

庄自然勘2025-112地块项目规划选址论证报告



城乡规划编制资质证书

证书编号：辽自资规乙字23210018

证书等级：乙级

单位名称：大连百利川建设规划设计有限公司

承担业务范围：（1）镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；（2）镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制；（3）详细规划的编制；（4）乡、村庄规划的编制；（5）建设工程项目规划选址的可行性研究。



统一社会信用代码：91210246661134022R

发证机关 辽宁省自然资源厅

有效期限：自2023年01月06日至2027年12月31日

2023年01月06日





大连百利川
建设规划设计有限公司

设计号:[辽]城规编第(083089)号 电话 (0411) 83165151
地址:普兰店市商业大街130-30号 传真 (0411) 83165151

未加盖 出图专用章 无效

项目名称: 庄自然勘2025-122地块选址论证报告

设计编号: BLC2025-0710

委托单位: 庄河市水务事务服务中心

编制单位: 大连百利川建设规划设计有限公司

编制时间: 2025年7月

院长: 宋金莎

总规划师: 胡泉

所长: 孙长兵

审核人员: 姜英

校对人员: 潘思琪

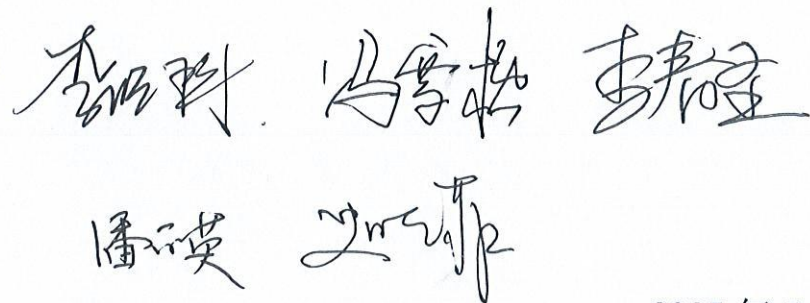
项目负责人: 王晓东

主要设计人: 石忠洋、田野、冷金福

《庄自然勘 2025-112 地块选址论证报告（自来水二期）》
专家评审会评审意见

庄河市自然资源局于 2025 年 7 月 8 日组织召开《庄自然勘 2025-112 地块选址论证报告（自来水二期）》专家评审会，会议由庄河市自然资源局主持。生态环境分局、应急局、水务局、徐岭镇、供电公司、北黄海实业集团（自来水）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，一致认为报告分析较为全面，内容较为完整，原则同意通过本次评审。提出意见及建议如下：

- 1、建议优化项目次要出入口位置、重载机动车通行道路线由；
- 2、补充整个厂区（老厂及新建厂区）污水、供热等生产及生活设施分析，保证满足厂区共享使用；
- 3、建议补充新建厂区与老厂区建筑风格对照分析。

专家签名：

2025 年 7 月 8 日

评审意见采纳修改情况如下：

1. 经与甲方及工艺团队认真校核，二期重载车线由要与一期保持联通；同时，重载车不穿越厂区且主要服务于二期7号建污泥脱水间，布置在外侧相对合理，后续考虑减少7号建筑东侧绿化来优化地块东侧道路衔接。
2. 新建厂区市政设施来自老厂区，从新建厂区西侧沿道路接入新厂区。
3. 已补充。（ P24-P26 ）

目录

CONTENTS

- Part1 项目背景及概况**
- Part2 规划区域研究**
- Part3 项目策划方案**
- Part4 拟定规划设计条件**
- Part5 符合性审查表**

CHAPTER

01

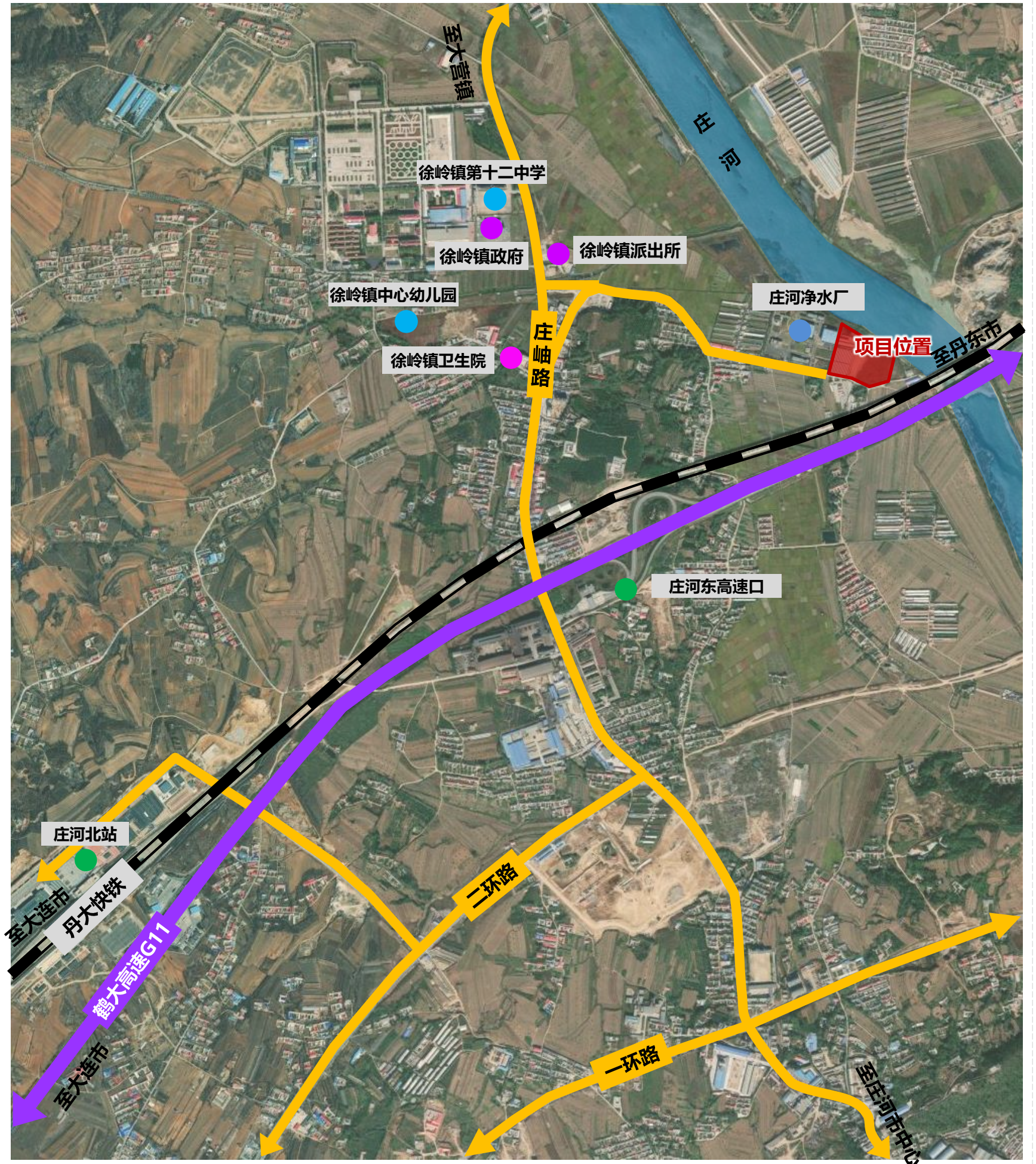
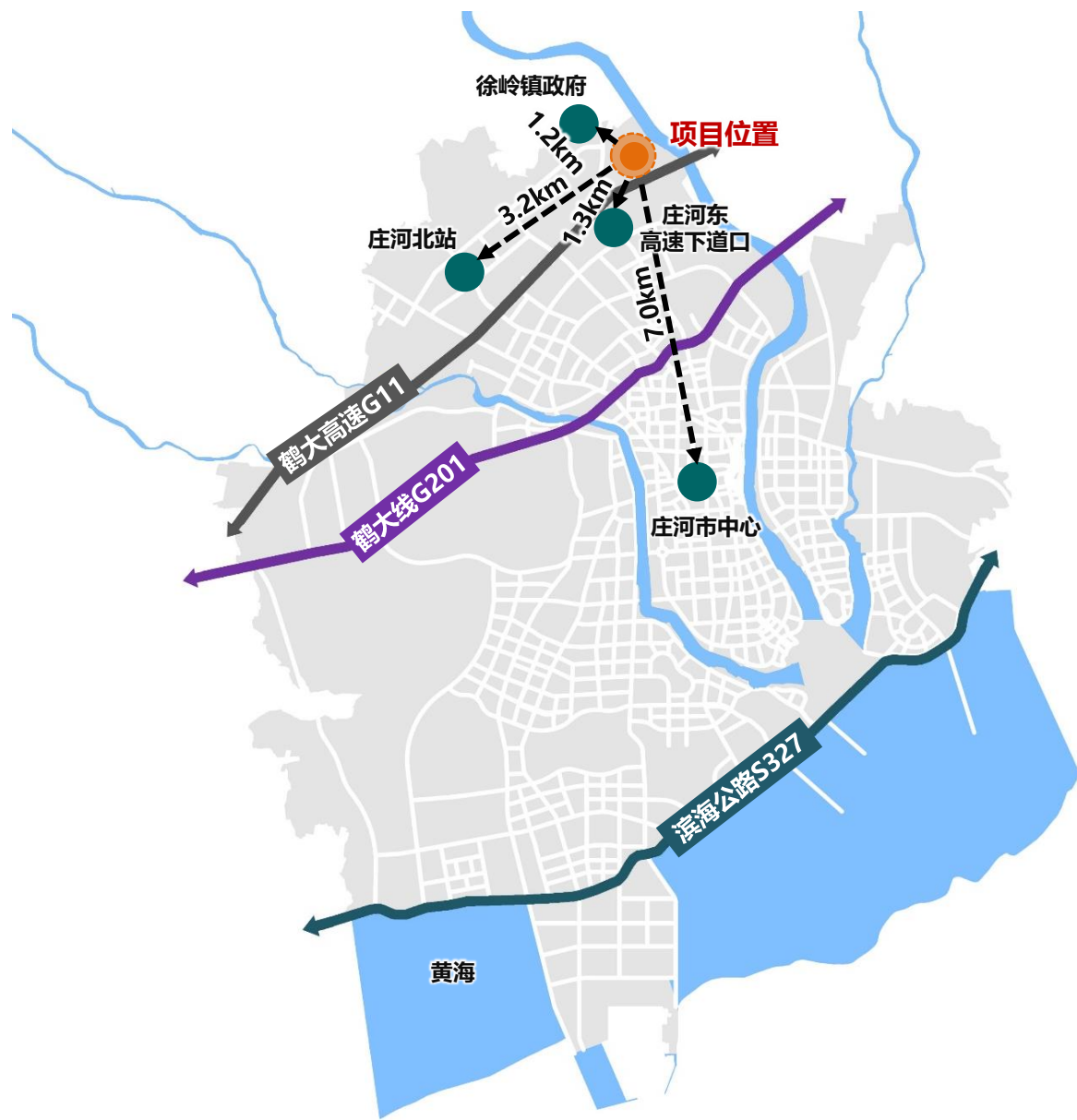
项目背景及概况

- 1.1 项目区域位置
- 1.2 项目背景
- 1.3 项目建设必要性
- 1.4 上位规划分析
- 1.5 选址论证依据

■ 区域位置:

本项目位于庄河市徐岭镇。项目距离徐岭镇政府约1.2公里，距离G11鹤大高速的庄河东收费站约1.4公里，距离庄河北站约3.2公里，距离庄河市中心约7.0公里，区域位置较为便捷。

项目用地位于庄河市净水厂东侧，紧邻庄河。



■ 现状净水厂概况：

2001年9月庄河净水厂建成投入运行。一期工程规模5万立方米/日。

2008年1月，1#净水间存在穿孔排泥管排泥不畅，反应池网格板和沉淀池斜板部分有破损，滤池单独冲洗不彻底等问题。因此启动建设应急工程2#净水间一座。

2009年底2#净水间建设完成。目前主要使用2#净水间，1#净水间备用。

现庄河净水厂供水规模已不能满足城市用水需求，净水厂处于超负荷运行状态。

■ 项目概况：

依据《庄河市国土空间总体规划（2021-2035年）》：至2035年，预测中心城区需水量约为16.5万立方米/日。

本项目为一座供水规模为10万立方米/日的净水厂建设。规划至2035年，与现状供水厂合计总供水规模为20万立方米/日，可满足供水需求。



■ 有效地解决城市供水平衡的需要：

城市给水作为市政基础设施重要内容之一，对城市发展显得更为重要。现状净水厂目前处于超负荷运转状态，已无法满足区域发展的用水要求。因此扩大供水规模势在必行。

■ 保障城市供水安全：

本工程建设完成后，将形成以庄河净水厂集中供水为主，原地下水供水为辅或备用的供水格局，提高供水安全保证性。

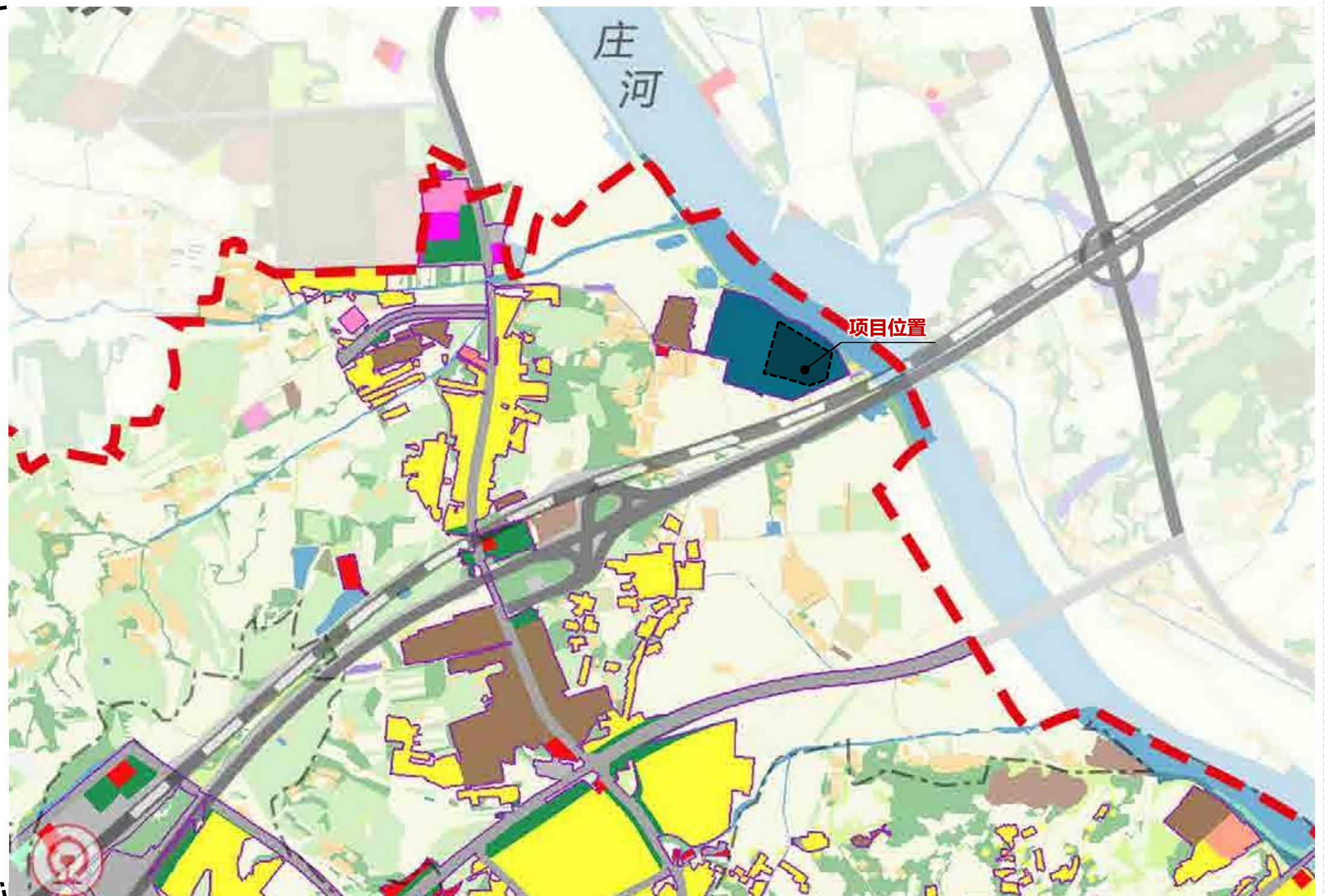
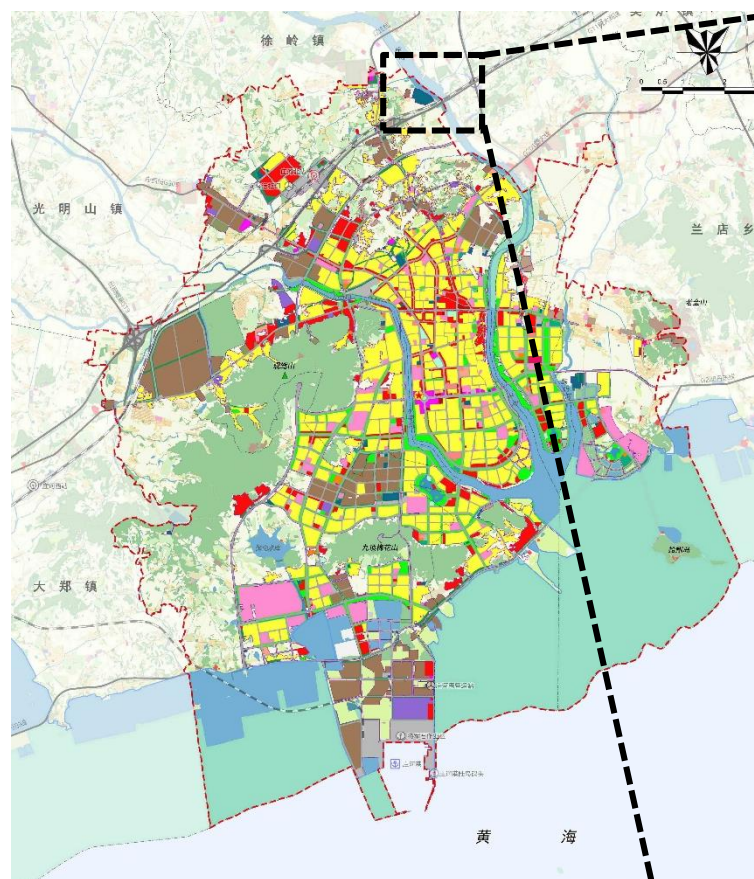


