

概念规划及建筑方案 设计任务书

20**年**月

目 录

一、 项目简介：	3
二、 项目设计范围：	3
三、 项目定位：（详见项目定位报告）	4
四、 规划设计控制条件：	4
五、 规划设计要求	5
六、 交通与流线规划	6
七、 景观规划	7
八、 公共配套规划	7
九、 单体设计原则	7
十、 户（套）型设计	8
十一、 地下车库设计原则	11
十二、 立面方案设计原则	12
十三、 竖向方案设计原则	12
十四、 综合管网方案设计原则（按以下要求管控）	12
十五、 设计成果	14
十六 、其他注意事项.....	23
十七 、附件清单.....	23

一、 项目简介：

1. 项目用地概况：本项目位于 XXXX。用地性质为 XXXX 用地，所在区域为 XXXX。
2. 用地自然条件概述：简述宗地现状地形地貌，重点或特殊地形地貌展开描述；
3. 附图：宗地区域位置图、宗地城市位置图

二、 项目设计范围：

1. 规划四至：北到 XXXX，南至 XXXX，西至 XXXX，东到 XXXX。规划面积为：约 XXXX 公顷。
2. 附图：宗地红线图；

三、 项目定位：（详见项目定位报告）

1. 市场定位；
2. 产品定位；

四、 规划设计控制条件：

1. 规划设计条件要求：
建筑高度不大于 XXXX 米；
容积率不大于 XXXX；
建筑密度不大于 XXXX；
绿地率不小于 XXXX；

2. 设计依据：

2.1 用地红线图

2.2 规划部门下发的正式规划条件

2.3 有关本项目的地质报告、岩土工程勘察报告

2.4 电子版地形图

2.5 《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018

2.6 《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019

2.7 《住宅设计规范》GB 50096-2011

2.8 《住宅建筑规范》GB50368-2005

2.9 《汽车库建筑设计规范》JGJ 100—2015

2.10 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》
GB50067-2014

2.11 《商店建筑设计规范》JGJ48-2014

2.12 《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 版）

2.13 国家、省、地区相关各种设计规范及条例。

2.14 建设方指导意见及相关要求

2.15 各相关部门审批意见书

3. 经济技术指标：（有强排方案的可提供强排指标供参考）

4. 规划分期：

分期有明确要求的按要求执行；

无明确要求的，具体分期情况和面积分配与设计单位在规划设计过程中确定；

五、 规划设计要求

满足城市设计要求。建筑总体布局、造型、色彩应注重城市设计，应充分考虑与周围地块的关系；

1. 充分体现均好性原则。做到户户有景，户户有良好的朝向；本地块内规划注意大户型设计位置及景观优先原则；
2. 合理处理建筑物与环境场地之间的关系；
3. 合理处理各种建筑空间的有机组合、过渡；
4. 在总体布局时应充分考虑入口空间的展示作用，集中体现项目主题，最大限度地展现项目卖点；
5. 住宅群体布置要避免建筑物之间的相互遮挡，要满足住宅对日照、间距、自然采光、自然通风的要求，要充分考虑对小区内部环境及外部远景的利用；日照要求除满足现行国家规范外，还应满足地方规划局对不同性质建筑的日照要求；
6. 规划布局中严格按照当地规划局技术管理规定中关于多层和高层在不同情况下楼间距要求，红线内建筑注意满足退地界、退城市规划七线要求；
7. 充分考虑地块周边噪音对本项目的影响，要提出合理的规划布置方案，避免或减低噪音对主要房间的污染，要尽量减少通过使用技术手段来降低噪音；
8. 总体规划要充分体现经济性原则，合理平衡土方量；地下车库依据项目定位，选择顺序优选地下一层车库>地下一层立体机械车库>地下二层车库，满足规划条件及营销要求。

六、 交通与流线规划

项目出入口统筹考虑。应注重处理小区主要出入口的位置，考虑公共区域与私密区域的关系，解决好区内各种流线（生活后勤服务、临时访客、消防疏散等）之间的关系，做到人车分流；

