

太阳山老鹰地旅游度假村二期 E01 地块建设项目修建性详细规划说明

一. 规划设计说明

(一)、规划背景

抚仙湖位于滇中旅游圈的核心位置与交通枢纽，对连接各市区与周边郊县的旅游圈具有承上启下的意义。太阳山所在的抚仙湖东岸，已形成希尔顿为基础的高端度假氛围，将是引领抚仙湖流域旅游发展的重要引擎。

(二)、设计范围及条件

本次规划范围为太阳山老鹰地旅游度假村 E01 地块，控规用地编号为 02-20-2，用地性质 B1，用地面积 60388 m²，建筑限高 20m。

(三)、基地现状

3.1. 区位

太阳山老鹰地旅游度假村 E01 地块位于抚仙湖东岸太阳山脊以东的半坡上，76 分钟直达长水国际机场，45 分钟直达高铁南站，全高速贯通昆明一小时生活圈。项目虽然紧邻抚仙湖独特的山水自然资源，但是由于位于山脊以东地势低洼的区域，因此视线上无法收揽抚仙湖的美景。

3.2. 气候条件,

云南玉溪澄江市呈中亚热带高原季风型气候，由于海拔不同，境内立体气候明显，光照充足，冬暖夏凉，积温多，干湿分明，雨热同季，年平均气温 16.8℃（11.9~17.5℃），极端最高气温 33.7℃，极端最低气温-3.9℃。雨量充沛，年均降雨量 960 毫米（900~1200 毫米）。

3.3. 地质地貌

基地现状是山坡地，整体坡向走势为南高北低，东西方向整体较为平缓。场用地范围内坡度大部分用地在 10 度到 23 度之间，局部少量在 23 度以上。坡向以北向和西北向为主。基地北侧是原始的山谷，向北可以远眺小湾村和近山，南侧为未开发的山坡地，植被良好。

3.4 周边配套

基地毗邻 714 地块主路，可通过 714 主路交通方便；所在的 714 地块充分考虑了服务半径和步行行动线，打造了以文旅服务为核心，文艺中心、活力廊道、生活中心、颐养中心相辅相成的全方位生活配套体系。基地西南侧一路之隔便是 714 地块内规划的社区中心，生活需求便捷。

(四). 规划设计依据

- 1. 《中华人民共和国城乡规划法》；
- 2. 《城市规划编制办法》及其实施细则；
- 3. 《抚仙湖保护和科学利用专项规划（2018-2035 年）》
- 4. 《抚仙湖流域禁止开发控制区规划修编（2013-2020 年）》

- 5. 《抚仙湖一星云湖生态建设与旅游改革发展综合试验区旅游功能区控制性规划（2013年）》
 - 6. 《抚仙一星云湖泊省级风景名胜区总体规划（2013-2030年）》
 - 7. 《云南省澄江县城市总体规划（2013-2030 年）》
 - 8. 《澄江太阳山国际生态旅游休闲度假社区·老鹰地项目二期控制性详细规划（2018 年）》
 - 9. 《办公建筑设计规范》JGJ/T 67-2019
 - 10. 《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018 版）
 - 11. 《民用建筑设计统一标准》GB 50352-2019
 - 12. 《无障碍设计规范》GB 50763-2012
 - 13. 《澄江县城乡规划管理技术规定》
- 其它相关国家、地方法规规范

(五). 规划设计理念

场地——

以抚仙湖绝佳的生态环境作为规划底色，根据地形地貌的细致分析，为各个场所创建独特而有魅力的空间体验；高度结合地形地貌和规划结构，创造具有云南本土地域风格的空间聚落；充分考虑基地条件和视线分析，用“纵街”的空间组织结构为基本聚落单元，实现对景观价值和地形高差的有机平衡；利用场地竖向和建筑退台设计以及种植配合、达到建筑消隐的效果，尽可能保留抚仙湖沿湖的原生态感。

交通——

以路、街、巷、院四级规划体系串联宏观场景与微观体验，打造丰富有趣的交往空间和停留空间；根据现状等高线梳理主干道路网，注重通达便捷性、坡度合理性。

环境——

建立山水通廊，强化生态主轴，串连山水体系，建立景观轴线脉络，注重自然资源的利用、整合和再塑造；构造绿色开放空间体系，与生活空间紧密结合，与自然亲近，得山水环境之美。

