吉祥福聚寺总体规划（2018-2030）

文本

项目名称：吉祥福聚寺旅游区总体规划（2018-2030）

委托方（甲方）：内蒙古冠億文化旅游有限公司

编制单位（乙方）：鄂尔多斯市博远城市规划设计有限公司

规划资质证书编号：【蒙】城规编（142010）号

规划资质证书等级：乙级

城乡规划编制

资质证书

（副本）

证书编号 [蒙]城规编（142010）号 证书等级 乙级

单位名称 鄂尔多斯市博远城市规划设计有限公司

法定代表人 王喜娥

详细地址 鄂尔多斯市东胜区鄂托克西街1号写字楼

电话 0477-8398544 传真 0477-8398547

承担业务范围 （一）镇、20 万现状人口以下城市总体规划的编制；（二）镇、登记注册所在地城市和 100 万现状人口以下城市相关专项规划的编制；（三）详细规划的编制；（四）乡、村庄规划的编制；（五）建设工程项目规划选址的可行性研究。

变更事项

发证机关 内蒙古自治区住房和城乡建设厅

发证日期 2014 年 11 月 17 日

（有效期限：自2014 年1 月17日至2019年12月30日）

仅用于吉祥福聚寺旅游区总体规划（2018-2030）

项目组人员：

项目总负责人：	王喜娥	高级规划师	总经理
项目负责人：	闫丽娜	助理规划师	
主要编制人员：	刘贵峰	规划师	
	李泊材	规划师	
	田云	规划师	
	闫丽娜	助理规划师	
	谢海璐	助理规划师	
	赵宽	助理规划师	

盖章（无盖章此文本无效）：

编制完成时间：2018 年 12 月

目录

第一章 总则 1
第二章 发展目标与策略 2
第三章 旅游资源分析与评价 3
第四章 功能分区及用地布局 3
第五章 道路交通规划 5
第六章 绿地与景观系统规划 6
第七章 市政工程设施规划 7
第八章 环保环卫规划 9
第九章 综合防灾规划 11
第十章 近期建设规划 12
第十一章 投资估算与效益分析 13
第十二章 规划实施保障措施 14
第十三章 附则 1

第一章 总则

第一条 规划编制目的

为完善吉祥福聚寺景区旅游规划体系，推动达拉特旗宗教文化旅游发展，有效保护风景资源和加强风景区管理，平衡资源保护和旅游发展之间的关系，特制定《吉祥福聚寺旅游区总体规划（2018-2030）》

第二条 规划编制依据

（一）政策依据

《国务院关于进一步加快旅游业发展的通知》（国发[2001]9 号）；

《中共中央国务院关于推进社会主义新农村建设的若干意见》(中华人民共和国国务院，2006)；

《国民旅游休闲纲要（2013 年—2020 年）》

《关于促进旅游业改革发展的若干意见》（国发〔2014〕31 号）

（二）法律依据

《中华人民共和国城乡规划法》（2008）；

《中华人民共和国环境保护法》（2015）；

《中华人民共和国土地管理法》（2014）；

《中华人民共和国文物保护法》（2015）；

《中华人民共和国旅游法》（2013）；

（三）管理条例和行业标准

《风景名胜区条例》（中华人民共和国国务院，2006）；

《风景名胜区建设管理规定》（建设部，1993）；

《城市规划编制办法》（建设部令第 146 号，2005）.

《旅游发展规划管理暂行办法》（国家旅游局，2000）；

《旅游区（点）质量等级的划分与评定》（修订）（GB/T17775－2003）；

《旅游规划通则》（GB/T18971-2003）；

《旅游区（点）质量等级的划分和评定》（GB/T17775-1999）；

《旅游景区质量等级管理办法》

《旅游资源分类、调查与评价》（GB/T18972-2003）；

《风景名胜区规划规范》（GB50298-1999）；

《村镇规划标准》（GB50188-2006）；

（四）地方性法规与规划文件

《贯彻落实国务院关于加快发展旅游业意见精神的实施意见》

《内蒙古自治区加快发展旅游业的实施意见》

《内蒙古自治区休闲农牧业与乡村牧业旅游示范旗（县）评定和管理办法》；

《内蒙古自治区旅游发展总体规划》；

《内蒙古自治区旅游业发展第十三个五年规划纲要》；

《鄂尔多斯市城市总体规划（2011-2030 年）》；

《鄂尔多斯市旅游业发展“十三五”规划纲要》；

《鄂尔多斯市建设体现草原文化独具北疆特色旅游观光休闲度假基地规划纲要》；

《达拉特旗国民经济和社会发展“十三五”规划纲要》；

《达拉特旗城市总体规划》（2011-2030）；

其他国家和地方有关规程、规范、政策及条例等；

建设单位提供的其它有关资料及数据。

第三条 规划编制期限

吉祥福聚寺景区总体规划编制期限为：2018-2030 年，其中：

近期：2018-2020 年；

远期：2021-2030 年；

远景：2030 年以后。

第四条 规划范围

总体用地规划以吉祥福聚寺为中心，东西最长约为 2km，南北最长约为 1.1km。总面积为 121.35hm^2，合 1820.22 亩。

第五条 规划原则

1．尊重自然原则

吉祥福聚寺景区内的马颤沟五大水库为审美价值较高的的自然水体景观，是季节性水鸟迁徙聚居地，水库周边植被茂盛，风光秀丽。景区开发建设量应当控制在该区域生态系统保持自行调节的的稳定水平上，在保护和培育生态稳定的原则下进行适度开发。