1. 居住区内道路规划应满足《城市居住区规划设计标准》（GB50180-2018）相关规定，在满足消防车道 4 米宽度要求下，项目道路宽度根据居住小区和组团道路宽度要求均取下限值，以保证规划区内用地尽可能规划为绿化景观，提高人文居住环境；
2. 内部交通与消防车道原则上应在用地红线范围内解决，同时注意在规划设计要点要求的最小后退红线距离无法满足消防要求时，适当调整建筑物后退红线距离；
3. 保证消防车道及扑救面对坡度的要求；
4. 合理解决地形高差对行人在交通上造成的不利影响，考虑残疾人无障碍设计；
5. 住宅与车库之间要建立方便的联系；
6. 合理解决配套公建设施的停车及交通疏散问题，将其对住区的影响降到最小；

七、 景观规划

1. 结合项目主题文化进行环境设计；
2. 景观结构设计：景观轴线与景观重点的考虑，集中绿地与组团绿地的关系，步行景观路线的组织；把握小区环境重心，对景观主轴进行重点设计，最大限度地展现项目卖点；
3. 景观的功能明确，景观提供停留的功能、景观提供观赏的

功能；同时注重景观对人的行为的影响与景观的参与性；

4. 结合场地地形，因势利导进行高程设计，应进行景观视线的竖向分析；

5. 处理好各种环境空间的有机组合与过渡；注重现状景观的利用方式；

八、 公共配套规划

1. 小区配套要求：居民活动场地、社区配套服务和活动用房、物业管理办公用房、热力交换站等，按照规划条件的要求设计。
2. 公共配套规划位置原则在不影响住宅楼规划、交通便利、接近小区出入口位置等。

九、 单体设计原则

1. 结合项目主题文化确定建筑风格；
2. 充分发挥色彩与材料质感的装饰作用；
3. 多角度、多层次体现人性化住宅设计；
4. 建筑屋顶及山墙面要作为重要的景观元素来进行设计，特殊位置的住宅要进行独立设计，作为一个重要的景观元素重点处理；
5. 建筑设计要结合结构、设备专业统筹考虑，住宅室内空间无突出墙面的梁柱，建筑物的主要外立面无突出的设备管线；
6. 住宅公共前厅尽量要有自然通风的设计，避免封闭式走廊的压抑与不安全感，并减少机械通风排烟的经济投入；
7. 住宅首层要设计具有一定尺寸和高度的入口大堂，其设计风格应表现出高层次的文化品味，并与项目的主题定位相吻合；

细部设计是支撑产品档次的关键之一，将细部设计放在极为重要的部位，设计方案要对其予以充分重视；对建筑下部的近人立面，窗户、阳台、花槽、空调机位等构件均需仔细考虑；

1. 红线范围内小区入口大门、围墙、住宅首层小院等设计注意考虑与住宅区整体风格相统一。
2. 电梯直达地库；商品区设计地下大堂及形象入口。
3. 绿建要求：执行河北省促进绿色建筑发展条例；太阳能要求：按分户设置
4. 人防配建面积要求：根据项目所在地的地方要求，结合分期开发节奏和成本投入综合确定。

十、 户（套）型设计

1. 总体原则：
 - 1.1 户（套）型面积严格按甲方提供的营销定位面积要求、户（套）型配比要求设计，每个户型配备两个表格：销售面积计算表和计容面积计算表；
 - 1.2 各业态设计要紧密结合本地块的策划要点，设计中要有核心性的基本思路，在保证平面方整实用的前提下，要有所突破、创新；
 - 1.3 户（套）型设计必须规避周边不良景观的影响，对来自用地周围交通干道的交通噪音也应有足够的防噪措施；
 - 1.4 类住宅遵循住宅均好性设计原则。对于景观较差的户型要通过户型创新或提供更多的退台花园等方式给予其他补偿
 - 1.5 满足类住宅高舒适性要求。每户拥有良好的自然采光、通风条件；起居厅、主卧室视线开阔；保证至少一个主要功能房间朝南、东南或西南；无暗厨出现；每户之间避免视线干扰，保证住户的私密性；提高住宅的实用率；

平面设计要求简洁性（无过分凹凸现象，结构形式合理，以利于地下室使用效率的提高）；可改造性（结构体系提供可以根据不同使用要求自由分隔，灵活组合的可能性）；系统化（户型设计中应保持不同面积户型的开间比例，做到户型设计的系统化）；实用率（充分有效地利用户内空间，交通流线简洁，提高住宅的实用率）；

