

雷州市雷城街道中心幼儿园 规划及建筑设计方案(调整)

建设单位：雷州市雷城街道中心幼儿园
规划设计单位：雷州市城乡规划服务中心
建筑设计单位：成都有巢工程勘察设计有限公司
编制时间：2025年5月

目 录

第一部分 综合文件

1-1	规划条件批复.....	01
1-2	不动产权证书.....	03
1-3	宗地图.....	04
1-4	建设用地规划许可证.....	05
1-5	开发强度控制图.....	06
1-6	地形图.....	07
1-7	原平面规划和立面效果批复文件.....	08
1-8	消防救援大队征求意见复函.....	10
1-9	住建局征求意见复函.....	11
1-10	征求意见复函的回复.....	12
1-11	修改完善后再次征求意见复函.....	13

第二部分 方案调整对比

2-1	主要技术经济指标调整前后对比.....	14
2-2	总平面规划图调整前后对比.....	15
2-3	新增地下室.....	16
2-4	教学综合楼首层平面图调整前后对比.....	17
2-5	教学综合楼二层平面图调整前后对比.....	18
2-6	教学综合楼四层平面图调整前后对比.....	19
2-7	教学综合楼屋面层平面图调整前后对比.....	20

第三部分 设计说明

3-1	设计总说明.....	21
3-2	结构设计.....	23
3-3	给排水设计.....	24

3-4	消防设计.....	25
-----	-----------	----

第四部分 设计图纸

4-1	区位分析.....	28
4-2	周边配套分析.....	29
4-3	现状分析.....	30
4-4	上位规划图一.....	31
4-5	上位规划图二.....	32
4-6	原批复总平面规划图.....	33
4-7	总平面规划图.....	34
4-8	主要技术经济指标表.....	35
4-9	效果图.....	36
4-10	外立面色彩、材质分析.....	37
4-11	场地竖向分析图.....	38
4-12	配套服务设施平面分析图.....	39
4-13	日照分析图.....	40
4-14	交通组织平面分析图.....	41
4-15	消防安全平面分析图.....	42
4-16	绿地面积平面分析图.....	43
4-17	给排水工程规划图.....	44
4-18	电力电信工程规划图.....	45
4-19	燃气工程规划图.....	46
4-20	管线综合分析图.....	47
4-21	教学综合楼建筑图.....	48
4-22	供配电设施用房建筑图.....	59
4-23	垃圾收集点用房建筑图.....	60

01

第一部分 综合文件

1-1	规划条件批复.....	01
1-2	不动产权证书.....	03
1-3	宗地图.....	04
1-4	建设用地规划许可证.....	05
1-5	开发强度控制图.....	06
1-6	地形图.....	07
1-7	原平面规划和立面效果批复文件.....	08
1-8	消防救援大队征求意见复函.....	10
1-9	住建局征求意见复函.....	11
1-10	征求意见复函的回复.....	12
1-11	修改完善后再次征求意见复函.....	13

雷州市城市规划委员会

雷规委办函〔2019〕29号

关于下达雷州市雷城街道中心幼儿园用地 规划条件的批复

市自然资源局：

你局提请《关于下达雷州市雷城街道中心幼儿园用地规划条件》的议题，经2019年第15次市城市规划委员会评审通过。现批复如下：

一、原则同意关于下达雷州市雷城街道中心幼儿园用地规划条件的主要控制指标。

二、严格按照下列规划设计条件（主要控制指标）执行：

1、用地性质：教育用地（幼儿园）；

2、宗地面积为1842.2平方米，用地规划红线面积（计容面积）为1734.44平方米；

3、容积率： ≤ 2.0 ；

4、建筑密度： $\leq 35\%$ ；

5、绿地率： $\geq 30\%$ ；

6、配建建筑面积不小于18平方米的垃圾收集点；

7、配建建筑面积不小于20平方米的供配电设施用房；

8、建设须符合名城保护规划的相关要求；

9、建设前报详细规划设计方案按程序审批后方可建设。

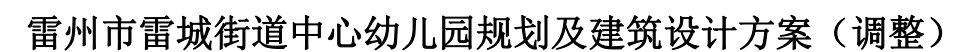
此复

附件：雷州市雷城街道中心幼儿园用地规划开发强度控制图











中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第 4408822021G0006 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。

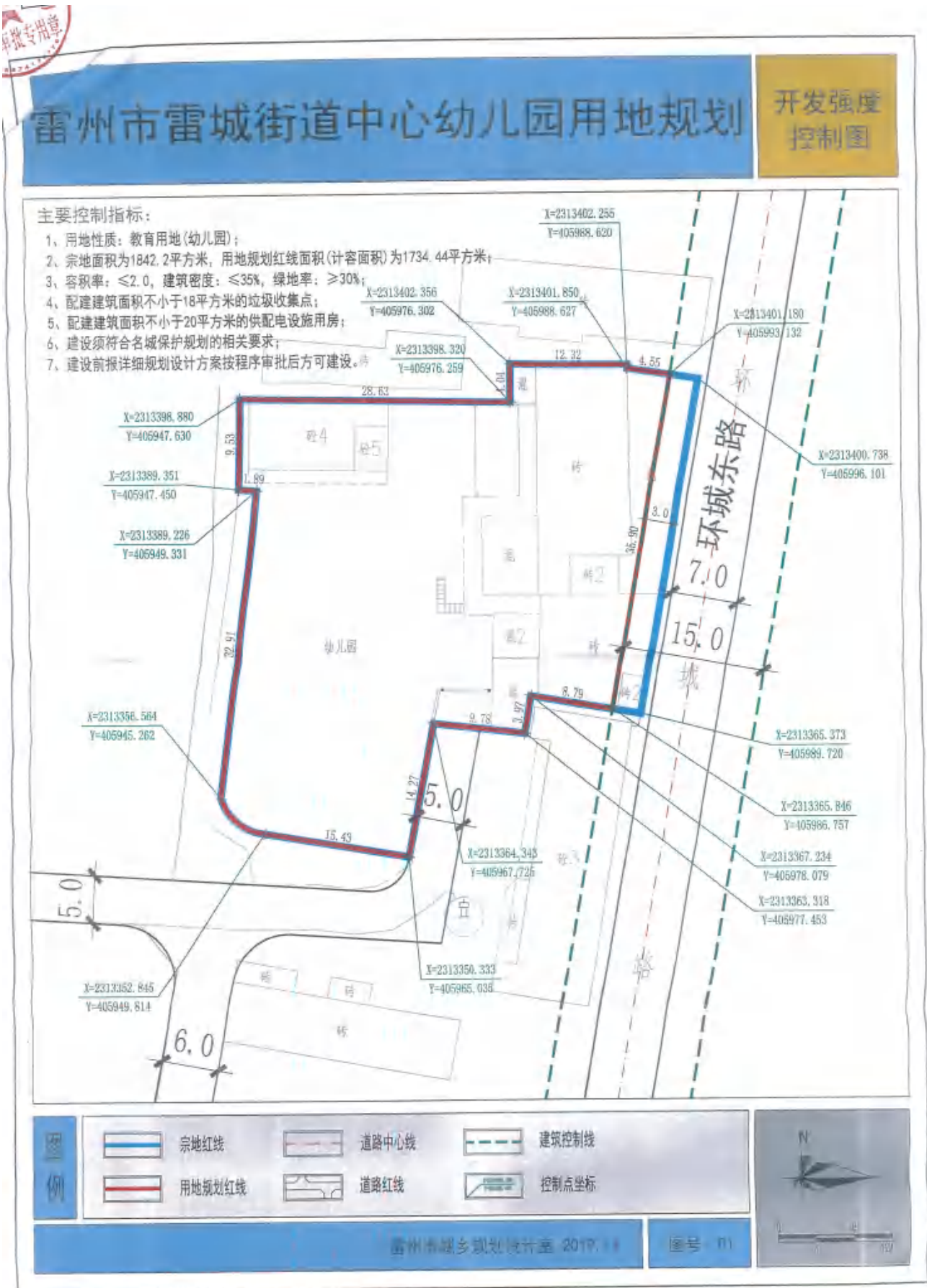
发证机关

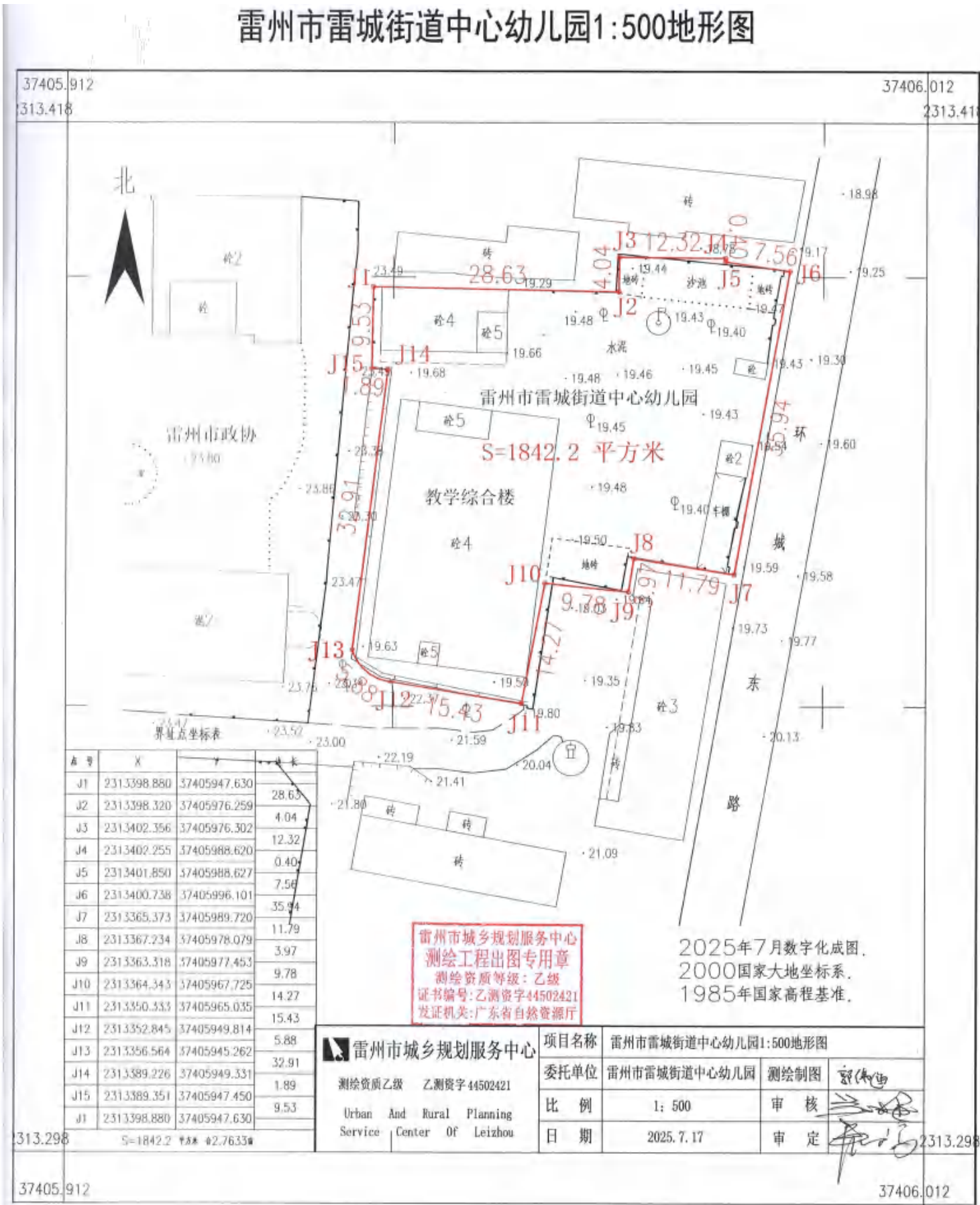
日期 二〇二〇年五月七日

用地单位	雷州市雷城街道中心幼儿园
项目名称	雷州市雷城街道中心幼儿园教学综合楼
批准用地机关	雷州市自然资源局
批准用地文号	划拨决定书编号：HB2020001
用地位置	雷州市雷城广朝南 124 号
用地面积	壹仟捌佰肆拾贰平方米贰拾平方分米
土地用途	教育用地（幼儿园）
建设规模	——
土地取得方式	划拨