■ 《庄河市国土空间总体规划（2021-2035年）》：

项目总用地面积：项目用地面积为32231.79平方米。

项目用地性质：红线内用地性质为供水用地，**用地性质符合上位规划要求。**

供水能力及供水范围：供水能力达到20万立方米/日，服务中心城区及中部供水工程所覆盖乡镇。



图例

耕地	机关团体用地	一类工业用地
草地	文化用地	二类工业用地
园地	教育用地	采矿用地
林地	科研用地	物流仓储用地
湿地	体育用地	交通运输用地
农业设施建设用地	医疗卫生用地	公用设施用地
城镇住宅用地	社会福利用地	公园用地
农村宅基地	商业服务业用地	防护绿地
广场用地	政府驻地	城镇开发边界
特殊用地	铁路站点	海岸线
陆地水域	铁路货站点	中心城区范围
渔业用海	客运站	乡镇街道边界
工矿通信用海	港口	
交通运输用海	陆岛码头	
其他土地	港口作业区	
其他海域	山体	

■ 相关政策文件:

1. 《大连市建设项目（用地）选址论证管理规程（试行）》。

■ 相关规划文件:

1. 《庄河市国土空间总体规划（2021-2035年）》；
2. 《大连市庄河市徐岭镇国土空间总体规划（2021-2035年）》；
2. 《庄河中部供水工程可行性研究报告》等。

■ 相关规范标准:

1. 《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）（2018年版）；
2. 《工业企业总平面设计规范》（GB50187-2012）；
3. 《城市给水工程项目规范》（GB55026-2022）；
4. 《城市规划制图标准》（CJJ/97-2003）；
5. 其他相关规范、标准等。

大连市深化工程建设项目审批制度改革工作领导小组办公室


关于印发《大连市建设项目（用地）选址论证管理规程（试行）》的通知

各区市人民政府，各先导区管委会，市政府各有关部门，各有关单位：

随着建设项目审批制度改革工作、国土空间规划编制和实施管理工作的深入推进，为进一步提高我市建设项目生成质量，加强建设用地规划管理工作，保障国土空间规划落地实施，保障我市建设项目（用地）选址论证工作科学、严谨、务实、高效，市自然资源局制定了《大连市建设项目（用地）选址论证管理规程（试行）》，现印发给你们，请认真贯彻落实。

大连市深化工程建设项目审批制度改革领导小组办公室
2023年12月21日


（市政府有关部门：市发展改革委、市教育局、市工业和信息化局、市民政局、市公安局（市交警支队）、市司法局、市财政局、市自然资源局、市生态环境局、市住房和城乡建设局、市交通运输局、市水务局、市农业农村局、市商务局、市文化和旅游局、市卫生健康委员会、市应急管理局、市政府研究室、市国资委、市体育局、市人防办、市城市管理局、市国家安全局、市通信管理局、国家税务总局大连市税务局
市政府有关单位：市市政公用事业服务中心、市自然资源事务服务中心、国网大连供电公司）

UDC
中华人民共和国国家标准 
P **GB 50016 - 2014**

建筑设计防火规范
Code for fire protection design of buildings
(2018年版)

2014 - 08 - 27 发布 2015 - 05 - 01 实施

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 联合发布

UDC
中华人民共和国国家标准 
P **GB 50187 - 2012**

工业企业总平面设计规范
Code for design of general layout of industrial enterprises

2012 - 03 - 30 发布 2012 - 08 - 01 实施

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国国家质量监督检验检疫总局 联合发布

CHAPTER

02

规划区域研究

- 2.1 区域现状概况
- 2.2 区域交通分析
- 2.3 区域基础设施概况

■ 所在片区现状概况

项目用地位于庄河市徐岭镇。庄河净水厂东侧，庄河西侧。

项目用地面积为32211.79平方米。

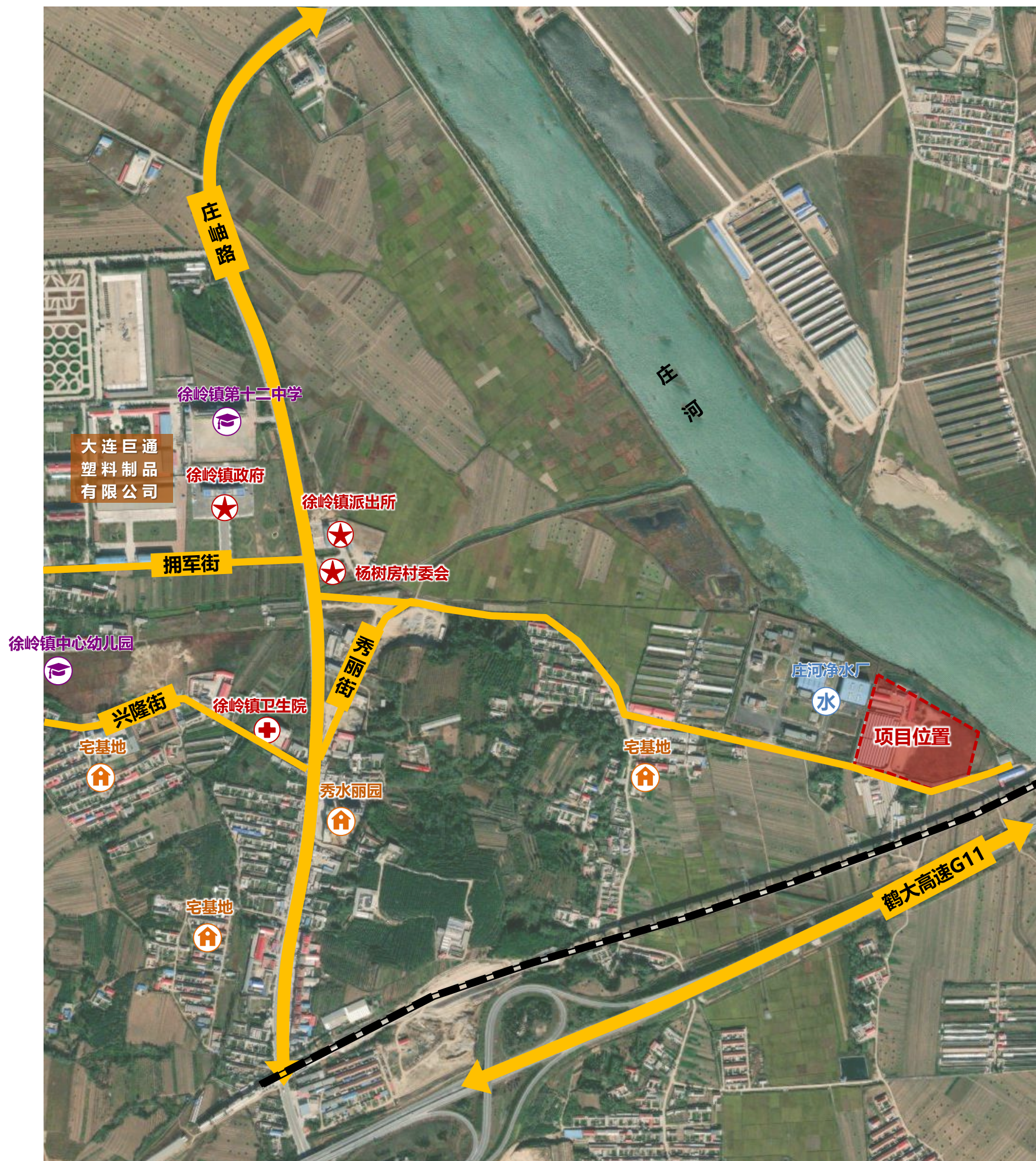
■ 周边主要功能

居住用地：秀水丽园及周边农村宅基地。

公共设施：徐岭镇政府、徐岭镇派出所、杨树房村委会、徐岭镇卫生院、徐岭镇第十二中学、徐岭镇中心幼儿园、庄河净水厂。

商业用地：庄岫路两侧沿街商业。

工业用地：大连巨通塑料制品有限公司等。



■ 区域主要交通

高速公路：鹤大高速G11。

省道：庄岫路S203。

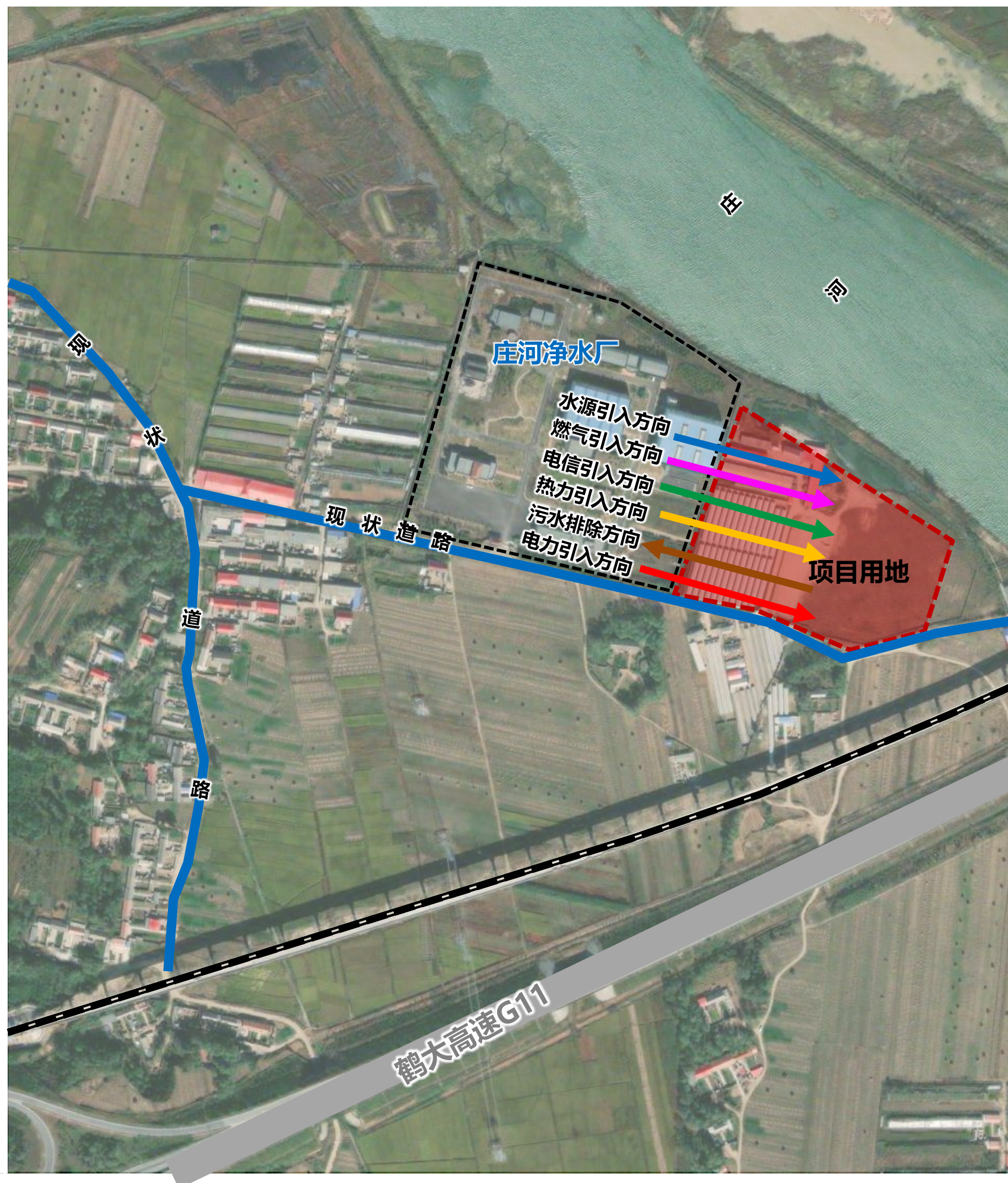
次干路：拥军街、兴隆街、秀丽街。



■ 区域市政基础设施

项目所在区域市政基础设施配套齐全。

本项目基础设施均引自现状庄河净水厂。



CHAPTER
03

项目策划方案

- 3.1 场地现状情况
- 3.2 地块各类情况查询
- 3.3 规划总平面图
- 3.4 工艺流程图
- 3.5 建筑效果图
- 3.6 建筑风貌协调分析
- 3.7 建筑方案图
- 3.8 方案设计相关分析
- 3.9 海绵城市建设指引

