

**四合乡耿村村传统村落保护发展  
规划专篇  
(征求意见稿)**

# 第一章 总则

## 一、规划目的

为促进耿村村保护，适应新时期耿村村发展的需求，按照国家、省、市相关法律、政府条例规定和标准、规范编制《宣城市四合乡耿村村传统村落保护发展规划》（以下简称“本规划”）。

## 二、规划依据

- (1) 《中华人民共和国文物保护法》（2002年）；
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008年）；
- (3) 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017年修订）；
- (4) 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》
- (5) 《镇规划标准》（2007）；
- (6) 《文物保护工程管理办法》（2003）；
- (7) 《广德县四合乡总体规划（2016-2030）》
- (8) 《广德县土地利用总体规划（2006-2020）》
- (9) 传统村落保护发展规划编制基本要求（试行）。

## 三、指导思想

通过对村庄性质的定位，结合村庄历史建筑、非物质文化遗产等资源，在科学严格保护的条件下，发挥优势，突出特色，逐步优化布局，协调风貌，配套设施，改观环境，彰显特色，提升人居环境品质。

## 四、规划原则

贯彻整体保护，积极保护，处理好保护与经济、社会发展、

资源和生态环境保护等关系，传承徽州文化，激发古村活力，实现传统村落全面可持续发展。

坚持保护为主、兼顾发展，尊重传统、活态传承，符合实际、农民主体的原则。

## **五、规划范围**

耿村村行政村，总面积约 18.28 平方公里，位于广德市西南部，位于四合乡东北部，与柏垫镇、卢村乡相临，紧靠安吉县。

## **六、规划内容**

在全面保护耿村村古村落风貌的前提下，发挥其潜在优势，突出特色，充分利用现存的历史遗产、人文资源，发展乡村经济，改善居住环境，提高村民生活水准。通过本次规划，指导耿村村古村落的保护整治工作全面开展，统筹安排古村落内的各项建设工程，改善村民生活环境，保持社会经济活力，在整体保护的基础上积极推进特色文化旅游的开发和经营。

## **七、规划期限**

近期：2021-2025 年；远期：2026-2035 年。

## **八、规划规模**

### **1. 用地规模**

古村落在现状基础上整治完善、渐近更新，保护一个稳定的格局形态，维护与周边自然山水环境的依存关系。

规划结合古村落的发展变迁，为使未来村庄的发展不影响古村格局肌理，村庄建设用地较为紧促，村庄未来发展考虑向

中心村转移，村内建筑以修缮改善为主，对村庄入口处广场进行改造提升为文化健身广场及停车场，以完善用地种类。

## 2. 人口规模

目前户籍户数 1067 户、户籍人口 3889 人，其中常住人口 2461 人，根据土地、水资源和空间环境条件，综合考虑耿村村环境空间条件限制和旅游发展及其未来城镇化水平提高带动农村劳动力转移等因素，按照合理疏解、控制总量、持续传承的原则，考虑到广德市抽水蓄能电站下水库涉及拆迁约 1000 人左右，故预测规划期末户籍人口约 2776 人，常住人口为 2082 人。

## 第二章 传统村落历史文化价值评估

### 九、价值综述

耿村村保存了较为完整独特的历史村落风貌，村落空间肌理。现存仍保留着传统街巷格局、历史建筑等物质文化遗产和花鼓戏、竹编技艺、大板龙等丰富的非物质文化遗产，表现出的独特的历史价值、文化价值、艺术价值、科学价值、社会价值、经济价值。

### 十、价值表现

#### 1. 历史价值

耿村村体现了传统民居的街巷式布局特点，选址、街巷、水口、水系等都十分讲究，遵循周易风水理论，充分尊重自然，历史价值意义重大。

## 2. 文化价值

耿村村历史建筑数量相对较多，非物质文化遗产传承较好。村内耿姓民居为是广德县目前保存完整的数不多的明代建筑，对建筑研究具有重要价值；且村内书法名人曹寿槐老先生以及花鼓戏名人耿心月女士从小于此处长大，其成长、成名经历对耿村村都是巨大的文化价值。

