

**三亚热带海滨风景名胜区  
大小洞天景区详细规划（2021-2030 年）**

**规划说明书**

林产工业规划设计院

2021. 10

# 前 言

大小洞天，古称鳌山大小洞天，位于三亚市以西 40km 处的南山西南隅，是三亚开发相对较早的旅游景区，作为“南山文化旅游区”的重要组成部分，自古因其奇特秀丽的海景、山景、石景与洞景被誉为“琼崖八百年第一山水名胜”，现已发展成为国家首批 5A 级旅游景区，是三亚热带海滨国家级风景名胜区的重要景区之一。

为了科学有序地推进大小洞天景区的建设与发展，2021 年 9 月，三亚市林业局委托林产工业规划设计院编制《三亚热带海滨风景名胜区大小洞天景区详细规划》（以下简称《详规》）。《详规》严格按照《风景名胜区详细规划标准》（GB/T 51294-2018）的要求，以 2017 年 5 月国务院批复通过的《三亚市热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》为依据，同时衔接《三亚市总体规划（空间类）（2017-2030 年）》（多规合一）的要求进行编制。项目规划期为 2021 年-2030 年，前期为 2021-2025 年，后期为 2026-2030 年。《详规》编制过程主要涵盖以下几项内容：

## 1、现场考察与资料收集阶段

2021 年 9 月中旬，项目组赴三亚市大小洞天景区进行实地考察，在充分了解了景区发展现状的基础上，与委托方、三亚大小洞天发展有限公司及其他相关部门进行了前期讨论和交流，收集相关资料，并确定规划大纲。

## 2、详规初稿编制阶段

2021 年 10 月中旬，根据规划编制大纲，全面开展项目规划编制工作，规划编制过程中多次征求委托方及各相关方的意见，经充分协调后在规划中逐一进行了落实。并经我院专家委员会审核后，编制完成了《详规》征求意见稿。

在《详规》编制过程中，三亚市委市政府高度重视，林业局和相关部门、大小洞天发展有限公司和相关单位全力配合，为顺利完成《详规》编写提供了大力支持与帮助，在此表示衷心感谢！

《详规》编制组

2021 年 10 月

# 目 录

<b>第一章 现状综合分析</b> .....	<b>1</b>
1.1 项目背景 .....	1
1.2 景区现状概况 .....	3
1.3 总规相关要求 .....	11
1.4 多规合一相关要求 .....	17
<b>第二章 风景资源与用地适宜性评价</b> .....	<b>19</b>
2.1 风景资源评价 .....	19
2.2 用地适宜性评价 .....	23
<b>第三章 规划总则</b> .....	<b>33</b>
3.1 规划范围 .....	33
3.2 规划依据 .....	33
3.3 规划分期 .....	34
3.4 规划原则 .....	35
3.5 规划目标 .....	35
3.6 景区定位 .....	36
3.7 发展策略 .....	36
<b>第四章 总体布局</b> .....	<b>38</b>
4.1 布局结构 .....	38
4.2 一心 .....	38
4.3 两带 .....	38
4.4 三区 .....	39
<b>第五章 风景保护规划</b> .....	<b>42</b>
5.1 分级保护规划 .....	42
5.2 分类保护规划 .....	44
5.3 生态环境保护与修复 .....	48
<b>第六章 风景游赏规划</b> .....	<b>51</b>

6.1	游人容量与规模测算 .....	51
6.2	景点建设 .....	53
6.3	游览线路组织 .....	57
<b>第七章</b>	<b>旅游服务设施规划 .....</b>	<b>60</b>
7.1	旅游服务设施现状 .....	60
7.2	游览服务设施规划 .....	61
7.3	住宿设施规划 .....	62
7.4	购物设施规划 .....	64
7.5	医疗设施规划 .....	64
7.6	环卫设施规划 .....	65
7.7	文化设施规划 .....	65
<b>第八章</b>	<b>游览交通规划 .....</b>	<b>66</b>
8.1	景区游览交通现状 .....	66
8.2	对外交通规划 .....	66
8.3	道路系统规划 .....	67
8.4	停车场 .....	68
8.5	游览交通组织 .....	69
8.6	道路及交通设施建设控制 .....	69
<b>第九章</b>	<b>基础工程规划 .....</b>	<b>71</b>
9.1	给水工程规划 .....	71
9.2	污水工程规划 .....	72
9.3	雨水工程规划 .....	73
9.4	供电工程规划 .....	74
9.5	通信工程规划 .....	75
9.6	消防规划 .....	75
9.7	综合防灾规划 .....	78
<b>第十章</b>	<b>社区发展规划 .....</b>	<b>81</b>
10.1	社区现状分析 .....	81
10.2	社区发展规划原则 .....	81
10.3	社区发展规划 .....	82
<b>第十一章</b>	<b>景区用地规划 .....</b>	<b>84</b>
11.4	用地分类 .....	84

11.5	用地现状.....	84
11.6	用地规划.....	85
11.7	分类用地规划.....	88
11.8	用地兼容性.....	90
11.9	用地分类协调.....	91
<b>第十二章 用地建设控制 .....</b>		<b>93</b>
12.1	用地控制指标体系.....	93
12.2	现状建设强度分析.....	94
12.3	地块建设控制.....	95
<b>第十三章 景区风貌与修建性方案引导 .....</b>		<b>99</b>
13.1	主入口服务区.....	99
13.2	次入口服务区.....	101
13.3	婚庆旅拍片区.....	103
13.4	主题文化片区.....	104
13.5	研学拓展区.....	106
13.6	山林游赏区.....	107
13.7	海绵设计引导.....	108
<b>第十四章 分期建设规划 .....</b>		<b>109</b>
14.1	分期建设目标与实施重点.....	109
14.2	项目工程分期建设表.....	110
14.3	规划实施措施.....	112
<b>第十五章 投资估算.....</b>		<b>113</b>
15.1	估算范围.....	113
15.2	估算依据.....	113
15.3	估算原则.....	113
15.4	估算说明.....	113
15.5	投资估算.....	114

# 第一章 现状综合分析

三亚热带海滨风景名胜区位于海南省三亚市，是国务院于 1994 年公布的第三批国家级风景名胜区。地理坐标：东经 109° 08′ 12″ —109° 47′ 29″，北纬 18° 24′ 12″ —18° 08′ 33″，是我国唯一的以热带海滨为特色的国家级风景名胜区，具有唯一性和独特性。大小洞天景区位于三亚市崖州区，是三亚热带海滨风景名胜区的重要景区之一。地理坐标：东经 109° 09′ —109° 13′，北纬 18° 17′ —18° 19′，是以奇特秀丽的海景、山景、石景、道教人文资源为特征的著名道教文化旅游景区。

## 1.1 项目背景

### 1.1.1 相关背景

《三亚市热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030 年）》于 2017 年 5 月由国务院批复通过，依据总体规划要求，需要对大小洞天景区各项保护建设要求进行细化落实；同时，《三亚市总体规划（空间类）（2017-2030 年）》（多规合一）也划定了大小洞天景区的生态保护红线、界定建设用地规模及边界以及各类林地保护要求。随着 2018 年风景名胜区相关规划标准的修改和三亚市多规合一的动态变化，需要结合最新的政策法规、行业标准要求以及相应的现实条件，对景区下一步的发展与规划管理提供更加深化、细化的指导和参照。在此背景下，急需完成大小洞天景区详细规划的编制。

### 1.1.2 规划目的

严格保护大小洞天景区的风景资源，确保其真实性和完整性不被破坏，在此基础上实现风景名胜区的多种功能，达到永续利用的目的。针对景区保护建设需求，本次规划编制主要目的是：

1、落实上位规划：依据风景名胜区总体规划、三亚市多规合一的具体内容，结合最新的政策法规、行业标准，保证详细规划同时符合上述两个上位规划的要

求，具体落实风景名胜区总体规划提出的风景保护要求与各项建设内容；

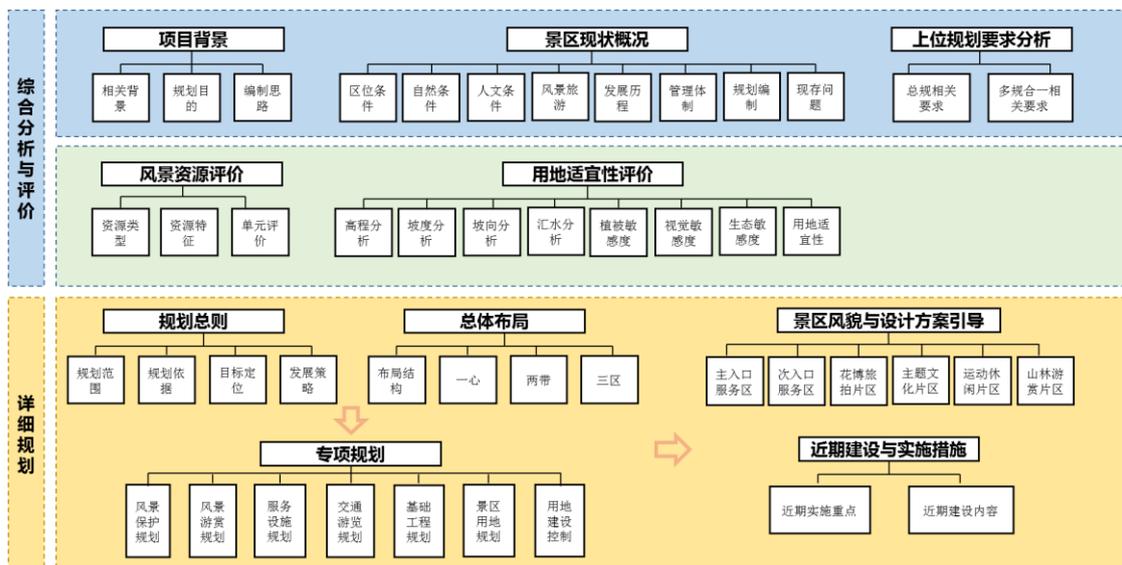
2、明确用地规模：通过综合分析用地选择评价，深化风景游赏、旅游服务设施、居民社会、道路交通、基础工程等各项建设内容，落实总体规划确定的建设用地，明确用地边界与规模；

3、控制建设指标：按照法定规划要求，以控制指标与规划图则形式，确定各项建设用地具体控制指标要求；

4、引导修建实施：提出各类建设项目的风貌控制要求，对主要游赏项目提出修建性方案引导。

### 1.1.3 规划编制思路

大小洞天景区详细规划技术路线图：



本规划从以下几个方面对风景名胜区总体规划进行了深化：

#### 1、严格制定分类保护要求

依据风景名胜区总体规划的分级分类保护要求，从资源价值的角度出发，制定了核心景区、严格限制建设范围、控制建设范围的具体管控要求，并提出了自然山林、海洋海岸、文物古迹、生物群落和整体生态环境的保护措施，在总体规划基础上又对风景保护内容进行了深化，明确了景区保护利用的底线。

#### 2、科学综合评价用地适宜性

以地形、地貌、坡度、山体汇水、植被、生态敏感度、视觉敏感度等多方面因素叠加进行用地适宜性分析评价，明确景区范围内的不宜建设区、有条件建设

区、适宜建设区和已建设区的位置和面积，为充分发挥景区自然人文资源价值，减少建设影响提供科学依据。

### 3、合理制定建设控制指标

充分结合风景名胜区总体规划、三亚市多规合一以及现有项目建设方案和建设要求等多重因素，分类细化各类型游览服务设施的建设指标要求，以协调生态保护和景区发展的需求。

### 4、引导景区整体建筑风貌

通过现状综合分析，合理引导景区各项建设项目，尤其是各项风景游憩内容的建设风貌引导，提出具体建筑高度、色彩、风格形式等相关要求。保证了景区建设过程中整体风貌和地域特色的保存。

## 1.2 景区现状概况

### 1.2.1 区位条件

大小洞天景区位于中国最南端的城市——三亚市西部沿海区域，地理坐标东经  $109^{\circ} 09' - 109^{\circ} 13'$ ，北纬  $18^{\circ} 17' - 18^{\circ} 19'$ 。南面临海，东接山文化旅游区，西邻历史古镇崖州古城，北近西线高速。景区距离三亚市区约 40km，距离三亚凤凰机场约 30km，距离西线高速公路入口约 3.5km。水陆交通便利，区位优势明显。

### 1.2.2 自然条件

#### 1、地形地貌

景区整体地势大致为西低东高，最大高程为 432.2m，最小高程为 1.27m，基本处于平均潮位 1.03m 以上。景区北依南山南靠南海，现状地貌以自然山岳和岩石海岸为主，山海一体，相映成趣。南山古称“鳌山”，为五指山的支脉，直插入海形成南山角凸形岩岸。主峰为南山岭，海拔 479.6 米，山形端庄耸秀，植被茂密。主峰与鼻子岭山脚深入大海，形成岩岸岬角海蚀地貌。沿岸怪石林立，巨石遍布，两岬角之间为小月湾海滩。景区海岸线总长 3.2 千米，海岸地貌多样，景观类型丰富。

## 2、气候水文

景区位于海南岛南端，在气候类型上属于热带海洋季风性气候，全年暖热，干湿季明显。年平均气温 25.4℃，夏季平均气温 28.2℃，冬季 20℃。气温最高月为 6 月，平均 28.7℃；气温最低月为 1 月，平均 21.4℃。全年日照时间 2563 小时。每年 6-10 月为雨季，年平均降水量 1347.5 毫米，年蒸发量 2273 毫米。年均相对湿度 79%。每年 5-7 月为南风或西南风，8-10 月为台风频繁期，11 月-次年 3 月多为东北风，年均风速 2.9m/s。对本区有影响的台风平均次数为 1.8 次/年。

浪潮为不规则日潮型，以日潮为主，每月 14 天为日潮，日潮时最高潮位 2.2m，持续 16 小时，最低潮位 0.6m，平均潮位 1.03m，最大潮差 2.26m，最小潮差 0.06m。平均潮差 0.79m。落潮时间持续 8 小时。

## 3、土壤植被

景区内的低坡地以花岗岩风化形成的燥红土为主，近海地带以花岗岩砂土为主。低山丘陵区土层较薄，有机质含量低。迎风面长期受台风暴雨冲刷，够细发育良好。

景区在植被区划上属于热带季雨林、雨林区域。区内植被由海滨向丘陵山地依次为热带海滨沙生草丛，热带海滨沙生刺灌丛和热带季雨林。群落类型主要为热带半落叶林及有刺灌木林。丰富的植被景观不乏高大挺拔的乔木，也有繁茂葳蕤的灌木；更分布有 3 万多株迄今地球上最古老的植物，号称地球植物老寿星的龙血树。

景区植被可分为自然植被及景区绿化树种两类：

### (1) 自然植被

上层树种多为散生乔木，一般树高 8-12 米。主要优势树种有龙血树、海南榄仁、细基丸、香合欢、厚皮树、乌墨、槟榔青、木棉、余甘子等。下层树种以有刺灌木林和小乔木组成密度较大的林相。主要优势树种有：刺桑、圆叶刺桑、细叶裸实、雀肾树、海南巴豆、龙胆木、博兰树、铁灵朴、黄荆三等。

### (2) 园林绿化树种

乔木：椰子、槟榔、散尾葵、龙血树、露兜树、木麻黄、铁西瓜、榕树、黄槐、海南红豆、扁桃、南洋杉、龙柏、海南蒲桃、蝴蝶果、非洲楝、竹类等。

灌木和草本：海南变叶木、三角梅、龟背竹、海芋、虎尾兰、橡皮榕、蜘蛛

兰、鹅掌柴、槟榔、紫藤、朱蕉、鹤望兰、仙人掌、仙人柱、苏铁、宝巾、龙船花、黄蝉、栀子花、马缨丹等。

#### 4、野生动物与海洋生物

景区内国家和省级保护动物有：蟒蛇、陆龟、源鸡、果子狸、柳子狸、海南豹猫、鹧鸪、八哥、赖哥、眼镜蛇、眼镜王蛇、金环蛇、银环蛇。

景区海域还盛产海参、海龟、龙虾、海马、鱿鱼、青蟹等。

### 1.2.3 人文条件

#### 1、洞天福地

大小洞天是我国最南端的道家文化旅游胜地，自宋代就以神仙洞府著称于世，吸引了无数求道之人，是海南道教的发祥地，也是海南省历史最悠久的风景名胜。自唐宋以来，南山大小洞天即以神仙洞府著称于世，与传说中的东海三仙岛蓬莱、瀛州、方丈相媲美，号称南海仙岛，曾吸引许多求仙道之人。据史料记载，宋代著名神仙道士，南宗五祖白玉蟾，因喜南山神秀，归隐于此，修建道观，传播道家文化哲学思想。现今景区内仍留存有“仙坛”、“仙人足”等历史遗迹，以及多处游记诗文。

南宋淳佑丁未年（公元 1247 年）郡守毛奎就任于此，因性欣黄老、酷爱山水，于此南山屡加探访，在先后发现大、小洞天后，毛奎以道家文化的眼光和理念，将其开发为道家风景胜地，留有《大小洞天记》等石刻文字，大小洞天景区的名字由此得来。道家素有十大洞天，三十六小洞天和七十二福地之说。现今景区海边巨崖之下有一处“小洞天”，小洞天呈牛角形，深 28m。洞上巨石如丘，独处鳌山之麓，鲸海之滨，前瞰大海，后环曲巷，石上可容数十人尽览海山之大观，因此毛奎亲题“海山奇观”。巨石前后有毛奎及众多历代文人石刻，“海光常潋潋，山色更清妍”就出自毛奎《小洞天诗》。此外，临海处有一椅状“钓台”，相传为仙翁垂钓“六鳌”的灵座，毛奎亲题有“钓台”二字。

#### 2、福寿南山

南山是长寿之山，更为奇妙的是在大小洞天一带集中分布有三万多株能成活数千年的长寿树——被美喻为“南山不老松”的龙血树。龙血树属龙舌兰科常绿植物。白垩纪恐龙时代就已出现，被称为植物中的活化石，世界科教文组织列为

保护树种。中国亦定其为珍稀濒危植物，属国家二级重点保护树种。树龄逾千年的有两千多株，最长的有六千年以上。福泽之地，养育千年古树；神足之山，氤氲万古精灵。人们有足够的理由相信，南山大小洞天是长寿福地。因此大小洞天景区与其东侧的南山景区共同抒写了“寿比南山不老松”的千古福愿。

此外，南山之上还有寿字碑。“寿”字碑高 2.67 米，宽 1.1 米，厚 0.3 米，正面镌刻巨大草书“寿”字，顶额正中阴刻篆书御印，印文为“慈禧皇太后御笔之宝”。两边还分别刻有铭文落款。在碑的下部还刻有铭文 108 字，记载了慈禧御笔赐予的经过。清光绪年间，慈禧将此“寿”字赐给即将派来南山所在地区的崖州（今三亚市）任知州（行政长官）的王亘。王莅位后，特别在崖州城内正对南山主峰地段建筑“同善堂”，在堂中树碑刻上慈禧御赐的“寿”字真迹，寓意“寿比南山”。“同善堂”被毁后，原碑在此重树。现在，寿字碑被列为三亚市十九处文物保护单位之一，旁边的“南山”二字为我国佛教协会的会长著名书法家赵朴初老先生所题。

### 3、南海神鳌

大小洞天所处的南山，古称鳌山，远观如巨鳌浮在海面，传为“六鳌”之骨堆成。鳌山之巅有“魁星点斗，独占鳌头”的摩崖石壁。在中国传统文化中，魁星是读书人的保护神，状元在金榜题名时，必立于鳌壁前奉旨迎榜，因此，人们将考中状元者称为“独占鳌头”。石壁前供奉有“中华第一神鳌”，供人们前来烧香许愿，所烧之香称为鳌头香，祝愿学子们学有所成。

### 4、南海龙王

大小洞天内鳌山腹地，正对南海处建有南海龙王别院，院内供奉 1.9 米的南海龙王原身像，龙王身穿龙鳞金甲，肩披龙纹披风，手扶镇海宝剑，足践双蛇，迎风伟坐于海心浪涛之颠，给祖国带来安定，给人民带来吉祥。旅游区于每年的龙历二月初二举行盛大的民俗活动——龙抬头节，以道家习俗祭祀龙王，祭祀南海。

### 5、鉴真沐海

公元 748 年，唐代高僧鉴真为弘扬佛法第五次东渡日本时遇飓风，漂流到大小洞天登岸，在此修造大云寺，传播佛教文化。鉴真在传教弘法之余，市场在此沐浴晒太阳，久而久之，此处便有了一块酷似鉴真的巨石，后世为纪念这一段千古史话，便用此事来纪念鉴真大师，并取名“鉴真沐海”。大小洞天景区内的山

坡上立有一组鉴真登岸群雕，描绘的就是鉴真一行第五次毒害漂船着陆的史迹，以此来展现唐代著名高僧鉴真及弟子东渡日本历尽艰辛，不畏失败，斗志昂扬的精神面貌。

## 6、试剑峰

试剑峰名如其来历，传说汉代的伏波将军马援于建武 17 年（公元 42 年）受命来此平定叛乱，请当地有名的铁匠给他打造了一把神剑，他用此剑把巨石劈为两半，此石因之名为“试剑峰”。

### 1.2.4 风景旅游

大小洞天自古因奇特秀丽的海景、山景、石景与洞景著称于世，是崖州八景之一，享有“琼崖八百年第一山水名胜”的美誉。风景区内仍有“小洞天”、“钓台”、“海山奇观”、“仙人足”、“试剑峰”等历代诗文摩崖石刻。山、海、林泉是构成一个旅游名胜必不可少的条件。这里，崖州湾弧弦百里，碧波万顷；鳌山云深林翠，岩奇洞幽；海岸遍布神工鬼斧，肖形状物之大小磊群；山海之间宛如一幅古朴雄壮的长卷画图。1962 年郭沫若游览“大小洞天”，对景区的山光海色赞叹不已，在《游崖县鳌山》一诗中誉之为“南溟奇甸”。

目前，三亚大小洞天景区依托得天独厚的生态资源、天工造化的山海形胜和深厚的历史文化底蕴，已形成了六个游览区域：彰显古代道迹仙踪的“洞天福地”区域，发掘长寿文化的“福寿南山”区域，宣传中华龙文化的“南海龙王”区域，揭示古崖州文化渊流的“摩崖题咏”区域，以滨海自然风貌为主题的“山海奇观”区域，展现 1.4 亿年前生命世界的“三亚自然博物馆”，共有 50 多个游览景点。但景区已开发的景点多分布在滨海地带，而山林地带的景点开发相对较少。在已开发利用的景点之中，以人文景观居多，特别是以道家文化为主题的景点占了较大比例，自然景观资源的开发利用有待进一步挖掘。

此外，大小洞天景区近年来还举办和开展了内容丰富、影响广泛的各类节庆、公益等主题活动，如：三亚国际花卉旅游节、三亚龙抬头节、“蓝丝带”海洋保护计划、三亚选美比赛、世界大力士冠军赛及吉尼斯世界纪录挑战赛等，在国内均引起了较大反响。

大小洞天景区对外开业以来已经营 23 年，共接待中外游客达 1976.93 万人

次，营业收入共计 14 亿元，累计带动 5927 人实现了就业。2020 年，大小洞天景区年接待游客量达到 64.04 万多人次，年营业总收入达到 0.53 亿元。在不受疫情影响的平常年份游客接待量有 100 万人次，营收有 1.1 亿元。大小洞天景区作为海南省及三亚市的重要旅游景区之一，为海南省、三亚市的旅游业发展做出了很大贡献。

### 1.2.5 发展历程

大小洞天景区是海南历史上开发最早的风景名胜，也是中国最南端的道家文化旅游胜地。景区开发历史可追溯至南宋时期，据史料记载，公元 1187 年，吉阳知军周康寻访道家文化发现了大小洞天，并开辟了“石船”、“石室”等景点，留下《洞口记》和《石船记》等摩崖石刻。60 年后（公元 1247 年），崇尚道家文化的崖州郡守毛奎在周康石刻的基础上，进一步开发大小洞天，留下了“海山奇观”、“小洞天”等著名石刻，使大小洞天逐渐成为道家风景胜地。1962 年，我国文化巨匠、著名考古学家郭沫若先生应崖县县委邀请点校古存《崖州志》，曾前往鳌山（大小洞天）考察，借助摩崖“验石”与《崖州志》对照，互补订正。在考察时，对大小洞天景区海山奇观赞叹不已，创作了《游崖县鳌山》一诗，诗中誉大小为“南溟奇甸”。1993 年 4 月，时任中华人民共和国主席的江泽民视察海南来到三亚大小洞天景区，曾有感而发，题写了“碧海连天远，琼崖尽是春”；2014 年 2 月 26 日，江泽民同志重游大小洞天时，题写了“洞天福地”。

大小洞天现代发展经历了两个过程。第一阶段从 1992 年 2 月至 1999 年 4 月。1992 年 2 月初，三亚市委市政府根据市人大代表、政协委员的议案和提案，决定将大小洞天风景名胜建设成为旅游景区，三亚市旅游局成立“三亚市海山奇观旅游区管理处”，具体实施开发建设和管理，修复小洞天、海山奇观、石船、试剑峰等主要景点，修建岩瞻亭和雕塑“鉴真登岸”群像，开辟拥有 3 万多株龙血树的“寿比南山不老松”等景点，恢复了景区风貌。1994 年，海山奇观管理处被国务院批准为三亚热带海滨国家重点风景名胜区。

第二阶段自 1999 年 4 月至今，景区由三亚大小洞天发展有限公司进行开发建设，将原海山奇观旅游区更名为“大小洞天旅游区”。在完成景区基础改造工作的基础上，根据中国城市规划研究院编制的《三亚大小洞天旅游区总体规划》

进行深度开发建设。2005 年 12 月，获评“国家 AAAA 级旅游景区”；2007 年 5 月，获评“国家 AAAAA 级旅游景区”。

景区拥有景点 50 多处，其中“寿字碑”为三亚市重点保护文物，“小洞天”为省市两级重点保护文物。2007 年，景区引进海南省首家古生物化石博物馆—三亚自然博物馆，现已成为全国科普教育基地。2013 年国家体育总局将小月湾评定为全国青少年露营基地。2021 年 7 月，景区获得“世界研学旅游组织合作认证基地”授牌，建立起旅行社、教育培训机构、学校三大主要客源渠道，打造研学自有品牌，与岛内外优质机构合作，开发高品质研学产品。2020 年五一期间推出婚拍基地，在原有基础上打造出“南海福门”“天空之吻”“幸福之梯”及户外古装街景等各具风格的 32 个场景，迅速成为行业翘楚。

