

三亚热带海滨风景名胜区  
南山景区详细规划

规划文本

2019年12月

## 目 录

第一章 总 则 .....	3
第二章 性质、容量与布局 .....	4
第三章 景区用地规划 .....	6
第四章 用地建设控制 .....	7
第五章 景区专项规划 .....	10
第一节 风景保护规划 .....	10
第二节 风景游赏规划 .....	15
第三节 服务设施建设规划 .....	16
第四节 居民点建设规划 .....	17
第六章 游览交通规划 .....	19
第七章 基础工程规划 .....	21
第八章 风貌设计与修建性方案引导 .....	25
第九章 规划实施措施建议 .....	29
第十章 附 则 .....	30

# 三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划

(2017-2030)

## 文 本

### 第一章 总 则

#### 第一条 编制目的

南山景区是国家级风景名胜区“三亚热带海滨风景名胜区”的重要组成部分，为了严格保护南山景区的风景资源，达到利于管理、促进发展、永续利用的目的，针对景区保护建设需求，编制《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划（2017-2030）》（以下简称本规划）。

#### 第二条 规划范围

本规划依据《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030）》确定的南山-大小洞天景区范围为基础，不包括小洞天范围。南山景区详细规划面积 $28.42\text{km}^2$ （其中陆域面积 $18.71\text{km}^2$ ，海域面积 $9.71\text{km}^2$ ），由南山岭、冬瓜岭、海岭、山间谷地以及南海构成主要空间骨架。核心景区面积 $7.78\text{km}^2$ ，占景区总面积的27.38%，其中陆域面积 $6.30\text{km}^2$ ，海域面积 $1.48\text{km}^2$ 。

#### 第三条 规划依据

本规划以《风景名胜区条例》、《风景名胜区规划规范》、《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030）》、《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》、《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 规划原则

- 1、严格保护、永续利用原则
- 2、文化传承原则
- 3、环境承载原则
- 4、综合协调原则

### **第五条 规划目标**

按照《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030）》的规划要求，将南山景区建设成为佛教胜地文化浓厚、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具有世界影响力的佛教文化胜地景区和国家级风景名胜区重要景区。

### **第六条 规划成果使用**

本规划是指导南山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 性质、容量与布局**

### **第七条 景区性质**

南山景区是三亚热带海滨国家级风景名胜区的重要景区；是以南山海上观音与佛教文化、奇特秀丽的山海景观为特征，以观光、朝拜和佛教文化研修、交流为主要功能，具有世界影响力的佛教文化胜地型景区。

### **第八条 风景资源特色**

风景名胜资源以优越的山海相依景观空间格局、原生稀有的沙坝泻湖海岸生态景观为基础；以国内外著名的南山海上观音佛教文化、21 世纪海上丝绸之路佛教文化为核心，融佛教文化与山海景观为一体，风景资源具有世界影响力。

### **第九条 游人容量**

日合理游客容量为 28000 人次。

日极限游客容量约为 61000 人次。

年游客容量为 840 万人次。

## **第十条 发展规模**

### **1、建设用地规模**

271.08 公顷，包括风景点建设用地、宗教用地、游览设施用地、居民社会用地、交通与工程用地。

### **2、游览设施规模**

游览设施用地 90.67 公顷，其中旅游点建设用地 23.96 公顷，床位规模不超过 1000 床。

### **3、村庄人口规模**

村庄居民总人口规模 4200 人，村庄居民点建设用地 56.30 公顷。

## **第十一条 布局结构**

景区规划布局结构为“一心两翼三带”。“一心”即以南山海上观音为核心；“两翼”：东翼国际佛教文化体验与交流，西翼观音文化旅游与佛教文化研修；“三带”：滨海地带的山海佛光带，中部地区的山地生态带，沿路地区的旅游服务带。

## **第十二条 功能分区**

规划 5 类功能区：

### **1、风景游览区**

进行景区景点建设并对游人开展风景游览活动，包括礼佛大道、观音文化区、南海佛学院、国际佛教文化区、南山岭生态观光区。

### **2、滨海景观区**

保护滨海生态与景观，包括滨海海岸及沙坝、沿岸林地及景区内海域。

### **3、生态保育区**

包括南山岭、海岭、冬瓜岭和梵彻岭等主要山体。

### **4、旅游服务区**

包括主入口区、次入口区，含停车场、游客中心、南山小镇、椰子园村、管理服务区。

## 5、村民生活区

位于南山岭以北，包括南山村一二组、安置区。

# 第三章 景区用地规划

## 第十三条 用地分类

规划区内土地使用性质分类和分类代号采用国家标准《风景名胜区规划规范》(GB50298-1999)的规定。各类用地指标按《附表一：南山景区规划用地平衡表》要求执行。

## 第十四条 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《附表二：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%。

