

济南卧虎山水库白鹤生态旅游度假湾
项目建议书

目 录

第一章 简介	4
1 项目背景.....	4
2 项目目标.....	4
3 任务阐述.....	5
4 文本意向.....	5
第二章 总体策划	6
1 开发主题设计.....	6
2 总体功能分区.....	6
3 总体概念设计.....	9
4 总体规划图.....	11
5 项目总表.....	11
6 项目设计容量测算.....	12
第三章 项目分区详解	16
1 游客集散区.....	16
2 酒店会议区.....	18
3 齐鲁人家.....	21
4 庄园别墅区.....	26
5 汽车营地区.....	32
6 山地运动营.....	36
7 休闲游憩区.....	38
8 山谷景观区.....	38
9 度假地产区.....	38
10 预留用地与山顶观光区.....	39
11 细节设计指引.....	40
第四章 基础设施及支撑系统	41
1 给水规划.....	41
2 排水规划.....	43
3 供电规划.....	43
4 通信规划.....	43
5 游客集散区.....	43
6 管理与服务设施.....	44
7 解说系统.....	44
8 其他配套设施.....	44
9 交通系统及游线规划建议.....	41

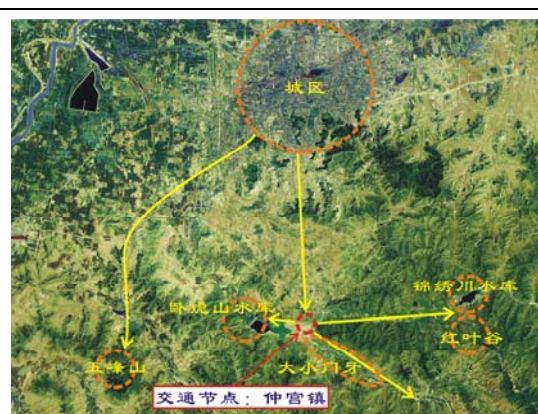
10 景观和绿化系统规划建议.....	45
11 防灾.....	45
第五章 环境保护规划建议.....	47
1 环境保护原则.....	47
2 生态环境保护.....	47
3 废物处理方法及达标要求.....	48
4 大气环境保护的方法.....	49
5 噪声污染的处理措施.....	49
第六章 开发步骤.....	50

第一章 简介

1 项目背景

本项目位于济南市南郊历城区仲宫镇卧虎山水库下游的杨而村，距市区 20 公里，区位交通条件良好，可进入性强。项目所在地处在济南南郊城市游憩带范围内，南郊片区在济南城市被定位为泉水生态休闲度假区和济南市“后花园”，综合开发潜力大。项目规划范围占地 1 平方公里，项目控制范围占地约 1 平方公里，其中规划范围包括了杨而庄部分村庄，项目控制范围包括整个杨而庄及其西面山谷。项目用地依山傍水，三面环山一面临水，规划范围内山体造型优美，土地利用现状合理，现场可利用的山、水、泉、林、崖等自然资源较丰富，可建设用地分布集中且面积广阔，给度假区的可持续发展留下了足够的空间。此文本即是对项目规划范围用地进行概念设计。

受济南白鹤集团委托，本公司就本项目的未来开发旅游项目进行策划。目前，项目第一阶段策划已顺利完成，本项目暂定名为“济南卧虎山水库白鹤生态旅游度假湾”，本建议书为第二阶段策划内容。



项目区位图



项目规划范围图

2 项目目标

“济南卧虎山水库白鹤生态旅游度假湾”的开发计划是充分利用现有资源，适应本地区旅游供给与需求发展趋势，将项目所在地发展成为一个大中型的山地生态旅游度假区；成为中国度假旅游新模式的实践者和华北地区度假旅游供给的领

跑者；将“济南卧虎山水库白鹤生态旅游度假湾”的资源优势转化为经济优势，实现经济效益与社会效益的最优，促进环境保护并带动当地经济发展。

3 任务阐述

我们的任务是：

为客户负责，提升项目价值，推动项目目标的实现和社会效益的最大化；

通过富有逻辑和创造力的策划，为未来的开发描绘出美好且现实可行的蓝图，并使之最终成为一个富有生命力和竞争力的产品；

为旅游者创造最高的满意度，卓越的旅游经历与体验。

4 文本意向

文本在项目第一阶段“市场调研报告”的基础上，继续深入勾画我们对“济南卧虎山水库白鹤生态旅游度假湾”项目的概念策划和设计。并将客源市场和地区旅游供给的调查结果具体应用于项目设计，形成“项目容量测算”和“项目组成分析表”，使之更加科学、严谨，相应的平面图和参考图将使其更加清晰、直观。

文本中的项目建议将和产品概念设计相配合，共同塑造一份富有魅力和挑战性的开发计划。从中可以发现项目在未来的核心价值和丰富表现，它将给开发者以超乎想象的美妙前景，给投资者以可观的回报，并在市场检验中获得社会效益与经济效益的共同增长。此外，项目的经济分析和招商计划等内容将是我们在下一阶段提供的服务。

第二章 总体策划

1 开发主题设计

山抱田园 水访人家

- 对文化主题的理解：以自然山水为依托，以泉水文化为线索，以齐鲁民俗为个性，以乡村野趣为情韵，构建“山抱田园，水访人家”的生态文化。
- 对意境的理解：以自然为载体，通过“山抱田园、闲云野鹤、家家泉水、户户垂杨”的环境营造，令游客情由景生，情景交融，感受天人合一的和谐意境。
- 对环境景观的理解：整合山、水、田、园、人家等核心要素，以山、田、园为基质，以水为动脉，以人家为灵魂，主次得当、动静结合地营造出“山谷藏田园”的独特景观。
- 对度假产品的理解：度假设施依山就势，庄园、别墅、酒店、农宅皆融合在自然山林中；活动项目返璞归真，以康体休闲、农事体验为主，让游客回归自然，亲近山水。
- 对生活方式的理解：在优美舒适的自然环境中倡导和谐共处，在闲适安逸的生活状态下体验“闲云野鹤”，在浓郁厚重的传统文化里回归“外婆的家”。
- 对游客体验的理解：通过休闲度假，游客不仅能够愉悦身心，净化灵魂，还可以产生敬畏自然，健康环保的生态体验。

2 总体功能分区

根据游客消费能力和出游动机的市场调查结果，度假区未来的客源结构将以纯度假游客、周末休闲游客、商务会议游客和自驾车游客为主体。主体游客的购买动机和消费偏好是确定度假区功能分区结构的基本依据。根据是否主要服务于同类目标顾客群，可将度假区划分为旅游集散区、主要吸引片区、次要吸引片区和支撑系统等几个板块。

(1) 旅游集散区通过小游客集散区的方式来体现，是为所有来访的游客提供信息和服务的中心区域。

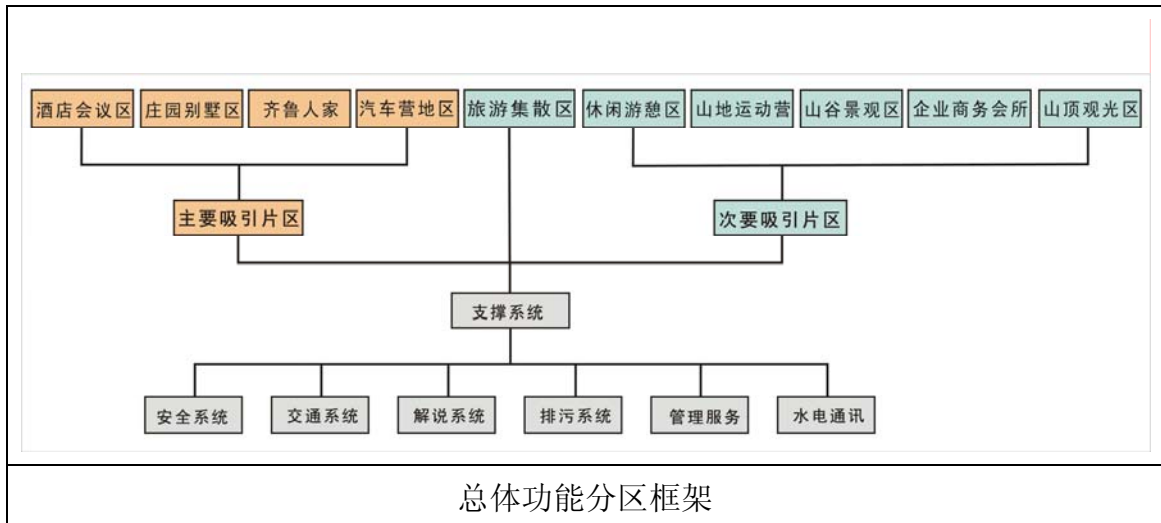
(2) 针对商务会议游客、纯度假游客、周末休闲游客和自驾车游客等不同目标顾客群的特殊需求，主要吸引片区可细分为酒店会议、庄园别墅、齐鲁人家和汽

车营地四个片区。

(3)次要吸引片区是通过系列旅游产品满足不同顾客群的共同需求。根据不同的产品类型，可将次要吸引片区细分为山地运动营、休闲游憩区、山顶观光区、山谷景观区和度假地产区。

(4)支撑系统的基本功能是为游客提供服务，并维持度假区的日常运营。

综上分析，我们可以得到本项目的功能框架如下：



功能分区的目的是要对游客进行分流，使同一类型的游客都能集中在某个片区，便于结合游客的需求提供特色鲜明的度假项目及接待设施，保证不同类型游客能获得他们希望的体验和体验的完整性，也便于度假区的营运管理和游客管理，降低开发成本。

(1)从不同市场结构的需求角度出发

考虑不同类型的游客对环境、设施、服务的需求都有所不同，消费水平最高的纯度假游客需要私密安静的环境、享受更大的自由支配空间、有最好的地理朝向及观景视域；商务会议游客需要集中的会议及服务设施，也同样需要私密安静的场所及特色鲜明的景观环境；周末休闲游客对住宿设施要求不高，主要消费集中在餐饮、体验性活动、休闲娱乐上，他们集中的地方将是一个人气旺盛且相对喧闹的片区；自驾车游客不仅需要旺盛的人气，同时还需要亲水、小范围的私有休闲空间。针对所有游客的共同需求而设的公共配套功能区，对可达性和便利性有很高的要求，要使得每个功能分区的游客都能方便的到达并享用它的服务。

(2)从资源对计划用途的适应性角度出发

合理的利用现场地形及景观特点，进行功能分区划分。游客集散区及主停车

场主要功能是服务于游客，设在入口处而成为度假区的集散地，能使游客方便的到达每个功能片区；

大坝下方的场地有近 150 亩，高大的水坝会给游客造成一种心里上无形的压力，使得这一大片用地不适宜安排大体量的住宿接待设施，所以把这里开发成周末休闲游客及自驾车游客的集中地，也将成为人气最密集的片区；

