

山东省威海市荣成市人和镇院乔村传统村落 保护发展规划（2015-2030）

说 明 书

目 录

第一章 规划背景	1	第六章 村域发展规划	12
一、新型城镇化背景.....	1	一、村域用地规划布局.....	12
二、规划编制背景.....	1	二、村域产业结构规划.....	12
第二章 规划总则	2	第七章 传统村落保护规划	12
一、规划重点.....	2	一、村落保护面临的问题.....	12
二、规划任务.....	2	二、村落性质.....	13
三、规划技术路线.....	2	三、保护对象与主题.....	13
四、规划范围.....	2	四、保护区划.....	14
五、规划依据.....	3	五、保护措施.....	15
六、规划期限.....	3	六、展示与利用规划.....	18
七、规划原则.....	3	第八章 传统村落发展规划	19
八、规划目标.....	4	一、发展定位.....	19
九、规划思路.....	4	二、发展规模.....	19
第三章 村落概况	5	三、功能结构规划.....	20
一、地理位置.....	5	四、用地布局规划.....	20
二、自然条件.....	5	五、道路交通规划.....	22
三、社会经济条件.....	5	六、绿化景观规划.....	23
第四章 资源分类和价值评估	6	七、公共设施规划.....	24
一、历史建筑.....	6	八、旅游发展规划.....	24
二、传统格局及街巷分析.....	6	第九章 基础设施工程规划	24
三、空间格局成因分析.....	7	一、给水工程规划.....	24
四、非物质文化遗产资源.....	7	二、排水工程规划.....	25
五、价值评估.....	8	三、电力工程规划.....	26
第五章 综合现状分析	9	四、电信工程规划.....	26
一、自然景观环境现状分析.....	9	五、环境卫生工程规划.....	27
二、传统格局与整体风貌现状分析.....	9	六、综合防灾规划.....	27
三、现状建筑风貌分析.....	9	第十章 保护发展分期规划	28
四、现状建筑质量分析.....	10	一、保护发展分期.....	28
五、现状建筑高度分析.....	10	二、近期保护整治项目与措施.....	29
六、现状建筑年代分析.....	10	第十一章 规划实施建议与措施	31
七、现状道路分析.....	10	一、规划实施总体策略.....	31
八、公共服务设施分析.....	11	二、规划实施管理监督体系.....	31
九、现状用地分析.....	11	三、规划实施管理人员.....	31
		四、管理规章制度.....	32
		五、日常管理.....	32

第一章 规划背景

一、新型城镇化背景

我国已进入全面建成小康社会的决定性阶段，正处于经济转型升级、加快推进社会主义现代化的重要时期，也处于城镇化深入发展的关键时期，必须深刻认识城镇化对经济社会发展的重大意义，牢牢把握城镇化蕴含的巨大机遇，准确研判城镇化发展的新趋势新特点，妥善应对城镇化面临的风险挑战。

根据中国共产党第十八次全国代表报告、《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》、中央城镇化工作会议精神、《中华人民共和国国民经济和社会发展第十二个五年规划纲要》和《全国主体功能区规划》，我国编制了《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》。按照走中国特色新型城镇化道路、全面提高城镇化质量的新要求，明确未来城镇化的发展路径、主要目标和战略任务，统筹相关领域制度和政策创新，是指导全国城镇化健康发展的宏观性、战略性、基础性规划。

适应农村人口转移和村庄变化的新形势，科学编制县域村镇体系规划和镇、乡、村庄规划，建设各具特色的美丽乡村。按照发展中心村、保护特色村、整治空心村的要求，在尊重农民意愿的基础上，科学引导农村住宅和居民点建设，方便农民生产生活。在提升自然村落功能基础上，保持乡村风貌、民族文化和地域文化特色，保护有历史、艺术、科学价值的传统村落和民居。

二、规划编制背景

传统村落是指拥有物质形态和非物质形态文化遗产，具有较高的历史、文

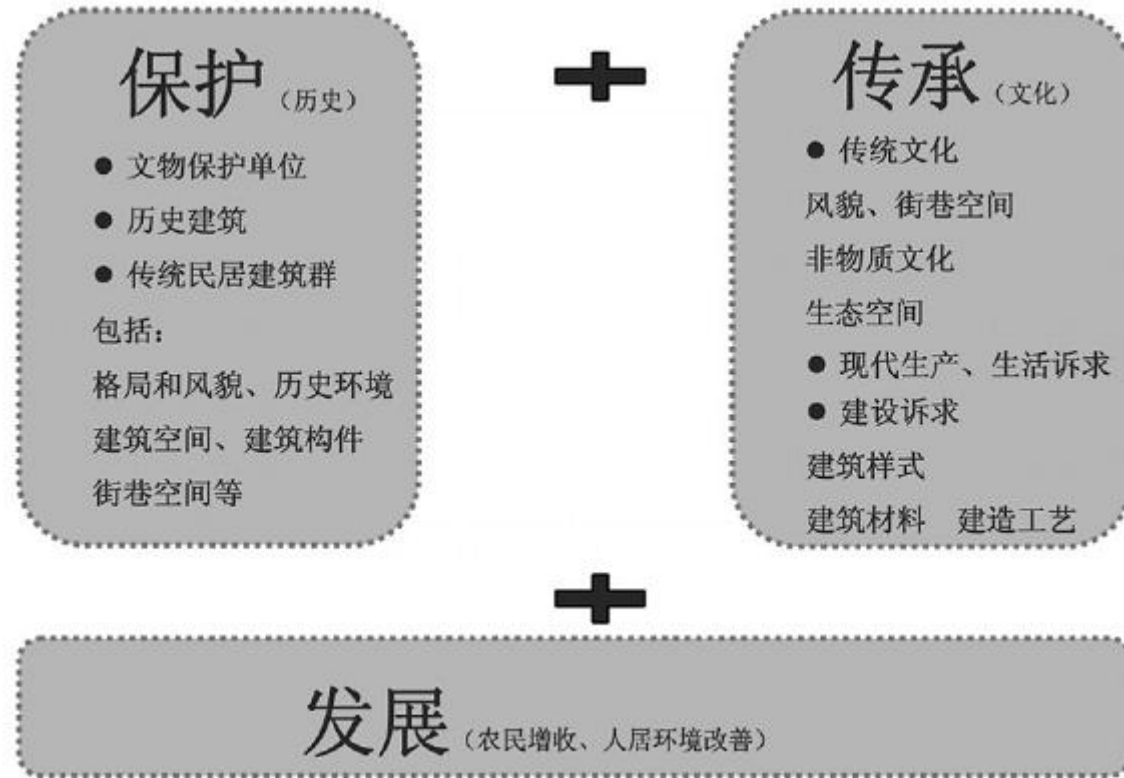
化、科学、艺术、社会、经济价值的村落。为促进传统村落的保护和发展，山东省住房和城乡建设厅于2015年1月下发了《关于组织申报第二批省级传统村落的通知》。省住房和城乡建设厅组织专家对推荐上报的传统村落进行了审查，并对材料审查合格的村落进行了现场考察。于2015年5月公布将全省范围内的105个村庄列为山东省第二批省级传统村落，威海市人和镇院杓村入围山东省公布的第二批省级传统村落名单，是青瓦石头房传统民居建筑群特色，传统文化浓郁，价值特色突出。

借着党中央、省政府对传统村落保护的契机，为了更好的保护院杓村具有珍贵历史价值的文化、建筑及古村落形态，为了加强村庄的保护和建设，进一步提高名村等级和知名度，在保护的同时开发古村落，使院杓村的保护向更加健全的方向发展。

为切实加强传统村落保护，促进城乡协调发展；保障院杓村的历史环境保护和村庄开发建设的协调进行，指导村落的保护与发展，提供其保护、整治与建设的技术法规依据和措施，特编制本规划。

第二章 规划总则

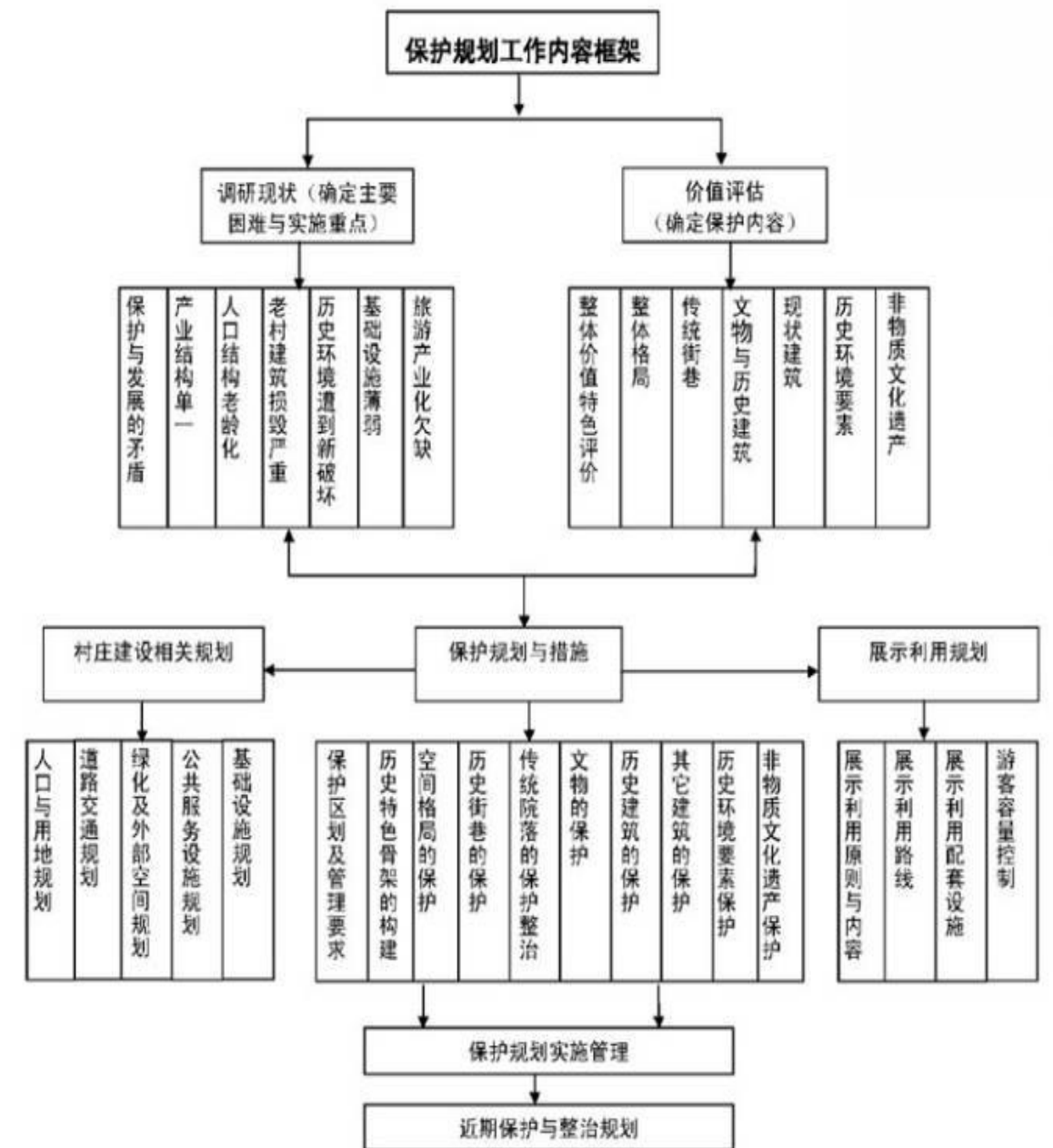
一、规划重点



二、规划任务

- 1、调查村落传统资源，对各类资源进行特征分析，建立传统村落档案。
- 2、分级分类确定保护对象和保护范围，根据不同传统资源的保护需求，提出保护要求，制定保护传承措施。
- 3、妥善处理好改善村民生产生活条件与村落整体风貌保持、传统生活延续的关系，并明确保护发展规划的实施机制。

