

渭南市老城改造开发集团有限公司

乐天城小区建设项目环境影响报告表技术咨询会专家组意见

2022年9月13日，渭南市老城改造开发集团有限公司在渭南市组织召开乐天城小区建设项目环境影响报告表（以下简称“报告表”）技术咨询会。会议邀请渭南市生态环境局临渭分局和相关专家，参加会议的有报告表编制单位（西安云开环境科技有限公司），与会代表共12人，会议邀请3名专家组成专家组（名单附后）。

会前，渭南市老城改造开发集团有限公司组织与会专家现场查看项目建设情况及周围环境；会议听取建设单位对项目基本情况的介绍和报告表编制单位对报告表主要内容的汇报，经过认真讨论和评议，形成技术咨询会专家组意见如下。

1 工程概况

（1）基本情况

渭南市老城改造开发集团有限公司乐天城小区建设项目位于陕西省渭南市临渭区五马路东段南侧，占地面积18971.8m²（28.5亩）。东邻尤西小学，南邻渭南市自来水东厂，西邻农机中心家属院，北邻五马路。

项目规划总占地18971.8m²，其中建筑总用地面积16944.8m²，五马路道路面积2027.0m²。总建筑面积64196.5m²，其中地上建筑面积49123.0m²，地下建筑面积15073.5m²。住宅面积47482.1m²，共建设住宅楼5栋，设置总户数354套、总居住人数1133人。容积率2.899，绿化面积3301m²。项目主要建设高层商品房住宅、商业网点用房、配套服务用房以及排水、电气、消防、绿地、停车场等配套设施。项目总投资22000万元。本次评价范围包含住宅楼、商业区、车库及配套设施，商业引进以便利店、商店为主，若后续商业项目引进其它，则按相关要求另行环保手续。本项目于2018年9月开工建设，生态环境部门对其违法行为进行了行政处罚。

项目已取得渭南市临渭区发展和改革局对项目可研的批复（渭临发改发[2018]419号），符合国家产业政策；项目取得不动产权证（陕[2016]渭南市不动产权第01140号）用地性质为综合用地。项目组成见表1。

表1 项目组成一览表

项目组成	名称	主要建设内容及规模	备注
主体	1#住宅楼	剪力墙结构，总建筑面积14803.52m ² ，建筑高度73.9m，共26层，	已完工

工程		其中地上 24 层，地下 2 层。地上总建筑面积 13026.35m ² ，主要建设商业网点(587.90m ²)、物管用房(129.42m ²)、便利店(54.04m ²)、党员活动室(24.60m ²)及住宅(12230.39m ²)，地下建筑面积 1777.17m ² ，主要建设仓库用房、设备用房、地下车库。	
	2#住宅楼	剪力墙结构，总建筑面积 14864.15m ² ，建筑高度 73.9m，共 26 层，其中地上 24 层，地下 2 层。地上总建筑面积 13154.27m ² ，主要建设商业网点(780.89m ²)、消防控制室(64.10m ²)及住宅(12309.28m ²)，地下建筑面积 1709.88m ² ，主要建设仓库用房、设备用房、地下车库。	正在建设中
	3#住宅楼	剪力墙结构，总建筑面积 5721.33m ² ，建筑高度 51.3m，共 19 层，其中地上 17 层，地下 2 层。地上总建筑面积 5033.91m ² ，主要建设住宅，地下建筑面积 687.42m ² ，主要建设仓库用房、设备用房、地下车库。	已完工
	4#住宅楼	剪力墙结构，总建筑面积 10174.87m ² ，建筑高度 51.3m，共 19 层，其中地上 17 层，地下 2 层。地上总建筑面积 8954.24m ² ，主要建设住宅，地下建筑面积 1220.63m ² ，主要建设仓库用房、设备用房、地下车库。	已完工
	5#住宅楼	剪力墙结构，总建筑面积 10301.58m ² ，建筑高度 51.3m，共 19 层，其中地上 17 层，地下 2 层。地上总建筑面积 8954.26m ² ，主要建设住宅，地下建筑面积 1347.32m ² ，主要建设仓库用房、设备用房、地下车库。	已完工
辅助工程	生活垃圾收集点	设2处，分别位于1#住宅东南侧，2#住宅、5#住宅中间位置。	未建
	机动车停车库	总车位491辆，其中，地上111辆，地下380辆。	已完工
	非机动车停车库	总建筑面积2834.32m ² ，共设置2处，分别位于1#住宅西侧及2#住宅东侧。	已完工
	地下建筑	地下一层，建筑面积8647.9m ² ，主要为仓库用房、地下车库。	已完工
地下二层，建筑面积8647.9m ² ，主要为设备用房、地下车库。		已完工	
临时工程	施工营地	本项目周边生活条件便利，施工人员住宿、就餐等均依托周边民房等。	/
	施工场地	本项目建设所需的混凝土、干拌砂浆等原料均为外购成品，项目建设不设混凝土拌合站、预制场等临时工程，堆料场设置在厂区红线范围内，不新增占地。	/
	施工便道	本项目周边现有路网满足项目施工需求，工程施工期不需设置临时施工便道。	/

