

庄自然勘2021-3地块 选址论证报告

大连建源建筑设计研究院有限公司

项目区位

《大连龙山制衣有限公司仓库选址论证报告》专家评审会 评审意见

庄河市自然资源局于2021年6月2日组织召开《大连龙山制衣有限公司仓库选址论证报告》专家评审会，会议由庄河市自然资源局郑宇副局长主持。庄河市发展和改革局、住房和城乡建设局、司法局、科技和工业信息化局、教育局、民政局、大连市庄河（北黄海经济区）生态环境分局、大连庄河电力分公司、光明山镇、林水集团等部门领导参加会议。会议邀请五位规划专家组成专家组（名单附后）。会议听取了规划编制单位—大连建源建筑设计研究院有限公司的代表对所做论证报告成果的汇报，专家组通过提问答疑、征求相关部门意见、集中讨论，形成以下评审意见：

一、大连龙山制衣有限公司仓库选址紧临企业生产的主厂区，方便生产及原料、成品储运，可有效提高生产效率和经济效益。专家组原则同意大连龙山制衣有限公司仓库选址论证报告通过评审。

二、建议按专家意见补充完善该论证报告：

1. 补充用地内地上、地下建（构）筑物分布情况及场地周边的用地及建设情况；分析该用地内架空线路、用地界线

附近的排水沟渠对项目建设的影 响，说明消除其影响的工程措施；

2. 补充场地地质、防洪等建设适宜性分析和公用设施配套条件分析；

3. 补充项目用地需求分析，论证用地规模的合理性；

4. 进一步优化方案设计，统筹考虑集约节约用地和消防、交通运输、生产安全要求。

专家签名：王明、李国亮、李国亮
李国亮 樊文斌

2021年6月2日

目录

01

项目背景

02

项目概况

03

方案及规划设计条件

01

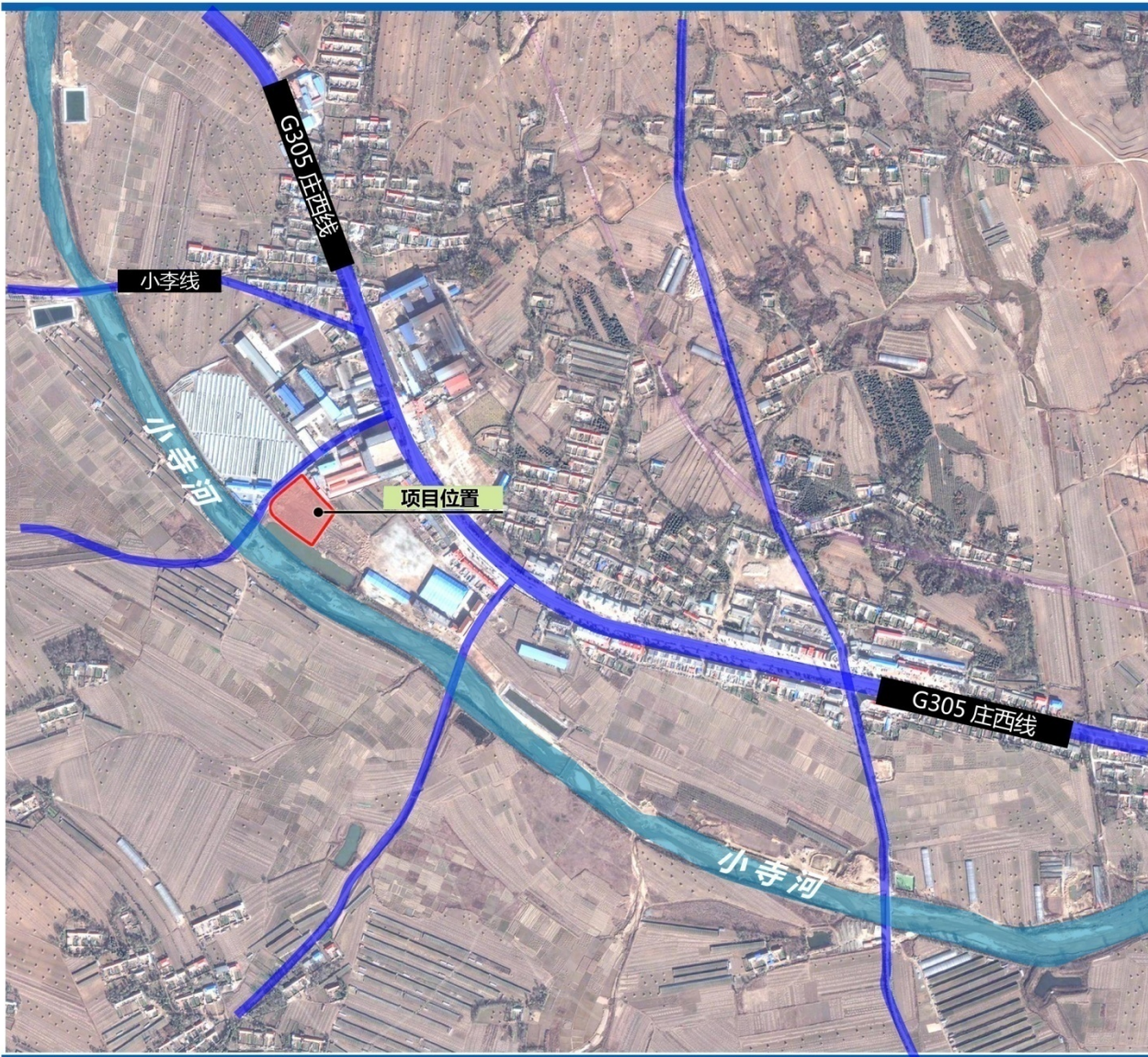
调整背景

项目区位

项目缘起

论证目的

项目区位



■ 项目区位

本次调整地块即大连龙山制衣有限公司选址建设仓库地块用地面积5824.13平方米，论证范围扩展周边区域西至305国道，东至小寺河，北至小李线，南至农机市场的周边地块。

项目缘起



