

新华区*****南段城市改造项目

—— 地块修建性详细规划设计任务书

类别：A、规划阶段 B、方案设计 C、施工图设计 D、景观设计 E、室内设计

项目名称：新华区*****南段城市改造项目 地块

文件内容：新华区*****南段城市改造项目 地块修建性详细规划设计任务书

发文日期：

目 录

- 一、项目名称
- 二、设计依据
- 三、区域位置
- 四、项目规模及定位
- 五、物业类型、项目技术经济指标
- 六、项目策划要点
- 七、规划设计要点
- 八、景观规划要点
- 九、建筑设计要点
- 十、设计任务书时间安排
- 十一、设计成果提交深度
- 十二、 甲方提供的附件资料

1 项目名称及概况：

2 设计依据

- 2.1 控制性详细规划及城市设计要求
- 2.2 规委会会议纪要
- 2.3 用地红线图；
- 2.4 设计应符合消防、卫生、防疫、交通、环保、人防、防火等国家及河南省有关法规、规范方面的要求；
- 2.5 本设计任务书的要求。

3 地块概况及启动该地块修规的条件：

3.1 地块概况

3.1.1 项目位置及范围

3.1.1 本次规划为___地块，项目四至。

地块东临___路，西至___路，北起___路，南到___路，规划用地面积为_____平方米，
用地性质为_____用地。附图：

3.2 实施该地块规划设计前提

设计单位应在充分理解控制性详细规划和城市设计的前提下，对整个项目的公共配套设施进行梳理，对市政配套做出细化设计后，方可展开委托地块的修建性详细规划设计：

4 项目规模及定位

4.1 项目规模：

4.2 . 客户定位：

4.3 . 主题定位:

配合定位, 需要在以下方面进行思考:

- ◆ 园林景观设计要求:
- ◆ 在管理上体现为: 安全、便民、服务完善的小区物业管理

5、业态类型、项目技术经济指标

5.1 业态类型

5.2 项目技术指标及要求 (下列数据应为控制性详细规划及城市设计确定的数据)

5.2.1 用地面积:

5.2.2 土地用途:

5.2.3 建筑容积率:

5.2.4 建筑覆盖率:

5.2.5 绿地率:

5.2.6 建筑退红线:

5.2.7 计入容积率的总建筑面积:

5.2.8 不计入容积率的建筑面积:

5.2.9 建筑高度及层数:

5.2.10 机动车停车设置标准:

停车位:

5.2.11 户型配置要求

1. 项目整体户型面积配比初步建议方案: (根据营 销策划方案填写)

产品类型	客户特征	单体建筑面积 (m ²)	面积比例
------	------	--------------------------	------

2. 本次规划户型面积配比初步建议方案

产品类型		客户特征	单体建筑面积 (m ²)	面积比例	
山地 house	大汤	私营企业主	≤250	≥	30%
	小汤	中高层管理人员	≤200		
	上汤	高层管理人员	≤170		
	下汤		≤144		
亲地 house	宽景	高级白领	150,130,180	≥	53%
空中 house	两房	年青小资	≤75	≤	18%
	小三房	年青小资	≤90		
	大三房	稳定期小资	100~120		
	四房	高级白领、公务员	130~150		

注：根据规划方案情况及市场变化调整上述两表比例。

5.2.12 商业及商业配套设施（结合商业规划填写）

5.2.12.1 配套商业面积总体设置 m²。

5.2.12.2 商业类型：临街设置商铺 平方米，其他商业 平方米。

5.2.12.3 商业项目设置：娱乐、休闲、购物、美食为一体的综合商业。

5.2.12.4 商业面积分配：

商铺尽量能做到可以自由分割组合。一楼高度为 6 米左右，可设隔层，宽度不少于 4 米，外街铺进深不大于 15 米，内街铺进深可适当短一些，宽度大一些。根据市场供求状况建议以一楼商铺面积为可以自由组合的 30—50 平方米之间较切近市场。

5.2.12.5 商业规划要求（结合商业规划书填写）

通过合理的设计规划，引入口岸人流，充分发掘该地块商业价值。

5.2.13 其他配套设施：

- (a) 幼儿园： 平方米
- (b) 康复中心： 平方米
- (c) 社区活动： 平方米
 - (1) 居委会： 平方米
 - (2) 党员活动用房： 平方米
 - (3) 社区警务室： 平方米
 - (4) 社区综治办： 平方米
 - (5) 老人之家（人体活动、残疾人活动用房等）： 平方米
 - (6) 图书室： 平方米
- (d) 邮政网点： 平方米
- (e) 环卫用房： 平方米（可根据具体情况调整），位置要求为转运垃圾时尽量减少对居民的影响；

6、项目策划要点（结合营销策划书填写）

7、规划设计要点

- 7.1 建筑总体布局、造型、色彩应注重城市与区域设计，应充分考虑与周围地块的协调关系。
- 7.2 合理处理住宅、商场、环境场地之间的关系。商场要对外经营，应具有开放性；而居住区将实行封闭式管理，私密性较强。规划要求做到公共空间开放，居住空间保持私密性。
- 7.3 要充分考虑新建筑对周边已建住宅的日照遮挡，要满足国家规范对日照、间距、自然采光、自然通风的要求，处理好新旧建筑的关系。
- 7.4 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；

7.5 商业是提升片区改造环境的重要影响因素：在设计时应充分考虑商业环境氛围，通过合

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/808041037004007003>