

深圳地铁5号线塘朗车辆段上盖物业开发项目环境影响评价报告书

一、总则

1.1. 项目概述

(1) 项目名称为深圳地铁5号线塘朗车辆段上盖物业开发项目，位于深圳市南山区塘朗山片区，项目占地约15.5万平方米，总建筑面积约50万平方米。该项目是深圳市轨道交通建设的重要组成部分，旨在充分利用地铁车辆段上盖空间，实现土地资源的综合利用和城市功能的优化布局。

(2) 项目规划包含商业办公、住宅、酒店、文化娱乐等多种业态，旨在打造一个集居住、工作、休闲为一体的城市综合体。项目的设计理念强调绿色环保，注重人性化设计，力求创造一个舒适、便捷、生态的城市生活空间。项目建成后，预计将容纳约5000名居民和工作人员，对提升区域经济活力、改善城市形象具有重要意义。

(3) 项目建设将遵循国家及地方相关政策法规，充分考虑周边环境、交通、公共设施等因素，确保项目与城市整体规划相协调。在项目建设过程中，我们将严格按照环境影响评价报告的要求，采取有效措施减少对环境的影响，确保项目对周边环境的和谐共生。同时，项目将注重节约资源和保护环境，积极推动可持续发展，为构建美丽深圳贡献力量。

2.2. 环境影响评价工作依据

(1) 环境影响评价工作依据主要包括国家相关法律法规和标准，如《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国环境影响评价法》、《建设项目环境影响评价技术导则》等。这些法律法规为环境影响评价提供了法律框架和基本要求，确保评价工作的合法性和科学性。

(2) 在具体评价工作中，还参考了国家环境保护部、深圳市人民政府及相关部门发布的各类环境标准和技术规范，如《环境空气质量标准》、《地表水环境质量标准》、《声环境质量标准》等。这些标准为评价工作提供了具体的技术指标和评价方法，有助于全面、准确地评估项目对环境的影响。

(3) 此外，评价工作还依据了深圳市城市总体规划、南山区土地利用规划、塘朗山片区控制性详细规划等相关规划文件，以及项目所在区域的环境现状调查报告、环境背景值调查报告等基础资料。这些资料为评价工作提供了区域环境背景和现状信息，有助于分析项目与周边环境的相互关系，为制定合理的环境保护措施提供依据。

3.3. 环境影响评价范围和评价标准

(1)

环境影响评价范围涵盖项目所在区域的地表水、地下水、大气、声环境、生态环境等方面。评价范围向东延伸至周边道路，向西至规划道路，向北至规划绿地，向南至规划住宅区，确保对项目可能产生影响的周边环境进行全面评估。

(2) 评价标准主要依据国家及地方相关环境质量和污染排放标准，包括《环境空气质量标准》、《地表水环境质量标准》、《声环境质量标准》等。此外，还参考了《建设项目环境影响评价技术导则》等相关技术规范，确保评价工作符合国家标准和行业要求。

(3) 在环境影响评价过程中，将采用定性和定量相结合的方法，对项目可能产生的环境影响进行预测和评估。定性分析主要针对环境敏感性问题，如生态保护、景观影响等；定量分析则侧重于污染物排放、环境质量变化等方面。通过综合评价，为项目决策提供科学依据。

二、项目概况

1.1. 项目背景

(1) 随着深圳市经济的快速发展和城市化进程的推进，土地资源日益紧张，城市空间开发面临挑战。为有效利用城市土地资源，提高土地利用效率，深圳市积极探索地铁车辆段上盖物业开发模式，将原本闲置的地下空间转化为可利用的地上建筑，实现土地资源的最大化利用。

(2) 深圳地铁5号线塘朗车辆段作为城市轨道交通网络的重要组成部分，其上盖物业开发项目应运而生。该项目

的实施旨在提高城市空间利用率，缓解城市土地供需矛盾，同时为周边居民提供便捷的出行方式和多样化的生活选择。

(3)

项目所在区域地处深圳市南山区，该区域作为深圳市重要的经济、文化、科技中心，拥有优越的地理位置和完善的配套设施。塘朗山片区作为南山区的重要生态功能区，具有丰富的自然资源和良好的生态环境。因此，项目背景不仅符合深圳市城市发展战略，也满足了区域生态保护和可持续发展的需求。

2.2. 项目位置和周边环境

(1) 项目位于深圳市南山区塘朗山片区，紧邻塘朗山公园，占地面积约 15.5 万平方米。该区域地处深圳市西南部，交通便利，周边配套设施完善。项目东侧靠近南山区政府，西侧与深圳湾相邻，南侧靠近塘朗山风景区，北侧则靠近南山区主要交通干线。

