

重庆高新区规划和自然资源局

高新区规资条件(2023)0025号

建设用地规划条件

关于高新区西永组团008-2-7/07、008-2-8/07、008-2-9/07、008-2-10/07地块的规划条件如下:

一、规划条件

(一) 总体规划条件

用地性质	R2-二类居住用地	强制性
建设用地总面积	78320.00平方米	强制性
总计容建筑面积	不得大于121859.59平方米	强制性
停车位配建指标按宗地出让时本市相关规定执行。(强制性)		
住宅项目须按相关规定配置社区组织工作用房和居民公益性服务设施,配置标准按本项目居住户数每100户配置不小于20平方米(建筑面积)进行控制。(强制性)		

(二) 地块规划条件

西永组团O分区O08-2-7地块		
用地性质	R2-二类居住用地	
建设用地面积	11644.50平方米	
计容建筑面积	不得大于18281.87平方米	
容积率	不得大于1.57	
建筑密度	不得大于35%	

住宅净密度	不得大于%	
绿地率	不得小于30%	
基准建筑限高	36米	
公共服务设施		
海绵城市规划条件	<p>地块的年径流总量控制率不低于75%，年径流污染物去除率不低于50%</p> <p>地块规划应满足《重庆市海绵城市建设管理办法（试行）》（渝府办发〔2018〕135号）、《重庆市主城区海绵城市专项规划》、《低影响开发雨水系统设计标准》（DBJ50/T-292-2018）、《重庆市建筑项目海绵城市景观设计导则》相关要求。设计单位应在规划设计方案中认真落实海绵设施及相关海绵城市控制要求，并在设计说明中以海绵城市设计专篇的形式明确保护、修复和恢复城市水生态系统的设计措施。在方案设计中，应注重覆土情况、场地坡向及坡度、水体位置、海绵城市设施等与环境景观设计相协调。</p>	
其他要求	<p>强制性要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本规划地块用地性质代码采用《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）。 2.地块停车泊位配建按照现行相关规划执行。 3.道路交叉口路缘石半径的切点向主干路延伸70米，向次干路延伸50米，向支路延伸30米范围内为限制机动车开口路段；交通、公用、消防等设施用地经批准可以开口，其它用地确需开口的，应当专题论证。 4.在白市驿机场搬迁前地块内建筑高度应以机场净空控制要求为准。 5.工业用地指标应满足现行相关规定要求。 6.地块规划110千伏电力架空线路,有边导线的按《重庆市城市规划管理技术规定》留出防护 	

规划
500

走廊；无边导线的，按电力架空线中心线外不小于15米控制防护距离。

7.地块的规划建设应满足《重庆市主城区海绵城市专项规划》和《重庆市海绵城市规划与设计导则》的相关要求。

8.已发件地块周边道路为预控道路，在该地块更新改造中落实。

9.O08-2-1地块配套公厕1座，建筑面积不小于60m²，且需对外开放，并沿市政道路布设。

10.O08-2-5地块停车泊位数不得小于265个。

11.O08-2-6地块容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标在符合相关专业专项规划的前提下，根据项目实际需要设计方案中确定。

12.O08-2-6、O08-2-7、O08-2-8、O08-2-9、O08-2-10地块规划项目实施应符合《高新区凤栖湖北侧片区详细规划优化环境影响篇章》以及重庆高新区详细规划环评结论。

13.O08-2-9地块规划一所6班幼儿园，其建筑面积不得小于1800m²，占地面积不得小于2160m²，且应有独立占地的室外游戏场地，每班的游戏场地面积不应小于60m²。该幼儿园仅做为公办及普惠性民办幼儿园使用，其建筑面积不计入计容建筑面积。

14.O08-2-10地块西侧临路区域控制不小于12米宽的绿色空间，且需对外开放，在绿色空间中可按照道路设计的相关规范要求合理设置开口，建筑布局可不退让绿色空间边界。

