

耀南村东关岭片区旅游建设规划

昆明理工泛亚设计集团有限公司（旅规中心）

2026年7月

城乡规划编制资质证书等级甲级自资规甲字22530529/[云]城规编（212002）

土地规划机构等级证书证书等级乙级532021008B/532010022B

项目名称：哀牢山生态旅游专项规划编制项目——耀南村东关岭片区旅游建设规划

编制单位：昆明理工泛亚设计集团有限公司

编制部门：旅游规划中心

旅规中心主任：周康昱

项目负责人：郝晶（正高级工程师 注册城乡规划师）

专业负责人：王贺（副教授）

参与人员：吴佳惠（工程师）

纪翔耀（助理工程师）

赵欣（高级工程师）

陈晓玲（正高级工程师）

夏化芬（正高级工程师 一级注册建筑师）

尹少谦（高级工程师 注册公用设备工程师）

刁永生（高级工程师 注册电气工程师）

耿娜（高级工程师）

陈浩（高级工程师）

邓家宝（工程师）

数据及技术支持：陈云（工程师） 新平县自然资源局

李旺（工程师） 新平县自然资源局

校对：纪翔耀

审核：吴佳惠

审定：王贺

编制日期：2026.07



云南省国土空间规划成果二维码

制章日期：2026年07月01日

一、电子编号：G22530529260701003[自

限公司

编制单位：昆明理工泛亚设计集团有

划编制项目

项目名称：哀牢山生态旅游专项规



城乡规划（国土空间规划）
编制资质证书

证书编号：自资规甲字22530529

证书等级：甲级

单位名称：昆明理工泛亚设计集团有限公司



承担业务范围：业务范围不受限制

扫码登录“城乡规划编制单位公示系统”了解更多信息

统一社会信用代码：91530103MA6K4F21XW

有效期限：自2022年3月1日至2030年12月11日



发证机关
城乡规划编制资质
2025年12月10日

中华人民共和国自然资源部印制

土地规划机构等级证书

机构等级：乙级

证书编号：532021008B

单位名称：昆明理工泛亚设计集团有限公司

法定代表人：李伟

授权法人：

工商注册号：91530103MA6K4F21XW

执业范围：可以承担除需国务院审批的土地利用总体规划外，州（市）级及以下级别土地利用总体规划及其评估、修改、调整、专项规划、项目实施方案等的编制、设计、咨询业务。

有效期限：至2027年12月31日

发证单位：云南省土地学会
2025年12月10日

云南省土地学会监制

《玉溪哀牢山旅游景区系列规划（含四个规划）》

专家评审意见

2026年5月26日，玉溪市文化和旅游局在玉溪市主持召开《玉溪哀牢山旅游景区系列规划（含四个规划）》（以下简称《规划》）专家评审会，会议邀请了相关专业的五位专家组成专家评审组，参加会议的还有玉溪市及新平县相关职能部门。专家组听取规划成果汇报，认真审阅了规划成果，经充分质询与讨论，形成以下评审意见：

一、《规划》是在哀牢山保护的前提下开展旅游景区建设的指导性文件，目前景区正处于开发建设关键时期，需要通过《规划》的引领高质量推进相关保护与开发建设活动。《规划》充分结合景区推进实际情况、深度挖潜现状资源禀赋、充分结合地方开发建设思路、充分落实上位规划要求并衔接相关规划内容，具有引领性和落地性。

二、《规划》在旅游发展条件及旅游资源评价分析、规划定位、空间布局与产品体系、项目策划、规划支撑体系以及规划实施等方面进行了系统规划。规划符合当地及景区发展实际，具有科学性和可操作性。

三、《规划》编制深度达到相关规范和标准的要求，符合当地旅游发展的实际需求。

专家组同意通过评审，建议编制单位按照与会专家和参会代表的意见认真修改完善，按程序报送相关部门。

专家组组长：杨桂华

2026年5月26日

《玉溪哀牢山旅游景区系列规划（含四个规划）》

专家评审会专家名单

序号	姓名	单位及职称/职务	签字
1	杨桂华	云南大学教授	杨桂华
2	任洁	省城乡规划协会专家委员会主任委员，正高级工程师	任洁
3	张冬	云南省旅游规划研究院副院长，副研究员	张冬
4	程浩然	玉溪师范学院发展规划与国内合作交流中心主任，副教授	程浩然
5	周南	云南近水远山文旅发展有限公司董事长，正高级工程师	周南
			2026年5月26日

《耀南村东关岭片区旅游建设规划》

说明书

目 录

第一章 规划基础分析	- 1 -	第九章 基础设施规划	- 27 -
第一节 规划背景	- 1 -	第一节 道路交通规划	- 27 -
第二节 规划依据	- 1 -	第二节 给水排水工程规划	- 27 -
第三节 规划原则	- 2 -	第三节 电力电信工程规划	- 30 -
第四节 规划范围与期限	- 3 -	第四节 环卫工程规划	- 48 -
第五节 规划建设的必要性与可行性	- 3 -	第五节 防灾与安全规划	- 48 -
第二章 综合现状分析	- 5 -		
第一节 区位分析	- 5 -		
第二节 人口现状分析	- 5 -		
第三节 用地现状分析	- 5 -		
第四节 旅游资源分析	- 5 -		
第五节 旅游产业现状分析	- 7 -		
第六节 旅游公共服务设施与市政基础设施现状分析	- 8 -		
第三章 规划协调衔接分析	- 9 -		
第四章 旅游市场分析与规模预测	- 10 -		
第一节 旅游客源市场分析	- 10 -		
第二节 环境容量测算	- 10 -		
第三节 旅游项目策划	- 11 -		
第四节 营销策划建议	- 12 -		
第五章 总体布局	- 14 -		
第一节 功能结构规划	- 14 -		
第二节 规划用地布局	- 14 -		
第三节 游览路线规划	- 14 -		
第四节 业态布局规划	- 14 -		
第六章 开发强度与管控规划	- 16 -		
第一节 底线控制	- 16 -		
第二节 开发强度管控规划	- 16 -		
第三节 生态与环境策略	- 17 -		
第七章 旅居服务设施规划	- 20 -		
第一节 规划原则	- 20 -		
第二节 旅居公共服务设施类型与布局	- 20 -		
第三节 标识系统规划	- 20 -		
第四节 公共服务设施智慧化建设	- 21 -		
第八章 重点地段开发与风貌导控	- 22 -		
第一节 总体要求	- 22 -		
第二节 标志性建筑（构筑物）	- 22 -		
第三节 重点组团	- 23 -		
第四节 民居建筑风貌	- 25 -		

第一章 规划基础分析

第一节 规划背景

一、政策背景

全国旅游发展大会：2024 年全国旅游发展大会于 5 月 17 日在北京召开，会议强调要坚持以文塑旅、以旅彰文，走独具特色的中国旅游发展之路。

《加快推进旅居云南建设三年行动》：《行动》明确提出，到 2027 年，全省将培育 3000 个以上乡村旅居重点村，引培一批旅居龙头企业，打造一批全国知名的旅居云南样板房。乡村旅居是推进乡村振兴的重要抓手，也是旅居云南建设的重中之重。《行动》提出，要制定并实施乡村旅游建设规划，全面推广具有云南特点的农文旅融合发展模式，创建一批全国乡村旅游重点村（镇），建设金牌旅游村和乡愁旅游带，打造乡村旅游精品线路。

《玉溪市文化和旅游局“十五五”重大项目谋划》：玉溪市文化和旅游局持续推进文旅项目工作，启动“十五五”重大项目谋划，包括“新平县哀牢山高端民宿群建设”等 38 个项目。

《玉溪市乡村旅游发展三年行动计划（2023—2025 年）》：《行动计划》提出实施乡村旅游规划引领行动，通过推动市、县、乡的乡村旅游发展规划和项目规划编制，建立全市乡村旅游资源档案，形成布局

合理、特色鲜明、多样化发展、与国土空间规划相衔接的全市乡村旅游规划体系，将乡村旅游打造成为玉溪市旅游经济新的增长点。

二、地方诉求

有效利用资源：东关岭旅游片区在哀牢山旅游资源背景基础上，还具有独特的云海日出景观资源，在 2024 年 11 月 25 日的热搜榜中，“云南哀牢山日出云海仙境”冲上热搜，秋冬季节，观赏云海成为不少游客的首选。需要通过谋划与规划，充分挖掘和释放片区旅游潜力，发挥资源优势。

促进经济发展：通过东关岭旅游大本营规划建设，联动山上山下，提升旅游承载力，有效吸引大量游客，增加地方财政收入和居民个人收入，带动乡村振兴。

三、市场需求

完善配套设施：2024 年国庆节期间哀牢山景区火爆出圈，景区旅游配套设施亟待完善。

提升旅游体验：游客不再满足于走马观花式的观光游览，沉浸式旅游场景、寓教于乐设施和活动、康养服务的需求日益增加。

第二节 规划依据

一、法律法规

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法》（2020 年）；
- 3、《中华人民共和国旅游法》（2018 年修订）；

4、《中华人民共和国森林法》（2019 年修订）；

5、《中华人民共和国环境保护法》（2014 年修订）；

6、《中华人民共和国文物保护法》（2024 年修订）；

7、《中华人民共和国水法》（2016 年修订）；

8、《世界文化和自然遗产保护公约》；

9、《生物多样性公约》；

10、《风景名胜区条例》（2026 年第二次修订版）；

11、其他法律法规。

二、规范标准

1、《旅游规划通则》（GB/T 18971-2025）；

2、《旅游景区质量等级划分》（GB/T 17775-2024）；

3、《旅游资源分类、调查与评价》（GB/T 18972—2017）；

4、《环境空气质量标准》（GB 3095-2012）；

5、《地面水环境质量标准》（GB3838-2022）；

6、《生活饮用水卫生标准》（GB5749-2022）；

7、《旅游业卫生标准》（GB9663）；

8、《文化娱乐场所卫生标准》（GB9664）；

9、《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023 年 11 月）；

10、《云南省县（市、区）国土空间总体规划编制技术指南（试行）》（调整完善版）（2023 年 6 月）；

11、《玉溪市城乡规划管理技术规定（2021 年修订版）》；

12、《云南省新平彝族傣族自治县城乡规划建设管理条例》（2019 年修订版）；

13、其他规范标准。

三、政策文件

1、《关于加快推动旅游高质量发展守护好云南旅游金字招牌的意见》（2023 年）；

2、《加快推进旅居云南建设三年行动》（2024 年）；

3、其他政策文件。

四、相关规划

1、《新平县国土空间总体规划（2021—2035 年）》；

2、《戛洒镇国土空间总体规划（2021—2035 年）》；

3、《新平县戛洒镇耀南村“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035 年）》；

4、新平县 “十四五” 相关行业规划、“十五五”（2026-2030）行业发展规划；

5、《新平县全域旅游发展规划（2018—2030 年）》；

6、《戛洒镇战略规划》；

7、甲方提供的相关图件、文字资料等。

第三节 规划原则

严格遵循国家有关法律法规编制规划，保证规划的合法性；以总体

规划为依据，重视与周边环境的关联，力求规划的科学性；坚持合理利用资源、保护环境，全面落实生态文明建设要求，推动形成绿色低碳发展方式和生活方式，改善投资环境，合理确定基础设施、公共服务设施等，注重规划的可行性；在规划中既要提取规划区的传统建筑符号，塑造典型建筑，又要注重运用城市设计的新思维、新观念，提升东关岭旅游大本营的旅居品质。

第四节 规划范围与期限

规划范围：规划涉及营盘、东关岭、中寨、管家寨、朱家寨五个自然村，总面积约 1.1 平方公里（110.31 公顷）。

规划期限：规划基期年为 2025 年，目标年为 2035 年，近期目标年为 2030 年。

第五节 规划建设的必要性与可行性

一、规划建设的必要性

1. 高端资源低端利用，旅游配套设施亟待提升

长期以来，景区面临着旅游配套不足、服务设施水平不高等突出问题，制约着景区的进一步发展。一方面，由于多个子景区分散在国道 323 沿线，相距较远，游客疲于奔波，旅游体验欠佳。同时，随着村民对哀牢山旅游价值的认知，自发开展的旅游建设及接待服务逐渐涌现，但多数品质欠佳，甚至破坏性现象时有发生，哀牢山的高品质资源被低档开发，也严重影响游客体验和口碑。2024 年国庆假期哀牢山景区“爆火”后，旅游需求明显增加，旅游配套问题尤为凸显。

2. 旅游大本营的建设，是景区迭代发展的关键

东关岭片区有着哀牢山景区中心位置的地理区位优势，紧邻国道 323，交通区位优势明显。哀牢山旅游大本营的建设，一方面是旅居民宿业态的重要补充，同时也成为哀牢山景区旅游集散中心，将彻底改变景区旅游一直以来走马观花的“赶场式”旅游；同时，还可有效整合戛洒旅游小镇上山山下的旅游资源、联动旅游市场，充分释放旅游潜力。本项目的建设，是哀牢山景区旅游由传统旅游向“高端品质游”和“旅居康养游”迭代发展的关键。

3. 云南文旅产业正迎来全面深化改革的新机遇

在党的二十届三中全会和省委十一届六次全会的指引下，围绕“3815”战略发展目标，云南省文化和旅游厅联合相关部门发布了《加快推进旅居云南建设三年行动》，通过实施这一行动，云南将全力打造旅居新品牌，让“有一种叫云南的生活”成为国内外游客心中的理想栖居地。通过打造“东关岭旅游大本营”，完善旅游配套，丰富旅游活动等，有助于哀牢山旅居品牌形成。

玉溪市文化和旅游局持续推进文旅项目工作，启动“十五五”重大项目谋划，“新平彝族傣族自治县哀牢山高端民宿群建设”是玉溪“十五五”重大项目之一，建设东关岭民宿群是实现玉溪市重大项目谋划的重要举措。

二、规划建设的可行性

1. 景区发展有基础，具备一定知名度和吸引力

新平哀牢山景区旅游资源富集，生态优势突出，道路交通便利性逐步提升，已建成多个知名子景区和景点，包括陇西世族庄园、石门峡、茶马古道、金山丫口原始森林、南恩瀑布等。其中，石门峡景区正在创建 4A 级旅游景区。哀牢山景区初步具备全国知名度。

2. “东关岭大本营”片区具备土地要素保障及开发利用条件

“东关岭旅游大本营”规划范围总面积约 0.95 平方公里(1429 亩)，全部位于哀牢山自然保护区、生态保护红线及基本农田以外，能够满足用地政策及生态保护要求，开发利用条件相对成熟。

新平哀牢山景区海拔差异大，形成了明显的垂直气候带谱，呈现出从寒温带到亚热带的完整气候类型，2000 米以上区域云雾缭绕，云海壮观。“东关岭旅游大本营”片区所在地，拥有绝佳的云海日出景观，并可远眺燕子崖瀑布，传统村落错落分布，已配套建设有云海日出观景台，以及树几山舍、云筑泊境等精品民宿酒店。旅游及旅居资源丰富，旅游配套日趋完善，交通环线自成一体。

第二章 综合现状分析

第一节 区位分析

项目位于新平彝族傣族自治县戛洒镇哀牢山耀南村东关岭片区，地处云南省中部，玉溪市西南部，东与峨山彝族自治县毗邻，东南与红河州石屏县接壤，南连元江哈尼族彝族傣族自治县，西南接墨江哈尼族自治县，西与普洱市镇沅彝族哈尼族拉祜族自治县相接，北隔绿汁江与楚雄市双柏县相望。项目所在地处于新平哀牢山景区中心位置，紧邻国道323，区位优势明显，距戛洒集镇约36公里，距新平彝族傣族自治县城67km，距玉溪市200km，距省会昆明市290km，目前处于昆明3小时旅游圈范围。

第二节 人口现状分析

规划区涉及五个自然村组，分别包括营盘小组23户71人；冬瓜林小组24户80人；中寨小组21户91人；管家寨小组60户228人；朱家寨小组44户163人；云筑泊境半山酒店员工15人；树几山舍员工12人。

第三节 用地现状分析

一、地形地貌分析

规划范围内，用地坡度大部分在0-25度范围内，少量用地在30度以上，有部分地势较为平缓的地块可作为未来旅游发展用地；高程上呈现中间高，从中往外高程逐渐降低；项目南片区域的坡向以南、东南、

东向为主，有较好的观云海日出条件，是旅游发展的重要区域；项目北片区域坡向以北、西北、西向为主，旅游开发条件相对偏弱，可作为旅游发展远期储备用地。

二、土地使用现状分析

规划区范围内现状可建设用地有限，主要包括农村宅基地和少量商业用地、社会停车场用地，其他用地组成主要是园地、林地和旱地，积极对接实用性村庄规划，选取有条件、基础好的区域进行用地调整，作为旅游发展用地。

第四节 旅游资源分析

一、周边旅游资源

1. 生物资源多样性

哀牢山有保存最为完整的原始森林自然生态群落，是世界同纬度生物多样性、同类型植物群落保留最完整的地区，被列为联合国“人与生物圈”森林生态系统定位观测站和国际候鸟保护基地。

哀牢山被誉为“大自然博物馆”和“生物物种基因库”，拥有极其丰富的植物资源。已记录到自然分布的野生植物178科、1357种，其中包括伯乐树、云南红豆杉、长蕊木兰等国家一级和二级保护野生植物14种。

哀牢山不仅是植物的天堂，也是众多野生动物的家园。已记录到野生动物128科、879种，其中包括西黑冠长臂猿、印支灰叶猴、绿孔雀等国家一级和二级保护野生动物62种。西黑冠长臂猿是哀牢山的标志

性物种之一，据专家考证，哀牢山西黑冠长臂猿的数量约占世界总量的50%，是世界西黑冠长臂猿的分布中心，仅存1100—1300只，而哀牢山自然保护区新平片段分布有500多只，是全球种群数量最大、分布最集中的区域。

哀牢山是国际候鸟南迁越冬的重要中转站和通道之一，每年春秋两季都有大量的候鸟在此区域停留，吸引了众多鸟类爱好者和科研人员的关注。

2. 森林资源丰富性

森林覆盖率广，哀牢山的森林覆盖率达到85.1%，是全国森林覆盖率较高的地区之一，拥有丰富的森林资源。哀牢山保存了世界同纬度面积最大、人为干扰最少、最完整的亚热带中山湿性常绿阔叶林森林生态系统。

森林类型多样，这种森林类型在中国乃至全球都极为罕见，具有重要的生态意义。随着海拔的变化，哀牢山的植被呈现出明显的垂直分布特征，从山麓到山顶依次为南亚热带、中亚热带、北亚热带、暖温带、温带、寒温带气候带，形成了多样化的森林类型。

3. 自然奇观独特性

哀牢山石门峡海拔2000多米，在这山高箐深之中，悬崖峭壁对峙，有5座酷似“门”的峡谷，故名石门峡，这里有奇石、秀水、壁崖、幽林等自然奇观。位于哀牢山的南恩瀑布十分壮观，瀑布并不是飞流直下，在错落有致的石壁上倾斜而下，形成多段水流，是云南省内极其罕见的

大型天然瀑布景观。金山原始森林位于玉溪市戛洒镇，是一座古老的原始森林，道路蜿蜒曲折，溪流河谷在此汇聚，植物种类丰富。

4. 气候条件优越性

海拔1200m—2600m区域终年舒适，空气清新宜人，负氧离子高达2万个/立方厘米。

5. 文化背景传奇性

密林中的古道与驿站，是哀牢山茶马文化重要遗存；位于耀南村的陇西世族庄园是国家级文物保护单位，这里见证了云南哀牢山区边纵滇中独立团的浴血奋战。同时，为纪念在云南征粮剿匪战役中牺牲在匪窟庄园内的上百名革命烈士，其旁又建有烈士陵园，是玉溪市“青少年爱国主义教育基地”。

二、项目所在地旅游资源

1. 茶马古村

东关岭村是哀牢山茶马古道上的历史村落，是当年马帮运输途中的重要关隘和驿站，具有重要的历史文化价值和旅游开发潜力。

2. 云海日出

每年10月至次年3月，有壮观的云海日出景观。日出是新平哀牢山一天中最美的时段，云海日出是人们不容错过的美景，成为吸引游客的重要旅游资源。十一之后客流持续增长，云海日出观景台人山人海。

3. 燕子崖瀑布

在项目附近有燕子崖瀑布，生态自然景观优美，从项目地前往燕子

崖瀑布的步行道可形成野外生态探秘游线。

4. 研学资源

规划区内设有野生动物保护站，拥有茶马文化和哀牢本草文化历史底蕴，具备良好的先天条件和基础优势。基于这些现有资源，东关岭大本营有潜力发展成集动植物研究、茶马古道文化探索以及哀牢本草科普等于一体的博物研学基地。

三、旅游资源综合评价

1. 基础优势

资源丰富多样：拥有丰富的自然和人文旅游资源，类型多样，各具特色，能够满足不同游客群体的需求。

生态环境优良：地处哀牢山，生态环境保持良好，森林覆盖率高，空气清新，水质优良，为游客提供了一个亲近自然、享受生态的旅游环境。随着人们对生态环境越来越重视，哀牢山的生态优势将更加凸显。

品牌影响力逐渐提升：哀牢山的一些景点如南恩瀑布、石门峡等已经具有一定的知名度，随着旅游宣传的不断加强，哀牢山的品牌影响力将逐渐提升，特别是十一期间哀牢山爆火，吸引了更多的游客前来旅游。

2. 问题与不足

资源优势转化率不高：项目地处新平哀牢山，有得天独厚的资源优势，但旅游资源只用于简单的自然观光，将资源优势转化为旅居、康养、体验等多样化的产品还不够。

同质化产品过多，云南省内旅游资源丰富，周边地区的旅游景点众

多，竞争日益激烈。需要不断提升自身的竞争力，突出特色，打造差异化的旅游产品，才能在激烈的市场竞争中脱颖而出。

第五节 旅游产业现状分析

一、景区开发已成规模

已开发有茶马古道、南恩瀑布、石门峡、金山原始森林、陇西世族庄园等景区景点，其中石门峡景区正在积极创建 4A 旅游景区。目前开发的景区以观光游览活动为主，旅游活动丰富性不够。

二、设施和服务供给不足

1. 新平哀牢山旅游接待客房数量有待补充。从近三年新平彝族傣族自治县旅游统计分析，哀牢山每年旅游接待人次占戛洒镇旅游接待人次的比例有 40%，而哀牢山客房房间数占戛洒镇客房房间数的比例只有 20%左右，哀牢山房间数与旅游接待人次数量未成正比例关系。

2. 新平哀牢山旅游接待品质亟待提升。从哀牢山入住率数据分析，近三年哀牢山入住率都只达到一半，出现此种情况的原因可能包括住宿设施品质欠佳、旅游活动丰富度不够等，因此提升哀牢山住宿品质、增补旅游活动是接下来需要重点策划与规划的内容。

3. 新平哀牢山公共停车条件亟须完善。从现状停车位数量来看，哀牢山停车位数量存在供给不足的现象，特别是大巴车停车位数量亟须增补，在接下来的规划设计中，公共停车位需要重点补充与完善。

因此，建设“东关岭旅游大本营”项目可以有效解决以上三大痛点，从以往“走马观花”转变为规划的“下马赏花”。

三、探险旅游兴起

随着一段探险视频在网络上走红，哀牢山受到了广泛关注，成为探险旅游的一个热点地区。

第六节 旅游公共服务设施与市政基础设施现状分析

一、旅游公共服务设施现状分析

1. 民宿现状

东关岭大本营片区内现已建成云筑泊境酒店、树几山舍、“隅山云隐”民宿等较高品质的酒店民宿，客房数约 98 间，暂不能满足哀牢山旅游发展需求，有待增加中高端酒店民宿群数量。

2. 旅游标识系统现状

景区外围设置了 134 块提示牌，提醒游客禁止进入未开发区域，项目所在地暂未设置旅游标识系统，需在规划中进行补充完善。

二、市政基础设施现状分析

1. 现状交通设施

片区内主要道路形成了水泥路面的环路，但主要车行道现状宽度为 4 米，路面宽度不能满足未来旅游发展需求，有待拓宽提升；此外，现状公共停车区域局促，需增补公共停车场；主入口道路狭窄，大巴车通行困难，主入口道路通行条件有待改善。

2. 现状给水排水设施

现状水源来自七彩河，通过七彩河取水到高位水池进行供水，目前供水仅能满足村庄生活基本需求，规划上需补充高位水池及供水管网，

用于旅游发展需求；规划区内暂无污水处理设施，仅有民居自身配建的化粪池，不能满足生产生活污水处理需求，规划需重点解决排水规划问题，减少污水排放对生态环境的污染。

3. 现状电力设施

管家寨片区有一处 80kW 变压器和一处 200kW 变压器；冬瓜林片区有一处 100kW 变压器，营盘片区有一处 200kW 1 号新变压器；朱家寨片区有一处 50kW 变压器，树几山舍内部配有单独的变压器，变压器容量基本能满足规划区供电需求，只是在电力线路敷设上，需要进一步优化和提升。

4. 现状环卫设施

规划区内只有一处公共厕所，布置在云海日出观景台附近，不能满足旅游公厕服务半径需求，规划将补充旅游公厕数量；同时，规划区内无垃圾收集设施，从旅游发展和生态环境保护角度出发，规划将补充垃圾收集设施。

第三章 规划协调衔接分析

一、《新平县国土空间总体规划（2021—2035 年）》

在县域旅游发展规划中，项目所在地位于哀牢山生态文化旅游区内，紧邻哀牢山旅游环线，处于哀牢山生态观光休闲康养户外运动旅游带上，属于哀牢山乡村旅游示范区。这一系列规划内容与本次规划设计发展方向基本一致。

二、《新平县全域旅游发展规划（2018—2030 年）》

在旅游发展总体布局规划中，项目所在地位于哀牢山生态文化旅游区内，此区域规划引导开展观光体验、研学考察、自然探险等旅游活动，以及打造康养项目，与本规划旅游策划内容契合。

三、《新平县国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标规划》

规划中提出着力推动一二三产业深度融合，推动生活性服务业向高品质和多样化升级，加快发展旅游、健康、养老、文化、体育等服务业，提升服务业对经济增长的贡献率，要做特做精文旅产业、壮大康养产业、着力培育新业态。本次规划将以新平彝族傣族自治县“十四五”期间需着力抓好的文旅工作为指引，合理进行规划设计。

四、《戛洒镇国土空间总体规划（2021—2035 年）》

在国土空间控制线规划中，项目所在地处于生态保护红线范围外，未涉及永久基本农田，为接下来的规划设计奠定了用地基础保障。

五、《新平县戛洒镇耀南村“多规合一”实用性村庄规划（2021—2035 年）》

在实用性村庄规划的村域布局规划中，重点在项目所在地新增了旅游服务点，与打造东关岭旅游大本营的发展目标基本一致；同时，在实用性村庄规划中，为项目所在地新增调整了商业服务业用地，为接下来的旅居发展需求奠定用地基础保障。

第四章 旅游市场分析与规模预测

第一节 旅游客源市场分析

一、客源市场分析

1. 游客类型组成

自然爱好者：哀牢山以其壮丽的自然景观（如南恩瀑布、石门峡、茶马古道等）吸引了大量自然风光爱好者，来此享受大自然的宁静与美丽。云海日出、候鸟迁徙，吸引着摄影爱好者前来取景。

探险爱好者：哀牢山的地形复杂、气候多变，加上一些未开发区域的存在，使其成为探险爱好者的天堂。尽管核心区严禁进入，但实验区内的徒步线路和探险项目仍然吸引了不少勇敢的探险者。

2. 客源地分布

省内游客：主要来自昆明、红河、普洱、楚雄、曲靖、玉溪等省内周边地州市。

省外游客：以重庆、四川部分游客为主的省外游客。

国际游客：虽然目前国际游客的比例相对较小，但随着哀牢山的知名度不断提高，未来有望吸引更多来自东南亚、欧洲等地的国际游客，尤其是对自然风光和民族文化感兴趣的外国游客。

二、旅游客源市场定位

1. 国内市场

基础市场

以玉溪、昆明、楚雄、红河、普洱、曲靖为代表的康养旅居、生态度假需求的省内短途市场。

拓展市场

有着康养旅居、生态度假需求的西南片区市场以及以北京、上海、广州等为主的国内主要旅游市场。

机会市场

基础市场和拓展市场之外的其余省市。

2. 海外市场

入境旅游市场以以昆明为中转的东南亚游客、日韩游客为主。

第二节 环境容量测算

一、面积测算法

$$C=\frac{A}{a}\times D$$

式中：

C——日环境容量，单位为人次；

A——可游览面积，单位为平方米；

a——每位游人应占有的合理面积，单位为平方米；

D——周转率。

东关岭大本营片区理论最大的游客日环境高峰容量为：

$$C=550000\div 100\times 2=11000 \text{ 人次。}$$

其中，可游览面积取值考虑为：在规划范围基础上，除去林地等生态环境较好的非建设用地，剩下区域即为可游览面积。

二、住宿测算法

$$C=D\times A$$

式中：

C——日环境容量，单位为人次；

D——客房数量，单位为间；

A——每间客房可容纳人数，单位为人；

东关岭旅游大本营理论最大的过夜游客日环境高峰容量为：

$$C=(380+1800)\times 2=4360\text{ 人。}$$

其中现状客房有 380 间，规划新增客房约 1800 间。

第三节 旅游项目策划

一、旅游活动产品

1. 博物研学

以生物多样性为基础，以云海星空为特色吸引，以茶马文化、哀牢本草文化为底蕴，打造东关岭旅游大本营观光科普研学活动。以星象资源为基础，围绕“云海日出”，主打以星空云海为主的云海摄影、云中美宿、云端轻咖；以天文资源，主打专业观星、星空露营等旅游项目；以动植物资源，主打科普展陈、沉浸式互动、科考探秘等，此外，辅以茶马文化、哀牢本草等旅游项目。一期以云筑泊境酒店及野生动物保护站所在地为研学活动基地，二期增加游客中心（兼生物多样性环境教育

中心）以及“云朵”多功能厅等，形成哀牢山研学高地。

旅游项目主要包括：云海摄影展旅游项目、露营观星旅游项目、天文科普旅游项目、生物多样性科普展陈旅游项目、穿越哀牢山智慧体验旅游项目、茶马文化研学旅游项目、本草科普研学旅游项目等。

2. 自然探秘

围绕哀牢山独特的自然景观、丰富的生态资源，旨在提供一个既能让游客深入体验自然神秘之美，又能感受人与自然和谐共生的美好境地。

旅游项目主要包括：燕子崖徒步探秘旅游项目、金山原始森林—茶马古道徒步探秘旅游项目、森林马拉松旅游项目、云顶攀岩旅游项目、山地自行车旅游项目、星空徒步旅游项目等。

3. 文化体验

以茶马文化为历史底蕴，通过开辟茶马古道特色游道、开发东关岭茶马古村资源，主推古道徒步、古村体验等旅游活动。

旅游项目主要包括：茶马古村观光旅游项目、茶马古道游览旅游项目、马帮特色美食体验旅游项目、茶马互市儿童乐园旅游项目等。

4. 浪漫休闲

规划为游客提供一个远离喧嚣、回归自然、唯美浪漫的理想之地。在这里，游客将沉浸在如诗如画的风景中，体验精心策划的各项活动，与挚爱之人共度美好时光。

旅游项目主要包括：云端旅拍旅游项目、云上求婚旅游项目、星梦

奇缘婚庆旅游项目、星空露营旅游项目等。

二、旅居产品

1. 云端旅宿

以自然生态资源及云海特色景观为背景，构建具有旅游吸引力的特色住宿设施，旨在打造一处远离尘嚣、亲近自然，能让旅客尽享惬意与宁静，仿佛置身云端般独特体验的住宿空间。为游客提供沉醉于大自然、感受森林中宁静与美好的舒适体验，利用项目所在地的气候优势，形成夏日避暑、冬日观云的旅居地。

旅游项目主要包括：野奢酒店、帐篷树屋、太空舱、林间民宿、营地等。

2. 生态美食

围绕哀牢本草、生态有机，创意创新特色美食项目。，打造具有地方特色和生态理念的美食旅游品牌，通过美食旅游传播地方文化，将美食与哀牢本草、生态理念深度融合，强调食材的天然、有机、可持续获取，烹饪过程的绿色环保，以及菜品呈现与生态环境的和谐呼应，为食客打造一场既能满足味蕾、又能养生保健，还能契合生态价值观的餐饮体验。

旅游项目主要包括：本草药膳、有机农家乐、共享厨房等。

3. 康体养生

以生态资源为基础背景，以哀牢本草为文化底蕴，将森林生态资源、景观资源、本草资源、文化资源与医学、养生学进行有机融合，规划包

括森林游憩、度假、疗养、运动以及食疗（补）等多种业态的康养旅居度假活动，促进“生态资源+文旅融合”。

旅游项目主要包括：林间氧吧旅游项目、森林温泉旅游项目、本草保健旅游项目、药浴水疗旅游项目、精油 SPA 旅游项目、森林疗养旅游项目、睡眠疗养旅游项目、森呼吸有氧运动旅游项目等。

4. 云慢生活

让游客摒弃争分夺秒的忙碌与急躁，用心去感受每一个当下，去细细品味生活中的点滴美好，感受慢生活的悠然自得。

旅游项目主要包括：云端轻咖旅游项目、云端音乐会旅游项目、云朵书屋旅游项目、云森步道旅游项目、“哀牢本草”市集旅游项目等。

第四节 营销策划建议

1. 明确目标市场与定位

深入了解不同地区、年龄、消费层次等游客群体的旅游需求、偏好和消费习惯，根据自身文旅资源的特色以及市场调研结果，明确旅居目标市场，并确定独特的市场定位。

2. 品牌形象打造

挖掘项目的核心价值和独特卖点，包括生态资源、云海景观、茶马文化等，打造一个有辨识度、能引起情感共鸣的品牌形象，创作一个引人入胜的品牌故事，讲述项目的起源、发展历程、背后的文化内涵等，让游客在了解品牌的同时，也能深入感受到其独特的魅力。

3. 多渠道宣传推广

线上线下联动，线上主要通过社交媒体、旅游网站及 OTA 平台、搜索引擎优化、电子邮件营销等方式开展营销宣传，线下主要借助旅游展会、户外广告、合作推广等实现线下营销推广。

4. 内容营销

①旅游攻略，制作详细的旅游攻略，涵盖项目内的景点介绍、最佳游览路线、美食推荐、住宿选择等内容，以游客的角度出发，为其提供实用的旅行建议；②文化解读，深入挖掘文旅项目背后的文化内涵，通过文章、视频、讲座等形式进行解读，让游客在游玩的同时，也能学到知识，增加旅游的附加值；③游客故事，收集整理游客在项目中的精彩故事和体验，通过各种渠道进行传播，让更多人感受到项目的魅力。

5. 活动营销

①节庆活动，根据当地的民俗文化、季节特点等，定期举办各类节庆活动；②特色活动，举办一些与项目特色紧密相关的特色活动，如主题摄影展（针对云海日出景观）等；③优惠活动，推出各种优惠活动，如打折、买一送一、套餐优惠等，吸引更多游客前来消费，优惠活动可以结合节庆活动或特定时期（如旅游淡季）推出，以提高活动的吸引力和效果。

第五章 总体布局

第一节 功能结构规划

规划形成“一心、一环、三核、多组团”的功能结构。

“一心”——云境绿心。被交通环线环绕，是区域内地势最高、绿化环境最佳的生态绿心。包含野生动物保护走廊、哀牢野生植物展示园、“云筑泊境”酒店、云海木屋、“云上峰景”酒店、游客停车场、一号线索道站（至燕子崖）、“哀牢本草”集市等建设内容。

“一环”——栖云观海环，是以交通环线与主题健身步道形成的旅游联动环。

“三核”——综合服务核、云海观景核、茶马文化核。综合服务核是整个片区的游客服务的核心区域，包含游客信息服务中心、二号线索道站（至达哈）、哀牢山生物多样性环境教育中心、集散地服务中心（吃、住、会务）、哀牢山美食街、游客停车场、载人无人机观光停机坪等建设内容；云海观景台汇集了多个重要的、云海观景条件极佳的项目，包含天栖云境度假酒店—停车场、天栖云境度假酒店—悬崖餐厅、天栖云境度假酒店—独栋客房区、哀牢之眼观景台、云顶咖啡厅、配套商业街、云海观景平台、云朵书屋、“云海日出”观景塔等建设内容；茶马文化核是东关岭片区的文化核心，包含茶马博物馆——李氏宗祠修缮、“茶马雅集”——李润之老宅修复、茶马古街（茶马文化实景剧场）、游客停车场、“茶马秘境”酒店——十二合院、“茶马秘境”酒店——林中

山居、岭西游客服务驿站、“小小天文台”观星站等建设内容。

“多组团”——民宿组团。包含“向云端”宿集、“云海叠翠”宿集、“云澜山涧”宿集三个民宿组团。

第二节 规划用地布局

规划区总面积为 111.31 公顷（1669.65 亩）。其中耕地 18.2 公顷，占总面积比例 16.33%；园地 40 公顷，占总面积比例 35.95%；林地 18.5 公顷，占总面积比例 16.65%；农业设施建设用地 2.5 公顷，占总面积比例 2.25%；居住用地 6.8 公顷，占总面积比例 6.10%；商业服务业用地 20.4 公顷，占总面积比例 18.29%；交通运输用地 4.2 公顷，占总面积比例 3.78%；绿地与开敞空间用地 0.6 公顷，占总面积比例 0.57%；特殊用地 0.1 公顷，占总面积比例 0.06%。

第三节 游览路线规划

对游线系统进行分期规划，以森林健身步道环形线路、观云线路、科普研学线路、生态探秘线路串联，形成一期主要游线，总长约 5 公里；以森林健身步道支线路、古村探秘线路、文化探秘线路、观云拓展线路为补充，形成二期主要新增游线，总长约 4 公里。

第四节 业态布局规划

规划形成九个业态功能区域，分别包括轻奢度假、精品民宿、房车及露营地、综合服务、茶马古村特色街巷、特色市集、研学基地、后勤服务、公共停车。

重点从住、娱、购、吃四个方面展开业态布局。

住：主要分布于轻奢度假、精品民宿、房车、营地等业态分区中；

娱：主要分布于特色街巷、研学基地、轻奢度假、综合服务等业态分区中；

购：主要分布于特色街巷、特色市集等业态分区中；

吃：主要分布于特色街巷、综合服务、轻奢度假等业态分区中。

第六章 开发强度与管控规划

第一节 底线控制

一、村庄建设边界

1. 控制范围

村庄建设用地边界是指农村居民点范围内的建设用地空间的边界，具体包括农村宅基地、商服用地、工业用地、仓储用地、公共管理与公共服务用地、城镇村道路用地等。东关岭旅游大本营的村庄建设用地规模为 30.51 公顷。

2. 控制要求

节约集约用地，优化旅居产业用地、住宅用地和设施用地。位于村庄建设边界外的现状零星建设用地，通过土地整理、宅基地置换等方式逐渐向村庄建设边界内集中。除上位规划明确的产业用地、基础设施用地以及零星机动指标之外，不得在村庄建设边界外新增建设用地。

二、林地控制线

1. 保护范围

林地是生态环境中不可或缺的自然资源，也是维护生态循环的重要根基，是社会经济赖以生存与发展的根本，对人类发展有着不可替代的作用，是生态建设的重要部分，在气候变化、生态环境保护、抵御自然灾害等方面具有重大的意义。在本项目土地使用规划中，所有林地性质的用地是本规划要求严格控制的林地保护范围，林地保护范围面积为

19 公顷。

2. 管控要求

在不破坏森林植被的前提下，可以适度开展林下露营、林下种植养殖和森林游憩等非木质资源开发与利用；除上述情况外，原则上不得开展生产经营活动，严禁打枝、采脂、割漆、剥树皮、掘根等行为，未经批准，不得在保护范围内进行开垦、采矿、采石、采砂、取土、筑坟等破坏森林资源的活动；在不影响整体森林生态系统功能发挥的前提下，可以按照相关技术规程的规定开展抚育和更新性质的采伐。

开发强度空间布局

将东关岭旅游大本营分成六个区域来进行控制引导，分为入口配套区、茶马岭驿区、云上峰景区、云筑泊境区、云澜山涧区、云海叠翠区、自然生态区。

入口配套区，主要由游客中心、“哀牢本草”市集组成；

云海叠翠区，主要由“茶马秘境”酒店、茶马古街及东关岭自然村寨、中寨及周边民宿组团组成；

云上峰景区，主要由“云上峰景”组团组成；

云筑泊境区，主要由云筑泊境酒店一期和二期组成；

云澜山涧区，主要由“向云端”民宿、树几山舍片区、管家寨片区组成。

第二节 开发强度管控规划

一、建筑高度

建筑高度上限控制。考虑到用地周边有良好的山体植被等自然景观要素，从形成片区特色景观视廊、塑造良好景观背景和自然生态风貌的角度出发，需对建设用地区域进行建设高度控制。同时，从集约利用土地的角度出发，建筑高度可结合实际情况进行适当调整，但在调整的同时必须进行深入、科学的日照分析，形成分析报告，并报规划主管部门批准。

入口配套区：游客中心所在区域建筑高度控制在 18 米；“哀牢本草”市集所在区域建筑高度控制在 12 米；区域内现状村居民宅，需要改建或新建的，建筑高度控制在 12 米。

云海叠翠区：整个片区现状不作要求，出现改建或新建的，建筑高度控制在 12 米。

云上峰景区：此区域建筑高度控制在 6 米，其中观景塔单独控制在 40 米。

云筑泊境区：云筑泊境酒店一期建筑高度控制在 18 米，云筑泊境酒店二期建筑高度控制在 6 米，野生动物保护站建筑高度控制在 12 米。

云澜山涧区：此区域现状不作要求，出现改建或新建的，建筑高度控制在 12 米。

田间露营区：此区域建筑高度控制在 6 米。

二、容积率

即规划地块内各类建筑总面积与用地面积之比，容积率上限控制，本次规划的容积率为地块的净容积率。

入口配套区：游客中心所在区域容积率控制在 1.5；“哀牢本草”市集所在区域容积率控制在 1.0；区域内现状村居民宅，需要改建或新建的，容积率控制在 1.0。

云海叠翠区：整个片区现状不作要求，出现改建或新建的，容积率控制在 1.0。

云筑泊境区：云筑泊境酒店一期容积率控制在 1.5，云筑泊境酒店二期容积率控制在 0.5，野生动物保护站容积率控制在 1.5。

云澜山涧区：此区域现状不作要求，出现改建或新建的，容积率控制在 1.0。

三、绿地率

绿地率下限控制，对于改建、新建区域，绿地率控制在 35%。

第三节 生态与环境策略

一、规划原则

可持续发展原则：在利用自然资源满足人类社会经济发展需求的同时，注重对资源的保护，确保资源的再生能力和可持续供应。

生态保护与科学利用原则：规划建设的同时，注重保护规划区域内的生态环境状况，关注项目地与周边区域生态系统的关联性和相互影响。

因地制宜与低影响原则：根据规划区域的地形地貌、植被水系等自然条件特征，因地制宜错落布局，避免大填大挖。

公众参与原则：在规划制定过程中，广泛听取当地居民、相关利益群体（如企业、社会组织等）的意见和建议，让他们参与到规划的讨论

和决策中来。

二、分区与管控

规划分为森林生态涵养区、人居生态协调区、植被生态维育区三个功能区。

森林生态涵养区：保护现状森林的自然景观风貌，避免过度开发和人为破坏。在非建设用地区域仅可有限开展生态旅游活动；对于小规模建设用地，仅允许建设生态步道、森林木屋等生态友好型旅游设施，确保原有森林景观的系统性和完整性。

