

---

江苏省规划设计集团有限公司  
江苏省城市规划设计研究院有限公司

技术文件

## 云台山风景名胜区云台景区、海滨景区详细规划

### 规划说明书 (报批稿)

集团总经理: 梅耀林

技术总负责: 刘小钊

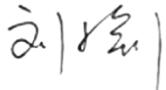
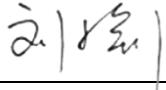
证 书 号: 自资规甲字 21320062

项目编号: 2021P-03-2007

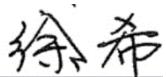
版 本 号: 01

完成时间: 2023 年 12 月

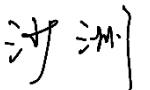
### 技术负责

承担内容	姓名	职务、职称	签名
批准	张伟	副总经理、研究员级高级工程师	
部门负责	唐历敏	院长、研究员级高级工程师	
项目分管	刘小钊	总工程师、研究员级高级工程师	
审核	刘小钊	总工程师、研究员级高级工程师	

### 技术校对

专业	姓名	职务、职称	签名
风景园林	徐希	高级工程师、风景园林	

### 项目组成员

承担内容	姓名	职称、专业	签名
项目负责	沙洲	高级工程师、风景园林	
项目组成员	刘骥	高级工程师、风景园林	
	陈逸伦	助理工程师、风景园林	

# 目录

第一章	前言	4
第二章	总体规划符合性分析	9
第三章	规划总则	24
第四章	风景资源评价	31
第五章	用地协调规划	47
第六章	保护培育规划	57
第七章	景观保护与利用规划	69
第八章	旅游服务设施规划	86
第九章	游览交通规划	99
第十章	基础工程设施规划	107
第十一章	建筑布局规划	118
第十二章	居民点建设规划	147
第十三章	地块划分与控制引导	154
第十四章	相关规划协调	166
第十五章	分期建设规划	176
第十六章	规划实施措施	178

# 第一章 前言

## 一、项目背景

### （一）“一带一路”交汇点，融入出海大通道。

连云港位于南北过渡和陆海过渡的交汇点，是国际通道新亚欧大陆桥（中国境内为陇海、兰新铁路）东端桥头堡，是陇海铁路、沿海铁路两大国家干线铁路的交汇点，也是中国南北、东西最长的两条高速公路同三高速和连霍高速的惟一交点，是丝绸之路经济带和海上丝绸之路的交汇点。处于环渤海经济圈、长三角经济圈、长江经济带等国家战略交汇地带，为连云港市旅游业发展提供巨大的发展空间。尤其是“一带一路”战略，将在商贸、文化、交通等方面加强对外连接，为连云港市带来更多的资金、人才、技术，区域交通将更加便捷，合作层面将更加深入，市场联系将更加紧密，公共服务设施将全面实现对接，旅游环境得到极大改善。

### （二）《云台山国家级风景名胜区总体规划（2011—2030年）》有关情况

为满足近期建设的需要，按照主管部门的要求，在云台山国家级风景名胜区总体规划编制完成后，随即编制云台景区的详细规划。根据建设项目的计划，在详细规划中具体落实并进一步深化、完善、补充总体规划的内容要求。同时协调在审批的《云台山风景名胜区总体规划（2011—2030年）2021年修改》，与拟布局的重大建设项目——连云港抽水蓄能电站做好在游览体系、道路交通等方面做好衔接，目前该规划已经部际联席会审议，后续将按程序经自然资源部报国务院审批。

### （三）我国旅游正从观光旅游向休闲旅游过渡，需求逐步多元

我国旅游业目前处于观光旅游向休闲旅游过渡的阶段，随着我国中等收入家庭阶层的建立及逐步扩大，其对闲暇的需求越来越多，对生活的品质要求越来越高，将会选择以放松身心、体验生活的休闲度假类旅游产品。届时，休闲度假旅游将迅速崛起，其旅游体现形式也将多样化，旅游市场结构将逐步完成从观光游向休闲度假游过渡。在不远的未来，伴随着进入休闲度假旅游时代，人们的休闲需求和消费能力将日益增强并多样化。

## 二、现状概况

### （一）风景名胜区概述

云台山风景名胜区位于江苏省连云港市，地理坐标东经  $119^{\circ} 06'$  —  $119^{\circ} 48'$ ，北纬  $34^{\circ} 31'$  —  $34^{\circ} 12'$ ，是我国东部沿海文明的发祥地和三元文化活动的主要地区，也是我国四大古典名著《西游记》的文化发祥地。1988 年由国务院审定公布为第二批国家级风景名胜区。

### （二）云台景区概况

#### 1、地理区位

位于连云港市连云区境内，是云台山风景名胜区的重要组成部分。云台景区包括大桅尖、苏文顶、万寿谷、宿城、云门寺等四个游览区。距离连云港白塔埠机场约 70 公里，连霍高速、东疏港高速环绕云台景区。

#### 2、地质地貌

位于华北古陆的南缘，属鲁苏地质，与山东的泰山、崂山一脉相承。岩石为变质岩，岩性坚硬，色白质细。由云山、围屏山、桅尖山、吕端山、宿城山等 58 座山峰组成。其中最高的山峰是大桅尖，海拔 605.4 米，为江苏省第二高峰。

#### 3、水文条件

所在的连云港水系基本属于淮河流域沂沭泗水系，区域内有玉带河、龙尾河、兴庄河、青口河、锈针河、柴米河、蔷薇河、善后河、盐河等大小干支河道 40 余条，有 17 条为直接入海河流。山下建有宿城水库和黄窝水库，库区周边补充绿化植被，形成了林海、竹海，生态环境优美，景观层次丰富。沿库区修建生态栈道，滨水游步道，形成环湖生态景观带。

#### 4、气候条件

处于温带季风气候暖温带南部，常年平均气温  $14^{\circ}\text{C}$ ，1 月平均温度  $-0.4^{\circ}\text{C}$ ，极端低温  $-5.5^{\circ}\text{C}$ ；7 月平均温度  $26.5^{\circ}\text{C}$ ，极端高温  $39.9^{\circ}\text{C}$ 。历年平均降水量 920 多毫米，常年无霜期为 220 天。主导风向为东南风。由于受海洋的调节，气候类型为湿润的季风气候，略有海洋性气候特征。气候特征：四季分明，冬季寒冷干燥，夏季高温多雨。光照充足，雨量适中。

#### 5、生物资源

云台景区高山幽谷密布，是云台山风景名胜区内自然生态环境保存最为完整，植被景观最为突出的地区，具有国家级保护树种红楠以及大片枫杨、银杏、楸树等色叶树种构成的风景林。盛产云雾茶、葛粉、山药、百合，其中云雾茶、葛粉、山药并称云台三宝。

## 6、 现状建设概况

云台景区主要建设区域为后云台山片区，目前已完成宿城至二桅尖、二桅尖至连高速公路的景区道路提升改造。完成连云老街至二桅尖游步道建设，并新建了观景平台。现状森林防火道，结合实际情况也为景区使用。沿二桅尖、法起寺等主要景点建有长约 3 公里的游步道。正在进行二桅尖、保驾山、宿城水库等地的景观提升工程。后云台山现已复原建设法起寺、悟道庵等宗教场所。现状建筑以村庄建筑及为居民服务的公共服务管理设施建筑为主，多为多层建筑，沿山脚分布。

以法起寺、悟道庵为主的宗教建筑品质较好。旅游设施建筑品质较高，但建筑风貌和建筑质量还需进一步调整，整体和谐美观；村庄建筑问题较多，建筑质量层次不齐，且与景区风貌融合度较差，需进行大量改建工作。

## （三）海滨景区概况

### 1、 地理区位

海滨景区位于连云港市连云区境内，是云台山风景名胜区的重要组成部分。连岛、北固山距离连云港白塔埠机场约 70 公里，连霍高速直通连岛。前三岛距离连云港 47-64 公里，是连云港港的门户。

### 2、 地质地貌

海滨景区位于江苏省唯一的基岩海岸地区，其中，连岛是江苏省最大的海上岛屿，与连云港港口隔海相望。拥有千姿百态、变化丰富的海岸线，沙洁坡缓、水质清澈的沙滩和良好的植被。

北固山北侧的基岩海岸蜿蜒至东侧，山体景观雄伟、植物景观秀丽、海滨景观美妙。

前三岛礁盘周围属砾石底质，外围属泥沙底质。

### 3、 水文条件

前三岛礁盘周围水深 20 米左右，海水透明度 4 米，水温年变化在 2—28° C，海水

比重 1.020—1.024, PH 值 8.0—8.3, 含有较丰富的有机物和营养盐, 理化因子适宜, 是海珍品和岩礁鱼类繁衍生息的良好场所。

连岛的大沙湾沙滩长约 1800 米, 平均宽约 150 米, 沙滩沙质细腻, 海水洁净, 水温适中, 是江苏省最大的海滨浴场, 也是华东地区屈指可数的健康型海水浴场之一。苏马湾浪缓滩平, 水清沙细, 拥有国家级标准海水游泳水温长达 80 天, 国际标准游泳水温 46 天, 是踏浪戏海的理想之地。

#### 4、气候条件

连岛、北固山处于温带季风气候暖温带的南缘, 属向亚热带过渡的季风海洋性气候地带, 由于受海洋的调节, 气候类型为湿润的季风气候。四季分明, 气候宜人。年平均气温为 14 度, 1 月份气温最低, 均温 1.1 度; 8 月份气温最高, 均温 26.8 度, 全年有 223 天以上日均温不低于 10 度。岛上空气清新, 富含负离子, 具有镇痛、催眠、降血压和减轻疲劳的作用。年平均降水量为 882.6 毫米, 无霜期平均为 215 天。一年有明显的雨季和旱季。

前三岛属海洋过度性气候, 冬季温和, 夏季凉爽, 海洋特征明显。冬季最低温度-10° C, 夏季最高气温 30° C, 年平均降雨 1000 毫米左右。主导风向东南风, 强风向偏北风, 平均风速 7 米/秒, 最大波高 3—5.28 米, 潮差 3—6 米。

#### 5、生物资源

连岛盛产水稻、小麦、桑茶、竹、药材、草场及野生和水生植物。动物资源主要分水生、陆生和鸟类。海洋水产资源丰富, 物产独特, 近海水域和内陆水域主要生产对虾、海带及淡水鱼类。陆上动物主要为人工饲养的畜禽品种。

北固山自然风光旖旎, 拥有稳定的区域地质条件, 山体变化多端, 石头造型奇特, 松柏姿态各异, 形成了独特的山石松柏景观。基岩海岸沿北固山北侧蜿蜒至东侧, 波涛拍打海岸, 涛声、浪声此起彼伏。雄伟的山体景观、秀丽的植物景观、美妙的海滨景观巧妙地融合为一幅天然的画卷。

前三岛植被覆盖率多达 80% 以上。岛上不仅生长着许多蕨类植物和数种中草药, 而且还有人工栽植的松、柏、槐、杨、法桐及花卉等植物, 天然风光秀丽动人。前三岛是鸟类繁衍生息的乐园鸟类多达 20 目 40 余科 100 余种, 堪称鸟岛。其中有黄鹂、绣眼、云雀、柳莺、戴胜、小白鹭、翠鸟、洋学士、军舰鸟、白腰雨燕、海鸥等, 并有数十种珍惜鸟种, 如中华秋沙鸭、灰鹤、白鹤、黑喉潜鸟等。

## 6、 现状建设分析

连岛已完成环岛道路提升工程。正在进行滨海栈道建设等项目。金圣禅寺已完成旅游栈道景观提升工程，当前正在立项筹建镇海寺。

连岛特色民居建筑数量较多且集中布置在西连岛；旅游设施建筑主要集中在大沙湾；宗教设施以金圣禅寺为主。现状建筑以多层建筑为主，居民建筑以 2-3 层为主，西连岛的部分安置建筑为高层建筑，对山体轮廓线有一定遮挡。宗教建筑品质较好。旅游设施建筑品质较高，但建筑风貌和建筑质量还需进一步调整，整体和谐美观；村庄建筑问题较多，建筑质量层次不齐，且与景区风貌融合度较差，需进行大量改建工作。

北固山现状建筑以游赏空间为主。前三岛现状建筑以驻岛营房为主。

## 第二章 总体规划符合性分析

### 一、范围与面积

#### （一）总规要求

云台山风景名胜区总面积 167.38 平方公里，其中陆域面积 144.53 平方公里，海域面积 22.85 平方公里。

云台景区：规划总面积 47.78 平方公里，包括后云台山和中云台山两部分。后云台山自西北侧的刘路口向东沿 100 米等高线至红石嘴，转向西南沿 50 米等高线至核电站，向西沿核电站北侧保护区边界至输港通道西侧，再向南侧沿环山路至小金湾，转向西北沿 100 米等高线至刘路口，规划面积 40.78 平方公里。中云台山包括华盖山、炮台山、蓑衣山、推磨顶山四部分，规划总面积 7.00 平方公里。

海滨景区：规划总面积 8.61 平方公里（注：海滨景区在总规文本中规划总面积 8.40 平方公里，其中北固山与竹岛范围面积与核心景区面积存在勘误，经边界矢量校核，实际总面积为 8.61 平方公里，故本次规划以 8.61 平方公里为海滨景区规划总面积），包括北固山及竹岛、连岛、前三岛三个部分。北固山及竹岛部分北到海滨，南到南侧山体 50 米等高线，西到西侧山体 25 米等高线，东到东侧山体 50 米等高线，规划面积 2.63 平方公里（注：总体规划中范围面积表述为 2.42 平方公里，但核心景区面积表述为 2.62 平方公里，存在勘误，经边界矢量校核后确定北固山及竹岛面积为 2.63 平方公里）；连岛自西北侧的小西山向东南沿基岩海岸线至羊窝头，转向西南沿环岛路至南大嘴，向西北沿基岩海岸至西大堤东侧，规划面积 5.78 平方公里。前三岛包括平山岛、达山岛、车牛山岛沿海岸线，规划面积 0.20 平方公里。

#### （二）详规落实情况

本次详细规划编制严格遵从总体规划的景区范围，云台景区规划总面积 47.78 平方公里，海滨景区规划总面积 8.61 平方公里。

### 二、保护规划

#### （一）总规要求

### 1、一级保护区（核心景区）

云台景区包括大桅尖、万寿谷、云门寺三个游览区，面积 13.66 平方公里，海滨景区包括连岛、前三岛、北固山三个游览区，面积 4.5 平方公里。只宜开展观光游览、生态旅游活动，应严格控制游客容量。严禁建设与风景保护和游赏观光无关的建筑物，已经建设的，应逐步迁出。

### 2、二级保护区

由于总规缺乏各景区分级保护面积的矢量化数据，故对照原总规的栅格图纸进行矢量化面积统计。据统计，云台景区二级保护区面积 32.31 平方公里，海滨景区二级保护区 2.93 平方公里。严格控制区内设施规模和建设风貌，区内除必要的服务设施建设外，严禁其它类型的开发和建设。控制并减少区内居民点，并对现有的违章建设制定相应的改造措施和拆除计划。加强道路交通管理，控制机动车辆对本区的影响。

### 3、三级保护区

由于总规缺乏各景区分级保护面积的矢量化数据，故对照原总规的栅格图纸进行矢量化面积统计。据统计，云台景区三级保护区 1.81 平方公里，海滨景区三级保护区 1.18 平方公里。

## （二）详规落实情况

本次详细规划编制严格落实总体规划的分级保护范围，遵从保护管理规定。规划云台景区核心景区面积 13.66 平方公里，二级保护区面积 32.31 平方公里，三级保护区面积 1.81 平方公里，规划海滨景区核心景区面积 4.5 平方公里，二级保护区面积 2.93 平方公里，三级保护区面积 1.18 平方公里。保护规划内容在总规要求基础上进一步细化，未突破总规明确的禁止建设、限制建设要求。

## 三、游人容量和游人规模

### （一）总规要求

游人容量：风景名胜区日游客容量约为 23500 人次，年游客容量约为 521 万人次，日极限游客容量为 8 万人次。云台景区日游客容量 4534 人次，年游客容量为 109 万人次。海滨景区日游客容量 7122 人次，年游客容量为 128 万人次。

游人规模：总规未涉及。

## （二）详规落实情况

游人容量：经测算，本次详细规划云台景区日游人容量为 4386 人次、年游人容量为 105 万人次，海滨景区日游人容量为 6891 人次、年游人容量为 124 万人次。均符合总体规划要求。

游人规模：由于总体规划未明确游人规模，本次规划以近年来旅游接待人数及旅游收入情况，对游人规模进行预测。本次游人规模的计算范围以云台、海滨两个景区为主。根据云台景区、海滨景区近五年旅游接待人数及旅游收入情况，采用综合增长率法对游客规模量进行估算。

规划综合增长率计算公式如下：

$$P_t = P_0 \cdot (1 + \alpha)^t$$

式中  $P_0$  为基年的游客接待人数；  $P_t$  为第  $t$  年的游客接待人数；  $\alpha$  为年均增长率；  $t$  为年份数。

根据 2018—2021 年期间游人规模数据，云台景区年均游人规模约 40 万人左右、海滨景区年均游人规模约 350 万人左右（不考虑疫情影响）。按照旅游地阶段预测模型，两景区 2022—2024 年以前位于发展阶段，游客增长率设定为 10—15%；2025—2028 年位于巩固阶段，游客增长率为 5—8%；2029—2030 年位于停滞阶段，游客增长率稳定在 3%。通过以上增长率，对游客规模进行预测。详见下表：

表 8-3 云台景区游人规模预测

年份	年游客接待人数（万人）	增长率
2019 年	42.61	28.54%
2020 年	27.13	-36.33%
2021 年	38.25	40.99%
2022 年	34.43	-10.00%
2023 年	39.59	15%
2024 年	43.55	10%
2025 年	47.03	8%
2026 年	50.79	8%
2027 年	53.33	5%
2028 年	56.00	5%
2029 年	57.68	3%
2030 年	59.41	3%

表 8-4 海滨景区游人规模预测

年份	年游客接待人数（万人）	增长率
2019 年	478.18	6.12%
2020 年	141.45	-70.42%
2021 年	382.54	170.44%
2022 年	325.16	-15.00%
2023 年	373.93	15%
2024 年	411.33	10%
2025 年	444.24	8%
2026 年	479.78	8%
2027 年	503.76	5%
2028 年	528.95	5%
2029 年	544.82	3%
2030 年	561.17	3%

至规划期末，游人规模预测云台景区为 59.41 万人，海滨景区为 561.17 万人。考虑到海滨景区年游人容量为 124 万人次，未来通过卡口限流方式，对海滨景区的游客规模进行控制，逐步控制在 124 万人以内。

## 四、旅游服务设施

### （一）总规要求

1、设施布局与分级配置：规划云台景区设施旅游服务中心（二级）1 处，旅游服务点（三级）4 处，旅游服务站（四级）5 处，海滨景区旅游服务基地（一级）1 处，旅游服务点（三级）2 处，旅游服务站（四级）4 处。

2、设施规模与建设要求：云台景区旅游服务设施用地规模总规未明确，对照原总规的栅格图纸进行矢量化面积统计，旅游服务设施用地规模 22 公顷。海滨景区旅游服务基地用地规模 109 公顷。游览设施突出海滨休闲、观光游憩特色。建筑以小体量、生态型为主，多采用石、木材料，建筑高度以两层为主。整体建筑色调以清新明快的白色、褐色为主。

### （二）详规落实情况

1、设施布局与分级配置：规划云台景区旅游服务中心（二级）1 处，旅游服务点（三级）4 处，旅游服务站（四级）6 处，海滨景区旅游服务基地（一级）1 处，旅游服务点（三级）1 处，旅游服务站（四级）3 处。详规较总规在云台景区新增 2 处旅游服务站，海滨景区减少 1 处旅游服务站。考虑到现状北固山已成为连云港新城的重要城

市公园，而云台山区域游览休憩设施亟待完善，且景区旅游服务站是最低等级的旅游服务设施，仅配置饮食点、售卖亭、救护站等基础性配套，建设体量小，符合各级保护分区管控要求，故详规予以适当调整。

2、设施规模与建设要求：规划云台景区旅游服务设施用地 21.17 公顷、海滨景区旅游服务设施用地 73.83 公顷，符合总规要求。

## 五、道路交通设施

### （一）总规要求

规划云台景区车行游览路线型为留云岭—宿城—大桅尖—黄窝一线。海滨景区为环岛路。道路宽度均为6米。云台景区步行游览路主要为山脊步行游览路，和苏文顶、宿城和万寿谷游览区有机相连，海滨景区结合海滨景观特色建设步行游览道路，形成不同的游览感受。

总规道路建设一览表

级别	所属景区	道路起讫点	宽度 (M)	长度 (KM)	备注	路面材料
车行路	云台景区	留云岭入口—宿城入口	6	2.1	现有	柏油
		宿城入口—大桅尖	6	10.7	现有	柏油
		红石嘴入口—大桅尖	6	7.7	现有	柏油
	海滨景区	海头湾—北固山入口	6	0.9	新建	柏油
		环岛东线	6	10.5	现有	柏油
		环岛西线	6	4.0	现有	柏油
一级步行游览路	云台景区	黄窝入口—大桅尖	3-5	3.7	现有	石板
		枫树湾入口—大桅尖	3-5	3.0	新建	石板
		苏文顶登山路	3-5	1.9	新建	石板
		苏文顶—大桅尖	3-5	4.7	新建	石板
		云门寺—蓑衣峰	3-5	2.1	新建	石板
	海滨景区	北固山公园—官山	3-5	3.3	新建	石板
		西大堤入口—东哨	3-5	2.1	新建	石板
		苏马湾—刁龙口	3-5	1.7	部分新建	石板
二级步行游览路	云台景区	宿城水库—苏文顶	1.5-2	2.2	新建	石板
		宿城水库—万丈岩	1.5-2	0.9	新建	石板
	海滨景区	北固山登山路	1.5-2	1.9	新建	石板
		金圣禅寺—大路口	1.5-2	1.1	新建	石板
		灯塔山登山路	1.5-2	1.3	部分新建	石板
栈道	海滨景区	东哨—黄石嘴	1-2	2.5	新建	木板

		大沙湾—苏马湾	1-2	2.2	新建	木板
		苏马湾—羊窝头	1-2	1.2	新建	木板

## （二）详规落实情况

考虑到云台景区旅游交通的完善与拓展，依据《连云区森林防火道路建设规划》，充分结合森林防火通道的建设，结合拟推进重大项目抽水蓄能电站的建设（需待总规修改批复），打通环山游览车行道，提高景区游览交通体验，对车行道路系统进一步完善。此外，结合国土空间规划对城乡居民聚集区的城乡道路进行单列，充分考虑居民生产生活的需要。

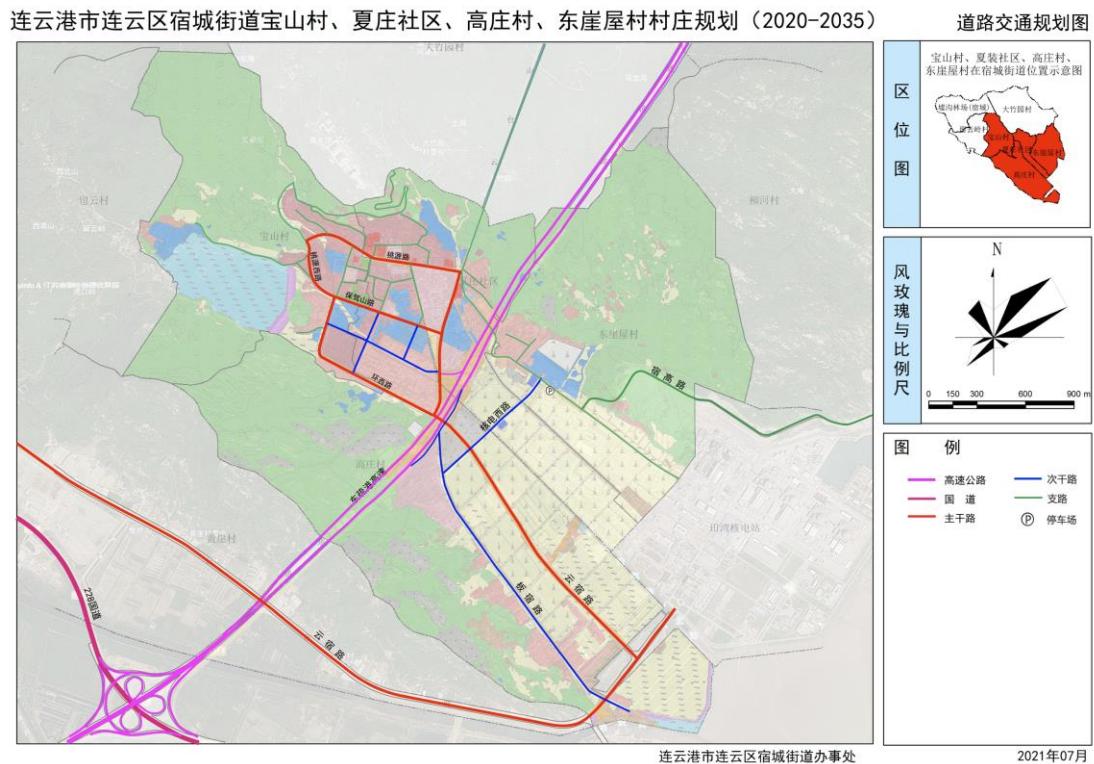
详规道路建设一览表

道路级别	红线宽度	横断面形式	总长(km)	材料
景区主路	5—8米	双向2车道+单向慢行道	47.9	沥青
景区次路	3—5米	慢行道	54.8	沥青
景区支路	2—3米	登山道或栈道	58.2	青石板、水洗石、防腐材料
城乡道路	主路6—28米	按照《宿城乡实用性村庄规划》有关规定进行落实	8.0	沥青

调整依据一：《连云区森林防火道路建设规划》



调整依据二：《宿城街道宝山村、夏庄社区、高庄村、东崖屋村村庄规划》



## 六、基础设施建设

### （一）总规要求

1、给排水规划：风景名胜区最大日生活用水量约为 4300 立方米，逐步实现由城市管网供水，风景名胜区日产生的污水总量为 3440 立方米/日。低山地区污水就近收集到城镇污水处理厂达标处理后排放，处理标准执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918—2002）。

2、电力电讯规划：风景名胜区最大日用电负荷约为 5100 千瓦，以 110kV 城市供电网络分层分区供电。风景名胜区固定电话预测指标为 7640 部，有线电视网用户覆盖和宽带接入网覆盖率实现 100%。

3、环卫设施规划：实现生活垃圾无害化处理率 100%。核心景区内公共厕所逐步达到旅游厕所等级标准。

### （二）详规落实情况

1、给排水规划：规划云台景区、海滨景区最高日用水量约为 3082.25  $m^3$ /日，污水总量约 2465.8 $m^3$ /日。宿城地区距离城市较近，依托城市供水管网，利用现有给水

管网，采用环状支状管网结合供水方式，确保生活和消防等用水安全；山上的游览区规划近期在隐蔽的地方建设蓄水设施，污水经过市政管道收集就近排放到生态污水处理站，符合总体规划要求。

2、电力电讯规划：规划云台景区、海滨景区总用电负荷为 3510.4Kw，落实区域国土空间规划有关要求，在景区外围设置 110kv 高压变电站，电话总容量约为 6261 线，符合总体规划要求。

3、环卫设施规划：原则上景区内以 300 左右为服务半径设置公共厕所为宜，人流量密集的局部区域可根据实际情况增设，山上各景点分区结合项目入口和停车场设置公共厕所，不利于组织排污的游览地块设置可移动的生态厕所。结合景区实际情况在宿城设置垃圾转运站和环卫管理所。设施集中处垃圾箱按 30 米间隔设置，一般道路按 90 米间隔设置。环卫设施规划内容符合总体规划要求。

## 七、出入口数量

### （一）总规要求

规划再云台景区、海滨景区设置 12 处陆地交通主要出入口。设置 2 处水上交通出入口，位于连岛大沙湾南侧近海处、前三岛。

名称	所属景区	性质	备注
留云岭	云台	车行，步行	新建
宿城		车行	新建
万寿谷		步行	新建
红石嘴		车行	新建
黄窝		步行	新建
苏文顶		步行	新建
大南屋		步行	新建
云门寺		步行	新建
北固山	海滨	步行	新建
北固山公园		步行	现有
西大堤		步行	新建
连岛		车行，步行	现有

### （二）详规落实情况

考虑到景区海陆一体化发展、各子景区间联动，解决现有景区游览不畅的现实情况，在详细规划阶段将出入口细分为陆地交通入口、水上交通入口两种类型，共设置 5

个。其中云台景区设置 3 处陆地交通入口，分别是宿城乡入口、帽合岭入口、炮台岭入口三个。海滨景区设置 1 处陆地交通入口，位于西大堤，1 处水上交通入口，和区域游船进行接驳换成，位于海文化广场。

序号	类型	云台景区	海滨景区
1	陆地交通出入口	宿城乡入口（车行）	西大堤入口
2		帽合岭入口（车行）	
3		炮台岭入口	
4	水上交通入口	——	海文化广场

总体车行入口数量符合总体规划要求，考虑到森林防火通道建设和城市铁路设施布局，位置上有调整；水上交通入口符合总体规划要求，1 处位于连岛。

## 八、用地规模

### （一）总体比较

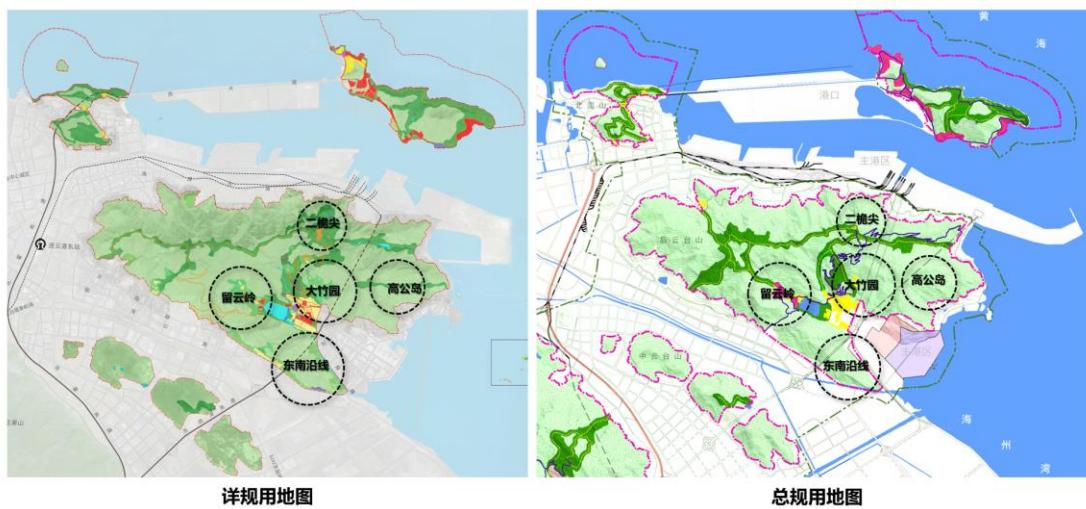
本次详细规划基本延续总体规划用地结构，在此基础上进行布局优化，对部分用地指标进行了微调，其中乙类用地与丙类用地之和较总规减少-17.05 公顷，符合总体规划建设规模控制的总体要求。

详细规划与总体规划用地对比表（单位：公顷）

用地类型		详规	总规	对比
甲	风景游赏用地	1130.75	958.36	172.39
乙	旅游服务设施用地	88.44	129.00	-40.56
丙	居民社会用地	124.11	97.04	27.07
丁	交通与工程用地	60.89	38.97	21.92
戊	林地	4169.27	4309.01	-139.74
庚	耕地	5.47	77.99	-72.52
壬	水域	54.17	28.68	25.49
癸	滞留用地	6.43	0.48	5.95
总计		5639.53	5639.53	0.00

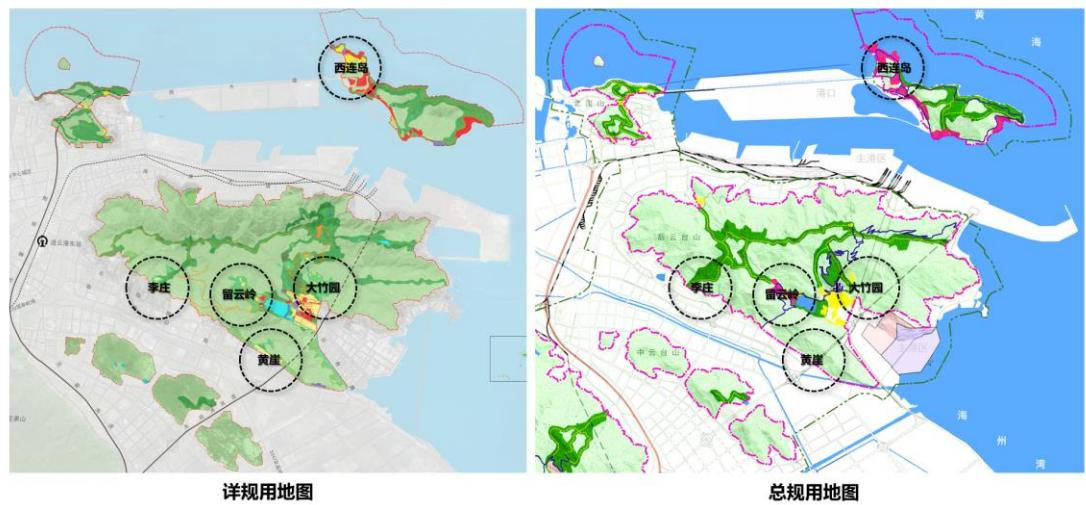
1、风景游赏用地增加 172.39 公顷。

结合景源调查结果和环境整治要求，增加云台景区二桅尖区域、留云岭村、大竹园村、东南沿线、高公岛等区域的游赏用地面积。



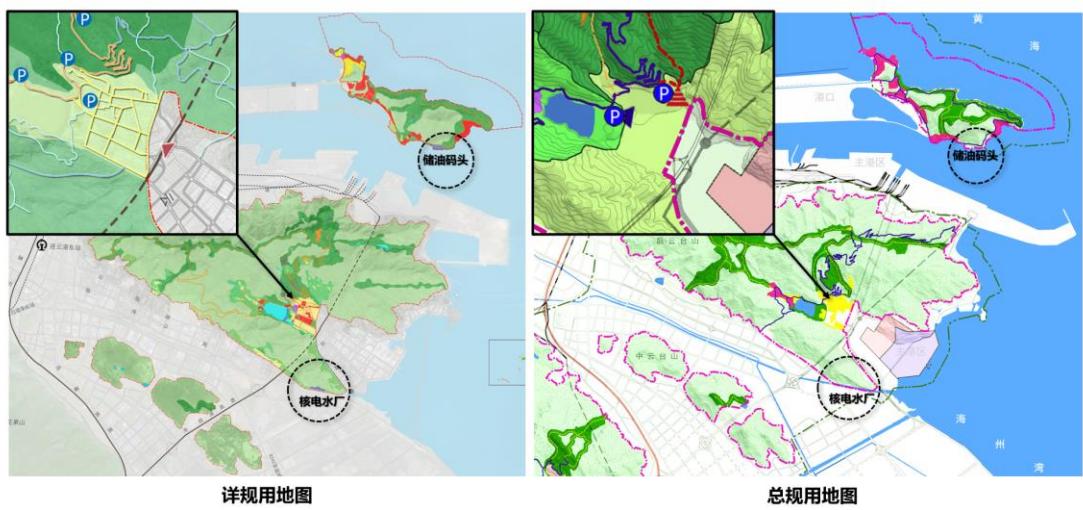
2、旅游服务设施用地减少-40.56 公顷，居民社会用地增加 27.07 公顷。

落实乡村振兴战略，考虑原住村民诉求，对原总规整体搬迁的方案进行调整。与国土空间规划、村庄规划进一步衔接，同时考虑风景区与城乡居民的设施共建共享需要，保留现状留云岭村、大竹园村、李庄村、黄崖村、西连岛村居民点用地，减少旅游服务设施用地。



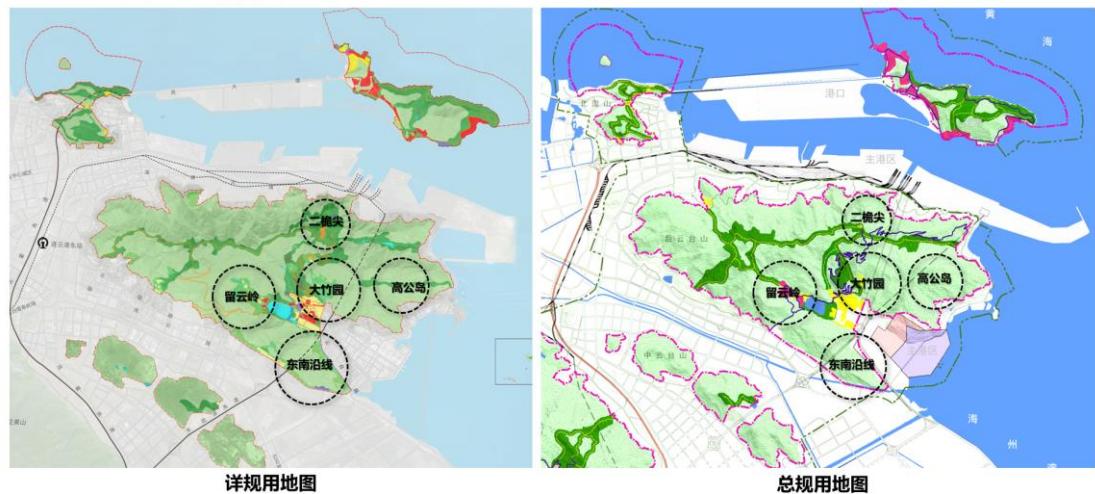
3、交通与工程用地增加 21.92 公顷。

宿城街道细化路网布局，山上区域结合森林防火的要求增设道路，使游览道路和防火道路共线。其他工程方面，考虑实际情况，保留区域必要的基础工程设施。



4、林地减少-139.74 公顷。

为进一步提高山林景观风貌品质，将部分林地叠加风景林的品质要求，减少二桅尖、大竹园村、高公岛、留云岭村、景区东南沿线区域的林地。经校核，本次详细规划不涉及违规占用林地的规划内容，林地减少的部分均调整为风景游赏用地中的风景林地，并不改变原有的林地属性。规划实施过程中，将严格按照《森林法》《建设项目使用林地审核审批管理办法》等相关要求，严格保护林地、林木资源、山体植被等自然生态资源，做好与新一轮林地保护利用规划的协调。



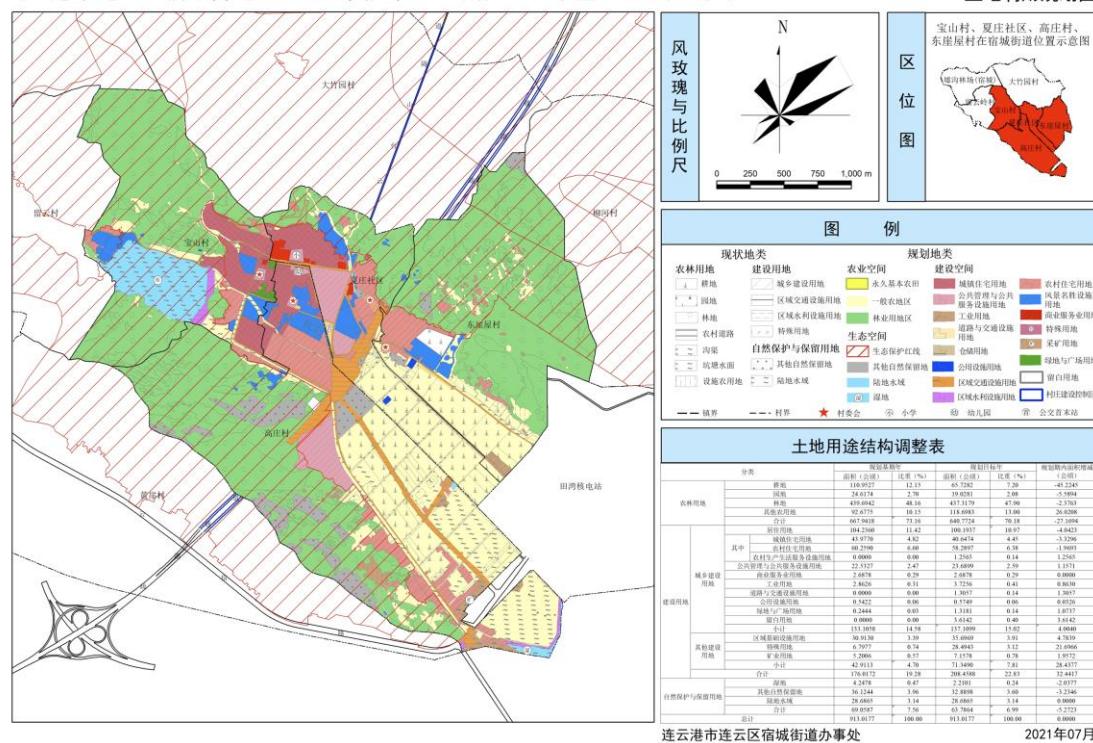
5、水域增加 25.49 公顷，耕地减少-72.52 公顷。

细化现状土地资源调查，将总规中未列明的水库、湖泊等水域纳入，如宿城水库上游地区的若干水系、凤窝水库等。落实国土空间规划近期实施方案、实用性村庄规划的布局要求，以及土地盐碱化的实际情况，将耕地空间进一步校准。

经校核, 16 版总规中划定的耕地空间现状多为建成区、林地, 规划耕地均是协调

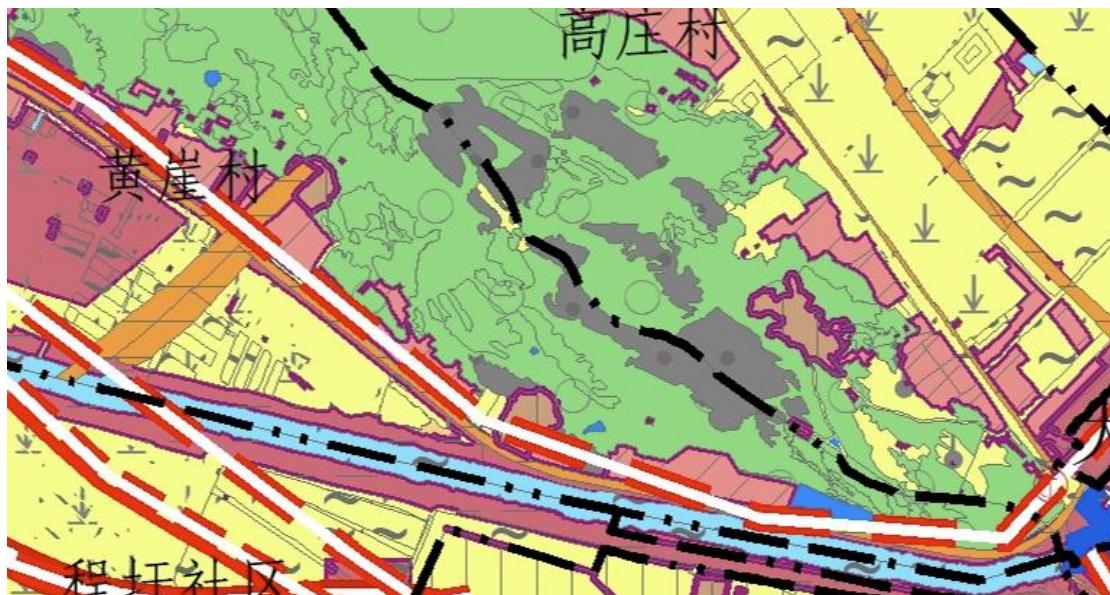
相关国土空间规划（连云区宿城街道宝山村、夏庄社区、高庄村、东崖屋村村庄规划等）后予以落实的耕地范围，相关内容已经地方自然资源部门确认，故本次规划延续相关国土空间规划的耕地布局方案。

