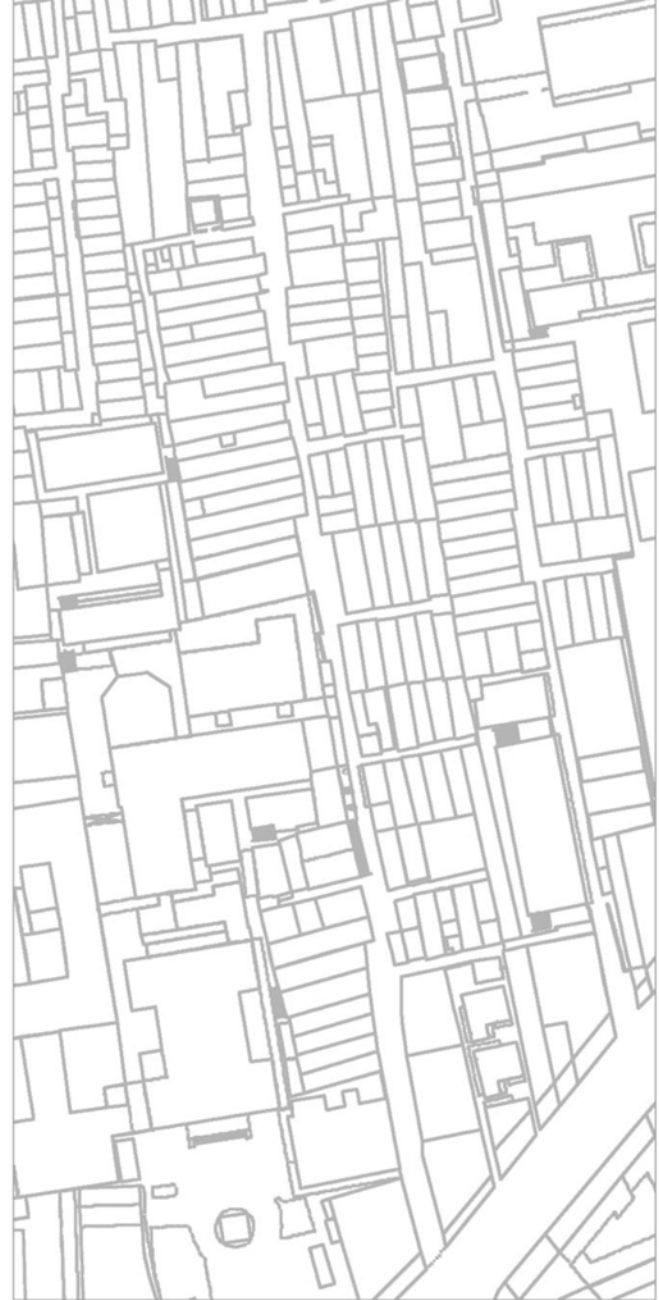




海珠南——长堤
历史文化街区
保护利用规划
(文本 图集)

广东省城乡规划设计研究院
广州市岭南建筑研究中心

2018年5月

项目编号：穗国土规划合同 01086 号

委托单位：广州市国土资源和规划委员会

编制单位：广东省城乡规划设计研究院 / 广州市岭南建筑研究中心

广东省城乡规划设计研究院

城乡规划编制资质证书等级：甲 级

城乡规划编制资质证书编号：[建] 城规编（141195）

技术审定：	王 磊	城乡规划高级工程师（教授级）
技术审核：	张 翔	城乡规划高级工程师（教授级）
项目初审：	陈昌勇	城乡规划高级工程师
项目负责：	唐宏涛	城乡规划工程师
项目组成员：	唐宏涛	城乡规划工程师
	熊丽芳	城乡规划助理工程师
	谭宇文	城乡规划工程师
	刘恩刚	城乡规划助理工程师
	谭晨辉	城乡规划工程师助理
	何恺强	城乡规划高级工程师
	何允全	城乡规划工程师

成果阶段：批后成果

编制时间：2016 年 7 月-2018 年 5 月

广州市岭南建筑研究中心

技术审定：	王 玉	城乡规划高级规划师（教授级）
技术审核：	汪 进	城市规划高级规划师
项目初审：	王 霖	城市规划高级规划师
项目负责：	黄智冠	城市规划工程师
项目组成员：	李 卉	城乡规划助理工程师
	余倩雯	城市规划高级规划师
	孙海刚	城市规划工程师
	杨文君	城乡规划助理工程师
	吴颖婷	城乡规划助理工程师
	李 刚	城乡规划助理工程师
	李筠筠	城市规划工程师

目 录

第一章 总则..... 2

第二章 历史文化价值与特色..... 3

第三章 保护对象 3

第四章 保护范围及保护措施..... 4

第五章 整体保护控制要求 5

第六章 建（构）筑物与历史环境要素分类保护整治措施 9

第七章 优秀传统文化与非物质文化遗产保护措施..... 11

第八章 土地使用与规划控制..... 12

第九章 设施与环境改善规划..... 13

第十章 街区业态活化策略 16

第十一章 建筑物功能兼容性分类管控要求 17

第十二章 实施与保障..... 18

第十三章 附则 18

附表 1：规划范围内保护建筑汇总表..... 19

附表 2：预保护对象认定建议 21

附表 3：规划用地指标汇总表 24

附表 4：公共服务设施规划一览表..... 24

附表 5：意见落实情况..... 25

第一章 总则

第一条 海珠南-长堤历史文化街区是《广州历史文化名城保护规划》确定的历史文化街区，是广州历史文化名城的重要保护内容。为保护其丰富的历史文化遗产及其历史环境，保护和延续街区传统格局和风貌，继承和弘扬民族与地方优秀的文化传统，实现历史文化街区的科学保护与永续利用，特编制本规划。

本规划是海珠南-长堤历史文化街区保护和发展的法定指导性文件。在规划范围内从事各项保护与建设活动，应当符合本规划的要求。

第二条 规划依据

（一）法律法规及规范标准

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2008）
2. 《中华人民共和国文物保护法》（2017年修订版）
3. 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008）
4. 《城市规划编制办法》（2006）
5. 《城市紫线管理办法》（建设部令[2003]第119号）
6. 《历史文化名城保护规划规范（征求意见稿）》（2015）
7. 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2012）
8. 《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014）
9. 《广东省城乡规划条例》（2013）
10. 《广州市城乡规划条例》（2015）
11. 《广州市历史文化名城保护条例》（2016）
12. 《广州市城乡规划技术规定》（2016）
13. 《广州市城市更新办法》（2016）
14. 《广州市文物保护管理规定》（2013）
15. 《广州市历史建筑和历史风貌区保护办法》（2014）
16. 《广州市历史文化名镇名村街区风貌区保护规划编制报批指引（试行）》（2015）

其他相关法律、法规、规范、规定等。

（二）上层次及相关规划

1. 《广州市城市总体规划（2011-2020）》
2. 《广州历史文化名城保护规划》（2014）
3. 《广州市城市更新总体规划（2015-2020年）》
4. 《广州市骑楼街保护与开发规划研究》（2006）
5. 《广州市骑楼街保护与开发规划研究检讨》（2013）
6. 《广州市历史城区规划道路红线优化控制原则》
7. 《北京路文化核心区控制性详细规划》（在编）

其他涉及本街区的已编、在编的相关规划。

第三条 规划范围

本次规划编制范围：以海珠南路为主干，南抵长堤，范围南起珠江，北至大新路，西至天成路、仁济路，与人民南历史文化街区相接，东边界至安命里、经三府新街、梯云新街、罗家巷、连珠街、长堤大马路，至新堤三横路，保护范围面积17.13公顷，其中核心保护范围面积14.63公顷，建设控制地带面积2.5公顷。

第四条 规划目标

- （1）全面深入挖掘、科学评估海珠南-长堤历史文化街区的价值和特色，保护历史文化遗产及历史环境的原真性，科学利用各类历史文化遗产，加强风貌整体性、文脉延续性的规划和管控；
- （2）以岭南特色、国际品质为目标，保持并发展传统特色商业，提升文化旅游、滨江休闲、商务办公等功能，塑造有“广州味”的岭南特色历史文化街区。

第五条 规划原则

本规划遵循科学保护、依法保护的原则；保护遗产本体及环境的真实性、完整性和保护利用的可持续性的原则；物质文化遗产和非物质文化遗产综合保护的原则；保护历史文化遗产，改善人居环境，促进经济社会协调发展。

第二章 历史文化价值与特色

第六条 历史文化价值与特色

（1）完整体现了广州明清以来临江商业中心区累进发展的断面。海珠南-长堤历史文化街区是自唐宋以来沉积发育的沿江地段，自大新路至江边的地形地貌反映了自然地理的发展断面；由于临江的地理特点与靠近十三行、西关商业区的区位优势，街区的空间格局、街巷肌理与建筑特征等都完整体现了明清以来作为临江商业中心区累进发展的特征。

（2）广州近现代城市发展过程中西风东渐的重要见证。海珠南-长堤街区以其累进发展的断面，并置了不同历史时期的历史遗存，场地中长堤-新堤部分作为长堤的一段，反映了广州城市转型的过程，也是广州城市转型、变革之开端。是广州从古代城市向近代商业城市转型的标志性区域，也是广州传统与变革的集中地、体验区。

（3）广州传统商贸居住格局和传统市井里坊生活的真实载体和生动体现。在历史发展过程中，街区中聚集了多种特色城市形态，一德路以北形成了和宁里、施家巷、三府前等较为典型的居住里坊；临江城形成了垂直于江岸的南北纵向街巷肌理；街区反映出广州典型的“商包住”功能结构，近代城市拆城筑路市政改良之后，一德路、大新路等主要骑楼路段形成上宅下店的骑楼界面城市道路，是广州传统批发市场的典型代表；商住混合的街巷、里坊多以晚清民国以来的竹筒屋、近代集合住宅形式为主，基本保持清末民初旧城的特色。

（4）以爱群大厦、长堤大马路为代表的广州地标街区之一。以爱群大厦、长堤大马路为代表的海珠南-长堤历史文化街区曾是广州最重要的商业地标街区。自民国起，广州最有名的老字号华厦公司、城外大新公司、先施公司等聚集在长堤大马路一代，成日顾客盈门、熙熙攘攘，引领了广州半个多世纪的消费时尚，成为广州最繁华的地标街区和上一代老广州人重要的在地文化记忆。

第三章 保护对象

第七条 保护对象

海珠南-长堤历史文化街区的保护对象包括物质文化遗产与非物质文化遗产两个层面。

表 1：保护对象一览表

保护对象分类			具体对象
物 质 文 化 遗 产	整体格局	山水地貌格局	珠江、江岸变迁与相关水系的历史遗存信息； 自珠江至大新路南低北高的地貌形势等
		城市格局	“城-埠-堤-江”即“明清南城-临江城-民国新堤-珠江”的空间格局；明清新城/南城城墙城门所在地
		街巷格局	一德路以北：明清南城内以和宁里为代表的“商包住”街区格局，和宁里、三府前、施家巷为代表的居住里坊； 一德路以南：南北纵向街巷分布肌理、以潮音街（一街五巷）、普济街（一街三巷）及其支巷为代表的街巷肌理； 海珠南路、大新路、长堤大马路为代表的骑楼街； 长堤--沿江西路-新堤三横路所代表的民国新堤建设道路结构；
	不可移动文物	市级文物保护单位（5处）	爱群酒店、东亚酒店、豫章书院、潮州会馆、“孙逸仙博士开始学医及革命运动策源地”纪念碑等共计5处
	历史建筑（9处）		北平旅店旧址、新爱群大厦等共计9处
	不可移动文化遗产保护线索（53处）		安命里27、29号民居、潮音街29、29-1号民居等共计53处
	传统街巷	一类骑楼街（4条）	大新路、长堤大马路、海珠南路-新堤三横路、一德路
		一类传统街巷（6条）	天成路、和宁里、三府前、三府新街、三府新横街、罗家巷
		二类传统街巷（9条主街及其支巷共计25条）	仁济路北段、梯云新街、安命里 本次规划推荐：潮音街（潮音一巷、潮音二巷、潮音三巷、潮音四巷、潮音五巷、潮平里、潮音西街）、潮兴街-潮音横街-盐亭西街、石公祠直街（兴贤里、六福里、义安祠道、潮安里）、华光庙道（平安里、八邑上横街、八邑下横街）、施家巷、安吉里
		其他特色传统街巷（21条）	油栏通衢、蒲苞巷、吉事里、仁居里、福旺里、逢春里、瑞安里、清良里、毓美坊、太和里、卖麻街、新桥市、罗家巷、盐亭东街、义安新巷、先施二街、连珠街、盐亭西横街、汇源街、仁济头巷、仁济东街
	其他历史环境要素		明清南城城门2处（已消失）：油栏门、竹栏门 巷门、石板街巷及与之相关的历史信息等
非物 质 文 化 遗 产	民间文学、传说		珠江与海珠石、潮音街等传统街巷相关的记忆遗产
	传统艺术、技艺		彩扎、醒狮、广彩制作等
	历史事件与人物		两广总督张之洞与长堤计划、孙中山与革命策源地博济医院、拆城筑路与市政改良运动、新堤建设等
	老字号		爱群大厦、亨德利钟表等

