

湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房 规划建筑设计方案



雷州市城乡规划服务中心
湛江中汇电力咨询有限公司
2024年3月

雷州市自然资源局

雷自然资函〔2024〕268号

关于下达雷州市南兴镇农机路北侧地块1160.4平方米建设用地土地规划条件的复函

广东电网有限责任公司湛江供电局：

贵局送来《湛江供电局关于申请下达雷州市南兴镇农机路北侧地块1160.4平方米建设用地土地规划条件的函》（湛供电函〔2024〕56号）及相关资料收悉。根据《雷州市人民政府办公室关于湛江雷州供电局南兴技术业务用房小型基建项目控制性详细规划的批复》（雷府办函〔2023〕280号），下达雷州市南兴镇农机路北侧地块1160.4平方米建设用地土地规划条件如下：

一、地块用地规划条件（主要控制指标）。

- 1、用地性质：供电用地；
- 2、宗地面积为1160.40平方米，用地规划红线面积（计容面积）为1160.40平方米；
- 3、容积率： ≤ 1.5 ，建筑密度： $\leq 40\%$ ，绿地率： $\geq 25\%$ ，建筑限高为24米；
- 4、小车位不少于4个（建设或预留安装充电设施接口的比例达到10%）；

5、配建建筑面积不小于10平方米的垃圾收集点和建筑面积不小于10平方米的网络设施用房；

6、其他未约定条件按《雷州市城市规划管理技术规定》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、严格按照上列规划设计条件（主要控制指标）执行。

三、本用地规划条件有效期：本用地规划条件自发文之日起两年内有效（如需延期使用，应按程序申请）。

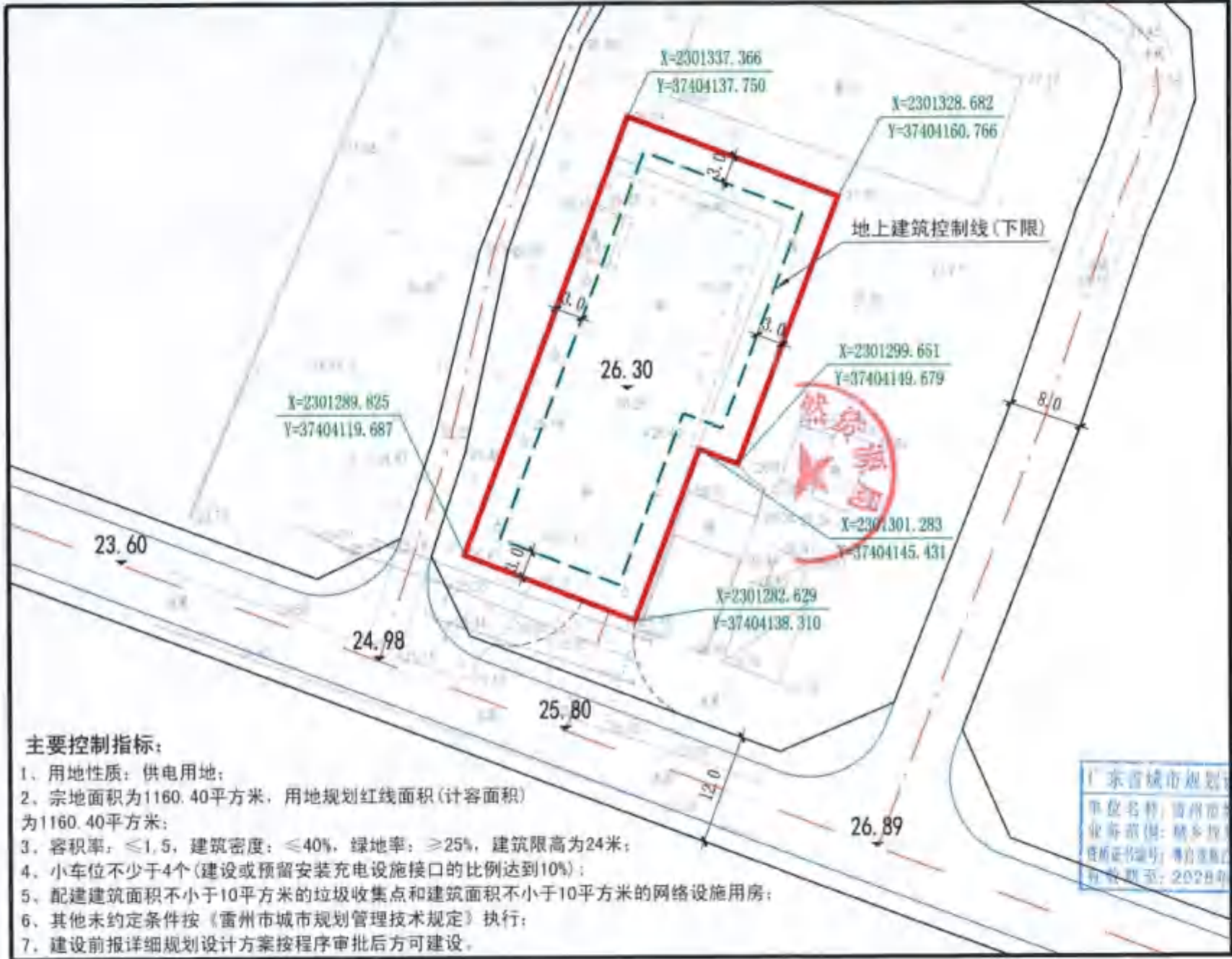
三、本用地规划条件为审批规划设计方案的依据，编制规划设计方案应满足本用地规划条件外，还应当满足国家、广东省、湛江市和雷州市制定的相关规范、规定要求。

