

莲湖区大土门村城中村改造项目
地块一竣工环境保护验收调查报告表

建设单位：西安辉盛房地产开发有限公司

2020 年 12 月

建设单位法人代表：周长亮

项 目 负 责 人：何海洋

建设单位：西安辉盛房地产开发有限公司

电话：18792456526

传真：/

邮编：710000

地址：西安市科技楼以北、丈八北路以西

表一

建设项目名称	莲湖区大土门村城中村改造项目地块一				
建设单位名称	西安辉盛房地产开发有限公司				
建设项目性质	新建■ 改扩建□ 技改□				
建设地点	西安市科技楼以北、丈八北路以西				
环评设计内容	DK-1-1 地块(10 栋住宅含地下一层、1 栋幼儿园、商业裙楼及其他配套设施); DK-1-2 地块(1 栋 6F 商业楼, 无地下建筑)				
实际建设内容	DK-1-1 地块(10 栋住宅含地下一层、1 栋幼儿园、商业裙楼及其他配套设施); DK-1-2 地块(1 栋 6F 商业楼, 无地下建筑)				
本次验收内容	DK-1-1 地块中除“2#楼、配套车库以及其他配套的辅助工程和设施”以外剩 余 9 栋住宅含地下一层、1 栋幼儿园、商业及其他配套设施; DK-1-2 地块中 1 栋 6F 商业楼及配套设施				
建设项目环评 时间	2018 年 2 月	开工建设时间	2018 年 11 月 10 日		
竣工时间	2020 年 11 月	验收现场检查时间	2020 年 11 月 6 日		
环评报告表 审批部门	西安市环境保护局莲 湖分局	环评报告表 编制单位	青岛华益环保科技有限公司		
环保设施 设计单位	中国建筑西北设计研 究院有限公司	环保设施施工单位	西安居业建筑工程有限公司		
投资总概算 (万元)	250000	环保投资概算 (万元)	393.5	比例 (%)	0.16
实际总概算 (万元)	233695	环保投资 (万元)	393.5	比例 (%)	0.17
验收监测依据	1、中华人民共和国国务院《建设项目环境保护管理条例》，（国务院 682 号令）； 2、中华人民共和国环境保护部《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》，（国环规环评〔2017〕4 号）； 3、中华人民共和国环境保护部《建设项目竣工环境保护验收技术指南 污染影响类》（公告 2018 年 第 9 号）； 4、西安市环境保护局办公室《关于开展建设项目竣工环境保护验收工作有关事项的通知》（市环办发[2018]2 号）； 5、《大土门村城中村改造项目环境影响报告表》（青岛华益环保科技有限公司，2018 年 2 月）； 6、《西安市环境保护局莲湖分局关于大土门村城中村改造项目环境影响报告表的批复》（西安市环境保护局莲湖分局，市环莲批复[2018]3 号）； 7、关于本项目的其他资料。				

表二

一、工程建设内容：

1、项目由来

莲湖区大土门村棚户改造所涉及土地分为三块，DK-1（丈八地块）位于科技路以北，丈八北路以西，DK-2（旧村）位于西二环大庆路十字西南角，DK-3 位于枣园路以南。本项目属于大土门村棚改 DK-1（丈八地块），该地块原有陕西亨祥实业有限公司进行开发建设，后经政府收回重新拍卖，西安辉盛房地产开发有限公司取得该项目建设用地使用权。根据西安市城中村（棚户区）改造办公室印发的《棚户区改造项目实施方案备案工作程序》（市诚改发【2015】31 号）文件，本项目沿用原有备案结转文件。

2017 年 11 月，西安辉盛房地产开发有限公司委托青岛华益环保科技有限公司承担《大土门村城中村改造项目环境影响报告表》的编制工作，并于 2018 年 2 月取得西安市环境保护局莲湖分局《关于大土门村城中村改造项目环境影响报告表的批复》（市环莲批复[2018]3 号）。

本次仅对 DK-1-1 地块中除“2#楼、配套车库以及其他配套的辅助工程和设施”以外剩余 9 栋住宅（含地下一层）、1 栋幼儿园、商业及其他配套设施。DK-1-2 地块中 1 栋 6F 商业楼及配套设施进行验收。

幼儿园主体建成，因后期需按照教育局要求对幼儿园进行装修，所以暂未进行装修，配套污染防治设施尚未安装，后期装修时完成幼儿园配套污染防治设施油烟净化器、隔油池安装。

根据《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评〔2017〕4 号），西安辉盛房地产开发有限公司自行组织对大土门村城中村改造项目进行竣工环境保护验收，于 2020 年 11 月 6 号对项目环境保护设施进行检查，根据检查结果编制完成《大土门村城中村改造项目竣工环境保护验收调查报告表》。

2、地理位置及项目平面布置

项目位于西安市科技路以北、丈八路以西，项目地理位置见附图 1。项目东侧为丈八北路经济适用房未建空地，西邻丈八北路经济适用房，北邻规划路，隔路为西安南风日化有限责任公司废弃厂房（现为库房），南邻物化市场。

3、项目（工程）建设概况

(1)项目概况

项目名称：大土门村城中村改造项目

项目性质：新建

投资额：233695 万元

建设地点：西安市科技路以北、丈八路以西

(2)项目建设规模

项目规划净用地面积 37326.22m²（55.95 亩），分两个地块(DK1-1 和 DK-1-2)建设，两个地块分列规划路东西两侧。项目总建筑面积 195120m²，其中 DK-1-1 主要建设 10 栋住宅（含地下一层）、1 栋幼儿园、商业及其他配套设施，建筑面积 192030m²；DK-1-2 主要建设 1 栋 6F 商业楼（无地下建筑），建筑面积为 3090m²。

本次仅对 DK-1-1 地块中除“2#楼、配套车库以及其他配套的辅助工程和设施”以外剩余 9 栋住宅（含地下一层）、1 栋幼儿园、商业及其他配套设施。DK-1-2 地块中 1 栋 6F 商业楼及配套设施进行验收。建设规模对比环评无重大变动。

项目平面布置图见附图 2。

(3)项目组成与建设内容

项目组成和建设内容见表 1。

表 1 建设内容一览表

工程类别	环评内容			实际建设内容
主体工程	地块一（DK-1-1）	住宅	拟建 10 栋住宅，其中包含，1 栋 33F 高层住宅（1#）、1 栋 32F 高层住宅（2#，做安置住宅）、5 栋 34F 高层住宅（3#、4#、7#、9#、10#）、1 栋 9F 住宅（5#）、1 栋 30F 高层住宅（6#）、1 栋 7F 住宅（8#），住宅总建筑面积 157759m ²	建设 10 栋住宅，其中包含，1 栋 33F 高层住宅（1#）、1 栋 32F 高层住宅（2#，做安置住宅）、5 栋 34F 高层住宅（3#、4#、7#、9#、10#）、1 栋 9F 住宅（5#）、1 栋 30F 高层住宅（6#）、1 栋 7F 住宅（8#），住宅总建筑面积 157759m ² 其中 1 栋 32F 高层住宅（2#，做安置住宅）及其配套设施已建成并完成验收，本次验收其余部分。
		幼儿园	1 栋 3F 幼儿园（11#），建筑面积 1611m ²	1 栋 3F 幼儿园（11#），建筑面积 1611m ²

