

# 庄自然勘2025-031地块项目规划选址论证报告



# 城乡规划（国土空间规划） 编制资质证书

证书编号：自资规甲字21110007

证书等级：甲级

单位名称：泛华建设集团有限公司

承担业务范围：业务范围不受限制



扫码登录“城乡规划编制单位信息公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91110000722604658T

有效期限：自2021年9月3日至2030年12月9日



# 《庄河抽水蓄能电站业主营地项目选址论证报告》

## 专家评审会评审意见

庄河市自然资源局于2026年1月14日组织召开《庄河抽水蓄能电站业主营地项目选址论证报告》专家评审会，会议由庄河市自然资源局主持。市应急局、生态环境分局、步云山乡等部门领导参加会议，会议邀请五位专家组成专家组(名单附后)。会议听取了设计单位的技术成果汇报，专家组通过提问答疑、征求相关部门意见、集中讨论，一致认为方案分析较为深入，设计较为合理，原则同意通过本次评审。提出意见及建议如下：

1. 规划条件中应明确场地防洪标准；
2. 明确项目与水源保护区的相关要求；
3. 补充立项文件、项目背景、上位规划等项目论证前提；
4. 完善方案红线、方案竖向等内容；
5. 落实库房的火灾危险性。

## 评审意见采纳修改情况

- 1.在场地竖向设计中明确，业主营地防洪标准为100年。
- 2.已在区域现状分析中明确步云山乡为准水源保护区。
- 3.立项文件补充到附件中；完善了项目背景部分，增加了业主营地与抽水蓄能电站项目总体关系图；上位规划部分增加了相关规划图纸。
- 4.方案红线已完善，竖向部分结合专家意见进行了修改完善。
- 5.结合实际，对部分厂房提高火灾危险性等级要求。

# 汇报内容

PART 1 项目背景及概况

PART 2 规划区域研究

PART 3 项目策划方案

PART 4 拟定规划设计条件

PART 5 符合性审查表

# PART 1 项目背景及概况

### 1.项目背景

我国经济持续发展，对能源的需求增长很快，常规能源的供应及带来的环境问题日益突出。常规能源资源的不断减少，人均常规能源相对不足，将成为我国经济和社会发展的一个限制因素。

辽宁省是东北地区的主要电力负荷中心，其负荷水平占东北电网的 50%以上。近年来，随着经济的快速发展和人民生活水平的不断提高，辽宁电网电力需求日益旺盛，电网峰谷差逐步加大；同时辽宁电网作为东北电网“西电东送”、“北电南送”的受端电网，今后吸纳区外电力的规模将越来越大，为保障受端电网的安全稳定经济运行，改善电网运行条件，促进电力开发和地方经济发展，辽宁省需建设较大规模的抽水蓄能电站，保证供电平稳运行。

现蒲石河抽水蓄能电站（120 万千瓦）已投产发电，为满足辽宁省调峰需求，还需新建抽水蓄能电站才能满足电力系统需求。

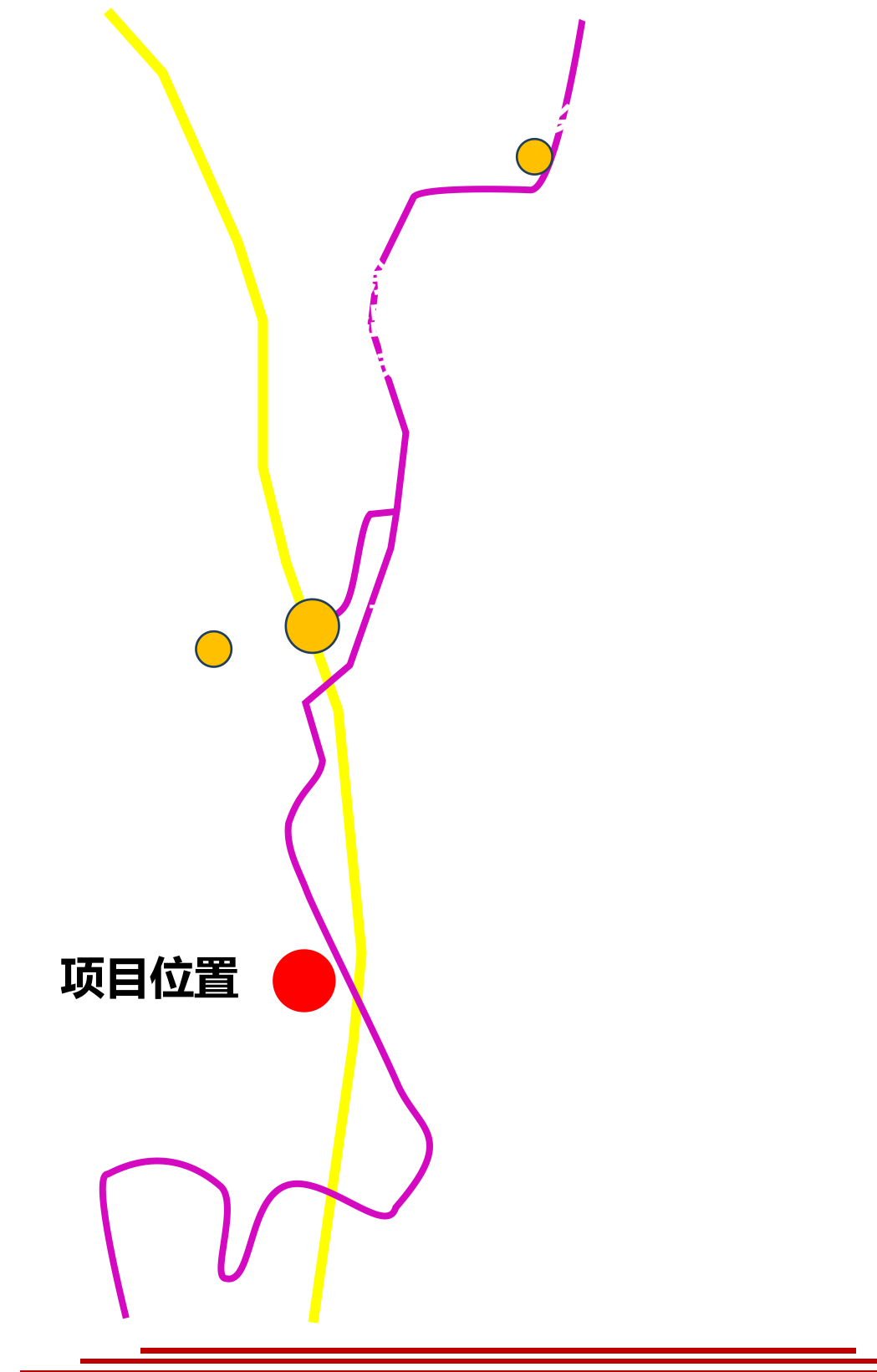
依据国家能源局《水电“十三五规划”（2016-2020 年）》（发布稿），国家发展改革委《可再生能源发展“十三五”规划》（公开发布版），坚持“统筹规划、合理布局”的原则，根据各地区核电和新能源开发、区域间电力输送情况及电网安全稳定运行要求，加快抽水蓄能电站建设，东北区域建设抽水蓄能电站选址，包括庄河抽水蓄能电站。