人居生态协调区：开发建设中合理规划开发空间布局，限制生态破坏行为，尽量使用环保型建筑材料，在建设活动中注重增加绿地面积和水体景观，搭配合理的植物配置，做到生态友好、环境友好。

植被生态维育区：为更好地保护哀牢山生态完整性和协调性，对此区域限制建设用地的扩张，仅可在确保生态安全的前提下，适度开展林下露营等生态旅游活动。

三、策略与措施

①生态策略

规划择地：减少对现状生态用地的破坏，尽量避开林地、耕地等，主要选取园地作为旅游发展建设用地。

建筑布局：小体量建筑，组团式灵活布局。

建筑单体：山地建筑底层局部架空，增加公共活动空间。并从安全耐久、健康舒适、生活便利、资源节约、环境宜居五个方面进行绿色建

筑引导与评价。

植物配置：选取具有强适应性的本土植物，如耐旱性强或能在贫瘠土壤中生长的树种，这些植物不仅能快速扎根稳定地表，还能为其他动植物提供栖息地。在补种区域内设立长期监测点，定期记录植物生长情况及周边环境变化，以便及时调整补种方案并评估成效。

②环境策略

垃圾分类：鼓励垃圾分类，将可回收物有效地分离出来，实现资源的回收利用，同时避免有害垃圾进入自然环境，防止土壤污染、水污染和空气污染。

环保包装：提倡规划区内使用可降解包装材料、纸质包装等，有效减少包装废弃物对环境的污染。

废水：加强对景区内餐饮、住宿企业使用清洁用品的监管，推广使用环保型、无磷洗涤剂和清洁剂；严格实行“雨污分流”，雨水收集到指定设施回收再利用，污水通过管网收集到污水处理设施，通过处理达到排放标准后再排放。

废气：在景区内出行大力推广电动观光车，降低交通废气对空气质量的影响。

光污染：尽量避免使用强光光源，如大功率的金属卤化物灯和高压钠灯，对于灯具表面和周围装饰材料，选择低反射率的材质；尽量降低强光对周边生态环境可能产生的影响。

噪声：设立噪声控制区域，限制机动车辆、工程施工、游客活动等

产生噪声的区域和时间，确保景区内的自然环境不受过多噪声干扰；禁止爆竹、烟花等噪声源，以减少对鸟类的干扰；制定严格的游客活动管理规定，包括规范游客的交通线路、游览线路等，以减少游客活动对声环境的影响。噪声限值按上限控制，白天控制在 55dB(A)，夜间控制在 45dB(A)，云端音乐节特殊时段，在尽量减少音量的前提下可以突破噪声限值，但活动时间严格控制在 3 小时。

第七章 旅居服务设施规划

第一节 规划原则

生态优先：在规划过程中，始终将生态保护放在首位，避免对自然环境和生态系统造成不可逆转的破坏。所有设施建设应遵循最低干扰原则，尽量减少对原有地形地貌和植被的改变。

以人为本：以游客的需求为核心，提供多样化的服务设施，满足不同年龄段、不同兴趣爱好的游客需求。同时，考虑到当地居民的生活质量，确保公共服务设施的建设不会影响他们的日常生活，同时还能为当地居民提供便利。

可持续发展：采用环保材料和技术，推广绿色建筑理念，减少能源消耗和废物排放。鼓励使用可再生能源，如太阳能、风能等，降低对传统能源的依赖。

文化传承：尊重并保护当地的文化特色，结合茶马文化及当地民族文化特色，打造具有地方特色的公共服务设施，增强游客的文化体验感。

第二节 旅居公共服务设施类型与布局

重点规划新增了问询中心、紧急指挥中心、医疗服务中心、旅游公厕、餐饮服务、购物、住宿、接驳站点、售票服务中心等旅居公共服务设施。

问询中心布局在游客中心和村民活动中心两处；紧急指挥中心结合游客中心布置；医疗服务中心主要布置在游客中心、村民活动中心以及各酒店、民宿的服务大堂；旅游公厕按照满足 5 分钟的步行距离，同时结合服务用房来选址布局；餐饮主要用于各酒店配套，此外还在游客中心、“哀牢本草”市集、茶马古街等节点设置了特色小吃服务，同时还将李氏宗祠改造提升为马帮特色餐厅；住宿，在现有基础上，增加了“茶马秘境”酒店、“云上峰景”酒店以及民宿组团；接驳站点，主要用于旅游观光车停靠等候，沿规划区内主要车行道布置在各酒店民宿、景观节点出入口处；售票服务中心主要布置在游客中心和“云上峰景”观景台处，用于售卖 AR/VR 沉浸式体验项目、云海观景项目的门票。

第三节 标识系统规划

旅游标识系统是旅游景区的重要组成部分，对展示旅游景区形象和游客顺利进行游览过程具有重要作用。本次规划的旅游标识系统主要从东关岭旅游大本营特色的森林资源和云海日出特色旅游资源来提取元素，以现代抽象的手法创作出具有时代感、艺术感的特征标识。

景区标识系统分为五类，包括全景牌、景观解说牌、服务引导牌、道路交通牌、警示忠告牌。

1. 全景牌

包括旅游区导游全景图和分区导览图。

（1）导游全景图：

全景图标识出主要景点及旅游服务设施的位置，包括各主要景点、

游客中心、厕所、出入口、医务室、停车场等，并明示咨询、投诉、救援电话。

(2) 导览图：

在各路口竖立牌示，展示本区的导游图示。对整个景区进行全面而简洁的概括和介绍，标明重要景点、旅游服务点，提供游览线路安排建议。

2. 景观解说牌

介绍主要景点、景观或相关展示内容的说明牌。

3. 服务导引牌

对景区内的服务设施进行导引和指示。

4. 道路交通牌

指景区内部道路沿线交通指示标识牌，起指路、引导作用。

5. 警示忠告牌

为游人提供警示和忠告，包括安全警示、公益倡议、友情提示等。

第四节 公共服务设施智慧化建设

1. 智慧医疗

东关岭旅游大本营地处哀牢山中，医疗服务水平有限，为提升旅居游客及当地居民的医疗服务质量，规划借助智慧科技，搭建“东关岭医疗服务中心——新平中恒戛洒医院——新平彝族傣族自治县人民医院”云医疗平台，实现医疗信息管理与共享，促进远程诊疗。

2. 智慧交通

设置精准的电子导航，保证景区内部能够实现实时导航；停车场智能化管理，提高停车效率。

3. 智慧信息服务

开发专属的景区旅游 APP 或微信小程序等，为游客提供一站式服务；设置触摸式智能导览设备。

4. 智慧安防

安装高清摄像头、红外摄像头等多种监控设备，覆盖景区的各个角落，实现全方位、全天候的视频监控。

第八章 重点地段开发与风貌导控

第一节 总体要求

1. 尊重自然

应充分尊重规划区域内的自然地形、地貌、气候条件等，避免对山体、水体、植被等自然要素造成破坏，尽可能利用自然地形高差进行建筑布局，实现建筑与自然的有机融合。

2. 协调统一

在整体风格、色彩、材质等方面协调统一，主色调应选取与自然环境相协调的色彩，优先选用当地天然的建筑材料，如木材、石材等，既要保证单个建筑自身的美观与合理性，又要使建筑群体之间相互呼应，形成和谐有序的建筑景观。

3. 传承文化

深入挖掘项目所在地的历史文化、民族文化等特色资源，将传统建筑元素、文化符号等融入现代建筑设计中，使建筑成为文化传承的载体，展现地域文化魅力。

通过重点节点设计及风貌提升引导，实现人工环境与自然环境的和谐共生，丰富旅游体验活动，提升区域整体形象，增加旅游吸引力。

第二节 标志性建筑（构筑物）

一、游客中心

1. 设计理念引导

作为哀牢山风景区的集散地与本规划区的第一门户坐标，在游客信息中心游客能够获得吃、住、行、游、购、娱方面的最新信息，向游客提示关于安全、环保、警示信息的平台，配套相应的景区行政管理机构办公场所；同时兼具生物多样性环境教育中心的功能，通过植入智慧旅游设备，提供沉浸式科普体验。不断拓展服务新领域，适应旅游业发展的需要，积极发挥新平旅游的窗口作用。

在规划设计手段上运用遮、障、透、漏、显、借等创作手法，引入林、云、峡、瀑旅游资源主题元素，运用生态与乡土特色材料、构件，集中展现地域文化和自然风光，并将之打造成集管理、商业、娱乐、接待于一体的现代化游客中心。

2. 功能业态引导

基础功能为信息咨询、接待与休憩、应急中心、票务服务；辅助功能为旅游商品销售、导游服务；拓展功能为餐饮服务、智慧研学等。

3. 建筑风貌引导

建筑风格：生态、现代。

建筑色彩：主色调控制为原木色、棕灰色系；辅色调控制为青灰色、米白色色系；点缀色控制为米黄色、灰褐色色系。

建筑材料：石材、原木等。

建筑元素：林、云、峡、瀑等。

二、观景塔

1. 设计理念

作为戛洒镇区远眺东关岭旅游大本营的地标建筑，同时也是全景鸟瞰戛洒、观赏云海日出的重要节点。设计上提取规划区重要的旅游资源（云）和生态资源（林）元素，观景塔主体垂直构建以树干形态设计，平台设计成云朵形态，远远眺望似飘在树林中的白云，既与周边自然生态环境协调，又体现了地域特色。

2. 业态功能引导

基础功能为登高游览；辅助功能为地标与夜景；拓展功能为咖啡吧、音乐会等休闲娱乐。

3. 建筑风貌引导

建筑风格：现代。

建筑色彩：主色调控制为乳白色系；辅色调控制为淡蓝色系；点缀色控制为银色系。

建筑材料：铝板、钢材、玻璃等；

建筑元素：云等。

三、野生动物保护展廊

1. 设计理念

在野生动物保护站新增一处科普研学设施，即野生动物保护展廊，展廊由一个白色张拉膜覆盖，张拉膜下分为四个主要功能区，包括鸟类、中草药、自然学堂和灵长类动物。展板形式包括生动活泼的互动装置及固定展板。把鸟类、中草药及西黑冠长臂猿“哀牢精灵”logo 轮廓抽象提炼，设计为生动活泼的互动装置。通过一条鸟类迁徙长廊把四个功

能区串联在一起，能够让参观者更深入地了解哀牢山野生动物及其保护的重要性，成为近期研学科普重要基地。

2. 业态功能引导

基础功能为展陈观光、科普研学；辅助功能为学术交流；拓展功能为互动体验等。

3. 建筑风貌引导

建筑风格：现代。

建筑色彩：主色调控制为乳白色色系；辅色调控制为淡蓝色色系；点缀色控制为银色色系。

建筑材料：张拉膜等。

建筑元素：云等。

第三节 重点组团

一、“云上峰景”酒店组团

1. 设计理念

“云上峰景”酒店旨在打造一处能让游客充分领略云端之上的壮美山景，同时享受高品质、特色化服务的高端度假酒店。酒店定位为融合自然景观体验与舒适度假生活的综合性旅居场所，主要面向追求高品质旅行、喜爱亲近自然且渴望在山间享受宁静与奢华的游客群体。

建筑形式主要包含太空舱、特色帐篷、松果屋、飞鸟屋等特色化的居住设施，以提供无与伦比的山峰景观体验为核心目标，在酒店的各个功能区及客房设计中，确保宾客无论身处何处，都能拥有绝佳的视野欣

赏到周边的山峰、云海、日出日落等自然美景，将“云上峰景”的特色发挥到极致。

2. 功能业态引导

基础功能为住宿；辅助功能为餐饮、会务；拓展功能为婚庆、旅拍等。

建筑风貌引导。

3. 建筑风貌引导

建筑风格：现代、生态。

建筑类型：太空舱、帐篷、木屋等。

建筑色彩：主色调控制为乳白色、原木色色系；辅色调控制为浅蓝色色系；点缀色控制为灰色色系。

建筑材料：张拉膜、原木、钢材、玻璃等。

建筑元素：白云、飞鸟、松果等。

二、“茶马秘境”酒店组团

1. 设计理念

“茶马秘境”酒店坐落于东关岭核桃林之中，旨在为游客打造一处融合茶马古道文化底蕴与山林自然之美，且能获得观云海最佳体验的独特旅居体验场所。酒店定位为高端特色度假酒店，吸引追求宁静、自然、文化体验的游客。建筑结合原台地地形逐级往下跌落分布，采用现代创作手法，使新型材料与传统材料相结合，构成一个虚与实相结合的“十二合院”共享空间。

2. 功能业态引导

基础功能为住宿；辅助功能为游客中心、餐饮、会务；拓展功能为药浴休闲、儿童游乐、婚庆等。

3. 建筑风貌引导

布局形态：建筑以院落式为主，整体以自然村落式形态布局。

建筑风格：新中式。

建筑色彩：主色调控制为青灰色、米白色色系；辅色调控制为原木色色系；点缀色控制为浅蓝色色系。

建筑材料：原木、石材、青瓦、玻璃等。

建筑元素：当地传统民居特色等。

三、“哀牢本草”市集

1. 设计理念

哀牢山所产的野生三七、重楼、草乌、白藤子是“云南白药”的引子，云南白药创始人曲焕章先生曾多次组织哀牢山野生草药考察团，亲临哀牢山的大绿箐子山、金山丫口丛林、十里河山心进行实地田野调查、采集原生中药材。

为展现与挖掘神秘的“哀牢本草”，特打造耀南村当地特色药材及农特产品交易市场——哀牢本草集市，集市的建设以自然原生态为出发点，多采用当地特色的传统建筑材料和景观植物（主要包括竹子等）。

2. 业态功能引导

基础功能为观光游览、购物；辅助功能为餐饮、展陈；拓展功能为

科普研学等。

3. 建筑风貌引导

布局形态：点状布局。

建筑风格：生态。

建筑色彩：主色调控制为黄棕色、原木色色系；辅色调控制为灰色色系。

建筑材料：茅草、原木、石材等。

建筑元素：茅草棚等。

四、民宿组团

1. 设计理念

强调民宿建筑与周边自然、人文环境的深度融合，借鉴当地传统民居的建筑风格，采用坡屋顶、石材、木材等元素，营造和谐统一的整体氛围；民宿建筑类型上主要分为一字型、L型、合院型三大类，通过独特的建筑形式、空间布局、装饰风格等吸引游客，使其获得与众不同的住宿体验。

2. 业态功能引导

基础功能为住宿；辅助功能为餐饮、会务；拓展功能为文化展陈体验等。

3. 建筑风貌引导

布局形态：一字型、L型、合院型建筑形态，点状或台地式布局。

建筑风格：新中式。

建筑色彩：主色调控制为青灰色、米白色；辅色调控制为原木色；点缀色控制为浅蓝色。

建筑材料：原木、石材、青瓦、玻璃等。

建筑元素：当地传统民居特色等。

第四节 民居建筑风貌

规划区现状建筑风貌存在少量老危房和部分风格异化建筑，较大程度影响了东关岭旅游大本营的整体风貌环境，从旅游可持续发展考虑，旨在对规划区内村落民居进行建筑风貌设计引导，助推旅居品质提升。

1. 现状建筑风貌分类

规划区内现状建筑分为三大类，包括破败建筑、待修缮建筑、异化建筑。

破败建筑：此类建筑为村寨内的少量危房及与传统风貌环境矛盾较大的临时性现代建筑，严重影响村庄整体风貌，且建筑质量差。

待修缮建筑：建筑风貌保存完好，保留有原始的民族乡土气息，建筑由于年久失修，建筑主体有待加固，建筑质量有待修缮提高。

异化建筑：新建的现代建筑，建筑风貌与传统特色不协调。

2. 建筑风貌控制引导

①破败建筑

建议进行拆除重建（建成传统风貌建筑），或逐步对其进行拆除，并于其址建设与历史文化相符合、与传统风貌相协调的公共场所或公共绿化节点。

②待修缮建筑

将凌乱的瓦片整理，将墙面缺漏的找平，喷涂土黄色涂料；窗框、门在原有的基础上翻新；木柱重新喷棕色防腐防蛀漆料；加固房屋的主体结构。

③异化建筑、新建建筑

异化建筑，在主体结构维持原状的基础上进行改造，使其立面材料、粉刷及装饰装修等与传统村落整体风貌相协调。异化建筑改造提升和新建建筑按照以下要求建设：

● 1-3 层建筑

建筑屋顶：屋顶形式控制为坡屋顶、局部坡屋顶或斜坡构件造型，坡屋顶；颜色控制为青色、灰色色调；材料控制为小青瓦、铜板瓦。

建筑墙面：基础色调控制为土黄色、乳白色；辅助色调控制为原木色、青灰色；基础材料控制为涂料、涂料刮毛勾缝、茅草夹泥；辅助材料控制为石材、木材。

建筑门窗：颜色控制为原木色、棕灰色；材料控制为原木、铝合金。

● 3 层以上建筑

建筑墙面：基础色调控制为土黄色、乳白色；辅助色调控制为原木色、青灰色；基础材料控制为涂料、涂料刮毛勾缝、茅草夹泥；辅助材料控制为石材、木材。

建筑门窗：颜色控制为原木色、棕灰色；材料控制为原木、铝合金。

弹性要求：增设腰线、用于打破大体量建筑构图，腰线颜色以仿木

色、棕灰色为主，材料使用木质、仿木色铝合金；底部增加石材勒脚，凸显底层，弱化上层；增设原木窗框，将大体量建筑化整为零；增设垂直绿化，打造绿色生态建筑。

第九章 基础设施规划

第一节 道路交通规划

一、道路等级划分

规划形成主要车行道、次要车行道、村内主巷道、特色步行道四类道路类型，其中主要车行道规划进行道路拓宽及景观提升，打造成主题健身步道，规划路宽 8 米；次要车行道进行道路提升，形成连通完整的道路体系，规划路宽 4.5 米，满足消防要求；村内巷道以现状为主，局部进行路面和宽度的提升改造，达到 4.5 米的路宽，满足消防需求；特色步行道规划为 2.5 米宽度。

二、公共停车空间规划

规划新增了 950 个停车位，其中小汽车停车位 886 个，大巴车停车位 64 个。

三、慢行系统规划

慢行系统主要包括连接“茶马秘境”组团和“云上峰景”组团的特色文化体验步行道——茶马古道，以及“云上峰景”酒店区域的步行栈道、“云筑泊境”酒店二期的步行栈道。

第二节 给水排水工程规划

一、给水工程规划

1. 设计依据

1.1 甲方提供的相关政策文件、图件、文字资料等。

1.2 国家现行的设计规范和标准：

- 1. 《室外给水设计标准》GB 50013-2018；
- 2. 《室外排水设计标准》GB 50014-2021；
- 3. 《城市给水工程项目规范》GB 55026-2022；
- 4. 《城乡排水工程项目规范》GB 55027-2022；
- 5. 《城市给水工程规划规范》GB 50282-2016；
- 6. 《城市排水工程规划规范》GB 50318-2017；
- 7. 《城市工程管线综合规划规范》GB 50289-2016；
- 8. 《生活饮用水卫生标准》GB 5749-2006；
- 9. 《二次供水设施卫生规范》GB 17051-1997；
- 10. 《二次供水工程技术规程》CJJ 140-2010；
- 11. 《建筑给水排水与节水通用规范》GB 55020-2021；
- 12. 《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB 55015-2021；
- 13. 《建筑给水排水设计标准》GB 50015-2019；
- 14. 《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB55025-2022；
- 15.《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建(试行)》
(住房和城乡建设部，2014.10)；
- 16. 《建筑与小区雨水控制及利用工程技术规范》GB 50400-2016；
- 17. 《建筑中水设计标准》GB 50336-2018；
- 18. 《民用建筑节能设计标准》GB 50555-2010；
- 19. 《建筑机电工程抗震设计规范》GB 50981-2014；

- 20. 《建筑与市政工程抗震通用规范》GB 55002-2021；
- 21. 《建筑防火通用规范》GB55037-2022；
- 22. 《消防设施通用规范》GB55036-2022；
- 23. 《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018 年版）；
- 24. 《消防给水及消火栓系统技术规范》GB50974—2014；
- 25. 《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014。

2. 水源

东关岭片区生活用水现状水源来自七彩河，通过七彩河取水到高位水池进行供水，目前供水仅能满足村庄生活基本用水需求，不能满足整个东关岭大本营旅游片区的用水需求。七彩河至本项目所在地的取水管道为现有设施，本次规划新建生活用水水处理设施，由现有取水管道提供水源，设置生活用水储水设施。处理后水质达到《生活饮用水卫生标准》GB 5749-2006 的要求，提供东关岭大本营旅游片区的生活用水。

3. 用水量估算

东关岭大本营旅游片区用水主要由以下几部分组成：酒店、民宿生活用水，餐饮、餐厅生活用水，商业、集市生活用水，游客服务中心、办公等生活用水。

生活用水量估算见下表

序号	用水项目	用 水 定 额	用水单位数	最高日用 水量（m³ / d）	使用 时间 （h）	小时变 化系数	平均时用 水量（m³ / h）	最大时用 水量（m³ / h）
1	酒店	250L/人·天	3360 人	840.0	24	2.5	35.0	87.5

2	餐饮	20 L/每顾客·次	10000 人	400.0	12	1.5	33.3	50.0
3	商业	5.0L/m²·天	5000m²	25.0	12	1.5	2.1	3.1
4	办公	25L/人·天	300 人	7.5	10	1.5	0.8	1.1
8	小计			1272.5			71.2	141.7
9	未预见水量	以上各项之和的 10%						
10	合计			1400			78.3	156

东关岭大本营旅游片区生活用水量约 1400m³，生活水处理设施处理规模约 1540m³/d。

4. 供水方式

水处理设施及储水设施设置于项目红线范围内地形高点，标高约 2050.000 米，利用地形高差采用重力供水。沿红线范围内主道路新建生活给水管道，环状设置，辐射至各片区，各片区从主管道上引出给水管道供至片区内部。局部片区因高差较小，重力供水满足不了供水压力需求，单独设置加压设施供水。

5. 用水计量

生活用水根据管理需求按不同用水单元、用途或建筑分别逐级计量。

6. 热水系统

酒店、民宿等有热水使用需求的建筑采用太阳能热水系统。太阳能热水系统采用太阳能集热器加辅助热源的形式，辅助热源采用空气源热泵。

7. 绿化浇洒

绿化浇洒采用中水回用及雨水回用相结合的形式，绿化浇洒管网单

独设置。当中水、雨水水量不足时由七彩河取水作为补充，不采用生活饮用水补充。绿化浇洒采用滴灌、微喷灌等节能方式。绿化浇洒按不同片区分别设置系统。

8. 消防系统

本项目水专业消防系统包括室外消火栓系统、室内消火栓系统、自动喷水灭火系统、气体灭火系统和建筑灭火器。

8.1 消防水源由生活给水提供，在红线范围内地形高点，标高约2050.000处设置消防水池，室外消火栓系统用水存储于该水池内，利用地形高差采用高压系统，可满足红线范围内室外消火栓供水压力。按红线范围内最大一座建筑的室外消火栓用水量存储消防用水。从消防水池引出两根出水管，沿道路敷设，在整个地块内形成环状管网，室外消火栓从该环管上接出。室外消火栓设置间距不超过120m，每个室外消火栓保护半径不超过150m。

8.2 室内消火栓系统各片区单独设置，根据各片区被保护对象，有需要设置室内消火栓的建筑，按该片区最大一座建筑室内消火栓用水量设置消防水池、消防水泵房及对应的消防水泵。室内消火栓系统采用临时高压系统，按规范要求设置相应的设施。

8.3 各片区根据被保护对象，有需要设置自动喷水灭火设施的建筑，该片区自动喷水系统消防水池及消防泵房与室内消火栓系统合用消防水池及泵房，消防用水量为二者之和，消防水泵按系统分别设置。自动喷水灭火系统采用临时高压系统，按规范要求设置相应的设施。设置自

动喷水灭火系统的建筑，其室外应设置对应的水泵接合器。

8.4 各片区内设置有配电室、配电房的，则需在配电室、配电房内部设置气体灭火系统。

8.5 各建筑单体内均应配置建筑灭火器，灭火器型号、数量根据建筑使用功能，按火灾危险等级确定。

9. 抗震设计

本项目所在地区抗震设防烈度为7度，设计基本地震加速度值为0.15g。室外给水排水抗震设计（管材、布置与敷设等）满足《建筑与市政工程抗震通用规范》（GB 55002-2021）、《建筑机电工程抗震设计规范》（GB 50981-2014）及《室外给水排水和燃气热力工程抗震设计规范》（GB 50032-2003）的要求。室内给水管线系统进行抗震加固。本项目对直径≥DN65的给水及消防管道设置抗震支吊架，此项目抗震支吊架产品需与混凝土、钢结构、木结构等采取可靠的锚固形式，具体深化设计由专业公司完成。所有产品需满足《建筑机电设备抗震支吊架通用技术条件》CJ/T476-2015的相关要求。抗震支吊架材料、规格、要求应符合现行行业标准《建筑机电设备抗震支吊架通用技术条件》（CJ/T476—2015）的有关规定，并附有检测报告和出厂合格证。安装及验收应符合《抗震支吊架安装及验收规程》（CECS420—2015）的规定。组成抗震支吊架的所有构件应采用成品构件，应具有足够的刚度和承载力。

二、排水工程规划

1. 排水系统

本项目排水系统包括污水系统、废水系统、雨水系统。排水体制采用分流制，污、废水排水与雨水排水分开设置排水管网。

2. 污、废水排水系统

污水为生活污水，建筑单体内污水经立管收集后，排入室外污水管网，经化粪池处理后进入中水处理设施，处理后的中水水质达到回用标准，经中水回用系统用于绿化浇洒。餐饮废水经隔油设施处理后排入室外污水管网，与生活污水一并进入中水处理设施。本项目各片区分别设置室外污水管网、化粪池、中水处理设施与中水回用系统。全部污废水都需进入中水处理设施，多余中水排入现有污水排水系统。

3. 雨水排水系统

在红线范围内各片区室外场地、道路设置雨水排水管、雨水口、雨水检查井。各片区雨水排水系统分别设置，根据地形，结合现有雨水排水系统设置排出口，排入现有雨水排水系统。根据《城乡排水工程项目规范》GB 55027-2022 及《海绵城市建设技术指南——低影响开发雨水系统构建（试行）》（住房和城乡建设部，2014.10）的相关规定和要求，雨水排水系统应采取源头减排、径流污染控制、雨水径流控制等措施，因此雨水排水系统采取相应措施。详见海绵城市设计内容。

4. 海绵城市设计

根据海绵城市的相关要求，雨水排水系统以“渗、滞、蓄、净、用、排”等为原则进行海绵城市设计。“渗”：设置绿化渗透、透水砖、透

水性沥青路面等渗透设施，透水铺装底部均采用碎石层。“滞”：园区内下凹式绿地周围设置生物滞留带，市政道路与下凹式绿地之间亦设置生物滞留带。“蓄”：采用下凹式绿地调蓄雨水，并且下凹绿地底部采用碎石层，以利于雨水调蓄。“净”：屋面初期弃流雨水、道路雨水经生物滞留带净化后排入下凹式绿地。“用”：设置雨水收集回用设施。“排”：按照设计日降雨厚度总量控制，其余雨水排出。

第三节 电力电信工程规划

一、电力工程系统规划

1. 设计依据

- 1) 相关专业提供给本专业的工程设计资料；
- 2) 设计所执行的主要法规和所采用的主要规范、标准：

《建筑工程设计文件编制深度规（2016 年版）》；

《建筑电气与智能化通用规范》GB55024-2022；

《建筑防火通用规范》GB55037-2022；

《消防设施通用规范》GB55036-2023；

《宿舍、旅馆建筑项目规范》GB55025-2022；

《旅馆建筑设计规范》JGJ 62-2014；

《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021；

《建筑环境通用规范》GB55016-2021；

《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021；

《安全防范工程通用规范》GB55029-2022；

《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 年版）；

《汽车库、修车库、停车场设计防火规范》GB50067-2014；

《消防应急照明和疏散指示系统技术标准》GB51309-2018；

《云南省建设工程消防技术导则》（建筑篇）（2025 年版）；

《民用建筑设计统一标准》GB50352-2019；

《民用建筑电气设计标准》GB51348-2019；

《20kV 及以下变电所设计规范》GB50053-2013；

《电力工程电缆设计标准》GB50217-2018；

《交流电气装置的接地设计规范》GB/T50065-2011；

《供配电系统设计规范》GB50052-2009；

《低压配电设计规范》GB50054-2011；

《通用用电设备配电设计规范》GB50055-2011；

《建筑照明设计标准》GB/T50034-2024；

《建筑物防雷设计规范》GB50057-2010；

《建筑物电子信息系统防雷技术规范》GB50343-2012；

《建筑机电工程抗震设计规范》GB50981-2014；

《公共建筑节能设计标准》GB50189-2015；

《云南省民用建筑节能设计标准》DBJ53/T-39-2020；

《绿色建筑评价标准》GB/T50378-2019（2024 年版）；

《火灾自动报警系统设计规范》GB50116-2013；

《智能建筑设计标准》GB50314-2015；

《综合布线系统工程设计规范》GB50311-2016；

《有线电视网络工程设计标准》GB/T50200-2018；

《安全防范工程技术标准》GB50348-2018；

《视频安防监控系统工程设计规范》GB50395-2007；

《出入口控制系统工程设计规范》GB50396-2007；

《客运架空索道安全规范》（GB 12352—2018）等其他国家、行业、云南省现行规范、标准。

2. 设计范围

本设计包括建设红线内的以下电气系统：变、配、发电系统，低压配电系统，照明系统，建筑物防雷、接地及安全，智能化设计，火灾自动报警系统，电气节能及环保，电气绿色建筑设计，建筑机电工程设施（电气部分）抗震设计。

3. 变、配、发电系统

1) 负荷分级

一级负荷：本项目根据相关规范要求，高空索道项目因涉及乘客高空滞留风险，中断供电可能造成人员恐慌或出现人员私自开舱逃生造成人身伤亡，故索道工艺设备（设备自带应急救援发电机组）、索道工艺自控系统、索道视频监控系统按一级负荷供电。

二级负荷：集散地服务中心、天栖云境度假酒店一悬崖餐厅、“云上峰景”酒店中地下车库照明及生活水泵、客梯、厨房、消防设备用电、地上部分主要通道照明等。

三级负荷：除上述一级负荷及二级负荷以外的其他负荷。

2）负荷计算

按单位面积法、需要系数法（电动汽车充电设备）估算用电负荷，如下表：

云上会客厅（综合服务核）					
功能号	用电指标	建筑面积（m ² ）	额定负荷 Pe（kW）	需要系数 Ke	计算负荷 pj(kW)
游客信息服务中心	50W/m ²	1200	60	0.8	48
哀牢山生物多样性环境教育中心	50W/m ²	1500	75	0.8	60
集散地服务中心（吃、住、会务）	50W/m ²	5000	250	0.7	175
哀牢山美食街	80W/m ²	600	48	0.9	43.2
云上会客厅一停车场（建筑提供）	7kW	230 台	1610	0.2	322
	30kW	25 台	750	0.5	375
载人无人机观光停机坪			预留 100	0.8	80
二号线索道站	50W/m ²	1500	75	0.8	60
二号线索道站上站（至达哈）			3200（甲方提供）	1.0	3200
合计				0.9	3926.9

云海揽胜处（云海观景核）					
功能号	用电指标	建筑面积（m ² ）	额定负荷 Pe（kW）	需要系数 Ke	计算负荷 pj(kW)
天栖云境度假酒店一悬崖餐厅	80W/m ²	3681	294.5	0.75	220.9
天栖云境度假酒店一独栋客房区	50W/m ²	3271	163.6	0.8	130.9
云顶咖啡厅	50W/m ²	450	22.5	0.9	20.1
配套商业街	80W/m ²	1000	80	0.9	72
云朵书屋	50W/m ²	600	30	0.9	27
“云海日出”观景塔	40W/m ²	600	24	0.9	21.6
云海揽胜处一停车场（建筑提供）	7kW	6 台	42	0.7	29.4
	30kW	2 台	60	1.0	60
合计				0.9	581.9

茶路韵心台（茶马文化核）					
功能号	用电指标	建筑面积（m ² ）	额定负荷 Pe（kW）	需要系数 Ke	计算负荷 pj(kW)
茶马古街（茶马文化实景剧场）	60W/m ²	1000	60	0.9	54
“茶马秘境”酒店——十二合院	50W/m ²	20000	1000	0.6	600
“茶马秘境”酒店——林中山居	50W/m ²	4000	200	0.8	160
岭西游客服务驿站	50W/m ²	1200	60	0.9	54
“小小天文台”观星站	40W/m ²	200	8	1.0	8
“云海叠翠”宿集	50W/m ²	4000	200	0.8	160
茶路韵心台一停车场（建筑提供）	7kW	10 台	70	0.65	45.5
	30kW	4 台	120	0.85	102
合计				0.9	1064.5

云境绿心					
功能号	用电指标	建筑面积（m²）	额定负荷 Pe（kW）	需要系数 Ke	计算负荷 pj(kW)
野生动物保护走廊	50W/m²	1200	60	0.9	54
云海木屋	50W/m²	2000	100	0.8	80
“云上峰景”酒店	50W/m²	8000	400	0.75	300
“哀牢本草”集市	50W/m²	2000	100	0.8	80
云境绿心一停车场（建筑提供）	7kW	8台	56	0.65	36.4
	30kW	2台	60	0.9	54
一号线索道站	50W/m²	1500	75	0.8	60
一号线索道站上站（至燕子涯）			1600（甲方提供）	1.0	1600
一号线索道站下站（至云境绿心）			100（甲方提供）	1.0	100（不在本次设计范围）
合计				0.9	2037.9

秘境宿集					
功能号	用电指标	建筑面积（m²）	额定负荷 Pe（kW）	需要系数 Ke	计算负荷 pj(kW)
“向云端”宿集	50W/m²	6000	300	0.7	210
“云澜山涧”宿集1	50W/m²	6000	300	0.7	210
村民活动中心	50W/m²	1500	75	0.8	60
“云澜山涧”宿集2	50W/m²	10000	500	0.7	350
合计				0.9	747

3）供电电源及电压等级

本工程“云上会客厅”“云境绿心”采用 10kV 双重电源供电，从不同 10kV 开闭所（进线来自不同变电站）各引来一路 10kV 电源，作为一、二号线索道工

艺设备及自控系统等一级负荷的主、备电源。本工程“云海揽胜处”“茶路韵心台”“秘境宿集”采用 10kV 单重电源供电，从 10kV 开闭所引来一路 10kV 电源，作为三个地块的主电源。同时在“云上会客厅的集散地服务中心”“云海揽胜处的天栖云境度假酒店一悬崖餐厅”“云境绿心的云上峰景酒店”设置柴油发电机系统作为二级消防负荷、二级非消防负荷的自备电源。

4）高、低压供配电系统接线型式及运行方式

（1）高压供电系统：单母线分段。

（2）低压配电系统

采用单母线分段方式运行，设置联络开关，正常情况下变压器分列运行，一台变压器停运时，联络开关手动合闸，各母线段的进线开关与联络开关之间，设置电气联锁，任何情况下进线开关、联络开关三个开关中，只能有两个开关处于闭合状态。

应急母线与市电母线之间设有电源转换开关，当市电两段母线均失电后，启动柴油发电机组，电源转换开关切入柴油发电机供电系统，保证相关用电设备供电需求。

5）变电所

本工程“云上会客厅”计算负荷约 3926.9kW，拟在索道站设置 10/0.4kV 变电所 1 座，变电所内拟设置 4 台 1250kVA 的变压器。“云境绿心”计算负荷约 2037.9kW，拟在索道站设置 10/0.4kV 变电所 1 座，变电所内拟设置 2 台 1250kVA 的变压器。“云海揽胜处”计算负荷约 581.9kW，拟在地下室设

置 10/0.4kV 变电所 1 座，变电所内拟设置 1 台 800kVA 的变压器。“茶路韵心台”计算负荷约 1064.5kW，拟在室外设置 10/0.4kV 变电所 1 座，变电所内拟设置 1 台 1600kVA 的变压器。“秘境宿集”计算负荷约 747kW，拟在室外设置 10/0.4kV 箱式变压器 2 座，分别设置 1 台 500kVA 的箱式变压器。

变电所内，配对使用的两台变压器，当一台变压器停运时，另一台变压器容量满足该组变压器所接一级和二级负荷用电要求。

6) 自备电源

(1) 柴油发电机组

①本工程在“云上会客厅的集散地服务中心”“云海揽胜处的天栖云境度假酒店—悬崖餐厅”“云境绿心的云上峰景酒店”设置柴油发电机组作为二级消防负荷、二级非消防负荷的自备电源。柴油发电机组容量按变压器容量的 15%估算（不包含索道用电），拟三个地块分别设置 1 座柴油发电机房，其中“云上会客厅的集散地服务中心”配置 1 台 200kW 柴油发电机，“云海揽胜处的天栖云境度假酒店—悬崖餐厅”配置 1 台 160kW 柴油发电机，“云境绿心的云上峰景酒店”配置 1 台 160kW 柴油发电机。

②当市电停电或同一变配电所配对使用的两台变压器同时故障时，从低压进线配电柜进线开关前端取柴油发电机的延时启动信号至柴油发电机房，信号延时 0~15s（可调）自动启动柴油发电机组，柴油发电机组 30s 内达到额定转速、电压、频率后，投入额定负载运行。

③当市电恢复 30~60s（可调）后，由 ATSE 自动恢复市电供电，柴油

发电机组经冷却延时后，自动停机。

④市电与发电机电源之间的转换开关加电气与机械联锁。

⑤柴油发电机房设置储油间，储油间日用油箱按 3h 小时用油，且总量不超过 1m³ 设置。供油管道在进入建筑前和储油间内，设置自动和手动切断阀。储油间的油箱应密闭且应设置通向室外的通气管，通气管应设置带阻火器的呼吸阀，油箱的下部设置防止油品流失的设施。储油间采用能自动关闭的甲级防火门。

⑥机组所使用柴油闪点不应小于 60℃。

(2) 应急电源

①安全防范系统，电子信息设备机房设置 UPS 作为应急电源，UPS 供电时间 15min。

②火灾自动报警及联动控制系统采用设备自带蓄电池作为应急电源，蓄电池组的容量应保证火灾自动报警及联动控制系统在火灾状态同时工作负荷条件下连续工作 3h 以上。

4. 照明系统

1) 照明种类

本工程照明种类分为一般照明、局部照明、疏散照明、备用照明。

2) 光源与灯具

(1) 走道、楼梯间、电梯间、卫生间、车库等无人长期逗留的场所采用 LED 光源，其余场所采用尽量采用 LED 光源，有装修要求的场所视装修要

求定，但应采用节能光源。

（2）照明灯具、镇流器应通过国家强制性产品认证，各种场所严禁采用触电防护的类别为 0 类的灯具。

3）照明标准

本工程室内主要场所正常照明标准按《建筑照明设计标准》GB/T50034-2024 及《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021 规定执行，如下表所示：

消控室	0.75m 水平面	500	≤9.5
风机房	地面	100	≤2.5
多功能厅	0.75m 水平面	300	≤9.5
客房走廊	地面	50	≤2.5
车道	地面	50	≤1.9

4）照明供电及控制

- （1）照明控制结合建筑使用情况及天然采光状况，一般场所、房间采用分区、分组控制。
- （2）除单一灯具的房间，每个房间的灯具开关一般不少于 2 个。
- （3）楼梯间、走道采用自熄开关控制。
- （4）室内停车库、开敞式办公室等场所采用分区集中控制。

（5）建筑立面照明分区或分组集中控制， 具备平时、节假日、重大节日等多种控制模式，同时根据季节变化进行时间和光电自动控制。

5. 防雷设计

1）建筑物防雷分类

本工程建筑物为孤立建筑物、重要公共建筑物，且处于雷电活动频繁区，故均按二类防雷进行设计。

2）防雷措施

房间或场所	参考平面及其高度	照度标准（lx）	照明功率密度限制值（W/m2）
会议室、办公室	0.75m 水平面	300	≤6.5
营业厅	0.75m 水平面	300	≤7.0
餐厅	0.75m 水平面	200	≤6.0

- （1）建筑的防雷装置满足防直击雷、防侧击雷、防闪电电涌侵入、防反击。
- （2）防直击雷
在屋顶采用∅ 12 热镀锌圆钢或-25x4 热镀锌扁钢作接闪带，接闪带形成不大于 10mx10m 或 12mx8m 网格。
凡突出屋面的所有金属构件，如卫星天线基座（电视天线金属杆）、金

属通风管、金属屋面、金属屋架等均采用-25x4 热镀锌扁钢与接闪带可靠连接。

(3) 防侧击雷

①建筑物内钢构架和钢筋混凝土的钢筋应相互连接；

②结构圈梁中的钢筋应每 3 层连成闭合环路作为均压环，并应同防雷引下线连接；

③外墙内、外竖直敷设的金属管道及金属物的顶端和底端，应与防雷装置连接。

④度 45m 及以上外墙上的栏杆、门窗等较大金属物直接或通过预埋件与防雷装置相连，高度 45m 及以上水平突出的墙体应设置接闪器并与防雷装置相连。

(4) 引下线：利用建筑物四周和建筑物内钢筋混凝土结构柱内或剪力墙内主筋（两根不小于Φ16 钢筋或 4 根不小于Φ10 钢筋）作为专用引下线，间距不大于 18m。

(5) 防闪电电涌侵入

进出建筑物的各种线路及金属管道采用全线埋地引入，并在入户端将电缆的金属外皮、钢管及金属管道与接地网连接。

变电所高压侧装设避雷器、低压侧装设 I 级试验电涌保护器。

室外低压电源线路引入的总配电箱、配电柜处装设 I 级试验的电涌保护器。区域（楼层）总配电箱，设置于弱电机房、消防控制室、安防监控室、

电梯机房等场所配电箱，屋顶（建筑立面）用电设备配电箱内装设 II 级试验的电涌保护器。

电子系统的室外线路采用金属线时，其引入的终端箱处安装 D1 类高能量试验类型的电涌保护器；电子系统的室外线路采用光缆时，其引入的终端箱处的电气线路侧，当无金属线路引出本建筑物至其他有自己接地装置设备时安装 B2 类慢上升率试验类型的电涌保护器。