规划

现状





雷州市自然资源局

雷自然资函〔2020〕11号

关于同意雷州市雷城街道中心幼儿园平面规划 及立面效果设计方案的批复

雷州市雷城街道中心幼儿园：

你园报来的《雷州市雷城街道中心幼儿园平面规划及立面效果设计方案》及相关图纸资料收悉。经专家论证会评审通过，我局局务会研究同意，公示期间无反馈意见。根据市政府工作会议纪要（第18号）文件，现批复如下：

一、原则同意雷州市雷城街道中心幼儿园平面规划及立面效果设计方案。

二、严格按照下列主要技术经济指标执行：

1. 宗地面积：1842.2 平方米；
2. 用地规划红线面积（计容面积）：1734.44 平方米；
3. 总建筑面积：2306.03 平方米。其中，教学综合楼建筑面积：2268.03 平方米（4 层），垃圾收集点建筑面积：18.00 平方米（1 层），供配电设施用房建筑面积：20.00 平方米（1 层）；
4. 计容建筑面积：2306.03 平方米；
5. 建筑基底面积：595.09 平方米；
6. 容积率：1.33；
7. 建筑密度：34.31%；
8. 绿地率：30%；



9. 教学综合楼一至三层为活动室，四层为会议室和教师办公室。

三、本规划应向社会公开，主动接受社会监督。

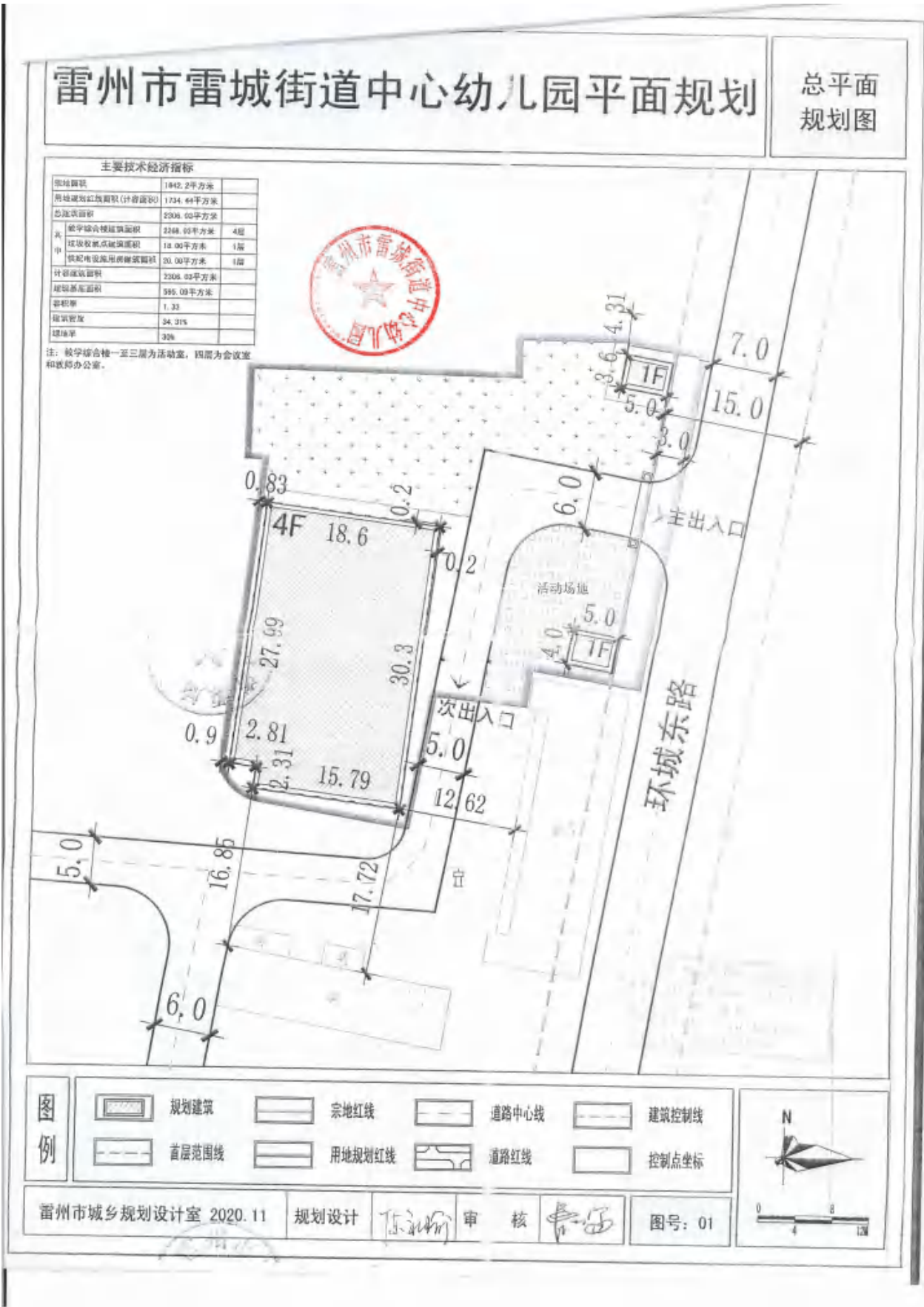
四、规划方案已审核通过，不得擅自变更。规划批复后二年内未动工的，应按程序报我局重新审核。

此复

附件：1. 雷州市雷城街道中心幼儿园平面规划图

2. 雷州市雷城街道中心幼儿园立面效果图





雷州市消防救援大队

雷州市消防救援大队关于《关于征求雷州市雷城街道中心幼儿园规划及建筑设计方案（调整）意见的函》修改意见的复函

雷州市自然资源局：

关于《关于征求雷州市雷城街道中心幼儿园规划及建筑设计方案（调整）意见的函》文件已收悉。经认真研究，我大队对该文件无修改意见。

专此函复。



雷州市住房和城乡建设局

雷住建函〔2025〕284号

关于征求雷州市雷城街道中心幼儿园规划及建筑设计方案(调整)意见的复函

雷州市自然资源局:

贵局来函《关于征求雷州市雷城街道中心幼儿园规划及建筑设计方案(调整)意见的复函》(雷自然资函【2025】738号),已收悉。经我局研究并给出以下答复意见:

一、调整后的消防控制室,按《建筑设计防火规范》6.2.7条规定,附设在建筑内的消防控制室,灭火设备室、消防水泵房和通风空气调节机房、变配电室等,应采用耐火极限不低于2.00h的防火隔墙和1.50h的楼板与其他部位分隔。通风、空气调节机房和变配电室开向建筑内的门应采用甲级防火门,消防控制室和其他设备房开向建筑内的门应采用乙级防火门。图纸显示是一般房门而非乙级防火门,需明确标识。

二、调整后的厨房若没有按要求设置防火门,通常是不符合《建筑设计防火规范》GB 50016-2014(2018年版)第6.2.3条规定,建筑内的下列部位应采用耐火极限不低于2.00h的防火隔墙与其他部位分隔,墙上的门、窗应采用乙级防火门、窗,确有困难时,可采用防火卷帘,但应符合本规范第6.5.3条的规定。其中第5小点明确提到:“除居住建筑中套内的厨房外,宿舍、公寓建筑中的公共厨房和其他建筑内的厨房”。幼儿园的厨房属于“其他建筑内的厨房”,

所以应按照该条规定设置相应的防火门等防火分隔措施。

三、“第四节 消防设计.....四、建筑专业消防设计....2.防火分区:每层为独立一个防火分区,其中每个防火分区都不超过1500平方米。楼梯间采用开放式楼梯间、外窗的耐火完整性不低于1.00h。”根据《建筑设计防火规范》5.1.9条:当多层建筑物内设置敞开楼梯等上下层相连通的开口时,防火分区面积应按上下层相连通的面积叠加计算。即,若设置敞开楼梯间,上下层需合并为一个防火分区(面积叠加),而非每层独立。因此,无法实现“每层为一个独立防火分区”。

四、根据《建筑设计防火规范》5.2.2民用建筑之间的防火间距要求,请明确标注拟建建筑物与周边既有建筑物的实际距离,便于设计单位接合实际情况按规范要求设计图纸。

五、根据平面规划(消防安全平面分析图),设置消防出入口(次出入口处),实际显示无法满足消防车出入。(如下图)



特此函复



关于雷州市住房和城乡建设局对雷州市雷城街道中心幼儿园规划及建筑设计方案（调整）意见的回复

雷州市住房和城乡建设局对雷州市雷城街道中心幼儿园规划及建筑设计方案（调整）意见的复函提出如下意见，设计部门已经对提出的意见做了设计方案修改，回复如下：

一、调整后的消防控制室，按《建筑设计防火规划》6.2.7条规定，附设在建筑内的消防控制室、灭火设备室、消防水泵房和通风空气调节机房、变配电室等，应采用耐火极限不低于2.00h的防火隔墙和1.50h的楼板与其他部位分隔。通风、空气调节机房和变配电室开向建筑内的门应采用甲级防火门，消防控制室和其他设备房开向建筑内的门应采用乙级防火门。图纸显示是一般房门而非乙级防火门，需明确标识。

回复：采纳，已经按要求将消防控制室、配电房和水泵房开向建筑内的门修改为甲级防火门，并在建筑图中明确标识，详见教学综合楼建筑首层平面图和配电房建筑平面图。

二、调整后的厨房若没有按要求设置防火门，通常是不符合《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）第6.2.3条规定，建筑内的下列部位应采用耐火极限不低于2.00h的防火隔墙与其他部位分隔，墙上的门、窗应采用乙级防火门、窗，确有困难时，可采用防火卷帘，但应符合本规范第6.5.3条的规定。其中第5小点明确提到：“除居住建筑中套内的厨房外，宿舍、公寓建筑中的公共厨房和其他建筑内的厨房”。幼儿园的厨房属于“其他建筑内的厨房”，所以应按照该条规定设置相应的防火门等防火分隔设施。

回复：采纳，已经按要求将厨房的门修改为乙级防火门，并在建筑图中明确标识，详见教学综合楼建筑四层平面图。

三、“第四节 消防设计.....四、建筑专业消防设计.....2.防火分区：每层为独立一个防火分区，其中每个防火分区不超过1500平方米。楼梯间采用开放式楼梯间，外窗的耐火完整性不低于1.00h。”根据《建筑设计防火规范》5.1.9条：当多层建筑物内设置敞开楼梯等上下层相连通的开口时，防火分区面积应按上下层相连通的面积叠加计算。即，若设置敞开楼梯间，上下层需合并为一个防火分区（面积叠加），而非每层独立。因此，无法实现“每层为一个独立防火分区”。

回复：采纳，已经按要求将地下部分与地上部分通过设置甲级防火门进行分隔。将教学综合楼分为两个独立防火分区，其中地下一层为一个独立防火分区，一至四层为一个独立防火分区，每个防火分区建筑面积均不超过2500平方米，符合防火分区要求。详见教学综合楼建筑首层平面图和文本第三部分第四节消防设计。

