清远市人民政府办公室关于印发清远市规划区建（构）筑物退让规划管理办法的通知

（清府办〔2017〕16号 QYFG2017006）

各县（市、区）人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《清远市规划区建（构）筑物退让规划管理办法》已经七届第2次市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。实施中遇到的问题，请径向市城乡规划局反映。

清远市人民政府办公室

2017年3月13日

**清远市规划区建（构）筑物退让规划管理办法**

第一章 总则

第一条 为了规范本市建（构）筑物的退让距离，加强建（构）筑物退让的规划管理，特制定本办法。

第二条 本市规划区范围内的建（构）筑物建设，适用本办法。本市的其他地区可参照执行。

第三条 规划区范围内的建（构）筑物退让距离除必须符合国家、省相关规范以及消防、防汛和交通安全等方面的要求外，并应同时符合本办法的相关规定。引水工程等水利设施不受本办法退让距离限制。

第二章 建（构）筑物退让道路红线控制

第四条 沿城市道路两侧新建、改建、扩建的建（构）筑物，除批准的详细规划另有规定外，其退让道路红线的距离按表1执行。（表1略）

第五条 对已批准修建性详细规划的项目、周边建筑已基本建成、整段道路的景观风貌已基本形成的街区，执行第四条退让距离确有困难时，规划主管部门应根据实际情况参照执行。当已批控制性详细规划和已核发规划设计条件的项目所要求的退让距离大于本章规定时按原退让要求执行。

第六条 广清大道与清远大道两侧建（构）筑物退缩距离原则上需满足退让道路红线（道路控制线）不小于5米，已批规划或因道路建设时置换土地的地块仍按原规定的道路控制线控制，无需退缩道路红线（道路控制线）。

第七条 道路交叉口四周的建（构）筑物后退道路红线的距离，除满足表1的要求外，还必须满足道路交通安全视距及城市景观的要求，具体退缩办法详见图1。（图1略）

第八条 新建影剧院、体育馆、展览馆、大型商场（超市）、中小学、交通枢纽建筑、城市综合体等有大量人流、车流集散的建筑，其面临城市道路的主要出入口后退道路红线的距离范围内，应增设集散广场，并应留出足够的停车位及停车场地；建筑退让主要出入口方向的道路红线距离不小于20米。

第九条 建筑高度大于100米的高层建筑，其塔楼部分应在表1中最小退让距离的基础上相应加大后退距离，增加退缩≥10米。

第十条 建筑物地下室、半地下室、踏步、台阶、花池、化粪池等退让红线宽度≥15米的道路红线的距离≥5米，退让红线宽度＜15米的道路红线的距离≥3米。

第十一条 建筑物地下室、半地下室、踏步、台阶、花池、化粪池等的建设应与道路人行道的标高相协调，化粪池、建筑物地下室、半地下室的顶板标高不得高于相应人行道标高。

第十二条 退让道路红线用地内除规划允许设置绿化小品外，不得建设大门、门房以及任何建（构）筑物，如需在退让范围内布置临时停车位，应在该道路整体规划设计的基础上建设，且在退让距离范围内建设的停车位一律不计入配建停车位指标。

第十三条 在退让道路红线范围内建设的绿化、小品、临时停车位等，由用地权属单位负责建设，但应纳入城市公共开放空间，统一规划，统一管理，不得占为私用，不得出让，并应经规划主管部门批准后方可建设；当道路改造需要同时对其进行改造时，权属单位（或业主）必须予以配合并无偿提供所需的用地。

第十四条 在有城市设计要求的重要商业街区底层设置连续骑楼空间的商业建筑，其退让道路红线的距离由市规划行政主管部门另行确定。

第十五条 城市景观路两侧、历史街区和其他有特殊景观要求的地段，要综合考虑建（构）筑物与周边景观和环境的协调，其退让城市道路红线的距离，由市规划行政主管部门另行确定。

第三章 建（构）筑物退让城市高架路、立交、高速公路

第十六条 沿城市高架道路两侧新建、改建、扩建的建（构）筑物，其沿高架道路主线边缘线后退距离不得小于35米；其沿高架道路匝道边缘线后退距离不得小于25米。

第十七条 建（构）筑物相邻城市立交，建筑退让立交高架匝道边缘线的距离应不少于25米。交叉口设有立交控制线的，建筑退让立交控制线≥15米，并应符合消防、抗震、安全等相关要求。

