

# 营口市国土空间详细规划九中单元 局部地块修改方案

2026年09月

**项目名称：**营口市国土空间详细规划九中单元  
局部地块修改方案

**委托单位：**营口市自然资源局西市分局

**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-GH0510-28

**编制时间：**2026年9月

统一社会信用代码

91210104399246052B

营业执照

(副本)

(副本号: 2-1)

扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息。

名称

辽宁鑫鼎建筑设计有限公司

注册资本

人民币叁佰万元整

类型

有限责任公司(自然人独资)

成立日期

2014年05月30日

法定代表人

王福山

住所

辽宁省沈阳市大东区白塔路156号408-6

经营范围

许可项目: 建设工程设计, 建筑智能化系统设计, 住宅室内装饰装修, 人防工程设计, 文物保护工程设计, 岩土空间规划编制, 建设工程勘察, 测绘服务, 建设工程质量检测, 安全生产检验检测, 安全评价业务, 建设工程监理, 建设工程施工, 人防工程防护设备安装, 建筑劳务分包, 职业卫生技术服务(依法须经批准的项目, 经相关部门批准后方可开展经营活动, 具体经营项目以审批结果为准)  
一般项目: 工业设计服务, 规划设计管理, 专业设计服务, 技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广, 工程技术服(规划管理、勘察、设计、监理除外), 工程造价咨询业务, 园林绿化工程施工, 消防技术服务(除依法须经批准的项目外, 凭营业执照依法自主开展经营活动)

登记机关

2024年10月31日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

城乡规划编制资质证书

证书编号: 辽自资规乙字23210026

证书等级: 乙级

单位名称: 辽宁鑫鼎建筑设计有限公司

承担业务范围: (1) 镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制; (2) 镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制; (3) 详细规划的编制; (4) 乡、村庄规划的编制; (5) 建设工程项目规划选址的可行性研究。

统一社会信用代码: 91210104399246052B

发证机关: 辽宁省自然资源厅

有效期限: 自2023年02月08日至2027年12月31日

2023年02月08日

中华人民共和国自然资源部印制

# 目 录

|                       |        |
|-----------------------|--------|
| 第1章 项目概况 .....        | - 1 -  |
| 1.1 政策背景 .....        | - 1 -  |
| 1.2 项目背景 .....        | - 3 -  |
| 1.3 调整依据 .....        | - 4 -  |
| 1.4 调整原则 .....        | - 5 -  |
| 1.5 调整必要性 .....       | - 5 -  |
| 第 2 章 现状概况 .....      | - 6 -  |
| 2.1 区域位置 .....        | - 7 -  |
| 2.2 地块位置 .....        | - 7 -  |
| 2.3 地块现状 .....        | - 9 -  |
| 2.4 周边用地 .....        | - 10 - |
| 2.5 道路交通 .....        | - 10 - |
| 2.6 市政设施 .....        | - 12 - |
| 第 3 章 规划概况 .....      | - 12 - |
| 3.1 上位规划 .....        | - 12 - |
| 3.2 详细规划 .....        | - 14 - |
| 第 4 章 修改论证 .....      | - 17 - |
| 4.1 修改内容 .....        | - 17 - |
| 4.2 控制性指标调整 .....     | - 18 - |
| 第 5 章 用地性质可行性分析 ..... | - 19 - |
| 5.1 国土空间规划影响分析 .....  | - 19 - |
| 5.2 道路交通影响分析 .....    | - 20 - |
| 5.3 市政配套影响分析 .....    | - 20 - |
| 第6章 论证总结 .....        | - 20 - |

# 第1章 项目概况

## 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

本次论证地块（以下简称该地块）为辽宁顺译达机械加工制造有限公司所属，位于青花大街南，德胜路东、南海路西，用地面积4550.26平方米。辽宁顺译达机械加工制造有限公司通过出让方式取得该地块使用权，用地性质为二类工业用地，地块位于营口市主城区Q单元详细规划，地块编号为Q-30-01。为加快推进西市区的建设，解决批而未建土地和加快历史遗留问题的处理，提高西市区城市建设水平，根据营口市西市区人民政府关于协助顺译达地块调整用地性质调整的函，我公司对此地块进行论证。