三、规划技术路线



四、规划范围

本次保护发展规划的研究范围为院乔村的村域范围，共计约 4.06 平方公里（约 6090 亩），其中村庄现状总用地 66.21 公顷（约 993 亩）。

五、规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）；
- 2、《中华人民共和国文物保护法》（2013年）；
- 3、《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011年）
- 4、《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2003年）；
- 5、《历史文化名城保护规划规范》（GB50357-2005 2005年）；
- 6、《历史文化名城名镇名村保护条例》（国务院令第524号 2008年）；
- 7、《中国历史文化名镇（名村）评价指标体系》（2007年）；
- 8、《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求》（2012年）；
- 9、《传统村落保护发展规划编制基本要求》（试行）（2013年）；
- 10、《城市规划编制办法》（2006年）
- 11、《村庄和集镇规划建设管理条例》（1993年）
- 12、《文物保护工程管理办法》（2003年 国家文化部）
- 13、《旅游发展规划管理办法》（2000年）
- 14、《旅游规划通则》（GB/T18971-2003）；
- 15、《镇规划标准》（GB50188-2007）；
- 16、《荣成市城市总体规划》（2003-2020）；
- 17、《荣成市人和镇总体规划》（2013-2030）；
- 18、其他有关法规、规章、技术标准、技术规范；
- 20、规划区 1:500 数字地形图。

六、规划期限

本次规划期限为2015—2030年。近期规划期限为2015—2020年，远期规划期限为2021—2030年。

七、规划原则

1、统筹兼顾的原则

院杓村具有悠久的历史、厚重的文化底蕴，同时改革开放以来，院杓村实现了由原有小渔村至荣成市第三大民营企业的跨越式发展，规划必须在保护传统建筑、古村落风貌格局的前提下，结合院杓村外来人口爆发式增长，村庄发展严重受用地制约的现状，统筹保护与发展，探索通过保护、利用村庄极其丰富的物质及非物质文化遗产的新途径，转变、完善经济发展方式，从而使文化保护与经济社会协调发展。

2、尊重传统、活态传承的原则

保护院杓村原本的真实历史遗存，保护其全部的历史信息。包括风水格局、村落肌理、空间布局、街巷尺度、田园景观、文物与历史建筑等真实的历史信息。对不同价值的历史遗存应分类、分层，充分挖掘院杓村历史文化的特色内涵，体现院杓村历史文化风貌的多样性。

3、真实性原则

注重保护历史文化遗产“历史的真实性、风貌的完整性、生活的延续性”，保持原有建筑和环境的风貌，做到传统建筑“不改变原状”。在保护和整治中，要最大限度地保护文物古迹及其所承载的历史信息，利用整体保护、分层次保

护、分类保护等方法，使院乔村的传统风貌得到最大程度的体现。

4、完整性原则

院乔村古村落是包括建筑、环境、空间格局以及人类活动在内的统一整体，要保护整体风貌和格局，保护历史风貌的完整性。

5、物质与非物质文化遗产整体保护原则

既要保护和传承有形的物质文化遗产，又要继承和弘扬无形的非物质文化遗产，同时更加应当将非遗保护放到与物质遗产保护同等重要的位置上，要求两者相互依存，相互辉映，相互烘托，共同反映传统村落的历史。

6、可持续发展原则

统一规划，分步实施。近期规划可行，注重可操作性，远期规划合理，注重科学性。制定近期和远期保护规划的目标、任务及实施措施，以保证规划有计划、有步骤地实现，防止保护整治中短期行为的出现。

八、规划目标

规划对院乔村核心保护范围内的传统民居建筑群实行整体式保护、延续性更新，加强对周边环境协调区传统建筑的分类保护，现代建筑的控制要求，使得院乔村成为历史风貌完整、生态环境优美、以“九峰绕海、佛道圣地”为旅游主题、以百年青瓦石头民居群为特色的传统村落。

科学推进传统文化的时空演绎，延续传统文化和本土文化特色。突出院乔村的“生态性、历史性、文化性”，成为生态环境优美、建筑风格独特、公共设施完善、以保护为核心、体现青瓦石头房民居特色的传统村落和生态旅游

佳地。

1、建立整体性保护的框架，科学指导院乔村的保护，保存独具特色的传统村落风貌，充分挖掘和发扬村落的传统文化，为进入“中国传统村落名录”奠定基础。

2、探索历史环境保护的有效途径，探索积极保护与合理利用的适当方式；发展地区的文化产业和旅游业的同时，维护村落风貌和文化的完整性，最终达到村民、自然、村庄的有机协调，保障村庄的可持续发展。

九、规划思路

1、延续院乔特色的选址格局及良好的村域环境，对村内三条自然水系等景观进行保护，控制村庄的建设和拓展。

2、对村落的历史建筑、传统民居进行分类保护，对新建与改建建筑进行风貌控制。

3、结合院乔村优美的山水田园资源及丰富的人文民俗资源，发展村落三产经济，提高和改善当地居民生活水平。

4、配套相应基础工程设施和公共服务设施，改善民生。

5、完善村庄建设管理机制，保障规划落实。

6、通过制定保护规划，提高院乔村村落保护的法制意识。

7、为院乔可持续发展提供依据，最终实现动态保护。

第三章 村落概况

一、地理位置

人和镇位于荣成市西南端，三面环海，海岸线长达 86 华里，镇域总面积 105 平方公里，共辖 86 个行政村、3 个居委会，5 处专业渔业公司，有 7 万多人口，2000 年被省政府批准为中心镇。

院杓村位于人和镇最南端，位于人和镇区南 5 公里，南靠黄海，西与柳口村、东与沙口村、北与响湾村相邻。

二、自然条件

院杓村属于暖温带大陆性季风型湿润气候，大陆度为 53.1，四季变化和季风进退都较为明显。因靠近海洋，受海洋调节显著，海洋性气候特点表现突出，具有四季分明、气候温和、冬少严寒、夏无酷暑、季风明显、空气湿润、降水集中等特点。年均温度在 11.1-11.5℃ 之间，≥0℃ 积温在 4160-4310℃ 之间，≥10℃ 的积温 ≥3480℃，无霜期为 250 天，80% 保证率下降水量平均为 540 毫米，干燥度在 0.95-0.99 的湿润等级区内，年降水变率在 22%，春旱严重，热资源偏低。

院杓村海岸线长约 1.3 公里，滩涂养殖面积约 733 公顷，七块海区。

三、社会经济条件

院杓村村域总面积约 4.06 平方公里（约 6090 亩），其中村庄现状建设用地 66.21 公顷（约 993 亩），其余均为山林地。全村共 5342 人，其中外来

人口 1822 人，全村共 2392 户，其中外来户数 963 户。村内常住人口以王姓为主，少有杂姓，居民均为汉族，主导产业为海上捕捞、海水养殖、国际国内运输。2014 年全村集体收入近 5 亿元，农民人均收入约 12000 元。

1、海上捕捞：100—960 马力渔船 130 多对，其中荣成籍渔船 82 对，其他均为外地船籍渔船（浙江、河北、辽宁、寿光等）；100 马力以下渔船（泛指体外挂机）100 多条艘。

2、国际国内货运：10 条；

3、特种养殖：已知 11 家，貂种存栏量 6000 头。

4、水产养殖加工：

院杓村现有水产养殖加工场 10 家，主要养殖加工海带、裙带菜、牡蛎等。

其中，海藻类亩产 2000-3000 元。

5、鱼粉加工：6 家。

6、鱼油加工、海参养殖：各 2 家。

7、冷储业：4 家。

表 3-1 人口统计表

	常住	外来	合计
人口		1822	5342
户数		963	2392

表 3-2 村庄特色产业一览表

特色产业名称	年产量（吨）	年产值（万元）	养殖面积（亩）	所在位置
海带养殖	64240	3212	7300	村南苏山岛海域
裙带菜养殖	22700	681	4540	村南苏山岛海域
海参养殖	216	3456	1080	苏山岛海域

表 3-3 主要农副产品统计表

产品	生产户数	生产规模	带动农户	年产值（万元）	销路
----	------	------	------	---------	----

盐渍海带、裙带菜系列产品	26	15000 吨	1135	34280	国内外大中城市、超市等
冷冻海水鱼制品	13	10000 吨	561	12927	国内城市
特种养殖（貂、貉、狐狸等）	27	19000 头	56	2108	国内收购商

表 3-4 主要 企业情况一览表

所在区位	厂名	产品	占地面积 (亩)	职工数(人)	产值(万元)	销路
村中心区	山东院乔实业集团有限公司	海水鱼冷冻及加工制品；国际国内海上货物运输；生物科技；餐饮旅游；海上养殖及精深加工等		1200	75843	欧盟、俄罗斯、韩国、日本、巴西、葡萄牙、西班牙、马来西亚等国家及国内大中城市
村东南	荣成海龙王水产食品有限公司	鱼糜、鱼块、泡醋鱼类等	42	320	11250	欧盟、俄罗斯、韩国、日本、巴西、葡萄牙、西班牙、马来西亚等国家及国内大中城市
村西南	院乔冷储中心	冷冻海水鱼、鱿鱼等	15	48	4870	国内沿海城市
村内	山东欧美海运公司	国际国内货物运输		156	6890	国内外航线
人和镇工业园	荣成蓝得生物制品有限公司	土壤调理剂、植物营养液等	15	32	2835	山西、山西、山东、海南、甘肃等
人和镇工业园	荣成海泰水产食品有限公司	冷冻海水鱼及鱿鱼制品	20	110	6850	国内外
人和镇工业园	荣成黄龙鱼粉厂	鱼粉制品	13	30	5500	国内外
人和镇政府驻地	人和宾馆	餐饮业	9	45	1350	国内
村南	院乔渔港	渔业服务	25	15	980	国内

第四章 资源分类和价值评估

一、历史建筑

院乔村的石头瓦房数量较大，遍布全村，有很大一部分是建于上世纪 60-70 年代，其中历史最久的房屋已经拥有二百多年的历史，百年以上历史的石头房主要集中分布在村庄的中部，这也是院乔村最早聚居发展的位置。

海草房作为胶东最具地域特色的建筑样式，是于当地的自然环境相适应、相协调的结果，是当地的历史信息、地理信息、生存方式、审美标准、民俗风情等的物化载体，院乔村原有的海草房顶，改革开放后，村庄快速发展过程中，基本改为青瓦或红瓦顶。在建设现代化城市的进程中，对传统建筑涵盖的信息加以合理利用，还可以创造出新的、涵盖更加丰富信息的媒介样式。

