

涌金商业广场建设项目 环境影响报告书简本

建设单位：上海松山房地产开发有限公司

环评单位：上海市环境保护科技咨询服务中心

证书编号：国环评证乙字第 1806 号

2010 年 3 月

一、建设项目背景：

1. 地理位置

本项目地块位于上海金山新城核心区：龙泽园以南，杭州湾大道以西，蒙山北路以东，龙翔路以南，地块现为空地，项目规划总用地面积 46690 平方米。

住宅基地东面：依次是 20 米绿化带，约 20 米景观河，约 10 米绿化带，松卫南路（杭州湾大道）。

住宅基地南面：依次是龙泽园小区，龙山路，金山区政府。

住宅基地西面：依次是蒙山北路，已建商品房。

住宅基地北面：依次是龙翔路及规划待建住宅小区的空地。

2. 工程规划相容性

《金山新城控制性详细规划》经上海市城市规划管理局（沪规划（2007）1151 号文批准。规划范围为《金山新城总体规划》中的中心居住区东社区。而为金山新城的行政商业及生活区，具体范围，南至老龙泉港，北至红旗港，龙湾路，东至亭卫路，西至东平北路。总用地 9.46km²、该规划范围的主要功能是金山新城的行政中心，商业中心，东北是居住区，该规划形成“一核两轴五片区”的结构体系。

1. 一核

一核是指凝聚性的新城发展核心。规划以龙山路以南形成综合性的公共设施核心区，设置新城商业金融、商务办公中心，形成综合性功能区域。

2. 两轴

两轴是指南北向依托松卫南路的都市发展轴和东西向的依托金山大道的自然生态轴。

3. 五片区

“五片区”是指规划形成五个功能片区：即居住区 A、居住区 B，行政办公区，主题公园区，滨水休闲区。

金山新城区中心城区作为金山的“政务中心”，中央商业区（CBD），中央居住区（CLD）是金山城市未来的中心。

本建设地块南部上海金山龙泽园小区及金山政府办公大楼，为金山区核心地块，交通便利，环境优美。周边已有多个开发成熟住宅小区，周边商业、医疗、文教和公用事业设施较完善。

本项目选址符合《金山新城区总体规划》（2010-2020）居住用地的区域规划要求。

经分析，当金山新城区中心城区规划实施后，外环境得到明显改善，本项目外环境可以相容。金山新城中心城区以居住、商业、商务、政务为主，附近区域无规划污染源。项目建成后通过各种措施的实施，小区内声环境可达到 2 类区标准。同时小区内生活污水纳入市政污水管网，排入水质净化厂处理，符合本区环保部门要求。

综上所述，项目建设与其周边环境相容的。

一、项目概况:

项目名称: 涌金商业广场建设项目

行业类别: 房地产开发经营 (K7210)

概况: 规划总用地 46690 平方米, 总建筑面积 140265.6 m² (其中地上 117922 m², 地下 22343.64 m², 容积率 2.49, 建筑密度 32%, 绿地率 25%, 总户数 721, 机动车停车位 794, 规划包括 22-30 层高层住宅 6 幢。沿龙翔路布置 3-4 商业楼, 35131 m², 公建配套 2132 m², 地下机动车停车库 2 处, 中央市民广场、绿化道路等公共设施。

二、建设项目可能造成影响及治理措施:

1. 项目沿线环境质量情况

(1) 环境空气

项目区域环境空气质量达到《环境空气质量标准 GB3095-1996》二级的要求。

(2) 地表水

项目所在地主要河道目前除溶解氧、NH₃-N 和总磷有时超标外, 其他指标基本可达到《地表水环境质量标准》(GB3838-2002) IV 类标准。

(3) 声标准

拟建区域内声环境质量基本可以满足《声环境质量标准》(GB3096-2008) 2 类标准要求。

(4) 环境振动

拟建道路沿敏感目标处的环境振动均达到《城市区域环境振动标准》(GB10070-88)交通干线两侧或混合区标准的要求。

2. 项目施工期环境影响及环保对策措施

(1) 施工噪声与振动

本项目施工场地局部区域与周边居民区距离较近,会有一些影响。因此,建议控制施工时间,尽量避免夜间施工,规定施工车辆路线等措施。

(2) 施工废水

施工期废水污染物主要是建筑泥浆水,施工机械含油废水及生活污水。这些污染物如随地排放,将影响周围居民出行及影响市容环境。随着施工结束,这部分污染将不复存在。

(3) 施工废气

施工期产生的大气污染物主要有扬尘,运输车辆尾气和各种施工机械排放的废气,这部分污染将影响沿线居民日常生活,随着施工结束,这部分污染将不复存在。

(4) 施工固废

施工产生固废主要为建筑垃圾及施工人员生活垃圾等。建筑垃圾主要为地表开挖等产生的混凝土块、渣土等。施工人员生活垃圾为普通生活垃圾,数量较少。建设单位将严格按照《上海市建筑垃圾及工程渣土处置管理规定》(1997.12.14 修正)等相关要求执行,减少对项目区域及材料运输涉及道路沿线的居民影响。

