

宿迁锦鸿置业有限公司乐府兰庭项目 竣工环境保护验收监测报告表

项目名称： 乐府兰庭项目

建设单位： 宿迁锦鸿置业有限公司

二零二一年十月

建设单位（盖章）：宿迁锦鸿置业有限公司

建设单位法人代表：夏乾茂

联系电话：13013908660

邮编：223800

建设项目地址：宿迁市宿城新区，东至北海路、西至红海路、南至乐

府兰庭，北至太湖路

项目负责人：伏强

表一

建设项目名称	乐府兰庭项目				
建设单位名称	宿迁锦鸿置业有限公司				
建设项目性质	新建				
建设地点	宿迁市宿城新区，东至北海路、西至红海路、南至乐府兰庭，北至太湖路				
主要产品名称	住宅、配套用房、幼儿园、商业及其他辅助用房				
设计产能	建设 23 栋居民住宅楼、幼儿园 1 座、附属设施房和地下车库、5 栋商业楼、及其他辅助用房。				
实际产能	建设 23 栋居民住宅楼、幼儿园 1 座、附属设施房和地下车库、5 栋商业楼、及其他辅助用房。				
建设项目环评时间	2017.10.	开工建设时间	2017.12.		
建成时间	2021.3.	验收现场监测时间	2021.10.19 ~2021.10.20		
环评报告表审批部门	宿迁市环境保护局	环评报告表编制单位	江苏润天环境科技有限公司		
环保设施设计单位	--	环保设施施工单位	--		
投资总概算（万元）	100757.07	环保投资总概算（万元）	640	比例	6.35 %
实际总概算（万元）	100757.07	环保投资（万元）	640	比例	6.35 %

验收 监测 依据	<p>1.1 环境保护相关法律、法规、规章和规范</p> <p>(1) 《中华人民共和国环境保护法》（2015年1月1日）；</p> <p>(2) 《中华人民共和国水污染防治法》（2017年6月27日修订，2018年1月1日起施行）；</p> <p>(3) 《中华人民共和国大气污染防治法》（2016年1月1日起施行）；</p> <p>(4) 《中华人民共和国环境噪声污染防治法》（2018年12月29日）；</p> <p>(5) 《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》（2020年9月1日起施行）；</p> <p>(6) 《建设项目环境保护管理条例》（2017年10月1日起施行）；</p> <p>(7) 《建设项目竣工环境保护验收暂行办法》（国规评环评[2017]4号）</p> <p>(8) 《污染影响类建设项目重大变动清单（试行）》（环办环评函〔2020〕688号）</p> <p>1.2 竣工环境保护验收技术规范</p> <p>(1) 《建设项目竣工环境保护验收技术指南 污染影响类》（环境保护部）；</p> <p>(2) 《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》（江苏省环境保护局，苏环控[97]122号）；</p> <p>1.3 环境影响报告表及审批部门审批决定</p> <p>(1) 《宿迁锦鸿置业有限公司乐府兰庭项目环境影响报告表》；</p> <p>(2) 《关于宿迁锦鸿置业有限公司乐府兰庭项目环境影响报告表的批复》（宿迁市环境保护局，批复文号：宿环建管表 2017063）。</p>
----------------	--

验收监测评价标准级别限值

1.4 废气污染物排放标准

油烟废气排放参照执行食堂油烟《饮食业油烟排放标准》（GB18483-2001）中的标准。

表 1-2 饮食业油烟排放标准

规模	小型	中型	大型
基准灶头数	≥1, <3	≥3, <6	≥6
对应灶头功率 (108J/h)	≥1.67, <5	≥5, <10	≥10
总投影面积 (m ²)	≥1.1, <3.3	≥3.3, <6.6	≥6.6
最高允许排放浓度 (mg/m ³)	2.0		
净化设施最低去除效率 (%)	60	75	85

1.5 废水污染物排放标准

项目生活污水经化粪池和隔油池预处理后排入宿城区污水管网然后通过泵站排入苏宿工业园区污水处理厂集中处理。目前该区域市政污水管网已铺设到位，执行苏宿工业园污水处理厂接管标准。污水处理厂的尾水排放执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）表 1 中一级 A 标准。具体标准分别见表。

表 1-3 废水排放标准浓度限值（单位：mg/L pH 无量纲）

项目	COD	SS	NH ₃ -N	TP	动植物油	pH
数值	400	250	35	5	100	6~9

表 1-4 尾水污染物排放标准 单位：mg/L (PH 值除外)

污染物	pH	SS	COD	NH ₃ -N	TP	动植物油
一级 A 标准	6~9	10	50	5 (8)	0.5	1

1.6 噪声排放标准

项目运营期边界噪声参照执行《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中的 1 类标准，具体标准值见表 1-5。

表 1-5 项目边界噪声标准值（dB (A)）

类别	昼间 (dB(A))	夜间 (dB(A))
1 类	≤55	≤45

1.5 固废排放标准

一般固体废物处理、处置执行《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001）及标准修改单。

表二

2.1 工程建设内容

宿迁锦鸿置业有限公司位于宿迁市宿城新区，东至北海路、西至红海路、南至乐府兰庭，北至太湖路，建设乐府兰庭项目（二期）。项目总投资 100757.07 万元，项目占地面积为 106464.00 平方米，约 159.70 亩，总建筑面积为 291838.00 平方米，其中有效容积率面积 221679.00 平方米，容积率为 2.082%，建设住宅、配套用房、幼儿园、商业及其他辅助用房；地下建筑面积 70159.00 平方米，建设地下自行车库、储藏室及地下汽车库。

