# 广州市增城区中新镇广汕南路南侧18.82亩地块建设项目设计任务书

**一、项目概况**

1.工程名称：增城区中新镇广汕南路南侧18.82亩地块建设项目

2.工程地点：广州市增城区中新镇广汕南路南侧

3.规划总用地面积：12549.51㎡（含非建设用地163.92㎡）。

4.项目主要建设内容与规模：

项目根据用地大小划分为南、北两个区域用地，用地性质为加油加气站用地B41兼容商业用地B1和商务用地B2性质宗地，可建设用地面积12385.59平方米、道路面积163.92平方米，同期建设三级加油站1座及商业综合体1栋。

南侧加油站区域用地面积 3702.05平方米， 参考同类型城市三级加油站建设规模， 拟定建设主体加油及储油设施有加油罩棚1座，占地面积630平方米，层高1层，建筑高度7.5m， 建筑（规划）面积304平方米；罩棚下方设置六枪三油品加油机4台及加油岛座，0#柴油30m³油罐2台，92#、95#汽油30m³油罐各1台及埋地罐池1座，加油工艺管道设置分散式及二次油气回收系统。项目同时配套辅助设施有站房1座，占地面积192平方米，层高1层，建筑高度4.5m，建筑面积192平方米； 整站计容建筑面积496平方米，同时设置消防设施、供配电设施及配电房、防雷设施、防静电设施、给排水设施、站场道路、灌木绿化等公用工程。

北侧商业综合体用地面积约8683.54平方米，拟建设主体商业综合体1栋，建筑占地面积3088.18平方米，以单体裙塔楼设计，塔楼酒店层高12层，总高度50.3m，总建筑面积16942.95平方米，地上计容建筑面积11754.26平方米，地下不计容建筑面积5188.69平方米。建筑可布置酒店客房数每层16间，合计160间双床和大床房型标间，提供酒店可租赁面积7296平方米，裙楼商场层高2层，高度12m，商铺数量43 间，提供商铺可租赁面积1887.33平方米；首层商铺22间，提供商铺可租赁面积908.76平方米；二层商铺21间，提供商铺可租赁面积978.57平方米。建筑风格以简约现代为主，空间与自然和谐共融。建设时为毛坯拟日后落成后整体出租。商业综合体区域同时配套辅助设施有地上停车位21个、（含新能源车充电车位20个，120kW双枪快充充电桩10台）；地下停车位110个，消防设施、供配电设施及配电房、防雷设施、给排水设施、车行道路、灌木绿化等公用工程，与加油站用地独立分隔，属于加油站站外建筑物。（具体以本工程设计完善并确认后的施工图纸及工程量清单和发包人要求为准）。

**二、规划设计原则**

1.符合国土空间规划、国土空间规划主管部门制定的有关规划条件；

2.强化规划引领。结合区域发展趋势和现状条件，提出合理设计方案，促进项目有效实施。

3.整合资源，科学合理布局和利用现有土地，结合场地地形，实现优化配置；

4.根据项目要求和材料、施工条件，选择适宜的结构体系；

5.单体满足项目要求及消防安全的要求；

6.力求做到建筑单体、景观设计统一协调，立面既体现当地风格又要体现自身的风格；

7.合理确定功能分区，科学地组织人流和车流，交通便捷，管理方便，减少能耗；

8.在满足建筑形态及建筑功能条件下，达到安全、适用、经济、美观、节能环保的要求。

**三、设计依据**

审批通过的初步设计文件及其它现行的国家及地方有关规范、标准、规程、规定。本设计任务书相关规范如有更新，请按照最新版规范设计。

**四、总体要求**

设计应以综合使用、建筑功能为基础，坚持经济、适用，满足项目需求，严格控制面积标准，合理布置各功能空间。要体现"以人为本"的设计原则，创造安全、方便、健康、紧凑、和谐的环境，同时需符合国家有关技术标准、规范，符合规划、消防、安全、节能、环保等要求。

1.总平面布置图

（1）在满足功能需要的情况下，总平面布置应能阐述总体方案的构思意图和布局特点，以《广州市城乡规划技术规定》为指引，竖向设计、交通组织、环境保护等。同时还要符合城市规划的红线及周边建筑环境退缩要求。