由于对城市本身及其发展规律认识的局限与城市自身发展受众多外部因素影响而可能出现的不确定性，使得由预先编制的城市规划所确定的某些城市土地限制条件，在一定时期内结合具体情况进行规划调整也是不可避免的。事实上，城市规划是一个动态发展过程，从最初静态的形态规划发展到今天动态的国土空间规划，城市规划已经从对城市发展的终极蓝图的描绘，发展到一种从决策到实施的连续统一体。为了使城市土地和空间资源合理配置，更有利于城市建设和发展，有效的按城市规划实施，力求经济效益、社会效益和环境效益的统一，做到合理用地、科学用地、节约用地、保证用地。根据城市建设和经济发展的具体情况，在不违反城市规划用地布局基本原则的前提下，对青花大街南，德胜路东、南海华路西地块用地性质进行调整。

2026年8月，营口市西市区人民政府致函营口市自然资源局提出西

市区青花大街南，德胜路东、南海路西地块，营口市国土空间详细规划九中单元（暨营口市主城区控制性详细规划Q单元）用地性质调整申请。

为盘活存量建设用地，提升自然资源配置效率，推动土地资源高效合理利用，壮大辖区实体经济，推动产业项目落地，本次拟将该地块用地性质由交通枢纽用地(S3、地块号Q-30-01)调整为工业用地(M2)，原有交通枢纽用地在至青花大街以北、得胜路以西地块寻找位置进行置换。地块调整后将提高土地利用率，避免土地长期闲置造成资源浪费，补齐西市区产业发展短板，实现自然资源保护利用与区域经济可持续发展双向赋能。确保地块开发建设符合城市整体发展战略、国土空间总体规划及片区控规管控要求，特编制本详细规划局部调整方案。

在不违反城市规划用地布局和营口市国土空间总体规划强制性内容基本原则的前提下，对营口市国土空间详细规划九中单元（暨营口市主城区控制性详细规划Q单元）部分地块进行用地性质调整论证。

本次调整报告的主要内容：一是论证修改用地性质的必要性；二是通过对地块调整用地性质的可行性分析，论证调整后的影响。

### **1.3 调整依据**

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修订）；
- 2、《辽宁省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》；
- 3、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（建设部 7 号令）
- 4、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；
- 5、《营口市国土空间总体规划（2021-2035 年）》；
- 6、《营口市主城区控制性详细规划》；
- 7、《关于营口市西市区人民政府关于协助顺译达地块调整用地性质调整的函》；

8、《营口市主城区详细规划编制城镇单元划分图》；

9、自然资源部 国家林业和草原局关于进一步做好自然资源要素保障的通知自然资发〔2026〕38号

10、国家及地方相关法律法规、标准；

## **1.4 调整原则**

### **1.4.1 整体性原则**

对于用地性质的调整要有综合的、系统的观念，把城市土地看作是自然、经济、社会三者的统一体，对城市的多方面因素进行综合考虑。本地块用地性质的调整也必须从整体性考虑，规划布局合理，风格协调统一，充分考虑地域环境条件，经济合理、各项技术经济指标合理。在不影响原有城市用地整体结构的前提下，从城市整体层面出发，该地块调整用地性质后，要符合整体性原则。

### **1.4.2 统筹协调原则**

统筹地块开发与周边用地布局及建设开发、道路交通、市政设施、公共服务的协调性，解决历史遗留土地实际使用性质与规划冲突情况，协调功能适配性不足的问题，实现局部地块与片区整体发展无缝衔接。

### **1.4.3 土地使用相容性原则**

土地使用相容性原则表现为土地使用性质的“弹性”“灵活性”与“适建性”。表现在地块用地性质与周边用地相协调的关系，土地使用相容性是既定的规划环境对个性用地的使用状况容纳与否的选择，用地性质只是一种表现方式而已。因此，土地使用相容性衡量标准是来自土地利用对环境带来潜在压力的大小以及环境所能承受的物质活动的容量。