1. 平面布局：

2.1户内要有合理的功能分区，公共活动区、适度交流区、私密区等各区功能不能简单化地进行分离，要尽量汲取现代集合住宅发展的一些新精神，探讨户内各个组成空间的有机组织；

2.2套内交通组织顺畅，不穿行起居室（厅）、卧室等主要功能空间；

2.3起居室（厅）、餐厅、厨房配置紧密协调，设置入户过渡空间；玄关设置合理；

2.4除厨房、卫生间外，平面空间尽可能可以根据不同使用要求自由分隔，灵活组合；

2. 空间组合：

3.1底层户型需结合地形，保证住户的私密性，同时须考虑日照条件；

3. 各功能空间的设计要点：

4.1起居厅与餐厅——起居厅开间要满足要求，客厅与餐厅之间最好形成空气对流；

4.2主卧室——主卧室开间要满足要求，可考虑设计步入式更衣室，为了增大采光及景观面，可采用凸窗；

4.3厨房——

考虑与餐厅的联系以及其形状、规模和设施的布置，同时

考虑相应的电气插座位。厨房采用集中竖向排烟道；

4.4卫生间——卫生间内设施包括淋浴间，台式洗脸盆、座便器、机械排气装置，洁具的空间布置要使用舒适并能充分利用空间；

4.5户型要求：

4.5.1 回迁房规模及户型： 详见具体要求

4.5.2 商品房规模及户型： 详见具体要求

5.细部设计：

5.1商品房住宅标准层层高 xxxx 米；回迁住宅标准层层高 xxxx 米；

5.2住宅首层入户大堂层高——在楼内同首层层高（或两层通高），在楼外时净高不低于 xxxx 米（可根据外立面调节）。

十一、地下车库设计原则

1. 地下车库出入口设计：应以方便进出，与人行道严格分离，远离场地主干道为原则，汽车库出入口的位置应尽可能靠近小区出入口，以减小汽车噪声影响及夜晚汽车光线干扰；出入口宽度建议在满足进出行便利，使用合理的情况下尽量取最小值；出入口数量按现行汽车库相关规范执行；

2. 地下车库车位布置原则：

2.1 地下车库外轮廓尽量规整，避免过多凹凸的形状增加外墙长度；不好停车的边角斜角空间尽量用作设备用房；

2.2 双排停车比单排停车效率高，有条件的情况下尽量布置双排停车；

- 2.3 一些不够垂直停车的部位可适当布置斜向停车和直线停车，只要保持距后墙 0.5m，车与车间距 0.6m，出车前面有 5.5m，都能停车；
- 2.4 遇到地形有斜向的时候，先排列标准柱网，用最后一排柱子平行于外墙，就可以提高行车效率，且保证外圈主路的通畅；
- 2.5 车行道设置要合理，避免出现 S 弯。
3. 地下车库层高设计原则：平层地下车库的层高一般要求不得超过 3.9m，立体机械车库层高不得超过 4.8m。同时需考虑本项目规划条件或当地规划局技术管理规定对覆土厚度要求、停车位高度、结构形式和顶板下管线布置最小要求等；
4. 地下车库防火分区和防烟分区结合项目实际情况划分，尽量保证每个分区完整的情况下，减少设备投入，划分最少最经济；
5. 出地面楼梯间和竖井布置原则：结合规划区内住宅和景观设计，出地面楼梯间和竖井在满足规范情况下，尽量设置在隐蔽位置，结合景观要求美化或小品化处理；
6. 地下车库进入主楼的地下大堂空间方正、宽敞，连接通道无高差；
7. 地下车库顶板覆土深度宜控制在 1.5-1.8m，具体满足当地规划要求；

十二、立面方案设计原则

1. 外墙装修设计需满足成本控制要求，在实现同样效果情况下，尽量选择造价低的材料和做法；
2. 结合项目定位中建筑风格要求设计，概念设计阶段至少提供 3 个建筑立面意向图；
3. 方案设计每个建筑单体需提供 sketchup 模型，展示不同方

位，不同角度的细节；

以上内容仅为本文档的试下载部分，为可阅读页数的一半内容。

如要下载或阅读全文，请访问：

<https://d.book118.com/575132231341012043>

4.