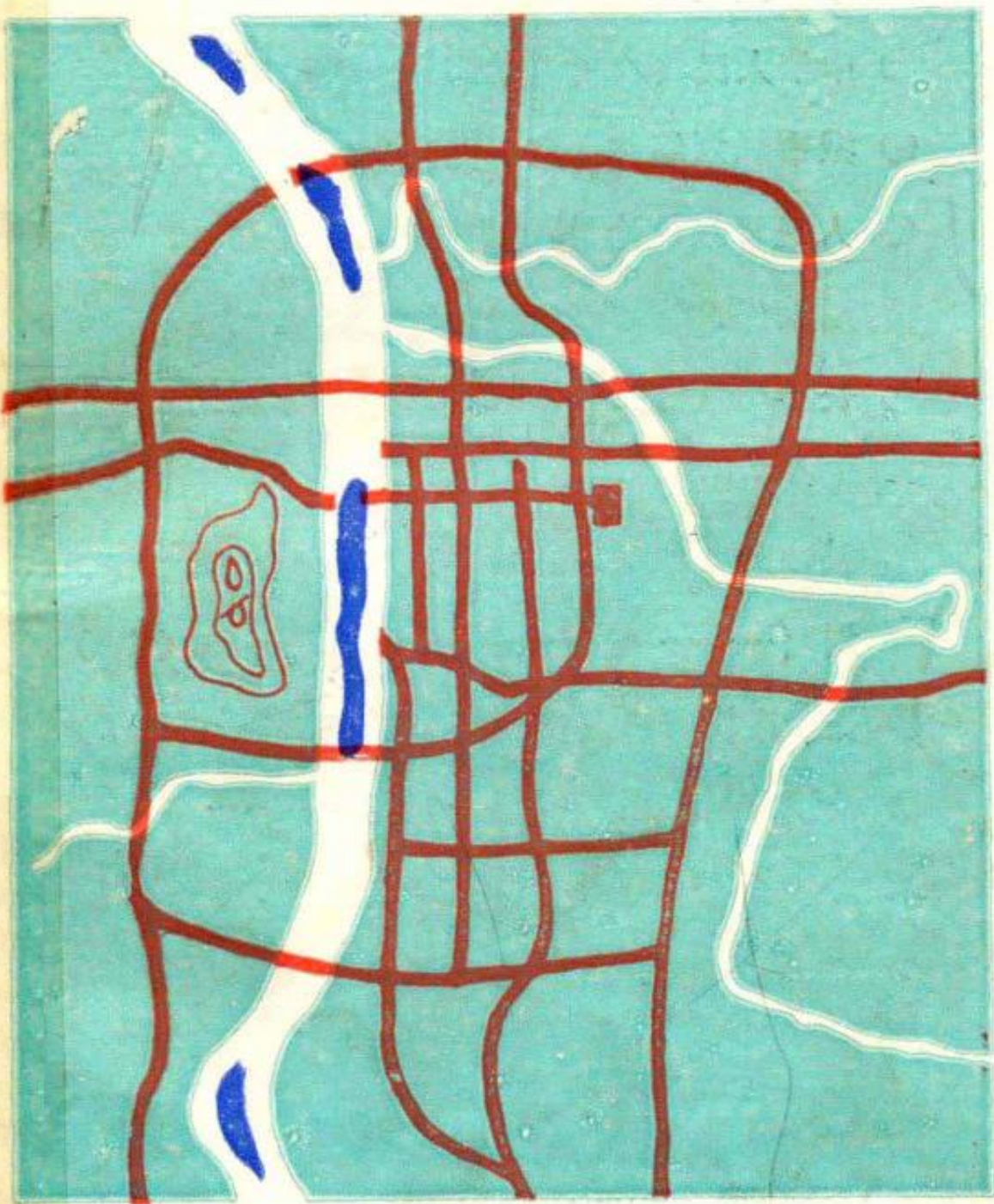


长沙



城市规划



长沙市城市总体规划修订领导小组

长沙市规划管理局

一九九二年三月

目 录

- 中华人民共和国主席令…………… (1)
- 中华人民共和国城市规划法…………… (2)
- 中华人民共和国建设部令…………… (10)
- 城市规划编制办法…………… (11)
- 人民日报评论员：努力把城市规划好、
建设好、管理好…………… (19)
- 长沙市 (1990—2010) 城市总体规划
简介…………… (21)
- 长沙市 (1990—2010年) 城市总体规
划图…………… (36)
- 长沙市城市道路交通规划图…………… (37)
- 长沙市道路系统规划一览表…………… (38)

