

目 录

第一章 总则	1
第二章 保护规划框架	1
第三章 保护范围和控制要求	2
第一节 传统村落保护层次	2
第二节 传统建筑保护层次	3
第四章 保护更新和整治措施	3
第一节 自然景观保护与整治	3
第二节 传统格局保护与整治	4
第三节 建筑分类保护与整治	5
第四节 历史环境要素保护与整治	6
第五节 非物质文化遗产保护与传承	6
第五章 展示利用规划	6
第六章 人居环境改善规划	7
第七章 近期保护与实施措施	10
第八章 附则	12

第一章 总则

第一条 为有效保护山利古村的历史文化遗产及其环境，科学、合理、适度的发挥传统村落在地方经济、文化、旅游发展中的作用，在保护的基础上促进新村、古村经济与社会和谐发展，特制定本保护规划，作为山利村保护与管理的依据。

第二条 规划依据

1、国家相关法律、法规

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订版）；
- (2) 《中华人民共和国文物保护法》（2017年修订版）；
- (3) 《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011年）；
- (4) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订版）；
- (5) 《中华人民共和国环境保护法》（2014年修订版）；
- (6) 《中华人民共和国海岛保护法》（2009年修订版）；
- (7) 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008年）；
- (8) 《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014年）；
- (9) 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2012年）；
- (10) 《传统村落保护发展规划编制基本要求（试行）》（2013年）。

2、地方相关法规文件

- (1) 《福建省实施〈中华人民共和国城乡规划法〉办法》（2011年）；
- (2) 《福建省文物保护管理条例》（2009年）；
- (3) 《福建省非物质文化遗产条例》（2019年）；
- (4) 《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》（2017年）；
- (5) 《福建省海岸带保护与利用管理条例》（2018年）；
- (6) 《福建省历史文化名城名镇名村保护和整治导则（试行）》（2014年）；
- (7) 《福建省村庄规划编制指南（试行）》（2019年）；
- (8) 《福清市龙田镇总体规划（2010-2030年）》；
- (9) 《福清市龙田镇土地利用总体规划（2006-2020年）》；
- (10) 《福清市东壁岛旅游度假区总体规划（2012-2025年）》。

第三条 规划范围

- (1) 研究范围：为东壁岛陆域范围及周边海域，总面积约 2.64 平方公里。
- (2) 规划范围：为山利村的村域范围，总面积约 58.32 公顷。

第四条 规划期限

本规划期限为 2019-2035 年。其中：近期为 2019-2025 年，远期为 2026 至 2035 年。

第五条 规划目标

保护古村历史文化遗产、历史景观和传统风貌特色，保护、延续和提升历史文化价值。改善村落环境，增加必要公共和基础设施，提高村民生活居住水平，同时兼顾旅游发展。建立有效的保护管理机制和必要的技术支撑平台，为全面落实规划内容奠定坚实基础。

第六条 规划原则

(1) 贯彻执行“保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理”的工作方针原则，实现历史文化遗产的永续保存和合理利用，充分发挥其特有的作用。

(2) 确保历史脉络的真实性和延续性原则，保证代表各历史时期的建（构）筑物共生共存，保护原有社会网络和生活的真实性，为古村未来发展提供无限可能性。

(3) 坚持长期渐进的小规模“有机更新”原则，逐步恢复古村历史风貌，合理调整建设用地及空间布局，改善市政基础设施，促进古村可持续发展。

(4) 保护物质文化遗产和非物质文化遗产相结合的原则，使之相互依存，相互烘托，以促进物质文明和精神文明的协调发展。

(5) 保护优先的原则，村庄规划建设必须以历史文化遗产保护为前提，并且在发展方向、性质、总体功能布局等方面充分体现古村的保护要求。

第二章 保护规划框架

第七条 价值综合评价

- (1) 明代民族英雄戚继光抗倭纪念地；
- (2) 闽东海岛地区传统民居的活标本。

第八条 保护重点

本规划将保护重点概括为：“一片、多点”。

“一片”：指山利古村历史文化遗存集中区域；

“多点”：指历史文化遗存集中区域之外需要重点保护的其他遗存分布点。

第九条 保护内容

本规划将保护对象按“自然景观环境”、“村落传统格局”、“传统建（构）筑物”、“历史环境要素”和“非物质文化遗产”等五个类别进行认定归纳，具体详见下表：

表 2.1 保护要素构成表

保护类别		保护内容
自然景观环境		保护沿海防护林、永久基本农田、自然海岸线、树龄十年以上树木。
村落传统格局		保护山利古村自由均质略有向心性的街巷格局。
传统建 (构) 筑物	建议历史建筑	保护 SL-098、SL-073、SL-158、SL-176 等 4 栋建议历史建筑。
	传统风貌建筑	保护全村 119 栋传统风貌建筑。其中：山利古村 64 栋，其他区域 55 栋。
历史环境要素		保护山利古村内 2 处古井、下东尤古码头。
非物质 文化遗产	历史事件	戚继光抗倭历史事件。
	民俗文化	九使信仰、板凳龙、烧瓦塔、中秋拜月等。

第三章 保护范围和控制要求

第一节 传统村落保护层次

第十条 核心保护范围

1、范围划定

以山利自然村的古村区为基础划定，具体范围：东至渔巷路、南至东风路、西至卫生所路、北至村界，总用地面积 2.89 公顷。

2、控制要求

(1) 区内除必要的基础设施和公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动。新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施的，福清市人民政府城乡规划主管部门核发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。

(2) 区内所有建议历史建筑和传统风貌建筑一律不得拆除，拆除建议历史建筑和传统风貌建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，应当经福清市人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准。

