

营口市主城区辽河一单元详细规划局部地块修改方案

暨《辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》D02-03、E09-01地块局部修改方案

委托单位：营口辽河经济开发区管理委员会

编制单位：德威设计集团有限公司

编制时间：2025年07月

统一社会信用代码
91210800MA0Y15QL44

营业执照
(副本)
(副本号: 3-2)

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 德威设计集团有限公司

类型 有限责任公司

法定代表人 姜磊

经营范围 建筑工程设计; 市政工程设计; 风景园林工程设计、施工; 装饰
装修工程设计; 建筑工程技术开发、技术转让; 建筑工程技术咨
询及策划服务; 城市规划、区域规划、城市园林绿化规划; 工程
测绘; 地图编制服务; 房产测绘; 室内外装饰装修工程。(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)。

注册资本 人民币伍仟万元整

成立日期 2018年08月27日

住所 辽宁省沈阳市于洪区怒江北街252号1门

登记机关
2023年02月16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

证书编号: 辽自资规乙字23210041

证书等级: 乙级

单位名称: 德威设计集团有限公司

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: 91210800MA0Y15QL44

发证机关 辽宁省自然资源厅

有效期限: 自2023年06月16日至2027年12月31日

2023年06月16日

中华人民共和国自然资源部印制

目录

1 项目背景	1
1.1 区域位置	1
1.1.1 宏观区位	1
1.1.2 中观区位	1
1.1.3 微观区位	2
2、上位规划解读及调整背景	4
2.1 规划解读	4
2.2 原控规成果	6
第一部分营口辽河经济开发区一期控制性详细规划D02-03地块修改方案	7
第二部分营口辽河经济开发区一期控制性详细规划E09-01地块修改方案	22

1 项目背景

1.1 区域位置

1.1.1 宏观区位

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、鞍山为邻，东与鞍山接壤，南与大连相接；营口市在辽宁省的东部，地理位置优越，连接了京津冀地区与东北亚经济圈。营口市的交通十分便捷，拥有港口、铁路和高速公路等多种交通方式。营口市还通过铁路与沈阳、大连等大城市连接，高速公路网络发达，方便了对外贸易和区域经济一体化。营口市域总面积约为5480平方千米，市域南北最长处 111.8 千米，东西最宽处 50.7 千米。

营口市下辖站前区、老边区、鲅鱼圈区、盖州市、大石桥市，辖区面积 5480 平方千米。主城区总面积约 1090 平方千米。

1.1.2 中观区位

营口市老边区，位于市区东南部，东、北与大石桥市毗邻，南与盖州市接壤，西邻站前区、西市区和沿海新区及辽东湾。全区土地总面积约50平方千米，下辖老边街道、路南镇、柳树镇、边城镇及营口辽河经济开发区。老边区交通较为便捷，该区通过沈大高速公路、沈营高速公路与营口市其他区县以及沈阳、大连等城市的交通网络相连，便于人员和物资流动。区域内的公路交通发达，同时也可以通过营口港进行海上运输，为老边区的物流和贸易提供了很好的支持。

营口辽河经济开发区，位于营口主城区东南部，北起中心街、南至新海大街、东至五矿中板东路、西至庄林路，总规划面积约26平方千米，受益于营口主城区较强的工业辐射作用，是一个得天独厚的发展战略要

地。营口辽河经济开发区距营口兰旗机场15千米，距哈大铁路主线20千米，距沈大高速营口、营口南出入口各15千米，距鲅鱼圈港50千米，拥有良好的交通优势。辽河经济开发区不仅与营口港紧密相连，还借助营口市的整体经济优势，成为东北地区一个重要的经济发展平台。随着政策扶持和基础设施的不断完善，该区域的工业化、现代化进程将进一步加快，发展潜力巨大。特别是在国家“一带一路”倡议和东北振兴政策的背景下，辽河经济开发区有望吸引更多的投资，推动区域经济向更高层次发展。



图 1-1 中观区位图

1.1.3 微观区位

营口辽河经济开发区（一期），园区位于营口市主城区东部，规划范围位于营口市老城区东部，地块四至界线北以中心街为界；西以庄林路为界；南至东海大街，东以鞍营铁路西侧控制线为界，规划总面积为836.73公顷，规划用地内地势较为平坦，自然条件和用地条件较好。现状土地大部分是二类工业用地，对外交通便捷、区位优势比较明显，具备成为工业基地的必要条件。

营口辽河经济开发区（一期）地处沈大高速公路和沈营高速公路交汇处，距离沈阳、大连等重要城市较近，便于跨区域的物流运输。此外，营口辽河经济开发区（一期）周边的地方道路和高速公路网络完善，企业可以方便地进行货物运输和人员流动。营口辽河经济开发区（一期）凭借其优越的地理位置、良好的交通网络、丰富的自然资源和政府政策扶持，具备了较强的产业承载能力和发展潜力。随着营口辽河经济开发区（一期）开发的逐步推进，区域的产业结构将更加多元化，特别是装备制造、现代物流和绿色能源等高新技术产业的引入，将进一步促进辽河经济开发区的全面升级。

