

**营口市老城单元(老边区边  
城镇双营路东、薄家村东地块)  
国土空间详细规划**

**2026年4月**

第一章 规划背景.....	1
1.1 政策背景.....	1
1.2 规划背景.....	3
第二章 现状概况.....	5
2.1 区域位置.....	5
2.2 地块范围.....	6
2.3 地块现状.....	6
2.4 土地权属.....	7
2.5 周边用地.....	7
2.6 道路交通.....	8
2.7 市政设施.....	9
第三章 上位规划.....	11
3.1 营口市国土空间总体规划.....	11
第四章 规划方案.....	13
4.1 规划依据.....	13
4.2 规划分析.....	13
4.3 用地布局规划.....	14
4.4 道路交​​通规划.....	14
4.5 市政设施规划.....	15
第五章 规划管控.....	17
5.1 用地“强度”管控.....	17
5.2 建筑退线管控.....	17
5.3 其他控制要求.....	19

# 第一章 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》**

2026年1月5日，为进一步完善全省国土空间规划体系，规范国土空间详细规划管理，辽宁省国土空间规划委员会发布《辽宁省国土空间详细规划管理暂行办法》的通知（辽规委〔2026〕1号）。

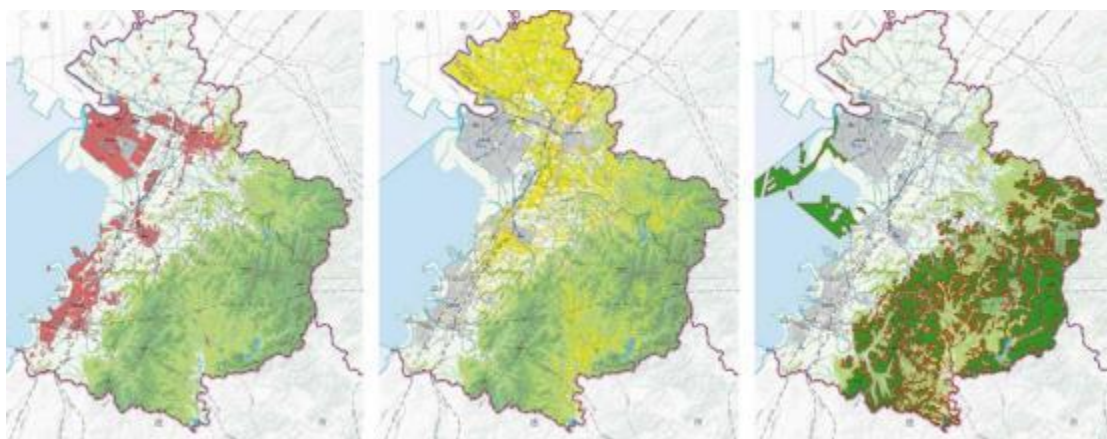
《通知》明确：详细规划是落实国土空间总体规划（以下简称“总体规划”）、衔接相关专项规划，对具体土地使用性质、使用强度、设施配套、空间环境等作出的实施性安排，是实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可，以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复等活动的法定依据。规范详细规划编制、审批、修改及实施监督全流程管理，构建“单元—地块”两级管控体系，强化“三区三线”刚性约束，统筹生产、生活、生态和安全功能需求。

## 1.2 规划背景

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）》。

1. 城市性质：辽宁省区域性中心城市、全国性综合交通枢纽城市。

2. 功能定位：“三地”东北重大战略承载地、东北先进制造基地、环渤海高品质文体旅游目的地。“四市”国家创新型城市、国家“北粮南运”枢纽城市、沿海经济带主轴城市、全省民营经济标杆城市。