(3) 审批区内新建、扩建、拆除、重建等建设活动，审批机关应当组织专家论证，并将审批事项予以公示，征求公众意见，告知利害关系人有要求举行听证的权利。

(4) 区内建议历史建筑和传统风貌建筑应保持原有高度、体量、外观形象及色彩等。其他建筑物、构筑物的层数、造型、色彩和体量应与历史风貌相协调。

(5) 严格保护区内街巷走向与基本形态，严禁侵占街巷空间进行建设。在街巷两侧添加设施、设置广告牌匾的，其高度、体量、色彩和样式等应历史风貌相协调。

(6) 区内消防设施、消防通道，应当按照有关的消防技术标准和规范设置。确因保护需要，无法按照标准和规范设置的，由福清市人民政府公安机关消防机构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。

(7) 整理各类工程线路、天线、门牌、路灯及户外乱堆乱挂现象，清除一切有损历史风貌的构筑设施。福清市人民政府应当在该区的主要出入口设置保护标志牌，任何单位和个人不得擅自设置、移动、涂改或者损毁标志牌。

第十一条 建设控制地带

1、范围划定

以山利自然村为基础划定，具体范围：东至和谐路、南至东风路、西至过境公路、北至村界，总用地面积 5.42 公顷。

2、控制要求

(1) 区内允许适当进行改、扩、新建活动，但新建筑应与传统建筑风格相协调，同时不得破坏传统街巷格局和空间尺度。

(2) 区内新建、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福清市人民政府城乡规划主管部门审核，经批准后方可执行。

第十二条 环境协调区

1、范围划定

以山利行政村为基础划定，具体范围：东至海岸线、南至厝场村、西至东营滩涂、北至茶腰村，总用地面积 50.00 公顷。

2、控制要求

(1) 重点保护和控制好区内自然环境，加强植被种植与保育，注重山体、农田和海岸线等自然景观的保护，不得进行有损生态环境的建设活动。

(2) 区内传统风貌建筑，原则上不得拆除，少数已损毁严重且价值不高的经龙田镇人民政府审批后方可拆除。

(3) 区内新建、扩建必要的基础设施、公共服务设施和景观建（构）筑物，以及新建、扩建、改建的民居，应按照规定报请龙田镇人民政府批准后方可实施。

第二节 传统建筑保护层次

第十三条 建议历史建筑

1、保护范围

本规划推荐 SL-073、SL-098、SL-158、SL-176 等 4 栋现状建筑为建议历史建筑，建议历史建筑保护范围划定，具体详见下表：

表 3.1 建议历史建筑保护范围表

建筑门牌号	建造年代	保护范围及面积
SL-073	民国	东至民房墙面、南以建筑本体外延 5 米、西至民房墙面、北以建筑本体外延 1 米，总用地面积 380 平方米。
SL-098	清代	东至民房墙面、南以院墙外延 5 米、西以山墙外延 3 米，北至边坡，总用地面积 459 平方米。
SL-158	清代	东至道路边坡、南以山墙外延 3 米、西以院墙外延 5 米，北至民房墙面，总用地面积 297 平方米。
SL-176	清代	东以建筑本体外延 2 米，南、北以建筑本体外延 3 米，北以建筑本体外延 5 米，总用地面积 582 平方米。

2、控制要求

(1) 福清市人民政府应加快对山利村历史建筑的认定工作，对历史建筑实行挂牌保护，设置保护标志，建立历史建筑档案。

(2) 历史建筑所有权人、经营管理人和使用人应当合理使用历史建筑，保证历史建筑结构安全、外观整洁，保持其原有风貌。

(3) 历史建筑的所有权人应当按照保护规划的要求，负责历史建筑的维护和修缮。历史建筑有损毁危险，所有权人不具备维护和修缮能力的，福清市人民政府应当采取措施进行保护。任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑。

(4) 建设工程选址，应当尽可能避开历史建筑；因特殊情况不能避开的，应当尽可能实施原址保护。对历史建筑实施原址保护的，建设单位应当事先确定保护措施，报福清市人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准。

(5) 因公共利益需要进行建设活动，对历史建筑无法实施原址保护、必须迁移异地保护或者拆除的，应当由福清市人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门，报福建省人民政府确定的保护主管部门会同同级文物主管部门批准。

(6) 对历史建筑进行外部修缮装饰、添加设施以及改变历史建筑的结构或者使用性质的，应当经福清市人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准，并依照有关法律、法规的规定办理相关手续。