## 第十五条 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、风景林地、南山寺宗教用地。风景游赏用地总面积为 245.28 公顷，占景区用地的 8.63%。

风景点建设用地面积为 15.83 公顷，占景区用地的 0.56%；

风景保护用地面积为 49.43 公顷，占景区用地的 1.74%；

风景林地用地面积为 170.29 公顷，占景区用地的 5.99%；

南山寺宗教用地面积为 9.73 公顷，占景区用地的 0.34%。

## 第十六条 游览设施用地规划

游览设施用地包括旅游点建设用地、游娱文体用地、购物商贸用地。游览设施用地面积为 90.67 公顷，占景区用地的 3.19%。

旅游点建设用地面积为 23.96 公顷，占景区用地的 0.84%；

游娱文体用地面积为 31.74 公顷，占景区用地的 1.12%；

购物商贸用地面积为 34.97 公顷，占景区用地的 1.23%。

### **第十七条 居民社会用地规划**

居民社会用地包括居民点建设用地、管理机构用地、科技教育用地。居民社会用地面积为 103.43 公顷，占景区用地的 3.64%。

居民点建设用地面积共 56.30 公顷，占景区用地的 1.98%。

管理机构用地面积共 5.93 公顷，占景区用地的 0.21%。

科技教育用地面积共 41.20 公顷，占景区用地的 1.45%。

### **第十八条 交通与工程用地规划**

交通与工程用地主要包括对外交通通讯用地、对内交通通讯用地、供应工程用地、环境工程用地。交通与工程用地面积为 51.42 公顷，占景区用地的 1.81%。

对外交通通讯用地面积为 0.18 公顷，占景区用地的 0.01%；

对内交通通讯用地面积为 51.24 公顷，占景区用地的 1.80%。

## **第四章 用地建设控制**

### **第十九条 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 $\leq 0.1$ ，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；

南山寺宗教用地，容积率应符合具体地块控制指标要求。

#### **2、游览设施用地**

旅游点建设用地，南山小镇酒店容积率 $\leq 0.7$ ，其他旅游点建设用地容积率 $\leq 0.3$ ；

游娱文体用地，容积率 $\leq 0.3$ ；

购物商贸用地，南山小镇容积率 $\leq 0.5$ （其中 A-12\A-13 容积率 $\leq 0.6$ ），其他购物商贸用地容积率 $\leq 0.3$ 。

### 3、居民社会用地

南山安置区居民点建设用地，容积率 $\leq 0.4$ ；

南山一村、南山二村居民点建设用地，容积率 $\leq 0.3$ 。

椰子园村居民点建设用地，容积率 $\leq 1.0$ 。

## 第二十条 建筑密度控制

### 1、风景游赏用地

新建风景点建设用地，建筑密度 $\leq 1\%$ ；现状风景点建设用地建筑密度以现状为准。

风景保护用地，严格禁止建设；

风景林地，禁止建设；

南山寺宗教用地，建筑密度 $\leq 15\%$ 。

### 2、游览设施用地

旅游点建设用地：南山小镇酒店建筑密度 $\leq 45\%$ ，南山迎宾馆、南山休闲会馆两处旅游点建设用地以现状为准；其他旅游点建设用地 $\leq 30\%$ ；

游娱文体用地：建筑密度 $\leq 20\%$ ；

购物商贸用地：南山小镇建筑密度 $\leq 45\%$ ，禅悦苑、缘起楼以现状为准，其他用地建筑密度 $\leq 30\%$ 。

### 3、居民社会用地

南山安置区，建筑密度 $\leq 25\%$ ；

南山一村、南山二村居民点建设用地，建筑密度 $\leq 15\%$ ；

椰子园村居民点建设用地，建筑密度 $\leq 35\%$ 。

## 第二十一条 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

风景点建设用地，建筑高度 $\leq 9$ 米，标识性建（构）筑物不得超过 32 米；

风景保护用地，严格禁止建设；

风景林地，禁止建设；

南山寺宗教用地，建筑高度以现状为准。

### 2、游览设施用地

旅游点建设用地：南山小镇酒店建筑高度 $\leq 12$ 米，局部不超过 15 米；南山迎宾馆、南山休闲会馆以现状为准；其他用地建筑高度 $\leq 9$ 米，局部不超过 12 米；

游娱文体用地：建筑高度 $\leq 9$ 米，局部不超过 12 米，标识性建（构）筑物不得超过 32 米；

购物商贸用地：建筑高度 $\leq 12$ 米，局部建（构）筑物不超过 24 米。

### 3、居民社会用地

南山安置区居民点建设用地：建筑高度 $\leq 9$ 米；

南山一村、南山二村居民点建设用地：建筑高度 $\leq 7$ 米；

椰子园村居民点建设用地：建筑高度 $\leq 12$ 米，局部不超过 15 米。

## 第二十二条 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。

## 第二十三条 绿地率和绿化覆盖率控制

### 1、风景游赏用地

礼佛大道绿地率控制在 30%以上、绿化覆盖率控制在 50%以上；其他风景点建设用地绿地率控制在 70%以上、绿化覆盖率控制在 85%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。