用于建造石头青瓦房的石头，一般是槎山就地取材，最早的石头为不规则形状，且石块普遍较小，后期随着社会发展及生产进步，石块逐渐变得比较规则。槎山石是从古代传承已久的墙体建筑材料，为浅红色，是槎山附近特有的建造石材。纵观全村、民居的墙体、街道的改造、甚至居民的生活用具均都采用槎山石制造，使得整个村落无论从屋顶还是墙体的色调上都与后方槎山相融一体，透着古朴的气息。

由于基地较紧张，村落中房屋密度较大，院落狭小，街道较窄。院落有三合院、四合院、正厢院等样式。每户农舍多为一进三合院或四合院布局，三合院由北侧的正房、东西两侧的厢房和南侧的院墙组成。四合院其他部分和三

合院相同，只是改院墙为倒座（倒房）。

院乔村传统民居现存约 113 座，其中仍然保持石头房的约 20 座，大部分已有一百多年的历史。大多数的传统民居由于小瓦屋顶损坏而更换为现代的红瓦顶。

二、传统格局及街巷分析

院乔村外部空间环境优美，景观层次丰富。院乔村北偎九顶铁槎山，南靠黄海，一面临水，三面环山，形成了很好的自然山格局，组成了“面朝大海、背靠群山”的优美的空间格局和优良的生态环境。山、水、村等各要素相互交融，组成了一幅令人心旷神怡又和谐统一的水墨画。

村庄中部整体格局保存完好，建筑错落有致，使得村庄（人工环境）与自然环境融为一体。院乔村以中部的南北路为依托，向东、西部形成若干的东西向支路。道路主要沿依山就势的民居而建。

三、空间格局成因分析

（一）历史原因

院乔村经历了四百多年的发展与演进，才形成了今天所看到的村落格局，从它的历史中，我们能看到院乔村格局形成的过程：

① 村庄雏形：明朝天启年间（1625 年）王氏祖先由石岛迁徙而来，定居成村。

② 外延拓展：随着院乔村居民生息繁衍，人数扩大，村庄的规模不断扩大，街巷格局也有进一步发展，在原有主街的基础上将其强化，同时生长出巷

道和入户小道。村庄向东、北部逐渐扩展。

③ 格局稳定：清末民国时期，由于生活的富足和气候条件的优越，村庄人口和规模进一步向东部、西部拓展，街巷格局、建筑风格等逐渐形成了如今传统村落的基本格局。

④ 急剧增长：解放后，全民经济水平得到大幅提高，院乔村的社会经济发展得到长足提升，村庄向外围拓展的速度进一步加大，但建筑风貌多为砖木结构、红瓦屋顶的现代风格建筑，且与传统格局的传统民居基本相离，又清晰的表现出村庄发展演变的历史规律。

（二）环境选择

院乔村紧邻渤海湾，气候条件优越、自然资源丰富，且周边地形地貌起伏较小，十分平坦，由于此地紧靠海边，空气清新，能修宽敞的海边路，具有良好的农业渔业生产和生活条件。聚落选址呈现出以“环境选择”为价值取向的特点，足显先民选取院乔村作为安居之所之智慧。

五、非物质文化遗产资源

院乔村非物质文化遗产资源主要包括传统技艺和工艺类两个部分。

（一）传统民俗—谷雨祭海

谷雨节祭海是荣成沿海渔民每年必过的盛大节日，有两千多年的历史。每年谷雨这一天，深海鱼虾遵循洄游规律，涌至院乔村南的黄海近海海域，俗有“鱼鸟不失信”“谷雨百鱼上岸”之说。因此，过了谷雨，渔民开始整网出海，开始海上生产。谷雨节这天，院乔渔民都要举行隆重盛大的仪式，虔诚向

海神献祭。谷雨节为渔民的狂欢节，比春节还要隆重。渔民们身着盛装，兴高采烈地涌到海神庙或娘娘庙祭拜。

每年春汛来临，渔行便举行祭祀活动，犒劳渔民。祭拜活动一般分三天进行。第一天准备贡品，一般一条渔船买一头猪，带皮去毛，用腔血抹红，簇一朵大红花拴在猪头上；单个渔民一般只买一个猪头代替整猪，没有猪头就用蒸制的猪形饽饽代替。并准备白面大枣饽饽十个，白酒一瓶，鞭炮几串，香纸一宗。第二天，渔民们出海归来，兴高采烈，或抬上肥猪，或端着猪头，或拎着大枣馍馍来到海神庙前。如男人出海，就由女人行祭拜礼。祭祀时，先摆贡品，再放鞭炮，然后烧香磕头，面海跪祭。海神庙前祭祀完毕，又带祭品来到海边，举行祭海、祭船活动。或在沙滩上，或在码头上，摆上祭品，烧香烧纸，磕头行礼，祈求海龙王保佑平安。船上祭拜，先放鞭炮，然后向海里抛施大枣馍馍。第三天为谷雨节，或中午，或晚上，渔民们欢聚一堂，大碗喝酒，大口吃肉，划拳猜令，直喝得昏天黑地。院乔村及周边渔村，都举行隆重的节日活动，大街小巷，挤满了踩高跷、舞龙、耍狮子、扭秧歌的人群，人们载歌载舞，气氛热烈。整个渔村沉浸在欢乐之中。

（二）传统技艺—桡篷制作

桡篷，是靠风帆和人工摇橹为驱动力，类似“舢板”的木帆船，是沿海渔民的主要生产工具，当地人俗称它为“桡子”。桡子，不论从外形，还是到制作技艺，都有着极其鲜明的地域特征，沿袭和传承着历史传统风格，源远流长，有着上千年的历史。桡篷，制作技艺考究，但不复杂，它比一般意义舢板船制作的要小，载重一般五吨，三人就可操作，是典型家庭使用船只，荣成沿海渔

民一般每个家庭都有自己的桡子。

桡子的制作以小巧，船头尖削，船面敞口（其他多为有盖，盖基本为硬盖）为特征。制作上主要分为：选材备料、制作船体、船舵、篷帆四部分，在船体的制作上又分定梁子（龙骨）、铺志（船底）、上帮、制桅、做槽和制篷等六部分。当然其他细节还很多，名目也繁多。由于桡子制作技艺、流传和传用广泛，其工匠在施工中，没有固定图纸，只有心中的尺寸。谁家要制造一条桡子，都要请工匠和做篷的渔民坐在一起商量，根据船只长短大小，其工匠也就把要做的船的图纸及尺码随即就要画好。院乔的桡篷为底平、帮弧、头尖、双桅，具有灵巧、平稳、实用的特点。

桡篷是航海业发展的产物，是渔家赖以生存的海洋捕捞工具。院乔桡篷制造技艺为弘扬传统技艺彰显时代，提供物证和要读。对于研究、挖掘、保护和传承多样性文化，再现渔家生产与生活事象，都有着重要的价值。

桡篷，是荣成等胶东沿海渔业普遍实用的生产工具，它蕴含渔家渔民精神文化和伟大创造，它的沧桑、它的古朴、它的执着无一不是一首诗，一部哲学。在海上大农业生产日益发展的今天，它的价值和位置逐渐被人淡忘，因此保护和传承它的工艺更显得极为重要。

六、价值评估

1、拥有山区传统村落的发展演变“活化石”价值性

通过文化遗产看到人类遥远的真实，感受到久远的美，这是人类的精神与情感的需要。在院乔村里生活着的人们仍维持着古朴的生活习惯，他们的生活

就能活生生的反映山区传统村落居民的生活片段，在这里不仅仅是石头小瓦房，更能看到古老民居中活生生的滨海居民生活片段，这是其他文化遗产所不能媲美的文化精神价值。

2、拥有可供欣赏的审美价值

文化遗产具有极高的审美价值，它能为我们带来源于民间与过去的一份珍贵稀有的审美快感。田园环抱，南侧的黄海波涛翻涌，北侧的槎山地质公园的巍峨风貌，村庄如同点星村落仿佛天然镶嵌在自然之中，蜿蜒的古老街巷，古朴村民的笑颜，传统的槎山民居，院乔村为我们展示的绝不仅仅是古朴生活的片段，更是步移景异的视觉冲击，尤其是置身与钢筋混凝土中的城市居民所缺少和梦寐以求的。

3、具有旅游与市场开发的商业价值

院乔村文化遗产的多重价值，将会吸引外来游客的目光，合理的旅游开发必将成为当地经济腾飞的关键因素，旅游产业的发展又会带动相关第三产业的兴起与发展，而巨大的商业价值所带来的经济效益又会进一步推动院乔村传统民居的保护工作，形成互有助益的良性循环。

第五章 综合现状分析

一、自然景观环境现状分析

院乔村境内地处丘陵地带，道教圣地一九顶铁槎山仅仅环绕村庄，形成优美的依山面水自然景观。村南紧邻黄海，海水清澈，海洋资源丰富，沿海区域为渔业养殖和海水养殖产业区，村东南为院乔渔港，其内 20 余条国际国内航

线，形成了独特的海洋产业文化；形态优美，展现出了院乔迷人的海洋景色。

二、传统格局与整体风貌现状分析

院乔村中部传统村落聚集区内传统格局保存较为完整，沿主要街巷形成传统的肌理空间，在村庄内所占比重较大。

传统村落聚集区之外多为现代砖木建筑，建筑体量较大，而且以瓷砖、水泥贴面，与传统风貌不甚相符。整体布局为齐整的行列式布局，十分规则。

村落核心区内部分新建建筑的材料、体量、色彩与传统风貌不符，这部分建筑需进行整治改造。

三、现状建筑风貌分析

现状建筑风貌主要包括以下两类：

1、传统风貌建筑：能够反映村落历史文化特征，外观面貌基本完整或修复美化，实用性高。保护良好，细部构件装饰保留历史文脉肌理的建筑。现状外观面貌已残损的老建筑亦归于此类。

由于近年来海草产量减少，加上海草顶的施工及维护较为繁琐，村庄有一部分传统民居由于原有海草屋顶的损坏，后期在保留原有墙体结构的情况下，将海草屋顶改为红瓦屋顶，但仍然保留了传统风貌的影子，后期对核心区的这部分建筑进行整治或者修缮，恢复其原有的传统建筑风貌。

2、现代风貌建筑：和历史风貌特征冲突较大的新建筑，在建筑高度、色彩、风格、体量上与历史风貌不相协调。

改革开放以来，院乔村实现了经济快速增长，新建了大量现代建筑，2000

年以后陆续建设了四个小区分别为位于西南部的菜园小区，村庄中部的西南小区，村庄东部的河东小区以及村庄东北部的果园小区，500余户住上了楼房，与此同时院乔村更加重视传统风貌的保护，村庄新建区域均位于村庄外侧，村庄内现有120栋传统建筑大部分位于保存完好的村庄中部古村落位置，约占村庄总户数的5%。