大连龙山制衣有限公司，坐落于庄河市光明山镇财主房村，现有职工近千人，年产值上亿元。近几年，随着服装出口市场逐步扩大，由于购进原材料与服装产成品数量的增加，导致库房明显不足。大部分布料及服装的存放多数采取露天堆放，受天气影响很难保证产品质量，尤其是雨季，物料过水、漏雨问题经常发生。

由于公司没有配备专门物料仓库，随着生产规模的不断增加，没有存储物料仓库的已严重影响服装加工出口流程，为此，急需规划建设物料库房，以能保证年出口 150 万件服装的生产流程需要。

论证目的

依据《大连市人民政府办公厅关于印发大连市建设用地选址论证管理规程（试行）的通知》，我公司受委托编制《大连龙山制衣有限公司仓库选址论证报告》，并拟定规划设计条件草案。

报告论证目的：提高土地集约利用水平，加强庄河市建设用地规划条件管理，保证该扩建项目顺利落地实施。

大连市人民政府办公厅文件

大政办发〔2018〕185号

大连市人民政府办公厅关于印发 大连市建设用地选址论证管理 规程（试行）的通知

各区市县人民政府，各先导区管委会，市政府各有关部门，各有关单位：

《大连市建设用地选址论证管理规程（试行）》已经大连市第十六届人民政府第二十八次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

02

项目概况

项目建设情况

镇总体规划分析解读

结论

现状建设情况

项目用地综合地质条件较好，场地平坦开阔，无现状建筑物、用地范围内无河流小溪地势高差小，最高点27.3米位于北侧，最低点26.9米位于南侧。

经调查，场区范围内未见明显的不良地质灾害发生，拟建项目周围地势平坦，无地下无滑坡、泥石流、塌陷、地震断裂带等不良地质现象，场地周边也未发生过洪涝、地震等灾害。场地总体属稳定性较好，可作为基础持力层，适合本工程建设。

项目拟选址场地周围没有已查明文物及文物保护单位，场址及周边区域无军事和国家级、省级自然保护区，用地不占永久性基本保护农田和生态保护红线该项目对生态环境和人文资源不产生影响。



