

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

太湖风景名胜区马山景区详细规划

规划文本
(报批稿)

集团总经理：梅耀林

技术总负责：刘小钊

证书号：[建]城规编（141094）

项目编号：2016P4021

版本号：004

完成时间：2021年10月

目 录

规划文本

第一章	规划总则.....	1
第二章	风景资源评价.....	6
第三章	保护培育规划.....	7
第四章	风景游赏规划.....	13
第五章	旅游服务设施规划.....	23
第六章	道路交通规划.....	28
第七章	基础工程规划.....	31
第八章	居民点建设规划.....	36
第九章	用地协调规划.....	39
第十章	管理单元、地块划分与建设控制.....	44
第十一章	规划实施措施.....	46

第一章 规划总则

第1条 编制目的

为有效保护和利用太湖风景名胜区的风景资源,控制和引导太湖风景名胜区马山景区的规划和建设,协调好景区与城市发展的关系。根据国家和地方的相关法律法规等文件,编制《太湖风景名胜区马山景区详细规划》(以下简称“规划”)。

第2条 规划依据

1、法律法规

《中华人民共和国城乡规划法》(2008年)

《中华人民共和国环境保护法》(2014年)

《中华人民共和国森林法》(2009年)

《中华人民共和国土地管理法》(2004年)

《中华人民共和国水法》(2002年)

《中华人民共和国水土保持法》(2010年)

《中华人民共和国水污染防治法》(2008年)

《中华人民共和国文物保护法》(2007年)

《中华人民共和国防洪法》(1998年)

《中华人民共和国非物质文化遗产法》(2011年)

《中华人民共和国旅游法》(2013年)

《风景名胜区条例》(2006年)

《宗教事务条例》(2005年)

《太湖流域管理条例》(2011年)

《江苏省风景名胜区管理条例》(2009年)

《江苏省太湖风景名胜区条例》(2007年)

《江苏省太湖水污染防治条例》(2010年)

《江苏省宗教事务条例》(2009年)

现行其他相关法律法规

2、规范、标准、相关文件

《风景名胜区分类标准》(CJJ/T 121-2008)

《风景名胜区总体规划标准》(GB/T 50298-2018)

《风景名胜区详细规划标准》(GB/T 51294-2018)

《国家级风景名胜区规划编制审批办法》(2015年)

《江苏省风景名胜区控制性详细规划编制导则(试行)》(2014年)

《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》(中办发[2019]42号)

现行其他相关技术文件

3、相关规划

《江苏省主体功能区规划》(2014年)

《江苏省生态空间管控区域规划》(2020年)

《无锡市城市总体规划(2001-2020)》(2009年)

《无锡市历史文化名城保护规划(2007-2020)》(2007年)

《太湖风景名胜区总体规划(2001-2030年)》(2016年修订)

现行其他相关规划

第3条 规划原则

1、依据总规、延续落实

依据16版《总规》，落实和细化马山景区功能定位、发展方向、用地布局、建设引导等主要规划内容，提出指导景区下一阶段的建设指标和控制方式。

2、保护优先、兼顾发展

落实“保护第一”的要求，严格保护太湖风景名胜区马山景区景观生态系统的完整性、山水人文资源的原真性，改善太湖水系的生态环境，维护区域内生物多样性。同时，按照人口、资源、环境与社会经济协调发展的要求，兼顾景区及周边区域的发展需求，充分结合景区资源特点，探索因地制宜优化生产方式、改善和提高景区人居环境质量的途径，从而更有效地保护景区生态景观环境。

3、优化资源、强化特色

深入研究马山景区水体、岛屿、山湾、水渚、湿地、山体和植被等自然景观风貌特征，梳理和挖掘宗教文化、吴文化及民俗风物等非物质文化遗产的人文资源特点，进一步优化资源品质，突出绝佳山水组合的景观特色和吴越文化特征，提升景区资源的永续利用价值。

4、区域统筹、整体协调

从区域的角度出发，高度重视太湖风景名胜区无锡片区在长三角及区域环境中的重要价值及作用，整体保护无锡环太湖地区生态资源和景观资源；从市域角度出发，协调马山景区与梅梁湖以及无锡其他景区景点之间以及景区与城市之间的空间、景观、视线、游赏关系，统筹规划，联动发展；从景区层面出发，协调马山景区各游览区之间的发展关系，差异化打造各游览区，完善服务配套，健全游赏体系。

5、核定容量、引导风貌

针对景区保护与发展要求，优化景源保育，完善服务设施等用地空间布局，明确各类用地控制指标要素。通过划定编制单元和地块，明确地块控制指标以及风景游赏、生态保育等控制引导措施，合理控制建设规模，引导景区建设。

第4条 规划范围

本规划范围与16版《总规》划定的风景名胜区界线一致。景区总面积110.57平方公里，陆域面积29.34平方公里，水域面积81.23平方公里，核心景区面积10.22平方公里。

东面、南面、西面：以太湖岸线为界，包括田鸡山、大椒山、小椒山、笔架山等诸岛；北面：以环山河南岸为界。四至经纬度：北纬 $31^{\circ}20'06''$ ~ $31^{\circ}26'56''$ ，东经 $120^{\circ}01'01''$ ~ $120^{\circ}07'57''$ 。

第5条 景区性质

太湖风景名胜区以平山远水为自然景观特征，以典型吴越文化和江南水乡风光为资源要素，自然景观与人文景观并重，是融风景游赏、休闲游憩、科普研究等功能于一体的天然湖泊型国家级风景名胜区。

马山景区是以山崖水渚、宗教胜景为特色，以宗教文化、吴文化为底蕴，集礼佛观光、田园游赏、康体度假、生态休闲等功能于一体的山水型景区。

第6条 规划目标

深化完善 16 版《总规》对景区的要求，以风景资源保护和景区品质提升为首要前提，提升生态系统稳定性，强化马山景区自然、人文特色及游赏服务功能，进一步协调马山景区与太湖风景名胜区其他景区以及无锡城市的关系，合理利用风景资源，优化引导景区产业结构。通过进一步优化景区格局，梳理景区交通，完善服务配套，合理组织游览路线，为游客创造良好的体验，建设生境优越、特色鲜明、景观宜人、游赏舒适、城市与景区和谐相融的国家级的山水人文型风景名胜区。

1、资源保护

对风景名胜区绝佳自然山水组合景观特色进行全面而有效的保护，禁止任何形式的破坏性开发，维护景观完整性。

对风景名胜区的文化资源（宗教文化、吴文化等）进行全面有效地保护和展示。

严格保护风景名胜区现有生境，维护生态功能。保护马山景区山体形态、野生动植物资源和自然水文过程，优化完善林相，丰富水生动植物生物多样性，保护森林生态系统、湿地生态系统的稳定性、完整性和生态进程的延续性。

重点关注景区与太湖风景名胜区无锡片区其他景区以及城市的景观协调，保持山水整体生态格局的完整性和延续性，降低城市建设的干扰，预控山、水、城、林之间的视廊。

2、格局优化

落实总体规划要求，整合自然文化资源、统筹各景区发展，从资源利用和空间组织角度出发，规划形成“一环、两核、六区”的整体格局。一环为马山环岛风光环线；双核为灵山佛文化展示核和拈花湾禅文化体验核；六区为龙头渚游览区、灵山胜境游览区、拈花湾游览区、大湾游览区、仙鹤咀游览区、冠嶂峰游览区。

在保护生态环境的前提下，明确各片区发展方向，建成世界著名的山水人文型旅游目的地。

3、功能完善

结合景区生态保护、资源利用、景点建设和设施配套以及交通体系的构建，完善景区的生态休闲、风景游赏、康体度假、礼佛观光、科普教育、乡村休闲、生态保育等功能，合理布局和完善景区内的配套旅游服务设施和公共服务设施，提升景区整体的游赏品质。

4、统筹协调

充分协调资源利用、旅游发展、城市扩张和环境保护的矛盾，促进景区可持续发展。与城市总体规划和其他相关规划充分衔接，梳理景群与景群、景区与城市的关系，完善景区和城市的交通衔接，依托城市完善景区配套，满足休闲游赏需求。

通过对环太湖地区的整体产业协作引导以及各景区的协同建设，使景区成为环境优美、经济繁荣、充满活力的生态产业示范区。遵循 16 版《总规》要求，规划期末景区常住人口不突破 7000 人。

第7条 容量与规模控制

根据 16 版《总规》确定的游客容量，马山景区日游客容量为 21908 人次，日极限游客容量为 50000 人次。

第8条 建设规模

根据 16 版《总规》确定的床位规模，马山景区床位数为 1465 床。马山景区现状游览设施用地面积 104.10 公顷，规划游览设施用地面积 171.01 公顷，新增游览设施用地面积 66.91 公顷。现状居民社会用地 256.38 公顷，规划居民社会用地 254.94 公顷，规划人口 7000 人。现状交通工程用地 123.98 公顷，规划交通工程用地 180.37 公顷，新增交通工程用地 56.39 公顷。

第二章 风景资源评价

第9条 风景资源类型

马山景区的风景资源可归为2个大类，8中类，24小类，共63个风景资源单体（不包含风物类）。其中自然景源30个，人文景源33个。

第10条 风景资源评价

本规划以16版《总规》对风景资源的评价为基础，对已参评景源进行校核外，对未参评主要景源进行补充完善和评价。结论如下：

一级景源5处，以地景、园景、胜迹三类景源为主，以龙头渚、冠嶂峰、灵山大佛、灵山梵宫、龙头石为代表。

二级景源23处(补评8处)，以地景、胜迹、建筑三类景源为主，以梅梁小隐（三榭老屋）、赵翼墓、九龙灌浴、五坛印城、香月花街、马迹石、马迹桥、崧泽文化遗址等为代表。

三级景源20处(补评14处)，以建筑、地景、胜迹三类景源为主，以马山革命烈士纪念碑、慈恩宝塔、拈花湖、梵天花海、紫砂博物馆、牛塘龙窑遗址等为代表。

四级景源15处(补评6处)，以胜迹、地景两类景源为主，以古檀树、点将台、古战场、许叔微墓、檀溪湾、和尚山、月亮湾等为代表。

表 2-1 马山景区风景资源等级分布一览表

景群名称	一级景源	二级景源	三级景源	四级景源	合计
冠嶂峰	1	1	2	6	10
龙头渚	2	6	6	1	15
秦履峰	2	9	12	6	29
仙鹤咀	0	3	0	2	5
散列景点	0	4	0	0	4
合计	5	23	20	15	63

注：散列景点为大椒山、小椒山、田鸡山、笔架山。

第三章 保护培育规划

第11条 资源分级保护

根据《风景名胜区规划规范》，规划按照资源价值等级大小以及保护利用程度的不同，将风景名胜区划分为一级保护区、二级保护区、三级保护区，并对一、二级保护区实施重点保护控制。

1、一级保护区（核心景区——严格禁止建设范围）

即核心景区，规划面积 10.22 平方公里。具体包括生态敏感度及景观品质高的太湖沿岸区域、全部的内湖水体及内湖滨水陆域 50 米范围、重要的自然山体及湖中岛屿以及价值较高的散列文物和史迹遗址。

一级保护区以保护资源、维护和提升景观品质为主要目标，加强对自然山形地貌、湖泊水域、动植物以及人文景观的严格保护。适度开展观光游览、生态休闲活动，应严格控制游客容量，加强保护物质文化遗存的真实性、景观环境的整体性。严禁违反风景名胜区规划建设宾馆、招待所、培训中心、疗养院以及与风景名胜资源保护无关的其他建筑物；已经建设的，应当按照风景名胜区规划逐步迁出；严格控制外来机动交通进入保护区。

