

营口市国土空间详细规划万达单元 局部地块修改方案

2026年08月

项目名称：营口市国土空间详细规划万达单元
局部地块修改方案

委托单位：营口市自然资源局站前分局

编制单位：辽宁鑫鼎建筑设计有限公司

资质等级：乙级

设计编号：202601-GH0803-42

编制时间：2026年8月

总 经 理：

主管副总：

总工程师：

项目负责：

项目成员：

委托单位参编人员：

目 录

第1章 规划背景	1
1.1 政策背景	1
1.2 项目背景	3
第 2 章 现状概况	4
2.1 区域位置	4
2.3 地块现状	6
2.4 周边用地	6
2.5 道路交通	7
2.6 市政设施	8
第 3 章 规划概况	9
3.1 上位规划	9
3.2 详细规划	10
第 4 章 修改论证	13
4.1 修改内容	13
4.2 控制性指标调整	15
第 5 章 影响分析	16
5.1 国土空间规划影响分析	16
5.2 道路交通影响分析	17
5.3 市政配套影响分析	17
5.4 周边地块影响分析	17
第6章 论证结论	18
6.1 修改论证总结	18

第1章 规划背景

1.1 政策背景

1. 《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》

2023年3月23日，为深入贯彻党的二十大精神，深化“多规合一”改革，提高城市规划、建设、治理水平，促进城乡高质量发展，自然资源部发布《关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43号）。

《通知》明确：详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。详细规划包括城镇开发边界内详细规划、城镇开发边界外村庄规划及风景名胜区详细规划等类型。各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的编制，并结合实际依法在既有规划类型未覆盖地区探索其他类型详细规划。

2. 《辽宁省自然资源厅关于做好规划许可“双随机、一公开”整改工作的通知》

2024年9月10日，为进一步规范规划许可和核实工作，辽宁省自然资源厅发布《关于做好规划许可“双随机、一公开”整改工作的通知》（辽自然资函〔2024〕167号）。

《通知》要求：各市针对存在问题和整改措施进一步规范审批。

发现问题：①详细规划、村庄规划编制不及时；规划编制缺少必要的控制性指标，缺少道路、管线等市政基础设施管控内容；②以划拨方式提供国有土地使用权建设、既有土地建设等项目，普遍缺少规划条件环节；③规划设计条件内容不全面，缺少建筑控制线（建筑退

线)等空间管控要求。

纠正措施：①城镇开发边界内详细规划，依据《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》应编尽编；②城镇开发边界外涉及重大交通、能源、水利等基础设施工程或利用国有土地开发的工程建设项目，均先行编制详细规划，再依据详细规划开展规划实施工作；③依据详细规划出具地块规划条件，应包括使用性质、开发强度、建筑控制线等必要的空间管控要素。

3. 《辽宁省自然资源厅关于进一步建立健全全省国土空间规划实施保障体系的通知》

2024年9月19日，为进一步建立健全全省国土空间规划实施保障体系，辽宁省自然资源厅发布《关于进一步建立健全全省国土空间规划实施保障体系的通知》（辽自然资发〔2024〕76号）。

《通知》要求：①推进国土空间详细规划编制；②建设活动管控中，零星城镇建设和单独选址项目，可依据单独建设项目详细规划等核发规划许可。

4. 《辽宁省国土空间详细规划管理暂行办法》（辽规委〔2026〕1号）

各市、县（市）人民政府应根据规划管理实际，建立从“单元”到“地块”的详细规划分层体系，明确各层次的编制审批具体要求。

地块层次是指导具体地块开发建设行为或具体项目实施的规划层次。地块详细规划应在遵循单元详细规划管控要求的基础上，明确用地布局和用地性质、容积率、建筑高度、建设密度、风貌色彩等具体管控要求，作为提出规划条件、核发规划许可的依据。

5. 《营口市自然资源局关于进一步规范规划许可审批工作的通知》

2025年11月17日，为进一步规范规划许可审批工作，营口市自然资源局发布《关于进一步规范规划许可审批工作的通知》。

《通知》要求：①进一步规范规划许可审批依据；②梳理2025年规划许可核发情况。

1.2 项目背景

本次规划调整地块为《营口市主城区控制性详细规划》F单元F-13-02地块，地块总占地面积11610.66平方米，本次局部调整范围面积2710.49平方米，用地性质规划为商业用地，所属F单元为城市一般控制单元。依据现有法定控规成果，该地块仅明确了整体用地性质与单元管控大类要求，尚未细化明确容积率、建筑高度、建筑密度等核心控制性指标，且局部路段地块退界管控标准适配性不足，控规成果存在细节空缺、指标体系不完善的问题，无法满足精细化规划管控、规范化项目建设审批的工作要求，亟须通过局部规划调整补齐控规内容缺失部分，完善片区法定规划成果体系，保障规划管控的科学性、完整性与可实施性。

随着营口市主城区城市建设持续推进，片区城市更新与开发建设进程稳步提速，区域商业配套建设、城市空间优化的发展需求日益凸显。该地块作为片区重要的商业功能载体，原有详细规划的控制性指标难以适配当下区域建设发展的需求。为适配城市精细化建设更新理念，盘活存量土地资源、提升城市土地集约利用水平，贴合片区整体开发建设节奏，亟须对局部地块控制性指标进行优化完善，适配新时代城市建设发展更新的核心需求。

从城市功能完善层面来看，该地块规划商业用地能够补齐片区商业服务配套、优化主城区功能结构。当前片区城市功能布局持续优化，居民生活服务、片区商业商务的多元需求不断提升，原有空白的控规指标体系无法引导地块科学开发建设，难以保障