### 1.2.6 管理体制

2019 年机构改革，风景名胜区相关职能由三亚市住房和城乡建设局移交至三亚市林业局，目前由三亚市林业局负责全市风景名胜区的管理。

### 1.2.7 规划编制

与景区直接相关、已编制的相关规划设计：

《三亚风景旅游区域规划》，中国城市规划设计研究院海南分院，1988 年 9 月

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（1994-2010 年）》，中国城市规划设计研究院

《三亚南山大小洞天旅游区总体规划》，中国城市规划设计研究院、三亚南山大小洞天发展有限公司 2000 年合编

《三亚热带海滨风景名胜区景区总体规划（2017-2030）》，雅克设计有限公司

《三亚热带海滨风景名胜区大小洞天景区提升规划》，华蓝设计（集团）有限公司，2017 年

## 1.2.8 现存问题

(1) 道教文化底蕴挖掘不够，缺乏体验性的旅游产品。

三亚大小洞天景区目前主要以滨海生态观光和道教文化观光为主，更多凭借的是得天独厚的生态资源和天工造化的山海形胜来吸引游客，道教文化观光吸引力巨大，但是对道教文化的表达目前仅停留在表面，对自身的道教文化底蕴挖掘力度不够。休闲度假类的产品较少，未能满足高档度假客流的消费需求。参与类的项目较少，未形成深度体验，景区晚上也没有旅游项目，使得游人在景区停留时间较短。

(2) 生态资源价值认识不充分，缺乏系统性的保护措施。

大小洞天景区拥有优美的山海景观资源、滨海生态岸线、森林古树等生态资源，但对现有生态资源的价值认识还不充分，缺乏系统性的整体保护，需要进一步完善保护措施。

(3) 商业化开发气息过浓，缺乏整体性的引导与管控。

景区商业化开发的气息过浓，缺少纯净的生态和文化体验，个别旅游设施与周边山林及滨海景观不协调，在一定程度上影响了自然景观风貌；景区内现状建筑和构筑物风貌混杂，建设缺乏整体性的引导与管控。

(4) 景区山林面积广大，缺乏完整性的防火体系

景区内南山植被密不透风，由于游客分散，个人行为无法完全管控，防火警示牌数量较少，缺乏足量的应急扑火设施，森林防火监测预警体系、防火道路体系尚不完善。此外，景区内的风景建筑以木质建筑为主，大多位于林下空间，现有防火设施仅有少量的灭火器和应急消防水池，无法完全保障防火灭火需求，因此景区整体上的森林防火压力较大。

(5) 个别景点存在安全隐患，缺乏安全性的保障措施

景区个别登山步道宽度略窄，局部坡度很陡，步道两侧未设置安全护栏，游客在登山过程中易产生安全事故。部分滨海区域，缺乏足量的安全警示措施和应急救援设施设备，在极端天气条件下风大浪急，易产生安全事故。急需加强安全警示牌示系统、人员监控系统和应急救援队伍与设施建设。

(6) 景点布局过于集中，缺乏纵深性的拓展开发

目前整个景区 80%的景点都集中在距离滨海岸线 50-100m 的区域，布局过

于集中，过大的游览密度对游览的舒适性产生了不良影响，未能很好的呈现出合理、有机的布局结构；大片海域和后山热带森林开发较少，纵深拓展不足。

### 1.3 总规相关要求

根据中华人民共和国国务院发布的《风景名胜区条例》（2006年9月）第二十二条，以及《国家及风景名胜区规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第26号，2015年9月）第二十一条，“经批准的国家级风景名胜区规划不得擅自修改。确需对经批准的国家级风景名胜区总体规划中的风景名胜区范围、性质、保护目标、生态资源保护措施、重大建设项目布局、开发利用强度以及风景名胜区的功能结构、空间布局、游客容量进行修改的，应对报原审批机关批准；对其他内容进行修改的，应当报原审批机关备案。”可以理解为，风景名胜区总体规划中确定的上述内容，应作为强制性内容，在风景区详细规划中必须予以落实。

《三亚热带海滨风景名胜区景区总体规划（2017-2030）》是大小洞天景区详细规划必须遵循的上位规划依据，以下摘录选取该规划对大小洞天景区的要求并进行分析。

由于在风景名胜区总体规划中，“南山-大小洞天”是三亚热带海滨风景名胜区“三区（天涯海角、亚龙湾、南山-大小洞天）、四点（鹿回头、椰子洲、落笔洞和崖州古城）”结构中的一个景区，“南山-大小洞天”作为一个完整的景区进行规划，因此对于单独的大小洞天景区范围、核心景区及各级保护区的范围和面积、游客容量与规模、床位规模等内容，在风景名胜区总体规划中并没有单独的界定，因此本详规需要依据风景名胜区总体规划对“南山-大小洞天”景区的相关要求，按照大小洞天景区的具体边界进行拆分并予以落实。

#### 1.3.1 风景名胜区性质与结构

##### 1、风景名胜区性质

**风景名胜区总体规划文本第三条：风景名胜区性质与资源特色**

风景名胜区性质为“以热带海滨风光和地域文化为特色的国家级风景名胜区”。

风景名胜资源以一流的热带海滨资源为核心，融热带气候、海岸沙滩、珊瑚、

岛礁等自然资源和歷史勝迹、民俗文化為一體，共有二大類，七中類，二十九小類，共 87 個景觀單元。

風景區是我國位於熱帶海濱地區的國家級風景名勝區，資源具有唯一性和獨特性。

## 2、風景名勝區空間結構

### 規劃文本第十一條：景區規劃

風景區由“三區（天涯海角、亞龍灣、南山-大小洞天）、四點（鹿回頭、椰子洲、落筆洞和崖州古城）”構成，具有沿海帶狀分散分布的特徵。



### 1.3.2 景區功能定位

#### 風景名勝區總體規劃文本 第十一條：景區規劃 3. 南山-大小洞天景區

該景區是以奇特秀麗的海景、山景、石景、歷史悠久的名人勝迹、佛教和道教文化為特徵，以宗教文化體驗為主要功能的國際文化旅游勝地。由南山佛教文化遊覽區、大小洞天文化遊覽區、南山嶺生態觀光區組成。

景區開展佛教文化體驗、國際文化交流、觀音文化體驗、道教文化體驗和海濱風光觀賞等遊覽活動，主要集中在南山和大小洞天兩大遊覽區。

### 1.3.3 景區範圍、核心景區範圍

#### 1、南山-大小洞天景區範圍

东以经鼻子岭沿分水线至 225 国道为界，北以 225 国道为界，西以阿科公司、南山电厂东侧道路沿山麓至环岛高铁为界，南以离海岸线 1.5 公里的海域等距线为界。以上四周围合的区域，总面积 38.21 平方公里，其中陆域面积 23.28 平方公里，海域面积 14.93 平方公里。

## 2、南山-大小洞天核心景区范围

主要以最高潮位线为准，由陆域 50-100 米、海域 150-200 米宽的海岸带，海上观音及其周边，南山岭北至 130 米等高线、东至 200 米等高线、南至 170 米等高线、西至 150 米等高线的山体等部分组成，总面积约 9.11 平方公里。其中陆域面积 7.07 平方公里，海域面积 2.04 平方公里。

### 1.3.4 游人容量与规模

#### 风景名胜区总体规划文本 第九条：游客容量

风景区日游客容量约为 11.1 万人次，年游客容量约为 3300 万人次，日极限游客容量约为 22.65 万人次。

其中南山-大小洞天景区日游客容量约为 3.2 万人次，年游客容量为 960 万人次，日极限游客容量约为 7.0 万人次。

### 1.3.5 保护规划

#### 风景名胜区总体规划文本 第五条：资源分级保护

##### 1、一级保护区（核心景区—严格禁止建设范围）

###### （1）一级陆域保护区（核心景区—严格禁止建设范围）

风景名胜区陆域重要景源和生态资源地段，规划面积 54.08 平方公里。

除资源保护、生态修复和必要的游览步道、观景休憩、生态厕所、安全防护等设施外，禁止建设其它无关的任何设施，已经建设须限期拆除；游步道需采用栈道、栈桥、土路、石路等原生态建造方式，严格控制步道宽度。

禁止破坏海岸、沙滩、山体等自然地形地貌，杜绝挖沙、挖山、取石等活动，加强区域内资源保护和环境整治，逐步疏散区内居民点。

只宜开展自然观光和生态旅游，严格控制游客容量，科学组织游赏活动，规范游赏行为；禁止机动交通进入和静态停车设施建设。

## (2) 一级海域保护区（核心景区—严格保护海洋资源范围）

近海沿海岸带退最高潮水位线约 200 米，以及珊瑚礁自然保护区的核心区与缓冲区，规划面积 19.18 平方公里。

禁止一切破坏珊瑚礁和礁栖生物的活动，加强亚龙湾国家珊瑚礁保护区保护，除科研及必要的人员外，严禁人员进入。禁捕禁捞，可适度开展海上生态旅游活动，限制海上娱乐活动规模，禁止大型船只进入等一切破坏海域生态环境或污染海水水质的行为。

## 2、二级保护区（严格限制建设范围）

### (1) 二级陆域保护区（严格限制建设范围）

风景区陆域山峦、河流、田洋、湿地等重要资源保护地段，二、三级景观单元周边及具有典型性景观的地区。规划面积 29.18 平方公里。

严格保护山体林地、河流湿地、古树名木、动植物等自然资源，开展资源保护专项规划。

严格控制区内设施规模和建筑风貌，禁止新建旅宿设施。严格限制区内机动交通进入，以电瓶车和步行交通为主；电瓶车道路应控制在核心游赏区域，宽度控制在 6 米以内；游步道应尽量采用现有道路进行升级改造，除重要的景观道路外，一般宽度控制在 3 米以内；严格限制游船码头和安全防护设施设置地段和规模，码头设置需开展专项研究和论证。

### (2) 二级海域保护区（限制海上活动范围）

一级海域保护区以外的海域，规划面积 82.49 平方公里。可根据环境容量适度开展海上旅游和娱乐活动。

## 3、三级保护区（控制建设范围）

一、二级保护区以外陆域，风景区重要的设施建设、居民生活和环境建设区域。规划面积 42.16 平方公里。旅游服务区为各景区主要配套设施建设区，用于建设管理、商业、文化娱乐、接待设施等，主要位于三级保护区。

重点加强设施建设的开发强度控制、建设引导以及景观特色营造。按规划有序开展各项建设，游览设施和居民点建设必须严格履行风景名胜区和城乡规划建设等法定的审批程序，严格控制建设范围、开发强度和景观风貌，加强详细设计和景观分析。

### 1.3.6 游赏规划

#### 风景名胜区总体规划文本 第十一条：景区规划 3.南山-大小洞天景区

包括 18 个景观单元，其中一级景观单元景点 2 个，二级景观单元 5 个，三级景观单元 11 个。

该景区是以奇特秀丽的海景、山景、石景、历史悠久的名人胜迹、佛教和道教文化为特征，以宗教文化体验为主要功能的国际文化旅游胜地。由南山佛教文化游赏区、大小洞天文化游赏区、南山岭生态观光区组成。

景区应丰富宗教文化旅游产品，推进南海佛学院、入口服务中心、南山小镇、佛教文化展览馆、观音文化苑、国际佛教体验中心、礼佛大道等重要项目建设；完善景区旅游服务和基础设施，提升景区环境和品质，建设国际化宗教文化旅游圣地、对外交流基地。保护海山奇观、南山寺、海上观音和周边山体、水系等景观资源。

景区内宗教活动场所不得以商业开发为目的进行投资修建和承包经营。规划建设应兼顾宗教活动场所和南海佛学院开展正常宗教生活和教学活动。

依据风景名胜区总体规划说明书，“大小洞天文化游赏区是以秀美的海山风光为背景，以道家文化为主题，以开展观光游览、休闲度假和养生健身活动为主要内容，是具有国际水准的文化旅游区。规划主要景点有南海龙王别院、小洞天、小月湾、试剑峰、鉴真群雕等。”

### 1.3.7 设施规划

#### 风景名胜区总体规划文本第十三条 游览设施规划

在各景区入口地段设置游览设施，南山-大小洞天景区东西两侧入口设置旅游管理，南山小镇设置商业、文化和部分住宿接待设施。

按照风景名胜区总体规划中有关游览设施布局的相关规划要求，在大小洞天景区设置游览设施包括：

- 1 处旅游服务中心，位于景区北部入口；
- 1 处旅游服务点，位于景区太极广场附近；
- 2 处旅游服务站，位于小洞天和卧佛附近。

大小洞天景区床位总规模 200 张。

### 1.3.8 居民点协调发展规划

根据风景名胜区总体规划，南山一大小洞天景区规划期末居民人口将达到约 4200 人。

调控类型：

(1) 疏散型居民点：南山-大小洞天景区鸭仔塘、朗坟村，现状 1506 人疏散至南山安置区，规划人口将达到约 1700 人。

(2) 聚居型居民点：南山-大小洞天景区南山村的南山一组和二组远离景区核心游览区，村庄发展对景区管理影响较小，现状人口共 1353 人，规划人口将达到约 1500 人。

(3) 控制型居民点：南山-大小洞天景区椰子园村，现状人口共 876 人，规划人口将达到约 1000 人。

目前，大小洞天景区内无现状村庄和居民点。

### 1.3.9 总规要求小结

**(1) 大小洞天景区定位应进一步突出道教文化游赏区的概念。**

依据总规要求，大小洞天景区定位应以道家文化为主题，依托现有道教文化旅游资源及设施，以开展海滨观光游览、道教文化体验与交流、休闲度假和养生健身活动为主要内容，深入拓展道教文化旅游内涵。

**(2) 景区及核心景区范围、分级分类保护需要，应在总规基础上进行细化落实。**

由于风景名胜区总体规划将“南山-大小洞天”作为一个完整的景区进行规划，本次详规需要依据总规，进一步细化落实对大小洞天景区及核心景区的范围、分级保护具体边界与保护要求，同时应严格保护海山奇观和周边山体、水系等景观资源。

**(3) 景区游赏、服务设施及基础设施等的各项建设要求，应在总规基础上进行重点落实。**

按照风景名胜区总体规划要求，大小洞天景区应丰富宗教文化旅游产品，推

进入服务中心等重要项目建设；完善景区旅游服务和基础设施，提升景区环境和品质，建设国际化宗教文化旅游胜地、对外交流基地。

景区近期实施重点：“全面改造和提升南山一大一小洞天景区，净化和丰富南山大小洞天道教文化产品；完善旅游服务设施和基础设施，推进景区海上码头建设；改善景区主入口交通和设施建设。”

以上各项建设要求都必须在总规的基础上进行重点落实，同时还应落实总规对各项建设的具体控制规模及指标要求。

## 1.4 多规合一相关要求

按照海南省、三亚市要求，《三亚市总体规划》（空间类 2017-2030）简称“多规合一”规划已初步完成。本次景区详细规划应符合多规合一生态保护红线划定、各项建设用地规模及边界界定，以及各类保护用地的管控要求。

### 1.4.1 生态保护红线划定

依据《海南省生态保护红线管理规定》第二十条，“Ⅱ类生态保护红线区内禁止工业、矿产资源开发、商品房建设、规模化养殖及其它破坏生态和污染环境的建设项目。”同时规定“确需在Ⅱ类生态保护红线区内进行下列开发建设活动的，应当符合省和市、县、自治县总体规划”。

大小洞天景区内无Ⅰ类生态保护红线，目前所有建设符合《海南省生态保护红线管理规定》对Ⅱ类生态保护红线区的相关建设要求。

### 1.4.2 建设用地规模与边界

景区各类建设用地应符合多规合一划定的总体建设用地规模，按照多规合一确定的风景名胜区设施、旅游建设用地、乡村建设用地分类建设，不得超越建设用地边界。

### 1.4.3 与风景名胜区总体规划不一致的内容

对于多规合一与风景名胜区总体规划在局部用地上不一致的内容，本次详细

规划以风景名胜区总体规划为基本依据落实用地,在实际工作中也与多规合一不断进行协调和对接,并依据最新多规合一数据将目前景区范围内所有的现状用地类型进行了详细梳理,明确了可以使用的建设用地范围。

## 第二章 风景资源与用地适宜性评价

### 2.1 风景资源评价

景区详细规划的风景资源评价,主要在风景名胜区总体规划资源评价的基础上,进行更深入的调查筛选,补充、完善、深入挖掘风景资源,充分发挥景区风景资源价值。

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划(2017-2030年)》规划说明书对南山-大小洞天景区风景资源特征和价值的评价:

“3、南山-大小洞天景区:以奇特秀丽的海景、山景、石景、佛教和道教人文资源为特征,是泛南海地区佛教文化交流的圣地。

南山-大小洞天景区的自然资源与人文资源并重。景区的自然景观特色体现为鬼斧神工的岩洞、各具形态的岩石,以及沙堤、沙滩、海滩岩、海蚀岩滩和砾石滩等海岸地貌,沿岸断裂带等地质构造。人文景观包括三个方面:一是佛教和道教景观景点营造的宗教文化;二是历史遗留的诗文、石刻反映出的海南岛悠久的人文历史沉淀;三是被当地人誉为“南山不老松”的龙血树营造出的长寿文化。”

#### 2.1.1 风景资源类型

风景名胜总规在大小洞天景区内选取5中类9小类12处风景资源。在风景区总规的基础上,本次详规进一步补充、增加、细化了风景资源,深入选取南山大小洞天景区的天相景观、海岸景观、雕塑石景、森林植被景观等类型,更加突出了对景区自然生态景观的价值认识。

通过深入调研分析,共新增25处,选取大小洞天景区现状风景资源类型7中类18小类37处,主要类型详见下表1-1。

表 1-1 大小洞天景区现状风景资源分类表

大类	中类	小类	总规评价的风景资源 12 处	本次详细规划补充评价的风景 资源 25 处	
自然 景源	天景	日月星光		海上日出 金顶霞光 南山星空	
	地景	山景	南山岭 鼻子岭		
		奇峰	试剑峰		
		石景			海山奇观 仙人足 钓台 仙桃石 仙翁寿石
		洞府	小洞天		
		海岸景观		沙质海岸 基岩海岸	
	水景	海湾海域	小月湾		
	生景	森林		龙血树林 椰林吧	
		古树名木	南山不老松	百年酸豆树	
人文 景源	建筑	风景建筑	玄妙阁	岩瞻古亭 南海福门 婚拍基地	
		文娱建筑		三亚自然博物馆	
		宗教建筑	南海龙王别院		
		其他建筑		海上灯塔	
	胜迹	摩崖题刻	“寿”字碑	题字碑文石刻	
		雕塑	老子望海 鉴真群雕 石船	南极仙翁 南海神鳌 石龟拜寿	
		纪念地		九九归一	
	风物	节假庆典		花卉旅游节	
		民间文艺		黎族歌舞	

### 2.1.2 风景资源特征

在总规风景资源分析基础上，景区详规资源评价一方面突出道教文化重点，另一方面加大对海滨自然生态、森林植被景观、天相景观的挖掘。从人文资源、自然资源两方面分析，大小洞天景区风景资源可以概括为以下 5 个特征：

#### (1) 深厚的道教文化底蕴

大小洞天景区是著名的道教主题文化景区，自宋代就以神仙洞府著称于世，吸引了无数求道之人，是海南道教的发祥地，也是海南省历史最悠久的风景名胜。自唐宋以来，即与传说中的东海三仙岛蓬莱、瀛州、方丈相媲美，号称南海仙岛，知名度高、影响力大。现状有大小洞天、海山奇观、钓台、仙人足等主要景点，

道教文化底蕴深厚。

### **(2) 优越的山海景观空间**

大小洞天自古因奇特秀丽的海景、山景、石景与洞景著称于世，是崖州八景之一，享有“琼崖八百年第一山水名胜”的美誉。大小洞天景区北依南山、南靠南海，形成了“一面青山，一面海”的景观空间格局。景区内弧湾如月、碧波万顷、鳌山林翠、岩奇洞幽，整体山海空间独特、尺度适宜，各角度视野丰富、景观多变，具有较高的自然景观价值。

### **(3) 迷人的热带海岸景观**

大小洞天景区拥有迷人的热带海岸景观，3.2km的海岸线蜿蜒曲折，有着丰富多样的地貌景观，包括沙滩、海滩岩、海蚀岩滩和砾石滩等，海岸线上也遍布着多处神工鬼斧的各色石景。大海、沙滩、岩石与沿岸的奇石、椰林、青山组合成了一副古朴雄壮的长卷画图。1962年郭沫若游览“大小洞天”，对景区的山光海色赞叹不已，在《游崖县鳌山》一诗中誉之为“南溟奇甸”。

### **(4) 茂密的热带森林景观**

景区内的南山植被茂盛、巍峨葱郁，形成了常绿乔木及灌木林为主的热带森林植被景观，山上分布有百年树龄的古酸豆树和上万株的“南山不老松”——龙血树。另外，景区内还有椰影婆娑的滨海椰林等热带地区典型的海滨植物景观。

### **(5) 壮观的海滨天相景观**

大小洞天依托广阔南海，在自然气候、日月阴晴变幻下呈现出壮观优美的日月星光等海滨天象景观。景区的海山奇观紧靠南海，视野开阔特别适合观赏海上日出日落。景区内的南山远离城市集中建设区、无灯光污染，其上建有金顶，具有良好的天象观测条件，特别适合观赏七彩霞光和日月星辰。

## **2.1.3 景观单元评价**

按照风景名胜区总规，大小洞天景区内一级景观单元1个（小洞天），二级景观单元2个（“寿”字碑、石船），三级景观单元9个（试剑峰、南山不老松、南山岭、鼻子岭、鉴真群雕、小月湾、南海龙王别院、玄妙阁、老子望海）。

本次详细规划按照《风景名胜区规划规范》中对景源的评价标准，参考《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2012-2025年）》中的景源评价指标体系，结

合大小洞天景区的自身特点和具体情况，对其景观单元进行评价，在总规基础上增补现状景点多处，评价现状景点 37 处，结果如下：

- 一级景观单元 4 个，占 10.81%；
- 二级景观单元 7 个，占 18.92%；
- 三级景观单元 16 个，占 43.24%；
- 四级景观单元 10 个，占 27.03%。

其中，三四级景观单元数量较多，但一二级景观单元数量较少，说明景区风景资源整体景观质量还有待进一步提升。人文风景资源总数量较多，自然风景资源总数量相对较少。自然景源中以地景为主，其中洞府、海岸景观突出，海岸带资源丰富，特色鲜明。人文景源中以胜迹为主，其中摩崖题刻和雕塑较突出。以上充分体现了大小洞天景区以道教文化资源为核心、以自然景观为基础的整体特点。

表 1-2 现状景点等级表

级别	自然风景资源		人文风景资源	
	总规评价	详规补充评价	总规评价	详规补充评价
一级景观单元 4 个	小洞天	沙质海岸 基岩海岸		题字碑文石刻
二级景观单元 7 个		海山奇观 海上日出 金顶霞光 南山星空	寿字碑 石船	三亚自然博物馆
三级景观单元 16 个	试剑峰 南山不老松 南山岭 鼻子岭 小月湾	龙血树林 百年酸豆树	鉴真群雕 南海龙王别院 玄妙阁 老子望海	南极仙翁 南海神鳌 南海福门 九九归一 岩瞻古亭
四级景观单元 10 个		仙人足 钓台 椰林吧 仙桃石		仙翁寿石 石龟拜寿 海上灯塔 婚拍基地 花卉旅游节 黎族歌舞
合计	6	12	6	13
	18		19	

表 1-3 景点等级类型表

中 类	一 级	二 级	三 级	四 级	合 计
天 景		3			3
地 景	3	1	3	3	10
水 景			1		1
生 景			3	1	4
建 筑		1	4	2	7
胜 迹	1	2	5	2	10
风 物				2	2
合 计	4	7	16	10	37

## 2.1.4 评价结论

大小洞天景区风景资源评价结论为：

大小洞天景区以深厚的道教文化底蕴为核心，以高品质的海滨自然生态环境为基调，以山海形胜、雨林风光和人文遗迹等为内容，以小洞天、鉴真群雕、海山奇观、试剑峰、小月湾、南山不老松、椰林吧、南海龙王别院、胜迹传说等为代表的极具特色的景观为核心，集天景、地景、水景、生景、建筑、胜迹、风物为一体的综合性景区。其风景游赏价值极高，科学价值、历史价值、游憩价值、康养价值均很突出，具有区域性乃至全国性吸引力，资源潜力巨大，旅游发展前景广阔。

## 2.2 用地适宜性评价

### 2.2.1 高程分析

景区整体地势大致为西低东高，全园最高点位于景区东部山顶，最低点位于小月湾。最大高程为 432.2m，最小高程为 1.27m。整体地形以 100 米以上的山地居多，占景区总面积的 54.09%。景区北部和西南部沿海地区高程多为 100m 以下，占景区总面积的 45.91%。

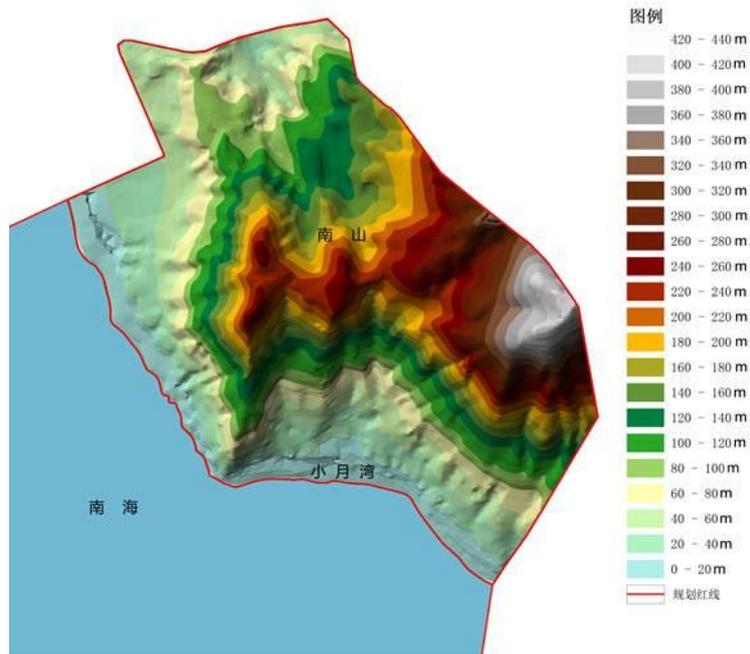


图 1-1 高程分析图

### 2.2.2 坡度分析

景区坡度变化较为明显，其中坡度在 25%（各类建设用地最大坡度）以上的不宜建设区占景区面积的 11.34%，坡度在 25%以下的可建设区域占景区面积的 88.66%。