		商业裙楼	在 1#、7#及 8#之间建 2F 商业裙房，建筑面积 2943m ² 。商业用途暂时设定引入普通综合商店、银行等设施。如果后续引入餐饮、娱乐、医疗等污染类项目需另行环评。	在 1#、7#及 8#之间建 2F 商业裙房，建筑面积 2943m ² 。商业用途暂时设定引入普通综合商店、银行等设施。如果后续引入餐饮、娱乐、医疗等污染类项目需另行环评。
	地块二 (DK-1-2)		拟建地上 1 栋 6F 商业楼 (12#)，建筑面积 3090m ² 。该商业楼商业用途未定，若引入其他如娱乐、餐饮、医疗等污染型项目，则需另行环评。	建设地上 1 栋 6F 商业楼 (12#)，建筑面积 3090m ² 。该商业楼商业用途未定，若引入其他如娱乐、餐饮、医疗等污染型项目，则另行环评。
辅助工程	地下建设内容		-1F，地下总建筑面积 27545m ²	-1F，地下总建筑面积 27545m ²
	设备用房		-1F，主要包括水泵房、换热站、送风机房、排风机房、变配电室、柴油发电机等设备用房，建筑面积 3000m ²	-1F，主要包括水泵房、换热站、送风机房、排风机房、变配电室、柴油发电机等设备用房，建筑面积 3000m ²
	人防		-1F，建筑面积 6146m ²	-1F，建筑面积 6146m ²
	地下车库		-1F，共设车位数 787 个，其中，机械车库 394 辆，层高 4.5m，建筑面积 6200m ² ；地面车库 393 辆，层高 3.6m，建筑面积 10083m ²	-1F，共设车位数 787 个，其中，机械车库 394 辆，层高 4.5m，建筑面积 6200m ² ；地面车库 393 辆，层高 3.6m，建筑面积 10083m ²
	下沉面积		-1F，2116m ²	-1F，2116m ²
	地面车库		建植草砖地面停车位，车位数 139 个	建植草砖地面停车位，车位数 139 个
	配套公共建筑		治安联防站： 位于 1#楼西单元 2F，建筑面积 30m ² 社区办公及活动用房： 位于 1#楼西单元 2F（含党员办公室 50m ² ），建筑面积 300m ² 商业便民店： 位于 1#楼底层商业中，建筑面积 1782m ² 公厕： 位于 1#楼 1F 西侧，建筑面积 60m ² 居民健身： 占地面积 8700m ² ，位于项目区西侧中部 垃圾收集点： 2 处，位于 DK-1-1 东南角及东北角。	治安联防站： 位于 1#楼西单元 2F，建筑面积 30m ² 社区办公及活动用房： 位于 1#楼西单元 2F（含党员办公室 50m ² ），建筑面积 300m ² 商业便民店： 位于 1#楼底层商业中，建筑面积 1782m ² 公厕： 位于 1#楼 1F 西侧，建筑面积 60m ² 居民健身： 占地面积 8700m ² ，位于项目区西侧中部 垃圾收集点： 2 处，位于 DK-1-1 东南角及东北角。

	地块二 (DK1-2)	地面车库: 建植草砖地面停车位, 车位数 16 个。		地面车库: 建植草砖地面停车位, 车位数 16 个。	
		配套公共建筑: 垃圾收集点 1 处, 位于 DK-1-2 地块的东北角		配套公共建筑: 垃圾收集点 1 处, 位于 DK-1-2 地块的东北角	
公用工程	地块一 (DK1-1)	供水	市政自来水系统接入		市政自来水系统接入
		排水	雨污分流。幼儿园食堂废水经隔油池处理后与项目区生活污水进入化粪池处理, 处理后的污水排入市政污水管网, 进入西安市北石桥污水处理厂集中处理。		雨污分流。幼儿园食堂废水经隔油池(暂未建)处理后与项目区生活污水进入化粪池处理, 处理后的污水排入市政污水管网, 进入西安市北石桥污水处理厂集中处理。
		供电	市政供电。设备用柴油发电机 2 台, 功率 600KW		市政供电。设备用柴油发电机 1 台, 功率 600KW
		供热 制冷	供热: 采用市政供热; 制冷: 安装分体式空调		供热: 采用市政供热; 制冷: 安装分体式空调
	地块二 (DK1-2)	供水	市政自来水系统接入		市政自来水系统接入
		排水	雨污分流, 商业生活污水经化粪池处理通过市政污水管网进入西安市北石桥污水处理厂集中处理		雨污分流, 商业生活污水经化粪池处理通过市政污水管网进入西安市北石桥污水处理厂集中处理
		供电	市政供电)(供配电依托 DK1-1)		市政供电)(供配电依托 DK1-1)
		供热 制冷	供热: 采用市政供热; 制冷: 安装分体式空调		供热: 采用市政供热; 制冷: 安装分体式空调
环保工程	废气	地块一 (DK1-1)	地下车库	设置机械排风系统, 经不低于 2.5m 排气筒排放	设置机械排风系统, 经不低于 1m 排气筒排放
			油烟废气	居民油烟通过住宅楼专用烟道集中排放, 幼儿园食堂油烟安装油烟净化器处理后经专用烟道引至幼儿园楼顶排放	居民油烟通过住宅楼专用烟道集中排放, 幼儿园食堂油烟安装油烟净化器暂未装。
			天然气燃烧废气	经专用烟道引至楼顶排放	经专用烟道引至楼顶排放
			备用发电机电机废气	发电机房废气经排烟竖井引至楼顶高空排放	发电机房废气经排烟竖井引至楼顶高空排放

			垃圾收集点废气	加盖垃圾箱，消毒、日产日清	加盖垃圾箱，消毒、日产日清
			公厕	设置排风系统，安装多部排风扇排风，防止臭气积累	设置排风系统，安装多部排风扇排风，防止臭气积累
			其他	商业部分用途未定，该部分预留餐饮集中烟道	商业部分用途未定，该部分预留餐饮集中烟道
		地块二 (DK1-2)	垃圾收集点废气	加盖垃圾箱，消毒、日产日清	加盖垃圾箱，消毒、日产日清
			其他	商业部分用途未定，该部分预留餐饮集中烟道	商业部分用途未定，该部分预留餐饮集中烟道
		废水	地块一 (DK1-1)	废水主要为生活污水及幼儿园食堂废水。幼儿园食堂废水经隔油池处理后与生活污水混合后再经化粪池处理通过通过市政污水管网排入西安市北石桥污水处理厂集中处理。	废水主要为生活污水及幼儿园食堂废水。幼儿园食堂废水经隔油池（暂未建）处理后与生活污水混合后再经化粪池处理通过通过市政污水管网排入西安市北石桥污水处理厂集中处理。
			地块二 (DK1-2)	废水主要为生活污水，生活污水经化粪池处理后进入市政管网，排入西安市北石桥污水处理厂集中处理。	废水主要为生活污水，生活污水经化粪池处理后进入市政管网，排入西安市北石桥污水处理厂集中处理。
	中水回用	DK1-1 DK1-2	项目建设内部敷设中水管网并预留中水接口，待污水处理厂中水接入后，项目区内绿化、道路浇洒等采用市政污水处理厂的中水。		
	噪声	DK1-1	选用低噪声设备，水泵、风机等置于地下设备间，且设减振措施。		
		DK1-2	公用设施依托 DK1-1，无设备噪声		
	固废	DK1-1	设置垃圾收集点地面硬化，放置带盖垃圾桶，周围绿化，生活垃圾收集后由市政运往垃圾填埋场填埋处理。		

		DK1-2	生活垃圾收集后由市政运往垃圾填埋场填埋处理；设置垃圾收集点地面硬化，放置带盖垃圾桶。	生活垃圾收集后由市政运往垃圾填埋场填埋处理；设置垃圾收集点地面硬化，放置带盖垃圾桶。
	绿化	DK1-1 DK1-2	绿化率 30%，种植草坪。绿化植物等	现暂未进行绿化，后期建设绿化率 30%，种植草坪。绿化植物等

二、水平衡：

（1）用水

运营期项目用水由市政供水管网供给，项目用水主要为物业管理人员生活用水、住宅居民用水、幼儿园生活及食堂用水、商业用水及绿化用水。

1）物业管理人员生活用水

物业管理人员生活用水量根据《行业用水定额》（陕西省地方标准 DB61/T943-2014），工作人员生活用水，以 35L/人·d 计，项目定员 20 人，年工作 365 天，生活用水量为 0.7m³/d（255.5m³/a）。

2）居民生活用水

参考（陕西省地方标准 DB 61/T943-2014），居民生活用水按 140L/人·d 供给，根据设计资料，居民住户为 1106 户，每户按 3.5 人计，则本项目居民约 3871 人，则居民生活用水量为 541.94m³/d，197808.1m³/a。

3）幼儿园用水

幼儿园用水分为生活用水和食堂餐饮用水，参考《行业用水定额》（陕西省地方标准(DB 61/9432014)，幼儿园用水按 30L/人·d 供给（含餐饮），故幼儿园生活用水以 20 人/d 计，餐饮废水以 10 人/d 计，根据设计资料，幼儿园共设 4 个班，每班 30 人，共有老师 20 人，儿童入园以 200d 计幼儿园生活水量为 2.8m³/d，560m³/a。餐饮用水量为 4.2m³/d，840m³/a。

4）商业用水

商业用水包括 DK-1 中的商业楼和 DK1-2 商业楼，本项目商业总建筑面积为 6033m²，营业时间按 365 天计，参考《行业用水定额》(陕西省地方标准(DB61/T9432014)，商业用水按 5L/(m²·d)估算，则用水量为 30.17m³/d，11012.05m³/a。

5）绿化用水

根据《行业用水定额(陕西省地方标准(DB61T943-2014)，绿化用水为 2.0L/m²) 绿化面积为 11198m²，绿化用水按 2m² 次计，每周浇 2 次，日用水量为 22.4m³，年绿化用水量为 2329.6m³/a。项目用水一览表见表 2：