第十四条 传统风貌建筑

1、保护范围

本规划推荐 119 栋现状建筑为传统风貌建筑，保护范围为传统风貌建筑本体。

2、控制要求

(1) 核心保护范围内传统风貌建筑不得拆除，其他区域原则上不得拆除，少数已损毁严重且价值不高的经龙田镇人民政府审批后方可拆除。

(2) 严格保留建筑的原有边界与建筑高度、外观样式、内部结构、建筑材料及雕刻工艺等。为改善居住条件，可对建筑内部进行适当改造，增加必要的现代化生活设施。

第四章 保护更新和整治措施

第一节 自然景观保护与整治

第十五条 山体保护与整治

1、保护内容

保护村落周边山体，维持山体边界，恢复植被，严格控制和管理开发建设行为。

2、整治措施

(1) 山上所有的建设活动，均要以尊重自然、尊重环境、不破坏地形、不破坏植被、不破坏山体生态系统为基础，坚决禁止所有与山体风光、游乐功能不符项目。

(3) 保护山上现有或新发现的历史遗迹，不得破坏、改变、或影响其历史性质，除观光、观赏功能外，不得改做他用。

(4) 充分利用植被良好的优势，适当增加植物品种，形成丰富的植物层次；结合景点的特色，种植一些有色叶树种，改变现有单一的模式，成为优美的村落背景。

第十六条 田园保护与整治

1、保护内容

保护村落周边的田园风光，任何单位和个人不得擅自占用或改变耕地用途。

2、整治措施

(1) 严格控制耕地转为非耕地，推进土地开发、复垦、整理，保护耕种植生产方式，谨慎更新现代化的农业生产方式。

(2) 村民建房以及其他建设活动不得任意占用农田用地，可适当增加道路，既有利于村民耕作，又可改善旅游环境。

第十七条 海岸线保护与整治

1、保护内容

保护村庄东侧自然海岸线，保护海岸线的自然形态、优质沙滩、典型地质地貌景观等。

2、整治措施

(1) 加强对滨海沙滩的整治修复养护、加强对海岸生态廊道建设及海漂垃圾治理，防治陆源污染物对海污染的损害。

(2) 滨海旅游开发应当保护海岸带自然环境，突出特色，保护海滩及植被等景观资源，注重与海岸带自然景观的协调。

第十八条 植被保护与整治

1、保护内容

保护沿海防护林、地域植被、树龄10年以上树木，规划加强古村景观绿化。

2、整治措施

(1) 禁止在沿海防护林区内筑坟、砍柴、挖沙、采石、取土、采集植被或其他行为，加强森林病虫害的调查监测和防治工作。

(2) 因地制宜恢复、提高植被覆盖率，以适地种树为原则扩大林地面积，发挥植物的多种功能优势，改善古村生态环境。

(3) 综合利用多种绿化手段，结合原有绿化特征，突出古村不同区域的景观风貌特色，加强对古村周边道路、空地及古村内部街巷的绿化。

第二节 传统格局保护与整治

第十九条 街巷保护与整治

1、保护内容

保护古村自由均质略有向心性的街巷格局，及宜人的街巷尺度。

2、整治措施

(1) 现有传统街巷均要保持原有街巷尺度和现状宽度，严格保持原有材料性质、尺寸、铺地肌理、纹样，以及街巷横断面的尺度和排水措施的传统方式。

(2) 保护沿街传统建筑以及院墙的立面形式、建筑材料、建筑色彩的统一性、连续性和视觉景观的完整性。修复倒塌院墙，整治临街与传统风貌不协调的各类建（构）建筑。

(3) 保护传统街巷原有路面形式，核心保护范围内的街巷禁止采用沥青、水泥路面，对于已经采用非传统路面材料的，要逐步改造为传统路面或石板路。

(4) 在保证传统风貌完整性的前提下，利用街巷周边空地改造成广场或开放空间，为村民生活及旅游事业提供便利。

第二十条 建筑高度控制

(1) 核心保护范围：建议历史建筑在修缮的过程中保持原有的高度；其他区域建筑层数不得超过2层，建筑檐口不宜超过6.5米。

(2) 建设控制地带：临近核心保护范围的建筑层数不得超过2层，建筑檐口不宜超过8.3米；其他区域的建筑层数不得超过3层，建筑檐口不宜超过11.3米。

(3) 环境协调区：公共建筑层数不得超过4层，建筑檐口不宜超过16.5米；其他区域的建筑层数不得超过3层，建筑檐口不宜超过11.3米。

第二十一条 视线通廊保护

(1) 保护古村建筑平缓且延绵起伏的天际轮廓线，规划重点控制由古村西侧开放空间向古村传统建筑集中区的视觉通廊，保持视线通廊的通达性。

(2) 对于阻碍或遮挡视线通廊的各类建（构）筑物，可通过整治改造消除其影响，无法消除影响的应逐步进行拆除。

第三节 建筑分类保护与整治

第二十二条 本规划将建筑分为“修缮建筑”、“改善建筑”、“保留建筑”、“整治改造”、“建议拆除”、“规划新建”等六个类别，并提出相应的保护与整治措施。

第二十三条 修缮类建筑

1、建筑构成

指列入建议历史建筑的现状建筑，共计4栋，总建筑基底面积844平方米。

2、整治措施

(1) 建议历史建筑的保护，在政府审核批准为历史建筑前，应严格按照《历史文化名城名镇名村保护条例》关于历史建筑的保护要求进行修缮和动态监管。

(2) 对保护基本完好的建议历史建筑可采用保养维护措施，对微小损坏进行“随损随修”，对其青苔杂草、水油污染等进行及时清理，以防止破坏扩大。

(3) 对基础、墙体、构架、屋顶突发严重危险或面临外界威胁的建议历史建筑可采用抢险加固措施。由于时间、技术、经费等条件的限制，不能进行彻底修缮和整治的建议历史建筑，可对其采取具有可逆性的抢险加固措施。

(4) 对保存状况差的建议历史建筑可采用结构加固和维修，纠正加固墙体、构架、构件，修理、更换残损构件，补配丢失构件等，配合结构加固对倒塌的墙体、构架、屋顶可局部复原。

(5) 对平面格局和历史风貌受到破坏的建议历史建筑可采用局部复原，可采取拆除后期建筑、取消后期格局调整、重建局部倒塌建筑或构筑物等复原措施。

第二十四条 改善类建筑

1、建筑构成

指列入传统风貌建筑的现状建筑，共计119栋，总建筑基底面积10689平方米。

2、整治措施

(1) 保护传统风貌建筑的外观风貌特征，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，适应现代的生活方式。

(2) 传统风貌建筑的建筑立面整治，应与建议历史建筑立面整治协调进行，依据方法与建议历史建筑立面整治一致，但在外观形式、高度规模、装饰元素、色彩质感与历史风貌协调的情况下，可适当使用现代建筑材料。

