

抚宁区大新寨镇界岭口村历史文化名村
保护规划（2022-2035年）
规划文本
（征求意见稿）

抚宁区人民政府

2023年12月

目录

第一章 总则	1
第1条 规划目的	1
第2条 规划依据	1
第3条 规划范围	1
第4条 规划期限	1
第5条 规划指导思想	2
第6条 规划原则	2
第7条 规划目标	2
第8条 强制性内容	2
第二章 历史文化价值、特色与保护对象	3
第9条 历史文化价值与特色	3
第10条 保护要素	3
第三章 村域保护与发展规划	5
第11条 村域总体保护的策略	5
第12条 村域范围的保护重点	5
第13条 村域建设控制引导	5
第14条 人口规模	7
第15条 规划建设规模	7
第16条 用地布局规划	7
第17条 公共服务设施规划	7
第18条 道路交通规划	7
第19条 基础设施规划	8
第20条 综合防灾规划	9
第四章 古村落保护规划	10
第21条 保护区划构成	10
第22条 核心保护区及控制要求	10
第23条 建设控制地带及控制要求	10
第24条 环境协调区及控制要求	11
第25条 建筑分类保护与整治规划	11

第26条 物质文化遗产	13
第27条 非物质文化遗产的保护	13
第五章 村庄展示利用规划	15
第28条 展示利用内容	15
第29条 展示与利用措施	15
第六章 近期建设规划	18
第30条 近期规划期限	18
第31条 近期规划目标	18
第32条 近期建设主要内容	18
第七章 规划实施与保障措施	19
第33条 管控规则	19
第34条 规划实施保障	20
第八章 附则	22
第35条 规划文件组成	22
第36条 文本的法律效力	22
第37条 规划解释权	22
第38条 规划实施时间	22

第一章 总则

第1条 规划目的

为保护大新寨镇界岭口历史文化名村的传统建筑及其周围环境,彰显古村历史文化价值与内涵,保护和延续村庄格局和风貌特色,继承并弘扬当地优秀传统文化,处理好村庄保护与发展的关系,统筹安排村庄的各项建设工程,特编制《抚宁区大新寨镇界岭口村历史文化名村保护规划(2022-2035年)》(以下简称“本规划”)。

第2条 规划依据

- 1、《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修订)
- 2、《中华人民共和国土地管理法》(2019年修订)
- 3、《中华人民共和国文物保护法》(2017年)
- 4、《中华人民共和国文物保护法实施条例》(2003年)
- 5、《长城保护条例》(2006年)
- 6、《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求(试行)》(2012年)
- 7、《城市古树名木保护管理办法》(建设部令[2000]第192号)
- 8、《河北省城乡规划条例》(2016年修正版)
- 9、《历史文化名城名镇名村保护条例》(2017年修正)
- 10、《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》(2014年)
- 11、《河北省长城保护条例》(2021年)
- 12、《河北省历史文化名城名镇名村保护办法》(2013年)
- 13、《河北省村庄规划编制导则(试行)》(2019年)
- 14、《村庄规划技术规范》(DB 13/T 5557-2022)

第3条 规划范围

规划范围为界岭口村域范围,面积439.37公顷。

第4条 规划期限

规划期限为2022至2035年。其中近期2022至2025年。

第5条 规划指导思想

1、保护规划要深入挖掘村庄的价值特色和历史文化内涵，客观评价历史文化资源，确定科学的保护目标和手段。

2、最大限度的保护古村落文化遗产，保护古建筑、街巷、格局等基本要素，为研究者和参观者提供真实的历史信息。贯彻“保护为主，抢救第一、合理利用、加强管理”的文物保护方针，坚持文化遗产保护的“原真性、整体性、可读性、可持续性”原则。

3、重视保护古村落的整体传统风貌。利用多种措施，保证古村落的传统风貌不受到破坏，并力争提升古村落的传统风貌，保持浓郁的传统文化氛围。

4、坚持“以保护为主，保护和利用相结合”的可持续发展思想。在有效保护历史文化遗产的基础上，积极改善古村落的环境，以适应现代物质和精神需求，促进经济、社会、文化协调发展。正确处理古村落保护和现代化建设之间的关系。