商业功能的落地实施。本次通过补充地块核心控规指标、优化局部退界管控要求，能够精准引导地块商业业态科学布局、建筑空间合理营造，进一步完善片区商业服务功能，补齐区域公共服务与商业配套短板，优化城市空间形态与功能格局，提升片区人居品质与城市综合服务能力，助力营口市主城区城市功能提质升级、片区协调可持续发展。

2026年 08 月，营口市站前区政府向营口市自然资源局提出申请对万达单元进行局部地块详规修改。

第 2 章 现状概况

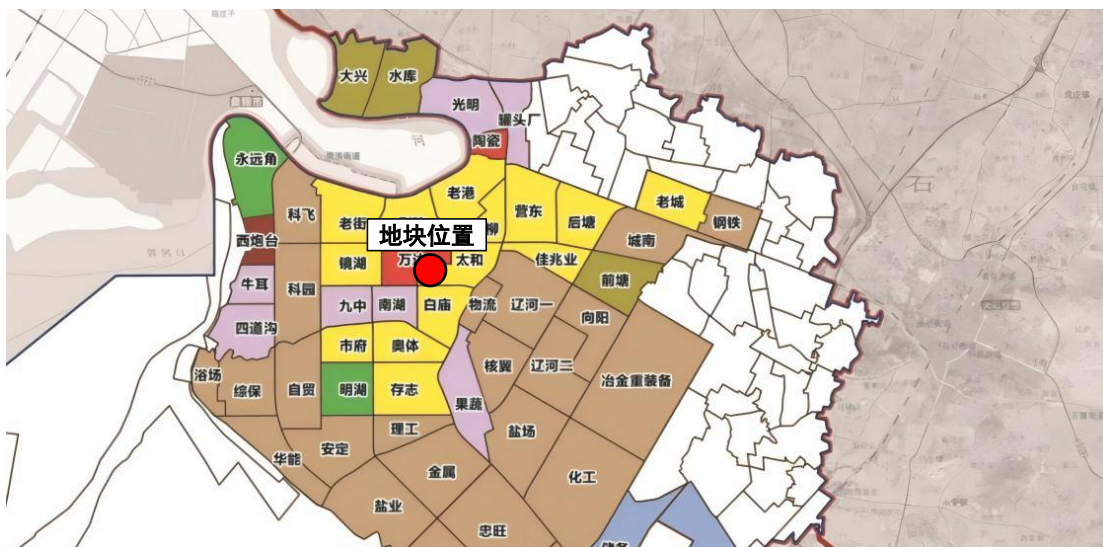
2.1 区域位置

地块位于营口市站前区南部，东临水御兰亭小区，南邻营口市客运站，西临原太平洋酒店，北临410路。

依据《营口市主城区详细规划编制单元划定》，地块规划管控隶属万达单元。



地块区域位置示意图



详细规划单元划分图

2.2 地块范围

地块范围东至长客东路，南至长途客运站，西至盼盼路，北至410路，地块总面积 2710.49平方米，隶属主城区控制性详细规划F单元F-13-02地块。



地块范围示意图

2.3 地块现状

本地块东侧现状为怡园社区办公楼，西侧为营口市城市投资有限公司锅炉房，地块内社区办公楼及锅炉房均停止使用，处于闲置状态。



地块现状示意图

2.4 周边用地

地块周边以居住用地、商业服务业用地、交通枢纽用地；包括怡园小区、世纪花园小区、水御兰亭小区、桂丰园小区、长途客运站等。



地块周边现状示意图

2.5 道路交通

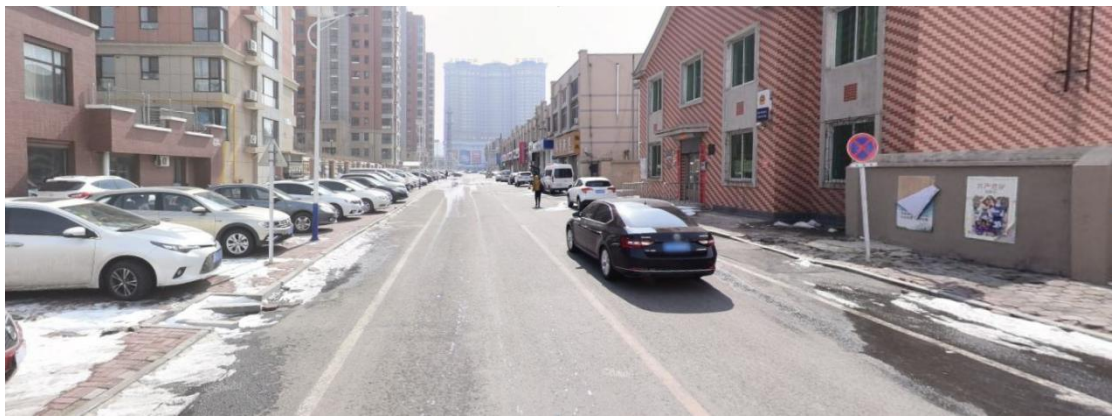
地块周边市政道路均已建成，道路通行状况良好。北侧紧邻410路，东侧紧邻长客东路。



