



雷州市看守所迁建项目规划设计方案（调整）

建筑单位：雷州市公安局

设计单位：广东省建筑设计研究院有限公司

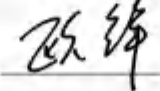
日 期：2023年6月



广东省建筑设计研究院有限公司

住建部工程设计资质	甲级	证书编号: A244013736
住建部工程勘察资质	甲级	证书编号: B144013739
自然资源部城乡规划编制资质	甲级	证书编号: 自资规甲字21440140

兴建单位: 雷州市公安局
工程名称: 雷州市看守所迁建项目
设计号: 22X1298
设计阶段: 规划报建

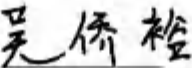
法定代表人: 曾宪川  建筑专业负责人: 欧 锋 

注册建筑师章



工程设计出图专用章



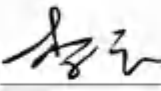
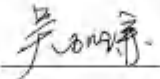
技术总负责人: 罗赤字  结构专业负责人: 吴侨裕 

注册结构师章



防火设计自审小组专用章



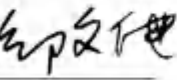
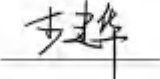
工程设计主持人: 李 云  给排水专业负责人: 吴加谦 

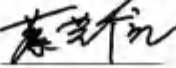
城市规划成果专用章



人防工程设计自审小组专用章



项目总负责人: 邹文健  电气专业负责人: 李建华 

空调专业负责人: 蔡芝福 

2023年 06 月



工程设计资质证书

证书编号: A244013736

企业名称: 广东省建筑设计研究院有限公司

统一社会信用代码: 914400004558576332

法定代表人: 曾宪川

注册地址: 广州市荔湾区流花路97号

有效期: 至 2028年02月09日

资质等级: 环境工程设计专项固体废物处理处置工程乙级
市政行业(燃气工程、轨道交通工程除外)甲
级



风景园林工程设计专项甲级
市政行业城镇燃气工程乙级
建筑行业甲级

先关注广东省住房和城乡建设厅微
信公众号, 进入“粤建办事”扫码
查验

发证机关: 广东省住房和城乡建设厅

发证日期: 2023年02月09日





统一社会信用代码

914400004558576332

营业执照

(副本)(16-1)



扫描二维码登录‘国家企业信用信息公示系统’了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 广东省建筑设计研究院有限公司

类型 其他有限责任公司

法定代表人 曾宪川

经营范围 建筑工程设计；市政行业工程设计；城乡规划编制；工程勘察综合类服务；全过程工程咨询服务；工程总承包；施工总承包；风景园林工程设计；环境工程设计；人防工程设计；室内外装修工程设计；岩土工程勘察；照明工程设计；压力管道设计；测绘；检验检测；工程咨询服务；项目策划与评估；机电顾问咨询；工程项目管理；项目代建管理服务；工程造价咨询；设备、材料采购及销售；建筑检测鉴定；政府采购代理服务；项目投资及管理；投资咨询；建筑信息模型技术服务；软件开发；电子计算机技术服务；建筑产品开发制造；销售：建筑材料，普通机械；图文制作服务；承担国外和国内外资工程的勘测、咨询、设计、监理服务以及上述项目所需的设备、材料及零配件出口服务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动）

注册资本 人民币陆仟捌佰万元

成立日期 1994年04月15日

营业期限 长期

住所 广州市荔湾区流花路97号

登记机关



Preface

前言部分

- (一) 设计单位资质证书扫描件
- (二) 设计单位营业执照扫描件

Overview

第一部分 项目概况

- (一) 项目位置
- (二) 项目宗地图
- (三) 规划条件

Rendering

第二部分 方案详情

- (一) 方案对比
- (二) 效果图
- (三) 规划篇
 - 1. 规划总平面图
 - 2. 道路竖向规划图
 - 3. 交通及消防系统规划图
 - 4. 绿化规划总平面图
 - 5. 电气总平面图
 - 6. 给水工程规划图
 - 7. 排水工程规划图