连云港市连云区宿城街道宝山村、夏庄社区、高庄村、东崖屋村村庄规划（2020—2035）

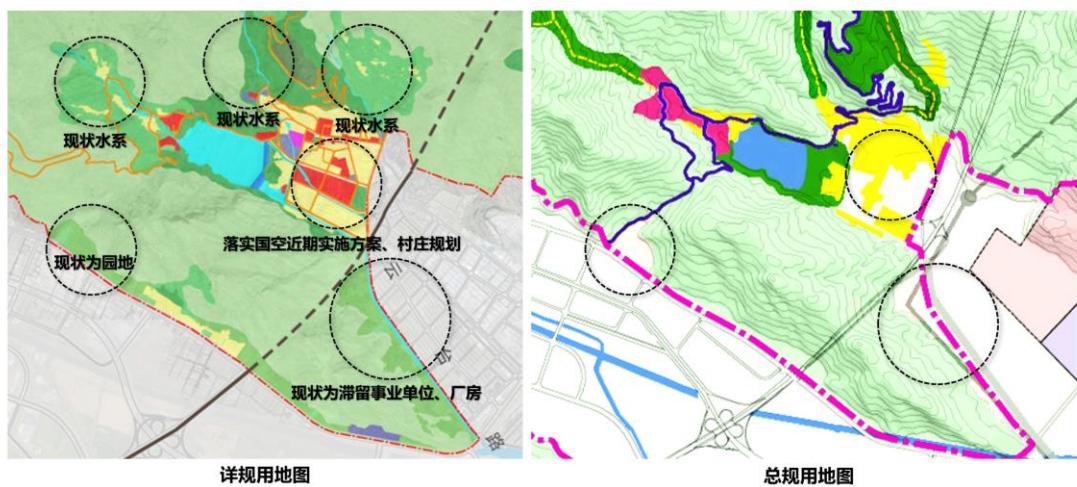


连云港市连云区宿城街道办事处 2021年07月

宿城街道宝山村、夏庄社区、高庄村、东崖屋村村庄规划土地利用规划图（2020—2035）

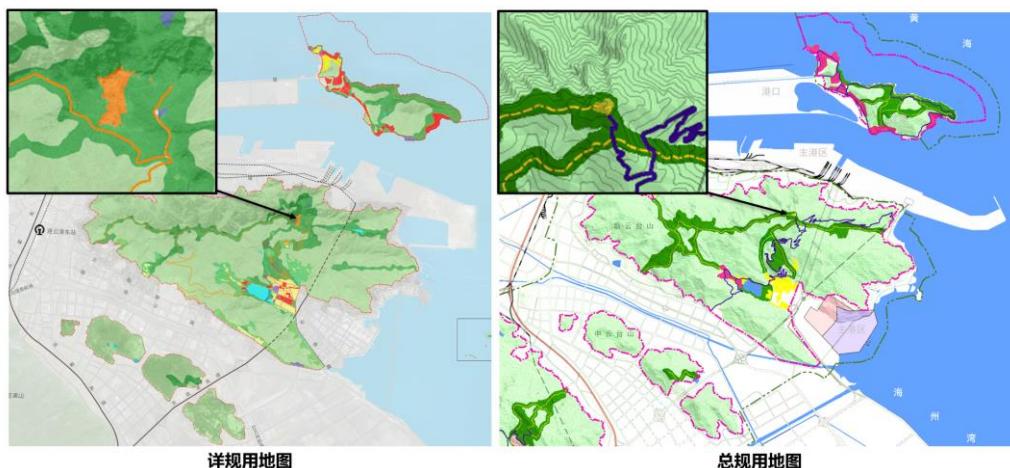


连云区国土空间规划近期实施方案



6、滞留用地增加 5.95 公顷。

实事求是，考虑沿海地区国防安保的实际需要，保留风景区内的重要单位用地。



### （一）分片区对比分析

为进一步落实对总体规划的传导，在总体平衡的基础上，针对各景区、各板块分别进行了用地对比，均符合总体规划要求，具体情况详见表海滨景区（连岛）用地规模与总规的比较详见表 4-6、表 4-7、表 4-8、表 4-9、表 4-10。

云台景区（后云台）用地对比（单位：公顷）

用地分类	总规	详规	详规对比总规情况
甲—风景游赏用地	604.83	726.20	121.37
乙—旅游服务设施用地	22.08	21.17	-0.91
丙—居民社会用地	86.31	88.93	2.62
丁—交通与工程用地	22.97	39.17	16.20
戊—林地	3238.25	3140.78	-97.47
庚—耕地	77.99	5.47	-72.52
壬—水域	25.38	50.14	24.76

滞留用地	0.48	6.43	5.95
总计	4078.29	4078.29	0.00

云台景区（中云台）用地对比（单位：公顷）

用地分类	总规	详规	详规对比总规情况
甲—风景游赏用地	28.10	93.89	65.79
乙—旅游服务设施用地	0.00	0.00	0.00
丙——居民社会用地	0.00	0.00	0.00
丁——交通与工程用地	0.00	0.00	0.00
戊——林地	668.60	602.81	-65.79
庚——耕地	0.00	0.00	0.00
壬——水域	3.30	3.30	0.00
滞留用地	0.00	0.00	0.00
总计	700.00	700.00	0.00

海滨景区（连岛）用地对比（单位：公顷）

用地分类	总规	详规	详规对比总规情况
甲—风景游赏用地	212.73	216.78	4.05
乙—旅游服务设施用地	106.92	67.27	-39.65
丙——居民社会用地	0.00	27.63	27.63
丁——交通与工程用地	16.00	21.72	5.72
戊——林地	242.59	244.11	1.52
庚——耕地	0.00	0.00	0.00
壬——水域	0.00	0.73	0.73
总计	578.24	578.24	0.00

海滨景区（北固山及竹岛）用地对比（单位：公顷）

用地分类	总规	详规	详规对比总规情况
甲—风景游赏用地	112.70	89.52	-23.18
乙—旅游服务设施用地	0.00	0.00	0.00
丙——居民社会用地	10.73	7.55	-3.18
丁——交通与工程用地	0.00	0.00	0.00
戊——林地	139.57	165.93	26.36
庚——耕地	0.00	0.00	0.00
壬——水域	0.00	0.00	0.00
总计	263.00	263.00	0.00

表 4-10 海滨景区（前三岛）用地对比（单位：公顷）

用地分类	总规	详规	详规对比总规情况
甲——风景游赏用地	——	4.36	——
乙——旅游服务设施用地	——	0.00	——
丙——居民社会用地	——	0.00	——
丁——交通与工程用地	——	0.00	——
戊——林地	——	15.64	——
庚——耕地	——	0.00	——
壬——水域	——	0.00	——
总计	20.00	20.00	——

## 第三章 规划总则

### 一、规划目的

为有效保护和利用云台山风景名胜区云台景区、海滨景区的风景资源，根据国家和地方的相关法律法规等文件，依据《云台山风景名胜区总体规划（2011—2030 年）2015 年修订》，编制《云台山风景名胜区云台景区、海滨景区详细规划》（以下简称本规划）。

### 二、规划依据

#### （二）法律、法规、规章、规范

- 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年 4 月 23 日修正）
- 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年 8 月 26 日修正）
- 《中华人民共和国环境保护法》（2014 年 4 月 24 日修订）
- 《中华人民共和国大气污染防治法》（2015 年 8 月 29 日修订）
- 《中华人民共和国水污染防治法》（2017 年 6 月 27 日修正）
- 《中华人民共和国森林法》（2019 年 12 月 28 日修订）
- 《中华人民共和国国防震减灾法》（2008 年 12 月 27 日修订）
- 《中华人民共和国文物保护法》（2017 年 11 月 4 日修正）
- 《中华人民共和国森林法实施条例》（2018 年 3 月 19 日修正）
- 《中华人民共和国自然保护区条例》（2017 年 10 月 7 日修订）
- 《森林防火条例》（2008 年 11 月 19 日修订）
- 《风景名胜区条例》（2016 年 2 月 6 日修订）
- 《宗教事务条例》（2017 年 8 月 26 日修订）
- 《江苏省城乡规划条例》（2018 年 3 月 28 日修订）
- 《江苏省文物保护条例》（2017 年 6 月 3 日修订）
- 《江苏省风景名胜区管理条例》（2009 年 5 月 20 日修正）
- 《江苏省云台山风景名胜区管理条例》（2007 年 3 月 1 日实施）

#### （三）规范、标准、相关文件

- 《风景名胜区总体规划标准》(GB/T 50298-2019)
- 《风景名胜区详细规划标准》(GB/T 51294-2018)
- 《风景名胜区分类标准》(CJJ/T 121-2008)
- 《国家级风景名胜区规划编制审批办法》(2015年12月1日施行)
- 《江苏省风景名胜区控制性详细规划编制导则(试行)》(2014)
- 《城市道路交通规划设计规范》(GB 50220-95)
- 《城市电力规划规范》(GB/T 50293—2014)
- 《城市排水工程规划规范》(GB/T 50318-2017)
- 《中共中央办公厅国务院办公厅印发<关于建立以国家公园为主体的自然保护地体系的指导意见>的通知》(中办发[2019]42号)
- 《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》(中发[2019]18号)
- 《中共中央办公厅国务院办公厅印发<关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见>的通知》(中办发[2019]48号)
- 《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》(自然资规[2019]1号)
- 《自然资源部关于全面开展国土空间规划工作的通知》(自然资发[2019]87号)
- 《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》(自然资办发[2019]35号)

#### (四) 相关规划

- 《江苏省生态空间管制区域规划》(苏政发[2020]1号)
- 《连云港市城市总体规划》(2015—2030年)
- 《连云港市国土空间规划近期实施方案》(2020)
- 《云台山风景名胜区总体规划(2011—2030) 2015年修订》
- 《云台山国家森林公园总体规划》(2019)
- 《连云区林业发展规划》(2019—2028年)

### 三、规划原则

#### (一) 依据总规，延续落实

以《云台山风景名胜区总体规划（2011—2030）2015年修订》为依据，深化和落实总体规划对云台景区、海滨景区的性质、功能定位、发展方向、用地布局、建设引导等主要规划内容，细化总体规划并结合相关专项规划提出指导景区下一阶段规划实施的建设指标和控制方式。

### （二）保护资源，严格控制

将保护山林资源、基岩海岸、礁石沙滩作为本规划的首要任务，保证野生动植物生态系统的稳定性、完整性和延续性。在保护的基础上合理利用风景资源，对开发进行控制，提高游览体验质量，实现景区的可持续发展。

### （三）经济引导，共生发展

通过市场旅游经济引导，为风景区内的居民提供就业机会，带动社区发展，提高社区经济水平，改善居民生活条件，实现经济效益、社会效益和生态效益的共生发展。

### （四）落实指标，刚弹结合

通过划定编制单元和地块，落实不同地块的景源保护和建设项目的控制指标和措施，进一步明确地块控制指标、风景游赏、典型景观、设施配套、基础设施、生态保育等控制引导措施。具有弹性和兼容性，近期建设要充分考虑与远期目标相结合。同时，规划刚性控制之外，适度弹性，重在引导。

## 四、规划范围

### （一）云台景区

#### 1、景区范围

包括中云台山、后云台山两部分，规划总面积47.78平方公里。

（1）中云台山：由西至港城大道、南至松花江路、东至妇联河、北至珠江路围合的区域内的四座山体组成，包括华盖山、炮台山、蓑衣山、推磨顶山体部分四块内容，规划总面积7.00平方公里。

（2）后云台山：自西北侧的刘路口向东沿100米等高线至红石嘴，转向西南沿50米等高线至核电站，向西沿核电站北侧保护区边界至输港通道西侧，再向南侧沿环山路至小金湾，转向西北沿100米等高线至刘路口。规划面积40.78平方公里。

#### 2、核心景区范围

（1）中云台山：包括云门寺游览区，位于中云台山中部，南北两侧沿 10 米等高线，局部沿规划中云路；西侧沿经十五路向西侧退 50 米；东侧到已确定的输港通道占地线，规划面积 2.28 平方公里。

（2）后云台山：包括大桅尖和万寿谷区域，大桅尖区域位于后云台山的中部及东部，东起环山路，沿南北两侧山脊线向西与 400 米等高线共同围合的范围，包括大桅尖、二桅尖、狼窝顶等主要山峰。万寿谷区域位于后云台山的东部，北沿 400 米等高线与大桅尖游览区接壤，西至车行游览路西侧的山脊线，东以围屏山南侧的山脊线为界，南至桃源。规划面积 11.38 平方公里。

## （二）海滨景区

### 1、景区范围

陆域部分包括连岛、北固山及竹岛、前三岛三部分，规划总面积 8.41 平方公里。

（1）连岛：自西北侧的小西山向东南沿基岩海岸线至羊窝头，转向西南沿环岛路至南大嘴，向西北沿基岩海岸至西大堤东侧（不含训练基地），规划面积为 5.78 平方公里。

（2）北固山及竹岛：范围北到海滨；南到南侧山体 50 米等高线；西到西侧山体 25 米等高线；东到东侧山体 50 米等高线，规划面积 2.63 平方公里。

（3）前三岛范围：为平山岛、达山岛、车牛山岛岸线，规划面积 0.20 平方公里。

海域部分包括北固山、连岛、前三岛沿海岸线向外 1000 米区域，规划面积 22.65 平方公里。

### 2、核心景区范围

包括连岛区域、北固山区域和前三岛的部分陆地区域。连岛包括东连岛山脊线以北至海滨的区域，面积 1.88 平方公里。北固山包括风景名胜区界线内的北固山山体范围，面积 2.42 平方公里。前三岛包括风景名胜区界线内的平山岛、达山岛、车牛山岛三岛陆域范围，面积 0.20 平方公里。规划总面积 4.50 平方公里。

## 五、规划期限

本规划期限为 2021—2030 年，近期为 2021—2025 年。

## 六、规划定位

## （一）云台景区

云台景区是以山海港城林、云海胜境的山岳奇观，险峰幽谷、别有洞天的地质奇貌，古木参天、神秘幽静的植物景观为自然特色；以民族交流、名山古寺、佛法起源的宗教探源为文化特征；以云海观光游览、访古寻幽探险、文化休闲度假、生态研学教育为主要功能的风景名胜区。

## （二）海滨景区

海滨景区是以山海画卷、风光旖旎的海岛形态，秀丽独特、千姿百态的岛礁风光为自然特征；以西汉界碑、苏子牧马的遗存典故，镇海护民、古刹深幽的清静道场为文化特征；以海岛观光游览、滨海休闲度假、生态研学教育为主要功能的风景名胜区。

## 七、游人容量

### （一）总体规划游人容量

总体规划中就基本游人容量进行测算。容量的计算范围以云台、海滨两个景区为主，计算方法采用面积法和线路法相结合，一年中可游天数约为 240 天（海滨地区因其游览方式和内容的不同，可游天数为 180 天）。经计算，云台景区日游客容量 4534 人次，年游客容量为 109 万人次，海滨景区日游客容量 7122 人次，年游客容量为 128 万人次。具体见表 2-1。

表 3-1 总体规划游人容量计算表

景区名称	景区容量 (人次)	类 别	计算面积 (m <sup>2</sup> ) 与长度 (m)	计算 指标	容量 (人次)
云台景区	4534	苏文顶平台	1550m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup> /人	52
		大桅尖平台	2150m <sup>2</sup>	30m <sup>2</sup> /人	72
		法起寺	15050m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup> /人	301
		云门寺	5050m <sup>2</sup>	50m <sup>2</sup> /人	101
		一级步行游览道 (3m)	6419m×3m	8m <sup>2</sup> /人	2407
		二级步行游览道 (1.5m)	10674m×1.5m	10m <sup>2</sup> /人	1601
海滨景区	7122	邓小平园	12300m <sup>2</sup>	100m <sup>2</sup> /人	123
		苏马湾浴场	11200m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup> /人	1120
		大沙湾浴场	21300m <sup>2</sup>	10m <sup>2</sup> /人	2130
		一级步行游览道 (3m)	6249m×3m	8m <sup>2</sup> /人	2343
		二级步行游览道 (1.5m)	9374m×1.5m	10m <sup>2</sup> /人	1406

## （二）详细规划游人容量

### 1、游人容量

本次规划游人容量采取面积法进行计算，即以每个游人所占平均游览面积来计算，具体公式如下：

$$C = (A/a) \times D$$

A——可游览用地面积（含风景点用地和部分野外游憩用地和其他观光用地），单位为平方米；

a——每位游人应占有的面积，单位为平方米，计算标准参考《风景名胜区总体规划规范》（2018）中游憩用地生态容量一览表；

D——周转率（D=景点开放时间/游完景点所需时间）。

根据实际情况，云台景区一年中可游览天数约为 240 天，海滨景区一年中可游览天数约为 180 天；山体风景林计算指标按 2000—3500  $m^2$ /人，森林公园类计算指标按 600—1200  $m^2$ /人；城镇公园类计算指标为 300—500  $m^2$ /人。考虑到未来云台景区与海滨景区开放时间和游玩景点所需时间，周转率取 1.0 计算游客容量。

经计算，云台景区日游人容量为 4386 人次、年游人容量为 105 万人次，海滨景区日游人容量为 6891 人次、年游人容量为 124 万人次。具体详见表 2-2。

表 3-2 云台景区、海滨景区游人容量计算表

景区名称	游览区名称	可游览面积 ( $m^2$ )	人均面积 ( $m^2$ )	瞬时容量 (人)	日周转率 (次)	景区日游人容量 (人次)	景区年环境容量 (万人次)
云台景区	苏文顶	2060000	3500	588	1	4386	105
	大桅尖	2620000	3000	873			
	留云岭	320000	1000	320			
	万寿谷	1390000	1200	1158			
	宿城	330000	400	825			
	云门寺	2180000	3500	622			
海滨景区	西连岛	336000	400	840	1	6891	124
	大沙湾	315000	250	1260			
	滨海风情	960000	400	2400			
	东连岛	350000	400	875			
	北固山	1730000	1200	1442			
	前三岛	44000	600	74			

### 2、极限游人容量

本次规划极限游人容量均采取面积法进行计算，即以每个游人所占平均游览面积来计算，具体公式如下：

$$C = (A/a) \times D$$

A——可游览用地面积（含风景点用地和部分野外游憩用地和其他观光用地），单位为平方米；

a——每位游人应占有的面积，单位为平方米，计算标准参考《风景名胜区总体规划规范》（2018）中游憩用地生态容量一览表；

D——周转率（D=景点开放时间/游完景点所需时间）。

根据实际情况，山体风景林计算指标按 1600—2500  $m^2$ /人，森林公园类计算指标按 400—800  $m^2$ /人；城镇公园类计算指标为 200—400  $m^2$ /人。考虑到未来云台景区与海滨景区开放时间和游玩景点所需时间，周转率取 1.5 计算极限游客容量。

经计算，云台景区日极限游人容量为 9953 人次，海滨景区日极限游人容量为 14001 人次。具体详见表 2-3。

表 3-3 云台景区、海滨景区极限游人容量计算表

景区名称	游览区名称	可游览面积 ( $m^2$ )	人均面积 ( $m^2$ )	瞬时容量 (人)	日周转率 (次)	景区极限日游 人容量 (人 次)
云台景区	苏文顶	2060000	2200	936	1.5	9953
	大桅尖	2620000	1800	1456		
	留云岭	320000	600	533		
	万寿谷	1390000	800	1738		
	宿城	330000	300	1100		
	云门寺	2180000	2500	872		
海滨景区	西连岛	336000	300	1120	1.5	14001
	大沙湾	315000	200	1575		
	滨海风情	960000	300	3200		
	东连岛	350000	300	1167		
	北固山	1730000	800	2163		
	前三岛	44000	400	110		

## 第四章 风景资源评价

### 一、风景资源价值

#### （一）自然生态价值

云台景区和海滨景区的地带性植被类型为落叶阔叶林，植物季相变化丰富，春季的樱花、桃花、杏花漫山遍野，夏季绿树成荫，秋季枫香、野鸦椿、黄檀等色彩斑斓，冬季赤松、黑松、侧柏、杉木绿意盎然、傲然挺立。公园内还有南京椴、蜈蚣兰、野大豆等珍贵树种，价值极高。此外，还分布有国家Ⅱ级野生重点保护动物7种，江苏省重点保护动物29种，国家“三有”保护动物88种，自然生态价值较高。

#### （二）历史文化价值

云台景区和海滨景区的历史文化价值主要表现在三个方面：一是山海港埠文化、丝路文化积淀出的山海港城文化；二是自然山、海、岛、港环境，积淀出深厚的海洋文化、渔文化；三是宗教历史连绵不断，源远流长，宗教遗存和宗教礼俗保存较多；四是连云港人积极弘扬民族文化，民国文化、抗战文化延续至今。

#### （三）游憩欣赏价值

云台景区的林木繁茂，空气清新，环境幽静，别有洞天。有“春赏花、夏观海、秋品叶、冬看雪”四季美景，其中“云台铺海、云台雾凇、海上日出”等独特景观久负盛名。海滨景区拥有江苏省最优质的海滩——大沙湾海滨浴场，同时拥有江苏沿海极具品质，环境更加私密的苏马湾。秀丽的海滨风光和独特的海岛人文具有较高的独特性和辨识性。前三岛的岛屿与风蚀海貌独特，周边礁群星罗棋布。

### 二、风景资源概况

云台景区、海滨景区拥有的自然景源和人文景源较为丰富，主要风景资源如下：

#### （一）云台景区自然景源

##### 1、云海胜景

景区三面临海，受海洋气候调节，易在山前形成云雾，云海烟波浩渺，波起峰拥，似银河倒泻，如浪花飞溅。

## 2、二桅尖

二桅尖位于后云台山北麓，隔鹰游海峡与连岛对峙，紧邻大桅尖，海拔503.7米。这里山势雄峻、重峦叠嶂，山海相连、峰高海阔，海波与山色相映，水汽岚光、变幻莫测，云蒸霞蔚、气象万千，是展示连云港东方大港、山海风光的精华所在。容“雄、奇、险、幽、秀”于一体，集“山、海、港、城、岛”于一览，被誉为江苏省独一无二的“山海奇观”。

## 3、楸树林

楸树为落叶乔木，树干通直，寿命长，有较强的消声、除尘、吸毒的功能，能净化空气、其“材”貌双全，自古素有“木王”之称。楸树又称小叶梧桐，传说是凤凰飞落的地方。树龄多在百年以上，高大挺拔，姿态俊秀、枝繁叶茂，花形若钟，花多盖冠，红斑点缀白色花冠，如雪似火，每至花期，繁花满枝、香气浓郁，随风摇曳，令人赏心悦目，素有“楸林花海”美誉。悟道庵楸树林为全国罕见的原生态楸树林。

## 4、万寿谷

深峻山谷长约2公里，因峡谷南有万寿山而得名。峡谷内悬崖峭壁、碧水长流、鸟语花香、空气清新、气候宜人、生态原始，并有九寿镜潭、倒崖、佛光崖、沐佛台等十几处自然景观分布，其间青山、碧水、栈道、幽谷、古树、奇花构成一道靓丽的风景线，是寻胜探幽、避暑养生的最佳去处。

## 5、船山飞瀑

因山峦峻峭，状如大船，故名。发源于大龙顶乌龙沟，汇集三官顶水源，形成三折瀑布。上瀑名“阎王壁”，水势最大，如白练凌空，银河下泻，声如惊雷，气势雄壮。中瀑名“碾洞”，又称“帘洞”，可容百人，传与东海龙宫相通，洞口飞瀑如珠帘悬垂，晶莹剔透，蔚为壮观。下瀑名“滴水崖”，最为著名。当春雨菲菲，溪水如轻烟纱绸，悠悠下坠；盛夏雨后，飞流直下，似银龙狂舞、雾腾云飞；到秋冬季节，银泉淙淙，若串串珠帘，穿岩击石，喷珠溅玉，彩虹隐现。构成缤纷四季、秀丽多姿的山水画卷，令人心醉神迷，流连忘返。

## 6、保驾山

唐朝初期，朝鲜半岛的高丽、百济、新罗三国鼎立的局面。高丽大臣泉盖苏文又联合百济侵略新罗，新罗几次派特使向唐太宗求救。645年，唐太宗挂帅亲征，当太宗的军队来到今虎口岭南边的江跳，军士们在山下挑土筑城，一夜之间，筑起一座城，

故曰“宿城”。唐王住的山便叫保驾山，住过的山洞叫皇古洞，把藏玉玺的地方叫藏印洞，拴马的松树叫作拴马松。唐王东征的故事至今流传。

### 7、枫树湾

因山谷方圆 500 亩遍生原始枫香树而得名。峰岭峻峭、飞瀑流泉、林木繁茂，环境优美。枫树湾最美的季节是秋天，枫叶如丹，“枫”情万种，层林尽染，灿若明霞，美不胜收，可与北京香山、南京栖霞山相媲美，集山、水、林、泉、洞、瀑、坊为一体，被誉为“江苏山水画廊”，是著名的红叶观赏地。

### 8、凰窝

以稀、奇、古、怪、美为特色的自然景观而闻名。“古”是远在几千年前，就享有盛名，堪称历史之名山。“稀”是指动植物品种珍贵稀少，有暖温带、亚热带木本，藤本植物 160 多种，有云台山脉最大的自然楸树林。“奇”指山峰惊奇而立，使游人望而生畏。“怪”是指奇形怪状的山石。“美”是指山优美秀丽。

## （二）云台景区人文景源

### 1、法起寺

有“佛从海上来，东土第一寺”之称，因取“佛法起源”之意而命名。寺院始建于汉代，迄今已有一千九百多年的历史。创建之初，西域康居国僧人在此翻译经典、弘法布道。东吴赤乌四年（公元 241 年），康居神僧会尊者（康僧会）来此挂锡，并留“饮泉留仙”石刻为记。康僧会成为法起寺历史上第一位过化高僧。

清代法起寺的规模达 24 进院落，僧众达 300 多人，建有大殿、中殿、天王殿、净土阁、弥勒殿、藏经楼、法堂、方丈、祖堂、仓库及寮房 200 余间，香火鼎盛，声名远播，成为苏北、鲁南地区的佛教文化中心，四方信众自陆路与水路争相前来，并为之形成了一条“烧香河”，河名沿用至今。

### 2、悟道庵

又名三教寺，俗称悟正庵。位于景区南麓黄茅顶中部，海拔 323 米。悟道庵是云台山地区最古老的梵刹之一，是“云台七十二庵”中仅存的古庵。1938 年遭侵华日军轰炸，损毁严重，仅存山门、大殿、中殿等几处墙基。悟道庵遗址周围树木成荫，修竹掩映，清泉流水，环境极为幽静，是景区中最具历史底蕴、人文内涵和环境价值的精品景点，是市级文物保护单位。为了尊重历史，光复古刹风采，2011 年在其遗址的

西侧，对悟道庵进行了保护性的恢复重建。

### 3、雪道寺

雪道寺位于凰窝，每年举行“二月二，龙抬头”华严忏法会。

### 4、老君堂

老君堂庙宇创建于明隆庆年代之前，至今500多年。历史上可确认的大修有两次；一次是清乾隆年间，原1.2米直径的功德大钟上的纪年即为乾隆年间。最后一次大修是清光绪二十一年（1895年），据年高82岁的徐佃生老人回忆，原遗失的老君堂修缮记事碑上记载的三个主修人为：两江总督刘坤一，两淮运使江恒庆，海州封土徐少华。

### 5、纯阳石刻

位于白果树村大庵山上，建于宋代，是连云地区最早的道教遗址。南宋咸淳六年（1270年），严溪道长的门人孙慧影在这里刻石题名。

### 6、云门寺

位于中云台山，旧有雩门寺，始建于北齐武平元年，重建于明乐十二年（1414年），一九三七年被侵华日军炸毁，故称“云门”。一九六一年成立云门大队，一九八三年更名为云门寺村。“洪水，海潮，禹王庙；楸树，楠竹，五羊石”，是历史留给古簇村云门寺的独特记忆。几千年来，贫穷落后的云门寺村“一路苇乡摇雪影，满山枫叶醉霜痕”，“岭上斜阳孤客路，门前老树几家村”（清末诗人张学瀚诗句）经历了沧桑巨变。

## （三）海滨景区自然景源

### 1、苏马湾

苏马湾三面环山，一面为海，是江苏最佳的天然优质海滨沙滩，其岸线长度为0.26公里，沙滩细腻，质地松软、均匀、柔软如缎。在苏马湾海湾东南隅三脚下，有一长6米，高1.5米的天然巨石，石上刻有碑文，为汉代王莽时期东海郡与琅琊郡界域刻石。

### 2、大沙湾

位于连岛中部，沙滩长约1800米，平均宽约150米，是江苏省最大的海滨浴场，而且其沙滩沙质细腻，海水洁净，水温适中，也是华东地区屈指可数的健康型海水浴场之一。

### 3、海蚀崖

海蚀崖遍布连岛，海蚀穴沿岩层层面发育。在高潮位以上，有高程为4米、7米、20米和40米等几级海蚀阶地和海蚀穴。

### 4、连岛大桅尖

位于连岛东部，海拔高度358米，为连岛最高峰。站在此处，十里港城尽收眼底。

### 5、北固山

自然风光旖旎，拥有稳定的区域地质条件，山体变化多端，石头造型奇特，松柏姿态各异，形成了独特的山石松柏景观。基岩海岸沿北固山北侧蜿蜒至东侧，波涛拍打海岸，涛声、浪声此起彼伏。雄伟的山体景观、秀丽的植物景观、美妙的海滨景观巧妙地融合为一幅天然的画卷。

### 6、竹岛

山上多矮竹而得名。季岛上野生大量黄花菜，可供随意采摘，一派天然野趣。

### 7、前三岛

车牛山岛距达山岛6.8公里，是前三岛中最南端、面积最小的岛屿。达山岛因形似旧时褡裢得名，后谐音为达念山、达山而得名，该岛为基岩岛，地势南缓北陡，沿岸多悬崖。平山岛距车牛山岛18.8公里，距达山岛15.1公里。海底地貌主要由基岩海蚀平台—陡坡、水下渡积坡—堆积斜坡、水下侵蚀堆积平原三种类型组成，近海1公里外为细砂底质，适合打桩进行筏式养殖。

前三岛是江苏省唯一海珍品养殖基地。三座岛屿风蚀海貌独特，周边礁群星罗棋布。

## （四）海滨景区人文景源

### 1、金圣禅寺

据史料记载，连岛曾建有镇海寺，供奉着地藏菩萨，庇护着当地渔民平安康乐，当年曾香火兴旺。后来由于年久失修，镇海寺毁于抗日战争期间。经有关部门批准，连岛着手镇海寺古刹恢复性重建工作，首先完成了镇海寺下院——金圣禅寺的重建，并修建了曲折蜿蜒的百米廊亭。2004年，金圣禅寺完工，并举行了隆重的开光佛事仪式。

### 2、西汉琅琊界域碑

中国迄今发现最早的界域石刻，位于连岛北面。共两块，一块在灯塔山羊窝头北麓，面海而立，距海潮面 8 米；一块在苏马湾海滨浴场山坡岩体上。苏马湾界石于 1999 年发现。刻面石宽 2.15 米、高 0.85 米，文 12 行，60 个字刻文为竖字，隶体带篆意，此刻石距今已有 1989 年，为国家重点文物保护单位。

### 3、西连岛村

位于西连岛，起源于明末，有三百年历史的渔村让你享受“推窗看日出，卧床听涛声”的渔家生活。“接海”、“捡海”、“赶海”的渔村风情让你“久住渔村不想家”。

## 三、风景资源评价

依据国家标准《风景名胜区规划总体规划标准》（GB 50298—2018）的评价体系，风景资源的评价指标包括“景源价值”、“环境水平”、“利用条件”和“规模范围”4 个综合评价项目，总评价分为 100 分。本规划确定以下分级标准：

一级资源：得分值域 80—89 分；二级资源：得分值域 70—79 分；三级资源：分值域 60—69 分；四级资源：得分值域 60 分以下。

评价因子	景源价值					环境水平				利用条件	规模范围	评价总分	评价等级	
	欣 赏 价 值	科 学 价 值	历 史 价 值	保 健 价 值	游 憩 价 值	生 态 特 征	环 境 质 量	设 施 状 况	监 护 管 理					
评价项目	20	10	20	10	10	8	7	3	2	5	5	100		
云台景区														
大 桅 尖	云海胜地	19	10	17	9	8	8	4	2	2	4	4	87	一级
	二桅尖	19	9	19	8	8	7	5	2	2	4	4	87	一级
	三桅尖	19	9	15	10	9	8	4	2	2	3	4	85	一级
	楸树林	18	8	17	7	7	6	3	1	1	3	4	75	二级
	云台山抗日石刻群	18	8	17	7	7	6	3	1	1	2	3	73	二级
	云台冰瀑	16	6	14	6	6	6	5	2	2	3	3	69	三级
	海天一览	14	7	13	7	8	7	5	1	1	3	3	69	三级
	后云围屏山	13	7	13	7	8	7	5	1	1	3	3	68	三级
	狼窝顶	15	4	14	6	7	6	4	2	2	2	2	64	三级
	大鹰嘴	12	6	15	6	6	5	4	2	2	3	2	63	三级
	皇古洞	14	5	16	5	7	4	4	2	2	2	1	62	三级

游 览 区	一线天	14	5	16	5	7	4	4	2	2	1	62	三级	
	龙潭涧	14	5	16	5	7	4	4	2	2	1	62	三级	
	凰窝水库	10	8	10	7	8	4	4	3	2	3	2	61	三级
	杜鹃园	12	7	13	5	7	6	3	2	2	3	1	61	三级
	雪道寺	15	6	15	5	4	5	2	2	2	2	2	60	三级
	大龙顶	15	9	10	8	6	4	2	1	1	2	1	59	四级
	旗台山	15	9	10	5	5	3	3	1	1	2	1	55	四级
	神龟探海	11	9	10	4	5	3	4	2	1	2	1	52	四级
	水漾听泉	12	9	10	4	5	4	4	2	2	1	2	55	四级
	清泉石流	12	9	11	5	4	4	3	2	2	1	1	54	四级
	花溪跌瀑	10	8	11	3	4	4	4	3	1	2	1	51	四级
	枕流桥	12	8	9	4	5	4	4	2	2	1	1	52	四级
	桃花坞	12	7	9	4	5	4	4	3	1	1	1	51	四级
	梅花湾	13	7	7	5	5	4	6	3	1	1	1	53	四级
	杏花谷	13	7	7	5	5	4	6	3	1	1	1	53	四级
	樱花林	13	7	7	5	5	4	6	3	1	1	1	53	四级
	云和间茶	12	8	9	4	5	4	4	2	2	1	1	52	四级
	萌宠百鸟园	11	9	8	5	4	6	3	2	2	1	1	52	四级
	风雨长廊	12	8	9	4	5	4	4	2	2	1	1	52	四级
	龙梦山庄	12	8	9	4	5	4	4	2	2	1	1	52	四级
	摩崖石刻	12	8	9	4	5	4	4	2	2	1	1	52	四级
	山茶居	12	8	9	4	5	4	3	2	2	1	1	51	四级
	山海静庐	12	8	9	4	5	4	3	2	2	1	1	51	四级
	天河纪念林	12	8	9	4	5	2	4	2	2	1	1	50	四级
万 寿 谷 游 览 区	银杏	19	10	19	8	8	7	5	2	2	4	4	88	一级
	法起寺	18	8	19	8	8	7	5	2	2	3	3	83	一级
	万寿谷	19	9	15	10	9	8	4	2	2	3	4	85	二级
	陶渊明文化园	15	8	17	6	7	6	3	4	3	2	3	74	二级
	悟道庵	16	9	17	6	7	6	3	3	2	2	3	74	二级
	船山飞瀑	18	8	17	7	7	6	3	1	1	3	4	75	二级
	枫树画苑	12	8	10	7	8	4	4	3	2	3	2	63	三级
	三官顶	11	8	10	7	8	4	4	3	2	3	2	62	三级
	月牙庙遗址	12	8	10	5	8	4	4	3	2	3	2	61	三级
	无梁殿遗址	10	8	10	7	8	4	4	3	2	3	2	61	三级
	红楠树	12	7	10	7	5	4	4	3	2	3	2	60	三级
	三乘石	15	9	10	5	5	3	3	1	1	2	1	55	四级
	沐佛台	15	9	10	5	5	3	3	1	1	2	1	55	四级
	祝寿潭	12	9	11	5	4	4	3	2	2	1	1	54	四级
	康寿潭	12	9	11	5	4	4	3	2	2	1	1	54	四级
	福寿潭	12	9	11	5	4	4	3	2	2	1	1	54	四级

悟道庵遗址	13	6	13	6	5	4	3	2	2	2	1	57	四级
云台石柱	13	6	13	6	5	4	3	2	2	2	1	57	四级
万卷经书	12	6	13	3	5	4	3	2	2	2	1	53	四级
悟道庵石刻群	11	6	13	3	4	4	3	2	2	2	2	52	四级
天池汪	12	9	11	5	4	4	3	2	2	1	1	54	四级
三垒石	12	9	11	5	4	4	3	2	2	1	1	54	四级
石龙头	15	9	10	5	5	3	3	1	1	2	1	55	四级
山楂园	15	9	10	5	5	3	3	1	1	2	1	55	四级
月牙碾	13	6	13	6	5	4	3	2	2	2	1	57	四级
夏家老家	13	6	13	6	5	4	3	2	2	2	1	57	四级
宗牌石	13	6	13	6	5	4	3	2	2	2	1	57	四级
南顶	12	10	11	5	4	4	3	2	2	1	1	55	四级
大兴老家	12	10	11	5	4	4	3	2	2	1	1	55	四级
北顶	12	10	11	5	4	4	3	2	2	1	1	55	四级
风门	15	9	10	5	5	3	3	2	1	2	1	56	四级
百鸽洞	15	9	10	5	5	3	3	2	1	2	1	56	四级
小鬼坟	15	9	10	5	5	3	3	1	2	2	1	56	四级
火石路	14	10	10	5	5	3	3	2	1	2	1	56	四级
大滑崖	15	9	10	5	5	3	3	2	1	2	1	56	四级
大平地	12	6	13	3	5	4	3	2	2	2	1	53	四级
元宝石	12	6	13	3	5	4	3	2	2	2	1	53	四级
仙人洞	12	6	13	3	5	4	3	2	2	2	1	53	四级
八字洞	12	6	13	3	5	4	3	2	2	2	1	53	四级
唐僧帽	10	6	13	3	5	4	3	2	2	2	1	51	四级
老猴头	10	6	13	3	5	4	3	2	2	2	1	51	四级
八戒石	9	6	13	3	5	4	3	2	2	2	1	50	四级
老龟石	9	6	13	3	5	4	3	2	2	2	1	50	四级
试剑石	9	6	13	3	5	4	3	2	2	2	1	50	四级
万卷书	10	6	13	3	5	4	3	2	2	1	1	50	四级
百丈屏	9	5	13	3	5	4	3	3	2	2	1	50	四级
神龟	9	6	11	3	5	6	3	2	2	2	1	50	四级
毛人洞	9	6	13	3	5	4	3	2	2	2	1	50	四级
滚洞	9	6	13	3	5	4	3	2	2	2	1	50	四级
黄崖	12	6	13	3	5	4	3	2	2	2	1	53	四级
大清涧	1·	6	13	3	5	5	3	2	2	2	1	53	四级
三连洞	9	6	11	3	5	6	3	2	2	2	1	50	四级
石鸡嘴	9	6	11	3	5	6	3	2	2	2	1	50	四级
大竹园民俗村	12	7	13	6	5	4	3	2	2	2	1	57	四级
卧游山庄	13	6	13	6	5	4	3	2	2	2	1	57	四级

苏文项游览区	苏文顶	18	8	15	9	8	4	2	2	4	4	82	一级	
	仙人洞	18	8	17	7	7	6	3	1	1	3	4	75	二级
	大沙涧	16	7	16	8	9	7	5	2	2	2	1	75	二级
	雁门关	15	8	18	5	4	5	2	2	2	3	2	66	三级
	万丈岩	13	7	14	5	8	6	3	2	2	3	1	64	三级
	狮怀	15	6	15	5	4	5	2	2	2	2	2	60	三级
	二疏墓	14	7	15	5	4	5	2	2	2	2	2	60	三级
	老君堂	12	6	15	5	4	5	5	2	2	2	2	60	三级
	纯阳石刻	11	6	15	7	4	7	2	2	2	2	2	60	三级
	烟墩山水库	12	8	9	4	5	4	4	2	2	1	1	52	四级
	黄谭庙	13	6	11	6	4	4	3	2	2	2	1	54	四级
	冯子材烽火台遗址	13	6	11	6	4	4	3	2	2	2	1	54	四级
	帽合岭	13	6	11	6	4	4	3	2	2	2	1	54	四级
	大圣公园	12	5	10	5	3	5	4	2	2	2	3	53	四级
	生态观光园	13	4	5	6	4	6	3	2	2	3	3	51	四级
	蔡庄	13	6	11	6	4	4	3	2	2	2	1	54	四级
	裂石	13	4	5	6	4	6	3	2	2	3	3	51	四级
	驾马沟	13	4	5	6	4	6	3	2	2	3	3	51	四级
	石虎	12	5	5	6	4	6	3	2	2	3	3	51	四级
	支锅崖	11	4	5	6	4	6	3	2	2	3	3	50	四级
	秃尾巴龙	11	4	5	6	4	6	3	2	2	3	3	50	四级
	石和尚	11	4	5	6	4	6	3	2	2	3	3	50	四级
	墟沟纪念林	11	4	5	6	4	6	3	2	2	3	3	50	四级
留云岭游览区	保驾山	16	7	10	8	9	7	5	2	2	2	2	70	二级
	宿城水库	15	9	10	8	8	7	5	2	2	3	3	72	二级
	张保皋纪念馆	16	7	17	6	7	6	3	3	2	2	3	72	二级
	仙人屋	14	5	16	5	7	4	4	2	2	2	1	62	三级
	子午亭	10	8	10	7	8	4	4	3	2	3	2	61	三级
	何氏炮楼	10	7	10	7	8	4	4	3	2	3	2	60	三级
	道帽岭	11	7	10	5	8	6	3	2	2	2	1	57	四级
	绿汪	11	7	13	5	6	6	3	2	2	2	1	58	四级
	留云岭村	12	4	13	5	7	5	5	2	2	2	1	58	四级
	仙人屋石刻	13	4	12	5	9	6	3	2	2	2	1	59	四级
	炮台岭	13	5	13	5	7	5	4	2	2	2	1	59	四级
	海蚀园	11	6	10	5	5	6	3	2	2	2	1	53	四级
	黄崖村	11	5	10	5	4	5	3	2	2	2	2	51	四级
	张家大院碉楼群	14	7	13	5	5	4	5	2	2	1	1	59	四级
	江南竹苑	12	7	13	5	5	4	5	2	2	1	1	57	四级

宿城游览区	鹰嘴湾	12	6	13	5	5	4	5	2	2	1	1	56	四级
	云舒山庄	12	6	13	5	5	4	5	2	2	1	1	56	四级
	卧牛岭	11	6	10	5	5	6	3	2	2	2	1	53	四级
	桃园村落	11	6	10	5	5	6	3	2	2	2	1	53	四级
	高庄茶园	11	5	10	5	4	5	3	2	2	2	2	51	四级
	宿城纪念林	10	5	10	5	4	5	3	2	2	2	2	50	四级
云门寺游览区	乌龙潭瀑布	17	7	15	7	7	6	3	1	2	3	4	72	二级
	枫树湾溪涧	18	8	17	7	7	7	3	1	1	3	4	76	二级
	枫树林	16	9	16	7	7	6	3	2	1	3	4	74	二级
	保驾山公园	12	7	13	5	5	4	5	2	2	1	1	57	四级
海滨景区														
西连岛游览区	西连岛村	13	7	14	5	8	6	3	2	2	3	1	64	三级
大沙湾游览区	大沙湾	17	7	10	10	7	6	3	2	2	3	4	71	二级
	冰雪大世界	16	7	16	8	9	7	5	2	2	2	1	75	二级
	海底世界	18	8	8	5	9	6	7	3	3	3	2	72	二级
	滨海公园	13	4	11	6	4	4	3	2	2	2	1	52	四级
	海文化广场	13	5	12	6	4	4	3	2	2	2	1	54	四级
滨海风情游览区	连岛大桅尖	18	9	15	9	8	8	4	2	2	4	4	83	一级
	海蚀崖	19	9	19	8	8	7	5	2	2	4	4	87	一级
	苏马湾	19	8	19	8	8	7	5	2	2	4	4	86	一级
	西汉界域碑	19	8	19	8	8	7	5	2	2	4	4	86	一级
	羊窝头	15	6	15	5	4	5	2	2	2	2	2	60	三级
	邓小平纪念园	14	9	15	5	4	5	2	2	2	3	2	63	三级
	金圣禅寺	13	7	16	5	4	5	2	2	2	2	2	60	三级
	孔雀园	15	6	15	5	4	5	2	2	2	2	2	60	三级