场地用地，本项目原场地为闲置地。地质条件适宜建设。



场地外部西北侧为另一生产企业，东侧紧邻大连龙山制衣有限公司企业主厂房，西南侧为采砂废弃池塘，池塘后期填土建设规划道路。西南侧离小寺河80多米，东南侧为空地。



场地内部平整，标高在26.9M至27.3M之间。

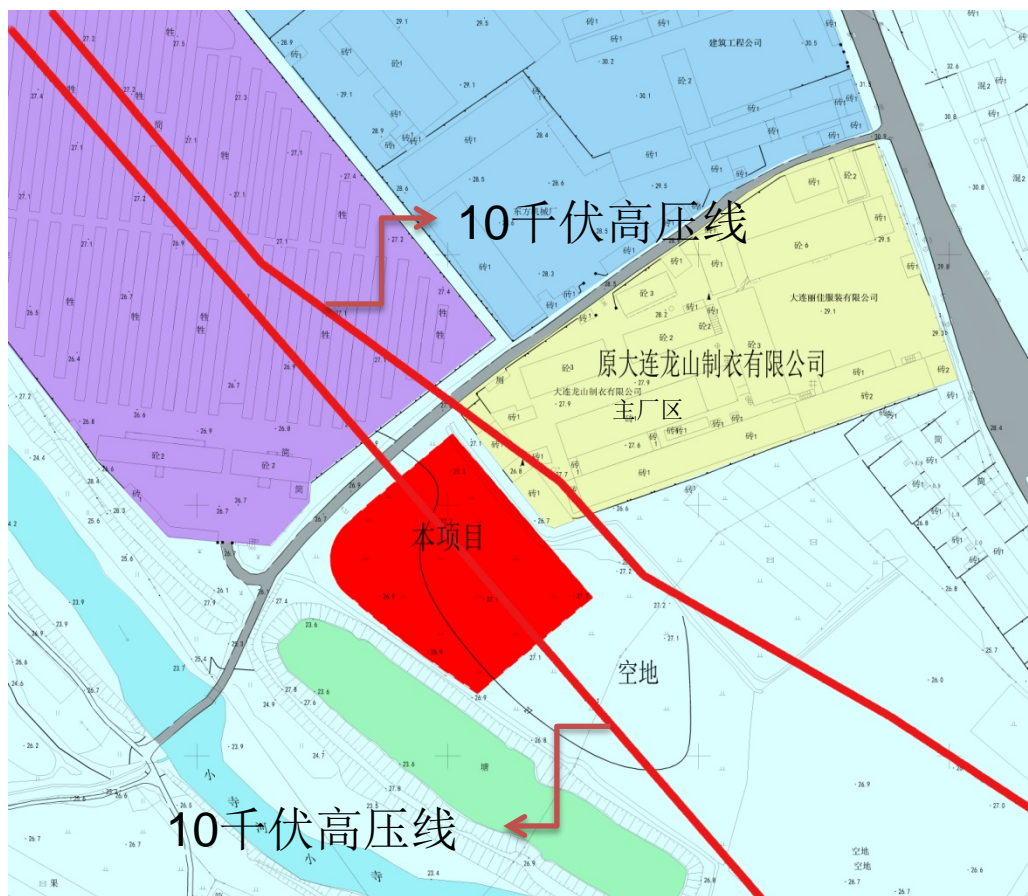


仓库北侧紧邻镇区支道路。镇区支路由东侧国道305引入。

地块现状图



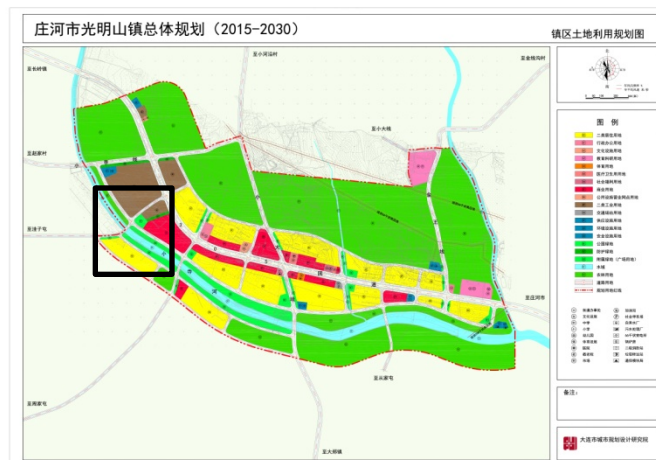
现状配套设施情况



- ☆ **本项目为扩建厂区库房**，须满足道路通畅，给水，供电及场地雨水排放。
- ☆ **场地给水**现状场地内无市政自来水管线。
- ☆ **场地供电**，场地内现状输电线两个10千伏高压线。
- ☆ **仓库北侧紧邻镇区支道路**。镇区支路由东侧国道305引入。

镇总体规划分析解读

庄河市光明山镇总体规划（2015-2030）



☆ 该地块用地性质由公园绿地（G1）调整为一类工业用地（M1）。庄河市光明山镇总体规划为方案规划，仅为本论证报告提供数据使用，故本地块用地性质暂定为公园绿地，用地性质可以调整且镇政府承诺未来将其落入光明山镇总体规划中。本地块紧邻龙山制衣，新建仓库为其改扩建项目，将本地块调整为工业用地比较合理。