四、根据《建筑设计防火规范》6.2.2民用建筑之间的防火间距要求，请明确标注拟

建建筑物与周边既有建筑物的实际距离，便于设计单位接合实际情况按规范要求设计图纸。

回复：采纳，已经按要求明确标注拟建建筑物与周边既有建筑物的实际距离，详见总平面规划图。

五、根据平面规划（消防安全平面分析图），设置消防出入口（次出入口处），实际显示无法满足消防车出入。

回复：由业主对现场消防出入口（次出入口处）进行整改，以满足消防车出入。

雷州市城乡规划服务中心

成都有巢工程勘察设计院有限公司

2025年07月

雷州市住房和城乡建设局

关于对《雷州市雷城街道中心幼儿园规划及 建筑设计方案（调整）》的复函

市自然资源局：

贵局转来《雷州市雷城街道中心幼儿园规划及建筑设计
方案（调整）》收悉。经我局相关人员对该方案认真审阅，
无修改意见。

特此函复

雷州市住房和城乡建设局

2025年8月6日

02

第二部分 方案调整对比

2-1	主要技术经济指标调整前后对比.....	14
2-2	总平面规划图调整前后对比.....	15
2-3	新增地下室.....	16
2-4	教学综合楼首层平面图调整前后对比.....	17
2-5	教学综合楼二层平面图调整前后对比.....	18
2-6	教学综合楼四层平面图调整前后对比.....	19
2-7	教学综合楼屋面层平面图调整前后对比.....	20

本次调整后，项目总建筑面积为 2518.50 平方米，增加了 212.47 平方米（其中教学综合楼建筑面积增加了 212.47 平方米）。调整后的容积率、建筑密度和绿地率等各项控制指标均符合规划条件的要求。

主要技术经济指标表（调整对比）								
名称			单位	规划条件	原批复数值	调整后数值	差值(调整后-原批复)	备注
宗地红线面积			m²	1842.2 平方米	1842.2	1842.20	0.00	
用地规划红线面积(计容面积)			m²	1734.44 平方米	1734.44	1734.44	0.00	
总建筑面积			m²	—	2306.03	2518.50	212.47	
其中	教学综合楼		m²	—	2268.03	2480.50	212.47	
	其中	地下室建筑面积	m²	—	0	194.40	194.40	
		首层建筑面积	m²	—	557.09	563.58	6.49	
		二至四层建筑面积	m²	—	1682.19	1690.74	8.55	
		天面层建筑面积	m²	—	28.75	31.78	3.03	
	供配电设施用房		m²	建筑面积不小于 20 平方米	20.0	20.0	0.0	
	垃圾收集点		m²	建筑面积不小于 18 平方米	18.0	18.0	0.0	
计容建筑面积			m²	—	2306.03	2324.10	18.07	
不计容建筑面积			m²	—	0	194.40	194.40	
容积率			—	≤2.0	1.33	1.34	0.01	
建筑基底面积			m²	—	595.09	601.58	6.49	
建筑密度			%	≤35%	34.31	34.68	0.37	
绿地面积			m²	—	—	521.64	—	
绿地率			%	≥30%	30	30.08	0.08	
建筑高度（教学综合楼）			米	—	16.0(至屋面面层)	16.90(至屋面面层)	0.90	