项目建筑工程主要经济技术指标见表 2-1。

表 2-1 项目工程经济技术指标一览表

环评				实际建设	
项目名称	单位	指标	备注		
总用地面积	m ²	106464.00	约 159.70 亩	与环评一致	
总建筑面积	m ²	291838.00	--	与环评一致	
计容总建筑面积	m ²	221679.00	--	与环评一致	
其中	住宅	m ²	206708.00	建设 23 栋居民住宅楼	206708，建设 23 栋居民住宅楼
	商业	m ²	8352.00	地块东侧临近道路，建设 5 栋商业楼，主体为 3 层，局部为 2 层，超市	8352，建设 5 栋商业楼，主体为 3 层，局部为 2 层，作为超市门面用房使用。
	配套用房	m ²	1738.00	3 层，局部 2 层	1738，3 层，局部 2 层
	幼儿园	m ²	4500.00	3 层，局部 1 层	4500，3 层，局部 1 层
	配电、监控、门卫	m ²	349.00	1 层	与环评一致
	公厕	m ²	32.00	1 层	与环评一致
不计容总建筑面积	m ²	70159.00	地下车库	与环评一致	
其中	地下自行车库、储藏	m ²	24409.00	--	与环评一致
	地下汽车库	m ²	45750.00	--	与环评一致
建筑占地面积	m ²	20292.00	--	与环评一致	
容积率		2.082	--	与环评一致	
建筑密度	%	19.06	--	与环评一致	
绿地率	%	45.01	绿化面积为 47919.45m ²	与环评一致	
总户数	户	1646	--	与环评一致	
机动车停车位	辆	1873	--	与环评一致	
其中	地上	辆	176	--	与环评一致
	地下	辆	1697	--	与环评一致
非机动车停车位	辆	4386	--	与环评一致	

表 2-2 项目主体工程、公辅工程表

类别	建设名称		设计能力	备注	实际建设及配套情况
公用工程	给水		280016t/a	宿城区自来水管网供给	280016t/a, 宿城区自来水管网供给。
	排水		214045t/a	生活污水经化粪池处理后排入市政污水管网排入苏宿工业园区污水处理厂达标后排入富民河	128000t/a, 生活污水经化粪池和隔油池处理达接管标准后通过污水管网排入苏宿工业园区污水处理厂。
	供电		96.54 万 kWh/a	宿城区电力管网供给	96.54 万 kWh/a, 宿城区电力管网供给。
	天然气		28.43 万 Nm ³ /a	宿城区天然气管网供给	28.43 万 Nm ³ /a, 宿城区天然气管网供给。
设置的排风系统无组织排放, 环保工程	废气	地下车库风机	—	达标排放	地下车库安装排风系统无组织排放, 地上种植阔叶植物及绿化带进行绿化。
		厨房燃烧废气	—	采用清洁能源天然气	采用清洁能源天然气
		厨房油烟	—	家用油烟净化器处理后接入内置排烟道, 楼顶排放	家用油烟净化器处理后接入内置排烟道, 楼顶排放。
	废水	隔油池、化粪池	214045t/a	排放污水能够达到苏宿工业园区污水处理厂接管标准	生活污水 214045t/a, 经隔油池和化粪池处理后达到接管标准排入苏宿工业园区污水处理厂集中处理。
	噪声	减震、降噪、隔声、合理布局	—	达标排放	车辆进出减速慢行, 禁止鸣笛; 不许小商小贩进入; 小区内进行大面积绿化。风机、泵类置于室内; 风机、泵类与管道软连接; 配电置于室内; 加装基础减振。
	固废处理	生活垃圾房	807.5 t/a	生活垃圾集中处理	已设置生活垃圾箱, 垃圾收集桶带盖且防渗漏, 日产日清, 不积存, 分类集中收集后由环卫部门统一处理。
	绿化		47919.45m ²	绿化率为 45.01%	绿化 47800m ²

2.4 项目变动情况

本项目无变动内容，建设情况与环评报告、批复内容一致，无变动。根据《关于加强建设项目重大变动环评管理的通知》，对照环评及批复，本项目建设无重大变动。

2.5 主要工艺流程及产污环节

本项目为房地产的建设并涉及幼儿园、商业楼的建设。项目商业楼主要用于超市门面，故项目废气污染物主要为居民生活油烟废气、天然气燃烧废气及汽车尾气。

①废气：营运期产生的废气主要为居民生活油烟废气、天然气燃烧废气及汽车尾气。

②废水：营运期废水主要来源于小区居民、物管日常生活中产生的生活污水和商业营运污水等。

③噪声：项目投入运营后噪声主要来源于加压水泵等设备产生的噪声、汽车进出小区噪声及来往车辆的交通噪声、商业、生活娱乐噪声等。

④固体废物：本项目固体废物主要是居民产生的生活垃圾。

表三

3.1 污染物治理/处置设施

3.1.1 废水

本项目小区排水采取雨污分流、清污分流的排水体制，雨水排入雨水管网。

居民、幼儿园及超市生活污水经化粪池和隔油池处理达接管标准后通过污水管网排入苏宿工业园区污水处理厂。

3.1.2 废气

本项目在独立的商业用房内设置了排油烟专用烟道和安装油烟净化装置，产生的商业餐饮油烟废气通过专用排烟通道收集至楼顶排放。。

3.1.3 噪声

本项目商铺营业噪声、生活娱乐噪声通过采取加强管理、规范营业时间、禁止大声喧哗、严禁大功率音响噪声等措施。通过采取以上措施后，项目运营期对周边声环境影响较小，噪声能够实现达标排放。

3.1.4 固体废物

本项目运营期固体废物主要为住宅、物管、商业产生的生活垃圾。

本项目于各单元门前设置垃圾桶。物业管理负责对项目内公共设施的清扫和垃圾桶清理，生活垃圾分类收集，使用加盖垃圾桶实现垃圾存放封闭化，做到“日产日清”。可回收的废物如废书报、纸质包装物、塑料、金属和玻璃瓶类回收处理，不可回收废物由环卫部门定时清运处理。

3.2 环保设施投资及“三同时”落实情况

环保投资及三同时落实情况见表 3-1。

表 3-1 环保投资及三同时表

环评					实际建设及配套情况	实际投资 (万元)
类别	环保设施名称	环保投资 (万元)	效果	进度		
废气	油烟机、油烟管道、地下车库风机	120	达标排放	与建设项目同时设计、同时施工、同时投入运行	已设油烟机、油烟管道、地下车库风机	120
废水	化粪池、幼儿园食堂隔油池	50	达标排放		已建化粪池、幼儿园食堂隔油池	50
	污水、雨水收集管网	130	达标排放		已布污水、雨水收集管网	130
噪声	设置减震垫、隔音材料、绿化	310	达标排放		对水泵、风机等噪声源实施专用房间隔声吸声、设备基础减振、进风口安装消声器的措施	310
固废	固废收集装置、存储场所	30	达标排放		已设置垃圾收集桶和集中垃圾收集点，生活垃圾“日产日清”	30
合计	—	640	—	—	640	