(3) 核心保护范围之外的，已损毁严重且价值不高的传统风貌建筑，经审批后允许拆除。拆除后利用原地新建的建筑应传承历史文脉，与古村传统风貌相协调。

第二十五条 保留建筑

1、建筑构成

指建筑质量评定为“好”，且与传统风貌相协调的现状建筑。本规划将村内2座新式基督教堂列入保留建筑，总建筑基底面积844平方米。

2、整治措施

(1) 保留建筑应保持外观整洁，不得添加与古村传统风貌不相协调的各种构件。

(2) 若进行外观翻新或对建筑进行扩建、改建，均应与古村传统风貌相协调。

第二十六条 整治改造

1、建筑构成

指可以通过整治、改造等措施，使其符合历史风貌要求的不协调建筑或建筑质量很差的协调建筑。本规划列入整治改造的现状建筑共计127栋，总建筑基底面积16624平方米。

2、整治措施

(1) 整治改造建筑应择机降层，整治沿街立面和第五立面，使其在高度、体量、样式、色彩方面与周边历史环境相协调。

(2) 列入整治改造的现状建筑允许拆除重建，新建筑应传承历史文脉，与古村传统风貌相协调，鼓励创造能够代表山利村历史文化特色的新建筑形式。

第二十七条 建议拆除

1、建筑构成

指对景观视线有严重影响或妨碍消防通道的不协调建筑，及村内简易搭盖的各类建（构）筑物。本规划需要拆除不协调建筑共计20栋，总建筑基底面积1636平方米；需要拆除临搭建（构）筑物共计百余处，总建筑基底面积2697平方米。

2、整治措施

(1) 制定拆除计划，近期无法拆除的应采取降低影响，待条件成熟后再拆除。

(2) 拆除后的空地宜作为公共开放空间，以提高传统村落的宜居性。

第二十八条 规划新建

1、建筑构成

指因村庄发展需要在环境协调区内新增的村民住宅、公共设施、商业设施和基础设施等建（构）筑物。本规划采用“保护古村、建设新村”的保护模式，在环境协调区内拟新增 61 处宅基地，主要用于安置因保护迁出古村的农户，总建筑面积 6237 平方米。

2、整治措施

- (1) 新建村民住宅层数不宜超过 3 层，其他建（构）筑物不宜超过 4 层。
- (2) 新建筑应与古村传统风貌相协调，不宜出现欧式、官式、异地形式的风格。

第四节 历史环境要素保护与整治

第二十九条 古井保护与整治

1、保护内容

保护古村内 2 处古井（分别位于 SL-092 和 SL-198 建筑前）及其周边环境。

2、整治措施

- (1) 深入挖掘与古井相关的历史文化内涵，设置标识牌，展示相关历史信息。
- (5) 严格保护古井不被破坏，保护其水质不受污染，对古井及其周边环境进行整治，体现古朴、自然的特色，结合景观设计将古井所在区域作为重要节点空间进行处理。

第三十条 其他要素保护与整治

1、保护内容

保护现有或新发现的其他历史环境要素，如反映历史风貌的围墙、石阶、铺地、驳岸等。

2、整治措施

- (1) 深入挖掘相关的历史文化内涵，设置标识牌，展示相关历史信息。
- (2) 结合历史环境要素设置景观节点，加强空间环境设计。

第五节 非物质文化遗产保护与传承

第三十一条 继承和弘扬山利村及东壁岛优秀的地方文化艺术，保护具有地方特色的民间传说、民俗文化、传统工艺、传统产业等非物质文化遗产，为保护非物质文化遗产提供文化展示、科学研究、旅游休闲的设施场所。

第三十二条 保护措施

- (1) 设置“非遗”保护中心，用于保护和开发山利村的非物质文化遗产，特别是一些民间传说、民俗文化等面临失传威胁的非物质文化遗产。
- (2) 结合建议历史建筑保护修缮，可适当开辟一些小型博物馆、纪念馆、民俗风情馆等，用于介绍山利村及东壁岛的历史和人文等。
- (3) 通过展示设施、出版物、广告、专题宣传片、多媒体、网络等多种手段，加强对文化空间自身及其承载的非物质文化遗产的展示和宣传，扩大文化遗产的影响力。

表 4.1 建议设置文化场馆一览表

场馆名称	设置内容	建议空间载体
戚继光文化馆	展示戚继光生平简历、倭患缘起与东壁岛、戚继光一生在东南沿海抗倭、北方守边的史迹、戚继光的军事理念及军事著作等，弘扬爱国主义精神，激发人民群众的爱国热情。	SL-176
侨乡文化馆 (村史展示馆)	展示山利村及东壁岛的侨乡文化，搜集有突出贡献侨民的生平、故事，以传记、图片、影像等形式在文化馆展示，成为激励当地年轻人和向游客展示福清海洋文化的场所。	SL-098
渔村民俗馆	展示东壁岛渔村生活史、捕鱼方法、水产养殖的实际场景、船舶发展史、民间传说、民俗文化等渔村风土人情，引导游客参与到渔家民俗活动中来。	SL-073

第五章 展示利用规划

第三十三条 展示利用原则

- (1) 严格遵守在保护为前提永续利用的原则，保护文化遗产的真实性和完整性。
- (2) 明确主题，烘托山利村文化内涵的旅游主题，注重群众参与性。
- (3) 与福清、平潭、长乐等其他古村联手，打响闽东沿海地区古村旅游品牌。

第三十四条 展示利用线路

规划组织以传统建筑、各类文化场馆、民俗文化活动等文化遗产为主要内容的古村展示线路，以田园风光、自然海岸线（沙滩、礁石、滩涂）等自然遗产为主要内容的村外展示线路，形成内外有别，相互补充，井然有序的展示利用格局。

第三十五条 展示配套设施

- (1) 村庄住宿、餐饮等旅游配套设施由东壁岛旅游度假区统筹安排。
- (2) 本规划在古村南面配置 1 处游客中心，在古村山体公园西侧配置 1 处综合停车场，在其他区域按服务半径配置小型停车场、公共厕所、导览设施等。
- (3) 鼓励和引导当地村民发展特色农家乐，规范村民改造建设家庭旅馆。