固定在建筑物上的节日彩灯、航空障碍灯及其他用电设备的线路，符合下列规定：无金属外壳或保护网罩的用电设备处在接闪器的保护范围内；从配电箱引出的配电线路穿镀锌钢管，钢管的一端与配电箱和 PE 线相连；另一端与用电设备外壳、保护罩相连，并就近与屋顶防雷装置相连；当钢管因连接设备而中间断开时应设跨接线。

(6) 防反击：建筑物主要钢筋可靠连接、电气贯通。

(7) 建筑物四角的外墙引下线在距室外地面上 0.5m 处设接连接板。

6. 接地及安全措施

1) 接地装置及接地电阻

本工程防雷接地、变压器中性点接地、电气设备的保护接地、智能化系统等的接地共用同一接地装置，要求接地电阻不大于 1Ω。

利用基础地梁（筏板）内大于Φ16 主筋连通形成接地网，每组不少于 4 根（上下两层各不少于 2 根），每根防雷引下线与建筑物基础内用作接地的主筋连通。

每根外墙引下线在地面下 1.0m 处引出一根-40x4 热镀锌扁钢至散水外，当接地电阻达不到设计要求时，应补打人工接地体。

2) 总等电位联结

工程设置总等电位联结，通过等电位联结带将下列导电部分联结：

(1) 接地干线：进、出建筑物及建筑内各类设备管道（包括：给水管、下水管、污水管、热水管、采暖水管等）及金属构件；建筑结构钢筋网及建筑物外露金属门窗、栏杆；

(2) 电梯导轨；在正常使用时可触及的电气装置外可导电部分。

3) 电气设备接地

金属桥架全长不大于 30m 时，不应少于 2 处与保护导体可靠连接；全长大于 30m 时，每隔 20m~30m 应增加一个连接点。起始端和终点端均应可靠接地。

母线槽外壳及支架，全长不少于 2 处与保护联结导体相连。水平每 30m 连接一次，垂直每三层楼连接一次。

I 类灯具的金属外壳应可靠接地。

当安装插座的接线盒为金属材质时，插座的接地插孔端子和金属接线盒应有可靠的电气连接。

凡正常不带电，而当绝缘破坏有可能呈现电压的电气设备金属外壳均应可靠接地。

4) 机房及其他特殊场所的接地及安全防护

各智能化系统机房、水泵房、风机房、电梯机房、厨房、带洗浴设备卫生间等场所设置局部等电位联结。局部等电位联结应包括上述场所内保护导体、设备金属外壳、各类金属管道、金属槽盒、建筑物金属结构等。

各层强、弱电间内均设置接地干线及端子箱，电气竖井内的接地干线，每层与楼板钢筋做等电位联结。

自动旋转门、电动门和电动卷帘门的所有金属构件及附属电气设备的外露可导电部分均做等电位联结。

升降停车设备的金属导轨、金属构件及为其供电的电源设置等电位联结。

本工程泳池预留等电位联结箱，泳池的安全防护由泳池专项设计单位完成，并应满足《民用建筑电气设计标准》GB51348 第 12.10.10~12.10.17 条的要求。

7. 电气抗震

1) 本工程结构抗震设防烈度为 8 度，重要电力设施包括地震时或地震后需要迅速运行的电力保障系统、消防系统和应急通信系统均在结构设防烈度基础上提高 1 度进行抗震设计。

2) 内径不小于 60mm 的电气配管及重力不小于 150N/m 的电缆桥架、电缆槽盒、母线槽均应进行抗震设防。建筑的非结构构件及附属机电设备，其自身及与结构主体的连接，应进行抗震设防。

3) 电梯的相关机械、控制器的连接、支撑应满足水平地震作用及地震

相对位移的要求。

- 4) 垂直电梯应具有地震探测功能，地震时电梯应能够自动就近平层并停运。
- 5) 变压器安装就位后应焊接牢固，内部线圈应牢固固定在变压器外壳内的支撑结构上；变压器的支承面宜适当加宽，并设置防止其移动和倾倒的限位器；应对接入和接出的柔性导体留有位移的空间。
- 6) 蓄电池应安装在抗震架上；蓄电池间连线应采用柔性导体连接，端电池宜采用电缆作为引出线；蓄电池安装重心较高时，应采取防止倾倒措施。
- 7) 电力电容器应固定在支架上，其引线宜采用软导体。当采用硬母线连接时，应装设伸缩节装置。
- 8) 配电箱（柜）的安装螺栓或焊接强度应满足抗震要求；靠墙安装的配电柜底部安装应牢固。当底部安装螺栓或焊接强度不够时，应将顶部与墙壁进行连接；当配电柜等非靠墙落地安装时，根部应采用金属膨胀螺栓或焊接的固定方式。当 8 度或 9 度时，可将几个柜在重心位置以上连成整体；壁式安装的配电箱与墙壁之间应采用金属膨胀螺栓连接；配电箱（柜）内的元器件应考虑与支撑结构间的相互作用，元器件之间采用软连接，连接处应做防震处理。配电箱（柜）面上的仪表应与柜体组装牢固。
- 9) 设在水平操作面上的消防、安防设备应采取防止滑动措施。
- 10) 设在建筑物屋顶上的共用天线应采取防止因地震导致设备或其部

件损坏后坠落伤人的安装防护措施

- 11) 安装在吊顶上的灯具，应考虑地震时吊顶与楼板的相对位移。
- 12) 配电导体应符合下列规定：当采用硬母线敷设且直线段长度大于 80m 时，应每 50m 设置伸缩节；在电缆桥架、电缆槽盒内敷设的缆线在引进、引出和转弯处，应在长度上留有余量；接地线应采取防止地震时被切断的措施。缆线穿管敷设时宜采用弹性和延性较好的管材。
- 13) 引入建筑物的电气管路敷设时应符合下列规定：在进口处应采用挠性线管或采取其他抗震措施；当进户井贴邻建筑物设置时，缆线应在井中留有余量；进户套管与引入管之间的间隙应采用柔性防腐、防水材料密封。
- 14) 电气管路不宜穿越抗震缝，当必须穿越时应符合下列规定：采用金属导管、刚性塑料导管敷设时宜靠近建筑物下部穿越，且在抗震缝两侧应各设置一个柔性管接头；电缆梯架、电缆槽盒、母线槽在抗震缝两侧应设置伸缩节；抗震缝的两端应设置抗震支撑节点并与结构可靠连接。
- 15) 电气管路敷设时应符合下列规定：当线路采用金属导管、刚性塑料导管、电缆梯架或电缆槽盒敷设时，应使用刚性托架或支架固定，不宜使用吊架。当必须使用吊架时，应安装横向防晃吊架；当金属导管、刚性塑料导管、电缆梯架或电缆槽盒穿越防火分区时，其缝隙应采用柔性防火封堵材料封堵，并应在贯穿部位附近设置抗震支撑；金属导管、刚性塑料导管的直线段部分每隔 30m 应设置伸缩节。

16) 配电装置至用电设备间连线应符合下列规定：宜采用软导体；当采用穿金属导管、刚性塑料导管敷设时，进口处应转为挠性线管过渡；当采用电缆梯架或电缆槽盒敷设时，进口处应转为挠性线管过渡。

17) 建筑附属机电设备不应设置在可能致使其功能障碍等二次灾害的部位；设防地震下需要连续工作的附属设备，应设置在建筑结构地震反应较小的部位。

18) 管道、电缆、通风管和设备的洞口设置，应减少对主要承重结构构件的削弱；洞口边缘应有补强措施。管道和设备与建筑结构的连接，应具有足够的变形能力，以满足相对位移的需要。

19) 建筑附属机电设备的基座或支架，以及相关连接件和锚固件应具有足够的刚度和强度，应能将设备承受的地震作用全部传递到建筑结构上。建筑结构中，用以固定建筑附属机电设备预埋件、锚固件的部位，应采取加强措施，以承受附属机电设备传给主体结构的地震作用。

20) 电气抗震安装方式参考国标图集《建筑电气设施抗震安装》16D707-1。

8. 电气节能及环保

1) 供配电系统

(1) 变电所尽量靠近负荷中心，以提高系统效率，降低线路损耗，减少低压供电线缆用量。低压供电半径一般不超过 200 米，末端配电箱设在区域负荷中心，并靠近电源侧，分支线路供电半径一般不超过 50 米。

(2) 变电所采用低压侧集中补偿方式，补偿后功率因数不小于 0.95。

(3) 合理选择变压器的容量和台数，以适应由于季节性造成的负荷变化时能够灵活投切变压器，实现经济运行减少由于轻载运行造成的不必要电能损耗。

(4) 合理分配用电负荷，变压器长期运行负载率在 80%左右，使变压器工作在高效低耗区。

(5) 当采用三相电源供电时，单相负荷均匀分配在三相上，负荷电流不平衡度不超过±15%。

2) 电气照明

(1) 室内照明功率密度（LPD）值符合现行国家标准《建筑照明设计标准》GB/T50034 2024、《建筑节能与可再生能源利用通用规范》GB55015-2021 的规定值，夜景照明的照明功率密度（LPD）限值符合现行标准《城市夜景照明设计规范》JGJ/T163 的规定值。

(2) 光源

①在满足照度均匀度条件下，应优先选用高光效光源。

②气体放电灯用镇流器应选用谐波含量低的产品。

③走道、楼梯间、电梯间、卫生间、车库等无人长期逗留场所，选用 LED 光源等节能型光源。

④疏散指示灯、出口标志灯、室内指向性装饰照明灯（箱）等选用 LED 光源等节能型光源。

⑤夜景、景观、道路、室外作业场地等照明，选用安全、高效、寿命长、稳定的光源，优先选用 LED 光源等节能型光源。

(3) 灯具

①气体放电灯单灯采用就地无功补偿方式，补偿后功率因数不应低于 0.9。

②在满足眩光限制和配光要求条件下，优先选用灯具效率高的灯具，灯具效率或效能应不低于《建筑照明设计标准》GB50034-2024 的规定值，LED 灯具能效还应满足《LED 室内照明应用技术要求》GB/T31381 的要求。

(4) 照明控制

①照明控制结合建筑使用情况及天然采光状况，一般场所、房间采用分区、分组控制。

②除单一灯具的房间，每个房间的灯具开关一般不少于 2 个。

③楼梯间、走道采用自熄开关控制。

④室内停车库、开敞式办公室等场所采用分区集中控制。

⑤建筑立面照明分区或分组集中控制，具备平时、节假日、重大节日等多种控制模式，同时根据季节变化进行时间和光电自动控制。

3) 建筑设备

电梯、自动扶梯及自动人行步道应采用先进节能控制技术及配备高效电机，且应符合以下要求：

(1) 电力变压器、电动机、交流接触器和照明产品的能效水平应高于能效限定值或能效等级 3 级的要求。

(2) 多台垂直电梯应采用群控、变频调速或能量反馈等节能措施。

(3) 选用经国家绿色、环保认证的电气产品。在满足国家规范和供电行业要求的前提下，尽量选用高效能、低能耗的相关变配电设备和电线电缆产品。

4) 电能计量

(1) 电业收费电能计量装置，应满足电业部门要求。

(2) 公共区域用电按照明插座、电力、特殊用电等分项计量。计量采用远程传输手段及时采集能耗数据，实现能耗的在线监测和动态分析。

(3) 商业按每间进行独立计量。

9. 绿色建筑电气设计

1) 供配电系统

(1) 供配电系统的三相不平衡度小于 15%，采用分相无功自动补偿装置进行无功补偿。

(2) 选用 D，yn11 组别的变压器，限制三次谐波；主要谐波源设备配套有源滤波装置抑制和治理高次谐波，使其谐波符合国家和地方标准的谐波限值规定；在变配电室预留有源滤波器安装位置，其具体设备参数应在变配电室投入运行后，对谐波实测分析后确定，使变配电室低压进线上谐波符合国家和地方标准的谐波限值规定。

2) 照明

(1) 夜景照明设计应严格控制夜间的夜景照明产生的光污染，控制措施包括：

①夜景照明的照明光线严格控制在场内，超出场地的溢散光不超过15%；

②严格控制夜景照明设施对宿舍等建筑产生干扰光，并满足《城市夜景照明设计规范》JGJ/T163 中第 7.0.2 条的规定。

③合理设置夜景照明运行时段，及时关闭部分或全部景观照明内透光照明

④因本项目采用玻璃幕墙和表面材料反射比低于 0.2 的建筑立面，故夜景照明应采用内透光照明与轮廓照明相结合的方式，不采用泛光照明方式。

⑤当所选用的灯具初始灯光通量超过 1000Lm 时，采用遮光措施防止光污染。

(2) 以充分利用天然采光为目标，选用高效光源和节能灯具，并符合以下要求：

①照度、眩光值（UGR）、照明光源的色温应符合现行国家标准《建筑照明设计标准》GB/T50034 2024 的规定，人员长期工作或停留的房间或场所的照明光源显色指数不小于 80。

②相关场所照明功率密度值不高于《建筑照明设计标准》GB/T50034

2024 规定的目标值。

③居住建筑的照明节能计算书的计算范围为公共区域，公共建筑的计算范围为所有区域。

④照明系统按不同分区（自然光利用分区、功能分区、作息差异分区）进行设计。

⑤照明控制：楼梯间、走道采用自熄开关控制；公共走道等采用智能照明控制系统控制；室内停车库、开敞式办公室等场所采用分区集中控制；建筑立面照明分区或分组集中控制，具备平时、节假日、重大节日等多种控制模式，同时根据季节变化进行时间和光电自动控制。

3) 电气设备节能：

(1) 电气设备采用效率高、能耗低、性能先进的电气产品，并符合下列要求：

(2) 采用先进控制技术的电梯。自动扶梯和自动人行道应具有节能拖动及节能控制装置。当采用 2 台及以上的电梯集中布置时，其控制系统应具备按程序集中调控和群控的功能。

(3) 配电变压器选用 D，yn11 接线组别的变压器，其能效应达到现行国家标准《电力变压器能效限定值及能效等级》GB20052 中规定的节能评价价值的要求。

(4) 电力变压器、电动机、交流接触器和照明产品的能效水平应高于能效限定值或能效等级 3 级的要求。

二、电信工程系统规划

1. 智能化设计概况

本设计包括建设红线内的以下智能化系统：通信网络系统、信息网络系统、综合布线系统、有线电视系统、安全技术防范系统、无障碍求助呼叫系统等。

2. 通信网络系统

通信网络系统包括信息接入系统、移动通信室内信号覆盖系统等。此部分系统设计由建设方委托的电信部门完成，本设计负责按照建设方要求，配合预留各种系统机房、电源、接地、布线线路由等条件。

信息接入：本工程信息接入采用光纤接入方式，信号引自校区信息机房。

移动通信室内信号覆盖系统：移动通信信号应覆盖至建筑物的地下公共空间、客梯轿厢内。

3. 信息网络系统

系统构成及主要技术功能

信息网络系统为建筑物或建筑群的管理者及建筑物内的各个使用者提供有效可靠的各类信息的接收、交换、传输、存储、检索和显示的综合处理，并提供决策支持能力与服务。主要包括网络数据通信、办公自动化、建筑设备管理等信息化应用系统。

本工程根据建筑的不同功能分区建立三个层次的计算机网络。核心层，承担网络中心的主机（或主服务器）与网络主干交换设备的连接，汇聚层上链主干层，下链接入层，接入层连接用户终端及桌面设备。

信息网络系统线路的传输线路纳入综合布线系统。

4. 综合布线系统

综合布线系统为开放式网络拓扑结构，支持语音、数据、图像、多媒体业务等信息的传递。

系统组成

综合布线系统由工作区、配线子系统、干线子系统、建筑群子系统、设备间、进线间等组成。工作区按办公工位、宿舍功能需求设计工作区，每一工作区设置一定数量的信息点，工作区出线端口采用 6 类模块。

配线子系统

采用 6 类非屏蔽 4 对对绞线布线到每个工作区，对特定的场所和有特殊要求的用户也可使用光缆。所有水平线缆的长度均不超过 90m。楼层弱电间满足配线设备、交换机等设备的安装需求。

干线子系统：本工程根据楼层信息点数量，单层或多层为一个配线区。

建筑群子系统：在进线间设置数据和语音光纤配线架，作为建筑群配线设备。

设备间：拟设置在地下室（与弱电机房合用），用来连接所有楼层弱电渐渐的主干缆线。整个建筑的信息发送与交换都在通信机房进行，设备

间内的数据、语音设备主要包括：核心交换机、各类服务器、配线设备、打印机、供电电源、UPS 电源及电池等。

进线间：设置在地下 1 层，进线间是建筑物外部通信和信息管线的入口部位，作为入口设施的安装场地。

管理：对工作区、电信间、设备间、进线间的配线设备、缆线、信息插座模块等设施按照一定的模式进行标识和记录。

5. 安全技术防范系统

本工程安全技术防范系统通过统一的通信平台、管理软件将安防监控室设备与各子系统设备联网，实现由安防监控中心对全系统进行信息集成的自动化管理。本系统由安全管理系统和如下子系统组成：视频监控子系统、停车库管理子系统、可视对讲子系统等组成。

1) 视频监控子系统

系统由前端设备、传输单元、控制设备、显示设备、记录设备等组成。系统在正常工作条件下，监视图像质量不应低于 4 级，回放图像质量不应低于 3 级。系统能与火灾自动报警系统联动。

本工程采用数字视频监控系统，并满足下列要求：

系统宜采用专用信息网络，系统应满足图像的原始完整性和实时性的要求；

传输的图像质量不宜低于 4CIF(704X576) ；

视频编码设备采用主流编码标准，视频图像分辨率支持 4CIF(704x576)

及以上；

视频解码设备具有以太网接口，支持 TCP/IP 协议，宜扩展支持 SIP 、RTSP 、RTP、RTCP 等网络协议；

系统的带宽能满足前端设备接入监控中心、用户终端接入监控中心的带宽要求并留有余量；

系统中所有接入设备的网络端口应予以管理；需要与外网互联的系统，应具有保证信息安全的功能；

系统应提供开放的控制接口及二次开发的软件接口。

系统技术指标满足下列要求：

选用彩色 CCD 或 C 米 OS 摄像机，单画面像素不应小于 4CIF(704x576)，单路显示帧率不宜小于 25fps；

系统峰值信噪比（PSNR）不应低于 32dB；

图像画面灰度不应低于 8 级；

音视频记录失步应不大于 1s。

摄像机的设置场所：设置于门厅、电梯厅、主要出入口附近、公共走道、地下车库行车道、电梯轿厢、室外需设放区域等场所。

系统信号传输：采用光缆+6 类非屏蔽对绞电缆相结合的信号传输方式。

系统的控制设备应具有下列功能：

对摄像机等前端设备的控制；

图像显示任意编程及手动、自动切换；

图像显示应具有摄像机位置编码、时间、日期等信息；

对图像记录设备的控制；

支持必要的联动控制，当报警发生时，能对报警现场的图像或声音进行复核，并能自动切换到指定的显示设备上显示和自动实时录像；

数字系统前端设备与监控中心控制设备间端到端的信息延迟时间不应大于 2s，视频报警联动响应时间不应大于 5s；

视频切换控制设备应具有配置信息存储功能，在断电或关机后，对所有编程设置、摄像机编号、地址、时间等均可记忆，在供电恢复或开机后，系统应恢复正常工作；

系统宜具有自诊断功能，宜具有多级主机（主控、分控）管理功能或网络管理功能。

系统供电：系统采用不间断电源供电，其蓄电池组供电时间不应小于 0.25h；前端摄像机、解码器等由监控中心专线集中供电。

2) 停车库管理子系统

本工程机动车库出入口设置车库管理系统。

系统具备下列功能：

入口处车辆统计与车位显示、出口处收费显示；

出入口电动栏杆机（道闸）自动控制；

车辆出入检测与读卡识别；

自动计时、计费与收费；

消防疏散联动、紧急报警、对讲；

视频监控；

车牌视频识别免取卡出入管理；

多个出入口的联网与综合管理等。

系统由入口、场（库）区、出口、中央管理四部分组成。其中入口设备主要由车位显示屏、感应线圈或光电收发装置、读卡器、出票（卡）机、摄像机、控制、执行（挡车器）构成；出口设备主要由读卡器、费用显示器、摄像机、控制执行器（挡杆）等组成。

系统与火灾自动报警系统联动，在火灾等紧急情况下联动打开电动栏杆机。

系统应具有与安防监控中心联网的接口，用户接收机报警求助信号应能直接传至管理机，报警求助信号同时传至安防监控中心。

6. 无障碍求助呼叫系统

1) 本工程无障碍卫生间设置求助呼叫系统，系统应具有确定求助地址的功能。

2) 系统由主机、求助按钮、声光警报器、传输线路等组成。

3) 主机设置在监控室，无障碍卫生间入口门头上方设置声光报警器，

无障碍卫生间坐便器旁边设置求助按钮。

7. 智能化系统布线

线缆要求：各智能化系统电缆、光缆缠绕性能不低于 B2 级。

线缆敷设：室内采用金属槽盒与穿管相结合的敷设方式，穿管敷设时，不同用途、不同电压等级的线缆独立穿管；不同用途、不同电压等级的线缆共用槽盒敷设时，加金属隔板敷设。

管材要求：

线缆室内暗敷设时，穿镀锌钢管、可弯曲金属导管、燃烧性能 B1 级且中等机械应力的刚性塑料导管；明敷设时，穿镀锌钢管。

导管在地下室各层、首层底板、屋面板、出屋面的墙体和潮湿场所暗敷及直埋于素土时，采用管壁厚度不小于 2.0mm 的热镀锌钢导管，或采用重型防水可弯曲金属导管。

导管在屋内二层底板及以上各层钢筋混凝土楼板、墙体内暗敷设时，采用管壁厚度不小于 1.5mm 的热镀锌钢导管，或采用不低于中型可弯曲金属导管。

管在地下室或潮湿场所明敷设时，应采用管壁厚度不小于 2.0mm 的热镀锌钢导管或采用防水型中型可弯曲金属导管。

导管在建筑物闷顶中和在一层及以上楼板下顶棚内明敷设时，采用壁厚不小于 1.5mm 的热镀锌钢导管或轻型可弯曲金属导管。

导管在地下室各层、首层底板、屋面板、出屋面的墙体和潮湿场所暗

敷及直埋于素土时，采用管壁厚度不小于 2.0mm 的热镀锌钢导管，或采用重型防水可弯曲金属导管。

导管在屋内二层底板及以上各层钢筋混凝土楼板、墙体内暗敷设时，采用管壁厚度不小于 1.5mm 的热镀锌钢导管，或采用不低于中型可弯曲金属导管。

管在地下室或潮湿场所明敷设时，应采用管壁厚度不小于 2.0mm 的热镀锌钢导管或采用防水型中型可弯曲金属导管。

导管在建筑物闷顶中和在一层及以上楼板下顶棚内明敷设时，采用壁厚不小于 1.5mm 的热镀锌钢导管或轻型可弯曲金属导管。

三、电气消防系统规划

1. 消防设备供配电

1) 消防用电负荷等级：本工程消防用电为二级负荷。

2) 工程供电电源：本工程采用 10kV 电源供电，同时设置柴油发电机系统作为消防负荷的自备电源。

3) 消防设备配电

(1) 由变电所其中一段配电干线与柴油发电机的一个低压回路切换后引出 1 路电源，再与另 1 段配电干线引出的 1 路电源在末端配电箱自动切换供电。

(2) 消防水泵、消防电梯、消防控制室等的两个供电回路， 由变电

所放射式供电。

(3) 消防设备末端配电箱设置在消防水泵房、消防电梯机房、消防控制室、防火分区配电小间内。

(4) 消防配电干线或分支干线按防火分区设置，消防配电支线不跨越防火分区。

2. 配电线路与电气装置

1) 消防控制室、消防电梯、消防水泵供电干线： 矿物绝缘类不燃性电缆，燃烧性能 B1 级。

2) 敷设于电井内消防配电线路：矿物绝缘类不燃性电缆，燃烧性能 B1 级。

3) 其余消防配电线路：无卤低烟阻燃耐火电缆、电线，线缆燃烧性能 B1 级。

4) 干线、分支干线敷设在电缆桥架内，所有桥架均为钢制镀锌桥架，电缆桥架选型如下：

电井内	电井外
电缆梯架（带背板）	耐火电缆槽盒

(1) 消防配电线路暗敷时，穿镀锌钢管敷设在非燃烧体结构内，且保护层厚度不宜小于 30mm；明敷时，桥架内敷设或穿镀锌钢管敷设，管、槽涂防火涂料保护；当采用矿物绝缘类不燃性电缆时，可直接明敷。

(2) 消防与非消防配电线路采用桥架敷设时，敷设在不同桥架内；当

在同一竖井内敷设时，消防配电线路与配电线路分别布置在竖井两侧。

(3) 电压等级超过交流 50V 以上的消防配电线路在吊顶内或室内接驳时，应采用防火防水接线盒，不应采用普通接线盒接线。

(4) 向同一负荷供电的两回路电源电缆在同一桥架内敷设时，采用隔板隔开敷设。

(5) 布线用各种电缆、导管、电缆桥架、母线槽在穿越防火分区楼板、隔墙及防火卷帘上方的防火隔板时，其空隙应采用相当于建筑构件耐火极限的不燃烧材料填塞密实。

5) 电气装置防火

(1) 开关、插座、灯具靠近可燃物时，应采取隔热、散热等防火措施。卤钨灯和额定功率不小于 100W 的白炽灯泡的吸顶灯、槽灯、嵌入式灯，其引入线应采用瓷管、矿棉等不燃材料作隔热保护。额定功率不小于 60W 的白炽灯、卤钨灯、高压汞灯、金属卤化物灯、荧光高压汞灯（包括电感镇流器）等，不应直接安装在可燃物体上或采取其他防火措施。

(2) 消防设备的配电箱、控制箱安装在机房或配电小间内与火灾现场隔离，消配电箱、控制箱应设置明显标志。

(3) 消防专用设备（如消火栓泵、喷淋泵、稳压泵、排烟风机、加压送风机），时手动控制，火灾时通过联锁控制、联动控制、手动控制等方式启动，消防控制室具有控制优先权，设备的过载保护只报警，不跳闸。

(4) 火灾时兼用设备（如排风兼排烟风机，送风兼补风风机）：平时

手动控制，火灾时通过联锁控制、联动控制、手动空控制等方式启动，消防控制室具有控制优先权，火灾时，设备的过载保护只报警，不跳闸。

3. 火灾自动报警系统

1) 系统形式

本工程设置控制中心火灾自动报警系统，在“云境绿心的云上峰景酒店”设置一个消防控制中心，在“云上会客厅的集散地服务中心”“云海揽胜处的天栖云境度假酒店一悬崖餐厅”分别设置一个消防分控室。

消防控制中心应能显示所有火灾报警信号和联动控制状态信号，并应能控制重要的消防设备；分消防控制室内消防设备之间可互相传输、显示状态信息，但不应互相控制。

2) 消防控制室要求

(1) 消防控制中心（控制室）的消防设备包括火灾报警控制器（联动型）、消防控制室图形显示装置、消防专用电话总机、消防应急广播控制装置、消防应急照明和疏散指示系统控制装置、电气火灾监控器、消防设备电源监控器、可燃气体报警控制器等设备或具有相应功能的组合设备。任一台火灾报警控制器（联动型）所连接的火灾探测器、手动火灾报警按钮和模块等设备总数和地址总数，均不应超过 3200 点，且所控制的各类模块总数不应超过 1600 点。

(2) 消防控制室内严禁穿过与消防设施无关的电气线路及管路。

(3) 消防控制室应有相应的竣工图纸、各分系统控制逻辑关系说明、

设备使用说明书、系统操作规程、应急预案、值班制度、维护保养制度及值班记录等文件资料。

(4) 在消防控制室内设置直接报警的外线电话。

(5) 消防控制室应采取防水淹的技术措施。

3) 火灾自动报警系统

本工程拟设置下列火灾报警子系统：

火灾自动报警系统、消防联动控制、消防电话通信系统、消防广播系统、应急照明控制系统、电气火灾监控系统、消防电源监控系统、防火门监控系统。

4. 系统供电

火灾自动报警系统设置交流电源和蓄电池备用电源，蓄电池备用电源由火灾自动报警系统设备厂家配套，蓄电池备用电源输出功率应大于火灾自动报警及联动控制系统全负荷功率的 120%，蓄电池组的容量应保证火灾自动报警及联动控制系统在火灾状态同时工作负荷条件下连续工作 3h 以上。

5. 系统线缆选择及敷设

1) 本工程火灾自动报警系统的报警总线、消防联动总线、联动控制线、通信线、消防广播线等应选择耐火阻燃、铜芯电线、电缆，燃烧性能 B1 级。

2) 系统线缆采用防火槽盒或穿金属管敷设。线路暗敷设时，应采用镀锌钢管保护，并敷设在非燃烧体的结构层内，且保护层厚度不应小于 30mm；当由于线路距离过长或其他原因不得不明敷设时，采用镀锌钢管、防火槽盒

保护， 并采取防火措施。不同电压等级的线缆不应穿入同一根保护管内，当合用同一槽盒时，槽盒内应有隔板分隔。

3) 布线金属导管或槽盒穿越楼层防火墙、防火分区的梁板墙、顶棚、屋顶板、竖井楼板与隔墙孔洞等建筑构件后，其孔隙应按照等同建筑构件耐火等级的材料封堵。

6. 消防应急照明和疏散指示系统

1) 消防应急照明和疏散指示系统包括：灯具布置、系统配电、系统控制等。

2) 本工程采用集中电源集中控制型系统，由应急照明控制器、应急照明集中电源、应急灯具等组成。应急照明控制器设置在消防控制室内， 应急照明集中电源采用分区设置方式，设置在电井、防火分区配电间内。

3) 疏散指示方案：本子项建筑设置一种疏散指示方案，按照最短路径疏散的原则疏散。

4) 应急照明控制器、应急照明集中电源、灯具应选择符合现行国家标准《消防应急照明和疏散指示系统》GB17945 规定和有关市场准入制度的产品。

5) 集中电源的蓄电池组达到使用寿命周期后标称的剩余容量应保证放电时间不小于 60min。

第四节 环卫工程规划

一、垃圾收集

垃圾经垃圾收集点收集后由垃圾转运车，将垃圾送至夏洒镇区的垃圾中转站，实行村收集、镇转运、县处理。按 80-100 米/个标准设置垃圾桶，同时在重要的交通节点、重要景观节点、游客长时间停留处设置垃圾桶，并定时定点由专人对环卫设施进行清理、保洁及保养维护，垃圾箱的材质造型应与周边环境相协调。

二、旅游公厕

参照《旅游厕所的质量等级的划分与评定（GB/T18973-2003）》对旅游景区的厕所进行规划设计。在布局上要确保游客步行 5 分钟内有所设置，规划在重要旅游节点配套 3A 级旅游公厕，在自然村组内配套 A 级旅游厕所。

第五节 防灾与安全规划

一、抗震救灾规划

1. 抗震设防等级

各项建设按地震烈度 8 度设防，设计基本地震加速度值为 0.15g，重要建筑和生命线工程的构筑物 and 建筑物按地震安全性评价结果进行设防。

2. 避震疏散规划

规划避震疏散通道主要利用规划区内主要车行道、次要车行道以及主要村内巷道形成通畅的快速疏散体系。救灾通道以国道 323 为主。

3. 应急避难体系

规划应急避难场所分为固定避难场所和紧急避难场所两级，共 10 处。

固定避难场所 9 处：包括规划的公共停车场、云海日出观景台、云筑泊境酒店前广场，是应急避难主要疏散场地，应加以严格保护。紧急避难场所 1 处：布置在田间露营地所在位置，供当地居民和游客较长时间避难和进行集中性救援。

二、防火及消防安全规划

1. 防火策略

火源及可燃物管控，严禁在森林草原防灭火区内吸烟、烧纸、烧香、烧蜂、烧荒、烤火、野炊、使用火把照明、焚烧垃圾、燃放烟花爆竹和孔明灯等非生产性用火；在森林草原防灭火区不得擅自进行烧灰积肥、烧秸秆、烧炭等野外农事用火以及实施烧除、勘察、开采矿藏和建设工程等野外用火，因农林牧生产、计划烧除、施工作业等特殊情况确需野外生产性用火的，必须依法提交用火申请，经审查批准后，在指定时间、指定地点、落实防火措施的前提下组织实施；森林草原防灭火区实行设卡管理，禁止火源火种、易燃易爆物品进入，进出车辆人员应主动接受防火检查，遵守防火规定，任何单位和个人不得阻碍、拒绝检查。

2. 消防安全

加强消防水源及供水设施建设，在规划区设置高位水池，水源引自老龚家山等水源地，同时按 150 米的保护半径设置室外消防栓，承担消防栓的管径不小于 DN100，并确保其在火灾发生时能够正常供水；此外

提高道路通达性，便于消防车辆和人员快速到达火灾现场。

三、地质灾害防治

1. 崩塌防治措施

拦挡措施：对于中到小型崩塌，可以通过修筑遮挡建筑物或拦截建筑物（如落石平台、拦石堤）来防止崩塌。

支撑与坡面防护：对悬臂状或拱桥状危岩采用墩、柱、墙组合形式支撑加固，清除松动块体后修建条石护壁支撑墙保护斜坡坡面。

锚固：使用预应力锚杆（索）加固处理板状、柱状和倒锥状危岩体，防止崩塌的发生。

灌浆加固：固结灌浆增强岩石完整性和岩体强度，通常在锚固后进行。

2. 滑坡防治措施

排除地表水和地下水：通过排除地表水和地下水，避免地表水渗入滑体，减少对滑坡岩土体的冲蚀和地下水的浮托作用。

减重与加载：削方减载或填方加载改变滑体的力学平衡条件，适用于主滑地段和牵引地段减重。

抗滑挡土墙：工程破坏山体平衡小，稳定滑坡收效快，适用于中小型滑坡和大型复杂滑坡。

锚索：通过预应力钢绞线直接在滑面上产生抗滑阻力，增大抗滑摩擦阻力，提高边坡岩体的整体性。

3. 泥石流防治措施

跨越工程：在泥石流沟上方修筑桥梁、涵洞，使泥石流有排泄通道，同时保证道路畅通。

穿越工程：在泥石流下方修筑隧道、明洞和渡槽，使泥石流从上方排泄，下方交通不受影响。

防护工程：对泥石流地区的桥梁、路基及重要工程设施修筑护坡、挡墙、顺坝和丁坝等，抵御泥石流的冲刷、冲击、侧蚀和淤埋等危害。

排导工程：修筑导流堤、急流槽、束流堤等排导工程，改善泥石流流势，增大桥梁等建筑物的排泄能力。

四、公共卫生安全规划

1. 规划原则

以人为本：始终将游客的健康和安全放在首位，提供高质量的公共卫生服务。

预防为主：加强疾病监测和预防，采取科学合理的防控措施，减少疾病传播的风险。

科学管理：采用先进的技术和管理方法，确保公共卫生措施的有效性和可操作性。

全员参与：鼓励景区工作人员、游客和当地居民共同参与公共卫生安全管理，形成共建共享的良好氛围。

2. 具体措施

环境卫生管理：加强景区环境的清洁和消毒工作，尤其是对公共接触面（如门把手、扶手等）定期消毒。确保食品和饮用水的安全，防止

食源性和水源性疾病的传播。采取有效措施防治病媒生物，如蚊虫、老鼠等，减少疾病传播途径。

多个医疗急救站设立：在景区内设立多个医疗急救站，配备必要的医疗设备和药品，提供紧急救治服务。培训专业的医护人员，搭建“云医疗”服务平台，确保能够及时应对各种突发情况。设立临时隔离区域，用于疑似病例的隔离观察。

培训与宣传：定期对景区工作人员进行公共卫生知识培训，提高他们的服务水平和应急处理能力；对餐饮单位从业人员进行食品安全培训，确保他们掌握正确的食品加工和储存方法；对医疗急救站工作人员进行专业培训，提高他们的急救能力和应对突发事件的能力。利用景区广播、宣传栏、电子屏幕等渠道，开展公共卫生宣传教育活动，增强游客的公共卫生意识；制作宣传册、海报等宣传品，向游客普及公共卫生知识，引导他们文明旅游。

意见及采纳情况

玉溪市国土空间规划和土地储备委员会 2026 年第四次全体会议会议纪要		
意见及建议（具体内容）汇总	采纳情况（已采纳或未采纳）	未采纳原因说明
1. 严格东关岭片区旅游项目招选，按照规划业态招精选优，严控建设规模与风貌，与自然生态相协调；	已采纳。已在规划中细化管控要求，坚持生态优先、择优布局。一是紧扣片区旅游功能定位，在规划中明确准入业态清单，从严筛选优质项目，优化产业布局。二是细化规划管控指标，明确项目建设规模、体量、高度及建筑风貌、景观设计要求，统一管控标准，杜绝违规建设、风貌失调等问题。三是结合片区自然生态格局优化项目布局，避让生态敏感区域，最大限度减少开发对原生生态的影响，实现旅游发展与生态保护协调统一。	
2. 进一步做好东关岭、达哈村旅游建设规划与上位国土空间总体规划衔接，将涉及的建设用地纳入两个片区“多规合一”实用性村庄规划，确保项目能依法合规落地实施。项目实施要严守用地红线，避免借旅游配套设施名义违规开发经营房地产；	已采纳。1. 已经全面对接国土空间总体规划，校核优化片区旅游规划内容，确保上下位规划有效衔接、管控一致。2. 已将项目涉及建设用地范围、性质及用途全部纳入片区“多规合一”实用性村庄规划，完善法定规划依据，保障项目依法依规落地。3. 规划实施中，严守用地红线与开发边界，明确片区全域严禁布局任何经营性房地产项目，杜绝假借旅游开发名义变相实施房地产开发的行为，规范片区建设秩序。	

意见及采纳情况

相关部门意见			
反馈意见单位	意见及建议（具体内容）汇总	采纳情况（已采纳或未采纳）	未采纳原因说明
玉溪市文化和旅游局	就耀南村东关岭核心区的开发建设和其他区域的开发建设在规划中,要明确提出分期建设意见，以便于项目和产品的招商引资及落地实施的可操作性。	已采纳。详见建设分期规划图。	
玉溪市自然资源规划局	两个片区的规划应以两个村已批准的“多规合一”实用性村庄规划为基底开展编制工作。	已采纳。已将项目涉及建设用地的范围、性质及用途全部纳入片区“多规合一”实用性村庄规划。	

意见及采纳情况

专家评审意见			
反馈意见专家	意见及建议（具体内容）汇总	采纳情况（已采纳或未采纳）	未采纳原因说明
杨桂华	结合国土空间开发管控要求，优化分级分类管控策略新增建设用地统一纳入控制性详细规划。	已采纳。项目新增建设用地均为村集体用地，已将所有新增建设用地的范围、性质及建设管控与风貌引导全部纳入耀南村“多规合一”实用性村庄规划。	
	建议新建设施和建筑的景观本土化，如游客中心、观景台、厕所、标牌等尽量融入。	已采纳。已将景观本地化的要求纳入到《耀南村“多规合一”实用性村庄规划》中规划地类图斑的“建筑风貌”字段。	
任洁	加强与所在村庄的关系分析，功能业态互补，对村庄的环境、风貌提升提出设计引导。	已采纳。以补充相关内容，详见说明书第八章第三节、第四节。	
	结合游客规模的测算，合理确定建设规模，并优化完善动静态交通组织。	已采纳。已详细测算游客规模，并根据规模完善交通组织。详见说明书第四章第二节。	
张冬	文本中个别政策内容应当予以更新；	已采纳。已更新相关政策内容，详见说明书第一章第二节。	
	文本中的旅居范畴可直接归入旅游这一大类当中。	已采纳。已将旅居产品内容合并到旅游项目策划章节中，详见说明书第四章第三节。。	
周南	建筑的高度及体量控制须结合周边山体的轮廓线和景观视廊综合分析研究确定。	已采纳。建筑高度及体量控制的相关已经纳入《耀南村“多规合一”实用性村庄规划》中规划地类图斑的“建筑高度”、“建筑层数”字段。	
	补充片区污水处理方式及生态化利用的导引方案。	已采纳。已补充相关内容，详见设计说明书第十章第二节。	
程浩然	补充相关数据分析，明确住宿需求总量及中高端需求规模，为后续开发建设提供依据；	已采纳。以补充相关数据，详见说明书第四章第二节。	
	强化风貌设计引导，融入本土文化元素，明确重要节点风貌提升的实施路径、主体等。	已采纳。风貌设计引导的相关已经纳入《耀南村“多规合一”实用性村庄规划》中规划地类图斑的“建筑风貌”字段。	

《耀南村东关岭片区旅游建设规划》

图 册

一、背景研究

1. 区位条件分析
2. 东关岭大本营联动作用分析
3. 东关岭大本营与周边景点时程分析
4. 东关岭大本营发展定位

二、项目策划

1. 总体旅游资源分析
2. 旅游产品策划--博物研学
3. 旅游产品策划--自然探秘
4. 旅游产品策划--文化博览
5. 旅游产品策划--云端旅居
6. 旅游产品策划--康体养生

三、现状分析

1. 现状照片
2. 现状正射影像图
3. 高程、坡度、坡向分析
4. 国土空间用地用海现状图
5. 现状交通分析
6. 现状建筑高度分析

四、规划方案

1. 规划衔接--生态保护红线
2. 规划衔接--达哈河水源保护区
3. 规划衔接--耀南村实用性村庄规划
4. 规划衔接--5A级旅游景区专项规划
5. 国土空间用地用海规划图
6. 旅游项目用地及面积
7. 小块宗地划分图
8. 旅游项目用地汇总表
9. 空间结构与功能分区
10. 规划总平面图
11. 整体鸟瞰图
12. 综合业态布局图
13. 道路和交通系统规划图
14. 游线系统规划图
15. 旅游服务设施系统规划
16. 网红打卡装置布置图
17. 建设分期规划图
18. 给水排水系统规划图
19. 电力电信系统规划图

五、设计方案

(一) 已有投资主体的地段

1. “云海天瀑”项目-游客集散中心组团
2. “云海天瀑”项目-云海揽境观光区
3. “天栖云境”度假酒店

(二) 暂未落实投资主体的地段

1. 开发强度控制——容积率控制
2. 开发强度控制——建筑限高
3. 开发强度控制——建筑层数控制
4. 新建民宿风貌控制导则
5. 秘境民宿集群
6. “哀牢本草”集市

