
苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性） 详细规划修改

苍南县文化和广电旅游体育局
杭州之北建筑咨询有限公司
2024 年 10 月

项目名称：苍南县 168 生态海岸带旅游开发(控制性)详细规划修
改

委托单位：苍南县文化和广电旅游体育局

编制单位：杭州之北建筑咨询有限公司

编制人员：张 铭 项目负责人

王建敏 规划师

陈佳贝 规划师

江晨曦 规划师

目录

第一章 规划背景和规划解读	3
一、 规划背景.....	3
二、 规划解读.....	3
第二章 规划依据	9
一、 法律、法规依据.....	9
二、 国家、地方标准和行业标准.....	9
三、 浙江省、温州市、苍南县相关规划.....	10
第三章 控规调整的必要性	11
一、 苍南县国土空间总体规划确定最新三区三线	11
二、 旅游市场蓬勃复苏，消费者旅游需求转变	11
三、 文旅政策扶持，土地保障机制创新.....	12
四、 百亿文旅项目聚集，亟需落实空间保障	12
第四章 控规调整总体方案	13
一、 修改内容.....	13
二、 增加内容.....	13
第五章 修改内容	15
一、 悦海湾生态旅游区.....	15
二、 炎亭游客服务中心.....	18
三、 赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地.....	20
四、 龙腾峡度假山庄酒店.....	23
五、 苍南三澳核电驿站项目	25
第六章 新增内容	28
一、 燕子湾森林文化休闲园二期.....	28
二、 炎亭新兴龙台背文旅综合体项目（村级）	30
三、 炎亭镇龙台背停车场地及其配套服务设施建设项目	32
四、 海口海螺湾度假酒店.....	35

五、 炎亭养老服务中心二期.....	38
六、 炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目.....	40
七、 飞鳶集咖啡民宿.....	42
八、 赤溪镇石塘 35KV 变电站.....	44
第七章 道路交通设施控制	47
一、 规划道路交通系统.....	47
二、 道路横断面.....	47
三、 静态交通规划.....	48
四、 道路竖向控制.....	49
第八章 旅游公共服务设施规划	50
一、 公共设施控制要求.....	50
二、 旅游公共服务设施布局规划.....	50
第九章 旅游基础设施规划控制	52
一、 供水工程规划.....	52
二、 排水工程规划.....	55
三、 消防工程规划.....	58
四、 电力工程规划.....	59
五、 电信工程规划.....	61
六、 照明系统规划.....	62
七、 旅游区卫生.....	63
八、 环境保护及节能减排.....	63
九、 综合防灾减灾安全规划.....	64
第十章 投资概算与分期实施	66
一、 分期实施规划.....	66
二、 投资估算.....	66
附表.....	68
附录.....	70

第一章 规划背景和规划解读

一、规划背景

自《苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划》批复实施以来，苍南县 168 生态海岸带各项旅游建设在其指导下有序进行。为推动苍南 168 黄金海岸文旅产业进一步发展，部分区块的功能业态需求也需进一步调整。

为了确保用地性质变更与地块重新划分工作的顺利进行，充分发挥土地效益、吸引投资，使规划用地开发强度等技术指标实施可行，更好地指导下一步开发建设，做到既能有效、合理地开发土地，又能进一步改善、优化城市空间段落，达到社会效益、经济效益、环境效益三方面协调统一，特编制本次控规修改方案。

二、规划解读

（一）苍南县国民经济和社会第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要

2021 年 3 月 31 日，苍南县人民政府发布《苍南县国民经济和社会第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》。文件指出，坚持全域旅游，优化旅游布局，全面打响“山海苍南”全域旅游品牌，将旅游产业培育成为新苍南经济转型发展的新增长极，全力建成国家级山海旅游度假区，全力打造具有山海资源特色、文旅农工深度融合的华东山海沙滩旅游目的地。



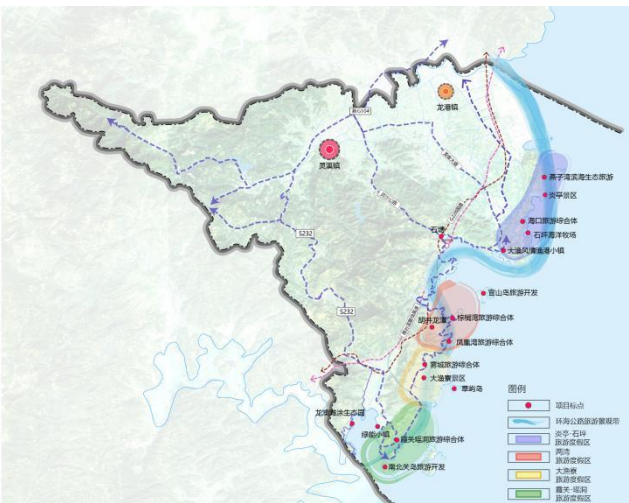
打造华东最美山海型生态海岸。深度融入浙江省生态海岸带温州 168 示范段建设，按照“三核三带”滨海旅游空间布局，全力打造成为华东最美山海型生态海岸。重点提升炎亭大渔滨海生态旅游度假区、两湾（棕榈湾-渔寮湾）生态旅游度假区、霞关两岛（南北关岛）生态旅游度假区等三个滨海旅游产业发展核，建设金色活力海岸旅游带、蓝色海洋海岛旅游带、低空航空旅游带等三个滨海旅游带。串联特色小镇、金乡卫城、蒲壮

所城、渔寮景区、海口景区、大玉苍山旅游景区等特色景点，引入旅游、康养、文化、体育、教育等各类产业，打造 168 公里最美滨海公路，培育高等级旅游景区，全力打造国家级山海旅游度假区。

打造特色山海乡村旅游示范带。大力发展旅游观光、创意农业、农耕体验、休闲度假等乡村旅游产品建设，加快生产、观赏、体验、游乐等农旅产品融合发展。依托 168 生态海岸带建设，深度挖掘乡村特色资源，全面开展农业产业融合发展示范园创建，高质量建设钱库、马站、桥墩、沿浦等一批田园综合体，加快建设玉苍山、鹤顶山、马站平原、江南水乡等一批休闲观光农业示范园区，保护开发一批山海特色的传统村落，不断推进岱岭、凤阳等畲乡旅游风情小镇建设，加速打造美丽滨海乡村旅游带。

（二）苍南县全域旅游规划

《苍南县全域旅游总体规划》中空间布局为一线一带八区，其中“一带”位于苍南东部沿海，以 168.8 公里的黄金海岸线为主要依托。沿线分布了沙滩、港湾、岛礁、古城、古道、渔村等一大批特色明显的优质资源，是苍南滨海旅游的重要支撑。以环海公路为旅游景观廊道，整合沿线乡镇和景区为资源，按照资源分布特色，以科学整合旅游资源为理念，提升渔寮、炎亭两大风景名胜



区，打造三个滨海旅游度假区和若干个旅游综合体，形成“一村一品、一镇一特色”的多业态集聚的丰富多彩的最美滨海旅游精品线。最终打造成为浙南滨海休闲旅游示范带、省级滨海旅游度假区、中国东南沿海最美滨海旅游景观带。

（三）苍南县 168 生态海岸带建设总体概念规划

《苍南县 168 生态海岸带建设总体概念规划》提出将苍南 168 生态海岸带打造成为全国山海兼具生态海岸带示范标杆。打造“一园四地三区”的发展目标。其中，“一园”指国家山海公园，“四地”指国家山海旅游目的地、国家山海休闲运动圣地、国家山海摄影圣地、国家清洁能源发展示范地，“三区”指国家山海文化旅游示范区、国际滨海生态文明绿色示范区、粤闽浙沿海城市群创新发展区。整体打造“山、海、城”的总体

格局。



（四）苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划

总体定位：《苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划》以苍南 168 生态海岸带海岸、海洋、海岛、滨海乡村、特色餐饮、休闲农业、海防文化等资源为依托，以省级旅游度假区、高等级旅游景区等的打造为目标，重点开发马鞍头山海地理花园、官山岛生态博物岛、棕榈湾旅游区、凤凰湾海贝度假区、半山半岛旅游度假区（二期）、大尖山山海宿集、后槽旅游度假区、罗家山滑翔基地、霞关镇帆船训练基地、赤溪镇韭菜园房车营地二期、石塘山海志大本营、下在村民宿、后槽旅游码头、蒲城游客中心、蒲城红色研学基地、三星村半岛度假酒店、霞之光旅游综合体、炎亭邮政宾馆、清湾底旅游生态度假村、凤阳鹤山村度假酒店、藻溪平水村精品名宿度假区二期、悦海湾旅游度假区等旅游投资项目，同时完善炎亭镇游客集散中心等重点旅游基础设施和公共服务设施项目，对重点旅游投资项目、重点旅游基础设计和公共服务设施项目、乡镇旅游重点项目等进行旅游控制性详细规划，实现项目稳步推进和顺利实施。开发滨海观光、沙滩休闲、渔村休闲、生态康养、美食体验、山海运动等特色旅游产品。将苍南 168 生态海岸带打造成为全国山海兼具型生态海岸带示范标杆。

发展目标：全力打造苍南·山海志、苍南·故事海岸主题形象。打造一园四地三区的整体发展目标。一园是指打造成为国内顶尖、东部唯一的国家山海公园；四地是指打造国家山海旅游目的地、国家山海休闲运动圣地、国家山海摄影圣地、国家清洁能源发展示范区；三区是指打造国家山海文化旅游示范区、国际滨海生态文明绿色示范区、粤

10		大渔镇	渔岙堡·海防文化村	—	具体经济技术指标中远期确定
11		赤溪镇	白湾堡·海防文化村	—	具体经济技术指标中远期确定
12		大渔镇、赤溪镇	官山岛生态博物岛	7.92	—
13		赤溪镇	石塘山海志大本营	4.74	—
14		赤溪镇	安峰村·自然生灵公园	—	具体经济技术指标中远期确定
15		赤溪镇	棕榈湾旅游区	10.13	—
16		赤溪镇	大门山生态旅游岛	—	具体经济技术指标中远期确定
17		赤溪镇	赤溪紫菜研学基地	0.88	—
18	海湾度假段	赤溪镇	赤溪镇韭菜园房车营地二期	2.54	—
19		赤溪镇	信智旅游停车场	0.50	—
20		赤溪镇	凤凰湾海贝度假区	12.44	—
21		赤溪镇	圆屿村圆屿半岛康养基地	3.01	—
22		马站镇	半山半岛旅游度假区(二期)	24.19	—
23		马站镇	大尖山-顶草屿度假区	—	具体经济技术指标中远期确定
24		马站镇	渔寮度假区	—	具体经济技术指标中远期确定
25		马站镇	大尖山山海宿集	9.76	—
26		马站镇	罗家山滑翔基地	0.36	—
27		马站镇	雾城山田轻奢度假区	2.70	—
28		马站镇	兰山“共同富裕”示范区—浙南闽北党员活动基地	6.31	—
29		马站镇	王孙度假村	4.01	—
30		马站镇	后槽旅游度假村	11.25	—
31		马站镇	后槽旅游码头	0.73	—
32		马站镇	后槽旅游停车场	2.67	—
33	未来生活段	马站镇	马站未来农业镇	—	具体经济技术指标中远期确定
34		马站镇	蒲壮所城旅游区	—	具体经济技术指标中远期确定
35		霞关镇	霞关商埠旅游区	—	具体经济技术指标中远期确定
36		霞关镇	核电研学基地	—	具体经济技术指标中远期确定
37		霞关镇	沛垒度假区	—	具体经济技术指标中远期确定
38		霞关镇	霞关镇帆船训练基地	2.03	—
39		霞关镇	三星村半岛度假酒店	5.76	—
40		霞关镇	霞关镇南坪乡村振兴水产品加工基地	2.08	—
41		霞关镇	美人岛共同富裕旅游岛	2.40	—
42		霞关镇	霞关镇长沙房车营地	2.53	—
43		霞关镇	霞关沛垒能源站	0.67	—

44		霞关镇	霞关南坪能源站	0.67	—
45		霞关镇	顾南篱沙滩民宿	1.67	—
46		霞关镇	南坪露营基地	3.41	—
47		霞关镇	霞关瑶洞旅游驿站	0.18	—
48		沿浦镇	绿能小镇	—	具体经济技术指标中远期确定
49		沿浦镇	沿浦湾红树林湿地公园	—	具体经济技术指标中远期确定
50		沿浦镇	龙澳生态泥滩乐园	—	具体经济技术指标中远期确定
51		沿浦镇	下在村民宿	0.59	—
52		沿浦镇	沿浦镇木林尖民宿	7.34	—
53		沿浦镇	沿浦镇龙澳旅游村	2.30	—
54		沿浦镇	沿浦镇牛乾生态茶庄园	3.06	—
55	凤阳区块	凤阳畚族乡	凤阳鹤山村度假酒店	1.95	—
56	藻溪区块	藻溪镇	藻溪平水村精品名宿度假区二期	1.23	—
—	总计	—	—	174	—

第二章 规划依据

一、法律、法规依据

- ◆ 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）；
- ◆ 《中华人民共和国旅游法》（2018 年修正）；
- ◆ 《中华人民共和国海洋环境保护法》（2017）；
- ◆ 《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- ◆ 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修正）；
- ◆ 《中华人民共和国基本农田保护条例》（2011 年修订）；
- ◆ 《旅游规划通则》（GB/T18971—2003）；
- ◆ 《旅游规划通则》实施细则；

二、国家、地方标准和行业标准

- ◆ 《风景名胜区总体规划标准》（GB/T50298-2018）；
- ◆ 《旅游度假区等级划分》（GB/T26358-2022）；
- ◆ 《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；
- ◆ 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2020）；
- ◆ 《城市给水工程规划规范》（GB50282—2016）；
- ◆ 《城市排水工程规划规范》（GB50318-2017）；
- ◆ 《节约集约利用土地规定》（2019 修订）；
- ◆ 《关于严格执行土地使用标准大力促进节约集约用地的通知》（国土资发（2012）132 号）；
- ◆ 《关于推进土地节约集约利用的指导意见》（国土资发（2014）119 号）；
- ◆ 《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）》的通知（国土资发（2016）147 号）；
- ◆ 《浙江省城乡规划条例》（2010）；
- ◆ 《浙江省旅游条例》（2016）；
- ◆ 《浙江省海洋环境保护条例》（2004）；
- ◆ 《浙江省控制性详细规划图集编制导则》（2010）；

-
- ◆《浙江省国土空间规划分区分类指南》（2021）；
 - ◆《浙江省商业、住宅、办公建设项目用地控制指标（试行）》（2003）；
 - ◆《浙江省城市建筑工程停车场（库）设置规则和配建标准》（D09033/1021-2013）；
 - ◆《温州市城市规划管理技术规定》（2017）；
 - ◆《温州城市绿化实施细则》（2020）。

三、浙江省、温州市、苍南县相关规划

- ◆《浙江省旅游业发展“十四五”规划》；
- ◆《浙江省生态海岸带建设方案》；
- ◆《温州市旅游业发展“十四五”规划》；
- ◆《温州市游艇基地布局规划》；
- ◆《苍南县旅游业发展“十四五”规划》；
- ◆《苍南县全域旅游发展规划暨三年行动计划》；
- ◆《苍南 168 生态海岸带建设总体概念规划》；
- ◆《苍南县 168 黄金海岸线保护与利用规划》；
- ◆《苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划》；
- ◆《滨海—玉苍山风景名胜区总体规划（2021-2035 年）》；
- ◆《苍南县霞关镇总体规划》（2015-2030）；
- ◆《苍南县两湾（棕榈湾、凤凰湾）旅游度假区总体规划》；
- ◆《苍南县垵沙滩旅游度假区策划方案》；
- ◆其他相关法律、法规、条例、标准和规划。

第三章 控规调整的必要性

一、苍南县国土空间总体规划确定最新三区三线

《苍南县国土空间总体规划（2021-2035 年）》明确了东海岸 1 号公路沿线区域旅游产业结构体系，规划最新划定的生态保护红线、永久基本农田保护红线以及城镇开发边界，为本次控规修改用地方案提供支撑依据。

二、旅游市场蓬勃复苏，消费者旅游需求转变

苍南半城玉海半城山，旅游资源禀赋极其丰富独特，素有“浙江美丽南大门”之称，已经连续五年入选县域旅游综合实力百强县，特别是 2023 年排名较上一年提高了 37 位，仅 168 黄金海岸就在去年“五一”期间吸引 93 万游客来访，同比增长 350%，带动全县旅游人数历史性突破 1800 万人次，旅游总收入首破百亿。

疫情之后，国内旅游市场的快速恢复，苍南县把旅游作为扩大内需、提振消费的重要产业，出台支持政策，推动旅游市场呈现“高开稳走、加速回暖”态势。此外，消费者对于旅游体验的需求也在发生变化，更加注重健康、安全和个性化。

中国东海岸 1 号公路品牌打造，苍南 168 黄金海岸线火爆出圈，苍南文旅市场发展趋势明显。游客来源不再仅仅局限于温州及苍南周边，而更为多元化、多样性，主要来源金丽衢、长三角乃至全国各地。游客游玩方式也从单一的近郊游，乡村游、滨海游等逐步转化为趣味野营游、登山徒步踏青游、围炉煮茶休闲游为主。