四、现状建筑质量分析

分为三类建筑质量：

1、建筑质量良好：建筑主体结构完好、稳固，墙体、窗户、屋顶完好无损，不存在建筑内外结构质量问题。

2、建筑质量一般：建筑主体结构质量尚可，但建筑局部结构质量存在问题，屋顶、墙体、门窗部分等建筑局部有所破损，缺乏日常维护的建筑，这类建筑需要进行局部维修加固。

3、建筑质量较差：建筑主体结构损坏，存在可能倒塌的安全隐患，建筑屋顶和墙体破损程度较大，建筑已濒临废弃或少有人居住生活，以及部分简易棚、牲畜棚和仓储用房等建构物。这类建筑需要整体加固维修。

现状传统民居建筑中建筑质量良好的占28.52%，建筑质量一般的占62.94%，建筑质量较差的占8.54%。

五、现状建筑高度分析

院乔村传统村落内大部分民居建筑高度为1层，另有部分2层民居，22栋多层住宅。2层民居多集中在院乔山路及滨海公路（XD33）两侧，多层住

宅小区，分别为位于西南部的菜园小区，村庄中部的西南小区，村庄东部的河东小区以及村庄东北部的果园小区。

六、现状建筑年代分析

院乔村的传统民居建筑年代可分为清代、民国时期、60-70年代三个时期，现代民居主要是70、80年代之后的建筑为主。

现状保存较为基本完好的传统建筑共113户，清代传统建筑（100-300年）9户，占7.96%，民国时期传统建筑（70-100年）38户，占33.63%，60-70年代建设的传统建筑66户，占58.41%。

七、现状道路分析

院乔村街巷格局清晰，形态完整，主要通过院乔山路和滨海大道（XD33）与周边区域联系，两条对外交通为沥青铺装，道路宽度为10-15米；村内南北向三条重要道路，道路断面6-7米；入户道路为3-3.5米；村庄中部传统村落内的街巷道路宽度2.5-4米不等。大部分现状道路均为水泥硬化路面，线性平直通畅，道路交通状况较好。

表5-1 对外交通道路现状一览表

道路名称	级别	境内长度（公里）	路面宽度（公里）	起点	止点
院乔山路	县道	5	7	院乔村向阳桥	人和镇蟠龙石村与201省道交汇处
荣成市环海公路	县道	2.2	8	院乔村东海龙王公司	院乔村西村域界点

八、公共服务设施分析

1、商业服务设施

商业主要集中在村庄院乔山路及滨海大道（XD33）两条主要干道上，其中包括占地 1000 平米的家家悦超市等。

2、教育设施用地

村庄内小学、幼儿园的适龄儿童均到位于村庄中部西南小区北端的中心小学和幼儿园上学。 占地 1.55 公顷。

表 5-2 教育设施现状一览表

名称	班数（个）	学生数（人）	教职工数（人）	占地面积（公顷）	地点
院乔幼儿园	5	140	5	0.4	西南小区北端
院乔完小	8	275	14	1.15	西南小区北端

3、医疗设施

现状卫生室与院乔集团卫生医院共同设置，位于西南小区东侧、滨海公路（XD33）以北，为 3 层建筑，占地面积 0.1 公顷，拥有医护人员 11 人，床位 20 张，每日接诊人数约 25 人。

4、行政设施

院乔村村委会位于村庄中部，结合院乔集团一起布置。

5、环卫设施

院乔村现状在村庄内部由村庄环卫管理机构进行统一收集转运。

6、消防设施

院乔村现状没有消防站所，村庄内次干路及大部分入户道路不能满足消防车辆通行。

7、基础设施

给水：院乔村现状基本实现北侧水厂统一给水。

排水：院乔村整体地势北高南低，雨水大都由路面汇集到村中南北向自然沟渠中最终向南汇入黄海。

供电：由人和镇的变电站对院乔村进行供电，村庄有配电室十处。

供热：滨海公路（XD33）南侧新建供热站一处。

九、现状用地分析

村域规划用地一览表

用地分类	数值（公顷）	占总用地的比例（%）
村庄建设用地	53.63	16.29
对外交通用地	2.54	0.63
港口用地	9.87	2.43
水域	0.25	0.06
林地	340.07	80.59
村域总用地	406.36	100

注：未计算所属海域

村庄现状用地一览表

用地代码	用地性质	数值（公顷）	占现状建设用地比例（%）
R	居住用地	30.1	56.13
其中	R1 一类居住用地	20.27	37.8

	R2	二类居住用地	9.83	18.33
C		公共设施用地	8.54	15.92
其中	C1	行政管理用地	0.33	0.62
	C2	教育机构用地	1.55	2.89
	C3	文体科技用地	1.24	2.31
	C4	医疗保健用地	0.1	0.19
	C5	商业金融用地	4.87	9.08
	C6	集贸设施用地	0.45	0.84
M		生产设施用地	9.74	18.16
S		道路广场用地	5.0	9.32
其中	S1	道路用地	4.05	7.55
	S2	广场用地	0.95	1.77
U		工程设施用地	0.89	1.66
其中	U1	公用设施用地	0.89	1.66
	U2	环卫设施用地	0	0
G		绿地	0.25	0.47
其中	G1	公共绿地	0.25	0.47
小计		现状建设用地	53.63	100
E		水域和其他用地	12.58	
其中	E1	水域	0.25	

	E1	农林用地	12.33	
合计		规划区总用地	66.21	

注：文体科技用地包括电影院 0.36 公顷、龙王庙 0.35 公顷、槎山禅寺 0.53 公顷

第六章 村域发展规划

一、村域用地规划布局

村庄建设用地基本不对外拓展，仅在南侧靠海地段由废弃工业厂房改建一定绿地沙滩，另外对与村庄内部的用地进行一定的调整，增加公共绿地及广场用地，完善村庄的用地构成。

村域用地结构较为单一，主要为林地，在原有用地功能的基础上未进行调整。

第七章 传统村落保护规划

一、村落保护面临的问题

1、现代生活方式与传统物质空间之间的矛盾

居民生活观念与生活方式的改变，古村落居民自发的建筑整修用新的方式与材料，村庄内存在一定数量新影响了村容村貌，将割断传统风貌的延续。现代的生活方式已渐渐融入院杓村居民的生活中。如何让古村在现代文明的大背景下维持其原真性，不被现代文明所同化，真正在今后的开发建设中实现其价值的延续是保护工作的根本所在。

2、村民保护意识缺失

由于近年来村民缺乏传统保护的意识，出现了大量与院乔村原真性相违背的现代材料和民居，例如出现了大量的水泥墙面和瓷砖装饰，严重影响了传统村落的历史风貌，历史文化特色弱化和逐渐消失的问题日益明显。因此，建立村民的自觉保护意识是我们进行传统村落保护需要做的必要且艰巨的工作。

3、传统民居质量较差、功能滞后，现代服务设施缺乏

院乔传统民居多为石结构建筑，传统民居卫生条件较差，功能滞后，同时，从今后的开发建设需求角度上来看，目前院乔村公共服务设施相对缺乏，一定程度上制约了院乔村的发展。

二、村落性质

在保护自然环境和历史传统特色的前提下，以石头小瓦房、传统街巷及海洋产业等历史资源为发散点，展示与自然和谐共生为目标，结合现代旅游功能的要求，将其打造成为集文化旅游、休闲度假为一体，各产业协同发展的具有特色文化的传统村落。

三、保护对象与主题

（一）保护对象

院乔村应特别注重对村落完整性及原真性的保护，要保护好整体的历史环境及风貌。院乔村保护对象主要为自然山水格局、村落整体风貌、非物质文化遗产。

1、自然山水格局

主要包括村落南部黄海、铁槎山、院乔渔港等。

院乔村自然格局特点突出，自然景观优良，海洋景观、山体景观是带动旅游发展的环境动力源。在村落体系中占有极为重要的地位，也是院乔特色价值的集中体现。应特别注重保护。

2、村落整体风貌

主要包括传统建筑群及街巷空间。

民居建筑群是社会文化的重要表现，是村民自己建造房屋的一种传统和自然的方式，代表着地域的特色建筑文化、社会文化和发展历史，这些民居是胶东山地村庄文化景观的重要组成部分。根据规划建筑分类采取相应规划保护措施，重点是部分建筑的抢救性维修和保护过程中历史风貌的完整性和真实性延续；达到历史建筑遗存传承具有文脉的延续和鲜活的社会生活真实性，为更广泛地保护和旅游开发利用打下坚实基础。

街巷空间是古村落的主要公共空间，它构成一个多功能的空间活动网络，容纳了人们的居住生活、商业交往和游憩观赏等多种活动，是反映村落历史风貌的主要廊道。院乔村街巷空间主要包括街、巷以及作为街道空间的延伸和扩大的其他广场空间。

3、非物质文化遗产

非物质文化遗产是村落的灵魂，是维系村落居民精神归属的根基，是村落文化活生生的表现，是真正走向永续发展的内涵和动力，必须在整体保护的基础上，使其延续生长。院乔村社会人文环境主要包括当地民居及非物质文化遗产，如传统的民间技艺、民俗文化等。

（二）保护主题

保护院乔村落的空间形态、建筑群体环境、自然田园景观、地方历史建筑以及具有历史文化特色的人文景观等。

四、保护区划

根据村落传统风貌的完整性和历史价值，此次规划划定了核心保护区、建设控制区和环境协调区进行三级保护。

（一）核心保护区

1、划分原则

传统聚落格局完整、街巷肌理风貌完好、视觉景观连续。

2、保护范围

该区是此次保护的重点，主要包括传统建筑聚集的村庄中部区域，面积约 6.39 公顷。

3、保护内容

核心保护区内，允许居民改建村内老旧建筑，但必须严格在原有建筑的宅基地内进行建设，不得破坏村庄原有格局及建筑肌理；在对传统建筑的保护修复中，在材料、色彩、高度体量方面应当延续传统风貌；建设必要基础设施和服务设施时，应与核心保护区内历史风貌相协调、禁止发生“建设性破坏”。

4、保护要求

（1）保护院乔村整体的空间格局，包括承载村庄的周边山体环境、村庄传统建筑聚落的自然格局，禁止破坏风貌和乱搭乱建等行为。

（2）在保护院乔村的传统街巷肌理的基础上，对街巷空间进行重点改造，将核心保护区内近年来改造的水泥路面恢复为石质铺地，并对现状质量较差的沙石路进行整治，水泥外墙面恢复为原有的石质墙面或者砖石墙面，以达到恢复历史上真实格局与面貌。

（3）保护极具地域性的民居院落，对其院落实行严格的保护，不得改变原有院落格局，不得乱搭乱建，不得改变院落功能，经充分论证后可在局部地段采取必要的建设，这种建设需采用地方的材料以及传统的工艺下完成，经充分论证后允许将部分院落的功能置换。

（4）保护和整理院乔村内有价值的历史遗存，使之成为集中反映村落价值的空间认知点，成为观赏、旅游、休憩的地域。

（二）建设控制区

1、划分原则

延续风貌、渐近过渡。

2、控制范围

指核心区外围的拟建设区域，作为核心保护区的周边地带，延续村庄风貌。主要包括核心区外围其他的村庄建设用地，总面积 59.82 公顷。

3、控制要求

控制要求：建设控制区范围内应对新建建(构)筑物的使用性质、高度、体量、色彩、材料等进行严格控制。对于新建民居，其结构、外观、用材、装饰需与传统民居相近；新建公共、商业性建筑，其设计需充分考虑与传统村落整体风貌相协调；新建建筑需对传统建筑进行退让，保护传统建筑的完整风貌。

