

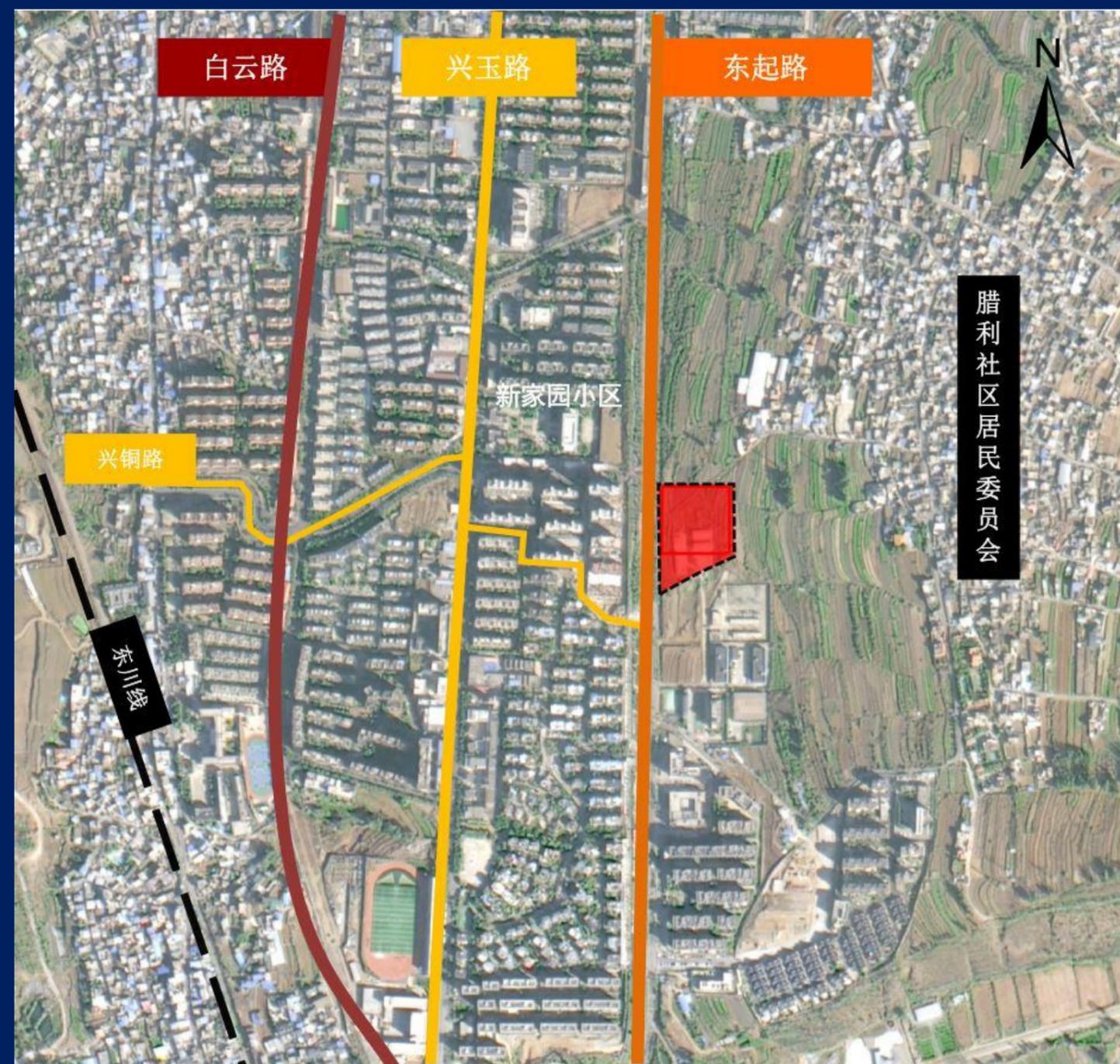
东川区第二幼儿园地块 控制性详细规划

2025年1月

一、项目概况

(一) 项目区位：项目位于东川区中心城区铜都街道腊利社区，东起路右侧，新家园小区东侧，距离碧谷街道距离约5公里，腊利社区居民委员会西侧，周边交通便利。

(二) 规划范围：项目规划范围面积为1.2139公顷（18.21亩），场地整体呈梯形，地块最长边146m，最短边为100m。



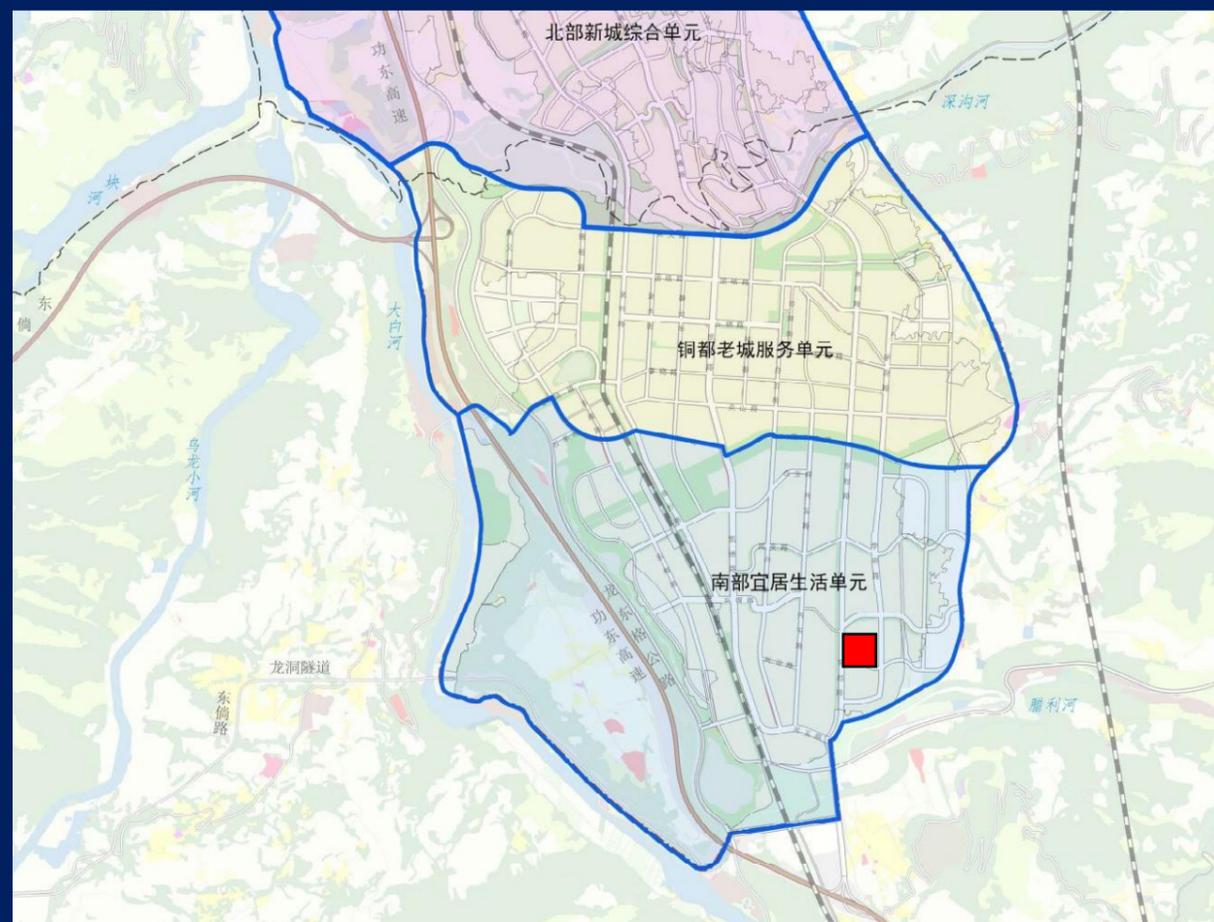
二、控规方案

(一) 规划定位

衔接上位规划“南部宜居门户”单元的功能定位：以高品质居住、商业服务、文化娱乐功能为主，重点加强公共服务设施配套，建设组团级商业中心和文化娱乐中心，塑造城市南部宜居门户地区。

总体规划中教育用地规划：根据社区生活圈在起嘎社区、集义社区、石羊社区、腊利社区等配建中小学、**幼儿园。**

发展学前教育、推进教育现代化建设，已成为改善民生的重要举措和紧迫任务，**建设东川区幼儿园有利于加强南部宜居生活单元公共服务设施配套，同时能够与周边教育资源串联。**



