

中山市板芙镇中心区BF-13街区控制性详细规划——G105国道沿线地块建筑退让道路红线距离技术修正

2023年9月
中山市自然资源局
中山市板芙镇人民政府

批后公告

项目名称：中山市板芙镇中心区BF-13街区控制性详细规划——G105国道沿线地块建筑退让道路红线距离技术修正

公告时间：2024年01月-2024年02月

公示方式：中山市自然资源局政务网、中山市板芙镇人民政府政务网、《中山日报》

批复文件

中山市自然资源局

中山自然资源[2024]22号

中山市自然资源局关于《中山市板芙镇中心区BF-13街区控制性详细规划（2018）——国道G105沿线地块建筑退让道路红线距离技术修正（2023）》的批复

不得随意调整《控规》；确需调整的，必须按法定程序办理，确保《控规》的严格实施，并在《控规》获批之日起20个工作日内，向社会公布。



板芙镇人民政府：

你镇《板芙镇人民政府关于批准实施《中山市板芙镇中心区BF-13街区控制性详细规划（2018）——国道G105沿线地块建筑退让道路红线距离技术修正成果的函》收悉。经研究，我局意见如下：

一、根据我局规划技术审查会的审议结果（会议纪要：编号2023-02-285），同意《中山市板芙镇中心区BF-13街区控制性详细规划（2018）——国道G105沿线地块建筑退让道路红线距离技术修正》，规划成果命名为《中山市板芙镇中心区BF-13街区控制性详细规划（2018）——国道G105沿线地块建筑退让道路红线距离技术修正（2023）》（下称《控规》）。

公开方式：主动公开

抄送：市发展改革局、教育体育局、工业和信息化局、生态环境局、住房城乡建设局、交通运输局、水务局、农业农村局、城管和执法局、城建集团，公路事务中心。

调整原因及依据

（1）调整原因：G105国道作为贯穿市域南北的干线公路，沿线用地大多为城市开发密集，聚集着大量的商业、居住等功能用地，沿线过境交通、出入口交通、生活性交通交织复杂。根据现行控规，G105国道规划道路宽度为70米，沿线地块建筑退让道路红线为20米，涉及沿线已建成用地退让后可建设空间较小，不满足用地集约高效利用的原则。同时根据最新技术标准对干线公路退线的要求，结合街区用地的实际情况，板芙镇人民政府组织开展本次技术修正。