山谷入口处高达十多米的土崖成为了天然的屏障，使得山谷腹地与排洪渠岸边台地在视觉与交通上形成隔离的两处用地，也是高端度假与大众休闲两个片区的自然分界线，形成游客自然分流，康体娱乐区和休闲游憩区作为整个度假区的公共配套功能区，处于两片区之间成为了可达性和便利性最突出的中间过渡区；

山谷景观区占据了山谷的主要腹地，考虑到山谷有可能受到山洪的影响，这一片区不适合建设接待设施，而它做为开阔的景观带，则能打造出度假区的主题景观吸引片区；

庄园别墅区要满足最高端游客的需求，它是占据了整个规划范围内最好的用地，依山而建，朝向和景观将是最理想的；

酒店会议区要体现山地度假酒店的特色主题，座落在山谷尽头的两山体之间，这里的私密性最好、地形最生动，只要解决进出交通，就能很好的满足商务会议及度假游客的需求；

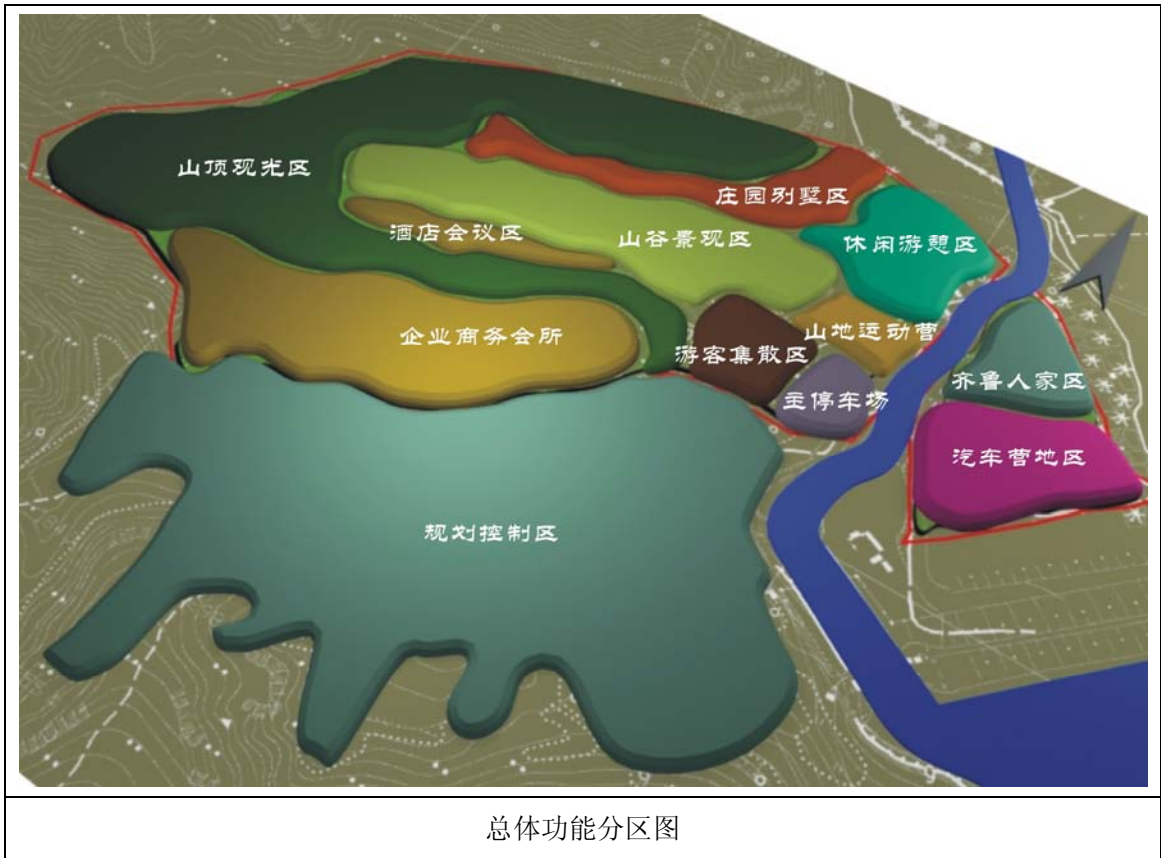
度假地产区占据了南面山体的北坡，这里的朝向和坡度最适合未来开发大规模的度假地产；

预留用地片区朝北，视觉景观不理想，建议做为后期开发的预留用地；

山顶观光区地处坡度大、暴露性强、植被少的片区，不适宜项目的开发建设，建议做部分植被培植，开设观光游线既可；

规划用地南面的山谷是度假区发展过程中的控制范围，是未来度假区发展的主要预留用地及扩张空间。

综上所述，我们设计出本项目的具体功能分区如下图所示：

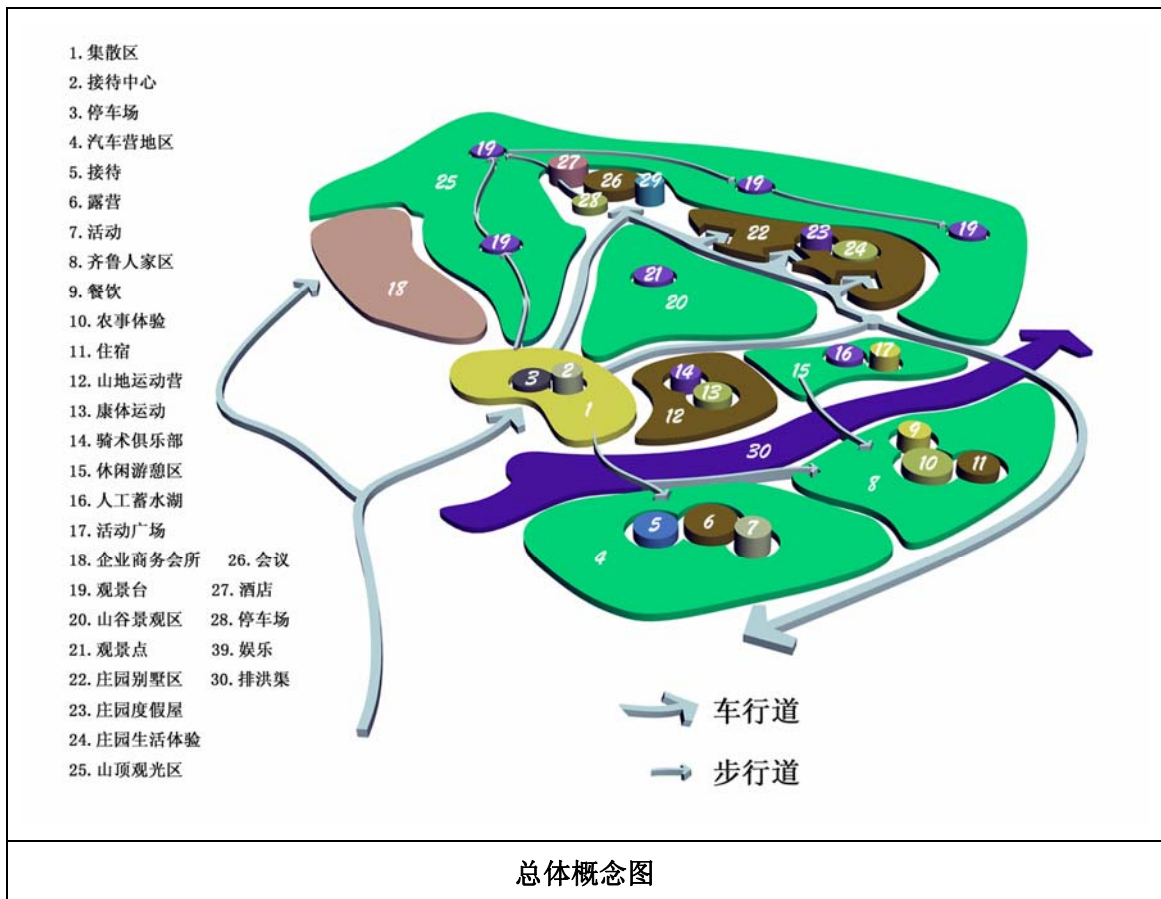


3 总体概念设计

(1) 总体概念设计

游客集散区重点提供停车接待与服务，同时提供少部分的主题购物、休闲餐饮及中档消费的客栈式住宿；齐鲁人家以农家特色民俗体验为主题，是提供餐饮、住宿、娱乐、参与性的中、高档的消费场所；山地运动营是度假区的配套片区，大部分康体娱乐设施集中于此；庄园别墅是整个度假区最高档的度假住宿及休闲活动的区域；酒店会议区以度假住宿与商务会议功能为主，满足游客对高档的休闲度假产品的需求。

主流游客要通过大坝和杨而庄抵达度假区，而进入度假区的第一站便是游客集散区。游客在集镇中了解到度假区的具体项目分布后，可结合自身需求及偏好选择路线，大部分车辆停留在集镇停车场，自驾车游客可以通过区内车行道直接到达汽车营地，酒店会议区及庄园别墅区的游客也可直接开车进入他们的接待地，除此之外将限制其它车辆进入度假区，减少机动车辆对度假区氛围的破坏，度假区的车辆出口设在齐鲁人家片区的东边，所有旅游车辆统一由此离开，整体构成一个交通大环线。除车行道以外，各片区之间有游客步行道及景观桥相连，并开设山顶观光区游览线。



(2) 游客体验设计

整体上看，整个白鹤生态旅游度假湾，是一个融“生态、绿色、自然、度假、娱乐、休闲、农家体验、野营、会议、人居、地产”等诸多元素为一体的综合性园区。游客的行为千差万别，这里我们总结了四种最主要的游客类型，并为他们分别设计了各自不同的游客体验。

■ 纯度假游客体验线

这部分游客的消费水平最高，对度假区的要求也就最高，他们将主要集中在庄园别墅区和会议酒店区消费，更注重获得精神上的享受与升华，他们在酒店会议区除了能享受舒适的住宿环境及周到的服务之外，这里的山谷流水、危崖百尺、空谷幽兰等触手可及的自然景色将使游客沉醉于闲云野鹤般的生活状态。庄园别墅区给游客一种体验庄园主人的生活方式，拥有宽阔的私人庄园别墅及山坡园林，不同的庄园主题还能提供世界各地的生活方式和休闲娱乐活动，充分满足游客高品位的心里诉求。

■ 周末休闲游客体验线

周末进园区休闲游玩的游客主要分布在齐鲁人家、游客集散区、山地运动区、

休闲游憩区等区域，游客在这里欣赏田园风光、享受垂钓趣味的同时，还在亲身的参与中体验到齐鲁农家民俗风情和乡间野趣，找回童年“外婆家”的记忆，使游客在短短的一两天内能得到放松。

