

# 庄自然勘2021-563号地块项目

## 选址论证报告

大连艺景规划设计有限公司

2021.07

## 目 录

1. 项目背景

2. 项目概况

3. 方案及规划设计条件

4. 附件

## 1. 项目背景

---

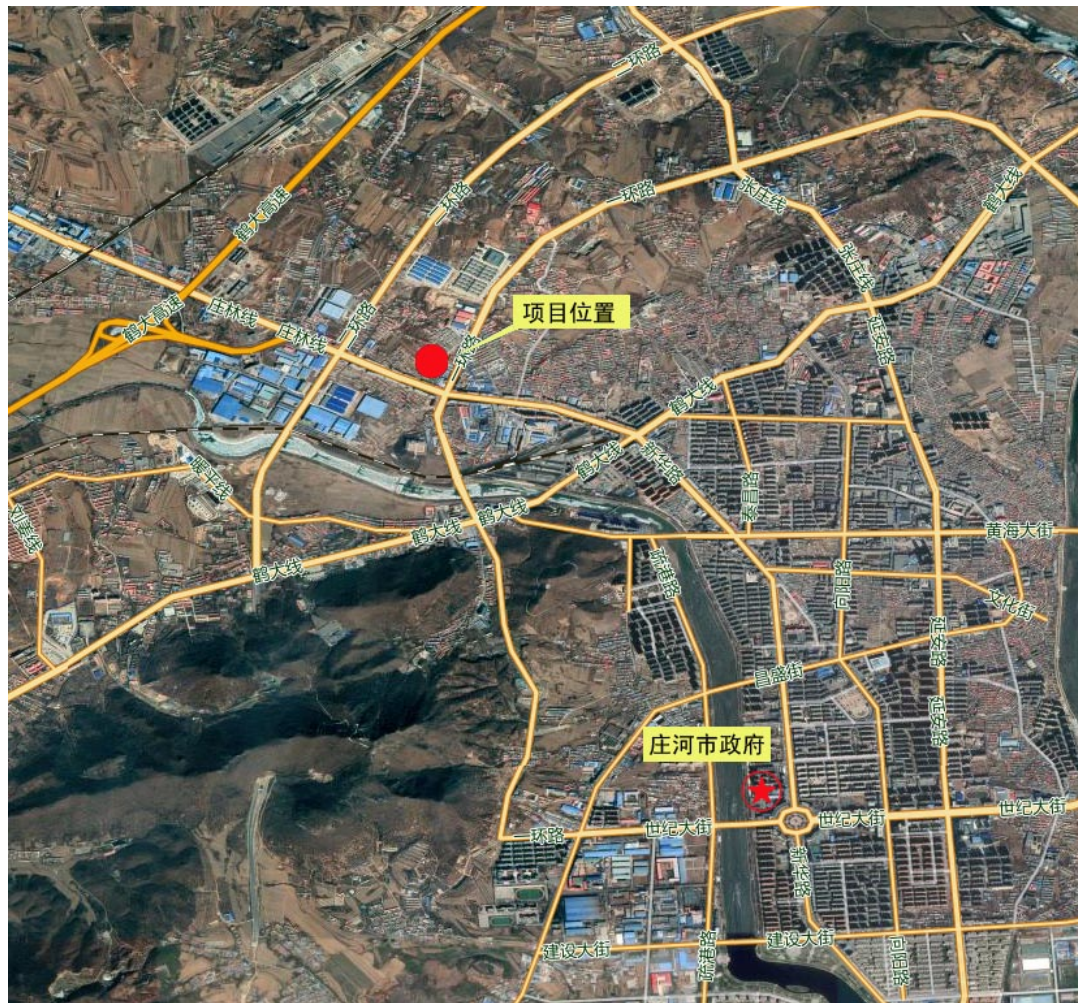
- 项目区位
- 项目缘起
- 论证依据
- 论证目的

# 1. 项目背景

### 区域位置：

规划项目位于大连庄河市中心城区西北侧，城市一环路（G305庄林线）与三寰大街（G305庄林线）交叉口的西北角处，新华街道徐岭社区内。项目用地面积约0.16公顷，约2.37亩。