表 2 项目用水一览表

用水名称	用水标准	设计规模	年用水天数	日用水量 (t/d)	年需水量 (t/a)
物业管理人员用水	35L/人·d	20 人	365d	0.7	255.5
居民生活用水	140L/人·d	3871 人	365d	541.94	197808.1
幼儿园生活用水	20L/人·d	140 人	200 d	2.8	560
幼儿园餐饮废水	10 L/人·d	140 人	200 d	1.4	280
商业用水	5L/m ² ·d	6033m ²	365d	30.17	11012.05
绿化用水	2L/m ² ·次	11198m ²	104d	22.4	2329.6
市政中水接入后新鲜水合计用量				577.01	209915.65
市政中水接入后中水合计用量				22.4	2329.6
总计				599.41	212245.25

(2) 排水

项目实施雨污分流制。幼儿园食堂废水经隔油池处置后与物业管理人员、居民、幼儿园及商业生活污水经化粪池处理达标后，排入市政污水管网，最终进入西安市北石桥污水处理厂。项目用排水平衡见下表及图 1。

表 3 项目水平衡表

用水项目	日用水量 m ³ /d	年需水量 m ³ /a	排污 系数	年排污 天数	年损耗量 m ³ /a	年排水量 m ³ /a
物业管理	0.7	255.5	0.8	365	51.1	204.4
居民生活	541.94	197808.1	0.8	365	39561.62	158246.48
幼儿园生活污水	2.8	560	0.8	200	112	448
幼儿园餐饮废水	1.4	280	0.8	200	56	224
商业	30.17	11012.05	0.8	365	2202.41	8809.64
绿化	22.4	2329.6	/	104	530.4	0
合计	599.41	212245.25	/	/	42513.53	167932.52

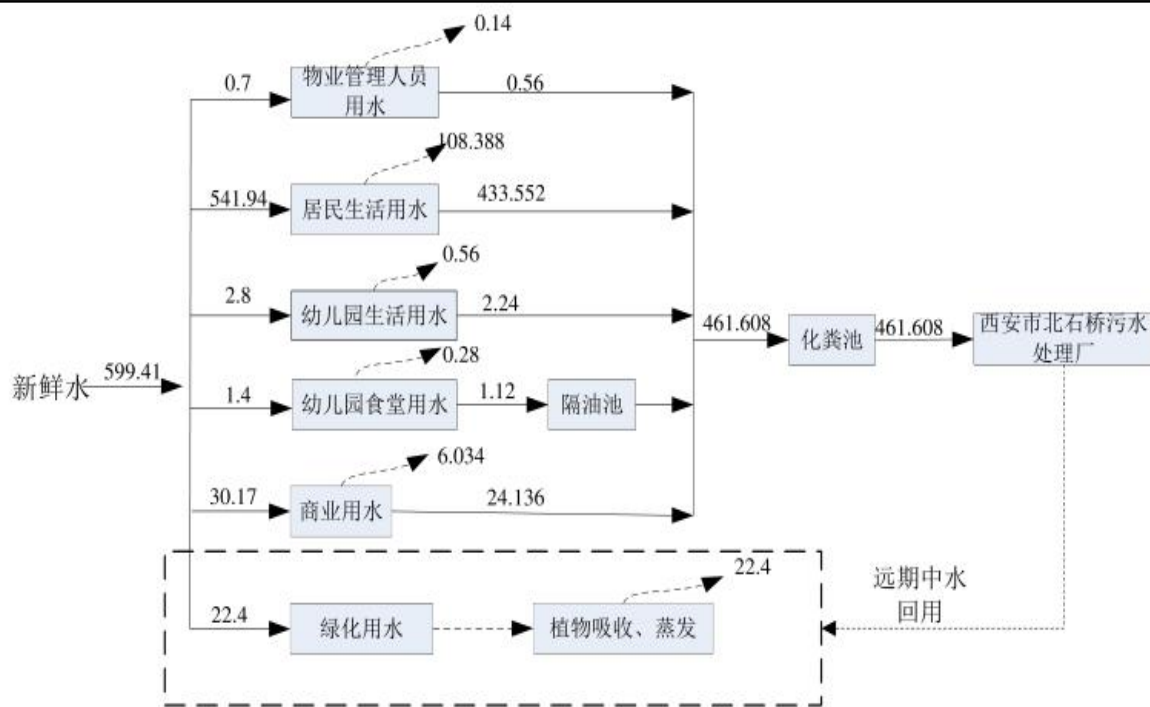


图1 水平衡图 (m³/d)

三、工艺流程及主要产污环节

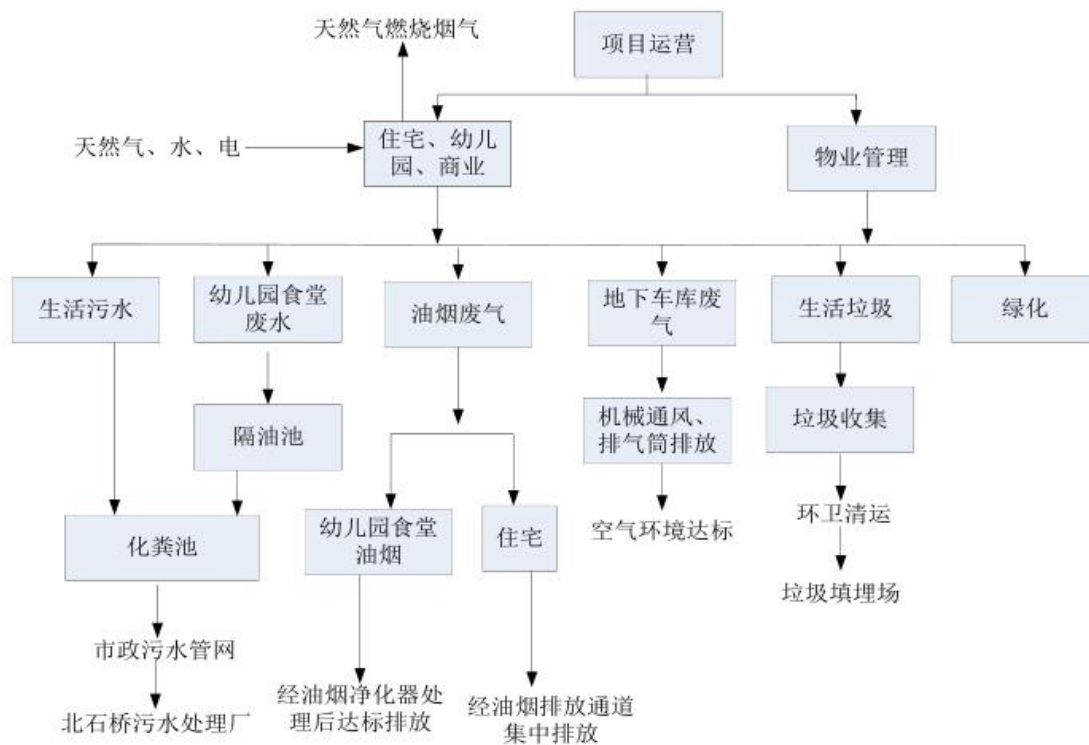


图2 工艺流程图

四、验收范围

本次验收范围为:

DK-1-1 地块中除“2#楼、配套车库以及其他配套的辅助工程和设施”以外剩余 9 栋住宅（含地下一层）、1 栋幼儿园、商业及其他配套设施。

DK-1-2 地块中 1 栋 6F 商业楼及其他配套设施。

五、变动情况

如果建设项目的性质、规模、地点、生产工艺和环境保护措施五个因素中的一项或一项以上发生重大变动，且可能导致环境影响显著变化（特别是不利环境影响加重）的，可界定为建设项目发生重大变动。根据现场调查，项目无重大变动。

表三

一、主要污染源、污染物处理和排放

1、废水

项目废水主要为物业、居民生活、幼儿园、商业产生的生活污水，主要污染物为 COD、BOD₅、SS、氨氮、动植物油等。幼儿园食堂废水经隔油池（暂未建设）处置后同生活污水进入化粪池处理达标后，排入市政污水管网，最终进入西安市北石桥污水处理厂。

2、废气

本项目产生废气的来源主要为油烟产生的废气、地下车库产生的汽车尾气、天然气燃烧产生的废气、备用发电机废气以及垃圾收集点产生的废气。项目供暖接入市政，不自建供暖设施，无废气排放。

（1）油烟废气：居民炊事燃料废气与油烟一起经家用抽油烟机收集、过滤后，排入楼体的公共烟道，最终至楼顶排放。

（2）地下停车库废气：地下车库车辆运行和行驶的尾气，配套机械换风装置，换气次数不小于 7 次/h，通过高于地面 1m 排气筒排放。排口设置在避开人群聚集地。

（3）备用发电机废气：备用发电机为应急供电偶尔应急使用，燃料使用轻质柴油。产生的废气引至排烟竖井高空排放。

（4）天然气燃烧废气：经专用烟道引至楼顶排放。

（5）垃圾收集点废气：垃圾桶均采用带盖，内套垃圾袋。每日由市政环卫清运。

3、噪声

项目噪声主要来自车库换气风机、水泵、配电室等设备噪声，汽车出入车库的交通噪声和人员社会活动噪声等。设备设置在地下专用设备间，并避开居民住宅楼，采取选用低噪声型号、设置基础减振、软连接等措施。

