

营口市主城区营东单元局部地块 详细规划

说 明 书

营口市城市规划设计院有限公司

2025 年6 月



城乡规划编制资质证书

证书编号：辽自资规乙字23210044

证书等级：乙级

单位名称：营口市城市规划设计院有限公司

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：91210800MA0Y1G082Q

发证机关：辽宁省自然资源厅

有效期限：自2023年07月04日至2027年12月31日

2023年07月04日

中华人民共和国自然资源部印制



营业执照

统一社会信用代码
91210800MA0Y1G082Q

(副本)

(副本号：1-1)

名称：营口市城市规划设计院有限公司

注册资本：人民币叁仟叁佰零肆万柒仟元整

类型：有限责任公司

成立日期：2018年08月31日

法定代表人：李政来

住所：中国(辽宁)自由贸易试验区营口片区港湖西路91甲-23号

经营范围：许可项目：国土空间规划编制；建设工程设计；测绘服务；建筑劳务分包；施工专业作业；建设工程施工。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：规划设计管理；专业设计服务；工程技术服务（规划管理、勘察、设计、监理除外）；工程管理服务；工程造价咨询业务；工业工程设计服务；地理遥感信息服务；土地整治服务；土地调查评估服务；水利相关咨询服务；图文设计制作；广告设计、代理；非居住房地产租赁；园林绿化工程施工；文物文化遗址保护服务；海洋服务；海洋环境服务。（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07月15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

营口市城市规划设计院有限公司

项目名称：营口市主城区营东单元局部地块详细规划

委托单位：老边区住房和城乡建设局

编制单位：营口市城市规划设计院有限公司

资质等级：[辽]城规编（142054）乙级

总 经 理：

主管副总：

总工程师：

项目负责：

项目成员：

说明书目录

第 1 章	规划背景和现状分析	1
第 2 章	规划范围和规划依据	1
第 3 章	上位规划	2
第 4 章	现状概况	3
第 5 章	功能定位	4
第 6 章	土地使用规划	4
第 7 章	用地布局规划与土地使用兼容性	4
第 8 章	公共服务设施规划	5
第 9 章	道路交通系统规划	5
第 10 章	市政基础设施规划	6
第 11 章	土地开发管控	8
第 12 章	地下空间开发利用规划	9
第 13 章	综合防灾规划	10

第 1 章 规划背景和现状分析

2024年5月11日，辽宁省人民政府批复《营口市国土空间总体规划（2021—2035 年）》。营东新城纳入中心城区，统一部署，为营东新城发展提出了新的发展要求。老边区政府积极响应新一轮东北全面振兴要求，探索新城高质量的发展之路，为更好地规范和指导营东新城的城市发展和各项建设，为政府部门的规划管理提供技术法规依据，特编制营口市主城区营东单元局部地块详细规划。

营东新城位于渤海辽东湾东岸，处于东北亚经济圈和环渤海经济圈核心区域，是辽宁沿海经济带的中心节点，是营口“一带三轴”中的重要组成部分。

营东新城交通便利，高铁哈大客运专线、沈大高速公路高铁哈大客专营口东站，沈大高速公路营口站在辖区内；与营口鲅鱼圈新港、营口港仙人岛油码头、营口港盘锦港区毗邻；距营口机场不到10公里；规划内部城市主干路网基本形成，新区内道路宽阔，纵横交织，是未来营口海陆空立体交通最发达的区域。现状市政基础设施包含了给排水、雨水、燃气、供热、电力、电信几种类型。现状城市道路内各种管线敷设已完成。规划区用地地形整体平坦，建设用地条件优良。

第 2 章 规划范围和规划依据

2.1 规划范围

本次规划位于营口市老边营东新城新东路东侧，新新路西侧，欢心大街南侧，金城大街和锦绣大街北侧，包含四块地，地块编号为SZ-21、SZ-22、SZ-23、SZ-26，每块地面积分别为：72388 平方米、126508 平方米、85919 平方米、和 67910 平方米。

