



雷州市看守所迁建项目（一期）规划设计方案

建设单位：雷州市公安局

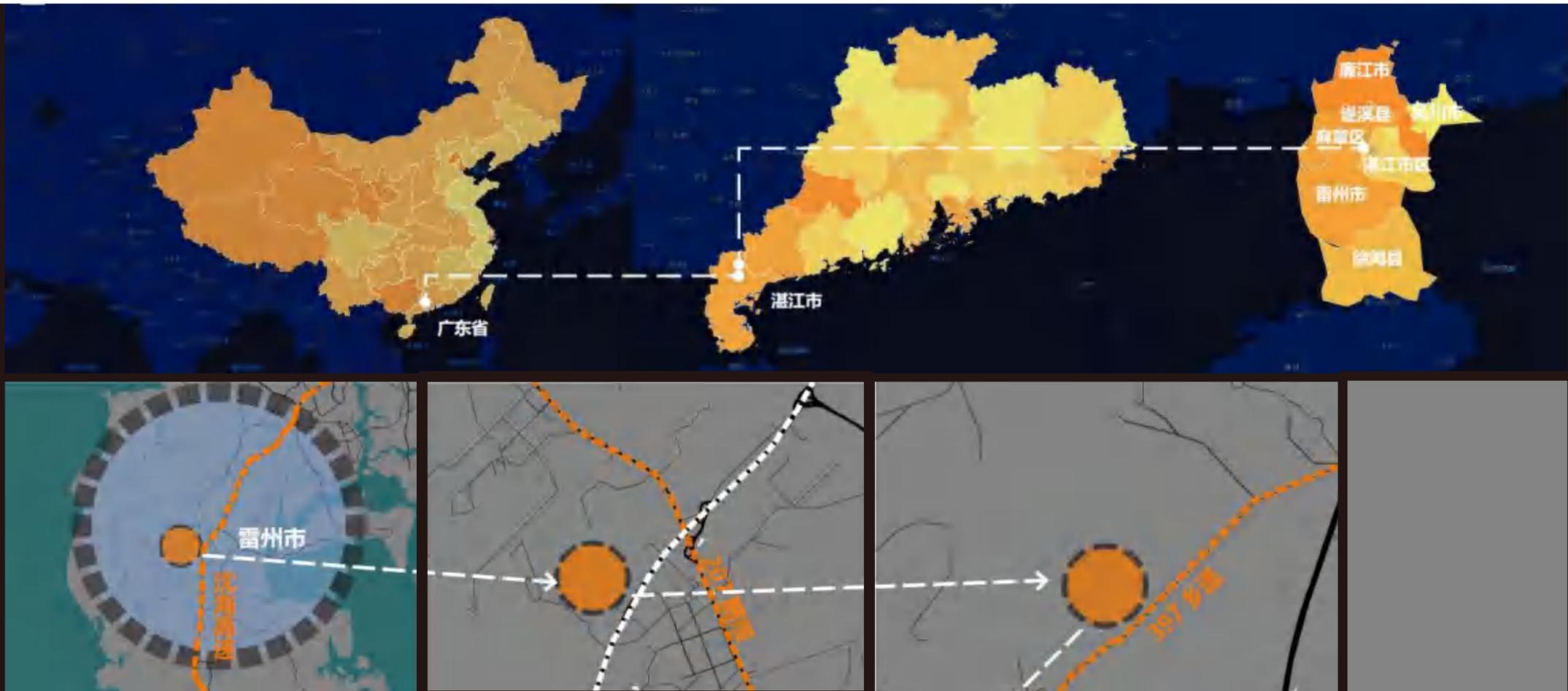
设计单位：广东省建科建筑设计院有限公司

2022年11月16日

项目位置

雷州，广东省辖县级市，由湛江市代管，建市前称海康县，位于中国大陆最南端的雷州半岛中部。东濒南海，西靠北部湾，北与湛江市郊、遂溪县接壤，南与徐闻县毗邻。总面积 3664.44 平方公里。