4、固废

本项目固体废物主要为居民生活、商业活动等产生的生活垃圾以及幼儿园食堂产生的少量餐饮垃圾及废油脂。

生活垃圾采用袋装、垃圾桶分类收集、固定地点堆放，由环卫部门每日运往指定垃圾填埋场处置；餐厨垃圾采用带盖桶装，每日由有资质单位统一运走处置，废油脂采用带盖密闭容器收集后，定期委托有资质单位统一处置。

二、环保设施及“三同时”落实情况。

项目产生的污染主要防治措施落实情况及各环保设施投资表见下表 3。

表 4 项目环保投资情况一览表

阶段	工程名称	环评内容	费用 (万)	实际建设内容	费用 (万)
施工期	噪声治理	临时屏障、隔声棚等	2	临时屏障、隔声棚等	2
	扬尘治理	对四周及主要产生扬尘的区域设置围栏，地面洒水抑尘、洗车台及和车辆清洗设备	6	对四周及主要产生扬尘的区域设置围栏，地面洒水抑尘、洗车台及和车辆清洗设备	6
	废水治理	临时沉淀池及环保厕所	3	临时沉淀池及环保厕所	3
营运期废水	生活污水	化粪池 6 个，每个规格 50m ³ 采取防渗措施	30	建设 300m ³ 化粪池 采取防渗措施	30
		幼儿园隔油池，规格 0.5m ³	0.5	拟建幼儿园 0.5m ³ 隔油池	拟投资 0.5
	再生水回用	敷设再生水回用管网并预留市政再生水接口	5	敷设再生水回用管网并预留市政再生水接口	5
营运期废气	地下车库废气	地下车库机械通风系统 16 套	220	地下车库机械通风系统 16 套	220
	油烟净化器	幼儿园食堂屋顶，处理效率不低于 75%油烟净化器 1 台	1	拟建一台处理效率不低于 75%油烟净化器	拟投资 1
运期噪声	风机、循环泵、水泵	减震、隔声、消声、挠性弯头	10	减震、隔声、消声、挠性弯头	10
	隔声屏障	地下车库出入口 2 处	10	地下车库出入口 2 处	10
营运期固废	生活垃圾	垃圾箱、垃圾桶等	5	垃圾箱、垃圾桶等	5
	幼儿园食堂餐厨垃圾	带盖密闭容器	0.5	拟设带盖密闭容器	拟投资 0.5
	幼儿园食堂废油脂	带盖密闭容器	0.5	拟设带盖密闭容器	拟投资 0.5
环境绿化		植树种草、绿化景观灯，绿化面积约 11198m ²	100	拟用植树种草、绿化景观灯，拟建绿化面积约 11198m ²	拟投资 100
合计			393.5	/	393.5

表四

建设项目环境影响报告表主要结论及审批部门审批决定：

一、环评结论

1、项目概况

本项目位于科技路以北，丈八路以西，东侧为丈八北路经济适用房未建空地，西邻丈八北路经济适用房，北邻规划路，隔路为西安南风日化有限责任公司废弃厂房（现为库房），南邻物化市场。项目规划净用地面积 37326.22m²，分两个地块（DK-1-1 和 DK-1-2）建设，两个地块分列规划路东西两侧。项目总建设面积 195120m²，其中 DK-1-1 主要建设 10 栋住宅、1 栋幼儿园、商业及其他配套设施，建筑面积 192030m²。DK-1-2 主要建设 1 栋 6F 商业楼，建筑面积为 3090m²。项目预计 2021 年 1 月建成。项目总投资 250000 万元，其中环保投资 393.5 万元，约占总投资的 0.16%。

2、建设项目所在地环境质量现状

（1）环境空气

监测期间所在区域环境空气中 SO₂、NO₂ 小时均值、24 小时及 PM₁₀24 小时值均符合 GB3095-2012《环境空气质量标准》中二级标准，项目所在区域空气环境质量较好。

（2）声环境

监测期间项目所在区域四周厂界昼间、夜间噪声满足《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 2 类标准限值，表明项目区声环境质量良好。

（3）土壤

项目拟建土壤环境质量满足《土壤环境质量标准》(GB15618-1995)中二级标准要求，说明项目拟建地土壤环境质量良好。

2、建设项目质量影响现状

施工期

施工期主要环境污染是施工扬尘、施工废水、施工噪声、建筑垃圾等。施工扬尘采取围挡拦挡、定时洒水抑尘、加强施工监督等措施，可有效控制施工扬尘造成的环境影响。施工期噪声将对周边环境造成一定的影响，因此要求建设单位认真组织落实各项环保措施，切实加强施工管理，规范施工秩序，提倡文明施工，同时禁止午、夜间组织施

工，减轻施工噪声的影响。施工废水和施工固体废物严格管理，按评价分析中所提各项要求进行治理，对环境影响较小。

综上，施工期间虽然会对环境产生一些不利的影响，但在落实环保措施并加强施工管理的前提下，可使施工期对环境的影响降低到最小程度，且施工过程是短暂的，其影响将随着施工结束而消失。

营业期

(1) 大气环境影响分析

油烟废气：项目住宅楼住户厨房油烟产生量约为 1.2t/a，厨房油烟废气经家用油烟机净化后经楼体专用烟道通至楼顶排放，对周围环境影响较小。

幼儿园食堂油烟产生量为 0.024t/a，经处理效率不低于 75%的油烟净化器处理后通过排气筒通至幼儿园屋顶排放，对周围环境影响较小。

停车场汽车尾气：地下停车库空气调节采用机械通风换气，保证地下车库的换气次数不少于 7 次/小时，可满足《工作场所有害因素职业接触限值 化学有害因素》（GBZ2.1-2007）规定的空气中有毒物质短时间接触允许浓度限值。排气口个数应同时满足防火排烟的要求，且排气口位置应远离进气口，设在主导风向的下风向，尽量分散设置，避开人群经常活动的地方，对周围环境影响较小。

备用发电机废气：备用发电机为应急供电偶尔应急使用，燃料采用轻质柴油发电。备用发电机在运行过程中将产生的烟尘、二氧化硫及氮氧化物等污染物，这些物质会对局部的环境空气质量造成一定的不利影响。但因为配备的柴油发电机只是在极少出现的停电时候才使用。因此，该影响时间短暂，且影响的程度也不会太大，产生的废气引至排烟竖井高空排放。备用发电机排放废气中主要污染物浓度较小，对周围环境及本项目环境保护目标无显著影响。

垃圾收集点废气：垃圾臭气是垃圾中易腐败物质厌氧发酵产生的，主要为硫化氢、甲硫醇、甲硫醚等，项目共设置垃圾收集点 3 个，分别位于项目 DK-1-1 地块的东北侧和东南角以及 DK-1-2 地块的东北角。垃圾收集均采用带盖垃圾桶，内套垃圾袋。办公楼、商户袋装垃圾投入垃圾桶内，每日由市政环卫清运，且周围均设置绿化，对项目的影响

不大。

（2）水环境影响分析

项目营运期生活污水经化粪池处理后水质满足《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中的三级标准及《污水排入城镇下水道水质标准》（GB/T31962-2015）B 等级标准的要求，经市政污水管网进入西安市北石桥污水处理厂集中处理。项目外排废水对地表水影响较小。

（3）声环境影响分析

项目主要设备噪声源来自水泵房、风机房、备用发电机等配套设备运行噪声。工程拟选用低噪声设备，将主要噪声设备均设置于地下设备间内，噪声设备采取基础减振、墙体隔声等措施，水泵采用柔性连接、基础减振措施，可有效降低噪声源对外环境的影响。设备噪声采取减振、隔声措施后，再经距离衰减，项目四周厂界能够满足《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12748-2008）中 2 类标准的要求，对外环境影响较小。

（4）固体废弃物影响分析

本项目固体废物主要为居民生活、商业活动等产生的生活垃圾以及幼儿园食堂产生的少量餐饮垃圾及废油脂。

生活垃圾采用袋装、垃圾桶分类收集、固定地点堆放，由环卫部门每日运往指定垃圾填埋场处置，既可减少垃圾异味的发散，避免有害物质散置对环境的污染，又有利于清洁环境，提高废物的回收利用效率，对周围环境影响较小；餐厨垃圾采用带盖桶装，每日由有资质单位统一运走处置，废油脂采用带盖密闭容器收集后，定期委托有资质单位统一处置，严禁排入下水道；评价要求建设单位对隔油池的清理制定台账制度，每次清理都登记清理时间、清理情况、经办人等信息，确保清理出的废油脂全部委托处置，采取以上措施以后，固体废物对周围环境影响不大。

