

一、项目名称：九里堤养老服务中心建设项目

二、项目概况：

（一）项目位于金牛区九里堤中路，地块仅一面临路，即九里堤中路（宽 16M，双向行驶）；周边道路交通便捷，距南侧九里堤地铁站直线距离约 350m，附近有 1、5、6、7 号线轨道交通线路。用地面积约 4.7 亩，拟建设养老服务中心，设计阶段包括本项目的方案设计、初步设计、施工图设计以及后续服务等。设计内容涵盖红线范围内的建筑工程、室外工程、景观工程以及室内装修设计等。



（二）规划用地性质为服务设施用地，规划建设净用地

面积约 4.7 亩。

三、设计依据

《中华人民共和国城乡规划法》

《四川省城乡规划条例》

《四川省城市设计管理办法》

《成都市城市规划管理技术规定》

《民用建筑通用规范》

其他现行的国家规范及标准

四、总体布局

1、设计应描述项目总图布局，并提供详尽的经济技术指标。物业用房的配置应满足《成都市城市规划管理技术规定》（2017）的有关要求；机动车和非机动车车位的规划设置需求须满足《成都市城市规划管理技术规定》（2017）的有关要求。

2、建设要求：文化活动中心 1 处（建筑面积 $\geq 3000\text{ m}^2$ ）、日间照料中心 1 处（建筑面积 $\geq 750\text{ m}^2$ ）、社区用房 1 处（建筑面积 $\geq 1300\text{ m}^2$ ）、公厕 1 处（建筑面积 $\geq 100\text{ m}^2$ ，其中环卫休息站 20 m^2 ）、开闭所 1 处（建筑面积 $\geq 300\text{ m}^2$ ）、再生资源回收点 1 处（建筑面积 $\geq 100\text{ m}^2$ ）。

3、规划设计方案需体现该片区整体风貌（包括：建筑形态、总平、立面风格、街区景观）。

3、结合规划及片区需求，合理配建服务设施用房。

五、布局分析

投标人根据项目用地的周边现状及规划情况，因地制宜、切实可行地对建筑进行布局和分析。

- 1、功能分区合理。
- 2、交通组织合理。
- 3、满足日照、消防要求。
- 4、良好的公共空间形态。

六、设计原则

深化落实上位规划的思路，以全面提升城市品质、完善城市功能为指导，引导和控制养老服务中心的各项建设。

1、借鉴成功地区服务设施用房的建设经验，完善城市功能服务，整合和提升地块功能，推动城市的有机发展。

2、分析城市区域周边的自然环境、人文特质、植被特色和空间特征，运用相关调研内容，完善项目设计理念，提升城市区域竞争力。

3、除规划条件等硬性指标外，项目设计可根据方案内容自定。

七、主要内容

方案阶段：

项目解读与现状分析：结合周边城市优势资源，理解深化相关规划意图，把握周边区块发展趋势，确定规划思路、地块发展目标和设计理念，塑造中心城区独特空间形象。

目标定位：结合中心城区发展，确定方案发展目标，要求分析合理，定位明确。

整体规划及总平面布局设计：整体规划科学合理，布局有序且富有创新理念，亮点突出，特色鲜明，同时设计要求符合规范，功能分区合理，配套设施齐全。

交通组织：合理引导地块交通组织，提升地块交通通行

能力；优化街道空间，协调道路交通及其设施与建筑群体、公共空间的关系。

空间塑造：通过绿化环境梳理、空间特色营造、配套设施布局等打造，整体提升城区城市品质和竞争力。

建筑方案：确定地块总体平面，主要经济技术指标，明确建筑方案。建筑风格富有创意、空间处理具有特色，同时满足工程实际情况；建筑造型及外立面风格、配色、选材注重美观性、合理性、协调性。

景观设计：主题鲜明、层次清晰，与项目建筑风格相适配，与周边景观相协调；景致优美、动静相宜，植物搭配合理。

初步设计阶段：

初步设计阶段的主要设计内容包括设计总说明，各专业（包括但不限于建筑、结构、给排水、暖通、电气、室内装饰、景观绿化、绿建、海绵城市、装配式等）图纸及计算书（设备专业需提供主要的材料表），并提供工程设计概算书。

施工图设计阶段：

施工图设计阶段主要的设计内容包括设计说明、各专业设计图纸（包括但不限于建筑、结构、给排水、暖通、电气、室内装饰、景观绿化、绿建、海绵城市、装配式等）及计算书，材料表及措施做法，提供非标构件节点详图。

后期服务阶段：

后期服务阶段的主要内容包括协助业主方完成各类审查、审批程序，协助业主方完成挂网招标，参加图纸会审，完成技术交底，提供现场答疑，技术指导，参与各阶段验收，

服务期至项目竣工。

6 主要设计成果

满足各阶段相应的设计成果要求，设计深度及质量满足国家相应规范及《建筑工程设计文件编制深度规定》2016 的具体要求。