项目用地距南侧三寰大街为51米，距东侧一环路为56米。两条道路红线宽度都为50米。用地周边交通条件优良，能够充分满足项目建设期间材料运输及项目使用期间道路交通需求。



# 1. 项目背景

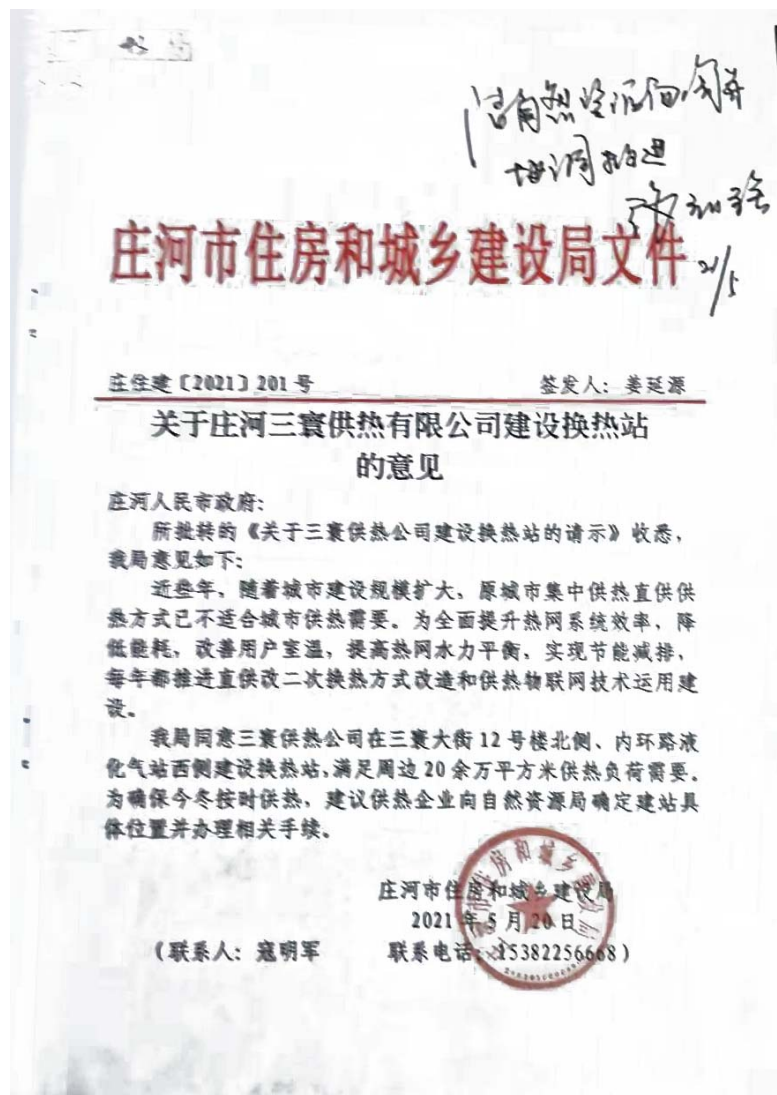
## 项目缘起

### 项目缘起:

庄河三寰供热有限公司成立于2004年，主营热力生产和供应。因市场经营需要，为满足2021年新增的金泰华府居住小区及周边近20万平方米供热需求，企业于2021年5月向庄河市人民政府上报了《关于三寰公司建设换热站的请示》。