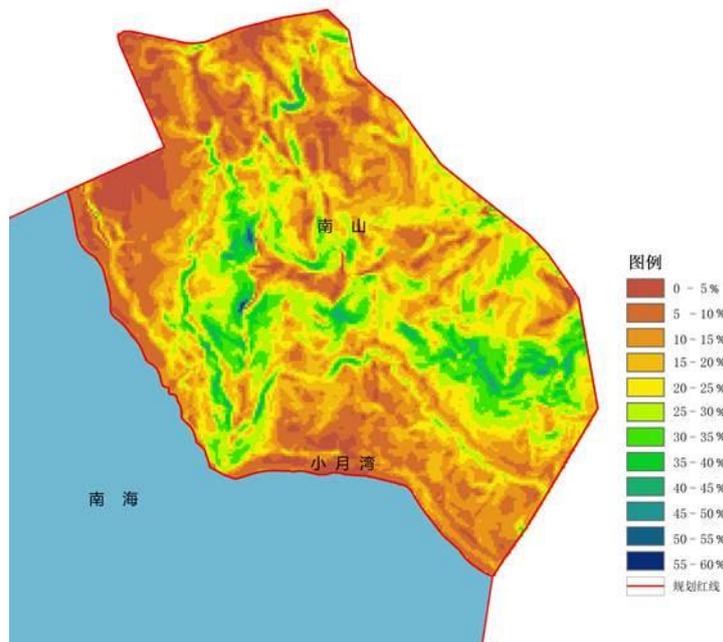


图 1-2 坡度分析图

### 2.2.3 坡向分析

通过分析景区内西、东南、西南坡向较多，相对好的朝向（东、东南、南、西南）占总面积的 51.59%，整体山势走向主要为南北向。

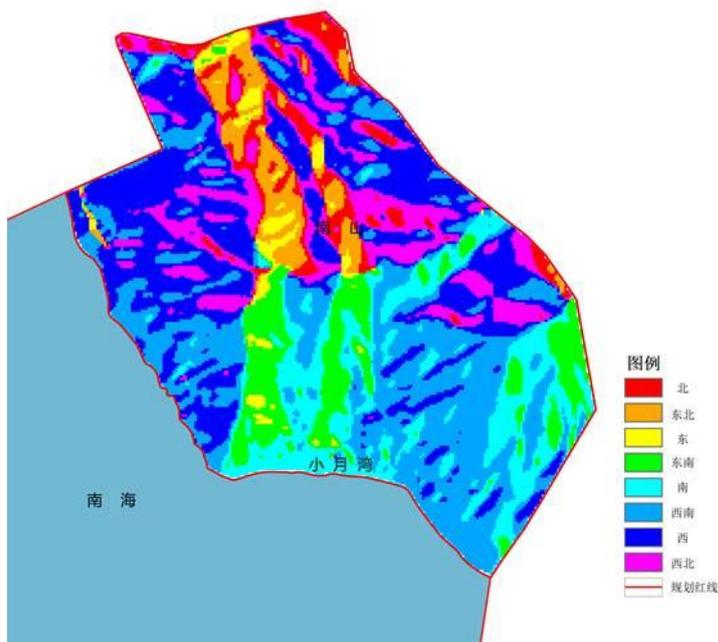


图 1-3 坡向分析图

### 2.2.4 汇水分析

通过汇水分析，景区按汇水强度分为 5 个等级，其中 5 级为最高级别，占景区总面积的 28.71%。级别越高的区域丰水期发生洪涝的可能性最大，该区域应重点加强洪涝灾害防控工作。

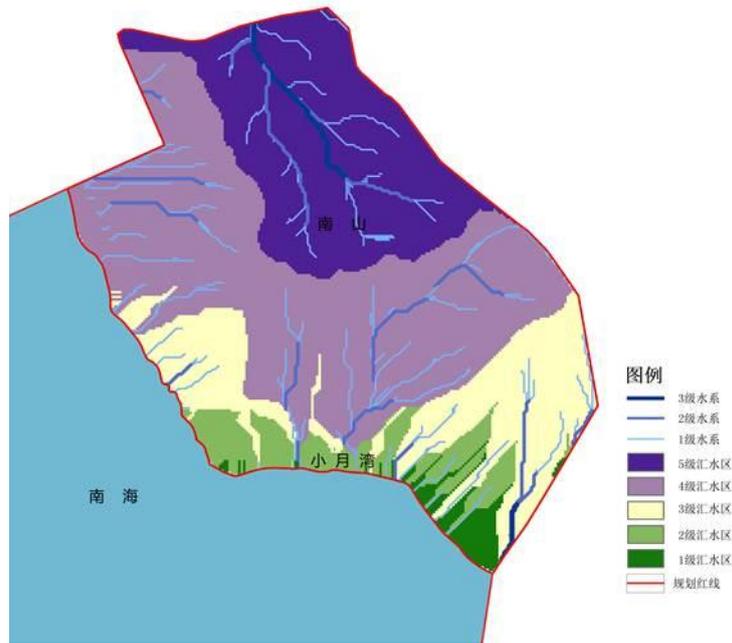


图 1-4 汇水分析图

### 2.2.5 植被敏感度分析

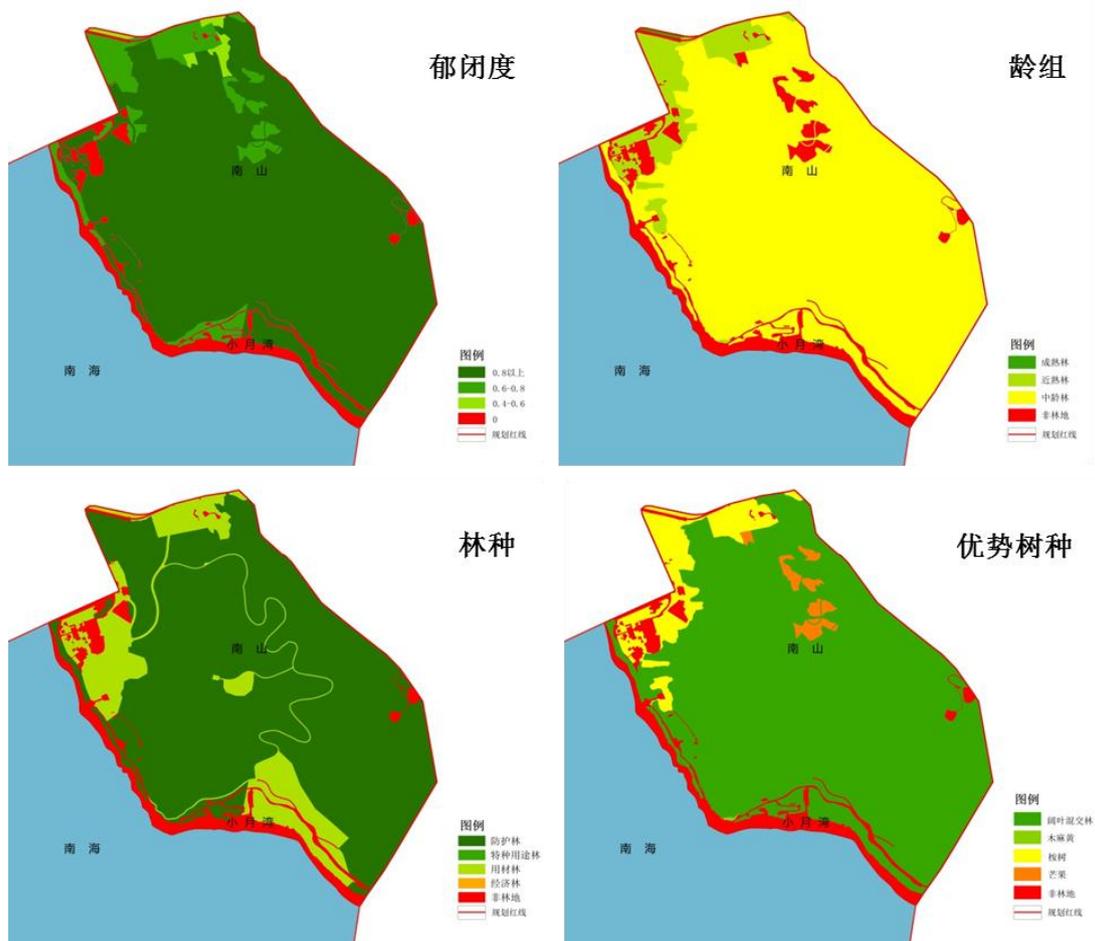
现状植被敏感度评价通过选取郁闭度、龄组、林种与优势树种、地类等 5 个不同角度进行权重赋值，形成植被敏感度的结论。

表 1-4 现状植被敏感度评价多因子权重表

类别	权重	单元	数值	占比	得分
郁闭度	0.25	0	0	7.826%	0
		0.4-0.59	6	1.010%	0.015
		0.6-0.79	8	7.828%	0.157
		0.8 以上	10	83.336%	2.083
龄组	0.25	非林地	0	9.620%	0
		中龄林	4	82.860%	0.829
		近熟林	6	7.337%	0.110
		成熟林	10	0.183%	0.005
林种	0.2	非林地	0	7.826%	0
		经济林	2	0.001%	0.000
		用材林	6	15.099%	0.181
		特种用途林	8	0.001%	0.000
		防护林	10	77.072%	1.541
优势树种	0.2	非林地	0	7.826%	0
		芒果	2	1.794%	0.007
		桉树	4	7.474%	0.060
		木麻黄	6	0.046%	0.001

类别	权重	单元	数值	占比	得分
		阔叶混交林	8	82.860%	1.326
地类	0.1	非林地	0	7.826%	0
		灌木林	6	1.794%	0.011
		乔木林	10	90.380%	0.904
合计					7.229

景区内的滨海及山脚平缓地带人为活动频繁，植被破坏较为严重，需加强生态修复。南山上植被保护相对较好，是大小洞天景区的绿色基底，需加强抚育和保护。现状芒果园应有序进行退果还林，恢复自然景观风貌。



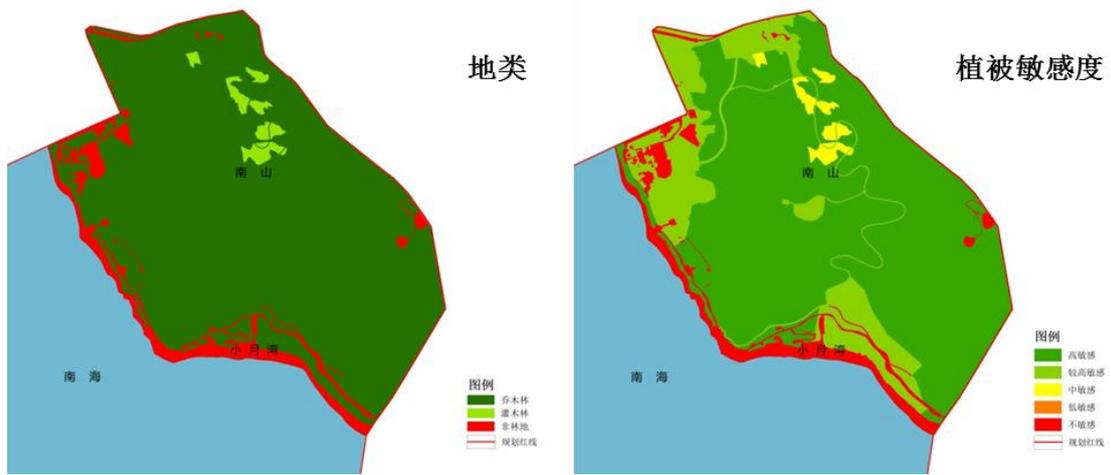


图 1-5 植被敏感度分析图

**高敏感地带：**

主要分布在景区的南山区域。

**较高敏感地带：**

主要分布在景区北部、西部和南部的山脚坡地及低矮山地区域。

**中敏感地带：**

主要分布在景区北部的山间平地，有较强的人为干扰。

**低敏感和不敏感地带：**

主要分布在景区西北部人为活动较频繁的区域和沿路、沿海一线的平缓地带。

## 2.2.6 视觉敏感度

### 1、重要视点与视线的视觉敏感度分析

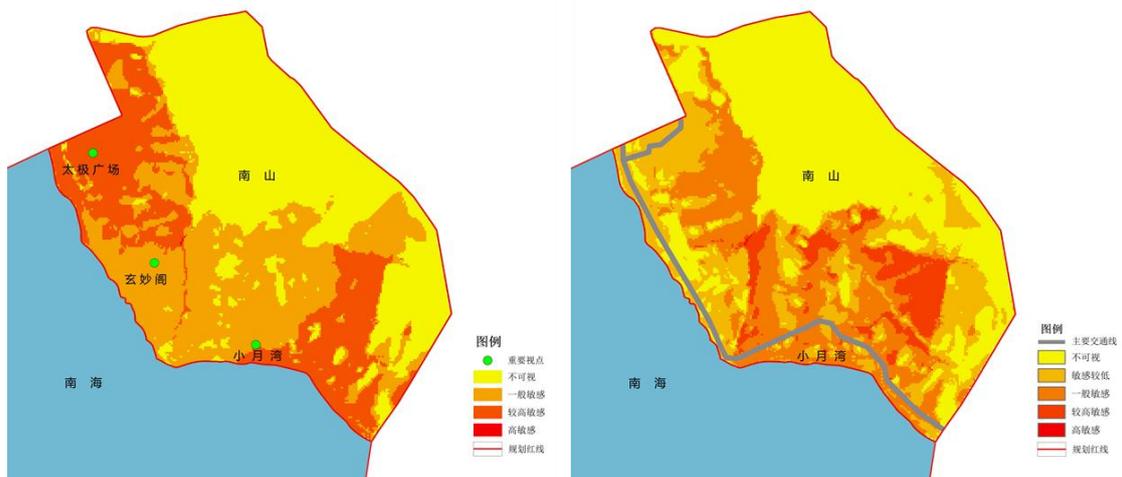


图 1-6 重要视点与视线的视觉敏感度分析图

重要视点：

敏感地带除景区东部山岭背面外，基本覆盖了景区南部地区。

重要视线：

敏感地带是沿滨海景观路两侧面海的山坡地。

## 2、视觉敏感度评价结论

靠海滨一线的景区用地是视线敏感度最高的地带。

高敏感区：景区南山的西南坡地。

中敏感区：景区南山的西坡、西南坡以及小月湾北部面海坡面。

低敏感区：景区南山西坡、西南坡海拔 100m 以下的坡面以及小月湾北部面海坡面。

不可视区： 景区南山东坡、东北坡的主要坡面。

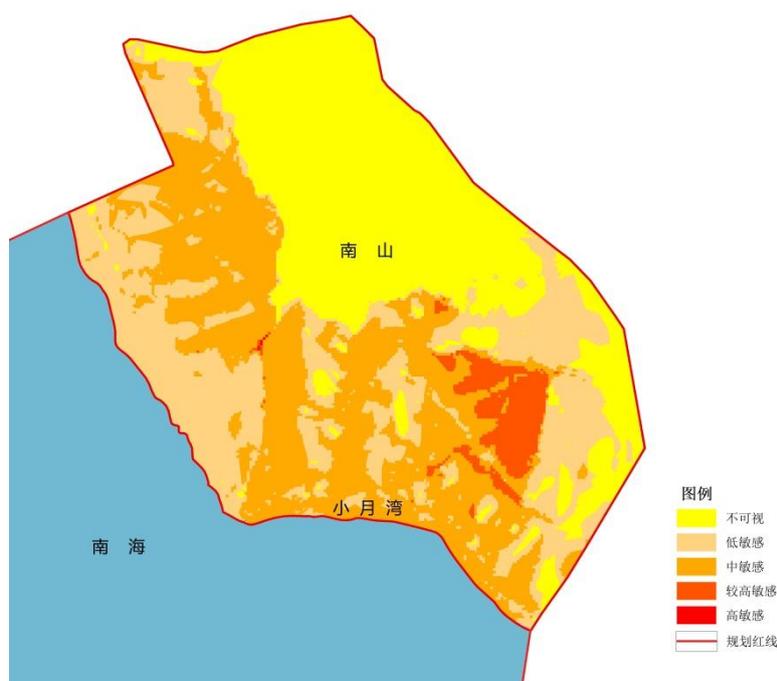


图 1-7 视线敏感度综合分析图

### 2.2.7 生态敏感度综合评价

综合以上分项分析结论，分别对用地选择的必要条件进行要素提取，选择出生态敏感度高中低的取值范围，形成生态敏感度评价结论。

表 1-5 现状生态敏感度评价赋值

类型	权重	单元	赋值
坡度	0.2	0-5%	0
		5-15%	2
		15-20%	4
		20-25%	6
		25-30%	8
		30 以上%	10
坡向	0.2	西北、无坡向	2
		西、北	4
		西南、东北	6
		东、南	8
		东南	10
汇水等级	0.2	1 级	0
		2 级	2
		3 级	4
		4 级	6
		5 级	8
植被敏感度	0.2	不敏感	2
		低敏感	4
		中敏感	6
		较高敏感	8
		高敏感	10
视觉敏感度	0.2	不可视	2
		低敏感	4
		中敏感	6
		较高敏感	8
		高敏感	10

通过对自然与非自然两类敏感度要素进行叠加，形成以下生态敏感度评价结论：

**生态高敏感区域：**

南山靠近山顶的区域以及东南、东北坡面局部地区。

**生态较高敏感区域：**

南山的大部分地区。

**生态中敏感区域：**

主要分布在景区南山山脚坡地、南山东北部坡面较为平坦的区域、小月湾东北部。

**生态低敏感和不敏感区域：**

主要分布在人为活动较为频繁的景区西北部和沿海一线地区。

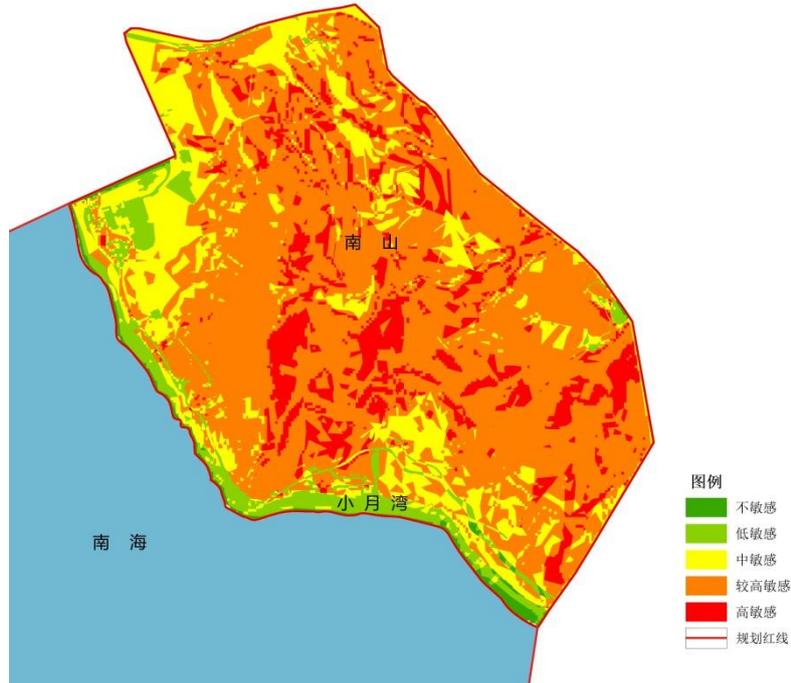


图 1-8 生态敏感度分析图

## 2.2.8 用地适宜性评价结论

综合以上分析形成用地适宜性评价结论：

### （1）不宜建设区（风景保护）

该区应以保护和保育为主，严禁开展一切破坏环境的建设行为，对区域内现状已有的建设应该进行风貌和高度限制。不宜建设区面积占景区总面积的 50.55%。

### （2）有条件建设区（风景游览、少量建设）

应严格保护区内的自然资源，尽量减少认为破坏。该区内所有建设行为都应进行相关规划论证，建设内容应以轻量化为主。在整体风貌上应与周围环境相协调。有条件建设区面积占景区总面积的 41.68%。

### （3）适宜建设区（设施建设、因地制宜）

适宜建设区包括了景区目前已经建设的区域。该区可建设与景区游览活动相关的旅游服务设施，建设总量和强度应进行严格把控，整体风貌应与周围环境相协调，突出高品质特点。适宜建设区面积占景区总面积的 7.77%。

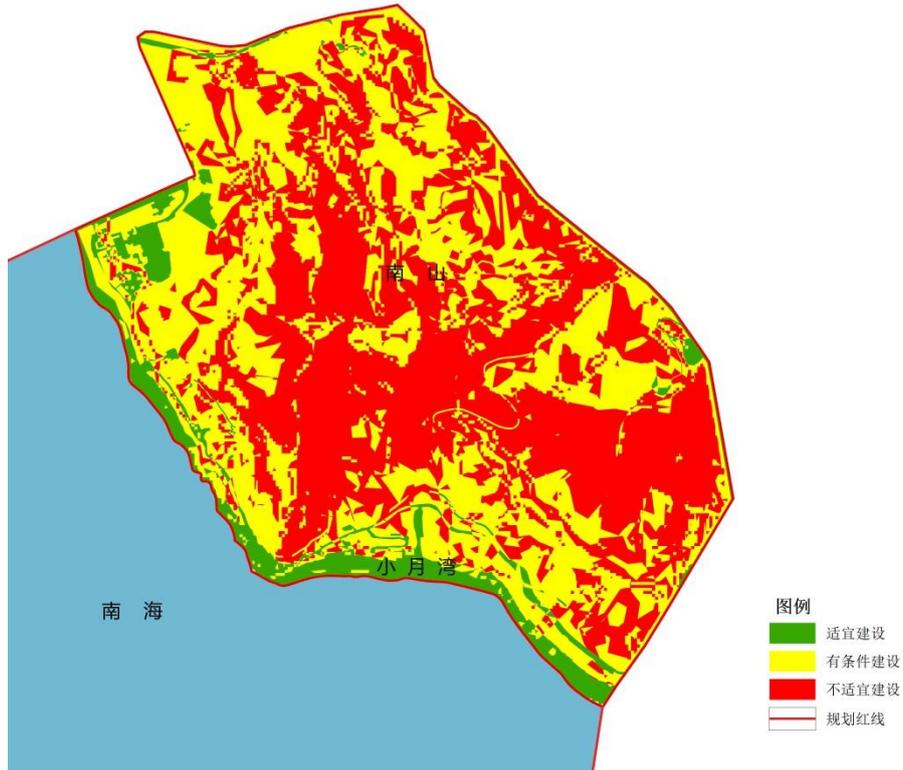


图 1-9 用地适宜性评价结果图

通过 GIS 多因子要素叠加并结合实际情况，进行综合用地选择评价分析，大小洞天景区内适宜建设区和有条件建设区的总面积占景区总面积的 49.45%。

但被誉为“琼崖第一山水名胜”的大小洞天景区是不可复制的宝贵资源。道家思想的生态观以及其所倡导的“道法自然”、“天人合一”，都强调人要与生态自然万物同生共运，强调天、地、人之间的自然生态平衡关系，时刻提醒人们要关爱自然。这与现今提倡的生态文明、环境保护等观点在一定程度上是一致的。因此，大小洞天景区的开发和利用应始终坚持生态发展理念，景区在建设过程中应尽量避免因一时经济利益而产生破坏生态环境的行为。

## 第三章 规划总则

### 3.1 规划范围

本次大小洞天景区详细规划的范围是：

以《三亚热带海滨国家级风景名胜区总体规划》（2017-2030 年）确定的南山-大小洞天景区范围为基础，不包括南山景区及其周边范围。大小洞天景区详细规划面积 9.79km<sup>2</sup>（其中陆域面积 4.57km<sup>2</sup>、海域面积 5.22km<sup>2</sup>）。地理坐标：东经 109° 09′ -109° 13′，北纬 18° 17′ -18° 19′。

具体范围是：景区北、西、南边界依据《三亚热带海滨国家级风景名胜区总体规划》（2017-2030 年）确定的“南山-大小洞天”景区边界线，即北以 225 国道为界，西以阿科公司、南山电厂东侧道路沿山麓至环岛高铁为界，南以离海岸线 1.5km 的海域等距线为界，东以南山岭和大小洞天山脊线、沿山麓道路为界。

表 3-1 大小洞天景区面积与核心景区面积统计表

分区名称		南山-大小洞天景区 (风景名胜区总体规划界定) (km <sup>2</sup> )	其中大小洞天景区 (本次景区详细规划依据总规落实)(km <sup>2</sup> )
景区面积		38.21	9.79
其中	陆域面积	23.28	4.57
	海域面积	14.93	5.22
核心景区面积		9.11	1.33
其中	陆域面积	7.07	0.77
	海域面积	2.04	0.56
核心景区占景区比例		23.84%	13.59%

### 3.2 规划依据

#### 1、相关法律法规

- (1)《中华人民共和国城乡规划法》
- (2)《中华人民共和国环境保护法》
- (3)《中华人民共和国森林法》

- (4) 《中华人民共和国旅游法》
- (5) 《风景名胜区条例》（国务院第 474 号令）
- (7) 《海南省生态保护红线管理规定》
- (8) 《海南经济特区海岸带保护与开发管理规定》
- (9) 《沿海国家特殊保护林带管理规定》（国家林业部颁布 1996 年 12 月）

## 2、标准规范

- (1) 《风景名胜区规划规范》（GB50198—1999）
- (2) 《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2018）
- (3) 《风景名胜区详细规划标准》（GB/T51294-2018）
- (4) 《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137-2011）
- (5) 《森林防火工程技术标准》（LYJ127-91）
- (6) 《林区公路工程技术标准》（LY5104-98）

## 3、相关规划及资料

- (1) 《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》（2017-2030 年）
- (2) 《三亚市总体规划》（空间类 2017-2030）
- (3) 《三亚市城市总体规划》（2011-2020 年）
- (4) 《三亚市旅游发展总体规划（2008-2020 年）》（修编）
- (5) 《三亚市林地保护利用规划》（2009-2020 年）
- (6) 《三亚风景旅游区域规划》（1988 年）
- (7) 《三亚南山大小洞天旅游区总体规划》（2000 年）