（5）土壤环境影响分析

根据监测结果，项目土壤环境质量满足《土壤环境质量标准》（GB15618-1995）中二级标准要求，参考《土壤环境质量标准》（GB15618-1995）中自然背景的限制，其变化较小，可以用于本项目建设。

总结论

大土门村城中村改造项目属新建项目，符合国家产业政策及相关规划要求，项目选址和总平面布置基本合理，在采取项目设计和环评报告提出的各项环保措施的前提下，各类污染物均可做到达标排放，对周边环境的影响在可接受范围内，从环保角度考虑，本项目的建设是可行的。

二、要求及建议

1、施工期要求

（1）环保设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入运行。

（2）严格按照西安市人民政府有关控制扬尘和噪声污染防治规定，强化施工期管理，实行清洁生产，杜绝粗放式施工。

（3）施工场地、建筑体和外运土方车辆采取采取设置围栏、工棚、覆盖遮蔽等防尘措施，四级大风天气应停止土方等扬尘类施工。

（4）施工生产废水经截水沟、临时沉砂池沉淀后回用，施工场地设化粪池，生活污水经临时化粪池处理后排入市政污水管网。

（5）施工期建筑垃圾及多余土方量应及时运往西安市指定的建筑垃圾处理场集中处置，建设方应要求施工单位优化垃圾运输路线，避免扰民。

（6）根据不同季节合理安排施工计划，尽可能避开午休时间动用高噪声设备，禁止夜间（22:00-6:00）进行产生环境噪声污染的建筑施工作业，避免扰民。确应特殊需要必须连续作业的，必须有有关主管部门的证明，且必须公告附件居民。

2、运行期要求

（1）本项目商业用房如引进餐饮、娱乐、医疗等对环境影响的污染类项目，必须另行进行环境影响评价。引入餐饮的商业要预留集中烟道和隔油池位置。

（2）建设单位要严格落实《陕西省建筑节能条例》，采用环保节能型材料。

（3）对建筑装饰期的危险废物强化收集管理，按环保部门的要求在指定的危废处置中心处理。

（4）应配置完善的项目区公建服务设施，并应根据本报告中所述环保要求合理布局，

保证公建服务设施与区块内居民楼之间的充分防护距离，以尽量减少对居民的干扰影响。

(5) 生活垃圾必须做到日产日清。

3、建议

(1) 项目设计要坚持绿色、节能、环保等理念，采用新材料、新工艺、新技术、新设备，充分利用节能型、环保型建筑材料，建议挖掘中水回用潜力，采取节能节水措施，如：路灯尽可能采用太阳能灯或节能灯，各住户尽可能采用太阳能热水器洗浴，建设小区内道路时，要使用空心地砖等。

(2) 项目绿化建设时，在周边及内部进行合理绿化设计，适当考虑乔木、灌木、草坪的比例，形成立体的绿化带，既要符合绿化要求，也要兼顾城市总体景观规划的要求。

(3) 垃圾收集点按环保要求采取防风、防雨、防渗措施，区内垃圾采用分类收集，密封装置存放，当天垃圾当天清运，避免垃圾臭味影响周围环境。

三、环评批复主要内容

1、项目概况

本项目位于科技路以北，丈八北路以西，东侧为丈八北路经济适用房未建空地，西邻丈八北路经济适用房，北邻规划路，隔路为西安南风日化有限责任公司废弃厂房（现为库房），南邻物化市场。项目规划净用地面积 37326.22m²，分两个地块（DK-1-1 和 DK-1-2）建设，两个地块分列规划路东西两侧。项目总建筑面积 195120m²，其中 DK-1-1 主要建设 10 栋住宅、1 栋幼儿园、商业及其他配套设施，建筑面积 192030m²。DK-1-2 主要建设 1 栋 6F 商业楼，建筑面积为 3090m²。项目预计 2021 年 1 月建成。项目总投资 250000 万元，其中环保投资 393.5 万元，约占总投资的 0.16%。

项目建成后新增污水产生量 16.7 万吨/年，排放去向为西安市北石桥污水处理厂。项目冬季采暖由市政热力管网统一供暖。

2、经审查，分局同意该建设项目环境影响评价报告表所列的建设性质、规模、地点、环境保护措施。

项目建设必须依法执行“配套的环境保护设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用”的环境保护“三同时”制度，必须严格按照国家标准规范和环境影响报告

表结论、建议及要求中提出的污染防治措施和治理方案要求建设污染处理设施，以确保所有污染物排放达标。项目必须经过发改委、规划、土地、文物、消防等部门批准后方可进行建设。项目在建设过程中，必须符合国家法律、法规要求。

3、在项目设计、建设过程中和投入运行后，建设单位应重点做好以下工作：

(1) 在项目施工过程中，严格按照《西安市扬尘污染防治条例》的要求，做好扬尘污染物的防治工作。严格落实采取喷水抑尘、设置围栏、遮蔽、防抛洒、工地进出口安装冲洗设备等有效措施，防治扬尘污染；合理制定施工计划，未经环保部门批准不得进行夜间扰民施工。

(2) 项目地下车库通风量每小时要求达到 6 次以上，废气排放口位置要合理，并避开人群经常活动的地方。

(3) 项目生活污水经化粪池（化粪池 6 个，50m²）等设施处理后满足《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中三级标准后经市政管网排入污水处理厂处理，项目必须铺设中水回用管网并预留中水接口。

(4) 必须按照环评提出的要求，对项目中的水泵、风机、热交换站、配电房等应采用设于地下室设备间内，并采取密闭隔音、减震、防噪等措施，使设备噪声达到国家排放标准。

(5) 项目运行后，生活垃圾送环卫部门指定的生活垃圾场妥善处置。

(6) 项目商业用房若引进餐饮、娱乐、医疗机构等有污染的项目应另行办理环保手续，项目幼儿园及引进餐饮项目时应在设计建设中预设独立油烟排放通道，餐饮油烟应经净化器处理后通过专用排烟烟道于所在建筑物楼顶排放，餐饮废水应经油水分离装置处理后再排入化粪池处理，餐饮废油脂统一收集并交有资质的单位专门处理。项目其他生活垃圾统一收集后由环卫部门处置。

4、项目《报告表》批复文件有效期为 5 年，在有效期内未开工建设的，本批复文件将自动失效，需重新审核。《报告表》经批准后，项目的性质、规模、地点或者防治污染措施发生重大变动的，应重新报批。

5、根据环境影响报告表测算数据，核定该建设项目建成投入使用后新增污染物排放

总量控制指标为：

COD_{cr} 排放量≤8.4 吨/年、NH₃-N≤0.84 吨/年。

6、项目要严格执行环保“三同时”制度。项目竣工后及时进行环保验收。

四、环评要求及批复落实情况

项目环评批复要求落实情况如下表。

表 5 环评批复落实情况表

项目	批复要求内容	验收落实情况
工程概况	本项目位于科技路以北，丈八北路以西，东侧为丈八北路经济适用房未建空地，西邻丈八北路经济适用房，北邻规划路，隔路为西安南风日化有限责任公司废弃厂房（现为库房），南邻物化市场。项目规划净用地面积 37326.22m²，分两个地块（DK-1-1 和 DK-1-2）建设，两个地块分列规划路东西两侧。项目总建筑面积 195120m²，其中 DK-1-1 主要建设 10 栋住宅、1 栋幼儿园、商业及其他配套设施，建筑面积 192030m²。DK-1-2 主要建设 1 栋 6F 商业楼，建筑面积为 3090m²。项目预计 2021 年 1 月建成。项目总投资 250000 万元，其中环保投资 393.5 万元，约占总投资的 0.16%。	本项目位于科技路以北，丈八北路以西，东侧为丈八北路经济适用房未建空地，西邻丈八北路经济适用房，北邻规划路，隔路为西安南风日化有限责任公司废弃厂房（现为库房），南邻物化市场。 项目规划净用地面积 37326.22m²，分两个地块（DK-1-1 和 DK-1-2）建设，两个地块分列规划路东西两侧。项目总建筑面积 195120m²，其中 DK-1-1 主要建设 10 栋住宅、1 栋幼儿园、商业及其他配套设施，建筑面积 192030m²。DK-1-2 主要建设 1 栋 6F 商业楼，建筑面积为 3090m²。 其中 DK-1-1 中 2#楼及配套设施 2019 年 12 月 15 日已建成并完成验收。 项目整体总投资 250000 万元，其中环保投资 393.5 万元，约占总投资的 0.16%。
废气	在项目施工过程中，严格按照《西安市扬尘污染防治条例》的要求，做好扬尘污染物的防治工作。严格落实采取喷水抑尘、设置围栏、遮蔽、防抛洒、工地进出口安装冲洗设备等有效措施，防治扬尘污染；合理制定施工计划，未经环保部门批准不得进行夜间扰民施工。	项目施工过程中，严格按照《西安市扬尘污染防治条例》的要求，采取了喷水抑尘、施工扬尘采取围挡拦挡、定时洒水抑尘等措施，工地进出口安装冲洗设备；未在夜间进行施工，未遭到周围居民投诉。