项目基地位置为丘陵地块，用地面积约为195264 平方米，交通较为方便，临雷州市中心主干道，同时还有次干道。



宗地图

单位: m.m²



雷州市自然资源局不动产调查规划测绘队 比例尺: 1:6000 测绘员: 郭永强 审核员: 曾悦坚
 测绘时间: 2022.11.07

湛江市自然资源局

湛江建用字〔2022〕46号

湛江市自然资源局关于雷州市白沙镇2022年度第二十九批次建设用地的批复

雷州市人民政府：

经你市审核同意上报的《关于审批雷州市白沙镇2022年度第二十九批次建设用地的审查报告》（雷自然资〔2022〕531号）收悉。经湛江市人民政府同意，批复如下：

一、同意雷州市白沙镇2022年度第二十九批次建设用地，即同意你市将白沙镇人民政府属下的国有农用地19.9685公顷（旱地16.9259公顷、林地1.4720公顷（含可调整地类0.0011公顷）、其他农用地1.5706公顷）转为建设用地。上述用地由当地人民政府按照土地利用总体规划和城乡规划确定的用途供应，用于城镇建设。

二、请你市人民政府负责落实补充耕地。督促补充耕地责任单位认真按照补充耕地方案，补充数量相等、质量相当的耕地，

— 1 —

落实建设占用耕地耕作层土壤剥离利用。

三、严格按照国家有关规定征收新增建设用地土地有偿使用费及相关税费。

四、你市自然资源管理部门应依照有关规定发布公告，保障相关土地权利人的知情权。

五、具体项目供地情况需按规定报备。



公开方式：主动公开

抄送：国家自然资源督察广州局、省自然资源厅、市府办、市财政局，湛江市税务局、雷州市自然资源局。

— 2 —

雷州市发展和改革局文件

雷发改审（2021）74号

关于雷州市看守所迁建项目可行性研究报告的批复

雷州市公安局：

你局送来《关于审批雷州市看守所迁建项目可行性研究报告的函》及有关材料收悉。经研究，现批复如下：

一、为解决我市看守所严重超容羁押、硬件设施不足和技防设施落后等问题，根据市政府常务会议纪要（2021年第56号）的精神，同意雷州市看守所迁建项目可行性研究报告，该项目代码为：2112-440000-04-01-623896。

二、项目建设规模及内容。设计押量1800人；总占地面积195264平方米；总建筑面积59623平方米，其中看守所建筑面积55374平方米，武警营区建筑面积4249平方米。建设内容包括监房（不含室外活动场）、办案及管理用房、业务大楼、综合楼、训练馆、岗楼、室外活动场（加顶盖）、室外及其他配套设施、信息化系统、AB门、厨房设备等。

三、项目建设地点。雷州市慈里村东侧（原白沙镇合兴水果场）。

四、项目总投资及资金筹措。估算总投资44420.62万元，其中：工程费用36878.11万元，工程建设其它费用4252.06万元，预备费3290.45万元；建设资金由省级财政及市财政统筹解决。

五、核准该项目勘察、设计、建筑工程、安装工程、监理、设备、重要材料及其他全部采用委托招标的组织形式和公开招标的方式。

六、原则同意该项目的节能措施。项目在工程设计、建设及交付使用后必须符合国家相关用能标准和节能规范，降低能耗，落实节能措施，达到节能目标，并按规定做好节能审查工作。

