一期项目建设规模：本项目位于长春绿园区皓月大路以北和平大街以西交叉处，原址为一汽铸造厂，规划用地面积约为15.46公顷，目前为政府控制用地。建筑平均容积率约为2.24，平均商住比小于10%，建筑面积34.54万平方米，建筑总费用约为27.63亿元。老城区改造费用约为4.01亿左右，旧城区改造土地费用约为2650元/平方米，政府取费标准为15-50%，土地价格约为3048-3975元/米合计为10.53-13.73亿左右，希望政府给予优惠价格在3300元/平方米左右，最终以政府控规为准。

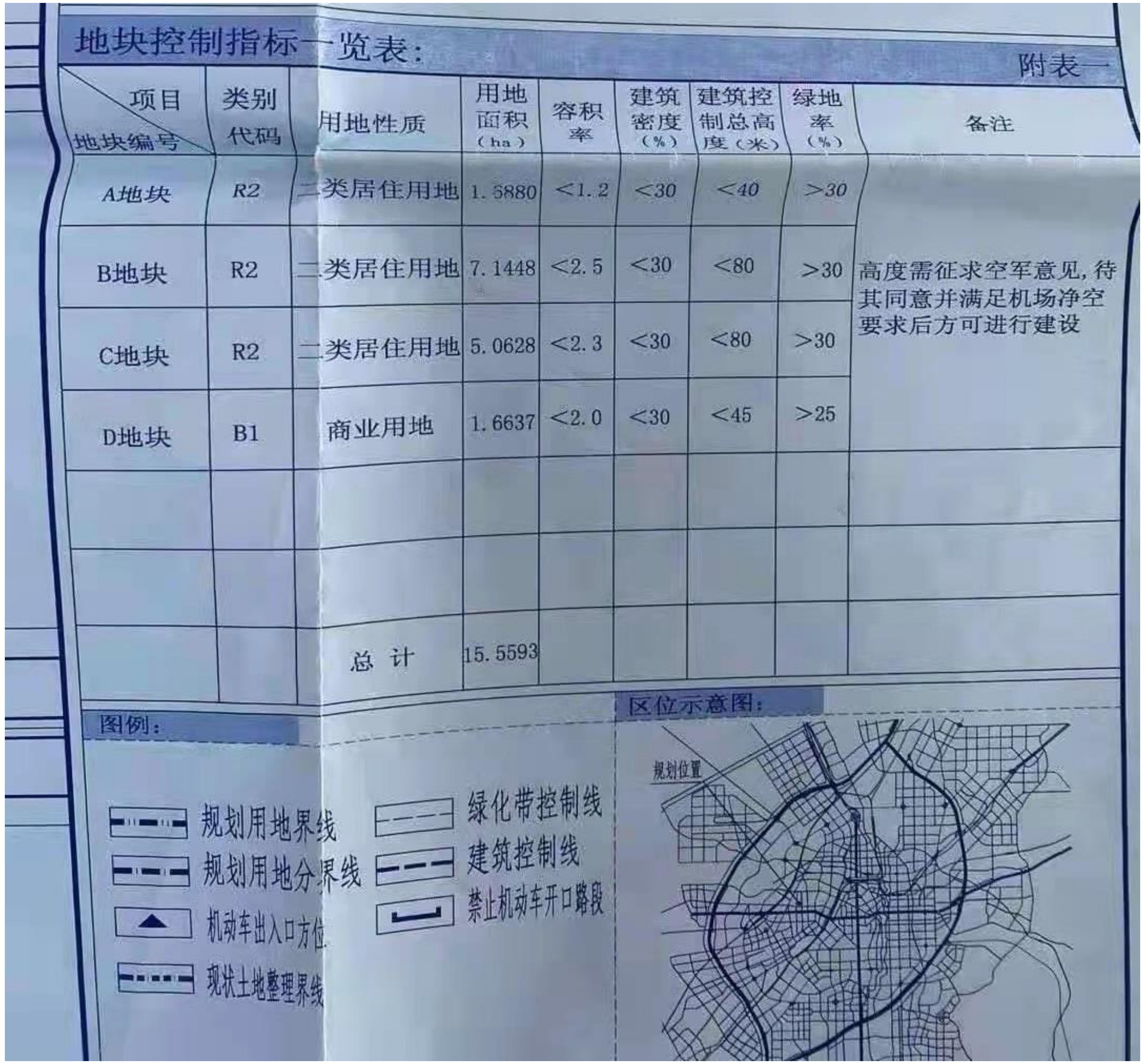
A地块二类居住用地，1.5880万平方米，容积率小于1.2，建筑密度小于30%，建筑控高小于40米，绿地率大于30%；