四、本用地规划条件应纳入土地出让合同。本项目用地须按本规划条件确定的容积率等经济指标、用地性质以及其它规定完善国有土地有关手续后方可实施建设。

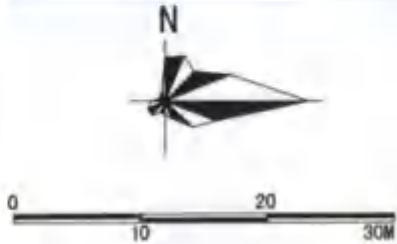
此复。

雷州市自然资源局
2024年3月7日

雷州市供电局南兴供电所地块用地规划



风玫瑰图

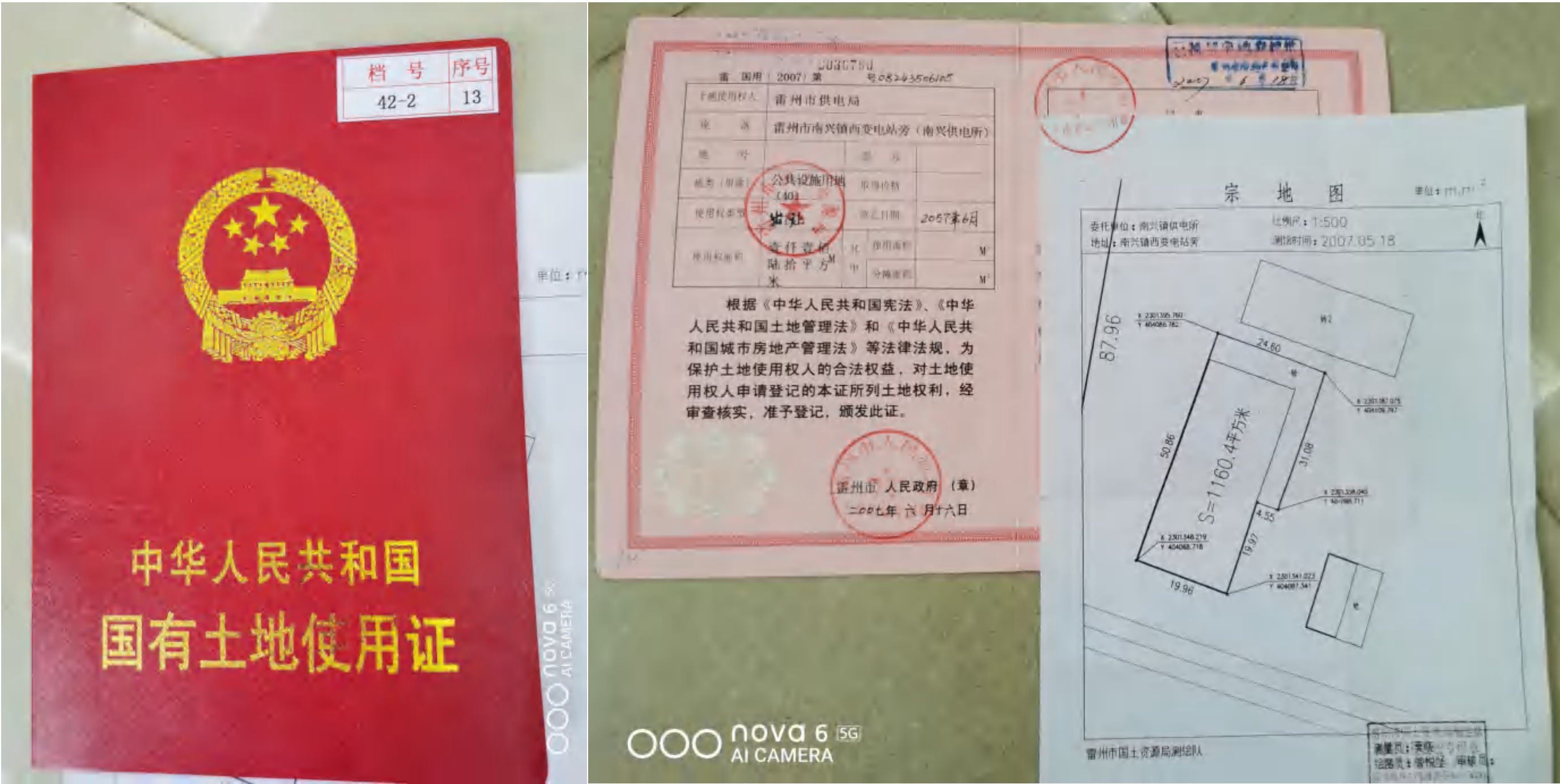


图例

- 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

雷州市城乡规划服务中心 2024.02





中华人民共和国
建设用地规划许可证

地字第 4408821082024G001 号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

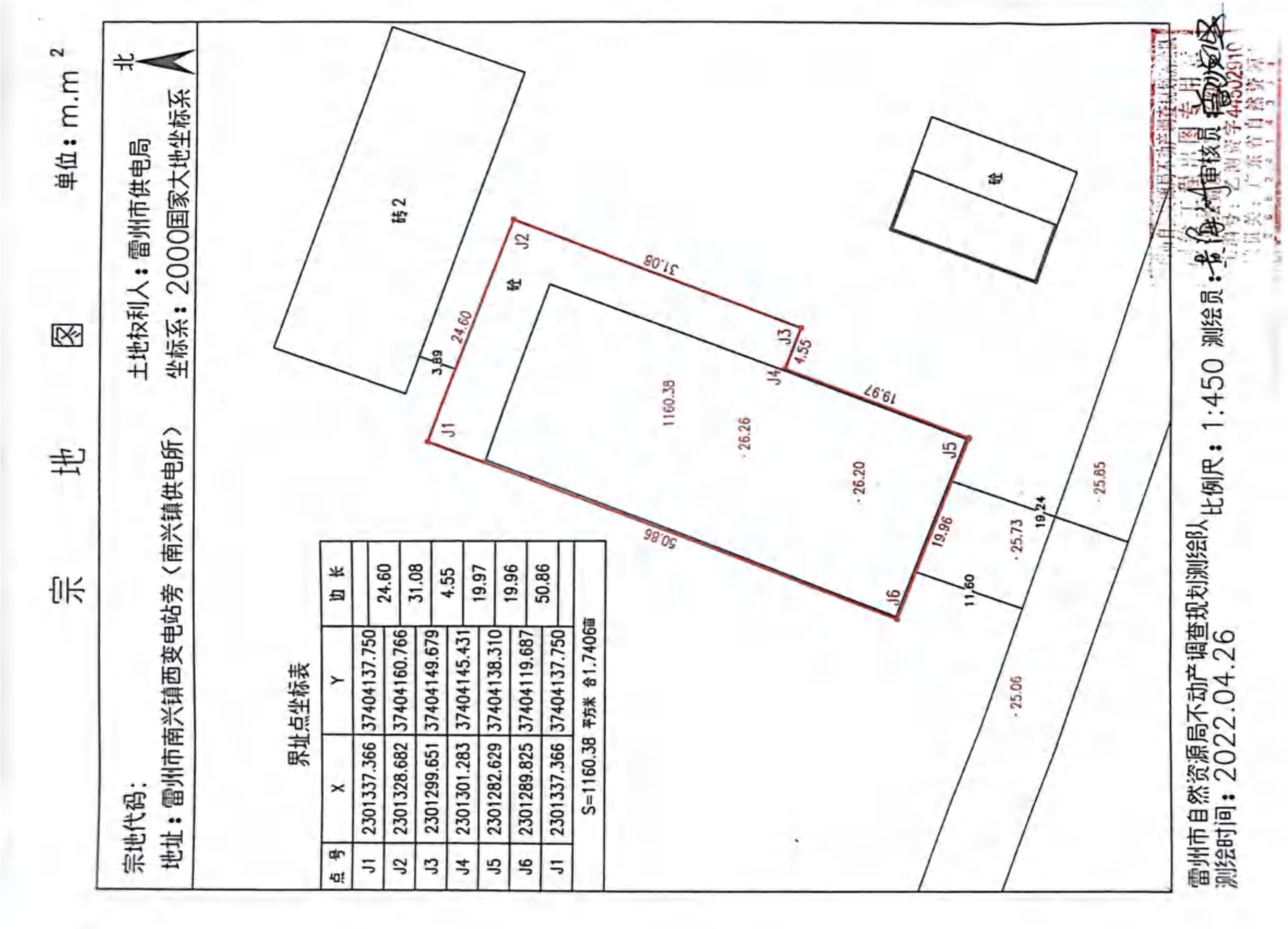
发证机关

日期 二〇二四年四月二十六日



用地单位	广东电网有限责任公司湛江供电局（湛江雷州供电局）
项目名称	湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房项目
批准用地机关	雷州市人民政府
批准用地文号	雷国用（2007）第 0036760 号
用地位置	雷州市南兴镇西变电站旁（南兴供电所）
用地面积	宗地面积为 1160.40 平方米，用地规划红线面积（计容积率）为 1160.40 平方米
土地用途	供电用地
建设规模	——
土地取得方式	出让





