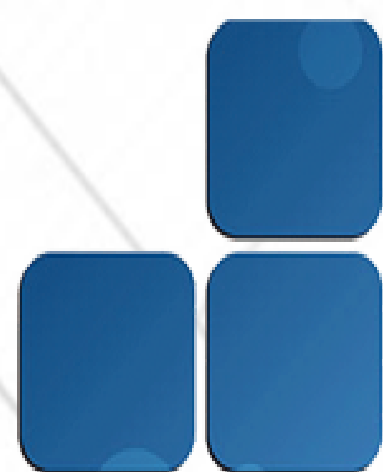
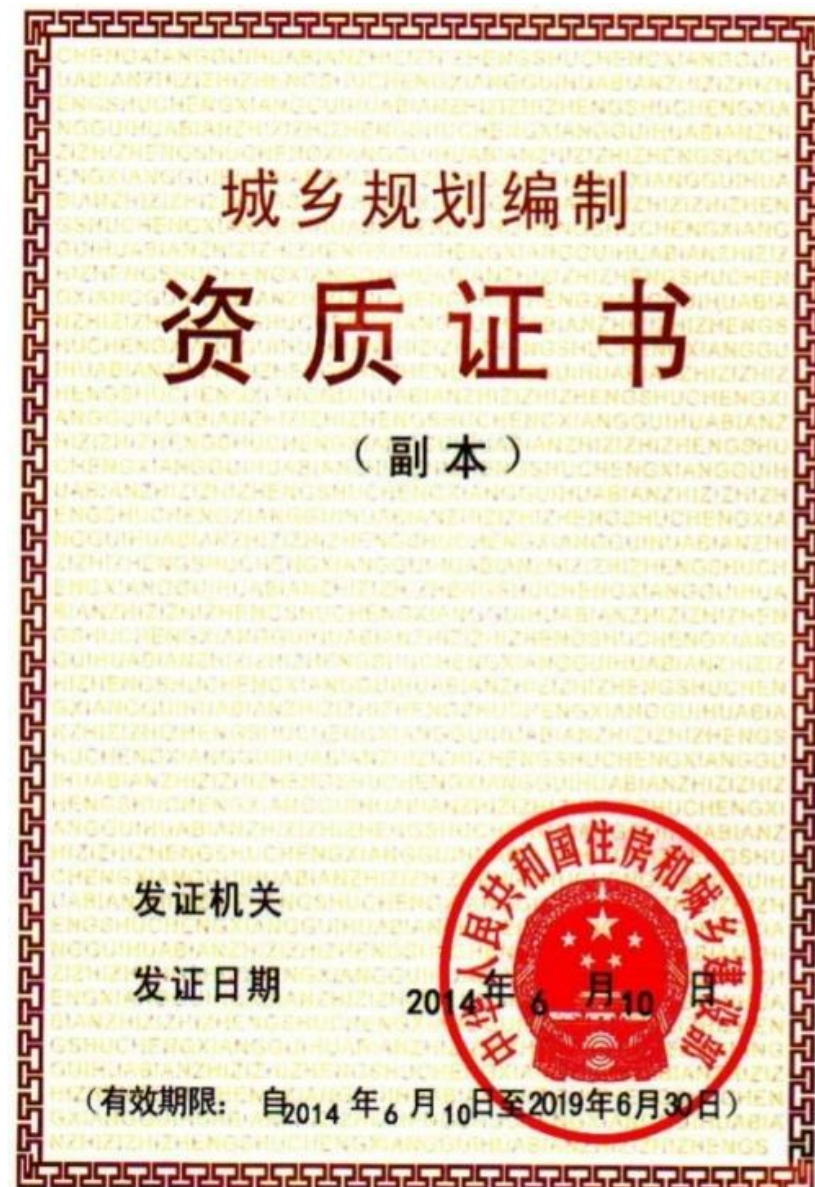


三亚南山景区停车场项目在 三亚热带海滨风景名胜区内——南山景区内选址论证报告

委托单位：三亚城投西部旅游投资发展有限公司
编制单位：三亚市城市规划设计研究院有限公司
编制时间：2022.01



项目名称：三亚南山景区停车场项目在
三亚热带海滨风景名胜区——南山景区内选址论证报告



NO. 0000544

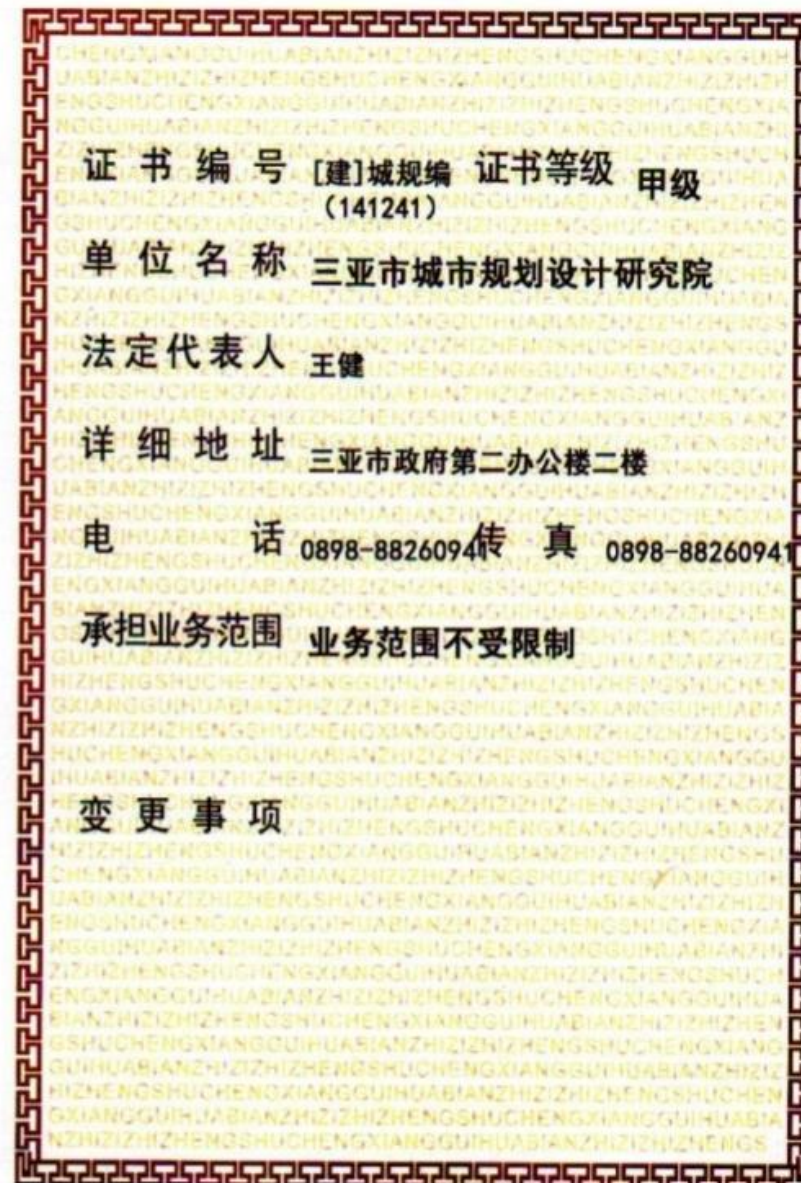
城市规划设计证书等级：甲级

城市规划设计证书编号：[建]城规编第（141241）

成果阶段：评审稿

公司规划成果专用章：

日期：2022年01月



院长：

王 健（教授级高级规划师）

主任总工：

何 勇（高级建筑师、注册建筑师）

罗 强（教授级高级规划师）

主要参与人员：

单霞（城市规划师）

梁燕秋（城市规划师）

陈泽莲（城市规划师）

符晓庄（城市规划师）

谢世峰（城市规划师）

贺延平（城市规划师）

专家意见回复

项目名称：

三亚南山景区停车场项目在

三亚热带海滨风景名胜区——南山景区内选址论证报告


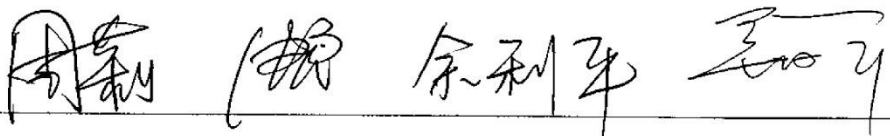
专家意见：

- 1、补充完善项目建设的生态环境保护相关内容；
- 2、补充与国道开口可连接的管控要求；
- 3、补充项目建设时序、要求说明。

意见回复：

- 1、已增加项目建设的生态环境保护相关内容；
- 2、已增加与国道开口可连接的管控要求；
- 3、项目建设时序根据满足客流量的需求为前提，完善项目建设。

专家评审会评审意见表

项目名称	《三亚南山景区停车场项目在三亚热带海滨风景名胜区南山景区内选址的论证报告》		
审议内容	专题研究报告		
会议时间	2022年1月21日	会议地点	三亚麒麟大酒店会议室
参会人员	详见签到表		
<p>2022年1月21日上午，三亚市林业局在三亚主持召开了《三亚南山景区停车场项目在三亚热带海滨风景名胜区南山景区内选址的论证报告》（以下简称《论证报告》）专家评审会。来自省内的五位专家和市自然资源和规划局、市生态环境局、市旅游和文化广电体育局、市交通运输局、市住房和城乡建设局、崖州区政府，在听取编制单位对论证报告的汇报后，进行了充分讨论和评议，认为该报告基础资料详实、思路清晰，内容比较完整，原则同意该规划，并提出以下意见：</p> <ol style="list-style-type: none">1、补充完善项目建设的生态环境保护相关内容；2、补充与国道开口可连接的管控要求；3、补充项目建设时序、要求说明。 <p>二、按相关规范要求完善规划成果后按程序报批。</p>			
专家组组长签名		会议日期	2022年1月21日
专家组成员			
公开方式	<input checked="" type="checkbox"/> 依申请公开 <input type="checkbox"/> 主动公开 <input type="checkbox"/> 不公开		

CONTENTS

目录

一、工程拟选址概况

- 1、工程拟选背景
- 2、项目区位
- 3、工程拟选址现状概况
- 4、工程拟选址与相关法规、规划符合性分析

二、工程拟选址建设必要性

- 1、工程拟选址建设必要性

三、工程拟选址选址依据及原则

- 1、选址的前提条件
- 2、选址的原则

四、工程拟选址需求分析与建设规模

- 1、南山景区现状客流情况分析
- 2、最大停车需求测算

五、工程拟选址及影响评价分析

- 1、工程拟选址选址方案
- 2、南山风景名胜区景源分析
- 3、南山风景名胜区景观影响分析
- 4、南山风景名胜区分级保护影响分析
- 5、南山风景名胜区生态影响分析
- 6、游线影响分析
- 7、游览交通规划影响分析
- 8、公共服务设施规划影响分析
- 9、关于居民点建设规划影响分析

六、结论与建议

- 1、结论与建议

七、相关附件

- 1、附件



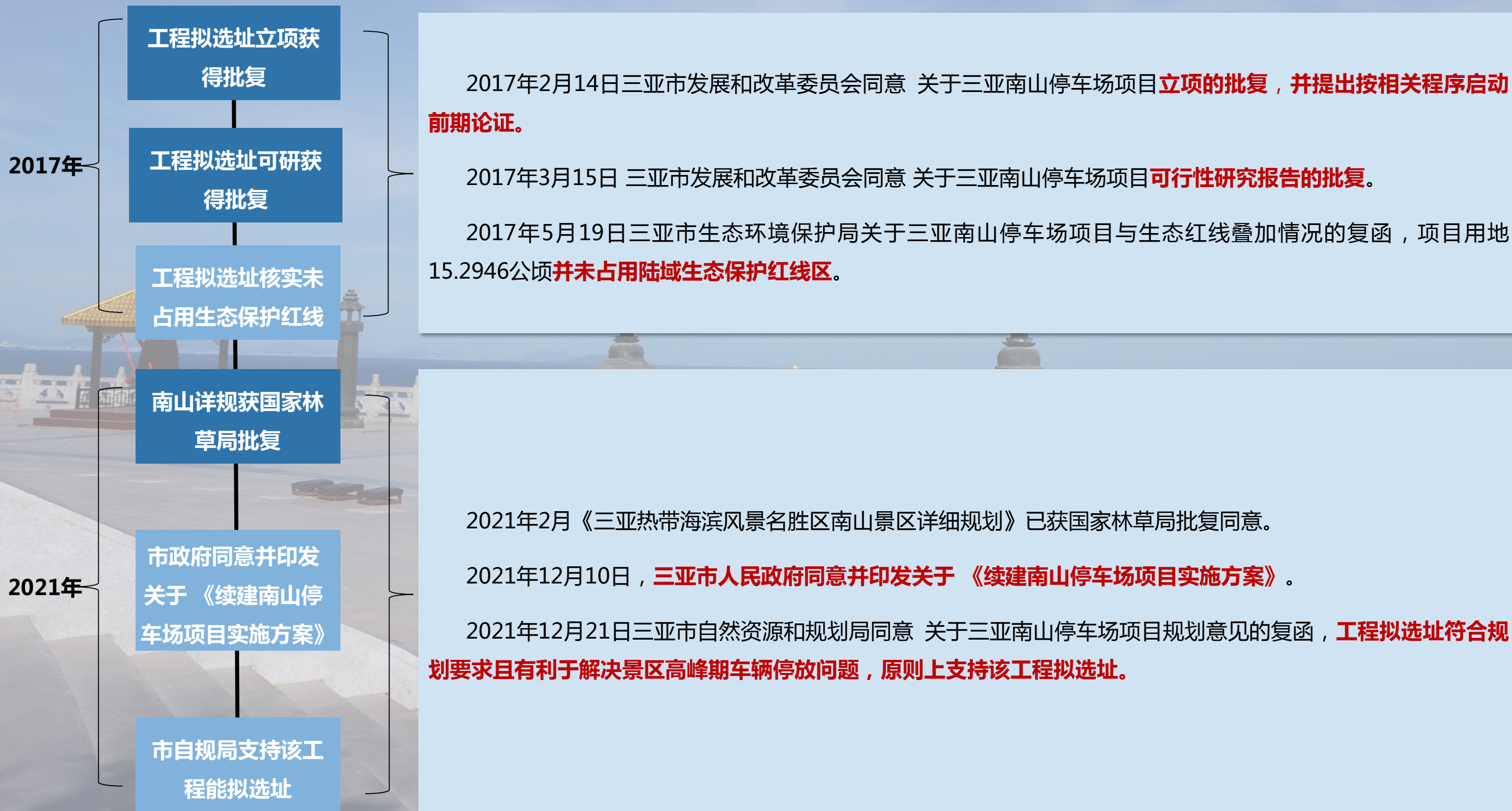
一、工程拟选址概况

- 1、工程拟选背景
- 2、项目区位
- 3、工程拟选址现状概况
- 4、工程拟选址与相关法规、规划符合性分析

一、工程拟选址概况

1.1 工程拟选址背景

据统计，自2017年至2019年，南山文化旅游区年均接待购票入园游客超过500万人次。2020年受新冠疫情影响，景区接待购票入园游客仍有278.4万人次。然而，随着南山文化旅游区旅游人次的逐年增多，景区基础配套设施不足的问题愈发明显。尤其是每到节假日，三亚南山景区都将迎来爆棚人流，导致停车位紧张、交通拥堵、安全隐患等问题在时常发生。崖州区政府曾出资租借南山景区附近村民前庭后院作为临时停车场停车，但受到国道通行能力有限的影响，极易造成南山景区周边交通拥堵和安全隐患。



1.1 项目选址背景

综合上述背景，为解决南山景区旅游高峰期车辆停放问题，可以真正实现“快进慢游”，改善景区道路交通条件，提高景区服务质量，依据《风景名胜区条例》第二十八条“在风景名胜区内从事本条例第二十六条、第二十七条禁止范围以外的建设活动，应当经风景名胜区管理机构审核后，依照有关法律、法规的规定办理审批手续。在国家级风景名胜区内修建缆车、索道等重大建设工程，项目的选址方案应当报省、自治区人民政府建设主管部门和直辖市人民政府风景名胜区主管部门核准。”及其他相关条款，现启动工程拟选址的论证，为下一步的建设和相关工作做准备。

“三亚南山停车场工程拟选址”位于三亚热带海滨风景名胜区南山景区范围内，在风景名胜区内建设应当办理“风景名胜区内建设活动审批”手续。因此，现将工程拟选址对三亚热带海滨风景名胜区南山景区的影响评价进行论证，以核准整个项目的选址，启动该论证，完善相关手续，加强对风景名胜区的管理。



三亚市人民政府办公室文件

三府办〔2021〕261号

三亚市人民政府办公室 关于印发《续建南山停车场项目 实施方案》的通知

崖州区政府，市各有关单位：

《续建南山停车场项目实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

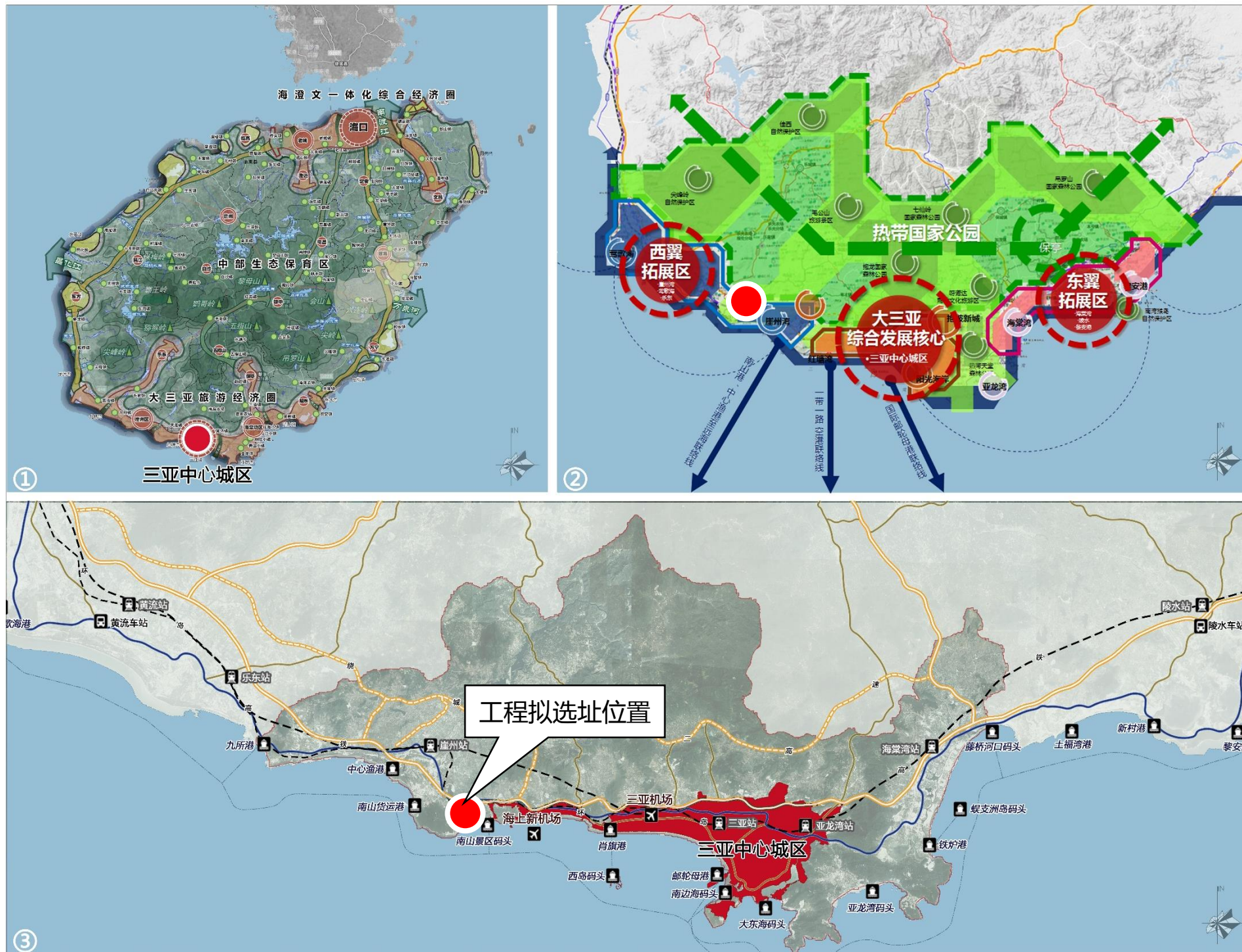


(联系人：王嘉慧，联系方式：13876956145)
(此件依申请公开)

一、工程拟选址概况

1.2 工程拟选址区位

本工程位于南山景区入口广场东、西侧，北侧紧邻G225国道，距海南环岛高速崖城互通4.3公里，距三亚市中心40公里，距离三亚凤凰机场24公里。



- ① 三亚在海南岛的区位
- ② 三亚在南部市县的区位
- ③ 工程拟选址在中心城区的区位
- ④ 工程拟选址在南山景区的区位

一、工程拟选址概况

1.3 工程拟选址现状概况

现状地块情况：工程拟选址地块位于南山景区入口处东、西侧，崖州区人民政府部门已通过相关法律法规组织拆迁、征地，目前具备了停车功能。

现状道路交通：外部道路已基本成系统，地块现状北侧紧临G225国道，南侧为南山景区。



现状停车场照片



现状停车场照片



现状停车场照片



现状停车场照片



现状停车场照片



现状国道



1.3 工程拟选址现状概况

现状权属情况：南山停车场项目总占地15.33公顷，权属单位分别为崖城镇南山村、三亚市人民政府、三亚长丰海洋天然气供气有限公司、中国石油化工股份有限公司海南石油分公司。