	项目地下车库通风量每小时要求达到 6 次以上，废气排放口位置要合理，并避开人群经常活动的地方。	配套机械换风装置，换气次数不小于 7 次/h，通过地面 1m 排气筒排放。排口设置避开人群。
	项目商业用房若引进餐饮、娱乐、医疗机构等有污染的项目应另行办理环保手续，项目幼儿园及引进餐饮项目时应在设计建设中预设独立油烟排放通道，餐饮油烟应经净化器处理后通过专用排烟烟道于所在建筑物楼顶排放，餐饮废水应经油水分离装置处理后再排入化粪池处理，餐饮废油脂统一收集并交有资质的单位专门处理。项目其他生活垃圾统一收集后由环卫部门处置。	后期项目商业用房若引进餐饮、娱乐、医疗机构等有污染的项目另行办理环保手续， 项目引进餐饮项目时预设独立油烟排放通道，餐饮油烟经净化器处理后通过专用排烟烟道于所在建筑物楼顶排放，餐饮废水经油水分离装置处理后再排入化粪池处理，餐饮废油脂统一收集并交有资质的单位专门处理。 幼儿园油烟排放通道暂未建。 项目其他生活垃圾统一收集后由环卫部门处置。
废水	项目生活污水经化粪池（化粪池 6 个，50m ³ ）等设施处理后满足《污水综合排放标准》（GB8978-1996）中三级标准后经市政管网排入污水处理厂处理，项目必须铺设中水回用管网并预留中水接口。	建设了 300m ³ 化粪池，生活污水经化粪池处理后经市政污水管网排入西安市北石桥污水处理厂处理。项目铺设中水管网并预留了中水接口。
噪声	必须按照环评提出的要求，对项目中的水泵、风机、热交换站、配电房等应采用设于地下室设备间内，并采取密闭隔音、减震、防噪等措施，使设备噪声达到国家排放标准。	项目中的水泵、风机、热交换站、配电房等应采用设于地下室设备间内，并采取密闭隔音、减震、防噪等措施，使设备噪声达到国家排放标准。
固体废物	项目运行后，生活垃圾送环卫部门指定的生活垃圾场妥善处置。	项目建设垃圾收集点，生活垃圾经收集后由环卫部门处置。

表五

验收检查内容

一、 废水处理设施检查方案

- 1、检查项目化粪池的建设、位置、容积内容；
- 2、是否接通市政污水管网；
- 3、是否建设中水回用管网并预留市政回用水接口。

二、废气处理设施检查方案

- 1、检查楼体内公共烟道建设情况；
- 2、检查地下车库换气风机建设数量、设置位置等内容；
- 3、检查市政供热管网是否接入。

三、 噪声处理设施检查方案

检查配电室等设备，是否放置于地下专用设备间，并避开居民住宅楼，同时采取选用低噪声型号、设置基础减振、软连接等措施。

四、固体废物处理设施检查方案

检查生活垃圾集中收集设施（装置）是否配套建设到位。

五、环境管理检查内容

环境管理检查主要包括以下内容：

- 1、项目“三同时”落实情况；
- 2、环保设施安装、运行及维护情况；
- 3、环境管理制度、机构的建立情况；
- 4、检查小区内绿化是否达到环评要求。

表六

一、验收监测期间生产工况记录

验收检查范围：DK-1-1 地块中除“2#楼、配套车库以及其他配套的辅助工程和设施”以外剩余 9 栋住宅（含地下一层）、1 栋幼儿园、商业及其他配套设施。DK-1-2 地块 1 栋 6F 商业楼及配套设施。

项目验收检查期间，项目 DK-1-1 地块中除“2#楼、配套车库以及其他配套的辅助工程和设施”以外剩余 9 栋住宅（含地下一层）、商业及其他配套设施建设完成。DK-1-2 地块 1 栋 6F 商业楼及配套设施建设完成。

其中幼儿园主体建成，因后期需按照教育局要求对幼儿园进行装修，所以暂未进行装修，配套污染防治设施尚未安装，后期装修时完成幼儿园配套污染防治设施油烟净化器、隔油池等安装。

二、验收检查结果

1、废水检查结果

项目建设了 300m³ 化粪池。项目铺设中水回用管网并预留了中水接口。化粪池废水排口接入市政污水管网，最终排入西安市北石桥污水处理厂。



图 1 化粪池



图 2 中水回用管道铺设情况



图 3 化粪池污水接口



图 4 接入市政

2、废气检查结果

(1) 油烟：楼体内建有公共烟道，住宅产生的油烟经各住户的抽油烟机进入专用排烟烟道于所在建筑物楼顶排放。

(2) 地下停车场废气：地下车库建有机机械换气装置，经地面排口排放。

(3) 备用发电机废气：经竖井引至楼顶高空排放。

(4) 天然气燃烧废气：经专用烟道引至楼顶排放。

(5) 垃圾收集点废气：均采用带盖垃圾桶，内套垃圾袋。每日由市政环卫清运。

项目接入市政供热管网，不自建供热设施。



图 5 地下车库配套通风换气系统



图 6 地下风口



图 7 油烟专用管道楼顶的排烟口



图 8 废气地面排口

3、噪声检查结果

风机、水泵等设置于地下专用设备间，并避开居民住宅楼，同时采取选用低噪声型号、设置基础减振、软连接等措施。

4、固体废物调查结果分析

项目建设 3 处垃圾收集点。运行过程中产生的生活垃圾，设垃圾桶等收集后交环卫部门统一处理。



图 9 减震措施



图 10 垃圾收集点

三、环境管理检查结果

(1)该项目环评、环保审批等手续齐全，执行了国家环境保护“三同时”的有关规定，符合《环境影响评价法》和《建设项目环境保护管理条例》中的有关规定。

(2)项目验收检查期间，经检查，项目已建成部分应配套的环保设施已到位。

(3)西安辉盛房地产开发有限公司成立了环境管理部门，项目由专人负责公司环境保护管理工作。

表七

一、验收检查结果

本项目位于科技路以北，丈八路以西，东侧为丈八北路经济适用房未建空地，西邻丈八北路经济适用房，北邻规划路，隔路为西安南风日化有限责任公司废弃厂房（现为库房），南邻物化市场。项目规划净用地面积 37326.22m²，分两个地块（DK-1-1 和 DK-1-2）建设，两个地块分列规划路东西两侧。项目总建筑面积 195120m²，其中 DK-1-1 主要建设 10 栋住宅、1 栋幼儿园、商业及其他配套设施，建筑面积 192030m²。DK-1-2 主要建设 1 栋 6F 商业楼，建筑面积为 3090m²。项目总投资 250000 万元，其中环保投资 393.5 万元，约占总投资的 0.16%。

其中 DK-1-1 地块中 2#楼、配套车库以及其他配套的辅助工程和设施已建成并完成验收。本次验收 DK-1-1 地块中除“2#楼、配套车库以及其他配套的辅助工程和设施”以外剩余 9 栋住宅含地下一层、1 栋幼儿园、商业及其他配套设施。DK-1-2 地块 1 栋 6F 商业楼及配套设施建设。本次验收范围总投资 233695 万元，其中环保投资 393.5 万元，约占总投资的 0.17%。

1、废水检查结论

项目建设了 300m³化粪池。项目铺设中水回用管网并预留了中水接口。化粪池废水排口接入市政污水管网，最终排入西安市北石桥污水处理厂。

2、废气检查结论

本项目产生废气的来源主要为油烟产生的废气、地下车库产生的汽车尾气、备用发电机废气、天然气燃烧产生的废气以及垃圾收集点产生的废气。项目供暖接入市政，不自建供暖设施，无废气排放。

