

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护 发展规划（2023-2035 年）

文本

征求意见稿

江永县住房和城乡建设局

2024 年 9 月

目 录

第一章 总 则	1
第一条 规划目的	1
第二条 规划性质	1
第三条 规划依据	1
第四条 规划范围	2
第五条 规划期限	3
第六条 规划原则	3
第二章 传统村落价值评估	4
第七条 价值评估结论	4
第三章 村域保护规划	6
第八条 总体保护框架	6
第九条 总体保护要求	6
第十条 保护要素	7
第十一条 村域历史文化遗产保护	8
第十二条 土地利用规划	9
第四章 传统村落保护规划	11
第十三条 保护目标	11
第十四条 保护主题	11
第十五条 保护区划	11
第十六条 保护区划管理规定	12
第十七条 历史环境要素保护措施	13
第十八条 景观及生态环境保护	15
第十九条 空间格局保护	17
第二十条 历史巷道保护与更新	17
第二十一条 传统建筑保护措施	19
第二十二条 非物质文化遗产保护措施	23
第五章 传统村落发展规划	25

第二十三条 发展定位	25
第二十四条 历史文化资源活化利用	25
第二十五条 旅游发展规划	27
第二十六条 公共服务设施规划	27
第二十七条 道路交通设施规划	28
第二十八条 给水工程规划	28
第二十九条 排水工程规划	28
第三十条 电力工程规划	29
第三十一条 环卫设施规划	29
第三十二条 防灾减灾规划	29
第三十三条 新房建设规划	31
第六章 分期规划	32
第三十四条 建设时序	32
第三十五条 近期规划	32
第三十六条 中远期规划	33
第七章 管理规划	35
第三十七条 创造传统村落保护利用合作机制	35
第三十八条 政府搭建平台，健全监管体系	35
第三十九条 创新资金筹集措施	36
第八章 附 则	37
第四十条 规划强制性条文	37
第四十一条 规划成果	37
第四十二条 规划解释权	37
第四十三条 规划实行	37

第一章 总 则

第一条 规划目的

为加强洞美村传统村落历史文化遗产的整体保护，继承和发扬优秀的历史文化传统，指导传统村落保护、建设和管理工作，改善村民生活环境，合理发展旅游经济，促进乡村振兴，特制定本规划。

第二条 规划性质

本规划为《住房和城乡建设部、文化部、财政部关于做好 2013 年中国传统村落保护发展工作的通知》、《传统村落保护发展规划编制基本要求（试行）》中确定的以保护和发展为目的的村落专项规划。

第三条 规划依据

1、国家及地方法律法规

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019 年修正）
- (2) 《中华人民共和国文物保护法》（2017 年修正）
- (3) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017 年修正）
- (4) 《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011 年）
- (5) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017 修正）
- (6) 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017 修正）
- (7) 《湖南省文物保护条例》（2005）
- (8) 《永州市历史文化名城名镇名村保护条例》（2018）

2、部门及地方规章

- (1) 《湖南省文物保护单位管理办法》（2008 年公布实施）
- (2) 《传统村落保护发展规划编制基本要求（试行）》（2013 年）

- (3) 《城市古树名木保护管理办法》（建设部令第 192 号[2000]）
- (4) 《关于在国土空间规划编制和实施中加强历史文化遗产保护的指导意见》（自然资发[2021]41 号）
- (5) 《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（建设部令第 20 号[2014]）
- (6) 《江永县历史建筑保护管理办法》
- (7) 《江永县历史文化名村及传统村落保护和建设管理办法》

3、技术规范

- (1) 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2012 年）
- (2) 《村庄整治技术标准》（2020 年实施）

4、上位及相关规划

- (1) 《江永县国土空间总体规划（2021—2035 年）》
- (2) 《江永县旅游发展总体规划（2016—2026 年）》
- (3) 《江永县夏层铺镇国土空间规划（2021—2035 年）》
- (4) 《永州市江永县夏层铺镇洞美村村庄规划（2021—2035 年）》

第四条 规划范围

村域范围：为洞美村行政村全域范围，规划面积 672.96 公顷。

核心设计区范围：北边大致以现有建筑为界，南至福寿塘（南）南侧道路，西至人民礼堂西侧道路，东边大致以现有建筑为界，总面积 11.62 公顷。

第五条 规划期限

近期 2023—2025 年；中期 2026 年—2030 年；远期 2031—2035 年。

第六条 规划原则

1、整体性原则

整体既包括村落周围与之有密切关系的自然环境、道路街巷水系、传统建构筑物、历史环境要素等有形的传统资源，也包括各项非物质文化遗产、传统生产生活方式等，还包括生活在村落中的村民。

2、原真性原则

真实地保存传统村落中的各项特色资源，保持村落乡土特色，不迁并传统村落；保护非物质文化遗产、传统民俗等传统文化的原生态。

3、可持续发展原则

规划的编制与实施应在切实保护传统资源的基础上，落实以保护促进发展，以发展强化保护的思路，遵循可持续发展理念，避免急功近利。

4、分类保护原则

采用分类保护的方法，制订相应的保护规定和整治措施，保持历史风貌的多样性并使规划具有可操作性。

第二章 传统村落价值评估

第七条 价值评估结论

1、历史价值

悠悠湘桂古道旁，承载厚重的历史积淀。

洞美村传统村落历史悠久，从现存的史料和口碑资料中调查发现，村落形成年代为元末明初，已有近八百年历史。数百年来，洞美人在这里躬耕细读，繁衍生息，不仅创造了大规模的传统民居，也保留有众多的传统节庆、民俗、技艺等非物质文化遗产，文化底蕴深厚，具有一定的历史研究价值。

2、艺术价值

空间巧妙，装饰精美，受汉文化影响又保留瑶族特色的建筑形式。

传统建筑依塘环建，鳞次栉比。建筑没有固定朝向，也不形成明确的轴线，呈现出无明显中心的“聚族而居，分户而立”的均质形态。这是融合了高山瑶族和平原汉族聚居特色的民瑶聚落。每一座民居，都有门庐、门当、门楣，非常讲究。以红砖、木为主要建筑材料，外墙几乎都不刷石灰，红砖裸露，与屋顶的青瓦相互映衬，采用硬山、悬式屋顶，独栋或院落式布局；墙体有人字墙、山字墙；装饰以木雕、石雕、灰塑居多。整体而言，这是一种受汉文化影响又保留瑶族特色的建筑形式。

3、科学价值

选址讲究，布局严谨，是研究湘南特有建筑群建筑形式的实例。

洞美在建村之初，充分利用风水理论，选址于都庞岭山脉的九子岭下、湘桂古道边，以塘为中心形成村落，村后九条龙俯冲村而下，

如从水塘中饮水，构建万物之和谐共处，又映照风水理论中的“前有照，后有靠”思想。

洞美村的村中央，有两口呈曲线、相依相偎的两口水塘，各有2000平方米，中间一条“S”形道路贯穿村落，极似太极的“阴阳鱼图形”，所有古建筑都伴塘而建。村后九道山冈配以古井、两口水塘相配合，成了一个黄道十二宫之局。村中还有二十八处古代建筑群，是按东方苍龙七宿、北方玄武七宿、西方白虎七宿和南方朱雀七宿的方位排列的。这些建筑方位的排列，正好合成了天罡引二十八宿之局，与道家天人合一的思想不谋而合。

4、文化价值

爱国情怀与责任担当的知青文化精神。

洞美是60、70年代长沙、零陵知青的第二故乡。当时下放洞美村的知青包括1964年来自长沙的60人，1974年来自零陵的42人，随着高考恢复、参军入伍、招工录用，1978年所有知青全部离开洞美。但留下了知青大院、洞美林场等曾住过的地方。

第三章 村域保护规划

第八条 总体保护框架

1、整体格局

保护村域山地风光及乡野气息，严格控制村落周边用地建设，保持村落与周边联系道路沿线的乡土风貌。形成“一核、两片、一廊、多点”的总体保护框架：

“一核”——洞美传统村落；

“两片”——都庞岭片区、田园风格片区；

“一廊”——湘桂古道遗产集聚廊；

“多点”——众多历史文化遗产。

2、保护层次

区域协调保护层次：与周边传统村落、历史文化名村在社会传统组织、文化脉络以及山水整体空间格局相互关联的区域。

自然环境保护层次：与洞美村传统村落选址特征及山水田林格局特征有关的，构成村落景观风貌及文化关联的区域。具体包括村落周边的山体、水体、田园等。

传统村落格局保护层次：洞美村传统村落瑶族传统砖木建筑，古村落内部的街巷以及其它历史要素构成的空间序列。

文化遗产保护层次：洞美村传统村落内数百年来形成的反应民族文化和民俗特征的人文环境。

第九条 总体保护要求

保护洞美村村域自然山水格局，保护古村落赖以存在的大地景观，并保持古村落与周边山水、田园有机融合、和谐共存的状态。

保护北侧都庞岭山脉等自然山体，不得随意进行开山采石、砍伐林木等破坏山体地貌、林地果园和生物多样性的活动，严格控制在山体上的建设项目。村域范围内村庄临近山体地段进行建设时需保持低密度。

保护中国传统村落——洞美村，详见第四、五章。

保护洞美村村域范围内的传统建筑以及众多的历史环境要素。

保护与传承洞美村村域丰富多彩的非物质文化遗产。

第十条 保护要素

保护要素由自然环境要素、人工环境要素和人文环境要素三部分组成。

1、自然要素

村落自然景观要素主要包括山林、农田、河流等类型。

山林：都庞岭；

水系：福寿塘及汉江源；

农田：村落南部广阔的稻田；

2、人工要素

村落内主要的人工要素包括建议历史建筑、传统风貌建筑等。

建议历史建筑：知青大院、人民礼堂及门楼等；

传统风貌建筑：多处；

古街巷：分布于村落传统民居内；

3、人文要素

人文环境要素是指人们生活风貌的环境体现。规划对古村几百年来形成的社会生活、风俗习惯、生活情趣、文化教育、工艺美术等方

面所反映的民俗与民族文化等人文环境特征进行有效保护。

洞美村落属于瑶族聚集地，至今仍保留着传统节庆、祭祀活动、民间艺术及民间工艺等多种多样的非物质文化遗产特征。

第十一条 村域历史文化遗产保护

1、其他传统建筑保护

保护洞美村村域内（除洞美古村落外）现存的有一定历史价值和保护价值的传统建筑，主要为九牛冲（七、八组）范围内传统建筑。

（1）保护村域内其他传统建筑的传统风貌，采取改善的方式进行日常保养、防护加固。

（2）对毁损严重的传统建筑应及时进行抢救性修复。

（3）对尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物及历史建筑等资源，建立完善的保护档案。

2、历史环境要素保护

保护洞美村村域内（除洞美古村落外）现存历史环境要素。

（1）古树名木——加强对村域内 2 处古树的保护。具体参照《城市古树名木保护管理办法》及相关法律法规落实保护措施。

（2）茅獐亭和茅獐路——对茅獐亭及茅獐路路进行环境整治，保护历史遗迹，并恢复其历史风貌，与村落现状传统风貌协调统一。

（3）摩崖石刻——对石碑进行保护，对石碑损坏的地方要选取原材质进行修补，加强其建造年代、翻修记录的记载和传承。

（4）洞美知青林场——整治建筑外观及周边环境景观的打造，梳理和完善内部功能布局，因地制宜地修饰美化。

（5）古庙——对古庙周边进行环境整治，根据村民意愿，将对

寺庙按照之前的体量、风格进行重建，重建时应减少对周边山林的破坏。

第十二条 土地利用规划

1、用地规划调整

- (1) 增加现有居住用地规模
- (2) 强化特色文化展示和旅游功能
- (3) 加强村庄公共场地建设，改善村落旅游环境
- (4) 增加仓储用地

2、土地利用规划

规划至 2035 年，洞美村耕地面积 162.08 公顷，占总用地面积 23.99%；园地面积 57.96 公顷，占总用地面积总用地面积的 8.61%；林地面积 407.46 公顷，占总用地面积总用地面积的 60.55%；湿地面积与基期年一致；农业设施建设用地面积 12.53 公顷，占总用地面积的 1.86%；陆地水域面积 8.01 公顷，占总用地面积的 1.19%；其他土地面积 6.38 公顷，占总用地面积的 0.95%。

规划至 2035 年，洞美村城乡建设用地面积 18.36 公顷，占总用地面积的 2.73%。

表 3-2 洞美村村域用地结构调整一览表

用地类型	规划基期年		规划目标年		规划期间面积增减(公顷)
	面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	
国土总面积	672.96	100.00	672.96	100.00	0.00
耕地	162.08	24.08	161.45	23.99	-0.63
园地	58.76	8.76	57.96	8.61	-0.80
林地	407.17	60.50	407.46	60.55	0.29
草地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
湿地	0.83	0.12	0.83	0.12	0.00

用地类型		规划基期年		规划目标年		规划期间面积增减(公顷)
		面积(公顷)	比例(%)	面积(公顷)	比例(%)	
农业设施建议用地		12.00	1.78	12.53	1.86	0.53
城乡建设用地	城镇建设用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	村庄建设用地	17.89	2.66	18.36	2.73	0.47
	其中					
	居住用地	15.33	2.28	16.38	2.43	1.05
	公共管理与公共服务用地	0.38	0.06	0.1	0.02	-0.28
	商业服务业用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	工业用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	仓储用地	0.00	0.00	0.46	0.07	0.46
	乡村道路用地	0.26	0.04	0.28	0.04	0.02
	交通场站用地面积	0.00	0.00	0.04	0.01	0.04
	其他交通设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	公用设施用地	0.00	0.00	0.01	0.00	0.01
	绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	1.08	0.16	1.08
	留白用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	空闲地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	村庄范围内的其他用地	1.92	0.29	0.00	0.00	-1.92
	小计	17.89	2.66	18.36	2.73	0.47
	合计	17.89	2.66	18.36	2.73	0.47
区域基础设施用地		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
其他建设用地		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
陆地水域		7.87	1.17	8.01	1.19	0.14
其他土地		6.36	0.95	6.38	0.95	0.02

第四章 传统村落保护规划

第十三条 保护目标

知青文化记忆体验基地。

保护和传承洞美村传统村落的自然与历史文化资源，充分挖掘恢复自然人文特色和历史文化环境，促进洞美村社会经济文化可持续发展。使其成为南岭集中成片传统村落旅游线路上展示瑶族建筑风貌和知青文化的传统村落。

第十四条 保护主题

主题：知青岁月的文化展示之村

保护村落内知青历史建筑及环境，如知青大院、人民礼堂等；

保护与传承知青文化元素，如文化标识的设立、文化活动的开展；

保存与展示知青生活记忆，如纪念馆或记忆馆等记忆场所的建设；

挖掘与弘扬知青精神内涵，加强知青文化研究及宣传教育等。

第十五条 保护区划

1、核心保护范围的划定

划定核心保护范围：北至传统建筑集中区北侧围栏，南至福寿塘及入村道路，西至人民礼堂，东至传统建筑集中区与现代建筑分界处，总面积 1.54 公顷。

2、建设控制地带范围的划定

划定建设控制地带范围：北边大致以现有建筑为界，南至福寿塘（南）南侧道路，西至人民礼堂西侧道路，东边大致以现有建筑为界，总面积 10.08 公顷。

3、环境协调区范围的划定

环境协调区范围：北至村庄北侧林地及洞美村村界，南至洞美村村界，西至西侧林地及主要道路，东至洞美村村界，总面积 134.41 公顷。

第十六条 保护区划管理规定

1、核心保护区的管理规定

范围内除必要的基础设施及公共服务设施外，不得进行其他新建、扩建活动。如需新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施，必须由城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证前，征求同级文物主管部门的意见，并依照有关法律、法规的规定办理手续。

少量垮塌，但还保留有建筑基址的民居，因实际居住需要，可按照原高度和样式复建。

保护范围内与传统建筑风貌不协调的建筑应在本规划审批后按要求拆除，难以拆除的逐步按照传统形式予以改造。改造房屋应为坡屋顶，样式应与传统风貌相协调。

范围内古巷道原则上保持现有的空间尺度，地面铺装应逐渐恢复传统特色。

建筑高度控制方面，居民自用住宅建筑进行翻新改建时，不得超过原有高度。民居变更用途时，对于原建筑不得进行加建，新建必要的基础设施和公共服务设施建筑檐口高度控制在 7 米以下。

2、建设控制地带的管理规定

范围内的一切建设活动均应经规划部门（涉及文物保护的应包括

文物管理部门) 批准、审核后才能进行。

范围内的传统风貌建筑与历史环境要素不得拆除与改变, 破损之处必须按照风貌要求原样原修, 或者改善内部环境及赋予其合理的功能。该区域内的建筑形式应为坡屋顶, 体量宜小不宜大, 功能应以居住和公共建筑为主。

范围内任何不符合风貌保护要求的建筑(影响较大而必须搬迁及拆除的除外), 应逐步改造其外观形式和建筑色彩, 以达到传统村落整体环境的统一。

保持历史环境要素如古树、古石板路、古石墙等原真性。

原有电线杆、有线电视天线等有碍观瞻之物与不协调因素应整治, 同时巷道环境应保持清洁卫生。

居民自用住宅建筑进行翻新改建时, 不得超过原有高度。新建建筑限高为 3 层, 檐口高度控制在 10 米以下。

3、环境协调区的管理规定

保护原有自然植被以及田园风光, 严禁破坏植被、任意采伐等行为。保留山水与田园之间的视线通廊, 突出传统村落的外部环境特色。

在此范围内的新建建筑或更新改造建筑, 应在建筑高度和建筑体量方面进行控制, 其建筑形式在不破坏传统村落风貌的前提下, 可适当放宽。

改造严重破坏传统村落风貌的建筑, 使其外观以与环境相协调。

第十七条 历史环境要素保护措施

针对洞美村传统村落内历史环境要素现状, 对其分类进行合理有效的保护:

1、太和牌坊

设置标识，增加解说设施。维护需有专业人员设计，防止破坏。整治周边环境，并定期进行清扫。

2、康寿亭

对村内康寿亭进行保护工作，防止破坏。整治周边环境，并定期进行清扫。

3、千年古樟

划定保护范围，改善周边环境；设立标志和说明牌，提示游客了解历史信息；对古树进行登记，建立档案库，在古树周围设立石头护栏，护栏的高度和形式要与周围环境相协调；对古树进行定期养护和防害处理。

4、九龙响泉

划定保护范围，改善周边环境；设立标志和说明牌，提示游客了解历史信息；进行外观整修，以恢复原貌为主，整体风格不得改变原有的特征；注意对周边的防滑安全处理，防止人员跌落水中，在周边树立保护标志牌，严禁投掷异物入内，保护水质。

5、知青大院

整治建筑外观及周边环境景观的打造，梳理和完善内部功能布局，因地制宜地修饰美化。

6、古树

划定保护范围，改善周边环境；设立标志和说明牌，提示游客了解历史信息；对古树进行登记，建立档案库，在古树周围设立石头护栏，护栏的高度和形式要与周围环境相协调；对古树进行定期养护和

防害处理。

第十八条 景观及生态环境保护

1、景观环境保护

(1) 保护环境烘托传统村落

保护利用村落周边山体、古树、水塘水系等，环境要素，保持传统村落自然山水环境格局，烘托传统村落环境特色。

(2) 恢复界面，展示完整形象

恢复修缮重要传统风貌建筑，展示完整的传统村落形象。

(3) 保护、营造重点景观

将现有的景观节点，如福寿塘、太和牌坊、康寿亭，以及重要的区域重点保护，恢复、优化其景观风貌。

2、景观视廊保护

景观视廊是传统村落一项重要的空间景观特征。本次规划建立“十里画廊——传统风貌建筑群——都庞岭”的景观视线通廊，使传统村落与其自然环境互相协调并统一为一体，构筑方向指认系统并增强地标识别性。

保护好各类自然、人工元素，保护好层级丰富的传统村落景观界面。加强对视线廊道的保护，对视廊内可能出现的必要新建、改建建筑及设施，在高度、屋顶形式、色彩及体量上应符合保护范围及建设控制地带内的相应管理规定，必要时进行模型分析，以确定其是否对视廊造成影响。

3、生态环境保护

(1) 山体：保护山体形貌，不得进行取土、采石、深翻土地等

破坏山体形貌的行为。

(2) 植物：村落内的古树名木均属于保护对象，未经相关部门许可，任何人不得砍伐；村落内以乡土树种为主，自然式种植，禁止出现城市化的园林景观。

(3) 水土保持：保护地质土层，防治水土流失，植被覆盖率在暴雨季节（6—7月）应达到90%以上（除水田外的非建设用地）。

区域内环境质量标准应符合相关规定和生态示范区标准，具体要求见表。

表 4-1 生态环境质量标准

环境目标	达标值
大气环境质量	符合国家《环境空气质量标准》（GB3095-2012）中规定的一类区一级标准。
水环境质量	地面水环境质量应达到国家《地表水环境质量标准》（GB3838）中规定的 I 类标准，生活饮用水标准应符合国家《生活饮用水卫生标准》（GB5749）中的规定。
土壤环境质量	符合国家《土壤环境质量标准》（GB15618）中规定的有关标准。
噪声状况	室外低于国家《声环境质量标准》（GB3096）中规定的“特别住宅区”的环境噪声标准值。
放射防护标准	应符合《放射防护规定》（GBJ8）中规定的有关标准。
化肥农药递减率（%）	10-15
农膜回收率（%）	>80
畜禽粪便处理率（%） （综合利用率）	>85
固体废弃物处置率 （%）（综合利用率）	>80
生物防治推广率（%）	>40
农村新能源比例（%）	>25

自来水普及率（%）	100
-----------	-----

第十九条 空间格局保护

保护村落“稻田—村落—山体”的完整空间形态及格局，严格控制现状村落的规模。

严格保护洞美村的传统风貌建筑群，修复古石板路，保护以各村民小组为核心的聚落整体格局。

第二十条 历史巷道保护与更新

1、保护措施

保留历史巷道曲折、多变的线形，保持传统村落整体景观风貌特色。原青石板、石子路面，不得移动破坏，巷道禁止任何机动车辆通行。所有损坏的传统路面，采用原样原修的方式修缮更换。

2、更新措施

（1）街巷保护与整治

保留型街巷：对于村落内保留较好的石板路及村寨外围的自然风貌较好的沙土巷道，作为保留型街巷。保持街巷尺度、走向、名称及传统铺装，不得任意移动破坏，保护两侧建筑高度、内部连续性 & 传统风貌，整治街巷两厢建筑。

修缮型街巷：对于村落内现有质量较差的青石板路，作为修缮型街巷。保持现状青石板路的尺度、走向、名称和传统铺装，对破损的石板路面采用修旧如旧的手法进行局部更换。

恢复型街巷：对于村落内原为青石板或鹅卵石等传统材质，后被水泥覆盖的巷道，应逐步改造，恢复原有石板、鹅卵石材质巷道风貌。

新增型街巷：为方便村民出行及适当开展旅游活动，在村落内部

分端头街巷处新增街巷将其联通。新增型街巷应采用青石板、鹅卵石等传统材质，其尺度应注重保护建筑风貌的延续性。

(2) 沿街立面

治街巷两厢建筑立面，对于具有地方特色的门窗、门罩、院墙等特色环境要素予以保留或修复，对于与传统风貌不协调的建筑应采取整治更新等措施。保护并延续原有街巷空间的尺度和质感。同时，在街巷转折处等重要节点空间适当扩大，以满足人行交汇、村民交往、采光通风等多种要求。

(3) 街巷环境整治

维持路面清洁，及时清理沿街的垃圾。加强对重点街巷空间的整治。

表 4-2 规划街巷格局保护一览表

序号	名称	现状材质	规划材质	建设类型	规划长度(米)	备注
1	巷道 1	青石板	青石板	保留	78.15	保留青石板路面
2	巷道 2	水泥	青石板	恢复	189	将水泥路面恢复成青石板路面
3	巷道 3	青石板	青石板	保留	41.85	保留青石板路面
4	巷道 4	青石板	青石板	修缮	62.50	对遭到破坏的青石板路进行修缮
5	巷道 5	青石板	青石板	保留	40.00	保留青石板路面
6	巷道 6	青石板	青石板	修缮	108.06	对遭到破坏的青石板路进行修缮
7	巷道 7	水泥	青石板	恢复	71.50	将水泥路面恢复成青石板路面
8	巷道 8	青石板	青石板	保留	106.51	保留青石板路面
9	巷道 9	水泥	青石板	恢复	66.22	将水泥路面恢复成青石板路面
10	巷道 10	水泥	青石板	恢复	49.68	将水泥路面恢复成青石板路面
11	巷道 11	沙土	青石板	新增	116.00	对沙土路进行修缮，新增一条青石板路

12	巷道 12	沙土	青石板	新增	122.79	对沙土路进行修缮，新增一条青石板路
13	巷道 13	水泥	青石板	恢复	69.76	对水泥路进行修缮整治，恢复为青石板路面
14	巷道 14	沙土	青石板	新增	19.02	对沙土路进行修缮整治，建设为青石板路面

第二十一条 传统建筑保护措施

1、建筑价值评定与分类

建议历史建筑：将具有一定保护价值，能够反映一定时期历史风貌和地方特色，未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建（构）筑物推荐为建议历史建筑，建筑总占地面积为 1510 平方米。

传统风貌建筑：有一定历史、科学、艺术价值，一定程度反映村落历史风貌和地方特色的建（构）筑物，建筑总占地面积为 7884 平方米。

其他建筑：指其他建筑指上述两种建筑之外建筑，具体包括有与传统村落不协调的及建议拆除建筑两类，建筑总占地面积为 10226 平方米。

2、建筑整治措施

（1）保护类建筑

要依据文物保护法进行严格保护，应当维持历史原貌，以求如实反映历史遗存。对遗失、缺损的个别构件应采用相同式样、材质及工艺进行保护修缮，做到修故如故。

（2）修缮类建筑

建议历史建筑的修缮，应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等，保证修旧如旧，建筑的修缮应当聘用当地擅长传统建筑的工匠。

表 4-3 建筑修缮措施一览表

类型	特征及现状情况	整治措施
门	<p>1、均为木门，但部分木门因采用新木材替换后颜色与建筑整体风貌不协调。</p> <p>2、门扇存在局部破损、修复后颜色与原有风貌不统一等问题。</p>	<p>1、对于门扇破损处应修复。</p> <p>2、修复后刷桐油漆防护。</p> <p>3、修复效果应修旧如旧，对以前与建筑风貌不协调的修复构建做旧处理。</p>
窗	<p>1、窗扇多为木质雕花窗。</p> <p>2、部分窗扇有木质雕花残缺、破损情况。</p>	<p>1、修复局部破损窗扇，更换破损严重窗扇，修复样式应与建筑整体风貌协调，做到修旧如旧。</p> <p>2、修复后刷桐油漆防护。</p>
墙柱	<p>1、部分墙柱上有附着物。</p> <p>2、少量墙体缺失部分墙板。</p> <p>3、部分墙板存在腐蚀现象。</p> <p>4、部分柱子存在倾斜情况。</p>	<p>1、拆除墙面附着物，清洁墙体卫生。</p> <p>2、补齐墙体墙板，并做到修旧如旧。</p> <p>3、加强墙体防火、防虫和防腐处理。</p> <p>4、柱子存在细小轻微的裂缝，可采用嵌补法修复；当裂缝宽度超过时，可采用嵌补加箍法；当柱子腐朽程度严重、裂缝过大时，可考虑更换新柱。</p>
屋面	<p>1、屋顶均为青瓦屋顶，用青瓦石灰浆造型压脊。</p> <p>2、现状屋面大多保存良好，个别屋面破损。</p>	<p>1、瓦顶状况良好、几无损伤时应定期清扫瓦拢和天沟并及时修剪妨害历史建筑瓦顶的树枝。</p> <p>2、当瓦顶漏雨严重或大木结构需要落架重修时，必须先揭除瓦片，修好大木结构并做好防水层施工后再按原做法恢复。</p>
铺地	<p>1、一楼多为青石板或者素土夯实铺地，二楼及其它楼层多为木板铺地。</p> <p>2、现状铺地基本保存完好，个别土地雨天环境较差。</p>	<p>1、素土地面应逐步修建青石板铺地。</p> <p>2、更换部分破损木地板，尽量做到修旧如旧。</p>
楼梯	<p>现状部分木质楼梯破损严重，无法使用。</p>	<p>对于破损严重的木楼梯可重新建造，建造取材要选择与建筑主体一致，整体协调，</p>

	部分楼梯木板破损，存在安全隐患。	并做好防水、防腐、防虫等保护措施。 木板破损处更换质量良好的木板，注意材质、色彩等的协调，并统一对楼梯做好防水、防腐、防虫保护性措施。
--	------------------	--

(3) 改善类建筑

传统风貌建筑改善可借鉴本地建筑的样式，建筑细部必须符合传统风貌。

表 4-4 建筑改善措施一览表

类型	特征及现状情况	整治措施
门	1、大部分门为木门，少部分被替换为合金材质。 2、门样式较为简单。	1、对于合金门应改为木质门。 2、对于样式较为简单的门应聘请传统木匠，通过改善性修改，从而使其与历史建筑更为协调。
窗	1、窗扇多为木质雕花窗，样式简单。 2、部分窗扇有破损情况。 3、部分窗户已替换为合金材质。	1、修复局部破损窗扇，更换破损严重窗扇，修复样式应与建筑整体风貌协调，做到修旧如旧。 2、修复后刷桐油漆防护。 3、替换合金材质窗户为传统木窗或在外侧贴木棱格窗面。
墙柱	1、部分建筑一层采用红砖或水泥砖墙体。 2、部分砖墙存在裂缝，部分木墙倾斜。 3、少量木质墙体缺失部分墙板。	1、对砖面墙壁贴木板，从而做到风貌协调。 2、采用注浆补裂法修复墙体裂缝；通过柱子修复或更新的方法矫正墙体倾斜，但要注意与建筑传统风貌相协调。 3、补齐墙体墙板，并做到修旧如旧；加强墙体防火、防虫和防腐处理。
屋面	1、屋顶均为青瓦屋顶。 2、部分屋面破损。	1、加白色封檐板、屋脊涂白，并加设白色翘角。 2、瓦顶状况良好、几无损伤时应定期清扫瓦拢和天沟并及时修剪妨害历史建筑瓦顶的树枝。当瓦顶漏雨严重或大木结构需要落

		架重修时，必须先揭除瓦片，修好大木结构并做好防水层施工后再按原做法恢复。
铺地	1、一楼多为水泥或素土夯实铺地，二楼及其它楼层多为木板铺地。 2、现状铺地基本保存完好。	1、水泥地面应逐步恢复青石板铺地。 2、更换部分破损木地板，尽量做到修旧如旧。

(4) 整治改造类建筑

现代建筑整修可先从破坏传统风貌的建筑开始，按照改顶、降层、墙面改造、门窗的先后时序进行。

表 4-5 建筑整治改造措施一览表

类型	特征及现状情况	整治措施
门	1、大部分门为现代感较强的合金材质。 2、部分门尺寸与传统门差异较大。	1、材料色彩不协调的，可通过仿木油修饰。 2、样式不协调的，可外设门板遮挡。 3、尺寸不协调的，应恢复传统尺寸。
窗	1、大多窗户为合金材质。	1、替换合金材质窗户为传统木窗或在外侧贴木棱格窗面。
墙柱	1、大多使用瓷砖贴面或彩色油漆等与传统色彩不协调的墙面材质。 2、部分墙面尺度过大。	1、对于不协调的墙面可采用贴木板，从而做到风貌协调。 2、墙壁立面尺度过大的，可在建筑立面贴板栗色木板形成柱、梁效果。
屋面	1、部分屋顶为琉璃瓦屋面，且颜色与传统建筑不协调。	1、替换屋顶材料为小青瓦，样式参照传统建筑做法。 2、加白色封檐板、屋脊涂白，并加设白色翘角。
铺地	1、基本为水泥铺地。	1、水泥地面应逐步恢复为木板或青石板。

(5) 拆除类建筑

拆除现有质量很差的且风貌不协调的建筑及其构筑物，对场地进行景观自然景观恢复或者利用其进行传统村落公共设施建设。

规划针对洞美传统村落中存在的各类风貌建筑提出与之相适应的具体保护与更新模式。

表 4-6 建筑分类保护与更新一览表

建筑编号	建筑名称	年代	高度(层数)	质量	风貌	改造方式
JZ001	门楼	明代	1	一般	建议历史建筑	修缮
JZ002	门楼	明代	1	一般	建议历史建筑	修缮
JZ003	门楼	明代	1	一般	建议历史建筑	修缮
JZ004	礼堂	50-70年代	1	好	建议历史建筑	保留
JZ005	知青大院	50-70年代	1	好	建议历史建筑	保留
JZ007	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	改善
JZ008	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	改善
JZ009	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	改善
JZ010	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	改善
JZ011	传统民居	明代	1	差	传统风貌建筑	修缮
JZ012	传统民居	明代	2	差	传统风貌建筑	修缮
JZ013	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	改善
JZ014	传统民居	明代	2	差	传统风貌建筑	修缮
JZ015	传统民居	明代	2	差	传统风貌建筑	修缮
JZ016	传统民居	明代	2	差	传统风貌建筑	修缮
JZ017	传统民居	明代	1	差	传统风貌建筑	修缮
JZ018	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	改善
JZ019	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	改善
JZ020	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	改善
JZ021	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	改善
JZ022	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	改善
JZ023	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	改善
JZ024	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	改善