第六章 人居环境改善规划

第三十六条 发展定位

抗倭纪念地，宜居海岛村。

第三十七条 人口规划

- (1) 本规划鼓励本村居民在传统建筑内安居乐业，合理控制古村核心保护范围内的居住人口容量，调整人口结构，减缓老龄化倾向。
- (2) 本规划至 2035 年末全村户籍人口约 1360 人，380 户。其中：古村核心保护范围内居住人口控制在 110 人，30 户左右。

第三十八条 村民就业引导

有计划地对村民就古村保护和旅游发展进行培训，鼓励村民进入旅游服务企业就业或自主创业，引导村民开设特色商铺、民宿、酒吧、茶馆等，并给予优先经营权。

第三十九条 用地调整规划

1、调整思路

本规划将用地调整思路定为“保护古村、建设新村；分片控制、整体发展”。

2、调整内容

- (1) 将建议历史建筑用地调整为公共服务设施用地，作为今后文化展示空间使用。
- (2) 将古村现状住宅用地调整为经营性建设用地，用于发展旅游配套设施。
- (3) 充分利用宅前屋后空地，设置公共活动场地，为村民生活及旅游事业提供便利。
- (4) 结合基础设施规划，适当增加基础设施用地，为改善人居环境提供土地保障。
- (5) 在过境公路西侧，新增新村建设用地，用于解决遗产保护与村民生活的矛盾。

表 6.1 村庄建设用地调整表

用地名称	现状基期年		规划目标年		变化量 (公顷)
	面积(公顷)	占比(%)	面积(公顷)	占比(%)	
农村住宅用地	10.28	92.36	7.14	64.89	-3.14
公共服务设施用地	0.10	0.01	0.62	5.66	+0.52
经营性建设用地	0.00	0.00	1.65	15.01	+1.65
公园与绿地	0.18	1.62	0.32	2.90	+0.14
道路交通用地	0.56	6.01	1.27	11.54	+0.71
合计	11.13	100.00	11.00	100.00	-0.13

备注：2018 年，村庄现状户籍人口 1163 人，现状人均村庄建设用地 95.70 平方米/人；
2035 年，村庄规划户籍人口 1360 人，规划人均村庄建设用地 80.88 平方米/人。

第四十条 “多规合一”指引

山利村现状村庄管控边界面积 8.84 公顷，其中核心保护范围内有 2.16 公顷。根据“保护古村、建设新村”策略，规划建议将核心保护范围内的现状指标调整至新村及有发展需要的区域，调整后的村庄管控边界面积严格控制在 11.00 公顷内。

第四十一条 景观绿化规划

规划以山体、农田、大海为景观背景，古村内采用“点、线、面”的绿化形式，使“山、海、田、村、园、路、屋”有机融合，形成“村在景中、景中有村”的绿化景观格局。

其中：“点”是对宅前屋后进行绿化；“线”是对村庄道路及街巷两侧进行绿化，美化道路和街巷；“面”是对公共场地、开放空间等进行集中景观绿化。

第四十二条 公共设施规划

- (1) 改造现状综合服务中心，内设村民委员会、综合服务站、综合性文化服务中心、文化活动场所、农村幸福院、村邮站、“非遗”保护中心等内容。
- (2) 按服务半径设置数处公共活动场地，内含健身场地、运动场地等。
- (3) 幼儿园和小学依托村庄北面的东壁小学（内含幼儿园），村庄不再单独设置。

表 6.2 公共设施配置建议表

设施名称	配置要求	备注
村民委员会	建筑面积：100-300 平方米	利用现状综合服务中心 (村委楼)联合设置
综合服务站	建筑面积：150-300 平方米	

设施名称	配置要求	备注
文化服务中心	建筑面积：≥100平方米	
文化活动场所	建筑面积：≥100平方米	
农村幸福院	建筑面积：0.5-0.8平方米/人	
村邮站	建筑面积：≥25平方米	
村卫生所	建筑面积：≥60平方米	在原便民服务中心内设置
健身场地	用地面积：0.2-0.3平方米/人	设置古村、新村、上东尤、下东尤等4处公共活动场地
运动场地	用地面积：600-1000平方米	

第四十三条 建设管控规划

1、宅基地控制

(1) 村民1户只能拥有1处宅基地，村民在原宅基地之外申请新建住宅的，其原有宅基地由村委委员会统一收回，重新规划后统一安排使用。

(2) 符合本规划“原拆原建”的村民每户宅基地面积限额为80平方米至120平方米。申请在新村建房的村民，每户宅基地面积建议限额在100平方米。

2、建筑高度与退让控制

(1) 建筑高度控制严格按照本文第二十条、第二十一条的要求执行。

(2) 村庄新建住宅建筑的前后间距比不低于1:1，作为消防通道的相邻山墙之间的间距不低于4米；新建建筑退让过境公路不宜小于5米，退让村庄道路不宜小于1米。

3、建筑风貌控制

(1) 建筑风貌控制严格按照本文第二十三条至二十八条的相关要求执行。

(2) 新建建筑的体量、形体、色彩、材料应与古村传统风貌相协调，鼓励创造能够代表山利村历史文化特色的新建筑形式，不宜出现欧式、官式、异地形式的风格建筑。

4、其他控制要求

(1) 规范安装空调室外机，室外机位置应相对隐蔽。

(2) 规范广告招贴展示方式，禁止在屋顶上或凸出建筑外立面设置广告设施。

第四十四条 道路交通规划

1、规划对策

(1) 从整体上维持村庄现存路网格局，保持古村街巷布局不变，维护好传统街巷空间的宜人尺度，保护沿街传统建筑高度与路面宽度的良好比例关系。

(2) 在古村外围开辟交通辅道，同时对古村内部现状车行道采取禁止、限制和分时通行的方式，以减轻交通压力对古村路面的破坏程度。

2、对外交通规划

(1) 规划维持古村西侧过境公路（东壁大道）线型不变，道路红线宽按12米控制。

(2) 规划沿海岸线内侧50米处，预留环岛公路通道，道路红线宽按12米预留。

3、内部交通规划

(1) 步行道路

古村内的传统街巷按传统街巷保护要求进行严格保护，重点维持现有街巷的走向与宽度，保持原有空间尺度，逐步恢复传统路面或石板路。村外设计的步道建议采用条石路面或其他具有乡土风格的材料，平均宽度控制1-2米。