(三) 存量利用与改造地段

1. 东关岭茶马乡愁特色村
2. 云顶绿心
3. 重要节点风貌提升设计
4. 现状民居建筑风貌整治导则

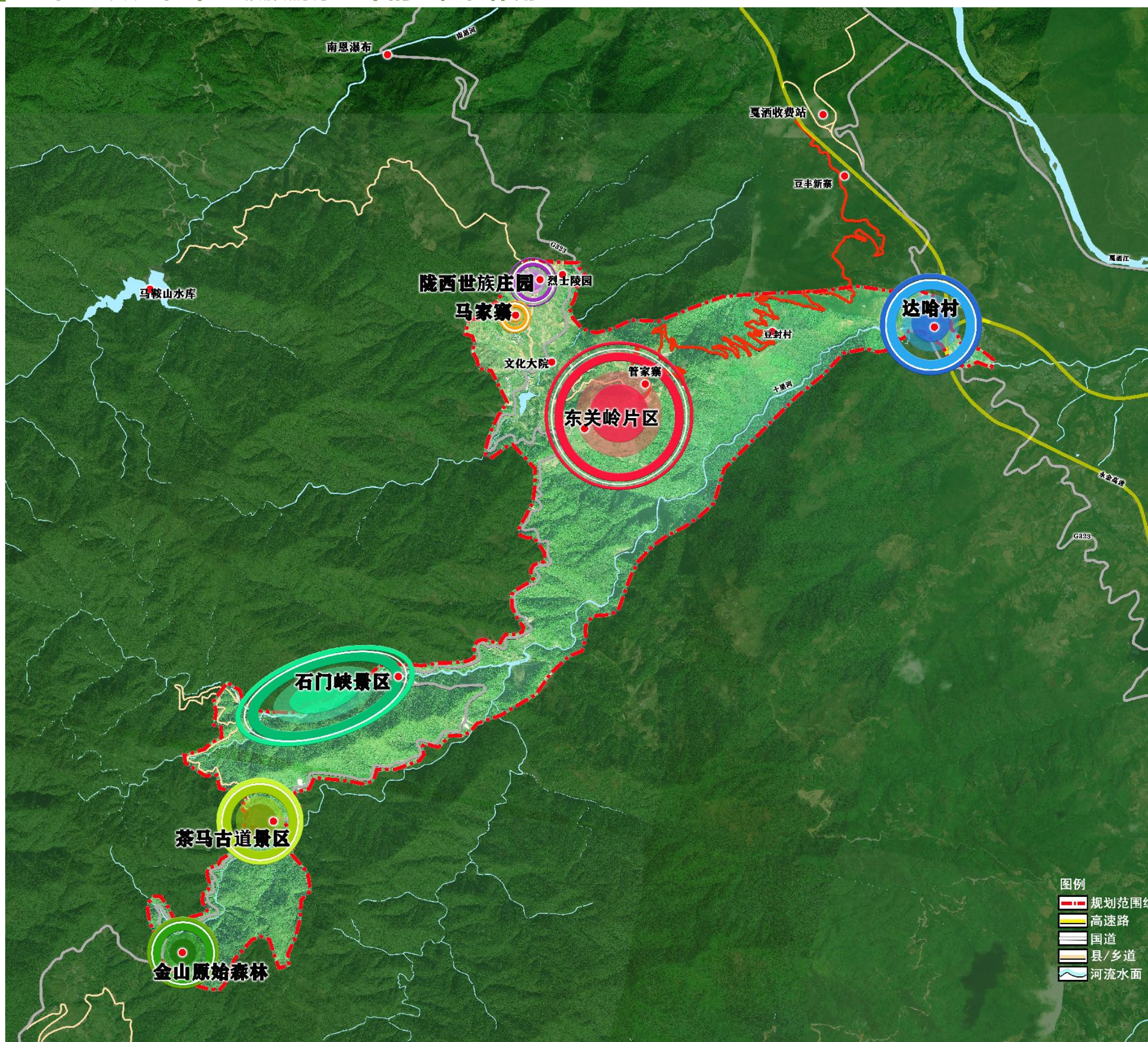
六、实施项目库及投资估算

Part1 背景研究



1.1 区位条件分析

■ 在玉溪哀牢山5A级旅游景区中的区位和作用



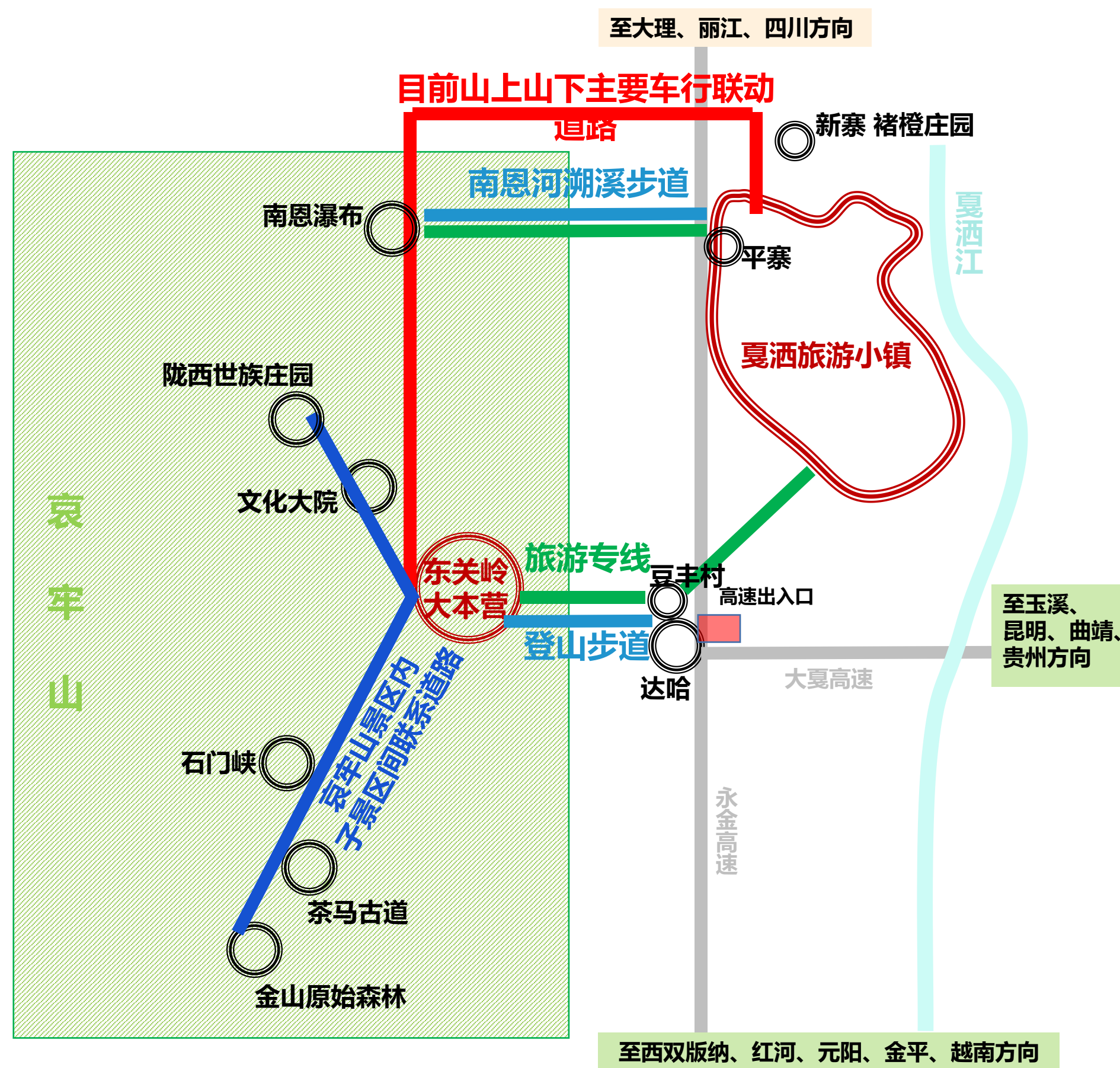
1.位于玉溪哀牢山旅游景区的 中心位置

——在玉溪哀牢山旅游景区中，“东关岭片区”处于重要的地理中心与交通中心的位置。

2.在5A级旅游景区的创建中， 提供功能支撑与要素保障

——玉溪哀牢山旅游景区内，仅东关岭片区具备成熟的用地条件，能够为5A级景区创建所需的各类支撑性功能，提供土地、资源、政策等全方位的要素保障。

1.2 东关岭大本营的联动作用分析



山上山下旅游联动的重要节点

——旅游专线建成后，在玉溪哀牢山旅游景区与夏洒旅游小镇之间的交通联系中，“东关岭大本营”将成为重要的节点枢纽。

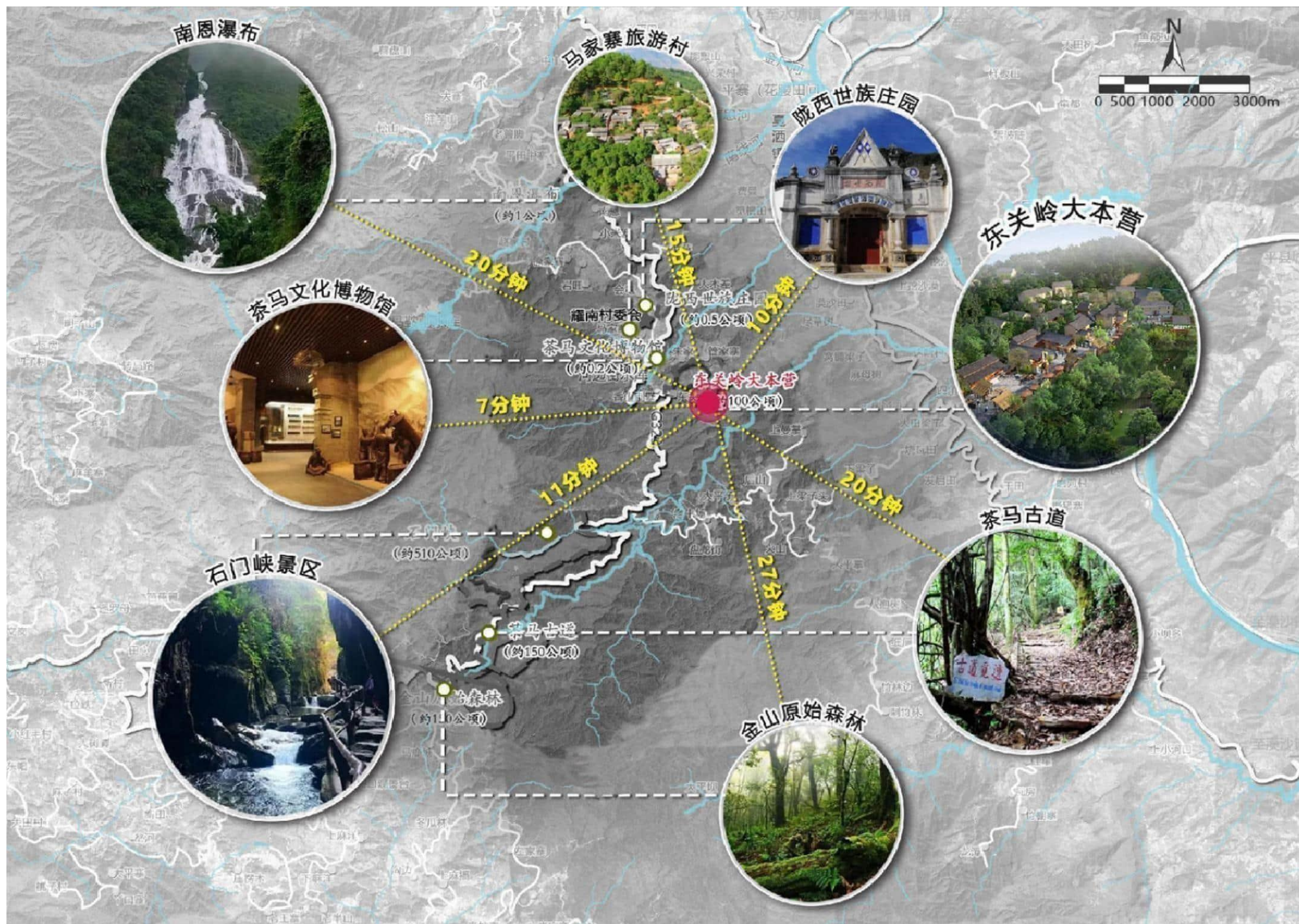
哀牢山景区的旅游集散中心

——在玉溪哀牢山旅游景区内的子景区交通连接中，“东关岭大本营”与各子景区交通便捷，且路程总时长最短，是哀牢山景区旅游集散中心的最优选址。

新平旅游高质量发展的关键一环

——过去，哀牢山旅游长期处于“来也匆匆、去也匆匆”的单线观光模式；未来，哀牢山将成为一个“上得去、留得住、散得开”的云南省重要旅游目的地。

1.3 东关岭片区与周边景点时程分析





以哀牢山原始密林、峡谷险崖、瀑布秀水、多样生物资源为依托

以茶马文化、哀牢本草文化为内涵

以云海日出为特色资源，以旅居康养为发展方向。

东关岭大本营

云海之上，惬意居游

近期，成为“有一种叫云南的生活”的“旅居云南”样板

未来，结合玉溪哀牢山5A级旅游景区的创建，朝**国际化高品质旅居度假胜地**发展。

Part2 项目策划



生物资源多样性：生物热点 鸟类迁徙 动物栖息

- 生物资源的丰富度与珍稀度为未来旅游发展提供重要资源，可提供科研、科普、生态探索、生态体验、观赏等活动；同时，生态物产丰富，为养生度假、健康理疗提供原料供给

文化背景传奇性：马道蹄印 驿站残址 庄园遗貌 烈士陵园

- 密林中的古道与驿站，见证着茶马文明
- 雄踞于此的陇西世族庄园，见证了云南哀牢山区边纵滇中独立团的浴血奋战

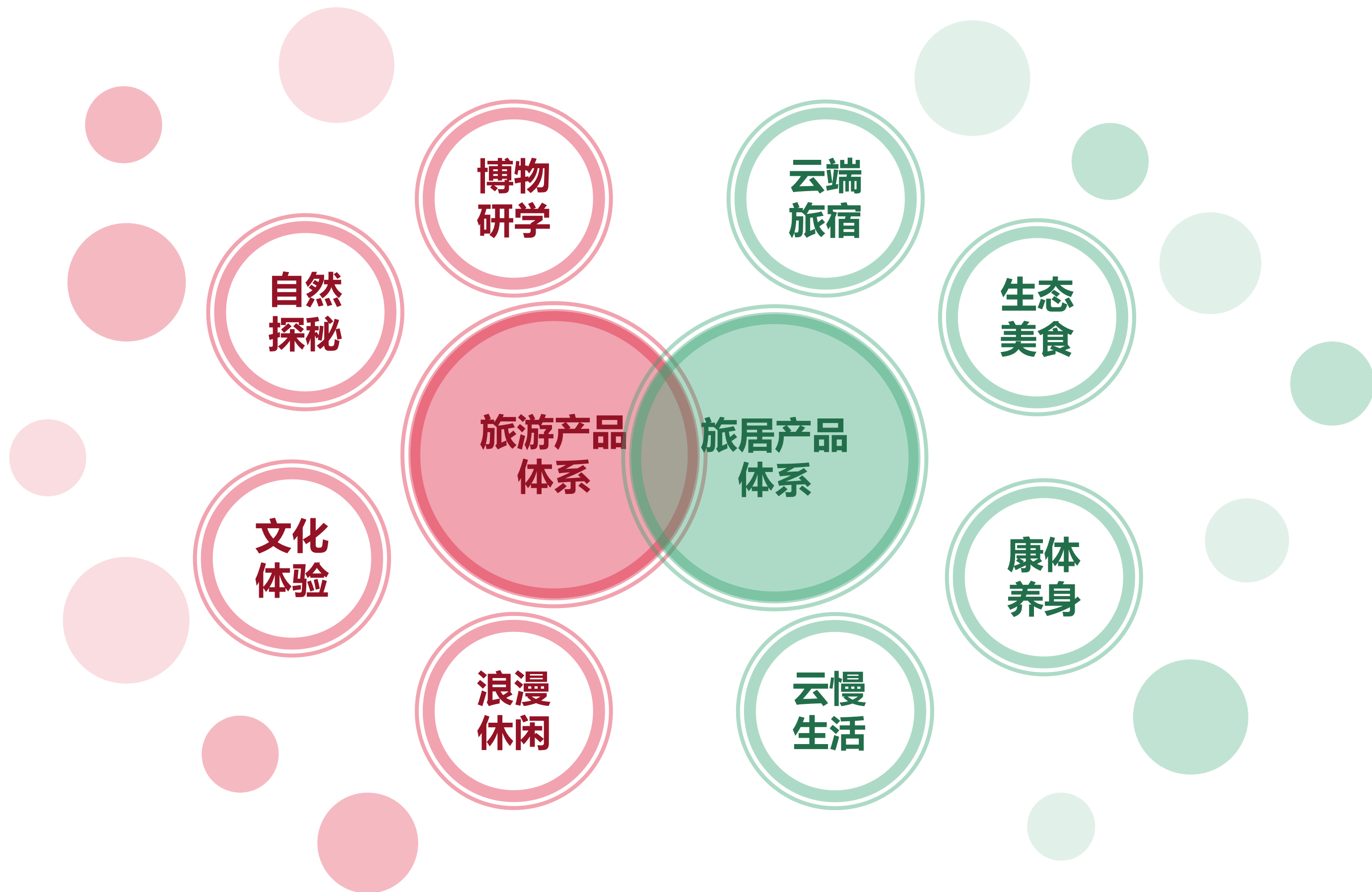
自然奇观丰富性：峡谷深邃 溪瀑丰富 云海缭绕

- 峡谷溪流密布，能一直延伸至山顶，为穿越、溯溪、攀岩、滑翔翼等探险活动的开展提供条件
- 瀑布水流如注，壮观美景，吸引游客驻足
- 秋冬季节，云雾缭绕，可观云海

气候条件优越性：空气洁净 终年舒适

- 海拔1200m-2600m区域终年舒适，空气清新怡人，负氧离子高达2万个/立方厘米，适合全年活动





星动万象



站在哀牢山看星空
天空近在咫尺
仿佛伸手
就能摘到一颗星辰
挂进深夜的梦中



研学高地

动植物
科普展陈

动植物互动体验

天文科普

星象观测

茶马文化研学

人文科普

本草栽培

本草写生

本草科普

生物多样性研学
人文研学
天文研学
本草研学

一期以野生动物保护站为研学基地
二期以生物多样性环境教育中心为研学基地

探秘通幽



森林徒步探秘
燕子崖



飞拉达攀岩探秘
云海日出观景台崖壁

享受林中漫步自然神秘
领略高空攀爬带来的刺激与挑战

古道探幽



古道徒步
茶马古道



古村体验
东关岭村寨

感受茶马古道文化魅力
体验特色古村落美景



漫享清欢



惬意居所

沉醉在大自然的怀抱里，
感受着这份远离尘嚣的宁静与美好
享受森林中最浪漫的存在



林境颐养



本草味膳



林间水疗



本草集市



精油SPA



药浴水疗

哀牢本草送清香
绿叶翠花舞风中
药香四溢润心田
草药之韵永流传

云境闲舒

站在哀牢山看云海
天空就在脚下
仿佛弯腰
就能摘到一朵白云
轻轻放在心间



璞食自然

生态药膳



林间餐厅



Part3 现状分析



➤ 规划范围

- 东关岭大本营片区包含耀南行政村的5个自然村，村庄以组团式分布于半山车行环道下侧，范围面积为1.11平方公里。

➤ 现状概况

资源优势转化率不高，项目地处新平哀牢山，有得天独厚的资源优势，但旅游资源只用于简单的自然观光，将资源优势转化为旅居、康养、体验等多样化的产品还不够。

东关岭大本营片区内现已建成云筑泊境酒店、树几山舍、“隅山云隐”民宿等较高品质的酒店民宿，客房数量较少，暂不能满足哀牢山旅游发展需求，有待增加中高端酒店民宿群数量。



3.1 基本现状

■ 现状正射影像图

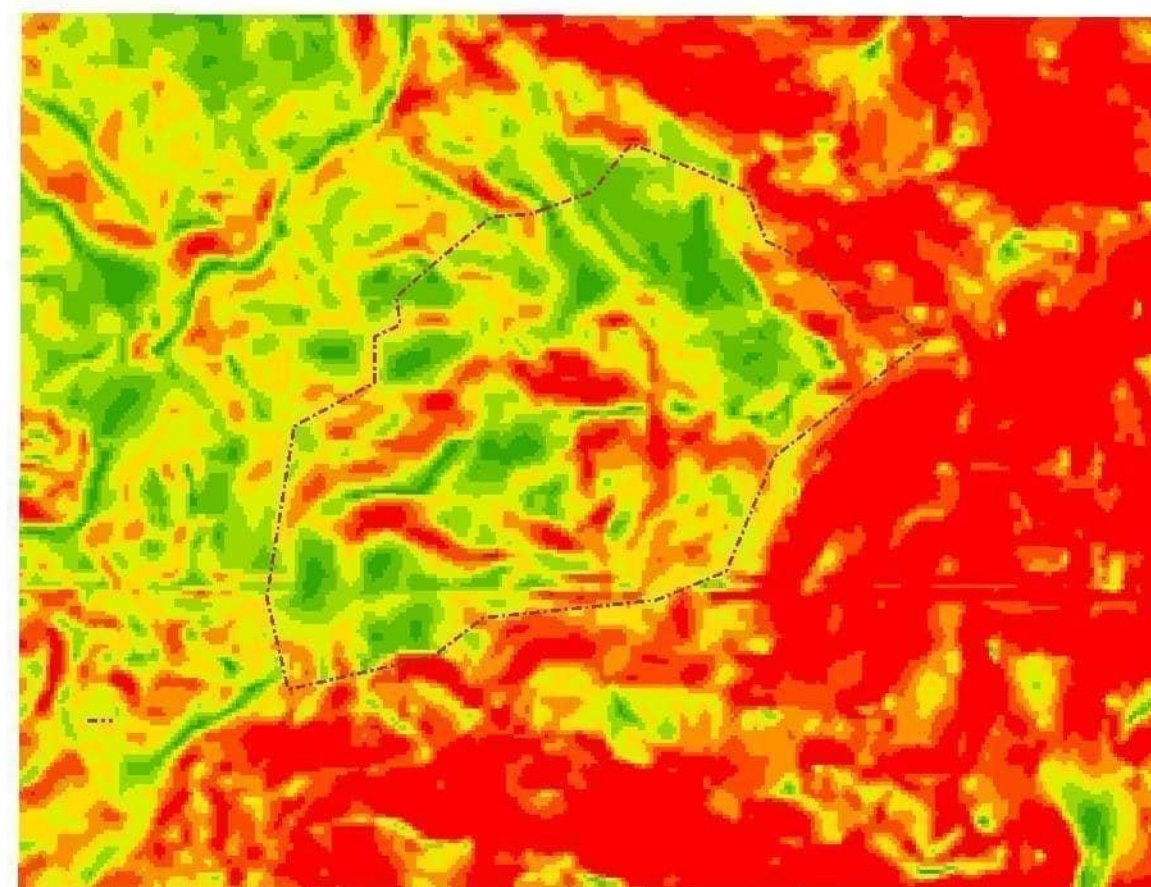


东关岭大本营规划范围：
约1.1平方公里，合110.31公顷（1654.65亩）

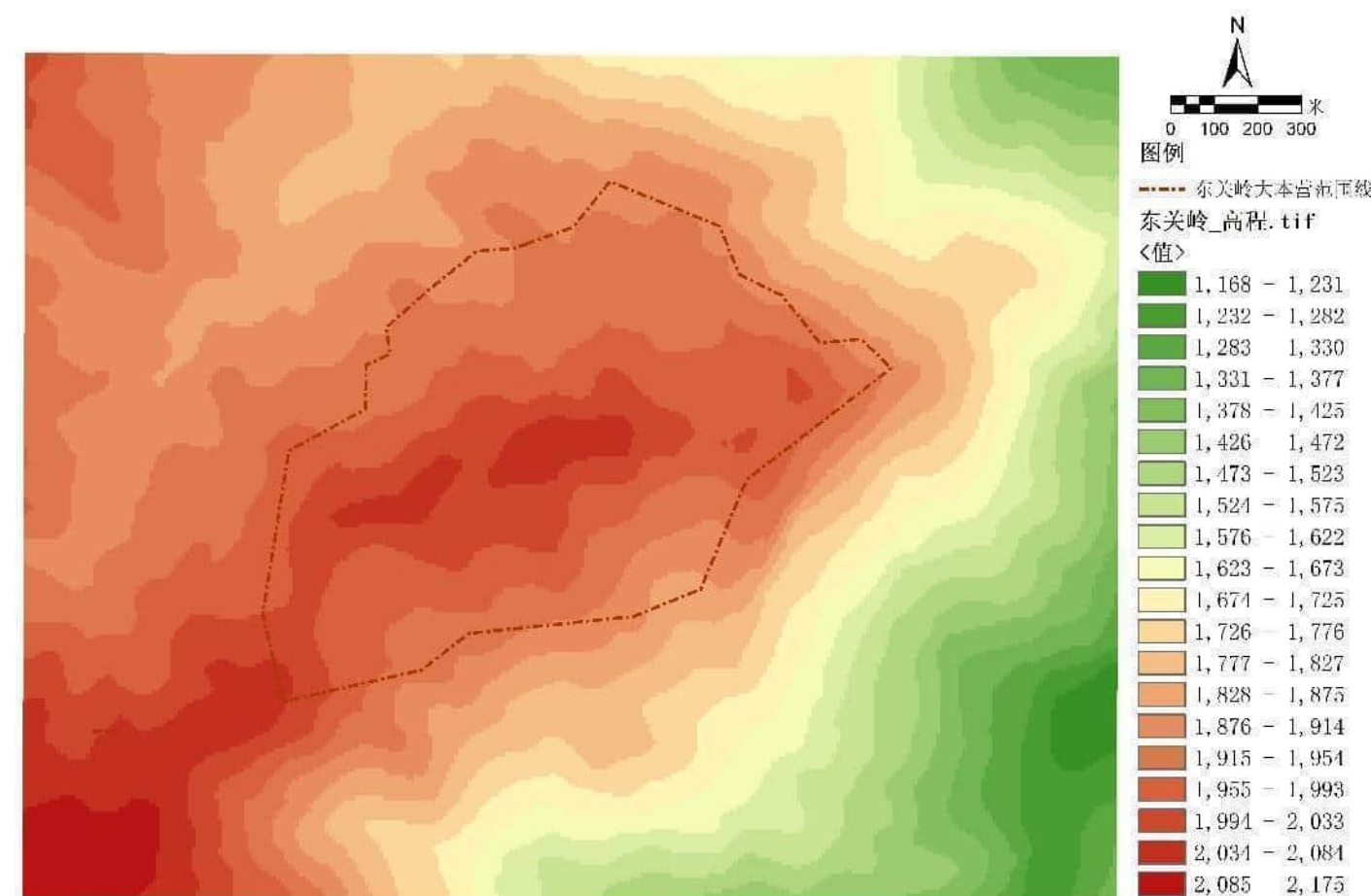
注：项目规划范围已避开生态保护红线及永久基本农田。

3.2 地形分析

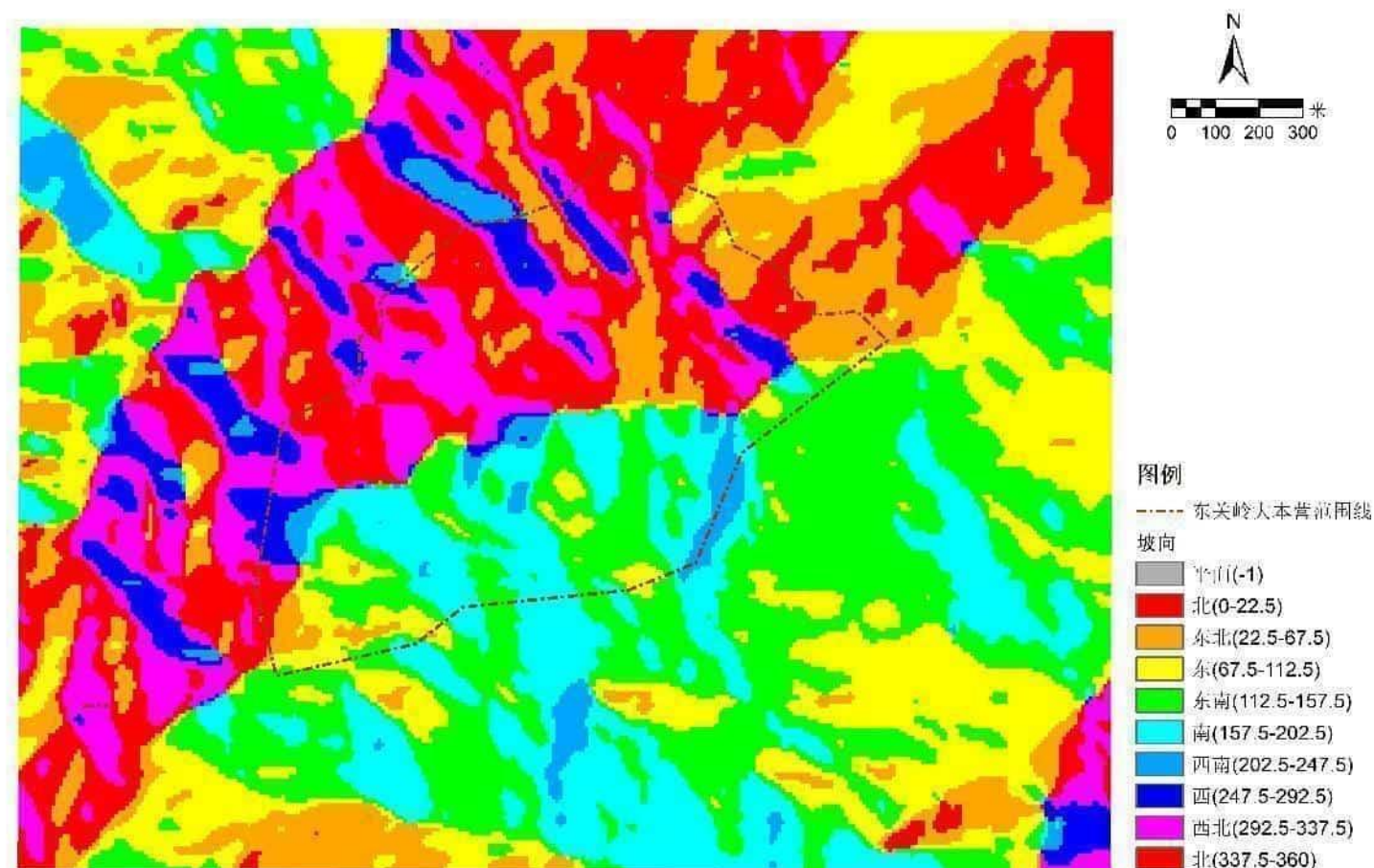
■ 高程、坡度、坡向分析



坡度分析图



高程分析图



坡向分析图

规划范围内，用地坡度大部分在0-25度范围内，少量用地在30度以上，有部分地势较为平缓的地可作为未来发展用地；

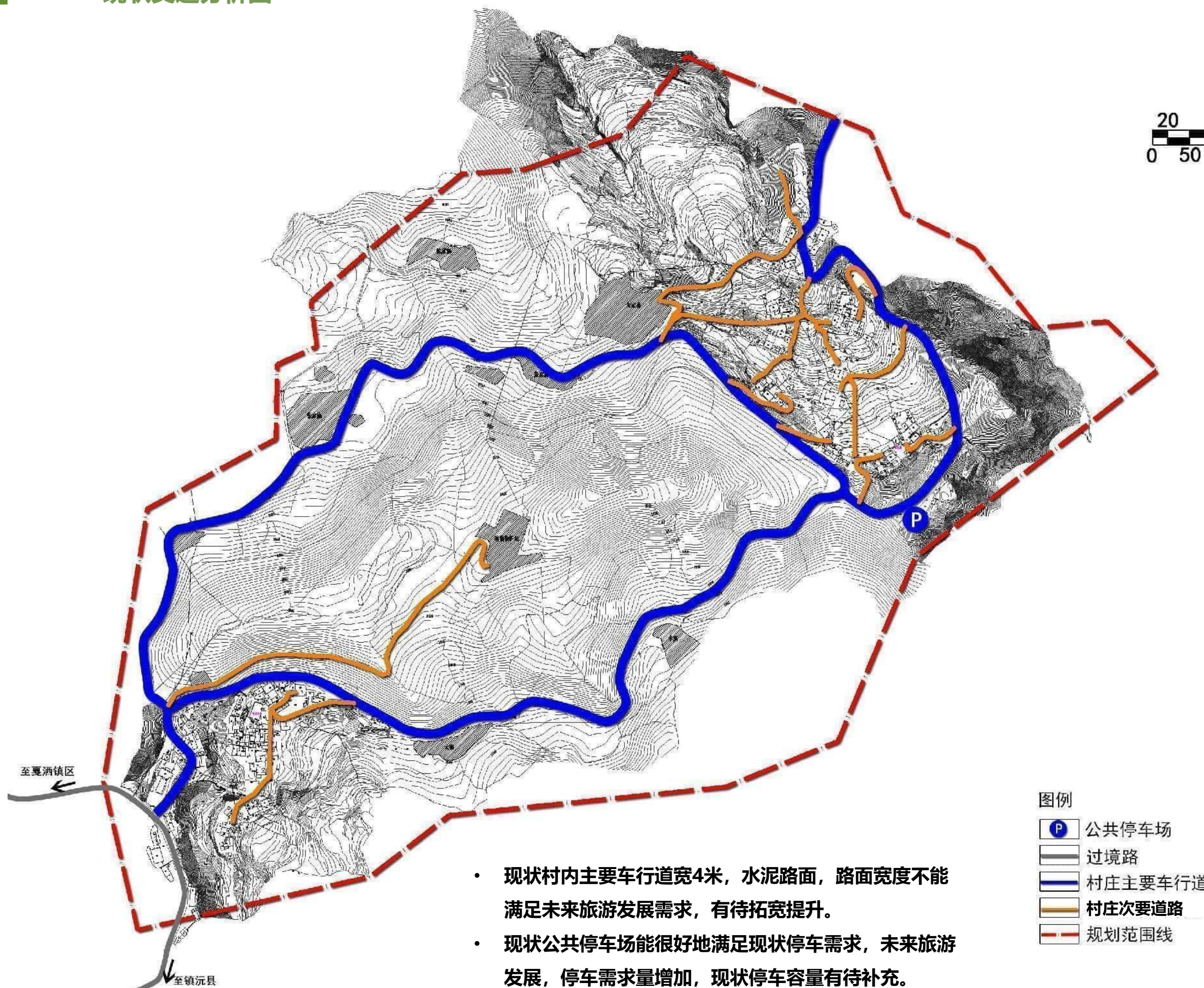
整个用地范围内，高程上是中间高，从中往外高程逐渐降低；

规划范围内，南部区域东南向、南向用地居多，北部区域，北向、西北向用地居多。



3.4 交通现状

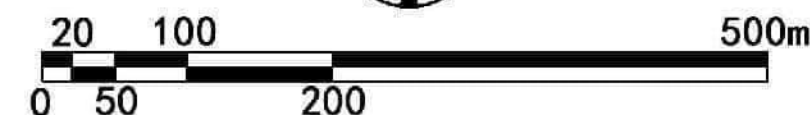
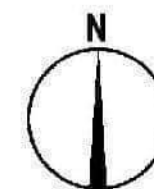
■ 现状交通分析图



- 现状村内主要车行道宽4米，水泥路面，路面宽度不能满足未来旅游发展需求，有待拓宽提升。
- 现状公共停车场能很好地满足现状停车需求，未来旅游发展，停车需求量增加，现状停车容量有待补充。

图例

- 公共停车场
- 过境路
- 村庄主要车行道
- 村庄次要道路
- 规划范围线



过境路（国道213）现状照片



村庄主要车行道现状照片



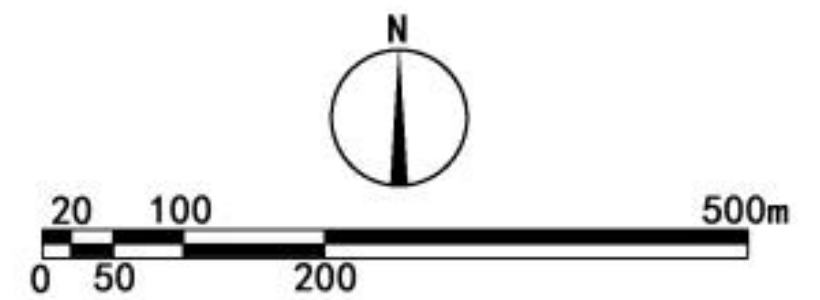
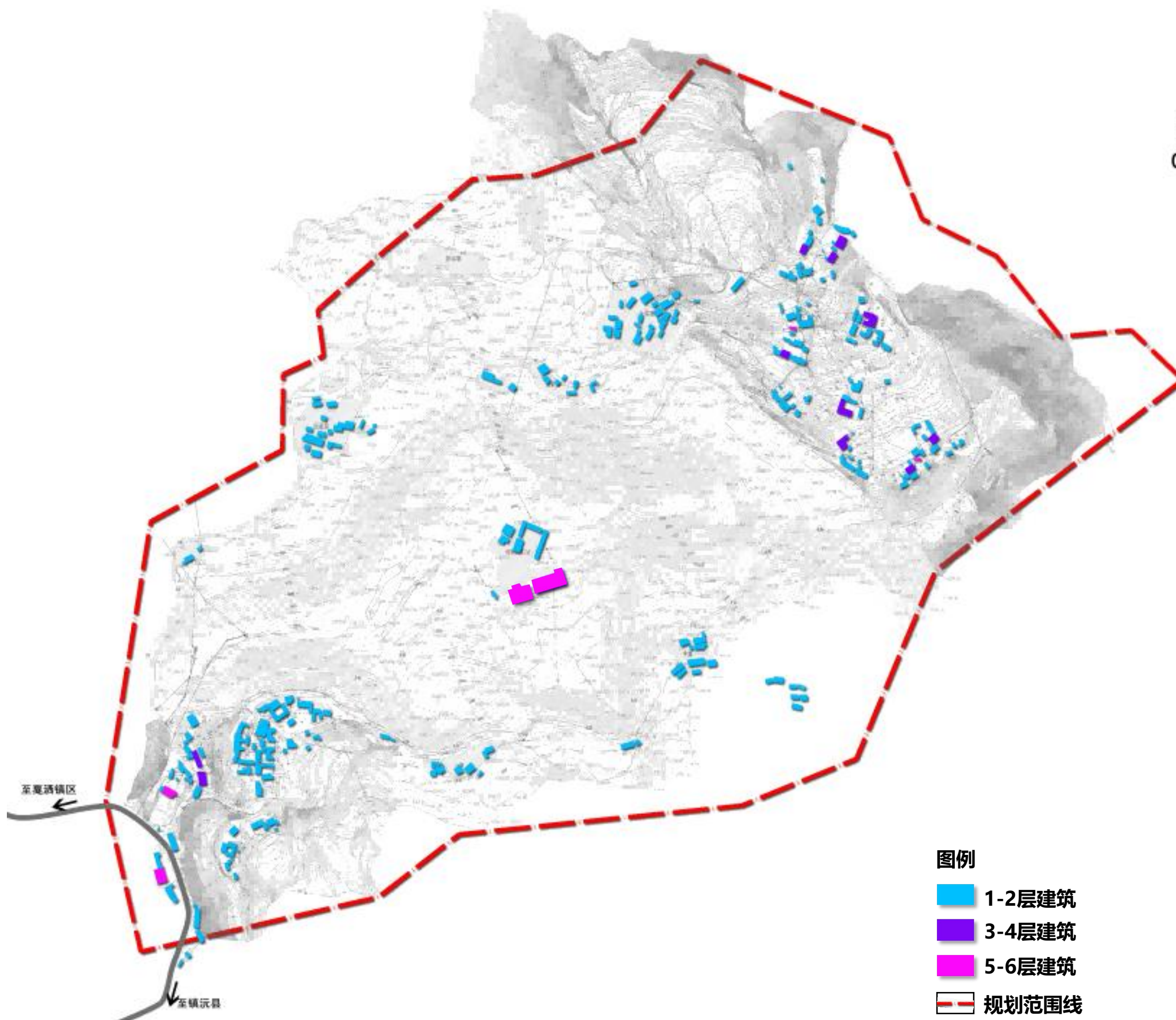
村庄次要车行道现状照片