## 3. 艺术价值

村民们充分发挥了艺术创作的激情，在传统古民居基本定式的基础上，采用不同的装饰手法，营造庭院小环境，设置漏窗，巧设盆景，创造了极高的艺术价值。

## 4. 科学价值

在建筑学、规划、人文地理、景观生态、经济、历史、文学、民俗、风土人情、艺术哲学、人类学、社会学等多领域均体现出重要的科学研究价值。

## 5. 社会价值

耿村村历史传说生动、名人事迹丰富，见证着村落的起伏变化，诉说着村落的辉煌历史，为社会学者研究提供了宝贵的资料。

## 6. 经济价值

耿村村优美的自然环境，独特的文化魅力形成特色的乡村旅游势必会给大耿的村民带来巨大的经济效益，同时耿村村现阶段传统竹编工艺带来的经济价值也是不可估量的。

## 第三章 保护内容和要求

### 十一、保护重点

根据耿村村传统村落的价值及其环境要素构成，可以将保护的空间框架划分为“一区、多节点”。

“一区”：即大耿村古村落保护区；

“多节点”：即古井、古建筑、古树、古街巷、古桥、古埠头等。

### 十二、保护内容

#### 1. 自然环境空间保护

生态与环境规划的目的是通过调控人与环境的关系，实现生态系统的动态平衡，创造舒适、优美、清洁、安全和高效的生活和生产环境。保护生态环境的基本要则是保持生态平衡；保护古村落内外及周边山水、植被和水系的自然形态，保护周边自然生态环境动植物的生物多样性；严格保护生态植被，禁止一切不合理砍伐活动；村落建设应结合自然地形有序布局，保持用地自然坡向，不得以平整山地的方式改变地形地貌。

#### 2. 格局与整体风貌保护

保护街巷空间格局，水系的自然和生态特征，控制与环境融合的传统耿村村边界形态与亲切和谐的天际线。

空间格局保护应遵循以下基本原则：

保护街巷与水系的空间关系：明确基本空间尺度、空间界面整体特色及建筑等构成元素的形式、色彩质感和建筑高度、形态等控制要求。

对表现耿村村重要开放空间界面，应提出明确的尺度和外貌保护要求，提出功能业态的调整要求和保护整治措施的方案。

从景观意向的整体性、独特性、观赏性角度，确定主要景观视廊、识别标志、重要区域和节点景观等保护和控制要求。

### 3. 建筑分类保护

#### (1) 建筑分类

1) 文物建筑：已公布为文物保护单位的建筑和已登记尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物的建筑。

2) 历史建筑：具有一定历史、艺术和科学价值，反映历史风貌和地方特色的建（构）筑物。

3) 传统风貌建筑：具有一定建成历史，能够反映历史风貌和地方特色的建（构）筑物。

4) 其他建筑：根据其对历史风貌的影响程度分为协调建筑和不协调建筑。

①协调的一般建（构）筑物：体量、形式、高度、色彩等与徽州传统村落传统风貌协调建（构）筑物。

②不协调的一般建（构）筑物：影响整体传统风貌的建（构）筑物。

#### (2) 建筑保护与整治措施

保护：对保护项目及其环境所进行的科学调查、勘测、鉴定、登录、修缮、维修、改善活动。

修缮：对传统村落内质量较好且保存历史风貌的建筑采用“洗脸”方式保存。将历年来添加于建筑面上的覆盖物清洗掉，

保持原样，让原有的历史信息重新显露出来，以求如实反映历史遗存。主要是针对文物保护单位和重点保护建筑，对其残缺损坏的部分进行修补，对文物整体进行日常的维护保养。

改善：对一般历史建筑和历史环境要素进行不改变其外观特征的局部维护、改造活动，主要针对沿街传统风貌带，在保护其建筑的格局和风貌、治理外部环境、修过如故的同时，重点对建筑内部加以调整改造，改善居民生活质量。

保留：针对质量较好，与街区历史风貌无冲突的非保护的一般建构筑物，采用保留方式。该类建筑大多数是新建筑，但外观与历史建筑尚属协调。

整治改造：针对建筑质量较好但与历史风貌有冲突的建（构）筑物和环境要素，除进行外立面改变，并且需要通过降低建筑高度或改变建筑造才能取得与历史风貌的和谐。

#### 4. 历史环境要素保护

##### （1）院落空间保护对策

- 1) 庭院和花园重点保护，不得作其他用途；
- 2) 适当保留部分菜园地，以体现传统村落气息；
- 3) 结合古建筑利用，将部分低洼地恢复成庭院园林和花园；
- 4) 空闲地应研究其与古建筑的关系，适当恢复庭院园林和花园，或以乡村绿化方式整治。