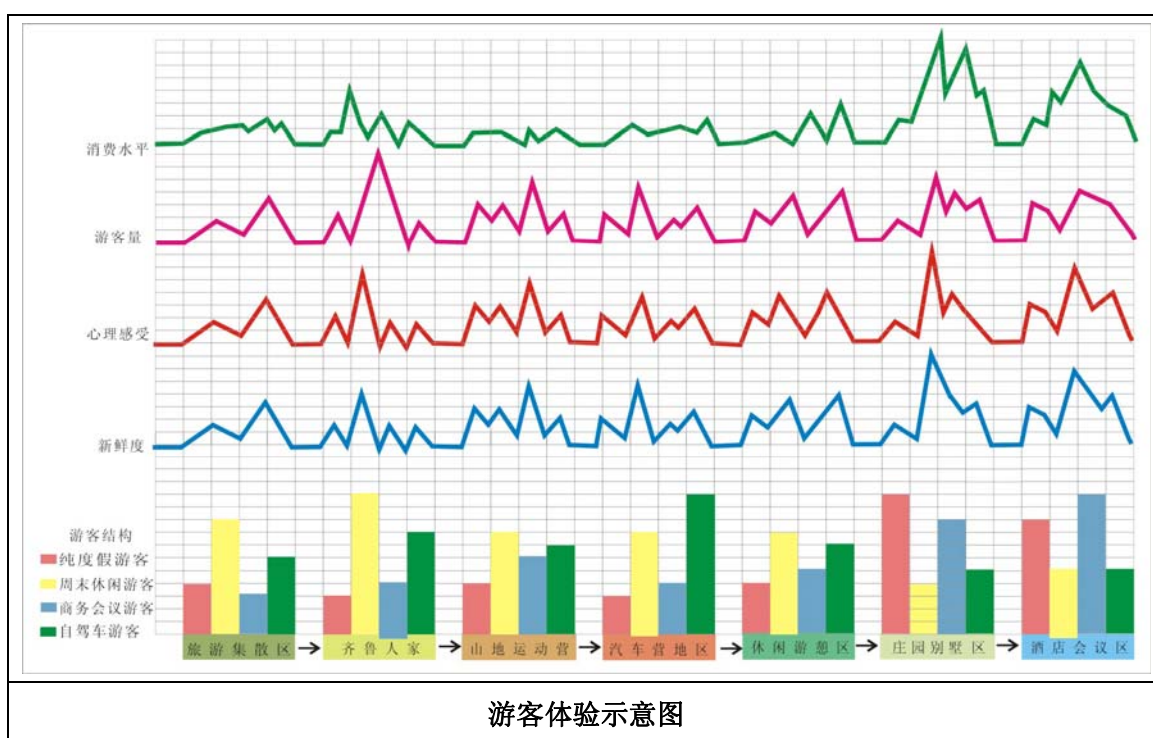
■ 商务会议游客体验线

这里没有城市嘈杂的环境，能带给与会者轻松的气氛，既提高了工作效率，又得到一次身心的洗礼，会务之余，游客能享受酒店、庄园别墅等高品位的生活方式及休闲活动，工作休闲两不误。

■ 自驾车游客体验线

自驾车爱好者主要集中在汽车营地、齐鲁人家、游客集散区等区域，汽车营地是满足现代人休闲时尚需求的旅游新产品，有周边各功能片区和自然环境的合理搭配，自驾车游客从中可获得野外露营、朋友团聚、越野赛车、拓展训练和亲近大自然的乐趣。

具体的游客体验过程详见下图：



4 总体规划图

5 项目总表

分区	项目名称	内容
旅游集散区	游客服务中心	提供信息咨询服

	购物	体验式购物、旅游小超市、纪念品店、日用品店
	餐饮	主题酒吧、风情咖啡馆、齐鲁茶社、田园餐厅
	乡村客栈	提供中档住宿服务
	停车场	提供园区大部分停车服务
酒店会议区	接待中心	提供接待、信息指引、商务服务等
	客房	提供度假住宿服务
	餐饮	满足客人各类宴会等餐饮需求
	会议中心	可为各层次需求的会议提供规范的国际化服务
	会所	满足酒店住客的吃、住、服务、健身等一系列实用需求
	娱乐休闲区	提供新鲜、高层次的休闲产品
	康体运动场	网球、门球、壁球运动场
	停车场	提供酒店及庄园别墅的停车服务
齐鲁人家	打谷场	提供民俗娱乐与信息服务的公共区域
	地主大院	以地主生活方式为主题的高档消费区
	天蚕居	以种桑养蚕为主题的中高档的农家体验区
	耕鱼居	提供捕鱼、吃鱼，住船屋等渔家风情体验
	豆腐坊	提供豆腐制作展览与体验的传统农家
	家禽园	向游客提供以家禽文化为主题的乡村生活
	青蔬园	以蔬菜、瓜果的种植、培养、工艺展示为主题的田园农家
	百果园	体验住果农家，吃特色水果餐、摘农家果为主题的果树园
庄园别墅区	白鹤山庄	度假区顶端休闲度假别墅
	牧场庄园	欧洲异域牧场风情的庄园别墅
	泉水庄园	异域风情的冷暖泉休闲度假别墅
	丰收庄园	特色农家风情休闲度假别墅
	玫瑰园	西方浪漫爱情情调的度假别墅
	葡萄谷	享受异域风情酒文化的度假别墅
	清茶庄	清新淡雅的茶文化度假别墅
	金石庄	赋有特色住宿的别致度假别墅
汽车营地区	营舍区	野营体验区域
	拓展活动区	提供丛林穿梭、生存训练、团队活动等自然生态的体验区域
山地运动营	康体运动	骑术俱乐部、迷你高尔夫、游泳池、网球场、滑草场
	千年槐树	槐树观光、小体量餐饮服务
休闲游憩区	家庭游憩	设有儿童游戏场、植物园、湖水泛舟项目
	滨湖休闲茶座	提供少量的餐饮服务
企业商务会所	高档别墅	旅游地产开发，分时度假及租赁式服务
山谷景观区	观景台	山谷景观观光
山顶观光区	凉亭观光台	山地休闲观光

6 项目设计容量测算

(1) 基准年游客量确定

(游客容量预测表)

年份(年)	2008	2009	2010	2011	2012
游客量(万人次)	35	38	42	46	52

取所有项目基本实施完成后五年的平均值为设计基准年，由此知基准的年游客量为 42 万人次/年。

(2)整体园区日设计容量

日设计容量为：1600 人次/天；

高峰期游客一天的接待量为：2301 人/天；

平日一天的游客接待量为：668 人/天。

按山东省的旅游旺季（4 月—11 月）平均每天的接待量为整个园区的设计容量，假设 7 个月（约 210 天）的游客接待量占到全年的 80%，此项目的日设计容量为： $42 \times 80\% / 210 = 1600$ 人次/天。

根据市民的出游频率可以计算出项目建成后高峰期时一天的游客接待量。公式为：年平均游客接待量 \times 黄金周、双休日及节假日的总比例数 \div 1 年中节假日总天数，高峰期游客一天的接待量为： $43 \text{ 万} \times 61\% / 114 \text{ 天} = 2301 \text{ 人/天}$ 。

项目建成后平日里一天的游客接待量公式为：年平均游客接待量 \times 无固定时间比例数 \div 一年中非节假日总天数，平日一天的游客接待量为： $43 \text{ 万} \times 39\% / 251 \text{ 天} = 668 \text{ 人/天}$ 。

(3)住宿容量设计参考

住宿设计容量约为：748 个床位；

高峰期一天的住宿设计容量为：1076 个床位；

平日里一天的住宿设计容量为：312 个床位。

市场调查的结果显示，游客到市郊旅游度假愿意停留 2 天及以上的占到 46.76%，由公式：日游客量 \times 住宿百分比，此可以得出本项目的住宿设计容量约为： $1600 \times 46.76\% = 748$ 个床位。项目建成后高峰期一天的住宿设计容量为： $2301 \times 46.76\% = 1076$ 个床位。项目建成后平日里一天的住宿设计容量为： $668 \times 46.76\% = 312$ 个床位。

根据对游客在度假区住宿费用意向的调查，以本项目的平均住宿设计容量为基准：

人均每天为住宿支付 100 元以下的为 35.79%，需 $748 \times 35.79\% = 268$ 个床位。

人均每天为住宿支付 101 元-200 元的为 46.04%，需 $748 \times 46.04\% = 344$ 个床位。

人均每天为住宿支付 201 元-300 元的为 16.19%，需 $748 \times 16.19\% = 121$ 个床位。

人均每天为住宿支付 300 元以上的为 1.98%，需 $748 \times 1.98\% = 15$ 个床位。

依据以上结果，我们建议按如下数据分配较为合理：

人均每天为住宿支付 100 元以下的设 250 个床位；

人均每天为住宿支付 101 元-200 元的设 350 个床位；

人均每天为住宿支付 200 元以上的设 150 个床位。

在市场调研中，商务会议及超高端消费市场在调查结果中没有得到很好的反应，但这两方面的市场未来在度假区中将是主要的消费对象，所以在住宿档次的设计上，要重视他们的需求，可设部分超高档次接待设施，如庄园式别墅及高级酒店套房等。

(4)餐饮容量设计参考

度假区总的餐饮设计容量约为：1032 个餐饮位；

在高峰期需提供：1485 个餐饮位；

平日里需提供：430 个餐饮位。

根据度假区餐饮容量的设计标准，每一个床位对应一个餐位，得出 748 个餐位。其中包括餐厅、咖啡店、酒吧、特色餐饮等。对于没有住宿需求的游客，按每个餐位两小时内周转 3 次计算，即： $(1600-748)/3=284$ 个餐位。因此度假区总的餐饮设计容量约为： $748+284=1032$ 个餐饮位。在高峰期需提供： $1076+(2301-1076)/3=1485$ 个餐饮位。平日里需提供： $312+(668-312)/3=430$ 个餐饮位。

高峰期与平日间游客接等的数量较为悬殊，所需的餐饮位也有很大的差别，在这种情况下，建议在酒店会议区多设计活动餐位，在高峰期与平日间灵活增减

餐饮位，齐鲁人家及游客集散区也可采用同样的方法来应付这一情况。

根据游客就餐方式的市场调查结果可以得到：

选择中西餐厅的为 33.45%，需 $1032 \times 33.45\% = 345$ 个餐饮位。

选择农家餐馆的为 46.77%，需 $1032 \times 46.77\% = 483$ 个餐饮位

选择其他就餐方式的为 19.78%，需 $1032 \times 19.78\% = 204$ 个餐饮位

以目前市场反映的情况为度假区餐饮位设计的参考尺子，随着时间的推移，游客的需求偏好会受到消费潮流的影响而改变，建议未来度假区以农家风味餐饮为主，可设 500 个餐饮位；中西餐厅可设 100 个餐饮位，以休闲餐饮（咖啡、茶饮、酒吧）可设 280 个餐饮位，其他（快餐、烧烤、特色餐饮）的就餐方式设 150 个餐位左右。

(5)各分区项目容量安排

功能片区	床位数	住宿档次	餐饮位	餐饮方式	占地面积（亩）
酒店会议区	300	中高档	250	中西餐+休闲餐饮 (100+150)	80
汽车营地区	100	大众档	——	——	80
齐鲁人家	100	中高档	500	农家风味	70
庄园别墅区	100	高档	100	休闲餐饮+其他 (50+50)	120
游客集散区	150	大众档	150	休闲餐饮+其他 (50+100)	38
山地运动营	——	——	——	——	70
休闲游憩区	——	——	30	休闲餐饮	80
企业商务会所	——	——	——	——	120
山谷景观区	——	——	——	——	100
山顶观光区	——	——	——	——	600
其它	——	——	——	——	142
总计	750	——	1030		1500