■ 场地现状用地条件

项目用地面积约32231.79平方米。整体地势较为平坦，适宜建设。



■ 用地性质：

该项目用地性质为供水用地。

■ 城镇开发边界情况：

该项目红线范围均位于城镇开发边界之内。

■ 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。

■ 永久基本农田情况：

该项目红线范围内不涉及永久基本农田。

■ 林地情况：

该项目红线范围涉及林地管理范围0.3344公顷。

■ 湿地情况：

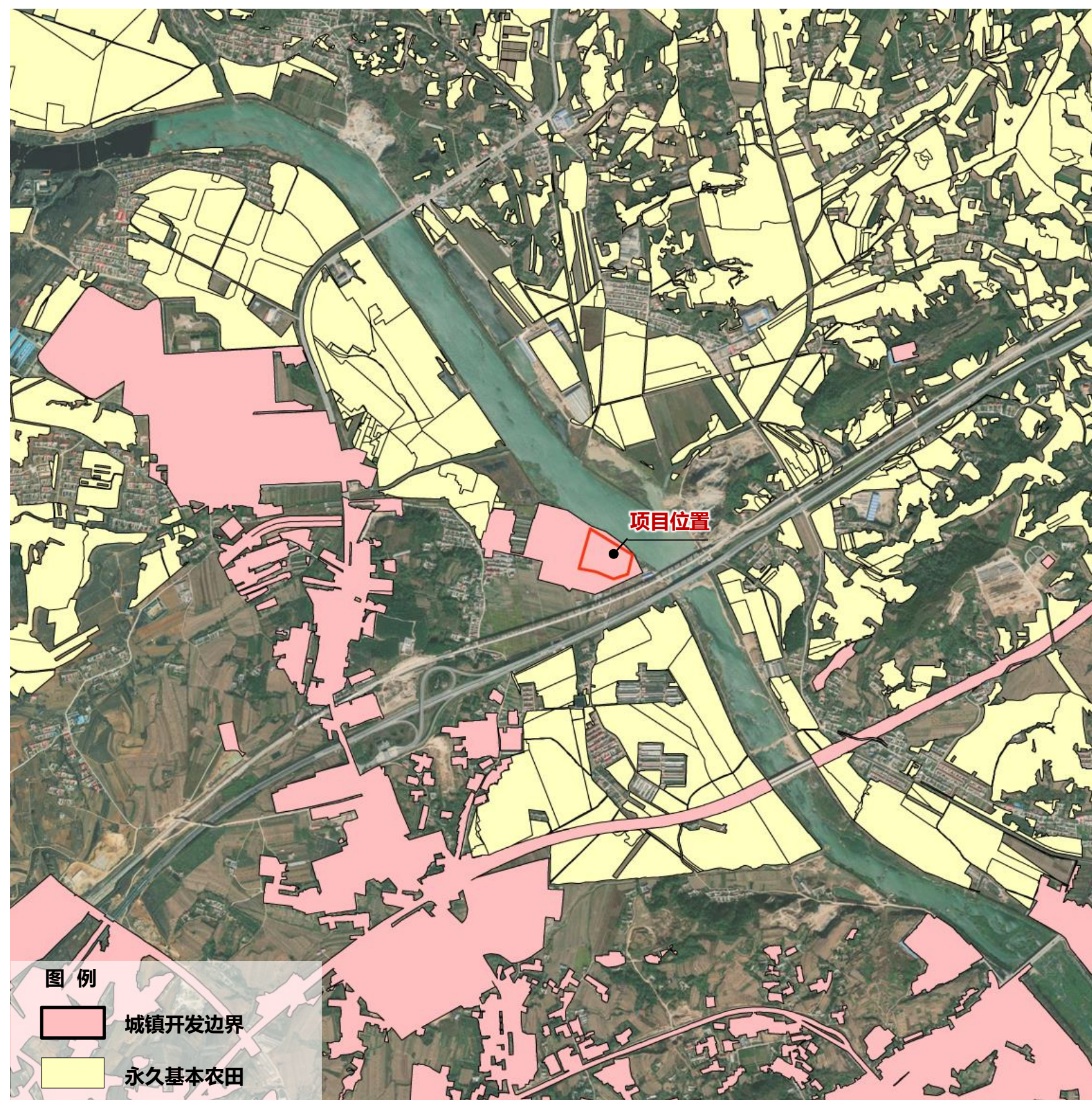
该项目红线范围内均不涉及湿地。

■ 自然保护地情况：

该项目红线范围内均不涉及自然保护地。

■ 风貌区情况：

该项目红线范围内均不涉及风貌区。



按庄河市政府[2025]31号规定，该项目需办理林地征占手续。目前已开展《建设项目使用林地可行性报告》编制，为办理林地征占手续提供相关依据。

■ 现状用地性质：

该项目用地用地面积为32231.79平方米。其中：

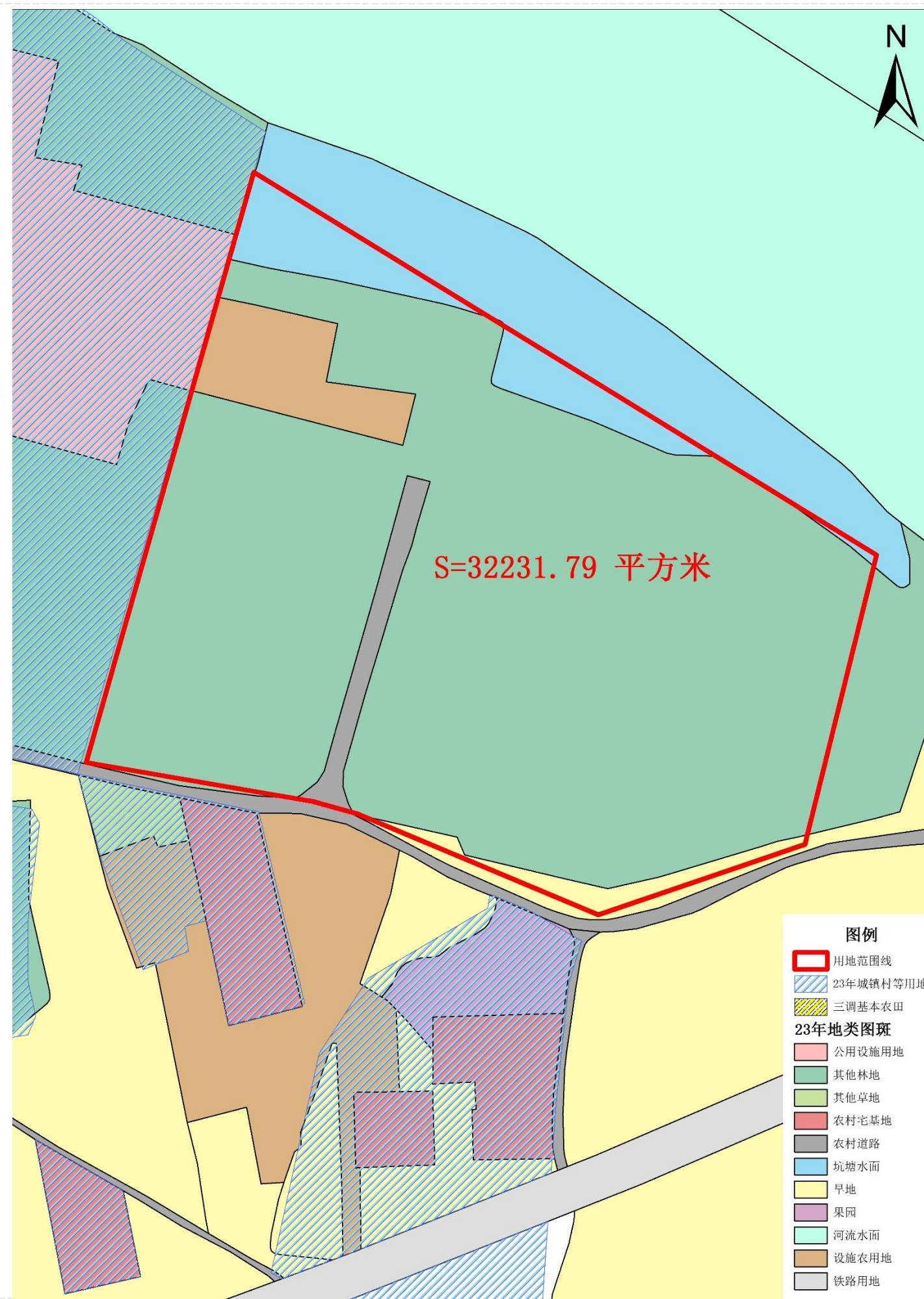
旱地592.53m²；

其他林地27527.82m²；

农村道路676.78m²；

坑塘水面1880.43m²；

设施农用地1554.23m²。



■ 平面图

项目总用地面积为32231.79平方米，总建筑面积9411.10平方米，计容建筑面积13263.80平方米，容积率为0.41。

建设内容为净水间、清水池、送水泵房及10KV变配电间、回流调节池及污泥调节池、污泥浓缩间、污泥脱水间及堆场等。

■ 地块指标

项目综合技术经济指标一览表

项目	单位	数值	备注
规划用地面积	m ²	32231.79	具体以实测面积为准
总建筑面积	m ²	9411.10	
计容建筑面积	m ²	13263.80	建筑物层高超过8m的，计算容积率时该层建筑面积加倍计算。
容积率	—	0.41	
建筑密度	%	28.81	
建筑系数	%	28.81	
绿地率	%	45.78	
停车位	个	29	按0.3个/每百平方米建筑面积计算

建筑明细一览表

序号	名称	占地 面积 (m ²)	建筑 面积 (m ²)	计容建筑 面积 (m ²)	建筑 层数	建筑 高度 (m)	建筑性质	备注
②	净水间	2858.30	5716.60	8574.90	地上2层	15.75	工业建筑	火灾危险性：戊类
③	清水池	1844.10	—	—	—	1.95	构筑物	—
④	送水泵房及10KV变配电间	1711.80	1438.60	1438.60	地上1层	9.10	工业建筑	火灾危险性：丁类
⑤	回流调节池及污泥调节池	548.50	80.40	80.40	—	6.00	构筑物	池顶设有遮雨棚
⑥	污泥浓缩间	672.00	672.00	1344.00	地上1层	9.90	工业建筑	火灾危险性：戊类
⑦	污泥脱水间	1076.10	1503.50	1825.90	地上1/2层	13.90	工业建筑	火灾危险性：戊类
⑧	堆场	573.80	—	—	—	—	—	—
	合计	9284.60	9411.10	13263.80	—	—	—	—

注：建筑物层高超过8m的，在计算容积率时该层建筑面积加倍计算。同时，建筑面积按照单层实际建筑面积计算。遮雨棚建筑面积按结构板水平投影面积一半计。

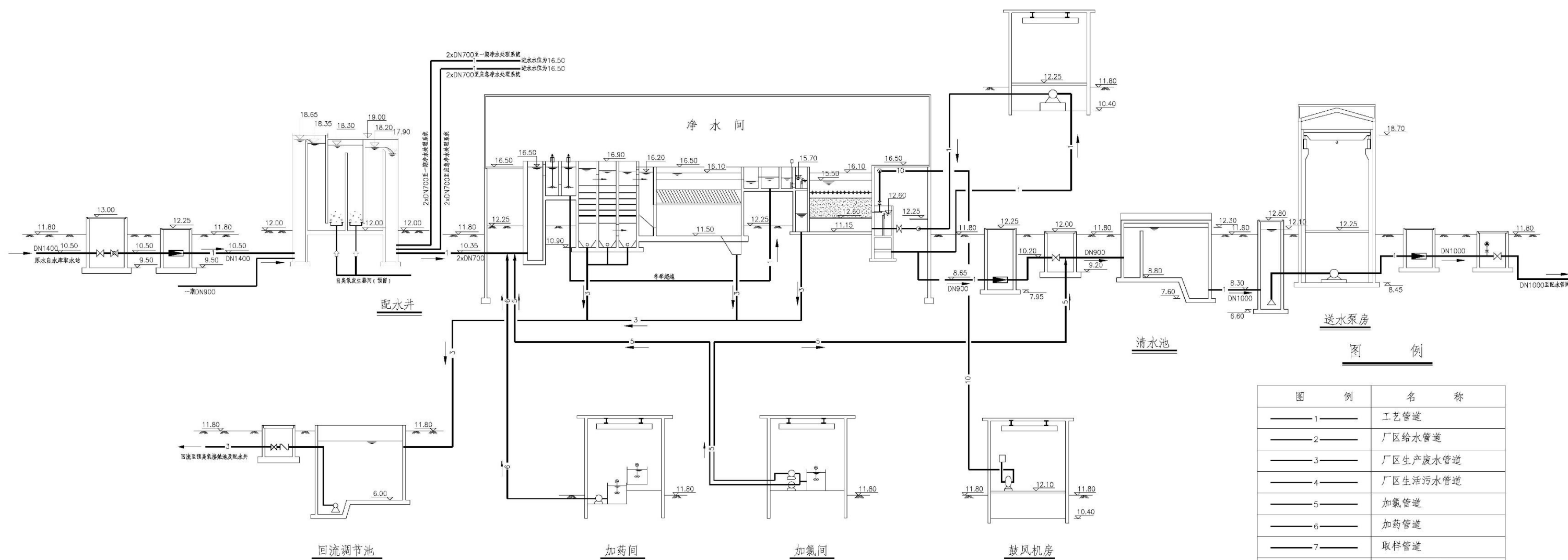


■ 净水处理工艺流程图

净水厂工艺流程包括常规处理工艺、深度处理工艺与污泥处理工艺。

常规处理工艺：混合→反应→沉淀→过滤→消毒。

深度处理工艺：考虑到原水存在微污染富营养化的可能，在常规处理工艺的基础上，预留后续深度处理工艺，进一步提高出水水质。



说明

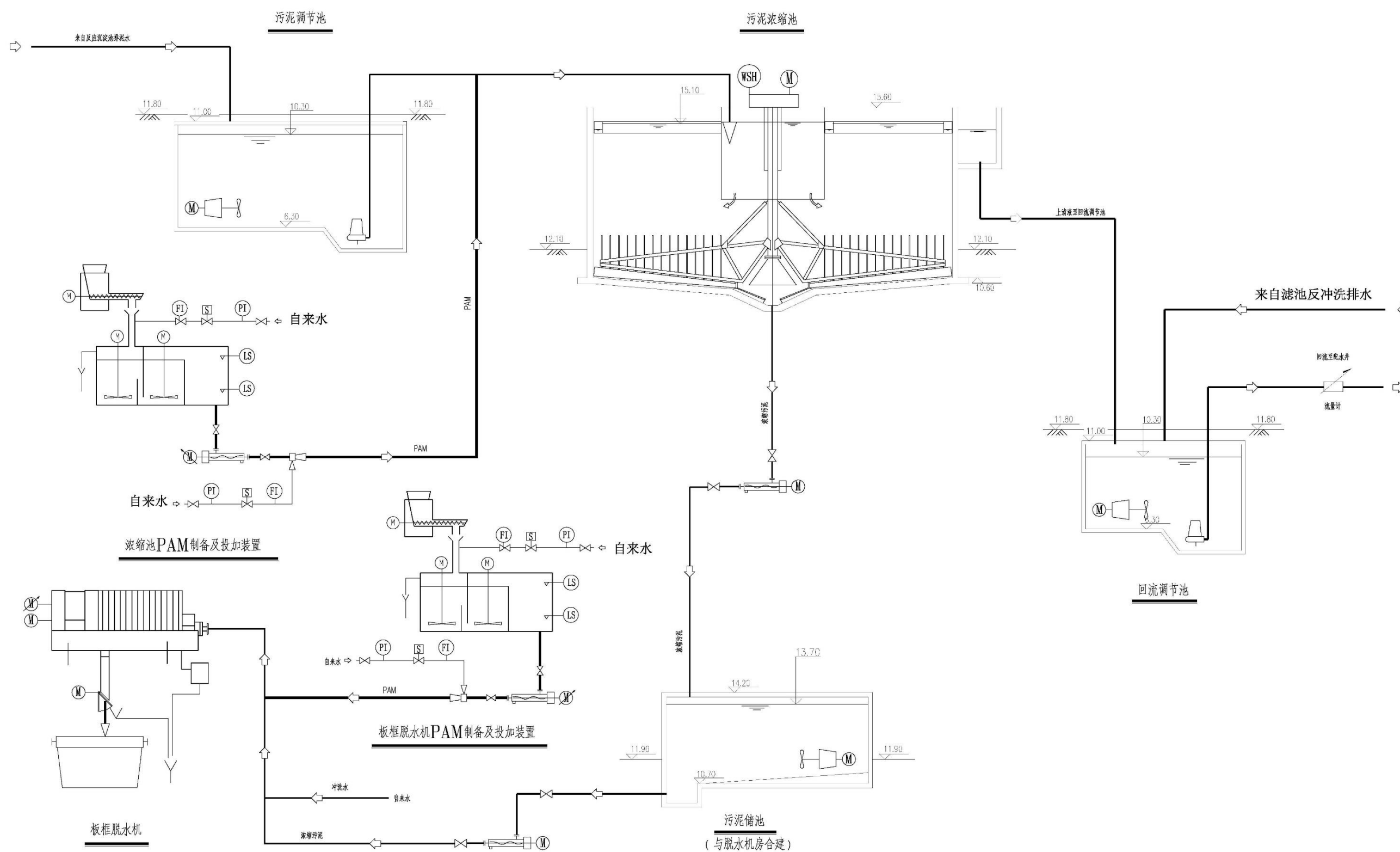
1. 本图测量坐标采用2000国家大地坐标系。
2. 本图高程采用1985国家高程基准。

图例

图例	名称
1	工艺管道
2	厂区给水管道
3	厂区生产废水管道
4	厂区生活污水管道
5	加氯管道
6	加药管道
7	取样管道
8	加氯压力水管道
9	溢流管道
10	空气管道
11	反冲洗水管道

