

营口市国土空间详细规划辽河一单元局部地块修改方案

暨《辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》

A05-02、A10-02、B02-02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：2026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	8
第一部分营口辽河经济开发区一期控制性详细规划A05-02地块修改方案	9
第二部分营口辽河经济开发区一期控制性详细规划A10-02地块修改方案	27
第三部分营口辽河经济开发区一期控制性详细规划B02-02地块修改方案	46

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，辽东半岛中部，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；营口市位于辽宁省的东部，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）西临国道305庄林线，距G15沈海高速（沈大高速）营口出入口约15公里。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

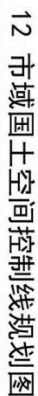
营口市作为辽宁省区域性中心城市，具有国际竞争力的东北先进制造基地，中国北方重要的航运中心和国际物流中心，辽中南河海旅游引领区。营口市土地利用规划秉持着高效利用、生态优先、绿色发展理念，注重通过合理的空间布局和功能分区，推动城市、乡村、生态和产业协调发展。

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。

本次同步开展 A05-02、A10-02、B02-02 三处地块规划调整，分别对应市政排水配套、现代物流产业配套、工业扩建三类发展需求，均符合《营口市国土空间总体规划（2021-2035）》确定的辽河一单元工业发展定位。三处地块调整后，一方面新增排水用地完善片区防洪排涝市政体系，优化全区市政设施整体布局；另一方面盘活两处闲置低效工业、

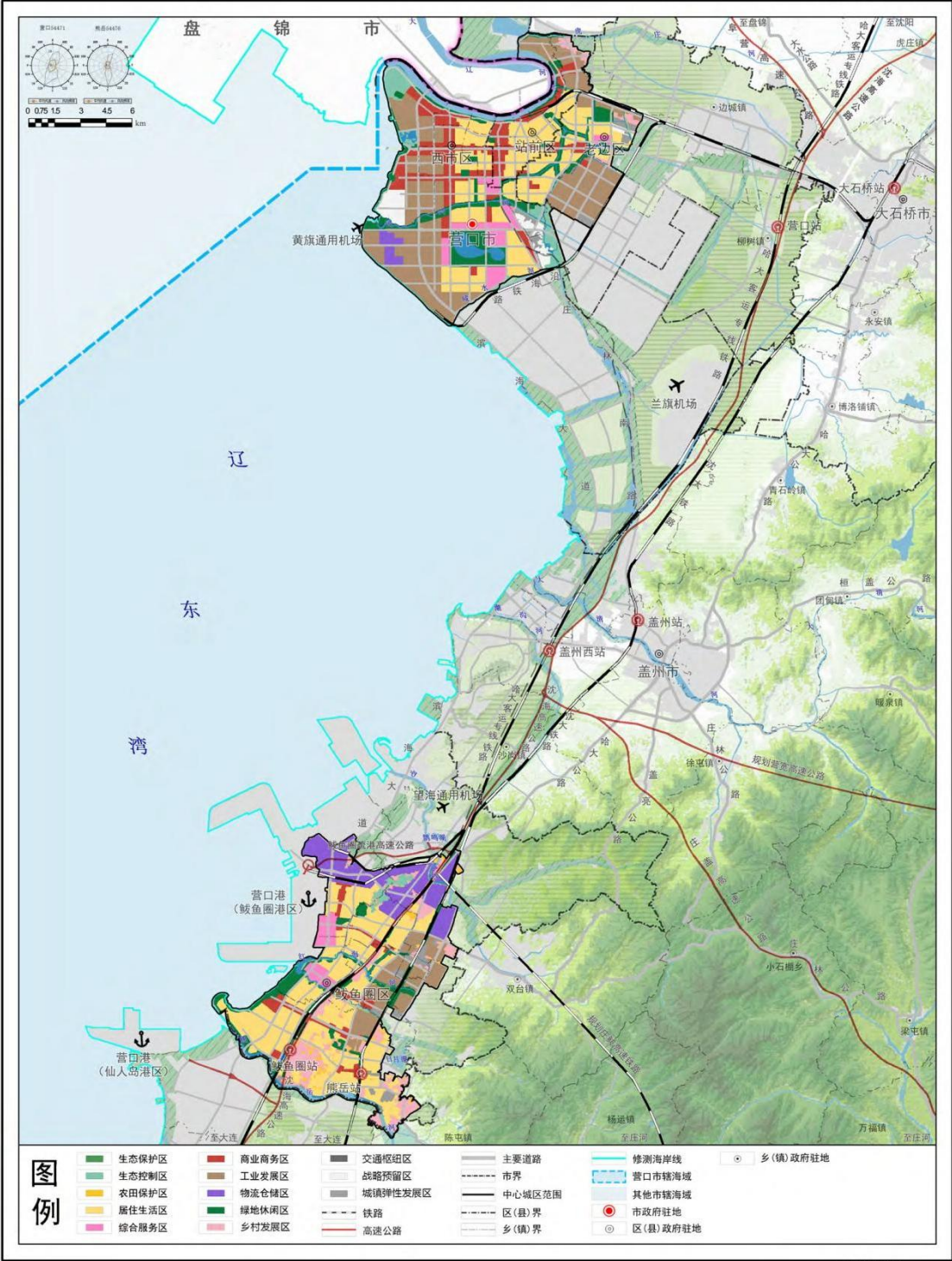
营口市国土空间总体规划（2021-2035年）



5

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



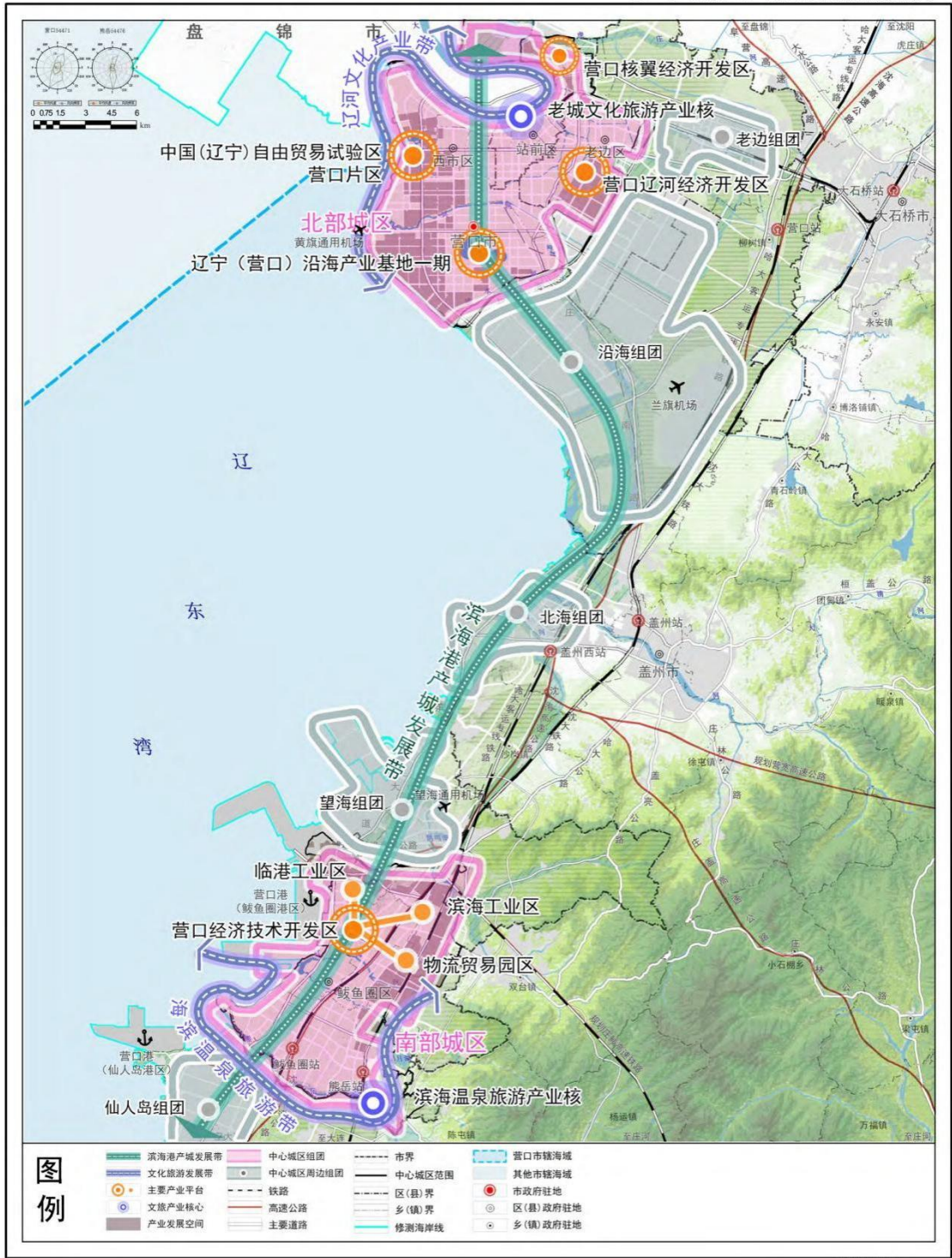
营口市人民政府 编制
2023年8月

营口市自然资源局
上海同济城市规划设计研究院有限公司
哈尔滨工业大学建筑设计研究院
沈阳吴鑫科技有限公司
辽宁省环境规划院有限公司
制图

图2-2 营口市国土空间总体规划（2021-2035）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



营口市人民政府 编制
2023年8月

营口市自然资源局
上海同济城市规划设计研究院有限公司
哈尔滨工业大学建筑设计研究院
沈阳兴鑫科技有限公司
辽宁省环境规划院有限公司
制图

图2-3 营口市国土空间总体规划（2021-2035）中心城区产业空间结构规划图

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。目前控规实施性较好，已有大量企业入驻园区，发展态势良好。