### 论证依据:

2021年5月，庄河市住建局同意三寰供热公司换热站建设项目。



# 1. 项目背景

论证依据

## 论证依据：

2021年6月，经庄河市发改委审查，庄河三寰供热有限公司换热站建设项目符合备案条件，已完成企业投资项目备案确认。

## 大连市企业投资项目备案文件

庄发改备〔2021〕42号

项目代码：2106-210283-04-01-100660

庄河三寰供热有限公司：

你单位报送的《庄河三寰供热有限公司换热站建设项目备案信息登记表》收悉。该项目符合备案条件，现予以备案。

### 一、项目基本情况

项目名称：庄河三寰供热有限公司换热站建设项目

项目总投资：290万元

建设地点：辽宁省大连市庄河市

建设地点详情：新华街道三寰大街那屯

建设规模和主要建设内容：新建换热站一座，总建筑面积708平方米；购置设备6（台）套。

### 二、项目备案注意事项

1. 请严格按照项目建设程序，在开工建设前根据相关法律法规规定办理节能审查、城乡规划、土地使用、环境保护、行业管理等其他相关手续，依法合规推进项目建设。

2. 项目法人发生变化，项目建设地点、规模、内容发生重大变更，或者放弃项目建设的，须及时告知本单位。

3. 项目单位应当通过大连市投资项目在线审批监管平台报送项目开工、建设进度、竣工的基本信息。

4. 根据《企业投资项目核准和备案管理条例》（国务院令第673号），对《政府核准的投资项目目录》外的企业投资项目实行告知性备案管理，备案机关收到企业按条例要求报送的全部信息即为备案，但备案并不代表得到国家的资金支持或优惠政策。



### 论证目的：

在此背景下，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》大政办发【2018】185号文件，我公司受委托编制《庄自然勘2021-563号地块项目选址论证报告》，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，保证该新建项目顺利落地实施。**

000277

## 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）

## 2. 项目概况

---

- 用地现状建设情况
- 用地规划情况
- 区域现状供热站及热力主管网
- 规划换热站供热范围及管网
- 项目噪声控制标准
- 结论

## 2. 项目概况

### 现状建设情况

#### 用地条件分析:

- ◆ 用地方整，范围内无河流小溪，场地整体地势高差较大，标高在14.0m至18.8m之间，整体呈现西高东低的地形地貌。
- ◆ 场区范围内未见有明显的不良地质灾害发生，裂带等不良地质现象。场地总体稳定性较好，适宜工程建设。
- ◆ 项目拟选址场地周边没有已查明文物及文物保护单位，场址及周边区域无军事设施和国家级、省级自然保护区，用地不占用永久基本保护农田和生态保护红线，该项目对生态环境及人文资源不产生影响。
- ◆ 场地内部目前有两处民房，已完成动迁手续。