冠嶂峰、二冠峰、三冠峰、背山、秦履峰、燕子山、杨家山、龟山等部分山体，以保护自然景观保护为主要目标，保护山体地形地貌、植被环境和视线通廊，优化林相。可配置必要的科研设施、安全防护设施和服务设施。合理控制游客规模，梳理登山道，严格控制外来机动车辆进入。

包括灵山景区、龙头渚公园、仙鹤咀等游览区域应保护整体景观环境，提升景区品质，保护山水景观风貌的原真性和完整性，提升植物物种多样性，丰富水体景观，维护岸线生态功能。合理控制游客规模，禁止外来机动车辆进入。

2、二级保护区（严格限制建设范围）

二级保护区规划面积 11.78 平方公里，为一级保护区周边具有典型景观和较高游赏价值的区域。

二级保护区以风景游赏和风景恢复为主，鼓励风景游览区建设，合理扩大其规模，进一步提高风景林地、园地、耕地等空间的游赏功能，优化山体林相，保护生物多样性，严禁开山采石和非抚育性质的林木采伐。依托禅意小镇、革命烈士纪念碑、自然山体等游赏资源开展游赏活动。对已被破坏的风景资源实施景观和生态恢复，重点开展山体宕口及拆迁村庄的生态修复。严格控制旅游服务设施

规模，合理引导其建筑风格。限制与风景游赏无关的建设，控制外来机动交通进入。

3、三级保护区（控制建设范围）

三级保护区规划面积 7.34 平方公里，是在一、二级保护区以外的区域，包括重要的设施配套区和滞留的驻区单位与居民点。

三级保护区内应维护当地居民正常生产生活，建设应注重与景区景观风貌相协调，严格控制建设范围、规模和建筑风貌，游览设施和居民点建设必须严格履行风景名胜区和城乡规划建设等法定的审批程序，进一步优化用地结构和空间布局。

第12条 特色景观保护

1、山水景观保护

保护以龙头渚、仙鹤咀以及周边岛屿等资源为代表的典型山水景观。保护石质岸线的原真性和完整性，不得随意缩减湖泊、河道的水面面积，禁止围湖造地和围垦河道。严格控制山地开发建设，禁止开山采石，维护原有山体轮廓的完整性；完善最佳驻足观景点的设施及环境建设；严格控制观景视廊沿线的各项建设活动，避免出现观景阻碍或视觉污点，确保景观的和谐性。

2、文物古迹和非物质文化遗产景观保护

重点依托灵山、禅意小镇等景区景点，挖掘深厚的文化底蕴，结合宗教建筑、宗教服饰、宗教活动、人文景观等要素，展现多元宗教文化。风景名胜区内宗教活动场所的恢复、新建和改造，应严格执行《宗教事务条例》有关规定，并报经风景名胜区管理部门审查同意后，履行项目审批手续。不得以宗教活动名义破坏文物建筑的真实性和完整性。

坚持依法保护和科学保护。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。保护伍子盟顶、云居道院、吴王避暑宫等文化遗存，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报风景区建设行政主管部门审查同意，并按文物保护的法定程序报请政府和文物主管部门批准。对未定级的文物古迹，设定相应的暂保等级，并建议按此申报和进行保护。对尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物，建设项目选址应尽可能避开，无法避开的，应优先实施原址保护，无法实施原址保护的，应实施异地迁移保护或考古发掘。

加强保护非物质文化遗产的生态文化环境，完善非遗文化传习活动设施场所；

积极引导锡剧、古琴艺术为代表的传统表演艺术与公共文化休闲活动相结合，走进民众生活；开展多种形式的文化及传统工艺产品的宣传推广活动，增强非遗文化的影响力、生命力，提升旅游体验的文化内涵。

表 3-1 马山景区各级文物保护单位一览表

类别	级别	名称	时代
古遗址	市级	吴王避暑宫群遗址	春秋
		云居道院遗址	西晋
		牛塘龙窑遗址	东汉
古墓葬	市级	赵翼墓	清代
古建筑	市级	祥符寺旧迹	唐代
		“三榿老屋”（许叔微故居旧址）	南宋
近现代重要史迹及代表性建筑	市级	马山革命烈士纪念碑	现代

3、山林生态系统保护

落实《中华人民共和国森林法》等有关规定，加强林木抚育和森林防火，维护生物多样性，改善林相，重点地段实行封山育林。严格保护冠嶂峰、秦履峰、背山、大张山等林木资源和山林景观，严格限制开发建设活动，维护自然山林的完整性和景观的延续性。对开山采石遗留下的宕口实施生态修复工程。未经林业部门批准，任何单位和个人不得擅自开发利用山林景观。严格控制核心景区山林区域游客量，防止过量游客对山体景观的破坏。维护马山景区的古树名木景观，重点保护古树名木及其周边环境，营造良好的游赏空间。加强特色花果植被景观培育，引导景区的花果培育生产，注重花果经济林的景观培育。

保护现有各类山林生态资源，进一步改善林相结构；并结合生态景观需要，加强风景林、生态林建设，有效扩展陆生植被面积。对于风景名胜区内现有的林场，应严加管理并采取封护措施，同时要抓紧进行林地补充，使成林面积不断扩大；对于山体陡坡、山脊上现有的花草灌木应加强管护，并创造条件使现有植被尽可能繁衍扩展。

4、水系景观保护

落实《中华人民共和国水法》《中华人民共和国水污染防治法》等相关规定，做好与《江苏省地表水环境功能区划》的实施协调。加强水资源保护，严格禁止污水排入，改善太湖及其他水体的水质。各类建设活动不得占用湖泊、水库、河道等水体，禁止围湖造地和围垦养殖。水体出现污染、蓝藻、水华等现象，风景名胜区管理机构应积极协同相关部门采取有效措施进行治理，对于较严重的水体

污染现象，应及时向上级主管部门和当地环保部门报告。按照《太湖污染底泥疏浚规划总报告》开展太湖底泥疏浚，结合太湖底泥现状、污染特性及相关成果，科学进行太湖底泥疏浚有关观工程。

严格保护沿湖、沿河岸线景观，完善湖泊沿岸最佳驻足观景点的设施及环境建设，各类建设要开展视线分析，避免出现视觉污点。对于涉水活动，应该预先估计到滑水、帆船、划船、冲浪等水上活动的涌入所带来的各种对环境冲击：首先是对整体环境质量的影响：空气影响、水环境影响、声环境影响等；其次是对周边生物活动的影响：水上的游乐活动可能会干扰水中生物生长，活动行为对水体的扰动也会提高水中生态因子的不稳定性。应根据不同活动的需要，严格选址，划出专门的水域，合理规划涉水活动的发展规模、数量、结构、速度、类型等；各类休闲活动要和生态保护达成良好的互动，正确处理好保护和利用的关系。

第13条 景观协调规划

1、临山保护地带控制

控制建筑高度，保持山脊线的连续性和完整性；

通过建筑高度和建筑形态的引导，构建城镇与景区山体之间的对景关系；

通过绿地建设和生态廊道空间控制，将山林景观引入城市，提升城市景观品质；

加强绿化建设，提高绿化覆盖率，形成与山林景观协调的绿化景观风貌。

2、临湖保护地带控制

通过控制与引导湖体周边建筑形态，形成丰富的临水界面，营造优美的城市轮廓线；

合理确定并控制湖体周边建筑密度与容积率，预留亲水通道和观景廊道，构建沿湖开敞空间；

按照与景区风貌相协调的原则进行建筑立面和空间环境的整治。

3、视线视廊控制

保护灵山大佛观景台及沿湖、沿山景观视廊的通透性，保护冠嶂峰——秦履峰——大张山以及与鼋头渚、十八湾山脉之间的视线通廊，保护山脊线完整性和视线通达性，游览设施的设置应与环境相协调，并充分考虑景观视线角度关系。

涉及影响景区与城景关系的重要生态廊道、景观视廊和景观界面的项目，应开展专题影响分析。

第14条 生物多样性保护

太湖流域珍稀、濒危、特有水生动植物主要有：甲壳类：中华绒螯蟹、白虾、青虾；鱼类：翘嘴红鲌、大银鱼、小银鱼、鳊鱼；两栖类：中华鳖、鼋；爬行类：扬子鳄；水生植物：茨菇（挺水植物）、荸荠（挺水植物）、茭白（挺水植物）、乌菱（浮叶植物）、菹菜（浮叶植物）、芡实（浮叶植物）、苏芡（浮叶植物）；水禽：白鹭。

禁止猎杀水禽。设置鱼类禁捕期，在禁捕期内，禁止任何捕捞作业。非禁捕期内，必须严格按照网目尺寸大小进行捕捞作业。保护现有珍稀、濒危、特有鱼类和水生动植物。加强湿地建设，提高水生生物的物种多样性和系统多样性。

保护水生物栖息地。保护现有水生生物的栖息地，特别保护珍稀、濒危、特有水生生物的栖息地，使栖息地的环境质量不下降。改善现有水生生物的栖息地，特别改善珍稀、濒危、特有水生生物的栖息地和产卵场。在进行太湖、河网水域的滨水区建设和护岸建设时，应充分考虑水生生物栖息地的建设。

根据各种野生动物的分布情况及活动规律，划定部分生态保护区，减少人类活动干扰珍稀动物的栖息环境。严格禁止任何盗猎偷捕及伤害野生动物的行为，建立野生动物活动档案及相关的跟踪信息系统，加强对环境保护和生态保护的宣传教育。

第15条 生态环境保护

贯彻全面协调可持续发展的科学发展观，保护生态环境。

环境空气污染物浓度限值执行《环境空气质量标准》(GB3095-2012)中的一级标准。

满足《声环境质量标准》(GB3096-2008)要求。景区达到I类标准，交通干线两侧区域为IV类声环境功能区。古竹路、瑞云路、七里风光堤、环山东路、环山西路、新龙路、灵湖路等交通干道两侧区域划45米内为4a类声环境功能区。

地表水满足《地表水环境质量标准》(GB3838-2002)要求。地表水水质基本达到《无锡市水功能区划报告》(2003)的要求，水质达标率100%，城镇污水集中处理率达到95%以上。全面改善太湖水质和主要入湖河道水质，提升太湖湖体水质达到IV类，其中部分水域达到III类。降低水体富营养化程度，加强水体自净能力，全面恢复生物群落结构和多样性。有效控制生活、工业污染，基本控制农业等非点源污染。全面建设保障体系和水生态环境动态监测体系。全面改善区域水生态系统环境质量。深层地下水(II承压以下的地下水)一律划定为保

护区，不允许开采；其它类型的地下水一律划定为保留区，只允许少量开采用于生活饮用水和某些特殊行业的需求，不再划分其它功能。

第四章 风景游赏规划

第16条 特色分析

马山景区风景资源特色总结为：“绝佳山湾水渚，现代宗教胜景，东方禅意小镇”，集自然、文化于一体，具有较高的欣赏价值和游憩价值，其中，灵山大佛具有世界影响力，是太湖风景名胜区最具代表性的资源之一。

表 4-1 马山景区特色定位表

基本特征	游览区名称	游览区特色	核心景源
以山崖水渚、宗教文化为特色的山水型景区	龙头渚游览区	山湾水渚、历史文化	龙头渚礁石、吴王避暑宫遗址、牛塘龙窑
	灵山胜境游览区	东方禅宫、佛教文化	灵山大佛、梵宫、九龙灌浴、五坛印城
	拈花湾游览区	灵山小镇、禅意世界	拈花湖、拈花塔、香月花街
	冠嶂峰游览区	生态山林、红色纪念	冠嶂峰、马山革命烈士纪念碑
	大湾游览区	田园景观、渔耕文化	七里风光堤、湿地田园
	仙鹤咀游览区	湖滨湾咀、隐逸文化	仙鹤咀、梅梁小隐