本次业主营地项目为庄河抽水蓄能电站项目的一部分。

### 2. 区域位置

本项目位于庄河市的步云山乡温泉村境内。距离步云山乡政府约5.4公里，距离温泉村村委会2公里，距离步云山互通2.7公里。

项目用地东侧临近哈喇河。



### 3. 建设必要性

#### 一、服务电站建设与运营的核心保障需求

**建设期高效指挥与生活保障：**抽水蓄能电站通常位于山区，建设周期长、参建单位多、人员集中。一个功能完善的业主营地能为项目业主、监理、设计代表及核心管理人员提供就近的办公、住宿和生活场所，确保建设指挥体系的高效运转，解决大量人员长期驻扎的“后勤之忧”，对保障工程安全、质量、进度至关重要。

**运营期生产管理中枢：**电站投入运营后，营地将成为电站运行管理、设备维护、技术监督、安全监管等团队的永久基地。毗邻厂区的选址能确保生产指令快速传达、应急响应迅速到位，是电站安全、稳定、高效运行不可或缺的支撑。

#### 二、提升管理效率与经济效益的内在要求

**集约化管理与成本控制：**集中建设业主营地，避免了各参建单位自行分散搭建临时设施造成的重复投资、土地资源浪费和管理混乱。通过统一规划、建设和管理，可以实现资源共享，降低总体建设和运营成本。

**缩短通勤时间，提升工作效率：**“靠前部署”使主要管理和技术人员能够最大限度地缩短通勤时间，将更多精力投入现场工程管理和生产运维，尤其在处理突发事件或进行检修作业时，时间优势转化为显著的安全与效益优势。

**吸引与稳定人才：**一个设施完备、环境宜居的现代化营地，能够显著改善在偏远地区工作员工的生活条件，有利于吸引和留住专业技术及管理人才，为电站的长期稳定运营提供人力资源保障。



### 4.上位规划分析

《庄河市国土空间总体规划（2021—2035年）》

本项目已纳入庄河市国土空间总体规划重点建设项目库中。

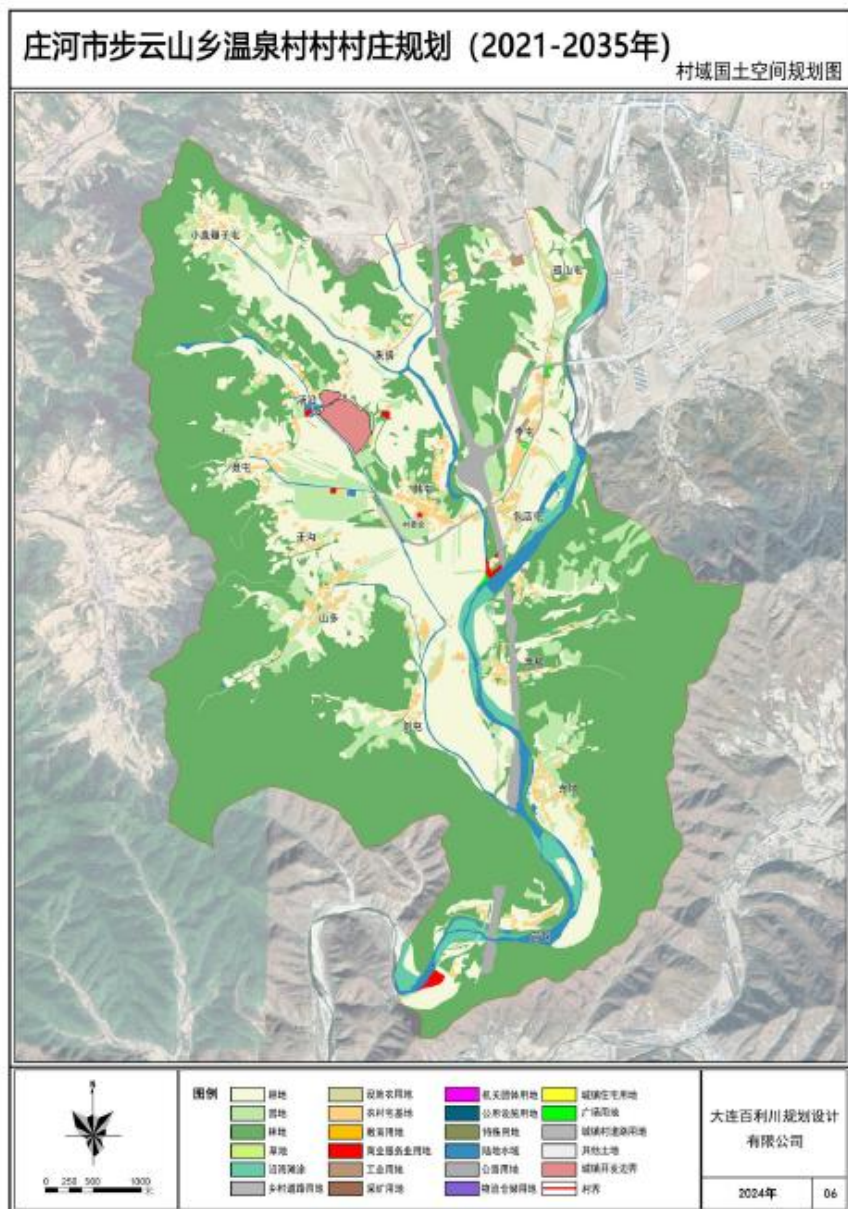
《庄河市步云山乡国土空间总体规划（2021—2035年）》

本项目与步云山乡发展方向不冲突，符合规划管控要求。

《庄河市步云山乡温泉村村庄规划（2021—2035年）》

项目总用地面积：项目用地面积为82571.21平方米。

项目用地性质：红线内用地性质为公用设施用地，用地性质符合上位规划要求。



		除险加固（新房水库除险加固工程），小水库降等工程，水库淹没范围治理，水利工程维修加固，农村涝区治理，重点山洪沟防洪治理，庄河市青堆镇湖里河入海口防潮堤应急维修工程丁字坝、辽宁省中小河流水文（位）站新建及改造工程庄河中心站项目
	河道治理	河流治理工程（湖里河、英那河、庄河、板桥河、葛甸河），中小河流治理工程，其他河流治理与防洪减灾工程
	农业灌溉	抗旱应急备用水源工程、大型灌区续建配套与现代化改造（庄河灌区续建配套与节水改造工程）、中型灌区续建配套与现代化改造（双胜灌区续建配套工程）
能源	核电	辽宁庄河核电项目（庄河南尖1、2号项目，庄河南尖3-6号项目）
	抽水蓄能	辽宁庄河抽水蓄能电站项目、庄河城山抽水蓄能电站项目、庄河市英那抽水蓄能电站项目
	风电	大连海上风电项目（庄河I、II、III、VI-1、VI-2、V共6处风场，花园口I、II号共2处风场）、庄河海上风电项目（含二期）、庄河市陆上集中式风电项目、庄河市陆上分散式风电项目
	光伏	庄河黑岛滩涂光伏发电项目、庄河栗子房滩涂光伏发电项目、庄河青堆滩涂光伏发电项目、庄河吴炉滩涂光伏发电项目、庄河鞍子山滩涂光伏发电项目、庄河大郑滩涂光伏发电项目、庄河市整县屋顶分布式光伏发电项目、庄河市矿山修复光伏项目，辽宁庄河核电升温区光伏发电项目
	其他清洁能源	海岛微电网项目、氢能（储能调峰）电站应用示范项目
	500kV	市域范围新建500千伏以上电力线路（包括南尖核电站、抽水蓄能电站间联络网），庄河核电500kV送出工程，水上光伏发电、滩涂发电220kV送出工程（包括永记水库水上光伏，黑岛、栗子房、大郑、青堆、吴炉滩涂光伏发电项目），庄河抽蓄电站（庄河抽蓄、城山抽蓄、英那河抽蓄）500kV送出工程，冷家500kV变电所
		市域范围新建220千伏以上电力线路，大连旭升220千伏输变电工程，临港220kV输变电工程，大连花园口一新金220kV线路工程，大连花园口一双利220kV线路工程，庄河220kV变电站改造工程，花园口220kV变电站扩建工程，大连庄河海上风