## **1.5 调整必要性**

随着城市经济的快速发展，城市建设的各种不确定因素（变数）凸显出来，部分城市用地的开发建设条件随着政治、经济和社会的发展而变化，经过一段时间的发展，已经确定的一些控制内容已经不适应发展的需要，规划编制时由于许多地方的发展具有不可预见性，加上规划自身缺少一定的弹性和可操作性，以致局部的规划调整不可避免。

#### 1.5.1 企业发展的实际需求

为深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，完整、准确、全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，推动高质量发展，为推动经济社会发展提供重要支撑，有效盘活存量资产，形成存量资产和新增投资的良性循环。对于提升基础设施运营管理水平、拓宽社会投资渠道、合理扩大有效投资以及降低政府债务风险、降低企业负债水平等具有重要意义。因此，2022 年国办出台了《关于进一步盘活存量资产扩大有效投资的意见》，其中尤其提到，鼓励民营企业盘活自身存量资产，提高资产运营效率。本次用地性质的调整，为企业后续发展提供了解决问题的渠道，符合企业自身发展的实际需求。

#### 1.5.2 决历史遗留问题、提升地方经济的需求

辽宁顺译达机械加工制造有限公司已经建成多年，因营口市主城区控制性详细规划的编制，在公司西北侧规划了4550.26平方米交通枢纽用地，导致厂区无法进行二期建设，直接影响了企业的经济效益。本次规划调整后，有利于企业的后续发展，有利于提升地方经济。

因此，本次规划条件调整是十分必要且急迫的。

## 第 2 章 现状概况

## 2.1 区域位置

营口市位于中国东北地区南部，辽东半岛中枢，渤海东岸，大辽河入海口处；与葫芦岛隔海相望，北与盘锦为邻，东与鞍山接壤，南与大连相接；距离辽宁省会沈阳市179公里；距离大连市220公里。营口市域总面积5402平方公里，东部为丘陵，西部为渤海海岸，中部为平原，海岸线长122公里。市域南北最长处111.8公里，东西最宽处50.7公里。



营口市区域位置示意图

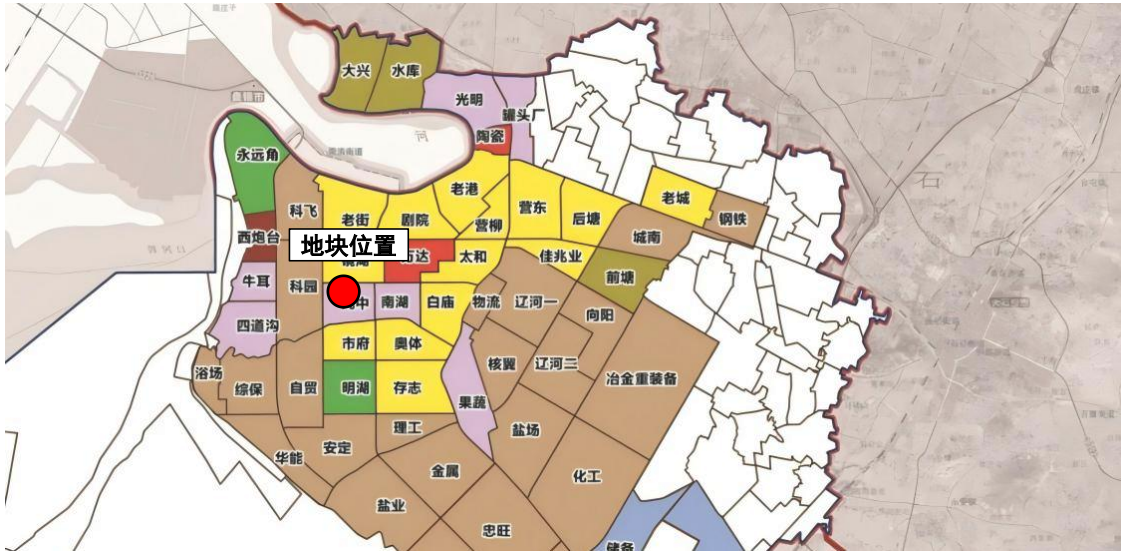
## 2.2 地块位置

地块位于营口市西市区中部，位于青花大街南，得胜路东、南海路西。

依据《营口市主城区详细规划编制单元划定》，地块规划管控隶属九中单元，地块编号为Q-30-01。



地块区域位置示意图



详细规划单元划分图

## 2.2 地块范围及权属

本次调整地块位于青花大街以南，得胜路东、南海路西，地块编号为Q-30-01，控规地块面积4550.26平方米。该项目所在用地为辽宁顺译达机械加工制造有限公司所属。