2、上位规划解读及调整背景

2.1 规划解读

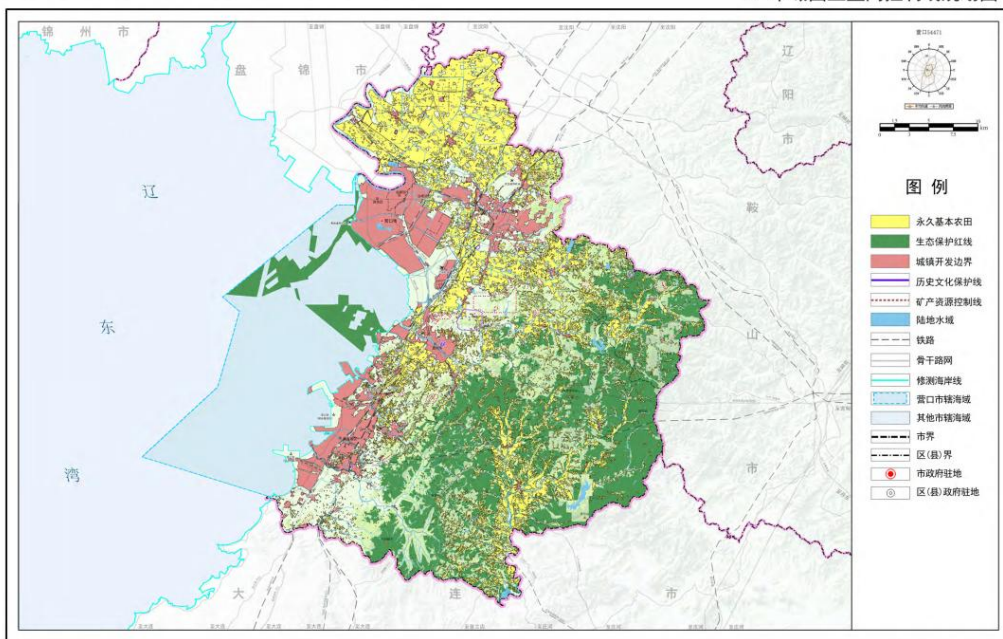
营口市作为辽宁省区域性中心城市，具有国际竞争力的东北先进制造基地，中国北方重要的航运中心和国际物流中心，辽中南河海旅游引领区。营口市土地利用规划秉持着高效利用、生态优先、绿色发展理念，注重通过合理的空间布局和功能分区，推动城市、乡村、生态和产业协调发展。

营口市中心城区范围包括站前区、西市区、老边区及鲅鱼圈区内集中建成区及规划扩展区域，面积为 264.83 平方千米。其中，北部城区西起渤海海滨、北至大辽河、东至沿海铁路、南至咸水河，面积为 148.92 平方千米。营口辽河经济开发区（一期）位于营口北部城区核。

营口辽河经济开发区（一期）位于城镇开发边界内，不占用永久基本农田与生态保护红线，在营口市单元划分中属于辽河一单元。营口辽河经济开发区（一期）在上位规划确定的中心城区规划分区中属工业发展区，工业发展区和物流仓储区面积共为 45.73 平方千米，引导工业、物流用地向“自贸区营口片区”“沿海产业基地”“辽河经开区”等产业平台集聚，便捷联系疏运通道，优化资源配置，提高用地效率。营口辽河经济开发区（一期）在上位规划确定的中心城区产业空间结构规划中属中心城区组团。