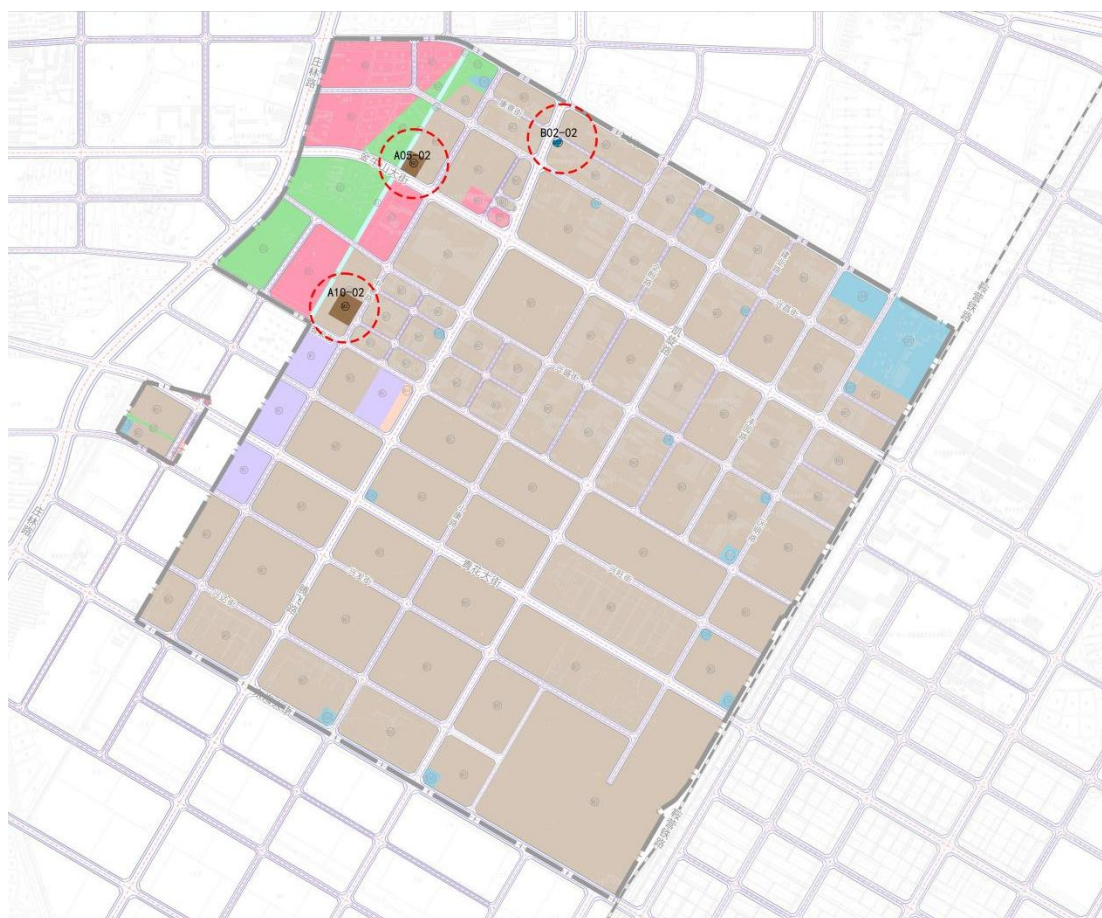


图2-4 辽河经济开发区（一期）控制性详细规划

第一部分

营口辽河经济开发区一期控制性详细规划 A05-02地块修改方案

目录

1. 调整背景	11
2 现状概况	12
2.1 拟调整地块位置	12
2.2 A05-02地块现状概况	12
2.2.1 地块现状概况	12
2.2.2 地块周边建设情况	13
3. 必要性分析	14
4 调整方案	16
4.1 调整依据	16
4.2 现行控规	16
4.3 调整内容	16
4.4 调整后用地指标	18
5 可行性分析	19
5.1 周边地块开发建设功能相容性支撑分析	19
5.2 交通影响分析	19
5.2.1 周边道路交通状况的改善	19
5.2.2 交通安全保障	20
5.3 市政基础设施影响分析	20
5.3.1 排水系统	20
5.3.2 供水系统	21
5.3.3 电力供应	21
5.4 安全性影响分析	21
6 结论	23
7 附件	24

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。A05-02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。A05-02地块现状处于空闲状态，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。随着园区建设推进，汛期排水安全和雨污水系统稳定运行的重要性不断提高。将部分二类工业用地调整为排水用地，用于建设雨水提升泵站，有利于提高片区排水能力和防涝韧性。补齐园区排水防涝基础设施短板。

综上所述，考虑园区整体规划需求，适应园区发展现状，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》A05-02部分地块用地性质和相关控制指标。

2 现状概况

2.1 拟调整地块位置

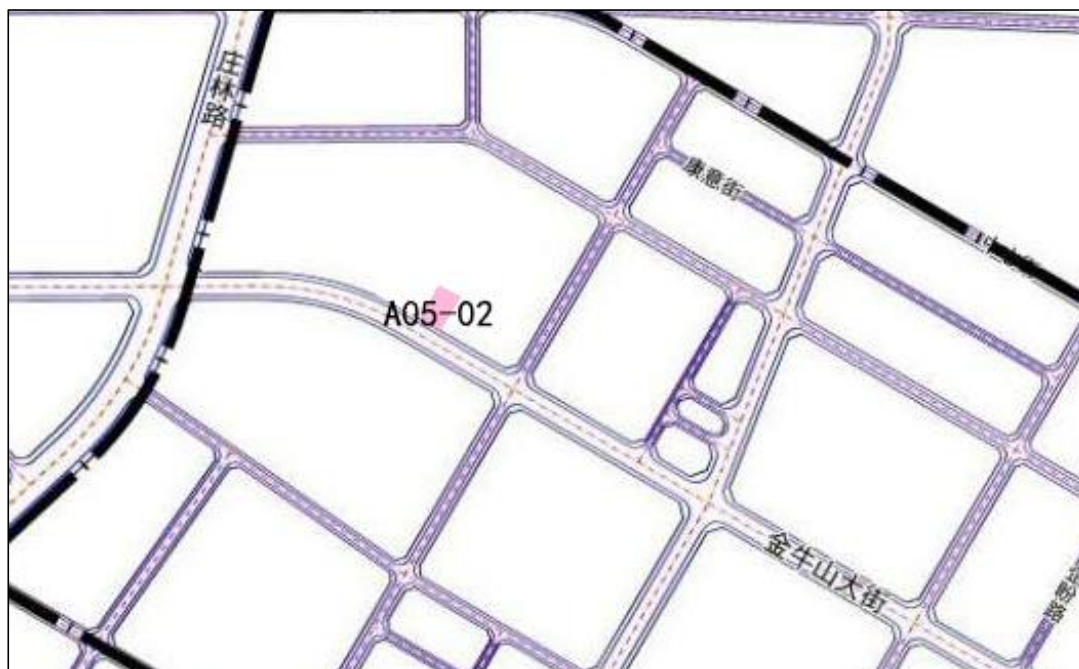


图2-1 调整地块范围位置图

2.2 A05-02地块现状概况

2.2.1 地块现状概况

A05-02地块位于营口辽河经济开发区（一期）西北部，地块位于金牛山以南，兴昌街以北，中意路以西，庄林路以东。现控规中为二类工业用地，用地面积约为51914.53平方米，地块处于空闲状态。



图2-2 地块现状情况

2.2.2 地块周边建设情况

A05-02地块东侧紧邻辽河经济开发区管委会，北侧紧邻营口众和冶金机电设备有限公司，南侧为金牛山大街，西侧为盐场排淡河，地势基本平坦。

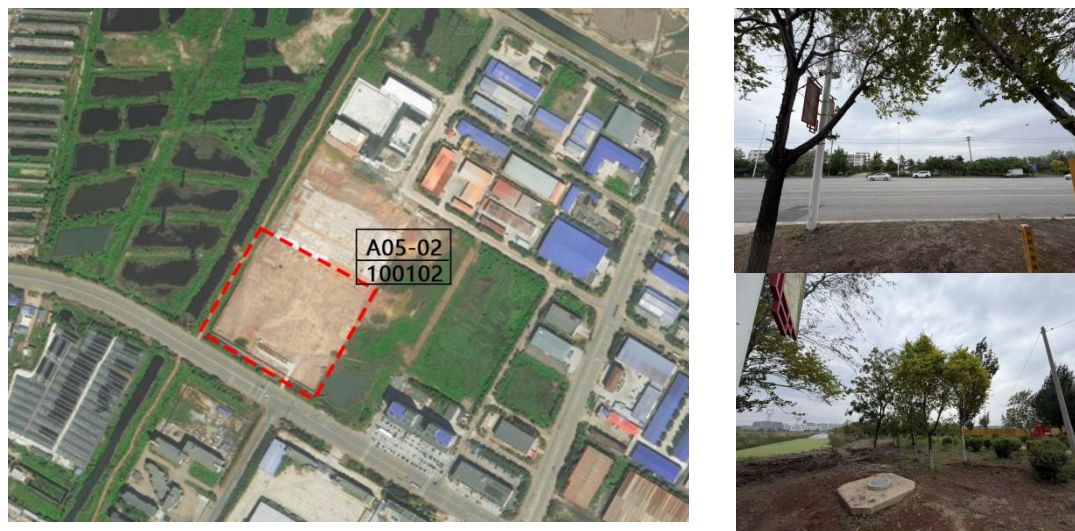


图2-3 地块周边现状图

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），部分公共设施用地布局与当前园区工业主导、项目集聚的发展趋势不匹配，结合国土空间规划“多规合一”要求，动态调整用地性质，科学指导园区产业落地与空间优化，具有必要性。

（2）完善园区市政基础设施

补齐园区排水防涝基础设施短板。随着园区建设推进，汛期排水安全和雨污水系统稳定运行的重要性不断提高。将部分二类工业用地调整为排水用地，用于建设雨水提升泵站，有利于提高片区排水能力和防涝韧性。雨水提升泵站是园区防汛排涝核心设施，可解决汛期积水问题，保障企业生产与人员安全，调整用地性质是建设市政公共设施的必要前提。

（3）回应项目用地需求，推动项目落地

为保障园区汛期排水能力，园区谋划建设雨水提升泵站一座，该项目占地约6800平方米，预计投资0.2981亿元。该调整有利于满足近期项目建设所需用地性质要求，提升土地使用效益，促进园区产业和基础设施建设协调发展。

（4）盘活闲置土地、优化功能布局

地块长期闲置，局部调整为市政排水用地，可高效利用土地，兼顾工业发展与市政配套，实现土地多功能复合利用。本次排水提升泵站选址具备合理性。本地块地处园区西北部汇水区域，西侧紧邻盐场排淡河，具备天然排水出路，雨水收集、外排条件优越；地块地势平坦，便于泵站土建施工与雨水管网接驳。经多地块比选，其余备选地块或远离排水河道、或紧邻集中工业厂区易产生施工及运维干扰，综合交通、管网衔接、用地权属、建设成本等因素，本区域为片区排水泵站最优选址。新建排水用地纳入园区整体市政排水系统统筹布局，补齐片区防洪排涝短板，完善全域市政基础设施网络，优化园区整体市政配套空间结构。

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) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- (6) 《营口市国土空间总体规划（2021-2035）》
- (7) 《营口市辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》
- (8) 其他相关法律法规、设计规范、要求等。

4.2 现行控规

拟调整A05-02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
A05-02	100102	二类工业用地	51914.53	≥0.8	≥40	≤15	≤24m	规划

4.3 调整内容

A05-02地块在现控规中为二类工业用地，用地代码为100102，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A05-02地块由二类工业用地划分为A05-02地块（二类工业用地）、A05-03地块（排水用地），调整用地面积约为6800.00平方米。

