



丹凤县公安局龙驹寨派出所业务用房建设项目

——修建性详细规划

最终稿

项目名称：丹凤县公安局龙驹寨派出所项目规划设计方案

委托方（甲方）：丹凤县公安局

承担方（乙方）：中智投工程管理有限公司

城市规划编制资质证书等级：乙 级

城市规划编制资质证书编号：[陕]城规编第
(20202009) 号

项目审定人：杨卫奇 高级工程师

项目负责：冀 锐 高级工程师

编制人员：冀 锐 高级工程师

赵从文 高级工程师

彭俊健 高级工程师

倪建文 高级工程师

康晓茜 工 程 师

编制时间：二〇二三年十一月



城乡规划编制资质证书

证书编号：陕自资规乙字 23610036

证书等级：乙级

单位名称：中智投工程管理有限公司



承担业务范围：镇、20万现状人口以下城市总体规划的编制；镇、登记注册所在地城市和100万现状人口以下城市相关专项规划的编制；详细规划的编制；乡、村庄规划的编制；建设工程项目规划选址的可行性研究

扫码登录“城乡规划编制单位信息公开系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91610132MA6U89RW7X

发证机关



有效期限：自2023 年 01 月 12 日至 2023 年 12 月 31 日

2023 年 01 月 12 日

丹凤县公安局龙驹寨派出所业务用房建设项目规划设计方案专家评审意见

2023年10月24日，丹凤县国土空间规划委员会办公室在县自然资源局三楼会议室主持召开了《丹凤县公安局龙驹寨派出所业务用房建设项目规划设计方案》（以下简称《规划》）专家评审会。参加的会议部门有：县政府办、公安局、发改局、资源局、审批局、文旅局、环境局、住建局、交通局、水利局、应急局、城管局、司法局、消防办、人防办、交警队、龙驹街办、商镇等有关部门领导及规划编制单位，同时邀请三位专家共20余人参加会议。会议听取了设计单位中智投工程管理有限公司商洛分公司对《规划》的汇报。与会领导和专家对规划方案进行了认真的讨论，经与会代表和专家讨论，会议提出以下修改意见。

一、按照控制性详细规划及规划条件等要求，明确建筑退让距离；

二、建筑风貌、使用功能应满足基层派出所设计要求；

三、完善室外各类工程管道设计，增加化粪池和雨水收集口平面布置图设计；

四、完善竖向设计和无障碍设计；

五、优化人防地下室及地下车库设计，满足相关规范要求。

与会领导和专家提出的其他意见和建议，请规划设计单位在修改完善时一并考虑。

专家组签字：陈剑敏 马敏红 李冬冬

附件：1、规划评审会评委（专家）签名册。

2、规划评审会部门签到册。

2023年10月24日

■ 评审意见回复

评审意见回复

1、按照控制性详细规划及规划条件等要求，明确建筑退让距离；

意见修改回复：在尺寸图中已标注建筑退让距离，并满足规划条件和规范要求。

2、建筑风貌、使用功能应满足基层派出所设计要求；

意见修改回复：建筑风貌及功能按照《公安派出所建设标准》设计，满足要求。

3、完善室外各类工程管道设计，增加化粪池和雨水收集口平面布置图设计；

意见修改回复：已完善各类工程管道设计。

4、完善竖向设计和无障碍设计。；

意见修改回复：已完善竖向设计，无障碍设计在建筑施工图中进一步体现。

5、优化人防地下室及地下车库设计，满足相关规范要求。

意见修改回复：已优化地下室及车库设计。

专家签字：陈剑敏

马敏红

李冬冬

前期审批资料

丹凤县人民政府文件

丹政土批〔2023〕6号

丹凤县人民政府 关于丹凤县公安局龙驹派出所业务技术用房 项目用地划拨的批复

县公安局：

经2023年8月7日丹凤县建设用地管理工作领导小组会议研究，现就龙驹派出所项目用地批复如下：

一、同意将位于丹凤县龙驹寨街道环东路中段西侧2419.07平方米（折合3.63亩）国有土地使用权划拨你局，用于龙驹派出所项目建设，设定宗地编号为2023-12号，面积界址以勘测定界报告所附成果图、表为准。

二、该宗土地划拨价款93万元，你局全额上缴县税务局后

到县资源局办理划拨用地决定书，依据划拨用地决定书办理不动产登记证书。

三、该宗土地用途为机关团体用地，土地使用权为划拨性质，未经批准不得改变土地用途，土地使用权不得转让、出租、抵押。

四、你局应在土地移交后1年内开工，开工之日起3年内竣工。如不能按期开工造成闲置土地的，将按照《闲置土地处置办法》（国土资源部令第53号）依法处理。

五、若今后国家重点工程或市政设施等社会公共事业项目建设需要使用该宗土地时，可依法收回土地使用权，并按有关规定给予相应的补偿。

丹凤县人民政府
2023年8月18日

丹凤县行政审批服务局文件

丹行政审批发〔2022〕319号

丹凤县行政审批服务局 关于龙驹寨派出所业务技术用房 项目建议书的批复

丹凤县公安局：

你单位报来的《关于申请龙驹寨派出所业务技术用房项目建议书的报告》（丹公发〔2022〕72号）及有关资料收悉。经审查，原则同意你单位实施该项目。现批复如下：

- 一、项目名称：丹凤县公安局龙驹寨派出所业务技术用房建设项目
- 二、项目建设地点：丹凤县环东路中段西侧
- 三、项目法人：丹凤县公安局
- 四、项目法人代表：许军（丹凤县公安局局长）
- 五、建设规模及内容：规划占地面积7亩以上，建筑面积

3500m²。

六、项目总投资和资金来源：项目估算总投资1015万元，资金来源为申请上级资金及自筹。

七、项目工期：2023年3月至2024年3月

请接文后严格按照项目建设要求，聘请有资质单位编制项目可行性研究报告报我局审批。



抄送：县发改局、县财政局、县审计局

丹凤县行政审批服务局

2022年11月23日印发

丹凤县文化和旅游局

丹文旅函〔2023〕18号

丹凤县文化和旅游局 关于“龙驹寨派出所业务技术用房建设项目” 涉及文物保护范围及控制地带答复的函

丹凤县公安局：

你单位《关于申请对龙驹寨派出所建设项目用地涉及文物保护范围审查意见的报告》我局已收悉，现答复如下：

一、龙驹寨派出所业务技术用房建设项目位于丹凤县龙驹寨街道办东河环东路中段西侧，北临民居及空地，南临冯家涧通村路，西临民居，东临环东路。新建派出所业务技术用房一栋等，用地总面积2944.19平方米。经实际勘察你单位提出的建设方案未涉及文物保护范围及控制地带，我局同意此方案。

二、工程施工期间，若发现有文物请及时与我局联系。

丹凤县文化和旅游局
2023年6月28日

丹凤县文化和旅游局

2023年6月28日印发

丹凤县国有土地使用规划设计条件

丹规条字(2023)008号

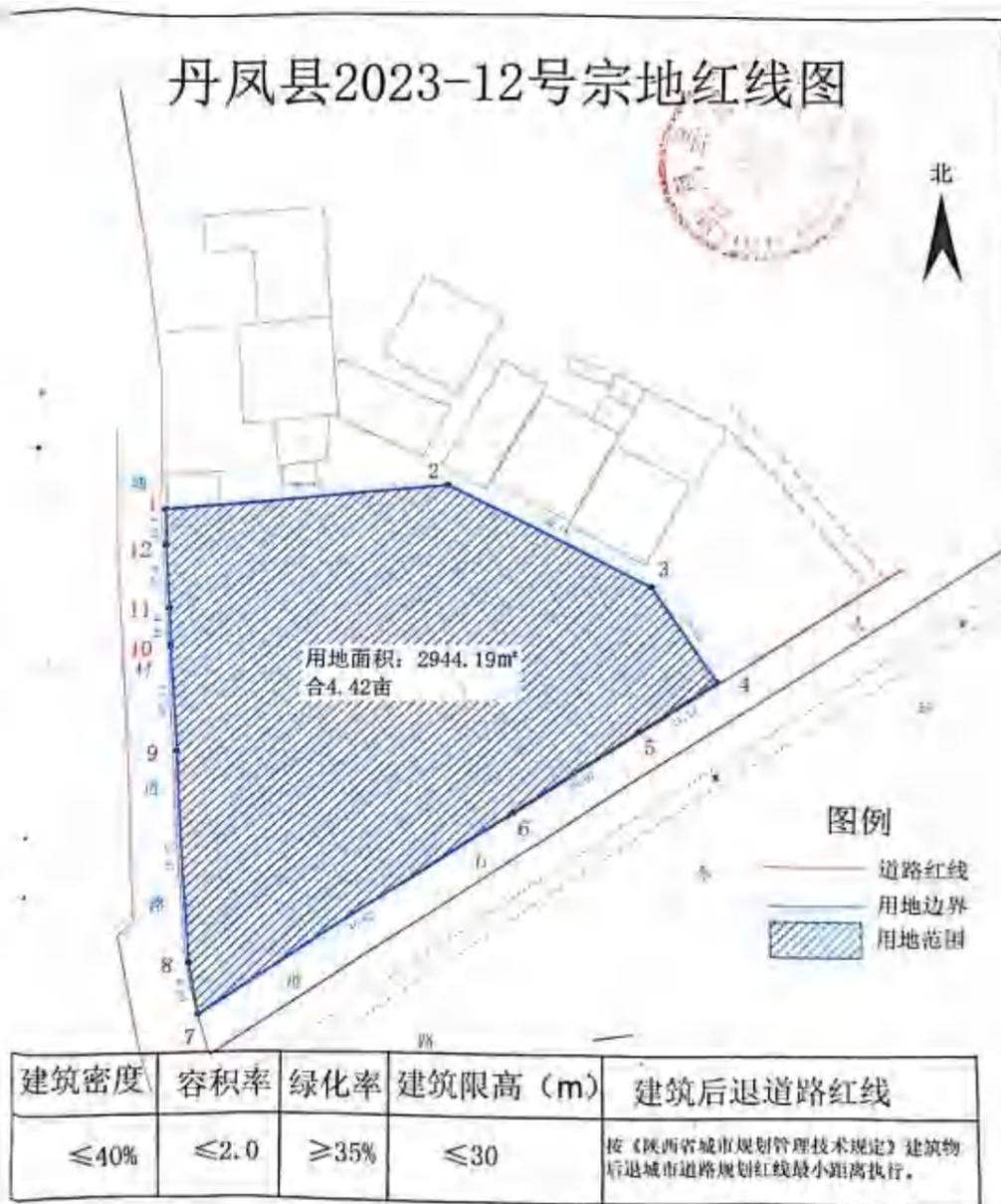
丹凤县2023-12号国有建设用地根据《丹凤县城总体规划》和《陕西省城市规划管理技术规定》必须按以下规划设计指标进行使用权建设:

1	用地位置	环东路西侧	
2	用地性质	机关团体用地 (0801);	
3	总占地面积	2944.19 m ² (合 4.42 亩);	
5	建筑限高	< 30m;	
6	建筑物性质	行政办公	
7	容积率	< 2.0;	
8	建筑密度	< 40%;	
9	绿地率	≥ 35%;	
10	停车位	建筑面积每 100 m ² /1.2 个停车位设置;	
11	主要交通出入口	沿环东路设置;	
12	日照间距	满足大寒日 3 小时标准。	
13	立面色系	以规划部门审查为准;	
14	建筑退让距离	建筑退让环东路道路红线 ≥ 6m	建筑后退其余用地边界 ≥ 3m
15	地下建筑物退让	地下建筑物退让建筑基地边界的距离, 不小于地下建筑物深度 (自室外地面至地下建筑物底板的底部的距离) 的 0.6 倍, 且其最小值不得小于 3 米。	
16	建筑设计要求	严格按照《建筑设计防火规范》及行业要求设计建设, 在满足与周边区域安全距离的基础上合理布局用地范围内的各类设施, 确保没有安全隐患。	
17	地下空间利用	按《人防法》相关规定配建人防工程设施及停车场	