国家和地方有关法律、法规、规范、标准及相关规划。

### 3.3 规划分期

大小洞天景区应统一规划、分期实施，规划期限为 2021 年~2030 年：

近期：2021~2025 年（5 年）；

远期：2026~2030 年（5 年）。

## 3.4 规划原则

### (1) 严格保护、永续利用原则

风景名胜区是自然和历史留给我们人类宝贵而不可再生的遗产。本规划应充分把握大小洞天作为三亚市热带海滨国家级风景名胜区重要景区的属性，严格保护风景资源，确保其真实性和完整性不被破坏，在此基础上实现风景名胜区的多种功能，达到永续利用的目的。

### (2) 文化保护、挖掘与传承原则

加强对景区内道教文化资源的保护，并在深入挖掘其文化内容的基础上，传承景区道教文化内涵，顺应社会需求，开展新型道教文化旅游。

### (3) 生态优先和资源适用原则

加强对风景区自然山水、生态和景观敏感地区的优先保护；维护和强化整体山水格局的连续性；以此为基本的空间格局，统筹景区空间布局，建立适合于土地资源自身生态特性的利用策略，充分挖掘和利用风景区生态景观资源和特色文化资源。强调项目开发建设的品质，保障资源使用的适度性，尤其对高端稀缺资源开发利用应持慎重态度，提高项目准入门槛，避免资源使用的无序和浪费。

### (4) 综合协调和特色整合原则

坚持以人为本，综合协调各方面利益，处理好景区保护发展与建设利用的关系，促进社会、经济、环境三方面效益的统一。单个地块的开发应当服从景区整体发展的要求，以全局的视野出发对各项设施和建设提出管理和控制要求。强调对景区特色的整合，突出已有资源及品牌，创新产品品质，对景区发展定位、文化特色、建筑风貌等进行有效协调，优化提升。

## 3.5 规划目标

按照《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》（2017-2030年）的规划要求，将大小洞天景区建设成为道教胜地文化浓厚、山海景观特色鲜明、生态环境保护良好、风景旅游资源有效利用、经济与社会良性循环永续利用的国家级风景名胜区重要景区。

## 3.6 景区定位

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》对“南山-大小洞天”景区的定位是：该景区是以奇特秀丽的海景、山景、石景、历史悠久的名胜古迹、佛教和道教文化为特征，以宗教文化体验为主要功能的国际文化旅游胜地。由南山佛教文化游赏区、大小洞天文化游赏区、南山岭生态观光区组成（规划文本 第十一条：景区规划 3. 南山-大小洞天景区）。

《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》对“大小洞天文化游赏区”的定位是：该游赏区以秀美的海山风光为背景，以道家文化为主题，以开展观光游览、休闲度假和养生健身活动为主要内容，是具有国际水准的文化旅游区。

本次详细规划在综合考虑景区的风景特征、主要功能和资源价值的基础上，提出大小洞天景区的定位为：

大小洞天景区是以深厚的道教文化底蕴为核心，以高品质的海滨自然生态环境为基调，以山海形胜、雨林风光和人文遗迹为内容，以生态观光、文化体验、滨海度假、研学拓展为主要功能的国家级风景名胜区。

## 3.7 发展策略

围绕大小洞天景区的整体定位，本次详规从“风景、文化、旅游、社会”四个方面，提出了景区未来发展的四大策略。

### 海山揽胜——整合风景资源，加强建设控制

坚持“严格保护、永续利用”的原则，加强景区生态保育和风景保护，保护景区优越的海山景观环境和脆弱的生态资源。进一步整合景区自然与人文景观资源，合理利用景区滨海岸线地带，加强景区内陆腹地的纵向拓展，营造景区幽深静雅的风格特质，彰显景区优越的海山景观特色。同时，加强建设控制，合理管控景区内的建设总量，优化景观环境，净化景区风貌。

### 文化赋能——传承文化内涵，促进文化交流

在现有以小洞天为核心的道教观光旅游的基础上，传承道教文化内涵，结合现代人的生活与精神需求，发展“悟道养心”为核心的深度文化游览体验。同时，结合国家“一带一路”倡议，积极组织开展国内及国际性的道教文化交流活动，

促进国内道教文化交流和南海周边国家文化交流。

### **旅游转型——强化多元体验，完善综合服务**

拓展以生态体验、道教文化体验、运动健身、森林康养等为主题的体验型的旅游产品，加快景区旅游转型发展。强化生态观光、文化体验、休闲度假和康养健身等多元互补的旅游功能，形成高中低不同层次相结合的多元旅游体验。同时，进一步加强景区的基础设施、公共管理设施和旅游服务设施建设，完善综合旅游服务。

### **景城联动——协调社区关系，共享生态福利**

大小洞天景区紧邻三亚崖州湾科技城和南山村。未来景区在发展过程中应进一步加强景城联动，协调好社区关系，共享生态福利。科技城能够提供便捷、高效、舒适的城市生活体验，南山村可以承接景区的相关配套服务功能，从而提升景区的综合服务能力。景区可作为科技城的“城市会客厅”，承接南山港科考相关配套功能，植入科普展示、主题活动、发布仪式等相关功能，同时也可作为“城市后花园”，为居民提供惬意品质的休闲体验空间。同时，景区的建设与发展也可为南山村村民创造工作和就业机会，有利于促进乡村振兴。

## 第四章 总体布局

### 4.1 布局结构

大小洞天景区规划布局结构为：“一心两带三区”。

“一心”即以小洞天及其周边道教文化景观为核心；

“两带”分别为：海滨风光游赏带和山林景观游赏带；

“三区”分别为：管理服务区、风景游览区和生态保育区；

在景区的整体空间利用上，突出“**保护山海，合理利用；环路贯通，组团发展**”的原则。即加强对南山和滨海地区生态环境及核心风景资源的整体保护，合理控制利用强度，管控景区建设总量，净化景区环境；结合现状道路和南山地形地貌，修建入口迎宾道和森林防火通道，提升沿线景观质量，与南部沿海道路形成游览环线，贯通整个景区；在主环线上，采取组团发展模式，灵活合理利用各个区域的空间资源，便于开展不同主题的游憩活动。

### 4.2 一心

以小洞天及其周边道教文化景观为核心，突出大小洞天道教文化主题。

### 4.3 两带

根据景区自然地理空间概况、地形地貌、风景资源现状及未来发展需求等其他条件，规划将景区主要的游赏空间规划为海滨风光游赏带和山林景观游赏带。

#### 4.3.1 海滨风光游赏带

位于景区滨海岸线沿线地区，是整个景区自然与人文风景资源最丰富最突出的精华地带。主要包括小洞天、寿字碑、龙王别院、自然博物馆、老子望海等文化景观，以及椰林吧、小月湾、南山不老松等自然景观。规划合理保护和利用现有景观资源，以生态观光游览利用为主，严格控制建设强度和总量，通过滨海景

观电瓶车道串联沿线各个景点，构建海滨风光游赏带。从而突出大小洞天景区山海相依、自然与人文相融合的海滨风景特色。

### 4.3.2 山林景观游赏带

位于景区南山的山林地带。规划突出南山作为景区优良生态背景与生态屏障的作用，以生态保护功能、点状生态型游览利用为主。重点利用林下空间，开展生态观光、森林体验、森林运动等生态旅游项目。同时，通过景区防火通道建设，串联沿线景点组团，构建山林景观游赏带。

## 4.4 三区

根据区位条件、地形地貌、景区自然风景资源现状及未来发展建设需求等其他条件，规划将整个景区划分为三大功能分区：管理服务区、风景游览区、生态保育区。

### 4.4.1 管理服务区

以建设景区各类游览服务设施、满足游客服务为主要功能的区域，包括主入口服务区和次入口服务区两个部分。管理服务区的游览设施应严格遵守规划建设用地控制要求，合理配备吃住行游购娱健等服务功能，充分执行景区环境风貌控制要求，并符合风景区建设管理相关程序要求。

#### 1、主入口服务区

规划在大小洞天景区北部新建一处景区主入口，包括景区主入口大门、旅游服务中心、游客集散广场、主入口停车场、入口配套商业服务设施等。景区主入口主要承担游客接待、游览交通组织、景区形象展示、管理办公等功能；

#### 2、次入口服务区

位于景区西部的现状入口处，规划将其作为景区的次入口，主要包括景区旅游服务点、民族风情街、味道餐厅、山海酒店、海滨康养中心、房车营地。主要功能为游客接待、后勤服务、餐饮住宿、休闲购物等。

## 4.4.2 风景游赏区

进行景区景点建设并对游人开展风景游赏活动的区域，主要包括婚庆旅拍、主题文化、研学拓展、山林游赏等四个片区。

### 1、婚庆旅拍区

位于百年酸豆树以东、鉴真群雕以西、太极广场以南的区域，包括婚拍基地、椰林吧、自然博物馆等。以婚纱旅拍、生态观光、自然科普为主要功能。严格控制建设规模，保护滨海生态与景观，应尽可能减少对滨海生态及景观敏感区域的干扰，一般情况下只能进行最低干扰的游览活动。

### 2、主题文化区

位于鉴真群雕以东、小月湾以西、金顶以南的区域，包括小洞天、石船、玄妙阁、海山奇观、南海龙王别院、南海神鳌、南山金顶、老子望海、南极仙翁、寿字碑、南山不老送等景区主要的文化景观节点。以道教文化和长寿文化观光游览、文化展示与交流为主要功能。该区是整个景区的核心景观区，重点围绕小洞天等主要景点开展道教文化观光游览活动，利用玄妙阁开展道教文化与长寿文化的研修和交流活动。

### 3、研学拓展区

位于小月湾周边区域，以研学科普、户外运动拓展、生态观光游览为主要功能。充分利用小月湾附近的山海景观环境和林下空间，新建研学基地、青少年户外体育活动营地、生态露营地、自然课堂等，开发具有大小洞天特色的研学产品，打造国内知名研学品牌。

### 4、山林游赏区

位于景区南山防火通道沿线区域，以生态观光、森林体验、摄影写生、自然科普教育为主要功能。重点利用防火通道沿线的林下空间，开展轻量化的生态旅游活动，拓展景区的游览空间。

## 4.4.3 生态保育区

一般情况下不开展游赏活动、以生态环境保护培育为主要功能的区域，主要是指景区内除去以上两大功能区以外的区域。生态保育区内应加强景区山体、植

被保护培育，保护景区良好的生态环境。

## 第五章 风景保护规划

大小洞天景区风景保护规划包括分级保护、分类保护、生态保护与修复三大内容。

### 5.1 分级保护规划

风景名胜区总体规划对南山-大小洞天景区的分级保护要求如下：

1、总规文本说明书中的“核心景区范围与面积”一节中，详细界定了南山-大小洞天景区的核心景区即一级保护区的范围与面积：

南山-大小洞天核心景区：主要以最高潮位线为准，由陆域 50-100 米、海域 150-200 米宽的海岸带，海上观音及其周边，南山岭北至 130 米等高线、东至 200 米等高线、南至 170 米等高线、西至 150 米等高线的山体等部分组成，总面积约 9.11 平方公里。其中陆域面积 7.07 平方公里，海域面积 2.04 平方公里。

2、总规文本说明书中的“资源分级保护”一节中，以文字形式明确了风景名胜区分级保护的大致范围、面积与保护要求，并以保护培育技术指标表的形式明确了南山-大小洞天景区的一、二、三级保护区的具体面积：

表 5-1 南山-大小洞天景区保护培育技术指标表

保护区级别	面积（平方公里）
一级陆域保护区	7.07
二级陆域保护区	5.89
三级陆域保护区	10.32
一级海域保护区	2.04
二级海域保护区	12.89
一级合计	9.11
二级合计	18.78
合计	38.21

景区详规严格按照《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》（2017-2030 年）确定的分级保护范围与保护规划要求，具体落实一级保护区（核心景区）、二级保护区、三级保护区的保护内容。规划大小洞天景区内核心景区面积 1.33km<sup>2</sup>（其

中一级陆域保护区面积 0.77km<sup>2</sup>)。

表 5-2 大小洞天景区保护分级一览表

分区名称	大小洞天景区各级保护区面积 (km <sup>2</sup> ) (本次景区详细规划依据总规落实)			南山-大小洞天景区 (风景名胜区总体规划 界定)(km <sup>2</sup> )
	陆域	海域	小计	
景区面积	4.27	5.52	9.79	38.21
一级保护区 (核心景区)	0.77	0.56	1.33	9.11
二级保护区	2.09	4.96	7.05	18.78
三级保护区	1.41	—	1.41	10.32
核心景区占景区比例	7.87%	5.72%	13.59%	23.84%

### 5.1.1 一级保护区（核心景区）

一级保护区（核心景区）范围严格落实《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》（2017-2030 年）要求，边界范围与总规确定的范围完全一致，具体坐标定位沿用总规核心景区范围规划图纸上标注的坐标。

#### 1、一级陆域保护区（核心景区-严格禁止建设范围）

依据风景名胜区总体规划确定的范围执行，规划面积 0.77 平方公里，具体包括：南山、滨海岸带等重要的景源和生态资源地段，一级景观单元周边地段。

(1) 除资源保护、生态修复和必要的游览步道、观景休憩、生态厕所、安全防护等设施外，禁止建设其它无关的任何设施，已经建设的须限期拆除；游步道需采用栈道、栈桥、土路、石路等原生态建造方式，严格控制步道宽度。

(2) 禁止破坏海岸、沙滩、岛礁、沙洲等核心资源地形地貌；保护自然与历史文化资源的原真性和完整性；加强区域内资源保护和环境整治。

(3) 只宜开展自然观光和生态旅游，严格控制游客容量，科学组织游赏活动，规范游赏行为；禁止机动交通进入和静态停车设施建设。

#### 2、一级海域保护区（核心景区-严格保护海洋资源范围）

近海沿海岸带退最高潮水位线约 200 米，规划面积 0.56 平方公里。

禁捕禁捞，可适度开展海上生态旅游活动，限制海上娱乐活动规模，禁止大型船只进入等一切破坏海域生态环境或污染海水水质的行为。

## 5.1.2 二级保护区（严格限制建设范围）

### 1、二级陆域保护区（严格限制建设范围）

风景区陆域山峦、河流、湿地保护区域和重要的景观点、视线通道，二、三级景观单元周边及具有典型性景观的地区。规划面积 2.09 平方公里。

（1）严格保护山体林地、河流湿地、古树名木、动植物等自然资源，开展资源保护专项规划。

（2）严格控制区内设施规模和建筑风貌，禁止新建旅宿设施。严格限制区内机动交通进入，以电瓶车和步行交通为主。严格限制游船码头和安全防护设施设置地段和规模，码头设置需开展专项研究和论证。

### 2、二级海域保护区（限制海上活动范围）

一级海域保护区以外的海域，规划面积 4.96 平方公里。除根据环境容量进行有限度的海上游览活动外，不得进行有损海域、海岸的活动，一切活动应符合海洋与海岸分类保护要求的规定。

## 5.1.3 三级保护区（控制建设范围）

一、二级保护区以外陆域，景区重要的设施建设、居民生活和环境建设区域。规划面积 1.41 平方公里。

重点加强设施建设的开发强度控制、建设引导以及景观特色营造。按规划有序开展各项建设，游览设施和居民点建设必须严格履行风景名胜区和城乡规划建设等法定的审批程序，严格控制建设范围、开发强度和景观风貌，加强详细设计和景观分析。

## 5.2 分类保护规划

现有相关规定：根据三亚市“三边”管理规定：“城市规划区范围内，坡度大于 25%、25 米等高线以上，坡度小于 25%、35 米等高线以上用地不得建任何建筑物。城镇及旅游区内，河湖水系外侧原则上应控制不低于 30 米的绿化廊道。

### 5.2.1 自然山体与林地保护

(1) 景区内所有自然山体实行封山育林，严格禁止挖山、采石、砍伐树木和放火烧荒等一切活动；严格保护天然林，保护好山体植被整体林相，保护热带次生雨林、季雨林及栖息生物。

(2) 严格执行自然山体保护相关规定，按规划、按程序适度利用山体景观资源。

①山体利用应充分分析高程、坡度、植被和景观视线等要素，原则上 25%以上山坡地段禁止建设利用，限制利用山顶和缓坡地段，减少建设和道路对山体的切割。

②保护不同高程山体景观的多样性和山地旅游体验的丰富性，严格防止“高山园林化，中山人工化和低山城市化”倾向。

(3) 严格控制山体及周边设施建设：

①建（构）筑物严格控制建设的范围、强度和风貌，使其掩映在绿树丛中，一般新建建（构）筑物高度控制在 9 米以内；加强详细设计方案审查和绿化景观设计，确保建（构）筑物建设与周边环境协调，且不对重要景观点、景观面构成不良影响。

②道路建设应注重山体生态的敏感性，严格控制道路数量、宽度和建设方式，一般道路宽度控制在 6 米以内，步行游览道路控制在 2.5 米以内。

③自然山体周边设施建设须处理好与就近山体景观关系分析，严格控制建（构）筑物高度，原则上不得超过就近山体高度的 1/3。

(4) 严格控制山体地段游客容量，有序组织和严格规范游客游赏活动，防止过量游客对山体植被和景观的破坏。

### 5.2.2 海洋与海岸保护

(1) 加强对景区内海岸带、海水的保护，严格禁止填海、挖沙取土、开采礁石、侵占岸线、砍伐海岸带天然植被、破坏礁石和污染海水水质等一切行为；加强巡查、监控、对采挖海沙、砾石和其它近岸矿产资源造成海洋生态环境破坏的行为进行严厉查处，防止沙滩泥化、岸线侵蚀和海礁退化。

### ①沙滩

小月湾沙滩长约 1km，是整个景区中滨海风光最优美的区域，是重要的旅游资源，应强化保护和管理措施。在沙滩岸线不得排放污水和堆放固体废弃物，不准人为破坏沙岸景观形态。规划在沙滩靠近陆地的边缘开展沙滩保护工程，通过补植以椰树为主的热带树种，建设海滨沙岸防护林，打造热带滨海景观。

### ②基岩海岸

小洞天一带为基岩海岸，遍布礁石，大小不一，形状各异。远处是碧海蓝天，背后是青峰叠翠，景色非常壮观迷人，真可谓是海山奇观。为保护这一海岸景观，在此地带不得开山采石，人工建筑设施要与景观相协调。规划在小洞天周边区域开展基岩海岸保护工程，划定保护区域，清理海岸垃圾，补植滨海热带树种，加设保护设施和警示牌。

(2) 强化海洋海岸工程监督管理，严格执行海岸带保护管理规定，严格控制在半封闭海湾、泄洪通道等兴建影响潮汐通道、行洪安全、降低水体交换能力以及加剧海洋自然条件演变的工程建设项目。

(3) 在海域保护区内，禁止捕捞等活动，严禁向区内排放污水。禁止在风景名胜区内水域内围垦浅海从事水产养殖活动，切实保护近海海域的海洋生态环境和景观。

(4) 根据《污水综合排放标准 GB8978-1996》、《建设项目环境保护管理条例》和现行国家或地方排放标准等采取相应的防治措施，严禁污染物直接排入海域。

(5) 景区内码头建设需严格控制范围、规模和设施配置，不得破坏海洋和海岸生态环境系统。合理规划码头和航线，防止因码头建设导致海流改变而对海岸产生的破坏。景区海上码头设置应进行专项研究论证，减少对就近海岸带、核心景点和海水的破坏和影响。

(6) 严格控制游客容量，加强海岸生态环境建设和修复，保持海岸生态系统的稳定。

(7) 保护原生植被，并补种椰子、琼崖海棠、玉蕊、海巴戟、水黄皮、海岸桐、榄仁、海芒果、草海桐、海南槐、马鞍藤等海岸适生沙生植物。

(8) 保护沙滩、礁石山体等海岸生态系统的完整性和原真性。保护酸豆树古树与海岸地带性植物群落。

### 5.2.3 文物古迹保护

规划根据文物保护单位的等级，按照《中华人民共和国文物保护法》有关条款对景区内的6文物古迹进行专项保护工程。

(1) 根据文物保护单位的级别划定保护范围和建设控制地带，建立标志。

(2) 对文物保护单位进行修缮，应当根据文物保护单位的级别报相应的文物行政部门批准。

(3) 在文物保护单位的保护范围和建设控制地带内，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。

(4) 在文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌。

### 5.2.4 生物群落保护

(1) 建立景区生态监测网络，建立生物多样性现状、趋势和预测模式，建立综合保护的区域管理模式和开发模式。

(2) 保持和维护陆域原有生物种群、结构及其功能特征，保护典型而有示范性的自然综合体；提高自然环境的复苏能力，提高氧、水、生物量的再生能力与速度，提高其生态系统或自然环境对人为负荷的稳定性或承载力。

(3) 科学规划，加强景区生物多样性保护。规划定期进行景区范围内的生物多样性调查，明确具体保护物种，制定相应保护措施；优先保护珍稀动植物和重要物种栖息地，建立和完善动物迁徙廊道。滨海游览道路、景区车行主路应结合地形或桥涵建设野生动物通道；景区内禁止放生野生动物。

(4) 保护景区内次生林，增加植被种类。景区建设中应加强保护生态系统，避免盲目开发和破坏。充分保护和培育各景区内的热带植物，尤其是珍稀名贵树种。

(5) 重视风景区内植物景观的培育，使各景区和景点具有葱郁的面貌和丰富的景观，努力营造有季节变化的风景林，确保其具有优良的生态环境，逐步恢复海岸沙生植物群落。补种椰子、琼崖海棠、玉蕊、海巴戟、水黄皮、海岸桐、榄仁、海芒果、草海桐、海南槐、马鞍藤等海岸适生沙生植物。

(6) 对入海污染源和污染物进行监控，各景区内的污水需经过分片集中处理达标后排放。

(7) 规划对景区内的古树名木开展专项保护工程，尤其是龙血树群和百年酸豆树。

①建立古树名木档案：标明位置，将古树名木列入法定保护范围，有针对性地制定保护、复壮综合养护管理技术措施，进行长期监测；

②划定古树名木保护范围：一般以树冠外缘 5 米范围内为保护范围，该范围除进行保护性措施工程外，不得取土挖坑、改变原有地貌，不得增加建筑物、构筑物，不得栽种对古树产生不利影响的植物。在古树名木的保护范围内，不得从事对古树名木生长有威胁的建设活动。

③加强对古树名木的养护管理：保护古树名木生存的生态环境，运用现代科技手段提高养护水平。对于衰老的古树名木，应在专家指导下进行古树复壮工作。

④利用古树名木和植物资源，结合现状游览步道，创造多种类型的植物景观或景点，增设宣教设施，组织古树名木植物景观专题科普游览活动。

## 5.3 生态环境保护与修复

### 5.3.1 落实生态保护红线

落实海南省、三亚市划定的生态保护红线，景区范围内无 I 类生态保护红线区，按照要求落实划入 II 类生态保护红线区的范围。根据《海南省生态红线保护条例》，“确需在 II 类生态保护红线区内进行下列开发建设活动的，应当符合省和市、县、自治县总体规划”，其中包括“（二）湿地公园、地质公园、森林公园等经依法批准、不破坏生态环境和景观的配套旅游服务设施建设。”

大小洞天景区属于进行风景游览建设的区域，符合 II 类生态保护红线区的建设要求，可以按照规划开展风景游览建设。

### 5.3.2 生态环境保护

#### 1、大气环境保护

根据《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2012—2025）》，景区划定为一类

环境空气质量功能区，环境空气质量执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）一级标准。

降尘标准：一级大气控制区按 I 类标准：8 万吨/月·km<sup>2</sup>。

## 2、声环境保护

景区声环境质量达到《声环境质量标准》（GB3096—2008）的相应标准：旅游点建设用地、游娱文体用地、管理机构用地按照 1 类声环境标准进行控制，其余区域按照 0 类标准进行控制。其中：0 类声环境功能区环境噪声昼间不超过 50 分贝，夜间不超过 40 分贝；1 类声环境功能区环境噪声昼间不超过 55 分贝，夜间不超过 45 分贝；

## 3、水环境保护

景区内水环境保护对象为景区海域水质。根据《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2012—2025）》，景区划分为一类标准水质控制区，海水环境质量执行《海水水质标准》（GB 3097-1997）一类标准。

相应的污水必须经过处理达到《污水综合排放标准》（GB8978—1996）一级标准后进行回收和循环利用，污水处理率 100%，回收利用率达到 80%以上。

## 4、重点地区保护

根据《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2012—2025）》，大小洞天景区要保护名胜古迹，保护礁石和山体。旅游设施和摊点不得进入重点保护区内，必要的游览道路建设应与自然环境协调。在风景名胜区与城镇和港口用地之间要留出防护地带。

海岸线保护：规划区沿海岸线应对公众开放，应严格执行建设用地后退最高潮位线的控制要求。保护和恢复海岸防护林带，严禁在海岸带非法采沙和破坏沙滩植被。

海域保护：规划区海域内严禁抛弃垃圾，海域区划确定的生态敏感区内和度假游泳区内不得进行捕捞及其他海上活动。

### 5.3.3 景区生态修复

#### 1、山体生态修复

规划对由于景区道路、景区景点建设等造成的山体破损面，进行山体生态修复，总面积约 0.7hm<sup>2</sup>。通过修坡整形等工程技术恢复山体自然形态，种植乡土适生植物、逐步重建山体植被群落。

## **2、植被恢复**

由于景区现状停车场和临时管理区将在主入口服务区建成后进行整体外迁，因此规划对原有场地局部进行植被恢复工作，总面积约 1.3hm<sup>2</sup>。

## **3、退果还林**

规划对景区北部的现状芒果园进行退果还林，恢复自然植被群落，总面积约 11 hm<sup>2</sup>。

## 第六章 风景游赏规划

### 6.1 游人容量与规模测算

#### 6.1.1 游人容量

风景区游人容量是旅游环境承载力的重要指标，也是确定旅游服务设施配置的主要依据之一。本详规依据《风景名胜区总体规划标准》(GBT 50298-2018)中确定的游人容量计算指标，采用面积法和线路法相结合的计算方法，对大小洞天景区的游人容量进行测算。游人容量的计算范围以风景游赏区、管理服务区和景区游览路线为主。