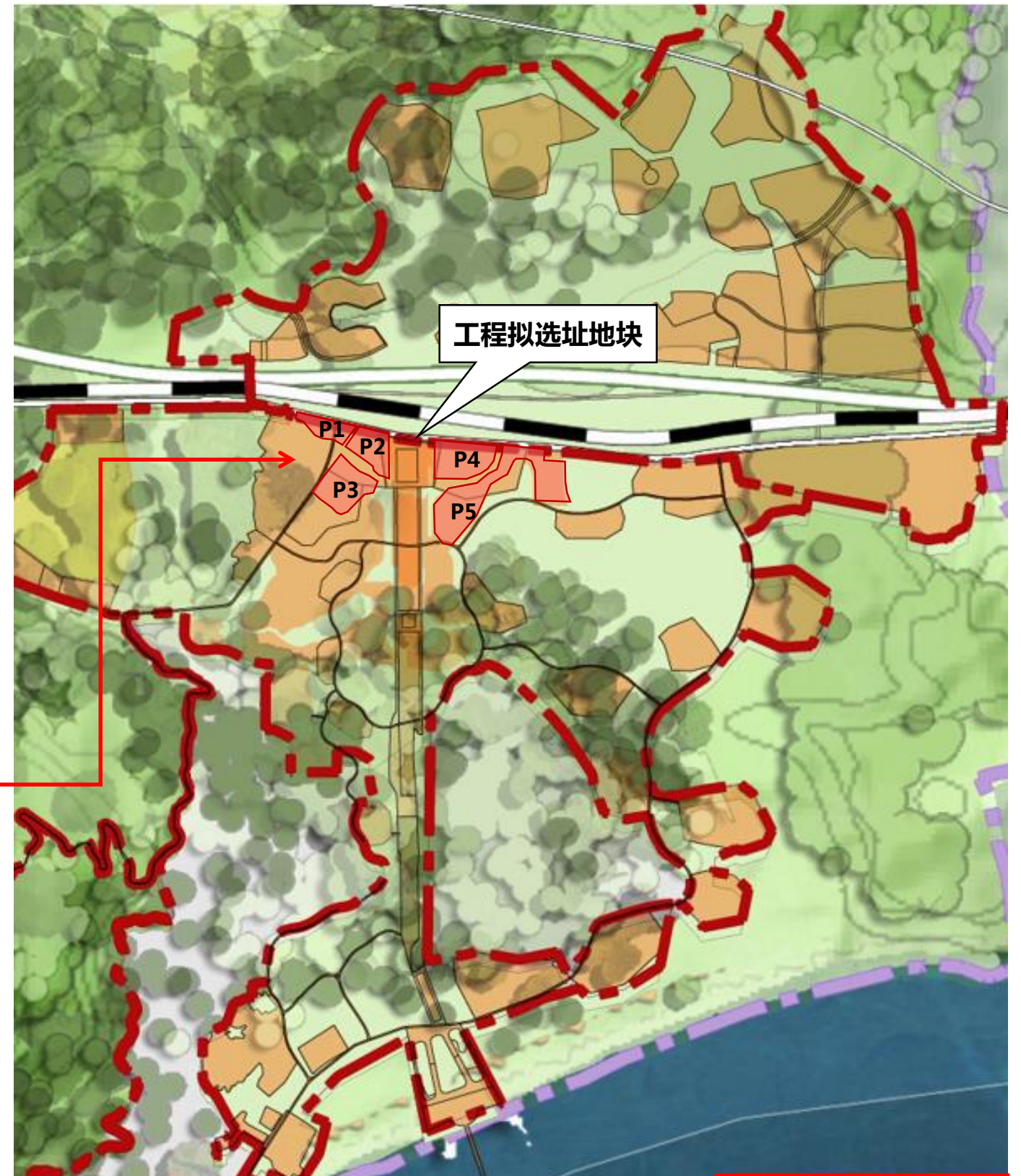
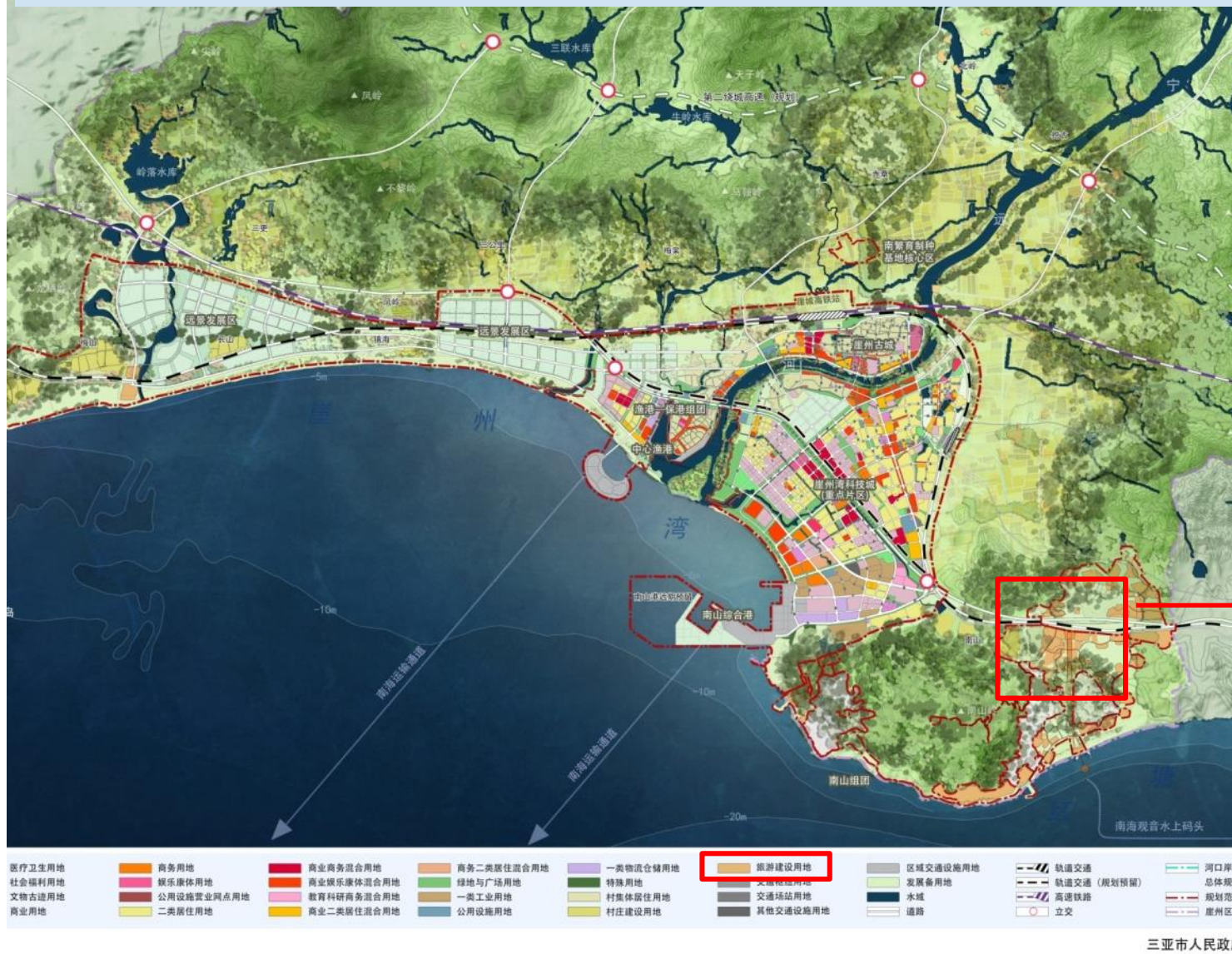


一、工程拟选址概况

1.4 工程拟选址与相关法规、规划符合性分析

1.4.1 与《三亚崖州湾科技城总体规划》（2018-2035）相符性分析

本次工程拟选址地块选址在《三亚崖州湾科技城总体规划（2018-2035）》中用地性质为**旅游建设用地**，且拟选址建设内容为停车场设施，因此该地块选址符合相关规划内容。



《三亚崖州湾科技城总体规划（2018-2035）》（用地布局规划图）



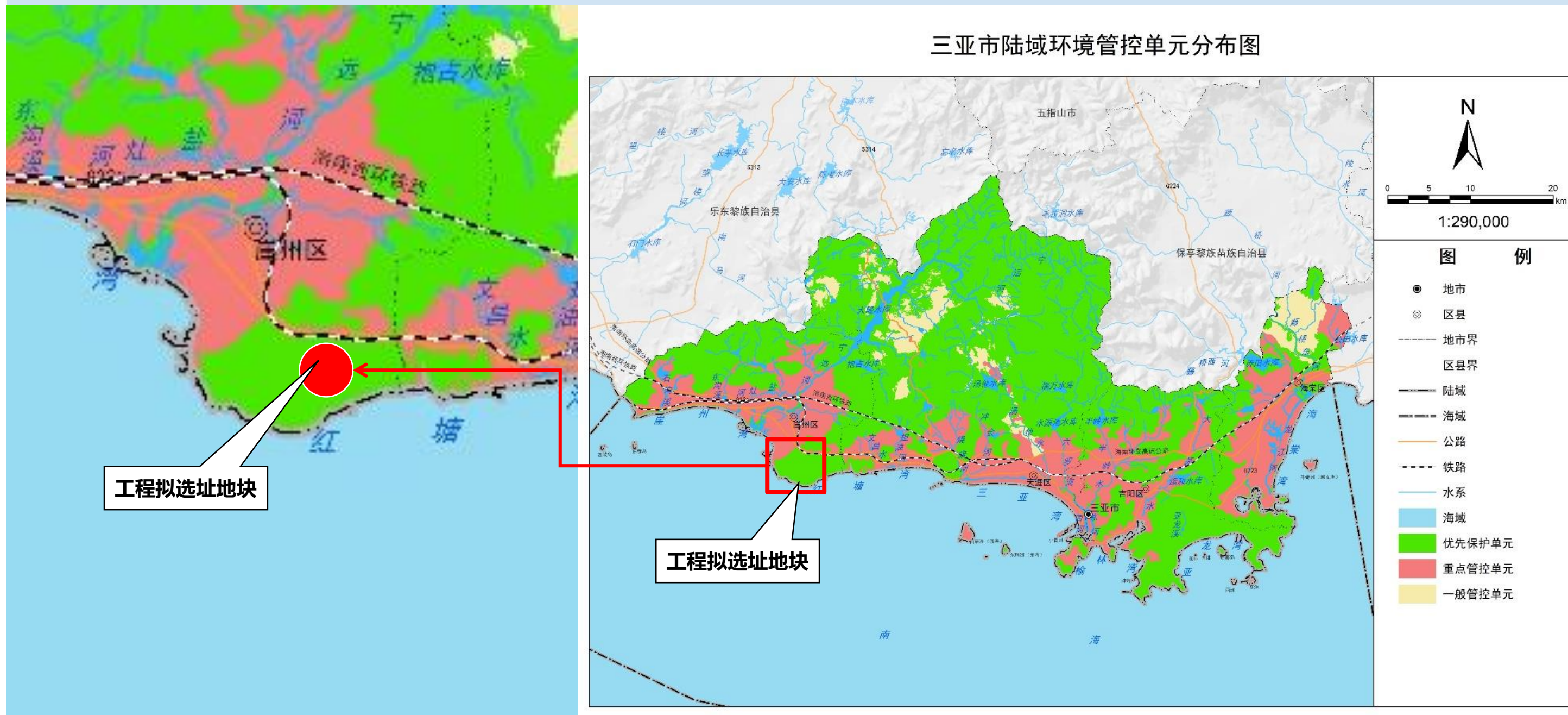
一、工程拟选址概况

1.4 工程拟选址与相关法规、规划符合性分析

1.4.2 与《关于三亚市“三线一单”生态环境分区管控的实施意见》的符合性分析

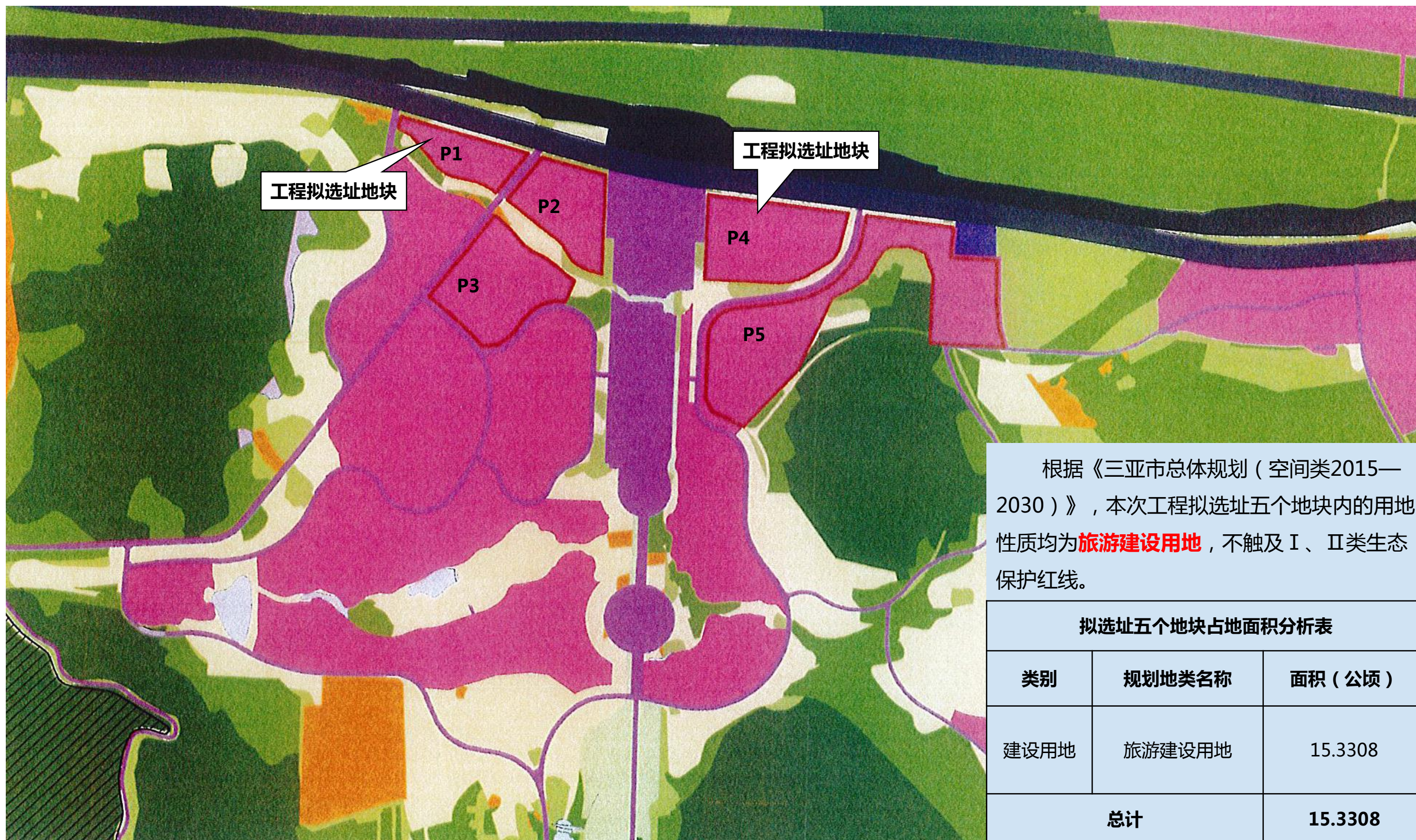
“三线一单”，是指生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单，是推进生态环境保护精细化管理、强化国土空间环境管控、推进绿色发展高质量发展的一项重要工作。

本工程拟选址位于三亚市南山景区内，根据《关于三亚市“三线一单”生态环境分区管控的实施意见》，三亚市划定陆域、海岛、近案海域环境管控单元共174个，分为优先保护单元、重点管控单元和一般管控单元三类，实施分区管控。拟建工程拟选址五个地块均位于**三亚市崖州区陆域优先保护单元内**。总体符合分区管控要求。



1.4 工程拟选址与相关法规、规划符合性分析

1.4.3 与《三亚市总体规划（空间类2015—2030）》相符性分析



一、工程拟选址概况

1.4 工程拟选址与相关法规、规划符合性分析

1.4.4 与《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划》（2020-2030）相符性分析

《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划》资源分级保护

一级陆域保护区（核心景区—严格禁止建设范围）

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。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、海岸带等重要的景观和生态资源地段，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。

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。

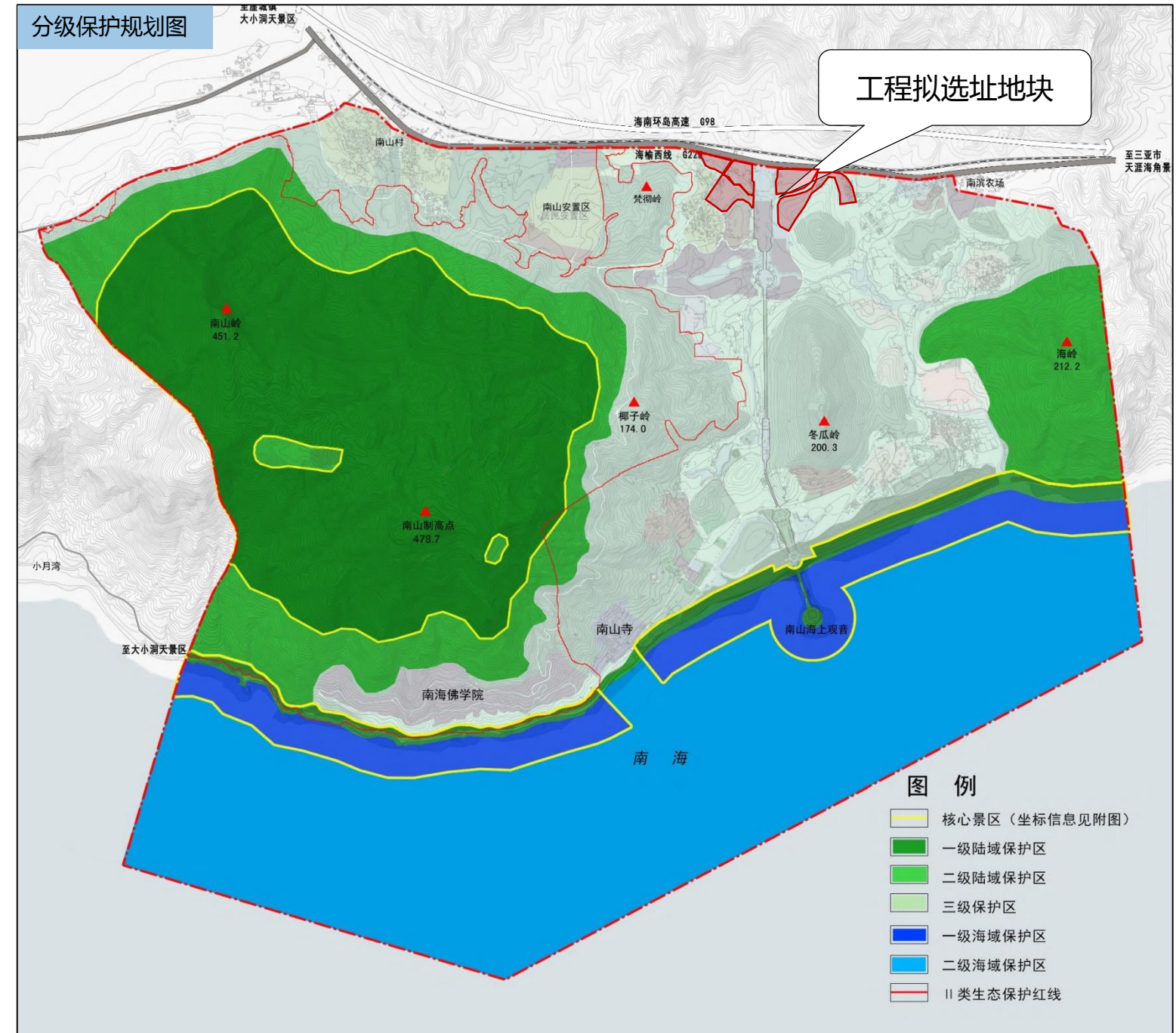
严格控制区内设施规模和建筑风貌，禁止新建旅宿设施。严格限制区内机动交通进入，以电瓶车和步行交通为主。

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。

三级陆域保护区（限制建设范围）

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。



小结：工程拟选址地块在《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划》资源分级保护内容中，不涉及保护区范围，依据《风景名胜区条例》及详规相关要求，可进行适度开发。

一、工程拟选址概况

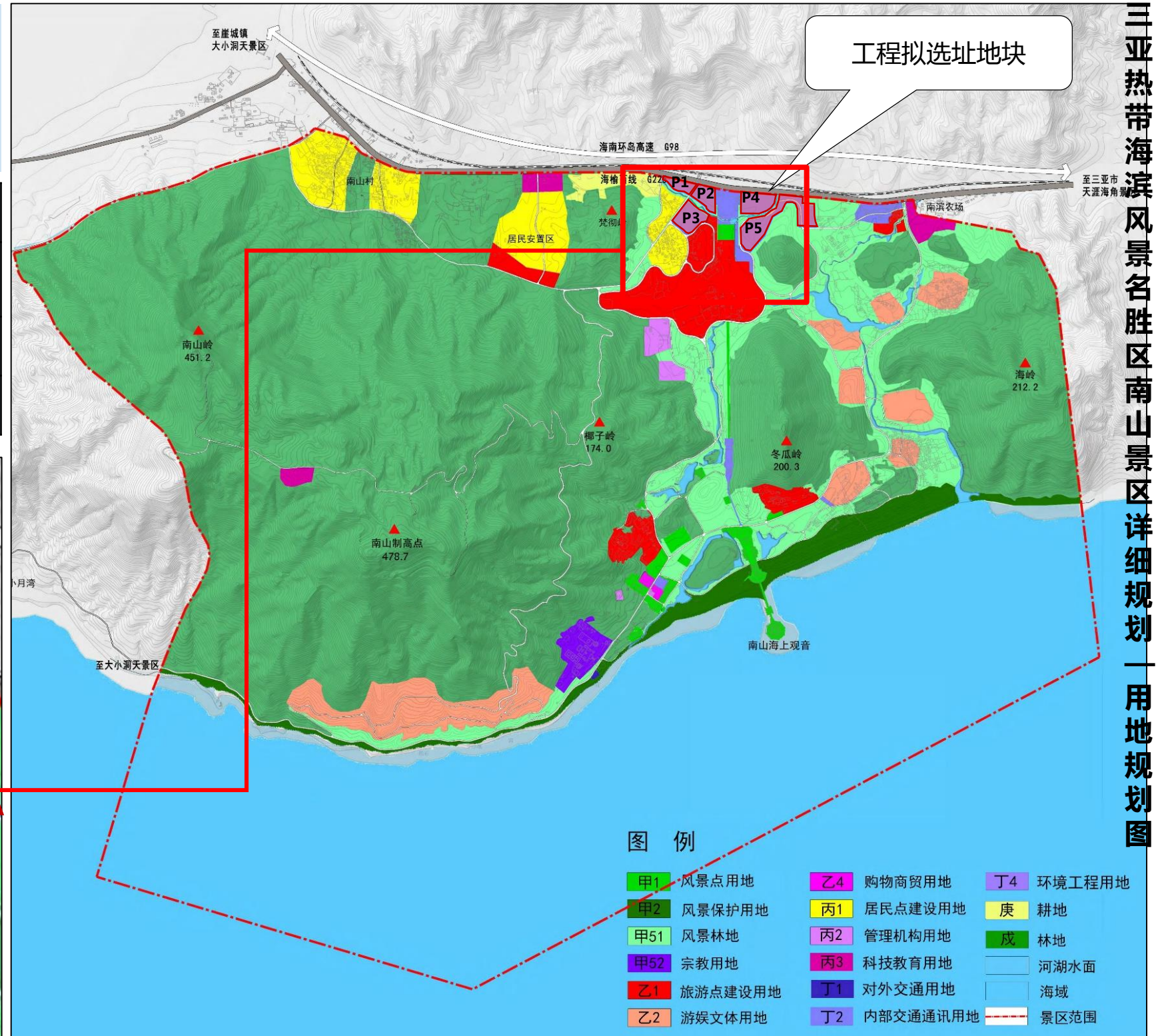
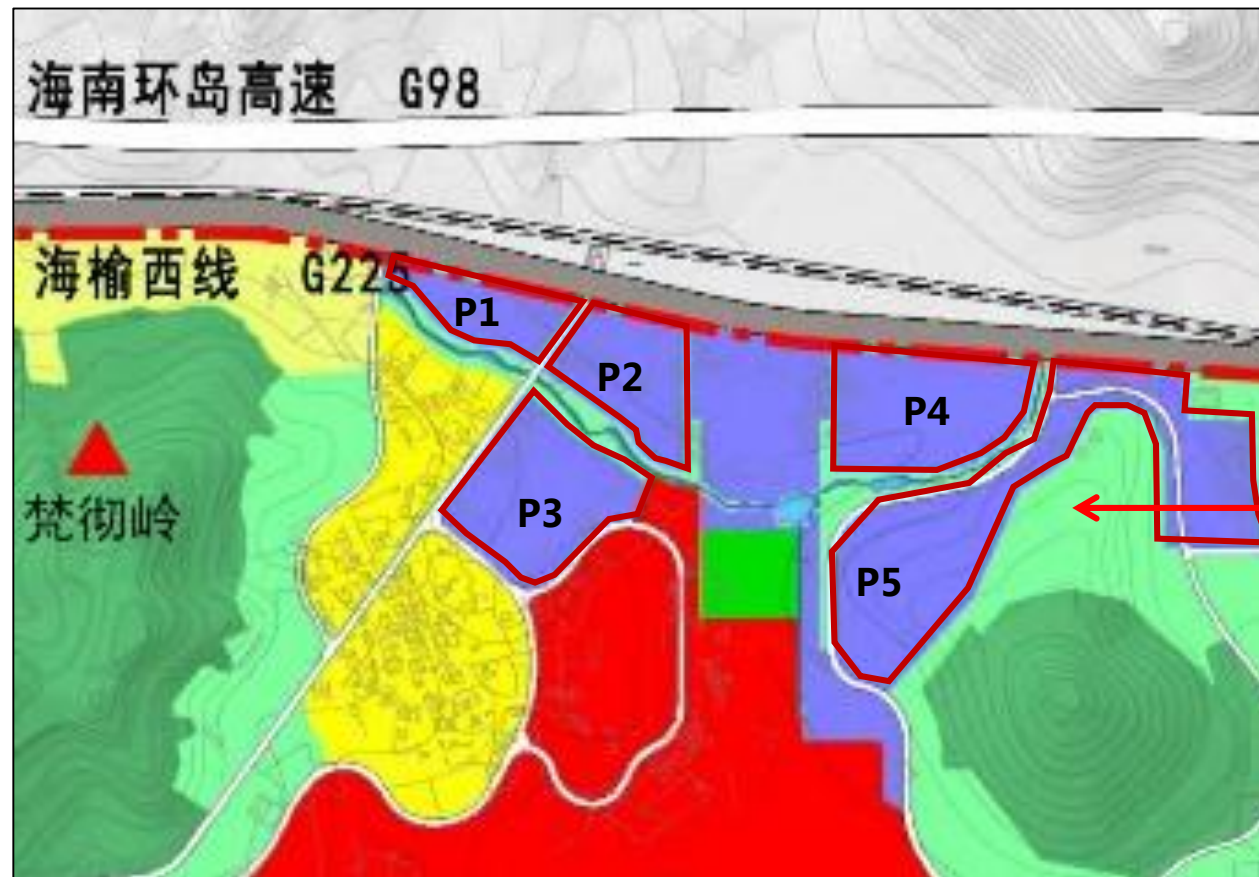
1.4 工程拟选址与相关法规、规划符合性分析