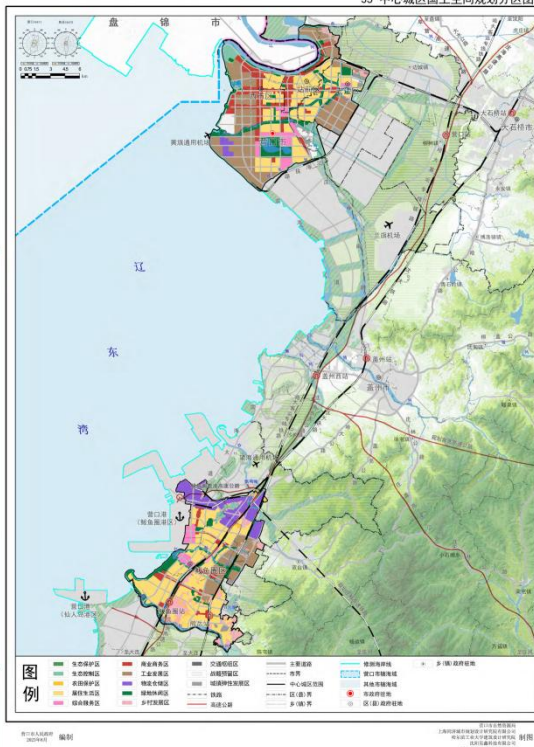
营口市国土空间总体规划（2021-2035年）

12 市域国土空间控制线规划图



营口市国土空间总体规划（2021-2035年）

35 中心城区国土空间规划分区图



营口市国土空间总体规划（2021-2035年）

39 中心城区产业空间结构规划图

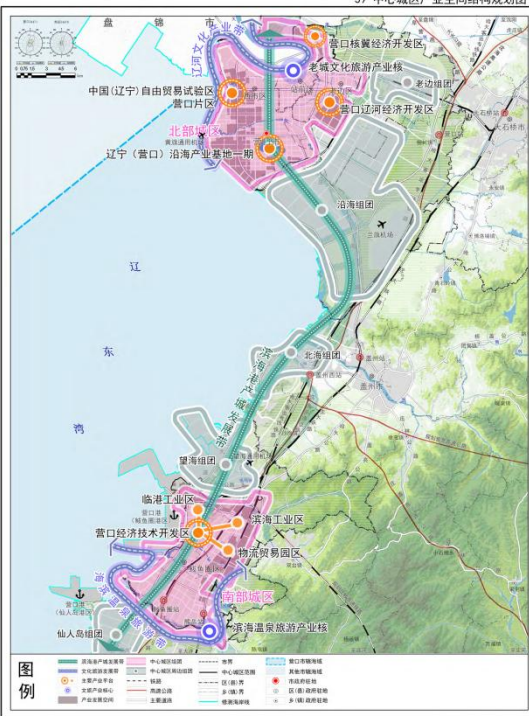


图2-1 营口市国土空间总体规划（2021-2035）

2.2 原控规成果

《营口辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》于2018年编制，2019年通过审批并实施。原规划将园区划分为工业发展片区、商业服务片区、物流仓储片区三大功能分区，将汽保行业作为支柱产业，将新材料产业作为重点发展产业。目前控规规划实施性较好，已有大量企业入驻园区，发展态势良好。



图2-2 辽河经济开发区（一期）控制性详细规划

第一部分

营口辽河经济开发区一期控制性详细规划 D02-03地块修改方案

目录

1. 调整背景	9
2 现状概况	10
2.1 拟调整地块位置	10
2.2 调整地块对比	10
2.3 D02-03地块现状概况	11
2.3.1 地块现状概况	11
2.3.2 地块周边建设情况	11
3. 必要性分析	12
4 调整方案	14
4.1 调整依据	14
4.2 现行控规	14
4.3 调整内容	15
4.4 调整后用地指标	15
5 可行性分析	15
5.1 周边地块开发建设功能相容性支撑分析	16
5.2 交通影响分析	16
5.2.1 停车需求的变化	16
5.2.2 交通流量变化	17
5.2.3 周边道路交通状况的改善	17
5.2.4 交通安全保障	17
5.3 市政基础设施影响分析	17
5.3.1 供水系统	18
5.3.2 排水系统	18
5.3.3 电力供应	18
5.3.4 通信设施	18
5.4 安全性影响分析	18
6 结论	19

1. 调整背景

《营口辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》于2018年编制，2019年通过审批并实施。D02-03地块处于辽河经济开发区内部，现控规中用地性质为加油加气站用地。D02-03部分地块处于空闲状态，尚未进行建设。

由于营口辽河经济开发区（一期）为2021年新建设区域，随着城市化进程的不断推进，城市空间的利用和规划需求也在不断发生变化。加油加气站用地原本设立的主要功能是为了满足周边交通流动和车辆的加油、加气需求。然而，随着市区内公共交通设施的逐步完善以及新能源汽车的普及，传统燃油车的需求逐渐下降，导致该用地的功能和效用逐渐不再符合当前的发展需求。与此同时，城市中的停车问题日益突出，尤其是在人口密集区域，停车难、停车贵的问题愈加严重。因此，为了更好地满足园区的停车需求，提高土地的利用效率，优化城市交通设施，将D02-03部分地块用地性质由加油加气站用地调整为社会停车场用地是合理且必要的。这一调整不仅可以缓解周边地区的停车压力，还能够为园区内的企业和商户提供更为便捷的停车服务，提升城市交通的整体效率，有助于推动城市土地资源的合理配置和可持续发展，高度契合国家能源转型核心政策，精准响应地方绿色基建部署。

综上所述，考虑园区整体规划需求，适应城市发展现状，促进园区经济发展，在保障各方利益的前提下，营口辽河经济开发区管理委员会提出调整《营口辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》D02-03部分地块用地性质和相关控制指标的请示。

2 现状概况

2.1 拟调整地块位置



图2-1 调整地块范围位置图

2.2 调整地块对比



图2-2 调整前后地块对比图

2.3 D02-03地块现状概况

2.3.1 地块现状概况

D02-03地块位于营口辽河经济开发区（一期）中部西侧，宗地位于智泉街以南，兴旺街以北，腾飞路以西，中意路以东。现控规中为加油加气站用地，属园区产业示范区，用地面积为12094.65平方米，地块处于空闲状态。



图2-3 地块现状情况

2.3.2 地块周边建设情况

D02-03地块东侧紧邻腾飞路，北侧紧邻智泉街，南侧为中交能源LNG/CNG加气站、中国国际能源加油站，西侧为营口市唯美陶瓷有限公司，地势基本平坦。



图2-4 地块周边现状图

3. 必要性分析

(1) 适应园区发展需求

根据党中央和国务院的部署，将之前分布在不同部门的主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，并以此建立全国统一、责权清晰、科学高效的国土空间规划体系；通过国家行政机构改革组建新的主管部门，有序地推进着国土空间规划的制度建设、相关规则的制定以及各层级国土空间规划的编制等工作。

在此背景下，《营口辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》由于编制时间较早（18年编制），部分地块已不能更好的适应园区发展的需求，在当前国土空间规划完善阶段，结合城市实际建设情况及已批用地情况，对原控规进行适当调整和动态维护，以更好、更科学的指导园区发展是必要的。

(2) 解决园区停车需求问题

D02-03地块位于园区交通枢纽地带，周边交通流量大，随着园区的发展，原有加油加气站用地的功能需求逐渐发生了变化。具体来说，近年来，传统燃油车的使用逐渐减少，新能源汽车的快速普及，使得对加油加气站需求的下降，导致该地块的功能效益未能充分发挥。同时，随着公共交通系统的日益完善和电动汽车充电设施的建设，周边企业和商户的停车需求逐步增大，但现有的停车资源远不能满足日益增长的需求。