	取弃土场	本项目不设置取土场和弃土场。项目产生的土方先堆放于施工场地内临时堆土场内，采取拦挡及覆盖措施，部分回填或用于绿化，剩余弃土运往主管部门指定的弃土场处置，弃渣回用为填土材料。	
公用工程	供水	由市政给水管网供给	/
	排水	采用雨污分流的排水管道系统，污水主要为生活污水，生活污水经化粪池处理后由市政管网排入渭南市第二污水处理厂，雨水经雨水管排入市政雨水管网。	/
	供电	由市政电力网线地埋式接入公用变配电室和专用变配电室，再由变配电室通过桥架接入地块各单体内	/
	供气	由市政供气管网供给	/
	供热/供冷	供暖接入现状市政热力管网，通过地下车库供暖管道接入地块各建筑内。制冷采用分体式空调。	
环保工程	废气	施工期：对施工现场实施围栏封闭，定期洒水；场地实施硬化，施工场地出入口设置洗车台定期清洗进出车辆；运输车辆遮盖篷布及作业面适当洒水抑尘、易产尘物料密网覆盖；选用符合国家标准的施工机械设备和运输车辆。	
		运营期：居民厨房安装吸排油烟机，油烟废气经油烟机净化后通过专门的排烟管道引至各自楼顶排放；地下车库汽车尾气由通风系统引出地面排放，不朝向临近建筑和公共活动场所；备用柴油发电机废气经发电机房通风换气系统引出地面排放，不朝向临近建筑和公共活动场所	
	废水	施工期：车辆冲洗废水设置临时沉淀池，沉淀后用于循环使用不外排；施工人员生活污水依托附近公共设施收集处置。	
		运营期：生活污水经2座75m ³ 的化粪池处理后由市政管网排入渭南市第二污水处理厂	
	噪声	施工期：加强施工现场管理，合理安排施工时间；选用低噪声设备，并加强机械设备的维护保养；施工时设置临时围挡，最大限度的减少施工期噪声对环境的影响。	
		运营期：风机等设备均位于地下，选用低噪声设备，安装减振、隔声装置等。	
固废	施工期：对建筑垃圾分类，尽量回收其中尚可利用的部分建筑材料，对没有利用价值以及不能回填的废弃物应妥善堆放、及时处理，并运送到政府部门指定的建筑垃圾堆埋场；挖方等优先自身回用，多余弃土及时清运至弃土场处置；废包装材料定点收集后外售处置；施工人员生活垃圾集中收集，由环卫部门定期清运处置。		
	运营期：设置2组四色带盖垃圾桶用于居民生活垃圾分类收集，由环卫部门定期清运。		
生态	施工期：针对南侧东水厂，设置防护棚等措施；加强管理，严格按		

		照划定的道路红线施工并采取防护措施，不得超界线；及时回填，临时堆土表面及时采用密目网掩盖，防止水土流失；施工结束后做好施工占地的生态恢复，进行道路的绿化恢复工作，进行生态补偿。	
		运营期：加强管理，做好绿化维护。	