(2) 周边环境方面，项目周边拥有丰富的自然资源和良好的生态环境。塘朗山公园作为城市绿肺，不仅为居民提供休闲健身场所，还有助于改善区域空气质量。同时，项目周边还分布有多个住宅区、商业中心和文化设施，为居民提供便利的生活服务。

(3) 在交通方面，项目周边道路网络发达，地铁 5 号线塘朗车辆段站点紧邻项目，可实现快速连接深圳市各区。此外，项目周边还设有公交线路，为居民提供多样化的出行选择。综合来看，项目位置优越，周边环境优美，具备良好的发展潜力。

3.3. 项目规模和功能

(1)

深圳地铁 5 号线塘朗车辆段上盖物业开发项目总建筑面积约 50 万平方米，包括商业办公、住宅、酒店、文化娱乐等多种功能分区。其中，商业办公区面积约为 10 万平方米，将提供甲级写字楼、商务中心等现代化办公设施，满足企业办公需求。

(2) 住宅区面积约为 20 万平方米，包含多种户型的高品质住宅，旨在为居民提供舒适宜居的居住环境。酒店区面积约为 5 万平方米，将建设高端酒店，提供餐饮、住宿、会议等综合性服务。文化娱乐区面积约为 5 万平方米，包括购物中心、电影院、健身房等设施，满足居民的休闲娱乐需求。

(3) 项目还规划了约 10 万平方米的绿化景观带和公共广场，为居民提供休闲放松的空间。此外，项目内部还设有地下停车场，提供充足的停车位，解决居民停车难问题。整体而言，项目规模适中，功能齐全，旨在打造一个集居住、工作、休闲、娱乐为一体的综合性城市生活社区。

4.4. 项目实施计划

(1) 项目实施计划分为四个阶段，包括前期准备、施工建设、试运行和竣工验收。前期准备阶段主要完成项目立项、规划设计、环境影响评价等工作，确保项目符合国家相关法律法规和行业标准。

(2) 施工建设阶段是项目实施的关键阶段，包括土建施工、安装工程、绿化景观建设等。此阶段将严格按照施工图纸和施工规范进行，确保工程质量和进度。同时，加强施工

现场的管理，确保施工安全，减少对周边环境的影响。

(3) 试运行阶段将在项目竣工验收合格后进行，主要对项目设施设备进行调试和优化，确保各项功能正常运行。在此阶段，还将对项目运营管理进行培训和演练，为正式运营做好准备。竣工验收阶段将进行全面的质量和环境影响评估，确保项目达到预期目标，为居民提供优质的生活和工作环境。

三、环境影响识别与评价

1.1. 环境影响因素分析

(1) 项目在实施过程中可能对水环境产生影响，主要包括施工期废水排放、运营期生活污水和雨水排放等。施工期废水主要来自施工现场的施工用水和冲洗地面等，可能含有悬浮物和泥沙等。运营期则需考虑居民生活污水和商业区的污水排放，需确保污水处理设施达标排放，减少对地表水和地下水的污染。

(2) 大气环境影响主要来源于施工期和运营期的扬尘、废气排放等。施工期扬尘主要来自土方开挖、建筑材料运输和堆放等环节，需采取覆盖、洒水等降尘措施。运营期废气排放主要来自车辆尾气、空调系统等，需确保车辆尾气达标排放，并采取减少空调系统的能源消耗。

(3)

声环境影响主要涉及施工期和运营期的噪声污染。施工期噪声主要来自施工机械和运输车辆，需合理安排施工时间和施工区域，以降低对周边居民的干扰。运营期噪声主要来自交通、商业活动等，需通过设置隔音屏障、合理规划商业布局等措施，减少噪声对周边环境的影响。同时，还需关注对生态环境的影响，如对植被、野生动物栖息地等的影响，采取相应的生态保护措施。

2.2. 环境影响预测

(1) 在水环境影响预测方面，根据项目施工期和运营期的污水排放量，结合污水处理设施的处理能力，预测施工期和运营期对地表水和地下水的潜在污染风险。预计施工期废水排放量约为每日 1000 立方米，运营期生活污水和雨水排放量约为每日 2000 立方米，通过污水处理设施处理达标后，对水环境的影响将得到有效控制。

(2) 大气环境影响预测主要针对施工期和运营期的扬尘和废气排放。施工期扬尘预计将达到每日约 500 吨，通过洒水降尘、覆盖材料等措施，预计可减少约 30% 的扬尘量。运营期废气排放量预计每日约 100 吨，通过使用低排放车辆、安装废气处理设施等手段，预计可减少约 50% 的废气排放。

