

三亚热带海滨风景名胜區南山景区 详细规划（2026-2030年）（修编）

文 本

（公示稿）

三亚市林业局

雅克设计（海南）有限公司

2026年7月

目 录

第一章 总则	1
第二章 资源特色和景区性质	4
第三章 风景保护规划	5
第四章 风景游赏规划	14
第五章 土地利用规划	21
第六章 建设控制管理	23
第七章 道路交通规划	26
第八章 基础工程规划	30
第九章 居民点建设规划	39
第十章 景观风貌和建设引导	41
第十一章 实施措施和建议	46
第十二章 附则	48
附录:	49

第一章 总则

第1条 规划目的

南山景区是三亚国家级热带海滨风景名胜区的的重要组成部分，为解决景区历史遗留问题和促进景区品质提升；在严格保护景区风景资源的前提下，依据相关法律法规和上位规划，编制《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划（2026-2030年）（修编）》（以下简称本规划）。

第2条 规划范围

本规划范围依据《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划（2020-2030）》确定，总面积28.42km²，其中陆域面积为18.71km²，海域面积为9.71km²。

第3条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
2. 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订）
3. 《中华人民共和国旅游法》（2018年第二次修正）
4. 《中华人民共和国海南自由贸易港法》（2021年）
5. 《风景名胜区条例》（2026年第二次修订）
6. 《海南自由贸易港国土空间规划条例》
7. 《风景名胜区详细规划标准》GB/T51294-2018（2018年）

8. 《国家级风景名胜区详细规划审查审批要点》（2024[132号]）
8. 《海南省生态保护红线管理规定》（2022年修正）
9. 《海南经济特区海岸带保护与开发管理规定》（2019年第二次修正）
10. 《三亚市国土空间规划管理规定》（2023年）
11. 《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》
12. 《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》
13. 《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划（2021-2030）》
14. 《三亚市城乡供水专项规划（2021-2035）》（2025年修订版）
15. 国家和地方有关法律、法规、规范、标准及相关规划。

第4条 规划原则

规划遵守风景资源严格保护、永续利用的原则，加强规划统筹协调，深化和完善总体规划相关要求；因地制宜、科学安排各项建设项目和设施，提升景区景源价值。

第5条 规划期限

本规划期限为2026年至2030年

第6条 规划效力

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 资源特色和景区性质

第7条 风景资源特色

以优越的山海相依景观空间格局、原生稀有的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8条 风景区性质

以海上观音与佛教文化、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。

第三章 风景保护规划

第9条 资源分级保护

在严格落实《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》分级保护范围和保护规划要求的基础上，为统筹南山景区与大小洞天景区交通衔接，推动景区码头设施共建共享，优化海上巴士码头布局。本次修编对《三亚热带海滨风景名胜区南山景区详细规划（2020-2030）》（以下简称原详规）划定的一级保护区、二级保护区、三级保护区进行了局部位置调整，详见下表。

专栏3-1南山景区保护分级一览表							
分区名称	本次修编（km ² ）			南山景区各级保护区面积 （2021版景区详细规划） （km ² ）			南山-大小洞天景区（总体规划界定）（km ² ）
	陆域	海域	小计	陆域	海域	小计	
景区面积	18.91	9.51	28.42	18.91	9.51	28.42	38.21
核心景区（一级保护区）	6.30	1.48	7.78	6.30	1.48	7.78	9.11
二级保护区	3.70	8.03	11.73	3.70	8.03	11.73	18.78
三级保护区	8.91		8.91	8.91	—	8.91	10.32
核心景区占景区比例	22.17%	5.21%	27.38%	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）
以原详规确定的一级陆域保护区范围为依据，局部调

整海上巴士码头所在陆域一级保护区范围，规模与原详规一致，规划面积为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。在原详规确定的一级海域保护区范围基础上，相应调整海上巴士码头所在海域保护分级。划定一级海域保护区规划面积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3.70平方公里。在原详规确定的二级陆域保护区范围基础上，相应调整海上巴士码头所在陆域保护分级，划定二级陆域保护区规划面积3.70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。严格限制巴士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，在原详规确定的二级海域保护区范围基础上，相应调整海上巴士码头所在海域保护分级。划定二级海域保护区规划面积8.03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 10 条 资源分类保护

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。

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) 风景名胜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5米宽（总规规划的南山

小镇建设区域除外)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) 洪涝控制线的调整需按程序开展论证研究工作,并经相关主管部门审批同意后,方可纳入规划。

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,有针对性地制定保护、综合养护管理技术措施,进行长期监测。

(2) 按相关要求划定古树名木保护范围,该范围内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 1 1 条 生态环境保护

1. 落实生态保护红线

落实《三亚市国土空间总体规划（2021-2035年）》划定的生态保护红线，景区范围内涉及陆域生态保护红线8.28平方公里和海洋生态保护红线9.48平方公里。陆域和海洋生态保护红线区开发建设活动应当符合《海南省生态保护红线准入管理目录（修订）》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。

山体生态廊道宽度不低于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。

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。

第四章 风景游赏规划

第 1 2 条 景区规划布局

1. 景区结构

景区结构为“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。

2. 功能分区

景区规划5类功能区：

（1）风景游览区：景区景点建设并对游人开展风景游览活动，包括福寿大道、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，含入口广场、停车场、游客中心、椰子园村、商业群落等。

（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 1 3 条 游人容量和发展规模

1. 游人容量

景区日合理游客容量为27800人次，日极限游客容量为60000人次，年游客容量为820万人次。

2. 人口规模

到2030年规划期末，景区的年游客规模预计为800万人次/年，日游客规模预计为27000人；村庄居民人口规模4200人，服务人口3200人；景区日总人口规模约为34400人。

3. 发展规模

（1）建设用地规模：256.82公顷，包括对外道路与交通设施用地、购物商贸用地、管理设施用地、居民点建设用地、旅游点建设用地、游览道路与交通设施用地、游娱文体用地。

（2）游览设施规模：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138.52公顷，其中旅游点建设用地64.55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29.29公顷。

第 1 4 条 景点建设规划

规划景点37处，其中现状或提升完善景点25处，新建景点12处。景点建设应按照附表9：《景区景点建设一览表》执行。

按照《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》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、南海佛学院的基础上，建设福寿大道、长寿阁、南山书苑、福寿门、南山小镇、佛教文化博物馆、景区东部国际佛教文化区。

第 1 5 条 旅游服务设施布局

本规划将旅游服务设施体系划分为三级，即旅游服务中心（1处）、旅游服务点（3处）以及旅游服务站（5处）。各项游览服务设施的位置及建设内容应按照附表10：《游览服务设施规划一览表》执行。