第17条 规划布局

风景名胜区布局结构的实质是风景名胜区系统内各组成要素之间的相互联系、相互作用的方式。根据马山景区各游览区资源特色和各类资源的空间分布特征，从资源利用和空间组织角度出发，规划马山景区的布局结构是：

“一环双核串六区”

一环：马山环岛风光游线。

双核：灵山佛文化展示核、拈花湾禅文化体验核。

六区：龙头渚游览区、灵山胜境游览区、拈花湾游览区、大湾游览区、仙鹤咀游览区、冠嶂峰游览区。

第18条 游览区规划

1、龙头渚游览区

主要由龙头渚、龙头石、龙亭、吴王避暑宫遗址、马迹石、马迹桥、战鼓墩、大张山、牛塘老街等构成，共包括 15 个景源（其中，一级景源 2 个，二级景源 6 个，三级景源 6 个，四级景源 1 个）。

龙头渚游览区，重点保护山水整体景观格局，提升景区的环境品质，丰富风景游赏内容，加强文化展示的功能。在保持山、湾、水、渚有机相连的同时，展现自然山湾水渚、石林奇景的资源特色，结合文化景点建设，拓展游赏空间。

蛇山、大张山、龟背山、龙头渚等属于核心景区，应禁止建设与资源保护和风景游赏无关的建筑物，结合山林地林相改造提升，形成特色的风景林群，丰富片区植物景观，适当开展观光游览、生态休闲、文化体验等游赏活动。

推进万丰村、牛塘老街、和平村等环境综合整治，提升游赏环境品质，并适当配套游赏设施，完善民俗文化体验、科普教育、乡村休闲等功能。

改造提升入口区域，适度配套休闲旅游服务设施，完善龙头渚的休闲娱乐和综合服务功能。改造提升龙头石、马迹石、蛤蟆石、龙王庙、入口广场等景点，新建丛林飞跃、张坑水上活动中心、西青草堂等。完善游览区内部交通体系，建设山林登山游步道，加强和平村、牛塘老街、万丰村、龙头渚等相互联系，提高游赏空间的连续性。

2、灵山胜境游览区

主要由灵山大佛、灵山梵宫、五坛印城、祥符禅寺、九龙灌浴、百子戏弥勒、祥符寺旧址、慈恩宝塔等构成，共包含 11 个景源（其中，一级景源 2 个，二级景源 5 个，三级景源 4 个）。

重点打造文化景点，强化文化体验功能，以佛教文化为核心内涵，增强游客的参与性，增加景区的知名度与影响力。

结合马山街道（古竹路两侧区域），建设马山景区游览服务中心，逐步完善旅游咨询、商贸、交通、餐饮、住宿等旅游服务功能。

加强古竹社区环境风貌和公共服务品质提升，修补社区肌理连续性、风貌整体性、文脉延续性等，将古竹社区整体打造为共享型综合度假文化社区。

改造提升灵湖码头，完善设施配套，提升服务接待能力，建设马山景区水上综合交通枢纽，开辟灵山至鼋头渚、龙头渚等周边景点的水上交通游线，提升马山的水上交通功能，形成水上综合交通体系。

3、拈花湾游览区

主要由香月花街、拈花塔、拈花湖、梵天花海、胥山、紫砂博物馆、鹿鸣谷、胡将军墓等构成，共包含 9 个景源（其中，二级景源 2 个，三级景源 5 个，四级景源 2 个）。

对游览区周边环境进行综合整治，提升环境品质，遭到破坏的山体应启动生态修复工程，使之与风景区整体的环境相融合。

严格保护拈花湾游览区湖水岸线环境，优化岸线形态，并保持其生态性、自然性的特点，提升滨湖景观，重点体现湖光山色的山水组合特征，营造良好的水域景观界面。

推进胥山堂、吴越文化长廊等景点建设，控制其建筑规模、高度、色彩、风格等，加强与周边环境相协调，同时对遭受破坏的山体进行覆绿，建设生态修复与旅游休闲相结合的典范。

完善游览区内部道路系统，并利用现有游步道串联各个景点，围绕宗教文化和名人文化提升整体游赏环境，主要突出文化体验、生态保育、游览观光等功能，增加游赏解说系统，丰富解说内涵。

建设胥山水上码头，加强与宜兴拈花湾等周边景点的交通衔接，建议通过景观隧道方式联系两个景区，增强区域游赏吸引力，形成区域资源互补，缓解马山景区服务配套设施建设压力。提升环山西路道路景观，适当设置观景平台、驿站、景观标识等，打造环湖风景大道。

4、冠嶂峰游览区

主要由冠嶂山、崧泽文化遗址、马山革命烈士纪念碑、古战场、五谷树、檀溪湾、月亮湾等构成，共包含 9 个景源（其中，一级景源 1 个，二级景源 1 个，三级景源 2 个，四级景源 5 个）。

对游览区内的山体宕口进行生态复绿，加强山体植被资源的保护，保护生物多样性，维护生态平衡，加强对冠嶂山的山林抚育，保护其生态价值。

加强对现有文物古迹的修复与保护力度，对许叔微墓、古战场等已经消失的文物古迹进行恢复重建，结合历史景点的恢复，突出历史文化研究、研学旅游等功能。

严格控制山体临近区域建筑的色调与风格，使之与游览区整体风貌相融合，建筑布局、建筑高度应与周边地形相协调，以保持山体的自然轮廓线，并预控大面积生态绿化空间，以绿化景观形成建筑与山林之间的良好过渡界面。

结合具体的地形地貌，合理建设新景点，提高观赏景点的丰富度，增加游赏空间，改善游客的游览体验。如在山顶视野开阔处建设生态型观景平台，结合登山道路设置自然环保型驿站。

在现有道路基础上开辟崧泽文化遗址-马山革命烈士纪念碑-古战场-许叔微墓-隐君泉的生态旅游通道，完善慢行游览系统，加强各个景点之间联系，适当配套生态化、小型化、便利化的游赏设施，并做好道路两侧生态景观绿化，尽量降低对自然山体的破坏。

烈士陵园保持现状规模不变，丰富游赏标识和解说系统。

5、大湾游览区

主要由七里风光堤、云居道院遗址、秦履山等构成，共包括7个景源（其中，二级景源2个，三级景源3个，四级景源2个）。

以特色田园景观旅游为主题，结合生态农庄、特色花田、艺术田园、采摘园等景点建设，合理控制开发强度，拓展生态观光、农业休闲、文化体验、科普教育等功能。

保护对游览区内自然山体林木资源，注重建筑风格与游览区风貌的协调，做好建筑景观与山体景观之间的良好过渡，减弱城景矛盾。

保持与西侧秦履峰、龟山、燕子山等众多山体和灵山大佛的观景视廊和景观界面的联系，保持滨水景观带的完整性和连续性，形成林、田、湖顺次相接的自然风貌景观。

疏通游览区内水系，保证水体的流动性，并治水清淤，增加绿化，形成互联互通的水网景观，为农田提供充足的灌溉用水，打造更有朝气、活力与生活气息的良田景观。

挖掘吴越文化资源，整合伍子盟顶、点将台、试剑石等吴越文化遗存，结合历史景点的修复和提升，打造吴越文化遗迹集聚区，突出研学旅游、历史研究、科普教育等游赏功能。

通过现有道路串联各类文化景点分别打造佛教文化、吴越文化主题特色游线，以满足游客独特的游赏需求，改善游客游赏体验。

按规划要求建设旅游服务点，完善游览区内部交通体系，增强各个景点的交通联系，做好与风景区主路的交通衔接，提升片区交通集散能力，并完善旅游服务设施配套。

6、仙鹤咀游览区

主要由仙鹤咀、梅梁小隐（三樵老屋）、赵翼墓、笔架山、古樵树、和尚山等构成，共包含5个景源（其中二级景源3个，四级景源2个）。

对游览区内留有的矿坑、宕口进行生态修复，严格保护山体林木资源，控制环山东路沿线建筑景观，避免破坏山体轮廓线，延续绝佳山水的自然格局，突显自然生态的特点。

严格保护游览区湖水环境，优化岸线形态，加强岸线的生态化处理与植被改造，提升滨湖景观，营造良好的水域景观界面，增加水体景观的亲水性。

综合整治游览区景观环境，提升景观品质，尤其是仙鹤咀片区，并通过太湖环湖驿站、摄影写生基地、太湖渔村等景点的建设增加游赏项目，提升游览区的景点丰富度，改善游赏体验。

结合仙鹤咀的仙鹤主题和南宋名医许叔微的医药文化，建设仙鹤苑（慢行驿站）、医药植物苑、寿文化广场、森林爱情隧道等景点，丰富仙鹤咀游览区游赏活动。建设观景亭、滨水栈道、观景眺台等，利用仙鹤咀伸入湖中、视线开阔的优势，让游客能更好的亲近太湖。

加大人文景观资源的保护力度，改善游览环境质量，如，赵翼墓、梅梁小隐等，深入挖掘其文化内涵，结合历史文化景点的恢复与重建，提升片区文化氛围。

结合具体的地形地貌，完善游览区内部游览道路，有效串联各个景点，方便游客游览，做好与风景区主路的有效衔接，提高旅游集散能力；通过建设游艇码头，增加水上游览路线，为游客提供多种形式的游赏项目。

7、散列景点

主要由大椒山、小椒山、笔架山和田鸡山等构成，共包括 4 个景源（其中，二级景源 4 个）。

严格禁止开山采石、填湖等破坏景观、植被和地形地貌的活动，控制岛内建设规模，降低对野生动植物资源的影响。

严格保护大椒山、小椒山的自然山体植被资源，突出其自然生态的特点。

第19条 游览线路组织

结合资源分布特征、道路交通条件和游览主题等，组织游览线路。

环岛慢行游线：古竹社区——灵山——七里风光堤——战鼓墩——牛塘老街——胥山——拈花湾——古竹社区——月亮湾——仙鹤咀——梅梁小隐。

佛禅文化游线：洗心池——九龙灌浴——百子戏弥勒——灵山梵宫——祥符禅寺——灵山大佛；拈花湖——拈花塔——香月花街——梵天花海。

山林生态游线：秦履峰——点将台——伍子盟顶——龟山——牛塘——蛇山——大张山。

龙头探秘游线：龙头渚——龙头石——龙亭——熨斗崖——蛤蟆石——马迹桥——马迹石。

水上观光游线：灵湖码头——龙头渚码头——胥山码头。

第20条 植物景观规划

根据现状植被分布特征、立地条件以及规划布局要求，植物景观可划为以下几个片区。

1、天然次生林景观区

该区域主要集中在核心景区山林，包括冠嶂峰、老虎山、背山、大张山等山体的自然林地。区内以天然林地景观为特征，以乡土森林植被为主要组成部分，应增加生物多样性，改善林相，增设防护设施和环境监测设施，完善森林防护体系。

2、风景林景观区

主要集中在风景游赏区域及道路周边视线所及范围内，如灵山胜境、拈花湾、龙头渚等景区。区内通过近自然林方式的经营，逐步有控制地营造季相变化丰富的风景林，充分展现当地的植被特色。绿化以景观良好的森林群落作为绿色基调，以针、阔混交林为基本栽植模式。

3、园林绿化景观区

主要集中在城镇建设用地及驻区单位中，如古竹社区、檀溪湾小区等。区内以种植人工园林植被为主要景观特征，应注重园林景观的打造，提升生物多样性，运用乡土树种，使植被景观与周边景区环境相协调；合理布局绿地，提升绿地率，提升绿地管养水平。