国土空间三区三线划分图

3. 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。

**4. 城市格局：**贯彻落实营口市“两核两带”格局总体要求，优化完善“四区并列、T型联通、双城跨越、内聚外联”的总体空间格局。

四区并列：近岸海洋区、滨海城镇区、平原农业区、山林生态区。

T型结构：西部沿海经济带，北部城镇发展轴。

双城跨越：北部城区、南部城区跨越发展。



国土空间市域总体格局规划图



## 2.2 地块范围

地块范围西至双营路，南至薄家村村庄道路，东至薄家村居民点，北至薄家洼子村村委会南侧村庄道路，总面积 3250.00 平方米。



地块范围示意图

## 2.3 地块现状

地块现状为中国石油天然气股份有限公司辽宁营口销售分公司双营路加油加气站。



地块现状情况

## 2.4 土地权属

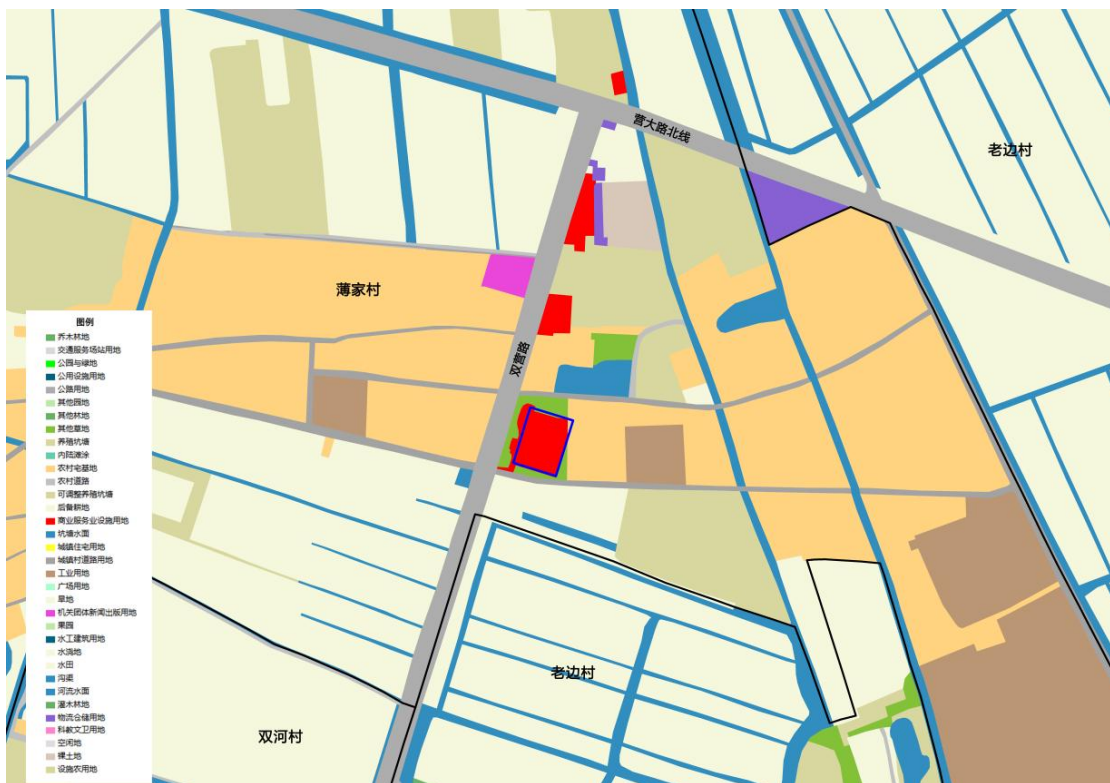
地块范围为国有建设用地，权利人为中国石油天然气股份有限公司辽宁营口销售分公司，土地使用权面积 3250.00 平方米。

辽 ( 2025 ) 营口市 不动产权第 0003723 号	
权利人	中国石油天然气股份有限公司辽宁营口销售分公司
共有情况	单独所有
坐落	营口市老边区双营路16号
不动产单元号	210811 100208 GB00389 F00010001
权利类型	国有建设用地使用权 / 房屋所有权
权利性质	出让 / 自建房
用途	批发零售用地 / 商业服务
面积	土地使用权面积:3250.00m <sup>2</sup> / 房屋建筑面积:176.80m <sup>2</sup>
使用期限	国有建设用地使用权 2021年07月07日 起 2061年07月06日 止
权利其他状况	土地使用权面积:3250.00m <sup>2</sup> 房屋建筑面积:176.80m <sup>2</sup> 房屋结构:钢筋混凝土结构 房屋用途:商业服务(站房) 房屋总层数:1层,所在层数:1层