### 5. 选址论证依据

#### 1、法律法规

《中华人民共和国城乡规划法》（2019.4.23）

《中华人民共和国土地管理法》（2020.1.1）

《中华人民共和国环境保护法》（2015.1.1）

《中华人民共和国文物保护法》（2017.11.4）

《辽宁省实施<中华人民共和国城乡规划法>办法》（2010.1.8）

《项目选址规划管理办法》（建规[1991]583号）

《中华人民共和国可再生能源法》（2010.4.1）

《中华人民共和国水库大坝安全管理条例》（2018年修正）

《辽宁省项目选址规划管理办法》（2013.01.23）2016年修改

辽宁省《项目规划选址论证报告编制导则》

《大连市建设项目（用地）选址论证管理规程（试行）》

#### 3、相关规划、文件

国家发改委《可再生能源发展“十三五”规划》

国家能源局《水电发展“十三五”规划（2016-2020年）》

《国家能源局关于辽宁省抽水蓄能电站选点规划的复函》（国能新能[2013]500号）

大连市发展和改革委员会文件《关于上报大连市重大项目用地保障需求的报告》

《庄河市水利设施及水资源综合利用发展“十三五”规划》

《辽宁庄河抽水蓄能电站预可行性研究报告》及审查意见

《庄河市国土空间总体规划（2021—2035年）》

《庄河市步云山乡国土空间规划（2021—2035年）》

《庄河市步云山乡温泉村村庄规划（2021—2035年）》

## PART 2 区域条件分析

### 1. 区域现状分析

#### 所在片区现状概况

项目用地位于庄河市步云山乡温泉村。刘屯农村居民点东侧，哈喇河西侧。

项目所在步云山乡为准水源保护区。

行项目用地面积为82654.77平方米。

#### 周边主要功能

**公共设施：**温泉村村委会、步云山乡镇政府

**居住用地：**宅基地

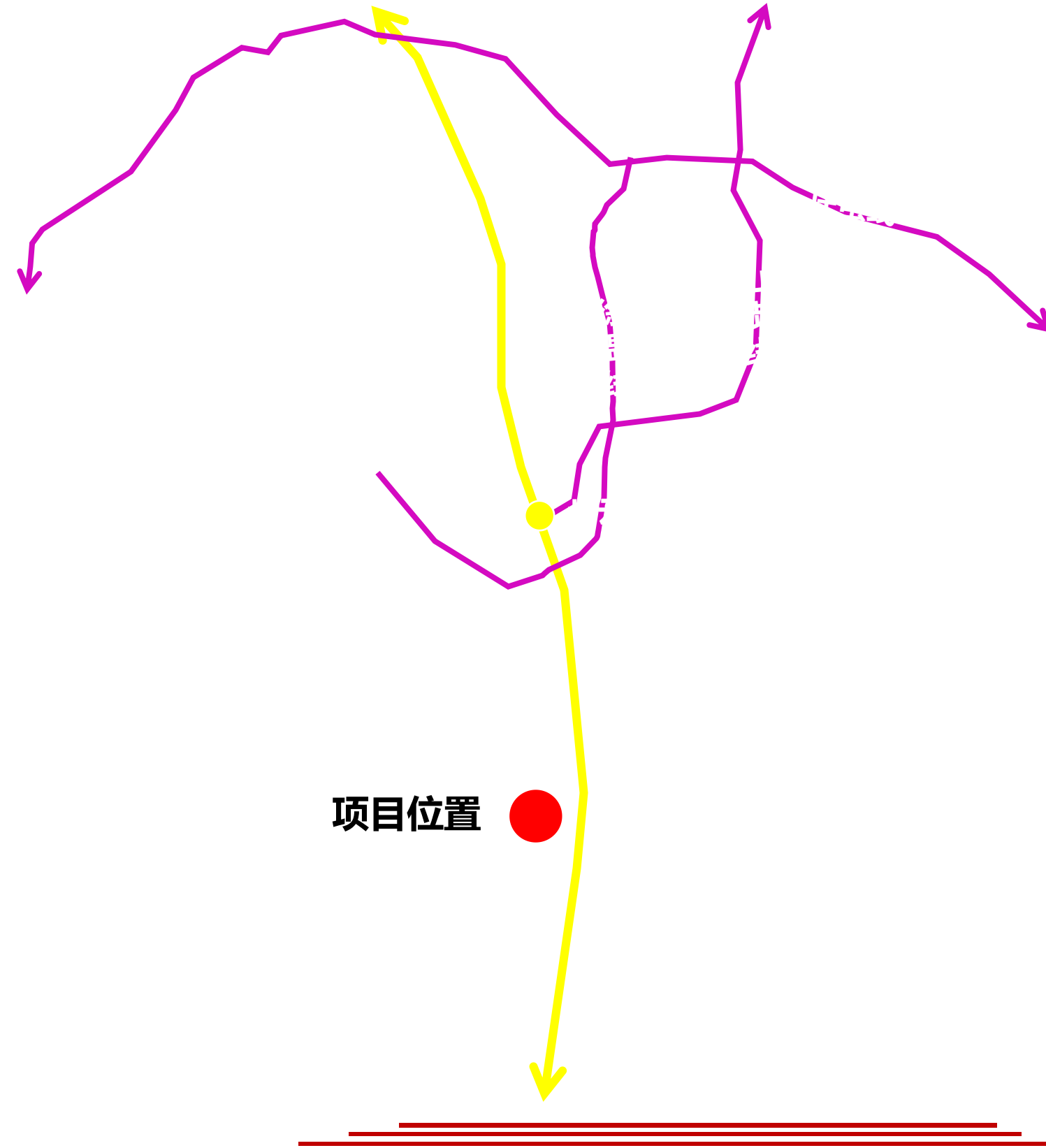
**耕地：**永久基本农田

**河流水面：**哈喇河

### 2.区域主要交通

**高速公路：**庄盖高速

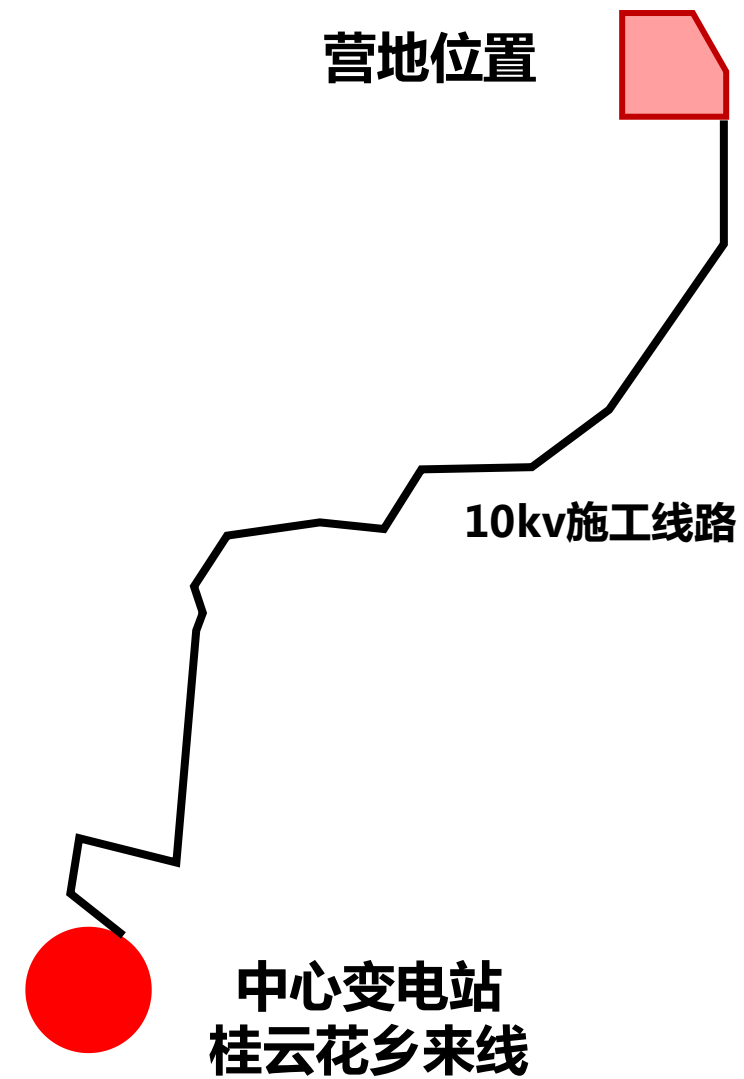
**县乡道：**徐温线、庄茧线、山步线



### 3. 区域市政基础设施

现状仅有电力设施，无其他市政基础设施。

电力设施由中心变电站（桂云花乡来线）连接10kv施工线路接入。



## PART 3 项目策划方案

### 1.场地现状用地条件

项目用地面积为82654.77平方米。整体地势较为平坦，适宜建设。

## 2.场地周边情况分析

地块东侧有一处建筑还未拆迁，整体移民工作交由政府，政府正在协调相关工作，待项目建设前完成拆迁工作。

地块东侧有一处公路临地块穿过，交通较为便利。