七、项目要满足环保、规划、建设用地等要求，严格执行国家和省安全、劳动等相关规定。

请你单位按照批准的估算总投资，委托具有相应资质的机构进行限额设计完成项目初步设计概算报我局审批。

附件：广东省建设工程招标核准意见表

雷州市发展和改革局
2021年12月16日

公开方式：主动公开

抄送：市纪委监委，市财政局、住建局、自然资源局、审计局、统计局、
投评中心，湛江市生态环境局雷州分局。

雷州市发展和改革局行政审批股

2021年12月16日印发

雷州市自然资源局

雷自然资函〔2022〕1345号

关于下达雷州市白沙镇慈里村 199685 平方米建设用地上地规划条件的复函

市土地储备管理中心：

你中心送来《关于下达雷州市白沙镇慈里村 199685 平方米建设用地上地规划条件的函》（雷土储函〔2022〕165 号）及相关资料收悉。你中心拟将位于雷州市白沙镇慈里村 199685 平方米国有建设用地划拨给雷州市公安局作为雷州市看守所迁建项目使用，为做好该宗地的划拨工作，申请我局下达该建设项目用地规划条件。根据《雷府办函〔2022〕84 号》批准的《关于批准雷州市看守所迁建项目单元规划的批复》，我局下达位于雷州市白沙镇慈里村 199685 平方米建设用地上地规划条件（主要控制指标）如下：

一、用地规划设计条件（主要控制指标）：

- 1、用地性质：监教场所用地、防护绿地、城市道路用地；
- 2、宗地面积为 199685.00 平方米，其中监教场所用地为 180764.04 平方米（计容面积），防护绿地面积为 3053.76 平方米、城市道路用地面积为 15867.20 平方米；
- 3、容积率： ≤ 1.0 ，建筑密度： $\leq 30\%$ ，绿地率： $\geq 35\%$ ，建筑限高为 35 米；
- 4、地下室层数：1 层 \leq 层数 \leq 2 层，且按照人民防空相关规定标准建设防空地下室；

5、小车位按建筑面积每 100 平方米不少于 0.5 个进行配建（建设或预留安装充电设施接口的比例达到 10%）；

6、配建建筑面积不小于 60 平方米的垃圾收集点、建筑面积不小于 50 平方米的公共厕所、建筑面积不小于 100 平方米的供配电设施用房和建筑面积不小于 30 平方米的网络设施用房；

7、按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准，配套建设海绵设施；

8、其他未约定条件按《雷州市城市规划管理技术规定》（雷府函〔2018〕297 号）执行；

9、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。

二、本用地规划条件为审批规划设计方案的依据，编制规划设计方案应满足本用地规划条件外，还应当满足国家、广东省、湛江市和雷州市制定的相关规定要求。

三、本用地规划条件有效期自发文之日起壹年内有效（如需延期使用，应按程序申请）。

此复。

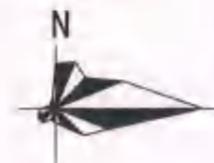
附件：雷州市看守所迁建项目用地规划开发强度控制图。



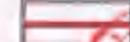
雷州市看守所迁建项目用地规划



风玫瑰图



图例

-  宗地红线
-  用地规划红线
-  道路中心线
-  道路红线
-  控制点坐标
-  建筑控制线

开发强度控制图

雷州市城乡规划设计室 2022.11

图号: 01

内部▲长期

广东省公安厅监所管理总队

广公（监管）〔2022〕435号

关于雷州市看守所新建项目设计方案的批复

湛江市公安局监管支队：

你支队《关于审核雷州市看守所新建项目设计方案的请示》收悉。经总队研究及相关专家论证，批复如下。

雷州市看守所新建项目设计方案（编号：LZKSS-001，日期：2022.09.08）基本符合建设标准，同意该方案。

请你支队按武警广东总队参谋部作战勤务处复函意见（见附件）完善设计方案，对照现行《看守所建设标准》和《看守所建筑设计标准》细化施工图后开展建设工作。项目主体工程完成后，应先做好监室、谈话室及审讯（会见）室等功能房样板，经总队审核同意后开展后续建设。