中华人民共和国主席令

(第二十三号)

《中华人民共和国城市规划法》已由中华人民共和国第七届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议于1989年12月26日通过，现予公布，自1990年4月1日起施行。

中华人民共和国主席 杨尚昆

1989年12月26日

中华人民共和国城市规划法

(一九八九年十二月二十六日第七届全国人民代表大会常务委员会第十一次会议通过)

第一章 总 则

第一条 为了确定城市的规模和发展方向，实现城市的经济和社会发展目标，合理地制定城市规划和进行城市建设，适应社会主义现代化建设的需要，制定本法。

第二条 制定和实施城市规划，在城市规划区内进行建设，必须遵守本法。

第三条 本法所称城市，是指国家按行政建制设立的直辖市、市、镇。

本法所称城市规划区，是指城市市区、代郊区以及城市行政区域内因城市建设和发展需要实行规划控制的区域。城市规划区的具体范围，由城市人民政府在编制的城市总体规划中划定。

第四条 国家实行严格控制大城市规模、合理发展中等城市和小城市的方针，促进生产力和人口的合理布局。

大城市是指市区和近郊区非农业人口五十万以上的城市。中等城市是指市区和近郊区非农业人口二十万以上、不满五十万的城市。

小城市是指市区和近郊区非农业人口不满二十万的

城市。

第五条 城市规划必须符合我国国情，正确处理近期建设和远景发展的关系。

在城市规划区内进行建设，必须坚持适用、经济的原则，贯彻勤俭建国的方针。

第六条 城市规划的编制应当依据国民经济和社会发展规划以及当地的自然环境、资源条件、历史情况、现状特点，统筹兼顾，综合部署。

城市规划确定的城市基础设施建设项目，应当按照国家基本建设程序的规定纳入国民经济和社会发展规划，按计划分步实施。

第七条 城市总体规划应当和国土规划、区域规划、江河流域规划、土地利用总体规划相协调。

第八条 国家鼓励城市规划科学技术研究，推广先进技术，提高城市规划科学技术水平。

第九条 国务院城市规划行政主管部门主管全国的城市规划工作。

县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门主管本行政区域内的城市规划工作。

第十条 任何单位和个人都有遵守城市规划的义务，并有权对违反城市规划的行为进行检举和控告。

第二章 城市规划的制定

第十一条 国务院城市规划行政主管部门和省、自治区、直辖市人民政府应当分别组织编制全国和省、自治区、直辖市的城镇体系规划，用以指导城市规划的编制。

第十二条 城市人民政府负责组织编制城市规划。县级人民政府所在地镇的城市规划，由县级人民政府负

责组织编制。

第十三条 编制城市规划必须从实际出发，科学预测城市远景发展的需要；应当使城市的发展规模、各项建设标准、定额指标、开发程序同国家和地方的经济技术发展水平相适应。

第十四条 编制城市规划应当注意保护和改善城市生态环境，防止污染和其他公害，加强城市绿化建设和市容环境卫生建设，保护历史文化遗产、城市传统风貌、地方特色和自然景观。

编制民族自治地方的城市规划，应当注意保持民族传统和地方特色。

第十五条 编制城市规划应当贯彻有利生产、方便生活、促进流通、繁荣经济、促进科学技术文化教育事业的原则。

编制城市规划应当符合城市防火、防爆、抗震、防洪、防泥石流和治安、交通管理、人民防空建设等要求；在可能发生强烈地震和严重洪水灾害的地区，必须在规划中采取相应的抗震、防洪措施。

第十六条 编制城市规划应当贯彻合理用地、节约用地的原则。

第十七条 编制城市规划应当具备勘察、测量及其他必要的基础资料

第十八条 编制城市规划一般分总体规划和详细规划两个阶段进行。大城市、中等城市为了进一步控制和确定不同地段的土地用途、范围和容量，协调各项基础设施和公共设施的建设，在总体规划基础上，可以编制分区规划。

第十九条 城市总体规划应当包括：城市的性质、

发展目标和发展规模，城市主要建设标准和定额指标，城市建设用地布局、功能分区和各项建设的总体部署，城市综合交通体系和河湖、绿地系统，各项专业规划，近期建设规划。

设市城市和县级人民政府所在地镇的总体规划，应当包括市或者县的行政区域的城镇体系规划。

第二十条 城市详细规划应当在城市总体规划或者分区规划的基础上，对城市近期建设区域内各项建设作出具体规划。城市详细规划应当包括：规划地段各展建设的具体用地范围，建筑密度和高度等控制指标，总平面布置、工程管线综合规划和竖向规划。