道路交通情况示意图



410路



长客东路

2.6 市政设施

供水：营口市水务公司经410路接入

污水：经410路排入市政污水管网收集后汇入西部污水处理厂

雨水：雨水可由雨水管道适当集中后，排至市政雨水管网

供电：经410路接入营口市供电公司10kv市政敷设电网

热力：冬季采暖热源为营口市热电集团有限公司市政集中供暖

燃气：由营口市燃气集团有限公司提供市燃气管线提供

通信工程：营口市内建有完善的通信网络，项目区通信线路可根据需要由就近的通信基站接入。

第 3 章 规划概况

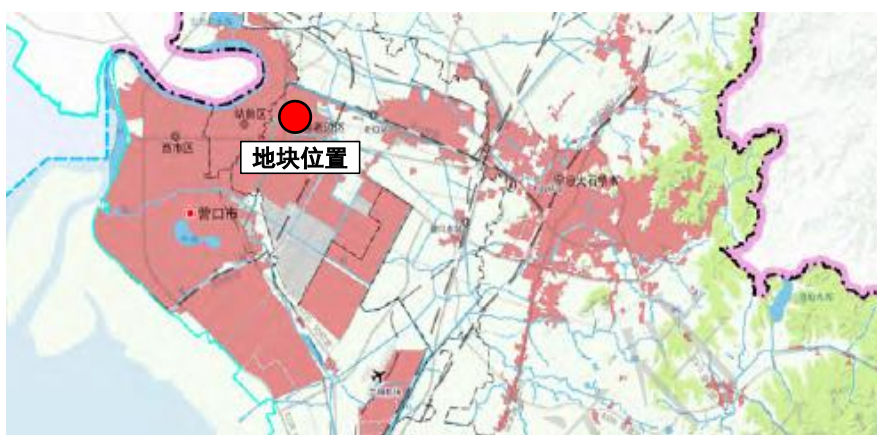
3.1 上位规划

1. 营口市国土空间总体规划

2024 年 5 月辽宁省人民政府批复通过《营口市国土空间总体规划（2021—2035 年）》。

“三区三线”：划定城镇开发边界面积 622.58 平方千米。划定永久基本农田面积 964.68 平方千米（144.70 万亩）。划定生态保护红线面积 1363.31 平方千米。