东连岛游览区	连岛水库	13	8	13	5	4	5	2	2	2	3	3	60	三级
	鹰游门	11	5	10	5	4	5	3	2	2	2	2	51	四级
	灯塔	11	5	10	5	4	5	3	2	2	2	2	51	四级
	鹰游山	11	5	10	5	4	5	3	2	2	2	2	51	四级
北固山游览区	东哨	17	8	8	5	9	6	7	3	2	3	2	70	二级
	北固山沙滩	14	5	16	5	7	4	4	2	2	2	1	62	三级
	山间跌溪	13	4	11	6	4	4	3	2	2	2	1	52	四级
	竹岛	13	7	16	5	4	5	2	2	2	2	2	60	三级
	海钓中心	10	4	11	6	4	4	3	2	2	2	1	49	四级
	望海观景台	14	4	11	6	4	4	3	2	2	2	1	53	四级
	碉堡观景平台	13	4	11	6	4	4	3	2	2	1	1	51	四级
	官台望海	14	6	13	6	4	4	3	2	2	1	1	56	四级
	观海台	13	4	11	6	4	4	3	2	2	1	1	51	四级
前三岛游览区	平山岛	17	8	8	5	9	6	7	3	2	3	2	70	二级
	达山岛	14	6	8	5	9	6	7	3	2	3	2	65	二级
	车牛山岛	15	5	8	5	9	6	7	3	2	3	2	65	二级
	石房营地	14	4	9	6	4	4	3	2	2	2	1	51	四级
	基岩海蚀	15	7	13	6	4	4	3	2	2	2	2	60	三级
	风蚀海貌	14	5	14	6	4	4	3	2	2	2	2	58	三级

#### 四、风景资源分类与分级

本规划以上位规划的风景资源评价为基础，对已参评景源进行校核与更新，对未参评景源进行补充完善，结论详见表 3-1。

表 4-1 云台景区、海滨景区风景资源分布一览表

景区名称	特级景源	一级景源	二级景源	三级景源	四级景源	景源总数
云台景区	0	6	14	29	93	142
海滨景区	0	4	6	10	16	36
合计	0	10	20	39	109	178

特级景源 0 处。一级景源 10 处，以地景、水景类景源为主，以云海胜地、二桅尖、三桅尖、海蚀崖等为代表。

二级景源 20 处，以地景、建筑类景源为主，以仙人洞、大沙洞、云台山抗日石刻

群等为代表。

三级景源 39 处，以地景、生景、园景类景源为主，以云台冰瀑、海天一览、西连岛屿、邓小平纪念园等为代表。

四级景源 109 处，以胜迹、地景、生景类景源为主，以大龙定、炮台岭、滨海公园等为代表。

根据现场踏查与资料分析，对景区主要景源分类及分级进行汇总，详见表 2-2

表 4-2 现状景源分类评价一览表

景区	游览区	景源名称	大类	中类	小类	景源评价等级
云台景区	大桅尖游览区	云海胜地	自然景源	天景	云雾景观	一级
		二桅尖	自然景源	地景	奇峰	一级
		三桅尖	自然景源	地景	奇峰	一级
		楸树林	自然景源	生景	植物生态类群	二级
		云台山抗日石刻群	人文景源	胜迹	摩崖题刻	二级
		云台冰瀑	自然景源	天景	冰雪霜露	三级
		海天一览	自然景源	天景	其他天景	三级
		后云围屏山	自然景源	地景	山景	三级
		狼窝顶	自然景源	地景	山景	三级
		大鹰嘴	自然景源	地景	奇峰	三级
		皇古洞	自然景源	地景	洞府	三级
		一线天	自然景源	地景	石林石景	三级
		龙潭涧	自然景源	水景	潭池	三级
		凰窝水库	自然景源	水景	其他水景	三级
		杜鹃园	自然景源	生景	植物生态类群	三级
		雪道寺	人文景源	建筑	宗教建筑	三级
		大龙顶	自然景源	地景	山景	四级
		旗台山	自然景源	地景	山景	四级
		神龟探海	自然景源	地景	石林石景	四级
		水漾听泉	自然景源	水景	溪流	四级
		清泉石流	自然景源	水景	溪流	四级
		花溪跌瀑	自然景源	水景	瀑布跌水	四级
		枕流桥	自然景源	水景	瀑布跌水	四级
		桃花坞	自然景源	生景	森林	四级
		梅花湾	自然景源	生景	森林	四级
		杏花谷	自然景源	生景	森林	四级
		樱花林	自然景源	生景	森林	四级
		云和问茶	自然景源	生景	其他生物景观	四级
		萌宠百鸟园	人文景源	园景	动物园	四级
		风雨长廊	人文景源	建筑	风景建筑	四级

		龙梦山庄	人文景源	建筑	风景建筑	四级
		摩崖石刻	人文景源	胜迹	摩崖题刻	四级
		山茶居	自然景源	建筑	风景建筑	四级
		山海静庐	自然景源	建筑	风景建筑	四级
		天河纪念林	自然景源	生景	森林	四级
万寿谷 游览区		银杏	自然景源	生景	古树名木	一级
		法起寺	人文景源	建筑	宗教建筑	一级
		万寿谷	自然景源	地景	峡谷	二级
		陶渊明文化园	人文景源	建筑	文娱建筑	二级
		悟道庵	人文景源	建筑	宗教建筑	二级
		船山飞瀑	自然景源	水景	瀑布跌水	二级
		枫树画苑	自然景源	生景	物候季相景观	三级
		三官顶	自然景源	生景	山景	三级
		月牙庙遗址	人文景源	建筑	遗址遗迹	三级
		无梁殿遗址	人文景源	建筑	遗址遗迹	三级
		红楠树	自然景源	生景	古树名木	三级
		三乘石	自然景源	地景	石林石景	四级
		沐佛台	自然景源	地景	石林石景	四级
		祝寿潭	自然景源	水景	潭池	四级
		康寿潭	自然景源	水景	潭池	四级
		福寿潭	自然景源	水景	潭池	四级
		悟道庵遗址	人文景源	胜迹	遗址遗迹	四级
		云台石柱	人文景源	胜迹	摩崖题刻	四级
		万卷经书	人文景源	胜迹	摩崖题刻	四级
		悟道庵石刻群	人文景源	胜迹	摩崖题刻	四级
		天池汪	自然景源	水景	潭池	四级
		三垒石	自然景源	地景	石林石景	四级
		石龙头	自然景源	地景	石林石景	四级
		山楂园	自然景源	生景	植物生态类群	四级
		月牙碾	人文景源	建筑	遗址遗迹	四级
		夏家老家	人文景源	建筑	遗址遗迹	四级
		宗牌石	人文景源	建筑	遗址遗迹	四级
		南顶	自然景源	生景	山景	四级
		大兴老家	人文景源	建筑	遗址遗迹	四级
		北顶	自然景源	地景	山景	四级
		风门	自然景源	地景	山景	四级
		百鸽洞	自然景源	地景	洞府	四级
		小鬼坟	自然景源	地景	山景	四级
		火石路	自然景源	地景	山景	四级
		大滑崖	自然景源	地景	山景	四级
		大平地	自然景源	地景	山景	四级

		元宝石	自然景源	地景	石林石景	四级
		仙人洞	自然景源	地景	洞府	四级
		八字洞	自然景源	地景	洞府	四级
		唐僧帽	自然景源	地景	石林石景	四级
		老猴头	自然景源	地景	石林石景	四级
		八戒石	自然景源	地景	石林石景	四级
		老龟石	自然景源	地景	石林石景	四级
		试剑石	自然景源	地景	石林石景	四级
		万卷书	自然景源	地景	石林石景	四级
		百丈屏	自然景源	地景	山景	四级
		神龟	自然景源	地景	石林石景	四级
		毛人洞	自然景源	地景	洞府	四级
		滚洞	自然景源	地景	洞府	四级
		黄崖	自然景源	地景	山景	四级
		大清涧	自然景源	水景	溪流	四级
		三连洞	自然景源	地景	洞府	四级
		石鸡嘴	自然景源	地景	石林石景	四级
		大竹园名俗村	人文景源	建筑	民居宗祠	四级
		卧游山庄	人文景源	建筑	民居宗祠	四级
苏文顶 游览区		苏文顶	自然景源	地景	山景	一级
		仙人洞	自然景源	地景	洞府	二级
		大沙涧	自然景源	水景	溪流	二级
		雁门关	自然景源	地景	山景	三级
		万丈岩	自然景源	地景	山景	三级
		狮怀	自然景源	地景	山景	三级
		二疏纪念园	人文景源	园景	现代公园	三级
		老君庙	人文景源	胜迹	遗址遗迹	三级
		纯阳庵	人文景源	建筑	宗教建筑	三级
		烟墩山水库	自然景源	水景	其他水景	四级
		黄潭庙	人文景源	胜迹	宗教建筑	四级
		冯子材烽火台遗址	人文景源	胜迹	遗址遗迹	四级
		帽合岭	自然景源	地景	石林石景	四级
		大圣公园	人文景源	园景	专类游园	四级
		生态观光园	人文景源	园景	其他园景	四级
		蔡庄	人文景源	建筑	民居宗祠	四级
		裂石	自然景源	地景	石林石景	四级
		驾马沟千亩农庄	人文景源	园景	其他园景	四级
		石虎	自然景源	地景	石林石景	四级
		支锅崖	自然景源	地景	石林石景	四级
		秃尾巴龙	自然景源	地景	石林石景	四级
		石和尚	自然景源	地景	石林石景	四级

	留云岭游览区	墟沟纪念林	自然景源	生景	森林	四级	
		保驾山	自然景源	地景	山景	二级	
		宿城水库	自然景源	水景	其他水景	二级	
		张保皋纪念馆	人文景源	建筑	纪念建筑	二级	
		仙人屋	自然景源	地景	洞府	三级	
		子午亭	人文景源	建筑	风景建筑	三级	
		何氏炮楼	人文景源	建筑	遗址遗迹	三级	
		道帽岭	自然景源	地景	山景	四级	
		绿汪	自然景源	水景	泉井	四级	
		留云岭村	人文景源	建筑	民居宗祠	四级	
		仙人屋石刻	人文景源	胜迹	摩崖题刻	四级	
		炮台岭	自然景源	地景	山景	四级	
		海蚀园	人文景源	园景	专类游园	四级	
		黄崖村	人文景源	建筑	民居宗祠	四级	
		张家大院碉楼群	人文景源	胜迹	遗址遗迹	四级	
		江南竹苑	人文景源	建筑	风景建筑	四级	
		鹰嘴湾生态园	人文景源	园景	其他园景	四级	
		云舒山庄	人文景源	建筑	风景建筑	四级	
		卧牛岭	自然景源	地景	山景	四级	
		桃园村落	人文景源	建筑	风景建筑	四级	
		高庄茶园	自然景源	园景	其他园景	四级	
		宿城纪念林	自然景源	生景	森林	四级	
	宿城游览区	乌龙潭瀑布	自然景源	水景	瀑布跌水	二级	
		枫树湾溪涧	自然景源	水景	溪流	二级	
		枫树林	自然景源	生景	植物生态类群	二级	
		保驾山公园	自然景源	园景	现代公园	四级	
	云门寺游览区	云门寺	人文景源	建筑	宗教建筑	三级	
		华盖山	自然景源	地景	山景	三级	
		梅岭	自然景源	地景	山景	三级	
		蓑衣山	自然景源	地景	山景	三级	
	海滨景区	西连岛游览区	西连岛村	人文景源	建筑	特色村寨	三级
		灯塔	人文景源	建筑	风景建筑	四级	
		鹰游山	自然景源	地景	山景	四级	
	大沙湾游览区	大沙湾	自然景源	水景	海湾海域	二级	
		冰雪大世界	人文景源	建筑	文娱建筑	二级	
		海底世界	人文景源	建筑	文娱建筑	二级	
		滨海公园	人文景源	园景	专类游园	四级	
		海文化广场	人文景源	胜迹	游文娱体场地	四级	
	滨海风情游览区	连岛大桅尖	自然景源	地景	山景	一级	
		海蚀崖	自然景源	地景	蚀余景观	一级	
		苏马湾	自然景源	水景	海湾海域	一级	

游览区	东连岛	西汉界域碑	人文景源	胜迹	遗址遗迹	一级
		羊窝头	自然景源	水景	海岸景观	三级
		邓小平纪念园	人文景源	园景	现代公园	三级
		金圣禅寺	人文景源	建筑	宗教建筑	三级
		孔雀园	人文景源	园景	专类游园	三级
	北固山	连岛水库	自然景源	水景	其他水景	三级
		鹰游门	自然景源	水景	海湾海域	四级
	前三岛	东哨	自然景源	地景	山景	二级
		北固山沙滩	自然景源	地景	海岸景观	三级
		山间跌溪	自然景源	水景	溪流	四级
		竹岛	自然景源	地景	洲岛屿礁	三级
		海钓中心	人文景源	建筑	风景建筑	四级
		望海观景台	人文景源	胜迹	游娛文体场地	四级
		碉堡观景平台	人文景源	胜迹	游娛文体场地	四级
		官台望海	人文景源	胜迹	游娛文体场地	四级
		观海台	人文景源	胜迹	游娛文体场地	四级
	游览区	平山岛	自然景源	地景	洲岛屿礁	二级
		达山岛	自然景源	地景	洲岛屿礁	二级
		车牛山岛	自然景源	地景	洲岛屿礁	二级
		石房营地	人文景源	胜迹	遗址遗迹	四级
		基岩海蚀	自然景源	地景	海底地形	三级
		风蚀海貌	自然景源	地景	蚀余景观	三级

## 第五章 用地协调规划

### 一、用地分类标准

#### (一) 风景名胜区用地分类

本次规划用地以《风景名胜区总体规划标准》(GB/T 50298—2018)风景名胜区用地分类为主要依据进行分类，确定本次规划区主要的土地用途。其中，甲、乙、丙、丁、壬四类用地细化到中类，戊、庚、壬、癸四类用地延续《云台山风景名胜区总体规划（2015—2030）》只到大类。

表 5-1 规划用地分类表

类别代号		用地名称	范围
大类	中类		
甲	风景游赏用地		游览欣赏对象集中区的用地，向游人开放
	甲 1	风景点用地	景物、景点、景群、景区等的用地，包括风景点建设用地及其他景观环境用地
	甲 2	风景保护用地	独立于景点以外的自然景观、史迹、生态等保护区用地
	甲 3	风景恢复用地	独立于景点以外的需要重点恢复、培育、涵养和保持的对象用地
	甲 4	野外游憩用地	独立于景点之外，人工设施较少的大型自然露天游憩场所
	甲 5	其他观光用地	独立于上述四类用地之外的风景游赏用地，如宗教、田园等
乙	旅游服务设施用地		直接为游人服务而又独立于景点之外的旅游接待、游览服务等服务设施建设用地
	乙 1	旅游点建设用地	独立设置的各级旅游服务基地（如部、点、村、镇、村等）的用地，如零售商业、餐饮、旅馆等用地
	乙 2	游娱文体用地	独立于旅游点外的游戏娱乐、文化体育、艺术表演用地
	乙 3	休养保健用地	独立设施的避暑避寒、度假、休养、疗养、保健、康复等用地
	乙 4	解说设施用地	独立设施的宣传、展览、科普、文化、教育设施用地，含游客中心
	乙 5	其他旅游服务设施用地	上述四类用地之外，独立设置的旅游服务设施用地，如公共浴场等用地
丙	居民社会用地		间接为游人服务而又独立设置的居民社会、管理等用地
	丙 1	城市建设用地	城市和县人民政府所在地镇的建设用地
	丙 2	镇建设用地	非县人民政府所在地镇的建设用地
	丙 3	村庄建设用地	农村居民点的建设用地
	丙 4	管理设施用地	独立设置的风景区管理机构、行政机构用地
	丙 6	特殊用地	特殊性质的用地，包括军事、安保、外事等用地
	丙 7	其他居民社会用地	上述六类用地之外，其他城乡建设与居民社会用地
丁	交通与工程用地		风景区自身需求的对外、内部交通通信与独立的基础工程用地

	丁 1	对外道路与交通设施用地	风景区入口同外部沟通的交通用地，位于风景区外缘
	丁 2	游览道路与交通设施用地	独立于风景点、旅游点、居民点之外的风景区内部交通，如游览道路、游览交通设施、停车场等用地
	丁 3	供应工程用地	独立设置的水、电、气、热等工程及其附属设施用地
	丁 5	其他工程用地	如防洪水利、消防防灾、工程施工、养护管理设施等工程用地
戊	林地		生长乔木、生长乔木、竹类、灌木的土地，及沿海生长红树林的土地。包括迹地，不包括居民点内部的绿化林木用地，铁路、公路征地范围内的林木，以及河流、沟渠的护堤林。不包括风景林。
庚	耕地		种植农作物的土地，包括熟地，新开发、复垦、整理地，休闲地（含轮歇地、轮作地）；以种植农作物（含蔬菜）为主，间有零星果树、桑树或其他树木的土地。
壬	水域		未列入各景点或单位的水域。
癸	滞留用地		非风景区需求，但滞留在风景区内的用地。

## （二）用地分类协调

为进一步与在编国土空间规划相衔接，本次规划将云台景区、海滨景区内规划用地类型与《国土空间规划用地用海分类指南（试行）》相衔接，并有如下表所示的用地对应关系说明。风景名胜区土地在具体使用时，应以风景名胜区用地分类为基本依据，确需与国土空间规划用地用海分类协调时，可参考下表执行。

表 5-2 风景区用地与国土空间规划用地用海分类的协调表

风景名胜区用地分类		国土空间规划用地用海分类指南（试行）		说明
代码	名称	代码	名称	
甲	风景游赏用地	03	林地	包括乔木林地、灌木林地、其他林地。风景名胜区中，结合景点景源挖掘、游赏体系的要求，使部分林地叠加风景化的风貌要求，不改变其原有的林地属性。
		08	公共管理与公共服务用地	主要指文化用地，通过挖掘风景名胜区人文资源而形成的文化展示类景点，彰显风景名胜区文化特色。
		14	绿地与开敞空间用地	包括公园绿地、防护绿地、广场绿地。
		15	特殊用地	主要指宗教用地、文物古迹用地、其他特殊用地，其中其他特殊用地主要指景区内各景点建（构）筑物、景观环境所占用的土地类型。
乙	旅游服务设施用地	09	商业服务业用地	包括零售商业用地、餐饮用地、旅馆用地、娱乐用地、康体用地、其他商业服务业用地，是景区实现旅游服务设施配套功能的支撑性用地。

丙	居民社会用地	07	居住用地	包括的07、08、09、12、13、14、15所涉及的城乡居民生活相关的所有类型，是风景名胜区内原住民居住、生活等相关活动所占用的用地。由于国土空间规划用地用海分类并没有区分城市建设用地、镇建设用地、村庄建设用地，因此在与其协调时，“丙—居民社会用地”不考虑细分。在土地使用时需综合考虑风景名胜区用地分类和国土空间用地分类的对应关系，以风景名胜区用地分类为指导，以国土空间用地为参考。
		08	公共管理与公共服务用地	
		09	商业服务业用地	
		12	交通运输用地	
		13	公用设施用地	
		14	绿地与开敞空间用地	
		15	特殊用地	
丁	交通与工程用地	06	农业设施建设用地	主要指乡村道路用地，利用村庄道路作为风景名胜区游赏道路的补充
		12	交通运输用地	主要指公路用地、城镇道路用地、其他交通设施用地，包括风景区内各级各类游赏交通所占用的用地
		13	公用设施用地	包括所有与景区游赏与运行相关的公用设施所占用地。
戊	林地	03	林地	——
庚	耕地	01	耕地	——
壬	水域	17	陆地水域	——
癸	滞留用地	15	特殊用地	主要指根据现状实际情况，允许其滞留在风景名胜区内的军事设施用地。

## 二、用地现状

云台景区风景游赏用地主要集中在景区的东部，以海上云台、法起寺、万寿谷为主；旅游服务设施用地主要位于宿城乡，结合原住民的生产生活集中分布。居民社会用地沿山脚分布有较多的，且主要集中在宿城乡；总体来看，各类用地相互穿插，闲置公建、商业、军事单位用地与居住用地混杂，对景区环境景观造成较大影响。

海滨去风景游赏用地沿连岛北侧分布，包括苏马湾、大沙湾、邓小平纪念园等，风貌以基岩海岸、礁石沙滩为主；旅游服务设施用地主要位于大沙湾南侧，为现状建成的各类商业、酒店、宾馆。居民社会用地集中位于西连岛，南部有部分居民社会用地为军事管理区域。北固山沿山周边有若干零散的居民社会管理用房。

表 5-3 云台景区、海滨景区现状用地一览表

用地类型		云台景区		海滨景区			合计
		后云台景区	中云台景区	连岛片区	北固山片区	前三岛片区	
甲	风景点用地	241.94	0.00	149.29	0.00	4.36	395.59
乙	旅游服务设施用地	3.59	0.00	13.98	0.00	0.00	17.57

丙	居民社会用地	138.31	0.00	37.39	8.56	0.00	184.26
丁	交通与工程用地	35.70	0.00	19.09	0.00	0.00	54.79
戊	林地	3549.32	630.91	357.76	252.74	15.64	4806.37
庚	耕地	14.24	0.00	0.00	0.00	0.00	14.24
壬	水域	40.30	3.30	0.73	0.00	0.00	44.33
癸	滞留用地	54.89	65.79	0.00	1.70	0.00	122.38
<b>总计</b>		<b>4078.29</b>	<b>700.00</b>	<b>578.24</b>	<b>263.00</b>	<b>20.00</b>	<b>5639.53</b>

### 三、规划原则

#### (三)保护优先原则

保护自然生态环境，协调海滨景区的风景资源保护与利用的关系，合理安排游览设施用地，促进风景资源的保护和各项旅游事业的发展。

#### (四)游览提升原则

突出海滨景区的特色，增加风景游赏用地，提升景区环境景观品质。

#### (五)完善服务体系原则

合理规划海滨景区的道路交通体系，保证景区内外交通的通达与顺畅；完善基础工程设施，建立高质量的服务设施体系。

#### (六)弹性建设原则

充分考虑海滨景区分期建设的弹性需要，引导景区的可持续发展。

### 四、用地布局规划

#### (一)风景游赏用地

向游人开放并且游览欣赏对象集中的用地。包括风景点用地、风景保护用地、野外游憩用地和其他观光用地。风景游赏用地规划总面积为 1130.75 公顷。

##### 1、风景点用地

主要依托风景资源点、景区游览道路沿线布局，以周边自然环境背景为基础，适当进行景观提升，配置少量的风景游憩建筑。

##### 2、风景保护用地

主要为具有重要保护价值的资源点及其周边的景观环境用，如文物保护单位。

### 3、风景恢复用地

主要包括现状为滞留工厂、矿坑等不符合景区发展要求的，经规划恢复为符合景区资源价值特征和发展需要的风景游赏用地，风景恢复用地应根据实际情况确定恢复的景观类型，可以是风景林、自然郊野公园、游憩建筑等。

### 4、野外游憩用地

主要为依托现状特色发展村庄的，以山、水、林、田、村、人为核心资源价值的室外活动空间，规划野外游憩用地应以自然景观为核心，避免不必要的人工设施建设。

### 5、其他观光用地

主要为宗教、名胜等具有特殊价值特征的风景游赏用地。

## （二）旅游服务设施用地

直接为游人服务并且独立于景点之外的旅行游览接待服务设施用地。包括旅游点建设用地、游娱文体用地。旅游服务设施用地规划总面积为 88.44 公顷。

### 1、旅游点建设用地

主要为宾馆、酒店、餐饮、旅游服务基地等设施的用地，以服务景区为导向，城镇空间内的旅游点建设用地兼具服务城镇居民的商业需求。

### 2、游娱文体用地

主要为文化设施类用地，以服务景区为导向。

## （三）居民社会用地

间接为游人服务又独立设置的居民社会、管理等用地，包括管理设施用地和特殊用地。居民社会用地规划总面积 124.11 公顷。

### 1、城市建设用地

主要为独立设置的城市建设用地，对应关系为《城市用地分类与规划建设用地标准》（2011）中的 H11-城市建设用地、《国土空间调查、规划、用地管制、用地用海分类指南（试行）》中的相关用地。包括居住、公共管理与公共服务用地、商业服务业设施用地、工业用地、物流仓储用地、交通设施用地、公用设施用地、绿地。该用地可根据实际情况兼容旅游服务设施用地。

### 2、村庄建设用地

主要为独立设置的农村居民点用地，对应关系为《城市用地分类与规划建设用地标准》（2011）中的 H14、《国土空间调查、规划、用地管制、用地用海分类指南（试行）》中的相关用地。包括居住、公共服务、产业、基础设施等用地类型。该用地可根据实际情况兼容旅游服务设施用地。

### 3、管理设施用地

主要为独立设置的景区内部管理设施所占用地。

### 4、特殊用地

主要为军事安保、区域海运等特殊单位所占用地。

## （四）交通与工程用地

景区自身需求的对外、内部交通、通讯与独立的基础工程用地。主要指景区主、次干路、森林防火道、游览车停车场、游艇码头和索车站。规划总面积为 60.89 公顷。

### 1、游览道路与交通设施用地

主要为景区内部游览道路面积与停车场、站用地。

### 2、供应工程用地

主要为景区内部独立设置的水、电、气、热等工程及其附属设施用地。

### 3、其他工程用地

主要为防洪水利、消防防灾、工程施工、养护管理设施等工程用地，包括与景区游赏无关但必须存在的其他工程用地。

## （五）林地

生长乔木、竹类、灌木、沿海红树林等林木的土地，风景林不包括在内。规划总面积为 4169.27 公顷。

## （六）耕地

种植农作物的土地，包括熟地，新开发、复垦、整理地，休闲地（含轮歇地、轮作地）；以种植农作物（含蔬菜）为主，间有零星果树、桑树或其他树木的土地。规划总面积为 5.47 公顷。

## （七）水域

未列入各景点或单位的水域，包括坑塘和水库。规划总面积为 54.17 公顷。

## (八) 滞留用地

主要为现状滞留军事安防等用地。规划总面积为 6.43 公顷。

本次详细规划总用地平衡详见表 5-4。

表 5-4 规划用地平衡表（风景名胜区用地分类，单位：公顷）

用地类型		云台景区		海滨景区			合计
		后云台	中云台	连岛	北固山	前三岛	
甲	风景游赏用地	726.20	93.89	216.78	89.52	4.36	1130.75
	甲 1 风景点用地	493.28	28.10	216.78	89.52	4.36	832.04
	甲 2 风景保护用地	1.66	0.00	0.00	0.00	0.00	1.66
	甲 3 风景恢复用地	93.74	65.79	0.00	0.00	0.00	159.53
	甲 4 野外游憩用地	117.49	0.00	0.00	0.00	0.00	117.49
	甲 5 其他观光用地	20.03	0.00	0.00	0.00	0.00	20.03
乙	旅游服务设施用地	21.17	0.00	67.27	0.00	0.00	88.44
	乙 1 旅游点建设用地	21.17	0.00	64.78	0.00	0.00	85.96
	乙 2 游娱文体用地	0.00	0.00	2.49	0.00	0.00	2.49
丙	居民社会用地	88.93	0.00	27.63	7.55	0.00	124.11
	丙 1 城市建设用地	0.00	0.00	18.90	7.55	0.00	26.45
	丙 3 村庄建设用地	88.93	0.00	0.00	0.00	0.00	88.93
	丙 4 管理设施用地	0.00	0.00	0.87	0.00	0.00	0.87
	丙 6 特殊用地	0.00	0.00	7.86	0.00	0.00	7.86
丁	交通与工程用地	39.17	0.00	21.72	0.00	0.00	60.89
	丁 2 游览道路与交通设施用地	33.00	0.00	15.99	0.00	0.00	48.99
	丁 3 供应工程用地	3.90	0.00	5.73	0.00	0.00	9.63
	丁 5 其他工程用地	2.27	0.00	0.00	0.00	0.00	2.27

戊	林地	3140.78	602.81	244.11	165.93	15.64	4169.27
庚	耕地	5.47	0.00	0.00	0.00	0.00	5.47
壬	水域	50.14	3.30	0.73	0.00	0.00	54.17
癸	滞留用地	6.43	0.00	0.00	0.00	0.00	6.43
总计		4078.29	700.00	578.24	263.00	20.00	5639.53

为进一步与在编国土空间规划相衔接，本次规划将用地类型与《国土空间规划用地用海分类指南（试行）》相衔接，规划用地平衡表如下（单位：公顷）。

表 5-5 规划用地平衡表（国土空间规划用地分类，单位：公顷）

用地类型		云台景区		海滨景区			合计
		后云台	中云台	连岛	北固山	前三岛	
01	耕地	5.47	0.00	0.00	0.00	0.00	5.47
03	林地	3753.04	682.77	437.85	250.34	19.00	5143.00
06	农业设施建设用地	38.68	0.00	0.00	0.00	0.00	38.68
07	居住用地	65.12	0.00	14.18	5.66	0.00	84.96
08	公共管理与公共服务用地	21.71	0.00	5.60	1.89	0.00	29.20
09	商业服务业用地	21.17	0.00	67.27	0.00	0.00	88.44
12	交通运输用地	33.00	0.00	15.99	0.00	0.00	48.99
13	公用设施用地	6.17	0.00	5.73	0.00	0.00	11.90
14	绿地与开敞空间用地	77.36	13.93	23.04	5.11	1.00	120.44
15	特殊用地	6.43	0.00	7.86	0.00	0.00	14.29
17	陆地水域	50.14	3.30	0.73	0.00	0.00	54.17
总计		4078.29	700.00	578.24	263.00	20.00	5639.53

云台景区规划用地平衡表详见表 5-6。

表 5-6 云台景区规划用地平衡表（单位：公顷）

用地类型		云台景区		总计
		后云台	中云台	
甲	风景游赏用地	726.20	93.89	818.89
	甲 1 风景点用地	493.28	28.10	520.18
	甲 2 风景保护用地	1.66	0.00	1.66
	甲 3 风景恢复用地	93.74	65.79	159.53
	甲 4 野外游憩用地	117.49	0.00	117.49
	甲 5 其他观光用地	20.03	0.00	20.03
乙	旅游服务设施用地	21.17	0.00	21.17

	乙 1	旅游点建设用地	21.17	0.00	21.17
	乙 2	游娱文体用地	0.00	0.00	0.00
丙	居民社会用地		88.93	0.00	88.93
	丙 1	城市建设用地	0.00	0.00	0.00
	丙 3	村庄建设用地	88.93	0.00	88.93
	丙 4	管理设施用地	0.00	0.00	0.00
	丙 6	特殊用地	0.00	0.00	0.00
丁	交通与工程用地		40.37	0.00	40.37
	丁 2	游览道路与交通设施用地	33.00	0.00	34.20
	丁 3	供应工程用地	3.90	0.00	3.90
	丁 5	其他工程用地	2.27	0.00	2.27
戊	林地		3140.76	602.81	3743.57
庚	耕地		5.47	0.00	5.47
壬	水域		50.14	3.30	53.44
癸	滞留用地		6.43	0.00	6.43
总计			4078.29	700.00	4778.29

海滨景区规划用地平衡详见表 5-7。

表 5-7 海滨景区规划用地平衡表（单位：公顷）

用地类型		海滨景区			合计	
		连岛	北固山	前三岛		
甲	风景游赏用地		216.78	89.52	4.36	310.66
	甲 1	风景点用地	216.78	89.52	4.36	310.66
	甲 2	风景保护用地	0.00	0.00	0.00	0.00
	甲 3	风景恢复用地	0.00	0.00	0.00	0.00
	甲 4	野外游憩用地	0.00	0.00	0.00	0.00
	甲 5	其他观光用地	0.00	0.00	0.00	0.00
乙	旅游服务设施用地		67.27	0.00	0.00	67.27
	乙 1	旅游点建设用地	64.78	0.00	0.00	64.78
	乙 2	游娱文体用地	2.49	0.00	0.00	2.49
丙	居民社会用地		27.63	7.55	0.00	35.18
	丙 1	城市建设用地	18.90	7.55	0.00	26.45
	丙 3	村庄建设用地	0.00	0.00	0.00	0.00
	丙 4	管理设施用地	0.87	0.00	0.00	0.87
	丙 6	特殊用地	7.86	0.00	0.00	7.86
丁	交通与工程用地		21.72	0.00	0.00	21.72
	丁 2	游览道路与交通设施用地	15.99	0.00	0.00	15.99
	丁 3	供应工程用地	5.73	0.00	0.00	5.73
	丁 5	其他工程用地	0.00	0.00	0.00	0.00

戊	林地	244.11	165.93	15.64	425.91
庚	耕地	0.00	0.00	0.00	0.00
壬	水域	0.73	0.00	0.00	0.73
癸	滞留用地	0.00	0.00	0.00	0.00
总计		578.24	263.00	20.00	861.24

## 第六章 保护培育规划

### 一、现状概况

#### （一）自然文化景观

云台景区现状自然景观有茶园、云雾茶庄、云台山、桅尖山、苏文顶和村庄等，文化景观有法起寺、苏文顶、云门寺和悟道庵等。综合来说，云台山基地地势起伏，道路曲折，环境静谧；村落与寺庙镶嵌于山林与茶园内，景观优美静谧。

海滨景区现状自然景观有大沙湾、苏马湾和码头等，文化景观有金圣禅寺和传统村落等。综合来说，连岛具有独特的山海景观氛围，拥有壮丽开阔的景致与视野，兼有山地、沙滩、海滨等多样性地质地貌景观。

#### （二）动植物等生物群落与生态系统

景区处于暖温带与北亚热带过渡地带，具有南北兼容的植物生态体系，植物种类繁多。植被分布主要呈水平分布，自东向西逐渐减少，另一形式是垂直分布，顶部和底部物种少，中部较多。山体绿化覆盖率达80%以上，有大面积薪材林和经济林，盛产竹、木、茶、果、中草药等，尤以樱桃、白果、板栗、云雾茶、金镶玉竹为特色。

景区的主要植被类型是落叶阔叶林和以硬阔类为主的阔叶混交林，并伴有以赤松、黑松为主的常绿针叶林，其中针阔混交林面积不大；景区内最主要的植被类型是以落叶阔叶为主的阔叶混交林。

### 二、规划原则

#### （一）延续总规，立足现状

以上位总体规划为指导，立足于景区的现有资源状况，对自然文化景观和动植物生物群落进行分析和研究。

#### （二）分级分类，管控有序

针对山体植被的保护，实行分级保护，分为严格禁止建设、严格限制建设和限制建设三类。尽量做到对现状植被资源的保护，减少大开发，杜绝破坏性大的旅游活动。

#### （三）针对重点，保用结合

景区现有多样资源类型，其中花岗岩山体和宗教文物资源价值较高，宜针对性、具体化采取分类保护，做到保护其价值防止被破坏，并适度策划相关特色旅游活动发其价值，彰显地域特色自然与人文，提高风景名胜区知名度。

### 三、资源分级保护

根据《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2019），严格依据总体规划要求，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）

一级保护区即核心景区，规划面积 18.16 平方公里，其中云台景区 13.66 平方公里，海滨景区 4.5 平方公里。指在一级景源周围，风景资源价值高的区域，在功能上满足自然植被生态恢复、史迹保护、地质保护等要求。一级保护区的划定主要根据景源评价中所确定的一级景源及周边形成的完整的景源环境所在区域范围。主要包括云台景区的大桅尖、二桅尖、万寿谷、云门寺周边区域，海滨景区的东连岛山脊线以北至海滨的区域、北固山山体范围、前三岛陆域范围。

一级保护区只宜开展观光游览、生态旅游活动，应严格控制游客容量，严禁建设与风景保护与游赏无关的任何设施，已经建设的，应逐步迁出。严格保护区内后云台山的花岗岩地形地貌，以及连岛、北固山的基岩海岸、礁石沙滩等典型景观。严格控制外来机动交通进入，区内不具有保护价值的居民点应逐步迁出。严格控制游赏相关的小型配套设施的规模，应以不破坏景观和不妨碍游览为原则。

#### （二）二级保护区

规划陆域面积 35.04 平方公里，其中云台景区 32.31 平方公里，海滨景区 2.93 平方公里。规划海域面积 22.65 平方公里，全部位于海滨景区。指在风景名胜区范围内二级、三级和四级景源周围相应区域。二级保护区的划定主要根据景源评定中所确定的二级、三级和四级景源及周边形成的景源环境所在区域范围。在景区范围内一级保护区外围、以及其他历史文化遗迹的周围应化为二级保护区。主要包括云台景区除一级保护区与宿城街道、留云岭村之外的其他区域，海滨景区东连岛山脊线以南区域、大沙湾景区西侧、北固山海滨区域、竹岛。

二级保护区以风景游赏和风景恢复为主，鼓励风景点建设，合理扩大其规模。严禁任何单位和个人在海堤内水域张网捕鱼、钓鱼，不得在水库水闸区水域游泳和停靠船只。保护现已生长发育较好的山林植被群落，加强珍稀植物的保护。对树种单一的人工次生林采取定向抚育建群树种的措施，加快其向顶级植物群落的演替。植被培育应以当地植物种群为主，局部地区可进行适当的植物引种，以体现生物多样性和植物景观多样性。严格控制区内设施规模和建设风貌，区内除必要的服务设施建设外，严禁新增其它类型的开发和建设，对建筑规模、建筑密度、建筑形式、建筑体量等需加以严格控制。加强道路交通管理，制定高峰期交通调控对策，并控制车速和车型。

### （三）三级保护区

规划面积2.99平方公里，其中云台景区1.81平方公里，海滨景区1.18平方公里。三级保护区是风景名胜区重要的设施建设区或环境背景区，是在一、二级保护区以外的区域，主要包括云台景区留云岭村、宿城街道，海滨景区的西连岛、东南岸沿线。

三级保护区可以进行符合风景名胜区规划的建设活动，严格禁止开山采石，加大封山育林和荒山绿化力度，逐渐消除裸露土层。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的审批程序，严格控制建设范围、规模和建筑风貌，并与周边自然和文化景观风貌相协调。

## 四、资源分类保护

### （一）花岗岩山体景观保护

维护原有地貌特征与地景环境，保护岩石与基岩、土层与地被，严禁炸山采石取土，防止水土流失。不得大范围的改变地形或平整土地，禁止对山体环境进行大量改造。充分利用现有地形地貌，保护山体自然生态环境、地质景观，对建设过程中受影响的地段采取相应的生态恢复措施，维系原有地质地貌等景物景观的完整性。

风景名胜区内禁止设立新的石料开采点，原有采石点一律停止开采，并逐步进行生态恢复。严格控制游客容量，防止过量游人对山体景观的破坏。对已经遭到破坏的自然山体，应按照工矿废弃地整治、矿山修复等相关政策及时进行生态恢复和景观改造，允许适度对整治后的区域加以利用，打造郊野公园等，但不得过度人工化以及影响风景游赏和周边资源保护。

加强对风景名胜区内外主要交通道路两侧及视线范围内山体的管理和保护，主要视觉面内禁止开山采石等任何破坏行为。对严重影响山景完整性的居民点进行疏解，对一般居民点的建筑高度、规模和形式进行严格控制。

## （二）基岩海岸、礁石沙滩景观

对连岛、北固山、后云台山主要对景面的建筑高度、密度等进行严格控制，疏解严重破坏景观的居民点，协调重大设施与海滨景观的关系。严格禁止在海滨上非法填海、侵占岸线、挖沙取土，禁止在风景名胜区水域内围垦浅海从事水产养殖活动。合理规划码头和航线，防止因港口建设导致海流改变而对海岸产生的破坏。控制游客容量，加强海岸生态工程建设，保持海岸生态系统的稳定。

根据《工业三废排放标准》和《建设项目环境保护法》等采取相应的防治措施，严禁污染物直排入海域。周边港口内渔船要配备防污设备和设施，禁止把污染物随便投入大海。

## （三）文物古迹保护

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》有关条款进行保护。同时对没有定级的文物古迹，设定相应的暂保等级，并建议按此申报和进行保护。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。对保护范围内的居民点进行疏解，并根据历史风貌和文物性质对其周边环境进行规划和整治。

对文物古迹的任何改动都要按法定程序报请相关文物主管部门批准，相关建设活动应报省级风景名胜区主管部门或管理机构核准。文物保护单位建控地带内建设项目也应履行相应申报程序。

对于寺庙等场所应加强管理，根据国家、省宗教事务管理规定，明确宗教活动场所复建或新建审批程序，不得以宗教活动名义破坏文物建筑的真实性和完整性。

## （四）山林植被保护

维护生态保护区内的自然植物景观，对破坏自然植物景观统一性的外来物种进行清除。重点培育本地物种，保护原生植物群落和物种环境。

对植被稀疏，或仅有零星低矮乔木或杂灌分布的区域，进行套种补植措施建设。通过造林工程，清除该部分区域内现长势较差的植株和杂草，套种补植生态景观效果较好的乡土树种，定期抚育，促进成林，提高该地块植被覆盖率，改善土壤性状，起

到更好的固持水土，涵养水源作用。

加强养护以保证林地健康发展，可考虑作定期实施巡护管理计划，清理林下杂草，做好病虫害预防措施，清除长势较差或枯死的植株并补植套种新的植株。

## （五）植物景观保护

### 1、植物生态保护

现有植被长势较好的，给予保护为主，进行适度的抚育整治措施。采取保守、谨慎的态度配置必要的步行游览和安全防护设施，配套必要的保护、环卫设施，消除游憩活动对森林生态环境产生的负面影响。在人群密集的区域，例如二桅尖、狼窝顶等核心景点周围，景观营造以近自然为特色。通过自然型植物配置，及自然材料（石材、木材、竹材等）多种材料的应用，与森林公园整体氛围相协调，营造亲近自然的优美风光。除少量游憩设施占地的林地以外，采取大面积封山育林的方式进行保育。有助于野生动植物的繁衍，恢复自然生境，局部改善城市生态环境。同时不定期的进行抚育择伐，择伐作业应掌握砍杂留主、砍密留均、砍小留大、砍衰留壮等原则。

### 2、植物生态抚育

现有植被长势一般的，以保护森林植被为基础，适当梳理林木；替换丛林中的病株或对过密的丛林进行适当间伐，套种或间种乡土植物及野生灌丛，促进植被向地带性植被方向发展。在遵循物种多样性、景观多样性、生态多样性的原则下，对需要重点恢复、培育、抚育、涵养、保持的人工植被区域、未成林造林地，采取小群落大混交的方式，如果季相变化单调，则可利用“开林窗”或结合择伐适当补栽适宜的彩叶开花树种等，逐步进行森林景观改造。

### 3、森林生态恢复

对于完全被破坏的困难立地如采石场，将生态复绿与整体景观结合起来，通过宕口覆绿、人工种植、恢复等措施来构建地带性的、物种丰富的、景观色彩艳丽的、生长稳定的、生态功能显著的森林景观。对改善森林公园的旅游条件，改造生态环境质量，具有重大意义。

通过合理选择乡土阔叶树种，分期分批进行人工种植，初步打造各景区景点特色，并通过后期不断补种当地乡土植物，增加林地植物多样性，提高森林植被群落的生态景观的稳定发展。

## （六）水系景观保护

严格保护、培育水源涵养林，提高林分质量，减少水土流失。为瀑布、溪泉景观的可持续利用提供保护支持。严格禁止可能导致水体污染、破坏的活动和行为，对溪流、湖泊、碧潭、坑塘各类水域即时进行清理和疏浚，不得擅自、随意围、堵、塞或作其它改变。加强对瀑布上游水源地的保护，严禁擅自截流、引水；加强对溪流中乱石、淤沙的清理，提高池潭的蓄排能力。

对水体进行清洁，打捞落叶、塑胶带等固体废弃物，保障水资源的景观价值；严禁利用风景名胜区中的各类水体从事养殖业。加强对溪流、瀑布、池潭等水体周边环境的绿化，保护好溪流两岸植被的完整性及山体地貌的原真性。

## （七）古树名木保护

建立详细的古树名木档案，标明位置，测量树形与体量，拍照留存，并进行长期监测。注重其生长势的变化，进行保护、复壮的专题研究，制定保护措施。设立标牌标明其保护范围，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。

严禁在古树名木周边使用明火。严禁砍伐、移植古树名木，严禁攀折树枝、剥损树皮，不得在古树名木上钉钉、缠绕绳索。必要时可对古树名木设立护栏、安装防雷装置。对衰老古树名木采取复壮措施。