场地航拍图

## 3.地块各类情况查询

### 用地性质

该项目用地性质为公用设施用地

### 永久基本农田情况

该项目红线范围不涉及永久基本农田。

### 生态保护红线情况

该项目红线范围均位于生态保护红线之外。

### 林地情况:

该项目红线范围不涉及林地管理范围。

### 湿地情况:

该项目红线范围内不涉及湿地。

### 自然保护地情况:

该项目红线范围内不涉及自然保护地。

### 风貌区情况:

该项目红线范围内不涉及风貌区。



4.规划总平面图



序号	项目名称
1	生产管理用房
2	生产值班房
3	封闭库及恒温恒湿库
4	棚库
5	特种仓库
6	锅炉房
7	泵房
8	污水处理站
9	门卫1
10	门卫2(安防室)



4.规划总平面图

技术经济指标

名称	数值	单位
规划用地面积	82654.77	m <sup>2</sup>
总建筑面积	5716.92	m <sup>2</sup>
计容建筑面积	5716.92	m <sup>2</sup>
容积率	0.07	-
建筑密度	2.3	%
建筑系数	2.3	%
绿地率	63.17	%
停车位	30	个

4.规划总平面图

建筑明细一览表

序号	项目名称	占地面积 (m <sup>2</sup> )	建筑面积		计容建筑面 积	建筑高 度	层数		建筑性 质	备注
			地上	地下			地上	地下		
1	生产管理用房	565.1	1130.2		1130.2	13.98	2		办公建 筑	火灾危险性：戊 类
2	生产各班值班房	868.7	2084.12		2084.12	15	3		办公建 筑	火灾危险性：戊 类
3	封闭库及恒温恒湿 库	1090.21	1090.21		1090.21	13.5	1		仓储用 房	火灾危险性：丙 类
4	棚库	869.44				8.15	1		仓储用 房	火灾危险性：丁 类
5	特种仓库	149.46	149.46		149.46	6	1		仓储用 房	火灾危险性：丙 类
6	锅炉房	243.04	243.04		243.04	6	1		工业建 筑	火灾危险性：丁 类
7	泵房	493.87	41.21	493.87	535.08	3.8	1	1	工业建 筑	火灾危险性：丁 类
8	污水处理站	351.54	42.31	351.54	393.85	3.8	1	1	工业建 筑	火灾危险性：丁 类
9	门卫1	41.36	41.36		41.36	3.15	1		办公建 筑	火灾危险性：戊 类
10	门卫2(安防室)	49.6	49.6		49.6	3.15	1		办公建 筑	火灾危险性：戊 类
合计		4722.02	4871.51	845.41	5716.92					