第三章 项目分区详解

1 游客集散区

区域主题与功能

主要包括杨而庄北部及其周边扩展区域，是以信息、住宿服务为主，兼具餐饮、购物、娱乐、休闲功能的综合性游客集散中心和游客部分夜间活动场所。

区域风格与环境

以齐鲁街廊风格的建筑形式为基调，布局不拘一格，体现宛若天成的效果。充分利用村庄现有建筑、泉水、石板路、栈道等景观元素，营造自然、纯朴、和谐的环境氛围。

区域设计指引

- 主要活动区域与表演舞台沿溪流分布，形成错落有致、疏密合理的总体格局，乡村客栈与表演舞台等活动区域应保持一定距离。
- 将原有建筑与新建建筑分开，适当修改原有建筑的风格、结构，使之更符合游客集散区的功能需求。
- 通过舞台表演、体验购物、商贩叫卖和茶舍飘香等内容和方式赋予街头以生命力。

区域技术参数表

片区名称	项目名称	床位数	餐位数	建筑面积 (平方米)	容积率	占地面积(亩)
游客集散区	游客服务中心	——	——	1500	0.6	3
	体验式购物	——	——	1000		2
	购物	——	——	1000		2
	餐饮	——	150	1500		3
	乡村客栈	150	——	3500		10
	道路景观	——	——	2500		8
	停车场	——	——	——	——	10
	总计		150	150	11000	0.6

区域项目组成分析表

分区	项目	功能						吸引力				游客对象				开发时序			规模		
		表演	观光	体验	住宿	餐饮	购物	服务	刺激性	观赏性	体验性	新鲜度	青少年	青年	中年	老年	一期	二期		三期	
游客集散区	游客服务中心								D	B	D	C									小
	体验式购物								B	A	A	A									小
	表演舞台								B	A	A	A									中
	旅游小超市								C	C	C	C									小
	纪念品店								C	C	C	C									小
	日用品店								C	C	C	C									小
	主题酒吧								A	B	A	A									小
	齐鲁茶社								B	B	A	A									小
	风情咖啡馆								B	B	A	A									小
	田园餐厅								A	B	A	A									小
	乡村客栈								A	A	A	A									中
	停车场																				中

游客服务中心

游客服务中心由信息中心、提款机、行政管理机构、保安系统、停车场等组成，主要职能是提供信息咨询、景点宣传展示、客房预订、票务代理、导游、后勤、投诉、救援等服务。

乡村客栈

乡村客栈是集散区的主要住宿接待设施。为客栈预留一定缓冲带，以保持客栈恬静、自然的环境氛围。乡村客栈为中档消费者提供床位 150 张，其建筑选材和内外装潢不追求奢华，以别于山地度假酒店和庄园别墅的风格环境和档次。

表演舞台

将表演舞台设计成亲水场所，并通过歌舞表演，向游客展现乡村民俗，丰富游客体验。

体验式购物

设置剪纸、布艺、刺绣、花模、风筝、杨家埠年画、荷泽面塑、糖人、布老虎、兔儿爷等民间艺术作坊，在提供传统手工艺品的同时，丰富创作题材，开发狮子王、史努比、蜡笔小新、哈利波特、奥特曼等新潮艺术形象。游客不仅可以观赏工艺制作过程，也可以亲自动手，参与制作。

主题餐饮

设置地道的农家菜馆，并让茶社、咖啡馆、酒吧等休闲娱乐设施尽显齐鲁文化。可在集散区某处放置熏酒炉，让周围弥漫酒香，使浓浓的地域文化浸入酒吧。

购物

设置专门的旅游用品商店。游客不仅可以租用相机、冲洗胶卷，还可以购买饮料、药品、雨伞以及当地特产。

2 酒店会议区

区域主题与功能

远离城市喧嚣，近听幽谷泉声。集会议、度假、餐饮、娱乐、休闲、养生、住宿为一体，以独特的环境和专业化的服务，提供高档的休闲度假产品，打造一个以度假住宿与商务会议功能为主的五星级山地度假酒店，为游客提供一个“温馨家园”。为政府和企业提供一个文化、信息交流的平台，满足省城济南各类型会议的要求。

区域设计指引

- 酒店依山谷而建，使其掩映在山谷之间，为保证酒店住宿的私密性，山体景观带的道路与酒店有一定距离相隔，专门开辟一条前往酒店的路。
- 整个建筑以园林风格为主，充分利用悬崖、山坡、丛林、泉水等可利用资源元素，适当取舍，关注细节的处理，在绿植坡地上形成建筑与环境的和谐统一。
- 酒店大堂巧妙地利用吉祥的白鹤作为视觉标志物，会议中心外形内敛不求

张扬，与整个白鹤生态旅游度假湾自然风格一致。

- 酒店后花园景观区通过瀑布水系的穿插设计，在酒店大堂可看见瀑布、流水，巧妙地营造出自然和谐的山水氛围。
- 酒店建筑面积约 1.6 万平方米，总体布局疏密有致，客房提供 300 个床位的接待标准，客房区与娱乐区域分离，给游客静谧休息的空间。会议中心、会所、娱乐休闲区、康体运动场等主体建筑分布在酒店接待中心的四周。

区域技术参数表

片区名称	项目名称	床位数	餐位数	建筑面积 (平方米)	容积率	占地面积(亩)
会议酒店区	大堂	—	—	1000	0.3	80
	客房	300	—	7200		
	餐饮	—	250	1000		
	会议中心		—	2400		
	会所		—	2200		
	娱乐休闲区		—	1600		
	康体运动场		—	600		
	停车场	—	—	1200		
	总计	300	250	16000		

项目组成分析表

分区	项目	功能							吸引力				游客对象				开发时序			规模
		表演	观光	体验	住宿	餐饮	购物	服务	刺激性	观赏性	体验性	新鲜度	青少年	青年	中年	老年	一期	二期	三期	
接待中心	旅游服务部							C	B	A	C									小
	商务中心							C	C	B	C									小
	大堂接待							D	B	C	C									大
客房区	联排别墅							B	A	A	A									大
	单体别墅							B	A	A	A									大
会议中心	多功能厅							C	C	C	C									大
	宴会厅							C	C	C	C									中
	小会议室							D	C	C	C									小
娱乐休闲区	休闲麻将馆							C	A	A	B									小
	春秋棋艺居							C	A	A	B									小
	花园式西点屋							D	C	D	C									小

客房区

客房区与娱乐区域分离，设计建造 300 个床位的接待标准，分为单体别墅和连排别墅型。目标住客以度假、商务客人以为主。内部装修以淡色和绿色为基调，突出泉水和青山的感觉，烘托自然景观。配备观景阳台，提供良好的山地观景位置和休闲场所。

会所

会所里设时尚健身中心、歌舞厅、保龄球馆、泳池、酒吧、中西餐厅等场所，满足酒店住客的吃、住、服务、健身等一系列实用需求。

冷泉、温泉SPA馆是会所的拳头项目和最具特色项目，充分利用济南丰富的泉水资源，内部环境、场景都充分体现生态、自然、健康这三大主题。

会议中心及宴会厅

通常会议举办者都会选择度假酒店作为会议召开地。会议中心坐落在酒店会所的一侧，建筑风格应与周围的山形保有契合性，颜色、线条与自然环境相协调。会议中心占地约为 2400 平方米，可为各层次需求的会议提供规范的国际化服务。

后花园景观区

会议中心后面有一块观景地，景观水系从旁流过，专门设置观景台，用于眺望旅游区的全貌。在后花园有小花廊，同时设置一些小体量的休闲项目，如下棋、品茶等。

娱乐休闲区

娱乐休闲区是一片树林花草的掩映之下散布的一些房屋，营造出休闲文化的氛围。这里提供给游人提供新鲜、高品质的休闲产品，如休闲麻将馆、春秋棋艺居、画眉茶馆、古玩咖啡屋等，给游客提供夜间活动的重要场所。

3 齐鲁人家

区域主题与功能

本区域是以齐鲁村野文化为主题，以十座典型化处理的主题农家为载体，通过理想化乡村意象的塑造，为中、高层游客提供餐饮、住宿以及娱乐服务的综合性休闲娱乐区。

区域风格与环境

运用“古朴、原始、真实、乡土”的设计思想，在现有场所的基础上，凿池引水，夯土筑屋，大量种植蔬菜瓜果、乡村草木，构筑因水相连、家家泉水、户户垂杨的泉城特色村寨，打造宛若天成的典型山东乡村景观意象，让游客感觉回到了外婆家。

区域设计指引

- 区域总体格局应错落有致、疏密合理。
- 农家宅院以低层为宜，不逾三层，各户外简内精，前院后水，皆配备耕地。前院种植蔬菜瓜果，饲养常见家禽，后院设置垂钓设施，营造亲水场所。
- 不同宅院借桥梁、小道相接，共同形成特色各异又协调统一的整体。从大坝远眺村庄，全然一幅安宁祥和、诗情画意的大地景观。
- 区内细节塑造应立足自然，借助人性化符号和诙谐的表现手法。

项目组成分析表

项目	功能						吸引力				游客对象				开发时序			规模	
	表演	观光	体验	住宿	餐饮	购物	服务	刺激性	观赏性	体验性	新鲜度	青少年	青年	中年	老年	一期	二期		三期
天蚕居	天蚕宴							B	C	B	A								小
	采桑养蚕							B	B	A	B								小
	工艺品纺织房							B	B	C	B								小
耕鱼居	拉网捕鱼							A	C	A	B								小
	抓泥鳅							A	B	A	B								小
	鲜鱼宴							B	B	B	B								中
	水上船居							B	A	B	A								小
豆腐坊	自磨豆腐							B	B	A	C								小
	特色豆腐宴							C	B	B	B								小
	制作工艺展示							B	A	A	B								小
家禽园	趣味家禽秀							B	A	B	A								小
	家禽才艺表演							A	A	B	B								小
青蔬园	快乐菜园							C	B	A	C								小
	温室青蔬							C	A	B	B								中
	瓜果小工艺品							B	B	B	A								小
百果园	纪念果树栽植							B	B	B	B								小
	水果食品							B	B	B	A								小
	鲜果采摘							A	B	A	B								小

乡村节事活动：主要包括不定期举行的农产品交易会、乡村节日、丰收庆典等活动。

地主大院

地主大院以展现地主奢华生活方式为主题，是齐鲁人家片区规模最大的农宅。宅院重墙夹巷，派头十足，院内设有帐房、雇工院、收租院和粮仓，与其它农宅形成鲜明对比。在这里，游客可以享用丰盛的地主大餐，还能观看精彩的斗鸡表演和皮影戏，真正体验地主生活。地主大院设置床位 25 张。

