



图 3-5 近十多年相邻地块历史变迁图（2009-2020）

### 3.5 地块利用规划

根据《关于枣庄市薛城区小清河西侧、海河西路两侧宗地规划条件通知书》（枣自资规行（薛）字（2020）020号）（见附件4），薛 2020-12 天山路二期棚改地块总用地面积 13900 平方米（合 20.85 亩），规划用地性质为商住用地。对照《土壤环境质量建设用地区域土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018），为第一类用地。

## 4 污染识别

### 4.1 信息采集

#### 4.1.1 资料收集情况

一般而言，地块环境调查所需的资料主要包括：地块利用变迁资料、地块环境资料、地块相关记录、相关政府文件、以及地块所在区域的自然和社会信息五部分。项目组依据国家地块环境调查技术导则的具体要求，尽可能地收集和分析了上述五个方面的资料，并将其中的关键信息梳理成文后，基本掌握了地块情况。资料收集清单详见表 4-1。

表 4-1 地块资料收集清单

序号	资料信息	来源	可信度
<b>1</b>	<b>地块利用变迁资料</b>		
1.1	用来辨识地块及其邻近区域的开发及活动状况的航片或卫星照片	Google Earth 数据库	可信
1.2	地块历史利用及变化情况	通过人员访谈、Google Earth 数据库	可信
<b>2</b>	<b>地块环境资料</b>		
2.1	规划设计条件	枣庄市薛城区自然资源局	可信
2.2	土地勘测定界图	枣庄市薛城区自然资源局	可信
<b>3</b>	<b>地块相关记录</b>		
3.1	访谈记录	通过走访社区人员、周边居民和建设单位获悉	可信
<b>4</b>	<b>地块所在区域的自然和社会经济信息</b>		
4.1	周边地块利用情况	通过走访社区人员、周边居民和建设单位获悉	可信

#### 4.1.2 人员访谈情况

人员访谈的内容应包括资料分析和现场踏勘所涉及的问题，由项目组提前准备设计。受访者为调查地块现状或历史的知情人，本项目访谈人员包括：枣庄市生态环境局人员、枣庄市薛城区自然资源局人员、地块施工人员和附近居民。

访谈采用当面交流和电话访谈方式进行。对访谈所获得的内容进行整理，并对照已有资料，对其中可疑处和不完善处进行再次核实和补充，人员访谈记录详见附件 3。



#### 4.1.3 现场踏勘情况

编制单位于 2020 年 9 月组织项目人员对地块实施现场踏勘和人员访谈。现场踏勘进场前，工作组均制定详细工作计划，进场后根据《建设用地土壤污染状况调查技术导则》（HJ25.1-2019）等规范要求进行现场勘查，现场踏勘的主要内容如下表所示。

表 4-2 现场踏勘的主要内容

序号	主要内容
1	<b>地块现状与历史情况</b>
1.1	可能造成土壤和地下水污染的物质的使用、生产、贮存或三废处理与排放以及泄漏状况
1.2	地块过去使用中留下的可能造成土壤和地下水污染异常迹象，如罐、槽泄漏，废弃物临时堆放污染痕迹
2	<b>相邻地块的现状与历史情况</b>
2.1	相邻地块的使用现况与可能存在的污染
2.2	地块过去使用中留下的可能造成土壤和地下水污染异常迹象，如罐、槽泄漏，废弃物临时堆放污染痕迹

<b>3</b>	<b>周围区域的现状与历史情况</b>
3.1	对于周围区域目前和过去土地利用的类型，如住宅、商店、工厂等，应尽可能观察和记录
3.2	周围区域的废气和正在使用的各类井，如水井等
3.3	污水处理和排放系统
3.4	化学品和废弃物的储存和处置设施
3.5	地面上的沟、河、池
3.6	地表水体、雨水排放和径流及道路和公用设施
<b>4</b>	<b>地质、水文地质、地形的描述</b>
4.1	判断周围污染物是否会迁移到调查地块，以及地块内污染物迁移到地下水和地块之外