为不断激活文旅体产业经济发展内生动力，本次规划修改并新增了多个不同品类的旅游产业项目。



三、文旅政策扶持，土地保障机制创新

《苍南县促进全域旅游发展扶持奖励办法》的制定出台，加大了地接招徕、品牌创建、旅游配套、宣传营销、人才队伍建设等方面扶持力度，用最好最优最有利的奖补举措，激活市场创新创业活力，补足发展后劲。

全面统筹县域新增用地指标，重点向 168 黄金海岸沿线文旅项目倾斜，每年安排至少 10%新增用地指标保障沿线重点文旅项目，通过 3 至 5 年的梯队建设，实现全线各重要乡镇都有特色鲜明的旅游项目。但同时 168 沿线旅游项目分散在 168 公里海岸线上，所需用地基本位于城镇开发边界外，无法实行集中化和集约化用地，导致大量旅游项目因用地无法保障而推进困难。

故而需要一个上位规划进行统筹，同时创新土地保障机制，对于开发边界外的旅游项目配套用地，采取现状土地有机结合、村庄集体使用、折股量化扶植等多种方式相结合的土地有偿使用制度，破除用地障碍。

四、百亿文旅项目聚集，亟需落实空间保障

168 滨海海岸带旅游产业结构体系不断完善，以道路整治贯通和景观节点提升为重点，精雕细琢沿线 58 个网红打卡地、9 个交通观景平台驿站和露营基地、摄影基地，全面拆除沙滩传统防浪堤，实现碧海金沙与 168 环海公路自然衔接，链接形成“一路



一风景”“一站一风光”的苍南山海志。今年苍南县谋划实施百亿文旅项目 28 个，总投资超 200 亿元，持续推进半山半岛旅游建设项目、霞关沛垒生态康养旅游度假区等重大文旅项目建设，招引落地宿集营造社、那云、君兰等头部企业，对标北戴河阿那亚打造炎亭东海渔区度假区，对标景宁天空之城打造矾山矿硐酒店，对标中卫黄河宿集打造山野宿集，重点发力打造一批标志性项目，以点带面，成片推进文旅项目开发建设。

如此体量的文旅项目建设，亟需上位规划统筹落实空间保障。在苍南县国土空间总体规划下，本次旅游详规修编将细化项目用地及建设条件控制。

第四章 控规调整总体方案

一、修改内容

修改原控规悦海湾生态旅游区项目、炎亭镇游客集散中心项目、赤溪镇韭菜园房车营地二期项目、赤溪镇韭菜园房车营地二期项目、苍南三澳核电驿站项目，共 5 个项目。

二、增加内容

增加燕子湾森林文化休闲园二期项目、炎亭新兴龙台背文旅综合体项目项目（村级）、炎亭镇龙台背停车场地及其配套服务设施建设项目、海口海螺湾度假酒店项目、炎亭养老服务中心二期项目、炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目、飞鳶集咖啡民宿项目、赤溪镇石塘 35KV 变电站项目等 21 个项目。

表 4-1 控规调整情况统计表

序号	乡镇	项目名称	总面积 (公顷)	调整情况	备注
1	炎亭镇	悦海湾生态旅游区	3.81	修改	—
2		炎亭游客服务中心	1.01	修改	—
3		燕子湾森林文化休闲园二期	2.13	新增	—
4		炎亭新兴龙台背文旅综合体项目 (村级)	4.64	新增	—
5		炎亭镇龙台背停车场地及其配套 服务设施建设项目	4.35	新增	—
6		海口海螺湾度假酒店	1.35	新增	—
7		炎亭养老服务中心二期	0.05	新增	—
8		炎亭渔夫生产基地及文旅观光项 目	1.02	新增	—
9		炎亭沙生植物园研学基地	—	新增	具体经济技术指标 中远期确定
10	大	北行街村马蹄岛公园建设项目	—	新增	具体经济技术指标

	渔				中远期确定
11	镇	小渔村溪体慢步道建设项目	—	新增	具体经济技术指标 中远期确定
12	金 乡 镇	飞蔦集咖啡民宿	0.14	新增	—
13		机车驿站	—	新增	具体经济技术指标 中远期确定
14		石砰老鹰嘴网红打卡营业项目	—	新增	具体经济技术指标 中远期确定
15	赤 溪 镇	赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地	2.39	修改	—
16		龙腾峡度假山庄酒店	0.50	修改	—
17		赤溪镇石塘 35KV 变电站	0.77	新增	—
18		赤溪镇中墩社区整村七彩灯光打 造	—	新增	具体经济技术指标 中远期确定
19	霞 关 镇	苍南三澳核电驿站项目	0.35	修改	—
20		三星渔村共益社区	—	新增	具体经济技术指标 中远期确定
21		大垵古村	—	新增	具体经济技术指标 中远期确定
22		新林刘枫仔古村	—	新增	具体经济技术指标 中远期确定
23		南坪房车露营基地	—	新增	具体经济技术指标 中远期确定
24	沿 浦 镇	沿浦湾红树林湿地公园	—	新增	具体经济技术指标 中远期确定
25		国家级蓝色海湾项目	—	新增	具体经济技术指标 中远期确定
26		龙澳生态泥滩乐园	—	新增	具体经济技术指标 中远期确定

第五章 修改内容

一、悦海湾生态旅游区

（一）建设条件

悦海湾生态旅游区项目位于苍南县炎亭镇临近炎亭风景区，炎亭镇悦海湾旅游区内部，整体处于山脊之上，视野开阔，现状为采矿用地。

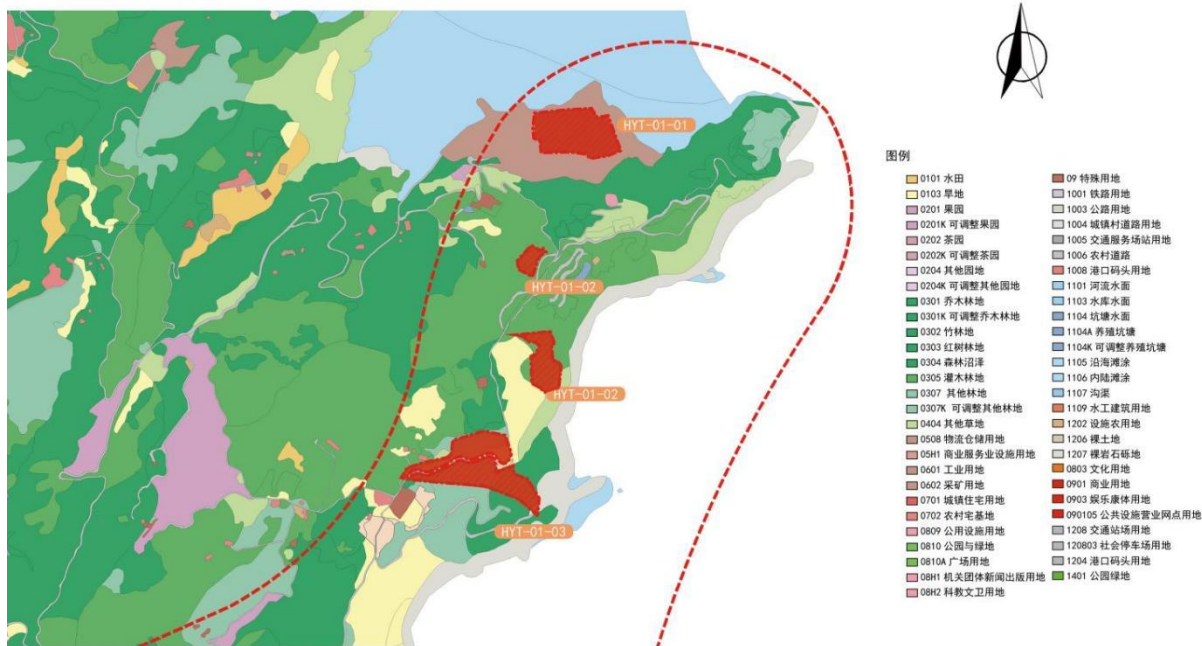


悦海湾生态旅游区意向图

（二）规划用地调整

原控规 HYT-01 地块，删减 HYT-01-02 地块和 HYT-01-03 地块，只保留 HYT-01-01 地块，HYT-01-01 地块用地性质不改变，为娱乐康体用地。

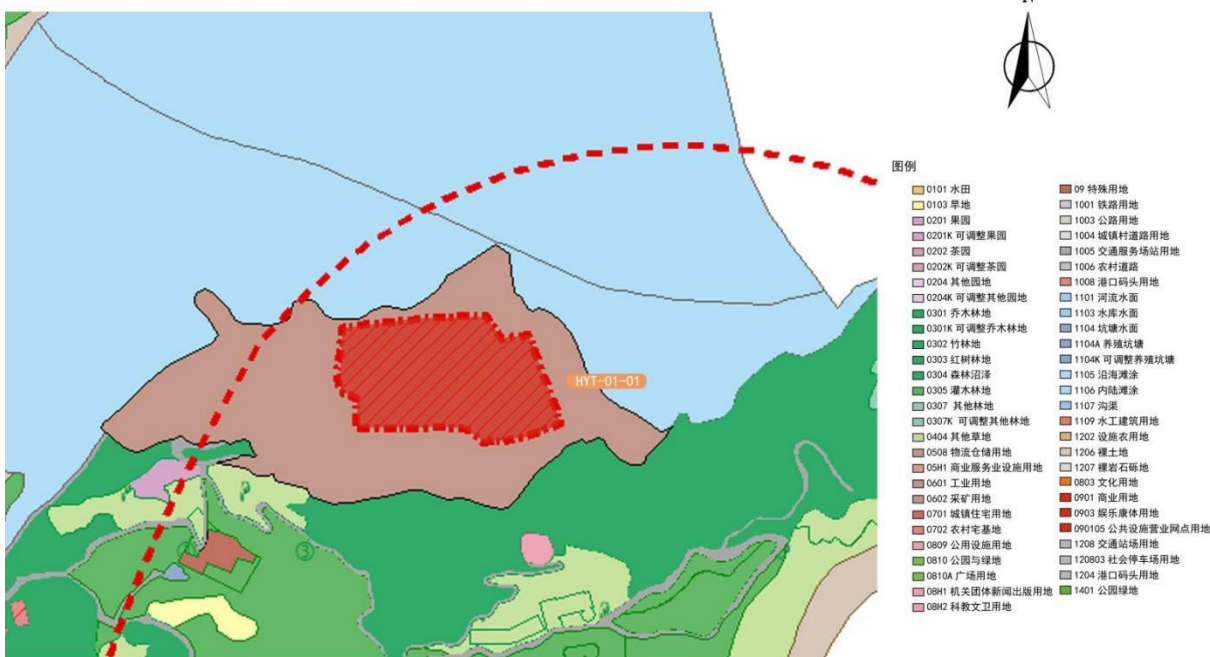
悦海湾生态旅游区用地规划分析图



调整前用地规划图

苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 | 113

悦海湾生态旅游区用地规划分析图



调整后用地规划图

苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

(三) 开发强度和功能控制调整

表 5-1 悦海湾生态旅游区修改前后指标对比表

规划	项目名称	地块编码	用地代码	用地性质	用地功能	用地面积(m ²)	容积率控制	建筑容量(m ²)	绿地率(%)	建筑密度(%)	檐口高(m)	用地兼容	配建停车位(个)
原控规	悦海湾生态旅游区	HYT-01-01	0903	娱乐康体用地	娱乐、康体等设施用地	38144	≤0.6	22886	≥20	≤45	≤30	—	≥600
		HYT-01-02	0901	商业用地	餐厅、酒吧、宾馆、旅馆、服务型公寓、度假村等用地	21250	≤3.5	74375	≥10	≤45	≤60	—	
		HYT-01-03	0901	商业用地	餐厅、酒吧、宾馆、旅馆、服务型公寓、度假村等用地	48534	≤1.5	72801	≥20	≤45	≤30	—	
	总计	—	—	—	—	107928	≤1.6	170062	—	—	—	—	—
修改后	悦海湾生态旅游区	HYT-01-01	0903	娱乐康体用地	娱乐、康体等设施用地	38144	≤0.6	22886	≥20	≤45	≤30	—	≥252

二、炎亭游客服务中心

（一）建设条件

炎亭游客服务中心位于炎亭镇西沙村，临近炎亭镇建成区，地势平台，用地现状以城镇住宅用地、公共服务设施用地为主兼有少量水田和工业用地，周围交通条件较好。

（二）开发思路

结合苍南海岸线的风、海、沙、贝等自然元素，打造具有地方特色的地标式建筑，与自然环境相呼应，同时从贝壳、海螺中提炼出贝壳的“薄壳结构”，用于建筑的形象领域。



炎亭游客服务中心意向图

（三）规划用地调整

原控规 HYT-02-01 地块项目名称由“炎亭镇游客集散中心”改为“炎亭游客服务中心”，原 HYT-01-01 地块用地边界调整，北侧用地边界线调整至现状河道边界线，南侧用地边界线调整至现状道路红线，地块用地面积由调整 10090 平方米至 10088 平方米，用地性质不改变，为商业用地。

炎亭镇游客集散中心用地规划分析图



- 图例
- | | |
|-----------------|-------------------|
| 0101 水田 | 09 特殊用地 |
| 0103 旱地 | 1001 铁路用地 |
| 0201 果园 | 1003 公路用地 |
| 0201K 可调整果园 | 1004 城镇村道路用地 |
| 0202 茶园 | 1005 交通服务场站用地 |
| 0202K 可调整茶园 | 1006 农村道路 |
| 0204 其他园地 | 1008 港口码头用地 |
| 0204K 可调整其他园地 | 1101 河流水面 |
| 0301 乔木林地 | 1103 水库水面 |
| 0301K 可调整乔木林地 | 1104 坑塘水面 |
| 0302 竹林地 | 1104A 养殖坑塘 |
| 0303 红树林地 | 1104K 可调整养殖坑塘 |
| 0304 森林沼泽 | 1105 沿海滩涂 |
| 0305 灌木林地 | 1106 内陆滩涂 |
| 0307 其他林地 | 1107 沟渠 |
| 0307K 可调整其他林地 | 1109 水工建筑用地 |
| 0404 其他草地 | 1202 设施农用地 |
| 0508 物流仓储用地 | 1206 裸土地 |
| 05H1 商业服务业设施用地 | 1207 裸岩石砾地 |
| 0601 工业用地 | 0803 文化用地 |
| 0602 采矿用地 | 0901 商业用地 |
| 0701 城镇住宅用地 | 0903 娱乐康体用地 |
| 0702 农村宅基地 | 090105 公共设施营业网点用地 |
| 0809 公用设施用地 | 1208 交通站场用地 |
| 0810 公园与绿地 | 120803 社会停车场用地 |
| 0810A 广场用地 | 1204 港口码头用地 |
| 08H1 机关团体新闻出版用地 | 1401 公园绿地 |
| 08H2 科教文卫用地 | |

调整前用地规划图

苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 | 115

炎亭游客服务中心用地规划分析图



- 图例
- | | |
|-----------------|-------------------|
| 0101 水田 | 09 特殊用地 |
| 0103 旱地 | 1001 铁路用地 |
| 0201 果园 | 1003 公路用地 |
| 0201K 可调整果园 | 1004 城镇村道路用地 |
| 0202 茶园 | 1005 交通服务场站用地 |
| 0202K 可调整茶园 | 1006 农村道路 |
| 0204 其他园地 | 1008 港口码头用地 |
| 0204K 可调整其他园地 | 1101 河流水面 |
| 0301 乔木林地 | 1103 水库水面 |
| 0301K 可调整乔木林地 | 1104 坑塘水面 |
| 0302 竹林地 | 1104A 养殖坑塘 |
| 0303 红树林地 | 1104K 可调整养殖坑塘 |
| 0304 森林沼泽 | 1105 沿海滩涂 |
| 0305 灌木林地 | 1106 内陆滩涂 |
| 0307 其他林地 | 1107 沟渠 |
| 0307K 可调整其他林地 | 1109 水工建筑用地 |
| 0404 其他草地 | 1202 设施农用地 |
| 0508 物流仓储用地 | 1206 裸土地 |
| 05H1 商业服务业设施用地 | 1207 裸岩石砾地 |
| 0601 工业用地 | 0803 文化用地 |
| 0602 采矿用地 | 0901 商业用地 |
| 0701 城镇住宅用地 | 0903 娱乐康体用地 |
| 0702 农村宅基地 | 090105 公共设施营业网点用地 |
| 0809 公用设施用地 | 1208 交通站场用地 |
| 0810 公园与绿地 | 120803 社会停车场用地 |
| 0810A 广场用地 | 1204 港口码头用地 |
| 08H1 机关团体新闻出版用地 | 1401 公园绿地 |
| 08H2 科教文卫用地 | |

调整后用地规划图

苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

（四）发强度和功能控制调整

表 5-2 炎亨游客服务中心修改前后指标对比表

规划	项目名称	地块编码	用地代码	用地性质	用地功能	用地面积 (m ²)	容积率控制	建筑容量 (m ²)	绿地率(%)	建筑密度 (%)	檐口高 (m)	用地兼容	配建停车位 (个)
原控规	炎亨镇游客集散中心	HYT-02-01	0901	商业用地	宾馆、餐饮类酒店、游客中心等用地	10090	≤1.9	19171	≥20	≤45	≤36	—	≥300
修改后	炎亨游客服务中心	HYT-02-01	0901	商业用地	宾馆、餐饮类酒店、游客中心等用地	10088	≤2.3	23202	≥20	≤40	≤24	—	≥213