第二十一条 城市规划实行分级审批。

直辖市的城市总体规划，由直辖市人民政府报国务院审批。

省和自治区人民政府所在地城市、城市人口在一百万以上的城市及国务院指定的其他城市的总体规划，由省、自治区人民政府审查同意后，报国务院审批。

本条第二款和第三款规定以外的设市城市和县级人民政府所在地镇的总体规划，报省、自治区、直辖市人民政府审批，其中市管辖的县级人民政府所在地镇的总体规划，报市人民政府审批。

前款规定以外的其他建制镇的总体规划，报县级人民政府审批。

城市人民政府和县级人民政府在向上级人民政府报请审批城市总体规划前，须经同级人民代表大会或者其常务委员会审查同意。

城市分区规划由城市人民政府审批。

城市详细规划由城市人民政府审批；编制分区规划

的城市的详细规划，除重要的详细规划由城市人民政府审批外，由城市人民政府城市规划行政主管部门审批。

第二十二条 城市人民政府可以根据城市经济和社会发展的需要，对城市总体规划进行局部调整，报同级人民代表大会常务委员会和原批准机关备案；但涉及城市性质、规模、发展方向和总体布局重大变更的，须经同级人民代表大会或者其常务委员会审查同意后报原批准机关审批。

第三章 城市新区开发和旧区改建

第二十三条 城市新区开发和旧区改建必须坚持统一规划、合理布局、因地制宜、综合开发、配套建设的原则。各项建设工程的选址、定点，不得妨碍城市的发展，危害城市的安全，污染和破坏城市城境，影响城市各项功能的协调。

第二十四条 新建铁路编组站、铁路货运干线、过境公路、机场和重要军事设施等应当避开市区。

港口建设应当兼顾城市岸线的合理分配和利用，保障城市生活岸线用地。

第二十五条 城市新区开发应当具备水资源、能源、交通、防灾等建设条件，并应当避开地下矿藏、地下文物古迹。

第二十六条 城市新区开发应当合理利用城市现有设施。

第二十七条 城市旧区改建应当遵循加强维护、合理利用、调整布局、逐步改善的原则，统一规划，分期实施，并逐步改善居住和交通运输条件，加强基础设施和公共设施建设，提高城市的综合功能。

第四章 城市规划的实施

第二十八条 城市规划经批准后，城市人民政府应当公布。

第二十九条 城市规划区内的土地利用和各项建设必须符合城市规划，服从规划管理。

第三十条 城市规划区内的建设工程的选址和布局必须符合城市规划。设计任务书报请批准时，必须附有城市规划行政主管部门的选址意见书。

第三十一条 在城市规划区内进行建设需要申请用地的，必须持国家批准建设项目的有关文件，向城市规划行政主管部门申请定点，由城市规划行政主管部门核定其用地位置和界限，提供规划设计条件，核发建设用地规划许可证。建设单位或者个人在取得建设用地规划许可证后，方可向县级以上地方人民政府土地管理部门申请用地，经县级以上人民政府审查批准后，由土地管理部门划拨土地。

第三十二条 在城市规划区内新建、扩建和改建建筑物、构筑物、道路、管线和其他工程设施，必须持有关批准文件向城市规划行政主管部门提出申请，由城市规划行政主管部门根据城市规划提出的规划设计要求，核发建设工程规划许可证件。建设单位或者个人在取得建设工程规划许可证件和其他有关批准文件后，方可申请办理开工手续。

第三十三条 在城市规划区内进行临时建设，必须在批准的使用期限内拆除。临时建设和临时用地的具体规划管理办法由省、自治区、直辖市人民政府制定。

禁止在批准临时使用的土地上建设永久性建筑物、

构筑物和其他设施。

第三十四条 任何单位和个人必须服从城市人民政府根据城市规划作出的调整用地决定。

第三十五条 任何单位和个人不得占用道路、广场、绿地、高压供电走廊和压占地下管线进行建设。

第三十六条 在城市规划区内进行挖取砂石、土方等活动，须经有关主管部门批准，不得破坏城市环境，影响城市规划的实施。

第三十七条 城市规划行政主管部门有权对城市规划区内的建设工程是否符合规划要求进行检查。被检查者应当如实提供情况和必要的资料，检查者有责任为被检查者保守技术秘密和业务秘密。