5、把握全局，统一规划，分清主次，突出重点，分期整治，留有弹性，将规划的科学性、前瞻性和实施的合理性、可操作性有机结合。

第6条 规划原则

- 1、原真性
- 2、整体性原则
- 3、新老建筑相协调原则
- 4、近远期相结合原则
- 5、保护与发展互促原则

第7条 规划目标

将界岭口村打造成为历史风貌完整、生态环境优美、以文物保护为核心、兼顾旅游发展的传统人文风貌的千年古村落。

第8条 强制性内容

规划文本中的下划线部分为强制性内容，规划强制性内容是对规划实施进行监督检查的基本依据，不得随意调整。

第二章 历史文化价值、特色与保护对象

第9条 历史文化价值与特色

1、山水格局完整，传统古村落选址营建的典范

界岭口村三面环山，洋河支流贯穿村庄南北，处于山水环抱之中，村内建筑大部坐北朝南，街道成九宫格式格局，村落的位置和布局体现了中国传统尊重自然的理念，符合藏风纳气，负阴抱阳的风水理论，与周围的地形地貌和山水自然景观相得益彰。

2、明清建筑传统民居群的活标本

界岭口古城堡建于明代万历年间，为万里长城主线上的重要关隘之一，城堡内古街道、古民居、古商业店铺及古井依稀可见。鳞次栉比的明清古屋，是历史的活化石。

古民宅一般依街道坐北朝南而建，建筑讲究，大门上装有铜质门环，所有房屋建筑均为砖木结构，青砖到顶，起脊瓦房，青瓦(黑灰色)正反互扣，檐前装滴水。檐口椽头多有雕花或彩绘，门廊及窗扇有雕花。经历百年却依然保持着原汁原味，院落的残破是历史的留痕，石墙山路、门楼院落、影壁，砖、石、木雕灰瓦飞檐，凝重中透着威严，恬淡中积淀着深厚的民俗。

3、长城文化与兵家文化的承载地

1982年7月23日河北省人民政府将万里长城一抚宁段，公布为河北省重点文物保护单位。

界岭口村的历史可以追溯到唐朝天祐年间，由一群山东北迁的移民定居于此而发展形成的村落。由于地处辽东与京东的交通要道，是中原与蒙古大漠通达贸易的重要商贸关口，公元1381年，明朝政府开始在这里修建界岭口关，并成为“外控辽左、内护京陵”的重要隘口，号称“三十二关，此为最重”，素有关内“北大门”之称，

第10条 保护要素

完整保护界岭口村传统格局和历史风貌，保护其历史文化遗产及其历史环境，展示和延续村落文化特色。

界岭口村的保护对象由物质文化遗产和非物质文化遗产两部分组成。

大类	保护内容分类		具体保护对象
物质 文化 遗产	自然山	山	村庄周边山体（金台、银台等）
		水	洋河及其支流
	水环境	林	村庄周边山体林地
		田	村庄周边农田
	历史街巷		街巷建筑风貌、条石铺地、景观要素
	文物保护单位		万里长城—抚宁段
	优秀传统风貌建筑		古村落范围内明清风貌的传统建筑
	历史环境要素	古井	4处
		其他历史环境要素	古碑、历史遗存
	非物质 文化遗 产	民间传说	
饮食		焖子	
习俗		婚嫁习俗	
边塞诗词		《界岭北望》、《界岭》	

第三章 村域保护与发展规划

第 11 条 村域总体保护的策略

1、重点保护、修复村内具有历史价值和历史风貌的古建筑、遗存，保持村庄风貌的历史真实性。

2、保护村内各项非物质文化遗产。

3、保护村庄的历史风貌、传统肌理以及整体山水田园格局。

4、整治村庄居住环境，完善配套基础设施，使其成为居住环境优美、生活条件舒适的村庄聚落。

5、合理利用历史文化遗产和生态环境资源，发展特色明显的文化旅游产业，形成冀北古村文化旅游的亮点。

第 12 条 村域范围的保护重点

1、重点保护界岭口村山-水-林-田-村整体格局

村落保存了优良的自然生态环境：远处山体林木苍郁，四季常绿，有着美丽的景观天际线；加上村庄自北向南流淌的洋河水系，村庄周边的大片农田，山一水一林一田一村农业聚落风貌得以在整体上被保存下来，与所在区域的山水自然风光和谐统一。