（2）调整依据：

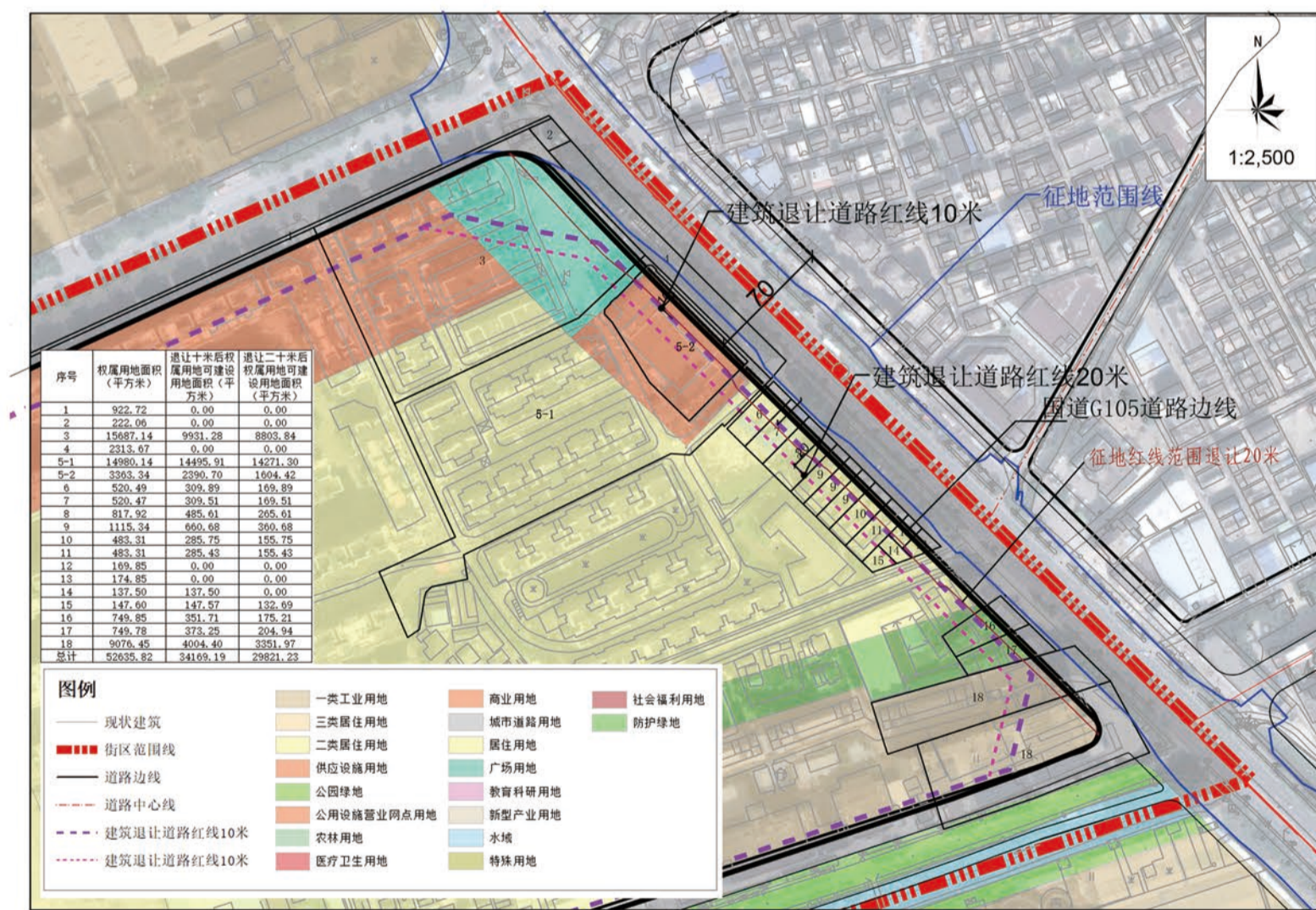
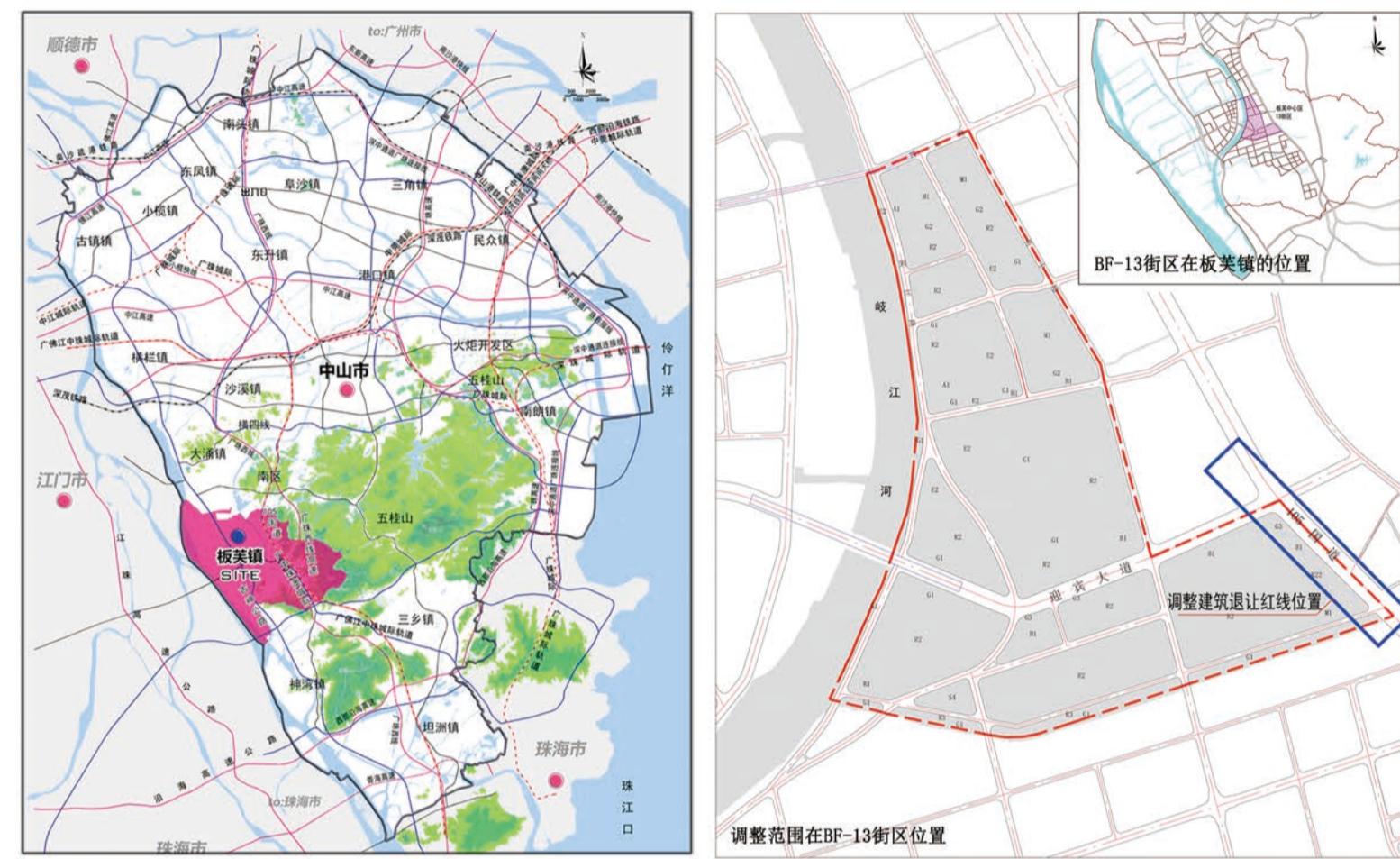
根据《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》，第十六条：【技术修正情形】第三项：界线微调：道路交通、市政、水利等工程实施，已取得相关土地使用权人同意，对道路红线、蓝线（总量不减，等级、走向基本不变）、绿线（总量不减，等级、走向基本不变）等规划控制线或地块边界进行微调。