1.4.4 与《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划》(2020-2030)相符性分析

根据《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划》(2020-2030),工程拟选址范围内,用地性质为**内部交通通讯用地**,工程拟选址符合规划要求。

拟选址五个地块占面积分析表

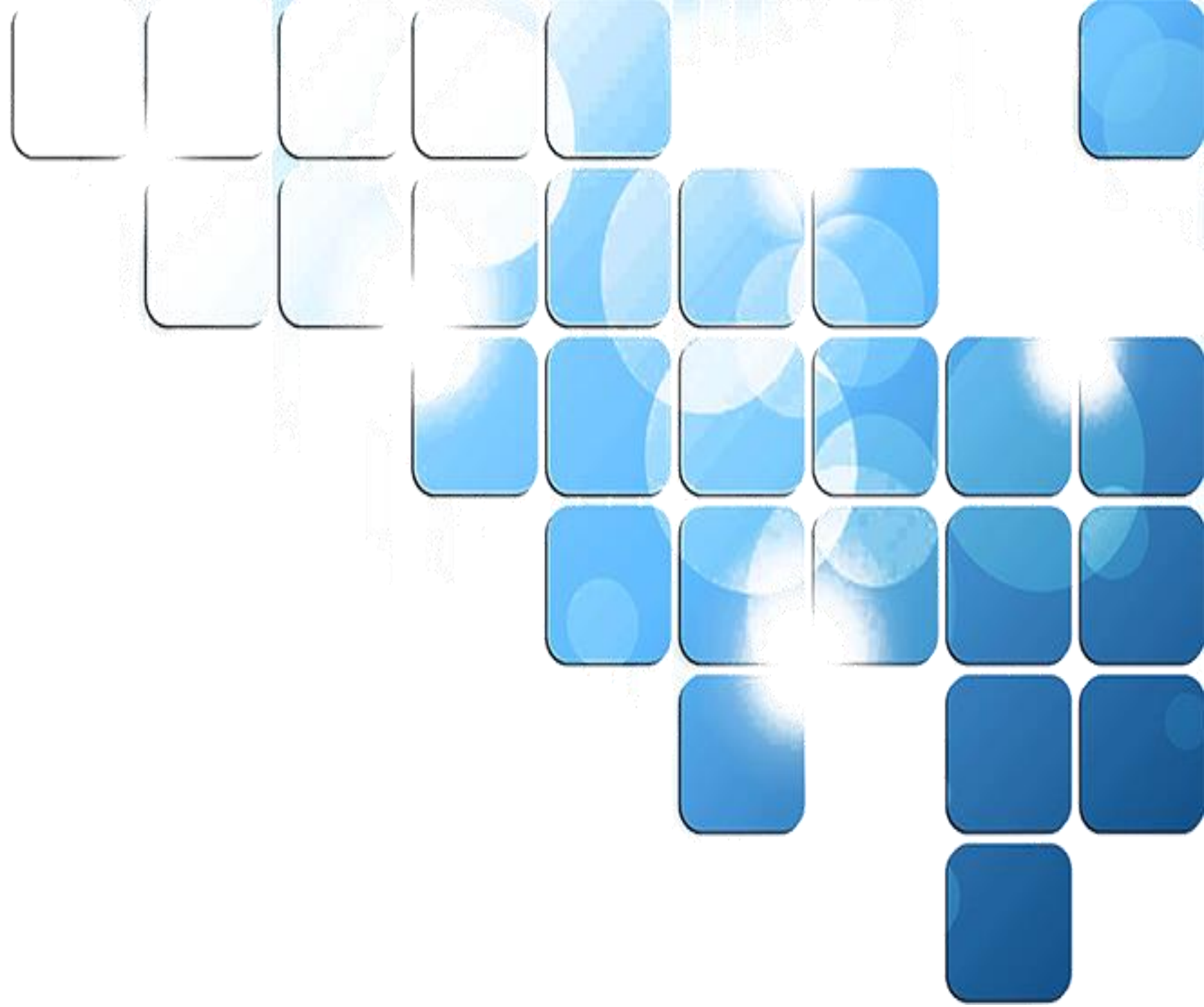
规划地类名称	面积(公顷)
内部交通通讯用地	15.3308
总计	15.3308



三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划—用地规划图

二、工程拟选址建设必要性

1、工程拟选址建设必要性



二、工程拟选址建设必要性

2.1 工程拟选址建设必要性

2.1.3 工程拟选址建设是改善交通条件、助推景区形象和品味提升的需要

随着人民生活水平的提高和三亚热带气候资源，每年冬季尤其是春节期间都会迎来旅游高峰，呈现出祥和欢乐的繁荣景象，各景区人流量大幅度攀升，南山景区亦是如此。随着南山景区游客及车辆的不断增加，南山景区的交通停车压力日益加大。

本工程拟选址的建设将完善南山的停车和交通的环境，缓解景区停车位不足的问题，大大提高景区的服务水平和服务质量，**本工程拟选址建成后从根本上解决了南山景区停车位紧张问题，同时还能够大大提高景区的品位和档次，树立良好的景区形象。有利于促进南山景区旅游业安全、稳定、持续、协调、健康发展，也有利于加快海南省的旅游业发展，从外部环境上实现对当地社会经济发展的贡献。**

2.1.4 工程拟选址建设是景区规划建设的需要

《三亚市全域旅游发展规划（2016—2020年）》提出了城区旅游化、城市即景区、城市即风景的发展理念。在“双修”“双城”的引领下，城市空间、设施、景观、道路、服务、氛围融入旅游功能。“旅游+城市”衍生新功能，旅游统筹三亚城区全域建设，从软硬件打造兼具城市功能和旅游吸引力的城市标志物系统，实现城市功能旅游化、城市公园景区化、交通设施旅游化、社会资源旅游化。

《三亚市城市总体规划(2011—2020年)》提出完善城市基础设施体系。要按照绿色循环低碳的理念规划建设城市基础设施。进一步完善公路、铁路、港口、机场等交通基础设施，改善城市与周边地区交通运输条件，加强城市内外交通衔接。建立以公共交通为主体，各种交通方式相结合的多层次、多类型的城市综合交通体系，方便不同交通方式的换乘。做好停车场规划布局，推动城市停车场建设。

《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划(2017—2030年)》也对本工程拟选址进行了规划和设计。**因此，本建设工程拟选址符合规划要求。**





三、工程拟选址依据及原则

- 1、选址的前提条件
- 2、选址的原则

3.1 选址的前提条件

3.1.1 法律法规依据

——《中华人民共和国城乡规划法》（2015年修正）

第三十二条提出：“城乡建设和发展，应当依法保护和合理利用风景名胜资源，统筹安排风景名胜区及周边乡、镇、村庄的建设。风景名胜区的规划、建设和管理，应当遵守有关法律、行政法规和国务院的规定。”

——《风景名胜区条例》（2016年2月6日修订）

第二十八条提出：“在风景名胜区内从事本条例第二十六条、第二十七条禁止范围以外的建设活动，应当经风景名胜区管理机构审核后，依照有关法律、法规的规定办理审批手续。

在国家级风景名胜区内修建缆车、索道等重大建设工程，项目的选址方案应当报省、自治区人民政府建设主管部门和直辖市人民政府风景名胜区主管部门核准。”

《风景名胜区条例》（释义）对本条进行详细解释：第一款所指的建设活动范围主要包括以下方面：（1）风景名胜资源保护设施的建设；（2）**必要的道路交通、供电通讯环境卫生、防火防灾、供水排水、污水处理等基础设施**；（3）必要的餐饮、住宿、购物、医疗、银行等旅游服务设施建设；（4）适度的传统文化展示、传统文艺表演、演艺提乐等文化设施建设；（5）其他符合风景名胜区规划的建设活动。

本条款规定了风景名胜区管理机构对在风景名胜区内从事上述建设活动具有审核权。此规定可以从以下方面理解：（1）这种审核权的实质是一种具有行政许可性质的前置性的审查核准力。凡需在风景名胜区内进行上述建设活动的，首先应当经过风景名胜区管理机构的核准同意；未经风景名胜区管理机构审核同意的，其他相关部门不能按照其他有关法律、法规规定继续办相关批准手续。（2）审核主体是风景名胜区管理机构。（3）审核的主要依据是风景名胜区规划。

第三十条提出：“风景名胜区内的建设项目应当符合风景名胜区规划，并与景观相协调，不得破坏景观、污染环境、妨碍游览。

在风景名胜区内进行建设活动的，建设单位、施工单位应当制定污染防治和水土保持方案，并采取有效措施，保护好周围景物、水体、林草植被、野生动物资源和地形地貌。”

3.1 选址的前提条件

3.1.1 法律法规依据

——《国家级风景名胜区规划编制审批办法》

- 第十条：“（一）界定风景名胜区和核心景区的范围边界，根据需要划定外围保护地带；
- （二）明确风景名胜资源的类型和特色，评价资源价值和等级；
- （三）确定风景名胜区的性质和定位；
- （四）提出风景名胜区保护与发展目标，确定风景名胜区的游客容量、建设用地控制规模、旅游床位控制规模等；
- （五）确定功能分区，提出基础设施、游览服务、风景游赏、居民点的空间布局；**
- （六）划定分级保护范围，提出分级保护规定；明确禁止建设和限制建设的范围，提出开发利用强度控制要求；提出重要风景名胜资源专项保护措施和生态环境保护控制要求；
- （七）确定重大建设项目布局；提出建设行为引导控制和景观风貌管控要求；确定需要编制详细规划的区域，提出详细规划编制应当遵从的重要控制指标或者要求；
- （八）编制游赏、设施、居民点协调、相关规划协调等专项规划。

3.1.2 其他相关法律法规及规划资料

- （1）《中华人民共和国森林法》
- （2）《三亚热带滨海风景名胜区总体规划（2017-2030年）》
- （3）《三亚崖州湾科技城总体规划》（2018-2035年）
- （4）《三亚市总体规划（空间类）》（2015-2030年）
- （5）《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划(2020—2030年)》
- （6）国家、省、市其他相关法律法规和标准规范
- （7）关于印发《生态保护红线划定指南》的通知



本工程拟选址符合原《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划(2020—2030年)》中南山景区用地规划及设施布局，不触及景区控规的调整，工程拟选址建设符合法律法规。

3.2 选址的原则

(1) 顺应规划趋势

本工程拟选址的建设应遵循《中华人民共和国风景名胜区条例》、《三亚市城市总体规划》、《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》、《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划》中的各项要求，完成规划中的既定目标。

(2) 合法性原则

本工程拟选址应符合《城乡规划法》、《实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》、《中华人民共和国风景名胜区条例》等法律、法规的规定和国家相关技术规范、标准的要求。

(3) 合理性原则

本工程拟选址需综合考虑拟建地区的资源环境、经济社会、城乡建设、土地利用、基础设施等建设条件及同类项目的建设情况，从科学性、合理性和可行性的角度对建设项目选址进行综合论证，做到与区域经济社会发展水平、资源环境、基础设施条件相适应。

(4) 安全性原则

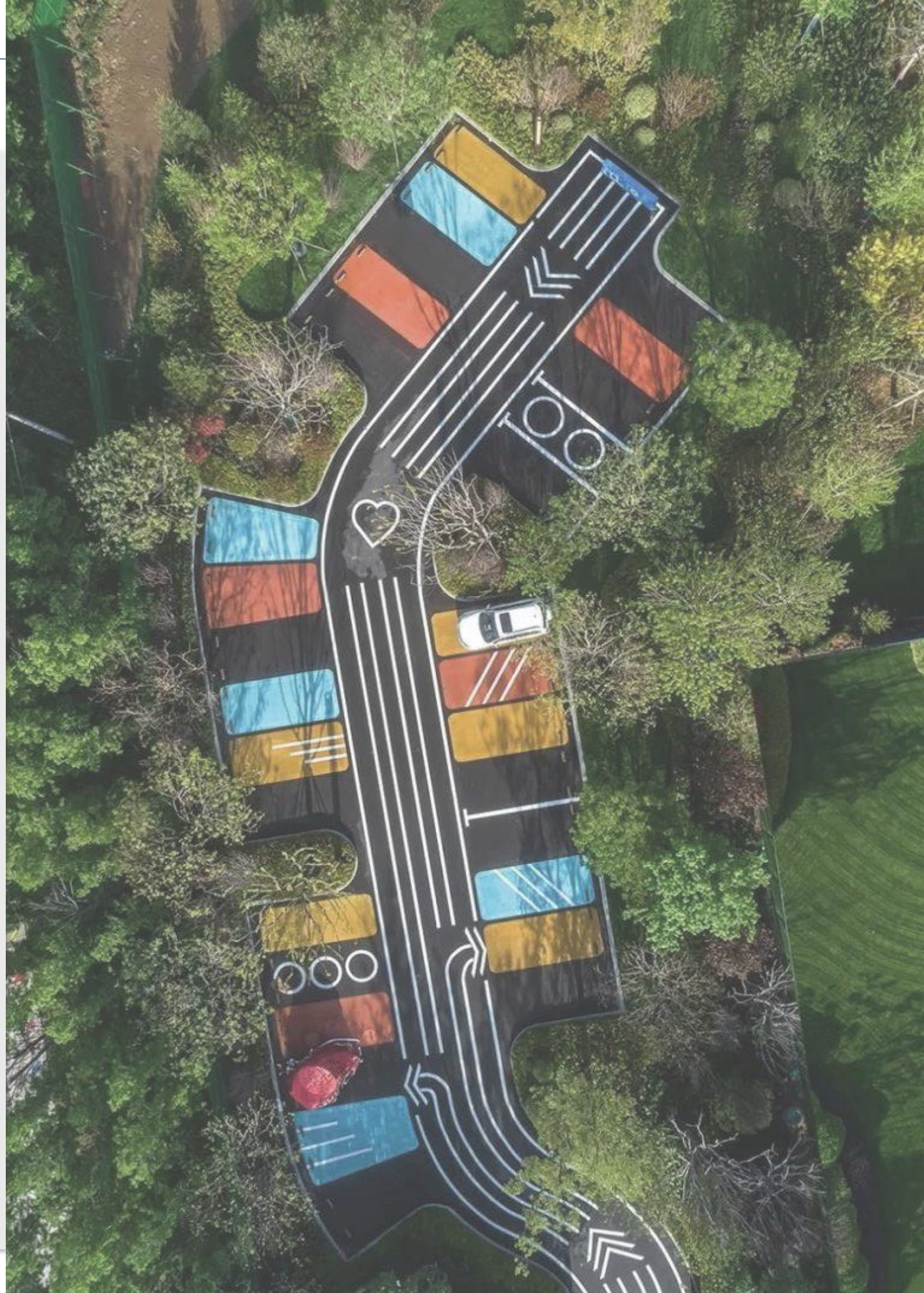
应充分考虑本工程拟选址自身基本情况及选址要求，综合考量其建设过程及建成后可能对城市社会经济发展、功能布局、景观环境、城市交通、公共安全等方面产生的影响，确保不超出当地环境的容量，不存在安全隐患，满足环境保护，安全等要求。

(5) 统筹协调、利益均衡原则

综合分析规划区与周边区域的关系，从定位、空间布局、道路交通、基础设施及环境景观等方面进行综合协调，使规划区建设与周边区域发展有机衔接，实现经济效益、社会效益的统一。

(6) 维持环境生态原则

以保护环境生态不被破坏为原则，合理处理好项目的环境，利用和保护的关系。





四、工程拟选址需求分析与建设规模

- 1、南山景区现状客流情况分析
- 2、最大停车需求测算

4.1 南山景区现状客流情况分析

(1) 南山景区现状客流

据统计，自2017年至2019年，南山文化旅游区年均接待购票入园游客超过500万人次。2020年受新冠疫情影响，景区接待购票入园游客仍有278.4万人次。

根据上述数据分析，南山景区现状全年客流量按600万人次考虑（排除新冠疫情的影响），日均客流量1.6万人次，极端高峰日客流量达6万人次，游客团散比例4:6。其中，小汽车出行比例成逐年增长态势，尤其小长假期间，“散客为主、团队为辅”，自驾游、自助游和高铁游等越来越成为一大亮点。将现状客流按照平峰、一般高峰和极端高峰三种特征日划分，即：平峰（<2万人次/日）、一般高峰（3-4万人次/日）、极端高峰（客流承载能力，5-6万人次）。

表1 不同特征日下的客流规模

序号	特征日	时间安排	日客流量范围（人次）
1	平峰	非节假日	<2万
2	一般高峰	春节前后和一般小长假、重要节日	3-4万
3	极端高峰	春节黄金周	5-6万

(2) 现状客流出行结构

目前南山景区的抵达方式主要有大巴、出租汽车、公交和小汽车。在十一和春节等小长假，由于自驾游散客增多，小汽车比例会有较大增加。根据统计分析，一般高峰、极端高峰南山景区现状出行结构比例分别为大巴（30%）、出租汽车（10%）、公交（15%）和小汽车（45%）。

(3) 现状客流量统计

根据平峰、一般高峰、极端高峰三种情况下的客流总量以及交通出行结构，可计算出各种交通出行方式的交通需求，如下表所示：

表2 现状分类别交通出行需求（单位：人次/日）

特征	大巴	出租汽车	公交	小汽车
平峰	6000	2000	3000	9000
一般高峰	12000	4000	6000	18000
极端高峰	18000	6000	9000	27000

取小汽车（出租汽车）平均载客4人/车，大巴（公交车）平均载客30人/车，测算全天到达景区的单向交通量如下表所示：

表3 现状景区全天吸引交通量（pcu/日）

特征	大巴	出租汽车	公交	小汽车	合计
平峰	200	500	100	2250	3050
一般高峰	400	1000	200	4500	6100
极端高峰	600	1500	300	6750	9150

4.1 南山景区现状客流

高峰小时系数取值0.3，测算早高峰期间到达景区的交通量如下表所示：

表4 现状景区高峰小时吸引交通量 (pcu/h)

类别	交通量：单位(pcu/h)				
	大巴	出租汽车	公交	小汽车	合计
平峰	60	150	30	675	915
一般高峰	120	300	60	1350	1830
极端高峰	180	450	90	2025	2745

现状南山景区平峰吸引交通量全天为3050pcu/日，高峰小时交通量915pcu/h；一般高峰吸引交通量全天为6100pcu/日，高峰小时交通量1830pcu/h；极端高峰吸引交通量全天为9150pcu/日，高峰小时交通量2745pcu/h。旅游高峰期间早高峰产生的交通需求较大，叠加过境交通和景区附近居民生活性交通会使通往景区的唯一通道225国道产生较严重的交通拥堵。

(4) 现状停车需求测算

根据海南南山文化旅游开发有限公司提供的三亚南山景区现有6个停车场，大车停车位为250个，小车停车位2750个，合计停车位3000个，日均停车数量为4500辆，并提出大巴和小汽车的停车周转率为1.5。

根据南山景区客流特征日划分情况，对一般高峰和极端高峰测算景区停车位需求。小汽车（出租汽车）平均载客4人/车，大巴30人/车，周转率取1.5，测算景区的停车位需求如下表：

表5 现状景区高峰小时吸引交通量 (pcu/h)

停车位类别	一般高峰		极端高峰	
	小汽车	大巴车	小汽车	大巴车
人数(人次)	18000	12000	27000	18000
车辆数(车次)	4500	400	6750	600
需停车位	3000	267	4500	400

考虑到资源利用和经济投入等情况现状景区停车设施配置规模建议按照一般高峰客流规模进行设置，同时考虑极端高峰期间利用周边及城区停车场提供应急保障。按照一般高峰客流规模考虑，考虑现有的停车位，现状景区的停车位需求缺口为267个，其中小车停车位缺口数约250个，大车停车位缺口数约17个。

4.2 最大停车需求测算

按国家旅游局核定南山景区日最高承载7万人次游客量测算出南山景区旅游车次及所需要停车位数量分析表。

表6 最大停车位需求表

游客及出行方式				需要停车位统计表			
游客分类	出行方式分类	占比	游客数量	人/车	停车车次	次日车位周转次数	需停车位
散客	公交出行【公交、火车、游轮、出租车】	20%	14000人	—	—	—	—
	旅游小车	60%	42000人	4人	约10500	1.5车次	7000个
团队	大中客车	20%	14000人	30人	约700	1.5车次	约467个
合计	—	100%	70000人	—	7000	1.5车次	7467个

景区停车场现有大车停车位为250个，小车停车位2750个，合计停车位3000个，小车停车位缺口数约4250个，大车停车位缺口数约217个。

综上所述，结合南山景区一期按规划扩建实施后，必定会吸引更多游客前来游览，因此本工程拟选址按最高承载力考虑计算停车位。考虑到资源利用和经济投入等情况现状景区停车设施配置规模建议按照客流规模7万人次进行设置，规模5000辆左右，同时考虑公交车及出租车的部分停车位情况，具体设置车位详见建设规模指标表。

表6 最大停车位需求表

总体技术经济指标			
规划区总用地		153308	m ²
其中	1#地块	12354	m ²
	2#地块	19552	m ²
	3#地块	29554	m ²
	4#地块	28319	m ²
	5#地块	63529	m ²
总建筑面积		79460	m ²
其中	1#地块	9120	m ²
	2#地块	13800	m ²
	3#地块	20020	m ²
	4#地块	24700	m ²
	5#地块	11820	m ²
其中	地上	100	m ²
	地下	79360	m ²
总停车位		4560 (4904)	辆
其中	大巴车位	219 (548)	辆
	机动车车位	4245	辆
	公交车	6 (15)	辆
	出租车	90	辆
备注：大巴车位折算系数2.5，中巴车位折算系数1.5，括号内数字为折算系数小车停车位。			