2、保护村内传统风貌格局的古街巷

重点保护村内具有历史风貌完整的古街巷，主要指古村内三横三纵的传统街巷，仍保留条石铺地，整体风貌现状保存较完好。在漫长的历史发展过程中，不仅是村庄过去繁荣的见证，更是村民今天生活的载体，同时，该地段是游览路线中进入各条巷道必经的重要景观线路，也是游客对村整体风貌的最主要印象。

3、重点保护村内文物保护单位、未定级不可移动文物、传统风貌建筑等价值特色载体

重点保护区内历史风貌特征突出的文物保护单位，包括河北省重点文物保护单位1处（明长城—抚宁段及墩台、敌楼、烽火台、城垣等相关建、构筑物）

另对位于村域内的古树名木、古井等予以重点保护。

第 13 条 村域建设控制引导

规划将村域范围内的用地共分为生态空间、农业空间与建设空间，其中生态

空间包括重要生态空间即生态保护红线与一般生态空间；农业空间包括永久基本农田保护区与一般农业空间；建设空间包括严格控制区、一般控制区和建设引导区。

1、生态保护红线

该村不涉及生态保护红线。

2、一般生态空间

不得进行破坏生态景观、污染环境的各类开发建设活动，应做到慎砍树、不填塘。

3、永久基本农田保护区

任何单位和个人不得擅自占用或者擅自改变用途，严禁通过擅自调整规划规避占用永久基本农田的审批，严禁未经审批违法违规占用。坚决防止永久基本农田“非农化”，永久基本农田必须坚持农地农用，禁止破坏永久基本农田活动，禁止占用永久基本农田植树造林，禁止闲置、撂荒永久基本农田，禁止以设施农用地为名乱占永久基本农田，合理引导利用永久基本农田进行农业结构调整，规划临时用地、设施农用地严禁占用永久基本农田。

4、一般农业空间

除获特殊情况批准外，不得进行任何非农建设活动，不得新建任何建筑物及构筑物。

5、建设严格控制区

结合保护区划要求包括明长城、古村范围和一些远景眺望的视线敏感区。本区内除经规划审批的必要性建筑外，不得新建其他建筑物和构筑物。

6、建设一般控制区

为村庄建设边界内对于历史保护和景观视线影响较小的地区。经规划审批，在本区范围内可进行局部房屋翻新、外观整修、环境整治等建设行为，严格控制新建房屋，建筑风格、体量应严格与传统风貌相协调。

7、建设引导区

为村庄建设边界内对景观视线分析没有影响的区域。该区域内可以适当进行公共服务设施与旅游服务设施建设，应当严格控制规模和建筑风貌。本区内所有土地用途均需符合规划要求，不得任意更改土地使用性质。

第 14 条 人口规模

至 2035 年，规划常住人口达到 770 人。

第 15 条 规划建设规模

规划建设用地20.18公顷，农村居民点建设用地面积16.49公顷。

第 16 条 用地布局规划

规划界岭口村农村居民点用地面积约16.49公顷。其中村庄内部道路用地0.99公顷，农村宅基地14.41公顷，农村社区服务设施用地0.13公顷，商务金融用地0.44公顷，交通场站用地0.49公顷，环卫用地0.02公顷。人均农村居民点建设用地面积约192.81平方米。

第 17 条 公共服务设施规划

1、村委会：规划重点提升村委会的服务水平，整合服务中心、村史馆等设施，整治环境，提升品质，服务全村。

2、卫生室：保留村庄现有卫生室，完善医疗设施配置，提升乡村医生综合素质，改善村民就医看病条件。

3、旅游服务设施：规划依托村委会打造界岭口村旅游服务中心，在村庄入口、汽车站等区域设置停车设施，结合村庄内传统风貌建筑新增旅游配套设施，包括文化体验设施、民宿、旅馆、餐饮设施、购物设施，满足旅游发展需求。