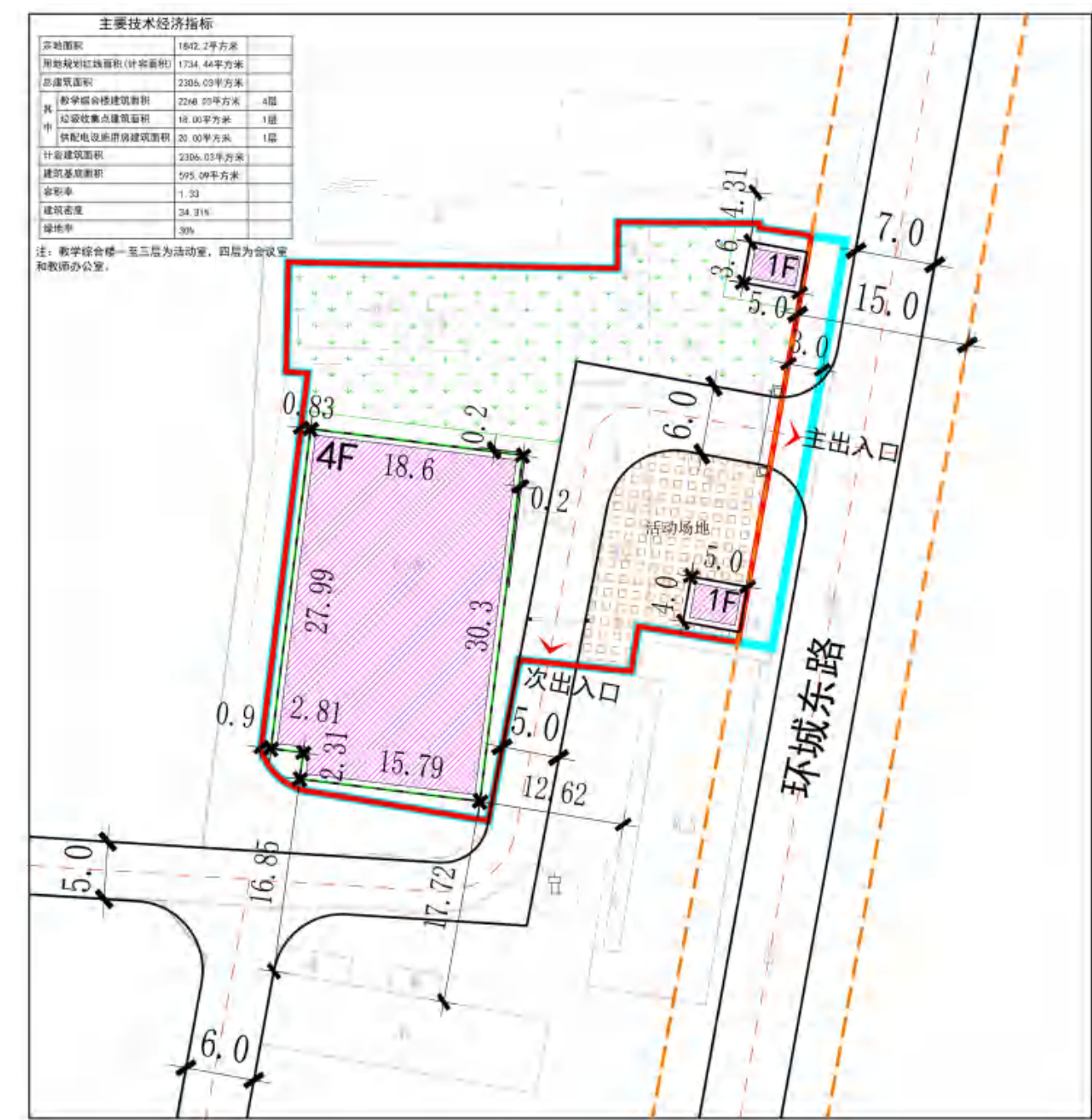
第二部分 方案调整对比

总平面规划图调整前后对比

调整内容：1. 由于教学综合楼建筑轮廓调整并且建筑基础与挡土墙过近，本次调整将教学综合楼建筑位置向东移动 1.1 米，向北移动 1.5 米。

2. 将供配电设施用房向西移动 1.4 米。

3. 将绿地和硬化铺地进行调整，调整后绿地率符合规划条件的要求。

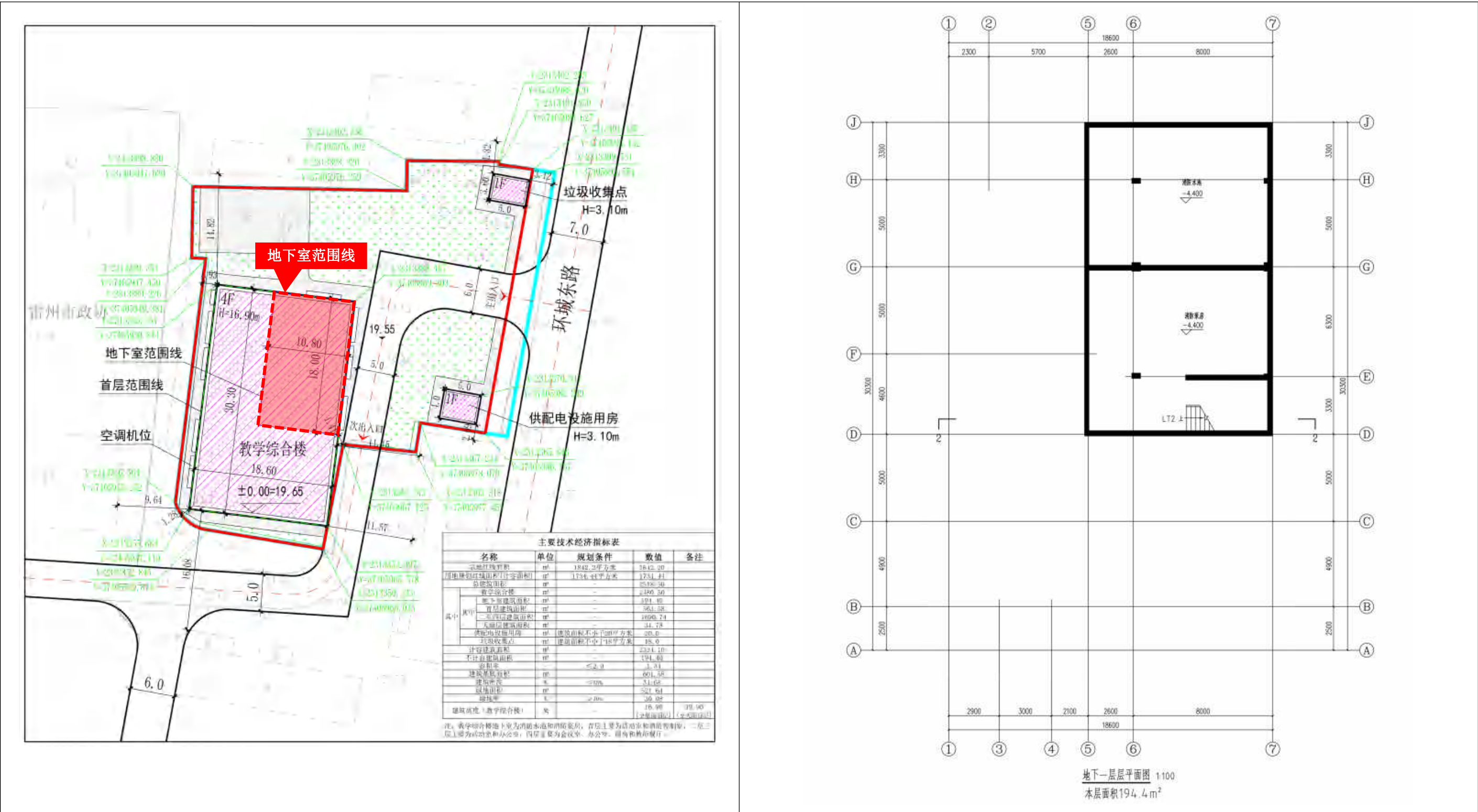


调整前总平面规划图

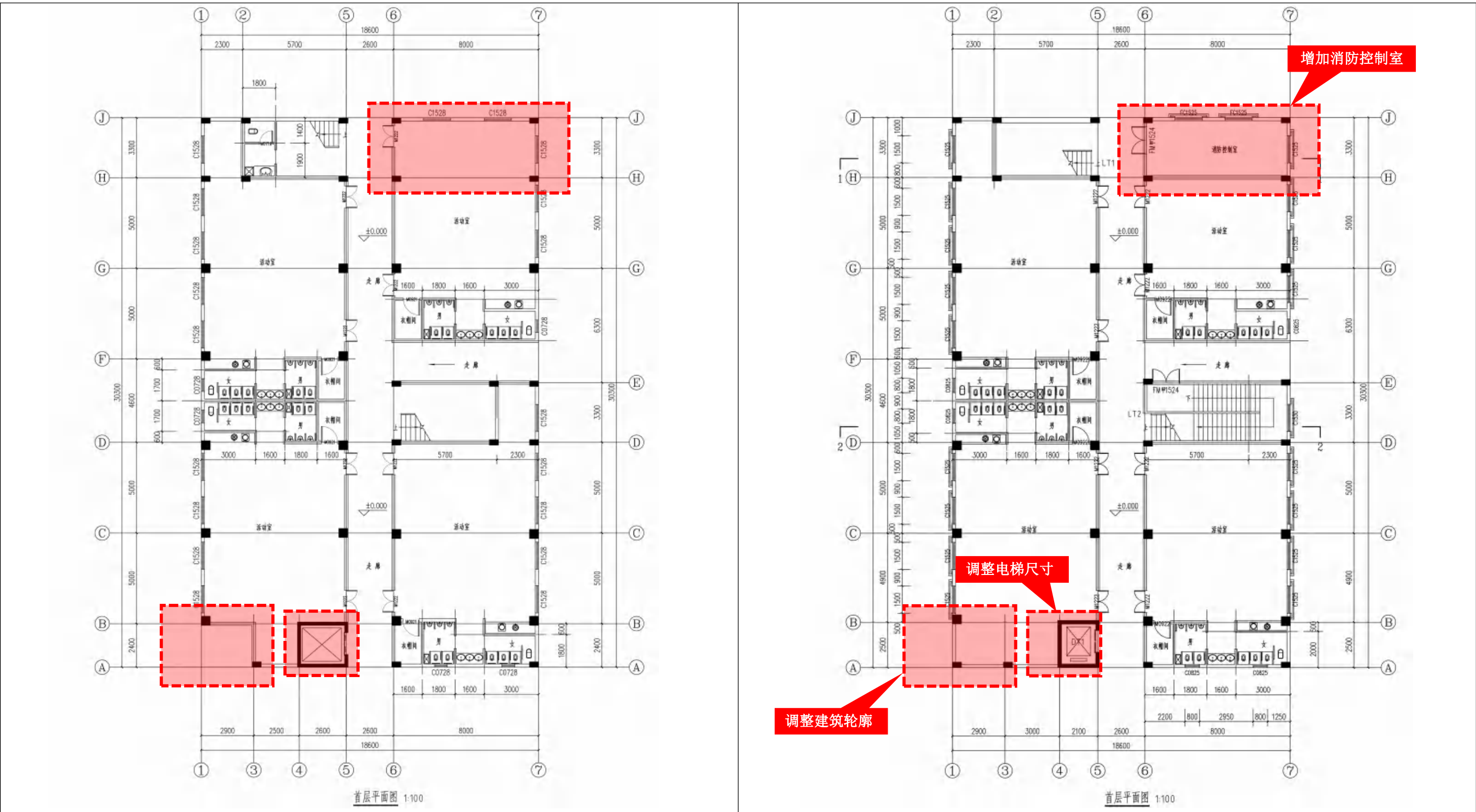


调整后总平面规划图

调整内容：在教学综合楼东北侧新增地下室，层数为地下一层，建筑面积为 194.40 平方米，作为消防水池和消防泵房。



调整内容：1. 调整首层东北侧教室，增加消防控制室。2. 调整建筑西南侧轮廓（调整涉及一至四层）。3. 调整电梯尺寸（调整涉及一至四层）。



调整前首层平面图

调整后首层平面图

调整内容：1. 调整建筑东北侧轮廓（调整涉及二至四层）。2. 增加空调机位（调整涉及二至三层）。