2．突出主题原则

吉祥福聚寺景区目前以宗教旅游为主，未来规划也应突出景区主题特色。

3．远近期结合原则

吉祥福聚寺景区的建设是一个长期的、持续的过程，规划应根据景区开发建设的需要，统筹兼顾，使规划富有弹性，便于远近结合，分期实施。

第六条 规划指导思想

以构建社会主义和谐社会为出发点，坚持科学发展观，坚持可持续发展的环境保护观，对吉祥福聚寺旅游渡假区现有的资源环境进行全面有效的保护。提升吉祥福聚寺旅游度假区的整体品质，发挥其作为达拉特旗旅游产品和效益的主要支撑作用，使之成为鄂尔多斯市精品旅游区。

第二章 发展目标与策略

第七条 发展目标

（一）以马颤沟神龙寺水利风景区为依托，打造国家级的休闲度假旅游地。

（二）内蒙古自治区级的宗教、养生等旅游新地标。

（三）鄂尔多斯市城市品牌形象代表与环境支撑。

第八条 发展定位

吉祥福聚寺景区的旅游发展总体定位为：形成以吉祥福聚寺为支撑，以马颤沟水利风景区为依托，并注入宗教文化，将吉祥福聚寺旅游区打造成为集宗教观光、休闲农业、风景游赏、康体养生和亲子游乐开发并驾齐驱的旅游区格局。

第九条 发展策略

（1）政府主导——市场运作战略

吉祥福聚寺佛教文化旅游区尚处于旅游开发的初级阶段，要强化政府的主导、政策性引导作用。实现吉祥福聚寺旅游区旅游的快速、健康和可持续发展，从而顺利实现远景目标。

（2）资源整合战略

根据吉祥福聚寺旅游区内旅游资源的空间聚集度，进行有效整合，形成重点的旅游开发区块；以佛教文化体验、亲子运动休闲、禅修养生为导向，全面整合区域内文化资源、社会服务资源和市政设施景观，提高其旅游的影响力。

（3）精品驱动战略

在传统的观光和文化旅游产品的基础上，重点推出具有吸引力的创新型产品，树立品牌，实施差异化竞争战略。以点带面，通过精品项目或产品形成辐射带动效应，带动整个吉祥福聚寺旅游区乃至达拉特旗的旅游发展。

（4）竞争与合作战略

吉祥福聚寺旅游区旅游开发应打破部门分隔和行业分隔的传统思维方式和运作模式，按照“大旅游、大市场、大发展”的理念构建管理机构和运作体制，设立旅游区域统一协调机构，以确保资源优化配置，实现旅游市场份额和收益最大化。

第三章 旅游资源分析与评价

第十条 旅游资源分析

1. 旅游资源分类

根据国家标准《旅游资源分类、调查预评价》（GB/T18972-2003）划分，吉祥福聚寺旅游资源占 7 个主类、19 个亚类、40 个基本类型。

2. 旅游资源分析

吉祥福聚寺旅游区的资源特点表现为：宗教文化胜地、水体景观丰富多姿、乡野田园风貌绝佳、生物景观种类丰富、天然饮食健康养生。

第十一条 旅游资源评价

1．旅游资源数量丰富、宗教文化凸显优势：吉祥福聚寺是本景区旅游产业竞争力的内核。景区内其他优秀的环境资源，经过科学的规划和整合开发，这些资源都可以与核心资源形成互补。

2．重点旅游资源集中状况良好：规划区内重点旅游资源分布相对集中，有利于旅游资源的开发；资源相互映衬，互为补充。

3．资源中类丰富、功能多样：景区现有的旅游资源基本属于游览观光型，不能满足不同年龄段游客（尤其是少年儿童游客）的旅游需求，经过合理的规划与开发，景区的众多资源都能发挥其独特的优势。

4．与周边资源互补性强，优势明显：吉祥福聚寺景区旅游资源独特，与周边景区互补性强，但是还面临着周边旅游地的竞争，因此景区必须充分发挥自身独特的宗教文化资源特色，与周围景区错位发展。

第四章 功能分区及用地布局

第十二条 功能分区

景区以水库北侧主要道路作为功能连廊，将景区划分为六个功能区，分别为：吉祥福聚寺、莲花放生池、净心桃花林、水月休闲岛、乐尽天真园以及恩泽植林区。

1. 吉祥福聚寺

吉祥福聚寺是整个景区的核心，位于景区西北部。主要供信徒及游客来此参拜、礼佛以及举行各类佛事活动，如水陆法会、观音祭拜、佛教文化节等。紧靠在寺院东侧的一处四合院（现状建设中）规划其作为禅修度假小院，提供别致禅意度假体验。

2. 莲花放生池

该区域为二号水库，位于吉祥福聚寺西南方向，是五个水库中面积最大的水库，规划该水库作为放生池，供信徒将放生的水生动物放养在这里。

3. 净心桃花林

该片区位于吉祥福聚寺以东，以果园种植、园景游赏与休闲度假等内容组成，规划建设度假酒店一处（位于现状建筑材料堆场处），结合景区现状形成的杏树种植田继续向东北方向开垦种植春季开花果树，使酒店掩映在一片果林之中，形成静谧、优雅的氛围。

4. 水月休闲岛

水月休闲岛是由三、四、五号水库的环绕形成的一处小岛，岛上东南侧田地自西向东种植人参果和韩富士，岛西侧天然果蔬种植区主要种植时令蔬菜等；小岛中心的小山坡东侧设一处儿童游戏场地供儿童玩耍，小岛东端设有一处木舟码头。游客可来此体验采摘乐趣、学习种植以及果树品种知识以及在田间游戏场地体验亲子欢乐时光。