第 18 条 道路交通规划

1、对外交通规划

界岭口村主要对外交通为青乐公路。

2、村内道路

规划村内道路采用人车分流政策。古村范围内（核心保护区）禁止机动车通行，路面材质采用条石等石板路，其余区域可以采用沥青或水泥路面，保障道路畅通。

3、停车场

规划保留现状村庄入口处社会停车场，结合青乐公路旁汽车站，设置社会停车场。

第 19 条 基础设施规划

1、给水工程规划

水源为地表水。规划期末村庄总需水量为77m³/d，供水管网采用枝状的布置形式。干管管径为150mm，支管管径为90mm，管材选用PE管。

2、排水工程规划

规划排水体制采用雨污分流制。

1) 污水工程规划

规划期末界岭口村平均日污水量为61.6m³/d，沿村庄干、支路敷设污水管道，排至洋河下游污水处理设施统一处理。

2) 雨水工程规划

雨水按照排水分区就近流入洋河。

3、 电力设施规划

规划现状架空电力线可暂时保留，待经济条件允许时逐步改为电缆敷设，保留村庄3处变压器。

4、 电信工程规划

规划保留现状通信设施，可以满足需求。

规划界岭口村有线电视线路与电讯线路同杆架设。至规划期末有线电视网覆盖率达100%。村庄广播系统由 CATV 网覆盖，覆盖率达100%。

5、 环境卫生设施规划

1、废物箱：在村庄干路两侧共增设17个分类废物箱。

2、公共厕所：规划延续现状村委会内公共厕所，对公共厕所进行改造升级。

3、户厕改造：规划村庄农村改厕与污水治理相结合，持续推动“厕所革命”。

第 20 条 综合防灾规划

1、消防规划

规划在居委会设置小型消防站一处，服务整个村域，配备消防器材、消防车等。消防采用与生活管道混合供水方式。火灾发生时，管网最不利点应满足 0.1Mpa 充实水柱。同时，利用现有水渠和水塘作为近期消防水源及以后的备用水源。

2、防洪规划

规划结合现状地形和河道，规划村庄防洪标准为 20 年一遇。

3、抗震规划

根据《中国地震动参数区划图》（GB18306-2015），界岭口村地震动峰值加速度 0.10g，反映谱特周期值为 0.40s，地震基本烈度为 VII 度。

新建建筑按 VII 度设防，重要设施及生命线工程提高一度设防。

4、地质灾害

建立完善地质灾害监测预警体系，健全地质灾害应急处置与救援系统，加大地质灾害勘查、治理和搬迁避让，加强地质灾害防治信息系统建设。

第四章 古村落保护规划

第 21 条 保护区划构成

包括核心保护区、建设控制地带、环境协调区三个层次。

第 22 条 核心保护区及控制要求

核心保护范围包括界岭口村东山与西山之间的古城墙内的范围，面积7.30公顷。

控制要求：

不得进行新建、扩建活动，但是新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施除外。新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施的，城市、区人民政府城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证前，应当征求同级文物主管部门的意见。

拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，应当经抚宁区人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准。

保护范围内所有建筑必须为一层，修复和重建的建筑檐口高度不得大于4米，建筑总体高度不得超过7.5米。

严格控制核心保护范围内户外广告、招牌的设置，不得遮挡、覆盖具有传统特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观。在核心保护范围的主要出入口设置标志牌。任何单位和个人不得擅自设置、移动、涂改或者损毁标志牌。

核心保护区内的消防设施、消防通道，应当按照有关的消防技术标准和规范设置。确因名村的保护需要，无法按照标准和规范设置的，由抚宁区应急管理局会同同级城乡规划主管部门制订相应的防火安全保障方案。

第 23 条 建设控制地带及控制要求

建设控制地带范围处于村庄范围以内、核心保护范围以外的区域，面积37.74公顷。

控制要求：

1、采取“微改造、微更新”的方式进行名村的修缮改造，避免大拆大建，不得破坏名村历史格局和传统风貌。

2、新建、扩建、改建街巷时，不得破坏名村历史格局和传统风貌，不得改

变名村街巷尺度和走向。

3、新建、扩建、改建建筑时，应当在体量、外观形象及色彩等方面与传统风貌相协调。现有与传统风貌不协调的其他建筑,应在条件允许的情况下进行逐步整治,尽可能恢复名村的传统风貌。对严重影响名村整体风貌的现代建筑进行整治或拆除。