五、工程拟选址及影响评价分析

- 1、工程拟选址方案
- 2、南山风景名胜区景源分析
- 3、南山风景名胜区景观影响分析
- 4、南山风景名胜区分级保护影响分析
- 5、南山风景名胜区生态影响分析
- 6、游线影响分析
- 7、游览交通规划影响分析
- 8、公共服务设施规划影响分析
- 9、关于居民点建设规划影响分析

5.1 工程拟选址方案

工程拟选址属于南山景区停车场，规划总用地面积153308m²。工程拟选址用地由规划道路，水系及景区接引广场划分为5个地块，广场西侧为1#，2#，3#地块，广场东侧为4#，5#地块。**对应《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划》中的A-04地块、A-05地块、A-06地块、A-07地块、A-08地块和A-09地块，共计6个地块。**

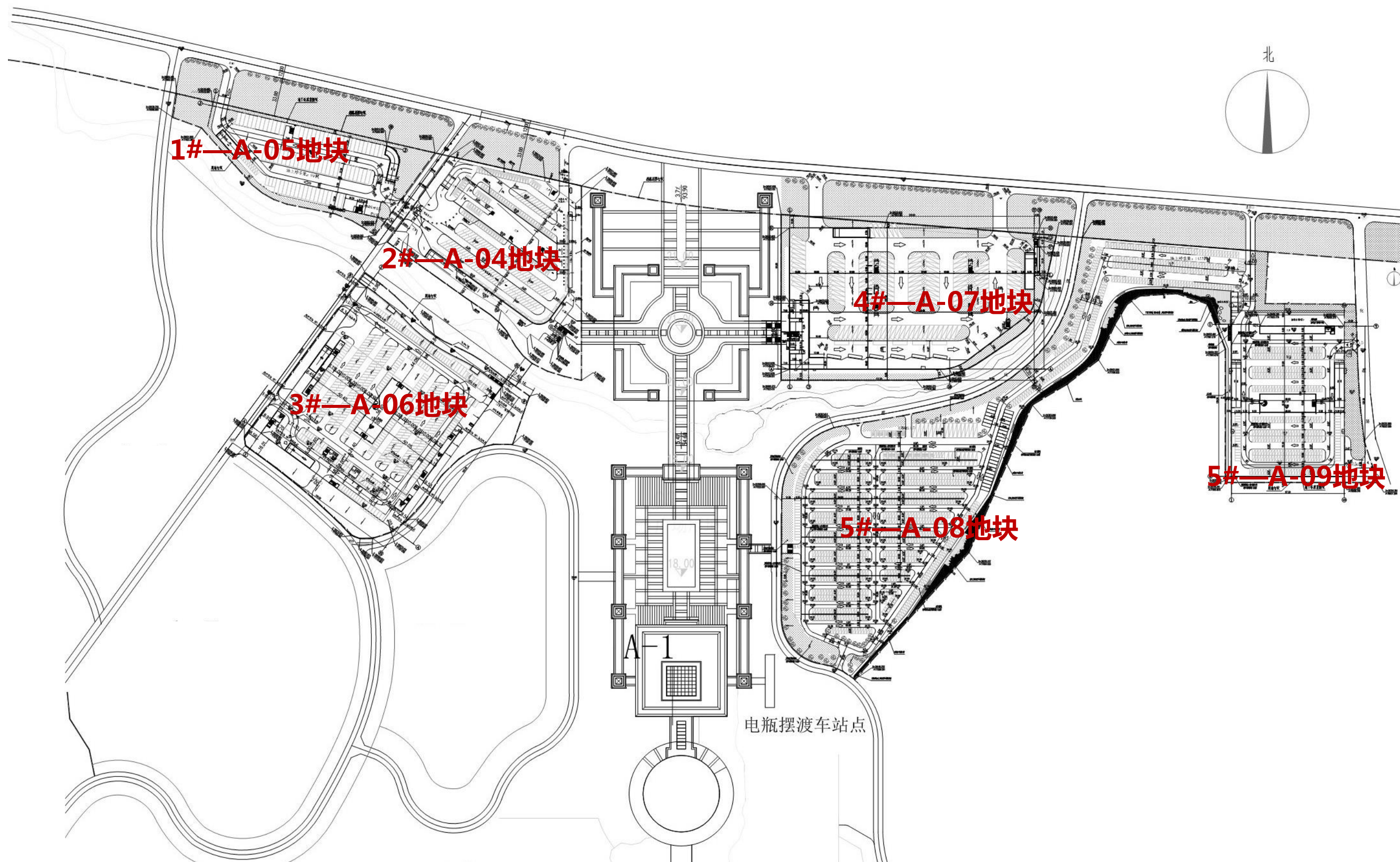
本次工程拟选址拟建五座地下一层停车库，分别位于五个地块内，地面停车场，总建筑面积79460平方米，其中地上建筑面积100平方米，地下建筑面积79360平方米。总停车位4560辆，其中大巴225辆，小机动车车位4245辆，公交车为6辆，出租车位90辆。

鸟瞰图



5.1 工程拟选址选址方案

总平面图



5.1 工程拟选址选址方案

总体技术经济指标

总体技术经济指标		
规划区总用地		153308m ²
其中	1#地块 A-05地块	12354m ²
	2#地块 A-04地块	19552m ²
	3#地块 A-06地块	29554m ²
	4#地块 A-07地块	28319m ²
	5#地块 A-08\09地块	63529m ²
总建筑面积		79460m ²
其中	1#地块	9120m ²
	2#地块	13800m ²
	3#地块	20020m ²
	4#地块	24700m ²
	5#地块	11820m ²
其中	地上	100m ²
	地下	79360m ²
容积率		
绿地率		见各地块
总停车位 (辆)		4560 (4904)
其中	大巴车位 (辆)	225 (548)
	小机动车车位 (辆)	4245
	公交车位 (辆)	6 (15)
	出租车车位 (辆)	90
备注： 大巴车位折算系数2.5, 中巴车位折算系数1.5, 括号内数字为折算小车停车位		

停车位技术经济指标				
地块名	车位类型	停车数		总停车数
		地上	地下	
1#地块 A-05地块	大巴车位	65 (163)		310 (408)
	机动车车位		245	
2#地块 A-04地块	大巴车位			667
	机动车车位	193	384	
	出租车车位	90		
3#地块 A-06地块	大巴车位			1108 (1114)
	机动车车位	496 (502)	612	
4#地块 A-07地块	大巴车位	136 (340)		815 (1019)
	机动车车位		679	
5#地块 A-08\09地块	大巴车位	24 (60)		1660 (1696)
	机动车车位	1308	328	
合计		2312 (2656)	2248	4560 (4904)
备注： 大巴车位折算系数2.5, 中巴车位折算系数1.5, 括号内数字为折算小车停车位				

五、工程拟选址方案及影响评价分析

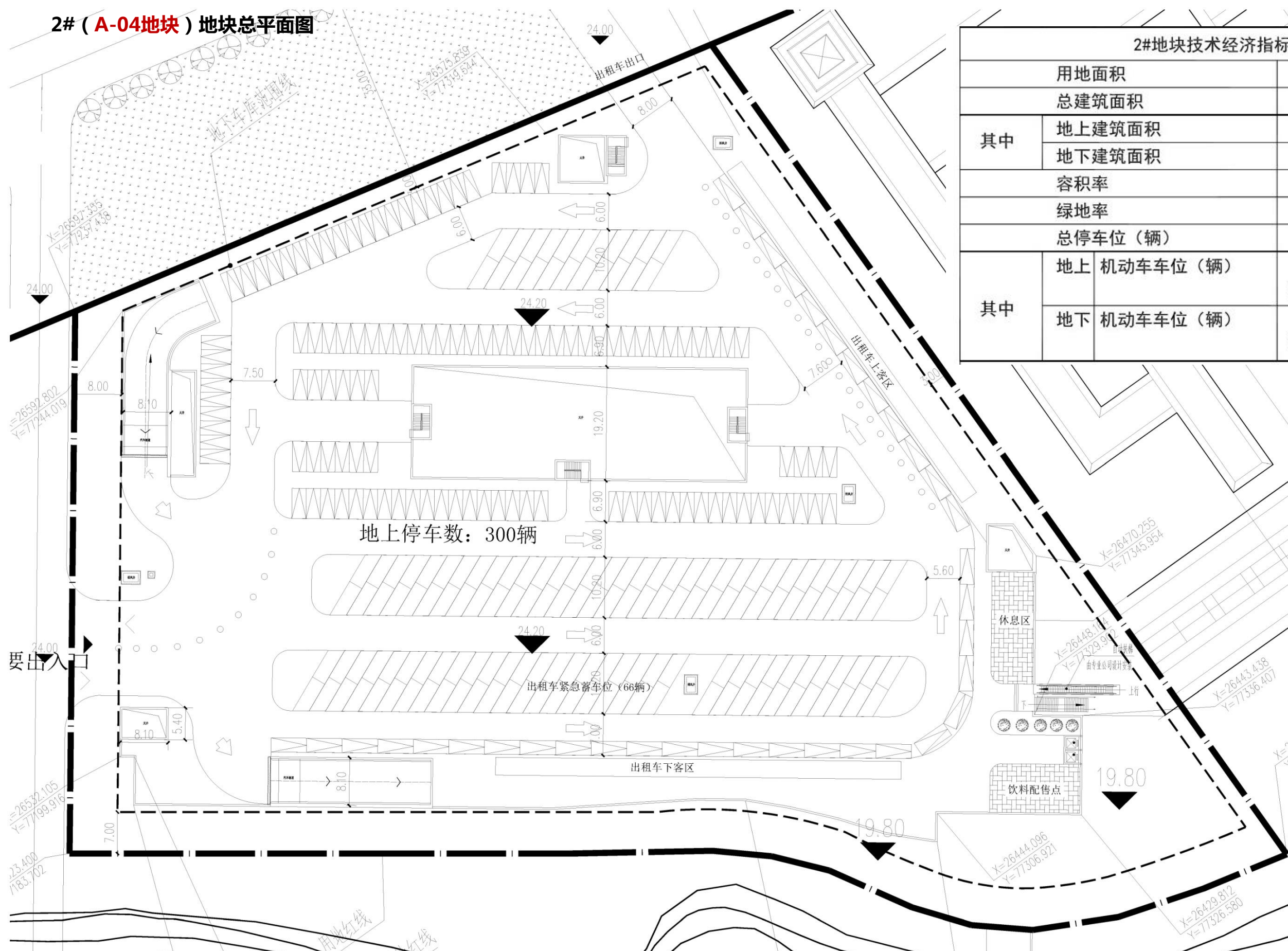
5.1 工程拟选址选址方案

1# (A-05地块) 地块总平面图



5.1 工程拟选址选址方案

2# (A-04地块) 地块总平面图

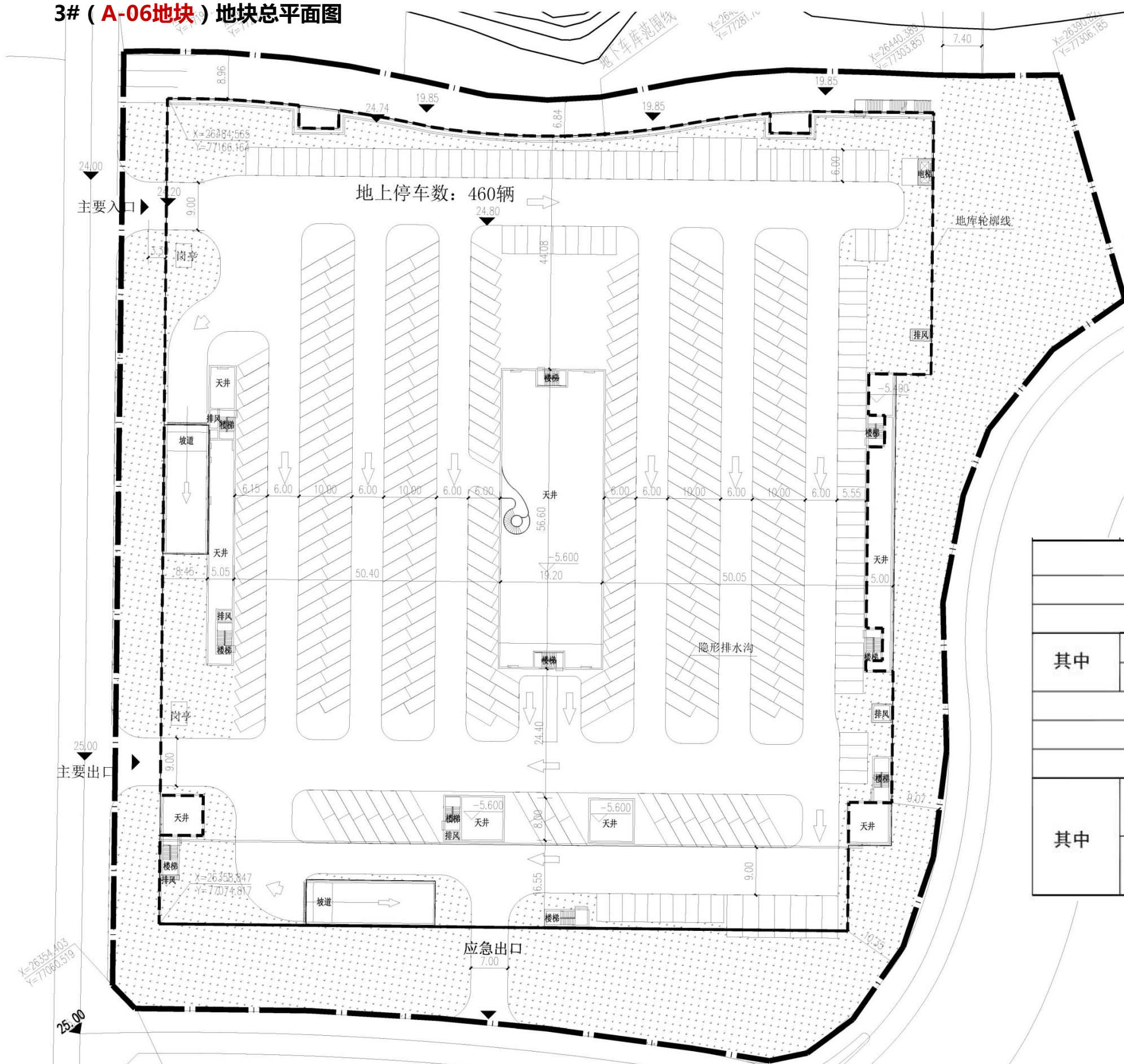


2#地块技术经济指标		
	用地面积	19552m ²
	总建筑面积	13800m ²
其中	地上建筑面积	20m ²
	地下建筑面积	13780m ²
	容积率	
	绿地率	15%
	总停车位 (辆)	667
其中	地上 机动车车位 (辆)	283 (其中出租车泊位90辆)
	地下 机动车车位 (辆)	384 (其中无障碍车位12辆)

五、工程拟选址方案及影响评价分析

5.1 工程拟选址选址方案

3# (A-06地块) 地块总平面图

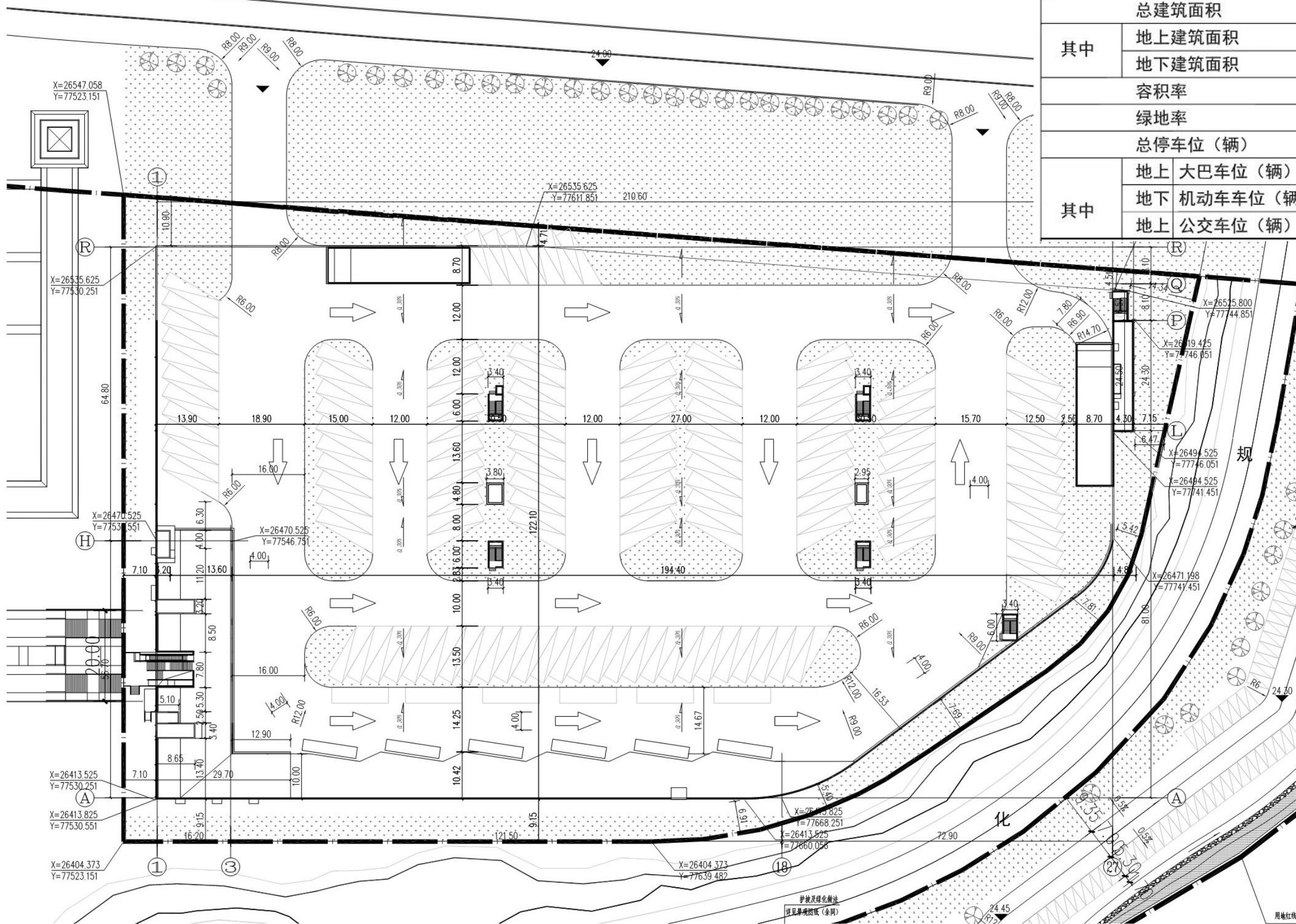


3#地块技术经济指标		
	用地面积	29554m ²
	总建筑面积	20020m ²
其中	地上建筑面积	20m ²
	地下建筑面积	20000m ²
	容积率	
	绿地率	15%
	总停车位 (辆)	1108 (1114)
其中	地上 机动车车位 (辆)	496 (502) (其中无障碍车位10辆, 中巴车位12辆)
	地下 机动车车位 (辆)	612 (其中无障碍车位12辆)

五、工程拟选址方案及影响评价分析

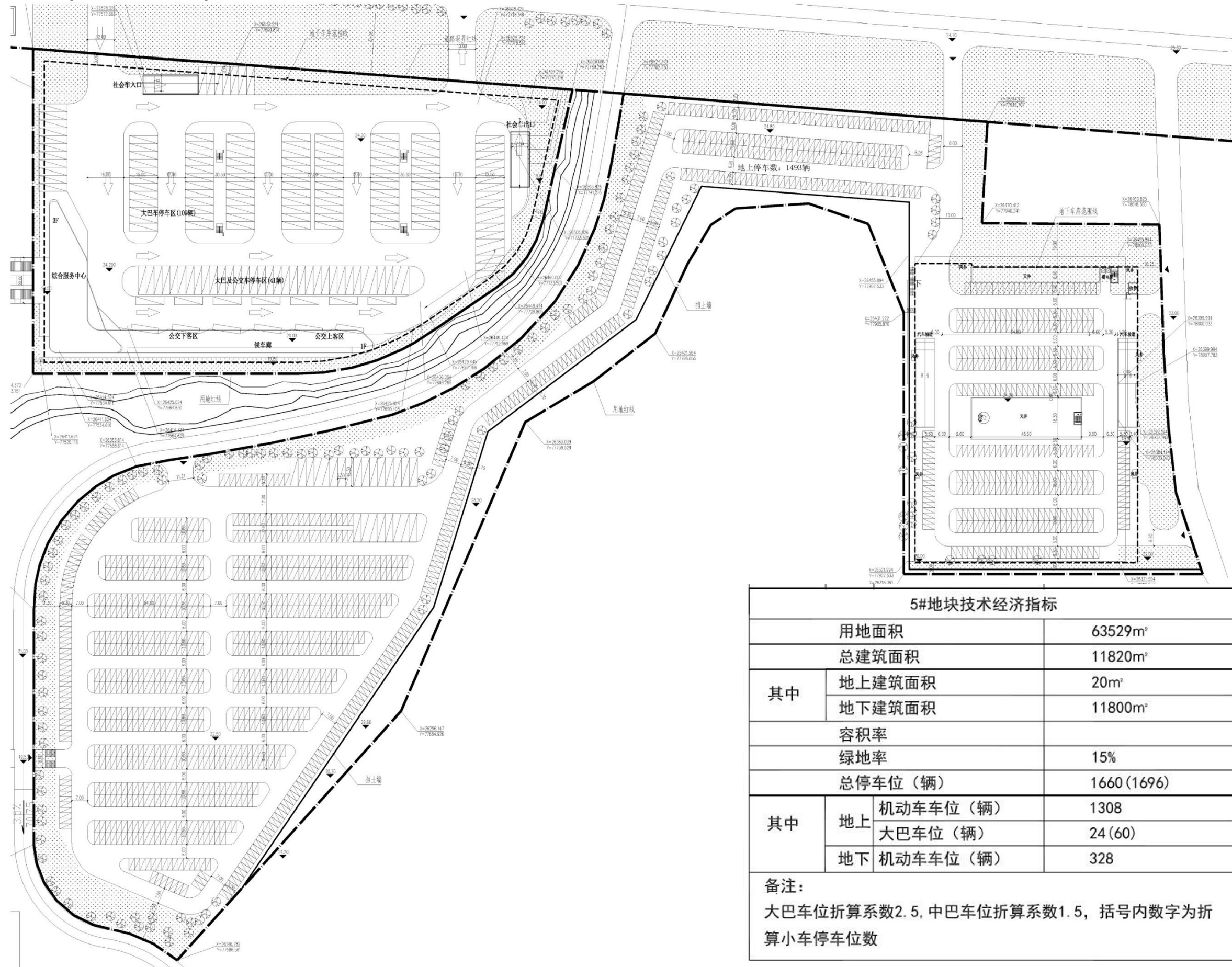
5.1 工程拟选址选址方案

4# (A-07地块) 地块总平面图



5.1 工程拟选址选址方案

5# (A-08\09地块) 地块总平面图



5#地块技术经济指标			
用地面积		63529m ²	
总建筑面积		11820m ²	
其中	地上建筑面积	20m ²	
	地下建筑面积	11800m ²	
容积率			
绿地率		15%	
总停车位 (辆)		1660 (1696)	
其中	地上	机动车车位 (辆)	1308
		大巴车位 (辆)	24 (60)
	地下	机动车车位 (辆)	328
备注: 大巴车位折算系数2.5, 中巴车位折算系数1.5, 括号内数字为折算小车停车位			