第四章 保护范围及保护措施

第八条 历史文化街区保护范围

- (1) 海珠南-长堤历史文化街区的保护范围包括：核心保护范围和建设控制地带两个层次，总面积 17.13 公顷。
- (2) 核心保护范围包括三府前街以北、一德路-盐亭东街以南等文物保护单位、历史建筑、不可移动文化遗产保护线索集中片区，总面积 14.63 公顷。
- (3) 建设控制地带包括海珠南路以西、一德路以北的市场大厦，海珠南路以东、三府前街以南、盐亭东街以北的区域，总面积为 2.5 公顷。

第九条 核心保护范围保护控制要求

- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
- (2) 在核心保护范围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。
- (3) 新建、扩建必要的基础设施和公益性服务设施的，建筑高度应控制在 12 米以下，其体量、色彩、材质等方面与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。
- (4) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。
- (5) 保护明清城墙内外的传统街巷肌理、骑楼街的整体风貌,传统街巷应保持原有的空间尺度和街巷边界，地面铺装保持现状青石板路或逐渐恢复传统特色。
- (6) 不得擅自新建、扩建道路，对现有道路进行改建时，应当保持或者恢复其原有的道路格局和景观特征。
- (7) 严格户外广告、招牌的设置，不得遮挡、覆盖具有传统特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观，不符合历史文化街区保护规划要求的应当拆除或限期改正。
- (8) 历史文化街区核心保护范围内不得新建有环境污染的设施，现有污染环境的设施和企业等应当限期搬迁或者治理。
- (9) 核心保护范围内整治更新应有计划、分阶段进行，避免大拆大建，应当坚持渐进式的保

护与更新模式，控制新建、扩建建筑物、构筑物，维护传统格局，延续历史风貌。

第十条 建设控制地带保护控制要求

- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
- (2) 建设控制地带内进行新建、扩建活动的，建筑高度应控制在 18 米以下，其体量、色彩、材质等方面与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。
- (3) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和风貌特色。
- (4) 严格户外广告、招牌的设置，不得遮挡、覆盖具有传统特色的建筑立面，不得破坏建筑空间环境和景观，不符合保护规划要求的应当拆除或限期改正。

第十一条 保护范围建设管理规定

- (1) 海珠南-长堤历史文化街区与相关文物保护单位保护区划保护控制要求严格程度从严至宽分别为：文物保护单位保护范围、历史文化街区核心保护范围、文物保护单位建设控制地带、历史文化街区建设控制地带。当区划重叠时，保护控制应从严管控。
- (2) 在核心保护范围和建设控制地带内依法进行新建、扩建以及改变外立面或者结构的活动，建设单位或者个人在申请办理规划许可时，应当同时提交历史文化保护的具体方案。市城乡规划行政主管部门在作出规划许可前，根据工程具体情况征求文物、房屋行政管理部门的书面意见，必要时应当组织专家论证和征求公众意见。其中，涉及在核心保护范围内新建、扩建基础设施和公共服务设施的，城乡规划行政主管部门在作出规划许可前应当会同文物行政管理部门组织专家论证和征求公众意见。
- (3) 在核心保护范围内，拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，申请人应当向城乡规划行政主管部门提出申请，城乡规划行政主管部门应当在收到申请之日起二十日内会同文物行政管理部门作出决定，涉及新建、扩建项目的，可以与新建、扩建建设工程规划许可一并作出审查决定。
- (4) 街区内因保护需要无法按照现行技术标准和规范进行建设和管理消防等基础设施的，应

当由城乡规划主管部门与同级部门协商制定适应保护需要的建设、管理要求和保障方案。

（5）历史文化街区内的户外广告、招牌等设施，不得破坏建筑空间环境和景观。确需设置的，有关单位和个人应当先向所在市城市管理行政主管部门提出申请，由市城市管理行政主管部门依据保护规划进行审查，并提出相应要求。

（6）在核心保护范围和建设控制地带内，禁止进行下列活动：占用园林绿地、河湖水系、传统街巷、道路等，修建生产和储存易爆易燃、放射性、毒害性、腐蚀性物品的工厂、仓库等，开山、采石、开矿等破坏传统格局和历史风貌的活动，对保护对象可能造成破坏性影响的其他活动。

第五章 整体保护控制要求

第十二条 街区传统格局保护要求

严格保护海珠南-长堤历史文化街区“一堤两轴三片”的保护格局。其中：

一堤：是指中西交融的长堤（仁济路至新堤三横路段），是广州近代城市发展和长堤筑堤的典型代表。

两轴：是指横向的一德路（城垣记忆轴）和纵向的海珠南路（通津轴）。

三片：是指传统府城里坊片（北），城郭记忆提升片（中）与临水商贸居住片（南）。

第十三条 街巷格局的保护与控制

- （1）严格保护现有“鱼骨街巷式”的典型街巷格局，保护骑楼街式、内向庭院式、回字形街巷式等空间肌理，确保传统街巷的名称、走向及尺度不变。
- （2）街区内不得擅自新建、扩建道路，对现有道路进行改建时，应当保持或者恢复传统肌理、道路格局和景观特征。
- （3）为增强街区通达性和消防安全性，根据规划功能需要增加的巷道不宜宽于4米，较宽的新增巷道宜增设传统风貌的坊门，维持街巷立面的连贯性。

第十四条 传统街巷的保护内容

对传统街巷进行分类保护。传统街巷分为骑楼街与其他传统街巷。将骑楼街分为一类骑楼街和二类骑楼街进行分类保护。其他传统街巷依据现状街巷尺度、街巷界面的完整性分为一类、二类和其他特色传统街巷进行分类保护。

表2：传统街巷保护一览表

街巷分类	街巷名称
一类骑楼街（4条）	长堤大马路、海珠南路-新堤三横路、大新路、一德路
一类传统街巷（6条）	天成路、和宁里、三府前、三府新街、三府新横街、罗家巷
二类传统街巷（9条主街及其支巷共计25条）	仁济路北段、梯云新街、安命里 本次规划推荐：潮音街（潮音一巷、潮音二巷、潮音三巷、潮音四巷、潮音五巷、潮平里、潮音西街）、潮兴街-潮音横街-盐亭西街、石公祠直街（兴贤里、六福里、义安祠道、潮安里）、华光庙道（平安里、八邑上横街、八邑下横街）、施家巷、安吉里
其他特色传统街巷（21条）	油栏通衢、蒲苞巷、吉事里、仁居里、福旺里、逢春里、瑞安里、清良里、毓美坊、太和里、卖麻街、新桥市、罗家巷、盐亭东街、义安新巷、先施二街、连珠街、盐亭西横街、汇源街、仁济头巷、仁济东街

第十五条 骑楼街的保护与整治

（一）一类骑楼街的保护与整治

- （1）保护长堤大马路、海珠南路-新堤三横路、大新路、一德路等一类骑楼街的传统风貌：保护现有骑楼，不得对现有骑楼进行封堵、改变骑楼建筑形式等活动。重点改造提升街区内一德路风貌，以保护街区内、外一德路的宽度、线型、断面形式和骑楼界面的连续性。结合《广州市历史城区规划道路红线优化控制原则》，通过改善微循环解决街区交通问题。
- （2）保护导向：传统骑楼真实性的保护。
- （3）对街道空间特质的控制：保护现状街道的宽度及断面形式、道路的线型、骑楼建筑的连续性、街道立面建筑的高度与轮廓线，控制可更新街段街道的高宽比、建筑单元的面宽

韵律。

- (4) 对现状建筑的控制：严格保护沿街的文物和历史建筑，修缮、整治传统风貌建筑。严格控制一般建筑的改造，使其在尺度、形式、色彩上与整体风貌相协调。拆除违法建设和临时搭建的建（构）筑物。保护由传统骑楼建筑外立面、山花墙组成的连续韵律空间，强调沿街天际线的错落有序。相邻传统骑楼建筑之间若存在狭窄人行通道，鼓励以连续天花、山花等构件保持沿街走廊空间连贯性。二层空间可设置与相邻建筑相协调的立面墙体，配置景观。建筑立面原则上不允许新开辟门窗，鼓励以木材、石材或其他当地材料替换原有金属结构门窗、防盗网、雨棚等，设计遵循传统样式。维持原有屋顶结构，必要时应使用相似材料进行加固；平屋顶从沿街面往内后退内廊宽度空间内原则上不允许任何建筑结构，鼓励做成景观露台、屋顶绿化等。
- (5) 对沿街新建、改建、扩建建筑的控制：建筑应采用建筑贴人行道边线骑楼、建筑贴道路红线骑楼或雨廊形式；严格控制街道两侧建设大体量建筑，在应与传统骑楼建筑风貌相协调，但不宜照搬传统骑楼建筑的样式，鼓励通过现代建筑形式体现传统特色元素和风格。应采用同传统骑楼街风貌相协调或呼应的建筑色彩、材料，不宜使用大面积玻璃幕墙。沿街柱廊高度、柱距、柱廊形式等应有整体控制，保留原有砖石、混凝土（已经过涂刷整治）表面，不允许使用金属或玻璃等反光材料或马赛克、瓷砖贴面。裙楼高度原则不高于该路段传统骑楼的最大高度。改扩建建筑若原为传统骑楼，应修复立面，减少或消除大幅广告牌和招牌；若原为现代骑楼，尽可能改扩建为传统骑楼建筑样式。
- (6) 骑楼街进行新建、扩建、改建等建设活动，控制骑楼立面单元面宽 3.5-6 米，原则上一层层高 4-5 米。骑楼街的骑楼建筑可按具有合法产权的原有房屋的建筑高度进行危房原址重建，部分建筑按原高度危房原址重建超过 30 米的，应提交历史文化保护方案进行个案论证。
- (7) 交通组织措施：保持现状道路红线宽度，以慢行和公交为主，临街不设置社会停车场，骑楼后部可设置与街道平行的消防通道，解决消防隐患，在不影响风貌前提下可增设停车场和停车楼等交通设施。可在骑楼街两侧开辟辅道，以疏解交通压力。

- (8) 街道环境控制：建筑的轮廓线应加以保护，建筑的高度与比例应加以保护，建筑物原有的细部要加以保护，建筑的材料与色彩应保持原状，改建必须以“保护历史信息真实载体的真实性”为原则,符合街道整体气氛；街道的铺装材料与铺装形式在有条件时可恢复原有的做法。
- (9) 整治改造现状混乱的各类广告牌、商店招牌、遮阳棚、防盗窗和空调室外机等，商店招牌设置在骑楼街内部，统一设置空调机位、遮阳棚等设施，新设置的路灯、指示牌、招牌、遮阳棚、空调机位、垃圾桶等应与传统风貌相协调。
- (10) 市政基础设施控制：占用街道空间并且与传统风貌不协调的电线杆、变压器、沿墙外敷的电力、电信线等市政设施应入地或移位，地面设施应尽量设置在建筑侧面并进行遮挡，不得损害街巷风貌。