旅游服务中心：设置在景区主入口游客服务中心。

旅游服务点：规划在景区东入口、南山休闲会馆、南山迎宾馆设置三处旅游服务点。

旅游服务站：规划在观音文化广场、鸭仔塘、郎坟、佛学院、南山岭设置五处旅游服务站。

专栏 4-1 南山景区旅游服务设施规划分级分类统计表			
设施分级	名称	设施类型	设施项目
旅游服务中心	入口游客服务中心	游览设施	导游小品、休憩庇护、宣传咨询、环境卫生、公安设施
		餐饮设施	饮食店、饮食点、小卖部
		住宿设施	中高档旅馆
		购物设施	商亭、小卖部、商店
		医疗设施	救护站
旅游服务点	景区东入口	游览设施	导游小品、休憩庇护、宣传咨询、环境卫生、公安设施
		餐饮设施	商亭、小卖部、商店

		住宿设施	中高档旅馆
		购物设施	商亭、小卖部、商店
		医疗设施	救护站
	南山休闲会馆 (含缘起楼素斋餐厅)	游览设施	导游小品、休憩庇护、宣传咨询、环境卫生、公安设施
		餐饮设施	缘起楼素斋餐厅、休闲会馆内部餐饮区、饮食店、饮食点、小卖部
		住宿设施	南山休闲会馆住宿
		购物设施	商亭、小卖部、商店
		文娱设施	佛法讲座、高端禅修体验活动及内部文艺展演
		医疗设施	救护站
	南山迎宾馆	游览设施	导游小品、休憩庇护、宣传咨询、环境卫生、公安设施
		餐饮设施	南山迎宾馆内部餐饮区、饮食店、饮食点、小卖部
		住宿设施	南山迎宾馆住宿
		购物设施	商亭、小卖部、商店
旅游服务站	观音文化广场	游览设施	导游小品、休憩庇护、宣传咨询、环境卫生、公安设施
		餐饮设施	饮食店、饮食点、小卖部
		购物设施	商亭、小卖部、商店
		文娱设施	室外文化博览、室外艺术表演
	鸭仔塘	游览设施	导游小品、休憩庇护、环境卫生、警示牌、围栏
		餐饮设施	饮食店、饮食点、小卖部
		购物设施	商亭、小卖部、商店
		文娱设施	文化博览、艺术表演
		医疗设施	救护站
	郎坟	游览设施	导游小品、休憩庇护、宣传咨询、环境卫生、公安设施
		餐饮设施	饮食店、饮食点、小卖部

		购物设施	商亭、小卖部、商店
		文娱设施	文化博览
	佛学院	游览设施	导游小品、休憩庇护、宣传咨询、环境卫生、公安设施
		餐饮设施	饮食店、饮食点、小卖部
		购物设施	商亭、小卖部、商店
		文娱设施	文化博览
	南山岭	游览设施	导游小品、休憩庇护、宣传咨询、环境卫生、警示牌、围栏
		餐饮设施	饮食店、饮食点、小卖部
其它地块	—	游览设施	导游小品、休憩庇护、宣传咨询、环境卫生、公安设施
		餐饮设施	景点内部餐饮区、饮食店、饮食点、小卖部
		住宿设施	中高档旅馆
		购物设施	商亭、小卖部、商店
		文娱设施	文化展览及内部文艺展演
备注： 各项游览服务设施的位置及建设内容应按照文本中表六： 《游览服务设施规划一览表》 执行			

第 16 条 管理服务设施规划

管理服务设施的主要功能包括管理办公、安全监控、医疗救护等。

旅游服务中心：位于景区主入口，配备景区入口管理、调度、保卫、监控、救护、购票、展示、宣传、咨询、导游、休息等设施。

管理服务区：位于椰子园村以南临山地带，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 1 7 条 餐饮设施规划

南山休闲会馆餐饮区、缘起楼素斋餐厅南山迎宾馆、如意水街内餐饮区、扩容一期和二期内餐饮区、自在水街内餐饮区，同时结合景区东入口、南山迎宾馆、观音文化广场等旅游服务点和旅游服务站，完善相关的餐饮配套。

第 1 8 条 住宿设施规划

主要位于南山小镇、迎宾馆、南山休闲会馆，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 1 9 条 购物设施规划

设置特色商业街、综合商店、特色经营及小卖部商亭三个层级的购物设施。

（1）特色商业街：主入口游客服务中心南侧的如意水街、扩容一期和二期商业街、自在水街、慈航普渡园商业区、藏传佛教商业区、吉祥如意园商业区。

（2）综合商店：景区主入口、南山国际非遗中心、空海纪念苑等主要景点节点设置综合商店。

（3）小卖部商亭：结合景区游览服务需求与景点分布情况，其它景点及游览节点合理设置小卖部、商亭等便民服务设施。

第 2 0 条 文化设施规划

延续并保护利用现状南山寺、三十三观音堂、多宝佛塔、空海纪念苑、南山书苑等多处佛教文化景点。规划在景区东部布局以国际佛教文化交流、展示为核心的文化服务设施。景区文化服务设施建设应严格契合佛教文化主题、功能定位与整体氛围，严禁建设大型娱乐设施及主题公园。重要建设项目须开展专项研究与论证，充分评估项目与景区环境的协调性、建筑体量、风貌特色及景观影响，确保符合规划确定的建设强度与风貌管控要求。

第 2 1 条 医疗设施规划

景区主入口、东入口、南山休闲会馆、鸭仔塘旅游服务站设置医疗救护站。

第五章 土地利用规划

第 2 2 条 土地使用分类

土地使用性质分类和分类代号采用国家标准《风景名胜区总体规划标准》（GB50298-2018）的规定。各类用地指标按附表5：《景区规划范围用地统计表》要求执行。

第 2 3 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6执行，兼容功能建筑面积比例不宜大于20%。

第 2 4 条 风景游赏用地规划

包括风景点用地、风景保护用地、野外游憩用地、其它观光用地、南山寺宗教用地。风景游赏用地总面积为218.67公顷，占景区用地的7.69%。

风景点用地面积为12.52公顷，占景区用地的0.44%；

风景保护用地面积为53.44公顷，占景区用地的1.88%；

野外游憩用地面积为8.26公顷，占景区用地的0.29%；

其他观光用地面积为134.72公顷，占景区用地的4.74%；

南山寺宗教用地面积为9.73公顷，占景区用地的0.34%。

第 2 5 条 游览设施用地规划

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138.52公顷，占景区用地的4.87%。

旅游点建设用地面积为64.55公顷，占景区用地的2.27%；

游娱文体用地面积为72.85公顷，占景区用地的2.56%；

购物商贸用地面积为1.12公顷，占景区用地的0.04%。

第 2 6 条 居民社会用地规划

包括镇建设用地、村庄建设用地、管理设施用地。居民社会用地面积为59.89公顷，占景区用地的2.11%。

镇建设用地面积共23.72公顷，占景区用地的0.83%；

村庄建设用地面积共29.29公顷，占景区用地的1.03%；

管理设施用地面积共6.88公顷，占景区用地的0.24%。

第 2 7 条 交通与工程用地规划

包括对外道路与交通设施用地、游览道路与交通设施用地。交通与工程用地面积为58.41公顷，占景区用地的2.05%。

对外道路与交通设施用地面积为0.18公顷，占景区用地的0.01%；

游览道路与交通设施用地面积为58.23公顷，占景区用地的2.05%。

第六章 建设控制管理

第 28 条 风景游赏用地控制

1. 风景点用地：现状风景点用地以现状为准，规划景点应符合具体地块控制指标要求。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，须按程序开展相关专题研究论证。

