

三亚热带海滨风景名胜区
大小洞天景区详细规划（2021-2030年）

规划文本

林产工业规划设计院

2021.10

目 录

| | |
|---|----|
| 第一章 总 则 | 1 |
| 第二章 总体布局 | 3 |
| 第三章 风景保护规划 | 4 |
| 第四章 风景游赏规划 | 11 |
| 第五章 旅游服务设施规划 | 13 |
| 第六章 游览交通规划 | 15 |
| 第七章 基础工程规划 | 18 |
| 第八章 社区发展规划 | 21 |
| 第九章 景区用地规划 | 23 |
| 第十章 用地建设控制 | 25 |
| 第十一章 景区风貌与修建性方案引导 | 28 |
| 第十二章 分期建设规划 | 32 |
| 第十三章 投资估算 | 33 |
| 第十四章 附 则 | 34 |
| 附录：《大小洞天景区详细规划（2021-2030年）》与《三亚热带海滨风 景名胜区总体规划（2017-2030年）》主要内容对照 | 35 |
| 一、景区性质、容量、规模 | 35 |
| 二、分级保护 | 35 |
| 三、用地规模 | 36 |
| 附 表 | 38 |

附表

- 表一 景点建设一览表
- 表二 旅游服务设施规划一览表
- 表三 规划停车场一览表
- 表四 大小洞天景区规划用地平衡表
- 表五 各类用地建设内容适建表
- 表六 大小洞天景区分期建设项目一览表
- 表七 大小洞天景区建设项目投资估算表

第一章 总 则

第一条 编制目的

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，在此基础上落实上位规划，明确用地规模，控制建设指标，引导修建实施，实现风景名胜区的多种功能，达到永续利用的目的。

第二条 规划范围

本规划以《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 9.79km²（其中陆域面积 4.57km²、海域面积 5.22km²）。地理坐标：东经 109° 09′ -109° 13′，北纬 18° 17′ -18° 19′。核心景区面积 1.33km²，占景区总面积的 13.59%，其中陆域面积 0.77km²，海域面积 0.56km²。

第三条 规划依据

本规划以《风景名胜区条例》《风景名胜区总体规划标准》《风景名胜区详细规划标准》《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030）》《三亚市城市总体规划（2011-2020）》以及《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国环境保护法》《中华人民共和国旅游法》《海南省生态保护红线管理规定》《海南经济特区海岸带保护与开发管理规定》等国家和地方有关法律、法规、规范、标准及相关规划为依据。

第四条 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）。

第五条 规划原则

- 1、严格保护、永续利用原则
- 2、文化保护、挖掘与传承原则

3、生态优先和资源适用原则

4、综合协调和特色整合原则

第六条 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。

第七条 景区定位

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。

第八条 规划策略

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；

文化赋能——传承文化内涵，促进文化交流；

旅游转型——强化多元体验，完善综合服务；

景城联动——协调社区关系，共享生态福利。

第九条 规划成果使用

本规划是指导大小洞天景区风景资源保护和景区建设的重要依据。景区规划范围内任何单位和个人的一切建设活动均不得违背本规划的相关规定，建设项目应依据本规划进行专项规划或设计。

第二章 总体布局

第十条 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。

第十一条 功能分区

规划 3 类功能区：

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。含景区主入口大门、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、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、房车营地等。

2、风景游览区

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。

3、生态保育区

一般情况下不开展游览活动、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。包括南山的大部分山体区域。

第三章 风景保护规划

第十二条 分级保护规划

严格按照《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030）》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 1.33km²（其中一级陆域保护区面积 0.77km²）。

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 ² ） （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 ² ） |
|-----------------|---|-------------|-------------|--|
| | 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% |

（一）一级保护区

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 0.56km²。

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。

（二）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、田园、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 2.09km²。

（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 km²。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。

（三）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 km²。

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。

第十三条 分类保护规划

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。

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。

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。

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。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) 加强对景区内古树名木的保护，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

技术手段提高养护水平。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,创造多种类型的植物景观或景点,组织古树名木植物景观专题科普游览活动。

第十四条 景区生态保护与修复

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。

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·km²。

(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。

①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坝植被。

②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。

3、景区生态修复

(1) 山体修复：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 0.7hm²。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) 植被修复：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 1.3hm²。