5. 乐尽天真园

位于景区东北侧的乐尽天真园充分利用地形地貌规划安排九个面向青少年以及儿童的活动项目，包括沙地自行车、坡道滑沙、儿童挖掘机、水上乐园、少儿野外拓展立体绳网组合、少儿野外拓展地面训练组合、创意涂鸦墙、野外露营场地以及真人 CS 游戏区。

6. 恩泽植林区

在景区东南侧规划恩泽植林区，供家庭出行的游客进行亲子植树，景区生态环境较为敏感，需要进行绿化以加强生态保育，另外本区域内还设有天文观星台以及小型生态科普馆。

第十三条 用地规划

1. A 公共管理与公共服务用地

规划公共管理与公共服务用地 3.04 公顷，占景区建设用地面积的 9.22%，包括：

(1) A2 文化设施用地

文化设施用地主要布置于景区的东南部，总用地面积 0.09 公顷，占景区建设用地面积的 0.27%。

(2) A9 宗教用地

宗教用地即现状吉祥福聚寺寺院区，用地面积为 2.95 公顷，占景区建设用地面积的 8.95%。

2. B 商业服务业设施用地

规划商业服务业设施用地 2.86 公顷，占景区建设用地面积的 8.68%，包括：

(1) B1 商业用地

商业用地主要布置于景区的东北部，总用地面积 2.08 公顷，占景区建设用地面积的 6.31%。

(2) B2 商务用地

商务用地主要布置于景区的北部，总用地面积 0.78 公顷，占景区建设用地面积的 2.37%。

3. S 道路与交通设施用地

规划道路与交通设施用地 8.11 公顷，占园区建设用地面积的 24.61%，包括：

(1) S1 景区道路用地

规划景区内的道路分为主干道路路用地与次干道路用地，总用地面积 6.88 公顷，占景区建设用地面积的 20.87%。

(2) S42 社会停车场用地

规划景区社会停车场 1 处，位于景区出入口，总用地面积 0.87 公顷，占景区建设用地面积的 2.64%。

(3) S9 其他交通设施用地

景区其他交通设施用地主要为景区内部车辆停放场地，总用地面积 0.36 公顷，占景区建设用地面积的 1.09%。

4. U 公用设施用地

规划公用设施用地 0.22 公顷，占景区建设用地面积的 0.67%，包括：

(1) U12 供电用地

规划环卫设施总用地面积 0.03 公顷，占景区建设用地面积的 0.09%。

(2) U21 排水用地

规划排水用地 1 处，总用地面积 0.08 公顷，占景区建设用地面积的 0.24%。

(3) U22 环卫用地

规划环卫用地面积 0.04 公顷，占景区建设用地面积的 0.12%。

(4) U31 消防设施用地

规划微型消防站 1 座，位于景区现状办公用地北侧，总用地面积 0.07 公顷，占景区建设用地面积的 0.21%。

5. G 绿地与广场用地

规划绿地与广场用地 18.73 公顷，占景区建设用地面积的 56.83%，包括：

(1) G1 公园绿地

公园绿地主要位于景区水系周边，并布置健康步道和休憩设施，总用地面积 18.29 公顷，占景区建设用地面积的 55.49%。

(2) G3 广场用地

在景区主入口处，吉祥福聚寺前设置广场一处，该广场是游客集散区域，广场用地面积为 0.44 公顷，占景区建设用地面积的 1.33%。

6. 用地统计

吉祥福聚寺用地采用《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011），建设用地为 32.96 公顷，非建设用地为 88.39 公顷,城乡用地总计 121.35 公顷。

吉祥福聚寺景区城乡用地汇总表

用地代码			用地名称	用地面积(hm²)	占城乡用地比例(%)
大类	中类	小类			
H			建设用地	32.96	27.16%
		H11	城市建设用地	32.96	27.16%
E			非建设用地	88.39	72.84%
	E1		水域	10.34	8.52%
	E2		农林用地	54.96	45.29%

	E9		其他非建设用地	23.09	19.03%
			城乡用地	121.35	

吉祥福聚寺景区建设用地汇总表

用地代码			用地名称	用地面积(hm²)	占园区建设用地比例(%)
大类	中类	小类			
A			公共管理与公共服务设施用地	3.04	9.22%
	A2		文化设施用地	0.09	0.27%
	A9		宗教用地	2.95	8.95%
B			商业服务业设施用地	2.86	8.68%
	B1		商业用地	2.08	6.31%
	B2		商务用地	0.78	2.37%
S			道路与交通设施用地	8.11	24.61%
	S1		城市道路用地	6.88	20.87%
	S4		交通场站用地	0.87	2.64%
		S42	社会停车场用地	0.87	2.64%
	S9		其他交通设施用地	0.36	1.09%
U			公用设施用地	0.22	0.67%
	U1		供应设施用地	0.03	0.09%
		U12	供电用地	0.03	0.09%
	U2		环境设施用地	0.12	0.36%
		U21	排水用地	0.08	0.24%
		U22	环卫用地	0.04	0.12%
	U3		安全设施用地	0.07	0.21%
		U31	消防用地	0.07	0.21%
G			绿地与广场用地	18.73	56.83%
	G1		公园绿地	18.29	55.49%
	G3		广场用地	0.44	1.33%
H11			园区建设用地	32.96	