项目概况

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。



雷州市土地利用总体规划图（2010-2020年）（局部）



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
测绘时间: 2022.11.07

比例尺: 1:6000 测绘员: 郭永强 审核员: 曾悦坚

■ ■ 规划条件

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。

1

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

2

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。

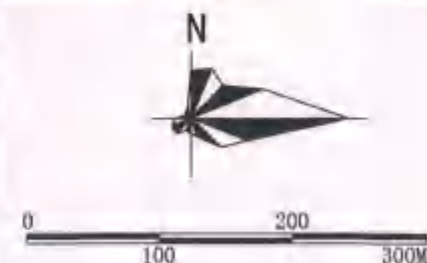
附件：雷州市看守所迁建项目用地规划开发强度控制图。



雷州市看守所迁建项目用地规划



风玫瑰图



图例



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）

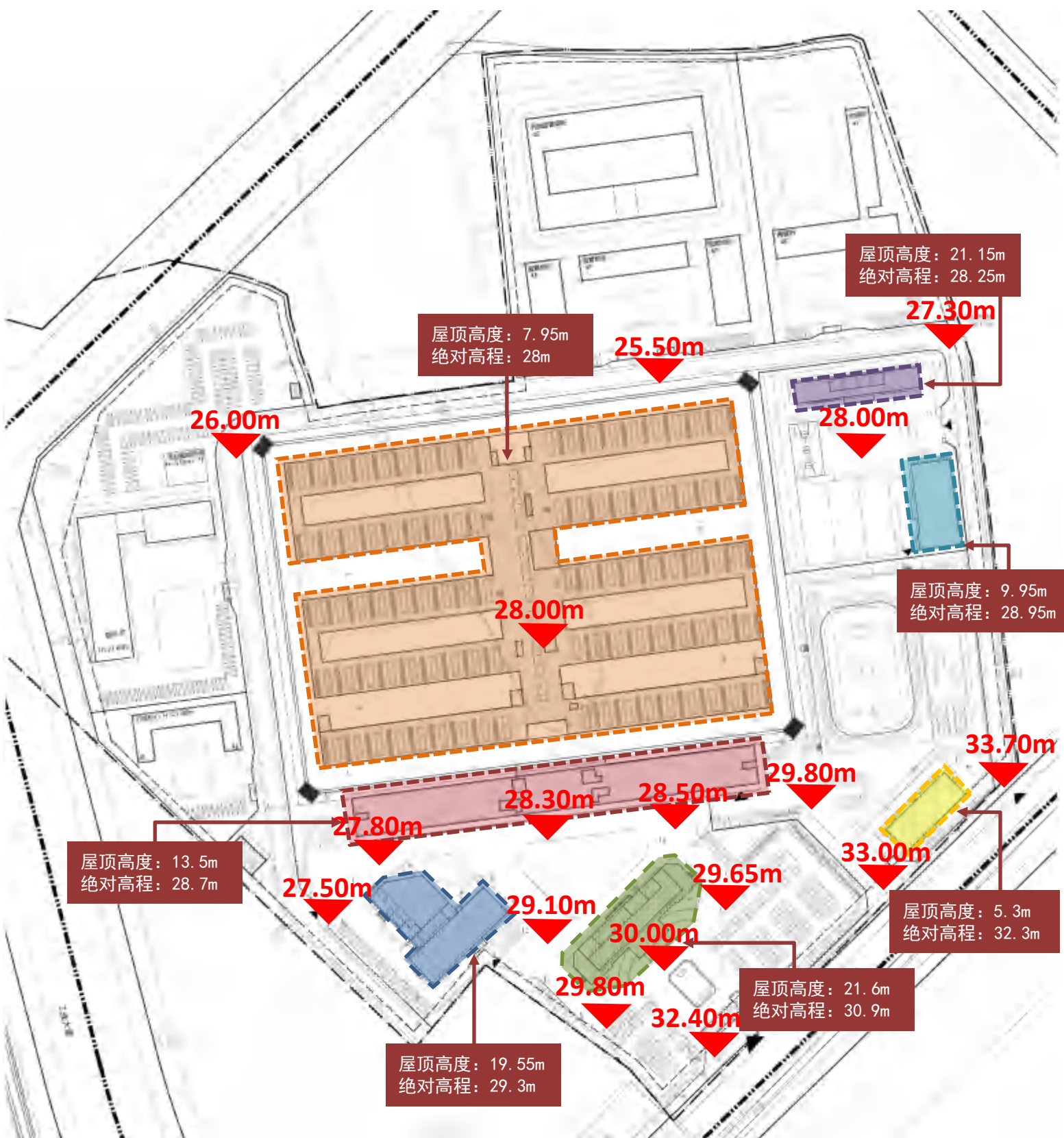


（联系人：梁开枝，电话：13500222484）

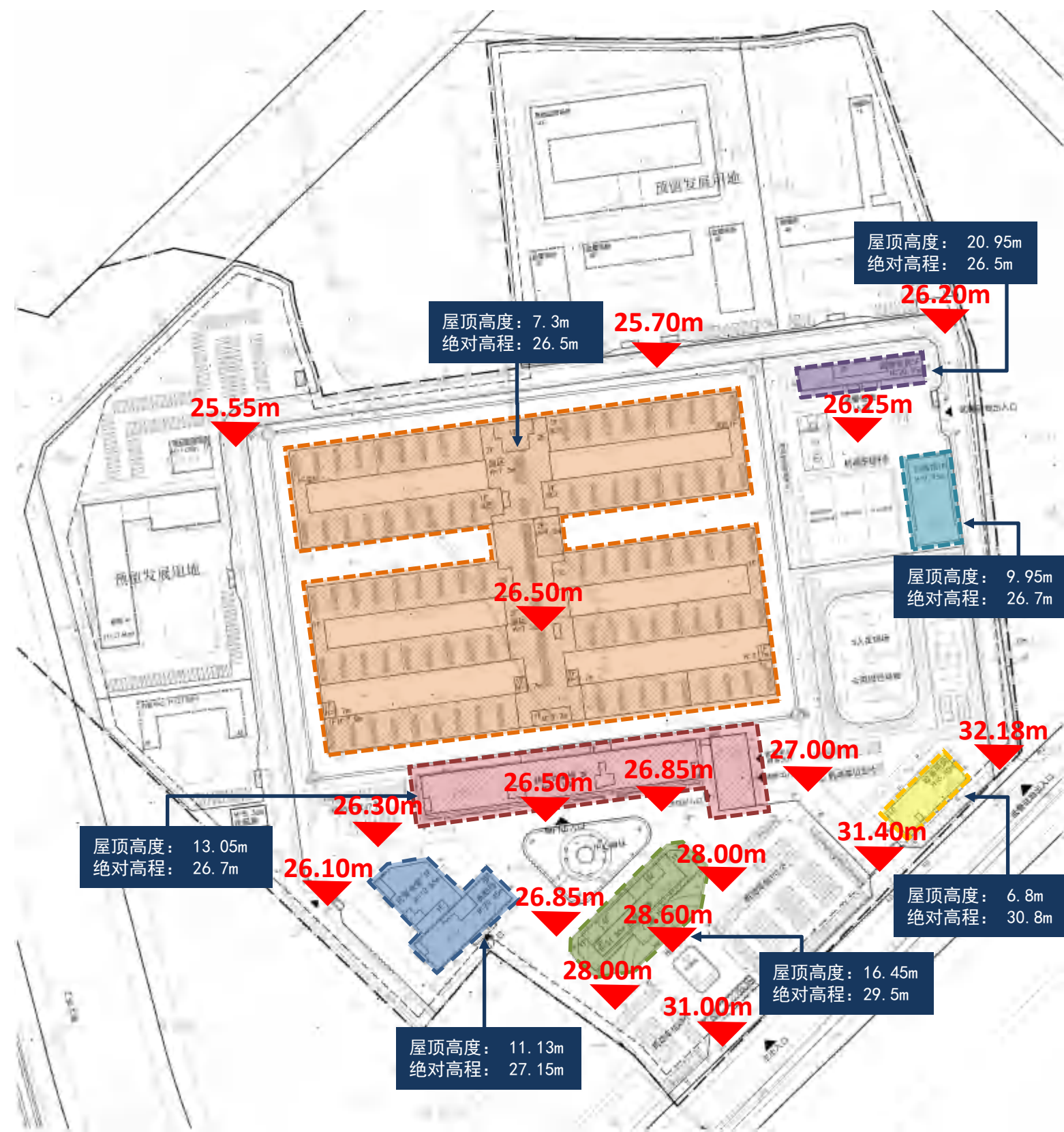
方案详情

— 方案对比 —
效果图
规划篇