现状公共停车场现状照片

3.5 建设现状

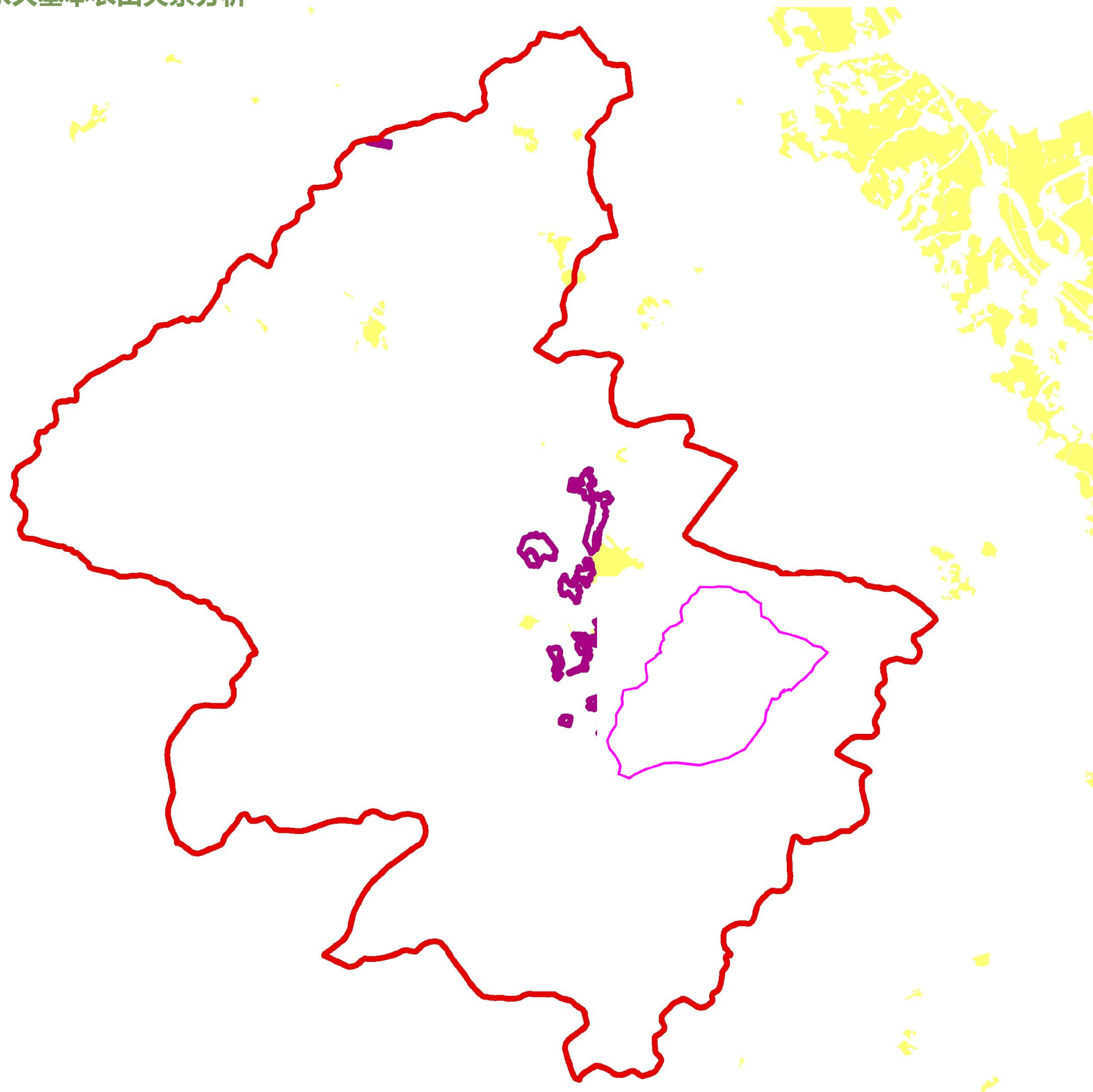
■ 现状建筑高度分析



- 图例
- 1-2层建筑
 - 3-4层建筑
 - 5-6层建筑
 - 规划范围线

Part4 规划方案





经核对，本次规划范围内不涉及永久基本农田。

图例

- 耀南村村界
- 村庄建设边界
- 东关岭片区规划范围
- 永久基本农田

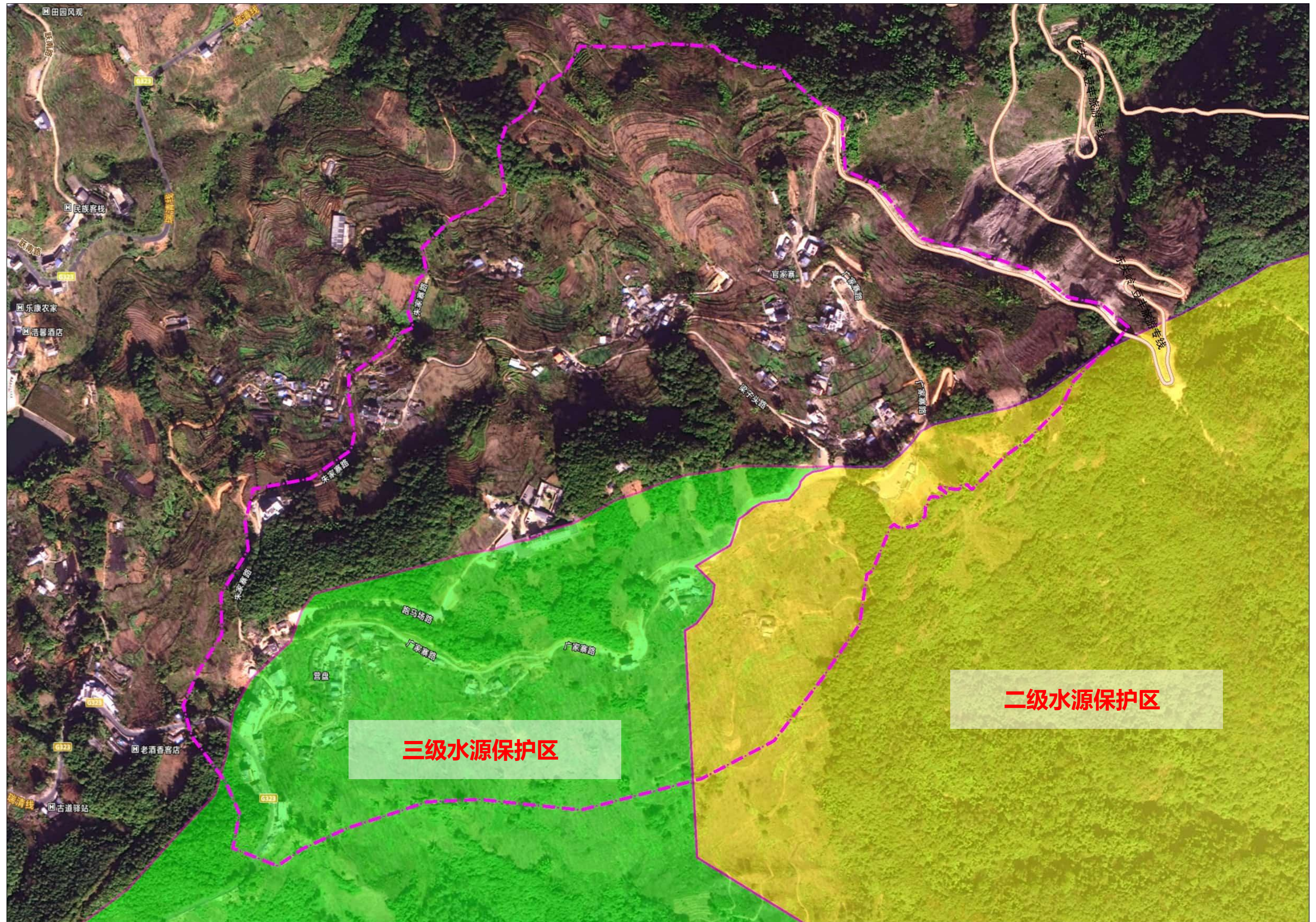
4.1 规划衔接

■ 与生态保护红线关系分析



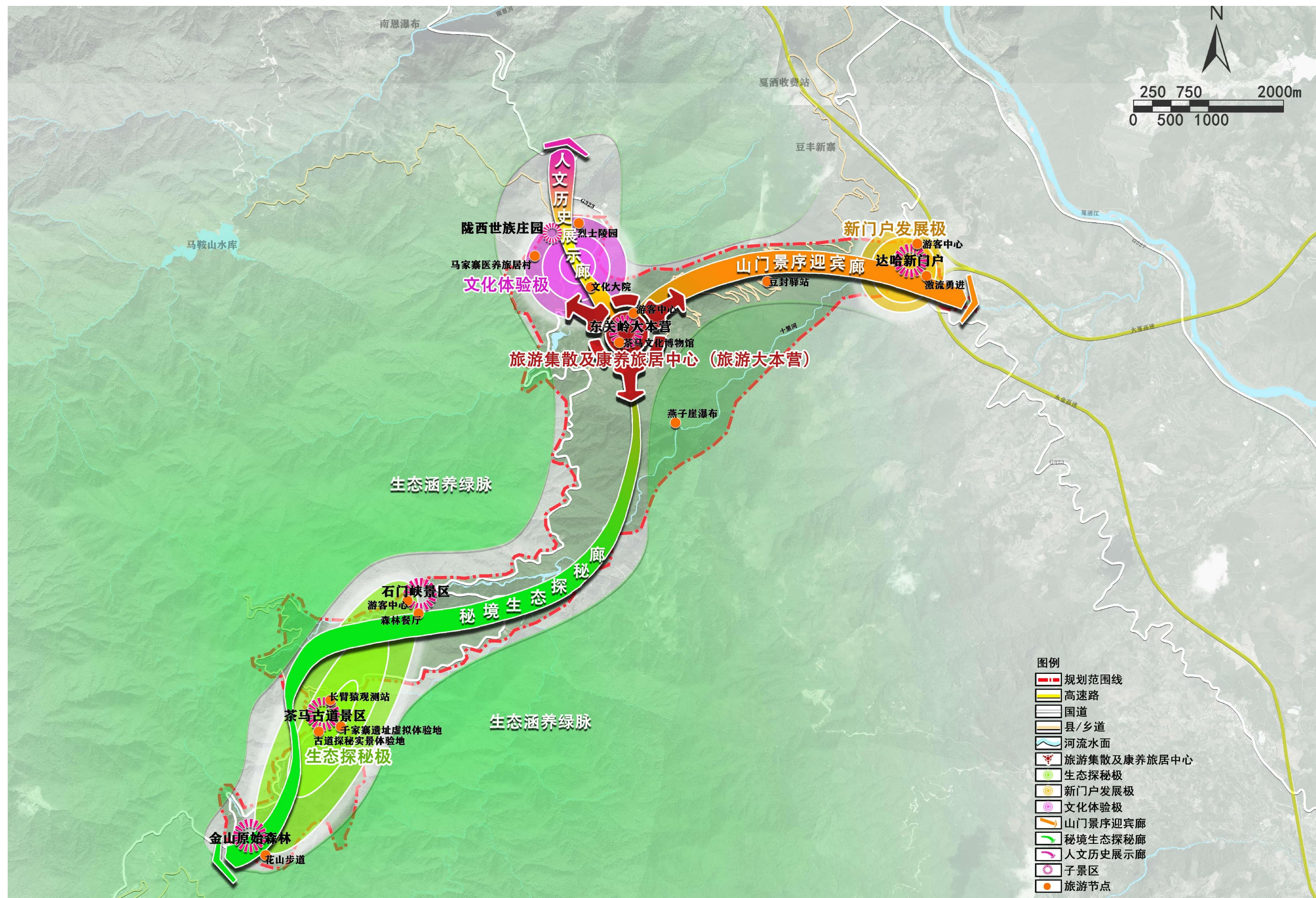
4.1 规划衔接

■ 与达哈河水源保护区关系分析

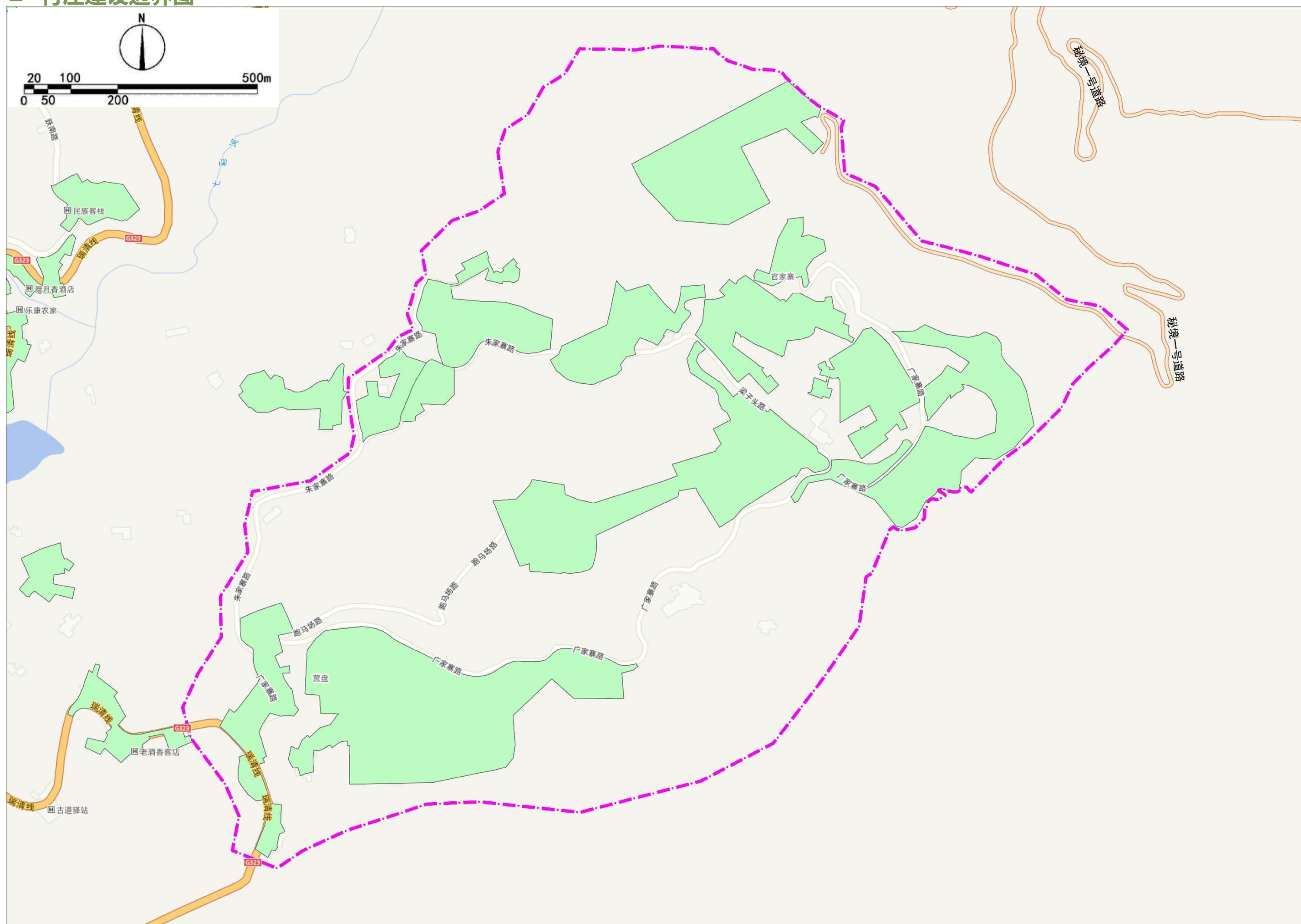


4.1 规划衔接

与5A级旅游景区专项规划关系分析

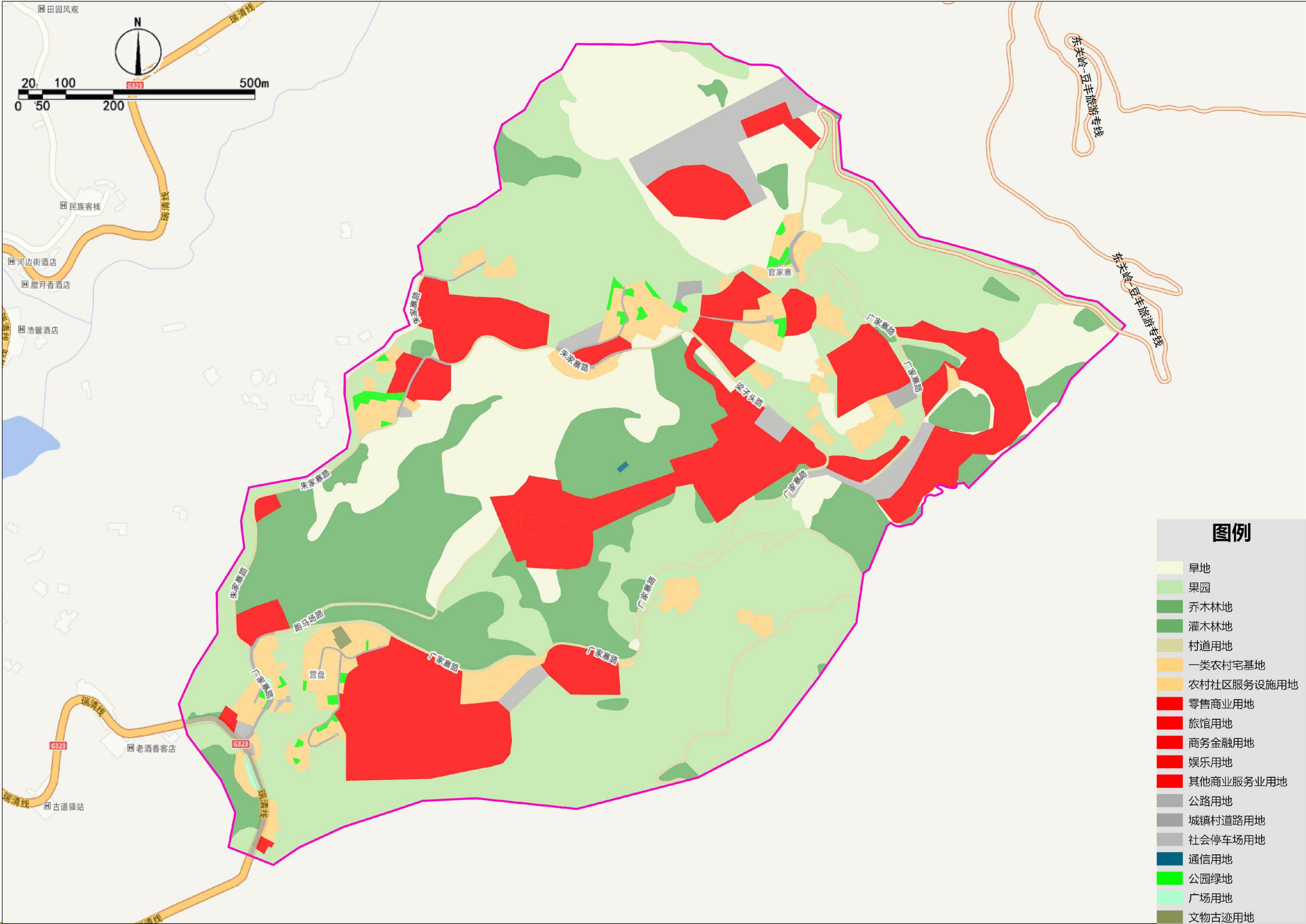


■ 村庄建设边界图



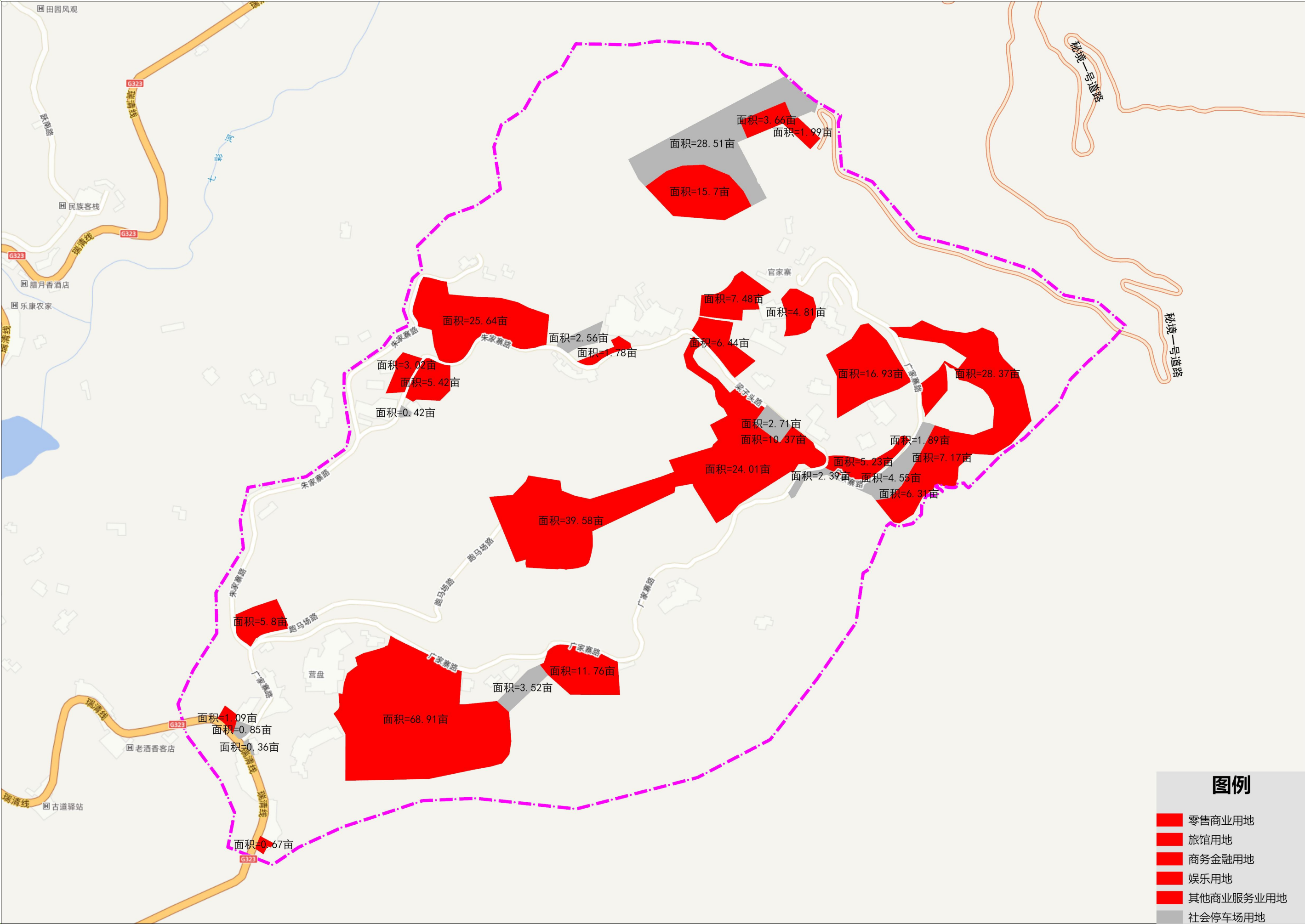
4.2 用地规划

■ 国土空间用地用海规划图



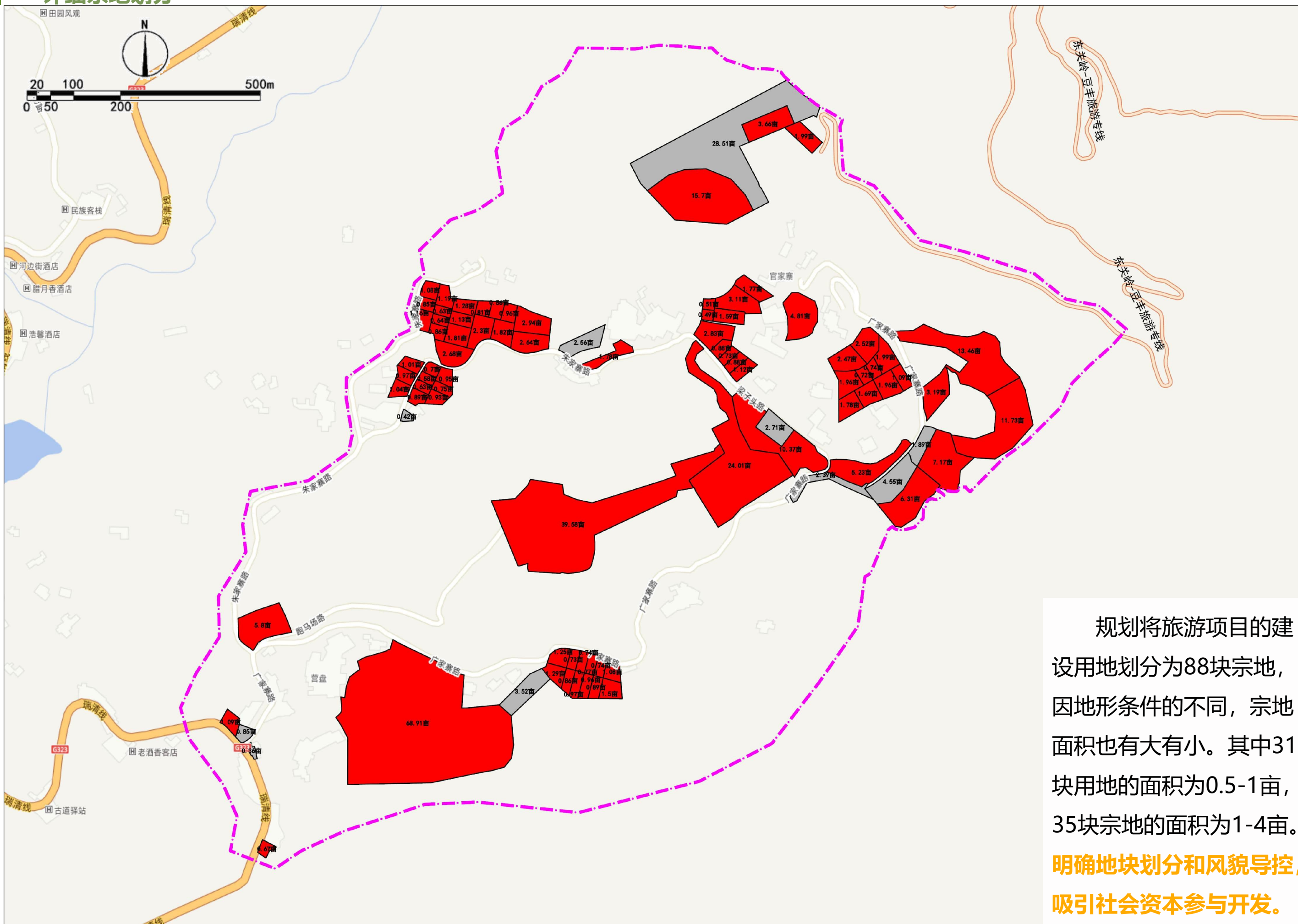
4.2 用地规划

■ 旅游项目用地及面积



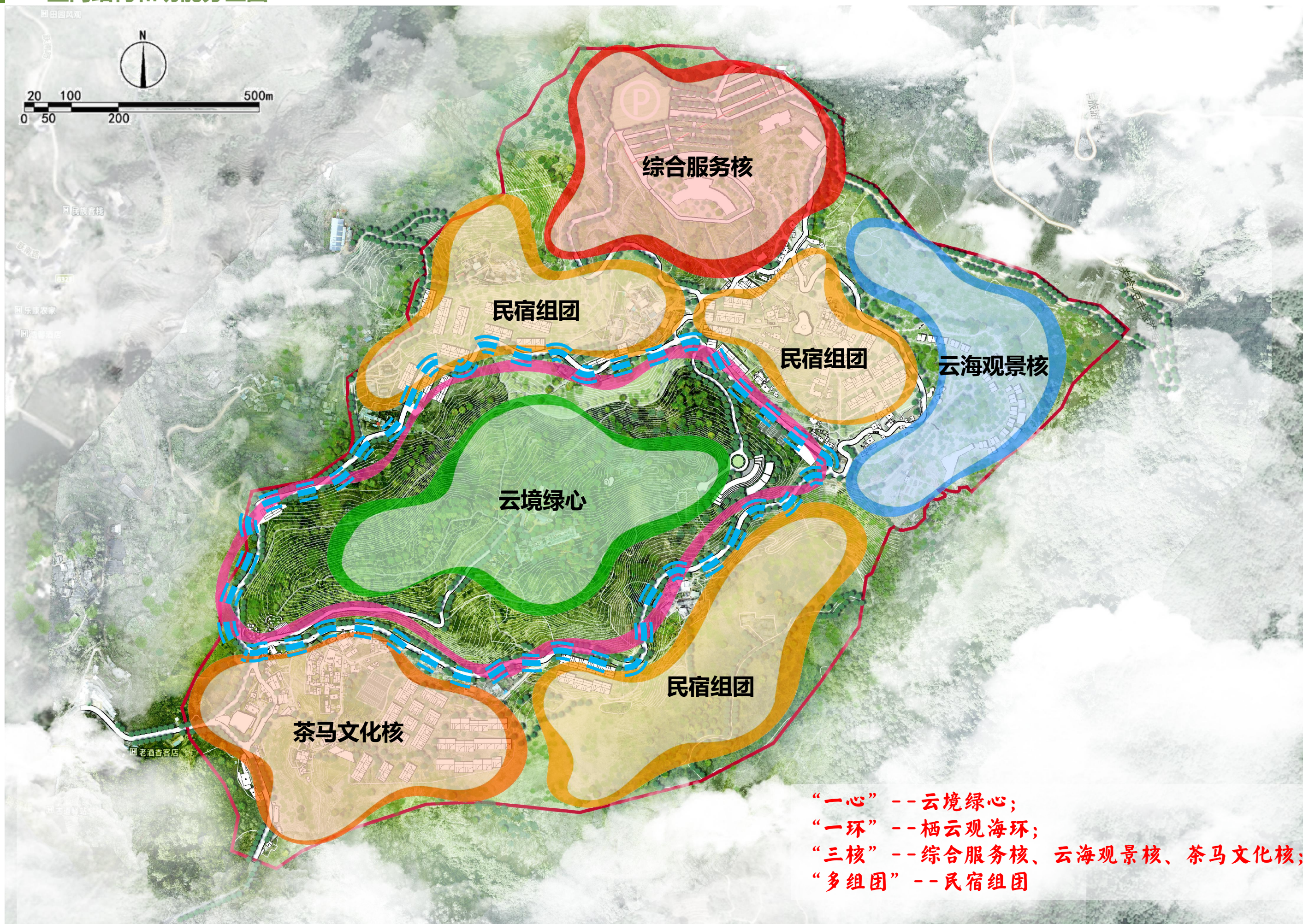
用地用海汇总表

地类代码			地类名称	用地面积(公顷)	占总面积比例(%)
一级类	二级类	三级类			
09			商业服务业用地	20.3	86.42
	0901		商业用地	8.7	36.98
		090101	零售商业用地	1.0	4.32
		090104	旅馆用地	7.7	32.65
	0902		商务金融用地	0.2	0.69
	0903		娱乐用地	0.8	3.51
	0904		其他商业服务业用地	10.6	45.24
12			交通运输用地	3.2	13.58
	1208		交通场站用地	3.2	13.58
		120803	社会停车场用地	3.2	13.58
合计			用地用海	23.4	100.00



4.3 空间结构和功能分区

■ 空间结构和功能分区图



4.5 业态布局

综合业态布局图



云境绿心

- 1 野生动物保护走廊
- 2 哀牢野生植物展示园
- 3 “云筑泊境”酒店
- 4 云海木屋
- 5 “云上峰景”酒店
- 6 游客停车场
- 7 一号线索道站
- 8 “哀牢本草”集市

秘境宿集

- 1 “向云端”宿集
- 2 “云海叠翠”宿集
- 3 “云澜山涧”宿集
- 4 村民活动中心

云上会客厅 (综合服务核)

- 1 游客信息服务中心
- 2 二号线索道站
- 3 哀牢山生物多样性环境教育中心
- 4 集散地服务中心 (吃、住、会务)
- 5 哀牢山美食街
- 6 游客停车场
- 7 载人无人机观光停机坪

云海揽胜处 (云海观景核)

- 1 “天栖云境”度假酒店-停车场
- 2 “天栖云境”度假酒店-悬崖餐厅
- 3 “天栖云境”度假酒店-独栋客房区
- 4 “哀牢之眼”观景台
- 5 云顶咖啡厅
- 6 配套商业街
- 7 云海观景平台
- 8 云朵书屋
- 9 “云海日出”观景塔

茶路韵心台 (茶马文化核)

- 1 茶马博物馆——李氏宗祠修缮
- 2 “茶马雅集”——李润之老宅修复
- 3 茶马古街 (茶马文化实景剧场)
- 4 游客停车场
- 5 “茶马秘境”酒店
- 6 “小小茶马互市”乐园
- 7 “小小天文台”观星站

重点从住、娱、购、吃四个方面展开业态布局考虑。

住：主要分布于轻奢度假酒店、精品民宿等业态分区中；

娱：主要分布于特色街巷、研学基地、轻奢度假酒店、综合服务等业态分区中；

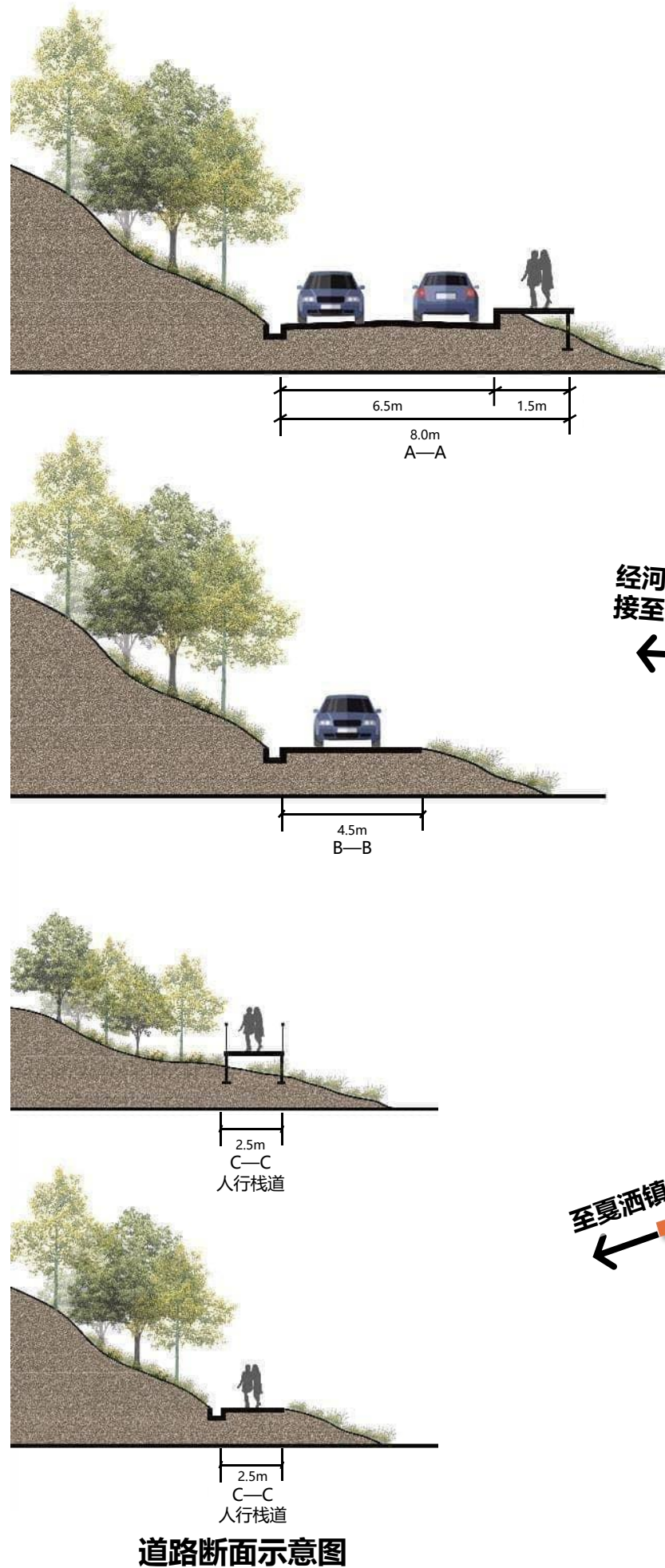
购：主要分布于美食街、商业街、特色市集等业态分区中；

吃：主要分布于特色街巷、综合服务、轻奢度假酒店、精品民宿等业态分区中。



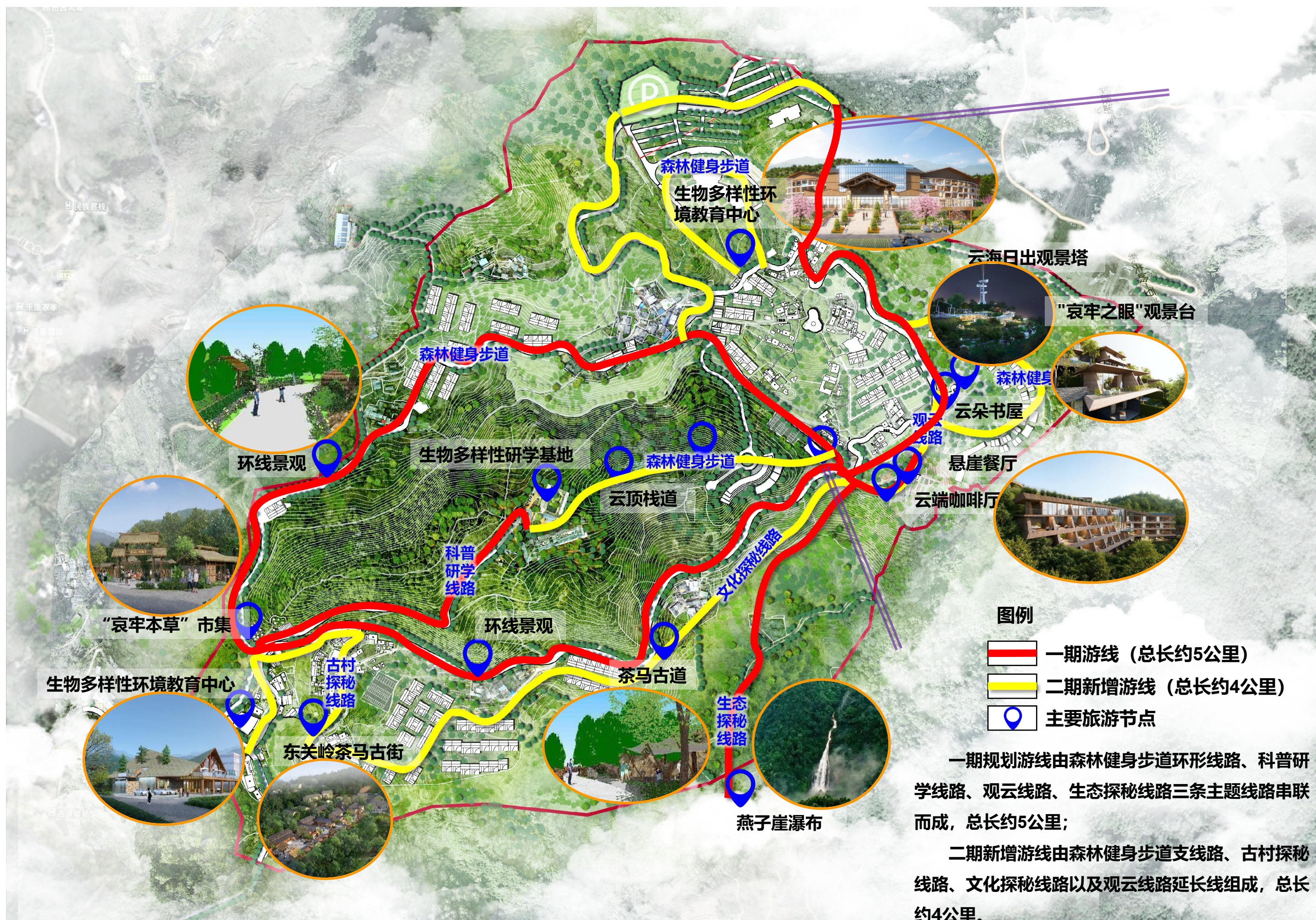
4.6 道路交通

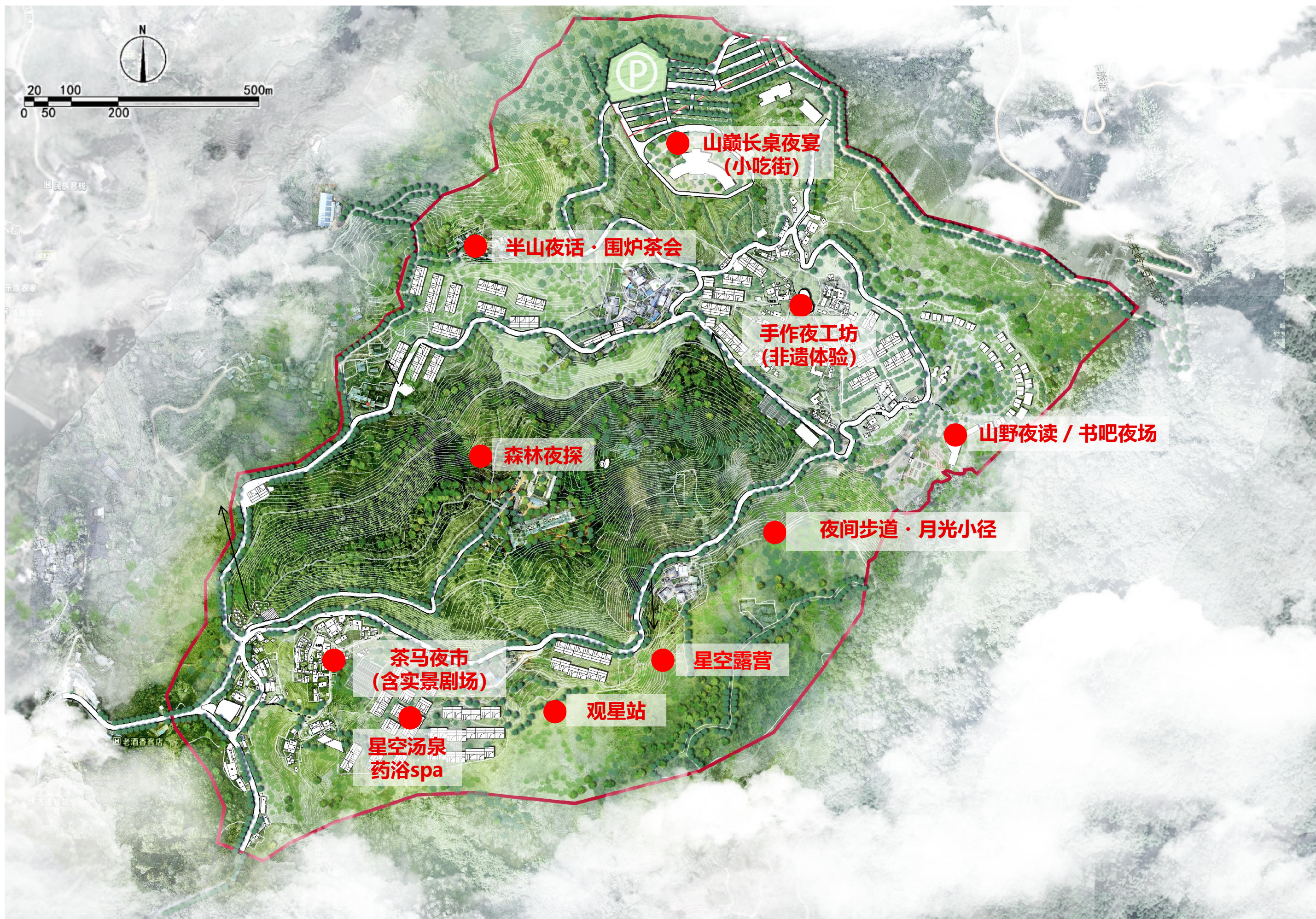
道路和交通系统规划图



4.7 旅游线路

■ 游线系统规划图





■ 网红打卡装置布置图



4.7 服务设施

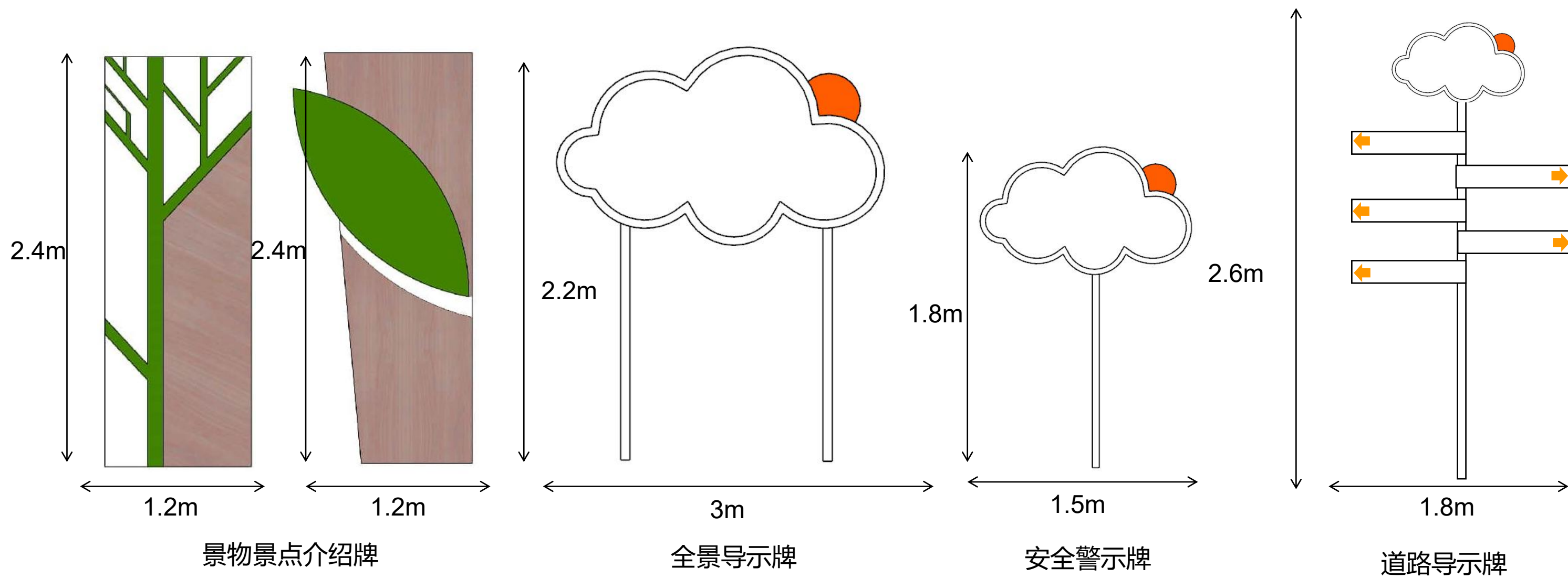
■ 旅游服务设施规划图

借助智慧科技，提升东关岭旅游大本营旅居医疗保障条件，搭建“东关岭医疗服务中心——新平县人民医院”云医疗平台，实现医疗信息管理与共享，促进远程诊疗。



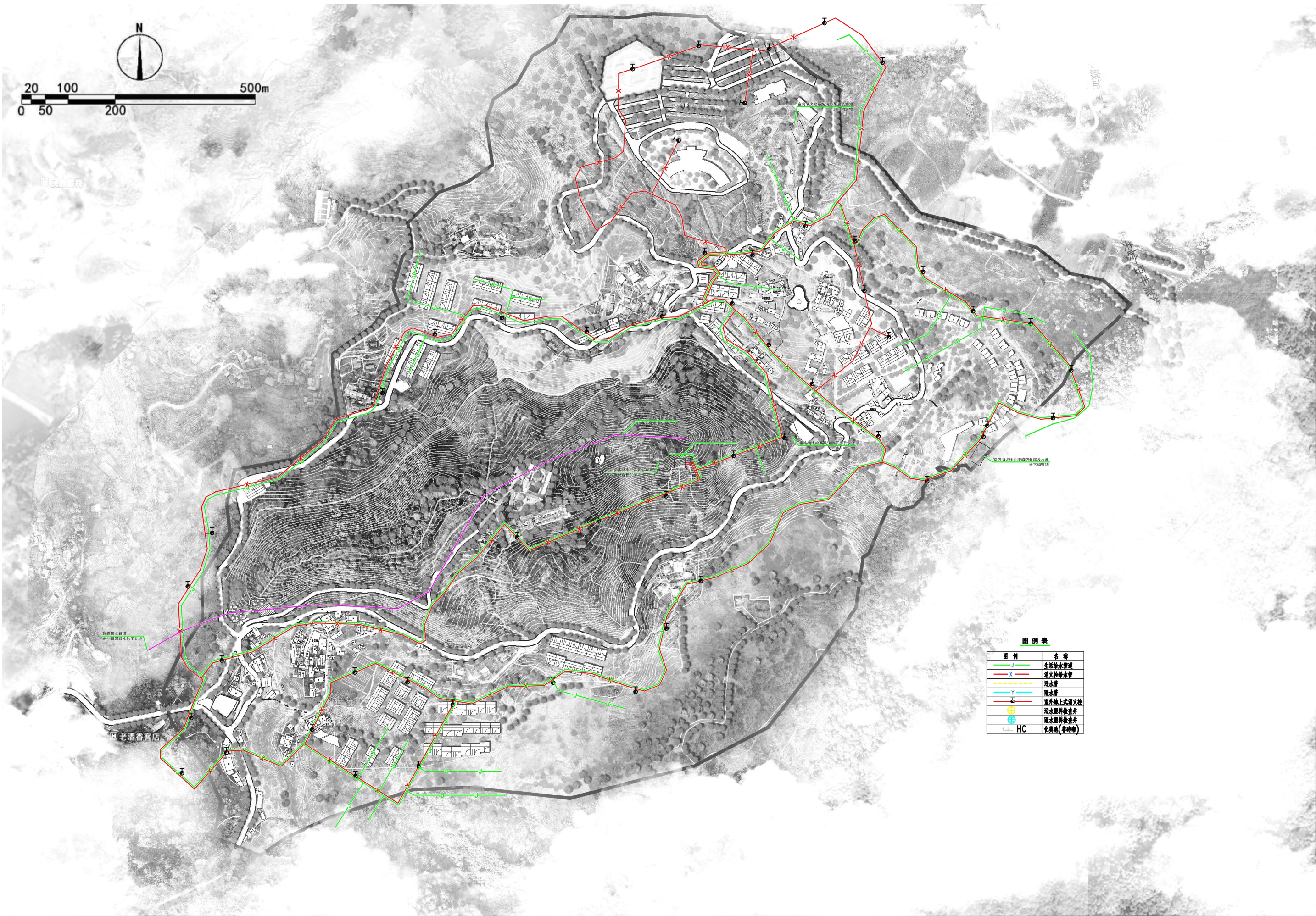
图例

-  问询中心
-  旅游公厕
-  餐饮
-  购物
-  住宿
-  应急指挥中心 (警务室)
-  医疗服务 (智慧医疗)
-  公交站
-  索道站
-  售票服务