(3) 声环境影响预测考虑了施工期和运营期的噪声源，包括施工机械、车辆和商业活动等。预测结果显示，施工期噪声峰值可达 85 分贝，通过合理安排施工时间、设置隔音屏障等措施，预计可降低约 10 分贝。运营期噪声峰值预计

可达 70 分贝，通过噪声控制措施，预计可进一步降低约 5 分贝。同时，对生态环境的影响预测考虑了项目对植被和野生动物栖息地的影响，通过生态保护措施，预计可最大程度减少对生态环境的不利影响。

3.3. 环境影响评价结论

(1) 通过对深圳地铁 5 号线塘朗车辆段上盖物业开发项目的环境影响评价，得出以下结论：项目在施工期和运营期将对水环境、大气环境、声环境和生态环境产生一定影响，但通过采取相应的环境保护措施，可以将这些影响控制在可接受范围内。

(2) 项目实施后，预计水环境质量将保持稳定，施工期和运营期的废水排放经处理达标后，不会对地表水和地下水造成显著污染。大气环境质量也将得到有效控制，扬尘和废气排放通过采取降尘和净化措施，可显著降低对周边环境的影响。

(3) 声环境方面，通过合理安排施工时间和施工区域，以及设置隔音屏障等措施，预计可降低施工期和运营期的噪声水平，减少对周边居民的干扰。同时，项目对生态环境的影响也将通过生态保护措施得到缓解，确保区域生态环境的稳定。综上所述，项目在符合相关环境保护法规和标准的前提下，是可行的。

四、环境影响评价

1.1. 水环境影响评价

(1)

在水环境影响评价方面，项目施工期主要涉及施工废水排放问题。施工废水主要包括施工用水、洗车废水、冲洗地面废水等，预计每日产生约 1000 立方米。为减少施工废水对周边水环境的影响，项目将设置临时污水处理设施，对施工废水进行初步处理，确保处理后的水质达到相关排放标准。

(2) 运营期水环境影响主要来自居民生活污水和商业区污水排放。预计每日生活污水排放量约为 2000 立方米，商业区污水排放量约为 1000 立方米。项目将建设现代化的污水处理设施，采用先进的生物处理技术，确保处理后的污水达到国家排放标准，并实现中水回用，减少对水资源的消耗。

(3) 此外，项目还将采取措施保护地表水和地下水水质。施工期和运营期将加强对周边水体的监测，确保项目对水环境的影响在可控范围内。同时，项目还将与当地环保部门保持沟通，及时解决可能出现的突发水污染事件，确保水环境安全。通过这些措施，项目将对水环境的影响降至最低，实现水资源的可持续利用。

2.2. 大气环境影响评价

(1) 大气环境影响评价主要针对项目施工期和运营期的扬尘和废气排放。施工期扬尘主要来源于土方开挖、建筑材料运输和堆放等环节，预计每日扬尘量可达 500 吨。为控制扬尘，项目将采取洒水降尘、覆盖材料、定期清扫等措施，

以减少扬尘对周边空气质量的影响。

(2) 运营期大气环境影响主要来自车辆尾气和空调系统排放。项目将采用低排放车辆，并定期对车辆进行维护，确保尾气排放达标。对于空调系统，将选用高效节能的设备，并定期进行清洁和维护，以减少能源消耗和污染物排放。

(3) 项目还将设置专门的废气处理设施，如脱硫脱硝装置、活性炭吸附装置等，对产生的废气进行处理，确保排放的气体符合国家大气污染物排放标准。同时，项目将加强对周边空气质量监测，定期对大气环境进行评估，确保大气环境质量符合预期目标。通过这些措施，项目将对大气环境的影响降至最低，保护区域空气质量。

3.3. 声环境影响评价

(1) 声环境影响评价重点关注项目施工期和运营期产生的噪声污染。施工期噪声主要来源于施工机械、运输车辆和临时设施等，预计峰值噪声可达 85 分贝。为降低施工噪声，项目将实施分时段施工，尽量避开居民休息时间，并采取隔音措施，如安装隔音板、使用低噪声设备等。

(2) 运营期噪声主要来自交通、商业活动等，包括车辆行驶、商业设施运行、居民生活等产生的噪声。项目将优化交通组织，限制高噪声车辆的通行时间，并设置隔音屏障，以减少交通噪声对周边环境的影响。商业设施的噪声将通过合理规划布局和使用低噪声设备来控制。

(3) 对于居民区附近的噪声源，项目将采取更为严格的噪声控制措施，如安装隔音窗、设置噪声监测点等，确保噪声水平符合国家标准。同时，项目还将定期对噪声源进行监测，对超标噪声及时采取措施进行整改。通过这些综合措施，项目旨在将声环境影响降至最低，为周边居民创造一个安静舒适的生活环境。

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/478101015111007012>