总平面对比图

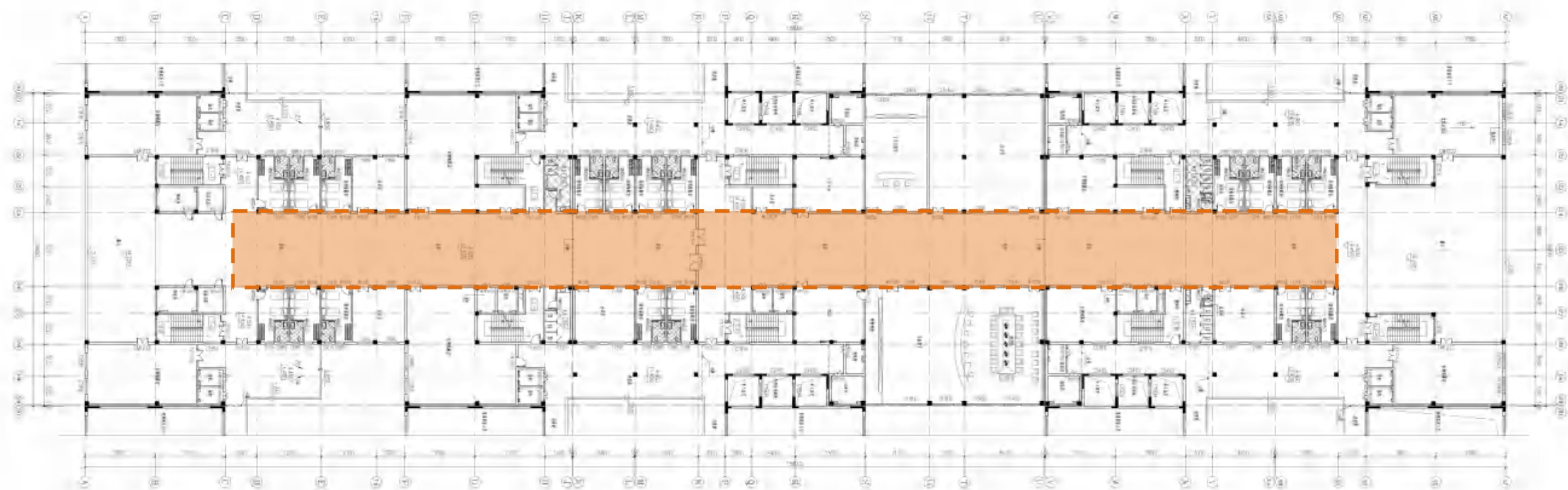


调整前

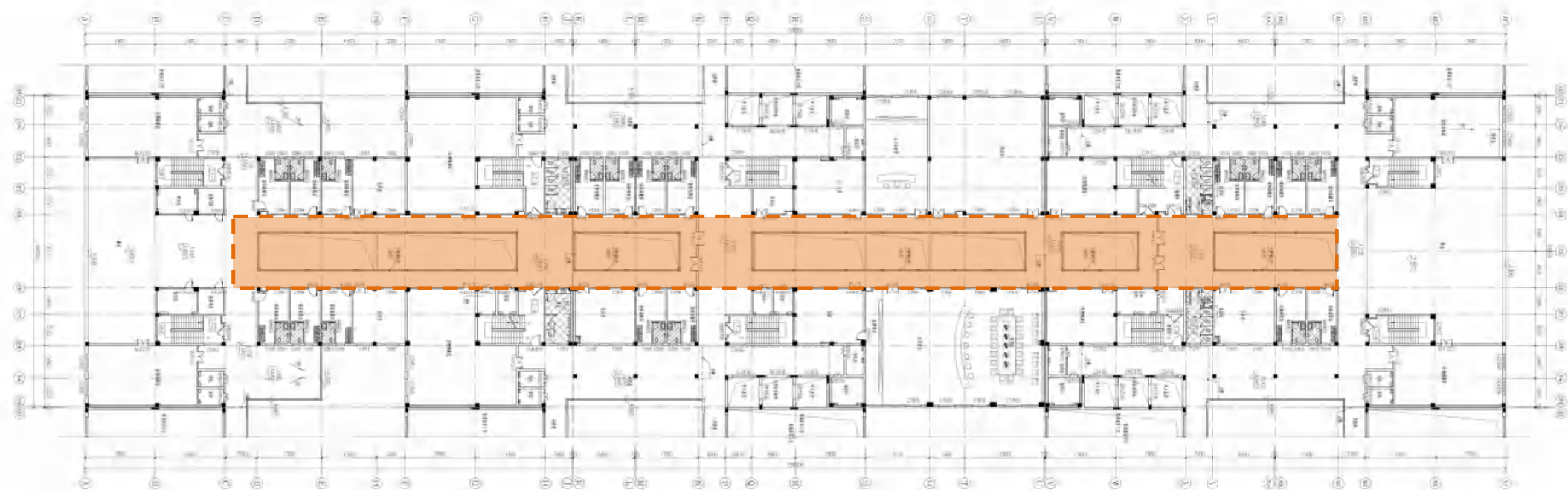


调整后

监区办公区域对比图



二层调整前

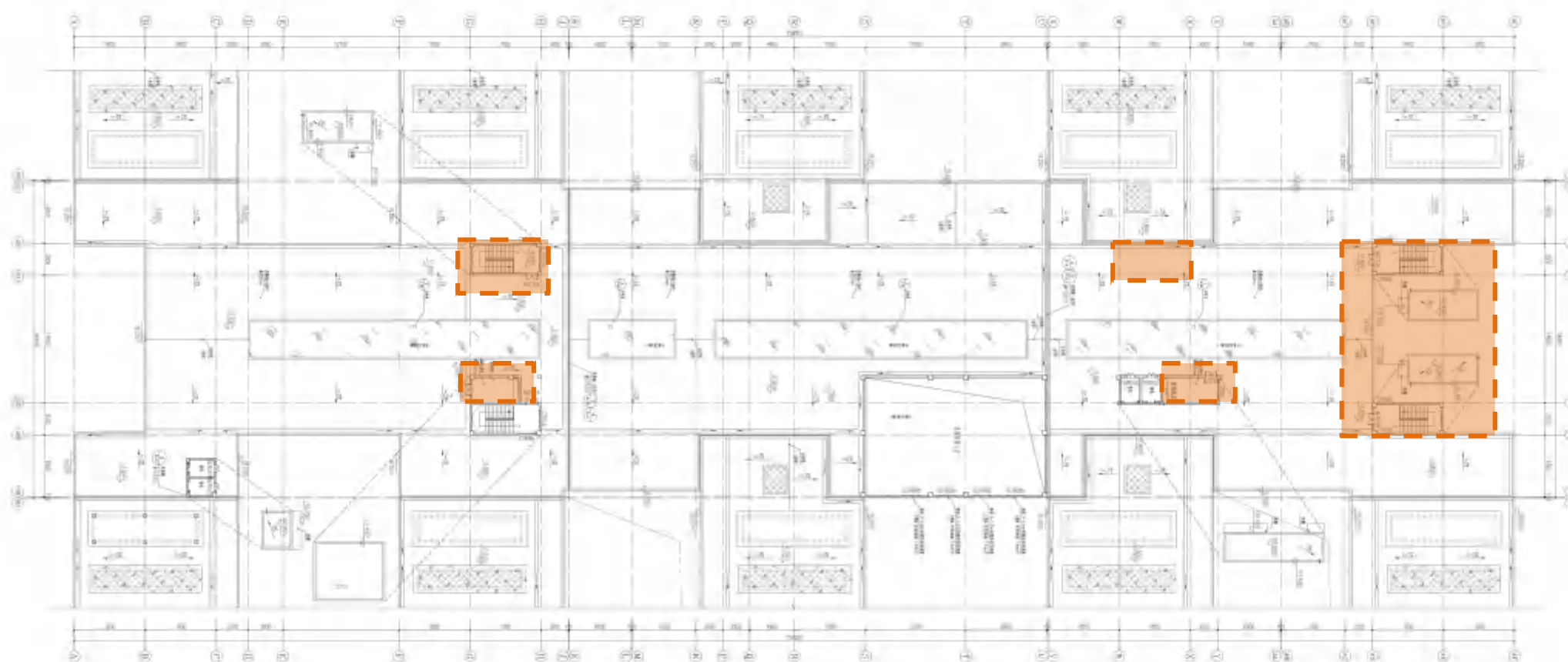


二层调整后

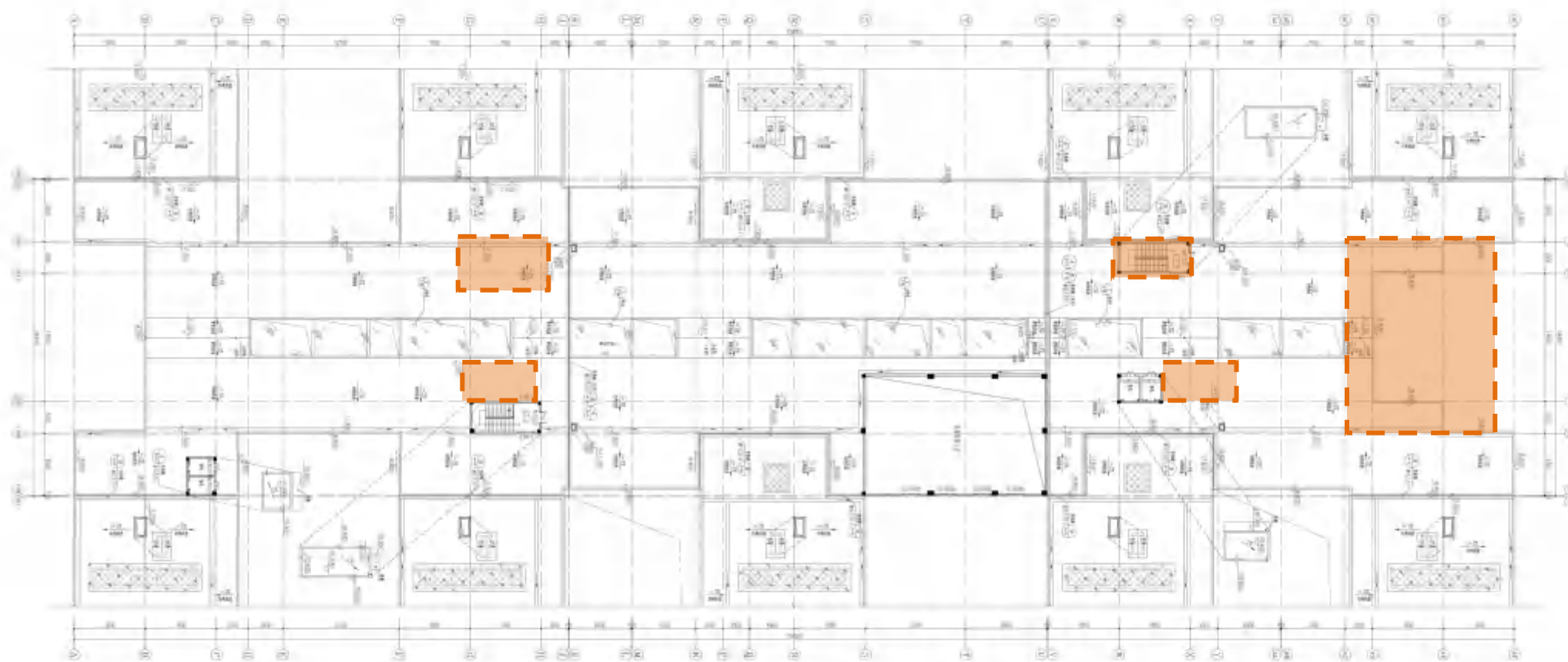
调整内容：

- 监区二层办公区域8米通道楼板处增加开洞。使首层空间更加舒适、明亮。

监区办公区域对比图



屋面调整前

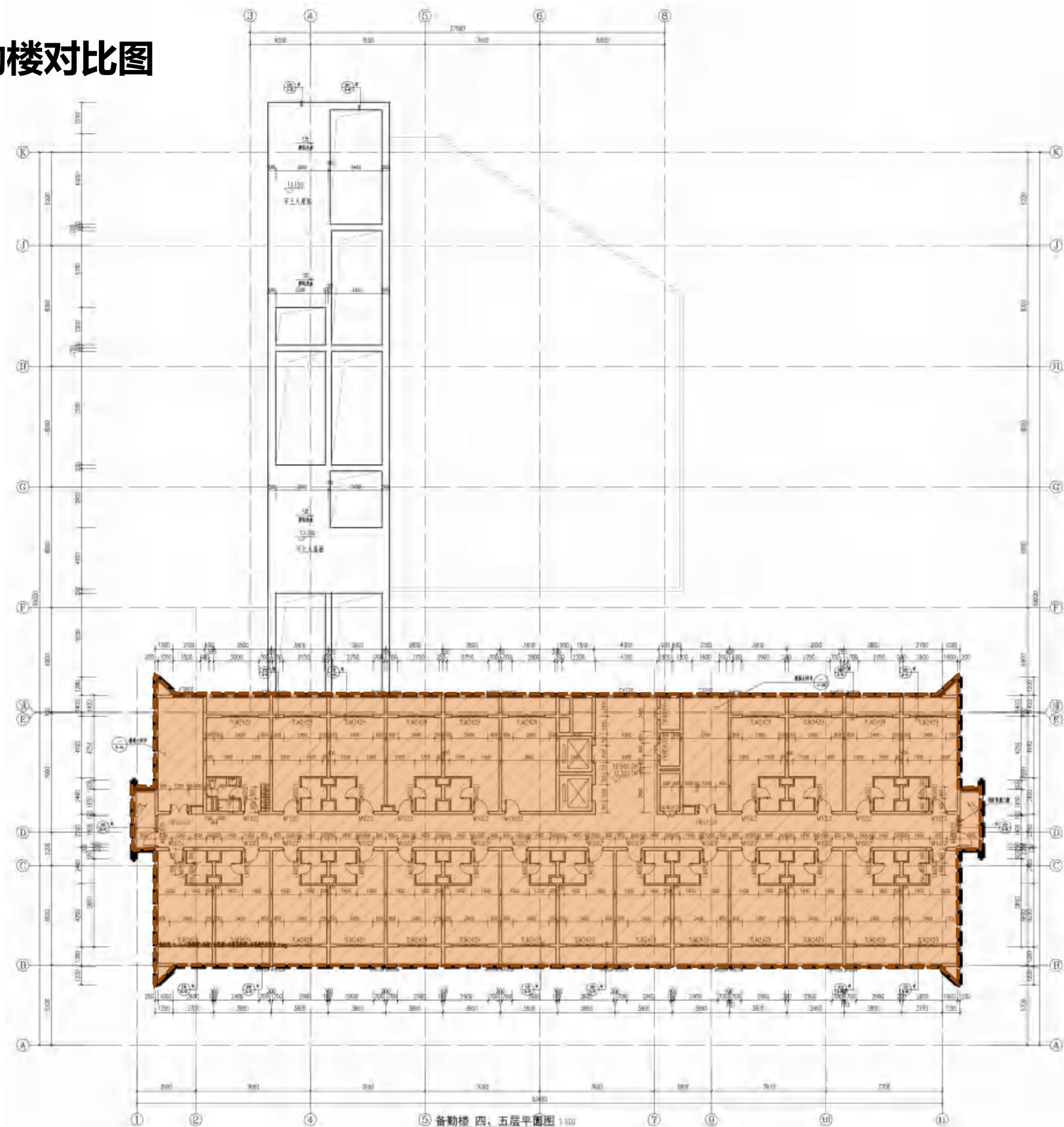


屋面调整后

调整内容:

- 原有4部上屋面楼梯间，取消其中2部梯间，另外2部梯间位置调整。
- 取消屋面排烟机房。

备勤楼对比图



四至五层调整前

调整内容:

- 备勤楼取消四至五层平面。
- 简化屋面构架。
- 调整后面积减少1594.73m²。

备勤楼对比图



立面调整前

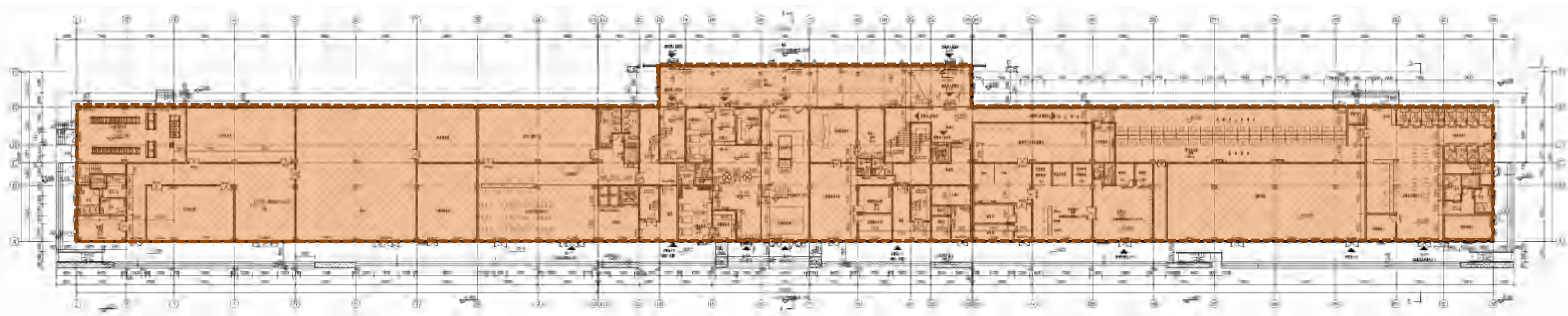


立面调整后

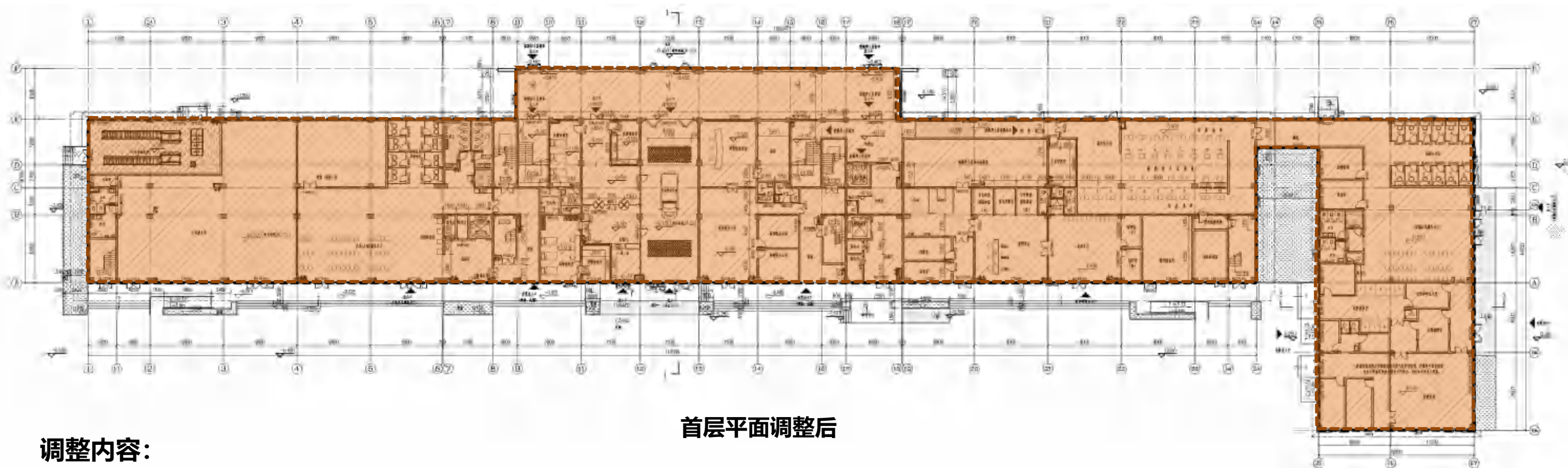
调整内容:

- 备勤楼取消四至五层（共两层）。
- 优化立面轮廓线，简化屋面构架。
- 调整后面积减少1594.73m²。

执法办案楼对比图



首层平面调整前

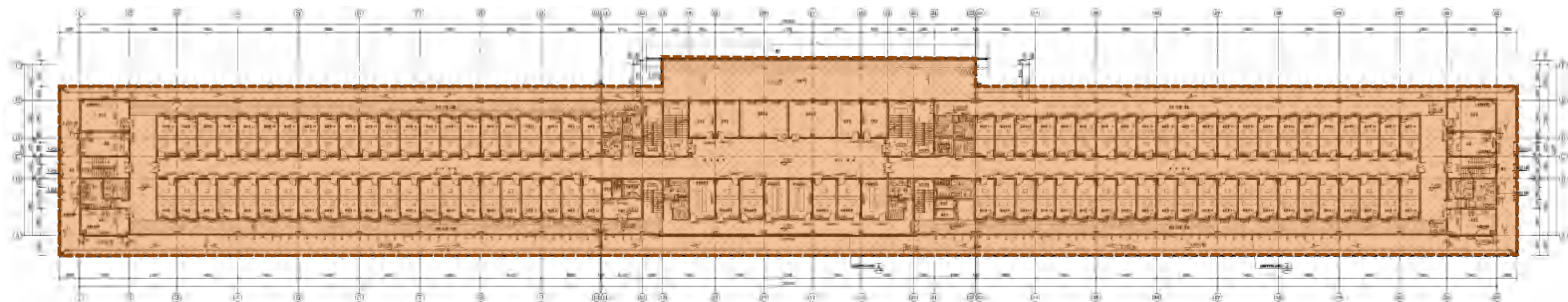


首层平面调整后

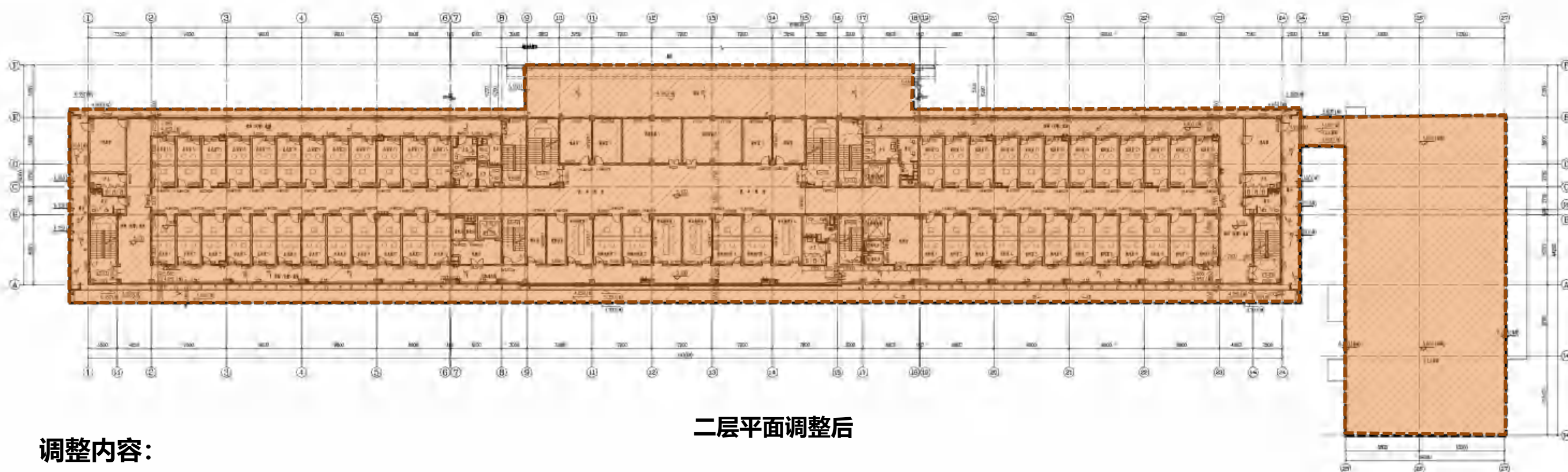
调整内容:

- 执法办案楼减少面宽，优化外轮轮廓线。
- 首层建筑面积由调整前4872.03m²，调整后4108.79m²。
- 调整后面积减少763.24m²。

执法办案楼对比图



二层平面调整前

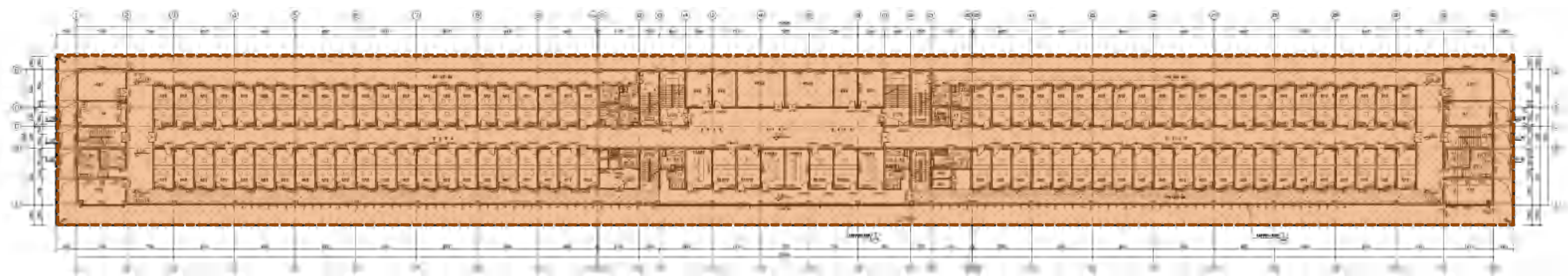


二层平面调整后

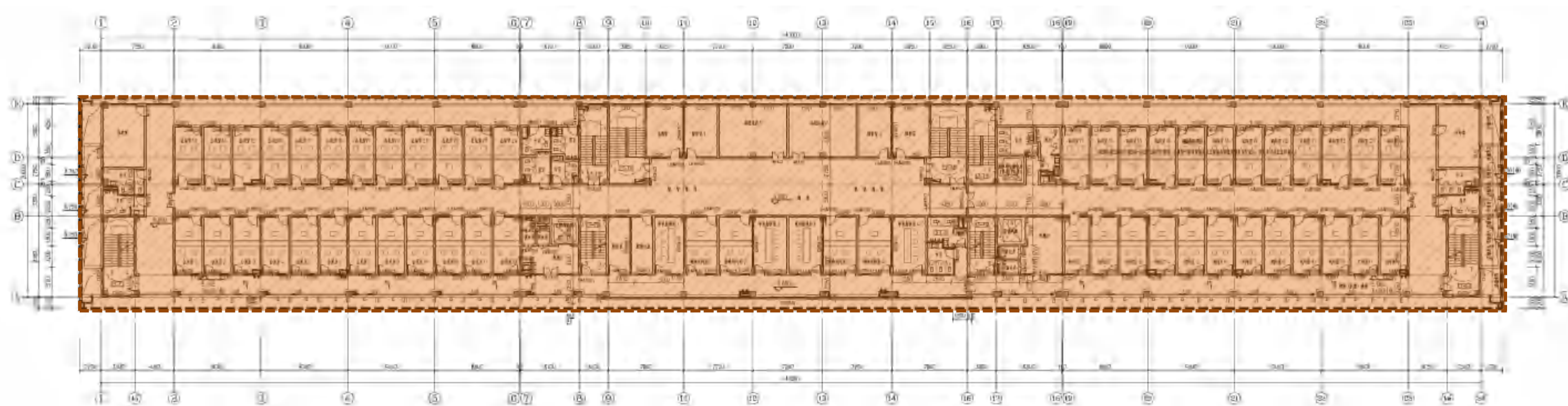
调整内容:

- 执法办案楼减少面宽，优化外轮轮廓线。
- 二层建筑面积由调整前4211.36m²，调整后2867.64m²。
- 调整后面积减少1343.72m²。

执法办案楼对比图



三层平面调整前

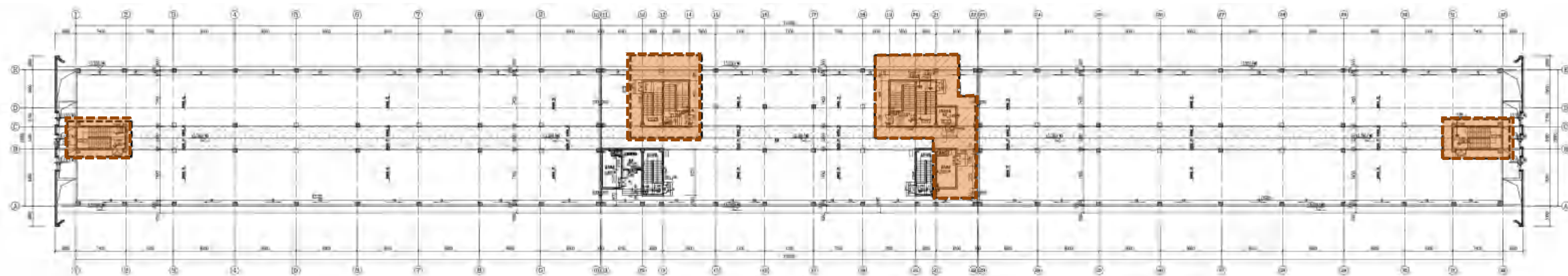


三层平面调整后

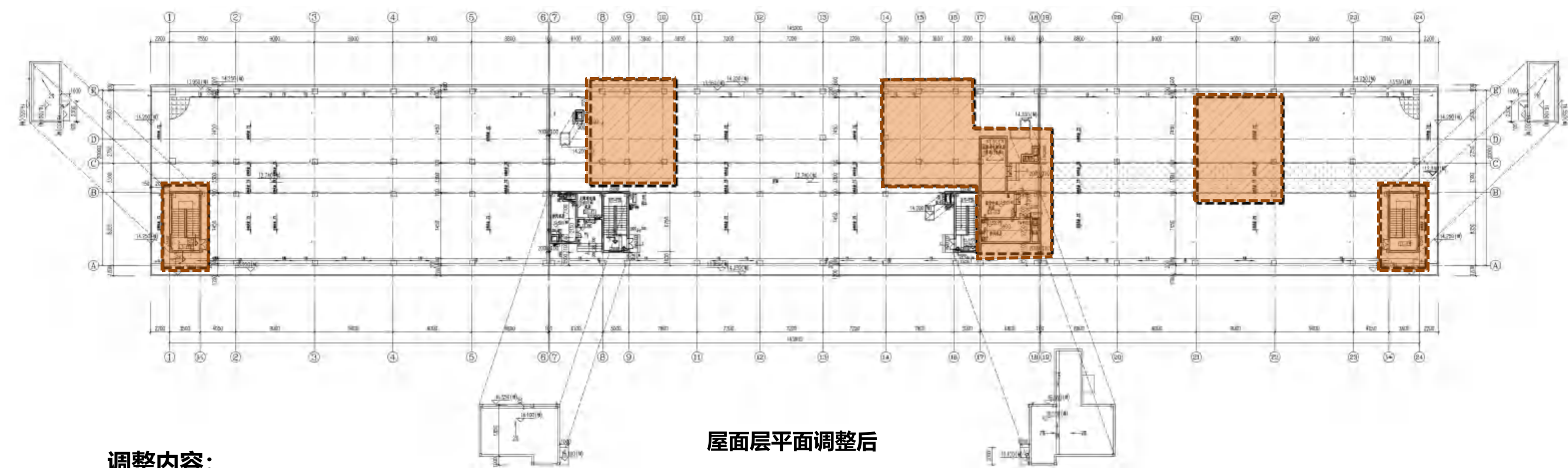
调整内容：

- 执法办案楼减少面宽，优化外轮轮廓线。
- 三层建筑面积由调整前4211.36m²，调整后2867.64m²。
- 调整后面积减少1343.72m²。

执法办案楼对比图



屋面层平面调整前



屋面层平面调整后

调整内容:

- 执法办案楼减少面宽，优化外轮轮廓线。
- 调整两端楼位置，取消北面四楼梯上天面，增加电梯机房。
- 屋面层建筑面积由调整前249.03m²，调整后188.85m²。
- **调整后面积减少60.18m²。**

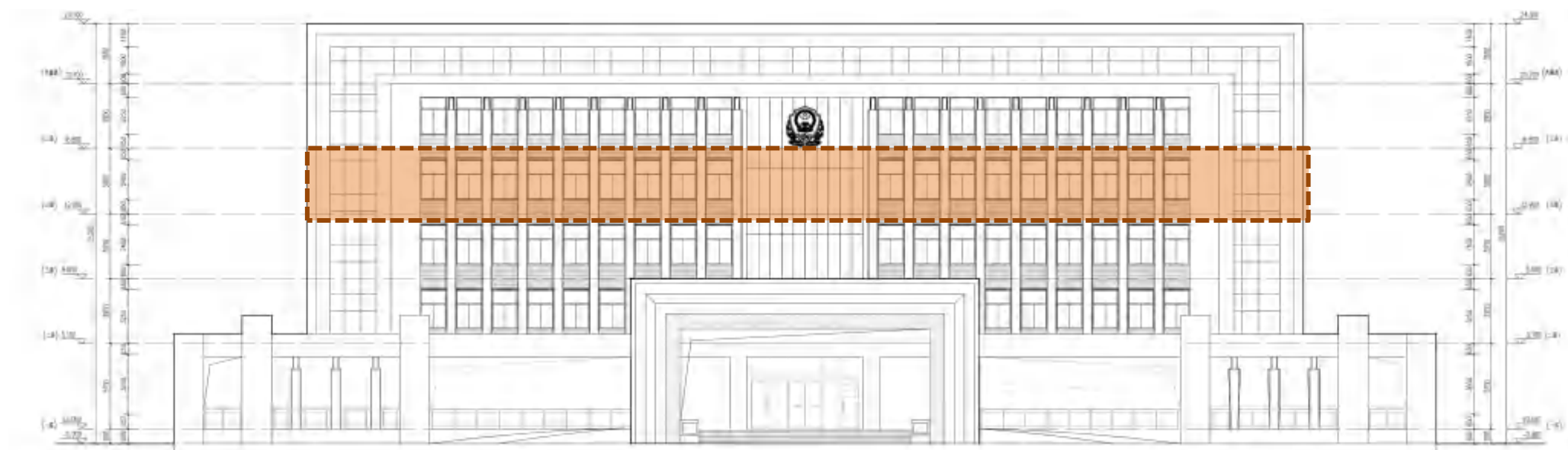
业务大楼对比图

调整内容:

- 减少标准层一层。
- 调整后面积减少934.42m²。



标准层平面图



建筑立面调整前



建筑立面调整后

指标调整对比

原方案总指标

经济技术指标表				
项目		数量	单位	备注
用地面积		199685.00	m²	
其中	监教场所用地	180764.04	m²	
	防护绿地	3053.76	m²	
	城市道路	15867.20	m²	
计容建筑面积		104914.70	m²	
总建筑面积		104914.70	m²	
其中	监区	29746.4	m²	含岗楼面积
	执法办案楼	13543.78	m²	
	备勤楼	6380.47	m²	
	业务大楼	4939.03	m²	含50m²公厕，30m²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	m²	
	训练馆	1082.22	m²	
	设备用房	680.00	m²	含100m²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	m²	
	污水处理间	40.00	m²	
	垃圾收集点	200.00	m²	规划条件：不小于60平方米
	医院	10532.00	m²	
	办案中心	3120.00	m²	
	拘留所	6500.00	m²	
	其他监管场所	25000.00	m²	
建筑基底面积		46594.81	m²	
其中	监区	24453.34	m²	
	执法办案楼	4511.99	m²	
	备勤楼	1935.62	m²	
	业务大楼	1573.57	m²	
	武警营房	735.04	m²	
	训练馆	899.16	m²	
	设备用房	680.00	m²	
	门卫	278.09	m²	
	污水处理间	40.00	m²	
	垃圾收集点	200.00	m²	
	医院	2633.00	m²	
	办案中心	780.00	m²	
	拘留所	1625.00	m²	
	其他监管场所	6250.00	m²	
建筑密度		26	%	规划条件：≤30%；
绿地面积		63267.41	m²	
绿地率		35.00	%	规划条件：≥35%；
容积率		0.58		规划条件：≤1.0；
机动车位		525	个	按建筑面积每100平方米不少于0.5个配置，其中包含6个无障碍车位
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%。				