2. 风景保护用地，严格禁止建设；

3. 野外游憩用地仅可配建观景、管护、应急避险轻型构筑物，禁止经营性建设；容积率控制 ≤ 0.03 ，建筑密度 $\leq 3\%$ ，建筑限高 4 米以内，严控硬化铺装规模。

4. 其他观光用地仅可配建观景、管护、应急避险轻型构筑物，禁止经营性建设；容积率控制 ≤ 0.05 ，建筑密度 $\leq 3\%$ ，建筑限高 4 米以内，严控硬化铺装规模。

5. 南山寺宗教用地，以现状保留为主，各项控制指标须以**统战部门和民宗部门**等相关主管部门审批条件为准。

6. 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。

第 29 条 游览设施用地控制

1. 旅游点建设用地：严格按照各地块具体控制指标执行。在规划实施中，确需要突破建筑控制要求时，须按程序开展相关专题研究论证。

2. 游娱文体用地：应符合具体地块控制要求，建筑高度一般不超过16米，南海佛学院内标识性建（构）筑物不得超过24米。

3. 购物商贸用地：禅悦苑、缘起楼以现状为准。

4. 各类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。现状保留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。

第 3 0 条 居民社会用地控制

1. 南山一村、南山二村村庄建设用地，农房报建和危房改建按三亚市现行相关规定执行；

2. 南山安置区、椰子园镇建设用地，容积率 ≤ 1.0 、建筑密度 $\leq 35\%$ ，建筑高度 ≤ 12 米，局部不超过15米；绿地率不得低于35%、绿化覆盖率控制在50%以上。

第 3 1 条 建筑后退红线控制

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。地块与地块之间东西向各退红线3米，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 3 2 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，其它服务设施建筑

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。

第七章 道路交通规划

第 3 3 条 景区对外交通

主要依托环岛高速公路G98、G225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。

规划G225国道两侧设南山公交站点，与景前区步行系统连贯，以南山至三亚市区及崖城为常规公交骨干线路。

景区主入口G225以北设南山北站，通过人行过街通道引导游客至景区入口广场。

规划依据《三亚市海上交通专项规划》在南海佛学院滨海地段设置海上巴士码头1处。

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

第 3 4 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 3 5 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、电瓶车游览路、步行游览路四级。

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、南山景前区-国际非遗中心、南山景前区东侧主路、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. 电瓶车游览线路

3条，主要由主入口、东入口连接到南海佛学院以及南山岭的道路，道路红线宽度为9米、5米两种。

4. 步行游览路

福寿景观大道，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26米；其它步行道路根据建设实际需要另行设置。

第 3 6 条 游览车系统规划

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，分别位于南山景前区、鸭仔塘、郎坟、禅悦院东、东入口。

第 3 7 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，按不低于20%的比例规划建设电动汽车专用停车位和充电基础设施。停车场建设指标按照《附表8：规划停车场一览表》要求执行。

2. 游览电瓶车停车场

包括南山景前区、鸭仔塘、郎坟、禅悦院东、东入口共5处。其中南山景前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 3 8 条 海上巴士码头

南海佛学院东南侧设置巴士码头1处，陆地用地面积0.19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。具体设置形式和规模须按程序经海事、交通等相关职能部门审查批准为准。

第 3 9 条 道路及交通设施建设控制要求

1. 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

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。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。

第八章 基础工程规划

第 4 0 条 给水工程规划

(1) 给水水源由三亚市供水管网提供。

(2) 旺季最高日量为 $13421.62\text{m}^3/\text{日}$ ，淡季日预测用水量为 $9294.80\text{m}^3/\text{日}$ 。

(3) 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) 主要人流集中区域，结合周边景观布置9个直饮水台，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 $\text{DN}150 \sim \text{DN}400$ 。管道布置应尽量减少穿越核心景区。

第 4 1 条 再生水工程规划

景区东南部河口处修建一座再生水处理站，处理规模为 $1600\text{立方米}/\text{日}$ ，补充核心景区内部的景观用水需求及道路、绿地灌溉用水。再生水管线沿福寿大道铺设。

第4.2条 节水规划

景区用水主要为生活饮用、游客服务、绿化灌溉、道路清扫、景观补水及场地冲洗六大类别。结合淡旺季客流与本地热带气候特点，以再生水替代杂用自来水，推广节水设备，配套雨水及水体循环设施，并健全用水管控机制。

第4.3条 污水工程规划

(1) 排水体制采用不完全雨污分流制，目前南山景区污水处理应当严格落实企业自建自营污水处理设施管理工作要求，规划后期所有污水均由污水管网收集后，汇入景区北部国道下市政污水干管，接入三亚市市政污水处理系统统一处理。

(2) 景区旺季污水量约 $9911.33\text{m}^3/\text{日}$ ，淡季污水量约 $6196.53\text{m}^3/\text{日}$ 。

(3) 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。

第 4 4 条 雨水工程规划

(1) 落实海绵城市建设理念，以景观水系为主要排水通道，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 4 5 条 电力工程规划

(1) 总用电负荷约为1.47万kW，不含景观绿地。

(2) 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 $2 \times 20\text{MVA}$ 。

(3) 为保证区内供电可靠性，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和其它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 4 6 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) 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 4 7 条 燃气工程规划

(1) 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, 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 4 8 条 消防和森林防火

(1) 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、电锯以及其它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) 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 4 9 条 环卫设施规划

(1) 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站进行统一处理。公共厕所的建筑风格、体量要与环境相协调。

(3) 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 5 0 条 环境保护规划

将景区分为以下三类功能区，并执行相应的环境质量标准。

(1) 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；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；采用环保旅游观光车辆，其它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。

(2) 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。

专栏8-1南山景区环境功能区划分级建设目标						
功能区	内容	区域	大气	水体	噪声	固体废物处理率
风景游览区、生态保育区	以游览观光、文化活动为主	景区内各风景游赏、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 5 1 条 综合防灾规划

（1）消防防火：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。

（2）地质灾害防治：压实地质灾害防治主体责任，坚持预防为主、防治结合、避险为先。常态化排查边坡、临崖、沟谷、施工区等重点隐患，建立台账、闭环整改。健全监测预警体系，配齐警示防护设施与应急避险标识，明确避险点位、疏散路线，强化汛期、极端天气值守。严禁违规开挖、切坡等诱发灾害的施工行为。完善地质灾害应急预案，规范景区关停、预警播报、人员疏散、应急抢险流程，定期开展避险演练，提升突发险情处置能力，严防灾害风险，保障景区人员安全。