☆ 未来将公园绿地项目挪至居住用地区附近，美化环境，方便居民休闲娱乐。

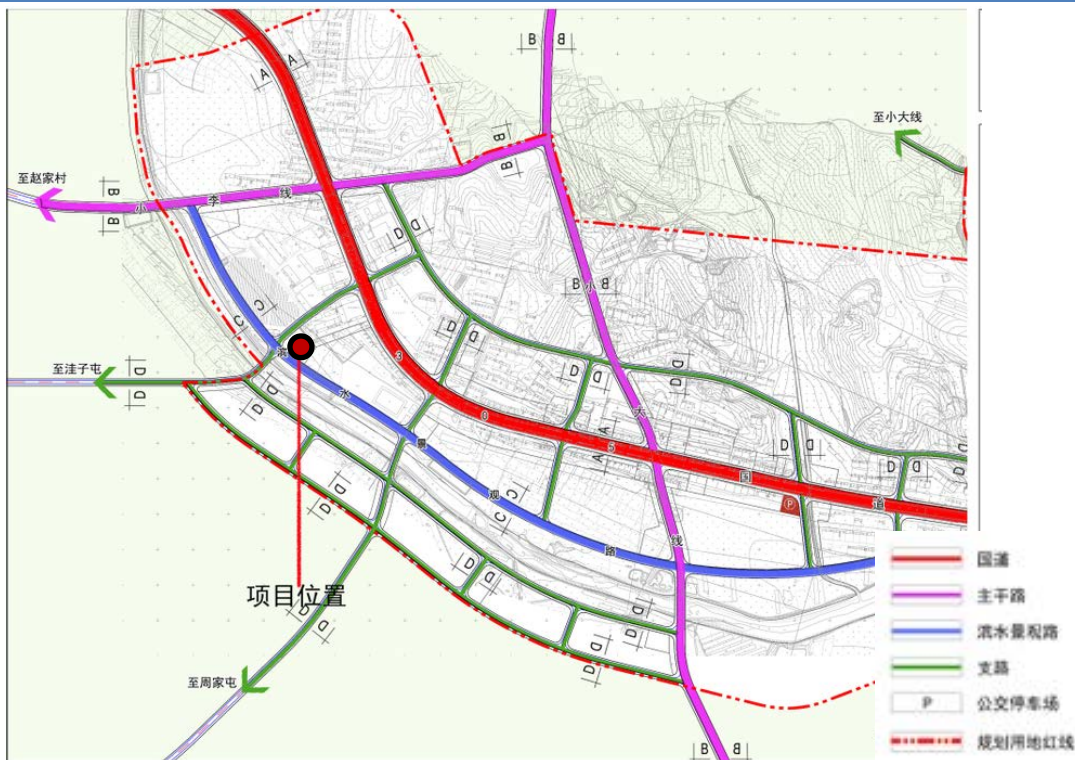
镇总体规划分析解读

☆ 规划道路情况

项目东北侧为镇区主要的对外交通道路305国道，北侧为镇区现有支路，南侧为规划滨水景观路，三条道路交通职能较强，便于仓库的对外联系。

☆ 规划市政配套设施情况

项目外围规划市政工程管线，包括自来水、供电、供热、燃气等都主要依托国道305进行敷设，本仓库与各类市政管线衔接便捷。



镇区自来水工程规划图



镇区污水工程规划图



镇区雨水工程规划图



镇区供电工程规划图

分析结论

结论 分析

分析一

本次规划用地性质调整，符合国家及辽宁省政策导向，利于城乡市场良性发展；调整后，既适应光明山建设发展需要，又充分利用了该地区的土地资源；

分析二

地块用地性质调整后，对交通和市政各项基础设施的承载力基本无影响，可以满足各专业的使用要求。

经过以上分析，将此地块用地性质调整为工业用地可行。

03

项目概况

相关要求

项目方案

河道防护分析

交通分析

公用设施分析

配套市政设施分析

规划设计条件草案

相关要求

■ 相关要求

大连市国土房屋局《关于加强我市工业用地节约集约利用管理的函》中要求，新建工业项目原则上**容积率要达到1.0以上**。

大连市国土资源和房屋局文件

大国土房屋函发〔2015〕18号

关于加强我市工业用地节约集约利用管理的函

各区、市、县人民政府，各先导区管委会：

十八大以来，为提高经济增长质量，加强生态文明建设，党中央、国务院对国土资源管理提出了必须坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，通过土地利用方式转变促进我国经济发展方式转变和产业结构调整。近年来，在市委、市政府的领导下，在各区市县县政府（先导区管委会）的努力下，我市土地资源利用效率逐步提高，但与先进地区相比，工业用地节约集约利用水平仍有差距。为提高我市工业项目节约集约用地水平和效率，充分利用有限的土地资源，现将有关工作函告如下：