地块位于北部城区城镇开发边界范围内，且不在永久基本农田和生态保护红线范围内，地块内无文物保护单位，适合进行城市建设和发展。



中心城镇开发边界规划图



基本农田分布范围示意图



生态保护红线范围示意

F-13-02地块在中心城区国土空间规划分区中位于居住生活区。



中心城区国土空间规划分区图

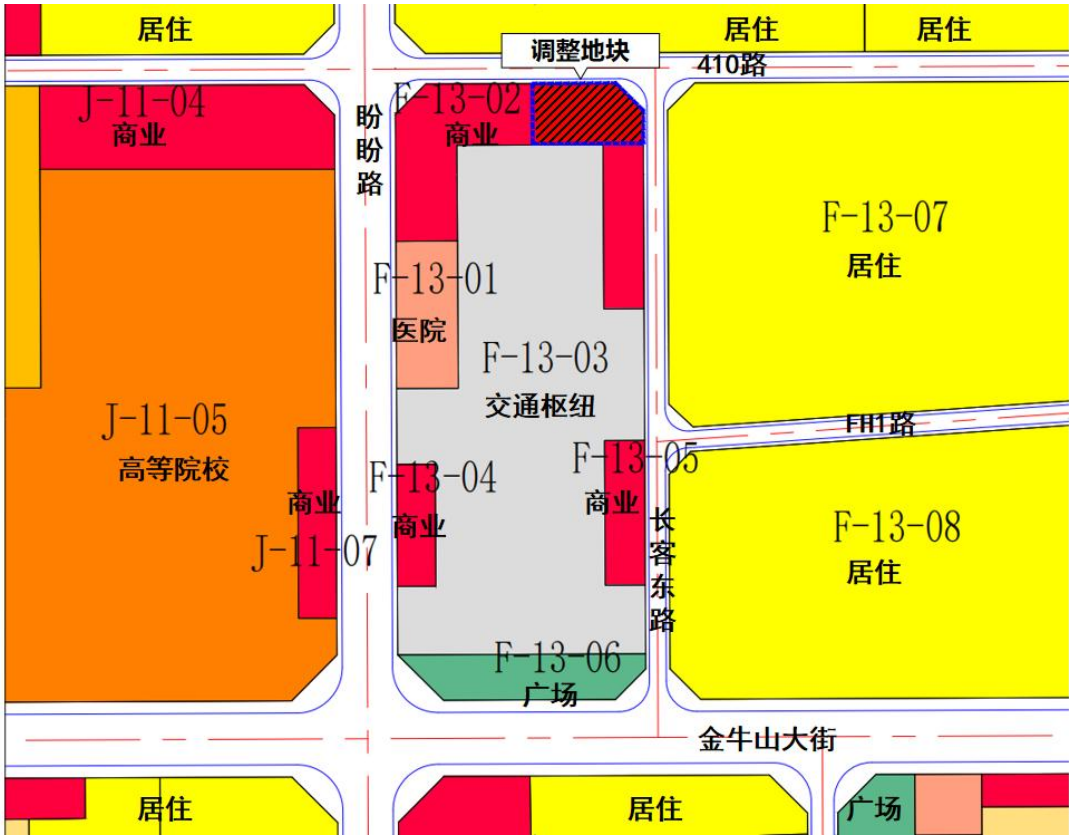


中心城区土地使用规划图

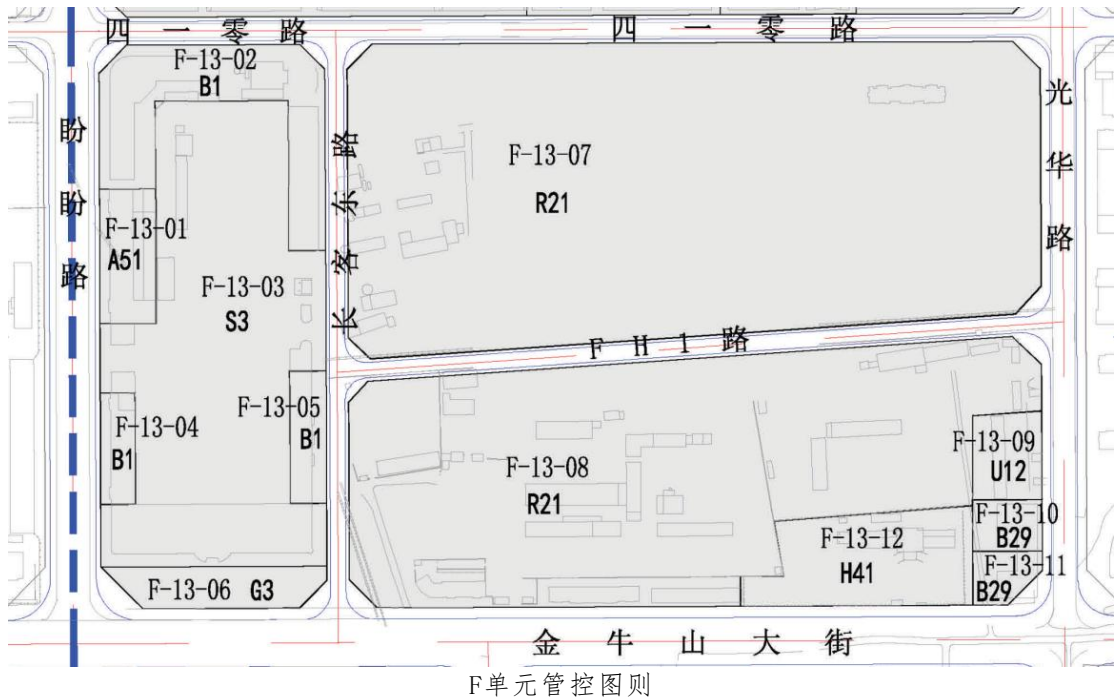
3.2 详细规划

《营口市主城区控制性详细规划》由上海同济大学城市规划设计研究院于2012年编制，2015年通过审批并实施。《营口市主城区控制性详细规划》覆盖整个营口老城，涉及站前区、西市区、老边区等三个行政区的部分城市建设用地，具体指东起庄林路、西至海滨、北起虎庄河、南至民兴河的范围内用地，并含西市区河北街道、含营大路以北庄林路东侧沿线用地等，总面积8568公顷。

F-13-02地块用地性质为商业用地（0901），用地面积11610.66平方米，原控规该地块位于一般控制单元，无控制性管控指标。



原控规方案



地块控制性指标表:

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积	容积率 (上限)	建筑密度 (%) (上限)	绿地率 (%) (下限)	建筑高度 (m) (上限)
F-13-02	B1 (0901)	商业用地	11610.66	——	——	——	——