图 3-2 验收监测采样点位示意图

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：

4.1 建设项目环评报告表的主要结论与建议

环境影响评价报告表的主要结论与建议如下：

一、结论

1、项目产业政策结论

本项目属于房地产开发与经营（K7010），查《江苏省工业和信息产业结构调整指导目录 2012 年本(苏政办发[2013]9 号)》和《产业结构调整指导目录（2011 年）（修正版）》，不属于其中的限制类、淘汰类项目。此外，本项目已通过宿迁市宿城区发展和改革局的备案，备案号：宿区发改备[2017]60 号，因此本项目符合国家及地方产业政策。

2、项目规划选址合理性结论

本项目所在地位于宿迁市宿城新区，东至北海路、西至红海路、南至乐府兰庭，北至太湖路。根据宿迁市规划局宿城分局编制的《宿迁市宿城新区南片区控制性详细规划》（见附图 4），本项目规划用地现为二类住宅用地，用于房地产建造符合规定。

3、项目环境影响评价结论

①环境质量状况

本项目所在地区常规大气污染物中 SO₂ 和 NO₂ 年均值均满足《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中的二级标准浓度限制，可吸入颗粒物略有超标；区域环境噪声达到《声环境质量标准》（GB3096-2008）中 1 类标准；本项目区域地表水执行《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）IV 类标准，项目周围河流为富民河，其水质为劣 V 类水，达不到《地表水环境质量标准》（GB3838-2002）IV 类标准。

②大气污染环境影响分析

本项目大气污染物主要为厨房产生的油烟及燃烧废气、地下车库废气。其中项目厨房产生的油烟废气经油烟净化器脱油烟处理后通过内置式烟道引至楼顶排放。排放浓度可达到《饮食业油烟排放标准》（试行）（GB18483-2001）中的标准，对周围环境影响较小；厨房使用清洁能源天然气，天然气燃烧废气产生

的污染物较少，无组织排放，对周围环境影响较小；汽车产生的 CO、非甲烷总烃和 NO_x 通过地下停车库内设置的排风系统无组织排放，排放浓度可以达到相应排放浓度标准，对大气环境不会产生明显影响。

③水污染环境影响分析

本项目污水主要为居民、幼儿园及超市的生活污水，污水排放总量为 214045t/a。项目居民、幼儿园及超市生活污水经化粪池处理后通过市政污水管网直接排入排入苏宿工业园区污水处理厂集中处理。污水处理厂尾水执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）表 1 中一级 A 标准，最终排入富民河。

④噪声污染环境影响分析

本项目噪声主要为风机、水泵、配电房设备等产生的噪声。本项目通过对噪声设备采取隔声、减震等措施，在风机的气流通道上加装消声器使场界噪声白天在 55 dB(A)以下、夜间在 45 dB(A)以下，对周围环境影响较小。

⑤固体废物污染环境影响分析

本项目地块内的生活垃圾推广分类、袋装、定点、定时收集。本项目小区内垃圾收集点安放分类垃圾箱，以存放不同类型的垃圾，并分拣、回收其中的可利用废料。分拣回收后的剩余垃圾全部实行袋装化，由环卫部门集中收集、统一处理，对周围环境影响较小。

4、项目达标排放分析结论

项目投入营运后，产生的汽车尾气、居民生活油烟、生活垃圾等经采取措施后，能实现达标排放；办公、生活污水、商业废水、生活垃圾等通过本环评所提的处理方式可实现达标排放；噪声通过加强管理和隔声减振措施后，可做到达标排放。生活垃圾按时清扫，由城市环卫部门送到城市垃圾填埋场统一处置。

从上述分析可看出，项目采取了一系列经济合理技术可行的污染治理控制措施后，可做到达标排放。因此，本项目做到了清洁生产、达标排放。

二、建议

1、项目在营运过程中环境管理应纳入物业管理。

2、在汽车进出小区的道路口，设置禁鸣标志；在车位与住宅之间应注意选择合适的绿化，降低居民对汽车进出噪声的主观烦躁度。

3、为减轻小区周边道路交通噪声对住户的干扰，建议靠近道路一侧的住宅楼窗户配置双层中空玻璃。

4、做好环保宣传教育工作，提高居住人员的环保意识。

4.2 审批部门审批决定

见附件

表五

验收监测质量保证及质量控制：

5.1 监测分析方法与监测仪器

监测分析方法及仪器见表 5-1。

表 5-1 监测分析方法

检测类别	检测项目	检测方法	仪器名称	仪器型号	仪器编号
废水	化学需氧量	《水质 化学需氧量的测定 重铬酸盐法》(HJ 828-2017)	滴定管	50mL	—
	氨氮	《水质 氨氮的测定 纳氏试剂分光光度法》(HJ 535-2009)	紫外可见分光光度计	UV-1800	MST-03-02
	悬浮物	《水质 悬浮物的测定 重量法》(GB/T 11901-1989)	电子天平	FA2204B	MST-01-07
	总磷	《水质 总磷的测定 钼酸铵分光光度法》(GB 11893-1989)	紫外可见分光光度计	UV-1800	MST-03-02
	动植物油	《水质石油类和动植物油类的测定红外分光光度法》(HJ 637-2018)	红外测油仪	OIL460	MST-03-07
噪声	社会生活噪声	《社会生活噪声排放标准》(GB22337-2008)	多功能声级计	AWA5688	MSTSQ-14-02
			声校准器	AWA6221A	MSTSQ-12-02

5.2 水质监测分析过程中的质量保证和质量控制

质控措施按原国家环保总局《关于建设项目环境保护设施竣工验收监测管理有关问题的通知》中的 9.2 条款的要求及环境监测技术规范执行。

监测过程严格按《环境监测技术规范》中的有关规定进行，监测的质量保证按照《水污染物排放总量监测技术规范》的要求，实施全过程质量保证。按质控要求废水样品采集 10%的平行双样，样品分析加 10%质控样，对能够加标的项目按 10%进行加标回收。监测人员均经过考核并持有合格证书，所有监测仪器均经过计量部门检定，并在有效期内，现场监测仪器使用前须经过校准。监测数据实行三级审核。

5.3 噪声监测质量保证和质量控制

本项目噪声测量仪器及校准设备均经计量部门检定，并在有效期内。声级计在测量前后进行校准，测量前后校准器测定值相差 0.5dB，则该组测试数据无效。噪声监测数据实行三级审核。

表六

验收监测内容:

6.1 废水监测

本项目废水监测点位、项目及频次见表 6-1。

表 6-1 废水测点位、项目和频次

监测点位	编号	监测项目	监测频次	监测周期
生活污水总排口	W1	COD、SS、氨氮、总磷、动植物油	4 次/d	2d

6.3 噪声监测

对建设项目边界处排放的噪声进行布点监测,在边界四周外 1m 处分别布置 1 个监测点,在边界噪声监测内容见表 6-2。

表 6-2 环境噪声监测点位、频次

噪声	点位编号	监测位置	监测频次	监测周期
边界	N1~N4	小区边界外 1 米,东、南、西、北 厂界各 1 个监测点	1 次/d (昼夜间 1 次)	2d

表七

7.1 验收监测结果:

2021.10.19~2021.10.20 对宿迁锦鸿置业有限公司乐府兰庭项目污染源排放现状进行了现场监测。该项目满足环境保护设施竣工验收监测的要求。

7.1.1 废水监测结果与评价

根据监测结果，生活污水总排口 COD、SS、氨氮、总磷、动植物油均满足苏宿工业园区污水处理厂的接管标准要求。废水具体监测结果见表 7-1、7-2。

表 7-1 生活污水监测结果统计与评价(单位: mg/L)

检测点位	采样日期	检测频次	COD	SS	氨氮	TP	动植物油	
废水总排口	2021.10.19	第一次	154	52	32.0	4.66	2.33	
		第二次	162	57	34.3	4.49	2.27	
		第三次	158	49	30.3	4.83	2.33	
		第四次	154	61	28.7	4.41	2.26	
		平均值	157	54.75	31.33	4.68	2.38	
	2021.10.20	第一次	162	55	29.0	4.75	2.24	
		第二次	158	60	26.7	4.55	2.29	
		第三次	156	58	32.0	4.60	2.28	
		第四次	166	64	30.3	4.89	2.39	
		平均值	160.5	59.25	29.5	4.78	2.3	
	接管标准			400	250	35	5	100
	达标情况			达标	达标	达标	达标	--

7.1.2 边界噪声监测结果与评价

根据监测结果，小区噪声（N1-N4）的昼夜间等效声级均满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）表 1 类排放限值。

表 7-2 边界噪声监测结果统计与评价(单位: dB(A))

监测点位	位置	2021.10.19		2021.10.20	
		昼间	夜间	昼间	夜间
小区东 N1	小区外 1m	49.2	41.6	50.0	42.1
小区南 N2		49.3	40.9	50.8	41.3
小区西 N3		47.9	41.5	50.0	40.6
小区北 N4		49.7	40.5	48.9	40.3
标准值	-	55	45	55	45
达标情况	-	达标	达标	达标	达标

7.1.3 总量核算

本项目污染物排放总量核算见表 7-3。根据核算结果，项目废水污染物排放量小于环评核算总量。

表 7-3 废水污染物排放总量核算

污染物	实际排放总量(t/a)	环评核算总量(t/a)	结论
废水量	128000	214045	合格
COD	20.544	64.214	合格
SS	7.584	42.809	合格
氨氮	3.776	5.351	合格
TP	0.59904	0.642	合格
动植物油	0.2944	4.281	合格

表八

验收监测结论:

8.1 结论

1、宿迁锦鸿置业有限公司“乐府兰庭项目”执行了国家有关环境保护的法律法规，环境保护审批手续齐全，履行了环境影响评价制度，项目配套的环保设施按“三同时”要求设计、施工和投入使用，运行基本正常。项目设有专门的环境保护管理人员，环境保护管理制度较为完善，环评报告表及批复中提出的环保要求和措施基本得到了落实。

2、各类污染物及排放情况

本次验收监测，按《宿迁锦鸿置业有限公司乐府兰庭项目环境影响评价报告表》及相关批复的要求，对其中废水、厂界噪声和固废进行了监测和评价。

(1) 废水

根据监测结果，生活污水排放口 COD、SS、氨氮、总磷、动植物油均满足苏宿工业园区污水处理厂的接管标准要求。

(2) 边界噪声

根据监测结果：边界噪声（N1-N4）的昼夜间等效声级均满足《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）中 1 类排放限值。