现场踏勘过程中，项目组与地块管理人员、业主及周边居民等进行了人员访谈，内容涉及前期资料收集和现场踏勘所涉及的疑问核实、信息补充、已有资料考证、现地块调查范围的确定和指认、地块调查现场获取信息及地块历史的相关性核实等。

#### 4.1.4 信息采集情况分析

通过资料收集、现场踏勘与人员访谈等得知，薛 2020-12 天山路二期棚改地块历史上为居民点用地和河道，2018 年居民点拆除后闲置。根据《关于枣庄市薛城区小清河西侧、海河西路两侧宗地规划条件通知书》（枣自资规行（薛）字（2020）020 号），该地块总用地面积 13900 平方米（合 20.85 亩），规划用地性质为商住用地。对照《土壤环境质量建设用土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018），为第一类用地。目前场地周边主要为农用地和居住区。

#### 4.2 地块潜在污染物分析

薛 2020-12 天山路二期棚改地块位于枣庄市薛城区天山路东侧，小清河西侧，海河西路南侧。根据搜集到的现有资料、Google earth 历年卫星影像图，以及相关人物访谈：

##### （1）有毒有害物质生产、使用、贮存、回收、处置情况分析

根据现有资料分析、现场踏勘及人员访谈，地块历史上为居民点用地和河道，2018 年居民点拆除后闲置，2020 年规划用地性质为商住用地。未用作其他有污染用途。

## 2、储罐、管线等情况分析

地块内历史上无地下管线、储罐，不存在地下管线、储罐泄漏等污染情况。

## 3、固体废物和危险废物处置分析

地块内历史上未用作固体废物、危险废物堆放场所，不涉及固废、危废的处置。

## 4、周边潜在污染源污染迁移分析

地块周边区域为学校 and 居住用地，地块西北侧隔路为北临城中学；东侧隔小清河为北临城小学和居住区；南侧为空地（薛 2020-12天山路二期棚改地块），不存在污染物的纵向迁移污染深层土壤及地下水等过程。

### 4.3 不确定性分析

本报告是基于实际调查，以科学理论为依据，结合专业判断进行逻辑推论。因此，报告中所做的分析以及调查结论会受到调查资料完整性、技术手段、工作时间和项目成本等多因素影响。

本报告的结论或推论均是调查人员根据有限的资料和数据，通过逻辑推理得出，因此，其准确性和适用性与客观情况可能会有偏差。

综上所述，由于人为及自然等因素的影响，本报告是仅针对现阶段的实际情况进行的分析。如果之后地块状况有改变，可能会改变污染物的种类、浓度和分布等，建议立即向环境主管部门汇报，并采取相关措施。

#### 4.4 第一阶段地块环境调查结论

薛 2020-12 天山路二期棚改地块位于枣庄市薛城区天山路东侧，小清河西侧，海河西路南侧。根据搜集到的 Google earth 历年卫星影像图(最早为 2009 年 12 月)，以及相关人物访谈，本次调查地块历史上为居民点用地和河道，2018 年居民点拆除后闲置，2020 年规划用地性质为商住用地。对照《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018），为第一类用地。

综上所述，通过第一阶段场地信息收集，结合资料分析、现场踏勘和人员访谈信息进行分析，确认薛 2020-12 天山路二期棚改地块及周围区域当前和历史上均无可能的污染源，该地块的环境状况可以接受，本次调查范围内该地块不属于污染地块，满足建设用地中第一类用地要求，无需开展下一步调查工作，按照相关规范要求该地块可进入下一步环节。

## 5 结论与建议

### 5.1 结论

#### 5.1.1 调查地块概况

薛 2020-12 天山路二期棚改地块位于枣庄市薛城区天山路东侧，小清河西侧，海河西路南侧。根据搜集到的 Google earth 历年卫星影像图（最早为 2009 年 12 月），以及相关人物访谈，本次调查地块历史上为居民点用地和河道，2018 年居民点拆除后闲置，根据《关于枣庄市薛城区小清河西侧、海河西路两侧宗地规划条件通知书》（枣自资规行（薛）字（2020）020 号），2020 年规划用地性质为商住用地。对照《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018），为第一类用地。