第五章 道路交通规划

第十四条 道路系统规划

景区内部道路系统分为主干路、支路与步行道，主干路以及支路以环路形式串联景区内各功能片区。步行道路网则贯通各个片区内部，与功能区内各服务设施相联系。

1.车行交通

（1）干路：即景区内电瓶车行驶的主要道路，作用是是串联园区内不同功能区，道路断面形式为一块板。道路红线宽度为 12 米。

（2）支路：支路为部分功能区内部相互联系的道路，道路断面形式为一块板，道路红线宽度为 8 米。

2. 步行交通

步行路道路宽度设置为为 1.5 米、2.5 米、3 米。路面形式大致分为两种类型，第一种是供游人穿行于果园和田间的步道，可铺装石板、卵石等，使道路融入自然环境之中；第二种是木栈道，位于水边以及乐尽天真园的沙土地中。

3. 停车场

景区停车场采用社会车辆集中停放在景区外的方式来设置，规划主入口设置社会车辆停车场，景区内部设置电瓶车停车场、自行车停车场、工作人员车辆停放处以及酒店区域停车场。

第十五条 交通设施规划

规划景区内设置五处停车场，总用地面积 1.23 公顷。

第六章 绿地与景观系统规划

第十六条 绿地系统规划

1、规划原则

（1）资源的有效利用和生态环境保护相结合的原则

（2）景观的艺术性和实用性相结合的原则

（3）体现生态造园、植物造景的原则

（4）经济合理性原则

2、绿地系统规划

规划以景区五个水库为一级绿色生态廊道，串联各个功能区，沿水库的绿地形成景观渗透廊道向各功能区延伸；景区总体划分为西侧静态区域和东侧动态区域，西侧以宗教文化为主的静态区域以二号水库作为生态景观核心区，东侧以游乐度假为主的动态区域以水月休闲岛作为生态景观核心区。两个核心区以及一条生态廊道与周边分散的点状次级核心区域，形成交织成片的绿地系统。

本次绿地系统规划的重点如下：

（1）因地制宜对景区现有的植被进行规划、保护现有植被的多样性，形成天然、多样的植物生态系统。

（2）采用乡土植物品种，充分利用现有的野生植物品种，以减少养护费用，形成可自然演替和可持续的生态系统。

（3）营造自然成片林带、桃杏林、名贵果园等农田果园种植带等绿化景观，利用林木形成丰富多变的层次。

（4）加强绿化规划与其它系统规划的协调发展，并考虑绿化系统与园区内道路网、水系的衔接。

第十七条 景观系统规划

规划建立由景观风貌分区、景观节点、景观廊道共同构成程点、线、面分布的景观体系。

规划将景区划分为四个景观风貌区，分别是位于景区西侧的吉祥福聚寺寺院风貌区、寺院南侧的水库风貌区、景区中心的水月休闲岛以及景区西南侧的自然景观风貌带，同时园区内由二号水库放生池以及水月休闲岛两个核心景观节点向周边四大景观风貌区引出四条景观渗透廊道，四大景观风貌区内分别形成不同的次要景观节点，由景观渗透廊道与核心景观节点相连接。

第十八条 蓝线绿线控制

1.蓝线划定

城市蓝线，是指城市规划确定的江、河、湖、库、渠和湿地等城市地表水体保护和控制的地域界线。

规划区内五个水库为本次规划确定的蓝线控制范围，主要以防洪为主，淤地坝设计洪水标准为 100 年一遇，校核洪水标准为 300 年一遇，总库容为 210 万 m^3，属大型淤地坝。景区要对水体进行严格保护，蓝线内除必要的绿化建设、涵养水源外，严禁其它设施建设，保证城市防洪安全。对城市蓝线的管理要严格按照《城市蓝线管理办法》执行。

在城市蓝线内禁止进行下列活动：违反城市蓝线保护和控制要求的建设活动、擅自填埋、占用城市蓝线内水域、影响水系安全的爆破、采石、取土、擅自建设各类排污设施、其它对城市水系保护构成破坏的活动。

2.绿线划定

城市绿线，是依法规划、建设的城市绿地边界控制线。城市绿线管理的对象，是景区内已经规划和建成的公共绿地、防护绿地、生态景观绿地等各类绿地。

任何单位和个人不得在城市绿地范围内进行拦河截溪、取土采石、设置垃圾堆场、排放污水以及其它对生态环境构成破坏的活动；各类建设项目的配套绿化都要达到《城市绿化规划建设指标的规定》的标准；防护型绿地的绿线控制内禁止进行城市建设，并禁止占用进行生活性休闲活动；公共绿地型绿地的绿线内可以布置相应的休闲设施，作为可进入式绿地；生态型绿地的绿线控制区内禁止进行与生态保护相悖的城市建设。本次规划绿线涉及的内容主要为公园绿地。

第七章 市政工程设施规划

第十九条 给水工程规划

1．用水量估算

规划区用水量预测表

用水类型		用水指标	面积(hm^2)	用水量	备注
公共管理与公共服务设施用地		50 m^3/hm^2・d	3.04	152.0m^3/d	包含漏失水量
商业服务业设施用水		50 m^3/hm^2・d	2.86	143.0m^3/d	包含漏失水量
道路与交通设施用水	道路用地	20 m^3/hm^2・d	6.88	137.6 m^3/d	包含漏失水量
	交通设施用地	50 m^3/hm^2・d	1.23	61.5 m^3/d	包含漏失水量
公用设施用水		25 m^3/hm^2・d	0.22	5.5m^3/d	包含漏失水量
绿地与广场用水		10 m^3/hm^2・d	18.73	187.3m^3/d	包含漏失水量
未预见用水		10%		73.0m^3/d	以上用水的10%
合计				759.9m^3/d	