18	城市设计要求	建筑间距必须符合消防、抗震、安全、环保、工程管线等要求。
19	建筑面积计算、竣工验收规划核实办法	容积率计算时建筑面积计算按照《建筑工程建筑面积计算规范》(GB/T50353-2013)的规定执行。
20	附则	<p>1. 土地受让方持本规划设计条件委托具有符合承担本工程的设计资格及业务范围的设计单位进行规划、建筑方案设计, 必须提交两个以上方案供规划主管部门审查。</p> <p>2. 本规划设计条件是县自然资源局审查设计方案 (包括规划、建筑和小配套工程设计)、竣工规划核实的依据。</p> <p>3. 本规划设计条件含附图一份丹凤县2023-12号宗地红线图, 图文具具备方为有效文件。</p> <p>4. 本规划设计条件有效期一年, 逾期无效。</p> <p>5. 未特别说明之处严格按照国家相关规范执行。</p> <p>6. 本规划设计条件由县自然资源局负责解释。</p>

丹凤县自然资源局
2023年6月30日

丹凤县2023-12号宗地红线图



说明书

目录

- 一、 背景及现状分析 1
- 二、 规划依据、原则、目标及理念 1
- 三、 总体规划布局 3
- 四、 道路交通系统 3
- 五、 综合防灾 4
- 六、 环保环卫 4
- 七、 给排水设计 5
- 八、 主要经济技术指标 5
- 九、 投资估算 7

一、背景及现状分析

1、项目背景

公安派出所是公安机关最基层单位，处于维护安全稳定最前沿、联系服务群众第一线。近年来,公安部印发《关于加强新时代公安派出所工作的意见》，部署要求全国公安机关牢固树立大抓基层、大抓基础的导向，以警务机制改革为动力，推进派出所警务智能化、执法规范化、保障标准化、队伍正规化建设,切实增强派出所实力、激发活力、提升战斗力。

公安派出所是公安机关打击违法犯罪、维护社会治安、服务人民群众、保卫一方平安的基层综合性战斗实体，是整个公安工作的根基，是推动公安事业长远发展的基石，在执法服务和公安队伍建设中发挥着“窗口”的作用，派出所的性质及职责任务决定了派出所在整个公安基层基础建设中事关全局、至关重要的特殊地位。基层派出所基础设施的建设与完善，对促进地区社会经济发展，社会安定，具有积极重要的意义。

2、基地区位

本项目位于陕西省商洛市丹凤县，县城东部。项目北靠现状民居及现状支路，南连环东路，西接现状支路，东抵现状民居。

3、现状分析

现状用地呈不规则梯形状，总体较为规整。现状用地内为空地，有少量成排杨树及灌木。现状用地整体呈现内地外高的凹形趋势，坡差约1%，属均匀坡降地貌，地质情况较好场地东西长约68.6米，南北长约58.2米。

4、上位规划分析

- 1)、本项目在《丹凤县城市总体规划（2013-2030）》范围内，位于丹凤县城。
- 2)、在上位规划《丹凤县城总体规划(2013-2030)》中规划用地性质为二类居住用地，《陕西省城市规划管理技术规定》中二类居住用地和行政办公用地可兼容，本次规划用地为行政办公用地，用地性质与上位规划不冲突。

二、规划依据、原则、目标及理念

1、规划依据

- 1) 《民用建筑设计统一标准》 GB50352-2019
- 2) 《陕西省城市规划管理技术规定》 2017.12
- 3) 《建筑工程建筑面积计算规范》 GB/T50353-2013
- 4) 《工程建设标准强制性条文》 2013 年版
- 5) 《建筑工程设计文件编制深度规定》 (2016 年版)
- 6) 《建筑设计防火规范》 GB50016-2014 (2018 年版)
- 7) 《办公建筑设计规范》 JGJ67-2019
- 8) 《公安派出所建筑外观设计设计规范》

2、规划原则

- 1) 以人为本——充分考虑办公人员的办公特点，兼顾其特殊性，形成一种既有城镇氛围，又舒适的办公环境；
- 2) 自然生态——贯彻“尊重自然”与“可持续发展”的思想，在充分考虑基地环境的基础上，力求塑造一个具有环境优雅、文化内涵丰富、和个性鲜明的办公空间；
- 3) 文化——体现丹凤县的文化底蕴，使之与现代生活进行充分融合；
- 4) 融合——讲求人与环境的融合，建筑与整体规划的融合。

3、规划目标及理念

- 1) 创造优美的城镇界面及统一的城镇空间：

总平面设计中充分考虑城市界面的处理，创造优美的城市界面；并充分考虑该地块对周边的影响，与其取得和谐共生的空间关系，创造统一有序的城市空间。

- 2) 派出所周围环境的生态化：

结合丹凤城区的风貌特点，充分利用城区的自然风光，形成派出所绿地与城市绿带的有机渗透与共生，充分体现当地的景色。

三、总体规划布局

1、功能分区

依据规划资料 and 原则，将不同功能的用地进行合理布局。

规划用地分为两个区域：

- 1) 业务区——业务用房、户籍中心、接警中心。
- 2) 附属区——防护绿地、训练场地及停车场。

四、道路交通系统

1、交通组织模式

- 1) 车行系统采用“外部车行道连接内部环线式”，方便快捷安全。环形车道，简短实用，可到达各入口前。
- 2) 人行系统结合景观设计，对景生情，营造停留空间。在派出所内营造出庭院空间，以人行活动为主，创造出安全宁静的活动空间。

2、对外出入口

派出所共设置 2 个主要出入口。

一个车型出入口；靠近公路，为车行人行入口。

一个人行出入口：靠近公路，建筑中间人行入口。

五、综合防灾

- 1、严格按照《建筑设计防火规范》GB50016-2018 进行设计，并严格按照陕西省有关部门的要求进行消防设计，每栋建筑均满足规定的消防间距；
- 2、主干道宽 5 米，设有回车场，满足消防车通行要求，保证消防车能到达办公楼。入口广场空地可作为紧急避难场所，建筑设置疏散楼梯可以直接通往室外。

六、环保环卫

“人可以改造环境，环境也可以改造人”。贯彻“以人为本”、“尊重自然”和“可持续发展”的思想，创造一个生态环境良好的办公区，是提高人们文化素质，陶冶人们情操的重要举措。规划区内有设置一处垃圾转运站，方便收集派出所的生活垃圾；办公楼有一处公厕，便于外来人员和内部工作人员使用。为了减少噪音的影响，加强主干道路绿化和围墙周边防护绿化，公用设施尽可能布置在噪音非敏感区，与派出所保持一定的缓冲距离。

七、给排水设计

1、设计范围

本项目给排水设计范围包括：室内生活给水、排水系统、消防系统、自动喷水灭火系统、灭火器系统。

2、给水设计

水源：本楼生活用水水源为城市市政用水，水量、水压均由市政用水保证，给水引入管上应设止回阀，给水出户管应有不小于 0.003 的坡度坡向室外给水管网。

供水方式：市政给水管网直接供给。

给水管道应通过暗敷管道供给，管径不应小于 60mm，便器阀门安装部位距离地面不得大于 0.5m；室内给水管道采用 PP-R 管，热熔连接；

给水系统：本楼采用外排水系统,详见建筑专业图。

3、排水设计

排水量按生活用水量得 85%计；室内生活污水经排水立管排至室外污水检查井，经检查井至化粪池简易处理后排入市政水处理装置，处理达标后排入市政污水干管；室内生活废水经隔油池处理后排入市政污水管网。室内排水管采用 UPVC 排水塑料管，排水立管设置伸顶通气立管；

排水系统：本楼采用外排水系统,详见建筑专业图。

4、消防系统设计

根据《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）中的有关规范要求，本项目防火设计的建筑分类为多层民用公共建筑，其耐火等级为地上二级。

1、总平面

根据场地条件，沿建筑长边消防车可抵达，满足消防车的灭火要求。

2、建筑设计

根据规范要求，每层为一个防火分区，每层设有两部疏散楼梯，建筑疏散宽度和距离满足规范相关要求。

八、主要经济技术指标

总平面经济指标：

名称		面积 (m ²)
用地面积		2944.19
总建筑面积		4595
其中	地上建筑面积	3284
	其中	
	业务用房	2836
	户籍中心	224
	接警中心	224
	地下建筑面积	1311
建筑基底面积		792
容积率		1.12
建筑密度		20.5%
停车位		44 (个)
绿化率		35.1%