4、建设控制地带内禁止进行下列活动：破坏传统格局和历史风貌的活动；占用保护规划确定保留的园林绿地、水系、道路等；修建生产、储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的工厂、仓库等；在传统建筑上刻划、涂污。

5、建设控制地带内应在保护其传统格局、历史风貌和历史建筑以及制订保护方案并依照有关法律、法规的规定办理相关手续的前提下才允许进行下列活动：改变园林绿地、河湖水系等自然状态的活动；在核心保护范围内进行影视摄制、举办大型群众性活动；其他影响传统格局、历史风貌或者历史建筑的活动。

6、建设控制地带内新建、改建、改善或整治后建筑檐口高度不超过7米，建筑总体高度不得超过10.5米。

7、名村内的户外广告、招牌、空调外机、热水器等建筑外部设施及垃圾箱、路灯、铺地、井盖、指路牌等村庄公共设施的设置应当与名村整体风貌相协调，尽量采取遮蔽措施。

8、不得新建大型商业、金融办公、娱乐等可能造成污染、体量过大、人流密集的场所，对已有的污染历史风貌及其环境的设施应限期治理。

第 24 条 环境协调区及控制要求

环境协调区的范围为村域建设控制地带以外的区域。在环境协调区内，保护各类农业生产用地、山体植被及其他部分山体景观完整、统一、和谐等。并禁止在山坡上大面积开垦农田，严格限制各种有污染和不良环境影响的建设适度退耕还林，加大力度植树造林，丰富植被种类，改善生态，营造宜人的视觉观赏景观。

第 25 条 建筑分类保护与整治规划

规划将界岭口村的建筑保护方式分为保护、改善、保留、整治改造四种方式。

1、保护类建筑

保护类建筑主要包括长城系列建筑：古城墙、长城、金台、银台、敌楼。

(1) 古城墙、古长城

以古城墙、古长城为基线，划定南北各向外扩50米为保护范围，在此范围不允许建设与历史风貌不协调的建筑。

界岭口长城坚持“原状修复”原则，以抢险加固为主，确保长城的结构安全，对砖拱坍塌、墙体开裂处进行加固修补；对登城台阶、城门以修补加固为主，不另行补配门扇；修缮所用材料尽量使用旧砖。

（2）金台、银台、敌楼

对古城墙两侧金台、银台有破损的地方进行修补。

东月城的金台上涵洞内的三十三台阶修复建议采用村内旧条石。

（3）东月城西门

现状古城堡城门结构基本完整，但由于年久失修，部分出现破损，两侧墙体坍塌。规划建议选用相同建筑材料，对其进行加固与修复。

（4）古井

规划将城内的四眼古井保护起来，在其周围围上增加护栏或建碑亭，设立标志牌，登记造册。

2、改善类建筑

改善类建筑指的是建筑物在现有的基础上进行修整和维护。

（1）古民居

对古民居及村庄内部年代久远的民居进行修缮。利用民间的技术和当地原有材料，进行加固或修补。规划将媳妇楼古街建成冀东民俗文化一条街。

（2）古城堡城墙

针对古城堡、东月城西门损毁严重的城墙，进行保护修复。

3、保留类建筑

对于村庄与传统建筑风貌协调且质量完好的建筑，进行保留。

4、整治改造类建筑

对那些与传统风貌不协调或质量较差的其他建（构）筑物，可以采取整治、改造等措施，使其符合历史风貌要求。

现状城堡内部分民居，为现代风格建筑，且建筑质量不佳，对城堡风貌造成影响，规划加入传统建筑元素对其外观进行整治改造，使其与传统建筑风貌相协调。

5、建筑风貌建设引导

核心保护区内的建筑风貌应以明清传统风貌建筑（坡屋顶、青砖、灰瓦、仿古木质窗框、传统样式院墙与门楼）为主。对不协调的建筑进行改善，不得擅自改变核心保护区内传统建筑物的空间格局和沿街立面、材质和色彩。除确需建造的建筑附属设施外，不得进行新建、扩建活动；对现有建筑进行改建时，应当保持或者恢复其历史文化风貌，不得超出原有宅院。

建筑风貌控制区应与核心保护区内的建筑相协调，建议采用青砖、灰瓦，院墙材质为青砖或者墙面贴砖，对不符合标准的建筑进行改善；在建筑风貌控制区内新建、扩建、改建建筑时，应当在高度、体量、色彩等方面与传统风貌相协调。