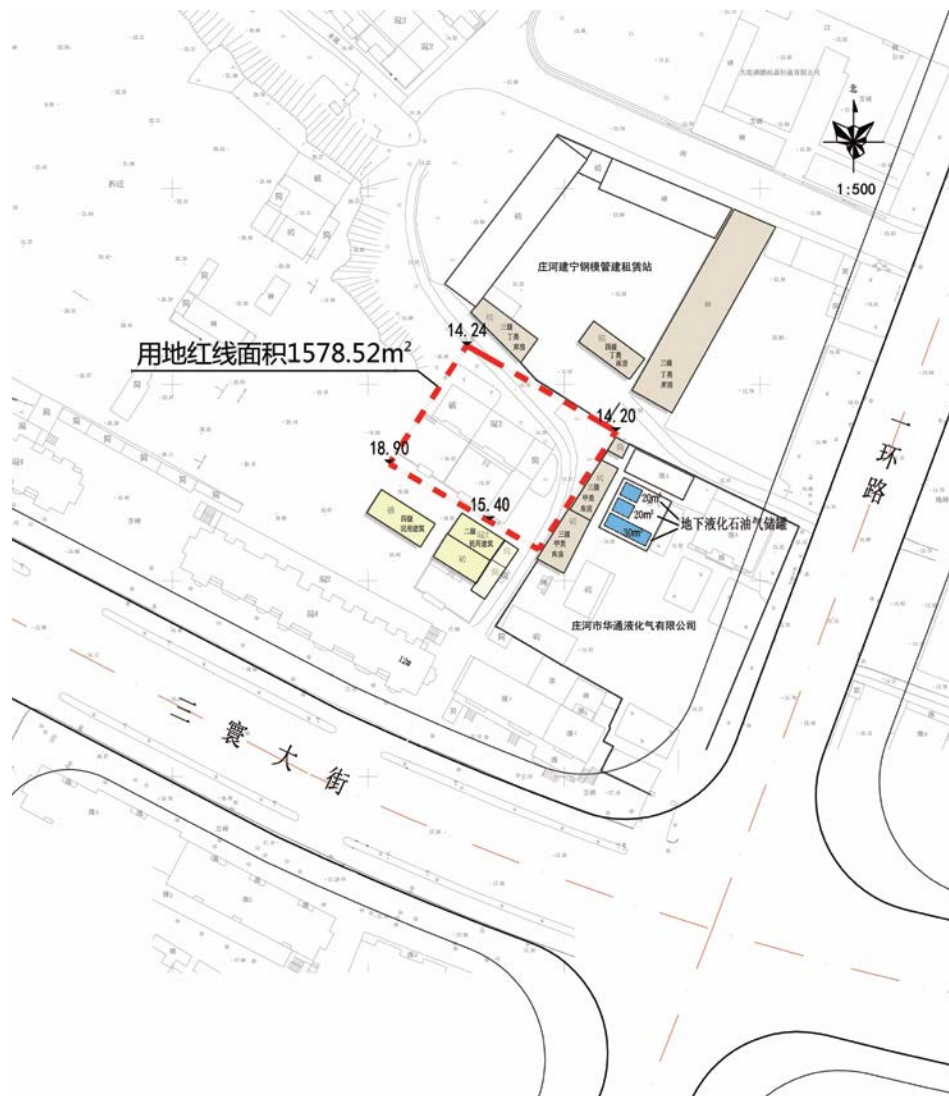


## 2. 项目概况

#### 用地周边建设情况:

- ◆ 场地外部东侧紧邻庄河市华通液化气有限公司，北侧与庄河建宁钢模管建租赁站相邻，西侧与南侧为金泰华府二期项目用地。
- ◆ 庄河市华通液化气有限公司现有三个全压力式液化石油气地下储罐，单罐容积不超过 $30\text{m}^3$ ，总储气规模 $70\text{m}^3$ ，属六级液化石油气供应站。
- ◆ 厂区出入口于南侧与三寰大街连接。

□



## 2. 项目概况

### 用地规划情况

#### 总规情况：

规划项目地块位于庄河新华街道，在《庄河市城市总体规划（2009-2030）》（2018年修改）中规划为二类居住用地。

#### 控规情况：

规划项目地块所在区域没有控制性详细规划。

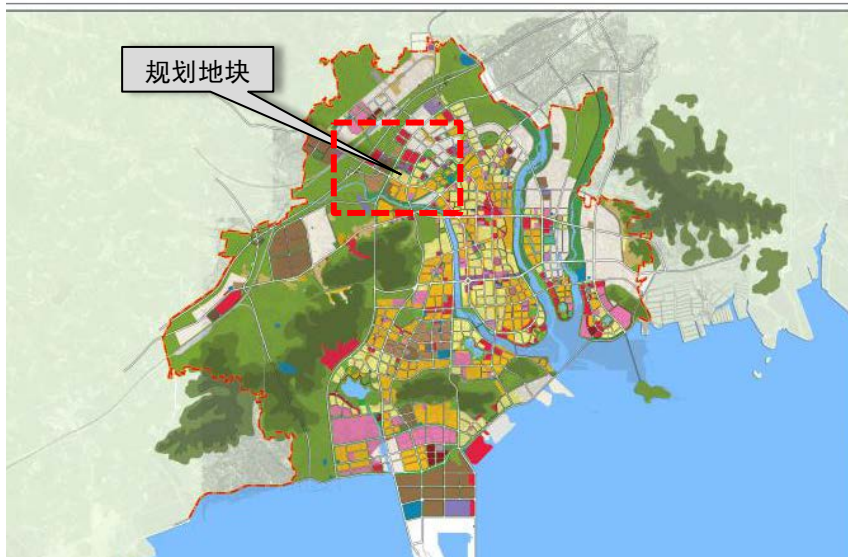
#### 项目用地：

规划项目用地属供应设施用地，面积0.16公顷。根据总体规划，项目所在地块总用地面积10.1公顷。拟建项目用地仅占地快总面积的1.6%，改变不了该地块主体在总体规划中确定的用地性质。