加油加气站用地周围的道路、企业、以及交通设施布局，尤其是临近区域的停车需求压力较大，停车困难的问题已经成为影响周边区域发展的瓶颈之一。在这种背景下，调整加油加气站用地为社会停车场用地，具有重要的现实意义和必要性。该地块的地理位置优越，交通便利，能够充分利用其土地资源，缓解周边区域的停车紧张状况。

此外，将该地块改为社会停车场用地，也符合当前城市发展中关于优化土地资源配置的规划理念。通过引入社会停车场，可以有效提高土地的使用效率，解决园区以及企业的停车需求，有助于改善周边交通环境。因此，将加油加气站用地调整为社会停车场用地，不仅是对土地资源的合理再利用，也能够为周边居民、商户及过路车辆提供更加便捷的停车服务，推动区域交通畅通，优化城市功能布局。

（3）回应企业用地需求，推动产业落地

为响应国家新能源发展战略，推动区域绿色交通基础设施建设，满足日益增长的新能源汽车充电需求，并充分利用存量土地资源，现计划在位于老边区智泉街东与腾飞路交叉口南侧的现有场地上实施“辽宁优闪闪能源科技有限公司（停车场）充电站项目”。该项目拟利用该场地投资建设集新能源汽车充电与光伏发电于一体的综合设施，项目总投资预计500万元。该项目的核心功能是为社会车辆提供充电服务的停车场（含光伏车棚），其建设内容与运营模式完全符合社会停车场用地性质要求。

4 调整方案

4.1 调整依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）
- (2) 《城市规划编制办法》（2019修正）
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（2021修正）
- (4) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010）
- (5) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- (6) 《营口市国土空间总体规划（2021-2035）》
- (7) 其他相关政策法规、设计规范、要求等。

4.2 现行控规

拟调整D02-03地块位于《营口辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》。其具体指标详见表4-1。

表4-1 现行控规指标表								
地块编号	用地性质代码	用地性质名称	总用地面积（m ² ）	容积率	建筑系数（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	备注
D02-03	B41	加油加气站用地	12094.65	≥0.1	≥10	≥30	≤10m	规划

4.3 调整内容

D02-03地块在现控规中为加油加气站用地，用地代码为B41，本次结合实际建设及已批用地情况，对其地块用地性质及指标进行调整，拟将D02-03地块划分为D02-03地块（加油加气站用地）、D02-04（社会停车场用地），调整用地面积为4199.15平方米。

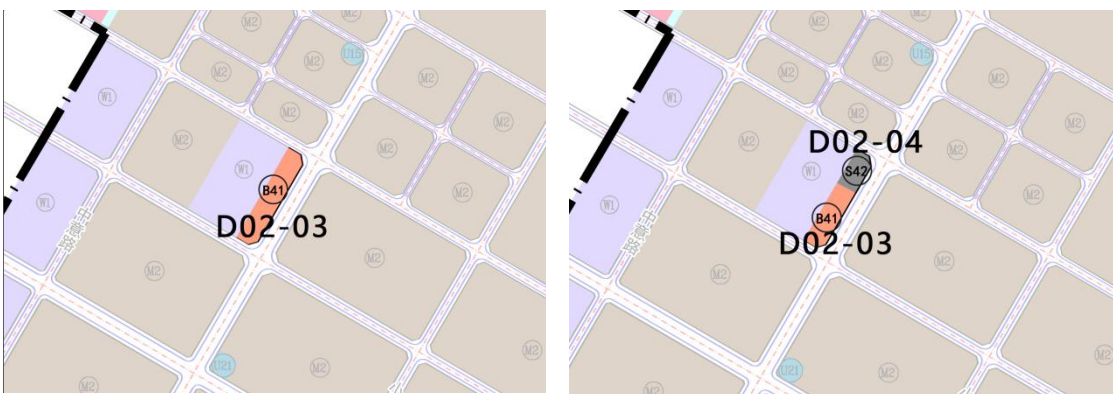


图4-1 调整前后对比图

4.4 调整后用地指标

拟调整D02-03地块位于《营口辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》。其具体指标详见表4-2。

表4-2 调整后地块控制指标一览表								
地块编号	用地性质代码	用地性质名称	总用地面积（m²）	容积率	建筑系数（%）	绿地率（%）	建筑限高	备注
D02-03	B41	加油加气站用地	7895.50	≥0.1	≥10	≥30	≤10m	规划
D02-04	S42	社会停车场用地	4199.15	≤0.1	—	—	—	规划

5 可行性分析

本次调整主要针对实际建设情况对用地性质及控制指标进行调整，综合考虑周边地块的安全性要求、土地功能相容性、环境影响评估等因素，现状在满足规范要求的情况下，此次调整高度契合国家能源转型核心政策，精准响应地方绿色基建部署，完善园区功能需求，对控制指标进行一定的调整是可行的。

拟将D02-03地块原控规的加油加气站用地调整为D02-03地块（加油加气站用地）、D02-04地块（社会停车场用地），调整面积为4199.15平方米；

5.1 周边地块开发建设功能相容性支撑分析

本次结合实际建设情况和已批用地范围线对原控规D02-03部分地块用地性质进行调整后，加油加气站用地面积减少，社会停车场用地面积增加，其他各类用地面积基本保持不变，保证了园区的发展规模不减少，满足建设需求。D02-03地块（加油加气站用地）与园区主要道路相邻，有较高的停车需求，与周边用地相容性较好。此次调整能够充分保障各方利益，因此D02-03部分地块的调整方案是可行的。