5.1 工程拟选址选址方案

停车场出入口布局

P1：一个单向进口、一个单向出口；

P2：一个双向进出口，一个应急出入口；

P3：一个单向进口、一个单向出口、一个应急出口；

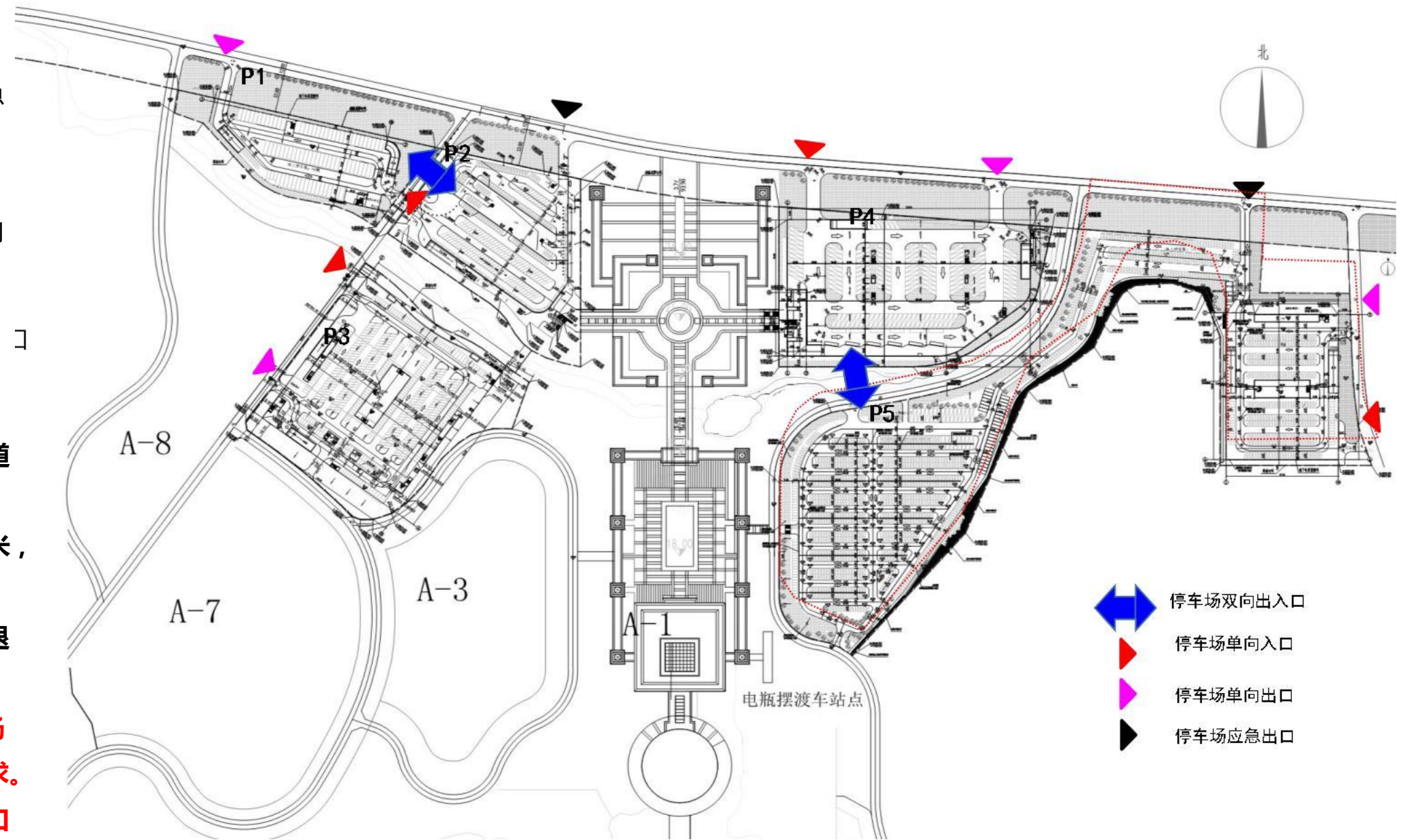
P4：一个单向进口、一个单向出口；

P5：一个单向进口、一个单向出口；一个双向进出口和一个应急出口。

依据《三亚市城市规划管理技术规定建筑分册（试行稿）》中关于建筑退让要求：建筑退让公路道路红线（红线不明确的可按实际道路边缘线）距离。

（一）高速公路不小于50米，国道不小于20米，省道不小于15米，县道不小于10米，乡道不小于5米。位于城镇规划建成区内的公路路段按城市道路退让规定执行。

该停车场建筑退让国道距离33米，因此停车场退让距离均满足城市管理规定中提出的最小距离要求。车辆进出场采用右进右出的交通模式，停车场进出口为避免影响225国道的交通，确保国道运行顺畅，停车交通有序合理，尽量配合交通管控措施。



5.2 南山风景名胜区景源分析

5.2.1 南山风景名胜区现状景源分析

南山景区现状风景资源类型7 中类13 小类35 处，主要类型包括：

天景：日月星光3 处

地景：山景4 处，海岸景观2 处，河流2 处，湖泊3 处，海湾海域1 处

生景：植物生态类群1 处，古树名木1 处

园景：专类主题游园5 处

建筑：风景建筑1 处，文娱建筑1 处，宗教建筑10 处

风物：其他风物1 处



南山景区综合现状图

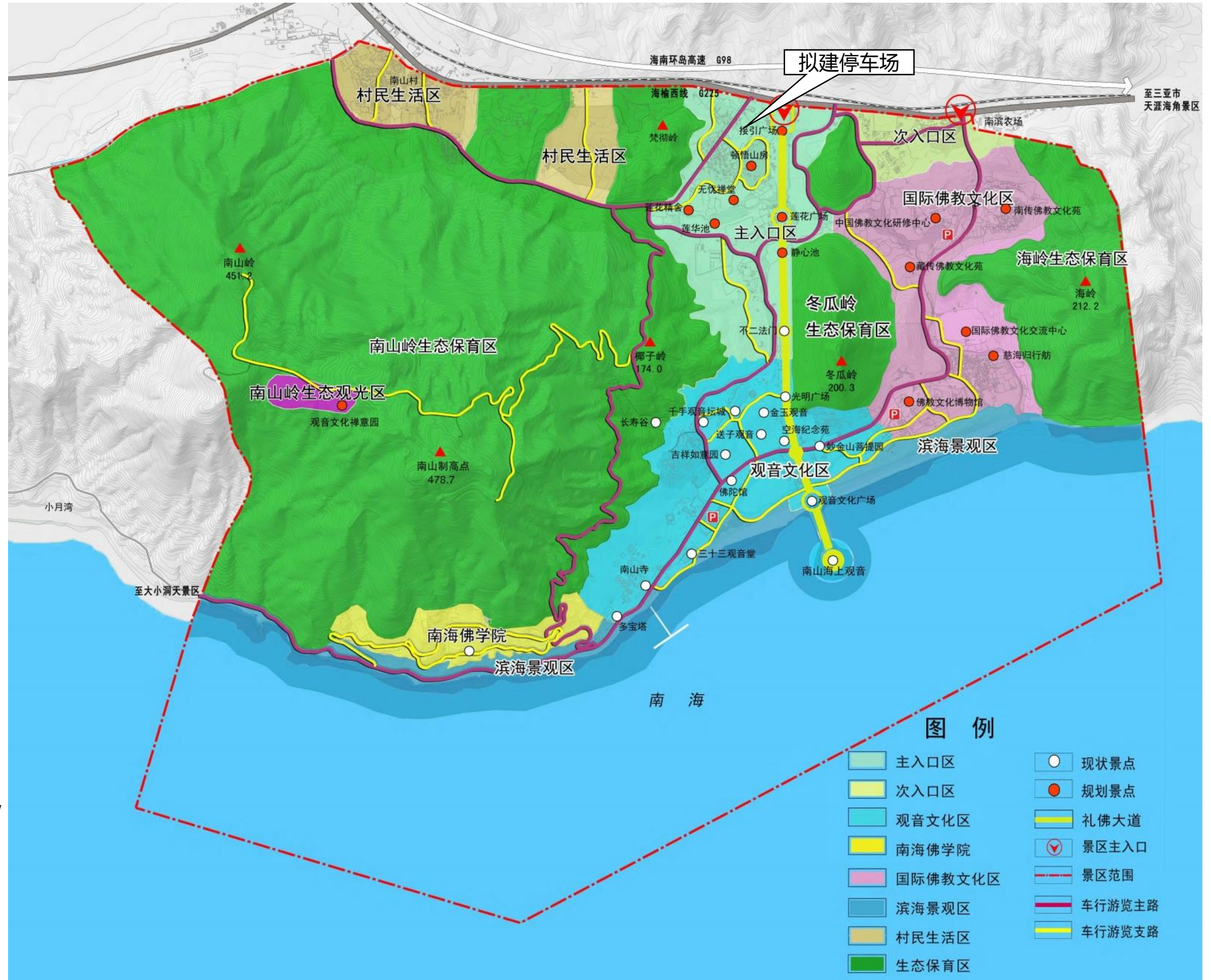
南山景区现状风景资源分类表				
大类	中类	小类	总规评价的风景资源11 处	本次详细规划补充评价的风景资源24 处
自然景源	天景	日月星光3		海上日出、月色观音、南山星空
	地景	山景4	南山岭	海岭、冬瓜岭、梵彻岭
		海岸景观2	沙质海岸、基岩海岸	
	水景	江河2		朗坟河、椰子园河
		湖泊3		鸭仔塘泻湖、西区泻湖、椰子园、村水库
		海湾海域1	小月湾	
	生景	植物生态类群1		原生沙坝
		植物生态类群1		古酸豆树林
	园景	现代公园		
		陵园墓园		
专类主题游园5		长寿谷	慈航普渡园、吉祥如意园、妙金山菩提园、梵钟园	
建筑	风景建筑1		树屋	
	文娱建筑1		南海佛学院	
	商业建筑			
	宗教建筑10	南山寺、南山海上观音、不二法门、多宝佛塔、南海龙王别院、佛陀馆	金玉观音、空海纪念馆、三十三观音堂、观音文化广场	
史迹	遗址遗迹			
	摩崖题刻			
	雕塑			
	纪念地			
风物	宗教礼仪			
	神话传说			
	民间文艺			
	其他物1		南山村落	

5.2 南山风景名胜区景源分析

5.2.2 停车场建设后景源影响分析

拟建的停车场属于原《**三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划**》中规划的内部交通通讯用地，用于建设南山景区入口停车场、大巴车停车。未占用其他景源用地，拟建停车场修建前后都以“严格保护，统一管理，合理开发，永续利用”的原则，进行规划和发展。

工程拟选址属于内部交通通讯用地，修建前后均不变。未占用特殊景源。从生态环境保护的角度来看，适合南山景区的开发建设等活动。该片区生态敏感度低，生态条件差，可以承受一定强度的开发，完善名胜风景区的建设发展，提供游客“吃、住、行、游、娱、购”旅游配套设施，来增加了政府对南山景区建设和资源保护以及基础设施建设的资金投入的同时，也有力地促进了风景区的资源保护工作济周边地区的经济发展。



5.3 南山风景区景观影响分析

5.3.1 南山名胜区景观分析

从人文资源、自然资源两方面分析，南山景区景观资源可以概括为以下几个特征：

(1) 优越的山海相依景观空间

南山景区依山靠海，山谷河湖相间，由南山岭、冬瓜岭、海岭以及鸭子塘河流、沿河小型湖泊形成“背山面海、三山两谷”格局，山海空间优良独特、尺度适宜，山上山下、滨海内陆视野丰富、景观多变，具有较高的自然景观价值。尤其是紧邻南海之滨、高达478.7米的南山，面积20余平方公里，山海相接，属于难得的直接滨海的大型自然山体景观，在三亚热带海滨风景区之中独具特色。

(2) 稀有的原生沙坝海岸生态

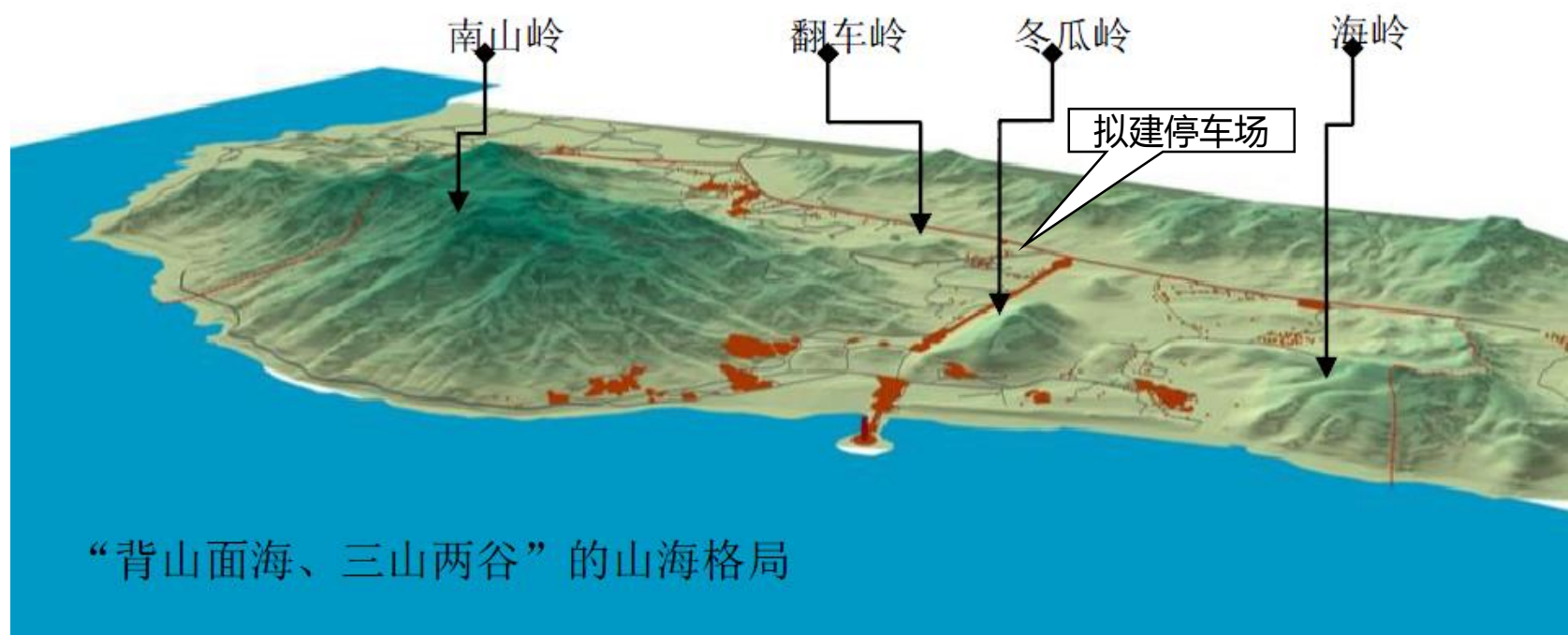
南山景区7公里海岸线地貌景观丰富多样，包括沙坝沙堤、沙滩、海滩岩、海蚀岩滩和砾石滩等。其中保留着长约2.5公里、高达20余米的原生沙坝海岸，从生木麻黄、仙人掌等各类海岸沙生植物，并且自海岸至内陆形成沙滩-沙坝-灌丛-古酸豆林和椰子树-泻湖等一系列生态景观变化，可以反映地域自然生态演变的过程。由于多年来快速城市化发展以及各类建设开发，三亚市的很多沙坝海岸遭到了破坏，类似20余米高的沙坝几乎不存，因此南山景区的沙坝海岸具有宝贵的生态价值和意义，能够反映出三亚海岸生态的原生历史面貌与发展变迁。

(3) 茂密的热带森林植被景观

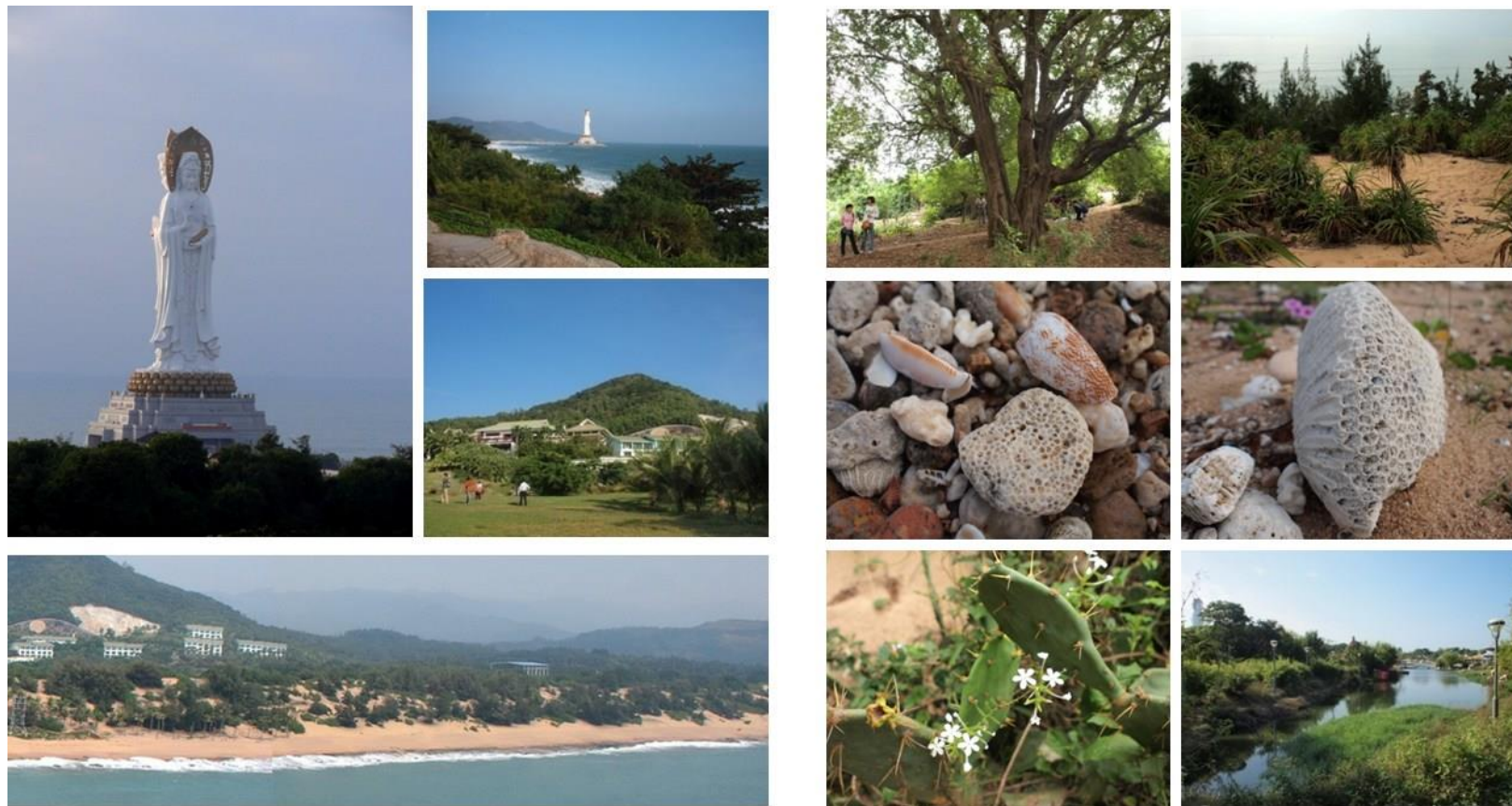
景区内的山地植被茂盛，形成常绿乔木及灌木林为主的热带森林植被景观。景区内古树名木众多，数百棵树龄高达百余年的古酸豆树极其少见。景区内已经形成椰林、热带花卉植物园区以及菩提树为主的佛教典型植物景观等。另外，景区内还保留着很多热带地区典型的海滨植物自然景观面貌。

(4) 优美的日月星光海滨天象

南山依托广阔南海，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，充分体现了中国风景文化中“天人合一”、人与自然和谐的特色。南山景区南部滨临南海，朝向非常适宜欣赏以海上观音为背景的日出日落；海上月升、月下观音等更凸显佛教文化意境；南山景区远离城市集中建设区、无灯光污染，具有良好的暗夜星空观测条件，灿烂的星光银河成为景区特有天象。



“背山面海、三山两谷”的山海格局



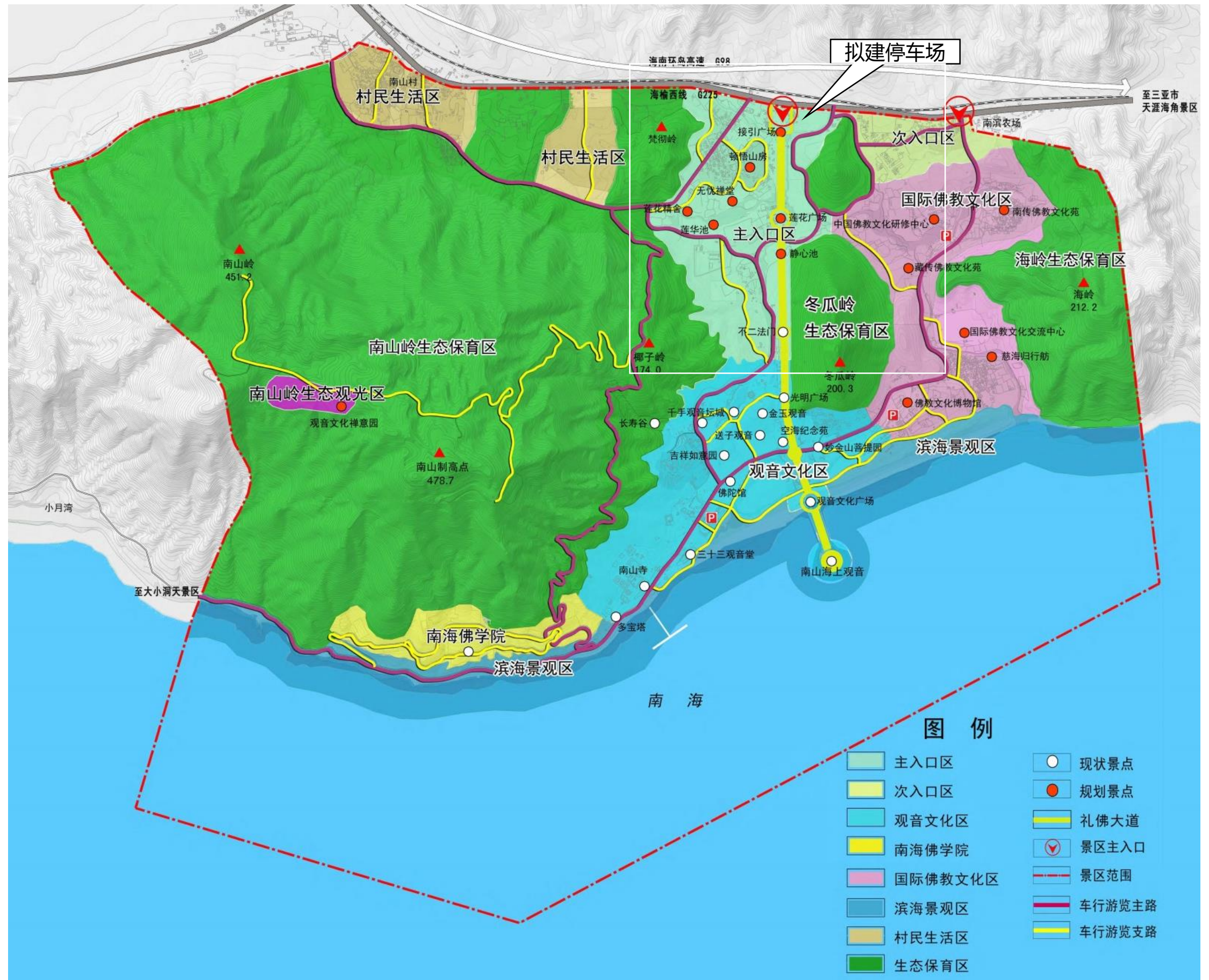
5.3 南山风景区景观影响分析

5.3.1 停车场对名胜区景观分析

拟建停车场位于位于景区主入口区，主要能够优化南山景区资源,满足游客停车的需要，从而推动三亚市南山景区旅游业的发展。

南山景区的景观以自然为主题，拟建风景区停车场规划的首要问题是“自然”，包括场地本身的“自然”及与周围风景衔接的“自然”。本工程拟选址借用自然的地形，就势建造。停车场区内大客车与小汽车分区停放，用绿化及道路划分出各自的停车空间。小汽车停车场常常结合场地地形及建筑物布置情况灵活分散成几个组来布置。