皮影戏：晚间，住进地主大院的游客能观看大院管家及佣人们表演的精彩皮影戏，体验旧社会只有富家才能享受的节目。

斗鸡：设置斗鸡表演，让游客在观赏中，感受地主生活的一个片断。

体验地主生活：游客吃地主饭，住地主房，享受地主待遇，全面体验旧社会齐鲁大地主的生活方式。

天蚕居

天蚕居是一户传统养蚕人家。门庭小院里，几株粗大的老桑树荫蔽着农家小屋，与小屋门口的硕大蚕茧共同透露着农家的主题和主人的身份。小屋内室是一间中等规模的蚕房，摆放着五颜六色的蚕茧，后屋是一间简单的缫丝纺织房，客房以蚕茧形式表现。在这里，游客既能体验缫丝纺织的传统工艺，也能品尝蚕蛹、蚕蛾等山东特色餐饮。天蚕居设置床位 7 张。

天蚕宴：让吃腻了山珍海味的游客品尝新奇独特的蚕蛹、蚕蛾以及其它乡土菜肴。

采桑养蚕：让游客动手采桑养蚕，重温儿时的记忆。

工艺品纺织房：在后屋，展示中国传统缫丝织绸过程，让游客亲自动手，感受传统工艺。

耕渔居

耕渔居是一户以拉网捕鱼为生的水上人家，其意象通过悬挂于屋顶的鱼网以及停靠在门口的渔船来表现。农家设置的项目包括渔家饮食、垂钓、抓泥鳅、住船屋等。游客与渔民吃、住、玩在一起，能充分领略原汁原味的渔村生活。耕渔

居设置床位 20 张。

拉网捕鱼：游客可向渔民学习拉网捕鱼，跟随渔民吼着拉网号子，体验渔民的劳作。

抓泥鳅：辟水沟放养泥鳅供游人捕捞，让游客体验妙趣横生的捕捉过程。

鲜鱼宴：将游客捕捞的活鱼制作成丰盛的鲜鱼宴，让游客享受自己的劳动成果。

水上船屋：打造被精心雕琢得美轮美奂在水上船屋，其以打在水里的木桩做基础，不会摇晃。船屋划分为两类，分别提供餐饮和住宿服务。

豆腐坊

豆腐坊是一户以豆腐为主题的传统农家，院子里摆放着圆形手推磨，里屋陈列着簸箕、木桶、煮锅。游客可以在这里观看、参与豆腐的制作工艺，品尝豆浆、豆奶以及新鲜丰富的豆腐宴。豆腐坊设置床位 15 张。

特色豆腐宴：为游客提供炸豆腐，豆腐干、豆腐脑、豆腐汤等丰富多彩的豆腐宴。

展示制作工艺：在豆腐坊，游客可以参观传统的豆腐制作工艺，了解豆腐的生产过程。

家禽园

家禽园前水后院，建筑朴素简洁而有田园特征，客房内营造出浓浓的家禽文化。游客可以观赏特色家禽表演，品尝环保禽肉，感受趣味农家生活。家禽园设置床位 8 张。

趣味家禽秀：院子里的家禽被打扮的五彩缤纷，可爱的家禽们穿着各式各样的服饰，在院子里来回“巡演”。

家禽才艺表演：这里的家禽各有特长，有的会学人讲话，有的会跳舞，憨态可掬。

青蔬园

青蔬园是一户以蔬菜瓜果种植为特色的传统农家。房屋造型古朴，并配有菜园，园内外种植着种类丰富的蔬菜，里屋展示制作精美的瓜果工艺品，客房被嫩绿蔬菜特别装点。在这里，游客可以品尝种类繁多、口味各异的蔬菜食品。青蔬园设置床位 10 张。

温室青蔬：温室里种满各类蔬菜，游客可自由参观、采摘。

瓜果小工艺品：游客可观赏、制作、购买各种瓜果工艺品。

快乐菜园：在菜园设置挖凉薯、地瓜，摘瓜果等体验性的项目，用蔬菜筋叶，花去编织小饰品，让游客能在菜园里找到乐趣。

百果园

百果园是一户以瓜果为主题的传统农家，设置床位 15 张。园内果树品种多样，青翠欲滴，里屋散发水果清香，沁人心脾。游客可参与果实采摘，品尝特色果类餐饮，体验怡然自得的农家生活。

水果食品：提供色、香、味俱全的水果食品，让工艺品般的美餐给游客留下深刻印象。

鲜果采摘：院内种植不同季节、不同品种的果树，游客可借助传统攀爬工具亲自采摘。

果树种植：游客可选中自己喜欢的果苗种在预留的土地上，体验施肥、浇灌的过程，并为它命名。

4 庄园别墅区

区域功能与主题

区域中分别利用各种自然元素展现每个庄园拥有的独特主题，是整个度假区最高端的度假住宿及休闲活动区，提供独立单元的主题住宿、活动、聚会场所、休闲娱乐设施及场所。

区域风格与环境

环境优雅宁静，每个独立庄园都有不同的主题，结合人类的各种居住形态展现各式风情。整个区域以绿色作为基调，人工营造的水景将穿越部分庄园，或依山，或傍水，各自有独到之处，每个庄园之间以特色植物景观作为隔离。

区域设计指引

- 八个主题庄园延道路依次布局于山脚，依照不同主题及规模，设置于适合的位置。
- 针对不同的市场群体提供有大、中、小型的庄园，以分时度假的形式对

外开放，其它游客也可进入庄园参观。

- 结合每个庄园的主题来展示它们的各种风格，重点体现在别墅建筑、庄园大片的私有园林及道路水系等。
- 每条进入庄园的道路自然弯曲给游客以情绪培养，其中的细节小品展现各自特色。
- 有完善的物业管理附属设施，不仅为游客提供服务同时也为分时度假的业主提供服务。

区域技术参数表

片区名称	项目名称	床位数	餐位数	建筑面积(平方米)	容积率	占地面积(亩)
庄园别墅区	白鹤山庄	20	20	2000	0.15	20
	牧场庄园	20	20	1500	0.11	20
	泉水庄园	10	10	1200	0.18	10
	丰收庄园	10	10	1200	0.12	15
	玫瑰园	5	5	800	0.12	10
	葡萄谷	20	20	1500	0.15	20
	清茶庄	10	10	1200	0.12	15
	金石庄	5	5	800	0.12	10
	总计		100	100	10200	—

项目组成分析表

区域	项目	功能							吸引力				游客对象				开发时序			规模		
		表演	观光	体验	住宿	餐饮	购物	服务	刺激性	观赏性	体验性	新鲜度	青少年	青年	中年	老年	一期	二期	三期			
白鹤山庄	白鹤园								D	C	A	B									大	
	悬崖观光								D	B	A	C										
	琴乐坊								D	B	B	D										
	树屋客房								D	A	A	A										
牧场庄园	农家牧场								D	B	A	B									大	
	篝火晚会								C	B	A	B										
	童话屋								D	B	A	B										
泉水庄园	异国温泉								C	B	A	B									中	
	泉水潭								D	C	B	C										
	趣味戏水								C	B	B	B										
	泉水别墅								D	A	A	B										
丰收庄园	百果园								D	B	A	B									中	

	溢香坊							D	B	B	B						
	桃李屋							D	A	A	A						
玫瑰园	插花小筑							D	B	A	B						
	情人谷							D	B	B	B						
	玫瑰人家							D	B	A	B						
葡萄谷	酿酒坊							C	B	B	B						
	储酒窖							D	B	B	B						
	醉合宫							D	B	B	B						
清茶庄	小院茶园							C	C	B	B						
	炒茶间							C	B	B	B						
	茶仙居							D	B	A	B						
金石庄	雕刻时光							C	B	A	A						
	奇石居							C	B	B	A						

白鹤山庄

白鹤山庄是整个度假区最高端的标志庄园，也是庄园别墅区规模较大的一个庄园，可以同时容纳 20 人住宿，面向度假区的最高端游客。

融于自然之间的树屋、园中的白鹤都是本山庄的独特标志。由路口进入，通往别墅的道路自然优美，庄园内拥有大片的私家园林，重点营造豪华唯美的氛围，尽显皇室尊贵气势。

白鹤山庄位于悬崖下方，无论是在进入度假区的路上，还是在度假区中，这里都是最引人注目的地方，引水工程将从其庄园别墅的后方营造人工瀑布。在悬崖间设置观光台是居高临下观览整个度假区风光的地点。古典雅致的琴乐坊位于白鹤园附近，游客在欣赏白鹤的同时聆听美妙的古琴，品茶闲聊、陶冶情操。庄园的住宿除了树屋式客房外，还拥有其他房屋式别墅作为补充为游客提供不同选择。

白鹤园：白鹤园放养一些白鹤作为庄园的象征，白鹤由专人负责打理。提供白鹤观赏、喂养等项目。游客在这里体验与白鹤的亲密接触。

树屋客房：树屋主题客房以人类早期的巢居作为表现手法，展现生态自然的生活方式。客房按高于五星级酒店标准装修，每栋居所都是独立的度假生活单元，树屋单元按家庭的生活空间格局布置 3—5 个床位。人工营造的树木与真实的树木交

相辉映，使得即便在冬季，这里的房屋仍然隐藏在郁郁葱葱之中。游客在此可以体验鸟儿般的独特起居方式。

牧场庄园

牧场庄园以欧洲牧场风情为主题，是庄园别墅区规模较大的一个庄园，可以同时容纳 20 人住宿，面向度假区的家庭型及企业团体型游客。

庄园布局开阔大气，拥有大片牧场。游客在这里可以体验别致的牧场饮食，特色的烤肉、烈性的美酒。夜晚，篝火晚会之后，在童话般的城堡中入眠。庄园为游客提供真正体验欧洲乡村度假的生活方式。

农家牧场：欧式风情的农家牧场，放养一些绵羊和奶牛等温顺的动物。为游客提供喂养小动物、剪羊毛、挤牛奶、骑马等项目。游客在这里体验与动物的近距离接触。

篝火晚会：篝火晚会是下榻牧场庄园的夜间活动，为游客提供一些微型的表演。游客们在这里载歌载舞，亲手烤上一只全羊，感受西方的异域牧场情怀。企业团体型游客在这样的活动中更能增加企业的凝聚力。

童话屋：牧场庄园的主题客房，以温馨的童话作为背景，展现遥远的山谷中宁静安详的生活环境。仿欧洲贵族的庄园别墅为两层建筑，房型丰富，设置三种大小的房型，分别类比主人房、客房及儿童房适合各类游客需求。游客在此体验欧式乡村牧场的生活气氛。

泉水庄园

泉水庄园中等规模，以山东特色的泉水文化作为主题，可同时容纳 10 个人住宿，主要面向家庭型和企业团体型游客。

园中绿化率极高，处处呈现着小桥流水人家的清新意境。以流水别墅作为表现形式，展示各种泉水文化，并提供极具异域情调的芬兰特色温泉。庄园之中错落有致的设置各种趣味小品，例如小水车、压水井等，游客带着孩子们可以在这里中度过戏水的欢乐时光。

