

台安县DY (BJT) -01地块 控制性详细规划

2025.09

主要内容

- 规划背景
- 现状概况
- 用地性质和开发强度
- 道路交通
- 配套设施
- 实施与管理

规划背景

为落实台安县国土空间总体规划，控制和引导城市开发建设，合理使用城市土地，加强空间环境的有序组织，完善城市公共服务设施和市政基础设施配套，指导本规划范围内的建设，依法实施规划管理，特编制《台安县DY（BJT）-01地块控制性详细规划》。

本规划适用于台安县DY（BJT）-01地块，位于鞍山市台安县前进路以南、梅园大街以西、工人村路以北、繁荣北街以东。

现状概况

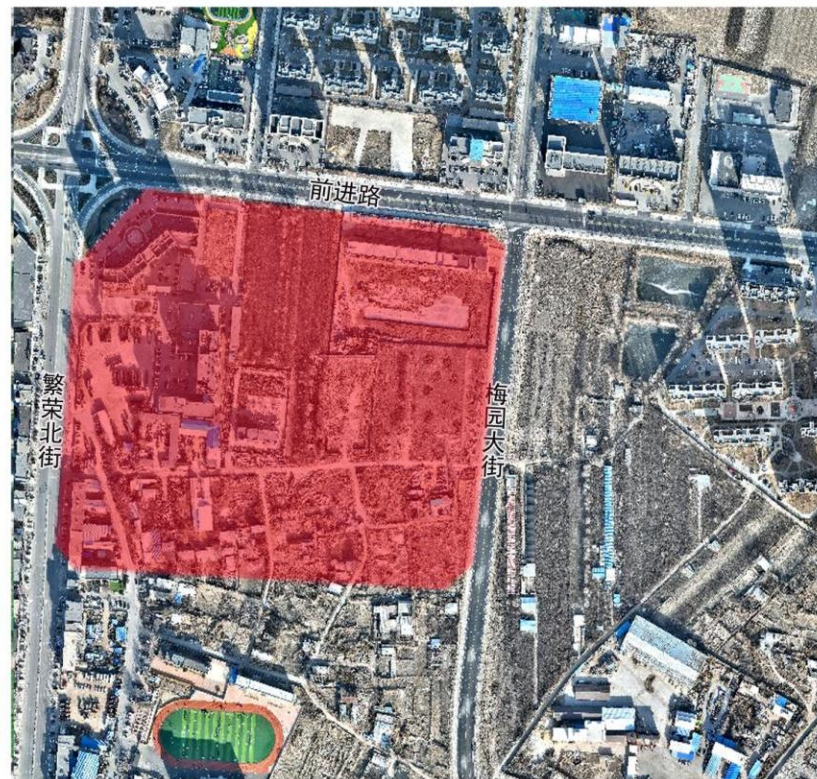
- 区域位置
- 现状建设条件

区域位置

地块位于鞍山市台安县北部，由前进路、工人村路、繁荣北街、梅园大街围合。规划总用地总面积155213.70平方米。



地块在台安县中心城区的位置



地块周边建设情况



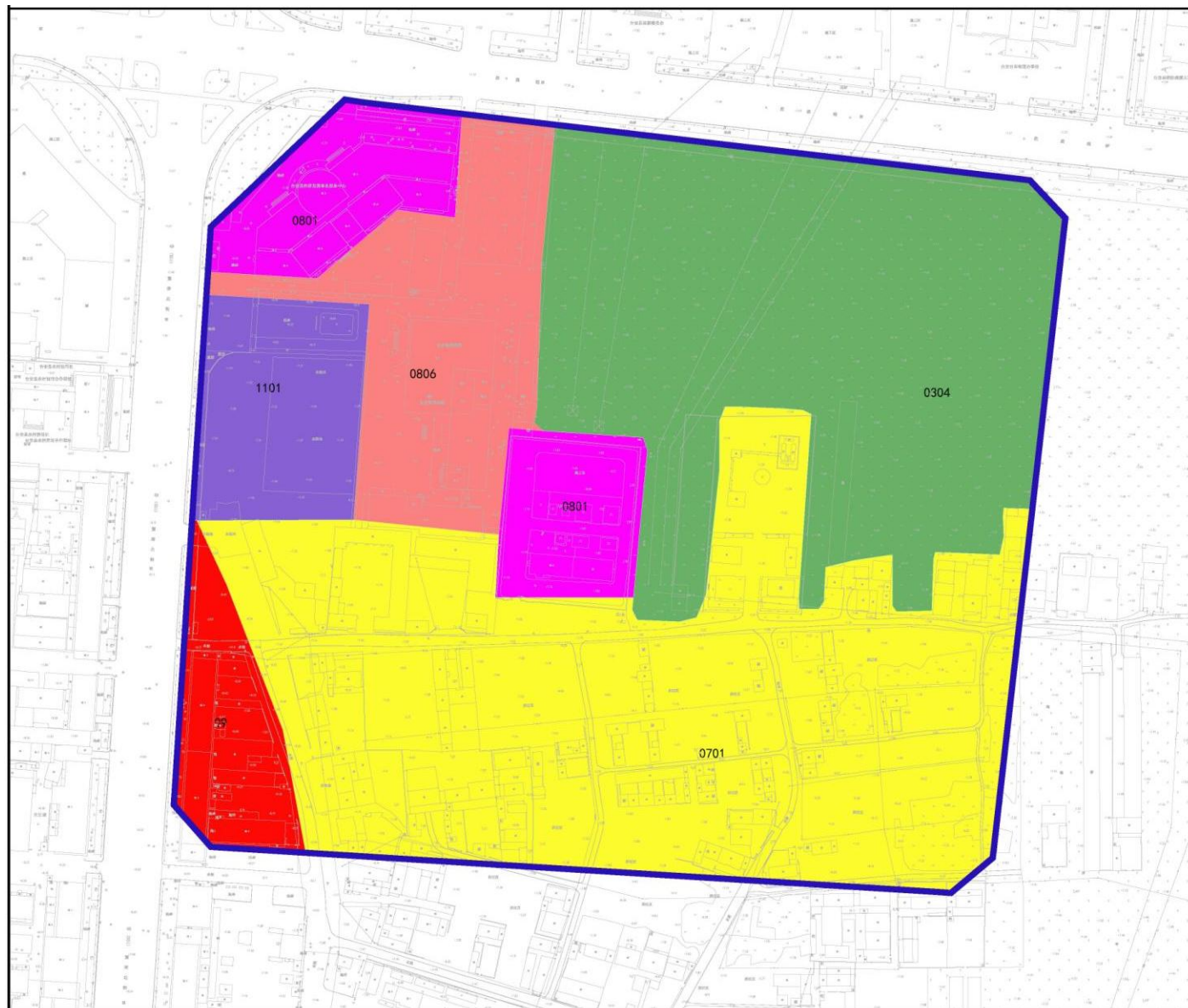
现状建设条件

地块周边有两条城市主干路，分别为前进路和繁荣北街，交通条件良好。

规划范围内现状用地包括，机关团体用地、商业服务业用地、城镇住宅用地、医疗卫生用地、物流仓储用地、其他林地。规划范围内地势较平坦，建设条件良好。

图例

- 规划范围
- 0801 机关团体用地
- 09 商业服务业用地
- 0701 城镇住宅用地
- 0806 医疗卫生用地
- 1101 物流仓储用地
- 0304 其他林地