(3) 废气

本项目在独立的商业用房内设置了排油烟专用烟道和安装油烟净化装置，产生的商业餐饮油烟废气通过专用排烟通道收集至楼顶排放。

(4) 固废

本项目产生的废物按分类管理、妥善储存、合理处置的原则进行处置。生活垃圾产生量分类收集，可回收的废物回收处理，不可回收废物由环卫部门定时清运处置。

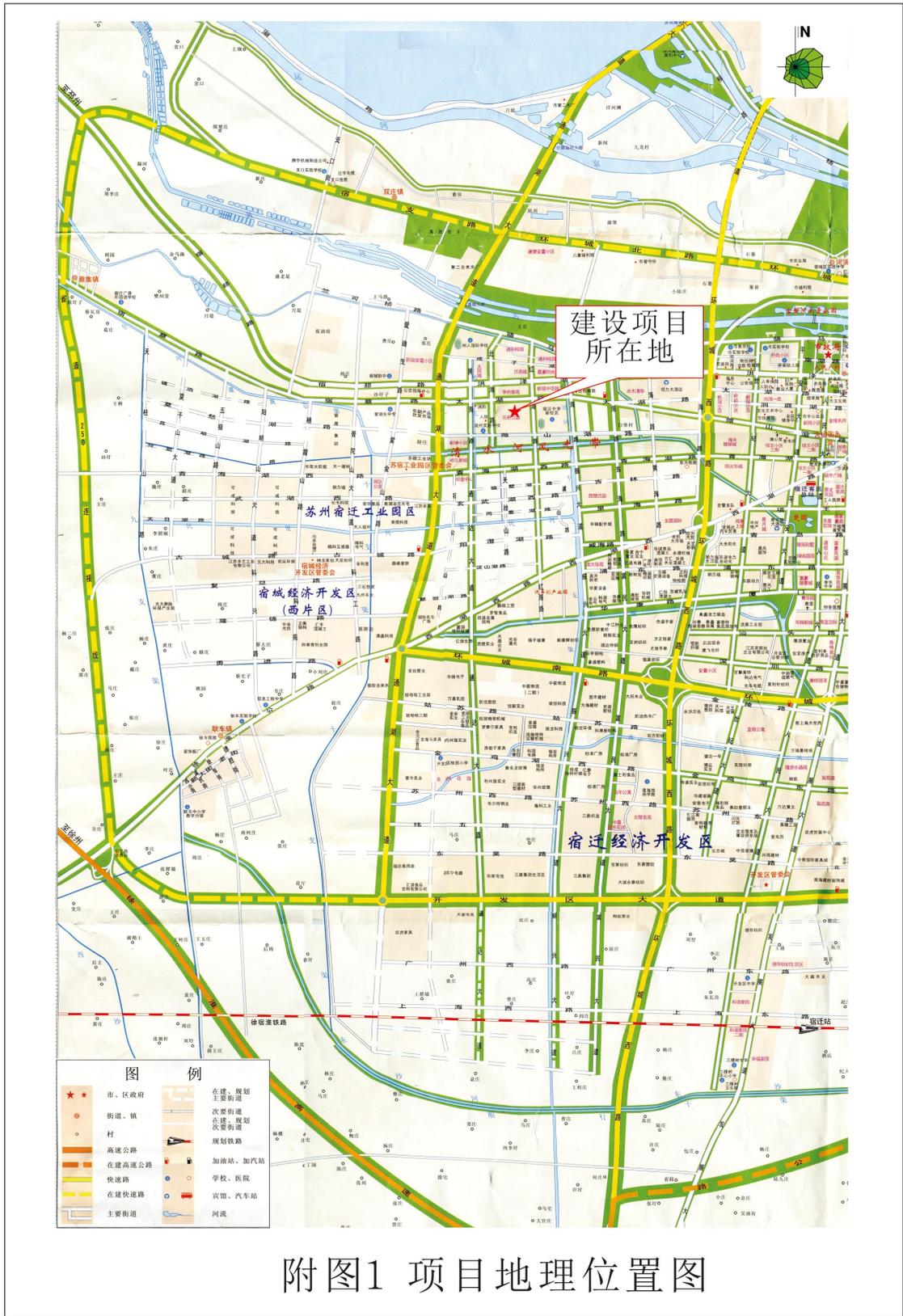
(5) 总量

根据核算结果，项目废水污染物排放量小于环评核算总量。

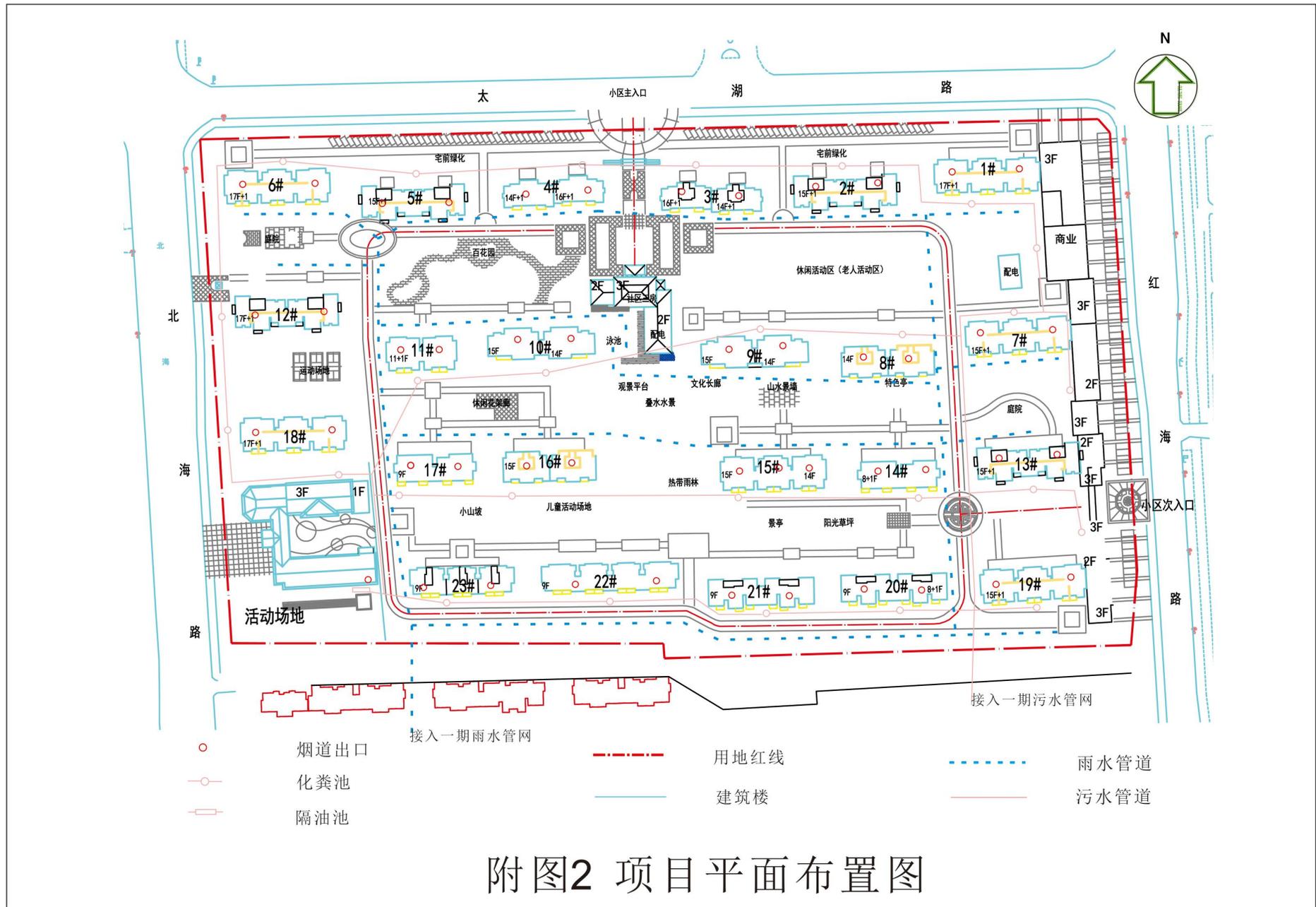
8.2.建议

(一) 生活垃圾分类收集、投放工作；

(二) 加强各环境保护设施的维护管理，确保项目污染物长期稳定达标排放。



附图1 项目地理位置图



- 烟道出口
- 化粪池
- 隔油池
- 接入一期雨水管网
- - - 用地红线
- 建筑楼
- - - 雨水管道
- 污水管道

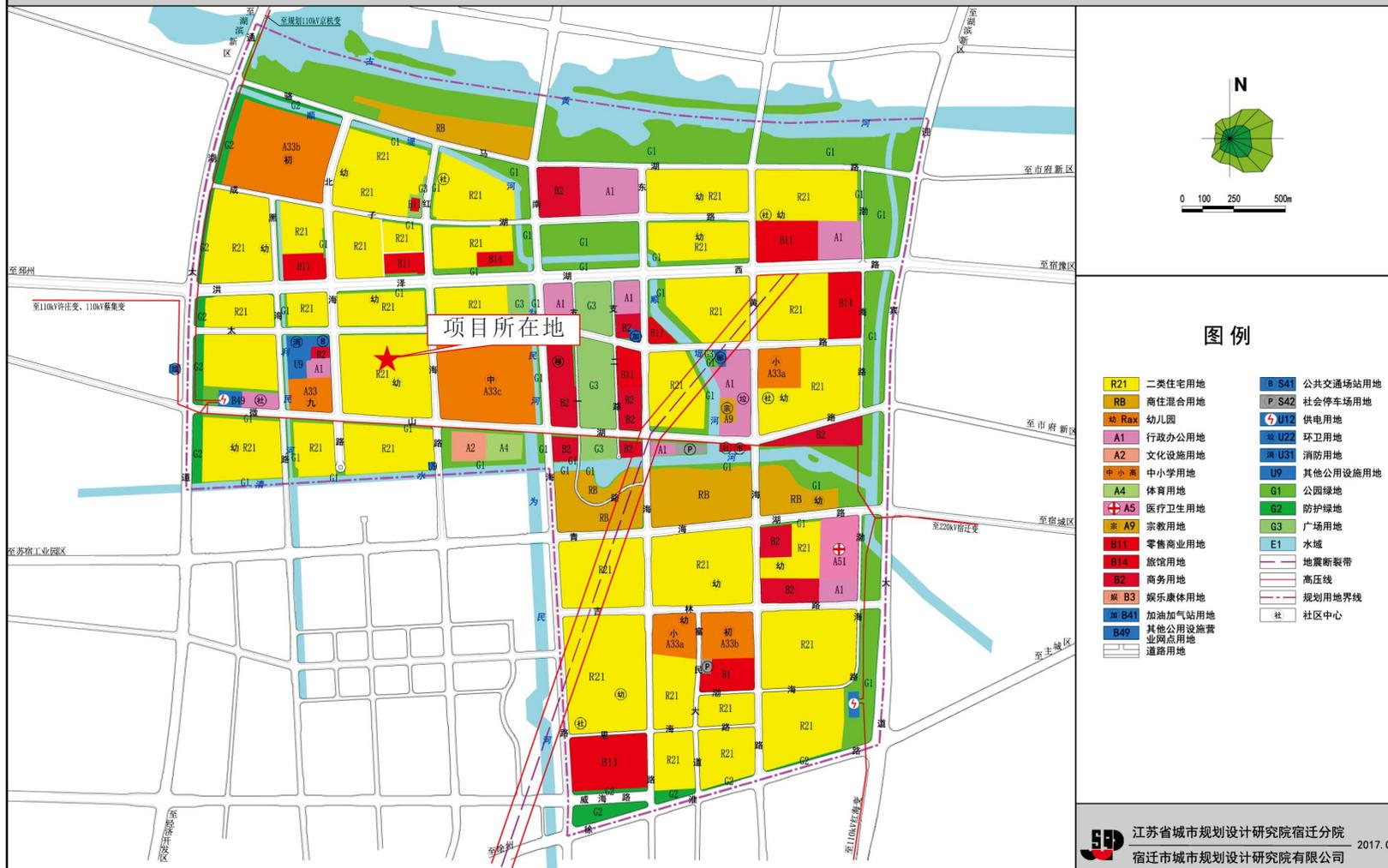
附图2 项目平面布置图



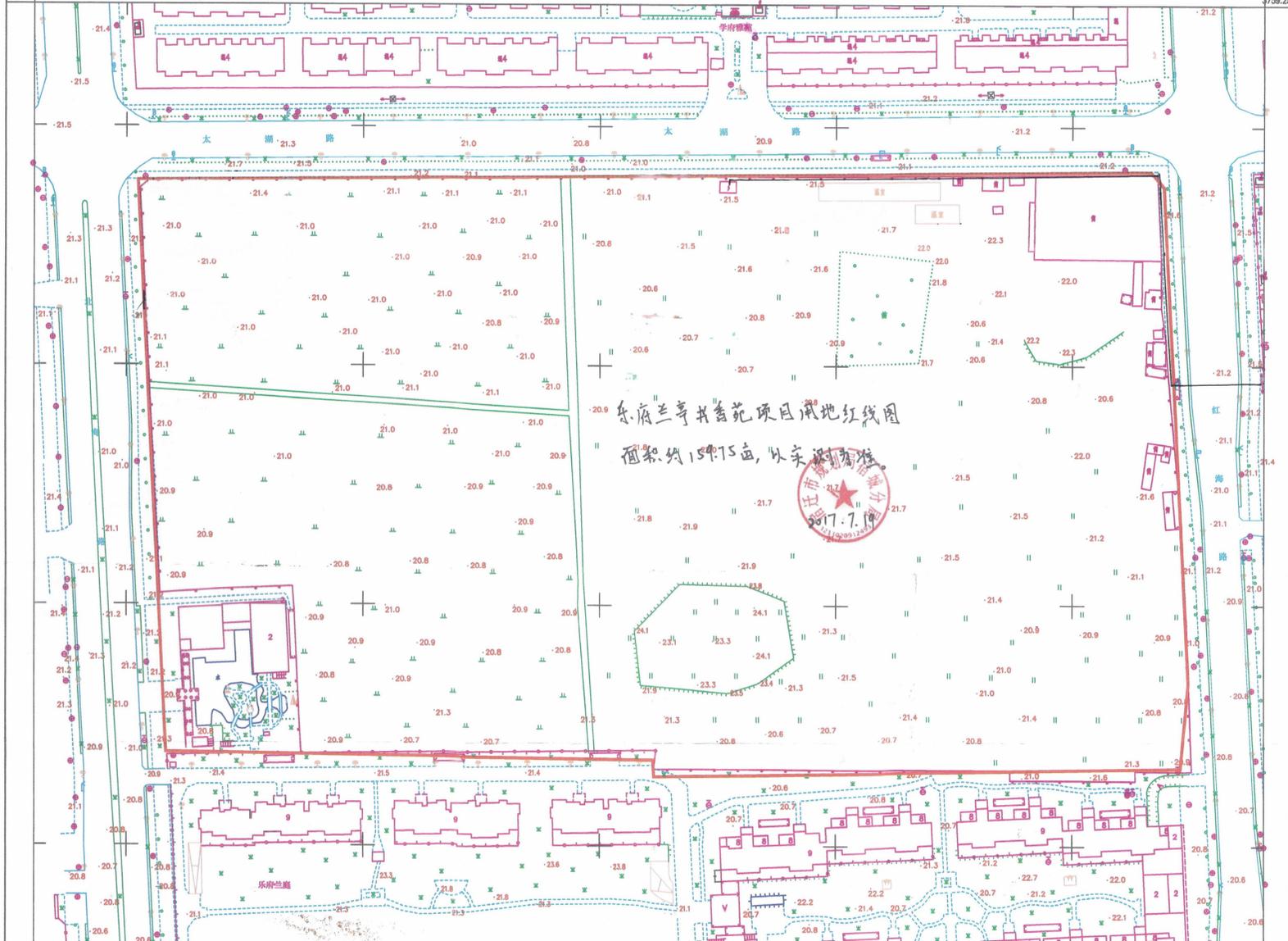
宿迁市宿城新区南片区控制性详细规划

THE REGULATORY PLAN OF THE SOUTH TOWN AREA IN SUCHENG NEW AREA, SUQIAN

06-用地规划图



附图4 宿迁市宿城新区南片区控制性详细规划



乐府兰亭 书香苑项目 规划条件

编号 20170047 日期: 2017年 7月 19日

建设项目名称		乐府兰亭 书香苑		主出入口方位		主出入口设置在北侧或西侧,距主干道交叉口不少于80米,距次干道交叉口不少于50米。		
申报单位名称		宿迁鸿鸿置业有限公司		地块编号				
序号	规划条件	内 容		交通设计	道路交通	1、合理组织内外交通,合理布局停车设施(合理确定地上地下停车泊位比例);2、道路应铺设高等级路面,人行道、侧石应采用透水砖、天然石材或省市主管部门推广使用的新型材料,禁止使用普通彩色道板砖(厂标铺装用石材 $\leq 5\text{cm}$)。		
1	用地范围	座落片区	宿城新区		机动车(最低控制指标)	执行《江苏省城市规划管理技术规定》(2011版);		
	四 至	东至红海路(34米),南至乐府兰庭用地,西至北海路绿化带,北至太湖路(34米)。			非机动车(最低控制指标)	执行《江苏省城市规划管理技术规定》(2011版)。		
2	用地性质	居住用地						
3	建设内容	住宅(配套商业面积不得超过总建筑面积的5%)。						
4	容积率	≤ 2.1						
5	建筑密度	$\leq 22\%$						
6	建筑间距	住宅建筑日照间距要求	执行《江苏省城市规划管理技术规定》(2011版)。					