拟建停车场符合规划提出的规划要求，不会对景区的景观造成较大负面影响。



5.4 南山风景名胜区分级保护影响分析

根据《国家级风景名胜区规划编制审批办法》，规划按照资源价值等级大小以及保护利用程度的不同，将风景名胜区划分为一级保护区、二级保护区、三级保护区。

（一）一级保护区（核心景区—严格禁止建设范围）

一级陆域保护区的保护措施：

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，已经建设须限期拆除。建设必要的游步道和码头时，必须严格审查建设方案，并开展生态环境影响专项工作；游步道的修建应依地形起伏灵活而建，须采用栈道、栈桥、土路、石路等原生态建造方式，严格控制步道宽度，一般不应超过2米；

（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）

二级陆域保护区包括本风景名胜区中的山峦、河流、田园、热带作物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。

二级保护区的开发利用强度控制：

1、严格控制区内设施规模和建筑风貌，禁止建设旅宿设施。可根据旅游发展需要适度建设风景点建（构）筑物、小体量的旅游服务设施。新建建（构）筑物应严格控制建筑体量、数量和建筑风貌，应与周边环境相协调。

2、严格限制机动交通道路和设施，限制机动交通进入，强调区内交通应以电瓶车和步行交通为主。电瓶车、步行和机动交通要适度分离，必要地段设置换乘点。游览步道应结合滨海、滨水、山林、景点和观光区域设置，形成完整的慢行游览环；游步道尽量采用现有道路进行升级改造，除重要的景观道路外，一般宽度应控制在3米以内；电瓶车道路应控制在核心游赏区域，环状设置，道路宽度应控制在6米以内。

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，适宜安排各类游赏项目和活动，是各景区景点游赏活动聚集区，区内需按照游客容量有序组织游客游赏活动、配置必要的服务设施和管理设施。海域可根据环境容量适度开展海上旅游和娱乐活动，如冲浪、拖伞、海钓、水上飞机等。

（三）三级保护区（限制建设范围）

三级保护区范围是在一、二级保护区以外的区域，是风景名胜区中可进行适度开发的区域，该区域重点应加强生态环境的培育、对开发项目的指导与合理开发容量控制以及景观特色的营造。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。

三级保护区的开发利用强度控制：

1、该区域内应按规划有序开展各项建设，加强各类设施建设的控制和引导，保持与风景区环境相协调。

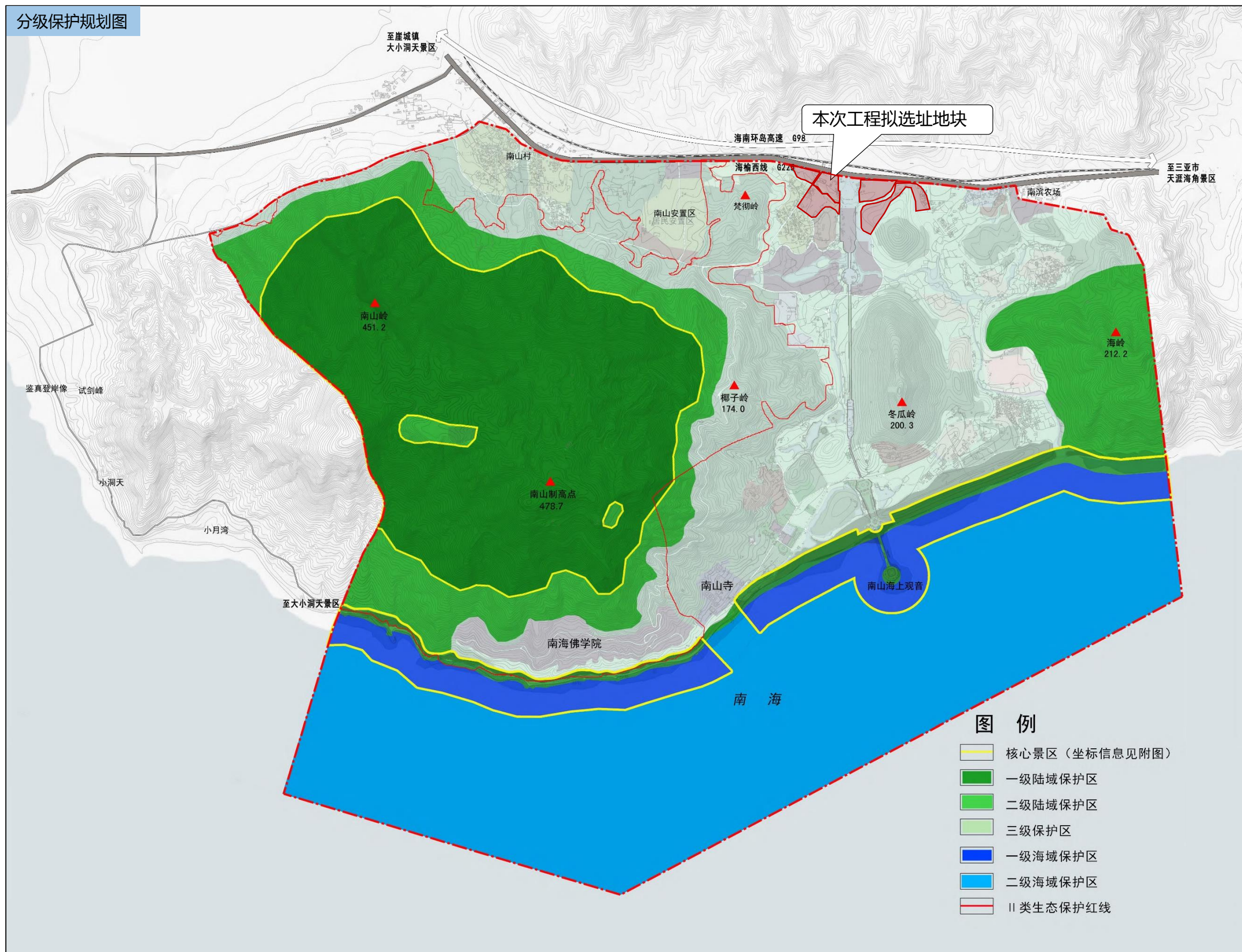
2、游览设施和居民点建设必须严格履行风景名胜区和城乡规划建设等法定的审批程序，严格控制建设范围、开发强度和景观风貌，加强详细设计和景观分析。

3、严格控制机动交通道路数量和宽度，一般控制在两个车道以内，宽度在10米以内，道路两侧各控制10米以上的绿化景观带；机动交通道路设置应尽量采用尽端、枝状，避免与游步道、电瓶车道的交叉和冲突。

4、严格控制静态停车设施、管理设施、市政设施和综合防灾设施分布位置和规模，各项设施建设应采用生态式，与周边环境融为一体。

5.4 南山风景名胜区分级保护影响分析

工程拟选址在原详规中属于内部交通通讯用地，不触及陆域、海域分级保护区范围内。工程拟选址符合详规要求，不会对保护区造成破坏影响。



5.5 南山风景名胜区生态影响分析

■ 对生态红线影响

根据关于印发《生态保护红线划定指南》的通知第五项管控要求：生态保护红线原则上按禁止开发区域的要求进行管理。严禁不符合主体功能定位的各类开发活动，严禁任意改变用途，确保生态功能不降低、面积不减少、性质不改变。因国家重大基础设施、重大民生保障项目建设等需要调整的，由省级政府组织论证，提出调整方案，经环境保护部、国家发展改革委同有关部门提出审核意见后，报国务院批准。

——功能不降低。生态保护红线内的自然生态系统结构保持相对稳定，退化生态系统功能不断改善，质量不断提升。

——面积不减少。生态保护红线边界保持相对固定，生态保护红线面积只能增加，不能减少。

——性质不改变。严格实施生态保护红线国土空间用途管制，严禁随意改变用地性质。

本次工程拟选址属于原南山风景名胜区详细规划内规划停车场，建设符合规划要求，不触及生态红线保护范围，建设过程中可能会对周边的植被造成一定程度上的破坏，但在采取积极措施的情况下，可将影响降至最小。

■ 对片区植物多样性的影响

工程拟选址修建落实后，车辆流动量和人流量增加、尾气排放，将产生局部的“热岛效应”，这种小气候的变化会对公路原线植物的生长繁殖产生一定的影响。同时病虫害发生的几率增加，外来物种入侵的风险增加。

工程拟选址主要经过主入口区，未占用风景区内的湿地，因此对风景内的生态指标实际造成破坏的面积较小，其损失量相对较小。用于通道沿线所占用的植被类型均为常见植被群里，非常适应在当地生长和繁殖，而且影响范围是线状的，损失面积相对于评价区范围来说较小，同时只减少森林资源的绝对数量，不会导致物种灭绝和影响物种的正常繁殖生长，其生物多样性的降低也极为有限，也不会影响植物种群的演替方向。对于外来物种入侵的影响，只要严格执行《国家林业局关于加强外来有害生物防范和管理工作的通知》文件精神，通道建设对陆水湿地片区受外来有害生物入侵的影响可控。地块内未发现珍贵树种，因此，通道落实不会对景区内的珍稀树种形成破坏。

建议：（1）绿地生态补偿：本项目建成后，在白天时段的人流、车流量较为集中，其生态影响指标——碳循环体系的碳释放量和耗氧量在此时间段内会有所的增加，区域环境的生态负荷也将随之而有所增加。因此，该项目应根据自然资源损失补偿和受损区域恢复原则，必须采取一定的生态恢复和补偿措施，增大单位面积的吸碳能力和放氧量，以削减生态影响，减少环境损失。

（2）绿化的物种可根据布局特点，选取有特色的、空气净化效率较好的树种。采用多种方式方法，使自然水系与人工绿化有机结合，组成完整的区域生态环境系统，基本能达到生态补偿的目的，在一定程度上可以改善和提高区域生态系统功能。

■ 对动物多样性的影响

停车场未占用南山景区用地，未占用核心景区，但是落实后占用部分植被，对周围野生陆地动物、水动物的正常生存和繁衍造成一定的影响。对动物原有生境的改变较小，而动物具有迁移的能力，工程拟选址建设对评价区域动物的影响相对较小。地块内未发现珍稀动物，因此，工程拟选址修建落实后不会对景区内的珍稀动物造成较大负面影响。

■ 对生态系统多样性的影响

工程拟选址修建落实未占用风景区用地，未占用核心用地，占地部分原有的植被保持水土、滋养水源、净化水质的效能将随之消失。

工程拟选址建设落实后对沿线绿化工程、排水工程以及生态恢复工程的实施，受到破坏的人工林植被将得到部分弥补，水土流失状况也将大大减少。影响范围所造成的损失相对整个风景片区来说是少量的，经过一段时间后，人工林生态系统将逐渐形成新的动态平衡与稳定。工程拟选址修建落实后对南山景区生态系统造成的明显影响较小，不会破坏风景区内湿地片区生态系统的多样性、典型性河代表性，更不会产生生态脆弱性地带。

5.5 南山风景名胜区生态影响分析

■ 建议

- (1) 建立生态监测网络，建立生物多样性、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，保护生物多样性。
- (4) 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，加强保护木黄麻、椰子、槟榔、橡胶、油棕、芒果、木菠萝等热带植物。
- (5) 重视风景区内植物景观的培育。补种椰子、木黄麻、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) 加强风景区内所有水系、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，进行系统化的养护保护。
- (7) 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
- (8) 严格控制游客车辆容量，加强海岸生态环境建设和修复，保持海岸生态系统的稳定。
- (9) 加强通道的安全运营管理，尤其应加强易燃易爆等危险品运输车辆的管理，制定相应的风险措施。
- (10) 通道进入湿地片区路段要设置禁鸣标志，避免对鸟等动物的搅扰。



5.6 游线影响分析

■ 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)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,新建入口服务区和南山小镇、佛教文化博物馆、景区东部佛教文化交流区。

按照功能分区中风景游览区规划内容,重点在礼佛大道、观音文化区、南海佛学院、国际佛教文化区及南山岭生态观光区五大片区进行风景游赏活动。

■ 游览线路组织

以景区车行游览主环线为依托、步行礼佛线路为基础,按照景区空间及游览主题,分别组织8类主题半日游线,8类游线可以自由组合成为多样化的一日游或两日游线。

(1) 车行游览主环线:

依托景区主要车行游览路,利用游览电瓶车串联景区东西重要景点的游线。可以全面体验景区佛教文化与自然景观。

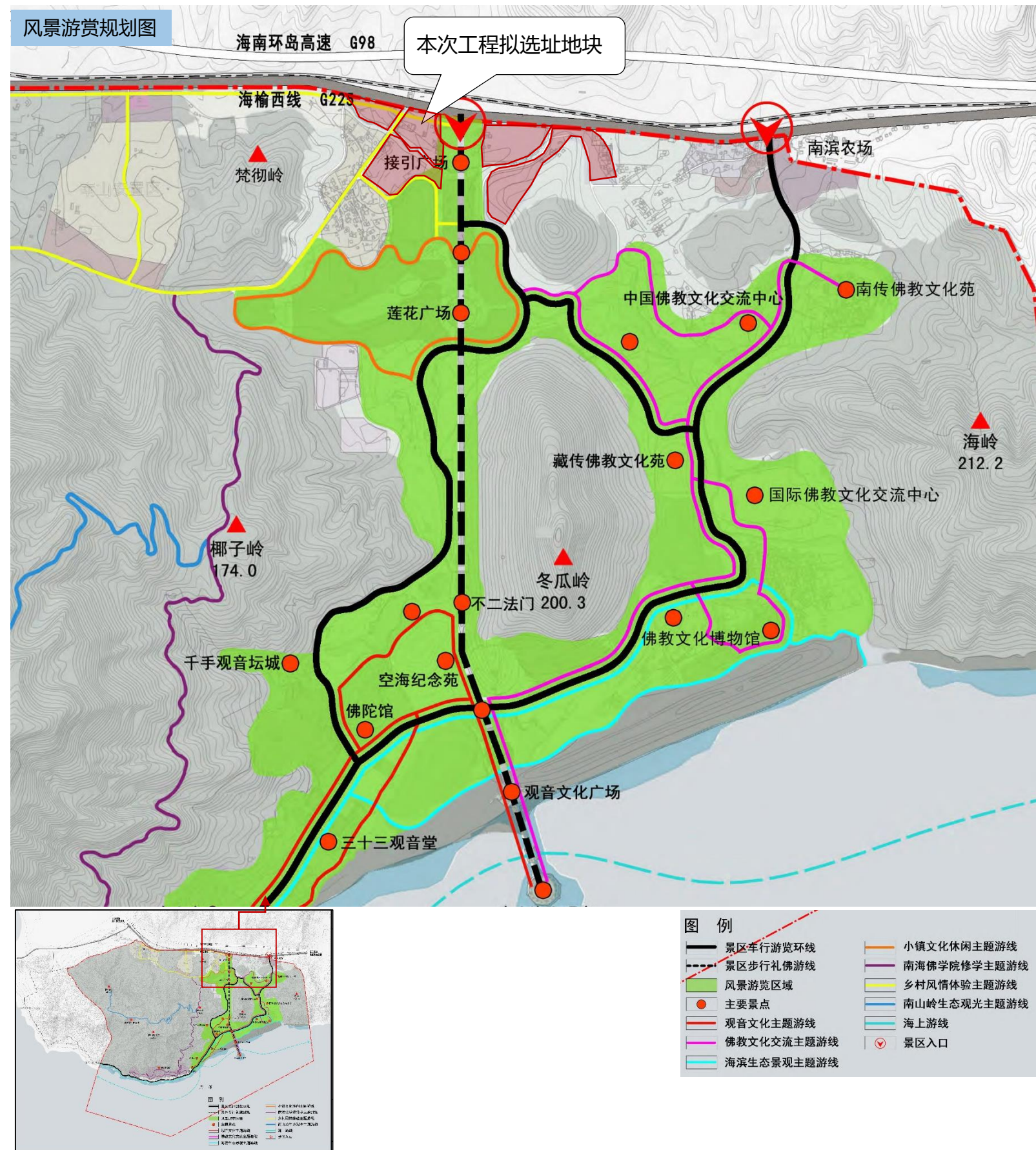
(2) 步行礼佛游线:

串联景区礼佛大道中轴线、观音文化苑的游览线路。

沿中轴线按序列参拜,南山海上观音为游线终点,以礼佛为主题内容。

■ 小结:

依据详细规划,工程拟选址不位于风景游览区,且未与车行游览环线、礼佛游线、主题游线等有所冲突,停车场的修建落实不会对景区的游线造成影响。



5.7 游览交通规划影响分析

■ 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；

(4) 其他步行道路根据建设实际需要另行设置。

■ 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《规划停车场一览表》要求执行。

(2) 游览电瓶车停车场

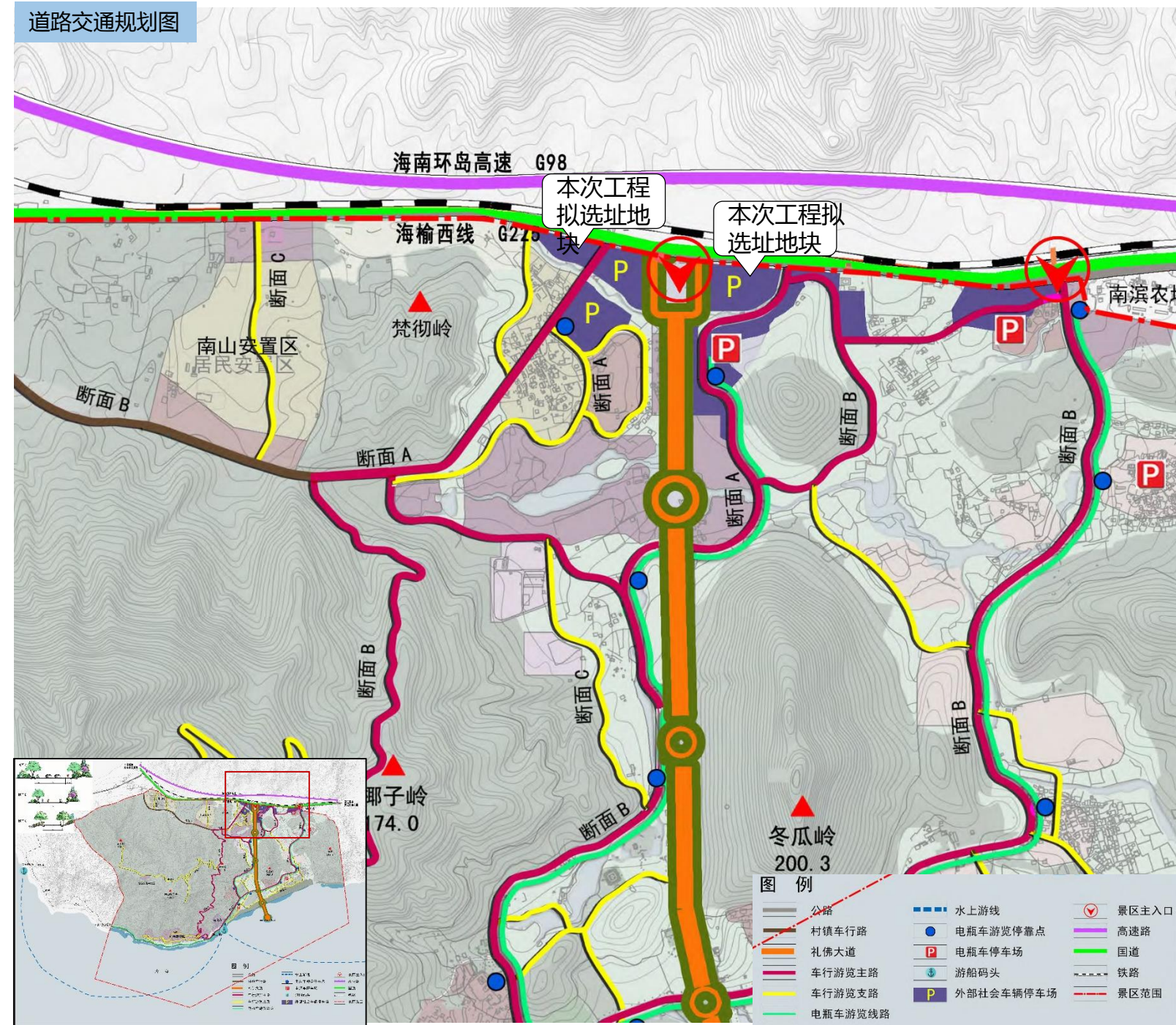
景区内电瓶车停车场包括南山小镇、东入口、鸭仔塘、郎坟、禅悦院东共5处。停车场建设指标按照《规划停车场一览表》要求执行。其中南山小镇站是该片区规模最大，功能最全的站点，具备电瓶车保养、停靠、调度等功能。

(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%。

■ 小结：

依据详细规划，景区规划在主入口处新建15.34公顷停车场用地，用作外部社会车辆停车场，规模6300标准车辆，本工程拟选址建设符合详细规划提出的建设要求。



规划停车场一览表

序号	位置	占地 (公顷)	规模 (标车)
1	主入口外部车辆停车场	15.34	6300
2	东入口外部车辆停车场	2.1	870
3	南山小镇电瓶车停车场	1.29	210
4	东入口电瓶车停车场	1.02	170
5	禅悦苑电瓶车停车场	0.48	80
6	郎坟电瓶车停车场	0.25	30
7	鸭仔塘电瓶车停车场	0.25	30

5.9 关于居民点建设规划影响分析

为了严格控制景区人口规模，建立适合景区特点的社会运行机制和居民点系统。考虑村寨聚居历史和社会因素，规划对风景名胜区内居民点进行科学合理的调控，对景区现有不利景区整体保护与发展的居民点尽可能向就近的村镇疏散，对风貌较好，发展健康有序，对景区整体生态环境和管理影响较小的居民点以聚居方式或控制改造方式进行保留。