异国温泉：以芬兰温泉为代表，水池由不规则的石头砌成，游客可以在露天的温泉浴场享受独有的异国情调温泉，同时提供各种药浴和其它特殊洗浴服务。

泉水潭：泉水潭既为游泳池。在林荫之下，仿自然生成的水潭，水底还有泉眼冒着欢快的水泡，游客在这里尽情畅游，亲近大自然的泉水。

泉水别墅：泉水山庄的主题客房，借鉴著名建筑流水别墅的表现形式，房型丰富，设置 6 个不同需求的客房，同时设有起居厅及独立的厨房。流水在建筑中穿过，水帘从窗上涓涓而下，窗下则闻流水潺潺。无论室内或室外随处都可欣赏到流水与建筑间的完美结合。

丰收山庄

牧场庄园以山东特色水果、植物为主题，是庄园别墅区规模中等的一个庄园，可以同时容纳 10 人住宿，面向度假区的家庭型及企业团体型游客。

尽量保护原有生态，保留原大片果林；同时营造更大片区的果林，种植各季水果，拉长一年之中的收获时间。游客在庄园体验在果林中吃、果林中住的新鲜别致生活方式。

百果园：院内种植着山东省有名的特产，例如大枣、栗子、核桃等等，既作为景观观赏，又是丰收庄园的休闲活动场所。游客在此聚会的时候采摘、品尝新鲜的水果，榨果汁，现场做水果拼盘，感受劳动的快乐。

溢香坊：溢香坊展示了各种水果糕点、水果酒的制作过程，提供游客参与项目。在这里游客可以亲身体验制作过程，为朋友和亲人制作一份特别的爱心甜品。

桃李屋：丰收庄园的主题客房掩映在果林之中，简单典雅的风格，将特色的农家干果悬挂在建筑的外部。外观与自然环境最佳融合，客房内部装修豪华、舒适，服务设施齐全，为游客提供周到完善的服务。

玫瑰园

以爱情为主题的玫瑰园是度假区中体量较小的一个庄园，可同时容纳 5 人住宿。

庄园拥有大片的花圃，温馨而浪漫。路的两侧种满了娇艳的玫瑰，各种展现爱情美好的小品错落其中。庄园不仅平时为爱侣们提供休闲度假服务，更可以为新人在玫瑰盛开的情人谷举办一个浪漫的婚礼庆典。进入庄园的路口每天放置满桶的新鲜玫瑰，每位来到此游览或经过的游客可带走一支作为纪念。

插花小筑：插花小筑展现各式插花艺术，干花的制作过程等，并提供游客参与项目。游客自己在花圃中采摘，并体验花类手工工艺。

情人谷：玫瑰园游客、情人聚会及举办仪式的场所。浪漫温馨的场景设置，道路铺满花瓣，拱门上种植玫瑰，长桌上铺着格子布，爱侣们可以在这样一个私密的庄园中举办西式的婚礼。亲朋好友在此参加了特别的仪式后可下榻玫瑰人家或是不远处的酒店。

玫瑰人家：整个建筑外围被玫瑰包围，玫瑰园设置 2 间主题客房，以喜庆和温馨的粉红色作为基调。贴心的别墅细节设计专门针对情侣游客，游客将在这里度过一个难忘的浪漫假期。

葡萄谷

葡萄谷是度假区极具特色的一个规模较大的庄园，可以同时容纳 20 人住宿，面向度假区家庭型或企业团体型游客。

庄园选择在稍微凹进的山谷地段，呈现异域酒庄风情，道路两侧均由葡萄架点缀，庄园内的马车用酒桶的形状包装，远处分布着大片的葡萄藤。山庄藏有各种世界著名葡萄酒，并展现酿酒工艺。庄园定期举办酒展和酒会，吸引上层认识来到度假区，提升这里的人气及影响。游客在此得到高雅的享受。

酿酒坊：酿酒坊展示手工酿酒的各种工具和过程，并提供游客参与的采摘葡萄、榨汁、风干、发酵、制作葡萄糕点、各种酒类的储藏、分类等项目。游客在此不仅可以了解到酒类的知识，更可以体验自己动手的乐趣。

醉合宫：葡萄庄园的主题客房，欧式的两层城堡式建筑，提供不同类型的客房 10 间。建筑周围被葡萄藤包围，游客在房中推开窗即可看到葡萄。客房装修的生态而舒适，以葡萄为主题，在别墅中居住自然是“酒不醉人人自醉”。

清茶庄

清茶庄为一个中等体量的庄园，可以同时容纳 10 人住宿，面向度假区中老年家庭型或企业团体型游客。

茶庄拥有大面积的茶园，流水从茶园别墅旁经过。庄园氛围古典舒适，环境清幽恬静，浓郁的茶香飘散在空气中。游客白天在此采茶炒茶，夜晚在星空下品

茶闲聊，体验悠闲自在的生活方式。

小院茶园：小院茶园是清茶庄休闲、聚会的场所。大片的茶林之中，游客可以跟着采茶的姑娘学习如何选择采摘茶叶，听听采茶歌。闲坐在小院看看茶道表演，体验古老的茶文化。

炒茶间：炒茶间是展现炒茶工艺的作坊，游客们采茶之后可以到此亲自感受炒茶的乐趣，更可以将自己所炒的茶叶作为纪念品，不失为送给亲朋好友一份特殊的心意。

茶仙居：清茶舍的主题客房，周围种满了竹林和茶树，体现清幽素雅的境界。茶仙居下方设置亲水台，客房内部设置的同样清新别致，游客居住在此有如进入仙境一般。

金石庄

金石庄取自“点石成金”的典故，为中等体量的庄园，可以同时容纳 5 人住宿，面向度假区的家庭及企业团体型游客。

庄园内环境优雅，将自然的石头与人造的景观完美结合起来。仿生态建筑石屋是本山庄的独特吸引力，建筑风格与周围的山形保有契合性，颜色、线条与自然环境融合。

雕刻时光：雕刻时光是一个石器手工作坊。这里展现了一些趣味石雕时刻打磨等手工艺。游客可以在这里小试身手，并买走自己的作品。

奇石居：以人类最早居住形式之一的“穴居”为表现手法，展现自然生态的生活方式。独特的石穴建筑造型，内部同样以石头为主题设置三间豪华客房，以凝练的建筑语言，讲述着人类与自然和谐相处的故事。

5 汽车营地区

汽车营地区概述

“汽车营地”是指在交通发达、风景优美之地开设的，专门为自驾车爱好者提供自助或半自助服务的休闲度假区。主要服务包括住宿、露营、餐饮、娱乐、拓展、汽车保养与维护等，是满足现代人休闲时尚需求的旅游新产品。

在欧美发达国家，汽车旅店、汽车餐馆、汽车影院、汽车营地以及租车业等新兴服务业多在高速公路上最先产生并呈规模拓展，现以形成成熟的消费市场和

消费模式，但这些在我国尚属弱项，有的甚至是空白；当然，换个角度看，说明发展空间广阔。在卧虎山度假区里，汽车营地是一个很适合的项目，它不仅迎合了济南市大量私家车游客的需求，同时它还是度假区里的一个海绵体，在节假日高峰期时，区内的停车场不能停放大量的游客汽车，这时汽车营地就可临时变成一个超大停车场及夜间露营场地，能降低大量游客到来对度假区环境及氛围的破坏。



设计理念

营地的设计应适应目前国际和国内汽车营地发展的理念，以面向大众休闲健身为基础，满足不同人群对营地需求，熔融与体育旅游相结合，力求打造成“体育旅游景观”的精品。

营地的设计应追求与大自然的和谐，突出了山野的风格，形成了独特的艺术建筑格调。

营地的设计应最大限度地体现“以人为本”的“人性化”，使露营者踏进营区即可体验到回归自然，陶冶情操和强身健体情趣，享受到便利、规范、温暖和一流的服务。

设计原则

需求原则——把握中产阶级的需求，建造出符合度假需求的汽车营地。

生态原则——汽车营地依赖于优美的自然环境为基础，因此要避免大量建设人工设施，充分利用现有资源进行少量的维护和利用性开发。

特色原则——追求、创造特色，避免单一化、平庸化，提高整体水平，突出核心技术含量，并注重游乐项目可参与性和受众的广泛性。

适地原则——根据国外营地建设的经验，考虑到当地的具体情况，使汽车营地必须突出安全、方便、自然、清洁、可参与性强等特性。

区域划分

接待服务区

本区承担基本的服务功能，包括管理服务中心、购物中心、主题娱乐等。在住宿方面，主要提供以帐篷为主的野营住宿设备，如果家庭中的某些成员不太适应这种住宿条件的话，他们也可以选择入住具有原始自然风格的小型旅馆。为防止突发的意外现象，例如狂风暴雨等恶劣天气的时候，游客将无法宿营在帐篷，我们周边片区接待设施可以提供援助。

营舍区

营舍区是一个富有特色的区域。它以营位为单位，组建起一个个相对封闭的活动空间。每个营位都有原始自然风格的营房，游客可以在这里休憩、交流。他们也可以选择搭建有情趣的野外帐篷，体验到真正野外生活的辛劳和欢乐。

公共休闲娱乐区

这是主要公共娱乐的活动区域，项目包括：吊网、儿童攀爬、丛林穿梭、协力车、草地滚球等，尽量使每一个到来的人都可以找到他自己的快乐。这里也有垂钓、烧烤、踩水车比赛等活动可以让游客参与其中，为游客提供怀旧抒情、自然和田园风光的感受，充分享受返朴归真的乐趣，浑然忘掉都市的喧闹和烦恼，轻松开怀。

拓展活动区

该活动区是汽车营地的外延拓展区，区域空间大，为游客提供自然生态的体验区域，如丛林穿梭、自行车、生存训练、团队活动等。

汽车营地的项目

汽车营地的核心产品主要是指各类汽车营地所必需提供的各类产品和服务，主要包括以下几个方面：

餐饮类

经营产品：就地取材，食品要具有齐鲁地方风味、特色，菜式必须要“家常”和“实惠”（免除不必要的装饰和造型）。

经营规模：常规餐位在 30—50 之间（平日）；最多餐位：100—150（周末）

住宿类

经营产品：外饰古朴民房(竹结构和木结构均可)，内部清洁舒适。

经营规模：80—100 张床位（双人标准间：20 间；3 人房：10 间；4 人房 10 间）

租赁/服务类

餐饮类：如餐具、炊具、炉具、锅、勺、碗、碟等。

露营类：帐篷、睡袋、吊床、照明工具等。

运动类：越野单车、电瓶车、登山器械、飞碟、球类、康体设备等。

通讯类：对讲机、电话等。

汽车护理类：洗车、加油、美容等。

商业类

日常食用品类：饮用水、方便食品或半成品、调味品等。

其他耗用品：木炭、汽油等。

游乐类

集体活动类：登山探险、篝火晚会、、障碍游戏、露天电影等。

自然体验类：日光浴、攀岩、森林氧吧、滨水娱乐等。

教育类：野外求生知识讲授、“亲亲大自然”兴趣班等。

激情类：越野摩托、越野汽车等的练习道和赛道，可以结合汽车营地的环境，让驾车者体验崎岖坎坷、有惊无险的，在城市道路上所无法感受到的纯真的驾驶乐趣。

汽车营地的运营理念

我们将汽车营地经营理念归纳成四个方面，即：S C N P

安全 (Security)：在外露营，安全是最重要的，它包括游客的人身安全、财物安全、经营环境的安全、周边环境的安全等。我们要用最严密的管理措施来确保营

地的安全。

方便 (Convenience): 露营的环境要古朴、原始、自然。但在生活上我们要尽量向客人提供像在家一样的方便, 这点在发展营地的初期尤为重要。

自然 (Nature): 我们向游客提供的是一种与他们的日常居住地风格不同的自然环境。这里的一切 (包括人工的物品在内) 看上去都与自然环境非常协调。

环保 (Protection of environment): 我们的宗旨是要对环境资源进行保护性的开发, 更重要的是传递一种环保的理念。作为工业化产物的汽车同样可以与环境和睦相处。