用地性质和开发强度

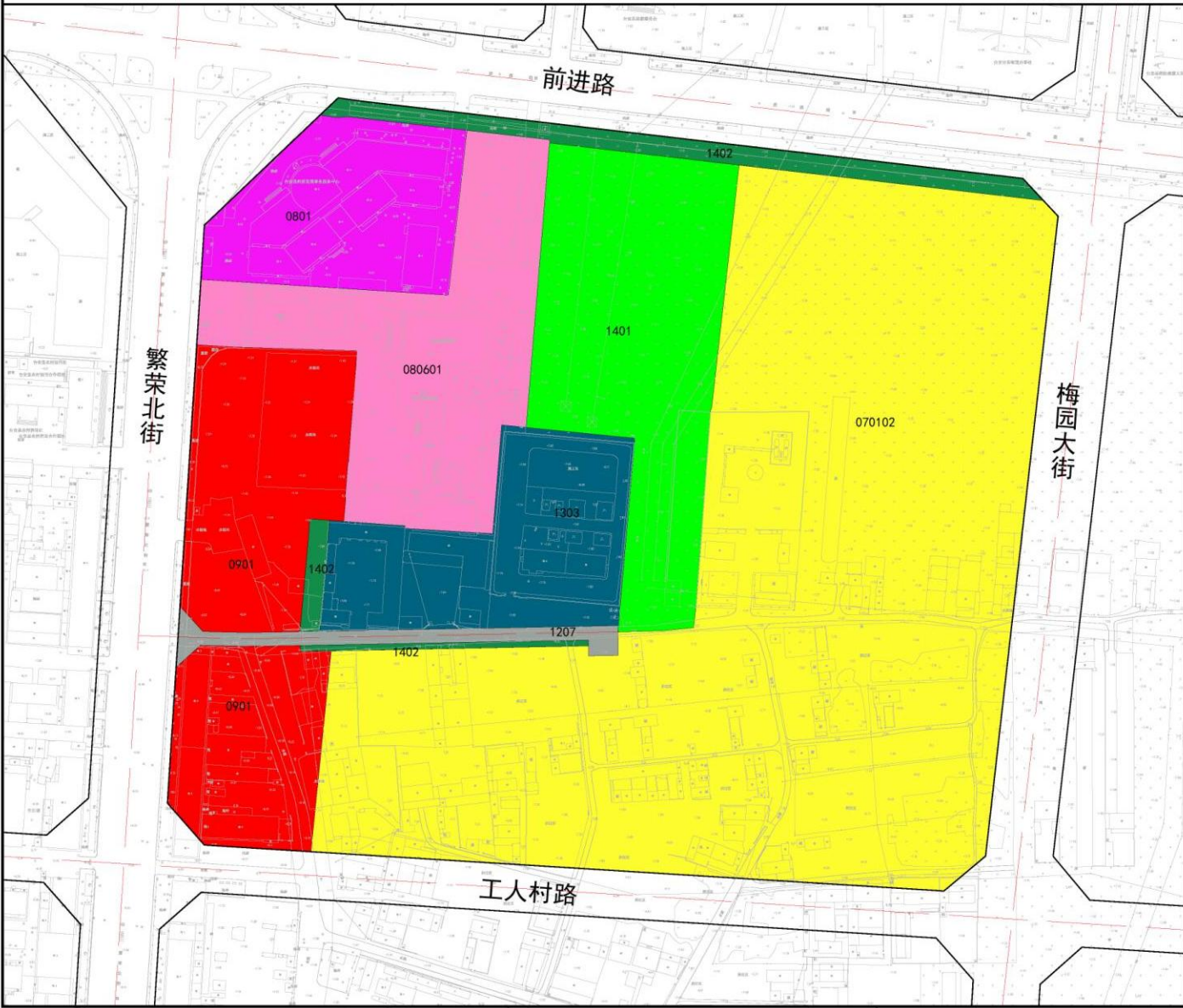
- 用地性质
- 开发强度
- 建筑高度控制
- 建筑后退控制

□ 用地性质

用地范围内划分为十个地块，规划道路一条。

图例

- 规划用地界线
- 规划道路
- 0801 机关团体用地
- 0901 商业用地
- 070102 二类城镇住宅用地
- 080601 医院用地
- 1303 供电用地
- 1401 公园绿地
- 1402 防护绿地
- 1207 城镇村道路用地



开发强度

依据《台安县国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《国有土地使用权出让批准书》台政地字[2005]024 号、《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、《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》、《城市绿线划定技术规范（GB/T51163-2016）》等文件及规划相关要求，确定各地块容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标。

机关团体用地容积率不大于2.5，建筑密度不大于50%，绿地率不小于35%。

医院用地容积率不大于2.5，建筑密度不大于40%，绿地率不小于35%。

商业用地容积率不大于2.0，建筑密度不大于45%，绿地率不小于35%。

供电用地容积率不大于0.8，建筑密度不大于40%，绿地率不小于30%。

二类城镇住宅用地容积率不大于1.5，建筑密度不大于25%，绿地率不小于30%。





□ 建筑高度控制

机关团体用地建筑高度不大于50米。医院用地建筑高度不大于50米。商业用地建筑高度不大于30米。供电用地建筑高度不大于24米。二类城镇住宅用地建筑高度不大于42米。





□ 建筑后退控制

根据《鞍山市城乡规划条例》确定建筑后退道路红线、建筑后退用地界线的距离。

建筑后退道路红线

前进路、繁荣北街、梅园大街、工人村路、规划路两侧，按照不低于建筑物高度百分之二十的比例确定后退道路红线的距离，并且前进路和繁荣北街两侧后退道路红线距离不得小于15米，梅园大街和工人村路两侧后退道路红线距离不得小于10米，规划路两侧多层建筑后退红线距离不得小于5米、高层建筑不得小于10米。