总规划用地面积为 352725 平方米。

2.2 规划依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）；
- (2) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2011年）；
- (3) 《城市居住区规划设计标准》（GB 50180-2018）；
- (4) 《建设用地容积率管理办法》（2012年3月）；
- (5) 《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）；
- (6) 《城市道路交通规划设计规范》（GB50220-95）；
- (7) 《工程建设标准强制性条文》城乡规划部分；
- (8) 《营口市国土空间总体规划（2021—2035年）》；
- (9) 《营口市土地利用总体规划（2006-2020）》；
- (10) 《城市排水工程规划规范》（GB 50318—2000）；
- (11) 《室外排水设计规范》（GB 50014—2006）；
- (12) 与城乡规划相关的其他法律、法规和条例；
- (13) 辽宁省及营口市相关规定；

第 3 章 上位规划

3.1 营口市国土空间总体规划

3.2.1 《营口市国土空间总体规划（2021—2035年）》

2024年5月11日，辽宁省人民政府批复《营口市国土空间总体规划（2021—2035 年）》（以下简称《规划》）。《规划》落实《全国国土空间规划纲要（2021—2035年）》、《辽宁省国土空间规划（2021—2035年）》对营口的空间安排和要求，科学有序指导营口国土空间各类保护与开发建设活动，合理统筹配置国土空间资源并提升利用效率，推进国土空间治理体系和治理能力现代化，实现高质量发展、高品质生活、高水平治理，编制本规划。

3.2.2 《营口市城市综合交通规划（2011-2030年）》

2014年7月，营口市人民政府批复《营口市城市综合交通规划（2011-2030年）》，要求城市规划区内一切基础设施建设活动必须符合规划要求，实行统一、严格的规划管理。《规划》以“安全、畅达、绿色、公平”为核心理念，制定对外交通、公共交通等系统几方面规划设计方案。

第 4 章 现状概况

4.1 区域位置

规划区域位于营口市老边营东新城新东路东侧，新新路西侧，欢心大街南侧，金城大街和锦绣大街北侧。

4.2 范围规模

4.2.1 用地规模

总规划用地面积约为352725 平方米。

4.2.2 现状用地性质及概况

规划用地性质为居住、商业用地，规划内部道路网已经形成，新区内道路宽阔，纵横交织，是未来营口海陆空立体交通最发达的区域。规划区用地地形整体平坦，建设用地条件优良。

4.3 道路交通概况

4.3.1 对外交通

规划区毗邻新东路、新新路、欢心大街、金城大街和锦绣大街，道路状况良好，满足片区的对外交通和消防需求。

4.3.2 内部交通

以园区内部道路为主，满足片区的交通出行和消防需求。

4.4 公用设施概况

现状市政基础设施包含了给排水、雨水、燃气、供热、电力、电信几种类型，现状城市道路内各种管线敷已完成。

第 5 章 功能定位

在充分发挥区域交通优势和自身资源禀赋优势，本区域重点发展住宅及其配套，兼容部分商业。结合营东新城实际情况，特制定《营口市主城区营东单元局部地块详细规划》（以下简称本规划）。

第 6 章 土地使用规划

6.1 用地分类

依据《营口市国土空间总体规划(2021—2035年)》城市开发边界管控要求，本规划区域在城市开发边界内，地块内重点发展住宅及其配套，兼容部分商业。本规划用地为居住、商业用地。

6.2 规划原则

(1) 公共利益优先原则

保障各级公共服务设施、基础设施的落地。

(2) 刚性与弹性相结合原则

统筹安排各项建设用地，适应建设主体多元化的要求，尊重市场供求关系，使规划具有预见性、弹性与可操作性。

(3) 经济性原则

土地利用以各地块经济效益最大化为原则，依托规划区的政策和交通优势，提升地块的经济价值。

(4) 生态环境优先原则

强化生态环境保护意识，充分利用原有生态建设条件。合理有序地将各功能片区紧密联系成一个在空间、功能布局上相互协调完善的体系，将自然环境与人工环境充分融合。

第 7 章 用地布局规划与土地使用兼容性

7.1 建设用地规模

规划总用地面积为352725 平方米，为城市建设用地。建设用地详细情况见下表：

表 城市建设用地平衡表					
用地性质		用地 代码	面积 (公顷)	比例 (%)	备 注
居住用地		R	35.27	100%	
其中	居住兼容商业用地	RB	35.27	100%	