九、投资估算

1、估算依据

(1) 本估算依据《丹凤县公安局龙驹寨派出所业务用房项目规划设计方案》的规划图纸及说明编制。

(2) 按照陕西省建筑工程预算定额及有关文件规定确定工程费和单方造价，并参考丹凤县当前各项工程造价指标和建筑工程综合价格，特殊设备依据丹凤县目前市场价格。

2、投资估算费用说明

(1) 估算内容包括：建筑的建安工程造价。

(2) 主要建材按当地中档材料估算，主要设备按国产设备估算。以下费用未计入建安工程造价，需另计。

征地费、动拆迁费、土方费用、七通一平等建筑工程其他费用。

各类贴费和税费（人防建设等费用）。

材料上涨因素及风险因素等费用。

设计费、勘察费、监理费、甲方管理费等其他费用。

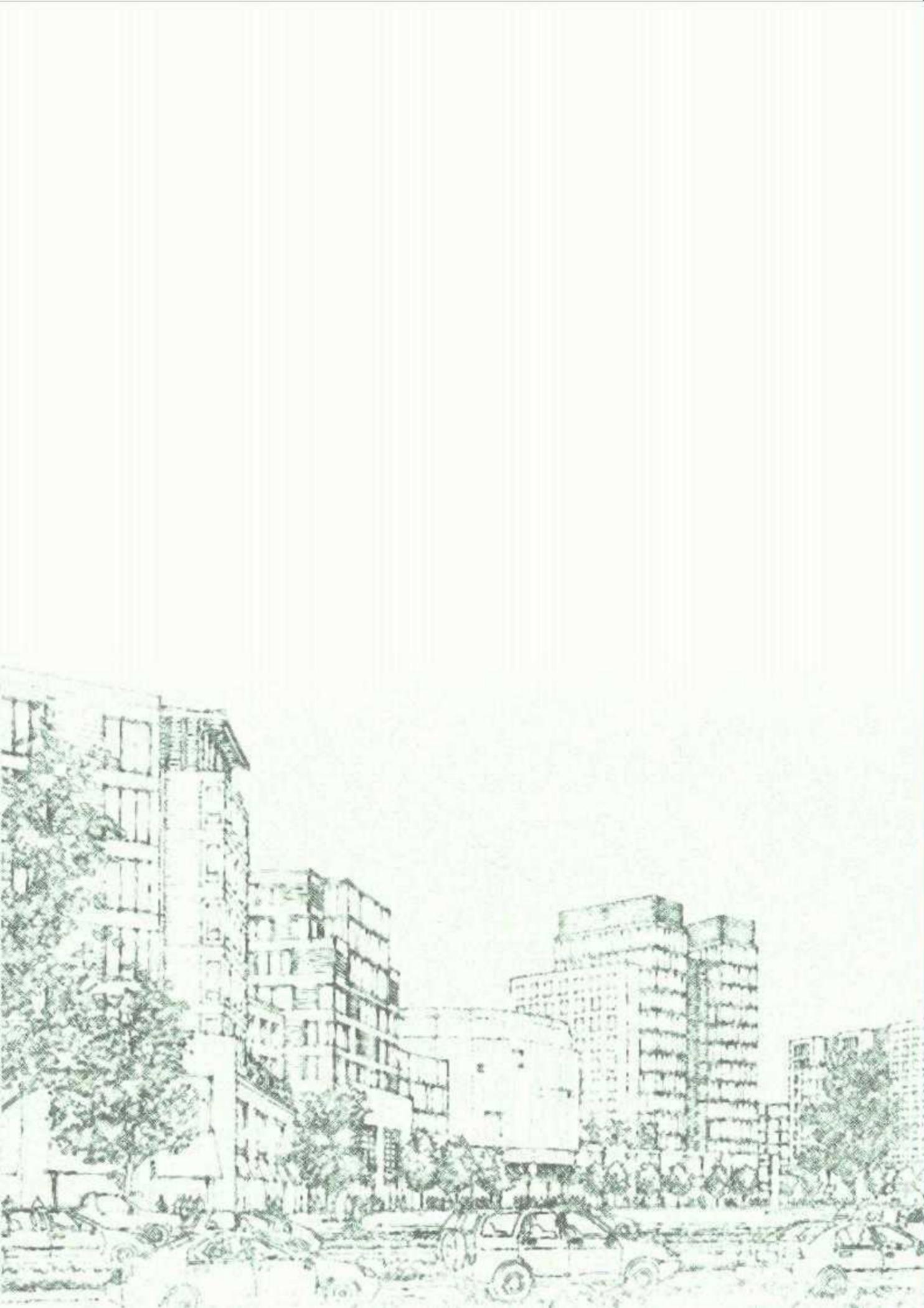
建安工程造价估算

序号	名称	数量	单位	估算价（元）	总造价（万元）	备注
一	建安工程				1614.89	
1	业务用房	2836	m ²	3000	850.8	
2	地下建筑	1311	m ²	4000	524.4	
2	场地绿化	1034	m ²	150	15.51	
3	道路硬化	842	m ²	200	16.84	
5	综合管线		米		3.17	
其中	给水管线	21	米	110	0.23	
	雨水管线	80	米	120	0.96	
	污水管线	45	米	120	0.54	
	热力管线	21	米	120	0.25	
	燃气管线	21	米	120	0.25	
	电力管线	85	米	110	0.94	
6	设备			2000000	200	
二	工程其他费				170.73	
1	前期费				12	

2	设计费			3.15%	50.87	
3	勘察费			1.00%	16.15	
4	监理费			2.50%	40.37	
5	招标费			0.35%	5.65	
6	技术审查费			0.40%	6.46	
7	建设单位管理费			1.5%	24.23	
8	环境影响评价费				5	
9	防洪评价报告费				10	
三	基本预备费				178.56	
四	合计				1964.18	

注：准确的工程造价以今后的设计概算为准。

方案设计



现状分析

- 1.1. 区位
- 1.2. 周边环境分析图
- 1.3. 场地现状分析图
- 1.4. 上位规划衔接图

■ 现状分析

1.1 区位图

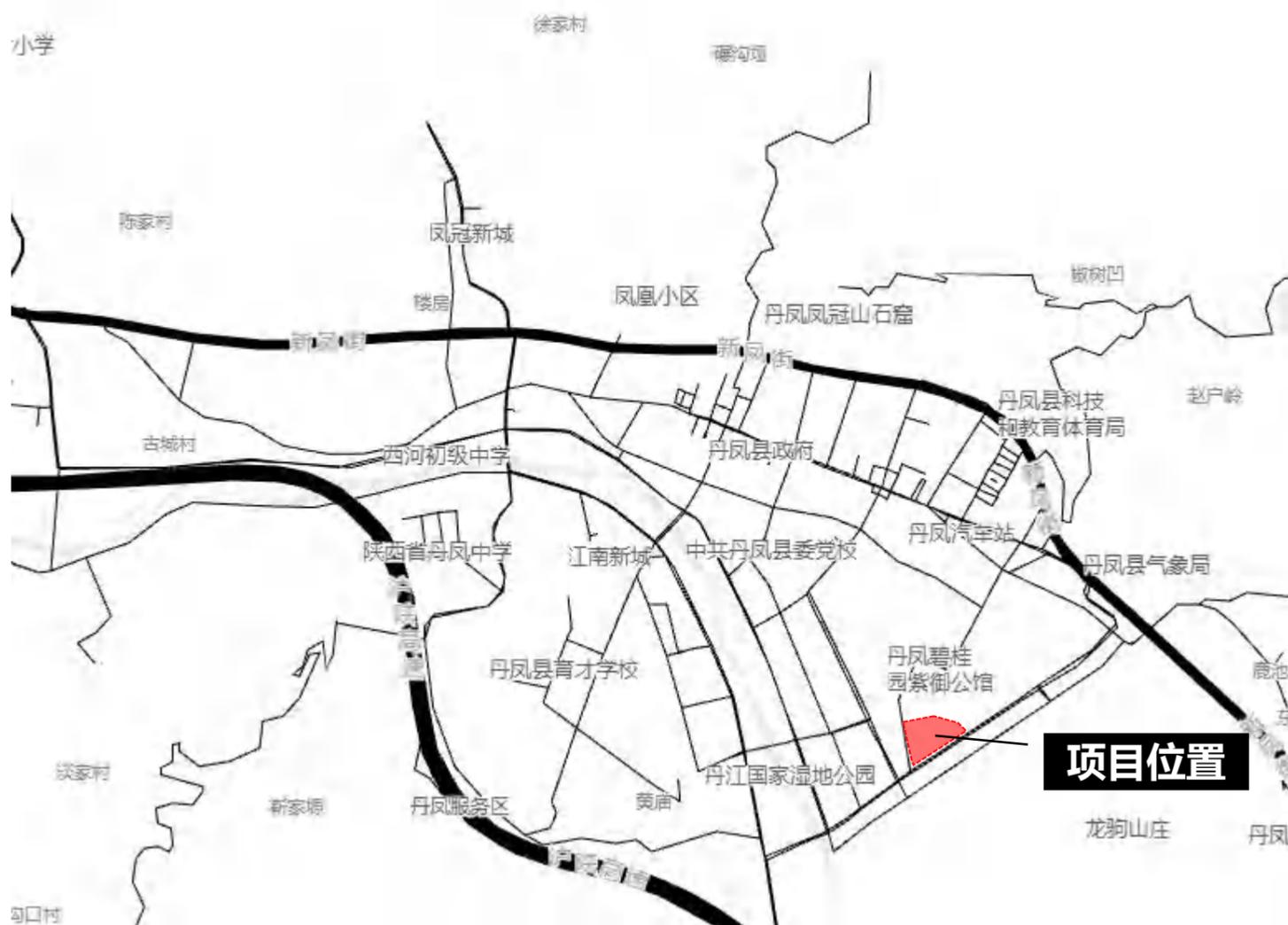


1.1. 地理区位

本项目位于陕西省商洛市丹凤县，
县城东部，区位优势明显

■ 现状分析

1.2 周边环境分析图



1.2 场地周边环境

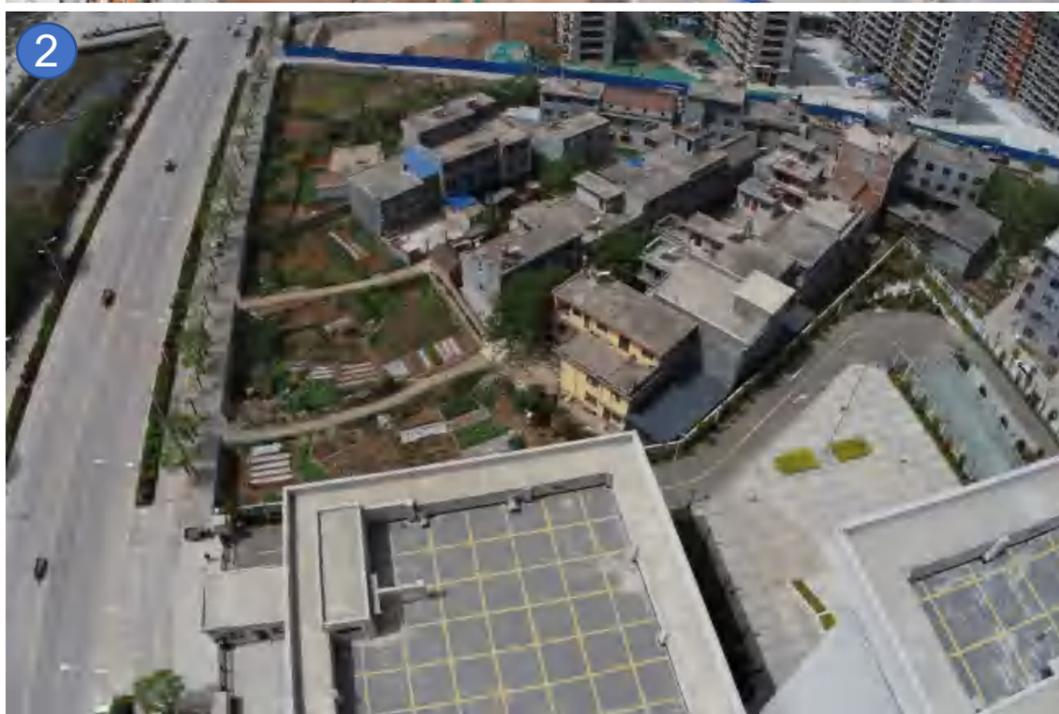
本项目位于陕西省商洛市丹凤县，县城东部。项目北靠现状民居及现状支路，南连环东路，西接现状支路，东抵现状民居。