5.整体鸟瞰图



6.建筑效果图



6.建筑效果图



6.建筑效果图



7.入口节点图



8. 绿地公园效果图



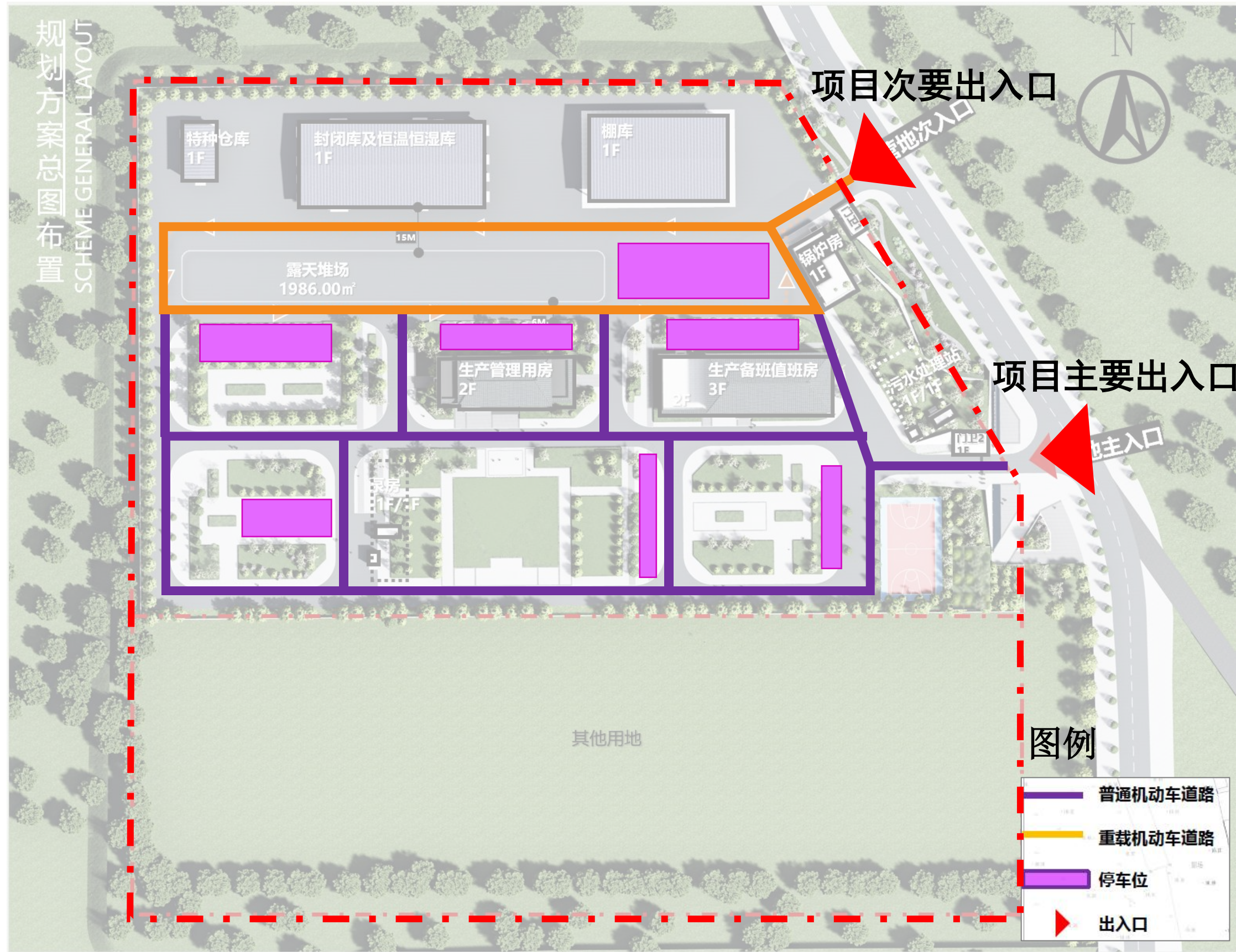
### 9.交通分析

#### 道路框架

项目内道路结合外部道路形成环状布局道路通畅。其中内部道路分为普通机动车道路及重载机动车道路。项目建设完成后，车辆按设计道路行驶。