B地块二类居住用地，7.1448万平方米，容积率小于2.5，建筑密度小于30%，建筑控高小于80米，绿地率大于30%；

C地块二类居住用地，5.0628万平方米，容积率小于2.3，建筑密度小于30%，建筑控高小于80米，绿地率大于30%；

D地块商业用地，1.6637万平方米，容积率小于2.0，建筑密度小于30%，建筑控高小于45米，绿地率大于25%。

二期项目建设规模（概述）：本项目位于皓月大路以北和平大街以西，原址为一汽汽车厂苗圃，规划用地面积约为12公顷，政府控制用地。其中4公顷公园，8公顷住宅，容积率平均约为2.24，平均商住比小于10%。土地费用1.5亿，包括配套治理公园，最终以政府控规为准。



地块控制指标一览表：

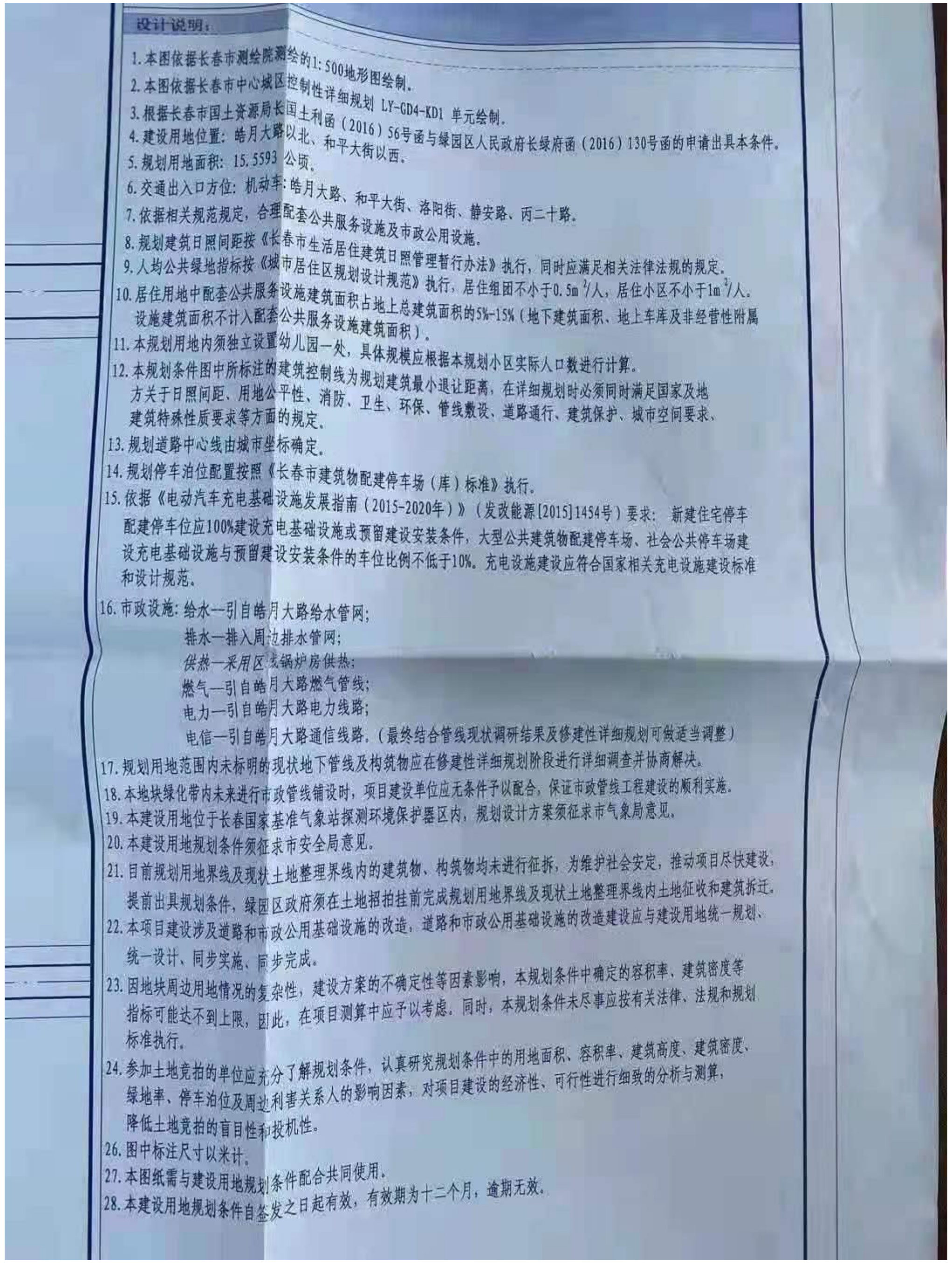
附表一