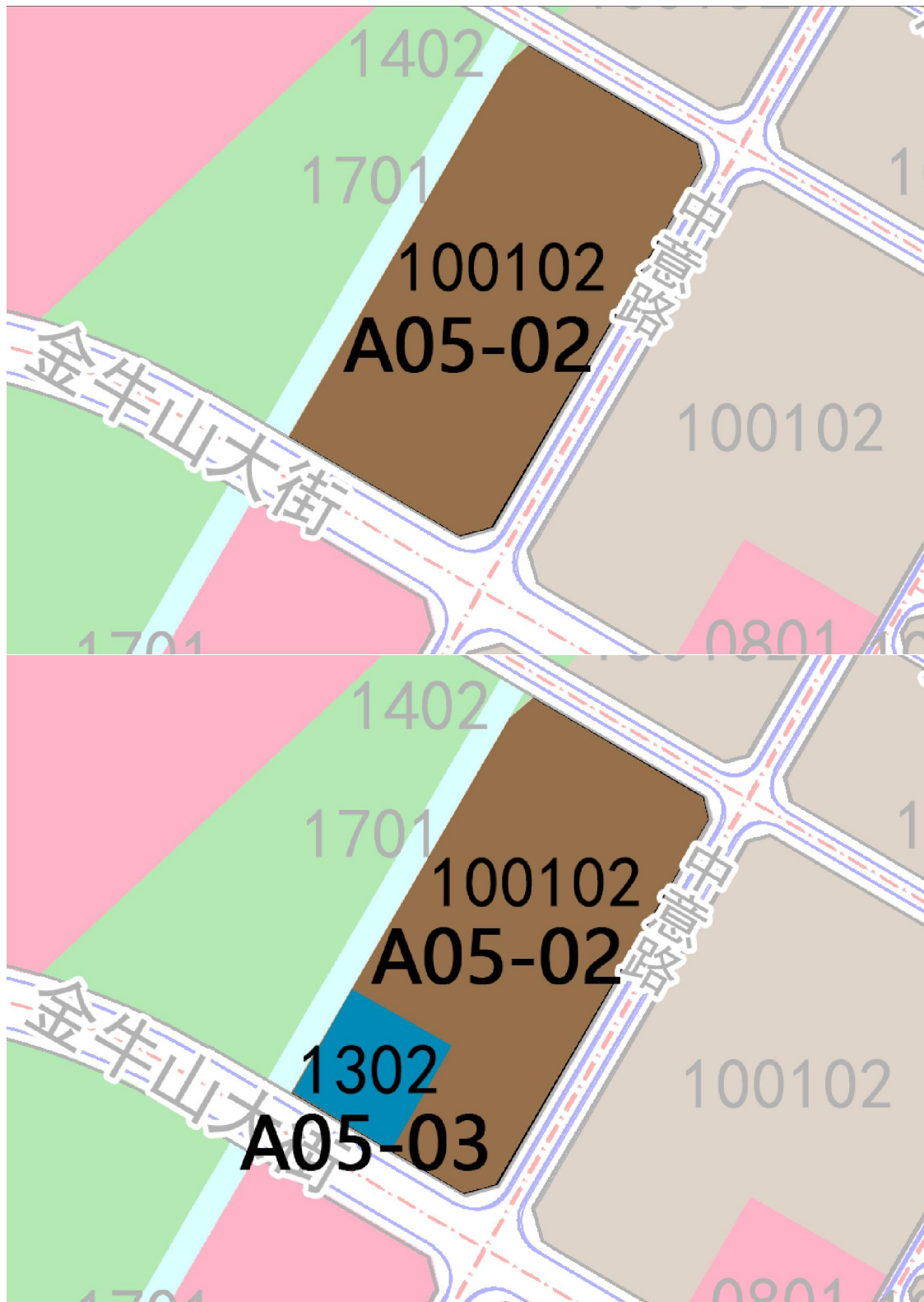


图4-1 调整前后对比图

4.4 调整后用地指标

拟调整的A05-02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（m ² ）	容积率	建筑系数（%）	绿地率（%）	建筑限高	备注
A05-02	100102	二类工业用地	45114.53	≥0.8	≥40	≤15	≤24m	规划
A05-03	1302	排水用地	6800.00	≤0.8	≥25	—	≤12m	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A05-02地块原控规的二类工业用地划分为A05-02地块（二类工业用地）、A05-03地块（排水用地），调整用地面积约为6800.00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A05-02地块用地性质进行调整后，二类工业用地面积减少，排水用地面积增加，排水用地为市政配套，与周边工业用地无功能冲突，可服务整片工业片区，提升区域发展保障能力，功能相容性、公益性突出。此次调整能够充分保障各方利益，因此A05-02部分地块的调整方案是可行的。

5.2 交通影响分析

5.2.1 周边道路交通状况的改善

本次将 A05-02 地块西南角调整为排水用地，对周边道路交通状况起到减负提质、保障畅通的积极作用。雨水提升泵站为市政公益设施，日常交通量极小，仅存在少量运维车辆与应急通行，不会对周边中意路、金牛山大街等主干路产生交通压力。原工业用地若后续开发，将引入持续稳定的工业车流，可能加剧交叉口拥堵与道路负荷；排水用地边界规整、出入口设置合理，不侵占道路红线、不影响行人与非机动车通行空间，有利于维护道路断面完整性与通行连续性。项目建设期间可优化施工组织，减少占道作业与交通干扰；建成后无长期交通扰动，有利于维

持周边道路畅通、稳定运行，整体提升区域道路交通服务水平与安全保障能力。

5.2.2 交通安全保障

本次调整为公共设施排水用地后，交通安全保障条件更加稳定可靠。雨水提升泵站属于市政公益设施，日常交通生成量极低，仅少量运维车辆进出，对周边道路交通干扰极小。地块出入口设置隐蔽、规模较小，远离交叉口与行人密集区，不占用有效车道与人行空间。项目建设与运营阶段均严格执行道路安全管理要求，施工期间设置围挡、警示标识及导向设施，避免占道施工带来安全隐患；运营期间无大型车辆、无集中人流，交通风险处于极低水平。整体来看，本次调整有利于减轻区域交通负荷，提升道路通行安全性，可充分保障周边道路交通持续稳定、安全运行。

5.3 市政基础设施影响分析

本次局部调整为排水用地，属于市政基础设施，排水、用水、用电、通信负荷均极低，不仅不增加区域市政负担，还能提升排水系统安全性，对现有基础设施影响极小。

5.3.1 排水系统

本次调整为排水用地，本质是提升区域排水能力，对园区整体排水市政布局的系统性优化，而非增加排水负荷。园区西北部片区雨水汇集量大、原有管网排水能力不足，存在内涝风险。泵站建成后将有效收集、提升片区雨水，缓解汛期积水压力，显著改善区域排涝能力。地块自身雨水、污水均就近接入系统，排放量可忽略，对现状排水管网不仅无冲击，还起到强排保障作用，整体更安全可靠。

从园区市政设施统筹布局角度，本次新增排水市政用地与园区供水、电力、污水设施形成功能互补，补齐西北部市政配套短板，使园区市政设施空间分布更加均衡，整体提升全域市政基础设施保障水平

5.3.2供水系统

雨水提升泵站日常用水仅为设备冷却、地面冲洗、消防及少量运维生活用水，用水量极小且间断。现状市政给水管网已覆盖地块，就近接驳即可满足需求，供水压力、水量均无压力，无需新增管线、扩容或改造，对区域供水系统无影响。

5.3.3电力供应

泵站用电主要为水泵机组、控制系统、照明及应急电源，属于间断性、低负荷运行，用电总量小。现状园区供电网络稳定可靠，可直接就近接入 10kV 或 0.4kV 电源，无需新增变压器、线路改造，对区域电力系统无额外负担，供电安全有保障。

5.4 安全性影响分析

本次局部调整为排水用地，属于市政基础设施，运营安全风险极低，对周边地块、道路及人员安全无负面影响，可提升区域整体安全保障能力。

从设施运行安全来看，排水泵站主要设备为水泵、电机、控制系统等，无高压、高温、易燃易爆、有毒有害等危险源，设备运行稳定、噪声低、振动小，对周边环境与建（构）筑物无安全影响。