（三）环境协调区

主要是村落外围、对村落环境有一定影响的区域，包括村落周边的海洋、水系、山体等区域。

保护要求：环境协调区是传统村落山水格局不可分割的重要组成部分，对村庄的整体风貌与文化特征具有重大意义。应重点注重保护周边群山以及村庄内部自然水体等的环境与景观，为核心保护范围和建设控制区提供良好的保护屏障和景观背景。同时应结合中部东西向及南北向河流强化软性活动空间，保持水源的洁净及物种多样性。

五、保护措施

（一）传统格局保护措施

1、院乔村自然环境的保护首先是整体自然环境空间格局的保护，从山水格局中我们能充分感受到先祖安居选址的智慧，脱离了大的海洋背景，院乔村价值的凸显就会大为减弱，因此，自然环境格局的整体保护尤为重要。

2、从整体环境层次严格控制建设用地的布局，严格保护历史遗迹，对个别构件加以更换和修缮，修旧如旧。同时整理和恢复原有建筑风貌，加固和修缮建筑。

3、从村落聚落形态空间格局控制，规划保留村落原有街巷肌理网络格局和空间尺度，路面以青石板及碎石铺砌，保持村内步行交通体系。

4、对影响整体风貌的建筑进行立面改造、调整其建筑高度和风格，对于难以改造的考虑远期异地改建或者拆除。

（二）高度控制和视廊保护

1、高度控制

规划依据保护区划按院乔村落核心保护区、建设控制区控制建筑高度。

（1）核心保护区：此区域的民居建筑层数最高控制为 1 层，建筑净高不超过 5 米，部分商业建筑可为 2 层，檐口高度小于 5 米，建筑的净高不超过 7 米。

（2）地建设控制区：此区域的建筑层数最高控制为 6 层，其中距离核心保护区范 100 米范围内不得超过 3 层，檐口高度小于 6 米，其他区域建筑的总高度不超过 20 米。

2、视廊保护

院乔村的周边山体景观优良，铁槎山上望黄海，是重要的旅游资源，因此需要对重点视廊进行控制。

院乔处于山地地带，应保证。同时结合广场、公园、滨水绿地等主要景观节点，进行景观视线控制。

核心保护区内应顺应古村落曲折、自然的布局形式，不过分讲求视线的通畅，而以曲径通幽的景观效果取胜，注意每个空间转折处的景观效果，突出亲切古朴的人文空间，从而达到步移景异、一步一景的景观效果。

（三）道路与街巷的保护

街巷是中国传统建筑聚落重要的组织要素，也是传统聚落空间形态重要的塑造者，其大小不一的道路宽度，峰回路转肌理关系，是崇尚自然、追求和谐的真实写照。

院乔村的街巷格局呈现自然生长状态，整体呈现“树状格局，自然形态；干茎分明，生长有序”的看似无序实则有序的典型自然生长格局，是院乔村自身独特的地理环境以及村落自然发展的条件共同作用下的个性格局。

1、街巷格局是街巷空间的高度凝练，也是其自然发展的合理展现。对于现状保留的自然街巷应予以重点保护，宽度基本维持不变。

2、曲折变化、层次丰富的街巷景观的保护：由于地域环境、生活需求等因素的影响，院乔村内街巷因地制宜而呈现出曲折变化的面貌，且部分街巷尽头以及转折地段为较大的开敞空间或良好的视野，故规划中应保留这种丰富的空间关系，并对之进行强化，以创造出丰富的空间肌理。

3、街巷立面的整治：由于临街建筑破坏程度、修复程度参差不齐，对街巷景观有一定程度的影响，再加上部分搬往别处的居民所留下破损极为严重的房子，使得街巷立面遭到破坏。该街巷立面整治的原则是在满足传统街巷高宽比基础上进行复原，在这里，应保证建筑材料、建筑色彩、建筑形式的统一，并强调传统工艺技术的运用。

4、街巷铺地的整治：院乔村街巷铺地的形式大多为石质路，少量为砂石路，出于可持续发展的角度考虑，规划中对少量砂石路进行硬化处理。（具体表现为：街巷采用槎山石进行铺砌，在空间转换的地方，通过材质的适度变化与拼接方式调整，予以铺地形式的丰富。采用不同的硬质铺地改善原泥土路面的同时，地面铺装以碎石、条石及具有历史文化符号的块状铺装为辅，铺装延伸至民居院墙边缘，间隔设置树池、曲折蜿蜒的石阶，以美化街巷空间的景观。

5、街巷环境的整治：由于历史遗存的久远，院乔村中多数街巷没有命名，

所有道路街巷须根据村落历史文化典故或景观特色起路名。所有院落住宅根据所在道路街巷编号，便于统一管理。

设置路灯、指示牌、果皮箱、消防栓等基本设施，此类设施应注意与院乔村特有风貌、色彩和尺度的协调。

（四）建（构）筑物保护措施与更新方式

本次建筑保护的保护措施，在院落建筑的价值与价值等级评定的基础上，按照建筑质量、院落质量、破损程度等进一步展开保护方法的制定，要求使用传统材料，保持传统形式、色彩和尺度进行展开。同时，为保证生活质量的提高，允许在不破坏历史风貌整体性的前提下，保持建筑外貌，改善内部。遵循可操作性原则，对院乔村的传统建筑、核心保护区内的现代建筑及空间提出明确的分级保护和改造措施。共分为三类：

1、保护类建筑

院乔村内尚未被列入文物保护单位名单，但却具有一定历史文化价值的传统民居建筑，建议未来列入文物保护单位名单或历史建筑名录。应参照对文物保护单位保护的法规和办法按历史原貌修复，规划要求保持原样，以求如实反映历史遗迹，对个别构件加以更换和修缮，修旧如旧。同时整理和恢复原有建筑风貌，加固和修缮建筑。

区域内未被列入文物保护单位名单但却能反映历史风貌的传统民居建筑，应对其进行修缮改造，在修缮改造过程中，保护建筑的格局和风貌，治理外部环境，并重点对建筑内部加以调整改造，配备卫生设施，改善居民生活质量。

根据传统建筑的保存状况，划定保护类建筑 33 户。

2、修缮类建筑

主要是建筑质量尚可，建筑、院落保护基本完好的传统建筑。可维持现状，但对其改建、翻建时要进行控制，确保与历史风貌相协调。划定修缮类建筑 52 户。

3、整治类建筑

主要是指近年来居民自改的传统建筑以及核心保护区范围内的其他民居，建筑形式、材料或色彩与古村落传统风貌有冲突，应对其建筑屋顶、墙体等采取整治措施，运用当地传统建筑元素，将其改造成与院杓村传统风貌相协调的建筑。划定整治类建筑 28 户。

（五）生态空间保护规划

对村落有着较大影响的自然环境提出保护要求，具体保护村落所处的地形地貌及河流水系等。根据自然资源的类型不同，形成山体生态保护区、海洋生态保护区、水体生态保护区三种类型区域。

1、山体生态保护区

主要包括村庄周边的铁槎山，以发展旅游业为主，避免过度开发，山体破坏。

2、海洋生态保护区

主要包括南侧的黄海水域。严格控制对海洋的污染物排放，禁止在沿海地段建设污染较大的工业类项目。合理控制海水养殖及捕捞规模，避免对海洋生物资源的过度索取。

3、水体生态保护区

主要指村内的自然水体。保持自然形态和现状植物，同时梳理沿岸形态，结合绿化空间形成亲水的景观节点，拉近人与自然的距离，对村庄居民的生活污水进行处理，禁止生活污水直接排入水体。

（六）居民保护和非物质文化遗产保护

1、居民保护

居民是古村落的守望者、文化传承者。

居民的定义：在古村落定居的古村落的后代，长期受古村落文化浸染、对传统文化具有认同感的外来常住居民。

居民的保护内容包括：

- （1）尊重居民的生活方式。
- （2）保护居民的基本利益。
- （3）积极提高和改善居民的生活条件和水平。
- （4）解决居民在就业转型过程中的问题。
- （5）鼓励居民继承和发扬传统文化。
- （6）严格限制传统建筑私下转让。

2、非物质文化遗产保护

（1）非物质文化遗产内涵

谷雨祭海、桤蓬制作是院杓村非物质文化遗产，是传统村落的重要内容，和传统村落物质文化一样，必须加以保护、挖掘、展示和利用。

（2）非物质文化遗产保护对策

- 1) 建设非物质文化遗产所需场地，定期举办文化活动。

- 2) 保护村落街巷空间内的历史遗迹、巷道内交流空间。
- 3) 对传承人的普查、记录和整理，建立档案和名录。
- 4) 为传承人提供保障措施，提供财政支持，明确传承人责任和义务内容。
- 5) 建立知识产权保护制度，保护其知识产权。
- 6) 构建教育传承机制，建立传统武术人才库。
- 7) 结合传统文化特征，增设相关交流活动，组织学术交流活动，开展民间武术演出，提高社会参与度。
- 8) 挖掘传统文化内涵，开发适宜的旅游产品，积极融入旅游消费品市场。
- 9) 维持相关历史建筑、公共空间的传统功能，空间形式。

六、展示与利用规划

（一）展示与利用规划目标

以传统建筑和生态环境为重点，突出历史文化要素，系统全面地展示院乔村传统村落的历史与自然风貌。通过正确认识旅游开发与传统村落及外围自然环境保护的关系，明确旅游开发目标定位。遵循“合理保护、适度开发”的原则，避免过度商业化使传统村落的氛围丧失。

（二）展示与利用规划

1、展示与利用原则

- （1）以物质文化遗产和非物质文化遗产的保护为前提；
- （2）确保保护与利用的和谐统一；
- （3）确保物质文化遗产与非物质文化遗产展示利用的有机结合；

- （4）坚持以社会效益为主，促进社会效益与经济效益协调发展；
- （5）按照合理、科学、适度的态度进行保护与展示利用；
- （6）利用标识、展示牌、出版、视频、广告、网络等多种途径充分展示；
- （7）学术研究和科学普及相结合。

2、展示与利用内容

传统民居建筑群、传统街巷空间、历史遗存、村中自然水体河流等。

3、展示与利用框架

“一个整体 三大片区 ”

展示路线将院乔村村落和周边自然环境融合为一体，主要体现院乔村的山地民居建筑特色、院乔山水格局景观等。规划通过传统挖掘村落内传统建筑特色元素和周边的自然环境特点，形成三大展示片区。

（1）村落石头青瓦房传统民居建筑群片区

位于村落中部，主要包括历史悠久的石头房民居建筑群、传统街巷及街头广场、绿地等开敞空间，是本次规划的核心重点。未来将以该区域为中心，在此基础上规划组织全村旅游观赏线路。

（2）南侧海洋生态景观片区

结合院乔村的建设规划，对湾沿海区域进行合理的开发利用，开发海水捕捞、海水养殖等游览参观项目，使游客在传统村落游览的同时，能够感受体验大自然的浓厚气息，同时感受到传统村落融入自然的生存理念，为院乔村的旅游开发增添不一样的特质元素和内涵。