4、生态修复景观区

集中在未利用地及需要疏解功能进行景观修复的地区。区内严禁开山采石、挖掘矿藏等对山体和植被产生破坏的行为，建设活动应进行环境影响评价；应适当采用工程措施，营建适合植物生长的条件，以针、阔混交林为基本栽植模式，构成稳定的人工风景林群落。

5、田园风光景观区

主要集中于大湾区域，以农田景观为主。区内形成富有当地特色的田园风光景观区。结合现有农田和产业布局，丰富田园景观，调整农业种植结构，如有机菜园观光采摘区、经济作物观赏区、果品引种实验区等，策划不同季节的观赏节。

6、乡野村落景区

主要集中与乡村地带，如嶂青、西村、和平等社区。通过植物景观营造，提高各村落可识别性和观赏性，改善人居环境。村落内部将结合村旁果木生产、观赏农业、田园景观，形成集生产、观赏、游览于一体的“一村一景”的乡村村落景观。

7、滨水植物景观区

主要集中与太湖沿岸地区和滨水地区。保护沿岸天然湿地，营造生态环境优良、植被景观丰富的滨水景观。

第21条 景点环境整治与提升

按照景观资源的类型、现状及周边环境条件，结合景点保护与利用要求，针对游览区主要景点提出相应的环境整治与提升内容内容，详见下表。

表 4-2 龙头渚游览区环境整治与提升

主要景点名称	保护与建设方式	环境整治与提升内容	
龙头渚	维护	<p>1、严格保护龙头渚湖水环境，优化绝佳山水的岸线形态，提升滨湖景观；在龙头渚、马迹石、马迹桥、熨斗崖等沿湖景点处设置观景平台，为游客提供优质的观景条件，提升观景体验。</p> <p>2、综合整治片区游赏环境，整体提升龙头渚、龙头渚礁石、龙头石等景点的景观品质，增强旅游吸引力。</p> <p>3、建设环龙头渚游览区慢行观光道路，实现片区景点的有效串联，全面展示游览区的景观特色，并适当配套游赏设施，如骑行驿站、观光亭等服务设施，完善游赏配套，提升游赏体验。</p> <p>4、加大对大张山自然山体林木的保护力度，严格限制片区开发强度，禁止破坏性开发，突显其生态特点。</p>	
龙头石	提升		
马迹石	维护		
马迹桥	维护		
蛤蟆石	维护		
熨斗崖	维护		
大张山	维护		
龙亭	维护		
吴王避暑宫遗址	维护		<p>1、深入挖掘战鼓墩、牛塘龙窑遗址、吴王避暑宫遗址等遗址遗迹的文化内涵，并结合历史景点的修复与重建，改善游览环境质量，拓展文化体验、寻幽访古、科普教育等功能。</p> <p>2、加大对牛塘老街的保护与修复力度，恢复古街原有的建筑风格与文化基调，综合整治周边环境，整体提升景观品质，改善游赏体验，并注重古街入口的景观设计，提升古街的游客吸引力。</p> <p>3、建设龙头渚入口广场，修建景区礼仪性入口，改善游览区的可识别性和可进入性。建设亲水栈道、文创基地、西青草堂、龙头观景眺台等景点，丰富生态旅游、休闲娱乐、科普教育、文化休闲等游赏内容，提升景区游赏品质。</p> <p>4、以龙头渚自然资源及太湖水域为基础，对原始的自然环境加以保护，融入江南建筑文化，结合当地古建民居，打造独具特色的江南水乡意境，打造独具江南特色、多功能复合的桃花坞。</p>
战鼓墩	维护		
牛塘龙窑遗址	提升		
牛塘老街	提升		
雁门湾	维护		
牛塘古银杏	维护		
龙头渚入口广场	新建		
桃花坞	新建		
西青草堂	新建		

表 4-3 灵山游览区环境整治与提升

主要景点名称	保护与建设方式	环境整治与提升内容
灵山大佛	维护	<p>1、加大对灵山大佛、灵山梵宫、五坛印城等建筑景观的保护力度，整体提升周边环境，保持较好的景观风貌。</p> <p>2、控制门楼至灵山大佛的景观视廊与景观界面，保持景观视线通畅及景观的有序排列，协调佛教建筑与周边整体环境的空间联系。</p> <p>3、结合灵山大佛、大雄宝殿、佛像等景点对佛教文化进行集中展示，增加体验性活动，丰富展示方式，全方位、系统化的展示佛教的起源与发展历程，开展佛教文化科普、宣传与教育活动。</p> <p>4、合理组织佛足坛、五智门、三圣殿、慈恩宝塔、百子戏弥勒、佛像、灵山大佛、灵山梵宫等佛教景点，打造佛学文化特色游线，完善中轴线慢行系统和游赏服务体系，并增加游赏解说系统，丰富解说内涵。</p>
祥符禅寺	维护	
灵山梵宫	维护	
百子戏弥勒	维护	
曼飞龙塔	维护	
五坛印城	维护	
九龙灌浴	维护	
慈恩宝塔	维护	
祥符寺旧址	维护	<p>1、加大对秦履峰、灵山等山体林木的修复与保力度，保持其自然生态环境的原真性，尽量减少开发，景区内设施宜生态化、小型化、便利化，使之与景区整体环境相融合，以满足生态保育、自然环保的要求。</p> <p>2、净化洗心池等水体水质，并加强泉池岸线生态化处理，注重邻水植物景观营造，丰富植物景观。</p> <p>3、加大对古杏树、榉树等古树名木的保护力度，突出其历史意义。</p>
灵山	维护	
洗心池	维护	
榉树	维护	
古杏树	维护	

表 4-4 拈花湾游览区环境整治与提升

主要景点名称	保护与建设方式	环境整治与提升内容
香月花街	维护	<p>1、利用现有游步道串联香月花街、拈花塔、拈花湖、紫砂博物馆、梵天花海等景点，形成以禅修理念为文化内涵的特色游线，完善慢行系统和游赏服务体系，并增加游赏解说系统，丰富解说内涵。</p> <p>2、紫砂博物馆应充分利用新的高新技术，改进展示手段，增加互动体验、趣味性和科学性。</p> <p>3、保护游览区内胥山、鹿鸣谷等山体、峡谷的生态植被环境，严格控制片区建设，建设内容应不影响景区生态系统的完整性，建筑布局、建筑高度应与周边地形地貌相协调，保护自然山体轮廓线。</p>
拈花塔	维护	
梵天花海	维护	
紫砂博物馆	维护	
拈花湖	提升	
鹿鸣谷	维护	
胥山	提升	<p>4、优化拈花湖及游览区内其它水体水质，加强岸线生态化处理，注重邻水植物景观营造，丰富植物景观，改善水域周边环境，加大对水域周边生态资源的保护。</p> <p>5、完善胥山、鹿鸣谷等片区的登山游步道建设，并结合新建景点配套游览服务设施，拓展野外游憩、山林观光、康体健身等游赏功能。</p> <p>6、修复胥山生态环境，利用其优越的区位、地形与资源优势，结合观景平台的建设，使其成为绝佳的风景观光点，并挖掘伍子胥历史文化典故，将胥山打造成自然风景优美、文化底蕴深厚的优质景观区，新建胥山堂、胥山忆古、伍子试剑等景点。</p>

胡将军墓	提升	1、依托胡将军墓、石室土墩墓群建设人文纪念园，并对破旧的墓碑进行修缮，整治周边环境，提高景观品质，完善游赏项目配套。
石室土墩墓群	提升	
胥山堂	新建	1、建设胥山堂、吴越文化长廊等景点，拓展游赏空间，控制其建筑规模、高度、色彩、风格等，加强与周边环境相协调。
吴越文化长廊	新建	
2、建设胥山水上码头（耿湾码头）和环湖驿站，加强环山西路与太湖水上游线与拈花湾的旅游交通联系。		

表 4-5 冠嶂峰游览区环境整治与提升

主要景点名称	保护与建设方式	环境整治与提升内容
冠嶂山	提升	1、保护冠嶂山的生态植被环境，严格控制片区建设，建设内容不应影响景区生态系统的完整性，建筑布局、建筑高度应与周边地形地貌相协调，保护自然山体轮廓线。
五谷树	维护	
马山革命烈士纪念碑	维护	1、加强对文物古迹的保护与修复力度，恢复并重建具有重大意义的文物古迹，突出历史文化研究、研学旅游等功能。 2、挖掘崧泽文化遗址、马山革命烈士纪念碑、古战场、圣旨岭等景点的文化内涵，通过文化系列景观、文化长廊的建设，对不同类型文化进行深入系统的展示，提升游览区的历史文化氛围，拓展文化体验、科普教育等功能。 3、改善隐君泉、梅花泉、檀溪湾等水体水质，生态化水体岸线，并利用植物造景，丰富景观的层次感，提升其观赏性。
崧泽文化遗址	维护	
圣旨岭	提升	
古战场	恢复	
许叔微墓	恢复	
隐君泉	恢复	
东湖书屋	恢复	
栖云庵	恢复	
梅花泉	恢复	
檀溪湾	提升	

表 4-6 大湾游览区环境整治与提升

主要景点名称	保护与建设方式	环境整治与提升内容
秦履峰	维护	1、七里风光堤北侧农业区域，以特色田园景观为主题，结合生态农庄、特色花田、艺术田园、采摘园等景点建设，拓展农业休闲、文化体验、科普教育等功能。
伍子盟顶	提升	
云居道院遗址	提升	2、增加七里风光堤的景点建设，加强岸线生态化处理与植被改造，打造亲切宜人的滨水景观空间，并增设观景平台、休憩设施、慢性驿站、科普展示长廊等，做好旅游接待、农业知识普及等服务。
七里风光堤	提升	
点将台	维护	3、严格保护龟山、蛇山等自然山体的生态植被，加强东侧山体绿化，严格控制片区建设，建设内容不应影响景区生态系统的完整性，建筑布局、建筑高度的设置应与周边地形地貌相协调，保护自然山体轮廓线。
试剑石	维护	
一勺泉	维护	4、净化亮湾、大湾等水体水质，注重邻水植物景观营造，丰富植物景观，保持滨水景观的完整性和连续性。
蛇山	维护	

龟山	维护	<p>1、结合鹭忘洲游客服务中心配套，掘本地非遗文化，结合原居民聚落打造吴地特色民居商铺，建设非遗秀馆、文创商铺、AR 锡文化馆、非遗博物馆等景点，挖重振非物质文化遗产。</p> <p>2、托太湖资源环境，采用湿地净化技术，保护原始生态环境。结合大湾的水系、湿地和农田等资源，建设渔文化园、农耕文化园、湿地生态乐园等亲子型体验景点，为游客提供科普教育和户外体验。</p> <p>3、伍子盟顶、试剑石、点将台等吴文化遗迹，位于核心景区内，重点保护提升遗迹周边环境，增加吴王夫差、伍子胥等人物雕像和解说导览标识，建设伍子盟顶至大湾的登山步道和观景亭等休憩风景建筑。</p>
月亮湾	维护	
大湾	维护	
非遗秀馆	新建	
非遗博物馆	新建	
渔文化园	新建	
农耕文化园	新建	
湿地生态园	新建	
吴王夫差、伍子胥等人物雕像	新建	