广东电网有限责任公司部门文件

广电办计〔2019〕15号

关于湛江供电局麻章供电所等七个技术业务用房项目建议书的批复

湛江供电局：

你局《关于上报湛江麻章供电局麻章供电所技术业务用房等九个项目建议书的请示》（湛供电计〔2019〕7号）收悉。经研究，现批复如下：

一、湛江麻章供电局麻章供电所，湛江雷州供电局南兴供电所、松竹供电所、覃斗供电所、唐家供电所，湛江廉江供电局青平供电所、石岭供电所等七个技术业务用房已纳入《广东电网公司“十三五”管制业务小型基建规划修编报告》。根据南方电网公司《技术业务用房可行性研究技术导则》和《技术业务用房可行性研究投资控制指标》，同意以上七个供电所技术业务用房按批复的项目建议书开展下一步工作。具体批复内容详见附件。

—1—

二、请按照公司小型基建项目前期管理流程，抓紧做好项目的下阶段工作。

此复。

- 附件：1. 湛江麻章供电局麻章供电所技术业务用房项目建议书审批表
2. 湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房项目建议书审批表
3. 湛江雷州供电局松竹供电所技术业务用房项目建议书审批表
4. 湛江雷州供电局覃斗供电所技术业务用房项目建议书审批表
5. 湛江雷州供电局唐家供电所技术业务用房项目建议书审批表
6. 湛江廉江供电局青平供电所技术业务用房项目建议书审批表
7. 湛江廉江供电局石岭供电所技术业务用房项目建议书审批表



—2—

附件 2

湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房
项目建议书审批表

序号	项目	简要说明
一	项目名称	湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房
二	项目必要性	
1	上年度售电量(万千瓦时)	3006 万千瓦时
2	现建筑物建成投入使用年份	1984 年
3	现建筑物总建筑面积	529 平方米
4	单位定编人数	37 人
5	企业规模类型 (特大、大、中、小所)	小型供电所
6	新项目必要性	南兴供电所现有建筑建设于 1984 年，建筑总面积 529 平方米，存在残旧、面积严重不足等问题，并需租赁部分民宅使用，不满足技术业务用房配置标准要求。为保障各项业务的顺利开展，提高电力服务水平，需开展供电所技术业务用房建设。
三	建设条件	
1	建设项目地点	雷州市南兴镇东环路
2	建设环境（水、电、通讯、社会服务等）	水电、道路、通信设施完备，基础配套设施已具备。
3	征地拆迁要求	无需征地，现场无需赔偿及拆除。
四	建设规模	
1	征用地面积	无需征地，用地面积 700 平方米。
2	总建筑面积	1300 平方米
(1)	其中：地上	1300 平方米
(2)	其中：地下	0 平方米
五	投资控制数	
1	项目总投资控制数	520 万元
(1)	其中：征地费用控制数	0 万元
(2)	其中：综合建安费用控制数	520 万元
六	资金来源	省公司投资
七	对原建筑物使用意见	与新建建筑统筹使用

广东电网有限责任公司文件

广电网〔2020〕58号

关于湛江麻章供电局麻章供电所技术业务用房等 六个项目可行性研究报告的批复

湛江供电局：

你局《关于上报湛江雷州供电局南兴供电所等7个技术业务用房可行性研究报告的请示》（湛供电计〔2019〕55号）收悉。公司规划部于2019年12月11日对项目可行性研究报告进行了评审。经研究，现对其中湛江麻章供电局麻章供电所等6个技术业务用房项目可行性研究报告批复如下：

一、湛江麻章供电局麻章供电所技术业务用房

（一）建设必要性

湛江麻章供电局麻章供电所现在岗人数38人，目前麻章供

—1—

项目已列入《广东电网有限责任公司“十三五”小型基建技术业务用房规划修编》。

（二）建设场址情况

项目拟建于雷州市覃斗镇覃斗圩原35千伏覃斗变电站内，用地面积2109平方米。该地块为雷州供电局自有土地，无需征地。建设地点周边公共设施条件较好，市政基础设施完善，交通便利。

（三）建设规模

本项目拟建建筑物1座，全部为地上建筑，总建筑面积998平方米。

（四）投资估算

项目总投资399万元，全部为建安综合费，综合单价指标为3997元/平方米，其中南网控制标准内指标为3502元/平方米。资金来源为省公司拨款。

五、湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房

（一）建设必要性

湛江雷州供电局南兴供电所现在岗人数37人，现有建筑建设于1984年，建筑总面积529平方米，目前该所存在残旧、面积严重不足等问题，并需租赁部分民宅使用，不满足技术业务用房配置标准要求。为满足电力安全生产的需要，建设南兴供电所技术业务用房是必要的。项目已列入《广东电网有限责任公司“十三五”小型基建技术业务用房规划修编》。

—5—

(二) 建设场址情况

项目拟建于雷州市南兴镇镇西变电站旁，用地面积 1160 平方米。该地块为雷州供电局自有土地，无需征地。建设地点周边公共设施条件较好，市政基础设施完善，交通便利。

(三) 建设规模

本项目拟建建筑物 1 座，全部为地上建筑，总建筑面积 1298 平方米。

(四) 投资估算

项目总投资 518 万元，全部为建安综合费，综合单价指标为 3991 元/平方米，其中南网控制标准内指标为 3508 元/平方米。资金来源为省公司拨款。

六、湛江雷州供电局松竹供电所技术业务用房

(一) 建设必要性

湛江雷州供电局松竹供电所现在岗人数 21 人，现有建筑建设于 1996 年，建筑总面积 728 平方米，目前该所存在残旧、面积严重不足等问题，不满足技术业务用房配置标准要求。为满足电力安全生产的需要，建设松竹供电所技术业务用房是必要的。项目已列入《广东电网有限责任公司“十三五”小型基建技术业务用房规划修编》。