15.铁路及站场以实测为准。铁路保护线范围不得新建、改建、扩建建（构）筑物等设施，铁路生产设施除外。交通设施、公用设施确需

突破该保护距离的，应当专题论证并征求铁路主管部门意见。

16.在地质灾害中易发区建设，必须先进行工程地质勘查与整治工作，通过论证确能满足稳定性要求及国家相关规范、规程要求，经相关部门批准后方可选址定点、进行建设。规划建设（构）筑物的布局应减轻引发因素对地质环境问题发生可能性的影响，并兼顾地质环境保护与地质灾害防治；避免深挖高切，并兼顾陡坡治理。

指导性要求：

- 1.工业用地内建筑宜采用简洁明快的现代建筑风格，形成统一的建筑色彩氛围，避免使用饱和色彩，塑造现代、高效的园区形象。
- 2.地块临重要交通干道宜重点控制沿路建筑界面及天际轮廓线。
- 3.地块内建筑布局宜注重整体性和韵律感。4.规划市政管线走廊可结合具体建设方案进行优化调整。

备注说明：

- 1.现状架空电力线路及杆塔位，以实测坐标控制，规划架空电力线路及杆塔位按规划预留走廊进行控制。
- 2.O08-2-6地块为规划九年一贯制学校，其中小学48班，初中18班。
- 3.根据《重庆高新区综合交通深化规划》阶段性成果，轨道交通未经过该片区，轨道交通具体线位、站位及相关附属设施以最终审批的相关规划为准。

	<p>4.根据通过审查的《西部科学城重庆高新区国土空间规划（2021-2035年）》电力·综合管廊规划阶段性成果，落实电力线路布局，相关内容以最终批准的规划方案为准。</p> <p>5.已发件地块近期管控要求以已发件为准，待地块进行更新改造时，需按本规划执行。</p>	
--	--	--

西永组团O分区O08-2-8地块

用地性质	R2-二类居住用地	
建设用地面积	15754.50平方米	
计容建筑面积	不得大于23631.75平方米	
容积率	不得大于1.5	
建筑密度	不得大于35%	
住宅净密度	不得大于%	
绿地率	不得小于30%	
基准建筑限高	36米	
公共服务设施		
海绵城市规划条件	<p>地块的年径流总量控制率不低于75%，年径流污染物去除率不低于50%</p> <p>地块规划应满足《重庆市海绵城市建设管理办法（试行）》（渝府办发〔2018〕135号）、《重庆市主城区海绵城市专项规划》、《低影响开发雨水系统设计标准》（DBJ50/T-292-2018）、《重庆市建筑项目海绵城市景观设计导则》相关要求。设计单位应在规划设计方案中认真落实海绵设施及相关海绵城市控制要求，并在设计说明中以海绵城市设计专篇的形式明确保护、修复和恢复城市水生态系统的设计措施。在方案设计中，应注重覆土情况、场地坡向及坡度、水体位置、海绵城市设施等与环境景观设计相协调。</p>	

1

其他要求

强制性要求：

- 1.本规划地块用地性质代码采用《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）。
- 2.地块停车泊位配建按照现行相关规划执行。
- 3.道路交叉口路缘石半径的切点向主干路延伸70米，向次干路延伸50米，向支路延伸30米范围内为限制机动车开口路段；交通、公用、消防等设施用地经批准可以开口，其它用地确需开口的，应当专题论证。
- 4.在白市驿机场搬迁前地块内建筑高度应以机场净空控制要求为准。
- 5.工业用地指标应满足现行相关规定要求。
- 6.地块规划110千伏电力架空线路,有边导线的按《重庆市城市规划管理技术规定》留出防护走廊；无边导线的，按电力架空线中心线外不小于15米控制防护距离。
- 7.地块的规划建设应满足《重庆市主城区海绵城市专项规划》和《重庆市海绵城市规划与设计导则》的相关要求。
- 8.已发件地块周边道路为预控道路，在该地块更新改造中落实。
- 9.O08-2-1地块配套公厕1座，建筑面积不小于60m²，且需对外开放，并沿市政道路布设。
- 10.O08-2-5地块停车泊位数不得小于265个。
- 11.O08-2-6地块容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标在符合相关专业专项规划的前提下，根据项目实际需要设计方案中确定。
- 12.O08-2-6、O08-2-7、O08-2-8、O08-2-9、O08-2-10地块规划项目实施应符合《高新区凤栖湖北侧片区详细规划优化环境影响篇章》以