■ 污泥处理工艺流程图

污泥处理工艺流程为：污泥调节池→污泥浓缩池→污泥储池→板框脱水机→污泥外运



注：图中所注标高均为绝对标高。

■ 整体鸟瞰图





净水间入视点效果图

■ 送水泵房及10KV变配电间人视点效果图



■ 污泥浓缩间人视点效果图



■ 污泥脱水间人视点效果图



■ 现状庄河净水厂建筑风貌



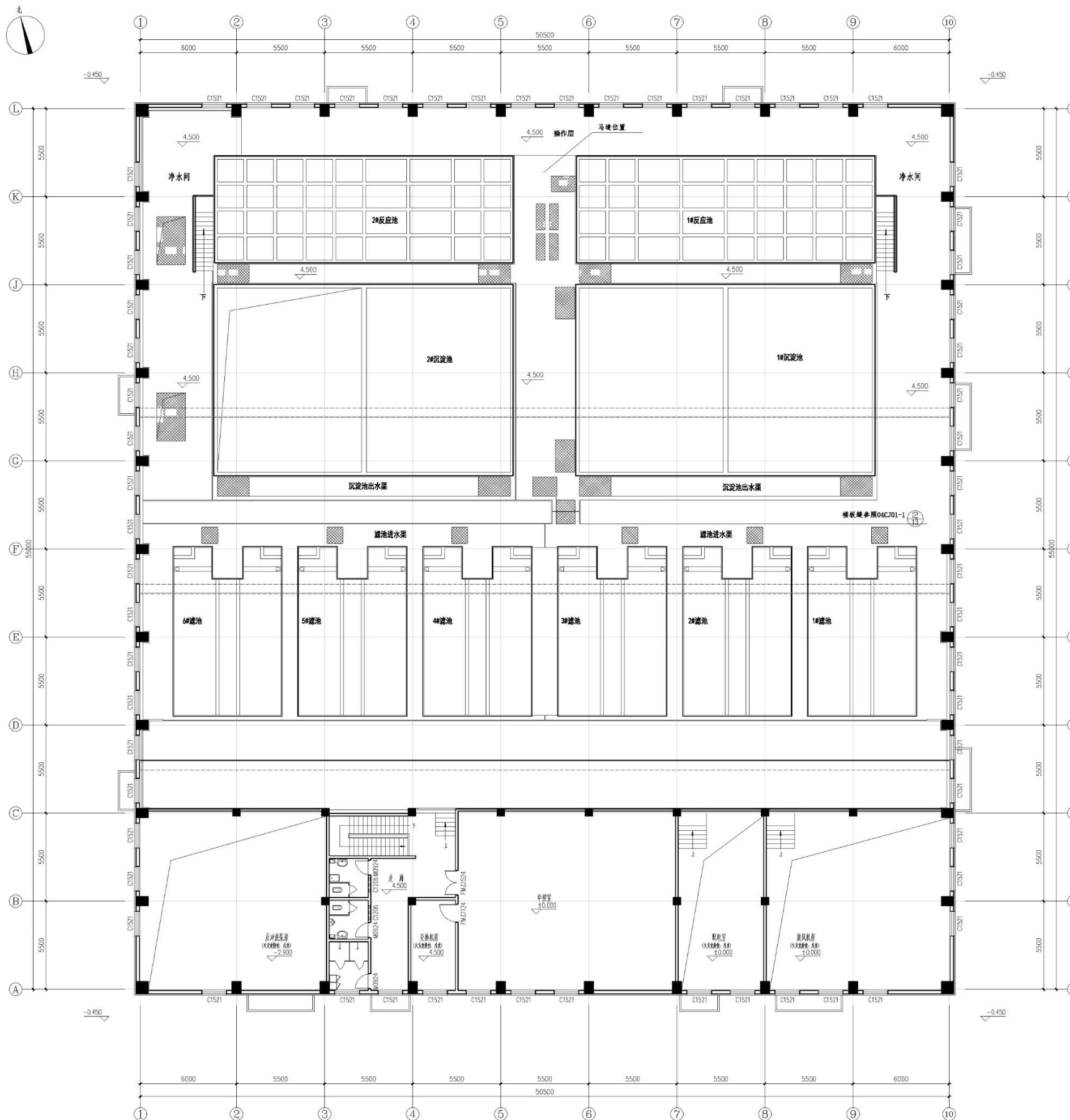
■ 本项目建筑风貌



现状庄河净水厂与本项目的建筑风格均为现代简约风格，米白色建筑外墙，蓝色彩钢屋顶，风格统一。规划建筑整体风貌与现状建筑风貌相协调。

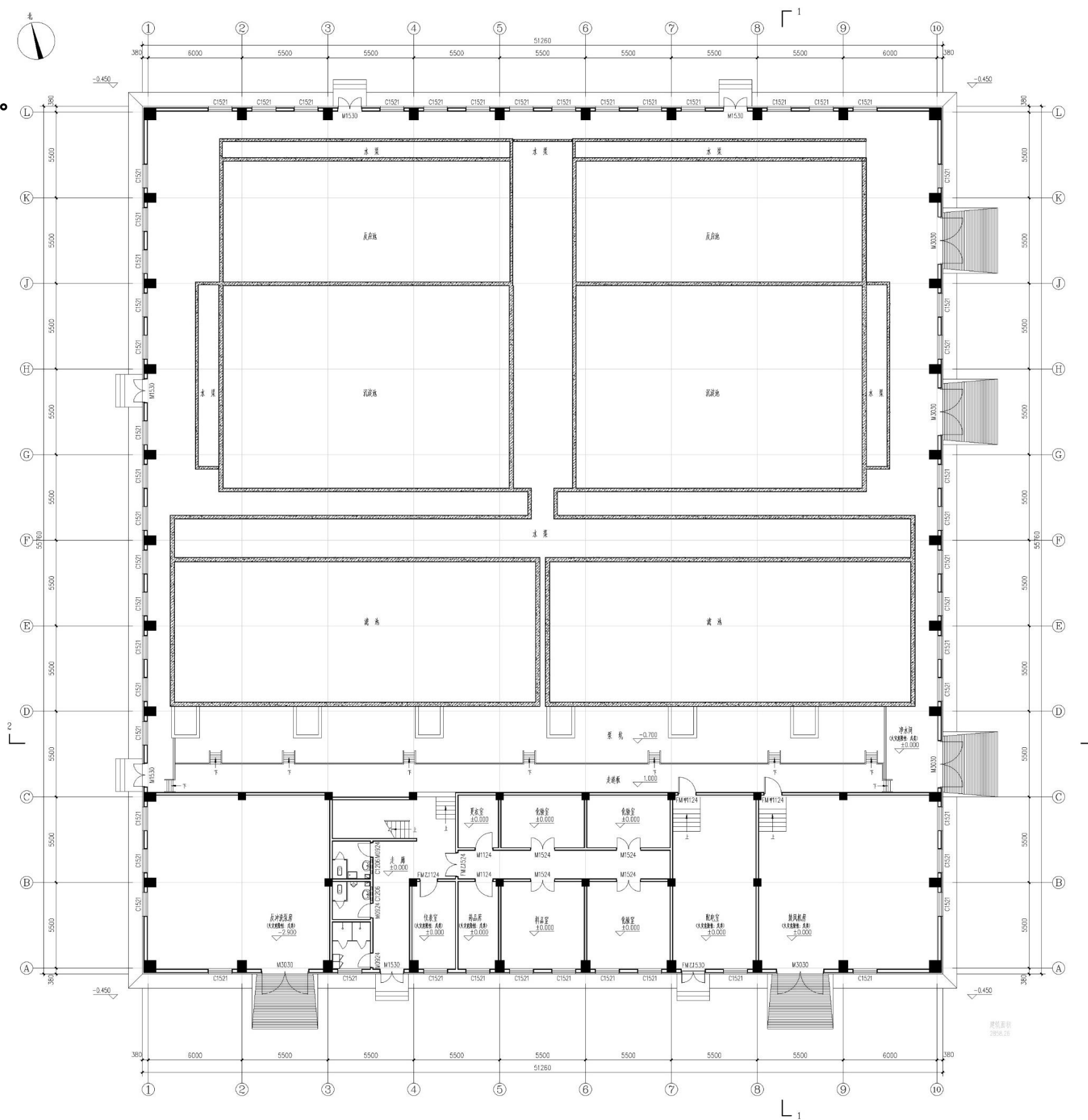
■ 净水间-上层平面图

主要功能有反冲洗泵房、
交换机房、配电室、滤池、
沉淀池、反应池等。

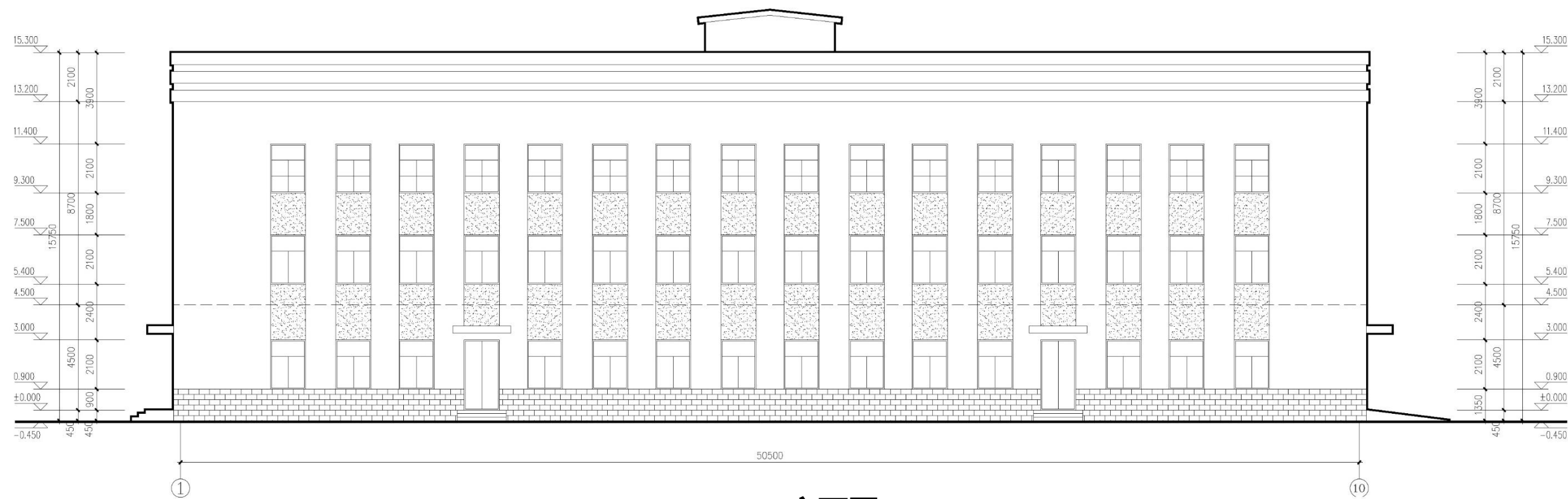
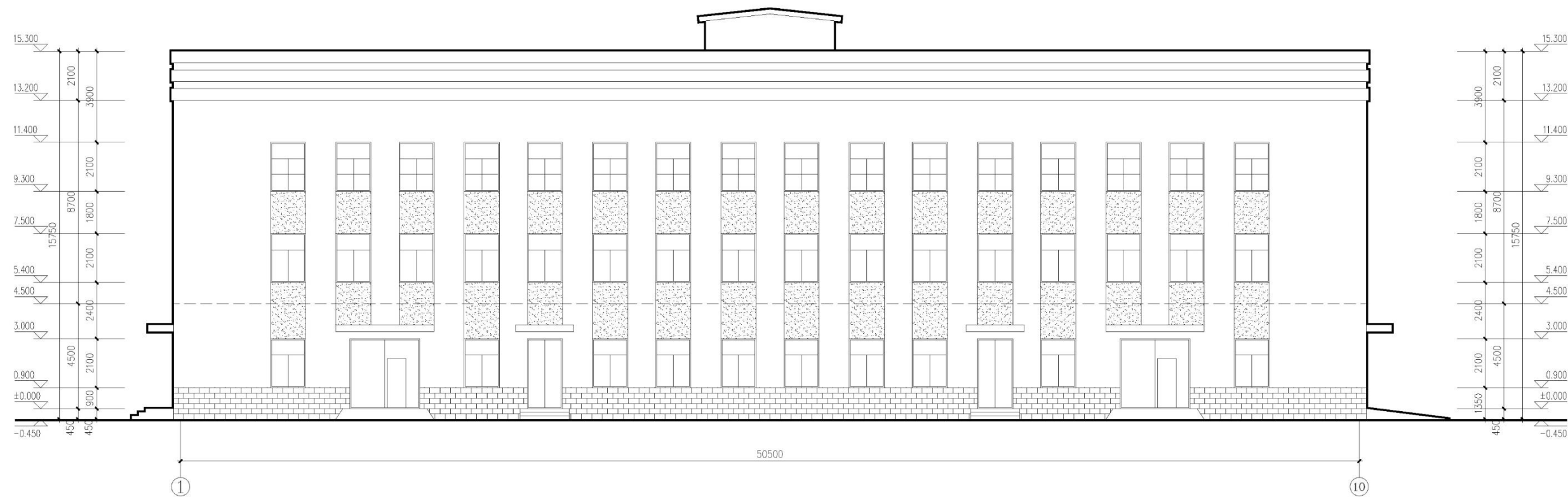