第十六条 传统街巷的保护与整治

（一）一类传统街巷的保护与整治

- (1) 保护天成路、和宁里、三府新街、三府新横街、三府前、罗家巷等 6 条一类传统街巷的名称、走向、断面形式不变，空间尺度，控制两侧建筑的高度、立面连续性 & 传统风貌。
- (2) 控制建筑立面单元不得超过原有不可移动文化遗产保护线索最宽建筑立面单元的宽度，建筑色彩、材质等方面应与历史风貌相协调。
- (3) 严格控制沿街风貌建筑的拆除，整治与传统风貌不协调建筑，使之与传统风貌相协调。在保持街道主体风貌与建筑特色不变、保持街道建筑多样性的前提下，可对风貌建筑进行修缮和内部改造，对经房屋安全鉴定为危险房屋的风貌建筑，可进行局部或整体拆除后按照原风貌建筑特点重建。严格控制沿街新建建筑的高度、体量、尺度、建筑形式、材料、色彩等，使其与街道整体风貌相协调。拆除外立面瓷砖，恢复传统材质。
- (4) 保护现有青石板街巷铺装，在保持历史真实性的前提下，逐步恢复传统街巷铺装。严禁拓宽和铺设沥青等材料。
- (5) 整治街巷环境，拆除沿街私搭乱建、整治改造雨篷、防盗窗、空调机位等，统一布置的路灯、指示牌、雨篷、空调机位、垃圾桶等应与传统风貌相协调。

- (6) 在保护的前提下，采取灵活的技术标准和手段，改善街道的基础设施条件，对占用街道空间并且与传统风貌不协调的电线杆、变压器、沿墙外敷的电力、电信线等市政设施应入地或移位。
- (7) 保护街道的绿化环境与特色；对绿化环境较差的街巷，结合少量风貌和质量均较差的建筑的更新与整治。

(二) 二类传统街巷的保护与整治

- (1) 保护仁济路北段、梯云新街、潮音街（潮音一巷、潮音二巷、潮音三巷、潮音四巷、潮音五巷、潮平里、潮音西街）、潮兴街-潮音横街-盐亭西街、石公祠直街（兴贤里、六福里、义安祠道、潮安里）、华光庙道（平安里、八邑上横街、八邑下横街）、施家巷、安命里、安吉里等（9条）主街及其支巷共计25条二类传统街巷的名称、走向，保护和整治其中风貌较好的街段，应保存街巷肌理和传统建材与风格。
- (2) 保持街巷空间尺度，可对个别条件允许的路段，可以拆除少数质量和风貌特色都较差的建筑，以改善现有街巷的交通通行能力，增设停车楼和小规模的停车场地。
- (3) 严格控制沿街风貌建筑的拆除。在保持街道主体风貌与建筑特色不变、保持街道建筑多样性的前提下，可对风貌建筑进行修缮和内部改造，对经房屋安全鉴定为危险房屋的风貌建筑，可进行局部或整体拆除后按照原风貌建筑特点重建。严格控制沿街新建建筑的高度、体量、尺度、建筑形式、材料、色彩等，使其与街道整体风貌相协调。
- (4) 对沿街或尽端有重要文物建筑或历史建筑的街道，应充分考虑这些建筑周边环境的控制以及街道景观的保护，严格控制沿街新建建筑，对沿街绿化环境进行整治，以形成良好的沿街或尽端景观。
- (5) 在保护的前提下，采取灵活的技术标准和手段，逐步改善街道的基础设施条件。

(三) 其他传统街巷的保护与整治

- (1) 保护油栏通衢、蒲苞巷、吉事里、仁居里、福旺里、逢春里、瑞安里、清良里、毓美坊、太和里、卖麻街、新桥市、罗家巷、盐亭东街、义安新巷、先施二街、连珠街、盐亭西

横街、汇源街、仁济头巷、仁济东街等21条其他特色传统街巷。

- (2) 应保护街巷及其支巷所构成的传统肌理，空间尺度和参差的街巷边界；延续街巷名称，挖掘和传承相应的民间故事；保护街巷巷门；
- (3) 保护并逐步修缮青石板地面铺装、严禁拓宽和铺设沥青路面。
- (4) 如街巷两边有不可移动文化遗产及线索，按照相应的保护要求进行保护；结合街区分区保护控制要求，对于未列入保护名录的有传统风貌特色的建筑，宜逐步修缮恢复其外观风貌特色；允许其在不影响外观的情况下，进行适当的内部改造以适应当代生活方式；对经房屋安全鉴定为危险房屋的建筑，可进行局部或整体拆除后按照与传统风貌建筑协调的风格进行重建。在保持街道建筑多样性的前提下，严格控制沿街改建建筑的高度、体量、尺度、建筑形式、材料、色彩等，使其与街道整体风貌相协调。
- (5) 各类管线等市政设施应逐步移位以减小对主要街巷风貌的干扰；街道设施（包括垃圾箱、公厕、广告、路灯等）以及建筑室外设备（空调机位等）重新统一设计安放，不可与历史街区风貌冲突。设置保护区导览地图。
- (6) 对个别条件允许的路段，可以拆除少数质量和风貌特色都较差的建筑，以改善现有街巷的交通通行能力，增设停车楼和小规模的停车场地。

第十七条 不可移动文物保护要求

规划范围内共有不可移动文物5处，分别为“孙逸仙博士开始学医及革命运动策源地”纪念碑、爱群酒店、东亚酒店、豫章书院、潮州会馆，全部为市级文物保护单位。

- (1) 按照《中华人民共和国文物保护法》及文物保护规划进行严格保护。
- (2) 对不可移动文物进行修缮、保养、迁移、使用，必须遵守不改变文物原状的原则。不得损毁、改建或拆除不可移动文物。
- (3) 对文物保护单位进行修缮，应当根据文物保护单位的级别报相应的文物行政主管部门批准。文物保护单位的修缮、迁移、重建工作，由取得文物保护工程资质的单位承担。

第十八条 历史建筑保护要求

规划范围内共有历史建筑 9 处，全部为第一批历史建筑。分别为大新路 349 号骑楼、大新路 341 号骑楼、大新路 343 号骑楼、天成路 96、98 号广彩加工场旧址、三府新横街 1、3、5、7 号民居、海珠南路 152、152-1、152-2、152-3 号骑楼、先施公司附属建筑群旧址、北平旅店旧址、新爱群大厦。

- (1) 严格按照《广州历史文化名城保护条例》、《广州市历史建筑和历史风貌区保护办法》对历史建筑进行保护。
- (2) 分类保护。其中一类保护的历史建筑为新爱群大厦，内外价值全面，其临街里面及其他有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位的保护可参照文物进行。二类保护的历史建筑为大新路 349 号骑楼、大新路 341 号骑楼、大新路 343 号骑楼、天成路 96、98 号广彩加工场旧址、三府新横街 1、3、5、7 号民居、海珠南路 152、152-1、152-2、152-3 号骑楼、先施公司附属建筑群旧址、北平旅店旧址，保护图则确定的体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰等核心价值要素不得改变，除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但应与核心价值要素部位相协调。
- (3) 严格按照《广州市第一批历史建筑保护规划》中的保护要求、禁止使用功能对历史建筑进行管理。
- (4) 建立起日常维护和监管制度。对预警历史建筑进行修缮，对历史建筑周边环境进行初步整治和改造。
- (5) 坚持保护与利用相结合，最大限度发挥历史建筑使用价值。

第十九条 预保护对象保护要求与认定建议

街区范围内包括 53 处不可移动文化遗产保护线索。大部分位于核心保护范围内，主要为海珠南路两侧、长堤大马路两侧、一德路、大新路南侧骑楼建筑；三府前、潮音街、和宁里的传统竹筒屋和集合住宅。

- (1) 预保护对象保护和维修，应严格执行《广州历史文化名城保护条例》、《广州市历史建筑和历史风貌区保护办法》等法律法规的相关要求。
- (2) 各区人民政府应在预先保护通知发出之日起十二个月内，对其进行认定。预保护线索超过十二个月未被纳入保护名录的，预先保护决定自行失效。因预先保护对有关单位或者

个人的合法权益造成损失的，区人民政府应当给予补偿。

- (3) 鼓励成片保护和活化利用，建筑改善过程中应保护具有历史文化价值的构件和装饰物。允许内部进行必要的更新改造，以适应现代生活方式，允许注入非厌恶性、能促进所在街区活力的新功能。
- (4) 在技术经济条件允许的情况下，在保护的基础上，鼓励对预保护线索进行节能改造，合理运用围护体系节能改造、自然通风、天然采光、可再生能源利用、资源回用、能效智能控制等先进技术，全面降低传统风貌建筑的能耗水平。

详见附表 2：预保护对象认定建议。

第二十条 高度控制

(一) 高度控制要求

建筑高度控制应遵循“整体协调、分类分区严控”的方针。对同一地块有多种建筑高度控制要求时，采取“从严管控”的原则进行控制。

重点考虑《广州市历史文化名城保护规划》对高度的控制要求、核心范围和建控地带的分级控高要求、重要文物保护单位、历史建筑的高度、重要地标的高度，观景视点的距离、所在街坊或地块的建筑平均高度、街巷的高宽尺度及视角等因素。

(二) 保护范围高度控制区

- (1) **核心保护范围**：维持现状建筑高度不变，新建或扩建的必要的公共服务设施高度不应高于街区内传统风貌建筑的高度，并控制在 12 米以下，同时应满足文物保护单位、历史建筑对周边建筑高度的要求。
- (2) **建设控制地带**：维持现状建筑高度不变，新建或扩建的建筑高度控制在 18 米以下,同时应满足文物保护单位、历史建筑保护规划对其周边建筑高度的要求，以及城市视廊、街景、对景等对建筑高度的要求。

(三) 沿江高度控制

沿江西路建筑高度应与整个珠江沿线景观规划相协调，应满足文物保护单位和历史建筑周边高度控制要求，以及沿江城市轮廓景观的要求。

（四）重要传统街巷两侧高度控制

依据《广州历史文化名城保护规划》，街区保护范围内的一德路、长堤大马路为高度控制Ⅱ类街道，建议按45°视角控制街道两侧新建建筑高度。

一德路、海珠南路、长堤大马路、大新路等骑楼街的骑楼建筑，经专家论证及规划审批后，可按具有合法产权的原有房屋的建筑高度进行危房原址重建。部分建筑按原高度危房原址重建超过30米的，应提交历史文化保护方案进行个案论证。

（五）不可移动文物与历史建筑的高度控制

严格按照文物保护单位的保护规划和相关管理要求，控制其保护范围和建设控制地带内的建筑高度。第5、6、7批文保单位按《广州市第五、六、七批市级文物保护单位保护范围和建设控制地带管理的相关要求》进行控制，其他文保单位参照第5、6、7批文保单位的要求控制：

距保护范围外缘（米）	可建总高度（米）
≤5	绿化地带或保持原环境风貌
>5，≤20	9
>20，≤30	12
>30，≤50	18

注：可建建筑总高度为室外地坪至屋顶。

（六）对历史审批项目的高度控制要求

依据“保护优先、尊重历史、实事求是”的原则，本规划批准后的新建、改建、扩建建筑的高度按照本规划执行。但本规划批准前，已取得规划、土地批准文件（包括土地出让合同或国有建设用地划拨决定书、土地使用权证、建设用地批准书或建设用地通知书、规划条件、修建性详细规划、建设工程设计方案以及规划许可等批准文件）且仍然有效的，经个案核查并依程序提交市规委会议定的以下两种情形除外：a、可按照有效历史批复文件执行的，b、可超过本规划控制高度的建设方案。

第二十一条 重要视线（景观）通廊保护与控制

依据《广州历史文化名城保护规划》的规划控制要求，控制“镇海楼-南华医学堂旧址”山水景观

视廊，严格控制视线通廊的建筑高度，控制海珠南路景观视廊的建筑风貌及高度。

第六章 建（构）筑物与历史环境要素分类保护整治措施

第二十二条 修缮类建筑

修缮类建筑为文物保护单位，包括市级文物保护单位5处，分别为爱群酒店、东亚酒店、豫章书院、潮州会馆、“孙逸仙博士开始学医及革命运动策源地”纪念碑（包括教堂、北座、南座、纪念碑、门楼、潮音街1号建筑）。

应原址保留，无法实施原址保护，必须迁移异地保护或者拆除的，严格按照《中华人民共和国文物保护法》等相关法律、法规要求的程序执行。可采取保护及修缮的保护整治措施，包括日常保养、防护加固、现状修整，重点修复等。在使用和修缮过程中，严格按照相关法律、法规要求保护不可移动文物。保护类建筑在使用和修缮过程中，必须遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性，采用最低限度的干预和恰当的保护技术，主要立面、主体结构、平面布局和特色装饰、历史环境要素基本不得改变。保护传统文化，完善文物建筑的防灾减灾措施。