第 4 章 修改论证

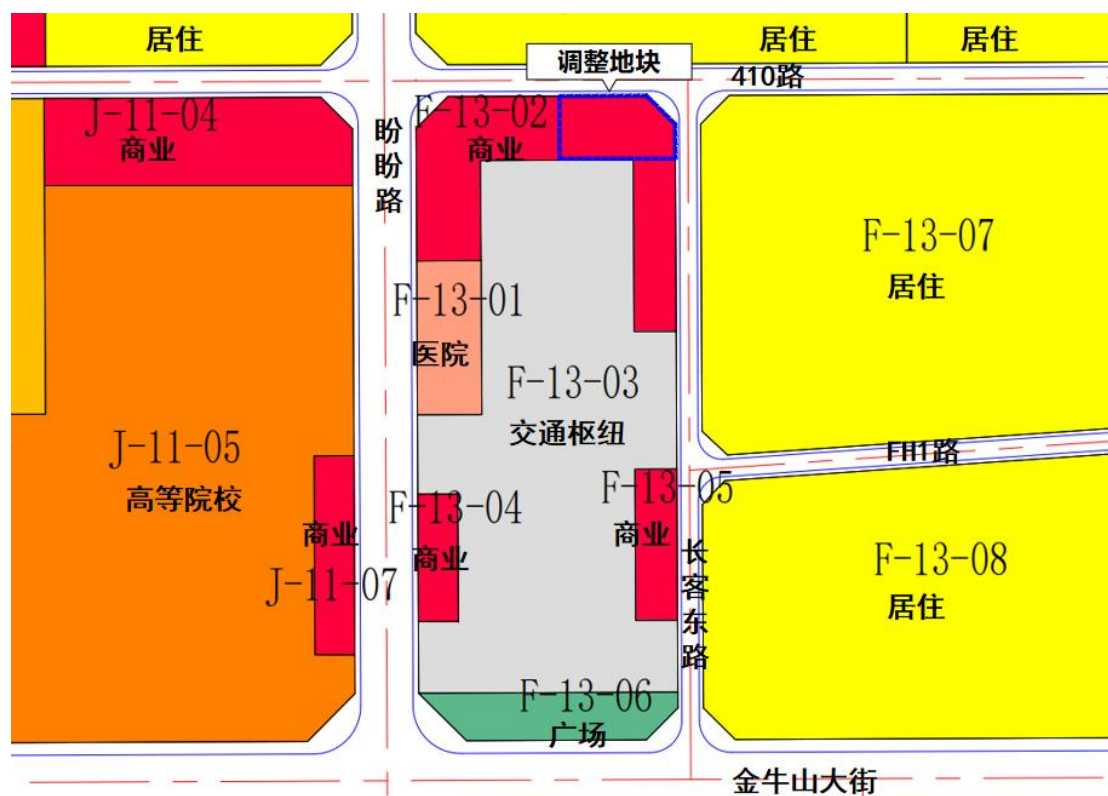
4.1 修改内容

F-13-02地块为商业用地（0901），用地面积由11610.66平方米修改为8900.17平方米，用地面积减少2710.49平方米。

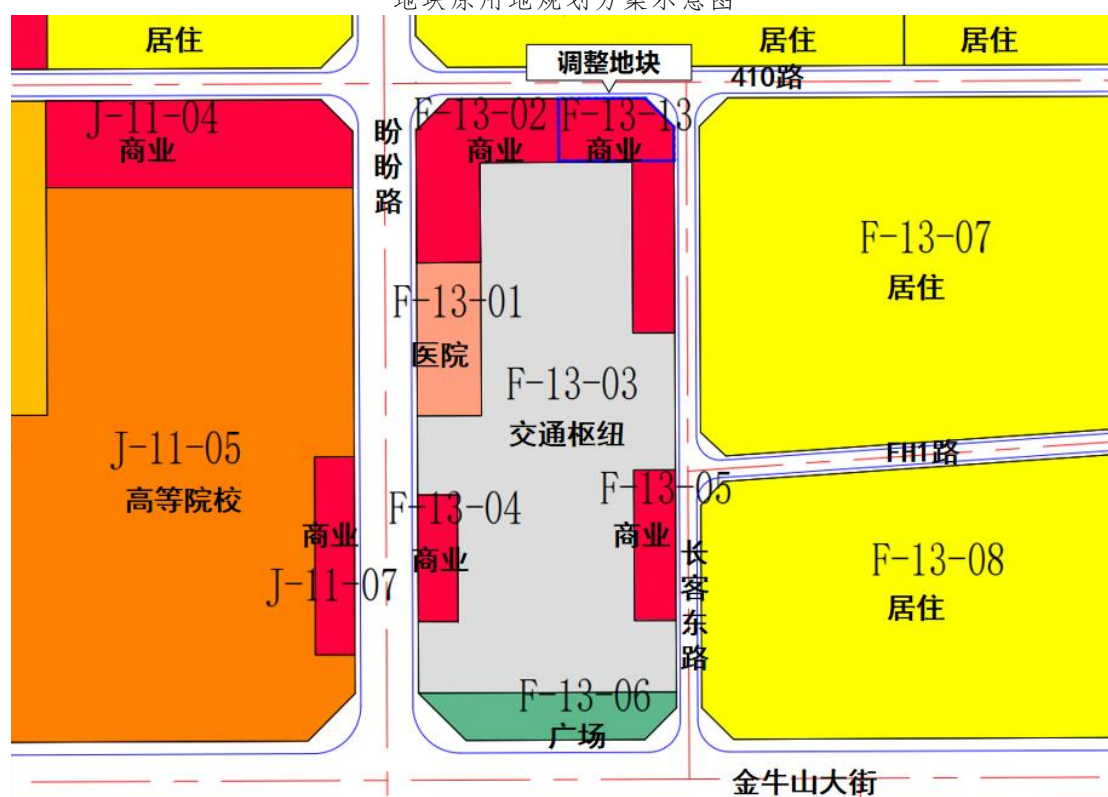
F-13-13地块为商业用地（0901），用地面积为2710.49平方米。

控规地块调整方案

地块编号	原方案			调整后方案	
	用地性质	用地面积 (m ²)	增减 (m ²)	用地性质	用地面积 (m ²)
F-13-02	商业用地 (0901)	11610.66	-2710.49	商业用地 (0901)	8900.17
F-13-13	商业用地 (0901)	0	+2710.49	商业用地 (0901)	2710.49
合计		11610.66	0		11610.66



地块原用地规划方案示意图



地块用地修改方案示意图

4.2 控制性指标调整

原控规地块控制性指标

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积	容积率 (上限)	建筑密度 (%) (上限)	建筑高度 (m) (上限)
F-13-02	B1 (0901)	商业用地	11610.66	——	——	——

调整后控规地块控制性指标

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积	容积率 (上限)	建筑密度 (%) (上限)	建筑高度 (m) (上限)
F-13-02	B1 (0901)	商业用地	8900.17	——	——	——
F-13-13	B1 (0901)	商业用地	2710.49	2.0	50	23

调整口建筑物退地界控制范围

根据营口市主城区控制性详细规划要求：建筑后退主干路道路红线14米，后退次干路道路红线11米，后退支路道路红线9米；建筑后退绿地等其他边界线5米；狭长地块或用地局促的地块，后退边界线距离可以酌情缩减，但原则上不得少于3米。