5.2 交通影响分析

5.2.1 停车需求的变化

地块用地性质调整后，地块出入口发生改变，有所增加，会对区域交通产生一定影响。随着该地块功能的调整为社会停车场，周边区域的停车压力将得到缓解。原有的加油加气站用地主要服务于燃油车和气体车辆，但随着新能源汽车的普及和公共交通的提升，传统加油加气站的功能需求已大幅减少。与此同时，周围企业的停车需求不断增加，尤其是在工作日和周末的高峰期。社会停车场的设立将为园区、企业和过路

车辆提供便捷的停车服务，从而减轻路面停车需求，避免因寻找停车位导致的交通拥堵。

5.2.2 交通流量变化

在调整后的社会停车场使用过程中，车辆的进出流量将成为主要的交通影响因素。由于该地块位于腾飞路和智泉街的交汇处，交通便利且通行量较大，预计调整后，车辆进出停车场的流量将对周边交通产生一定影响。然而，停车场的设计将充分考虑出入口的布局，确保车辆进出不对周围的道路交通造成较大干扰。同时，停车场进出口应与周边道路的交通流向和交通信号相协调，避免引发交通拥堵和安全隐患。

5.2.3 周边道路交通状况的改善

将加油加气站用地调整为社会停车场将有助于缓解周边道路的停车需求。特别是在腾飞路和智泉街等主要道路段，由于停车位的匮乏，常常出现乱停车现象，造成交通流畅性下降。通过提供充足的停车位，周边车辆的乱停乱放将得到有效遏制，交通流动性将有所提高。此外，调整后的停车场可以有效吸纳过境车辆，减少对周边街道的占用，优化交通秩序。

5.2.4 交通安全保障

在社会停车场的设计和建设过程中，交通安全将是关键考虑因素。停车场出入口的设计应符合交通安全规范，确保车辆的进出不影响主干道的正常通行。同时，应设置明显的交通标识、提示标牌、合理的车道宽度以及安全的行人通道，保障停车场内外交通的顺畅和行人的安全。

5.3 市政基础设施影响分析

地块用地性质调整后，市政设施用地指标无明显变化，给、排水量、用电量、用热负荷等指标相近，因此基本不会对区域市政基础设施产生大的影响。

5.3.1 电力供应

随着社会停车场的建设，停车场内的照明、电动汽车充电设施等用电需求将有所增加。为确保停车场的正常运营，需评估现有电力系统的承载能力，特别是电动汽车充电设施的用电负荷。如果原有电力设施无法满足新增需求，可能需要对电力供应系统进行改造或新增电力设施，例如增设变压器、拉设电缆等。

5.3.2 通信设施

停车场运营过程中，通信设施的建设至关重要，特别是在停车场管理系统、监控系统、电子支付系统等方面。需要评估现有通信网络覆盖情况，确保停车场内部的无线网络和通讯信号稳定。同时，为了便于停车场管理，可能需要新增监控设备、支付终端和信息显示屏等设备，这些设备将依赖于稳定的电力和网络支持，可能涉及电力和通信设施的升级和完善。

5.4 安全性影响分析

将加油加气站用地调整为社会停车场用地后，安全性问题主要集中在交通安全、火灾安全、防犯罪、电气安全、排水设施安全和应急响应等方面。通过合理的规划设计和设施配置，确保停车场的安全性，并与当地相关部门合作，加强安全管理和监控系统建设，可以最大程度地降低安全风险，保障停车场运营期间的人员和财产安全，要满足建设的安全性需求。

6 结论

根据《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2021修正）等法律、法规及文件的有关规定，本着满足城市建设需求、土地集约利用、近期项目落地的原则，满足国家和地方相关法律法规要求。综合分析，营口辽河经济开发区（一期）控制性详细规划D02-03部分地块调整方案可行。