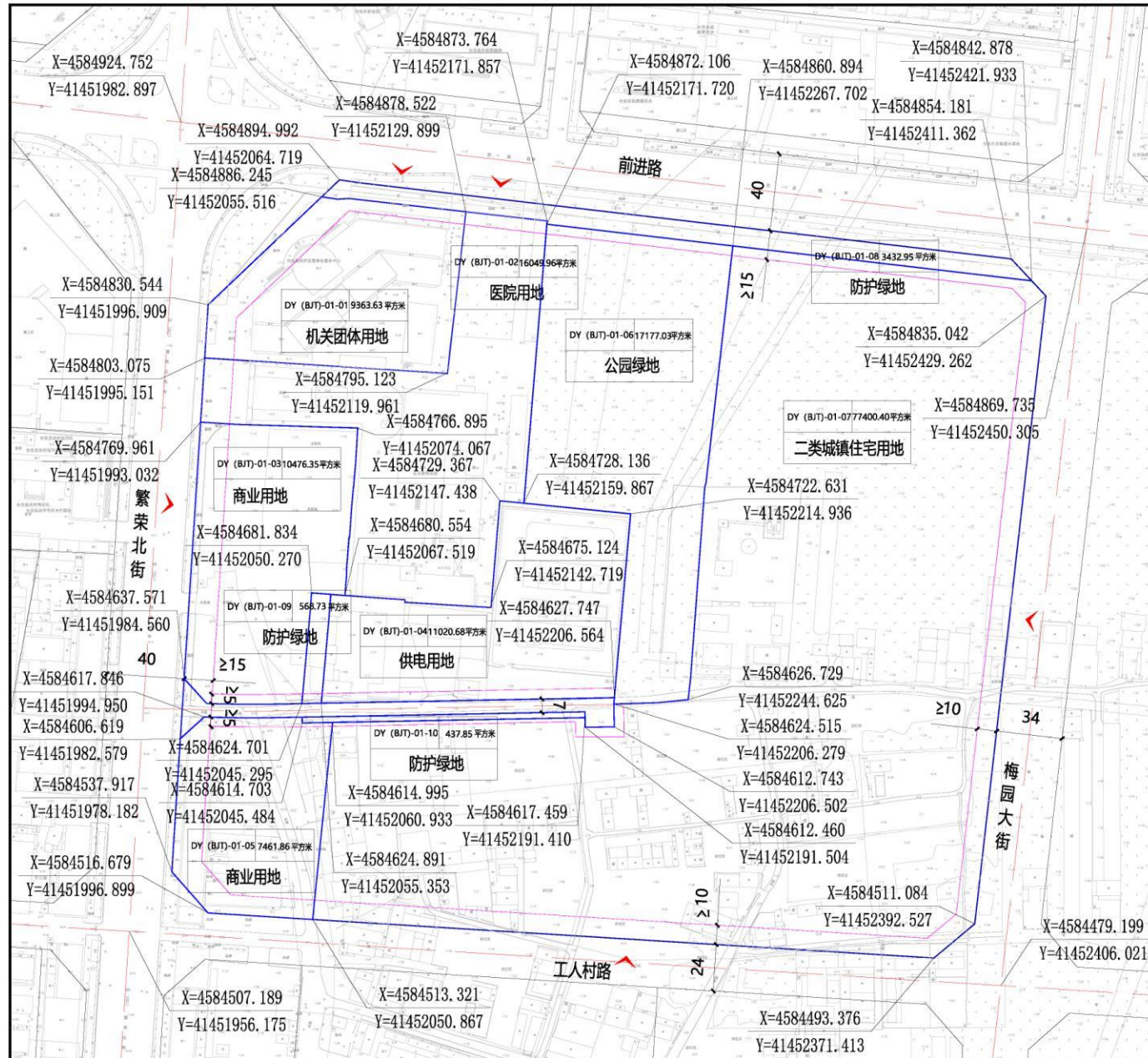
建筑后退用地界线

沿用地界线布置的建筑物、构筑物退让地界的距离，应当符合消防、防空、抗震、防洪、卫生等法律、法规的规定以及国家有关标准和技术规范，并按照规划要求与用地界线外的相邻用地合理分摊建筑间距。