修改后总指标

经济技术指标表				
项目		数量	单位	备注
用地面积		199685.00	m²	
其中	监教场所用地	180764.04	m²	
	防护绿地	3053.76	m²	
	城市道路	15867.20	m²	
总建筑面积		97215.22	m²	
计容建筑面积		97215.22	m²	
其中	监区	28090.35	m²	含岗楼面积
	执法办案楼	10032.92	m²	
	备勤楼	4780.32	m²	
	业务大楼	4006.61	m²	含50m²公厕，30m²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	m²	
	训练馆	1082.22	m²	
	设备用房	680.00	m²	含100m²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	m²	
	污水处理间	40.00	m²	
	垃圾收集点	200.00	m²	规划条件：不小于60平方米
	医院	10532.00	m²	
	办案中心	3120.00	m²	
	拘留所	6500.00	m²	
	其他监管场所	25000.00	m²	
建筑基底面积		42663.05	m²	
其中	监区	21070.10	m²	
	执法办案楼	3923.50	m²	
	备勤楼	1973.81	m²	
	业务大楼	1575.35	m²	
	武警营房	735.04	m²	
	训练馆	899.16	m²	
	设备用房	680.00	m²	
	门卫	278.09	m²	
	污水处理间	40.00	m²	
	垃圾收集点	200.00	m²	
	医院	2633.00	m²	
	办案中心	780.00	m²	
	拘留所	1625.00	m²	
	其他监管场所	6250.00	m²	
建筑密度		23.60	%	规划条件：≤30%；
绿地面积		63267.41	m²	
绿地率		35.00	%	≥35%；
容积率		0.54		规划条件：≤1.0；
机动车位		486	个	按建筑面积每100平方米不少于0.5个配置，其中包含11个无障碍车位
其中	一期建设用地	260	个	其中包含6个无障碍车位
	预留发展用地	226	个	其中包含5个无障碍车位
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%。				

调整内容对比汇总

调整对比经济技术指标表						
项目		原规划审批指标	调整后指标	差值(调整减审批)	单位	备注
用地面积		199685.00	199685.00	0.00	m²	
其中	监教场所用地	180764.04	180764.04	0.00	m²	
	防护绿地	3053.76	3053.76	0.00	m²	
	城市道路	15867.20	15867.20	0.00	m²	
总建筑面积		104914.70	97215.22	-7699.48	m²	
计容建筑面积		104914.70	97215.22	-7699.48	m²	
其中	监区	29746.40	28090.35	-1656.05	m²	含岗楼面积
	执法办案楼	13543.78	10032.92	-3510.86	m²	
	备勤楼	6380.47	4780.32	-1600.15	m²	
	业务大楼	4939.03	4006.61	-932.42	m²	含 50 m²公厕, 30 m²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	2872.71	0.00	m²	
	训练馆	1082.22	1082.22	0.00	m²	
	设备用房	680.00	680.00	0.00	m²	含 100 m²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	278.09	0.00	m²	
	污水处理间	40.00	40.00	0.00	m²	
	垃圾收集点	200.00	200.00	0.00	m²	规划条件: 不小于 60 平方米
	医院	10532.00	10532.00	0.00	m²	
	办案中心	3120.00	3120.00	0.00	m²	
	拘留所	6500.00	6500.00	0.00	m²	
	其他监管场所	25000.00	25000.00	0.00	m²	

建筑基底面积		46594.81	42663.05	-3931.76	m²	
其中	监区	24453.34	21070.10	-3383.24	m²	
	执法办案楼	4511.99	3923.50	-588.49	m²	
	备勤楼	1935.62	1973.81	38.19	m²	
	业务大楼	1573.57	1575.35	1.78	m²	
	武警营房	735.04	735.04	0.00	m²	
	训练馆	899.16	899.16	0.00	m²	
	设备用房	680.00	680.00	0.00	m²	
	门卫	278.09	278.09	0.00	m²	
	污水处理间	40.00	40.00	0.00	m²	
	垃圾收集点	200.00	200.00	0.00	m²	
	医院	2633.00	2633.00	0.00	m²	
	办案中心	780.00	780.00	0.00	m²	
	拘留所	1625.00	1625.00	0.00	m²	
	其他监管场所	6250.00	6250.00	0.00	m²	
建筑密度		25.00	23.60	1.40	%	规划条件: ≤30%;
绿地面积		63267.41	63267.41	0.00	m²	
绿地率		35.00	35.00	0.00	%	规划条件: ≥35%;
容积率		0.58	0.54	-0.04		规划条件: ≤1.0;
机动车位		525	486	-39.00	个	按建筑面积每 100 平方米不少于 0.5 个配置, 其中包含 11 个无障碍车位
其中	一期建设用地	299	260	-39.00	个	其中包含 6 个无障碍车
	预留发展用地	226	226	0.00	个	其中包含 5 个无障碍车
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%。						

方案详情

方案对比

效果图

规划篇



鸟瞰图



低点透视



低点透视



低点透视

方案详情

方案对比

效果图

规划篇

经济技术指标表				
项目		数量	单位	备注
用地面积		199685.00	㎡	
其中	监教场所用地	180764.04	㎡	
	防护绿地	3053.76	㎡	
	城市道路	15867.20	㎡	
总建筑面积		97215.22	㎡	
计容建筑面积		97215.22	㎡	
其中	监区	28090.35	㎡	含岗楼面积
	执法办案楼	10032.92	㎡	
	备勤楼	4780.32	㎡	
	业务大楼	4006.61	㎡	含 50 ㎡公厕，30 ㎡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	㎡	
	训练馆	1082.22	㎡	
	设备用房	680.00	㎡	含 100 ㎡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	㎡	
	污水处理间	40.00	㎡	
	垃圾收集点	200.00	㎡	规划条件：不小于 60 平方米
	医院	10532.00	㎡	
	办案中心	3120.00	㎡	
	拘留所	6500.00	㎡	
	其他监管场所	25000.00	㎡	
建筑基底面积		42663.05	㎡	
其中	监区	21070.10	㎡	
	执法办案楼	3923.50	㎡	

	备勤楼	1973.81	㎡	
	业务大楼	1575.35	㎡	
	武警营房	735.04	㎡	
	训练馆	899.16	㎡	
	设备用房	680.00	㎡	
	门卫	278.09	㎡	
	污水处理间	40.00	㎡	
	垃圾收集点	200.00	㎡	
	医院	2633.00	㎡	
	办案中心	780.00	㎡	
	拘留所	1625.00	㎡	
	其他监管场所	6250.00	㎡	
	建筑密度		23.60	%
绿地面积		63267.41	㎡	
绿地率		35.00	%	规划条件：≥35%；
容积率		0.54		规划条件：≤1.0；
机动车位		486	个	按建筑面积每 100 平方米不少于 0.5 个配置，其中包含 11 个无障碍车位
其中	一期建设用地	260	个	其中包含 6 个无障碍车位
	预留发展用地	226	个	其中包含 5 个无障碍车位
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%。				