表 4-7 仙鹤咀游览区环境整治与提升

主要景点名称	保护与建设方式	环境整治与提升内容
和尚山	维护	<p>1、严格保护和和尚山的自然山体植被资源，严格控制片区建设，建设内容不应影响景区生态系统的完整性，保护自然山体轮廓线。</p> <p>2、整治仙鹤咀的游览环境，改善其山崖水渚的自然景观风貌和观景条件，提升游客满意度。</p> <p>3、重点保护赵翼墓、梅梁小隐等文物古迹，建设名人文化、医药文化等景点，结合观景平台、慢行驿站和游船码头等，拓展风景游赏、文化体验等功能，改善游览体验。</p> <p>4、通过慢行绿道的建设，串联景区内各个独立景点，加强仙鹤咀与赵翼墓、梅梁小隐、古檀树等景点的联系，增强景区游赏功能，提升游客的旅游观赏价值。</p> <p>5、结合仙鹤咀的仙鹤主题和南宋名医许叔微的医药文化，建设仙鹤苑（慢行驿站）、医药植物苑、寿文化广场、森林爱情隧道等景点，丰富仙鹤咀游览区游赏活动。建设观景亭、滨水栈道、观景眺台等，让游客能更好的亲近太湖。</p>
仙鹤咀	提升	
梅梁小隐（三檀老屋）	维护	
赵翼墓	提升	
古檀树	维护	
仙鹤苑（慢行驿站）	新建	
医药植物苑	新建	
寿文化广场	新建	
森林爱情漫步道	新建	

第五章 旅游服务设施规划

第22条 游览设施分类

将游览服务设施分为旅行、游览、餐饮、住宿、购物、娱乐、文化、其他等八大类。

表 5-1 马山景区游览设施与旅游基地分级配置表

设施类型	设施项目	游览服务中心	游览服务点	游览服务部	备注
旅行	非机动车	▲	▲	▲	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	▲	△	△	车站、车场、码头
游览	导游小品	▲	▲	▲	标示、标志、公告牌、解说图片
	休憩庇护	▲	▲	▲	坐椅桌、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
	宣讲咨询	▲	△	△	宣讲设施、模型、影视、游人中心
	公安设施	△	△	×	派出所、公安局、消防站、巡警
餐饮	饮食点	▲	▲	△	冷热饮料、乳品、面包、糕点、糖果
	饮食店	▲	▲	△	包括快餐、小吃、野餐烧烤点
	一般餐厅	▲	△	△	饭馆、饭铺、食堂
	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	▲	▲	△	包括野营点、公用卫生间
	一般旅馆	▲	▲	△	六级旅馆、团体旅舍
	中级旅馆	▲	△	△	四、五级旅馆
	高级旅馆	△	△	×	二、三级旅馆
	豪华旅馆	△	△	×	一级旅馆
购物	小卖部、商亭	▲	▲	▲	
	商店	▲	△	△	包括商业买卖街、步行街
	银行、金融	△	×	×	储蓄所、银行
	大型综合商场	△	×	×	
娱乐	文博展览	▲	△	△	文化、图书、博物、科技、展览等馆
	艺术表演	▲	△	×	影剧院、音乐厅、杂技场、表演场
	游戏娱乐	△	△	×	游乐场、歌舞厅、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
	其他游娱文体	△	×	×	其他游娱文体台站团体训练基地
保健	门诊所	▲	▲	△	无床位、卫生站
	医院	▲	△	×	
	救护站	△	△	×	无床位

	休养度假	△	△	×	有床位
	疗养	△	△	×	有床位
其他	审美欣赏	▲	▲	▲	景观、寄情、鉴赏、小品类设施
	科技教育	▲	▲	△	观测、试验、科教、纪念设施
	社会民俗	△	△	△	民俗、节庆、乡土设施
	宗教礼仪	△	△	×	宗教设施、坛庙堂祠、社交礼制设施
	宜配新项目	△	△	×	演化中的德智体技能和功能设施

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》。景区游览服务中心、景区游览服务点、游览服务部的游览设施配置需与分区设施控制管理的要求相一致。

第23条 游览设施分级与布局配置

景区所需的中转停车换乘等设施，占地规模较大，可以依托北部马圩地区布置。景区内规划游览服务中心1处、景区游览服务点5处、游览服务部3处。

1、景区游览服务中心

规划设置1处，位于马山镇，负责景区与周边城市或地区的衔接以及具备景区内游览组织、中转、集散功能，承担较大强度的接待服务功能。

2、景区游览服务点

规划设置5处，位于灵山大佛、拈花湾、大湾、龙头渚和仙鹤咀，负责游览区内游览组织、中转、集散，承担中等强度的接待服务功能。

3、游览服务部

规划设置3处，结合主要景点、慢行驿站设置，负责主要景点、小规模旅游组织与服务，承担较小程度的接待服务功能。

结合景点、码头、乡村、民宿等，在慢行道沿线合理设置25处慢行驿站，每处驿站建筑规模控制在100~300平方米。

表5-2 马山景区游赏服务体系设施分级一览表

游览服务体系	名称
游览服务中心	马山镇服务中心
游览服务点	灵山大佛服务点、拈花湾服务点、大湾服务点、龙头渚服务点、仙鹤咀服务点
游览服务部	梅梁小隐服务部、月湾服务部、山居一聚服务部

4、游娱文体设施规划

游娱文体设施主要分布在月亮湾和雁门湾周边，主要包括：月亮湾度假中心和雁门湾文娱中心，规划总用地面积为13.78公顷。

5、购物商贸设施规划

购物商贸设施主要分布在耿湾内部，主要为拈花湾花街，规划总用地面积为14.69公顷。

6、休养保健及住宿设施规划

休养保健设施主要分布在耿湾、大湾、龙头渚和檀溪湾等周边，主要包括：无锡太悦度假酒店、无锡嘉昱酒店、温特莱酒店、拈花湾波罗蜜多酒店和客栈、大湾生态酒店等，规划总床位1465床。

表 5-3 马山景区游览服务设施控制一览表

序号	类型	项目	用地面积（公顷）	建筑面积（平方米）	备注
1	旅游 基地 设施	马山镇服务中心	15.95	95700	现状/规划
2		灵山大佛服务点	6.11	36660	现状
3		拈花湾服务点	1.2	9600	现状
4		大湾服务点	41.33	177250	规划
5		龙头渚服务点	1.77	12390	规划
6		仙鹤咀服务点	1.34	8040	现状
7		梅梁小隐服务部	2.2	13200	规划
8		月湾服务部	2.11	12660	现状
9		山居一聚服务部	0.52	3120	现状
10	购物 商贸 设施	拈花湾花街	14.69	111860	现状
11	游娱	月亮湾度假中心	9.64	57840	现状
12	文体 设施	雁门湾文娱中心 （国际营地）	4.14	41400	规划
13	休养 保健 及住 宿设 施	无锡太悦度假酒店 （元一度假酒店）	25.85	77550	现状
14		无锡嘉昱酒店 （桃源山庄）	3.23	19380	现状
15		绿波湾度假村（原 上海纺工疗养院）	6.45	19350	现状
16		温特莱酒店	6.20	18600	现状
17		古竹度假村	2.88	8640	现状
18		拈花湾波罗蜜多酒 店和客栈	12.49	55640	现状
19		群丰社区休养保健 设施	1.87	9350	规划
20		月湾农庄	10.52	63120	规划

表 5-4 马山景区住宿设施床位规划一览表

序号	名称	床位数	备注
1	无锡太悦度假酒店	150	现状
2	无锡嘉昱酒店	100	现状
3	温特莱酒店	100	现状
4	拈花湾波罗蜜多酒店	300	现状
5	大湾游览服务点	265	规划
6	龙头渚游览服务点	120	规划
7	灵山大佛服务点（原马山中心小学地块）	80	规划
8	梅隐山居（金鸡岭地块）	100	规划
9	雁门湾文娱中心（国际营地）	50	规划
10	绿波湾度假村（原上海纺工疗养院）	50	现状
11	古竹度假村	50	现状
12	群丰社区休养保健设施	50	规划
13	月湾农庄	50	规划

第24条 解说系统规划

1、解说展示场所

（1）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。

（2）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。

（3）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。

2、解说展示方式

（1）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，解说应注重自然山水格局、宗教文化胜景、地质遗迹等内容，应以生动形象、寓教于乐的形式展示。

（2）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。

（3）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。

第25条 智慧景区规划

通过借助 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。

第六章 道路交通规划

第26条 对外交通规划

景区陆路交通较为完善,与高速公路、高等级公路,城市干路系统衔接到位,与景区出入口的衔接较强。主要对外公路为锡宜高速(S48)、苏锡常高速(S58)、省道 342、环太湖公路(S230)、陆马公路,以及即将通车的苏锡常南部高速、宜马快通。对外主要城市道路包括十里明珠堤、雪云路、闾江路、湖山路、连峰路等。道路断面及控制要求由城市总体规划及控规来确定,功能上应满足景区游览和居民日常生活的需求。

加强城市公共交通系统与景区入口、换乘点及慢行系统的联系,加强与无锡市轨道网规划的对接,实现景区内外交通的顺畅转换,方便市民日常生活和游客便捷的开展游览活动。

随着苏锡常南部高速、宜马快通的通车,马山景区与宜兴大拈花湾、无锡梅梁湖等景区的联系将加强,形成联动,景区北部客流将迅速增长,连峰桥作为拈花湾的主要进出通道,不能满足未来景区进出通行的需求。建议西大堤与环山西路之间新建旅游通道,以快速疏散旅游交通,缓解连峰路交通拥堵问题,提升马山景区与外部联系通道容量,满足景区日益增长客流的进出要求。新建西大堤桥建成后,旅游大巴车直接沟通拈花湾,小客车通过南大堤,进入规划停车场,避免过境车辆与停放车辆交织。

加强与梅梁湖、宜兴拈花湾等周围景区的交通联系。以游艇、快艇和大型游船为载体,完善水路交通;建议建设从宜兴拈花湾至拈花湾游览区的湖底隧道,兼具休闲游览与交通接驳功能,形成太湖广域游赏交通体系,以缓解马山景区服务配套设施建设压力、增强区域旅游吸引力。

第27条 景区内部交通规划

1、陆路交通体系

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,兼顾景区游览与居民生活的交通需求,使景区内的主次支路、登山道、游步道功能明确,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。

在景区内规划绿色游览公交东线和西线：

东线站点包括：霞光路（游客集散中心）——胜子岭——古竹——碧波山庄——庙下——高尔夫球场——桃源山庄——华侨公墓——宜民山庄(碧波度假村)——半岛一号(阳光酒店)——朝霞新村——圣芭芭拉(乐山新村)——啤酒花园——雪云路(博雅干细胞)。东线绿色游览公交采用新能源中型客车，控制车速 40 公里/小时；

西线站点包括：霞光路（游客集散中心）——胜子岭——古竹——碧波山庄——灵山胜境——柴泉——嶂青东——嶂青西——西村东——西村中——西村西——和平下客站——金诚太悦度假酒店——金诚太悦温泉酒店——龙头渚——踏青农庄——慕湾果园——拈花湾——秦巷——后湾——连峰桥——梅梁西路。西线绿色游览公交采用新能源大型客车，控制车速 40 公里/小时。

景区内规划道路系统分为以下类别：

景区主路：是马山景区与外部道路联系、串联景区与主要功能节点的主干路系统，道路宽度 7~10 米（不含人行道、绿道），是景区内主要游览车道。景区主路在岛内形成双环结构：以环山东路和千波路等构筑东环，以环山西路和七里风光堤等构筑西环，双环沟通各景观区、景群、景点的交通。双环中间相互联系，构成完整的景区主路系统。结合景区主要道路规划环岛的绿道系统，马山绿道系统是无锡市绿道网规划系统的重要组成部分，是无锡市“两环三带 四射五联”的绿道网络中滨太湖体验带的关键部分。