第十八条 在建成区或原已批规划项目周边由于城市建设需要增设或扩大城市立交范围时，城市立交的建设应确保立交高架匝道边缘线距离建筑物≥6米。

第十九条 距高速公路边缘线50米范围内，除停车场、加油站、公厕等为高速公路服务的设施外，不得布置其他任何建（构）筑物。

第四章 建（构）筑物退让城市轨道（铁路）交通控制线

第二十条 城市轨道（铁路）交通主要包括轻轨和铁路，根据轨道所处位置，有地下轨道、地面轨道和高架轨道三种形式。

第二十一条 除地面轨道、铁路管理维护等必需的少量建（构）筑物外，在地面轨道、铁路的干线两侧的其他建（构）筑物，与最外侧钢轨的距离≥35米，与支线、专用线最外侧钢轨距离≥20米。地面轨道、铁路两侧修建围墙，其高度＜3米。

第二十二条 在铁路道口、桥梁附近进行建设的，须符合铁路管理的有关规定。

第五章 建（构）筑物退让水系、河涌、排洪（涝）渠、灌溉渠

第二十三条 当建（构）筑物临水系、河涌、排洪（涝）渠、灌溉渠等布置时，建筑红线退让水系、河、渠的距离应满足水利部门的规定，且其退让水系、河、渠的规划蓝线距离按表2控制。（表2略）

第二十四条 当建（构）筑物隔城市道路临水系、河涌、排洪（涝）渠等布置时，按退让城市道路红线的办法执行。

第二十五条 结合水体景观设计供公众使用（非为开发项目本身服务的）的公共建筑、景观小品等在满足水利部门的规定外，不受本章退让距离限制。

第二十六条 为增加景观效果在本建设项目内设置的水域（非公共水域或排洪排涝水域），不受本章退让距离限制。

第六章 围墙设置

第二十七条 围墙建设须经市规划行政主管部门批准，围墙一律按一般建（构）筑物对待，满足退让道路红线、轨道交通、立交、河涌等各项退让要求，不得凸入退让距离范围之内。

第二十八条 体育场馆、影剧院、宾馆、饭店、图书馆、展览馆等对社会公众开放的公共建筑，除有特殊要求外，其外围不得修建围墙。

第二十九条 鼓励居住区不设围墙，建设开放式住宅小区。居住区如设置围墙，应设置通透围墙，且围墙整体的通透率不得小于75%，沿围墙宜布置绿化，或以绿篱代替围墙。

第三十条 除道路施工的临时围墙外，施工场地的临时围墙不得凸入道路红线，不得占用公共空间和公共绿地。城区主要路段的临时围墙的高度不得低于2.5米，一般路段的临时围墙高度不得低于1.8米，且不得以素砖墙、素铁皮作为围墙，并应当对围墙进行美化。

第七章 建（构）筑物退让用地红线控制

第三十一条 沿建设用地红线布置的建筑物，其退让红线距离按表3规定控制，但不得小于最小距离，当用地红线外临近其他建（构）筑物时，还应满足消防间距、日照间距的相关规定要求。

第三十二条 用地红线外有其他现有永久性建筑的（包括已有建筑、在建建筑、已通过审批待建建筑），除必须符合表3退让距离的规定外，必须同时符合建筑间距、日照间距和防火间距的有关规定，且应按照新建建筑迁就现有建筑的原则进行退让。

第三十三条 两地块间的建筑相邻布置且不能确定另一地块的总平面布置时，建筑后退用地红线的距离按本建筑为较高一侧的建筑间距的1/2进行退让，且必须同时符合表3退让距离的规定。

第三十四条 当建设用地相邻公园、绿地、广场等开敞空间时，各类建筑最小退让红线距离按表3中其他非居住建筑的退让距离控制。

第三十五条 工业厂房、仓库退让用地红线的距离≥5米。

第三十六条 当建设用地相邻城市道路时，各类建（构）筑最小退让红线距离按本办法第二章退让道路红线距离控制。

第三十七条 地下建（构）筑物退让用地红线的距离≥5米，且围护桩和自用管线等不得超过用地界线。

第八章 附则

第三十八条 本办法的解释权在清远市城乡规划局。

第三十九条 本办法自2017年4月17日起施行，有效期5年，原《清远市规划区建（构）筑物退让规划管理办法》（试行）（清规〔2015〕23号）同时废止。