7.2 土地使用兼容性

在不影响城市功能、不造成污染、不与相邻用地性质发生冲突的条件下，鼓励开发建设用地有一定的兼容性，用地性质兼容性要严格按照国家、辽宁省、营口市确定的相关规定实施。

规划鼓励城镇住宅用地与商业用途混合使用，用地混合比例需满足以下规定：本规划区城镇住宅用地的商业用地比例不应大于25%。

第 8 章 公共服务设施规划

8.1 教育设施规划

8.1.1 幼儿园规划

根据《营口市城镇居住小区配套幼儿园规划建设管理办法》之规定，统筹规划小区配套幼儿园，将配套幼儿园建设用地列入本规划中，要符合《幼儿园建设标准》。结合区域经济发展水平、人口密度、人口发展趋势以及城市交通、环境等因素综合考虑，合理布局。

第 9 章 道路交通系统规划

9.1 规划目标

构建安全、便捷、高效、绿色、经济的现代化综合交通体系，引导片区空间合理布局和人与物的安全、有序流动，保障交通的效率和公平，支撑片区经济社会活动正常运行。

9.2 对外交通规划

规划区毗邻新东路、新新路、欢心大街、金城大街和锦绣大街，道路状况良好，满足片区的对外交通和消防需求。

9.3 内部交通规划

以园区内部道路为主，满足片区的交通出行和消防需求。

第 10 章 市政基础设施规划

10.1 规划目标与原则

现状市政基础设施满足该地块的使用。

10.2 给水工程规划

给水水源来自营口市第二水厂，给水管网现状均已经施工完毕，条件满足。

10.3 污水工程规划

10.3.1 规划原则

- 1、合理选择排水体制，使排水规划既能经济合理的解决排水问题，又能保持良好的生活居住环境。
- 2、在规划区内建立高标准的污水处理系统。
- 3、在不影响排水和防洪的前提下，适当整治片区建设用地内的洼地和沟渠，形成水系景观，改善规划区内生活和工作环境。
- 4、近远期结合，整个排水系统做到远期布置合理，近期建设切实可行。

10.3.2 排水体制

为便于雨水排放、污水处理、雨污水回用和保护水体环境，根据国家相关规定，排水体制采取雨污分流制。

10.3.3 污水设施布置

污水管线均已施工完毕，排放到东部污水处理厂。

10.4 雨水工程规划

规划范围内，片区建设区的雨水应坚持“以排为主、排蓄结合”的原则。雨水排放采用就近、分散的原则。雨水管网现状均已经施工完毕，条件满足。

10.5 电力工程规划

10.5.1 规划原则

坚持“经济实用、结构合理、科学先进、容量充裕、安全可靠、适当超前”的原则，优化电网结构，满足全社会及居民生活对用电的需求。

10.5.2 电力系统布置

规划区域电力系统布局均已施工完毕，地块内根据需求，新建室外箱变或者变电所。

10.6 供热工程规划

10.6.1 供热系统

规划区供热系统与营东新城B区市政供热管道连接，热源来自华能热电厂。

10.6.2 供热管线规划

规划区域供热管网系统布局均已施工完毕，地块内根据需求，新建换热站。

10.7 管线综合规划

10.7.1 规划原则

规划区内涉及管线种类有饮用水管道、非饮用水管道、污水管道、雨水管道、电力电缆、热力管道，管线平面布置和竖向高程控制必须做到统一规划，合理安排，给各种管线的设计提供依据，避免在实施过程中发生矛盾。

10.7.2 管线竖向设计

管线竖向设计按照管线综合规范进行，若局部不能满足竖向净距要求的，做单独处理，管线自上而下原则上安排为电力电缆、热力管道、饮用水管道、雨水管道、污水管道。遇到管线在竖向高程安排上有矛盾处，主要考虑按有压管让无压管，小管让大管，支管让干管，可弯曲管线让不可弯曲管线的原则进行处理。