第二十二条 非物质文化遗产保护措施

1、实施非物质文化遗产登记制度：运用文字、图片、音像以及数字多媒体技术，对村落非物质文化遗产登记档案，以便保护与管理。

2、活态整体性保护：不仅要保护各非物质文化遗产的主要表现形态，而且要保护与它相关的自然环境和人文社会环境。

3、传承式保护：加强对村落内非物质文化遗产项目代表性传承人的申请认定工作，对传承工作有突出贡献的代表性传承人给予表彰、奖励。同时对学艺者采取助学、奖学的鼓励方式，以培养更多的后继人才。

4、展示陈列式保护：在民俗文化展示馆开辟文化展示厅，收藏、整理并展示地方物质和非物质遗产的资料。

5、与旅游经济相结合，建立长效保护机制方式：对非物质文化遗产进行深入研究，将传统文化和旅游经济相结合。

6、加大投入力度，提供资金保障：村落可申请国家及省级等非物质文化遗产专项资金，此外，也要扩大投入渠道，积极吸纳社会力量参与非物质文化遗产保护工作。

征求意见反馈

第五章 传统村落发展规划

第二十三条 发展定位

规划以“整体保护，分类整治，产业引导，改善环境”为保护原则，将洞美村传统村落建设为环境整洁、特色鲜明、舒适宜居的以明清传统建筑为主体、以自然山水风光为背景，以知青文化为主题，兼具度假旅游的湘南特色瑶族古村落。

第二十四条 历史文化资源活化利用

1、文化遗产保护与展示利用

(1) 闲置建筑活化利用：通过合理的修缮与保护或者通过引入新的介质将有历史的、不再使用的或者失去使用价值的建筑运用多种策略进行改造，使其重新获得价值，满足现代生活需求。改造要结合需求，因地制宜，主要改造方向包括：村民公共活动空间、游客活动空间、民宿、农家乐等。

(2) 展示节点打造：通过整治改造现有的历史建筑，整合居住院落的小型绿地广场和配套建设风水塘沿岸观光步道等方式，重点规划7处文化展示空间。

表 4-1 重要展示空间节点一览表

名称	文化主题	措施
知青大院	知青文化	建立知青文化展示馆，展示知青时期的生活、工作和思想，让公众了解知青的历史背景、文化内涵和社会价值。
人民礼堂	知青文化	对人民礼堂进行建设，打造游客服务中心。
油茶广场	非遗展示	对广场周边空间进行环境整治及景观打造，创造展示油茶制作的空間。
宋氏宗祠文化广场	宗族文化	景观设计与打造，结合宗祠文化设计一些具有象征意义的座椅、灯具等；在广场中将宗祠历史、文化

		等融入雕塑、壁画、碑刻等小品中。
太和牌坊		设置标识，增加解说设施。维护需有专业人员设计，防止破坏。整治周边环境，并定期进行清扫。
康寿亭		对村内康寿亭进行保护工作，防止破坏。整治周边环境，并定期进行清扫。
千年古樟	祈福文化	设置标识牌，向游客展示古樟的历史底蕴和文化内涵，结合古树的树形、树姿，设计特色景观小品，如祈福石等，提升景点互动性；推出祈福产品，如祈福牌等；同时加强对古樟的保护与管理。

2、建立共建共享的传统村落保护利用工作机制

(1) 发挥村民主观能动性，激发村民保护传统村落活力。

突出村民主体地位，“输血”与“造血”并举，激发村民“内生动力”。最大限度的激发人民群众的积极性、主动性、创造性。对返乡人士和当地村民进行就业指导和职业技能培训，“一村一品”打造主导农业产品，开设标准网店，拓展市场。通过农村电商的引入发展，形成“农业+互联网”新业态，拓宽当地低收入农民和经济薄弱村增收新渠道，激发传统村落活力。

(2) 推广传统建筑认领。

推动村落内传统建筑认领方式，由社会资本和社会力量认领历史建筑或传统建筑，活化利用闲置建筑，认领人负责认领人负责养护和修缮，认养费统一划入县财政局设立的“传统建筑整治和维护资金专户”，作为主要维护资金。

(3) 建立农村老屋流转机制。

有村委会向祖居户流转承租 15-20 年，再统一标准租赁给“新村民”，由“新村民”出资修缮、组建专家团队设计、村委会代为组织代为施工，将老屋活化利用为民宿、文化展示空间、书屋、艺术工作室、

研学空间、社会实践基地等。

(4) 建立“工料法”管理机制。

农村小型项目由村委会自行购料、聘请传统建筑工匠、组织施工，并对用料、用工、施工等实行全过程监督，一方面为村民创造就业岗位，增加农民收入，另一方面培育工匠传统技艺，实现多方共赢。

第二十五条 旅游发展规划

(1) 旅游产品开发

规划形成人文观光型、民俗体验型、商品销售型共三类旅游产品。

人文观光型旅游产品：知青大院、传统建筑、青石板路、古塘、古树等。

民俗体验型旅游产品：旅游观光、农事体验、特色餐饮、农耕文化、休闲度假。

商品销售型旅游产品：油茶、凉粉、有机蔬果等。

(2) 旅游线路组织

游客服务中心（人民礼堂）——古建筑群——九龙响泉——知青大院——千年古樟——康寿亭——太和牌坊。

第二十六条 公共服务设施规划

结合人民礼堂增设游客服务中心。

村庄商业服务设施用地集中布置。结合居民点设置旅游接待设施，也可结合游客中心设置民俗纪念品商店，供游客购买民俗特色纪念品。

在村委会内按照村内管理和防灾要求，设置防灾中心、卫生室等功能用房。

第二十七条 道路交通设施规划

1、道路组织

(1) 车行道

联系范围内各居民点的道路，规划路面宽度 5 米，建筑物后退道路 5 米，路面采用水泥路面或者柏油路面等形式，设置边沟排水，并配置路灯。

(2) 步行道

核心保护范围内部道路，仅供非机动车及行人通行，路面宽度 1-2 米，路面采用鹅卵石、石块等当地材料铺装，体现地方特色。

2、停车场

规划结合游客中心配套公共停车场，方便旅游车辆的停放。

第二十八条 给水工程规划

采用分片区的集中式供水的方式供水。

管网：给水管管径为 DN100-DN150，沿主导道路和巷道铺设。

第二十九条 排水工程规划

排水体制：规划采用雨污分流制。

1、污水工程规划

规划结合具体实际，对村内的污水管网系统进行完善污水统一收集至污水处理池进行处理；根据需求量，可考虑对现状污水处理池进行扩建。

2、雨水工程规划

村落的雨水排放应顺应地势，沿道路修建明沟或盖板明沟，直接、就近、分散排入村内河流和村落周围的农田。排水沟应定期清理维护，

防止淤积堵塞。沟渠纵坡不应小于 0.3%，选用当地石材砌筑。

第三十条 电力工程规划

村庄电力是由乡镇变电站接入村庄。村庄通过接入 10KV 电力线，规划在每个小组或者片区设置一处 10KV 变压器，到规划近期形成村域电力网系统。低压电力远期可以沿路进行地面敷设。

第三十一条 环卫设施规划

1、垃圾箱

规划确定“户分类、村收集、镇转运和县集中处理”的治理模式。范围内共设置垃圾收集点 1 处，日常垃圾经由垃圾收集点统一收集后直接运往道县大光焚烧发电厂集中处理。在核心保护区和主要游线道路上每 50 米设置一个生态垃圾桶，建设控制地带设置生活垃圾箱，服务半径不超过 70 米。其造型和色彩要与传统村落风貌相协调。

4、公厕

保留村域现有公共厕所 1 处，规划对其改造升级，完善无障碍设施，改善通风、采光、除臭条件，规划新建 2 处公共厕所，分别位于村委会及知青大院。规划公共厕所采用男女分区，水冲式设计，建设面积占地 30-50 平方米。公共厕所的建筑面积应根据人口流动量因地制宜，近期没有污水管道的地区应建化粪池及排放系统。粪便进行无害化处理后农用。

第三十二条 防灾减灾规划

1、消防规划

(1) 成立消防安全小组

由夏层铺镇人民政府洞美村民委员会建立防火安全小组，负责筹

划和组织开展消防工作，在村部设置义务消防队，以河流、水渠、坑塘作为消防水源，负责消防隐患排查和火灾初期扑救。

（2）消防设施建设

在村部综合服务中心内和各企事业单位设置消防室，并在消防室内配备齐全的消防器材，如消防水泵、水袋、头盔、手套、铲、镰刀、灭火器等。规划以范围内车行道为主要消防通道，并结合内部步行道设置一定数量的消防设施，作为应急消防设施；空旷用地、公共绿地作为应急避难场所。

（3）宣传教育

制定《村民防火公约》，利用活动室、宣传栏等设施进行消防安全宣传。

（4）执行标准

规划执行《农村防火规范》（GB50039-2010），建筑耐火等级为二级以上。

2、防洪规划

建议规划区内采用 20 年一遇洪水标准。

3、防雷、防震规划

（1）防雷规划

需要委托专业单位对村落内建议历史建筑进行评估，落实威胁可能性，并按照评估结果指定防雷方案。建筑须按第二类防雷要求设置完善的防雷系统，工程设计满足《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）。

（2）防震规划

村落防震规划在满足建筑防震要求的同时，应设置临时疏散通道和应急避难场所。各公共活动场地、运动场、停车场地等均可兼做应急避难场所，服务半径不宜大于 500 米，村庄的人均应急避难场所不宜小于 2 平方米。利用村落规划的车行道和步行游览主路用于震时的疏散通道。

4、防虫规划

(1) 农田防虫

定期对村内农田进行监测，采取生物防治与化学防治的方法对其病虫害进行预防。

(2) 建筑防虫

定期对村落内部全部建筑进行检查，特别是木结构建筑，及时发现存在的虫害隐患。主要通过喷洒药剂或者熏蒸的方法进行虫害治理及预防。

5、危房安全整治

全面摸排 C、D 级居民危房，对存在严重安全风险隐患的，要采取撤离人员、除险安居、避险安置等措施，保障群众生命安全。

第三十三条 新房建设规划

新建住房集中在传统村落西北侧，不占用永久基本农田和生态红线，共 6 户，总面积约 1.05 公顷。

第六章 分期规划

第三十四条 建设时序

近期(2023—2025年);中期(2026—2030年);远期(2031—2035年)。

第三十五条 近期规划

近期建设主要针对传统建筑保护、非物质文化遗产保护、公共设施及安全设施三个方面,总投资估算275.8万元。

表 5-1 近期建设项目一览表

建设类型	序号	项目名称	近期任务		投资(万元)
			2024年	2025年	
防灾安全保障	1	消防设施建设	利用现有条件设置消防水源及消防车道	配置灭火器等消防设施	5
	2	建立完善的防山洪体系	在核心保护范围周围设置排水沟渠,引导雨水快速排放。	--	5
	3	增加防灾避难场所	设置避难场所3处,建设相应的应急物品、设备,整治、规划疏散道路,设立应急指挥中心。	--	2
基础设施与环境改善	4	道路建设	核心保护区内主要道路打通,长约170米。	主要道路改造为沥青路面,修建断头路。	30
	5	路灯安装项目	核心保护区内路灯安装,共8盏。	安装路灯(光伏灯)12盏	4
	6	垃圾收集	--	垃圾箱11个	0.1
	7	公共活动场地整治	游客服务中心修建,完善设施	福寿塘广场修建、完善设施	30

传统建筑与历史环境要素保护	8	建议历史建筑改善	知青大院、人民礼堂（维修木构架，更换糟朽木构件；缺损夯土墙修复及墙体安全维护）	室内墙面及地面修复，装修等	100
	9	其它建筑整治改造	对位于核心保护区内的其他建筑进行风貌整治，共 13 栋	院内植物景观整治；居住环境改善等	80
	10	古井	对村庄内现有的 1 处古井进行环境整治，保护古井历史遗迹，并恢复其历史风貌，保持村落风貌协调统一。	--	1
	11	古塘维护	清淤、围栏按照、植物栽种等	定期维护清淤	10
	12	古树维护	古树挂牌等级	进行日常养护	0.5
	13	古街巷恢复	古石板路修复 2 条	--	7
文物和非物质文化遗产保护利用	14	族谱保护与印刷	族谱的保护与印刷	--	0.2
	15	非物质文化遗产空间的建档和挂牌	对瑶族武术、坐歌堂等信息进行收集整理，建档编号，挂牌保护	--	1
总计					275.8

第三十六条 中远期规划

1、中远期保护内容

(1) 物质文化遗产保护方面

村落选址格局保护：保护对洞美村落选址格局有影响的周边山体、水塘、河流、水井及农田等自然环境资源。

建筑分类保护：继续对文保单位进行修缮和保护，对村落内文保

单位进行经常性保护维修；对传统风貌建筑进行全面改善、装饰、展陈布置工程；对与传统风貌不协调的建筑进行全面整治更新。

（2）非物质文化遗产保护方面

非物质文化线路、场所保护：主要是对村落内公共活动场地进行日常修缮保护；定期举办非物质文化活动。

推进有关村落文化建设，印刷、出版相关的专著、论文集、资料汇编等，适时召开村落的文化研究会议。

（3）村落安全方面

防灾减灾：主要是维护消火栓、新增灭火器、新增消防水带、水泵等消防设施。

2、中远期发展内容

（1）人居环境建设方面

继续完善各类公共服务设施建设。日常给水管网、排水沟渠、电力线及电讯线维护检修等。整治村落周边环境卫生，提高村民居住质量，创造宜人的居住环境。

（2）产业发展方面

加大旅游宣传，扩大影响力；修建院前农田内部机耕道，休闲亭等。继续进行村落的文化建设，积极促进旅游发展。

第七章 管理规划

第三十七条 创造传统村落保护利用合作机制

1、建立历史建筑认领模式

选取有一定价值的古民居面向社会公开认领、认租、认购，争取一部分资金支持；通过个人出资众筹等方式充分调动民间力量参与传统村落保护利用工作；通过转让景区资源经营权来吸引社会资本介入。

2、创新传统建筑保护修缮机制，传承传统建造技艺

一是老屋流转修缮机制。二是由村集体流转后进行修缮改造活化利用为各类展览陈列馆、文化活动中心等集体活动场所。三是“工料法”管理机制。在实施农村小型项目时，由村委会自行购料、聘请传统建筑工匠、组织施工，并对用料、用工、施工等实行全过程监督。

3、探索引入市场管理理念与模式

将农户自愿有偿退出的闲置宅基地集中收储，引入市场化资金和专业运营商。将传统村落中传统建筑的经营权以托管的方式统一收储，开展传统建筑所有权、经营权“两权”抵押贷款，拓展传统村落融资渠道。

4、强化引导，深化合作，解决人才难题

积极吸引社会组织，建立企业联点帮扶、志愿者团队、新媒体宣传等模式。强化与高校、国企事业单位的对接与合作，建立驻村服务模式，创办实习基地、专业人才库等，吸纳人才，留住人口。

第三十八条 政府搭建平台，健全监管体系

1、强化制度建设

建立完善的工作机制，部署推动传统村落连片发展整体工作，形成“县组织统筹、镇推进落实、村积极参与”的总体思路，完善具体措施，明晰主体责任，明确监管责任，推动传统村落安全管理的规范化、效率化、法制化。

2、压实属地管理责任

压实属地管理责任，探索建立委托乡镇开展监督指导、村民自治组织具体参与的传统村落保护模式。并通过制定奖惩措施，充分调动村民保护积极性。

3、创新机制引导村落发展

立足村落生态和文化底色，通过微改造提升、微景区培育、微创意运营、微循环发展、微奉献治理“五微”创新发展理念，引领村落发展。

4、加强宣传推广

积极开展各类文化宣传活动，聘请名人任推广大使，利用电视台、短视频、直播、拍摄纪录片或专题等方式，扩大传统村落综合影响力，在江永县传统村落集中连片区展开保护利用示范工作。

第三十九条 创新资金筹集措施

成立传统村落投资管理主体，多方面筹措资金，按照“谁投资、谁所有、谁受益”和“古村落所有权、开发权、经营权和管理权相分离”的原则，鼓励社会资本投入到村落保护与发展上，采用“三引三创”方式，通过合资、合作、租赁、承包、认领、托管和转让经营等市场化办法，拓宽引资渠道，吸引有专业市里、有情怀的企业、社会组织、个体等参与传统村落保护利用。

第八章 附 则

第四十条 规划强制性条文

规划文本的下划线为强制性条文。在洞美村传统村落的规划建设活动中须严格遵守以上强制性条文的规定。

第四十一条 规划成果

规划由文本、图纸、附件、传统村落档案四部分组成，规划说明书、基础资料汇编录入附件；文本和图纸是相互联系的整体，具有同等的法律效力。

第四十二条 规划解释权

实施过程中由江永县住房和城乡建设规划局负责解释工作。

第四十三条 规划实行

本规划自批准之日起实行。

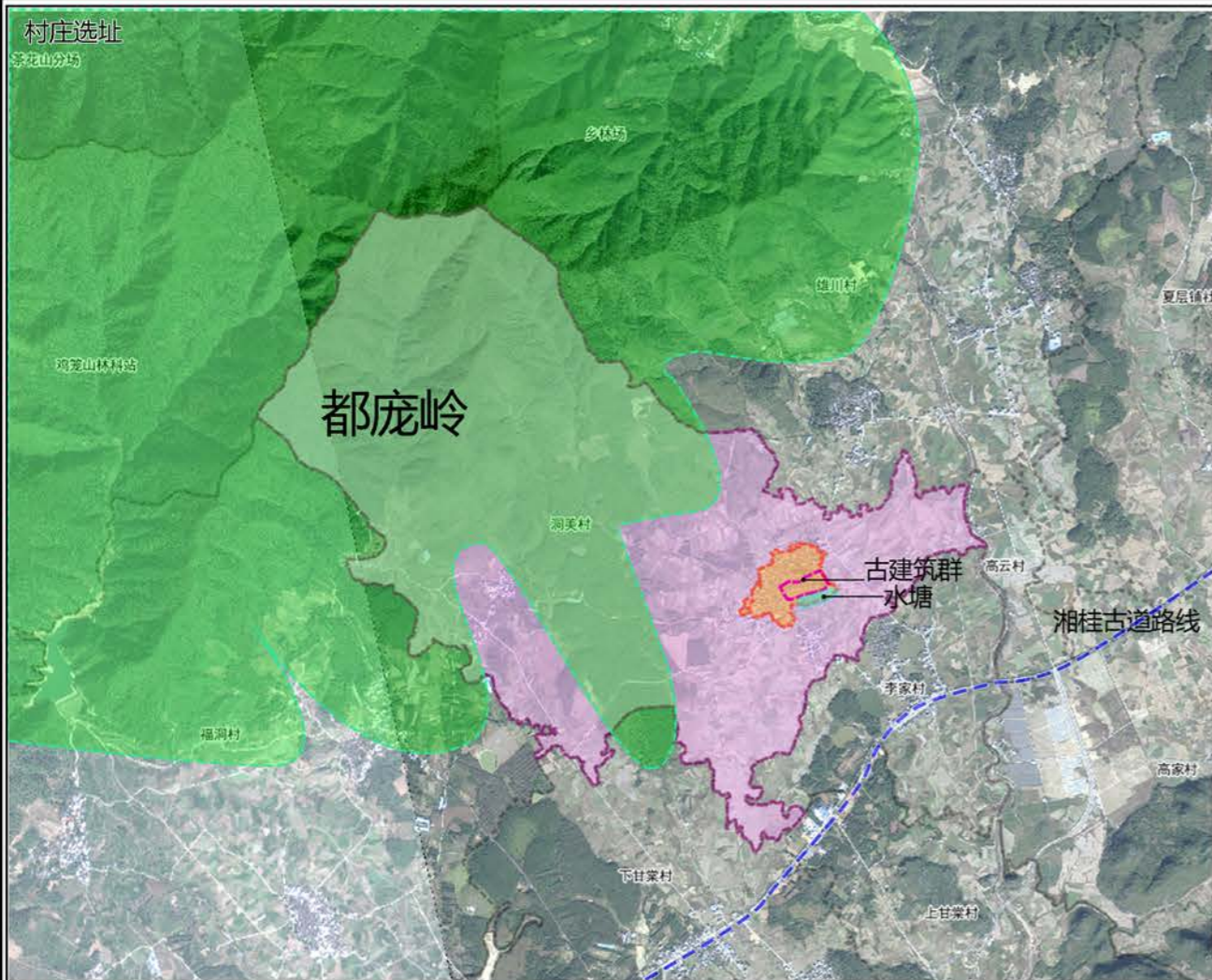
征求意见稿

图集目录

- 01、区位分析图
- 02、格局风貌图
- 03、文物古迹与历史环境要素分布图
- 04、村域土地利用现状图
- 05、现状建筑年代分类图
- 06、现状建筑质量分类图
- 07、现状建筑高度分类图
- 08、现状建筑功能分类图
- 09、公共服务设施与基础设施现状图
- 10、建筑风貌和传统历史文化价值评估分类图
- 11、村域土地利用规划图
- 12、保护范围规划图
- 13、文物古迹与历史环境要素保护规划图
- 14、历史街巷保护规划图
- 15、建筑分类保护和整治方式规划图
- 16、规划总平面图
- 17、道路交通规划图
- 18、公共服务设施规划图
- 19、基础设施规划图（给水）
- 20、基础设施规划图（排水）
- 21、基础设施规划图（通信电力）

- 22、环卫设施规划图
- 23、防灾减灾规划图
- 24、消防规划图
- 25、文化遗产展示利用与旅游发展规划图
- 26、近期建设规划图

征求意见稿



村落选址

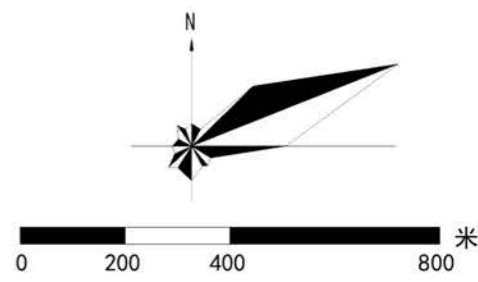
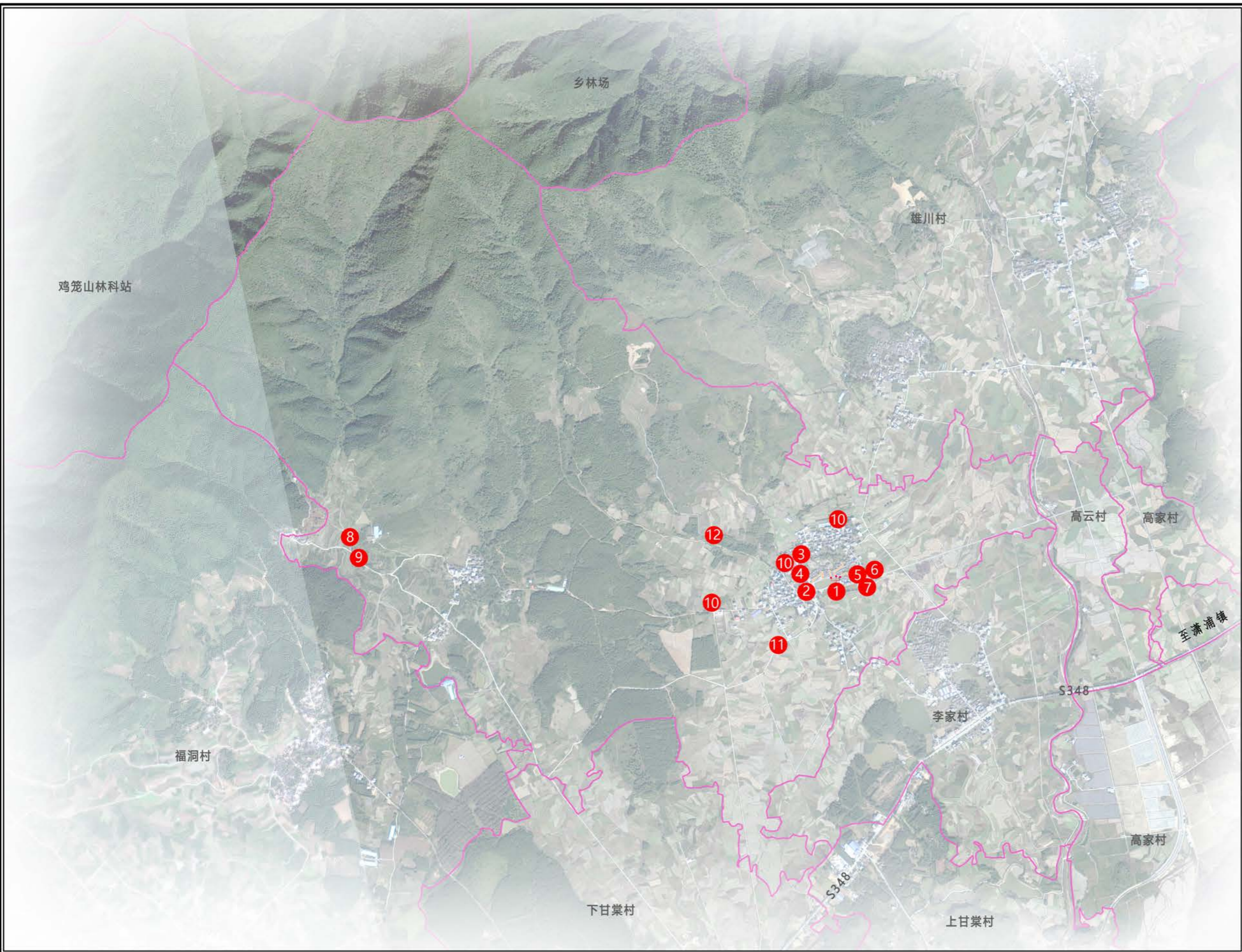
洞美在建村之初，充分利用风水理论，选址于都庞岭山脉的九子岭下、湘桂古道边，以塘为中心形成村落，村后九条龙俯冲村而下，如从水塘中饮水，构建万物之和谐共处，又映照风水理论中的“前有照，后有靠”思想。



村落格局 太极图水塘构建村落中心 新旧交融传承天人合一

洞美村的村中央，有两口呈曲线、相依相偎的两口水塘，各有2000平方米，中间一条“S”形道路贯穿村落，极似太极的“阴阳鱼图形”，所有古建筑都伴塘而建。村后九道山冈配以古井、两口水塘相配合，成了一个黄道十二宫之局。村中还有二十八处古代建筑群，是按东方苍龙七宿、北方玄武七宿、西方白虎七宿和南方朱雀七宿的方位排列的。这些建筑方位的排列，正好合成了天罡引二十八宿之局，与道家天人合一的思想不谋而合。近年新建民居延续传统格局肌理，往外围拓展。但村民公共活动场所，如广场、村委会等，仍沿水塘布局。

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)



图例

传统建筑

- 1 门楼
- 2 礼堂
- 3 知青大院

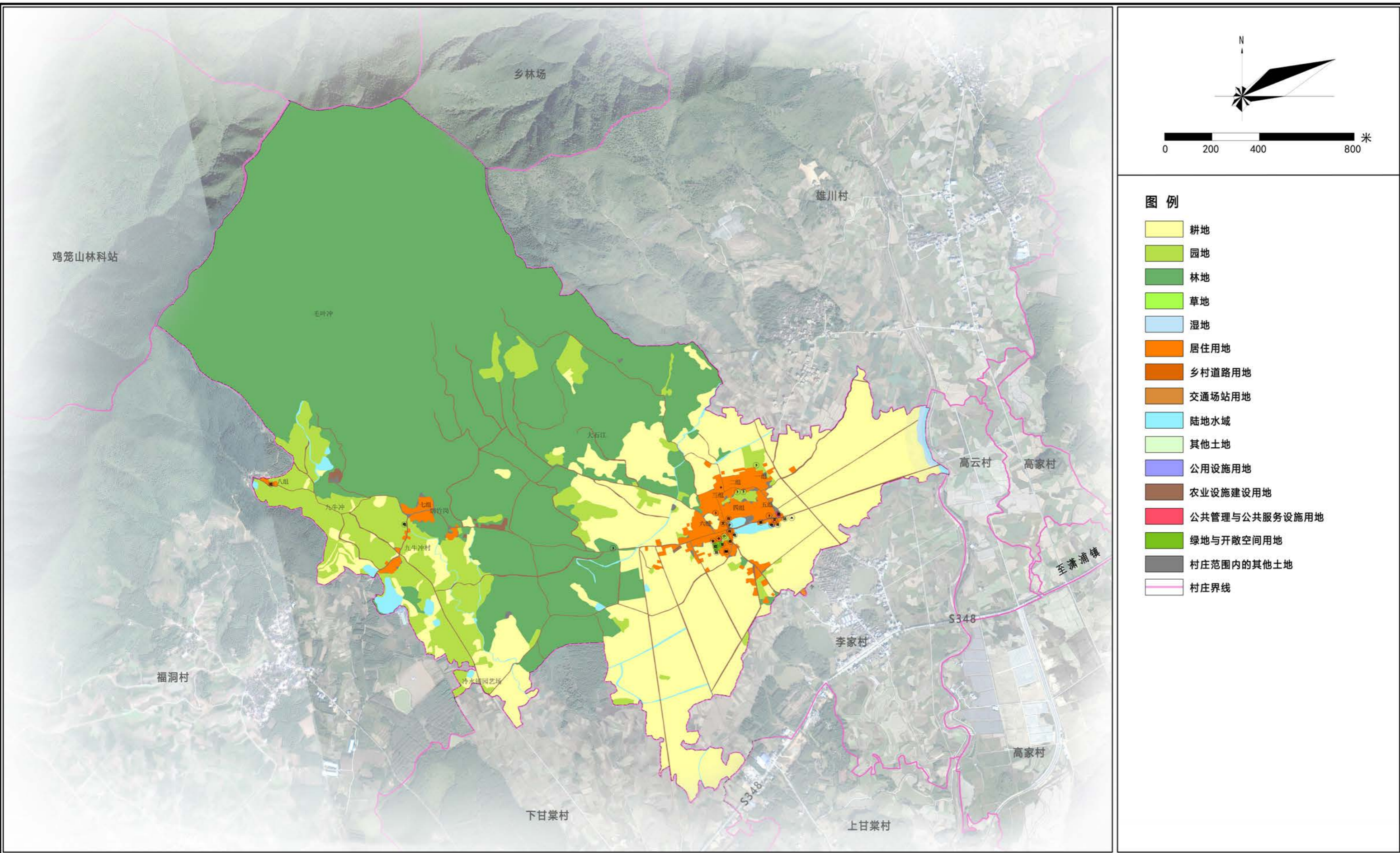
历史环境要素

- 4 九龙响泉
- 5 千年古樟
- 6 太和牌坊
- 7 康寿亭
- 8 摩崖石刻
- 9 洞美知青林场
- 10 古树
- 11 茅獐亭和茅獐路
- 12 古庙

- 巷道
- 村庄界线

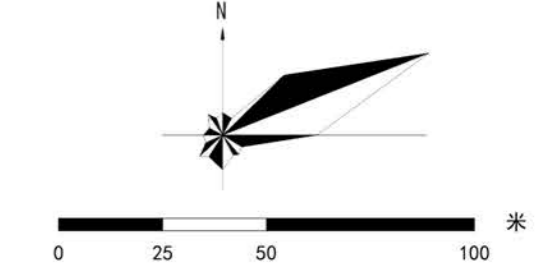
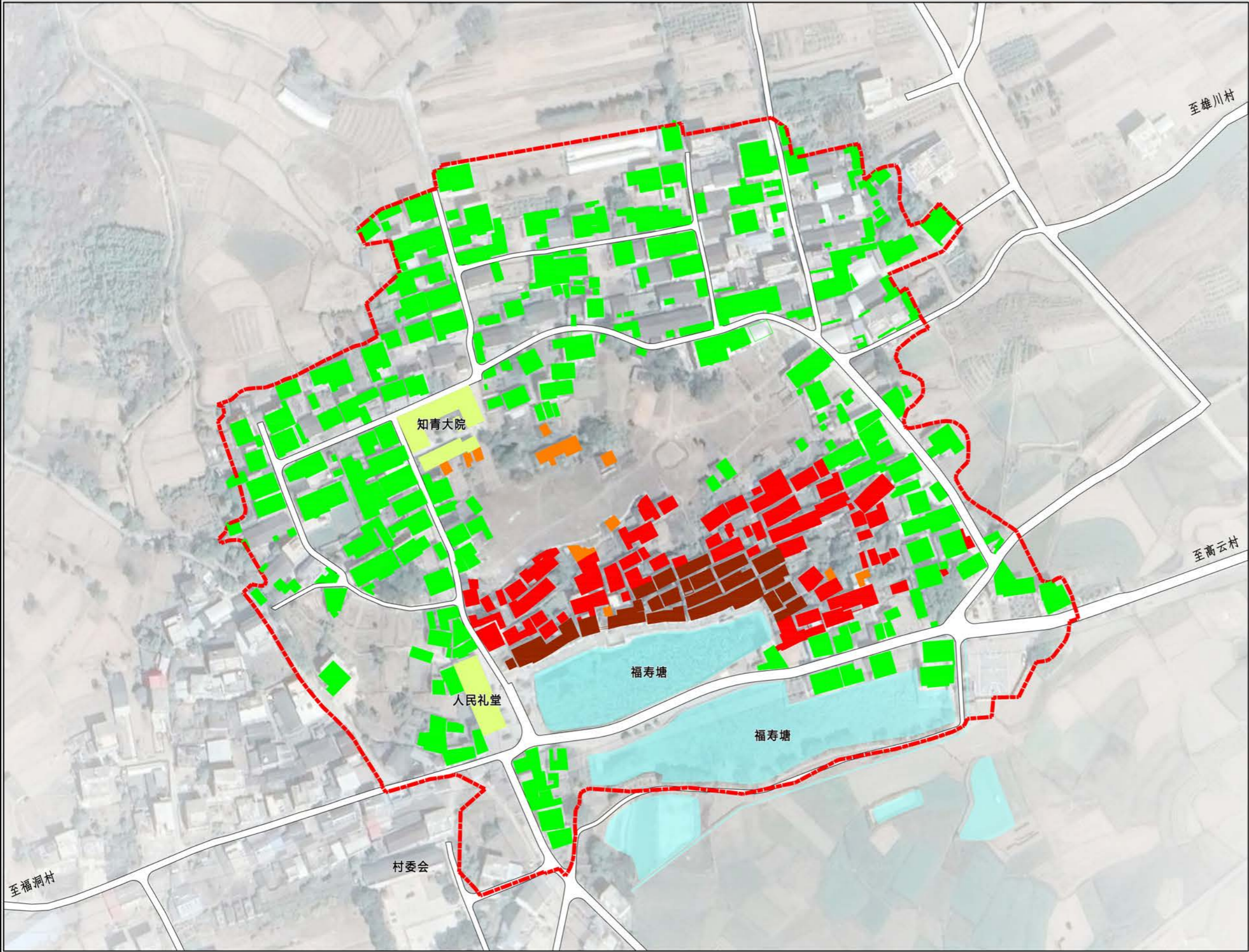
江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