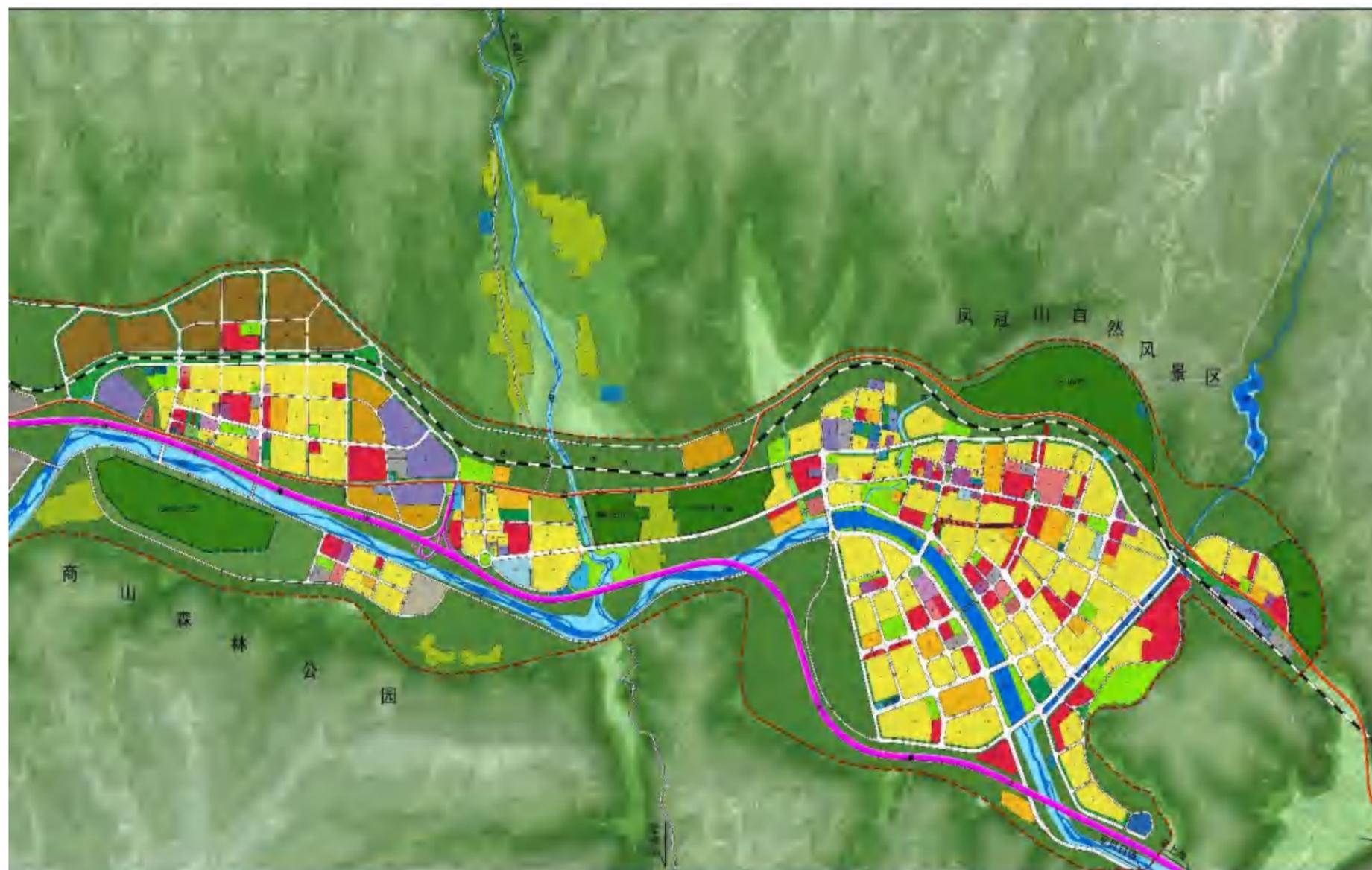
1.3 场地现状条件分析

现状用地呈不规则梯形状，总体较为规整。现状用地内为空地，有少量成排杨树及灌木。

现状用地整体呈现内地外高的凹形趋势，坡差约1%，属均匀坡降地貌，地质情况较好。

场地东西长越68.6米，南北长约58.2米。





1.4 上位规划图

《丹凤县城总体规划(2013- 2030)》

在上位规划《丹凤县城总体规划(2013- 2030)》中规划用地性质为二类居住用地，《陕西省城市规划管理技术规定》中二类居住用地和行政办公用地可兼容，本次规划用地为行政办公用地，用地性质与上位规划不冲突。



总平面方案

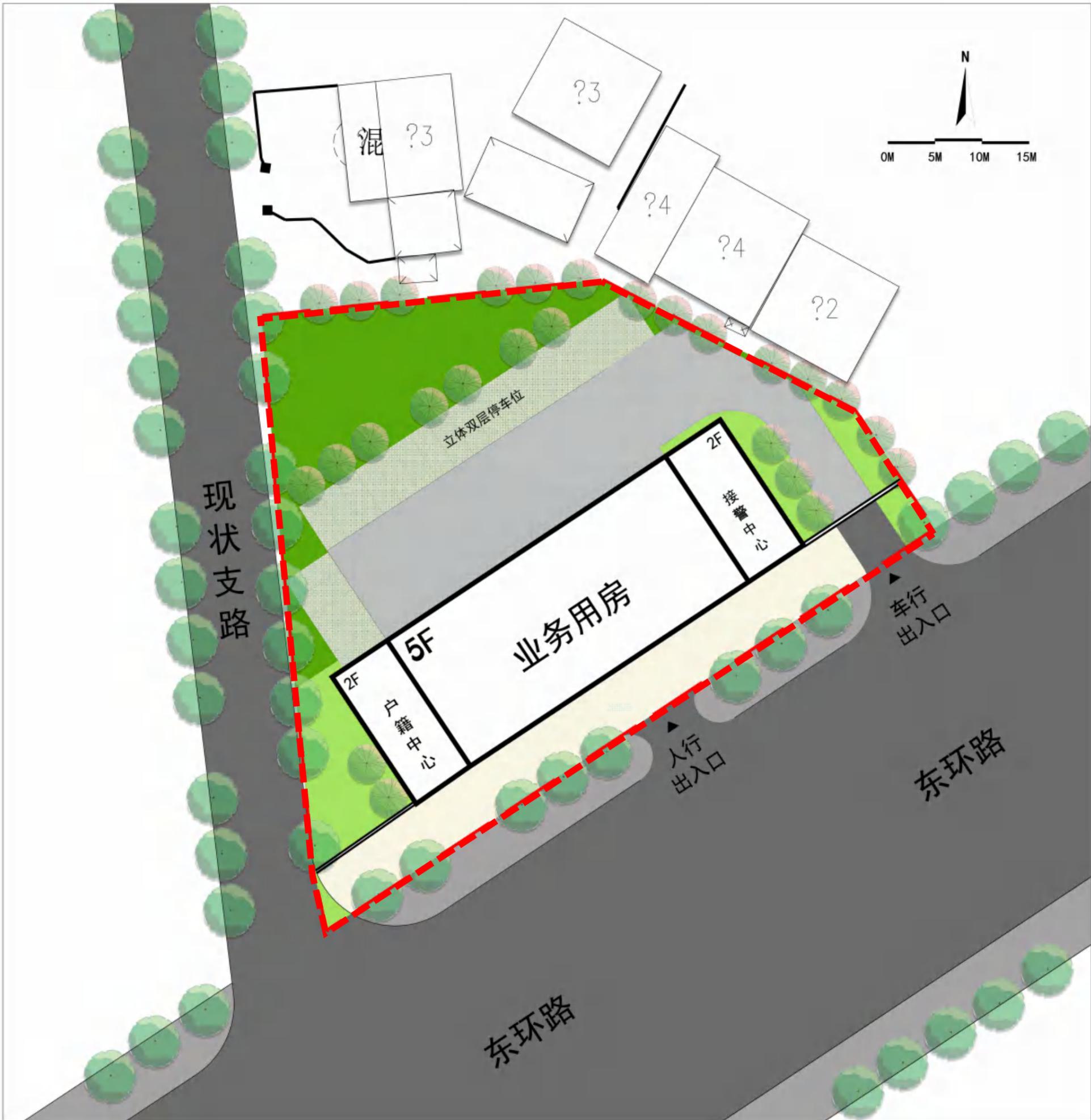
2.1. 总平面规划图

2.2. 效果图

2.3. 日照分析

■ 总平面方案

2.1总平面及指标



规划条件

建筑密度	容积率	绿化率	建筑限高 (m)	建筑后退道路红线
≤40%	≤2.0	≥35%	≤30	按《陕西省城市规划管理技术规定》建筑物后退城市道路规划红线最小距离执行。

名称		面积 (m ²)
用地面积		2944.19
总建筑面积		4595
其中	地上建筑面积	3284
	其中 业务用房	2836
	其中 户籍中心	224
	其中 接警中心	224
地下建筑面积		1311
建筑基底面积		792
容积率		1.12
建筑密度		20.5%
停车位		44 (个)
绿化率		35.1%