第 26 条 物质文化遗产

1、文物保护单位

界岭口村内共有省级文化保护单位1处，明城墙—抚宁段（古城墙、长城、金台、银台、烽火台、敌楼）

以古城墙、古长城为基线，划定南北各向外扩50米，为保护范围，应按照《中华人民共和国文物保护法》、《中华人民共和国文物保护法实施条例》等文物保护相关的法律、法规、规章进行严格保护。

2、传统风貌建筑的保护

建议将核心保护区范围内明清风貌的古建筑申报为传统风貌建筑，推荐传统风貌建筑认定前进行预先保护。

推荐传统风貌建筑的核心保护范围和建设控制地带，以各级人民政府公布的保护范围、建设控制地带为准。

传统风貌建筑以日常保养和“维修、改善”为主，原则上应原址保留，任何单位和个人不得损坏或者擅自迁移、拆除。传统风貌建筑的保护要求参照历史建筑执行。

第 27 条 非物质文化遗产的保护

1、保护内容

界岭口村的非物质文化遗产种类包括民间传说、地方土语、饮食文化、婚嫁习俗、年俗文化、名人轶事以及边塞诗词等。

2、保护措施

（1）建立优秀传统文化与非物质文化遗产档案，运用文字、录音、录像、

数字化多媒体、网络等多种方式，对非物质文化遗产进行全面的记录，建立起档案，并以书面、电子、照片等多种数据形式进行保存。

（2）对优秀传统文化与非物质文化空间进行挂牌和标识，标明其名称、内容、传承人等相关信息。

（3）通过新闻出版、专题宣传、多媒体、表演、教习等手段加强对优秀传统文化与非物质文化遗产进行展示、宣传和传授，提高其影响力和知名度，加强地方特色文化的建设。

（4）扶持代表性项目传承人和教育研究机构开展传承活动。

（5）非物质文化遗产的保护应遵循《中华人民共和国非物质文化遗产法》等相关法律、法规和规章。

第五章 村庄展示利用规划

第 28 条展示利用内容

展示内容包括界岭口村人文景观及生态景观。其中，人文景观包括物质文化展示和非物质文化展示，物质文化展示主要含以下内容：

1、明长城—抚宁段（及其墩台、敌楼、烽火台、城垣等相关建、构筑物）的展示利用；

2、在满足传统街巷、传统风貌建筑保护要求的前提下，保持建筑的原有风貌，改善室内环境和设施，提高基础设施的水平。在征得建筑利害关系人的同意后，可对传统风貌建筑进行活化利用，置入新的功能，如精品住宿、餐饮零售、特色文化体验等。

3、结合古井、古树名木等历史环境要素打造多处小型公共开敞空间，作为村民的公共文化活动空间和游客的休憩场所，承载一些传统文化活动的展示。如利用古井、古戏台遗址等等历史环境要素打造休闲广场，安排地方戏曲的表演或其他小型演艺活动，展示传统曲艺、民间舞蹈等，打造丰富的旅游展示项目。

非物质展示主要展示界岭口村历史文化、民间工艺、名人事迹、风俗及民间活动内容，主要包括饮食文化、婚嫁习俗、边塞诗词等。

生态景观主要展示界岭口村山水风貌肌理，主要为传统村落所依托的山体环境及水系等。

第 29 条展示与利用措施

1、标识系统

完善古村标识系统，主要分为三级设置。

一级标识标牌导视：一级引导标志信息密集，应具有界岭口村地图、界岭口村概略、引导信息等。一级引导标志一般设置在主入口。

二级标识标牌导视：在各分区交叉口设置，有地图和信息引导信息，指示清楚、连续。

三级标识标牌导视：包括主要景观景点介绍、温馨提示、警示标牌等。

标识系统应包含村内景点介绍、特产介绍及部分古村文化介绍，样式需与古村风格相协调，做到简单明了的效果。标识系统除形式应统一设计外，其设置应以有利于文物保护为原则，避免标识的设置对文物建筑的新破坏。