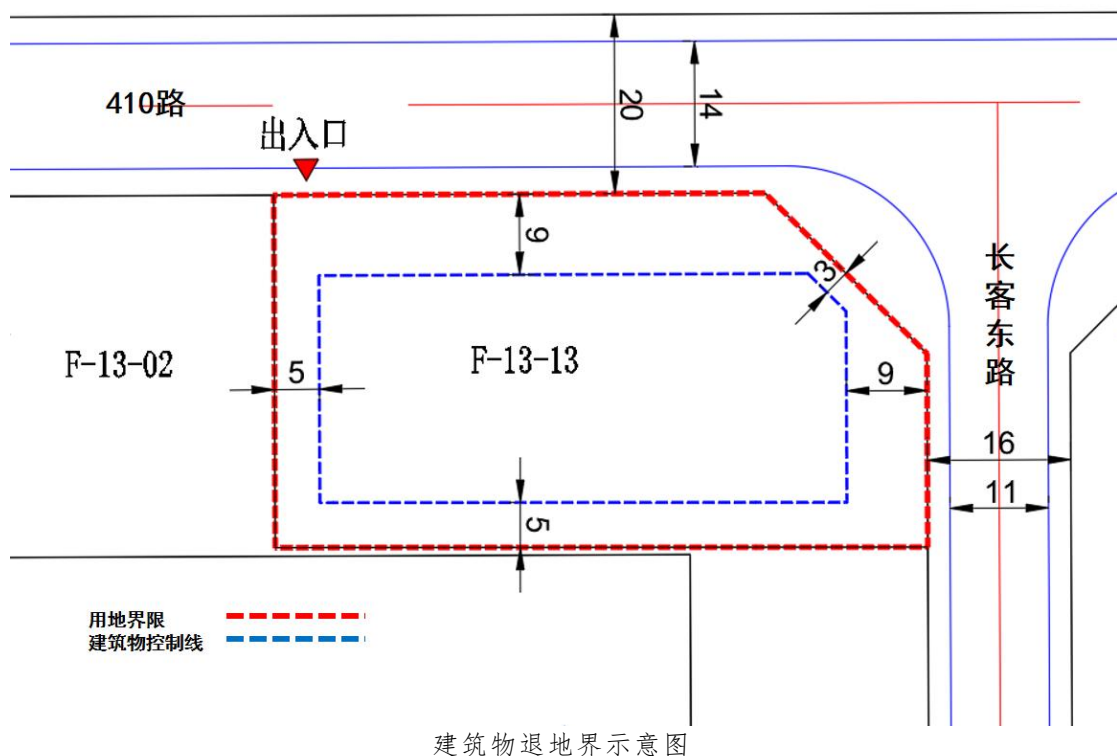
建筑物退410路一侧地界不小于9米；

建筑物退长客东路一侧地界不小于9米；

建筑物退410路、长客东路交叉口一侧地界不小于3米；

建筑物退南侧地界不小于5米；

建筑物退西侧地界不小于5米。



第 5 章 影响分析

5.1 国土空间规划影响分析

《营口市国土空间总体规划(2021—2035 年)》于 2024 年 5 月 11 日获辽宁省人民政府正式批复(辽政〔2024〕55 号)。规划明确营口市城市定位为辽宁省区域性中心城市、全国性综合交通枢纽城市、辽宁沿海经济带主轴城市。战略定位为东北重大战略承载地、东北先进制造业基地、环渤海高品质文体旅游目的地、国家创新型城市、国家“北粮南运”枢纽城市、全省民营经济标杆城市。

站前区为营口市中心城区核心组成部分、北部城区(北核)主体,国家级城市化地区,全市行政、文化、商业、金融与公共服务中心,重点承担城市更新、现代服务集聚、历史文化遗产与高品质生活服务功能。

本次F-13-02地块局部调整严格遵循《营口市国土空间总体规划》核心管控要求，未突破上位规划确定的区域用地功能定位、开发建设底线与空间发展格局。本次调整仅对地块局部退界标准进行优化、补充完善商业用地控制性指标，未改变地块原有商业用地性质，未调整地块规划边界、用地规模与主导功能，完全契合国土空间总体规划对主城区商业服务板块的功能布局定位与开发管控导向。同时，本次调整属于控规局部技术性优化修正，是对上位国土空间总体规划落地实施的细化与完善，不存在与总规发展目标、强制性管控内容相冲突的情形，能够进一步强化详规对总规的落地传导效能，保障上下级规划的有效衔接与高度协同。

5.2 道路交通影响分析

区位交通方面，项目地处城区交通路网密集区域，紧邻410路、长客东路等城市市政道路，区域公交路网完善，公共交通通达性强，可便捷衔接城市各片区。通畅的交通条件既便于项目建设物资运输、施工组织，也完全满足项目建成后的商业活动出入交通需求。本次调整未改变原有用地的使用性质，未对周边居民及交通产生额外压力。

5.3 市政配套影响分析

市政配套设施方面，地处站前区建成生活片区，周边市政配套全覆盖，供水、供电、供暖、供气、通信、排水等市政管网完善稳定，可直接接入使用，保障项目长期稳定运营，配套成熟，可全方位满足日常运营基本需求。本次调整未改变该区域的人口规模、开发强度等管控内容，不增加原有规划的配套设施规模，不对该区域原有的市政配套设施产生影响。

5.4 周边地块影响分析

此地块除满足详细规划控制性管控要求外，建设还应严格按照《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）、《营口市城市建筑物日照、通风、视觉卫生规划管理技术暂行规定》（营住建〔2017〕123号）等有关规定、标准进行双控，避免对周边地块产生影响。

第6章 论证总结

6.1 修改论证总结

综合区位条件、上位规划、建设需求及环境影响分析，本次营口市主城区F-13-02地块局部调整合理、方案可行，符合城市发展与规划管控各项要求。本次调整地块位于主城区建成片区，区位条件优越，交通通达性良好，依托四二零路、长客东路城市道路体系，可有效承接片区商业服务功能。本次调整仅优化局部路口退界尺度、补齐商业用地控规指标体系，不涉及国土空间总体规划强制性内容调整，完全契合《营口市国土空间总体规划》空间发展格局、功能布局及刚性管控要求，与上位规划衔接顺畅，无规划冲突。地块不涉及生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等管控底线，不破坏区域生态格局，环境影响轻微可控。本次规划优化可有效解决原控规指标缺失、管控不完善、土地利用低效等问题，显著提升地块开发科学性与可实施性，有利于完善片区商业配套、优化城市功能、提升土地集约利用水平。综上，本次地块调整科学合规、现实必要性强，社会效益、空间效益与环境效益良好，具备充分的规划可行性与实施条件。