（1）油烟：楼体内建有公共烟道，住宅产生的油烟经各住户的抽油烟机进入专用排烟烟道于所在建筑物楼顶排放。

（2）地下停车场废气：地下车库建有机机械换气装置，排口设置避开人群聚集地。

（3）备用发电机废气：经竖井引至楼顶高空排放。

（4）天然气燃烧废气：经专用烟道引至楼顶排放。

（5）垃圾收集点废气：垃圾收集均采用带盖垃圾桶，内套垃圾袋。每日由市政环卫清运。

3、噪声检查结论

风机、水泵等设置于地下专用设备间，并避开居民住宅楼，同时采取选用低噪声型号、设置基础减振、软连接等措施。

4、固体废物处置结论

项目建设 3 处垃圾收集点。运行过程中产生的生活垃圾，设带盖垃圾桶收集后交环卫部门统一处理。

二、验收结论

综上所述，莲湖区大土门村城中村改造项目 DK-1-1 地块中除“2#楼、配套车库以及其他配套的辅助工程和设施”以外剩余 9 栋住宅（含地下一层）、1 栋幼儿园、商业及其他配套设施；DK-1-2 地块 1 栋 6F 商业楼及配套设施在建设过程中，基本落实了环评及其批复提出的各项污染防治措施，满足环境保护竣工验收要求。

三、要求与建议

- 1) 后期装修完成需对幼儿园进行室内监测保证室内有害物质达标。
- 2) 项目入住达到验收监测条件时需按照要求完善相关手续。

建设项目工程竣工环境保护“三同时”验收登记表

填表单位（盖章）： 西安辉盛房地产开发有限公司 填表人（签字）： 项目经办人（签字）：

建 设 项 目	项目名称	莲湖区大土门村城中村改造项目地块一						建设地点		西安市科技楼以北、丈八北路以西				
	建设单位	西安辉盛房地产开发有限公司						建设性质		■新 建 □改 扩 建 □变更				
	行业类别	K70 房地产业		邮政编码		710000		联系电话		/		环评单位	青岛华益环保科技有限公司	
	设计生产能力	DK-1-1 地块（10 栋住宅含地下一层、1 栋幼儿园、商业裙楼及其他配套设施）； DK-1-2 地块（1 栋 6F 商业楼，无地下建筑）		建设项目开工日期		2018.11.10		实际生产能力		DK-1-1 地块（10 栋住宅含地下一层、1 栋幼儿园、商业裙楼及其他配套设施）； DK-1-2 地块（1 栋 6F 商业楼，无地下建筑）		投入试运行日期	/	
	投资总概算（万元）	250000						环保投资总概算（万元）		393.5		所占比例（%）	0.16%	
	环评审批部门	西安市生态环境局莲湖分局						批准文号		市环莲批复【2018】3 号		批准时间	2018 年 2 月 2 号	
	初步设计审批部门	/						批准文号		/		批准时间	/	
	环保设施设计单位	中国建筑西北设计研究院有限公司				环保设施施工单位		西安居业建筑工程有限公司		环保设施监测单位		/		
	实际总投资（万元）	233695						实际环保投资（万元）		393.5		所占比例（%）	0.17%	
	废水治理（万元）	38.5	废气治理（万元）	227	噪声治理（万元）	22	固体废物治理（万元）	6	绿化及生态（万元）	100	其它（万元）	/		
	新增废水处理设施能力	/						新增废气处理设施能力		/		年平均工作时	8760	
	运营单位			运营单位社会统一信用代码（或组织机构代码）								验收时间	2020 年 12 月	
污 染 物 排 放 达 标 与 总 量 控 制 （ 工 业 建 设 项 目 详 填 ）	污染物	原有排放量 (1)	本期工程实际排放浓度(2)	本期工程允许排放浓度(3)	本期工程产生量(4)	本期工程自身减量(5)	本期工程实际排放量 (6)	本期工程核定排放总量 (7)	本期工程“以新带老”削减量 (8)	全厂实际排放总量 (9)	全厂核定排放总量(10)	区域平衡替代削减量(11)	排放增减量 (12)	
	废水	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	化学需氧量	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	氨氮	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	悬浮物	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	废气	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	二氧化硫	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
	氮氧化物	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	
工业固体废物	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/	/		

注：1、排放增减量：（+）表示增加，（-）表示减少。2、(12)=(6)-(8)-(11)，（9）=(4)-(5)-(8)-(11)+（1）。3、计量单位：废水排放量——万吨/年；废气排放量——万标立方米/年；工业固体废物排放量——万吨/年；水污染物排放浓度——毫克/升

西安市环境保护局莲湖分局

市环莲批复〔2018〕3号

西安市环境保护局莲湖分局 关于大土门村城中村改造项目环境影响 报告表的批复

西安辉盛房地产开发有限公司：

你公司报来的《大土门村城中村改造项目环境影响报告表》
（以下简称《报告表》）收悉，我分局对该《报告表》进行认真审
查后，批复如下：

一、项目概况

本项目位于西安市莲湖区科技路以北，科技路以西，东侧为
丈八北路经济适用房未建空地，西邻丈八北路经济适用房（正在
建设），北邻规划路，隔路为西安南风日化有限责任公司（公司早
已停产，现仅做为库房），南邻物化市场。项目规划净用地面积
37326.22m²（55.95亩），分两个地块（DK-1-1和DK-1-2）建设，
两个地块分列规划路东西两侧。项目总建筑面积195120m²，其中
DK-1-1主要建设10栋住宅、1栋幼儿园、商业及其他配套设施，
建筑面积192030m²。DK-1-2主要建设1栋商业楼，建筑面积为
3090m²。项目预计2021年1月底建成。项目总投资250000万元，
其中环保投入393.5万元，约占总投资的0.16%。

项目建成后新增污水产生量 16.7 万吨/年，排放去向为西安市北石桥污水处理厂。项目冬季采暖由市政热力管网统一供暖。

二、经审查，分局同意该建设项目环境影响评价报告表所列的建设性质、规模、地点、环境保护措施。

项目建设必须依法执行“配套的环境保护设施与主体工程同时设计、同时施工、同时投入使用”的环境保护“三同时”制度，必须严格按照国家标准规范和环境影响报告表结论、建议及要求中提出的污染防治措施和治理方案要求建设污染处理设施，以确保所有污染物排放达标。项目必须经过发改委、规划、土地、文物、消防等部门批准后方可进行建设。项目在建设过程中，必须符合国家法律、法规要求。

三、在项目设计、建设过程中和投入运行后，建设单位应重点做好以下工作：

（一）在项目施工过程中，严格按照《西安市扬尘污染防治条例》的要求，做好各项污染物的防治工作。严格落实采取喷水抑尘、设置围栏、遮蔽、防抛洒、工地进出口安装冲洗设备等有效措施，防治扬尘污染；合理制定施工计划。未经环保部门批准不得进行夜间扰民的施工。

（二）项目地下车库通风量每小时要求达到 6 次以上，废气排放口位置要合理，并避开人群经常活动的地方。

(三)项目生活污水经化粪池(规格为 50m³ 的化粪池 6 个,)等设施处理后满足《污水综合排放标准》(GB8978-1996)中三级标准后经市政管网排入污水处理厂处理,项目必须铺设中水回用管网并预留中水接口。

(四)必须按照环评提出的要求,对项目中的水泵、风机、热交换站、配电房等应采用设于地下室设备间内,并采取密闭隔音、减震、防噪等措施,使设备噪声达到国家排放标准。

(五)项目运行后,生活垃圾送环卫部门指定的生活垃圾场妥善处置。

(六)项目商业用房若引进餐饮、娱乐、医疗机构等有污染的项目应另行办理环保手续,项目幼儿园及引进餐饮项目应在设计建设中预设独立油烟排放通道,餐饮油烟应经净化器处理后通过专用排烟烟道于所在建筑物楼顶排放,餐饮废水应经油水分离装置处理后再排入化粪池处理,餐饮废油脂统一收集并交有资质的单位专门处理。项目其他生活垃圾统一收集后由环卫部门处置。

四、项目《报告表》批复文件有效期为 5 年,在有效期内未开工建设的,本批复文件将自动失效,需重新审核。《报告表》经批准后,项目的性质、规模、地点或者防治污染措施发生重大变动的,应重新报批。