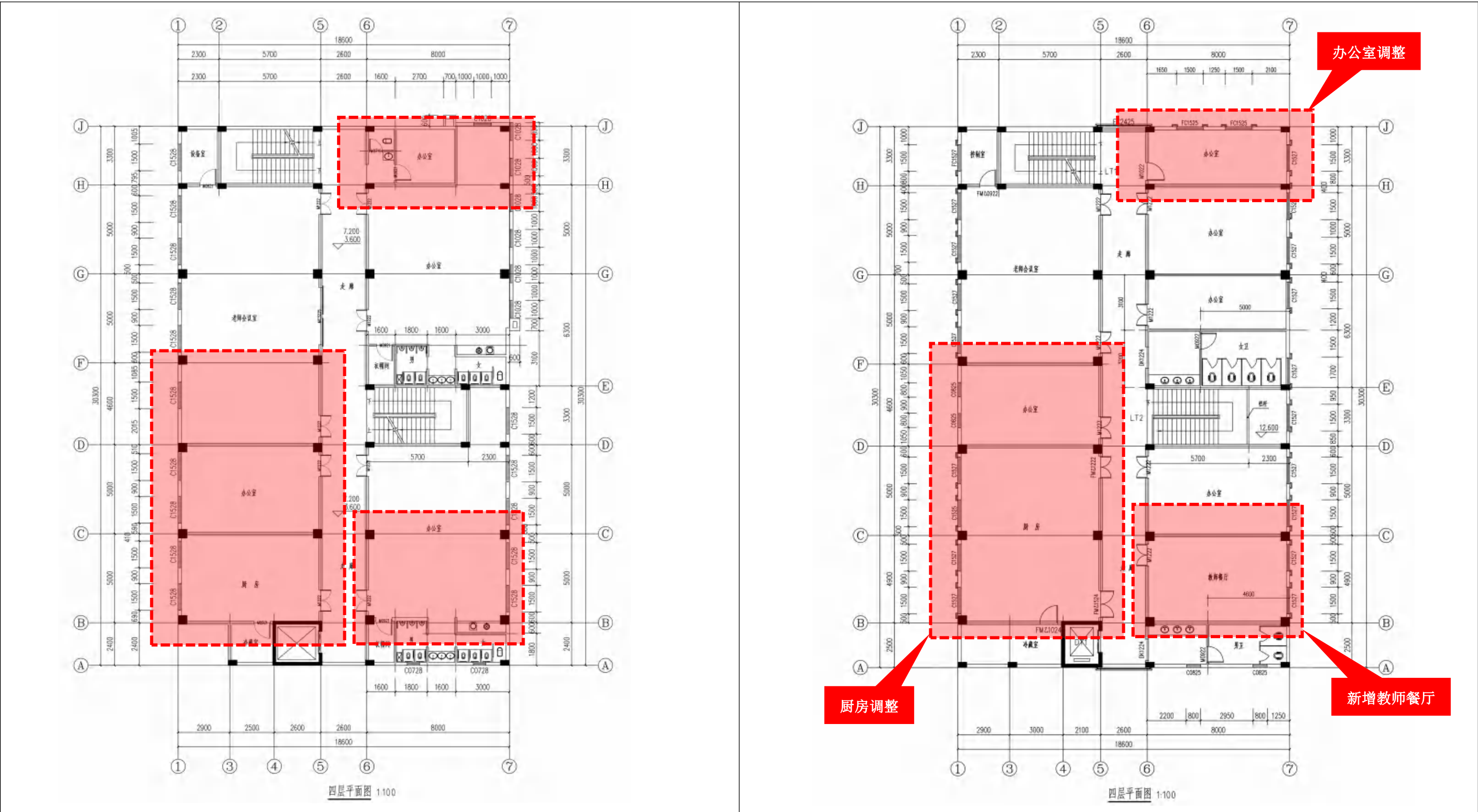


调整前二层平面图

调整后二层平面图

第二部分 方案调整对比

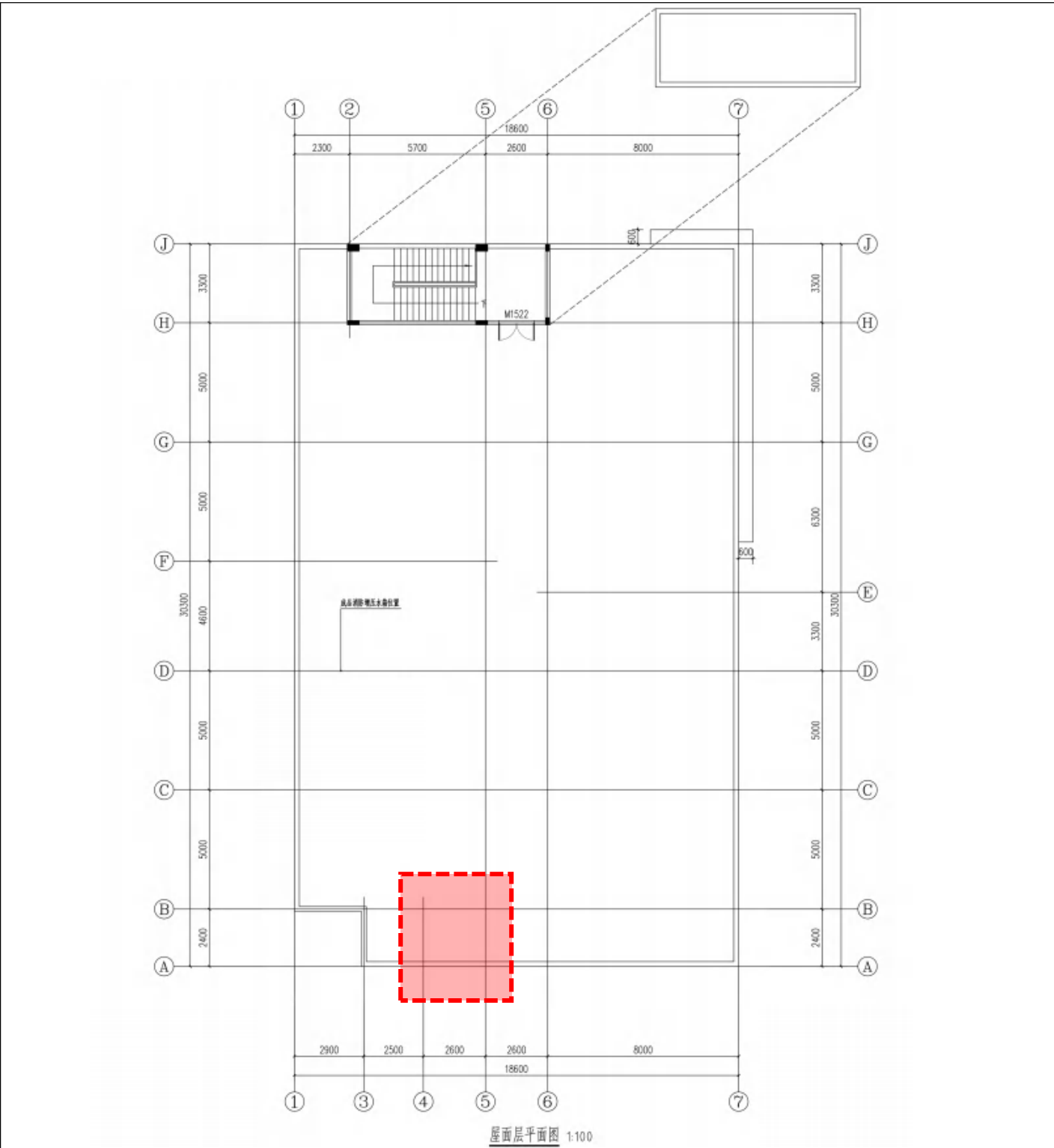
调整内容：调整四层会议室和办公室平面布置，增加厨房建筑面积，新增教师餐厅。



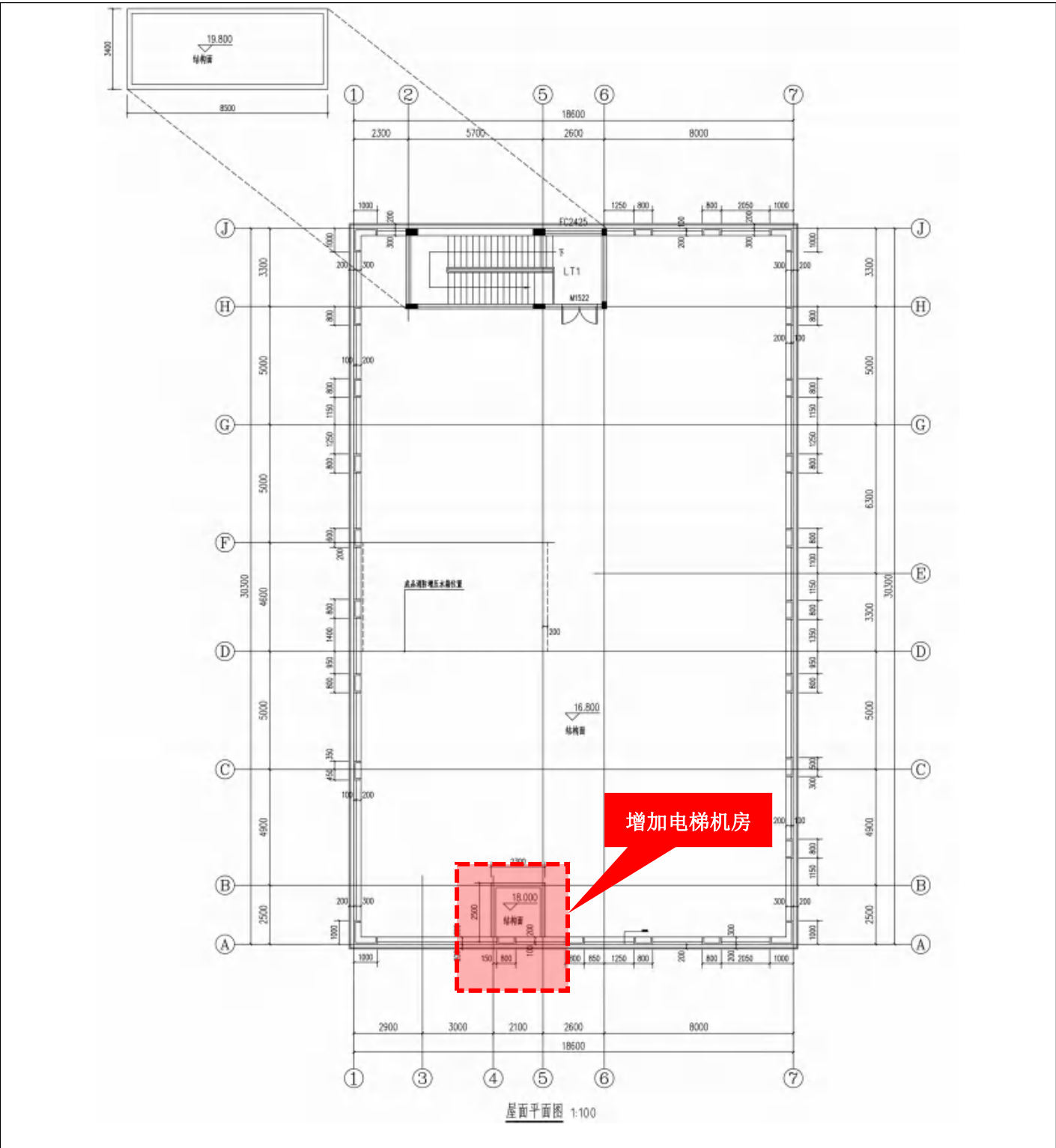
调整前四层平面图

调整后四层平面图

调整内容：屋面层增加电梯机房。



调整前屋面层平面图

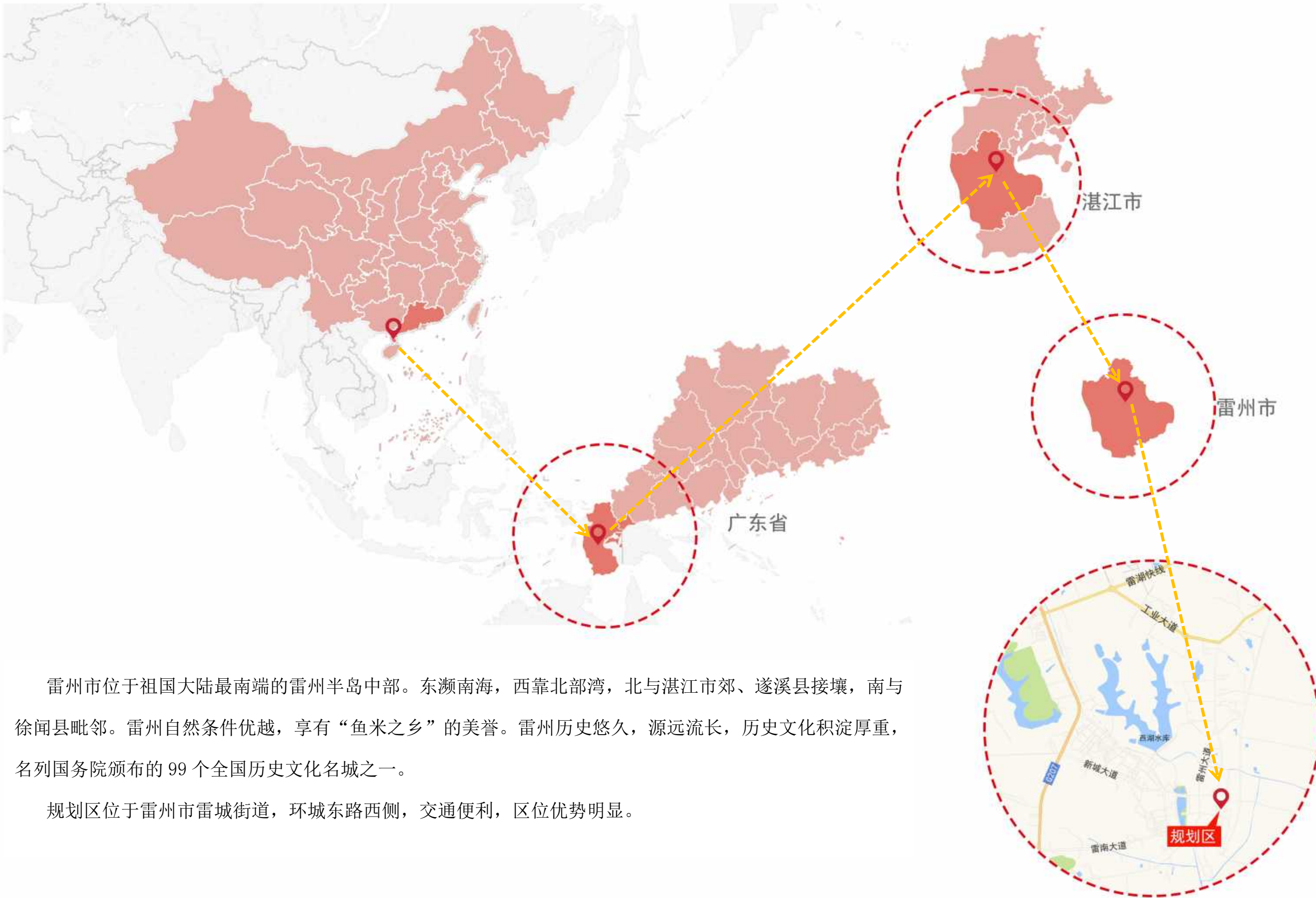


调整后屋面层平面图

04

第四部分 设计图纸

4-1	区位分析.....	28	4-17	给排水工程规划图.....	44
4-2	周边配套分析.....	29	4-18	电力电信工程规划图.....	45
4-3	现状分析.....	30	4-19	燃气工程规划图.....	46
4-4	上位规划图一.....	31	4-20	管线综合分析图.....	47