根据以上计算可知，规划区总用水量为 759.9m^3/d（不包括消防用水量），其中生活用水量为 300.5m^3/d，生产用水量为 459.4m^3/d。

2．给水水源

生活给水水源来源于吉祥福聚寺西侧约 4 公里处的自备水井,给水水质均符合生活饮用水标准。生产用水主要引自马颤沟水库。

3．给水系统

旅游区内建筑多为 1 层或 2 层建筑，给水系统采用直接给水形式。室内给水系统采用下行上给形式，给水管枝状布置。

1. 管网敷设及管材

（1）室外管网敷设及管材

给水管道管径为 DN100、DN300，管材采用 PE 管，采用热熔连接。室外给水管埋深在冰冻线以下，冰冻线为 2.0m。

（2）室内管网及管材

各建筑室内给水管均采用 PP-R 管，接口采用热熔连接。给水横管穿越承重墙或基础、立管穿楼板时均应预留孔洞，敷设在地面垫层内的给水支管应外加套管。

第二十条 污水工程规划

1. 污水量预测

生活污水排放量采用生活给水量的 90%计算，本项目为旅游区，部分用地不产生污水，仅有商业服务业设施、公用设施、公共管理与公共服务设施产生污水，该部分的给水总量为 300.5m^3/d，因此，吉祥福聚寺污水量为 270.45m^3/d。

2. 污水处理系统

吉祥福聚寺项目区内除卫生间以外的污水经污水管道收集排至景区污水处理厂。

3. 管道水力计算

Qmax＝Qs•k

式中：Qmax－－排水管道设计流量（L/S）

Qs－－排水管道平均流量（L/S）

K－－排水总变化系数，近期 k＝1.4，远期 k＝1.31

$$V=\frac{1}{n}R^{\frac{2}{3}}\times I^{\frac{1}{2}}$$

式中：V——流速（m/s）

R——水力半径

I——水力坡降

n——粗糙系数，取 0.01

（1）污水管道按非满流进行设计，以利管道通风和应对水量变化等，根据经验各种管径的最小设计充满度不宜小于 0.25，一般设计充满度最好不小于 0.5，对于管径较大的管道设计充满度以接近最大限值为好，管道最大设计充满度遵守下表要求。

污水管道的充满度参数控制值

管径（毫米）	规范规定的最大充满度
200－300	≤0.60
350－450	≤0.70
500－900	≤0.75
≥ 1000	≤0.80

（2）为保证污水管道不淤积，污水管道的流速不应太小，最小流速为 0.6 m/s。污水管道最大流速在保证管道不被冲刷损坏前提下，通常金属管道的最大设计流速为 10m/s，非金属管材的最大设计流速应 5m/s。

（3）坡度：在满足最小设计流速的前提下，水力坡度一般与地势保持一致。

第二十一条 供热工程规划

1. 采暖负荷计算

依据《城市热力网设计规范》(CJJ34—2010)的建筑的热负荷指标取值，预算采热负荷约为 703.53KW，按照电能转热能效率为 95%来计算，预算采暖用电负荷为 740.56KW。

热负荷汇总表

序号	类别名称	热负荷指标	建筑面积	热负荷
		（W / ㎡）	(㎡)	（KW）
1	职工办公区	80	1915.87	153.27
2	商业服务区	80	1708.92	136.71
3	文化活动区	95	226.00	21.47
4	度假酒店区	70	5601.170	392.08
5	合计			703.53

2. 热源规划

规划采暖热源为智能电地暖供热形式，由电力预留采暖负荷。

第二十二条 电力工程规划

1. 供电范围

吉祥福聚寺景区项目建筑内的照明和动力用电，道路电力管线敷设和 10kV 变电所建设。

2. 用电负荷等级及负荷估算

(1) 预测方法：根据规划区的各类建设用地性质，采用负荷密度法进行预测。

S=K1(K×N)/Cosφ

式中：

S—计算视在功率（KVA）；

K1—同时系数；

K—负荷密度（kW/hm2）；

N—用地面积（hm2）；

Cosφ —功率因数；

(2) 负荷密度：参照《城市基础设施工程规划手册》、《城市电力规划规范》并结合景区特点综合取定。

景区用电负荷预测表

供电类型	用电面积（m^2）	负荷密度（W/m^2）	预测负荷（KW）
A2 文化设施用地	226.00	$10W/m^2$	2.26
B1 商业用地	7310.09	$30W/m^2$	219.30
B2 商务用地	1915.87	$30W/m^2$	57.48
S 交通设施用地	81600.00	$1.5W/m^2$	122.40
U 市政公用设施用地	1600.00	$20W/m^2$	32.00
G 绿地	187600.00	$1W/m^2$	187.60
合计			621.04

(3) 总负荷

经计算，景区用电负荷约为 621.04KW。由于景区采用智能电地暖形式采暖，电采暖的电负荷量约为 740.56KW，则总用电负荷为 1361.60KW。

3. 电源

吉祥福聚寺景区项目用电由达拉特旗现有变电站高压侧接入 10kV 电缆至箱式变压器，接入线路采用 YJV-8.7/15kV 交联聚氯乙烯绝缘护套铜芯电力电缆，直埋敷设。考虑到区域其他规划建筑用电需求，设置两座 10kV 箱式变压器，为区域内建筑供电。