（3）南部海港景观片区

南部滨海景观位于村庄南部，具有良好的自然水体景观。结合近几年海岸理改造、沿岸景观建设，规划在南部滨水沿线，打造让游客能够亲水、赏水的绿化景观空间。

4、展示利用设施规划

展示利用设施本着结合景观节点设置的原则，以满足游客休闲、游憩、娱乐为主要目标。

在村庄南侧临海处，规划建设休闲度假村、酒店、海产品交易市场等旅游、商业、餐饮、停车等服务为一体的旅游设施。

在展示利用设施区及新建广场、绿地等开敞空间内设置公厕、垃圾箱等配套设施，建设风格要与周边建筑相协调，并通过明确的标识指示位置。

5、展示要求

(1) 强化服务意识。

(2) 所有用于展示服务的建设活动必须在不影响传统风貌原状、不破坏历史环境的前提下进行。

(3) 展示利用设施建设材料与做法既要与遗存本体有可识别性，又要与环境相协调。

(4) 组织有特色的旅游活动项目，把院乔村传统村落的旅游活动纳入到威海市乃至山东省的旅游系统中。

第八章 传统村落发展规划

一、发展定位

本规划强调院乔村传统村落的文化内涵，强调对传统民居建筑群的保护及可持续利用，充分结合现状产业发展基础，整体发展定位为：

以海洋产业为主导，以山海休闲度假旅游为特色的传统村落

二、发展规模

(一) 人口规模

综合考虑院乔村现实情况以及将来的产业发展等因素，村庄人口及规模的基本不会有太大的增长，村庄建设用地的规模也将处于一个稳定期。

村庄总人口应为其行政地域内常住人口，常住人口应为户籍、寄住人口数之和，其发展预测宜按下式计算：

$$Q = Q_0 (1+K)^n + p$$

式中 Q - - - 总人口预测数(人)；

Q_0 - - - 总人口现状数(人)；

K - - - 规划期内人口的自然增长率(%)

P - - - 规划期内人口的机械增长数(人)；

n - - - 规划期限(年)。

村庄目前人口 5342 人，自然增长率按目前威海市平均自然增长率 1‰ 计算，考虑村庄实际情况，院乔村未来发展旅游业，机械增长人数每年增加 15 人计算：

至 2020 年，规划预测人口规模 5426 人；

至 2030 年，规划预测人口规模 5647 人。

（二）用地规模

根据村庄产业发展定位以及村庄目前现有的状况，未来村庄用地规模基本维持不变，只在村庄内部用地性质上进行调整，以更加合理的利用。因此，规划村庄建设用地规模维持在目前状况，为 66.21 公顷。

三、功能结构规划

根据院乔村的基本特征及本次规划的发展目标，规划形成“一心、两轴、六区”的功能结构。

1、一心

村庄服务中心位于村庄中部村委大院（旅游服务中心），集中布置了村委会、卫生室、文化活动室等主要的村庄公共服务设施，是村庄中心。

主要功能轴线：由村庄中部南北向道路以及通往人和镇道路构成，是院乔村对外联系的主要交通轴线，同时也是村落空间发展主轴、村民社会生活轴。

2、两轴

（1）城镇发展轴

滨海大道（XD33）承载村庄海港经济，制造业，旅游业等多种功能发展，是村庄的主要发展方向及发展轴。

（2）旅游发展轴

依托村庄南北向主干道，由槎山风景区——传统风貌居住区——中心服务

区——旅游发展区的形成的轴线。

3、六区

规划形成的传统风貌居住区、公共服务中心、舒适居住区、传统居住协调区、旅游发展区、海港发展区六个功能片区。

传统风貌居住区：是本规划的核心区域，承载着大量重要的历史遗迹和历史建筑，是人与自然和谐相处的集中体现。所以要保留该片区的完整性、原真性，将院乔村作为活着的文物予以展示和开发利用。

传统风貌居住协调区：在传统村落的周边的居住区，零星分布传统建筑，应当与周边的传统风貌相协调。

中心服务区：包括游客服务中心、院乔办公楼、广场等，是院乔村地理位置的中心，同时也是公共服务设施最集中的地方。

舒适居住区：承载院乔经济不断发展，人口急剧增加，居民对于居住的要求逐步增加的区域。

旅游发展区：村庄南部靠海区域，利用原有的废弃厂房，建设高质量的酒店、海草民房等，开发休闲旅游业，作为村庄的重要产业。

海港发展区：位于村庄东部，是村庄目前以及今后的最重要产业支撑。

四、用地布局规划

村庄建设基本维持的原有规模上，对于用地性质进行了丰富与调整，避开山体及水域，位于村庄西部，最大限度保证传统村落格局的历史完整性和延续性。其次增加了公共设施、工程设施、商业设施及绿地等，增添村庄活力，改

善人居环境。

（一）居住用地

规划范围内居住用地规划面积 31.76 公顷，分别为村庄中心的传统风貌居住区以及外围三个一般居住区。

另外由于院乔人口集聚增加，土地缺乏，规划位于河东小区以北，新建 10 栋多层住宅，拆除原有房屋约 140 余户，新增 290 户居民住宅。

（二）公共设施用地

包括行政管理用地、医疗保健用地、商业金融用地、社会福利用地等。

行政管理用地：增加旅游服务中心用地，并增加其配套设施，能更好的服务村庄，用地面积 0.69 公顷。

教育设施用地：由于现有教育设施规模较大，布局合理，规划教育设施用地保持原状。村庄内小学、幼儿园的适龄儿童均到位于村庄中部西南小区北端的中心小学和幼儿园上学。占地 1.55 公顷。

医疗保健用地：保留目前卫生院，并对其医疗设施及配置进行提升，提高卫生条件，为村民提供更好的医疗服务。原幸福院也保留对其进行翻新建设保证院乔村老年人提供更好的服务。医疗保健用地面积 0.1 公顷。

商业金融用地：在村庄南部部规划休闲旅游开发区，为村民和游客提供商业服务；并作为村庄旅游服务基地；商业金融用地面积 11.63 公顷。

文体科技用地：规划将原电影院进行重建维修，建成传统民居展览馆，另包括院乔禅寺、龙王庙等设施，共计 1.87 公顷。

（三）道路广场用地

包括村内道路、广场及社会停车场用地，规划在现状道路的基础上，遵循尽量不拆建筑和交通需求的原则，对村庄内部道路进行合理梳理；规划结合旅游接待中心设置了集中的机动车停车场地，以满足游客停车需求；在村庄多处设置机动车停车场地，满足村民停车需求。规划道路广场用地面积为 8.39 公顷，其中道路用地面积 7.14 公顷，广场用地面积为 1.25 公顷。

（四）工程设施用地

包括公用工程用地（U1）和环卫设施用地（U2），现状配电室、水厂，规划予以保留，并在村庄南部东南角，规划小型污水处理设施一处。规工程设施用地 0.83 公顷。

（五）绿地

主要包为公共绿地（G1），充分利用村中河流水系，对堤岸进行固化处理，在河流两侧空闲处规划带状公共绿地，为村民和游客提供亲水公共绿地空间；本规划结合村庄宅间空地，规划多处点状公共绿地空间，满足村民和游客的游憩、休闲；绿地用地面积为 4.81 公顷，水域面积 0.25 公顷。

规划用地平衡表

用地代码	用地性质	数值 (公顷)	占规划建设用 地比例 (%)	人均建设用地 (平方米/人)
R	居住用地	31.76	48.15	56.24
其中	R1	一类居住用地	37.67	44.01
	R2	二类居住用地	10.48	12.24

C	公共设施用地	17.25	26.15	30.55	
其中	C1	行政管理用地	0.69	1.05	1.22
	C2	教育设施用地	1.55	2.35	2.75
	C3	文体科技用地	1.87	2.86	3.31
	C4	医疗保健用地	0.1	0.15	0.18
	C5	商业金融用地	11.63	17.63	20.6
	C6	集贸市场用地	1.41	2.14	2.50
M	生产建筑用地	2.92	4.43	5.17	
S	道路广场用地	8.39	12.72	14.86	
其中	S1	道路用地	7.14	10.82	12.64
	S2	广场用地	1.25	1.90	2.21
U	工程设施用地	0.83	1.26	1.47	
其中	U1	公用工程用地	0.71	1.08	1.26
	U2	环卫设施用地	0.12	0.18	0.21
G	绿地	4.81	7.29	8.52	
其中	G1	公共绿地	4.81	7.29	8.52
小计	规划建设用地	65.96	100	116.8	
E	水域和其他用地	0.25			
其中	E1	水域	0.25		

中				
合计	规划区总用地	66.21		

五、道路交通规划

（一）规划原则

1、通达性

梳理院乔村的对外交通及内部交通线路，保证村庄与外部、村庄内部的道路通达性，形成通畅、快捷的交通体系网络。

2、合理性

尊重现有建筑布局形式和道路现状，在尽量不拆除建筑的前提下，合理确定道路线性及断面宽度，同时合理确定道路的等级，形成布局合理的道路交通体系。

3、延续性

保持院乔村内原有道路关系，对部分道路路面进行整治，保持良好的景观视线。

村落传统民居聚落区内部道路系统依原有路网格局保持不变，保持现有步行交通体系，对沿街影响传统风貌的、无保护价值的临时建筑、牲畜棚等清理拆除，保证街巷通行疏散能力。

（二）动态交通规划

1、车行交通

村落内部道路系统依原有路网格局保持不变，依托村级道路，形成连接主

要游览点和村内主要公建的环状道路系统，道路系统分为四级：对外交通道路，村内主要交通道路、村内次要交通道路和支路。由于院乔村地处山区，受地形影响，路面等级普遍较低。

对外交通道路：主要为院乔山路，规划道路红线宽度为8-10米，承担对外交通联系和村内交通的功能，路面进行沥青硬化。荣成滨海公路（XD33），规划红线宽度为10-12米，承担运输功能，路面沥青硬化。

主要交通道路：规划道路红线宽度为5-7米，承担对外交通联系和村内交通的功能，路面进行水泥硬化。主要包括村庄中部南北向的滨河路以及村庄北部从该滨河路分出的往西和往东北方向3.5-4米的道路，形成“一横三纵”的主干路体系。

次要交通道路：规划道路红线宽度为4-5米。作为各居住组团内的交通联系道路，同时承担组团与主干道之间的交通联系。

2、步行交通

保持村落传统建筑聚集区内的原有传统街巷，形成村庄内部的步行道路系统，采用传统槎山石铺设，既可以达到与周边传统建筑的风貌协调，又可体现村落的历史文化氛围。

（三）静态交通规划

由于地处山地，院乔村停车以分散停车为主，主要通过加高道路一侧空地，形成零散停车，供居民日常使用，另外规划2处集中式停车场，位于南侧酒店停车场，以及北端槎山风景区停车场。

六、绿化景观规划

（一）大环境绿化

村域范围内应加强村域内沿海的绿化，对沿海景观进行提升和改造，加强湖岸的生态建设，形成景观优美的滨水生态景观绿化空间。（村庄外围形成沿海绿化、沿山绿化一体的环村绿化网络空间，将院乔村打造成一个绿色生态、优美舒适、宜居宜游的历史传统村落。