#### 5.1.2 场地调查结论

通过第一阶段场地信息收集，结合资料分析、现场踏勘和人员访谈信息进行分析，确认薛 2020-12 天山路二期棚改地块及周围区域当前和历史上均无可能的污染源，该地块的环境状况可以接受，本次调查范围内该地块不属于污染地块，满足建设用地中第一类用地要求，无需开展下一步调查工作，按照相关规范要求该地块可进入下一步环节。

### 5.3 建议

（1）在该地块使用活动过程中，应切实履行实施污染防治和保护环境的职责，执行有关环境保护法律、法规、环境保护标准的要求，预防场地环境污染，维持场地土壤和地下水环境质量良好水平。

（2）建设单位需要在施工地块内合理安置生活垃圾临时堆放点，并做好雨水冲刷和残液地下水渗漏的保护措施，生活垃圾定期交由环卫部门清理，加强对地块土壤及地下水的保护。

## 6 附件

### 附件 1 申请人承诺函

#### 申请人承诺函

本单位（或个人）郑重承诺：

我单位（或本人）对申请材料的真实性负责；为报告出具单位提供的相应资料、全部数据及内容真实有效，绝不弄虚作假。

如有违反，愿意为提供虚假资料和信息引发的一切后果承担全部法律责任。

承诺单位



法定代表人（或者申请个人）：（签名）

2020年09月29日

## 附件 2 报告出具单位承诺函

附件 3

### 报告出具单位承诺书

本单位郑重承诺：

我单位对《薛 2020-12 天山路二期棚改地块土壤污染状况调查报告》的真实性、准确性、完整性负责。

本报告的直接负责的主管人员是：

姓名： 齐田杰                      身份证号：370923198911254735

负责篇章： 1、前言 2、概述 3、地块概况及资料收集

签名：齐田杰

本报告的其他直接责任人员包括：

姓名： 刘志秀                      身份证号：131128199308084224

负责篇章： 其他章节                      签名：刘志秀

如出具虚假报告，愿意承担全部法律责任。

承诺单位：



法定代表人：（签名）

梁建文

2020 年 10 月 10 日

## 附件 3 人员访谈记录

人员访谈记录表

项目名称	天山路二期棚改地块		
项目所在地	天山路东侧，光明路南侧，小清河西侧		
被访谈人信息	姓名：	孙乾	
	工作单位：	枣庄市薛城区自然资源局	
	联系方式：	0632-4484025	
访谈内容：			
1、该项目地块历史用途是什么，有无工业？			
居民点和河道，无工业。			
2、本地块历史上是否有工业企业存在，若有，企业名称是什么，主要生产工艺是什么？			
无			
3、本项目地块临近地块有无工业企业存在，若有，企业名称是什么，主要生产工艺是什么？			
无			
访谈人员	刘志秀	访谈时间	2020.9.29

人员访谈记录表

项目名称	天山路二期棚改地块		
项目所在地	天山路东侧，光明路南侧，小清河西侧		
被访谈人信息	姓名：	赵科长	
	工作单位：	枣庄市生态环境局薛城分局	
	联系方式：	0632-4426691	
访谈内容：	<p>1、该项目地块历史用途是什么，有无工业？</p> <p>历史上是居民点和河道，无工业。</p> <p>2、本地块历史上是否有工业企业存在，若有，企业名称是什么，主要生产工艺是什么？</p> <p>无</p> <p>3、本项目地块临近地块有无工业企业存在，若有，企业名称是什么，主要生产工艺是什么？</p> <p>无</p>		
访谈人员	刘志秀	访谈时间	2020.9.29

人员访谈记录表

项目名称	天山路二期棚改地块		
项目所在地	天山路东侧，光明路南侧，小清河西侧		
被访谈人信息	姓名：	常大伟	
	工作单位：	居民	
	联系方式：	无	
访谈内容：	<p>1、该项目地块历史用途是什么，有无工业？</p> <p style="text-align: center;">原来都是用于居住的房子，无工业存在。</p> <p>2、本地块历史上是否有工业企业存在，若有，企业名称是什么，主要生产工艺是什么？</p> <p style="text-align: center;">无</p> <p>3、本项目地块临近地块有无工业企业存在，若有，企业名称是什么，主要生产工艺是什么？</p> <p style="text-align: center;">无</p>		
访谈人员	刘志秀	访谈时间	2020.9.29