04 村域土地利用现状图



江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

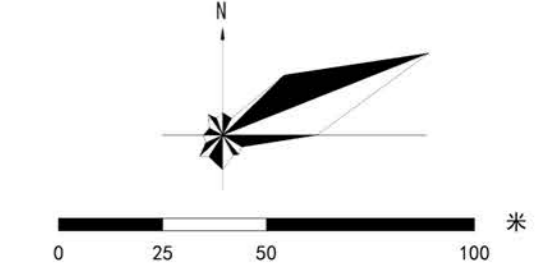
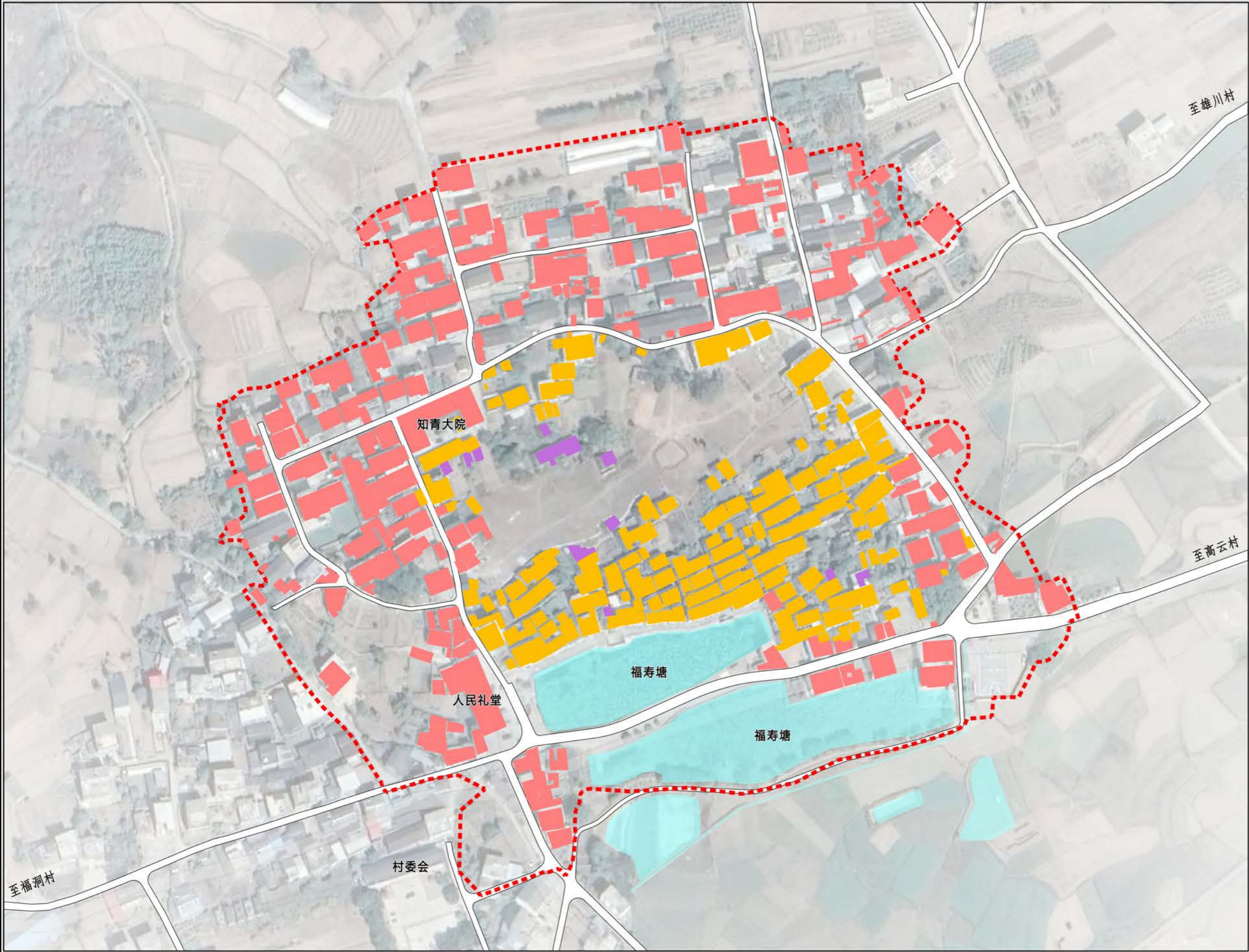
05 现状建筑年代分类图



- 图例**
- 明代及明代以前建筑(1644之前)
 - 清代建筑(1644-1911)
 - 民国建筑(1911-1949)
 - 50-70年代建筑(1950-1979)
 - 80年代之后建筑(1980-至今)
 - 水域
 - 规划范围

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

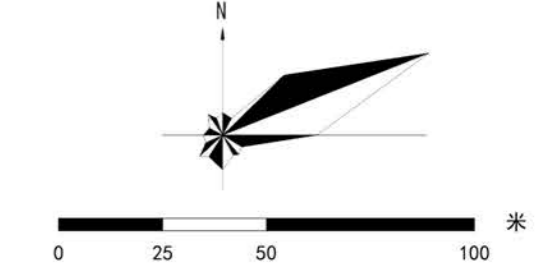
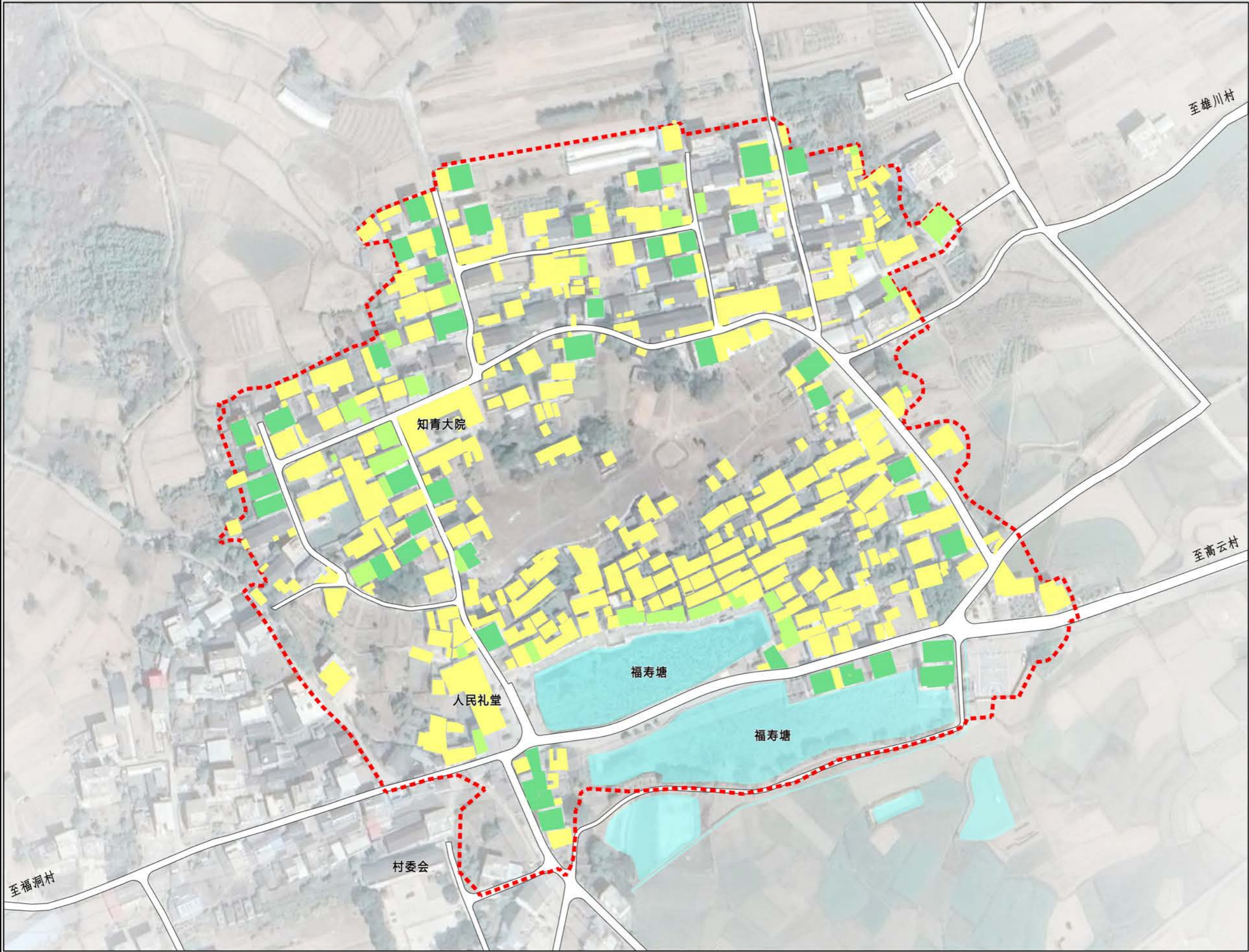
06 现状建筑质量分类图



- 图例**
- 建筑主体结构完好
 - 建筑主体结构一般
 - 建筑主体结构很差
 - 水域
 - 规划范围

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

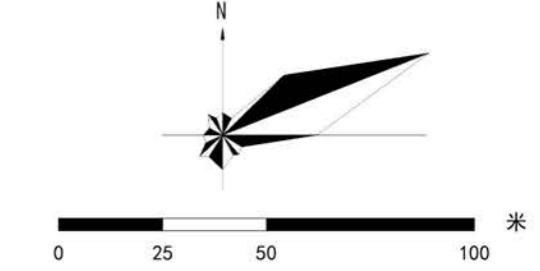
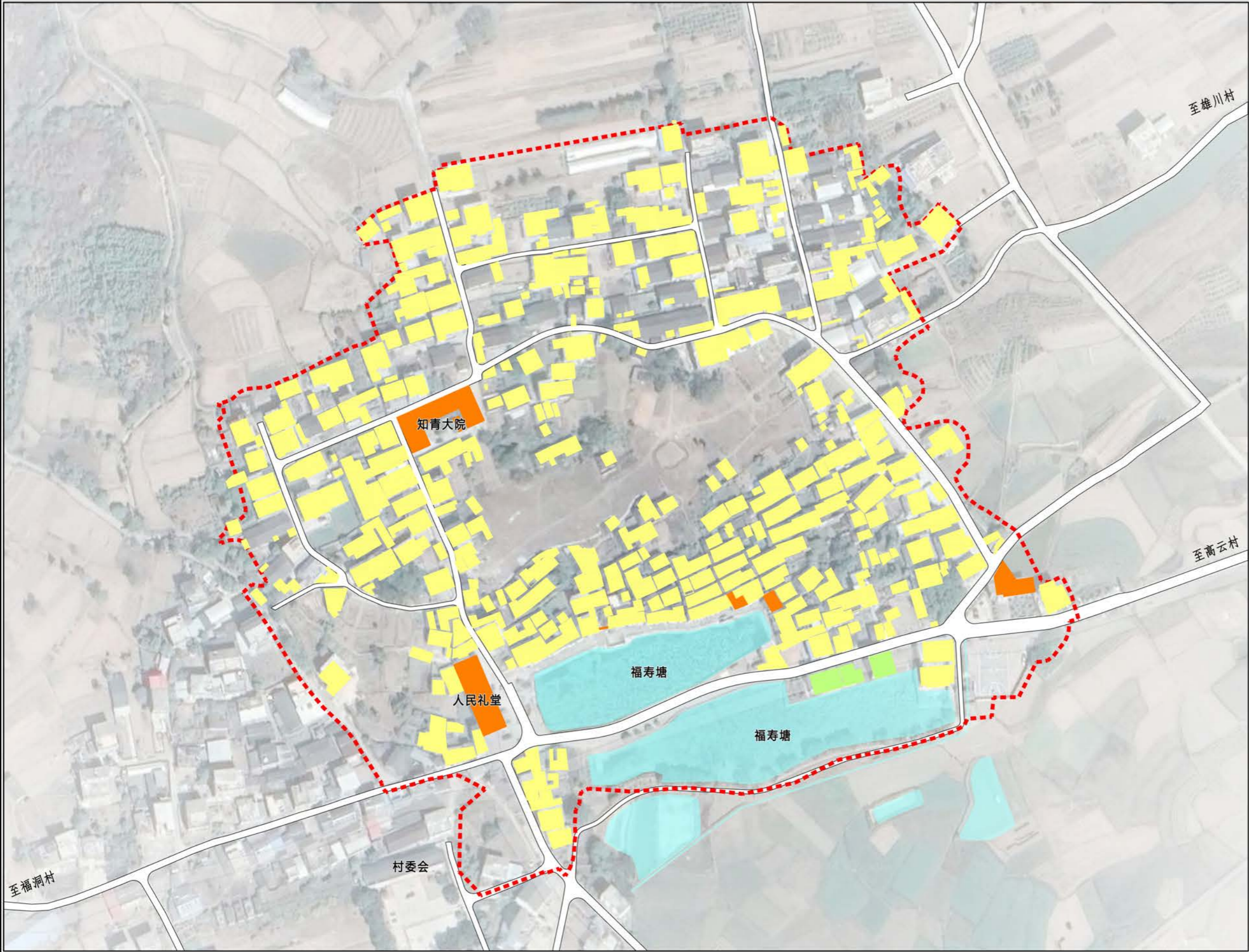
07 现状建筑高度分类图



- 图例
- 一层建筑
 - 二层建筑
 - 三-四层建筑
 - 水域
 - 规划范围

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

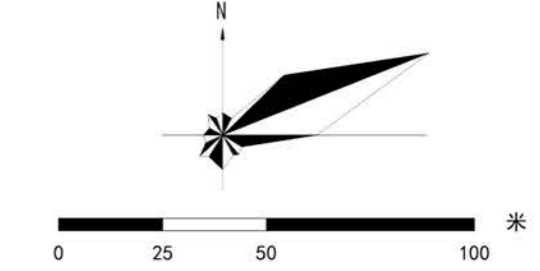
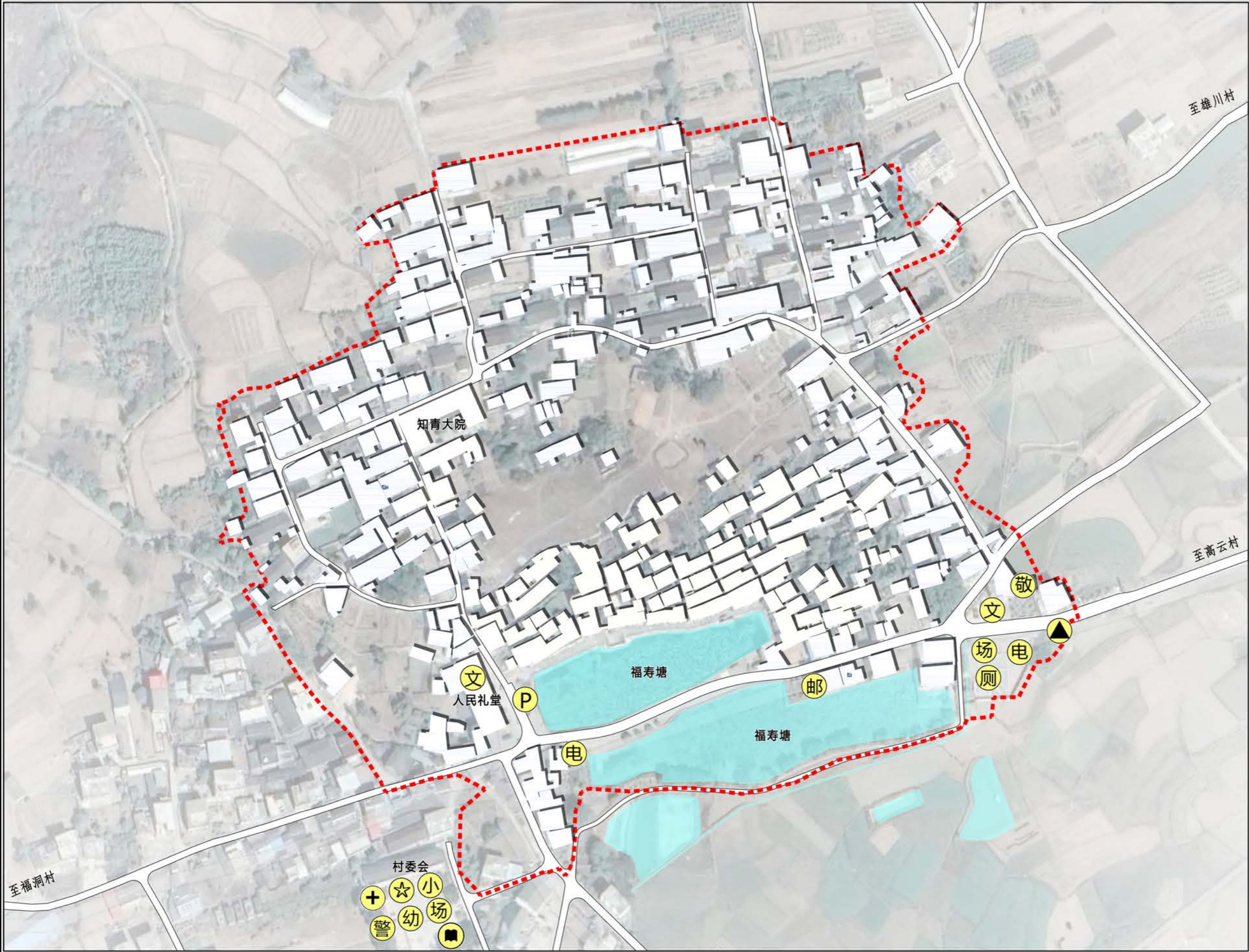
08 现状建筑功能分类图



- 图例
- 公共建筑
 - 商住建筑
 - 居住建筑
 - 水域
 - 规划范围

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

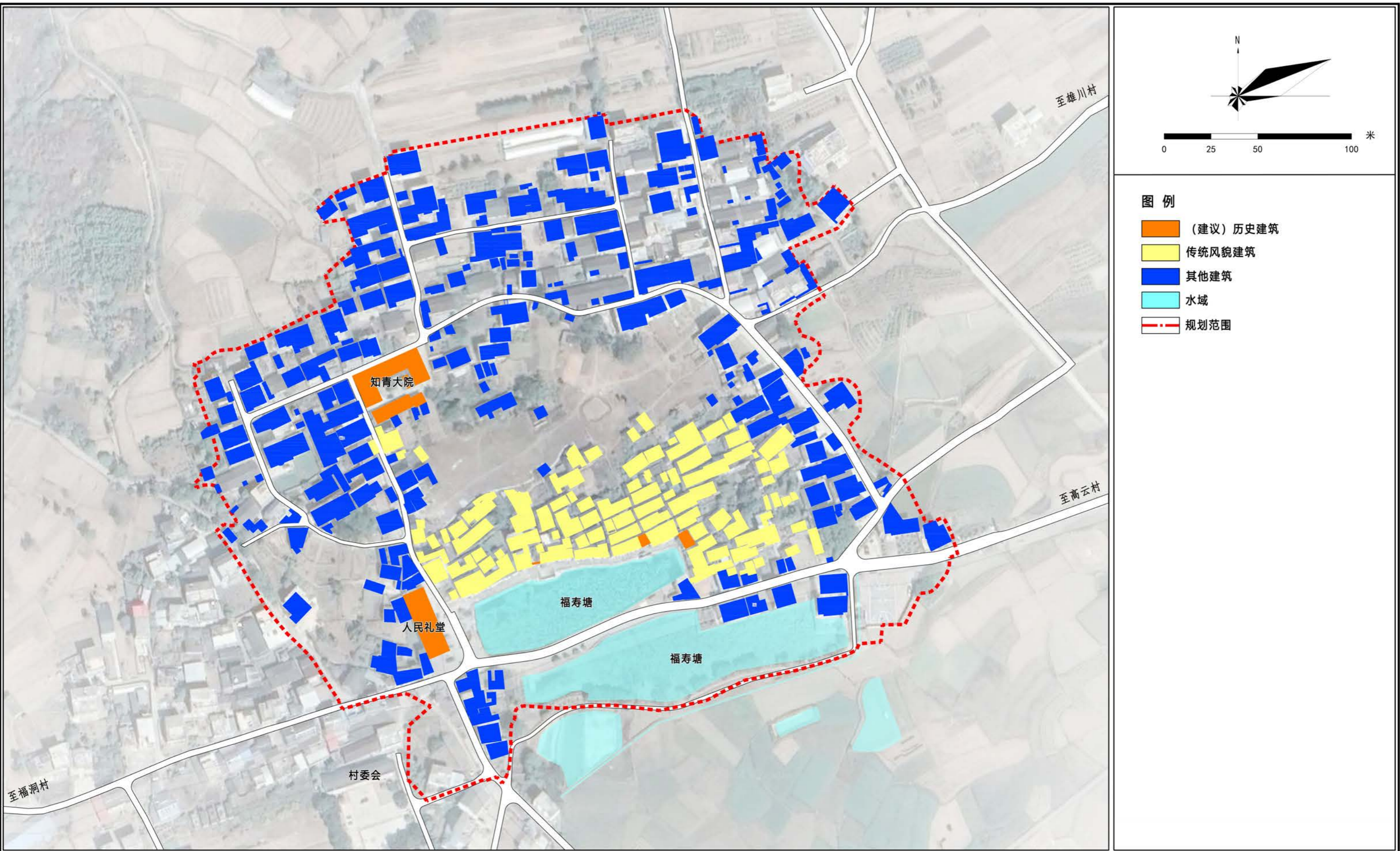
09 公服设施与基础设施现状图



图例

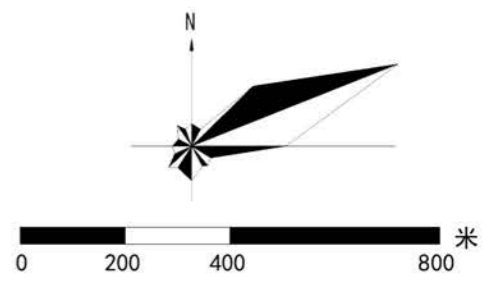
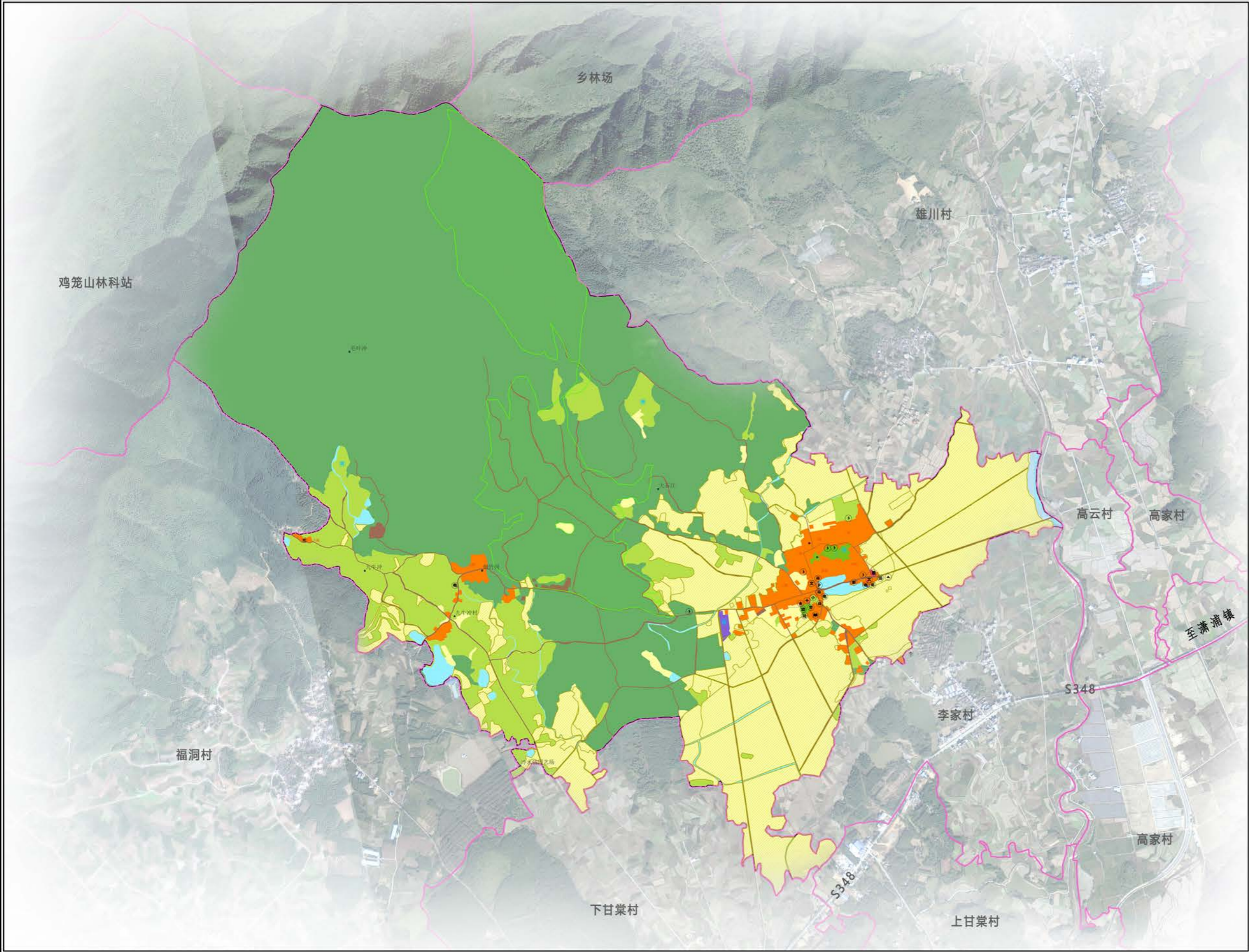
- ☆ 村委会
- 幼 幼儿园
- 小 小学
- P 停车场
- 警 警务室
- 电 变压器
- 敬 敬老院
- 场 室外活动场地
- +
- 文 文体活动室
- 邮 邮政代办点
- 厕 公共厕所
- 阅 阅览室
- △ 垃圾收集点
- 水域
- 规划范围

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)



江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

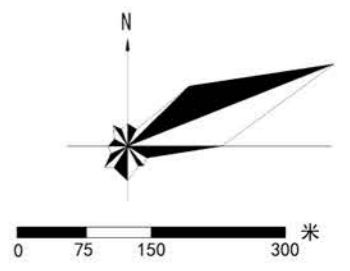
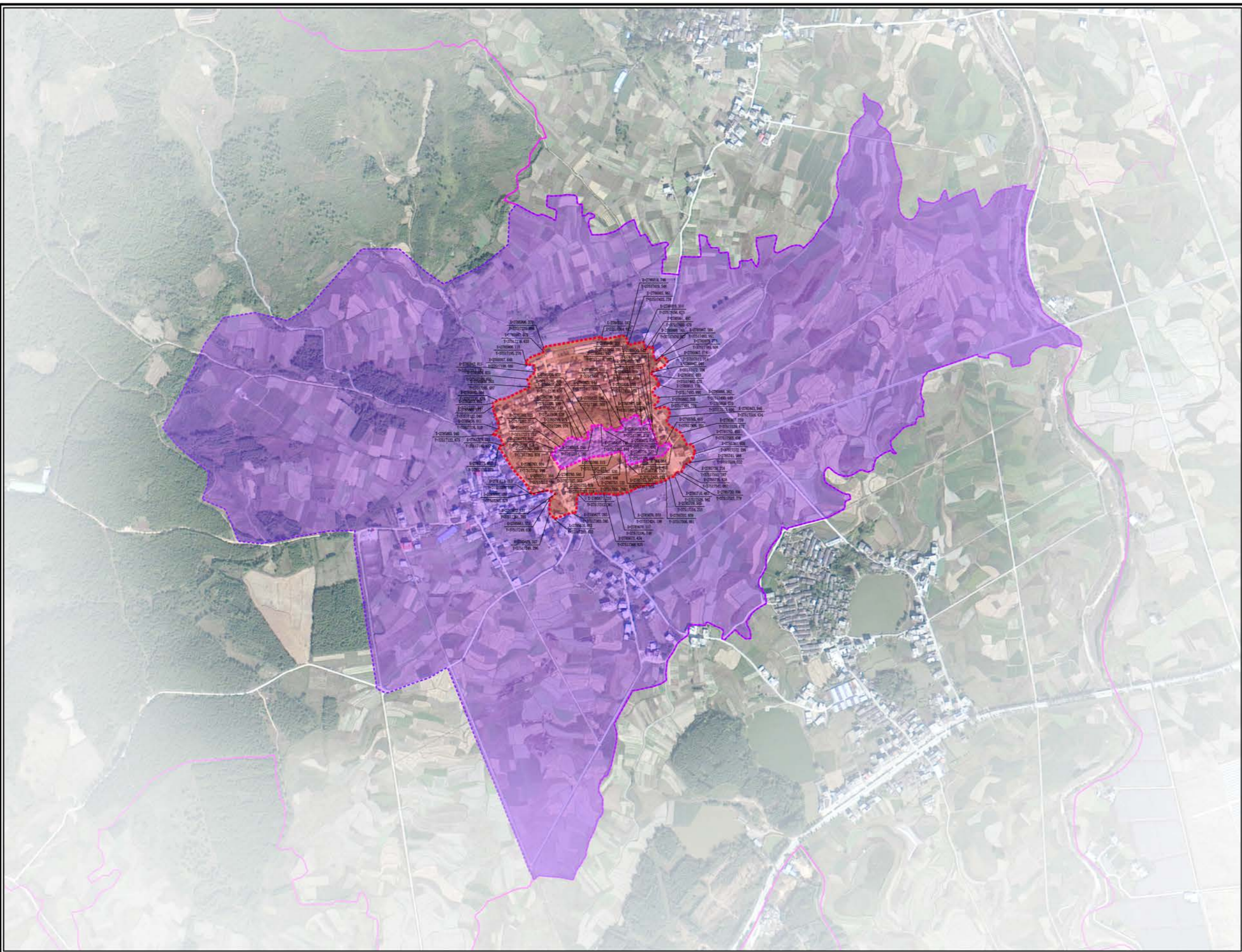
11 村域土地利用规划图



- 图例**
- 耕地
 - 园地
 - 林地
 - 湿地
 - 居住用地
 - 仓储用地
 - 公用设施用地
 - 绿地与开敞空间用地
 - 留白用地
 - 陆地水域
 - 其他土地
 - 城镇村道路用地
 - 交通场站用地
 - 农业设施建设用地
 - 公共管理与公共服务设施用地
 - 村庄界线