项目土地使用证

## 2.5 周边用地

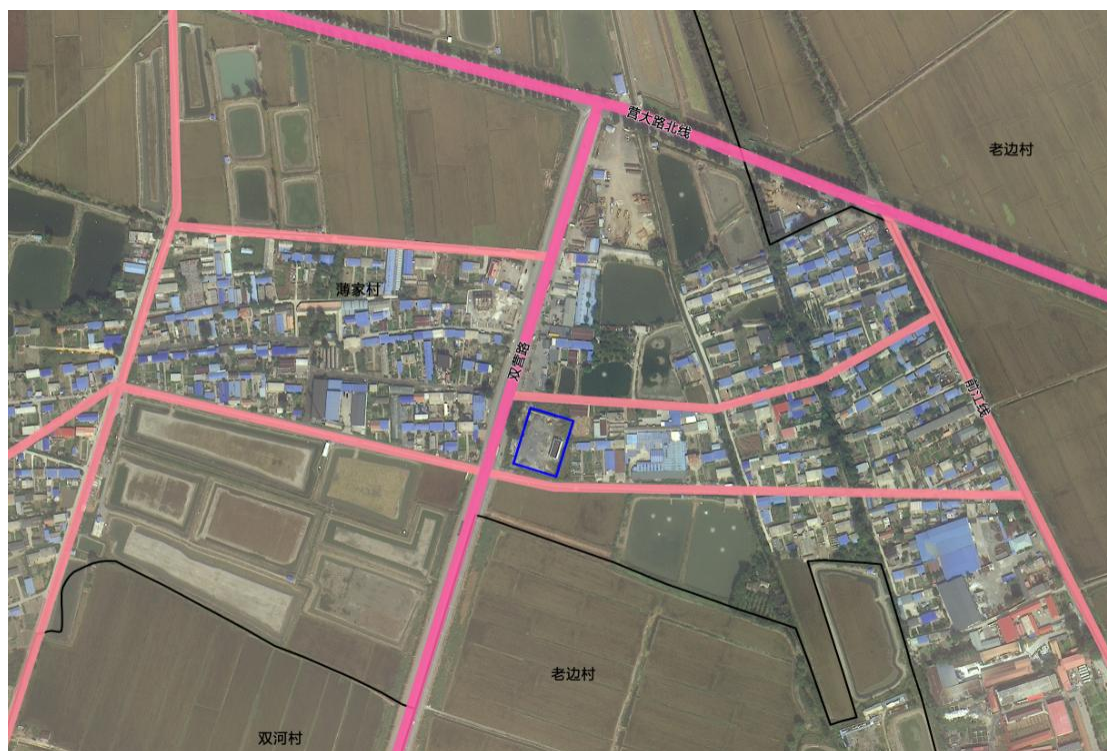
地块周边以其他草地、农村宅基地和公路用地为主。地块西侧为双营路。



周边用地示意图

## 2.6 道路交通

地块周边市政道路通行状况良好，紧邻双营路。



道路交通示意图



双营路现状

## 2.7市政设施

供水: 项目生产生活用水引自薄家村集中供水井, 水源水质稳定、供水保障充足, 可满足日常用水及运营期间用水需求, 供水接入条件完善。

污水: 生活污水统一收集, 经化粪池进行预处理后规范处置, 有效降低污水直排造成的环境影响, 符合基础排污管控要求。

雨水: 场地雨水采用自然散排模式, 通过地面径流就近汇入周边公共雨水下水井, 排水路径通畅, 可满足日常降雨及雨季排涝需求。

供电：电源引自边城镇供电所，电力供应稳定可靠，供电线路配套完善，能够保障区域日常照明、设备运行及各类用电负荷需求。

热力：本项目采用电锅炉作为主要采暖设施，清洁环保、调控便捷，可根据季节及使用需求灵活调节供暖温度，满足冬季室内取暖要求。

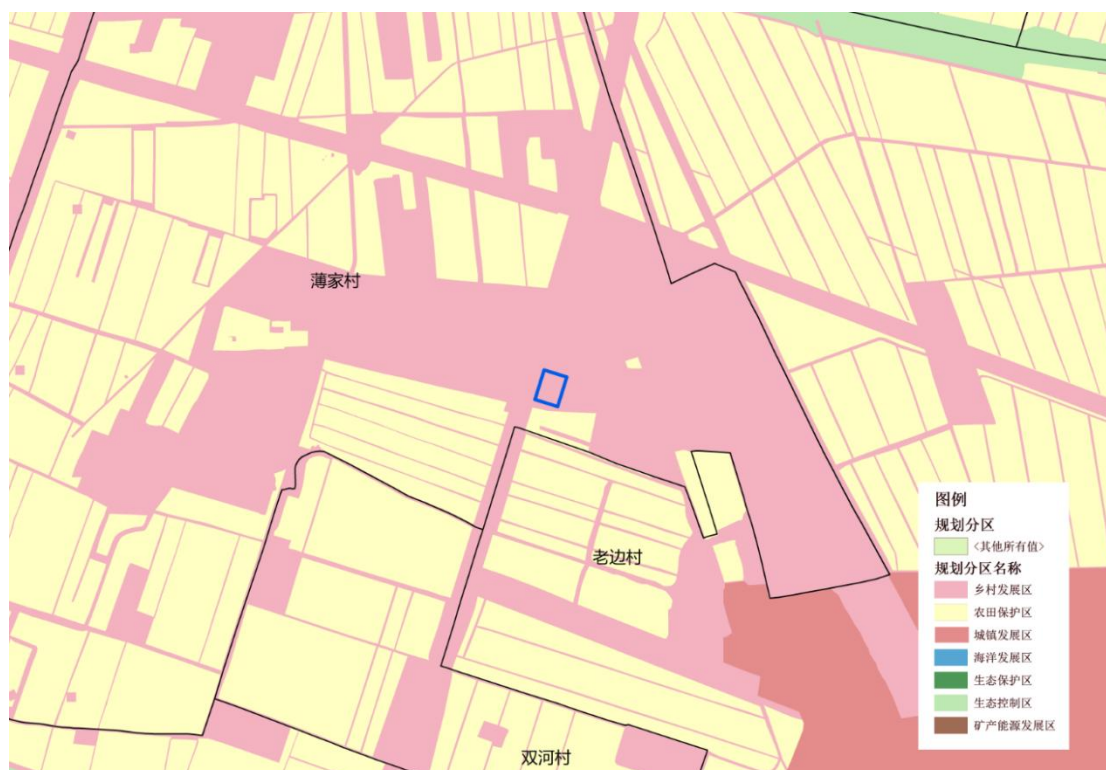
信息：通信、网络等信息化线路由双营路市政管线统一接入，信号覆盖全面，通信传输通畅，可满足办公通讯、网络使用等信息化服务需求。

## 第三章 上位规划

### 3.1 营口市国土空间总体规划

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）》。

地块国土空间规划分区为乡村发展区。



地块规划分区示意图

依据《自然资源部关于印发〈城镇开发边界管理办法（试行）〉的通知》（自然资规〔2026〕1号）和《辽宁省自然资源厅关于动态调整完善市县国土空间总体规划的通知》（辽自然资发函〔2026〕61号）等文件精神，该地块符合动态维护条件，可以纳入开发边界范围内。

### 关于中国石油天然气股份有限公司辽宁营口销售分公司(双营路加油加气站)项目符合国土空间规划情况说明

区住房和城乡建设局：

依据《自然资源部关于印发〈城镇开发边界管理办法（试行）的通知〉》（自然资规〔2026〕1号）和《辽宁省自然资源厅关于动态调整完善市县国土空间总体规划的通知》（辽自然资发函〔2026〕61号）等文件精神，我局现就中国石油天然气股份有限公司辽宁营口销售分公司（以下简称“项目”）的国土空间规划符合性说明如下：