	其他要求	满足消防、抗震、安全、采光、通风、视觉卫生、环保、工程管线、监控技防等要求。						
7	建筑限高	建筑高度不高于60米;满足地质条件,鼓励建设高层建筑。						
8	绿化景观	绿地率	$\geq 45\%$					
		其他要求	应编制绿化景观规划,场地可结合实际作微地形处理,绿地中种植面积应大于70%,绿化苗木中乔木应大于70%,且应有一定数量的常绿乔木、常绿植物;尽可能多安排开花植物,设置开放型的庭院绿化、小区绿化。					
9	建筑退让	退道路红线	建筑后退红海路、太湖路均不少于10米。					
		退用地边界	建筑退南侧地界不少于10米。					
		其他退让(绿线、蓝线、紫线、黄线等)	建筑后退北海路绿化带不少于10米;如用地内有高压线,建筑退其边界线应满足电力法规要求;如用地范围内有通信基站,应予以保留;退道路蓝线、文物保护紫线等应满足相关法律、法规要求。					
		沿街建筑界面	沿街建筑界面要与周边建筑相协调,并作专门分析说明。					
10	竖向设计	高程(根据1985年国家高程系统)	1、基点高程:21.0米;2、上限高程:81.0米;3、下限高程:9.0米					
		其他	场地标高与周边道路及用地高程应有效衔接,不能有明显高差($\pm 0.150\text{米}$);建筑室内 ± 0.00 应与室外场地相衔接,场地坡度小于1%。					
				11	管线综合	根据地下管线资料,合理设计给排水、电力、通讯、有线电视、安防及智能化线路、天然气、供热管线等工程管线综合规划方案,排水平实行雨、污分流制;所有管线均按埋地设计,并采用新型材料,检查井盖采用树脂基复合或碳纤维纤维井盖;小区内阳台应单独设计下水管,并接入污水管道;弱电线路共沟铺设;综合管线规划纳入配套方案审查。		
				12	景观要求	建筑色彩、形态与建筑使用功能和周边环境相协调,建筑色彩以暖色调为主;宜建设高层或小高层建筑,高层建筑应集中布置,并做专项分析;空调外挂机、屋顶太阳能等设备隐蔽处理;沿路不得设置配电房、垃圾房、水泵房、门卫房等附属设施,且不得有外露落水管;建筑外立面装饰宜采用石材、面砖等墙面材料点缀装饰;建筑外窗建议使用喷塑铝合金等新型材料;建筑单体装饰方案及亮化方案应做专项设计;沿街建筑(商业、居住)立面、防盗门等景观做专项分析,并与周边环境相协调,做好红线范围内现有自然水体及古树名木的保护。		
				13	建筑节能	应全面执行低碳、节能要求,鼓励使用太阳能、地热等节能技术,小区内路灯、景观灯等照明鼓励采用太阳能技术,尽量采用地下停车,地下空间鼓励采用自然通风、自然采光技术,并进行建筑节能专项设计;同时应满足生态宜居及四城同创的创建要求。		