对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则（试行）》并经相应级别文物主管部门批准。

第二十三条 改善类建筑

改善类建筑为历史建筑。包括广州市第一批历史建筑9处。分别为先施公司附属建筑群旧址、北平旅店旧址、大新路341号骑楼、大新路343号骑楼、大新路349号骑楼、天成路96、98号广彩加工场旧址、三府新横街1、3、5、7号民居、海珠南路152、152-1、152-2、152-3号骑楼。

应原址保留，任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑，因建设国防设施等重大公共利益需要，必须迁移或者拆除的，严格按照《广州市历史文化名城保护条例》、《广州市历史建筑和历史风貌区保护办法》等法规规章的程序执行。改善类建筑可采取修缮的保护整治措施。对历史建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变。除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素。

鼓励、支持历史建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用，对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑的利用应按照有关规定办理审批手续。

第二十四条 整修类建筑

整修类建筑为不可移动文化遗产保护线索 53 处。

不可移动文化遗产保护线索原则上不得迁移，不宜拆除重建。

鼓励整修类建筑在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修饰，鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用；

鼓励、支持整修类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能，但应按照有关规定办理审批手续。

第二十五条 整治类建筑

整治类建筑为与传统风貌协调的一般建筑。

整治类建筑可采取整治、保留等措施，在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，通过改变建筑色彩、屋顶形式、减层、局部拆除等措施与历史街区的传统风貌相协调，鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用。

整治类建筑在符合保护规划和实施方案的前提下，可以拆除重建，并应按照有关规定办理审批手续。

第二十六条 改造类建筑

改造类建筑为与传统风貌不协调的建筑，违章建筑、其他因保护的需要、公共设施建设或环境改善需要拆除的建筑。

与传统风貌不协调的建筑，应按照保护规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修饰；

与传统风貌不协调的建筑，应按照保护规划和实施方案的要求进行改造，改造措施可以采取局部改建或拆除重建的方式，并应按照有关规定办理审批手续；

违法建设应制定计划进行改造拆除；

保护规划中为完善道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施，可对个别建筑划为改造类建筑进行改造拆除。

第二十七条 历史环境要素的保护内容

表 3：历史环境要素保护内容一览表

历史环境要素	街巷名称
巷门	潮兴街、仁济头巷、仁济东街、兴贤里、石公祠直街、施家巷、先施二街、东亚大酒店，共 8 处。
古城城垣信息	明清南城城垣及竹栏门、油栏门原址
传统青石板路	潮兴街、潮音横街、潮音街、石公祠直街、盐亭西街、盐亭东街、施家巷、仁居里、蒲苞巷、毓美坊、福旺里、汇源街、义安新巷、和宁里、卖麻街等，共 15 条。

第二十八条 巷门的保护与整治

保存现存潮兴街、仁济头巷、仁济东街、兴贤里、石公祠直街、施家巷、先施二巷、东亚大酒店，共 8 处，禁止拆除损毁。

严格保护兴贤里巷门的原真性，并在条件允许的情况下，允许街区其他巷门的新建、改建采取与之相协调的风格做法与材质。

第二十九条 青石板路的保护与整治

保护包括潮兴街、潮音横街、潮音街、石公祠直街、盐亭西街、盐亭东街、施家巷、仁居里、蒲苞巷、毓美坊、福旺里、汇源街、义安新巷、和宁里、卖麻街等，共 15 条青石板砌筑街巷的青石板铺地，延续传统风貌，禁止移除或覆盖。对历史上存在的其他青石板街巷，整治现状沥青、水泥等非传统铺装路面，应逐步恢复青石板路风貌。

第三十条 其他环境要素的保护与整治

进一步加强对街区保护范围内其他历史环境要素的保护，如围墙、石阶、坊门等的普查、认定、建档工作，并依照相关法律法规的要求进行修缮保护。保护其他历史环境要素本体及周边环境，结合周边环境整治，形成开放的公共空间文化节点。

第七章 优秀传统文化与非物质文化遗产保护措施

第三十一条 保护原则

根据非物质文化遗产的保护目标，其保护应遵从以下原则：

- （1） 真实性原则
- （2） 发展性原则
- （3） 尊重性原则
- （4） 共享性原则
- （5） 综合性原则

第三十二条 保护内容

表 4：非物质文化遗产保护内容表

序号	名称	分类 (代码)	保护级别	地址
1	醒狮扎作	传统手工技 艺 (Ⅷ)	省级	有文字记录，无法确定具体位置
2	广彩制作		—	天成路 96、98 号广彩加工厂旧址 (核心保护范围的历史建筑)
3	广东醒狮	传统舞蹈 (Ⅲ)	省级	福旺里广州市武术协会德成精英醒狮团 潮音街南粤龙狮团等 (核心保护范围内)
4	岭南古琴艺术	传统音乐 (Ⅱ)	国家级 (申报进 度待核查)	有文字记录，无法确定具体位置
5	海珠石传说	民间文学	—	有文字记录，无法确定具体位置
6	爱群大厦	老字号	—	越秀区人民街道仁济东社区沿江西路 113 号
7	亨得利钟表店		“中华老字号”、 “广州老字号”	有文字记录，无法确定原经营位置

第三十三条 优秀传统文化保护工作的组织与管理

- （1） 建立政府主导、各部门协调配合的保护机制。
- （2） 加大和规范对优秀传统文化保护的资金投入。
- （3） 落实街区优秀传统文化保护的责任制。
- （4） 积极引导民间保护力量共同参与。

第三十四条 保护措施

- （1） 继承与发扬海珠南-长堤的优秀传统文化，加强宣传与展示利用。
- （2） 结合街区更新整治，增加传统文化相关的文化空间。做好文化空间的建档和挂牌工作，还原其所代表的非物质文化遗产内涵，通过多种方式加强对文化空间的展示与宣传。
- （3） 鼓励增强街区凝聚力的节庆或民俗活动，鼓励老字号或文化创意类业态嵌入街区经营，鼓励有影响的文化活动在街区内开展，带动文化产业的发展。
- （4） 强化地区优秀传统文化的宣传与系统性展示，增强非遗活动的参与性和公众性。

第八章 土地使用与规划控制

第三十五条 用地划分及指标明确

（一）规划功能定位

以传统居住、商业贸易、金融商务、文化旅游功能为主，展现传统市井里坊生活、传承广州传统商贸文化、重塑长堤城市历史荣光、承接民间金融街功能的历史文化街区。

（二）用地布局规划

（1）核心保护范围

保留核心范围内的现状中小学用地、医疗卫生用地与公共设施营业网点用地，禁止设置工业用地、物流仓储用地、综合交通枢纽用地、农贸市场用地等。鼓励布置商业设施用地、商务设施用地、文化设施用地、康体娱乐用地等用地，适当设置必要的市政基础设施用地。

（2）建设控制地带

在不影响街区整体保护和格局风貌的前提下，在建设控制地带内设置商业商务等用地，商业兼容居住用地等。

（三）用地指标

表 5：规划用地指标汇总表

用地类型	用地编码	用地面积（公顷）	比例
二类居住用地	R2	4.74	27.69%
商业用地	B1	4.28	24.98%
商务用地	B2	0.26	1.51%
中小学用地	A33	1.40	8.16%
医疗卫生用地	A51	0.93	5.41%
文物古迹用地	A7	0.95	5.52%
公园绿地	G1	0.13	0.76%
城市道路用地	S1	4.20	24.52%
公共交通设施用地	S41	0.17	0.97%
环卫用地	U22	0.07	0.42%
合计		17.13	100.00%

（四）土地利用兼容性规划

在遵循本规划相关条款的前提下，鼓励多功能混合使用，允许适度兼容居住、商业、商务、教育科研、文化、娱乐用地等。

用地兼容性应考虑以下：

- （1）适度保留居住用地，延续社区生活的真实性。
- （2）潮音街、和宁里片区以居住、休闲文化商业为主，兼容创意文化产业、文化展示、旅游等功能，保持传统商住街坊氛围，并适当鼓励传统民居建筑多功能使用。
- （3）三府前片区以居住功能为主，兼容文化创意、商业服务等功能。
- （4）长堤-新堤片区以商业服务、商务办公、金融、酒店等现代服务业功能为主。

（五）人口疏解

街区人口应遵循逐步疏解的原则，适当减少常住人口数量，原则上不再迁入人口。

第九章 设施与环境改善规划

第三十六条 道路交通系统规划

（一）规划原则

- （1） 遵循“红线避让紫线、红线协调特色接发嗅风貌”原则，强调街区保护优先于机动车通行
- （2） 主次干路以继承既有规划为主，理清道路结构、等级功能，形成路网的整体协同，合理交通分流，达到街区保护的目的。
- （3） 对支路、街坊进行适当的功能调整，突出其历史文化氛围，同时提升与城市主干路的交通联系能力。
- （4） 考虑到地块内部的交通联系以及消防安全需要，在不影响传统风貌和原有街坊格局的前提下，适度拓宽、增加巷道、打通内部尽端路，提高内部道路可达性。
- （5） 结合一德路地铁站，优先发展公共交通，强化地铁站与常规公交、自行车等接驳设施功能。
- （6） 街区内部原则上以步行和非机动车交通为主，营造舒适宜人的步行空间。
- （7） 强化交通需求管理，严格控制车辆的通行权。

（二）交通改善策略

- （1） 车行道整治：规划增加 4 条支路，提高道路密度，缓解历史文化街区内的交通压力和增加消防车道。清理沿路停车、占道经营现象。
- （2） 人行道改善措施：清理现状人行道被临时停车、垃圾收集点、占道经营、自行车无序停放等占据的现象，塑造舒适连续怡人的步行环境。

（三）道路网规划

根据各级道路的特点和功能，将历史文化街区内部道路分成主干路、次干路、支路、步行路。

- （1） 主干路：1 条，沿江西路。主要分流历史文化街区对外交通功能。
- （2） 次干路：3 条，包括东西向的一德路、长堤大马路，南北向的海珠南路。主要历史文化街区内部交通和对外衔接。

- （3） 支路：8 条，包括现状的天成路、大新路、仁济路、新桥市等 4 条，规划新增潮音街、盐亭西街-盐亭东街、三府前街、卖麻巷等 4 条。

（四）交通设施规划

充分利用街区内现有的 3 处和附近的 3 处公共停车场；结合临地铁站的海珠南 114-132 号地块新增 1 处地下停车场，提供小汽车和旅游大巴停车。街区内骑楼街禁止沿街停车。

第三十七条 公共服务设施规划

（一）生活配套设施

重点落实现行控规确定的生活配套设施，结合建筑整治新增文化活动中心 1 处，位于潮音街；结合临地铁历史项目地块新增 1 处居民健身场所。

（二）旅游配套设施

规划旅游服务中心 1 处，建议结合一德路地铁站历史审批项目地块设置。

住宿设施方面，沿江西路适当增加星级酒店数量和档次，长堤大马路以北街区增加传统客栈、创意民宿等特色住宿；餐饮购物设施方面，增加建老广特色餐饮、创意餐饮、旅游商店、岭南创意商店等场所；娱乐康体设施方面，增建娱乐和商业中心、文博展览；游览设施方面，设立游客服务中心及问讯处，合理布设导游小品；旅游环卫和休憩设施方面，在和宁里街段内新增公共厕所 1 处，设置适当数量的公用电话、垃圾箱和休息坐椅等。

第三十八条 绿地系统规划

（1）规划策略

采取“见缝插针、微改造”手法，更新改造多种方式适度增加小型绿地和中小型广场。

（2）公共绿地和广场

新增 4 处社区绿地空间，分别位于新桥市北侧、盐亭西路南侧、盐亭东路两侧；

新增 1 处公共广场，结合一德路地铁站用地改造。

重点提升沿江路的滨江绿带，成为珠江景观带的重要休闲空间。

（3）街巷公共休闲空间

在不影响街区肌理的情况下，整治或局部拆除潮音街、和宁里、石公祠直街、华光庙道、施家巷、梯云新街的部分建筑，形成微空间景观节点，并设置休闲坐凳等配套设施。

（4）一般庭院绿化

结合建筑整治更新，增加民居、学校等单位庭院绿化，修复传统园林内的花坛、水池等设施，引导天井庭院绿化。

（5）屋顶绿化

结合建筑改造和新建建筑规划设置多片屋顶花园和绿化平台，作为半开放的公共空间。

第三十九条 历史文化遗产的展示与利用

（1）展示利用原则

以物质文化遗产和非物质文化遗产的保护为前提； 确保保护与利用的和谐统一；确保物质文化遗产与非物质文化遗产展示利用的有机结合； 坚持以社会效益为主，促进社会效益与经济效益协调发展；科学、合理、适度的保护与展示利用；利用标识、展示牌、出版、视频、广告、网络等多种途径充分展示； 学术研究和科学普及相结合。