(2) 主要技术指标 见表 2。

表 2 项目主要技术指标

项目		计量单位	数值	人均面积指标 (m ² /人)		
居住区 用地	总用地面积		hm ²	1.897183	16.61	
	其中	建设用地	hm ²	1.694482	14.84	
		五马路道路	hm ²	0.202701	1.77	
居住总人口		人	1133	-		
居住总套(户)数		套	354	-		
住宅建筑总面积		万 m ²	4.748208	-		
容积率		-	2.899	-		
规划总建筑面积		万 m ²	6.419657	-		
其中	地上总建筑面积		万 m ²	4.912303	-	
	其中	住宅建筑面积	万 m ²	4.748208	-	
		物业管理与服务	万 m ²	0.012942	-	
		党员活动室	万 m ²	0.00246	-	
		便利店	万 m ²	0.005404	-	
		消防控制室	万 m ²	0.00641	-	
		商业网点建筑面积	万 m ²	0.136879	-	
	地下总建筑面积		万 m ²	1.507354	-	
绿地面积		m ²	3301	2.91		
住宅建筑密度		%	19.99	-		
住宅建筑高度控制最大值		m	80	-		
停车位	总停车位		辆	491	-	
	其中	地上停车位	辆	111(预留充电安 装条件)	-	
		地下停车位	辆	380	-	
		其中	机械停车位	辆	371	-
			平层停车位	辆	9	-
非机动车库		m ²	2834.32	-		

(3) 平面布置

项目整体呈不规则矩形，形成三大功能分区，北侧临街的沿街商业区，小区中心位置的核心景观区，以及两排住宅形成的高层住宅区。沿街商业区共 2 处，分别位于 1#

住宅楼 1 层及 2#住宅楼 1 层，主要建设商业网点、物管用房、便利店、党员活动室等；核心景观区北侧主要为中心景观、集中绿地，中南侧为 3#住宅楼，南侧建设儿童老年活动场地；高层住宅区主要建设除 3#住宅楼外的其他 4 栋住宅楼。

2 环境质量现状和主要环境保护目标

2.1 环境质量现状

根据陕西省生态环境厅办公室发布的《2020 年 12 月及 1~12 月全省环境空气质量状况》，2020 年 1~12 月关中地区 69 个县（区）空气质量状况统计表中临渭区统计数据，临渭区 SO₂、NO₂ 的年平均质量浓度值、CO 的 24 小时平均第 95 百分位浓度值和 O₃ 的日最大 8 小时平均第 90 百分位浓度值均达到《环境空气质量标准》（GB3095-2012）及其修改单（公告 2018 年第 29 号）中二级标准限值要求；PM₁₀、PM_{2.5} 的年平均质量浓度值均超过《环境空气质量标准》（GB3095-2012）及其修改单（公告 2018 年第 29 号）中二级标准限值要求，故项目所在区域属于环境空气质量不达标区。

根据监测结果，厂界四周昼、夜噪声值及敏感点昼、夜间噪声值满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）2 类噪声标准限值。

2.2 主要环境保护目标 见表 3。

表 3 主要环境保护目标

名称	坐标/m		保护对象	保护内容	环境功能区	相对场址方位	相对厂界距离/m	保护范围
	X (°)	Y (°)						
沈西小学	109.50809	34.51339	师生	/	环境空气二类区	东	3	大气 500m
自来水公司东水厂	109.50694	34.51258	职工	/		南	0	
自来水家属院	109.50662	34.51271	居民	80 户 260 人		西	0	
渭南精神心理康复医院	109.50615	34.51298	医患	/		西	5	
农技中心家属院	109.50614	34.51321	居民	30 户 90 人		西	15	
尚城花园	109.50779	34.51223	居民	529 户 1690 人		东南	25	
二运司天运小区	109.50534	34.51288	居民	100 户 320 人		西	75	