表 6-1 大小洞天景区游人容量测算表

序号	游览区域	计算方法	计算面积 (hm <sup>2</sup> )	计算指标 (m <sup>2</sup> /人)	一次性容量(人/次)	日周转率(次/日)	日游人容量(人次/日)	日极限游人容量(人次/日)
1	婚庆旅拍区	面积法	9.43	100	943	2	1886	3772
2	主题文化区	面积法	20.36	100	2036	2	4072	8144
3	研学拓展区	面积法	12.23	100	1223	2	2446	4892
4	山林游赏区	面积法	10.42	200	521	2	1042	2084
5	管理服务区	面积法	16.7	200	835	2	1670	3340
6	游览路线	线路法	10.69	10	10690	1	10690	21380
<b>总计</b>					<b>16248</b>		<b>21806</b>	<b>43612</b>

注：各分区游览面积为分区内风景点用地、旅游服务设施用地和野外游憩用地面积的总和。游览路线面积为景区内现状游览道路和规划游览道路面积的总和。

经测算，大小洞天景区瞬时游人容量约为 16248 人，日游人容量约为 21806 人，日极限游人容量约为 43612 人。全年可游天数按 330 天计算，则大小洞天景区年游人容量约为 719.6 万人。

## 6.1.2 游客规模

长期以来，大小洞天景区的游客数量一直较为稳定，为三亚市旅游做出了重要贡献。据统计，在受疫情影响的情况下，大小洞天景区 2020 年景区游客接待总量有 64.04 万人次，在平常年份平均年游客接待量能达到 100 万人次以上。大小洞天景区现状游人数统计如下：

表 6-2 大小洞天景区近五年游人数统计

年度	游客量（人次/年）			团散比（%）	
	团队	散客	总量	团队	散客
2016	580354	553512	1133866	51	49
2017	387098	587517	974615	40	60
2018	339668	692694	1032362	34	66
2019	216954	595225	812179	26	74
2020	267154	373239	640393	42	58
停留时间	团队游客：约 2.5 小时			散客：3 小时以上	

本详规游客规模预测主要依据以下几个方面来展开：（1）风景区总规对南山一大小洞天景区的游客规模预测；（2）大小洞天景区近五年的现状游客规模和未来发展战略；（3）详细规划中规划的所有建设内容与建设时序；（4）三亚市其他景区发展过程中游客增长率趋势经验值；（5）城市建设发展对景区游客量的拉动作用。综合以上因素，规划采用景区发展阶段预测法对大小洞天景区的游客规模进行测算。

预测在近期重点建设阶段（2021-2025 年），随着大小洞天景区游览交通系统的建设和改造、新景点的开发建设、游览面积和游览项目的增加、旅游配套服务设施的完善和接待能力的明显提升，以及景区北部崖州湾科技城市建设初步成型和三亚市郊铁路的建成通车，景区游客规模将得到大幅度增长；在远期完善发展阶段（2026-2030 年），随着整个景区旅游服务体系的健全、市场营销力度加大、知名度进一步提高，旅游规模将进入较成熟的发展时期。景区旅游市场也将逐渐稳定，游客规模将保持较平稳的增长速度。

经测算，大小洞天景区 2030 年游客规模将达到约 298.36 万人。

表 6-3 大小洞天景区游客规模预测表

序号	发展阶段	年度（年）	年游客量（万人）	增长率（%）	备注
1	现状	2020	64.04	20	崖州湾科技城市建设初步成型

2	近期重点建设阶段	2021	77.28	30	详规编制完成
3		2022	100.46	30	市郊铁路建成通车
4		2023	130.60	30	游览面积和项目增加
5		2024	169.78	20	配套设施完善
6		2025	203.74	15	开发建设基本完成
7		远期完善发展阶段	2026	234.30	10
8	2027		257.73	10	经营管理日趋协调
9	2028		270.62	5	增长趋于稳定
10	2029		284.15	5	增长趋于稳定
11	2030		298.36	5	增长趋于稳定

注：2020 年为基础数据，此次游客量估算以此为基数展开。

## 6.2 景点建设

按照《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》（2017-2030 年）里确定的风景名胜区重点建设项目以及游赏规划章节里的第十一条景区规划中确定的规划布局进行逐项落实。

按照功能分区中风景游览区规划内容，重点在四大片区进行风景游赏活动：

### 6.2.1 婚庆旅拍区

规划在该区域依托优美的山海景观环境，通过建设影楼基地、风情民族街、星空营地等，完善提升婚庆旅拍的相关配套设施，进一步推动景区婚纱摄影产业发展，打造三亚爱情蜜月文化品牌，促进“蜜月+旅拍+美景体验”产业融合发展。

主要建设内容包括：提升椰林吧、观海平台，新建影楼基地、民族风情街、星空营地以及钻石礼堂、海天水月、涂鸦集装箱，完善提升婚庆旅拍相关配套设施。

### 6.2.2 主题文化区

规划以景区现有的道教文化、长寿文化和佛教文化类的景点为主，在深入挖掘其文化内涵的基础上，进一步丰富文化的展示方式。

规划对玄妙阁进行修缮提升，重塑其室内文化展示空间，将其打造为景区道教文化与长寿文化的研修和交流活动点；结合道教文化对南海龙王别院进行提升，补植花灌木美化建筑景观空间，增设文化展示空间，讲解龙王的由来和道教文化

的关系；利用南山龙血树林的资源优势，结合游览步道和观景平台建设，完善相关植物科普和长寿文化的宣教展示设施，打造以南山龙血树为特色的文化景观节点；修缮南山区域的登山步道，在陡峭区域加设安全护栏，利用步道沿线的林下空间新建道法自然置石景观，展示老子《道德经》的核心教义。利用步道转折的平台空间新建问道亭，展示道家养生之道和修真之法；利用现状南山金顶的开阔空间，采用玻璃平台+玻璃栈道的形式新建一处观星台，打造与众不同的观星体验；将鉴真群雕像搬迁至卧佛附近区域，进一步整合景区佛教文化。

主要建设内容包括：提升玄妙阁、南海龙王别院，保护龙血树林，修缮登山步道，新建道法自然、问道亭、观星台，增设道教文化和长寿文化展示设施。

### 6.2.3 研学拓展区

规划利用小月湾周边的林下空间和现状游览步道，建设活动营地服务区、生态露营地和户外运动设施，开展森林定向穿越、徒步登山、林间拓展、高空秋千等活动，打造三亚市青少年户外体育活动营地。同时在小月湾东北部，通过新建大小洞天研学基地、自然课堂、自然科普小径等，并配套建设相关设施设备，开发具有大小洞天特色的研学产品，让学生们去自然中拓展视野、丰富知识，将书本与自然、社会深度结合，真正做到“研有所思，学有所获，旅有所感，行有所成”。

主要建设内容包括：新建青少年户外活动营地、生态露营地、森林定向穿越、林间拓展、大小洞天研学基地、自然课堂、自然科普小径、滨海栈道等，完善户外运动设施和研学相关配套设施设备。

### 6.2.4 山林游赏区

规划利用南山防火通道沿线的林下空间，布置观景摄影平台、山海亭、景观小品、丛林步道、树冠自然展廊等，开展生态观光、摄影写生、登山眺望、自然知识科普等轻量化的生态旅游活动；利用现状的芒果园，规划将其改造为缤纷果园，除种植芒果外，另外补植三亚具有代表性的水果品种，建设户外自然课堂，从而打造一处集生态观光、农事体验、水果采摘、科普宣教等多功能于一体的生态体验园。

主要建设内容包括：新建缤纷果园、自然课堂、亲子游戏园、摄影写生平台、山海亭、丛林步道、树冠自然展廊。

表 6-4 大小洞天景区规划建设景点一览表

风景游赏区	景点名称	建设内容	建设性质
婚庆旅拍区	影楼基地	规划在太极广场东北部，新建一处影楼基地，作为整个景区进行室内婚拍的主要空间。基地为三层，主要由 3000m <sup>2</sup> 的实景影棚、300 m <sup>2</sup> 的接待区和 300 m <sup>2</sup> 的恒温中式花园构成。结合婚拍文化和三亚景观元素，打造含欧式、中式、韩式、画意、艺术、水晶房等 24 个场景，为婚拍游客营造多样化的婚拍体验。	新建
	民族风情集市	规划在景区旅游服务点东侧，结合三亚地区黎族文化特点，建设集休闲、娱乐、餐饮、购物、展演等为一体，功能齐全、配套完善的少数民族特色商业集市，丰富游客的游购体验。总建筑面积 1500m <sup>2</sup> ，占地面积 0.86hm <sup>2</sup> 。	新建
	涂鸦集装箱	规划在太极广场西侧的广场上，通过组合搭建集装箱并进行涂鸦的形式来打造个性婚拍设施，吸引年轻人来打卡拍照。定期举办相关涂鸦和婚庆相关活动，丰富景区游览体验。	新建
	钻石礼堂	规划在太极广场西侧的广场上，结合婚庆文化元素，采用钢结构和钢化玻璃搭建一处可移动式的婚拍设施——钻石礼堂，从而满足婚庆活动需求。	新建
	观海平台	现状有通向海边的混凝土步道伸向大海，但缺乏安全防护措施，规划对步道进行加固，在步道尽头扩大出一块平台区域，同时沿平台靠海一侧增加生态护栏，确保游客游览安全。	新建
	海天水月	规划在观海平台的步道起点增设一处月弧形的婚拍设施，采用亚克力材质组合而成，颜色可随环境色的变化而改变，突出海天一色、水月无边的景观特色和环境氛围。	新建
主题文化区	玄妙阁	对玄妙阁的建筑内部空间进行重新设计，按照道教文化的内涵重新布局室内空间，主要分为道教文化展示、研修、体验等空间类型。增加相关文化展示设施，突出道教文化氛围。	提升
	南海龙王别院	对龙王别院的建筑内部空间进行重新设计，按照道教文化的内涵重新布局室内空间。增加龙王文化和道教文化的相关文化展示设施。并对室外景观空间进行提升，补植常绿树木和花灌木，以优化整体景观效果。	提升
	南山不老松	以南山不老松为核心，对周边的龙血树进行分类统计，制定古树名木保护名录，悬挂保护牌，结合现状游览步道，增设科普宣教设施，向游客讲述南山不老松的故事、科普环境保护和龙血树相关自然知识，展示长寿文化相关内容。	提升
	道法自然	结合南山步道两侧的林下空间，新建一处道教文化石景园，用石雕、石刻的形式，展示道家文化和自然文化的相关奥义，丰富步道沿线景观空间类型。	新建
	问道亭	规划在金顶南侧步道交汇的最后一个交叉口新建一座问道亭，作为游客登顶之前的休憩空间。亭子采用做旧石材修建，突出古朴自然的风格，亭下设置对弈台，匾额之上书“问道二字”，两侧搭配对联，突出道教文化。	新建
	金顶观星台	规划在现状金顶处，通过玻璃平台和玻璃栈道的形式新建一处半挑出式的全景观星台，用来观赏海山天象景观，丰富游	新建

风景游赏区	景点名称	建设内容	建设性质
		客的游览体验。	
	望海平台	规划在老子观星台北侧的山脊中部，利用该地良好的视野，新建一处 30m <sup>2</sup> 的望海平台。结合老子望海雕塑形成区域性景观节点，丰富游客观景体验。	新建
研学拓展区	生态露营地	充分利用小月湾处的林下空间，在现状生态步道的两侧通过布置生态化的露营空间，打造一处生态露营地，作为青少年户外体育休闲运动的主要场所之一。露营空间均布设在耐践踏草坪或架空木平台上，以保护表层植被。配套水电设施采用已拆除的小月湾酒店遗留下来的接头和管网，以最大限度地降低整体建设强度。	新建
	青少年户外体育活动营地服务区	在小月湾北部建设一处青少年户外体育活动营地的服务区，主要提供户外活动必须物品的租赁及相关服务。包括餐厅、日用品商店、淋浴房、厕所、办公室、活动室、医务室、器材库、消防急救设施以及其他相关的附属设施。建筑面积 2000m <sup>2</sup> ，占地面积 0.41hm <sup>2</sup> 。	新建
	森林定向穿越	利用活动营地服务区西侧的林下空间，结合现状步道，通过绳索设定穿越任务路线，沿线布置 4 处小型任务房（每处面积 30m <sup>2</sup> ）、定向桩、打卡器、科普宣教牌等，打造一处森林定向穿越的竞赛活动区。每季均可举办不同主题的穿越竞赛，作为与活动营地相配套的自然环境体育项目。	新建
	林间拓展	利用小月湾处的林下空间，通过设置木桩、高台、麻绳网等轻量化的配套设施，设置背摔、断桥、天梯、穿网、求生、盲阵、结伴等相关体验项目，打造一处生态化的林间拓展区域，作为与活动营地相配套的林间拓展项目。	新建
	大小洞天研学基地	在小月湾的东北部，新建一处大小洞天研学基地，基地内分为管理区、教学区和生活区三部分，并配套建设相关教学设施设备和独立的水电设施、餐饮设施，满足学生日常生活需求。研学基地总占地面积 5.62hm <sup>2</sup> ，总建筑面积 3370m <sup>2</sup> ，建筑占地面积 1730hm <sup>2</sup> 。开发具有大小洞天特色的研学产品，丰富学生研学内容。	新建
	自然课堂	在研学基地西南部，结合周边山林环境新建一处自然课堂，并配备相关教学用品和设备。自然课堂分为室内讲解分析和室外探索两个部分。通过主题讲堂、静态展览、绘画、手工、标本、户外标识牌、自然市集、森林游戏等方式，学生可以在室内听老师讲解自然科学知识和进行手工体验，然后到室外自然科普小径和丛林秘境的主题式科普小屋去实地探索自然知识。自然课堂占地面积 258m <sup>2</sup> ，建筑面积 258m <sup>2</sup> 。	新建
	秘境小屋	规划利用小月湾东北部的森林景观空间，结合现状地形，建设 4 个主题式的科普小屋，每个木屋建筑面积 40m <sup>2</sup> ，并配套相关科普宣教设施。学生们可以在小屋内通过自然实验、密室逃脱、互动设备等感悟森林自然奇趣。	新建
	自然科普小径	在自然课堂的东侧，采用丛林木栈道结合木平台的形式修建一条长 230m 的自然科普小径。沿线布设以本地动植物认知、热带丛林秘境、千年龙血树、鸟啼虫鸣等为主题的科普设施。	新建
	滨海栈道	结合景区现状游步道在小月湾东南侧修建一条滨海栈道西起小月湾现状观景平台东至卧佛，全长 480m。沿线设置四处观景平台配套相关观景设施和科普标识，方便游客赏海景、听海浪、拍美照、学习滨海自然知识。	新建

风景游赏区	景点名称	建设内容	建设性质
山林游赏区	缤纷果园	利用现状的芒果园，规划将其改造为缤纷果园，除种植芒果外，另外补植三亚具有代表性的水果品种，建设户外自然课堂，从而打造一处集生态观光、农事体验、水果采摘、科普宣教等多功能于一体的生态体验园。	新建
	亲子游戏园	规划在现状芒果园的南部建设一处由天然材料如木材和石头建造而成的无动力游乐园。园中布置木桩栈桥、秋千、独木桥、木质滑梯、迷宫花园、枯木攀爬、丛林射箭等游乐设施，让孩子们能在自然空间中尽情玩耍。	新建
	摄影写生平台	景区优美的山海景观是户外摄影写生的良好素材。规划利用南山防火通道沿线的林下空间，通过布置丛林步道、山海亭、景观小品、观景平台、写生点等，打造一处户外摄影写生空间。开展生态观光、摄影写生、登山眺望等轻量化的生态旅游活动。	新建
	树冠自然展廊	规划在南山上建设一条 800 米长的树顶人行走廊。这条“空中走廊”架空于林间，离地 3-10 米高，栈道沿途设置 6 个自然知识科普站和互动点。孩子们可以在这里通过动手游戏的方式获得各种自然知识，比如森林种类、森林动植物及其他自然生态知识等。	新建
海上游览区	海娱基地	规划在小月湾东侧建设一处海上游船码头，利用该处已经获批的宗海开展海上游乐项目。主要分为海上娱乐区和潜水区两个部分。海上娱乐区主要开展游艇婚纱摄影、近海游泳、沙滩休闲娱乐以及摩托艇、飞鱼、香蕉船等水上娱乐运动项目，潜水区主要开展浮潜、水肺潜水等活动项目。同时，配套建设一条浮筒栈桥，方便游客乘坐交通艇前往潜水区。	新建

## 6.3 游览线路组织

### 6.3.1 游览方式

#### 1、按交通方式分

景区主要游览方式为步行或利用景区电瓶车进行游览。由景区入口到达各个游览片区的方式主要是通过景区电瓶车；进入各个游览片区内的游览方式主要为步行游览。

#### 2、按照游览时间分

**快速游览：**受时间限制，游客主要乘电瓶车进行游览，只在沿途主要景点下车短暂停留观赏的游览方式。

**休闲游览：**不受时间限制，游客完全根据自己的兴趣进行的游览方式，一般以步行为主。

综合游览：快速游览和休闲游览相结合的方式。即在相对宽裕的时间内，游客乘车达到某一景区，步行深入其中进行游览，然后再乘车到下一景区。这是目前景区的主要游览方式。

### 3、按游览的目的分

景区内包含各类主题的游览片区，可以根据游客的游览兴趣点不同，进行不同选择。

## 6.3.2 游览线路分类

景区的游览以一日游为主，两日游游线则可以根据一日游游线自由组合。一日游规划以不同主题的游线和不同风景游览片区的重要景点游线为主，根据景区空间、游览主题和景区旅游产品定位，规划共设置了5条特色游览线路。

### 1、海滨景观主题游线

串联景区内海滨一线的滨海自然景观节点的游览线路。重点欣赏景区的滨海自然风光，以滨海景观观光为主题内容。

景区入口——百年酸豆树——椰林吧——滨海沙滩——观海平台——鉴真群雕——小洞天——滨海景观步道——南极仙翁——小月湾

### 2、道教文化主题游线

串联景区内所有道教文化景观节点的游览线路。重点游览景区道家文化景观，以道教文化观光为主题内容。

景区入口——太极广场——小洞天——南海龙王别院——玄妙阁——南海神鳌——观鳌亭——道法自然——问道亭——金顶观星台——海山奇观——行气玉佩铭——静心桥——仙坛——石船——老子望海——南极仙翁

### 3、研学拓展主题游线

串联景区小月湾周边青少年户外体育活动营地和大小洞天研学基地相关景观节点的游览线路。以森林户外运动和研学拓展为主题内容。

景区入口——林间拓展——生态露营地——营地服务区——森林定向穿越——研学拓展基地——秘境小屋——森林氧吧——自然课堂

### 4、山林体验主题游线

串联南山上盘山景观路一线的山林景观节点的游览线路。重点体验登高远眺

海景、南山山景，参与多种形式的森林体验活动。以山林景观观光和森林体验为主题内容。

景区入口——缤纷果园——自然课堂——亲子游戏园——摄影写生平台——山海亭——树冠自然展廊——小月湾

### **5、海上观光游线**

串联近海一线的景观节点的游览线路。重点体验海景观光、海上游乐等海上体验活动。以海景观光和海上游乐为主题内容。

小月湾海娱基地——海上灯塔——婚拍基地

## 第七章 旅游服务设施规划

### 7.1 旅游服务设施现状

大小洞天景区现状旅游服务设施主要包括管理、游览、餐饮、购物、医疗及环卫设施等六类设施，具体见表 7-1。规划对现状设施尽可能的进行现状保留，仅拆除现状临时性办公建筑，腾退部分沿海商铺。

表 7-1 景区现状旅游服务设施分类统计表

设施类型	设施名称	规模		处理措施	
		建筑面积 (m <sup>2</sup> )	建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )		
旅游管理设施	临时办公楼	200	105	拆除	
	临时办公棚	357	357	拆除	
游览服务设施	游客服务中心	277	277	保留	
餐饮设施	中型餐厅	味道餐厅	5300	2768	保留
	餐饮点	沙县小吃	105	105	保留
		椰寨餐饮加工点	95	95	清退
购物设施	小卖部	出口商铺(8处)	254	254	清退
		博物馆主干道商铺(2处)	95	95	清退
		鉴真处冰爽商铺	105	105	清退
		龙王海边商铺(3处)	75	75	改造为旅游服务站
		南海神鳌商铺	19	19	清退
		寿字碑商铺(2处)	50	50	清退
		小月湾观海亭商铺	60	60	改造为旅游服务站
医疗设施	景区医务室	135	135	保留	
环卫设施	一道岗卫生间	19	19	保留	
	五星厕所	246	246	保留	
	椰寨卫生间	210	210	保留	
	龙王卫生间(2处)	180	180	保留	
	玄妙阁卫生间	49	49	保留	
	小洞天卫生间	52	52	保留	
	小月湾卫生间(3处)	407	407	保留	

## 7.2 游览服务设施规划

在景区内部建立分级的旅游服务系统，包括旅游服务中心、旅游服务点和旅游服务站，整体形成一个覆盖全面，疏密合理的三级管理服务体系。

### 7.2.1 旅游服务中心

旅游服务中心是游客集中接待的公共建筑物，建设在景区人流最为集中，景区主要交通枢纽位置，规划在景区西北主入口新建一处旅游服务中心，建筑面积3000m<sup>2</sup>，建筑占地面积0.2hm<sup>2</sup>。管理服务中心建筑高度为3层，建筑颜色以棕色、米色、白色为主，建筑外立面选用当地石材、木材、竹子、藤条等本土材料，建筑风格采用热带建筑、坡屋顶形式，建筑风貌与景区文化特色相适应。

旅游服务中心一层为服务大厅和科普教育空间，设有散客和团队接待、导游服务、旅游咨询、失物招领、物品寄存、残障设施租赁等多种综合服务接待窗口，配备解说员介绍景区的主要游线及特色旅游项目，并通过视频播放向游客传播大小洞天景区的自然资源概况、民俗文化特色等。二层为旅游商品销售、邮政服务、医疗服务及餐饮服务空间，三层是景区的主要管理和办公空间。

### 7.2.2 旅游服务点

规划将现状太极广场处的游客服务中心改造提升为次入口旅游服务点，使其具备导游服务、旅游咨询、物品寄存、商品售卖等基础的游客接待功能。

### 7.2.3 旅游服务站

规划将现状龙王商铺和小月湾观海亭商铺改造提升为旅游服务站，为景区内游客提供零食、饮品售卖与简易咨询等基础服务。

表 7-2 游览设施项目分级规划一览表

旅游服务设施	数量 (处)	占地面积 (hm <sup>2</sup> )	设施功能
旅游服务中心	1	0.8	游客中心、宣传咨询、购物、餐饮、文化展示、卫生保健
旅游服务点	1	0.02	导游服务、旅游咨询、物品寄存、商品售卖
旅游服务站	2	0.003	零食售卖、饮食店、简易咨询服务

### 7.3 住宿设施规划

根据《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》，南山-大小洞天总床位规模不超过 1200 床（详见表 7-3）。

表 7-3 各景区旅游接待床位规划一览表

名称	亚龙湾	天涯海角	南山-大小洞天	椰子洲	总计
现状	12298	0	873	430（在建）	13601
2020 年	17000	400	1000	500	18900
2030 年	21000	600	1200	800	23600

注：数据来源于《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》说明书。

根据已经审查通过的《南山景区详细规划》，南山景区规划到 2030 年床位数不超过 1000 床，因此大小洞天景区应严格控制景区内住宿床位总规模在 200 床以内，并以中高档宾馆为主。

根据景区现有条件，规划新建景区住宿设施 5 处，总建筑面积 12970m<sup>2</sup>，建筑占地面积 0.7hm<sup>2</sup>，总床位数 200 个。具体建设内容如下：

#### (1) 山海酒店

规划在味道餐厅东南部结合现状地形建设一处山海酒店。整体建筑风格为热带建筑形式，融合海南当地建筑文化元素，体现海滨风情景观特色。酒店由主体建筑和 12 座木屋组成。主体建筑为二层，采用坡屋顶形式，建筑色彩以建筑材料原有色彩为主，“灰、白、黄”为基调。木屋采用组合式装配形式，架空于木平台之上，色彩以原木色为主。山海酒店总占地面积 2.7hm<sup>2</sup>，建筑总面积 5200 m<sup>2</sup>，建筑占地面积 0.28hm<sup>2</sup>，总床位数 70 张。

#### (2) 大小洞天海滨康养中心

规划充分利用味道餐厅东南部优美的海滨景观空间和森林生态环境，新建一处大小洞天海滨康养中心。主要利用森林生态资源、景观资源以及三亚当地特色

的食药资源和景区道教养生文化资源，并与医学、养生学有机融合，开展保健养生、康复疗养、森林食疗、药疗、养生文化科普等相关服务活动。配套建设一条180m长的林间康养步道和25座主题式养生树屋，以营造多样化的森林养生体验。海滨康养中心总占地面积4hm<sup>2</sup>，建筑总面积2600 m<sup>2</sup>，建筑占地面积0.13 hm<sup>2</sup>。总床位数50张。

### (3) 星空营地

规划在景区现状工棚区，依托周边优美的山林景观环境，结合海南当地建筑文化元素，建设一处民宿酒店。总占地面积1.87hm<sup>2</sup>，总建筑面积700m<sup>2</sup>，建筑占地面积0.07hm<sup>2</sup>。酒店周边通过补植椰子等当地乡土树种，营造热带建筑景观环境。总床位数20张。

### (4) 研学基地

规划在小月湾东北部，新建一处大小洞天研学基地。基地内分为管理区、生活区和教学区三部分，并配套建设自然课堂、森林秘境以及相关教学设施设备和水电设施，满足学生研学和日常生活需求。研学基地总占地面积5.62hm<sup>2</sup>，总建筑面积3370m<sup>2</sup>，建筑占地面积0.17hm<sup>2</sup>。基地内共设置60张床位。

### (5) 房车营地

规划在味道餐厅东北部结合现状停车场的改造建设一处房车营地。营地内分为管理中心、停车区、生活区和休闲区四个部分。配套建设独立的水电设施和商业服务设施，满足游客日常生活需要。房车营地总占地面积2hm<sup>2</sup>，营地管理中心建筑总面积1100 m<sup>2</sup>，建筑占地面积0.05hm<sup>2</sup>。营地内共设置房车位50个。

表 7-4 住宿设施规划建设表

编号	住宿设施	位置	建筑面积(m <sup>2</sup> )	建筑占地面积(m <sup>2</sup> )	建设性质
1	山海酒店	味道餐厅东南部	5200	2800	新建
2	大小洞天海滨康养中心	味道餐厅东南部	2600	1300	新建
3	星空营地	景区现状工棚区	700	700	新建
4	研学基地	小月湾东北部	3370	1730	新建
5	房车营地	味道餐厅东北部	1100	500	新建