南山寺宗教用地绿地率控制在 30%以上、绿化覆盖率控制在 40%以上。

## 2、游览设施用地

绿地率控制在 30%以上、绿化覆盖率控制在 45%以上。保留现状的游览服务设施用地绿地率依现状，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

居民安置区内绿地率不得低于 35%、绿化覆盖率控制在 50%以上。现状保留居民点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。

### 第二十四条 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，其他服务设施建筑应充分借鉴当地民居建筑风格及特色。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。

## 第五章 景区专项规划

### 第一节 风景保护规划

#### 第二十五条 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。规划南山景区内核心景区面积 7.78km<sup>2</sup>（其中一级陆域保护区面积 6.30km<sup>2</sup>）。

南山景区保护分级一览表

分区名称	南山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 划定)(km <sup>2</sup> )
	陆域	海域	小计	
景区面积	18.71	9.71	28.42	38.21
核心景区(一级保护区)	6.30	1.48	7.78	9.11
二级保护区	3.80	7.93	11.73	18.78
三级保护区	8.91	—	8.91	10.32
核心景区占景区比例	22.17%	5.21%	27.38%	23.84%

## 1、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 6.30 平方公里,具体包括:南山岭、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。

除风景资源保护、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。

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,逐步疏解区内居民点。

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)

近海沿海岸带最高潮水位线海域约 200 米,规划面积 1.48 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。

## 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、田园、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 3.80 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。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 7.93 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。

### 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 8.91 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。

## 第二十六条 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：

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。

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：

建（构）筑物应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）筑物的高度控制在 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）筑物与周边环境协调，且对重要景观点、景观面不构成不良影响。

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。

对严重影响山景完整性的居民点、墓地等民用设施进行疏解，对一般居民点的建筑高度、规模和形式进行严格控制。

（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、海礁退化。（2）严格保护景区内珊瑚礁，禁止一切破坏珊瑚礁和礁栖生物的活动。

（3）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、河口、沙洲、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。

（4）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。

（5）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采取相应的防治措施，严禁污染物直接排入海域。

（6）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。

（7）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。

（8）风景区内严禁在沙坝地带建设任何建（构）筑物，同时保护原生植被，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。

(9) 保护沙滩沙坝泄湖、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、水系和湿地保护**

(1) 加强景区内水系、湿地的保护，保持水系的贯通性、水质质量标准、水系两侧地貌和植被，保持湿地的原真性。河流水系两侧各控制不低于 20 米宽的滨水生态景观绿地。保护鸭仔塘河口泻湖，维持完整的咸淡交错过渡生态系统。

(2) 未经规划和有关部门许可，不得擅自填堵、掩埋区内河流水体，可采用相应技术措施疏浚河道，但不得破坏水体的自然生态结构(如修水泥护坡等)。

(3) 保护风景区内溪流、水面、湿地、沙洲等自然水体的多样性，在环境影响允许范围内营造人工湖泊和湿地，营造亲水游憩空间。

### **4、古树名木保护**

(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 3 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，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。

## **第二十七条 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，II 类红线区开发建设活动应当符合《海南省陆域生态保护红线区开发建设管理目录》准入目录清单。

## 2、景区珍稀动植物、生物多样性保护与山体生态通廊

加强景区生物多样性保护，保护区域山体生态完整性，优先保护景区良好的生态系统、珍稀动植物和重要物种栖息地，建立和完善生态廊道，提高生态系统完整性和连通性。完善景区内野生动物生态通廊，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。

规划划定 5 纵 1 横山体生态廊道，生态通廊宽度不低于 200 米，通廊内应以林地或生态绿地为主、严格控制建设开发活动。5 纵生态通廊分别为：南山岭-南山村二组西、南山岭-南山村一组东、南山岭-梵彻岭、冬瓜岭-前山岭、海岭南北，1 横为南山岭-冬瓜岭-海岭。

## 3、景区生态修复

(1) 山体修复：对于现有开山采石、道路建设等造成的山体破损面，进行山体生态修复，通过修坡整形、矿坑回填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) 水体修复：景区内禁止填河填海造地、违法取砂等破坏行为，对受污染水体采取水质净化措施，恢复自然连通、重塑自然岸线、修复生境，提升景区水体生态功能。

(3) 自然植被修复：加强对现状受破坏地段的植被生态修复，逐步实行退果还林，将原来以桉树为主的林相逐步改造成观赏价值较高的风景林，加强天然林的保护。

## 第二节 风景游赏规划

### 第二十八条 景点建设规划

规划景点 50 处，其中现状或提升完善景点 35 处，新建景点 15 处。具体见《附表五：景点建设一览表》。

按照《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030）》确定的总体布局具体落实，在现状南山海上观音、南山寺、观音文化苑的基础上，续建、完善南海佛学院、礼佛大道，新建南山小镇、佛教文化博物馆、景区东部国际佛教文化区。