2、活化利用

古建筑活化利用策略：分别为改善古建筑的产权流通；多方面吸引活化利用资金；编制保护图则，增加配套设施，消除安全隐患；发挥市场在资源配置中的决定性作用，扩大古建筑的利用途径等4种策略。

活化利用模式：主要做到多方面吸引资金和扩大古建筑利用途径两种。吸引多方面资金需面向市场开放，以市场化资金为主，注入部分村内自有产权建筑，将其打造成特色民宿类、餐饮类等商业体，以扩大古建筑的使用方式，活化古建筑的利用模式。

3、文旅开发

根据文化和旅游部制定《文化和旅游规划管理办法》，进一步推动文化旅游高质量发展，将界岭口村的本土特色文旅资源与旅游产业整合，丰富乡村旅游文化内涵，大举建设文旅基础设施，多途径宣传推广界岭口品牌文化。挖掘历史遗迹，提升界岭口村旅游发展水平。

深入发掘界岭口村历史文化内涵，打造“旅游+乡村振兴”示范点。同时，创新引进市场竞争机制，发挥市场的自我调节作用，拿出好政策，吸引更多社会资本参与到古村落的保护、传承工作以及旅游开发工作中。

打造优秀景观文化旅游线路。在旅游路线的开发上，以金台、银台、东月楼为载体，大力发展“乡村+节庆”“乡村+文创”“乡村+美食”“乡村+民宿”等特色乡村旅游业态，将历史古村落、特色小镇、山水生态、人文历史等相结合，集爱国主义教育、购物、乡村美食、文创、娱乐等元素，打造“特色古村落”；另外将城堡——媳妇楼街——七十二蹬——金台——南城墙——东庙等具有历史意义的文物点串联起来，形成界岭口古村旅游路线。

4、展示利用建议

(1) 健全保护区的具体管理机制。应强化管理内容，制定、颁布规划实施细则，明确强制性内容，加强保护管理的可操作性。

(2) 在强化村民历史遗产保护意识的基础上，加强居民的参与性：在保护和开发中调动当地居民的积极性，使规划、开发和管理成为一个长期的、可持续的过程，为当地居民提供参与的机会。

(3) 制度建设方面，应加强研究制定历史村落建筑保护的相关政策，包括农民住宅更新、拆迁与传统民居保护、容积率与开发权转移交易政策等。

(4) 加强具体管理措施。包括：实行分区管理，每区设执勤点，实行巡查制度；重要巷道和重要建筑内设监控设备；应设置专门的机构统一管理村内的建设活动、公共场所使用、市政设施和环境卫生等。

第六章 近期建设规划

第 30 条 近期规划期限

近期规划期限为2022-2025年

第 31 条 近期规划目标

- 1、文物保护单位得到有效保护和合理利用，周边环境得到基本整治；
- 2、抢救性维修一批濒危坏损，且有较高历史、文化价值的重点传统建筑，防止古村落传统建筑与环境风貌遭到进一步的破坏；
- 3、加强宣传和管理，使得古村落周边环境、空间形态、传统建筑、整体风貌的建设性破坏得到有效遏制，重要传统建筑得到有效的保护。

第 32 条 近期建设主要内容

1、卫生环境整治

近期应实施古村环境卫生的治理，彻底改观古村卫生状况。对古村内的垃圾与杂草进行清理整治，完成垃圾收集点和垃圾箱的设置。对河流水系进行疏浚，净化河流水塘。

2、文物古迹实施抢救性保护

对包括墩台、敌楼、烽火台在内的河北省文物保护单位文保单位一明长城进行抢救性保护，制止文化遗产的进一步损毁。

3、古村核心保护范围内建设控制

在古村核心保护范围内停止对古村格局风貌造成破坏的建设项目，控制新建住宅建设，避免新建建筑对古村风貌的进一步破坏。

4、建筑的保护与整治

对核心保护区内的有较高保护价值的传统建筑中质量、风貌保存状况一般，存在一定破损的，进行保护修复，突出体现界岭口村的地方建筑风貌；对核心保护区内的历史风貌有冲突的一般建筑进行整治改造，减少对历史风貌的影响。