具体内容如下：



图6-1 辽河经济开发区（一期）控制性详细规划调整前用地规划图

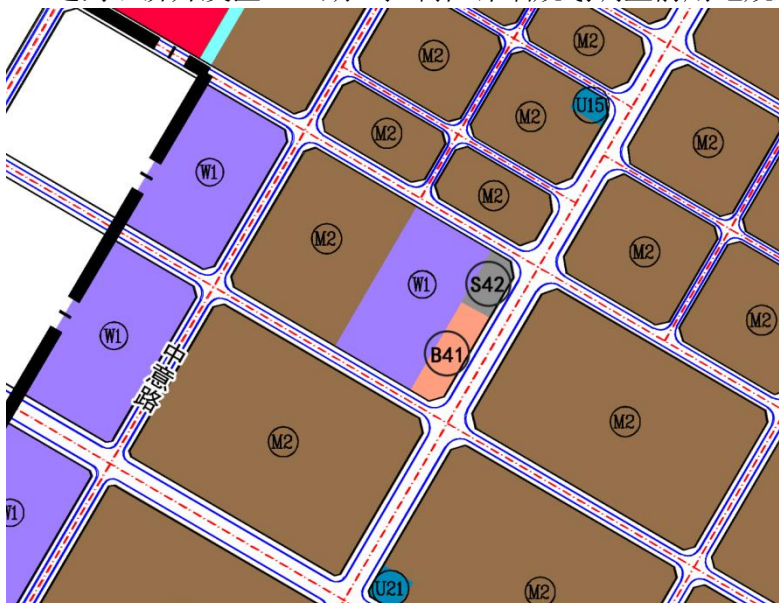


图6-2 辽河经济开发区（一期）控制性详细规划调整后用地规划图

第二部分

营口辽河经济开发区一期控制性详细规划 E09-01地块修改方案

目录

1. 调整背景	22
2 现状概况	24
2.1 拟调整地块位置	24
2.2 调整地块对比	24
2.3 E09-01地块现状概况	25
2.3.1 地块现状概况	25
2.3.2 地块周边建设情况	25
3. 必要性分析	26
4 调整方案	28
4.1 调整依据	28
4.2 现行控规	28
4.3 调整内容	29
4.4 调整后用地指标	29
5 可行性分析	30
5.1 周边地块开发建设功能相容性支撑分析	30
5.2 交通影响分析	30
5.2.1 交通流量结构变化	30
5.2.2 道路通达性要求提高	31
5.2.3 交通组织优化需求	31
5.2.4 配套交通设施需求	31
5.3 市政基础设施影响分析	31
5.3.1 供水系统	31
5.3.2 排水系统	32
5.3.3 电力供应	32
5.3.4 通信设施	32
5.4 安全性影响分析	32
6 结论	34

1. 调整背景

《营口辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》于2018年编制，2019年通过审批并实施。E09-01地块处于辽河经济开发区内部，现控规中用地性质为二类工业用地。E09-01部分地块土地处于空闲状态，尚未进行建设。

由于营口辽河经济开发区（一期）为2021年新建设区域，随着城市化进程的不断推进，城市空间的利用和规划需求也在不断发生变化。随着城市经济的快速发展和产业结构的逐步升级，传统的工业用地逐渐面临转型与优化的需求。二类工业用地原本用于支持传统制造业和工业生产，但随着现代物流产业的崛起和电商经济的蓬勃发展，市场对高效、灵活的物流仓储设施需求日益增加。同时，随着智能化、信息化及供应链管理的不断优化，原有的工业用地逐渐不能满足新兴物流和仓储产业的功能需求。

目前，二类工业用地所在区域，随着周边城市发展和产业集聚的变化，传统制造业的比重逐渐下降，土地的使用效益未能充分发挥。相比之下，物流仓储业正处于快速增长阶段，尤其是在交通便捷的区域，物流配送需求不断增加。因此，将该地块调整为W2二类物流仓储用地，符合当前市场需求和城市发展趋势，能够更好地利用土地资源，推动区域经济的转型和提升。

该地块的地理位置优越，交通网络完善，具备良好的物流仓储条件，为此类功能的转型提供了有力的基础设施支持。此外，随着电商、零售和现代供应链的不断发展，物流仓储设施成为城市经济中不可或缺的组成部分。通过调整该地块用途，将有助于提升土地使用效益，支持现代物流产业的发展，优化区域产业结构，推动经济高质量发展。因此，将

二类工业用地调整为二类物流仓储用地，是对当前经济发展需求的积极回应，也是对土地资源进行合理再利用的重要举措。

综上所述，考虑园区整体规划需求，适应城市发展现状，促进园区经济发展，国家政策明确支持物流用地优化布局，在保障各方利益的前提下，营口辽河经济开发区管理委员会提出调整《营口辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》E09-01部分地块用地性质和相关控制指标。

2.3 E09-01地块现状概况

2.3.1 地块现状概况

E09-01地块位于营口辽河经济开发区（一期）南侧，宗地位于兴达街以南，东海大街以北，小康路以西，腾飞路以东。现控规中为二类工业用地，属园区产业示范区，用地面积为93845.41平方米，地块处于空闲状态。

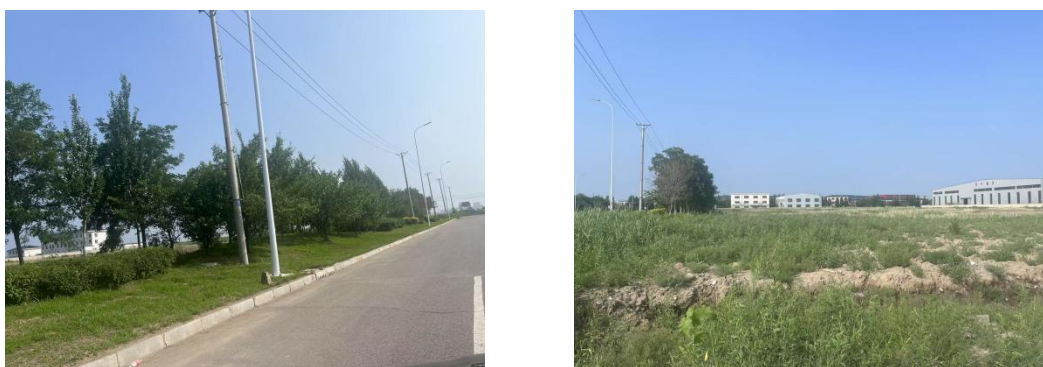


图2-3 地块现状情况

2.3.2 地块周边建设情况

E09-01地块西侧紧邻腾飞路，南侧紧邻东海大街，北侧紧邻兴达街，地势基本平坦。



图2-4 地块周边现状图

3. 必要性分析

（1）适应园区发展需求

根据党中央和国务院的部署，将之前分布在不同部门的主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等融合为统一的国土空间规划，实现“多规合一”，并以此建立全国统一、责权清晰、科学高效的国土空间规划体系；通过国家行政机构改革组建新的主管部门，有序地推进着国土空间规划的制度建设、相关规则的制定以及各层级国土空间规划的编制等工作。