从消防安全来看，泵站建筑面积小、可燃物少，配套简易消防设施即可满足要求，火灾风险极低，无需复杂消防系统，安全可靠。

从防洪排涝安全来看，泵站建成后可显著提升片区汛期排水能力，减少积水内涝风险，有效保护周边企业与道路安全，属于提升区域安全的公益性设施，正向安全作用突出。

从施工与运维安全来看，施工阶段严格围挡作业、设置警示标识，避免安全事故；运营阶段仅少量运维人员值守，无集中人流、车流，交通与人员安全风险低。

综上，本次调整不新增安全隐患，反而提升区域防汛安全水平，各项安全条件满足规范，安全性影响可控。

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A05-02部分地块调整方案可行。

具体内容如下：

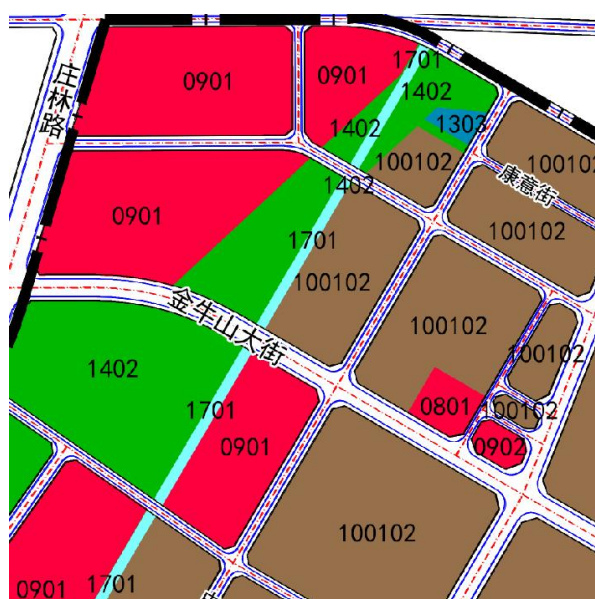


图6-1 辽河经济开发区（一期）控制性详细规划调整前用地规划图

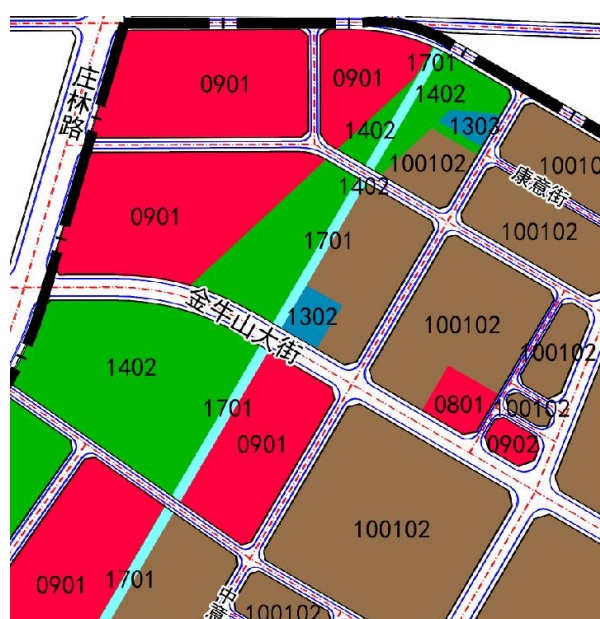


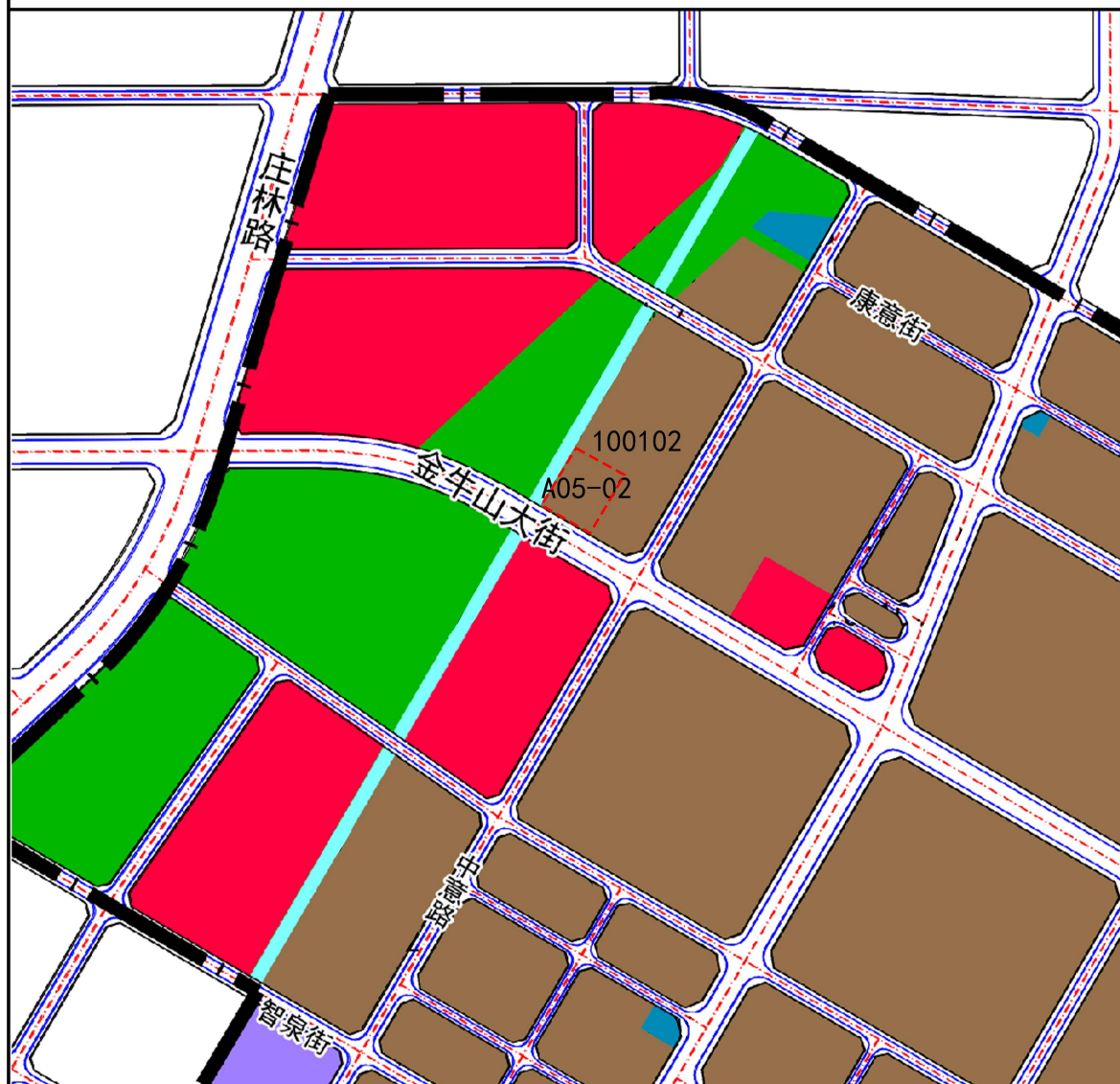
图6-2 辽河经济开发区（一期）控制性详细规划调整后用地规划图

7 附件

营口市国土空间详细规划辽河一单元局部地块修改方案



营口市国土空间详细规划辽河一单元局部地块修改方案



0 30m 60m 120m

图例

- 商业用地
- 二类工业用地
- 防护绿地
- 河流水面
- 供电用地
- 供燃气用地
- 规划范围线
- 道路中心线

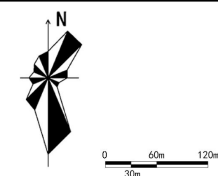
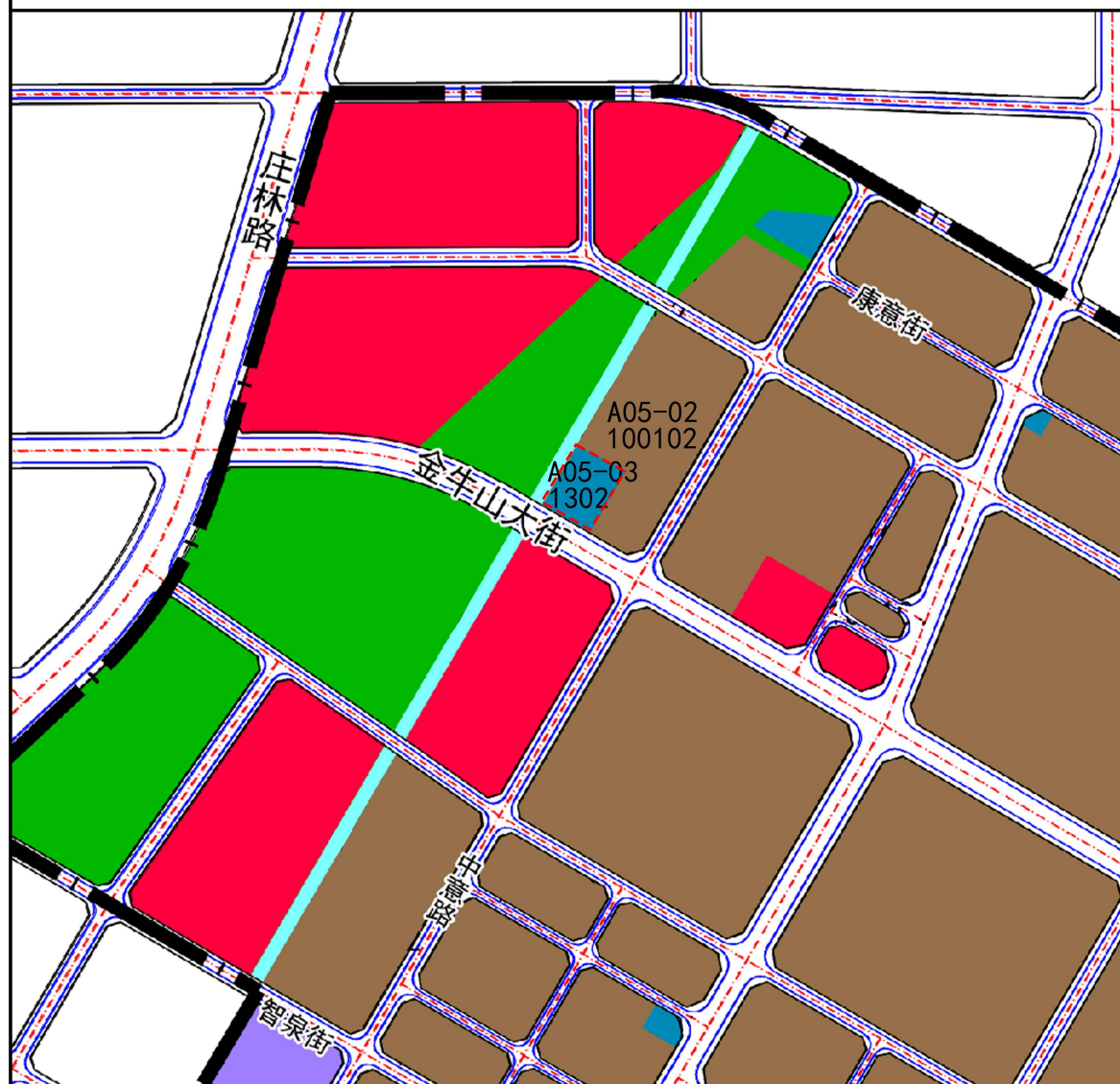
原控规区域用地规划指标表

用地编号	用地性质名称	用地面积(m ²)
B05-02	二类工业用地	51914.53
合计		51914.53

用地规划修改方案

02

营口市国土空间详细规划辽河一单元局部地块修改方案



图例

- 商业用地
- 二类工业用地
- 防护绿地
- 河流水面
- 供电用地
- 供燃气用地
- 规划范围线
- 道路中心线

控规地块控制指标一览表

用地编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)
A05-02	100102	二类工业用地	45114.53	≥0.8	≥40	≤15	≤24
A05-03	1302	排水用地	6800.00	≤0.8	≥25	—	≤12
合计			51914.53				

用地规划修改方案

03

住建局关于协助辽河经济开发区进行用地 性质调证的复函

营口市辽河经济开发区：

市住建局收到关于协助辽河经济开发区进行用地性质调
整的函，我局已知悉，经研阅，无意见。



第二部分

营口辽河经济开发区一期控制性详细规划 A10-02地块修改方案

目录

1. 调整背景	29
2 现状概况	31
2.1 拟调整地块位置	31
2.2 A10-02地块现状概况	31
2.2.1 地块现状概况	31
2.2.2 地块周边建设情况	32
3. 必要性分析	33
4 调整方案	35
4.1 调整依据	35
4.2 现行控规	35
4.3 调整内容	35
4.4 调整后用地指标	37
5 可行性分析	38
5.1 周边地块开发建设功能相容性支撑分析	38
5.2 交通影响分析	38
5.2.1 周边道路交通状况的改善	38
5.2.2 交通安全保障	39
5.3 市政基础设施影响分析	39
5.3.1 供水系统	39
5.3.2 排水系统	40
5.3.3 电力供应	40
5.3.4 通信设施	40
5.4 安全性影响分析	40
6 结论	42
7 附件	43

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。A10-02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。A10-02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，为盘活闲置土地，园区引入国网辽宁营口供电公司物资周转库项目，项目占地约15875.33平方米，总投资0.4亿元，用于电力物资仓储、周转与办公，需二类物流仓储用地支撑。为适配现代物流产业发展、保障重点公共服务项目落地，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》A10-02部分地块用地性质和相关控制指标。

2 现状概况

2.1 拟调整地块位置

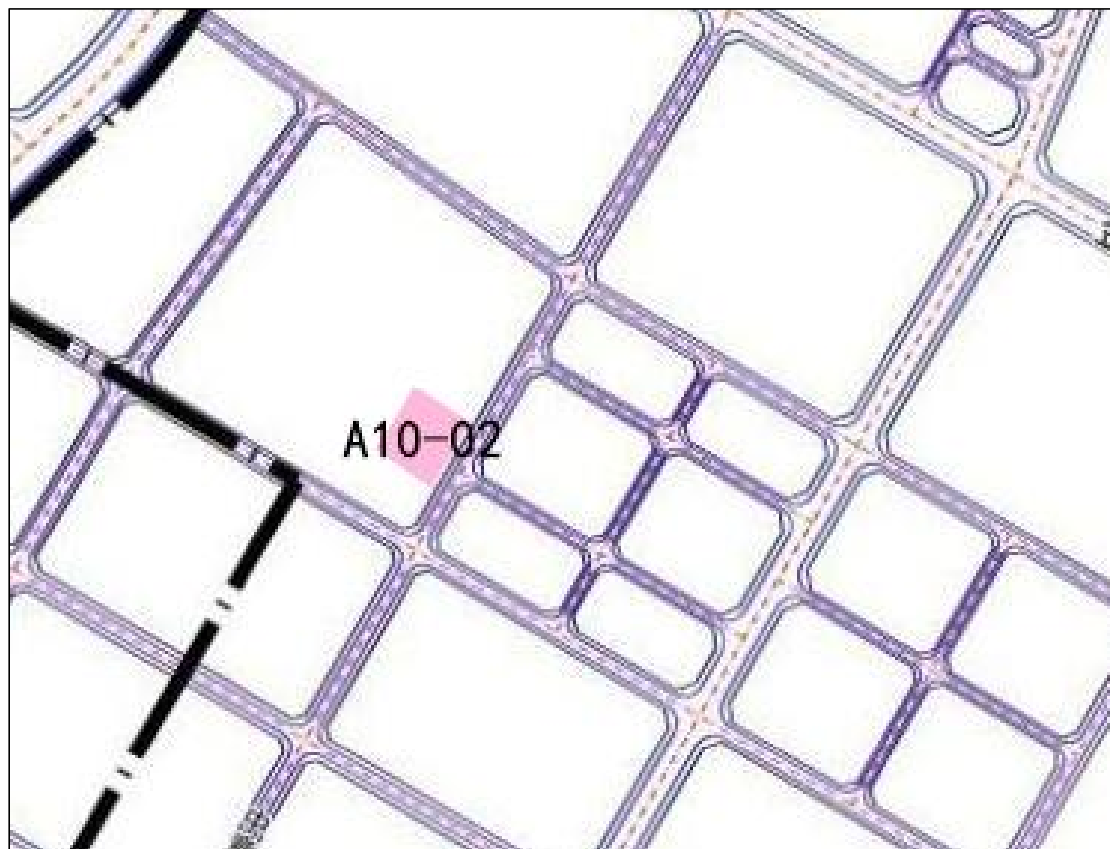


图2-1 调整地块范围位置图

2.2 A10-02地块现状概况

2.2.1 地块现状概况

A10-02地块位于营口辽河经济开发区（一期）西北侧，地块位于智泉街以南，兴盛街以北，中意路以西，庄林路以东。现控规中为二类工业用地，属园区商业服务区，用地面积约为59655.84平方米，地块处于空闲状态。