5、基础设施改造

基础设施改造工程启动，包括给排水、电力电信和综合防灾工程，本着先地下，后地上原则，为后续改造工程奠定基础，改善村民基础设施硬件条件。

第七章 规划实施与保障措施

第33条 管控规则

一、生态保护

- 1、界岭口村不涉及生态保护红线。
- 2、保护村内水域、生态林、自然保留地等生态用地，不得进行破坏生态景观、污染环境的开发建设活动，做到慎砍树、禁挖山、不填湖。

二、耕地保护

- 1、界岭口村内已划定永久基本农田14.8499公顷，任何单位和个人不得擅自占用或改变用途。
- 2、规划界岭口村内耕地25.7276公顷，未经许可不得随意占用耕地；确需占用的，应提出申请，经村委会审查同意后，按程序办理相关报批手续。
- 3、未经批准，不得在园地、商品林及其他农用地进行非农建设活动，不得进行毁林开垦、采石、挖沙、采矿、取土等活动。
- 4、禁止占用区内土地进行非农业建设，不得破坏、污染和荒芜区内土地。

三、建设空间管制

界岭口村规划村庄建设用地规模为20.1812公顷。

- 1、村庄住房。本村内划定宅基地14.4077公顷，规划户均宅基地面积控制在230平方米以内，应在划定的宅基地建设范围内，且优先利用村内空闲地、闲置宅基地和未利用地。村民建房建筑层数不超过2层，应体现乡村特色，统一采用乡村风格，符合村庄整体景观风貌控制性要求。
- 2、产业发展。产业发展用地建设控制条件由区自然资源主管部门出具。产业发展用地调整由村委会审查同意后，按程序办理相关报批手续。
- 3、配套设施。不得占用交通用地建房，在村内主要道路两侧建房应退后1米。村内供水，各村污水单独进行集中处理。房屋排水接口需经村委会确认后再进行建设。垃圾收集点、公厕、污水处理设施、村民服务中心、戏台、活动广场、展馆等基础设施及公共服务设施，村民不得随意占用。

四、防灾减灾

- 1、村民的宅基地选址和住房建设须避让自然灾害易发地区。

2、村庄建筑的间距和通道的设置应符合村庄消防安全的要求，新建道路不得少于4米，道路为消防通道的，严禁堆放杂物阻碍交通。

3、村委会、广场等作为防灾避难场所，应严格建设质量。

第34条 规划实施保障

一、规划管理

规划村民自治组织由“选人”向“议事”功能转变：

(1) 推行自下而上的乡村治理模式；

(2) 形成自治组织机构；

(3) 形成规划师与村民共同参与的规划模式；

(4) 政府协调多方利益主体，提供资金支持，搭建帮扶平台，定期组织培训，形成持续发展的动力机制；

(5) 倡导多元组织参与。

二、实施保障

(一) 加强立法和管理

根据本规划制定的保护办法，结合《中华人民共和国文物保护办法》，通过法律手段进一步完善保护工作。在此基础之上，成立政府、专家、居民共同组成的“村庄保护管理委员会”，全面负责界岭口村的规划、建设和旅游管理工作，负责传统建筑保护和维修工作。

(二) 给予资金优惠政策

为做好界岭口村保护与整治，设立专项基金，广泛争取各方面的建设资金，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部门协助维修。

(三) 加强宣传提高保护意识

保护规划要陈列于古村落显著位置，并深入群众广泛宣传，督促居民群众认真贯彻古村落保护规划，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。

(四) 保护与开发利用并举

通过古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，

增强古村落保护的可操作性，提高旅游开发的价值，以形成古村落的良性发展，更有效的促进古村落的可持续发展。

（五）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，针对古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，以指导古村落保护的有序进行。

第八章 附则

第 35 条 规划文件组成

本规划由规划文本、图纸和附件三部分组成，规划文本和图纸具有同等法律效力，二者同时使用，不可分割。

第 36 条 文本的法律效力

本规划自批准后具有法律效力，凡在本规划规定范围内任何新建、拆建、改建和扩建的项目，均应符合本规划的规定和要求。

经依法批准的保护规划不得擅自修改；因保护工作的特殊要求确需修改的，行政主管部门必须就调整的必要性进行论证。调整后的保护规划必须依法重新审批后方可执行。

第 37 条 规划解释权

本规划由抚宁区人民政府负责解释并组织实施。

第 38 条 规划实施时间

本规划自批准之日起执行。