(二) 建设场址情况

项目拟建于雷州市松竹镇河东一街，原松竹供电所旁，用地

面积 478 平方米。该地块为雷州供电局自有土地，无需征地。建设地点周边公共设施条件较好，市政基础设施完善，交通便利。

(三) 建设规模

本项目拟建建筑物 1 座，全部为地上建筑，总建筑面积 799 平方米。

(四) 投资估算

项目总投资 319 万元，全部为建安综合费，综合单价指标为 3992 元/平方米，其中南网控制标准内指标为 3506 元/平方米。资金来源为省公司拨款。

七、其它

(一) 项目要严格执行南方电网公司《技术业务用房可行性研究技术导则》等公司相关规定，实行限额设计，严禁超规模、超标准、超投资建设。项目建成后，未经批准，不得改变技术业务用房用途。

(二) 属于本项目配套的营业厅装修、健康厨房等专业项目的建设内容，应与本项目同步立项、统一建设，确保项目同步竣工。

(三) 请按照《中国南方电网有限责任公司基建管理规定》有关要求，抓紧开展下一步工作。

此复。

- 附件：1. 湛江麻章供电局麻章供电所技术业务用房可行性
研究报告(审定版)（另附）
2. 湛江廉江供电局青平供电所技术业务用房可行性
研究报告(审定版)（另附）
3. 湛江廉江供电局石岭供电所技术业务用房可行性
研究报告(审定版)（另附）
4. 湛江雷州供电局覃斗供电所技术业务用房可行性
研究报告(审定版)（另附）
5. 湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房可行性
研究报告(审定版)（另附）
6. 湛江雷州供电局松竹供电所技术业务用房可行性
研究报告(审定版)（另附）



广东电网有限责任公司办公室

2020年3月24日印发

项目代码:2020-440882-47-03-038566

广东省企业投资项目备案证



申报企业名称:广东电网有限责任公司湛江供电局

经济类型:国有独资

项目名称:湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房

建设地点:湛江市雷州市南兴镇西变电站旁(原南兴供电所旁)

建设类别:☒基建 ☐技改 ☐其他

建设性质:☒新建 ☐扩建 ☐改建 ☐迁建 ☐其他

建设规模及内容:

建筑面积1298平方米,占地面积424.96平方米,建筑层数:3层,建筑高度:11.8米

项目总投资: 518.00 万元(折合 万美元)

项目资本金: 518.00 万元

其中:土建投资: 320.09 万元

设备及技术投资: 197.91 万元; 进口设备用汇: 0.00 万美元

计划开工时间:2022年06月

计划竣工时间:2022年12月

备案机关:雷州市发展和改革局

备案日期:2020年05月20日

行政审批专用章

延期至:2023年05月20日

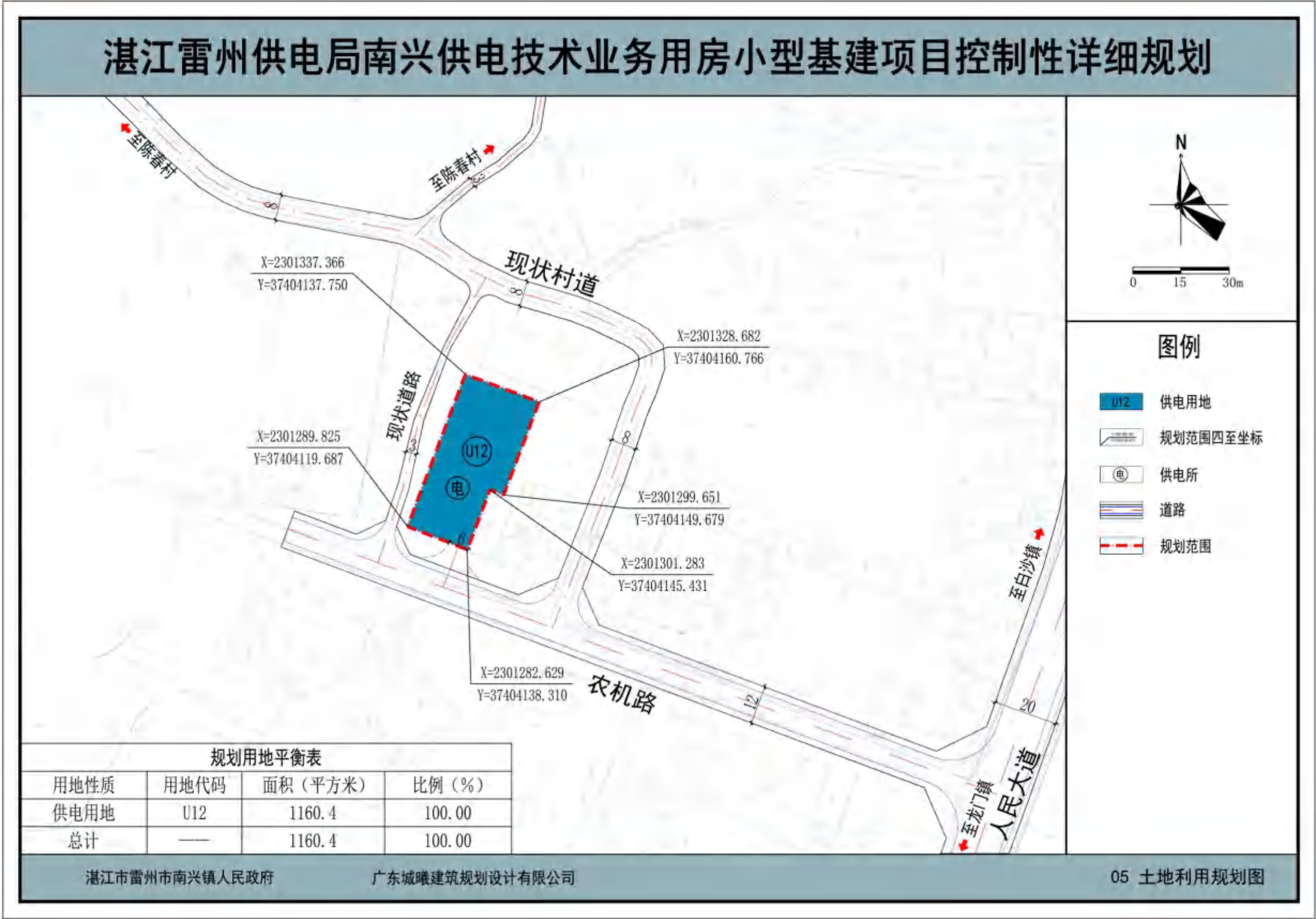
备注:

提示: 1. 备案证明文件仅代表备案机关确认收到建设单位项目备案信息的证明, 不具备行政许可效力。
2. 备案有效期为两年。项目两年内未开工建设且未办理延期的, 备案证自动失效。项目在备案证有效期内开工建设的, 备案证长期有效。