图2-2 地块现状情况

2.2.2 地块周边建设情况

A10-02地块东侧紧邻中意路，南侧紧邻智泉街，北侧紧邻兴盛街，地势基本平坦。



图2-3 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

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》要求：健全高效顺畅的现代流通体系，完善国家物流枢纽网络，依托现代流通战略支点城市构建若干重要商品骨干流通走廊，支持有条件的地区建设大宗商品资源配置枢纽，健全一体衔接的流通规则 and 标准，降低全社会物流成本。

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，国网辽宁营口供电公司物资周转库是保障区域电力供应的关键配套项目，服务民生与产业发展，项目落地需二类物流仓储用地，调整用地性质可推动项目尽快建成投用，拟在此建设现代化物流仓储设施，预计投资0.4亿元。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）盘活闲置土地、优化功能布局

地块长期空闲，土地资源浪费，调整局部为物流仓储用地，可快速引入项目、启动开发，实现闲置土地盘活，提升土地利用效率与经济价值。物流仓储用地是工业园区必备配套，本次调整可补齐园区物资仓储短板，优化产业结构，实现工业与物流协同发展。

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) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- (6) 《营口市国土空间总体规划（2021-2035）》
- (7) 《营口市辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》
- (8) 其他相关法律法规、设计规范、要求等。

4.2 现行控规

拟调整A10-02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
A10-02	100102	二类工业用地	59655.84	≥0.8	≥40	≤15	≤24m	规划

4.3 调整内容

A10-02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A10-02地块划分为A10-02地块（二类工业用地）、A10-03（二类物流仓储用地），调整用地面积约为15875.33平方米。

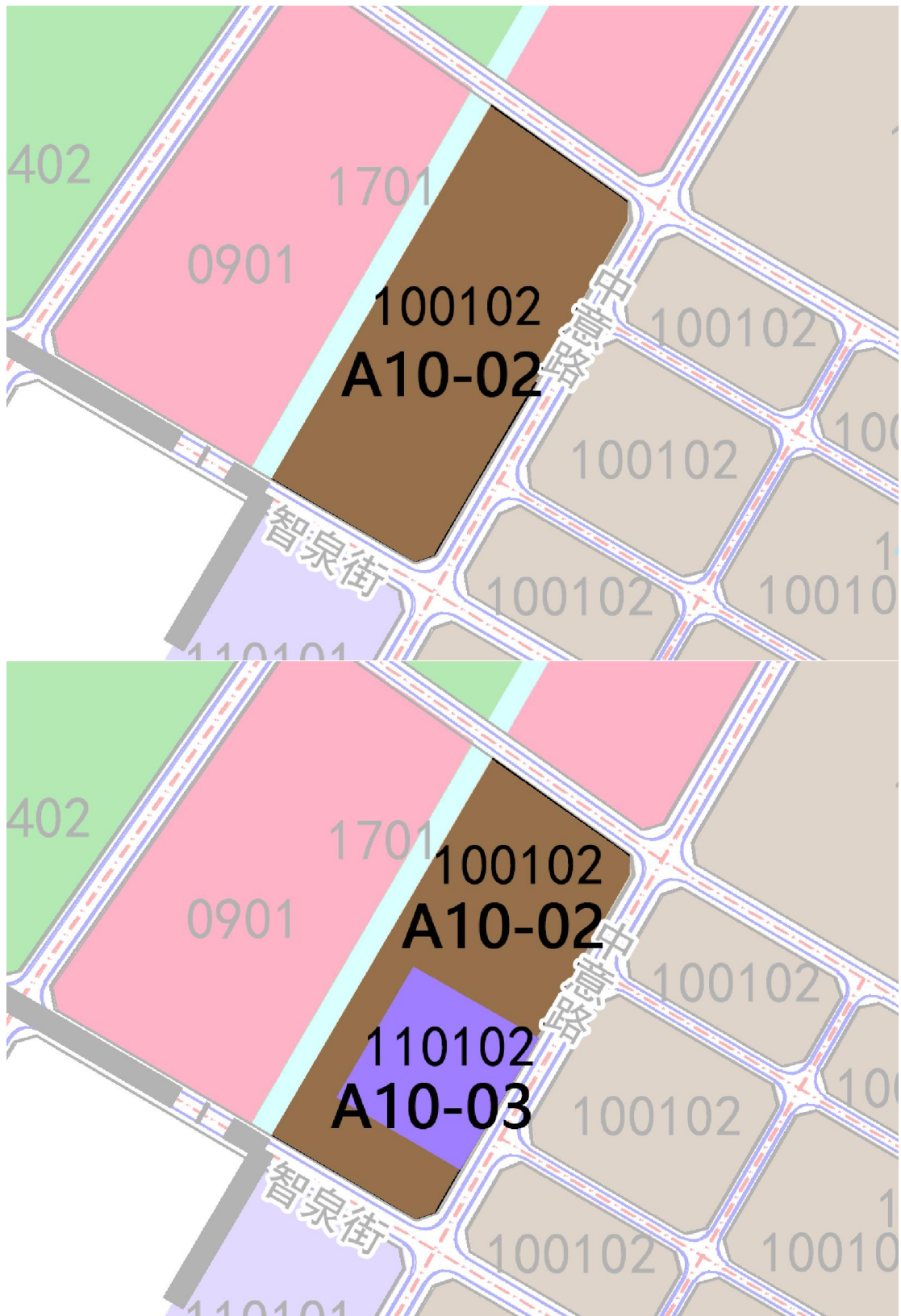


图4-1 调整前后对比图

4.4 调整后用地指标

拟调整A10-02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（m ² ）	容积率	建筑系数（%）	绿地率（%）	建筑限高	备注
A10-02	100102	二类工业用地	43780.51	≥0.8	≥40	≤15	≤24m	规划
A10-03	110102	二类物流仓储用地	15875.33	≥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A10-02地块原控规的二类工业用地调整为A10-02地块（二类工业用地）、A10-03地块（二类物流仓储用地），调整面积为15875.33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A10-02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。A10-02地块与园区主要道路相邻，具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A10-02部分地块的调整方案是可行的。

5.2 交通影响分析

5.2.1 周边道路交通状况的改善

本次将 A10-02 地块局部调整为二类物流仓储用地，对周边道路交通状况具有显著优化作用。原工业用地长期闲置，周边道路存在停车无序、微循环不畅、货运流线不清晰等问题；调整后地块功能明确、交通组织规范，可有效引导货车集中进出、有序停放，大幅减少路边违停、占道装卸、随意掉头等影响通行的行为。地块西侧紧邻中意路、北侧临智泉街，道路等级与断面形式可满足物流车辆通行需求，通过合理设置货车出入口、专用等候区与回转空间，可避免物流车流与社会车流交叉

冲突，提升主干路通行效率。物流仓储用地的规范化运营，有助于形成稳定、可控、可预测的交通流，减少高峰期拥堵点与交通紊流，提升区域路网整体通行能力。同时，项目配套完善内部交通组织，可分流部分道路临时停车需求，释放道路有效通行空间，使周边道路交通秩序、通行速度与安全水平均得到明显改善。

5.2.2 交通安全保障

本次调整为二类物流仓储用地后，将从交通组织、设施配置、运营管理三方面强化交通安全保障。地块出入口将避开主干道交叉口、设置在次要道路一侧，并预留足够的货车转弯半径与回车场地，避免大型车辆占道转弯、倒车影响主线交通。内部设置专用货车通道、装卸区、临时等候区及人车分流系统，杜绝货流与人流交叉干扰。周边道路将配套完善交通标识、限速、禁停及货车导向标志，提升道路可视性与引导性。同时，项目运营阶段将采取错峰进出、定点装卸等管理措施，降低高峰期交通冲突概率，全面保障货运车辆、社会车辆及行人的通行安全，区域交通安全水平整体可控可靠。

5.3 市政基础设施影响分析

本次将局部地块调整为二类物流仓储用地，用地功能由工业生产转为仓储办公，市政负荷总体略低于原工业用地，现有市政基础设施可完全覆盖，对区域市政系统无明显影响。

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A10-02部分地块调整方案可行。

具体内容如下:

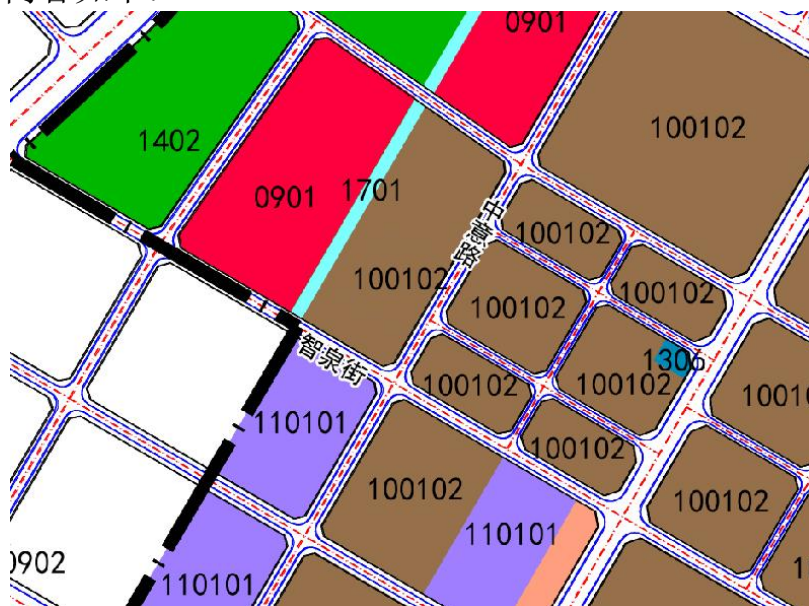


图6-1 辽河经济开发区(一期)控制性详细规划调整前用地规划图

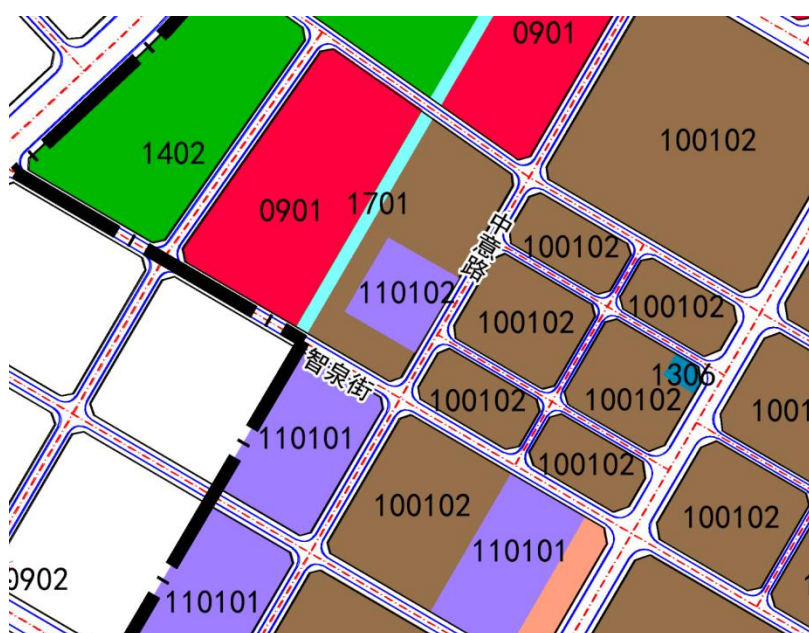


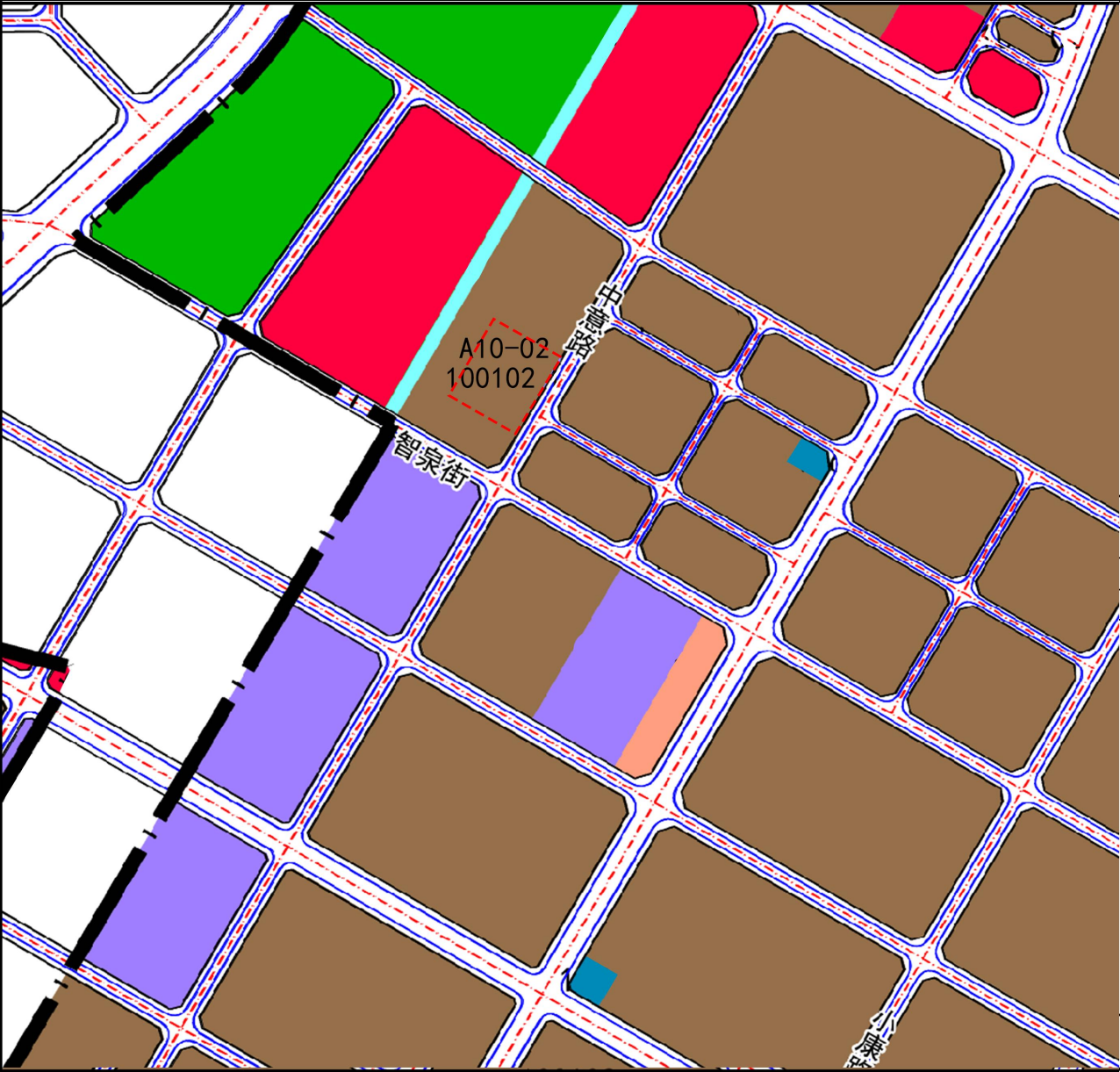
图6-2 辽河经济开发区(一期)控制性详细规划调整后用地规划图

7 附件

营口市国土空间详细规划辽河一单元局部地块修改方案



营口市国土空间详细规划辽河一单元局部地块修改方案



图例

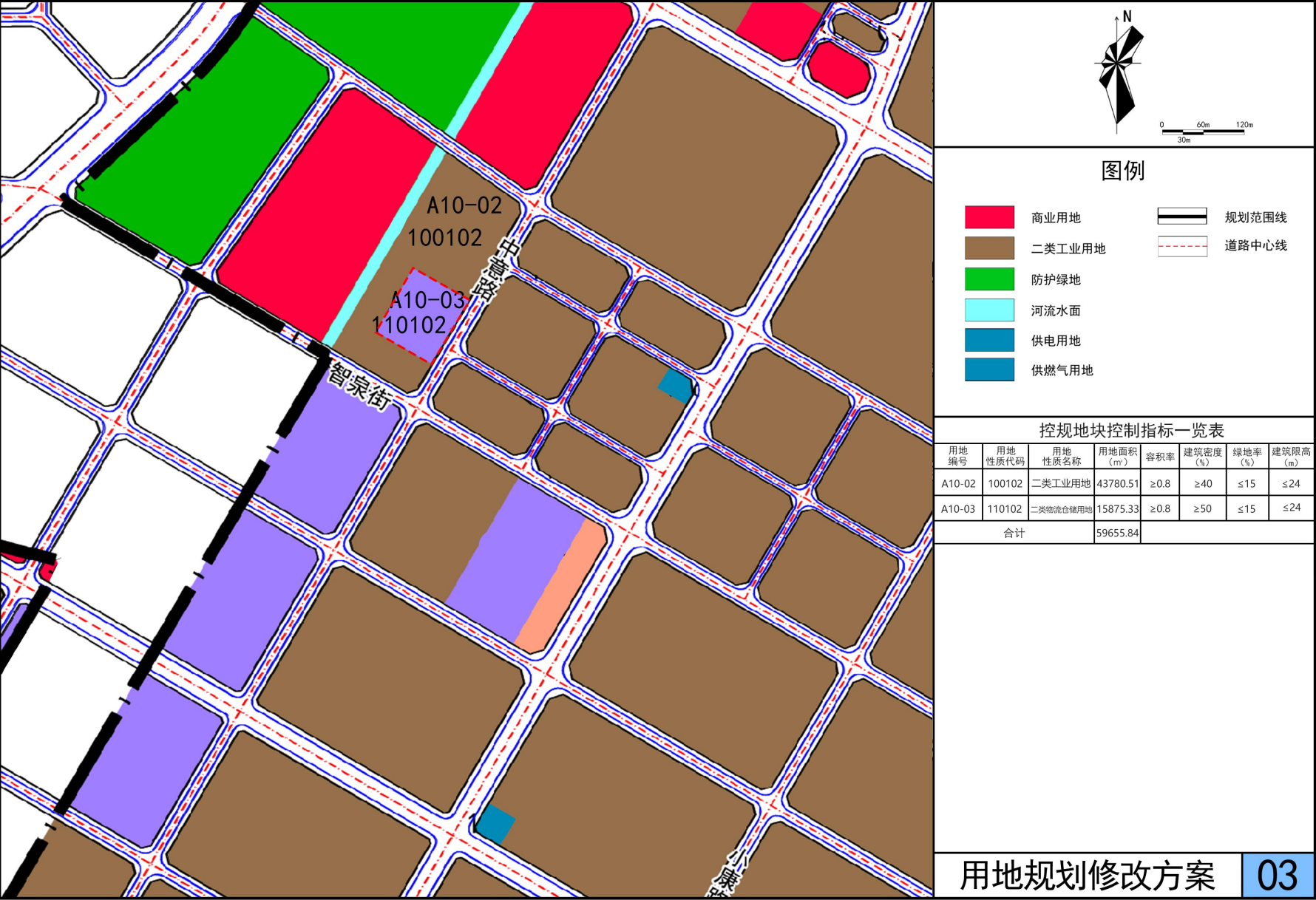
- 商业用地
- 二类工业用地
- 防护绿地
- 河流水面
- 供电用地
- 供燃气用地
- 规划范围线
- 道路中心线

原控规区域用地规划指标表

用地编号	用地性质名称	用地面积(m ²)
A10-02	二类工业用地	59655.84
合计		59655.84

用地规划修改方案 02

营口市国土空间详细规划辽河一单元局部地块修改方案



第三部分

营口辽河经济开发区一期控制性详细规划 B02-02地块修改方案

目录

1. 调整背景	48
2 现状概况	49
2.1 拟调整地块位置	49
2.2 B02-02地块现状概况	49
2.2.1 地块现状概况	49
2.2.2 地块周边建设情况	50
3. 必要性分析	51
4 调整方案	53
4.1 调整依据	53
4.2 现行控规	53
4.3 调整内容	53
4.4 调整后用地指标	55
5 可行性分析	56
5.1 周边地块开发建设功能相容性支撑分析	56
5.2 交通影响分析	56
5.2.1 周边道路交通状况的改善	56
5.3 市政基础设施影响分析	57
5.3.1 燃气系统	57
5.3.2 电力供应	57
5.3.3 供水系统	57
5.3.4 排水系统	58
5.4 安全性影响分析	58
6 结论	59
7 附件	60

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。B02-02地块处于辽河经济开发区内部，现控规中用地性质为供燃气用地。B02-02地块现状建有公共卫生间，无燃气相关设施，土地功能与现状不符、利用效率低下。

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。由于该地块面积较小，位于工业用地集中片区，周边以二类工业用地为主。为了高效盘活存量土地，高效利用零星公共设施用地，结合现状公共卫生间后续处置和企业扩建需求，将其调整为二类工业用地。园区引入营口市旗佳企业服务公司厂房扩建项目，项目占地886.87m²，总投资0.048亿元，需二类工业用地支撑建设。为保障项目落地、提升土地利用效益、适配园区工业发展需求，营口辽河经济开发区管理委员会申请调整B02-02 地块用地性质及控制指标。

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》B02-02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 B02-02地块现状概况

2.2.1 地块现状概况

B02-02地块位于营口辽河经济开发区（一期）北部，地块位于兴昌街以南，康意街以北，腾飞路以西，小康路以东。现控规中为供燃气用地，属园区工业发展区，用地面积约为886.87平方米，地块有现状公共卫生间一座。



图2-2 地块现状情况

2.2.2 地块周边建设情况

B02-02地块东侧紧邻峰茂招标代理有限公司，北侧紧邻康意街，南
临兴昌街，西侧为腾飞路，地势基本平坦。



图2-3 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），部分公共设施用地布局与当前园区工业主导、项目集聚的发展趋势不匹配，结合国土空间规划“多规合一”要求，动态调整用地性质，科学指导园区产业落地与空间优化，具有必要性。

（2）盘活低效闲置土地

该地块现状无燃气设施，仅保留公共卫生间，土地功能错位、利用低效。且该地块面积较小，位于工业用地集中片区，周边以二类工业用地为主。结合现状公共卫生间后续处置和企业扩建需求，将其调整为二类工业用地，可提高零星土地利用效率，彻底激活土地价值，解决低效利用问题，实现土地集约高效利用，完善企业生产空间布局。

（3）回应项目用地需求，推动项目落地

园区引入营口市旗佳企业服务公司厂房扩建项目，该项目占地面积约886.87平方米，预计投资0.048亿元。该调整有利于满足近期项目建设所需用地性质要求，提升土地使用效益，促进园区产业和基础设施建设协调发展。可完善产业链、带动就业，项目落地需二类工业用地支撑，调整用地性质是项目开工建设的前提，助力园区产业集聚。

