筑层高为上下两层楼面（完成面）或楼面（完成面）与地面（完成面）之间的垂直距离。

10.17 结构净高：楼面或地面结构层上表面至上部结构层下表面之间的垂直距离。

10.18 建筑物：用建筑材料构筑的空间和实体，供人们居住和进行各种活动的场所。

10.19 构筑物：为某种使用目的而建造的、人们一般不直接在其内部进行生活和生产活动的工程实体或附属建筑设施。

10.20 地下层（地下室）：房间地面低于室外设计地面的平均高度大于该房间平均净高 $1/2$ 者。

10.21 半地下层（半地下室）：房间地面低于室外设计地面的平均高度大于该房间平均净高 $1/3$ ，且不大于 $1/2$ 者。

10.22 架空层：架空层是指仅有结构支撑而无外围结构的开敞空间层。

10.23 低层建筑：建筑高度不超过 12 米的非住宅建筑，或层数不超过三层的住宅建筑。

10.24 多层建筑：建筑高度不超过 27 米的住宅建筑和建筑高度不超过 24 米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。

10.25 高层建筑：建筑高度大于 27 米的住宅建筑和建筑高度大于 24 米且不超过 100 米的非单层厂房、仓库和其他民用建筑。

10.26 超高层建筑：建筑高度大于 100 米的建筑。

10.27 民用建筑：供人们居住和进行各种公共活动的建筑的总称。

10.28 非民用建筑：泛指民用建筑之外的具有其他使用功能的建筑，包括工业建筑、农业建筑、仓储建筑、军用建筑和其他行业特种建筑等；本规定一般特指以工业性生产为主要使用功能的工业建筑、以物资储备、中转和配送为主要使用功能的仓储物流建筑和工业地产项目建筑。

10.29 居住建筑：指供人们日常居住生活使用的建筑物。包括住宅、别墅、公寓和宿舍。

10.30 非居住建筑：泛指居住建筑之外的其他民用建筑。

10.31 住宅：供家庭日常居住生活使用的建筑。一般呈独立套型空间，套型内包含有完整的供家庭使用的各种不同功能的房间，如起居室（厅）、卧室、厨房、卫生间和阳台等。

10.32 公寓：一般指供个人日常居住生活使用的居住建筑。通常仅包含有单空间复合功能房间和卫生间，不设置独立封闭式厨房。

10.33 公共建筑：供人们进行各种公共活动的建筑；一般指办公建筑、商业建筑、旅游建筑、科教文卫体建筑、通讯建筑、交通运输建筑以及其他建筑等。

10.34 商业建筑：供人们进行商业活动的建筑；一般指各类综合商店、商场、超市、市场，经营各类商品的零售和批发商铺，以及包含餐饮、娱乐、康体、酒吧、会所等各类服务业建筑。

10.35 商业铺面：设置在建筑物各层或首层及二层相连（含临内庭院或外廊、利用地形高差、跨多层的楼梯等设置在建筑物各层的情况），每个分隔单元的建筑面积不大于 300 平方米的商业建筑。

10.36 大型公共建筑：单栋建筑面积超过 20000 平方米的公共建筑。

10.37 大型商业建筑（大型商场）：建筑面积超过 20000 平方米的单栋商业建筑或大型综合体中的集中商业建筑（一般指裙房部分）。

10.38 大型城市综合体：建筑面积超过 100000 平方米，融合商业零售、商务办公、酒店餐饮、公寓住宅、综合娱乐等部分或全部核心功能于一体的单栋或紧密相连为建筑群的综合性建筑。

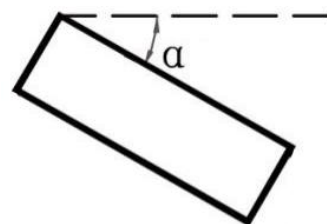
10.39 综合楼：由两种及两种以上不同用途组成的建筑物。

10.40 裙房：在高层建筑主体投影范围外，与建筑主体相连且建筑高度不大于 24 米的附属建筑。

10.41 工业地产项目：指在长沙市行政区域范围内的工业园区中，经长沙市人民政府相关各级部门批准，按照国家和省、市相关政策进行统一规划建设的生产性企业和生产性服务业的载体，包括工业制造高层厂房、工业研发楼宇、总部办公区域、中小企业孵化器、科技成果转化创新平台。

10.42 轨道换乘站和枢纽站：轨道换乘站为两条轨道交通通过的车站，轨道枢纽站指 3 条及 3 条以上轨道交通通过的车站。

10.43 建筑方位角：指建筑长边方向与水平面的夹角，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° 。



10.44 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。

附表一 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	详附表二“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	详附表三“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	详附表四“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。按附表五“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，须进行销售告知；涉及消防（含消防车道、消防车登高操作场地等）、人防的相关内容以相关主管部门审查意见为准。

注：1.本表格及附表二、三、四、五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。

附表二 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
		$90 \text{ 平方米} \leq S < 150$ 平方米/户			户
		$150 \text{ 平方米} \leq S < 200$ 平方米/户			户
		$S \geq 200$ 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）				
		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			
		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)			
	绿化控制线内绿地率 (%)				
10	密度	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 %
		地下 (室内) 停车位			
14	非机动车停车位				
15	广场面积 (平方米)				
16	日照	日照分析依据及标准			
		日照分析结论			

附表三 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	高度（米）		最高点绝对 高程（米）		备 注
				地 上	地 下		相关 要求	实际 数据	相关 要求	实际 数据	
1#	住宅	居住									
总计											

附表四 停车位计算表

类 型		面积/户数/床 位数/班数	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								
	S≥200 平方米								
	150 平 方米≤ S<200 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。

附表五 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		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	每千人40生,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	文化活动的站	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 $\geq 150 \sim 220$ 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/人且 ≥ 300 平方米 用地面积				
			室内0.1平方米/人且 ≥ 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			

类 别	项 目	控 制 指 标		应配 指标 (平方米)	实配 指标 (平方米)	备注
		室外 活动 场地 面积	≥2 平方米/生			
	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	—				
	综合性生活服务 设施	≥300 平方米建筑面积				
便民服务	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 人～3000 人设置一处				
	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	≥1.6 平方米/非机动车停车位占地面积				

注：相关控制指标根据国家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。

市人大常委会办公室，市政协办公室，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室

2024年10月14日印发