附件 4 《关于枣庄市薛城区小清河西侧、海河西路两侧宗地规划条件通知书》  
(枣自资规行(薛)字(2020)020号)

# 枣庄市自然资源和规划局

枣自资规行(薛)字(2020)020号

## 关于枣庄市薛城区小清河西侧、海河西路两侧宗地 规划条件通知书

枣庄市薛城区自然资源局:

你局《关于一宗国有建设用地规划条件的申请》收悉,申请规划条件宗地位于薛城区天山路东侧、光明路南侧,土地面积为51600平方米。

经枣庄市自然资源和规划局2020年第16次建设项目审查例会研究,依据《枣庄市中心城西部城区控制性详细规划》出具规划条件如下:

### 一、适用范围

本规划条件共包括两个地块,各地块规划范围详见规划条件附图。如与本规划条件附图范围不符,以部分用地进行储备或出让的,本规划条件无效。

### 二、用地位置与规模、使用性质、使用强度

#### (一) 地块一

2.1.1 **规划用地位置:** 薛城区规划路东侧、小清河西侧、海河西路北侧,具体位置详见附图。

2.1.2 **规划用地面积:** 16411平方米。

其中:规划项目建设用地面积13582平方米;

规划城市道路用地面积2829平方米。

2.1.3 **使用性质:** 居住用地;

2.1.4 **可兼容性质:** 商业用地;

2.1.5 **分摊比例:** 地上商业建筑面积占总地上建筑总面积比

例 < 5%。

2.1.6 容积率(地上): < 2.4;

2.1.7 建筑密度: < 26%;

2.1.8 绿地率: ≥ 35%。

## (二) 地块二

2.2.1 规划用地位置: 薛城区海河西路南侧、小清河西侧, 具体位置详见附图。

2.2.2 规划用地面积: 15216 平方米。

其中: 规划项目建设用地面积 13900 平方米;

规划城市道路用地面积 1316 平方米。

2.2.3 使用性质: 居住用地;

2.2.4 可兼容性质: 商业用地;

2.2.5 分摊比例: 地上商业建筑面积占总地上建筑总面积比例 < 5%。

2.2.6 容积率(地上): < 2.2;

2.2.7 建筑密度: < 26%;

2.2.8 绿地率: ≥ 35%。

## 三、规划设计要求

### 3.1 规划布局

3.1.1 住宅建筑高度按照《城市居住区规划设计标准》(GB50180) 控制。

3.1.2 建筑体量应符合《枣庄市城市规划管理技术规定》相关要求。

3.1.3 交通主出入口沿海河西路设置, 地下交通出入口不宜直接临城市道路设置。

### 3.2 建筑退让

3.2.1 地上建筑退让:

海河西路规划道路红线宽度 24 米, 高度 ≤ 24 米的建筑退让道路红线不小于 8 米, 高度 > 24 米且 ≤ 60 米的建筑退让道路红线不小于 12 米。

规划路规划道路红线宽度 12 米, 高度 ≤ 24 米的建筑退让道路红线不小于 5 米, 高度 > 24 米且 ≤ 60 米的建筑退让道路红线不小于 10 米。

地块一建筑退让东侧用地边界线不小于 5 米。

地块二建筑退让东侧和南侧用地边界不小于 5 米, 退让西侧用地边界按照《枣庄市城乡管理技术规定》相关规定执行。

附属用房(如: 门卫、配电室、换热站、煤气调压站、水泵房等)退让距离应满足《枣庄市城乡管理技术规定》要求。

**3.2.2 地下建筑退让:**  
地下建筑后退用地红线不小于地下建筑物深度的 0.7 倍,且不小于 5 米。

### **3.3 建筑间距**

应满足国家有关防火、防空、抗震、防灾、卫生等规定,且必须符合《城市居住区规划设计规范》、《枣庄市城乡规划管理技术规定》、《枣庄市日照分析规划管理暂行规定》、《枣庄市日照分析技术规程暂行规定》及相关国家、省规范标准的要求。在满足日照分析的同时,还应符合通风及视线干扰等要求。