三、赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地

（一）建设条件

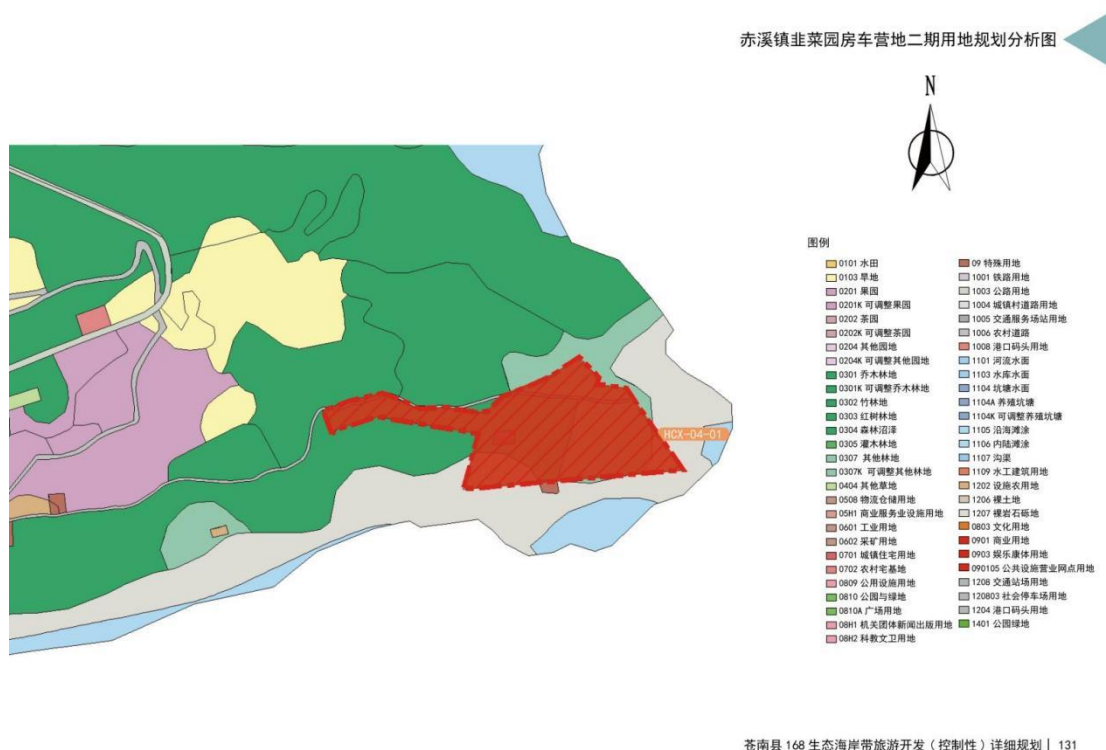
赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地位于赤溪镇新东村东侧,对外交通接 168 滨海大道。整体海拔在 50-150 米之间,海拔较为适宜,块坡度较为平坦,用地现状以林地为主,较为适合进行开发建设。



赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地意向图

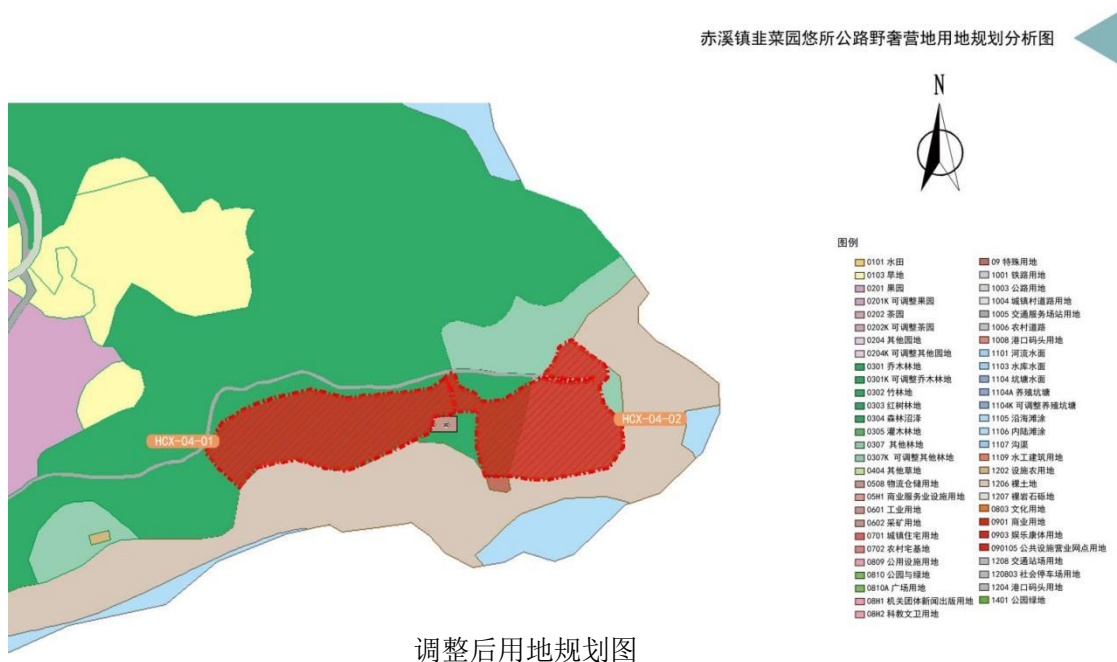
（二）规划用地调整

原控规 HCX-04 地块项目名称由“赤溪镇韭菜园房车营地二期”改为“赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地”，原 HCX-04-01 地块重新划分为 HCX-04-01、HCX-04-02 地块，原控规 HCX-04 地块用地边界调整，地块用地面积由调整 25398 平方米至 23902 平方米，用地性质不改变，为商业用地。



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 | 131

调整前用地规划图



调整后用地规划图

苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

(三) 开发强度和功能控制调整

表 5-3 赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地修改前后指标对比表

规划	项目名称	地块编码	用地代码	用地性质	用地功能	用地面积(m ²)	容积率控制	建筑容量(m ²)	绿地率(%)	建筑密度(%)	檐口限高(m)	用地兼容	配建停车位(个)
原控规	赤溪镇韭菜园房车营地二期	HCX-04-01	0901	商业用地	娱乐、康体等施用地	25398	≤1.0	25398	≥20	≤50	≤15	0903	≥230
修改后	赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地	HCX-04-01	0901	商业用地	娱乐、康体等施用地	12113	≤1.0	12113	≥20	≤50	≤15	0903	≥263
	赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地	HCX-04-02	0901	商业用地	娱乐、康体等施用地	12113	≤1.0	12113	≥20	≤50	≤15	0903	
	总计	—	—	—	—	23902	≤1.0	23902	—	—	—	—	—

注：兼容用地容量不超过总容量 30%。

四、龙腾峡度假山庄酒店

（一）建设条件

项目位于海湾附近，景色优美，周边旅游度假区起到集聚效应，能有效吸引人流。用地现状为水田，地块西侧为东海岸一号公路，南北两侧为村镇道路，东侧为河流，再往东为海湾，地块交通便利，山海景观资源丰富。

（二）开发思路

打造宾至如归、温暖舒适的精品度假酒店；打造古典与现代、景观与人文相融合的文旅建筑。



龙腾峡度假山庄酒店意向图

（三）规划用地调整

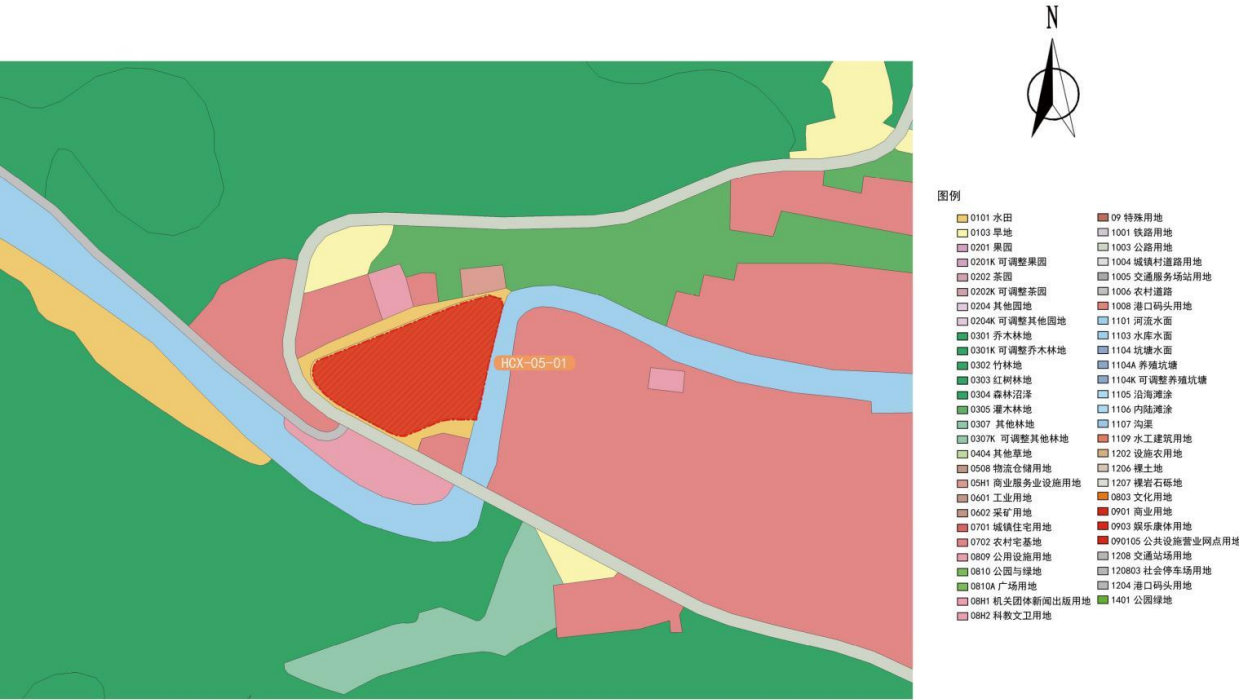
原控规 HCX-05-01 地块项目名称由“信智旅游停车场”改为“龙腾峡度假山庄酒店”，用地性质由社会停车场用地改为商业用地。

信智旅游停车场用地规划分析图



调整前用地规划图

龙腾峡度假山庄酒店用地规划分析图



调整后用地规划图

（四）开发强度和功能控制调整

表 5-4 龙腾峡度假山庄酒店修改前后指标对比表

规划	项目名称	地块编码	用地代码	用地性质	用地功能	用地面积(m ²)	容积率	建筑量(m ²)	绿地率(%)	建筑密度(%)	檐口高(m)	用地兼容	配建停车位(个)
原控规	信智旅游停车场	HCX-05-01	120803	社会停车场用地	旅游停车场	5121	≤0.2	1024	≥20	—	—	—	—
修改后	龙腾峡度假山庄酒店	HCX-05-01	0901	商业用地	宾馆、餐饮类、酒店、游客中心等用地	5121	≤0.8	4097	≥20	≤30	≤15	—	≥46

五、苍南三澳核电驿站项目

（一）建设条件

项目位于 168 黄金海岸线三澳至瑶洞段，现状为乔木林地，规划打造成为观景平台。



苍南三澳核电驿站项目意向图

（二）规划用地调整

原控规 HXG-10-01 地块项目名称由“霞关瑶洞旅游驿站”改为“苍南三澳核电驿站项目”，用地性质由社会停车场用地改为公园绿地兼容商业用地，红线范围扩大，修改后用地面积为 3505 平方米。



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 | 187

调整前用地规划图



调整后用地规划图

苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

(三) 开发强度和功能控制调整

表 5-1 苍南三澳核电驿站项目修改前后指标对比表

规划	项目名称	地块编码	用地代码	用地性质	用地功能	用地面积(m ²)	容积率控制	建筑容量(m ²)	绿地率(%)	建筑密度(%)	檐口高(m)	用地兼容	配建停车位(个)
原控规	霞关洞旅游驿站	HXG-10-01	120803	社会停车场	旅游停车场	1765	≤0.2	353	≥20	—	—	—	—
修改后	苍南三澳核电驿站项目	HXG-10-01	1401	公园绿地	郊野公园	3505	≤0.25	878	≥35	≤35	≤12	0901	≥5

注：兼容用地容量不超过总容量 30%。

第六章 新增内容

一、燕子湾森林文化休闲园二期

（一）建设条件

燕子湾森林文化休闲园二期位于炎亭镇北部，用地现状灌木林地为主，兼具少量其他草地。

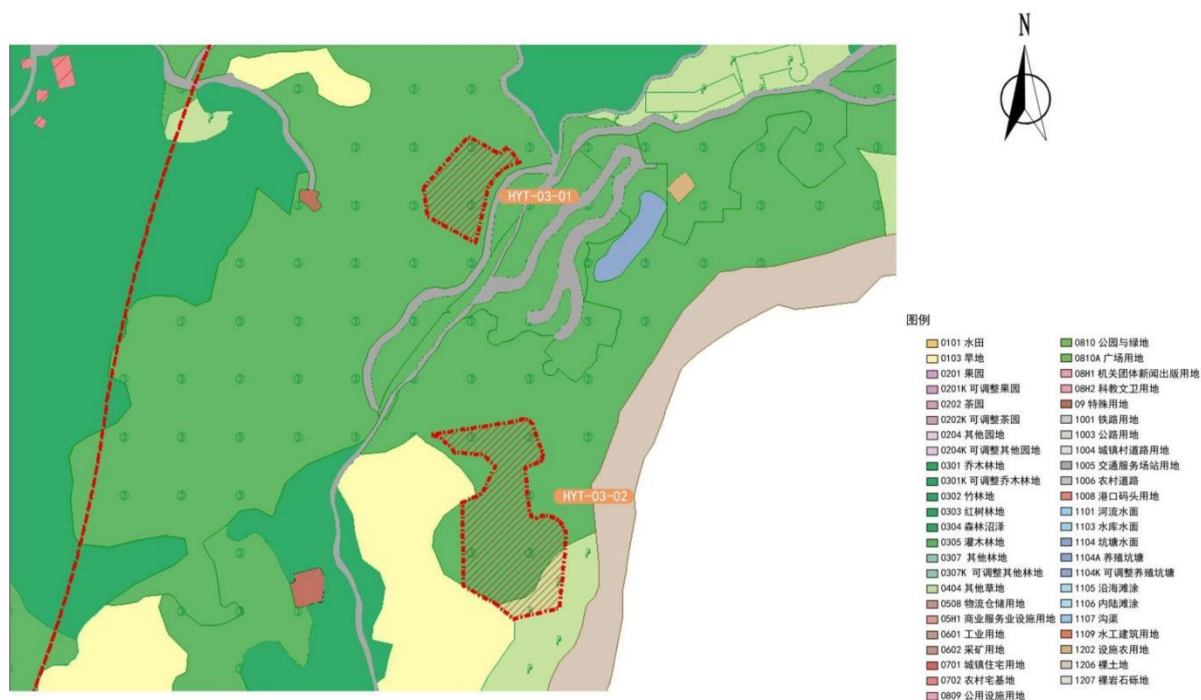
（二）开发思路

“宅酒店”旅行体现了一部分年轻人旅行心态以及生活观念的转变，旅行是一种随时随地可以发生的生活方式，是远离工作环境，随心所欲地掌控自己的时间。规划建设酒店，主题为“悦海云栖，海上花现”，谱写山海生活的浪漫诗篇。