景区次路：景区内的主要联系道路，道路宽 4~6 米（不含人行道、绿道），主要起到在各景观区内联系交通、串联景点的作用。

绿道：绿道主要结合景区主路设置，宽度 2~6 米，部分路段绿道选线可因地制宜、与现有观景点结合，在胥山、雁门湾、蛇山、七里风光堤、梅梁小隐、万丰特色田园、澶溪湾、仙鹤咀等滨湖景观节点，增加绿道的亲水性和特色性，突出太湖水域景观特色，并完善绿道的自然观光、休闲健身、生态环保和文化展示等功能。同时，绿道建设应以生态优先为原则，尊重生态基底，对原生环境、水文地质、地形地貌、历史人文资源最小干扰和影响，避免大拆大建。绿道设施，应优先利用现有建筑，新建建筑应注意控制尺度和体量，建筑层数以 1-2 层为宜，建筑风格应与周边环境相适应。

登山道、游步道：景区之间以及景区内部景点之间，设自行车和步行联系道路，道路宽 1.5~3 米，为游人提供多种游览线路的选择。在大张山、秦履峰、冠嶂峰、和尚山等山林区域设置登山步道，在大湾、雁门湾等湿地区域设置多层次的木质栈道，在龙头渚、仙鹤咀等滨水区域设置滨水步道，串联现有景点和历史文化遗存，促进资源整合利用与保护，形成特色的步行游览体系，营造别致的

游赏景观。

2、水路交通体系

规划马山景区水上游线主要在太湖沿岸组织和开辟水上文娱活动游线。游船码头宜结合主要景点及观景点进行建设，规划景区内共设置 7 处，主要包括：灵湖码头、龙头渚码头、耿湾码头、千波桥码头、和平湾码头、仙鹤咀码头和环山东路码头，并开通到梅梁湖拖山岛码头的游船游览线路。

第28条 静态交通规划

充分利用城区资源和周边道路资源，形成分级疏解的静态交通体系。

规划通过利用现状、适度增建相结合的方式在景区内配建停车场。规划景区停车场 16 处，规划停车位 6940 个。详见下表。

表 6-1 马山景区规划停车场一览表

序号	停车场名称	主要停车方式	规划停车位数量	备注
1	雪云路停车场	地面	1380	风景名胜区范围外，为景区服务
2	连峰路停车场	地面	1320	风景名胜区范围外，为景区服务
3	灵山胜境停车场	地面	940	/
4	灵山胜境西停车场	地面	980	/
5	群丰村停车场	地面	300	规划新增
6	拈花湾停车场	地面、地下	1340	/
7	高尔夫停车场	地面	50	/
8	东泉停车场	地面	50	/
9	桃源山庄停车场	地面	50	/
10	檀溪湾停车场	地面	50	/
11	古竹停车场	地面	100	规划新增
12	矮山头停车场	地面	20	/
13	和平湾停车场	地面	20	规划新增
14	龙头渚停车场	地面	200	规划新增
15	踏青湾停车场	地面	20	/
16	七里风光堤沿路停车场	地面	120	规划新增
	合计		6940	

景区内对停车场规模进行严格控制，节假日高峰时可结合周边道路设置临时停车，满足峰时停车需求。

第七章 基础工程规划

第29条 给水工程规划

实现安全供水，水量、水质、水压满足有关规定；供水工程技术可行，经济合理，管理简便。

用水量主要考虑常住居民生活用水量和游客生活用水量。居民人均综合用水量按 300 升/人·日计，规划居住人口为 7000 人；游客人均综合用水量按照 20 升/人·日计，规划旅游人口日均约为 5 万人。未预见及管网漏失水量按最高日供水量之和的 15%计，马山景区最高日用水量总计 3565 立方米/日。

景区由市区市政给水管网统一供给。水源主要来自以长江为水源的锡澄水厂（100 万立方米/日）和以太湖为水源的中桥水厂（60 万立方米/日）、雪浪水厂（25 万立方米/日）等联合供给。

景区采用生活、消防共用给水管网。市政供水压力按不小于 0.2 兆帕考虑并满足最不利处消防出水压力要求。供水水质应达到生活饮用水水质标准要求，规划景区主要景点设置公共直饮水设备。管网布置详见《给水工程规划图》。

以《节水型城市目标导则》为依据，合理有效利用水资源，落实节水措施；减少管网漏失，普及生活节水器具。

第30条 污水工程规划

采用雨污分流制，污水进入城市污水管网统一处理。

污水量按用水量进行折算，给水日变化系数取 1.3，排放系数取 0.9，地下水渗水率按污水量 10%计算，景区污水集中处理量约 2361 立方米/日。

保留景区现状污水管网系统，结合新建道路规划 d300-d400 污水管，就近接入现状重力污水管内，最终至马山污水处理厂（3.0 万立方米/日）。

排入污水管网的污水水质必须符合《污水排入城镇下水道水质标准》（CJ343—2010）的规定，污水处理厂尾水应达到《城镇污水处理厂污染物排放标准》（GB18918-2002）的一级 A 标准。

第31条 雨水工程规划

景区雨水就近排放，规划雨水结合地形和道路坡度，就近、分散、重力流排

放至附近沟谷或水体。雨水设施设置体现景观性、生态性原则，与场地所在的环境的自然、文化氛围相协调。

雨水设计流量计算采用 $Q=\Psi \cdot q \cdot F$ ；雨水设计重现期采用 2~3 年；径流系数通常采用《室外排水设计规范》中所规定的数值，综合径流系数高于 0.7 的地区应采用渗透、调蓄等措施；地面集水时间采用 5~10 分钟。

结合地形、河网、规划用地性质和道路坡向等划分汇水区域，并随着地块及道路建设的时序沿道路合理布置雨水管网，分片收集，就近排入水体。雨水管道一般沿道路敷设，并与道路平行，多设在慢车道或绿化带下。

红线宽度为 24 米和 24 米以上的道路，原则上沿道路两侧敷设双管；红线宽度为 16 米的道路，规划中视道路两侧汇水情况而定，若两侧汇集流量均较大则敷设双管以免横穿管数量多、口径大而影响其它管线的敷设，否则敷设单管。

景区雨水按照排水区域根据地势高低直接排入周围水体，坡度较大时，为防止雨水对道路造成冲刷，沿道路设置排水边沟，就近接入雨水管道或水体。

第32条 供电工程规划

加强供电网络建设，提高景区供电安全及可靠性。通过简化电压等级，降低电网损耗，完善配电网络，满足景区发展要求。

根据上述指标以及景区的用地规模，预测规划范围内的总用电负荷将达 20.9 万千瓦，选取同时利用系数 0.8，景区最大用电负荷为 16.7 万千瓦。

为满足景区周边日益增长的负荷需求，远期扩容庙下变，主变容量至 40 兆伏安+2×63 兆伏安，与现状 35 千伏马山变电站（2×20 兆伏安）共同为规划景区提供电力支撑。

景区内 10 千伏电网为中压配电网，10 千伏配电接线方式力求简单、可靠、运行经济、操作方便。为提高供电的可靠性与安全性，电力系统采用环网柜、中压配电柜相结合的方式。10 千伏及以下电力线原则上都应采用电缆埋地敷设。

景区的低压配电采用箱式变，箱式变设置应与景区周围环境相协调，应注意按照人文、景观要求进行外部美化，对于景区内影响景观的现状杆上变，应结合环境整治逐步改造为箱式变。结合景区停车场合理配置充电桩，提高景区对新能源车辆的适应性。

第33条 通信工程规划

为了更好的服务于景区，区内通信设施建设应适应未来智慧景区的发展需求。

通信设施应满足对外开放、分期建设、逐步发展、资源共享的要求。

邮政业务在满足区内居民传统服务的基础上,重点发展快递及与旅游产品相关的业务,结合景区的景点分布,设置邮政服务网点,满足居民及游客的邮政需求。

积极发展景区有线电视宽带化业务,提高景区内的有线电视覆盖率。

根据上述指标以及景区的用地规模,预测景区范围内的电话主线需求量为 3.7 万门,按 1:1.2 放线比放线,则线路设备容量约为 4.4 万门。有线电视网用户覆盖预测为 100%,宽带接入网覆盖率为 100%。

规划保留现状古竹邮政支局,结合景点设置邮政代办所。各运营商统一规划统一建设通信管道,通信管道沿景区主次干道与步行道敷设,并接入城市通信管网。移动通信基站在景区内设置半径应满足移动通信的需要,基站建设采用共建共享,主要设置于停车场、绿地等空地内。独立式基站宜采用树状基站以减少对景观环境的影响。有线广播电视网络机房结合公共建筑进行设置。

第34条 燃气工程规划

按照科学合理的原则,结合景区实际设置燃气供应系统。统筹规划管道燃气与瓶装液化气的使用,一次规划,分期实施。

据本地气候条件和现状耗热水平,居民生活用气平均日用气量: $3330 \text{ 兆焦耳/人} \cdot \text{年} \div 35 \text{ 兆焦耳/标准立方米} \times (0.7+1.1) \text{ 万人} \div 365 = 4692 \text{ 标准立方米}$ 。

景区公共服务设施的用气量按照生活用气量的 50%考虑,则景区最大日用气量约为 7038 标准立方米。

对于山区的部分景点,规划保留瓶装液化气的使用。

规划燃气气源由市区燃气管网统一供给。保留现状燃气管网系统,结合新建、改建道路,沿七里风光堤、新龙路、环山东路等敷设 DN100-DN200 中压燃气管,并与现状燃气管网沟通形成环状管网,提高用气安全性。相关设施需避开主要景观敏感区或采用景观美化处理,以便与环境相协调。

第35条 环卫设施规划

道路清扫实现全日制保洁,道路清扫机械化程度达 100%。生活垃圾分类、袋装收集率 100%。垃圾、粪便无害化处理率为 100%。旅游厕所 A 级及以上比例为 100%。垃圾、粪便清运作业机械化率 100%。

根据当地现状人均垃圾产生情况,结合景区垃圾产生特征,规划范围内常住

居民人均垃圾产生量按 1.36 公斤/人·日计，游客人均垃圾产生量按 0.20 公斤/人·日计。规划范围内垃圾产生量约 19.52 吨/日。景区内景点生活垃圾采用废物箱分类收集，集中至各垃圾清运点由垃圾清运车机械化收集压缩打包；居民社会用地生活垃圾采用垃圾桶分类收集，垃圾清运车机械化收集压缩打包，最后统一运至市垃圾处理设施进行处置。

公共厕所应以附属式公共厕所为主、独立式公共厕所为辅。路边公共厕所宜与加油站、停车场等设施合建。景区内公共厕所应达到旅游厕所 A 级标准，满足游客使用的需要。公共厕所建筑形式与周围景观环境相协调，符合周边自然人文景观整体风格。

第36条 防洪排涝规划

提高景区内防洪排涝能力，确保设计洪水位下不出险，同时营造良好的人、水和谐环境，增强规划范围水体调蓄能力，减少动力设施、降低能源消耗。

景区防洪标准为 50 年一遇，山洪防治标准为 20 年一遇，河道排涝标准取 20 年一遇标准设防，其设计暴雨历时和排除时间采用 24 小时降雨 24 小时排除。

清淤、疏浚、保持河道排水和行洪的通畅，提高滞蓄水能力。加强和完善道路排水系统，理顺原道路排水体系，使道路排水畅通。整治清淤自然冲沟、泄洪沟、截洪沟等现有沟渠，提高其行洪能力，引流山洪至河道和泄洪通道。加强山地植树造林等措施以延缓径流和分散径流的积集，减少雨水对土壤的侵蚀，增加山坡的粗糙度和含水性，防止山坡水土流失。