## （八）危岩景观保护

主动避让撤离或隔离景观危岩的危险区，建设拦石沟、拦石桩、拦石网等限制景观危岩崩塌的滚落距离，减少危害面积，阻断崩塌进入旅游活动区，通过排水、防渗等方式减少地下水对景观危岩稳定性的影响；降低人类活动影响，避免在景观危岩周围进行爆破震动、工程施工，设置游客观景区域，避免临景观赏对景观危岩的破坏等；监测预警，建设监测预警网，监测景观危岩的运动位移，实时掌握景观危岩的动态变化特征；建立巡查制度，对稳定性较差的景观危岩，实行专人专店负责制，定期进行巡查，发现问题，及时上报处理。

对一些稳定性较差，随时可能崩塌的景观危岩，进行工程干预。强化景观危岩稳定性，在软弱结构面处，采用混凝土灌浆、支挡、锚固等方式，提高结构面抵抗抗滑

塌的能力，增加稳定性；改善景观危岩力学平衡条件，削去不影响景观危岩美观和稳定性的一部分，减少致塌力，采取坡角堆载，增加支持力，使得景观危岩朝稳定的方向发展。

## 五、建设控制管理

为了方便管理，规划确定了各保护区的分区控制与管理要求，包括设施控制与管理、人类活动控制与管理两个方面的内容。

### （一）分区设施控制管理

风景名胜区内因为生产、生活及旅游要求，需要进行一些必要的设施建设，根据云台山风景名胜区的情况，可分为道路交通、餐饮、住宿、宣讲咨询、购物、卫生保健、管理设施、游览设施、基础设施及其他设施等十种类型，具体控制与管理要求见下表：

表 6-1 分区设施控制管理一览表

设施类型		一级保护区	二级保护区	三级保护区
1. 交通	索道等	×	○	○
	机动车道、停车场	△	○	●
	游船码头	△	○	○
	栈道	○	○	-
	土路	○	○	○
	石砌步道	○	○	○
	其它铺装	○	○	○
	游览车停靠站	○	○	○
2. 餐饮	饮食点	×	△	○
	野餐点	×	△	○
	小型餐厅	×	×	○
	中型餐厅	×	×	○
	大型餐厅	×	×	○
3. 住宿	野营点	×	○	○
	家庭客栈	×	×	○
	小型宾馆	×	×	○
	中型宾馆	×	×	○
	大型宾馆	×	×	○
4. 宣讲	展览馆	△	○	○

咨询	解说设施	○	○	○
	咨询中心	○	○	○
5. 购物	银行	×	×	△
	医院	×	×	×
	疗养院	×	×	△
	商摊、小卖部	△	○	○
	商店	△	△	○
	卫生救护站	○	○	○
7. 管理设施	行政管理设施	×	○	○
	景点保护设施	●	●	●
	游客监控设施	●	●	●
	环境监控设施	●	●	●
8. 游览设施	风雨亭	○	○	○
	休息椅凳	○	○	○
	景观小品	○	○	○
9. 基础设施	邮电所	×	△	○
	多媒体信息亭	○	○	○
	夜景照明设施	●	●	●
	应急供电设施	●	●	●
	给水设施	●	●	●
	排水管网	●	●	●
	垃圾站	●	●	●
	公厕	●	●	●
	防火通道	●	●	●
10. 其它	消防站	●	●	●
	科教、纪念类设施	●	○	○
	节庆、乡土类设施	○	○	○
	宗教设施	○	○	○

注：●应该设置；○可以设置；△可保留不宜设置；×禁止设置；—不适用

## （二）分区活动控制管理

居民和游客的活动对风景资源影响是较大的，因此，对游客和居民在风景名胜区内的活动进行控制和管理，对风景保护而言是非常重要的，各分区内人类活动的控制与管理要求见下表：

表 6-2 分区活动控制管理一览表

活动类型	一级保护区	二级保护区	三级保护区
------	-------	-------	-------

旅 游 活 动	休闲散步	●	●	●
	登山	○	○	○
	骑自行车游览	—	○	○
	古迹探访	●	●	○
	文化交流	●	●	○
	摄影、摄像	○	○	○
	登高眺望	●	○	○
	采摘	—	○	○
	垂钓	—	○	○
	动植物观赏	●	●	○
	游泳	—	●	—
	海洋运动	—	●	△
	野营露营	—	○	△
	民俗节庆	—	○	○
	海滨休闲	—	●	△
	休养疗养	—	●	○
	文博展览	●	○	○
经 济 社 会 活 动	伐木	×	×	×
	采药、挖根	×	×	×
	开山采石、采矿挖沙	×	×	×
	放牧	×	×	×
	赢利性捶拓	×	×	×
	人工养殖、种植	×	△	△
	抽取地下水	×	×	△
	商业活动	△	○	○
科 研 活 动	采集标本	△	△	○
	科研性捶拓	△	○	○
	钻探	×	×	○
	观测	○	○	○
	科教摄影摄像	○	○	○
管 理 活 动	标桩立界	●	●	●
	植树造林	○	●	●
	灾害防治	●	●	●
	引进外来树种	—	△	○
	监测	●	●	●
	解说活动	●	●	○

注：●应该执行；○允许开展；△有条件允许开展；×禁止开展；—不适用

## 六、生态环境保护规划

规定对风景名胜区的生态环境实施分级保护，生态环境保护内容如下：

表 15-1 景区生态环境保护内容

保护区	大气环境质量	水环境质量	环境噪声和交通噪声	绿化覆盖率
一级保护区	达到一级标准	地表水达到 I 类	优于 0 类标准	超过 85%
二级保护区	达到一级标准	地表水达到 I 类	优于 0 类标准	超过 70%
三级保护区	达到一级标准	地表水达到 I 类	优于 0 类标准	超过 60%

### （一）大气环境保护规划

#### 1、目标

保护与维持良好的大气环境，景区大气环境质量达到一级标准。

#### 2、措施

严格控制污染源，禁止开发污染大气的项目。

改善道路和交通状况，减少汽车尾气污染；控制进入的机动车数量，加快对汽车尾气的治理，推广实行机动车尾气排放的技术性改造措施和绿色环保交通工具。

调整能源结构，推广使用清洁高效能源，景区内生活燃气普及率达到 100%。景区内低山区域的餐饮业、旅馆业及服务业全部使用天然气，高山上的餐饮点使用瓶装液化气。

在交通性道路两侧停车场周围进行植物配置时，适当种植可以吸收有毒气体的部分植物。统一栽种抗毒解毒力强的树种，发展植物净化，改善空气环境质量。

### （二）水环境保护规划

#### 1、水资源保护与生态开发

通过生态涵养林、植被护岸的建设构筑生态防护体系。禁止以任何形式向水体倾倒污水和废弃物，防止水体污染，保护地表水水质达到 I 类标准。在生态安全的前提下，以水体和岸线为基础进行低强度开发，主要是基于自然的游憩活动，但应制定严格的环境标准并通过环境评估。

针对旅游者行为进行教育指导和管理，防止垃圾、污水等对水质的破坏。

#### 2、保护措施

依托区域供水与分级增压供水，实施集中供水，节约用水，提高用水效率，提倡和加强污水资源化利用。

实施雨污分流，生活污水集中处理，达标排放，适时实施污水深度处理项目，在

二级处理的基础上进行污水三级处理，削减氨氮、总磷等污染物排放量。

有计划地对景区内河道、干渠、支渠进行清淤和疏浚，改善和增加生态水环境容量。

在开发建设景区中涉及水库和塘坝等水利工程的项目，应审核评价并履行水行政审批手续，距大坝、涵闸、溢洪道等水工建筑物之间预留足够的安全距离。

在开发建设景区中涉及涧沟河道的项目，按照《连云港市城市防洪规划（2008—2030）》的标准，预留足够的排水断面。

### 3、水环境保护

确保景区供水从处理到使用无污染；尽可能处理、再利用、循环回收利用景区现场水资源，降低水资源消耗总量；将不同源头的废水导入不同的废管道中；排水系统和废水处理系统的设计规划中要考虑到未来景区游人规模拥有足够的废管道网络及废水处理设备；最终确保水环境安全。

## （三）声环境保护规划

后云台山的噪音主要来自外围城市噪音等。

### 1、保护目标

将核心景区内的白天噪声控制在 50 分贝内，夜间噪声控制在 40 分贝内；其余区域的白天噪声控制在 55 分贝内，夜间噪声控制在 45 分贝内。

### 2、保护措施

远离噪音源。后云台山噪音主要来自外围城市噪音，设置噪音隔离措施，避免住宿接待设施靠近城区。

加强景区内道路交通管理，实行禁鸣、车速限制等，减少过境车辆穿越景区内部。

加强景区内第三产业的管理，对商业网点、市场合理布局，减少对周围环境的噪声污染。

## （四）生物多样性保护

积极开展封山育林工作，提高森林覆盖率和环境质量。加强对人工林的抚育，以原有的自然群落为前提，规划植物景观，使其形成各具特色的风景林，并逐步恢复顶级植物群落，维护植物的生态系统的平衡。正确处理好风景区的绿化建设与居民的生产活动及其他各项建设的关系，协调发展。严格控制建设项目的施工方式，防止对自

然地貌、森林植被的破坏，加强水土保持，防止水土流失。

### （五）固体废弃物整治

后云台山的固体废弃物主要来自居民生活垃圾、游客活动带来的垃圾，影响了景区的生态环境与整体形象，因此需要加强对固体废弃物的管理

#### 1、 目标

减少垃圾对水体和土壤的污染，保护景区的生态环境与整体形象。

#### 2、 具体措施

完善景区生活垃圾收运体系，及时清扫景区道路沿线及旅游接待点垃圾等，避免人流高峰期垃圾清理产生的扬尘、污水等。

对于游人步道、广场等游客经过和聚集地区，合理配备垃圾分类收纳设施，主动加强景区

垃圾管理，对游客进行宣传教育，控制并减少垃圾总量，严格要求并督促服务经营者尽可能重复利用各类资源，实现景区清洁化生产。

建立科学的垃圾箱搬运、清理体系。时间的选择要避免与游客的游览时间相冲突。

## 第七章 景观保护与利用规划

### 一、规划结构

为进一步加强景区发展控制与管理，做好全域系统的谋划，实现管理单元全覆盖，本次规划在总体规划的基础上适当增设游览区，最终形成如下结构单元：

云台景区：大桅尖游览区、万寿谷游览区、苏文顶游览区、留云岭游览区、宿城游览区、云门寺游览区。

海滨景区：滨海风情游览区、大沙湾游览区、西连岛游览区、东连岛游览区、北固山游览区，前三岛游览区

### 二、游览区规划引导

根据游览区的划分，按照风景资源的类型、现状及周边环境条件，合理确立各游览区景点保护与建设方式，并针对主要景点提出相应的规划建设引导建议。

#### （一）大桅尖游览区

规划面积：8.1 平方公里

规划定位：以幽静生态的自然山林、花岗岩景观为主要景观特色，围绕海上云台这一独特景观，强化极致观光体验，以寻幽揽胜、探胜探险、自然野趣为主要游赏内容的观光游览区。

规划引导：充分利用本区的山林、花岗岩景源，开展观光、体验等活动。加强对山体植物景观风貌特色的营造，强化景观特征，注重对花岗岩体的保护。配置旅游服务站，设置游览换乘点，加强步行与车行的有效衔接。

#### （二）万寿谷游览区

规划面积：13.4 平方公里

规划定位：以山林野趣、民俗文化为主要特色，以文化展示、宗教朝圣、休闲观光为主要游赏内容的休闲游览区。

规划引导：恢复以法起寺、悟道庵等为代表的宗教、民俗文化景源。法起寺结合“佛从海上来，东土第一寺”的历史典故进行提升，加强宗教观礼与文化展示功能，

丰富游赏内容。悟道庵结合自身丰厚的历史底蕴、人文内涵和幽静环境，增加文化展示、科普教育功能。整治提升法起寺周边的景观风貌，强化法起寺、悟道庵周边的地块的宗教文化符号，重点加强环云台山路沿线景观的整治与提升，打造“民俗传承、宗教朝觐”的文化场域。

### （三）苏文顶游览区

规划面积：6.1 平方公里

规划定位：以幽谷溪涧、奇峰峭壁为景观特色，以徒步登山探险、自然观光、山谷探幽体验为主要游赏内容的休闲游览区。

规划引导：依托溪涧、水景、山景可进行适量的休闲体验开发，增加山地冒险体验，合理配套一定规模的旅游服务设施在景点建设总注重与周边山林环境的联系。北部形成山地运动探险区；南部营造溪涧洞穴观光区。

### （四）留云岭游览区

规划面积：4.2 平方公里

规划定位：以留云岭长寿村文化为主题，依托优质的山水资源条件，布局规模化的茶园，展示特有的山地型历史文化名村，打造田园生活体验区。

规划引导：深入挖掘留云岭村历史文化遗迹，形成特色文化景源，加强对山水空间环境的营造，重点以长寿乡村为展示重点。景点建设中注重民俗文化和山水环境的展示，注重强化新建建筑与周围山林、茶田景观相协调。

### （五）宿城游览区

规划面积：1.0 平方公里

规划定位：结合宿城街道的实际发展需要，以宿城乡为中心，积极引导居民参与景区旅游产业，建设以集镇休闲、主题购物、宜居生活为功能的综合旅游服务区。

规划引导：优化用地布局，合理配置游览设施用地和居民点用地，加强特色配套服务设施的打造，合理组织游线，丰富区域游线和游览内容。

### （六）云门寺游览区

规划面积：7.00 平方公里

规划定位：以山林古寺与自然山景为主要特色，兼具宗教文化与赏景健身的城市

山林游览区。

**规划引导：**为了更好的延续名山历史文化，除了保留必要的道路设施外，其它地区应得到充分的保护，禁止开山采石、恢复自然植被，并修复部分历史景点，重点修复云门寺，使其延续历史名山的风貌和文化内涵。

### （七）西连岛游览区

规划面积：0.7 平方公里

**规划定位：**结合西连岛纯正的海洋渔业支柱产业，以集渔港休闲、海鲜品鉴、体验渔村风情为主要游赏内容的本土风情游览区。

**规划引导：**整治与提升现状民居风貌，完善基础设施和游览服务设施，引导西连岛的居民参与到景区的建设。建设西连岛的游览车行道路，完善车行游览体系。西连岛区域为滨海特色村庄，提升旅游设施档次，增加游览内容，打造连岛的门户入口和旅游服务基地。

### （八）大沙湾游览区

面积：0.6 平方公里

**规划定位：**以大沙湾水上运动为主要特色，以水上运动、演艺为主要游赏内容的休闲体验游览区。

**规划引导：**在现状游赏项目的基础上，建设主题游览设施和水上运动平台，强化区域主题游乐氛围。举办演艺活动，引爆人气，增加旅游服务设施，提高服务水平和设施的档次。建设大沙湾至西连岛的游览车行道路，加强与周边游览区的交通联系。改造提升大沙湾的整体景观环境，重点展示大沙湾的游乐主题。

### （九）滨海风情游览区

面积：1.9 平方公里

**规划定位：**以基岩礁石、海蚀沙滩、西汉界域碑和宗教文化为主要特色，以文化探源、宗教朝拜、古迹欣赏和地址科普为主要游赏内容的风景游赏区。

**规划引导：**加强周边环境整治，建设具有高档次的游览设施。完善滨海休闲娱乐活动的项目，引入科普教育、观测等活动。建设国家游步道，加强与大沙湾、东连岛的游览交通联系。建设基岩海岸生态游览观光步道。建设鹰游门至苏马湾的游览车行道路，完善车行游览体系。完善基础设施工程，保护海岛的整体自然环境。在连岛大

桅尖建设山顶平台，建立森林防火监控设施，建设气象、生态、游客等多种监控设施。

#### （十）东连岛游览区

面积：2.7 平方公里

规划定位：以良好的植物条件和幽静的自然区位条件主要景观特色，具有自然野趣游览、休闲体验等功能的休闲度假游览区。

规划引导：依托连岛水库、及其幽静的自然区位条件，完善旅游及配套服务设施，形成滨海休闲度假功能区。加强与周边游览区的游步道系统联系，结合森林防火道建设国家游步道。改善连岛水库及其周边山林的游赏环境，增加游赏内容，开展山林观光、森林探险等游赏活动。

#### （十一）北固山游览区

面积：2.4 平方公里

规划定位：依托北固山现状登山步道，寻求与后云台山差异化发展，打造侧重市民休闲游憩、运动健身的近郊森林休闲公园。

规划引导：保持原生态沙滩风貌，打造滨海休闲海湾，为市民游客提供海边日常休闲的日光浴场。依托山地及森林资源，建设城市休闲公园，将城市景观与自然生态完美融合，提供运动康体、休闲娱乐等项目。景区内部设置三级栈道系统作为景区主要交通方式，加强景区内外联系，串联各景点，沿滨海山体设置滨海特色栈道，增加景区特色和吸引点。在滨海礁石中设置玻璃观景平台，通过底部玻璃欣赏滨海之景。

#### （十二）前三岛游览区

面积：0.2 平方公里

规划定位：依托前三岛水产资源丰富、海域生物完整性良好、生态未遭外界破坏的纯净良好自然基底条件，打造以海洋为主题的休闲娱乐区。

规划引导：根据车牛山岛、达山岛、平山岛三岛不同的特色，分别打造成海钓潜水圣地、红色基地、海洋牧场，丰富岛屿运动休闲、文化体验等功能。改造现存营房，打造海上星空观测点。

### 三、景点规划建设引导

#### （一）建设引导类别

针对各个景点的不同特征及利用条件，进一步细化规划建设引导要求，明确景点的保护与利用方式。规划根据其现有景观风貌质量，兼顾其利用条件，分为维护、提升、修复、扩建和新建六个类型。

### 1、维护

原有景源价值较高、景观风貌完好，在利用和建设过程中应予以严格保护的景点。在景点的规划建设过程中应强调对景源本体的严格保护，保持其原有风貌；对于由年代久远而受损的景源，延续其原有风貌，以修缮和保护景源本体为主，不再扩大和新增建设项目。逐步完善景点周边环境以及标识体系的建设，进一步优化景点可达性。

### 2、提升

原有景观风貌基本完好，需要通过局部整饬进一步提高其景观品质的景点。在景点的后续建设过程中，应延续原有景观风貌，确保整体环境的协调性。

### 3、改造

现状景观风貌质量较差，需要进行全面整改的景点。在改造过程中应深入挖掘景源自身内涵，并注重与周边景观风貌的协调。

### 4、修复

现状为遗址遗迹，需重新整理挖掘的景点。规划建设过程中应严格按照《中华人民共和国文物保护法》的要求，做好深入调查研究，为景点修复提供充分的历史依据，景源周边区域环境建设，建设规模及风貌应与遗址遗迹风貌相协调，充分展示历史遗存的文化内涵，体现其真实性。

### 5、扩建

原有景观风貌较好，需要进一步扩展其游赏空间的景点。在景点的后续建设过程中，应注重新建区域与现有景点景观风貌的协调。

### 6、新建

结合现状未利用景源和新增游览区域拟进行建设的景点。规划建设过程中应严格控制建设规模及风貌，注重与周边景观风貌的协调。

## （二）景点规划建设与引导

### 1、大桅尖游览区

该游览区整体以维护与提升类为主，注重对自然现状的尊重，仅提供必要的观景

设施和通行设施，

表 7-1 大桅尖游览区主要景点保护与利用引导一览表

景点名称	景点等级	建设引导类别	建设思路
后云台山云海	一级	维护	作为后云台山的标志性景观，应提升几个观景台周边环境景观，加强生态保护。
二桅尖	一级	维护	保护山体自然环境、地质景观，保护视线视廊，加强整体景观
三桅尖	一级	提升	风貌格局控制。禁止对山体环境进行大量改造
楸树林	二级	提升	只宜开展观光游览、生态旅游活动。加强科普知识展示介绍
云台山抗日石刻群	二级	提升	整治周边环境，严格保护题刻等文物保护单位，合理安排各项游赏活动设施。
后云围屏山	三级	提升	进一步完善游步道系统，做好景点保护措施，为徒步野游等游
后云狼窝顶	三级	提升	赏活动提供必要的安全与防护措施。保护山体自然环境、地质
大鹰嘴	三级	提升	景观，保护视线视廊，加强整体景观风貌格局控制。禁止对山
皇古洞	三级	提升	体环境进行大量改造。
一线天	三级	维护	配建游步道、小卖部等游览服务配套设施，完善主要游赏功
龙潭涧	三级	维护	能。
凰窝水库	三级	提升	进一步加强生态环境的保护，限制设施建设，
杜鹃园	三级	提升	
雪道寺	三级	提升	在生态自然景观保护的前提下，科学合理的利用自然资源，配
大龙顶	四级	维护	建服务建筑，并充分利用自然地形组织游步道等。
旗台山	四级	维护	遵循保护要求，结合景点展示建设部分游览服务设施
			保护山体自然环境、地质景观，保护视线视廊，加强整体景观
			风貌格局控制。禁止对山体环境进行大量改造

## 2、万寿谷游览区

该游览区整体现状情况较好，以提升类为主，注重对人文资源的挖掘，整治景点周边环境，增设必要的观景设施和通行设施，

表 7-2 万寿谷游览区主要景点保护与利用引导一览表

景点名称	景点等级	建设引导类别	建设思路
银杏	一级	维护	保护现状银杏及周边生态环境，必要时可对古树名木设立护栏、安装防雷装置。注重其生长势的变化，进行保护、复壮的专题研究，制定保护措施，合理发挥科普展示作用。
法起寺	一级	维护	整理环境，加强与其他景点的游步道的联系，进一步完善内部功能，充分发挥文化教育展示作用。
万寿谷	二级	提升	加强生态环境的保护与建设，结合周边优渥的山林环境、空灵

			幽谷，打造佛教文化体验区。
船山飞瀑	二级	提升	加强景点周边配套设施建设，增加观赏面，加强与其他景点的互联互通。
陶渊明文化园	二级	提升	保护现有生态自然环境及文化遗迹，充分挖掘历史文化内涵，
悟道庵	二级	提升	建成为兼具景观与休闲特色的文化园。
悟道庵遗址	四级	维护	整治周围环境，严格落实文保单位要求，周边区域增设部分游憩设施。
悟道庵石刻群	四级	维护	

### 3、苏文顶游览区

该游览区整体以新建与提升类为主，注重对自然现状的尊重，挖掘新的游赏方式，增设观景设施、交通设施，补齐必要的服务配套。

表 7-3 苏文顶游览区主要景点保护与利用引导一览表

景点名称	景点等级	建设引导类别	建设思路
苏文顶	一级	提升	保护山体自然环境、地质景观，保护视线视廊，加强整体景观风貌格局控制。禁止对山体环境进行大量改造。
仙人洞	二级	新建	
大沙涧	二级	新建	
雁门关	三级	新建	
万丈岩	三级	新建	
狮怀	三级	新建	
烟墩山水库	四级	提升	
黄谭庙	四级	提升	
冯子材烽火台遗址	四级	提升	

### 4、留云岭游览区

该游览区整体以提升和维护为主，加强对现状游赏空间的整治，增加必要的便民游憩设施，方便周边居民的日常游憩需求。结合宿城旅游服务中心，增加休闲度假类的游赏空间。

表 7-4 留云岭游览区主要景点保护与利用引导一览表

景点名称	景点等级	建设引导类别	建设思路
保驾山	二级	提升	在现状基础上进一步突出历史故事的介绍与展示内容，完善周边游览服务设施。
宿城水库	二级	提升	进一步加强生态环境的保护与建设。

张保皋纪念馆	二级	提升	进一步完善使用功能，需加强步行通道与其它景点的联系，在现状已建基础上进一步突出当时文化的介绍内容，增强纪念、展示功能。
仙人屋	三级	新建	以宿城水库为资源背景，挖掘仙人文化，打造以休闲度假体验为主题的特色景点。
子午亭	三级	维护	较好观景点之一，需充分发挥已建管理服务设施的作用。
炮台岭	四级	维护	保护山体自然环境、地质景观，保护视线视廊，加强整体景观风貌格局控制。禁止对山体环境进行大量改造。
道帽岭	四级	维护	保护山体自然环境、地质景观，保护视线视廊，加强整体景观风貌格局控制。禁止对山体环境进行大量改造。
绿汪	四级	维护	保护现状生态环境，加强与其他景点的游步道等游览设施联系。
仙人屋石刻	四级	维护	整理环境，保护题刻。整治周围环境，增设游憩设施，供游人观赏。
张家大院碉楼群	四级	提升	严格保护历史遗迹，挖掘碉楼群特色，结合黄崖村现状村庄环境，打造特色风貌村。

## 5、宿城游览区

该游览区主要依托宿城街道所在地区，积极引导居民参与景区旅游产业，建设以集镇休闲、主题购物、宜居生活为功能的综合旅游服务区。

表 7-5 宿城游览区主要景点保护与利用引导一览表

景点名称	景点等级	建设引导类别	建设思路
枫树湾溪涧	二级	提升	加强生态环境保护，限制设施建设。加强与其他景点的游步道等游览设施联系，进一步对细部设施进行完善。
乌龙潭瀑布	二级	提升	
枫树林	二级	维护	

## 6、云门寺游览区

该游览区现状为自然山林与古寺遗址遗迹，规划依托对云门寺历史文化的发掘，结合山林景观改善修复，打造具有文化底蕴的城市山林游览区。

表 7-6 云门寺游览区主要景点保护与利用引导一览表

景点名称	景点等级	建设引导类别	建设思路
云门寺	三级	修复	参照古迹典籍，对云门寺进行考证发掘，科学对其进行修复，并串联周边游线，形成宜人的游览环线。
华盖山	三级	提升	修复宕口，改造林相，改善山体景观，并因地制宜开展登山步道的串联组织。
梅岭	三级		

蓑衣山	三级	
-----	----	--

## 7、西连岛游览区

该游览区现状主要是西连岛村，渔民常年聚居于此，规划依托西连岛纯正的海洋渔业支柱产业，打造集渔港休闲、海鲜品鉴、渔村风情于一体的特色风貌游览区。

表 7-6 西连岛游览区主要景点保护与利用引导一览表

景点名称	景点等级	建设引导类别	建设思路
西连岛村	二级	改造	保护独特的山海交融景观和基岩沙滩岸线资源；彰显传统渔村聚落与自然地貌有机结合的特色格局和风貌；增加现代化基础设施和公共服务设施；打造融生态保护、文化传承、旅游休闲于一体活力海岛。

## 8、大沙湾游览区

位于连岛中部，在现状的大沙湾游乐园儿童游乐、海底世界、冰雪世界、游艇馆等项目的基础上，整合片区资源，打造以水上运动、演艺为主要游赏内容的主题游乐游览区。

表 7-7 大沙湾游览区主要景点保护与利用引导一览表

景点名称	景点等级	建设引导类别	建设思路
大沙湾	二级	提升	配建餐饮、游步道等游览服务配套设施，完善主要游赏功能
冰雪大世界	二级	提升	加强绿化景观的配置，弱化现代建筑体量感
水族馆	二级	提升	
滨海公园	四级	提升	在现有景观、服务设施的基础上，以环境细部的整理、完善为主并充分利用自然地形组织景观桥等方式连接景区游览路线
海文化广场	四级	提升	

## 9、滨海风情游览区

位于核心景区，拥有江苏最好的礁石细沙滩的资源价值，对植被、森林进行修复，并结合绿道、步道以及艺术景观节点，打造以文化探源、宗教朝拜、古迹欣赏和地质科普为主要游赏内容的风景游览区。

表 7-8 滨海风情游览区主要景点保护与利用引导一览表

景点名称	景点等级	建设引导类别	建设思路
连岛大桅尖	一级	维护	保护山体自然环境、地质景观，保护视线视廊，加强整体景观

海蚀崖	一级	维护	风貌格局控制。禁止对山体环境进行大量改造
苏马湾	一级	提升	严格保护海湾景观特征，配置公厕、洗浴间等必要的服务设施，提升环境景观，加强生态环境。
西汉琅琊界域碑	二级	维护	整理环境，落实文物保护相关要求，加强与其他景点的游步道的联系，进一步完善内部功能，充分发挥文化教育展示作用
羊窝头	三级	维护	
邓小平纪念园	三级	维护	
金圣禅寺	三级	提升	在生态自然景观保护的前提下，科学合理的利用自然资源，配建服务建筑，并充分利用自然地形组织游步道等方式连接景区游览路线
孔雀园	三级	提升	

## 10、东连岛游览区

该游览区拥有良好的植物条件和幽静的自然环境，打造具有自然野趣游览、休闲体验等功能的休闲度假游览区。

表 7-9 东连岛游览区主要景点保护与利用引导一览表

景点名称	景点等级	建设引导类别	建设思路
连岛水库	三级	提升	
镇海寺	三级	维护	
鹰游门	四级	提升	在生态自然景观保护的前提下，科学合理的利用自然资源，配建服务建筑，并充分利用自然地形组织游步道等方式连接景区游览路线

## 11、北固山游览区

该游览区位于连云区中心，周边毗邻各城市功能区，一方面作为滨海山体制高点，具有绝佳的自然景观资源，同时也是周边城市居民的中央公园。

表 7-10 北固山游览区主要景点保护与利用引导一览表

景点名称	景点等级	建设引导类别	建设思路
东哨	二级	提升	
滨海沙滩	三级	提升	整理环境，加强与其他景点的联系
山间跌溪	四级	维护	
竹岛	三级	提升	提升环境质量，配置必要的游赏相关服务设施。
海钓中心	四级	提升	
望海观景台	四级	维护	该四处观景台是北固山较好观景点之一，应在生态自然景观保护的前提下，优化环境景观。
碉堡观景平台	四级	维护	
官台望海	四级	维护	
观海台	四级	维护	

## 12、前三岛游览区

前三岛位于连岛东北约 40 公里海域，远离城市的喧嚣，神秘而秀美，自然生态环境十分的突出，适合开展高端生态旅游活动，

表 7-11 前三岛游览区主要景点保护与利用引导一览表

景点名称	景点等级	建设引导类别	建设思路
平山岛	二级	提升	保护礁石沙滩、候鸟气息等自然环境，加强与内部的联系。适度开展海上观光旅游、生态考察等活动，增设简易的旅游服务配套。
达山岛	二级	提升	
车牛山岛	二级	提升	
石房营地	四级	新建	改造并提升现存营房，打造滨海特色的石房营地，建筑风格主要以古朴、自然、生态的风格为主，与周围景观协调统一。

## 四、游赏活动引导

### （一）游赏活动类型

规划以景区的资源特征为基础，结合未来旅游发展需求，在巩固观光旅游的基础上，积极拓展休闲游憩、休养度假等功能，逐步完善科普教育等公益功能，形成以文化旅游为引领，观光旅游为主体，休闲度假、科普教育为补充的游赏模式，适应公众旅游模式的转变，促进景区的可持续健康发展。

### （二）游览区游赏活动引导

根据《风景名胜区总体规划标准》对游赏项目分类，在充分分析各游览区景观、地形地势等条件的基础上，深化并适当调整上位总体规划设置的游赏活动类型，具体如下：

表 7-12 云台景区、海滨景区游赏活动一览表

游览区	游赏类别	游赏项目
大桅尖游览区	审美欣赏	揽胜、摄影、写生、寻幽、访古、寄情、鉴赏
	野外游憩	消闲散步、郊游、登山攀岩、空中游
	科技教育	观测研究、科普
万寿谷游览区	野外游憩	消闲散步、郊游、登山攀岩
	审美欣赏	摄影、写生、寄情、鉴赏
	文化体验	特色文化、节庆活动、宗教礼仪
	科技教育	科普、教育、文博展览、纪念

	其他	情景演艺、歌舞互动
苏文顶游览区	野外游憩	郊游、徒步野游、登山攀岩、探胜探险
	审美欣赏	揽胜、摄影、写生、寻幽、访古、寄情、品评
	科技教育	观测研究、采集
留云岭游览区	野外游憩	消闲散步、郊游野游、垂钓、登山攀岩、骑驭
	审美欣赏	访古、鉴赏
	娱乐休闲	游戏娱乐、垂钓
	户外运动	健身、体育运动
宿城游览区	文化体验	民俗生活、特色文化、节庆活动、社交聚会
	娱乐休闲	游戏娱乐、拓展训练、演艺
	康体度假	避暑、休养、温泉浴
	其他	情景演绎、歌舞互动、购物商贸
云门寺游览区	文化体验	民俗生活、特色文化
	野外游憩	消闲散步、郊游野游
	审美欣赏	访古、鉴赏
滨海风情游览区	文化体验	民俗生活、特色文化、节庆活动、劳作体验、社交聚会
	审美欣赏	览胜、摄影、写生
	野外游憩	消闲散步、郊游、自驾游
	康体度假	避暑、休养、疗养、温泉浴、海水浴、日光浴
	其他	情景演绎、歌舞互动、购物商贸
大沙湾游览区	娱乐休闲	游戏娱乐、拓展训练、演艺、水上水下运动、冰雪活动
	审美欣赏	摄影、写生
	户外运动	健身、体育运动
	康体度假	避暑、休养、疗养、温泉浴、海水浴、日光浴
	其他	购物商贸
连岛游览区	野外游憩	消闲散步、郊游
	审美欣赏	览胜、摄影、写生、寻幽、访古
	文化体验	节庆活动、宗教礼仪
东连岛游览区	康体度假	避暑、休养、疗养、温泉浴、日光浴
	审美欣赏	摄影、写生
	野外游憩	消闲散步、郊游、徒步野游、登山攀岩
	休养保健	避暑避寒、野营露营、休养、森林浴
	其他	购物商贸
北固山游览区	野外游憩	消闲散步、郊游、徒步野游、登山攀岩
	审美欣赏	览胜、摄影、写生
	娱乐休闲	垂钓
	户外运动	健身、体育运动
前三岛游览区	野外游憩	郊游、徒步野游、登山攀岩、野营露营、探胜探险、空中游
	审美欣赏	览胜、摄影、写生、寻幽、寄情
	娱乐休闲	垂钓

## 五、游赏线路组织

### （一）规划构思

云台景区构建胜境怀古、宗教民俗等游览路线

海滨景区依托景区的海岸沙滩，构建海岛度假游线。

### （二）观光游览类主题游线

#### 1、胜境怀古游线

云海胜景的极致自然景观和山海港城的独特空间区位是景区最为突出的吸引点，围绕这两点，以二桅尖、三桅尖为目的地，开展胜景怀古游线。

线路设计：张保皋纪念馆——子午亭——仙人屋——万寿谷——法起寺——陶渊明文化园——抗日石刻——二桅尖——三桅尖。

#### 2、宗教民俗游线

独具魅力的自然环境孕育出丰富的历史典故，焚修灭度、舍舟入山、保山驻跸、鹫峰兴佛、石室题诗、因山设防典故等为景区增添了无限的情趣和神秘的氛围。充分利用这些资源，结合法起寺、悟道庵等场所，开展具有鲜明的历史特色和丰富的文化内涵的宗教民俗活动。

线路设计：张保皋纪念馆——仙人屋——宿城水库——保驾山——法起寺——陶渊明文化园——悟道庵石刻群——悟道庵。

### （三）休闲度假类主题游线

#### 1、海岛度假游线

连岛游览区拥有江苏省规模最大的天然沙滩——大沙湾沙滩，以大沙湾主题乐园为中心，结合西连岛游览区、东连岛游览区，开展海岛度假活动。

线路设计：西连岛村——冰雪大世界——水族馆——鹰游门——羊窝头——邓小平纪念公园——西汉界域碑——苏马湾。

### （四）运动探险类主题游线

#### 1、山林探幽游线

大沙涧、万寿谷、枫树湾等幽谷，是景区内自然生态环境保存较为完整，植被景观较为突出的地区，拥有楸树、枫杨等色叶树种构成的风景林。利用自身的地形地势、

坡度、自然植被等条件，开展山林探幽活动。

线路设计：船山飞瀑——枫树画苑——枫树湾——万寿谷——后云狼窝顶——楸树林——凰窝水库——皇古洞；

线路设计：大沙涧——仙人洞——苏文顶——雁门关——万丈岩——后云围屏山——后云狼窝顶——楸树林——凰窝水库——皇古洞。

### （五）日常游憩类主题游线

考虑到云台景区与海滨景区紧邻城市，为进一步方便市内居民享受风景名胜区的资源条件，实现景区与城市的共建共享，共在云台景区西北、云台景区西南、北固山周边设置三条供周边居民休闲游憩的小环线。

线路设计：石和尚——枫树画苑。

## 六、植物景观规划

以现代景观生态学理论为指导，以充分发挥景区植被的生态、景观和社会效益为目标，运用林学、生态学和景观生态学原理，分类施策，对低效森林景观因地制宜地实施“造、补、改、疏、育”等改造措施；合理调整林种结构、树种结构；发展多树种、多层次、多色彩、多功能的生态景观林，提高森林生态系统的稳定性，实现旅游由单一的山林景点到森林游憩、森林康养等综合功能的转变，满足人们休闲娱乐、体验自然和科普教育的需求。

### （一）规划构思

#### 1、保护植被、生态优先

以保护和梳理景区现有植被资源为重点，在保护植被的前提下，以自然生态演替为主，人工促进为辅，结合景区布局及发展规划，形成多树种、多层次、多林相、乔灌草结合的稳定植被生态系统，并为社会经济的可持续发展创造良好条件。因此，在规划、建设过程中必须优先考虑生态效益，兼顾景观和社会效益。

#### 2、以人为本，以景取胜

规划主要目的为游人提供优良的森林生态与景观。规划要注重视觉效果和人的身心健康，体现方便游人、环境幽雅和森林小气候明显的特色。

#### 3、因地制宜，体现特色

根据景区不同地段的自然条件、森林功能，结合功能区划结果，确定适宜的目标群落类型，在保留现有优势树种、不大规模破坏现有植被的基础上，选择生态功能稳定、观赏价值较高、具备主导功能的树种，例如黄连木、朴树、枫香、柿树、化香、合欢等。注重绿化树种的多样性，并考虑地貌、土壤和水分因素等对树种的影响，促进森林群落向顺行演替方向发展。

#### 4、整体推进，突出重点

云台山风景名胜区面积大、范围广，优化提质规模较大，内容较多，在整体推进的同时，对建设项目的安排要有所侧重。根据实际情况，优先考虑杉木林改造、山樱花资源保护与提升和映山红资源保护等项目。

### （二）重点林林相改造

#### 1、改造目标

为提高云台山风景名胜区的景观价值，美化生态环境，加强对原生植物的保护，人工栽植应顺应地形肌理，必须在保护好现有植被的基础上，统一规划、逐步调整、充实提高，使之形成层次丰富、林相多样且具有季相变化的植被群落。

##### （1）营建多种森林类型，促进生物多样性恢复

类型多样性的植被景观是生物多样性保护的基础要素之一。项目从不同立地环境出发，结合各功能区的主导景观需求，营造丰富多样的森林景观。为各种生物提供优良的栖息场所，从而起到保护与恢复物种多样性的目的。

##### （2）促进森林生态系统稳定，充分发挥森林生态效应

在生物多样性恢复的基础上，充分发挥生态系统自我维持的内在调节机制，促进森林顺向演替，提高森林抗干扰能力，减少病虫害及火灾发生频率，促进森林生态系统稳定。在保护与恢复生态系统的基础上，充分发挥森林生态系统在保持水土、涵养水源、净化污染等多方面的效益。

#### 2、林相改造技术措施

##### （1）野生桃林改造

改造措施：实施透光抚育和卫生伐，伐去长势弱的野生桃树并有选择的保留小乔木和成熟乔木，促进更新；将高密度群落的树种择伐后，移植到低密度的群落中，平衡群落密度；增加群落结构中的海桐、木槿、紫穗槐等灌木和苜蓿、狗牙根等草本层。

同时保留或栽植生长良好的当地树种和珍贵树种，与地被、灌木相结合创造层次丰富的景观空间，实现桃花花期之外的景观互补。

### （2）复合型茶园改造

改造措施：

#### ①茶—林复合

这种立体复合种植方式，就是在条栽茶行空间，每隔 3~4 m 栽式，是在茶园四周及梯式茶园的梯坎上，种1株植物。在茶林立体复合林术中，可选用南京椴、三角枫、黄山栾树等。因为树种春季发芽较迟，对春茶生产影响不大；夏季枝叶茂盛，可为茶树遮荫，有利于改善生态环境，提高夏茶品质；秋季落叶多，能增加土壤有机质，且观赏价值高。

#### ②茶—花复合

在茶园空隙地适当栽植一些茉莉花、油用牡丹、桂花、金银花等香花，或者间作一些茶花、月季、含笑等花卉，形成茶与花生态群落。这些间作的花卉可优化茶叶品质，特别是那些香花开放，能使茶叶中略含混合花香。综合利用率高，可大大提高这些花卉的产量和品质及茶与花卉综合利用，经济效益高。

#### ③茶—果复合

在空地较大的茶园内或者茶园四周，间作一些石榴、柿树等果树。实践证明，实行茶果间作的茶园，只要加强管理，增施肥料，不但不影响茶叶的产量和品质，还可获取茶果双丰收。

### （3）杉木林改造

改造措施：采取透光抚育和卫生伐，清除被压木和病腐木，促进杉木林生长，突出杉木纯林景观；适当补植栾树、榉树等阔叶树种，丰富景观，提高群落生态稳定性。

树种选择和配置模式：该区域林分改造主要是对实施抚育和补植观赏阔叶树种。可选择的树种有：黄檀、栾树、榉树、月季、枫香、红花檵木、凤尾兰等。

### （4）栎林改造

改造措施：实施综合抚育，清理林下枯死木、衰弱木、病虫木，并对郁闭度过高的纯林进行透光间伐，根据林分树木生长期情况，合理调整林分疏密度和株行距，促进林分通风透光；分步改造，促进林下植被生长，形成良好的森林生态系统，并可因地制宜适当添加部分常绿树种及当地的观赏树种，如松类、丝棉木、黄连木、枫香、

乌柏、野茉莉等适宜当地生长的树种。在靠近景区附近的道路两侧，可以适当种植一些如观花类草本植物。

树种选择和配置模式：该区域林分改造主要是透光抚育、卫生伐和补植观赏树种，并逐渐改造为群落结构稳定的复层林。可选择的树种有：女贞、石楠、杨梅、油茶、珊瑚树、油茶、木荷、木槿、小蜡、八角金盘。

#### （5）黑松林改造

改造措施：实施卫生伐，伐除病死树、枯死树、其它病虫树和受害木；同时实施补植造林，选择树种以当地乡土观叶观花观果等树种为主，如黄连木、乌柏、白木乌柏、枫香、野茉莉、水榆花楸、四照花等，促进其自然地带演替类型发育，提高林分的整体搞性和稳定性。

树种选择和配置模式：该区域林分改造主要是对黑松实施更替、补植阔叶树种，并逐渐改造为特色针叶林景观的森林群落。可选择的树种有油松、云杉、白皮松、黑松、圆柏、榆树、乌柏、白腊等。

## 第八章 旅游服务设施规划

### 一、上位规划要求

《云台山风景名胜区总体规划（2011—2030）》中对旅游服务设施做了较为细致的安排，包括分级配置与布局、建设控制引导、床位数规模控制等，本次详细规划应严格落实上位规划要求，结合时代背景与发展需求，对规划内容进一步细化完善。

#### （一）旅游服务设施布局与分级配置

总规设四级旅游服务设施基地，其中旅游服务基地 2 处、服务中心 6 处、服务点 16 处、服务站 27 处，其中云台景区设服务中心 1 处、服务点 3 处、服务点 5 处，海滨景区设旅游服务基地 1 处、旅游服务点 1 处。

旅游服务基地：设施齐全，分布集中，规模较大，连岛旅游服务基地则是开展海滨休闲度假的重要区域。

旅游服务中心：提供必须的旅游服务项目，但标准较服务基地要低，并设置适量的住宿设施。

旅游服务点：提供简易的游览、购物、卫生保健、宣传咨询及宿营场地等服务项目。

旅游服务站：分布在主要景点附近，提供较简易的购物、咨询等服务项目。

表 8-1 总规旅游服务设施基地分级配置一览表

旅游服务基地	游览设施、餐饮设施、住宿设施、购物设施、卫生保健设施、宣传咨询、旅游管理设施
旅游服务中心	游览设施、餐厅、少量旅馆、商店、门诊、宣传咨询、旅游管理
旅游服务点	饮食店、商店、简易宣传咨询、旅游管理
旅游服务站	饮食点、商亭、救护站、简易宣讲