新建建筑物山墙与相邻住宅山墙相对间距应符合下列规定：新建建筑物和相邻住宅高度小于等于24米的，不得小于8米；新建建筑物高度大于24米的，不得小于15米。



图则



位置图

1:2000

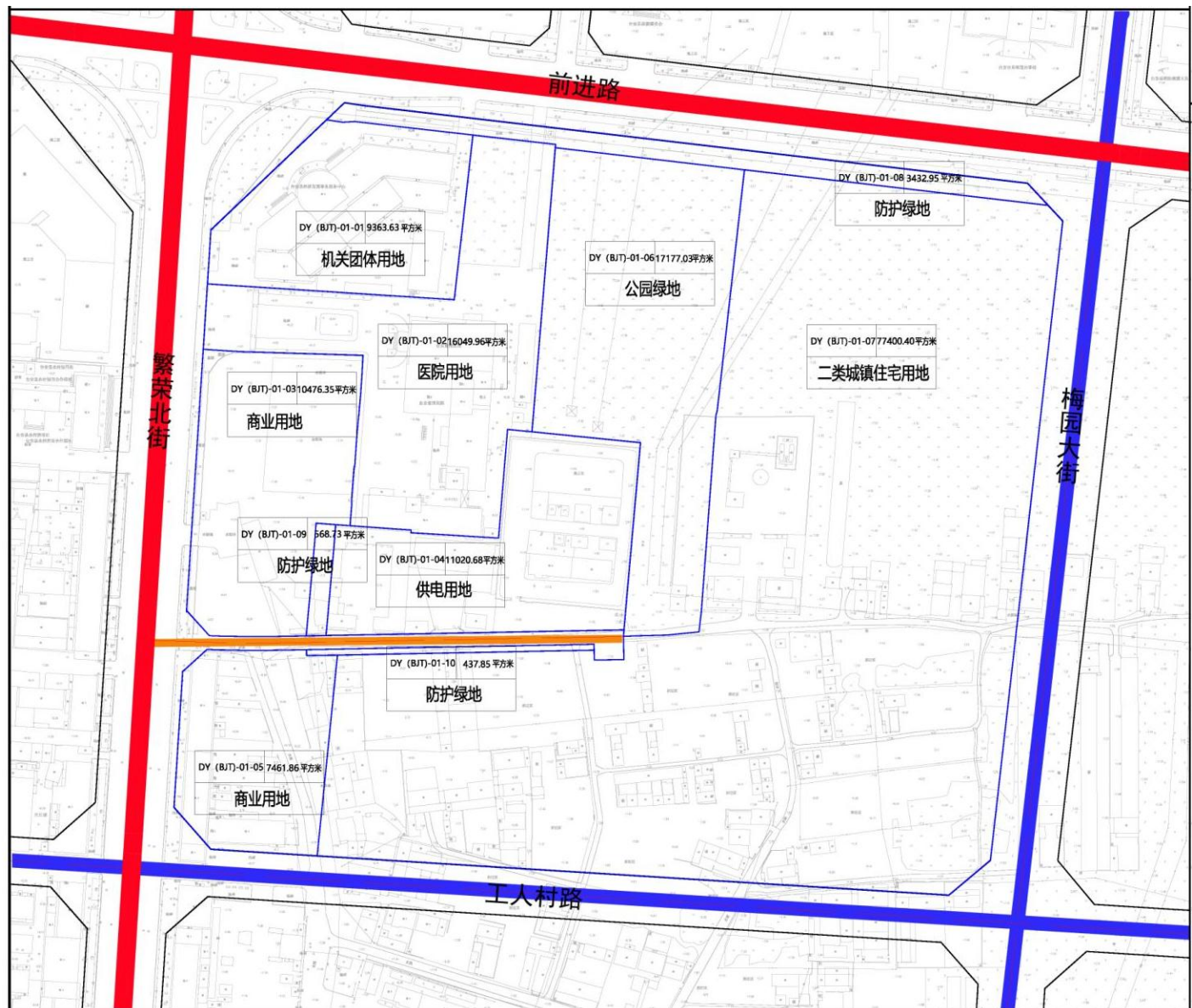
控制指标	地块编码	DY (BJT)-01-01	DY (BJT)-01-02	DY (BJT)-01-03	DY (BJT)-01-04	DY (BJT)-01-05							
	用地名称	机关团体用地	医院用地	商业用地	供电用地	商业用地							
说明	用地代码	0801	080601	0901	1303	0901							
	用地面积(M²)	9363.63	16049.96	10476.35	11020.68	7461.86							
	容积率	≤2.0	≤1.5	≤2.0	≤0.8	≤2.0							
	建筑密度(%)	≤40	≤40	≤45	≤40	≤45							
	建筑高度(M)	≤50	≤50	≤30	≤24	≤30							
	绿地率(%)	≥35	≥35	—	≥30	≥35							
	出入口	北	北	西南	南	西南							
	机动车位	结合实际需求并参照《鞍山市建设项目机动车停车位配建标准》执行。											
	非机动车位	结合实际需求并参照《鞍山市电动自行车停放场所配建标准》(试行)执行。											
	建筑后退道路红线距离(M)	根据《鞍山市城乡规划条例》确定建筑后退道路红线距离。前边路、繁荣北街、梅园大街、工人村路按不低于建筑物高度百分之二十的比例确定后退道路红线的距离,并且前边路和繁荣北街两侧后退道路红线距离不得小于15米,梅园大街和工人村路两侧后退道路红线距离不得小于10米。											
图例	地块编码	DY (BJT)-01-06	DY (BJT)-01-07	DY (BJT)-01-08	DY (BJT)-01-09	DY (BJT)-01-10							
	用地名称	公园绿地	二类城镇住宅用地	防护绿地	防护绿地	防护绿地							
	用地代码	1401	070102	1402	1402	1402							
	用地面积(M²)	17177.03	77400.40	3432.95	568.73	437.85							
	容积率	—	≤1.5	—	—	—							
	建筑密度(%)	—	≤25	—	—	—							
	建筑高度(M)	—	≤42	—	—	—							
	绿地率(%)	—	≥30	—	—	—							
	出入口	—	南、东、北	—	—	—							
	机动车位	结合实际需求并参照《鞍山市建设项目机动车停车位配建标准》执行。											
非机动车位	结合实际需求并参照《鞍山市电动自行车停放场所配建标准》(试行)执行。												
建筑后退道路红线距离(M)	根据《鞍山市城乡规划条例》确定建筑后退道路红线距离。前边路、繁荣北街、梅园大街、工人村路、规划路按不低于建筑物高度20%的比例确定后退道路红线的距离,并且前边路和繁荣北街两侧后退道路红线距离不得小于15米,梅园大街和工人村路两侧后退道路红线距离不得小于10米,规划路两侧多层建筑后退道路红线距离不得小于5米,高层建筑不得小于10米。												
配套设施	配套设施:垃圾收集设施、消防设施、给水、排水、供热、燃气、供电、通信等设施根据项目实际需求配建。城镇住宅用地配建社区服务设施,包括社区综合服务设施、社区卫生服务站、未成年人活动室、老年服务站、托儿所等设施。												
	1. 地块由前进路、工人村路、繁荣北街、梅园大街围合,依据《台安县国土空间总体规划(2021-2035年)》及《国有土地使用权出让批准书》台政地字[2005]024号编制,经编制单位为台安县人民政府。 2. 地块内用地性质、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率为强制性内容。 3. 用地性质按《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号执行。 4. 本图采用2000国家大地坐标系、1985国家高程基准。 5. 建设项目施工前,地块内原有管线(包括地上、地下)需探明,并与地块内管线产权单位协商,妥善解决管线相关事宜,确保项目正常运行及管线的安全运行。 6. 居住建筑日照标准应满足当地日照标准要求。 7. 现状已建建筑从建成事实,未来进行重新建设时,应符合本规划指标控制要求。 8. 建筑物、构筑物需在用地界内建设,不得超出用地界线,且不影响周边相邻现状建筑物。 9. 新建建筑及构筑物与周边现状建筑间距应满足《建筑设计防火规范》(GB50016-2014,2018年版)、《建筑防火通用规范》(GB55037-2022)、《中华人民共和国消防法》(2021年修订)等相关法律、法规的规定,同时还应满足卫生、电力、通讯、防噪等相关距离要求。 10. 构筑物满足建筑高度的同时要满足航空、通讯等净空要求。												
图例	DY (BJT)-01-06	地块编号	尺寸标注	规划用地界线									
	公园绿地	用地性质	规划道路	建筑后退道路红线控制线									
图例	9363.63	用地面积	出入口方向	控制点坐标									
	—	—	—	—									
单位名称	吉林省大地国土空间规划设计有限公司	设计项目	台安县DY(BJT)-01地块控制性详细规划	图名	规划图则	分管副总经理	设计编号	审定	项目负责	设计	图例	比例	1:2000
						专业副总工程师	所长	审核	专业负责	校对	图号	日期	202506