附件：关于审核湛江市雷州市看守所设计方案的复函（参作函〔2022〕84号）



（联系人：梁开枝，电话：13500222484）



鸟瞰图



低点透视



低点透视



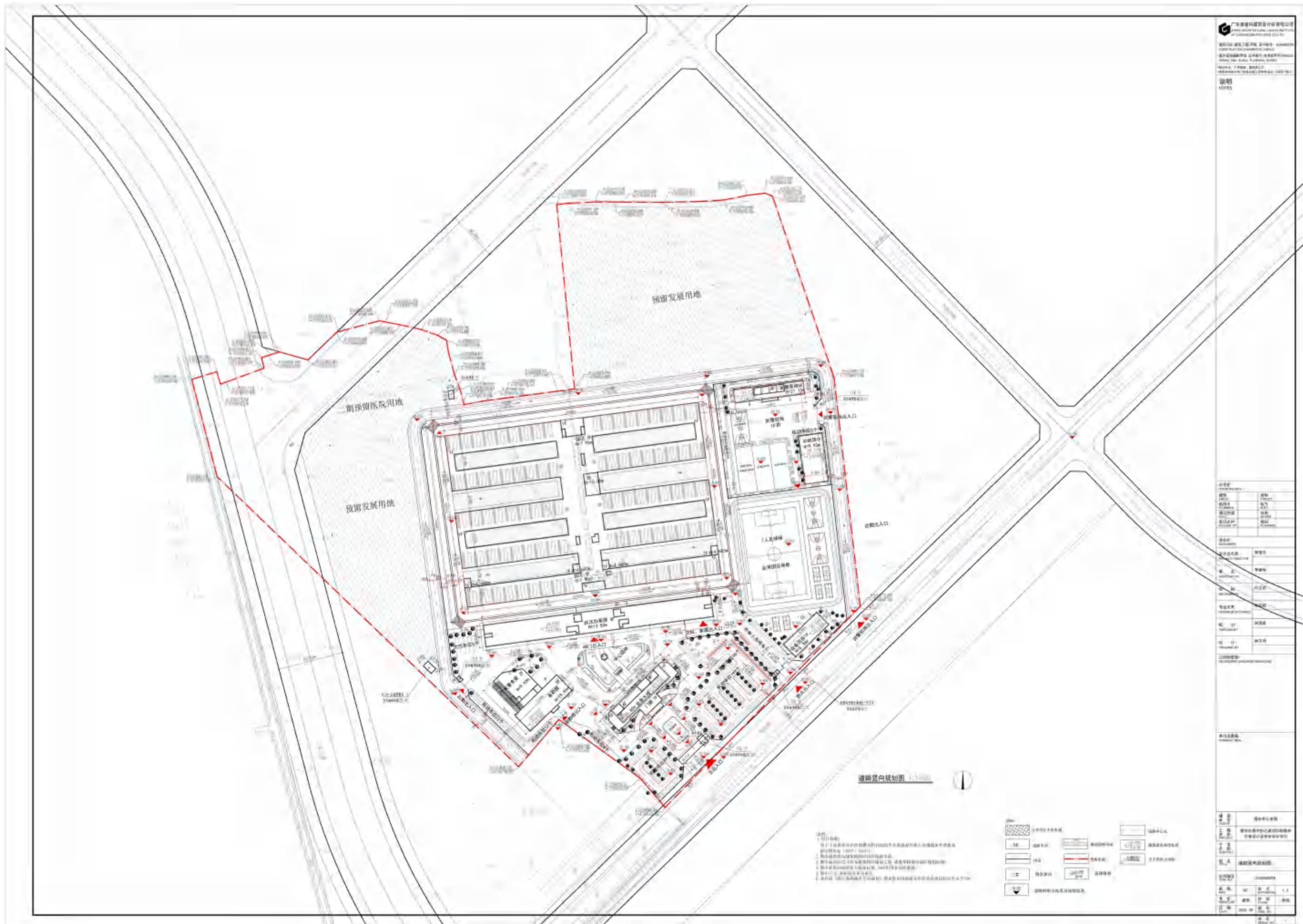
低点透视

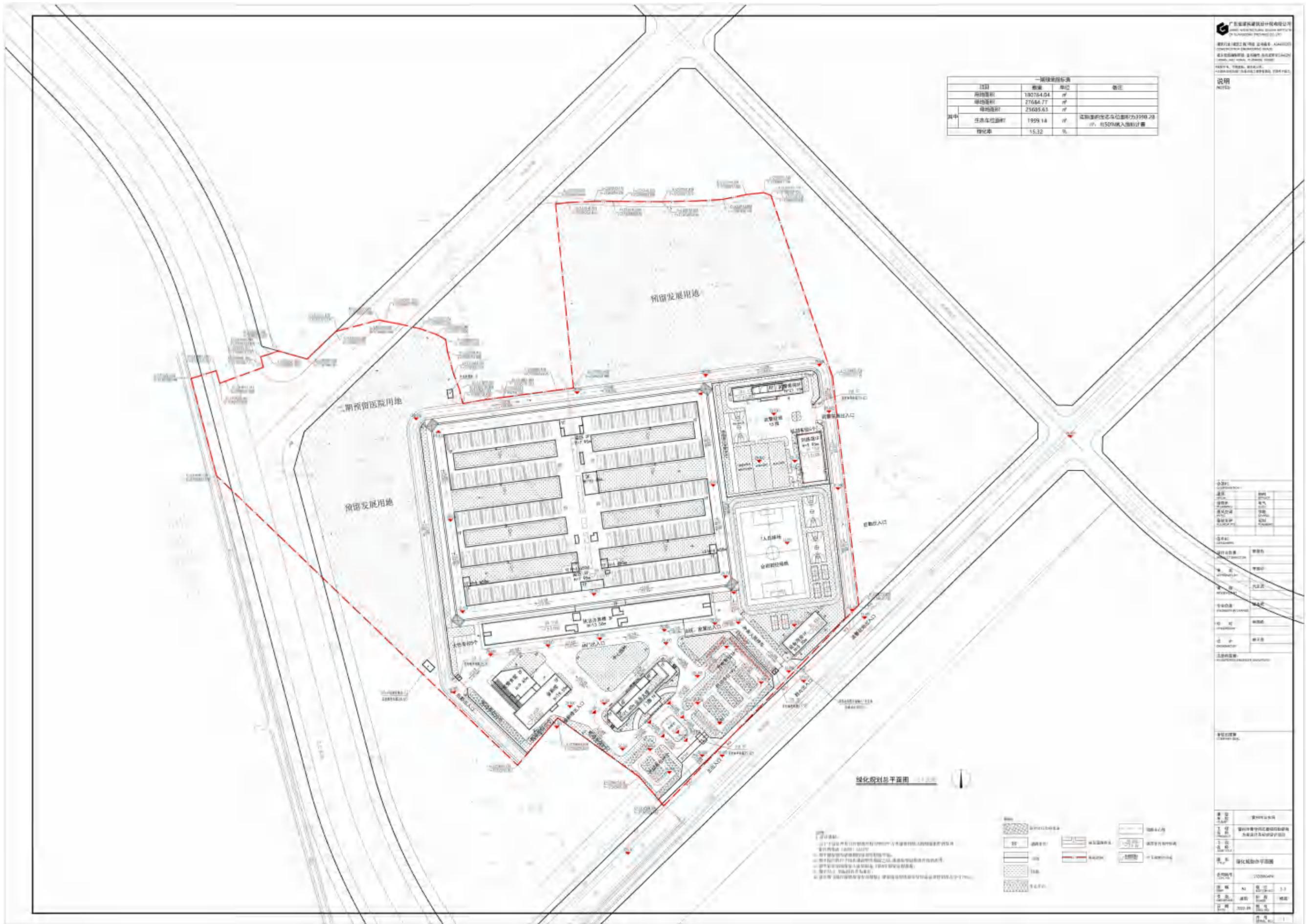
一期经济技术指标表

一期经济技术指标表				
项目	数量	单位	备注	
用地面积	199685.00	m ²		
其中	监教场所用地	180764.04	m ²	
	其中			
	看守所建设用地	121991.22	m ²	一期指标
	预留发展用地	58772.82	m ²	二期指标
	防护绿地	3053.76	m ²	
	城市道路	15867.20	m ²	
一期计容建筑面积	59622.70	m ²		
一期总建筑面积	59622.70	m ²		
其中	监区	29746.4	m ²	含岗楼面积
	执法办案楼	13543.78	m ²	
	备勤楼	6380.47	m ²	
	业务大楼	4939.03	m ²	含 50 m ² 公厕, 30 m ² 网络设施用房; 规划条件: 配建不小于 50 平方米公共厕所; 不小于 30 平方米的网络设施用房
	武警营房	2872.71	m ²	
	训练馆	1082.22	m ²	
	设备用房	680.00	m ²	含 100 m ² 配电用房; 规划条件: 配建不小于 100 平方米供配电设施用房
	门卫	278.09	m ²	
	污水处理间	40.00	m ²	
	垃圾收集点	60.00	m ²	规划条件: 不小于 60 平方米