在此背景下，《营口辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》由于编制时间较早（18年编制），部分地块已不能更好的适应园区发展的需求，在当前国土空间规划完善阶段，结合城市实际建设情况及已批用地情况，对原控规进行适当调整和动态维护，以更好、更科学的指导园区发展是必要的。

（2）国家政策明确支持物流用地优化布局

国务院《“十四五”现代物流发展规划》要求：优化物流设施空间布局，盘活存量工业用地转型为物流枢纽；支持传统制造园区配套专业化仓储设施，发展“前店后仓”“智能制造+供应链基地”模式。

国家发改委《推动物流业制造业深度融合创新发展实施方案》提出：鼓励老旧工业区改造为高标准仓储中心，服务区域制造业集群；支持为新能源汽车、高端装备等战略性新兴产业配套建设专业化物流基地。

因此，将二类工业用地调整为二类物流仓储用地，不仅解决了土地空闲的问题，还能够提升土地价值，实现经济效益和社会效益的双重提升。

（3）回应企业用地需求，推动产业落地

当前，有意入驻该区域的物流企业表达了明确的土地购置意向，拟在此建设现代化物流仓储设施。然而，根据现行规划，该地块为二类工业用地，不符合企业拟建设项目的功能定位与用地性质。为了满足企业的实际发展需求，保障项目顺利推进，需对该地块的用地性质进行调整。

将二类工业用地调整为二类物流仓储用地，不仅能够满足企业购地建设的前提条件，也有利于加快项目落地，激发区域经济活力。通过用地调整，能够有效推动企业投资，带动周边产业链协同发展，进一步优化区域产业结构，提升土地使用效益。该调整不仅体现了规划的灵活性和适应性，也为引导产业合理布局、支持企业发展提供了政策保障，有利于实现政府、企业与城市发展之间的良性互动。

4 调整方案

4.1 调整依据

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）
- (2) 《城市规划编制办法》（2019修正）
- (3) 《中华人民共和国土地管理法》（2021修正）
- (4) 《城市、镇控制性详细规划编制审批办法》（2010）
- (5) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- (6) 《营口市国土空间总体规划（2021-2035）》
- (7) 其他相关法律法规、设计规范、要求等。

4.2 现行控规

拟调整E09-01地块位于《营口辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》。其具体指标详见表4-1。

表4-1 现行控规指标表								
地块编号	用地性质代码	用地性质名称	总用地面积（m ² ）	容积率	建筑系数（%）	绿地率（%）	建筑限高（m）	备注
E09-01	M2	二类工业用地	93845.41	≥0.8	≥40	≤15	≤24m	规划

4.3 调整内容

E09-01地块在现控规中为二类工业用地，用地代码为M2，本次结合实际建设及已批用地情况，对其地块用地性质及指标进行调整，拟将E09-01地块划分为E09-01地块（二类工业用地）、E09-03（二类物流仓储用地），调整用地面积为30021.31平方米。



图5-1 调整前后对比图

4.4 调整后用地指标

拟调整E09-01地块位于《营口辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》。其具体指标详见表4-2。

表4-2 调整后地块控制指标一览表								
地块编号	用地性质代码	用地性质名称	总用地面积（m²）	容积率	建筑系数（%）	绿地率（%）	建筑限高	备注
E09-01	M2	二类工业用地	63824.10	≥0.8	≥40	≤15	≤24m	规划
E09-03	W2	二类物流仓储用地	30021.31	≥0.8	≥50	≤15	≤24m	规划

5 可行性分析

本次调整主要针对实际建设情况对用地性质及控制指标进行调整，综合考虑周边地块的安全性要求、土地功能相容性、环境影响评估等因素，现状在满足规范要求的情况下，国家政策明确支持物流用地优化布局，对控制指标进行一定的调整是可行的。

拟将E09-01地块原控规的二类工业用地调整为E09-01地块（二类工业用地）、E09-03地块（二类物流仓储用地），调整面积为30021.31平方米；

5.1 周边地块开发建设功能相容性支撑分析

本次结合实际建设情况和已批用地范围线对原控规E09-01部分地块用地性质进行调整后，二类工业用地面积减少，二类物流仓储用地面积增加，其他各类用地面积基本保持不变，保证了园区的发展规模不减少，满足建设需求。E09-01地块与园区主要道路相邻，有较好的地理位置与交通便利条件，与周边用地相容性较好。此次调整能够充分保障各方利益，因此E09-01部分地块的调整方案是可行的。

5.2 交通影响分析

5.2.1 交通流量结构变化

原二类工业用地主要服务于生产型企业，车流以员工通勤、小型货车为主，日常通行强度相对稳定。用途调整为物流仓储用地后，车流结构将以中大型货车、配送车辆为主，日夜间物流车通行频次将有所提升。尤其在货物集散高峰时段，区域交通压力将有所增加，需通过合理的交通组织缓解高峰期集中出入的影响。