五、根据环境影响报告表测算数据,核定该建设项目建成投

入使用后新增污染物排放总量控制指标为：

CODcr 排放量 $\leq$ 8.4 吨/年、NH₃-N $\leq$ 0.84 吨/年。

六、项目要严格执行环保“三同时”制度。项目竣工后及时进行环保验收。

西安市环境保护局莲湖分局

2018 年 2 月 2 日

抄送：青岛华益环保科技有限公司。

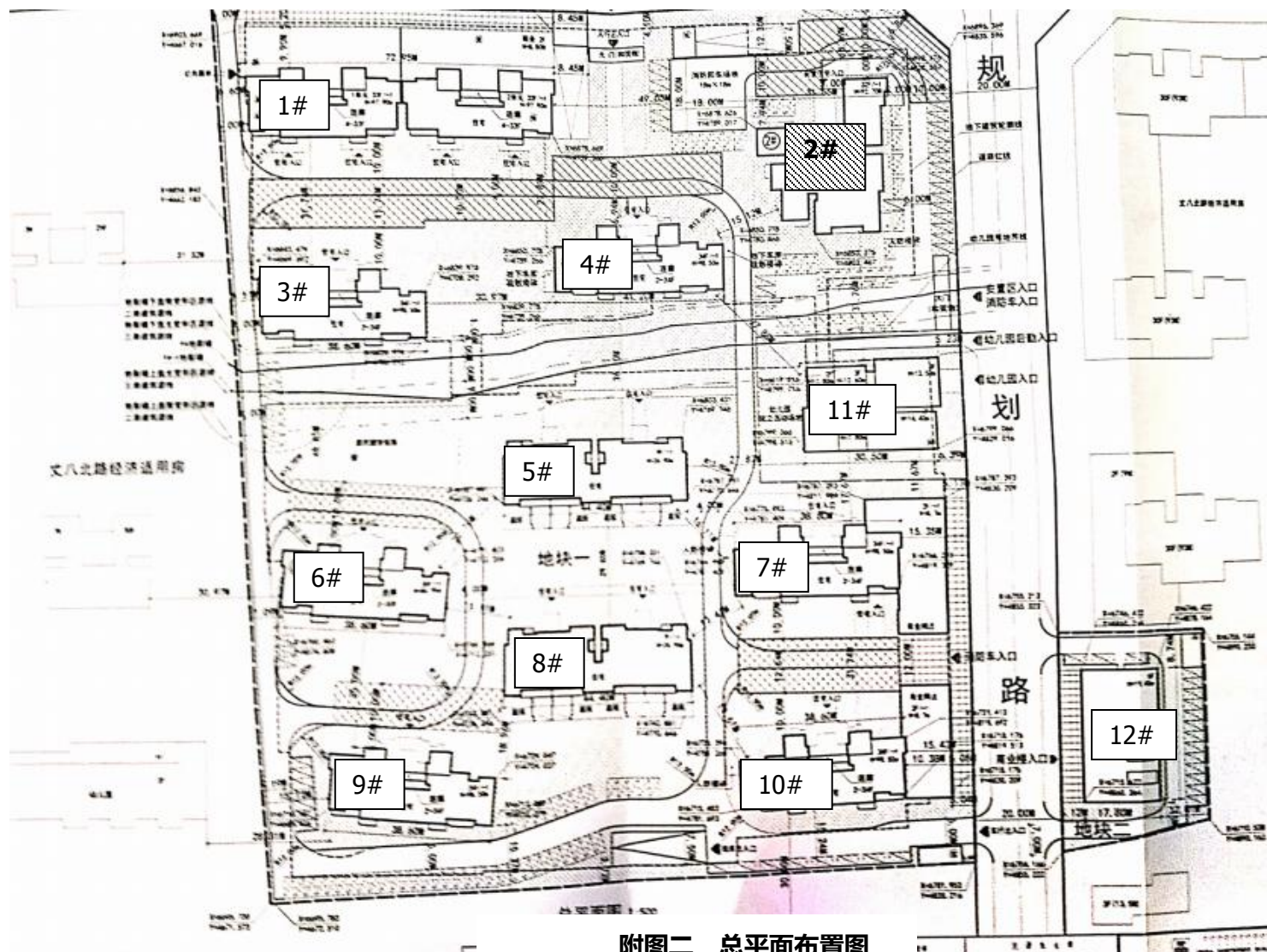
西安市环境保护局莲湖分局办公室

2018 年 2 月 2 日印发

— 4 —



附图一 地理位置图




 已验收，不在本次验收范围内

附图二 总平面布置图

莲湖区大土门村城中村改造项目地块一

竣工环境保护验收意见

2020年12月13日，西安辉盛房地产开发有限公司根据《大土门村城中村改造项目竣工环境保护验收报告表》并对照《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国环规环评【2017】4号），严格依照国家有关法律法规、建设项目竣工环境保护验收技术规范、本项目环境影响评价报告和审批部门审批决定等要求对本项目污染防治设施进行竣工环保验收。由本项目建设单位及特邀专家等，组成了验收工作组（名单附后）。

会议听取了建设单位关于环保“三同时”落实情况介绍及竣工环境保护验收调查报告内容的汇报，并现场检查了项目环保设施的建设情况。与会人员经过认真讨论评议，形成验收组意见如下：

一、工程建设基本情况

（一）莲湖区大土门村城中村改造项目地块一位于西安市科技楼以北、丈八北路以西，实际总投资233695万元，环保投资额393.5万元，占总投资额的0.17%。项目规划净用地面积37326.22m²（55.95亩），分两个地块（DK1-1和DK-1-2）建设，两个地块分列规划路东西两侧。项目总建筑面积195120m²，其中DK-1-1主要建设10栋住宅（含地下一层）、1栋幼儿园、商业及其他配套设施，建筑面积192030m²；DK-1-2主要建设1栋6F商业楼（无地下建筑），建筑面积为3090m²。

2#楼、配套车库以及其他配套的辅助工程和设施已建成并完成验收。

本次对DK-1-1地块中除“2#楼、配套车库以及其他配套的辅助工程和设施”以外剩余9栋住宅（含地下一层）、1栋幼儿园、商业及其他配套设施。DK-1-2地块中1栋6F商业楼及配套设施进行验收。建设规模对比环评无重大变动。

项目已建成，目前尚无入住。其中幼儿园主体建成，因后期需按照教育局要求对幼儿园进行装修，所以暂未进行装修，配套污染防治设施尚未安装，后期装修时完成幼儿园配套污染防治设施油烟净化器、隔油池安装。

（二）2017年11月，西安辉盛房地产开发有限公司委托青岛华益环保科技有限公司承担《大土门村城中村改造项目环境影响报告表》的编制工作，并于2018年2月取得西安市环境保护局莲湖分局《关于大土门村城中村改造项目环境影响报告表的批复》（市环莲批复[2018]3号）。2018年11月10日开工建设，2020年11月建

设完成。

(三) 项目无重大变动。

二、验收范围

DK-1-1 地块中除“2#楼、配套车库以及其他配套的辅助工程和设施”以外剩余 9 栋住宅（含地下一层）、1 栋幼儿园、商业及其他配套设施。

DK-1-2 地块中 1 栋 6F 商业楼及其他配套设施。

三、环境保护设施建设调查情况

1、废水

项目废水主要为物业、居民生活、幼儿园、商业产生的生活污水，主要污染物为 COD、BOD₅、SS、氨氮、动植物油等。幼儿园食堂废水经隔油池（暂未建）处置后同生活污水进入化粪池处理达标后，排入市政污水管网，最终进入西安市北石桥污水处理厂。

项目建设了 300m³ 化粪池。项目铺设中水回用管网并预留了中水接口。化粪池废水排口接入市政污水管网，最终排入西安市北石桥污水处理厂。

2、废气

本项目产生废气的来源主要为油烟产生的废气、地下车库产生的汽车尾气、备用发电机废气、天然气燃烧产生的废气以及垃圾收集点产生的废气。项目供暖接入市政，不自建供暖设施，无废气排放。

(1) 油烟：楼体内建有公共烟道，住宅产生的油烟经各住户的抽油烟机进入专用排烟烟道于所在建筑物楼顶排放。

(2) 地下停车场废气：地下车库建有机机械换气装置，经地面排口排放。

(3) 备用发电机废气：经竖井引至楼顶高空排放。

(4) 天然气燃烧废气：经专用烟道引至楼顶排放。

(5) 垃圾收集点废气：垃圾收集均采用带盖垃圾桶，内套垃圾袋。每日由市政环卫清运。

3、噪声

项目噪声主要来自车库换气风机、配电室等设备产生的噪声，汽车出入车库的交通噪声和人员社会活动噪声等。设备设置在地下专用设备间，并避开居民住宅楼，采取选用低噪声型号、设置基础减振、软连接等措施。

4、固废

项目建设 3 处垃圾收集点。运行过程中产生的生活垃圾，设带盖垃圾桶收集后交环卫部门统一处理。

四、竣工环保验收结论

经调查，本项目环评及批复中要求配套的各项环保设施基本配套到位，验收组同意通过本项目竣工环境保护设施验收。

五、后续要求

- 1) 加强环保设施维护管理，确保各项污染物达标排放。
- 2) 待项目入住后满足验收监测条件时，按照生态环境管理部门要求完善后续相关手续。

验收组

2020 年 12 月 13 日

莲湖区大土门村城中村改造项目地块一

竣工环境保护验收评审会签到表

时间：2020年12月13日

姓名	工作单位	职务	联系电话
李保生	西安鼎盛房地产开发有限公司	经理	17791691986
白明	陕西建设监理有限公司	总监	15001688918
郭刚	西安市环保局执法办	主任	13289329576
孙玉强	西安市环境监察支队	高工	13572090508
郭刚	西安市环境监察支队	高工	139969881
杨林	陕西环保科技有限公司		18082276431