第 11 章 土地开发管控

11.1 地块控制指标

地块开发强度指标综合考虑地块区位、现状强度指标、周边地块建设指标、周边设施配套、经济测算等因素确定。基本指标包括用地性质、用地面积、容积率等。约束性指标包括建筑密度、限高等。

本规划地块包括用地性质、用地面积、容积率。其余建筑间距、建筑密度、绿地率、建筑高度等指标，应依据相关规范规定和专项规划予以明确。

序号	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m ²)	容积率	建筑限高 (m)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	集中绿地 (m ²)
1	SZ-21	RB	居住、商业	72388	≤4.0	≤80	≤40	≥30	≥3500
2	SZ-22	RB	居住、商业	126508	≤4.0	≤80	≤40	≥30	≥4300
3	SZ-23	RB	居住、商业	85919	≤4.0	≤80	≤40	≥30	≥4300
4	SZ-26	RB	居住、商业	67910	≤4.0	≤80	≤40	≥30	≥3500

11.2 建筑退线

建筑的退让距离控制应同时满足消防、日照间距、安全、交通等相关规范要求，当同一地块同时涉及多个退让要求时，除非特别说明情况，应按其中最大值退让。

建筑退道路红线控制一览表

建筑后退距离		
道路名称	红线宽度（m）	建筑物后退距离（m）
欢心大街	60	15
金城大街	30	15
锦绣大街	30	15
新东路	100	15
惠民路	30	15
富民路	30	15
新新路	100	15

第 12 章 地下空间开发利用规划

12.1 基本原则

地下空间遵循功能复合化、开发弹性化的总体思路，力求实现地下空间的集约和高效开发。同时考虑平战结合、综合防灾、保护地上环境景观。

12.2 功能引导

12.2.1 地下停车系统

规划新建居住区应配建地下停车场。

12.2.2 地下人防

按照《人民防空工程建设管理规定》进行执行。

12.2.3 其他功能

对于大型公共建筑，鼓励利用地下空间，采取地上、半地结合的建造方式。减少对基地景观的干扰。

12.3 建设要求

考虑营东新城地区地质条件，开发量不宜过大。建议以地下一层为主。地下停车场开口面应设置在城市支路或交通量相对较小的城市次干路上。

第 13 章 综合防灾规划

13.1 防洪排涝规划

13.1.1 防洪排涝标准

规划区内不存在河流。

13.1.2 防洪排涝工程规划

防洪工程与治涝工程统一规划，同步建设，与城市市政建设、美化城市、环境建设相结合；工程措施与非工程措施相结合。

排涝工程要结合规划区的地形特点，规划区地形平坦，在河道出口设闸并设排涝泵站，实现自排与强排相结合。

13.2 消防规划

13.2.1 规划原则

贯彻“预防为主、防消结合”的消防工作方针，积极推进消防工作社会化，注重提高和加强规划区综合防灾减灾功能，使消防队伍向多功能方面发展，充分满足城市消防的需要。

13.2.2 规划目标

结合城市国土空间总体规划，消除规划区范围内火灾隐患，充分保证城市消防供水，进一步完善和提高规划区范围内安全综合救援体系。

13.2.3 消防安全布局规划

（1）消防安全布局是贯彻消防工作“预防为主，防消结合”的关键所在，是消防安全的基础。

(2) 城市建筑，新建筑应为一、二级耐火等级建筑，控制三级，严格限制建造四级建筑，避免出现不安全因素。

(3) 规划区建设应严格按照规定控制防火间距和消防通道。

13.2.4 消防工程规划

(1) 消防站现状

规划区距离现状消防站小于7公里，满足消防需求。

(2) 消防站规划

根据《城市消防站建设标准》（GB152-2011）等有关规定，规划设立城市消防站，按消防责任范围、以接到出动指令后五分钟内执勤消防车可以到达辖区边缘的原则进行消防站布局。

营口市救援支队消防队位于规划区的西侧，距离规划区仅2公里，服务半径包含规划区，规划区内不单独设置消防站。

(3) 消防供水规划

规划区内的消防水源主要由城市给水管网提供，其次可利用河流的天然水源。规划区给水采用地下环状管网布局，兼有消防功能的地下给水管网直径不应小于DN100。供水管网建设与市政消防栓建设应同步，保证市政消防栓沿道路设置，其间距小于120米，保护半径不少于150米。道路宽度超过60米时，宜在道路两侧分别设置消防栓。