## 第三节 服务设施建设规划

### 第二十九条 旅游服务设施布局

以游客为服务对象的游览服务设施主要有公共管理中心、旅游服务中心、旅游服务点和旅游服务站。各项游览服务设施的位置、规模及建设标准应按照《附表六：游览服务设施规划一览表》执行。

旅游服务设施分为三级：

旅游服务中心及公共管理中心，1处，位于景区主入口及南山小镇；

旅游服务点，3处，景区东入口、南山休闲会馆、迎宾馆；

旅游服务站，5处，佛学院、观音苑、鸭仔塘、郎坟、南山岭。

游览设施项目分级规划一览表

公共管理中心	旅游管理、安全保卫、游览调度、宣传咨询、休憩服务、医疗救护
旅游服务中心	游客中心、宣传咨询、购物、餐饮、住宿、文化展示、卫生保健
旅游服务点	商店、餐饮、宣传咨询
旅游服务站	零食售卖、饮食店、简易咨询服务

### 第三十条 管理服务设施规划

公共管理中心：位于景区主入口，配备景区入口管理、调度、保卫、监控、救护设施。

游客中心：位于在景区主入口，配备购票、展示、宣传、咨询、导游、休息等设施。

管理服务区：位于规划南山小镇以南临山地带，设置景区管理办公、后勤服务等。

结合3处旅游服务点，在东入口、迎宾馆、南山休闲会馆设置管理站。

### 第三十一条 住宿设施规划

景区内住宿设施主要位于南山小镇、迎宾馆、南山休闲会馆，应严格控制景区内住宿床位总规模在1000床以内，并以中高档宾馆为主。

### 第三十二条 文化服务设施规划

规划在景区东部设置国际佛教文化交流、展示等文化服务设施。景区文化服务设施建设应与佛教文化主题、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。

## 第四节 居民点建设规划

### 第三十三条 村庄建设管控

景区范围内居民点包括南山一组、南山二组、椰子园村、南山居民安置区。南山一组、二组，以现状保留为主，对村内环境整治提升；椰子园村，改造为主，严控建筑高度、建筑密度，突出旅游村庄风貌；南山居民安置区，新建为主，严控建筑高度、建筑密度。

规划居民点建设用地面积共 56.30 公顷，居民点建设用地各项指标及设施按照《附表三：居民点建设用地指标一览表》要求控制。

南山安置区 19.97 公顷；（另有旅游点建设用地 4.80 公顷；购物商贸用地 3.78 公顷；）

椰子园村 9.19 公顷；

南山一组 17.12 公顷；

南山二组 10.02 公顷。

### 第三十四条 村庄公共服务设施规划

结合村庄规划完善各类村庄公共服务设施，适当布置休息、健身活动和文化设施；结合景区旅游发展合理安排旅游服务功能，适当配备旅游服务设施。

规划村庄服务设施一览表

名称	公共服务设施类型	旅游服务设施类型
南山居民安置区	幼儿园、村委会、社区活动中心、医疗站	住宿（民宿）、商品售卖、餐饮、宣讲咨询、游憩庇护、停车场
椰子园村	幼儿园、村委会、社区活动中心、医疗站	住宿（民宿）、商品售卖、餐饮、宣讲咨询、游憩庇护
南山一组	幼儿园、小学、村委会、社区活动中心、医疗站	住宿（民宿）、商品售卖、餐饮、宣讲咨询、游憩庇护、停车场
南山二组	幼儿园、社区活动中心、医疗站	住宿（民宿）、商品售卖、餐饮、宣讲咨询、游憩庇护

### 第三十五条 村庄住宅建设控制

每户宅基地面积原则上不超过 175 平方米，住宅建筑层数不得高于三层。

### 第三十六条 村庄风貌保护控制

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，避免景区内乡村城镇化；统筹安排基础设施配套建设，提高村庄环境质量，营造清新优美的环境和浓郁的乡土风情。

### 第三十七条 村庄经济发展引导

以南山景区为依托，引导南山村各组成立旅游经济合作组织，积极发展乡村休闲旅游，发展家庭旅馆、农家乐、特色果园、特色旅游产品加工等。村庄产业引导包括：

- 民宿——村民住宅改造利用；
- 文创——手工艺、民俗文化；
- 商业——乡村餐饮、产品售卖；
- 田园——活动场地，茶园、果园、稻田等。

## 第六章 游览交通规划

### 第三十八条 景区对外交通

景区对外交通主要依托环岛高速公路 G98、国道（海榆西线公路）、市域公共交通以及三亚市区-天涯海角-南山景区专用游览铁路；依托三亚市规划设置的海上交通在南山寺西设置码头 1 处。

规划景区主要出入口 2 处：西入口即礼佛大道及椰子园入口，东部即郎坟入口。每处入口分设游人、车辆出入口。

### 第三十九条 道路交通组织

规划形成“环路+枝网”的交通结构。景区内游览交通以专用电瓶车形成游览环线，依托景区内现有的游览道路、鸭仔塘-郎坟、椰子园-南山佛学院之间的公路组成专用游览车游览交通环线；以主要环线为干线，根据地形与用地功能，布局连通各个地块的小环线或枝状路网与之相连。