### **3.4 停车位**

**机动车:**按照《山东省城市建设项目配建停车位设置规范》相关规定进行配套设置。配套停车位宜集中设置在地下,地面停车率不大于 10%,机械停车位不计入配套停车位。

**非机动车:**按不少于每户 2 个配置。设置单独集中的自行车、电动自行车停车库(棚),配套建设固定充电桩。

**电动汽车充电桩:**原则上新建住宅配建的停车位要 100%建设充电设施或预留建设安装条件。

### **3.5 市政配套及公共服务设施**

应保证现有市政设施的正常运行,同时按国家现行规范及有关规定,配齐其他各项市政配套和公共服务设施,鼓励有条件的项目设立综合管沟。

### **3.6 地下空间开发利用**

**3.6.1** 鼓励充分利用地下空间,可平战结合做好人防设施配套,应与地上建筑同步设计、审批和验收。

**3.6.2** 地下空间开发利用深度不得超过地表以下 15 米范围。

### **3.7 建筑设计**

按照《关于大力推进绿色建筑行动的实施意见》(枣政发〔2013〕31号)和《关于大力发展装配式建筑的实施意见》(枣政办发〔2017〕8号)文件要求及相关国家、省规范及标准进行绿色建筑及装配式建筑设计。

### **3.8 海绵城市**

应符合海绵城市建设相关要求,采用下沉式绿地、透水铺装、绿色屋顶等低影响开发设施及其组合系统。绿地应结合场地雨水规划进行设计,绿化应采用乔木、灌木和草地相结合的立体绿化模式,并在绿地中设置健身设施、公共座椅、垃圾箱等,分散绿地宜以灌木和草地为主覆盖区内非硬化空间。

## **四、城市设计要求**

9、10

4.1 建筑的体量、高度、材料、色彩、灯光工程及效果应与周围环境相协调。

4.2 建筑物外部装饰设计要美观协调，外墙应使用面砖、石材、铝塑板、高档外墙乳胶漆等材料。沿街建筑商业部分应镶贴花岗岩或大理石。

4.3 特别要处理好沿海河西路、小清河的街景效果和灯光亮化效果，同时应满足该区域城市设计有关规定要求。

#### 五、遵守事项

5.1 规划设计及建筑设计等必须符合国家现行有关法律、法规、规定、规范及相关文件要求。

5.2 本工程涉及其它问题时，如：水、电、暖、燃气、通信、环保、消防、文物保护、防洪、防震、防止其他自然灾害、军事、航空、交通、园林绿化、有关土地界的争议等问题时，应与有关行政主管部门或相关责任主体取得联系。在申报设计方案前，应取得上述行政主管部门或相关责任主体的审查意见或有关协议。

5.3 持本规划条件通知书委托具有符合承担本工程规划设计资格及业务范围的规划及建筑设计单位进行方案设计。报审方案必须符合建设部颁发的《城市规划编制办法》规定的修建性详细规划编制深度相关规定，并满足枣庄市自然资源和规划局（网址：<http://szrzyhghj.zaozhuang.gov.cn/>）《规划设计方案审查实施细则》、《建筑设计方案审查实施细则》要求。

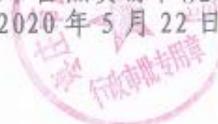
5.4 本通知书中所列规划条件是我局审批方案的依据，报送方案时本设计要求须附加在文本中。

5.5 设计方案编制完成后，填写设计方案报审表和规划审批申报表，按要求报送有关文件和图纸，申报审批设计方案。

5.6 本通知书附图 1 份，图文一体方为有效文件。

5.7 本通知书有效期十二个月（自发出之日算起），逾期无效。

枣庄市自然资源和规划局  
2020年5月22日



附件 5 《收回国有建设用地使用权协议书》



附件 6 枣庄市薛城区拟出让土地勘测定界图

