# 《广德灵泉风景名胜区灵泉景区详细规划》

# 公示规划简介

一、规划范围

本次规划范围以总体规划中确定的灵泉景区范围为准，即灵泉大道以南，中环路以西，国道G318及城市开发边界线以东，主要为以灵泉寺为核心的东山区域，总面积155.92公顷。

二、用地规模

规划建设用地总面积23.23公顷，其中旅游服务设施用地面积1.75公顷。依据《广德灵泉风景名胜区总体规划（2021-2035年）》，广德灵泉风景名胜区旅游服务设施用地面积共6.99公顷，建设用地面积共113.61公顷。

三、规划定位

以观音文化体验、柏树科普教育、山地康体为特色，围绕灵泉景区服务功能提升完善和设施更新补充，将灵泉景区逐步建设成为以揽胜抒怀、康体养心、科普宣传、观光游憩等多种功能复合的观音文化深度体验景区。

四、空间结构

总体打造“一心·一带·两区”的功能结构。

一心：指灵泉景区西入口的综合服务中心；

一带：沿规划区中部东西向道路形成的宗教人文体验带；

两区：指依托灵泉寺的养心·祈福揽胜休闲区和观音茶园的养身·森养乐境健体区。

五、景观保护与利用规划

（一）分级保护

**1.一级保护区（严格禁止建设区）**

灵泉寺保护区。保护面积7.51公顷。

保护措施：严格保护风景资源的真实性和完整性，保持并完善风景景观环境；严禁建设与风景游赏和保护无关的设施，不得安排旅宿床位；禁止安排对外交通，严格限制机动交通工具进入本区；涉及文物保护单位的应按照国家相关法律法规严格执行，人文景点的建设完善应在充分尊重其历史原貌和文脉的基础上进行，严禁建设与人文景点风貌和功能不协调的建（构）筑物，同时，禁止在核心景区内建设宾馆、招待所、培训中心、疗养院以及与风景名胜资源保护无关的项目。

**2.二级保护区（严格限制建设范围）**

灵泉景区北部，一级保护区外围一定区域，作为有效维护一级保护区的缓冲地带，总面积为81.38公顷。

保护措施：应恢复区内生态与景观环境，限制各类建设和人为活动，可安排防洪设施和直接为风景游赏服务的相关设施；严格限制居民点的加建和扩建，严格限制游览性交通以外的机动交通工具进入本区；严禁破坏区内的山体、水体、植被等各种景观元素，保持景观格局的完整；在文物保护单位的建设控制地带内进行工程建设，不得破坏文物保护单位的历史风貌。

**3.三级保护区（控制建设范围）**

除一、二级保护区之外的地区，位于景区以南区域，总面积为67.03公顷。

保护措施：可以安排规划确定的各项旅游接待服务设施；按照国土空间规划调整区内原有土地利用方式与形态；引导散居居民聚居，保留居民生产、生活场所和设施，但应控制居民设施布局和规模；游览、交通、水利、基础工程等设施均须编制详细规划和设计，经有关部门批准后严格按规划实施；建设风貌必须与风景环境相协调，接待服务设施等布局应有利于风景区的保护和营运，基础工程设施必须符合相关技术规范和满足环保要求。

（二）景观利用规划

本次规划对风景区总体规划确定的景观资源进行核实和补充，在总规确定的灵泉山、灵泉湖、观音柏、观音茶园、灵泉寺、灵泉下庙、灵泉上庙、观音庙会8个景点基础上补增了观音阁、万佛广场、三眼井、七泉摩崖石刻4个景物，通过整治景观环境，提供高品质的游赏体验。

六、旅游服务设施

保留现状游客服务中心，在梅山书院和灵泉下庙各设置1处旅游服务部。根据《风景名胜区详细规划标准》（GB/T 51294-2018）配置完善卫生公厕、餐饮、小卖部等其他旅游服务设施。

七、游览交通规划

（一）道路交通

规划形成主干路、次干路和游步道（巡护道）三个等级的内部道路交通体系。

主干路：承担灵泉景区主要车行交通并与外部道路交通相连接，路宽7米。

次干路：为联系灵泉景区组团与组团之间的道路，宽度为6米。

游步道（巡护道）：为景区组团内部的游览道路，宽度为1.5-3米。

（二）交通设施

景区内保留现状的1处地上停车场，提供160个社会车辆停车位，设置16个小车充电车位，同时推进智慧停车系统建设。结合景区西入口聚贤广场配建20个大巴车停车位。旅游旺季结合范围外的北入口和东入口停车场对人口和车辆进行疏解。

在入口大门处设置1处观光车停靠站，景区内设置6处换乘站点，满足游客换乘需求。

八、用地协调

（一）用地规划

规划区内建设用地面积为23.23公顷，其中风景点用地8.89公顷，旅游服务设施用地1.75公顷，居民社会用地1.23公顷，交通与工程用地11.36公顷。

规划区内非建设用地面积为132.69公顷，包括其他观光用地、耕地、林地、园地、草地、水域等农林用地。

（二）开发建设控制

1.容积率控制

旅游服务设施用地：FAR0.2—0.8。

2.建筑密度控制

旅游服务设施用地：BC≤30%。

3.建筑高度控制

规划区内除现状建筑，新增建筑高度不超过16米（以建筑檐口高度为准）。

建筑超过地块限高按风景名胜区相关程序办理报批手续。

附件：1.功能结构规划图

2.规划设计总图

3.保护培育规划图

4.风景游赏规划图

5.旅游服务设施规划图

6.游览交通规划图

7.土地利用规划图

8.开发高度控制图

9.开发强度控制图