

**烟台市开发区潮水镇费东村传统村落保护
利用规划（2025-2035年）**

【公示文件】

烟台黄渤海新区建设交通局

第一章 总则

第一条 规划背景

费东村作为山东省第三批传统村落，传统格局和历史风貌保存较完整、街巷传统风貌传统保留较好、村落历史文化内涵丰富，具有重要的历史、科学、艺术价值和社会经济价值。为了更好地体现和传承费东村的历史文化特色，科学、合理、适度的发挥传统村落及其文化遗产在未来经济、文化、旅游发展中的作用，按照传统村落保护发展要求，在保护的基础上促进村庄经济与社会的和谐发展，特制定本规划。

第二条 规划范围

本规划的规划范围为费东村的村域范围，总面积为246.36公顷。在规划范围内进行保护、整治及其他各种建设活动，均应执行本规划。

第三条 规划期限

按照《传统村落保护发展规划编制基本要求（试行）》要求，本规划期限为2025年—2035年，其中近期为2025年—2030年，远期为2031—2035年。

第二章 保护区划

第四条 保护区划划定

(一) 核心保护范围

为保证费东村村落传统风貌及格局的真实性、完整性，将村庄传统风貌建筑分布较集中片区划为核心保护范围，总面积约为4.79公顷。

(二) 建设控制地带

规划费东村居民点集中建设范围为建设控制地带，具体范围：北至村庄北侧东西向主要道路，南至居民点边界，西至村庄行政边界，东至村庄南北向主路。总面积约为12.53公顷。

(三) 环境协调区

为维护传统村落所依存的山林农田环境，将居民点周边的费县河以及居民点周边的农田等划定环境协调区，环境协调区面积为10.22公顷。

第五条 核心保护范围的总体保护措施

1. 采取整体对待、严格保护的措施。保护传统村落格局，保护范围内的传统建筑和环境以保留和整治改造为主。

2. 对于与传统风貌不协调的建筑，采取整治改造等措施，使历史街巷景观得到延续。重点保护历史街巷的传统风格，对临街与传统风貌不协调的建筑进行整治改造。

3. 根据建筑评估与分类，确定核心保护范围内建筑物、构筑物的保护与整治方式。

4. 核心保护范围内建筑层数应控制在1层，一层檐口高度不超过3米，屋脊高度不超过5米。采用坡屋顶。核心保护范围内进行翻建的建筑，控制其从视觉上看不改变其原有的外观、体量和色彩，建筑应使用传统的

技艺与传统的材料，门、窗、墙体、屋顶等形式应以民国时期的民居风貌为主，以延续区内建筑风貌。

5. 对核心保护范围内对传统村落整体风貌有不良影响的建筑物和构筑物应逐步拆除和整治。

6. 对核心保护范围内除历史建筑以外的建筑进行维修、翻建、整治及更新前，有关单位和个人应将施工方案和相关图纸报送规划建设行政主管部门进行审核，经批准后方可进行。工程结束后，保护主管部门应组织相关人员对其进行测量、记录，必要时，可重新确定建筑类别。

7. 对核心保护范围内历史街巷两侧建筑、历史建筑、历史环境要素等进行外部修缮装饰、添加设施、设置广告牌匾的，应保持与传统格局和历史风貌相协调。

8. 严格保护核心保护范围内的古桥、古井等历史环境要素。

第六条 建设控制地带的风貌控制措施

1. 建设控制地带内采取严格控制、风貌协调的措施。

2. 对建设控制地带内的建筑保护与整治措施依据核心保护范围的建筑分类保护与整治措施。

3. 紧邻核心保护范围的区域内，建筑层数应控制在1层，局部可建2层，但是应考虑古村与周边山体、水体视线通廊的保护要求，檐口不宜高于3.5m，屋脊不宜高于6m。对建设控制地带内现存废墟、质量较差、风貌较差的建筑所在区域允许适当进行改、扩、新建活动。对新建的建筑进行控制，建筑外观应与周边传统风貌相协调，不得破坏传统街巷格局、空间尺度。建筑外装宜使用传统的技艺与传统的材料，也可使用新型材料，原则上不宜使用釉面瓷砖。