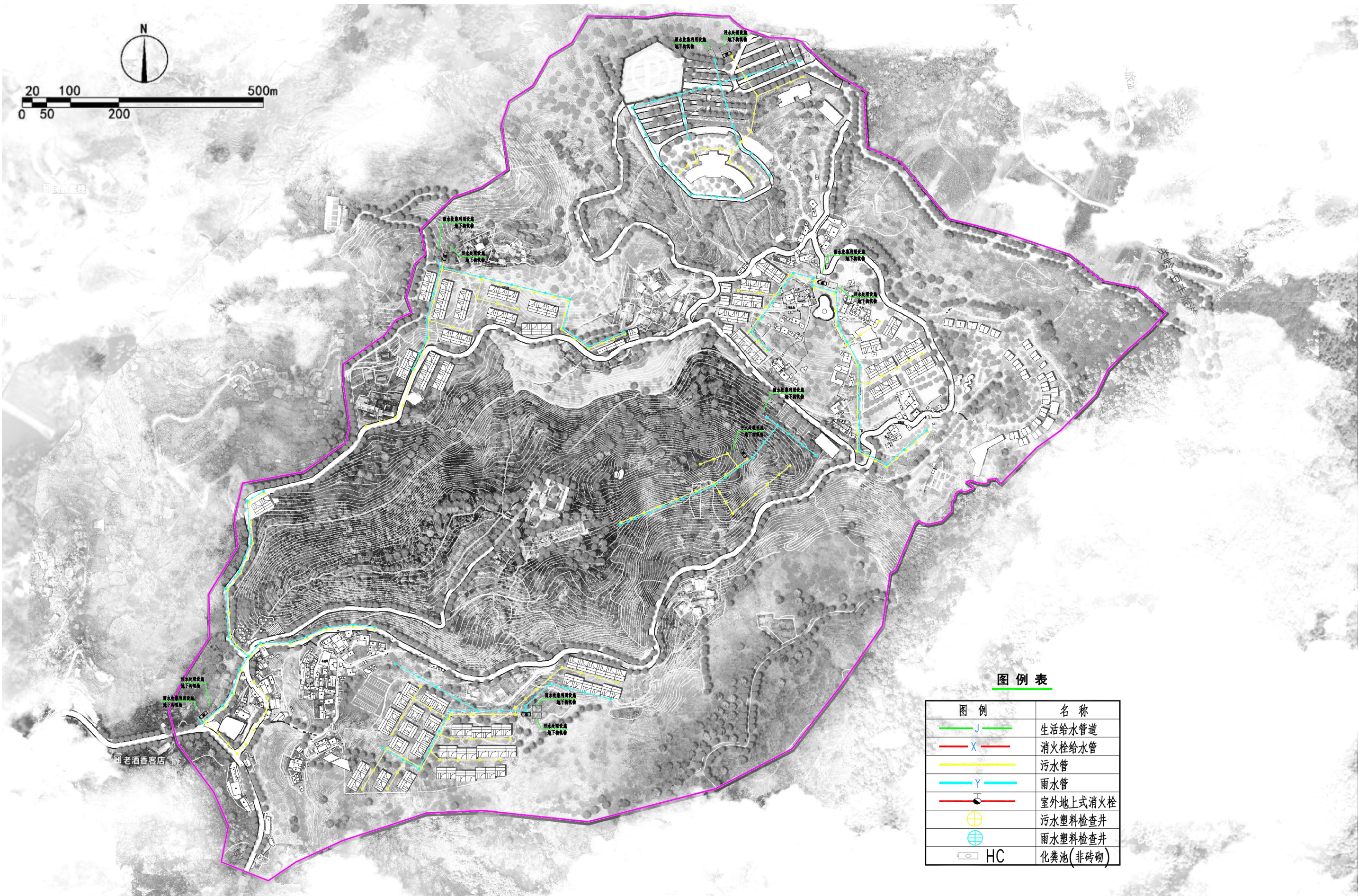
4.8 基础设施

■ 给水设施规划图



4.8 基础设施

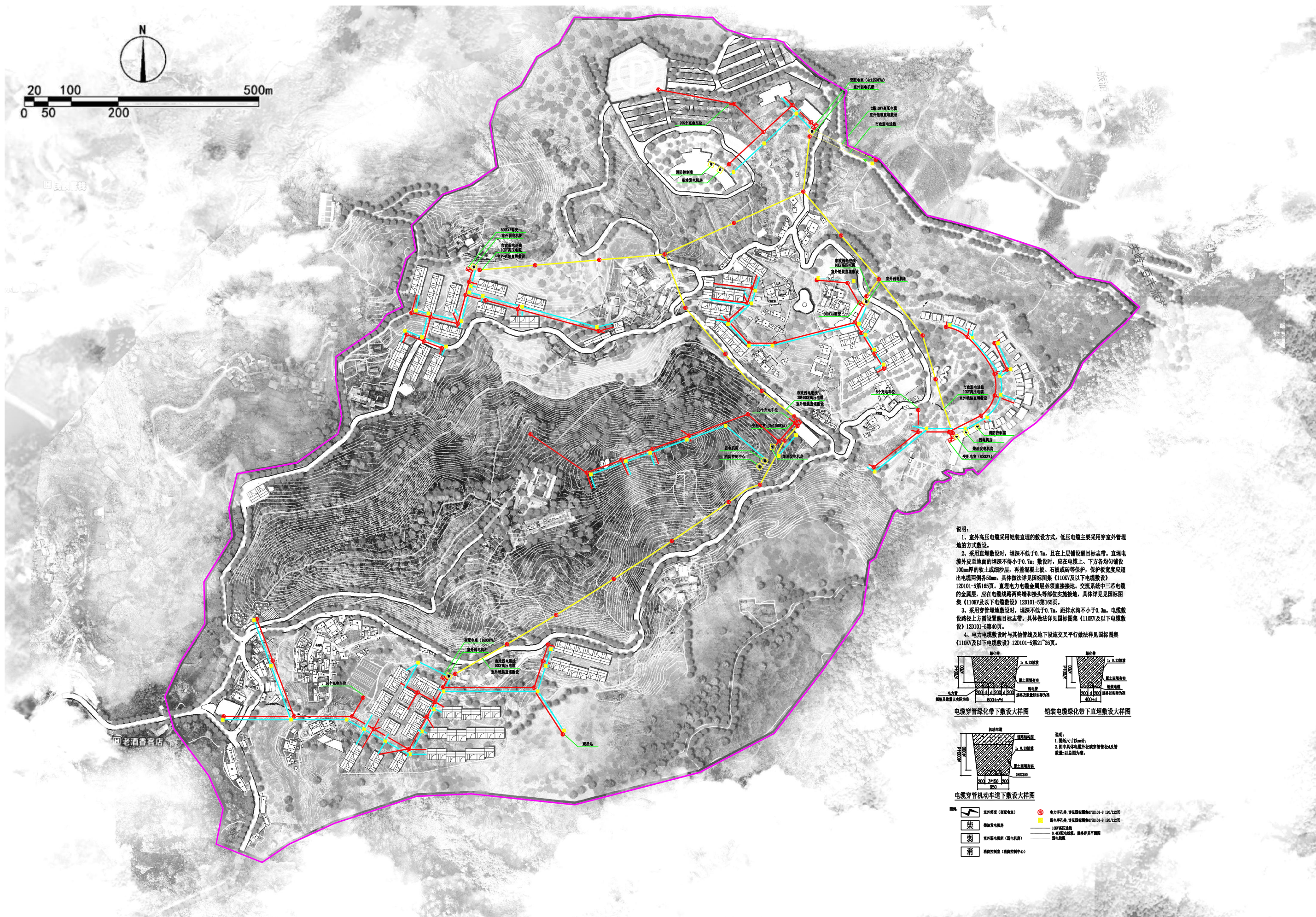
■ 排水设施规划图

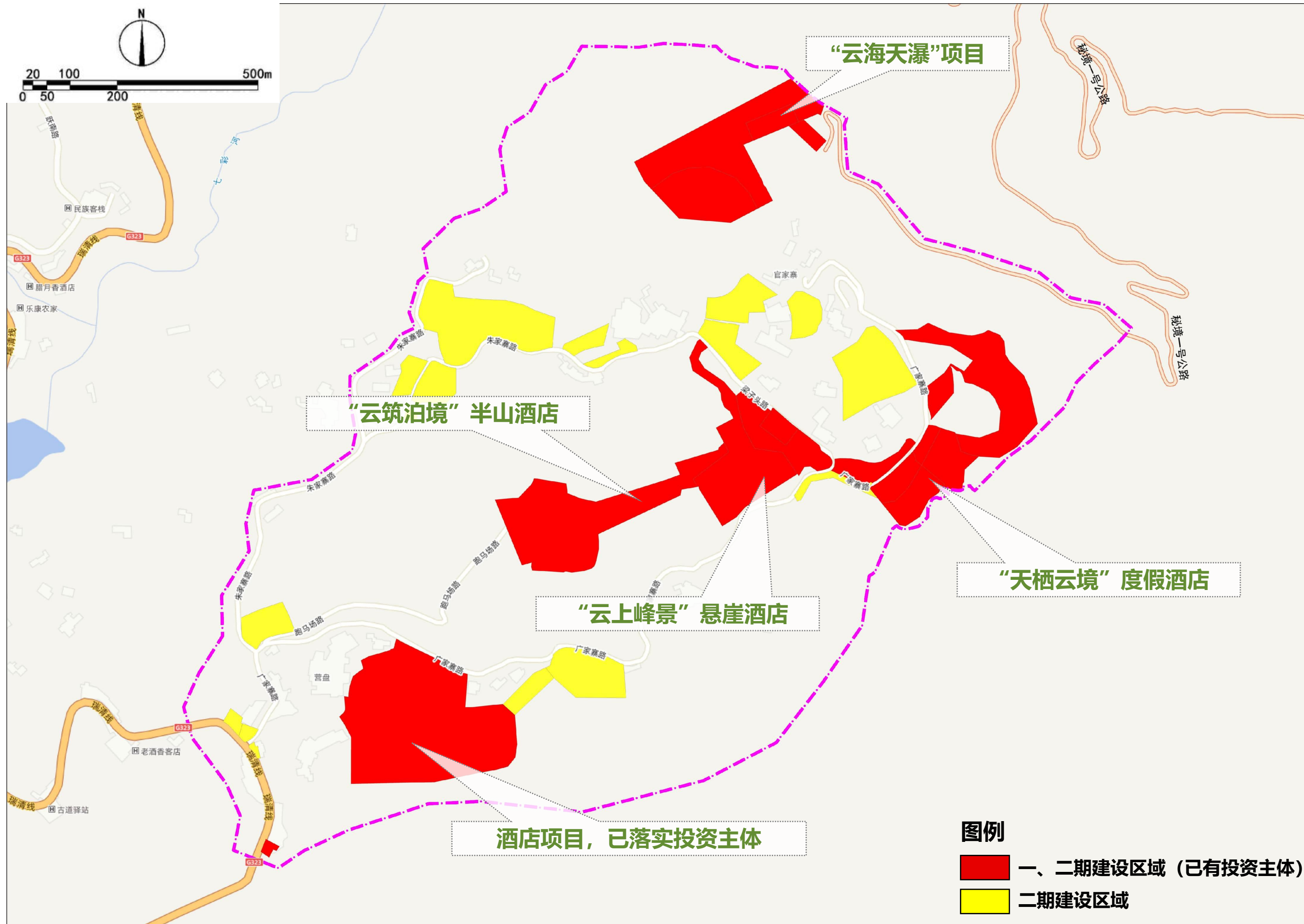


图例表

图例	名称
— J —	生活给水管道
— X —	消防栓给水管
— Y —	污水管
— Y —	雨水管
— 消防栓 —	室外地上式消防栓
⊕	污水塑料检查井
⊕	雨水塑料检查井
HC	化粪池(非砖砌)

■ 电气规划图





Part5 设计方案



(一) 已有投资主体的地段

- “天栖云境” 度假酒店
- “云海天瀑” 项目-游客集散中心组团
- “云海天瀑” 项目-云海揽境观光区

5.1 已有投资主体的地段

■ “云海天瀑”项目--整体鸟瞰图



5.1 已有投资主体的地段

■ “云海天瀑”项目-游客集散中心组团--整体鸟瞰图



5.1 已有投资主体的地段

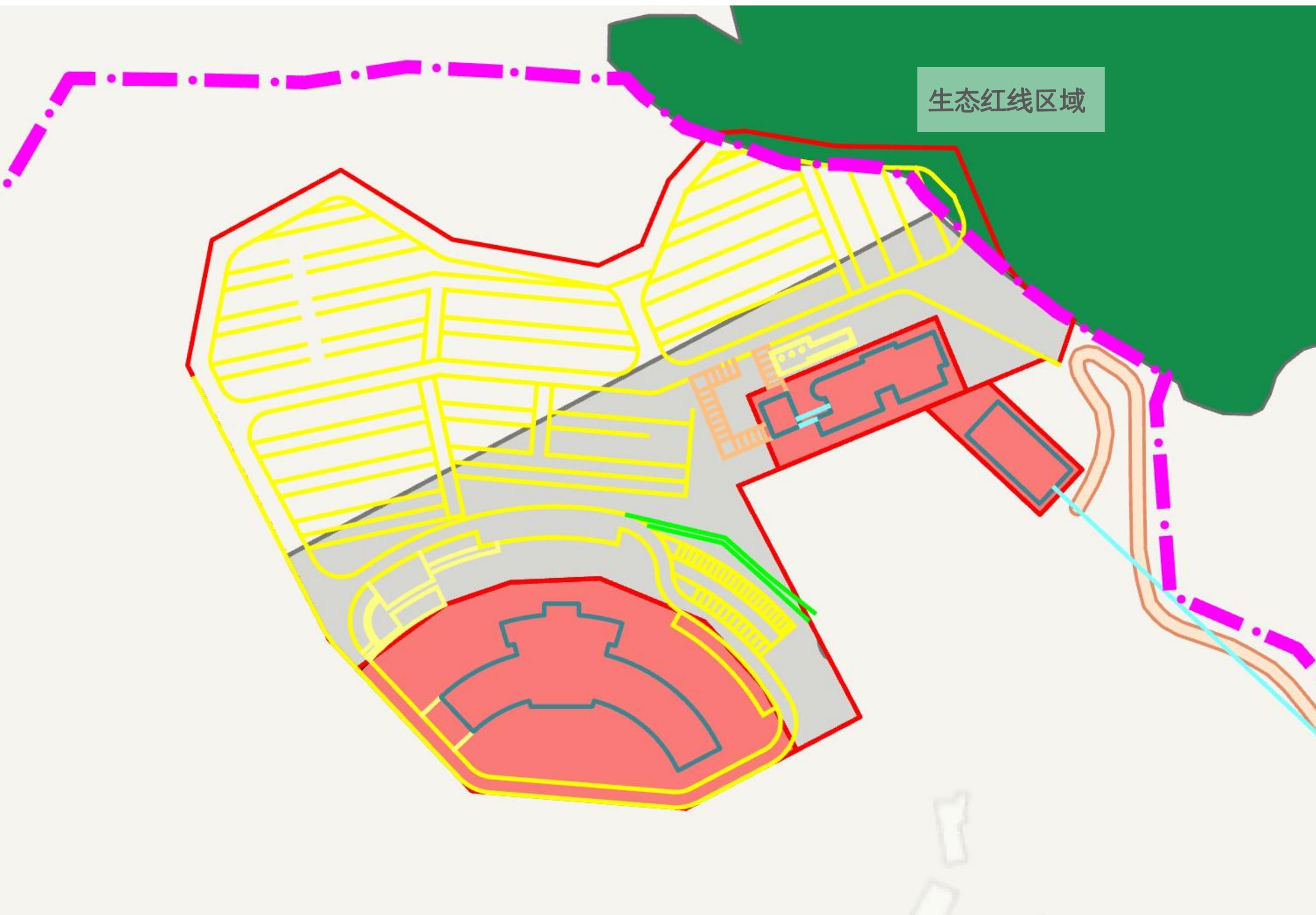
■ “云海天瀑”项目-游客集散中心组团--规划总平面图



- ① 游客信息服务中心
- ② 二号线索道站点
- ③ 电瓶观光车上站点
- ④ 生态停车场
- ⑤ 载人无人机观光停机坪
- ⑥ 哀牢山生物多样性环境教育中心
- ⑦ 集散地服务中心（餐饮、住宿、会务）
- ⑧ 哀牢山美食街

5.1 已有投资主体的地段

■ “云海天瀑”项目-游客集散中心组团--规划总平面图

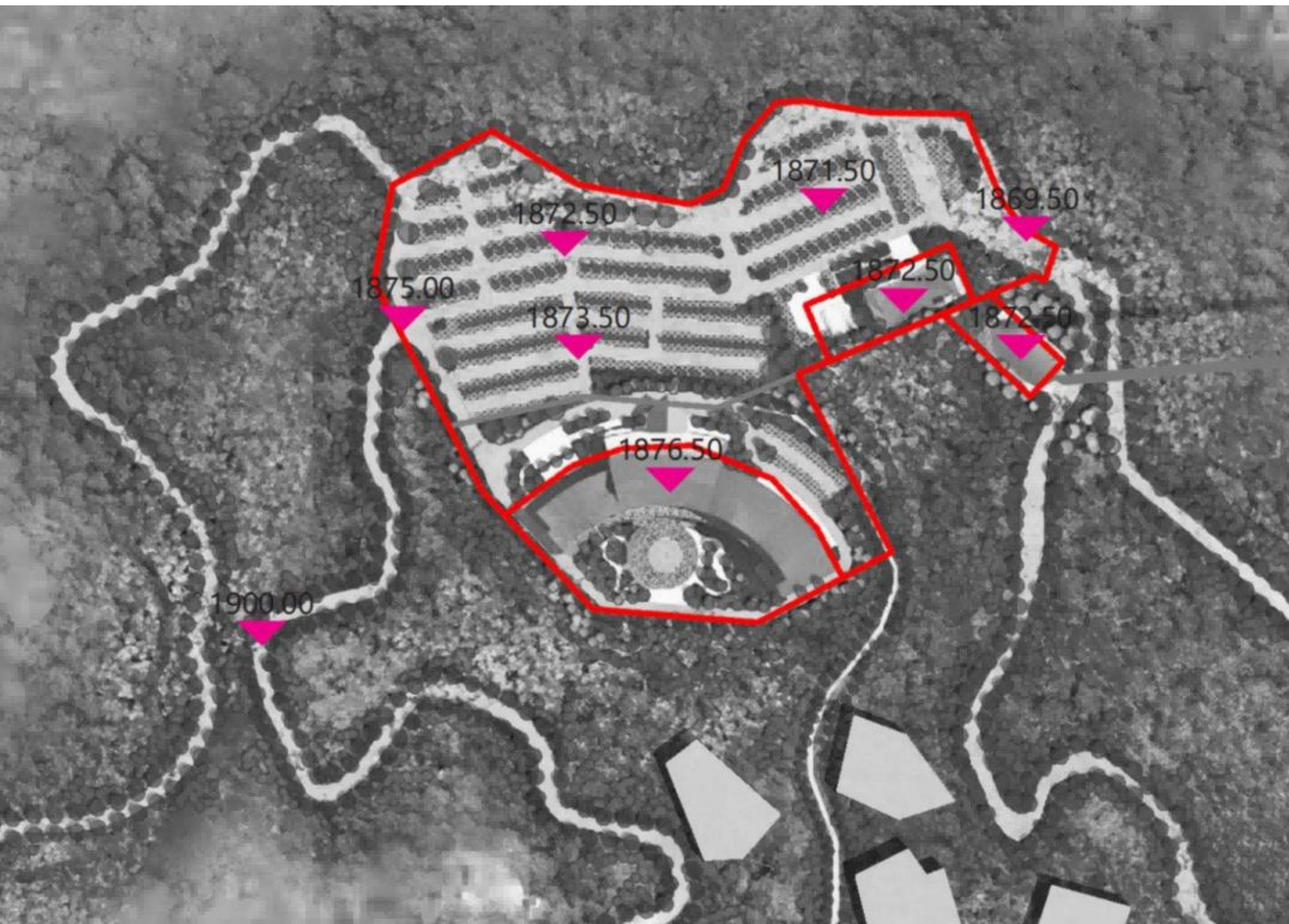


需要注意的问题：

- 1.停车场用地占到一部分生态红线区域；
- 2.需核实项目征地及用地手续的落实情况；

5.1 已有投资主体的地段

■ “云海天瀑”项目-游客集散中心组团--竖向设计图



鉴于场地原始地形高差显著，设计采用分级台地处理策略，通过合理消化竖向高差实现土方自平衡，有效控制工程成本。

1872.50

室外高程

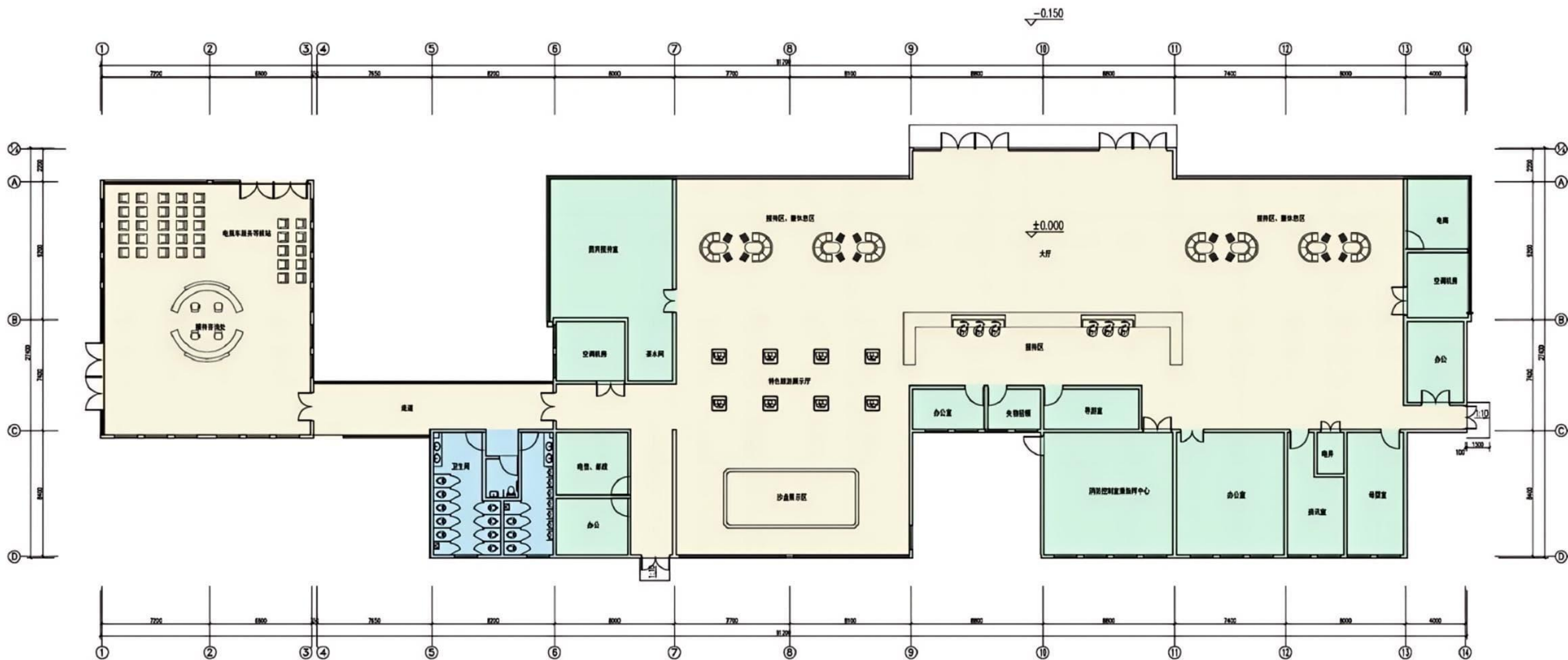
5.1 已有投资主体的地段

■ “云海天瀑”项目-游客集散中心组团--游客信息服务中心建筑效果图



5.1 已有投资主体的地段

■ “云海天瀑”项目-游客集散中心组团--游客信息服务中心建筑平面图



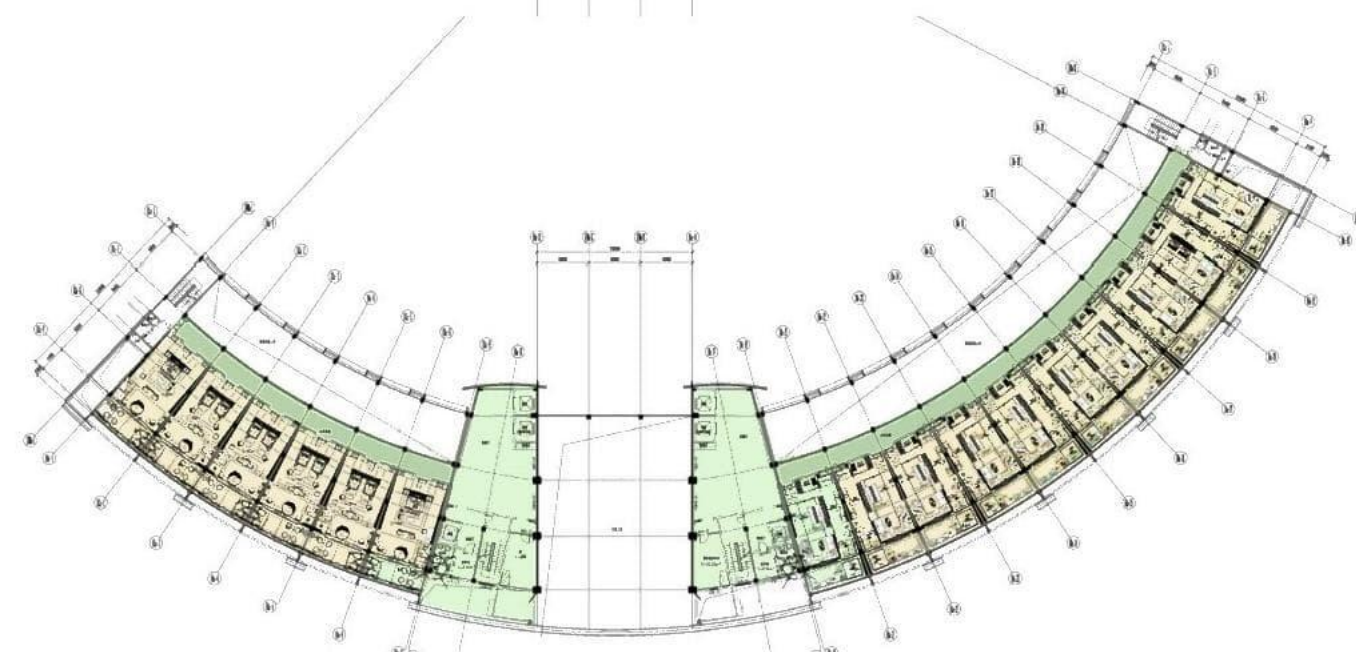
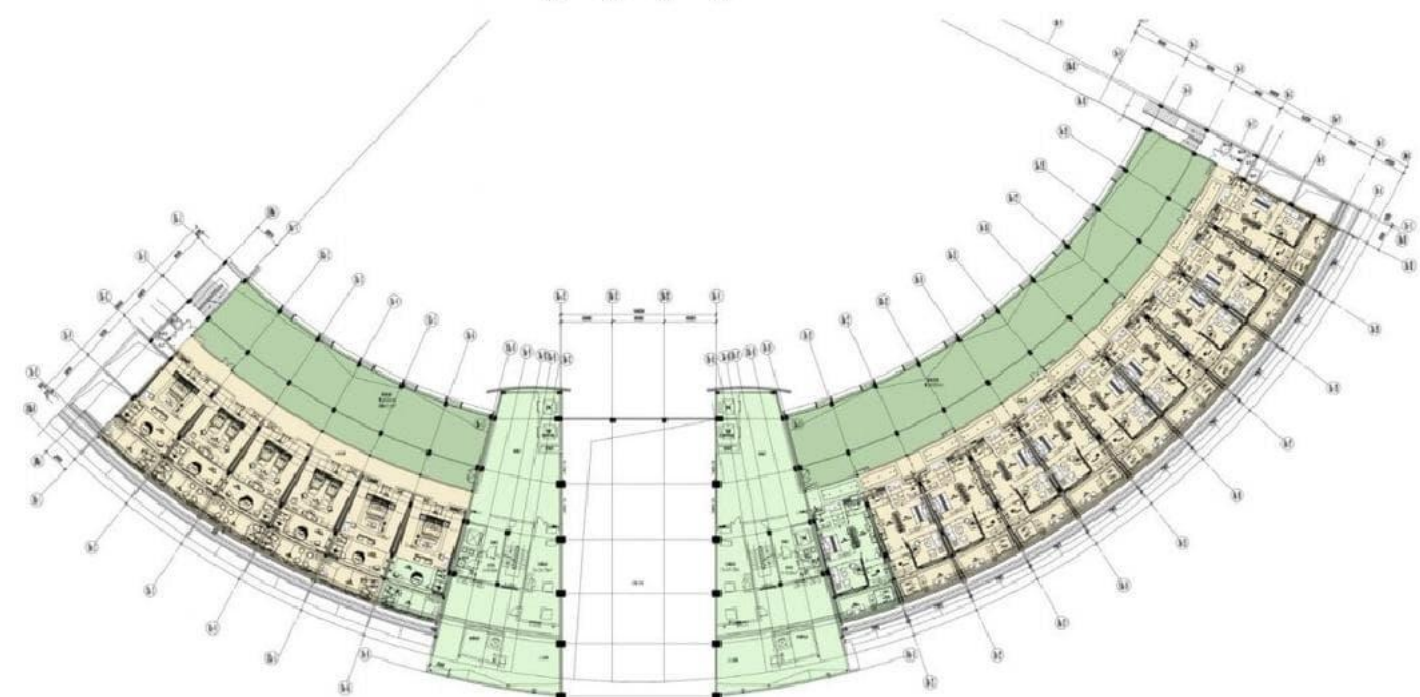
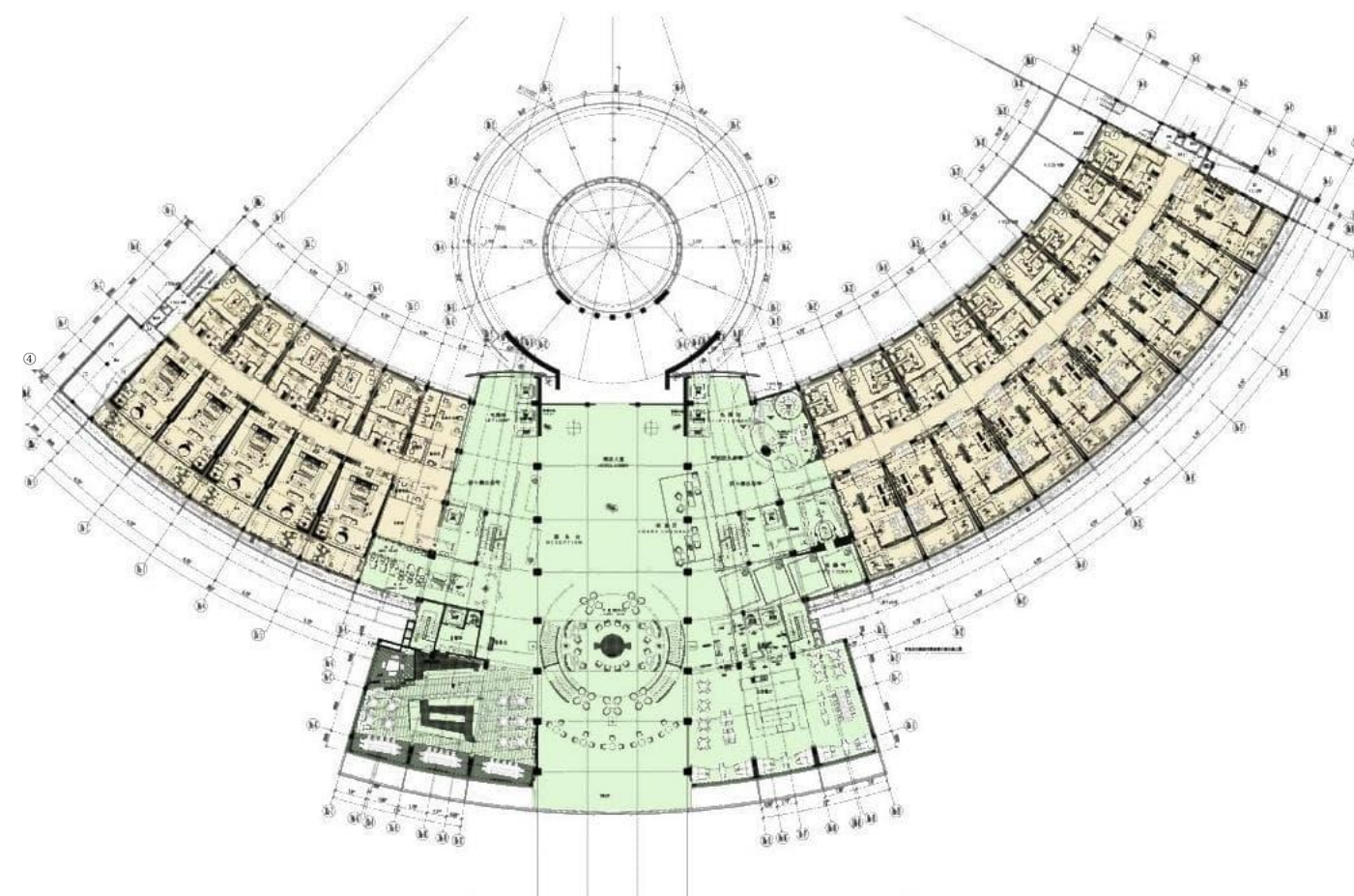
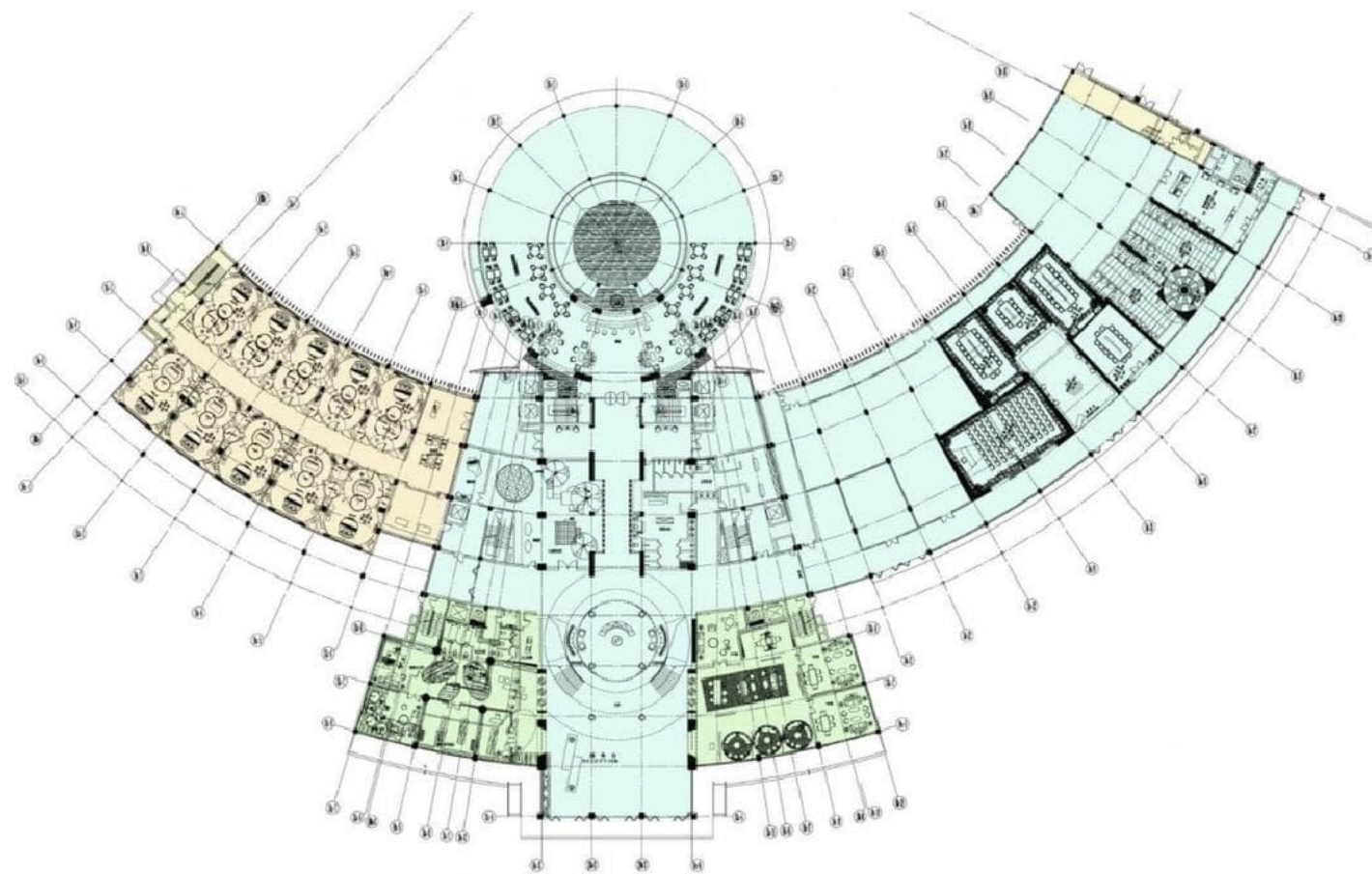
5.1 已有投资主体的地段