### 第四十条 道路系统规划

规划范围游览道路分车行游览主路、车行游览支路、步行游览路三级。

#### 1、车行游览主路

8 条，分别为椰子园村-南山村，椰子园-佛学院、南山小镇-佛陀馆、南山小镇东侧主路、主入口-东入口联络线、佛学院-鸭仔塘、鸭仔塘-东入口、佛学院-小月湾，道路红线宽为 9 米、7 米两种。

#### 2、车行游览支路

15 条，主要是由游览主路连接到各景点、服务设施的道路以及南山一组、二组内的主要道路，道路红线宽为 5 米。

#### 3、步行游览路

礼佛景观大道，以步行游览为主，电瓶车为辅，采用绿化、广场、水系等要素相结合的方式。从入口广场通往南海观音的广场大道，道路宽度为 20 米；其他步行道路根据建设实际需要另行设置。

## **第四十一条 游览车系统规划**

景区内采用电瓶车进行游览，形成景区游览环线，沿线设置 13 个停靠点 5 处游览车站，包括南山小镇、鸭仔塘、郎坟、禅悦院东、东入口。

## **第四十二条 停车场**

### **1、外部社会车辆停车场**

景区主入口、东入口集中设置外部社会车辆停车场，停车场建设指标按照《附表六：规划停车场一览表》要求执行。

### **2、游览电瓶车停车场**

景区内电瓶车停车场包括南山小镇、鸭仔塘、郎坟、禅悦院东、东入口共 5 处。停车场建设指标按照《附表四：规划停车场一览表》要求执行。其中南山小镇站是该片区规模最大，功能最全的站点，具备电瓶车保养、停靠、调度等功能。

### **3、自备停车场**

游览服务设施、景区管理机构、居民点内可配建相应规模的停车场。配建的停车场可采用地下车库、地面停车等多种形式，严禁占用规划批准的绿地和道路为停车泊位。地面停车泊位一般不应超过总泊位数的 20%。

## **第四十三条 游船码头**

落实《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030）》确定的三亚市海上巴士旅游的游船码头，在南山寺西南侧设置游船码头 1 处，陆地用地面积 0.18 公顷。严格控制码头、栈桥及候船建筑的建设规模，减少码头对景区风景环境与生态的影响。

## **第四十四条 道路及交通设施建设控制要求**

### **1、道路建设**

道路建设应减少对敏感资源的影响，重视景观风貌设计；沿线具体建设应加强绿化，提升景区形象；道路断面应考虑景区车行、人行游览需求，突出景区特点；游览主路采用硬质材料为主，步行游览路应根据实际情况采用生态型的铺设

材料。

## 2、生态型停车场

采用低影响开发模式，合理利用雨水，建设海绵型停车场；停车场建设应采用生态型、透水砖、植草砖等透水铺装方式；采用乔木遮荫、垂直绿化、绿色屋顶等多种方式，提高绿化覆盖率。

## 3、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

## 第四十五条 给水工程规划

1) 给水水源由三亚市供水管网提供。

2) 最高日用水量 7547 立方米/日，平均用水高时系数 1.56，其中道路和公共绿地可以使用再生水进行补充，日用水量 1600 立方米。

3) 在佛学院与南山寺之间设置一处供水加压泵站，占地面积 500 平方米，供应南山山顶用地的用水。给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。

4) 在景区主要人流集中区域，结合周边景观布置 9 个直饮水台，采用类似上海世博会的单体式直饮水处理设备，为游客提供符合饮用水规范要求的直接饮用水。

5) 根据规划用地布局，配水管网为“环枝状”结合布置；由 225 国道沿线的三亚市供水主干管为供水水源，所有给水管道在道路下均为单侧布管，管径 DN150~DN400。管道布置以尽量减少对核心景区资源的穿越为原则。

6) 规划在景区东南部河口处修建一座再生水处理站，与污水处理厂合建。再生水处理规模为 1600 立方米/日，补充核心景区内部的景观用水需求及道路、绿地灌溉用水。再生水管线沿南山景区中央大道铺设。

## 第四十六条 污水工程规划

1) 排水体制采用不完全雨污分流制，所有污水均由污水管网收集后，汇入景区北部的国道下的市政污水干管，接入三亚市市政污水处理系统统一处理。

2) 污水量约为 4000 吨/日。

3) 规划依据总体地势的坡向，将景区内的污水分为四个相对独立的子系统。居民安置区及南山一、二组的污水经干管收集后排入市政污水干管。根据地形因素，佛学院、南山迎宾馆-南山寺、南山小镇的污水自成体系，经过统一收集后分别汇入规划的 1#污水提升泵站、2#污水提升泵站和 3#污水提升泵站，上述 3 个子系统的污水经过提升，最终经由 4#污水提升泵站汇入三亚市市政污水干管。