宣化学校	109.50547	34.51399	师生	/		西北	75
乐天兴苑小区	109.50471	34.51343	居民	204户 650人		西	140
鸿云幼儿园	109.50707	34.51123	师生	/		东南	140
沈西村	109.50988	34.51358	居民	490人 1570人		东北	160
临渭区水利局家属院	109.50461	34.51171	居民	72户 230人		西南	180
临渭区人事局家属院	19.50388	34.51138	居民	40户 130人		西南	260
渭南市市政工程处家属院	109.50339	34.51362	居民	80户 260人		西	265
开源小区	109.50331	34.51258	居民	56户 180人		西	265
水文水资源局家属院	109.50491	34.51058	居民	36户 110人		西南	275
汉斯文明	109.50995	34.51029	居民	110户 330人		东南	290
曙光村	109.50606	34.50963	居民	200户 640人		南	310
兴渭小区	109.50335	34.51098	居民	60户 190人		西南	325
盛和柳苑北院	109.50266	34.51341	居民	60户 190人		西	330
林业家属院	109.50692	34.51368	居民	40户 130人		西	335
临渭区农行家属院(南院)	109.50432	34.50432	居民	100户 330人		西南	350
渭南红星学校	1.50522	34.50985	师生	/		南	350
福乐花园东区	109.50182	34.51338	居民	96户 310人		西	400
胜利新村	109.50322	34.50985	居民	110户 350人		西南	405
博爱幼儿园	109.50938	34.50843	师生	/		西	415

幸福里小区	19.50541	34.50905	居民	458户 1460人		西南	420	
第二金太阳 幼儿园	109.51151	34.51027	师生	/		东南	420	
泰安民生景 园	109.50944	34.50874	居民	470户 1500人		东南	430	
艺萌幼儿园	109.50188	34.51371	师生	/		东南	470	
何家村	109.50258	34.51686	居民	160户 510人		西北	470	
泰安·雅荷小 区	19.5035	34.50854	居民	430户 1380人		西南	525	
沈西小学	109.50809	34.51339	师生	/	声环 境2 类区	东	3	噪声 50m
自来水公司 东水厂	109.50694	34.51258	职工	/		南	0	
自来水家属 院	109.50662	34.51271	居民	80户260 人		西	0	
渭南精神心 理康复医院	109.50615	34.51298	医患	/		西	10	
农技中心家 属院	109.50614	34.51321	居民	30户90 人		西	15	
尚城花园	109.50779	34.51223	居民	529户 1690人		东南	25	
自来水公司 东水厂水源 井	/	/	/	/	地下 水环 境	南	33	/

3 采取的环境保护措施及主要环境影响

3.1 废气

运营期废气主要为餐饮废气、汽车尾气、垃圾恶臭以及备用发电机尾气。

居民厨房安装吸排油烟机，油烟净化后排放；垃圾收集点采用密闭垃圾桶，垃圾袋装化，日产日清，及时清运，垃圾收集点恶臭对项目自身和周围环境的影响较小。

汽车尾气主要污染因子为CO、NO_x、THC等，地上停车位区域面积较大，车辆较分散，产生的尾气呈无组织排放；地下车库采用机械排风，排风口离室外地坪高度大于2.5m，且不朝向邻近建筑和公共活动场所，对环境的影响较小。

柴油发电机放置在地下二层设备间，仅停电时供电梯、照明灯使用，废气排放烟尘、SO₂、NO_x等，经发电机自带的过滤网消烟装置净化后排放，不朝向临近建筑和公共活动

场所。

3.2 废水

运营期用水主要为生活用水及绿化用水，绿化用水全部蒸发损耗，废水仅为生活污水。小区内设置化粪池（2座75m³），对生活污水处理后，经市政管网排入渭南市污水处理厂。

3.3 噪声

运营期噪声主要为机动车辆行驶噪声及配套设备运行噪声。

进出车辆产生的噪声采取通过在停车场与建筑主体之间设置绿化防护带、加强小区内车辆管理、设置路障减速慢行、严禁车辆区内鸣笛、合理确定行驶路线等措施。

配套设备产生的噪声主要为风机、发电机等配套设备均放置在地下，项目采取楼座错位布置、基础减振、隔音、消音等措施后，配套设备运行噪声对周围声环境影响较小。小区内紧邻区域均设置绿化隔声，降低社会噪声对本项目的影响。