一、严格执行产业政策和项目用地控制指标，提升工业项目用地投资强度和容积率水平

要采取有保有压的方式，做好工业项目用地管理，积极支持符合国家和我市产业政策的新型战略性新兴产业、新兴产业、高新技术产业和高附加值产业，并做好用地保障工作，严格限定向“三高”、低水平重复建设产业供应土地。

对新建工业项目用地，在严格执行国土资源部《关于发布和实施工业项目建设用地控制指标的通知》（国土资发〔2008〕24号）中投资强度控制指标和容积率控制指标的基础上，我市投资强度指标上浮15%，其中国家级开发区内的工业项目投资强度要上浮25%，省级开发区内的工业项目要上浮20%。新建工业项目（石油、化工、金属冶炼等行业除外）的容积率原则上要达到1.0以上。

二、明确责任分工，落实工业用地节约集约利用工作任务
发改部门在立项阶段应严格按照上浮后的投资强度标准进行审核，规划部门在制定规划条件时原则上使容积率达到1.0以上。国土部门在项目预审、征转用地审核和供地环节对上述两项指标均应从严控制，特别要加强供地环节管理，严格工业项目准入门槛，对采取招拍挂方式出让的工业项目，如达不到上述指标标准，原则上不予供应土地，特殊情况，各区、市、县人民政府、先导区管委会应出具书面材料说明原因，经审核通过后再挂牌出让。

- 2 -

三、加强批后监管，促进工业用地节约集约利用常态化
国土部门会同发改、规划等部门强化对批后工业项目开工情况、投资建设情况、产出效益等进行监管，凡因企业原因未按批准要求进行建设的，应按有关规定进行处理，并根据情况限定企业以后的“拿地”行为。对土地利用效率高的企业，在符合国家政策规定的基础上，可在土地保障、土地出让价格、税收等方面给与支持和引导，不断提高我市工业用地节约集约利用水平和利用效率。

