国土空间详细规划

营口市老边区沈营路北地块国土空间详细规划

辽宁鑫鼎建筑设计有限公司

2026年2月

营口市老边区沈营路北地块国土空间

详细规划

辽宁鑫鼎建筑设计有限公司

二〇二六年二月

营业执照

统一社会信用代码
91210104399246052B

名　　称　辽宁鑫鼎建筑设计有限公司
类　　型　有限责任公司（自然人独资）
法定代表人　王福山
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，国土空间规划编制，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，应急评价业务，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：工业工程设计服务，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，工程技术服务（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）

注册资本　人民币伍佰万元整
成立日期　2014年05月30日
住　　所　辽宁省沈阳市大东区白塔路156号408-6

登记机关　沈阳市大东区市场监督管理局
2023 年 01 月 31 日

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

第一章 总则 1
第 1 条 规划目的 1
第 2 条 指导思想 1
第 3 条 规划依据 2
第 4 条 规划原则 4
第 5 条 规划范围 4
第 6 条 法律效力 4
第二章 区位、定位与规模 4
第 7 条 区域位置 4
第 8 条 功能定位 6
第 9 条 建设规模 7
第三章 规划传导 7
第 10 条 落实国土空间开发保护战略 7
第 11 条 落实“三线”划定与管控 7
第 12 条 落实集聚城镇发展空间 9
第 13 条 交通体系规划 10
第 14 条 四线控制 11
第四章 规划协调 12
第 15 条 空间结构与产业规划 12
第 16 条 规划协调 13
第五章 规划管控 14

第 17 条 用地布局规划 14
第 18 条 控制指标 15
第 19 条 公用设施规划 15
第 20 条 综合防灾规划 16
第 21 条 历史文化保护规划 16
第 22 条 城镇开发边界管理 17
第 23 条 附件 17

第一章 总则

第 1 条 规划目的

为建立健全营口市国土空间规划体系，规范详细规划编制工作，加强国土空间规划监督实施，持续做好城市规划建设管理工作，加强规划统筹引领，系统推进详细规划的编制、实施和管理，依据《营口市国土空间总体规划（2021-2035年）》、辽宁省自然资源厅国土空间规划处《关于启用全省2025年第九批次城镇开发边界局部优化数据图层的函》等有关文件要求，特组织编制《营口市老边区沈营路北地块国土空间详细规划》（以下简称本规划），作为国土空间用途管制、城乡开发建设、整治更新及保护修复等活动的法定依据。

第 2 条 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大精神以及习近平生态文明思想，立足新发展阶段，贯彻高质量发展要求，强化底线管控，坚持生态优先、绿色低碳发展，坚持以人民为中心，高标准建设基础设施，高质量提供公共服务，高品质塑造城市形象，打造宜居、韧性、智慧城市，联动推进增量拓展和存量利用，提高空间利用效率，促进节约集约发展，加强历史文化传承，充分发挥历史文化遗产及地域风貌价值，加强城市设计引导，完善公共开放空间网络和慢行系统，塑造更有人情味的街区和更有温度的城市，加强规划传导衔接，加强编制体系与实施监督管