3.4 固废影响分析

运营期固废主要为生活垃圾、商业垃圾等。

生活垃圾及商业网点垃圾收集于小区内的生活垃圾桶内，定期交环卫部门统一处理。固体废物可以得到有效处置，对环境的影响较小。

3.5 环境风险防范措施

项目设备用房地面已进行硬化，采取必要的防渗漏、防流失、防扬散措施，基础必须严格防渗；设备操作、检修人员上岗前，必须学习掌握设备的性能和各项技术规程，经考试合格后方可上岗。

3.5 环境保护措施监督检查清单 见表4。

表 4 环境保护措施监督检查清单

内容 要素	施工期		运营期	
	环境保护措施	验收要求	环境保护措施	验收要求
陆生生态	加强施工管理，严格按照划定的红线施工并采取防护措施，不得超界线；分段施工、及时回填，施工裸露地表注意随时密目网覆盖，防止水土流失；施工结束后做好施工占地的生态恢复，进行绿化恢复工作，进行生态	落实各项环保措施，以减轻生态破坏、水土流失程度，施工期应采集和留存落实各环保措施的照片、影像资料等	根据建设项目现场生态环境状况，并结合本项目建设内容及工程特点，项目建成后，建设单位加强小区绿化，减少对周	落实各项环保措施，以减轻生态破坏、水土流失程度

	补偿		边植被破坏。	
水生生态	/	/	/	/
地表水环境	车辆冲洗废水设置临时沉淀池，沉淀后回用于施工工序或施工现场洒水降尘；施工人员生活污水依托周边公共设施收集处置	落实各项环保措施，废水不外排；施工期应采集和留存落实各环保措施的照片、影像资料等	雨污分流，2座75m ³ 化粪池	《污水综合排放标准》（GB8978-1996）三级标准、《污水排入城镇下水道水质标准》（GB31962-2015）B级标准
地下水及土壤环境	/	/	化粪池、垃圾收集点、公厕等合理设计位置、加强住户管理教育，不乱扔垃圾、不将有毒有害物品带入小区或进入水厂安全范围	落实各建筑位置，满足各水源地相关规范要求
声环境	加强施工现场管理，合理安排施工时间；选用低噪声设备，并加强机械设备的维护保养；施工时设置临时围挡，最大限度的减少施工期噪声对环境的影响	落实各项环保措施，施工场界噪声应达到《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）中的相关标准限值；施工期应采集和留存落实各环保措施的照片、影像资料等	设备采取隔声降噪、基础减振及距离衰减等措施	落实各项环保措施，运营期各环境敏感保护目标的声环境质量现状应达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）2类标准
振动	/	/	/	/
大气环境	设置围挡、洒水降尘、物料密目网覆盖、出入口采取设置洗车台；选用符合国家标准的施工机械设备和运输车辆	落实各项环保措施，施工场界扬尘应满足《施工场界扬尘排放限值》（DB61/1078-2017）；施工期应采集和留	厨房安装吸油烟机，餐饮废气通过专门的排放管道排放；地下车库设置通风系统；垃圾做	落实各项环保措施，《恶臭污染物排放标准》（GB14554-93）二级标准；