产品——

着重分析旅居人群的体验需求和精神需要，并结合基地周边环境气候和人文基调，创造富有特色并令人心动的度假产品；拒绝风格化的复古与怀旧，用当代的建筑材料、构造手段、建筑细节来体现时代精神和现代构造的精致感。充分利用优质的景观资源布置建筑单元，并处理好相邻单元的视线干扰，在景观性和私密性上寻找最佳平衡。

(六). 规划区功能和产品定位:

拟在基地打造一处安静优美的创业孵化办公社区。通过设计将生活与建筑

巧妙融合与大自然中，带来高质量办公感受。

（七）. 规划布局特色与结构：

由于基地无法收揽抚仙湖的湖景资源，山体景观成为基地最终要的景观资源。为了充分引入周边山景，最大化建筑和山景的接触面，规划时将建筑打散为山谷里的“岛屿”。通过“岛屿”之间的廊道，将近山和远山的意境收纳到建筑群体之间。让人们即使身在之中，也感受到周边景的存在，营造“远山围，近树合”的山居氛围。

规划总体结构可以概括为：一环七轴七组团

一环：一条车型环道，保证整个地块的消防和货运需求。

七轴：七条景观通廊，将整个 714 地块的绿廊和周边山景都串联起来

七组团：七个建筑邻里小组团，有利于归属感的营造。

通廊景观是整个度假社区的绿肺，也是社区休闲体验设施的集中地，包括景观水体、特色植栽、游人步道和配套、居民活动节点等设施。

每个办公组团，则借鉴了当地传统土掌房的聚落空间形式。建筑沿坡向互相搭接，屋顶和平台互相利用咬合成整体，按地形特性，发展出台地布局的产品，一楼有院子，二楼有露台，三楼有露台，兼顾私密性和开阔视野的度假办公类型。

（八）. 视线利用和控制

一方面,为了最大化的利用现有景观资源,利用结合用地坡向将台地高差有序控制,使前后排视线看到周围自然山色;另一方面,处理好体量布局,在尽可能多的办公空间可见美景的前提下,保证从外部回望基地,也是一片掩映于山体绿化中的美丽办公小镇。

基地场地目前按控规 20m 限高控制。根据剖面的视线分析,基地建筑高度完全能够保证湖对岸景观的景观效果不受影响,满足视线管控要求。

（九）. 道路交通组织及场地竖向控制

9.1. 道路交通：

基地内的道路交通组织借鉴了传统聚落空间的交通体系,形成路、街、巷、院四级规划体系串联宏观场景与微观体验,满足交通功能需要的同时,打造丰富有趣的交往空间和停留空间

1. 车行道路规划：

主要车行道路：目前已建好的 714 道路为主要车行路,依据现有地形采用双向单车道形式,在单边机动车道一侧设置非机动车道,其中机动车道宽为 7m,非机动车道+人行道为 4m。道路两侧依据现有情况设置挡墙或者放坡。

次要车行道路：主要是以解决基地内部的车行交通和消防救援为主。次要道路为双向单车道,其道路断面宽度为 5.5m,其中机动车道 5.5m。道路两侧依据现有情况设置挡墙或者放坡。

除少数路段坡度接近 8%以外,道路坡度普遍小于 5%,基地设置两个出入口串联整个内部道路。

2. 静态交通：

根据空间和停车需要,以大分散,小集中的原则,在次要道路两侧布置机动车停车位和非机动车停车区。

3. 交通流线组织：

基地内的主要车行交通流线为内部的一条车行环道。通过这条环道车辆可以快速到达每个建筑组团,满足基地内部的无障碍和消防紧急救援等需求。在个别建筑组团设置尽端式车道,结合 12mX12m 的消防回车场,满足无障碍和消防紧急救援等需求。

基地内的人行路则以垂直等高线的“街”和平行等高线的“巷”构成完善的步行体系(主要景观步道、次要景观步道、基本步道、组团生活步道)串联基地内部各个建筑组团及景观通廊。