■ 净水间-下层平面图

主要功能有仪表室、药品库、样品室、化验室等。

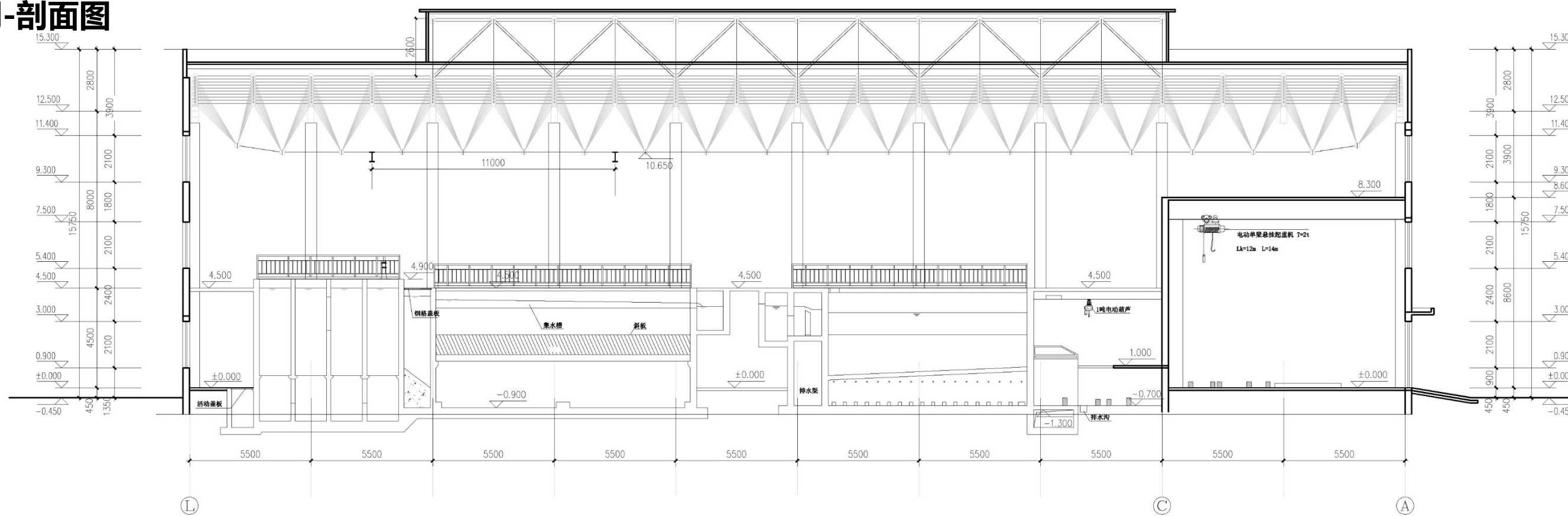


■ 净水间-立面图一

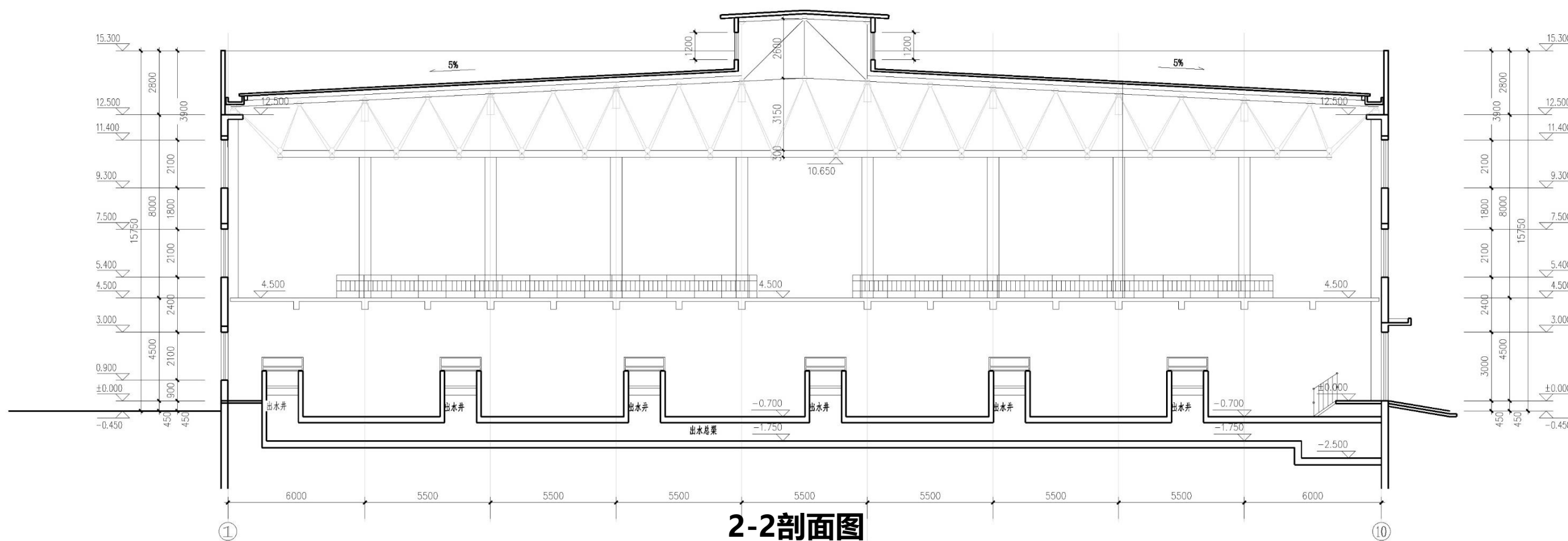


①-⑩立面图

■ 净水间-剖面图



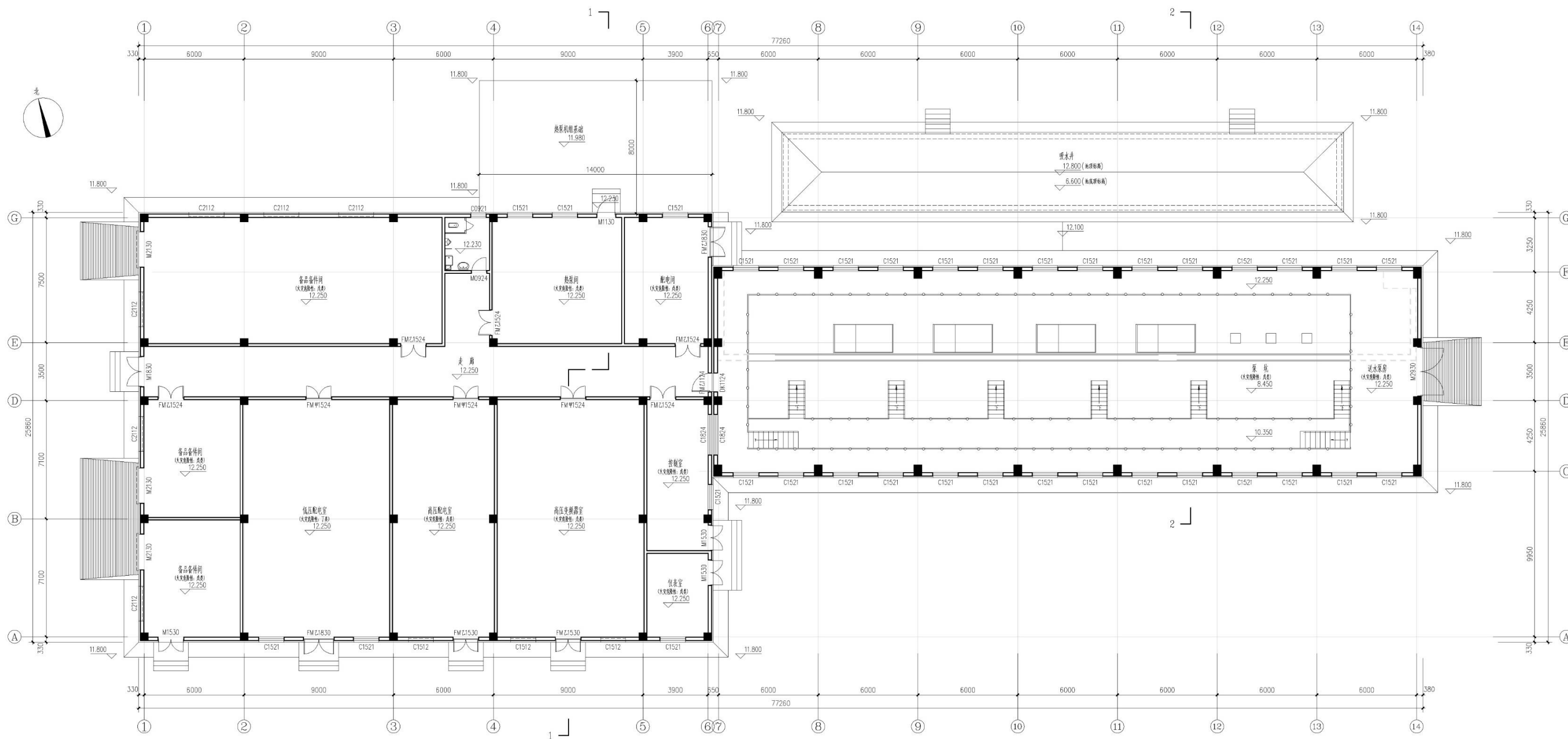
1-1剖面图



2-2剖面图

■ 送水泵房及10KV变配电间-平面图

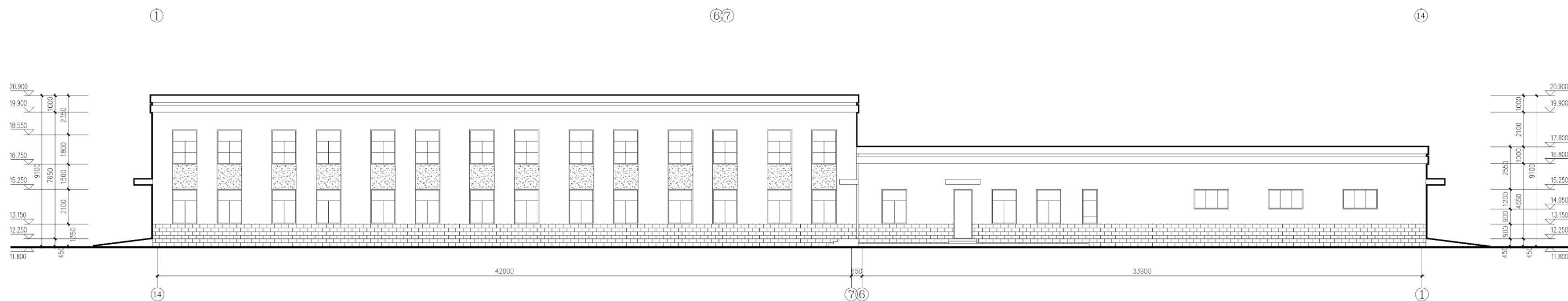
主要功能有泵坑、备品备件间、热泵间、配电间等。



■ 送水泵房及10KV变配电间-立面图一

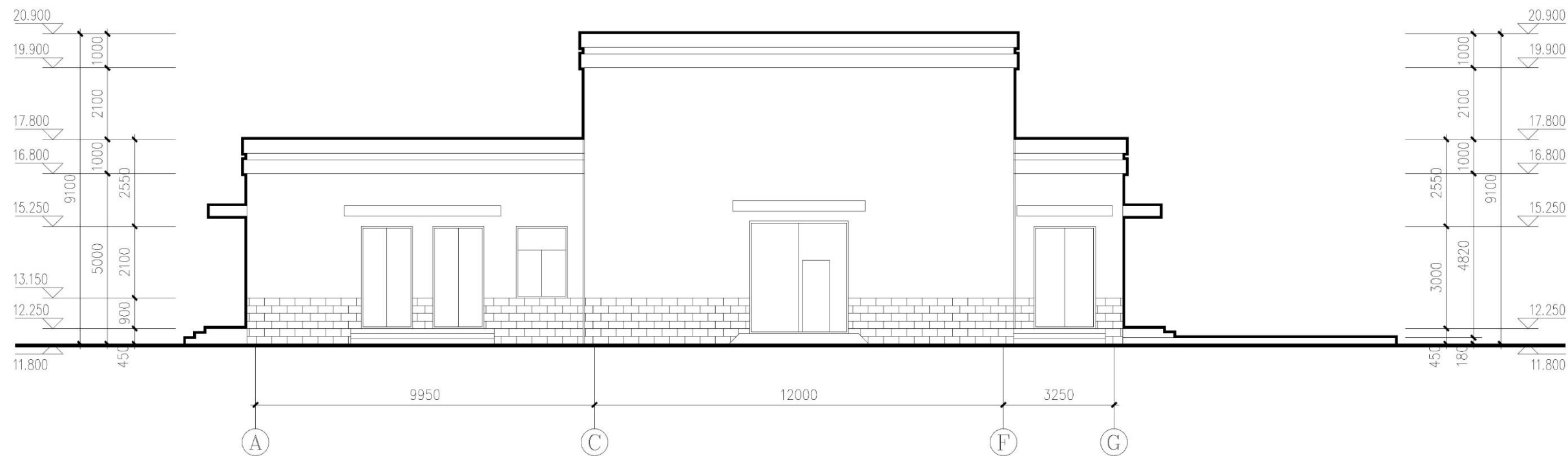


①-⑭立面图

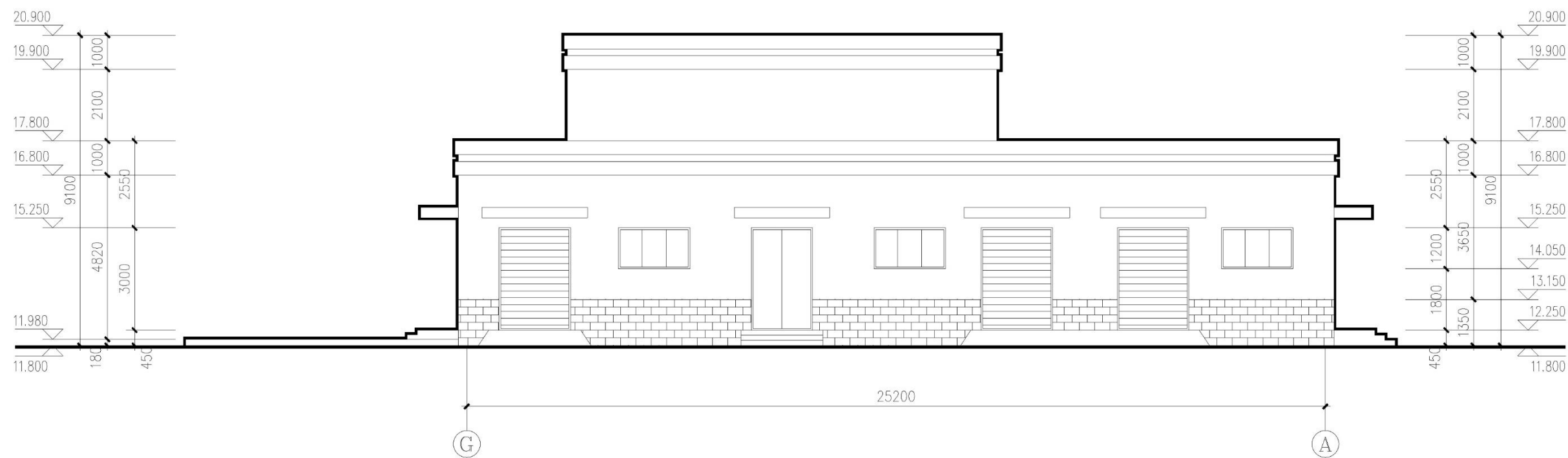


⑭-①立面图

■ 送水泵房及10KV变配电间-立面图二

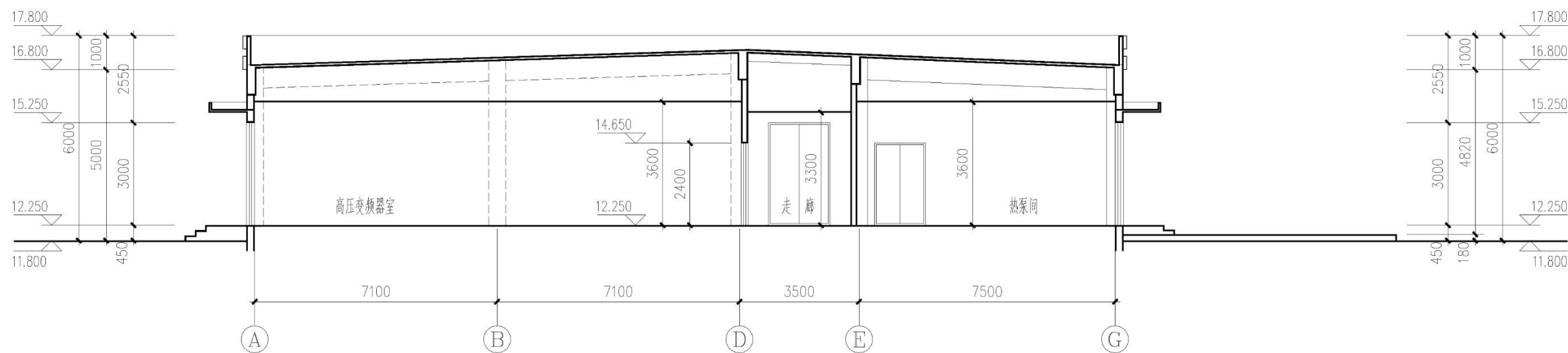


Ⓐ-Ⓒ立面图

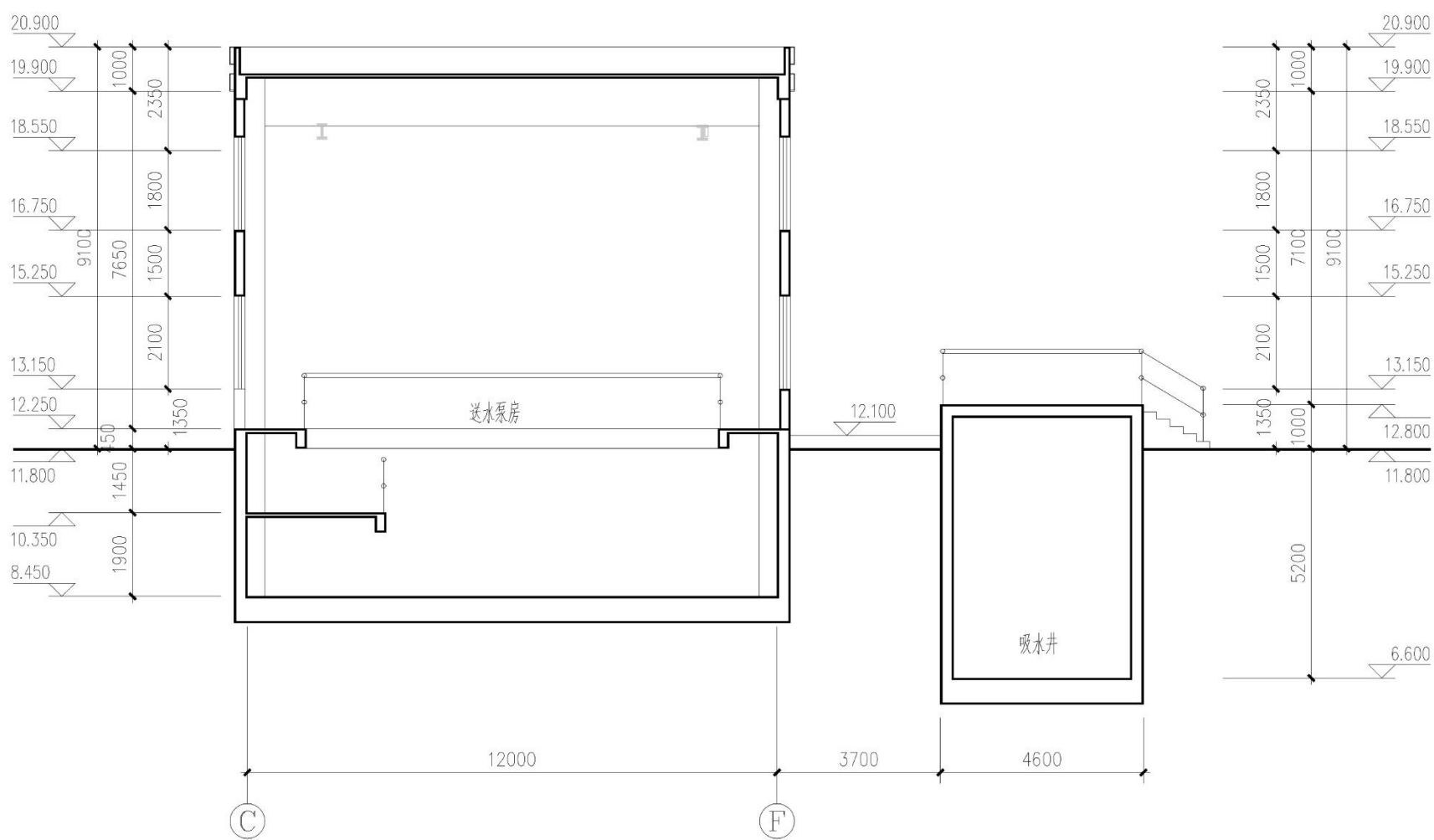


Ⓒ-Ⓐ立面图

■ 送水泵房及10KV变配电间-剖面图

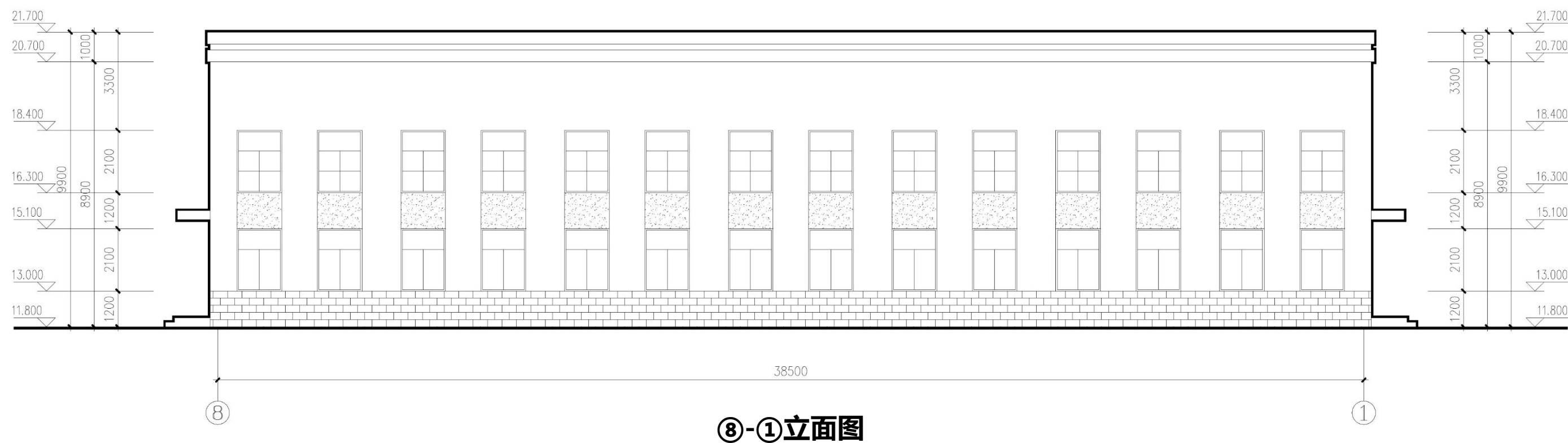
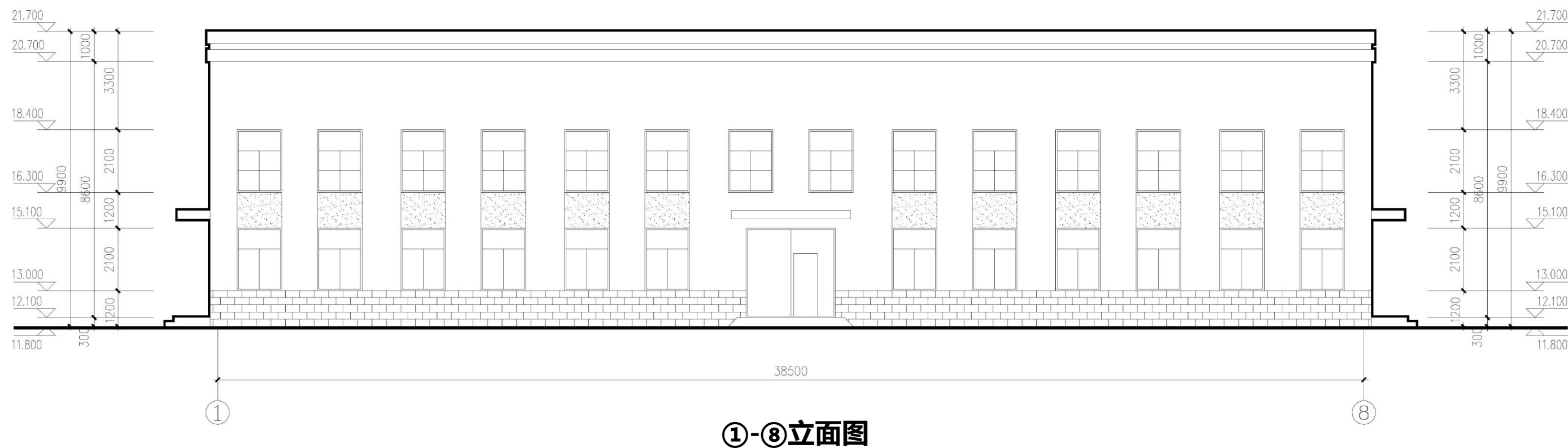