#### （二）游览设施建设控制引导

连岛地区旅游服务基地用地规模 109 公顷，游览设施以海滨休闲、观光游憩为主题，景观建筑的风貌可在传统基础上适当创新，既体现历史的延续性，又能反映与时俱进的时代感。建筑以小体量、生态型为主，多采用石、木材料，也可根据景点建设的主题和需要适当采用一些新材料与新技术，建筑高度以两层为主。整体建筑色调以清新明快的白色、褐色为主。

### （三）床位规模控制与分布

风景名胜区紧邻连云港市区，除海滨景区的连岛可以开展海滨休闲度假活动，需要设置一定规模的旅游接待床位外，其它景区的旅游接待设施主要依托城市，少部分可结合游览活动内容集中在旅游基地和服务中心内，既可以满足游览的方便快捷、也保证了风景名胜区的整体游览环境的纯净。

风景名胜区内的总床位数量控制在 4700 个以内，其中连岛旅游基地和花果山旅游基地分别为 2400 个和 1200 个、锦屏山旅游服务中心 200 个、东磊旅游服务中心 300 个、太白涧旅游服务中心 300 个、宿城旅游服务中心 300 个。在旅游高峰日，可结合风景名胜区周边的居民点开展民俗接待活动，拓展旅游接待能力。

表 8-2 旅游接待床位划一览表

景区	星级宾馆酒店床位数（个）	度假村床位数（个）
锦屏景区	——	200
花果山景区	1200	600
云台景区	100	200
海滨景区	1500	900
合计	2800	1900

## 二、规划原则

旅游服务设施是风景名胜区内人工设施的重要组成部分，一方面应当能够保证尊重环境，不对环境造成不良负荷；另一方面应当能为游客提供高质量的旅游服务，成为游客获得风景名胜区高品质体验的保障之一。

### （一）尊重环境、适度配置

旅游服务设施建、构筑物在体量、色彩、材料、造型等方面应尊重所处的环境，取得协调，尽可能的减少对景观、环境的干扰；旅游服务设施的运行要高效率、对污染排放应控制在环境自净能力以内，直至零污染。

旅游服务设施的规模以及布局应以环境容量及游客规模为依据，在空间分布上主张相对集中、适度分散的方式，这样能够更大的发挥基础设施的效益，形成一定的经营服务的规模，同时也能够方便游人。

### （二）依托城市、有序疏导

依托城市设施、景区现有设施，调整设施的规模和级别，合理安排旅游服务设施。既靠近景区，方便服务，同时有相对的隔离，保证住宿、购物、娱乐、机动交通以及疗养等设施远离风景资源相对敏感的区域，不破坏景观及环境质量。

### （三）相对集中、均衡辐射

风景区内旅游服务设施主要安排在城区及主要游览沿线，尤其是中高档住宿等设施集中布置在城区，重点服务于主要景区。每个服务基地都是一个中心，辐射一片景区景点，带动旅游服务业发展。

### （四）关注需求、以人为本

旅游接待设施的规划应当关注旅游者的需求，依据当前和将来旅游主要服务的对象提出相应的建设策略；旅游设施体现人文关怀，提高旅游服务的质量。

## 三、旅游服务设施规模测算

### （一）游人规模预测

本次游人规模的计算范围以云台、海滨两个景区为主。根据云台景区、海滨景区近五年旅游接待人数及旅游收入情况，采用综合增长率法对游客规模量进行估算。

规划综合增长率计算公式如下：

$$P_t = P_0 \cdot (1 + \alpha)^t$$

式中  $P_0$  为基年的游客接待人数；  $P_t$  为第  $t$  年的游客接待人数；  $\alpha$  为年均增长率；  $t$  为年份数。

根据 2017—2021 年期间游人规模数据，云台景区年均游人规模约 40 万人左右、海滨景区年均游人规模约 350 万人左右（不考虑疫情影响）。按照旅游地阶段预测模型，两景区 2022—2024 年以前位于发展阶段，游客增长率设定为 10—15%；2025—2028 年位于巩固阶段，游客增长率为 5—8%；2029—2030 年位于停滞阶段，游客增长率稳定在 3%。通过以上增长率，对游客规模进行预测。

至规划期末，游人规模预测云台景区为 59.41 万人，海滨景区为 561.17 万人。考虑到海滨景区年游人容量为 124 万人次，应通过交通管制等限流方式，对海滨景区高峰日游客规模进行控制。

表 8-3 云台景区游人规模预测

年份	年游客接待人数（万人）	增长率
2017 年	29.60	—

2018 年	33.15	11.98%
2019 年	42.61	28.54%
2020 年	27.13	-36.33%
2021 年	38.25	40.99%
2022 年	34.43	-10.00%
2023 年	39.59	15%
2024 年	43.55	10%
2025 年	47.03	8%
2026 年	50.79	8%
2027 年	53.33	5%
2028 年	56.00	5%
2029 年	57.68	3%
2030 年	59.41	3%

表 8-4 海滨景区游人规模预测

年份	年游客接待人数（万人）	增长率
2017 年	421.91	—
2018 年	450.60	6.90%
2019 年	478.18	6.12%
2020 年	141.45	-70.42%
2021 年	382.54	170.44%
2022 年	325.16	-15.00%
2023 年	373.93	15%
2024 年	411.33	10%
2025 年	444.24	8%
2026 年	479.78	8%
2027 年	503.76	5%
2028 年	528.95	5%
2029 年	544.82	3%
2030 年	561.17	3%

## （二）床位数控制

### 1、床位数预测

由于云台景区、海滨景区离连云港主城区较远，床位数按照 25%的留宿率、1.2 的周转率进行计算，可游览天数为 240 天。计算公式如下：

$$\text{床位数} = (\text{年游人规模}/\text{可游览天数}) * \text{留宿率}/\text{周转率}$$

经计算，云台景区所需床位数 516 张，海滨景区所需床位数 4871 张。

### 2、床位数控制

考虑到所需床位数已超过总体规划规定的上限，故本次详规按照总规规模进行床位数控制。规划内部床位数控制总数 2700 张，其中云台景区 300 张床位，连岛景区 2400 张床位。其他床位主要依托景区景点周边建设区的接待和餐饮设施，景区景点周边的村镇可作为各项设施的必要补充。

表 8-5 云台景区酒店设施一览表

酒店名称	位置	规模 (ha)	床位数
酒店 1	YT-F-06	2.07	35
酒店 2	YT-F-07	1.38	20
酒店 3	YT-F-18	0.34	10
酒店 4	YT-IA-05	1.42	50
酒店 5	YT-IA-07	1.15	30
酒店 6	YT-IB-09	1.89	35
酒店 7	YT-IB-12	3.80	40
酒店 8	YT-IB-14	5.72	80
总计	—	17.77	300

注：表中床位数可根据实际情况进行动态调控

表 8-6 海滨景区酒店设施一览表

酒店名称	位置	规模 (ha)	床位数
酒店 1	LD-A-03	0.34	20
酒店 2	LD-A-07	3.82	150
酒店 3	LD-A-08	2.93	150
酒店 4	LD-B-04	5.15	160
酒店 5	LD-C-01	9.21	400
酒店 6	LD-C-09	4.98	150
酒店 7	LD-C-12	2.92	150
酒店 8	LD-D-01	1.13	50
酒店 9	LD-D-02	0.89	40
酒店 10	LD-D-03	1.00	40
酒店 11	LD-D-08	3.91	150
酒店 12	LD-D-09	3.50	150
酒店 13	LD-D-11	5.95	300
酒店 14	LD-D-14	1.87	100
酒店 15	LD-D-15	1.28	50
酒店 16	LD-D-16	2.96	150
酒店 17	LD-D-17	2.08	120
酒店 18	LD-D-18	1.40	70
总计	—	55.32	2400

注：表中床位数可根据实际情况进行动态调控

### （三）用地规模控制

#### 1、旅游服务设施用地规模预测

根据预测，海滨地区年游客规模远超游人容量，故设施规模按照“海滨景区日极限游人容量+云台景区游人规模”为基准进行测算，参考《风景名胜区详细规划标准》，将服务设施划分为“旅行游览、餐饮、住宿、购物、文化娱乐、其他类”，结合连岛当地以休闲度假为主、观光游览为次、文化体验为辅的游览特点，按照 0.4 的低容积率方式，旅游服务设施用地规模预测为 88.58 公顷。详见下表

表 8-7 旅游服务设施用地规模预测

设施类型	游客用比（%）	游客使用数（人）	设施周转率	单位建筑面积（m <sup>2</sup> ）	建筑面积预测（m <sup>2</sup> ）	用地面积预测（m <sup>2</sup> ）	说明
旅行游览	——	——	——	——	——	35000	综合评估确定，含游客中心、交通集散中心等，符合《详规标准要求》。
餐饮	95%	15646	6	10	24772	61930	由于云台海滨景区远离城区，游客大部分基本需要在景区内解决餐饮，包括餐厅、饮食点、饮食店各级餐饮设施
住宿	——	2700	—	80	216000	540000	按照总规控制的床位数 2700 进行规模预测，考虑以中高档宾馆、度假村为主。参考《风景名胜区规划规范》（1999 版）中的宾馆用地规模要求、《风景名胜区详细规划标准》（2018 版）的宾馆建筑面积要求综合确定单位面积 95 平方米。
购物	75%	12352	3	15	46319	115798	参考《详规标准》，包括商业服务中心、商店、银行、特色集市等各级购物设施
文化娱乐	55%	9058	3	20	33212	83031	参考《详规标准》，包括渔村客厅、海文化展示中心、娱乐活动场所等各级文化娱乐设施。
其他	——	——	——	——	——	50000	综合评估确定，符合《详规标准要求》
合计						885759	

注：建筑总面积预测=游客使用数\*单位面积/设备周转率；

游客使用数=极限游客容量\*游客用比；

用地规模=建筑总面积/0.4；

## 2、旅游服务设施用地规模控制

依据风景名胜区总体规划确定的规模上限，落实土地利用规划中的游览服务设施用地布局，协调国土空间规划等现实情况，严格控制旅游服务设施用地规模总量。规划旅游服务设施用地总规模 88.44 公顷，其中云台景区 21.17 公顷，海滨景区 67.27 公顷。

## 四、旅游服务基地组织

### （一）规划体系

本次规划在《云台山风景名胜区总体规划（2011—2030）》的基础上，进一步深化细化，形成四级级旅游服务设施体系。对旅游服务设施配置的具体内容有如下要求：

表 8-8 规划旅游服务设施基地分级配置一览表

规划分级	设施定位
旅游服务基地	是整个风景区旅游服务的大本营，未来将为游客提供全面优质的服务。
旅游服务中心	游览设施、餐厅、少量旅馆、商店、门诊、宣传咨询、旅游管理
旅游服务点	饮食店、商店、简易宣传咨询、旅游管理
旅游服务站	饮食点、商亭、救护站、简易宣讲

### （二）规划布局

云台景区与海滨景区的旅游服务设施具体布局为：1 个旅游服务基地，即西连岛旅游服务基地；1 个旅游服务中心，即宿城旅游服务中心；5 个旅游服务点，即二桅尖旅游服务点、法起寺旅游服务点、苏文顶旅游服务点、云门寺旅游服务点、大沙湾旅游服务点；9 个旅游服务站，即苏马湾旅游服务站、镇海寺旅游服务站、东门旅游服务站、凤窝旅游服务站、三桅尖旅游服务站、后云围屏山旅游服务站、北大门旅游服务站、帽合岭旅游服务站、大沙涧旅游服务站。规划在宿城街道东侧、海滨景区西侧各设置 1 处大型游客集散中心，承担进出景区的综合服务职能。

考虑到旅游服务设施规划应与土地利用规划做好协调，餐饮、住宿、商店、游客服务管理等综合性功能需结合乙类旅游服务设施用地的布局来单独设置，饮食点、小卖部、风雨亭等简易功能可结合甲类风景游赏用地来考虑。

表 8-9 旅游服务设施布局如下表所示

级别	名称	位置	主要功能	备注
----	----	----	------	----

旅游服务基地	西连岛	西连岛西侧	旅游服务的综合机构，集旅行、游览、住宿、餐饮、娱乐、购物、保健于一体	是整个风景区旅游服务的大本营，未来将为游客提供全面优质的服务。
旅游服务中心	宿城	云宿路与保驾山路交叉口	游客集散、休憩、餐饮接待，以及购物	该旅游基地为现有的旅游设施扩建与提升，充分利用既有宿城街道的居民设施，作为云台景区接待大众观光游客的主要接待中心
旅游服务点	二桅尖	二桅尖平台东南侧	游客集散、快餐、休憩、小商店、简易咨询、厕所	设置集散小广场、茶室、小卖部、厕所等简单的服务设施
	法起寺	法起寺北侧		
	苏文顶	苏文顶周边		
	云门寺	云门寺游览区东侧		
	大沙湾	大沙湾南侧	游客集散、快餐、休憩、小商店、简易咨询、厕所	该旅游基地为现有的旅游设施改造提升，是海滨景区接待大众观光游客的主要接待中心
旅游服务站	苏马湾	苏马湾浴场南侧	休憩、小卖部、生态厕所	结合景点，安排简易的设施，供游人进行必要的使用。
	镇海寺	镇海寺周边		
	东门	东门周边		
	凤窝	凤窝水库北侧		
	三桅尖	三桅尖平台周边		
	悟道庵	悟道庵东侧		
	北大门	北大门周边		
	帽合岭	步行道周边		
	大沙涧	大沙涧入口处		

### （三）用地规划衔接

本次详规充分考虑旅游服务设施规划与土地利用规划的协调统一，按照高等级旅游服务设施（旅游服务基地、旅游服务中心）与乙类用地充分对接，低等级旅游服务设施（旅游服务点、旅游服务站）结合风景游赏用地、居民社会用地统筹考虑。

## 五、旅游服务设施配置

规划旅游服务设施分为旅行、游览、饮食、住宿、购物、娱乐、文化、休养、其他共九类，具体项目配置情况详见表 7-5。

表 8-10 旅游服务设施与旅游基地分级配置表

设施类型	设施项目	旅游服务	旅游服务	旅游服务	旅游服务	备注
------	------	------	------	------	------	----

		基地	中心	点	部	
旅行	非机动交通	▲	▲	▲	▲	步道、自行车道、存车、修理
	邮电通讯	▲	△	△	×	话亭、邮亭、邮电所、邮电局
	机动车船	▲	▲	△	×	车站、车场、码头、索道站
游览	审美欣赏	▲	▲	▲	▲	景观、寄情、鉴赏、小品类设施
	解说设施	▲	▲	△	△	标示、标志、公告牌、解说牌
	游客中心	▲	▲	△	×	多媒体、模型、影视、互动设备、纪念品
	休憩庇护	▲	▲	▲	▲	座椅桌、风雨亭、避难屋、集散点
	环境卫生	▲	▲	▲	▲	废弃物箱、公厕、盥洗处、垃圾站
	安全设施	▲	▲	△	△	警示牌、围栏、安全网、救生亭
饮食	饮食点	▲	▲	▲	△	冷热饮料、面包、糕点、小食品
	饮食店	▲	▲	△	△	包括快餐、小吃、茶馆
	一般餐厅	▲	△	△	×	饭馆、餐馆、酒吧、咖啡厅
	中级餐厅	△	△	△	×	有停车车位
	高级餐厅	△	△	×	×	有停车车位
住宿	简易旅宿点	▲	▲	△	×	帐篷营地
	一般旅馆	▲	▲	×	×	二级旅馆、团体旅舍
	中级旅馆	▲	△	×	×	三级旅馆
	高级旅馆	▲	△	×	×	四、五级旅馆
购物	小卖部、商亭	▲	▲	▲	△	——
	商摊集市墟场	△	△	×	×	集散有时、场地稳定
	商店	▲	△	△	×	包括商业买卖街、步行街
	银行、金融	▲	△	×	×	取款机、自助银行、储蓄所、银行
	大型综合商场	△	×	×	×	——
娱乐	艺术表演	▲	△	△	×	影剧院、音乐厅、杂技场、表演场
	游戏娱乐	△	△	△	×	游乐场、俱乐部、活动中心
	体育运动	△	△	△	△	室内外各类体育运动健身竞赛场地
	其他游文娱体	△	△	×	×	其他游文娱体台站团体训练基地
文化	文博展览	△	△	△	×	文化馆、博物馆、展览馆等
	社会民俗	△	△	△	×	民俗、节庆、乡土设施
	宗教礼仪	△	△	△	×	宗教设施、坛庙祠、社交礼制
休养	度假	▲	△	×	×	有床位
	康复	△	△	×	×	有床位
	疗养	△	△	×	×	有床位
其他	出入口	▲	▲	△	×	收售票、门禁、咨询
	公安设施	▲	△	△	×	警务室、派出所、公安局、消防站
	救护站	▲	△	△	×	无床位，卫生站
	门诊所	▲	△	△	×	无床位

注：“▲”必须配置，“△”可以配置，“×”不配置。住宿类设施相关要求参考《旅馆建筑设计规

范》、《旅游旅馆设计暂行标准》。景区旅游服务中心、景区旅游服务点、旅游服务部的旅游服务设施配置需与分区设施控制管理的要求相一致。

## 六、解说系统规划

### （一）解说展示场所

展览馆、咨询中心：在进入景区后为游客提供综合服务，包括讲解、咨询，引导以及基本的商业服务。共设置1处，位于细连岛旅游服务基地。

文化设施：向进行不同特色游览的游客提供关于景区较为专业与全面的讲解和介绍，共设置5处，结合旅游服务点布置。

入口与游步道：根据游览解说需要，在景区入口、重要景观景点和游步道两侧设立的图文并茂的解说牌、指示牌和警示牌。

### （二）解说展示方式

导游解说：以具有能动性的专业导游向游客进行主动的、动态的信息传导为主要表达方式。其职责包括：信息咨询、导游活动、向团队演讲、现场解说。针对风景名胜区的资源价值特点，解说应注重地质遗迹、珍稀动物、特色植物的内容，应以生动形象、寓教于乐的形式展示。

语音导览：提供个人化的导览服务，游客可租借轻巧语音导览机具或者导览公众号的分段语音，依个人兴趣、游览速度，自由游览，聆听导览解说。

设施展示：由数字化技术、书面材料、标准公共信息图形符号、语音等无生命设施、设备向游客提供静态的、被动的信息服务。它的形式多样，包括幻影成像、VR体验、视听媒体、介绍标牌、室内展示、出版品与印刷品等。

## 七、导游标识设置规划

### （一）导游标示设置原则

应清楚、醒目、并与周围环境协调；位置准确，功能性强；突出地方特色。

### （二）导游标示的位置及功能

景区界线：指明区域界线，位置四邻；

出入口：风景名胜区简介、规章制度、景区布局、旅游指南、游览线路、特殊资

源、游憩设施；

交叉路口：指示牌、导游示意图；

游径端点：告知端点的位置，表达相邻景点信息，以帮助寻找目标；

险要地段：警示危险要素及防护方法，提醒游客注意，控制游客行为；

公共设施：用国际通用公共设施标识符号，指明公共设施的位置；

解说性标示：宣传和介绍景点、景物等情况。

### （三）标志系统规划

各景区入口标志：分别设置于各个景区的主入口。

各景点及设施标牌：由景区徽志和指示名称组成，游览，交通，接待，服务等设施的引导和指示标牌应图文结合，简洁易识，与环境协调。严禁破景、霸景。

### （四）导游系统规划

导游点：主要景点设导游点，可采用景图对位的说明牌。

说明牌：主要宣传和介绍景点、景物、古树名木等情况的说明牌。

导游标示文字：风景名胜区内所有导游标示均应有中、英文文字分别表述，必要时还应增加其他语言，文字要求使用国际公布的标准文字和国际通用符号。文字要规范，语言流畅，简明易懂。

## 八、智慧景区规划

规划一处大数据中心位于景区外的连岛游客服务中心，借助 GIS 数据库、旅游资源数据库、多媒体数据库、游客资源数据库等后端支撑体系，建立集电子票务、景区信息发布、客流趋势与预警、基于身份识别的智慧服务、智慧旅游引导、智慧停车场管理服务等多种功能于一体的智慧景区。

### （一）电子票务

电子门票是将纸质门票进行电子化，实现形式可以选择 RFID 电子票或者二维码电子票。通过电子门票的使用，将实现出票、验票、计票等票务流程的全程电子化，此外，还可以通过电子门票与用户身份的松绑定，结合景区重要节点设置电子门票识别设备，来感知门票即游客所处位置区域，为游客提供个性化的景区服务，同时辅助管理单位进行客流引导与管理。

## （二）景区信息发布

景区信息发布系统是通过互联网、移动互联网、广电数字互动电视、呼叫中心等多种手段建设的综合性信息发布平台，旅游者可以通过此平台上获取景区的全部相关信息。

景区信息发布系统向游客提供景区景点、建筑物、文物的相关介绍，知名特产、休闲娱乐等信息，以及景区游客数量的动态信息。其内容包括文字、图片、高清视频信息以及地图信息等，同时借助网络平台的发布、景区大屏幕信息滚动播放、向游客移动终端进行旅游信息推送等方式，使游客可以方便地获得全面的、详细的景区旅游信息。

## （三）客流趋势与预警

客流趋势与预警系统是基于智能视频系统对景区的关键节点如路口、广场、看台、开放景区交通干道、室内景点等地方的人流密度进行监控和估算，同时汇总景区电子门票的数据，整合分析计算客流量的大小及变化趋势。当景区人数接近或超过景区可容纳人数的警戒线时，将依照情况启动相应应急预案。及时对客流进行疏导，保证景区游客处于安全范围内。

## （四）基于身份识别的智慧服务

基于身份识别的服务，其优点在于将海量的共性旅游信息个性化。通过对于身份的识别，对游客的旅游信息进行储存和整理，归纳出旅游者的喜好和特点，从而为游客提供更加合乎需求的，更加便捷的服务，使游客方便地了解此时梅梁湖景区和自己可以获得的旅游服务的项目和内容，满足游客在旅游过程中的旅游需求。

## （五）智慧旅游引导

旅游引导服务集中于景区地图等简单的方式，游客所能得到的景点信息主要为单个文物或景点的介绍。智慧旅游引导服务是通过旅游信息数据库的支撑，获取旅游者信息提供个性化服务，为其推送旅游套餐，推介旅游产品，提供旅游过程全要素的各项服务，达到大幅提高旅游经济效益、提升旅游服务品质的目的。

## （六）智慧停车场管理

智慧停车场管理包括进场前的分流引导和进场后的车位管理两个方面。进场前的

分流引导主要依靠其他交通保障系统获得交通状况信息，并及时发送车位数量等信息到包括路面、停车场入口等地方设置的信息屏上，对预备入场车辆进行早期引导，实现停车场的高效率利用。进场后的车位管理主要包括空闲车位计算和汽车入库出库引导，提高车位使用效率。

## 第九章 游览交通规划

### 一、规划原则

#### （一）因地制宜，组织有序

交通组织应结合地形、地物、河流走向、土地利用、交通流量流向，因地制宜确定；与总体规划路网相衔接，路网结构设计合理，联系便捷，符合风景区保护、利用、管理的要求。

#### （二）景观优先，特色彰显

道路线型、断面的设计充分考虑塑造优美的、有地域特色的风景区旅游道路景观。

#### （三）快游慢旅，动静衔接

“快旅”指景区对外联系便捷，景区之间联系便捷，游客能通过各种方式快速到达景点。“慢游”指景区内部慢行优先、强化特色，延长游客在景点的逗留时间合理衔接。合理组织静态交通，充分考虑各部分功能空间对停车场/库的需求。

### 二、规划策略

云台、海滨景区交通规划充分统筹风景区的各类资源，科学协调交通需求与风景区保护与发展的关系、针对当前的交通现状，构建三大交通规划策略，包括：

#### （一）充分衔接区域交通，强化组织

规划与周边交通充分衔接，增加紧邻城市一侧的交通出入口数量，加强云台景区与海滨景区的联系，强化风景名胜区游赏结构的整体性。

#### （二）构建层次分明与安全可靠的交通系统

规划四级内部道路系统形成完善有序的游赏组织，同时依托主路与次路承担区域防火通道的职能，必要时提供安全保障措施，增强游赏与森林防火的安全保障。

#### （三）交通组织与游赏行为的有机融合

规划以观光游览、休闲度假、运动探险等游赏方式为基础，制定特色化的交通道路行为，并充分考虑景区紧邻城市这一特点，结合城市公园绿地布局，规划日常游憩

游线，实现风景名胜区自然资源与城市需求的有机融合。

### 三、对外交通规划

#### （一）出入口

路面交通出入口：规划共设立4处出入口，作为观光车、自驾车进入景区的通道。云台景区设3个，分别位于宿城乡中大门，虎口岭的南大门，架马沟的西大门。目前以宿城乡中大门为景区主要入口，规划增设西大门、南大门2大主要入口门户，加强景区对外联系。海滨景区设1个，为西大堤入口，现状也是主入口。

水上交通入口：规划1处区域游船码头，位于海文化广场，承担与区域游轮航线的接驳与换乘，建立沿海旅游交通系统。

表 9-1 景区对外交通主要出入口

序号	类型	云台景区	海滨景区
1	陆地交通出入口	宿城乡入口（车行）	西大堤入口
2		帽合岭入口（车行）	
3		炮台岭入口	
4	水上交通入口	——	海文化广场

#### （二）公路交通

景区外部有连霍高速、东疏港高速为高速通道，海运大道、海滨大道、港城大道、新光路等城市道路为主要交通干道，具体如下表8-2所示

表 9-2 景区外部主要公路

序号	类型	云台景区	海滨景区
1	高速公路	连霍高速	连霍高速
2		东疏港高速	
3	城市主干道	海滨大道	西大堤
4		新光路	
5		平山路	

#### （三）水路交通

以连岛为核心，结合海文化广场的综合性码头为起始点，加强与沿河地区水上交通联系，建立海上观光旅游交通系统。

#### （四）其他交通

协调已批复《云台山国家森林公园总体规划》有关建设项目布局。

## 四、内部交通规划

### （一）陆地交通体系

规划交通流线组织力求概念明晰、功能明确。在充分依据自然地形地貌的基础上，兼顾景区各景点游览的交通需求，使景区主、次、支路功能明确，联系便捷，形成完善体系。在道路设计中，平面线性蜿蜒迂回，竖向变化随山就势，使游人通行时能够观赏路边景色，做到步步有景、步移景换；注重道路与周围景区环境的融合，突出景观路的特色，避免城市化的道路形式。



图 9-1 游览交通规划图

区内规划道路系统分为景区主路、景区次路、景区支路三级。宿城乡根据原住民的生产生活需要，配套有城乡道路，同时兼具游赏道路的补充功能。景区主路和次路同时承担景区森林防火通道的功能，布置森林防火监控系统，设置消防蓄水池、防火工具用房等设施，满足防火和景区游览的双重需求。

#### 1、景区主路

是串联景区各主要功能节点的主干路系统，道路宽度 5—8 米。根据景区特色，主要以景区现状道路和森林防火通道为骨架，形成游览各景点的环山、环岛游览车道。

规划云台景区主路串联祈福广场、乌龙潭瀑布、法起寺、悟道庵、二桅尖、后云

围屏山、苏文顶、大沙涧、子午亭、留云岭等主要景点景点，形成游览车环线，同时在逐鹿西侧和南侧分别设立西支线、南支线作为补充。

规划海滨景区主要为环岛路，主要串联西连岛村、大沙湾、苏马湾、邓小平纪念园、鹰游门等景点。

## 2、景区次路

是景区内的主要联系道路，道路宽度3—5米。主要起在各游览区内联系交通、串联景点的作用，以步行游览为主，必要时可通行消防车。规划次路根据各游览区的游览组织特征分别设置，同时考虑风景名胜区内区外的原住民上山诉求，形成可游可赏、有序补充的次路系统。

## 3、景区支路

是景区之间以及景区内部景点之间，设步行道，道路宽度2~3米，为游人提供多种游览线路的选择。在山地区域通过登山道、滨海区域通过木栈道或钢格栅步道，形成特色的步行游览体系，营造别致的游赏景观。

## 4、城乡道路

是居民点生活配套的必要型道路，同时承担景区的旅游服务功能，规划宿城游览区的道路按照城市道路的标准来配置。道路宽度约6—28米，道路设计与实施时可依据相应层级的国土空间规划进行适度调整。

表 9-3 景区主要道路规划一览表

序号	道路类型	路名	起止点	宽度(米)	长度(米)	铺设形式	规划类型	备注
1.	景区主路	苏文顶路	子午路-临崖路	5-8	5517	沥青	新建	结合抽水蓄能电站项目
2.		明台路	云宿路-苏文顶路	5-8	3217	沥青		
3.		临崖路	云宿路-苏文顶路	5-8	4037	沥青	现状	
4.		东台路	云台路-苏文顶路	5-8	5826	沥青	现状	
5.		云台南路	留云岭路-枫竹路	5-8	3768	沥青	现状	
6.		云台北路	一线天路-枫竹路	5-8	7200	沥青	现状	
7.		留云岭路	子午路-云台南路	5-8	2090	沥青	现状	
8.		子午路	苏云顶路-保皋路	5-8	1179	沥青	改建	
9.		保皋路	子午路-留云岭路	5-8	650	沥青	改建	
10.		庙后湾路	西环岛路-南环岛路	5-8	1962	沥青	现状	
11.		西环岛路	南环岛路-堤头灯塔	5-8	1267	沥青	现状	
12.		南环岛路	基地路-海岛东路	5-8	2064	沥青	现状	
13.		北环岛路	环岛路-海岛东路	5-8	1892	沥青	现状	

14.		海岛东路	南环岛路-北环岛路	5-8	7250	沥青	现状	
15.		大圣路	临崖路-连云港东站	3-5	2067	沥青	新建	结合防火通道
16.		烟墩路	临崖路-墟沟街道	3-5	4038	沥青	改建	
17.		溪沟路	子午路-东台路	3-5	3736	沥青	现状	
18.		鹰嘴湾路	子午路-云宿路	3-5	1757	沥青	现状	
19.		炮台路	环西路-子午路	3-5	2387	沥青	新建	
20.		枫竹路	云台北路-梦坞路	3-5	2748	沥青	现状	
21.		梦坞路	云台北路-梅茶路	3-5	3038	沥青	现状	
22.		梅茶路	云台北路-云台老街	3-5	6344	沥青	现状	
23.	景区 次路	桅尖路	梅茶路-东台路	3-5	3524	沥青	新建	结合防火通道
24.		花径路	烟墩路-问香路	3-5	248	沥青	新建	结合防火通道
25.		天池路	梦坞路-飞瀑路	3-5	1883	沥青	新建	结合防火通道
26.		环山西路	北固山西侧	3-5	1875	沥青	现状	
27.		环山北路	北固山北侧	3-5	350	沥青	现状	
28.		环山东路	北固山东侧	3-5	1846	沥青	现状	
29.		环山南路	北固山南侧	3-5	1023	沥青	现状	
30.		基地路	南环岛路	3-5	533	沥青	现状	
31.		山海路	基地路-	3-5	145	沥青	现状	
32.		沙湾路	庙后湾路-海岛中路	3-5	672	沥青	现状	
33.		冰雪路	海岛中路-大路口街	3-5	108	沥青	现状	
34.		大路口街	南环岛路-乐园路	3-5	363	沥青	现状	
35.		乐园路	环岛路-南环岛路	3-5	339	沥青	现状	
36.		镇海寺路	南环岛路-海岛东路	3-5	4115	沥青	现状	
37.	景区支路			主要为登山道、滨海栈道，宽度2-3米，宜采用青石板、水洗石等防腐材料				
38.	城乡道路			落实村庄规划有关要求				

考虑到部分道路架设在地形较复杂的山地地段，后期进行设计时可结合实际情况对路幅宽度和形式做适当调整，但应充分尊重自然山体和主要风景资源，结合地形、地物、河流走向、土地利用、交通流量流向，因地制宜确定。景区内道路建设不得为了追求道路等级标准而破坏山体，地形受限路段纵坡不宜大于14%。

## （二）水上交通体系

海滨景区规划2处游船码头，建立三山岛—连岛之间的水上游览环线。承担内部水上游线的组织。结合连岛的海文化广场，设置至前三岛进行海洋观光游览的外海游船码头，开展外海观光游览。前三岛可根据实际情况适当增设小型停靠点。具体布局详见表8-4。

表 9-4 景区游船码头规划一览表

序号	所属片区	码头功能	码头位置	功能要求
1	连岛	综合性码头	海文化广场	(1) 与沿海其他城市的水上交通换乘 (2) 与前三岛进行近海观光游览 (3) 区内水上娱乐、水上通勤
8	前三岛	近海娱乐码头	达山岛	近海区水上娱乐、水上通勤

## 五、静态交通规划

### (一) 云台景区

除宿城游览区和留云岭游览区外，景区实行外部机动车禁行措施，社会车辆集中停放在位于景区外的集散中心。景区规划的停车场主要为景区内游览车使用。宿城游览区和留云岭游览区考虑到休闲度假设施的需要，社会车辆可进入并实行集中停靠在保驾山自驾车停车场，进山仍需换乘游览交通。

景区内有条件的游览设施用地和居民社会用地应配置必要的公共停车场，规模要求按照连云港当地城乡规划管理有关规定执行。

表 9-5 云台景区规划游览车停靠点一览表

序号	停车场名称	停车类型	主要停车方式	主要停车时段	停车位(个)
1	苏文顶停车场	游览车	地面	白天	5
2	三桅尖停车场	游览车	地面	白天	5
3	二桅尖停车场	游览车	地面	白天	10
4	悟道庵停车场	游览车	地面	白天	5
5	法起寺停车场	游览车	地面	白天	5
6	万寿谷停车场	游览车	地面	白天	5
7	宿城水库停车场	游览车	地面	白天	5
9	保驾山停车场	自驾车	地面	白天	300
合计					340

### (二) 海滨景区

北固山及竹岛、前三岛内部仅供步行，不提供游览车停车服务。

连岛实行外部机动车禁行措施，社会车辆集中停放在位于景区外的集散中心。规划的停车场主要为景区内游览车使用。

表 9-6 海滨景区规划游览车停靠点一览表

序号	停车场名称	停车类型	主要停车方式	主要停车时段	停车位(个)

1	游客中心停车场	游览车	地面	白天	15
2	西连岛停车场	游览车	地面	白天	10
3	大沙湾停车场	游览车	地面	白天	10
5	镇海寺停车场	游览车	地面	白天	5
6	鹰游门停车场	游览车	地面	白天	5
7	邓小平纪念园停车场	游览车	地面	白天	5
8	东门停车场	游览车	地面	白天	5
合计					55

## 六、游览区交通规划引导

### （一）大桅尖游览区

疏通大桅尖东侧的道路，结合森林防火道的建设，建立与外部联通的车行路网。对大桅尖西侧的现状森林防火道路进行改造提升，拓宽道路。梳理现状游步道，加强二桅尖、三桅尖、楸树林、凰窝之间的特色游步道建设，处理好游览车行道与游步道的串联，形成游览区内部游览车行道与游步道的环环相连、有机衔接的游览体系。

### （二）万寿谷游览区

梳理现状游览步道为主，建立完整的内部游览路网，加强法起寺、悟道庵至二桅尖、三桅尖、苏文顶的山林步行游览道联系。

### （三）苏文顶游览区

结合景区森林防火道的建设，建立与外部联通的车行路网。疏通与其他游览区的游览车行联系，加强主要景点的游步道联系，游览步道体系注意与道路周边自然生态农田林网的衔接。

### （四）留云岭游览区

建立内部游览车行交通环线，加强与其他游览区的游览车行联系。结合特色乡村建设游步道，通过步行游览道路与其他游览区串联。

### （五）宿城游览区

重点处理游览车行道路的串联与交汇问题，沟通本游览区与其余游览区的游览交通联系。

### （六）西连岛游览区

重点梳理现状村庄内部的游步道系统，建立完整内部游步道系统。建立西连岛与大沙湾之间的游览车行联系。

#### **(七) 大沙湾游览区**

梳理现状游步道，加强大沙湾至苏马湾、连岛大桅尖之间的特色游步道建设，处理好游览车行道与游步道的串联。

#### **(八) 滨海风情游览区**

重点梳理游览区内部的游步道系统，串联主要景点，建立完整内部游步道系统。结合连岛的森林防火道建设，加强与其他游览区之间的游览车行联系。

#### **(九) 东连岛游览区**

重点梳理游览区内部的游步道系统，串联主要景点，建立完整内部游步道系统。结合连岛的森林防火道建设，加强与其他游览区之间的游览车行联系。

#### **(十) 北固山游览区**

梳理游览区内部的游步道系统，串联主要景点。游览区道路为游步道，禁止机动车进入。

#### **(十一) 前三岛游览区**

梳理游览区内部的游步道系统，串联景点。游览区道路以现状道路为主。

## 第十章 基础工程设施规划

### 一、给水工程规划

#### (一) 规划原则

适当超前建设供水设施，保持供水和用水之间的合理平衡。

尽可能和周边城镇的给水设施共享利用，避免设施重复建设，减少工程投资，节省运行成本，提高设施利用效率。

设施建设应符合风景区风景资源的保护、合理开发利用和管理要求，不得破坏自然景观环境和影响游览观赏视线，尽可能视线与周围自然人文景观的和谐、协调、统一。

遵循国家现行的给水设计有关技术规范、规定。

#### (二) 水源规划

规划景区临近城市片区的给水引自城市给水干管，高山地区游览服务设施简易、建设量较少，由山泉水供水，在山体隐蔽处设置蓄水设施，本次共规划两处蓄水设施，可满足高山地区的供水需求。

给水水质应符合现行国家标准《生活饮用水卫生标准》(GB5749-2006) 的规定。

#### (三) 规划用水量预测

根据现状情况和规划预测人口和床位数，采用人均综合用水指标法计算用水量。

规划区内常住人口 8280 人，预测床位数 2400 个，日最高散客量取日极限游客容量的 80%，即 19163 人。经计算，景区最高日用水量约为 3082.25 m<sup>3</sup> / 日。

表 10-1 规划用水量预测表

类型	规划床位	规划人口	用水量指标	预测需水量	合计
	(人)	(人)	(L/ (人·d))	(m <sup>3</sup> / d)	
星级宾馆	2400	—	550	1320	3082.25
散客	—	19163	10	171.85	
居民点	—	8280	200	1590.4	

#### (四) 给水管网规划

宿城地区距离城市较近，依托城市供水管网，利用现有给水管网，采用环状支状

管网结合供水方式，确保生活和消防等用水安全；山上的游览区规划近期在隐蔽的地方建设蓄水设施，共两处，提高供水保障能力。管道走向及管径采用优化设计的办法，做到科学、合理、节能、环保。干管主要沿现有或规划道路敷设，原则上布置在道路东侧或南侧。管径选取 DN300、DN200、DN150 等 3 种规格。给水管道埋设深度（管顶埋深），根据景区水文地质条件，最小为 0.7m。

## 二、污水工程规划

### （一）污水排放体制

采用雨污分流制，分散收集，各自独立处理的方式。

### （二）污水量预测

风景名胜区日产生的污水总量，按风景名胜区最大日生活用水量的 80%计算， $3082.25\text{m}^3/\text{日} \times 80\% = 2465.8\text{m}^3/\text{日}$ 。

### （三）污水排放方式

宿城地区排放的污水经过管道收集就近排放到宿城街道污水处理站（规模 600 吨/日），经过二级处理达标后排放，处理标准执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918—2006）。高山地区的污水较为分散，采用分片独立处理的原则，在山上游览区设施集中处设置 2 处独立的生态处理池，分别处理各片区生产的污水。污水必须符合《污水综合排放标准》（GB8978—1996）的规定，经处理达标后通过渗透法排入林地，禁止直接排放。

农村居民点集中分布的地区，其排放的污水经过管道收集排入城市排污系统，经过二级处理达标后排放，处理标准执行《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918—2006）。禁止直接排放。

### （四）污水管网规划

排污规划要结合地形及具体竖向设计进行详细安排。污水干管沿景区干道等布置，管道坡度不小于 0.2%。以重力流为主，设置部分污水提升泵站。管径选取 DN400、DN300、DN200 等 3 种规格。考虑管道综合的因素，污水管道一般布置在道路的西侧、北侧。污水管道管顶覆土深度大于最大冻土深度。

### （五）中水利用规划

为了缓解水资源紧缺的局面，提高水资源的利用效率，在设施比较集中的地区应大力开展污水再生利用，可有效增加水资源总量量，减少污水排放总量，满足水资源可持续发展的需要。

### 三、雨水工程规划

#### （一）排水工程规划原则

规划排水体制为雨污分流制。雨水根据自然地形，分区片组织就近排入溪沟等水体。

#### （二）雨水量计算

设计暴雨强度按连云港市暴雨强度公式计算：

$$q = 3360.04 (1 + 0.82 L g P) / (t + 35.7)^{0.74} \quad (L/s \cdot ha)$$

式中：q——暴雨强度（升/（秒/公顷））

P——设计降雨重现期（年）

t——降雨历时（分钟）

雨水管道流量计算公式：

$$Q = \psi \cdot F \cdot q$$

其中：Q——雨水管设计降流量（L/s）

F——设计雨水管道所服务的汇水面积（ha）

$\psi$ ——径流系数

q——设计降雨强度（L/s • ha）

#### （三）雨水排放

宿城地区采用雨污分流制，雨水经管道收集后，就近排入附近河流中；高山地区在游览设施集中的地块沿道路设置雨水明沟，引导雨水就近排入明沟、山涧。

#### （四）雨水管网规划

沿主要道路布置雨水管网，雨水经雨水管收集后就近排入河渠。雨水管采用重力排水，管网坡度不小于 0.3%，出水口采用八字式。覆土深度不小于 0.7 米。管径选取 DN400、DN600 两种规格，支管与总管连接采用管顶平接法。

## 四、供电工程规划

### （一）规划原则

容量的预测应满足逐步开发，灵活多变的要求。保证供电容量，提高供电质量。

合理布局，成环成网，减少迂回，降低投资。

依据规划，景区的供电电源引自连云港市政电网。

### （二）用电负荷预测

根据《城市电力规划规范（GB/T50293-2014）》并结合景区实际情况，采用风景名胜区的设施标准进行用电负荷计算。

表 10-2 规划用地负荷预测表

类型	规划床位	规划人口	额定负荷	预测用电负荷	合计
	(人)	(人)	(W/床)	KW	
星级宾馆	2400	—	800	1920	3510.4
居民点	—	8280	200	1590.4	

总用电负荷为 3510.4Kw。

### （三）开闭所的设置及主变容量

根据景区的负荷预测及周边地区的用电，拟在景区入口处接入 110Kv 高压变电站，在景区的各 负荷中心设置 6 处 10Kv 配电站，各配电站互相连接，提高供电可靠性。

### （四）电压等级

根据我国现行的电压标准，景区的供电电压采用配电压采用 10Kv，使用电压为 220V。

### （五）电力管网规划

10Kv 及以下电力线路排管埋地敷设，排管规格采用 16 孔、12 孔、9 孔等 3 种规格。高山地区 10Kv 供电线路采用架空和埋地相结合敷设，在游人较少和不影响景观地段，采用架空模式，在主要景观地段采用地埋的方式。具体的线路由当地供电部门确定。

## 五、通信工程规划

### （一）规划指导思想和原则

为了逐步适应景区与社会事业发展的需要，邮电通信事业应当超前发展和优先发展。根据景区的性质，邮电规划应满足景区对外开放、分期建设、逐步发展的要求，电话容量预测和通信线路的规划应考虑近远结合、分期实施的原则，逐步提高通信能力。

## （二）电信容量预测

为了适应景区的建设和发展，创造良好的投资环境，电话容量的预测应具有超前性和适应性，本次规划在结合地方实际情况的前提下，在总体规划的指导下进行容量预测：

表 10-3 规划电信容量预测表

类型	规划床位	规划人口	电话指标	预测电话量	合计
	(人)	(人)	(部/百床)	(线)	
星级宾馆	2400	——	800	960	6261
居民点	——	8280	200	5301.3	

根据以上指标计算，景区范围内电话总容量约为 6261 线。

## （三）局所规划

结合景区现状和旅游接待设施在景区的宿城设置电信支局、邮政支局、广电分中心各 1 处。

## （四）通信线路规划

线路均采用光缆穿排管沿道路埋地敷设，采用“同沟不同井”的方式，并适当预留管孔。排管规格采用 16 孔、12 孔、9 孔等 3 种规格。覆土深度不小于 0.7 米。设置在道路的两侧，配管根据景区电话总容量一次埋设下地，通信电缆可根据建设的需求，分期分批敷设。