燕子湾森林文化休闲园意向图

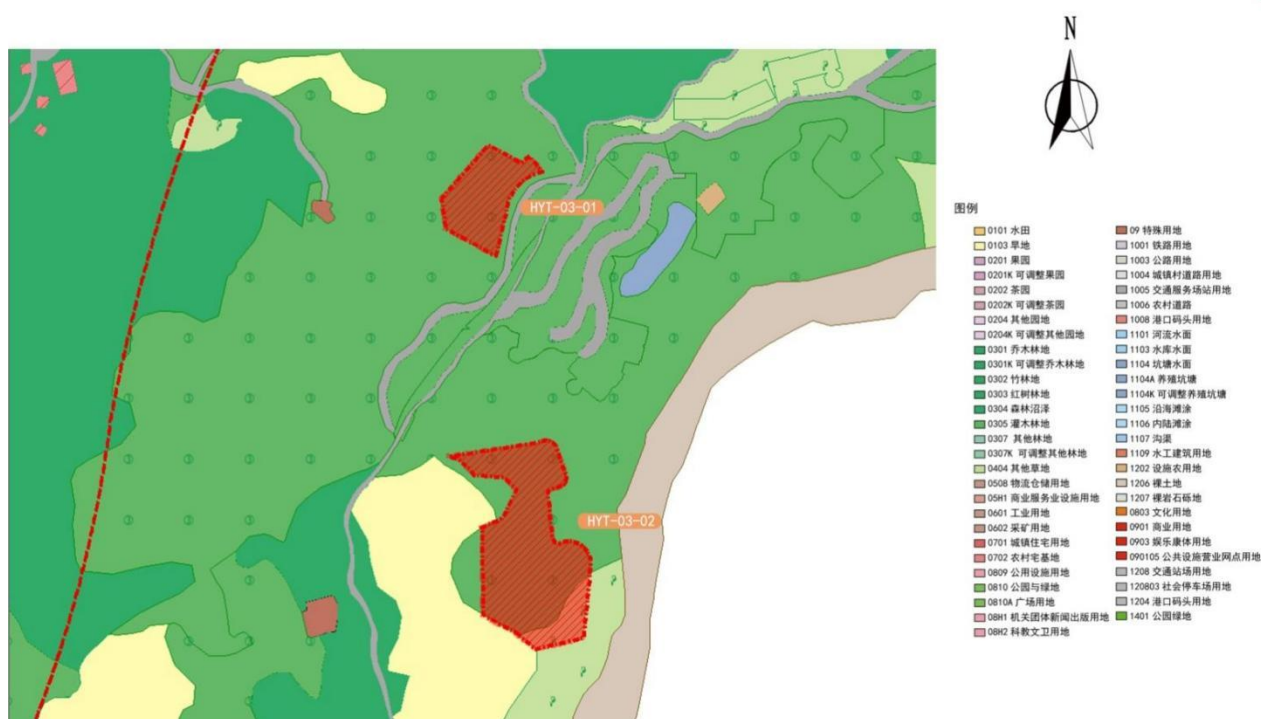
燕子湾森林文化休闲园二期用地现状分析图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 | 116

燕子湾森林文化休闲园二期用地现状图

燕子湾森林文化休闲园二期规划分析图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 | 116

燕子湾森林文化休闲园二期用地规划图

（三）开发强度和功能控制

表 6-1 燕子湾森林文化休闲园二期开发强度控制表

项 目 名称	地 块 编码	用地 代码	用地 性质	用 地 功 能	用 地 积 面 积 (m ²)	容 积 率 控 制	建 筑 容 量 (m ²)	绿 地 率 (%)	建 筑 密 度 (%)	檐 口 高 (m)	用地 兼容	配 建 车 位 (个)
燕 子 湾 森 林 文 化 休 闲 园 二 期	HYT-0 3-01	0901	商业 用地	宾馆、餐 饮类、酒 店、游客 中 心 等 用地	5401	≤2.1	11342	≥20	≤58	≤24	—	≥234
	HYT-0 3-02	0901	商业 用地	宾馆、餐 饮类、酒 店、游客 中 心 等 用地	15853	≤3.7	58656	≥20	≤74	≤30	—	
总计	—	—	—	—	21254	≤3.1	65887	—	—	—	—	—

二、炎亭新兴龙台背文旅综合体项目（村级）

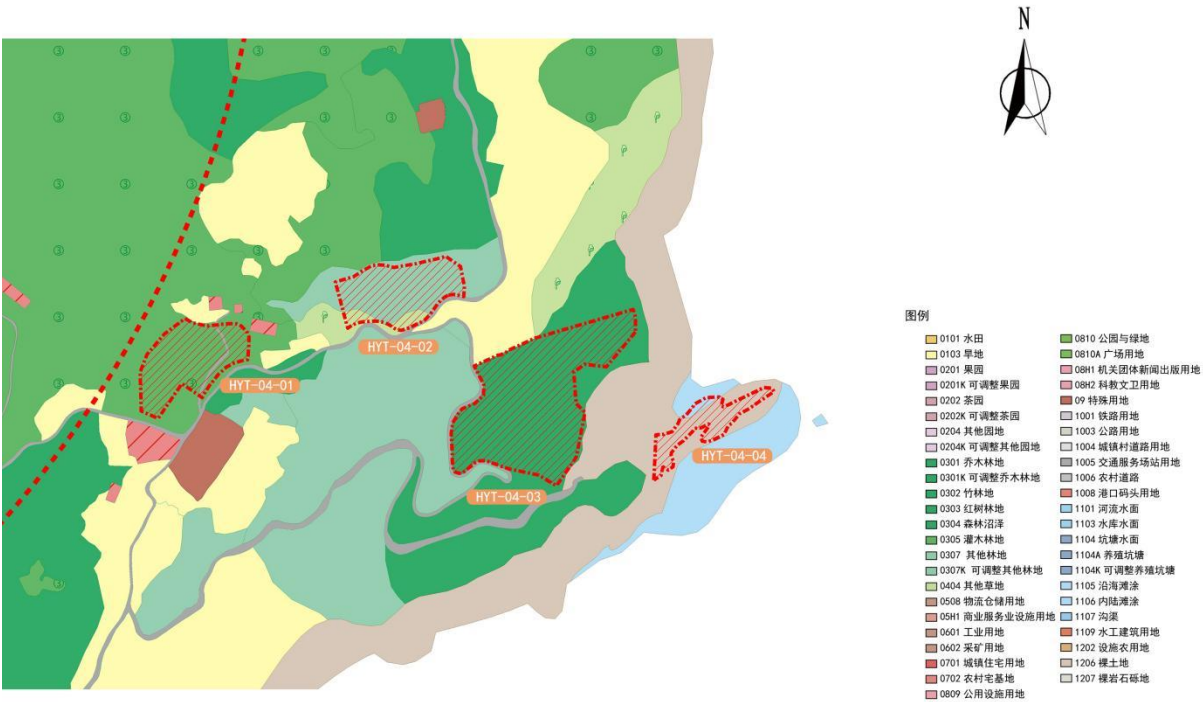
（一）建设条件

炎亭新兴龙台背文旅综合体项目（村级）位于炎亭镇，用地现状乔木林地、其他林地以及裸岩石砾地为主，兼具少量其他草地、沿海滩涂，规划用地为商业用地。



炎亭新兴龙台背文旅综合体项目（村级）意向图

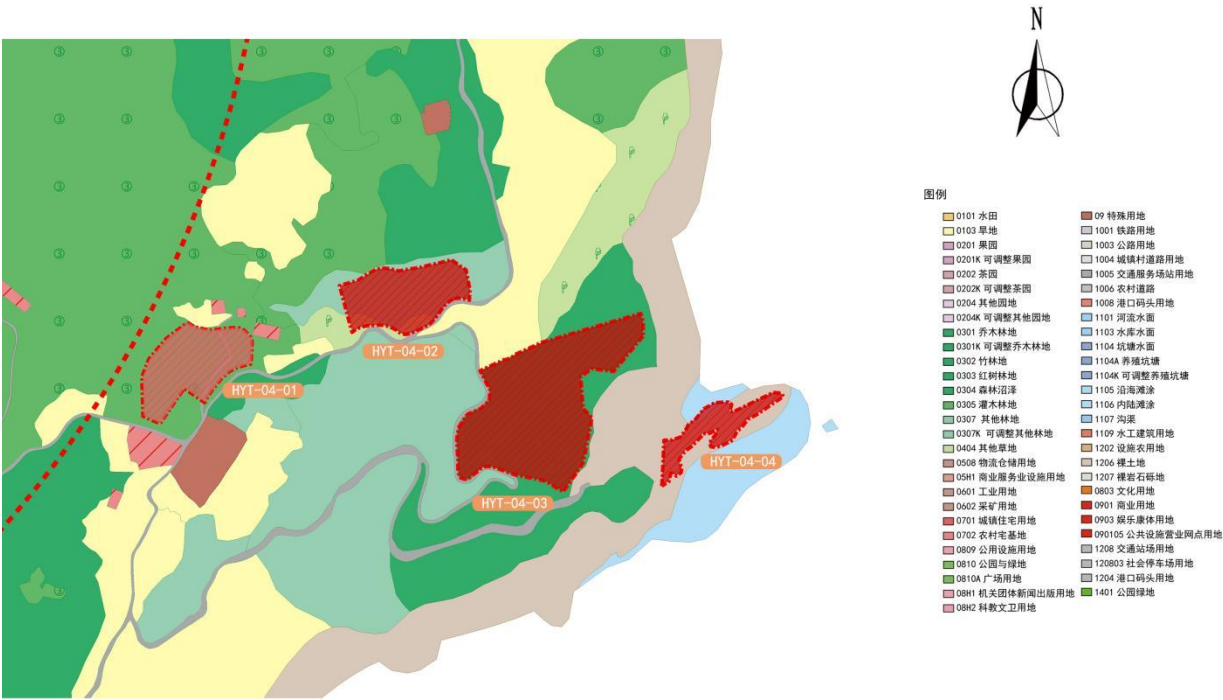
炎亭新兴龙台背文旅综合体项目（村级）用地现状分析图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

炎亭新兴龙台背文旅综合体项目（村级）用

炎亭新兴龙台背文旅综合体项目（村级）规划分析图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

炎亭新兴龙台背文旅综合体项目（村级）用地规划图

（二）开发强度和功能控制

表 6-2 炎亭新兴龙台背文旅综合体项目开发强度控制表

项 目 名称	地 块 编码	用地 代码	用地性 质	用地功 能	用 地 面 积 (m ²)	容 积 率 控	建筑容 量(m ²)	绿地率 (%)	建 筑 密 度 (%)	檐 口 限 高 (m)	用地 兼容	配 建 停 车 位 (个)
炎亭新兴龙台背文旅综合体项目(村级)	HYT-04-01	070102	居住用地	二类城镇住宅用地	9094	≥ 1.0 且 ≤ 1.5	≥ 9094 且 ≤ 13641	≥ 25	≤ 35	≤ 24 (风景区内小于15)	—	≥ 823
	HYT-04-02	0901	商业用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	9096	≤ 1.35	12280	≥ 7.5	≤ 60	≤ 15	—	
	HYT-04-03	0901	商业用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	23957	≤ 2.5	59938	≥ 10	≤ 60	≤ 30	—	
	HYT-04-04	0901	商业用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	4230	≤ 0.6	2538	≥ 7.5	≤ 60	≤ 12	—	
总计	—	—	—	—	46377	—	—	—	—	—	—	—

三、炎亭镇龙台背停车场地及其配套服务设施建设项目

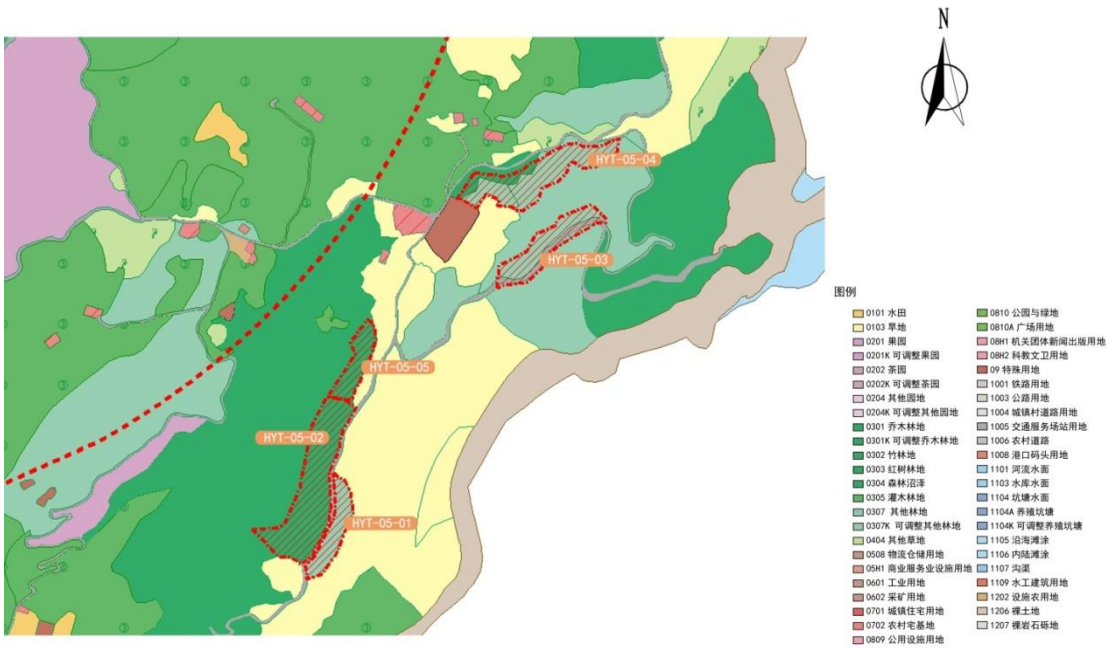
（一）建设条件

炎亭镇龙台背停车场地及其配套服务设施建设项目位于龙台背，用地现状乔木林地、其他林地为主，兼具少量旱地和农村道路用地。

（二）开发思路

主体建筑已完成，需环境及配套设施改造升级，打造生态游乐场并配建 2 处停车场，主要涉及对场地的景观改造、入口改造、草坪的趣味化改造，打造商业功能性区域和户外配套活动区域。

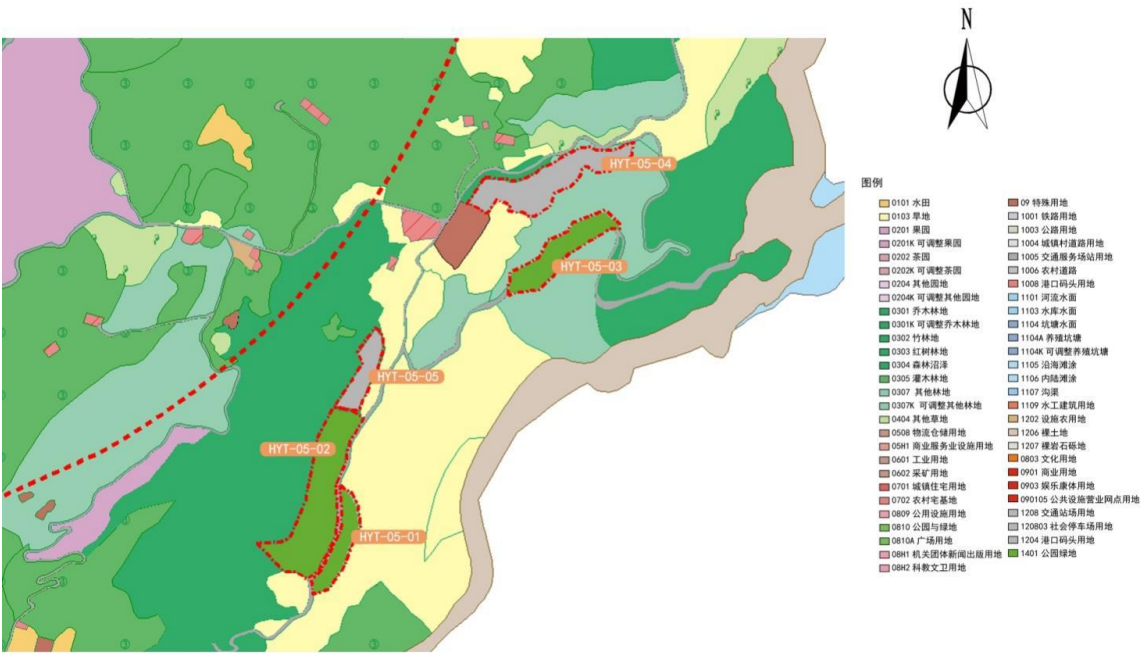
炎亭镇龙台背停车场及其配套服务设施建设项目用地现状分析图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

炎亭镇龙台背停车场及其配套服务设施建设项目用地现状图

炎亭镇龙台背停车场及其配套服务设施建设项目规划分析图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

炎亭镇龙台背停车场及其配套服务设施建设项目用地规划图

(三) 开发强度和功能控制

表 6-3 炎亭镇龙台背停车场及其配套服务设施建设项目开发强度控制表

项 目 名称	地 块 编码	用地 代码	用 地 性质	用 地 功能	用地面积(m ²)	容积率 控制	建 筑 容 量 (m ²)	绿 地 率 (%)	建 筑 密 度 (%)	檐口限 高 (m)	用 地 兼容	配建 停车位 (个)
炎亭镇龙台背停车场及其配套服务设施建设项目	HYT-05-01	1401	公园绿地	郊野公园	4692	≤0.1	469	≥70	≤15	≤12	0901	≥53
	HYT-05-02	1401	公园绿地	郊野公园	15906	≤0.1	1591	≥70	≤15	≤12	0901	
	HYT-05-03	1401	公园绿地	郊野公园	7442	≤0.1	744	≥70	≤15	≤12	0901	
	HYT-05-04	120803	社会停车场用地	旅游停车场	11413	≤0.1	1141	≥20	≤45	—	0901	
	HYT-05-05	120803	社会停车场用地	旅游停车场	4094	≤0.1	409	≥20	≤45	—	0901	
总计	—	—	—	—	43547	≤0.1	4355	—	—	—	—	—