4. 在建设控制地带内新建、扩建建筑物、构筑物，以及在原有建筑物、

构筑物的基础上进行改建、加建等活动前，有关单位和个人应将拟建部分的高度、体量、色彩、使用性质等信息报送主管部门审核，经批准后方可执行。

5. 加强环境卫生治理，严禁随意向河道内倾倒垃圾等行为。

第七条 环境协调区的风貌协调措施

1. 环境控制地带内采取严格控制、风貌协调、环境保护的措施。

2. 对环境控制地带内原则上不允许新建建筑，区内的建筑保护与整治措施参照核心保护范围的建筑分类保护与整治措施。在环境控制地带内在原有建筑物、构筑物的基础上进行改建、加建等活动前，有关单位和个人应将拟建部分的高度、体量、色彩、使用性质等信息报送潮水镇政府审核，经批准后方可执行。

3. 加强环境卫生治理，保护树林、山地、耕地的格局，严禁随意向河道内倾倒垃圾等危害水源地水质安全和环境卫生的行为。

第三章 保护措施

第八条 自然景观环境保护措施

1. 保护周边女王山形态及生态植被，加强对周边自然山体景观的保护，保护具有地方特色的山林景观。
2. 保护村落周边的农田、山林，保护现有耕地规模，禁止占用耕地进行工业、商业及住宅建设开发。
3. 清理河道垃圾，修整费县河及落驾河岸，采取措施恢复水体水量，保护费县河及落驾河水质，禁止向河道内倾倒垃圾及其他污染物。

第九条 传统格局的保护措施

规划保护费东村的“山—水—林—田—村”的传统村落自然格局。对传统建筑周边风貌不协调的建筑予以整治或拆除。

加强保护传统村落的传统街巷格局、水系以及居民点空间形态。规划道路、市政设施、建筑等不得破坏传统格局，减少对外交通道路对村庄整体风貌的影响，要采取相应措施减弱其对传统村落风貌的影响。

第十条 建筑整治措施

对费东村的建（构）筑物，按照建筑风貌特征及建筑质量采取保护、保留、整治改造、改善等措施。

1. 保护：对于不可移动文物（宋九龄民居（秘密县委旧址））依据文物保护的相关要求进行保护，应优先实施原址保护。
2. 保留：对于与保护区传统风貌协调的其他建筑，其建筑质量评定为“好”的，可以作为保留类建筑。
3. 整治改造：对那些与传统风貌不协调或质量很差的其他建筑，可以采取整治、改造等措施，使其符合历史风貌要求。
4. 改善：对于传统风貌建筑，应保持和修缮外观风貌特征，特别是

保护具有历史文化价值的细部构件或装饰物，其内部允许进行改善和更新，以改善居住、使用条件，适应现代的生活方式。

第十一条 建筑整治导则

总体控制措施：拆除影响建筑风貌的太阳能板，控制村庄内风貌色彩以石材的青白色和灰砖的灰色为主。除少数现状低层公共建筑外，建筑高度为一层，檐口高度不得超过3米，屋脊高度不超过5米。

1. 院落格局：院落格局为三合院或四合院，由正房、厢房、倒座组成。正房三开间或五开间，两侧厢房位置不对称，一般为2-3开间，一侧厢房与正房间距较大。

2. 屋顶：采用双坡硬山屋顶，屋面做法采用传统仰瓦灰梗屋面，即外三匹瓦为合瓦做法，中间为单层仰瓦做法。屋脊采用清水脊或扁担脊做法，屋脊末端做“蝎子尾”。檐口采用薄石板出挑。翻修屋瓦时可在灰背下增加防水层，以增强屋顶的防水性能。

3. 墙体：墙体应保持传统的砖石砌法外观，其样式、比例应与本村明清民国样式相一致。墙体应竖直，外墙面灰缝饱满。

4. 门：院门根据民居所处位置，设在倒座、厢房的某一间，或单设门头。其位置、大小、样式、材料应采用本村明清民国院门形式。大门是建筑装饰的重点，大门门簪和檐檩下挂落的木雕精美，大门两侧挑檐石一般做成鹰嘴石。院墙内侧设置灯小龕。

5. 窗：外窗设在倒座和正房的前后檐墙上，山墙面不开窗。外窗开洞不宜过大，应与村庄整体风貌相一致。窗框为砖砌，木质过梁。窗户的位置、大小和样式、材料应采用本村明清民国样式，以木质方格窗为主。内窗尺寸较大，也以朴素的格楞窗为主。