■ 总平面方案
2.2效果图



总平面方案

2.3日照分析

图例

色块	时间(小时)
白色	0
红色	1
黄色	2
绿色	3
青色	4
蓝色	5
紫色	6
黑色	7
灰色	8

说明：时间数字上带“+”者，表示该点日照时间为该数值加30到59分钟



日照参数：

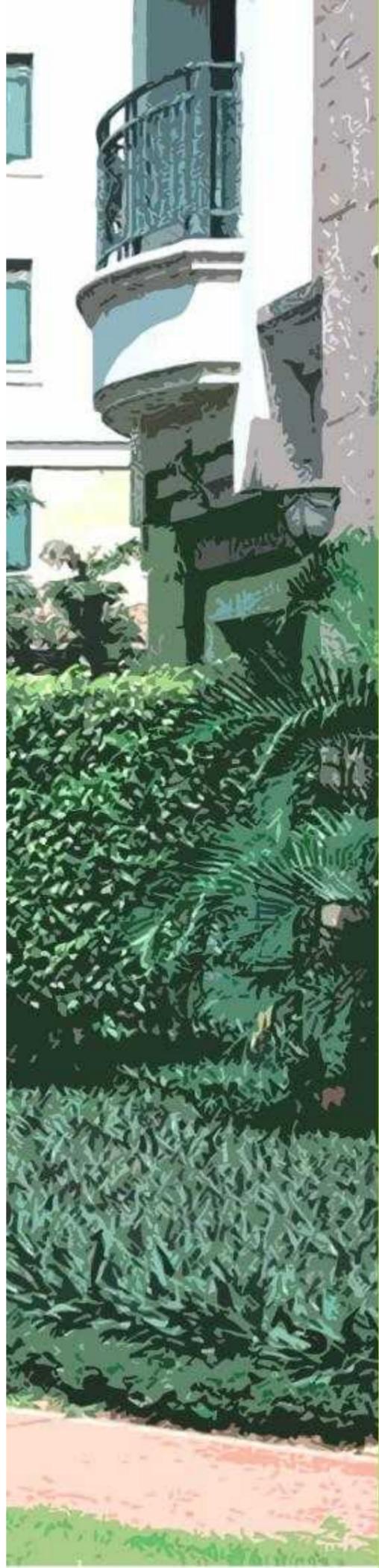
地区：商洛市丹凤县

纬度：33:52

经度：109:55

结论：

规划建筑及北侧现状建筑通过众智日照10.0分析，按大寒日8:00—16:00日照阴影范围的计算，北侧住宅建筑大寒日累计日照3小时以上。



分析图设计

3.1 功能分区图

3.2 景观规划图

3.3 绿化意向图

3.4 竖向设计图

3.5 给水工程图

3.6 雨水工程图

3.7 污水工程图

3.8 燃气工程图

3.9 热力工程图

3.10 电力工程图

3.11 环保环卫图

3.12 综合防灾图

3.13 尺寸标注图

3.14 坐标定位图

■ 分析图设计

3.1 功能分区



图例

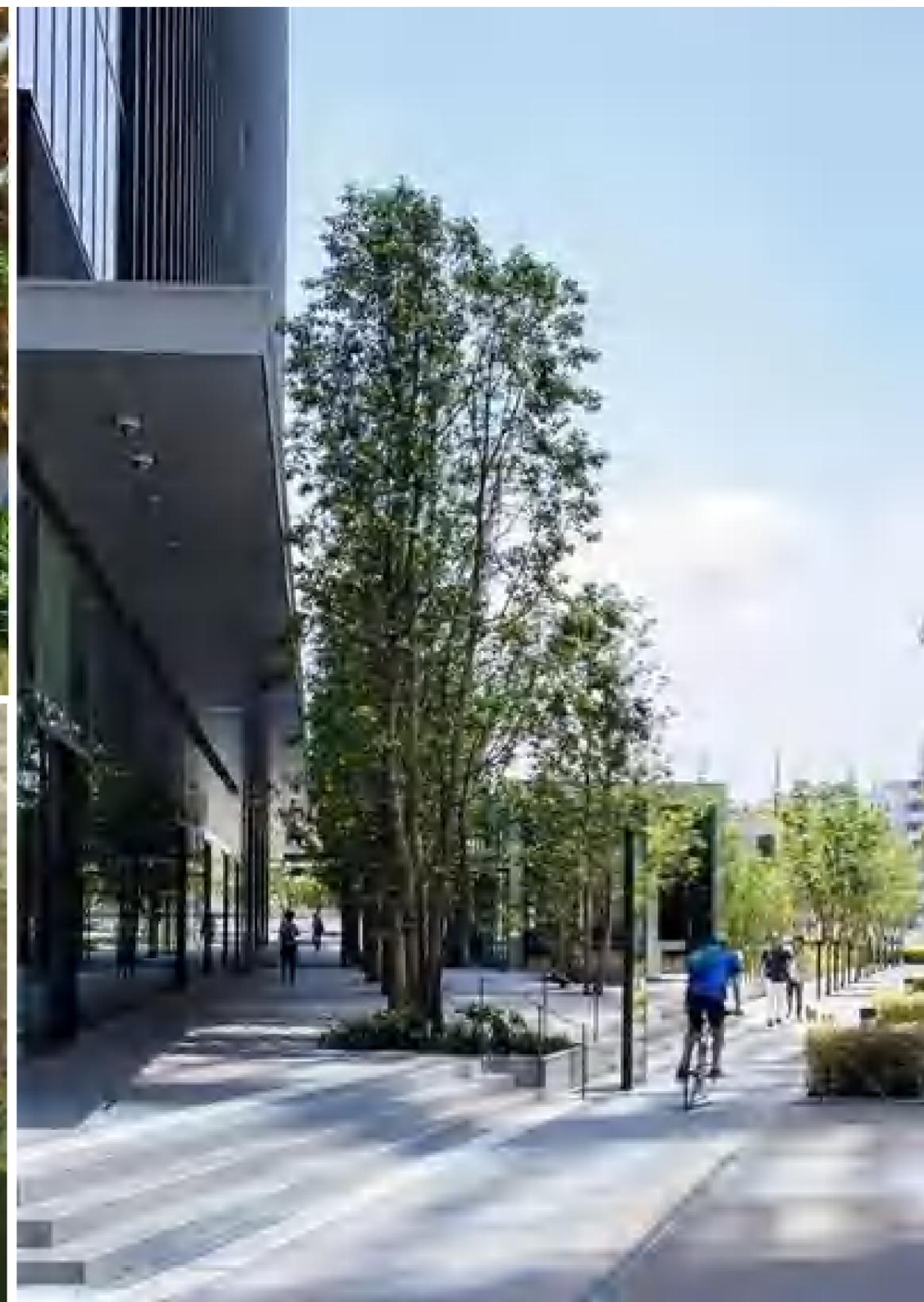
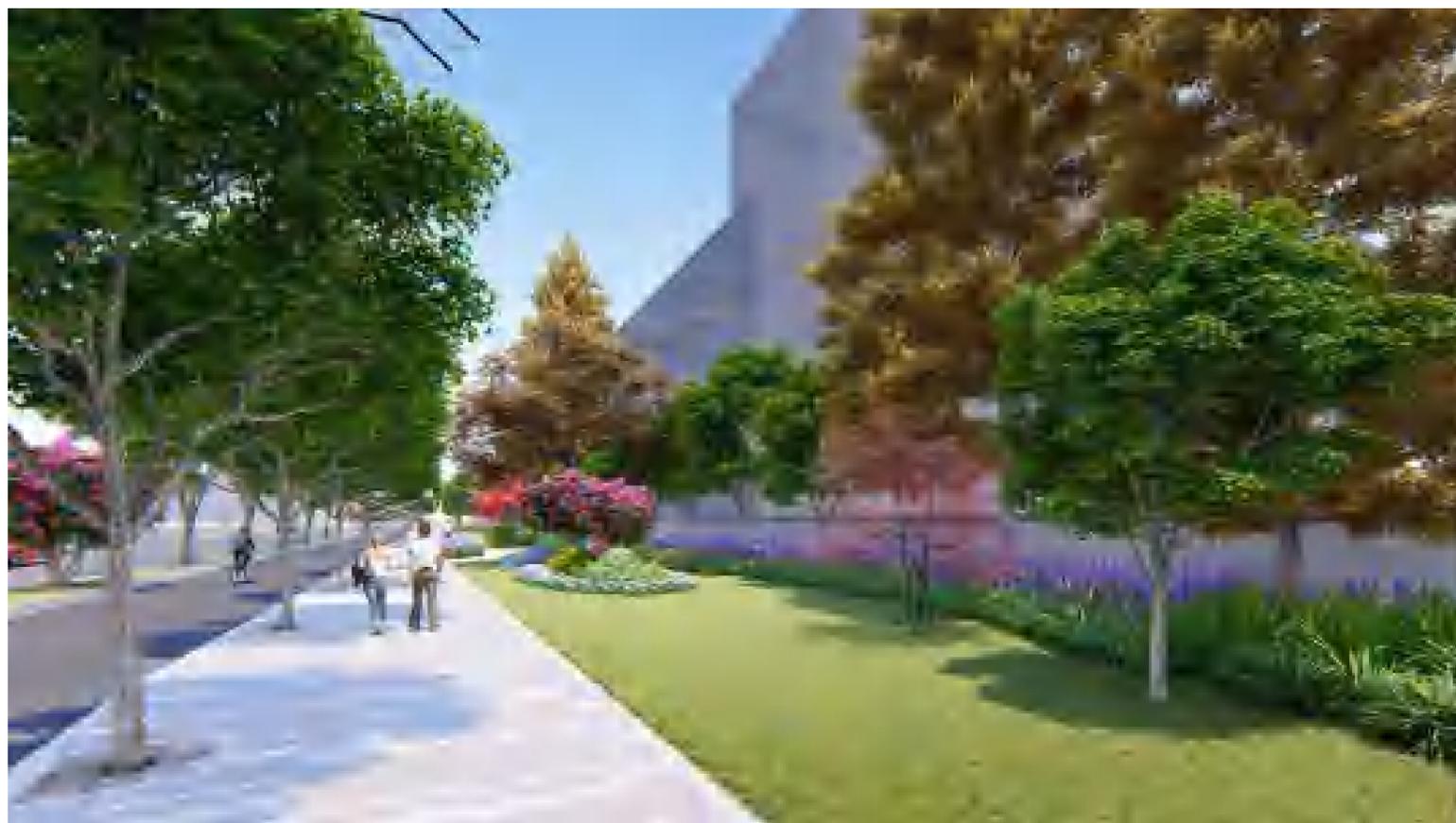
-  用地范围线
-  附属区
-  业务区



图例

-  用地范围线
-  防护绿化
-  铺地

■ 分析图设计
3.3绿化意向图



分析图设计

3.4道路分析

规划本着人车分流的原则

■ 机动车交通

在东北角设置车行主出入口一处方便管理，车行道5米宽，近端有回车场便于车辆回车。

■ 人行交通

规划区南侧建筑中部设置人行出入口，处于安全考虑形成人车分离。

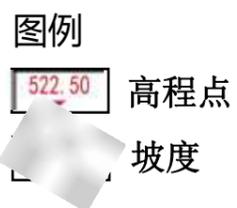
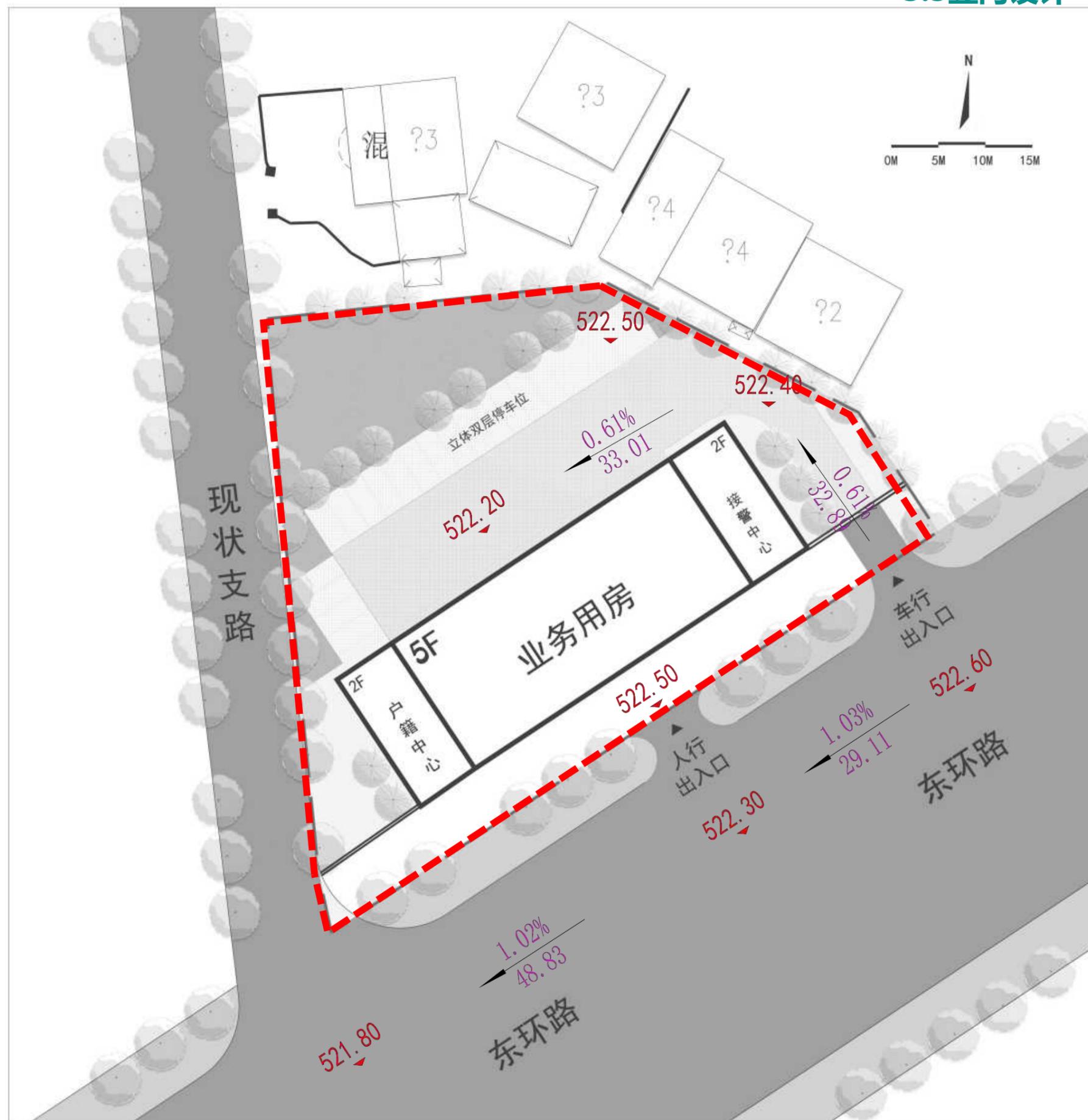
图例