注：兼容用地容量不超过总容量 30%。



炎亭镇龙台背停车场及其配套服务设施建设项目意向图

四、海口海螺湾度假酒店

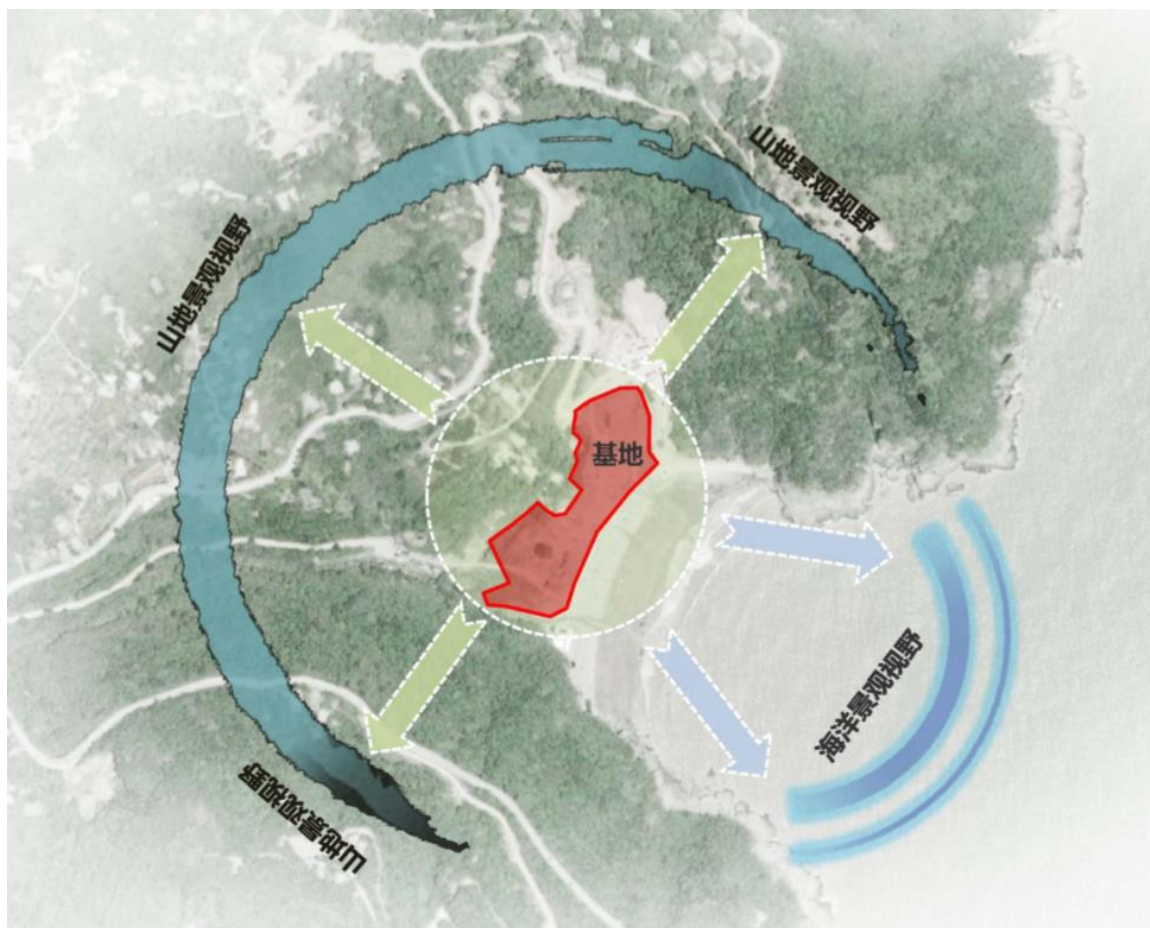
（一）建设条件

项目地位于温州市苍南县炎亭镇海口村，地处苍南县 168 黄金海岸线上，距离苍南县东部的金沙滩西南一公里处，三面环山，东南临海，以陆岸金沙、海天风光和三大地质奇观（古树化石、地裂遗浆、龙井绝壁）为特色，也是观赏海上日出的好去处。用地现状灌木林地和特殊用地为主，兼具少量农村道路用地、乔木林地和其他草地。

地形地貌分析：地块整体高程变化明显，东南侧沿海边整体地势较为平坦开阔，西北部靠山处地势较高，沿山谷内部地形较高，场地背山面海，景观质量较好。

景观分析：三面环山，一面向海形成背山面海的景观格局，拥有山景与海景的多维度景观视野；项目位于三山环抱的台地表面上，落日余晖，与海面构成一幅优美画卷。

资源分析：周边有茂密的山林、蔚蓝的海面、柔软的沙石，沙滩与海浪为特色，辅以礁石、日出，拥有私密度假的自然资源环境。



（二）开发思路

酒店分为接待、海滨服务中心、标准客房和高端 VIP 主题套房 4 大功能区块，设置餐厅、SPA 会所、健身房、咖啡厅、宴会厅、会议室等配套功能。



海口海螺湾度假酒店项目意向图

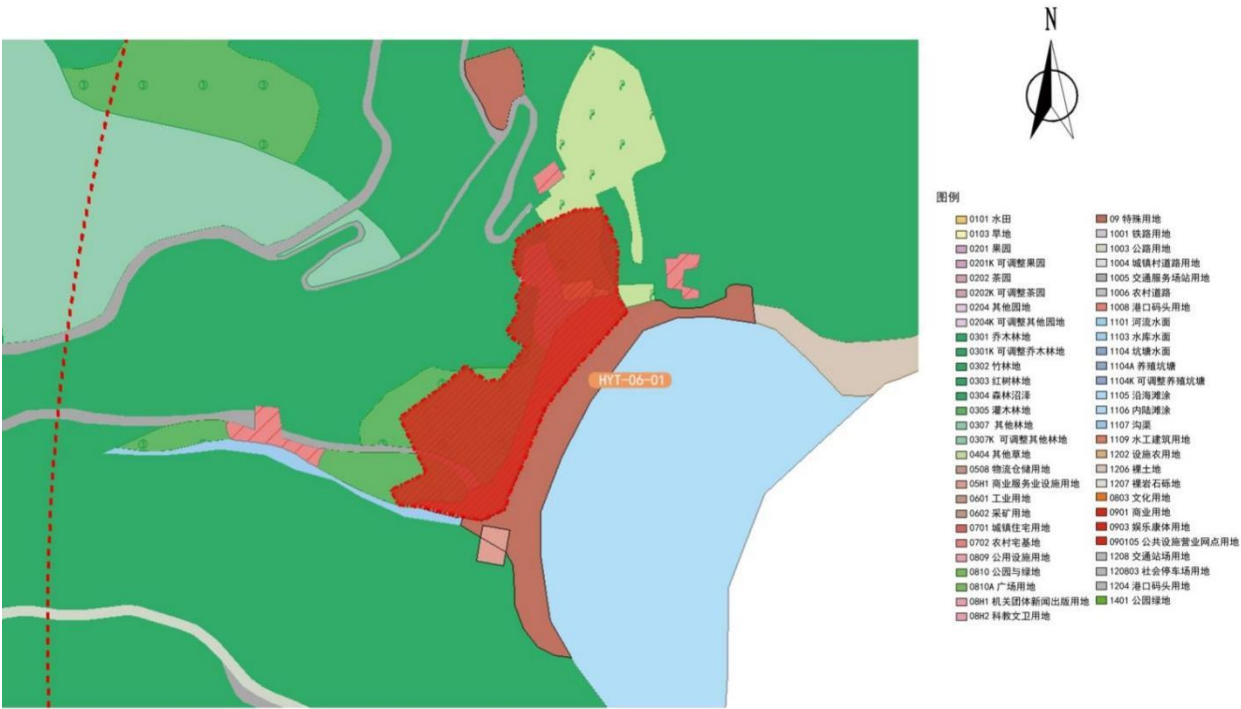
海口海螺湾度假酒店用地现状分析图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

海口海螺湾度假酒店用地现状图

海口海螺湾度假酒店用地规划分析图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

海口海螺湾度假酒店用地规划图

（三）开发强度和功能控制

表 6-7 海口海螺湾度假酒店开发强度控制表

项 目 名称	地 块 编码	用地 代码	用 地 性质	用地功能	用 地 面 积 (m ²)	容 积 率 控 制	建 筑 容 量 (m ²)	绿 地 率 (%)	建 筑 密 度 (%)	檐 口 限 高 (m)	用地 兼容	配 建 停 车 位 (个)
海 口 海 螺 湾 假 酒 店	HYT-0 6-01	090 1	商 业 用地	饭店、餐 厅、酒吧 等用地	1354 2	≤1.0	13542	≥20	≤30	≤18	—	≥62

五、炎亭养老服务中心二期

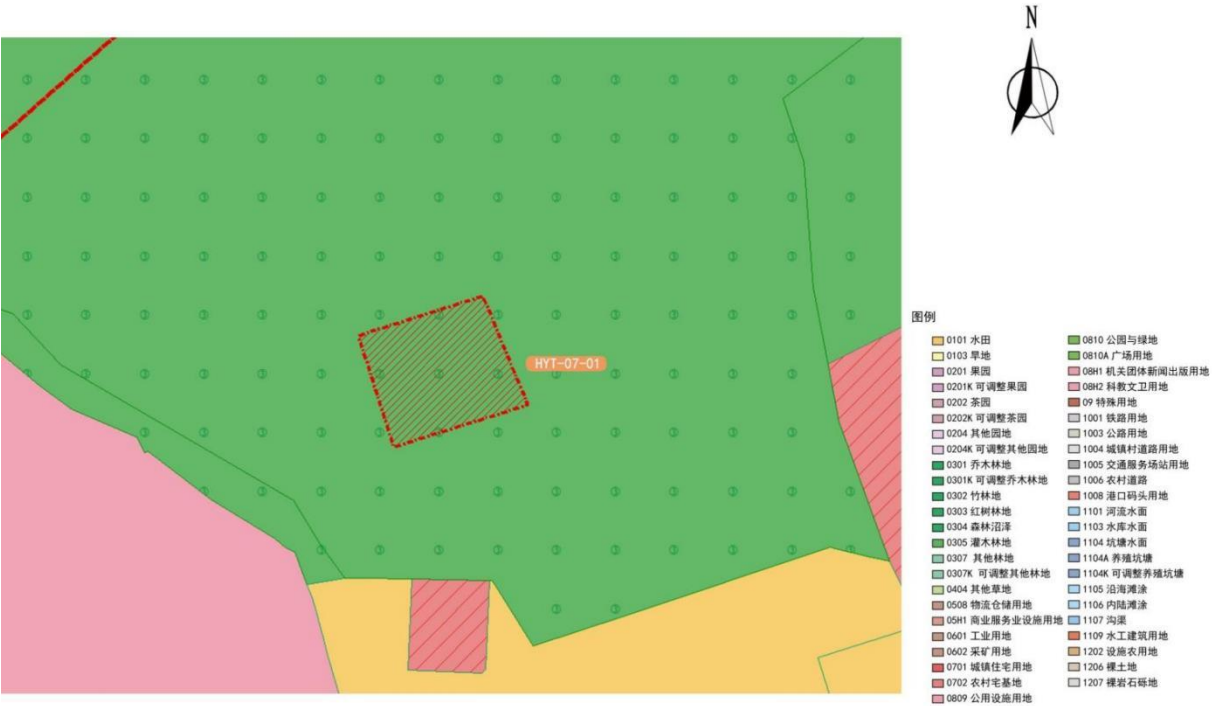
（一）建设条件

炎亭养老服务中心二期位于炎亭镇中部，用地现状为灌木林地，规划用地为社会福利用地。



炎亭养老服务中心二期意向图

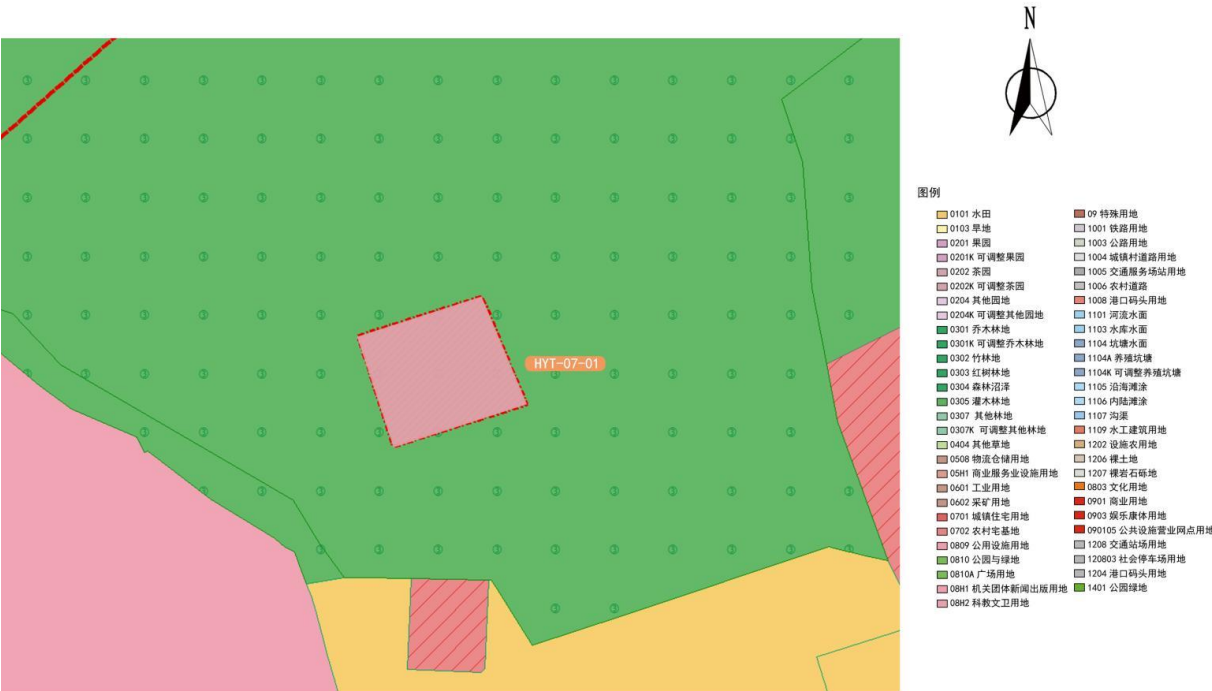
炎亭养老服务中心二期用地现状分析图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

炎亭养老服务中心二期用地现状图

炎亭养老服务中心二期用地规划分析图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

炎亭养老服务中心二期用地规划图

（二）开发强度和功能控制

表 6-5 炎亭养老服务中心二期开发强度控制表

项 目 名称	地 块 编码	用地代码	用地性质	用地功能	用地面积 (m²)	容 率 积 控	建 筑 量 (m²)	绿 地 率 (%)	建 筑 密 度 (%)	檐 口 高 (m)	用地兼容	配 建 车 位 (个)
炎 亭 养 老 服 务 中 心 二 期	HYT-07-01	0807	社 会 福 利 用 地	老年人社会福利用地	453	≤1.0	453	≥20	≤55	≤12	—	≥2

六、炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目

（一）建设条件

炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目位于炎亭镇中部，用地现状为科教文卫用地，规划用地为工业新业态用地，将旅游观光、研学体验与工业相结合。



炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目意向图

炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目用地规划分析图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目用地现状图

炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目用地现状分析图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目用地规划图

（二）开发强度和功能控制

表 6-6 炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目开发强度控制表

项目名称	地块编码	用地代码	用地性质	用地功能	用地面积 (m ²)	容积率控制	建筑面积 (m ²)	绿地率 (%)	建筑系数 (%)	檐口高 (m)	用地兼容	配建停车位 (个)
炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目	HYT-08-01	10010101	工业新业态用地	融合研发、创意、设计、中试、无污染生产等新型产业功能以及相关配套服务的用地	10220	≥1.0	10220	≤20	≥40	≤36	—	≥50

七、飞鳶集咖啡民宿

（一）建设条件

飞鳶集咖啡民宿位于金乡镇北部，用地现状工业用地为主，兼具少量裸岩石砾地和沿海滩涂，规划用地为商业用地，打造集娱乐、休闲、休憩于一体的咖啡民宿。



飞鳶集咖啡民宿意向图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

飞蔦集咖啡民宿用地现状图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

飞蔦集咖啡民宿用地规划图

（二）开发强度和功能控制

表 6-8 飞蔦集咖啡民宿开发强度控制表

项 目 名称	地 块 编码	用 地 代 码	用 地 性 质	用地功能	用 地 面 积 (m ²)	容 积 率 控 制	建 筑 容 量 (m ²)	绿 地 率 (%)	建 筑 密 度 (%)	檐 口 高 (m)	用 地 兼 容	配 建 停 车 位 (个)
飞 蔦 集 咖 啡 民 宿	HJX-0 1-01	090 1	商 业 用 地	饭店、餐 厅、酒吧 等用地	1442	≤1.0	1442	≥10	≤45	≤15	—	≥6