理体系一体化，提高空间治理效能。

第 3 条 规划依据

《中共中央国务院关于加快推进生态文明建设的意见》；

《中共中央国务院关于统一规划体系更好发挥国家发展规划战略导向作用的意见》；

《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）；

《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见》（营委发〔2021〕9 号）；

《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》（自然资发〔2023〕43 号）；

《辽宁省国土空间规划委员会关于辽宁省国土空间详细规划管理暂行办法》；

《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）；

《辽宁省自然资源厅处室函<关于启用全省 2025 年第九批次城镇开发边界局部优化数据图层的函>》

《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日修正）；

《中华人民共和国土地管理法》；

《中华人民共和国乡村振兴促进法》；

《中华人民共和国土地管理法实施条例》；

《中华人民共和国矿产资源法》；

《中华人民共和国水法》；

《中华人民共和国水污染防治法》；

《中华人民共和国环境保护法》；

《中华人民共和国文物保护法》；

《中华人民共和国农业法》；

《中华人民共和国湿地保护法》；

《基本农田保护条例》；

《历史文化名城名镇名村保护条例》；

《中华人民共和国自然保护区条例》；

《城市规划编制办法》；

《城市蓝线管理办法》；

《城市绿线管理办法》；

《城市紫线管理办法》；

《城市黄线管理办法》；

《城市抗震防灾规划管理规定》；

《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—2016）；

《城市环境卫生设施规划标准》（GB/T50337—2018）；

《城市综合防灾规划标准》（GB/T50327—2018）；

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》；

《辽宁省国土空间规划（2021—2035 年）》；

《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）；

国家、省、市其它相关法律法规和标准规范。

第 4 条 规划原则

遵循生态优先、绿色发展、城乡融合、科学布局、节约集约、安全韧性等原则，应坚持城市是一个有机生命体，深化落实人民城市理念。

第 5 条 规划范围

本规划适用于全省 2025 年第九批次城镇开发边界局部优化地块，地块位于营口市老边区路南镇钢铁村，用地面积 13422 平方米。

第 6 条 法律效力

本规划自营口市老边区人民政府批准之日起生效。在实施过程中，需对本规划进行修改，须经营口市老边区住房和城乡建设局同意并报营口市老边区人民政府按相关法定程序批准。

第二章 区位、定位与规模

第 7 条 区域位置

依据《营口市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，规划中心城区规划范围包括站前区、西市区、老边区、鲅鱼圈区的部分区域，面积 264.83 平方千米。本项目用地位于钢铁村，沈营公路从村庄内

东西向穿过。东侧与东台村、西台村、金屯村接壤，南侧与崔家席坊村接壤。钢铁村距路南镇人民政府的直线距离为 2.2 公里，距老边区中心位置直线距离为 7.3 公里。钢铁村地处平原地带地势平坦，平均海拔约为 4.5m，村域内无主要河流。

图 2.1 本项目区域位置图

本项目用地位于老边区北部，隶属于老边区路南镇钢铁村，不在营口市中心城区范围以内，依据《营口市主城区国土空间详细规划编制单元划定》，地块所处单元原为钢铁单元，隶属乡村单元管控。2025 年下半年，本地块已纳入了 2025 年度营口市城镇开发边界局部优化方案，且通过自然资源部审核入库，载入全国国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

图 2.2 营口市国土空间详细规划单元划分图

图 2.3 项目位置影响图

第 8 条 功能定位

依托沈营公路、305 国道及城市道路系统，打造一汽解放品牌优势，构建集整车集散、仓储分拨、销售服务、供应链金融、信息交

易于一体的现代化汽车物流综合服务平台。衔接整车制造基地与终端消费市场，整合物流、商流、信息流、资金流，服务周辽南地区的经销商网络与终端客户。

第 9 条 建设规模

本规划地块用地面积 13422 平方米，总建筑面积不小于 8053.2 平方米。

第三章 规划传导

第 10 条 落实国土空间开发保护战略

严格落实了《营口市国土空间总体规划（2021-2035 年）》集聚融合战略的要求，可有效促进城乡建设方式由资源配置型向资源再生型转变，落实了最严格的节约集约用地制度，强化建设用地总量控制，严格建设用地控制标准。