庄河市城市总体规划（2009—2030）（2018年修改）

中心城

项目所在区域用地规划图



## 2. 项目概况

### 区域现状供热站及热力主管网

#### 区域现状供热站及热力主管网：

项目所在区域属三寰供热站服务范围。庄河三寰供热站现有锅炉3台，共100吨位，实际供热面积51.3万平方米。规划供热能力可以满足三寰大街、原老化肥厂等北城区200万平方米供热需求。

三寰供热站现采用直供供热方式，随着城市建设的不断推进，供热面积的不断增加，住户的使用体验不断下降，原有的供热方式已无法满足用户需求。为了保证区域内供热质量和安全，有必要对供热技术予以改进提升，将三寰供热站供热方式由原来一级管道直供改为通过换热站二次换热进行供热。

2021年，三寰大街北侧新开发建设了金泰华府居住小区，供热面积增加了约10万平方米，这对现有的供热系统来说是雪上加霜，管网改造和换热站建设已是迫在眉睫，否则将影响到金泰华府居住小区今年冬天的供暖。所以本项目的建设是必要的。



## 2. 项目概况

### 规划换热站供热范围及管网

#### 规划换热站供热范围及管网：

规划换热站选在三寰大街与一环路交叉口附近。该处靠近用户和热源管网，可充分利用现状管网，缩短敷设里程，经济效益和供热效果都比较显著。

本项目供热方式：由三寰供热站作为热源，生产一次高温水进入规划换热站，在换热站中转换成低温水进入分水器，分成三路通过二级供热管道为用户服务。

- ◆ 第一路供金泰房地产开发一期、二期，供热面积约10万平方米。
- ◆ 第二路包括三寰大街道路以北，东起十二号楼、西至高速公路交警第四大队，北至金玛物流园范围，供热面积5万平方米。
- ◆ 第三路供徐岭村二层楼区域和中联汽车汽贸城，供热面积约5万平方米。

规划换热站建成后近期将满足这三处区域共约20万平方米供热需求。远期将达到45万平方米的供热能力。项目需要划拨土地2.4亩左右。



## 2. 项目概况

## 项目噪声控制标准

### 项目噪声控制标准:

为减少对周边居民的影响，换热站的动力设备间设置在地下，变电室和办公置于地上，建设时对设备和设备间做隔声降噪处理，使厂站的噪声符合现行国家标准《声环境质量标准》GB3096和《工业企业厂界环境噪声排放标准》GB12348的有关规定。

### 《工业企业厂界环境噪声排放标准》(GB12348-2008)

4.1.1 工业企业厂界环境噪声不得超过表 1 规定的排放限值。

表 1 工业企业厂界环境噪声排放限值 单位: dB(A)

厂界外声环境功能区类别	时 段	
	昼 间	夜 间
0	50	40
1	55	45
2	60	50
3	65	55
4	70	55

### 《声环境质量标准》(GB3096-2008)

#### 4声环境功能区分类

- 0 类声环境功能区：指康复疗养区等特别需要安静的区域。
- 1 类声环境功能区：指以居民住宅、医疗卫生、文化教育、科研设计、行政办公为主要功能，需要保持安静的区域。
- 2 类声环境功能区：指以商业金融、集市贸易为主要功能，或者居住、商业、工业混杂，需要维护住宅安静的区域。
- 3 类声环境功能区：指以工业生产、仓储物流为主要功能，需要防止工业噪声对周围环境产生严重影响的区域。
- 4 类声环境功能区：指交通干线两侧一定距离之内，需要防止交通噪声对周围环境产生严重影响的区域。

### 小 结:

综上所述，本换热站项目作为区域公用设施配套的一部分，所在位置靠近用户和热源管网，进出站管线施工方便，环境影响可控，各项配套设施完善，交通便捷，建设用地规模合理。项目选址对相关规划不构成大的影响。项目具有落地实施的可行性。