# 六、燃气工程规划

## （一）用气量预测

以“西气东输”天然气和海上接收的液化天然气（LNG）为主供气源，景区气源接城市市政中压燃气管网。

根据《城镇燃气设计规范》（GB50028—2006），确定规划指标和景区使用燃气的种类，采用比例估算法，预测和计算燃气负荷：

表 10-4 规划用气量预测表

用气类别	城市居民总数	气化率 k	居民生活用气定额 q	天然气低热值 H1	用气量 Qy	备注
居民生活	28609	0.8	2301200	33.12	159.02	——
公建用户	——	——	——	——	63.61	居民生活用气量的 40%
采暖用气量	——	——	——	——	79.51	居民生活用气量的 50%
燃气汽车用户	——	——	——	——	71.56	居民生活用气量的 45%
未预见量	——	——	——	——	37.37	用气总量用气量的 10%
合计	28609	0.8	2301200	33.12	411.07	

总用气量为 411.07 万  $m^3$  / 年。

## （二）燃气管网规划

宿城区、连岛各设中压/低压调压站一座。中压天然气管道沿主要道路下敷设，在景区内环状布置。管径

选取 DN50、DN70、DN100、DN200 等 4 种规格。覆土深度不小于 7 米。

# 七、管线综合规划

本次管线工程规划包括：给水、污水、雨水、电力、电信（含有线电视）、燃气、热力工程。在各单项工程设计的基础上进行管线综合，协调、安排各种管线的建设，以利今后的施工和管理。

## （一）管线综合平面布置

各种地下工程管线从道路红线向道路中心线方向平行布置，应尽可能将管线布置在人行道和非机动车道下。原则上规划电信、燃气、污水管线铺设在道路北侧或西侧的人行道下面，电力、给水管渠铺设在道路南侧或东侧人行道下面。

## （二）管线综合竖向布置

车行道下管线的最小覆土深度为 0.7 米，并满足相关技术规范要求。各种管线竖向自地表向下排列的顺序宜为：电力管线、电信管线、热力管线、燃气管线、给水管线、雨水管线、污水排水管线。

## （三）管线综合敷设

管线相互间最小水平净距与最小垂直净、各种管线与构筑物或建筑物之间的最小水平距离、地下管线与绿化树间的最小水平净距应符合相关规范要求。各种工程管线

在交叉出现矛盾时应遵循小管让大管，压力流管让重力流管，可弯曲管让不可弯曲管等原则进行调整。

## 八、竖向工程规划

景区场地竖向规划绝大部分采用平坡式，景区局部高差很大的地块采用台阶式，用挡土墙分隔地块。每级挡墙高度原则上不超过3.5米。

为节约工程造价、减少土方量，规划场地、道路标高均贴近自然标高，场地竖向规划均以小地块土方局部平衡为主。

本竖向规划中保持原有道路标高，对于新规划道路及改建道路，控制最小道路坡度为0.3%，规划最小场地坡度为0.3%。对于规划保留的地块，本竖向规划不做土方计算。生态绿地和林地保持现状地坪标高，新规划场地地面标高均比周边道路高出0.2米以上。

## 九、环境卫生设施规划

### （一）规划原则及目标

环卫设施配置应达到合理布局、方便游客、因地制宜、清洁环境的要求。环卫设施配置应规范化，对垃圾的收集、转运、处理做到回收利用、衔接配套，利于环卫作业。景区垃圾的收集做到容器化，并力争达到减量化、无害化、资源化，创建优美、清洁、舒适的环境。

### （二）公共厕所

原则上景区内以300米左右为服务半径设置公共厕所为宜，人流量密集的局部区域可根据实际情况增设，山上各景点分区结合项目入口和停车场设置公共厕所，不利于组织排污的游览地块设置可移动的生态厕所。公共厕所可设置在游览设施、旅游点等公共活动场所的公共性建筑内部，景区主路、次路两侧，位置相对隐蔽，但易于寻找，方便到达，并适于通风、排污。公厕的设计建造应达到《城市公共厕所规划和设计标准》的要求，核心景区内的公共厕所应逐步达到星级旅游厕所的标准。公共厕所建筑形式与周围景观环境相协调。

### （三）垃圾收集与管理

结合景区实际情况在宿城设置垃圾转运站和环卫管理所。设施集中处垃圾箱按 30 米间隔设置，一般道路按 90 米间隔设置。

供游客使用的垃圾箱，以及袋装垃圾收集点的位置要固定，既应符合方便游客和不影响景区观瞻等要求，又要利于垃圾的分类收集和机械化清除。

## 十、综合防灾规划

### （一）抗震防灾规划

#### 1、指导思想

立足于平震结合，防止和减轻景区的地震灾害，促进地震预报科技进步、政府减灾职能和社会参与及响应三个方面的紧密结合，为规划建设提供科学依据，使新建工程的抗震设防和已有建筑的抗震加固有章可循，把可能遭遇的地震灾害减轻到最低程度。

#### 2、规划原则

坚持以防为主，平震结合，以工程抗震为主，以建设用地范围为主的原则，针对薄弱环节，量力而行，逐步实施。

坚持以现有力量和资料为主，进一步研究抗震防灾的对策和措施的可行性。

#### 3、规划要求

文物保护范围内所有建筑物、构筑物，均按地震烈度 7 度（以上）进行设计。

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

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

在景区人流密集、设施集中的游览区利用公共绿地、学校操场和公共停车场设置必要的避震疏散场所和通道，做好大型活动时的安全疏散工作。

进一步完善风景名胜区内地震监测设施的类型，设置地震波、地磁、电磁波、岩石体应变、地温和水平面等不同监测项目，提高地震的整体监测水平。

### （二）消防规划

#### 1、规划原则

消防工作贯彻预防为主、防消结合的方针，坚持专业机关与群众相结合的原则，实行防火安全责任制。

布局合理景区内消防体系，进一步明确区内消防功能，保障区内基本消防安全。

坚持消防规划与其它专业规划相结合的原则。

## 2、公共消防设施规划

城区消防用水取自市政给水管网，消防给水管径不小于 150 毫米，布置在主要道路上的消火栓间距不超过 120 米，末端消火栓的水压不小于 0.15mpa。

林区消防充分利用林区及周边自然水源，依托现有道路和规划的林区道路，同时结合当地山林水利灌溉，与《连云港市森林防火规划》进行充分衔接，落实必要的森林防火水源设施建设。

城市消防以规划主干道作为消防主干道，以保证消防车通道的畅通；按国家有关规定，对规划新建消防站所配备的消防车辆及其它装备，具备 10 分钟内有效控制建筑火灾；建立先进的有线、无线火灾报警和消防通信系统，有线通信装备应能同时受理两起火灾信号；建立重点单位（市政、供电、供水、救护等）调度专线。

林区消防以规划新建蓄水池为主要水源，以景区内主路、次路作为消防通道。按照《连云港市森林防火规划》的要求，规划新建森林蓄水池。

## （三）防洪规划

### 1、规划原则

洪涝兼治，以防为主，防排结合。利用地形，高低分开，低水抽排，坚持标准，汛期安全。

以保证防洪安全为主，尽量满足景观、土地开发利用等方面的要求，减少防洪工程对景区景点产生的不利影响。

### 2、规划措施

山区防洪标准达到 20 年一遇。以山洪沟汇流区为治理单元，采用缓流、拦蓄、排泄等各种工程措施，结合林草植被种植等非工程措施，实行综合治理。按防洪标准，后云台山 5 条截洪沟将山洪拦截后导入山涧。

充分利用山前水库、水塘、洼地滞蓄洪水，减轻下游排洪渠道负担。适当提高水库设计标准，并按标准进行除险加固。拓宽加深水库溢洪道，严格保护，严禁占用。

#### （四）地质灾害防治

##### 1、 规划原则

坚持经济、生态环境效益相统一。

坚持“预防为主，防治结合”和“谁利用，谁保护，谁诱发，谁治理”的原则，强调地质灾害治理要与保护地质环境相结合。

坚持创新原则。依靠科技进步，充分运用科技新成果、新方法于地质灾害防治工作中，不断提高地质灾害勘查、治理和监测预报的效率和技术水平。

##### 2、 规划措施

建设监测预报网络体系。对于突发地质灾害，形成以主管部门为指挥核心，基层快报，专业队伍快速出动的快速反应体系。监测网逐步覆盖地质灾害易发区。

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

##### 3、 地质灾害防治工程建设

对于交通不便、人居规模小、危险性大、危害严重、治理难度大、投入多的地质灾害隐患点，实行以疏解避让为主，治理为辅的措施；对于人口密集、经济损失大、危险性大、稳定性差的地质灾害隐患点，采取工程措施进行完全治理。对于规模小、危险性不大的崩滑灾害隐患点，可根据实际情况进行简单治理。

#### （五）核应急规划

##### 1、 规划原则

根据《核动力厂环境辐射防护规定》（GB6249-2011）和《江苏省核事故预防和应急管理条例》，确定田湾核电站非居住区、规划限制区和 10 公里范围区的人口容量要求、规划建设控制要求及应急疏散要求。

##### 2、 控制区划定

非居住区边界离反应堆的距离不得小于 500 米。该区域内严禁有常住居民。该区域内严禁有常住居民。公路、铁路、水路可以穿过该区域，但不得干扰核电厂的正常运行。规划限制区半径为 5 公里，宿城位于该限制区内。区内必须限制人口的机械增长。规划限制区范围内不应有 1 万人以上的乡镇。核电站 10 公里范围区，根据《江苏田湾核电站与周边 10km 规划相容性分析专题报告》，核电站 10 公里范围规划共划分为

八个人口中心，单个人口中心的总人口不得超过 10 万人。

### 3、应急疏散

景区内沿主要干道撤离，备用安置区为东海县牛山镇。

### 4、应急监测

应急监测范围为核电站周围半径 30 公里的划入应急监测区；在核电站排水口附近海域沿海岸进行 Y 剂量率的巡测，每隔 2 公里布设一个采样点。

## 第十一章 建筑布局规划

### 一、建筑视廊规划

#### （一）规划构思

##### 1、视廊通透

首先，重点保护和优化大桅尖、苏文顶、帽合岭、连岛大桅尖、鹰游山、北固山等主要山体制高点视廊的视域开阔、视廊通畅。

##### 2、基底衬托

保护以山体、林木、山村、海湾、沙滩等为背景的山林与沿海景观界面，保障以山、海为特色的空间视觉效果的完整性，强调山海相依的景观风貌特色。加强二桅尖、苏文顶等重点区域的山林景观风貌的保护，丰富山林植物景观特色。

##### 3、景深纵深

重视形成山体、海面、港城之间的景观空间纵深，合理布局主要观景点的位置，优化景物之间的视线关系，形成远山近海的景深层次。

##### 4、视域开敞

滨海沿线结合景点设置观景点，沿海湾主要以开敞空间为主，远眺远海，回望山乡；滨海建筑建设采取分散式、低密度、低高度的布置方式，以不影响观景宜。

##### 5、协调视线空间

对现状视觉危机区域的景观品质进行提升，包括：后云台大桅尖、二桅尖山——海——港景区区域进行建设风貌控制与引导，对影响视线的建筑、构筑物予以拆除；连岛滨海区域通过对海岸礁石、沙滩等元素的组织优化，形成区域内的视觉中心，着重滨海风貌的打造，提升区域内的视觉感受；后云台山苏文顶、北固山等山——城观景区域，对视廊范围内建筑高度、风貌给予一定控制与引导。

#### （二）景观视廊构建

##### 1、视廊构建方法

###### （1）视线范围划定

规划选取俯瞰类型中的可见区为主要景观控制范围，即由山体制高点向视廊方向俯仰视角呈-15至15度的范围，其中-10至10度为视觉中心区。视廊平视角视觉中心

区呈-15至15度的范围。

### （2）垂直建筑高度控制与山体观察范围

规划选区城市建设对景观视廊的影响较为明显的区域，将建筑海拔高度划分为200m限制区、100米限制区、30米限制区与禁止建设区四个层级；

200米限制区，限制区域内禁止建设超过海拔高度超过200米的建筑物（以建筑顶部实际海拔计算），该区域离视线最近对视廊影响相对较小。

100米限制区，限制区域内禁止建设超过海拔高度超过100米的建筑物（以建筑顶部实际海拔计算），该区域处于视廊中段部分，有一部分可能会受到山体地形影响，实际垂直高度可能会超过建筑本身的高度，因此以100米作为建筑控制高度。

30米限制区，限制区域内禁止建设超过海拔高度超过30米的建筑物（以建筑顶部实际海拔计算），该区域里视廊观景面影响较大，因此需将建筑高度控制在30m以下。

禁止建设区，该区域禁止建设任何建筑物，在该区域内，任何有可能的建设活动都可能对视廊末端造成极大影响。

对于山体，可结合实际情况，确定山体1/3或1/2以上部分的轮廓线不受遮挡，因此将山体1/3或1/2处作为视觉控制的基准高度，在一定区域内的城市建设，均不得超过该高度。本次规划以山体制高点1/3处可见，作为视廊的构建参数。视廊范围参照上述人体视线俯仰与平视范围进行计算。

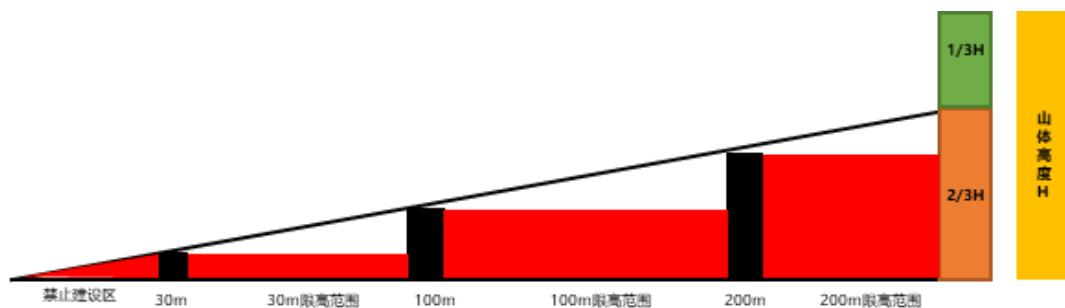


图 11-1 视廊垂直建筑高度控制与山体观察范围图

### （3）视廊选择

通过景区不同区域的制高点作为视点，结合GIS进行景观可视分析，通过分析选取景观可视化程度较高的山体与海域并结合景区周边的城市、港口、山体、海岸等不同景观元素对景观视廊进行合理的定位。

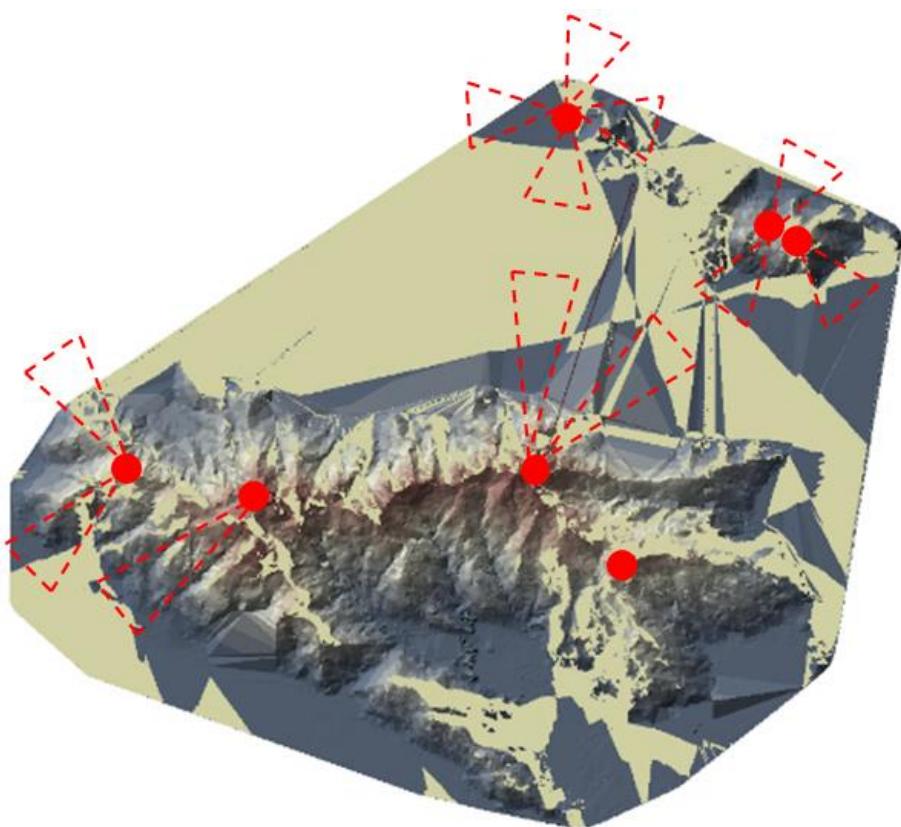


图 11-2 连岛、云台景区景观可视化与视廊构建图

## 2、视廊构建方案

### （1）视廊类型

**山海景观视廊：**主要指由大桅尖山峰眺望连岛方向的视廊，视廊范围内包括了岸线腹地用地、港口用地、海域和山体，景观变化丰富，对视廊范围内建筑高度和建筑体量严格控制，其整体的建筑轮廓线应与背景的自然山体相协调，保证大桅尖与连岛之间的山海景观视廊的视觉连续性。

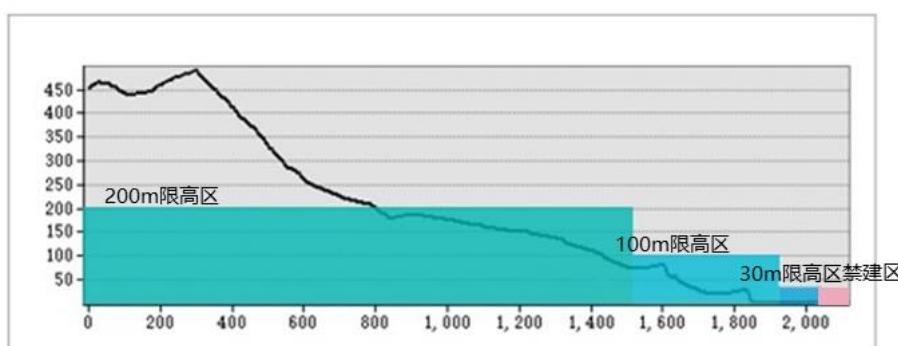


图 11-3 山海景观视廊典型断面

**城景景观视廊：**主要包括由北固山眺望连云区城区的视廊、后云台山苏文顶、帽合岭向周围城市空间眺望的视廊。

在景观视廊范围内开展城市建设，应加强规划引导，注重同风景名胜区之间的空间过渡，体现风景城市的特色和风景名胜区的主体地位。规划和保持好视觉廊道内的建筑高度，保持视线通透、景观良好，同时强调绿化空间的联系和渗透，将风景名胜区的自然景观引入城市。

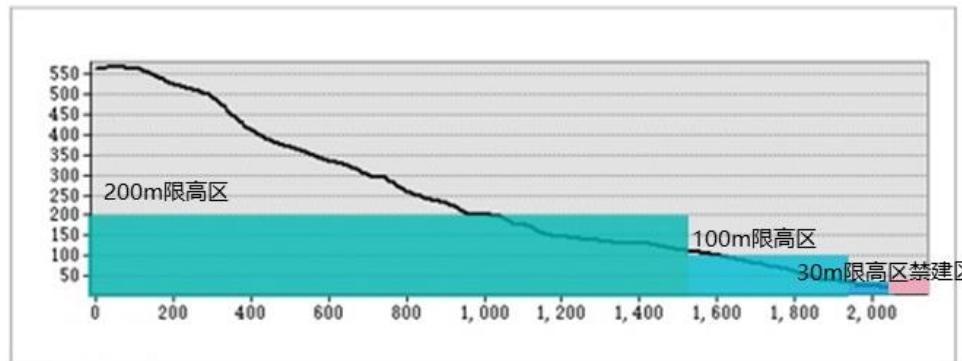


图 11-4 城景景观视廊典型断面

滨海景观视廊：主要指连岛大桅尖、镇海寺、鹰游山、北固山观海平台向附近海岸及海域远眺的空间视廊。

连岛、北固山以北的自然海岸是风景名胜区目前保持较为良好的自然山海景观面，作为江苏仅有的基岩海岸，景观特色十分突出。应保持原有山体、岩石、沙滩和植被等自然景观，加强整个海岸地区空间景观要素之间的联系和过渡，任何单位和个人不得随意侵占。海滨游览和景观设施的设置不得对视线和整体景观面造成遮挡和影响，全面展现风景名胜区山海相连、山海一体的独特魅力。

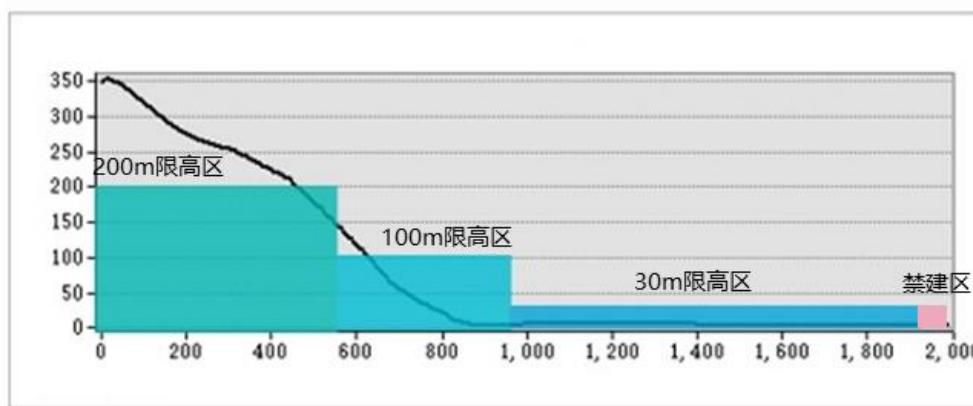


图 11-5 滨海景观视廊典型断面

通过分析与计算，最终选取了大桅尖、苏文顶、帽合岭、雁门关、连岛大桅尖、鹰游山、镇海寺、北固山、北固山观景台共 9 个观景点，构建了 22 调视线廊道，结果见图 6-11，表 6-12。

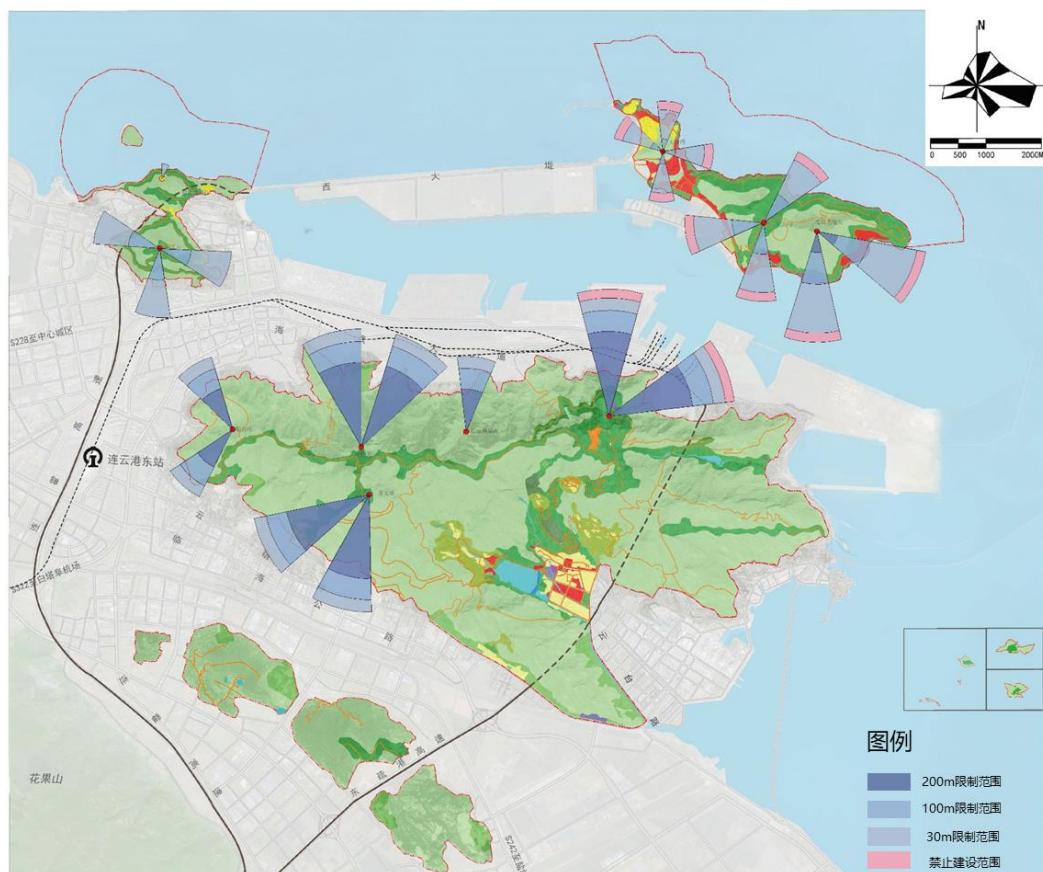


图 11-6 景区视廊规划图

表 11-1 景观视廊控制表

视点位置	视廊类型	视点高度(m)	地形限高(m)	限制距离(m)	地形限高(m)	限制距离(m)	地形限高(m)	限制距离(m)
大桅尖	山海景观视廊	600	200	1515	100	1893	30	2114
苏文顶	城景景观视廊	600	200	1515	100	1893	30	2114
帽合岭	城景景观视廊	400	200	757	100	1136	30	1352
雁门关	城景景观视廊	600	200	1515	100	1893	30	2114
连岛大桅尖	滨海景观视廊	350	200	568	100	950	30	1829
鹰游山	滨海景观视廊	160	—	—	100	227	30	750

镇海寺	滨海景观视廊	250	—	—	100	568	30	1246
北固山	滨海景观视廊	100	—	—	—	—	30	265
北固山	城景景观视廊	250	—	—	100	568	30	1246

### （三）视廊区域建筑风貌控制

#### 1、整体风貌控制

城市滨海重点地段的建筑风貌应该建立全局观念，不同地段的建筑在与整体环境相融合的情况下，彼此形成统一的有机体，具体提出如下方法：

建筑风貌通过对比和融合的设计手法来形成整体和谐，且塑造滨海重点地段建筑自身的特色；建筑风貌通过立面设计、屋顶设计、材质设计等方面的局部变化来突出建筑个性，并又达到与整体环境的和谐统一；区域内建筑的整体风貌不应与滨海地段标志建筑的风貌反差太大，在整体上仍然要相互协调。

#### 2、建筑色彩控制

城市滨海重点地段的建筑色彩对滨海景观起着重要的作用，它的设计不单是建筑师的主观行为，同时也受到多种复杂动态因素的影响，因此在建筑色彩设计中，我们要重点考虑以下三个方面，将建筑通过色彩设计完美的融入到整体环境中。

与自然地理环境协调——连云港以自然生态为主的滨海重点地段其山海特色十分鲜明，有多处山体作为眺望点，因此，城市建筑屋顶——“第五立面”的色彩设计就显得尤为重要。建筑色彩应与自然山水色彩相互协调，与自然背景色进行呼应，营造特色的滨海建筑色彩；

与城市空间功能氛围协调——城市滨海地段整个范围内的建筑色彩在整体协调的背景下应该有不同的变化，不同的重点地段依据其空间的功能来进行相应氛围的建筑色彩设计。如：商业区、居住区、风景旅游区等应当根据其不同的功能氛围设计相应的建筑色彩；

与城市历史发展文脉协调——连云港城市历史资源丰富，同时滨海也有许多历史建筑的分布，这都构成了滨海色彩的主基调。在此方面，城市设计需要处理好新建建筑色彩与传统建筑色彩之前的融合协调，即新建筑与历史建筑、老城建筑的关系。

### 3、天际线轮廓控制

天际轮廓是城建筑与周边环境的相互联系形成的重要山——海——港——城景观体系，滨海地段具有开阔的视线，可以清晰的看到城市建筑和滨水界面，以及城市整体天际线与远处山体的绵延关系。连云港连云区天际轮廓有自然景观和建筑景观相互配合构成，山体的自然形态对城市天际轮廓有着重要的引领作用，所以要通过不同的方法来组织合理的城市滨海区天际轮廓线，将滨海地段与周边环境融合设计，打造滨海特色天际轮廓。

天际线整体的形态应该与艺术一样，遵循美学的规律，注重整体韵律和节奏的规划设计。城市滨海重点地段的天际线应当防止出现单调、呆板、等高的天际轮廓。为了防止城市天际线的建筑景观过于统一，应该在对建筑物高度的控制上适当放宽，形成高低错落，富有韵律的天际轮廓，同时掌握好建筑的虚实关系、高度关系等，进一步形成生动的节奏。

## 二、建筑控制体系

### （一）建设控制指标体系

本规划的建筑控制指标分为强制性指标与指导性指标。

表 11-2 云台景区、海滨景区建设控制指标表

指标类型	指标名称	说明
强制性指标	用地性质	指土地上进行建设的实际用途。本次规划根据《风景名胜区总体规划标准》（GB 50298—2018）风景区用地分类，结合本规划区实际情况，对本规划区土地利用进行分类。
	用地面积	以道路及用地性质划分，利用地块净面积计算容积率、绿地率及建筑密度。地块面积是实际可建设的用地范围，
	建筑面积	指地块内总建筑面积。本指标体系提出建筑面积上限。若因计算口径原因，与已出让土地的实际情况不符的，以出让土地的实际情况为准。规划的实施过程中，遇到对地块进行合并开发或对地块进行细分开发等情况时，开发建设总量应保持不变。 在风景点建设用地的实际使用过程中，除控制“建筑总面积”外，还增设“单体建筑面积”的控制要求。具体控制表达为“A（B）”，其中A为该风景点用地的建筑总面积，B为单体建筑面积。

	容积率	容积率为规划地块地上部分总建筑面积与地块净用地面积之比，本指标体系提出容积率指标上限。
	建筑密度	建筑密度为规划地块地上建筑基底总面积与地块面积之比，本指标体系提出建筑密度上限。
	建筑高度	建筑高度是指由室外地坪到檐口的高度，本指标体系控制上限。规划区内建筑高度必须与山地生态环境、古建筑遗迹以及寺庙建筑群景观相协调。对于坡地建筑，建筑高度计算应根据实际建筑体块的高度分别进行计算。
	绿地率	绿地率为规划地块绿化总面积与地块面积之比，本指标体系提出绿化率下限。屋顶绿化与垂直绿化面积按照0.5的系数进行统计。对于基岩海岸、花岗岩山体等绿化植被生长困难的区域，绿地率计算可适当将广场、庭院等开放空间面积纳入计算。
指导性指标	出入口	指地块对外交通联系所允许的机动车出入开口方位。
	建筑风格	对地块内建筑风格的指导性意见。
	建筑布局	对地块内建筑的布局与排布方式的指导性意见。
	建筑材料与色彩	对地块内建筑材料与色彩的指导性意见。
	建筑外环境	对地块内功能及景观建设的指导性意见。
	公共服务设施	指地块内的相关配套设施的设置规定。

## （二）建筑量控制

甲1-风景点用地具有一定的风景建筑量，包含景点类建筑以及旅游村建筑量。景区内少量的丙-居民社会用地的规划建筑量对接地方控制性详规，在控制整体风貌的基础上，落实多规合一要求。景区内乙类游览设施用地根据地块大小差异，差别化确定建筑量，合理控制建筑密度。

除甲1用地、乙类、丙类、基础工程设施用地外，其他各类用地基本不新建建筑。

## （三）建筑退界

乙类用地、丙类用地与甲类用地、丁类用地相邻时，地块交界处建筑退界一般控制为5米，较小的地块或不具备条件的地块可以根据实际用地条件做具体调整，但应符合相关消防与日照标准。

## （四）日照间距

任何建筑的间距必须符合国家有关消防、卫生、管线埋设和建筑设计规范的要求，

并结合地方实际，按照江苏省现行规定执行。

### 三、重点区域建设控制引导要求

#### （一）山地游览区域

现有设施建筑需做好风貌协调工作，同时沿路应设置必要的隔离林带。新增建筑需采用乡土建筑，色彩素雅，与环境融合。优化建筑内部空间景观环境，提升山地游赏空间的景观品质，提升植物景观风貌。维护原有的地貌特征和自然环境，控制山海通廊，禁止对山石峭壁滥施人工，加强对标识性石景的展示宿城乡城镇生活居民区域

考虑到宿城乡兼具居民社会发展和旅游服务配套功能，新增游览设施建筑需与村庄环境有机结合，采用乡土材料，建筑色彩整体和谐。现状风貌不协调的需要改造的建筑需保持片区建筑风格的统一，忌使用过于饱和的色彩。加强村庄内部线形空间的景观优化，采用墙绘彩绘以及绿化等方式丰富景观环境，外部环境结合田园风光进行统一整合，形成村田林相依的乡村风貌。规划城镇居民生活必要的公共服务设施应与景区自然环境协调。

#### （二）西连岛居民生活区域

原有村庄建筑应逐步优化建筑组合形式，提升台地空间的景观风貌，同时整治建筑外立面，色彩与材料与周边环境相协调。新建建筑应采用乡土材料，依据地形进行布局，并应协调建筑和山体、水体的空间关系，保证生态廊道、景观视线廊道的贯通。加强游览设施建筑的景观环境设计，合理布置内庭院，提升景观品质。通过控制与引导山体周边建筑形态，协调沿路建筑与景观空间形态风貌，打通生态山林视线通廊。加强对于海滨岸线的保护控制，优化岸线的自然完整度。对西连岛居民生活区进行更新改造，合理植入民宿、文化、展陈等业态，实现城景功能的融合与共享。

#### （三）连岛旅游服务基地

新增游览设施建筑必须采用院落式低密度布局，采用乡土材料，建筑色彩素雅质朴，组团间应留有良好的视线通廊，东连岛的面妆旅游设施间通廊宽度原则上不得小于 30 米。建筑需与地形良好结合，依山就势，避免突兀。建筑沿路高度不得高于两层，且外侧须有绿化植被作为缓冲区域，需控制原则不低于 5 米的绿带。加强游览设施建筑的景观环境设计，合理布置内庭院，提升景观品质。

## 四、重点地块建筑布局规划

### （一）西连岛 LD-A-07 地块

#### 1、规划定位

依托西连岛海滨重要的节点区位，拥有优美的海岸线、礁石、海滩等自然资源，本次规划将其定位为滨海生态休闲文化的体验地，通过渔村客厅地标与特色酒店群组的建设，提供海洋休闲、文化体验、生态居住、自然游憩、景观交互等多样化功能，构建出海滨休闲游憩的连岛渔村文化客厅。



规划定位图

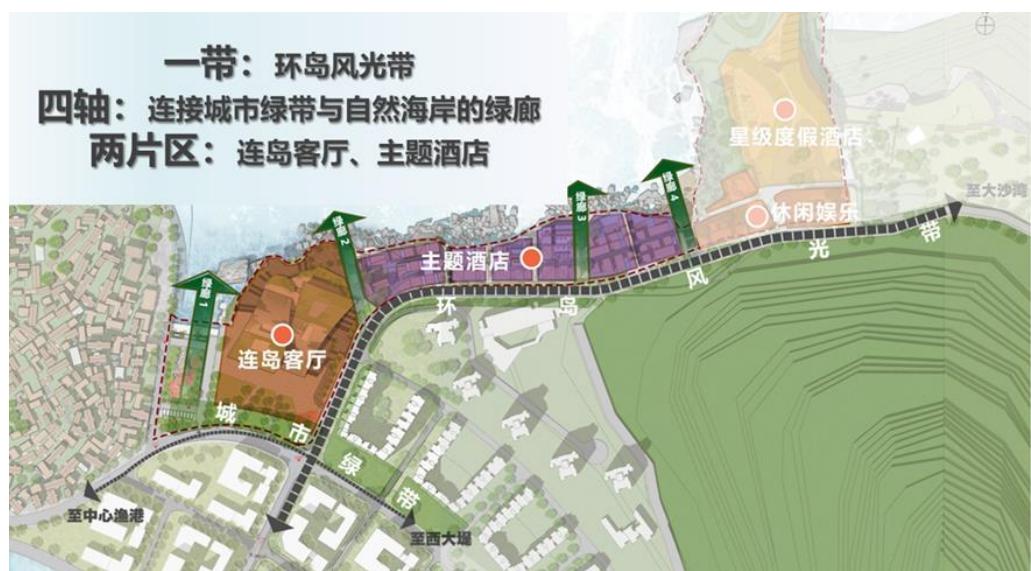
#### 2、规划构思

##### （1）规划主题

设计以“渔村客厅”为主题，以海边小城为主题意象，延续山海空间格局，描绘出一幅海滨日出，恬淡闲适的海岛印象。同时进一步完善场地的旅游服务功能，形成丰富的业态功能，提供包括公共服务、旅游住宿等配套功能，西侧围绕沿海文化展示完善各类公共服务配套功能，东侧打造高端精品酒店集群。

##### （2）设计策略

设计整体结构为一带、四轴、两片区。一带为环岛风光带。四轴为四条连接城市绿带与自然海岸的绿廊。两片区为连岛渔村客厅与精品主题酒店集群两个主题片区。



设计结构示意图

连岛渔村客厅——利用海湾+沙滩+广场+建筑的布置，在小龟山与西山之间打造渔村客厅。功能包含：海洋科普展示、江苏沿海文化展示、特产市集、特色餐饮、游客服务、社区服务等。

精品酒店集群——在西山与黄海之间横向展开布局精品酒店集群，完善西连岛公共服务配套设施的功能。功能包含：主题酒店、网红旅游景点、滨海特色旅游路径。

### 3、总体布局

#### (1) 总平面图



总平面图

#### (2) 鸟瞰图



西侧鸟瞰图



北侧鸟瞰图

#### 4、 指标控制

主要经济指标	
地块编号	LD-A-07
地块面积	38200 m <sup>2</sup>
建筑占地面积	18442 m <sup>2</sup>
建筑面积	40110 m <sup>2</sup>
容积率	1.05
绿化总面积	16157 m <sup>2</sup>
绿地率	0.25
建筑层数	1-4F
建筑高度	21.0m (坡地建筑高度控制按照环岛路侧建筑主入口处的室外地坪至建构物的最高点的高度进行统计)

## 5、风貌指引

**建筑风格与布局引导：**原有村庄建筑应逐步优化建筑组合形式，提升台地空间的景观风貌，同时整治建筑外立面，色彩与材料与周边环境相协调，将游览服务设施需较好地融入植物景观中，采用明度较低的建筑色彩。新建建筑应采用乡土材料，依据地形进行布局，并应协调建筑和山体、水体的空间关系，保证生态廊道、景观视线廊道的贯通。



**交通设施引导：**注重公共服务空间的环境提升，充分考虑游客集散需求，提供满足游客需求的开敞空间和休憩设施。



**山体与海滨环境控制：**加强游览设施建筑的景观环境设计，合理布置内庭院，提升景观品质。通过控制与引导山体周边建筑形态，协调沿路建筑与景观空间形态风貌，打通生态山林视线通廊。维护原有的地貌特征和自然环境，禁止对山石峭壁滥施人工，加强对标识性石景的展示。加强对海滨岸线的保护控制，优化岸线的自然完整度。



## （二）西连岛 LD-A-08 地块

### 1、规划定位

场地位于西连岛中部火龙嘴，为海峡凸岛，地形山势顺坡而下，外围礁石陡峭，气势宏伟，是海上视觉中心，既是重要的标示性节点，也是观海、望山的最佳区域。

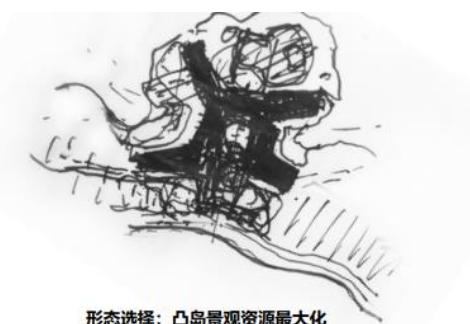
本次规划将其定位为位于海岬凸岛视觉中心点而设置的大型特色酒店，从海滨景区的整体功能统筹出发，设置餐饮、购物、休闲、游憩等风景设施配套，为来岛游客营造轻松闲适的景观互动体验与氛围。



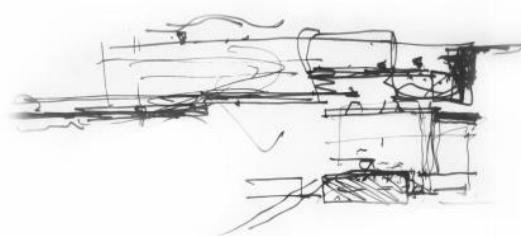
规划定位图

## 2、规划构思

设计以“海上云舍”为主题，突出基地坐落于海峡凸岛，三面环海，坐拥海天一色的美景，四周临山花海郁郁葱葱，拥有尽收眼底的旖旎风光。通过保护性利用独特的山海交融景观和基岩礁石岸线的自然资源，形成云舍建筑与自然地貌有机结合的特色格局和风貌，打造融生态保护、文化体验、休闲游憩于一体的海上酒店，将海岛的海之热情、海之馈赠、山之静远、山之清凉尽数在坐拥海食山梦的云舍酒店呈现。



形态选择：凸岛景观资源最大化



顺山借势，层叠布置

### (1) 以礁石为基底，作为建筑、景观的主材料

以风吹日晒的“山岩”，大浪淘沙磨去了棱角的“礁石”、“沙滩”，斑驳沧桑的“石墙”为基底，在特色营造中突出天然石材的使用与造景。风格简洁明确，与山海

渔村环境相协调。

### （2）以观海眺望作为建筑的观赏主旨

在整体形态方面，以中心放射式最大化凸岛的景观资源，保证所有客房和主要公共空间尽量向海面打开，同时这种格局也能保证从海上、沙滩等方向远观酒店时，形态独特而多样化。

### （3）建筑整体化设计

规划结构主要为云舍酒店整体化设计，方案同时考虑公共流线可达性和酒店的私密性，利用场地高差，在道路标高设置延伸向海面的公共活动平台，其下顺应山势，层层叠叠布置酒店各项功能用房。

## 3、总体布局

### （1）总平面图



总平面图

### （2）鸟瞰图



东侧鸟瞰图



海上鸟瞰图

#### 4、指标控制

主要经济指标	
地块编号	LD-A-08
设计用地总面积	29300 m <sup>2</sup>
建筑占地面积	11500 m <sup>2</sup>
建筑面积	23440 m <sup>2</sup>
容积率	0.8
绿化总面积	10255 m <sup>2</sup>

绿地率	0.25
建筑层数	1-4F
建筑最高高度	16m (坡地建筑高度控制按照环岛路侧建筑主入口处的室外地坪至建构筑物的最高点的高度进行统计)

## 5、风貌指引

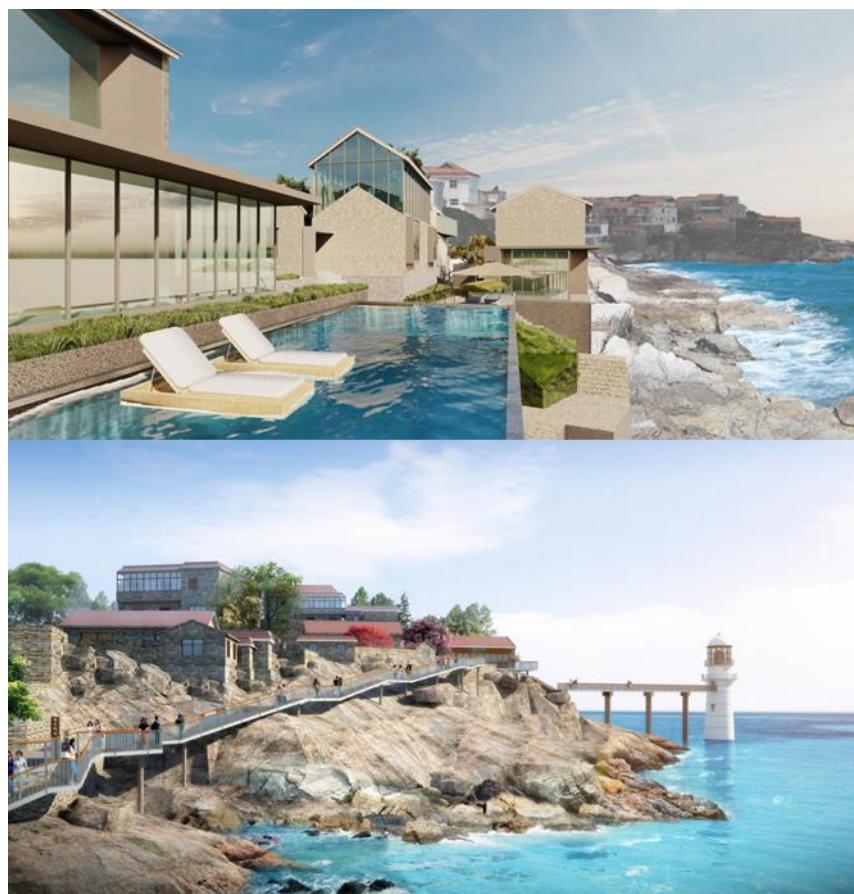
(1) 该地块建设主题为特色酒店，需采用低密度的建设方式，合理布局，错落有致，融入山林景观。整体建筑依据地形进行布局，依山就势保留并提升台地空间的景观风貌，协调建筑和山体、水体的空间关系，保证生态廊道、景观视线廊道的贯通。