4. 供配电系统

由箱式变压器引入各建筑配电干线采用树干式布置，低压电缆采用 ZRYJV-0.6/1kV 交联聚氯乙烯绝缘、聚氯乙烯护套铜芯（阻燃）电力电缆，以直埋敷设方式引入，埋深地坪下 0.8m，伸出建筑物 1m，电源进户处做重复接地，接地型式采用 TN-C-S 系统。室内供电电压为 380/220V，三相四线制。

第二十三条 通信工程规划

景区与移动、电信、联通三大运营商洽谈合作，实施安装移动信号接收塔，铺设电缆等多项措施，景区内移动、联通、电信等移动电话信号覆盖率 100%，实现了手机信号的全覆盖，确保景区内无信号盲区，线路畅通、通话清晰，完全满足游客通话、上网的需要。

（1）固定电话主线普及率达到 100%；

（2）有线广播电视网络覆盖率达到 100%，普及高清晰数字电视、数字广播；

（3）宽带互联网覆盖率达到 100%；

第二十四条 燃气工程规划

由于景区所处位置较为偏僻，周边没有较大规模的居民点，规划景区内燃气供给采用购买罐装燃气的方式。

第八章 环保环卫规划

第二十五条 环保环卫规划

1. 生活垃圾总量预测

生活垃圾总量按照景区远期人口最高日容量约 4990 人来预测，根据《城市环境卫生设施规划规范》(GB50337﹣2003)，规划人均日产垃圾量 1.0 千克/人•日，则规划生活垃圾量为 4.99 吨/日。

2. 垃圾分类

景区垃圾主要分为可腐有机物（以厨余垃圾为主）、可燃有机物（塑料、废纸、橡胶、竹木、布类等）、无机物（砖瓦、玻璃、金属等）以及卫生间垃圾（粪便等）。

3. 垃圾分类处理方式

(1) 可燃有机物（塑料、废纸、橡胶、竹木、布类等）、无机物（砖瓦、玻璃、金属等）：

规划集中送往达拉特旗垃圾处理厂进行处置。

(2) 卫生间垃圾（粪污等）：

本次规划中，景区内宗教区、商业商务区等地块内部公厕以及其他有污水管道经过的公共厕所，其公厕污水通过污水管道排入景区污水处理厂。

社会停车场南侧公共厕所、恩泽植林区公共厕所和乐尽天真园北侧公共厕所这 3 处公共厕所由于位置距离污水管道较远，设计其公厕污水排入三格化粪池。

4. 环卫设施规划

(1) 垃圾箱

垃圾箱主要设置在道路两侧的人行道上，间距按 100 米设置，以及各游玩设施点附近；在每处店铺门前均应设置由店铺管理的垃圾箱。

(2) 公共厕所

景区内现有公共厕所 1 座，位于吉祥福聚寺前广场西侧，规划增设 6 处公厕，每处建筑面积约 30-50 ㎡。本次规划各大型建筑项目内均设公共厕所，其筑标准为不低于三类厕所标准。

(3) 垃圾收集点

规划区内部共设置 4 处垃圾收集点，结合公共厕所配置，用于日常垃圾集中收集转运。

第二十六条 环境保护规划

1. 水域生态廊道

对水域廊道采取“绝对生态控制区”和“建设控制协调区”两级保护的措施。在绝对生态控制区，除布置园林绿化、道路、桥梁、建筑小品之外，不进行任何其他性质的建设；在建设控制协调区，需对各类建设活动进行严格审批，对各类指标进行严格的控制。

2. 河源区生态涵养林建设

加强对河源区生态涵养林的补充建设和养护工作。重点保护自然林区，对坡度大于 25 度的坡体进行封育。新增林带以乡土树种为主，增强森林生态功能。

3. 物种保护

树立物种保育的观念，在水系、林地、山地等物种多样性保存较好的区域建立物种保育区。重点保育珍稀濒危、有重要经济和科研价值的物种。

4. 噪声污染防治

规划区内禁止使用大功率广播喇叭和广播宣传车，不允许播送高分贝音乐；驶入规划区的机动车辆，应安装消声装置和符合规定的喇叭，音量超标的车辆不得进入规划区。规划区内各功能组团要合理布局，以免相互干扰，不同功能区要用林木、植被隔开。对各种设备、设施等，要采取隔声、隔震、吸声、消声等噪声防治手段。

5. 固体废弃物污染防治

旅游区要建设污水处理设施，鼓励中水回用，推行垃圾分类收集与处理，使用清洁型交通工具。山上各类旅游设施要配备环保型公厕、垃圾收集装置和简便污水处理设施。旅游酒店要提倡绿色旅游消费，减少用水和一次性用品使用量。

第二十七条 环境保护分区措施

根据景区自然条件、功能分区以及环境影响因素，讲规划区分为 3 个保护等级，实行规范管理。

（一）一级保护区

在一级景点和景物周围应划出一定范围与空间作为一级保护区；一级保护区内可安置必须的不行游赏道路和相关设施，严禁建设与风景无关的设施，不得安排游客住宿床位，机动交通工具不得进入此区。本次规划划定一级保护区为吉祥福聚寺寺院区域，以及水库区域。

具体措施有：

1. 建立完善的环境保护与监测系统，配备公共卫生设施。
2. 成立环境管理小组，健全管理制度。
3. 建筑物周边严禁乱搭乱建、乱刻乱画。
4. 水上游乐避免使用汽油等能源的娱乐工具，保护水环境质量。