4) 污水管道尽量减少穿越景区游览区域的次数；污水管道的最小管径采用 300mm，干管采用 500mm。

#### **第四十七条 雨水工程**

1) 落实三亚市城市双修的要求，结合海绵城市建设理念，规划在南山景区以景观水系为主要的排水通道，辅以雨水花园、生物滞留设施和道路两侧的植草沟等自然排水方式，构成“小雨不积水、大雨不内涝”的海绵城市雨水系统格局。

2) 规划不再沿道路新建雨水管道，布置以植草沟为主要形式的道路雨水转输系统，雨水经过生物滞留与净化，通过自然的方式排入景区内的景观水体；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 14 座雨水花园。

#### **第四十八条 电力工程规划**

1) 总用电负荷约为 1.44 万 kW，不含景观绿地，负荷密度为 40kW/平方公里。

2) 在南山景区内建设一座半户内式的 110kV 变电站，占地面积 3500 平方米，变压器容量为 2×20MVA。

3) 为保证区内供电可靠性，区内需设 6 个 10kV 开闭所，可采用户内式配电站或户外开关柜等形式，10kV 户内开闭所可与建筑合建，每个占地 300 平方米，转供容量按 8000-15000kW 控制。

4) 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。

#### **第四十九条 通信工程规划**

1) 结合道路改造，建设市话、宽带、移动、有线电视等不同网络综合电信管道，统一规划综合管道，各部门电缆可根据建设需求分期分批敷设，提高电缆的使用效率，通信线路和电力线路分设在道路两侧。

2) 根据规划用地布局及其他风景区电话普及率指标，进行区内电信规模测算和系统布置规划，规划固定电信主线普及率近期达到 40 部/百人，远期达到 60 部/百人；接待设施 1.2 部/床。

3) 移动电话基站应尽量隐蔽，现有移动电话基站建议改造或搬迁，减少对视觉景观的影响；并逐步将现有架空线路改为埋地铺设。

4) 结合电信设施与移动基站的建设，规划在景区内实现公共 Wi-Fi 全覆盖，并提供二维码导游讲解、景区客流及天气等实时信息推送、网上购物等服务，打造 5A 级的智慧景区。

#### **第五十条 燃气工程**

1) 燃气工程以满足区内生活用气为主，同时保证公建用气。

2) 最高日用气量 2273 标立方米，区内高峰时供气流量 322 立方米/秒。

3) 气源选择景区西北部的南山高中压调压站。经园区道路布置配气干管，为景区供应天然气。

4) 供气采用中压一级供气压力系统，主要供气管道均为中压管道，供气压力 0.4MPa。

5) 每个居民住宅集中区单独建设燃气中低压调压柜（箱）。调压柜尽量布置在区域负荷中心，服务半径不大于 500 米；调压柜进口压力不应高于 0.4MPa。

#### **第五十一条 消防规划**

1) 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；建立森林防火责任制，签订责任状，并具体

落实到各单位、各部门、各具体负责人。

2) 建立各级森林防火指挥调度系统; 组建专业、半专业消防队伍和群众义务消防队; 购置专业消防工具与相关设备, 各森林防火站要配置泡沫灭火器、风力灭火机、消防水车、电锯以及其他先进的森林防火机具设备; 增添通讯设备, 建立畅通无阻的森林防火通讯网络, 景区的防火通讯网络, 纳入景区的各级服务中心、管理站的通讯规划。主要山体的防火通讯, 由于地形较为复杂, 应配备无线对讲机。

3) 规划在景区内设置一个专业消防救灾机构, 加强巡视工作; 根据森林防火规范, 设置防火隔离带和防火围墙。在一、二级保护范围内的防火隔离带, 与景观与游览道路相结合, 既是防火隔离带, 又是游览步道; 建立神武防火阻隔系统, 选取具有较高耐火性的树种, 在核心保护的主要木结构建筑群周围种植, 防止火灾的蔓延, 确保景区的建筑和人员安全。

## **第五十二条 环卫设施规划**

1) 在景区东北部停车用地东侧设置小型垃圾转运站一座。景区内部的生活垃圾由统一的生活垃圾收集车进行收集, 并在非主要游览时段纳入垃圾转运站, 再由大型垃圾转运车运至城市垃圾处理设施进行卫生填埋或焚烧。

2) 结合旅游服务设施规划建设公共厕所。所有公共厕所的污水排入景区内的污水处理系统, 汇入南山景区污水处理厂进行统一处理。公共厕所的建筑风格、体量要与环境相协调。