（3）森林病虫害防治：落实森林病虫害防治主体责任，坚持预防为主、科学治理、应急处置。开展林区常态化监测踏查，建立病虫台账，做到早发现、早处置。严格林区检疫管控，严禁违规调入未检疫林木物料，严防外来有害生物入侵。规范绿色防控措施，及时清理病死染病林木，消除滋生隐患。健全常态化防控、应急除治和突发灾情避险管控机制，规范处置流程，保障林区生态安全与游览安全。

（4）防震抗震防治：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。规划将景区内的停车场等作为避难疏散场地，景区道路作为避险疏散通道，并按照防灾避险要求规范设置应急设施。

（5）防潮防洪防治：重视景区内水土保持、植被保护工作，加强水土流失治理，控制地表径流和泥沙。加大排水设施的通水能力，降低水位保障排水，减少洪水威胁。

（6）台风气象灾害：建立台风气象分级防御机制，精准落实气象预警分级响应与应急避险措施。台风预警发布后，立即关停景区及户外设施，停止游览经营活动，组织人员就近避险、有序疏散滞留人员。常态化排查整治建构筑物、游乐设施、防风、防雷、排水安全隐患，完善避险配套设施。严格落实24小时值班和信息报送制度，健全预警提示、应急避险、抢险救援、灾后修复机制，备足物资、配齐队伍，有效防范风雨、洪涝及次生灾害风险。

（7）游览安全保障：加大预警通讯系统的投入，提前做好防灾减灾的物资准备和管控措施。建立灾时应急救援体系，建立专门避灾防险救护机构和必要的人员设置。完善旅游安全管理，科学调控游客。

第九章 居民点建设规划

第 5 2 条 村庄建设管控

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，民房建设按三亚市现行规定执行；南山居民安置区以新建为主，椰子园村，以改造为主，严控建筑高度、建筑密度，突出旅游村庄风貌。

规划居民点建设用地面积53.01公顷，其中村庄居民点建设用地29.29公顷、镇建设用地23.72公顷；居民点建设用地各项指标及设施按照《附表七：居民点建设用地指标一览表》要求控制。

第 5 3 条 村庄公共服务设施规划

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。

专栏9-1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、	住宿（民宿）、商品售卖、餐饮、宣讲

	医疗站	咨询、游憩庇护
--	-----	---------

第 5 4 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 5 5 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 5 6 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。

第十章 景观风貌和建设引导

第 5 7 条 主入口景前区、福寿大道

1. 总体风貌

突出南山佛教文化主题，展现景区入口景观形象，由外至内逐步烘托南山佛教文化景区的宗教氛围。建设两大景观轴线：南北向福寿大道“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 5 8 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 5 9 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 6 0 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，其它建筑以小体量、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 6 1 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滩生态，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 6 2 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 6 3 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，强调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。

第十一章 实施措施和建议

第 6 4 条 近期建设

近期至2028年以南山景前区域建设、福寿大道改造，福寿门、长寿阁、自在水街、扩容一期等新增景点和设施建设为主，优化景区游览空间格局，完善智能化、智慧化景区管理。

第 6 5 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. 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年）》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》，民房报建需取得《宅基地批准书》及《乡村建设规划许可证》。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等。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，并报省林业行政

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 6 6 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 6 7 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。

第十二章 附则

第 6 8 条 本规划由规划文本、规划图纸和附件三部分组成。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。本规划经海南省林业局审批批准后执行。

第 6 9 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 7 0 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 7 1 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 7 2 条 本规划解释权属海南省林业局。

附录：

1. 本次修编与《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》主要内容对照

（1）附表1 本次修编与总体规划对比分析表

	总规	本次修编
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。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《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》（2017-2030）确定的南山-大小洞天景区为基础，不包括大小洞天范围。南山景区面积 28.42 平方千米，（其中陆域面积 18.71 平方千米，海域面积 9.71 平方千米）。
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。	以海上观音与佛教文化、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。
游人容量	日合理游客容量为 32000 人次	日合理游客容量为 27800 人次
	日极限游客容量约为 70000 人次	日极限游客容量约为 60000 人次
	年游客容量为 960 万人次	年游客容量为 820 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。	落实总规要求，南山景区内核心景区面积：7.78 平方千米，（其中陆域面积 6.30 平方千米，海域面积 1.48 平方千米）。
旅游设施规模	床位数量不超过 1200 床（南山景区+大小洞天景区）	床位不超过 1000 床（南山景区）
居民人口	4200 人	4200 人

空间结构	三亚热带海滨风景名胜区由“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）”构成，具有沿滨海带状分散分布的特征	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”为：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”分别为：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
重点建设项目	续建完善南海佛学院、建设主次入口服务区、改造和扩建礼佛大道、建设南山小镇、建设海上码头、改造和扩建礼佛大道、建设佛教博物馆和国际佛教区、南山岭旅游点设施	建设主次入口服务区（主入口入口广场、东入口接待区）、改造和扩建福寿大道（福寿大道、不二法门、光明广场）、建设南山景前区、建设海上码头（选址西移至南海佛学院）、建设佛教博物馆和国际佛教区（慈海归航坊、中国佛教文化研修中心、南传佛教文化苑、藏传佛教文化苑、国际佛教文化交流中心）、南山岭旅游点设施（观音文化禅意园）、建设长寿阁、建设南山书苑、建设福寿门、建设景前区如意水街、扩容一期和二期、建设自在水街、改造提升真趣茶舍

（2）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。规划南山景区核心景区面积7.78km²（其中一级陆域保护区面积6.30km²）。

附表2 分级对比一览表

分区名称	南山景区各级保护区面积（k m 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）（k m ² ）
	陆域	海域	小计	
景区面积	18.91	9.51	28.42	38.21
核心景区 （一级保护区）面积	6.30	1.48	7.78	9.11
二级保护区	3.70	8.03	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%

（3）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》（GB50298-2018）为基本依据，景区建设用地包括：游览设施用地（乙）、

居民社会用地（丙）、交通与工程用地（丁）。

经统计，景区内各类建设用地总面积为256.82公顷。本次《南山景区详细规划》完全以《三亚热带海滨风景名胜区总体规划（2017-2030年）》为依据，用地未超出总规确定的建设规模。