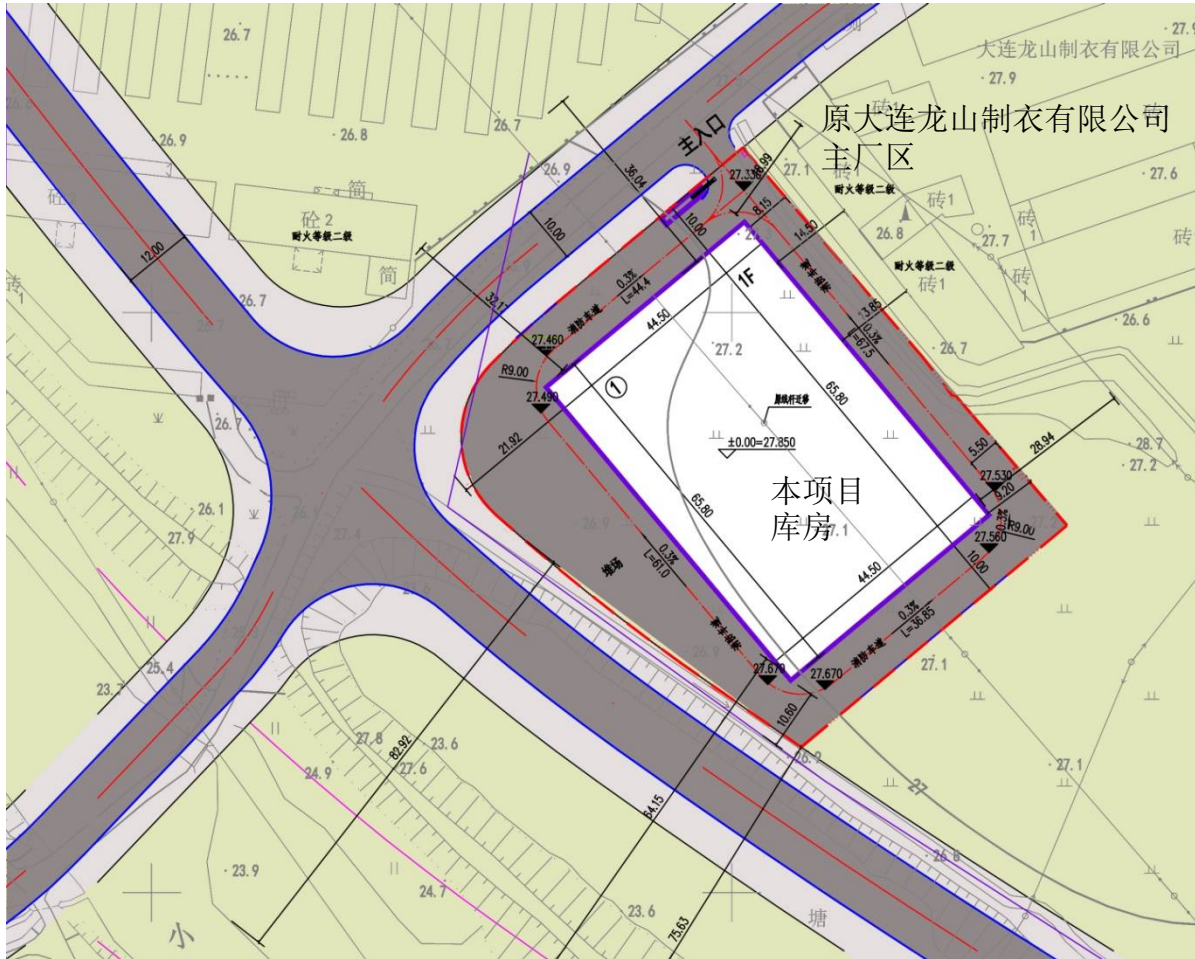
此函。



大连市国土资源和房屋局办公室 年3月5日印发

- 3 -

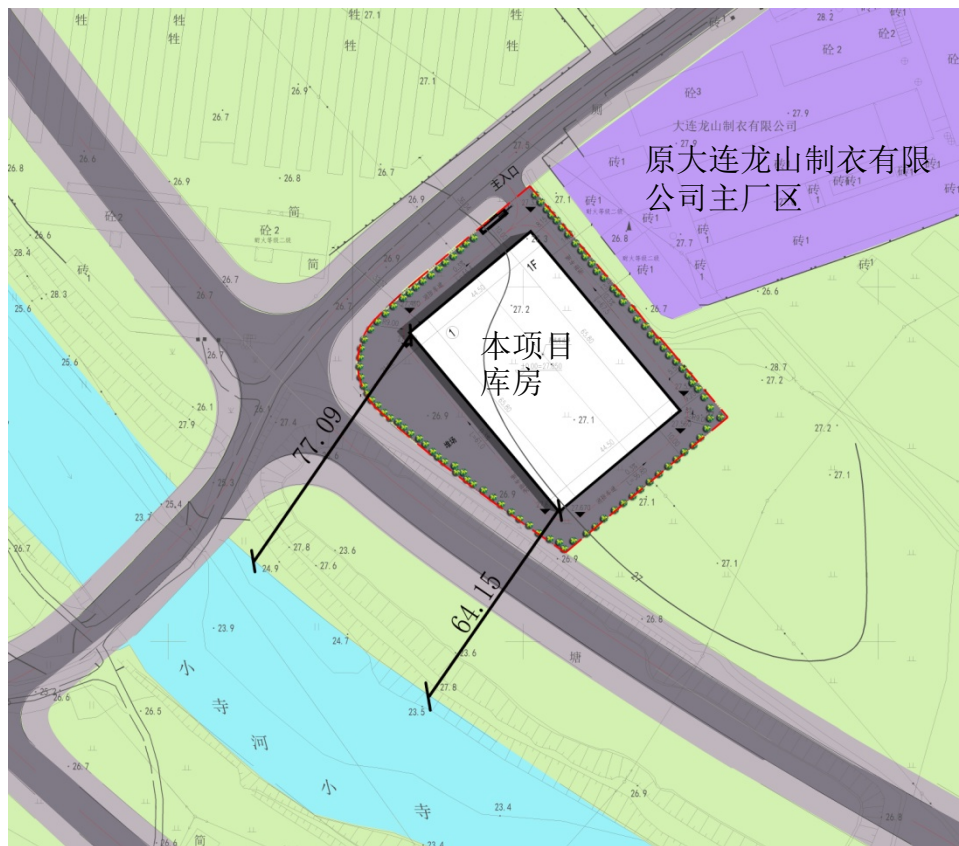
项目方案



综合技术经济指标表