5.2.2道路通达性要求提高

物流仓储对运输效率要求较高，车辆频繁进出，对地块周边道路的通达性和承载能力提出更高要求。若现状道路等级不足或交叉口通行能力有限，需评估是否存在交通瓶颈问题。若必要，可配套优化道路衔接、增设辅助车道或拓宽进出口，以满足大型车辆的通行需求。

5.2.3交通组织优化需求

调整后，地块需设置合理的车辆出入口，并结合周边路网确定车辆流向，避免与主干道车流发生冲突。出入口不宜设置在交通拥堵节点或人流密集区，应尽量避免学校、医院等敏感区域，以确保交通运行安全。同时，应考虑设置专用货车通道、装卸区和车辆调头空间，确保物流车在进出、倒车、装卸等环节不影响周边交通秩序。

5.2.4配套交通设施需求

随着物流活动的增加，停车需求同步上升。地块内应规划设置充足的货车停靠区、临时等待区及员工停车场，避免车辆外溢停放，占用城市道路资源。同时，应考虑设置一定比例的非机动车及步行通道，保障园区内部交通安全有序。

5.3 市政基础设施影响分析

地块用地性质调整后，市政设施用地指标无明显变化，给、排水量、用电量、用热负荷等指标相近，因此基本不会对区域市政基础设施产生大的影响。

5.3.1供水系统

与传统制造业相比，物流仓储用地对生产用水需求较低，主要用于办公、消防、绿化及日常维护。现有供水系统基本可以满足需求，但仍需评估水压、水量及管网布局是否能够支持消防系统所需的瞬时大流量

供水，尤其在规划建设大型仓储空间时，应重点完善消防给水管道与储水系统。

5.3.2排水系统

仓储场地通常地面硬化面积大，降雨时雨水径流量高，若排水系统设计不合理，容易形成积水或排涝不畅的问题。需按照“雨污分流”原则设计或改造排水系统，设置足够容量的雨水排放管道和收集设施，同时合理布局地面坡度和排水井，确保暴雨期间地块不发生内涝。此外，办公和生活部分产生的生活污水应接入市政污水系统，确保污水处理达标排放。

5.3.3电力供应

虽然物流仓储用地整体用电强度低于传统工业生产，但现代物流园区普遍引入智能化仓储管理系统、大型照明设备及冷链设备，对电力系统的稳定性和容量有一定要求。需根据仓储类型（常温、冷链）和配套设施（如自动化分拣、充电桩等）评估电力负荷，必要时升级变压器、增设供电线路或配电房，确保后续运营不受电力瓶颈限制。

5.3.4通信设施

智能物流日趋普及，对数据传输、监控系统、远程调度等通信基础提出更高要求。地块内需预设光纤通信管线、5G网络覆盖与视频监控系统接口，满足智能仓储、安防管理和物流调度的需要。同时，应在前期规划阶段与通信运营商协调，预留通信通道，避免后期改造影响场地使用效率。

5.4 安全性影响分析

将二类工业用地调整为二类物流仓储用地后，在改善土地利用效率和促进产业结构优化的同时，也对地块及周边区域的安全管理提出了新的要求。物流仓储用地虽然不涉及高污染或高危险性生产活动，但由于

其建筑体量大、人员流动相对集中、货运频繁，仍需重点关注交通、消防、结构、电气等方面的安全性。同时要确保如若存放有毒、有异味等货物的情况下，不能影响到周边的食品加工企业。

6 结论

根据《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）、《中华人民共和国土地管理法》（2021修正）等法律、法规及文件的有关规定，本着满足城市建设需求、土地集约利用、近期项目落地的原则，满足国家和地方相关法律法规要求。综合分析，营口辽河经济开发区（一期）控制性详细规划E09-01部分地块调整方案可行。

具体内容如下：



图6-1 辽河经济开发区（一期）控制性详细规划调整前用地规划图

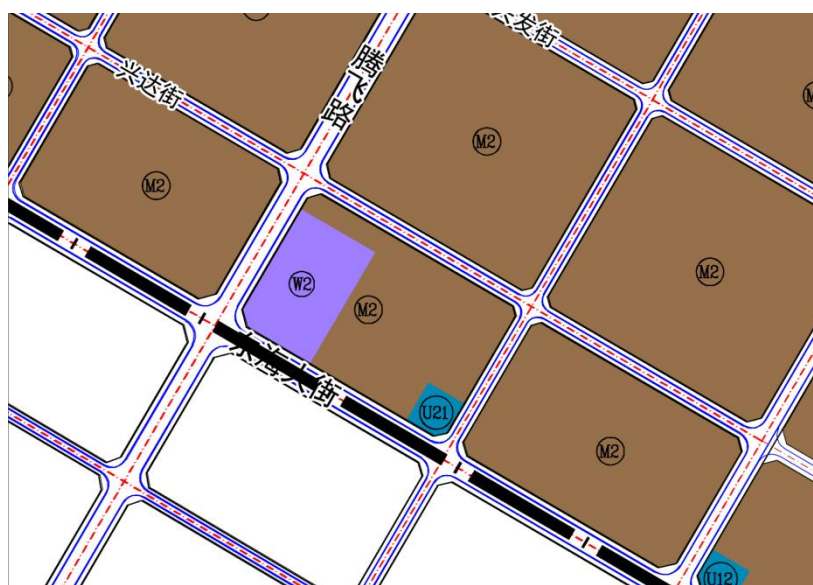


图6-2 辽河经济开发区（一期）控制性详细规划调整后用地规划图