(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 hm²。

第四章 风景游赏规划

第十五条 游客容量与规模测算

1、游人容量

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。

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。

2、游客规模

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。经测算，大小洞天景区 2030 年游客规模将达到约 298.36 万人。

第十六条 景点建设规划

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，重点在婚庆旅拍、主题文化、研学拓展、山林游赏等四大片区进行风景游赏活动。在现状景点的基础上，共规划提升和新增景点 27 处，其中提升完善景点 3 处，新建景点 24 处。具体见《附表一：规划建设景点一览表》。

第十七条 游览线路组织

1、游览方式

按照交通方式分，可分为步行游览和电瓶车游览；按照游览时间分，可分为快速游览、休闲游览、综合游览；按照游览目的分，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。

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，规划共设置了海滨景观主题游线、道教文化主题游线、研学拓展主题游线、山林体验主题游线、海上观光游线等 5 条特色游览线路。

第五章 旅游服务设施规划

第十八条 游览服务设施

在景区内部建立分级的游览服务系统，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，疏密合理的三级游览服务体系。

旅游服务中心，1处，位于景区主入口；

旅游服务点，1处，位于景区次入口；

旅游服务站，2处，位于龙王别院南部和小月湾西部。

第十九条 住宿设施规划

根据景区现有条件，规划新建山海酒店、星空营地、研学基地、房车营地、大小洞天海滨康养中心等5处住宿设施，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。

第二十条 购物设施规划

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，在旅游服务中心旁设置特色经营店1处，在旅游服务点东侧新建民族风情集市1处，在房车营地处设置小超市1处。

第二十一条 医疗设施规划

规划在景区的旅游服务中心和旅游服务点设置医务室2处，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。

第二十二条 环卫设施

(1) 规划在景区的旅游服务中心、旅游服务点和研学基地附近设置生态环保型公厕各1处，公共厕所的建筑风格、体量要与环境相协调。

(2) 在景区范围内设置生态移动厕所5处，以满足节假日大规模游人的使用需求。

(3) 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) 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。

第二十三条 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。景区文化设施建设应与道教文化主题、性质和景区氛围相符合。

所有旅游服务设施具体见《附表二：旅游服务设施规划一览表》。

第六章 游览交通规划

第二十四条 景区对外交通

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；依托三亚市规划设置的海上交通在小月湾东部设置海上交通码头 1 处。

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。

第二十五条 道路交通组织

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。

第二十六条 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。

1、机动车道

2 条，分别为次入口-椰寨，次入口-太极广场，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。

2、车行游览支路

5 条，主要是由主、次入口串联各景点、服务设施的道路，道路红线宽为 10 米、7 米和 4-5 米。

3、步行游览路

8 条线路，主要为沿山和滨海景观步道和木栈道，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。

第二十七条 游览车系统规划

景区内采用电瓶车进行游览，形成景区主要游览环线，沿线设置 8 个停靠（候车）点、2 处电瓶车停车场（主入口、次入口）。

第二十八条 停车场

1、外部社会车辆停车场

景区北部主入口服务区设置大型生态停车场，作为外部车辆停放场地，占地 4.73hm²，设置大型停车位 36 个，小型停车位 846 个，电瓶车位 98 个。

2、游览电瓶车停车场

景区内部规划 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 0.52hm²，作为电瓶车保养、停靠、调度的区域。

所有停车场具体见《附表三：规划停车场一览表》

第二十九条 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。

第三十条 道路及交通设施建设控制要求

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。

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。

3、生态型停车场

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。

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。

第七章 基础工程规划

第三十一条 给水工程规划

- (1) 给水水源由三亚市供水管网提供。
- (2) 根据《风景名胜区总体规划标准》进行估算, 景区最高日用水量为 1554.8 立方米。
- (3) 沿现有道路布置供水干管, 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。
- (4) 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。

第三十二条 污水工程规划

- (1) 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。
- (2) 污水量约为 $637\text{m}^3/\text{d}$ 。
- (3) 对于景区内地势较为低洼处, 则布置小型污水处理装置(地埋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。

第三十三条 雨水工程

- (1) 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;
- (2) 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。

第三十四条 电力工程规划

(1) 总用电负荷约为 2499.94kW。

(2) 规划的输电干线为 10KV，接市政供电电网。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变电箱。

(3) 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，各变电所均采用户内型，以保证景观的良好视觉效果。