根据《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》：第5.6.3第四项对干线公路沿线建筑退让道路红线距离要求：“道路红线宽度小于70米时，退让不小于15米，道路红线宽度不小于70米时，退让不小于10米，并确保道路两侧建筑红线之间距离不小于90米；加密线按市政道路标准退让；干线公路经过城镇建设密集地区退让困难的，可进行专题论证，经批准后实施”。

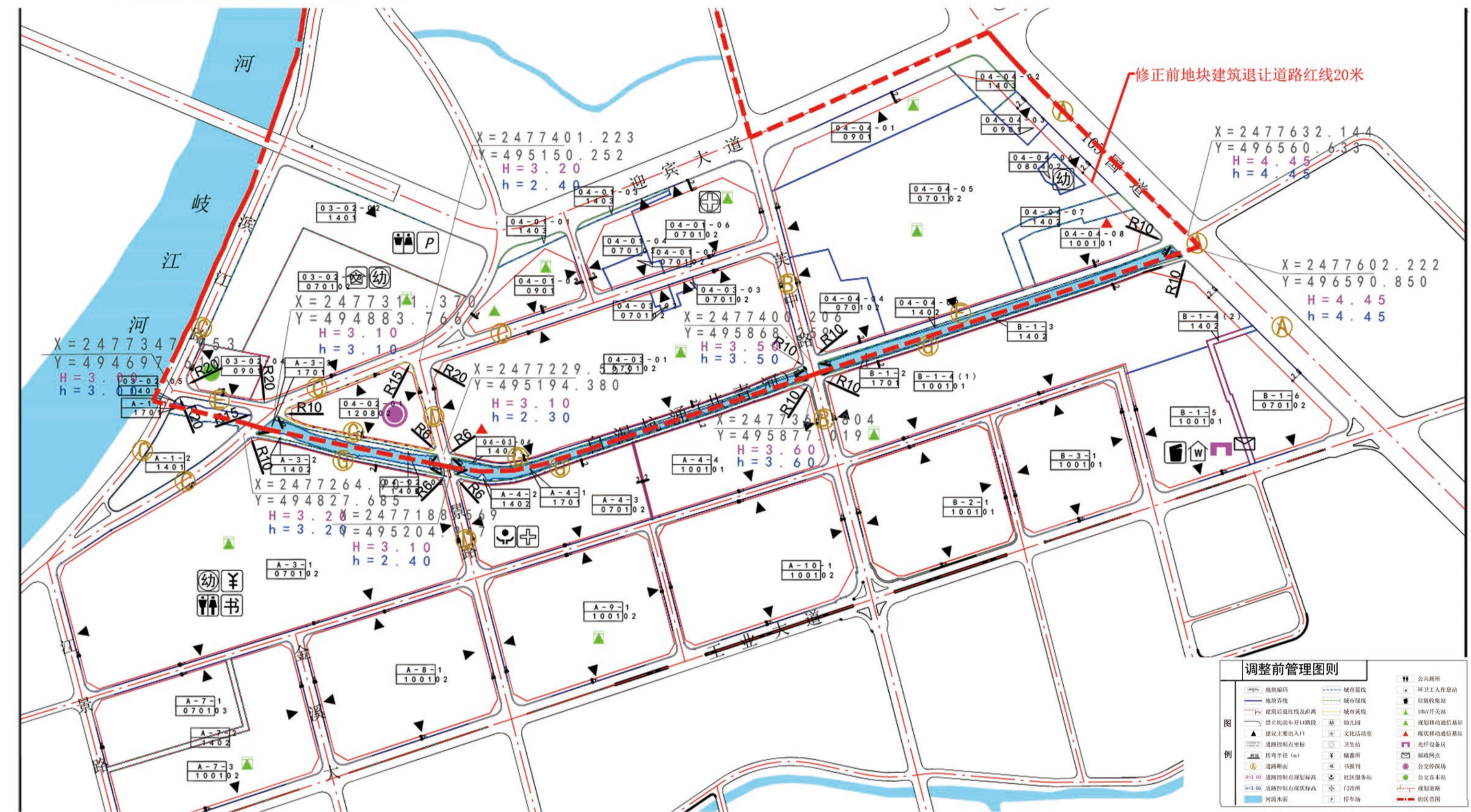
本次技术修正对地块建筑退让道路红线距离进行调整，符合《中山市控制性详细规划管理实施细则（试行）》第十六条及《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》的相关规范要求。