营口市站前区人民政府

关于站前区四二零路南、盼盼路东 地块控详规调整的函

营口市自然资源局：

为满足我区发展建设需求，现拟对怡园锅炉房地块进行挂牌出让，该地块位于站前区四二零路南、盼盼路东，在《营口市主城区控制性详细规划》中编号为 F-13-02。

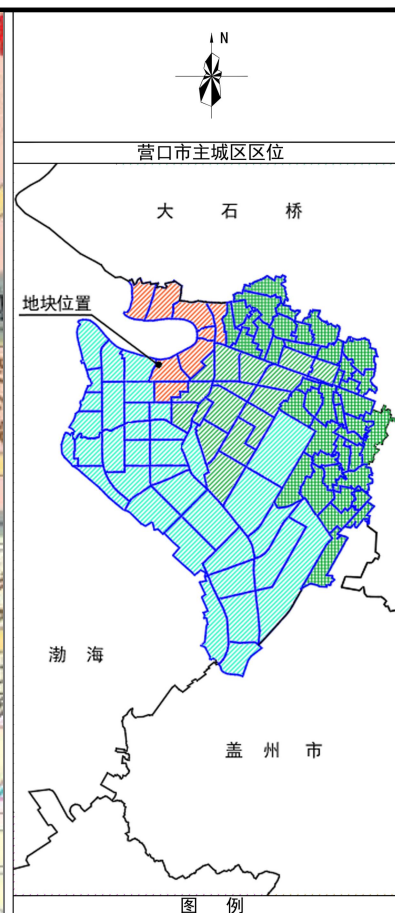
F-13-02 地块位于《营口市主城区控制性详细规划》F 单元，用地性质为商业用地，整个地块占地面积 11610.66 平方米，本次调整地块面积 2711.36 平方米。该单元为一般控制单元，原控规无详细控制性指标。为适应区域建设发展需要，拟申请调整退界，四二零路与长客东路交叉口局部由 9 米调整为 3 米，其他退界不变，另补充容积率、建筑高度、建筑密度等控规指标内容，以满足城区发展需求，特此申请。