（二）二级保护区

在景区范围内，以及景区范围外的非一般景点和景物周围应划为二级保护区；二级保护区内可安排少量游客住宿设施，但必须限制与风景游赏无关的建设，应限制机动车禁区本区。本次规划划定二级保护区为莲花放生池、净心桃花林、水月休闲岛以及乐尽天真园。

具体措施有：

1. 及时处理各类垃圾，保证旅游区的清洁。
2. 区内不得设置任何工业企业。

（三）三级保护区

在风景区范围内，对以上各级保护区之外的地区应划为三级保护区；三级保护区内应有序控制各项建设与设施，并应与风景环境相协调。本次规划划定三级保护区为一、二级保护区外围的山林植被。

具体措施有：

1. 在进行旅游开发时，保护山体起伏，不得为建筑而进行大范围改造。
2. 不可进行生产性的经营和采伐活动。
3. 采用必要的技术和设施，因地制宜进行植被培育和地质灾害防治，限制游人活动，不得安排其他无关设施。

第九章 综合防灾规划

第二十八条 防震规划

根据我国《 建筑抗震设计规范 (GB50011-2010)(2016 版)》，达拉特旗抗震设防烈度为 8 度，设计基本地震加速度值为 0.20g。吉祥福聚寺的主要建筑和新建工程按照设防标准进行抗震设计和建设。

规划将景区内的公园绿地、广场等用地设置为避震疏散场地，在景区办公用地设置救灾指挥中心。以景区主干道和支路作为人员疏散、物资运输和消防救援的主要通道。主要道路、供水、供电、通讯、消防、医疗等生命线工程震后应保证及时使用。

第二十九条 消防规划

景区内有重要佛教寺院建筑项目，所以消防工程规划是至关重要的。在室外结合景区重要项目位置布置消火栓，并靠近路口，消火栓间距不超过 120m；消防水管网结合景区给水管网布置，消防水源以景区水库作为天然取水点供给为主。

在吉祥福聚寺寺院等重要建筑院落内布置消火栓，每个消火栓有效消防间距不超过 30 米。消防通道设置：为保证火灾时消防车的顺利通行，道路车行道宽度不应小于 4m，考虑消防车的高度，消防通道净空 4.4m 范围内不应有障碍物。景区主干路的车行道均能满足消防车通行要求，各类建筑间在留有足够的消防通道时，还应满足防火间距的要求。严格执行《建筑设计防火规范》GB 50016-2014（2018 年修订版）、《高层民用建筑防火设计规范》(GB50045-95)等相关防火规范，规划区内公共建筑应为一、二级耐火等级建筑。规划区内设置一处微型消防站，位于现状职工办公处北侧。

第三十条 防洪规划

1. 防洪规划

防洪规划要贯彻“预防为主、防消结合”的方针，因地制宜利用水库并采用相应的防洪工程措施，确保基地安全。

2. 防洪标准

依据《防洪标准》(GB50201—2014)并结合防洪工程的具体情况和保护对象的重要程度，规划景区水库设计洪水标准为 100 年一遇，校核洪水标准为 300 年一遇。

第三十一条 森林防火规划

规定森林防火期。在森林防火期内，禁止在林区野外用火。因特殊情况需要用火的，必须经过镇人民政府批准。在风景区设置防火设施。在旅游主要景区和重要林区设立消防栓，有条件的地方设立消防水池。在主要景区的制高点上设置晾望塔，在林区中开辟隔离带(兼作消防通道)。发生森林火灾，必须迅速疏散游人，保证防灾通道的畅通。当地人民政府必须立即组织军民扑救。有关部门应当积极做好扑救火灾物资的供应、运输和通讯、医疗等工作。加强森林火灾的防范组织。在各服务接待站设置森林防火、防灾指挥部，完善各种防火、防灾制度，并设专职护林员，各个景区的主要入口设立安全检查站，并进行防火宣传。

第三十二条 游人的安全宣传与教育

对游人的安全宣传和教育。在各个服务区、服务部、景区重要路口设置各种清晰易懂游览线路图及标志，并应标志游客所在位置。在各个服务部处设立医疗点，配备无线通讯设备，重要危险路段设警示牌和派专人护卫。进入游览路线较长、较偏僻、地形复杂的景区游览，导游需带无线电通信设备，信号发射装置及简单的救生工具。风景区管理处成立集中统一的游人救护、救生机构，派专人 24 小时值班。

第十章 近期建设规划

第三十三条 发展时序

近期建设规划年限为 2018—2020 年。

远期建设规划年限为 2021—2030 年。

第三十四条 近期重点建设项目

近期建设重点项目包括有游客服务中心与社会停车场、放生台、林间养生草场地、水月休闲岛管理中心、水月休闲岛儿童游乐场地、五号水库游船码头、消防站，同时相应基础与配套设施应开始建设。