项目 地块编号	类别代码	用地性质	用地面积（ha）	容积率	建筑密度（%）	建筑控制总高度（米）	绿地率（%）	备注
A地块	R2	二类居住用地	1.5880	<1.2	<30	<40	>30	高度需征求空军意见，待其同意并满足机场净空要求后方可进行建设
B地块	R2	二类居住用地	7.1448	<2.5	<30	<80	>30	
C地块	R2	二类居住用地	5.0628	<2.3	<30	<80	>30	
D地块	B1	商业用地	1.6637	<2.0	<30	<45	>25	
		总 计	15.5593					

图例：

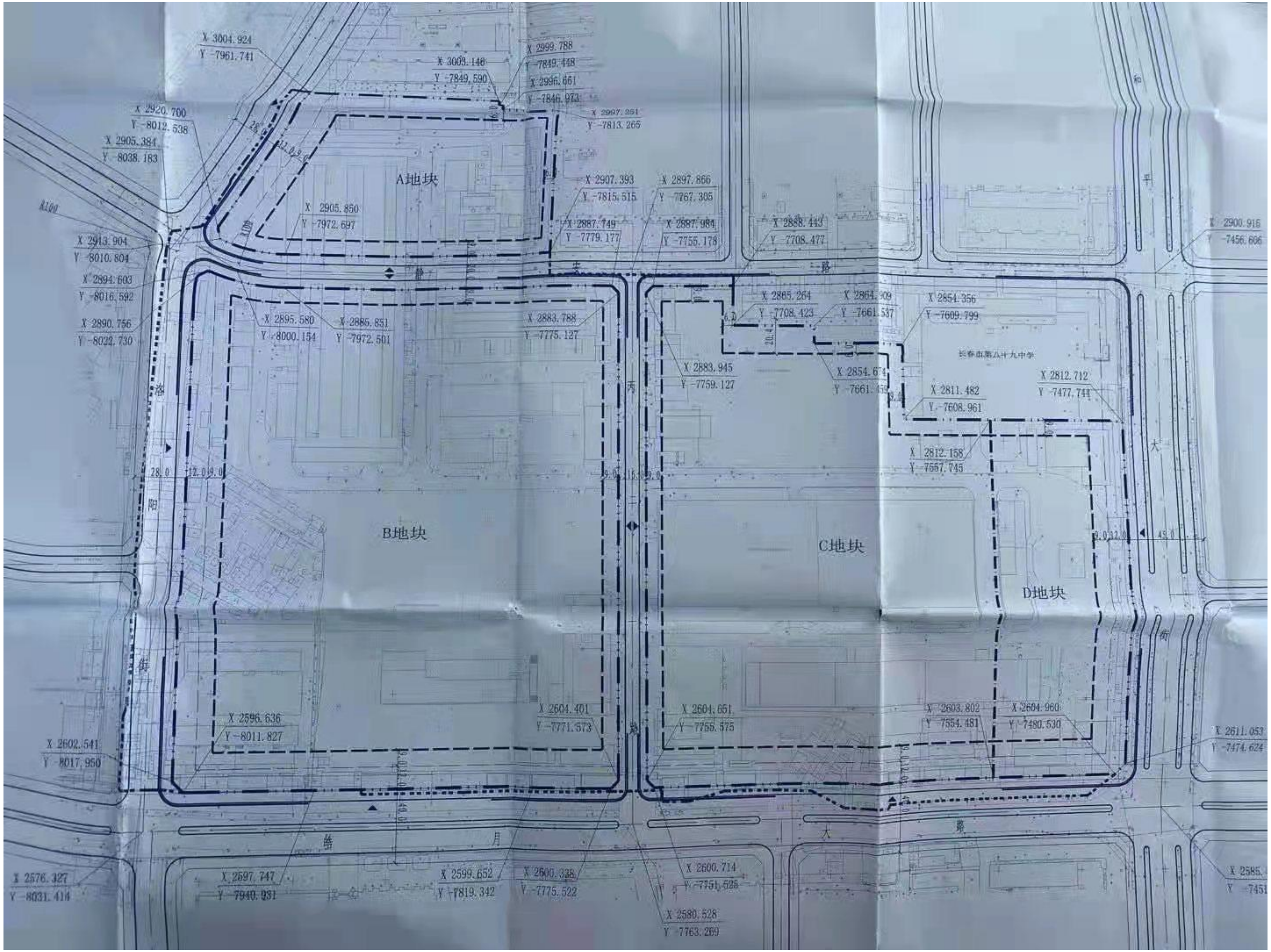
规划用地界线
规划用地分界线
机动车出入口方位
现状土地整理界线
绿化带控制线
建筑控制线
禁止机动车开口路段