第 11 条 落实“三线”划定与管控

本规划严格落实《营口市国土空间总体规划（2021—2035 年）》国土空间开发保护格局划定的城镇开发边界、永久基本农田和生态保护红线等约束性指标。

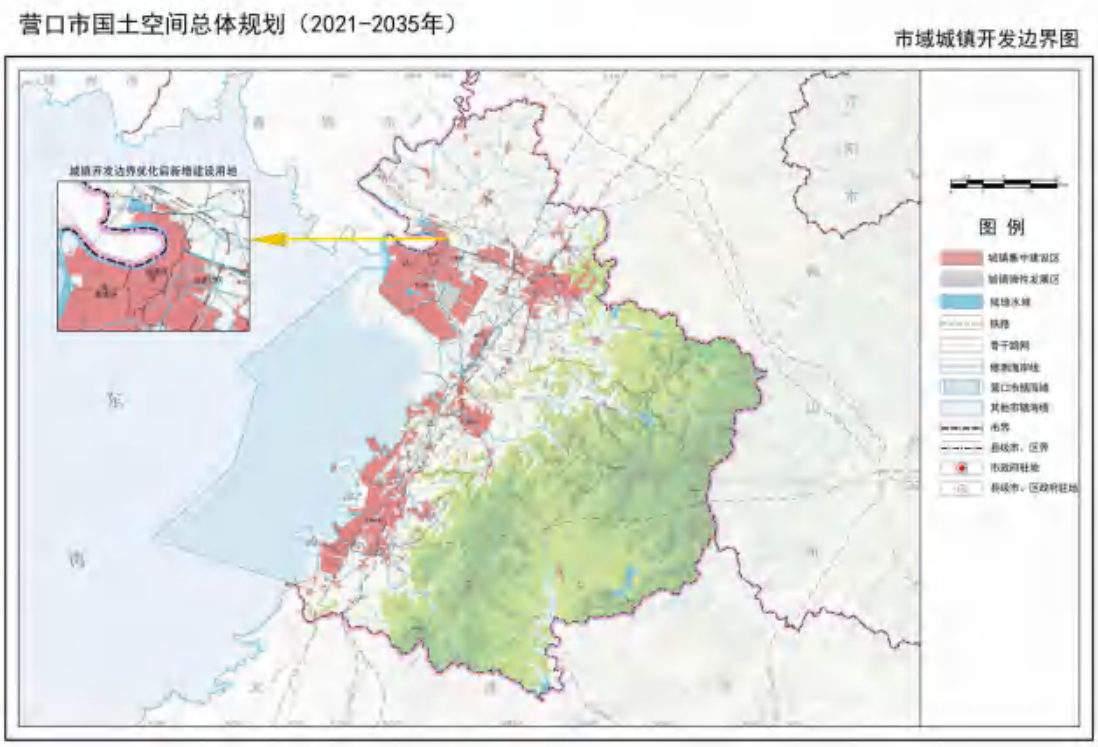


图 3.1 营口市城镇开发边界优化示意图

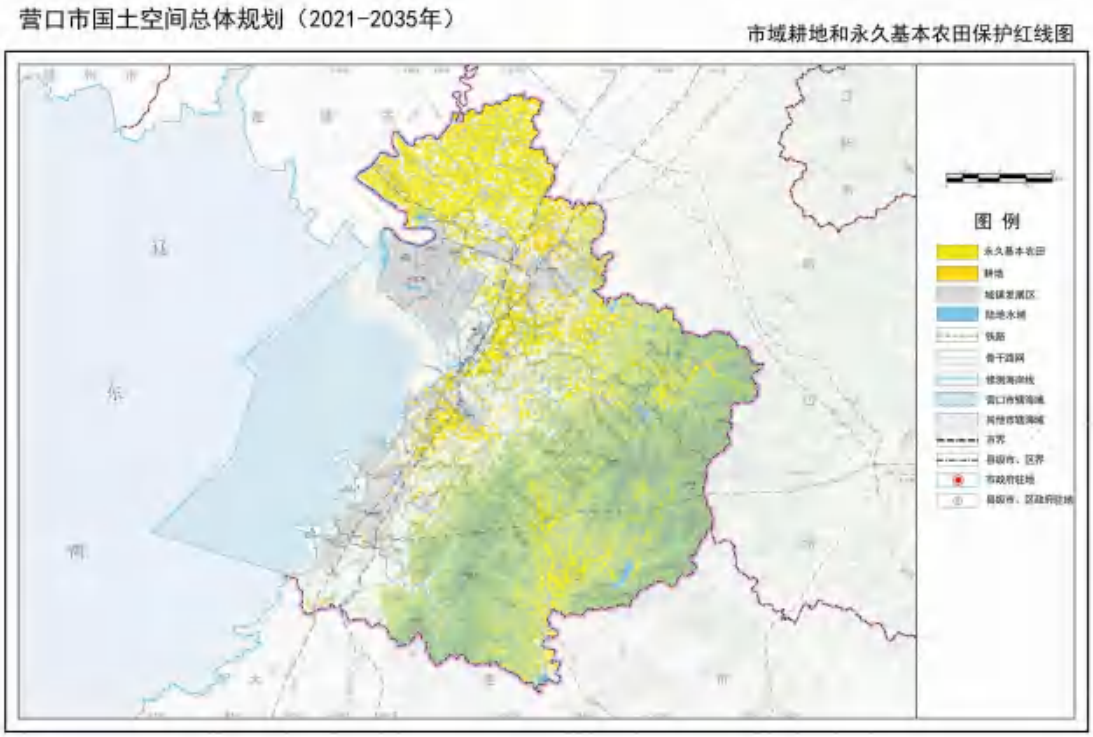


图 3.2 营口市市域耕地和基本农田保护红线图

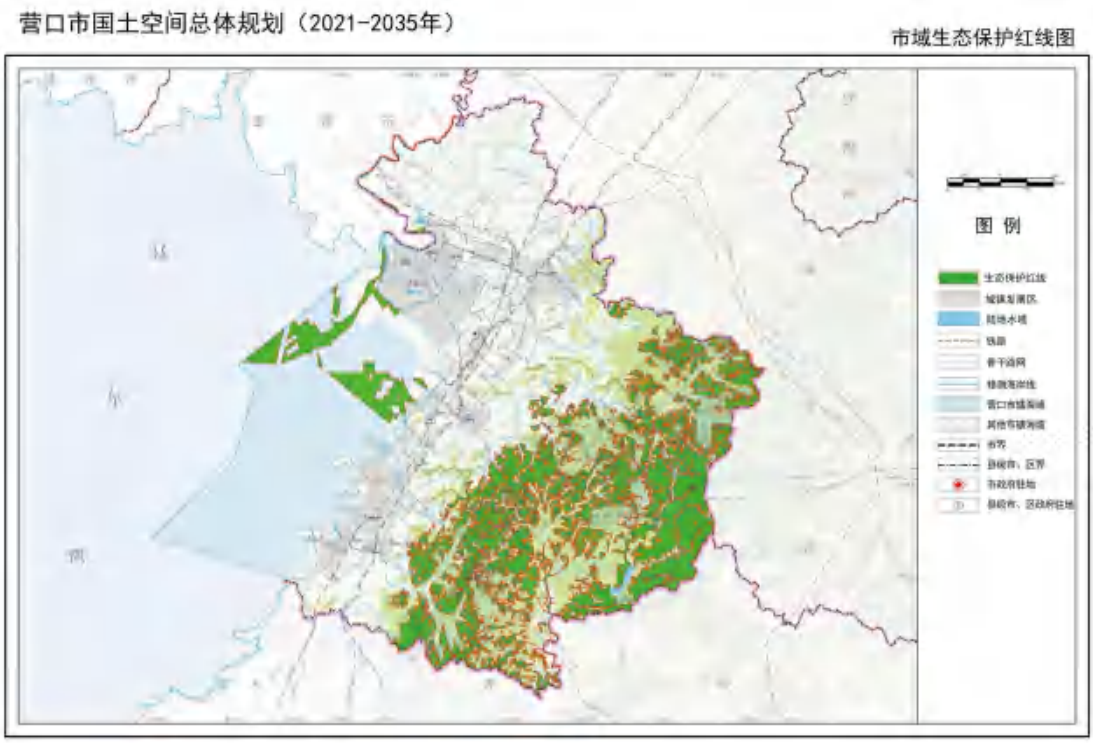


图 3.3 营口市市域生态保护红线图

依据辽宁省自然资源厅国土空间规划处《关于启用全省 2025 年第九批次城镇开发边界局部优化数据图层的函》，本项目用地纳入了 2025 年度营口市城镇开发边界局部优化方案，且通过自然资源部审核入库，载入全国国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，现已正式启用该图层作为城镇建设用地规划符合性审查依据。本次规划用地未涉及市域耕地、永久基本农田和生态保护红线面积等刚性管控调整，符合耕地保有量、永久基本农田保护面积、生态保护红线面积、用水总量和强度控制等约束性指标要求。

第 12 条 落实集聚城镇发展空间

按照“城镇空间集约高效发展”的原则，全域产业空间以“集聚”为导向，优化产业空间布局，落实了“一带一轴，五区八园”的产业空间结构，“一轴”即“大（石桥）老（边）一体化”产业发

展轴。老边区构建“产业集聚-物流枢纽-城镇发展”三位一体的国土空间开发格局模式，通过弹性城镇开发边界优化、创新产业用地利用机制、完善多式汽车销售物流体系，借助既有的汽车产业基础，可有效促进区域产业集聚、人口集聚和功能集聚，形成空间集约、功能复合、运行高效的区域产城融合示范区，有效落实了营口市国土空间总体规划的集聚城镇发展空间要求。