第三十八条 城市规划行政主管部门可以参加城市规划区内重要建设工程的竣工验收。城市规划区内的建设工程，建设单位应当在竣工验收后六个月内向城市规划行政主管部门报送有关竣工资料。

第五章 法律责任

第三十九条 在城市规划区内，未取得建设用地规划许可证而取得建设用地批准文件、占用土地的，批准文件无效，占用的土地由县级以上人民政府责令退回。

第四十条 在城市规划区内，未取得建设工程规划许可证件或者违反建设工程规划许可证件的规定进行建设，严重影响城市规划的，由县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门责令停止建设，限期拆除或者没收违法建筑物、构筑物或其他设施；影响城市规划，尚可采取改正措施的，由县级以上地方人民政府城市规划行政主管部门责令限期改正，并处罚款。

第四十一条 对未取得建设工程规划许可证件或者违反建设工程规划许可证件的规定进行建设的单位的有关责任人员，可以由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分。

第四十二条 当事人对行政处罚决定不服的，可以在接到处罚通知之日起十五日内，向作出处罚决定的机关的上一级机关申请复议；对复议决定不服的，可以在接到复议决定之日起十五日内，向人民法院起诉。当事人也可以在接到处罚通知之日起十五日内，直接向人民法院起诉。当事人逾期不申请复议、也不向人民法院起诉、又不履行处罚决定的，由作出处罚决定的机关申请人民法院强制执行。

第四十三条 城市规划行政主管部门工作人员玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊的，由其所在单位或者上级主管机关给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第四十四条 未设镇建制的工矿区的居民点，参照本法执行。

第四十五条 国务院城市规划行政主管部门根据本法制定实施条例，报国务院批准后施行。

省、自治区、直辖市人民代表大会常务委员会可以根据本法制定实施办法。

第四十六条 本法自1990年4月1日起施行。国务院发布的《城市规划条例》同时废止。

中华人民共和国建设部令

第14号

《城市规划编制办法》已于一九九一年九月二日经第十四次部常务会议通过，现予发布，自一九九一年十月一日起施行。

侯 捷

部长（签名章）

一九九一年九月三日

城市规划编制办法

第一章 总 则

第一条 为使城市规划的编制规范化，提高城市规划的科学性，根据《中华人民共和国城市规划法》的有关规定，制定本办法。

第二条 按国家行政建制设立的直辖市、市、镇编制城市规划，必须遵守本办法。

第三条 编制城市规划一般分为总体规划和详细规划两个阶段。根据实际需要，在编制总体规划前可以编制成总体规划纲要；大、中城市可以在总体规划的基础上编制分区规划。

第四条 设市城市的总体规划由市人民政府负责组织编制。分区规划，详细规划由市人民政府城市规划行政主管部门负责组织编制，需要编制城市总体规划纲要的，由市人民政府负责组织编制。

县（自治县、旗）人民政府所在地镇的总体规划由县（自治县、旗）人民政府负责组织编制。详细规划由县（自治县、旗）人民政府城市规划行政主管部门负责组织编制。

其它建制镇的总体规划和详细规划，由镇人民政府负责组织编制。

第五条 承担编制城市规划任务的单位，应当符合国家关于规划设计资格的规定。

第六条 编制城市规划应当遵循《中华人民共和国城市规划法》确定的各项规划原则，符合有关标准和技术规范，并积极采用先进的规划设计方法和技术手段。

第七条 编制城市规划应当对城市的国民经济与社会发展，自然环境，城市建设的历史与现状等情况进行深入调查研究，取得准确的基础资料。

城市人民政府应当组织有关部门提供编制城市规划所需要的基础资料。

第八条 在编制城市规划的各个阶段，都应当运用城市设计的方法，综合考虑自然环境，人文因素和居民生产、生活的需要，对城市空间环境作出统一规划，提高城市的环境质量、生活质量和城市景观的艺术水平。