#### 交通配套设施

项目共有2个出入口，其中项目主要出入口位于项目东侧，次要出入口位于项目东北侧。



### 10.消防分析

#### 消防设施

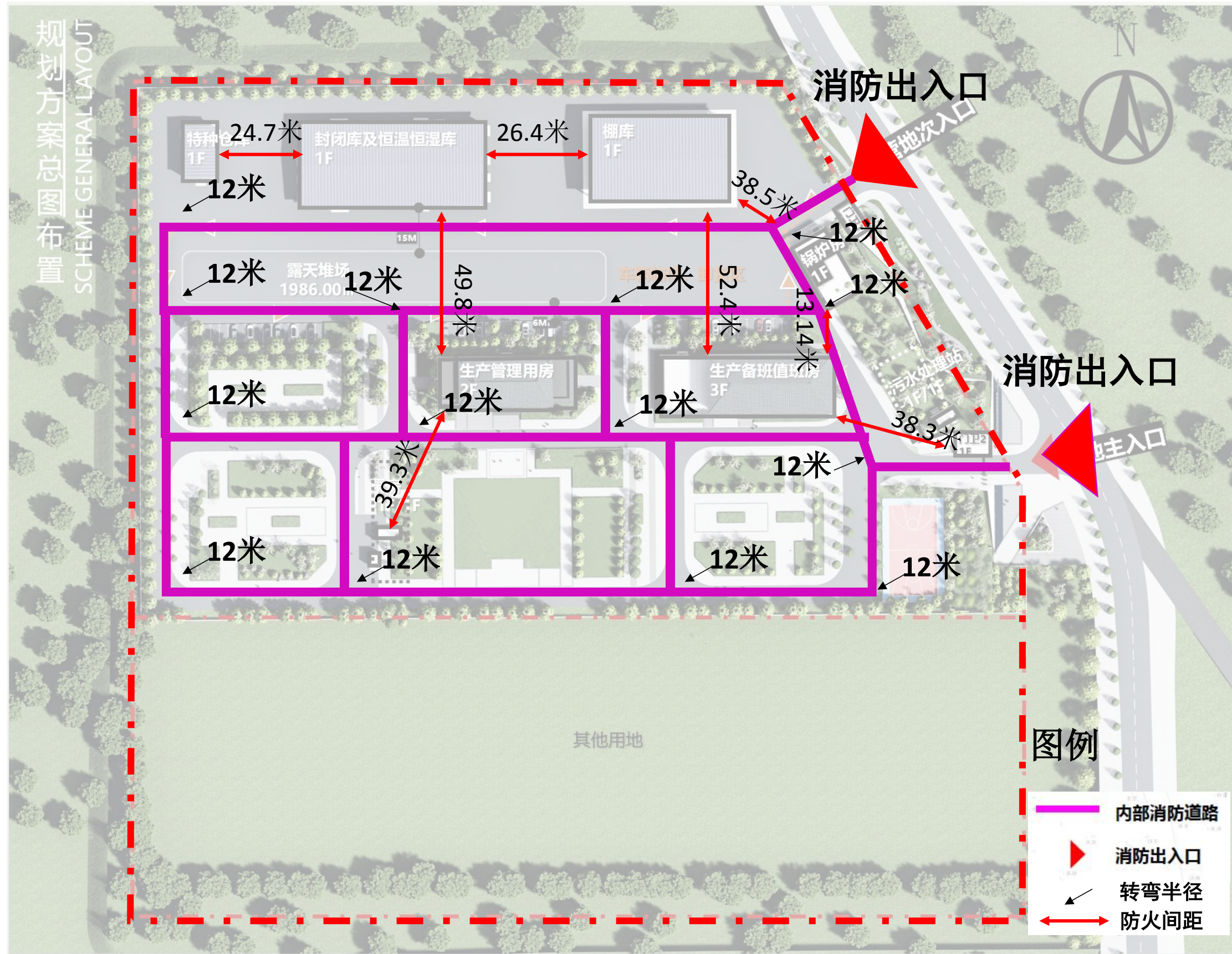
本项目场地内设有简易消防设施及火灾预警系统，并设置相应数量规模的室内消火栓、灭火器等设施。