## 7.4 购物设施规划

购物设施是景区专门为游客提供旅游商品的场所，旅游商品包括伴手礼、纪念品、工艺品、土特产品和日用品等。景区内的购物设施布局应在不破坏环境和景观的前提下，因地制宜，相对集中，统筹安排。旅游商店的体量、造型、色彩应与周围环境相协调。

规划在大小洞天景区的旅游服务中心内设置民族风情集市、综合商店和特色经营店各 1 处，在旅游服务点处和房车营地处设置小超市各 1 处。

(1) 民族风情集市：规划在景区旅游服务点东侧，结合三亚地区黎族文化特点，建设集休闲、娱乐、餐饮、购物、展演等为一体，功能齐全、配套完善的少数民族特色商业集市，丰富游客的旅行体验。总建筑面积 1500m<sup>2</sup>，占地面积 0.86hm<sup>2</sup>。

(2) 综合商店：规划在大小洞天景区的旅游服务中心内设置综合商店 1 处，集中出售休闲食品、纪念品、土特产等，建筑面积 200m<sup>2</sup>。

(3) 特色经营店：规划在大小洞天景区的旅游服务中心旁设置特色经营店 1 处，针对景区特色出售对应的特色产品，建筑面积 600m<sup>2</sup>，建筑占地面积 600m<sup>2</sup>。

(4) 小超市：为方便游客在房车营地的游览体验，规划在房车营地的服务营地设置小超市 1 处，建筑面积 50m<sup>2</sup>，占地面积 50m<sup>2</sup>。

## 7.5 医疗设施规划

景区应设立医疗保健和应急救助设施，便于及时救护伤病游客。医疗保健设施用品应根据景区定位、特点和自然条件因地制宜配置。医疗保健标志应以中英两种文字说明，并结合《标志用公共信息图形符号》(GB/T10001.1-2000)的标准规定。

规划对现状的景区医务室进行提升改造，补充相关医疗器械，同时在景区的旅游服务中心内增设 1 处医务室，建筑面积 30m<sup>2</sup>，以处置游客在旅游过程中发生的跌滑、摔伤等突发情况，进行紧急救治。

## 7.6 环卫设施规划

景区内游客聚集和流量大的地方应设置既隐蔽又方便使用的公厕，包括无障碍设施。主要步行游览线路上，厕所的服务半径不超过 600 米。厕所建设应参照《旅游厕所质量等级的划分与评定》GB/T18973 标准执行。

### （1）生态环保型公厕

规划在景区的旅游服务中心、旅游服务点和研学基地附近以 3A 级厕所的标准各设置生态环保型公厕 1 处，每处公厕建筑面积 120m<sup>2</sup>，需配备无障碍设施和第三卫生间。同时，每处公厕均配套设置一处化粪池。公共厕所的建筑风格、体量要与环境相协调。

### （2）移动式生态厕所

规划在景区范围内设置移动式生态厕所 5 处，每处建筑面积 20 m<sup>2</sup>，以满足节假日大规模游人的使用需求。

### （3）垃圾收集点

规划在景区的旅游服务中心和管理服务点靠近道路的地方设置垃圾收集点各 1 处。

### （4）垃圾箱

规划在景区范围内的人流密集区域和主要的景观节点和活动区域周边设置垃圾箱 50 个，一般沿游线每隔 200—300m 左右设置一个，垃圾按照可回收垃圾、不可回收垃圾进行分类收集，由专人及时负责清理。垃圾箱设计造型与景区主题相符合。同时，要利用各种灵活多样的形式进行文明卫生教育，随时提醒游客文明出游。

## 7.7 文化设施规划

规划在景区的玄妙阁和龙王别院设置道教文化交流、展示等文化服务设施。景区文化服务设施建设应与道教文化主题、性质和景区氛围相符合。不得建设大型娱乐设施、主题公园。重要项目需开展专项研究和论证，充分分析项目与景区环境关系、建筑体量、风貌和景观等，符合规划确定的建设强度和风貌要求。

## 第八章 游览交通规划

### 8.1 景区游览交通现状

景区内现状出入口 1 处，位于景区西北部，此外景区内车行道向东可至南山景区；景区入口处设有 1 处综合停车场约 3.7hm<sup>2</sup>，主要停靠外来旅游车辆和景区电瓶车。景区内部主要以电瓶车游览为主，在婚拍基地、鉴真群雕、龙王别院、江泽民题词点和小月湾等主要景点处设有 5 处停靠点，电瓶车维修场地设置在景区西南角。

景区现状内部道路主要由车行道和步行道组成。车行道路沿海岸线设置，基本为沥青路面，红线宽度为 5-8m，整体路况较好；步行道路主要集中在景点之间，因山就势，基本为石板路面，宽度 1-2m。

### 8.2 对外交通规划

景区对外交通主要依托环岛高速公路、环岛滨海旅游公路及市域公共交通；并在小月湾东部设置海上游船码头 1 处。

#### 8.2.1 出入口

规划在景区北部新建主入口 1 处，设游人、车辆出入口；原景区西北部出入口改为次入口。

#### 8.2.2 游船码头

落实《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030）》确定的相关内容，规划在小月湾东部设置游船码头 1 处，采用栈桥式码头，并严格控制码头规模。

## 8.3 道路系统规划

规划范围游览道路分机动车道、电瓶车道和游览步道三级。

### 8.3.1 机动车道

景区机动车道道路红线宽 10m。主要连接景区外部和次入口服务区，作为景区的物资运送通道。

表 8-1 机动车道规划一览表

道路起讫点	长度	红线宽度 (m)	备注
次入口—椰寨	0.4km	10	现状
次入口—太极广场	0.6km	10	改造

### 8.3.2 电瓶车道

景区电瓶车道有三种，分别是红线宽度 10m，由景区主入口延伸至次入口的集散广场；7m，主要沿景区滨海岸线分布，串联景区南部各主要功能区域。规划将其路面改造为“2+5”的形式，2m 为景区人行滨海绿道，彩色透水混凝土材质，5m 为景区电瓶车行驶区域，现状沥青材质，从而解决景区人车混行的问题；4-5m，主要是鉴真群雕至玄妙阁的现状道路以及南山的风光游览道路；此外，各地块内部可根据情况设置电瓶车停靠区域和回车场地。

表 8-2 电瓶车道规划一览表

道路起讫点	长度	红线宽度 (m)	备注
主入口服务区—次入口服务区	0.9km	10	新建
滨海连接线（椰寨—小月湾）	3.5km	7	改造
鉴真群雕—玄妙阁	0.6km	4	现状
南山游览线（主入口—小月湾）	6.0km	5	新建

（南山游览线采用林区三级公路标准，结合防火通道建设）

### 8.3.3 步行游览路

主要为沿山景观步道和木栈道，可根据实际需要，因山就势设置上下山分流人群的分支小环路。步行游览路宽度 0.8-3.0m，可采用木板、石板、鹅卵石、

木栈桥多种方式修建。

表 8-3 步行游览路规划一览表

道路起讫点	长度	路面材料	备注
小洞天—金顶登山步道	2.3km	石板	改造
康养中心景观步道	1.4km	石板	新建
小月湾游憩步道	1.3km	石板、石子	改造
小月湾滨海栈道	0.5km	木板、木栈桥	新建
小月湾自然小径	1.0km	石板、石子	新建
金顶—南山游览线步道	1.1km	石板	新建
南山丛林栈道	0.3km	木板、木栈桥	新建
树冠自然展廊	0.7km	木板、木栈桥	新建

### 8.3.4 水上游览交通

规划利用小月湾东部新建的游船码头，开辟海上观光游览航线，供游客乘游船进行滨海观光游览，并通过浮桥通道与陆域服务设施相联系。

## 8.4 停车场

### 8.4.1 外部社会车辆停车场

规划在景区北部主入口服务区新建大型生态停车场，作为外部车辆停放场地，占地 4.73hm<sup>2</sup>，设置大型停车位 36 个，小型停车位 846 个，电瓶车 98 个。

### 8.4.2 游览电瓶车停车场

规划在景区内部新建 2 处电瓶车停车场，分别位于主入口服务区、次入口服务区，用地面积控制在 0.52hm<sup>2</sup>，作为电瓶车保养、停靠、调度的区域。同时为满足游客步行游览与电瓶车游览、换乘的需求，在各主要游览区域配置一定数量的电瓶车候车点。

表 8-4 规划停车场统计表

序号	名称	占地 (hm <sup>2</sup> )	停车位 (个)	性质
1	主入口生态停车场 (含电瓶)	4.73	980	新建

	车停车场)			
2	次入口电瓶车停车场	0.22	80	改建

## 8.5 游览交通组织

### 8.5.1 游览交通

规划形成“主环路+分枝网”的交通结构。景区内游览交通以专用电瓶车形成“主入口服务区—次入口服务区—婚庆旅拍区—主题文化区—研学拓展区—山林游赏区—主入口服务区”的主要游览环线，以主要游览环线为干线，布局连通各个景点的步行小环线或枝状路网。

### 8.5.2 电瓶车游览线路

景区内采用电瓶车进行游览，形成景区主要游览环线，沿线共有2个电瓶车停车场和8个停靠（候车）点。其中，在主入口和次入口处分别新建1处电瓶车停车场，在研学基地、缤纷果园和树冠自然展廊处分别新建1处电瓶车停靠点。

### 8.5.3 景区内外交通管制

结合景区道路建设，对进入景区的车辆、游人进行交通管理：

（1）外部车辆需停泊在入口的停车场，并由此换乘景区电瓶车，景区内主入口服务区至次入口服务区的道路、椰寨至南山景区的滨海游览线以及主入口服务区至小月湾的南山游览线均为景区专用车行游览路，仅供电瓶车通行；

（2）景区东部与南山景区交界处设置一处卡口，由南山景区驶来的外部车辆不得由此进入景区。

## 8.6 道路及交通设施建设控制

### 8.6.1 道路建设

提倡道路建设风景化，交通过程休闲化，环境影响最小化；各级道路选线应

尊重地形，减少对敏感资源的影响，重视景观风貌设计，优先选择在现有道路基础上改造升级。

### 8.6.2 道路竖向设计

规划综合考虑现状地形、排水工程、道路工程及景观多方面的需要进行道路竖向设计。道路纵坡满足最低 0.3%的坡度要求，其最大纵坡一般控制 8%以下，后山盘山路段因地势高差较大、坡度较陡，对车速和转弯半径进行控制，道路纵坡控制 10%以下，圆曲线上的最大纵坡不超过 8%；车行路一个坡段的纵坡长度不得小于 80m，连续纵坡应在不大于 400m 的长度设置缓和坡段，缓和坡段的坡度不应大于 3%；为保证车辆安全顺利行驶，任意相连 3km 路段的平均纵坡在 6%左右为宜。

### 8.6.3 生态停车场

生态停车场建设布局应适应山体地形、减少山体与景观破坏，并加强山体生态修复。生态停车场建设应采用生态型、透水砖、植草砖方式，植草和植树率应不低于 50%，对景区雨水起到一定的调蓄作用。

### 8.6.4 交通标识

交通指示设施、标牌设计应与景区文化特色和景观环境相协调。

## 第九章 基础工程规划

基础工程规划包括给水工程、排水工程、电力工程、电信工程、消防工程及综合防灾工程等内容。

### 9.1 给水工程规划

#### 9.1.1 用水量预测

##### 1、景区生活用水量

根据国家标准《风景名胜区总体规划标准》，游客用水量为 10~30L/人日，景区生活用水量估算见表 9-1。

表 9-1 生活用水量预测一览表

项目	数量	用水定额	日用水量 (m <sup>3</sup> )	备注
游客用水	21800 人	30L/人	654	根据日游人容量取值
住宿设施	200 床	400L/床	80	
餐饮设施	600 人	30 L/人	18	味道餐厅、民族风情集市、旅游服务中心、活动营地、研学基地
管理服务人员	400 人	60 L/人	24	
绿化用水	19.2hm <sup>2</sup>	30m <sup>3</sup> /hm <sup>2</sup>	576	
未预见及其他用水		水量和 X15%	202.8	
合计			1554.8	

(以上用水指标均已包括管网漏失水)

##### 2、景区消防用水量

根据建筑消防规范可求得：建筑室外消防用水量：20L/s，一次消防历时 2h，一次消防用水量为 144m<sup>3</sup>；室内消防用水量：15L/s，一次消防历时 2h，一次消防用水量为 108m<sup>3</sup>。

## 9.1.2 给水水源

规划景区的给水水源由三亚市供水管网提供。现状景区的北侧 225 国道已敷设 2 条 DN600 供水主干管线，在大小洞天风景区预留了供水主干接口。供水管网的管径以最高时用水量按经济流速确定。发生火灾时，允许部分管网超过经济流速运行。

## 9.1.3 管网布置

沿现有道路布置供水主干，管径 DN150~DN300，滨海沿路管径采用 DN200，管道埋设深度在 1.0-1.5 米左右，当与其它管线交叉时，可作适当的调整。

由于景区建筑以木质建筑居多，因此存在一定的防火压力，在供水管道设计和建设时，应在重点地段按规定设置消火栓，间距不大于 120m，水压应符合消防用水标准。

## 9.2 污水工程规划

### 9.2.1 排水现状

由于大小洞天景区用水点分散，污水量较小。且以生活用水为主，故景区内生活污水主要是经景区内的小型污水处理站处理达标后用于绿化浇灌。

### 9.2.2 污水量预测

污水量预测按照平均日用水量（已扣除绿化浇洒水量）的 90%计算，日变化系数取 1.35。（计算公式：日污水量=日用水量×排污系数/日变化系数）

表 9-2 污水量预测一览表

服务区	最高日用水量 (立方米/日)	排污系数	最高日污水量 (立方米/日)	高时系数
游客用水	654	0.9	436	1.50
住宿设施	80	0.9	53	1.50
餐饮设施	18	0.9	12	1.50

服务区	最高日用水量 (立方米/日)	排污系数	最高日污水量 (立方米/日)	高时系数
管理服务人员	24	0.9	16	1.50
未预见及其他用水	202.8	0.8	120	1.69
合计			637	1.54

经计算可知，规划区污水量约  $637\text{m}^3/\text{d}$ 。

### 9.2.3 排水规划

规划将景区污水通过现状污水管网就近接入市政管网，不能纳入的则设置小型污水处理站，污水经处理达标后方可排放或回用。对于景区内地势较为低洼处，则布置小型污水处理装置（地理式无动力厌氧处理装置或高效氧化塘等），污水干管顺地势布置，管径为 DN300。

## 9.3 雨水工程规划

### 9.3.1 雨水排放条件

由于大小洞天景区生态环境优良，地表绿化率较高，整体地势东高西低，自然雨水大多直接渗入地表或沿自然地形排入南海。

### 9.3.2 雨水系统布置

结合海绵城市的雨洪管理概念，规划不再沿道路新建雨水管道，而是布置以排水明沟、植草沟为主要形式的道路雨水转输系统，辅以雨水花园、生物滞留设施等自然排水方式，使雨水经过生物滞留与净化，通过自然的方式进行排放；规划在各主要景观节点根据场地、地形等特点布置透水铺装的广场、人行道，并在部分景观绿地布置雨水花园个共计 5 处。

## 9.4 供电工程规划

### 9.4.1 电力负荷预测

用电负荷预测采用单位建筑面积负荷指标法进行测算，并符合《三亚市节能监督管理暂行办法》的相关规定。

表 9-3 规划用电负荷测算

建筑类别	建筑名称	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	用电指标 (W/m <sup>2</sup> )	用电负荷 (KW)	
管理办公	主入口服务中心	3000	80	240	
	次入口服务点	261	40	10.44	
公共建筑	房车营地管理中心	1100	60	66	
	婚拍基地	1068	60	64.08	
	影楼基地	3600	60	216	
	营地服务区	2000	60	120	
	民族风情集市	1500	60	90	
展览建筑	三亚市自然博物馆	2310	80	184.8	
	南海龙王别院	660	50	33	
	玄妙阁	700	50	35	
旅馆住宿	山海酒店	5200	50	260	
	海滨康养中心	2600	50	130	
	房车营地	1100	30	33	
	研学基地	3370	50	168.5	
	星空营地	700	50	35	
医疗点	医务室 (2 处)	60	40	2.4	
公厕	3A 级公厕 (3 处)	360	40	14.4	
商业	大中型	味道餐厅	5300	130	689
	一般型	民族风情集市	1500	40	60
		综合商店	200	40	8
		特色经营店	100	40	4
		小超市	50	40	2
		沙县小吃	105	40	4.2
		椰寨餐饮加工点	95	40	3.8
		出口商铺 (8 处)	254	40	10.16
		博物馆主干道商铺 (2 处)	95	40	3.8
		鉴真处冰爽商铺	105	40	4.2
		龙王海边商铺 (3 处)	75	40	3

		南海神鳌商铺	19	40	0.76
		寿字碑商铺（2处）	50	40	2
		小月湾观海亭商铺	60	40	2.4
合 计					2499.94

## 9.4.2 供电电网规划

景区目前的供电主要是由南方电网供给。本次规划的输电干线为 10KV，接市政供电电网。是在原有输电干线和支线的基础上进行延伸。干线主要沿道路进行铺设，景区内各功能区块和景点的用电都采用电力支线从 10KV 输电干线接入，并根据实际用电负荷设置不同容量的室外配电箱。以此来满足景区范围内的日常用电需求。

## 9.4.3 电力线路

规划景区内新建 10kV 和其他低压供电线路均采用直埋地下电缆方式铺设，各变电所采用户内型以减少电力线路对景区自然景观的影响。

## 9.5 通信工程规划

景区规划通信线路由南山市政电信网引入。景区内不设电信支局，由南山工业区方向引入程控直拨电话，各景点设电话交换箱，经交换箱后分线至各用户；网络建设由崖城镇邮电局接入光纤宽带。

为确保通信线路安全可靠，同时考虑到景观要求，规划区内通信线路全部采用电缆埋地敷设，严禁采用架空明线。

## 9.6 消防规划

### 9.6.1 森林防火现状

根据《三亚市人民政府关于划定森林防火区的通告》，大小洞天景区属于森林防火高火险区。景区陆域森林覆盖率达 89.79%，森林面积较大，植被茂密，易发生森林火灾。但景区目前防火体系还不够完善，缺乏消防系统规划。景区内

没有专业的扑火队伍，仅有一名专业消防员，消防设施设备较少，对火灾的监控监测能力弱，急需改进和完善。

此外，景区内的消防通道不够健全，南山和小月湾区域可达性较差，景区内管理人员和游客的消防安全意识缺乏，加之各独立景点之间沟通不够顺畅，存在一定的火灾隐患。

## 9.6.2 消防规划

### 1、重视森林火灾预防

作为树木连片的景区，一旦发生火灾很可能会造成灾难性后果。加强预防工作、防患于未然是提高森林火灾综合防控能力的重要基础和前提。进一步完善森林火灾的预防机制和措施，提高防范能力，充分掌握工作主动权，积极把森林火灾隐患找出。结合防火通道、防火隔离带、防火生物带等建设，形成完整的森林火灾预防体系，保证不会发生大的火灾。

### 2、依法防火保护森林

景区应贯彻执行《森林法》和《森林防火条例》，坚持实行“预防为主，积极消灭”的森林防火方针；加强森林防火宣传教育，使景区内每个公民和游客都懂得预防、扑救森林火灾，保护森林风景资源是自己应尽的义务；制定森林防火措施，预防森林火灾。

森林公园火灾防治应符合《森林防火工程技术标准（LYJ127-91）》、《森林重点火险区综合治理工程项目建设标准》（2004）、《森林防火条例》（2008）、《全国森林防火中长期发展规划》（2009）、《全国森林防火规划》（2016-2025）等相关规定。

### 3、建立健全森林防火制度

景区森林防火工作要实行各级领导负责制，确定责任目标，签定责任状，具体落实到各部门、各具体负责人，进行定期检查，列入干部年终业绩考核内容，推行森林火灾一票否决制。

在景区建立森林防火站，对游人进行防火宣传教育，并进行防火安全检查，禁止将易燃易爆物品带入景区。

### 4、充实森林防火扑火专业队伍

景区主要领导要亲自抓森林防火，建立森林防火指挥调度系统，配备专职护林员，雇请农村兼职护林员，划片包干，经常巡山护林，管好野外用火，及时报告火情，协助查处森林火灾案件。购置专业扑火工具与相关设备；增添通讯设备，建立畅通无阻的森林防火通讯网络；组建景区快速专业扑火队、半专业消防队伍和群众义务消防队，一旦发现森林火灾，立即组织扑救。

## 5、搞好森林防火设施建设

(1)规划在南山的三处高点上新建三座防火瞭望塔(1号塔坐标:东经109°9′25.18″,北纬18°18′14.98″,二号塔坐标:东经109°9′39.18″,北纬18°18′13.54″,三号塔坐标:东经109°9′37.59″,北纬18°18′6.17″。)并配备完善的设施设备,使瞭望塔具备视频监控、指挥的能力。此外再建立两处视频监控点,以监测瞭望塔盲区。配备高倍望远镜、对讲机等必要的监测、通讯工具,使瞭望和监控相结合,监测面积达到覆盖整个景区。

(2)在林木集中连片分布的重要景点及服务设施周围,因地制宜布置生物防火隔离带,隔离带要兼顾景观和防火的作用。同时,分别在缤纷果园、树冠自然展廊和研学基地周边分别修建1处森林消防蓄水池(6×4×3m)。

(3)结合山体地形和现状土路,按照三级林区公路标准,在南山上修建一条长6km的森林防火通道,达到巡护和隔离两个目的。

(4)在太极广场南侧结合现状建筑建立森林防火站,并配备专业扑火工具与相关设备;增添通讯设备,建立畅通无阻的森林防火通讯网络,做好经常性的检修维护。

## 6、加强旅游野外用火管理

加强对游客进行森林防火教育,树立标识牌,严格野外用火管理。火险期间,严禁游人带火种进入景区,严禁在景区内吸烟,严禁乱丢烟蒂,违者重罚。重要景点周边须有专人管理,以防游客用火引起森林火灾。

## 7、大力开展森林防火宣传教育

在森林防火站周边对游人进行防火宣传教育,并进行防火安全检查,禁止将易燃易爆物品带上山,针对面临的新形势,努力增强宣传工作的实效性,有针对性地充分挖掘和利用现有宣传工具,通过会议、广播、宣传车、警示牌、横幅、标语、简报等开展广泛宣传。在时间上,要确保整个森林防火期内宣传不间断,针对节假日和历年火灾多发时段,要开展相应的宣传周、宣传日活动。

## 9.7 综合防灾规划

### 9.7.1 森林病虫害防治规划

(1) 必须贯彻“防治结合，以防为主”的方针。

(2) 与南山村形成联防体系，结合防火监控兼顾病虫害监控。

(3) 建立检测预警系统，对那些易发生的害虫要预测预报，做到随时掌握虫情情况，并备有一定的生物制剂和药械。即使这样未来发生病虫害，不仅有应急预案，还有应急措施，可以使用事先准备的生物制剂及物理的方法予以控制。

(4) 健全森林病虫害防治技术服务站，形成防治技术服务网络。实施综合防治措施，天然林病虫害防治应着重生物措施防治，人工林病虫害防治采用营林措施、生物防治、人工防治等综合措施。合理使用化学药剂，特别要保证景区人畜安全，减少杀伤天敌。

(5) 维护生态平衡，园区内应当禁止捕蛇，鸟，两栖动物和小型哺乳动物等天敌物种。

### 9.7.2 防震抗震规划

#### 1、设防标准

采取工程抗震措施，认真做好抗震设防，提高建筑物、构筑物抗震能力，减轻震灾。新建永久性建筑物和构筑物，按地震基本烈度为 6 度的抗震要求设防。特别重要的建筑物和构筑物，其设计抗震烈度标准应适当提高。

景区内的道路、桥梁按抗震烈度 7 度设防，采用柔性道路设计，施工严格把关。强化交通指挥和管理，保证救灾通道的通畅。

供水、供电、通讯系统的构筑物按抗震烈度 7 度设防。供水管网采用环网，并采用抗震柔性接口；电力、电讯采用环形线路，重要设施要设备用线路。

所有工程建设要认真做好工程地质勘察，摸清地基详情。在软弱地基及可液化场地进行建设时，必须对地基进行处理，并尽量避开。

#### 2、疏散规划

利用停车场、景区广场及游览服务设施内的空旷地等作为地震时主要疏散地，

景区道路和周边城市道路作为避震疏散通道，疏散通道上要设置醒目标志。

### 9.7.3 地质灾害防治

#### 1、建设监测预报网络体系

监测网逐步覆盖地质灾害易发区。建立地质灾害空间数据库，提供包括地质环境状况、地质灾害历史和地质灾害隐患点分布、危险性、可能危害对象等主要地质灾害信息的适时查询。

#### 2、地质灾害防治工程建设

禁止在景区内开山采石，对道路边坡、建筑挡墙进行维护加固，通过工程措施和生物措施，防止滑坡、崩塌；实行工程建设项目地质灾害危险性评估制度，凡属大中型建设项目或在地质灾害易发区进行工程建设，必须进行地质灾害危险性评估。在有可能发生地质灾害的景点和游览路线上，必须采取相应的防治措施以确保游客安全。

### 9.7.4 防潮防洪规划

依据《防洪标准》（GB50201-2014）和《城市防洪工程设计规范》（GB50805-2012），确定三亚热带海滨风景名胜区防洪等级为三级，近期防洪标准为50年一遇，远期为100年一遇，堤防工程的级别为III级。用历史最高潮位进行校核，三亚市50年、100年一遇洪水相应潮水位分别为2.46m和2.55m。

### 9.7.5 气象灾害规划

据气象部门的资料，三亚市平均为每年3.72次台风，风力一般为8~11级，台风中心经过时最大风力在10~12级以上（12级台风风速在40m/s以上），易造成灾害，属于中风害地区。在景区建设和各种观景平台、观景亭、滨海步道等要充分考虑到台风影响，市政管网设施亦尽可能在地下敷设。

### 9.7.6 游览安全保障规划

#### 1、预警通讯系统

加大对景区的防灾和监测预报的投入，建立景区天气和地质灾害的预警系统。加强游览区域通知和求助报警通讯系统建设，保证游览安全讯息的通知和旅游通讯设施通畅。

## **2、防灾减灾措施**

建立天气、地质等灾害数据库，提供包括灾害天气状况、地质灾害历史和地质灾害隐患点分布、危险性、可能危害对象等主要灾害信息的适时查询，并发布季节性的灾害预警信息，提前做好应对灾害的物资准备和管控措施。