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

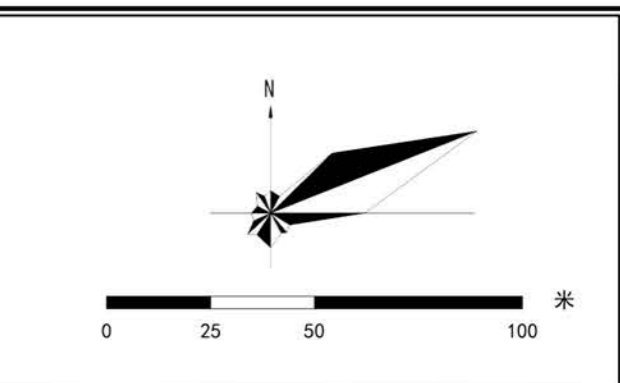
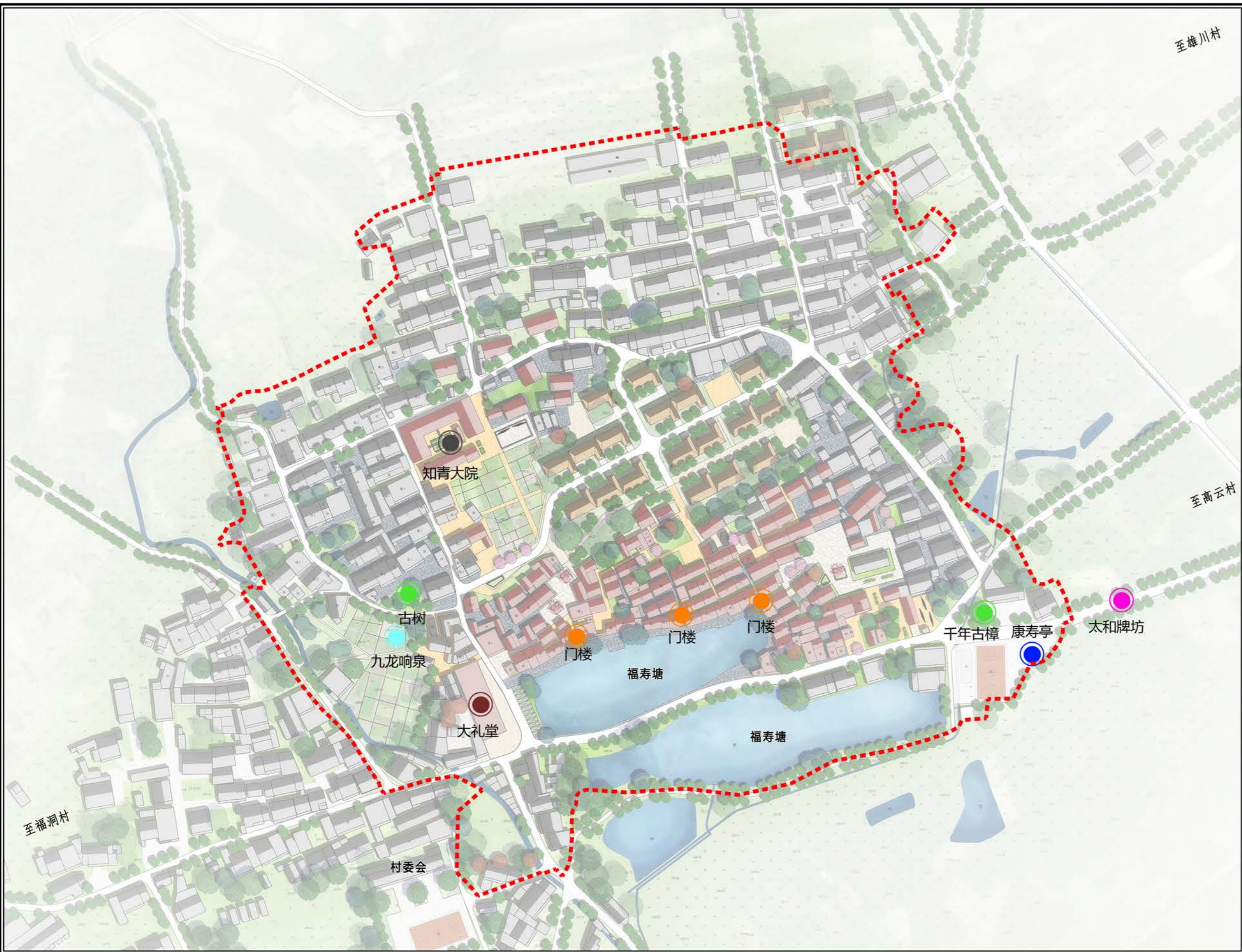
12 保护范围区划图



图例

- 核心保护范围
- 建设控制地带
- 环境协调区
- 控制点坐标
- 村界

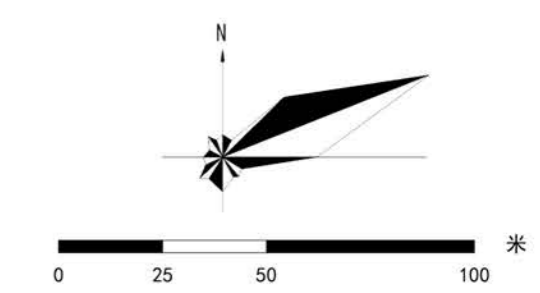
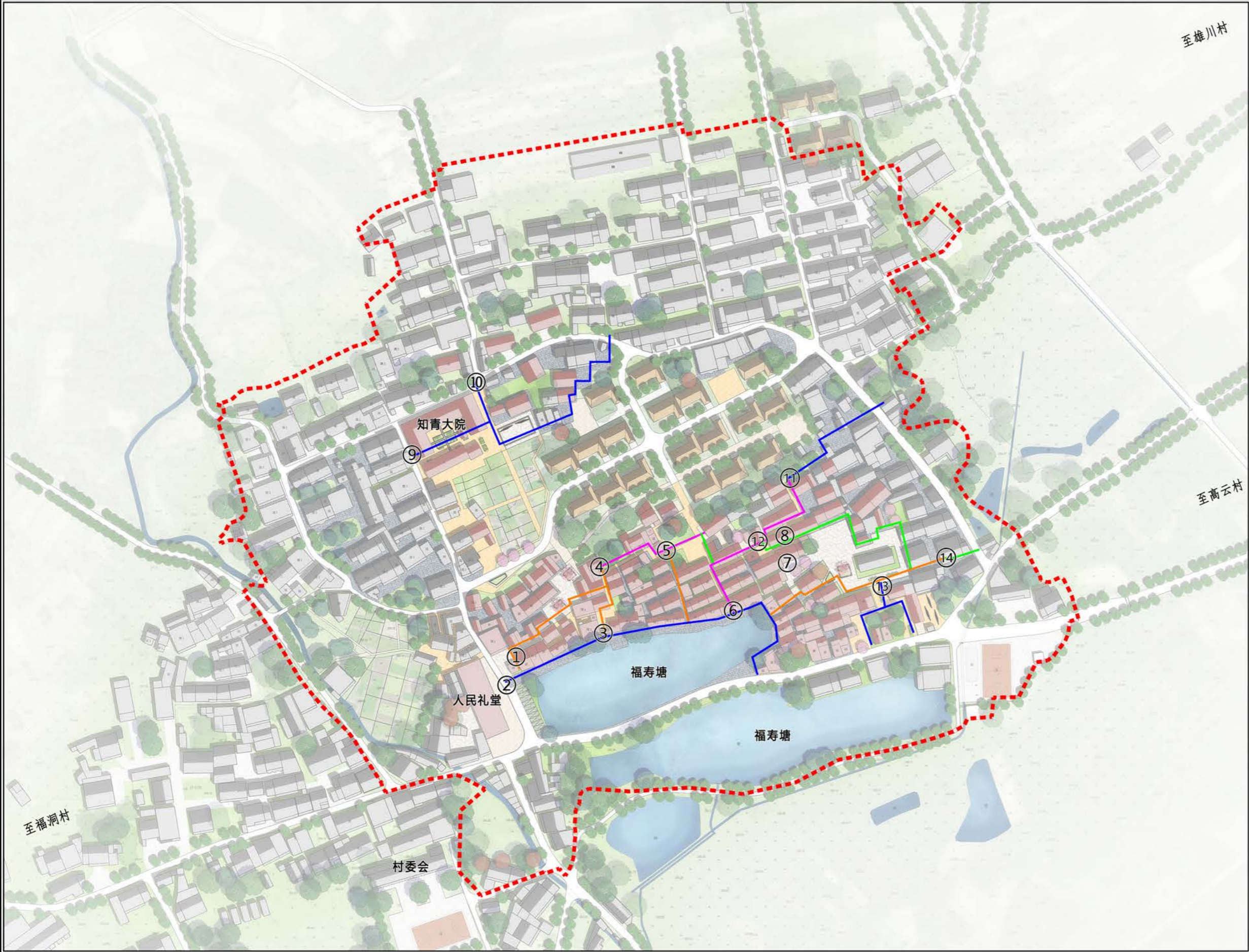
江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年) 13 文物古迹与历史环境要素保护规划图



- 图例**
- 响泉
 - 古木
 - 门楼
 - 知青大院
 - 礼堂
 - 知青大院
 - 礼堂
 - 规划范围

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

14 历史街巷保护规划图



图例

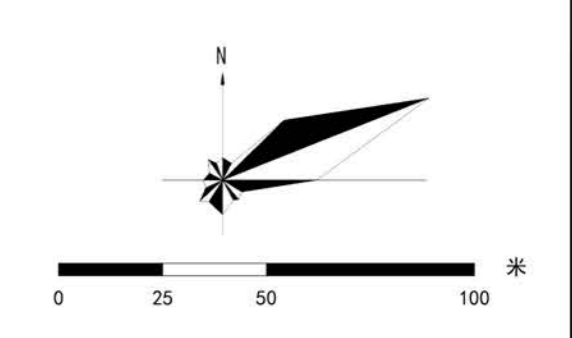
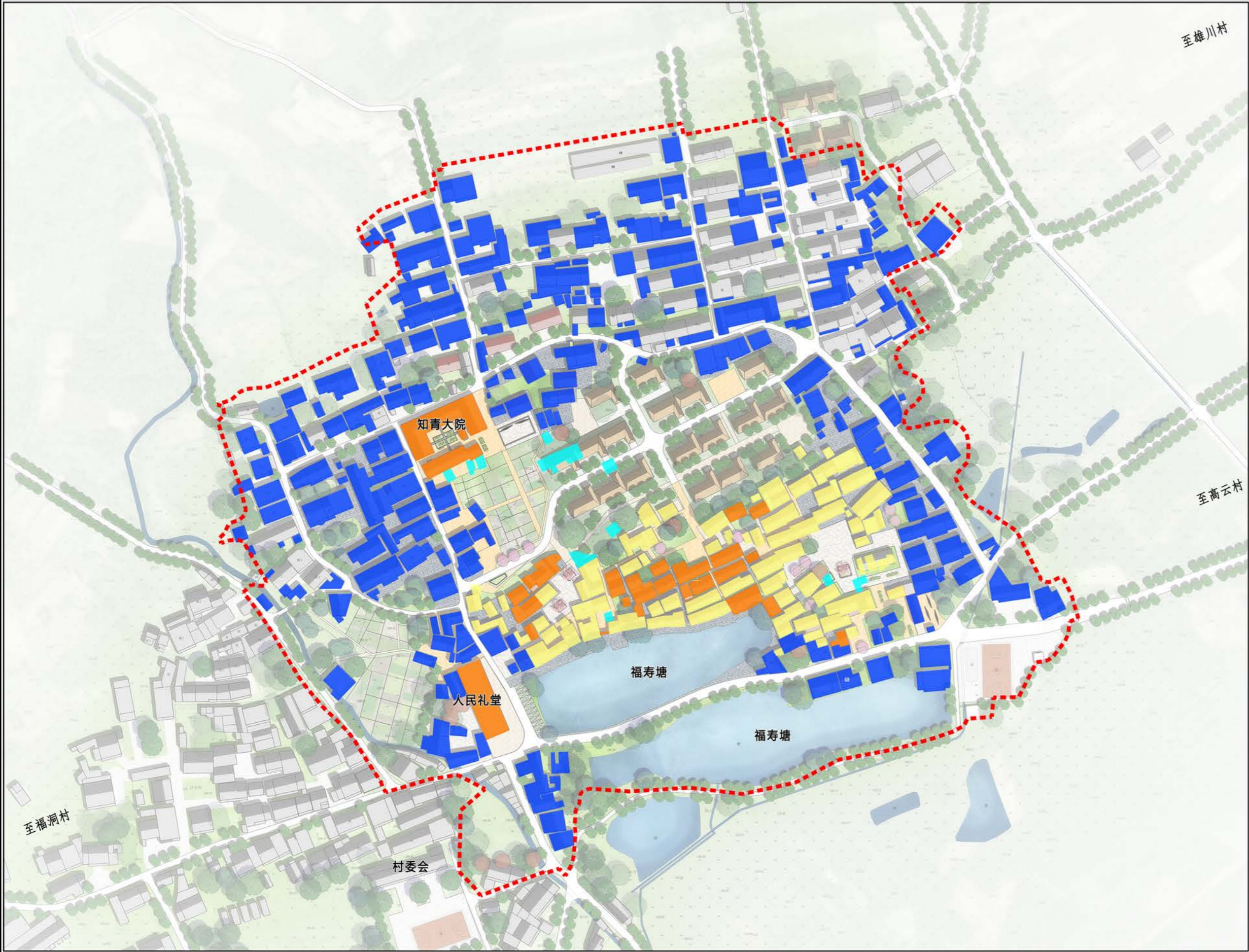
- 石板路 (保留)
- 石板路 (新增)
- 石板路 (修缮)
- 石板路 (恢复)
- 水泥路
- 规划范围

历史街巷保护规划一览表

序号	现状材质	规划材质	建设类型	规划长度	备注
1	青石板	青石板	保留	78.15	保留青石板路面
2	水泥	青石板	恢复	189	将水泥路面建设成青石板路面
3	青石板	青石板	保留	41.85	保留青石板路面
4	青石板	青石板	修缮	62.50	对遭到破坏的青石板路进行修缮
5	青石板	青石板	保留	40.00	将水泥路面恢复成青石板路面
6	青石板	青石板	修缮	108.06	对遭到破坏的青石板路进行修缮
7	水泥	青石板	恢复	71.50	将水泥路面建设成青石板路面
8	青石板	青石板	保留	106.51	保留青石板路面
9	水泥路	青石板	恢复	66.22	将水泥路面恢复成青石板路面
10	水泥路	青石板	恢复	49.68	将水泥路面恢复成青石板路面
11	沙土	青石板	新增	116.00	对沙土路进行修缮, 新增一条青石板路
12	沙土	青石板	新增	122.79	对沙土路进行修缮, 新增一条青石板路
13	水泥	青石板	恢复	69.76	对水泥路进行修缮整治, 恢复为青石板面
14	沙土	青石板	新增	19.02	对沙土路进行修缮整治, 建设为青石板面

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

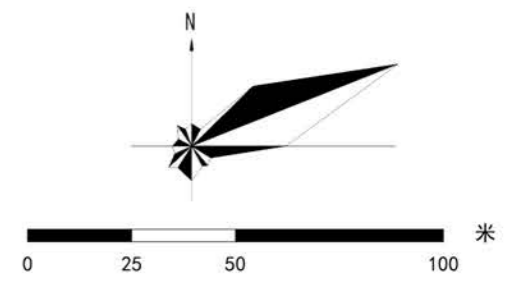
15 建筑分类保护与整治方式规划图



- 图例
- 修缮
 - 改善
 - 整治改造
 - 拆除建筑
 - 规划范围

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

16 规划总平面图

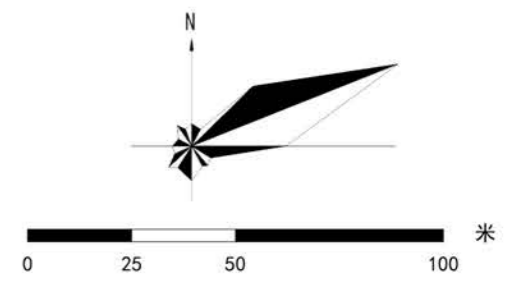
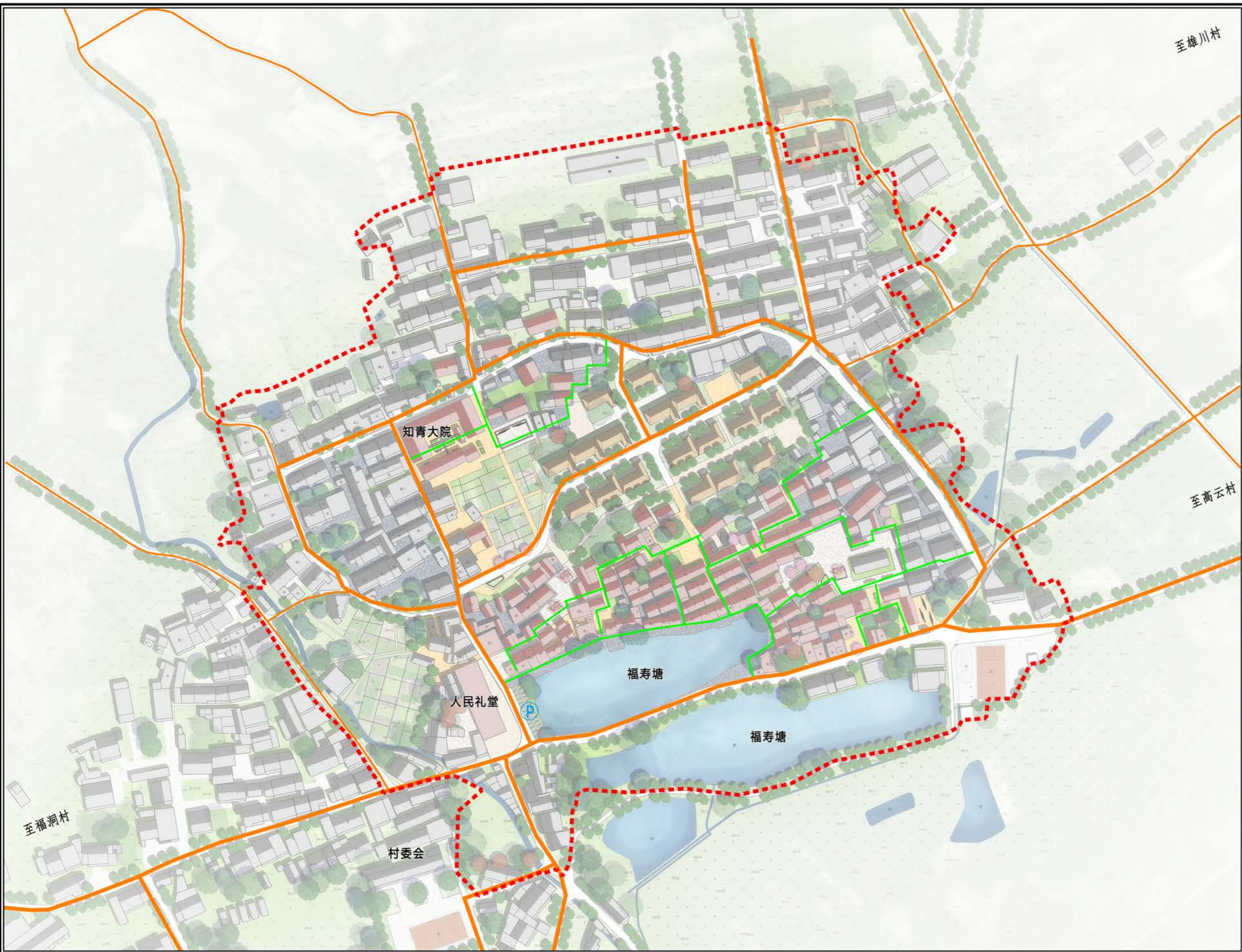


图例

- ① 康寿亭
- ② 运动场
- ③ 古樟树休闲广场
- ④ 宋氏非遗文化展示馆
- ⑤ 油茶文化广场
- ⑥ 文化广场
- ⑦ 停车场
- ⑧ 礼堂兼游客服务中心
- ⑨ 响泉广场
- ⑩ 知青大院
- ⑪ 知青文化广场
- ⑫ 村委会
- 规划界线

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划（2023—2035年）

17 道路交通规划图

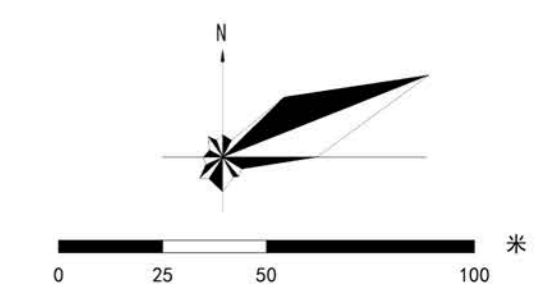


图例

- 车行道
- 步行道
- 停车场
- 水域
- 规划范围

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

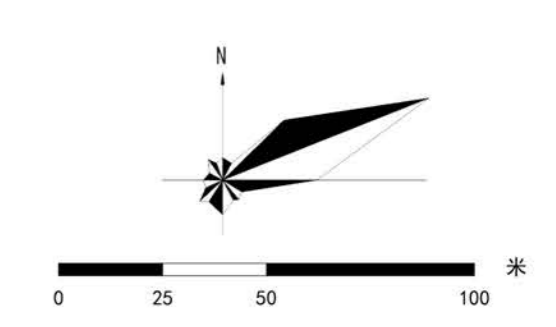
18 公共服务设施规划图



- 图例**
- ☆ 村委会 (现状)
 - 幼 幼儿园 (现状)
 - 小 小学 (现状)
 - P 停车场 (现状)
 - 警 警务室 (现状)
 - 敬 敬老院 (现状)
 - 场 室外活动场地 (现状/规划)
 - 十 卫生室 (现状)
 - 文 文体活动室 (现状)
 - 📖 阅览室 (现状)
 - 水域
 - 规划范围

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

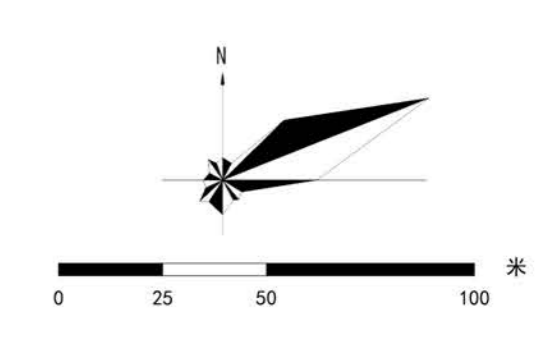
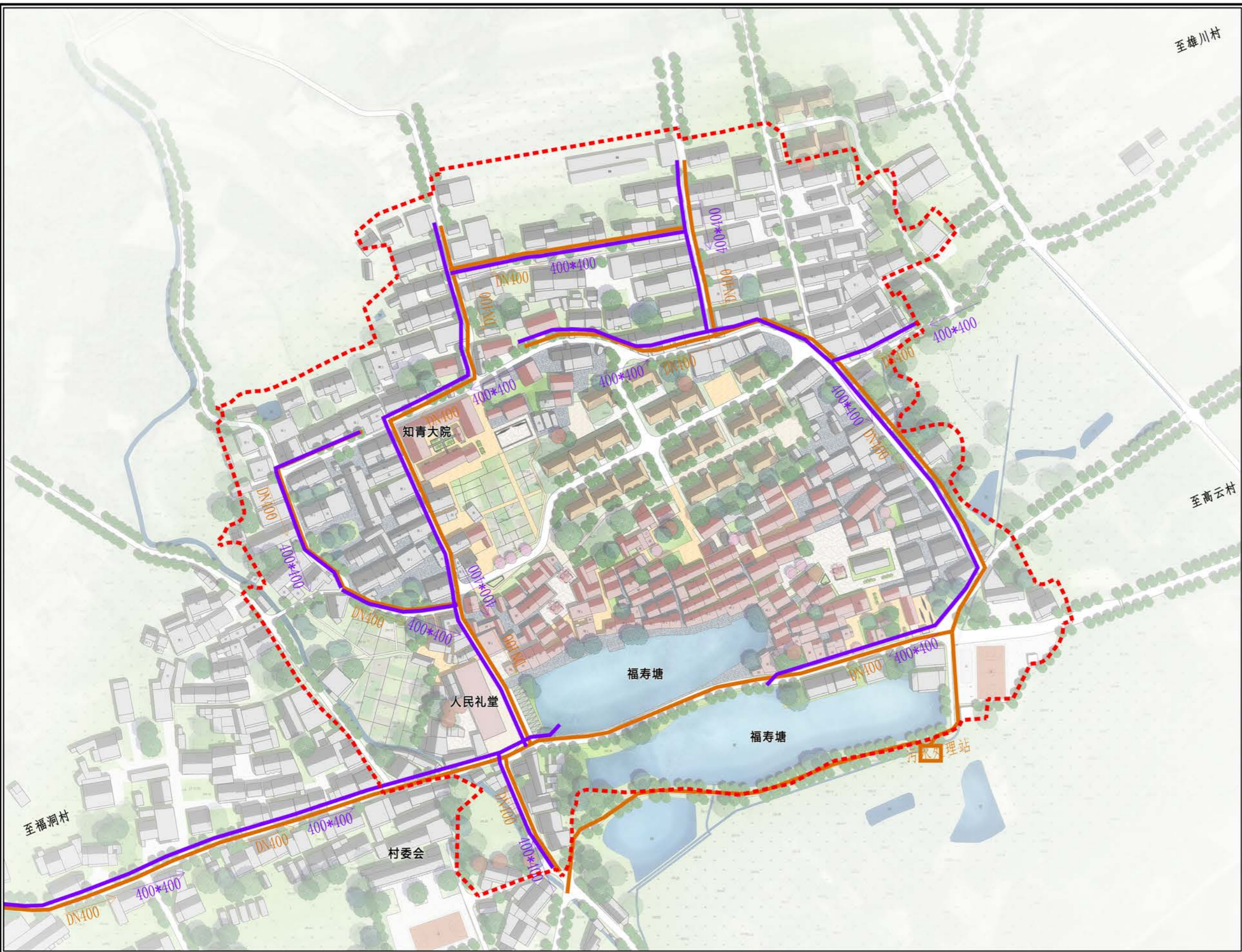
19 基础设施规划图 (给水)



- 图例**
- 给水管线
 - DN150 给水管径
 - 水域
 - 规划范围

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

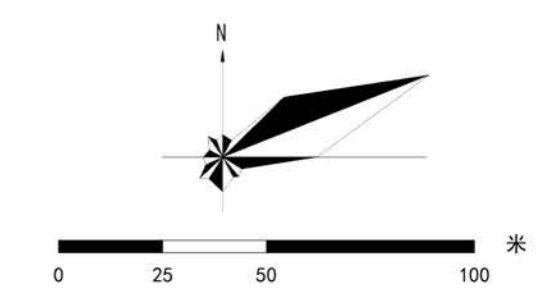
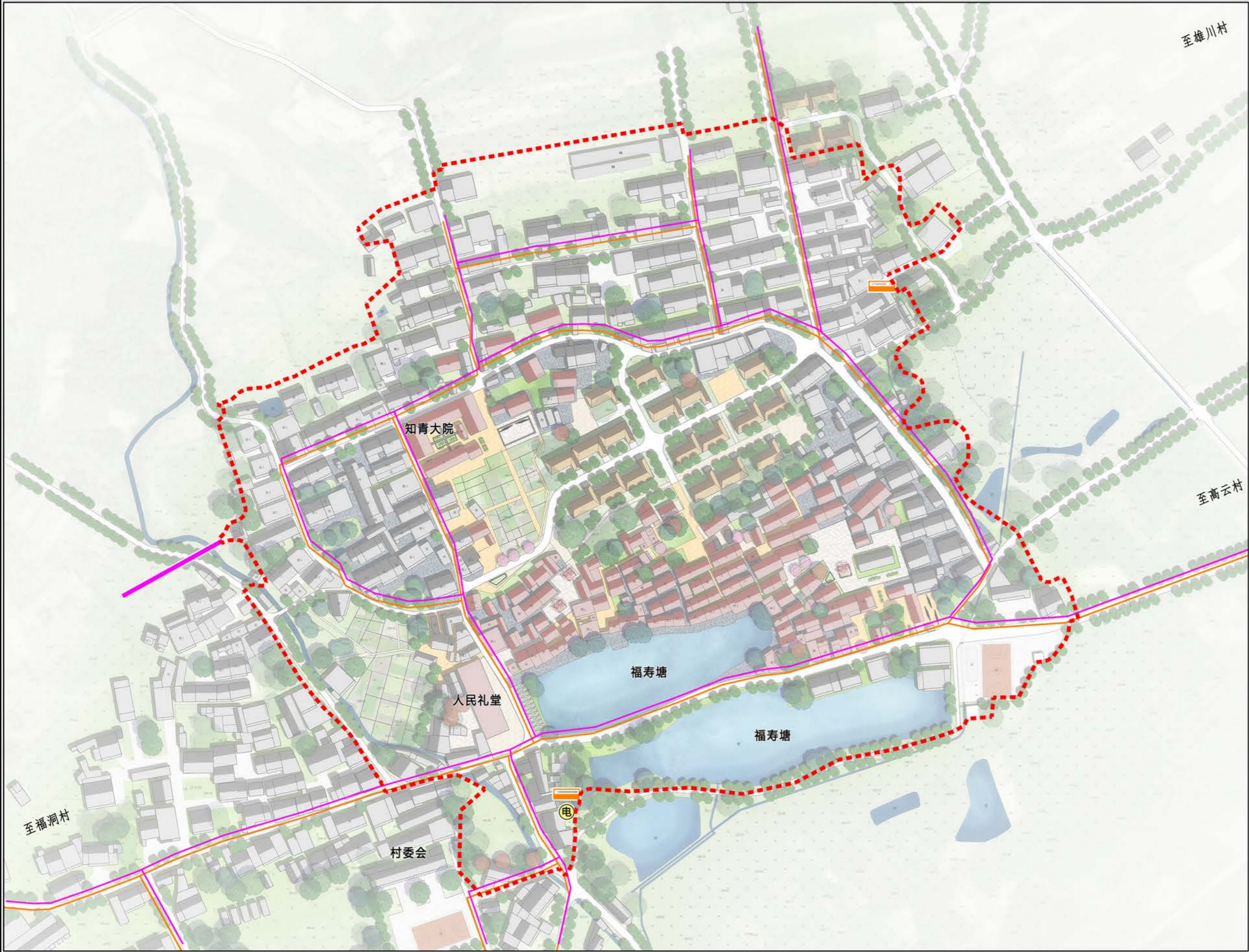
20 基础设施规划图 (排水)



- 图例**
- 污水管线
 - 污水管径
 - 污水处理站
 - 雨水管线
 - 雨水管径
 - 水域
 - 规划范围

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

21 基础设施规划图 (通信、电力)

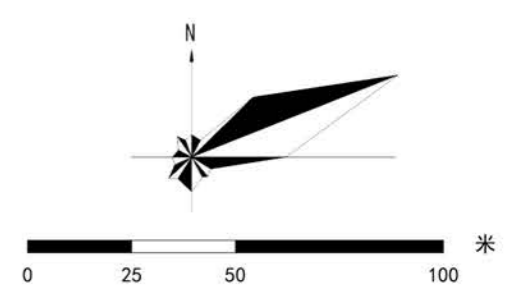
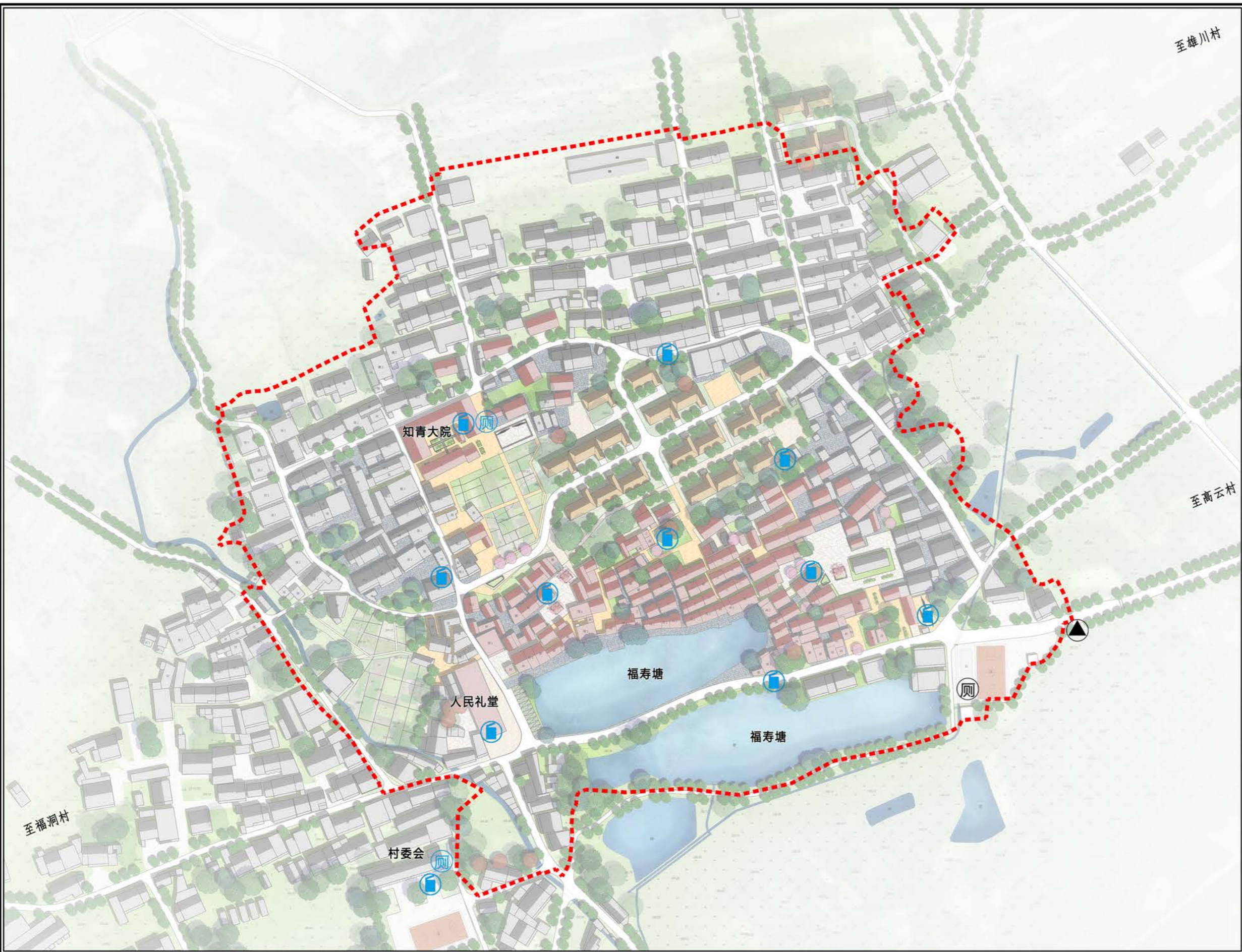