	一期建筑基底面积	35166.81	m ²	
其中	监区	24453.34	m ²	
	执法办案楼	4511.99	m ²	
	备勤楼	1935.62	m ²	

	业务大楼	1573.57	m ²	
	武警营房	735.04	m ²	
	训练馆	899.16	m ²	
	设备用房	680.00	m ²	
	门卫	278.09	m ²	
	污水处理间	40.00	m ²	
	垃圾收集点	60.00	m ²	
一期建筑密度	19.45	%		规划条件: ≤30%; 建筑密度整个地块平衡配置, 二期建设应满足规划条件配建的建筑密度
一期绿地面积	27684.77	m ²		
一期绿地率	15.32	%		规划条件: ≥35%; 绿地率整个地块平衡配置, 二期建设应满足规划条件配建的绿地率
一期容积率	0.33			规划条件: ≤1.0; 容积率整个地块平衡配置, 二期建设应满足规划条件配建的容积率
一期机动车位	299	个		按建筑面积每 100 平方米不少于 0.5 个配置
其中	看守所设置普通机动车	263	个	
	看守所设置充电车位	36	个	
非机动车位	60	个		
备注:				
1、按人防有关规定配建防空地下室; 按照雷州市海绵城市专项规划及相关技术标准, 配套建设海绵设施。2、建设或预留安装充电设施接口的比例达到 10%。				











广东雷州建筑设计院有限公司
GUANGDONG LEIZHOU ARCHITECTURAL DESIGN INSTITUTE CO., LTD.

雷州市看守所迁建工程一期 给水工程 规划篇