（2）展示利用体系

构建历史文化街区内的文物及各种历史文化资源的展示网络结构，形成“两轴、三片、多点”展示利用体系。其中：

- 1）两轴：由长堤大马路和海珠南路构成 T 型骨架，串联街区内历史文化遗产最丰富的重要地段，包括风格鲜明的骑楼街和近现代中西合璧风格建筑。
- 2）三片：潮音街、和宁里和施家巷片区，作为广州传统商住街坊的重要展示区。
- 3）多点：将街区内众多文物、历史建筑 and 传统风貌建筑，作为街区文脉和风貌展示的重点，并结合功能的适度改变进行活化利用。

第四十条 市政基础设施规划

（一）市政基础设施规划原则

- （1） 管线综合断面布置应按照规定采取下限，或采用综合管沟，克服街区地下布线空间狭小

的困难，避免对街区风貌的破坏，同时合理采用各种技术措施使管线工程安全可靠。

- （2） 管线穿过文物保护单位、历史建筑、不可移动文化遗产保护线索、古树名木周边时应采取相应保护措施。
- （3） 入户管线应利用古建筑地下的架空结构，在门中央和天井的位置进户。管线穿越的石块基础利用钢筋混凝土加固。
- （4） 露出地面的市政设施选址应隐蔽，在高度、体量、色彩及形式上要与街巷风貌、历史地形、铺装、及街区整体风貌相协调。

（二）给水工程规划

- （1） 根据上位相关规划，沿长堤大马路、海珠南路规划管径为 DN800 的供水主干管。
- （2） 本次保护规划近期规划保留各道路现状的输水、配水管线，就近供周边建设用水，结合新建市政道路及建筑更新建设部分给水管线，同时建议整片区结合旧城改造进行管网承载力分析，完善管网建设，保证供水安全。

（三）排水工程规划

- （1） 保护区内基本上为雨污合流管，本次规划保留原有的合流制排水体制，结合街区改造对区内局部地区进行雨污分流改造。
- （2） 规划保留现状的排水管线，地块内污水就近排至道路上市政排水管线，结合新建市政道路及建筑更新建设部分排水管线。通过在规划区范围外东南侧的东濠涌泵站将污水抽排到下游的截污渠箱，最后进入猎德污水处理厂内。
- （3） 雨水排放按照地面高程，地块内雨水就近排至道路上排水管线后，就近排至水系。。

（四）电力工程规划

- （1） 根据上位相关规划，街区东侧将规划 110kv 长乐变电站，变电站容量按照 3*63WVA 控制，满足本街区用电需求。
- （2） 本次保护规划沿仁济路、三府前街新增规划电缆管沟，按照 10kv 电力电缆均埋地敷设，横跨道路的电力电缆管道按不小于 L8 控制，进入开关房的 10kv 电力电缆管道按不小于 L12 控制。
- （3） 保护区为旧城改造街区且注重景观效果，周边用地紧张，近期保留现状开闭所等电力

设施及现状 10kv 电力线路，规划建议尽量采用 10/0.4 千伏箱式变电室，远期结合老街区改造进行三线落地整改，同时更换老化的电线，建议加快推进附近规划变电站的建设，彻底解决用电问题。

（五）通信工程规划

- （1）按照相关规划要求，沿海珠南路、一德路、沿江西路-长堤大马路将规划电信管道，其中一德路为 D30，海珠南路为 D30，沿江西路-长堤大马路为 D40。各种通信管道（包括各种电信运营商和有线电视）采取同沟敷设。
- （2）现有通信线路规划保留，并结合旧城改造逐步统一敷设综合线路，新建通信管道管孔数须满足电话光缆、数据通信、其它通信、广播电视和备用线路的铺设需要，不同用途线路尽量分孔敷设。

（六）燃气工程规划

- （1）街区及周边区域的燃气管道敷设较为完善，在沿江路上有一根 DN300 的中压燃气管道。规划保留现状燃气设施和燃气管线，从海珠南路接入燃气管线。
- （2）规划区气源以天然气为主，由现状市政燃气管线提供，建议远期结合街区改造，从仁济路或潮音街新增 1 条 DN100 的燃气支管。
- （3）较窄街道难于接入管道天然气建筑采用液化石油气，近期由就近罐装配气站供应。

（七）环卫工程规划

- （1）保留现状 1 处垃圾压缩站、7 处垃圾收集点。按照上位相关规划要求，垃圾压缩站独立占地，面积 720 平方米。
- （2）公厕指标按每座服务半径 500~800m 设置，公建用地公厕指标按每座服务半径 300~500m 设置，独立式公厕每座占地 60~100 平米，建议在和宁里街段内新增公共厕所 1 处。

第四十一条 综合防灾规划

（一）人防工程规划

- （1）**规划原则：**坚持平战结合；统一规划，重点建设；因地制宜，结建为主，综合开发的方针。
- （2）**规划目标：**结合城区人防整体工程增强综合防护能力，达到人防一类重点城市的要求。

（3）人防工程规划：充分利用周边大型人防工程与本街区地下人防工程形成连通体系，利用街区现状及新建建筑地下停车构建地下人防。

（二）抗震规划

广州属于全国重点抗震设防城市，地震基本烈度为 7 度。海珠南-长堤历史文化街区有大量传砖混或者砖木结构的传统建筑，重点对民国以来的砖木结构住宅必须进行木构加固；更新的新建建筑必须按照 7 度要求，按照新建筑结构形式设计、施工。规划范围内的抗震设防烈度为 7 度。

规划沿江西路主干路作为主要的疏散通道，一德路、海珠南路、长堤大马路为次要疏散通道。

将街区西侧毗邻的儿童公园作为避震疏散场地。合理组织疏散通道，紧急避震疏散场地服务半径宜为 500 米；固定避震疏散场所的服务半径为 1-2 公里。紧急避震疏散场地人均有效避难面积不小于 1 平方米。

（三）消防规划

（1）消防规划原则

街区保护范围内的消防设施、消防通道，应当按照有关的消防技术标准和规范设置。确因街区保护需要，无法按照标准和规范设置的，由广州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。

（2）防火组团

结合规划区内建筑的耐火等级情况，划分防火组团，每个防火组团内耐火等级为 1、2 级的建筑总面积不超过 2500 平方米，耐火等级为 3 级的建筑总面积不超过 1200 平方米，耐火等级为 4 级的建筑总面积不超过 600 平方米。组团内部的建筑间距可根据历史街区风貌保护的需要自由设置，防火组团之间应采取防止火灾蔓延的措施。

（3）防火间距

组团间有对开的窗口、门等孔洞时，防火间距应不小于 2.5 米；当组团间仅一侧有孔洞，而另一侧为无孔洞的砖墙或混凝墙时，防火间距应不小于 0.4 米；当组团间均为无孔洞的砖墙或混凝墙时，防火间距可不限。

（4）水幕隔离系统

规划在防火间距不满足要求的巷道设置水幕隔离系统，用于火灾时阻止火灾蔓延，水幕系统可采用固定式和移动式两种形式，喷射高度应超过所隔离建筑的最高檐高至少 1 米。

（5）封火墙

防火组团间如无巷道分隔时，应设置封火墙，封火墙按照防火墙标准进行建设，尽量不设置孔洞。如果确因使用需要必须设置时，应设置耐火等级不低于 2 级的防火门或者防火窗等隔离设施。

（6）消防通道

按照消防车通道中心线间距不大于 160 米的要求，规划增加 4 条城市支路作为消防车通道。适当拓宽和宁里、石公祠直街、华光庙道、施家巷、梯云新街 5 条街巷，满足小型消防车或消防摩托车通行需要。

（7）消防疏散避难

规划将街区西侧毗邻的儿童公园、街区内的沿江西路滨江景观带和一德路站地铁广场作为消防紧急避难场所，在规划区内的主要道路路口应增设疏散方向指示标志，并保证通往紧急避难场所的道路畅通不被占用。

（8）室外消火栓

核心保护范围内室外消火栓按照 80 米的保护半径进行加密设置，规划在潮音街、石公祠直街、华光庙道、施家巷和和宁里等 6 个片区重点增加室外消火栓数量。

（9）木结构防火涂料

在不影响传统建筑风格的基础上，对现存传统建筑的柱、梁等主要木质构件(特别是屋顶内的梁架等)的表面涂刷或喷涂防火涂料，以降低木材表面燃烧性能。

（10）电气改造

在街区各地块内电源总进线处设置漏电保护开关，改造街区内老旧的电气线路，电气线路统一采用铜芯绝缘护套线金属管敷设。

（11）消防管理

依托街道办成立街区消防安全小组，设置专职消防管理人员和专职消防员，对街区进行防火巡查，及时发现火灾隐患并责令限期整改。

第十章 街区业态活化策略

第四十二条 功能业态指引

适度保持传统的商住功能，结合现代需求改善传统商业业态，引导街区内现状功能的渐进式更新，重点发展商业服务、商务金融、文化旅游三大主导功能，发展展览展示、文化创意、生活居住等辅助和特色功能。

沿长堤大马路和沿江西路承接民间金融街的部分功能，重点发展金融商务、商业办公、酒店餐饮功能，打造珠江景观带西十公里的亮点；长堤大马路以北传统街坊逐步转移批发仓储业态，保留传统居住功能，适当注入文化创意、文化旅游、休闲商业、面向创新创业的众创空间等新业态。

一德路、沿江西路、海珠南路应“商旅互动”，将岭南商业氛围与历史风貌有机结合，创造宜人的休闲旅游空间环境，布局各类旅游休闲及服务设施，发展文化休闲、精品购物、特色酒店餐饮等业态，打造骑楼特色商业带。

第四十三条 建筑活化利用与功能置换

按照相关法律法规，在保护的前提下适度对建筑功能置换和内部更新改造，分类活化利用街区内的建筑，以适应现代生活方式，促进街区活力提升和价值再创。

（一）文物建筑

对文物保护单位进行修缮，延续原有传统功能，兼容博物馆、文化展示、旅游观光等公益功能或。其中豫章书院和潮州会馆可在保护前提下，可适度设置长堤商业历史展览馆、文化体验馆等；爱群酒店和东亚酒店打造长堤特色的高端酒店、金融商务功能。

（二）历史建筑

根据 9 处历史建筑的特点开展多种形式的利用，可以用作展览馆、旅游观光、休闲场所、发展文化创意、地方文化研究等，并兼容不对建筑风貌造成破坏的体验式文化商店、创意办公、主题旅馆、游客中心，以及特色美食馆、咖啡厅等休闲商业。

（三）不可移动文化遗产保护线索

保护范围内 53 处不可移动文化遗产保护线索，在满足保护要求、并与街区历史风貌协调的前提下，可兼容商业零售、特色餐饮、主题旅馆、小型艺术品展览、文化创意、文化体验馆及公共服务等多元功能。

对于潮音街、和宁里、施家巷等传统民居区的建筑，可采用“文商旅”相结合方式，以“微改造”模式保护和活化历史文化资源，适当改变居住功能，引入艺术家工作坊、休闲商业、创业创新微型孵化器等功能。

第十一章 建筑物功能兼容性分类管控要求

根据保护需要、建筑现状情况以及周边环境状况，将海珠南-长堤历史文化街区保护范围内建筑的使用功能兼容性分为无兼容性、可兼容公共服务以及可兼容商业及公共服务三类进行管理控制。

第四十四条 无兼容性建筑功能管控

建筑因结构、平面布局、保护要求、以及周边环境等原因，建筑使用功能需要明确限定，并且不得进行功能的改变。对无兼容性建筑应依照规划用地分类进行控制，不允许改变为规划用地分类之外的功能。