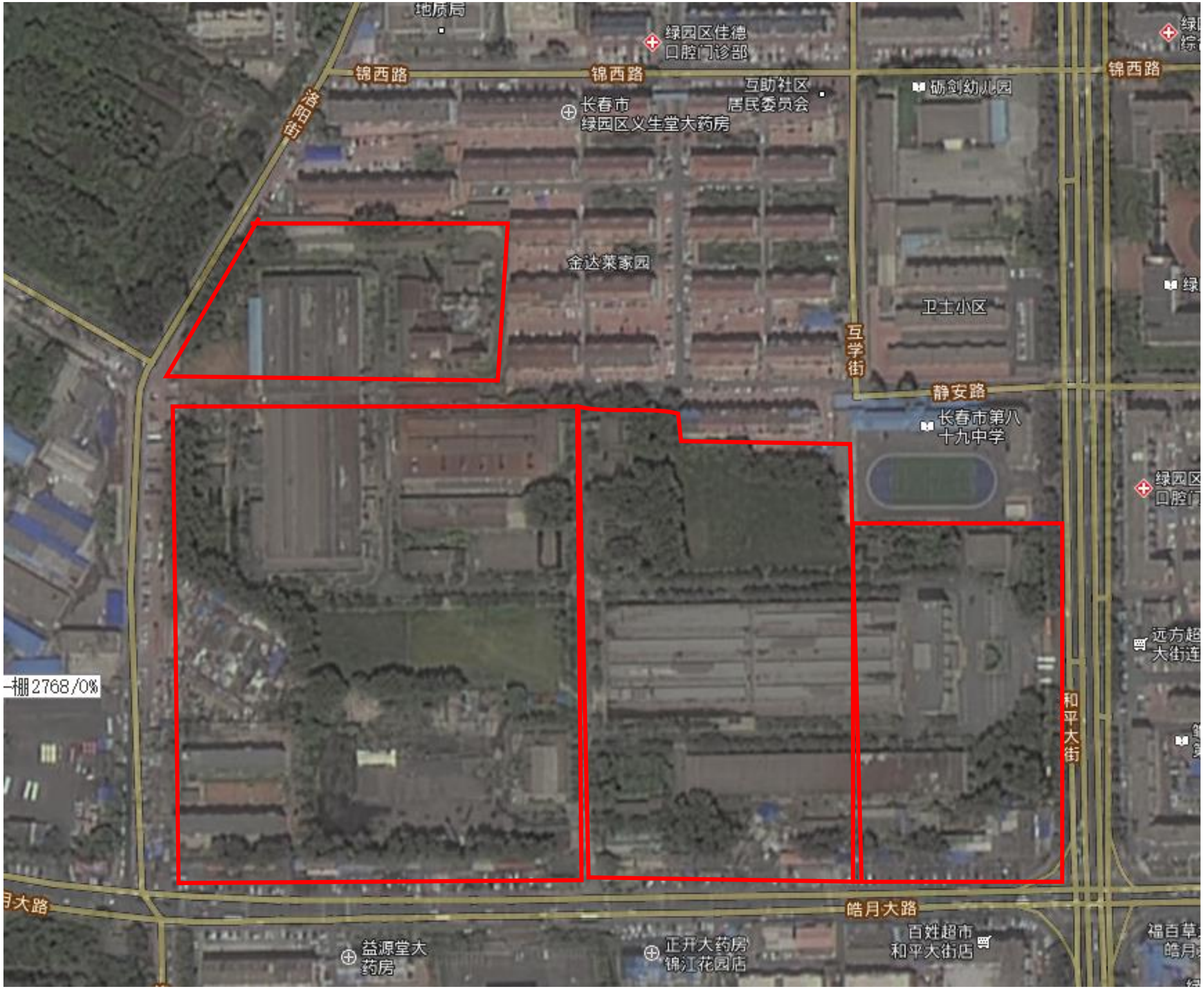
区位示意图：



设计说明：

1. 本图依据长春市测绘院测绘的1:500地形图绘制。
2. 本图依据长春市中心城区控制性详细规划 LY-GD4-KD1 单元绘制。
3. 根据长春市国土资源局长国土利函（2016）56号函与绿园区人民政府长绿府函（2016）130号函的申请出具本条件。
4. 建设用地位置：皓月大路以北、和平大街以西。
5. 规划用地面积：15.5593 公顷。
6. 交通出入口方位：机动车：皓月大路、和平大街、洛阳街、静安路、丙二十路。
7. 依据相关规范规定，合理配套公共服务设施及市政公用设施。
8. 规划建筑日照间距按《长春市生活居住建筑日照管理暂行办法》执行，同时应满足相关法律法规的规定。
9. 人均公共绿地指标按《城市居住区规划设计规范》执行，居住组团不小于0.5m²/人，居住小区不小于1m²/人。
10. 居住用地中配套公共服务设施建筑面积占地上总建筑面积的5%-15%（地下建筑面积、地上车库及非经营性附属设施建筑面积不计入配套公共服务设施建筑面积）。
11. 本规划用地内须独立设置幼儿园一处，具体规模应根据本规划小区实际人口数进行计算。
12. 本规划条件图中所标注的建筑控制线为规划建筑最小退让距离，在详细规划时必须同时满足国家及地方关于日照间距、用地公平性、消防、卫生、环保、管线敷设、道路通行、建筑保护、城市空间要求、建筑特殊性质要求等方面的规定。
13. 规划道路中心线由城市坐标确定。
14. 规划停车泊位配置按照《长春市建筑物配建停车场（库）标准》执行。
15. 依据《电动汽车充电基础设施发展指南（2015-2020年）》（发改能源[2015]1454号）要求：新建住宅停车配建停车位应100%建设充电基础设施或预留建设安装条件，大型公共建筑物配建停车场、社会公共停车场建设充电基础设施与预留建设安装条件的车位比例不低于10%。充电设施建设应符合国家相关充电设施建设标准和设计规范。