(4) 消防供电规划

城市供水、供气、通信、医疗、化工、消防、海关监管等重要部门均应双电源供电；高层建筑、重要建筑、易燃易爆及危险品单位等均应满足一级负荷用电要求，达到二路电源供电。

(5) 消防通信规划

加强规划区通信网络的建设，设置 119、110、120 “三台合一”报警系统。

（6）消防通道

消防车道宽度不应小于4米，净高不应小于4米，消防车道穿过门洞时，净宽和净高不应小于4米。

街区内的道路，其道路中心线间距不宜超过160米；当建筑物沿街部分长度超过150米或总长度超过220米时，均应设置穿过建筑物的消防车道。新建、改建和扩建的各类建筑，应严格执行有关消防技术规范规定，其周围应设置环形消防通道。

（7）疏散空间

结合规划区内快速消防通道和城市人防、抗震防灾规划，利用规划区内广场等开敞空间作为防灾疏散场所。

积极开辟建筑物前后人流集散广场，形成局部小型疏散空间。以规划综合医院为骨干，设置急救中心，急救中心与消防指挥中心设置专用通讯线路，加强火灾救护系统的联系。

13.3 抗震减灾规划

13.3.1 城市抗震减灾规划

（1）土地利用规划

在进行土地利用及城市用地布局时要尽量避开地震影响危险区，地质断层和砂土液化区等，在规划范围内应划出适宜建设区、限制建设区、禁止建设区，在工程建设上进行宏观控制。

（2）建筑物抗震规划

各项工程建设抗震设防标准，必须按照国务院确定的抗震设防标准要求执行。

（3）生命线工程抗震规划

采用多水源、多电源、多线路、多套管网等手段提高城市安全可靠。同时须建立相应抢修专业队伍，防止震灾时次生灾害蔓延。

13.3.2 避震疏散规划

1、避难场所和疏散场地规划

根据“就近、可通达、易实施、平震结合”的原则，结合城市用地布局，将广场作为避难场所。紧急避难场所的有效人均用地标准为1.5-2.0平方米，长期避难场所人均用地标准为2.0-3.0平方米。

2、避震疏散通道规划

避震疏散通道原则上应使居民的疏散救护便捷安全，保证主要道路畅通无阻。紧急避震疏散场所内外的避震疏散通道有效宽度不宜低于4米，固定避震疏散场所内外的避震疏散主通道有效宽度不宜低于7米。与城市出入口、中心避震疏散场所、抗震救灾指挥中心相连的救灾主干道不宜低于15米。避震疏散主通道两侧的建筑应能保障疏散通道的安全畅通。

13.4 人防规划

13.4.1 规划原则

贯彻“长期准备、重点建设、平战结合”的人防建设方针，坚持人防建设与城市建设相结合原则，正确处理好当前与长远、重点与一般、总体与局部、需要与可能的关系，加强重点目标的工程防护，努力提高人防工程的建设水平，促进人防建设与城市建设持续、协调发展。