##### （2）水系水体的保护

- 1) 保持村内河道水系自然线形走向、宽度，保持现有的风貌特色及空间尺度。



2) 河道水系的走向与宽度通过河道蓝线进行控制。河道水系蓝线的划定应严格遵照现状保留的驳岸、埠头等分布和边界进行划定。

3) 保护河道水系沿岸的古树以及历史驳岸、埠头等河道设施，对现状已遭到改变的驳岸、埠头应按照传统式样、用传统材料进行修复。不得因建设滨河绿地拆除河道两侧的历史建筑。

4) 保护构成河道景观界面的建筑群，保护及修缮其原有的外墙以及沿河的历史驳岸、埠头等。

5) 河道水系两侧除现有已确定保护的历史建筑及其它建筑之外，应控制为连续性的公共空间，不得封闭。

6) 保护河道水体环境，维护或改善水体质量，不得向河道内排放污水及废弃物。

### **(3) 古树名木的保护**

村内古树名木是活着的文物，保护好古树有其深远的意义，它们是传统村落历史发展的一部分。

通过除虫、施肥、浇水、修剪，采用传统和新的科技措施。对生存状况较差的，应采取特种养护措施，在养护技术上逐步实现规范化、制度化，使得古木的长势形成良性循环。

## **5. 非物质文化遗产保护措施**

### **(1) 保护内容**

花鼓戏、大板龙、竹编技艺等；

### **(2) 保护利用方式及措施**

1) 深入挖掘非物质文化遗产内涵，积极引导投资，建立非

物质文化遗产展示平台，健全展示体系；

2) 重视对原住民的保护。

3) 延续和传承民俗文化特色。

## **第四章 保护区划**

### **十三、核心保护区范围及保护措施**

#### **1. 范围界定**

核心保护区：耿姓民居、耿学书宅保护范围以及其他历史建筑周边传统建筑所形成区域。

核心保护区总面积为 0.514 公顷。

#### **2. 保护内容**

历史建构筑物：耿姓民居、耿学书宅、耿学文宅、耿相民宅、黄广翠宅、杨维广宅、何宗斌宅、邓永庆宅、李光明宅、耿学顺宅等；

#### **3. 保护措施**

重点保护村落的空间形态、水系、建筑群体环境、明清传统建筑以及具有地方特色的人文景观和民俗风情。应严格保护历史形成的村落格局、街巷肌理、传统民俗文化，以及构成风貌的各种组成要素，严格控制建设，适当调整用地结构，确须重建、改建、维修的建筑必须在建筑形式、高度、体量、材料、色彩以及尺度、比例上严格控制管理。

### **十四、建设控制区范围及保护措施**

### 1. 范围界定

本次规划范围去除核心区范围，总面积为 16.29 公顷。

### 2. 控制内容

已有建筑、规划保留的建筑应在风貌上与古村落协调，不协调部分应进行整修改造，严重影响古村落传统空间风貌及形态格局的建筑实施拆除；新、改建建筑，严格管制建筑高度、体型体量、色彩、形式、比例等，建筑外观、体量、体型、色彩、高度应与古村协调。