(2) 限行道路

规划将核心保护范围内的原机动车道调整为限行道路，禁止外来车辆通行。限行道路以满足消防车通行行为前提，做局部改造，路面形式建议采用传统路面或石板路。

(3) 机动车道

规划形成“自由式+环路”的机动车道路网结构。道路等级分为干路和支路，其中干路的道路红线按6-7米控制，支路按4-5米控制，支路可根据实际情况设置错车道。

4、停车设施规划

规划在古村外围、过境公路西侧设置1处综合停车场，可提供约150个停车位；在山地公园西侧预留一处停车场，可提供约45个停车位；沿环岛公路预留3处小型停车场，可提供约30个停车位；游客中心和渔港码头参照《福建省建设项目停车设施配建标准》配建停车位；在旅游旺季，村内公共活动场地可作为临时停车场使用。

5、道路竖向规划

村庄道路最小纵坡不应小于0.3%，当遇到特殊困难纵坡小于0.3%时，应设置锯齿形边沟或采取其他措施排水。村庄道路最大纵坡不应大于10%，当受地形条件或其他特殊情况限制时，经技术经济论证后，最大纵坡可增加1%。

表 6.3 停车设施规划一览表

设施名称	建设规模	备注
古村南面停车场	占地面积：5377平方米；停车位：150个。	规划期内设置
古村北面停车场	占地面积：1582平方米；停车位：45个。	远景设置
环岛公路停车场	占地面积：1050平方米；停车位：30个。	远景设置

设施名称	建设规模	备注
游客中心配建停车场	配建停车位不小于 20 个	远景设置
渔港码头配建停车场	配建停车位不小于 10 个	远景设置

表 6.4 村庄道路规划表

道路名称	道路等级	道路起止点	道路长度	宽度控制	备注
东壁大道	过境公路	茶腰村 - 厝场村	404 米	12 米	整治改造
环岛公路	过境公路	茶腰村 - 厝场村	1423 米	12 米	规划预留
卫生所西路	村庄干路	东壁大道 - 环古村路	76 米	6-7 米	整治改造
东方路	村庄干路	东壁大道 - 环岛公路	699 米	6-7 米	整治改造
和谐路	村庄干路	东方路 - 环岛公路	287 米	6-7 米	整治改造
平安路	村庄干路	东方路 - 环岛公路	300 米	6-7 米	整治改造
渔港大路	村庄干路	东方路 - 环岛公路	511 米	6-7 米	规划预留
新村大路	村庄干路	东壁大道 - 东壁大道	570 米	6-7 米	规划预留
环古村路	村庄支路	东壁大道 - 村委路	746 米	4-5 米	规划预留
村委东路	村庄支路	东方路 - 环古村路	66 米	4-5 米	整治改造
望江东路	村庄支路	环古村路 - 和谐路	121 米	4-5 米	整治改造
福全西路	村庄支路	和谐路 - 平安路	253 米	4-5 米	整治改造
福全东路	村庄支路	平安路 - 环岛公路	189 米	4-5 米	规划预留
东方支路（北）	村庄支路	东方路 - 渔港大路	143 米	4-5 米	规划预留
东方支路（中）	村庄支路	东方路 - 渔港大路	145 米	4-5 米	规划预留
东方支路（南）	村庄支路	东方路 - 渔港大路	159 米	4-5 米	整治改造
新村支路（横向）	村庄支路	新村大路 - 东壁大道	186 米	4-5 米	规划预留
新村支路（纵向）	村庄支路	新村大路 - 新村支路	90 米	4-5 米	规划预留
古村路	限行道路	环古村路 - 东方路	323 米	4 米	整治改造
卫生所东路	限行道路	环古村路 - 古村路	131 米	4 米	整治改造
望江西路	限行道路	古村路 - 环古村路	75 米	4 米	整治改造
村委西路	限行道路	古村路 - 环古村路	62 米	4 米	整治改造

第四十五条 市政设施规划

1、给水工程

(1) 由龙田镇自来水厂通过加压泵站向本村供水。规划村庄远期最高日用水量为 545 m³/d，日变化系数按 1.6 计、时变化系数按 2.0 计。

(2) 对村庄内部现状给水管进行整治改造，给水管网尽量沿着道路敷设，主干管网尽量呈环状布置，支管呈放射式布置，尽量使用户能就近接管引水。

(3) 沿村庄车行道（含古村限行道路）给水干管，每间距 80-120 米设一套室外消火栓，保护半径不大于 150 米，连接室外消火栓的给水干管管径不小于 DN100。沿村内步行给水管，每间距 30-50 米设一个 DN65 室内消火栓口，连接室内消火栓口给水管管径不小于 DN65。按同一时间内发生一次火灾时，一次灭火用水量 15 升/秒核给水管径。

2、排水工程

(1) 规划采用分流制排水体制，结合道路改造逐步完善污水管和雨水管渠。

(2) 规划村庄远期最高日污水量为 463 m³/d，平均日污水量为 290m³/d。

(3) 污水收集后，需进入化粪池消解后进入污水管道收集到集中式三格化粪池处理，处理达标后尾水用于农田灌溉。规划保留 2 座，新增 4 座集中式三格化粪池。

(4) 污水去向按“管线短、埋深浅、重力自流”的原则，沿道路和建筑物周边平行敷设，规划村庄污水管管径为 d200- d300，埋深控制在 0.7-3.5 米。

(5) 采用采用福清市暴雨强度公式：

$$q = \frac{1220.705(1+0.505\lg T_e)}{(t+0.593)^{0.593}} \quad (\text{L/s}\cdot\text{hm}^2)$$