云舍酒店建筑效果图

(2) 新建建筑应采用乡土材料，色彩宜采用浅色，整体风格清爽简洁，与周边环境相协调。

(3) 维护原有的地貌特征和自然环境，控制山海通廊，禁止对山石峭壁滥施人工，加强对标识性石景的展示。加强对海滨岸线的保护控制，优化岸线的自然完整度。



云舍酒店周边景观效果图

### （三）大沙湾 LD-C-12 地块

#### 1、规划定位

该地块依托自然的海湾风貌建设海滨休闲住宿酒店，将山、海、天地融于场地，位于海湾处享受着十里长滩的沙滩美景，形成面朝大海春暖花开的海滨休闲游憩胜地。本次规划将其定位为以休闲游憩为主，为海滨景区提供高端游览设施配套的特色酒店，为来连岛休闲游憩、观赏娱乐的游客提供强有力的服务配套，不仅满足游客及本市居民不同层次的游赏住宿等消费需求，同时提高基地周边的休闲文化生活水平，促进海滨景区整体的发展。



规划定位图

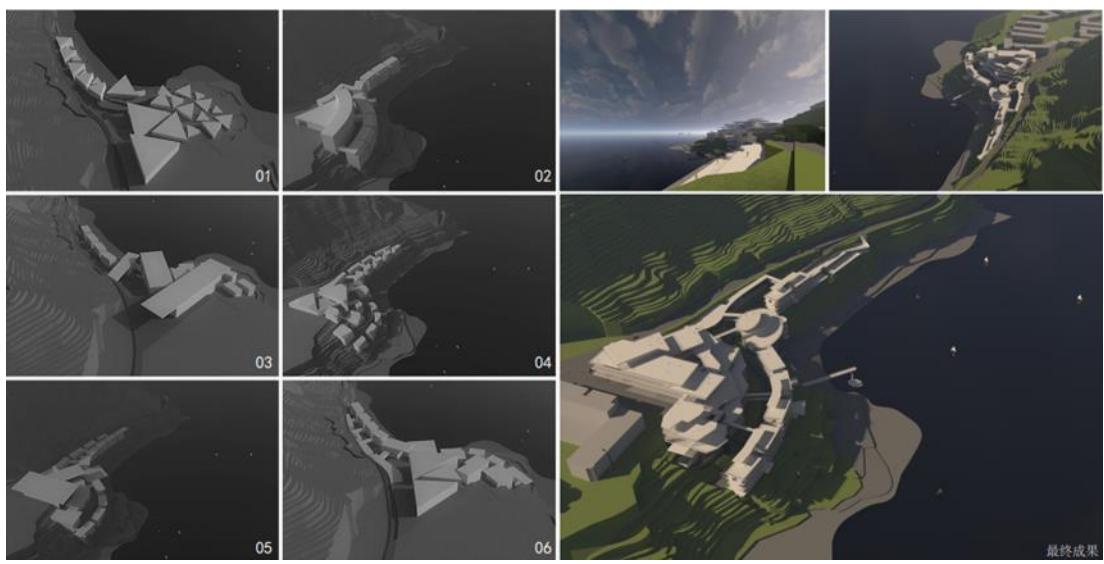
## 2、规划构思

设计以“诗意见海”为主题，以海子的诗歌“面朝大海，春暖花开”为设计灵感，结合青山、碧海、沙滩、渔业等连岛海滨的特色文化，形成以游览、住宿、休憩等为主的高端商业酒店，注重主体建筑与海岸、沙滩的功能衔接与布局设置，利用几何形态的穿插与嵌套等组合，使建筑与场地相适应，以简约的建筑风格与环境景观相协调，融于山海之间。

(1) 平面布局因地制宜：以从山体台地到平缓沙滩等不同特色的滨海观景角度为思路，视线的观与被观为基础，通过不同角度的位置与凸凹错落的海滨线形成不同的滨海观景面与海上视觉中心，既强化滨海建筑的在地性与适宜性，同时建筑主体也拥有较强的景观观赏性。

(2) 退台式建筑设计：建筑依托自然台地山体，面朝大海形成从海边向山体层数逐层增加的退台式建筑体量关系，整体具有较好的观景面，与周边环境协调融合，建筑造型轻盈灵动。

(3) 穿插式立面设计：建筑通过不同组合的穿插与叠合塑造了组合多样的立面与整体简约的建筑外观，不仅体现虚实关系，同时富有节奏韵律。



规划思路示意图

### 3、总体布局

#### (1) 总平面图



总体平面图

#### (2) 鸟瞰图



北侧鸟瞰图



南侧鸟瞰图

#### 4、指标控制

主要经济指标	
地块编号	LD-C-12
地块面积	29200 m <sup>2</sup>
建筑占地面积	10442 m <sup>2</sup>
建筑面积	27740 m <sup>2</sup>

容积率	0.95
绿化总面积	13140 m <sup>2</sup>
绿地率	0.45
建筑层数	1-4F
建筑最高高度	18m（坡地建筑高度控制按照环岛路侧建筑主入口处的室外地坪至建构筑物的最高点的高度进行统计）

## 5、风貌指引

- (1) 场地的游览服务设施需较好地融入植物景观中，采用明度较低的建筑色彩，建筑立面风格与材质以清爽淡雅为主，与海滨景区整体风貌相协调。
- (2) 场地定位为特色酒店，需采用低密度的建设方式，合理布局，错落有致，融入山林景观。
- (3) 加强游览设施建筑的景观环境设计，合理布置内庭院，提升景观品质。



风貌效果示意图 1



风貌效果示意图 2



风貌效果示意图 3

#### (四) 连岛综合服务中心 LD-C-08

##### 1、 规划定位

连岛综合服务中心是连岛上重要的游客集散中心，承接连岛岛外游客中心换乘至连岛的客流。本次规划将其定位为以游客交通集散为主，兼顾信息咨询、休闲游憩、购物餐饮等综合功能为一体的游客服务中心，为通过公共交通、自驾等不同方式来岛的游客，提供深度游玩连岛景区的中转站。



规划定位图

## 2、设计构思

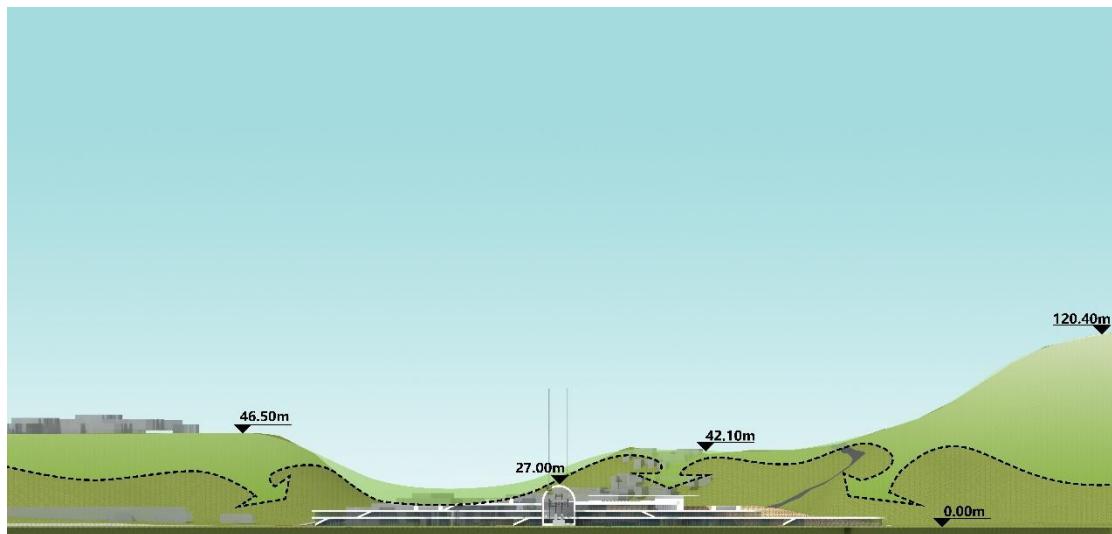
设计以“云上天宫”为主题，采用中国传统祥云纹理作为主要构图元素，运用到建筑与周边环境设计中，形成祥云缭绕的总体造型，结合开放式屋顶绿化，强化建筑物的公共属性，游客能够自由穿行于建筑室内外的不同楼层和不同区域，为游客提供欣赏周边美景的平台，使建筑环境本身成为游客游玩体验的重要环节。

(1) 祥云式平面布局：建筑设计平面采用祥云图案，不同楼层轮廓线互不相同，形成视觉上的重叠关系，强化了祥云纹理的特征和美感。屋顶同样采用祥云形式布置绿地，形成具有特色的屋顶绿化和活动平台。



祥云纹样意向图

(2) 台地式体量关系：建筑从体量上看，采用台地式结构，从南向北层数逐步增加，从道路看去形成退台式的视觉效果，有效缓解建筑对南侧道路的视觉压迫感，整体效果更为轻盈，与环境融合更为协调，游人在建筑屋顶能够获得良好的观景条件。



山海关系示意图

(3) 错层式屋顶公园：建筑屋顶采用屋顶绿化的形式，不同楼层通过室外台阶相互连通，丰富立面效果的同时，也提升了屋顶的公共性和趣味性，使建筑屋顶自成一个公园系统，吸引游客停留和消费。



错层屋顶花园意向图

### 3、总体布局

#### (1) 总平面图



总平面图

(2) 鸟瞰图



正面鸟瞰图

(3) 人视效果图



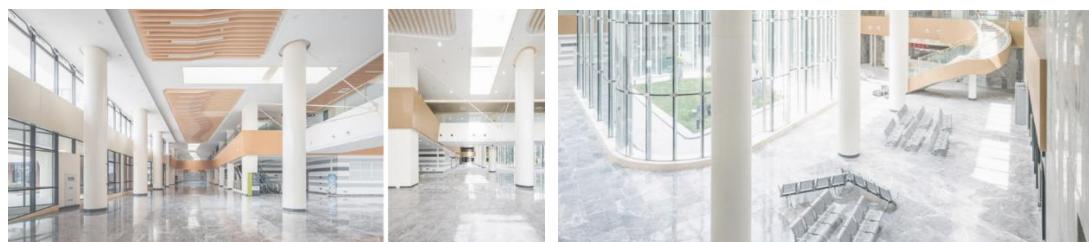
南侧人视效果图

#### 4、指标控制

主要经济指标	
地块编号	LD-C-06、LD-C-08
地块面积	37900 m <sup>2</sup>
建筑占地面积	18842 m <sup>2</sup>
建筑面积	30320 m <sup>2</sup>
容积率	0.80
绿化总面积	17055 m <sup>2</sup> (含屋顶绿化)
绿地率	45% (含屋顶绿化)
建筑层数	1-4F
建筑最高高度	27m

#### 5、风貌引导

(1) 建筑风格与布局引导：建筑立面风格简洁现代，呼应云上天宫的主题，多采用轻盈清透的材质，如玻璃与轻质格栅等，整体建筑色彩简洁现代，与景区风貌相协调。整体设施布局采用低密度、组团式的建筑布局，沿路建筑高度不高于3层，并留出观景视线廊道。



（2）交通设施引导：地块主体功能为游客中心，兼具交通服务功能。同时完善主游线周边的交通设施，考虑游客集散需求，提供满足游客需求的屋顶花园绿化作为开放空间和休憩设施。

（3）园林景观风貌引导：加强游览设施建筑外围的景观环境设计，合理布置屋顶公园的生态绿化，提升景观品质。地块为集中分布的游览服务设施，外侧有 5 米宽的绿带植被作为缓冲区域。



## 第十二章 居民点建设规划

### 一、上位规划要求

根据《云台山风景名胜区总体规划（2011—2030）》，规划区内居民点可分为疏解型、缩小型、控制型、聚居型、划出型五类，其中规划云台景区有疏解型居民点2处，分别是宝山村和大竹园村，控制型居民点5处，分别是宝山村、留云岭村、夏庄村、墟沟林场，海滨景区。

表 12-1 总规居民点调控一览表

类型	行政村	风景名胜区居民点	人口(人)		建设用地(公顷)	
			现状	规划	现状	规划
疏解型	宝山村	保驾山	627	0	5.1	0
	大竹园村	大竹园村 小东庵 张楼 黄毛顶	547	0	23.7	0
控制型	黄崖村	黄崖村	443	443	7.0	5.3
	宝山村	宝山村	300	300	2.8	3.6
	留云岭村	留云岭村	524	524	11.9	6.3
	夏庄村	夏庄 高庄	1606	1606	29	19.3
	墟沟林场	林业点	220	220	3.3	2.6

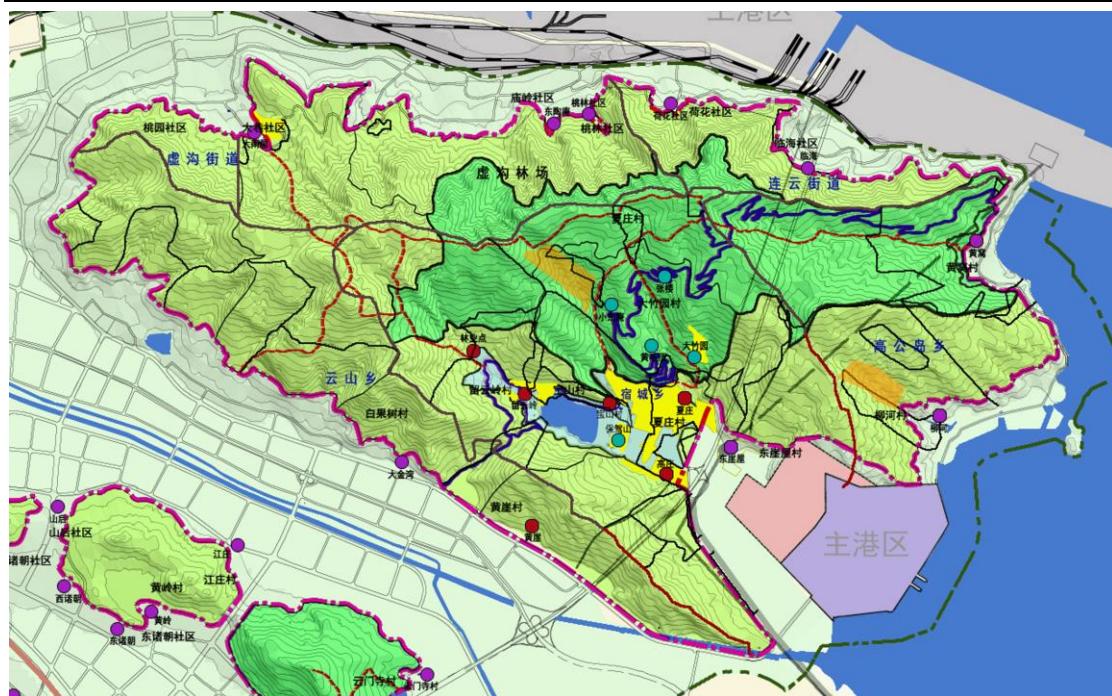


图 10-1 总体规划居民点社会发展协调规划图

## 二、规划原则

规划结合风景名胜区居民社会的现状特点，制定具体调控原则如下：

（一）依法维护风景名胜区内原住居民和单位的合法权益，以可持续发展为原则，以《总规》为依据，严格保护景区风景资源、自然山体和生态环境，合理调控居住区建设和人口规模。

（二）建立适合景区特点的社会运转机制和居民点系统。引导景区内产业升级和劳动力的合理转向，鼓励景区内居民向景区周边镇区、城区转移，在有条件的情况下对需搬迁的居住区和单位进行疏解，并对现状条件较好的村庄进行改造利用，科学引导景区内各居民点的合理分布，保障景区内生产资源、景观资源容量与居住人口的相对平衡，达到美化景观、优化布局、适宜居住、节约土地的目的。

（三）核心景区内目前有少量具有保留价值的村庄居民点，少量国防类型的驻区单位，对该部分居民社会单位，应根据其对风景名胜区发展的影响程度，依据《总规》划分不同控制类型，按要求对其进行规划管理。

## 三、规划目标

（一）保护风景区资源和生态环境，促进风景区多功能，多因素协调发展。

（二）通过对风景区常住人口进行科学，合理，有效的控制和管理，使其与风景区协调发展，成为风景区建设发展中兼有游赏吸引力的积极因素。

## 四、居民点调控规划



图 12-2 居民点协调发展图

自总体规划实施景区内已有大量居民点搬迁，近年来，随着乡村振兴和特色田园乡村等政策的实施，乡村保护与传承已成为重要的发展方向，因此，本次规划在充分落实《云台山风景名胜区总体规划（2011—2030）》的基础之上，与《连云港国土空间规划近期实施方案》、《连云区镇村布局规划》进行合理衔接，结合景区和村庄发展的实际诉求，规划将景区内居民点分为控制型、特色发展型两类进行管理。其中，西连岛村由于已划入城镇开发边界，故用地性质划为“城市建设用地”。

表 12-2 规划居民点类型与人口

街道	《镇村布局规划》村庄	风景名胜区居民点	调控类型		规划人口			备注
			总规	详规	现状	总规	详规	
西连岛	西连岛	西连岛	——	特色发展型	3620	——	3600	该村在总规中未明确具体的调控类型。考虑到该村的资源价值和当地居民留岛发展的意愿，依据《连云港市国土空间规划近期实施方案》，保留其居住主导功能不变，依据《连云区镇村布局规划》，本次规划为特色发展型。
宿城	夏庄	夏庄	控制型	控制型	723	1606	720	延续总规
	高庄	高庄		控制型	892		892	延续总规
	宝山	保驾山	疏解型	控制型	627	0	650	该村临近宿城水库，地理优质优越，村民有较强的发展旅游业意愿，依据《连云区镇村布局规划》，本次规划予以保留，规划为控制型村庄。

		宝山	控制型	控制型	396	300	350	延续总规
大竹园	大竹园	大竹园	疏解型	特色发展型	615	0	600	该村位于法起寺景点周边，地理优质优越，可结合山地景观资源打造特色，本次规划为特色发展型。
	留云岭	留云岭	控制型	特色发展型	600	524	600	
云山	黄崖	黄崖	控制型	控制型	836	443	830	延续总规
	李庄	李庄	——	特色发展型	40	——	40	该村在总规中未明确具体的调控类型。该村为现状村，至今已有几十年历史，考虑到该村紧邻风景区西南入口，以规模茶园及果园为主要产业类型，植被条件极佳，本次规划为特色发展型。
总计				8349	2873	8280		

## 五、驻区单位调控

景区现状有两处驻区单位，一是海军雷达站，位于二桅尖山顶，该军事设施建设年代久远，是我国黄海地区对外防务的重要观测点。二是部队营区，位于连岛南部地区，始建于 2011 年。

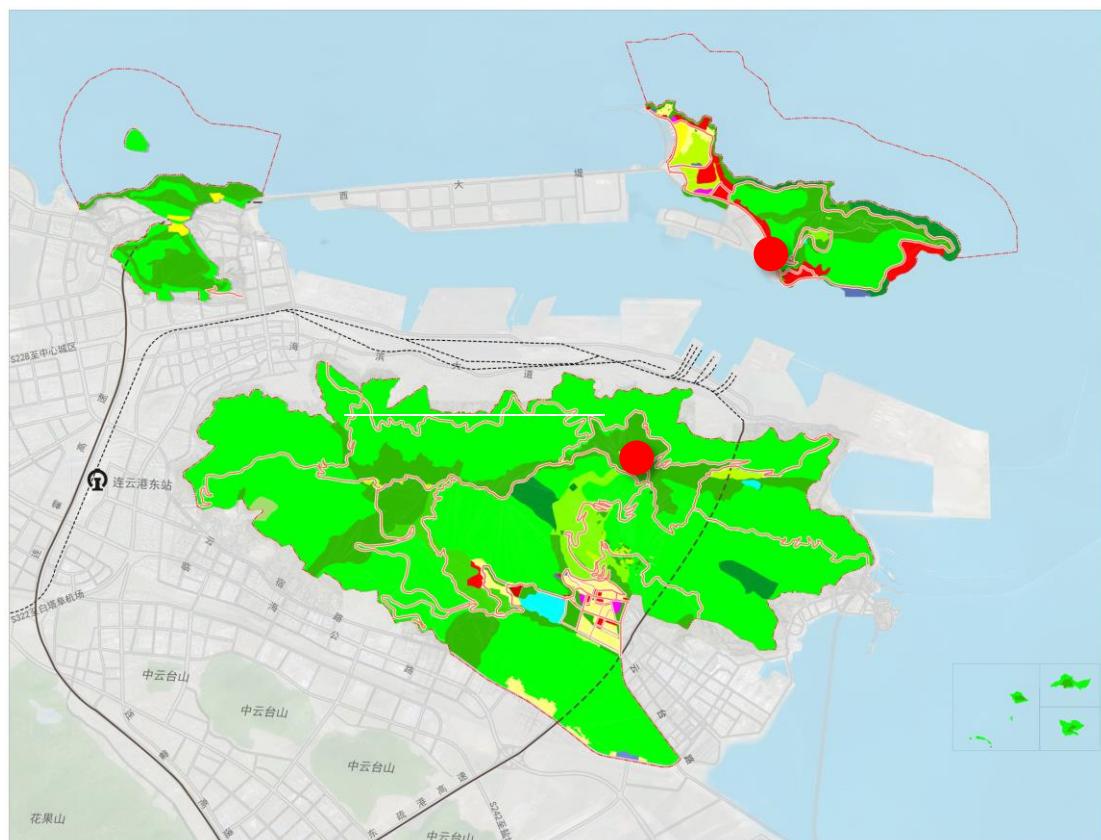


图 12-2 驻区单位位置示意



图 12-3 驻地部队现状卫星图

为了保护风景名胜区资源，严格控制驻区单位规模，提升驻区单位发展品质，建立适合风景名胜区特点的居民社会体系，保证风景名胜区内驻区单位与自然环境协调发展，规划对风景名胜区内的居民社会进行科学合理的调控，具体见下表。

表 12-3 驻区单位调控一览表

单位名称	现状规模 (公顷)	总规 用地规模 (公顷)	详规 用地规模 (公顷)	调控类型	调控措施
海军雷达站	6.42	——	6.42	控制型	该处设施建成已久，承担我国东部沿海防务。规划严格控制建设，景观风貌与景区相协调
部队营区	7.86	——	7.86	控制型	该处设施建成已久，承担我国东部沿海防务。规划严格控制建设，景观风貌与景区相协调

## 六、建设用地规模

根据对总规中的土地利用协调规划图进行校核，云台景区共计居民社会用地 102 公顷，海滨景区共计 10.2 公顷。

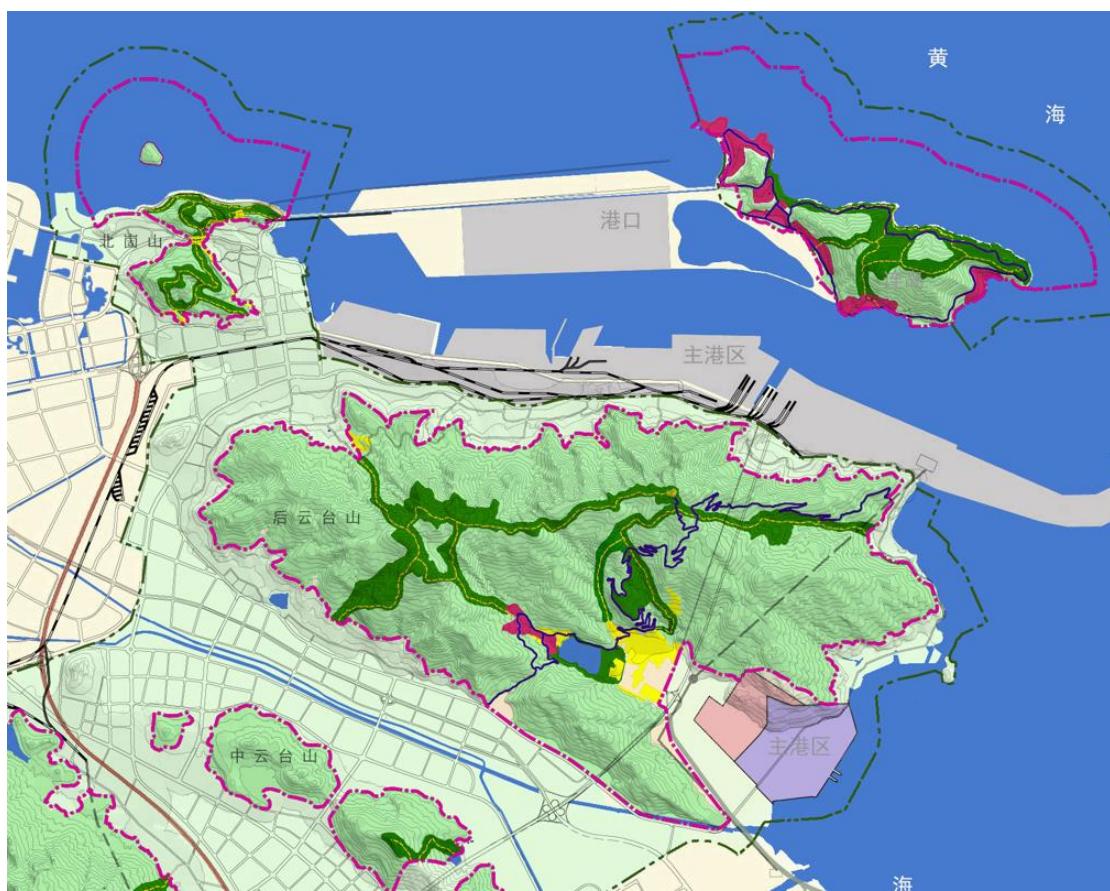


图 12-3 总规土地利用规划图

考虑到宿城街道各村庄界线已较为模糊，与总规中用地已无法进行详细比对，故本次规划在严格落实总体规划居民社会用地总量的基础上，按照片区进行居民社会用地布局统筹。其中，西连岛村已划入城镇开发边界，故用地性质划为“城市建设用地”。

表 12-4 规划城乡居民建设用地规模

片区	总规用地规模	详规用地规模	备注
连片区	0	27.63	根据西连岛村特色发展的需要，保留现状村庄。保留现状驻地单位，严格控制其规模继续扩大。
后云台片区	102	85.37	严格落实总规，控制居民社会用地总量，根据现实发展诉求，优化村庄布局与结构。
北固山片区	10.2	7.55	主要为北固山周边现状城市建设用地，本次规划延续总规，严控规模。
总计	112.2	120.55	

## 七、居民社会经济发展引导

为积极引导村庄产业转型，解决农民就业，妥善安置农民，让农民能享受到风景区的

开发建设带来的实惠，风景区内居民点经济发展规划措施主要有：

对当地农民加强培训和文化教育，支持和引导当地村民从事旅游业等第三产业。可通过对保留居民点的规划、整治和改造，完善配套设施，突出乡土特色，将其打造成区内有浓郁特色的乡村民宿，吸引游客来体验消费，增加农民收入。

保留风景区内云雾茶、果林等农业生产用地，并应适时调整农林业种植结构，发展经济作物、庭院作物和果木种植，结合康养运动，积极推动特色农业休闲游、养生游等。

特色发展型村庄指引详见表 10-5 所示。

表 12-5 特色发展型村庄指引一览表

居民点	特色村类型	特色	建设引导要求
西连岛	自然山水型	滨海岛屿型村庄，位于礁石海岸线上，地形起伏绵延，村庄建筑鳞次栉比，整体空间形态具有良好的标识性。	完善公共配套，环境整治提升，发展乡村旅游
李庄	产业特色型	李庄地处大沙涧下游，现状植被条件良好，从建村至今一直以来均是以特色茶园和果园为发展方向，是生态经济实践的典型村庄。	完善公共配套和基础设施
大竹园	传统历史文化型	省传统村落，形成于元代以前，依托云台山高地、邻近悟道庵形成村落。保留有悟道庵、大竹园代销店、大龙顶抗日工事遗迹等历史遗迹。地处云台山腰，所产云雾茶被誉为江苏四大名茶之一。	完善公共配套，环境整治提升，发展乡村旅游
留云岭	传统历史文化型	省美丽乡村，历史遗迹丰富，背山面水，环境清秀，连云港名副其实的长寿村，拥有规模化茶园、“世外桃源”景区、农家乐等	完善公共配套，环境整治提升，发展乡村旅游

## 第十三章 地块划分与控制引导

### 一、地块划分原则

与景源分布、景源保护与利用的整体要求相适应。

与保育规划及地块所属空间类型的划分界线相衔接。

用地性质体现单一性，适应多种功能的地块可以包含相互兼容的用地性质。

### 二、地块划分

规划地块编码采用三级编码，即由“规划景区代码——规划分区代码——规划地块代码”组成。规划景区代码用景区汉语名称汉字首位拼音大写英文字母表示，如云台景区为“YT”字母表示，规划分区代码以英文字母表述，规划地块代码则以两位阿拉伯数字表示，编号次序为从上到下、从左到右的顺序编号。如“YT-C-01”即表示C分区中的01地块。

规划地块编码原则上按一个独立用地性质的地块为编码单位，大多数地块为规划道路封闭成的街区，但当一个街区内的用地性质超过一种时，不同性质的用地与不同的地块编码一一对应，即每一个地块编码只代表一个地块、一种用地性质。用地性质代表地块（或街区）土地使用的主导性质。

规划所确定的地块界线，并不一定代表实际开发的用地红线范围，在具体开发建设中，可根据实际情况对细分地块进行合并或对地块进行细分。规划的实施过程中，遇到以下特殊情况时，开发建设总量应保持不变：（1）对细分地块进行合并开发的；（2）对地块进行细分开发的。对须预留公共开放空间、公共走廊和景观视廊的地块，政府应保留细分的优先权。

### 三、控制体系

#### （一）控制体系及要素

本次风景名胜区详细规划对于总体规划目标、要求和意图的分解与落实，资源保护利用及具体项目的管理与控制具有承上启下的关键性作用。重点在于对风景资源的保护和游赏活动控制。

本次控制体系与内容主要包括保护游赏控制、土地使用控制、环境质量控制、建筑建造控制和设施配套控制五大控制要素；以及指标量化、条文规定、图则标定、景观设计引导四大控制方式。

下表中包含本规划所有控制要素，部分指标控制内容在相应章节有详细阐述：

表 14-1 控制指标体系一览表

控制要素		控制内容	控制方式	控制要求
保护游赏	景物景区保护	保护级别	图则标定	强制性要求
	风景游赏	游赏项目	图则标定	引导性要求
土地使用	土地使用	用地边界	图则标定	强制性要求
		用地性质	条文规定	强制性要求
		用地兼容性	条文规定	强制性要求
	环境容量	容积率	指标量化	强制性要求
		建筑面积	指标量化	强制性要求
		建筑密度	指标量化	强制性要求
		绿地率	指标量化	强制性要求
		建筑高度	指标量化	强制性要求
环境品质	景观风貌	植被类型	条文规定	引导性要求
		绿化形式	条文规定	引导性要求
	建筑风貌	建筑形式、体量、色彩	条文规定	引导性要求
		空间组合形式	条文规定	引导性要求
设施配置	服务设施	住宿、购物、餐饮等	图则标定	强制性要求
	交通活动	机动车交通设施	图则标定	引导性要求

## （二）土地使用控制

土地使用控制是风景名胜区详细规划的重点，本规划结合风景区的特点，除了对各类建设活动的控制引导内容外，强化保护要求和风景旅游资源开发、建筑景观风貌建设引导，对环境品质、风景游赏组织等行为活动和旅游服务设施等方面提出相关控制要素和要求。具体通过一系列规定性和指导性指标，详细规定了建设用地的性质、用地兼容性、使用强度和空间环境，强化了规划设计与管理、开发的衔接，作为规划管理的依据，并进而为下一步的修建性详细规划与建筑设计提供了适当的限定条件。

### 1、规划用地面积

各地块划分以用地使用功能及有利开发建设为原则，以道路及用地性质划分。利用地块净面积计算容积率、绿地率及建筑密度。地块面积是实际可建设的用地范围，

是计算容积率及建筑密度的依据。

## 2、土地使用性质

土地使用性质为地块的主导使用性质，其确定以规划的功能要求为依据。本次规划根据《风景名胜区总体规划标准》（GB 50298-2018）风景区用地分类，结合本规划区实际情况，对本规划区土地利用进行分类，确定本区主要的土地用途。

## 3、用地兼容性

以保护性利用为前提，充分考虑不同保护级别的土地的使用兼容性；生态高敏感度地区保证用地性质的单一性，减少环境干扰；

确保景区公益设施、生态基础设施、交通与工程基础设施用地不被占用；部分与城乡土地关系密切的区域应充分考虑城市土地兼容性的特点；

各类用地性质在主项功能规划的同时，可考虑一定的兼容弹性，具体要求包括：“乙—旅游服务设施用地”内设施适建性按《风景名胜区规划规范》“游览设施与旅游基地分级配置表”的规定控制。“丙—居民社会用地”可以兼容游览服务功能，设施适建性参照相同区域旅游服务基地的等级要求。“乙—旅游服务设施用地”可以兼容“甲—风景游赏用地”功能。

## （三）环境容量控制

### 1、容积率

容积率为规划地块地上部分总建筑面积与地块净用地面积之比，本指标体系提出容积率指标上限。对于风景区内的建设用地，应考虑其生态容量承载力因素以及综合经济效益来制定容积率；在风景区内，部分景点需进行一定量的商业开发以满足旅游餐饮、服务等接待设施需求，容积率可以适当放宽以保证其旅游活动对生态景观的需求。

### 2、建筑密度

建筑密度为规划地块地上建筑基底总面积与地块面积之比，本指标体系提出建筑密度上限。确定建筑密度的主要因素有：①用地性质：不同性质的用地上土地使用强度不同。②环境质量：保证该地块有足够的非建设用地，以便进行环境设计，获得良好的视觉感受与提供足够的游憩空间。

### 3、绿地率

绿地率为规划地块绿化总面积与地块面积之比，本指标体系提出绿化率下限。屋顶绿化与垂直绿化面积按照 0.5 的系数进行统计。对于基岩海岸、花岗岩山体等绿化植被生长困难的区域，绿地率计算可适当将广场、庭院等开放空间面积纳入计算。

#### 4、 建筑面积

建筑面积为规划地块地上建筑总面积，是建设用地使用强度控制指标之一，本指标体系提出建筑面积上限。若因计算口径原因，与已出让土地的实际情况不符的，以出让土地的实际情况为准。规划的实施过程中，遇到对地块进行合并开发或对地块进行细分开发等情况时，开发建设总量应保持不变。此外可根据实际情况，制定公益性空间开发强度的奖励与补偿规定。

考虑到本次规划对象的属于山岳型景区，风景建筑与小型游憩设施的布局存在不确定性，因此在风景点建设用地的实际使用过程中，除控制“建筑总面积”外，还增设“单体建筑面积”的控制要求。具体控制表达为“ $A (B)$ ”，其中  $A$  为该风景点用地的建筑总面积， $B$  为单体建筑面积。风景点用地内的风景建筑、小型游憩设施等建筑之间的间距不宜小于 300 米。

对部分超大型旅游服务设施用地，也采取相似的控制措施，具体控制表达为“ $C (D)$ ”，其中  $C$  为该地块的建筑总面积， $D$  为单一建筑组团，该处所指建筑组团指建筑单体间不超过 15 米的建筑群。

本次规划新增建筑规模 49 万平方米。

#### 5、 建筑高度

建筑高度是指由室外地坪到檐口的高度。规划区内建筑高度必须与山地生态环境、古建筑遗迹以及寺庙建筑群景观相协调。对于坡地建筑，建筑高度计算应根据实际建筑体块的高度分别进行计算。

#### 6、 视线控制区

除传统的建筑控高外，本次规划新增视线控制要求。视廊控制重点对山海景观、山城景观、海上景观等重点视线视区进行建筑和山体的高度协调，具体以景观风貌规划的结论为基本依据（详见第六章第七点），并划定四级视线控制区，其中一级控制区为禁止建设区，二级控制区建筑海拔高度不超过 30 米，三级控制区建筑海拔高度不超过 100 米，四级控制区建筑海拔高度不超过 200 米。此处的建筑海拔高度指建筑高度与所在山体海拔之和。

## 四、用地适建建筑类别

规划各类用地适建建筑类别如下表所示

表 14-2 用地适建建筑类别一览表

适建建筑类别	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	林 地	园 地	耕 地	水 域
景观建筑	√	√	√	×	√	√	×	√
低层住宅	×	×	√	×	×	×	×	×
多层住宅	×	×	☆	×	×	×	×	×
商业住宅	×	×	×	×	×	×	×	×
居住区级小区级配套公建	×	×	√	×	×	×	×	×
行政办公建筑	×	√	√	×	×	×	×	×
大中型商业建筑	×	△	△	×	×	×	×	×
小型商业服务设施	×	√	√	×	×	×	×	×
大中型农副产品交易市场	×	×	△	×	×	×	×	×
小型农贸市场	×	×	√	×	×	×	×	×
小型市政设施	×	√	√	√	×	×	×	√
中小学、幼儿园、托儿所	×	×	√	×	×	×	×	×
卫生机构	×	√	√	×	×	×	×	×
派出所、房管所、市政公用等基 层修理机构	×	√	√	×	×	×	×	×
消防站	×	×	√	×	×	×	×	×
停车场	×	√	√	√	×	×	×	×

注：表中“√”表示允许修建，“☆”表示原则上有条件允许修建，“×”表示不允许修建，“△”表示原则上不允许修建，但因必不可少的配套设施或公益需要，经采取措施符合有关规定后可以酌情修建。

## 五、建筑物退让规定

建筑物必须退让道路红线、用地边界。

建筑物退让道路红线必须符合后退道路缓冲带的规定。景区主路，两侧建筑后退 8 米；景区次路，两侧建筑后退 5 米；景区支路，两侧建筑后退 3 米。

建筑物退让必须同时满足间距、消防、抗震、防汛等安全要求。

## 六、建筑基地出入口

与城市道路相交的建筑基地出入口通道与城市道路应尽量采用正交布置，如斜交则不宜小于 75°。

各类建筑基地出入口位置距离城市主干道交叉口不宜小于 80 米，距离次干道交叉口不宜小于 50 米，距桥隧坡道起止线的距离，不宜小于 30 米。

基地位于两条以上道路交叉口，出入口宜设置在级别较低的道路上。相邻地块出入口应当统筹考虑。

建筑物沿街道部分长度超过 150 米或总长度超过 220 米时，应设置穿过建筑的消防车道。确有困难时，应设置环形消防车道。有封闭内院或天井的建筑物沿街时，应设置连通街道和内院的人行通道（可利用楼梯间），其距离不宜超过 80 米。

## 七、用地控制指标一览表

在规划类型中，“现状保留”为现状已建成，且完全保留现状类地块；“规划新增”为现状无，需要新增建设类地块；“改造提升”为现状已建成，且现状规模已达到或超过规划规模，仅允许进行局部立面翻新、风貌整治提升，涉及新增建筑类活动必须按照“拆一补一”的原则，不得增加建设强度，该类型地块不涉及新增建设用地。

考虑到用地使用的刚弹结合与可操作性，在风景点建设用地的实际使用过程中，除控制“建筑总面积”外，还增设“单体建筑面积”的控制要求。具体控制表达为“A（B）”，其中 A 为该风景点用地的建筑总面积，B 为单体建筑面积。风景点用地内的风景建筑、小型游憩设施等建筑之间的间距不宜小于 300 米。

地块编号	用地性质	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	建筑密度（%）	建筑高度（m）	容积率	绿地率	保护分级	规划类型	建设内容
YT-A-01	甲 1-风景点用地	32.52	600（150）	—	5	—	≥ 95	二级	规划新增	风景建筑、游赏设施、林业设施
YT-B-01	甲 1-风景点用地	75.68	960（120）	—	5	—	≥ 95	二级	规划新增	风景建筑、游赏设施
YT-B-02	丙 3-村庄建设用地	5.42	32520	≤ 70	8	0.6	≥ 15	二级	改造提升	老君堂村
YT-C-01	甲 1-风景点用地	14.11	4000	—	16	—	≥ 90	二级	规划新增	风景建筑、游赏设施、林业设施
YT-C-02	甲 1-风景点用地	17.06	960（160）	—	5	—	≥ 95	二级	规划新增	风景建筑、游赏设施、林业设施
YT-D-01	甲 1-风景点用地	18.63	800（160）	—	5	—	≥ 95	一级	规划新增	风景建筑、游赏设施
YT-D-02	甲 1-风景点用地	8.26	480（160）	—	5	—	≥ 95	一级	规划新增	游赏设施
YT-D-03	甲 1-风景点用地	21.47	360（180）	—	5	—	≥ 95	一级	规划新增	风景建筑、游赏设施

YT-D-04	癸-滞留用地	6.32	—	≤ 55	—	—	≥ 30	一级	现状保留	军事雷达站
YT-D-05	癸-滞留用地	0.11	—	≤ 70	—	—	≥ 15	一级	现状保留	军事雷达站
YT-D-07	甲1-风景点用地	86.79	1200 (150)	—	8	—	≥ 95	一级	规划新增	风景建筑、游赏设施、林业设施
YT-D-08	甲1-风景点用地	6.35	900 (150)	—	5	—	≥ 95	一级	规划新增	风景建筑、游赏设施
YT-D-09	甲5-其他观光用地	0.92	—	≤ 45	12	—	≥ 40	一级	现状保留	维持雪道寺现状
YT-D-10	甲1-风景点用地	67.04	640 (160)	—	5	—	≥ 95	一级	规划新增	风景建筑、游赏设施、林业设施
YT-E-01	甲1-风景点用地	2.19	300 (150)	—	5	—	≥ 95	一级	规划新增	风景建筑
YT-E-02	甲5-其他观光用地	8.26	—	≤ 45	12	—	≥ 40	一级	现状保留	维持悟道庵现状
YT-E-03	甲1-风景点用地	6.51	540 (180)	—	5	—	≥ 95	一级	规划新增	风景建筑
YT-E-05	甲1-风景点用地	22.99	800 (200)	—	5	—	≥ 95	一级	改造提升	风景建筑、游赏设施、林业设施
YT-E-06	甲1-风景点用地	0.95	100	—	5	—	≥ 95	一级	规划新增	风景建筑
YT-E-07	甲1-风景点用地	18.56	600 (150)	—	5	—	≥ 95	一级	规划新增	风景建筑、游赏设施
YT-E-08	甲5-其他观光用地	10.85	—	≤ 45	—	—	≥ 40	一级	现状保留	维持法起寺现状
YT-E-09	甲1-风景点用地	7.15	800 (160)	—	5	—	≥ 95	一级	规划新增	风景建筑、游赏设施
YT-E-10	丙3-村庄建设用地	0.68	—	≤ 65	8	—	≥ 20	一级	现状保留	大竹园村
YT-E-11	丙3-村庄建设用地	1.93	—	≤ 65	8	—	≥ 20	一级	现状保留	大竹园村
YT-E-12	丙3-村庄建设用地	4.43	—	≤ 65	8	—	≥ 20	一级	现状保留	大竹园村
YT-E-13	甲1-风景点用地	3.74	300 (150)	—	5	—	≥ 95	一级	规划新增	风景建筑
YT-F-01	丙3-村庄建设用地	2.64	15840	≤ 70	8	0.6	≥ 15	三级	改造提升	留云岭村
YT-F-02	丙3-村庄建设用地	1.93	11580	≤ 70	8	0.6	≥ 15	三级	改造提升	留云岭村
YT-F-03	丙3-村庄建设用地	2.49	14940	≤ 70	8	0.6	≥ 15	三级	改造提升	留云岭村
YT-F-04	丙3-村庄建设用地	0.63	3780	≤ 70	8	0.6	≥ 15	三级	改造提升	留云岭村
YT-F-05	丙3-村庄建设用地	1.00	6000	≤ 70	8	0.6	≥ 15	三级	改造提升	留云岭村
YT-F-06	乙1-旅游点建设用地	2.07	8280	≤ 50	12	0.4	≥ 35	三级	规划新增	特色酒店
YT-F-07	乙1-旅游点建设用地	1.38	5520	≤ 50	12	0.4	≥ 35	三级	规划新增	特色酒店