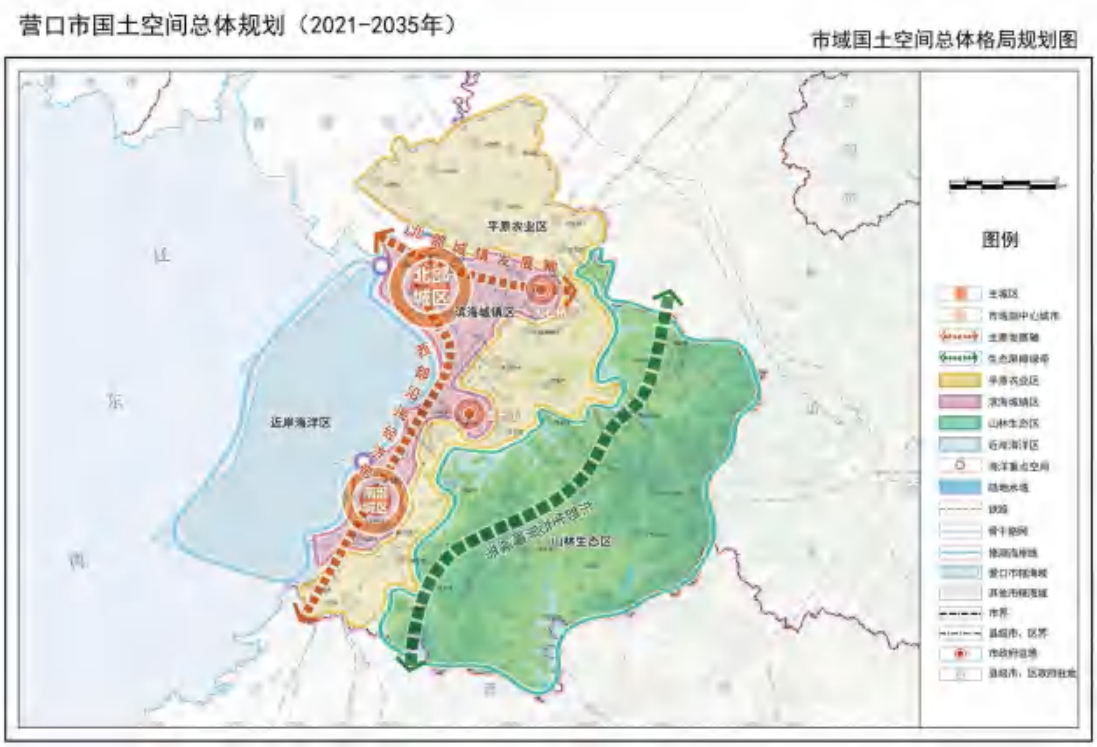


图 3.3 营口市市域国土空间总体格局规划图

第 13 条 交通体系规划

依据《营口市国土空间总体规划（2021-2035 年）》、《营口市城市综合交通规划（2011-2030 年）》等相关规划，梳理综合交通发展目标、立体交通网布局、交通枢纽及物流体系、城市道路系统规划等要点，本项目交通规划主要依托区域交通沈营公路、305 国道，并

与城市道路网有效衔接，形成完备的区域立体交通网布局体系，满足建设项目的对外交通和消防安全需求。

图 3.4 本项目交通体系位置图

第 14 条 四线控制

本规划应严格落实城市“四线”管控内容即城市绿线、城市蓝线、城市黄线及城市紫线有关管控要求。本项目属营口市国土空间总体规划的城镇开发边界优化调整后调入的城镇建设用地，未违背总体规划的强制性内容及总体规划“四线”控制内容。

图 3.5 营口市国土空间总体规划四线控制图

第四章 规划协调

第 15 条 空间结构与产业规划

依据《营口市老边区路南镇钢铁村村庄规划（2022-2035）》，产业空间布局规划，形成“一心、两轴、五区”的结构。其中，交通发展轴“以村庄内主要道路即沈营公路为交通发展轴，带动村域内产业发展”；产业集中发展区“大力发展二产，以此带动村域经济发展”。本项目的国土空间规划布局与《营口市老边区路南镇钢铁村村庄规划（2022-2035）》的空间结构及产业规划协调一致、深度衔接。

第 16 条 规划协调

本轮城镇开发边界优化调整，严格遵循“自上而下战略引领、自下而上需求反馈”的双向互动原则，实现了多层级规划用地性质的精准衔接与动态协同。依据《营口市老边区路南镇钢铁村村庄规划（2022-2035）》，本地块的用地性质规划为二类物流仓储用地（W2\110102）。