其中：重现期 $T_e = 1-3$ 年；平均径流系数 $\psi = 0.15-0.5$ 。

(6) 现状村庄的雨水排放自然成系统，雨水排放顺直，不需要进行雨水管道的敷设，规划只对局部沟渠进行改造，以便雨水更直接快速的排放。

3、电力工程

(1) 规划村庄 10KV 电源由龙田镇市政电网引入。村庄远期累计总电力负荷为 1089kW，综合用电系数取 0.6，计算负荷为 653kW，平均负荷密度为 55W/ m²。

(2) 规划村庄设置 6 座 10kV/0.4 kV 箱式变，其中 2 座为现状保留，4 座为规划新增。用户采用“一户一表”的计量方式，电能表集中安装在计量表箱内。

(3) 规划古村核心保护范围和建设控制地带内的电力线路采用埋地敷设，其他区域有条件的采用埋地敷设，局部不具备条件的采用架空敷设。

4、通信工程

(1) 规划村庄主干光缆由龙田镇市政电信网引入。村庄远期固话需求量为 374 门，数据通信用户为 107 线，有线电视用户为 427 个终端，移动通信用户为 900 个。

(2) 规划村庄设置电信光节点 1 处，有线电视广电接点 1 处，通信交接间应采用多家运营共同使用原则设置，通信交接间面积按 25 平方米预留。

(3) 规划古村核心保护范围和建设控制地带内的通信线路采用埋地敷设，其他区域有条件的采用埋地敷设，局部不具备条件的采用架空敷设。

第四十六条 环卫设施规划

1、垃圾处理

(1) 村庄垃圾处理运作模式由龙田镇统一部署，实行“户分类、村收集、镇转运、市处理”的城乡一体化垃圾处置模式，实现农村生活垃圾长效治理。推进农业、渔业生产废弃物资源化利用，减少农田残膜，减少海洋垃圾，守护山利村美丽海岸线。

(2) 规划在村口综合停车场内，设置 1 处垃圾资源利用站，用于处理村庄厨余（湿）垃圾，将其转变为土壤易接受的有机肥料。在村庄综合服务中心南面的公共活动场地内，设置 1 处可回收物兑换点，以物易物，调动村民参与垃圾分类积极性。

(3) 按服务半径在村内设置 5 处生活垃圾收集点，分别位于新村、古村北、古村东、上东尤和下东尤区域，生活垃圾收集点应采用容器化、密闭化方式收集。

(4) 规划沿步行道每 100 米间隔设置废物箱，沿车行道（包括古村限行道）每 200 米间隔设置废物箱，在公共服务设施、公共活动场地、公共停车场等的出入口附近设置废物箱。废物箱应美观、卫生、耐用，与村庄传统风貌相协调。

2、公共厕所

(1) 拆除村庄所有旱厕，结合农村改水改厕，推广水冲式卫生公共厕所。

(2) 按人流特点和服务半径设置 6 座公共厕所，分别位于古村、游客中心、综合服务中心、望江路、下东尤和渔港码头区域。每座占地面积按 30-60 平方米控制，建筑形式、材料与尺度应与传统风貌相协调，能体现地域建筑特色。