1-1剖面图

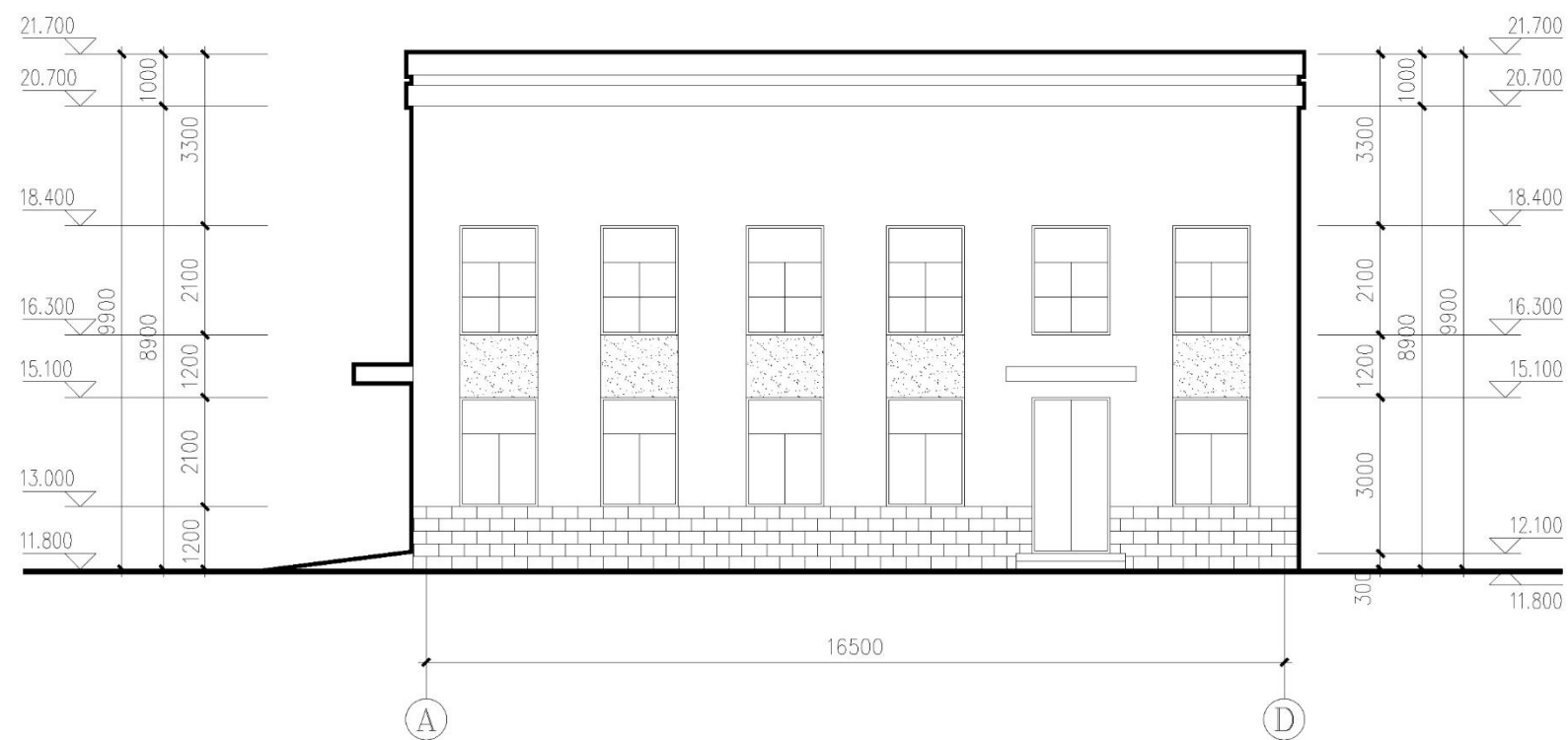


2-2剖面图

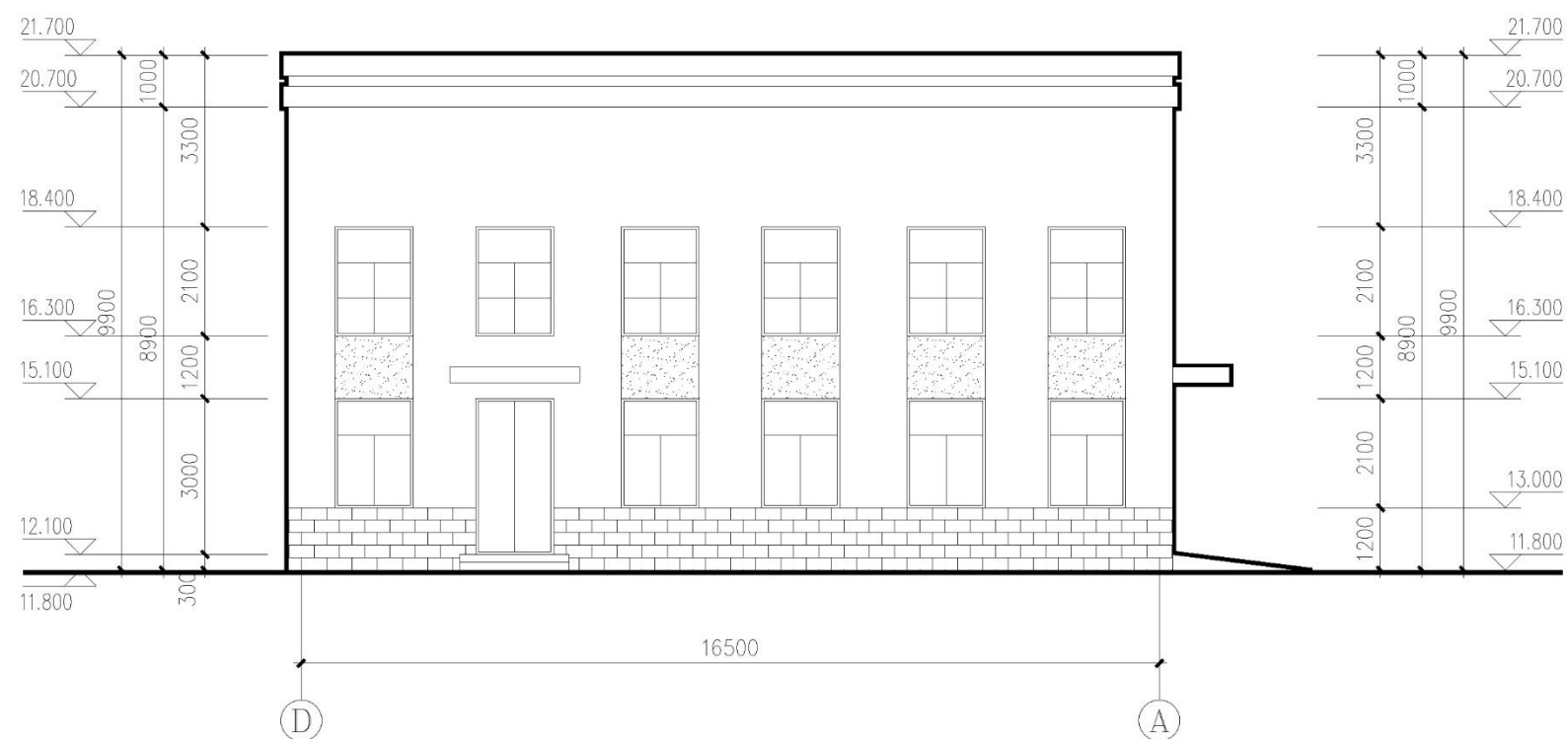
■ 污泥浓缩间-立面图一



■ 污泥浓缩间-立面图二

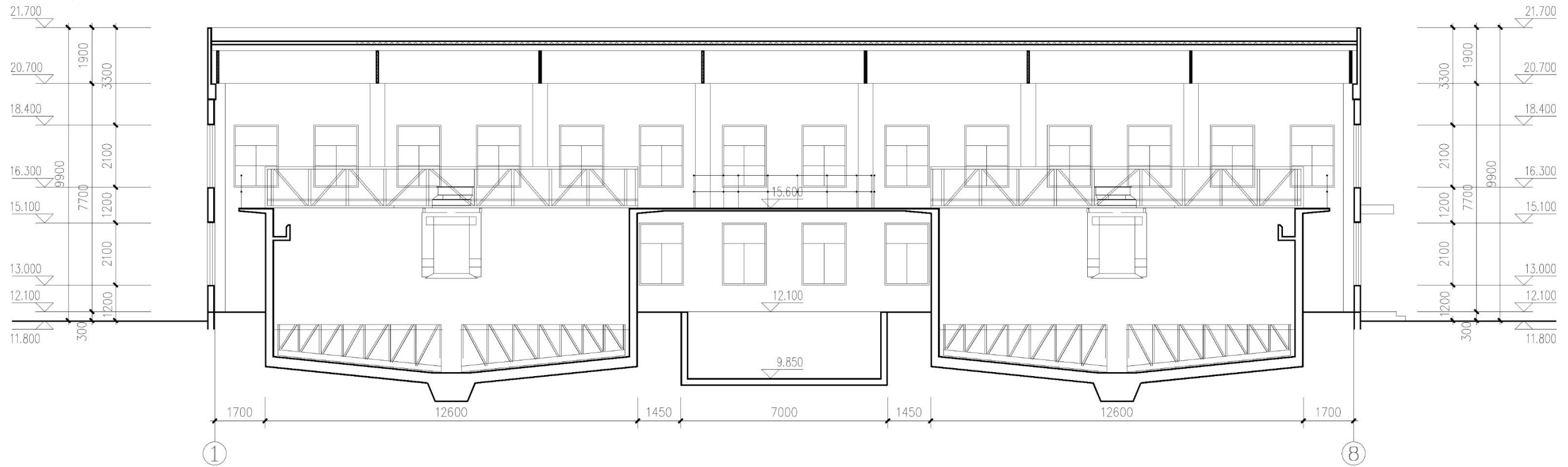


Ⓐ-Ⓓ立面图

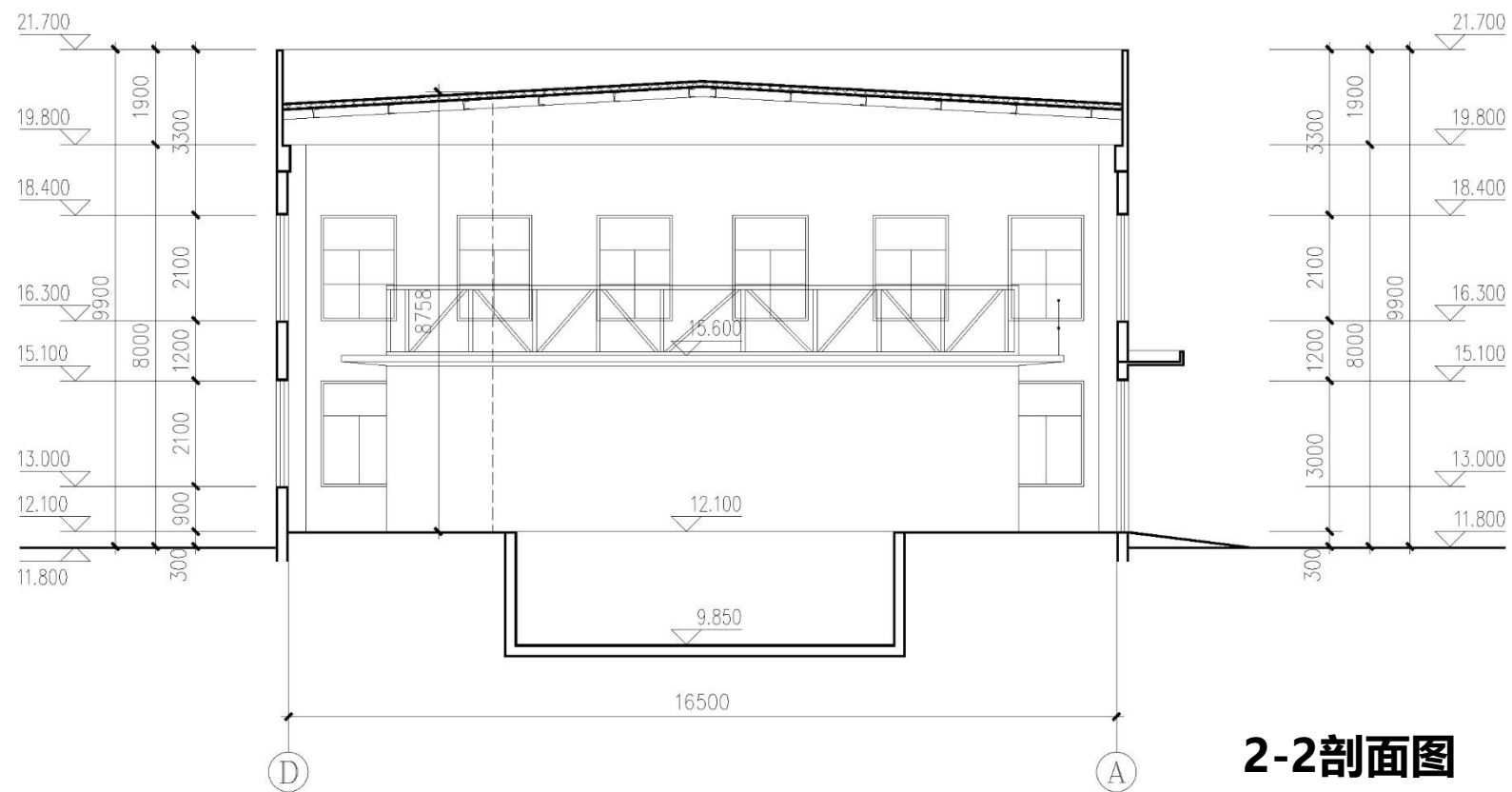


Ⓓ-Ⓐ立面图

■ 污泥浓缩间-剖面图



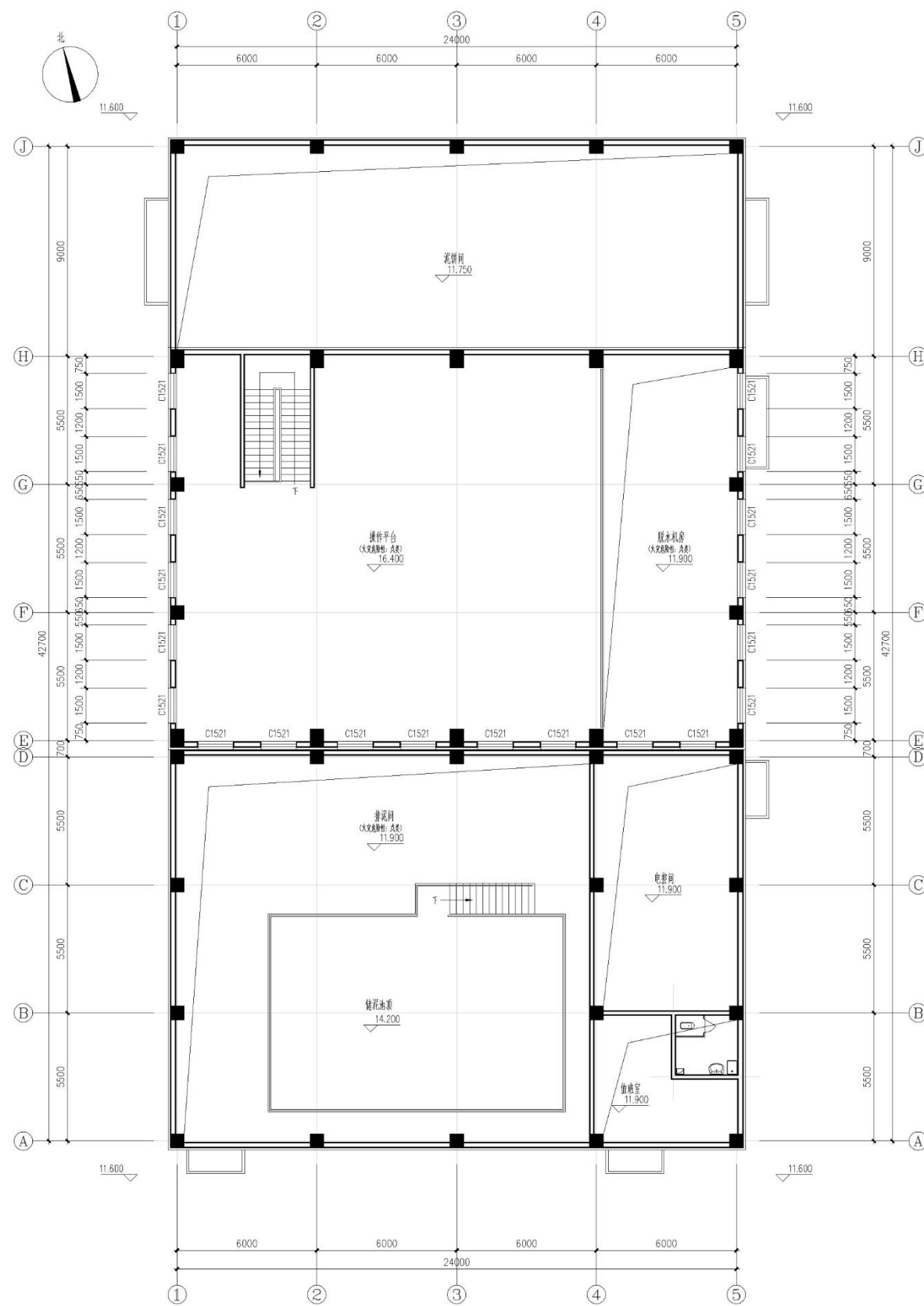
1-1剖面图



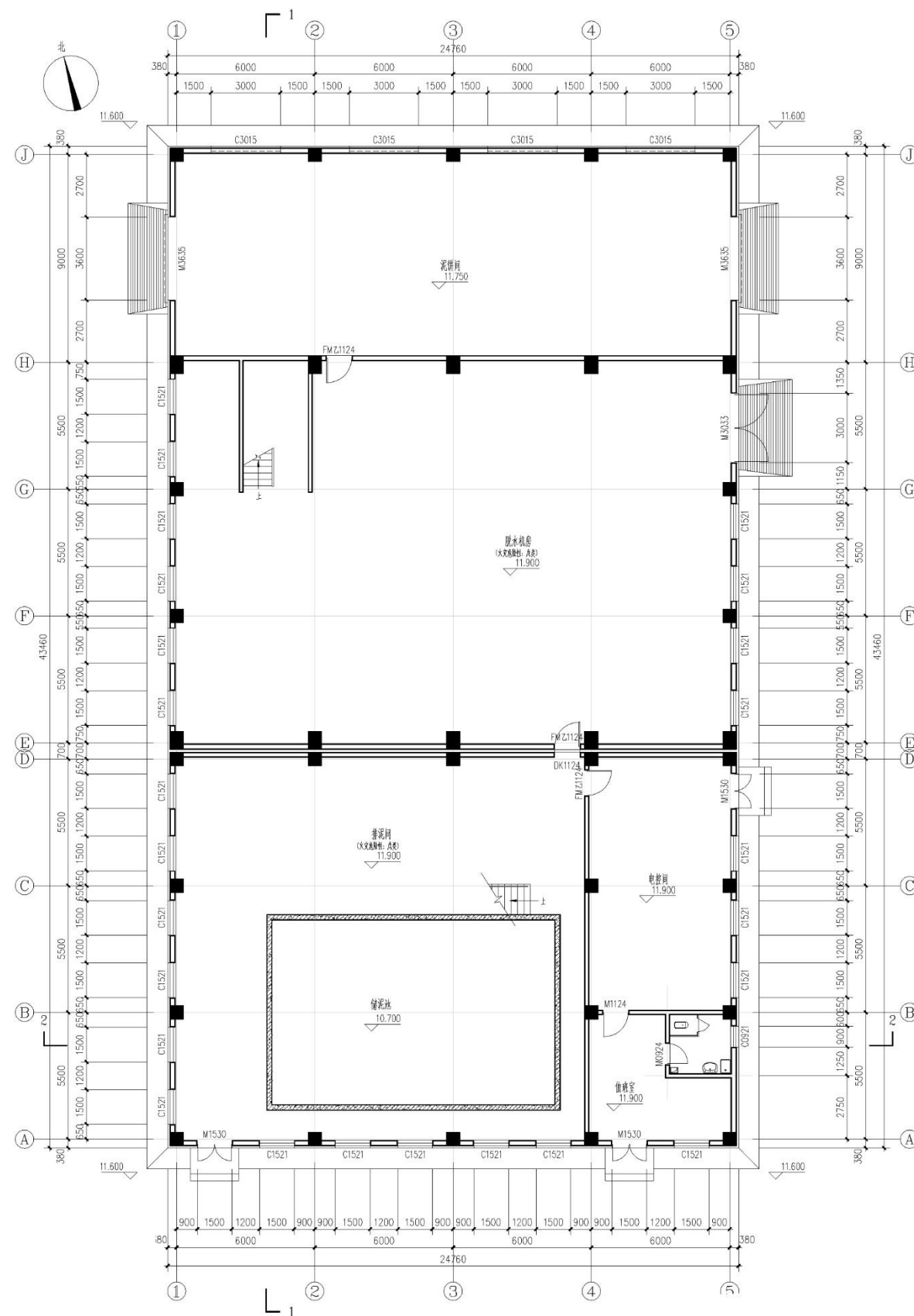
2-2剖面图

■ 污泥脱水间-平面图

主要功能有储泥池、排泥间、脱水机房及电控间等。