6 山地运动营

区域功能和主题

本区域以山地户外运动为主题, 是度假区的配套片区。旨在通过各种户外运动及康体娱乐项目丰富游客体验, 创造探索自然、健康快乐的主题氛围。

区域风格和环境

区域整体风格清新自然, 绿色掩映, 利用大量植被作为不同运动场的绿色隔离带; 妥善处理本区和排水渠及河对岸的景观视觉关系; 借助大槐树营造片区的中心自然景观。

区域设计指引

- 在小镇进入本区的入口处设置运动营接待点, 提供俱乐部式的接待服务。
- 以千年槐树为中心布置各项康体运动项目。
- 康体运动场地采取室外露天形式, 除酒店及庄园度假游客可免费使用部分项目外, 对其他游客实行单项收费。
- 依托原有自然资源, 利用建筑小品烘托区域主题。

项目组成分析表

区域	项目	功能						吸引力			游客对象				开发时序			规模
		表演	观光	体验	住宿	餐饮	购物	服务	刺激性	观赏性	体验性	新鲜度	青少年	青年	中年	老年	一期	

7 休闲游憩区

- 为有幼儿的家庭提供临时看护和监护服务；
- 为有十几岁的孩子的家庭提供活动项目；
- 为城市家庭提供周末游憩的机会；
- 在非高峰时间为成人创造聚会机会；
- 为 55 岁以上的游人提供新的活动。

这是一个为大众市民和度假游客们提供休闲和游憩活动的公共场所。简洁、朴素的建筑风格，融合于山水的自然风光中。在此区域由水库引水设置人工湖，增添自然景观效果，并设有泛舟项目。同时区域设有儿童游戏场、植物园等小型项目以丰富游线。并利用当地所特有的植物和人造景观增添园区的可观赏价值，同时在湖边配有 30 个左右的滨湖休闲茶座，提供少量的餐饮服务。

8 山谷景观区

山谷景观区是度假区自然环境营造的重要组成部分，尤其针对酒店及庄园别墅的度假游客提供的休闲及游憩场所；起到调节整体格局分布的作用，使得度假区的空间结构松紧有度。

山谷景观区将在尽量保护原有的地形和植被的基础上进行改造，尽可能的使地形原貌更美观的呈现在游客眼前，营造出梯田式的“山抱田园”的别致景观区。本区域主要以低矮的植物为主，其间错落的种植一些树木，这样看起来植被高低有致，得到最佳的视觉效果。区域将台地细分为地势变化更多的梯田，人工引水工程将营造小部分叠水瀑布的景观，水流由西面山谷跳跃的流向整个区域，增添景观的生动性，同时山谷景观区里还可营造部分牧场景观，有牛羊在悠然的吃着草，这里还设置有小型的观景台以及专门的马匹栈道，使马术俱乐部可以方便的进入本景观区。

9 企业商务会所

随着整个度假区各项基础设施的完善和游乐项目的日渐成熟，度假区南侧山坡也将依托园区自然的田园风光、优美的视域环境以及富有特色的旅游项目所带来的知名度和巨大的人气，从而具有极大的升值潜力，同时度假区距市区近，可

达性强，所以此时应趁热打铁的对这个片区进行地产社区的开发，主要针对本地企业的需求市场，各企业可在这里进行科研、聚会、商务客人接待等。采用分时度假及租赁的方式经营。

本社区坐北朝南，占地面积约 120 亩，建筑面积约 64000 平方米，整个企业商务会所与景区其它部分将保持一个看似分开，其实一体的关系，来景区游玩的游客不会干扰到该片区的正常生活，而该区的业主则可以免费拥有一个景致天成的后花园，特别是在景区日益成熟后，各项基础设施趋于完善，地产价格水涨船高，作为第三期开发计划的商务会所也将应运而生。社区功能应符合市场定位，以“高消费市场、低密度建设”为开发理念，以自然环境来塑造度假环境，以人文思想来倡导休闲氛围。

开发指标

定位：高档别墅

规划：以联排别墅和独栋别墅为主，主要建筑分布在山体南坡，保证每户人家都能观赏到水库景观，依山坡地形而建，形成台阶式的建筑群，阶梯之间交通由盘山公路联接。

建筑风格：就地取材，以石材为主的建筑风格，建筑间有景观植被相隔，每户拥有小面积的山坡园林，同时有从山而下的水系相联于台阶建筑群之间。

设计要求：不只以人为本，更以自然为本，为住户营造出舒适、健康的生活空间，将风、光、水、石多个寓意自然要素有机结合，提供了充满自然与文化气息的生活环境。

公建配套：邻近集镇，可以共享它的公安、消防、餐饮、购物、医疗设施。

交通组织：最大限度人车分流，车位1:1.5；

容积率：0.8左右

绿化率：50%

经营方式：分时度假、产权式公寓

10 山顶观光区

山顶景观区分为两部分，主体部分集中在靠北面山顶，线路较长，另一部分位于南边的山顶，与度假地产区、预留地片区相连接，目前整个片区植被覆盖较差，白色裸岩分布较广，坡度很陡，不适宜建造大规模的建筑，但山顶位置高，

景观视阈好，可以开发成一块非常好的山地观光带，北面山顶应每间隔一段距离集中一小块地植树造景，并在景观较好的地方设置凉亭观光台。靠南边的山顶由于与度假地产区以及未来的控制范围相连，我们建议在此栽种茶树以提高植被覆盖率与优化土壤。整个 V 型山地观光带将会有一条山间栈道穿越其中，更为精彩的是从山顶能看到对面数条瀑布流到山谷，颇为壮观。

11 细节设计指引

灯光：因为很多游客来自于城市，因此在项目中应降低人工灯光的干扰。人工的户外光线应该被限制到符合基本安全要求即可，在可能的情况，应该都被遮挡住，保持自然夜晚的安静。

声音：在这里自然给我们提供了许多大城市环境无法提供的独特质朴的声音。降低区域内机械和其他人造声音对大自然乐章的干扰，在尽可能多的地方让游客听到几乎完全接近自然的天籁。

附属设施：包括垃圾桶、座椅、路灯、电话亭、公厕、垃圾桶、音箱等设施需配合各个区域的主题。例如垃圾桶在葡萄谷中设计成酒桶的外形；在玫瑰庄中则是花瓶的形状。

指示系统：包括导游牌以及方向指示牌，与自然和区域主题相融合，不可采用与周围氛围突兀的材质。

道路系统：包括车行道路、步行道路、桥梁、登山道、亲水栈道等。路面的铺装、桥梁的材质等，需与区域氛围协调。

氛围营造：建筑雕塑小品、景观花盆、房间内的装饰小品等需配合各个区域的风格，展现不同区域的主题特色。例如齐鲁院子的农家文化元素形式是中国的乡村自然风格；而酒店、庄园中营造的则是豪华唯美的氛围。

接触。

交通工具

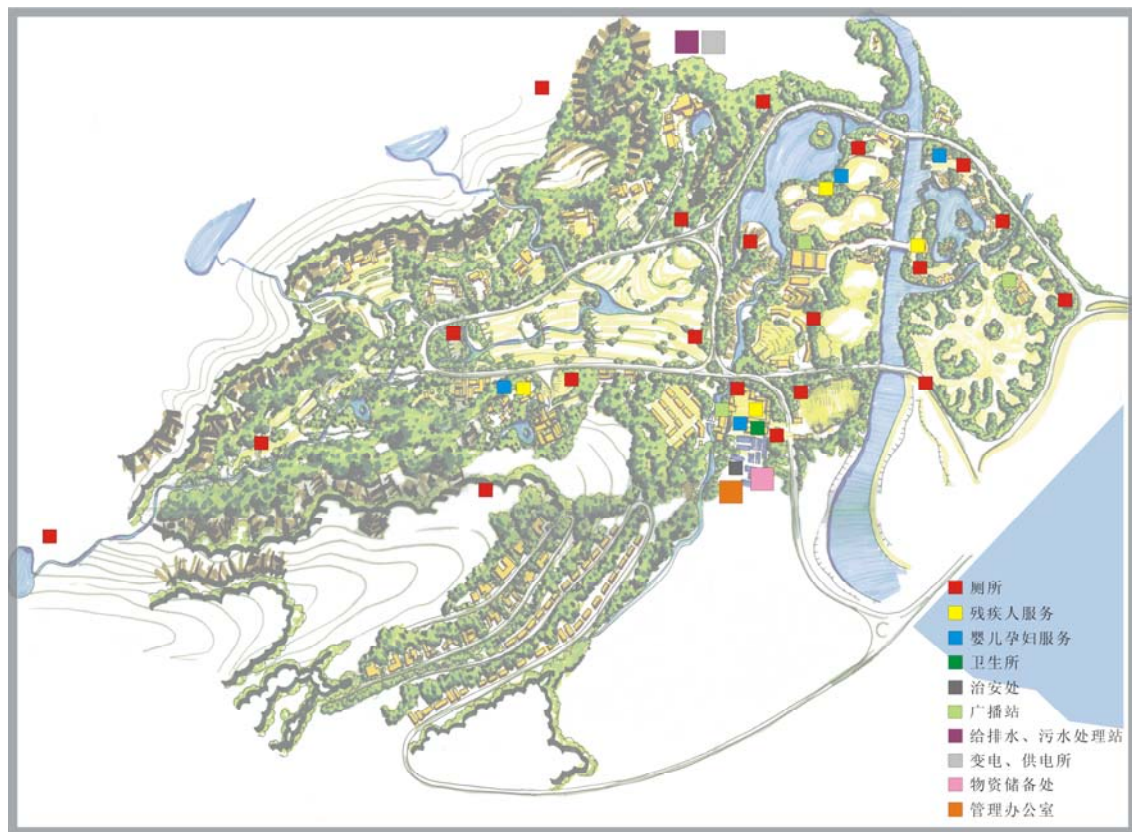
度假区内为游客配置有电瓶车往来穿梭于车行道上，部分庄园内也用电瓶车作为交通工具。部分庄园及康体娱乐中内备有马匹，在集镇内还提供有山地自行车出租，供游客租用。