查询网址: <https://gd.tzxm.gov.cn>

广东省发展和改革委员会监制

仅供办理政务服务事项时使用

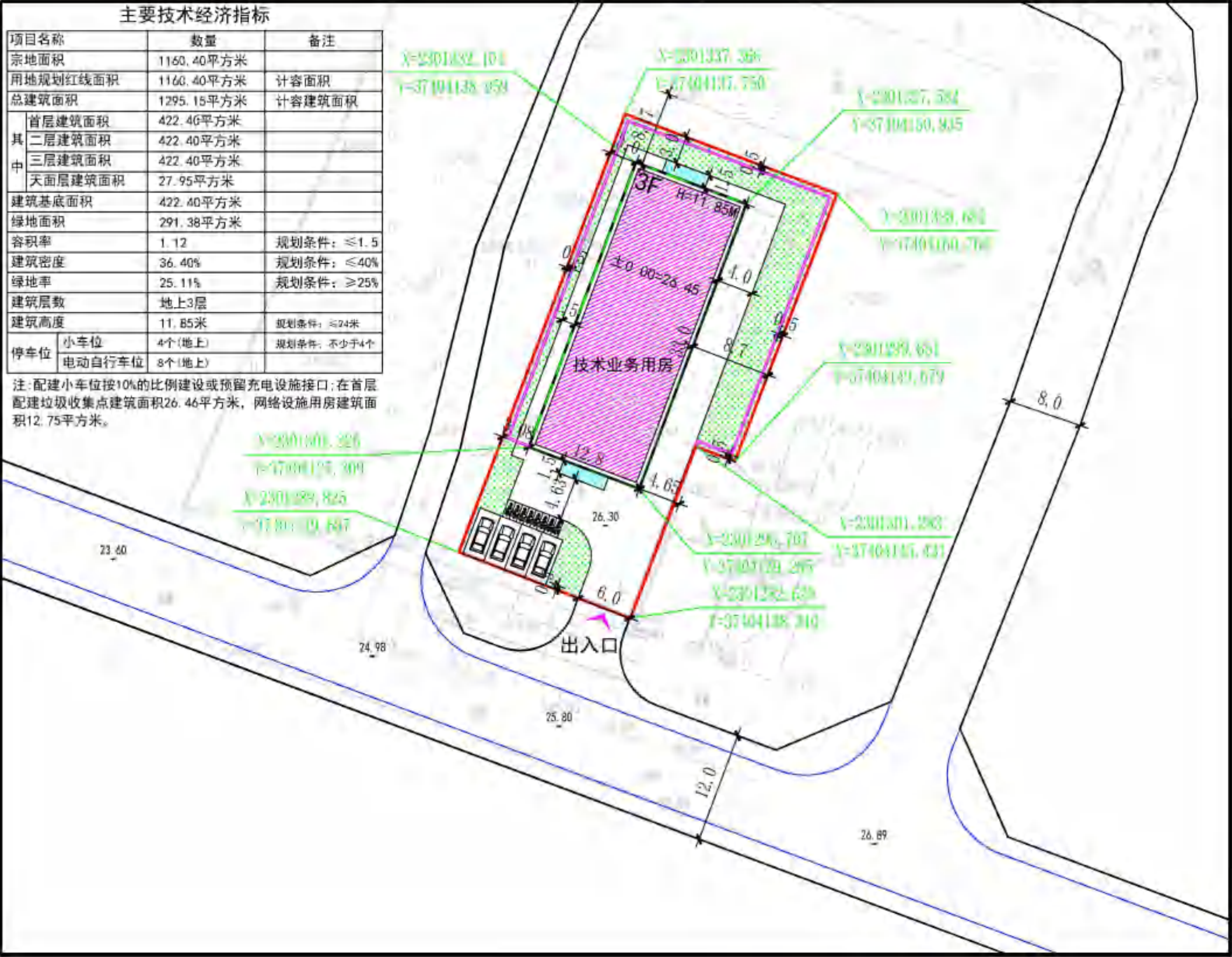


水文地质分析:拟建场地内未见地表水出露。地下水类型主要为孔隙潜水,钻探期间测得场地地下稳定水位埋深8.05-8.50m(平均8.31m)、高程为17.85-18.30m(平均17.98m)。场地地下水水位较深,对基槽开挖施工基本无影响。场地环境类型为II类,地下水对混凝土以及钢筋混凝土结构中钢筋的腐蚀性等级为微腐蚀。

场地属于冲洪积平原地貌,位于华南褶皱系雷琼断陷北部,基底是华南粤西加里东褶皱变质岩系的延伸部分。根据现有区域地质资料,拟建场地及附近在全新统地质时期以来无活动断裂分布,地质环境基本稳定;场区拟建区地形起伏不大,地基土综合类型为中软土,地面及勘探深度范围内未见不良地质作用。故拟建场地经地基处理或采用桩基础时稳定性较好,基本适宜本工程建设。



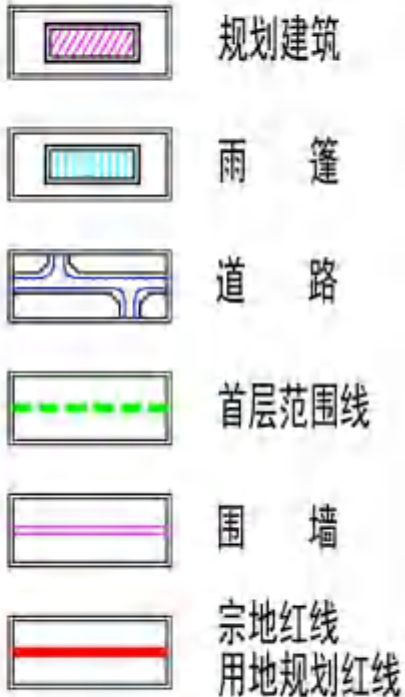
湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房平面规划