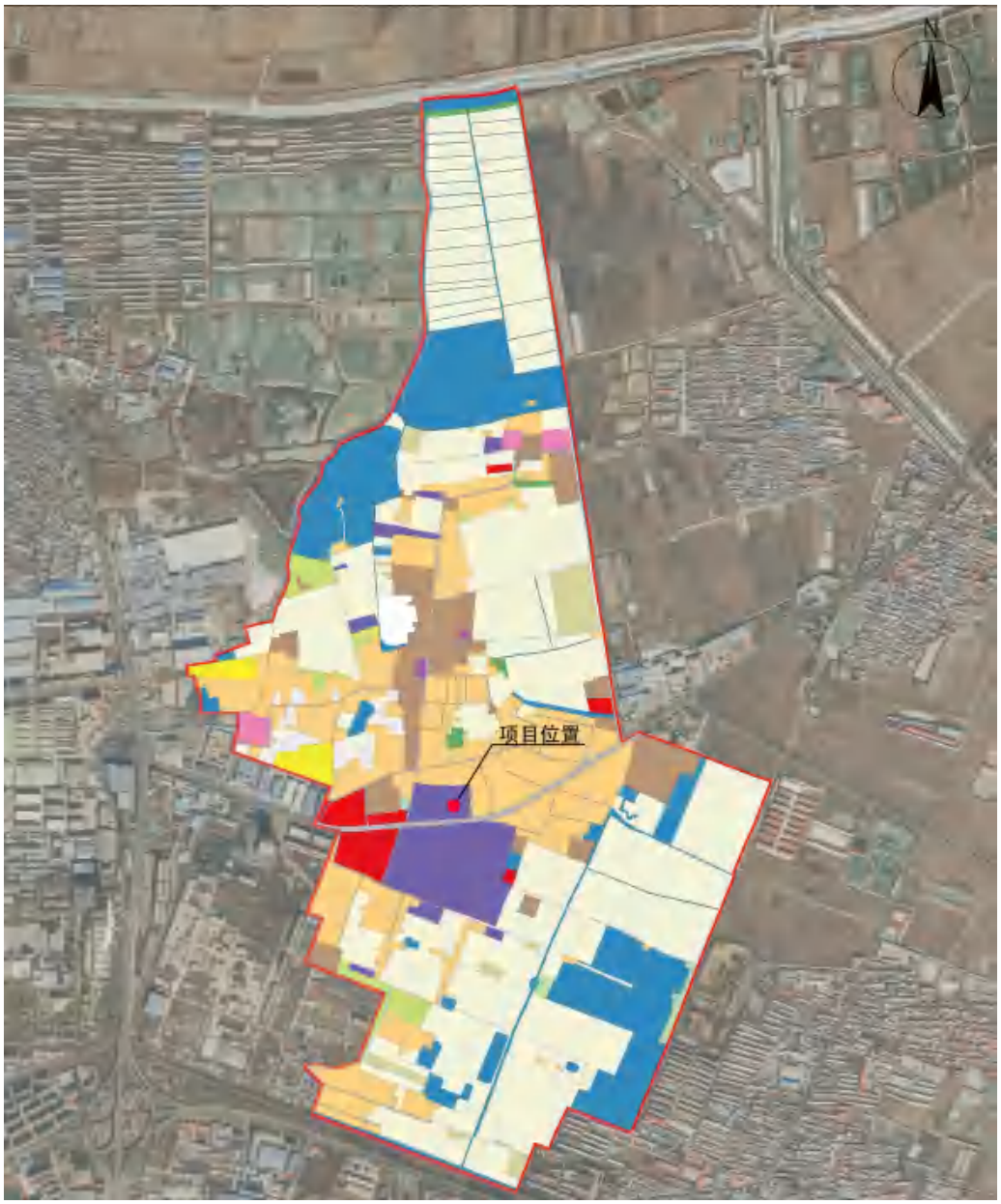


图 4 路南镇钢铁村村庄规划-用地布局图

按照用途管制规则统一的原则，本规划与《营口市老边区路南镇钢铁村村庄规划（2022-2035）》，均将本地块的用地性质规划为二类物流仓储用地（W2\110102），保持土地用途一致，确保了规划意图纵向贯通、用地布局横向协同、管控指标层层落实，形成“一张蓝图绘到底”的空间治理闭环。

第五章 规划管控

第 17 条 用地布局规划

依据《辽宁省自然资源厅处室函<关于启用全省 2025 年第九批次城镇开发边界局部优化数据图层的函>》，以及用地优化项目清单中“营口恒越实业有限公司一汽解放汽车物流销售基地项目”建设需求，本地块规划用地性质为二类物流仓储用地（W2\110102）。

本地块范围内存在 10kV 架空电力线，其保护区范围为导线边线两侧各 5 米，受让人须遵守《电力设施保护条例》相关规定，保护区内不得新建建筑物、构筑物，不得进行打桩、钻探、开挖等危及电力设施安全的作业，确需在线路保护区内进行用地或建设的，应事先征得电力部门同意，并采取安全防护措施。同时，地块西侧有 66kV 高压线穿过，高压走廊范围内不得规划永久性建筑物、构筑物，可规划为绿地、道路、停车场等非建设用途，确需埋设管线或进行其他建设的，须经电力部门同意并与电力设施产权单位协商保护措施。

第 18 条 控制指标

1.用地面积：13422 平方米。

2.容积率：不小于 0.3-0.6。

3.建筑系数：不小于 40%。

4.绿地率：不大于 15%（不得安排非安全生产必须的绿地）。

5.建筑高度：不高于 24 米。

6.建筑退界：临沈营路一侧建筑退地界不小于 15 米，其余退地界均不小于 10 米，且为满足公路完好、安全和畅通，临沈营公路一侧建筑退线还应满足公路建筑控制要求。

7.建筑高度应按照营口民用机场净空保护工作联席会议办公室《关于规范机场净空保护区域内建设项目审核的告知函》（营净空联席办函[2026]3 号）有关要求，进行审核确认。

8.除满足上述控制指标外，还应符合国家、省、市有关规定。

第 19 条 公用设施规划

给水工程：由市政给水管网双水源接入，引入管管径不小于 DN200，日用水量按 20L/m²·d 计算，配建消防水池及泵房，满足室内外消防用水需求。

排水工程：采用雨污分流制，污水经预处理达标后排入市政污水管网，雨水经收集后就近排入市政雨水管网或用于场地绿化浇灌。

电力工程：由市政电网双回路供电，供电电压等级 10kV，配建

变配电所，安装容量约按 80W/m² 配置，预留充电桩及分布式光伏接入条件。

通信工程：按需预留 5G 基站建设位置，实现 5G 网络全覆盖，配建智能物流信息系统所需的通信机房及管线。

燃气工程：按需接入市政中压燃气管网，调压后供应食堂等生活用气，燃气管道与建筑物净距不小于 1.5 米。

供热工程：优先采用工业余热或地源热泵等清洁能源供热，无条件时接入城市集中供热管网。

第 20 条 综合防灾规划

防洪排涝：场地设计标高不低于 20 年一遇洪水位+0.5 米安全超高，且保证与周边用地竖向协调一致，内部雨水管网按 3 年一遇暴雨强度设计。

消防安全：建筑耐火等级不低于二级，防火分区面积严格按现行《建筑设计防火规范》执行，必要时设置环形消防车道（净宽、净高≥4 米），配备自动喷水灭火系统及火灾自动报警装置，与周边建筑保持不小于 10 米防火间距。