-  用地范围线
-  现状城市道路
-  规划内部道路
-  双层立体停车位



分析图设计

3.5竖向设计





图例

— 给水管网

DN150 给水管径



图例

雨水管网

DN300 雨水管径



图例

— 污水管网

DN300 污水管径



图例

燃气管网

DN100 燃气管径



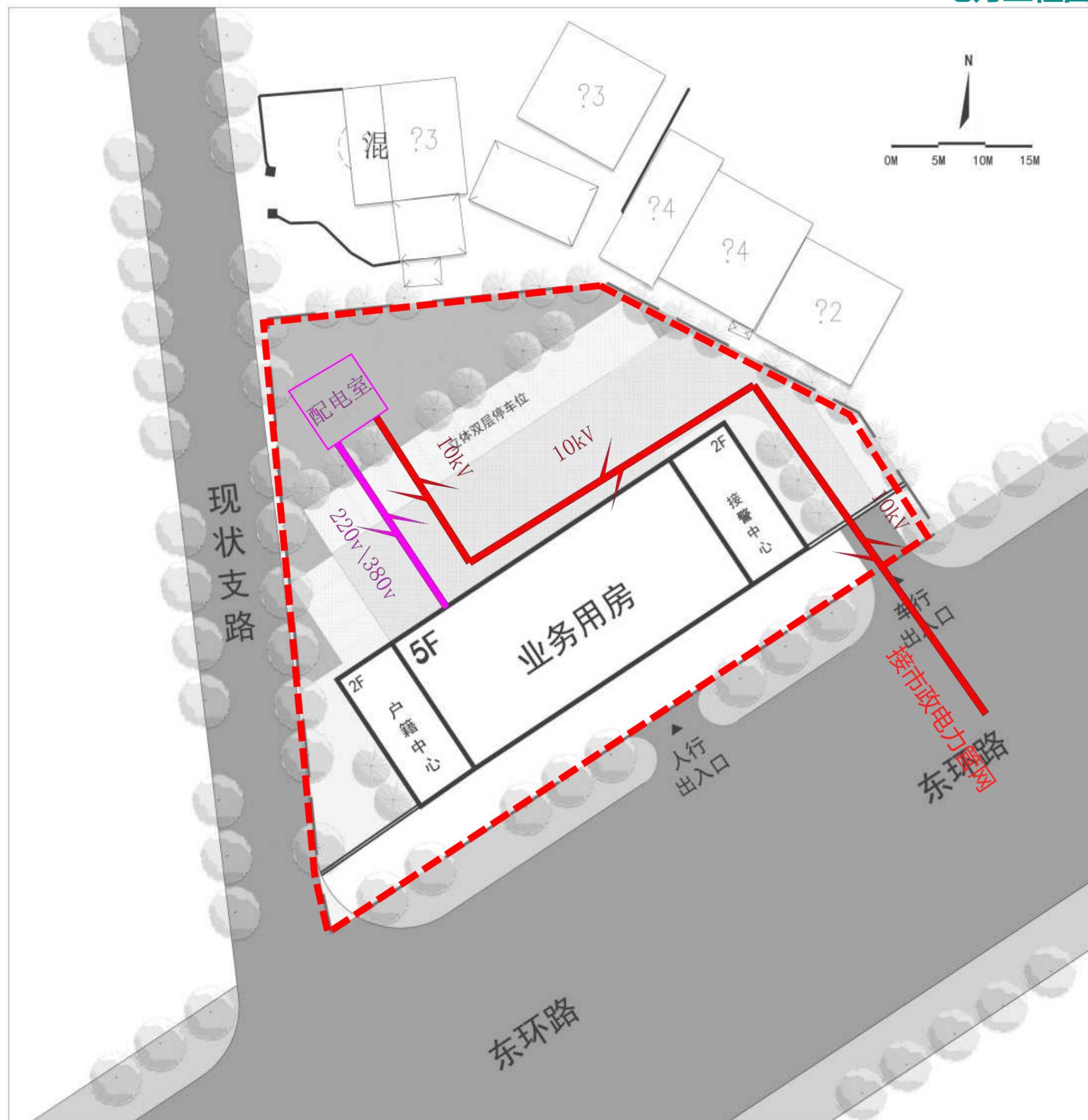
图例

— 热力管网

DN100 热力管径

■ 分析图设计

3.11 电力工程图



■ 分析图设计
3.12环保环卫分析图



图例

- 噪声控制带
- 垃圾转运站
- 垃圾箱
- 公厕

■ 分析图设计
3.13综合防灾分析图

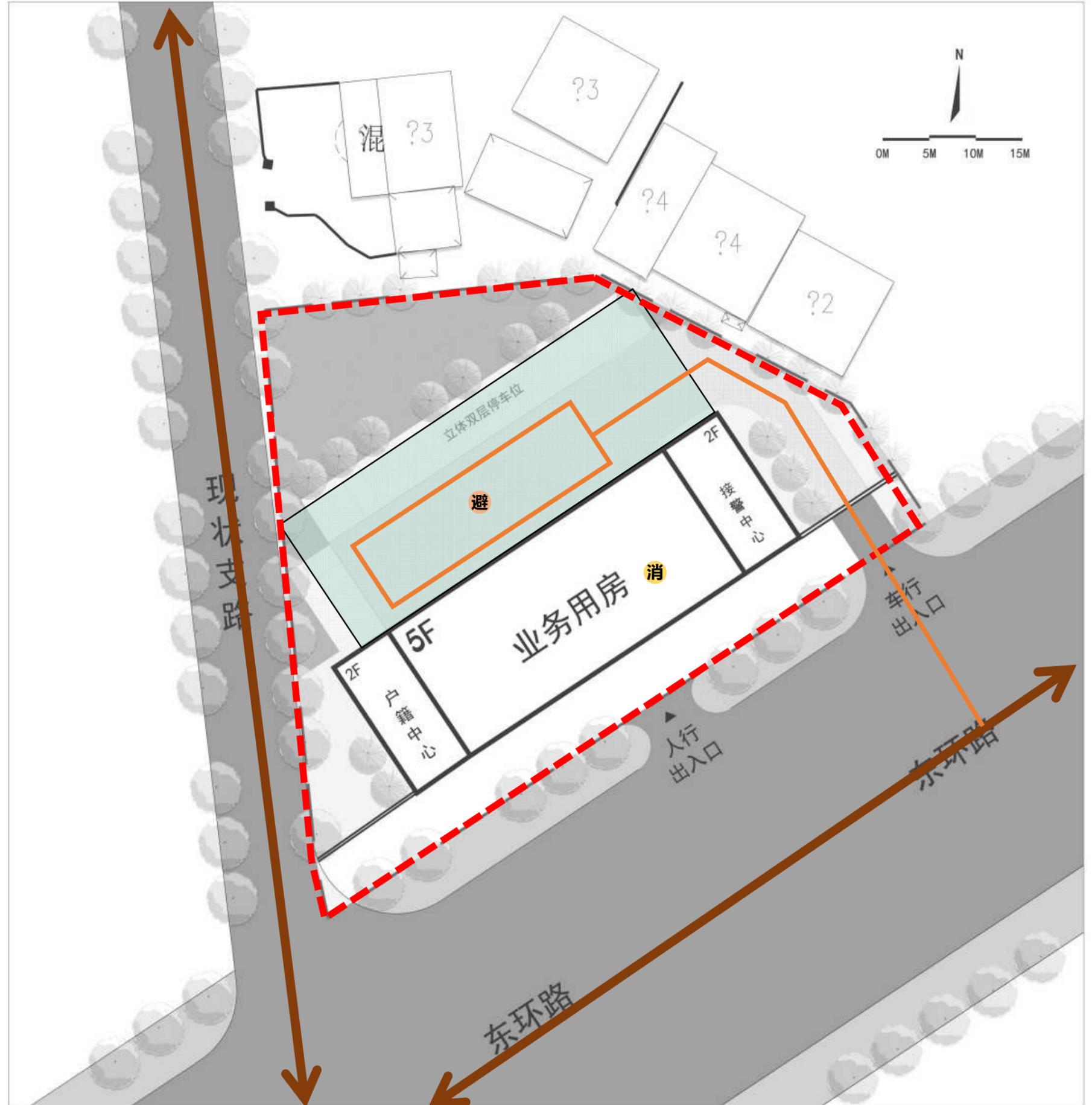


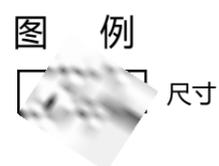
图 例

-  外围疏散通道
-  内部疏散通道
-  应急避难场所
-  消防指挥中心
-  疏散方向

■ 分析图设计
3.14尺寸标注图



- 根据《陕西省城市规划管理技术规定》建筑退让道路红线至少6米，本次规划退让6.2米，满足规范要求。
- 根据《建筑设计防火规范》建筑退让现状民居至少6米，本次规划退让10.4米，满足规范要求。