4-5	上位规划图二.....	32	4-21	教学综合楼建筑图.....	48
4-6	原批复总平面规划图.....	33	4-22	供配电设施用房建筑图.....	59
4-7	总平面规划图.....	34	4-23	垃圾收集点用房建筑图.....	60
4-8	主要技术经济指标表.....	35			
4-9	效果图.....	36			
4-10	外立面色彩、材质分析.....	37			
4-11	场地竖向分析图.....	38			
4-12	配套服务设施平面分析图.....	39			
4-13	日照分析图.....	40			
4-14	交通组织平面分析图.....	41			
4-15	消防安全平面分析图.....	42			
4-16	绿地面积平面分析图.....	43			



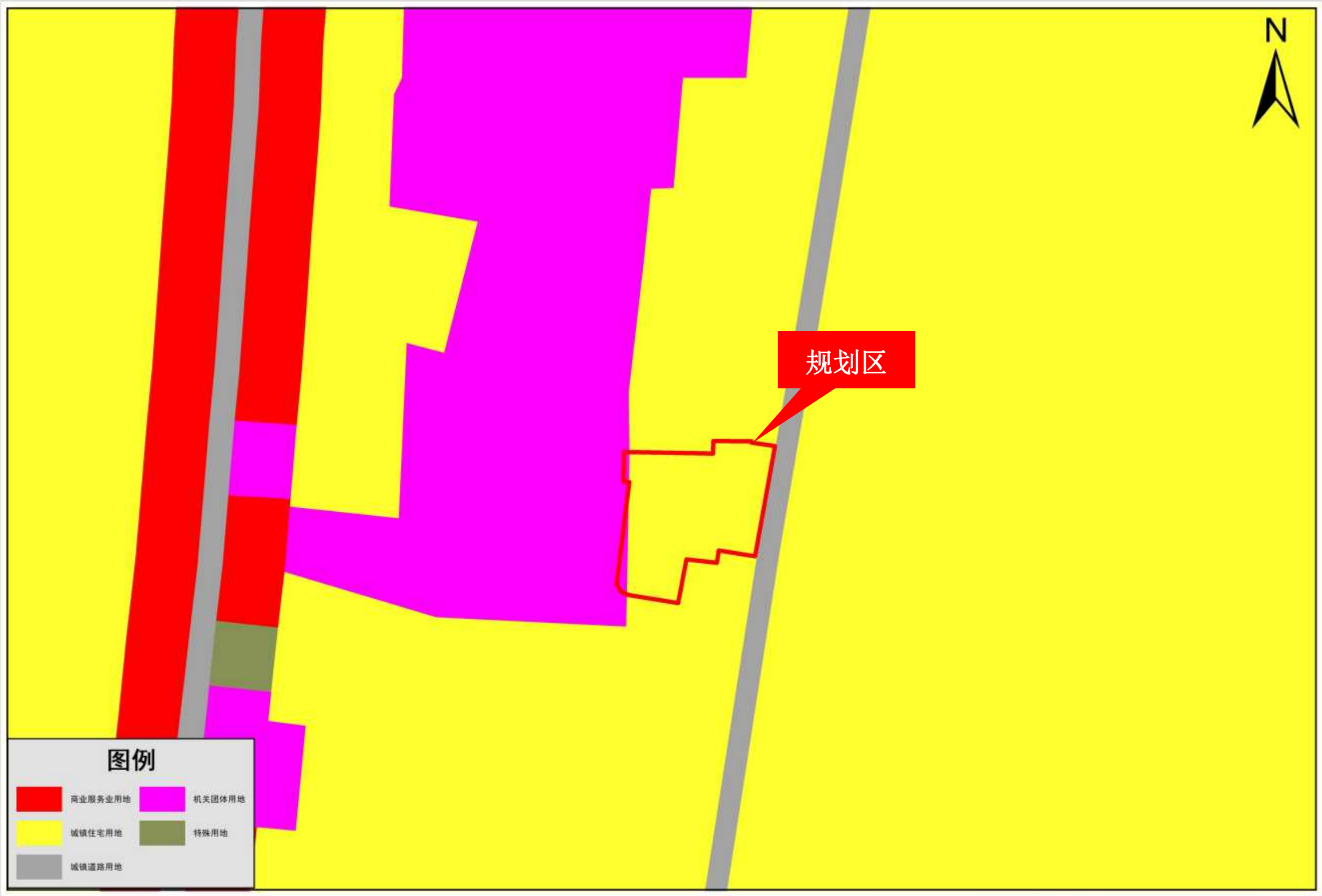
雷州市位于祖国大陆最南端的雷州半岛中部。东濒南海，西靠北部湾，北与湛江市郊、遂溪县接壤，南与徐闻县毗邻。雷州自然条件优越，享有“鱼米之乡”的美誉。雷州历史悠久，源远流长，历史文化积淀厚重，名列国务院颁布的 99 个全国历史文化名城之一。