区域位置及项目概况

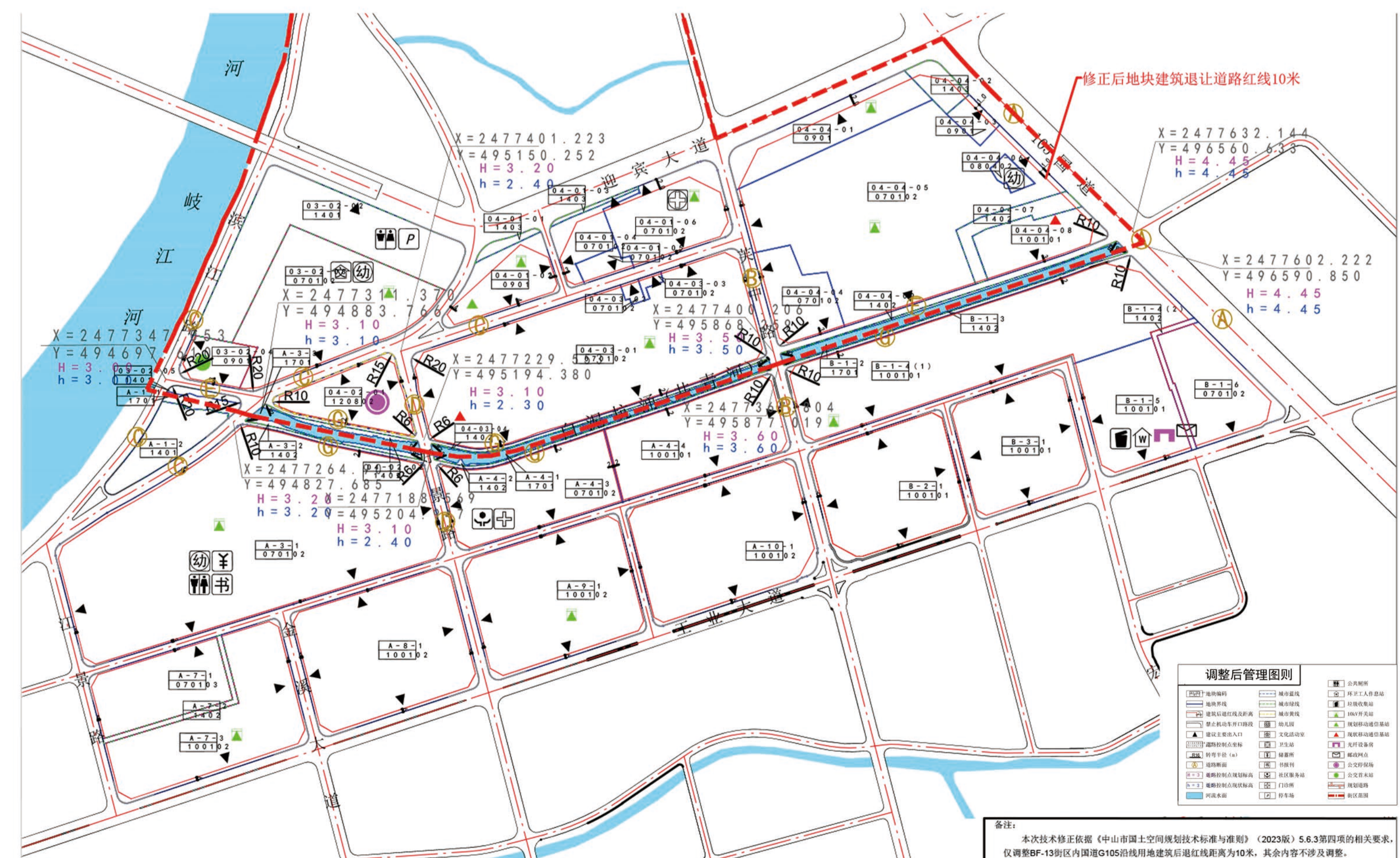
本次技术修正的地块建筑退让道路红线主要位于BF-13街区04单元东侧，G105国道西侧。地块现状均为已发证建设用地，建设使用功能为广场、商场、住宅、厂房等。



调整前后图则对比



技术修正前管理图则



技术修正后管理图则

备注：本次技术修正依据《中山市国土空间规划技术标准与准则（2023版）》5.6.3第四项的相关要求，仅调整BF-13街区范围内国道G105沿线用地建筑退让道路红线距离为10米，其余内容不涉及调整。