9.2. 场地竖向控制：

1. 在满足车行交通坡度的基础上,分台尽量贴近原始地形。

2. 场地以北向坡为主,南北方向分台按 3.6m 一台设计,和建筑层高一致,在消化高差的同时,减少建筑之间的视线遮挡。

3. 东西方向高差集中在场地东西两头。东西方向分台按 1.5m 一台设计。

4. 场地南北侧和相邻地块之间的高差尽可能的通过放坡来消化,减少对山体的破坏。

（十）. 绿化体系及景观设计

绿地系统以“一横六纵”七条绿色景观廊道为主体,结合沿街绿地与庭院绿地形成由线串点,多线成面的绿化景观体系。

（十一）. 建筑设计

5.1 平面功能

办公单元布局上优先主要办公最佳景观朝向,并且和露台紧密结合,保证了使用者享有流动通敞的室内外观景,娱乐,休闲场所。

办公单元平面布局紧凑,以便于适应太阳山相对复杂的山势地形,而能够灵活布局,避免过长的建筑主立面以及过高的建筑体量。这种全开敞的空间设计,保证了最佳的景观视线,又为居住者提供最大的使用上的灵活性。露台作为办公空间的延伸,为办公者欣赏远处的山景提供最佳场所。

5.2 建筑风貌

建筑造型采用了现代风格,符合《澄江太阳山国际生态旅游度假社区·老鹰地项目二期控制性详细规划》中的现代主义风格的要求。

根据《抚仙湖国际旅游度假区城市设计》,立面色彩采用米色系,与浮现湖畔山野的红壤呼应。

通过立面元素的细节设计，墙面料色彩搭配，来体现山地建筑的风情，同时又不失简洁，大气之范。具体设计手法表现为错落有致，聚落组合的体形塑造，面向山景的主立面的简洁现代的大面积开窗形式，同时也结合露台，庭院，花池等的细部处理，以及温暖明亮的色彩选择。既保证用户在室内的能看到远处的山色，又能将自然空间与生活空间融为一体。

太阳山老鹰地旅游度假村 E01 地块指标表

项目		设计数值	单位
总用地面积		60388.00	m²
建筑总占地面积		13877.56	m²
总建筑面积		24544.03	m²
其中	地上建筑面积（计容）	24155.2	m²
	地下建筑面积（不计容）	388.83	m²
容积率		0.4	
建筑密度		22.98%	
绿地面积		24155.21	m²
绿地率		40.00%	
机动车停车位		121	辆
其中	地上	121	辆
	地下	-	辆
非机动车停车位		485	辆
其中	地上	485	辆
	地下	-	辆
建筑高度		17.75	米