应急疏散：结合物流作业流线设置两处以上应急疏散出口，确保人员 30 秒内可达安全区域，场地内预留应急物资临时堆放及车辆集结场地，纳入老边区应急物资储备体系统一调度。

第 21 条 历史文化保护规划

经实地踏勘及查阅《营口市不可移动文物名录》、《老边区第三次全国文物普查成果》等资料，本地块及周边 500 米范围内无各级文物保护单位、历史文化街区、历史建筑及未定级不可移动文物及登记文物点，无地下文物埋藏区，无工业遗产、历史建筑及传统风貌建筑分布，故不划定城市紫线，后续建设过程中如发现潜在历史文化资源，将严格按照总体规划“保护历史文化资源，留住近现代商贸、交通、工业发展等空间记忆”的要求及时采取保护措施，传承营口商埠文化与河海港城历史文脉。

第 22 条 城镇开发边界管理

依据自然资源部《关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193 号）和辽宁省自然资源厅《关于进一步做好城镇开发边界管理的通知》（自然资发〔2024〕35 号）文件要求，本项目用地需纳入营口市规划城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数统筹核算，等量缩减城镇开发边界内的新增城镇建设用地，确保城镇建设用地总规模和城镇开发边界扩展倍数不突破。

第 23 条 附件

辽宁省自然资源厅国土空间规划处《关于启用全省 2025 年第九批次城镇开发边界局部优化数据图层的函》及附表；营口市老边区沈营路北地块国土空间详细规划专家论证意见。

辽宁省自然资源厅处室函

关于启用全省2025年第九批次城镇开发边界局部优化数据图层的函

营口市自然资源局：

按照《自然资源部关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（自然资发〔2023〕193号）、《自然资源部办公厅关于做好城镇开发边界管理成果数据汇交更新的函》（自然资办函〔2023〕2319号）和《辽宁省自然资源厅关于进一步做好城镇开发边界管理的通知（辽自然资发〔2024〕35号），营口市城镇开发边界局部优化方案已通过自然资源部审核入库。载入全国国土空间规划"一张图"实施监督信息系统，现正式启用该图层作为城镇建设用地规划符合性审查依据。

此函。

辽宁省自然资源厅国土空间规划处

2025年6月18日

城镇开发边界优化项目情况统计表

面积单位：公顷

序号	市	县（市、区）	项目名称	项目调整规模	新增规模	优化情形
15	营口市	老边区	营口恒越实业有限公司一汽解放汽车物流销售基地项目	2.0001	0.0000	物流仓储用地

营口市老边区沈营路北地块国土空间详细规划专家论证意见

2026 年 3 月 18 日，营口市老边区住建局组织召开“营口市老边区沈营路北地块国土空间详细规划”（以下简称：详细规划）专家论证会。会议邀请 5 位专家组成专家组（名单附后）。