第三十五条 通信工程规划

(1) 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。

(2) 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。

第三十六条 消防规划

(1) 规划在南山的三处高点上新建三座防火瞭望塔，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。

(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。

第三十七条 综合防灾规划

- (1) 完善景区内各类监测设施的类型，提高灾害整体监测水平。
- (2) 建立预防预警机制和应急保障机制。
- (3) 加强森林病虫害、地震灾害、地质灾害、洪浪灾害以及气象灾害等各类灾害防治。
- (4) 制定紧急状态防灾救灾预案，明确紧急避灾与逃生线路。

第八章 社区发展规划

第三十八条 社区发展规划原则

- (1) 整体保护
- (2) 合理管控
- (3) 因地制宜
- (4) 社区长效机制

第三十九条 景城互动

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。

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。

第四十条 景村互动

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

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。

第四十一条 村庄风貌保护控制

(1) 管控建筑风格，加强特色

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。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。

(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。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。还要构筑绿色廊道，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。

第九章 景区用地规划

第四十二条 用地分类

景区用地分类及代码采用国家标准《风景名胜区总体规划标准》(GB/T50298-2018)的规定。各类用地指标按《附表四：大小洞天景区规划用地平衡表》要求执行。

第四十三条 用地兼容性规定

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《附表五：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%。

第四十四条 风景游赏用地规划

风景游赏用地包括风景点建设用地、风景保护用地、风景恢复用地、风景林地。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%；

风景保护用地面积为 68.78 公顷，占景区用地的 7.03%；

风景恢复用地面积为 14.95 公顷，占景区用地的 1.53%；

野外游憩用地面积为 5.75 公顷，占景区用地的 0.59%；

其他观光用地面积为 71.81 公顷，占景区用地的 7.34%。

第四十五条 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%；

解说设施用地面积为 0.79 公顷，占景区用地的 0.08%。

第四十六条 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%。

第四十七条 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%。

第十章 用地建设控制

第四十八条 容积率控制

1、风景游赏用地

风景点建设用地，规划用地容积率 ≤ 0.1 ，现状景点应符合具体地块控制指标要求；

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 ≤ 0.3 ；其他旅游点建设用地容积率 ≤ 0.25 ；

游娱文体用地，容积率 ≤ 0.25 ；

休养保健用地，容积率 ≤ 0.3 ；

解说设施用地，容积率 ≤ 0.25 。

3、居民社会用地

科研设施用地，容积率 ≤ 0.3 。

第四十九条 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 $\leq 20\%$ 。

第五十条 建筑高度控制

应严格限制建筑高度。在规划实施中，确需要突破建筑控制要求时，须进行景观分析。

1、风景游赏用地

现状风景点建设用地上，建筑高度以现状为准；

新建风景点建设用地上，建筑高度 ≤ 9 米；

风景保护用地，严格禁止建设；

风景林地，禁止建设。

2、游览设施用地

现状旅游点建设用地上，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 ≤ 12 米；商业服务设施，建筑高度 ≤ 9 米，局部不超过12米；

游娱文体用地，建筑高度 ≤ 9 米。

3、居民社会用地

科研设施用地，建筑高度 ≤ 9 米。

第五十一条 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。

第五十二条 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。

第五十三条 绿地率和绿化覆盖率控制

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、房车营地、户外运动服务营地、大小洞天海滨康养中心等接待设施，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。

第十一章 景区风貌与修建性方案引导

第五十四条 主入口服务区

1、总体布局与风貌

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。

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。

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，突出地方民居简约风格。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。

第五十五条 次入口服务区

1、总体布局与风貌

包括景区管理办公区、旅游服务点、太极广场、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。

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综合管理办公楼，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。

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。建筑风格以现代建筑和地方民居相结合的简约风格为主，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。民族风情街的建筑应融入本地少数民族文化，突出民族特色风情。

第五十六条 婚庆旅拍片区

1、总体布局与风貌

包括百年酸豆树、现状婚拍基地、观海平台、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。

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。

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。

第五十七条 主题文化片区

1、总体布局与风貌

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。

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。

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。

第五十八条 研学拓展区

1、总体布局与风貌

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。

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。

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。

第五十九条 山林游赏区

1、总体风貌

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。

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。

第十二章分期建设规划

第六十条 分期建设目标与实施重点

1、近期

- (1) 强化大小洞天景区资源保护；
- (2) 开展景区环境整治，完善基础设施建设；
- (3) 全面改造和提升大小洞天景区。

2、远期

(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。

第六十一条 项目工程分期建设表

项目工程分期建设情况具体见《附表六：大小洞天景区分期建设项目一览表》。

第六十二条 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总规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。