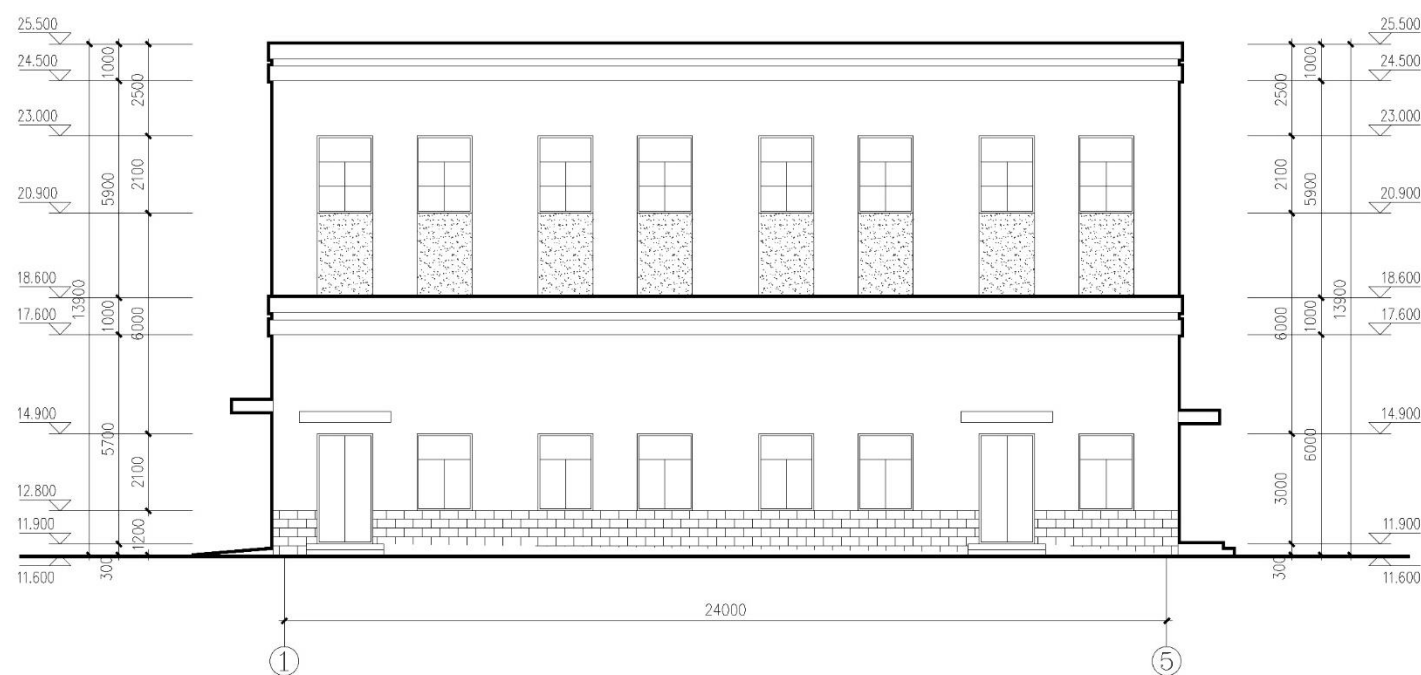


上层平面图

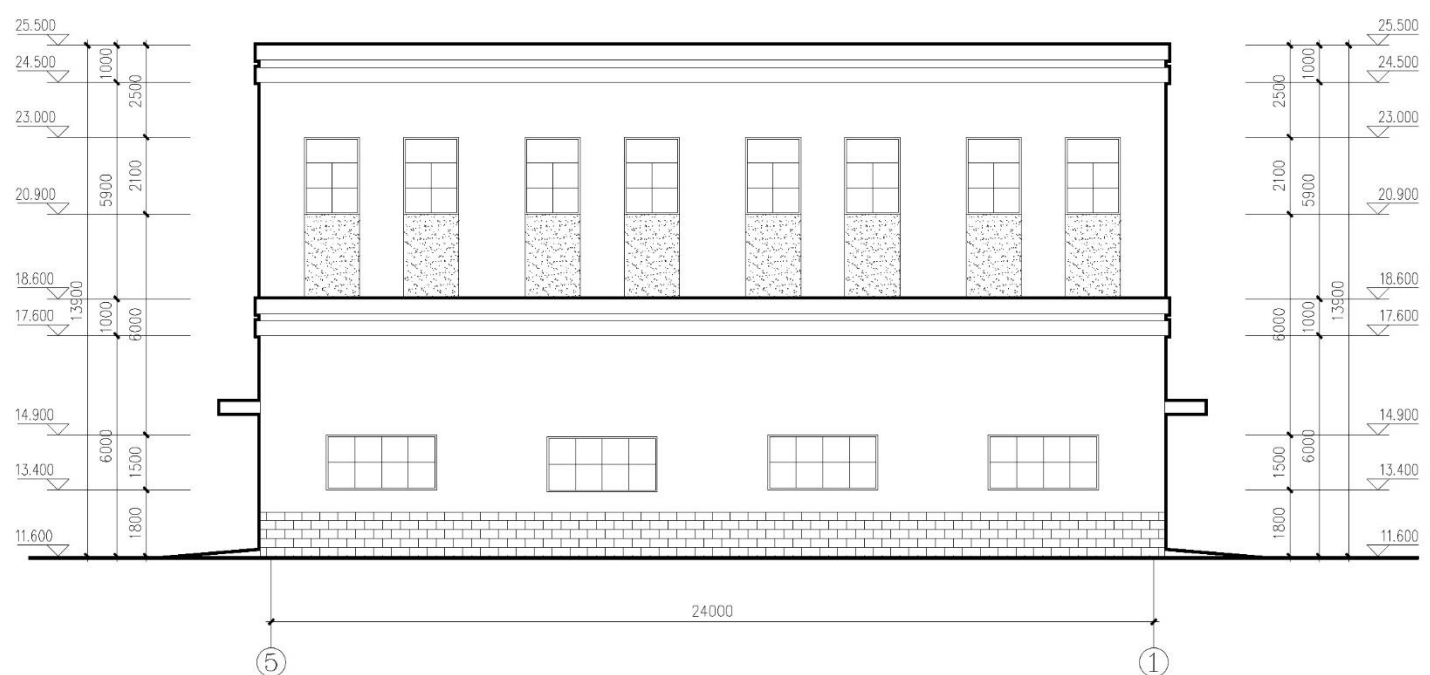


下层平面图

■ 污泥脱水间-立面图一



①-⑤立面图



⑤-①立面图

■ 污泥脱水间-立面图二

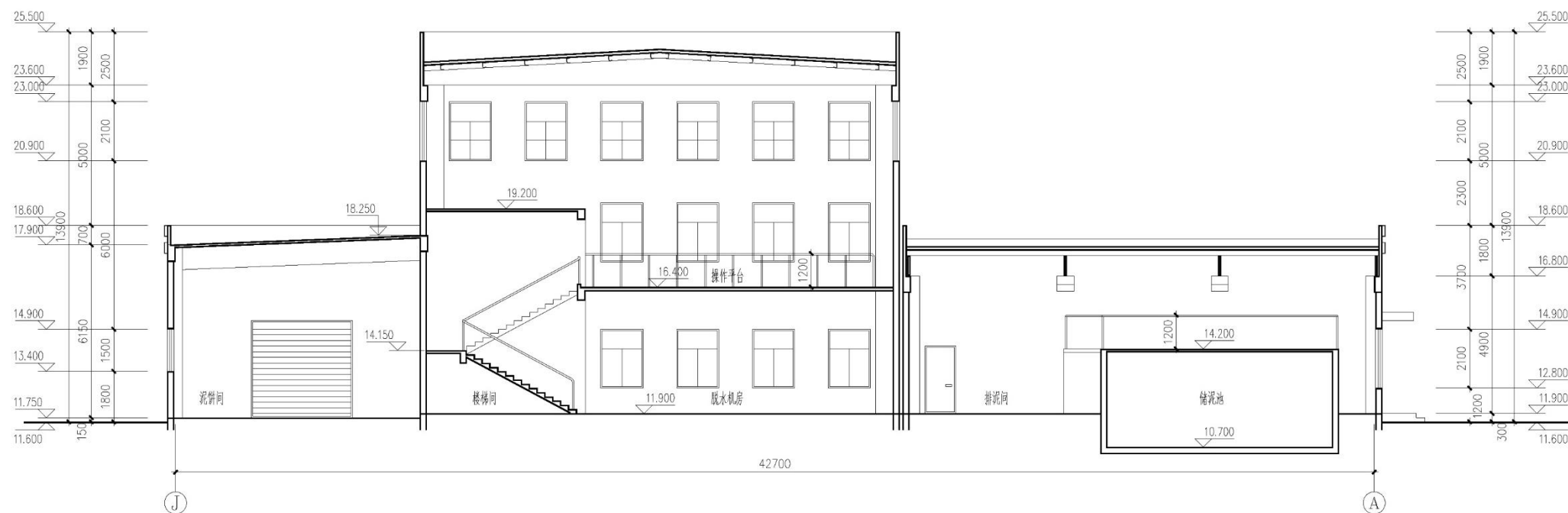


①-A-①立面图

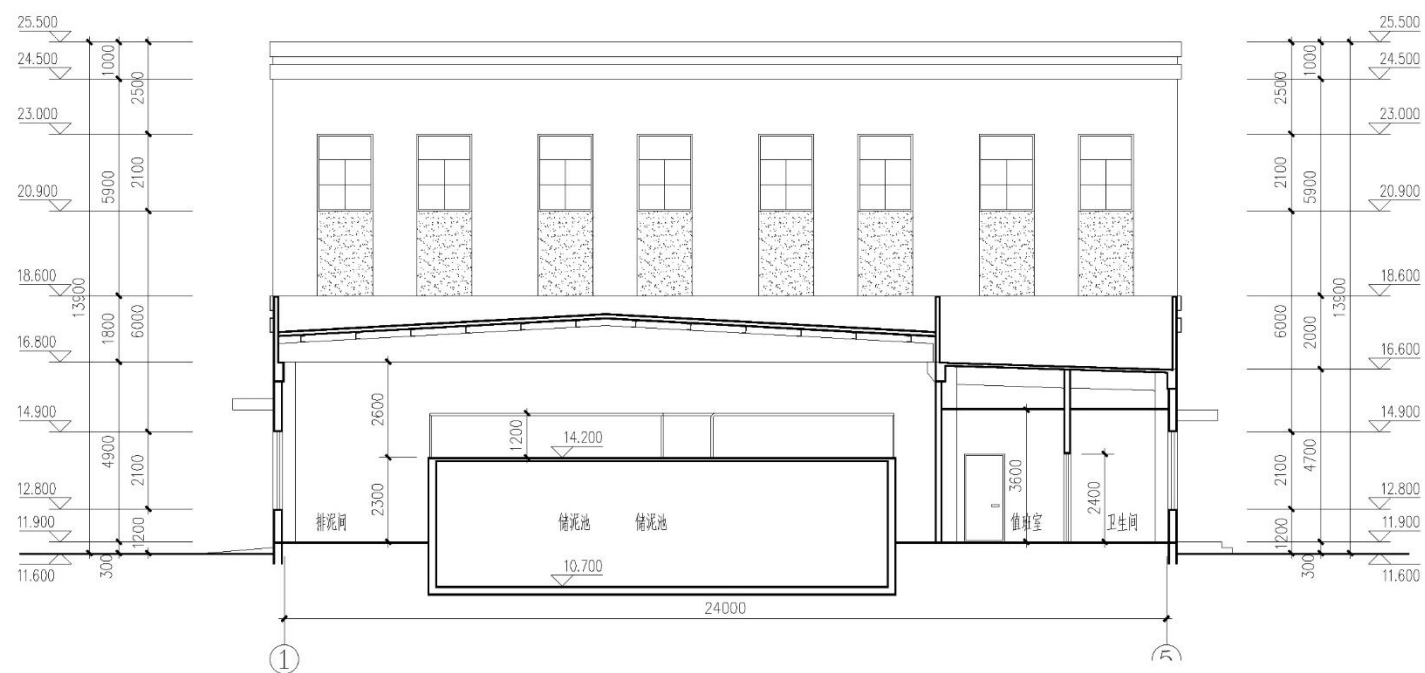


①-J-①立面图

■ 污泥脱水间-剖面图



1-1剖面图



2-2剖面图

交通分析

道路框架

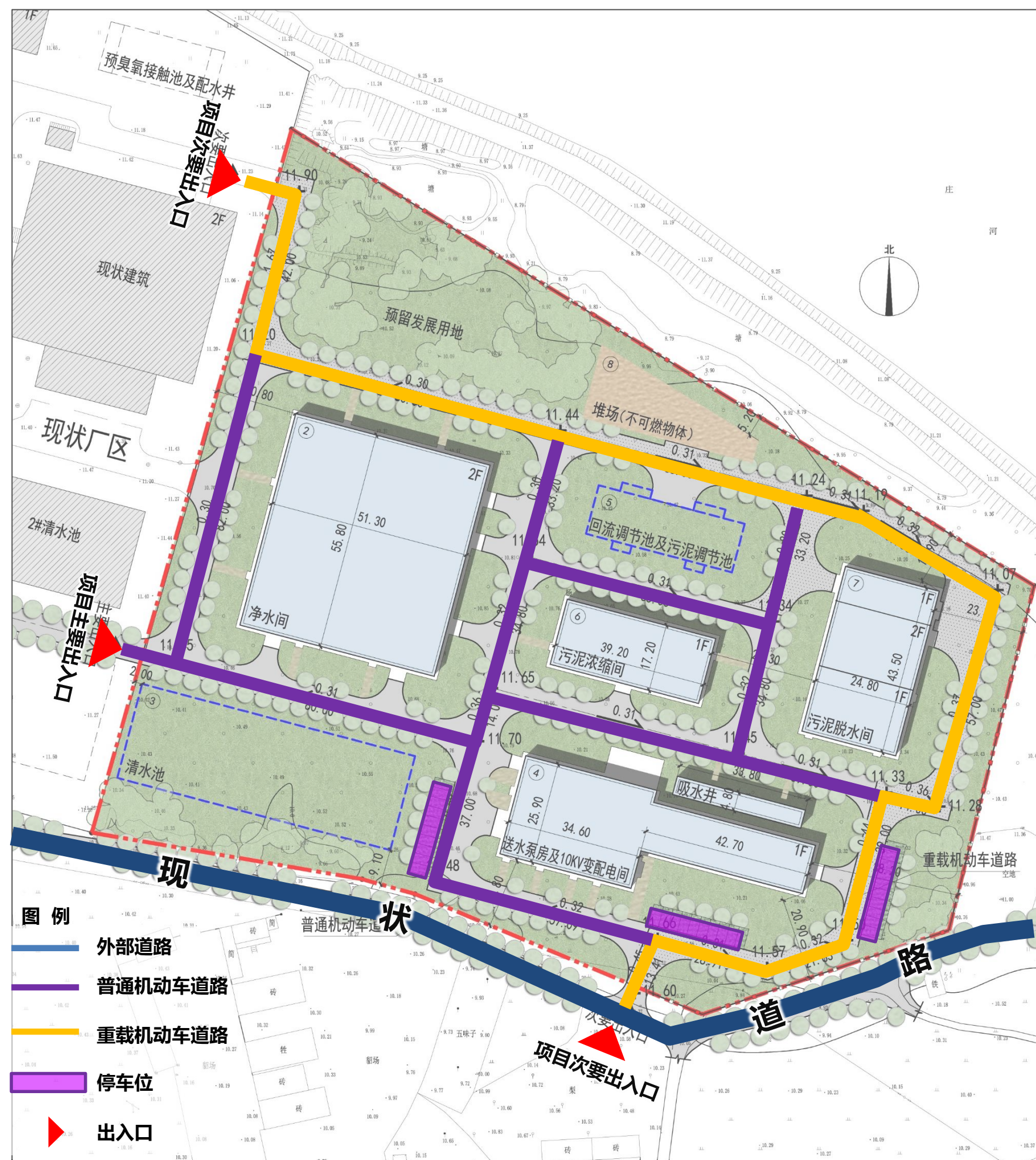
项目内道路结合外部道路形成环状布局，道路通畅。其中内部道路分为普通机动车道路及重载机动车道路。项目建设完成后，车辆按设计道路行驶。