及重庆高新区详细规划环评结论。

13.O08-2-9地块规划一所6班幼儿园，其建筑面积不得小于1800m²，占地面积不得小于2160 m²，且应有独立占地的室外游戏场地，每班的游戏场地面积不应小于60 m²。该幼儿园仅做为公办及普惠性民办幼儿园使用，其建筑面积不计入计容建筑面积。

14.O08-2-10地块西侧临路区域控制不小于12米宽的绿色空间，且需对外开放，在绿色空间中可按照道路设计的相关规范要求合理设置开口，建筑布局可不退让绿色空间边界。

15.铁路及站场以实测为准。铁路保护线范围不得新建、改建、扩建建（构）筑物等设施，铁路生产设施除外。交通设施、公用设施确需突破该保护距离的，应当专题论证并征求铁路主管部门意见。

16.在地质灾害中易发区建设，必须先进行工程地质勘查与整治工作，通过论证确能满足稳定性要求及国家相关规范、规程要求，经相关部门批准后方可选址定点、进行建设。规划建（构）筑物的布局应减轻引发因素对地质环境问题发生可能性的影响，并兼顾地质环境保护与地质灾害防治；避免深挖高切，并兼顾陡坡治理。

指导性要求：

1.工业用地内建筑宜采用简洁明快的现代建筑风格，形成统一的建筑色彩氛围，避免使用饱和色彩，塑造现代、高效的园区形象。

2.地块临重要交通干道宜重点控制沿路建筑界面及天际轮廓线。

3.地块内建筑布局宜注重整体性和韵律感.4.规划市政管线走廊可结合具体建设方案进行优化调整。

备注说明：

1.现状架空电力线路及杆塔位，以实测坐标控制，规划架空电力线路及杆塔位按规划预留走廊进行控制。

2.O08-2-6地块为规划九年一贯制学校，其中小学48班，初中18班。

3.根据《重庆高新区综合交通深化规划》阶段性成果，轨道交通未经过该片区，轨道交通具体线位、站位及相关附属设施以最终审批的相关规划为准。

4.根据通过审查的《西部科学城重庆高新区国土空间规划（2021-2035年）》电力·综合管廊规划阶段性成果，落实电力线路布局，相关内容以最终批准的规划方案为准。

5.已发件地块近期管控要求以已发件为准，待地块进行更新改造时，需按本规划执行。

西永组团o分区O08-2-9地块

用地性质	R2-二类居住用地	
建设用地面积	25748.50平方米	
计容建筑面积	不得大于40425.15平方米	
容积率	不得大于1.57	
建筑密度	不得大于35%	
住宅净密度	不得大于%	
绿地率	不得小于30%	
基准建筑限高	36米	

产业办



自然管理专用

268238

公共服务设施	幼儿园	
海绵城市规划条件	<p>地块的年径流总量控制率不低于75%，年径流污染物去除率不低于50%</p> <p>地块规划应满足《重庆市海绵城市建设管理办法（试行）》（渝府办发〔2018〕135号）、《重庆市主城区海绵城市专项规划》、《低影响开发雨水系统设计标准》（DBJ50/T-292-2018）、《重庆市建筑项目海绵城市景观设计导则》相关要求。设计单位应在规划设计方案中认真落实海绵设施及相关海绵城市控制要求，并在设计说明中以海绵城市设计专篇的形式明确保护、修复和恢复城市水生态系统的设计措施。在方案设计中，应注重覆土情况、场地坡向及坡度、水体位置、海绵城市设施等与环境景观设计相协调。</p>	
其他要求	<p>强制性要求：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1.本规划地块用地性质代码采用《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）。 2.地块停车泊位配建按照现行相关规划执行。 3.道路交叉口路缘石半径的切点向主干路延伸70米，向次干路延伸50米，向支路延伸30米范围内为限制机动车开口路段；交通、公用、消防等设施用地经批准可以开口，其它用地确需开口的，应当专题论证。 4.在白市驿机场搬迁前地块内建筑高度应以机场净空控制要求为准。 5.工业用地指标应满足现行相关规定要求。 6.地块规划110千伏电力架空线路,有边导线的按《重庆市城市规划管理技术规定》留出防护走廊；无边导线的，按电力架空线中心线外不小于15米控制防护距离。 7.地块的规划建设应满足《重庆市主城区海绵 	