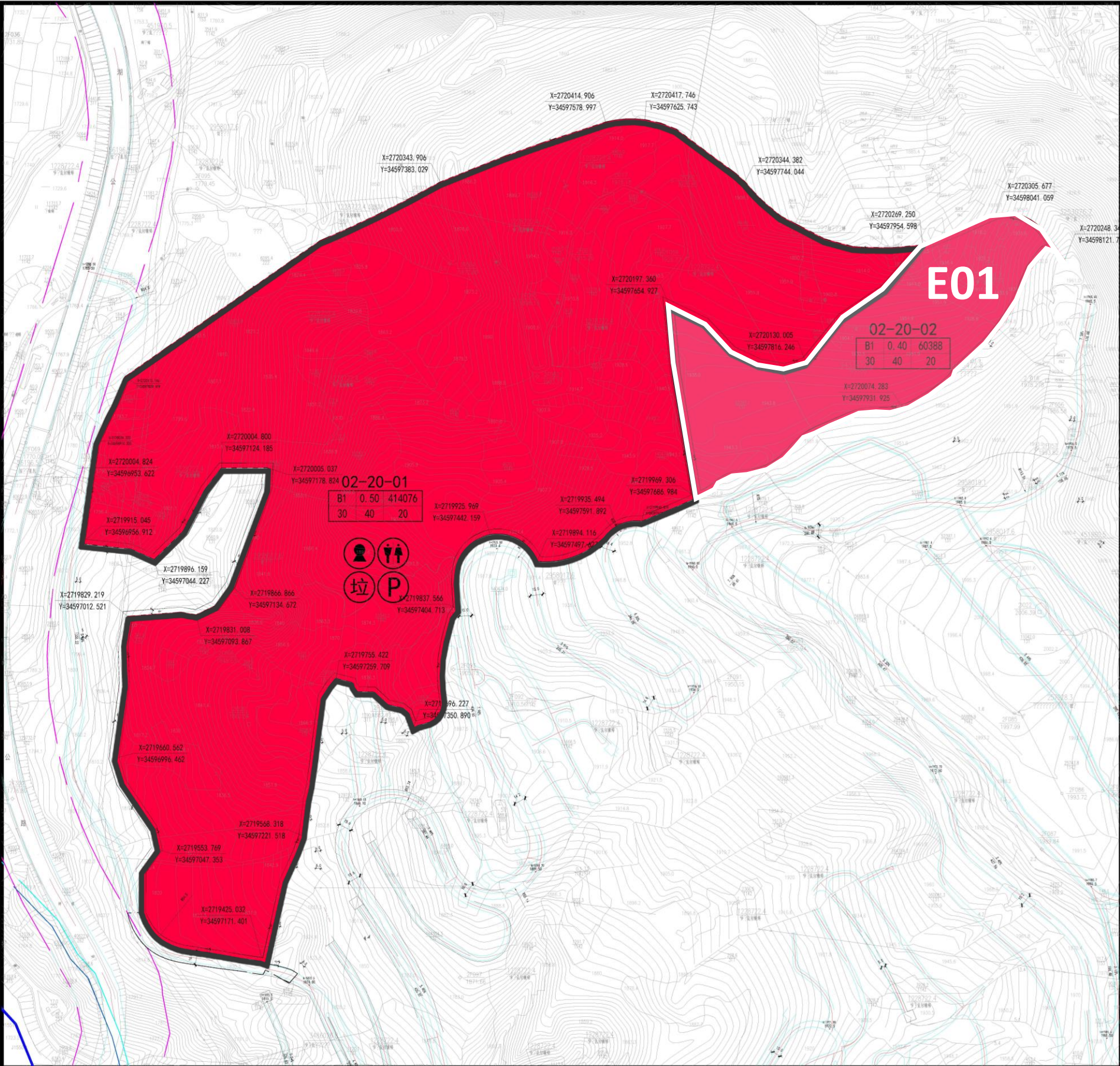
项目区位

□ 微观区位

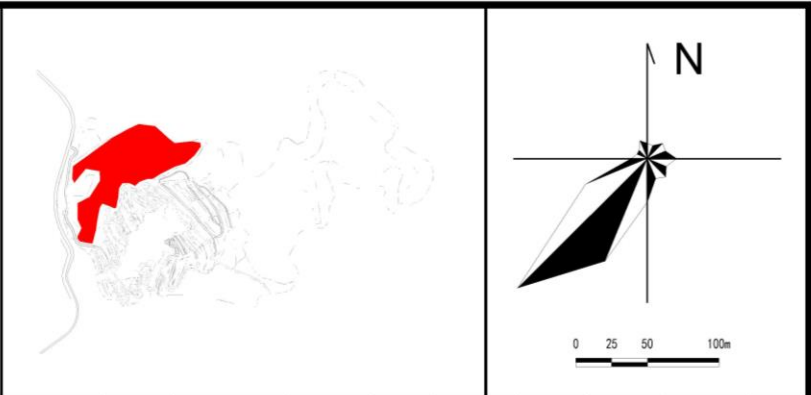
本次设计用地为E01地块，位于抚仙湖国际旅游度假区的二期地块内，西侧紧邻714地块。



控制性详细规划经济技术指标



位置图



控制指标

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (m²)	容积率	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	建筑面积 (m²)	主出入口
02-20-01	B1	商业用地	414076	≤0.5	≤30	≥40	≤20	207038	
02-20-02	B1	商业用地	60388	≤0.4	≤30	≥40	≤20	24155	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

说明

- 控制指标中建筑面积为“计容建筑面积”，未包含地下建筑面积。
- 控制指标中容积率、建筑密度、建筑限高、建筑面积以上限进行控制，绿地率以下限进行控制。
- 容积率是指净用地容积率，居住用地容积率开发控制必须大于1.0。
- 建筑间距须满足《澄江县城乡规划管理技术规定》要求。
- 建筑退让详图则，图则中未明确退让要求的地块可不退让。
- 本图则控制的“禁止机动车出入口地段”为道路交叉口禁止开口路段，其他路段禁开口控制应参照澄江县相关法律、法规执行。
- 规划确定的公园绿地，在符合禁开口管控要求前提下，允许设置周边用地的出入口及道路。
- 建筑风貌与澄江县和抚仙湖地区城市设计风格相协调。
- 停车位配置:0.5个/100m²计容建筑面积。