风玫瑰图



图例



总平面规划图

湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房平面规划



风玫瑰图



图例

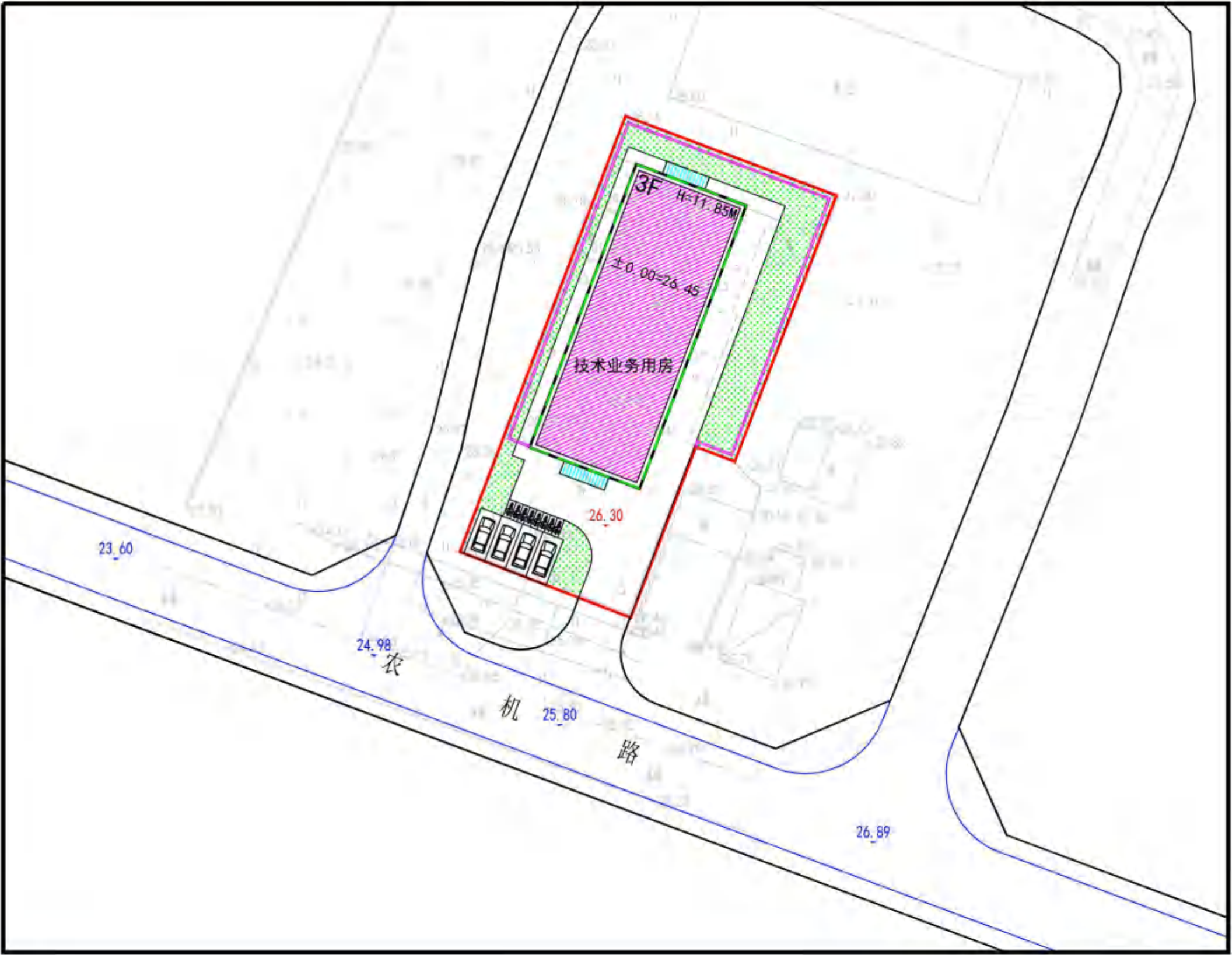
彩色总平面图



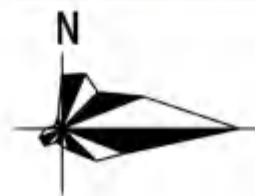




湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房平面规划



风玫瑰图



图例

- 规划场地标高
- 道路标高
- 规划建筑
- 雨篷
- 道路
- 首层范围线
- 围墙
- 宗地红线
用地规划红线

场地竖向分析图

湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房平面规划



配套服务设施一览表		
项目	面积	所在层数
网络设施用房	12.75m²	首层
垃圾收集点	26.46m²	首层

风玫瑰图



图例

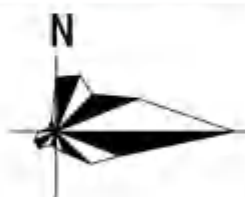
- 垃圾收集点
- 网络设施用房
- 规划建筑
- 雨篷
- 道路
- 首层范围线
- 围墙
- 宗地红线
用地规划红线

配套服务设施平面分析图

湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房平面规划



风玫瑰图



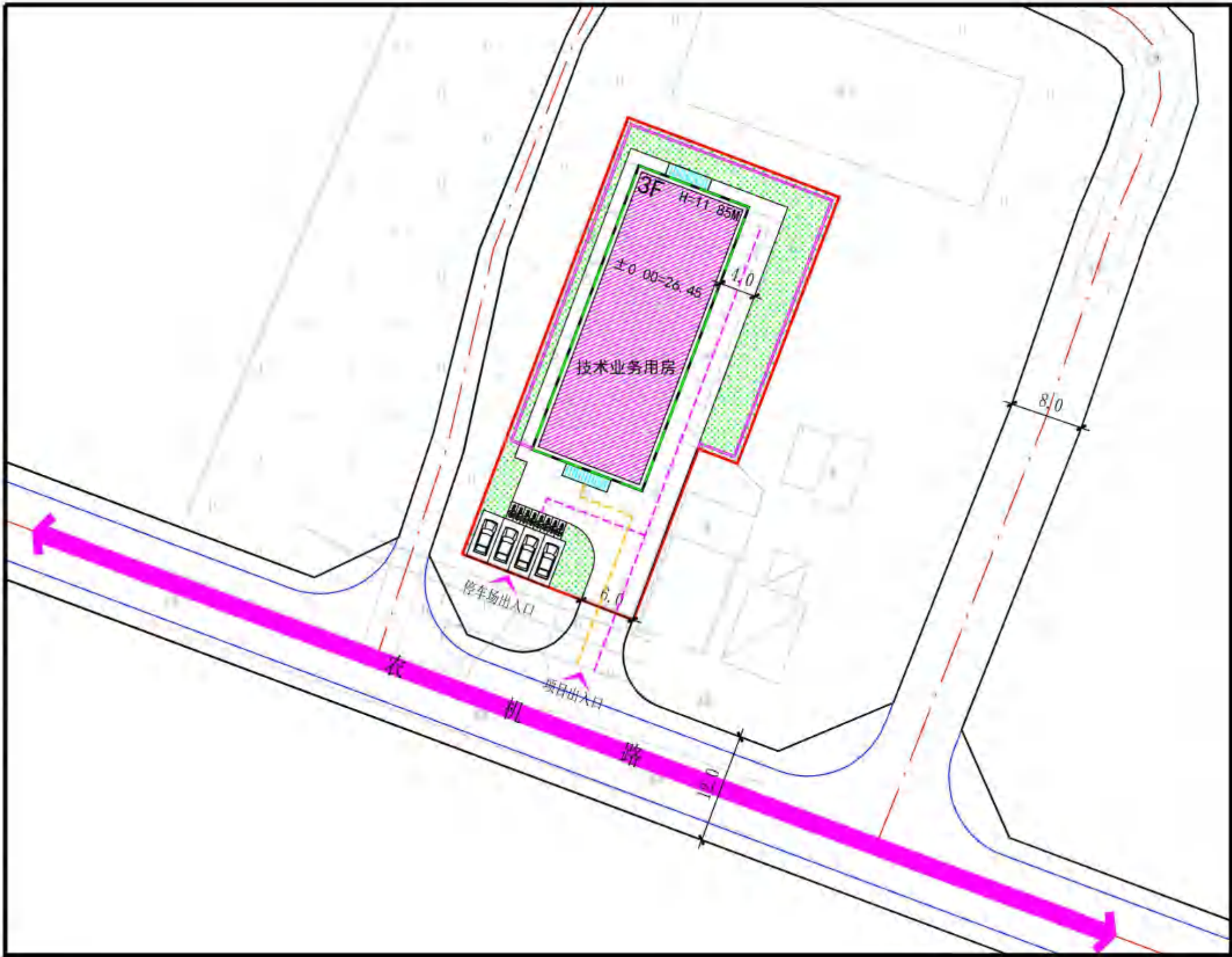
图例



分析软件: T20天正日照分析软件 T20-Sun V8.0
标准名称: 国家标准
地理位置: 湛江, 东经: 110度24分, 北纬: 21度13分
日照基准年: 2001
有效时间: 大寒 6:00~16:00(真太阳时)
计算精度: 1分钟
时间累计方式: 总有效日照分析
窗戶分析: 窗台面中点分析