定位：通过对上位规划、周边基础设施、资源配套分析，规划将地块定位为：

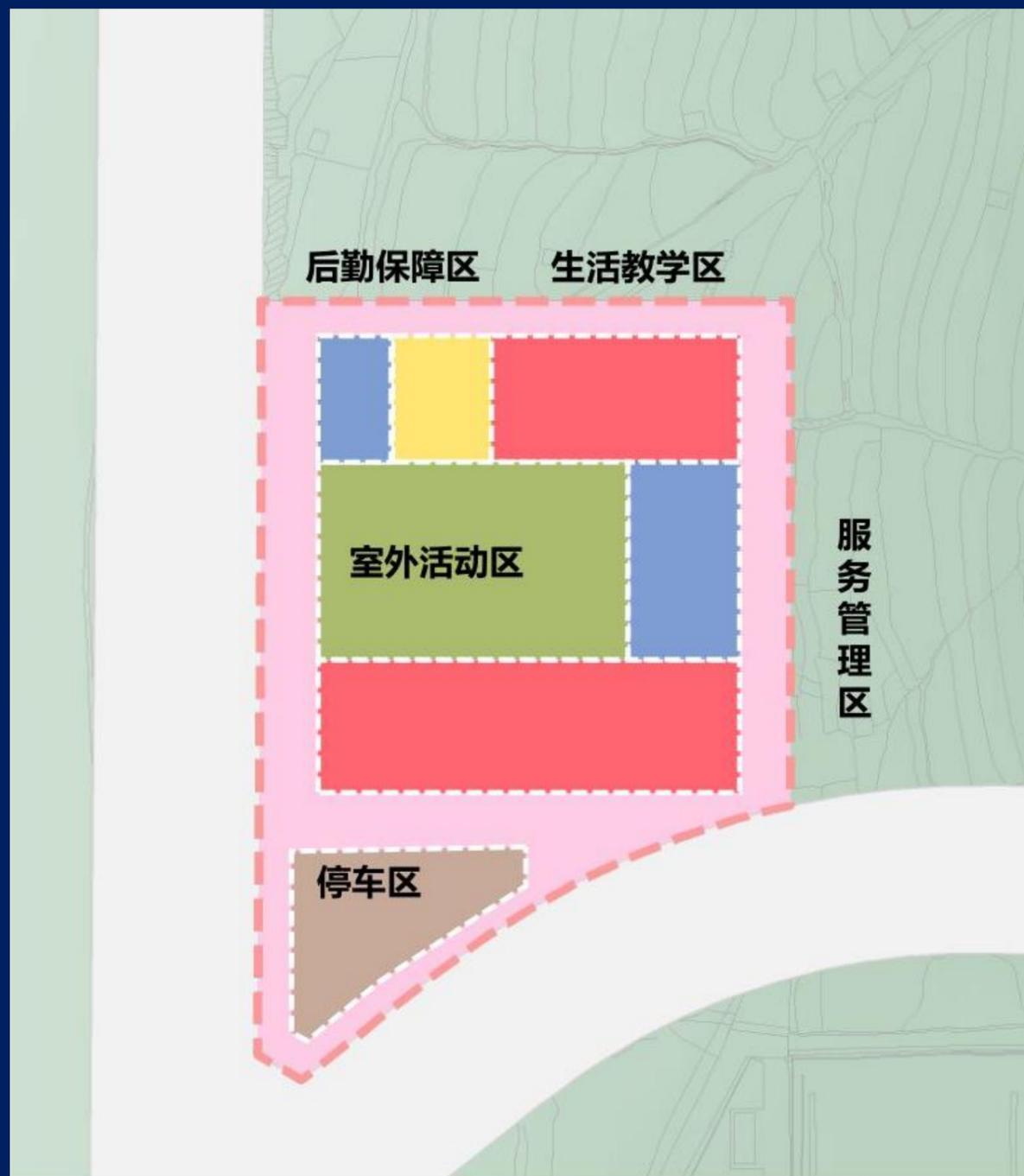
幼儿园用地

二、控规方案

(二) 功能分区

根据规划定位，地块分为生活区、服务管理区、供应区、室外活动区、停车区5个功能区。

- **生活教学区**：主要包括每个班级生活单元与多功能活动室及公共活动室等；
- **服务管理区**：主要用于幼儿园管理办公；晨检接送等。
- **后勤保障区**：幼儿园后勤保障，包含厨房、消毒室配电储藏等功能；
- **室外活动区**：为儿童及教职工的室外教学及活动区，同时打造绿化景观。
- **停车区**：为职工和家长接送设置的停车区域



- 生活区
- 服务管理区
- 供应区
- 室外活动区
- 停车区



二、控规方案

(三) 幼儿园地块用地性质及控制指标



用地面积：1.2139公顷。

用地性质：080404 幼儿园用地

容积率： $0.5 \leq FAR \leq 1.2$

绿地率： $\geq 30\%$

建筑密度： $\leq 35\%$

建筑限高：24米

- 根据《昆明市详细规划技术准则》规定，本次地块的强制性控制指标具体为：容积率 $0.5 \leq far \leq 1.2$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ，建筑高度 $\leq 24m$ 。
- 按照《幼儿园建设标准》及《托儿所、幼儿园设计规范》幼儿园场地内绿地率不应小于30%。
- 建筑间距必须满足国家关于消防、日照间距的要求。设计标准需满足相关建设规范。

用地类型			建筑密度	容积率	绿地率	建筑高度控制
			(%)		(%)	(m)
公共管理与公共服务用地 (08)	教育用地 (0804)	幼儿园用地 (080404)	≤ 35	$0.5 \leq far \leq 1.2$	≥ 30	≤ 24