LEIZHOU GUANSHOU SUO RECONSTRUCTION PROJECT PHASE I WATER SUPPLY ENGINEERING PLANNING PART

项目地址：雷州市
建设单位：雷州市公安局
设计日期：2023.05

设计人：XXX
审核人：XXX
项目负责人：XXX

图例

给水干管	给水支管
雨水管	污水管
消防管	热力管
电力管	通信管
其他管	其他管

比例尺	1:1000
图幅	A0
图号	GD-LZ-2023-05-01
日期	2023.05
设计人	XXX
审核人	XXX
项目负责人	XXX



广东省建筑设计研究院
GUANGDONG ARCHITECTURAL DESIGN RESEARCH INSTITUTE
GUANGDONG ARCHITECTURAL DESIGN RESEARCH INSTITUTE CO., LTD.

项目专业设计总工程师 注册编号: 43400179
UNIVERSITY OF REGISTERED ENGINEERS (P.R.C.)
注册专业: 注册城乡规划师
REGISTERED PROFESSIONAL PLANNING ENGINEER AND PUBLIC PLANNING ENGINEER

项目负责人: 注册城乡规划师 注册编号: 43400179
项目负责人: 注册城乡规划师 注册编号: 43400179

说明
NOTES

图例	说明
红色	雨水
蓝色	污水
绿色	雨水
黄色	雨水
紫色	雨水

设计负责人	何志新
审核	何志新
审批	何志新
编制	何志新
校对	何志新
绘图	何志新
审核	何志新
审批	何志新

图名	排水工程规划图
图号	02320150
比例	1:1000
日期	2022.07.26
制图	何志新