

关于 NO. 2015G26 地块项目环境影响报告表及专项分析的批复

宁栖环表复(2016)041号

南京航鼎房地产开发有限公司:

你单位该项目未批先建,已处罚。栖霞区发展和改革局《关于南京航鼎房地产开发有限公司 NO. 2015G26 地块项目备案的通知书》(宁栖发改字[2015]188号)、南京市规划局建设项目规划设计要点(宁规要点[2015]00396号)、南京地下铁道工程建设指挥部《关于 NO. 2015G26 地块项目征求地铁意见的复函》收悉,你单位委托江苏嘉溢安全环境科技服务有限公司编制的《NO. 2015G26 地块项目环境影响报告表及专项分析》收悉。经研究,提要求如下:

本项目位于燕子矶街道小南化一期A、B地块,实际出让面积68846.41m²,总建筑面积300260m²,其中地上建筑面积220260m²,地下建筑面积80000m²。项目分两期建设、两期验收,共分A、B两个地块进行开发。A地块占地面积32621.18m²,总建筑面积140556.65m²,(地上建筑面积101545.76m²、地下建筑面积38626.68m²),建设内容包括7栋33F高层商住楼(9#~15#楼,1~2F裙房均为商业,所有住宅底层局部架空),物管用房位于10#楼2F局部,消控室位于10#楼1F商业裙房内,养老服务用房位于15#楼2F局部,配建1个燃气调压箱、1个垃圾临时收集点、2个地面配电房和1个开关站。B地块占地面积36225.23m²,总建筑面积165584.3m²,(地上建筑面积119217.2m²,地下建筑面积46367.1m²),建设内容包括7栋33F高层商住楼(1#、3#~8#)、1栋17F商住楼(2#),其中1#~3#商住楼的1F裙房为商业,4~8#商住楼的1-2F裙房为商业,所有住宅底层局部架空,物管用房位于7#楼2F,消防室位于2#楼1F局部,养老服务用房位于8#楼2F局部,配建1个燃气调压箱、1个垃圾临时收集点、2个地面配电房和1个开关站(均位于商业裙楼1F)。本项目开发建设及后期运营期内均严禁开发使用地下水。

项目具体面积及四至边界由规划、国土部门依据有关规定核定。项目应严格按照规划、土地部门审核认定的设计方案进行建设,不得擅自改变规划建设内容。根据《江苏省环境噪声污染防治条例》和《南京市大气污染防治条例》等规定及环评文件,本项目商业用房均仅限配套对环境影响较小的百货、便利店等设施,一律不得设置餐饮、娱乐(KTV、会所)、汽修、五金等可能有噪声、废气或异味等扰民的商业项目。项目销售或招租过程中应明确公开告知业主商业用房的功能定位,并在合同内书面明示禁止引进以上扰民项目,具体商业项目引进前应另行办理环保手续。

根据环评文件,项目所在地为原南京化工厂地块南部区域,小南化地块于2015年3月完成土壤及地下水修复工作,于2015年4月取得了南京市市场地土壤污染修复验收备案审查登记函(宁环土修备登[2015]006号)。2016年3月环评单位针对地块内现状土壤、地下水进行了采样检测,数据显示修复后现状土壤和地下水环境质量良好。在此基础上,根据环评结论,在符合区域规划、满足项目建成交付条件、严格按照规划和国土等部门要求设计建设、落实相关污染防治措施、风险防范措施和本批复要求前提下,从环境保护角度分析,该项目建设具有一定可行性。

二、在工程设计、建设和环境管理中应落实环评报告所提出的相关污染防治措施,确保污染物达标排放。重点要求如下:

1、按照雨污分流原则规划设计排水管网。项目雨水收集后就近排入城市雨水管网。项目配套养老设施的食堂餐饮废水经隔油隔渣预处理后与居民生活废水（含阳台废水）等一起处理达接管标准后排入市政污水管网，送铁北污水处理厂深度处理，总量在污水处理厂内平衡。**项目污水实现真正接管并能得到有效处理前，本项目不得投入使用。**

2、项目不上锅炉，必须使用清洁能源。项目居民厨房油烟处理后由内置式烟道引至楼顶高空达标排放。项目养老设施食堂的油烟废气经油烟净化处理设施处理后经专用内置烟道引至楼顶达标排放，应按规定合理设置排烟口位置和朝向，避开环境敏感目标，油烟排放执行《饮食业油烟排放标准（试行）》（GB18483-2001）中相应限值。项目地下车库应采用机械排风系统，废气通过排风竖井排至地面绿化带，应按标准合理设置排风口高度和位置，远离居民楼，不得扰民。项目无垃圾中转站，垃圾临时收集点应远离居民密集区，及时清运，加强周边绿化措施，减少对环境的影响。

3、项目风机、水泵等设备、公建设施应选用低噪音设备，合理布局，远离居民楼等敏感目标，规范安装，采取有效的减震、降噪和隔音等措施，确保项目声环境质量达标。按相关规定设计、建设配电房、开关站、燃气调压箱等配套设施，必须满足相应行业、安全及环保退让距离要求。严格控制配套商业设施的运营时间，不得使用高分贝音响设备和高亮度宣传设备，加强对进出车辆、人员的管理，商业部分空调等设备应合理布局，尽量远离居民楼并采取有效的减振降噪措施，不得扰民。项目沿太新路、嵩山路和珠江路一侧边界噪声排放执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）4类标准，其余边界执行《工业企业厂界环境噪声排放标准》（GB12348-2008）中2类标准。