出
 发
 章
 112

城市专项规划》和《重庆市海绵城市规划与设计导则》的相关要求。

8.已发件地块周边道路为预控道路，在该地块更新改造中落实。

9.O08-2-1地块配套公厕1座，建筑面积不小于60m²，且需对外开放，并沿市政道路布设。

10.O08-2-5地块停车泊位数不得小于265个。

11.O08-2-6地块容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标在符合相关专业专项规划的前提下，根据项目实际需要设计方案中确定。

12.O08-2-6、O08-2-7、O08-2-8、O08-2-9、O08-2-10地块规划项目实施应符合《高新区凤栖湖北侧片区详细规划优化环境影响篇章》以及重庆高新区详细规划环评结论。

13.O08-2-9地块规划一所6班幼儿园，其建筑面积不得小于1800m²，占地面积不得小于2160m²，且应有独立占地的室外游戏场地，每班的游戏场地面积不应小于60m²。该幼儿园仅做为公办及普惠性民办幼儿园使用，其建筑面积不计入计容建筑面积。

14.O08-2-10地块西侧临路区域控制不小于12米宽的绿色空间，且需对外开放，在绿色空间中可按照道路设计的相关规范要求合理设置开口，建筑布局可不退让绿色空间边界。

15.铁路及站场以实测为准。铁路保护线范围不得新建、改建、扩建建（构）筑物等设施，铁路生产设施除外。交通设施、公用设施确需突破该保护距离的，应当专题论证并征求铁路主管部门意见。

16.在地质灾害中易发区建设，必须先进行工

程地质勘查与整治工作，通过论证确能满足稳定性要求及国家相关规范、规程要求，经相关部门批准后方可选址定点、进行建设。规划建设（构）筑物的布局应减轻引发因素对地质环境问题发生可能性的影响，并兼顾地质环境保护与地质灾害防治；避免深挖高切，并兼顾陡坡治理。

指导性要求：

- 1.工业用地内建筑宜采用简洁明快的现代建筑风格，形成统一的建筑色彩氛围，避免使用饱和色彩，塑造现代、高效的园区形象。
- 2.地块临重要交通干道宜重点控制沿路建筑界面及天际轮廓线。
- 3.地块内建筑布局宜注重整体性和韵律感。
- 4.规划市政管线走廊可结合具体建设方案进行优化调整。

备注说明：

- 1.现状架空电力线路及杆塔位，以实测坐标控制，规划架空电力线路及杆塔位按规划预留走廊进行控制。
- 2.O08-2-6地块为规划九年一贯制学校，其中小学48班，初中18班。
- 3.根据《重庆高新区综合交通深化规划》阶段性成果，轨道交通未经过该片区，轨道交通具体线位、站位及相关附属设施以最终审批的相关规划为准。
- 4.根据通过审查的《西部科学城重庆高新区国土空间规划（2021-2035年）》电力·综合管廊规划阶段性成果，落实电力线路布局，相关内



容以最终批准的规划方案为准。

5.已发件地块近期管控要求以已发件为准，待地块进行更新改造时，需按本规划执行。

西永组团O分区O08-2-10地块

用地性质	R2-二类居住用地	
建设用地面积	25172.50平方米	
计容建筑面积	不得大于39520.83平方米	
容积率	不得大于1.57	
建筑密度	不得大于35%	
住宅净密度	不得大于%	
绿地率	不得小于30%	
基准建筑限高	36米	

公共服务设施

海绵城市规划条件

地块的年径流总量控制率不低于75%，年径流污染物去除率不低于50%

地块规划应满足《重庆市海绵城市建设管理办法（试行）》（渝府办发〔2018〕135号）、《重庆市主城区海绵城市专项规划》、《低影响开发雨水系统设计标准》（DBJ50/T-292-2018）、《重庆市建筑项目海绵城市景观设计导则》相关要求。设计单位应在规划设计方案中认真落实海绵设施及相关海绵城市控制要求，并在设计说明中以海绵城市设计专篇的形式明确保护、修复和恢复城市水生态系统的设计措施。在方案设计中，应注重覆土情况、场地坡向及坡度、水体位置、海绵城市设施等与环境景观设计相协调。