平面格局：以传统居住建筑功能和平面格局为主要特征。

空间组合：街、巷、院落结合的组织形式，成组团聚落布局，以菜地和绿化开放空间区隔群落，形成聚落整体与保护区有机协调的风貌。

建筑高度：控制三层，严格限制四层，杜绝五层及五层以上建筑。

建筑密度：在满足现代人居环境要求的前提下，局部聚落地块可控制一个较高的建筑密度，但最高不大于 50%，且必须满足安全消防和良好卫生环境的要求。

建筑色彩：黑、白、灰。

### 3. 控制措施

承担古村落发展需要而又不宜在保护区发展的建设项目，应适当控制建设项目规模，对需新、改、扩建的建筑须保持传统风貌，和传统建筑风格协调。

## 十五、环境协调区范围及保护措施

### 1. 范围界定

东、南、西、北至山脊线。面积约 138.00 公顷。

### 2. 协调内容

在山水联系的通视廊，不得新建构筑物，在此范围内已有的建筑和建筑群，影响严重的必须拆除，影响较小的应改造、整修，避免高度、色彩、形态、比例等与传统空间景观不协调。

### 3. 协调措施

古村落内的山体、植被、水系和茶园，是古村落赖以生存的基础，应严格封山育林，进行水土保持，限制各种工业，以及任何有不良环境影响的建设项目。

## 十六、文保单位保护范围

### 1. 保护范围

文物建筑应划定保护范围和建设控制地带的具体界限，也可根据实际需要划定环境协调区的界限。

### 2. 保护要求

具体的保护要求：

①所有的建筑本身与环境均要按文物保护法的要求进行保护，不允许随意改变原有状态、面貌及环境。如需进行必要的修缮，应在专家指导下按原样修复，做到“修旧如旧”，并严格按审核手续进行。核心保护区内现有影响文物原有风貌的建构筑物必须坚决拆除，且保证满足消防要求。

②建筑形式：不能随意改变现状，不得实施日常维护外的任何修建、改造、新建工程及其任何有损环境、观瞻的项目。

在必须的情况下，对其外貌、内部结构体系、功能布局、内部装修、损坏部分的整修应严格依据原址原样修复，并严格遵守《中华人民共和国文物保护法》和其他有关法令、法规所要求的程序进行，并保证满足消防要求。

③高度控制：保持现状或根据原状恢复。

④文物保护单位的建设控制地带：不容许在建设控制地带内有超过文物保护单位建筑的一般建构筑物，现状存在的应坚决拆除。该范围内各种修建性活动应在规划、管理等有关部门指导并同意下才能进行，其建筑内容应根据文物保护要求进行，以取得与保护对象之间合理的空间景观过渡。在此保护范围内的一切建设活动均应经规划部门、文物管理部门等批准，审核后才能进行。

## **十七、历史建筑保护范围**

对于重点保护的历史建筑的建筑立面、结构体系、基本平面布局、建筑高度和有特色的内部装饰不得改变，其他部分允许改变。建筑维护修缮应优先采用旧料更换损毁构件，修缮的原则是“只修不建，修旧如旧”。

# **第五章 发展利用**

## **十八、发展定位与目标**

基于优质的山水田园基底，融合上位规划和村民诉求，整合周边旅游资源通过优化“山、水、林、田、湖、村”等空间资源，以“康养+”为核心理念打造以现代化农业种植为核心、

集农业观光、乡村休闲、田园度假、农贸服务等于一体的三产融合的乡村振兴示范村庄。

依托优越的山水环境资源以及优秀的传统文化资源（大耿村中国传统村落），与旅游业融合开发民俗文化、民俗餐饮、文化创意等多种功能打造生态文旅融合示范村。

## 十九、规划策略

### 1. 加强产业发展谋划和引导，减量提质、探索留白

统筹乡域发展规划，摸清村庄现状产业特色基础，腾退现状低效产业用地，合理安排村庄产业用地布局，吸引社会资本，成立村企合作社，共同推进乡村特色产业发展。

### 2. 因地制宜传承与创新乡土文化、建筑和景观

深入挖掘农耕、民俗、非遗、家风、家训等乡土文化，传承与创新乡土建筑，乡土景观，应就地取材、旧物利用，可使用农具、陶罐、石磨、猪槽等元素造景，体现景观的乡土性、趣味性和艺术性。