#### 消防车道

本项目消防出入口设置在用地东侧与东北侧，项目内部设置环形消防车道，宽度及转弯半径满足相关规范及法律要求。

#### 防火间距

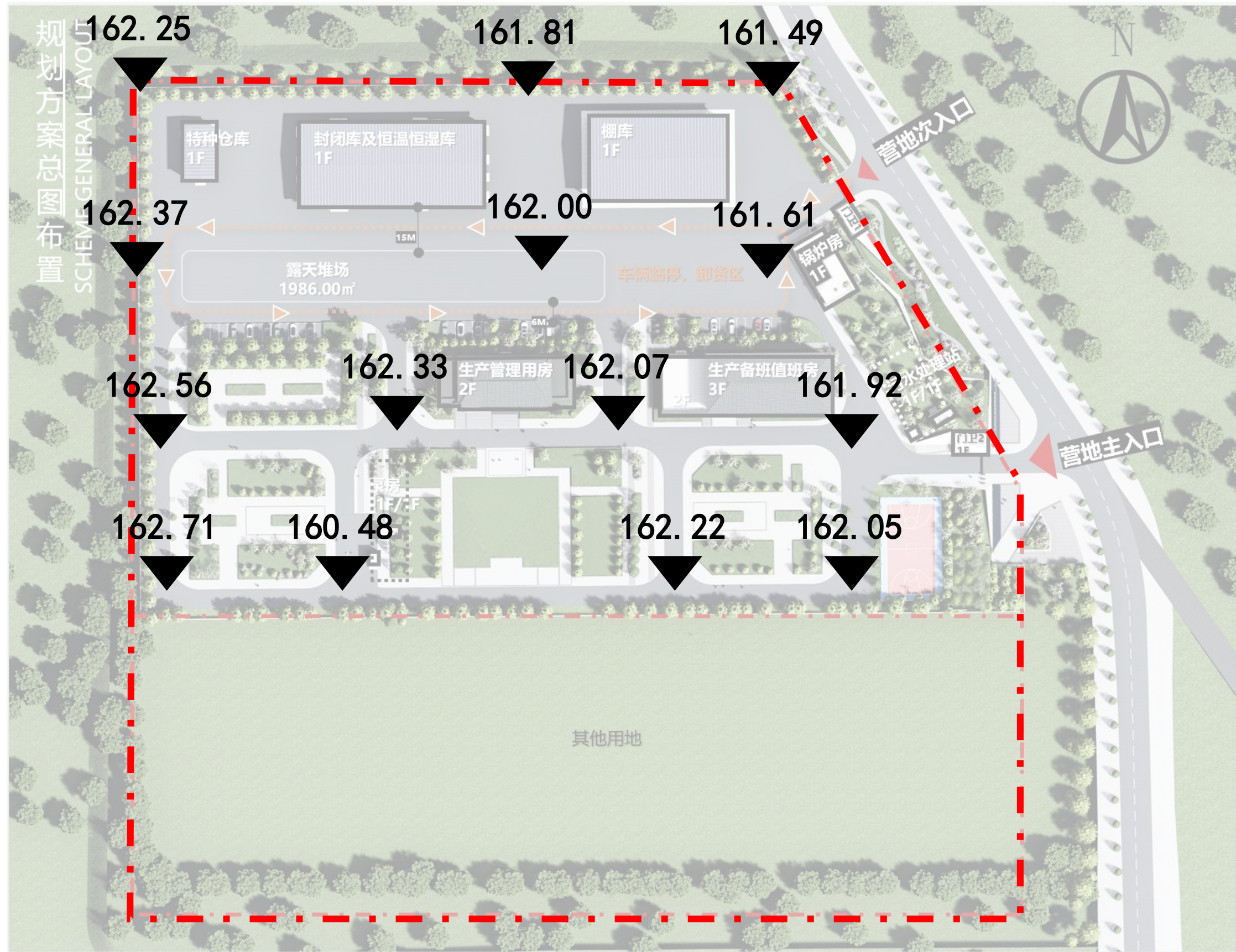
本项目用地内间距均能满足相关的防火间距要求。



### 11. 竖向分析

本项目设计防洪标准为100年。

场地内部地势相对平缓，场地内设计标高均为160.48米。雨水管线结合规范根据埋深，确保地块内雨水能够顺畅排至用地范围外。



### 12. 地块内配套市政设施分析

**给水:**由业主营地水泵房给水。

**污水:**生活污水处理设备进行处理，另在地下厂房内设一套0.5m<sup>3</sup>/h的一体化生活污水处理设备。

**雨水:**规划雨水排至哈喇河。

**电力:**电力设施由中心变电站（桂云花乡来线）连接10kv施工线路接入。

**热力:**地块内新建电锅炉房。

**燃气:**使用灌装液化气。

**通信:**接入临近电信设施。

**垃圾处理:**收集清运至庄河市垃圾填埋场、庄河市垃圾焚烧厂处理。



## PART 4 拟定规划设计条件

### 1.限制性条件

**用地位置:**项目用地位于庄河市步云山乡温泉村。刘屯农村居民点东侧，哈喇河西侧。

**用地面积:**82654.77平方米(以实测面积为准)

**用地性质:**公用设施用地

**建筑面积:**总建筑面积5716.92平方米，计容建筑面积123982.16平方米(以建筑施工图面积为准)。

**容积率:** $\leq 1.5$

**建筑密度:** $\leq 30\%$

**绿地率:** $\geq 20\%$

### 2.指导性条件

**建筑层数(高度):**建筑高度不超过18米。

**建筑退线:**规划新建建筑物退让用地红线 $> 5$ 米。与周边建筑物的间距应满足相关法律法规和技术标准要求。

**交通出入口方位:**交通出入口方位位地块东侧和东北侧。机动车出入口设置需要满足交通规范和消防要求。

**停车位:**配建停车位数量不少于 $0.5$ 个/ $100\text{m}^2$ 建筑面积。应按总停车位得 $10\%$ 布设充电桩。

**城市设计:**结合周边区域规划及现状，并满足城市的景观(建筑风格、天际线、绿化等)控制要求。以庄河市自然资源局审查为准。

PART 5 符合性审查表

序号	事项	分事项	审查情况		备注		
			不占用	占用			
1	规划符合性	核实生态保护红线	不占用	占用			
			✓				
2		核实永久基本农田	不占用	占用			
			✓				
3		核实相关规划	类型	符合	不符合		
			总体规划	✓			
			分区规划	✓			
			专项规划	✓			
			详细规划	✓			

# 庄自然勘2025-031地块项目规划选址论证报告

## 五、符合性审查

4	选址合理性	核实自然保护地	不占用	占用类别					
			✓	国家公园	自然保护区	风景名胜	自然公园		
		5	核实海岸线情况	不涉及		涉及			
				✓					