保护范围内的“孙逸仙博士开始学医及革命运动策源地”纪念碑、门楼等建筑、施家巷 16、18 号民居、三府新街 7、9、11、13 号民居等建筑，应保护其历史功能，不得进行功能的改变。

第四十五条 可兼容公共服务类建筑功能管控

在保护建筑的建筑立面、平面布局、特色装饰及结构体系不改变的前提下，保护要求与兼容功能不冲突；兼容功能不影响其传统风貌环境以及周边的现有功能。

在规划用地分类基础上，允许兼容公共服务与文化活动，如：图书馆、博物馆、纪念馆、美术馆、展览馆，文化活动中心、老人活动中心等。

保护范围内的南华医学堂旧址（博济楼前座）、豫章书院和潮州会馆等建筑，近期按现状用途保护使用，在满足保护要求的前提下，远期可适当兼容社区活动中心、文化展示中心等公共服务功能。

第四十六条 可兼容商业及公共服务类建筑功能管控

在保护建筑的平面布局、结构体系可适当调整的条件下，保护要求与兼容功能不冲突：兼容功能不影响其传统风貌环境以及周边的现有功能。

在规划用地分类基础上，允许兼容商业服务、公共服务与文化活动，如：文化创意工作室、创意商店、特色商铺、咖啡厅、特色旅馆等。兼容功能需以不影响周边居民生活为前提。

保护范围内的爱群大厦、新爱群大厦、海珠南路 153、155、157、159 号骑楼等建筑，在满足保护要求、并与街区历史风貌协调的前提下，可兼容商业零售、特色餐饮、主题旅馆、游客服务等商业及公共服务功能。

第十二章 实施与保障

第四十七条 实施策略

采取“渐进改造、有机更新”的实施策略，按照“政府主导、多方参与”的实施模式，推进街区历史文化保护和更新利用的有机结合。

第四十八条 其他实施建议

拓展资金来源渠道，鼓励多种资金来源参与。政府统筹安排专项转移支付资金支持街区保护，重点用于历史建筑修缮与利用、街区基础设施改善等工作；同时通过政策引导、资金资助、手续简化、减免费用等方式，吸引社会资本和个人共同参与街区保护与利用。

第四十九条 近期行动计划

（一）加强文物保护单位、历史建筑的保护利用

在保护原真性的前提下，对5处文物、9处历史建筑进行外立面整治、内部改造、功能活化利用，提升文物和历史建筑的价值和影响力。

（二）推动片区微改造

建议重点对潮音街-石公祠直街片区进行微改造，完成街区内危旧房的更新改造。

（三）渐进式分期实施

结合历史文化保护、现状和规划目标，按照“重点项目带动，以点带面；先易后难，先急后缓”的方针，分期实施。以地块和建筑单体为单元进行分期开发，共分为三期：

一期：潮音街-石公祠直街片区微改造、长堤大马路风貌提升与功能提升、一德路和海珠南路立面整治与特色商业提升；

二期：和宁里、施家巷、盐亭东街片区的风貌整治与基础设施提升，历史建筑、传统风貌建筑的修缮与利用、传统街巷的风貌整治；

三期：其它区域，主要为私有产权建筑聚集的区域，以及临地铁站的历史项目开发。

第五十条 监管与管理审查制度

应建立以越秀区人民政府为属地责任主体，街道办事处为日常巡查、专项检查工作主体的历史文化街区保护联动制度

区人民政府负责海珠南-长堤历史文化街区的保护和监督管理工作；区房管行政管理部门负责海珠南-长堤历史文化街区核心保护范围内的建筑物、构筑物和历史建筑的结构安全、使用和修缮的监督管理工作；区城管

部门和街道办负责街区的日常巡查、应急处理等工作。

区发展和改革、财政、住房和城乡建设、园林、交通、工商、民族、宗教、旅游、环保、公安等行政管理部门，按照各自职责做好历史文化街区保护工作。

第十三章 附则

第五十一条 规划文件的规定

本规划由规划文本、规划图纸、规划说明书组成，规划图纸包括图纸和图则两部分，规划文本和规划图纸具有同等法律效力。规划中的价值特色、保护对象、管控区划、建筑控高等属于法定强制性内容，规划中的道路红线调整、用地调整、城市设计内容属于建议性内容，经过与控制性详细规划协调一致后具有法定效力。

第五十二条 规划实施

本规划自广州市人民政府批准之日起开始实施。经依法批准的保护规划，不得擅自修改；确需修改的，保护规划的组织编制机关应当向原审批机关提出专题报告，经同意后，方可编制修改方案。修改后的保护规划，应当按照原审批程序报送审批。

附表 1：规划范围内保护建筑汇总表

分类	序号	名称	地址	现状情况	保护措施
市 级 文 物 保 护 单 位	1	“孙逸仙博士开始学医及革命运动策源地”纪念碑	广州市越秀区人民街道仁济东社区沿江西路 107 号	较好	修缮
	2	豫章书院	广州市越秀区人民街道仁济东社区长堤大马路 348 号长堤真光中学校内	较好	修缮
	3	潮州会馆	广州市越秀区人民街道仁济东社区长堤大马路 348 号长堤真光中学校内	较好	修缮
	4	爱群酒店	广州市越秀区人民街道仁济东社区沿江西路 113 号	较好	修缮
	5	东亚酒店	广州市越秀区人民街道安业里社区长堤大马路 320 号	较好	修缮
历史建 筑	1	大新路 349 号骑楼	广州市越秀区大新路 349 号	较好	改善
	2	大新路 341 骑楼	广州市越秀区大新路 341 号	较好	改善
	3	大新路 343 号骑楼	广州市越秀区大新路 343 号	较好	改善
	4	天成路 96、98 号 广彩加工场 旧址	广州市越秀区天成路 96、98 号	较好	改善
	5	三府新横街 1、3、 5、7 号民居	广州市越秀区海珠南路三府新横街 1、3、5、7 号	较好	改善
	6	海珠南路 152、 152-1、152-2、 152-3 号骑楼	广州市越秀区海珠南路 152、152-1、 152-2、152-3 号	较好	改善
	7	先施公司附属 建筑群旧址	越秀区长堤大马路先施二街内	较好	改善
	8	北平旅店旧址	广州市越秀区沿江西路 105 号	较好	改善
	9	新爱群大厦	广州市越秀沿江西路 113 号	较好	改善
不可移 动文化 遗产保 护线索	1.	安命里 27、29 号民居	越秀区人民街道三府前社区安命里 27、29 号	较好	整修
	2.	潮音横街 2、2-1 号， 盐亭西街 1、3、5、7、9 号 民居	越秀区人民街道兴贤里社区潮音横街 2、2-1 号，盐亭西街 1、3、5、7、9 号	较好	整修
	3.	潮音街 29、29-1 号民居	越秀区人民街道兴贤里社区潮音街 29、29-1 号	较好	整修
	4.	大新路 309、307、 305 号骑楼	越秀区人民街道三府前社区大新路 309、307、305 号	较好	整修
	5.	大新路 345、347 号骑楼	越秀区人民街道三府前社区大新路 345、347 号	较好	整修

分类	序号	名称	地址	现状情况	保护措施
	6.	大新路 351、353、355 号骑楼	越秀区人民街道三府前社区大新路 351、353、355 号	较好	整修
	7.	大新路 359、361、363、 365、367、369、371 号骑 楼	越秀区人民街道三府前社区大新路 359、 361、 363、365、367、369、371 号	较好	整修
	8.	海珠南路 10、12、14、 16 号骑楼	越秀区人民街道海珠石社区海珠南路 10、12、14、16 号	较好	整修
	9.	海珠南路 26、28、30、 32、34、36、38、40、42、 44、46 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区海珠南路 26、28、 30、32、34、36、38、40、42、44、46 号 骑楼	较好	整修
	10.	海珠南路 27、25、23、 21、19、17、 15、13、11 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区海珠南路 27、25、 23、21、19、17、15、13、11 号	较好	整修
	11.	海珠南路 33、31 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区海珠南路 33、31 号	较好	整修
	12.	海珠南路 43、41、 39、37、35 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区海珠南路 43、41、39、37、35 号	较好	整修
	13.	海珠南路 49、 47 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区海珠南路 49、47 号	较好	整修
	14.	海珠南路 50、52、54、 56、58、60、62、64 号骑楼	越秀区人民街道海珠石社区海珠南路 50、52、54、56、58、60、62、64 号	较好	整修
	15.	海珠南路 117、119、 121、123、125、127 号骑 楼	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 117、119、121、123、125、127 号	较好	整修
	16.	海珠南路 137、139、 139-1 号骑楼	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 137、139、139-1 号	较好	整修
	17.	海珠南路 138、140、 142、144、146、148、150 号骑楼	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 138、140、142、144、146、148、150 号	较好	整修
	18.	海珠南路 153、155、 157、159 号骑楼	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 153、155、157、159 号	较好	整修
	19.	海珠南路 160、162 号骑楼	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 160、162 号	较好	整修
	20.	海珠南路 172 号骑楼	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 172 号	较好	整修
	21.	海珠南路 179、 181 号骑楼	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 179、181 号	较好	整修
	22.	海珠南路 190 号骑楼	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 190 号	较好	整修
	23.	和宁里 66 号民居	越秀区人民街道三府前社区和宁里 66 号	较好	整修
	24.	仁济路 12 号民居	越秀区人民街道兴贤里社区仁济路 12 号	较好	整修
	25.	仁济路 22 号民居	越秀区人民街道兴贤里社区仁济路 22 号	较好	整修

分类	序号	名称	地址	现状情况	保护措施
	26.	仁济路 28、30、32、34、36 号民居	越秀区人民街道兴贤里社区仁济路 28、30、32、34、36 号	较好	整修
	27.	仁济路 52、54 号民居	越秀区人民街道兴贤里社区仁济路 52、54 号	较好	整修
	28.	三府前街 70、68 号民居	越秀区人民街道三府前社区三府前街 70、68 号	较好	整修
	29.	三府前街 80、78、76、74、72 号民居	越秀区人民街道三府前社区三府前街 80、78、76、74、72 号	较好	整修
	30.	三府前街 97 号民居	越秀区人民街道三府前社区三府前街 97 号	较好	整修
	31.	三府新横巷 2 号民居	越秀区人民街道三府前社区三府新横巷 2 号	较好	整修
	32.	三府新街 7、9、11、13 号民居	越秀区人民街道三府前社区三府新街 7、9、11、13 号	较好	整修
	33.	三府新街 15、17 号民居	越秀区人民街道三府前社区三府新街 15、17 号	较好	整修
	34.	三府新街 23 号民居	越秀区人民街道三府前社区三府新街 23 号	较好	整修
	35.	三府新街 27 号民居	越秀区人民街道三府前社区三府新街 27 号	较好	整修
	36.	石公祠直街 41 号民居	越秀区人民街道兴贤里社区石公祠直街 41 号	较好	整修
	37.	石公祠直街 45、45-1 号民居	越秀区人民街道兴贤里社区石公祠直街 45、45-1 号	较好	整修
	38.	梯云新街 21、25 号民居	越秀区人民街道青兰里社区梯云新街 21、25 号	较好	整修
	39.	天成路 102、100 号民居	越秀区人民街道三府前社区天成路 102、100 号	较好	整修
	40.	一德路 391 号，海珠南路 71、73、75、77、79、81 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区一德路 401、403、405、407、409 号	较好	整修
	41.	一德路 401、403、405、407、409 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区一德路 411、413 号	较好	整修
	42.	一德路 411、413 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区一德路 425、437 号	较好	整修
	43.	一德路 425、437 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区一德路 425、437 号	较好	整修
	44.	一德路 435 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区一德路 435 号	较好	整修
	45.	一德路 439、443、445、447、449、451 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区一德路 439、443、445、447、449、451 号	较好	整修
	46.	义安祠道 1、3 号，2、4、6、8 号民居	越秀区人民街道兴贤里社区义安祠道 1、3 号，2、4、6、8 号	较好	整修
	47.	长堤大马路 169、167、165、163 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区长堤大马路 169、167、165、163 号	较好	整修