## 3. 方案及规划设计条件

---

- 项目方案
- 交通分析
- 配套市政设施分析
- 规划设计条件草案

### 3. 方案及规划设计条件

#### 项目平面方案及指标明细:

项目	单位	数值	备注
总用地面积	M <sup>2</sup>	1578.52	
总建筑面积	M <sup>2</sup>	707.75	
其中	地上面积	M <sup>2</sup>	509.75
	地下面积	M <sup>2</sup>	198.00
计容面积	M <sup>2</sup>	707.75	
基底面积	M <sup>2</sup>	174.50	
容积率		0.45	
建筑系数	%	11.05	
绿地率	%	34.35	

序号	建筑类别	层数	建筑控制高度M	耐火等级	火灾危险性
(1)	换热站	3	H≤13	不低于一、二级	丁类
		-1	H=3		

项目的平面方案考虑近远期发展，充分利用场地西高东低的地势高差，实现与相邻用地在不同时期的高差平衡。



### 3. 方案及规划设计条件

#### 项目与周边建(构)筑物安全距离:

规划换热站与周边全压力式液化石油气地下储罐、甲类库房、丁类厂房、民用建筑之间的防火间距俱满足国家相关规范标准的要求。

其中，项目东侧庄河市华通液化气有限公司现有三个全压力式液化石油气地下储罐，单罐容积不超过30m<sup>3</sup>，总储气规模70m<sup>3</sup>，依据规范要求，换热站与地下储罐防火间距不小于35÷2=17.5m，与甲类库房防火间距不小于15m，本项目规划方案中两个防火间距分别为31.5m和22.9m，满足规范要求。

#### 《建筑设计防火规范》(GB 50016-2014)

3.5.1 甲类仓库之间及与其他建筑、明火或散发火花地点、铁路、道路等的防火间距不应小于表3.5.1的规定。

表 3.5.1 甲类仓库之间及与其他建筑、明火或散发火花地点、铁路、道路等的防火间距(m)

名称		甲类仓库(储量,t)			
		甲类储存物品第3、4项		甲类储存物品第1、2、5、6项	
		≤5	>5	≤10	>10
厂房和乙、丙、丁、戊类仓库	一、二级	15	20	12	15
	三级	20	25	15	20
	四级	25	30	20	25

#### 《液化石油气供应工程设计规范》(GB 51142-2015)

5.2.8 全压力式储罐与站外建筑、堆场的防火间距不应小于表5.2.8的规定。半冷冻式储罐与站外建筑、堆场的防火间距可按表5.2.8的规定执行。

表5.2.8 全压力式储罐与站外建筑、堆场的防火间距(m)

项目	储罐总容积(V, m <sup>3</sup> )、单罐容积(V', m <sup>3</sup> )						
	V≤50	50<V ≤220	220<V ≤500	500<V ≤1000	1000<V ≤2500	2500<V ≤5000	5000<V ≤10000
	V'≤20	V'≤50	V'≤100	V'≤200	V'≤400	V'≤1000	—
丙类液体储罐，可燃气体储罐，丙、丁类生产厂房，丙、丁类物品仓库	32	35	40	45	55	65	80

注：2 当地下储罐单罐容积小于或等于50m<sup>3</sup>，且总容积小于或等于400m<sup>3</sup>时，其防火间距可按本表减少50%执行。

### 3. 方案及规划设计条件

#### 交通分析:

- ◆ 出入口设置：本项目设置1个出入口，设置在用地南侧，依托现状三寰大街进出基地。
- ◆ 道路：规划项目地块内设置足够的回车场地，对基地外的连接道路进行拓宽改造，以保证厂区内外交通安全。
- ◆ 项目停车位：本项目配建停车位4个，作为项目临时停车位以及员工停车位使用。