道路交通规划

- 道路系统规划
- 道路横断面规划
- 道路交叉口处理

道路系统规划

地块北侧、西侧、东侧有现状道路三条，分别为前进路、繁荣北街、梅园大街，道路等级分别为主干路、主干路、次干路。依据《台安县国土空间总体规划（2021-2035年）》，地块南侧规划工人村路，道路等级为次干路。在地块西南部规划支路一条。





□ 道路横断面规划

1、繁荣北街

道路红线宽度40米，规划横断面为人行道5米，机动车道30米。

2、前进路

道路红线宽度40米，规划横断面为人行道5米，机动车道30米。

3、梅园大街

道路红线宽度34米，规划横断面为人行道8米，机动车道18米。

4、工人村路

道路红线宽度24米，规划横断面为人行道5米，机动车道14米。

5、规划路

道路红线宽度7米。

□ 道路交叉口处理

依据《台安县国土空间总体规划（2021-2035年）》，根据相交道路的等级、交通流向、公共交通站点设置、交叉口周围用地的性质等确定交叉口形式，确保路口交通能力与路段相协调。规划范围内规划路与繁荣北街交叉口为平面交叉路口，其他交叉口均为平面交叉信控路口。



配套设施

- 社区服务设施
- 市政工程施工



□ 社区服务设施

居住区按照居民在合理的步行距离内满足基本生活需求的原则，可分为十五分钟生活圈居住区、十分钟生活圈居住区、五分钟生活圈居住区及居住街坊四级。

规划范围内二类城镇住宅用地与北侧二类城镇住宅用地、东侧二类城镇住宅用地，共同构成五分钟生活圈居住区。

规划范围内二类城镇住宅用地配建社区服务设施，包括社区综合服务站、社区卫生服务站、未成年人活动站、老年服务站、托儿所等设施。依据《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》、《完整居住社区建设标准》、《社区卫生服务中心、站建设标准（建标 163-2013）》、《社区老年人日间照料中心建设标准（建标143-2010）》、《托育机构设置标准（试行）》、《鞍山市城市社区用房标准化使用管理意见》、《关于加强新建居住区配建设社区居家养老服务设施建设、移交与管理工作的通知（鞍民发[2024]7号）》建设。