13.4.2 规划目标

规划区按国家确定的人防三类城市标准进行设防。

13.4.3 总体防护规划

城市是人民防空的重点，规划本着平战结合的原则，将城市建设与人防工程相互结合，防患于未然，为战时储备粮食、医药、油料和其他必需物资以及人员安全作好准备。

13.4.4 人防建设规划

(1) 人员掩蔽工程

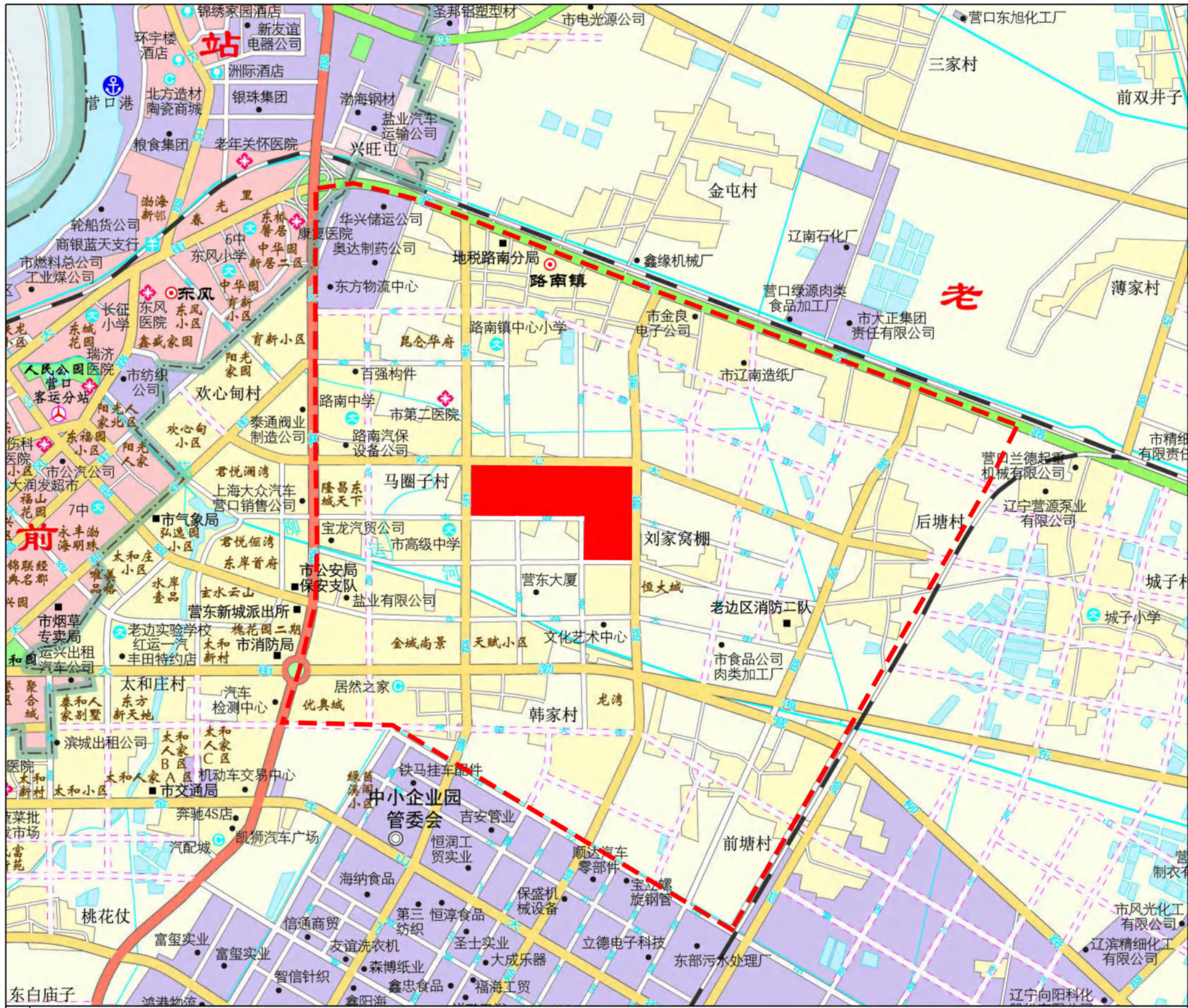
战时留城人口按规划人口的 60%、人均掩蔽工程按1.0平方米计，共需掩蔽工程总面积9万平方米。