### 3. 方案及规划设计条件

#### 配套市政设施分析

#### 用地条件分析：

**1.给水设施**：项目用地内生活水源主要为市政自来水，由三寰大街道路北侧现状敷设的自来水管线接入。

**2.排水设施**：本项目生活污水经化粪池进行分解后，通过市政下水管网最终排至庄河污水处理厂进行深度处理。

**3.电力设施**：本项目供电主要来自项目地块西侧现状10kv电力线路供电。

**4.邮政设施**：本项目邮政业务由新华街道邮政支局负责。

**5.通信设施**：本项目用地内通信由三寰大街道路北侧现状通信管网接入。

**6.热力设施**：本项目热力管线进线引自三寰大街南侧现状热力井，出线接入三寰大街北侧现状市政热力供应管网。

**7.燃气设施**：本项目不需要燃气供应。

**8.消防设施**：本项目室内设有火灾预警系统，并设置相应数量规模的室内消火栓箱、灭火器等设施，项目城市消防任务由庄河消防支队消防站负责。



### 3. 方案及规划设计条件

#### 规划设计条件草案：

##### 1 限制性条件

1.1 项目位置：三寰大街（G305庄林线）北侧、一环路西侧，新华街道用地。

1.2 规划总用地面积：约1578.52平方米（以实测面积为准）。

1.3 土地使用性质：供应设施用地。

1.4 主体建筑物性质：供热设施建筑。

1.5 核算容积率建筑面积：707.8平方米（以建筑施工图为准）。

1.6 容积率： $\leq 0.5$

1.7 建筑系数： $\leq 25\%$ 。

1.8 绿地率： $\geq 30\%$ （按规定做好防护隔离）。

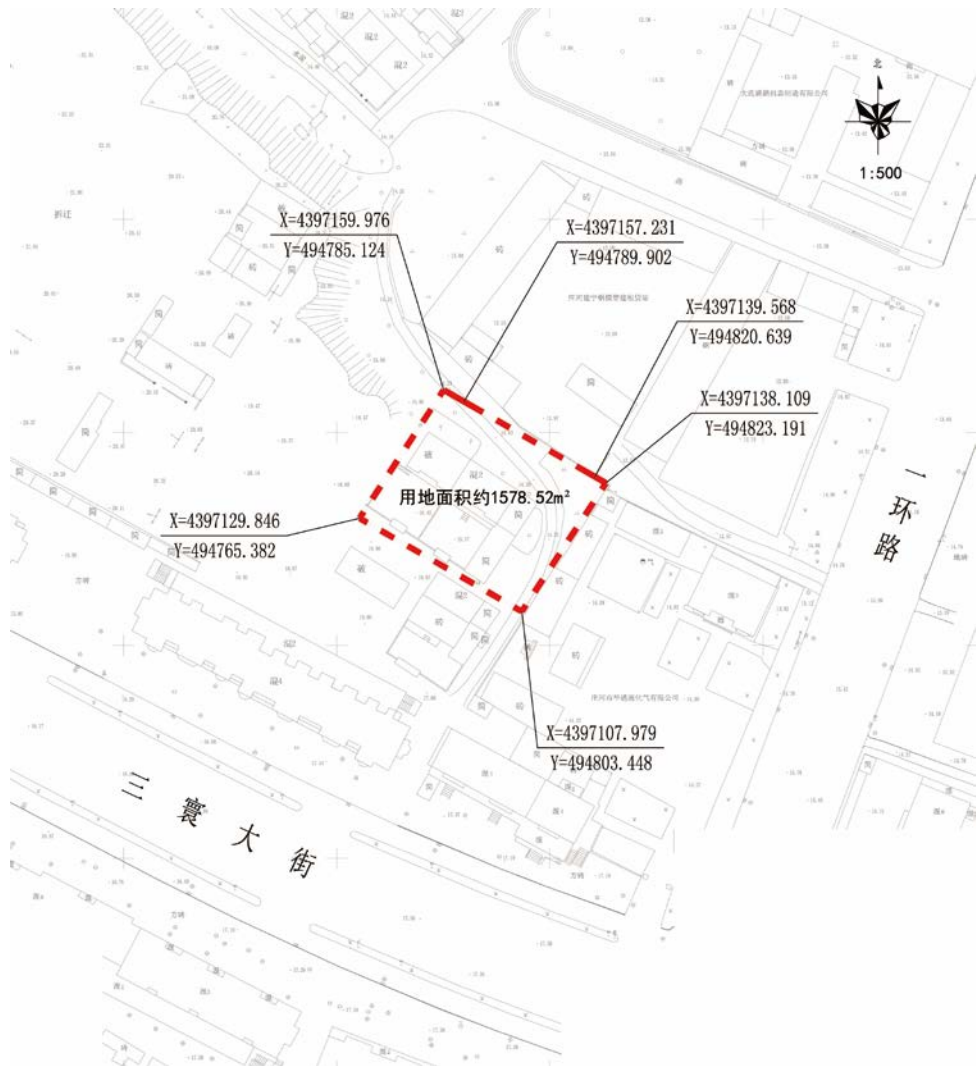
1.9 建筑后退规划用地红线：东侧退让 $\geq 15$ 米；西侧退让 $\geq 5$ 米；南侧退让 $\geq 10$ 米；北侧退让 $\geq 9$ 米。并满足防火及消防要求。