■ “云海天瀑”项目-游客集散中心组团--集散地综合服务中心建筑效果图



5.1 已有投资主体的地段

■ “云海天瀑”项目-游客集散中心组团--集散地综合服务中心建筑平面图



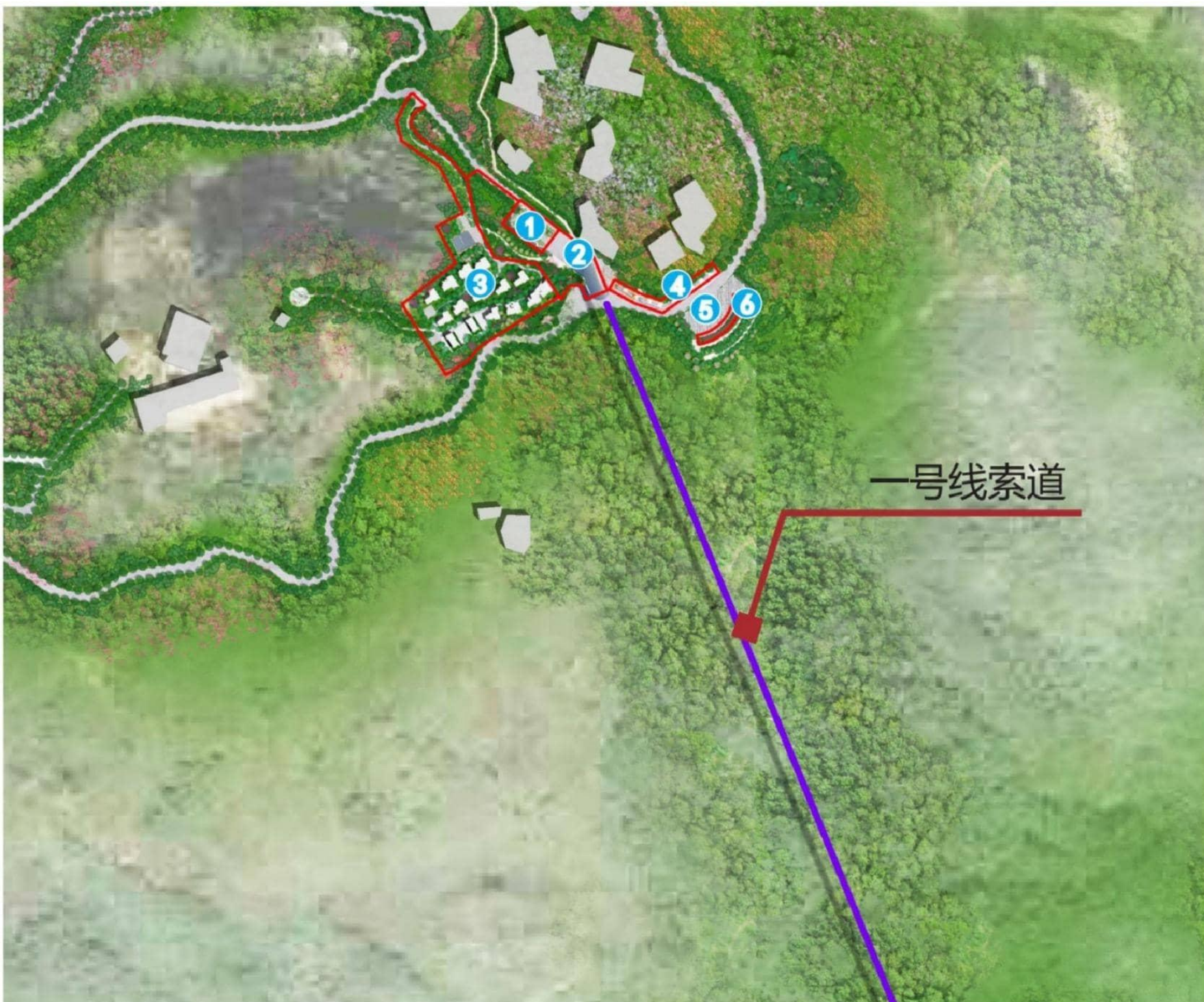
5.1 已有投资主体的地段

■ “云海天瀑”项目-云海揽境观光区--鸟瞰图



5.1 已有投资主体的地段

■ “云海天瀑”项目-云海揽境观光区--总平面图



- ① 临时停车区
- ② 一号线索道上站点
- ③ 云海酒店
- ④ 配套商业区
- ⑤ 云海观景平台
- ⑥ 云顶咖啡厅

一号线索道

5.1 已有投资主体的地段

■ “天栖云境”度假酒店--区位及现状分析图



5.1 已有投资主体的地段

■ “天栖云境”度假酒店--整体鸟瞰图



5.1 已有投资主体的地段

■ “天栖云境”度假酒店--规划总平面图



- ① 酒店停车区
- ② 酒店大门
- ③ 集中式酒店 (悬崖餐厅、云展厅)
- ④ 独栋式酒店区

5.1 已有投资主体的地段

■ “天栖云境” 度假酒店--道路竖向设计图



5.1 已有投资主体的地段

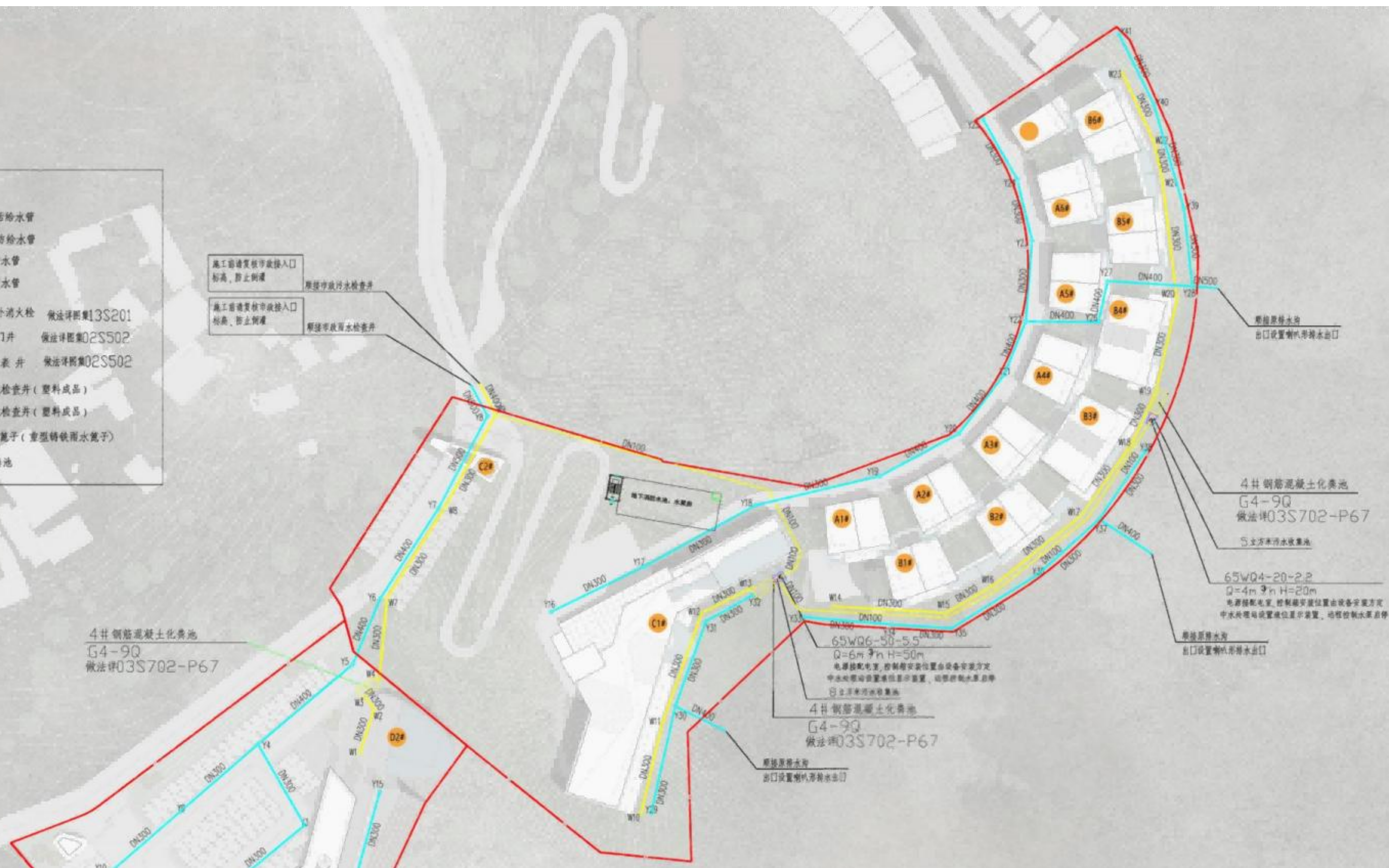
■ “天栖云境”度假酒店--给水规划图



5.1 已有投资主体的地段

“天栖云境”度假酒店--排水规划图

排水规划图



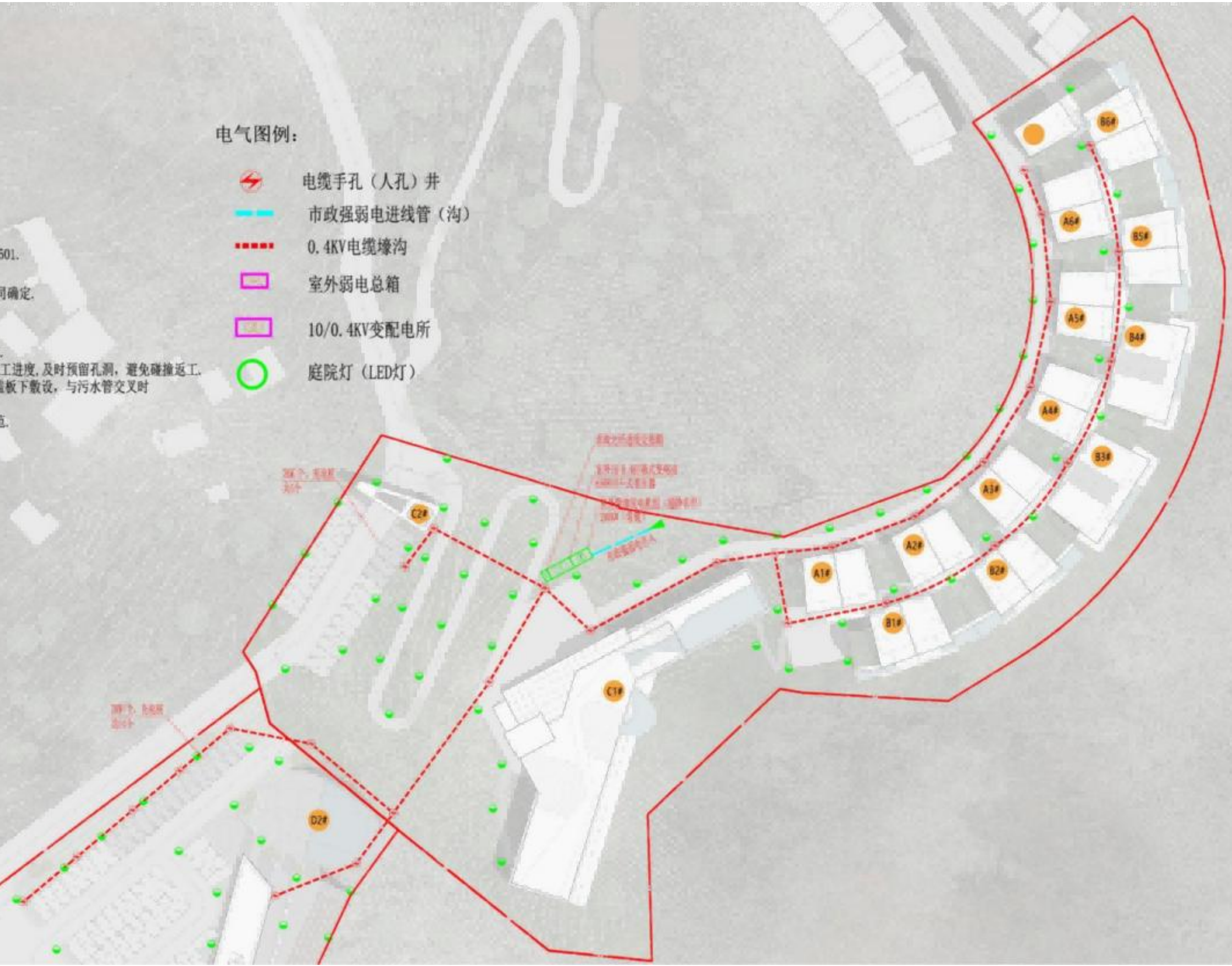
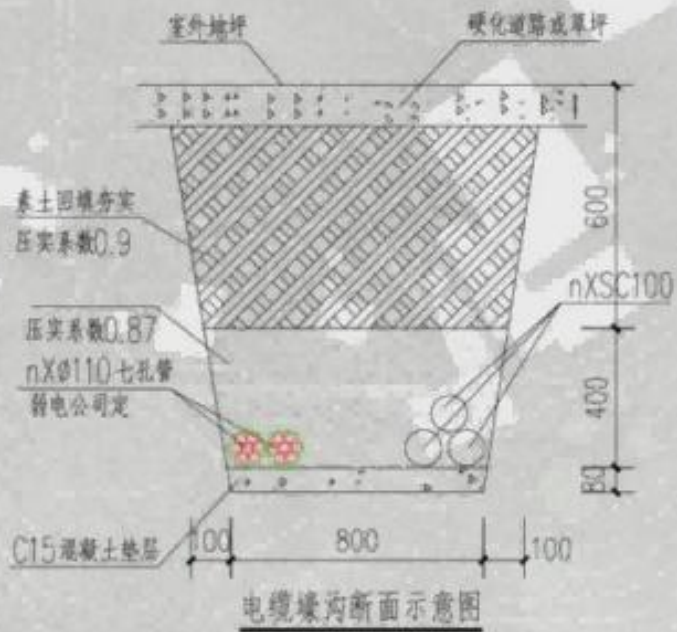
电气规划图

电气规划说明

- 一、本工程在负荷中心设置配电所，电源自市政电网引来。
所有的低压出线回路要求在变电所的低压配电屏上计量。
- 二、低压部分采用380/220V三相五线制供电：
 - 1、露天带电设备金属外壳均应在其基础处做重复接地。
 - 进出建筑物的金属管线均应做总等电位联结，做法参照图集15D501。
- 三、弱电综合管网布置：
本工程沿电缆壕沟布设弱电七孔管，埋设数量由弱电公司确定。
- 四、其他：
 - 1、图中标注尺寸以米为单位。
 - 2、室外道路、各幢建筑(间)等尺寸和标高以建施总平面图为准。
 - 3、施工中应与土建公司和其它专业公司密切合作，合理安排施工进度，及时预留孔洞，避免碰撞返工。
 - 4、本工程电缆沟与雨水沟交叉时，要求电缆穿钢管沿雨水沟盖板下敷设，与污水管交叉时穿钢管沿污水管上部通过。
 - 5、除本设计说明外，施工中还应遵守现行施工及质量验收规范。

电气图例：

- 电缆手孔(人孔)井
- 市政强弱电进线管(沟)
- 0.4KV电缆壕沟
- 室外弱电总箱
- 10/0.4KV变配电所
- 庭院灯(LED灯)



5.1 已有投资主体的地段

■ “天栖云境”度假酒店--集中式酒店鸟瞰图



5.1 已有投资主体的地段

■ “天栖云境”度假酒店--酒店入口效果图



5.1 已有投资主体的地段

■ “天栖云境”度假酒店--集中式酒店建筑效果图



5.1 已有投资主体的地段

■ “天栖云境”度假酒店--集中式酒店建筑效果图



5.1 已有投资主体的地段

■ “天栖云境”度假酒店--独栋式酒店建筑效果图



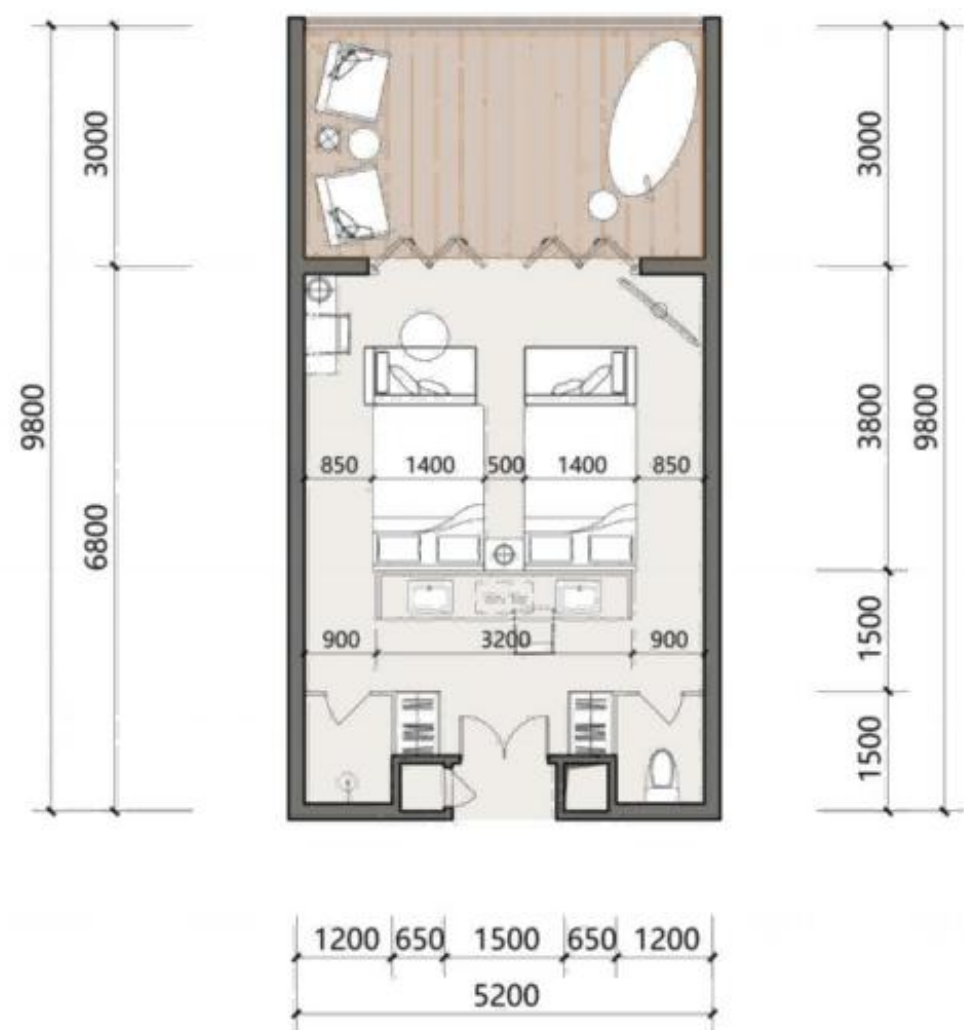
5.1 已有投资主体的地段

■ “天栖云境”度假酒店--独栋式酒店建筑效果图



5.1 已有投资主体的地段

■ “天栖云境”度假酒店--建筑平面图



标准间平面

- 1、中轴对称的玄关空间，入户更具仪式感
- 2、床直接面向阳台，躺床即可观景
- 3、建筑界面可以全打开，创造半室外空间体验

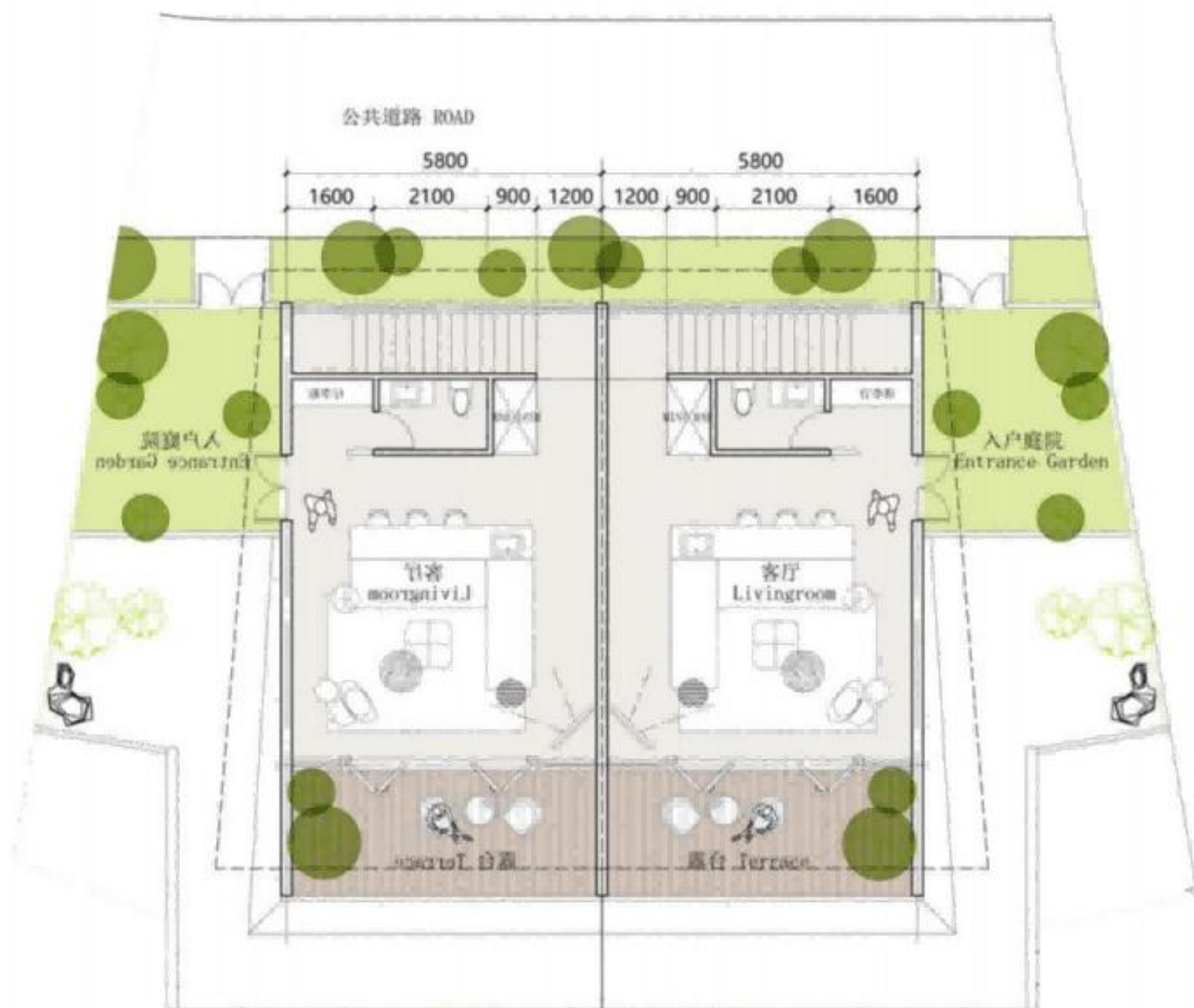


套间平面

- 1、床直接面向阳台，躺床即可观景
- 2、创新型的半室外空间，让景观自然渗透
- 3、超大的观景浴缸，泡澡的同时可享自然景观，又不失私密性

独栋酒店 “一房一厅”

- 1、依山漫步，每一户都有私密的入户花园
- 2、景观界面最大化展开，打造深度栖云体验
- 3、设计无边际泳池，打造高端奢华体验



一层平面



负一层平面

5.1 已有投资主体的地段

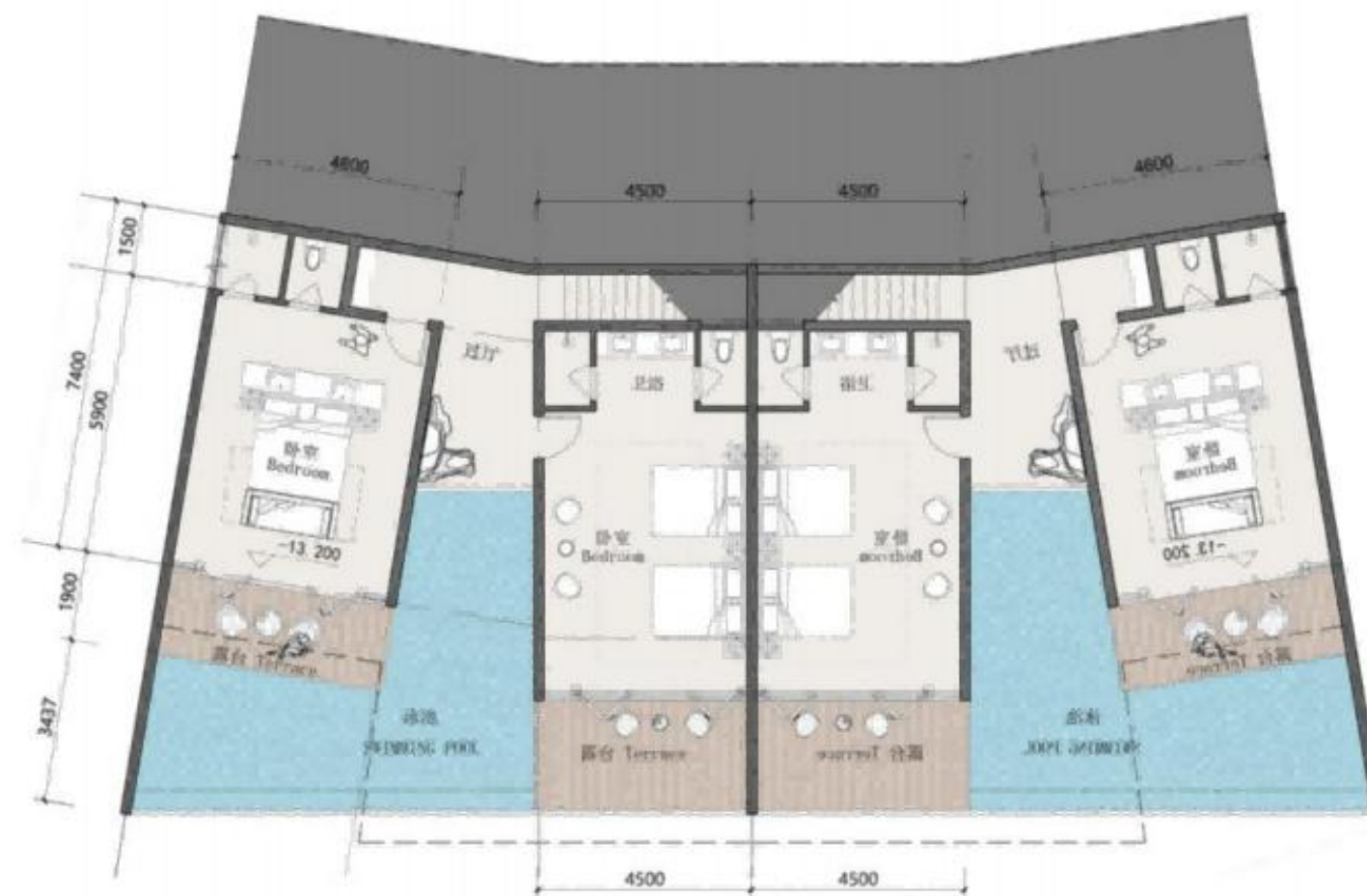
■ “天栖云境”度假酒店--建筑平面图

独栋酒店“两房一厅”

- 1、独立入户，打造入户花园秘境
- 2、围合超大露台景观空间，打造观云山居
- 3、景观界面最大化展开，深度强化栖云体验
- 4、私密无边泳池，独享云海秘境



一层平面



负一层平面

5.1 已有投资主体的地段

■ “天栖云境”度假酒店--建筑平面图

独栋酒店“三房两厅”

- 1、独享野奢入口，营造归家般入住氛围
- 2、入玄关、观云海，打造特色入住体验
- 3、云海与瀑布泳池，打造极致野奢体验
- 4、充分利用山地景观优势，多层泳池叠水戏云



一层平面



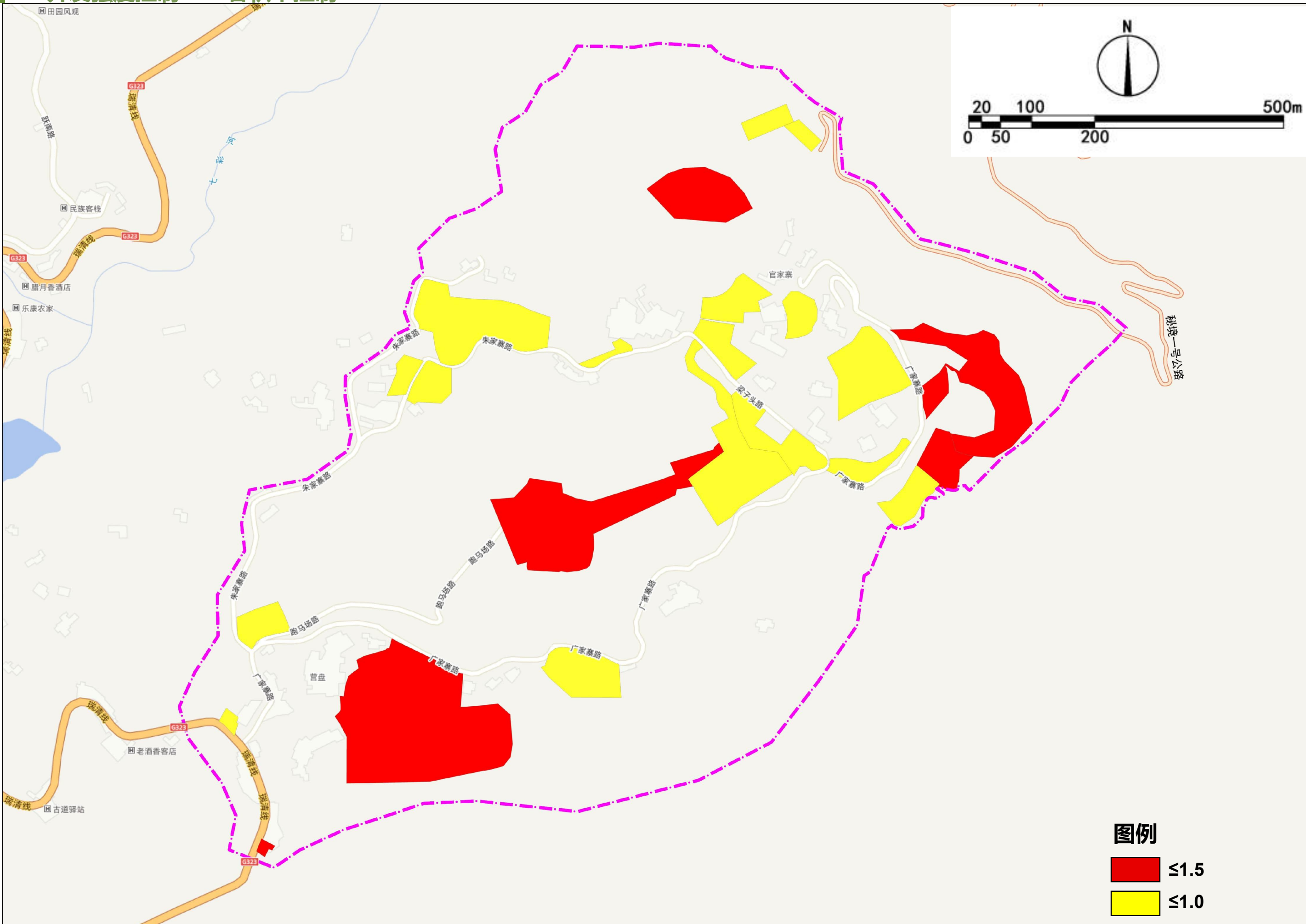
负一层平面

(二) 暂未落实投资主体的地段

- 开发强度控制引导——容积率控制
- 开发强度控制引导——建筑限高
- 开发强度控制引导——建筑层数控制
- 新建民宿风貌控制导则

5.2 未落实投资主体的地段

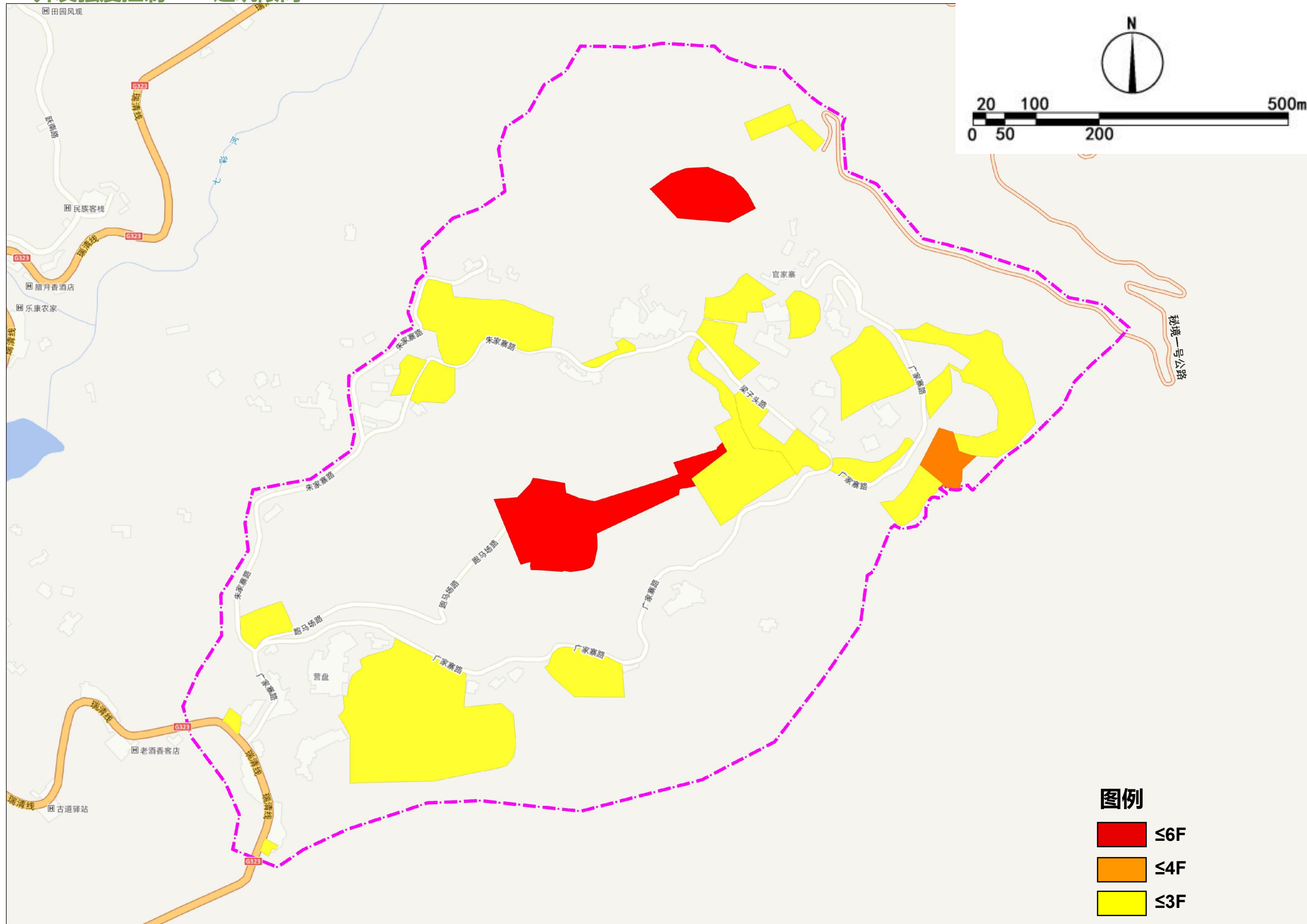
■ 开发强度控制——容积率控制



5.2 未落实投资主体的地段

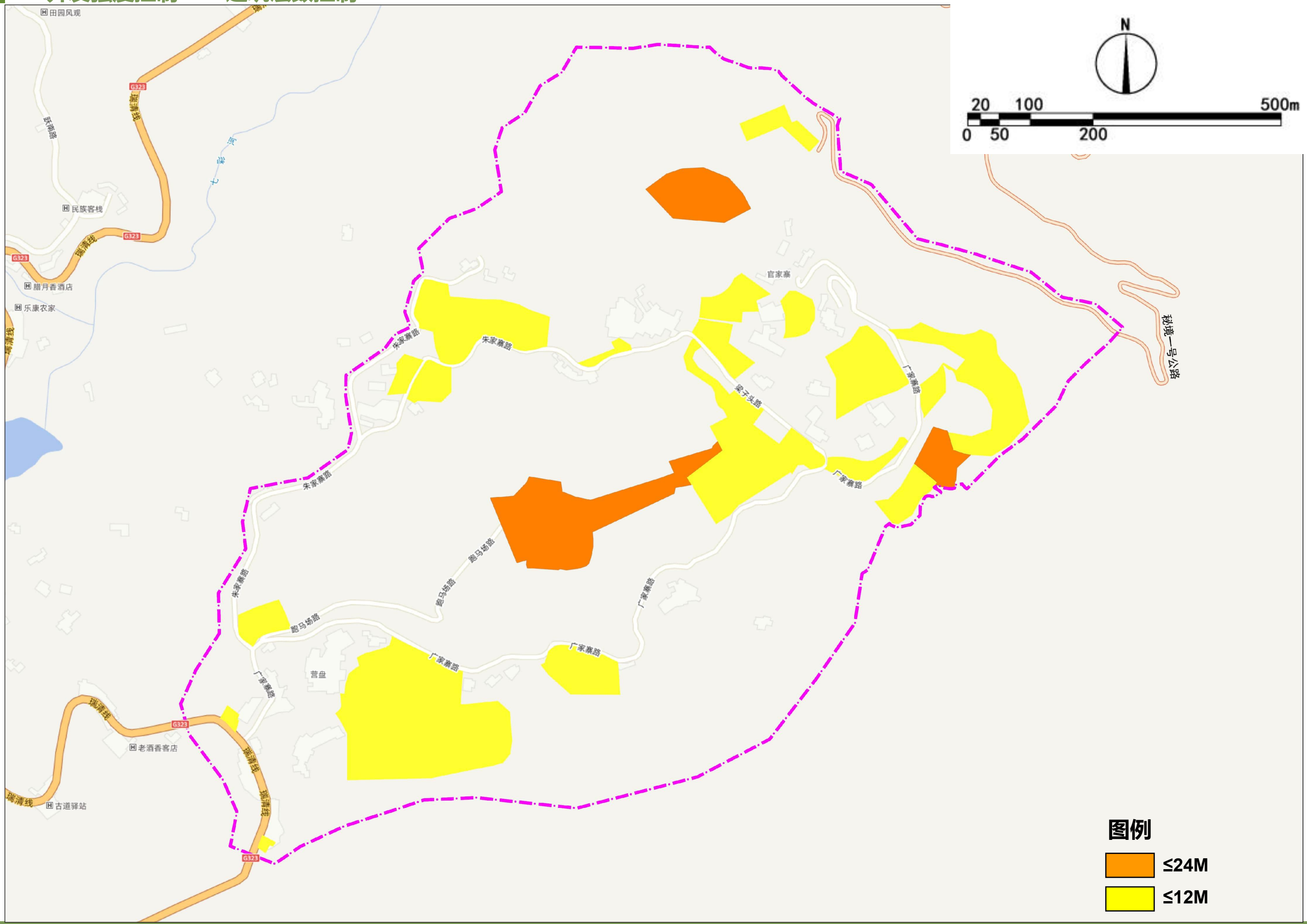


■ 开发强度控制——建筑限高



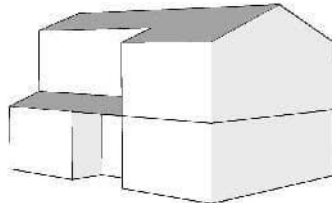
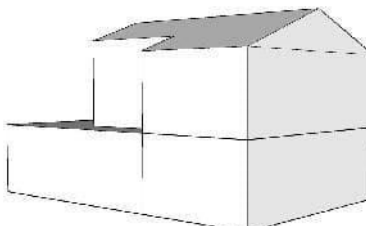
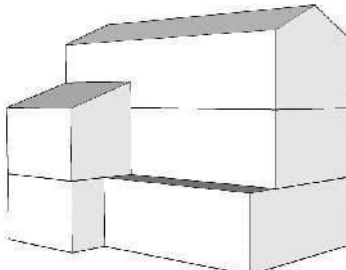
5.2 未落实投资主体的地段

■ 开发强度控制——建筑层数控制





基本要求

一字型	类型	设计引导					
		形体造型	层高	颜色	材料	模型效果	
	A	 通高型	2F	白色 灰色 米黄色 木色	毛石片 原木贴面 木格栅 小青瓦	 正立面  侧立面	 透视图
	B	 局部退台型	2F	白色 灰色 米黄色 木色	毛石片 原木贴面 木格栅 小青瓦	 正立面  侧立面	 透视图
	C	 局部退台型	3F	白色 灰色 米黄色 木色	毛石片 原木贴面 木格栅 小青瓦	 正立面  侧立面	 透视图



基本要求

L 字 型	类型	设计引导				
		形体造型	层高	颜色	材料	模型效果
	A	 错位嵌入型	2F	白色 灰色 米黄色 木色	毛石片 原木贴面 木格栅 小青瓦	 正立面 侧立面 透视图
	B	 局部退台型	2F	白色 灰色 米黄色 木色	毛石片 原木贴面 木格栅 小青瓦	 正立面 侧立面 透视图
C	 错位退台型	2F	白色 灰色 米黄色 木色	毛石片 原木贴面 木格栅 小青瓦	 正立面 侧立面 透视图	