3) 景区内的垃圾箱结合旅游接待设施规划进行设置。一般沿游线每隔 200 米—300 米左右设置一定数量、与周围环境协调的垃圾箱, 由专人及时负责清理。垃圾按

照可回收垃圾、不可回收垃圾进行分类收集。

## **第五十三条 环境保护规划**

规划将景区分为以下三类功能区, 并执行相应的环境质量标准。

大气环境质量保护: 烧香活动划定特定区域并进行严格管理; 景区内宾馆、饭店推广使用液化气、煤气、电等优质清洁燃料, 减少废气排放量; 景区内采用

环保旅游观光车辆，其他机动车辆全部实行尾气检制，尾气超标车辆严禁入内；保护森林树木，改善大气环境质量。

水环境质量保护：对各种旅游服务设施所产生的污水进行统一收集、达标处理后排放；采用先进的污水处理工艺设备，提高污水的再生循环利用率，减少污水排放量。

景区内海域应按照《近岸海域生态环境质量评价技术导则》达到“优级”标准，即生态环境质量综合指数 EEQI 应不低于 4.6，其中海水水质标准达到或优于第二类标准。

南山景区环境功能区划分及建设目标

功能区	内容	区域	大气	水体	噪声	固体废弃物处理率
风景游览区、生态保育区	以游览观光、文化活动为主	景区内各风景游览、生态保育区域	一级	I - II	0 类	100%
旅游服务区、居民生活区	观光游览、居住及商业混合区	旅游服务设施、村庄居民点建设用地区域	二级	II	1 类	100%
交通噪声控制带	主要对外交通道路两侧	景区北部边界区域	—	—	2 类	—

#### 第五十四条 综合防灾规划

加强景区建筑防火，完善避雷设施；按要求合理布设消火栓、消防水池、消防给水管道等消防设施；建立、健全景区内消防巡逻检查制度。

加强森林防火，建立森林防火站、各级森林防火指挥调度系统、森林防火监控体系。

加强森林病虫害防治以及防洪、滑坡、崩塌等各类灾害防治。

加强各类危害检测，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 风貌设计与修建性方案引导

#### 第五十五条 主入口停车场、游客中心、南山小镇、礼佛大道

##### 1、总体风貌与文化主题

突出南山佛教文化主题，展现旅游景区入口景观形象，由外至内逐步烘托南

山佛教文化景区的宗教氛围。利用景区入口山水地形条件，建设两大景观轴线。南北向礼佛大道“佛教文化轴”，包括接引众生、佛教感悟、修身静心、礼佛祈福四大段落；东西向自然水系“配套服务轴”，依托山坡汇水形成自然景观湖泊、中央水景广场，并与东部及南部水系相连接。

## **2、建筑形象**

建筑布局充分利用自然山形水系，在主轴线布置主入口、游客中心；依托水系布局院落组合式的配套服务建筑，形成滨水步行街区；建筑以小体量为主，控制建筑高度，以坡屋顶为主，强调绿树掩映效果；主轴线突出宗教建筑纯净风格，配套服务建筑突出地方民居简约风格，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。

## **第五十六条 椰子园村**

### **1、总体风貌**

严格控制建设强度，体现景区入口旅游村庄风貌特色。保护具有历史文化价值和传统风貌的民居建筑，新建建筑因地制宜，注重建筑与景区山地自然环境的协调；结合景区入口、南山小镇建设，开展农家乐、民宿接待服务。充分利用现有自然水系冲沟，建设海绵型生态水系、雨水花园；加强绿化，提高绿化覆盖率，突出绿树掩映效果。

### **2、建筑形象**

建筑以民居式小体量为主，严格控制建筑高度，新建住房高度一般不应超过椰子树，注重与周边环境的融合；建筑风格应充分借鉴本地黎族民居建筑特色，多采用开敞廊、开敞厅的设计手法，强调建筑外向性和开放性；屋顶形式以坡屋顶为主；建筑色彩保持建筑材料原有颜色，总体色调协调。

## **第五十七条 东部入口区**

### **1、总体风貌**

体现南山佛教文化氛围以及旅游景区入口景观形象。充分利用原有自然条件，依山就势、因地制宜，注重建筑与自然环境的协调；加强绿化，突出绿树掩映效

果，提升环境品质；各类建设不得阻碍、破坏生态廊道。

## **2、建筑形象**

建筑以小体量为主，控制建筑高度，强调绿树掩映；建筑风格以民居与现代建筑相结合的简约风格为主，体现海南热带地区建筑特色，建筑可结合屋顶花园、垂直绿化。

## **第五十八条 国际佛教文化区**

### **1、总体风貌与文化主题**

以国际佛学传播、交流与体验为主题，结合海岭、冬瓜岭及之间自然水系，沿水系及山间谷地、由北向南灵活布局佛教文化博物馆等相关佛教文化体验项目。

注重建筑与山水自然环境的协调，严格控制建筑高度和体量；加强滨水湿地生态保护，营造河湖溪流自然水景和特色园林景观。保护山体水系，各类建设不得阻碍、破坏生态廊道。

### **2、建筑形象**

除佛教文化博物馆(位于原鸭仔塘村庄以西)形成本区具有标志性的建筑外，其他建筑以小体量、特色建筑为主，控制建筑高度，强调绿树掩映；各佛教文化苑采用具有地域特色的建筑风格，佛教文化博物馆以现代建筑简约风格为主；建筑色彩以建筑材料原有色彩为主，突出各佛教文化园区地域色彩特点，总体色调保持协调。