地块范围示意图

## 2.3 地块现状

本地块现状为辽宁顺译达机械加工制造有限公司厂区，地块厂房均正常使用，处于生产状态。





地块现状示意图

## 2.4 周边用地

地块周边以工业用地为主；包括营口辽南风机制造有限公司、营口建兴纺织有限公司、营口诚源机械设备有限公司、营口宏大色母粒有限公司、营口富源塑业有限公司等。

## 2.5 道路交通

地块现状道路系统较为完善，Q单元路网包括四条主干路，两条次干路，两条支路，其中本地块紧邻两条主干路。

本次调整Q-30-01地块，紧邻青花大街和得胜路，北侧通过青花大街与得胜路、南海路联通。



道路交通情况示意图



青花大街



得胜路

## 2.6 市政设施

供水：营口市水务公司经青花大街接入

污水：经青花大街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：经青花大街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

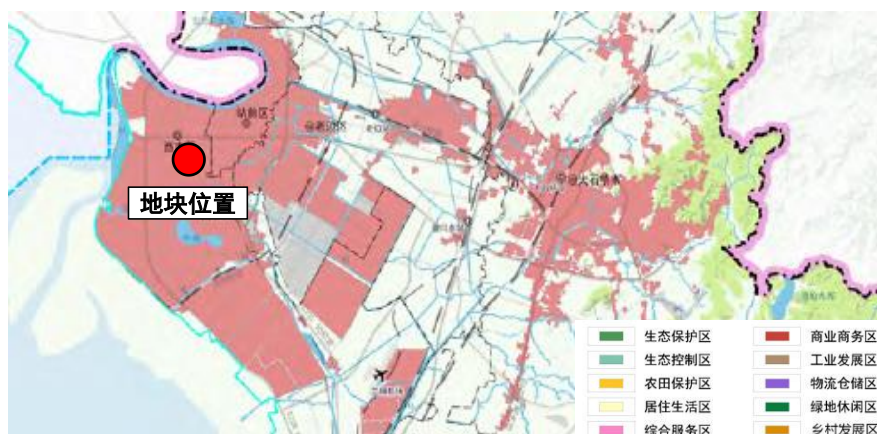
### 3.1 上位规划

#### 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

Q-30-01地块在中心城区国土空间规划分区中位于工业发展区。



中心城区国土空间规划分区图



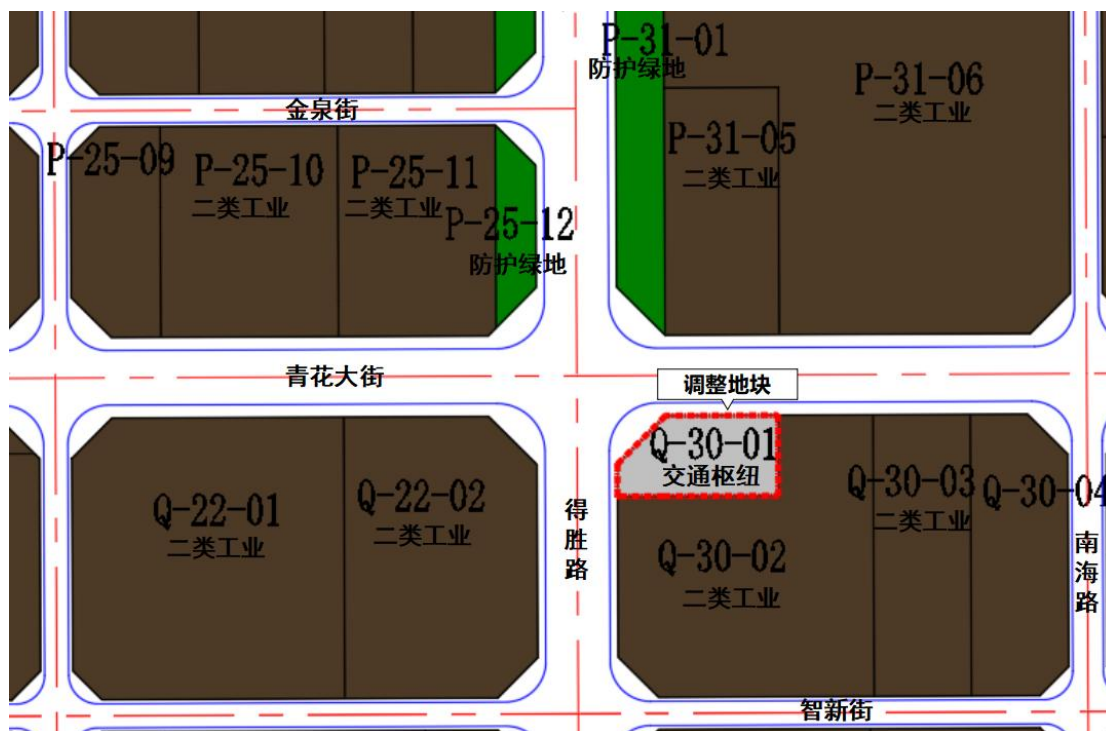
中心城区土地使用规划图

### 3.2 详细规划

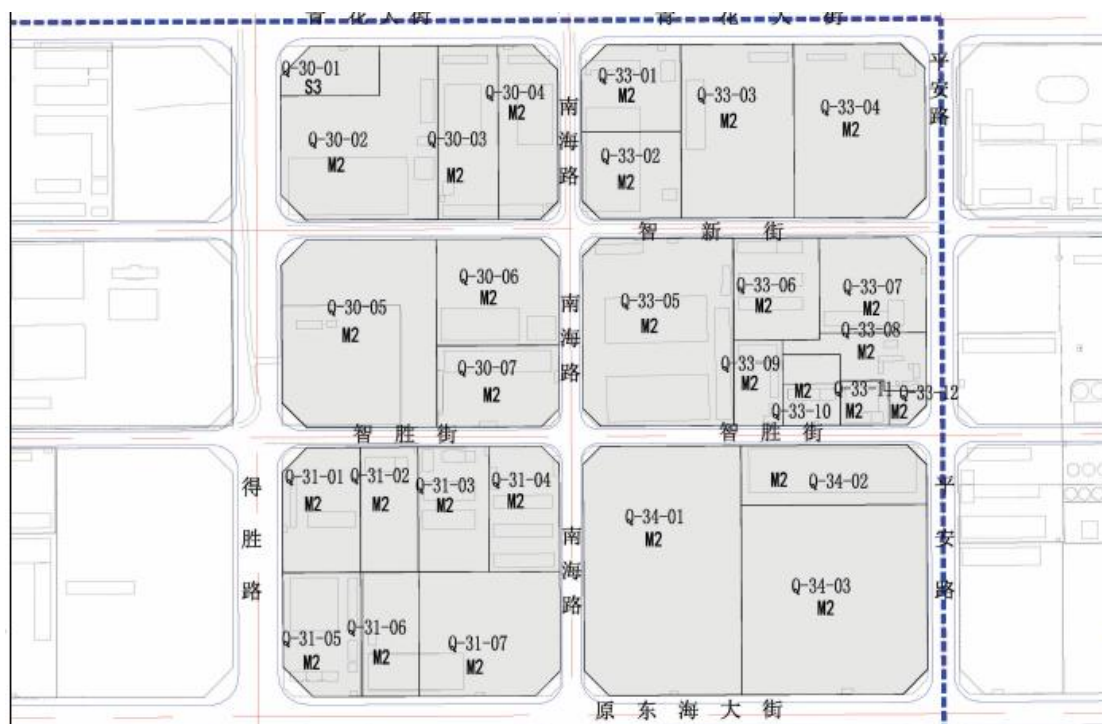
《营口市主城区控制性详细规划》由上海同济大学城市规划设计研究院于2012年编制，2015年通过审批并实施。《营口市主城区控制性详细规划》覆盖整个营口老城，涉及站前区、西市区、老边区等三个行政区的部分城市建设用地，具体指东起庄林路、西至海滨、北起虎庄河、南至民兴河的范围内用地，并含西市区河北街道、含营大路以北庄林路东侧沿线用地等，总面积8568公顷。