八、赤溪镇石塘 35KV 变电站

（一）建设条件

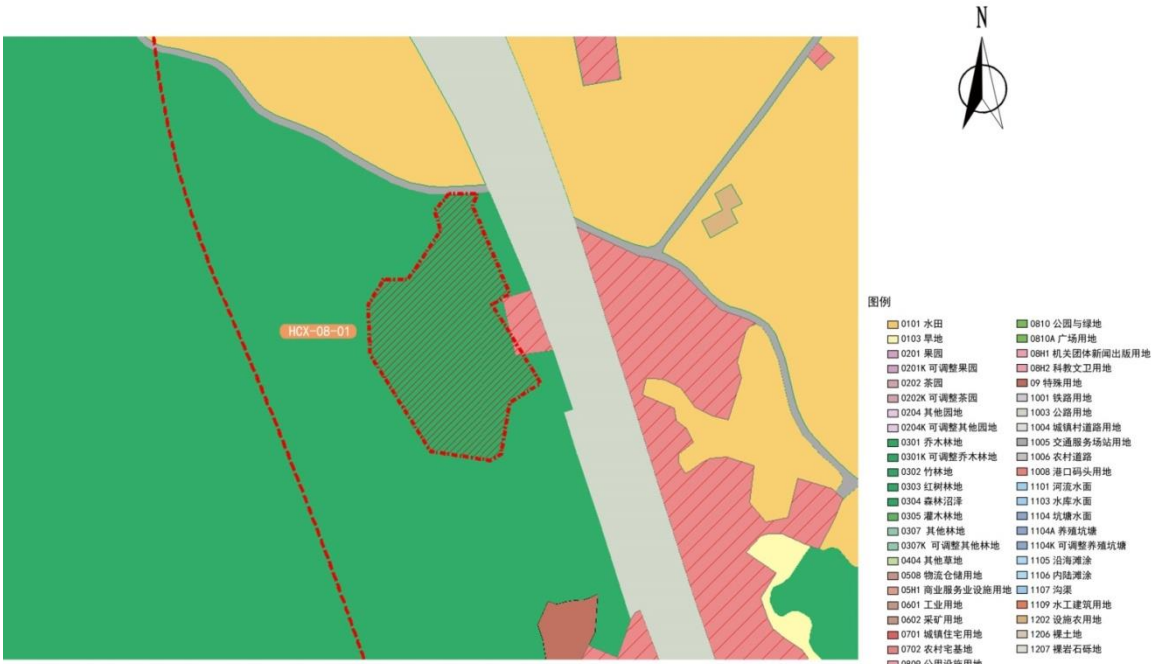
赤溪镇石塘 35KV 变电站位于赤溪镇石塘村,位于大坪尾隧道出口东南处约 300 米,紧临灵沙公路,用地现状乔木林地为主,兼具少量农村宅基地。

（二）开发思路

随着赤溪镇特色产业的工业化进程加速使得工业用电需求激增,对电力供应提出了更为多元化、高质化的需求。配电网作为重要的公共基础设施,在保障电力供应、支撑经济社会发展、服务改善民生等方面发挥着重要作用。根据实际需要,需设置 1 座 35kV 变电站,以满足产业园用电需求。

本项目主要建设内容为土建工程、安装工程、设备购置。土建规模为变电站综合楼一幢。电气规模为 35kV 进线 1 回,变压器 2 台,主变压器容量 10MVA; 35kV 出线 1 回,采用单母线接线; 10kV 出线 10 回,采用单母分段接线,2 台变压器低压侧各装设 1 台电容器 1002kvar。

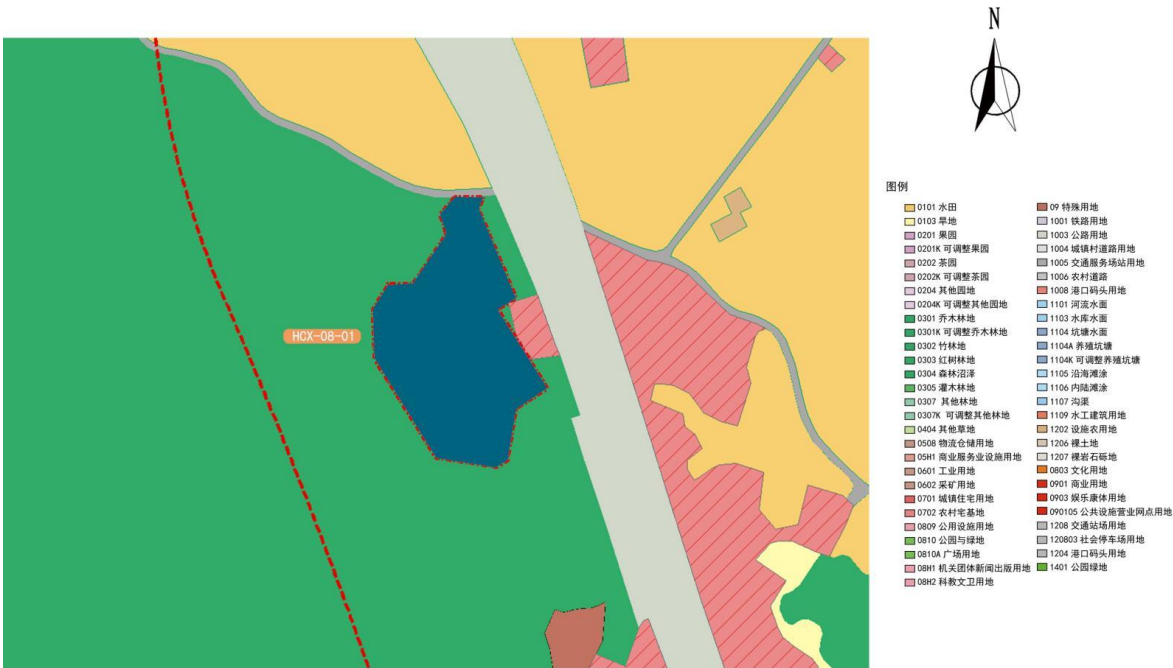
赤溪镇石塘35KV变电站用地现状分析图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

赤溪镇石塘 35KV 变电站用地现状图

赤溪镇石塘35KV变电站用地规划分析图



苍南县 168 生态海岸带旅游开发（控制性）详细规划 |

赤溪镇石塘 35KV 变电站用地规划图

(三) 开发强度和功能控制

表 6-9 赤溪镇石塘 35KV 变电站开发强度控制表

项 目 名 称	地 块 编 码	用 地 代 码	用 地 性 质	用地功能	用 地 面 积 (m²)	容 率 积 控 率 制	建 筑 容 量 (m²)	绿 地 率 (%)	建 密 度 (%)	檐 口 高 (m)	用 地 兼 容	配 建 车 位 (个)
赤 溪 镇 石 塘 35KV 变 电 站	HCX-0 8-01	130 3	供 电 用 地	变电站、 开关站、 环网柜等 设施用地	7655	—	—	—	—	—	—	—



赤溪镇石塘 35KV 变电站意向图

第七章 道路交通设施控制

一、规划道路交通系统

(一) 内部交通

主干道：规划红线宽度控制在 6-8m。

次干道：规划区次干道主要承担区内各片区之间的交通衔接，道路红线宽度为 6m。

支路：规划支路红线宽度 4m，主要承担组团内部交通。

绿道系统：规划依托 168 生态海岸带沿线滨海公路、乡村道路等建设绿道系统，道路红线 3-5m，在主要观景节点配建观景平台和旅游驿站。

(二) 对外交通

规划区域横跨苍南县滨海带，整体上对外交通以 228 国道、甬台温高速复线为主。同时，北部区域以龙金大道和炎亭隧道作为对外交通辅助线路，中部区域以灵沙公路和矾赤线作为对外交通辅助线路，南部区域以水霞线作为对外交通辅助线路。

二、道路横断面

结合现状基础，充分考虑道路交通需求和交通组织要求，确定各级道路红线宽度、横断面形式，道路断面形式可以根据使用需要适当调整，但应保证主要交通方式的断面宽度 或车道数不受影响。

表 7-1 规划道路断面一览表

主干道	红线宽度 6-8m，断面形式：0-6（8）-0
次干道	红线宽度 6m，断面形式：0-6-0
支路	红线宽度 3m，断面形式：0-3-0

(1) 新建道路应按表中确定的数据控制；

(2) 改建道路应根据道路两侧用地的实际建设情况，有条件的应按主要道路控制一览表中确定的数据控制；

(3) 绿化带可结合道路断面的设计统一设置，具体应按图则中的规定执行。

三、静态交通规划

旅游场地（旅游景区、旅游度假区等）配套停车场规划设计需要遵循公安部《旅游风景区停车场规划设计规范》及《旅游景区质量等级的划分与评定》（GB/T17775-2003）、《城市旅游集散中心等级划分与评定》（LB/T010-2011）、《旅游度假区等级划分》（GB/T16358-2022）、《风景名胜区总体规划标准》（GB/T 50298-2018）等相关标准和规范进行测定。

（一）停车位数量测算方法

可以按照景区占地面积和旅游人数两种计算。前一种是粗略的估算，后一种计算方式相对准确。

1. 按景区面积预测

结合苍南县 168 生态海岸带旅游景区、旅游度假区区位、沿线城镇分布、游览场所性质等，依据相关标准与规范，确定机动车停车位指标按照表 7-2 配置来进行各旅游场地停车位指标的确定。

根据以上表格的数据计算出：

在市区的景区： $N = AA * 0.12 / 100$ 。

其中：N—景区车位数；AA—景区占地面积；

表 7-2 游类览场所停车位指标

类别	停车位指标（车位/100 平方米游览面积）
郊区旅游场地（游览场所）	机动车
	0.12

注：依据公安部《旅游风景区停车场规划设计规范》设定。

2. 按游客人数预测

旅游出行停车需求的主体是旅游出行车辆，其规模显然取决于景区接待的游客数量。因此，首先对景区未来接待游客数量进行预测（以最大容纳能力可作为未来景区、旅游度假区等旅游场地接待游客规模预测的重要控制指标）；然后结合对未来景区、旅游度假区等旅游场地接待游客的出行方式分析，从而确定未来景区由旅游出行而引发的交通量规模，并以此计算得到景区、旅游度假区等旅游场地未来停车需求规模。

依据温州市、苍南县游客出行方式，本控制性详细规划设定自驾车交通方式分担比例为 70%，其他交通方式（大巴、中巴、摩托或电动车为 30%），一般大客车核定座位数是 45 个，中巴为 22 个。

确定不同出行方式各交通运输方式构成比率，并结合景区主要运输车辆的核定载量及实际载量进行抽样调查，确定各类车型实载率，最终参照以下计算公式得到未来景区由旅游出行引发的交通量规模。

$$M = A * 70\% / C_i * P_i$$

$$N = A * 30\% / C_i * P_i$$

其中：

V —景区旅游车辆总数（即车位数）；A —旅游人数；Ti —第 i 种公路出行方式分担率；Ci—第 i 种公路出行方式核定座数；Pi— 第 i 种公路出行方式实载率；M—小车的车辆数；N—大客车的车辆数。

鉴于简化测算车位数，本规划以小客车车位数为基本测算单位，1 个大客车车位数相当于 5 个小客车车位数。

（二）停车位数量测算

相关旅游场地，包括旅游景区、旅游度假区、文化博物场馆、酒店（公寓）等主要根据游览面积和旅游人数对各旅游场地的停车位数量进行综合测算。

四、道路竖向控制

旅游区的道路竖向设计统一采用黄海高程，以地区防洪标高为基准，结合现状地形、防洪防涝以及工程管网的布线要求进行道路竖向设计。道路竖向设计时应充分考虑与现状道路的衔接，以雨水就近排放为原则，同时考虑到道路的行车要求，特别是非机动车的行驶要求。

（1）机动车车行道规划纵坡应符合山地区域道路的最大纵坡不得大于 15%；（2）道路的横坡应为 1%-2%。具体以实际市政道路选线为准。

第八章 旅游公共服务设施规划

一、公共设施控制要求

(1) 依据《苍南县全域旅游总体规划》《苍南县 168 黄金海岸线保护与利用规划》《苍南县 168 生态海岸带建设总体概念规划》和其他专项规划及相关规范, 根据实际情况及其变化, 科学配套设置公共服务设施, 与规划区的性质、规模相适应。

(2) 本着为游客创造良好的度假环境的目标, 建设配套各级公共服务设施以满足游客日常生活的需求。

(3) 公共设施配套建设为旅游区规划强制性内容控制范畴, 在旅游区开发建设中, 任何单位和个人不得擅自取消或改变项目布点, 缩减用地范围。

(4) 其它小型公共设施应按规划的定点分布及规模要求, 在进行修建性详细规划中予以设计、落实。

二、旅游公共服务设施布局规划

表 8-1 旅游公共服务设施规划表 (指导性)

序号	项目名称		规划旅游公共服务设施
1	修改	悦海湾生态旅游区	配建 1 处 4A 级及以上旅游景区标准游客中心, 配置 2 处 2A 级以上旅游厕所
2		炎亭游客服务中心	旅游集散中心、生态停车场、3A 级旅游厕所
3		赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地	配建 1 处 4A 级及以上旅游景区标准游客中心, 2 处二级游客中心, 每块功能区配置 1-2 处 2A 级以上旅游厕所
4		龙腾峡度假山庄酒店	配置 1 处 2A 级以上旅游厕所, 生态停车场
5		苍南三澳核电驿站项目	-
6	新增	燕子湾森林文化休闲园二期	配置 1 处 2A 级以上旅游厕所, 生态停车场

7	炎亭新兴龙台背文旅综合体项目（村级）	配置 1 处 3A 级以上旅游厕所，生态停车场
8	炎亭镇龙台背停车场及其配套服务设施建设项目	配置 2 处 2A 级以上旅游厕所，生态停车场
9	海口海螺湾度假酒店	配置 1 处 2A 级以上旅游厕所，生态停车场
10	炎亭养老服务中心二期	-
11	炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目	-
12	飞蔦集咖啡民宿	生态停车场
13	赤溪镇石塘 35KV 变电站	-

第九章 旅游基础设施规划控制

一、供水工程规划

(一) 供水标准

1. 游客用水量标准

根据《风景名胜区规划规范》(GB50298-1999)中的供水标准,结合苍南 168 生态海岸带沿线旅游景区、旅游度假区、旅游综合体、特色旅游镇村实际情况,确定用水量标准为:

- 常住人口每人每日用水 120L;
- 过夜游客每人每日用水 300L;
- 一日游游客每人每日用水 20L;
- 不可预见用水按直接用水量的 15%计算。

2. 消防用水标准

消防用水按一次灭火用水量 10L/秒;消防栓间距不大于 120m,保护半径 60m,火灾延续时间按 2 小时计算;消火栓要求最低水压 0.1Mpa(通过消防车加压供水灭火);为防冻消火栓采用地下式消火栓,直径为 100mm,接消火栓的管径为 100mm。

3. 其他用水量标准

根据旅游景区内水的用途可以分为以下几类:

- 生活用水:如餐饮部、茶楼、商店、消毒饮用器及卫生设备等。
- 养护用水:包括植物浇灌、广场、道路喷洒用水等。
- 造景用水:水体池塘、人工鱼塘、水景(喷泉、瀑布、跌水等)。

生活用水外,其它方面用水的水质可根据情况适当降低,例如无害于植物、不污染环境的水都可用于植物灌溉和水体水景用水的补给。因此养护用水、造景用水不采用自来水供给方式。

表 9-1 用水量预测表

序号	项目名称		日最高用水量 预测(吨)	日最高污水量预测 (吨)
1	修改	悦海湾生态旅游区	191	153

2		炎亭游客服务中心	50	40
3		赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地	120	96
4		龙腾峡度假山庄酒店	26	20
5		苍南三澳核电驿站项目	4	3
6	新增	燕子湾森林文化休闲园二期	106	85
7		炎亭新兴龙台背文旅综合体项目（村级）	186	149
8		炎亭镇龙台背停车场地及其配套服务设施建设项目	106	84
9		海口海螺湾度假酒店	68	54
10		炎亭养老服务中心二期	2	2
11		炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目	51	41
12		飞鳶集咖啡民宿	7	6
13		赤溪镇石塘 35KV 变电站	19	15

（二）给水管网规划

1. 供水分区

168 生态海岸带沿线旅游开发主要供水来源有金乡自来水厂、马站自来水厂。海岛供水采用建设雨水收集装置和接沿岸市政水网。

本规划主要对 168 生态海岸带重大旅游项目旅游供水进行规划，168 生态海岸带沿线旅游岛、3A 级旅游景区村庄均已接通市政自来水网，能够满足旅游用水需求。

综合分析规划区的地形地貌，根据竖向规划确定的标高，规划区地面标高落差较大。综合考虑以上各种因素，规划区按照不同供水分区进行供水，并在部分区域设置加压泵站以保障供水。管网系统直接与外网相连，充分利用市政管网的压力，可满足单体的生活用水、室外消防用水及公用建筑用水等的要求。

表 9-2 供水设施规划表

序号	项目名称		供水来源	供水干管 (mm)
1	修改	悦海湾生态旅游区	金乡自来水厂	DN50
2		炎亭游客服务中心	金乡自来水厂	DN100
3		赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地	赤溪自来水厂	DN100
4		龙腾峡度假山庄酒店	赤溪自来水厂	DN100
5		苍南三澳核电驿站项目	马站自来水厂	DN50
6	新增	燕子湾森林文化休闲园二期	金乡自来水厂	DN100
7		炎亭新兴龙台背文旅综合体项目（村级）	金乡自来水厂	DN150
8		炎亭镇龙台背停车场地及其配套服务设施建设项目	金乡自来水厂	DN100
9		海口海螺湾度假酒店	金乡自来水厂	DN100
10		炎亭养老服务中心二期	金乡自来水厂	DN50
11		炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目	金乡自来水厂	DN200
12		飞鳶集咖啡民宿	金乡自来水厂	DN100
13		赤溪镇石塘 35KV 变电站	金乡自来水厂	DN200