结合园区燃气配套现状及专业单位评估结论开展论证。本次拟调整地块原规划为供燃气用地，但地块内无任何燃气配套设施，仅简易设置公共卫生间，土地配套功能闲置失效。前期营口辽河经济开发区管委会已联合中海油新润辽宁燃气有限责任公司完成现场勘查与用气供需平衡评估，经燃气运营单位核实，辽河经济开发区（一期）现状燃气场站、市政燃气管网覆盖完整，现有燃气配套用地及供气容量可充分满足园区现状及远期工业、公共建筑用气需求，取消本处小型供燃气用地不会造成区域燃气供应缺口，不会降低片区燃气公共服务保障能力。同时营口市住建局已回函同意本次用地性质调整，相关审批支撑文件齐全，调整具备充分实施依据。

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) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- (6) 《营口市国土空间总体规划（2021-2035）》
- (7) 《营口市辽河经济开发区（一期）控制性详细规划》
- (8) 其他相关法律法规、设计规范、要求等。

4.2 现行控规

拟调整B02-02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
B02-02	1304	供燃气用地	886.87	≥0.5	≥20	≥30	≤12m	规划

4.3 调整内容

B02-02地块在现控规中为供燃气用地，用地代码为1304，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B02-02地块由供燃气用地调整为二类工业用地，调整用地面积约为886.87平方米。

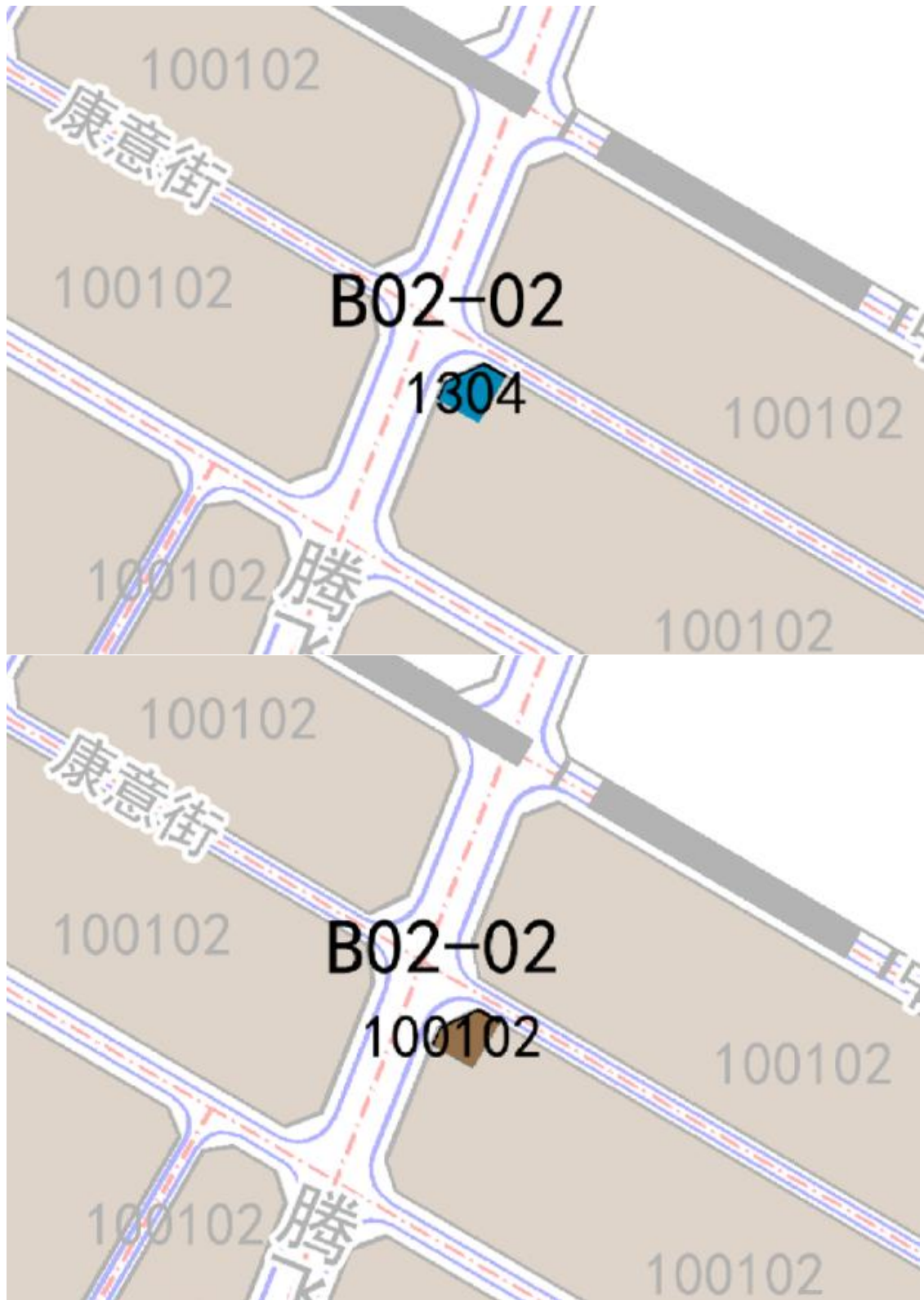


图4-1 调整前后对比图

4.4 调整后用地指标

拟调整B02-02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（m ² ）	容积率	建筑系数（%）	绿地率（%）	建筑限高	备注
B02-02	100102	二类工业用地	886.87	≥0.8	≥40	≥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，此次调整完善园区功能需求，对控制指标进行一定的调整是可行的。

拟将B02-02地块原控规的供燃气用地调整为二类工业用地，调整面积为886.87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B02-02地块用地性质进行调整后，供燃气用地面积减少，二类工业用地面积增加，与周边连片工业用地功能完全契合，无功能冲突，可形成规模化工业片区，保障园区工业发展规模，符合园区整体规划，功能相容性良好。此次调整能够充分保障各方利益，因此B02-02部分地块的调整方案是可行的。

5.2 交通影响分析

5.2.1 周边道路交通状况的改善

本次用地性质调整后，地块由公共设施燃气用地改为二类工业用地，周边道路交通状况将得到改善。地块紧邻腾飞路、康意街两条园区主干路，原燃气用地无稳定交通需求，道路资源长期处于低效利用状态；调整为工业用地后，交通流以小型货运、企业通勤为主，车流结构更稳定、更规律，有利于提升道路通行效率与利用率。项目建成后可规范企业车辆进出路径，减少路边临时停靠、随意占道等现象，有效缓解交叉口及路段拥堵隐患。同时，工业用地交通组织更规范，出入口设置符合道路红线与交通管控要求，车辆进出对主干路直行交通干扰显著降低，交叉口通行秩序与通行能力得到提升。整体交通运行更安全、顺畅，周边道路服务水平与交通环境得到明显改善。

5.3 市政基础设施影响分析

地块用地性质调整后，地块面积较小，调整为二类工业用地后，供燃气、供水、排水、电力、通信等市政负荷与原现状用地相近，现有市政管网可完全覆盖，无需大规模改造，仅需按工业标准完善配套，对区域市政系统无负面影响。

5.3.1 燃气系统

本地块原规划为供燃气用地，调整后不再承担燃气配套功能。经燃气运营单位现场测算，园区全域燃气管网供气余量充足，现有燃气设施布局可覆盖全部企业生产生活用气，无需保留本地块作为燃气配套用地。地块调整后无新增燃气负荷，也不会削减片区燃气供给能力，现状燃气管道、场站均可维持原有运行规模，无需改造扩容燃气基础设施，对区域燃气系统运行无不利影响，行业主管部门及燃气运营单位均认可本次调整方案。

5.3.2 电力供应

调整后用电负荷主要为厂房照明、设备用电、办公用电及消防应急用电，用电总量较小。现状园区供电网络稳定可靠，无需新增变压器、线路改造，对区域电力系统无额外负担，供电安全有保障。

5.3.3 供水系统

调整后用地为二类工业用地，用水主要为厂房生产用水、办公生活用水、消防用水及绿化用水。用水量较原燃气用地略有增加，但总体规模小、用水强度低。现状园区供水管网已覆盖该地块，管径、水压、供水能力均能满足新增用水需求，无需新增供水管道或扩容改造。仅需在地块内部完善给水支管、水表及消防给水接口，即可保障正常供水，对区域供水系统无影响。

5.3.4排水系统

调整后用地为二类工业用地，用水主要为厂房生产用水、办公生活用水、消防用水及绿化用水。用水量较原燃气用地略有增加，但总体规模小、用水强度低。现状园区供水管网已覆盖该地块，管径、水压、供水能力均能满足新增用水需求，无需新增供水管道或扩容改造。仅需在地块内部完善给水支管、水表及消防给水接口，即可保障正常供水，对区域供水系统无影响。

5.4 安全性影响分析

本次用地性质调整后，地块由供燃气用地改为二类工业用地，整体安全风险显著降低，对周边环境与建（构）筑物安全无不利影响，安全可控性更强。从消防安全来看，地块调整为二类工业用地后，无易燃易爆危险品生产、储存，火灾危险性降低，建筑防火、消防通道、安全疏散等均按工业用地规范设计，满足消防救援要求，安全保障更充分。从设施安全来看，现状公共卫生间予以保留，新建厂房结构安全、电气安全、通风安全均符合国家规范，无有毒有害、高噪声、高振动等影响周边的生产环节，与周边工业企业安全防护距离满足要求，互不干扰。从运营安全来看，地块交通以小型货车与通勤车辆为主，无大型重载车辆频繁进出，交通组织清晰、人车分流，可有效避免交通事故引发的次生安全风险。综上，本次调整有利于提升地块及周边整体安全水平，各项安全指标均符合规范要求，安全性影响可控。

