**衢安大厦项目建筑方案**

**设计任务书**

2021年5月

**一、项目概述**

**（一）项目名称**

衢安大厦

**（二）建设单位**

衢州市交通投资集团有限公司

**（三）地理位置**

项目选址在衢州市智慧新城花园中大道以北，玉屏路以西，双岭北路以东，石溪路以南地块，规划用地面积51.53亩。

**（四）项目内容**

目前项目计划办公人数共计841人，按各种业务建设标准及要求，经测算，需新建各类用房总建筑面积为83500平方米，其中：地下建筑面积为32000平方米（包含地下停车位、人防单元、地下库房等）；地上总建筑面积为 51500平方米。

**二、设计理念**

坚持以创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，体现现代感、生态性，打造简洁、时尚、现代、大气的绿色建筑。

要求造型美观，突出建筑的现代感，与建筑功能及周边环境相协调、统一。

**三、规划设计条件及设计依据**

**（一）规划设计条件**

以政府批复的规划条件为准。

**（二）设计依据**

《民用建筑设计通则》、《建筑设计防火规范》、

《办公建筑设计规范》等；

**四、规划及建筑设计要求**

**（一）规划设计要求**

**1.1总体布局**

（1）总体布局科学合理：总体布局充分考虑地块东南侧柯城公路局大楼（为10层建筑），科学合理布局主楼、辅楼与柯城公路局大楼的位置关系。大楼坐北朝南，主楼位于西侧，辅楼位于东侧，主楼和辅楼可连体也可独立，衔接要协调、美观，充分考虑使用的便利性。功能区块相对独立，主楼低层为技术业务用房，上部为办公用房，辅楼为后勤保障用房。

（2）独立的建筑总平面设计：院内道路相对独立，地面设计机动车、非机动车停车位。有配套的小型广场和绿化带。在辅楼周边区域设计配套运动场地。

（3）机动车出入口：花园中大道、玉屏路，双岭北路、石溪路均可根据规范要求开设出入口。地下车库出入口设在大楼北侧。

（4）规划布局时应充分考虑与相邻地块项目的关系（如道路系统等）。

（5）规划布局时，应仔细研究本项目天际线，保证天际线的合理性、美观性。

**1.2交通组织**

（1）合理安排院内人流、车流动线，避免内部办公区动线与对外动线互相干扰。

（2）合理安排办公及后勤（职工、货物及垃圾等）流线，使后勤流线与正常的人流、车流动线互不干扰；后勤出入口应设在隐蔽处，尽量避免正对城市道路。

（3）合理安排地下停车场出入口及地面停车的位置。

（4）院内消防车道、消防通道及消防登高面、消防登高场地的设计应符合相关消防设计规范的要求。

**1.3合理处理主体建筑与附属设施之间的关系。**

**（二）建筑设计的任务和要求**

**2.1建筑功能内容**

建筑功能按四个板块布置：技术业务用房、办公用房、后勤保障用房、地下停车库及人防单元。四个板块相对独立，互不干扰。其中技术业务用房建筑面积需14800平方米左右；办公用房建筑面积需25500平方米左右；后勤保障用房建筑面积需11200平方米左右。具体要求如下：

**2.1.1技术业务用房设计要求。**根据相关要求及便利性，技术业务用房设计在低楼层。其中重要库房需600平方米（实用面积），要求在一楼；实验室3150平方米（实用面积），需满足通风、层高、承重等要求；对外窗口在西侧，需510平方米（实用面积），避开大楼主入口，出入口设在围墙之外，办事人员不能进入院子内；档案中心800平方米（实用面积），需满足档案存放相关技术要求；调度中心设计200平方米（实用面积）大厅2个，300平方米（实用面积）1个，层高不少于 4.9米，并设计值班室、机房等配套用房；会议中心设计容纳300人会议室（平面布置）1个，容纳200人会议室1个，容纳100人会议室2个，所有会议室需满足电视电话会议功能，并配备视频会议控制中心、器材室、音控室、侯会室、接待室、会务中心、储藏室等；机房1230平方米（实用面积），并留有发展空间，消防、制冷、楼面承重需满足相关规范要求。

**2.1.2办公用房设计要求。**办公用房设计在高楼层，包含办公室、会议室、接待室、资料室、更衣室等。每个楼层设计50人会议室1个，30人会议室1个。

**2.1.3后勤保障用房设计要求。**职工之家包含书吧、茶吧、洗衣房、理发室、健康中心、心理疏导室、唱吧(影院)、超市、健身中心，实用面积约1100平方米；职工食堂包含厨房、餐厅、自助餐厅、包厢等，餐厅能容纳500人同时就餐；职工宿舍按标准间设计，能满足200人居住；库房实用面积约1000平方米；及门卫用房、物管中心等。

**2.1.4地下车库、人防设施设计要求。**地下室设计停车位（包含汽车充电桩、电动自行车停车库），UPS 间200 平方米（实用面积），各类仓库380平方米（实用面积），训练用房100平方米（实用面积），训练用房需通风良好。人防按照地上建筑面积6%配建，平时作为普通停车库使用。

**2.1.5配套设施设计要求。**按封闭式管理要求设计安防、围墙、门卫，运动场地建设风雨篮球场1个、网球场1个、羽毛球场2个（如场地受限，可考虑套用），设计满足外来办事人员的地面临时停车位。

**2.2装修标准：**

满足功能要求的基础装饰装修。

**2.3给排水系统：**

独立的消防水池、生活水池各一个供本楼专用，室内给排水、消防系统管道按照有关规范和标准设计，开水供应考虑电开水炉每层设置，卫生间设洗脸台、台前镜、干手器、手纸盒，室外单设专用化粪池。

**2.4通风与空调：**

本大楼空调系统考虑夏季（26度）制冷、冬季（22度）采暖设计，通风风管玻璃钢材质，新风机等设备。

**2.5电力与照明：**

电力按照两路供电，办公楼照明按照一般办公室按照日光灯（节能灯）设计，标准房间插座不少于3个，门厅、会议室、室外景观配置灯光照明专项设计。

**2.6电话：**

按照一个系统设计，每个房间均设置插口，大办公室适当增加。设置电话总机交换控制室。

**2.7计算机网络：**

本楼计算机网络设立网络服务器（控制中心），办公楼自成体系，并考虑与外部网络连接，插座设置按照每个单间办公室两个接口设置。

**2.8智能控制系统：**

设置智能控制系统管理中心，设置智能门禁系统、可视对话系统、监控系统、安防系统等。

**2.9火灾报警系统：**

按照现行规范执行。