6. 院落：院落南北长、东西短，正房与院落高宽比不少于1:2。院落

地面全部以石板铺砌。

第十二条 历史环境要素的保护

1. 石碑的保护：石碑是指圆梦岛、东昇楼的多块方碑，它记录着费东村的历史与渊源。保护措施：保持石碑周围的环境卫生，清理周边的杂草，禁止人们触摸和攀爬等对石碑造成破坏的行为；立牌保护并划定保护范围。

2. 古桥的保护：古桥是指位于女生山生态风景区水系上的石桥，现状桥保存较为完整，风貌较好。保护措施：禁止倾倒垃圾，禁止人为对桥进行破坏。可在桥旁立碑记载建桥历史及桥保护规范，号召人们自觉维护桥体，并定期对桥体进行检查维修。

3. 古井的保护：遵循“最小干预”、“修旧如旧”原则，清理周边环境、划定保护空间。确保古井结构安全、历史风貌完整，消除安全隐患。

第十三条 非物质文化遗产的保护

非物质文化遗产主要为蓬莱大杆号。规划对蓬莱大杆号保护及传承的措施有：

1. 进一步访察村民，确定蓬莱大杆号相关表演场所与线路；加强搜集和保护有关实物与原材料，如早期大杆号表演的工具、服饰等；归类整理到民俗文化馆展览保存。

2. 通过设立展示设施、编制出版物、制作宣传片、运用多媒体与网络平台等多种方式，系统性展示、宣传非物质文化遗产及其文化空间，提升非物质文化遗产可见度与公众参与度。

3. 开展传承人调查与认定工作，建立传承人名录，支持其开展授徒、传习、展示活动。对相关节庆仪式、工艺流程等进行全程记录与整理，

形成可持续的传承资料体系。

第四章 规划保障及保护项目

第十四条 政策保障

依据烟台市人民政府颁布的《烟台市历史文化名城名镇名村保护管理办法》，办法主要内容包括：

1. 核心保护范围、建设控制地带和环境协调区的划定，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。

第十五条 管理机构

建议由潮水镇人民政府成立专门的管理部门，对传统风貌建筑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政府部门审批认可，方可实施。

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。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。

第十六条 保护整治项目

近期保护规划重点整治范围为核心保护范围。具体保护整治项目包括：

1. 核心保护范围内传统建筑的保护与整治

对村庄内的所有传统风貌建筑进行严格保护，对核心保护范围内与传统风貌不协调或质量很差的其他建筑进行抢救式维修，可以采取整治、

改造等措施，使其符合历史风貌要求，形成具有一定规模和连续性的胶东村落典型风貌。

2. 历史环境要素的修缮和整治

对村庄内仿古建筑群进行保护修缮，整治提升文化广场的戏台及周边环境。

第五章 利用规划

第十七条 发展定位

以“主导农业产业为基础，结合传统村落资源”为核心思路，实现胶东传统村落样板、现代农旅融合典范。打造以传统村落保护为依托，以核心农业产业为载体，深度挖掘民俗文化、田园风光、村居资源价值，打造“三位一的农旅融合发展格局。

第十八条 产业规划

(一) 第一产业：生态化、特色化农业种植

依托村内耕地地势平坦以及园地广阔等优势，大力提高生产效率，提升生产能力，发展苹果、樱桃等果品生态化特色化种植产业，形成特色品牌。拓展销售渠道构建产销信息平台、发展订单农业，降低种植风险。