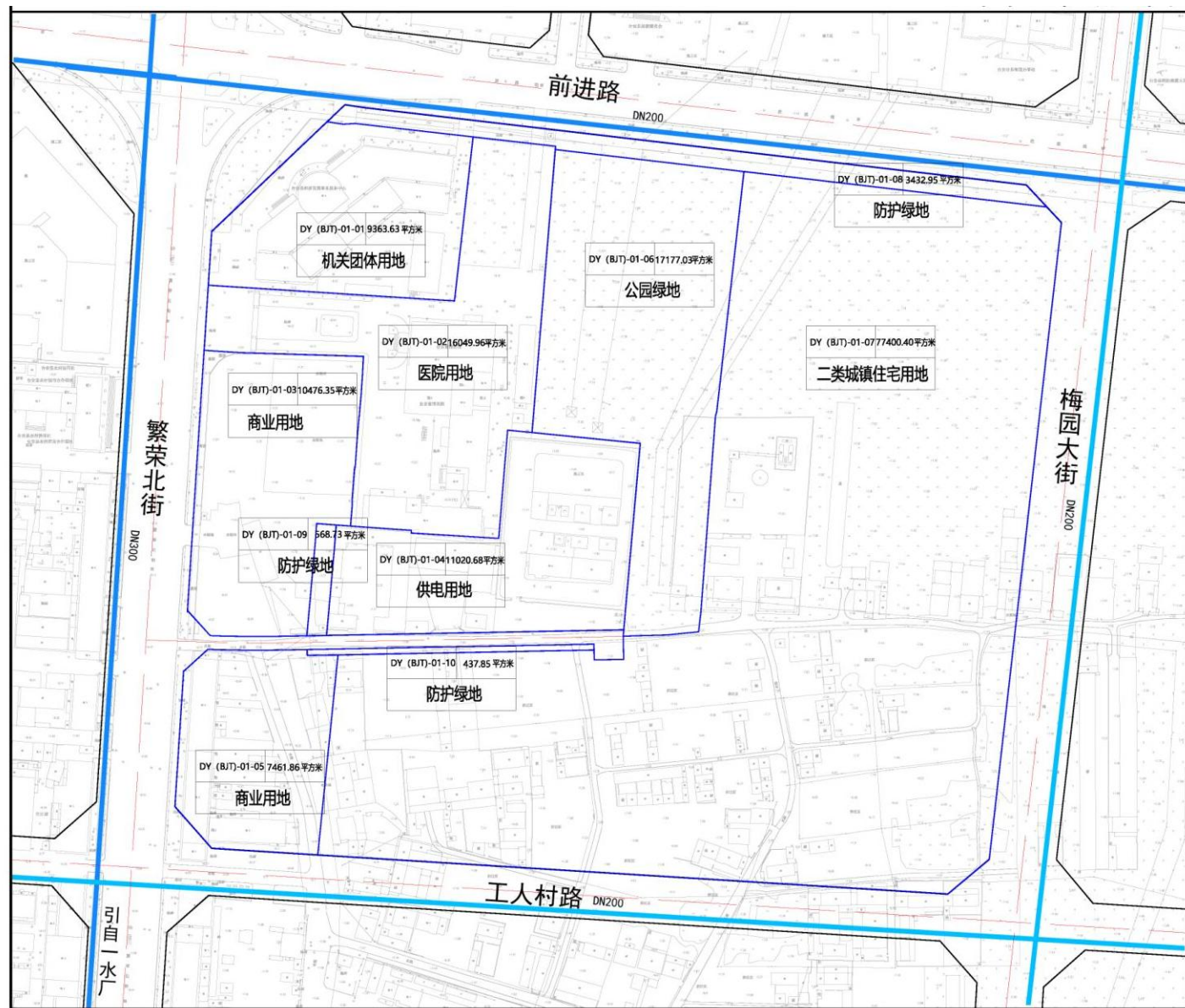


给水、消防工程

各地块供水管线由城市给水管网接入。消防供水系统共用城市给水管网。为满足消防需要，在给水管道上每隔120米设置地埋式消火栓一处。

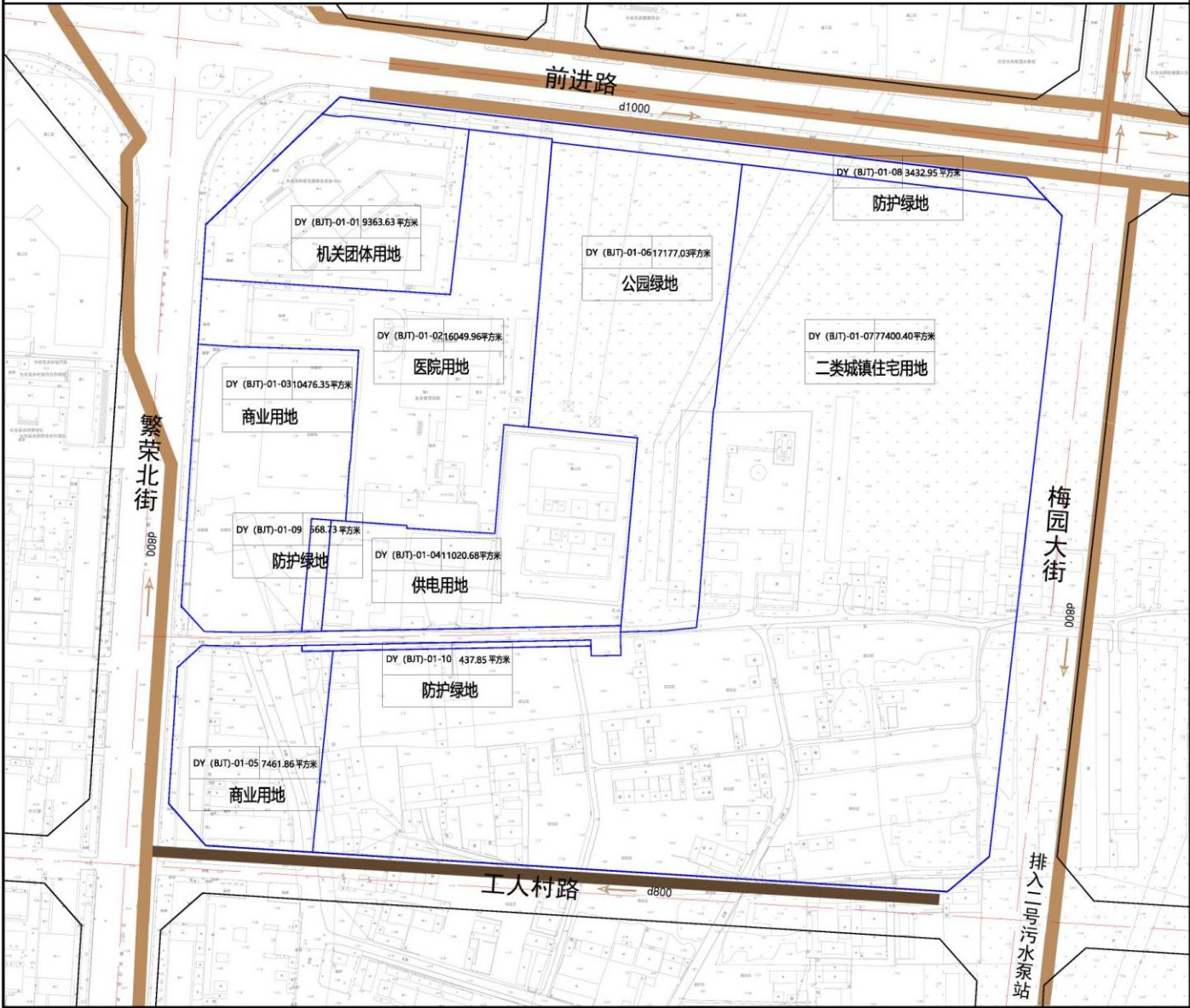
图例

- 规划用地界线
- 规划道路
- 现状给水管道
- 规划给水管道
- 管径

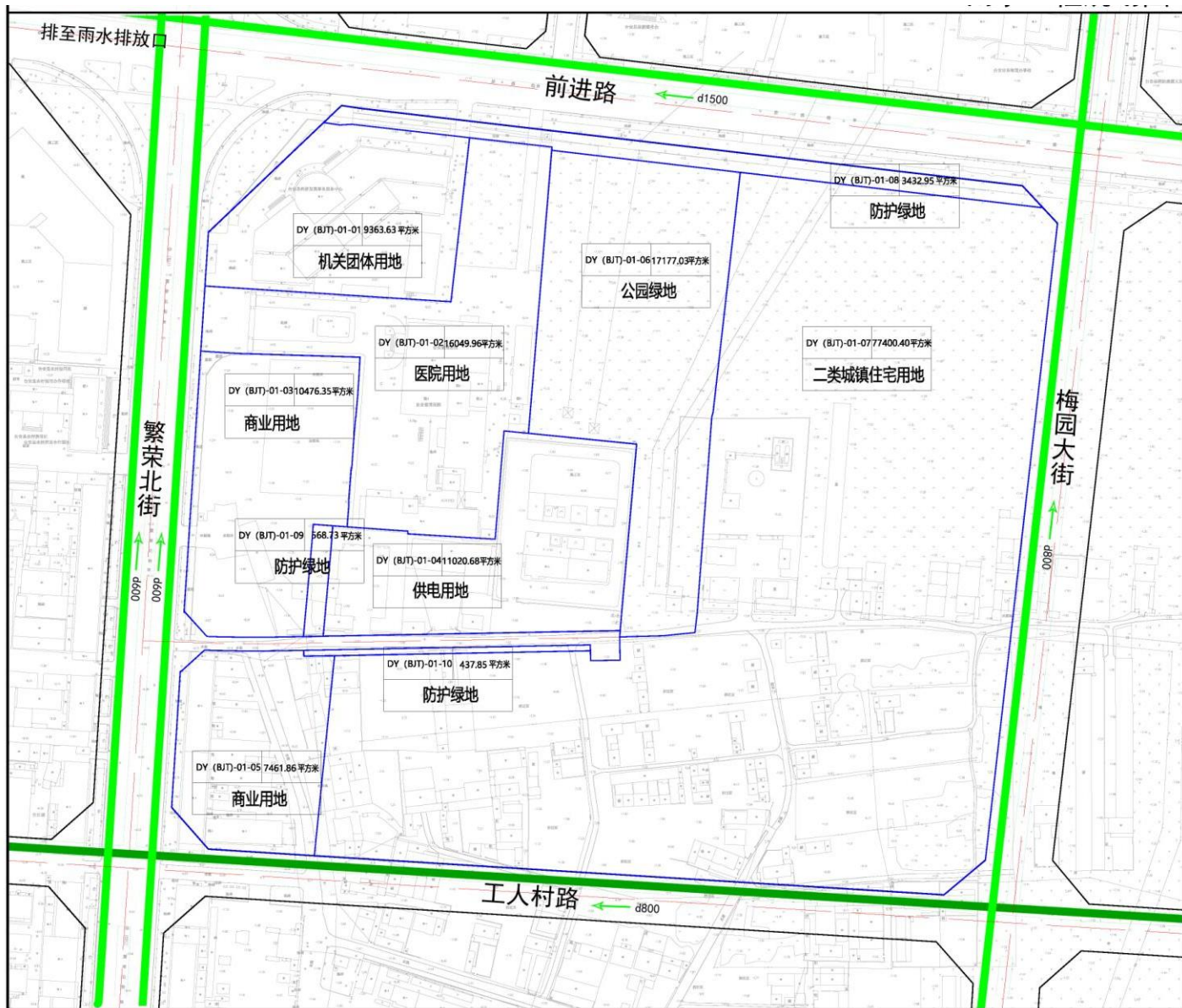


排水工程