YT-F-09	甲 1-风景点用地	0.60	200	—	8	—	≥ 90	三级	规划新增	风景建筑
YT-F-10	甲 1-风景点用地	9.24	750 (150)	—	8	—	≥ 95	三级	规划新增	风景建筑、游赏设施
YT-F-11	甲 1-风景点用地	2.55	400	—	8	—	≥ 95	三级	规划新增	风景建筑
YT-F-12	甲 1-风景点用地	11.35	900 (150)	—	8	—	≥ 95	二级	规划新增	风景建筑、游赏设施
YT-F-13	乙 1-旅游点建设用地	1.29	6450	≤ 55	12	0.5	≥ 30	三级	规划新增	留云岭入口接待中心
YT-F-14	丁 5-其他工程用地	2.27	—	—	8	—	—	三级	现状保留	水库堤坝
YT-F-15	甲 1-风景点用地	3.11	600 (150)	—	8	—	≥ 95	三级	规划新增	风景建筑
YT-F-16	丙 3-村庄建设用地	0.26	—	≤ 70	8	—	≥ 15	三级	现状保留	保驾山村
YT-F-17	丙 3-村庄建设用地	3.09	—	≤ 70	8	—	≥ 15	三级	现状保留	保驾山村
YT-F-18	乙 1-旅游点建设用地	0.34	2040	≤ 55	12	0.6	≥ 30	三级	规划新增	特色酒店
YT-G-01	丙 3-村庄建设用地	2.10	8400	≤ 45	8	0.4	≥ 40	二级	改造提升	围绕碉楼群打造特色民俗体验村
YT-G-02	丙 3-村庄建设用地	10.22	—	≤ 65	8	—	≥ 20	二级	现状保留	黄崖村
YT-G-03	甲 1-风景点用地	3.09	200	—	5	—	≥ 95	二级	规划新增	风景建筑
YT-G-04	甲 1-风景点用地	0.30	50	—	5	—	≥ 95	二级	规划新增	风景建筑
YT-G-05	丁 3-供应工程用地	3.90	—	≤ 45	12	—	≥ 35	二级	现状保留	核电配套水厂
YT-H-01	丙 3-村庄建设用地	0.61	3050	≤ 65	12	0.5	≥ 20	二级	现状保留	大竹园村
YT-H-02	甲 1-风景点用地	39.62	1200 (200)	—	8	—	≥ 95	二级	规划新增	风景建筑、游赏设施、林业设施
YT-IA-02	乙 1-旅游点建设用地	0.33	—	≤ 35	6	—	≥ 50	三级	现状保留	登山入口服务点
YT-IA-03	甲 1-风景点用地	0.30	200	—	8	—	≥ 90	三级	现状保留	风景建筑
YT-IA-04	丙 3-村庄建设用地	6.20	49600	≤ 55	8	0.8	≥ 30	三级	改造提升	宝山村
YT-IA-05	乙 1-旅游点建设用地	1.42	8520	≤ 35	12	0.6	≥ 50	三级	改造提升	八间房旅游接待点(民居改造)
YT-IA-06	丙 3-村庄建设用地	7.45	59600	≤ 55	8	0.8	≥ 30	三级	改造提升	夏庄村
YT-IA-07	乙 1-旅游点建设用地	1.15	8050	≤ 35	12	0.7	≥ 50	三级	改造提升	八间房旅游接待点(民居改造)
YT-IA-08	丙 3-村庄建设用地	2.14	21400	≤ 55	8	1	≥ 30	三级	改造提升	夏庄村

YT-IA-09	丙 3-村庄建设用地	0.23	1840	≤ 55	8	0.8	≥ 30	三级	改造提升	夏庄村
YT-IA-10	甲 1-风景点用地	3.76	1000 (200)	—	8	—	≥ 95	三级	规划新增	风景建筑、游赏设施
YT-IA-11	乙 1-旅游点建设用地	0.15	1500	≤ 70	12	1	≥ 15	三级	改造提升	沿街商铺
YT-IA-12	乙 1-旅游点建设用地	0.48	3840	≤ 70	12	0.8	≥ 15	三级	改造提升	沿街商铺
YT-IA-14	丙 3-村庄建设用地	0.75	6000	≤ 55	8	0.8	≥ 30	三级	改造提升	宝山村
YT-IA-15	丙 3-村庄建设用地	1.00	8000	≤ 55	8	0.8	≥ 30	三级	改造提升	宝山村
YT-IA-16	丁 2-游览道路与交通设施用地	2.04	300	—	8	—	≥ 25	三级	改造提升	云台景区集中停车场
YT-IA-17	丙 3-村庄建设用地	1.48	11840	≤ 40	12	0.8	≥ 45	三级	改造提升	宿城街道党群服务中心
YT-IA-18	丁 2-游览道路与交通设施用地	0.56	100	—	8	—	≥ 25	三级	改造提升	云台景区集中停车场
YT-IA-19	甲 1-风景点用地	0.54	200	—	8	—	≥ 90	三级	规划新增	风景建筑
YT-IA-20	甲 1-风景点用地	0.88	200	—	8	—	≥ 90	三级	规划新增	风景建筑
YT-IA-21	甲 1-风景点用地	1.35	400 (200)	—	8	—	≥ 90	三级	规划新增	风景建筑、游赏设施
YT-IB-01	乙 1-旅游点建设用地	0.68	5440	≤ 40	12	0.8	≥ 45	三级	改造提升	沿街商铺
YT-IB-02	丙 3-村庄建设用地	1.04	7280	≤ 55	12	0.7	≥ 30	三级	改造提升	宝山村
YT-IB-03	丙 3-村庄建设用地	3.21	19260	≤ 55	12	0.6	≥ 30	三级	改造提升	宝山村
YT-IB-04	乙 1-旅游点建设用地	0.45	3600	≤ 35	12	0.8	≥ 50	三级	改造提升	沿街商铺
YT-IB-05	丙 3-村庄建设用地	1.81	10860	≤ 55	8	0.6	≥ 30	三级	改造提升	宝山村
YT-IB-06	丙 3-村庄建设用地	0.84	5040	≤ 55	8	0.6	≥ 30	三级	改造提升	宝山村
YT-IB-07	乙 1-旅游点建设用地	0.02	160	≤ 35	12	0.8	≥ 50	三级	改造提升	宝山村
YT-IB-08	丙 3-村庄建设用地	1.32	10560	≤ 55	8	0.8	≥ 30	三级	改造提升	宝山村
YT-IB-09	乙 1-旅游点建设用地	1.89	11340	≤ 35	12	0.6	≥ 50	三级	规划新增	宿城街道商业服务配套
YT-IB-10	丙 3-村庄建设用地	0.86	6880	≤ 55	8	0.8	≥ 30	三级	改造提升	宝山村

YT-IB-11	丙3-村庄建设用地	6.98	24430	≤ 35	12	0.35	≥ 50	三级	改造提升	夏庄村
YT-IB-12	乙1-旅游点建设用地	3.80	30400	≤ 30	12	0.8	≥ 55	三级	规划新增	滨海旅游商业服务配套
YT-IB-13	丙3-村庄建设用地	4.46	35680	≤ 40	8	0.8	≥ 45	三级	改造提升	高庄村
YT-IB-14	乙1-旅游点建设用地	5.72	34320	≤ 35	12	0.6	≥ 50	三级	规划新增	云台景区综合服务接待中心
YT-IB-15	丙3-村庄建设用地	9.89	79120	≤ 40	8	0.8	≥ 45	三级	改造提升	高庄村
YT-IB-16	丙3-村庄建设用地	1.81	14480	≤ 40	8	0.8	≥ 45	三级	改造提升	高庄村
YT-IB-17	甲1-风景点用地	2.56	1200 (200)	—	8	—	≥ 95	三级	规划新增	风景建筑、游赏设施
YT-IB-18	甲1-风景点用地	0.41	200	—	8	—	≥ 90	三级	规划新增	风景建筑
YT-IB-19	甲1-风景点用地	0.57	100	—	8	—	≥ 90	三级	规划新增	风景建筑
ZYT-01	甲1-风景点用地	28.09	1200 (200)	—	5	—	≥ 90	一级	改造提升	风景建筑、游赏设施
LD-A-01	乙1-旅游点建设用地	0.34	2040	≤ 35	18	0.6	≥ 45	三级	改造提升	滨海商业服务配套
LD-A-02	丁3-供应工程用地	0.67	—	≤ 40	—	—	≥ 30	三级	现状保留	西连岛村小型污水处理站
LD-A-03	乙1-旅游点建设用地	0.25	1250	≤ 35	12	0.5	≥ 45	三级	改造提升	特色酒店
LD-A-04	丙4-管理机构用地	0.17	—	≤ 50	—	—	≥ 30	三级	现状保留	西连岛村委会
LD-A-05	丙1-城市建设用地	3.99	23940	≤ 45	10	0.6	≥ 30	三级	改造提升	西连岛村
LD-A-06	丙1-城市建设用地	0.21	—	≤ 45	—	—	≥ 35	三级	现状保留	西连岛村
LD-A-07	乙1-旅游点建设用地	3.82	40110	≤ 40	21	1.05	≥ 25	三级	规划新增	渔村客厅、特色酒店
LD-A-08	乙1-旅游点建设用地	2.93	23440	≤ 35	16	0.8	≥ 25	三级	规划新增	滨海特色酒店
LD-A-09	丙1-城市建设用地	1.76	10560	≤ 40	12	0.6	≥ 30	三级	改造提升	西连岛村
LD-A-10	甲1-风景点用地	7.23	1250 (250)	—	8	—	≥ 90	三级	规划新增	风景建筑、游赏设施
LD-B-01	丙1-城市建设用地	9.65	—	≤ 45	—	—	≥ 35	三级	现状保留	西连岛村
LD-B-02	丙1-城市建设用地	3.51	21060	≤ 45	12	0.6	≥ 35	三级	改造提升	西连岛村
LD-B-03	丁2-游览道路与交通工程用地	0.49	—	—	—	—	≥ 20	二级	规划新增	停车场

LD-B-04	乙 1-旅游点建设用地	5.15	15450	≤ 40	12	0.3	≥ 45	三级	规划新增	西连岛游客接待站、特色酒店
LD-C-01	乙 1-旅游点建设用地	9.21	—	≤ 45	—	—	≥ 30	三级	现状保留	特色酒店
LD-C-02	乙 1-旅游点建设用地	3.15	25200	≤ 40	16	0.8	≥ 30	二级	规划新增	海滨景区入口服务中心
LD-C-03	丙 4-管理机构用地	0.69	—	≤ 40	—	—	≥ 30	二级	现状保留	连岛边防派出所
LD-C-04	乙 1-旅游点建设用地	0.41	1230	≤ 20	12	0.3	≥ 50	二级	规划新增	海滨旅游服务点
LD-C-05	乙 2-游文体用地	2.49	—	≤ 45	—	—	≥ 35	三级	现状保留	连岛海洋世界
LD-C-06	乙 1-旅游点建设用地	0.68	5440	≤ 40	18	0.8	≥ 45	三级	改造提升	综合商业中心
LD-C-07	乙 1-旅游点建设用地	1.86	22320	≤ 35	21	1.2	≥ 45	三级	改造提升	综合商业中心
LD-C-08	乙 1-旅游点建设用地	3.11	24880	≤ 35	27	0.8	≥ 45	三级	规划新增	综合商业中心
LD-C-09	乙 1-旅游点建设用地	4.98	9960	≤ 35	12	0.2	≥ 45	二级	改造提升	大沙湾游客服务站、特色酒店
LD-C-10	甲 1-风景点用地	15.98	1000	—	8	—	≥ 95	二级	改造提升	风景建筑、游赏设施
LD-C-11	甲 1-风景点用地	6.01	2000	—	8	—	≥ 95	二级	改造提升	风景建筑、游赏设施、码头
LD-C-12	乙 1-旅游点建设用地	2.92	27740	≤ 35	18	0.95	≥ 45	三级	规划新增	商业酒店
LD-D-01	乙 1-旅游点建设用地	1.13	3390	≤ 30	12	0.3	≥ 55	三级	规划新增	特色酒店
LD-D-02	乙 1-旅游点建设用地	0.89	2670	≤ 30	12	0.3	≥ 55	三级	规划新增	特色酒店
LD-D-03	乙 1-旅游点建设用地	1.00	3000	≤ 30	12	0.3	≥ 55	三级	规划新增	特色酒店
LD-D-04	丙 6-特殊用地	5.41	—	≤ 45	—	—	≥ 35	二级	现状保留	驻地部队
LD-D-05	丙 6-特殊用地	1.65	—	≤ 45	—	—	≥ 35	三级	现状保留	驻地部队
LD-D-06	丙 6-特殊用地	0.13	—	≤ 80	—	—	≥ 35	三级	现状保留	驻地部队
LD-D-07	丙 6-特殊用地	0.66	—	≤ 80	—	—	≥ 35	三级	现状保留	驻地部队

LD-D-08	乙 1-旅游点建设用地	3.91	11730	≤ 25	12	0.3	≥ 60	三级	规划新增	商业酒店
LD-D-09	乙 1-旅游点建设用地	3.50	10500	≤ 25	12	0.3	≥ 60	三级	规划新增	商业酒店
LD-D-10	丁 3-供应工程用地	5.06	—	≤ 50	—	—	≥ 35	二级	现状保留	海事储油码头
LD-D-11	乙 1-旅游点建设用地	5.95	23800	≤ 35	12	0.4	≥ 50	三级	规划新增	商业酒店、东连岛旅游接待中心
LD-D-12	甲 5-其他观光用地	2.10	—	≤ 45	—	—	≥ 40	二级	现状保留	镇海寺
LD-D-13	甲 1-风景点用地	211.04	3000 (250)	—	8	—	≥ 98	一级、二级	改造提升	风景建筑、游赏设施、林业设施
LD-D-14	乙 1-旅游点建设用地	1.87	5610	≤ 25	12	0.3	≥ 60	三级	规划新增	中连岛旅游接待中心、特色酒店
LD-D-15	乙 1-旅游点建设用地	1.28	3840	≤ 25	12	0.3	≥ 60	三级	规划新增	特色酒店
LD-D-16	乙 1-旅游点建设用地	2.96	5920	≤ 20	12	0.2	≥ 65	二级	规划新增	商业酒店
LD-D-17	乙 1-旅游点建设用地	2.08	6240	≤ 25	12	0.3	≥ 60	三级	规划新增	商业酒店
LD-D-18	乙 1-旅游点建设用地	1.40	4200	≤ 25	12	0.3	≥ 60	三级	规划新增	商业酒店
BGS-01	丙 1-城市建设用地	2.53	7590	≤ 35	8	0.3	≥ 50	一级	改造提升	城市建成区
BGS-02	丙 1-城市建设用地	2.73	—	≤ 35	8	—	≥ 50	一级	现状保留	城市建成区
BGS-03	丙 1-城市建设用地	1.86	—	≤ 35	8	—	≥ 50	一级	现状保留	城市建成区
BGS-04	丙 1-城市建设用地	0.35	—	≤ 80	8	—	≥ 10	一级	现状保留	城市建成区
BGS-05	丙 1-城市建设用地	0.08	—	≤ 80	8	—	≥ 10	一级	现状保留	城市建成区
BGS-06	甲 1-风景点用地	57.86	1400 (200)	—	8	—	≥ 95	一级	改造提升	风景建筑、游赏设施、林业设施
BGS-07	甲 1-风景点用地	74.70	1250 (250)	—	8	—	≥ 95	一级	改造提升	风景建筑、游赏设施、林业设施
QSD-01	甲 1-风景点用地	2.00	—	—	8	—	≥ 45	一级	现状保留	风景建筑
QSD-02	甲 1-风景点用地	1.32	—	—	8	—	≥ 45	一级	现状保留	风景建筑
QSD-03	甲 1-风景点用地	1.00	—	—	8	—	≥ 45	一级	现状保留	风景建筑

## 第十四章 相关规划协调

### 一、连云港市国土空间总体规划

#### （一）用地类型协调

为进一步与在编国土空间规划相衔接，本次规划将云台景区、海滨景区内规划用地类型与《国土空间调查、规划、用地管制、用地用海分类指南（试行）》相衔接，并有如下表所示的用地对应关系说明。

表 16-1 与国土空间规划用地用海分类的对应关系表

类别代号		用地名称	范围
大类	中类		
甲		风景游赏用地	游览欣赏对象集中区的用地，向游人开放
	甲 1	风景点用地	景物、景点、景群、景区等的用地，包括风景点建设用地及其他景观环境用地
	甲 2	风景保护用地	独立于景点以外的自然景观、史迹、生态等保护区用地
	甲 3	风景恢复用地	独立于景点以外的需要重点恢复、培育、涵养和保持的对象用地
	甲 4	野外游憩用地	独立于景点之外，人工设施较少的大型自然露天游憩场所
	甲 5	其他观光用地	独立于上述四类用地之外的风景游赏用地，如宗教、田园等
乙		旅游服务设施用地	直接为游人服务而又独立于景点之外的旅游接待、游览服务等服务设施建设用地
	乙 1	旅游点建设用地	独立设置的各级旅游服务基地（如部、点、村、镇、村等）的用地，如零售商业、餐饮、旅馆等用地
	乙 2	游娱文体用地	独立于旅游点外的游戏娱乐、文化体育、艺术表演用地
	乙 3	休养保健用地	独立设施的避暑避寒、度假、休养、疗养、保健、康复等用地
	乙 4	解说设施用地	独立设施的宣传、展览、科普、文化、教育设施用地，含游客中心
	乙 5	其他旅游服务设施用地	上述四类用地之外，独立设置的旅游服务设施用地，如公共浴场等用地
丙		居民社会用地	间接为游人服务而又独立设置的居民社会、管理等用地
	丙 1	城市建设用地	城市和县人民政府所在地镇的建设用地
	丙 2	镇建设用地	非县人民政府所在地镇的建设用地
	丙 3	村庄建设用地	农村居民点的建设用地
	丙 4	管理设施用地	独立设置的风景区管理机构、行政机构用地
	丙 6	特殊用地	特殊性质的用地，包括军事、安保、外事等用地
	丙 7	其他居民社会用地	上述六类用地之外，其他城乡建设与居民社会用地
丁		交通与工程用地	风景区自身需求的对外、内部交通通信与独立的基础工程用地
	丁 1	对外道路与交通设施用地	风景区入口同外部沟通的交通用地，位于风景区外缘

	丁 2	游览道路与交通设施用地	独立于风景点、旅游点、居民点之外的风景区内部交通，如游览道路、游览交通设施、停车场等用地
	丁 3	供应工程用地	独立设置的水、电、气、热等工程及其附属设施用地
	丁 5	其他工程用地	如防洪水利、消防防灾、工程施工、养护管理设施等工程用地
戊	林地		生长乔木、生长乔木、竹类、灌木的土地，及沿海生长红树林的土地。包括迹地，不包括居民点内部的绿化林木用地，铁路、公路征地范围内的林木，以及河流、沟渠的护堤林。不包括风景林。
庚	耕地		种植农作物的土地，包括熟地，新开发、复垦、整理地，休闲地（含轮歇地、轮作地）；以种植农作物（含蔬菜）为主，间有零星果树、桑树或其他树木的土地。
壬	水域		未列入各景点或单位的水域
癸	滞留用地		非风景区需求，但滞留在风景区内的用地。

## （二）与永久基本农田线、生态保护红线、城镇开发边界的协调



图 16-1 在编连云港市国土空间总体规划图

本次规划与在编国土空间规划划定的三条控制线进行协调，主要协调结果如下：

### 1、基本农田

规划区内不涉及永久基本农田。

### 2、生态保护红线

涉及生态保护红线，主要是云台山国家森林公园和云台山风景名胜区所划定的生态红线区域。根据《生态红线管理办法（试行）》，自然保护地核心保护区内原则上禁止人为活动，其他区域可进行有限人为活动，适度参观旅游和公共设施建设。本次规划涉及生态红线的区域的均为风景游赏用地、林地，不涉及经营性或开发性建设项目。规划旅游服务设施用地、居民社会用地均位于生态红线外，因此，本次规划符合生态红线管理要求。

涉及生态空间管制区域。规划范围内除生态红线外，均属于生态空间管制区域，按照生态空间管制区域的管理要求，基本与《风景名胜区条例》的管理要求相同，因此，本次规划符合生态空间管制区域的要求。

### 3、城镇开发边界

规划区涉及城镇开发边界，主要为宿城街道、西连岛的城乡居民区和旅游服务配套区。本次规划的相关保护要求应在下一阶段的国土空间规划编制中予以落实，各类建设活动应符合风景名胜区的有关要求。

## 二、生态保护红线

### （一）2018 版生态保护红线

2018 年江苏省人民政府印发的《江苏省国家级生态保护红线规划》中确定了连云港的生态保护红线的范围，其中包含云台景区的为云台山国家级森林公园总体规划中的生态保育区和核心景观区范围，云台山省级自然保护区的核心区、缓冲区和实验区，北固山省级森林公园总体规划中的生态保育区和核心景观区。

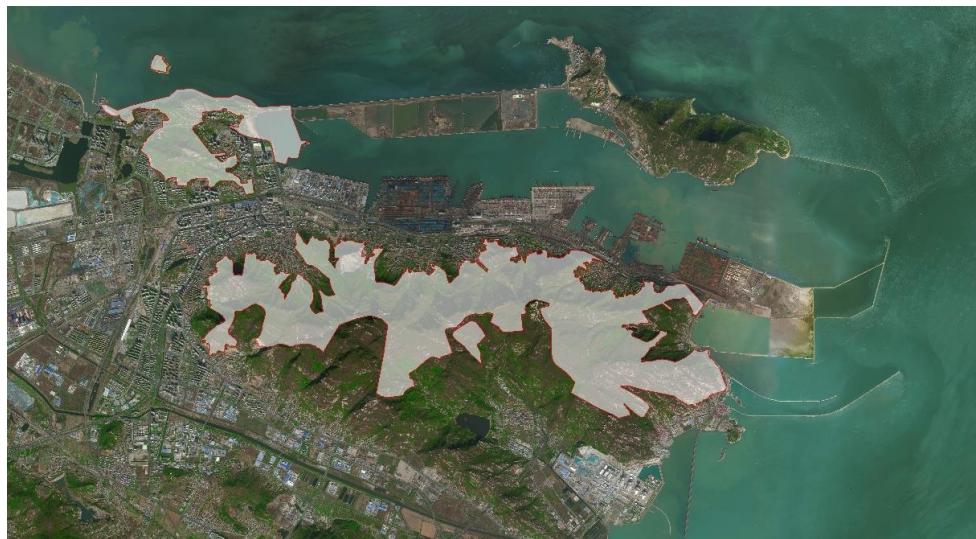


图 16-3 2018 版生态保护红线范围示意图

表 16-2 连云港 2018 版生态保护红线范围名录表

所在行政区域		生态保护红线名称	类型	地理位置	区域面积(平方公里)
市级	县级			米范围内的水域和陆域；准保护区：二级保护区以外上溯2000米、下延1000米范围内的水域和陆域	
连云港市	连云区	连云港云台山森林省级自然保护区	自然保护区	云台山森林自然保护区的核心区、缓冲区和实验区	0.67
连云港市	连云区	云台山国家级森林公园	森林公园的生态保育区和核心景观区	云台山国家级森林公园总体规划中的生态保育区和核心景观区范围	20.00
连云港市	海州区	锦屏山省级森林公园	森林公园的生态保育区和核心景观区	锦屏山省级森林公园总体规划中的生态保育区和核心景观区范围	12.81
连云港市	连云区	连云港北固山省级森林公园	森林公园的生态保育区和核心景观区	连云港北固山省级森林公园总体规划中的生态保育区和核心景观区范围	4.53
连云港市	连云区	连云港花果山省级森林公园	森林公园的生态保育区和核心景观区	连云港花果山省级森林公园总体规划中的生态保育区和核心景观区范围	11.93
连云港市	东海县	东海青松岭省级森林公园	森林公园的生态保育区和核心景观区	东海青松岭省级森林公园总体规划中的生态保育区和核心景观区范围	14.28
连云港市	灌云县	灌云大伊山省级森林公园	森林公园的生态保育区和核心景观区	灌云大伊山省级森林公园总体规划中的生态保育区和核心景观区范围	3.94
连云港市	连云区	连云港花果山国家地质公园	地质公园的地质遗迹保护区	连云港花果山国家地质公园总体规划中的地质遗迹保护区范围	76.37
连云港市	赣榆区	赣榆夹谷山省级地质公园	地质公园的地质遗迹保护区	赣榆夹谷山省级地质公园总体规划中的地质遗迹保护区范围	1.91
连云港市	东海县	江苏东海西双湖国家湿地公园(试点)	湿地公园的湿地保育区和恢复重建区	江苏东海西双湖国家湿地公园(试点)总体规划中的湿地保育区和恢复重建区范围	3.70

## (二) 批复版生态保护红线

经校核，《云台山风景名胜区云台、海滨景区详细规划》的规划范围涉及生态保护红线总面积 6658 公顷，其中陆域面积 4613 公顷，海域面积 2045 公顷。本次详细规划的建设内容符合生态保护红线的管控要求，后续在规划实施过程中，建设项目将严格依据《关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资源部、生态环境部、国家林业和草原局）、《关于进一步加强生态保护红线监督管理的通知》（江苏省自然资源厅、生态环境厅、林业局）要求按程序办理相关手续。



图 16-4 2020 版生态保护红线范围示意图

### (三) 生态保护红线协调措施

本次规划旅游服务设施用地、城镇居民社会用地均不涉及生态保护红线，仅少量山地型零散村庄、交通设施涉及，按照《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）等最新法规政策文件要求，规划内容符合生态保护红线管控要求。

相关公益性配套设施、村民宅基地更新改造等建设活动应按规定履行生态红线审批程序。

生态红线内允许的对生态功能不造成破坏的有限人为活动
原住居民和其他合法权益主体，允许在不扩大现有建设用地、用海用岛、耕地、水产养殖规模和放牧强度（符合草畜平衡管理规定）的前提下，开展种植、放牧、捕捞、养殖（不包括投礁型海洋牧场、围海养殖）等活动，修筑生产生活设施
不破坏生态功能的适度参观旅游、科普宣教及符合相关规划的配套性服务设施和相关的必要公共设施建设及维护。

## 三、生态管控区规划

江苏省人民政府 2020 年印发了《江苏省生态空间管控区域规划》，确定了江苏省生态空间格局，划定了需要强制性严格保护的区域，其范围基本涵盖了风景名胜区范

围，其保护要求与风景名胜区的保护要求一致。

根据要求，生态空间管控区域内禁止开山、采石、开矿、开荒、修坟立碑等破坏景观、植被和地形地貌的活动；禁止修建储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的设施；禁止在景物或者设施上刻划、涂污；禁止乱扔垃圾；不得建设破坏景观、污染环境、妨碍游览的设施；在珍贵景物周围和重要景点上，除必须的保护设施外，不得增建其他工程设施；风景名胜区内已建的设施，由当地人民政府进行清理，区别情况，分别对待；凡属污染环境，破坏景观和自然风貌，严重妨碍游览活动的，应当限期治理或者逐步迁出；迁出前，不得扩建、新建设施。



图 16-5 生态管控区范围示意图

#### 四、其他自然保护地规划

本次详细规划范围涉及云台山国家森林公园、云台山省级自然保护区、赣榆海州湾国家级海洋自然公园三处自然公园存在交叉重叠，其中，和云台山国家森林公园重叠 1962.43 公顷，和海州湾国家海洋公园重叠 1152.41 公顷（海域）。经核实，本次详规内容符合相关保护地的管理规定。

风景名胜区范围与云台山国家森林公园、海州湾国家海洋公园、云台山省级自然保护区重叠的部分，除执行风景名胜区分级保护管控要求外，还应执行《自然保护区条例》、《森林公园管理办法》等有关保护规定，落实《云台山国家森林公园总体规划》、

《云台山省级自然保护区总体规划》等规划要求。

根据在编连云港市风景名胜区整合优化预案，上述3处保护地未来将不在保留，全部并入风景名胜区。

### （一）云台山国家森林公园总体规划（已批复）

云台山国家森林公园总规划定了生态保育区、核心景观区、管理服务区、协调缓冲区以及一般游憩区，其中生态保育区和核心景观区被确定划入生态保护红线区域范围。详细规划在功能分区与保护要求等方面与森林公园总规做充分衔接，森林公园内的景区用地主要为风景游赏用地与林地。

详细规划与森林公园范围内的服务设施、道路交通、景点规划、基础设施等专项规划做了统筹协调，保证在符合森林公园保护与发展的同时，也满足风景名胜区的发展诉求。

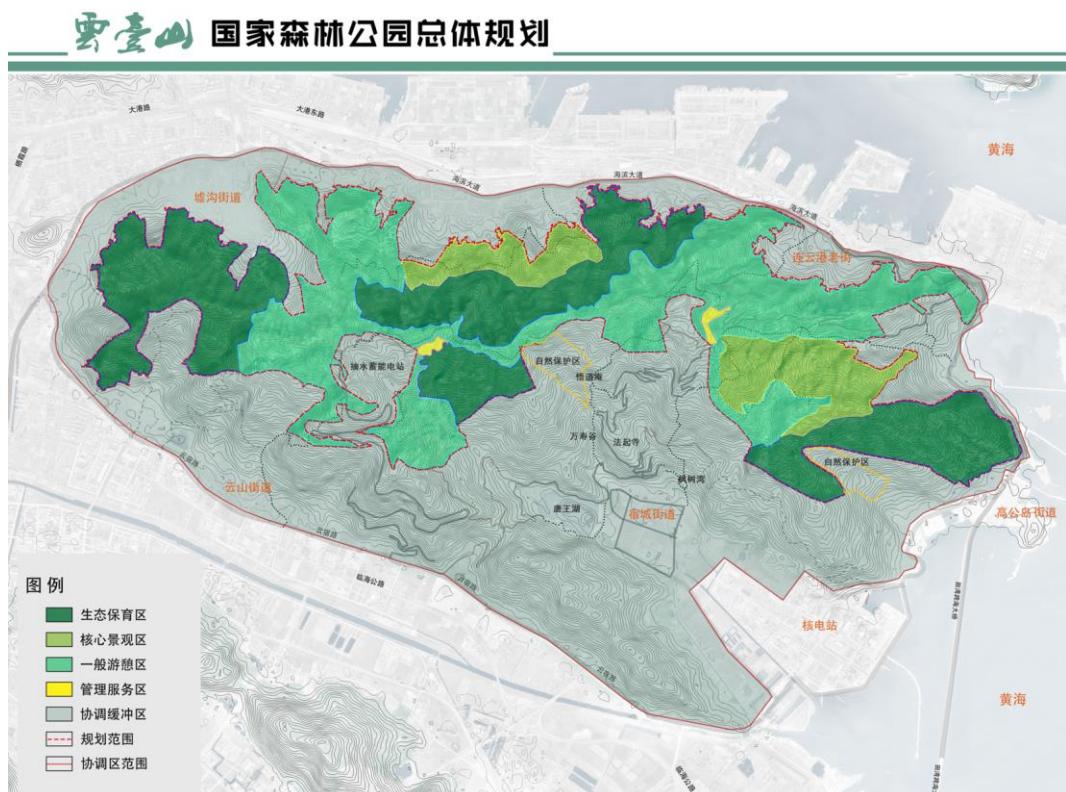


图 16-6 云台山国家森林公园总体规划功能分区图

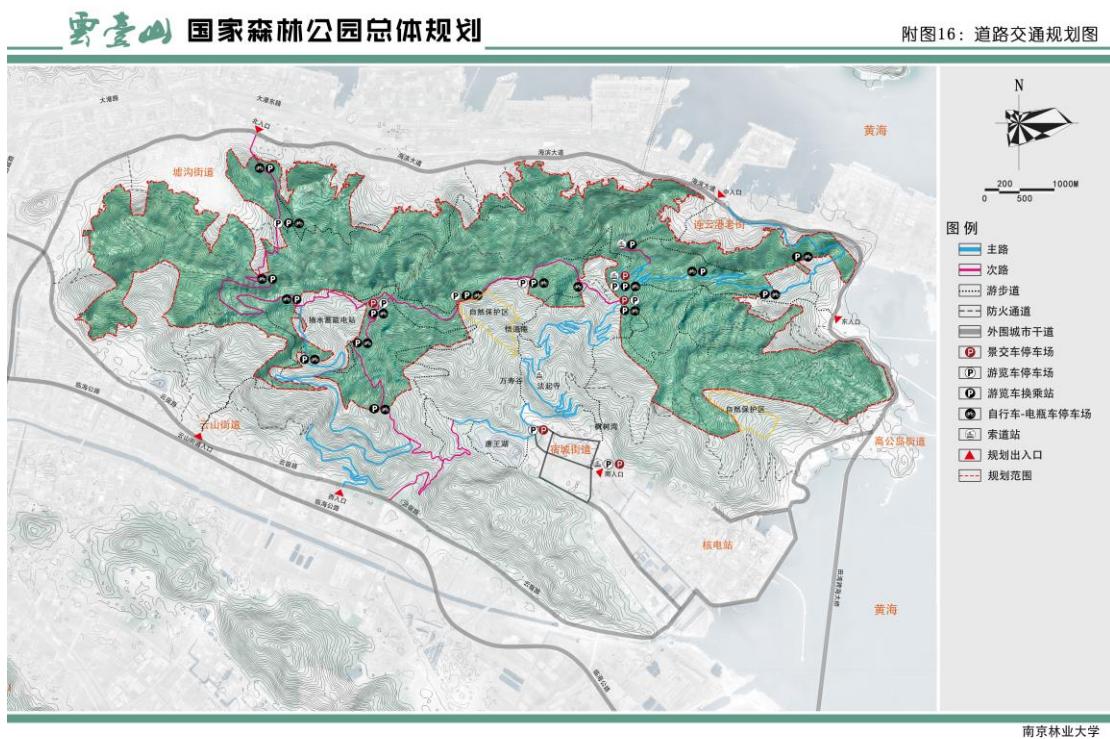


图 16-7 云台山国家森林公园总体规划道路交通规划图

## （二）连云港云台山省级自然保护区

云台山省级自然保护区于 2017 年由江苏省林业局批复实施。按照该规划要求，禁止任何人进入自然保护区的核心区。禁止在自然保护区的缓冲区开展旅游和生产经营活动。由于两处自然保护区同时处于景区内，其范围内的资源保护与建设管理应在满足景区要求的基础上，进一步与自然保护区的管控要求相衔接。本次详细规划将两处自然保护区的用地类型确定为林地，加大管控力度，与自然保护区统一管控强度。

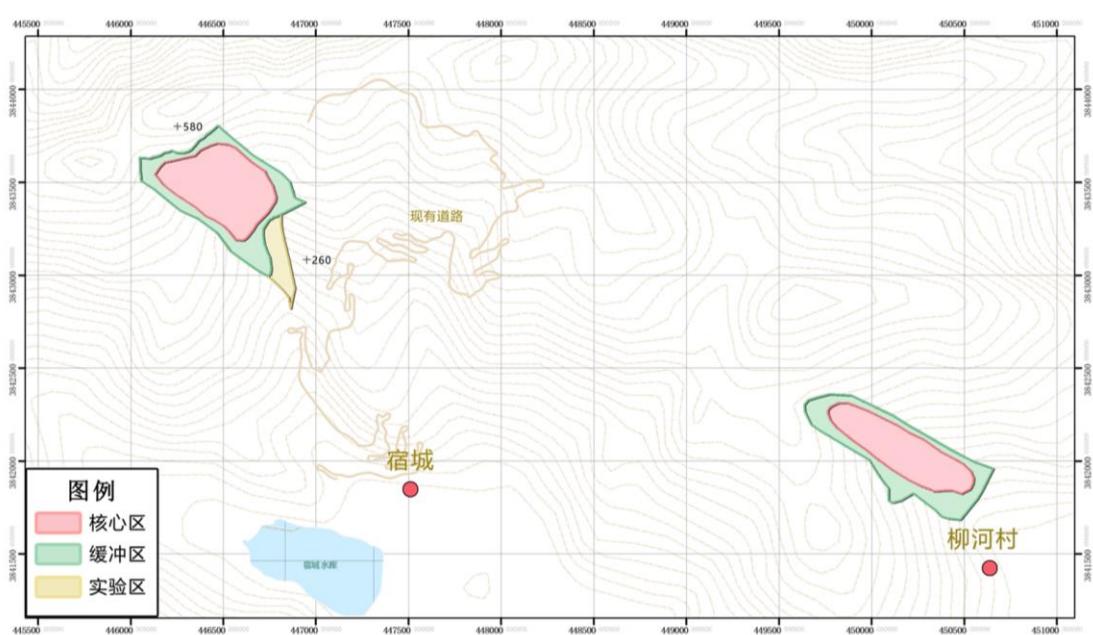


图 16-7 连云港云台山省级自然保护区功能区划图

### (三) 海州湾国家海洋公园

详细规划与赣榆海州湾国家级海洋自然公园做了对接协调。由于其海洋自然公园规划仍在编制中，详细规划与其整合优化方案做了对比衔接，其规划与管理范围与景区无冲突。



图 16-8 连云港(三)海州湾国家海洋公园范围界线图

## 六、在编《云台山风景名胜区总体规划（2011—2030）》（2021 年修改）

《云台山风景名胜区总体规划》（2011—2030）于 2016 年批复，5 年以来取得了良好的实施成效，风景资源得到了有效的保护与利用。近几年，随着时代主题与社会背景产生了深刻的变化，碳中和、碳达峰等国家战略要求导致区域能源有了新的发展诉求。为进一步落实国家和省层面的重大决策部署，连云港市抽水蓄能电站的建设实施迫在眉睫。考虑到该项目的规划、选址、建设等有关工作涉及云台山风景名胜区，按照《风景名胜区条例》有关规定，修改风景名胜区总体规划中的重大建设项目布局应当报原审批机关批准，因此，江苏省林业局组织进行了对于原总体规划的规划修改编制工作。截止 2022 年 1 月，该规划已通过省级专家评审，并由江苏省人民政府报至国务院，待其批准后，方可作为法定依据有序推进抽水蓄能电站建设。抽水蓄能电站项目的用滴布局、建设规模与要求、保护措施等如与本次详规不一致，则以批复版总体规划修改为依据，同时严格履行风景区内重大建设工程项目的选择核准程序。

## 第十五章 分期建设规划

### 一、近期规划原则

- （一）加强资源保护，全面整理和维护景区环境，并创造良好的景区周边背景环境。
- （二）完善已有的景区、景点，开发新的旅游项目，形成新的经济增长点，并进行相应的设施配套。
- （三）加强对居民生产的控制和管理，有序推进景区内部分居民的搬迁。
- （四）以资源保护为核心，提高风景资源质量，完善游览设施系统，改善风景区环境质量，增强提高风景区观赏效果。

### 二、近期重点建设内容

- （一）提出云台景区、海滨景区开发建设的具体方案、资源和景观的具体保护措施、建设控制指标、建设项目的选址安排、重点项目的景观设计方案，为景区范围内规划管理及审批提供依据。
- （二）落实云台景区、海滨景区的近期建设项目，包括宿城周边地区的新增景点建设、西连岛综合开发建设、宿城乡周边村庄环境的整治提升等，明确对新增景点、居民社会等的建设要求。
- （三）对现有景区景点进行修缮、维护和环境整理，对景区进行分区分级控制，突出山、海、港、城、林等自然景观资源特色。
- （四）加强对云台景区、海滨景区的历史文物古迹的保护，实现对风景名胜区资源的有效利用，推动苏轼游云台的文化线索梳理和社会管理综合发展。
- （五）做好与在编《总体规划修改》的衔接，待其批复后方可作为法定依据有序推进抽水蓄能电站项目建设。项目涉及的用地布局、建设规模与要求、保护措施等如与本次详规不一致，则以批复后总规为准。
- （六）完善各重要景点的配套游览服务设施的建设，合理安置搬迁居民，并对自然村进行功能置换和产业升级。

### 三、远期规划原则

- （一）以资源保护为核心，建设功能明确合理的风景区用地布局体系，完成居民点调控和产业置换工作，充分发挥风景区对整个城镇旅游产业的引导和辐射作用。
- （二）落实风景区用地规划布局，实现自身保护与开发职能的协调；
- （三）重视风景区整体环境的建设和保护，强化风景区区域范围内在视觉和功能上的主导地位；
- （四）完成居民搬迁安置，原有居民点产业置换升级工作，促进社会和谐。

### 四、远期建设内容

- （一）落实风景区土地利用协调规划的全部内容，重点落实风景恢复用地和连岛旅游服务设施用地的建设实施，最终形成等级清晰，功能明确，层次分明的风景区用地体系；
- （二）加强植被绿化工作建设，形成特色鲜明，群落丰富的风景区植物景观，为风景区提供良好的绿色背景。加强史迹类景点的建设、保护和发掘，进一步突出风景区“山、海、港、城、林”融为一体的总体风貌特征；
- （三）对基础设施进行进一步完善和维护，确保风景区各项功能的顺利实现；
- （四）完成景区内自然村的风貌优化、总体控制和搬迁工作，实现风景区居民点的全面有效控制，并完成产业置换，形成以旅游服务接待和游憩利用为支柱产业的居民点体系；
- （五）建设布局合理，功能清晰的三级旅游服务体系，形成跨景区联动的旅游游览格局，提高服务接待设施质量和等级，最终将云台山风景名胜区建设成辐射全市，引导旅游业有机有序发展的游览能量极。

## 第十六章 规划实施措施

### 一、规划实施原则

建设本着统一规划、分期实施，现实与目标相结合，近期与远期相结合，保证规划的顺利实施。

### 二、管理实施措施与建议

#### （一）依法行政

详细规划经过批准，必须依法行政，不得擅自更改。

#### （二）健全机构

景区的开发建设，需由景区管委会进行控制与引导，组织与审批相关规划建设项目，控制下一层次的规划设计方案。

#### （三）政务公开

详细规划经批准后应大力宣传，做到“公开、公正”，并且引入“公众参与”机制。建设过程中的所有项目应建立完善的方案会审与听证制度，听取多方意见，做到项目公开，保证建设达到预期目标。

#### （四）有序建设

景区的建设应做到“统一规划，分期实施”。适时适量地以公开招标形式按规划确定建设项目，控制并掌握土地资源和土地价格。对目前没有条件建设的项目，应对用地进行控制；市政设施、道路等公用设施应力求一步到位，避免以后的重复开挖。

### 三、资金保障措施与建议

规划区的建设资金，可采取以下途径筹集：

#### （一）政府投入

政府投资进行必要的基础设施项目建设，如道路、公用设施、水电、通讯设备、网络咨询服务等软、硬件设施建设，并进行技术人员、管理人员培训。

#### （二）企业投资

通过招商吸纳海内外资金。主要采取合作方式共建旅游服务设施。除现状外，不再进行任何形式的经营权转让。

### （三）融资贷款

向国内外金融机构贷款，包括国内各大银行以及世界银行和亚洲开发银行等国际金融机构对基础设施、重点游览服务设施开发和其他方面提供长期低息贷款。

## 四、技术保障措施与建议

### （一）推进规划区数字化管理建设

包括逐步建立规划区环境综合监管系统、规划建设项目管理系统、消防安全系统、客流量实时采集系统、旅游电子商务系统、公共安全报警监控系统等系统。以高效满足规划区资源保护、利用和管理的发展需求，全面保障游客安全。

### （二）全面建立规划区公众参与制度

公众参与作为民主政治的重要方式，是社会主义民主政治发展的必然要求，有助于推进和谐社会的建设。目前，我国在城市规划、环境保护等领域具有一定的公众参与研究和实践，取得了一定的成绩和经验，但在风景名胜区保护管理领域的相关研究与实践较少。本规划区可以在公众参与规划和设计方案制定、公众参与景区环境维护、公众参与景区文化建设等方面做出有益尝试，以提高市民和游客对风景区资源保护和旅游开发的认知度和参与的积极性，全面提升规划区科学管理水平。