(二) 第二产业：规模化、品牌化果品加工

在现状果品加工基础上，实现规模化、品牌化果品加工产业，农户通过直播平台销售农产品、手工艺品等，拓宽了销售渠道，增加了收入。

(三) 第三产业：农文旅融合的乡村生态游

依托丰富的自然和文化资源，打造红色文化参观教育、乡村民俗参观、传统村落体验、生态采摘及果蔬展销为一体的古村落文化特色旅游

乡村。

(四) 产业空间布局

根据村庄旅游资源及旅游线路，结合村庄人居环境格局和生态自然空间格局，形成“一轴、四区”的产业空间布局。

农文旅融合发展轴：以村庄内南北向主要道路为主要产业发展轴，串联起村庄居民点以及村庄北部游览空间。

生态山林康养区：依托女王山森林公园打造集观光游览、休闲度假于一体的片区。建设森林疗愈基地、康养步道吸引康养旅游群体。

林果种植加工区：依托村庄东部苹果、樱桃等果蔬种植及加工基础，打造林果种植加工区，创建自有有机水果品牌，打造文创产品。

传统村落体验区：游览村庄传统风貌建筑，游览游线串联起蓬莱秘密县委旧址、秘密联络点（老药房）等重要游览节点。

民俗文化展示区：参观游览民俗文化馆、红色记忆陈列馆、仿古建筑群及文化广场，进行红色文化参观教育，了解民俗文化。

第六章 人居环境规划

第十九条 用地布局规划

(一) 土地利用规划

本次规划不涉及村庄建设用地调整，规划用地与现状用地保持一致。

(二) 功能结构规划

规划将费东村主要功能划分为“一心、一带、两片区”的功能结构。

村庄公共服务核心：结合现状村委打造集村民日常生活服务与游客服务于一体的村庄公共服务核心。

费县河生态景观带：沿费县河打造河道生态景观风貌了，建设滨河公共休闲娱乐场所。

传统风貌游览区：集中展示村庄传统建筑风貌区，串联蓬莱秘密县委旧址与秘密联络点（老药房）等关键游览节点。

民俗活动体验区：在村庄居民点范围内开展各类民俗活动，集中进行民俗活动体验与展示。

第二十条 道路系统规划

1. 道路系统

村庄对外道路：村庄对外交通通达性较好，且均为水泥路面，基本满足使用需求。

村庄内部道路：村庄内部道路主要为村庄居民点范围内道路，道路宽度3—6米，两侧进行环境整治和绿化，但限制机动车进入，且部分道路能够保障消防设施顺利进入。

2. 停车设施

结合村委大院、民俗文化博物馆、红色记忆陈列馆等人流量较大设施处增设小型附属停车设施，以满足外来车辆停放和本村居民出行停车

使用。

3. 交通组织及管理

村庄居民点内限制机动车交通，以步行方式的慢行交通为主，减少机动车交通对村民和游客的干扰。

第二十一条 给水工程规划

村庄给水管线接入城市市政给水管网。供水管网布置形式采用环状与枝状相结合的方式，沿村庄主要道路敷设。环状管网充分考虑消防用水的需要，保证水压及水体截面积。主管管径DN200，支管管径DN100。

第二十二条 排水工程规划

规划近期实行雨污合流制排水，规划远期采取雨污分流的排水体制，以雨水边沟排雨水，污水管网排污水经过村庄污水处理站处理后排入就近水体。

雨水原则上采用重力自然排放，经过地面暗渠收集后最终排入村庄河道，雨水充分利用地面径流和沟渠排放，就近排入农田、沟渠等。

污水干管沿村庄主要道路敷设，管径DN300，支管沿村庄支路敷设，管径DN200。

第二十三条 电力电信工程规划

1. 电力工程规划

电力线路沿村庄道路布置，采用同杆并架的架设方式，远期采用直埋式；与电信线路分侧布置。

2. 电信工程规划

广播电视及电信线路采用埋地管道敷设，与电力线路分设在道路两侧。村庄内部加强信号稳定性及覆盖范围。推进村庄互联网提速。开展电子商务进村综合服务。推进信息进村入户力度，提升农村通信网络质

量和覆盖水平。

第二十四条 燃气热力工程

1. 热力规划

近期采用空气能空调供暖，远期接入潮水镇供热管网，实行集中供暖，热力管网以DN200为主。

2. 燃气规划

近期规划以液化石油气为主，远期规划建设燃气管网，接入潮水镇天然气管网。主要干管沿各村庄主要道路敷设，燃气管网管径为DN110。

第二十六条 环卫设施规划

1. 垃圾处理

按照“户收集、村集中、镇转运、市处理”的垃圾处理模式。

每户配备一个分类垃圾桶，由村民自行将生活垃圾分类。沿主要道路每70米，设置垃圾箱。

2. 公共厕所

在村域范围内现状有公共厕所5处，分布于村委、民俗文化博物馆、仿古建筑群周边以及女王山森林公园。公共厕所均应采用三格化粪池式等方式对粪便进行无害化处理。布置公共厕所应确保旅游景观节点的环境，其建筑形式应与周围环境相协调。