交通步行道

沿山谷内侧与快车道平行设置一条步行道。在度假区每个主题项目之间都应设有步行道连接，步行道应更注重景观效应，道路富有美感，与项目园区完美契合。在有河流的地段设置3~4座跨河步行桥，方便游客来往。

观光游览道

从集镇沿山谷外缘山脊线设置一条步行观景道。酒店山谷溯溪而上的步行观景道是度假区一个标志性景观道，这里可一览整个山谷的景色。建设时应注意观景道的安全性，不宜沿山谷线而上，而应沿地形有一定曲折，一方面减缓坡度有利于游人攀爬，另一方面使游客有更多的角度来欣赏风景。



2 给水规划

度假区北侧是河流的上游，周围还有大量水塘等水域，综合分析后认为应将给水设施放置在此处。

根据设计每日接待游客量为 1600 人，其中住宿游客为 750 人，考虑到未来度假规模会扩大，可按 1000 人计算，度假区内住宿设施平均标准为高级宾馆。

高级宾馆：400~500L/床·日；散客：10~30L/人·日。计算可得出：每日用水量约为 520 吨。

3 排水规划

排水设施和给水设施设置在一起。

景观用水可循环利用，不在排水范围之内。

根据度假区每日生活用水量、居民生活污水排放系数 0.80~0.90，可计算得出度假区每日污水量约为：416 吨。

生活污水可通过地下管道排到污水处理厂。

4 供电规划

设置在景区北侧悬崖后方、景区的外围，不在游客视线之内，与给、排水系统保持适当的距离。

根据设计每日游客接待量、度假区住宿设施平均标准：

高级宾馆 400~500W/床·日，计算可得出：供电负荷为 50 万 W

5 通信规划

话亭、邮亭、邮电所。邮亭、邮电所主要设置在集镇上，另外可在度假区各处住宿设施处设置一定数量的话亭和邮亭，每天有邮政员工定时收取信件。整个度假区的信息中心设置在集镇处，信息中心是对内对外提供资讯、接待问询和提供邮政服务的机构，也是向游客宣传介绍园区的第一个窗口，可设置演播厅循环放映度假区宣传片等。还负责整个度假区各个服务设施之间的联络工作。

6 游客集散区

集散区设置在杨而庄，在整个度假区中承担着疏通管理、信息交换、交通枢纽等职责，配备有一个大型地上停车场、一个信息中心、指挥中心、急救中心。

在集散区内部，接近景区的地区还配备有部分中档住宿设施。

7 管理与服务设施

休憩庇护设施：坐椅桌、长椅、休闲屋。在人行道两侧设置一些休息用的长椅，在较安静的地点可点缀式的放置若干坐椅桌及休闲屋作休息、躲避风雨及装饰之用。

环境卫生：废弃物箱、公厕、盥洗处、垃圾站。沿内部交通线路按适当的距离放置一定数量的废弃物箱、公厕。垃圾站设置在度假区外的北侧，每日的垃圾处理统一进行。

公安设施：派出所、消防站。

保健：建立旅游急救保护系统，与公共急救服务系统相连。为旅游团队配备简易急救设备及措施。设置一个门诊所，无床位。

后勤服务及管理中心：设置于杨而庄、配套有日常办公室、物资储备处、员工休息室及培训中心等。

员工宿舍：设置于杨而庄及度假区以外最近的其它村庄，使员工与游客的住宿分开，但又能方便员工上下班。

8 其他配套设施

审美欣赏：景观、寄情、鉴赏、小品类设施。

残疾人、老年人服务设施

基于整个度假区人文化、人性化的基调下，度假区充分考虑了残疾人、老年人的特殊需求，设置了若干特殊服务设施。环山谷的游憩观景道也配备有残疾人专用通道，并为了照顾老年人和残疾人，在人行道上休息椅的间隔距离要比普通道路短些；酒店后方沿溪向上的攀爬观景道在充分考虑地形情况的前提下可适当放缓坡度，以便满足特殊人群的需要。

9 解说系统

交通网络解说系统

在济南火车站、机场、旅游者进出郊县景点的巴士站建立、完善旅游导引系统。在外国人经常出入的站点增加相应的外语解说牌示。

度假区解说系统

标示、标志、公告牌、解说图。在旅游景点内建立全景牌示、指路牌示、景

点牌示、忠告牌示、服务牌示各类解说体系。

全景牌示设置在整个度假区的入口处，上面用图例标明景区的各个景点、酒店、招待设施以及遇到特殊情况的疏散通道，还有区内交通网络和交通工具的线路。在景区内每个交叉路口都应设有指路牌示，标明每条岔路所能到达的景点和服务设施。景点牌示设置在每处景点入口处，使游客对景点的路线、各个次景点有个直观的认识。忠告牌示用以提醒游客注意在游览、度假时应注意的一些有关人身安全的事项，譬如在土质较松的陡坡、水域边的防潮、遇到紧急情况时拨打的电话等等，这些牌示部分设置在景点牌子示旁，部分就近设置在有潜在危险的区域。

可携性解说系统

增加旅游宣传类出版物、音像制品的投入，在机场、车站、宾馆、景点等游客集中流动的地方，提供免费取阅的可携性解说资料。

10 防灾

本景区的防灾主要针对防洪而设置，参考此堤坝原先的防洪标准，并经过综合分析，建议将水工建筑物标准设置为2级，以50~100年一遇为标准。防火、防震等设施均按国家规范设置。

11 景观和绿化系统规划建议

总体意境

用“山抱田园，水访人家”这样的一种形式传递出天人合一，人与自然和谐共生的思想，总体环境形态为自然山水的风景画面。

景观布局

随地形变化而变化，因地制宜，参差错落有致，忌用轴线；
各景观元素的形式具有相似性，在统一中求变化。

中心景观区

展现中国传统美学的一种至高境界——空谷幽兰；

阶梯式地形——仿农业的第二自然形态；

三处最佳观景点建筑互相借景，丰富了景观层次。

水域布局

齐鲁人家中各单元除了有各自的特性外，环境营造还有一个共同的“何似家池通小院、卧房阶下插鱼杆”的意境；设置大片水域面积，水上人家由栈桥相连。其他片区也营造出水绕田园的景象，中心景观区将营造叠水的景观，山体设有大小瀑布。

景观隔离带

各个片区或单元之间，设置以园林绿化植物建成的景观隔离带，主要以四季常青的景观类绿化植物或果树、茶园为主，同时园林设计也要较美观。

第五章 环境保护规划建议

1 环境保护原则

度假区内的环境保护规划要与济南市及周边地区的文化氛围、山地生态、田园风光的总体环境相适应，注重与本地文化和自然的完善结合与融洽，忌生硬楔入，不伦不类。

在开发利用山地休闲度假区的同时，保护自然资源，并维护整个区域的完整性，体现继承与发展的原则，遵循继承——开发——维护——改善生态环境——再开发的可持续发展路径。

度假区内各设施严禁直接排放未经防污处理的废水废物，保护水体资源不受污染是度假区良性开发运转及长期生存的前提条件。

明确界定白鹤生态旅游度假湾开发项目的地理界线，划分环保责任及要求。

严格遵循国家对环保的各相关管理法规。

2 生态环境保护

主要目标

通过度假区开发项目的建设，提高项目区域范围内的森林覆盖率和绿化率。

保护措施

度假区及周围水资源保护，防止污染；植树造林，防沙固土；度假区及周围地区禁止采石，防止泥沙淤积湖体河道及沙尘颗粒物污染空气；保护生物资源，禁滥捕滥猎滥渔滥伐；统一规划建设，杜绝周边地区滥建设；退耕还林，协调度假区周边地区农田垦殖；

主要依据

《中华人民共和国环境保护法》、《中华人民共和国水污染防治法》、《中华人民共和国地表水环境质量标准》、《中华人民共和国野生动植物保护法》、《中华人民共和国固体废物污染环境防治法》、《中华人民共和国大气污染防治法》、《IS014001 environmental management systems》、IS09001 质量管理体系等。

主要措施

加强法制宣传和生态意识教育；加强对植物的防病防虫措施管理；指导当地居民合理使用化肥和农药，不破坏土壤生态系统，在项目开发建设中尽量不损害生态环境。

3 废物处理方法及达标要求

废水污水处理

配套建立废水污水处理厂，项目区域内的所有生活污水采取分片集中处理，分片收集处理达标之后排放入规定区域，严禁未经处理直接排放。

旅游垃圾处理

——垃圾收集

在度假区大门口、停车场、餐馆购物点及度假区内各景点、道路两旁适量放置垃圾盛放装置，区分可回收及不可回收垃圾装置。垃圾盛放装置的材质、形状、色调适宜与度假区相关的，并与周围景观相协调。

——垃圾分类

区分可回收循环利用和不可回收循环利用两大类，大类垃圾收集后再分细类处置，对物资资源（如酒瓶、饮料瓶罐，报刊、纸张之类），分类捆绑装进专用的资源回收袋。

——垃圾处理

分类后的垃圾可分别采取卫生填埋法、堆肥法或者运往专业工厂回收处理。无论采用哪种方法，最终都应以无污染、全减量、有效资源充分回收利用的综合处理方法为标准，从根本上改变了以往城市垃圾处理方式，真正实现了垃圾处理的综合化。

高科技生态旅游厕所建设

在经济可行的条件下，建设高科技生态旅游厕所。选址以不破坏自然生态为原则，其周围应营造树丛隔离带。旅游厕所建设不仅可以改善旅游生态环境，而且对白鹤生态旅游度假湾品牌格调的塑造有重要作用。

4 大气环境保护的方法

主要目标

整个项目施工期及营运期内，度假区大气中的 SO₂、NO 和颗粒悬浮物等主要污染物指标不超过《中华人民共和国国家标准：大气环境标准》的二级标准，并力争逐年减量好转，空气质量应为优等。

主要措施

广种花草树木。距离开发项目设置较远的山区或最近几年内不会开发利用的地方全部种树，项目开发区内可因地制宜种植花草和树木，不致于有裸露的土地；

度假区内的宾馆、酒店产生的锅炉烟尘和厨房烟尘都要经过环保处理才能对外排放；

控制进出车辆的行驶范围，来控制尾气排放；

与济南市政府达成协议，承诺今后在白鹤生态旅游度假湾开发区外的一定范围内，不新建立工业污染物排放量大的工厂。

5 噪声污染的处理措施

合理分流交通车辆，保护区内车辆禁止高声鸣笛；主推无污染、无噪音的电瓶车。对敏感区采取防范措施，用树来做景观隔离带等。

第六章 开发步骤

近期：旅游集散区、齐鲁人家区、汽车营地区、山地运动区、休闲游憩区、山谷景观区、山顶观光景。一期同时还开发庄园别墅区中的“白鹤山庄”。

中期：庄园别墅区、酒店会议区，同时二期可开发部分度假地产区。

远期：度假地产区、预留用地开发、杨而庄改造、控制用地开发。