第十三章 投资估算

第六十三条 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。

第六十四条 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。

第六十五条 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。

第六十六条 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%。

投资估算结果具体见《附表七：大小洞天景区建设项目投资估算表》。

第十四章附 则

第六十七条 本规划由规划文本、规划图纸、规划说明书、图则、基础资料汇编组成。规划文本和规划图纸具有同等效力。

第六十八条 本规划涉及的控制指标和技术规定是根据现有标准、规范，结合本地区实际情况而制定的，未涉及的指标应符合国家、海南省、三亚市的有关规范性文件的规定。

第六十九条 本规划由三亚市风景名胜区行政主管机构作为规划实施的管理、监督机构，定期对规划执行情况进行监督检查。

第七十条 如确因实际需要对本规划内容进行调整修改时，应当报原审批机关批准，修改后的规划应当报原审批机关批准后实施。

第七十一条 本规划解释权属三亚市人民政府。

附录：《大小洞天景区详细规划（2021-2030年）》与《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》主要内容对照

一、景区性质、容量、规模

景区性质、容量、规模对照表

| | 《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》 南山-大小洞天景区规划内容 | 本次大小洞天景区详细规划内容 |
|--------|---|---|
| 范围、面积 | 南山-大小洞天景区范围： 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。 | 以《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》（2017-2030 年）确定的南山-大小洞天景区为基础，不包括南山景区范围。 大小洞天景区面积 9.79km ² （其中陆域面积 4.57km ² ，海域面积 5.22 km ² ）。 |
| 景区性质 | 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圣地。 | 大小洞天景区是三亚热带海滨国家级风景名胜区的重要景区；是以秀美的海山风光和道教文化景观为特征，以生态观光游览、道教文化体验、休闲度假和康养健身为主要功能，具有国际水准的道教文化胜地型景区。 |
| 游人容量 | 日合理游客容量为 32000 人次 日极限游客容量约为 70000 人次 年游客容量为 960 万人次 | 日游人容量为 21806 人次 日极限游人容量为 43612 人次 年游客容量为 719.6 万人次 |
| 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。 | 范围落实总规要求，大小洞天景区内核心景区面积： 1.33km ² （其中陆域面积 0.77km ² ，海域面积 0.56km ² ）。 |
| 旅游设施规模 | 床位数量不超过 1200 床 | 床位不超过 200 床 |
| 居民人口 | 4200 人 | 0 人 |

二、分级保护

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 1.33km²（其中一级陆域保护区面积 0.77km²）。

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 ²) (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 ²) |
|-----------------|--|-------|--------|--|
| | 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% |

三、用地规模

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,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,用地未超出《三亚热带海滨风景名胜区总体规划(2017-2030)》确定的范围。

大小洞天景区规划建设用地统计及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 | 旅游服务设施用地 | | 乙 | 23.76 | 游览设施用地 | 乙 | 49.13 |
| | 其中 | 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 | 交通与工程用地 | | 丁 | 15.74 | 交通与工程用地 | 丁 | 11.44 |
| | 其中 | 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 | | | |

| 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 | | | |
|---|-----|--------|-----|--------------------------------------|-----------|--|-------|
| | | 其它工程用地 | 丁 5 | 0.36 | | | |
| 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 | | | | | | | |