16. 市政设施：给水—引自皓月大路给水管网；
    排水—排入周边排水管网；
    供热—采用区域锅炉房供热；
    燃气—引自皓月大路燃气管线；
    电力—引自皓月大路电力线路；
    电信—引自皓月大路通信线路。（最终结合管线现状调研结果及修建性详细规划可做适当调整）
17. 规划用地范围内未标明的现状地下管线及构筑物应在修建性详细规划阶段进行详细调查并协商解决。
18. 本地块绿化带内未来进行市政管线铺设时，项目建设单位应无条件予以配合，保证市政管线工程建设的顺利实施。
19. 本建设用地位于长春国家基准气象站探测环境保护器区内，规划设计方案须征求市气象局意见。
20. 本建设用地规划条件须征求市安全局意见。
21. 目前规划用地界线及现状土地整理界线内的建筑物、构筑物均未进行征拆，为维护社会安定，推动项目尽快建设，提前出具规划条件，绿园区政府须在土地招拍挂前完成规划用地界线及现状土地整理界线内土地征收和建筑拆迁。
22. 本项目建设涉及道路和市政公用基础设施的改造，道路和市政公用基础设施的改造建设应与建设用地统一规划、统一设计、同步实施、同步完成。
23. 因地块周边用地情况的复杂性，建设方案的不确定性等因素影响，本规划条件中确定的容积率、建筑密度等指标可能达不到上限，因此，在项目测算中应予以考虑。同时，本规划条件未尽事应按有关法律、法规和规划标准执行。
24. 参加土地竞拍的单位应充分了解规划条件，认真研究规划条件中的用地面积、容积率、建筑高度、建筑密度、绿地率、停车泊位及周边利害关系人的影响因素，对项目建设的经济性、可行性进行细致的分析与测算，降低土地竞拍的盲目性和投机性。
26. 图中标注尺寸以米计。
27. 本图纸需与建设用地规划条件配合共同使用。
28. 本建设用地规划条件自签发之日起有效，有效期为十二个月，逾期无效。