日照分析图

湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房平面规划



风玫瑰图

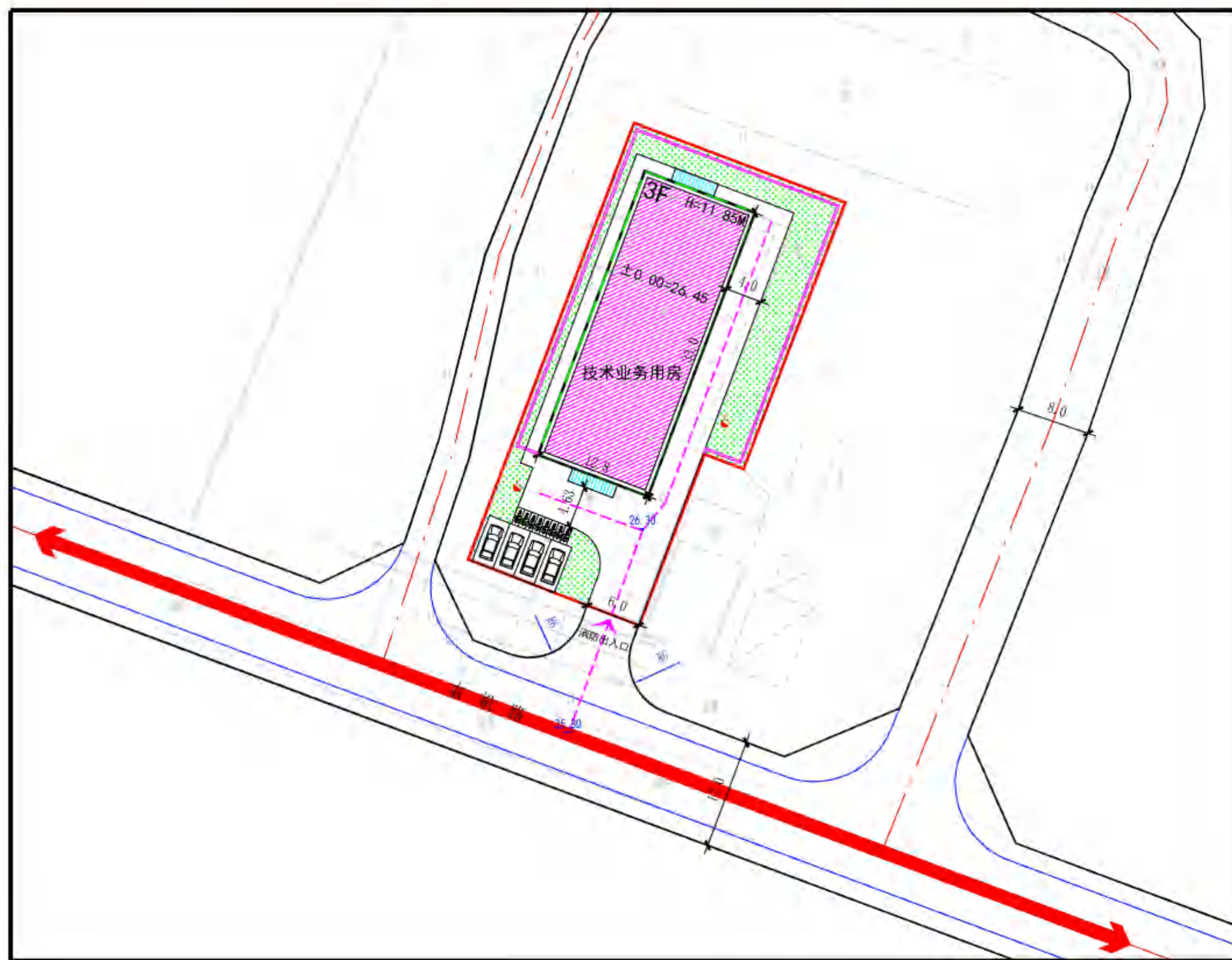


图例

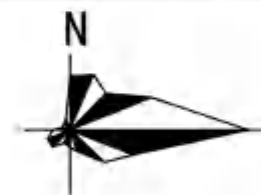
- 城市支路
- 车行流线
- 人行流线
- 出入口
- 规划建筑
- 雨篷
- 道路
- 宗地红线
用地规划红线