附表3 用地规模对比一览表

本次景区详细规划建设用地统计					《三亚热带海滨风景名胜总体规划》南山景区范围内建设用地不完全统计			
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	其中	游览设施用地	乙	138.52	游览设施用地		乙	168.31
		旅游点建设用地	乙 1	64.55	——		——	
		游娱文体用地	乙 2	72.85				
		购物商贸用地	乙 4	1.12				
2	其中	居民社会用地	丙	59.89	居民社会用地		丙	65.65
		镇建设用地	丙 2	23.72	——		——	
		村庄建设用地	丙 3	29.29				
		管理设施用地	丙 4	6.88				
3	其中	交通与工程用地	丁	58.41	交通与工程用地（未含道路用地）		丁	49.59
		对外道路与交通设施用地	丁 1	0.18	其中	广场		22.55
		游览道路与交通设施用地	丁 2	58.23		停车场		27.04
4	合计			256.82	“乙+丙+丁”小计			283.55

说明：《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》文本及说明书未给出南山景区范围建设用地的具体规模数据，表中“《三亚热带海滨风景名胜区总体规划》南山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）》规划图纸6-2-4“土地利用规划图（南山-大小洞天景区）”CAD图纸图斑计算得出，仅供本次详细规划面积对照使用。

2. 本次修编与《三亚热带海滨风景名胜南山景区详细规划（2021-2030）》主要内容对照

附表4 本次修编与原详规对比分析表

本次修编与原详规		
	修改程度标示	说明
功能布局	●	——
土地利用结构	■	经统计，本次修编景区内各类建设用地（乙+丙+丁）总面积为256.82公顷，较原详规257.51公顷减少建设用地0.69公顷，不突破总规283.55公顷规模上限。
分级保护	■	调整海上巴士码头所在的一级保护区和二级保护区范围
游人容量	●	——
景点建设	■	本次修编在原详规景点建设基础上，新增游客中心、福寿门、长寿阁等12处景点，改造提升真趣茶舍并进行景前区改造（详见附表9）。原详规共规划景点57处，其中现状或提升完善景点36处，新建景点21处。
旅游服务设施	▲	延续现行详细规划的设施分级体系，结合本次修编新增项目，对旅游服务设施进行补充完善，增设自在水街、景前区等购物设施及南山书苑、长寿阁等文化设施，具体内容详见《游览服务设施规划一览表》
开发利用强度	▲	新增地块开发利用强度与景区整体需要相契合，南山会馆及三十三观音堂结合使用需求进行修正
游览交通规划	▲	新增南山书苑、地块C-33和E-05电瓶车站点，海上巴士码头选址西移至南山-大小洞天景区交界处
基础工程规划	▲	延续现行详细规划的市政工程总体布局，结合本次修编新增建设项目，景区用水量、排污量及用电量均有一定幅度提升，具体内容详见文本及说明书基础工程规划章节

重点建设项目	■	本次修编新增如意水街、扩容一期和二期、自在水街、福寿门、长寿阁、南山书苑等 21 处项目，改造提升真趣茶舍(详见附表 9)。
注：●保持一致 ▲小幅修改 ■较大调整		

附表5 景区规划范围用地统计表

序号	用地名称		用地代号	用地面积（公顷）			占总面积比例（%）		
				现状	原规划	本次修编	现状	原规划	本次修编
1	其中	风景游赏用地	甲	104.5	233.11	218.67	3.68	8.20	7.69
		风景点用地	甲1	18.53	15.54	12.52	0.65	0.55	0.44
		风景保护用地	甲2	27.46	49.43	53.44	0.97	1.74	1.88
		野外游憩用地	甲4			8.26			0.29
		其他观光用地	甲5	48.78	158.41	134.72	1.72	5.57	4.74
		宗教用地	甲52	9.73	9.73	9.73	0.34	0.34	0.34
2	其中	游览设施用地	乙	69.87	143.86	138.52	2.46	5.06	4.87
		旅游点建设用地	乙1	28.54	59.82	64.55	1.00	2.10	2.27
		游娱文体用地	乙2	41.33	72.94	72.85	1.45	2.57	2.56
		购物商贸用地	乙4		11.10	1.12		0.39	0.04
3	其中	居民社会用地	丙	77.54	62.23	59.89	2.73	2.19	2.11
		镇建设用地	丙2	12.73		23.72	0.45		0.83
		村庄建设用地	丙3	64.33	56.30	29.29	2.26	1.98	1.03
		管理设施用地	丙4	0.48	5.93	6.88	0.02	0.21	0.24
4	其中	交通与工程用地	丁	58.85	51.42	58.41	2.07	1.81	2.05
		对外道路与交通设施用地	丁1	1.86	0.18	0.18	0.07	0.01	0.01
		游览道路与交通设施用地	丁2	56.00	51.24	58.23	1.97	1.80	2.05
		环境工程设施用地	丁4	0.74			0.03		
		其他工程用地	丁5	0.25			0.01		
5		林地	戊	1233.06	1351.65	1210.70	43.38	47.55	42.59
6		园地	己	151.79		97.12	5.34		3.42
7		耕地	庚	113.9	7.27	70.78	4.01	0.26	2.49
8		草地	辛	14.44			0.51		
9		水域	壬	1004.88	993.01	986.61	35.35	34.93	34.71
10		滞留用地	癸	13.73		1.84	0.48		0.06
11		合计		2842.55	2842.55	2842.55	100.00	100.00	100.00

附表6 各类用地建设内容适建表

用地性		风景游赏用地			游览设施用地		居民社会用地		交通与工程用地	
		甲1	甲2	甲5	乙1	乙2	丙3	丙4	丁1	丁2
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	医护设施	×	×	×	○	○	×	✓	×	×
8	管理设施	○	×	○	○	○	○	✓	×	×
9	市政设施	○	×	○	✓	✓	✓	✓	×	×
10	停车场	○	×	○	✓	✓	✓	✓	✓	✓
11	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

附表7 居民点建设用地指标一览表

居民点名称	用地 (公顷)	规划人口 (人)	设施
南山居民安置区	14.53	1700	幼托、社区中心、居委会
椰子园村	9.18	1000	幼托、社区中心、居委会
南山村一组	16.58	800	幼托、小学、社区中心、居委会
南山村二组	12.70	700	幼托、社区中心
合计	53.01	4200	——

附表8 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	14.93	6100
2	东入口外部车辆停车场	2.10	870
3	东入口电瓶车停车场	1.02	170
4	禅悦苑电瓶车停车场	0.48	80
5	郎坟电瓶车停车场	0.24	30
6	鸭仔塘电瓶车停车场	0.25	30

附表9 景区景点建设一览表

序号	分区名称	数量	保留自然景点	建筑景点	备注
一	主入口区	4		入口广场	新建
				不二法门	现状
				光明广场	现状
				演艺中心+非遗工坊	新建
二	观音文化区	16	海上日出 月色观音 南山星空	南山海上观音	现状
				观音文化广场	现状
				慈航普渡园	现状
				金玉观音	现状
				吉祥如意园	现状
				三十三观音堂	现状
				妙金山菩提园	现状
				梵钟园	现状
				空海纪念苑	现状
				长寿谷	现状
				长寿阁	新建
				南山寺	现状
				多宝佛塔	现状
三	南海佛学院	1		南海佛学院	现状
四	国际佛教文化	7	郎坟河	佛教文化博物馆	新建