（二）村庄内部绿化

由于地处山地，且用地极为紧张，村庄规划除南部旅游开发区布置大规模绿地外，村庄住宅区内部，均已街头绿地为主，结合步行道路、停车位设施，既方便了居住日常出行，又同时满足绿化要求。

（三）绿化景观结构

规划形成“一廊、两次轴、一核、多点”的绿化景观结构。

一廊：滨海大道（XD33）沿线的沙滩、绿化、礁石等组成村庄绿化的主要景观带。

两次轴：结合村庄南北向及东西向的两条主要河流，打造为串联村庄内部景观节点的两条次要景观轴线。

一核：结合村庄中部旅游接待中心、停车场及周边的河流绿化打造的村庄的景观核心。

多点：在村庄内部结合建筑、街巷及空闲地布置的多个景观节点。

七、公共设施规划

1、医疗卫生设施

保留现状卫生院，提高卫生院的配置标准。

2、环卫设施

加大镇驻地垃圾收集车班次，营造院乔村干净整洁的村容村貌。

3、消防设施

结合村庄供水管线，合理配置消防栓，满足村庄消防需求。

4、给水设施

从院乔水厂供水管网接入，对村庄进行供水。

5、小型污水处理设施

在院乔村南部规划 2 处地理式污水处理设施（占地 30 平米即可），对村庄居民生活污水进行处理，达标后排放入村庄南部海域。

八、旅游发展规划

（一）旅游主题定位

根据院乔村的旅游资源分析，其旅游形象定位如下：

“重阳道场·槎山脚下·千佛古洞·悠然渔村”

体现院乔村村域环境特色，自然环境格局特点，展现古村落民居建筑群，打造海洋、历史、文化、自然环境生态游。

（二）游览线路组织

规划根据村内传统街巷、传统民居等景点的分布，对传统村落旅游路线进

行打造。

游览线路：北部槎山风景区—传统风貌居住区—传统商业街道—民俗博物馆—南部海洋休闲度假区。

（三）旅游配套设施

游客接待中心：在村庄中部院乔广场北侧规划集旅游购物、餐饮、住宿、停车等为一体的旅游接待中心，提供完善的住宿、餐饮、购物、医疗、通讯、交通服务、旅游管理等。

一般服务点：主要提供卫生、通讯、休息服务、交通服务等。

第九章 基础设施工程规划

一、给水工程规划

（一）规划依据

- 1、《室外给水设计规范》（GB50013—2006）；
- 2、《镇（乡）村给水工程技术规程》（CJJ123 - 2008）；
- 3、《镇规划标准》（GB50188—2007）；
- 4、《城市工程管线综合规划规范》GB50289 - 98；
- 5、《城市给水工程规划规范》（GB50282 - 98）；
- 6、《生活饮用水卫生标准》（GB5749 - 2006）；
- 7、《建筑给水排水设计规范》（GB50015 - 2003）。

（二）用水量预测

规划范围内的用水，根据国家现行供水规范标准及要求，并结合院乔村的

气候特点及经济发展水平，规划采用人口数量用水量标准估算（人均 150 升/天），规划范围内远期平均日用水量为 150 升/人·日*5647 人=847.05 立方米/日。

消防用水量：发生火灾按同一时间内仅发生一次火灾考虑，一次灭火水量取 15 升/秒，火灾延续时间为 2 小时。此部分水量做为常备水量储存在水池中，不做为日常水量考虑。

综上所述，院乔村的平均日用水量总量取整数为 850 立方米/日。

（三）供水设施规划

1、供水水源

采用现状原矿北侧水厂对村庄进行供水，原有供水量满足规划要求。

2、供水管网

规划范围内采用室外消防管网与生活给水管网合用，给水管网采取枝状布置。给水管推荐采用高密度聚乙烯给水管道，给水干管管径为 DN200，支管管径为 DN50。为保证供水及消防的安全可靠性，满足供水要求，在管网不超过 120 米的间距布置消火栓，满足消防要求，承担消火栓的给水管径不小于 DN100。

二、排水工程规划

（一）规划依据

- 1、《室外排水设计规范》（GB50014—2006）；
- 2、《镇规划标准》（GB50188 - 2007）；

- 3、《镇（乡）村排水工程技术规程》（CJJ124 - 2008）；
- 4、《建筑给水排水设计规范》（GB50015 - 2003）；
- 5、《城市工程管线综合规划规范》GB50289 - 98；
- 6、《污水综合排放标准》（GB8978 - 1996）；
- 7、《镇区污水处理厂污染物排放标准》（GB18918 - 2002）；
- 8、《污水排入城市下水道水质标准》（CJ3082 - 1999）。

（二）排水体制

规划院乔村排水体制采用雨污分流制。

（三）排水量预测

污水量：平均日污水量按平均日供水量的 80% 计，规划区远期平均日生活污水量为 680 立方米/日。

雨水量：采用公式 $Q=q \cdot \psi \cdot F$ (1/s) 进行计算

设计暴雨强度公式采用威海市暴雨强度公式

$$q = \frac{970.69(1+1.072Lgp)}{(t+8.173)^{0.532}} \quad (1/s \cdot \text{公顷})$$

式中：p—设计重现期，取 1 年

ψ —径流系数，取 0.55

F—汇水面积（公顷）

t—设计降雨历时（min），取 15 分钟。

（四）排水设施规划

1、雨水系统

铺设雨水管网和沟渠，雨水排放接纳水体主要为村落南部的黄海。雨水采用管渠收集，以最短距离靠重力流收集地表雨水就近排入附近水体。

2、污水系统

沿规划区内的主、次干路敷设污水管道，排水方向顺应道路坡向，根据规划区内地势情况，规划区的污水通过重力流汇集入在院乔村南部规划的2处地埋式污水处理设施。

污水管道沿道路及地形坡向布置各级污水管道，污水管道推荐采用新型的HDPE 排水管材或钢筋混凝土管。

三、电力工程规划

（一）规划依据

- 1、《城市电力规划规范》（GB/50293 - 1999）；
- 2、《城市通信工程规划规范》（GB/T50853 - 2013）；
- 3、《城市工程管线综合规划规范》（GB50289—98）；
- 4、《城市基础设施工程规划手册》；
- 5、《民用建筑电气规范》（JGJ/T16 - 2008）。

（二）负荷预测

负荷预测采用单位面积指标法：居住用地负荷指标取 150KW/公顷，规划居住用地面积为 31.76 公顷，用电负荷约为 4764KW；公共设施用地用电负荷指标取 200KW/公顷，规划公共设施用地面积为 17.25 m²，用电负荷约为 3450KW；生产建筑用电负荷指标取 300KW/公顷，规划工程设施用地面积为

2.92 公顷，用电负荷约为 876KW；工程设施用电负荷指标取 300KW/公顷，规划工程设施用地面积为 0.83 公顷，用电负荷约为 249KW；绿地用电负荷指标取 10KW/公顷，规划绿地面积为 4.81 公顷，用电负荷约为 48.1KW。所以规划区内各项用电负荷为 9387KW，同时系数取 0.4，规划区内总用电负荷为 3754.8KW。

（三）电源

规划区三处配电室均引自人和镇变电站，现有负荷情况能满足本规划需求。

（四）供电线路敷设

供电线路的规划原则为：“梳理杆上线路、理顺入户线路、逐步改造入地”的原则，现阶段主要针对杆上线路乱、入户线路私拉乱接，火灾隐患突出进行整改，今后随着村落的改造建设，有条件时逐步、分期进行架空线路入地改造。

（五）道路照明

道路照明满足《城市道路照明设计标准》支路标准要求。

道路室外照明灯具外形力求既达到照明的功能性要求，又和村落景观紧密结合的照明形式。

道路照明供电线路有条件时逐步、分期进行杆上线路入地改造。

四、电信工程规划

（一）容量预测

电话用户预测参考《城市通信工程规划规范》中相关电话预测指标，电话

普及率远期取 30 门 / 百人。远期规划总人口 5647 人，则预测远期电话用户数为 1700 门。

（二）线路规划

线路的规划原则为：“梳理线路、退缆改纤、分期入地”，随着电话、网络及有线电视的业务急剧扩展，传统铜缆载容量已不能满足要求，规划逐步改用光纤取代铜缆。现阶段主要针对杆上线路乱、入户线路私拉乱接进行整改，今后随着村落的改造建设，有条件时逐步、分期进行杆上线路入地改造。

（三）无线通信网络规划

无线通信覆盖率结合各规划区实际情况选取，站址按标准蜂窝结构布置，以满足远期用户发展的需求。

（四）有线电视规划

规划有线电视普及率 100%，规划区内有线电视一级传输实现光缆传输，逐步实现向数字化的过度。有线电视电缆与通信电缆同路径一起埋地敷设。

（五）局所规划

局所规划根据村庄用地布局规划、用户密度等情况。并考虑接入网发展。规划的局所兼作邮政、电讯主要营业点。规划局所结合村委会布置敬老院南侧。

五、环境卫生工程规划

逐步建立一套适合院乔村环卫发展需要的垃圾收集、转运、处理和综合利用的文明卫生的垃圾处理系统。

（一）垃圾收集

近期生活垃圾仍以镇垃圾处理车集体收集为主，远期生活垃圾实行袋装分类收集方式，增加收集垃圾车班次，同时规划布局多处果皮箱。村庄内道路两侧及各类公共设施、旅游服务设施、广场、停车场等的出入口附近应按国家规范要求设置废物箱，并注意果皮箱的外形及色彩。

在各居住用地和主要街道设施中设置果皮箱，按照服务半径 50~80m 的标准设置点。

（二）垃圾运输

垃圾运输以美化环境、减少运距、因地制宜为原则，垃圾运输应配以封闭垃圾收集车，同时要提高机械化运输效率和卫生水平。

（三）公共厕所

在村内结合广场、绿地设置公厕，要求达到二类公厕标准。对各历史传统建筑保护民居宅院内现有厕所进行整治改造、提高标准，适应旅游需要。

（四）固体废物处理处置

垃圾处理方式依据威海市城市垃圾处理场进行终端处理，对于农村固体垃圾的处理方式，首先要进行分类，然后根据类别进行分类处理。固体废弃物环境质量目标：近期以垃圾无害化为主，实行垃圾全封闭密闭式运输，远期逐步实现减量和资源化。

六、综合防灾规划

（一）抗震防灾规划

1、区内的旅游建筑和有关附属建筑设施，应根据其不同的建筑性质和使用功能，严格按照国家《建筑抗震设计规范》的抗震设防要求执行，实施6度设防。特别是“生命线”工程设施（水、电、通讯等），更应加强抗震防灾能力和应急措施建设。规划区重要建筑的建设选址应掌握较详细的工程地质资料，建设应避免不利地段或采取相应的抗震处理措施。