排水体制为雨污分流制。
污水系统：各地块污水管道接入城市污水管网，排入污水处理厂。



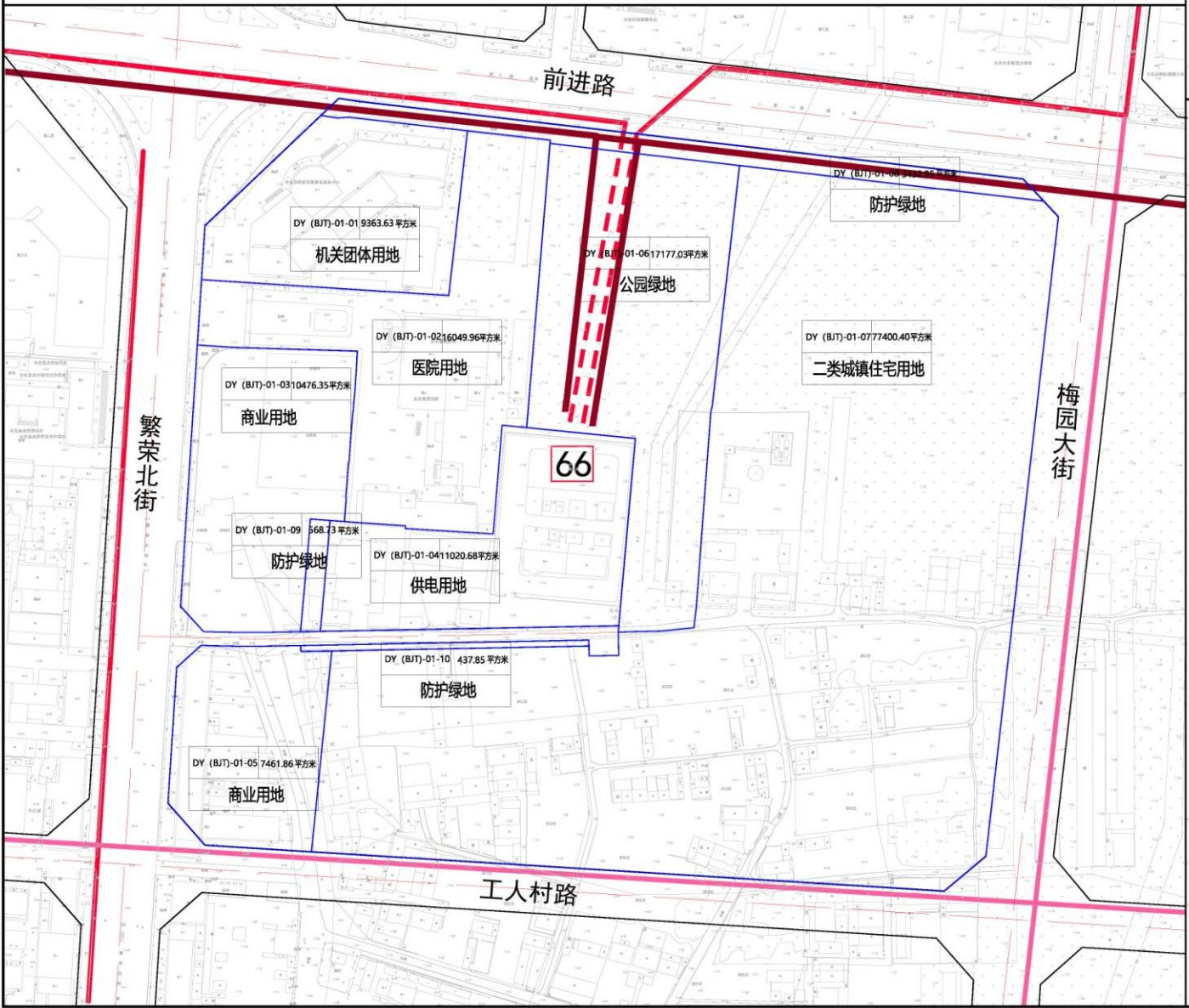
雨水系统：各地块雨水管道接入城市雨水管网，排至雨水排水口。



□ 供电工程

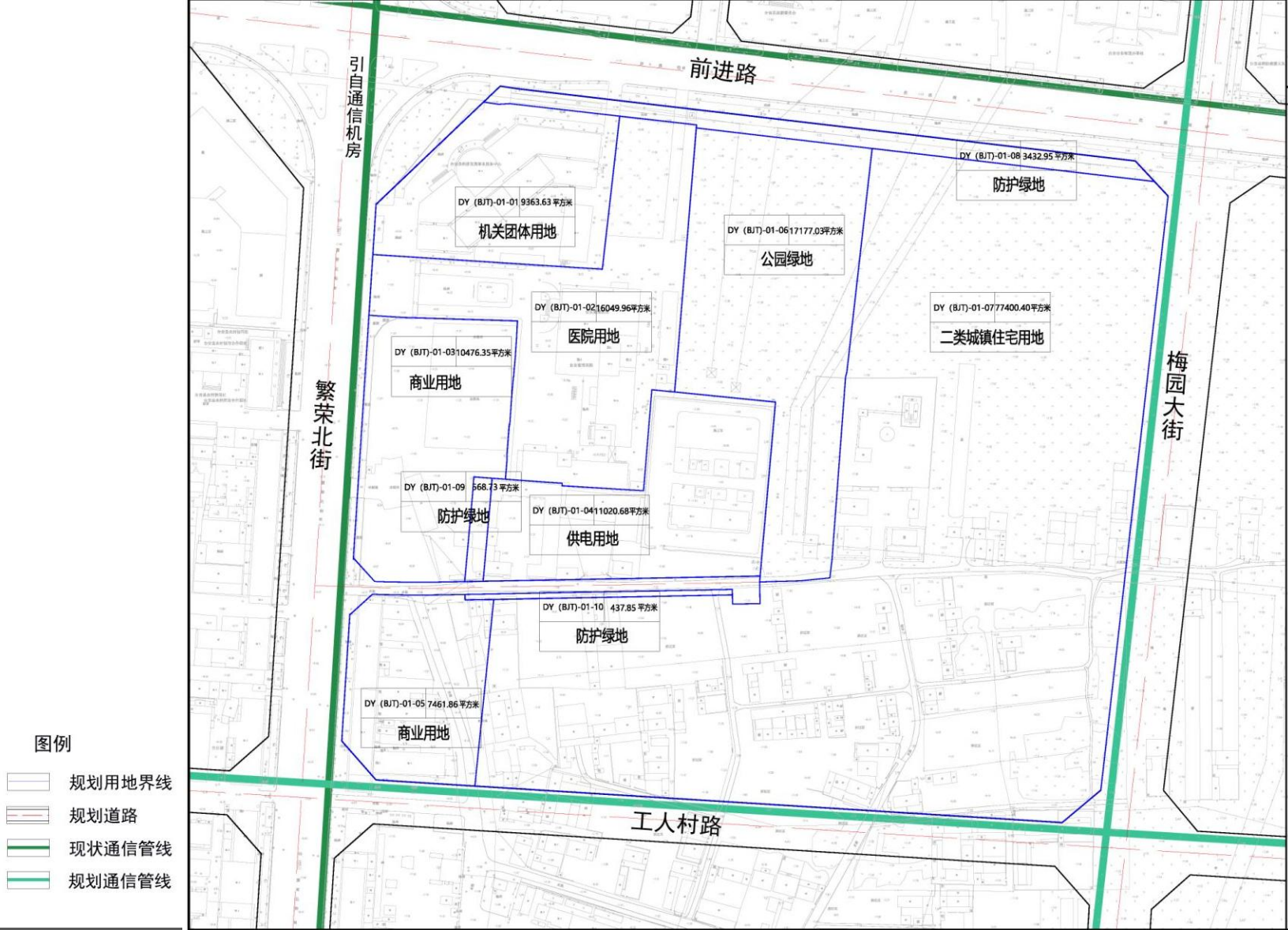
电源由城市电力系统接入。

- 图例
- 规划用地界线
 - 规划道路
 - 现状66KV架空高压线
 - 66 现状66KV变电站
 - 现状10KV架空电力管线