图例

- 电力线
- 10KV箱式变压器
- 配电箱
- 弱电通信光缆
- 水域
- 规划范围

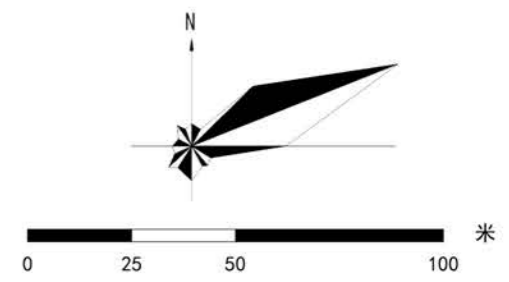
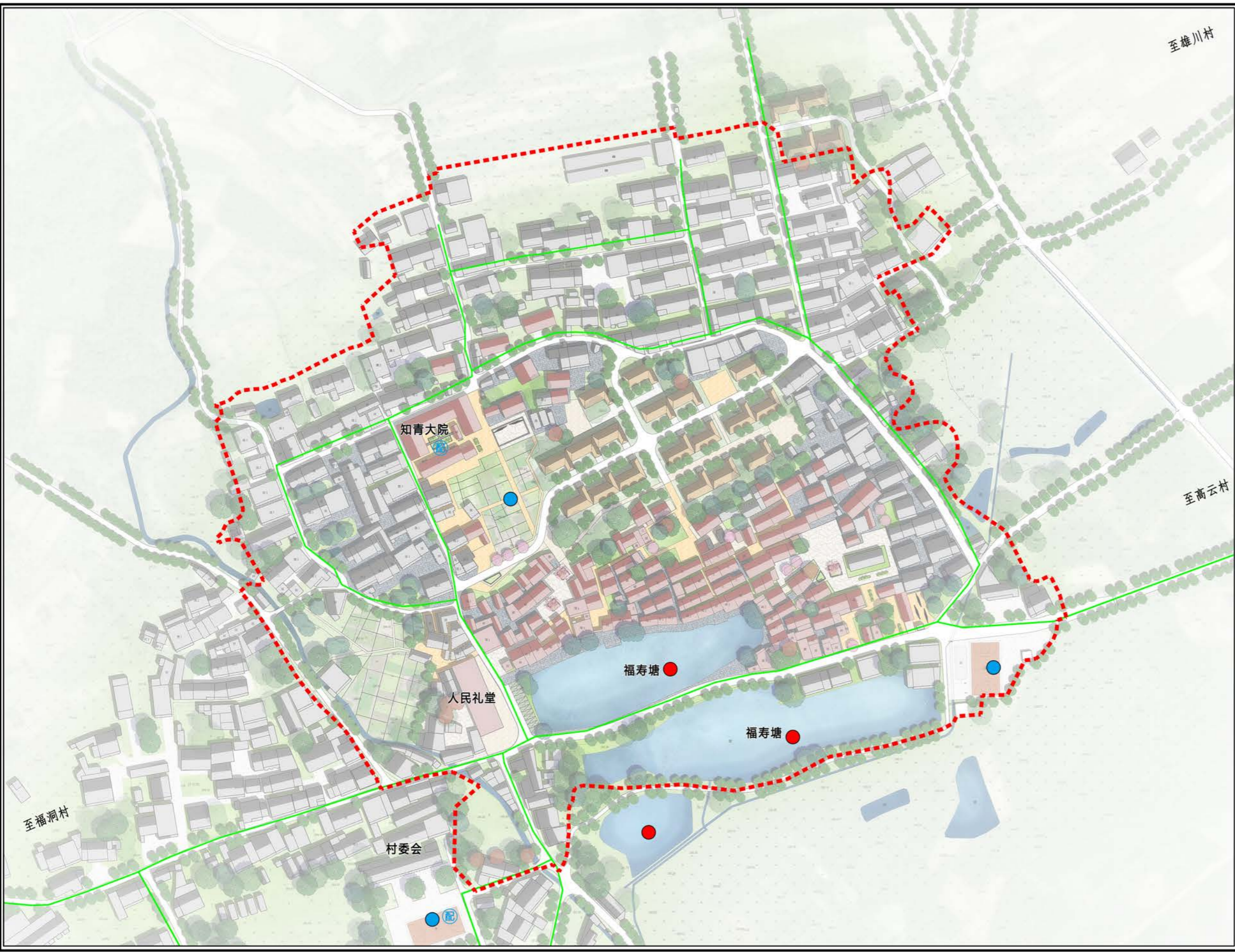
江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)

22 环卫设施规划图



- 图例**
- 公共厕所 (现状/规划)
 - 垃圾收集点 (现状)
 - 垃圾箱 (规划)
 - 水域
 - 规划范围

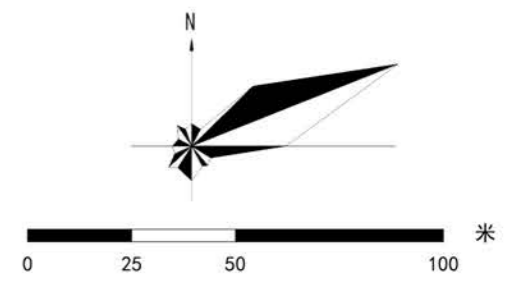
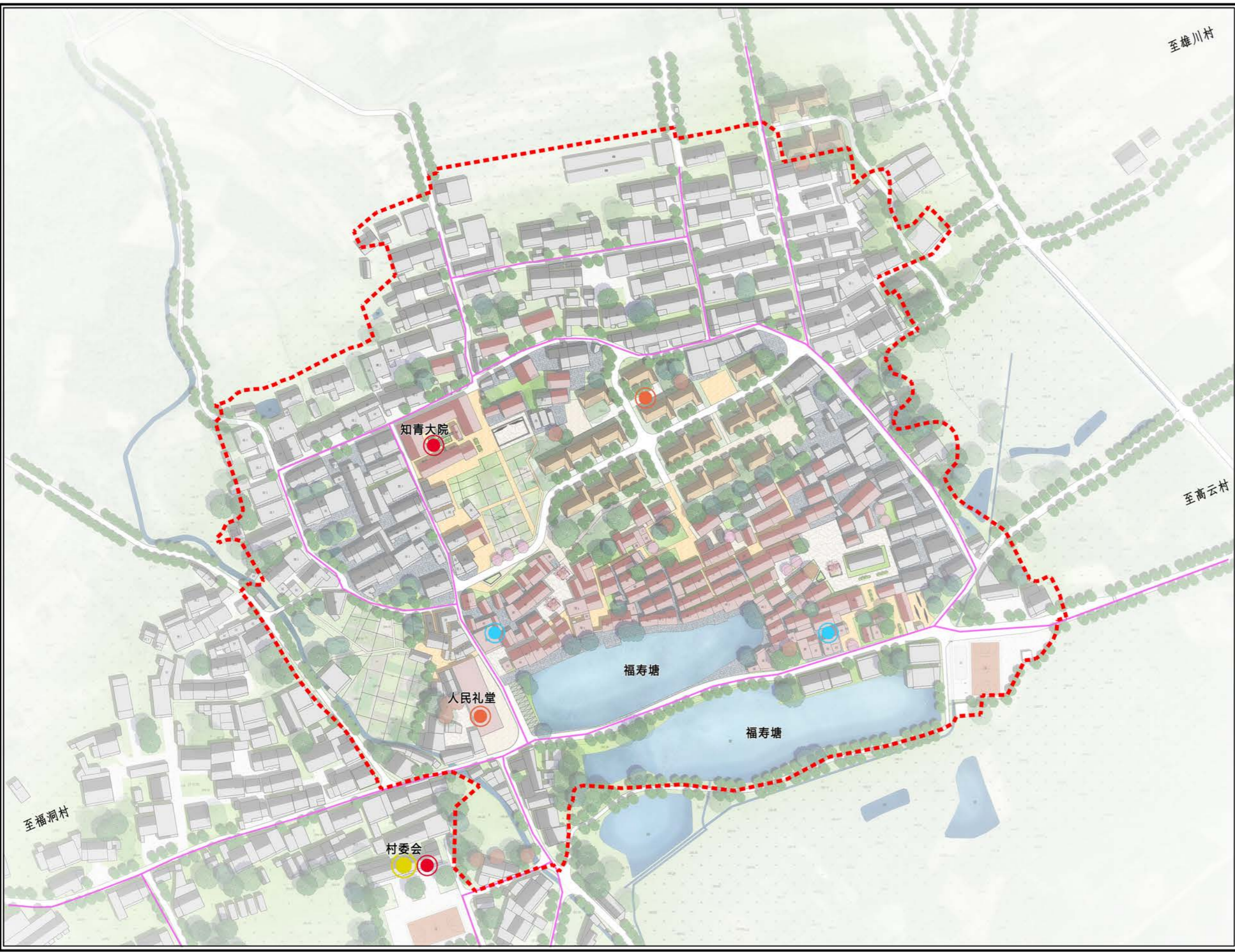
江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)




图例

-  疏散通道
-  消防器材配置点
-  紧急疏散场地
-  消防水池
-  水域
-  规划范围

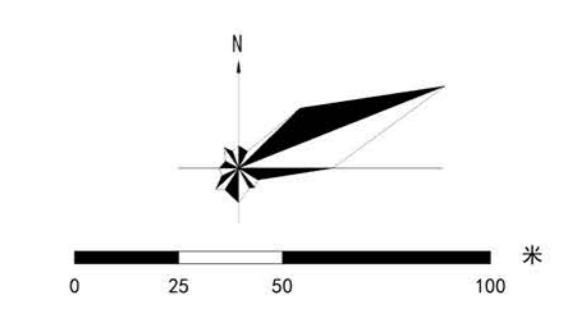
江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)



图例

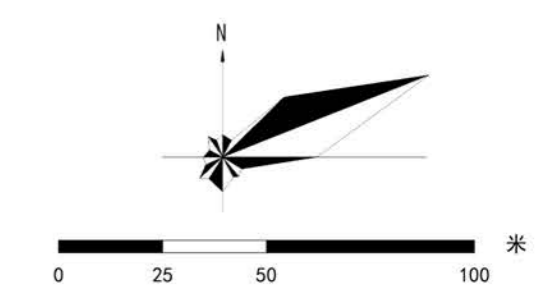
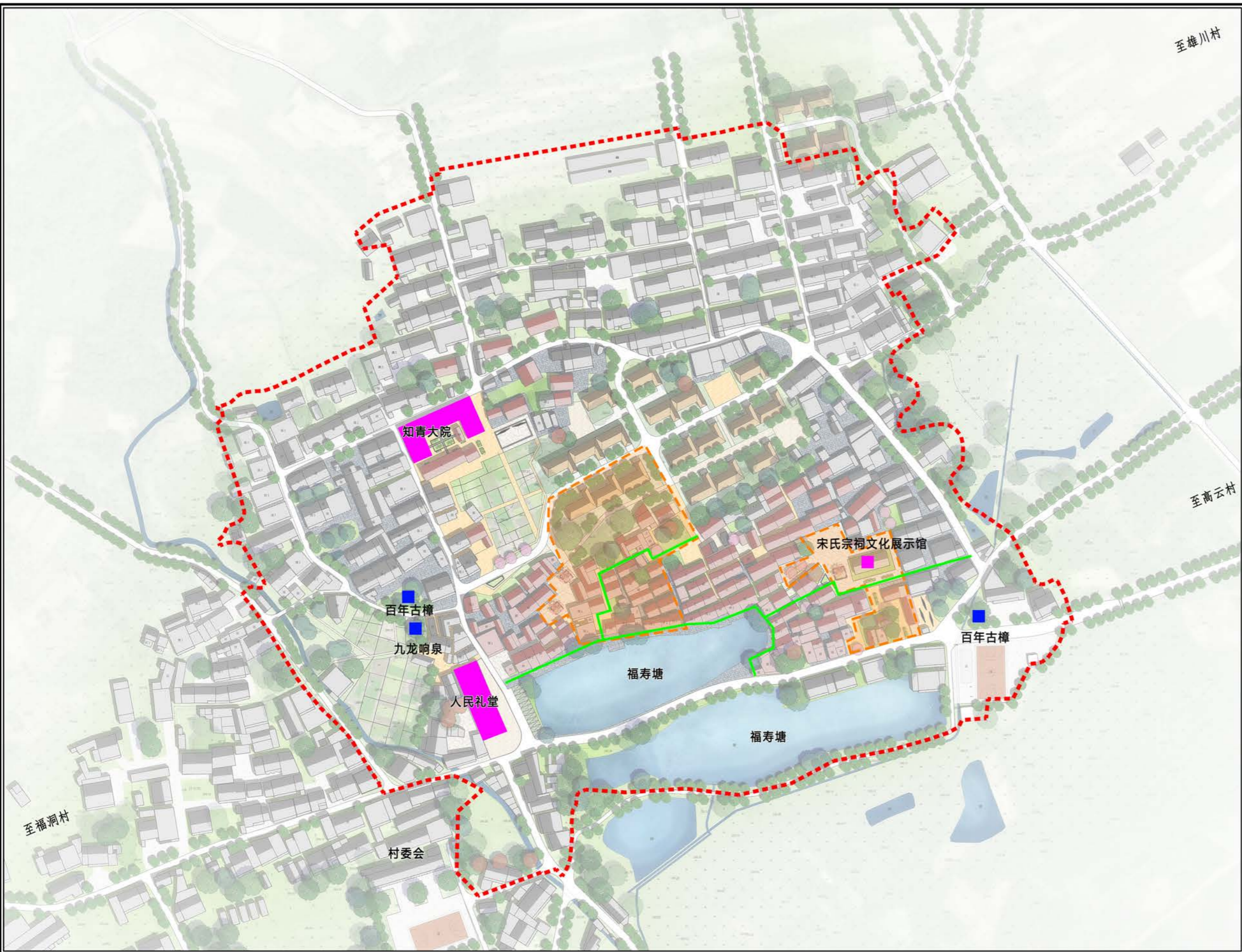
-  消防车通道
-  消防器材配置点
-  手抬机动消防泵
-  室外消防栓
-  小型志愿消防队
-  规划范围

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年) 25 文化遗产展示利用与旅游发展规划图



- 图例**
- 节点
 - 游客服务中心
 - 旅游商店
 - 停车场
 - 医疗设施
 - 公厕
 - 车行游览路线
 - 人行游览路线
 - 水域
 - 规划范围

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划 (2023—2035年)



- 图例**
- 重点改造片区
 - 重点整治道路
 - 近期改造建筑
 - 近期改造历史环境要素
 - 水域
 - 规划范围

江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护 发展规划（2023-2035 年）

说明书

征求意见稿

江永县住房和城乡建设局

2024 年 9 月

目 录

第一章 总则.....	1
一、规划背景.....	1
二、规划性质.....	1
三、规划依据.....	2
四、规划目的.....	3
五、规划范围.....	3
六、规划期限.....	3
七、规划原则.....	3
八、规划主要任务.....	4
九、技术路线.....	5
第二章 村落概况	6
一、区位概况.....	6
二、自然条件.....	6
三、人口构成.....	6
四、社会经济条件.....	6
五、现状建设概况.....	7
第三章 传统村落特征分析	9
一、历史沿革.....	9
二、村落选址与自然景观环境特征及现状评估.....	10
三、村落传统格局和整体风貌特征.....	11
四、传统建筑特征及现状评估.....	14
五、历史环境要素特征与评估.....	19
六、非物质文化遗产特征及评估.....	22
第四章 传统村落价值评估与问题分析	27
一、价值评估.....	27
二、问题分析.....	28
第五章 上位及相关规划分析	30

一、上位规划分析.....	30
二、与相关规划衔接.....	31
第六章 村域村落保护规划	32
一、总体保护框架.....	32
二、总体保护要求.....	32
三、保护要素.....	33
四、村域历史文化遗存保护	33
第七章 传统村落保护规划	35
一、保护目标.....	35
二、保护主题.....	35
三、保护区划.....	35
四、保护措施.....	37
第八章 传统村落发展规划	49
一、发展条件分析.....	49
二、发展定位.....	51
三、人口规模预测.....	51
四、土地利用规划.....	51
五、产业、旅游与展示利用规划.....	55
六、公共服务设施规划.....	58
七、道路交通设施规划.....	58
八、市政设施规划.....	59
九、环卫设施规划.....	60
十、防灾减灾规划.....	60
十一、新房建设规划.....	62
第九章 分期规划	63
一、近期实施规划（2023—2025 年）	63
二、中远期实施规划（2026—2035 年）	65
第十章 管理规划	67

一、创新传统村落保护利用合作机制.....	67
二、政府搭建平台，健全监管体系.....	68
三、资金筹集措施.....	68

征求意见稿

第一章 总则

一、规划背景

传统村落是农耕文明的精髓、传统文化的根基，是承载和体现中华民族传统文明的重要载体，传统村落保护对于展现中华民族多样的历史文化成就具有重要作用。但遗憾的是在中国的城镇化进程中，传统生产、生活方式、民俗特色甚至是传统村落本身都不可避免地淹没。早在 2013 年，就提出要保护好“古村落”，然而根据国家统计局相关数据，我国各级传统村落数量约三万个，不到全国自然村数量的 2%，传统村落的保护发展工作仍然有待进一步优化完善。在乡村振兴战略背景下，传统村落如何抓住农业农村现代化和新型城镇化带来的发展机遇，克服保护发展过程中存在的问题，实现传统村落与现代化发展的完美融合，值得我们深思。

为切实加强传统村落保护，促进城乡协调发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》、《村庄和集镇规划建设管理条例》、《历史文化名城名镇名村保护条例》等有关规定，中华人民共和国住房和城乡建设部于 2013 年 9 月制定了《传统村落保护发展规划编制基本要求(试行)》，加强对传统村落的保护。2018 年，中共中央国务院印发《国家乡村振兴战略规划(2018-2022 年)》中也明确提到，对传统村落的保护发展应在保护传统风貌基础上，结合乡村资源发展特色产业，形成村落保护与发展的良性互动,有效助推传统村落的保护与发展。乡村振兴发展战略为传统村落的发展提供了全新的城乡格局和“三治融合”的发展理念，为新时代传统村落的保护和发展注入了新的内涵。

二、规划性质

本规划为 2023 年 3 月 19 日住房和城乡建设部公布了第六批中国传统村落名录、《住房和城乡建设部、文化部、财政部关于做好 2013 年中国传统村落保护发展工作的通知》、《传统村落保护发展规划编制基本要求(试行)》中确定的以保护和发展为目的的村落专项规划，作为洞美村传统村落保护、发展和管理的依据。

三、规划依据

1、国家及地方法律法规

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）
- (2) 《中华人民共和国文物保护法》（2017年修正）
- (3) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017年修正）
- (4) 《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011年）
- (5) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017修正）
- (6) 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017修正）
- (7) 《湖南省文物保护条例》（2005）
- (8) 《永州市历史文化名城名镇名村保护条例》（2018）

2、部门及地方规章

- (1) 《湖南省文物保护单位管理办法》（2008年公布实施）
- (2) 《传统村落保护发展规划编制基本要求（试行）》（2013年）
- (3) 《城市古树名木保护管理办法》（建设部令第192号[2000]）
- (4) 《关于在国土空间规划编制和实施中加强历史文化遗产保护管理的指导意见》（自然资发[2021]41号）
- (5) 《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（建设部令第20号[2014]）
- (6) 《江永县历史建筑保护管理办法》
- (7) 《江永县历史文化名村及传统村落保护和建设管理办法》

3、技术规范

- (1) 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2012年）
- (2) 《村庄整治技术标准》（2020年实施）

4、上位及相关规划

- (1) 《江永县国土空间总体规划（2021—2035年）》
- (2) 《江永县旅游发展总体规划（2016—2026年）》
- (3) 《江永县夏层铺镇国土空间规划（2021—2035年）》
- (4) 《永州市江永县夏层铺镇洞美村村庄规划（2021—2035年）》

四、规划目的

2023 年，永州市江永县夏层铺镇洞美村被列入我国第六批中国传统村落名单。为加强洞美村传统村落历史文化遗产的整体保护，继承和发扬优秀的历史文化传统，指导传统村落保护、建设和管理工作，改善村民生活环境，合理发展旅游经济，促进乡村振兴，特编制《江永县夏层铺镇洞美村传统村落保护发展规划（2023—2035 年）》。

五、规划范围

村域范围：为洞美村行政村全域范围，规划面积 672.96 公顷。

核心设计区范围：本次规划以洞美古村落为核心设计区范围，北边大致以现有建筑为界，南至福寿塘（南）南侧道路，西至人民礼堂西侧道路，东边大致以现有建筑为界，总面积 11.62 公顷。

六、规划期限

本次规划期限为 2023 年至 2035 年，近年至 2025 年，中期 2026-2030 年，远期 2031-2035 年。

七、规划原则

洞美传统村落是以瑶族为主的聚居地，自然景观和人文景观资源丰富，村落民居建筑保存较为完好，具有较为完整的地方传统民居风貌特征。本次规划中应体现以下原则：

整体性原则。从整体上保护传统村落。传统村落的整体既包括村落周围与之有密切关系的自然环境、道路街巷水系、传统建构筑物、历史环境要素等有形的传统资源，也包括各项非物质文化遗产、传统生产生活方式等，还包括生活在村落中的村民。

原真性原则。真实地保存传统村落中的各项特色资源，保持村落乡土特色，不迁并传统村落，不大拆大建、拆旧建新、拆真建假、粉饰做伪；保护非物质文化遗产、传统民俗等传统文化的原生态。

可持续发展原则。规划的编制与实施应在切实保护传统资源的基础上，落实以保护促进发展，以发展强化保护的思路；研究并顺应传统村落形成与发展的规

律，循序渐进、顺势而为，注重分时分地的实施策略的研究与制定；科学地、有预见性地协调村落新、旧内容的关系，避免新旧矛盾，旧村衰落或者新村风貌不协调等现象，遵循可持续发展理念，避免急功近利。

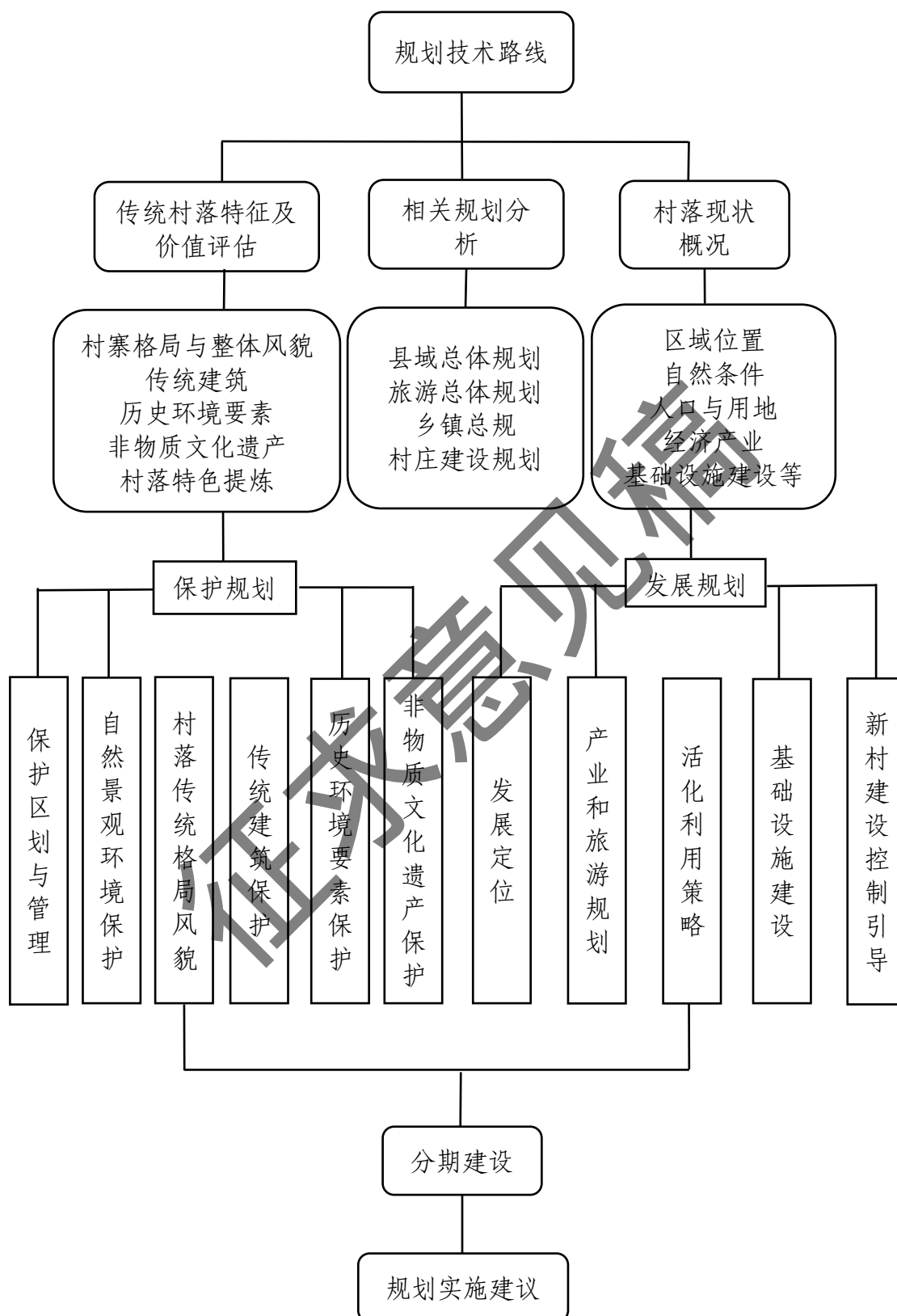
分类保护原则。依据村落建筑不同的历史、科学和艺术价值、建筑现存状态、村落空间不同的类型和环境特征，采用分类保护的方法，制订相应的保护规定和整治措施，保持历史风貌的多样性并使规划具有可操作性。

八、规划主要任务

- 1、调查与梳理村落传统资源，并进行价值评估；
- 2、确定保护对象；
- 3、划定保护范围并制订保护管理规定；
- 4、提出传统资源保护以及村落人居环境改善的措施。
- 5、明确村落产业发展方向。
- 6、建立传统村落档案。

征求意见稿

九、技术路线



第二章 村落概况

一、区位概况

洞美村位于夏层铺镇西北部，东临镇政府，南联李家村，西接福洞村，北依雄川村，距县城 22 公里。洞美村所在夏层铺镇，镇域范围内传统村落众多，目前有千年古村上甘棠村、高家村、东塘村三个村列入中国传统村落名录。另外有水源头村、马蹄村、福洞村、夏层铺村等传统古建筑群集中连片。

二、自然条件

地形地貌。洞美村位于南岭山脉的山地丘陵区，都庞岭和萌渚岭环绕四周，中部地势平坦，山间盆地相连，属喀斯特地貌，大体为“七山半水二分半田”。

气候。洞美村地处低纬度亚热带湿润季风气候，具有气候温和，雨量充沛，严寒期短，夏无酷暑，无霜期长，湿度大，晨雾多，风速小的气候特点。区内年平均气温为 18℃—18.5℃，最冷月(1 月)平均气温为 7.6℃，最热月(7 月)平均气温为 27.5℃，极端高温 39℃，年有效积温 5539.6℃，年无霜期 302 天。全年有雾日 145 天，年辐射量较低。

水文。洞美村年降水量 1586.7mm，年蒸发量 1522.8mm，降水量大于蒸发量，年平均相对湿度 81%，主要水系为汉江源，洞美村以山泉水为主要水源，为村落发展提供了充足的水源。

三、人口构成

洞美村下辖 8 个村民小组，共 374 户，户籍人口 1365 人。

四、社会经济条件

近年来，洞美村村支两委以构建“和谐新农村”为奋斗目标，大力调整产业结构，形成了以烤烟、香芋、红薯，夏橙等主打产业，为村民铺上了一条致富路。村庄人均收入约为 5000 元左右。洞美村 2010 年被县委、县政府评为“生态文明示范村”、“目标管理先进村”、“烤烟先进单位”；2011 年被县委、县政府评为“优秀基层党组织”、“新农村建设示范村”，连续四年被镇党委评为“先进基层党组织”。2021 年 4 月，洞美村被确定为湖南省乡村振兴重点帮扶村。

五、现状建设概况

（一）村落建设用地概况

依据第三次全国土地调查数据 2021 年洞美村国土总面积为 672.96 公顷，土地现状以林地为主，林地面积为 407.17 公顷，占土地总面积的 60.50%；耕地面积为 162.08 公顷，占土地总面积的 24.08%；园地 58.76 公顷，占国土总面积的 8.73%；其他农用地 12.83 公顷，占国土总面积的 1.90%；湿地 0.83 公顷，占国土总面积的 0.12%；村庄建设用地面积 17.89 公顷，占土地总面积的 2.66%；陆地水域面积 7.87 公顷，占土地总面积的 1.17%；其他土地面积 6.36 公顷，占土地总面积的 0.95%。

（二）道路交通

村道路网呈枝状分布，宽 3.0-6.0 米，有乡道穿过，乡道宽 6 米，水泥路面。此外，有村道与乡道连接，进入村内。村域内的道路基本能满足村民生产生活出行。但存在部分道路未硬化、宽度过窄或局部地段存在安全隐患的问题；也有部分砂砾石路面，局部路况较差，不能满足生产、生活需求；另外发展柑橘旅游交通不便利，需新修旅游大道。

（三）公共服务设施现状

公共管理设施。洞美村综合服务平台（村部）位于三组，占地面积约 660.01 m²，建筑层数 2 层。

教育设施。村内现有 2 所学校，1 所洞美小学，位于洞美村综合服务平台。建筑面积 100 m²，生源不足，仅有 5 个学生，2 名老师，暂无扩建需求。1 所洞美幼儿园，位于洞美村综合服务平台。建筑面积 100 m²，生源不足，仅有 13 个学生，1 名老师，暂无扩建需求。

医疗卫生设施。洞美村现有 1 处医疗卫生室，位于洞美村综合服务平台。占地面积 40 m²，现有 1 个床位，1 名医生。

文体设施。洞美村现有公共活动广场 1 处，位于一组，占地面积 250.01 m²。村文化礼堂 1 处，位于三组，洞美村特色观景塘“福寿塘”旁，占地面积 400 m²。建立村“长者驿站”位于洞美村一组，占地面积 250 m²。

商业服务设施。村内现有商店 4 个，可满足村民基本购物需求。

（四）市政基础设施

给水设施。村落内已实现集中式供水，水源取自山泉水。基本能满足村落内

的用水需求。目前村内无专用的消防设施，村落内的几处水塘为主要的消防水源。

排水设施。村内污水主要来自生活污水，现状无污水处理厂。目前村庄污水大部分通过自然排放，少部分有修建排污管道，对村庄环境造成一定影响。

雨水排放。村内雨水自然排入水塘、灌渠等水体中。

电力设施。村落内电源引自夏层铺镇供电所，村内已完成农网改造，目前村内用电稳定。全村现状有 3 台变压器，容量均为 100KVA。

电讯设施。目前村落内移动电话普及较高，达 90%，村落内现已接通有线电视信号，且已通有线网络。

邮政设施。目前村落内仅有邮政快递可通达，其余快递均未通达。

能源。村落内大部分的能源供给模式都是采用柴火和藕煤混合供给。有少部分的居民使用上了燃气。

环保环卫。村域内 8 个小组，每组都设有 1 个垃圾收集池，垃圾集中收集后，运往夏层铺镇转运，再运往县指定垃圾填埋场。村域内有 1 处公共厕所。

第三章 传统村落特征分析

一、历史沿革

(一) 历史沿革

洞美村始建于元末明初，据《宋氏族谱》记载着：“始祖恩光，原籍广西恭
邑人也，自元末道达公由举人陞授湖广郴州宜章县事，因闻故乡巨寇扰乱，由宜
章归至永明，见其山辉川媚，心甚爱之，曰吾今日必卜居于此，后世必有英豪者
出而大振吾家也，夫是以遂留寓于此焉，是为吾族之始祖也，公后卒厝恭城地名
五雷击鼓，有碑记。”开村先祖是广西恭城人宋道达，从宜章迁至永明，在此定
居，至今已有七八百年历史。开村先祖恩光之子道达公，元末举人，生三子：子
高、子朋、子宝。子高住在宋村，子朋分居富尾村，子宝就在洞美村立业繁衍。
子宝生三子荣成、荣英、荣生，奠定了洞美村三大门楼的整体格局，形成洞美村
村落初坯。

(二) 建制沿革

洞美村由洞美村自然村、九牛冲自然村合并而成。

(三) 重要历史人物

宋元泮，湖南永明人，黄埔军校第三期骑兵队学员黄埔军校毕业后，一直追
求进步思想，1933年参加革命，编入红军补充团，后北上抗日，再无音信。据村
内老人宋平解说，宋元泮有三兄弟，一个妹妹嫁桃川镇所城村，有两个亲弟弟，
所生儿子伯秋18岁夭折。但在村前一处凉亭功德碑上还清晰记录着：“中国国
民党黄埔陆军军官学校第三期骑兵科毕业元泮乐捐”。

(四) 重要历史事件

洞美是60、70年代长沙、零陵知青的第二故乡。当时下放洞美村的知青包
括1964年来自长沙的60人，1974年来自零陵的42人，随着高考恢复、参军入
伍、招工录用，1978年所有知青全部离开洞美。但留下了知青大院、洞美林场等
曾住过的地方。知青大院前排为知青食堂，呈“一”摆布，全砖、瓦、石结构，
分六间，石头墙上还保存着“愚公移山 改造中国”的标语，后栋为知青宿舍，
呈“U”型结构，黄泥、稻壳粉刷墙面，墙面上还留有“向贫下中农学习 向贫下
中农致敬”标语。正面有一双开大门，大门进入有一厅，一条巷道连接，巷道两
旁是二十余间单间住房，这就是六十年代知青的住房。洞美林场位于洞美村后山，