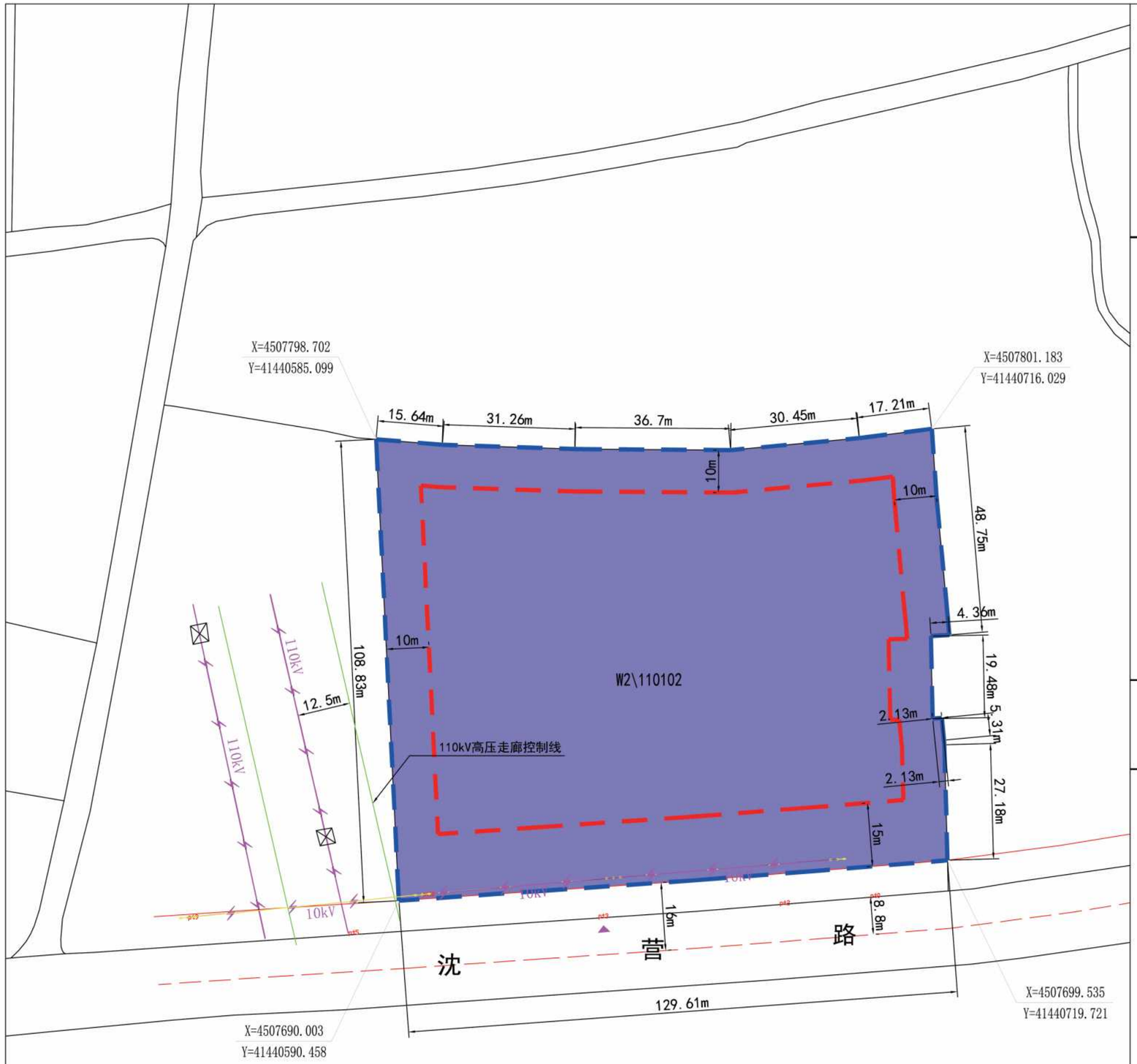
与会专家在听取规划编制单位规划汇报后，认真审阅了《自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知》、《关于启用全省 2025 年第九批次城镇开发边界局部优化数据图层的函》相关资料，经过质询和讨论，一致认为：规划依据较充分、资料较为详实，有利于促进地区经济的发展。故专家组建议原则通过。具体建议如下：

一、理清地块内部现状 10KV 电力线位情况，应征求电力部门意见；

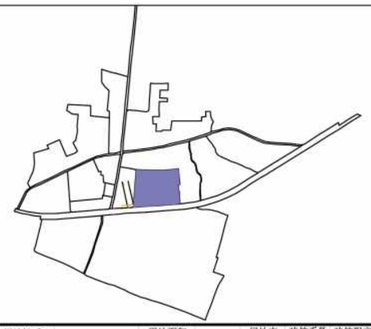
二、对于地块一侧沈营路公路的控制范围，应征求交通部门的意见；

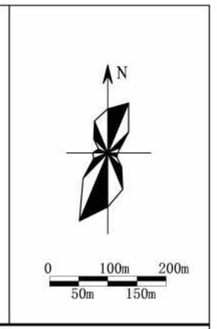
三、专家提出的其他具体意见或建议也一并统筹考虑。

专家签字：



位置图





控制指标

地块编号	用地性质代码	用地性质	用地面积（m^2）	容积率	绿地率（%）	建筑系数（%）	建筑限高（m）	备注
1	W2\110102	二类物流仓储用地	13422	0.3-0.6	15	40	24	本用地不得安排非生产必须的绿地，并应与公路用地、电力设施用地及文物保护局用地协调

图例

用地界线		A-01	地块编号		禁止开口路段
建筑后退红线		W2	用地性质	▲	建议出入口位置

备注

1. 此图依据实测图绘制。
2. 本规划实施前，应征求文化保护部门意见，切实保护历史文化资源。
3. 本规划实施前，应与公路部门、电力部门做好沟通协调，避免用地冲突。

营口市老边区沈营路北地块国土空间详细规划

辽宁鑫鼎建筑设计有限公司

二〇二六年二月

规划图则

GT-W1