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B02-02部分地块调整方案可行。

具体内容如下：

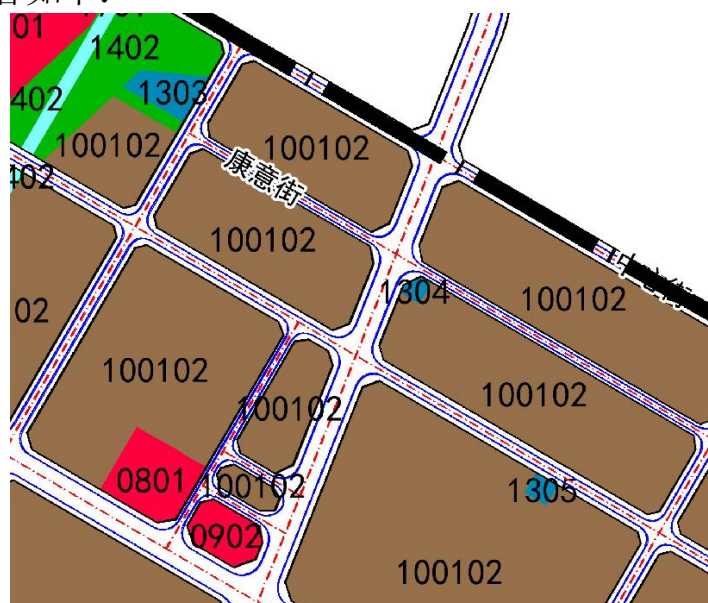


图6-1 辽河经济开发区（一期）控制性详细规划调整前用地规划图

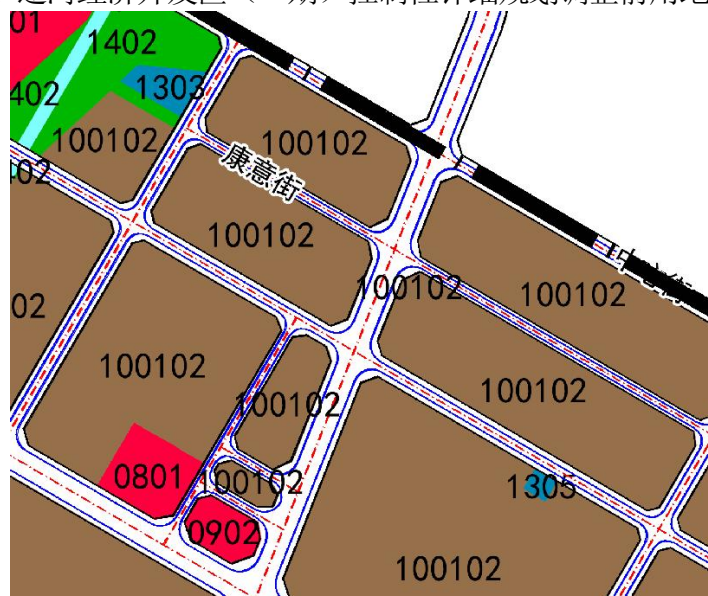


图6-2 辽河经济开发区（一期）控制性详细规划调整后用地规划图

7 附件

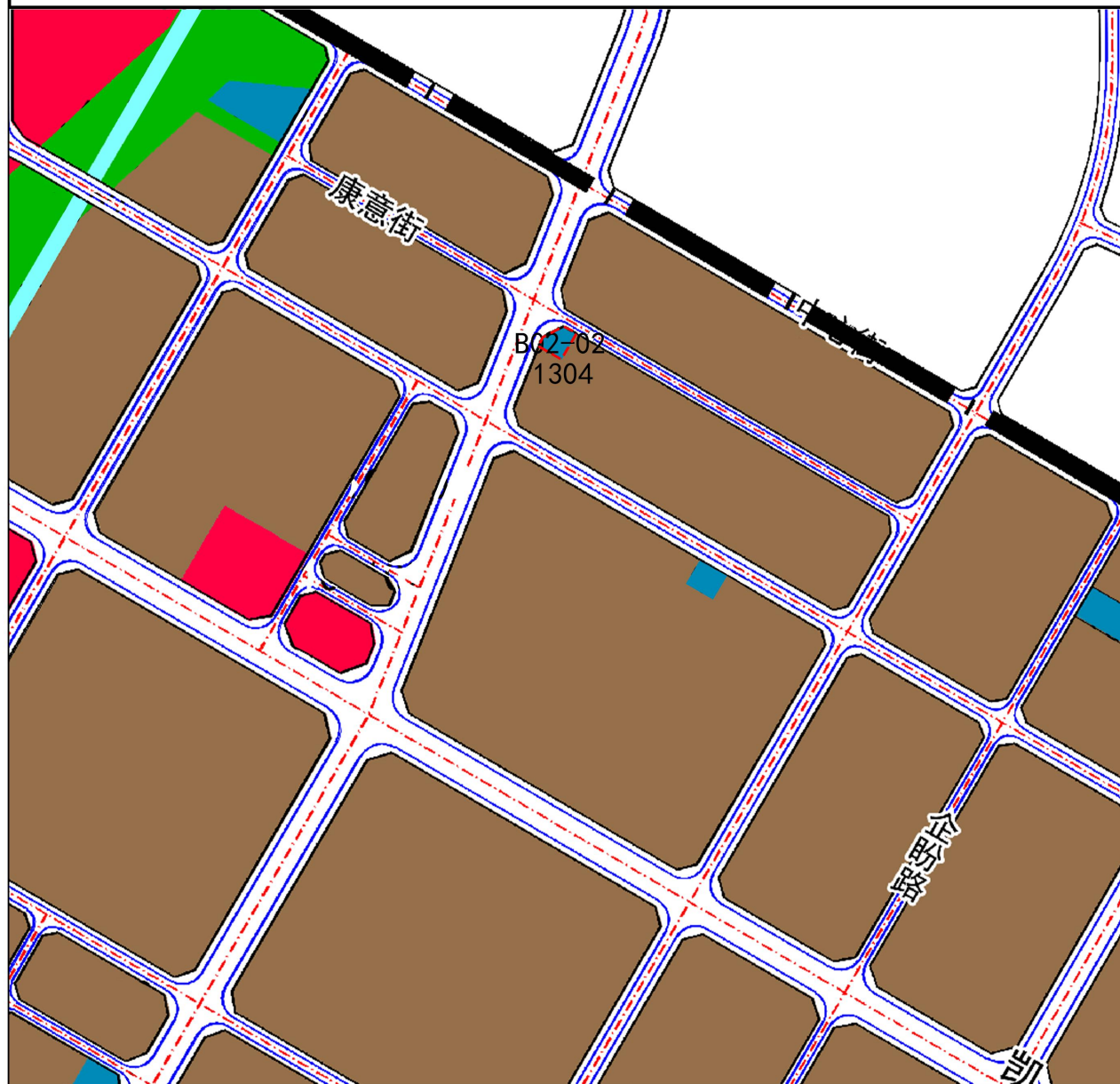
营口市国土空间详细规划辽河一单元局部地块修改方案



现状影像图

01

营口市国土空间详细规划辽河一单元局部地块修改方案



图例

- | | |
|---|---|
| 商业用地 | 规划范围线 |
| 二类工业用地 | 道路中心线 |
| 防护绿地 | |
| 河流水面 | |
| 供电用地 | |
| 供燃气用地 | |

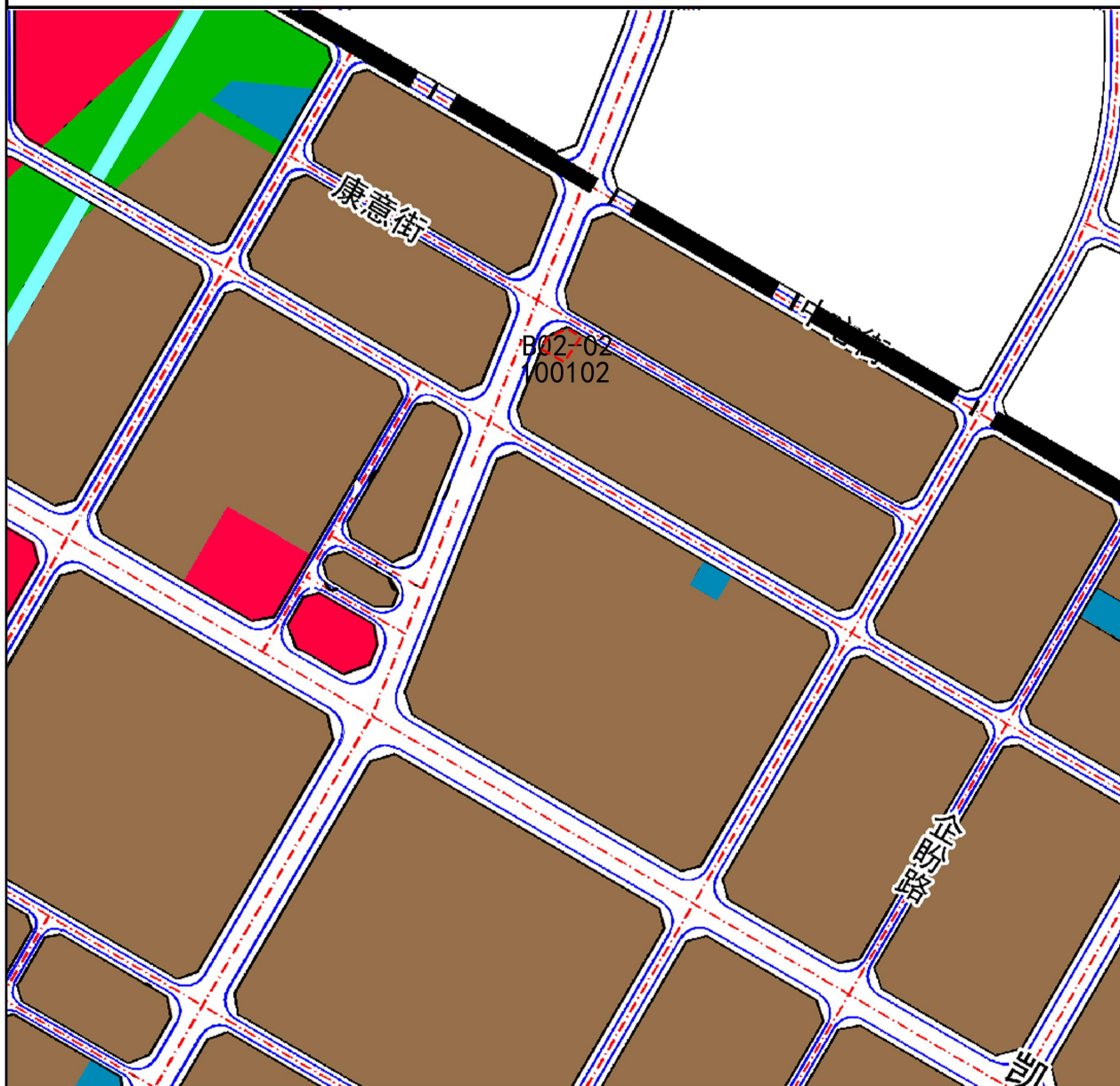
原控规区域用地规划指标表

用地编号	用地性质名称	用地面积(m ²)
B02-02	供燃气用地	886.87
合计		886.87

用地规划修改方案

02

营口市国土空间详细规划辽河一单元局部地块修改方案



0 30m 60m 120m

图例

- 商业用地
- 二类工业用地
- 防护绿地
- 河流水面
- 供电用地
- 供燃气用地
- 规划范围线
- 道路中心线

控规地块控制指标一览表

用地编号	用地性质代码	用地性质名称	用地面积(m ²)	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高(m)
B02-02	100102	二类工业用地	886.87	≥0.8	≥40	≥15	≤24
合计			886.87				

用地规划修改方案

03

营口辽河经济开发区管理委员会

关于协助辽河经济开发区进行 用地性质调整的函

市住房和城乡建设局：

根据上位规划和营口辽河经济开发区（一期）现阶段开发建设实际需求，现申请对园区（一期）B02-02地块控制性详细规划用地性质予以调整，具体情况如下：

本次拟调整的 B02-02 地块，位于营口辽河经济开发区（一期）腾飞路与康意街交叉口东北角，地块总用地面积约 887 平方米，原规划用地性质为公共设施燃气用地。为推动园区产业提质增效、助力企业扩容发展，我园区拟引入营口市旗佳企业服务公司厂房扩建项目，该项目规划占地面积与地块面积一致，约 887 平方米，计划总投资 0.048 亿元。因项目建设规划需求，该地块需适配二类工业用地（M2）用地属性，原有燃气公共设施用地性质已无法满足项目落地建设标准。

为确保本次用地性质调整科学合规、稳妥可行，我局已提

前完成前期调研与充分论证，并联合园区(一期)燃气运营单位中海油新润辽宁燃气有限责任公司开展现场实地勘查及供需评估。经燃气运营单位专业研判确认，营口辽河经济开发区(一期)现有燃气配套设施及存量公共设施燃气用地，可满足园区一期范围内所有用户的日常燃气供应及远期配套需求，本次地块用地性质调整不会对区域燃气公共服务功能造成影响。

依据市自然资源局相关工作要求，为加快推进项目落地、规范完成规划调整流程，现特向贵局发函，申请贵局予以支持、协助推进该宗地块由公共设施燃气用地调整为二类工业用地(M2)的相关审批及备案工作。

特此致函，盼复。

联系人：贾丰硕 联系电话：0417-2909072

附件：土地性质调整前后示意图

营口辽河经济开发区管理委员会

2026年5月15日

附件:

土地性质调整前后示意图



土地性质调整前示意图



土地性质调整后示意图