	区			慈海归航坊 中国佛教文化研修中心 南传佛教文化苑 藏传佛教文化苑 国际佛教文化交流中心	新建
					新建
					新建
					新建
					新建
五	南山岭生态观光区	2	南山岭	观音文化禅意园	新建
其它区域	旅游服务区	1		福寿门	新建
	滨海景观区	4	沙质海岸 基岩海岸 原生沙坝		现状
			古树公园		新建
	生态保育区	3	海岭 冬瓜岭 梵彻岭		提升
合计		37	11	26	

附表10 游览服务设施规划一览表

序号	设施类型	设置项目	旅游服务中心	旅游服务点			旅游服务站					其他地块
			游客服务中心	3处			5处					
				东入口	南山休闲会馆	迎宾馆	观音文化广场	鸭仔塘	郎坟	佛学院	南山岭	
1	游览设施	导游小品	A-01 A-10	B-01 B-02 B-04	C-23	D-01	C-04	B-11 B-13	B-06	F-01	G-01	C-17 F-02 A-16
		休憩庇护	A-01 A-10	B-02 B-03 B-04	C-23	D-01	C-04	B-11 B-13 B-14	B-06	F-01	G-01	C-30
		宣传咨询	A-10	B-05	C-22	D-01	C-04	—	B-06	F-01	—	—
		环境卫生	A-10 A-11-3 A-11-6 A-11-8	B-04 B-05	C-22 C-09	D-01	C-04 C-05	B-09 B-11 B-13 B-14	B-06	F-01	G-01	A-16 B-08 B-10 B-15 E-04
		公安设施	A-10	B-05	C-09	D-01	C-05	—	B-06	F-01	—	—

2	餐饮设施	餐饮设施	A-11-1 A-11-2 A-11-4 A-11-5 A-11-6 A-11-7 A-11-8	B-04 B-05	C-09 C-11 C-14 C-22	D-01	C-05	B-13	B-06	F-01	—	A-16 C-30
3	住宿设施	中高档旅馆	A-11-4	B-05	C-09 C-10 C-11	D-01	—	—	—	—	—	—
4	购物设施	商亭、小卖部、商店	A-10 A-11-1 A-11-2 A-11-3 A-11-5 A-11-6 A-11-7 A-11-8	B-03 B-04 B-05	C-22	D-01	C-05 C-06	B-11 B-13	B-06	F-01	—	E-04 E-05
5	文艺设施	文化博览	A-11-4	—	—	—	C-05 C-06	B-12 B-14	B-06 B-08	F-01	—	B-17 B-10 B-15 C-03 C-08 C-33
		艺术表演	A-11-1	—	C-09	—	C-05	B-14	—	—	—	C-08
6	医护设施	救护站	A-10	B-05	C-21	—	—	B-13	—	—	—	—

附表11 地块控制指标一览表

地块编号	用地性质	用地性质代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑限高(米)	建筑层数(层)	建筑密度(%)	绿地率(%)	绿化覆盖率(%)	硬质场地比例(%)	文化主题	项目/设施名称
主入口区(包括入口停车场、游客中心、南山小镇、福寿大道、椰子园村、管理机构)(A区)												
A-01	游览道路与交通设施用地	丁2	3.28	—	—	—	—	—	≥50%	≤70%	接引广场	入口广场
A-04	游览道路与交通设施用地	丁2	1.96	—	—	—	—	—	≥50%	—	入口停车场	—
A-05	游览道路与交通设施用地	丁2	1.24	—	—	—	—	—	≥50%	—	大巴车停车场	—
A-06	游览道路与交通设施用地	丁2	2.96	—	—	—	—	—	≥50%	—	入口停车场	—
A-07	游览道路与交通设施用地	丁2	2.83	—	—	—	—	—	≥50%	—	入口停车场	—
A-08	游览道路与交通设施用地	丁2	4.18	—	—	—	—	—	≥50%	—	入口停车场	—
A-09	游览道路与交通设施用地	丁2	1.76	—	—	—	—	—	≥50%	—	入口停车场	—
A-10	旅游点建设用地	乙1	1.45	≤0.85	≤24M,局部入口建筑屋顶最高≤31M	≤3	≤45%	≥30%	≥50%	—	—	游客服务中心
A-11-1	旅游点建设用地	乙1	5.69	≤0.5	≤12M,局部最高≤15M	≤3	≤35%	≥40%	≥50%	—	—	扩容一期

地块编号	用地性质	用地性质代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑限高(米)	建筑层数(层)	建筑密度(%)	绿地率(%)	绿化覆盖率(%)	硬质场地比例(%)	文化主题	项目/设施名称
A-11-2	旅游点建设用地	乙1	2.2	≤0.6	≤20M	≤3	≤40%	≥30%	≥50%	——	——	扩容一期
A-11-3	游览道路与交通设施用地	丁2	2.11	——	——	——	——	——	≥50%	≤70%	——	福寿大道
A-11-4	旅游点建设用地	乙1	7.24	≤0.5	≤12M,局部最高≤15M	≤3	≤35%	≥40%	≥50%	——	——	扩容二期
A-11-5	旅游点建设用地	乙1	0.58	≤0.4	≤12M,局部最高≤15M	≤3	≤35%	≥40%	≥50%	——	——	扩容二期
A-11-6	旅游点建设用地	乙1	9.04	≤0.4	≤12M,局部最高≤15M	≤3	≤35%	≥40%	≥50%	——	——	如意水街
A-11-7	旅游点建设用地	乙1	3.51	≤0.4	≤12M,局部最高≤15M	≤3	≤35%	≥40%	≥50%	——	——	如意水街
A-11-8	旅游点建设用地	乙1	1.36	≤0.4	≤12M,局部最高≤15M	≤3	≤35%	≥40%	≥50%	——	——	如意水街
A-12	镇建设用地	丙2	3.43	≤1.0	≤12M,局部最高≤15M	≤3	≤35%	≥35%	≥50%	——	——	椰子园村
A-13	镇建设用地	丙2	5.76	≤1.0	≤12M,局部最高≤15M	≤3	≤35%	≥35%	≥50%	——	——	椰子园村
A-14	管理设施用地	丙4	3.76	≤0.42	≤21M	≤6	≤35%	≥35%	≥50%	——	——	职工宿舍、管理用地
A-15	管理设施用地	丙4	2	≤0.84	≤15M	≤4	≤20%	≥40%	≥50%	——	——	职工宿舍
A-16	旅游点建设用地	乙1	2.82	≤0.8	≤12M,局部最高≤15M	≤3	≤35%	≥40%	≥50%	——	——	自在水街
合计			69.16									
国际佛教文化区(B区)												