## **3、灾时救护体系**

建立专门避灾防险救护机构和必要的人员设置。利用三亚市及崖城区医院作为景区安全救援中心，建立应急救助中心。制定旅游安全救护应急预案，成立快速救援队伍和设置专门车辆，遇有意外，在第一时间作出快速反应，及时处理。

## **4、旅游安全管理**

完善安全标识系统，划定游客活动区和限制区，建立环境容量控制系统；科学测定游览区域环境容量及旅游景点的安全系数，采取空间和时间上的分流及控制门票出售量等途径来进行调控。

# 第十章 社区发展规划

## 10.1 社区现状分析

大小洞天景区范围内没有村庄和居民点。但由于景区与崖州湾科技城和周边村庄联系密切，因此需要在整体上考虑未来景区发展和社区之间的协调关系。景区周边村庄主要是指南山村。村庄中已经开展了少量农家乐，提供了零星的中低端民宿和餐饮设施，但是因缺乏统一的管理，服务设施和景区的整体协调性亟待加强，包括整体布局、建筑设计、乡村景观等方面。

## 10.2 社区发展规划原则

大小洞天景区的建设发展离不开周边社区的服务支撑，而景区的建设亦会对社区的发展和变化产生深远的影响。因此，为确保景区范围内生态保护、利用、生态教育和旅游活动的有序开展、基础、服务设施的系统化建设，以及周边区域土地产值的有效提高和周边社区经济效益的稳步上升，社区规划必须立足保护、着眼未来，遵循以下原则：

（1）整体保护：整体保护景区周边村庄的人文环境、农田环境与景区的森林环境作为一个完整的生态系统进行保护。

（2）合理管控：严格控制周边村庄居民点的过度扩张，对村庄周边果园及农田的施肥、病虫害管理防治措施进行统一管理，避免对土壤造成污染。决不允许私自占用山体林地，在林地内使用明火，杜绝危害森林环境一切行为。

（3）因地制宜：根据村庄资源特色引导村庄发展方向，以产业促进村镇的建设和转型。

（4）社区长效机制：通过政策引导、财政支持和社会协作，建立有利于生态保护与经济社会发展的长效机制。

## 10.3 社区发展规划

### 10.3.1 景城互动

崖州湾科技城位于大小洞天景区西北部，规划面积为 26.1 平方公里。主要由南繁科技城、深海科技城、大学城、南山港和全球动植物种质资源引进中转基地（即“一港、三城、一基地”）五部分共同构成。作为海南自由贸易港 11 个重点园区之一，崖州湾科技城以“世界眼光、国际标准、三亚特色、高点定位”为构架，致力于建设成为陆海统筹、开放创新、产业繁荣、文化自信、绿色节能的先导科技新城，成为国家深海科技创新中心、“南繁硅谷”及产学研城深度融合的聚集地。

因此，一方面科技城能够作为景区的区域服务中心为游客提供便捷、高效、热闹的城市生活，疏解景区的游客接待压力，丰富游客的整体旅行体验。另一方面大小洞天景区可以作为科技城的会客厅，承接南山港科考相关配套功能，植入科普展示、主题活动、发布仪式等相关功能。还可作为科技城的后花园，通过海滨康养中心、房车营地、露营基地、青少年户外体育活动基地、研学基地等的建设，为科技城居民提供动静皆宜的休闲、体验、研学空间和惬意品质的郊野体验。

### 10.3.2 景村联动

根据南山村自身资源特色和地理区位条件，现提供三种适其发展的村庄发展模式。

#### （1）服务接待模式

南山村内目前已有部分餐饮和住宿设施，具备一定的服务接待基础条件。且村庄靠近景区主入口和城市公路，交通通达便利。因此规划继续提高南山村的旅游服务接待能力，在村庄周边继续开发酒店民俗、主题餐饮、活动场地、婚庆、露营、研学用品选购等。从而在带动周边村庄发展的同时，提高景区的综合服务能力。

#### （2）产业发展模式

由于南山村紧靠南山，因此可以依托森林景观环境和森林资源适当发展森林

康养、森林拓展运动、森林游乐、林下休闲、林下经济、农事体验、果品采摘、摄影写生等产业业态。

### （3）灵活就业模式

目前南山村居民平时以农林业劳作为主，年轻人多在市区或科技城上班。未来随着景区的建设发展，景区的日常管理、工程建设、旅游服务等也能为南山村居民提供大量的就业机会。

## 10.3.3 村庄风貌保护控制

### （1）管控建筑风格，加强特色

注重旅游资源和村庄生态环境的保护，保持好乡村田园风貌；村庄建设体现乡土气息，建筑以地方民居形式为主，严格控制建筑规模、高度与层数，拆除违规乱搭乱建的构筑物。新建建筑要加强建筑风格引导，采用海南民居建筑形式，外墙均应局部处理，符合整体村落风格，不出现跳色、破坏村落整体协调的建筑立面。整体形成具有地方特色的建筑群落，融于环境，美化环境。建筑材料宜本地为主，体现乡土气息。统筹安排基础设施配套建设，提高村庄环境质量。

### （2）提升整体村庄景观

社区和林田应整体与景区风景相协调。包括卫生、林田景观、四旁绿化等方面。整体保持村落的原本村落的山形水势和布局，维持整体的林田风光不被破坏。对村庄卫生环境较差的区域集中清理，充分利用村庄闲置的小块空地，开展绿化美化建设。鼓励门前院后栽花补绿，形成庭院如花园的村庄美景。此外还需要构筑绿色廊道，加强车行、步行道路两旁绿化美化建设，尤其是通往景区的主要道路更要做到花红柳绿，四季景异。通过点、线、面状绿化有机结合穿插，形成整体的村庄美化效果，营造清新优美的环境和浓郁的乡土风情。

# 第十一章 景区用地规划

## 11.4 用地分类

景区用地分类以国家标准《风景名胜区总体规划标准》(GB/T50298-2018)为基本依据,用地分类及代码采用《风景名胜区总体规划标准》的规定,用地划分至中类。

景区内共包括 8 大类用地:

风景游赏用地(甲)、旅游服务设施用地(乙)、居民社会用地(丙)、交通与工程用地(丁)、林地(戊)、园地(己)、水域(壬)和滞留用地(癸)。

## 11.5 用地现状

景区现状开发程度较低,风景游赏用地比例仅占景区面积的 3.34%,主要集中在西部海滨沿线,而景区的中部、北部、东部还有大面积林地、园地等具有风景游赏开发潜力的地块,其中林地面积占景区面积的 37.27%,园地占 1.10%,各类用地面积详细情况见表 11-1。

表 11-1 大小洞天景区现状用地统计表

分类编号	用地分类名称	面积(公顷)	占景区比例(%)
甲	风景游赏用地	32.70	3.34
乙	旅游服务设施用地	3.59	0.37
丙	居民社会用地	1.09	0.11
丁	交通与工程用地	11.79	1.20
戊	林地	364.72	37.27
己	园地	10.75	1.10
壬	水域	553.65	56.58
癸	滞留用地	0.25	0.03
总计		978.54	100.00

注:水域面积来源为国土三调地类数据

按照景区规划要求，用地规划需要增加可游览区域面积，提高风景游赏用地比例；按照景区发展需求，适度增加旅游服务设施用地、交通与工程用地；综合协调景区与村庄发展，控制居民社会用地；保护各类生态与景观用地，保护景区海域及陆地水域用地。

## 11.6 用地规划

景区详细规划按照风景名胜区总体规划的布局、功能要求，落实并细化各类用地规划。用地规划统筹景区生态保护、风景游赏、旅游服务、居民社会发展等各项需求，科学合理配备交通与基础工程用地，并按照总体规划落实各项建设需求。用地规划结果如下：

大幅度增加可游览区域，风景游赏用地占景区用地面积比例由 3.34% 提高到 20.65%；按照景区发展需求适度增加旅游服务设施、交通与工程设施，旅游服务设施用地比例由 0.37% 提高到 2.43%，交通与工程用地由 1.20% 提高到 1.60%；居民社会用地比例由 0.11% 减少到 0.06%。

表 11-2 大小洞天景区用地规划表

分类编号	用地分类名称	面积（公顷）	占景区用地面积比例（%）
甲	风景游赏用地	202.05	20.65
乙	旅游服务设施用地	23.76	2.43
丙	居民社会用地	0.60	0.06
丁	交通与工程用地	15.74	1.60
戊	林地	182.75	18.68
壬	水域	553.65	56.58
总计		978.54	100.00

注：水域面积来源为国土三调地类数据

各类用地中，景区建设用地包括：风景点建设用地（甲 11）、游览设施用地（乙）、居民社会用地（丙）、交通与工程用地（丁）。规划景区建设用地总面积为 41.85 公顷，占景区总面积的 4.28%。建设用地统计及与风景名胜区总体规划建设用地对照情况详见表 11-3。

表 11-3 大小洞天景区规划建设用地统计与风景名胜区总体规划建设用地对照表

大小洞天景区详细规划建设用地统计				《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》 大小洞天景区范围内建设用地统计				
序号	用地名称		用地 代号	用地面积 (公顷)	用地名称	用地 代号	用地面积 (公顷)	
1	风景点建设用地		甲 11	1.75	风景游赏用地	甲	——	
2	其中	旅游服务设施用地	乙	23.76	游览设施用地	乙	49.13	
		旅游点建设用地	乙 1	22.96	——	——		
		解说设施用地	乙 4	0.79				
3	居民社会用地		丙	0.60	居民社会用地	丙	——	
	特殊用地		丙 6	0.60	——		——	
4	其中	交通与工程用地		丁	15.74	交通与工程用地	丁	11.44
		对外道路与交通设施用地	丁 1	5.62	其中	交通与工程用地	4.22	
		游览道路与交通设施用地	丁 2	9.49				
		供应工程设施用地	丁 3	0.08				
		环境工程设施用地	丁 4	0.19				
		其它工程用地	丁 5	0.36				道路
5	合 计			41.85	“乙+丙+丁”小计		60.57	
景区总面积 978.54 公顷，其中陆域 424.89 公顷，海域 553.65 公顷								

备注：表中“《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》大小洞天景区范围内建设用地统计”是根据《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030）》上报国务院矢量数据计算得出。

本规划的建设用地面积较风景名胜区的总体规划的建设用地面积减少了 18.72 公顷，原因是风景名胜区总体规划的建设用地部分与三亚市二级国家公益林落界范围、三亚市陆域二级生态保护红线和海岸带陆域 200 米保护范围重叠，考虑到生态保护的相关政策，本规划在这部分区域内未新增“乙”、“丙”类用地。

表 11-4 景区规划建设用地分区统计表

建设状况	主入口 服务区	次入口 服务区	婚庆 旅拍区	主题 文化区	山林游 赏区	运动 休闲区	生态保 育区	合计
规划新建	6.66	7.17	2.20	0	2.66	6.34	0.73	25.76
现状保留	0	4.87	4.82	2.53	0.15	1.72	2.00	16.09
小计	6.66	12.04	7.02	2.53	2.81	8.06	2.73	41.85
合计	41.85							

备注：本表仅统计景区建设用地，包括风景点建设用地（甲 11）、旅游服务设施用地（乙）、居民社会用地（丙）、交通与工程用地（丁），不包括风景保护用地（甲 2）、风景恢复用地（甲 3）、野外游憩用地（甲 4）、其他观光用地（甲 5）、林地、园地、水域等。

表 11-5 景区用地平衡表

序号	用地代号	用地名称		用地面积 (公顷)		占总面积比例 (%)		人均 (m <sup>2</sup> /人)		备注
				现状	规划	现状	规划	现状	规划	
00	合计	景区规划用地		978.54	978.54	100.00	100.00	—	—	
01	甲	风景游赏用地		32.70	202.05	3.34	20.65	0.33	0.68	按游人规模计算
	甲 1	其中	风景点用地	22.27	40.75	2.28	4.16	0.22	0.14	
	甲 2		风景保护用地		68.78		7.03		0.23	
	甲 3		风景恢复用地	9.1	14.95	0.93	1.53	0.09	0.05	
	甲 4		野外游憩用地		5.75		0.59		0.02	
	甲 51		其他观光用地		71.81		7.34		0.24	
02	乙	旅游服务设施用地		3.59	23.76	0.37	2.43	0.04	0.08	按游人规模计算
	乙 1	其中	旅游点建设 用地	2.80	22.96	0.29	2.35	0.03	0.08	
	乙 4		解说设施用地	0.79	0.79	0.08	0.08	0.01	0.01	
03	丙	居民社会用地		1.09	0.60	0.11	0.06	—	—	
	丙 4	其中	管理设施用地	0.49		0.05		—	—	
	丙 6		特殊用地	0.60	0.60	0.06	0.06	—	—	
04	丁	交通与工程用地		11.79	15.74	1.20	1.61	0.12	0.05	按游人规模计算
	丁 1	其中	对外道路与交 通设施用地	6.97	5.62	0.71	0.57	—	—	
	丁 2		游览道路与交 通设施用地	4.22	9.49	0.43	0.97	—	—	
	丁 3		供应工程 设施用地	0.08	0.08	0.01	0.01	—	—	
	丁 4		环境工程 设施用地	0.19	0.19	0.02	0.02	—	—	
	丁 5		其它工程用地	0.33	0.36	0.03	0.03	—	—	
05	戊	林地		364.72	182.75	37.27	18.68	—	—	—
06	己	园地		10.75		1.10		—	—	—
08	壬	水域		553.65	553.65	56.58	56.58	—	—	—
	壬 3	其中	海域	531.11	531.11	54.28	54.28	—	—	
	壬 4		滩涂、湿地	22.54	22.54	2.30	2.30	—	—	
09	癸	滞留用地		0.25		0.03		—	—	—
备注	2021 年，现状总人口 100.5 万人，其中：(1) 游人约 100 万人 (2) 职工 500 人 (3) 居民 0 人 2030 年，规划总人口 298 万人，其中：(1) 游人约 298 万人 (2) 职工 1000 人 (3) 居民 0 人									

根据景区用地平衡表，规划“乙+丙”总用地面积比现状“乙+丙”总用地新增约 19.68 公顷，对这部分用地调整来源具体说明如下：

1、景区北部主入口及游客服务中心 A-01 地块增加旅游点建设用地 1.76 公顷。该部分为《三亚热带滨海风景名胜区总体规划》中的游览设施用地，现状为林地和园地。

2、次入口服务区 B-01、B-03、B-05、B-06 地块共新增旅游点建设用地 10.31 公顷，该部分为《三亚热带滨海风景名胜区总体规划》中的游览设施用地和道路用地，其中 7.03 公顷现状为林地，3.28 公顷现状为游览道路与交通设施用地。

3、婚庆旅拍区北侧 C-05、C-06 地块共新增旅游点建设用地 2.47 公顷，该部分为《三亚热带滨海风景名胜区总体规划》中的游览设施用地，现状为林地、管理设施用地和游览道路与交通设施用地。

4、小月湾北侧 E-04 地块新增旅游点建设用地 5.99 公顷，该部分为《三亚热带滨海风景名胜区总体规划》中的游览设施用地，现状为林地。

5、婚庆旅拍区 B05、B-06 地块内原有管理设施用地 0.49 公顷，调整为风景点用地和旅游点建设用地。

6、D-03 地块及沿海滨道路沿线现状商铺进行清退改造，清退旅游点建设用地 0.25 公顷，调整为风景点用地。

7、次入口服务区 B-02、B-04 地块有 0.11 公顷旅游点建设用地由于道路规划，调整为游览道路与交通设施用地。

## 11.7 分类用地规划

### 11.7.1 风景游赏用地规划

风景游赏用地包括风景点用地、风景保护用地、风景恢复用地、其他观光用地。风景游赏用地总面积为 202.05 公顷，占景区用地的 20.65%。

风景点用地面积为 40.75 公顷，占景区用地的 4.16%；分布在滨海道路一线，

鉴真群雕以东、小月湾以西至金顶的登山道周边以及新增后山游览线的休闲节点周边。

风景保护用地面积为 68.78 公顷，占景区用地的 7.03%；分布在景区东北部，为景区陆域一级保护区范围内的林地。

风景恢复用地面积为 14.95 公顷，占景区用地的 1.53%；主要包括景区北部原有的果园和景区东南部小月湾东侧受到工程影响的林地。

野外游憩用地面积为 5.75 公顷，占景区用地的 0.59%；分布在小月湾西侧，利用现有的林下空间，开展生态休闲。

其他观光用地面积为 71.81 公顷，占景区用地的 7.34%，主要分布在后山线路两侧，形成观览路线的优美环境。

### 11.7.2 游览服务设施用地规划

游览服务设施用地包括旅游点建设用地和解说设施用地。游览服务设施用地面积为 23.76 公顷，占景区用地的 2.43%。

旅游点建设用地面积为 22.96 公顷，占景区用地的 2.35%；在现状基础上增加，增加用地主要位于主入口服务区、次入口服务区和小月湾以北。

解说设施用地面积为 0.79 公顷，占景区用地的 0.08%；为景区内的三亚自然博物馆及其周边环境用地。

### 11.7.3 居民社会用地规划

居民社会用地为特殊用地。面积 0.60 公顷，占景区用地的 0.06%；位于景区东北部。

### 11.7.4 交通与工程用地规划

交通与工程用地包括对外道路与交通设施用地、游览道路与交通设施用地、供应工程设施用地、环境工程设施用地、其它工程用地。交通与工程用地面积为 15.74 公顷，占景区用地的 1.61%。

主要为游览道路与交通设施用地及各类工程用地面积，在现状基础上完善景

区内部游览道路体系、停车场以及各类供应、环境工程设施。此外在山顶视野位置合适处建设消防瞭望设施。

## 11.8 用地兼容性

规划确定每个地块的用地性质。允许以满足用途为原则，在某种性质用地上进行设施的兼容使用。适建范围按《各类用地建设内容适建表》执行，兼容功能建筑面积比例不宜大于 20%。

表 11-6 各类用地建设内容适建表

用地性质 建设内容		风景游赏用地					游览服务设施用地		居民社会用地			交通与工程用地				
		甲1	甲2	甲3	甲4	甲5	乙1	乙4	丙4	丙5	丙6	丁1	丁2	丁3	丁4	丁5
1	风景点	√	×	×	√	×	○	○	○	×	×	×	×	×	×	×
2	游览设施	√	×	×	√	○	√	√	○	×	×	○	○	×	×	×
3	餐饮设施	○	×	×	×	×	√	×	○	×	×	×	×	×	×	×
4	住宿设施	×	×	×	×	×	√	×	○	×	×	×	×	×	×	×
5	购物设施	○	×	×	×	×	√	○	○	×	×	×	×	×	×	×
6	文娱设施	○	×	×	×	×	√	√	○	×	×	×	×	×	×	×
7	康养设施	×	×	×	×	×	√	×	○	×	×	×	×	×	×	×
8	管理设施	○	×	×	×	×	√	×	√	○	×	×	×	×	×	×
9	科研设施	○	○	○	○	○	○	○	○	√	×	×	×	×	×	×
10	市政设施	○	×	×	○	○	√	√	√	×	×	×	×	√	√	√
11	停车场	○	×	×	×	×	√	√	√	×	×	√	√	×	×	×
12	游艇码头	○	×	×	×	×	×	×	×	×	×	√	×	×	×	×

注：√为适建 ×不适建 ○由风景名胜区行政主管部门根据具体条件和规划要求确定表中未列入的设施，应由行政主管部门根据对周围环境的影响和基础设施条件具体核定

## 11.9 用地分类协调

风景名胜区规划的用地分类现行标准以《风景名胜区总体规划标准》(GB/T50298-2018)为依据,与自然资源部门进行国土空间规划所采用的用地分类有所差别,为便于与国土空间规划用地进行协调,现将景区用地分类参照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》进行统计。

经统计,景区陆域范围用地共包括 7 个一级类,13 个二级类,具体情况如下:

表 11-7 用地分类协调对照表

《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》分类						《风景名胜区总体规划标准》分类		
一级类			二级类			用地代号	用地名称	面积
代码	用地名称	面积	代码	用地名称	面积			
03	林地	382.75	0304	乔木林地	382.75	甲 1	风景点用地	38.71
						甲 2	风景保护用地	68.78
						甲 3	风景恢复用地	14.95
						甲 4	野外游憩用地	5.75
						甲 5	其他观光用地	71.81
						戊 1	有林地	182.75
04	草地	0.29	0403	其他草地	0.29	甲 1	风景点用地	0.29
08	公共管理与公共服务用地	0.79	0803	文化用地	0.79	乙 4	解说设施用地	0.79
09	商业服务业用地	21.21	0901	商业用地	21.19	乙 1	旅游点建设用	21.19
12	交通运输用地	15.11	1207	城镇道路用地	10.21	丁 1	对外道路与交通设施用地	0.72
						丁 2	游览道路与交通设施用地	9.49
			1208	交通场站用地	4.90	丁 1	对外道路与交通设施用地	4.90
13	公用设施用地	0.63	1302	排水用地	0.01	丁 3	供应工程设施用地	0.01
			1303	供电用地	0.07	丁 3	供应工程设施用地	0.07
			1309	环卫用地	0.19	丁 4	环境工程设施用地	0.19
			1310	消防用地	0.03	丁 5	其它工程用地	0.03
			1313	其他公用设施用地	0.33	丁 5	其它工程用地	0.33
15	特殊用地	4.11	1501	军事设施用地	0.6	丙 6	特殊用地	0.60
			1507	其他特殊用地	3.53	甲 11	风景点建设用	1.75
						乙 1	旅游点建设用	1.78
陆域合计								424.89



## 第十二章 用地建设控制

### 12.1 用地控制指标体系

规划将地块控制指标分为强制性指标和指导性指标两类。

强制性指标是必须严格遵照的指标,包括地块使用性质、用地面积、容积率、建筑密度、绿地率、建筑控制高度等;指导性指标是地块建设的参考性指标,主要包括建筑形式、风格、体量、色彩、材质等要求,以及其他环境要求。

依据风景名胜区相关规范,结合大小洞天景区实际情况,确定景区建设用地控制指标体系,详见表 12-1。

表 12-1 建设用地控制指标

指标体系分类		控制指标名称	建设用地	
1	土地使用	用地基本控制	用地面积	▲
			用地性质	▲
	建设强度控制	容积率	▲	
		建筑密度	▲	
		绿地率	▲	
3	建筑控制	建筑景观控制	▲	
		建筑层数	▲	
4	景观环境	自然景观控制	△	
		硬质场地比例	△	
5	设施配套	游览设施	导游小品	▲
			休憩庇护	▲
			宣讲咨询	▲
	管理服务设施	公安设施	▲	
		医疗服务设施	▲	
	商业服务设施	餐饮设施	△	
		住宿设施	△	
		商业售卖设施	△	
	文化娱乐设施	文博展览	△	
		艺术表演	△	
	基础工程设施	公共厕所	▲	
停车场		▲		

指标体系分类		控制指标名称	建设用地
6	风貌引导	文化主题	▲
		总体设计	△
	建筑风貌	建筑体量	△
		建筑风格	△
		屋顶形式	△
		建筑色彩	△
7	海绵设计	生态停车与绿化景观	△

注：▲表示本项为强制性要求；△表示本项为指导性要求。

## 12.2 现状建设强度分析

### 12.2.1 现状景点建设强度

大小洞天景区现状景点建筑以一层为主，个别为二层，建筑高度3-6米，平均容积率0.15，平均建筑密度12.2%。

表 12-2 现状景点建设强度分析表

名称	建筑总面积 (m <sup>2</sup> )	建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (hm <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)
婚拍基地	1068	1068	1.04	0.1	10.3
三亚自然博物馆	2310	2160	1.35	0.17	16
南海龙王别院	660	660	0.45	0.15	14.6
玄妙阁	700	340	0.43	0.16	7.9

### 12.2.2 现状管理服务设施建设强度

大小洞天景区的现状管理设施建筑以二层为主，建筑高度在6米左右，平均容积率0.19，平均建筑密度18.35%；服务设施建筑以一层为主，个别为二层，建筑高度3-8米左右，平均容积率0.17，平均建筑密度14.3%。

表 12-3 现状管理服务设施建设强度分析表

设施类型	名称	建筑总面积 (m <sup>2</sup> )	建筑占地面积 (m <sup>2</sup> )	用地面积 (m <sup>2</sup> )	容积率	建筑密度 (%)
管理设施	临时办公楼	200	105	9980	0.02	1.1

	临时办公棚	357	357	1003	0.36	35.6
服务设施	游客服务点	277	277	1734	0.16	15.9
	味道餐厅	5300	2768	10074	0.52	27.5
	沙县小吃	105	105	963	0.11	10.9
	椰寨餐饮加工点	95	95	1279	0.07	7.4
	出口商铺（8处）	254	254	963	0.26	26.4
	博物馆主干道商铺（2处）	95	95	3035	0.03	3.1
	鉴真处冰爽商铺	105	105	405	0.26	25.9
	龙王海边商铺（3处）	75	75	650	0.12	11.5
	南海神鳌商铺	19	19	320	0.06	5.9
	寿字碑商铺（2处）	50	50	504	0.1	9.9
	小月湾观海亭商铺	60	60	469	0.13	12.8

## 12.3 地块建设控制

### 12.3.1 容积率控制

#### （1）风景游赏用地

现状风景点建设用地主要包括：婚拍基地、三亚自然博物馆、南海龙王别院、玄妙阁等，容积率以现状为基本依据，同时结合规划提出具体控制要求，参见具体地块控制图则；

新建风景点建设用地，容积率 $\leq 0.1$ ，现状景点应符合具体地块规划控制指标要求；

风景保护用地，严格禁止建设；

风景林地，禁止建设。

#### （2）旅游服务设施用地

现状旅游点建设用地，容积率以现状为准；

新建的山海酒店、大小洞天海滨康养中心、星空营地、研学基地、房车营地等接待设施建设用地，容积率 $\leq 0.3$ ；其他旅游点建设用地容积率 $\leq 0.25$ ；

游娱文体用地，容积率 $\leq 0.25$ ；

休养保健用地，容积率 $\leq 0.3$ ；

解说设施用地，容积率 $\leq 0.25$ 。

### **(3) 居民社会用地**

科研设施用地，容积率 $\leq 0.3$ 。

## **12.3.2 建筑密度控制**

### **(1) 风景游赏用地**

现状风景点建设用地，建筑密度以现状为准；

新建风景点建设用地，建筑密度 $\leq 1\%$ ；

风景保护用地，严格禁止建设；

风景林地，禁止建设。

### **(2) 旅游服务设施用地**

现状旅游点建设用地，建筑密度以现状为准；

新建的山海酒店、大小洞天海滨康养中心、星空营地、研学基地、房车营地等接待设施，建筑密度 $\leq 20\%$ ；其他旅游点建设用地建筑密度 $\leq 30\%$ ；