都庞岭山脚，是一栋六十年代修建的木石结构、黑瓦的“U”型建筑，曾是知青们在都庞岭砍树、开荒住的地方。

（五）民间故事与传说

洞美村背靠都庞岭，都庞岭有九条山脉直延村后，名“九子岭”，又名“九牛冲”。相传早年间都庞岭上野兽成群，尤其是獐特别多，村内村民常带矛和弓去捕猎野兽，从村落聚居地通往山上的路，也称之为矛獐路，在进村口的路边，有一处村民放矛和弓的亭子，名曰矛獐亭。现如今獐再不下山，村民也不去矛獐，但路和亭皆在，后因矛字过于锋利，改为茅獐路和茅獐亭。

二、村落选址与自然景观环境特征及现状评估

（一）村落选址特征

洞美在建村之初，充分利用风水理论，选址于都庞岭山脉的九子岭下、湘桂古道边，以塘为中心形成村落，村后九条龙俯冲村而下，如从水塘中饮水，构建万物之和谐共处，又映照风水理论中的“前有照，后有靠”思想。

（二）自然景观环境特征及现状评估

1、山形地貌

（1）现状特征

洞美村背靠都庞岭，村前为广阔平原田野，视野开阔；田野不远处是喀斯特丘陵地貌，山势雄伟绵延的都庞岭与奇峰突兀的十里画廊交相辉映。



（2）现状评估

洞美村位于南岭山脉的山地丘陵区，都庞岭和萌渚岭环绕四周，中部地势平坦，山间盆地相连，属喀斯特地貌，大体为“七山半水二分半田”。

2、河流水系

（1）现状特征

洞美村的村中央，有两口呈曲线、相依相偎的两口水塘，各有 2000 平方米。洞美村没有河流，饮用灌溉全都是都庞岭的山泉水和井水。

（2）现状评估

村落内现状水资源整体水质较好，各类水体不仅是村落内的重要的生活、消防、灌溉水源，也为村落构成了重要的景观界面，是村落的活力之源。

3、林地植被

（1）现状特征

村落周边的山体林地主要包括：毛叶冲。

（2）现状评估

洞美传统村落周边林地内生态林以阔叶林为主，主要树种为杉树和樟树。

4、耕作农田

（1）现状特征

村落内农田主要分布在村落西部和南部，种植作物主要为水稻、有机蔬菜等。

（2）现状评估

目前村落内农田不存在大规模自然威胁，田地不存在人为破坏及抛荒行为，生态景观保存较好。

三、村落传统格局和整体风貌特征

（一）村落格局

1、现状特征

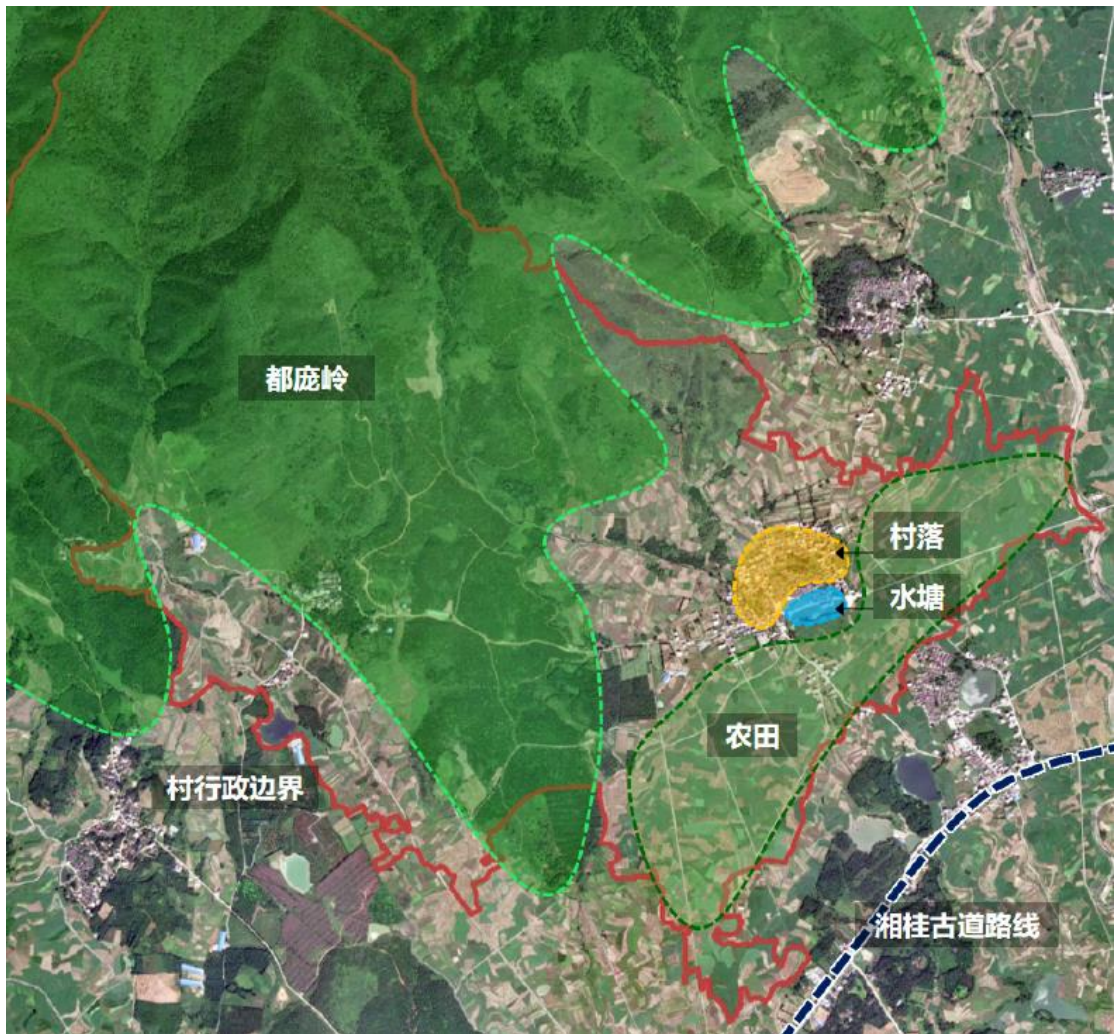
洞美在建村之初，充分利用风水理论，选址于都庞岭山脉的九子岭下、湘桂古道边，以塘为中心形成村落，村后九条龙俯冲村而下，如从水塘中饮水，构建万物之和谐共处，又映照风水理论中的“前有照，后有靠”思想。

洞美村的村中央，有两口呈曲线、相依相偎的两口水塘，各有 2000 平方米，中间一条“S”形道路贯穿村落，极似太极的“阴阳鱼图形”，所有古建筑都伴

塘而建。

村后九道山冈以古井、两口水塘相配合，成了一个黄道十二宫之局。村中还有二十八处古代建筑群，是按东方苍龙七宿、北方玄武七宿、西方白虎七宿和南方朱雀七宿的方位排列的。这些建筑方位的排列，正好合成了天罡引二十八宿之局，与道家天人合一的思想不谋而合。

近年新建民居延续传统格局肌理，往外围拓展。但村民公共活动场所，如广场、村委会等，仍沿水塘布局。



2、现状评估

现状村落内其聚落组合形式保存较好，能清晰的展现村落空间肌理。主要院落保留较好，多有村民居住。

村落内建筑群落保存状况较好，但因近年内村民在道路两侧新修建筑，对村落建筑整体风貌有所影响。

(二) 村落整体风貌特征

洞美村村落可分为两部分：在南侧水塘周边，以传统建筑为主，红砖灰瓦、坡屋顶、马头墙，四周包封火墙；大户民居建筑分上下堂屋，天井相连，东西厢房隔望，内部木柱木椽卯榫加固。小户民居建筑临巷布局堂屋，门头开窗雕花，多数为二层布局。

在村落西北侧，多为新建的近现代民居，延续原村落机理，2-3层布局，建筑或白墙，或红砖裸露，整体而言，两部分较为和谐自然，形成了新旧交融的整体风貌特征。

(三) 公共空间序列

1、村落公共空间序列特征

洞美村传统村落内的公共空间多结合传统院落分布，多体现为院落与院落之间的街巷空间，院落门厅前、内部的开敞地带作为村落的公共空间。

2、村落公共空间序列评估

洞美村传统村落内公共空间序列保存较好，空间序列清晰可辨。

(四) 街巷格局

1、街巷格局特征

(1) 肌理形态

洞美村传统村落内的街巷纵横交错，巷道时而开敞宜人，时而隐僻幽静，巷道蜿蜒曲折，联通四方。村落内巷道宽约 1.2 米。

(2) 铺装形式

洞美村传统村落内街巷铺装以青石板为主，既便于行走，又古朴秀美。但由于村落历史悠久，村落内部分传统材质巷道或敷设为水泥巷道，或由于年久失修破损严重，仅保存有部分青石板路面。



2、街巷格局评估

村落内街巷格局、走向及宽度保存较好，但是部分街巷铺装未保留其传统材质风貌，对街巷格局有一定的破坏。

（五）水资源利用体系

1、水资源利用体系特征

村内有多处水塘，水体构成较为单一。

2、水资源利用体系评估

村落内现有若干处水塘、水渠和水沟。村落内溪流水质较好，但由于村内环卫设施缺乏以及村民的环卫意识差，溪流内卫生环境堪忧，部分水沟被垃圾及淤泥淤塞；村落内水塘分布较为零散，多用于灌溉，水塘驳岸未经处理，水塘水质良好。

四、传统建筑特征及现状评估

（一）传统建筑现状特征

传统建筑依塘环建，鳞次栉比。以宋姓三子为依据，设门楼三个，并排而立。穿过门楼，条条深巷，巷连分巷，连通至每家每户。建筑没有固定朝向，也不形成明确的轴线，呈现出无明显中心的“聚族而居，分户而立”的均质形态。这是融合了高山瑶族和平原汉族聚居特色的民瑶聚落。

每一座民居，都有门庐、门当、门楣，非常讲究。以红砖、木为主要建筑材料，外墙几乎都不刷石灰，红砖裸露，与屋顶的青瓦相互映衬，采用硬山、悬式屋顶，独栋或院落式布局；墙体有人字墙、山字墙；装饰以木雕、石雕、灰塑居多。整体而言，这是一种受汉文化影响又保留瑶族特色的建筑形式。

目前村内传统建筑整体保留情况不容乐观，传统建筑数量近 100 栋，一部分由于无人居住，出现损毁情况。

（二）建筑整体现状评估

1、建筑风貌评价

通过对洞美村传统村落内每栋建筑的风貌进行评价，并按照建筑的历史价值和历史风貌协调情况，将建筑按风貌分为以下三类：

建议历史建筑：本次规划将具有一定保护价值，能够反映一定时期历史风貌和地方特色，未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建（构）筑物推荐为建议历史建筑。建议历史建筑被市县级人民政府公布后作为历史建筑进行保护。如知青大院、人民礼堂等。

传统风貌建筑：有一定历史、科学、艺术价值，一定程度反映村落历史风貌和地方特色的建（构）筑物。这类建筑多为纯木结构或砖木结构建筑，沿地形层层而建，表现出典型的传统民居建筑特征。

其他建筑：指其他建筑指上述两种建筑之外建筑，具体包括有与传统村落不协调的及建议拆除建筑两类。其中与传统村落不协调建筑多为近几年内新修的砖混结构建筑，该类建筑通常为瓷砖墙面、不锈钢窗等样式，它们在体量、色彩、形态等方面不符合传统风貌的要求。建议拆除建筑多为村落内与村落景观相违和的牲口棚、旱厕或者临时建、构筑物。

表 3-1 建筑风貌和历史文化价值评估分类统计表

建筑风貌分类	建筑基底面积（平方米）	比例(%)
建议历史建筑	1510	7.70
传统风貌建筑	7884	40.18
其他建筑	10226	52.12
总计	19620	100.00



建议历史建筑



传统风貌建筑



不协调建筑



拆除建筑

2、建筑年代现状评价

洞美村传统村落内建筑大多为明代建筑及上世纪 80 年代以后，明代建筑主要是传统建筑群，多集中在核心保护区内，上世纪 80 年代以后的建筑则主要分布在建设控制区。

表 3-2 现状建筑年代统计表

建筑年代分类	建筑面积（平方米）	比例(%)
明代及明代以前建筑（1644 之前）	2310	11.77
清代建筑（1644-1911）	5111	26.05
民国建筑（1911-1949）	502	2.56
50 年代-70 年代建筑（1950-1979）	1407	7.17
80 年代之后的建筑（1980 后）	10290	52.45
总计	19620	100.00



明代建筑



近代建筑



现代建筑

3、建筑质量现状评价

根据建筑的结构和质量状况，将建筑质量分为“质量好”、“质量一般”和“质量差”三类。

(1) 质量好: 建筑主体结构完好

一部分为近几年建造的建筑, 结构完好, 多为砖混结构或钢筋混凝土结构, 外墙较新; 另一部分是上世纪八十年代后建造的建筑, 多为砖混结构。

(2) 质量一般

大多为年代较久的木结构建筑, 内部结构完整, 大部分是有一定程度日常维护的传统建筑, 原有建筑风貌基本保留, 但门窗部分有所破损, 墙体也有所老化。其中一部分建筑, 由于缺乏日常的维护, 虽然原有建筑形式保留, 但部分结构已经损坏, 或部分建筑构件有遗失。墙体和屋顶也有不同程度的破坏。

(3) 质量差

这类建筑多存在以下问题: 墙体严重倾斜, 屋顶破损严重, 结构大部分损坏, 有随时倒塌的危险, 此外, 还有一些废弃的老屋也属此类建筑。

表 3-3 现状建筑质量面积统计表

建筑质量分类	建筑基底面积 (平方米)	比例 (%)
质量好	26634	57.27
质量一般	14409	30.98
质量差	5463	11.75
总计	46506	100.00



建筑质量好



建筑质量一般



建筑质量差

4、建筑高度现状评价

现状洞美村传统村落内的多以一、二层为主，一层建筑大多传统小户居民或临时用房，零散的分布在村落内。

表 3-4 现状建筑高度面积统计表

建筑高度分类	建筑基底面积（平方米）	比例(%)
一层建筑	15337	78.17
二层建筑	1245	6.35
三层建筑	3038	15.48
总计	19620	100.00



一层建筑



二层建筑



三层建筑

5、建筑功能现状评价

依据建筑使用功能不同，将现状建筑划分为：公共建筑、商住建筑、民居建筑及附属建筑共四类。

公共建筑：包括村部、小学、卫生室等建筑。

商住建筑：指兼具商业（小卖部、早餐店、肉铺等）功能的民居建筑。

民居建筑：指村落内各类民居建筑。

附属建筑：指除上述建筑外各类杂房、厕所、牲畜棚及临时用房等其它建筑。

洞美传统村落内建筑功能以居住建筑为主，公共建筑、商住建筑及附属建筑次之。

表 3-5 现状建筑功能面积统计表

建筑功能分类	建筑基底面积 (平方米)	比例(%)
公共建筑	1426	7.27
商住建筑	409	2.08
居住建筑	17785	90.65
合计	19620	100.00



公共建筑



商住建筑



民居建筑

五、历史环境要素特征与评估

(一) 历史环境要素特征

历史环境要素指反映村落历史风貌、构成村落特征的要素如塔桥亭阁、井泉沟渠、壕沟寨墙、堤坝涵洞、石阶铺地、码头驳岸、碑幢刻石、庭院园林、古树名木以及传统产业遗存、历史上建造的用于生产、消防、防盗、防御的特殊设施等。洞美村传统村落目前保存良好的人工历史环境要素 8 处，分别为太和牌坊、康寿亭、九龙响泉、知青大院、茅獐亭和茅獐路、摩崖石刻、洞美知青林场、古庙等。部分保存良好，部分近年有重修，仅摩崖石刻、古庙只留下部分遗迹。村内有古树 4 处，其中一处为千年古樟。

太和牌坊。牌坊始建于元末明初，后倒塌，2012 年重新修复。沿省道 325，经过夏层铺,200 米左拐，笔直的黑白草沙路旁的洞美文化标牌延伸进村，一座高大雄伟的牌坊就会进入视野，两级琉璃瓦飞檐，顶置二龙戏珠，由湖南省著名书法家刘鸣泰提写的行书“洞美村”三字，魅力四射，两旁雕刻陈瑜老师撰写、书写的对联：“洞辉川媚延天宝物华以逸后世 美静山隽凭地灵人杰还看今朝”。

康寿亭。康寿亭始建于明末，曾是古戏台，文革时期破坏，后于 2012 年修

复，改名“康寿亭”，上横篆文黑匾金字“康寿亭”，两旁有一对联，引自白居易的诗歌《不出门》中的名句：“自静其心延寿命，无求于物长精神”。

千年古樟。村东口有一樟树，该树生长于北宋年间，距今已有一千多年，如今主干需八人合抱，高约 40 米，相当于 13 层楼高，枝丫散开的面积相当于一个标准足球场，虽年代千年，却枝繁叶茂，新枝萌发，绿意葱茏。堪称“天下第一古樟”。

九龙响泉。古井上下两池，泉水汨汨，源自都庞岭中的九子岭，清澈甘甜，细润如丝，滑溜如油，井旁有一石碑，立于大清道光甲午年，左右立柱上有一对联“砌来石枳渠源活，源出金波玉液甜”，碑上有《重修井圳题名碑记》：“当读汤至井之补习往来井，……洞美宅居雄川洞右，田肥美，人殷富，洵是区也，其距水源尚远，旧于宅右设有二井，承注龙岩之水，为朝夕汲饮……兹井虽非穴出而一经修筑，源虽远而不竭，流既长而亦清，行见提壅者，汲来悉是，香泉繙瓶者，滋去无非玉液，而且可浊可澣，事物咸宜，为让为廉风俗亦变，岂非人事修而即克乎地利者哉，其第宅之兴隆亦从可卜矣，工竣嘱序因为纪其巅末云。廩生周加宠撰。”。

知青大院。洞美村中央，有两排六十年代的建筑物，占地 2000 余平方米，前排为知青食堂，成“一”摆布，全砖、瓦、石结构，分六间，石头墙上还保存着“愚公移山 改造中国”的标语，后栋为知青宿舍，呈“U”型结构，黄泥、稻壳粉刷墙面，墙面上还留有“向贫下中农学习 向贫下中农致敬”标语，正面有一双开大门，大门进入有一厅，一条巷道连接，巷道两旁是二十余间单间住房，这就是六十年代知青的住房。

茅獐亭和茅獐路。洞美村背靠都庞岭，都庞岭有九条山脉直延村后，名“九子岭”，又名“九牛冲”。相传早年间都庞岭上野兽成群，尤其是獐特别多，村内村民常带矛和弓去捕猎野兽，从村落聚居地通往山上的路，也称之为茅獐路，在进村口的路边，有一处村民放矛和弓的亭子，名曰茅獐亭。如今獐再不下山，村民也不去茅獐，但路和亭皆在，后因矛字过于锋利，改为茅獐路和茅獐亭。

摩崖石刻。在都庞岭半山腰，有一岩洞，岩洞旁有一块巨石，巨石上刻有“同治六年春（公元 1867 年）”的摩崖石刻，字迹遒劲，内容为：“東所历二王断





公宋姓昭口打礦山”。据当地村民传说，曾是太平天国军队在这里打仗所留下来的。

洞美知青林场。洞美村后山有“洞美林场”，六十年代修建的木石结构，黑瓦的“U”型建筑，曾是知青砍树、开荒住的地方。

古庙。天路庵，始建于明初，后经清道光年间修复，占地300平方米，分前后两栋，中间为天井，庵后两座石塔，塔下分别安放两位住持圆寂的骨灰坛，毁于1965年，现残存石塔和石碑。

古树。村内有古树4处，其中一处为千年古樟。

表 3-6 洞美村传统村落历史环境要素一览表

名称	太和牌坊	康寿亭
照片示意		
名称	九龙响泉	知青大院
照片示意		
名称	茅獐亭和茅獐路	摩崖石刻
照片示意		
名称	洞美知青林场	古庙

照片示意		
名称	千年古樟	
照片示意		

(二) 历史环境要素评估

洞美村传统村落内历史环境要素种类丰富，目前除古巷道外的 6 处历史环境要素保存较好，村落内的青石板路因破坏正在逐渐减少，取而代之的是水泥巷道，导致其传统街巷风貌遭到严重破坏。

六、非物质文化遗产特征及评估

(一) 传统社会组织模式与传统管理

洞美村的传统社会组织模式主要是家族和宗族体系。这种组织模式以血缘关系为基础，将人们分为不同的家族和宗族群体。这些群体在村中的社会地位、政治权利和资源分配方面发挥着重要作用。家族和宗族之间的互动和关系也深刻影响着村子的社会结构和文化传承。

洞美村的传统管理方式主要依靠村干部和村民的共同参与。村干部通常由经验丰富、有声望的村民担任，他们负责领导村民解决村内的重要事务。传统的管理方式注重集体决策和共识，强调村民之间的相互协作和团结。

(二) 非物质文化遗产

洞美村内至今传承较好非物质文化遗产有：坐歌堂、打油茶。

1、坐歌堂

“坐歌堂”是在姑娘出嫁的前一天晚上，以新娘和伴嫁姑娘为一方，以新娘

的嫂嫂、婶娘和已出嫁的姐妹为一方，互相对歌。称之为婚嫁歌，或嫁女歌，或者又叫“哭嫁歌”。对歌分说郎、道情、对歌三部分。“说郎”由婶、嫂一方提问，新娘一方回答新郎的人品、外貌及恋爱经过。“道情”是对歌的中心。双方运用大量的比喻、双关等手法，回忆共同相处的美好岁月，表示依依惜别之情。父母兄嫂在道情中，把如何待人接物，尊老爱幼，勤俭持家，处理好婆媳、夫妻关系等唱给新娘听，新娘都一一作答。这实际是新娘离家前，长辈对她进行文明礼貌教育。新娘也可以对父母兄嫂提意见，无论多尖锐，父母兄嫂也不能生气。这些都可以说是好传统，也是母女恩爱、姑嫂和睦的重要原因。“对歌”则是对歌双方互相猜谜，歌声委婉悦耳，歌堂呈一派热烈欢快气氛，一直唱到雄鸡报晓，接新娘的人们到来为止。

2、打油茶

洞美村瑶族人口占 40%，油茶是洞美村村民一种美食之一，村民不仅早餐吃油茶，每顿饭前都要吃油茶，甚至到了宵夜，也是说去某某地喝油茶去。油茶是招待客人的传统食品。特别是妇女往来，常聚于一起打油茶。先把茶叶炒热，即加入些茶油和少量的盐、姜等与之同炒，待油冒烟，即加入清水，煮沸，接着用木槌把茶叶春碎——所谓“打油茶”的“打”就是“春”的意思，再用文火焖一下，使茶汁浓些，便滤出叶渣，放点葱花，油茶便算“打”好，临吃时，先取一小碗放入各种配吃的小食品，如爆米花、炒花生、炸黄豆、炒芝麻、糍粑、猪肝片等，爱甜食的则加入白糖。然后舀滚热的茶汁冲进碗中即成香甜美的一碗油茶。

3、相关民俗项目

洞美村重阳节文艺晚会：在重阳节前后，由洞美村村委组织，全村积极参演的晚会。晚会围绕“敬老”、“爱老”、“助老”的主题，用舞蹈、歌曲、情景剧等精彩的文艺节目，营造孝老敬亲文化氛围。

洞美村国庆/党庆文艺晚会：每逢国庆或党庆，洞美村村委均积极组织村民，自导自演，举办相关文艺晚会或活动，丰富村民文化生活，激发村民爱国爱党热情。

4、民族服饰

洞美村瑶族为平地瑶，传统瑶族妇女善于刺绣，在衣襟、袖口、裤脚镶边处都绣有精美的图案花纹。发结细辫绕于头顶，围以五色细珠，衣襟的颈部至胸前

绣有花彩纹饰。男子则喜欢蓄发盘髻，并以红布或青布包头，穿无领对襟长袖衣，衣外斜挎白布“坎肩”，下着大裤脚长裤。瑶族男女长到十五、六岁要换掉花帽改包头帕，标志着身体已经发育成熟了。

5、传统美食

(1) 灰水粑粑

原料：香糯米、稻草、箬叶、红糖

故事：医学典籍记述——灰水，将莽秸秆烧成灰，再兑水，篦沥而成，呈碱性，有健胃、化滞、清热等功效。灰水粑粑，口感细滑甜脆，在盛夏清热、解暑、解毒等功效。每到夏天，桃川镇赶闹子人都会停下脚步来上一份可口爽滑的灰水粑粑。眼尖的吃货们可能不陌生，灰水粑粑也叫冰粽。老人们传说，远古时有一年山里的人得了一种怪病，肚子发胀高凸如鼓，吞下的食物无法消化，高烧发热浑身起毒包，无论用什么样的药物来洗澡或服用皆不能治好。后来观音菩萨为了拯救患病的乡亲们，特意托梦给寨中的乡亲们，说这是中元节的一种恶鬼作祟，大家只要用米粉与灰水做成面团，蒸熟来食用，就能驱妖除病，消食健体。乡亲们依照观音菩萨的吩咐，在中元节期间做灰水粑粑来吃，果然治好了自己的病，消掉了肚中的食物以及身上的毒包。自此，灰水粑便用于祭祖和作为一种农家的风味小吃。

特征：呈金黄晶莹剔透，口感香绵软糯，入口冰冰Q弹爽滑。

制作方法：将稻草烧成灰浸水备用；将糯米洗净浸入灰水中浸泡至米粒充分吸收草灰水中的碱性；用洗净的箬叶包裹糯米煮熟凉后可食用。搭配红糖水冷藏味更佳。

②凉粉

原料：薜荔果（也叫凉粉子）、红糖、醋、薄荷

故事：桃川镇有民谣“都庞山上一溜云，云层脚下万顷田，好鸟难飞桃川洞，桃川洞内四季香”，由沐水、大源、源口三条河流孕育出土地肥沃的富硒地。薜荔果生长在这片独有的土地上，其口感Q弹、爽滑。桃川凉粉的制作工艺简单而“不简单”，需选上等“凉粉籽”，采用桃川特有的山泉水或井水、石灰水，经过反复搓揉制作。而过程中不能经受半点马虎，泉水或井水所浸泡的凉粉籽必须达到3、4小时的时间，石灰水的放量以及对凉粉籽所搓揉的胶汁搅拌力度适度。桃川




当地人民食用凉粉也有一定的讲究，将凉粉盛入食用碟中沾点滴淡醋、薄荷汁，加入适量红糖食用。在桃川夏季食用凉粉是一种生活态度，也是一种享受。无论是平民百姓或达官贵人身负多少烦恼或者不快，在凉粉面前都得以释怀，这就是凉粉的魅力。

特征：晶莹剔透，类似果冻，入口冰凉、Q弹、爽滑、清甜，夏季食用解渴，消暑。

制作方法：将薜荔果放入布袋中，在水中揉出果浆待其沉淀凝固即可，冷藏风味更佳，依个入口，添加红糖水、醋、薄荷。

洞美村传统村落非物质文化遗产一览表

类型	坐歌堂	
照片示意		
类型	打油茶	
照片示意		
类型	传统服饰	

照片示意	
类型	灰水粑粑
照片示意	
类型	凉粉
照片示意	

(三) 非物质文化遗产现状评估

目前村落内非物质文化遗产整体保存良好，但是仍面临着一些保护问题，如现代化进程的推进和全球化的冲击，瑶族传统生活方式和文化习俗正在逐渐消失，许多年轻人对瑶族传统文化缺乏了解和认同。此外，由于保护意识的淡薄，部分村民对非物质文化遗产概念不清楚，不少年轻人对非物质文化遗产的价值认识不到，这些问题都给非物质文化遗产保护带来了阻力。

第四章 传统村落价值评估与问题分析

一、价值评估

洞美传统村落所保留下来的良好格局和历史遗产,记载了当地特定时期的物质生产、生活方式、思想观念、风俗习惯、社会风尚等重要的历史文化信息,对于研究清代及以后的地域文化、村庄建设、建筑特征、社会生活、民俗风情等均具有一定的史料、实物和研究价值。

(一) 历史价值

悠悠湘桂古道旁,承载厚重的历史积淀

洞美村传统村落历史悠久,从现存的史料和口碑资料中调查发现,村落形成年代为元末明初,已有近八百年历史。数百年来,洞美人在这里躬耕细读,繁衍生息,不仅创造了大规模的传统民居,也保留有众多的传统节庆、民俗、技艺等非物质文化遗产,文化底蕴深厚,具有一定的历史研究价值。

(二) 艺术价值

空间巧妙,装饰精美,受汉文化影响又保留瑶族特色的建筑形式

传统建筑依塘环建,鳞次栉比。建筑没有固定朝向,也不形成明确的轴线,呈现出无明显中心的“聚族而居,分户而立”的均质形态。这是融合了高山瑶族和平原汉族聚居特色的民瑶聚落。每一座民居,都有门庐、门当、门楣,非常讲究。以红砖、木为主要建筑材料,外墙几乎都不刷石灰,红砖裸露,与屋顶的青瓦相互映衬,采用硬山、悬式屋顶,独栋或院落式布局;墙体有人字墙、山字墙;装饰以木雕、石雕、灰塑居多。整体而言,这是一种受汉文化影响又保留瑶族特色的建筑形式。

(三) 科学价值

选址讲究,布局严谨,是研究湘南特有建筑群建筑形式的实例

洞美在建村之初,充分利用风水理论,选址于都庞岭山脉的九子岭下、湘桂古道边,以塘为中心形成村落,村后九条龙俯冲村而下,如从水塘中饮水,构建万物之和谐共处,又映照风水理论中的“前有照,后有靠”思想。

洞美村的村中央,有两口呈曲线、相依相偎的两口水塘,各有 2000 平方米,中间一条“S”形道路贯穿村落,极似太极的“阴阳鱼图形”,所有古建筑都伴塘而建。村后九道山冈配以古井、两口水塘相配合,成了一个黄道十二宫之局。村中

还有二十八处古代建筑群，是按东方苍龙七宿、北方玄武七宿、西方白虎七宿和南方朱雀七宿的方位排列的。这些建筑方位的排列，正好合成了天罡引二十八宿之局，与道家天人合一的思想不谋而合。

（四）文化价值

刻骨铭心的知青岁月

洞美是 60、70 年代长沙、零陵知青的第二故乡。当时下放洞美村的知青包括 1964 年来自长沙的 60 人，1974 年来自零陵的 42 人，随着高考恢复、参军入伍、招工录用，1978 年所有知青全部离开洞美。但留下了知青大院、洞美林场等曾住过的地方。

二、问题分析

1、传统建筑保护力度不足，文化遗产保护形势不容乐观。

洞美村传统建筑部分建筑破损严重，或墙面开裂、或屋顶漏雨、或门梁倾斜、或楼板梁柱腐蚀等问题，对于村落内这些问题，由于现状尚未确定相关的维修措施，不利于村内传统建筑的保存。同时，村民对传统建筑的保护意识较弱，常围绕主体传统建筑搭建砖结构偏房或杂棚，对房舍景观造成较大影响。

2、新建村民住宅对古村格局风貌的侵蚀

受现代文明的影响，村民价值观念日趋多元化，呈现外向性和个性特征，部分村民放弃了祖祖辈辈生息栖居的深宅老屋，在没有科学合理规划、设计的指导下，或在老宅基地上用现代建筑材料修建新房、或无序改建搭建老屋，或随意地向村落周边新建楼房，这类建筑虽然占少数，但因颜色、材质与原村落内传统建筑相违和，异常显眼，破坏了传统村落生态聚落格局和和谐宁静的氛围。给村落的传统风貌保护带来了较大的视觉冲击。

3、基础设施等硬件条件落后，导致古村衰败。

古村内部分基础设施较落后，道路、给排水、电力环卫等基础设施建设不足，硬件环境难以满足现代化生活的需求，村民生活品质降低，从而导致古村发展硬件支撑不足，逐步衰败，成为了空心村。

4、采光空间不足，公共空间缺乏。

村落内建筑密集，古时为防盗安全等需求，建筑建设时，墙体之间未预留空间，且开窗动口小，导致采光严重不足，室内较为昏暗。巷道多为 1 米左右的青

石板道路，且无公共活动广场空间，导致村落内空间逼仄。

5、村民保护意识薄弱。

受限于村民经济条件，村落内业主多为经济条件一般的村民，或者另择址重建民宅的村民，一是维护传统建筑成本高，居住体验差；二是保护传统建筑没有经济价值产出，无法形成良性循环，三是村民普遍受教育程度不高。因此村民普遍缺乏传统村落及历史文化的保护意识。

6、活化利用不足

传统村落活化利用程度较低，现状“只保护不利用”，缺乏整体规划策划。村落活化利用形式单一、同质化特征明显，特色挖掘不足。由于交通条件闲置、旅游配套设施不足等原因，传统村落的“吸引力”不足。

征求意见稿

第五章 上位及相关规划分析

一、上位规划分析

（一）《江永县国土空间总体规划（2021-2035年）》

《规划》中提出：构建“县城（中心城区）—重点镇—一般镇—集镇”的四级县域城镇体系，其中夏层铺镇属于一般镇，加强特色产业发展和公共设施配套建设，是推动城镇和乡村发展的重要节点。

夏层铺镇为综合型城镇，重点打造食品加工、商贸服务、现代农业、农副产品生产加工。

夏层铺镇南北部分别属于古村文化休闲区及女书文化探秘区。古村文化休闲区以上甘棠和勾蓝瑶寨为核心旅游区，复合古村建筑观光旅游区、古村休闲体验旅游区及龙虎关红色旅游区，形成完整片区旅游。作为最具识别性的龙头片区，女书文化体验区重点突出核心引擎功能，以女书岛、镇、村构成该片区的核心吸引点，打造集文化体验、研学访古、历史风情观光等于一体的女书文化体验休闲综合体。