项目位于营口市老边区边城镇薄家村双营路东侧，已于2021年7月7日取得国有建设用地使用权。根据文件要求，该地块符合动态维护条件，可以纳入城市开发边界范围内。近期，我局将佐证材料上报市局、省厅待批。

特此说明。

营口市自然资源局老边分局  
2026年4月9日



关于中国石油天然气股份有限公司辽宁营口销售分公司（双营路加油加气站）项目符合国土空间规划情况说明

## 第四章 规划方案

### 4.1 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- 2、《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（建设部7号令）；
- 3、《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）；
- 4、《中共营口市委、营口市人民政府关于建立全市国土空间规划体系并监督实施的意見》（营委发〔2021〕9号）；
- 5、《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资源发〔2023〕43号）；
- 6、《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》（辽自然资函〔2024〕167号）；
- 7、《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》（辽自然资发〔2024〕76号）；
- 8、《营口市国土空间总体规划（2021—2035年）》（辽宁省人民政府2024年批复）；
- 9、其余国家、省、市相关法规标准。

### 4.2 规划分析

结合周边土地开发实际情况，老城单元区域范围内居住用地比例较高，规划地块为公用设施营业网点用地，作为加油加气站项目能够精准填补区域能源服务空白，满足本地生产生活车辆基本加油需求，优化成品油零售网点空间布局。