交通组织平面分析图

湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房平面规划



风玫瑰图

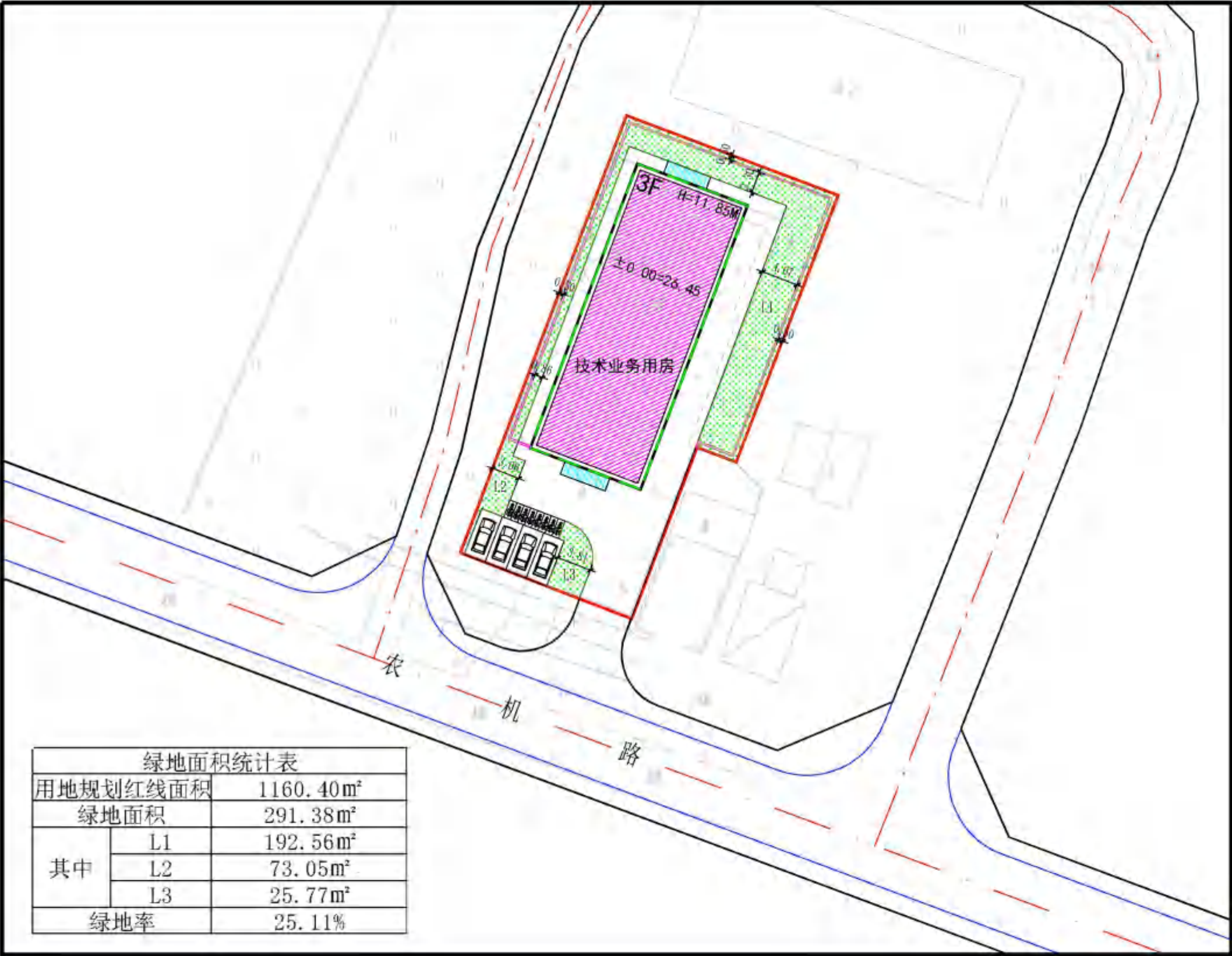


图例

- 城市道路
- 消防流线
- 消火栓
- 场地标高
- 转弯半径
- 规划建筑
- 雨篷
- 道路
- 宗地红线
用地规划红线

消防安全平面分析图

湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房平面规划



绿地面积统计表		
用地规划红线面积		1160.40m ²
绿地面积		291.38m ²
其中	L1	192.56m ²
	L2	73.05m ²
	L3	25.77m ²
绿地率		25.11%

风玫瑰图



图例

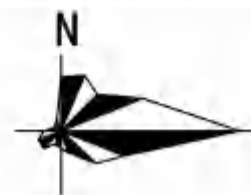
-  规划绿地
-  宗地红线
用地规划红线

绿地面积平面分析图

湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房平面规划



风玫瑰图

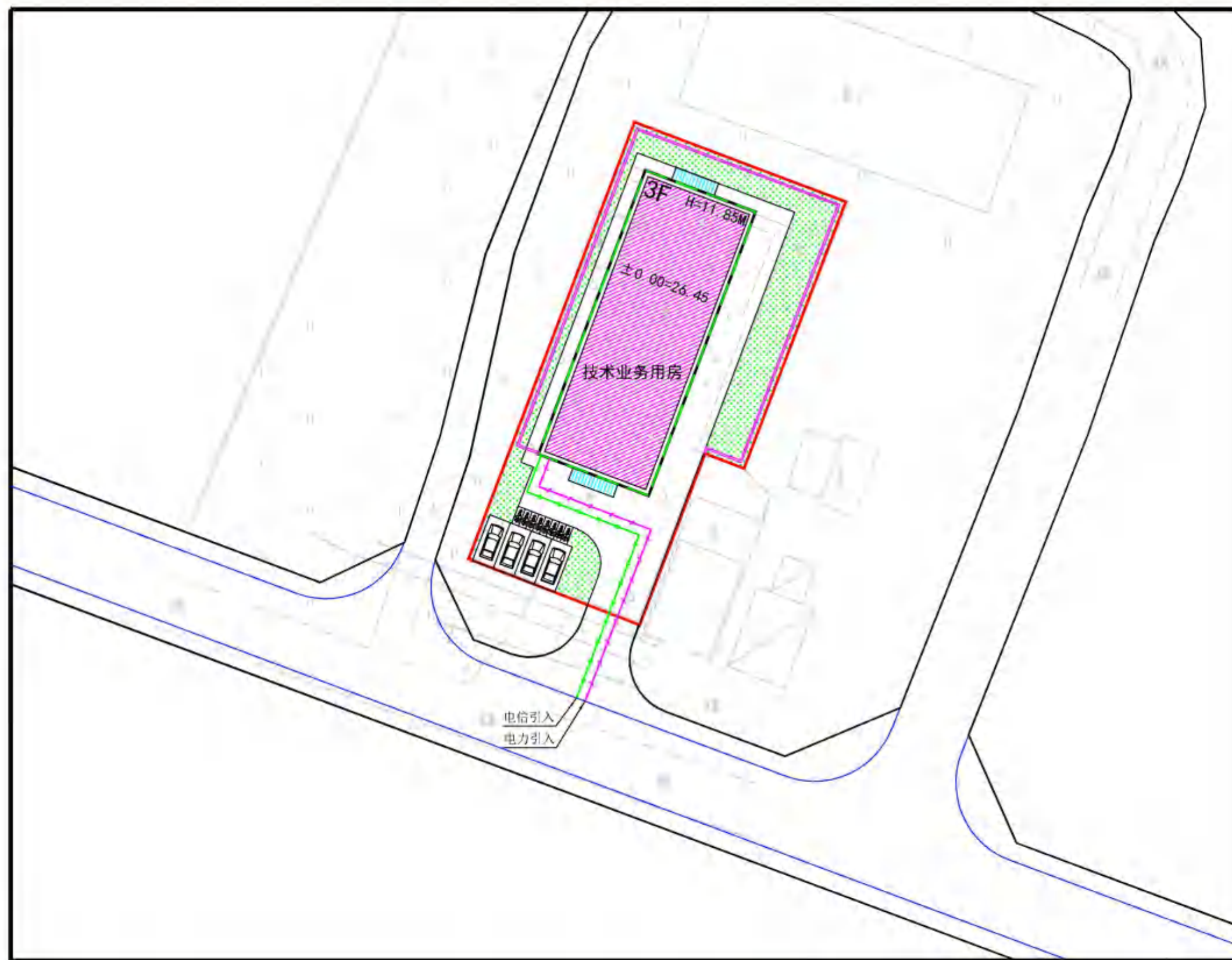


图例

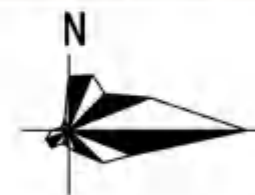
-  规划给水管
-  规划污水管
-  规划雨水管
-  污水检查井
-  雨水检查井
-  消火栓
-  道路
-  宗地红线
用地规划红线

给排水平面规划图

湛江雷州供电局南兴供电所技术业务用房平面规划



风玫瑰图



图例

-  规划电力线路
-  规划电信线路
-  规划建筑
-  雨 篷
-  道 路
-  宗地红线
用地规划红线

电力电信平面规划图