### 3. 完善公共设施，构建乡村社区生活服务圈

乡村社区具有生产生活一体化、服务群体分散、差异化巨大等特征，须遵循多元、灵活、均衡的配套原则，更加注重乡村社区在生产、生活、生态、文化、旅游等方面的有机融合。

### 4. 多方参与，搭建乡村规划建设共同体

以“共谋、共建、共治、共享”方式，由村民、村委会、地方政府、设计师、社会力量五方联动，搭建乡村规划建设共同体。

## **第六章 规划实施政策建议**

### **二十、规划保障措施**

#### **1. 提高认识，实行传统村落的可持续保护**

(1) 提高对传统村落重要性的认识，坚持历史文化名村保护的“四性原则”：原真性、整体性、可读性、可持续性；

(2) 树立可持续的传统村落保护观念。

(3) 保护必须协调好传统村落与村庄建设、旅游开发这两方面的关系。

#### **2. 规范管理，实施政策措施配套**

##### **(1) 管理机制**

建议成立“白果寨自然古村保护利用管理委员会”，组织制定传统村落文化保护区的各项相关政策，具体负责行政与资金筹措和管理及设计与修缮的审批、指导、监督。

鼓励成立民间保护利用协会，增加村民和社会各界对徽州传统村落的保护意识。

##### **(2) 完善法制、法规建设政策法规**

##### **①制定《耿村村传统村落保护管理办法》；**

依法公布核心保护区的范围，核心保护区是属于严格保护的区域，在此范围内各种修建活动需在规划、文物等有关部门严格审批下进行，较大的修建活动和环境变化应通过专家论证评审通过。保护区内应以维修、整理、修复及内部更新为主，其修建内容应满足对传统村落内文物保护单位的保护要求，新

建、改建、扩建建筑外观造型、体量、色彩、高度都应 与保护要求相适应。

## ② 出台为实施保护配套的相应政策

针对有利于古村发展的人口政策、土地住房政策、税收政策等，规定严格的奖励和惩罚的措施；

制定文物保护的普及教育计划，积极扶持民间保护组织，鼓励全体居民参与保护；

建立古建筑保护档案，按规划对古建筑实行分类分级保护，并由县人民政府授牌，设立保护标志，实行挂牌保护；

建立健全建设规划管理体制，村落的建设规划管理必须纳入县一级规划管理范围。村落的一切建设活动须经县、镇（乡）管理机构审核后，由县级规划行政主管部门会同文物等部门审批，保护区内建设项目应报市级规划行政主管部门备案；

对进入传统村落进行古建筑设计、施工的单位严格把关，对施工人员采取必要的古建筑知识培训和修缮技术指导；

制定开发利用的各项政策规定，以市场化推进各项开发利用工程；

对展示利用传统村落的机构加强专业知识培训，加强保护与利用人才培养，提高展示利用的文化品位；

## （3）实施多种经济政策

① 创造条件设立传统村落保护专项资金，用于耿村村保护的启动、规划实施、宣传、研究和保护区内日常管理工作。同时积极拓展多方面的筹资渠道，如争取各项贷款、社会捐赠以



及通过项目对口向上争取专项资金支持等，逐步形成良性运营。

充分利用各类产业政策，结合规划保护与整治计划，安排好各实施分期建筑的拆迁、改造和修缮以及各项配套完善设施资金，同时应注意考虑保护研究和文化挖掘工作的必要投入。

②按照“保护、利用、效益”原则，走市场化发展之路，在保护规划的指导下，鼓励吸引社会投资。

#### **（4）加强教育培训，吸引公众参与**

为加强文化遗产的保护工作，开展与此相关的技术和理论研究，并开展有关的技术教育和培训是非常有必要的。在作出保护措施之前，应该对保护对象开展考古学、历史学、建筑学、工艺学、社会学和经济学等方面的调查研究。只有充分了解被保护对象的价值，保护工作才能做得更全面。政府有责任为一切与保护相关的专业提供专门培训，包括与地区组织开展交流与合作。

吸引村民参与。传统村落是因为承载了居住在村庄内的居民生活而得以形成、生存和发展，居民对自己的家乡是最有感情的，所以更新改造中应提高村民参与度，深入了解他们的需求，对有价值的古建筑要理清产权关系，在政策上、资金上给予扶持和资助，提高居民修缮维护的积极性，使古建筑和传统村落新的历史条件下焕发新的活力。

## **第七章 分期实施方案**

### **二十一、近期保护建设项目**

初步建立保护实施体系；重点保护项目的全面启动；重要形象提升与文化塑造工程的完成；强化传统村落周边环境协调。

## **二十二、远期保护建设项目**

形成传统村落完整保护体系；整理、恢复、改造传统村落内传统建筑空间；传统村落功能更新；周边环境协调。