### 4.3 用地布局规划

统筹上位规划，结合实际情况，规划地块为公用设施营业网点用地。



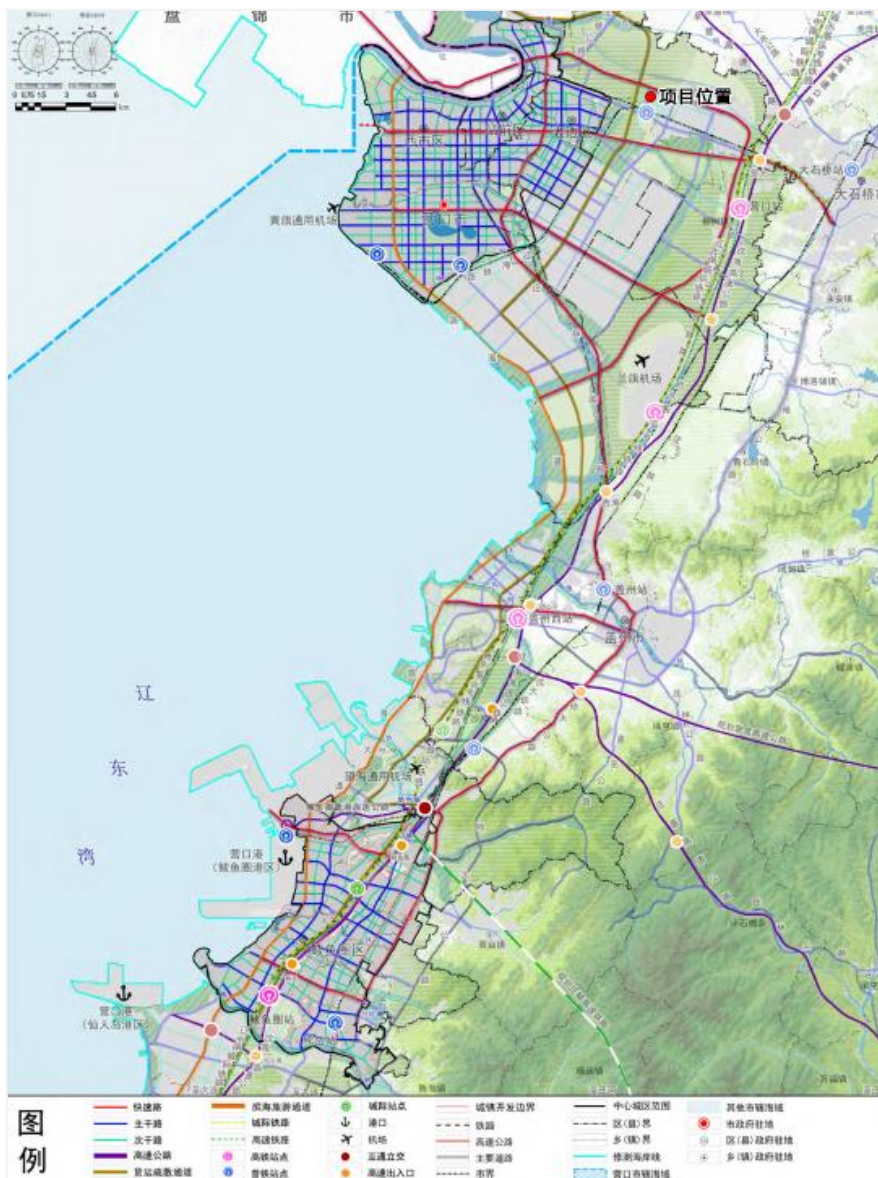
用地布局规划图

序号	地块编号	用地性质	用地代码	用地面积 (平方米)
1	YD-01	公用设施营业网点用地	090105	3250.00

### 4.4 道路交通规划

规划延续原有道路体系。本项目位于边城镇薄家村双营路东侧，双营路沿线农业生产、小微企业、物流运输及乡村商贸活跃，春耕秋收、农产品转运、企业经营均依赖稳定燃油保障。加油站就近服务可有效减少农机和运输车辆空驶损耗，提高生产运营效率；同时能够带

动周边汽修、商超等配套服务业发展，增加本地就业岗位，拓宽村民增收渠道。



营口市国土空间总体规划-中心城区道路交通规划图

#### 4.5市政设施规划

供水：规划项目生产生活用水引自薄家村集中供水井。

污水：规划生活污水统一收集，经化粪池进行预处理后规范处置。

雨水：规划场地雨水采用自然散排模式，通过地面径流就近汇入周边公共雨水下水井。

供电：规划电源引自边城镇供电所，电力供应稳定可靠。

热力：规划采用电锅炉作为主要采暖设施，满足冬季室内取暖要求。

信息：规划通信、网络等信息化线路由双营路市政管线统一接入。

## 第五章 规划管控

### 5.1 用地“强度”管控

规划地块用地性质为公用设施营业网点用地。

1. 管控目标：YD-01 地块。
2. 管控内容：公用设施营业网点用地（090105）。
3. 管控方式：刚性边界管控。
4. 管控要求：占地面积 3250.00 平方米。
5. 容积率：不大于 0.5。
6. 建筑密度：不大于 35%。
7. 绿地率：不大于 15%。
8. 建筑高度：不大于 12 米。