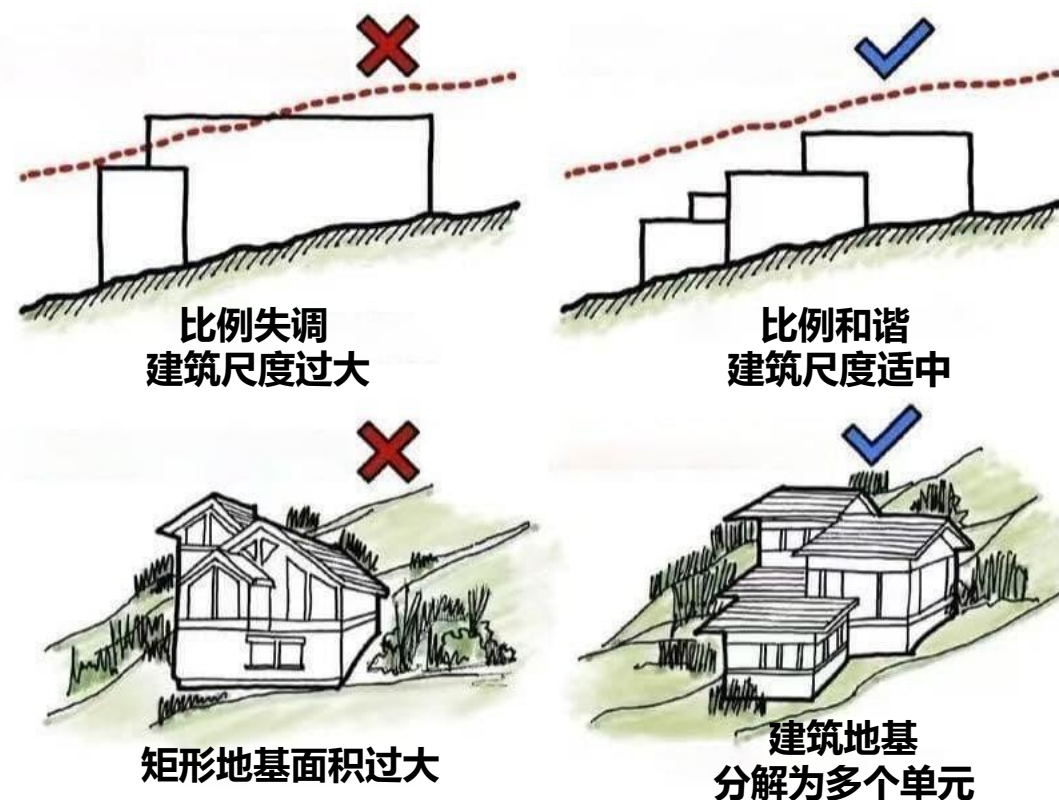


基本要求

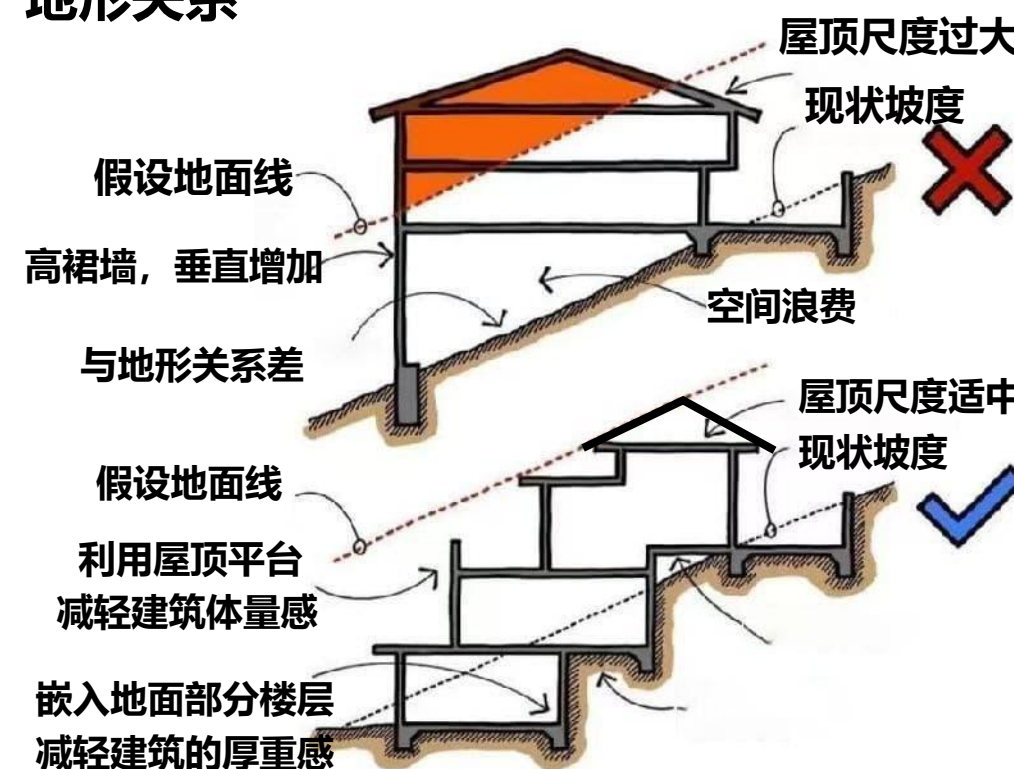
	类型	设计引导				
		形体造型	层高	颜色	材料	模型效果
合院型	A	 局部退台型	2F	白色 灰色 驼黄色 木色	毛石片 原木贴面 木格栅 小青瓦	 正立面 侧立面 透视图
	B	 异形屋顶型	2F	白色 灰色 驼黄色 木色	毛石片 原木贴面 木格栅 小青瓦	 正立面 侧立面 透视图

基本要求

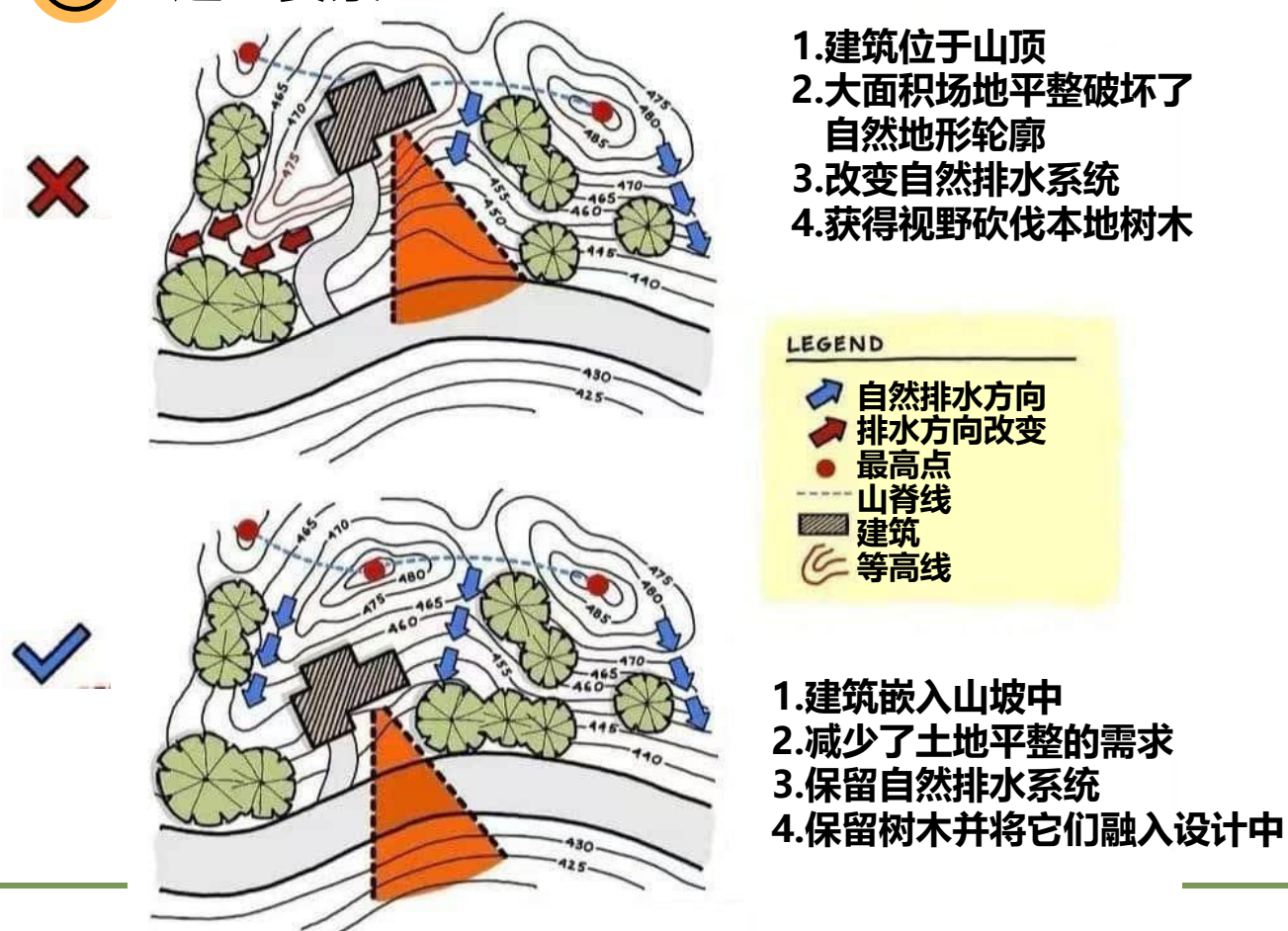
① 体量关系



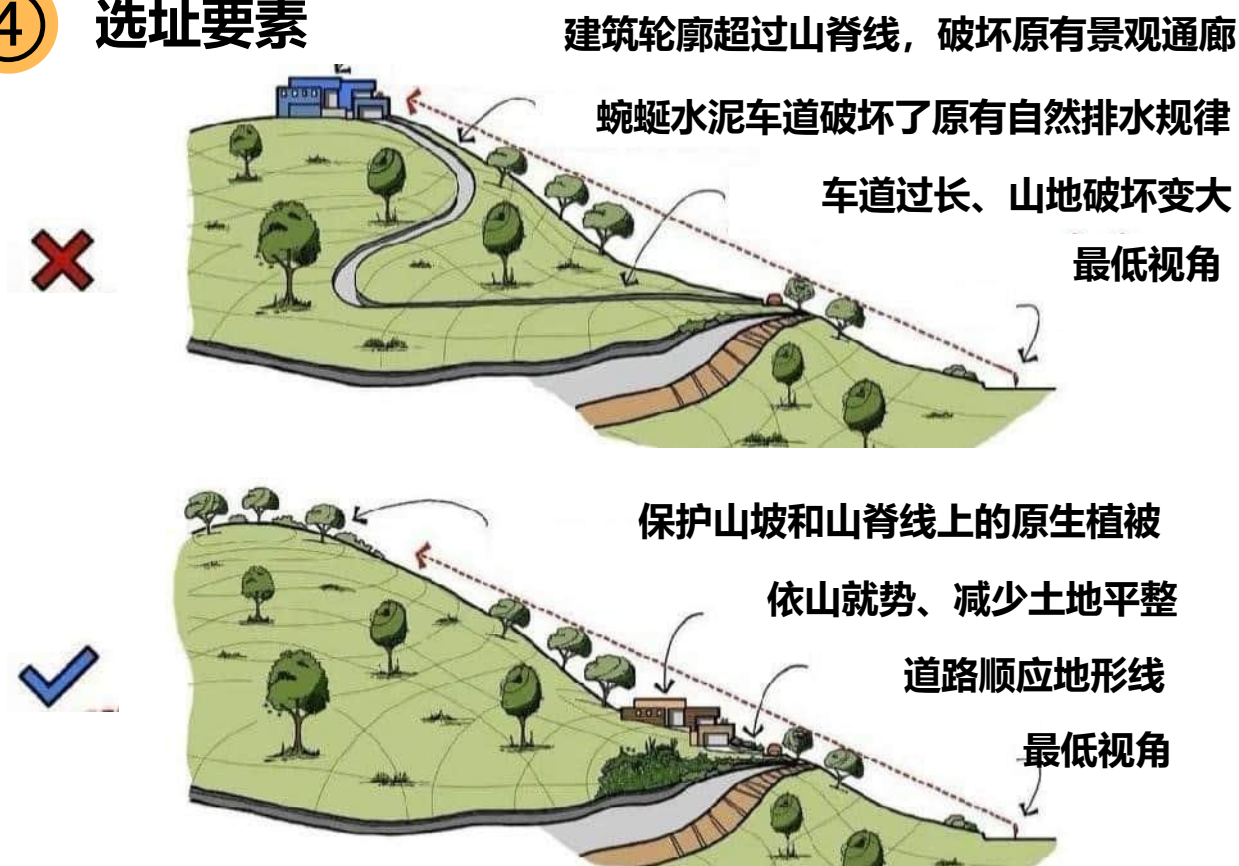
② 地形关系



③ 选址要素



④ 选址要素



5.2 未落实投资主体的地段

■ “哀牢本草”集市--效果图

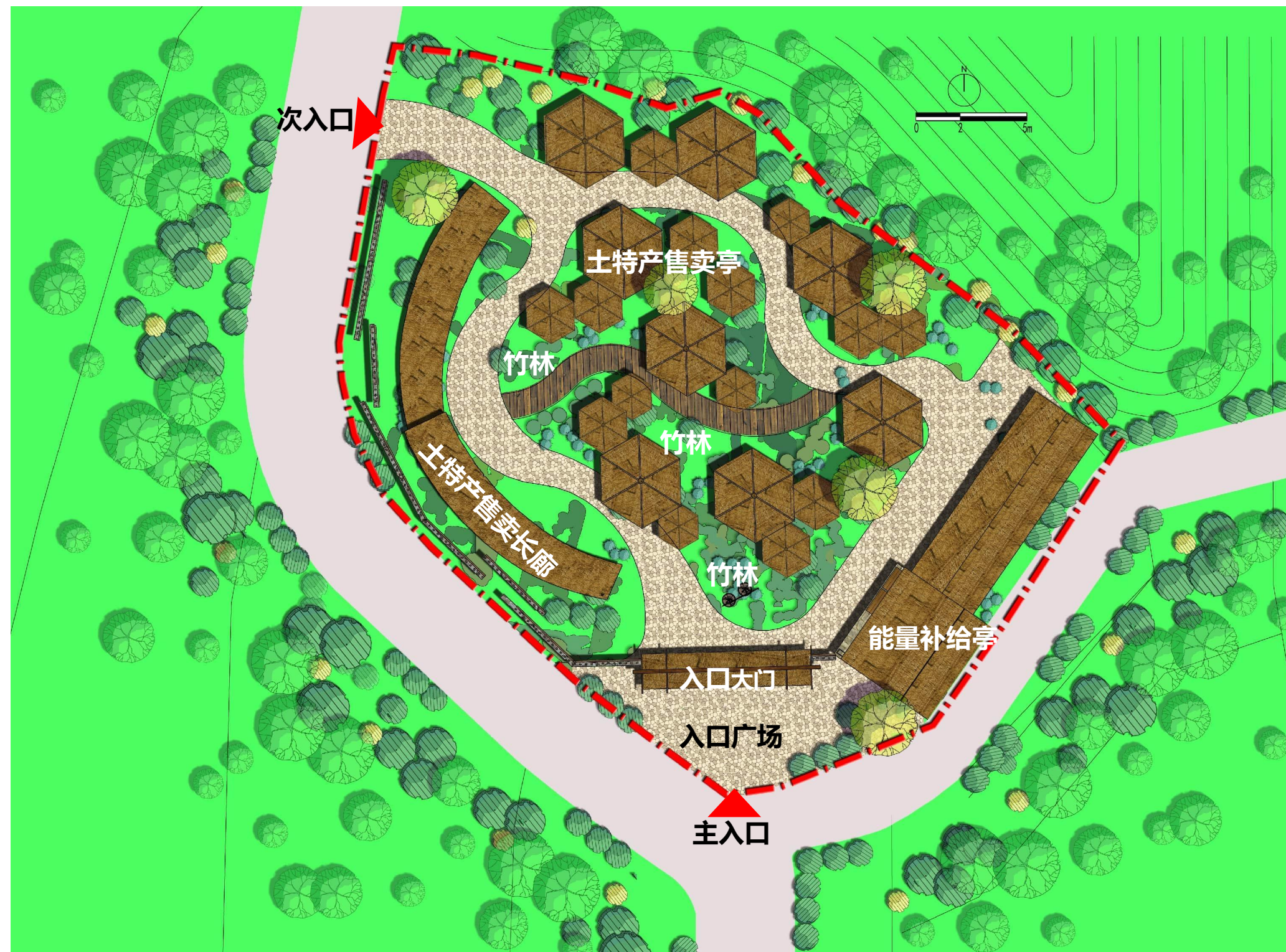


5.2 未落实投资主体的地段

■ “哀牢本草” 集市--总平面图



现状照片



哀牢山所产的**野生三七、重楼、草乌、白子藤**是“云南白药”的引子，云南白药创始人**曲焕章**先生曾多次组织哀牢山野生草药考察团，亲临哀牢山的大绿箐子山、金山丫口丛林、十里河山心进行实地进行田野调查、采集原生中药材。

为展现与挖掘神秘的“哀牢本草”，特打造耀南村**当地特色药材及农特产品**交易市场——哀牢本草集市，集市的建设以自然原生态为出发点，多采用当地特色的传统建筑材料和景观植物（主要包括竹子等）。

“云海叠翠”宿集

特点：避世山野 | 轻奢酒店 | 云海景观



“向云端”宿集

特点：避世山野 | 轻奢酒店 | 云海景观



“云澜山涧”宿集

特点：避世山野 | 轻奢酒店 | 星动万象



(三) 存量利用与改造更新地段

- 东关岭茶马乡愁特色村
- 云顶绿心
- 重要节点风貌提升设计
- 现状民居建筑风貌整治导则

5.3 存量利用与改造更新地段

■ 东关岭茶马乡愁特色村--鸟瞰图



东关岭茶马乡愁特色村

茶马民宿/茶马集市/乡村旅居/非遗工坊

➤ 现状概况

- 位于东关岭大本营片区西侧入口区域，临国道323，是茶马古道上的老村落，现状保留大部分传统建筑，有文物保护单位李氏宗祠，村庄历史底蕴厚实。
- 现状有闲置宅基地7户，其中李润之老宅为连片合院式建筑，具备改造利用基础。
- 村庄密林环绕，生态环境优良。

➤ 设计思路

- 遵循传统肌理延续、功能有机更新、风貌在地共生的原则，保留现状村庄空间肌理，紧邻现状民居布局茶马集市。
- 修复李润之老宅、李氏宗祠，活态传承民国时期中式合院融合西洋风格的建筑特征，有机植入旅游服务功能。
- 于村庄南部布局火塘院落及林间秘境酒店。



5.3 存量利用与改造更新地段

■ 东关岭茶马乡愁特色村--设计策略

➤ 李氏宗祠修复——茶马博物馆

- 传承马帮茶文化，打造马帮烤茶馆，本地老人讲述哀牢马帮故事、唱赶马调。
- 围炉听书，体味赶马人跋涉在崇山峻岭中，停歇烤茶解渴缓困时的惬意。

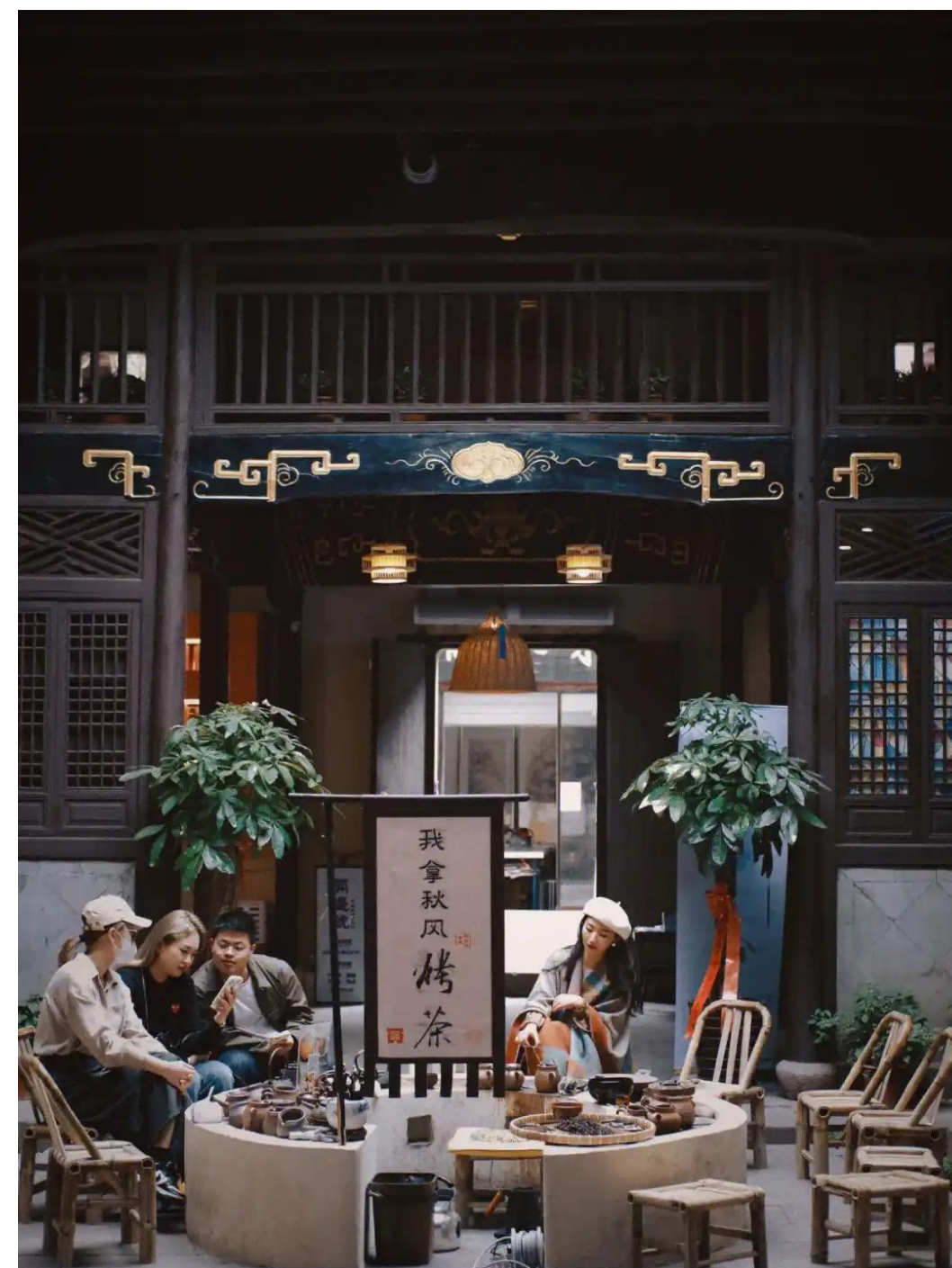
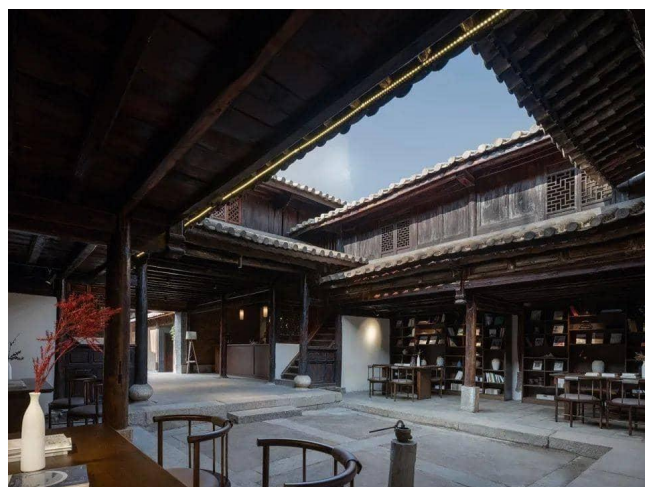


5.3 存量利用与改造更新地段

■ 东关岭茶马乡愁特色村--设计策略

➤ 李氏老宅修复——茶马雅集

- 传承马帮茶文化，打造马帮烤茶馆，本地老人讲述哀牢马帮故事、唱赶马调。
- 围炉听书，体味赶马人跋涉在崇山峻岭中，停歇烤茶解渴缓困时的惬意。



5.3 存量利用与改造更新地段

■ 东关岭茶马乡愁特色村--“哀牢茶马颂”茶马文化实景剧场



5.3 存量利用与改造更新地段

■ 东关岭茶马乡愁特色村--商业步行街



5.3 存量利用与改造更新地段

■ 东关岭茶马乡愁特色村--“小小天文台”观星站



5.3 存量利用与改造更新地段

■ 东关岭茶马乡愁特色村--设计策略



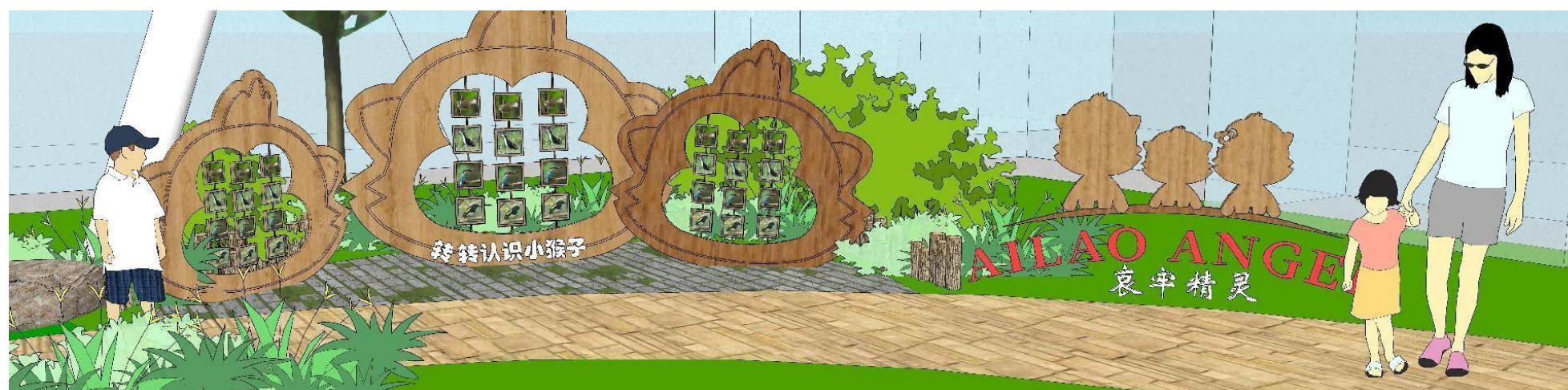
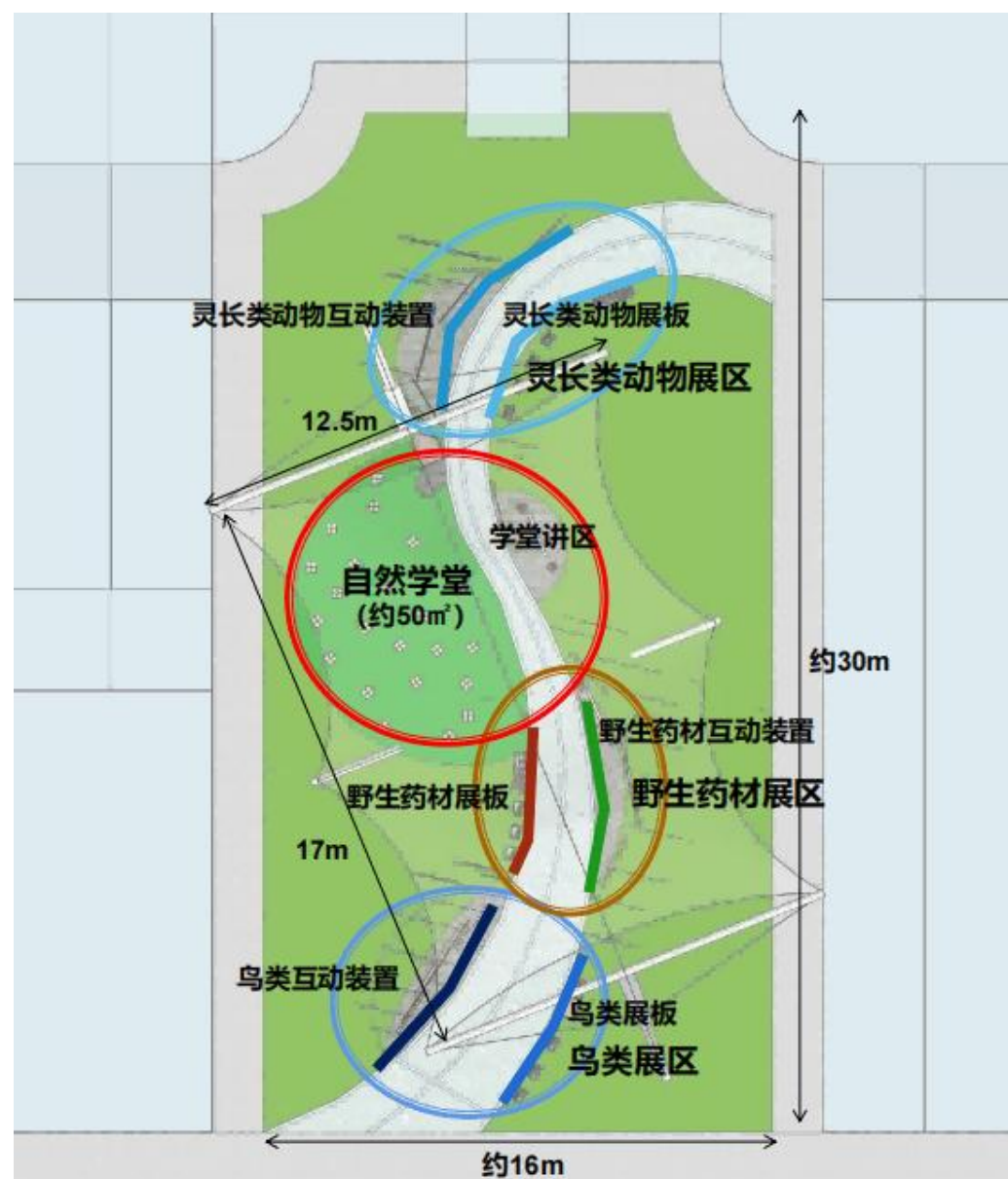
效果图

云顶绿心

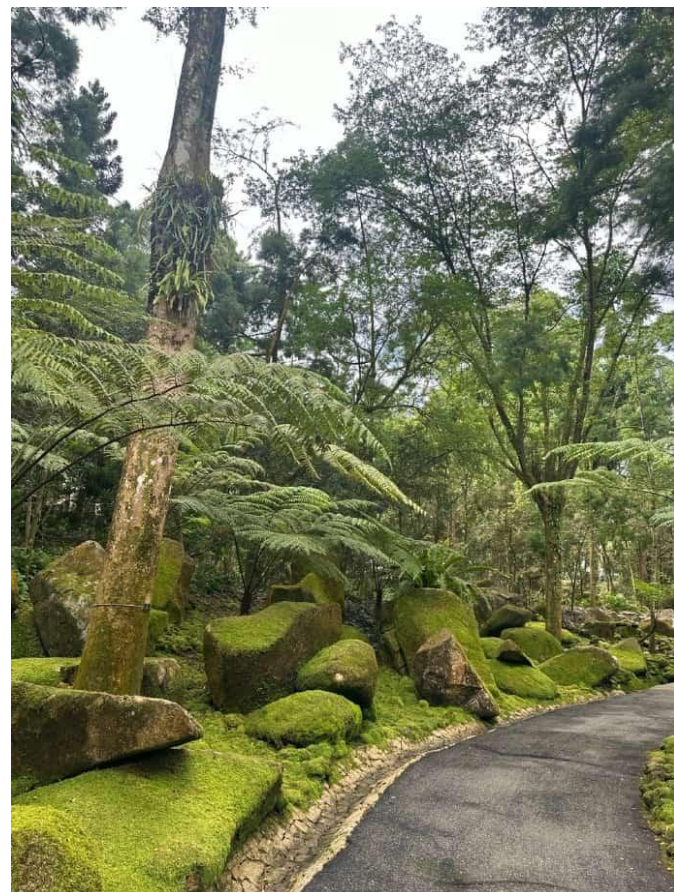
野生动物保护/野生植物展示

➤ 1.野生动物保护走廊

- 结合现状野生动物救护站，打造集野生动物保护宣传、野生草本植物展示、鸟类迁徙科普、灵长类动物科普等功能为一体的科普教育廊道。让参观者更深入地了解哀牢山野生动物及其保护的重要性。



➤ 2.哀牢野生植物展示园



➤ 213国道沿线建筑改造方案（一）

主要采用石材、木材等生态乡土材料来进行建筑的局部改造，同时在建筑立面及周边景观提升上多增加绿植花卉等自然生态植被，打造与国家森林公园相协调的沿街景观风貌。



A视角现状照片



A视角改造效果



B视角现状照片



B视角改造效果

➤ 213国道沿线建筑改造方案（二）



B立面现状照片



A立面现状照片

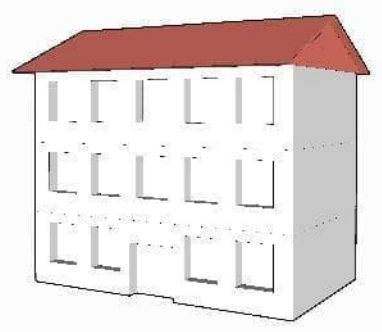
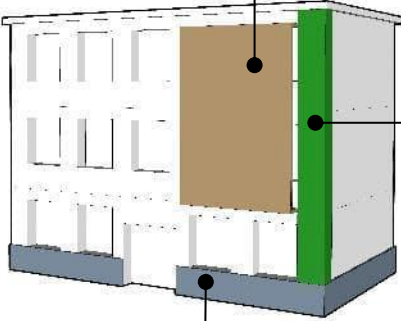
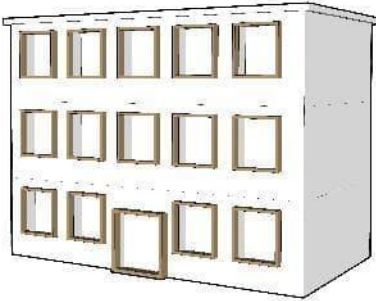
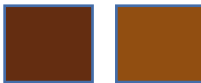


B立面改造效果图



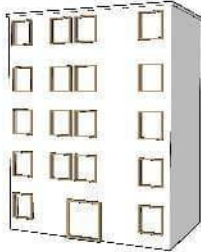
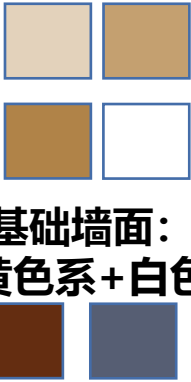
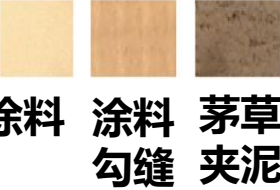
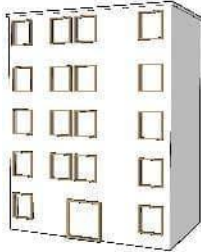
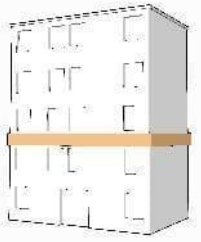
A立面改造效果图

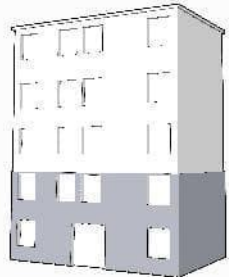
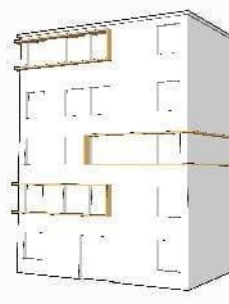
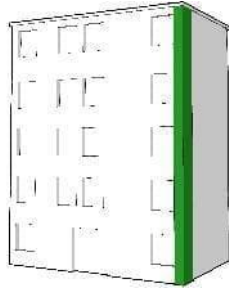


1—3层建筑	类型	沿街建筑 改造引导		
		方式	颜色	材料
	建筑屋顶	 加建坡屋顶 增加建筑传统特色	 屋顶：青色、灰色	 屋顶：小青瓦、筒板瓦
	建筑墙面	局部加建木质格栅 丰富建筑立面  局部增加垂直绿化 绿化美化建筑 建筑基底增加片石墙面 增添建筑乡土特色	 基础墙面：土黄色系+白色系  墙面加建：仿木色、青灰色	基础墙面  涂料 涂料刮毛勾缝 茅草夹泥 墙面加建  石材 木材
	建筑门窗	 打造木质门窗 增加建筑乡土特色	 门窗：仿木色、棕灰色	 门窗：木质、仿木色铝合金

5.3 存量利用与改造更新地段

■ 现状民居建筑风貌整治导则

3层 以上建筑	类型		改造引导		
			改造方式	颜色	材料
	刚性要求	建筑墙面	 墙面颜色 统一风格	 基础墙面： 土黄色系+白色系  墙面加建： 仿木色、青灰色	 基础墙面 涂料 涂料 茅草 勾缝 夹泥  墙面加建 石材 木材
		建筑门窗	 木质门窗 增加建筑乡土特色	 门窗： 仿木色、棕灰色	 门窗： 木质、仿木PVC、共挤塑木
	弹性要求	特色加建	 增设腰线 打破大体量构图	 仿木色、棕灰色	 木质、仿木色铝合金

3层 以上建筑	类型		改造引导		
			改造方式	颜色	材料
	弹性要求	特色加建	 底部装饰 凸显底层，弱化上层	 片石灰色 仿木色 棕灰色	 石材 木质、仿木PVC、共挤塑木
			 增设窗框 化整为零	 仿木色 棕灰色	 木质、仿木PVC、共挤塑木
			 垂直绿化 打造绿色生态建筑	 绿色为主	 爬藤绿植

Part6 实施项目库及投资估算





“东关岭大本营” 片区主要技术经济指标与投资估算									
序号	项目名称	主要技术经济指标		估算价值（万元）				建设分期	投资主体
		用地面积（亩）	建筑面积（㎡）	单位	数量	单位价格（元）	合计（万元）		
一	产业发展类项目						100915.3		
(一)	云上会客厅（综合服务核）						34781.5		
1	游客信息服务中心	3.66	1200	㎡	1200	6000	720	一、二期	企业
2	二号线索道站（至达哈）	1.99	约1500	项	1		29000	三期	企业
3	哀牢山生物多样性环境教育中心	15.70	1500	㎡	1500	5000	750	一、二期	企业
4	集散地服务中心（吃、住、会务）		5000	㎡	5000	5000	2500	一、二期	企业
5	哀牢山美食街		600	㎡	600	3000	180	一、二期	企业
6	游客停车场	53.00		㎡	35300	350	1235.5	一、二期	企业
7	载人无人机观光停机坪	10.00		㎡	6600	600	396	三期	企业
(二)	云海揽胜处（云海观景核）						9606.8		
1	天栖云境度假酒店-停车场	1.89		㎡	1300	350	45.5	一、二期	企业
2	天栖云境度假酒店-悬崖餐厅	7.17	6952	㎡	6952	5000	3476	一、二期	企业
3	天栖云境度假酒店-独栋客房区	25.19						一、二期	
4	哀牢之眼观景台	0.50		㎡	300	8000	240	一、二期	企业
5	云顶咖啡厅	1.04	450	㎡	450	5000	225	一、二期	企业
6	配套商业街	2.34	1000	㎡	10000	4000	4000	一、二期	企业
7	云海观景平台	4.55		㎡	3001.5	2000	600.3	一、二期	企业
8	云朵书屋	1.00	600	㎡	600	5000	300	三期	企业
9	“云海日出” 观景塔	0.50	600	㎡	1200	6000	720	一、二期	企业
(三)	茶路韵心台（茶马文化核）						20384		
1	茶马博物馆----李氏宗祠修缮			㎡	400	5000	200	三期	企业
2	“茶马雅集” ----李润之老宅修复			㎡	400	5000	200	三期	企业
3	茶马古街（含茶马文化实景剧场）		约1000	㎡	1200	4000	480	三期	企业
4	游客停车场	3.52		㎡	2400	350	84	一、二期	企业
5	“茶马秘境” 酒店	68.91	约24000	㎡	24000	8000	19200	一、二期	企业
6	“小小茶马互市” 乐园		约2000	㎡	2000	800	160	三期	企业
7	“小小天文台” 观星站	0.50	200	㎡	200	3000	60	三期	企业



“东关岭大本营” 片区主要技术经济指标与投资估算									
序号	项目名称	主要技术经济指标		估算价值（万元）				建设分期	投资主体
		用地面积（亩）	建筑面积（㎡）	单位	数量	单位价格（元）	合计（万元）		
一	产业发展类项目						100915.3		
(四)	云境绿心						25143		
1	野生动物保护走廊	3.66	1200	㎡	1200	1000	120	三期	企业
2	哀牢野生植物展示园			㎡	2000	300	60	三期	企业
3	“云筑泊境” 酒店	39.58	约12000	㎡	12000	6000	7200	一、二期	企业
4	云海木屋		约2000	㎡	2000	2500	500	一、二期	企业
5	“云上峰景” 酒店	24.00	约8000	㎡	8000	6000	4800	一、二期	企业
6	游客停车场	2.71		㎡	1800	350	63	一、二期	企业
7	一号线索道站（至燕子崖）		约1500	㎡			12000	三期	企业
8	“哀牢本草” 集市	5.80	约2000	㎡	2000	2000	400	三期	企业
(五)	秘境宿集						11000		
1	“向云端” 宿集	16.93	约6000	㎡	6000	4000	2400	三期	企业
2	“云海叠翠” 宿集	11.76	约4000	㎡	4000	4000	1600	三期	企业
3	“云澜山涧” 宿集	49.78	约16000	㎡	16000	4000	6400	三期	企业
4	村民活动中心	4.81	约1500	㎡	1500	4000	600	三期	企业
二	基础配套设施类						5210		
1	村庄步行体系建设项目			㎡	5000	500	250	三期	政府
2	公共停车场建设项目			㎡	12000	300	360	一、二期	政府
3	环卫设施建设项目			项	1	2000000	200	一、二期	政府
4	水电设施提升项目			项	1	20000000	2000	一、二期	政府
5	旅游公厕建设项目			㎡	2000	4000	800	一、二期	政府
6	旅游标识系统建设项目			项	1	2000000	200	一、二期	政府
7	智能扫码观光电动车			辆	100	80000	800	三期	政府
8	亮化设施建设项目			项	1	3000000	300	三期	政府
9	智慧监控建设项目			项	1	3000000	300	三期	政府
项目总投资							106125.3		