游娱文体用地：建筑密度 $\leq 20\%$ ；

### **(3) 居民社会用地**

科研设施用地，建筑密度 $\leq 20\%$ 。

## **12.3.3 建筑高度控制**

应严格限制建筑高度。在规划实施中，有重要项目确需要突破建筑控制要求时，须充分分析项目与周边环境关系、建筑体量、风貌和景观等。

### **(1) 风景游赏用地**

现状风景点建设用地，建筑高度以现状为准；

新建风景点建设用地，建筑高度 $\leq 9$ 米；

风景保护用地，严格禁止建设；

风景林地，禁止建设。

### **(2) 旅游服务设施用地**

现状旅游点建设用地，建筑高度以现状为准；

新建的山海酒店、大小洞天海滨康养中心、星空营地、研学基地、房车营地等接待设施，建筑高度 $\leq 12$ 米；商业服务设施，建筑高度 $\leq 9$ 米，局部不超过12米；

游娱文体用地，建筑高度 $\leq 9$ 米。

### **(3) 居民社会用地**

科研设施用地，建筑高度 $\leq 12$ 米。

## **12.3.4 建筑形体与色彩**

建筑小体量为主、不宜过大，建筑布局应错落有致。建筑风格除特殊文化主题的建筑以外，其他服务设施建筑均应采用热带建筑风格，体现海南热带地区旅游景区特色。屋顶形式尽量采用坡屋顶形式。建筑色彩以“黄、白、灰”为基调，体现地方特色，组团间宜保持相同或相近的建筑整体风格。

## **12.3.5 后退红线**

游览车行主路两侧控制建筑后退6米；游览车行支路两侧控制建筑后退3米。在此基础上，地块内部地块与地块之间考虑开放防火通道的可能，东西向各退红线3m，南北向各退红线6米。现状保留地区考虑规划可操作性未对建筑后退做强制性要求。

## **12.3.6 绿化指标控制**

### **(1) 风景游赏用地**

风景点用地绿地率控制在70%以上、绿化覆盖率控制在80%以上；现状保留地区在有条件的情况下提高绿地率和绿化覆盖率，但不做强制性规定。

### **(2) 游览设施用地**

新建的山海酒店、大小洞天海滨康养中心、星空营地、研学基地、房车营地等接待设施，绿地率控制在50%以上、绿化覆盖率控制在60%以上；现状的旅游服务设施用地绿化率依现状，在有条件的情况下提高绿地率和绿化覆盖率，但不做强制性规定。

### (3) 居民社会用地

居民社会用地绿地率控制在 35%以上、绿化覆盖率控制在 45%以上。现状居民社会用地在有条件的情况下提高绿地率和绿化覆盖率，但不做强制性规定。

## 第十三章 景区风貌与修建性方案引导

本章按照景区空间布局,重点对主入口服务区、次入口服务区和婚庆旅拍区、主题文化区、研学拓展区、山林游赏区等6大片区进行景区风貌与修建性方案引导,为景区实施保护性开发提供管理准则和设计框架。

### 13.1 主入口服务区

包括景区主入口大门、游客集散广场、旅游服务中心、入口配套商业服务设施、主入口停车场等。景区主入口主要承担游客接待、景区形象展示、游览交通组织、停车换乘等功能。

#### 13.1.1 总体布局与风貌

**主入口大门和游客集散广场:**突出大小洞天道教文化主题,在满足游客集散活动的同时展现旅游景区入口景观形象。采用入口景石、组合式花坛,搭配景观雕塑小品,构建“教化众生、道义感悟、阴阳相合”三个文化景观节点,打造“众妙之门”景观展示区。

**旅游服务中心:**利用景区入口现状地形条件,建设景区旅游服务中心,配备完善的旅游服务设施,解决吃、住、行、游、购、娱的基本功能需求。

**主入口停车场:**依托山林景观修建景区主入口停车场,设置大车区、小车区和电瓶车换乘点。新建入口景观大道构建线性景观轴,实现景区主入口和主要景点相连接。



图 13-1 主入口服务区规划方案示意图



图 13-2 主入口服务区效果示意图

### 13.1.2 建筑形象

游客服务中心为本区的标志性建筑，建筑体量要适宜，控制建筑高度，以满足功能要求为主，其他配套服务建筑以小体量为主，突出热带建筑风格。所有建筑均采用坡屋顶形式，强调绿树掩映效果，体现海南热带地区旅游景区特色；建筑色彩以建筑材料原有色彩为主，“灰、白、黄”为基调，在局部建筑或门、窗等构件变化色彩，总体色调保持协调。

## 13.2 次入口服务区

包括景区管理办公区、旅游服务点、太极广场、民族风情集市、房车营地、味道餐厅、山海酒店、配套商业服务设施等。景区次入口服务区主要承担景区管理办公、游客接待、后勤服务、餐饮住宿、休闲购物等功能。

### 13.2.1 总体布局与风貌

次入口服务区在整体空间布局以景区次入口的游览大道为主要景观轴线主要服务建筑和配套设施以及场地空间组织都分列轴线两侧。轴线由东北向西南依次串联次入口景观广场、民族风情街、太极广场、花卉节会场、椰林吧和“天空之吻”观海平台。本片区应充分考虑景区西部未来文化休闲旅游发展需求，重点布局旅游服务设施，满足游客游览需求。

优化空间利用，将原有管理设施和现状停车场外迁：将景区内原有的旅游公司管理设施外迁至旅游服务中心，将现状停车场外迁至景区主入口，腾出的用地进行旅游景点及其他旅游服务设施建设。



图 13-3 次入口服务区规划方案示意图

### 13.2.2 建筑形象

注重建筑与山水景观环境的协调，严格控制建设强度、建筑高度和体量。建筑风格以热带建筑风格为主，强调绿树掩映效果，体现海南热带地区建筑特色。建筑色彩以建筑材料原有色彩为主，“灰、白、黄”为基调，总体色调保持协调。

现有建筑以现状保留为主，但要通过屋顶形式、建筑立面、建筑色彩等各方面的改造，实现风貌协调与统一。新建的管理办公建筑和旅游接待建筑可建设屋顶花园和墙体绿化，增加整体绿化空间。民族风情集市的建筑应融入本地少数民族文化，突出民族特色风情。



图 13-4 次入口服务点改造意向图

## 13.3 婚庆旅拍片区

包括百年酸豆树、现状婚拍基地、观海平台、花卉节会场、椰林吧、滨海景观步道、三亚自然博物馆等。主要承担婚庆旅拍、生态观光、自然科普教育等功能。

### 13.3.1 总体布局与风貌

婚庆旅拍片区在整体空间布局上以滨海游览大道为主要景观轴线，主要服务建筑和配套设施以及场地空间组织都分列轴线两侧。轴线由西北向东南依次串联百年酸豆树、婚拍基地、观海平台、三亚自然博物馆、滨海景观步道。本片区应加强保护沿海自然景观风貌，保护滨海景观环境和生物多样性。增加自然教育标识标牌设施，打造滨海自然教育空间。同时要对现有婚拍设施进行改造提升，形成美丽多样的滨海婚拍场景，营造自然、生态、清新、简约的整体景观氛围。



图 13-5 婚庆旅拍区规划方案示意图

### 13.3.2 建筑形象

本区内的建筑以现状保留为主，并通过屋顶形式、建筑立面、建筑色彩等各方面改造，加强各建筑之间的风貌协调与统一。对现有建筑景观空间进行绿化提升改造，强调绿树掩映效果。

### 13.4 主题文化片区

包括小洞天、南海龙王别院、玄妙阁、岩瞻亭、寿字碑、南山不老松等道教文化景观节点，主要承担道教文化景观观光游览、文化交流研修科普、生态观光等功能。

### 13.4.1 总体布局与风貌

充分利用现有自然条件和山海空间格局，以小洞天为滨海区域景观核心，以金顶观星台为山体景观核心，形成山海景观空间呼应。针对大众游客，在玄妙阁开展道教文化研究、交流与体验活动，突出道教文化主题。依托山海景观，通过登山步道合理布局景观游览序列，展示道教文化相关内容，丰富游客游览感受。

片区整体风格追求古朴、淡雅、宁静、自然的“悟道”环境。保护已形成的道教文化景点及片区山海景观环境，加强现有建筑和设施的风貌协调统一。净化宗教氛围，规范道教纪念品售卖活动。



图 13-6 主题文化区规划方案示意图

## 13.4.2 建筑形象

建筑以现状保留为主。建筑色彩以建筑材料原有色彩为主，道教文化色彩特点，总体色调保持协调。对现有龙王别院的建筑景观空间进行绿化提升改造，强调绿树掩映，提升整体环境品质。

## 13.5 研学拓展区

包括小月湾、生态露营区、户外活动营地服务区、大小洞天研学基地、自然课堂等。以研学拓展、运动健身、生态露营、生态观光为主要功能。

### 13.5.1 总体布局与风貌

以研学拓展和森林户外运动为主题，结合小月湾和南山的自然地形，依山就势、因地制宜布局青少年户外体育活动营地、大小洞天研学基地等项目。本片区是整个大小洞天景区的核心景观区域之一。北有南山环抱，南有南海相迎，自然海湾景观美丽独特，因此区内建筑应注重与山海自然环境的协调。

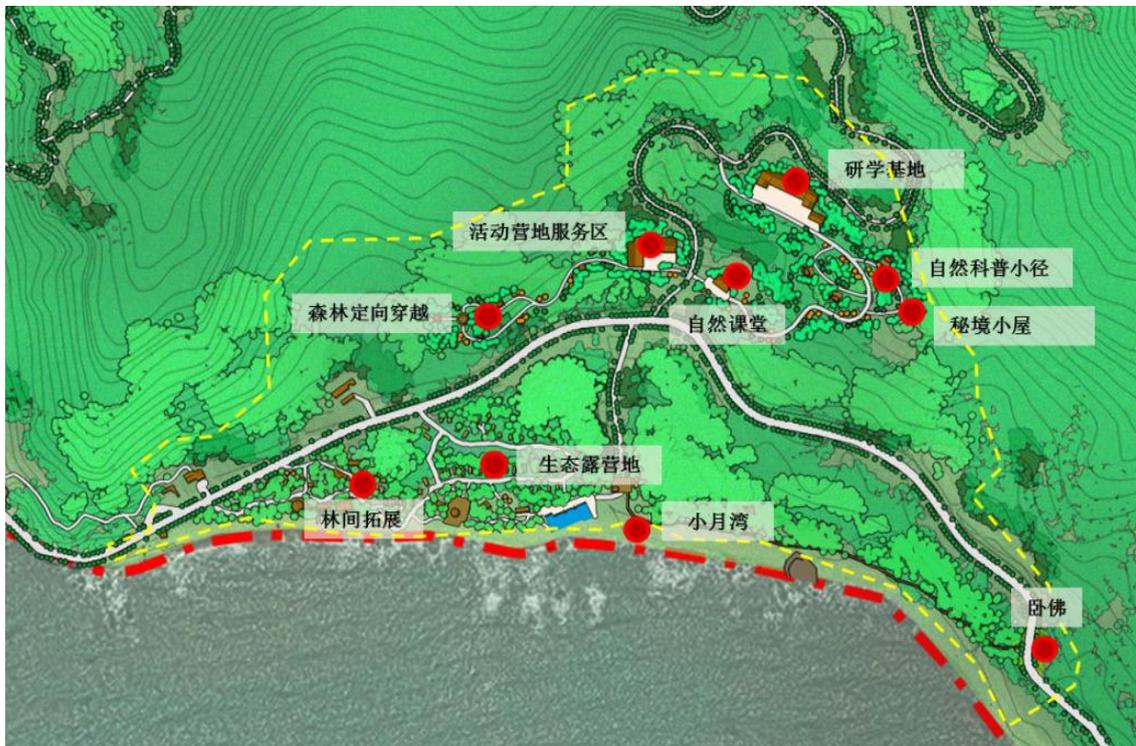


图 13-7 研学拓展区规划方案示意图

## 13.5.2 建筑形象

区内建筑应严格控制建筑高度和体量，强调绿树掩映。营地服务区和大小洞天研学基地的建筑均采用热带建筑风格，坡屋顶形式，体现海南热带地区建筑特色。建筑色彩以建筑材料原有色彩为主，“灰、白、黄”为基调，总体色调保持协调。

## 13.6 山林游赏区

包括缤纷果园、观景摄影平台、山海亭、亲子游戏园、树冠自然展廊等。以生态观光、摄影写生、科普教育、森林体验为主要功能。

### 13.6.1 总体布局与风貌

充分利用现有的自然条件和林下空间，结合现状地形，沿景区防火通道两侧依次布局轻量化的林下体验与活动项目。严格控制游人规模，不得进行旅游服务设施建设。加强对南山森林资源的保护与抚育，改善整体林相景观，营造静谧自然的山林景观环境。

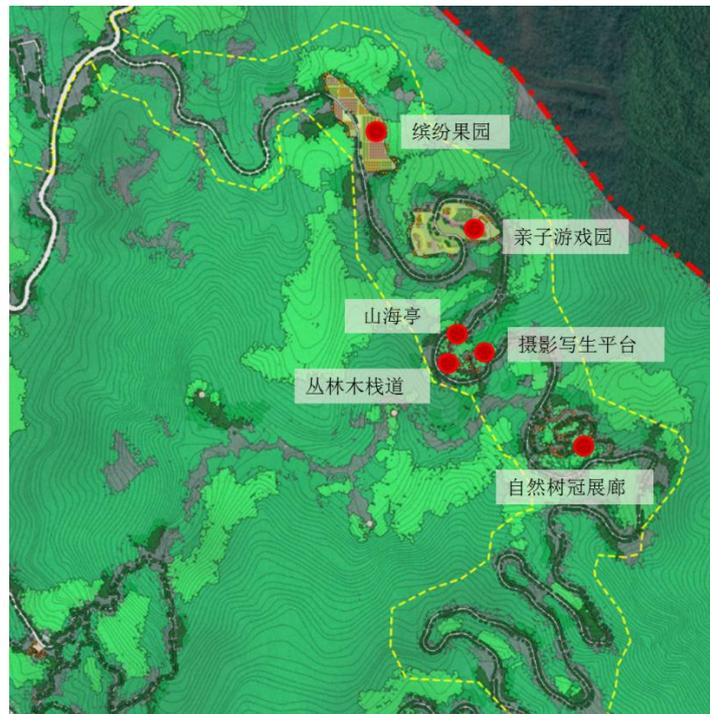


图 13-8 山林游赏区规划方案示意图

## 13.7 海绵设计引导

景区应顺应自然采用低影响开发模式。停车场应加强绿化覆盖率,减少日晒;利用生态、透水材料建设生态型停车场,避免大面积硬质铺装;建筑可结合屋顶花园、垂直绿化;道路采用透水砖、路边植草沟;绿地景观结合自然地形建设雨水花园。

## 第十四章 分期建设规划

大小洞天景区的建设分为近、远两个阶段。近期 2021-2025 年为重点建设阶段，远期 2026-2030 年为完善发展阶段。

### 14.1 分期建设目标与实施重点

#### 14.1.1 近期（2021-2025 年）

##### （1）强化大小洞天景区资源保护

开展资源详查、生态修复、绿化美化、地质灾害勘察和建档等保护措施，完成风景区范围及核心景区范围的勘界立标工作，明确具体保护范围；加强自然山体、水系岸线、海岸沙滩、生物群落等资源的生态保护；重点开展海岸保护、沙滩治理、文物保护、古树名木专项保护等工作；

##### （2）开展景区环境整治，完善基础设施建设

开展景区环境整治专项工程，强化景区内各类土地利用管控；按照生态保护要求，清退与一级保护区管理不相符的各项设施；完善景区游览交通系统建设，使整体游线闭合成环；推进景区给排水、供电、通信、防灾等各项基础工程建设，重点完善景区森林防火体系，建设南山防火通道。

##### （3）全面改造和提升大小洞天景区

净化大小洞天道教文化产品，丰富景区各类旅游产品；完善景区游览服务、住宿、餐饮、购物、医疗、环卫、文化等旅游服务设施建设，推进主、次入口服务区建设以及山海酒店、大小洞天海滨康养中心、星空营地、房车营地、民族风情集市等接待设施和配套商业设施建设；以改造和扩建小月湾为重点，推进主要景区景点建设，重点建设三亚市青少年户外活动营地和大小洞天研学基地，并逐步拓展南山生态旅游空间。

#### 14.1.2 远期（2026-2030 年）

##### （1）在做好森林植被保护与管理的基础上，着力开展景区重要区域和节点

的生态修复工作；

(2) 进一步完善景区景点的总体建设和基础设施建设,开展景区管护监控、科研监测和科普宣教设施建设工作,使景区各项基础设施达到相对完善的程度;

(3) 全面提升景区的服务质量和服务水平,大力开展景区形象宣传,注重景区市场营销,完善景区形象,扩大景区影响。

(4) 根据市场需求调整和进一步开发新的生态旅游项目。

## 14.2 项目工程分期建设表

表 14-1 大小洞天景区分期建设项目一览表

序号	工程名称	规模	单位	建设内容	建设性质	分期规划	
						近期	远期
1	景区勘界立标工程	1	项	设立界碑 6 块,界桩 20 个,明确景区范围。	新建	●	
2	野生动植物资源调查	1	项	确定动植物名录,明确保护对象,制定具体保护措施。	新建	●	
3	古树名木保护工程	1	项	建立古树名木档案,划定保护范围,制定管护技术措施,进行长期动态监测。	新建	●	
4	文物古迹保护工程	6	处	划定保护范围,制定保护措施,设立科普牌和警示牌,共 60 块。	提升	●	
5	小月湾沙滩保护工程	1	项	通过补植以椰树、琼崖海棠、海岸桐等热带树种,建设海滨护岸防护林。	新建	●	
6	小洞天基岩海岸保护工程	1	项	划定保护范围,严格控制游客行为,禁止开山采石。补植滨海植被。	新建	●	
	破损山体面生态修复工程	1.5	hm <sup>2</sup>	对由于景区道路、景区景点建设等造成的山体破损面进行生态修复,总面积约 0.7 hm <sup>2</sup> 。	新建		●
	自然植被生态恢复工程	1.3	hm <sup>2</sup>	由于景区现状停车场和临时管理区将在主入口服务区建成后进行整体外迁,因此需要对原有场地局部进行植被恢复工作,总面积约 1.3 hm <sup>2</sup> 。	新建		●
	芒果园退果还林工程	11	hm <sup>2</sup>	对景区北部的现状芒果园局部进行退果还林,恢复自然植被群落,总面积约 11 hm <sup>2</sup> 。	新建		●
	旅游服务中心建设工程	3000	m <sup>2</sup>	在景区西北主入口新建一处旅游服务中心,建筑面积 3000 m <sup>2</sup> 。	新建	●	
	旅游服务点改造工程	260	m <sup>2</sup>	将台基广场处原游客服务中心改造为旅游服务点,建筑面积 260 m <sup>2</sup> 。	提升	●	
	旅游服务站改造工程	30	m <sup>2</sup>	将现状龙王商铺和小月湾观海亭商铺改造提升为旅游服务站,建筑面积 30 m <sup>2</sup> 。	提升	●	

序号	工程名称	规模	单位	建设内容	建设性质	分期规划	
						近期	远期
	景区景点建设工程	3	处	玄妙阁、南海龙王别院、南山不老松	提升	●	
		17	处	影楼基地、民族风情集市、钻石礼堂、观海平台、海天水月；道法自然、问道亭、金顶观星台；生态露营地、青少年户外体育活动营地服务区、森林定向穿越、林间拓展、自然课堂、秘境小屋、自然科普小径、滨海栈道；	新建	●	
		5	处	缤纷果园、亲子游戏园、摄影写生平台、树冠自然展廊；海娱基地	新建		●
	接待设施建设工程	12970	m <sup>2</sup>	新建山海酒店、大小洞天海滨康养中心、星空营地、大小洞天研学基地、房车营地各一处，总建筑面积12970m <sup>2</sup> ，床位数200张。	新建	●	
	购物设施建设工程	4	处	综合商店1处，建筑面积200m <sup>2</sup> ；特色经营店1处，建筑面积600m <sup>2</sup> ；小超市1处，建筑面积50m <sup>2</sup> 。	新建	●	
	医疗设施建设工程	1	处	在旅游服务中心内增设1处医务室，建筑面积30m <sup>2</sup> 。	新建	●	
	环卫设施建设工程	1	项	3处生态环保型公厕，建筑面积360m <sup>2</sup> ；5处移动式生态厕所；2处垃圾收集点；50个垃圾箱。	新建	●	
	文化设施建设工程	1	项	改造玄妙阁、龙王别院的建筑内部空间，增设道教文化展示设施。	新建	●	
	生态停车场建设工程	4.95	hm <sup>2</sup>	主入口生态停车场，占地面积4.73hm <sup>2</sup> ，停车位980个。次入口电瓶车停车场，占地面积0.22hm <sup>2</sup> ，停车位80个。	新建	●	
	电瓶车道建设工程	0.9	km	主入口服务区至次入口服务区。总长0.9km，红线宽度10米。	新建	●	
	游览步道建设工程	2.5	km	在次入口服务区和金顶至南山一线区域修建两条游览步道。总长2.5km，宽度0.8-3米。	新建	●	
	海上游船码头建设工程	1	处	在小月湾东侧新建1处游船码头，开辟海上观光游览航线。	新建		●
	给排水工程	1	项	铺设给水管道1.05km，管径DN150~DN300；铺设排水管道1.15km，管径DN300。	新建	●	●
	供电通信工程	1	项	铺设供电与通信线路各1.8km。	新建	●	●
	南山防火通道建设工程	6	km	按照三级林区公路的标准，修建一条长6km宽5米的森林防火通道。	新建		●
	南山防火监控系统建设工程	1	项	新建3座防火瞭望塔，并配备完善的设施设备，建立2处视频监控点，以监测瞭望塔盲区。	新建		●
	综合防灾工程	1	项	森林病虫害、防震抗震、地质灾害、防潮防洪、气象灾害、安全保障。	新建	●	●

### 14.3 规划实施措施

认真贯彻执行《风景名胜区条例》等法律法规，健全地方法规和规章制度。制定《大小洞天景区保护条例》及管理办法，明确管理与经营机构的职责。在景区规划范围内的各种建设活动，必须严格履行项目审批制度，其选址和布局应符合《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030）》和经过审批的详细规划。各类建设项目必须履行相应的管理审批及规划建设报批程序，必须取得《风景名胜区建设项目选址审批书》和《建设用地规划许可证》和《建设工程规划许可证》。占用林地应做到占补平衡，所有建设项目应进行环境影响评价和视觉环境影响评价。对于重大建设项目必须进行可行性研究、方案招投标以及项目公示，并报省建设行政主管部门审查。对未经批准擅自开工的建设项目，景区管理部门有权责令其停工并依法予以拆除。

# 第十五章 投资估算

## 15.1 估算范围

投资估算范围包括大小洞天景区风景保护工程建设、景区景点建设、旅游服务设施建设、游览交通工程建设、基础工程建设以及科研、规划、勘察设计费、工程监理费、招标费、建设单位管理费和预备费。

## 15.2 估算依据

估算依据如下：

- (1) 国家和地方的相应政策法规；
- (2) 栾川县相关行业有关技术经济指标；
- (3) 现行市场价格；
- (4) 社会平均用工量。

## 15.3 估算原则

- (1) 坚持“全面规划，分期实施，重点投放，经济合理”的原则；
- (2) 基础数据来源可靠、时效性强原则；
- (3) 投资估算切合实际、符合有关规定；
- (4) 技术经济指标、参数、定额符合项目区实际情况的原则。

## 15.4 估算说明

根据项目建设期限，投资建设年限为 10 年，即 2021~2030 年。近期为 5 年，即 2021-2025 年，远期为 5 年，即 2026-2030 年。

建设投资分为工程建设投资费用、其他费用和基本预备费。

工程建设投资费用包括风景保护工程建设费用、景区景点建设工程费用、旅游服务设施建设工程费用、游览交通工程建设费用、基础工程建设费用。

其它费用包括：咨询费、勘察设计费、建设单位管理费、招投标费、工程监

理费、环境影响咨询服务费。

基本预备费：按工程费用和其它费用的 5%计算。

## 15.5 投资估算

经初步估算，大小洞天景区项目建设总体投资约 35034.82 万元。近期（2021-2025 年）投资 31904.98 万元，占项目总投资的 91.07%；远期（2026-2030 年）投资 3129.84 万元，占项目总投资的 8.93%。

### 1、按建设项目费用构成分

工程费用 30894.9 万元，占总投资的 88.18%；其它费用 2471.59 万元，占总投资的 7.05%；预备费用 1668.32 万元，占总投资的 4.76%。

### 2、按工程项目费用构成分

风景保护工程总投资 730 万元，占工程费用的 2.36%；景区景点建设工程总投资 8231.4 万元，占工程费用的 26.64%；旅游服务设施建设工程总投资 13768.5 万元，占工程费用的 44.57%；游览交通工程总投资 4265 万元，占工程费用的 13.8%；基础工程总投资 3990 万元，占工程费用的 12.62%。各项工程投资估算见表 15-1：

表 15-1 大小洞天景区建设项目投资估算表

序号	名称	总投资	近期投资	远期投资
一	<b>工程费用</b>	<b>30894.9</b>	<b>28134.9</b>	<b>2760</b>
1	风景保护工程	730	250	480
2	景区景点建设工程	8231.4	6851.40	1380
3	旅游服务设施建设工程	13768.5	13768.5	
4	游览交通工程	4265	4065	200
5	基础工程	3990	3200	700
二	<b>其他费用</b>	<b>2471.59</b>	<b>2250.79</b>	<b>220.80</b>
1	科研、规划、勘察设计费	1081.32	984.72	96.60
2	建设单位管理费	463.42	422.02	41.40
3	工程监理费	617.90	562.70	55.20
4	招标费	308.95	281.35	27.60
三	<b>预备费</b>	<b>1668.32</b>	<b>1519.28</b>	<b>149.04</b>
	<b>合计</b>	<b>35034.82</b>	<b>31904.98</b>	<b>3129.84</b>