第37条 消防规划

景区规划古竹二级普通消防站，联合现状升级马山一级普通消防站，共同承担景区消防工作，全面提升景区消防应急响应。

新建建筑及改造建筑耐火等级必须达到二级耐火等级或以上，对现状耐火等级低的建筑的整治以及历史建筑、控保单位和文保单位建筑的修缮应合理地采用耐火等级高的材料，木材应使用防火涂料以尽量提高耐火等级。电力变电站、开闭所、燃气调压站等设置应符合相关消防技术规范的要求。

消防供水应充分利用区内的天然水源，在沿河的消防安全重点地区设置消防码头。完善城市供水管网，消防、生产、生活合用市政给水管网，管网布置以环状为主，保证消防水压、水量。

景区内游客接待聚集区及重要建筑周边应设置消火栓。市政消火栓沿主次干道布置，按给水规范要求，消防供水管道管径不小于 100 毫米，间距不大于

120 米，每只消火栓的保护半径不得大于 150 米。

以景区机动车道为依托构建景区消防通道网络。景区内机动车道以能够通行普通中型水车为标准，道路宽度单车道不应小于 4 米，双车道不应小于 7 米，转弯半径不小于 6 米，道路纵坡不大于 10%，大于等于 9%的车道连续长度应不大于 150 米。

消防通信包括有线通信、无线通信、计算机通信、图象传输系统，上述通信各自按标准建设并与消防指挥中心与市政府、市供水、供电、供气、救护、交通、环保、气象、地震等部门建立专线通信网络。

马山景区属于二级防火区，为市级重点防火单位。扑救森林火灾由滨湖区护林防火指挥部统一组织和指挥，以滨湖区森林消防队为主，公安消防队共同参与。规划需进一步完善防火水池、防火瞭望台等森林防火装备，设置必要的防火通道，并结合游步道设置贯穿全基地。建设“智慧”森林防火系统，实现预警、监测、应急处置和扑救能力现代化。

第38条 抗震防灾规划

到规划期末，基本具备综合抗御 7 度左右地震的能力。

新建工程抗震设防规划：工程设计必须满足现行《建筑抗震设计规范》（GB50011-2010），必须严格按照《江苏省建筑工程抗震设防审查细则》和《市政公用设施抗灾设防管理规定》的有关规定，对不符合抗震设防要求的工程项目，有关部门不予批准施工。

提高生命线工程如交通运输系统、供电系统、通信系统、供水供气系统及医疗卫生系统的防御减灾能力。

采取集中与分散相结合，统一组织，分级实施，由政府基层组织指导居民疏散避难，短期人员疏散可利用绿地、广场、停车场等空旷场地作为紧急疏散场所，就地组织疏散。

为使危险地段的群众能安全迅速地疏散到安全地区，城市道路应符合避震疏散的要求，主要疏散道路宽度须在 15 米以上，次要疏散道路宽度须在 10 米以上。景区主要疏散道路有古竹路、瑞云路、七里风光堤、环山东路、环山西路等。景区次要疏散道路有新龙路、灵湖路等。

第八章 居民点建设规划

第39条 居民点调控类型

规划按照控制型和聚居型 2 种类型调控居民点，其中控制型居民点 10 处，聚居型居民点 1 处。规划总人口 7000 人，镇、村庄建设占地面积 218.6 公顷。

第40条 居民点分类调控

根据风景名胜区规划标准，落实 16 版《总规》要求，结合各景区现状及规划功能布局特征，本规划延续 16 版《总规》对居民点的划分类型，分为控制型和聚居型 2 种基本类型。

1、控制型

整体风貌与景区较协调的居民点划为控制型村庄，应严格控制其发展规模，重点改善基础设施配套和居住环境设施，对居民点建筑的色彩、风格、高度等统一控制。马山景区内的控制性居民点应在保持村庄原有基本格局、布局形态、建筑风貌的前提下，重点完善基础设施配套，改善人居环境，强化村庄景观特色。包括新城、庙下、灵丰苑等 10 处。

2、聚居型

在居民控制区内选择对景区景观影响较小，环境条件较好，居民生产稳定的区域。按照新型农村社区的标准进行建设，在布局形态及建筑风格、高度、体量、色彩等方面注重与景区环境相协调。包括古竹 1 处。

表 8-1 马山景区居民点调控一览表

编号	名称	所属社区	人口/人	16版《总规》调控类型	详规调控类型	调控措施
1	万丰	万丰	320	疏解型	控制型	控制发展规模，改善人居环境，强化村庄景观特色，景观风貌与景区环境相协调
2	新城	群丰	1580	控制型	控制型	控制发展规模，改善人居环境，强化村庄景观特色，景观风貌与景区环境相协调
3	庙下	群丰	100	疏解型	控制型	控制发展规模，改善人居环境，强化村庄景观特色，景观风貌与景区环境相协调
4	灵丰苑	群丰	180	疏解型	控制型	控制发展规模，改善人居环境，强化村庄景观特色，景观风貌与景区环境相协调
5	嶂青	嶂青	1300	控制型	控制型	控制发展规模，改善人居环境，强化村庄景观特色，景观风貌与景区环境相协调

6	西村	西村	890	控制型	控制型	控制发展规模,改善人居环境,强化村庄景观特色,景观风貌与景区环境相协调
7	和平	和平	900	控制型	控制型	控制发展规模,改善人居环境,强化村庄景观特色,景观风貌与景区环境相协调
8	金鸡岭别墅	/	/	控制型	控制型	控制发展规模,景观风貌与景区环境相协调,有条件应对其进行更新,在不增加建筑总量的基础在,改善风貌,增加服务、游赏等功能
9	檀溪湾别墅	/	590	控制型	控制型	控制发展规模,景观风貌与景区环境相协调,有条件应对其进行更新,在不增加建筑总量的基础在,改善风貌,增加服务、游赏等功能
10	半山1号别墅	/	240	控制型	控制型	控制发展规模,景观风貌与景区环境相协调,有条件应对其进行更新,在不增加建筑总量的基础在,改善风貌,增加服务、游赏等功能
11	古竹	古竹	900	聚居型	聚居型	控制发展规模,景观风貌与景区环境相协调

第41条 居民点发展引导

在保护资源生态环境和景区景观风貌的前提下,促进景区内居民经济水平、人民生活质量的提高。统筹协调各村镇发展与城市发展、景区发展的关系,促进生态观光农业(香花、禅茶、圣果)发展,加强旅游业发展与村庄经济衔接,有序引导当地居民从事家庭旅馆经营。构建统一品牌、形成各自特色,通过旅游建设,改善生态环境,进行生态文化建设;完善村镇基础设施,改善风貌,充分挖掘自然、人文资源,结合当地产业发展,丰富游赏体验,完善旅游产业链,形成景区发展全域旅游新格局。

第42条 居民点建设控制

庙下、和平、西村、嶂青、万丰、群丰等社区居民点,应保护特色文化,建筑布局应顺应地形,并保护山、水、林、田、湖等自然要素与景源,控制整体建筑风貌,营造具有自然特色的村镇景观格局。建筑风格宜采用乡土地方风格,建筑高度以低层为宜,建筑体量宜小,建筑强度和密度宜低,加强绿化覆盖率。美化环境同时,应开展公共设施、公共卫生、公共空间的建设,满足居民生活需要。

灵丰苑、金鸡岭、檀溪湾、半山1号等已建成的居住小区,其开发边界、建设强度和建筑体量应严格控制,严禁向景区、景点延伸发展。应合理控制建筑高度、提高绿地率,建筑高度应采取自建城区向自然环境递减原则,绿地率应采取自建城区向自然环境递增原则,并保留自然景观隔离廊道或者视廊,建筑设计符

合风景美学要求。

第43条 驻区单位调控

依法维护风景名胜区内驻区单位的合法权益，在有条件的情况下对驻区单位进行调控，合理调控驻区单位建设和人口规模。

华东带业公司、马山中学等改造型驻区单独拆迁后用地应通过改造转化为游览服务设施用地、居住用地等，按照风景区要求进行建设，并完善相应功能。

对于现状用地性质与规划用地性质不符的单位，应按规划进行疏解、改造，疏解后的用地按照风景名胜区规划进行生态修复或开展相关建设，恢复景区风貌。

对无锡纺织工人疗养院、上海纺织工人、无锡嘉昱珺唐酒店、新疆职工疗养院、月亮湾度假中心、太湖国际高尔夫俱乐部等单位，应明确现有用地边界，限制或控制建设活动，景观风貌应与景区相协调，并增加其开放程度，完善其对公众的服务功能。并对老旧、缺乏活力的服务设施进行整合优化、提升管理水平和建筑景观风貌，使其充分发挥景区服务功能，提升土地利用效率。

第九章 用地协调规划

第44条 规划原则

遵循 16 版《总规》用地分类标准与空间布局原则，对部分用地进行优化调整。

延续 16 版《总规》规划思路，优化风景点建设用地布局，进一步明确其对风景游赏的服务功能

践行“多规合一”，与《无锡市国土空间规划》等充分衔接，确保一张蓝图绘到底。节约资源，在不影响景区核心资源保护的前提下盘活存量用地，避免对景区生境产生二次破坏。

第45条 用地适建性与兼容性

1、用地兼容性

各类用地的使用必须符合用地性质和适建性规定，兼容性用地不得改变其主导性质。城乡建设用地适建性除应符合城乡规划的有关规定外，还应符合风景区景观保护、生态环境保护等特定要求。

“旅游服务设施用地”（乙）内设施适建性应按现行国家标准《风景名胜区总体规划标准》（GB/T 50298-2018）中“旅游服务设施与旅游基地分级配置表”的规定控制。

“居民社会用地”（丙）可兼容旅游服务功能，设施适建性可参考相同区域旅游服务基地的等级要求。

“旅游服务设施用地”（乙）可兼容“风景游赏用地”（甲）功能。

“旅游服务设施用地”（乙）的中类可相互兼容。

2、用地适建性

各类用地适建建筑兼容性以《风景名胜区详细规划标准》（GB/T 51294-2018）、《江苏省城市规划管理技术规定（2011 年）》为基础，考虑本次规划具体要求，确定各类性质用地适建建筑兼容性如下。

表 9-1 马山景区用地适建建筑类别一览表

序号	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	耕地	水域
1	风雨亭、休憩点等景观建筑	√	√	√	☆	☆	☆	×
2	表演、游戏等游娱文体建筑	☆	√	√	×	×	×	×
3	文化馆、博物馆等文化活动建筑	☆	√	√	×	×	×	×
4	住宅建筑	×	×	√	×	×	×	×
5	大中型宾馆、酒店建筑	×	☆	×	×	×	×	×
6	简易旅宿点	×	√	√	×	×	×	×
7	行政办公建筑	×	☆	√	×	×	×	×
8	大型商业服务建筑	×	☆	△	×	×	×	×
9	小型商业服务建筑	×	√	√	×	×	×	×
10	小型市政设施建筑	×	√	√	√	×	×	☆
11	医疗、治安、管理等公共服务建筑	×	√	√	☆	×	×	×
12	停车场	☆	√	√	√	×	×	×