规划区位于雷州市雷城街道，环城东路西侧，交通便利，区位优势明显。



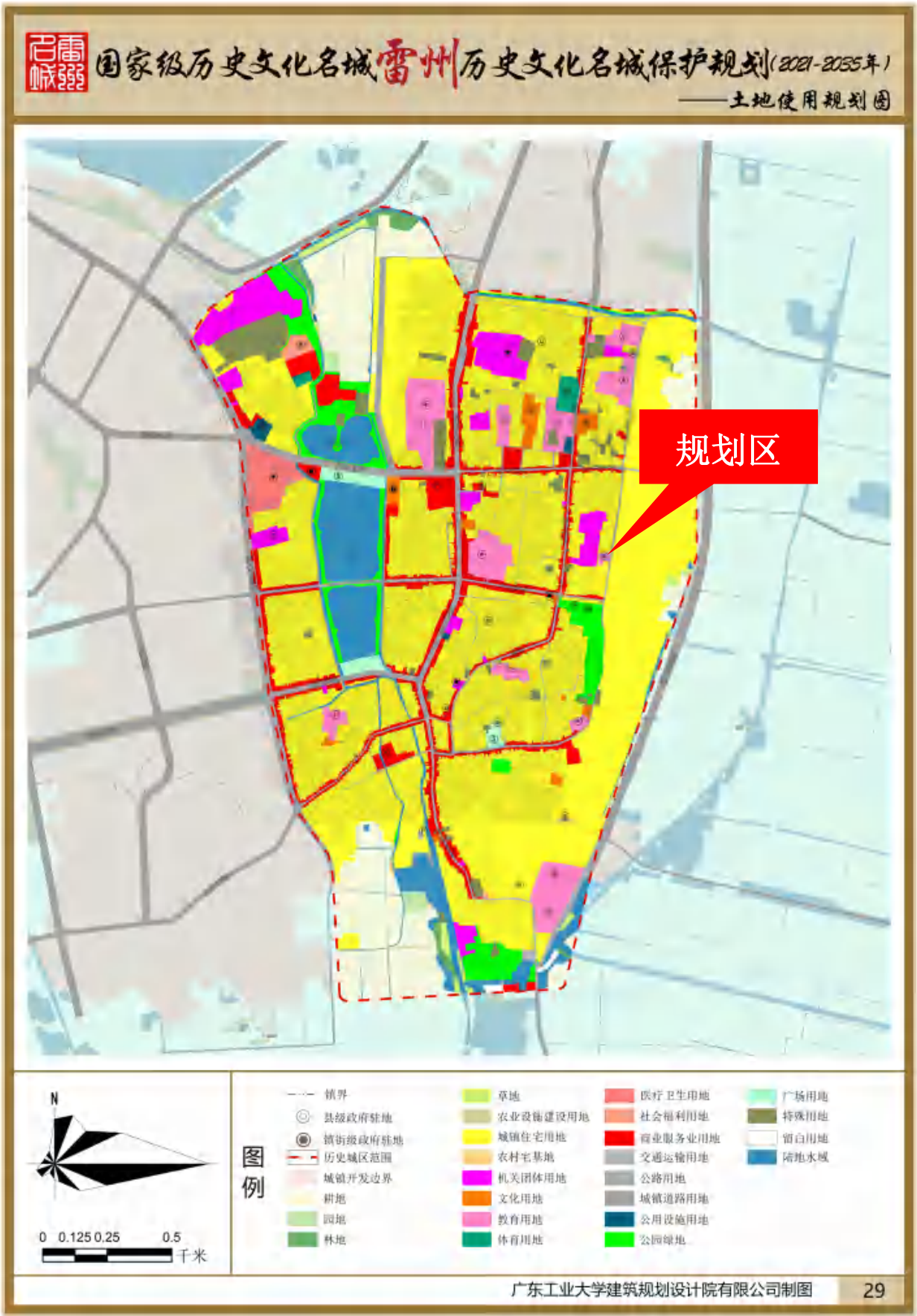


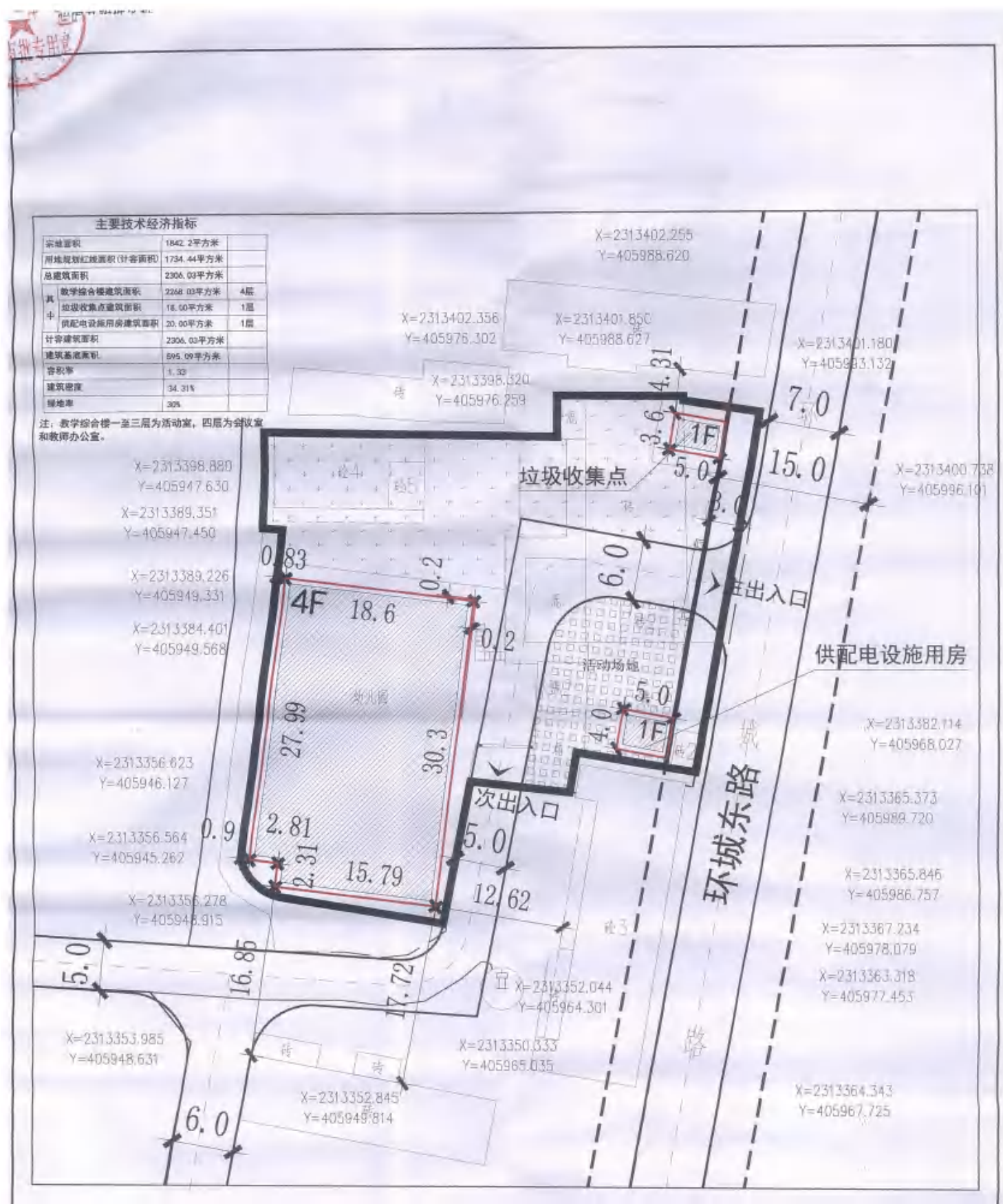
《雷州市国土空间总体规划(2021-2035)》局部



2000国家大地坐标
1985国家高程基准

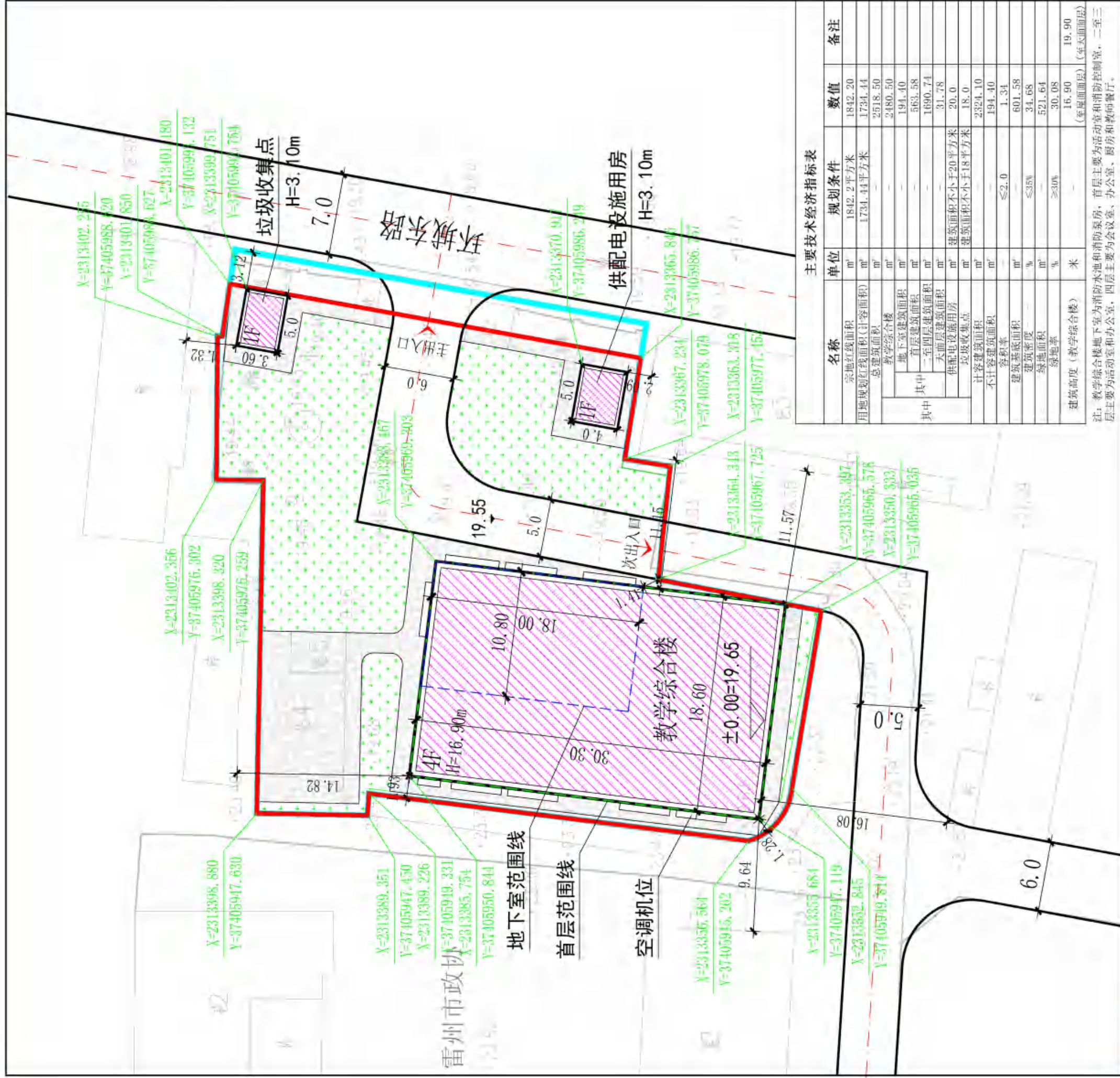
编制时间：2025年01月
制图单位：雷州市自然资源局





雷州市雷城街道中心幼儿园平面规划

总平面 规划图



图例

- 规划建筑
- 宗地红线
- 道路
- 用地规划红线
- 首层范围线
- 地下室范围线
- 控制点坐标
- 绿地/铺地

雷州市城乡规划服务中心 2025.05

图号：01

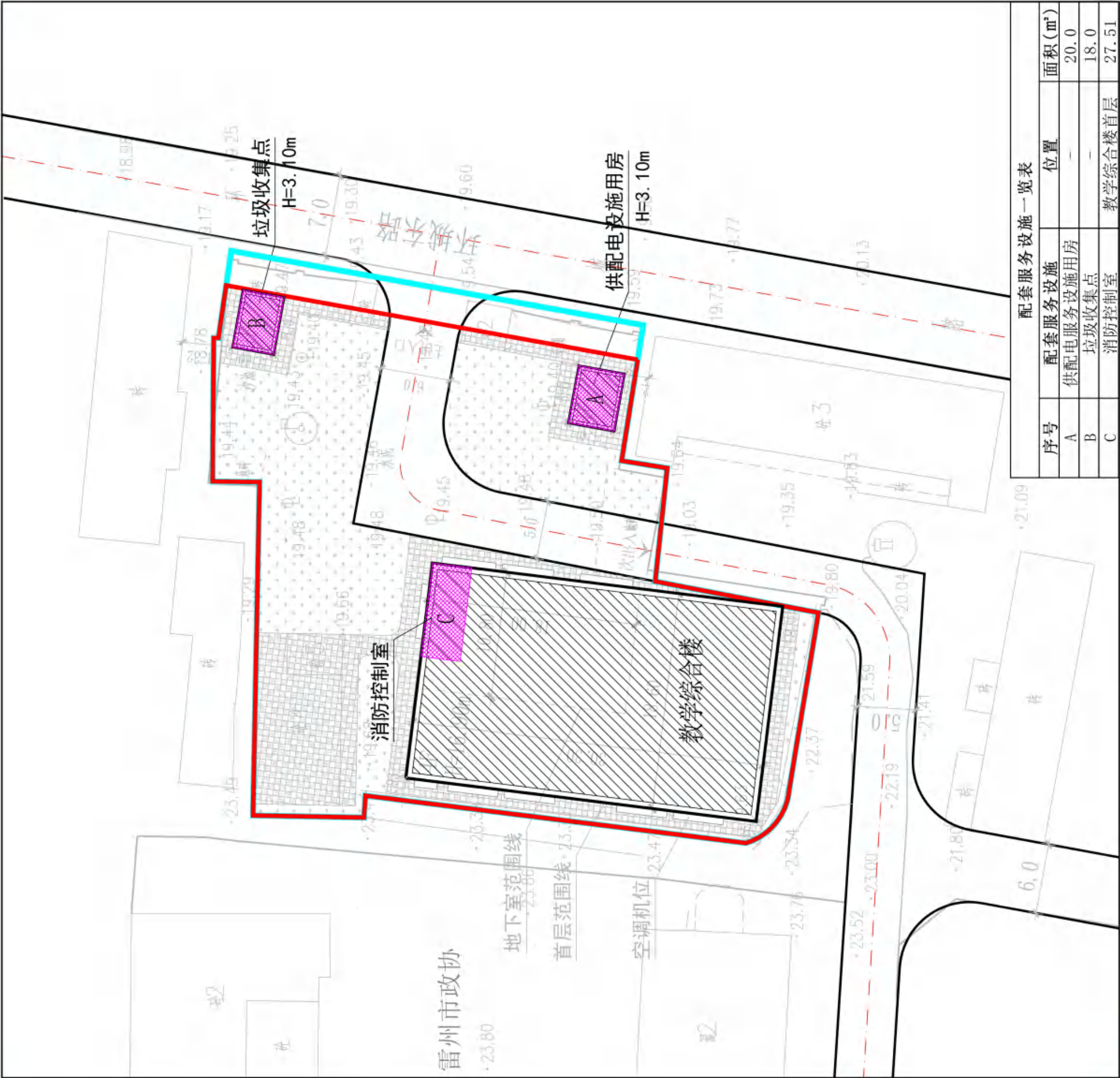
主要技术经济指标表						
名称		单位	规划条件	数值	备注	
宗地红线面积		m²	1842.2 平方米	1842.20		
用地规划红线面积(计容面积)		m²	1734.44 平方米	1734.44		
总建筑面积		m²	—	2518.50		
其中	教学综合楼		m²	—	2480.50	
	其中	地下室建筑面积	m²	—	194.40	
		首层建筑面积	m²	—	563.58	
		二至四层建筑面积	m²	—	1690.74	
		天面层建筑面积	m²	—	31.78	
	供配电设施用房		m²	建筑面积不小于 20 平方米	20.0	
	垃圾收集点		m²	建筑面积不小于 18 平方米	18.0	
计容建筑面积		m²	—	2324.10		
不计容建筑面积		m²	—	194.40		
容积率		—	≤2.0	1.34		
建筑基底面积		m²	—	601.58		
建筑密度		%	≤35%	34.68		
绿地面积		m²	—	521.64		
绿地率		%	≥30%	30.08		
建筑高度（教学综合楼）		米	—	16.90(至屋面面层)	19.90（至天面面层）	
注：教学综合楼地下室为消防水池和消防泵房，首层主要为活动室和消防控制室，二至三层主要为活动室和办公室，四层主要为会议室、办公室、厨房和教师餐厅。						