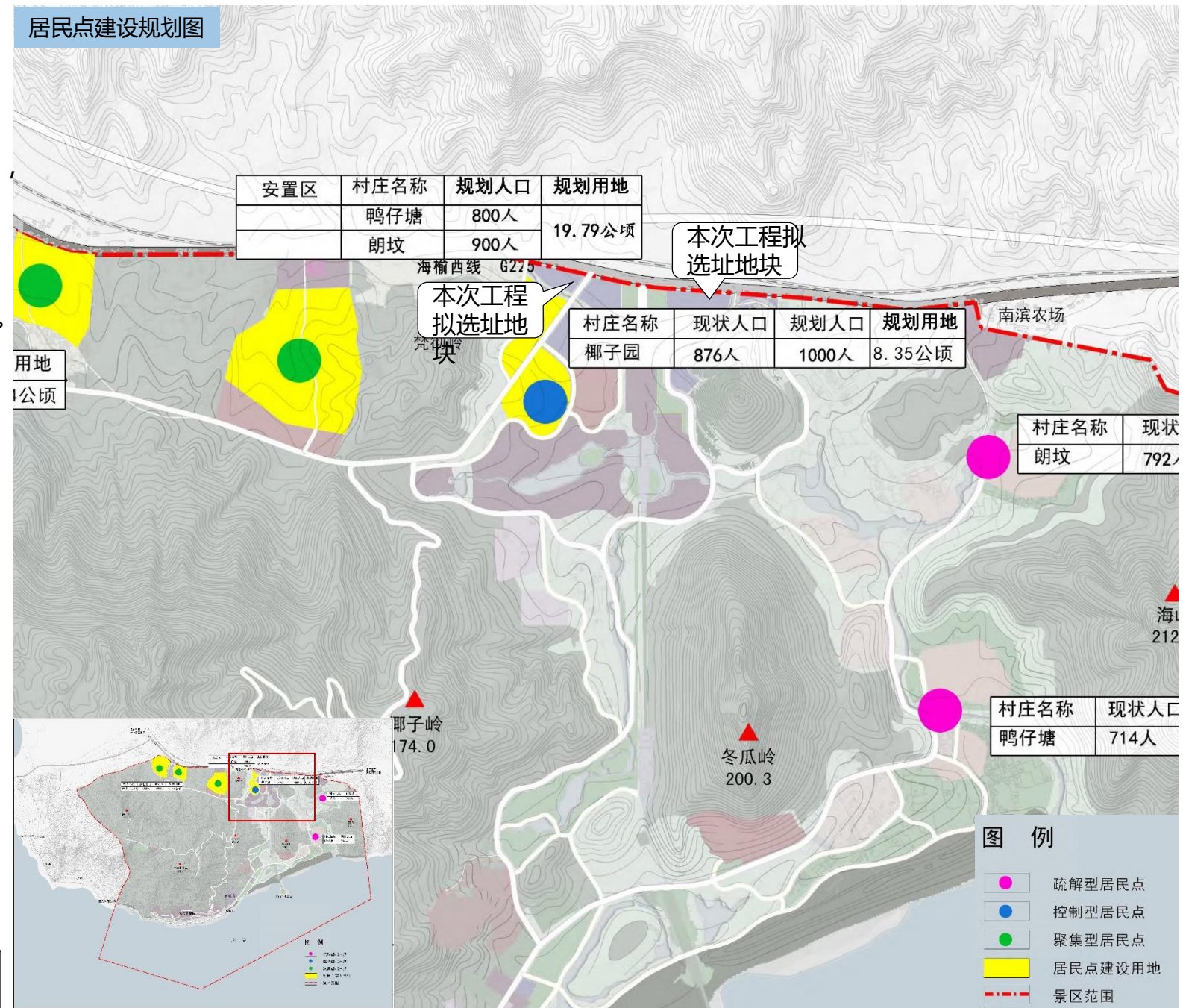
(1) 按照风景名胜区总体规划，南山景区规划期末居民人口将达到约4200人。其中：

- 疏散型居民点：鸭子塘、朗坟村疏散至南山安置区，规划人口1700人。
- 控制型居民点：椰子园村，规划人口共1000人。
- 聚居型居民点：南山村一二组，规划人口1500人。

(2) 村庄建设用地管控

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《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。

村庄名称	村庄调控类型	人口(人)		用地面积(hm ²)	人均用地面积(m ² /人)
		现状	规划		
鸭子塘村	疏散型(到景区内村庄安置区)	714	800	19.97	117.47
朗坟村	疏散型(到景区内村庄安置区)	792	900		
椰子园村	控制型	876	1000	9.19	96.30
南山二队	聚居型	1353	1500	27.14	180.93
南山一队	聚居型				
合计	—	3735	4200	56.3	134.05



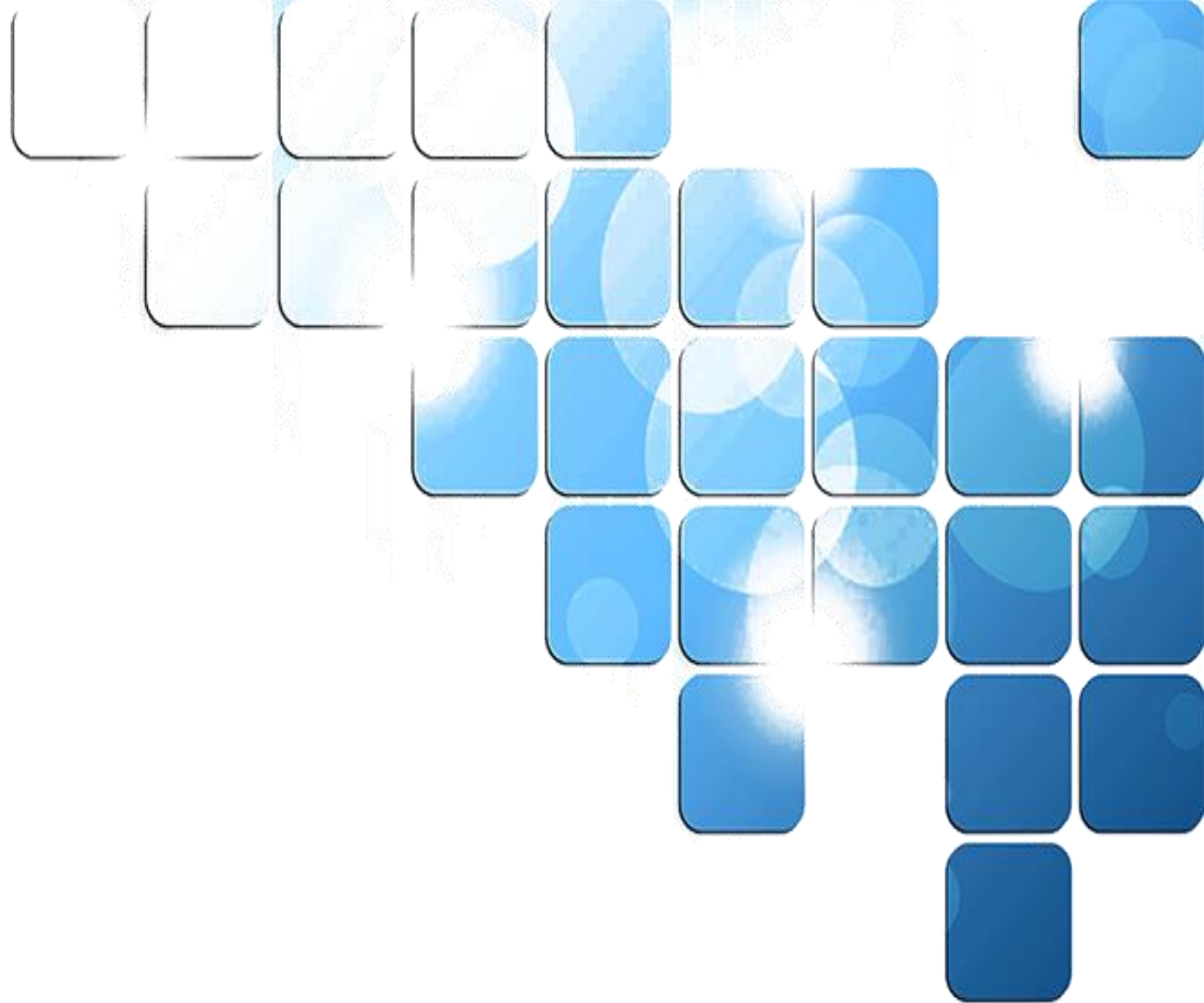
■小结：依据详细规划，原景区内居民点统一安置至新村居点，工程拟选址建设不占用规划村居点用地，但工程拟选址施工期间对未搬迁居民会生产生活造成一定的影响，建议施工期间加强清理，将影响减至最小。

■ 对策建议

为了避免对未搬迁居民造成严重干扰，尽量避免夜间施工。

六、结论与建议

1、结论与建议



6.1、结论

工程拟选址建设后对景区的各方面的影响进行了综合分析，具体结果如下：

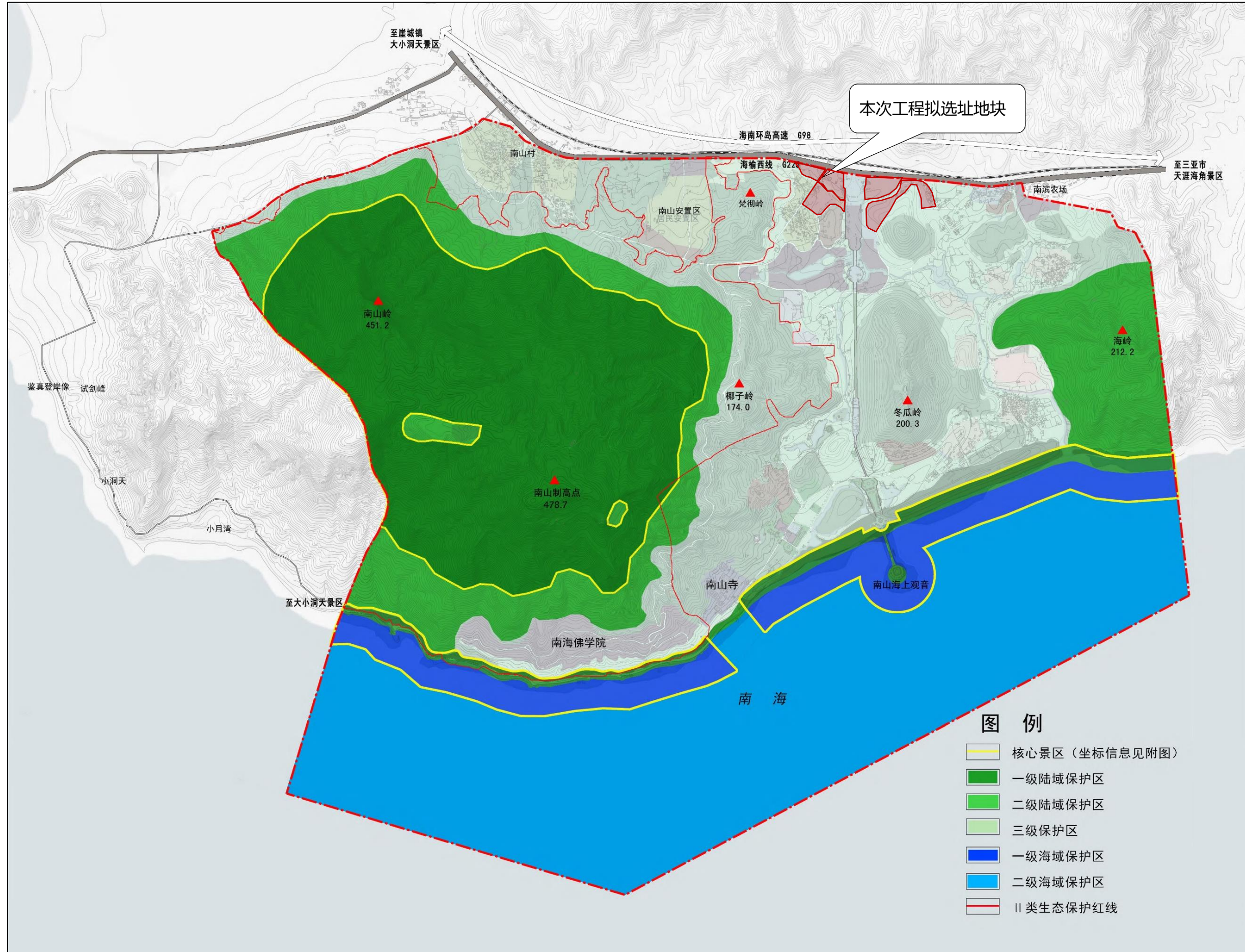
1. 对景区景源的影响分析结果：拟建的停车场属于内部交通通讯用地，未占用特殊景源，因此影响相对较小，调整前后都以“严格保护，统一管理，合理开发，永续利用”的原则，进行规划和发展。
2. 对景区景观影响分析结果：工程拟选址修建采取平面设计方式，对景区景观视线方面不会产生遮挡。
3. 对景区分级保护影响分析结果：修建停车场在原详规中属于内部交通通讯用地，不触及陆域、海域分级保护区范围内。修建此停车场符合详规要求，不会对保护区造成破坏影响。
4. 对景区生态影响分析结果：工程拟选址建设对评价区域动物的影响相对较小。通道地块内未发现珍稀动物，因此，停车场落实后不会对景区内的珍稀动物造成影响。停车场落实后对南山景区生态系统造成的明显影响较小，不会破坏湿地片区生态系统的多样性、典型性河代表性，更不会产生生态脆弱性地带。
5. 对景区游线影响分析结果：拟修建停车场不位于风景游览区，且未与车行游览环线、礼佛游线、主题游线等有所冲突，不会对景区的游线造成影响。
6. 对游览交通规划影响分析结果：景区规划在主入口处新建15.34公顷停车场用地，用作外部社会车辆停车场，规模6300标准车辆，本工程拟选址建设符合详细规划提出的建设要求。
6. 对景区公共服务设施影响分析结果：工程拟选址与景区公共设施几乎没有交集，所以影响较小。
7. 对居民点建设规划影响分析结果：原景区内居民点统一安置至新村居点，工程拟选址建设不占用规划村居点用地，但施工期间对未搬迁居民会生产生活造成一定的影响，建议施工期间加强清理，将影响减至最小。

综上所述，工程拟选址符合《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划(2020—2030年)》中的用地要求，是对规划的一种实施落实。工程拟选址建成后能够解决南山停车场的问题，对海南省自由贸易港的建设有促进意义，因此本次工程拟选址在规划层面上是可行的。

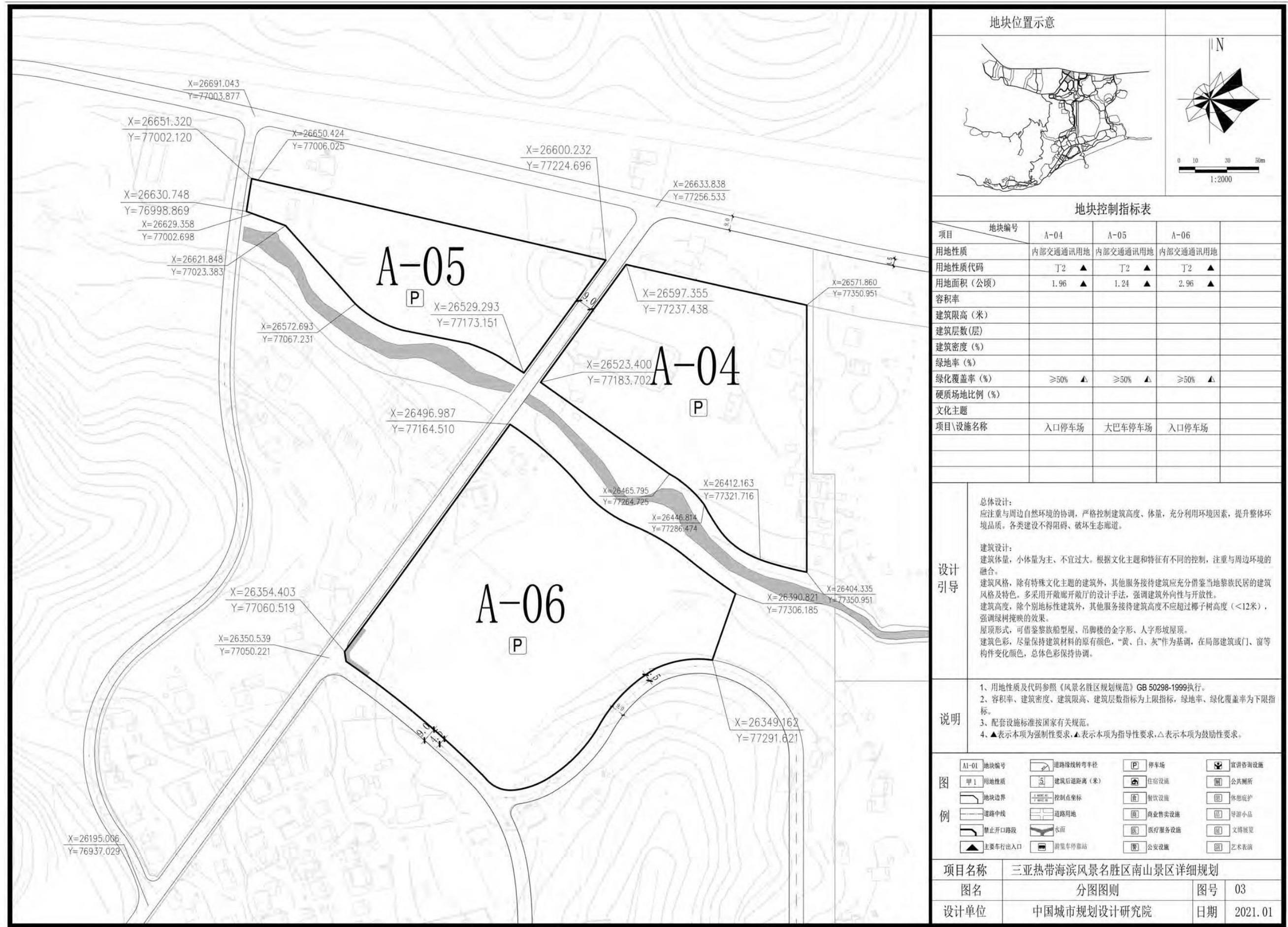
6.2、建议

工程拟选址建设产生的负面影响主要集中在施工期间，建议工程拟选址实施过程中采取积极措施，尽量将影响将至最小。

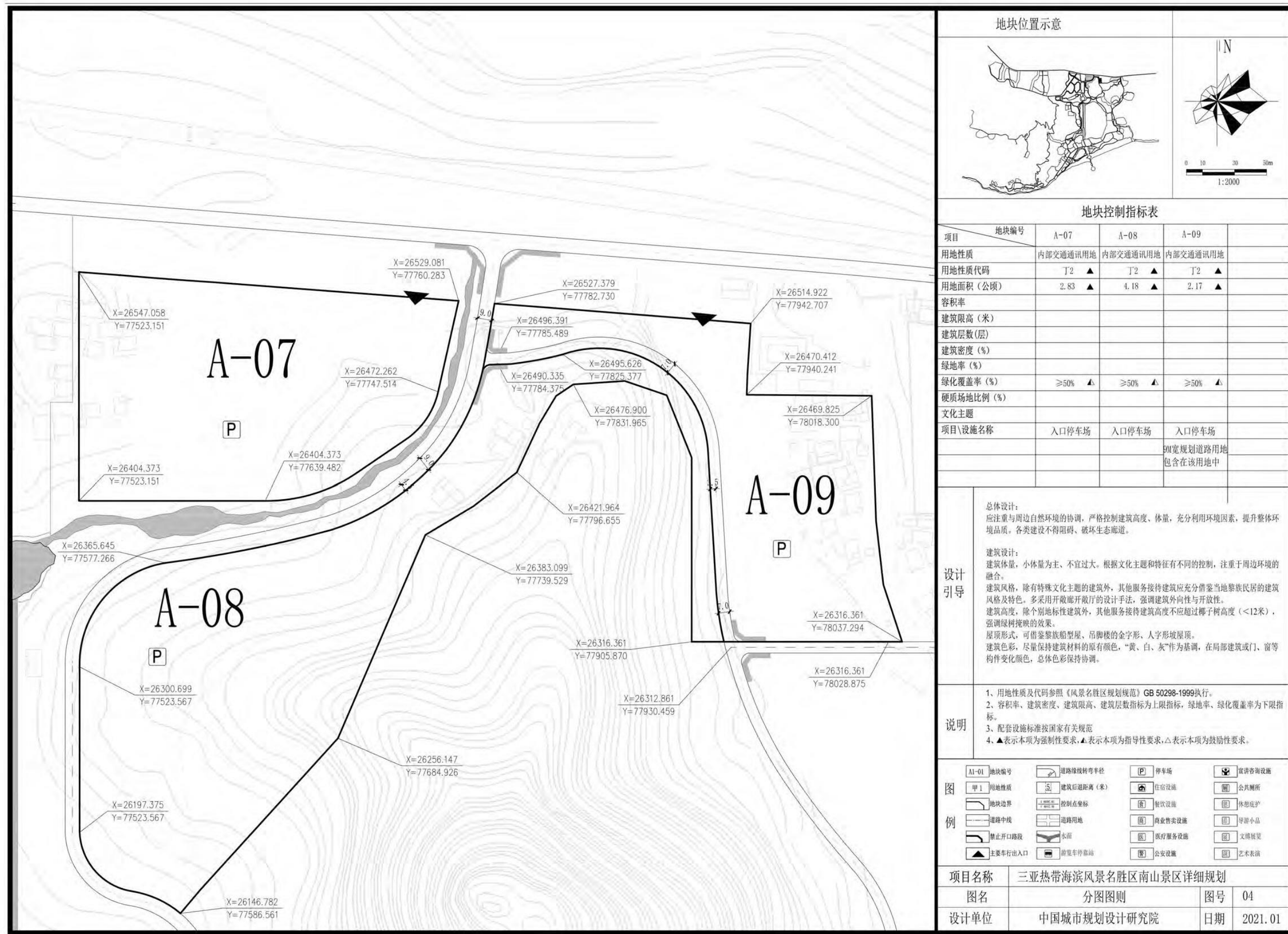
分级保护图



图则

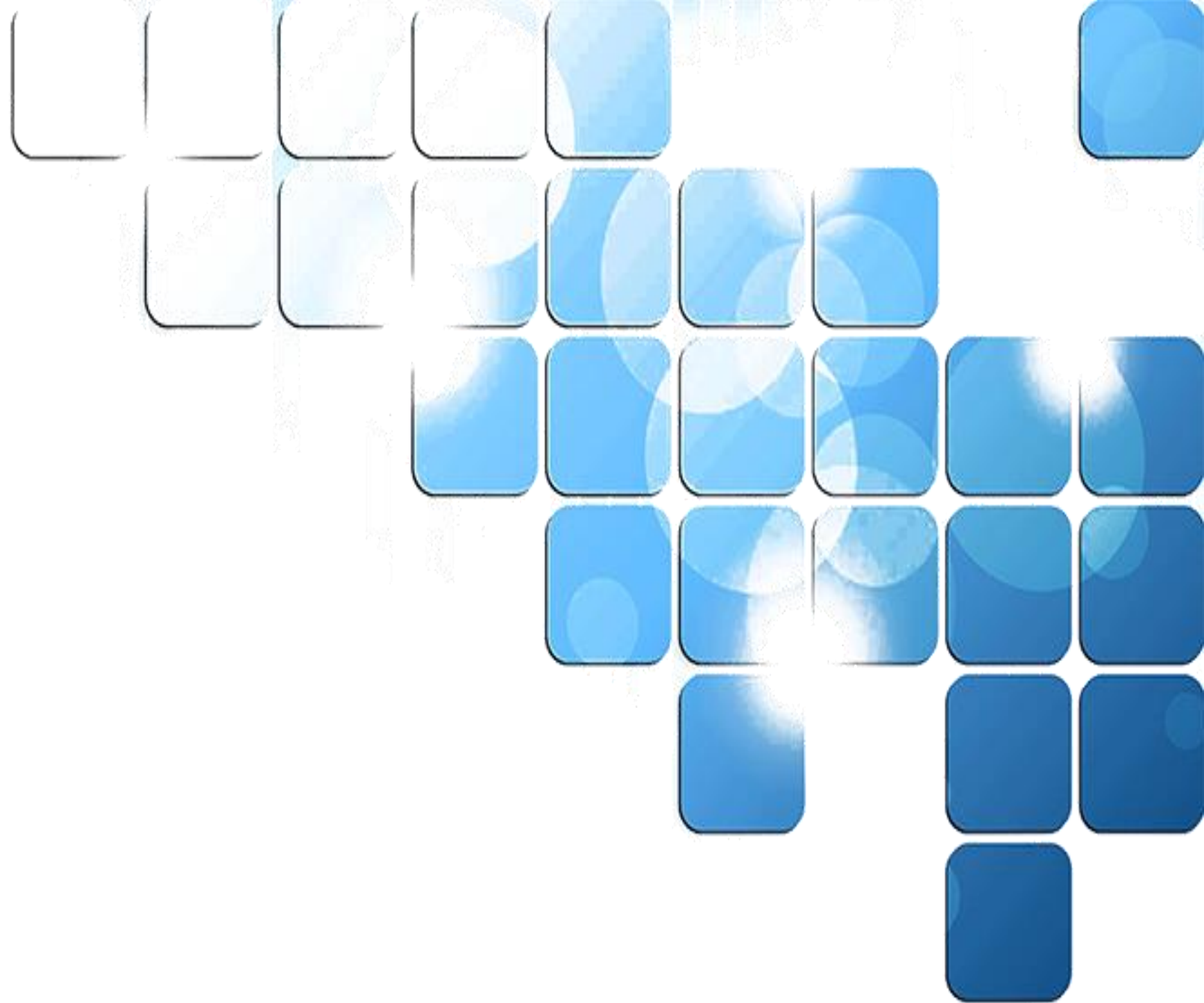


图则



七、相关附件

1、附件



三亚市发展和改革委员会文件

三发改投(2017)128号

三亚市发展和改革委员会 关于三亚南山停车场项目立项的批复

三亚城投西部旅游投资发展有限公司：

报来《关于申请三亚南山停车场项目立项的函》(三城西函(2017)1号)及附件收悉。经研究，现批复如下：

一、根据2017年第28期市长办公会议纪要的要求，同意启动三亚南山停车场项目前期论证。项目位于海南省三亚市西南40公里处南山风景区北侧。

二、项目建设规模及内容。本项目为半地下停车场，分为地下两层和地上一层，占地面积120000平方米，建筑面积为197100平方米，所设置停车位约6000多个，以及配套建设各类服务