图例

B1

商业用地

G1

公园绿地

R1

一类居住用地

滨湖生态用地

现状标高
设计标高

控制点坐标

地块编号

用地代码 容积率 总面积

建筑密度 绿地率 建筑限高

道路

规划范围

地块界限

建筑退让线

1723.35米湖岸线

100米湖岸退让线

110米湖岸退让线

环湖公路退让线

尺寸标注

坡度/坡向/坡长

电信模块局

公共厕所

P

社会停车场

垃圾收集点

给水泵站

公共汽车站场









总图及指标

总图及指标



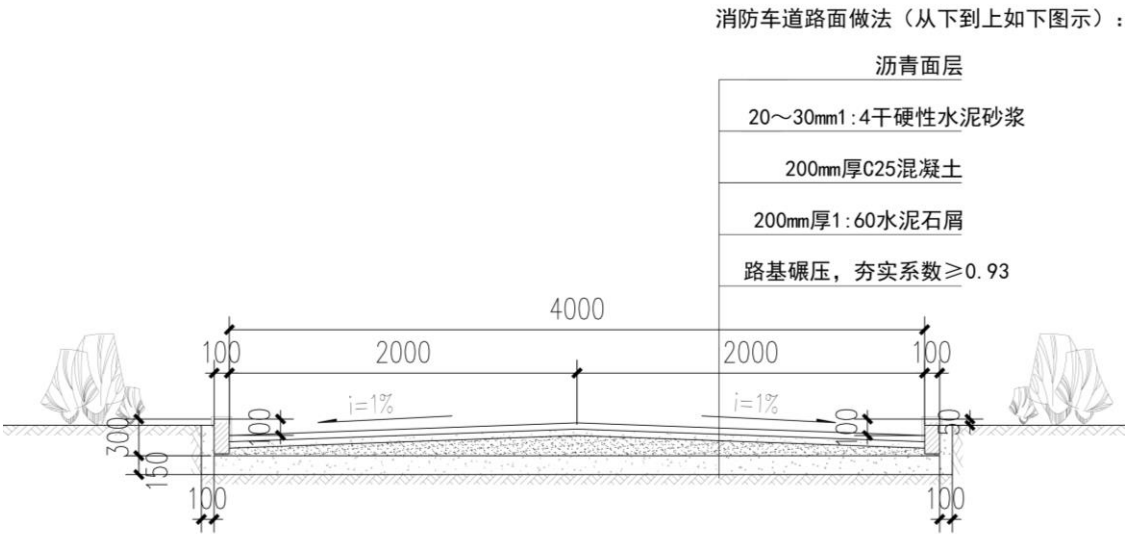
项目		设计数值	单位
总用地面积		60388.00	m²
建筑总占地面积		13877.56	m²
总建筑面积		24544.03	m²
其中	地上建筑面积（计容）	24155.2	m²
	地下建筑面积（不计容）	388.83	m²
容积率		0.4	
建筑密度		22.98%	
绿地面积		24155.21	m²
绿地率		40.00%	
机动车停车位		121	辆
其中	地上	121	辆
	地下	—	辆
非机动车停车位		485	辆
其中	地上	485	辆
	地下	—	辆
建筑高度		17.75	米

各栋分项指标表					
楼栋号	功能	层数（层）	建筑高度（m）	占地面积（m²）	建筑面积（m²）
1#楼	办公	3	16.25	1516.51	2676.03
2#楼	办公	3	14.15	1216.01	2104.91
3#楼	办公	3	17.75	1617.87	2864.94
5#楼	办公	3	14.75	1015.48	1799.66
6#楼	办公	2	7.55	405.18	673.69
7#楼	办公	3	14.75	2024.98	3475.98
8#楼	办公	3	14.75	2024.98	3547.73
9#楼	办公	2	7.55	404.78	673.63
10#楼	办公	3	14.75	1324.12	2328.82
11#楼	办公	3	11.15	1113.33	1942.45
12#楼	办公	3	16.25	1214.32	2067.36
13#楼	水泵房	-1	—	—	388.83
合计				13877.56	24544.03