				14	公共配套设施	1、配套建设公厕(要便于向社会开放使用)、垃圾房及邮政信报箱等设施;2、无偿提供开发总建筑面积的3%且不少于100平方米物业管理及社区管理服务用房,配建文化设施用房不少于500平米;社区“三房”应处于小区主要出入口附近,主要安排在一层,且方便物管和社区管理相对独立工作,并按办公用房设计;3、按照省优优园要求在北海路一侧建设独立配套的5轨幼儿园,总建筑面积不少于4500平米,并无偿移交当地政府;4、居住小区公共绿地应结合出入口或沿城市道路设置,集中公共绿地面积不少于400平米,至少有一处以上为敞开的街头绿地,并要有步道、坐凳、体育健身设施等;5、公共服务配套设施集中在某一区域布置,不得与居住建筑混建,若项目分期建设,配套的“三房”、幼儿园、公厕、体育、文化设施、老年活动中心等应在一期工程中安排建设;6、鼓励在小区建筑底部(一、二层)设小户型(50 m^2 左右)供老人购买居住或配套建设养老服务设施;7、用地周边至道路的绿化由开发企业统一规划、建设、管理;8、按《江苏省城市规划管理技术规定》(2011版)规划建设防空地下室;9、十二层及十二层以上住宅,每栋楼设置电梯不应少于两台,其中应设置一台可容纳担架的电梯。		
				15	其他	1、方案编制前,建设单位应委托有资质单位按地定桩,并到我局备案,并根据《防震减灾法》、《防洪法》、《文物保护法》、《军事设施保护法》等做好地震安全性评价(地块内有地震活动断裂带的建筑物不得跨越断裂带设置)、洪水影响评价、文物保护、军事设施保护等相关工作;2、方案审批前,建设单位应根据《环境保护法》、《环境影响评价法》、《道路交通安全法》、《气象法》、《关于进一步做好规划公示公开工作的通知》(宿规发[2011]50号)做好环境影响评价(退一进三项目做好土壤环境影响评价、沿交通干道等做好噪声环境影响评价、沿高压线、发射塔等做好辐射环境影响评价)、交通影响评价(另行审查)、雷击风险评估、规划公示公开工作;3、工程规划许可前,建设单位应根据《防震减灾法》、《消防法》和市政府相关文件等做好抗震审查、消防审查等工作;4、规划核实时,建设单位应根据《城乡规划法》做好核实现场准备工作;5、未尽事宜按国家、省市现行有关规范执行。		
				16	规划设计成果报审	1、应提供不少于三家有资质设计单位单独编制的规划方案,其中甲级规划设计或建筑设计资质设计方案不少于一套;2、报审规划设计方案文本本(内容包括:项目总平面图、鸟瞰图、主入口处建筑透视图、主要建筑正立面效果图,标注“三房”位置和规模的平面图、管线综合图,含各项经济技术指标);总平面图需以现状地形图为总平面规划的底图,并含规划用地以外50米范围内现状情况,规划全貌透视图及建筑单体透视图,建筑单体平、立、剖面图1:100或1:200;3、文本三套,电子文件一份;4、图示尺寸与实地尺寸不一致的后果由申报单位负责。		
				17	附则	1、本条件有效期12个月(如遇国家、省、市政策调整,本条件将作相应调整,建设单位应及时与我局联系);2、建设单位委托设计前,应事前通知设计单位到市规划局申请备案;3、本条件由宿迁市规划局负责解释。		