雷州市雷城街道中心幼儿园平面规划

配套设施 平面分析图



图例

	规划建筑		宗地红线
	道路		用地规划红线

雷州市城乡规划服务中心 2025.05

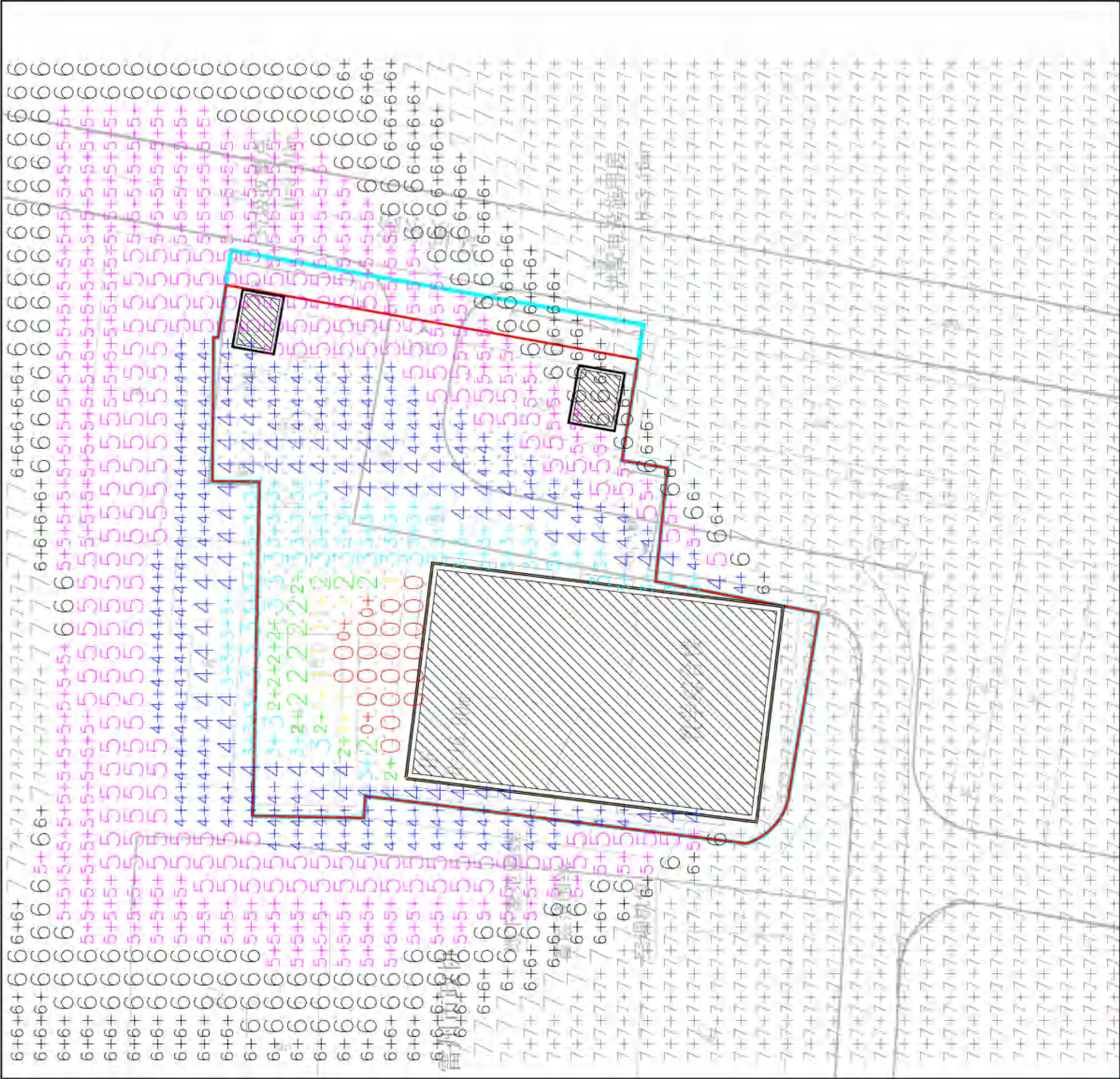
图号: 03

N

0 3 6 12m

雷州市雷城街道中心幼儿园平面规划

日照分析图



图例

1小时

2小时

3小时

5小时

宗地红线

用地规划红线

雷州市城乡规划服务中心 2025.05

图号: 04

N

0 3 6 12m

雷州市雷城街道中心幼儿园平面规划

绿地面积
平面分析图



图例

- 宗地红线
- 用地规划红线

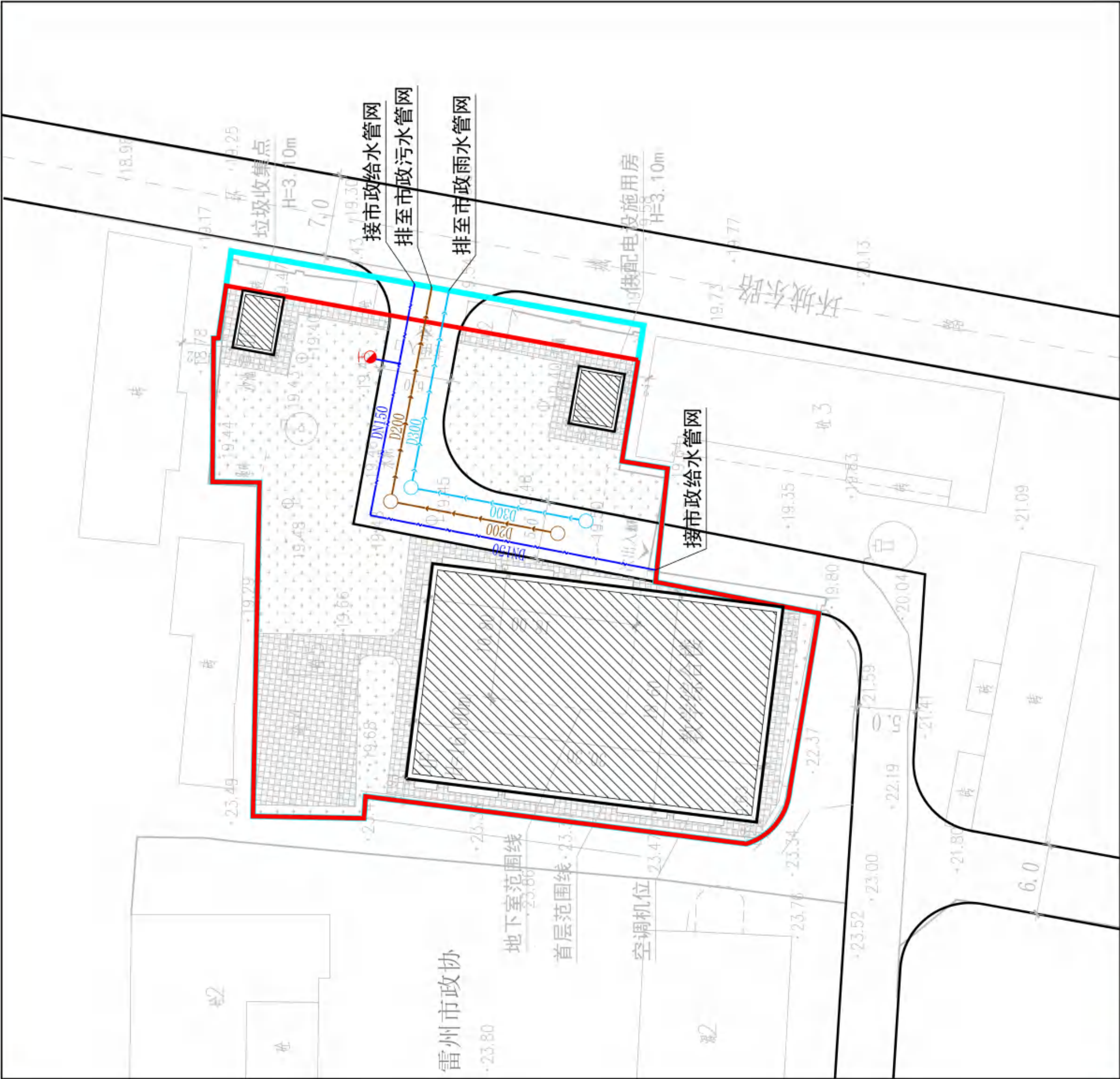


雷州市城乡规划服务中心 2025.05

图号: 07

雷州市雷城街道中心幼儿园平面规划

给排水工程规划图



雷州市雷城街道中心幼儿园平面规划

燃气工程 规划图



图例



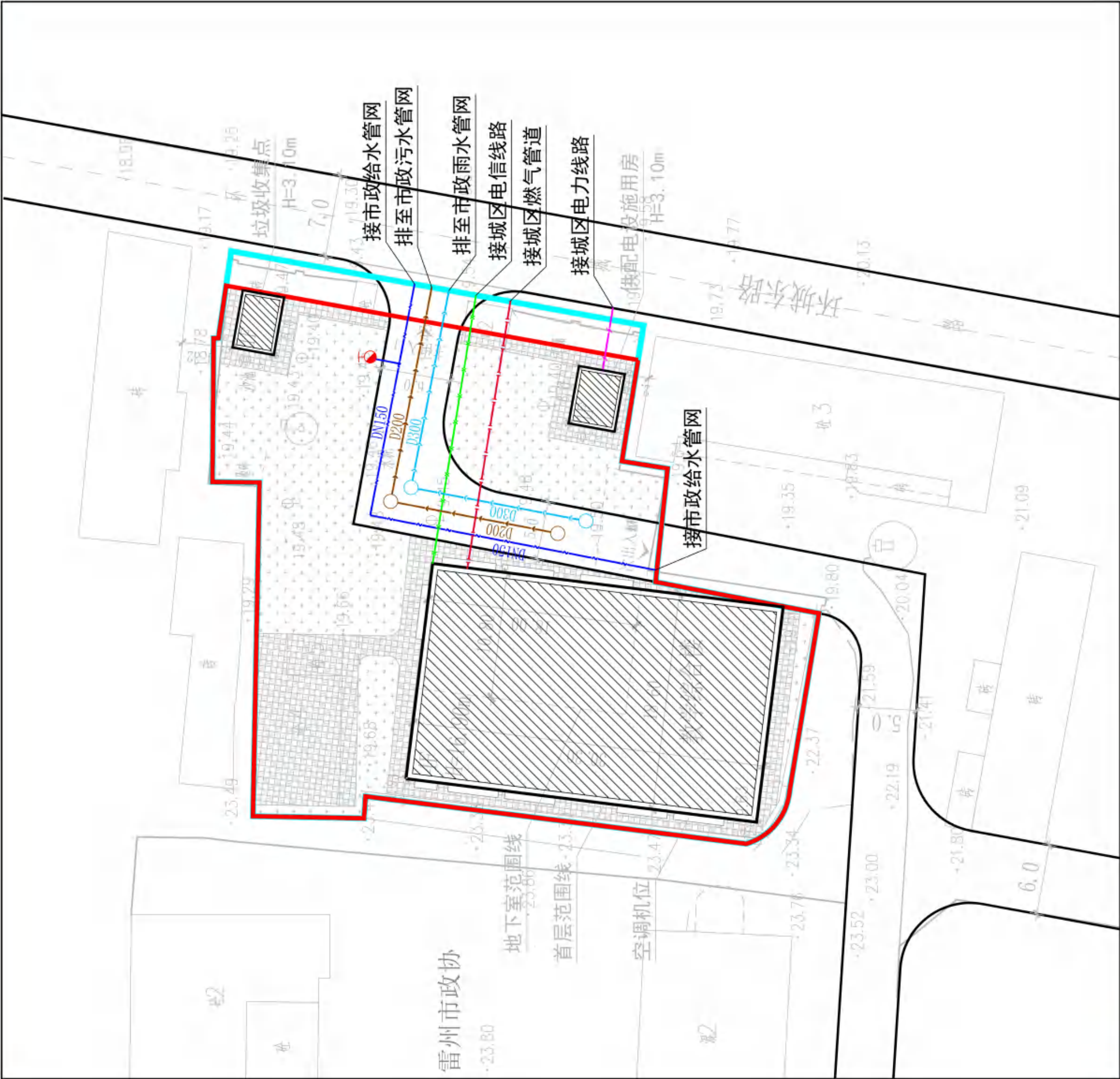
	0	3	6	12m
1	0.00	0.00	0.00	0.00
2	0.00	0.00	0.00	0.00
3	0.00	0.00	0.00	0.00
4	0.00	0.00	0.00	0.00
5	0.00	0.00	0.00	0.00
6	0.00	0.00	0.00	0.00
7	0.00	0.00	0.00	0.00
8	0.00	0.00	0.00	0.00
9	0.00	0.00	0.00	0.00
10	0.00	0.00	0.00	0.00
11	0.00	0.00	0.00	0.00
12	0.00	0.00	0.00	0.00
13	0.00	0.00	0.00	0.00
14	0.00	0.00	0.00	0.00
15	0.00	0.00	0.00	0.00
16	0.00	0.00	0.00	0.00
17	0.00	0.00	0.00	0.00
18	0.00	0.00	0.00	0.00
19	0.00	0.00	0.00	0.00
20	0.00	0.00	0.00	0.00
21	0.00	0.00	0.00	0.00
22	0.00	0.00	0.00	0.00
23	0.00	0.00	0.00	0.00
24	0.00	0.00	0.00	0.00
25	0.00	0.00	0.00	0.00
26	0.00	0.00	0.00	0.00
27	0.00	0.00	0.00	0.00
28	0.00	0.00	0.00	0.00
29	0.00	0.00	0.00	0.00
30	0.00	0.00	0.00	0.00
31	0.00	0.00	0.00	0.00
32	0.00	0.00	0.00	0.00
33	0.00	0.00	0.00	0.00
34	0.00	0.00	0.00	0.00
35	0.00	0.00	0.00	0.00
36	0.00	0.00	0.00	0.00
37	0.00	0.00	0.00	0.00
38	0.00	0.00	0.00	0.00
39	0.00	0.00	0.00	0.00
40	0.00	0.00	0.00	0.00
41	0.00	0.00	0.00	0.00
42	0.00	0.00	0.00	0.00
43	0.00	0.00	0.00	0.00
44	0.00	0.00	0.00	0.00
45	0.00	0.00	0.00	0.00
46	0.00	0.00	0.00	0.00
47	0.00	0.00	0.00	0.00
48	0.00	0.00	0.00	0.00
49	0.00	0.00	0.00	0.00
50	0.00	0.00	0.00	0.00
51	0.00	0.00	0.00	0.00
52	0.00	0.00	0.00	0.00
53	0.00	0.00	0.00	0.00
54	0.00	0.00	0.00	0.00
55	0.00	0.00	0.00	0.00
56	0.00	0.00	0.00	0.00
57	0.00	0.00	0.00	0.00
58	0.00	0.00	0.00	0.00
59	0.00	0.00	0.00	0.00
60	0.00	0.00	0.00	0.00
61	0.00	0.00	0.00	0.00
62	0.00	0.00	0.00	0.00
63	0.00	0.00	0.00	0.00
64	0.00	0.00	0.00	0.00
65	0.00	0.00	0.00	0.00
66	0.00	0.00	0.00	0.00
67	0.00	0.00	0.00	0.00
68	0.00	0.00	0.00	0.00
69	0.00	0.00	0.00	0.00
70	0.00	0.00	0.00	0.00
71	0.00	0.00	0.00	0.00
72	0.00	0.00	0.00	0.00
73	0.00	0.00	0.00	0.00
74	0.00	0.00		

雷州市城乡规划服务中心 2025.05

图号: 10

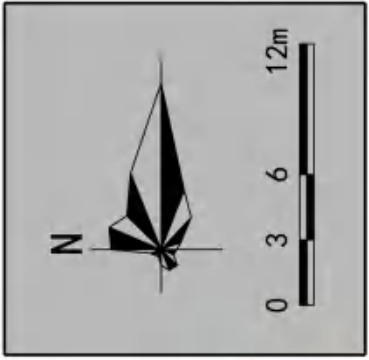
雷州市雷城街道中心幼儿园平面规划

管线综合分析图



图例

- | | | | | | | | |
|--|--------|--|--------|--|--------|--|--------|
| | 规划给水管道 | | 规划雨水管道 | | 规划燃气管道 | | 规划电力线路 |
| | 规划污水管道 | | 规划电信线路 | | 用地规划红线 | | |
| | | | 宗地红线 | | | | |



雷州市城乡规划服务中心 2025.05

图号: 11