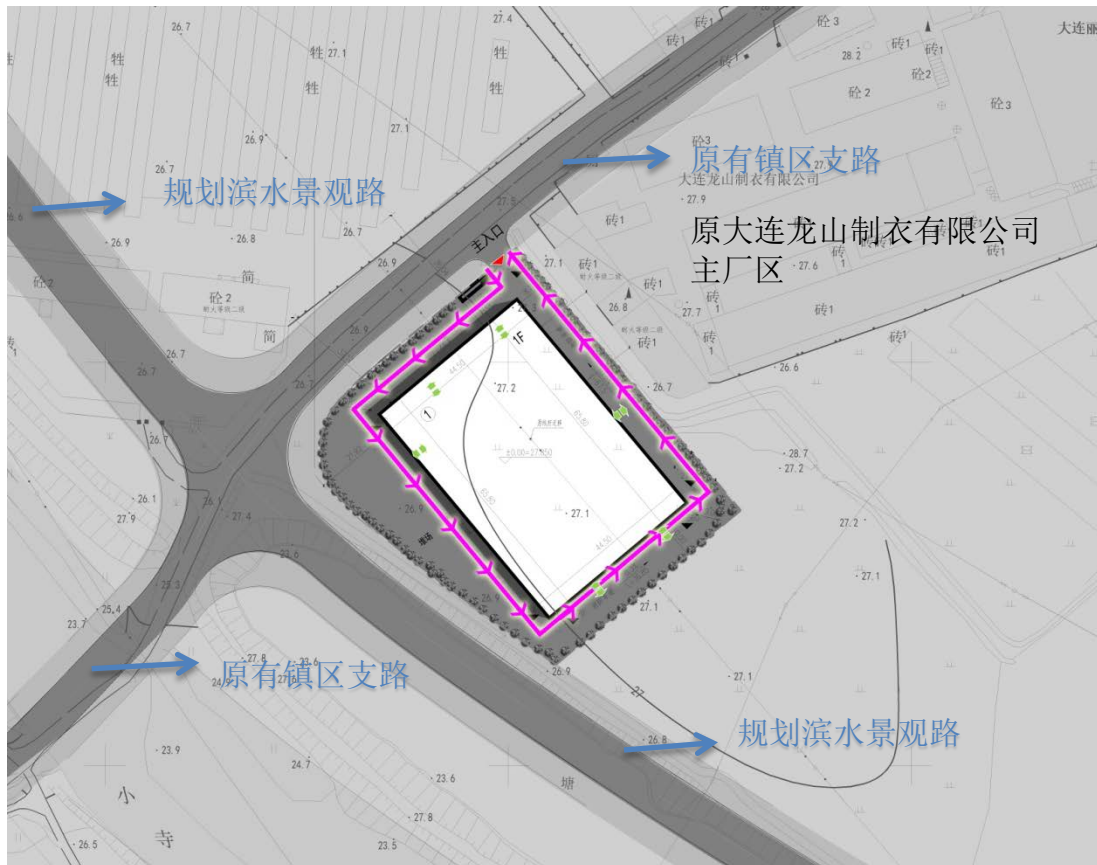
项目	单位	数值	备注
规划总用地	m ²	5824.1	
总建筑面积	m ²	2928.1	
计容总建筑面积	m ²	5856.2	超过8米 2928.1m ²
建筑基底面积	m ²	2928.1	
容积率	-	1.01	
建筑系数	%	50.28	