图例
坐标



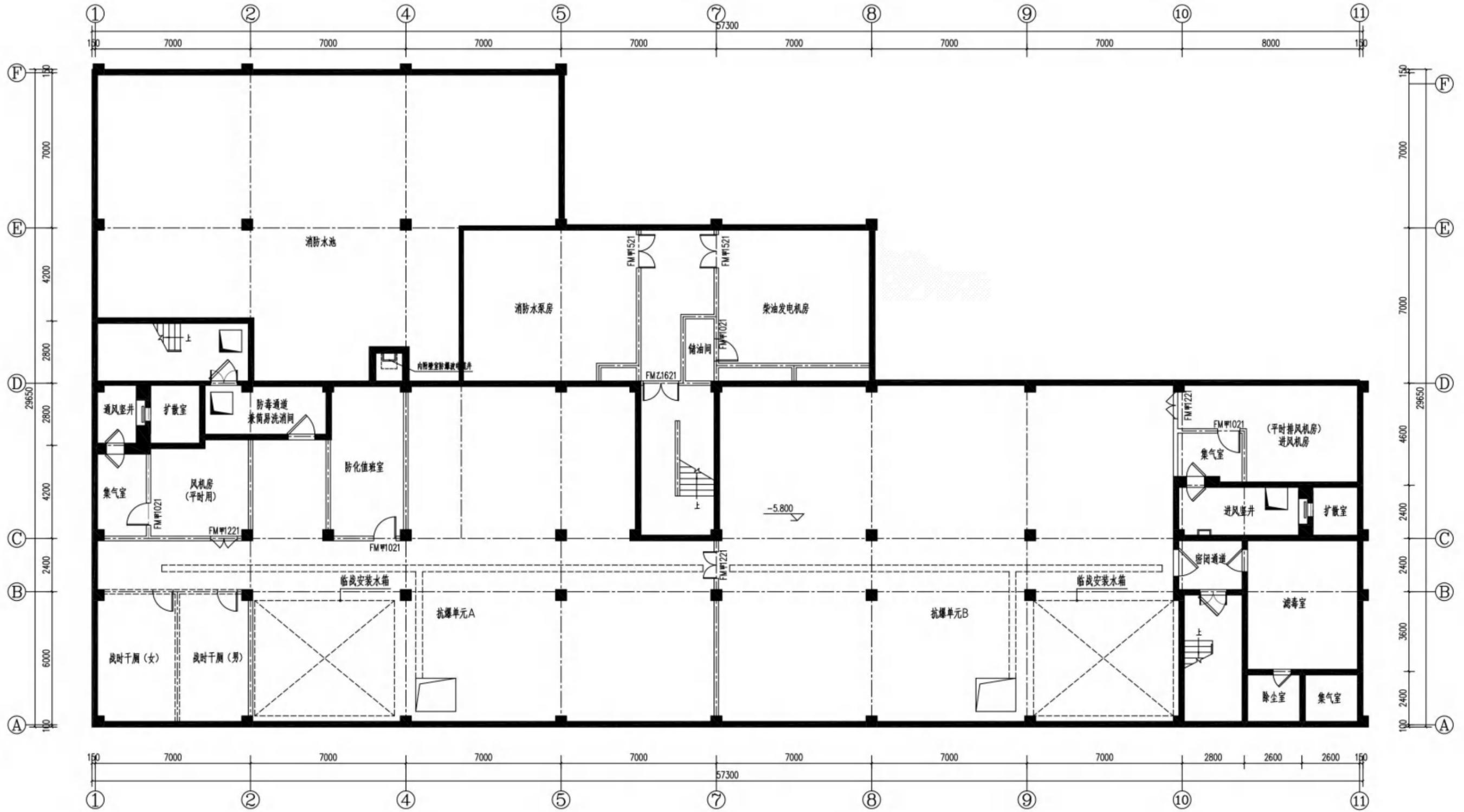
建筑设计

4.1建筑平面图

4.2建筑立面图

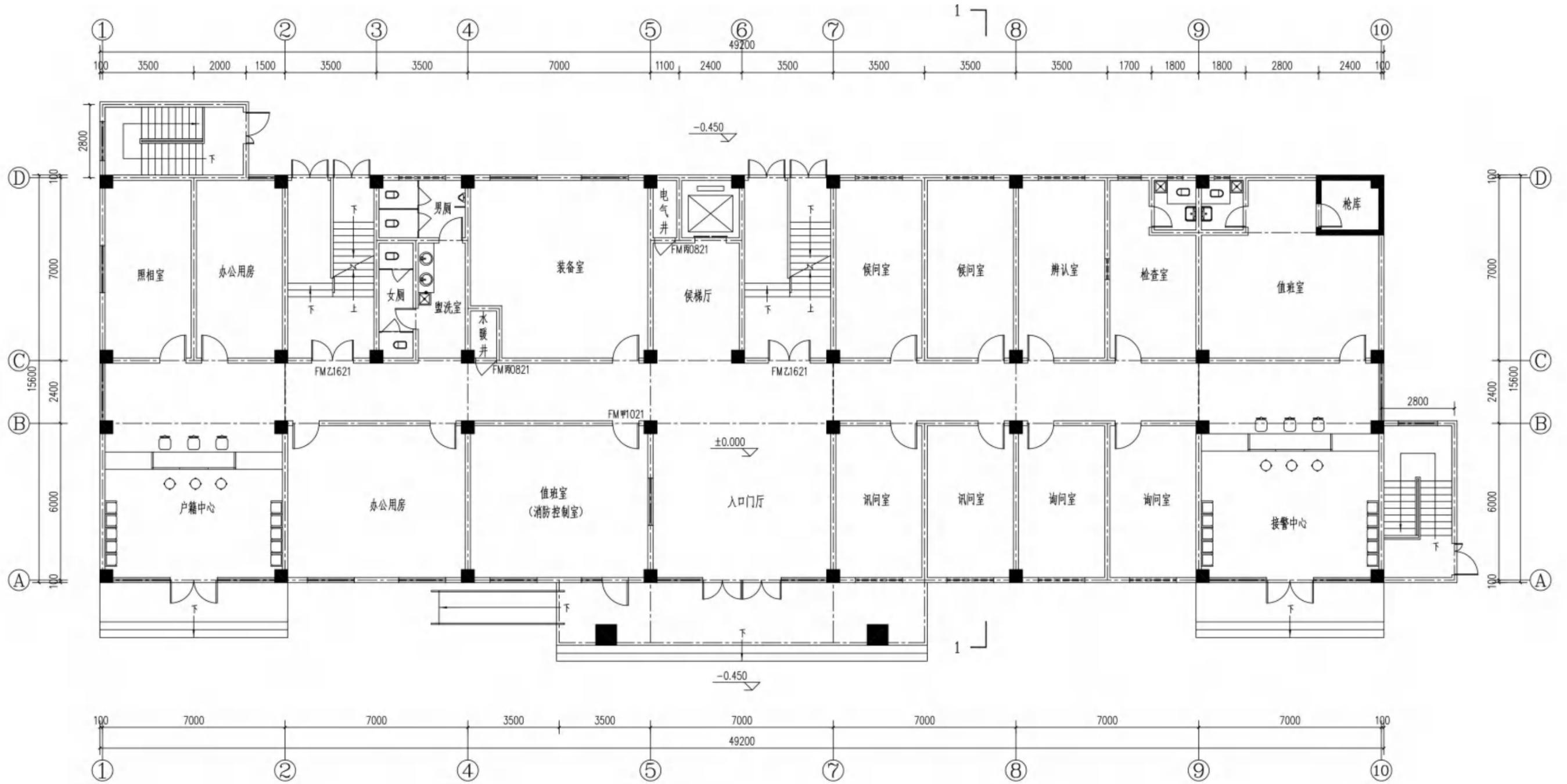
4.3建筑剖面图

■ 建筑设计
4.1 建筑平面图



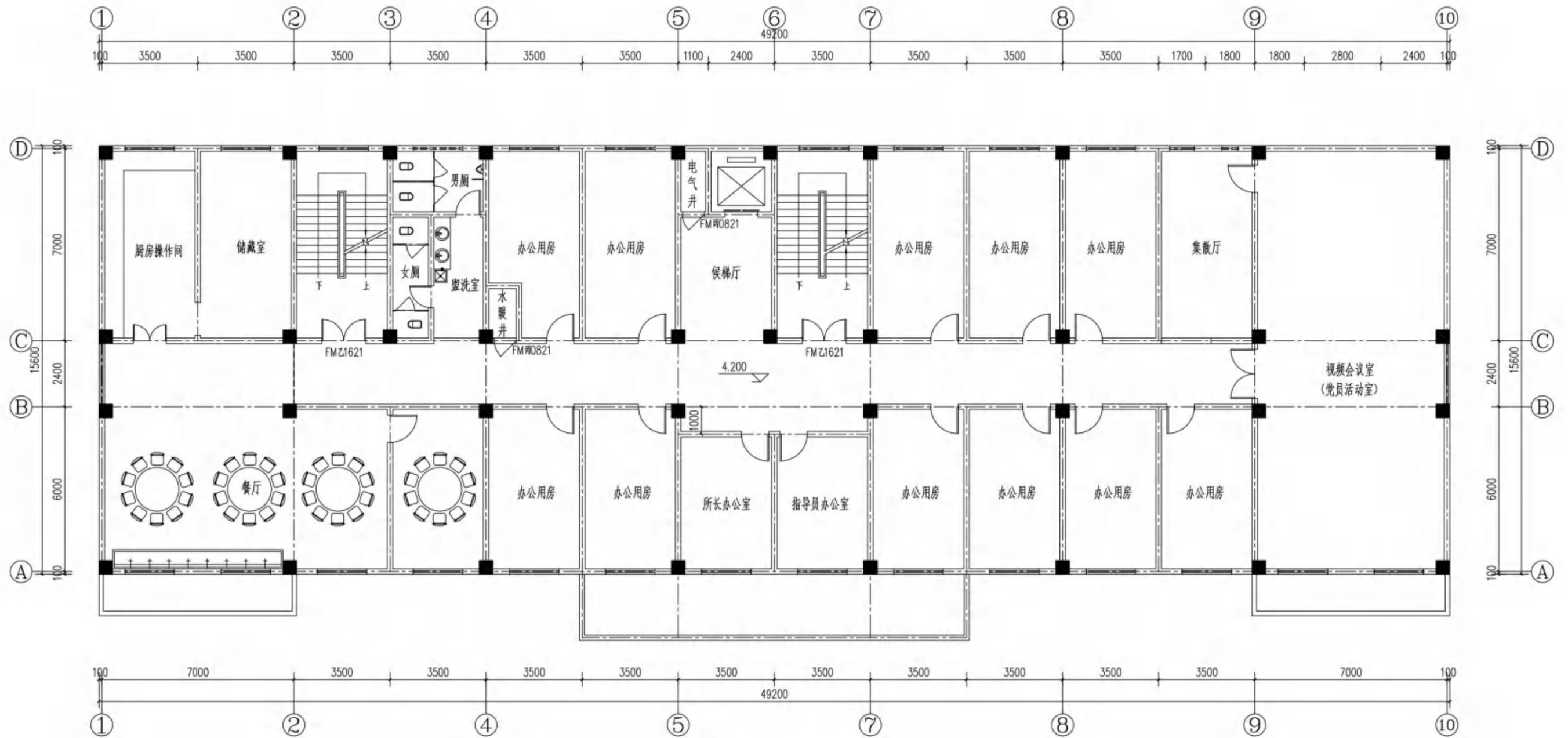
地下层平面图 1:100

■ 建筑设计
4.1 建筑平面图



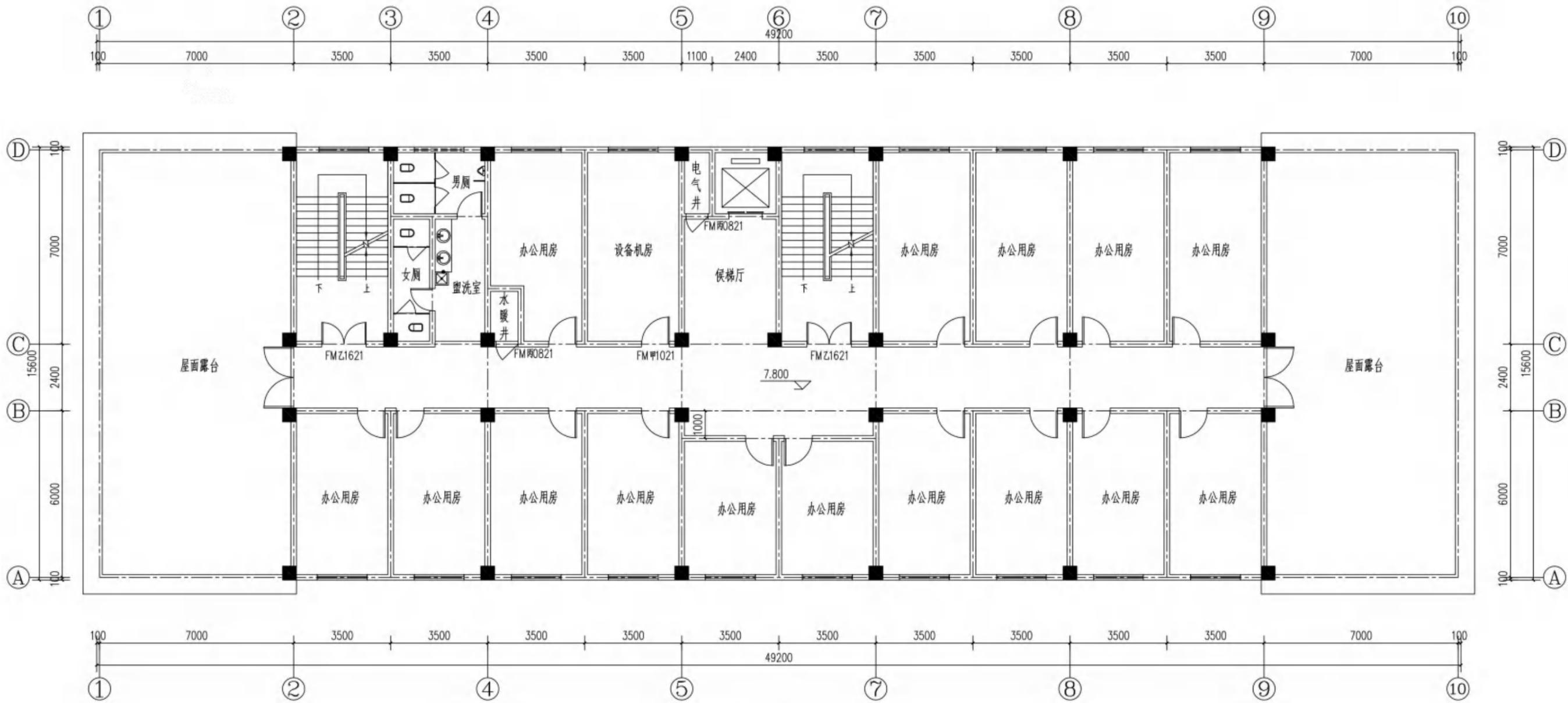
一层平面图 1:100

■ 建筑设计
4.1 建筑平面图