X 3004.924
Y -7961.741
X 2999.788
Y -7849.448
X 3003.146
Y -7849.590
X 2996.661
Y -7846.973
X 2997.251
Y -7813.265
X 2920.700
Y -8012.538
X 2905.384
Y -8038.183
R100
A地块
X 2907.393
Y -7815.515
X 2897.866
Y -7767.305
X 2905.850
Y -7972.697
X 2887.749
Y -7779.177
X 2887.984
Y -7755.178
X 2888.443
Y -7708.477
X 2900.916
Y -7456.606
X 2913.904
Y -8010.804
X 2894.603
Y -8016.592
静
路
X 2890.756
Y -8022.730
X 2895.580
Y -8000.154
X 2886.851
Y -7972.501
X 2883.788
Y -7775.127
X 2865.264
Y -7708.423
X 2864.909
Y -7661.537
X 2854.356
Y -7609.799
6.3
20.4
长春市第八十九中学
X 2883.945
Y -7759.127
X 2854.674
Y -7661.459
9.0
X 2812.712
Y -7477.744
X 2811.482
Y -7608.961
X 2812.158
Y -7557.745
洛
阳
街
28.0
12.0
9.0
丙
三
路
9.0
15.0
9.0
B地块
C地块
D地块
和
平
大
街
9.0
32.0
45.0
X 2604.401
Y -7771.573
X 2604.651
Y -7755.575
X 2603.802
Y -7554.481
X 2604.960
Y -7480.530
X 2611.053
Y -7474.624
X 2596.636
Y -8011.827
X 2602.541
Y -8017.950
9.0
12.0
40.0
皓
月
大
路
X 2576.327
Y -8031.414
X 2597.747
Y -7940.931
X 2599.652
Y -7819.342
X 2600.338
Y -7775.522
X 2600.714
Y -7751.526
X 2580.528
Y -7763.269
X 2585.
Y -7451


地质局
绿园区佳德
口腔门诊部
锦西路
锦西路
锦西路
洛阳街
互助社区
居民委员会
长春市
绿园区义生堂大药房
砺剑幼儿园
金达莱家园
卫士小区
互学街
静安路
长春市第八
十九中学
绿园区
口腔门
远方超
大街连
和平大街
棚2768/0%
月大路
皓月大路
益源堂大
药房
正开大药房
锦江花园店
百姓超市
和平大街店
福百草
皓月