3. 项目运行期环境影响及环保对策措施

本项目商业用房暂定为一般销售类商店，无 KTV，规模不大的餐饮业（且餐饮业另行申办，报有关部门审批）。

项目地块建成后，产生的主要污染源为：

- ▲ 基地内居民、商业产生的生活污水、生活垃圾；
- ▲ 燃用天然气产生的废气污染物；
- ▲ 地块内垃圾压缩房产生的臭气；
- ▲ 地块内公共设备噪声；变电设施的电磁辐射噪声；
- ▲ 地块内下车库废气、噪声、废水；

（1）废水

项目建成后无废水主要来自于住宅居民、商业、物业、会所等人员日常生活工作产生的生活污水，排放的污染物主要为： COD_{cr} 、 BOD_5 、 $\text{NH}_3\text{-N}$ 、SS、动植物油类。

本小区污水由区内污水管网收集后，在南北二侧出口就近排入市政污水管网，送至新江水质净化厂处理。

（2）噪声

项目噪声源主要为各类公建设备动力噪声，停车场车辆出入行驶噪声、商业、人流噪声。

通过实施隔声、减振、降噪等措施，项目噪声基本上不会影响居民生活与休息，并做到达标。

(3) 废气

地块内主要废气污染物来源于住宅厨房油烟，天然气燃烧废气，地下车库排风口废气，垃圾压缩站异味等。

基地内天然气在住宅内使用，分散于各住宅点，燃烧主要产生的 NO_x 、 CO 、 SO_2 等，产生的废气污染物量少，对周边环境影响较小。

地下车库排风口浓度应满足《工业企业设计卫生标准》中要求的居住区中 CO 污染物最高允许排放浓度 $3\text{mg}/\text{m}^3$ 。地下车库设置时，须按照《机动车停车库（场）环境保护设计规程》（ DGJ08-98-2002 ）要求进行，换气次数不小于 $6\text{次}/\text{h}$ ，排风口宜设置在公共绿化中，距最居民住宅不小于 10m ，尽可能避开行人集中区域，否则其底部应高于地面 2.5m 。经绿化阻挡和扩散后，一般不会对周围大气产生不利影响。

项目地块内不设垃圾处理站，仅设置垃圾分类收集压缩中转站，结合绿化布置，建议生活垃圾压缩中转站距住宅 15m 以上。

(4) 固废

本项目建成后的固体废物主要为生活垃圾。生活垃圾经分类收集集中后定期由环卫清运。

(5) 电磁辐射

变压器工作时产生一定的电磁波影响。

根据本市同类变电站的调查资料， 10KV 箱式变电站围墙外 1m 处，工频电场强度低于 $10\text{v}/\text{m}$ ，磁感应强度低于 $0.5\mu\text{T}$ ，远低于标准限值（ $4\text{KV}/\text{m}$ ， $100\mu\text{T}$ ）。

本项目开关站距离住宅最近处大于 10 米，独立设置。因此项目变电设施符合距离控制要求，电磁辐射可达到相关标准要求，不会影响居民健康。

三、外环境对本项目影响：

本项目外环境对本项目影响主要为周边道路交通噪声对地块的影响。

位于地块内部的住宅，昼间、夜间声级可以达到（GB3096-2008）中的 2 类区标准。

位于地块靠道路一侧的商用房，昼间、夜间声级可以达到（GB3096-2008）中的 4a 类标准。

四、外环境对本项目噪声影响缓解措施：

- (1) 项目设计已考虑到“噪声影响”所以临街一面不是住宅房，而是商用房。
- (2) 项目设计中，对高层住宅尤其是临街一侧的房间，应根据实际情况在窗户隔声方面采取必要强化措施（如双层通风隔声窗等），确保室内声级昼间不超过 50，夜间不超过 40dB(A)，满足《住宅设计规范》的要求。
- (3) 从建筑布局考虑，建议高层住宅建筑设计时，面向龙翔路等临路房间避免布置卧室，尽可能安排厨房、厕所、餐厅对噪声不敏感的功能用房。
- (4) 空调设备安装应执行《上海市空调设备安装使用管理规定》，尽可能选用低噪声设备，采用隔振、隔音措施，降低对周边居民

可能的影响。

- (5) 本项目为商品住宅和商业用房项目，受外环境影响，地块临路一侧住宅，环境噪声将在“4a类”。因此要求开发商在住宅销售时将噪声环境状况告知买方。

五、环境评价结论要点：

1. 本地块位于上海市金山新城区的核心区，龙泽园南侧，杭州湾大道西侧，蒙山路东侧，龙翔路以北区域内，本项目选址符合《金山新城区总体规划》（2010-2020）商住用地区域规划要求。
2. 本项目施工期噪声和扬尘环境影响较大，对附近居民的影响也较大。对于施工噪声，施工扬尘，施工废水及施工产生的固废以及对居民交通出行影响，在采取一定措施后可以缓解，并且其影响是局部的和暂时的。
3. 本项目的高层住宅尤其是临路一侧的房间，建议根据实际情况安装双层隔声窗，从建筑布局角度而言，建议高层住宅在建筑设计时，面向道路一侧的临路房间避免布置卧室，尽可能安排厨房、厕所、餐厅等对噪声较小不敏感的功能用房。
4. 本项目通过实施隔声、减振、降噪、消声等措施，项目各噪声源可做到厂界达标，基本不会影响居民的生活与休息。
5. 在采取了环境影响减缓措施后，本工程从环境保护的角度讲建设是可行的。