设施。

三、项目匡算总投资79791万元。

四、请进一步落实建设条件，其他事宜按基本建设程序有关规定办理。

本批复有效期二年。

三亚市发展和改革委员会

2017年2月14日

(此件主动公开)

抄送：市规划局，市生态环境保护局，市财政局，市审计局，市统计局。

三亚市发展和改革委员会办公室

2017年2月14日印发



三亚市生态环境保护局

三环生〔2017〕648号

三亚市生态环境保护局 关于批复三亚南山停车场项目环境影响 报告表的函

三亚城投西部旅游投资发展有限公司：

你单位报送的由海南寰亚生态环境工程咨询有限公司编制的《三亚南山停车场项目环境影响报告表》（以下简称《报告表》）及三亚市崖州区环境保护局《建设项目环境保护守法查验表》（环法验[2017]04号）等相关材料收悉。经研究，现对《报告表》批复如下：

一、项目基本情况

项目位于三亚市崖州区，南山风景区入口接引广场东、西侧，北临G225国道（海榆西线）。项目总占地面积为165146m²，半地下总建筑面积为109200m²，停车位为5000个。其中项目一期工程占地面积为101098m²，半地下建筑面积为77200m²，停车位数量为3000个，其中大巴停车位300个，小汽车停车位2700个；同时还设置10个公交枢纽停车位和80个出租车停车位。项目二期工程占地面积64048m²，

半地下停车面积为32000m²，停车位数量为2000个，全为小汽车停车位；同时建设有公厕34座及垃圾转运站2座；配套建设给排水、电气、通风、消防、绿化、车库智能化管理以及各类服务设施等。项目总投资79497.07万元，已取得三亚市发展和改革委员会的可行性研究报告批复（三发改投〔2017〕215号）。

二、环评总结论

根据《报告表》的综合结论，在充分落实《报告表》提出的各项环境保护措施的情况下，项目建设带来的环境问题基本可以得到缓解和控制。从环境保护角度分析，项目建设是可行的。

三、项目应执行的环境质量标准、污染物排放标准和主要污染物总量控制指标

（一）环境质量标准：项目区域环境空气执行《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中的一级标准；项目地块北侧距西线铁路边界线小于40米范围（项目用地北侧约0~5米范围）执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的4b类标准，项目地块北侧5~30米范围内执行《声环境质量标准》（GB3096-2008）中的4a类标准，其它区域噪声执行2类标准。

（二）污染物排放标准：施工期噪声排放执行《建筑施工场界环境噪声排放标准》（GB12523-2011）；项目营运期

化粪池处理后由环卫部门定期清掏处理，不外排。你公司应与相关部门协调配合，待南山景区旅游基础设施规划南山景区污水处理厂建成后，项目区生活污水经化粪池处理后排入南山景区污水处理厂处理，处理尾水达到中水回用的标准后回用于浇洒道路及绿地。

五、项目建设过程中，须按《报告表》及本批复的要求，认真落实与完善各项污染防治措施。项目施工期环境保护监督检查工作由崖州区环境保护局负责。建设项目竣工后，你单位应当按照相关规定的标准和程序，对配套建设的环境保护设施进行验收，并依法向社会公开验收报告。未经验收或者验收不合格的，不得投入生产或者使用。项目投入使用后，应当按照国务院环境保护行政主管部门的规定开展环境影响后评价。



（此件主动公开）

抄送：海南寰亚生态环境工程咨询有限公司、市环境监察支队、崖州区环保局。

三亚市生态环境保护局

三环生〔2017〕459号

三亚市生态环境保护局 关于三亚南山停车场项目与生态红线叠加 情况的复函

三亚城投西部旅游投资发展有限公司：

你公司《关于申请查询三亚南山停车场项目占用生态红线范围的函》（三城西函〔2017〕17号）收悉。经我局核实，你公司提供的项目用地面积 15.2496 公顷，该项目用地范围并未占用陆域生态保护红线区（见附图）。

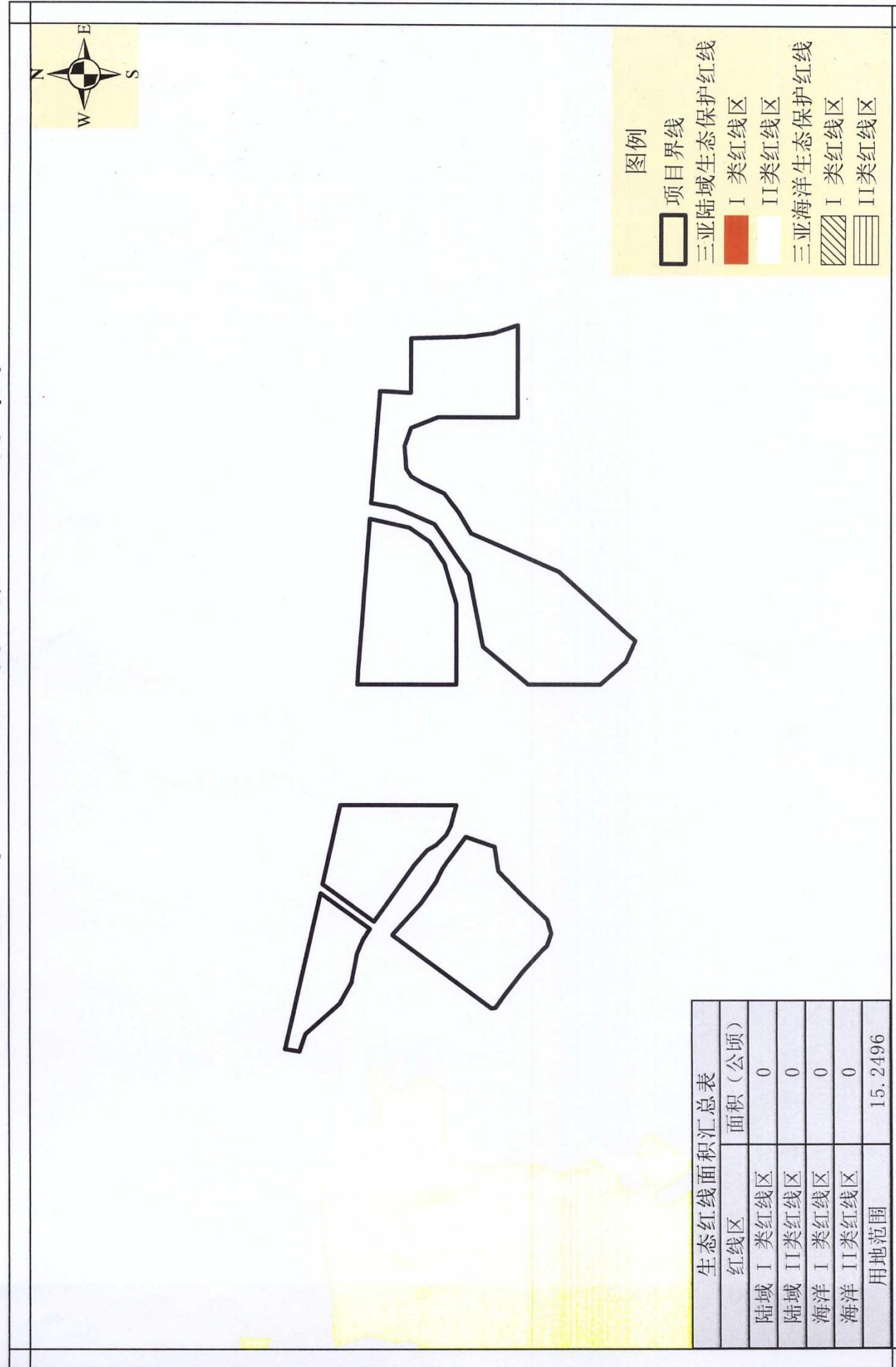
附件：南山停车场项目三亚市生态红线保护图

三亚市生态环境保护局
2017年5月19日

（联系人：张鹿；联系电话：88619198）

（此件依申请公开）

三亚市生态红线保护图



三 亚 市 林 业 局

三林函〔2021〕1017号

三亚市林业局 关于申请审核《三亚南山停车场项目方案》 的复函

三亚城投西部旅游投资发展有限公司：

来文《三亚城投西部旅游投资发展有限公司 关于申请审核三亚南山停车场项目设计方案的函》（三城西函〔2021〕19号）已收悉，经研究，现将有关意见函复如下：

一、来文称“根据三亚市人民政府办公室《关于对风景名胜区内建设活动管理批前审核的通知》（三府办〔2013〕186号）文件要求，南山景区内建设活动批前审核应征求贵单位的审核意见”。三亚南山停车场项目位于南山景区三级保护区范围内（南山景区保护区级别划分图详见附件2），根据你单位提到的三亚市人民政府办公室《关于对风景名胜区内建设活动管理批前审核的通知》（三府办〔2013〕186号）第三项第（二）款“市规划局负责亚龙湾景区内亚龙湾国家旅游度假区、南山景区三级保护区以及各景区村庄的建设活动批前审核”（详见附件4），请按照文件要求到市自然资源和规划局办理对风景名胜区内建设活动管理批前审核。

二、根据《风景名胜区条例》第二十八条“在风景名胜区内从事本条例第二十六条、第二十七条禁止范围以外的建设活动，应当经风景名胜区管理机构审核后，依照有关法律、法规的规定办理审批手续。在国家级风景名胜区内修建缆车、索道等重大建设工程，项目的选址方案应当报省、自治区人民政府建设主管部门和直辖市人民政府风景名胜区主管部门核准”，请你单位在该项目启动建设前，办理“风景名胜区内建设审批”手续，并在申报审批时将批前审核结果一并提供作为审批依据。

- 附件：1.关于申请审核三亚南山停车场项目设计方案的函
2.南山景区分级保护规划图
3.风景名胜区条例
4.关于对风景名胜区内建设活动管理批前审核的通知



（此件依申请公开）

（联系人：刘萌；联系电话：88359586）

三亚市自然资源和规划局

三自然资市政〔2021〕420号

三亚市自然资源和规划局 关于三亚南山停车场项目规划 意见的复函

三亚城投西部旅游投资发展有限公司：

《关于申请审核三亚南山停车场项目设计方案的函》
(三城西函〔2021〕20号)收悉。经研究，函复如下：

一、根据提供材料，经核查《三亚市总体规划（空间类2015-2030）》（省政府同意入库版），项目用地规划性质为旅游建设用地。经核查《三亚热带海滨风景名胜区南山风景区详细规划》，项目用地规划性质为内部交通通讯用地。经核查三亚市2018年度土地利用现状调查成果，项目土地利用现状包括建制镇、风景名胜及特殊用地、村庄、水田和旱地。经核查土地权属，项目土地权属主要为三亚市人民政府和崖城镇南山村民委员会。

二、项目符合规划要求，且有利于解决南山景区旅游高峰期车辆停放问题，我局原则支持。项目位于三亚热带海滨风景名胜区南山风景区范围内，根据《风景名胜区条例》“在风景名胜区内从事的建设活动应当经风景名胜区管理机构

审核后，依照有关法律、法规的规定办理审批手续”相关要求，请你司向市林业局申请办理相关手续后，向我局申请办理农转用等土地手续以及“两证一书”规划手续。

附件：1.项目“多规合一”示意图
2.项目风景名胜区控规示意图



(联系人：黎培弢，联系电话：88267736)

(此件不公开)

三亚市人民政府办公室文件

三府办〔2021〕261号

三亚市人民政府办公室 关于印发《续建南山停车场项目 实施方案》的通知

崖州区政府，市各有关单位：

《续建南山停车场项目实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



(联系人：王嘉慧，联系方式：13876956145)
(此件依申请公开)

续建南山停车场项目实施方案

为稳妥有序解决南山停车场项目历史遗留问题，确保项目顺利复工，尽快盘活沉淀资产，发挥工程效益，根据市政府2021年10月16日“两重一大”会议精神，秉承对历史负责、对现实负责的原则，本着妥善解决历史遗留问题的担当，结合“查堵点、破难题、促发展”有利契机，全力推动本项目续建工作，特制定本实施方案。

一、项目基本情况

南山停车场项目属南山“四个一”项目之一，规划总用地面积约230亩，计划共建5座生态停车场，车位总数4560个（地上2312个，地下2248个）。项目立项匡算总投资79791万元，其中建安费及设计费67617万元。为加快项目建设，项目已立项匡算为依据进行EPC招标，中标金额66575.07万元（其中建安工程费用65454.44万元）。

该项目已完成立项、可研、环评、规划设计条件、方案审查意见批复以及水保、地灾评估等前期工作，正在办理土地证划拨、方案审查、规划许可证、施工许可证等工作，待上述工作完成后开展初步设计及概算报批、EPC招标财评等工作。项目于2017年5月正式开工建设，截至2018年10月已完成5座停车场主体结构施工，其中2#、3#、5#地面停车场园林绿化、车位铺装及沥青路面已基本完成，整体形象进度完成约60%。受建设资金及建设手续等诸多因素影响，该项目于2018年11月至今处于停工

七、相关附件

状态。

二、成立工作专班

为充分发挥政府各职能部门综合协调作用，稳妥有序推进南山停车场项目续建工作，特成立工作专班，组成人员如下：

组 长：	包洪文	市委副书记、市政府市长
副组长：	贾文涛	市政府副市长
	黄兴武	市政府副市长
成 员：	江雄标	市财政局局长
	唐 彪	市审计局局长
	林芳俊	市自然资源和规划局局长
	陈积明	市林业局局长
	常成云	市住房城乡建设局局长
	孙德震	市水务局局长
	聂光豪	市发展改革委副主任
	童立艳	崖州区政府区长
	袁文革	三亚城市投资建设集团有限公司董事长

工作专班下设办公室，办公室设在三亚城市投资建设集团有限公司，主任由袁文革同志兼任，副主任由三亚城市投资建设集团有限公司副总经理蒙朝东同志担任，成员由政府各职能部门指定专人组成。

三、工作职责

（一）工作专班工作职责

负责统筹南山停车场项目建设，协调解决南山停车场项目建

设工作中存在的问题，研究提出工作建议，指导、督促有关工作的组织落实情况。

（二）办公室工作职责

专班办公室具体承担工作专班的日常工作，负责协调和联系各专班成员单位，组织开展项目建设相关重大问题具体研究等。

四、工作计划及责任分工

采取“并联审批、限时办结、快审快办”工作机制，依法依规推进南山停车场项目前期手续办理工作。现阶段重点推进已建工程清理及复工前谈判，项目土地划拨、规划设计方案报批、可研重新报批、初步设计及概算审批等工作。力争2021年12月前完成规划设计方案批复；2022年1月底前完成可研、初步设计及概算批复；2022年1月同步完成现场复工，2022年春节前达到部分停车场使用功能，2022年9月底全面完工。具体工作如下：

（一）结合审计意见对已建工程全面测量清理，开展恢复施工准备工作。（责任单位：三亚城市投资建设集团有限公司，市审计局，完成时限：2021年12月31日）

（二）以满足使用功能为前提，协调EPC承建商开展优化设计，开展复工前谈判并开工。（责任单位：三亚城市投资建设集团有限公司，完成时限：2021年12月31日）

（三）全面梳理前提投入，按“两重一大”会议精神，办理相关注资等资产手续，开展停车场租赁谈判，积极筹措建设资金。（责任单位：三亚城市投资建设集团有限公司，完成时限：2021年12月31日）

七、相关附件

(四) 建设项目用地预审与选址意见书核发。(责任单位: 市自然资源和规划局、市林业局、三亚城市投资建设集团有限公司, 完成时限: 2021年12月20日)

(五) 项目可行性研究报告编制及审批。(责任单位: 市发展改革委、三亚城市投资建设集团有限公司, 完成时限: 2022年1月15日)

(六) 项目初步设计及概算编制及审批。(责任单位: 市发展改革委、三亚城市投资建设集团有限公司, 完成时限: 2022年1月28日)

(七) 建设用地规划许可证核发。(责任单位: 市自然资源和规划局、市林业局、三亚城市投资建设集团有限公司, 完成时限: 2022年1月20日)

(八) 划拨供地审核。(责任单位: 市自然资源和规划局、崖州区政府、三亚城市投资建设集团有限公司, 完成时限: 2022年4月29日)

(九) 建设工程规划许可证。(责任单位: 市自然资源和规划局、三亚城市投资建设集团有限公司, 完成时限: 2022年5月31日)

(十) 建筑工程施工许可证核发(非承诺制审批)。(责任单位: 市住房和城乡建设局、三亚城市投资建设集团有限公司, 完成时限: 2022年6月30日)

(十一) 农用地转用、未利用地转用与土地征收审核。(责任单位: 市自然资源和规划局、三亚城市投资建设集团有限公司,

完成时限: 2022年8月31日)。

(十二) 全过程审计监督。(责任单位: 市审计局、三亚城市投资建设集团有限公司, 完成时限: 2022年10月31日)

五、工作机制及要求

(一) 定期例会制度。实行专班月调度例会制, 工作专班例会由专班办公室发起, 协调解决项目建设工作遇到的问题和困难。

(二) 信息报告制度。对项目推进难点、困难情况实行月报告。相关成员单位定期将工作进展情况报专班办公室, 重要事项随时报告。

(三) 部门会商制度。需部门间协同推进的事项, 专班组长或副组长召集相关部门, 共同研究协商, 提出解决方案, 分头推进落实。

(四) 督导通报制度。对工作专班部署事项, 由市政府督查室实行督导通报机制, 专班办公室要及时向专班组长上报有关推进情况, 专班副组长在专班组长授权下开展不定期督察工作。

附件: 前期手续清单

抄送: 市委办公室, 市人大办公室, 市政协办公室。

三亚市人民政府办公室

2021年12月10日印发

三亚市住房和城乡建设局

三住建函〔2022〕69号

三亚市住房和城乡建设局 关于征求《三亚南山景区停车场项目在三亚热带海滨风景名胜区南山景区内选址路段的论证报告》意见的复函

三亚市林业局：

贵局《关于征求〈三亚南山景区停车场项目在三亚热带海滨风景名胜区南山景区内选址路段的论证报告〉意见的函》（三林函〔2022〕7号）收悉。经研究，我局无意见。

此复。

三亚市住房和城乡建设局
2022年1月7日

（联系人：梅莎，联系电话：88272595）

（此件依申请公开）

三亚市崖州区农业农村局

崖州农函〔2022〕32号

三亚市崖州区农业农村局 关于征求《三亚南山景区停车场项目在三亚热带海滨风景名胜区南山景区内选址路段的论证报告》意见的复函

市林业局：

区政府转来《三亚市林业局关于征求〈三亚南山景区停车场项目在三亚热带海滨风景名胜区南山景区内选址路段的论证报告〉意见的函》（三林函〔2022〕7号）收悉。经汇总区各相关单位意见，现函复如下：

该项目应根据《建设项目环境影响评价分类名录》（2021版）要求，依法办理环境影响评价手续。

特此函复。

三亚市崖州区农业农村局
2022年1月12日

（联系人：史进康；联系电话：88840441）

三亚市旅游和文化广电体育局

三亚市旅游和文化广电体育局 关于《三亚南山景区停车场项目在三亚 热带海滨风景名胜区南山景区选址路段的 论证报告》的意见

市林业局：

你局《关于征求<三亚南山景区停车场项目在三亚热带海滨
风景名胜区南山景区选址路段的论证报告>意见的函》（三林函
〔2022〕7号）收悉。经研究，我局无意见。



（联系人：梁其才，联系方式：88268453）

（此件依申请公开）

三亚市交通运输局

三亚市交通运输局 关于征求《三亚南山景区停车场项目在三亚热 带海滨风景名胜区南山景区选址路段的 论证报告》意见的复函

三亚市林业局：

来文《关于征求<三亚南山景区停车场项目在三亚热带海滨
风景名胜区南山景区选址路段的论证报告>意见的函》（三林函
〔2022〕7号）收悉。经研究，我局无修改意见。



（联系人及电话：吴晓云，88667837）

（此件不公开）

三亚市生态环境局

三环函〔2022〕66号

三亚市生态环境局 关于征求《三亚南山景区停车场项目在三亚热带海滨风景名胜区南山景区选址路段的论证报告》意见的复函

市林业局：

你单位《关于征求〈三亚南山景区停车场项目在三亚热带海滨风景名胜区南山景区选址路段的论证报告〉意见的函》（三林函〔2022〕7号）及其相关材料收悉。经研究，我局意见如下：

请你单位确定该项目的矢量数据，并登录海南省生态环境厅官网“海南省三线一单成果发布系统”进行“三线一单”符合性分析，并根据符合性分析情况落实相应的管控要求。



（联系人：林晓静；联系方式：88227085）

（此件不公开）

三亚市自然资源和规划局

三自然资市政〔2022〕29号

三亚市自然资源和规划局 关于三亚南山景区停车场项目在三亚热带海滨风景名胜区南山景区选址路段的论证报告征求意见的复函

三亚市林业局：

贵局《关于征求〈三亚南山景区停车场项目在三亚热带海滨风景名胜区南山景区选址路段的论证报告〉意见的函》（三林函〔2022〕7号）相关材料收悉，经研究，我局原则无意见。



（联系人：黎培弢，联系电话：88267736）

（此件不公开）