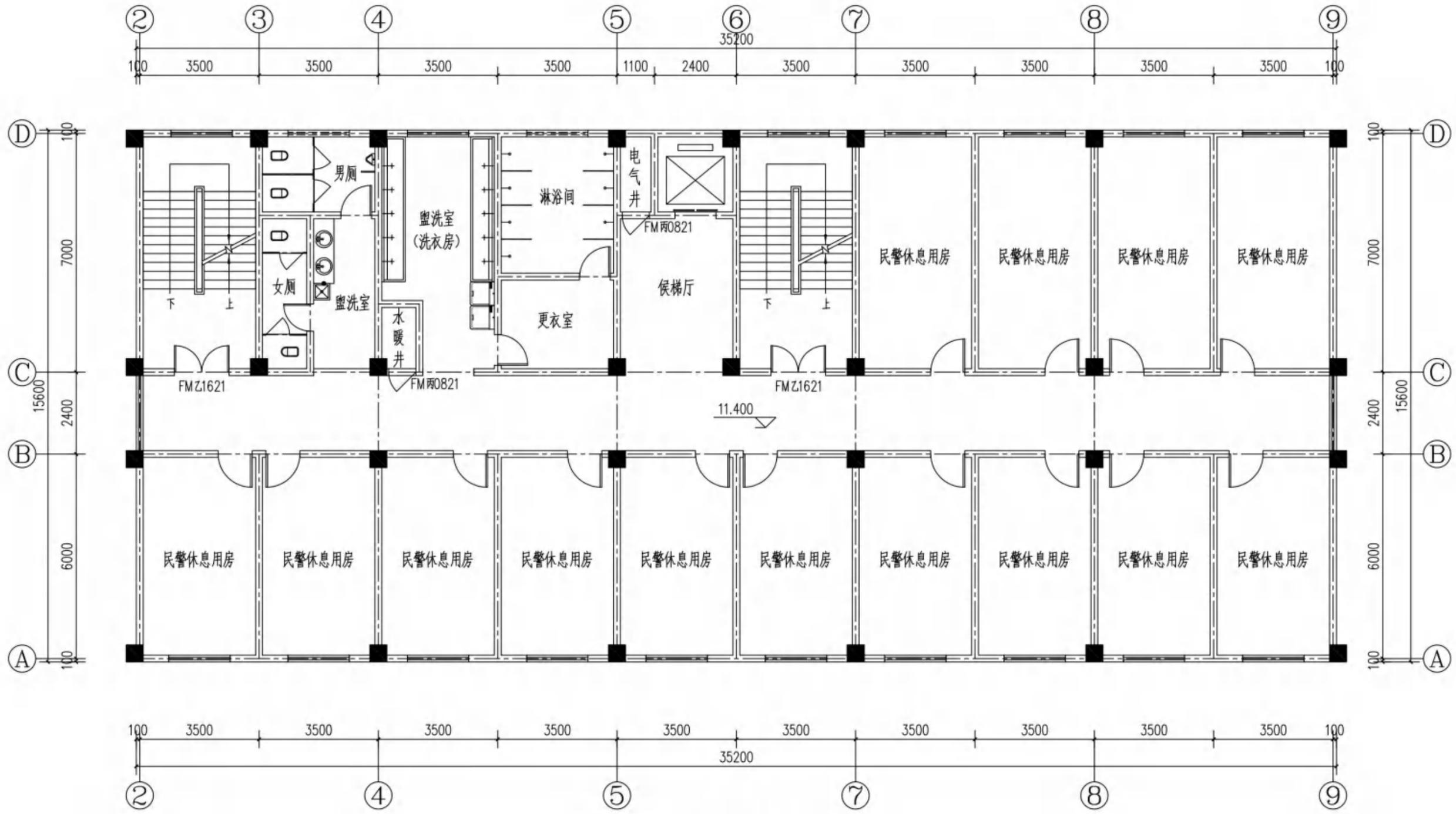
二层平面图 1:100

■ 建筑设计
4.1 建筑平面图



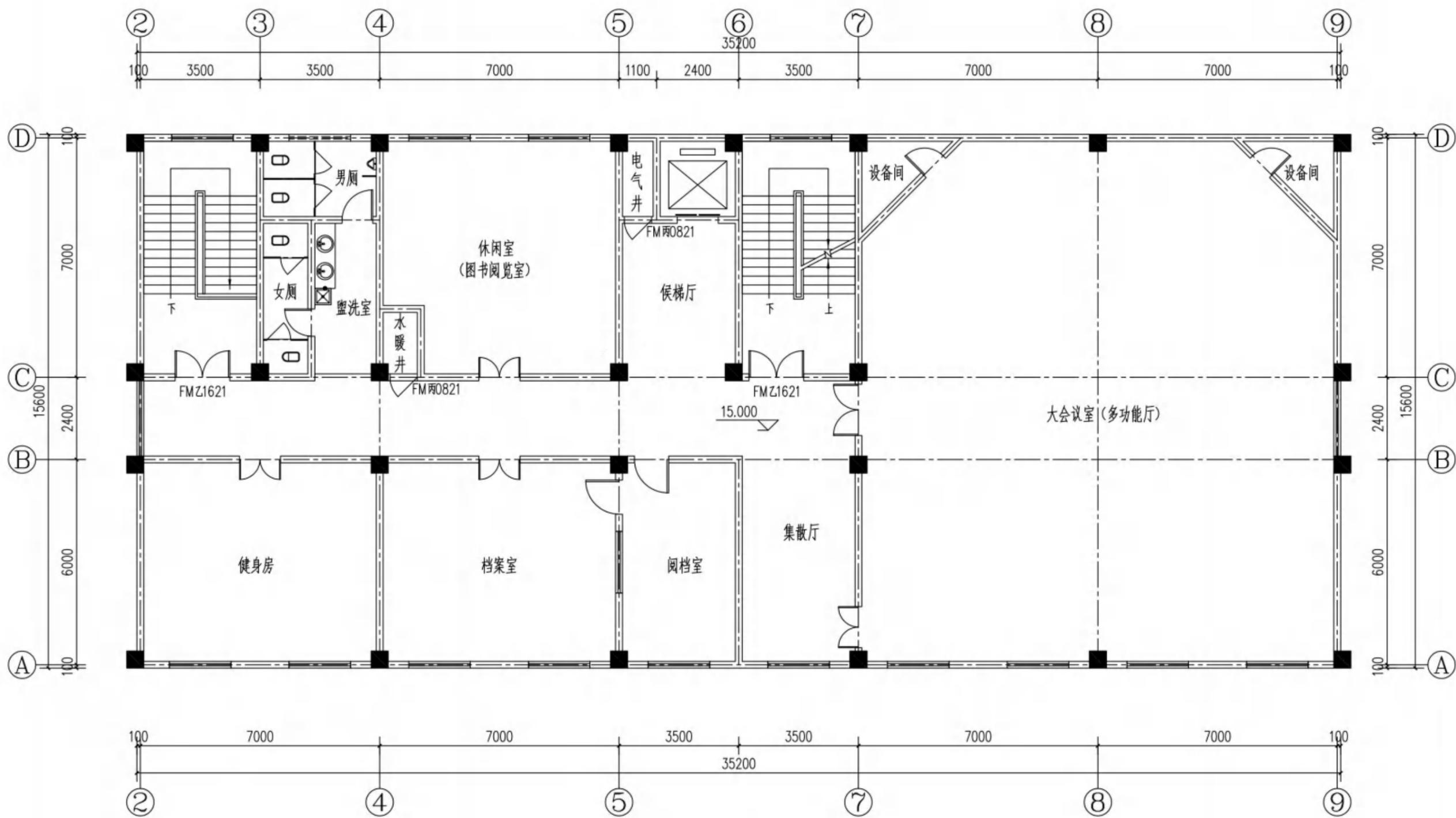
三层平面图 1:100

■ 建筑设计
4.1 建筑平面图



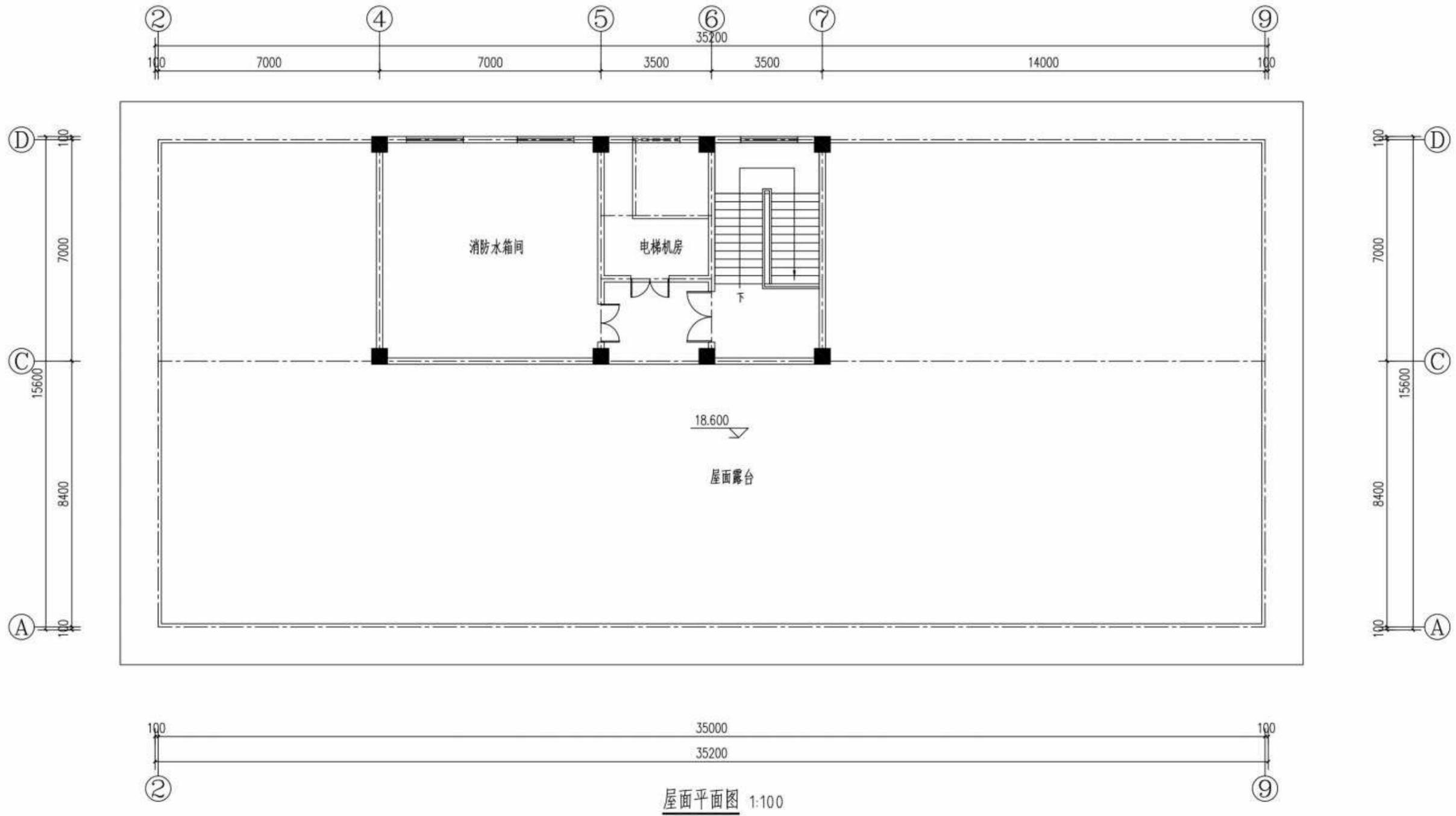
四层平面图 1:100

■ 建筑设计
4.1 建筑平面图



五层平面图 1:100

■ 建筑设计
4.1 建筑平面图



■ 建筑设计
4.2建筑立面图



■ 建筑设计
4.3建筑剖面图