2、规划利用片区内部主、次干道作为紧急疏散通道，保证主要道路的通畅，以满足灾害发生时紧急避难的需要。

3、规划考虑在院杓村委会设置应急指挥中心，结合卫生室设置应急医疗中心，同时利用活动广场、停车场及公共绿地设置避难疏散场地。

4、防灾规划遵照“预防为主、综合治理”的原则。

（二）消防规划

1、安全防火和防火检查。

规划区必须力求把一切不安全因素消灭在萌芽状态，开展消防宣传教育，内容包括：制定各项消防法规、制度，传递火灾信息，普及防火灭火知识，传播消防工作经验，以及表彰同火灾作斗争的先进事迹；组织安全防火检查，可采取经常性的检查和季节性的检查相结合、群众性检查和专门机关检查相结合的作法。

2、建设防火监控系统，消防器材应及时维修、更新，完好率须达到90%以上。

3、规划主次沿道路每隔120米设置一个消防栓，并在服务接待点周边设置消防栓、灭火器等消防设施。规划区有关建筑、附属设施的设计和建设按国

家《建筑设计防火规范》严格执行。

4、保留建筑维修时，要考虑防火及抗震因素，采用防火材料及抗震结构，新建建筑要加强建筑物的抗灾、防火功能，建筑物按国家有关标准、规范达标设计建造。

5、利用开敞空间组织疏散场地和理顺疏散通道。

6、村落广场、学校操场等开放空间设置为防火抗震避难场所。

7、村庄主干道路为主要的消防通道，村落内结合巷道空间组织消防通道。

8、完善村落消防系统，给每户配备小型灭火器，每家每户配备简易消防设备，普及消防知识。

9、进行巷道、庭院植树，控制次生火灾的发生。

第十章 保护发展分期规划

一、保护发展分期

（一）近期保护发展规划

近期针对亟待保护和整治的对象，开展系统的保护措施、环境整治、展示利用和历史环境整理，初步形成院杓村传统村落的科学保护体系和传统价值延续体系。

近期重点对传统风貌影响严重的民居进行整治与改造，以符合保护工作的急迫性和潜在展示利用的需要，形成以前期保护修缮带动开发利用、推动后续的保护和开发目标。

1、在村庄北部建设旅游接待中心，并在旅游接待中心东侧新建公共停车场一处。

2、整治改造村落内部对传统风貌破坏严重的建筑，主要是指村落内部核心区内改造为红瓦屋顶的建筑。

3、完善传统村落保护区内供水、排水、供电等市政基础设施。结合供水系统，设置消防栓。

4、设立传统建筑标识系统、旅游标识系统设施，满足旅游发展的需要。各级文物保护单位得到科学展示和合理利用，周边环境与之协调一致。

5、核心保护范围内传统街巷的立面整治和道路修缮。

6、重要的非物质历史文化资源的收集、整理和展示工作。

7、完善安村庄公共服务设施和基础设施，对村庄内部河流沿线进行绿化改造升级，打造沿河景观带。

（二）远期保护发展规划

1、传统村落风貌得到全面保护，完成对核心区内传统建筑的保护与整治改造，传统村落的传统建筑保护和环境整治进入良性循环阶段。

2、对传统建筑进行经常性保护维修。

3、持续实施生态环境保护工程，提升传统村落周边环境质量。

4、继续完善各类公共设施建设。

5、完成旅游景点建设，继续完善旅游服务设施。

6、继续进行传统村落的文化建设，积极促进传统村落保护和旅游发展。

二、近期保护整治项目与措施

（一）近期保护整治项目

近期保护规划重点范围为核心保护区范围内的传统建筑和街巷整治及游客接待中心的建设。

具体保护整治项目包括：

1、建档与挂牌

规划近期内，对传统村落内所有传统建筑、非物质文化遗产建立档案，真实记录其基本信息和保存状况。深入挖掘、研究各类与院乔村有关的历史文献、传说资料，并整理成册，建立档案。在核心保护区范围主要出入口树立明显的标志牌，标明院乔村历史沿革、概况特色、保护区划等。

2、传统建筑及核心保护区范围内重点建筑与院落的保护与整治

规划近期内，对传统村落内的所有传统建筑进行严格保护，对传统建筑进行保护与整治，重点对核心保护区范围内具有传统风貌、但质量较差的建筑进行抢救式维修，现状整治后对传统村落风貌破坏严重的传统建筑（覆盖彩钢瓦的传统建筑）应予以恢复传统面貌。

3、重要历史街巷风貌的改善

对核心区内部主要传统街巷进行保护和整治，改善主街及传统街巷环境。通过合理模式，充分展示院乔村的传统风貌。

4、基础设施建设

规划近期按要求设置公共厕所和垃圾收集点，完善供排水、供电、电信、停车场等基础设施。结合供水系统，在村落内是设置消防栓。

（二）近期保护整治项目库

主要任务类型	项目名称	近期任务	规模	分年度实施计划			造价估算（万元）
				2016年前	2018年前	2020年前	
传统建筑保护利用	对传统民居保护、修缮	完成需要保护、修缮的传统民居建筑的保护和修缮	85户	完成小瓦和青瓦屋顶建筑的保护、修缮	完成红瓦屋顶传统建筑的保护、修缮	完成院落和外部墙体保护、修缮及内部装饰	209
	核心区内风貌不协调建筑的整治、质量较差建筑的拆除	完成核心区内需要整治的传统民居建筑的整治和拆除	28户	核心区保护区内风貌不协调传统民居建筑的整治	拆除私自搭建的储藏室和质量极差的建筑	完成所有传统民居的整治	68
防灾安全保障	消防设施建设	配套建设消防管网及消防栓、配置灭火设备		完成核心区内传统院落灭火设备配置	完善核心区主要街道消防管网及消防栓、灭火设备配置	完成传统村落所有灭火设备配置	50
历史环境要素修复	完成传统街巷的路面铺设及修复	完成核心区内传统街巷的路面铺设及修复	2000m ²	完成核心区传统街巷的路面修复	完成核心区内主要传统街巷的路面铺设	完成所有传统街巷的路面铺设	50
基础设施和环境改善	村内排污、给水等市政公用设施建设	完成村落内排污、给水等工程设施建设	——	建设村落给水水塔及管线	完善村落排水设施建设	建设小型污水处理站	150
	道路整修及配套、绿化工程	完成道路整修及配套绿化		完成道路整修工程	完成主干道绿化和配套照明	完成次干道整修、绿化和配套照明	60

文物和非物质文化遗产保护利用	谷雨祭海	完成海草房工艺的传承与保护		完成谷雨祭海工艺的传承记载资料	组建传承队伍，建立传承协会	——	30
配套服务设施的建设	旅游接待中心建设	旅游接待中心建设	1050m ²	完成旅游接待中心的建设	完善旅游接待中心的环境建设	——	75
	槎山旅游停车场的建设	旅游停车场的建设	1000m ²	旅游停车场的建设	配套设施的完善	——	30
合计							722

（三）近期保护实施对策

1、加强制度和机构建设

根据本规划，并结合《中华人民共和国城乡规划法》、《历史文化名城名镇名村保护条例》、《中华人民共和国文物保护法》，制定适用于本地实际的保护管理办法，通过法律手段进一步完善保护工作。在此基础上，成立政府、专家、运作实体、村民等共同组成的“院乔村传统村落保护管理委员会”，全面负责院乔村的规划、建设和旅游管理等工作，全面负责历史建筑保护和维修工作。

2、给予资金优惠政策

为做好院乔村保护与整治工作，要设立专项基金，广泛争取各方面的建设基金，用于各类建筑的保护、维修、整治、更新。鼓励居民自己维修住房，政府进行资金补贴。对无力维修的居民，则可考虑由保护管理委员会协助维修。

3、加强宣传提高保护意识

通过印刷品、宣讲、网络、多媒体等多种方式加强对院乔村传统村落及保护规划的宣传，提高村民对传统村落价值的认识与保护意识，督促村民群众认真贯彻传统村落保护发展规划、以提高广大人民群众对保护规划的重要性，必要性和严肃性的认识，提高人民群众认真遵守规划的自觉性。

4、保护与利用并举

通过传统村落保护与旅游开发两项措施的并举，明确保护重点，发掘旅游特色，增强传统村落保护的可操作性，提高旅游开发的價值，以形成传统村落的良性发展，更有效的促进传统村落的可持续发展。

5、提供有力的技术支撑

吸收文物保护、传统建筑、规划设计等专业和相关部门的积极参与，针对村落内典型院落和标志性建筑的保护、修缮、更新等工程提出具体的实施措施和操作意见，以指导传统村落保护的有序进行。同时，应注意吸纳地方传统工匠，充分发挥他们的才能。一方面可以培养传统工艺的传承人，另一方面将他们聘为工程监理，协助相关部门完成对施工方法和施工工艺的技术监督。

第十一章 规划实施建议与措施

一、规划实施总体策略

根据《历史文化名城名镇名村保护条例》、《中华人民共和国文物保护法》、《国务院办公厅关于加强我国非物质文化遗产保护工作的意见》（国发办[2005]18号），院乔村的传统村落保护与管理应在管理方面落实下列工作：

1、深化文化遗产管理体制的改革，加强文化遗产保护机构建设和职能配置。

- 2、大力推进依法管理，加大执法力度。
- 3、加大对于院乔村文化遗产综合保护的力度。
- 4、加强对院乔村文化遗产保护工作的政策研究与制定工作。
- 5、增加院乔村文化遗产保护、管理工作的科技含量。
- 6、强化院乔村非物质文化遗产的普查、管理工作等。
- 7、形成全体社会共同参与文化遗产保护工作的体制化服务意识。

二、规划实施管理监督体系

1、组建院乔村传统村落保护管理委员会，对核心区范围内的传统建筑及区内其它物质与非物质文化遗产实施直接综合保护管理。任何新建和改建工作均需得到管委会与相关政府部门多方认可，方可实施。

2、建议建立责任规划师制度，由经相关管理部门授权的责任规划师协助对区内建设方案进行审批。

3、完善机构体系，尽快组建档案资料库、监测站、事业研究机构，并与地方相关专业机构合作。

三、规划实施管理人员

1、建立、健全从业资格认定程序，严格筛选传统村落保护、文物与文化遗产保护从业者。

2、完善专业培训机制。

3、明确责任，完善奖惩机制。

4、主要机构、主要人员应保持相对稳定，业务相对独立。

四、管理规章制度

制定并颁布院乔村传统村落保护管理条例，主要内容包括：

- 1、保护范围与建设控制地带的划定，应包括四至边界、各项具体管理和环境治理要求。
- 2、管理体制与经费，包括各级地方政府、行政管理机构的相关职责。
- 3、根据规划内容制定保护管理内容及要求。
- 4、制定对保护行为的奖励以及对破坏活动的处罚措施。
- 5、研究制定合理的传统村落产业调整、人口分布、房屋产权和管理修缮政策，确保传统村保护时效性和社会和谐稳定。

五、日常管理

- 1、各文物保护单位的日常管理应由院乔村传统村落保护管理委员会负责。
- 2、日常管理工作的主要内容有：保证安全，及时消除隐患；记录、收集相关资料，做好业务档案；开展日常宣传教育工作。
- 3、建立自然灾害、遗存本体与载体环境以及开放容量等监测制度；
- 4、做好经常性保养维护工作，对可能造成的损伤采取预防性措施；
- 5、建立定期巡查制度，及时发现并排除不安全因素。