当否，请批示。

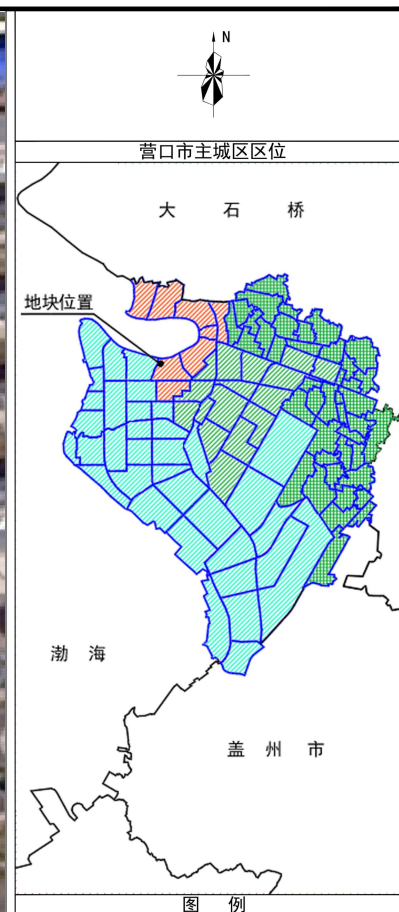
附件：界线图



营口市国土空间详细规划万达单元局部地块修改方案

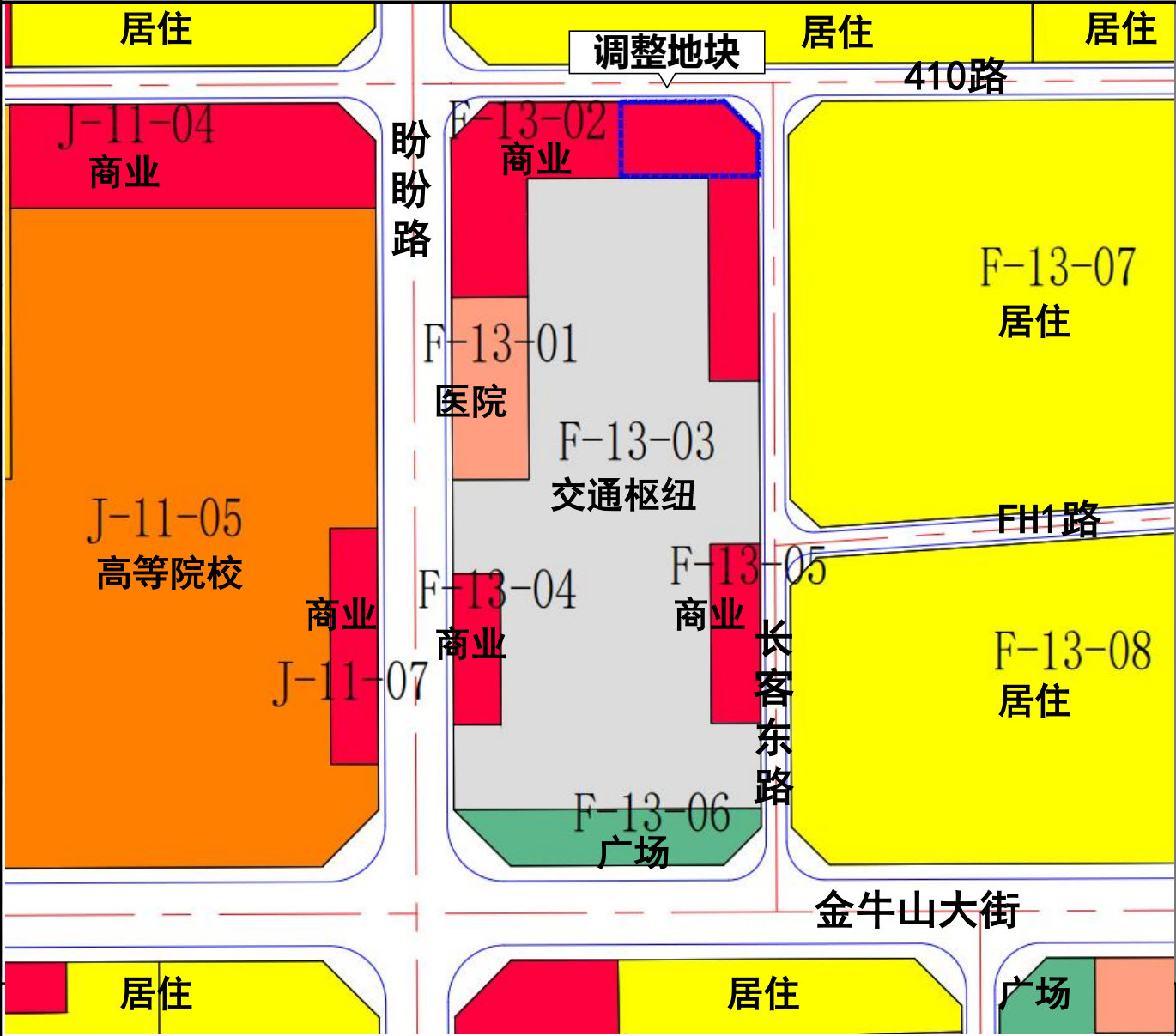


营口市国土空间详细规划万达单元局部地块修改方案



--- 地块范围

营口市国土空间详细规划万达单元局部地块修改方案

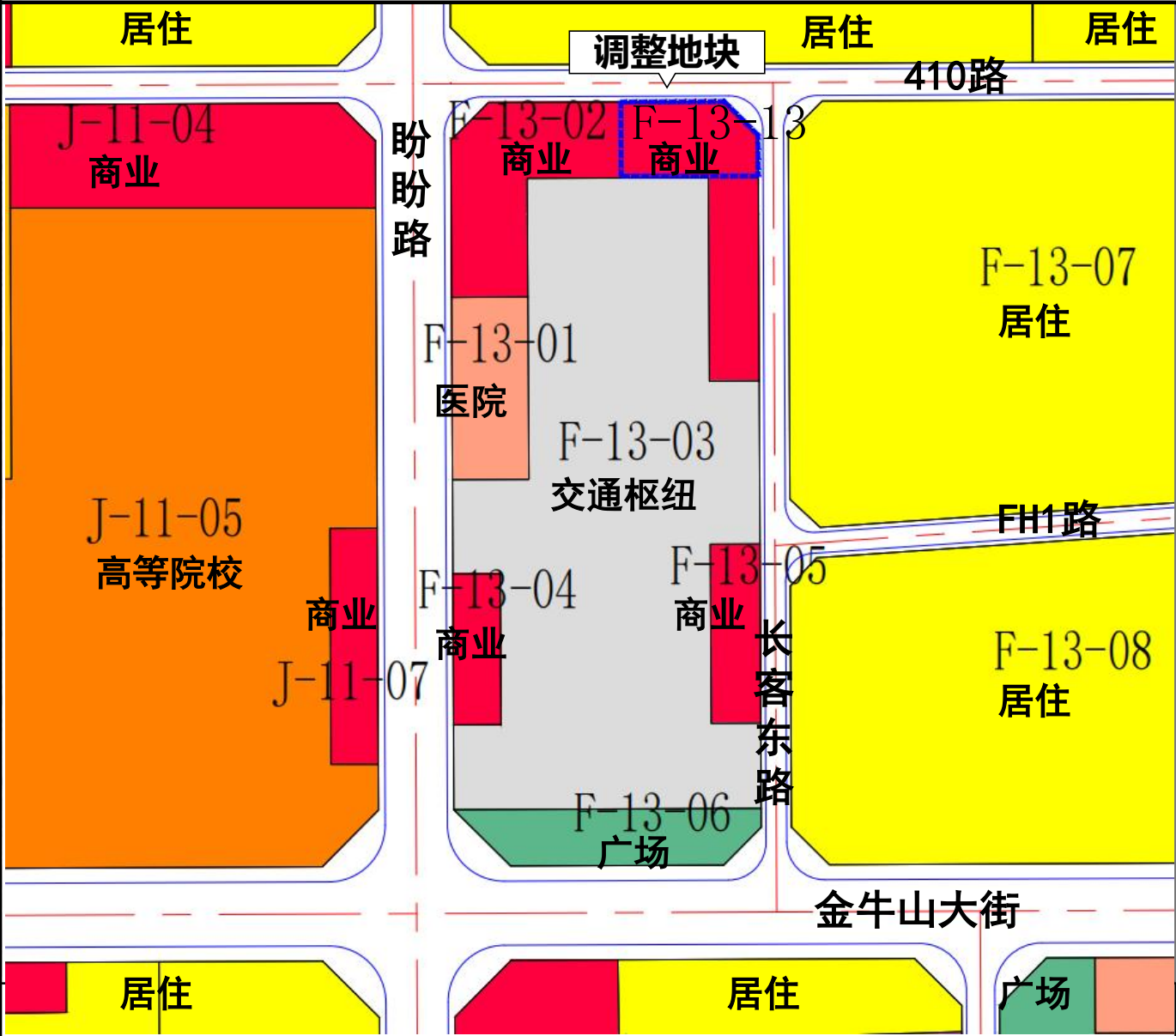


地块编号	用地代码	用地性质	用地面积	容积率 (上限)	建筑密度 (%) (上限)	建筑高度 (m) (上限)
F-13-02	BI (0901)	商业	11610.66			

图 例

用地界限 -----

营口市国土空间详细规划万达单元局部地块修改方案



地块编号	用地代码	用地性质	用地面积	容积率(上限)	建筑密度(%) (上限)	建筑高度(m) (上限)
F-13-02	B1 (0901)	商业	8900.17	2.0	50	25
F-13-13	B1 (0901)	商业	2710.49	2.0	50	25

图例

用地界限



调整后方案图

04

营口市国土空间详细规划万达单元局部地块修改方案