第九条 编制城市规划应当进行多方案比较和经济论证，并广泛征求有关部门和当地居民的意见。

第十条 编制城市规划采用的勘察、测量图件和资料必须符合城市规划勘察主管部门的有关规定和质量要求。

第二章 总体规划的编制

第十一条 城市总体规划纲要的主要任务是：研究确定城市总体规划的重大原则，并作为编制城市总体规划的依据。

第十二条 城市总体规划纲要应当包括下列内容：

(一) 论证城市国民经济和社会发展条件，原则确定规划期内城市发展目标；

(二) 论证城市在区域发展中的地位，原则确定市（县）域城镇体系的结构与布局；

(三) 原则确定城市性质、规模、总体布局，选

择城市发展用地，提出城市规划区范围的初步意见；

(四) 研究确定城市能源、交通、供水等城市基础设施开发建设的重大原则问题，以及实施城市规划的重要措施。

第十三条 城市总体规划纲要的成果包括文字说明和必要的示意性图纸。

第十四条 城市总体规划的主要任务是：综合研究和确定城市性质、规模和空间发展形态，统筹安排城市各项建设用地，合理配置城市各项基础设施，处理好远期发展与近期建设的关系，指导城市合理发展。

第十五条 城市总体规划的期限一般为二十年，同时应当对城市远景发展作出轮廓性的规划安排。近期建设规划是总体规划的一个组成部分，应当对城市近期的发展布局 and 主要建设项目作出安排，近期建设规划期限一般为五年。

建制镇总体规划的期限可以为十年至二十年，近期建设规划可以为三年至五年。

第十六条 城市总体规划应当包括下列内容：

(一) 设市城市应当编制市域城镇体系规划，县(自治县、旗)人民政府所在地的镇应当编制县域城镇体系规划，市域和县域城镇体系规划的内容包括：分析区域发展条件和制约因素，提出区域城镇发展战略，确定资源开发，产业配置和保护生态环境，历史文化遗产的综合目标；预测区域城镇化水平，调整现有城镇体系的规模结构，职能分工和空间布局，确定重点发展的城镇；原则确定区域交通、通讯、能源、供水、排水、防洪等设施的布局；提出实施规划的措施和有关技术经济政策的建议；

(二) 确定城市性质和发展方向，划定城市规划区范围；

(三) 提出规划期内城市人口及用地发展规模，确定城市建设与发展用地的空间布局、功能分区，以及市中心、区中心位置；

(四) 确定城市对外交通系统的布局以及车站、铁路枢纽、港口、机场等主要交通设施的规模、位置，确定城市主、次干道系统的走向、断面、主要交叉口形式，确定主要广场，停车场的位置、容量；

(五) 综合协调并确定城市供水、排水、防洪、供电、通讯、燃气、供热、消防、环卫等设施的发展目标和总体布局；

(六) 确定城市河湖水系的治理目标和总体布局，分配沿海，沿江岸线；

(七) 确定城市园林绿地系统的发展目标及总体布局；

(八) 确定城市环境保护目标，提出防治污染措施；

(九) 根据城市防灾要求，提出人防建设，抗震防灾规划目标和总体布局；

(十) 确定需要保护的风景名胜、文化古迹、传统街区，划定保护和控制范围，提出保护措施，历史文化名称要编制专门的保护规划；

(十一) 确定旧区改建，用地调整的原则，方法和步骤，提出改善旧城区生产，生活环境的要求和措施；

(十二) 综合协调市区与近郊区村庄，集镇的各项建设，统筹安排近郊区村庄，集镇的居住用地、公共

服务设施，乡镇企业、基础设施和菜地、园地、牧草地、副食品基地，划定需要保留和控制的绿色空间；

(十三) 进行综合技术经济论证，提出规划实施步骤、措施和方法的建议；

(十四) 编制近期建设规划，确定近期建设目标、内容和实施部署。

建制镇总体规划的内容可以根据其规模和实际需要适当简化。

第十七条 城市总体规划的文件及主要图纸

(一) 总体规划文件包括规划文本和附件，规划说明及基础资料收入附件。

规划文本是对规划的各项目标和内容提出规定性要求的文件，规划说明是对规划文本的具体解释（以下有关条款相同）；

(二) 总体规划图纸包括：市（县）域城镇布局现状图、城市现状图、用地评定图，市（县）域城镇体系规划图、城市总体规划图、道路总体规划图，各项专业规划图及近期建设规划图。图纸比例：大、中城市为 $1/10000\sim 1/25000$ ，小城市为 $1/5000\sim 1/10000$ ，其中建制镇为 $1/5000$ ；市（县）域城镇体系规划图的比例由编制部门根据实际需要确定。

第三章 分区规划的编制

第十八条 编制分区规划的主要任务是：在总体规划的基础上，对城市土地利用，人口分布和公共设施，城市基础设施的配置作出进一步的安排，以便与详细规划更好地衔接。

第十九条 分区规划应当包括下列内容：