其他要求

强制性要求：

- 1.本规划地块用地性质代码采用《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）。
- 2.地块停车泊位配建按照现行相关规划执行。

和
行政管
106

3.道路交叉口路缘石半径的切点向主干路延伸70米，向次干路延伸50米，向支路延伸30米范围内为限制机动车开口路段；交通、公用、消防等设施用地经批准可以开口，其它用地确需开口的，应当专题论证。

4.在白市驿机场搬迁前地块内建筑高度应以机场净空控制要求为准。

5.工业用地指标应满足现行相关规定要求。

6.地块规划110千伏电力架空线路,有边导线的按《重庆市城市规划管理技术规定》留出防护走廊；无边导线的，按电力架空线中心线外不小于15米控制防护距离。

7.地块的规划建设应满足《重庆市主城区海绵城市专项规划》和《重庆市海绵城市规划与设计导则》的相关要求。

8.已发件地块周边道路为预控道路，在该地块更新改造中落实。

9.O08-2-1地块配套公厕1座，建筑面积不小于60m²，且需对外开放，并沿市政道路布设。

10.O08-2-5地块停车泊位数不得小于265个。

11.O08-2-6地块容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率等指标在符合相关专业专项规划的前提下，根据项目实际需要在设计方案中确定。

12.O08-2-6、O08-2-7、O08-2-8、O08-2-9、O08-2-10地块规划项目实施应符合《高新区凤栖湖北侧片区详细规划优化环境影响篇章》以及重庆高新区详细规划环评结论。

13.O08-2-9地块规划一所6班幼儿园，其建筑面积不得小于1800m²，占地面积不得小于2160m²，且应有独立占地的室外游戏场地，每班的

游戏场地面积不应小于60 m²。该幼儿园仅做为公办及普惠性民办幼儿园使用，其建筑面积不计入计容建筑面积。

14.O08-2-10地块西侧临路区域控制不小于12米宽的绿色空间，且需对外开放，在绿色空间中可按照道路设计的相关规范要求合理设置开口，建筑布局可不退让绿色空间边界。

15.铁路及站场以实测为准。铁路保护线范围不得新建、改建、扩建建（构）筑物等设施，铁路生产设施除外。交通设施、公用设施确需突破该保护距离的，应当专题论证并征求铁路主管部门意见。

16.在地质灾害中易发区建设，必须先进行工程地质勘查与整治工作，通过论证确能满足稳定性要求及国家相关规范、规程要求，经相关部门批准后方可选址定点、进行建设。规划建（构）筑物的布局应减轻引发因素对地质环境问题发生可能性的影响，并兼顾地质环境保护与地质灾害防治；避免深挖高切，并兼顾陡坡治理。

指导性要求：

1.工业用地内建筑宜采用简洁明快的现代建筑风格，形成统一的建筑色彩氛围，避免使用饱和色彩，塑造现代、高效的园区形象。

2.地块临重要交通干道宜重点控制沿路建筑界面及天际轮廓线。

3.地块内建筑布局宜注重整体性和韵律感.4.规划市政管线走廊可结合具体建设方案进行优化调整。

备注说明：

<p>1.现状架空电力线路及杆塔位，以实测坐标控制，规划架空电力线路及杆塔位按规划预留走廊进行控制。</p> <p>2.O08-2-6地块为规划九年一贯制学校，其中小学48班，初中18班。</p> <p>3.根据《重庆高新区综合交通深化规划》阶段性成果，轨道交通未经过该片区，轨道交通具体线位、站位及相关附属设施以最终审批的相关规划为准。</p> <p>4.根据通过审查的《西部科学城重庆高新区国土空间规划（2021-2035年）》电力·综合管廊规划阶段性成果，落实电力线路布局，相关内容以最终批准的规划方案为准。</p> <p>5.已发件地块近期管控要求以已发件为准，待地块进行更新改造时，需按本规划执行。</p>	
--	--