（2）应注重空间布置合理、功能齐备、交通便捷。合理建筑基地和绿化景观，体现实用性。

（3）交通组织便捷、经济、衔接合理。

2.在满足功能需要的情况下，建筑平面布置应能阐述总体方案的构思意图和布局特点，以及消防安全、节能环保等要求。

3.各个功能用房的布置尽量利用自然条件解决采光、通风等问题，降低用户使用成本。

4.功能分区明确，流线清晰，主要流线应该避免交叉，满足使用要求。

5.各专业图纸必须以满足现行消防和建筑结构水电等各专业设计规范为前提。设计图纸深度满足《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016年版)

6.选用材料和规格必须是本地通用、质量保证、价格中上、节能环保等。设计的做法必须是质量工期可控、施工技术可行，并切合本工程特点。

7.应充分考虑室外市政道路排水等衔接处理，结合人流、地理位置、周边停车等提出交通组织计划。

8.设计单位应依据业主单位的投资开发要求确定建筑物设计方案。同时应注意选用节能、环保、健康的材料，合理的施工技术和工期，严格控制成本造价，降低运营费用。

9.在项目报建阶段满足建设单位报批各种手续的要求，分阶段提供所需的设计文件。

10.各专业图纸必须符合国家现行的技术规范及标准要求，达到《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016年版)深度要求。施工阶段需要对施工单位深化设计成果进行确认，并加盖审核确认章。

**五、项目设计范围**

本项目包括加油站区域用地面积 3702.05平方米， 参考同类型城市三级加油站建设规模， 拟定建设主体加油及储油设施有加油罩棚1座，占地面积630平方米，层高1层，建筑高度7.5m， 建筑（规划）面积304平方米。北侧商业综合体用地面积约8683.54平方米，拟建设主体商业综合体1栋，建筑占地面积3088.18平方米，以单体裙塔楼设计，塔楼酒店层高12层，总高度50.3m，总建筑面积16942.95平方米，地上计容建筑面积11754.26平方米，地下不计容建筑面积5188.69平方米。

**六、项目设计内容**

工程设计包含：方案设计、初步设计及设计概算编制、施工图设计、图纸变更、施工配合及跟踪服务、审核确认竣工图等。（具体设计内容以建设单位最终选定方案和后期项目规划报批文件为准）。

（一）建筑专业

1.总平面布置原则

总平面布置应体现地方文化特色，并兼具现代创新精神，与使用对象的需求和体验相呼应。建筑形态和风格需与周边自然环境和人文景观相协调，彰显生态理念和绿色文化内涵。设计需注重景观与建筑的相互渗透，通过合理的布局优化视线效果，营造出具有识别性和标志性的建筑形象。建筑空间应布局紧凑合理，以满足使用群体的服务、体验等多样化需求。

2.道路和交通

本项目机动车主要出入口设于地块东侧，次要出入口设于地块北侧。本项目地面室外停车区，机动车小车停车位按需布置，满足加油站和商业综合体的停车需求。

本项目人行主出入口位于项目东侧，行人可通过周边人行道进入项目室外活动广场，建筑入口需根据广场人流方向合理布置。

3.绿化

项目绿化在场地四周为主，项目景观绿化小品主要设置在建筑物周边。

4.建筑方案

建筑主体以现代风格、沉稳大气为主风调，建筑细部等可借用当地文化，功能布局需合理，并满足使用要求。设计中应融入节能环保、绿色低碳等措施，引入适合场地的创新技术，并严格遵循国家安全、消防规范，保障使用对象的使用安全和体验质量。

（二）结构专业

1.总体设计原则

（1）结构设计应安全可靠，经济合理；结构布置应合理，满足建筑功能要求；应采用经过实践检验的工艺、材料，以节约资金；应满足国家及地方的相应规范、规程及要求，采用可靠的结构体系，先进的工艺和技术。