河道防护分析



规划小寺河宽度为40-50米
本项目库房距河道64.15米-77.09米，并且库房与河道之间规划滨河景观路，经分析本项目对河道无影响，河道对本项目也无影响。

交通分析



厂区西北侧为镇区支路，西南侧为规划滨水景观路，本项目依托现状镇级支路进出仓库，在仓库外围形成互不干扰的进出仓库流线，保证内外交通顺畅的同时提高运输车辆周转效率。

公用设施分析

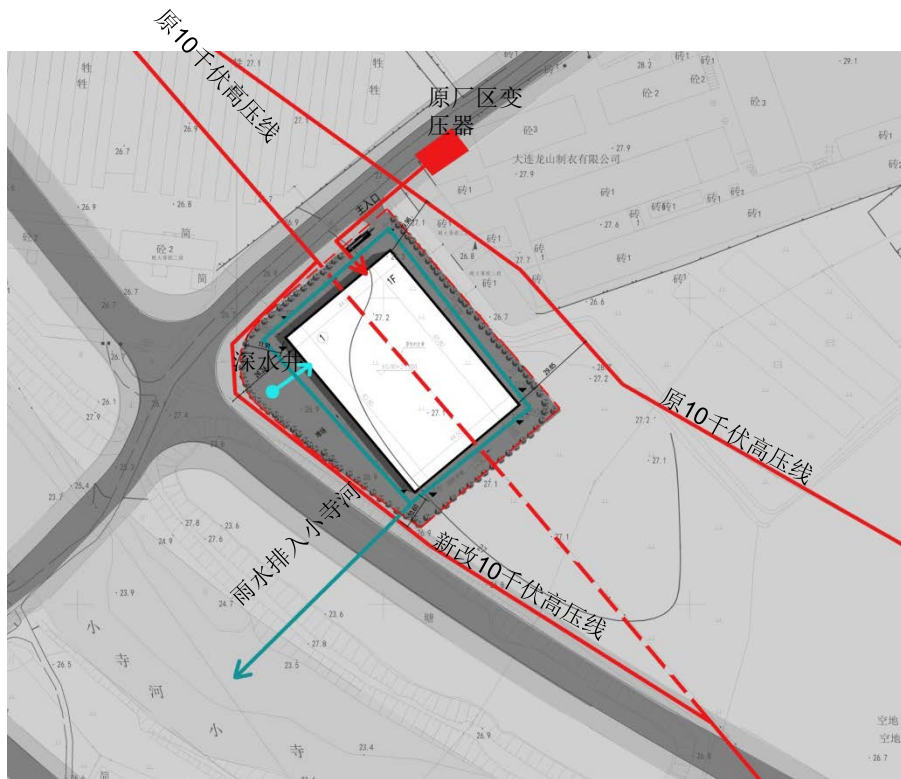


服务策划用地的公用设施

公用设施类别	名称 (现状/规划)	
	现状	规划
自来水设施		
雨水处理设施	流向河流	
电力设施	现状变压器	
邮政设施	现状光明山镇邮局	
热力设施	现状锅炉房 (规划迁址)	
环卫设施	周边现状环卫设施	
消防设施	消防值班室	

经分析现状除给水设施，其他设施都可以满足厂区配套设施要求。为满足要求，在建设市政道路时同时铺设自来水管线。近期水源暂时使用厂区内深水井。

配套市政设施分析



服务策划用地的公用设施			
公用设施类别	用量	市政配套设施	管线接口
自来水	39.17 m ³ /d	-	北侧规划管线
雨水	-	-	流向河流
污水			
电力	219.32 KW	现状变压器	
邮政	-	-	-
通信	-	-	-
热力	-	-	-
燃气	-	-	-
环卫	-	生活垃圾收集点1座	-

结合策划方案，规划厂区利用原厂区变电站，原厂区预留扩建需要的供电需求。原厂地有一条10千伏高压线须移至西侧沿规划道路布置，离规划建筑10.6-26米，原东侧有一条10千伏高压线，离规划建筑19.96-29.85米，满足电力规范要求。厂区目前无市政自来水源，待市政设施配备后在接入，暂时近期水源为厂区内设置深水井供水。厂区内雨水排水排入小寺河。

规划设计条件草案

1 限制性条件

1.1 项目位置：西北侧紧邻镇级支路，东北侧紧邻主企业主厂房，西南侧为小寺河，东南侧为农机市场。

1.2 拟用地面积：约5824.1平方米（以实测面积为准）。

1.3 用地性质：工业用地

1.4 容积率：1.00以上（建筑物层高超过8米计算容积率时该层建筑面积加倍计算）

1.5 建筑系数：不低于50%

2 指导性条件

2.1 建筑层数（高度）：多层及以下。

2.2 建筑退线：西北侧不小于5.0米，东北侧不小于5.0米，东南侧不小于5.0米，西南侧不小于5.0米。

2.3 交通出入口方位：在镇级支路设置出入口与交叉口距离满足交通规范要求。



注：企业应严格按照《安全生产法》、《建设项目安全设置“三同时”监督管理办法》（国家安全生产监督管理总局令第36号）等相关法律法规要求做好安全生产工作。