2. 设计原则与设计参数

（1）规划设计原则

给水管网规划设计将作为施工图设计的依据，但不能替代或作为施工图使用。遵循上位规划确定的给水管网，依据本次规划的范围及规模，大致确定主干供水管与配水管，估算管径。供水必须安全可靠，当局部管网发生事故时，断水范围为最小，供水干管规划设计成环状网的形式。

为了防止管网因水锤现象出现事故，最大设计流速不应超过 2.5—3m/s；在输送浑浊的原水时，为了避免水中悬浮物质在水管内沉积，最低设计流速通常不得小于 0.6m/s。

（2）管网设计参数

供水经济流速为 0.9—1.4m/s。

根据规划区的规模及用水设备的配置水平，确定供水时变化系数 K_h 按 1.5 计。由于缺少管网自由水压的相关数据，一般管网自由水压满足六层楼水压要求考虑，即为 28m，处于高地势地区的建筑或者后期建设的高层酒店可单独设加压设备。

（3）给水管网布置

根据现场调研，本规划区水源采用市政给水规划用水分别纳入金乡、赤溪、马站自来水厂供水。采用单管输水，由市政给水管 DN250 作为输水干管，途径 168 生态海岸带各个需水端口，同时在各个沙滩、海岛、自然村等旅游资源点为未来预留接口。自市政供水干管引出 DN160（DN100）的配水干管向片区供水，片区内部根据情况铺设 DN80、DN50 等不同管径的配水次干管和配水支管，并且尽量与配水干管连接成环，管材建议选用 PE 管。管道埋设深度要求管顶覆土厚度般不小于 0.45m。在穿越山谷和河流时可考虑采用倒虹管。给水管道如果与排水或其他大管径的自流管道交叉相碰时，上弯通过；给水管道如果与电线管交叉相碰时，下弯通过。规划区给水管网设计成环状，以保证供水的安全性。

3. 节水节能措施

采取节水节能措施，选用节水节能卫生洁具、设备，优化设计，采用新型环保高性能管材，强化管理，减少管网漏损，给水管道布置见给水总平面根据景区内水的用途可以分为以下几类生活用水：如居民生活、餐饮部、茶楼、商店、消毒饮用器及卫生设备等养护用水：包括植物浇灌、广场、道路喷洒用水等。造景用水为水体池塘、人工鱼塘、水景（喷泉、瀑布、跌水等）。消防用水为主要建筑周围应该设消防栓。

二、排水工程规划

（一）规划依据

根据《室外排水设计规范》综合考虑，规划区排水系统实行雨污分流制。雨水通过暗渠明沟就近排入海中。生活污水通过排水管道进入就近污水处理厂，局部地势低点的污水通过泵提后排入高位排水管道。

（二）雨水管网规划

雨水根据地形可根据规划场区的竖向设计，规划区的雨水分片经地面径流和雨水排

水沟收集后排入大海。

在水系的低点设置溢流设施，依据海水水位变化，采用雨水泵提升排放或重力排放。

在规划区周围建设排洪沟，以拦截台风或雷暴雨从海上拍打到陆地的潮水，避免洪水灾害。

（三）污水管网规划

1. 污水量预测

规划区综合生活污水排放系数取 0.9，规划按照供水量预测：本规划主要对 168 生态海岸带线重大旅游项目旅游排水进行规划，168 生态海岸带线沿线旅游岛、3A 级旅游景区村庄均已接通市政自来水网，能够满足旅游排水需求。

2. 污水管网规划

（1）污水排放

根据现场考察，168 生态海岸带线重大旅游项目旅游排水分别排往临港污水处理厂、信智污水处理终端、马站污水处理厂、霞关污水处理终端。规划设置 D600、DN500 为排污主干管，各个旅游开发节点接主干管，同时在各个沙滩、海岛、自然村等旅游资源点为未来预留接口。

表 9-3 排水设施规划表

序号	项目名称		污水处理	排水干管（mm）
1	修改	悦海湾生态旅游区	临港污水处理厂	D200
2		炎亭游客服务中心	临港污水处理厂	D300
3		赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地	信智污水处理终端	D300
4		龙腾峡度假山庄酒店	信智污水处理终端	D300
5		苍南三澳核电驿站项目	霞关污水处理终端	D200
6	新增	燕子湾森林文化休闲园二期	临港污水处理厂	D300
7		炎亭新兴龙台背文旅综合体项目 （村级）	临港污水处理厂	D300
8		炎亭镇龙台背停车场地及其配套 服务设施建设项目	临港污水处理厂	D300

9		海口海螺湾度假酒店	临港污水处理厂	D300
10		炎亭养老服务中心二期	临港污水处理厂	D200
11		炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目	临港污水处理厂	D400
12		飞蔦集咖啡民宿	临港污水处理厂	D200
13		赤溪镇石塘 35KV 变电站	信智污水处理终端	—

(2) 设计原则与设计参数

①考虑规划区地形布置污水管网系统，污水管道尽量采用重力流形式，局部地势低点的污水考虑泵提后排入高位排水管道。尽可能的减小污水管道埋深，污水管网的布置应简捷顺直、节约大管径管道的长度，尽可能的减小污水管道埋深。

②防止管道淤积，根据设计规范及有关运行经验，污水管道的最小流速定位 0.6m/s。

③为了防止管道淤积，减少清通次数，旅游厕所和小体量旅游接待设施内直接连接管道的最小管径采用 200mm，内部分区之间的连接的最小管径采用 300mm。

④不同管径的最大设计充满度可查《城镇排水工程设计规范》。

⑤最大埋深：根据当地地下水位及地质情况，管道最大埋深采用 6.4~6.5m。

⑥最小覆土厚度：防止管道内污水冰冻和因土壤冻胀而损坏管道，要求管内底标高在冰冻线以上 0.15m；防止管壁因地面荷载而受到破坏，要求覆土厚度大于 0.7m。

⑦管径为 200mm 时最小设计坡度为 0.004；管径为 300mm 时，最小设计坡度为 0.003。

(3) 管道布置

①为了便于污水管道的维护、检修，分别在管道转弯处、管径或坡度改变处、跌水处、管道交汇处及直管段上每隔 40m 设置污水检查井。

②排水管采用高密度 HDPE 双壁波纹管，承插式橡胶圈接口。基础为 150mm 厚碎石垫层，上面用 50mm 厚黄砂(中粗砂)找平夯实，基础碎石的粒径为 25-38mm，沟槽回填粗砂至管顶 150-200mm，再在上面回填好土。

(4) 规划区管网要求

规划区内污水管网要规划区内道路和建筑的分布布置，管径要根据实际计算的污水量进行选择。规划区的出水管应按照就近就快的原则从地块接入市政污水干管，对于过路的污水管在进行道路施工的同时进行预埋。粪便污水须经化粪池处理后方允许排入市政污水管道。对于距离污水管网距离较远的旅游厕所和旅游服务设施，可考虑建造一体

化污水处理设备。

例如化粪池是一种简单的处理方式。采用地埋式一体化污水处理设备，对环境景观无影响，处理后的水可用于冲厕或绿化，实现达标排放。

处理流程如下：排入→化粪池→格栅池→调节池→一体化污水处理设备→排出

①格栅池用于隔除来水中的大块杂物及漂浮物。

②调节池（一体化设备）需包含缺氧池、生化池、沉淀池、消毒池整合为一体称之为一体化污水设备。

③经处理完成后，出水检测达标后，可将水资源用于景区喷泉循环水，冲厕水等使用。

3. 管道布置原则

（1）水的收集以地面径流和雨水排水沟为主，在一些规划区域可考虑设置部分雨水管道，雨水管道和雨水排水沟的设置以就近、分散排入水系为主要布置原则，以减小管径，缩短管道长度，减少造价。

（2）规划区内雨水管网要结合区内道路分布布置，管径要根据规划区场地设计雨水水量进行选择。规划区的雨水出水管应按照就近就快的原则从地块接入雨水排水沟或水系，对于过路的雨水管在进行道路施工的同时进行预埋。

（2）雨用雨水口收集，经管道排至湖中。为了便于污水管道的维护、检修，分别在管道转弯处、管道交叉处及直管段上每隔 40m 设置雨水检查井。

三、消防工程规划

（一）规划依据

根据《城市消防规划规范》（GB 51080-2015）、《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB 50974-2014）、《室外消防栓安装见国标图集》（01S201）及《室外给水设计规范》制定消防工程规范。

（二）消防设施规划

规范指出“负有消防给水任务管道室外消火栓的间距不应大于 120 米”。规划结合实际项目布局，设置消火栓。

考虑同一时间内一次火灾（消防水量 15L/S），采用低压消防给水系统；旅游休闲街

区、酒店集群等建筑密集区消火栓按保护半径 150m，最大间距 120m 设置，室外消火栓距路边不应超过 2m，距房屋外墙不小于 5m。消防用水按一次灭火用水量 15L / 秒；消防栓间距不大于 120m，保护半径 60m，火灾延续时间按 2 小时计算；消火栓要求最低水压 0.1Mpa（通过消防车加压供水灭火）；采用地下式消火栓，直径为 100mm，接消火栓的管径为 100mm。

四、电力工程规划

（一）规划依据

根据《城市电力规划规范（GB/50293-2014）》，规划采用单位建筑面积指标法进行负荷预测。苍南 168 沿线各大旅游开发节点供电电荷有季节性、密度小、分布不均匀和地区差异性大等特点。

表 9-4 规划单位建设用地用电负荷指标

用地分类	单位	用电量指标
居住用地	(kW/h m ²)	100~400
公共设施用地	(kW/h m ²)	300~1200

表 9-5 单位建筑面积用电指标

建筑类别	用电指标 (W/m ²)	变压器容量指标 (VA/m ²)
酒店	40~70	60~100
商业街区	一般 40~80	60~120
	大中型 60~120	90~180

（二）供电电源

根据现场考察供电情况现状，规划分别就近接入 110KV 市政电网。168 生态海岸带沿线旅游岛、3A 级旅游景区村庄均已接通市政电网，能够满足旅游需求。

表 9-6 供电规划表

序号	项目名称		供电来源
1	修改	悦海湾生态旅游区	炎亭市政电网

2		炎亭游客服务中心	炎亭市政电网
3		赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地	赤溪市政电网
4		龙腾峡度假山庄酒店	赤溪市政电网
5		苍南三澳核电驿站项目	霞关市政电网
6	新增	燕子湾森林文化休闲园二期	炎亭市政电网
7		炎亭新兴龙台背文旅综合体项目 (村级)	炎亭市政电网
8		炎亭镇龙台背停车场地及其配套 服务设施	炎亭市政电网
9		炎亭养老服务中心二期	炎亭市政电网
10		炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目	炎亭市政电网
11		海口海螺湾度假酒店	炎亭市政电网
12		飞鳶集咖啡民宿	金乡市政电网
13		赤溪镇石塘 35KV 变电站	赤溪市政电网

(三) 配电设施规划

依据每个旅游项目总体布局，分别布置 10kV 开关站。规划区内设置 10kV 开关站应结合 10kV 配电所用地设置，建筑面积约 300-400 平方米（含一座公用配电所），一般按 2 回进线，8—12 回出线设置。选址应尽量靠近负荷中心，建设过程中应予以优先考虑。

10kV/0.4kV 公用配电所采用户内式独立建筑或结合公共建筑建设，公用配电所根据负荷分布结合地块划分深入负荷中心，每个配电所有各自明确的供电区域。具体定位结合本区域内用地布局综合考虑，配电所选址应尽量靠近负荷中心，并注意避开多尘、水雾或有腐蚀性气体场所。各所内变压器单台装机容量不宜大于 1000KVA。每座配电所占地 200-300 平方米，用地规模按最终规模控制，变压器台数设备安排根据产生的实际负荷情况分期安排。各所内低压侧设功率因数自动补偿装置，补偿后的功率因数应大于 0.95，以提高供电质量。

（四）电力管网规划

规划区内采用管网地埋。规划区接市政电网，采用架空模式进行连接。

五、电信工程规划

（一）规划依据

根据《接入网工程设计规范》YD/T5097 和《通信管道与通道工程设计规范》（GB50373-2006）进行电信工程规划。

（1）统一规划，推进信息网络产业化改造和资源优化整合，实行公共资源的集约化建设和管理，提倡政府协调下有序竞争。

（2）远期，随着数据业务量主导地位形式、电路交换逐步过渡到 ATM/IP 为基础的分组化数据网络、宽带分组交换模式的 IP 网骨干网将成为核心网络，用户通过固定接入、蜂窝移动接入、无线本地环路不同接入设备接入到核心网。

（3）大力推进“三网融合”，建设灵活、可靠、便捷的宽带多媒体信息平台、形成交互式网络社会构架。

（二）电信管网布局规划

规划区内各个旅游综合体电信线路就近接入电讯基站。

根据苍南县本地网建设的规定，交换局或新增交换机应按照大容量、少局所，对重要用户能够重叠覆盖的原则进行建设，同时应大量采用远端模块或新型用户接入方式使光纤尽量靠近用户。

电讯线路以管道电缆埋地为主，深宜为 0.7-0.9m，敷设电缆距建筑物 0.5m，并应加覆盖物保护，设置标志。

为节约有限的地下空间，各家通信运营商的通信线路及有线电视线路等应采用同一管道群敷设，分占不同管孔。

新建管道以内径 32mm 的 7 孔蜂窝管和大孔径单孔塑料管组合建设，其中蜂窝管一般不少于管孔容量的 1/2。大孔径塑料管用于穿放大对数电缆，7 孔蜂窝管用于穿放光缆或同轴电缆。电讯管道上皮埋深 0.7 米，管道穿过道路时采用钢筋混凝土包封。电讯管道在楼旁、交叉道口、分支处、拐弯处等设置人孔，保护管向人孔井侧应有不小于 0.2%~0.5% 排水坡度。

（三）邮政规划

规划各个旅游综合体及特色旅游村建设邮政所。通信线路敷设规划区设置电信模块一处，可与公共建筑合建，面积为 100 平米左右。电话干线段采用光缆。电信管道管孔数须满足电话光缆、数据通信、其它通信、广播电视和备用线路的铺设需要，不同用途线路尽量分孔敷设。根据区内道路的特点，按照电信电缆的疏密，主要电信路由选用 8-10 孔通信管道，次要或末端路由选用 6-8 孔通信管道，用户线管孔孔径 60-75 毫米。并预留向备用地电信线路。电信管道一般沿道路敷设在道路非机动车道下。

六、照明系统规划

根据《城市夜景照明设计规范》（JGJ-T163-2008）和《LED 城市道路照明应用技术要求》（GB T31832-2015），对照明系统进行规划。规划设置太阳能路灯、水灯、植物照明灯（束射灯）、景观灯带等四类照明设备。

表 9-7 照明系统规划

照明分类	适宜场所	参考照明 (lx)	安装高度(m)	注意事项
行车照 度	主次车道	10~20	8.0	1.灯具选用带光罩的照明方式；
	停车场	10~30	2.5~4.0	2.避免强光直射，在路面要均匀
人行照 明	步行台阶（小径）	10~20	0.6~1.2	1.避免眩光，采用较底处照明；
	园路、草坪	10~50	0.3~1.2	2.光线宜柔和
场地照 明	运动场	100~200	4.0~6.0	1.多采用向下照明；
	休闲广场	100~200	2.5~4.0	2.光线宜柔和
	广场	150~300		
装饰照 明	水下照明	150~400	—	1.水下照明应防水、防漏电，参与性较强的水池和泳池使用 12V 安全电压； 2.应禁用或少用霓虹灯和广告灯箱
	树木绿化	150~300		
	花坛、围墙	30~50		
	标志、门灯	200~300		

1. **道路照明。**考虑节能和可持续发展的理念，采用太阳能 LED 灯,根据周边建筑风貌特征，路灯选择中式风格，间距 24 米，单侧布置，功率为 15W，灯杆高 8 米，太阳能路

灯功率位 15W，全路段共 565 个太阳能路灯

2. 建筑照明。旅游综合体建筑照明设计主要对建筑的外轮廓、构件和部分建筑立面进行灯光照明，照明光源尽量以柔和的光源为主，与其他照明协调一致。

3. 植物照明。乔木和草地，依据相关规范植物照明采用泛光（景观灯、草坪灯）、投光（照树灯）和点光（地埋灯）相结合的表现手法，突出层次感和局部环境的清雅美，LED 照树灯不仅起到还原树木本身形态和色彩的作用，其产生的剪影效果和溢光效果都是其他灯不可替代的。

4. 水景照明。海岸是景观亮化中最好的设计载体，可以采用众多不同效果的灯光共同表现整个海岸带的氛围，分布于水面四周，灯光透过水面对景观树及景观建筑进行灯光渲染，采用微电脑智能控制技术产生七彩效果，从而达到流光溢彩的效果。沿线使用灯带对水体照明，强化岸线水体的关系。

5. 景观道、木栈道照明。重要景观道路采用 LED 光带及 LED 投光灯来表现桥的流畅与水的柔情。光源的颜色选择暖色调，不产生眩光，保证桥梁的安全通行。

木栈道两侧用彩色 LED 灯，一方面可解决安装和安全方面的困难，以及可以解决灯光效果难以体现的困难。另一方面可通过灯光控制技术，实现灯光的动静变化，体现其曲折蜿蜒的形态，并与水中的光影形成悬浮感和层次感。