### 5.2 建筑退线管控

1. 管控目标：YD-01 地块。
2. 退线管控原则：保障主要道路沿线建筑景观界面的一致性和延续性；保证预留足够市政工程管线（现状和规划）敷设安全距离。

#### 5.2.1 道路沿线界面退线管控

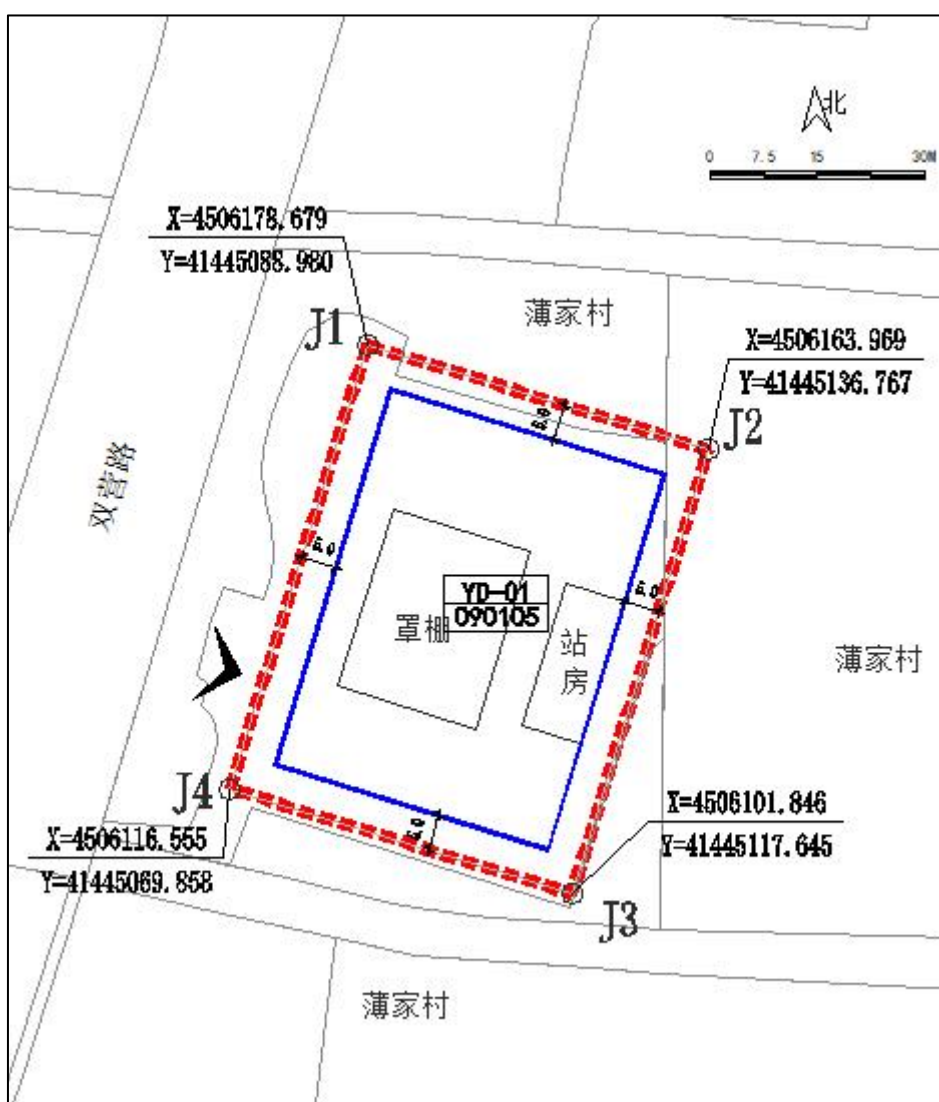
道路沿线界面退线管控为双营路道路界面，依据周边建筑退线，应不小于 8 米，本项目满足需求。

#### 5.2.2 退道路交通红线管控

1. 按建筑功能管控退线距离：居住和公共建筑退让红线不小于 6 米；商业建筑退让红线不小于 8 米；工业建筑退让红线不小于 5 米。
2. 按建筑高度和道路红线宽度管控退线距离如下：

建筑退道路红线			道路宽度		
			≤ 24	≤ 30	>40
建筑高度	低层	0-10 米（含）	6	8	8
	多层	10-24 米（含）	6	10	10
	高层	24-60 米（含）	10	12	15
		60 米以上	10	12	15

双营路道路红线 24 米，本项目建筑为低层建筑，退道路红线大于 6 米，满足需求。



建筑退线示意图

### 5.2.3 退用地边界管控

YD-01 地块内建筑后退东、南、西、北侧用地边界 5 米；出入口

方向为西。

### 5.3其他控制要求

地块内建设及与周边建（构）筑物的位置关系必须满足《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)、《建筑防火通用规范》GB55037-2022，与周边电力线距离应满足《电力设施保护条例》要求。以及国家有关消防、电力、环保、卫生、安全、建筑设计等现行相关规范。

地块内的建设应符合《城乡建设用地竖向规划规范》（CJJ83）、《城市工程管线综合规划规范》（GB50289-2016）、《辽宁省电力设施保护条例》等相关要求。

地块内的道路布置需符合消防要求。建设单位应探明场地周边原有各种管线位置，建筑（构）物与地下电缆等相关管线设施及建筑需保持安全距离，并满足相关工艺要求。

若相邻地块由同一竞拍人拍得，在满足日照、消防等相关要求的前提下，可不考虑相邻地块的建筑控制线，同时可统一考虑交通组织布置及投资强度。

地块内现状管线的迁改需由管线产权单位提出具体意见。

除满足上述要求外，还需满足国家相关法律、法规规范的相关要求。