 - 现状10KV地埋电力管线
 - 规划10KV架空电力管线



□ 通信工程

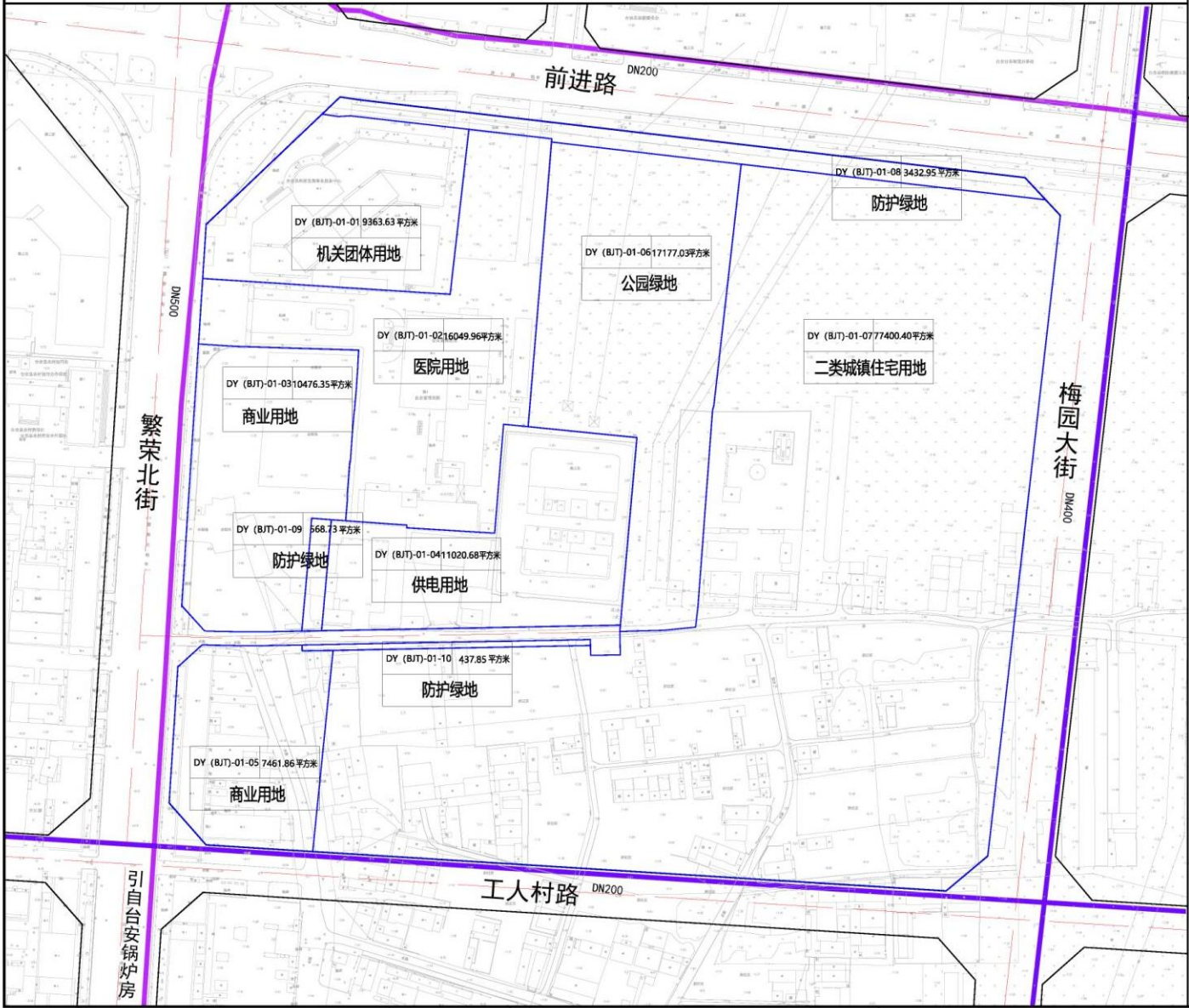
通信系统由城市通信网接入电信端局。



□ 供热工程

热源由城市供热管网接入。

- 图例
- 规划用地界线
 - 规划道路
 - 现状供热管道
 - 规划供热管道
 - 管径



燃气工程

气源由城市供热管网接入。

- 图例
- 规划用地界线
 - 规划道路
 - 现状中压燃气管线
 - 规划中压燃气管线
 - 管径