Q-30-01地块用地性质为交通枢纽用地（S3），用地面积4550.26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



Q单元管控图则

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<br>(上限) | 建筑密度 (%)<br>(上限) | 绿地率 (%)<br>(下限) | 建筑高度 (m)<br>(上限) |
|---------|----------|------|---------|-------------|------------------|-----------------|------------------|
| Q-30-01 | S3(1208) | 交通枢纽 | 4550.26 | —           | —                | —               | —                |

## 第 4 章 修改论证

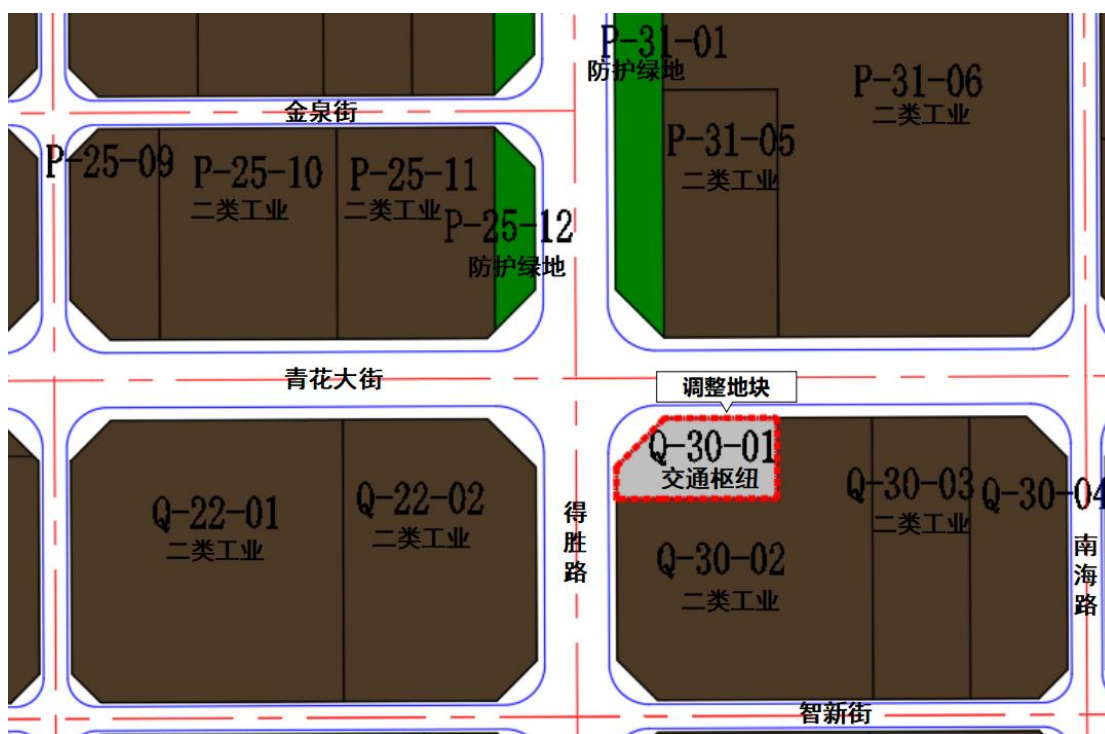
### 4.1 修改内容

Q-30-01地块为交通枢纽用地（S3/1208），用地面积4550.26平方米，用地性质调整为二类工业用地（M2/100102），用地面积不变。

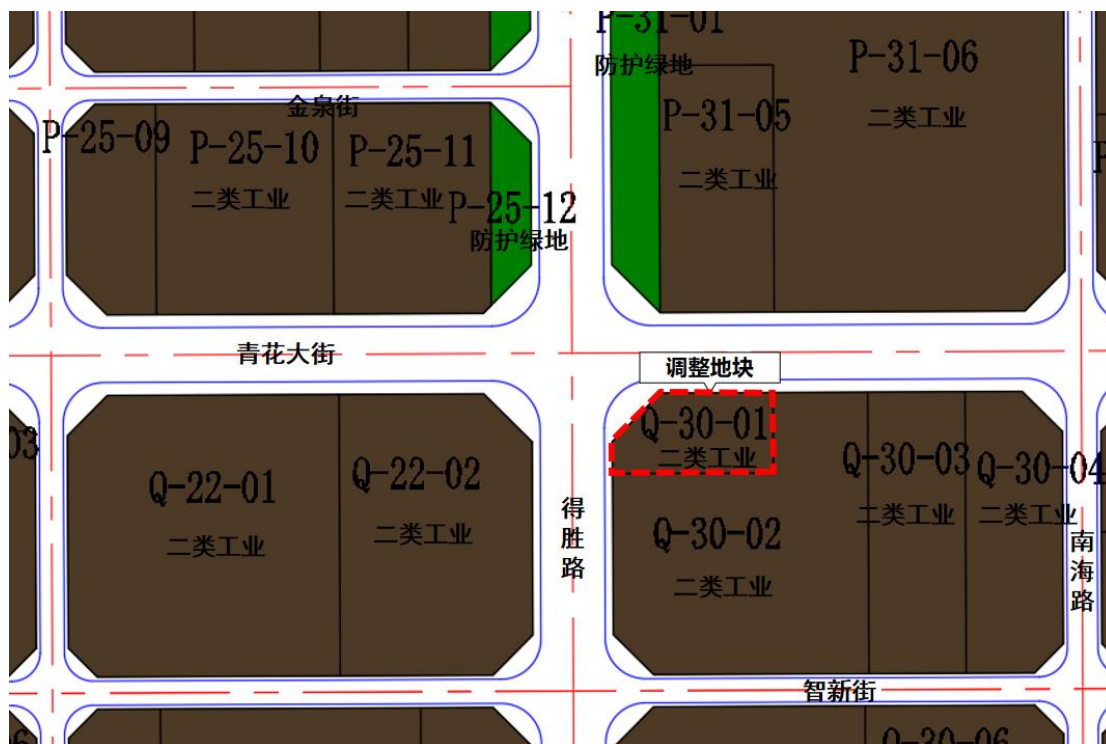
原交通枢纽用地置换至青花大街北、得胜路西侧地块寻找位置置换，用地面积不小于原交通枢纽地块（Q-30-01）用地面积4550.26平方米。

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 <sup>2</sup> ） | 增减（m <sup>2</sup> ） | 用地性质            | 用地面积（m <sup>2</sup> ） |
| Q-30-01 | 交通枢纽（S3/1208） | 4550.26               | 0                   | 二类工业（M2/100102） | 4550.26               |



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<br>(下限) | 建筑密度 (%)<br>(上限) | 建筑高度<br>(m) (上限) |
|---------|----------|------|---------|-------------|------------------|------------------|
| Q-30-01 | S3(1208) | 交通枢纽 | 4550.26 | —           | —                | —                |

### 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<br>(下限) | 建筑密度 (%)<br>(下限) | 建筑高度<br>(m) (上限) |
|---------|------------|------|---------|-------------|------------------|------------------|
| Q-30-01 | M2(100102) | 二类工业 | 4550.26 | 0.8         | 40               | 24               |