分类	序号	名称	地址	现状情况	保护措施
	48.	长堤大马路 183、185、187、189、191、193、195 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区长堤大马路 183、185、187、189、191、193、195 号	较好	整修
	49.	长堤大马路 197、199、201 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区长堤大马路 197、199、201 号	较好	整修
	50.	长堤大马路 326 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区长堤大马路 326 号	较好	整修
	51.	长堤大马路 330、332、334、336 号骑楼	越秀区人民街道海珠石社区长堤大马路 330、332、334、336 号	较好	整修
	52.	长堤大马路 342、344 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区长堤大马路 342、344 号	较好	整修
	53.	长堤大马路 376、378、380 号骑楼	越秀区人民街道兴贤里社区长堤大马路 376、378、380 号	较好	整修

附表 2：预保护对象认定建议

编号	名称	地址	建议
1	安吉里 3、5、7 号民居(编号 RM-SFQ-22)_2015713184357	越秀区人民街道三府前社区安吉里 3、5、7 号	不认定
2	安命里 8、8-1、8-2、10、10-1 号民居(编号 RM-SFQ-33)_201571319341	越秀区人民街道三府前社区安吉里 3、5、7 号	不认定
3	安命里 27、29 号民居(编号 RM-SFQ-20)_2015713172453	越秀区人民街道三府前社区安命里 27、29 号	认定
4	潮兴街 13、16 号，仁济路 56 号民居(编号 RM-XXL-18)_201571319315	越秀区人民街道兴贤里社区潮兴街 13、16 号，仁洛路 56 号	不认定
5	潮音二巷 1 号民居(编号 RM-XXL-15)_201571319213	越秀区人民街道兴贤里社区潮音二巷 1 号	不认定
6	潮音横街 2、2-1 号，盐亭西街 1、3、5、7、9 号民居(编号 RM-XXL-17)_2015713184259	越秀区人民街道兴贤里社区潮音横街 2、2-1 号，盐亭西横街 1、3、5、7、9 号	认定
7	潮音街 21、19 号民居(编号 RM-XXL-13)_2015713173230	越秀区人民街道兴贤里社区潮音街 21、19 号	不认定
8	潮音街 29、29-1 号民居(编号 RM-XXL-14)_2015713172937	越秀区人民街道兴贤里社区潮音街 29、29-1 号	认定
9	潮音一巷 8-3 号民居(编号 RM-XXL-09)_201571317290	越秀区人民街道兴贤里社区潮音一巷 8-3 号	不认定
10	潮音一巷 8 号民居(编号 RM-XXL-16)_2015713172424	越秀区人民街道兴贤里社区潮音一巷 8 号	不认定
11	大新路 309、307、305 号骑楼(编号 RM-SFQ-19)_20157131935	越秀区人民街道三府前社区大新路 309、307、305 号	认定
12	大新路 345、347 号骑楼(编号 RM-SFQ-05)_20157131957	越秀区人民街道三府前社区大新路 345、347 号	认定
13	大新路 351、353、355 号骑楼(编号 RM-SFQ-06)_2015713172443	越秀区人民街道三府前社区大新路 351、353、355 号	认定
14	大新路 359、361、363、365、367、369、371 号骑楼(编号 RM-SFQ-07)_201571319241	越秀区人民街道三府前社区大新路 359、361、363、365、367、369、371 号	认定
15	海珠南路 10、12、14、16 号骑楼(编号 RM-HZS-02)_201571319554	越秀区人民街道海珠石社区海珠南路 10、12、14、16 号	认定

编号	名称	地址	建议
16	海珠南路 26、28、30、32、34、36、38、40、42、44、46 号骑楼(编号 RM-HZS-03)_2015713201455	越秀区人民街道兴贤里社区海珠南路 26、28、30、32、34、36、38、40、42、44、46 号骑楼	认定
17	海珠南路 27、25、23、21、19、17、15、13、11 号骑楼(编号 RM-XXL-24)_2015713184239	越秀区人民街道兴贤里社区海珠南路 27、25、23、21、19、17、15、13、11 号	认定
18	海珠南路 33、31 号骑楼(编号 RM-XXL-23)_2015713173026	越秀区人民街道兴贤里社区海珠南路 33、31 号	认定
19	海珠南路 43、41、39、37、35 号骑楼(编号 RM-XXL-22)_201571319530	越秀区人民街道兴贤里社区海珠南路 43、41、39、37、35 号	认定
20	海珠南路 49、47 号骑楼(编号 RM-XXL-21)_201571317241	越秀区人民街道兴贤里社区海珠南路 49、47 号	认定
21	海珠南路 50、52、54、56、58、60、62、64 号骑楼(编号 RM-HZS-04)_201571317246	越秀区人民街道海珠石社区海珠南路 50、52、54、56、58、60、62、64 号	认定
22	海珠南路 117、119、121、123、125、127 号骑楼(编号 RM-SFQ-01)_2015713173159	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 117、119、121、123、125、127 号	认定
23	海珠南路 137、139、139-1 号骑楼(编号 RM-SFQ-02)_201571320135	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 137、139、139-1 号	认定
24	海珠南路 138、140、142、144、146、148、150 号骑楼(编号 RM-SFQ-12)_2015713184344	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 138、140、142、144、146、148、150 号	认定
25	海珠南路 153、155、157、159 号骑楼(编号 RM-SFQ-03)_201571319230	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 153、155、157、159 号	认定
26	海珠南路 154-156 号（双号）骑楼(编号 RM-SFQ-13)_201571319831	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 154、154-1、154-2、154-3、154-4、154-5、154-6、154-7、154-8、154-9、156、156-1 号	不认定
27	海珠南路 160、162 号骑楼(编号 RM-SFQ-04)_2015713191148	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 160、162 号	认定
28	海珠南路 172 号骑楼(编号 RM-SFQ-15)_20157131928	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 172 号	认定
29	海珠南路 174、176 号骑楼(编号 RM-SFQ-16)_2015713172326	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 174、176 号	不认定

编号	名称	地址	建议
30	海珠南路 179、181 号骑楼(编号 RM-SFQ-04)_201571319826	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 179、181 号	认定
31	海珠南路 182、180 号骑楼(编号 RM-SFQ-17)_20157131964	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 182、180 号	不认定
32	海珠南路 190 号骑楼(编号 RM-SFQ-18)_2015713173324	越秀区人民街道三府前社区海珠南路 190 号	认定
33	和宁里 66 号民居(编号 RM-SFQ-10)_201571317333	越秀区人民街道三府前社区和宁里 66 号	认定
34	华光庙道 12 号民居(编号 RM-XXL-26)_2015713173318	越秀区人民街道兴贤里社区华光庙道 12 号	不认定
35	普济街 21 号民居(编号 RM-XXL-19)_2015713172844	越秀区人民街道兴贤里社区普济街 21 号	不认定
36	仁济路 12 号民居(编号 RM-XXL-02)_201571319452	越秀区人民街道兴贤里社区仁济路 12 号	认定
37	仁济路 22 号民居(编号 RM-XXL-03)_201571319559	越秀区人民街道兴贤里社区仁济路 22 号	认定
38	仁济路 28、30、32、34、36 号民居(编号 RM-XXL-04)_201571319726	越秀区人民街道兴贤里社区仁济路 28、30、32、34、36 号	认定
39	仁济路 52、54 号民居(编号 RM-XXL-05)_201571319519	越秀区人民街道兴贤里社区仁济路 52、54 号	认定
40	三府前街 70、68 号民居(编号 RM-SFQ-24)_2015713201244	越秀区人民街道三府前社区三府前街 70、68 号	认定
41	三府前街 80、78、76、74、72 号民居(编号 RM-SFQ-13)_2015713173248	越秀区人民街道三府前社区三府前街 80、78、76、74、72 号	认定
42	三府前街 97 号民居(编号 RM-SFQ-25)_201571319245	越秀区人民街道三府前社区三府前街 97 号	认定
43	三府新横巷 2 号民居(编号 RM-SFQ-27)_201571319842	越秀区人民街道三府前社区三府新横巷 2 号	认定
44	三府新街 7、9、11、13 号民居(编号 RM-SFQ-26)_201571319749	越秀区人民街道三府前社区三府新街 7、9、11、13 号	认定
45	三府新街 15、17 号民居(编号 RM-SFQ-28)_201571319128	越秀区人民街道三府前社区三府新街 15、17 号	认定
46	三府新街 23 号民居(编号 RM-SFQ-29)_2015713201310	越秀区人民街道三府前社区三府新街 23 号	认定
47	三府新街 27 号民居(编号 RM-SFQ-30)_2015713191127	越秀区人民街道三府前社区三府新街 27 号	认定

编号	名称	地址	建议
48	施家巷 16、18 号民居(编号 RM-SFQ-21)_2015713184316	越秀区人民街道三府前社区施家巷 16、18 号	不认定
49	石公祠直街 19 号民居(编号 RM-XXL-07)_201571319837	越秀区人民街道兴贤里社区石公祠直街 19 号	不认定
50	石公祠直街 25 号民居(编号 RM-XXL-08)_2015713173236	越秀区人民街道兴贤里社区石公祠直街 25 号	不认定
51	石公祠直街 41 号民居(编号 RM-XXL-10)_2015713191228	越秀区人民街道兴贤里社区石公祠直街 41 号	认定
52	石公祠直街 45、45-1 号民居(编号 RM-XXL-11)_2015713201251	越秀区人民街道兴贤里社区石公祠直街 45、45-1 号	认定
53	梯云新街 12 号民居(编号 RM-QLL-02)_201571319756	越秀区人民街道青兰里社区梯云新街 12 号	不认定
54	梯云新街 21、23、25 号民居(编号 RM-QLL-03)_201571319333	越秀区人民街道青兰里社区梯云新街 21、23、25 号	认定
55	天成路 74 号民居(编号 RM-SFQ-09)_2015713201442	越秀区人民街道三府前社区天成路 74 号	不认定
56	天成路 102、100 号民居(编号 RM-SFQ-08)_2015713201528	越秀区人民街道三府前社区天成路 102、100 号	认定
57	一德路 391 号 , 海珠南路 71、73、75、77、79、81 号骑楼(编号 RM-XXL-34)_2015713172948	越秀区人民街道兴贤里社区一德路 401、403、405、407、409 号	认定
58	一德路 401、403、405、407、409 号骑楼(编号 RM-XXL-33)_2015713184310	越秀区人民街道兴贤里社区一德路 411、413 号	认定
59	一德路 411、413 号骑楼(编号 RM-XXL-32)_2015713173338	越秀区人民街道兴贤里社区一德路 425、437 号	认定
60	一德路 425、437 号骑楼(编号 RM-XXL-31)_2015713172910	越秀区人民街道兴贤里社区一德路 425、437 号	认定
61	一德路 435 号骑楼(编号 RM-XXL-30)_201571319815	越秀区人民街道兴贤里社区一德路 435 号	认定
62	一德路 439、443、445、447、449、451 号骑楼(编号 RM-XXL-29)_2015713184329	越秀区人民街道兴贤里社区一德路 439、443、445、447、449、451 号	认定
63	义安祠道 1、3 号 , 2、4、6、8 号民居(编号 RM-XXL-06)_2015713191111	越秀区人民街道兴贤里社区义安祠道 1、3 号 , 2、4、6、8 号	认定
64	长堤大马路 169、167、165、163 号骑楼(编号 RM-XXL-25)_2015713172849	越秀区人民街道兴贤里社区长堤大马路 169、167、165、163 号	认定
65	长堤大马路 183、185、187、189、191、193、195 号骑楼(编号 RM-XXL-27)_201571319352	越秀区人民街道兴贤里社区长堤大马路 183、185、187、189、191、193、195 号	认定

编号	名称	地址	建议
66	长堤大马路 197、199、201 号骑楼(编号 RM-XXL-28)_20157131968	越秀区人民街道兴贤里社区长堤大马路 197、199、201 号	认定
67	长堤大马路 326 号骑楼(编号 RM-HZS-05)_2015713201316	越秀区人民街道兴贤里社区长堤大马路 326 号	认定
68	长堤大马路 330、332、334、336 号骑楼(编号 RM-HZS-01)_201571319223	越秀区人民街道海珠石社区长堤大马路 330、332、334、336 号	认定
69	长堤大马路 342、344 号骑楼(编号 RM-XXL-20)_201571319259	越秀区人民街道兴贤里社区长堤大马路 342、344 号	认定
70	长堤大马路 376、378、380 号骑楼(编号 RM-XXL-12)_201571319735	越秀区人民街道兴贤里社区长堤大马路 376、378、380 号	认定
71	长堤光楼(编号 RM-XXL-01)_201571319542	越秀区人民街道兴贤里社区长堤大马路潮音街 1 号	不认定