传统村落：传统村落和推荐历史村落参考《历史文化名城名镇名村保护条例》中历史文化名村的保护要求进行严格保护。重点保护好上甘棠、勾蓝瑶寨2个国家级历史文化名村和浦尾、何家湾等23个传统村落。保护历史文化名村的传统格局、空间尺度和历史风貌，保护自然环境和传统生产生活方式所构成的整体景观。保护名镇名村内的文物古迹、传统民居和古井、古树名木等历史环境要素。

划定历史文化保护线：对历史城区范围，历史文化名镇名村、传统村落、历史街区的核心保护范围和建设控制地带，地下文物埋藏区、各级文物保护单位、历史建筑的保护范围和建设控制地带，纳入历史文化保护线管理。

（二）《江永县旅游发展总体规划（2016-2026年）》

1、总体空间布局

江永未来将以“一心一轴四区全境”的规划方式进行旅游产品空间布局，主要为永明文化旅游城、由全域休闲旅游轴串联起的女书文化体验区、瑶乡文华游憩区、古村文化休闲区以及高山生态度假区及遍布全境的五香体验区。

夏层铺镇位于四大片区的古村休闲区，古村文化休闲区以上甘棠和勾蓝瑶寨

为核心旅游区，复合古村建筑观光旅游区、古村休闲体验旅游区及龙虎关红色旅游区，形成完整片区旅游。

2、旅游资源

夏层铺镇自然资源丰富，境内山水秀丽，名胜古迹甚多，有汉设谢沐县治“千年古村上甘棠”；鲤鱼塘的千年古杉，树冠遮天，崩塘面泉水清澈透明，洞府空旷。奇山碧水、古宅民居、石桥古塔、摩崖碑刻、路亭古训等景点。

（三）《江永县夏层铺镇国土空间规划（2021-2035年）》

《规划》中夏层铺镇城镇性质确定为：集行政管理、居住生活、商业金融、休闲娱乐、旅游观光、交通集散、物流仓储、综合服务于一体的农贸型小城镇。在镇域镇村体系职能结构中，洞美村定位为一般村、特色保护类村庄，发展方向为观光农业、田园休闲等。

历史文化名村和传统村落保护。保护上甘棠村1处国家级历史文化名村；保护上甘棠村、高家村、东塘村、洞美村、马蹄村、福洞村6处中国传统村落，保护历史文化名村和传统村落的传统格局、空间尺度和历史风貌，保护自然环境和传统生产生活方式所构成的整体景观，保护文物古迹、传统民居和古井、古树名木等历史环境要素。

二、与相关规划衔接

（一）《江永县夏层铺镇洞美村村庄规划（2021-2035年）》

功能定位：洞美村被列入中国传统古村落，依据村庄分类与布局，明确洞美村为特色保护类村庄。洞美村基本农田较多，多种植香芋、水稻、柑橘、红薯等，因此本村的定位是：以香芋、水稻、柑橘等农业种植为基础的生产宜居型美丽村庄。保护古建筑，修缮知青房，建立知青博物馆，带动旅游产业发展。

人口规模：预测至规划期末（2035年），村域总人口约为1425人。

第六章 村域村落保护规划

一、总体保护框架

(一) 整体格局

保护村域山地风光及乡野气息，严格控制村落周边用地建设，保持村落与周边联系道路沿线的乡土风貌。形成“一核、两片、一廊、多点”的总体保护框架：

“一核”——洞美传统村落

“两片”——都庞岭片区、田园风格片区

“一廊”——湘桂古道遗产集聚廊

“多点”——众多历史文化遗产。

(二) 保护层次

为更好的保护洞美村传统村落，规划构筑多方面的保护层次。

区域协调保护层次：与周边传统村落、历史文化名村在社会传统组织、文化脉络以及山水整体空间格局相互关联的区域。

自然环境保护层次：与洞美村传统村落选址特征及山水田林格局特征有关的，构成村落景观风貌及文化关联的区域。具体包括村落周边的山体、水体、田园等。

传统村落格局保护层次：洞美村传统村落瑶族传统砖木建筑，古村落内部的街巷以及其它历史要素构成的空间序列。

文化遗产保护层次：洞美村传统村落内数百年来形成的反应民族文化和民俗特征的人文环境。

二、总体保护要求

1、保护洞美村村域自然山水格局，保护溪流、水塘、周边山体、林地等古村落赖以存在的大地景观。并保持洞美古村落与周边山水、田园有机融合、和谐共存的状态。

2、保护都庞岭等自然山体，不得随意进行开山采石、砍伐林木等破坏山体地貌、林地果园和生物多样性的活动，严格控制在山体上的建设项目。村域范围内村庄临近山体地段进行建设时需保持低密度。

3、保护中国传统村落——洞美村，详见第七章、第八章。

4、全面保护洞美村村域范围内的传统建筑以及众多的历史环境要素，包括：古巷道、古庙、古井、古树名木等。

5、保护与传承洞美村村域丰富多彩的非物质文化遗产，包括民间习俗、传统手工技艺、民间传说、历史人物、历史事件，以及地方特产、传统美食等。

三、保护要素

保护要素由自然环境要素、人工环境要素和人文环境要素三部分组成。

1、自然要素

村落自然景观要素主要包括山林、农田、河流等类型。

山林：都庞岭；

水系：福寿塘及汉江源；

农田：村落南部广阔的稻田；

2、人工要素

村落内主要的人工要素包括建议历史建筑、传统风貌建筑等。

建议历史建筑：知青大院、人民礼堂及门楼等；

传统风貌建筑：以洞美村传统村落核心区为中心的周边传统民居建筑群；

古街巷：分布于村落传统民居内；

3、人文要素

人文环境要素是指人们生活风貌的环境体现。规划对古村几百年来形成的社会生活、风俗习惯、生活情趣、文化教育、工艺美术等方面所反映的民俗与民族文化等人文环境特征进行有效保护。

洞美村落属于瑶族聚集地，至今仍保留着传统节庆、祭祀活动、民间艺术及民间工艺等多种多样的非物质文化遗产特征。

四、村域历史文化遗存保护

（一）其他传统建筑保护

保护洞美村村域内（除洞美古村落外）现存的有一定历史价值和保护价值的传统建筑，主要为九牛冲（七、八组）范围内传统建筑。

（1）保护村域内其他传统建筑的传统风貌，采取改善的方式进行日常保

养、防护加固。在不改变传统外观的前提下，可进行内部布局和设施的调整、完善。

(2) 对毁损严重的传统建筑应及时进行抢救性修复，修复时要尊重历史真实性，不得破坏有历史价值的门头、砖雕石刻等。

(二) 历史环境要素保护

保护洞美村村域内（除洞美古村落外）现存历史环境要素。

(1) 古树名木——加强对村域内 2 处古树的保护。具体参照《城市古树名木保护管理办法》及相关法律法规落实保护措施。古树周边严禁堆放物料、挖坑取土、兴建临时设施建筑、倾倒有害污水、污物垃圾、动用明火。多种植富有地方特色的树种，如香樟、银杏、柏树等。

(2) 茅獐亭和茅獐路——对茅獐亭及茅獐路路进行环境整治，保护历史遗迹，并恢复其历史风貌，与村落现状传统风貌协调统一。

(3) 摩崖石刻——对石碑进行保护，对石碑损坏的地方要选取原材质进行修补，加强其建造年代、翻修记录的记载和传承。

(4) 洞美知青林场——整治建筑外观及周边环境景观的打造，梳理和完善内部功能布局，因地制宜地修饰美化。

(5) 古庙——对古庙周边进行环境整治，根据村民意愿，将对寺庙按照之前的体量、风格进行复建，复建时应减少对周边山林的破坏。

第七章 传统村落保护规划

一、保护目标

保护和传承洞美村传统村落的自然与历史文化资源，充分挖掘恢复自然人文特色和历史文化环境，促进洞美村社会经济文化可持续发展，使其成为江永传统村落旅游线路上的独特的知青文化记忆体验基地。

二、保护主题

知青岁月的文化展示之村

保护村落内知青历史建筑及环境，如知青大院、人民礼堂等；

保护与传承知青文化元素，如文化标识的设立、文化活动的开展；

保存与展示知青生活记忆，如纪念馆或记忆馆等记忆场所的建设；

挖掘与弘扬知青精神内涵，加强知青文化研究及宣传教育等。

三、保护区划

（一）划定原则

规划根据《传统村落保护发展规划编制基本要求》，为更好的保护洞美村传统村落现有格局，控制村落发展对村落格局、形态以及村落周边自然山体、水域的破坏，保护村落内各项传统资源，本次规划针对区域内传统资源情况，依照历史原真性、格局完整性、风貌连续性、文化空间集中性的原则，以保护第一、尊重传统村落发展肌理的要求，划分洞美村传统村落的保护区划，包括核心保护区、建设控制地带和环境协调区。

（二）划定范围

1、核心保护范围的划定

核心保护范围是指古村最具保护价值，历史建筑物、构筑物非常集中及其风貌环境所组成的核心地段。为保存传统村落的原真性、空间格局和文化环境，划定为核心保护范围，北至传统建筑集中区北侧围栏，南至福寿塘及入村道路，西至人民礼堂，东至传统建筑集中区与现代建筑分界处，具体范围详见图纸“保护范围区划图”，总面积 1.54 公顷。该区域传统风貌建筑集中连片，且具有丰富的历史环境要素，地方风情浓郁，是传统村落空间历史遗存的缩影，是历史文化特

色的物质载体。

2、建设控制地带范围的划定

为保护洞美村传统村落历史环境格局的完整性和建筑风貌的延续性，规划在核心保护范围周边划定建设控制地带，北边大致以现有建筑为界，南至福寿塘(南)南侧道路，西至人民礼堂西侧道路，东边大致以现有建筑为界，具体范围详见图纸“保护范围区划图”，总面积 10.08 公顷。重点控制核心保护范围外部的空间格局和天际轮廓。

3、环境协调区范围的划定

为最大限度保护洞美村传统村落的自然环境景观，控制和引导村民建设活动，保护山、水、田、林等环境，在建设控制地带外围视线影响范围均划分为环境协调区。范围北至村庄北侧林地及洞美村村界，南至洞美村村界，西至西侧林地及主要道路，东至洞美村村界，具体范围详见图纸“保护范围区划图”，总面积 134.41 公顷。

(三) 管理规定

1、核心保护范围的管理规定

范围内除必要的基础设施及公共服务设施外，不得进行其他新建、扩建活动。如需新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施，必须由城乡规划主管部门在核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证前，征求同级文物主管部门的意见，并依照有关法律、法规的规定办理手续。

少量垮塌，但还保留有建筑基址的民居，因实际居住需要，可按照原高度和样式复建。

保护范围内与传统建筑风貌不协调的建筑应在本规划审批后按要求拆除，难以拆除的逐步按照传统形式予以改造。改造房屋应为坡屋顶，样式应与传统风貌相协调。

范围内古巷道原则上保持现有的空间尺度，地面铺装应逐渐恢复传统特色。

建筑高度控制：居民自用住宅建筑进行翻新改建时，不得超过原有高度。民居变更用途时，对于原建筑不得进行加建，新建必要的基础设施和公共服务设施建筑檐口高度控制在 7 米以下。

2、建设控制地带的管理规定

范围内的一切建设活动均应经规划部门(涉及文物保护的应包括文物管理部门)批准、审核后才能进行。

范围内的传统风貌建筑与历史环境要素不得拆除与改变,破损之处必须按照风貌要求原样原修,或者改善内部环境及赋予其合理的功能。该区域内的建筑形式应为坡屋顶,体量宜小不宜大,功能应以居住和公共建筑为主。

范围内任何不符合风貌保护要求的建筑(影响较大而必须搬迁及拆除的除外),应逐步改造其外观形式和建筑色彩,以达到传统村落整体环境的统一。

保持历史环境要素如古树、古石板路、古石墙等原真性。

原有电线杆、有线电视天线等有碍观瞻之物与不协调因素应整治,同时巷道环境应保持清洁卫生。

建筑高度控制:居民自用住宅建筑进行翻新改建时,不得超过原有高度。新建村民建筑为3层,檐口高度控制在10米以下。

3、环境协调区的管理规定

保护原有自然植被以及田园风光,严禁破坏植被、任意采伐等行为。保留山水与田园之间的视线通廊,突出传统村落的外部环境特色。

在此范围内的新建建筑或更新改造建筑,应在建筑高度和建筑体量方面进行控制,其建筑形式在不破坏传统村落风貌的前提下,可适当放宽。

改造严重破坏传统村落风貌的建筑,使其外观以与环境相协调。

四、保护措施

(一) 历史环境要素保护措施

针对洞美村传统村落内历史环境要素现状,对其分类进行合理有效的保护:

1、太和牌坊

设置标识,增加解说设施。维护需有专业人员设计,防止破坏。整治周边环境,并定期进行清扫。

2、康寿亭

对村内康寿亭进行保护工作,防止破坏。整治周边环境,并定期进行清扫。

3、千年古樟

划定保护范围,改善周边环境;设立标志和说明牌,提示游客了解历史信息;

对古树进行登记，建立档案库，在古树周围设立石头护栏，护栏的高度和形式要与周围环境相协调；对古树进行定期养护和防害处理。

4、九龙响泉

划定保护范围，改善周边环境；设立标志和说明牌，提示游客了解历史信息；进行外观整修，以恢复原貌为主，整体风格不得改变原有的特征；注意对周边的防滑安全处理，防止人员跌落水中，在周边树立保护标志牌，严禁投掷异物入内，保护水质。

5、知青大院

整治建筑外观及周边环境景观的打造，梳理和完善内部功能布局，因地制宜地修饰美化。

6、古树

划定保护范围，改善周边环境；设立标志和说明牌，提示游客了解历史信息；对古树进行登记，建立档案库，在古树周围设立石头护栏，护栏的高度和形式要与周围环境相协调；对古树进行定期养护和防害处理。

(二) 景观及生态环境保护

1、环境景观保护

在保护好现存历史环境的基础上，为更好的营造完整的传统村落景观环境，规划采取以下措施：

(1) 保护环境烘托传统村落

保护利用好现状山体、农田、水系等环境要素，保持传统村落自然山水环境格局，烘托传统村落环境特色。

(2) 恢复界面，展示完整形象

恢复修缮重要传统风貌建筑，展示完整的传统村落形象。

(3) 保护、营造重点景观

将现有的景观节点，如福寿塘、太和牌坊、康寿亭，以及重要的区域重点保护，恢复、优化其景观风貌。

2、景观视廊控制

景观视廊是传统村落一项重要的空间景观特征。视廊保护与控制的目的在于建立景观点与景观点之间的呼应关系，使分布较为散乱的景点之间在景观上统一

为一个整体，并使标志性景观点的地位得到突出和强化。建立人工景观点和自然景观点之间以及自然景观点和自然景观点之间的呼应关系，使传统村落与其自然环境互相协调并统一为一体，构筑方向指认系统并增强地标识别性。

本次规划针对洞美村特有的村落的地貌特征，结合传统村落的选址布局，规划一条重要景观廊道，对村落进行景观控制，保障视线的通畅，即：十里画廊——传统风貌建筑群——都庞岭；

保护好各类自然、人工元素，保护好层级丰富的传统村落景观界面。加强对视线廊道的保护，对视廊内可能出现的必要新建、改建建筑及设施，在高度、屋顶形式、色彩及体量上应符合保护范围及建设控制地带内的相应管理规定，必要时进行模型分析，以确定其是否对视廊造成影响。

3、生态环境保护

(1) 保护要素

保护自然环境要素中的自然形貌和生态环境。重点保护都庞岭等山体，以及水体、稻田等生态要素。

(2) 保护原则

- 1) 生态环境保护与生态环境建设并举。
- 2) 污染防治与生态环境并重。
- 3) 统筹兼顾，综合决策，合理开发。

(3) 保护目标

保护与洞美村历史环境相关的山体、植被和水源等历史环境要素；

保护与村内现状环境相关的生态功能：水土保持、生物多样性、植被覆盖率等。

(4) 保护措施

山体：保护山体形貌，不得进行取土、采石、深翻土地等破坏山体形貌的行为。

植物：村落内的古树名木均属于保护对象，未经相关部门许可，任何人不得砍伐；村落内以乡土树种为主，自然式种植，禁止出现城市化的园林景观。

水土保持：保护地质土层，防治水土流失，植被覆盖率在暴雨季节(6—7月)应达到90%以上(除水田外的非建设用地)。

4、环境保护

(1) 保护目标

防治保护区域内的环境污染，包括大气污染、水污染、噪声污染等，使之尽早符合国家生态示范区和环境功能区标准。

(2) 保护策略

- 1) 传统资源保护与环境污染综合治理相结合。
- 2) 制定环境保护措施，控制和降低区域内的环境污染，提升环境质量。
- 3) 加强环境质量监督。

(3) 环境质量标准

区域内环境质量标准应符合相关规定和生态示范区标准，具体要求见表。

表 7-1 生态环境质量标准

环境目标	达标值
大气环境质量	符合国家《环境空气质量标准》(GB3095)中规定的一类区一级标准
水环境质量	地面水环境质量应达到国家《地表水环境质量标准》(GB3838)中规定的IV类标准，生活饮用水标准应符合国家《生活饮用水卫生标准》(GB5749)中的规定
土壤环境质量	符合国家《土壤环境质量标准》(GB15618)中规定的有关标准
噪声状况	室外低于国家《声环境质量标准》(GB3096)中规定的“特别住宅区”的环境噪声标准值
放射防护标准	应符合《放射防护规定》(GBJ8)中规定的有关标准
化肥农药递减率(%)	10-15
农膜回收率(%)	>80
畜禽粪便处理率(%) (综合利用率)	85
固体废弃物处置率 (%) (综合利用率)	>80
生物防治推广率(%)	>40
农村新能源比例(%)	>25
自来水普及率(%)	100

(4) 主要保护措施

- 1) 全村推广使用液化气、煤气、电等清洁能源。
- 2) 农田科学合理地施用农药、化学肥料，避免施用不当导致的农药、化肥污染。

(三) 空间格局保护

保护洞美村的传统村落格局。加强各类历史文化遗存的保护，通过保护自然景观环境特征和人文环境特征，系统地保护洞美村文化遗产的环境，呈现完整的传统村落风貌特点。

1、保护传统空间形态

保持“稻田—村落—山体”构成的完整自然空间形态及格局。

2、保护传统建筑风貌

洞美村的建筑在建造方面具有鲜明的地方特色，规划严格保护洞美村的传统风貌建筑群，修复古石板路，保护以各村民小组为核心的聚落整体格局。

(四) 历史巷道保护与更新

1、保护措施

保留历史巷道曲折、多变的线形，保持传统村落整体景观风貌特色。原青石板、石子路面，不得移动破坏，巷道禁止任何机动车辆通行。

所有损坏的传统路面，采用原样原修的方式修缮更换。

2、更新措施

(1) 街巷保护与整治

街巷空间是体现村落格局极其重要的场所，是村寨的脉络。规划尽量保留原有街巷的空间格局，并对原有空间肌理进行修补、整合。

保留型街巷：对于村落内保留较好的石板路及村寨外围的自然风貌较好的沙土巷道，作为保留型街巷。该类街巷重点在于对现状传统、自然风貌的保护，保持街巷尺度、走向、名称及传统铺装，不得任意移动破坏，保护两侧建筑高度、内部连续性、传统风貌，整治街巷两厢建筑。

修缮型街巷：对于村落内现有质量较差的青石板路，作为修缮型街巷。保持现状青石板路的尺度、走向、名称和传统铺装，对破损的石板路面采用修旧如旧的手法进行局部更换。

恢复型街巷：对于村落内原为青石板或鹅卵石等传统材质，后被水泥覆盖的巷道，应逐步改造，恢复原有石板、鹅卵石材质巷道风貌。

新增型街巷：为方便村民出行及适当开展旅游活动，在村落内部分端头街巷处新增街巷将其联通。新增型街巷应采用青石板、鹅卵石等传统材质，其尺度应注重保护建筑风貌的延续性。

表 7-2 历史街巷保护规划一览表

序号	名称	现状材质	规划材质	建设类型	规划长度(米)	备注
1	巷道 1	青石板	青石板	保留	78.15	保留青石板路面
2	巷道 2	水泥	青石板	恢复	189	将水泥路面恢复成青石板路面
3	巷道 3	青石板	青石板	保留	41.85	保留青石板路面
4	巷道 4	青石板	青石板	修缮	62.50	对遭到破坏的青石板路进行修缮
5	巷道 5	青石板	青石板	保留	40.00	保留青石板路面
6	巷道 6	青石板	青石板	修缮	108.06	对遭到破坏的青石板路进行修缮
7	巷道 7	水泥	青石板	恢复	71.50	将水泥路面恢复成青石板路面
8	巷道 8	青石板	青石板	保留	106.51	保留青石板路面
9	巷道 9	水泥	青石板	恢复	66.22	将水泥路面恢复成青石板路面
10	巷道 10	水泥	青石板	恢复	49.68	将水泥路面恢复成青石板路面
11	巷道 11	沙土	青石板	新增	116.00	对沙土路进行修缮，新增一条青石板路
12	巷道 12	沙土	青石板	新增	122.79	对沙土路进行修缮，新增一条青石板路
13	巷道 13	水泥	青石板	恢复	69.76	对水泥路进行修缮整治，恢复为青石板路面
14	巷道 14	沙土	青石板	新增	19.02	对沙土路进行修缮整治，建设为青石板路面

(2) 沿街立面

整治街巷两厢建筑立面，对于具有地方特色的门窗、门罩、院墙等特色环境要素予以保留或修复，对于与传统风貌不协调的建筑应采取整治更新等措施。保护并延续原有街巷空间的尺度和质感。同时，在街巷转折处等重要节点空间适当扩大，以满足人行交汇、村民交往、采光通风等多种要求。

(3) 街巷环境整治

维持路面清洁，及时清理沿街垃圾。加强对重点街巷空间的整治。

(五) 传统建筑保护措施

1、价值评定与分类

建议历史建筑：将具有一定保护价值，能够反映一定时期历史风貌和地方特色，未公布为文物保护单位，也未登记为不可移动文物的建（构）筑物推荐为建议历史建筑，建筑总占地面积为 1510 平方米。

传统风貌建筑：有一定历史、科学、艺术价值，一定程度反映村落历史风貌和地方特色的建（构）筑物，建筑总占地面积为 7884 平方米。

其他建筑：指其他建筑指上述两种建筑之外建筑，具体包括有与传统村落不协调的及建议拆除建筑两类，建筑总占地面积为 10226 平方米。

2、建筑整治措施

(1) 保护类建筑

要依据文物保护法进行严格保护，应当维持历史原貌，以求如实反映历史遗存。对遗失、缺损的个别构件应采用相同式样、材质及工艺进行保护修缮，做到修故如故。

(2) 修缮

建议历史建筑的修缮，应当保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等，保证修旧如旧，建筑的修缮应当聘用当地擅长传统建筑的工匠。

表 7-3 建筑修缮措施一览表

类型	特征及现状情况	整治措施
门	1、均为木门，但部分木门因采用新木材替换后颜色与建筑整体风貌不协调。 2、门扇存在局部破损、修复后颜色与原有风貌不统一等问题。	1、对于门扇破损处应修复。 2、修复后刷桐油漆防护。 3、修复效果应修旧如旧，对以前与建筑风貌不协调的修复构建做旧处理。
窗	1、窗扇多为木质雕花窗。 2、部分窗扇有木质雕花残缺、破损情况。	1、修复局部破损窗扇，更换破损严重窗扇，修复样式应与建筑整体风貌协调，做到修旧如旧。 2、修复后刷桐油漆防护。
墙柱	1、部分墙柱上有附着物。 2、少量墙体缺失部分墙板。 3、部分墙板存在腐蚀现象。 4、部分柱子存在倾斜情况。	1、拆除墙面附着物，清洁墙体卫生。 2、补齐墙体墙板，并做到修旧如旧。 3、加强墙体防火、防虫和防腐处理。 4、柱子存在细小轻微的裂缝，可采用嵌补

		法修复；当裂缝宽度超过时，可采用嵌补加箍法；当柱子腐朽程度严重、裂缝过大时，可考虑更换新柱。
屋面	1、屋顶均为青瓦屋顶，用青瓦石灰浆造型压脊。 2、现状屋面大多保存良好，个别屋面破损。	1、瓦顶状况良好、几无损伤时应定期清扫瓦拢和天沟并及时修剪妨害历史建筑瓦顶的树枝。 2、当瓦顶漏雨严重或大木结构需要落架重修时，必须先揭除瓦片，修好大木结构并做好防水层施工后再按原做法恢复。
铺地	1、一楼多为青石板或者素土夯实铺地，二楼及其它楼层多为木板铺地。 2、现状铺地基本保存完好，个别土地雨天环境较差。	1、素土地面应逐步修建青石板铺地。 2、更换部分破损木地板，尽量做到修旧如旧。
楼梯	1、现状部分木质楼梯破损严重，无法使用。 2、部分楼梯木板破损，存在安全隐患。	1、对于破损严重的木楼梯可重新建造，建造取材要选择与建筑主体一致，整体协调，并做好防水、防腐、防虫等保护措施。 2、木板破损处更换质量良好的木板，注意材质、色彩等的协调，并统一对楼梯做好防水、防腐、防虫保护性措施。

(3) 改善

传统风貌建筑改善可借鉴本地建筑的样式，建筑细部必须符合传统风貌。

表 7-4 建筑改善措施一览表

类型	特征及现状情况	整治措施
门	1、大部分门为木门，少部分被替换为合金材质。 2、门样式较为简单。	1、对于合金门应改为木质门。 2、对于样式较为简单的门应请传统木匠，通过改善性修改，从而使其与历史建筑更为协调。
窗	1、窗扇多为木质雕花窗，样式简单。 2、部分窗扇有破损情况。 3、部分窗户已替换为合金材质。	1、修复局部破损窗扇，更换破损严重窗扇，修复样式应与建筑整体风貌协调，做到修旧如旧。 2、修复后刷桐油漆防护。 3、替换合金材质窗户为传统木窗或在外侧贴木棱格窗面。
墙柱	1、部分建筑一层采用红砖或水泥砖墙体。 2、部分砖墙存在裂缝，部分木墙倾斜。 3、少量木质墙体缺失部分墙板。	1、对砖面墙壁贴木板，从而做到风貌协调。 2、采用注浆补裂法修复墙体裂缝；通过柱子修复或更新的方法矫正墙体倾斜，但要注意与建筑传统风貌相协调。 3、补齐墙体墙板，并做到修旧如旧；加强墙体防火、防虫和防腐处理。

屋面	1、屋顶均为青瓦屋顶。 2、部分屋面破损。	1、加白色封檐板、屋脊涂白，并加设白色翘角。 2、瓦顶状况良好、几无损伤时应定期清扫瓦拢和天沟并及时修剪妨害历史建筑瓦顶的树枝。当瓦顶漏雨严重或大木结构需要落架重修时，必须先揭除瓦片，修好大木结构并做好防水层施工后再按原做法恢复。
铺地	1、一楼多为水泥或素土夯实铺地，二楼及其它楼层多为木板铺地。 2、现状铺地基本保存完好。	1、水泥地面应逐步恢复青石板铺地。 2、更换部分破损木地板，尽量做到修旧如旧。

(4) 整治改造

现代建筑整修可先从破坏传统风貌的建筑开始，按照改顶、降层、墙面改造、门窗的先后时序进行。

表 7-5 建筑整治改造措施一览表

类型	特征及现状情况	整治措施
门	1、大部分门为现代感较强的合金材质。 2、部分门尺寸与传统门差异较大。	1、材料色彩不协调的，可通过仿木油修饰。 2、样式不协调的，可外设门板遮挡。 3、尺寸不协调的，应恢复传统尺寸。
窗	1、大多窗户为合金材质。	1、替换合金材质窗户为传统木窗或在外侧贴木棱格窗面。
墙柱	1、大多使用瓷砖贴面或彩色油漆等与传统色彩不协调的墙面材质。 2、部分墙面尺度过大。	1、对于不协调的墙面可采用贴木板，从而做到风貌协调。 2、墙壁立面尺度过大的，可在建筑立面贴板栗色木板形成柱、梁效果。
屋面	1、部分屋顶为琉璃瓦屋面，且颜色与传统建筑不协调。	1、替换屋顶材料为小青瓦，样式参照传统建筑做法。 2、加白色封檐板、屋脊涂白，并加设白色翘角。
铺地	1、基本为水泥铺地。	1、水泥地面应逐步恢复为木板或青石板。

(5) 拆除

拆除现有质量很差的且风貌不协调的建筑及其构筑物，对场地进行景观自然景观恢复或者利用其进行传统村落公共设施建设。

表 7-6 建筑拆除措施一览表

类型	特征及现状情况	整治措施
门、窗、墙体、屋面、铺地	废弃使用、风貌较差；建筑质量很差，存在安全隐患；影响村落景观风貌的杂棚。	拆除建筑，清理场地，恢复自然景观或用以公用。

3、洞美村建筑分类保护与更新模式分析

对传统村落内的建筑进行分类，以便区别保护与更新模式对待。规划针对洞美传统村落中存在的各类风貌建筑提出与之相适应的具体保护与更新模式。

表 7-7 建筑分类保护与更新一览表

建筑编号	建筑名称	年代	高度(层数)	质量	风貌	改造方式
JZ001	门楼	明代	1	一般	建议历史建筑	修缮
JZ002	门楼	明代	1	一般	建议历史建筑	修缮
JZ003	门楼	明代	1	一般	建议历史建筑	修缮
JZ004	礼堂	50-70年代	1	好	建议历史建筑	保留
JZ005	知青大院	50-70年代	1	好	建议历史建筑	保留
JZ007	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	改善
JZ008	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	改善
JZ009	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	改善
JZ010	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	改善
JZ011	传统民居	明代	1	差	传统风貌建筑	修缮
JZ012	传统民居	明代	2	差	传统风貌建筑	修缮
JZ013	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	改善
JZ014	传统民居	明代	2	差	传统风貌建筑	修缮
JZ015	传统民居	明代	2	差	传统风貌建筑	修缮
JZ016	传统民居	明代	2	差	传统风貌建筑	修缮
JZ017	传统民居	明代	1	差	传统风貌建筑	修缮
JZ018	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	改善
JZ019	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	改善
JZ020	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	改善
JZ021	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	改善
JZ022	传统民居	明代	2	一般	传统风貌建筑	改善
JZ023	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	改善
JZ024	传统民居	明代	1	一般	传统风貌建筑	改善

(六) 非物质文化遗产保护措施

1、非物质文化遗产保护措施

(1) 实施非物质文化遗产登记制度

通过开展深入的调查，了解村落内非物质文化遗产项目目前的生存状况、分布区域、传承人、相关场所、实物资料、相关民俗活动、保护情况等，全面掌握其现状及存在的问题。要运用文字、图片、音像以及数字多媒体技术，对这些项目进行全面系统地记录、整理，收集相关代表性实物，予以妥善保存。构建村落非物质文化遗产登记档案，以便保护与管理。

（2）活态整体性保护

要将非物质文化遗产与其文化生态环境进行动态的整体性保护。不仅要保护各非物质文化遗产的主要表现形态，而且要保护与它相关的自然环境和人文社会环境。例如打油茶等传统工艺既要保护其原材料，还要适应当代群众的精神文化需求；而坐歌堂等传统表演艺术类项目的保护则要与其相关的民俗活动紧密结合。

（3）传承式保护

传承人是非物质文化遗产的重要承载着和传承者，加强对传承人的保护，是非物质文化遗产保护工作的关键。因此，应加强对村落内非物质文化遗产项目代表性传承人的申请认定工作，以农家院落或其它场地作为传承人开展传习活动的场所，资助其开展授徒传艺、教学、交流等活动。对传承工作有突出贡献的代表性传承人给予表彰、奖励。同时对学艺者采取助学、奖学的鼓励方式，以培养更多的后继人才。

（4）展示陈列式保护

设立民俗展示馆，收藏整理地方物质和非物质遗产的资料，通过陈列、说明等方式让人们了解传统村落文化与背景内涵。

（5）与旅游经济相结合，建立长效保护机制方式

对非物质文化遗产进行深入研究，将传统文化和旅游经济相结合。对传统古民居建筑艺术而言，可举行传统民居艺术大赛；对于各项传统表演艺术，可通过定期开展民俗节庆活动、参加各类比赛及汇演活动进行长效保护。

（6）加大投入力度，提供资金保障

落实资金是开展保护工作的重要保障。村落可申请国家及省级等非物质文化遗产专项资金，此外，也要扩大投入渠道，积极吸纳社会力量参与非物质文化遗产保护工作。

2、非物质文化遗产展示空间规划

结合洞美村传统村落非物质文化遗产分布现状,对其展示空间进行规划分区,统一管理。

表 7-8 非物质文化遗产展示空间规划一览表

文化主题	展示地点	展示内容
表演艺术	村落公共广场	坐歌堂的文字介绍
传统技艺	技艺传承人民居院落内、游客接待点	瑶山油茶制作
特色美食	民居院落内、游客接待点	灰水粑粑、凉粉
民族服饰	游客接待点	瑶族特色服饰

征求意见稿

第八章 传统村落发展规划

一、发展条件分析

洞美村有自身的发展优势和劣势，也面临机遇和挑战。传统村落能够抓住机遇，促成跨越式发展，关键在于对自身的发展条件有明确的认识，并确定未来的发展策略。以下是对洞美村及其所在乡镇的发展条件 SWOT 分析。