第二十七条 公共服务设施规划

为促进公共服务设施的高效利用，避免资源浪费。本次规划保留其现有公共服务设施，结合现有村委空置房间设立老年人日间照料中心，游客服务中心。

第二十八条 综合防灾规划

（一）防灾体系

1. 应急指挥中心

以村委会为防灾指挥中心，形成村庄防灾减灾体系。加强宣传，提高村民防灾抗灾意识和能力。

2. 疏散通道

村庄对外交通道路作为主要疏散通道，村庄内部道路、环村路、村道和田间道作为次要疏散道路。疏散道路不得挤占，确保畅通无阻，形成便捷救援、快速疏散通道。

3. 应急避难所

结合村委大院，以及村内主要健身健身活动广场设置。

4. 人防救护中心

人防救护中心布设于卫生室内。建立有效的灾后卫生防疫体系。强化常态化防控举措，做好疫情防控应急准备及保障，完善卫生防疫队伍建设。

(二) 防洪规划

防洪标准关系到规划区村民生命和财产安危，其指导思想为防洪与排涝相结合。汛期费县河水流量变大，在丰水期洪水对村庄有一定的威胁，有必要进行防洪规划，防洪标准为20年一遇。

定期对河道进行清淤，疏浚，在主汛期，由村委会组织义务巡逻人员，对河堤进行巡逻，确保汛期安全。

(三) 抗震防灾规划

1. 防震措施

根据《中国地震参数区划图》(GB18306—2015)和《建筑抗震设计规范》(GB50011—2010)，规划片区抗震设防烈度为7度区。规划一般建筑物按7度抗震设防，重要建筑、大型公建及生命线工程按8度抗震设防。

一切建设活动都必须以专业部门的地质勘探资料为依据。

规划建设工程尽量避开陡岩地区，避免高切坡和深开挖；作好工程地质勘察工作，发现不良地质现象时及时采取可靠的工程措施。

加强对高切坡、深开挖建设工程的管理，作好合理定点、科学勘察设计、规范施工、认真监理、严格验收、定期检查以及后期跟踪监测的工作，发现问题，及时处理。

地质灾害高易发区地质条件复杂，禁止布置建筑物和构筑物。建筑工程应以详细地址勘察资料为依据，同时采取可靠的工程措施，确保工程安全。地质灾害低易发区规划基本不受限制，可以布置多层建筑。

(四)消防规划

1. 加强消防宣传教育。

应加强消防宣传和教育，在村民活动中心设置普及消防安全常识的固定消防宣传点；山林重点防火区域应设置防火安全警示标志。加强居民防火意识，普及救火设备使用知识，古建筑内配备相应的灭火器，设置简易消防救火点，购置农村消防车保证消防要求。

2. 村庄消防规划

规划在村委会建立微型消防站，自来水作为主要消防水源，根据传统建筑分布设置消火栓。消火栓间距不应超过120米，消防车通道宽度大于4米，净空高度不小于4米。

3. 森林防火规划

沿环山路，在进山入口设置防火检查站。严禁携带火种火源进山入林、燃放烟花爆竹、吸烟、野炊、祭祀用火、生活取暖、篝火、火把照明、户外露营用火、烧蜂、烟熏捕猎、投放空中移动火源；严禁烧荒、焚烧农作物废弃物料、焚烧垃圾、倾倒祭祀废弃物、堆积农业废弃物和林地

抚育、清理隔离带等产生的可燃物；严禁农林生产、果树病虫害防治、焚烧疫木等野外用火。

第二十九条 环境保护规划

1. 环境保护规划目标

环境保护总体目标是遵循可持续发展思想，切实保障资源的合理开发和利用，使规划片区各类污染得到有效治理，环境质量明显改善，实现规划区生态环境的良性循环。根据规划区发展现状和总体规划用地布局进行环境分区，确定环境保护目标。建立健全生态环境保护监管体系，使生态环境保护措施得到有效执行。

保持规划区村环境清洁、优美、安静，生态系统良性循环。保持森林植被不被破坏，森林覆盖率在保持现有水平的情况下不断提高。

2. 保护控制要求

规划区大气环境质量按《环境空气质量标准》GB3095—1996中的二级控制。规划区地表水按《地表水质量标准》GB3838—2002中的III类控制。

规划区地下水按《地下水质量标准》GB/T4848—2017控制。

规划区的声环境按《城市区域环境噪声标准》GB3096—2008控制。

村落保护区划图



-

0 20 50 100米