		6	核实林地情况	不占用	占用国家级公益林等级		占用林地保护等级		
				✓	占用一级国家公益林	占用二级国家公益林	占用I级保护林地	占用II级保护林地	
		7	核实湿地保护	不占用	占用类别				
一般湿地					重要湿地				
8	核实地质灾害	不易发区	易发区						
			低	中	高				
			✓						
9	核实压矿情况	评估范围不重叠	评估范围重叠（重要矿产资源矿产地、矿业权、省级财政出资勘查项目区；非重要矿产资源矿业权、市县财政出资勘查项目区）						
		不压覆	不作压覆处理	同意压覆	不同意压覆				
		✓							

# 庄自然勘2025-031地块项目规划选址论证报告

## 五、符合性审查

序号	事项	分事项	审查情况			问题说明
10	选址合理性	考古调查 勘探	不涉及	涉及		大连市文物局 《关于对庄河市庄自然勘 2022-462号地块考古勘探必要性及勘探范围的指导意见》 庄河市文化和旅游局 关于《关于开展庄自然勘2022-462号地块考古调查和勘探的申请书》的复函
			✓			
11	选址合理性	核实历史文化 文化遗产保护	不涉及	涉及类别		
			✓	涉及历史风貌 区等历史文化 名城保护内容	涉及工业遗 产保护内容	
12	选址合理性	邻避影 响分析	不涉及	涉及		
			✓			
13	土地情况	项目勘 测定界	已勘界	未勘界		
			✓			
14	土地情况	用地权 属查询	已全部征转为 国有建设用地	未全部征转为 国有建设用地		
			✓			
15	土地情况	核实耕 地保护	不占用	占用		
			✓			
16	土地情况	核实节约 集约用地	符合	不符合		
			✓			

## 庄河市文化和旅游局

### 关于《关于开展庄自然勘 2022-462 号地块考古调查和勘探的申请函》的复函

辽宁大连抽水蓄能有限公司：

贵公司《关于开展庄自然勘 2022-462 号地块考古调查和勘探的申请函》已收悉。我局已将申请函及附件上报大连市文旅局，现将《关于对庄河市庄自然勘 2022-462 号地块考古勘探必要性及勘探范围的指导意见》转发贵公司，请按照指导意见执行（详见附件）。

鉴于地下文物埋藏的不确定性，施工过程中若发现文物遗存，建设单位应立即停止施工，保护好现场，并及时报告文物管理部门开展相应的文物保护工作。

附件：《关于对庄河市庄自然勘 2022-462 号地块考古勘探必要性及勘探范围的指导意见》



## 大连市文物局

### 关于对庄河市庄自然勘 2022-462 号地块考古勘探必要性及勘探范围的指导意见

庄河市文化和旅游局：

你局《关于开展庄自然勘 2022-462 号地块考古调查和勘探的请示》（庄文旅〔2023〕68号）收悉。我局已委托市考古所对你局所报地块考古勘探必要性及勘探范围开展了评估、界定工作。根据你局所提供的用地红线范围，地块用地面积约 3519146 平方米，经评估、界定，我认为该地块无考古勘探必要性，可以不予考古勘探。

鉴于地下文物埋藏的不确定性，在施工过程中若发现文物遗存，应立即停止建设单位施工，保护好现场，并及时开展相应的文物保护工作。



**汇报结束，请批评指正！**

**谢谢！**