##### 2 指导性条件

2.1 建筑层数（高度）：多层及以下（ $\leq 13$ 米）。

2.2 交通出入口方位：在南侧三寰大街设置交通出入口，同时需要满足交通规范和消防要求。

2.3 其他：本区内的建（构）筑物建设，应满足与用地内及周边的市政设施、管线（燃气调压站、天然气管道和电力隧道等）安全防护距离要求，满足相关国家规范。



## 4. 附件

---

- 专家评审意见

### 庄自然勘 2021-563 项目选址论证报告（庄河三寰供热有限公司换热站）专家评审会 评审意见

庄河市自然资源局于 2021 年 7 月 9 日组织召开《庄自然勘 2021-563 项目选址论证报告（庄河三寰供热有限公司换热站）》专家评审会，会议由庄河市自然资源局尤佳伟主持。住房和城乡建设局、市生态环境分局、市发展和改革委员会、市司法局、市科技和工业信息化局、新华街道办事处、林水集团、大连庄河电力分公司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的成果汇报，经专家组审议、征求相关部门意见、集中讨论，形成以下评审意见。

1. 原则上同意通过本次评审。
2. 鉴于选址涉及用地性质变更的问题，建议对此补充必要性与可行性进行的论证。
3. 补充项目对周边安全性的论证，与现有液化石油气储罐的安全距离应满足有关规范要求。
4. 补充项目噪声对周边环境影响的论证。
5. 充分考虑项目选址与周边用地在现状与规划上的衔接。

### 针对专家评审意见做如下修改：

**1. 意见：鉴于选址涉及用地性质变更的问题，建议对此补充必要性与可行性进行的论证。**

修改：在第二部分项目概况中的“区域现状供热站及热力主管网”和“规划换热站供热范围及管网”两章节中补充论证。

**2. 意见：补充项目对周边安全性的论证，与现有液化石油气储罐的安全距离应满足有关规范要求。**

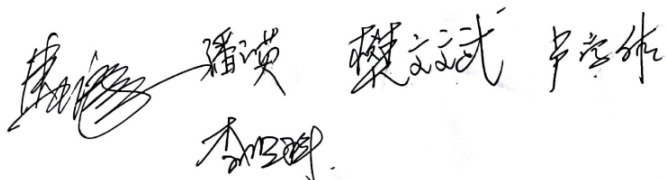
修改：在第三部分项目方案中，补充了项目退让距离的理由依据，增加了国家相关规范标准的说明。

**3. 意见：补充项目噪声对周边环境影响的论证。**

修改：增加噪声控制章节，补充项目噪声国家控制标准，进一步明确项目采取的控制措施。

**4. 意见：充分考虑项目选址与周边用地在现状与规划上的衔接。**

修改：进一步深化项目的平面方案，充分利用场地高差实现与周边用地在不同时期的衔接平衡。



潘焱 樊文斌 李忠伟  
李忠伟