		存落实各环保措施的照片、影像资料等	到日产日清	油烟废气执行《饮食业油烟排放标准（试行）》（GB18483-2001）。
固体废物	建筑垃圾运至建筑垃圾填埋场处置；挖方以工程填方、路基等方式进行综合利用，不能利用的弃土外运至其他工程综合利用或主管部门指定的弃土场；废包装材料定点收集后外售处置；生活垃圾集中收集，由环卫部门定期清运处置	落实各项环保措施，确保建筑垃圾、弃方、废包装材料、生活垃圾等合理处置；施工期应采集和留存落实各环保措施的照片、影像资料等	生活垃圾及商业垃圾由带盖垃圾桶收集后由环卫部门统一清理	落实各项环保措施，确保固废得到有效处置
电磁环境	/	/	/	/
环境风险	/	/	地面硬化、采取必要的防渗漏、防流失、防扬散措施	落实各项环保措施
环境监测	监测点位：声环境敏感目标（沈西小学、自来水公司东水厂、自来水家属院、渭南精神心理康复医院、农技中心家属院、尚城花园）；监测频次：施工高峰期昼夜各一次	《声环境质量标准》（GB3096-2008）2类标准	监测点位：声环境敏感目标（沈西小学、自来水公司东水厂、自来水家属院、渭南精神心理康复医院、农技中心家属院、尚城花园）；监测频次：每季度1次	《声环境质量标准》（GB3096-2008）2类标准；
其他	/	/	/	/

4 报告表编制质量

报告表编制规范，内容全面，工程建设内容和工程分析清楚，提出的环境保护措施可行，评价结论总体可信。但应修改、完善以下内容：

(1) 进一步分析与水源地保护条例的符合性，细化项目与水源地保护区的关系图，分析项目选址的环境可行性。

(2) 进一步调查施工期废渣堆存处置情况，对保护对象采取的工程防护措施；补充区域水文地质图，明确地下水流向，分析项目对水源地水质的影响。

(3) 根据保护对象（水厂净水设施、水源地），分析项目公共设施平面布置的合理性，图示化粪池、垃圾收集点等布设位置；完善水源地保护区范围内的防护措施。

(4) 完善环境保护措施监督检查清单，核实环境保护投资。

根据与会代表的其他意见修改、完善。

5 项目环境可行性

项目符合国家产业政策，根据环评报告提出的污染防治设施、保护措施和环境影响分析，项目环境可行。

6 项目实施中应注意的问题

(1) 水源地一级保护区范围内不得新建构筑物。

(2) 严格落实水源地保护的相关要求。

专家组：



2022年9月13日

乐天城小区建设项目建设项目 环境影响报告表技术咨询会专家签到表

姓名	工作单位	职务 (职称)	联系电话	签字
毛平	民进渭南支部	高2	1389228503	毛平
王琳	渭南环境科学研究所	高工	13891380039	王琳
李军	渭南市环科中心	高2	14571351867	李军

渭南市老城改造开发集团有限公司

乐天城小区建设项目环境影响报告表

技术咨询会专家组意见修改清单

根据 2022 年 9 月 13 日该报告表技术评审会专家组意见，报告表

主要完善、修改情况如下：

序号	专家意见	修改内容	修改位置
1	进一步分析与水源地保护条例的符合性，细化项目与水源地保护区的关系图，分析项目选址的环境可行性。	已进一步分析与《陕西省饮用水水源保护条例》、《渭南市饮用水水源地保护条例》的符合性	见 P4-7
		已细化项目边界、地下车库边界、垃圾收集站、垃圾桶、污水管网与水源井及水源地保护区的位置关系及图	见 P17-18、附图 4-5
		已分析项目选址的环境合理性	见 P39-40
2	进一步调查施工期废渣堆存处置情况，对保护对象采取的工程防护措施；补充区域水文地质图，明确地下水流向，分析项目对水源地水质的影响。	已完善施工期废渣堆存处置情况	见 P32
		已补充对水源井及储水池等保护对象采取的工程防护措施	见 P44-45
		已补充水文地质图，明确地下水流向	见附图 7
		已分析项目对水源地水质的影响	见 P32-34
3	根据保护对象（水厂净水设施、水源地），分析项目公共设施平面布置的合理性，图示化粪池、垃圾收集点等布设位置；完善水源地保护区范围内的防护措施。	已根据水源井及储水池等保护对象，完善项目公共设施平面布置的合理性	见 P15-18
		已图示化粪池、垃圾收集点等布设位置	见 P17-18、附图 4、附图 5
		已完善水源地保护区范围内的防护措施	见 P44-45
4	完善环境保护措施监督检查清单，核实环境保护投资。	已完善环境措施监督检查清单，并核实环境保护投资	见 P49-52