说明：

1、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年）》上报国务院矢量数据计算得出。

2、本规划的建设用地面积较风景名胜区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。

附 表

表一 景点建设一览表

| 序号 | 分区名称 | 数量 | 规划景点 | | 建设性质 |
|----|-------|----|------|---|--|
| 1 | 婚庆旅拍区 | 2 | 自然景点 | 百年酸豆树 椰林吧 | 现状 现状 |
| | | 11 | 人文景点 | 旅拍基地 三亚自然博物馆 海上灯塔 花卉旅游节 黎族歌舞 影楼基地 民族风情集市 涂鸦集装箱 钻石礼堂 观海平台 海天水月 | 现状 现状 现状 现状 新建 新建 新建 新建 新建 新建 |
| 2 | 主题文化区 | 9 | 自然景点 | 小洞天 试剑峰 基岩海岸 龙血树林 海上日出 金顶霞光 南山星空 海山奇观 南山不老松 | 现状 现状 现状 现状 现状 现状 现状 现状 提升 |
| | | 17 | 人文景点 | 题字碑文石刻 寿字碑 石船 鉴真群雕 石龟拜寿 仙翁寿石 仙人足 钓台 南海神鳌 南海福门 九九归一 岩瞻古亭 南海龙王别院 玄妙阁 道法自然 问道亭 金顶观星台 望海平台 | 现状 现状 现状 现状 现状 现状 现状 现状 现状 现状 提升 提升 新建 新建 新建 新建 |
| 3 | 研学拓展区 | 3 | 自然景点 | 沙质海岸 鼻子岭 小月湾 | 现状 现状 现状 |

| 序号 | 分区名称 | 数量 | 规划景点 | | 建设性质 |
|----|-------|----|------|---|--|
| | | 11 | 人文景点 | 老子望海 南极仙翁 青少年户外活动营地服务区 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 秘境小屋 自然科普小径 滨海栈道 | 现状 现状 新建 新建 新建 新建 新建 新建 新建 新建 |
| 4 | 山林游赏区 | 1 | 自然景点 | 南山岭 | 现状 |
| | | 5 | 人文景点 | 缤纷果园 自然课堂 亲子游戏园 摄影写生平台 树冠自然展廊 | 新建 新建 新建 新建 新建 |
| 5 | 海上游览区 | 1 | 人文景点 | 海娱基地 | 新建 |
| 合计 | | 60 | | | |

表二 旅游服务设施规划一览表

| 设施类型 | 设施名称 | 规模 | | 建设性质 | |
|--------|-------------|------------------------|--------------------------|------|----|
| | | 建筑面积 (m ²) | 建筑占地面积 (m ²) | | |
| 游览服务设施 | 旅游服务中心 | 3000 | 1900 | 新建 | |
| | 游客服务点 | 277 | 277 | 提升 | |
| | 旅游服务站 (2 处) | 85 | 85 | 提升 | |
| 住宿设施 | 山海酒店 | 5200 | 2800 | 新建 | |
| | 房车营地 | 1100 | 500 | 新建 | |
| | 大小洞天海滨康养中心 | 2600 | 2000 | 新建 | |
| | 星空营地 | 700 | 700 | 新建 | |
| | 研学基地 | 3370 | 1730 | 新建 | |
| 餐饮设施 | 中型餐厅 | 味道餐厅 | 5300 | 2768 | 现状 |
| | 餐饮点 | 沙县小吃 | 105 | 105 | 现状 |
| | | 椰寨餐饮加工点 | 95 | 95 | 现状 |
| 购物设施 | 集市 | 民族风情集市 | 1500 | 1500 | 新建 |
| | 综合商店 | 主入口综合商店 (旅游服务中心内) | 200 | — | 新建 |
| | 特色经营店 | 景区特色经营店 | 600 | 600 | 新建 |
| | 小超市 | 房车营地超市 | 50 | 50 | 新建 |
| | 小卖部 | 出口商铺 (8 处) | 254 | 254 | 现状 |
| | | 博物馆主干道商铺 (2 处) | 95 | 95 | 现状 |
| | | 鉴真处冰爽商铺 | 105 | 105 | 现状 |

| 设施类型 | 设施名称 | 规模 | | 建设性质 |
|------|---------------------|------------------------|--------------------------|------|
| | | 建筑面积 (m ²) | 建筑占地面积 (m ²) | |
| | 龙王海边商铺 (2 处) | 50 | 50 | 现状 |
| | 南海神鳌商铺 | 19 | 19 | 现状 |
| | 寿字碑商铺 (2 处) | 50 | 50 | 现状 |
| 文化设施 | 道教文化展示设施 | — | — | 新建 |
| 医疗设施 | 主入口医务室 (旅游服务中心内) | 30 | — | 新建 |
| | 景区医务室 | 135 | 135 | 提升 |
| 环卫设施 | 垃圾收集点 (2 处) | — | 40 | 新建 |
| | 生态环保型公厕 (3 处) | 360 | 360 | 新建 |
| | 移动式生态厕所 (5 处) | 100 | — | 新建 |
| | 一道岗卫生间 | 19 | 19 | 现状 |
| | 五星厕所 | 246 | 246 | 现状 |
| | 椰寨卫生间 | 210 | 210 | 现状 |
| | 龙王卫生间 (2 处) | 180 | 180 | 现状 |
| | 玄妙阁卫生间 | 49 | 49 | 现状 |
| | 小洞天卫生间 | 52 | 52 | 现状 |
| | 小月湾卫生间 (3 处) | 407 | 407 | 现状 |