七、旅游区卫生

旅游区内有关的标志、公告、广告招牌的位置和尺寸须由规划管理部门核准后方可设置。果皮箱的布置根据功能布局人流量沿道路设置，在主要旅游区域，设置间距为 30-50 米。旅游厕所根据重点开发项目实际情况配建。

八、环境保护及节能减排

（一）环境保护

旅游区环境保护重点在如下五个方面，即大气（尘埃、汽车尾气）、水、噪声、山体和固体垃圾等。其中大气污染源主要在旅游区周边旅游区道路；水污染主要指景区建设用地的雨污水排放；山体的环保重点在山体修复。

规划通过设置沿旅游区道路的绿地以减少来自旅游区道路的大气、噪声等污染，完

善公厕、垃圾收集站等环卫设施，旅游区垃圾以分类收集，回收综合利用为原则。旅游区雨污水结合给排水工程规划，采用雨污水分流体制，分区分片处理、排放。山体保护重点在山体的修复，即严禁山体开采（挖），并以乡土植物恢复山体植被。

（二）节能减排

旅游区内的节能减排主要有以下几方面控制和引导：太阳能利用，鼓励道路灯光照明系统采用电力结合太阳能装置设置，宾馆和居住建筑采用太阳能热水系统；

中水系统的建立，旅游区内的酒店、公寓引进中水处理系统，规划考虑中水系统以酒店为单位设置，规模达到当地节水部门规定的中水设置要求的，该区必须设置配套中水处理系统；若规模没有达到中水设置要求的，鼓励设置配套中水处理系统。中水优先考虑用于景观用水、地面冲洗及绿化用水、冲厕用水等。

建筑材料采用节能材料，如禁用粘土砖，使用空心砖或节能砖；能不用玻璃幕墙的地方鼓励少用，减少光污染。

九、综合防灾减灾规划

（一）消防

1. 完善防火管理体系

- 在游客服务中心区设置消防站，并建立防火责任制，签订责任状，并具体落实到各单位、各部门、各具体负责人。建立各级防火指挥调度系统；组建专业、半专业水陆综合扑火队伍和群众义务扑火队；购置消防车和专业扑火工具与相关设备；增添通讯设备，建立畅通无阻的消防通讯网络。

- 对游人进行防火宣传教育，并进行防火安全检查，禁止将易燃易爆品带上山。

2. 强化消防措施

- 消防供水主要以旅游区自来水为水源，要求市政给水管网实现环网供水，保证足够水量、水压。并在设施和人流比较集中的地段设置常设的消防水源。

- 在其它景点应设置消防水池，保证日常消防供水。

（二）防洪

防洪措施

- 进一步提高旅游区的森林植被覆盖率，加强水土流失治理，减小地表径流，减小水流的冲刷力。
- 分段蓄水截流扩大水面，起抗洪排涝的作用。
- 进一步完善并加固原有防洪堤坝，合理布局防洪设施，特别是加强排放设施的建设，使从而减少洪水的威胁。

（三）防震

区域稳定性也称构造稳定性，对工程建筑而言，其主要是地震。苍南地震基本烈度很低，在 6 度区，所以整体地震发生概率很低。且旅游区场地地质条件较好，无明显不良地质现象。

（四）抗台风

汛期及台风季节，重点灾害地区建立观察小组，指定专人负责，将观察、检测结果详细记录。对重点地区加强检查、观察力度，一旦发生灾害，必须立即组建人员进行抗灾抢险，按分级管理办法及时向上级汇报灾情。

（五）滑波、崩塌等其它类型灾害

部分滨海地区的岩石经长期的剥蚀、侵蚀、风化后，遇到暴雨及山洪时，容易形成滑坡和崩塌等地质灾害，对游人及各种游览设施均带来一定程度的潜在威胁。对于易发生灾害的地段，要采取修筑人工护坡等工程措施和加强森林植被保护、控制水土流失、防止雨水冲刷。与此同时，旅游区内的各项工程建设项目必须进行工程地质勘察工作，避免在滑坡体、断裂带及易发生地质灾害的地段上进行开发建设，确保游客的生命财产安全。

第十章 投资概算与分期实施

一、分期实施规划

（一）近期开发行动计划

近期开发重点以旅游基础设施旅游公共服务设施和重点旅游项目中主题功能建设为主。

（二）中远期开发思路

在近期开发建设取得成绩基础上，结合未来市场需求情况进行中远期项目建设，进一步谋划旅游资源的有效开发利用，进一步谋划旅游产品升级和旅游品牌建设。

二、投资估算

表 10-1 重点项目投资估算

序号	项目名称	投资估算（万元）	规划建设时序
1	悦海湾生态旅游区	20000	近中远期
2	炎亭游客服务中心	1000	近中远期
3	燕子湾森林文化休闲园二期	15000	近期
4	炎亭新兴龙台背文旅综合体项目（村级）	40000	近期
5	炎亭镇龙台背停车场地及其配套服务设施建设项目	300	近期
6	海口海螺湾度假酒店	8000	近期
7	炎亭养老服务中心二期	120	近期
8	炎亭渔夫生产基地及文旅观光项目	80	近期
9	炎亭沙生植物园研学基地	300	中远期
10	北行街村马蹄岛公园建设项目	150	中远期
11	小渔村溪体慢步道建设项目	50	中远期
12	飞蔦集咖啡民宿	500	近期

13	机车驿站	50	中远期
14	石砬老鹰嘴网红打卡营业项目	80	中远期
15	赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地	5000	近期
16	龙腾峡度假山庄酒店	300	近期
17	赤溪镇石塘 35KV 变电站	50	近期
18	赤溪镇中墩社区整村七彩灯光打造	200	中远期
19	苍南三澳核电驿站项目	400	近期
20	三星渔村共益社区	150	中远期
21	大垵古村	300	中远期
22	新林刘枫仔古村	300	中远期
23	南坪房车露营基地	80	中远期
24	沿浦湾红树林湿地公园	150	中远期
25	国家级蓝色海湾项目	2000	中远期
26	龙澳生态泥滩乐园	80	中远期

附表

地块控制指标表

序号	项目名称	地块编码	用地代码	用地性质	用地功能	用地面积(m²)	容积率控制	建筑容量(m²)	绿地率(%)	建筑密度(%)	檐口限高(m)	用地兼容	配建停车位
1	悦海湾生态旅游区	HYT-01-01	0903	娱乐康体用地	娱乐、康体等设施用地	38144	≤0.6	22886	≥20	≤45	≤30	—	≥252
2	炎亭游客服务中心	HYT-02-01	0901	商业用地	宾馆、餐饮类酒店、游客中心等用地	10088	≤2.3	23202	≥20	≤40	≤24	—	≥213
3	赤溪镇韭菜园悠所公路野奢营地	HCX-04-01	0901	商业用地	娱乐、康体等设施用地	12113	≤1.0	12113	≥20	≤50	≤15	0903	≥263
		HCX-04-02	0901	商业用地	娱乐、康体等设施用地	11789	≤1.0	11789	≥20	≤50	≤15	0903	
4	龙腾峡度假山庄酒店	HCX-05-01	0901	商业用地	宾馆、餐饮类、酒店、游客中心等用地	5121	≤0.8	4097	≥20	≤30	≤15	—	≥46
5	苍南三澳核电站项目	HXG-10-01	1401	公园绿地	郊野公园	3505	≤0.25	878	≥35	≤35	≤12	0901	≥5
6	燕子湾森林文化休闲园二期	HYT-03-01	0901	商业用地	宾馆、餐饮类、酒店、游客中心等用地	5401	≤2.1	11342	≥20	≤58	≤24	—	≥234
		HYT-03-02	0901	商业用地	宾馆、餐饮类、酒店、游客中心等用地	15853	≤3.7	58656	≥20	≤74	≤30	—	
7	炎亭新兴龙台背文旅综合体(村级)	HYT-04-01	070102	居住用地	二类城镇住宅用地	9094	≥1.0且≤1.5	≥9094且≤13641	≥25	≤35	≤24(风景区内小于15)	—	≥823
		HYT-04-02	0901	商业用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	9096	≤1.35	12280	≥7.5	≤60	≤15	—	
		HYT-04-03	0901	商业用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	23957	≤2.5	59938	≥10	≤60	≤30	—	
		HYT-04-04	0901	商业用地	饭店、餐厅、酒吧等用地	4230	≤0.6	2538	≥7.5	≤60	≤12	—	
8	炎亭镇龙台背停车场及其配套服	HYT-05-01	1401	公园绿地	郊野公园	4692	≤0.1	469	≥70	≤15	≤12	0901	≥53
		HYT-05-02	1401	公园绿地	郊野公园	15906	≤0.1	1591	≥70	≤15	≤12	0901	
		HYT-05-03	1401	公园绿地	郊野公园	7442	≤0.1	744	≥70	≤15	≤12	0901	

	务 设 施 建 设 项 目	-03		绿地									
		HYT-05-04	120803	社 会 停 车 场 用 地	旅游停车场	11413	≤0.1	1141	≥20	≤45	—	0901	
		HYT-05-05	120803	社 会 停 车 场 用 地	旅游停车场	4094	≤0.1	409	≥20	≤45	—	0901	
9	海 口 海 螺 湾 度 假 酒 店	HYT-06-01	0901	商 业 用 地	饭店、餐厅、 酒吧等用地	13542	≤1.0	13542	≥20	≤30	≤18	—	≥62
1 0	炎 亭 养 老 服 务 中 心 二 期	HYT-07-01	0807	社 会 福 利 用 地	老年人社会 福利用地	453	≤1.0	453	≥20	≤55	≤12	—	≥2
1 1	炎 亭 渔 夫 生 产 基 地 及 文 旅 观 光 项 目	HYT-08-01	10010101	工 业 新 业 态 用 地	融合研发、 创意、设计、 中试、无污 染生产等新 型产业功能 以及相关配 套服务的用 地	10220	≥1.0	10220	≤20	≥40	≤36	—	≥50
1 2	飞 蔺 集 咖 啡 民 宿	HJX-01-01	0901	商 业 用 地	饭店、餐厅、 酒吧等用地	1442	≤1.0	1442	≥10	≤45	≤15	—	≥6
1 3	赤 溪 镇 石 塘 35KV 变 电 站	HCX-08-01	1303	供 电 用 地	变电站、开 关站、环网 柜等设施用 地	7655	—	—	—	—	—	—	—

注：兼容用地容量不超过总容量 30%。

附录

各乡镇、部门意见

征求意见稿单

文稿标题

《苍南县168生态海岸带旅游开发(控制性)详细规划修改》

反馈意见

1、北行街村马礁岛公园建设项目
2、小渔村溪体慢步建设(二期)工程(二期工程)

单位: 苍南县人民政府

2024年9月9日

请各单位于9月5日(本周四)下班前,将修改意见(附件2)通过浙政钉反馈至县文广旅体局(联系方式:15857709512/659512)。

征求意见稿单

文稿标题

《苍南县168生态海岸带旅游开发(控制性)详细规划修改》

反馈意见

1、涉及旅游集团的项目建议再结合旅投集团的建议和意见。
2、28页关于新兴龙台背文旅综合体项目建议加入居住用地。(10T-01-01)
3、32页关于李孝老服务中心二期用地块周围的土地性质建议核实一下是否有农田。
4、关于李孝老生产基地棉口限高调整为“6米”。
5、建议增加关于沙生植物园研学基地。

单位: 苍南县人民政府

2024年9月5日

请各单位于9月5日(本周四)下班前,将修改意见(附件2)通过浙政钉反馈至县文广旅体局(联系方式:15857709512/659512)。

征求意见稿单

文稿标题

《苍南县168生态海岸带旅游开发(控制性)详细规划修改》

反馈意见

1、沿浦湾红树林湿地公园,目前使用土地(滩涂)面积为1650亩,国家级蓝色海湾项目需要滩涂指标共计2150亩(143.3公顷),分别是宜林生境整治1650亩(其中种植红树林1020亩),影响区500亩;2、光澳生态泥滩乐园,目前使用土地(滩涂)1200亩,未来几年项目延伸需要用地共2000亩左右(133.3公顷)。

单位: 苍南县人民政府

2024年9月5日

请各单位于9月5日(本周四)下班前,将修改意见(附件2)通过浙政钉反馈至县文广旅体局(联系方式:15857709512/659512)。

征求意见稿单

文稿标题

《苍南县168生态海岸带旅游开发(控制性)详细规划修改》

反馈意见

金乡镇目前已规划168沿线的石坪隧道口原渔网厂拆除地块用于建设机车站,石坪老渔网厂拟建设网红打卡营业项目,建议纳入控规编制。

单位: 苍南县人民政府

2024年9月9日

请各单位于9月5日(本周四)下班前,将修改意见(附件2)通过浙政钉反馈至县文广旅体局(联系方式:15857709512/659512)。

征求意见稿单

文稿标题

《苍南县168生态海岸带旅游开发(控制性)详细规划修改》

反馈意见

在表1-1未来生活段增加
霞关镇 三星渔村共益社区 具体经济技术指标中近期确定
霞关镇 大垵古村 具体经济技术指标中近期确定
霞关镇 新林刘枫仔古村 具体经济技术指标中近期确定
霞关镇 南坪房丰露营地 具体经济技术指标中近期确定

单位: 霞关镇文旅商贸服务中心

2024年09月04日

请各单位于9月5日(本周四)下班前,将修改意见(附件2)通过浙政钉反馈至县文广旅体局(联系方式:15857709512/659512)。

征求意见稿单

文稿标题

《苍南县168生态海岸带旅游开发(控制性)详细规划修改》

反馈意见

建议将赤溪镇中墩社区彩虹灯打造纳入168生态海岸带旅游开发规划

单位: 赤溪镇

2024年09月05日

请各单位于9月5日(本周四)下班前,将修改意见(附件2)通过浙政钉反馈至县文广旅体局(联系方式:15857709512/659512)。

征求意见稿单

文稿标题

《苍南县168生态海岸带旅游开发(控制性)详细规划修改》

反馈意见

关于《苍南县168生态海岸带旅游开发(控制性)详细规划修改》第五章修改内容中第五个项目苍南三澳核电项目修改后的指标建议调整为:容积率小于等于0.25,建筑容量878平方米,绿地率≥35%,建筑密度≤35%。

单位: 苍南县人民政府

2024年9月9日

请各单位于9月5日(本周四)下班前,将修改意见(附件2)通过浙政钉反馈至县文广旅体局(联系方式:15857709512/659512)。

征求意见稿单

文稿标题

《苍南县168生态海岸带旅游开发(控制性)详细规划修改》

反馈意见

一、规划编制单位缺少资质证书及编制人员相关材料
二、修改的规划名称为控制性详细规划实质应为苍南县旅游专项规划,除了城区的控规和城镇开发边界外的村庄之外,只有风景名胜区内才能编制详细规划。
三、只有划定的在城镇开发边界内的部分才能编制控制性详细规划,在这方面只有半山半岛和渔寮沙滩的图则才能编制控制性详细规划,关于渔寮生产基地如果在渔寮镇内已经单独编制详细规划了,在城镇开发边界内的用地,本专项规划(先当专项规划)只要布局用地即可,其指标是按城镇的控规指标来定,而本专项规划无权重指标来实施且不能做为设计条件的依据(即无文件规定)。
四、在开发边界外的建设用地图则上上次核定好的,本次如果有变化只能是以前用地规模不变,选址可变,同时要提交建设用地的矢量数据过来,我们给你们出合规性审查。

单位: 苍南县人民政府

2024年09月11日

请各单位于9月5日(本周四)下班前,将修改意见(附件2)通过浙政钉反馈至县文广旅体局(联系方式:15857709512/659512)。

征求意见稿单

文稿标题

《苍南县168生态海岸带旅游开发(控制性)详细规划修改》

反馈意见

无意见

单位: 苍南县人民政府

2024年9月9日

请各单位于9月5日(本周四)下班前,将修改意见(附件2)通过浙政钉反馈至县文广旅体局(联系方式:15857709512/659512)。

意见回复

1、在中远期增加炎亭沙生植物园研学基地项目、北行街村马蹄岛公园建设项目、小渔村溪体慢步道建设项目、机车驿站项目、石砰老鹰嘴网红打卡营业项目、赤溪镇中墩社区整村七彩灯光打造项目、三星渔村共益社区项目、大垵古村项目、新林刘枫仔古村项目、南坪房车露营基地项目、沿浦湾红树林湿地公园项目、国家级蓝色海湾项目及龙澳生态泥滩乐园项目。

2、炎亭新兴龙台背文旅综合体项目增加 HYT-04-01 地块，用地性质为居住用地。

3、核实炎亭养老服务中心二期用地地块周边的土地性质为灌木林地，无农田。

4、炎亭渔夫生产基地檐口限高指标调整为“檐口限高 ≤ 36 米”；苍南三澳核电驿站项目指标调整为“容积率 ≤ 0.25 ，建筑容量 878 平方米，绿地率 $\geq 35\%$ ，建筑密度 $\leq 35\%$ ”。

5、增加第十章节投资概算与分期实施。

6、增加编制人员等相关内容。