第四十七条 综合防灾规划

1、防灾避险体系

(1) 规划在村庄综合服务中心内设置全村的综合防灾指挥中心。

(2) 规划将游客中心、村庄综合服务中心、教堂等人流集散点作为重点设防对象。

(3) 规划将村庄车行道（包括古村限行道）作为机动车消防路径，村内主要步行道作为紧急疏散通道。禁止在消防路径和紧急疏散通道上堆积杂物。

(3) 规划将村内主要公共活动场地和公共停车场作为紧急避难用地，村庄综合服务中心和 2 座基督教堂作为紧急避难建筑。

2、地震灾害防治

(1) 山利村为 6 度设防地区，一般民用工程按照 6 度设防，交通、通信、供电、供水、燃气、消防等生命线工程按 7 度设防。

(2) 用强度较高的材料加固村庄危房，加强房屋各构件之间的连接，增强整体性，提高原有建筑的抗震能力。

(3) 加强地震监测，提高监测水平，宣传地震防灾知识，提高地震应急工作水平。

4、消防安全防治

(1) 村庄属龙田镇消防站责任区范围。村庄按规范设置消防栓、沙箱、灭火器等防火设备。规划将村落周边的池塘作为消防应急水源，并设置消防车取水通道等设施。

(2) 建议成立村庄义务消防队，利用综合服务中心西侧传统建筑设置 1 处微型消防站，配备一定数量的灭火器材、个人防护装备，以及适合传统街巷行驶的消防摩托车。

(3) 建立健全的消防安全宣传网络，大力宣传普及消防安全常识，增加村民的消防法制观念和消防安全意识。普及救火设备使用知识，做好设备养护工作。

3、防风、防洪、防潮

(1) 村庄按 50 年一遇标准设防，重点预防台风、暴雨、风暴潮引发的灾害。

(2) 实施村庄防风、防洪、防潮、防浪工程，加强避风港、防波堤、生态护岸等防灾设施建设。加强村庄排涝设施建设，提高管道排涝负荷和区域泄洪能力。

(3) 完善村庄与福清市联网的灾害监测预警、预报系统，开展多层次专业化防灾教育，增强村民和游客防灾减灾意识。

第七章 近期保护与实施措施

第四十八条 近期保护重点

(1) 通过各种有效手段，制止山利古村无序建设的苗头，达到初步保护的目的。

(2) 重点抢救古村濒危传统建筑，加强环境卫生整治，逐步完善古村的各种功能及基础设施，基本恢复古村的历史格局与风貌，达到可居可游的目的。

第四十九条 近期保护内容

(1) 严格控制古村的各类建设活动，不得继续进行破坏古村历史环境、风貌及建筑的活动。严格控制建筑的使用功能，禁止进行污染严重、可能危及传统建筑的使用活动。

(2) 对古村内危旧的建议历史建筑和传统风貌建筑进行抢救性保护，尽快做好加固维修工作，避免自然灾害时坍塌事故的发生。

(3) 加强环境卫生治理，增设公共厕所、废物箱等环卫设施，增加保洁人员的配备。加强基础设施配套，更换老化的电线、增设化粪池、通讯设施，改善整体环境。

(4) 重点整治古村核心保护范围内的环境，拆除与整体环境不协调的新式建筑、临搭建筑，通过整理环境、修复建筑，逐步恢复历史风貌。

(5) 启动新村建设，安置因保护迁出古村的农户，妥善解决遗产保护与村民生活的矛盾。

第五十条 实施保障措施

(1) 加强政府的主导作用和管理职能，健全村庄行政管理体制。成立山利村历史文化保护管理机构，组织古村保护与更新项目的实施，协调解决相关问题。

(2) 建立资金保障制度，加大古村维护资金的投放。结合旅游发展，收取合理的保护建设费，专门用于历史文化遗存的保护和管理。

(3) 建立基于“社区参与”和“村民自助”的古村更新机制，使得古村里的每个人都可以参与其中，成为对整个古村发展负有责任的一份子。

(4) 制定古村人口搬迁、补偿安置、建筑修缮、维修费用、产权转换、资金筹措等内容的实施细则，控制每年维修的传统建筑不超过古村传统建筑总量的四分之一。

(5) 建立专家咨询委员会，对古村保护、管理等重大问题进行论证，提出意见。鼓励公众参与，广泛听取社会各阶层对古村保护的意见建议。任何单位和个人有权检举、控告和制止破坏、损坏古村的行为。

(6) 培养稳定的古村管理人员和传统建筑维修队伍。同时，对参与传统建筑修缮的设计施工队伍进行资格审查，确保传统建筑的修缮在专家指导下进行。

表 7.1 近期拟实施项目库

类别	项目	主要实施内容	投资估算
遗产保护项目	文化遗产挂牌建档	对山利村的历史文化遗存进行建档在册，设置保护标志。在核心保护范围主要出入口处设置明显的标志牌，标明古村概况特色、保护区划等。	50 万元
	建议历史建筑	按历史建筑的保护要求修缮古村内 4 栋建议历史建筑	100 万元

类别	项目	主要实施内容	投资估算
	修缮	史建筑，更替残损构件，整治建筑环境，完善建筑配套设施，总建筑面积 844 平方米。	
	传统民居保护示范	按传统风貌建筑的保护要求改善古村内 5 栋传统风貌建筑，更替残损构件，整治建筑环境，完善建筑配套设施，总建筑面积 518 平方米。	50 万元
	不协调建筑风貌整治示范	整治古村南入口区域 5 栋不协调建筑，整治建筑立面，增加坡屋顶，使其在样式和色彩等方面与周边历史环境相协调，总建筑面积 1460 平方米。	50 万元
	传统街巷修复工程	整治古村十字型主街巷，将水泥路面改为石板路面，有高差的路段一侧增设木头或仿木护栏，安置仿古路灯，街巷总长度约 490 米。	300 万元
活化利用项目	戚继光文化馆	利用修缮后的建议历史建筑设置戚继光文化馆，布置主题展厅、收集实物模型、购置音像设备，配套茶水服务等。	50 万元
	侨乡文化馆(村史展示馆)	利用修缮后的建议历史建筑设置侨乡文化馆(村史展示馆)，布置主题展厅、收集实物模型、购置音像设备，配套茶水服务等。	50 万元
	渔村民俗文化馆	利用修缮后的建议历史建筑设置渔村民俗文化馆，布置主题展厅、收集实物模型、购置音像设备，配套茶水服务等。	50 万元
防灾减灾项目	乡村义务消防队	组建乡村义务消防队，利用综合服务中心西侧传统建筑建设微型消防站，配备 2 辆消防摩托车，配备一定数量的灭火器材、个人防护装备。	20 万元
	传统建筑防火	为古村内的传统建筑配置灭火器，共需 10 个推车式，150 个手提式。	10 万元
环境改善项目	市政设施改造	结合传统街巷修复工程，改造古村的给水、污水、电力、通信等设施。	200 万元
	环卫设施改造	在古村内增加 1 座公共厕所，将综合服务中心的旱厕改为水冲式厕所，在古村内设置 10 组废物箱，在村口处建设 1 处垃圾资源利用站。	100 万元
	景观绿化提升	改造提升古村景观绿化，利用宅前屋后设置小广场、小游园、小菜园，沿街巷空地种植景观树种，总用地面积约 3 公顷。	100 万元
其他项目	戚继光文化广场	将古村南入口处的现状广场改造为戚继光文化广场，设置戚继光雕塑、主题文化墙，提升景观环境，占地面积约 0.2 公顷。	50 万元
	新村一期建设	启动新村一期建设，用于安置因保护迁出古村的农户，共计 20 户。投资估算费仅指土地购置、土地平整、基础设施等费用，不含房屋建设费。	600 万元
合计			1780 万元

第八章 附则

第五十一条 在本规划范围内进行的各项建设活动的一切单位和个人，均应按《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》、《福建省历史文化名城名镇名村和传统村落保护条例》的有关规定，执行本规划。

第五十二条 本规划未涉及的文化和自然遗产保护的其他内容，应遵循中华人民共和国、福建省、福州市、福清市的相关法规、规定执行。

第五十三条 本规划成果由规划文本、规划图纸和附件组成。其中：附件由规划说明书、基础资料汇编、重要传统建筑测绘等组成。规划文本和图纸具有同等的法定效力。

第五十四条 本规划经福清市人民政府批复后具有法律效力，龙田镇人民政府负责实施。