## **第五十九条 观音文化区**

### **1、总体风貌与文化主题**

围绕南山海上观音，依托现状突出观音文化主题。保护现有已经形成的佛教文化景点及景观环境，加强现有配套服务建筑风貌协调与统一。注重建筑与山水自然环境的协调，严格控制建筑高度和体量；保护山体水系及滨海沙坝生态，各类建设不得阻碍、破坏生态廊道。

### **2、建筑形象**

现状保留为主，通过屋顶形式、建筑立面、建筑色彩等各方面改造，加强现有配套服务建筑如迎宾馆、休闲会馆、禅悦楼之间的风貌协调与统一。

## **第六十条 南海佛学院**

### **1、总体风貌**

充分利用原有自然条件和山海空间格局，依山就势、因地制宜，注重建筑与山海自然环境的协调，严格控制建筑高度和体量；根据佛学院的文化主题特征，突出学佛、参禅、研修宗教空间的纯净；加强绿化，营造静谧禅意景观氛围，利用山体坡地突出绿树掩映效果，提升环境品质；保护山体水系，各类建设不得阻碍、破坏生态廊道。

### **2、建筑形象**

控制建筑高度，强调绿树掩映；将宗教建筑纯净风格与现代建筑简约风格相融合，以清水混凝土配合当地火山石、木百叶和落地窗，体现海南热带地区建筑特色；建筑色彩以清水混凝土等建筑材料原有色彩为主，以“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。

## **第六十一条 南山美丽乡村、南山村安置区**

### **1、总体风貌**

南山村一二组应避免乡村城镇化，保持田园风貌，建设美丽乡村；依托村落原有格局，体现三亚黎族村落地方特色，保护具有历史文化价值和传统风貌的民居建筑；保护村庄周边原有山形水系、古树，营造特色乡村公共空间和景观环境。

南山村安置区严格控制建设强度，体现景区新村宜居特色。保护梵彻岭、南山北坡等原有山坡地形，依山就势、因地制宜，新建建设不得破坏景区山地景观，注重建筑与景区环境的协调；充分利用安置区中部的自然水系冲沟，建设海绵型生态水系、雨水花园；加强绿化，提高绿化覆盖率，突出绿树掩映效果。

### **2、建筑形象**

建筑体量以民居式小体量为主，严格控制建筑高度，注重与周边环境的融合；建筑风格应充分借鉴本地黎族民居建筑特色，多采用开敞廊、开敞厅的设计手法，增强建筑外向性和开放性；屋顶形式可借鉴黎族船型屋、吊脚楼的金字型、人字形坡屋顶；建筑色彩保持建筑材料原有颜色，以“黄、白、灰”为基调，在局部或门、窗等构件变化颜色，保持总体色彩协调。

## **第六十二条 海绵设计引导**

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；水系采用生态河床与植被缓冲带。

## **第九章 规划实施措施建议**

### **第六十三条 依法经营管理、严格项目审批**

1、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《南山景区保护条例》及管理办法，明确管理与经营机构的职责，制定相关优惠政策，规范开发建设行为，促进经济社会协调发展。

2、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》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以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。

### **第六十四条 加强城景互动，促进地方发展**

通过政府主导，引导加强南山景区与三亚市区、崖城镇和周边村庄的联合互动，对涉及景区与村庄发展的各方面问题进行协调，既要保障景区内资源保护、风景游赏、旅游服务与交通工程等顺利进行，同时还要带动村庄发展、促进村民致富。

## **第六十五条 保护资源环境，实行科学管理**

加强对风景资源、森林植被以及环境质量的维护与监测，建立风景名胜区管理信息系统，实行风景资源监测、规划管理监测、旅游服务信息、灾害预警监控等方面的数字化管理和动态监测。

## **第十章 附 则**

**第六十六条** 本规划由规划文本、规划说明书和规划图纸三部分组成。规划文本和规划图纸具有同等效力，二者应同时使用，不可分割。本规划经海南省建设主管部门报国务院建设主管部门审批批准后执行。

**第六十七条** 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。

**第六十八条** 本规划由三亚市风景名胜区管理局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。

**第六十九条** 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。

**第七十条** 本规划解释权属三亚市人民政府。

## **名词解释**

**地块：**指被道路或由用地权属划分的用地，是规划用地强度赋值的基本单位。

**用地红线：**由行政主管部门核定批准的建设工程的土地使用界限。

**建筑红线：**又称建筑控制线。道路两侧控制沿街建筑物或构筑物（如外墙、台阶等）靠临街面的界线。一般应后退道路红线。

**建筑限高：**地块内建筑物地面部分最大高度限制值。