交通配套设施

项目共有三个出入口，其中项目主要出入口位于项目西南侧，次要出入口位于项目西北侧及现状道路上。

停车泊位

项目停车位按0.3个/100平方米建筑面积进行计算，需停车位28个。



■ 消防分析

消防设施

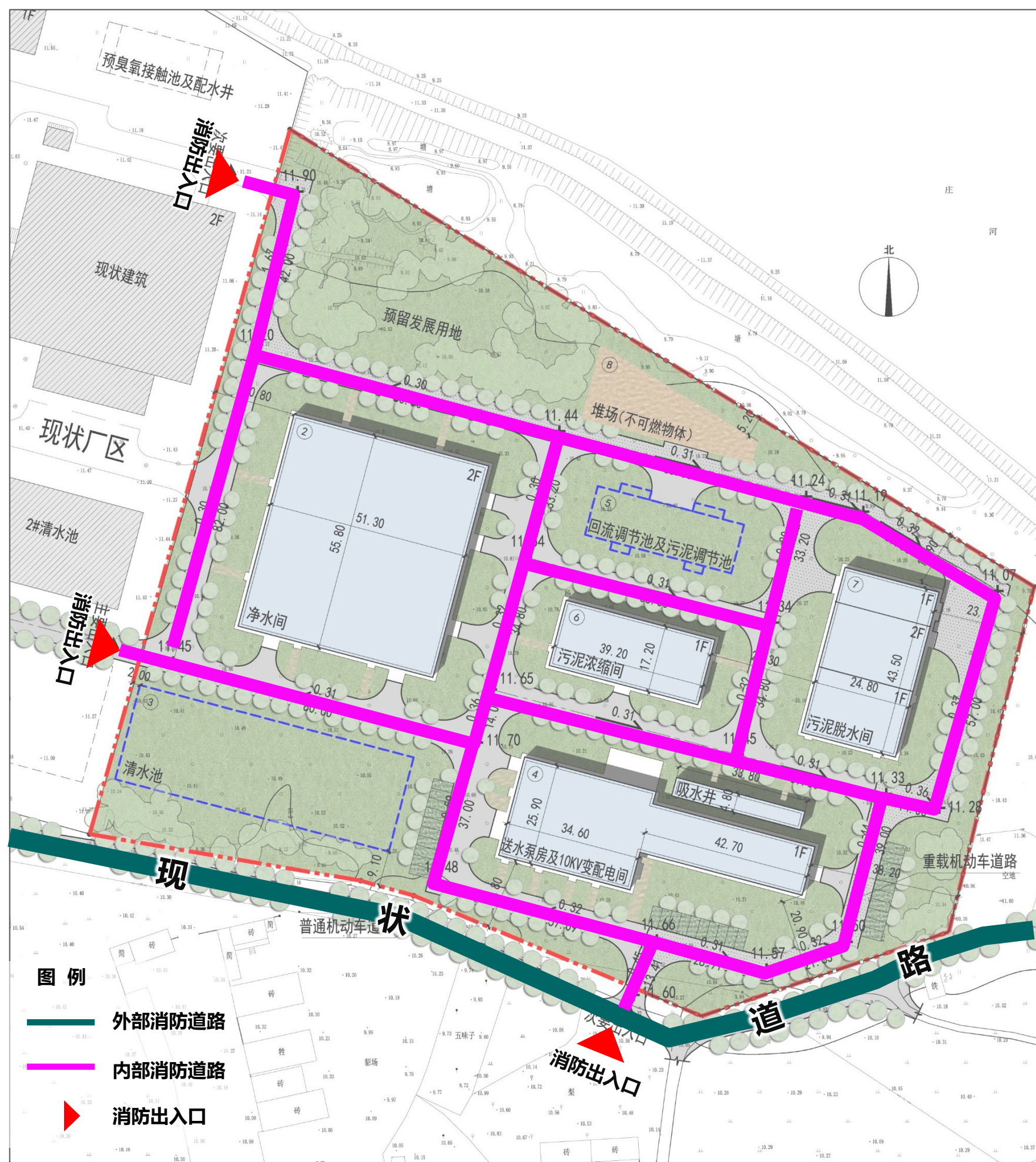
本项目场地内设有简易消防设施及火灾预警系统，并设置相应数量规模的室内消火栓、灭火器等设施，项目城市消防任务由庄河市消防大队负责。

消防车道

本项目消防出入口设置在用地南侧与西侧，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。



■ 竖向分析

本项目场地内部地势相对平缓，场地内最高点位于场地西北角，标高为11.90米；最低点位于场地东北角，标高为11.07米。确保地块内雨水能够顺畅排至用地范围外。

依据《庄河市国土空间总体规划（2021-2035年）》相关要求，庄河城市防洪标准为50年一遇。

因此，本项目场地竖向设计应高于庄河（50年一遇防洪重现期）设计洪水位标高0.5米。



■ 地块内配套市政设施分析

给水：规划水源来自净水厂一期工程。

污水：排入庄河净水厂现状污水管线。

雨水：规划雨水排至庄河。

电力：规划电力线引自庄河净水厂现状电力线。

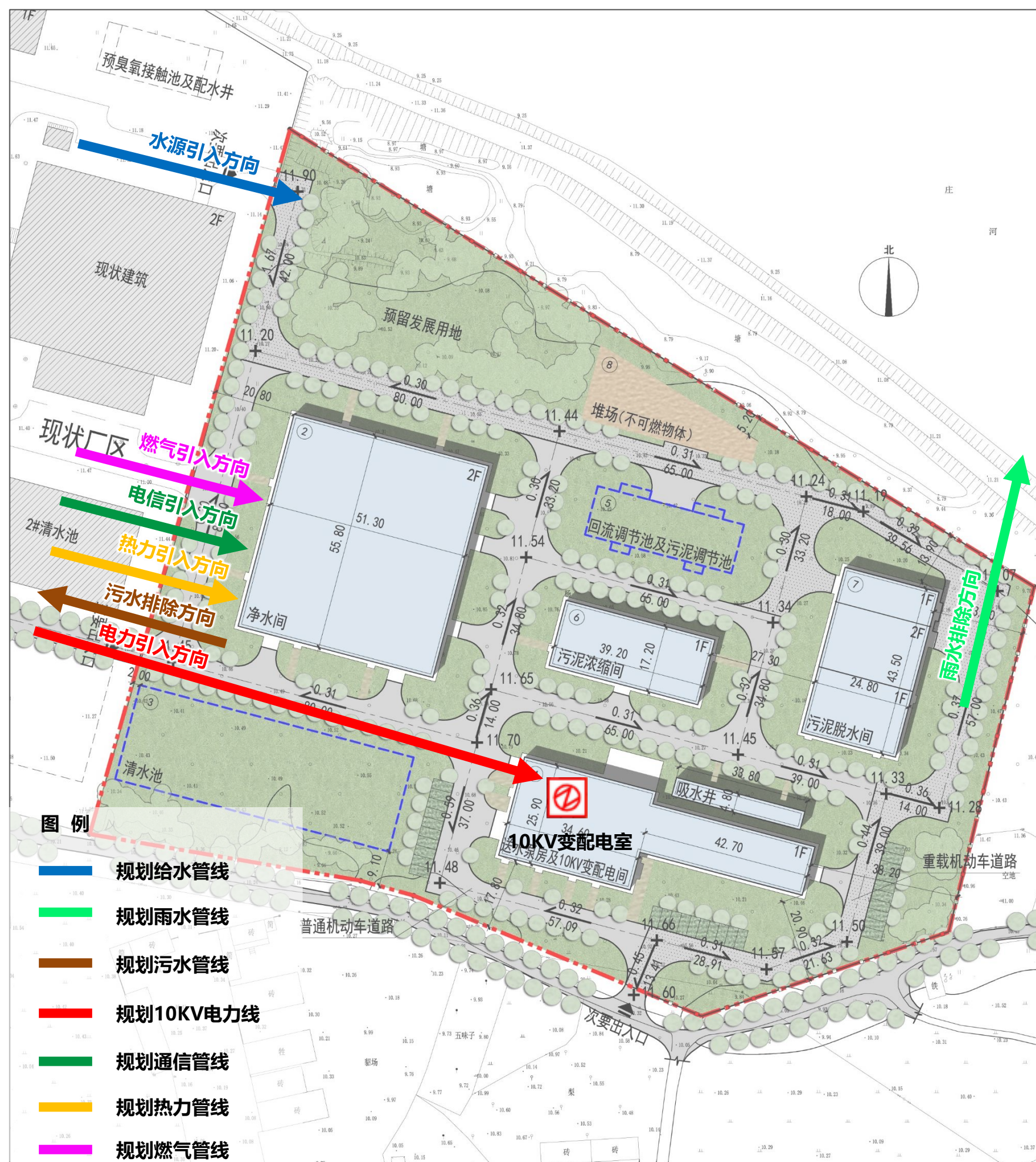
热力：规划热力管线引自庄河净水厂现状热力线。

燃气：规划燃气管线引自庄河净水厂现状燃气线。

通信：利用现状电信设施。

污泥处理：污泥采用密封车送至污泥处理厂集中处

理。



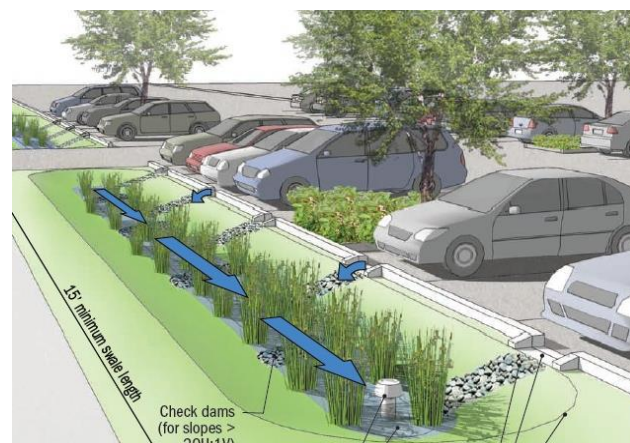
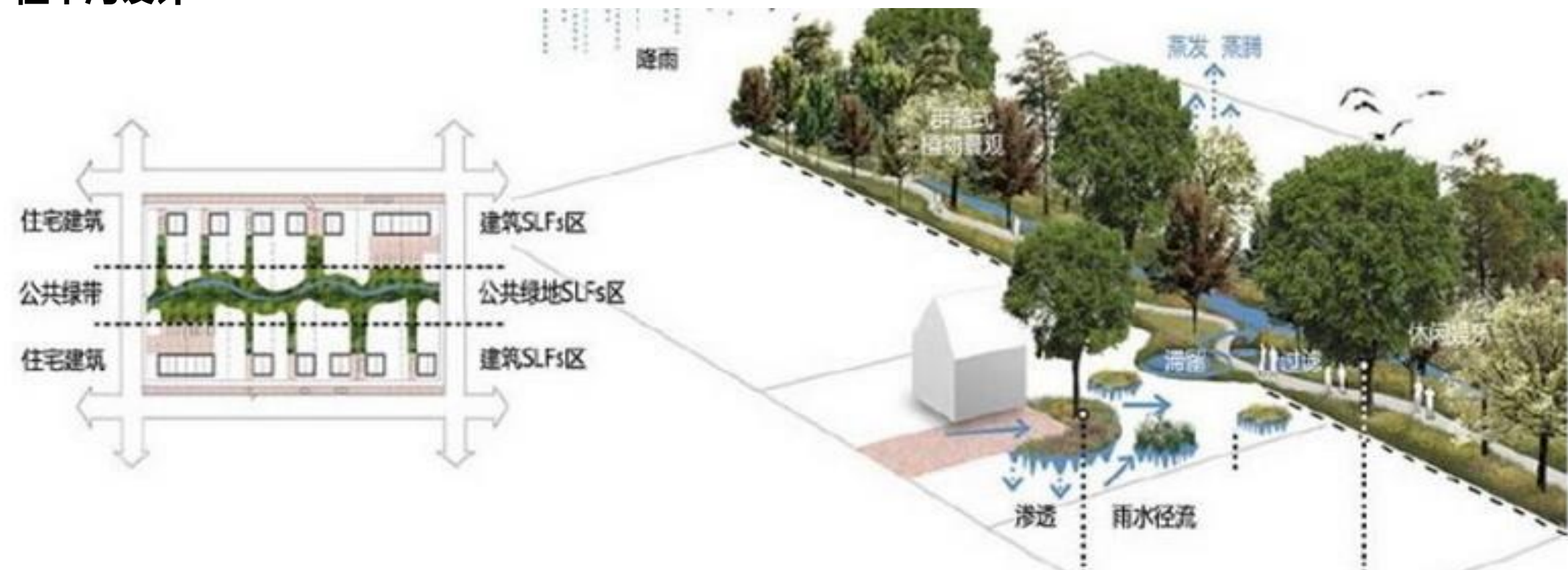
■ 海绵城市

庄河市生态环境优良，是海绵城市试点城市，具体建设中已取得了较好的效果。

在项目中按海绵城市的相关设计标准建设海绵城市设施。

具体项目建设中，可多使用透水铺装、营造绿地池塘等。

植草沟设计



透水铺装



下沉式绿地



雨水收集罐



CHAPTER

04

拟定规划设计条件

■ 4.1项目规划条件拟定

1 限制性条件

1.1用地位置：庄河市徐岭镇，庄河市净水厂东侧

1.2用地面积：32231.79平方米（以实测面积为准）

1.3用地性质：供水用地

1.4建筑面积：总建筑面积9411.10平方米，计容建筑面积13263.80平方米（建筑施工图面积为准）。

1.5容积率：≤0.6

1.7建筑密度：≤35%

1.8绿地率：≥20%

1.9年径流总量控制率：85.00%

2 指导性条件

2.1建筑层数（高度）：建筑高度不超过18米。1985国家高程上限控制在30.00米，1985国家高程下限控制在7.50米。

2.2建筑退线：规划新建建筑物退让用地红线东侧≥5米，西侧≥2米，南侧≥5米，北侧≥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。

2.3交通出入口方位：交通出入口方位位地块西侧和南侧。机动车出入口设置需要满足交通规范和消防要求。

2.4停车位：配建停车位数量不少于28个。100%停车位建设充电设施或者预留建设安装条件。

2.5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。

CHAPTER

05

符合性审查表

■ 5.1符合性审查表

城镇开发边界内建设用地符合性审查表

序号	事项	分事项	审查情况				备注	
1	规划符合性	核实相关规划	控制单元详细规划法定规划文件强制性内容	符合		不符合		
				符合	需引导方案实施深化			需法定规划文件局部优化
			专项规划符合	符合		不符合		
			总体规划强制性内容符合	符合		不符合		
				✓				
2	核实自然保护地	不占用	占用类别					
		✓	国家公园	自然保护区	风景名胜区	自然公园		
3	核实海岸线情况	不涉及		涉及				
		✓						
4	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		该项目涉及林地管理范围0.3344公顷，已按相关要求编制《建设项目使用林地可行性报告》	
			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		

城镇开发边界内建设用地符合性审查表

序号	事项	分事项	审查情况			备注	
5		核实湿地保护	不占用	占用类别			
			✓	一般湿地	重要湿地		
6		核实地质灾害	不易发区	易发区			
			✓	低	中		高
7	选址合理性	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; 非重要矿产矿业权、市县财政出资勘查项目区)			
		✓	不压覆	不做压覆处理	同意压覆	不同意压覆	
8		土壤污染状况调查	无需开展污染土调查的	需开展污染土调查的			
			✓	已调查无污染	已调查且取得污染土治理备案		

城镇开发边界内建设用地符合性审查表

序号	事项	分事项	审查情况		备注
9	选址合理性	考古调查勘探	不涉及	涉及	
			✓		
人防设施信息查询		不涉及	涉及		
		✓			
10		基础设施接入条件分析	具备接入条件	不具备接入条件	
			✓		
11	邻避影响分析	不涉及	涉及		
		✓			
12					