4、按固体废物“资源化、减量化、无害化”处理处置原则，落实各类固废的收集、储存、处置和综合利用措施，实现固废零排放。养老设施食堂产生的厨余、废油脂等收集后应交有资质单位进行处理，处理协议应报我局备案。项目生活垃圾分类收集，由环卫部门及时清运处理。

5、项目施工前15日须到我局进行建筑施工排污申报工作。因项目地块内原为工业企业，虽然进行过修复但仍存在被污染的可能性，项目严格落实施工期土方工程全过程环境监理，加强对地块内土壤和地下水的跟踪监测工作，加强取弃土的监测管理，制定环境风险应急预案，如发现异常应立即停工，采取有效的风险防范和职工防护等措施，并及时上报环保主管部门。项目开挖深度超5m的范围均经监测确认土壤和地下水无污染后方可进行。项目应加强建筑施工管理，如涉及地下管线等问题，开工前应取得相关主管部门的同意。施工期间应使用清洁能源，施工废水按环评文件要求分质处理达标后排放，建筑垃圾按市渣土办认可的堆放场堆放。项目应合理安排工期和作业时间，尽量采取封闭施工，按环评文件要求采取措施控制噪声，如确需夜间施工应按规定办理相关手续，不得扰民。施工噪声排放执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）。项目施工期间应严格按照《南京市扬尘污染防治管理办法》等有关规定，采取切实有效的措施减少扬尘对环境的影响。**因项目建设周期较长，项目施工中应采取有效措施减少对本项目已建成部分的影响。**

6、按《江苏省城市居住区和单位绿化标准》（DB32139-96）要求加强区内绿化，按《江苏省排污口设置及规范化整治管理办法》（苏环控[97]122号文）规范化设置各类污染物排放口，项目共设两个废水接管排污口，接

管口应尽量远离敏感目标并加强日常巡查管理，采取有效的防臭措施，减少对周边环境的影响。项目应对地块内平面布局做合理性分析，开关站等配套设施必须按相关规范要求设计、施工、退让，尽量远离住宅楼，运行噪声不得扰民，强化安全环保意识，加强设备日常维护和运行管理。

三、根据环评文件分析，项目周边的太新路、嵩山路、珠江路等交通道路会对本项目产生较大的噪声影响，根据相关规定要求，声环境功能4类区范围内不宜建设住宅等环境敏感目标。项目方应按相关规定设置足够的退让距离，采取合理布局近上述交通道路一侧房屋的使用功能、加装满足降噪要求的隔声门窗（1#~3#楼和15#必须加装隔声效果不低于25dB的双层中空隔声门窗，5#、6#、10#、11#、13#和14#必须加装隔声效果不低于20dB的双层中空隔声门窗，确保住宅室内声环境质量达《民用建筑隔声设计规范》中相关标准要求）、设置足够宽度的绿化带等措施，最大程度减少可能受到的影响。根据环评文件预测分析，项目建成后部分住宅等敏感点仍会出现不同程度的昼、夜间噪声超标现象，项目方除采取上述防护措施外还必须预留部分资金用于后期噪声、振动跟踪监测及可能出现的噪声振动污染防治措施等。

据环评文件，项目位于规划地铁1号线北沿线燕子矶站-笆斗山站区间南侧，由于目前地铁方案未定，项目方应与地铁建设方加强沟通，及时上报建设方案，并根据地铁方的审核意见对本项目建设方案进行调整、退让，必须采取有效的隔声减振降噪措施以降低地铁对本项目的影响，同时将该不利因素书面明确告知购房者。

根据环评文件，虽然项目周边原有工业企业均已拆迁完毕，但周边地块特别是原小南化地块开发的过程中可能会对本项目产生一定影响，项目方必须将该不利因素书面明确告知购房者。

项目方必须严格履行不利因素告知责任，应在地块开发销售过程中明确书面告知购房者地块原有情况、周边环境状况、地块土壤和地下水修复情况、由于道路、地铁可能受到的噪声和振动等方面影响及拟采取的防治措施、所售房屋建筑功能、项目地块布局、环境风险分布等，并将其作为租赁、出售合同的必备条款。

四、项目在规划建设过程中应严格执行建设项目“三同时”制度，按照环评报告及本批复要求落实相关环保污染防治措施，保证“三废”治理设施正常运转。项目竣工后应及时完成监测、验收工作，经我局验收合格后，方可正式运行。若项目性质、地点、范围或拟采取的防治污染措施等发生重大变动或自批准之日起满5年方开工建设，应当重新报批项目的环境影响评价文件。

五、因项目工程量较大，相关工程方案需经严格论证并报相关部门审核批准后方可正式实施，如有变化应及时上报。本批复仅从环保角度进行分析，请认真研究实施。区环保局将依据《中华人民共和国环境保护法》对你单位该项目进行必要的监督管理和检查，违法要承担相应的法律责任。此外，项目需经规划、国土、地铁等有关部门审核批准后，方可正式开工。