宿迁市环境保护局

宿环建管表 2017063 号

关于宿迁锦鸿置业有限公司乐府兰庭项目环境影响 报告表的批复

宿迁锦鸿置业有限公司：

你单位报送的由江苏润天环境科技有限公司编制的《宿迁锦鸿置业有限公司乐府兰庭项目环境影响报告表环境影响报告表》（以下简称“报告表”）收悉，经研究，批复如下：

一、项目位于宿迁市宿城新区，北至北海路，西至红海路，南至乐府兰庭，北至太湖路。在落实各项污染防治措施，确保污染物达标排放的基础上，同意该项目《报告表》结论。

二、项目污水执行苏宿园区污水处理厂接管标准；施工期防尘执行《大气污染物综合排放标准》（GB16297-1996）二级标准；运营期噪声执行《社会生活环境噪声排放标准》（GB22337-2008）、施工期噪声执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）中的噪声限值；一般固废执行《一般工业固体废物贮存、处置场污染控制标准》（GB18599-2001）。

三、在项目工程设计、建设和环境管理中，你单位必须逐项落实《报告表》中提出的环保要求，严格执行环保“三同时”制度，确保各项污染物稳定达标排放。

1、项目区内实施雨污分流，生活污水经预处理达标后通过污水管网接入苏宿园区污水处理厂集中处理后排放。

2、项目废气经油烟净化器净化后排入专用烟道楼顶高空排放。

3、采取有效的隔声降噪措施，降低动力设备噪声的影响，确保区域内

声环境达标。

4、垃圾收集点合理布局，采用密闭结构，按垃圾分类收集要求，采用先进环保型垃圾收集站（箱），缩短滞留时间，做到日产日清，避免造成二次污染。

5、加强施工期环境管理，防止施工废水、扬尘和噪声污染周围环境。合理安排施工时间，避免造成扰民事件，施工噪声严格执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）中的噪声限值。

6、明确商业建筑用房的功能定位，按规划功能开展商业经营，须符合《江苏省环境噪声污染防治条例》中相关要求，禁止引进扰民项目。出售或出租时须书面告知业主有关行业经营的环保限制要求。商业建筑用房招商进驻项目，须按规定另行办理环保审批手续。

四、项目实施后，污染物年排放量初步核定为：

1、水污染物（接管考核量）：废水量 214045t、COD \leq 64.214t、SS \leq 42.809t、NH₃-N \leq 5.351t、TP \leq 0.642t；

2、固体废物：综合利用或安全处置。

五、项目的环保设施必须与主体工程同时建成。项目竣工后按规定办理竣工环保验收手续。

六、项目建设和运营期间的环境现场监管由宿迁市环保局宿城分局负责，市环境监察支队不定期督查。

七、建设项目自环境影响评价文件批准之日起超过五年方开工建设的或建设项目的性质、规模、地点、采用的生产工艺或者防治污染、防止生态破坏的措施发生重大变动的，其环境影响评价文件应当重新报审。

2017年10月12日



宿迁市地名委员会办公室

宿地名字[2017]7号

关于同意调整“乐府兰庭”的批复

宿迁锦鸿置业有限公司：

你公司关于地名调整的《申请》收悉，经研究，你公司建设的住宅区紧邻现有住宅区“乐府兰庭”，同意将新建住宅区纳入“乐府兰庭”地名范围。调整后的“乐府兰庭”西至北海路，南至微山湖西路，占地面积约137944平方米。

接文后，请按照国家标准《地名标志》(GB17733-2008)及时制作地名标志，并按市规定标准面积安排落实社区“两房”，以供项目竣工时验收。

此复。



主题词：地名 命名 批复

抄报：市政府，省地名办

抄送：市地名委员会成员单位

宿迁市地名委员会办公室

2017年7月26日印发

共印10份