二、控规方案

(七) 用地图则

容积率、建筑密度、建筑高度采用上限控制，绿化率采用下限控制

建筑退让：

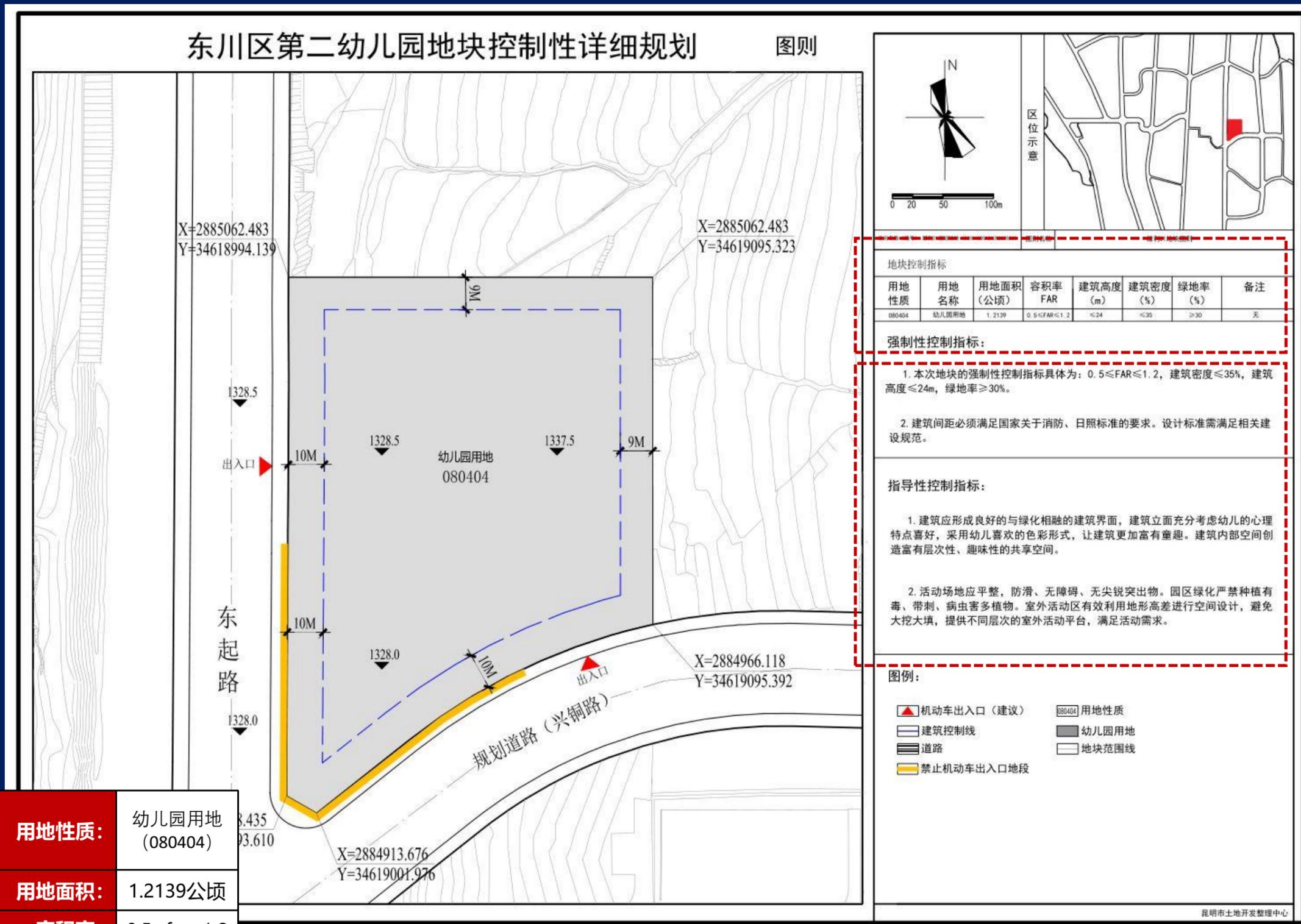
根据《昆明市城乡规划管理技术规定》：

西侧东起路、南侧规划兴铜路道路红线宽度为32米，**建筑退让道路红线最小距离为10米。**

用地界线另一侧为开发建设用地的，建筑退让用地界线应当满足：**建筑高度 $\leq 12m$ ，最小退距为6m。**

机动车出入口：地块主要车行入口原则上不得向城市主干道开口，特殊情况下不超过1个。主干道上地块机动车出入口距离道路交叉口红线交点不得小于70米。

停车位：园区内部采取人车分流的交通体系，地块内停车泊位结合相关规范以及使用需求合理设置停车泊位。



用地性质：	幼儿园用地 (080404)
用地面积：	1.2139公顷
容积率：	$0.5 \leq far \leq 1.2$
建筑密度：	$\leq 35\%$
绿地率：	$\geq 30\%$
建筑限高：	$\leq 24m$

设计标准需满足相关建设规范