### 调整口建筑物退地界控制范围

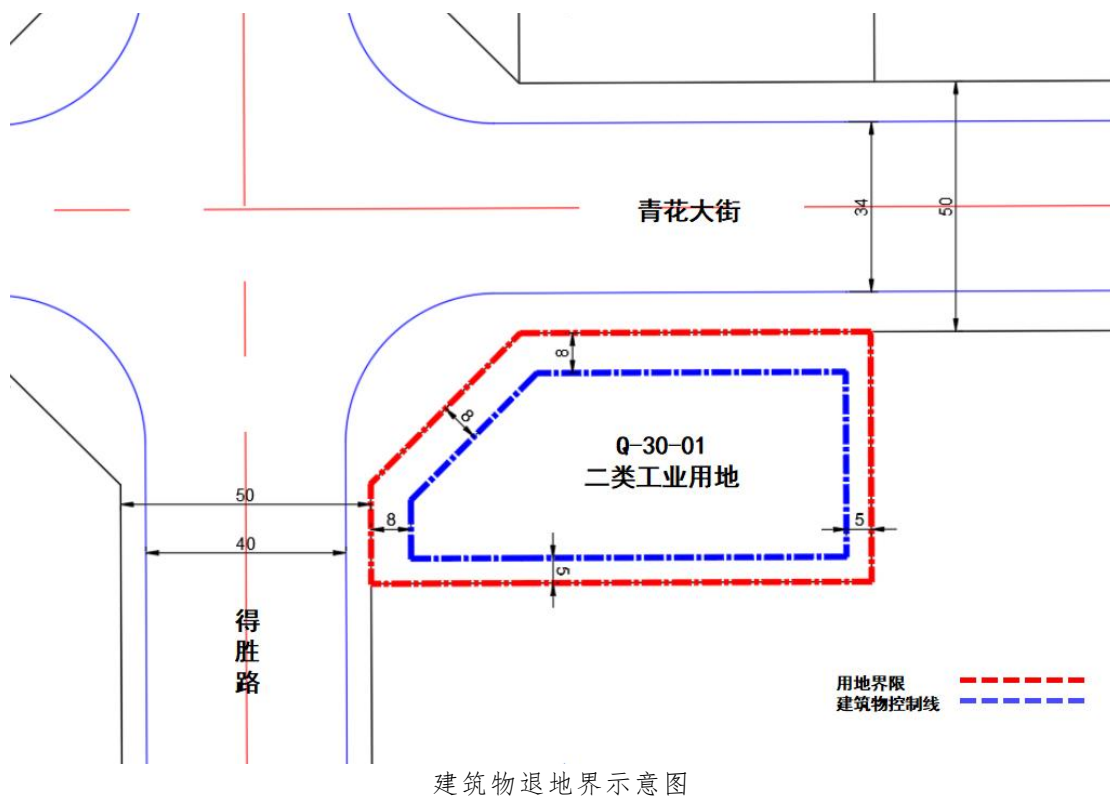
建筑物退青花大街一侧地界不小于8米；

建筑物退得胜路一侧地界不小于8米；

建筑物退南侧地界不小于5米；

建筑物退东侧地界不小于5米。

如该地块与东侧、南侧地块为同一产权人时，相邻地块建筑物退地界统筹考虑。



## 第 5 章 用地性质可行性分析

### 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。

本次Q-30-01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。本次调整未改变地块现有的工业使用功能，未调整地

块规划边界、用地规模，完全契合国土空间总体规划对该区域的功能布局定位与开发管控导向。同时，本次调整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，紧邻青花大街、得胜路等城市市政道路，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工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，地处块西市区已建成工业区，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。

# **第6章 论证总结**

本次营口市国土空间详细规划九中单元Q-30-01地块规划调整，是为盘活存量建设用地，化解企业发展遇到的历史遗留问题，推动西市区实体经济开展开展的局部用地优化。本次将该地块由交通枢纽用地调整为二类工业用地，同时将同等规模交通枢纽用地置换至青花大街

以北、得胜路西侧地块，用地总规模保持平衡，未改变区域交通枢纽用地总供给。

地块位于城镇开发边界范围内，不涉及永久基本农田、生态保护红线，调整符合《营口市国土空间总体规划（2021- 2035 年）》相关管控要求，未突破上位规划强制性内容。地块现状为辽宁顺译达机械加工制造有限公司厂区，周边以工业用地为主，与调整后二类工业用地功能相适配，用地具备良好相容性。

地块紧邻青花大街、得胜路城市主干路，区域道路交通体系成熟，供水、排水、供电、热力、燃气等市政配套设施完备，本次调整不提升地块开发强度，不会额外加重道路交通与市政设施负荷。项目建设过程中严格执行建筑退线、日照通风等相关技术标准，可规避对周边地块的不利影响。

综上，本次规划局部调整兼顾企业发展诉求与城市规划整体格局，有利于解决企业二期建设受阻难题，提高土地利用效率，补齐片区产业发展短板，实现土地资源高效配置，该规划调整方案具备必要性与可行性。