表三 规划停车场一览表

| 序号 | 位置 | 占地 (公顷) | 规模 (标车) | 性质 |
|----|-----------------------|---------|---------|----|
| 1 | 主入口生态停车场 (含电瓶车停车场) | 4.73 | 980 | 新建 |
| 2 | 次入口电瓶车停车场 | 0.22 | 80 | 改建 |

表四 大小洞天景区规划用地平衡表

| 序号 | 用地代号 | 用地名称 | 用地面积 (公顷) | | 占总面积比例 (%) | | |
|----|------|----------|-----------|--------|------------|-------|------|
| | | | 现状 | 规划 | 现状 | 规划 | |
| 01 | 甲 | 风景游赏用地 | 32.70 | 202.05 | 3.34 | 20.65 | |
| | 甲 1 | 其中 | 风景点用地 | 22.27 | 40.75 | 2.28 | 4.16 |
| | 甲 2 | | 风景保护用地 | | 68.78 | | 7.03 |
| | 甲 3 | | 风景恢复用地 | 9.1 | 14.95 | 0.93 | 1.53 |
| | 甲 4 | | 野外游憩用地 | | 5.75 | | 0.59 |
| | 甲 51 | | 其他观光用地 | | 71.81 | | 7.34 |
| 02 | 乙 | 旅游服务设施用地 | 3.59 | 23.76 | 0.37 | 2.43 | |
| | 乙 1 | 其中 | 旅游点建设用地 | 2.80 | 22.96 | 0.29 | 2.35 |
| | 乙 4 | | 解说设施用地 | 0.79 | 0.79 | 0.08 | 0.08 |
| 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 | |

| 序号 | 用地代号 | 用地名称 | | 用地面积 (公顷) | | 占总面积比例 (%) | |
|----|------|---------|-------------|--------------|--------|------------|--------|
| | | | | 现状 | 规划 | 现状 | 规划 |
| | 丙 6 | 中 | 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 |
| | 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 | |
| 07 | 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 |
| 08 | 癸 | 滞留用地 | | 0.25 | | 0.03 | |
| 09 | 合计 | | | 978.54 | 978.54 | 100.00 | 100.00 |

表五 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

表六 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 ² | 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 ² 。 | 新建 | | ● |
| | 自然植被生态恢复工程 | 1.3 | hm ² | 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 ² 。 | 新建 | | ● |
| | 芒果园退果还林工程 | 11 | hm ² | 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 ² 。 | 新建 | | ● |
| | 旅游服务中心建设工程 | 3000 | m ² | 在景区西北主入口新建一处旅游服务中心，建筑面积 3000 m ² 。 | 新建 | ● | |
| | 旅游服务点改造工程 | 260 | m ² | 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 ² 。 | 提升 | ● | |
| | 旅游服务站改造工程 | 30 | m ² | 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 ² 。 | 提升 | ● | |
| | 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 | 新建 | ● | |

| 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 |
| | | | | 境小屋、自然科普小径、滨海栈道； | | | |
| | | 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 ² | 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 ² ，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 ² ；特色经营店1处，建筑面积600m ² ；小超市1处，建筑面积50m ² 。 | 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 ² 。 | 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 ² ；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 ² | 主入口生态停车场，占地面积4.73hm ² ，停车位980个。次入口电瓶车停车场，占地面积0.22hm ² ，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 | ● | ● |

表七 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 | 工程费用 | 30894.9 | 28134.9 | 2760 |
| 1 | 风景保护工程 | 730 | 250 | 480 |
| 2 | 景区景点建设工程 | 8231.4 | 6851.40 | 1380 |

| 序号 | 名称 | 总投资 | 近期投资 | 远期投资 |
|----------|-------------|-----------------|-----------------|----------------|
| 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 | 其他费用 | 2471.59 | 2250.79 | 220.80 |
| 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 | 预备费 | 1668.32 | 1519.28 | 149.04 |
| | 合计 | 35034.82 | 31904.98 | 3129.84 |