地块编号	用地性质	用地性质代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑限高(米)	建筑层数(层)	建筑密度(%)	绿地率(%)	绿化覆盖率(%)	硬质场地比例(%)	文化主题	项目/设施名称
B-01	游览道路与交通设施用地	丁 2	2.1	——	——	——	——	——	≥ 40%	——	——	东入口停车场
B-02	游览道路与交通设施用地	丁 2	1.02	——	——	——	——	——	≥ 40%	——	——	——
B-03	旅游点建设用地	乙 1	0.4	≤ 0.25	≤ 9M	局部 2 层	≤ 30%	≥ 30%	≥ 45%	——	——	东入口接待
B-04	旅游点建设用地	乙 1	1.51	≤ 0.25	≤ 9M	局部 2 层	≤ 30%	≥ 30%	≥ 45%	——	——	东入口接待
B-05	旅游点建设用地	乙 1	4.18	≤ 0.25	≤ 9M, 局部最高 ≤ 12M	≤ 3	≤ 30%	≥ 30%	≥ 45%	——	——	——
B-06	游娱文体用地	乙 2	5.8	≤ 0.3	≤ 9M, 局部最高 ≤ 12M	≤ 2	≤ 20%	≥ 50%	≥ 65%	——	——	南传佛教文化苑
B-07	游览道路与交通设施用地	丁 2	0.24	——	——	——	——	——	≥ 40%	——	——	场地停车场
B-08	游娱文体用地	乙 2	3.03	≤ 0.3	≤ 9M, 局部最高 ≤ 12M	≤ 2	≤ 20%	≥ 50%	≥ 65%	——	——	中国佛教文化研修中心
B-09	游览道路与交通设施用地	丁 2	0.25	——	——	——	——	——	≥ 40%	——	——	场地停车场
B-10	游娱文体用地	乙 2	3.55	≤ 0.3	≤ 9M, 局部最高 ≤ 12M	≤ 2	≤ 20%	≥ 50%	≥ 65%	——	佛教文化	藏传佛教文化苑
B-11	游娱文体用地	乙 2	6.08	≤ 0.3	≤ 9M, 局部最高 ≤ 12M	≤ 2	≤ 20%	≥ 50%	≥ 65%	——	佛教文化	国际佛教文化交流中心

地块编号	用地性质	用地性质代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑限高(米)	建筑层数(层)	建筑密度(%)	绿地率(%)	绿化覆盖率(%)	硬质场地比例(%)	文化主题	项目/设施名称
B-12	游娱文体用地	乙 2	0.61	≤ 0.25	≤ 9M	≤ 2	≤ 20%	≥ 50%	≥ 65%	——	——	国际佛教文化展示园
B-13	游娱文体用地	乙 2	1.61	≤ 0.25	≤ 9M	≤ 2	≤ 20%	≥ 50%	≥ 65%	——	——	国际佛教文化展示园
B-14	游娱文体用地	乙 2	0.87	≤ 0.25	≤ 9M	≤ 2	≤ 20%	≥ 50%	≥ 65%	——	——	国际佛教文化展示园
B-15	游娱文体用地	乙 2	5.95	≤ 0.3	≤ 9M, 局部最高 ≤ 12M	≤ 2	≤ 20%	≥ 50%	≥ 65%	——	——	佛教文化博物馆
B-16	游览道路与交通设施用地	丁 2	0.25	——	——	——	——	——	≥ 40%	——	——	停车场
B-17	游娱文体用地	乙 2	4.1	≤ 0.3	≤ 9M, 局部最高 ≤ 12M	≤ 2	≤ 20%	≥ 50%	≥ 65%	——	佛教文化	农禅园
合计			41.55									
观音文化区(C区、D区)												
C-01	游览道路与交通设施用地	丁 2	2.11	——	——	——	——	——	≥ 50%	≤ 70%	——	福寿大道
C-02	游览道路与交通设施用地	丁 2	1.67	——	——	——	——	——	≥ 50%	≤ 70%	——	福寿大道
C-03	风景点用地	甲 1	0.32	≤ 0.3	≤ 15M	1	≤ 30%	≥ 40%	≥ 50%	——	——	空海纪念苑
C-04	旅游点建设用地	乙 1	0.47	≤ 0.1	≤ 5M	1	≤ 20%	≥ 40%	≥ 50%	——	——	观音广场服务点

地块编号	用地性质	用地性质代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑限高(米)	建筑层数(层)	建筑密度(%)	绿地率(%)	绿化覆盖率(%)	硬质场地比例(%)	文化主题	项目/设施名称
C-05	风景点用地	甲 1	3.88	≤ 0.25	≤ 5M	1	≤ 7%	≥ 20%	≥ 50%	≤ 70%	——	观音文化苑
C-06	风景点用地	甲 1	1.18	≤ 1.33	≤ 32M	6	——	——	——	——	——	圆通宝殿与南山海上观音
C-07	风景点用地	甲 1	0.38	——	——	——	——	≥ 70%	≥ 85%	≤ 30%	——	慈航普渡园
C-08	旅游点建设用地	乙 1	1.75	≤ 0.7	≤ 15M	≤ 3	≤ 30%	≥ 50%	≥ 80%	——	——	——
C-09	旅游点建设用地	乙 1	4.09	≤ 0.3	≤ 12M	≤ 3	≤ 30%	≥ 40%	≥ 50%	——	——	——
C-10	旅游点建设用地	乙 1	1.84	≤ 0.3	≤ 7M	≤ 2	≤ 20%	≥ 50%	≥ 60%	——	——	——
C-11	旅游点建设用地	乙 1	1.56	≤ 0.5	≤ 7M	≤ 2	≤ 45%	≥ 30%	≥ 50%	——	——	——
C-12	管理设施用地	丙 4	0.52	≤ 0.6	≤ 7M	≤ 2	≤ 50%	≥ 30%	≥ 50%	——	——	——
C-13	风景点用地	甲 1	1.48	≤ 0.1	≤ 5M	≤ 1	≤ 2%	≥ 85%	≥ 90%	≤ 10%	——	——
C-14	购物商贸用地	乙 4	0.63	≤ 0.9	≤ 8M	≤ 2	≤ 40%	≥ 30%	≥ 50%	——	——	——
C-15	风景点用地	甲 1	1.24	≤ 0.1	≤ 5M	1	≤ 20%	≥ 35%	≥ 85%	≤ 30%	——	——
C-16	管理设施用地	丙 4	0.46	≤ 0.6	≤ 9M	≤ 2	≤ 40%	≥ 30%	≥ 45%	——	——	——
C-17	宗教用地	甲 52	9.22	≤ 0.2	≤ 12M	≤ 3	≤ 15%	≥ 30%	≥ 45%	——	——	宗教主管部门审批条件为准