（一）优势

1、历史文化底蕴深厚，知青文化刻骨铭心

洞美村始建于元末明初，至今已有七八百年历史。村落内完整保留了大量的传统民居建筑、各类历史环境要素以及非物质文化遗产，为将来村落的发展提供了良好的资源条件。洞美是 60、70 年代长沙、零陵知青的第二故乡。当时下放洞美村的知青包括 1964 年来自长沙的 60 人，1974 年来自零陵的 42 人，随着高考恢复、参军入伍、招工录用，1978 年所有知青全部离开洞美。但留下了知青大院、洞美林场等曾住过的地方。

2、良好的自然生态环境

洞美村域土地平整，大小池塘遍布全村，村前为广阔平原田野，视野开阔；田野不远处绵延的是喀斯特地貌丘陵。山势雄伟绵延的都庞岭与奇峰突兀的“十里画廊”交相辉映，历经岁月风云的古村落布局其中，形成洞美村独特的自然环境风貌特征，良好的自然生态环境是洞美村可持续性发展的前提。

（二）劣势

1、基础设施薄弱

社会经济发展水平不高，虽然洞美村基础服务设施都有，但还缺乏提升村民生活水平的基础服务设施和公共服务设施。

2、村落整体风貌破坏严重

由于缺乏保护意识与规划管控，村民新建住房的位置、风格、层数等方面均缺乏引导，导致大量新建住房对村落原有风貌与整体格局造成了严重破坏。目前，洞美村周边新建房屋都以现代混凝土平屋顶风格为主，建筑色彩与传统建筑不协同，因此保护行动刻不容缓。

3、传统风貌建筑缺乏维护，呈现高度空心化。

随着村民收入水平的提升,居住条件较差的传统风貌建筑已无法满足村民们的生活需求,因此绝大部分传统民居均已空置,缺乏维护。由于年久失修,不少传统风貌建筑已经垮塌、破损严重,如若再不保护,大量具有历史价值、艺术价值的典型湘南民居将不复存在。

(三) 机遇

1、区域政策机遇

国家及各级政府高度重视乡村地区发展相继提出了精准扶贫、乡村振兴等各项举措,从基础服务设施完善、人居环境改善、特色产业发展等各个方面提出帮扶措施,给予资金支持。同时,国家重点关注传统村落集中连片保护,江永县传统村落众多,历史文化底蕴和资源丰富,2023年3月,洞美村被列入第六批中国传统村落名录的村落,为村内的历史建筑风貌和相关发展提供了巨大的契机。

2、湘南区域经济的发展

随着永州市的经济发展,村民的农产品能快速的交易,资金回笼快。

3、乡村旅游业的兴起

随着经济社会的发展,乡村旅游业方兴未艾,许多保存较好、历史文化较深厚的传统村落势必成为旅游热点。洞美村传统村落位于古城遗址特色片区,可通过区域联合,为本村落发展带来契机,提供客源市场。

(四) 挑战

1、同质化竞争激烈

江永县传统村落众多,其建造技术、工艺水平、生活习俗等都存在相似之处。而传统村落资源保护完好度、科学合理规划、特色优势的发挥是这场博弈中取胜的关键。

2、现代文化渗入

现代文化对村落传统生活方式、生活观念的渗入,使纯朴的民风、民俗以及地方文化能否得以延续,是一个很具挑战性问题。传统村落作为文化遗产和民间历史建筑教科书,其存在意义更多的是社会使命和承担传播文明、历史文化教育重任。洞美村传统村落需利用现有政策、景观资源、人文特色优势,加强道路、水利、电力电信、管理、活动中心等设施建设,建设具有良好人居环境的传统村落。

3、开发与保护的平衡

村庄建筑和道路等是外出游子乡愁的寄托,如何在保障自然环境和村内传统风貌与建筑的前提下有序发展,如何平衡开发与保护的关系,实现和谐发展是洞美村建设的重要挑战。

二、发展定位

规划以“整体保护,分类整治,产业引导,改善环境”为保护原则,将洞美村传统村落建设为以明清传统建筑为主体、以自然山水风光为背景,以知青文化为主题,环境整洁、特色鲜明、舒适宜居,兼具度假旅游的湘南特色瑶族古村落。

三、人口规模预测

预测至规划期末(2035年),村域总人口约为1425人。

四、土地利用规划

(一)土地利用现状

1、土地利用现状

依据第三次全国土地调查数据2021年洞美村国土总面积为672.96公顷,土地现状以林地为主,林地面积为407.17公顷,占土地总面积的60.50%;耕地面积为162.08公顷,占土地总面积的24.08%;园地58.76公顷,占国土总面积的8.73%;其他农用地12.83公顷,占国土总面积的1.90%;湿地0.83公顷,占国土总面积的0.12%;村庄建设用地面积17.89公顷,占土地总面积的2.66%;陆地水域面积7.87公顷,占土地总面积的1.17%;其他土地面积6.36公顷,占土地总面积的0.95%。

2、建设用地构成

建设用地面积17.89公顷,占总用地面积的2.66%。其中村庄建设用地17.89公顷,主要沿道路分布,占国土总面积的2.66%。

表8-1 村域国土空间土地利用现状表

用地类型	规划基期年	
	面积(公顷)	比例(%)
国土总面积	672.96	100.00
耕地	162.08	24.08
园地	58.76	8.76

	林地	407.17	60.50	
	草地	0.00	0.00	
	湿地	0.83	0.12	
	农业设施建设用地	12.00	1.78	
城乡 建设 用地	城镇建设用地	0.00	0.00	
	村庄建设用地	17.89	2.66	
	其中	居住用地	15.33	2.28
		公共管理与公共服务用地	0.38	0.06
		商业服务业用地	0.00	0.00
		工业用地	0.00	0.00
		仓储用地	0.00	0.00
		乡村村道路用地	0.26	0.04
		交通场站用地	0.00	0.00
		其他交通设施用地	0.00	0.00
		公用设施用地	0.00	0.00
		绿地与开敞空间用地	0.00	0.00
		留白用地	0.00	0.00
		空闲地	0.00	0.00
		村庄范围内的其他用地	1.92	0.29
		小计	17.89	2.66
		合计	17.89	2.66
	区域基础设施用地	0.00	0.00	
其他建设用地	0.00	0.00		
陆地水域	7.87	1.17		
其他土地	6.36	0.95		

3、现状问题

从现状用地情况来看村民住宅用地等未经统一规划，存在布局不合理、发展无序化等问题。

(1) 村内人口增长急需修建房屋，需要新拟址修建房屋以及在原址重建房屋。

(2) 随着洞美村传统村落知名度的提高和旅游事业的发展，需要一定的游客接待设施和旅游配套设施，如停车场、接待中心、旅馆等。

(3) 洞美村是特色保护类村庄，第一产业主要生产红薯、香芋、水稻、夏

橙，为方便农作物存储，需新建仓库。

(4) 村庄内部绿地少，村民缺少公共绿地和公共活动空间。

(二) 土地利用规划

1、规划原则与目标

根据保护与发展并行的原则，通过对现状土地使用的合理调整，更好地保护传统村落历史风貌，发展文化和旅游事业，改善村民生活环境，为传统村落的保护与发展注入新的生机。

规划坚持节约、集约用地和严格保护耕地的原则，进行土地分布和完善各项设施配套。

2、用地调整规划

根据洞美村的功能布局，加强传统村落内部的商业、旅游服务功能，规划在村落西侧主要入口处建设控制地带内增加村庄商业服务业设施用地及居住用地规模，满足洞美村发展的需求，同时使核心保护范围内部的居住人口外迁，降低人口密度，由此提高对文物建筑及古建筑的保护，提升旅游景区环境。为了加强对外接待游客的能力和提高本地居民的生活环境，规划对绿地进行调整和整合，提高村域的绿地率。

(1) 增加现有居住用地规模

为了满足洞美村发展的需求，规划在村落建设控制地带内增加村庄居住用地规模，迁出安置的居住用地尽量安排在规划的居住用地内或建筑控制范围外围。

(2) 强化特色文化展示和旅游功能

规划以特色建筑和文化展示功能为主；建设游客服务中心。

(3) 加强村庄公共场地建设，改善村落旅游环境

为了使古建筑群的景观更加丰富，规划在核心保护区西、中、东部建筑坍塌处各建设 1 处村庄公共场地，形成村落内重要的绿化节点。另外为满足游客和居民休闲活动的需要，整治改造知青大院南部现有空地，增加了广场、公共绿地等。

(4) 增加仓储用地

针对现状缺乏仓储用地的情况，根据村落发展的要求合理新增仓储用地。

3、土地利用规划

规划至 2035 年，洞美村耕地面积 162.08 公顷，占总用地面积 23.99%；园地

面积 57.96 公顷，占总用地面积总用地面积的 8.61%；林地面积 407.46 公顷，占总用地面积总用地面积的 60.55%；湿地面积与基期年一致；农业设施建设用地面积 12.53 公顷，占总用地面积的 1.86%；陆地水域面积 8.01 公顷，占总用地面积的 1.19%；其他土地面积 6.38 公顷，占总用地面积的 0.95%。

规划至 2035 年，洞美村城乡建设用地面积 18.36 公顷，占总用地面积的 2.73%。

表 8-2 村域国土空间用地结构调整表

用地类型	规划基期年		规划目标年		规划期间面积 增减(公顷)	
	面积 (公顷)	比例(%)	面积(公 顷)	比例(%)		
国土总面积	672.96	100.00	672.96	100.00	0.00	
耕地	162.08	24.08	161.45	23.99	-0.63	
园地	58.76	8.76	57.96	8.61	-0.80	
林地	407.17	60.50	407.46	60.55	0.29	
草地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
湿地	0.83	0.12	0.83	0.12	0.00	
农业设施建议用地	12.00	1.78	12.53	1.86	0.53	
城 乡 建 设	其中					
	城镇建设用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	村庄建设用地	17.89	2.66	18.36	2.73	0.47
	居住用地	15.33	2.28	16.38	2.43	1.05
	公共管理与公共服务用地	0.38	0.06	0.1	0.02	-0.28
	商业服务业用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	工业用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	仓储用地	0.00	0.00	0.46	0.07	0.46
	乡村道路用地	0.26	0.04	0.28	0.04	0.02
	交通场站用地面积	0.00	0.00	0.04	0.01	0.04
	其他交通设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	公用设施用地	0.00	0.00	0.01	0.00	0.01
绿地与开敞空间用地	0.00	0.00	1.08	0.16	1.08	

用地	用地类型	规划基期年		规划目标年		规划期间面积 增减(公顷)
		面积 (公顷)	比例(%)	面积(公 顷)	比例(%)	
用 地	留白用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	空闲地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	村庄范围内的其他用地	1.92	0.29	0.00	0.00	-1.92
	小计	17.89	2.66	18.36	2.73	0.47
	合计	17.89	2.66	18.36	2.73	0.47
	区域基础设施用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	其他建设用地	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	陆地水域	7.87	1.17	8.01	1.19	0.14
	其他土地	6.36	0.95	6.38	0.95	0.02

五、产业、旅游与展示利用规划

(一) 发展思路

1、打造自然生态古村

保持村落内部独特的传统风貌及自然景观特征,保护传统建筑物、构筑物及其它传统资源要素,保护村落周边山、水、田景观,深入挖掘建筑艺术,统一建筑风格,民居、街道等要按原有风貌进行改造,同时,在不破坏传统风貌特征的基础上设立相应的旅游接待设施,打造生态观光古村。

2、建设农业休闲乡村

充分挖掘农业自然、生态和环境的外延功能,把农业生产与教育、农业文化、农事参与、旅游度假有机结合起来,为往来游客提供一个春天踏青、夏季郊游、秋天采摘、冬季观景的休闲度假场所。

3、提升村庄基础设施

基础设施的建设,对于发展村落经济,提高村民居住环境都具有重要作用。目前村落内部存在缺乏绿化,缺少部分基础设施等问题,规划将通过提升景观环境条件、道路建设、水利整治及改善、增加基础设施等方法,提升村落人居环境条件,助力村落经济发展。

(二) 文化遗产保护与展示利用

1、传统建筑活化利用与展示空间规划

(1) 闲置建筑活化利用

通过合理的修缮与保护或者通过引入新的介质将有历史的、不再使用的或者失去使用价值的传统建筑运用多种策略进行改造，使其重新获得价值，满足现代生活需求。改造要结合需求，因地制宜，主要改造方向包括：村民公共活动空间、游客活动空间、民宿农家乐等。

(2) 展示节点

结合村庄内历史建筑、历史人文故事和非物质文化遗产等，重点规划 7 处文化展示空间。

表 8-3 重要展示空间节点一览表

名称	文化主题	措施
知青大院	知青文化	建立知青文化展示馆，展示知青时期的生活、工作和思想，让公众了解知青的历史背景、文化内涵和社会价值。
人民礼堂	知青文化	对人民礼堂进行建设，打造游客服务中心。
油茶广场	非遗展示	对广场周边空间进行环境整治及景观打造，创造展示油茶制作的展示空间。
宋氏宗祠文化广场	宗族文化	景观设计与打造，结合宗祠文化设计一些具有象征意义的座椅、灯具等；在广场中将宗祠历史、文化等融入雕塑、壁画、碑刻等小品中。
太和牌坊		设置标识，增加解说设施。维护需有专业人员设计，防止破坏。整治周边环境，并定期进行清扫。
康寿亭		对村内康寿亭进行保护工作，防止破坏。整治周边环境，并定期进行清扫。
千年古樟	祈福文化	设置标识牌，向游客展示古樟的历史底蕴和文化内涵，结合古树的树形、树姿，设计特色景观小品，如祈福石等，提升景点互动性；推出祈福产品，如祈福牌等；同时加强对古樟的保护与管理。

2、建立共建共享的传统村落保护利用工作机制

(1) 发挥村民主观能动性，激发村民保护传统村落活力。

(2) 由村集体流转后进行修缮改造活化利用为各类展览陈列馆、文化活动中心等集体活动场所。

(3) 推广传统建筑认领。推动村落内传统建筑认领方式，由社会资本和社会力量认领历史建筑或传统建筑，活化利用闲置建筑，认领人负责认领人负责养护和修缮，认养费统一划入县财政局设立的“传统建筑整治和维护资金专户”，作为主要维护资金。

(4) 建立农村老屋流转机制。有村委会向祖居户流转承租 15-20 年，在统一标准租赁给“新村民”，有“新村民”出资修缮、组织专家团队设计、村委会代为组织代为施工，将老屋活化利用为民宿、文化展示空间、书屋、艺术工作室、研学空间、社会实践基地等。

(5) 建立“工料法”管理机制。农村小型项目由村委会自行购料、聘请传统建筑工匠、组织施工，并对用料、用工、施工等实行全过程监督，一方面为村民创造就业岗位，增加农民收入，另一方面培育工匠传统技艺，实现多方共赢。

(三) 旅游发展规划

1、旅游产品开发

洞美村传统村落周边环境优美，村落选址独特，内部营建技艺独特，保存有丰富的传统建筑、历史环境要素及非物质文化遗产。根据村落内现状资源类型，规划形成人文观光型、民俗体验型、商品销售型共三类旅游产品。

人文观光型旅游产品：知青大院、传统建筑、青石板路、古塘、古树等。

民俗体验型旅游产品：旅游观光、农事体验、特色餐饮、农耕文化、休闲度假。

商品销售型旅游产品：油茶、凉粉、有机蔬果等。

2、旅游线路组织

为了全方位展现洞美村传统村落内的历史文化与自然格局，规划形成一条游览路线，为步行线路。

该游览线路将村落内主要民俗节点串联，具体串联下列节点：

游客服务中心（人民礼堂）——古建筑群——九龙响泉——知青大院——千

年古樟——康寿亭——太和牌坊。

六、公共服务设施规划

在遵循本规划中历史建筑保护要求的前提下，保护建筑传统风貌的同时，合理开发旅游资源，建设与历史风貌协调的游客服务中心，公共卫生间，公共停车场等旅游服务设施。采用传统设计手法，在充分尊重现有历史风貌的前提下，按照本规划要求，进行建设。

结合人民礼堂增设游客服务中心。游客服务中心包含咨询服务、宣传展示、管理投诉等多种功能。为游客提供信息咨询、行程安排、讲解、多媒体展示、投诉、休息、失物招领、公用电话、邮政投递、医疗急救等相关服务。

游客中心应提供景区全景旅游导览图、游程线路图、传统村落保护宣传资料、村寨节事预告及周边交通图。

村庄商业服务设施用地集中布置。结合集中居民点设置旅游接待设施，也可结合游客中心设置民俗纪念品商店，供游客购买一些民俗特色纪念品。

在村委会内按照村内管理和防灾要求，设置防灾中心、卫生室等功能用房，以高效的处理村内日常事务，迅速的应对突发性灾难和事故。

七、道路交通设施规划

1、规划原则

充分尊重现状地形，保护洞美村传统村落的山水格局；充分尊重历史要素，保持延续传统村落原有道路格局；对富有特色的巷道，保持原有的空间尺度；传统村落核心区内以步行系统为主。

2、道路组织

将保护范围内道路分为车行道和步行道两个等级。

车行道：联系范围内各居民点的道路，规划路面宽度5米，建筑物后退道路5米，路面采用水泥路面或者柏油路面等形式，设置边沟排水，并配置路灯。

步行道：核心保护范围内部道路，仅供非机动车及行人通行，路面宽度1-2米，路面采用鹅卵石、石块等当地材料铺装，体现地方特色。

3、停车场

规划结合游客中心配套公共停车场，方便旅游车辆的停放。

八、市政设施规划

（一）给水工程规划

1、给水现状

村内已实现集中供水，水源取自山泉水。

2、给水规划

村庄采用分片区的集中式供水的方式。已经使用自来水统一供水的地区，整治修缮供水管道，对于未统一供水的地区，后期能接入集中供水的接入统一供水系统，不能接入的，也要保障村民的安全饮水。

根据村庄居民生活用水量预测指标表和湖南省居民用水量定额，考虑村庄用水现状及生活习惯等因素，确定规划期末人均生活用水量指标为 160 升/人·日，规划期末人口为 1425 人，取日变化系数 1.5，则规划期末村庄日用水量为 228 吨，最高日用水量为 342 吨。

供水管网树枝状分布重力式引供水，由自来水厂、供水管网、配水入户设施构成。给水管管径为 DN100-DN150，给水管道与建（构）筑物以及其他工程管道的最小水平净距、最小垂直净距，应按相关规定确定。

（二）排水工程规划

1、排水现状

现状污水来源主要来源于厨房污水、生活污水，目前村庄没有污水处理设施，主要是直接排放到路边沟渠或池塘。

雨水排放：部分路段设有雨水沟，雨水直接排放到池塘或沟渠。

2、排水规划

（1）排水体制

本规划区排水体制采用雨污分流制。按管线最短、埋深最浅的原则，最大限度将收集的雨、污水用重力流送入排水管网。

（2）污水规划

按照《村庄整治技术规范》（GB50445-2008）规划污水收集率为 100%，按村民用水量预测污水量，污水综合排放系数取 0.85，最高日用水量变化系数为 2.0，预测平均日污水量为 387.6m³/d。

规划结合具体实际，对村内的污水管网系统进行完善污水统一收集至现状污

水处理池进行处理；根据需求量，可考虑对现状污水处理池进行扩建。

(3) 雨水规划

村落的雨水排放应顺应地势，沿道路修建明沟或盖板明沟，直接、就近、分散排入村内河流和村落周围的农田。排水沟应定期清理维护，防止淤积堵塞。沟渠纵坡不应小于 0.3%，选用当地石材砌筑。

(三) 电力工程规划

1、电力工程现状

村庄现状有变压器 5 台，分布于村内各处，基本能满足村内用电要求。

2、电力工程规划

村庄电力是由乡镇变电站接入村庄。村庄通过接入 10KV 电力线，规划在每个小组或者片区设置一处 10KV 变压器，到规划近期形成村域电力网系统。低压电力远期可以沿路进行地面敷设。

九、环卫设施规划

垃圾箱：按规划确定“户分类、村收集、镇转运和县集中处理”的治理模式。规划日常垃圾经由各个垃圾收集点统一收集后直接运往道县大光焚烧发电厂集中处理。在核心保护区和主要游线道路上每 50 米设置一个生态垃圾桶，建设控制地带设置生活垃圾箱，服务半径不超过 70 米。其造型和色彩要与传统村落风貌相协调。

公厕：规划保留现状建设控制地带范围内的公厕，并进行全面改造提升，在外观上与传统村落风貌保持协调。规划公共厕所采用男女分区，蹲位至少 2 个，水冲式设计，建设面积占地 30-50 平方米。公共厕所的建筑面积应根据人口流动量因地制宜，近期没有污水管道的地区应建化粪池及排放系统。粪便进行无害化处理后农用。

十、防灾减灾规划

(一) 消防规划

1、成立消防安全小组

由夏层铺镇人民政府洞美村村民委员会建立防火安全小组，负责筹划和组织开展消防工作，在村部设置义务消防队，以河流、水渠、坑塘作为消防水源，负责消防隐患排查和火灾初期扑救。

2、设备设施

在村部综合服务中心内和各企事业单位设置消防室，并在消防室内配备齐全的消防器材，如消防水泵、水袋、头盔、手套、铲、镰刀、灭火器等。开辟一定的消防应急通道，利于救火和疏散。因传统村落距离村委会有一定距离，故规划结合知青大院新增一定数量的消防设施，并结合主要道路新增消防车通道，室外消防栓，配备两台手台机动泵和一定数量的水带水枪。开辟一定的消防应急通道，利于救火和疏散。

3、宣传教育

制定《村民防火公约》，利用活动室、宣传栏等设施进行消防安全宣传。

4、执行标准

规划执行《农村防火规范》（GB50039-2010），建筑耐火等级为二级以上。

（二）防洪规划

1、防洪标准

根据《防洪标准》（GB50201-2014）、相关上位规划及现状实际情况，将村落内水塘按照 10 年一遇标准设防。

2、防洪规划

规划可通过工程设施及生物措施相结合的方式消除洪水危害。其中，工程设施包括在河岸两厢洪水易发区建立生态型防防洪护坡、在村落四周山体修建截洪沟等措施，而生物措施则通过植树、种草等方法，防止沟槽冲刷，控制水土流失，削减洪峰。

此外，规划对洞美村传统村落内及周边河段进行防洪清障，清除河床内的杂物，对侵占排洪沟的临时构筑物、垃圾和杂物进行清理，加强对排洪沟及截洪沟边坡和沟底的保护。

规划考虑传统村落形象，建议不设硬质防洪护坡。其形式应充分考虑村落景观视线要求以及滨水空间的打造利用，利用卵石、泥沙整理成自然型堤岸，在坡脚采用石笼、木桩或浆砌石块等护底，其上筑有一定坡度的土堤，土堤高度不超过 1 米，斜坡种植植被，实行乔灌草相结合，固堤护岸。堤岸外侧结合滨河风光带的建设可临水种植垂柳、水杉、菖蒲等具有亲水性的植物，部分地段设置亲水小游园、水边广场等亲水空间。

(三) 防雷、防震规划

1、防雷规划

需要委托专业单位对村落内建议历史建筑进行评估，落实威胁可能性，并按照评估结果指定防雷方案。建筑须按第二类防雷要求设置完善的防雷系统，工程设计满足《建筑物防雷设计规范》（GB50057-2010）。

2、防震规划

村落防震规划在满足建筑防震要求的同时，应设置临时疏散通道和避难场所。各公共活动场地、运动场、停车场地等均可兼做应急避难场所，服务半径不宜大于 500 米，村庄的人均应急避难场所不宜小于 2 平方米。利用村落规划的车行道和步行游览主路用于震时的疏散通道。

(四) 防虫规划

洞美村传统村落的防虫规划主要包括农田、山林防虫及建筑防虫两部分。

1、农田、山林防虫

定期对村内农田及山林进行监测，采取生物防治与化学防治的方法对其病虫害进行预防。

2、建筑防虫

定期对村落内部全部建筑进行检查，特别是木结构建筑，及时发现存在的虫害隐患。主要通过喷洒药剂或者熏蒸的方法进行虫害治理及预防。熏蒸药剂选用硫酰氟，其特点是广谱高效，渗透力强，对文物表面的彩绘无腐蚀，在相对低温条件下活性良好，不留残毒。

(五) 危房安全整治

全面摸排 C、D 级居民危房，对存在严重安全风险隐患的，要采取撤离人员、除险安居、避险安置等措施，保障群众生命安全。

十一、新房建设规划

新建住房集中在传统村落西北侧，交通便利，不占用永久基本农田和生态红线，共 6 户，总面积约 1.05 公顷。坚持一户一宅，原则上要拆除旧房，再建新房，有特殊情况在建设新房过程中必须要保留旧房的，应在新房建成一个月内拆除旧房。村民自建住房标准：农村村民建住宅用地面积使用耕地不超过 130 平方米，使用荒地荒山不超过 210 平方米，使用其他土地不超过 180 平方米。

第九章 分期规划

一、近期实施规划（2023—2025 年）

（一）近期目标

保护和抢救面临破坏、消失的历史遗存和传统风貌建筑，适当整治改造村落不协调建筑风貌，优化村落人居环境质量，合理进行旅游开发建设，形成村落特色；为村落保护总目标的实现奠定基础。

（二）近期保护项目

1、物质文化遗产保护方面

对传统建筑进行修缮、装饰、展陈布置工程。加快编制洞美村古建筑展示详细规划，并逐步建立重要历史建筑的标识系统。

对与传统风貌不相协调的建筑的改造或拆迁。

对古民居周边的现状巷道进行改建、恢复或新建。

对古巷道、古井、门楼、古树及重要的建筑进行修缮保护。

2、非物质文化遗产保护方面

着力进行村落的文化建设，收集流散于民间的零散文物及各类图片、文字史料，整理出版全面介绍洞美村传统村落的学术专著和介绍性小册子。

寻访了解村落相关历史的老人，收集口头流传的有关村落历史的资料，并把这些编写成文字资料，建立档案。

3、村落安全保护方面

主要包括新增消防栓、灭火器等消防设施；新修截洪沟等防灾减灾项目。

（三）近期发展项目

1、人居环境建设方面

（1）结合人民礼堂及村部完善停车、旅游服务功能。

（2）完善村落的道路、给水、排水、电力、电信、消防等基础设施建设。

（3）实施完成公共活动场地等服务设施改造工程。

（4）启动核心保护范围建筑风貌环境的整治建设，进行传统村落环境卫生的整治。

2、产业发展方面

主要是发展古村风貌、古建筑参观研究、民俗文化体验，具体项目有完善农家接待设施，特色商店、民宿、餐饮；完善村落旅游标识标牌等。

3、近期实施资金估算

本次近期实施分为五大类，总投资估算 275.8 万元。具体项目详下表：

近期实施项目一览表

建设类型	序号	项目名称	近期任务		投资（万元）
			2024 年	2025 年	
防灾安全保障	1	消防设施建设	利用现有条件设置消防水源及消防车道	配置灭火器等消防设施	5
	2	建立完善的防山洪体系	在核心保护范围周围设置排水沟渠，引导雨水快速排放。		5
	3	增加防灾避难场所	设置避难场所 3 处，建设相应的应急物品、设备，整治、规划疏散道路，设立应急指挥中心。	--	2
基础设施与环境改善	4	道路建设	核心保护区内主要道路打通，长约 170 米。	主要道路改造为沥青路面，修建断头路。	30
	5	路灯安装项目	核心保护区内路灯安装，共 8 盏。	安装路灯（光伏灯）12 盏	4
	6	垃圾收集	--	垃圾箱 11 个	0.1
	7	公共活动场地整治	游客服务中心修建，完善设施	福寿塘广场修建、完善设施	30
传统建筑与历史环境要	8	建议历史建筑改善	知青大院、人民礼堂（维修木构架，更换糟朽木构件；缺损夯土墙修复及墙体安全维护）	室内墙面及地面修复，装修等	100

素保护	9	其它建筑整治改造	对位于核心保护区内的其他建筑进行风貌整治，共13栋	院内植物景观整治；居住环境改善等	80
	10	古井	对九龙响泉进行环境整治，保护古井历史遗迹，并恢复其历史风貌，保持村落风貌协调统一。	--	1
	11	古塘维护	清淤、围栏按照、植物栽种等	定期维护清淤	10
	12	古树维护	古树挂牌等级	进行日常养护	0.5
	13	古街巷恢复	古石板路修复2条	--	7
文物和非物质文化遗产保护利用	14	族谱保护与印刷	族谱的保护与印刷	--	0.2
	15	非物质文化遗产空间的建档和挂牌	对瑶族武术、坐歌堂等信息进行收集整理，建档编号，挂牌保护	--	1
总计		/			275.8

二、中远期实施规划（2026—2035年）

（一）中远期保护内容

1、物质文化遗产保护方面

村落选址格局保护：保护对洞美村落选址格局有影响的周边山体、水塘、河流、水井及农田等自然环境资源。

建筑分类保护：继续传统建筑进行修缮和保护；对传统风貌建筑进行全面改善、装饰、展陈布置工程；对与传统风貌不协调的建筑进行全面整治更新。

2、非物质文化遗产保护方面

非物质文化遗产活动线路、场所保护：主要是对村落内公共活动场地进行日常修缮保护；定期举办非物质文化遗产活动。

推进有关村落文化建设，印刷、出版相关的专著、论文集、资料汇编等，适时召开村落的文化研究会议。

3、村落安全方面

防灾减灾：主要是维护消防栓、新增灭火器、新增消防水带、水泵等消防设施。

（二）中远期发展内容

1、人居环境建设方面

继续完善各类公共服务设施建设。日常给水管网、排水沟渠、电力线及电讯线维护检修等。整治村落周边环境卫生，提高村民居住质量，创造宜人的居住环境。

2、产业发展方面

加大旅游宣传，扩大影响力；修建院前农田内部机耕道，休闲亭等。继续进行村落的文化建设，积极促进旅游发展。

征求意见稿

第十章 管理规划

一、创新传统村落保护利用合作机制

（一）建立历史建筑认领模式

运用 PPP 模式吸引社会力量参与。以产权换资金、以资源换渠道、以市场换项目，选取有一定价值的古民居面向社会公开认领、认租、认购，争取一部分资金支持；还可通过个人出资众筹等方式充分调动民间力量参与传统村落、古民居保护利用工作。

政府可以通过转让景区资源经营权来吸引社会资本介入，并委派政府出资方与社会资本共同组建项目公司作为传统村落保护项目的管理主体。

（二）创新传统建筑保护修缮机制，传承传统建造技艺

一是老屋流转修缮机制。由村委会向祖居户流转承租老屋 15 年或 20 年，再以统一标准租赁给“新村民”，由“新村民”出资修缮、驻村专家团队免费设计、村委会代为组织施工，将老屋活化利用为民宿、书屋、艺术工作室、社会实践基地等。

二是由村集体流转后进行修缮改造活化利用为各类展览陈列馆、文化活动中心等集体活动场所。

三是“工料法”管理机制。在实施农村小型项目时，由村委会自行购料、聘请传统建筑工匠、组织施工，并对用料、用工、施工等实行全过程监督，不仅节约了建设资金，缩短了施工周期，而且实现古村落古建筑保护、农民就业增收、传统技艺传承的多方共赢。

（三）探索引入市场管理理念与模式

创新设立“两山银行”，建立“收储”制度，将农户自愿有偿退出的闲置宅基地集中收储，引入市场化资金和专业运营商。同时，推出“油茶贷”“大棚蔬菜贷”“民宿贷”等特色产品，为传统村落村民提供金融服务。

将传统村落中传统建筑的经营权以托管的方式统一收储，开展传统建筑所有权、经营权“两权”抵押贷款，拓展了传统村落融资渠道。

（四）强化引导，深化合作，解决人才难题

立足村落自身特色与优势，积极吸引社会组织，建立企业联点帮扶、志愿者团队、新媒体宣传等模式。

强化与高校、国企事业单位的对接与合作，建立驻村服务模式，创办实习基地、专业人才库等，吸纳人才，留住人口。

二、政府搭建平台，健全监管体系

（一）强化制度建设

建立完善的工作机制，部署推动传统村落连片发展整体工作，形成“县组织统筹、镇推进落实、村积极参与”的总体思路，完善具体措施，明晰主体责任，明确监管责任，推动传统村落安全管理的规范化、效率化、法制化。

（二）压实属地管理责任

压实属地管理责任，探索建立委托乡镇开展监督指导、村民自治组织具体参与的传统村落保护模式。并通过制定奖惩措施，充分调动村民保护积极性。

（三）创新机制引导村落发展

立足村落生态和文化底色，通过微改造提升、微景区培育、微创意运营、微循环发展、微奉献治理“五微”创新发展理念，引领村落发展。

（四）加强宣传推广

积极开展各类文化宣传活动，聘请名人任推广大使，利用电视台、短视频、直播、拍摄纪录片或专题等方式，扩大传统村落综合影响力，在江永县传统村落集中连片区展开保护利用示范工作。

三、资金筹集措施

成立传统村落投资管理主体，多方面筹措资金，按照“谁投资、谁所有、谁受益”和“古村落所有权、开发权、经营权和管理权相分离”的原则，鼓励社会资本投入到村落保护与发展上，采用“三引三创”（即引进高人、引回亲人、引来新人，创设融资新平台、创立修缮新模式、创建魅力新古村）方式，通过合资、合作、租赁、承包、认领、托管和转让经营等市场化办法，拓宽引资渠道，吸引有专业市里、有情怀的企业、社会组织、个体等参与传统村落保护利用。