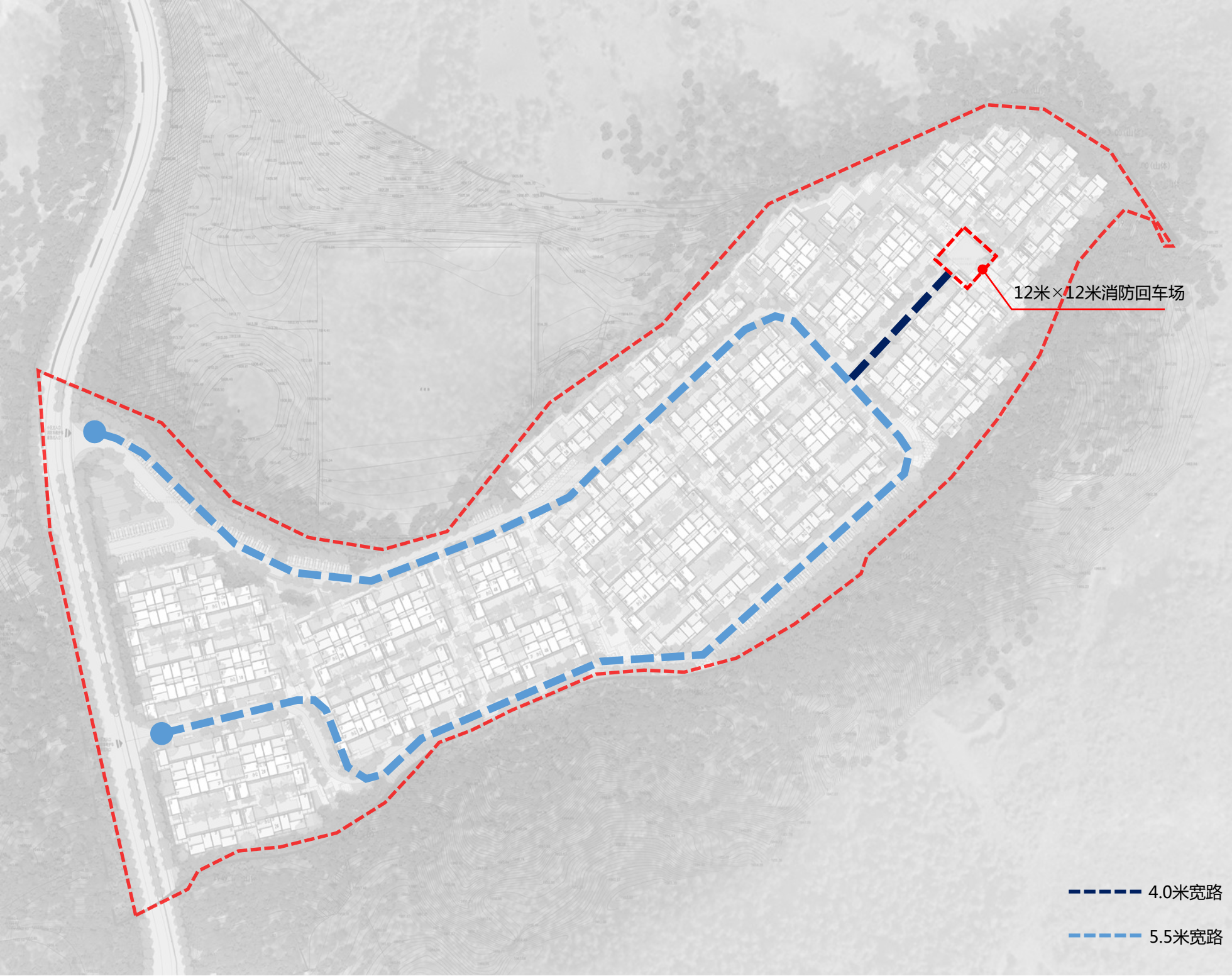


消防道路设计

场地内道路最大坡度<8%，场地内主道路为5.5米，尽端道路为4.0米并于道路尽头设置12米×12米消防回车场，满足相应规范要求。

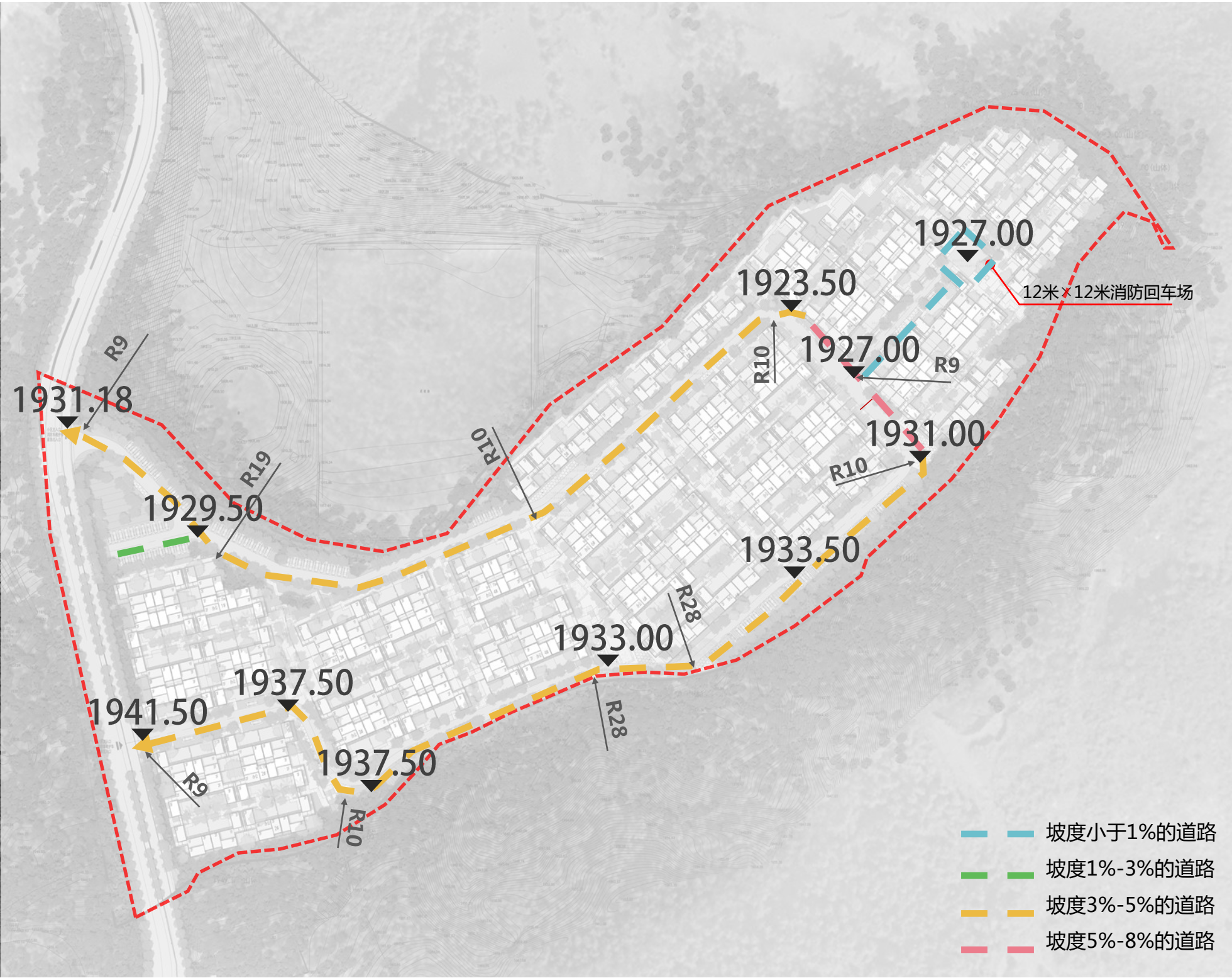


消防车道断面示意图1



道路竖向及半径分析

道路最大坡度小于8%，大部分道路坡度小于5%，道路内侧转弯半径不小于9m。对外设置两个出入口，内部形成主要车型环路，局部设置尽端道路，保证每栋建筑均可通过道路无障碍到达。



□ 流线分析

充分考虑基地条件和视线分析，在车行路的基础上，用“纵街”和“横巷”为基本的步行结构体系。

通过完善的步行体系串联园区内部各建筑组团及景观廊道。