（2）抗震设计应遵循现行的国家规范、规程与广州市地方标准。

（3）永久建筑应采用合理、可靠、方便施工的结构体系。临时建筑的主要结构构件应考虑重复利用的可能性。

2.基础设计

根据地质情况选取合适基础型式，控制材料用量，降低施工成本，避免过度设计。

（三）电气专业

认真贯彻执行国家和行业规范，根据本工程特点，因地制宜地做好供配电系统、照明系统的规划设计，确保电气及照明系统安全可靠、经济合理。

（四）给排水专业

认真贯彻执行国家和行业规范，根据本工程特点，做好给水系统、排水系统和消防系统的设计，确保各系统及管线经济合理、安全可靠。

（五）暖通专业

认真贯彻执行国家和行业规范，根据本工程特点，做好空调、通风及防排烟系统的设计，以满足对应功能空间的技术指标，并满足对应功能空间的功能要求。

（六）工艺专业

加油站工艺设计需遵循安全第一、环保合规、高效运营原则，确保油罐、管线及加油机等设备符合防爆、防渗漏要求，合理规划卸油区、加油区与车流动线，并配备油气回收系统减少污染。

（七）自控专业

加油站自控设计以安全监控、精准计量、智能联动为核心，按标准及规范完成油罐液位检测供电及信息电缆的设计、加油站监控视频。

（八）专篇及其它

项目报批报建的所有专篇，均须按国家规范编制，并符合法律法规要求。商业部分应进行人防设计。

**七、设计阶段性要求**

（一）方案设计阶段要求

1.结合用地合理组织方案总平面图及技术经济指标、各单体建筑立面图、各专业设计说明。

2.对建筑功能、道路交通、消防等进行合理分析。

（二）初步设计要求

1.在合约时间内，按照业主要求，完成初步设计文件，并协助项目单位或招标人按规定报政府主管部门批准。

2.中标人如采用新技术、新材料、新工艺、新设备，且来源唯一或含有专利技术，或需要供应商研发的，则应在编制设计文件前告知招标人；一般材料选用和设备系统的设计，则应在初步设计阶段就提出有关技术参数及其建议的设备型号和规格。

（三）施工图及施工配合阶段

1.提供完整的施工图图纸，积极配合业主做好施工图设计审查工作，根据审查意见修改。

2.根据项目进度时间，及时参加项目图纸会审和设计交底，配合完成工程变更，解决项目施工过程中的设计技术问题。

3.对业主及其他部门提出的合理化建议，在不违反国家相关规范的前提下积极采纳。

4.施工期间，根据项目施工进度和现场需要，及时参加项目各阶段分部分项验收，及时参加项目竣工验收。

(四)设计要求及标准

1.设计限额及标准：承包人承诺在不降低发包人要求的主要设计指标的前提下，本工程项目投资必须按照发包人的投资额度和要求严格控制设计限额，确保经业主审定的概算金额不超过批复的项目投资估算金额，经业主审定的预算金额不超过审定概算中的建安工程费（溶洞处理不可预见，超出估算造价部分另计）。

2.造价控制要求

本工程项目实行限额设计，中标价不得超项目投资估算，必须按照发包人的要求严格控制设计限额，确保经审定的概算金额不超过批复的项目投资估算金额，经审定的预算金额不超过审定概算中的建安工程费。

**八、设计成果文件要求**

1.设计成果应达到建设部颁发的《建筑工程设计文件编制深度规定》(2016年版)。

2.设计文件应满足广州市、增城区各专业部门的要求，如规划、国土、消防、民防、环保、卫生、交委、交警等部门的报建报审报批要求。在项目报建阶段应满足建设单位报批各种手续的要求，分阶段提供所需的设计文件。

3.各专业图纸必须符合国家现行的技术规范及标准要求，达到有关审批和审查部门的报送要求，并满足相关专业的下一阶段的招标工作。施工图深度和质量必须满足其编制规范及要求，并满足预算编制，确保不出现图纸漏项漏量，并具有施工实施的可行性。

4.设计文件含盖施工图审查章蓝图 8 份，CAD和PDF电子版文件光盘一个。满足广州市工程建设项目联合审批平台二一联合审图备案条件。以及报审各部门所需要的图纸份数。

5.配合申办《施工许可证》和验收备案提交的设计单位及人员的资质和其他文件。

6.实际设计团队人员架构必须是参与投标文件中核定人员，如有变换，必须有设计单位盖章公函的人员变动证明。