第三十五条 近期规划建设主要内容

1. 近期道路建设

景区内主干路的建设。

2. 市政基础设施建设

规划新建微型消防站一处，随新建道路铺设或预埋各类市政管线。

3. 公共服务设施建设

近期建设完善游客服务中心以及景区入口停车场、各场地管理中心等。

4. 绿化与景观的建设

完成景区内放生台、林间养生草场地、及部分生态绿地的修复建设。

吉祥福聚寺景区近期建设用地汇总表

用地代码			用地名称	用地面积(hm²)	占园区建设用地比例(%)
大类	中类	小类			
A			公共管理与公共服务设施用地	2.95	13.30%
	A9		宗教用地	2.95	13.30%
B			商业服务业设施用地	1.29	5.82%
	B1		商业用地	0.51	2.30%
	B2		商务用地	0.78	3.52%
S			道路与交通设施用地	7.82	35.26%
	S1		城市道路用地	6.88	31.02%
	S4		交通场站用地	0.87	3.92%
		S42	社会停车场用地	0.87	3.92%
	S9		其他交通设施用地	0.07	0.32%
U			公用设施用地	0.22	0.99%
	U1		供应设施用地	0.03	0.14%
		U12	供电用地	0.03	0.14%
	U2		环境设施用地	0.12	0.54%
		U21	排水用地	0.08	0.36%
		U22	环卫用地	0.04	0.18%
	U3		安全设施用地	0.07	0.32%
		U31	消防用地	0.07	0.32%
G			绿地与广场用地	9.90	44.63%
	G1		公园绿地	9.46	42.65%
	G3		广场用地	0.44	0.20%
H11			园区建设用地	22.18	

第十一章 投资估算与效益分析

1．投资估算说明

以下投资估算内容是在本次规划方案基础上，结合项目现状建设情况，选用恰当的估算经济指标值估算，估算主要包括：景区项目建设费、交通设施建设费以及环卫设施建设费。

2．投资估算

本次规划项目预计总投资为 2834.26 万元，其中，近期建设投资为 849.4 万元，远期建设投资为 1984.86 万元。

资金来源：本项目所需资金均为建设单位自筹资金。

3．营业收入估算

年收入预测表

序号	项目名称	计算基础	金额（万元）
1	净心桃花林	该区域年游客量达到 20 万人次	5104.8
2	水月休闲岛	该区域年游客量达到 30 万人次	930.6
3	乐尽天真园	该区域年游客量达到 20 万人次	6000
4	恩泽植林区	该区域年游客量达到 20 万人次	1500
	合计		13535.4

4．成本费用估算

(1) 工作人员工资

工作人员数量按 200 人计算，包括职工、管理人员以及技术人员，得出年工资总额（包括补贴及福利）为 184 万元。

(2) 折旧费和摊销费

投资折旧费采用平均年限法分类进行计算，折旧年限为 20 年。按销售收入 5%计算。

5．税金

交易税按收入 3.3%计算，营业税按收入 5.5%计算。企业所得税按照《中华人民共和国企业所得税暂行条件》及其他实施细则，所得税按 25%计取。

6．利润估算

根据本规划拟定的项目收益成本费用和税收等水平，通过相关工作表格计算分析，项目建成后运营利润为 6114.92 万元。

7．盈利能力分析

由于本项目已建成区域已经投入资金总额 24813.36 万元，再加上本次规划项目预计总投资为 2834.26 万元，得出项目总投入资金为 27647.62 万元。

财务盈利能力分析结果为：项目财务内部收益率(税后)为 16.21%，投资回收期 13.5 年。

第十二章 规划实施保障措施

第三十六条 管理体制

依据《内蒙古自治区旅游业发展第十三个五年规划纲要》，结合省内外经验和吉祥福聚寺景区的实际情况，在旅游管理上应坚持“统一协调管理，独立自主经营”的开发方针。景区成立内蒙古冠億文化旅游有限公司，统一协调管理景区的各项工作，其主要职责是：管理整个景区及各景点的开发，从政策法规上提供指导协调处理旅游开发管理方面出现的重大问题。公司内部设立相应的旅游项目部，负责开发与经营事宜。具体行使管理与经营权力，实行企业化管理，独立核算，自负盈亏。

第三十七条 实施保障措施

（一）严格管理，规范开发

在开发建设的各个环节中，按照总体规划-----详细规划------设计-----建设的程序，确保开发的层次性、序列性和科学性，避免其他众多景区出现的“建设性破坏”和“破坏性建设”等现象的发生。严格依照《旅游规划通则》(GB/T18971-2003)来规范旅游开发过程。

（二）多方筹措资金，完善投资体系

吉祥福聚寺景区的开发，要想方设法加大投资力度，增加对旅游交通和服务等基础设施的投入。要高度重视在旅游、宗教、水利等职能部门的立项工作，以争取更多的专项资金支持，也要争取各级地方政府的政策、资金的支持。

（三）加大基础设施投资力度，注重高质量、高效益

近期，吉祥福聚寺景区应当在游路建设、宣传标牌设计、基础服务设施的配套和完善方面将求质量、重效果放在首位。要奉献高档次、高品位的旅游产品，走质量效益型的路子。

（四）广泛宣传，提升吉祥福聚寺景区的旅游形象

景区要充分利用吉祥福聚寺人的创业发展形成的良好社会效应，鄂尔多斯市范围以内的各交通要道、车站等，都要有景区的介绍和广告宣传。

（五）注重人力资源的培养，提高经营管理和服务水平

景区应通过加强和各大专院校、科研机构及相关部门的横向联系，建立旅游人才信息库。同时，应尽快为景区培养出一批优秀的经营管理人才和导游员、解说员等，面向社会招聘经验丰富的高级经营管理人才。

第十三章 附则

第三十八条

本规划由达拉特旗住房和城乡规划建设局组织编制，经达拉特旗人民政府批准后执行。

第三十九条

本规划自达拉特旗人民政府批准之日起实施。

第四十条

本规划由文件和附件组成。文件包括：文本、图集；附件包括：说明书和基础资料汇编。文本、图集具有同等法律效力。