（2）人口疏散

结合道路交通规划布局，疏散方式主要通过公路等运输方式。利用城市广场、停车场等公用设施作为战时人员、物资疏散的集结地和防空临时掩蔽地。

（3）通信警报设施建设

防空警报台的建设，应按照附建为主，单建结合的原则进行规划，按警报音响覆盖率规划建设警报台。



图例

-  地块位置
-  营东新城规划范围

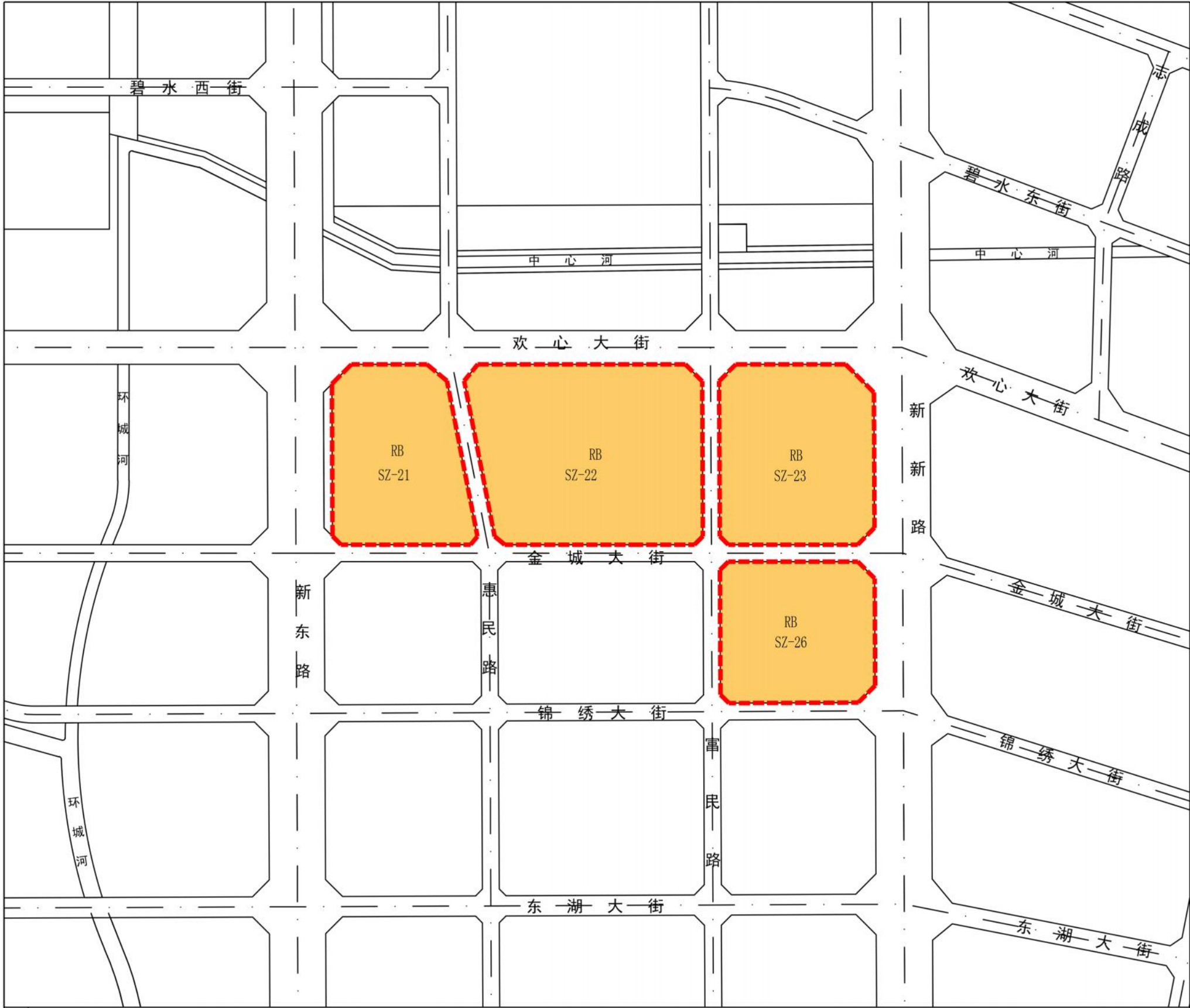
备注



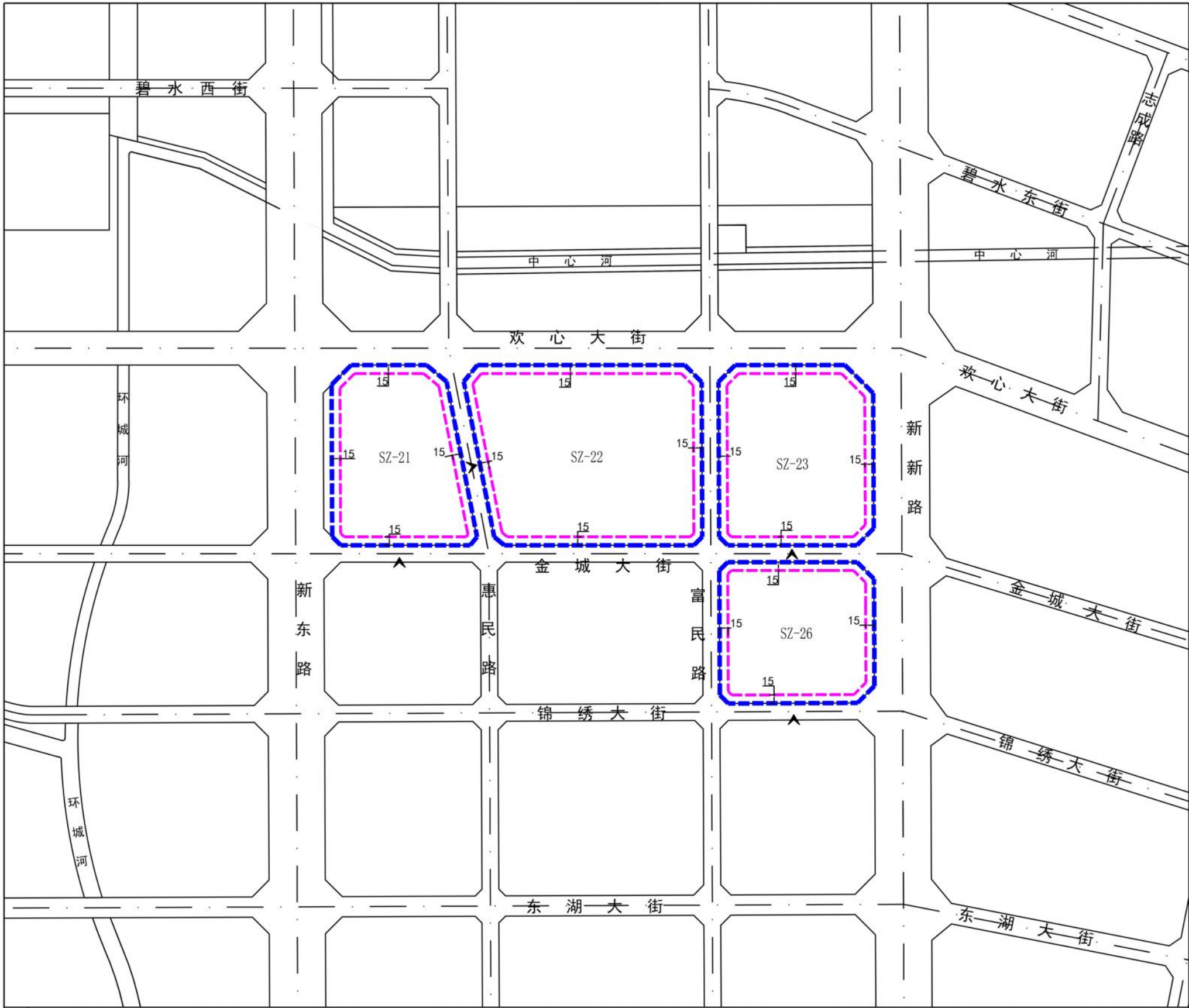
图
例

 规划范围

备 注



备注	



营口市主城区营东单元
局部地块详细规划

地块图则

04

地块指标表

序号	地块编号	用地代码	用地性质	用地面积(m²)	容积率	建筑限高(m)	建筑密度(%)	绿地率(%)
01	SZ-21	RB	居住、商业	72388	≤4.0	≤80	≤40	≥30
02	SZ-22	RB	居住、商业	126508	≤4.0	≤80	≤40	≥30
03	SZ-23	RB	居住、商业	85919	≤4.0	≤80	≤40	≥30
04	SZ-26	RB	居住、商业	67910	≤4.0	≤80	≤40	≥30

备 注

图

地块界线 出入口方向

例

建筑退界线