（三）其它规划条件

- 1、该用地涉及一般管控区，应按《重庆市主城区城市空间形态规划管理办法》（渝府办〔2015〕17号）执行。（强制性）
- 2、新建居住区按室内人均建筑面积不低于0.1平方米或室外人均用地不低于0.3平方米的标准配建公共健身设施。（强制性）
- 3、有关停车位充电设施，应符合我市相关要求。（强制性）
- 4、有关装配式建筑，应符合我市相关要求。（强制性）
- 5、规划配建通信基站，应结合该地块建筑布局方案统一考虑。（强制性）
- 6、一般管控区内的重要项目应开展多方案比选，建设单位应提交不少于3个符合规划条件的高水平设计方案。（强制性）
- 7、该项目需进行多方案比选，建设单位应提交不少于3个符合规划条件的高水平设计方案。（注：项目位于一般管控区的一般项目，区局研判认为需进行多方案比选的。）（强制性）
- 8、该项目需按相关规定提交三维仿真电子模型。（强制性）
- 9、在轨道交通保护范围内的任何建筑物、构筑物均应征求轨道交通建设主管部门意见，以确保轨道交通建设和运营安全。轨道交通线路、站点及保护范围因技术原因有可能

开发
源
12

进行调整，具体设置以最终实施方案为准。(强制性)

10、住宅、宿舍建筑，其阳台（含空中院馆）、露台的排水系统应单独设置，接入室外污水系统，不得接入雨水系统。(强制性)

该地块所在区域已形成：

(四)规划设计方案协办事宜

建设项目园林绿地指标事项审查。

建设项目防空地下室设置事项审批。

电力保护事项审查（建筑未布局在电力设施保护范围线内的除外）。

轨道交通控制保护区内建设项目方案设计专项审查（建筑未布局在轨道保护范围线内的除外）。

二、其他要求

1、承担本项目勘测、设计的机构，其资质、业务范围须符合有关规定。

2、建设工程设计方案应符合国家和重庆有关技术规范、标准，其表达方式和设计深度应符合有关规定和以下要求：

(1). 建设工程设计方案文本中应包括下列附件：①. 以详细规划图为底图制作的区位图（区位图应显示以项目为圆心，约500米半径范围内的详细规划情况。毗邻重要立交节点、重要区域的，还应在相应区域进行扩展。有关资料可在ghzrzyj.cq.gov.cn网站下载）；②. 《建设用地规划许可证》及其附件(复印件)。

(2). 报审方案文本应满足相关制图标准及深度要求，应在《建设用地规划许可证》附图上进行总图设计，飘窗设计应作大样设计图报审。项目总平面图、建筑平、立、剖面图应对应一致，建筑剖面图绘制应能准确表达建筑与四周设计场地环境之间的竖向关系。设计地形复杂变化的，应结合场地剖面一并绘制建筑剖面图，剖面图范围绘制至相邻建筑；相邻一侧为用地边界的，剖面图范围绘制至用地边界外，用地边界外有城市道路、水体等景观敏感区域的，还应能表达清楚建筑与其之间竖向标高关系。

(3). 报建文本中的效果图应清晰、真实反映设计效果及设计细节。

(4). 申办项目《建设工程规划许可证》时，应提交符合格式要求的《建设工程技术经济指标计算书》（逐页或骑缝加盖设计单位公章），及其对应格式为Excel的电子文档。文本总图、分图与《建设工程技术经济指标计算书》文件上各项数字应对应一致。

3、建设单位申请《建设工程规划许可》时，应报送建设工程设计方案图说及其电子文件。电子文件须符合《重庆市规划和自然资源局关于进一步优化工作流程和规范建设项目报建电子文

件的通知》的要求。

三、说明

1、建设工程设计方案应遵循我局核发的《建设用地规划许可证》及其附件附图中明确的规划要求和我市城乡规划管理相关规定。各类规划控制线及其控制要求见附图。

2、标注为“强制性”的规划条件应严格遵循，非经法定程序，不得修改；未标注“强制性”的为非强制性规划条件，按控规一般技术性内容修改。

四、时效

取得本《建设用地规划条件》之日起至2024年9月25日T15:31:12，若未确定土地受让人，本《建设用地规划条件》失效。失效后应向规划和自然资源行政主管部门提出申请，重新办理《建设用地规划条件》及其附图。

附图及附件名称：条件函附图

重庆高新技术产业开发区管理委员会规划和自然资源局

二〇二三年九月二十六日