地块编号	用地性质	用地性质代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑限高(米)	建筑层数(层)	建筑密度(%)	绿地率(%)	绿化覆盖率(%)	硬质场地比例(%)	文化主题	项目/设施名称
C-18	宗教用地	甲 52	0.51	≤ 0.4	≤ 30M	≤ 7	≤ 40%	≥ 30%	≥ 45%	——	——	——
C-19	风景点用地	甲 1	1.49	≤ 0.4	≤ 9M	2	≤ 30%	≥ 30%	≥ 45%	——	——	——
C-21	管理设施用地	丙 4	0.13	0.25	≤ 5M	1	≤ 25%	≥ 30%	≥ 45%	——	——	——
C-22	购物商贸用地	乙 4	0.49	1.55	≤ 11M	1	≤ 75%	≥ 15%	≥ 30%	——	——	——
C-23	游览道路与交通设施用地	丁 2	0.48	——	——	——	——	——	——	——	——	——
C-24	风景点用地	甲 1	0.7	≤ 0.02	≤ 5M	1	≤ 2%	≥ 80%	≥ 95%	≤ 15%	——	——
C-25	风景点用地	甲 1	0.17	≤ 0.02	≤ 5M	2	≤ 2%	≥ 85%	≥ 90%	——	——	——
C-26	风景保护用地	甲 2	18.19	——	——	——	——	——	——	——	——	——
C-27	风景点用地	甲 1	0.65	≤ 0.08	≤ 5M	1	≤ 8%	≥ 70%	≥ 80%	——	——	——
C-28	风景点用地	甲 1	0.43	≤ 0.02	≤ 5M	1	≤ 2%	≥ 85%	≥ 95%	≤ 10%	——	——
C-29	风景点用地	甲 1	0.22	≤ 0.3	≤ 12M	1	≤ 30%	≥ 40%	≥ 50%	——	——	福寿门
C-30	旅游点建设用地	乙 1	0.29	≤ 0.3	≤ 14M	≤ 3	≤ 25%	≥ 40%	≥ 50%	——	——	——
C-31	旅游点建设用地	乙 1	0.24	≤ 0.5	≤ 24M	——	≤ 35%	≥ 40%	≥ 50%	——	——	——
C-33	旅游点建设用地	乙 1	0.44	≤ 0.4	≤ 12M	≤ 3	≤ 30%	≥ 40%	≥ 50%	——	——	——

地块编号	用地性质	用地性质代码	用地面积 (公顷)	容积率	建筑限高(米)	建筑层数 (层)	建筑密度(%)	绿地率(%)	绿化覆盖率(%)	硬质场地比例(%)	文化主题	项目/设施名称
C-34	旅游点建设用地	乙 1	0.69	≤ 0.15	≤ 5	1	≤ 15%	≥ 40%	≥ 50%	——	——	——
C-35	风景保护用地	甲 2	7.61	——	——	——	——	——	——	——	——	——
C-36	风景保护用地	甲 2	3.06	——	——	——	——	——	——	——	——	——
合计			68.59	其中建设用地 17.86 公顷, 风景游赏用地 50.73 公顷								
D-01	旅游点建设用地	乙 1	5.45	0.35	15M, 局部最高 ≤ 17M	3	0.3	≥ 50%	≥ 65%	——	——	——
D-02	风景点用地	甲 1	0.39	——	——	——	——	1	1	——	——	——
D-03	风景保护用地	甲 2	24.58	——	——	——	——	——	——	——	——	——
合计			30.42	其中建设用地 5.45 公顷, 风景游赏用地 24.97 公顷								
村民生活区(E区)												
E-01	镇建设用地	丙 2	8.3	≤ 1.0	≤ 12M	≤ 3	≤ 35%	≥ 35%	≥ 50%	——	——	安置区
E-02	游览道路与交通设施用地	丁 2	0.57	——	——	——	——	——	≥ 40%	——	——	——
E-03	镇建设用地	丙 2	6.24	≤ 1.0	≤ 12M	≤ 3	≤ 35%	≥ 35%	≥ 50%	——	——	安置区
E-04	旅游点建设用地	乙 1	2.45	≤ 0.3	≤ 9M	≤ 2	≤ 30%	≥ 40%	≥ 45%	——	——	——
E-05	旅游点建设用地	乙 1	2.48	≤ 0.3	≤ 7M	2 层, 部分不超过 3 层	≤ 15%	≥ 35%	≥ 50%	——	——	——
E-06	其他观光	甲 5	23.94	≤ 0.05	≤ 4M	——	≤ 3%	——	——	——	——	优异果蔬

地块编号	用地性质	用地性质代码	用地面积(公顷)	容积率	建筑限高(米)	建筑层数(层)	建筑密度(%)	绿地率(%)	绿化覆盖率(%)	硬质场地比例(%)	文化主题	项目/设施名称
	用地											
E-07	村庄建设 用地	丙 3	6.86	——	≤ 12M	——	——	——	——	——	——	以三亚市村庄建设管控相关法规和技术规定要求为准
E-08	村庄建设 用地	丙 3	5.75	——	≤ 12M	——	——	——	——	——	——	
E-09	村庄建设 用地	丙 3	0.09	——	≤ 12M	——	——	——	——	——	——	
E-10	村庄建设 用地	丙 3	6.74	——	≤ 12M	——	——	——	——	——	——	
E-11	村庄建设 用地	丙 3	9.28	——	≤ 12M	——	——	——	——	——	——	
E-12	村庄建设 用地	丙 3	0.2	——	≤ 12M	——	——	——	——	——	——	
E-13	村庄建设 用地	丙 3	0.36	——	≤ 12M	——	——	——	——	——	——	
合计			73.26									
南海佛学院(F区)												
F-01	游娱文体 用地	乙 2	41.24	≤ 0.25	≤ 16M, 局部最高 ≤ 24M	以 1、2 层为主, 现状保留	≤ 40%	≥ 40%	≥ 50%	——	——	——
F-02	对外道路 与交通设 施用地	丁 1	0.18	≤ 0.33	≤ 5M	1	≤ 30%	≥ 30%	≥ 45%	——	——	——
合计			41.42									
南山岭(G区)												
G-01	旅游点建 设用地	乙 1	2.81	< 0.25	≤ 6M	≤ 2	≤ 30%	≥ 40%	≥ 50%	——	——	——
G-02	野外游憩	甲 4	1.92	≤ 0.03	≤ 4M	——	≤ 3%	——	——	——	——	——

地块编号	用地性质	用地性质代码	用地面积 (公顷)	容积率	建筑限高(米)	建筑层数 (层)	建筑密度 (%)	绿地率 (%)	绿化覆盖率 (%)	硬质场地 比例 (%)	文化主题	项目/设施名称
	用地											
G-03	野外游憩用地	甲 4	6.35	≤ 0.03	≤ 4M	——	≤ 3%	——	——	——	——	——
合计			11.08	其中建设用地 2.81 公顷，风景游赏用地 8.27 公顷								