备注：“√”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。

第46条 用地主导功能分类

I类用地，即资源保护与游赏对象类用地，侧重对景源及其周边环境的维护和品质提升。

II类用地，即直接为游客服务类用地，侧重建筑风貌与景区环境的融合。

III类用地，即间接为游客服务类用地，侧重与景区环境的融合。

IV类用地，即景区所需的基础工程类用地，侧重降低建设活动对环境的影响。

V类用地，即非景区所必需的特殊用地，明确滞留用地和特殊工程用地的选址范围及控制要求。省级以上审核的特殊工程项目用地应单独编制可研报告和进行环境影响评价进行。

表 9-2 用地主导功能类型

代码	用地主导功能类型	对应风景名胜区的主要用地类别	核心景区	非核心景区
I	资源保护与游赏对象类	风景游赏用地、风景林地、水域	应该设置资源保护类用地，侧重对景源及其周边环境的维护和品质提升	应该设置，侧重对景源及风景环境的维护和品质提升
II	直接为游客服务类	游览设施用地	严格限制各类建筑物、构筑物，侧重与景区环境的融合	可以设置，侧重与景区环境的融合
III	间接为游	居民社会用地	可保留、不宜新设，侧重建筑风貌	可保留、不宜新设，侧重与景

	客服务类		与景区环境的融合	区环境的融合
IV	景区所需的基础工程类	交通与工程用地	不鼓励设置，侧重于降低建设活动对环境的影响	可以设置，侧重于降低建设活动对环境的影响
V	非景区所必需的特殊用地类	滞留用地	禁止设置	不宜设置，明确滞留用地和特殊工程用地的选址范围及控制要求

第47条 五线控制引导

1、道路红线

景区道路红线指位于风景区内部游赏道路的控制宽度线。应强调道路的游赏功能，满足风景区内部游线组织的连续性、生态化的景观建设。

2、水面蓝线

风景区范围内的蓝线划分为非弹性蓝线和弹性蓝线。

非弹性蓝线指太湖等的蓝线，按照现状蓝线控制范围划定。

弹性蓝线指风景名胜区内水系、坑塘等的蓝线。考虑到景区建设的分期实施和现状水域景观的整治，应在具体建设过程中按照景区的定位和景观要求进行详细设计，并严格按照审批程序报审方案，以此确定蓝线控制范围。

3、文物紫线

按照各级文保单位确定的保护范围进行划定。

4、市政黄线

包括风景名胜区范围内的公共停车场、污水提升泵站、防洪水闸等。在黄线范围内应注重与风景区环境的协调，加强控制地块周边的绿化景观建设。

5、绿化绿线

绿线指城市规划区内各类绿地、山体、风景名胜区范围的控制线。

6、用地协调控制规划

突出风景名胜区土地协调利用的重点与特点。在资源保护的基础上，明确用地范围、性质及控制要求，根据所属的空间类型和不同使用强度区别对待。

第48条 土地利用协调规划

本规划已与现在编制的《无锡市国土空间规划》进行了充分衔接，并就建设用地位置、生态红线及基本农田等情况做了核对，马山景区内无永久基本农田，且与生态红线无冲突。

依据《风景名胜区总体规划标准》（GB/T 50298-2018）的用地分类要求，结合马山景区的实际情况，在风景名胜区总体规划用地布局的指导下，对用地进行规划。

1、风景游赏用地

风景游赏用地面积 2013.57 公顷，占景区规划陆域用地比例 68.63%。

风景点用地主要分布在灵山、拈花湾、龙头渚公园、仙鹤咀以及风景资源点较为集中的区域等。按照游赏规划丰富游赏内容。

风景保护用地主要为核心景区内的山林地，按照核心景区自然景观保护区要求进行管理。

风景恢复为山体宕口区域，应恢复景观。

野外游憩有地及其他观光用地主要为非核心景区风景林地，按照林业部门及风景林地保护和利用要求进行管理。

2、游览设施用地

游览设施用地面积 171.01 公顷，占景区规划陆域用地比例 5.83%。

旅游点建设用地主要分布在古竹社区、大湾以及景区游览服务点、游览服务部周边，也是配套住宿及餐饮的主要区域。

休养保健用地主要为疗养院等用地。

3、居民社会用地

居民社会用地面积为 254.94 公顷，占景区规划陆域用地比例 8.69%。

镇建设用地主要分布在古竹社区，村庄建设用地主要分布在冠嶂峰东西侧及大湾地区。

其他居民社会用地主要包括华侨公墓等。

4、交通与工程用地

交通与工程用地面积为 180.37 公顷，占景区规划陆域用地比例 6.15%。

游览道路与交通设施用地主要分布在景区服务基地附近和景区内部交通道路等用地。

供应工程设施用地主要为马山变电所等市政单位的用地。

5、耕地

主要分布在风景名胜区南部雪浪社区内，面积为 272.35 公顷，占景区规划陆域用地比例 9.28%。

6、水域

主要为景区内的各类河流、塘坝、河沟等，面积为 41.76 公顷，占景区规划陆域用地比例 1.42%

表 9-3 马山景区规划用地汇总表

序号	用地代号	用地名称	面积 (公顷)	占总用地比例 (%)
-	合计	风景名胜区用地	2934.00	100
1	甲	风景游赏用地	2013.57	68.63
	甲 1	风景点用地	485.63	16.55
	甲 2	风景保护用地	901.50	30.73
	甲 3	风景恢复用地	9.23	0.31
	甲 4	野外游憩用地	11.61	0.40
	甲 5	其他观光用地	605.60	20.64
2	乙	游览设施用地	171.01	5.83
	乙 1	旅游点建设用地	113.61	3.87
	乙 2	游娱文体用地	13.79	0.47
	乙 3	休养保健用地	43.61	1.49
3	丙	居民社会用地	254.94	8.69
	丙 2	镇建设用地	148.65	5.07
	丙 3	村庄建设用地	85.42	2.91
	丙 4	管理设施用地	4.83	0.16
	丙 5	科技设施用地	2.68	0.09
	丙 7	其他居民社会用地	18.19	0.62
4	丁	交通与工程用地	180.37	6.15
	丁 2	游览道路与交通设施用地	178.83	6.10
	丁 3	供应工程设施用地	1.23	0.04
		其他工程用地	0.31	0.01
5	戊	林地	0.00	0.00
6	己	园地	0.00	0.00
7	庚	耕地	272.35	9.28
8	辛	草地	0.00	0.00
9	壬	水域	41.76	1.42
10	癸	滞留用地	0	0

第十章 管理单元、地块划分与建设控制

第49条 控制引导体系

控制引导体系分为管理单元控制、地块控制两个控制层级。管理单元控制为全覆盖，重点对管理单元的管理目标、资源保护与利用、设施配置和风貌进行控制指引；地块控制针对重点建设地块，对其容积率、建筑高度、用地兼容性等进行进一步明确。

表 10-1 马山景区控制引导体系说明

控制层级	主要控制引导内容	强制性控制要素	引导性控制要素
管理单元控制	管理目标、资源保护与利用、设施配置、风貌引导	用地边界，用地性质，紫线，太湖水域控制线，是否为核心景区，管理单元总建筑面积或新增总建筑面积等	管理目标，景源保护要求，景源利用方式，游赏活动内容，游赏交通组织，服务设施配套，居民点及驻区单位调控要求，建筑风貌、建筑布局、植物景观风貌、特色景观风貌指引等
地块控制	地块建设指标、管控说明	用地边界，用地性质，占地面积，容积率，建筑面积，建筑密度，建筑高度，绿地率，建筑控制线，建设控制线等	游览设施配置内容，地块用途，基础设施配置，建设风貌指引等

第50条 管理单元划分原则

与管理单元的主导功能、管理目标以及景源分布、保护与利用的整体要求相适；根据具体情况，保证管理单元边界的完整性和可识别性，以道路、水系、核心景区边界等为管理单元的界线。

马山景区共划分为 7 个管理单元，管理单元图则的代码为：古竹单元(G Z)、灵山胜境单元(L S S J)、拈花湾单元(N H W)、大湾单元(D W)、冠嶂峰单元(G Z F)、仙鹤咀单元(X H Z)、龙头渚单元(L T Z)，并与游览区划分相对应。各管理单元按管理单元图则的要求进行控制落实。

第51条 地块划分原则

对需要建设或者需要对其进行重点控制引导的区域通过地块控制图则对其进行进一步的控制引导；地块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。

第52条 地块控制要求

地块图则编号为：所属理单元代码+地块图则编号。地块编号为地块图则编号+地块编号。依据风景名胜区规划标准对地块进行控制要素体系的构建。

形成以“严格保护、强调融合、控制规模、彰显特色”为原则的规划控制体系。详细确定风景名胜区内各类用地的范围界线，明确用地性质和发展方向，提出保护和控制管理要求，以及开发利用强度指标等，制定土地使用、资源保护与利用等管理细则。主要包括土地使用控制、资源保护与利用、景观风貌控制、配套设施控制、游赏与交通控制等内容。

表 10-2 马山景区地块控制内容一览表

地块所属空间类型		特定内容	基本内容
自然景观保护区		生态保护、景源保护与利用、游赏活动控制、必要设施建设控制；禁建内容	土地控制 资源保护 景观风貌控制
史迹保护区		典型景观保护、史迹修缮型或恢复型建设控制、游赏活动控制、必要设施控制；禁建内容；历史文化古迹保护须同时满足相应法规要求	
风景恢复区		景源保护与利用方向、游赏活动控制、必要设施建设控制；禁建内容；建筑体量与风貌控制	
风景游览区		景源保护与利用、游赏活动控制、游览设施控制、土地利用强度、建筑退让景源或红线距离、建筑体量与风貌控制	
发展控制区	用于开发建设的区域	旅游基地及配套设施控制、用地兼容性、土地利用强度、建筑风貌控制、游赏活动控制	
	维持原有土地利用方式与形态的非建设区域	配套设施控制、建筑建造控制、景观协调	

第53条 地块建设原则

各景区用地建设总量不得超过各地块规定建设量之和，建筑高度控制一律按照建筑檐口高度控制。各类用地中，公共、文化、游览设施用地界线可作适当调整，但不得低于规定的设置标准。面积较大的地块，在建设中可细化地块，其建设总面积不得超过原大地块容积率等建设控制要求。

第十一章 规划实施措施

第54条 分期建设规划

1、近期建设规划

风景资源保护。对风景名胜区界线和核心景区界线进行勘界立碑；加强对冠嶂峰等山体的保护；加强对赵翼墓、梅梁小隐等文物保护单位的日常维护和监管；对遭到破坏的景观资源进行合理修复；完善景区监管信息系统，全面推进智慧景区建设。

游赏空间拓展。对龙头渚景区进行环境整治和品质提升，依托冠嶂峰自然资源，拓展其周边的游赏空间，打造山水特色；推进大湾游览区田园风光打造，增加其农业休闲、科普教育、户外拓展等功能。

服务设施建设。对古竹路旅游服务中心进行改造提升，加强服务功能，打造景区礼仪性主入口；启动七里风光堤服务点的建设，体系农业文化、渔文化、历史遗迹；完善龙头渚公园的有关配套设施，满足游客需求；环山路滨水地区增设观景平台、休憩设施、慢性驿站、科普展示长廊等设施。

道路交通完善。推进环山路提升及沿湖绿道建设；梳理现有登山道路，推进登山步道建设；完善景区停车设施。

2、远期建设引导

统筹各游览区发展，保护马山独特的佛文化人文景观、山体景观、水域风光、文物古迹等资源，构筑“湖岛”的独特山水格局，形成马山景区整体的生态环境氛围。完善旅游设施与功能，丰富游赏内容，提升市场吸引力和核心竞争力。

第55条 规划实施建议

1、规划实施保障

严格按照国家和省市的有关法规和相关规划的要求，遵循国家及江苏省对风景名胜区的有关规定。

风景区景点和项目的开发应遵循总体规划及详细规划的要求，按照本规划要求，进一步编制风景区的主要建设地块及项目的修建性详细规划，保证新建景点和项目与风景区整体环境协调。

2、规划监督与评估

加强对整个项目的统一领导、规划管理和项目组织实施，及时评估项目进展和实施效果，确保规划的科学、可行和景区的合理建设与健康发展。