附表 3：规划用地指标汇总表

用地类型	用地编码	用地面积（公顷）	比例
二类居住用地	R2	4.74	27.69%
商业用地	B1	4.28	24.98%
商务用地	B2	0.26	1.51%
中小学用地	A33	1.40	8.16%
医疗卫生用地	A51	0.93	5.41%
文物古迹用地	A7	0.95	5.52%
公园绿地	G1	0.13	0.76%
城市道路用地	S1	4.20	24.52%
公共交通设施用地	S41	0.17	0.97%
环卫用地	U22	0.07	0.42%
合计		17.13	100.00%

附表 4：公共服务设施规划一览表

类别	数量	名称	是否独立占地
托儿所	2	宝宝托儿所	否
		家乐托儿所	
幼儿园	2	和宁幼儿园	否
		真光幼儿园新桥市园区（新增）	是
小学	1	真光小学	是
中学	1	长堤真光中学	是
医院	1	中山大学第二附属医院	是
社区居委会	5	和宁里社区居委	否
		三府前社区居委	否
		仁济东社区居委	否
		兴贤里社区居委	否
		盐亭东社区居委	否
文化室	3	三府前社区文化室	否
		和宁里社区文化室	否
		（新增 1 处）	否
派出所	1	人民所	否
肉菜市场	1	海珠市场	否
公共厕所	4	（新增 1 处）	否
垃圾收集站	7	—	否
垃圾压缩站	1	位于天成路	是
燃气供应站	1	位于和宁里社区	否
地铁站	1	一德路地铁站	是
社会停车场	4	（新增 1 处）	否
游客服务中心	1	（新增）	否
居民健身场所	1	（新增）	否

附表 5：意见落实情况

（一）专家评审会意见落实情况

2016 年 9 月 28 日，市国规委名城保护处召开 2016 年保护规划项目中期审查会议，会议邀请徐晓梅、潘忠诚、郑立鹏三位专家，听取成果介绍之后，经讨论形成修改完善意见，主要意见和落实情况如下：

序号	主要意见	落实情况
1	进一步核实规划范围内的传统风貌建筑线索的现状、一德路地铁站周边的商业项目、海珠南 114-132 号地块的用地权属。	已落实。
2	进一步挖掘长堤大马路的历史文化资源，并结合民间金融街提出相应的保护和利用建议。	已落实。
3	进一步评估规划范围内传统街巷的价值，研究其是否确需纳入保护对象；同时，建议与历史建筑推荐名单对接。	已落实。结合传统街巷现状和历史价值，对其保护等级重新进行梳理。
4	鉴于规划范围内的建筑现状较为一般，建议再斟酌核心保护范围的划定。	已落实。结合现状和价值评估，适当调整保护范围。
5	建议与市编研中心组织编制的地铁地下空间开发利用的相关规划对接，提出地下空间开发的建议。	已落实。
6	关于规划范围内的道路调整，建议结合《广州历史城区规划道路红线控制原则》提出相应调整建议。	已落实。

（二）委内相关处室意见及落实情况

2016 年 11 月，名城处向相关处室及区局征询规划成果的意见，收到共 11 条意见，已经逐条意见研究、落实并予以回应。

处室	序号	主要意见	落实情况
建管处	1	海珠南-长堤西侧便为人民南街区，建议两个街区保护规划可整体、统筹考虑，并与“一江两岸三带”相关规划对接。	已落实。
	2	目前大部分建设项目的规划审批已下放至区局，建议越秀区、花都区局认真查核，现相关项目成果文本应与历史遗留项目、已批拟批规划、已建项目需协调，避免出现矛盾。	已落实，已与越秀区局相关科室对接，对历史审批项目进行梳理，详见
	3	建议明确“修缮”、“维修改造”与“整饰”的区别。	已落实，详见说明书“建（构）筑物分类保护整治措施”。
地规处	4	第十七条“高度控制”：1）建议“沿江高度控制”应符合“一江三带”对沿江高度控制的相关要求；2）建议“对历史审批项目的高度控制要求”应符合名城保护条例等相关规划控制及程序上的要求。	（1）已落实，要求沿江建筑高度与整个珠江沿线景观规划相协调。 （2）对历史审批项目的高度控制要求符合《广州历史文化名城保护规划》对历史审批项目采取“保护优先、尊重历史、实事求是”的原则，针对实际个案区别对待。
	5	第七章，属于改变建筑使用功能的范畴，建议以建管处意见为准。	已落实，参照建管处意见研究，通过增加建筑使用功能兼容性的建议可引导历史文化街区的保护活化。
	6	第三十一条，属于改变建筑使用功能的范畴，建议以建管处意见为准。	已落实，参照建管处意见研究，通过增加建筑使用功能兼容性的建议可引导历史文化街区的保护活化。
	7	涉及控规调整的，应按照控规调整程序办理。	已落实，保护规划针对控规调整仅作为建议性条款。

处室	序号	主要意见	落实情况
市政处	8	涉及现状控规道路调整,应就地区开展交通评估论证,充分利用现有的街巷、便道,完善地区交通系统。建议就地区市政设施开展调查,确保满足地区保护与发展需求。	已落实,已结合现行控规及保护要求对该地区的交通系统进行优化,保护规划强调疏解现有人口,发展公交优先,现有市政设施可满足该地区保护发展需要。
市编研中心	9	海珠南-长堤历史文化街区规划的核心保护范围面积为 14.63 公顷,比《名城保护规划》(15.13 公顷)范围小,建议补充提供《名城保护规划》对应的历史文化街区规划成果。并补充现规划与《名城保护规划》对应的历史文化街区规划范围调整比对的图纸,并对每处调整进行解释说明,保证调整的科学合理性。	已落实,详见说明书“保护范围修订”专章。
	10	《海珠南-长堤历史文化街区保护规划》第十一章第三十六条对保护范围内土地利用规划提出了调整建议,涉及对现有法定控规的调整。建议补充提供现行的法定控规成果,并补充对现行法定控规成果调整比对的图纸,并对每处调整进行解释说明,保证调整的科学合理性。	已落实,已就控规建议调整的位置进行详细说明,并补充前后对比图纸,详见说明书“控规优化”专章。
规划院	11	建议加强与道路交叉口街区建筑与周边环境风貌的协调,特别是德路与海珠南路交叉口,一德路地铁站出口的建筑形体和材质、色彩与周边骑楼建筑造型相匹配。	已落实,详见说明书“骑楼街的保护与整治”专章。

(三) 各局委办意见及落实情况

2016 年 11 月,市国规委名城处向各局委办征询规划成果的意见,收到共 16 条意见,已经逐条意见研究、落实并予以回应。

部门	序号	主要意见	落实情况
文物局	1	豫章书院和潮州会馆于去年核定 1-7 批市级文保单位时分列为两处文保单位,建议保护规划对应修改;	已落实。
	2	图册中凡涉及爱群大厦建控地带的范围线均与已公布的两线图集有出入,建议修改;	已落实,已根据文物局提供的文物两线图集重新核查修改本街区内文物两线。
	3	市级文保单位“孙逸仙博士开始学医及革命运动策源地”纪念碑包含纪念碑、门楼、南座、北座、教堂和潮音街 1 号建筑(原银行宿舍),建议保护规划中名称前后统一;另第 52 页,华南医学堂北座(文本为后座)缺少文物标识。	已落实,已根据文物局提供的文物两线图集重新核查修改本街区内文物名称及本体范围。
发展改革委	4	建议规划依据中增加《广州市城市更新办法》、《广州市城市更新总体规划(2015-2020 年)》,并就规划中有关内容与上述文件做好衔接。	已落实。
林业和园林局	5	对规划范围内的古树名木及其后备资源进行保护和利用,使其成为景观或围绕其形成公共空间。	已落实,本街区规划范围内无古树名木,在本次控规优化中提出对街区内部空间进行梳理,释放出微型公共绿地,形成街区内部的公共空间。
	6	建议明确提出在规划范围内凡是拆出的用地规划均作为公园绿地。	已落实,建议在街区内部拆违建绿,合理开辟微型尺度的点状公共空间,详见说明书“公共空间提升指引”专章。

部门	序号	主要意见	落实情况
越秀区 政府	7	孙逸仙医院仁济路新征的科研楼地块，已在 2012 年第 2 次规委会进行控规调整，作为医疗设施用地，建议按已批案件落实（详见附件 1）。	孙逸仙医院仁济路新征的 AY014030 科研楼地块位于仁济路西侧，不属于海珠南-长堤街区的规划范围内
	8	建议编制单位参照《五仙观-六榕寺-怀圣寺历史文化街区保护规划》第 16 页的《预保护对象认定建议》表的 B 类“推荐传统风貌建筑线索认定建议”，通过复核审查对有些不符合认定条件的传统风貌建筑线索提出“不认定”建议的做法，对没有提出复核意见的《海珠南-长堤历史文化街区保护规划》的预保护对象再次复核。对不符合认定条件的传统风貌建筑线索明确提出“认定”或“不认定”建议，以此作为我区下一步进行传统风貌建筑认定的参考依据。	已落实，已对本街区内预保护对象再次复核，并对所有预保护对象均提出“认定”或“不认定”建议。
	9	“文物古迹分布图”的嘉南堂及南华楼本体，与文广新局和越秀区的文物普查的相关内容存在差别，建议进行对接核实（详见附件）。	嘉南堂及南华楼所处街区为人民南历史文化街区，不属于海珠南-长堤街区的规划范围内。
	10	建议将第 2 页第七条中的“市级文物保护单位 4 处”修改为“市级文物保护单位 4 个”。	已根据文物局提供的文物两线图集，复核市级文物保护单位数量为 5 处。
	11	建议将第 7 页第十九条第 2 款中的“《文物保护法》”修改为“《中华人民共和国文物保护法》”。	已落实。
	12	第 9 页第三十一条第（一）点“其中豫章书院和潮州会馆可在保护前提下，可适度设置长堤商业历史展览馆、文化体验馆等”，目前，这两处文物由学校使用，设置商业历史展馆是否合适，且外人一般无法进入学校，参观人流量不高。	针对豫章书院及潮州会馆作为商业历史展馆的建议仅作为引导历史文化街区的保护活化建议，具体实施需得到文物行政主管部门核准。
	13	《海珠南-长堤历史文化街区保护规划》中发现预保护对象信息有疏漏之处，由于征求意见时间较短，无法——进行校对，建议受委托编制单位重	已落实，已与越秀区国土规划局相关科室就预保护对象信息进行核查，修改疏漏信息。

部门	序号	主要意见	落实情况
		新对海珠南-长堤片区规划中预保护对象的地址以及其他相关信息进行核查，并与越秀区国土规划局对接核查相关数据。	
市交通 委员会	14	对海珠南-长堤历史文化街区编制保护规划，有利于街区内的历史文化遗产及历史环境保护，对继承和弘扬民族与地方优秀的文化传统有积极作用，市交委将在职责范围内配合做好相关交通服务保障工作。	已落实。
	15	《海珠南-长堤历史文化街区保护规划》对街区内地块的用地性质、用地面积等进行了调整，但未明确调整前各类型用地建筑规模情况，因此无法判断建筑规模新增（或减少）情况对现状周边交通产生的影响。	已落实，已结合现行控规及保护要求对该地区的交通系统进行优化，保护规划强调疏解现有人口，发展公交优先。
	16	建议规划方案要结合街区的旅游景点、规划用地等情况，在街区内有条件地块统筹考虑规划设置公交首末站；为满足旅行参观需求，在社会停车场等其他有条件位置，重点考虑配置旅游大巴停车泊位；为提升街区内游览、参观舒适宜人环境，建议结合各旅游参观景点优化提升慢行系统。	已落实，本街区公共交通设施有一德路地铁站及常规公交站，一德路地铁站 500m 半径范围内可基本覆盖本街区，一德路公交总站位于一德西，距离本街区 50 米距离，目前的公交配置已满足使用需要，不另新增公交首末站；规划结合周边停车设施统筹考虑，在街区范围之外，与本街区相邻的儿童公园停车场是街区周边较大型的停车场，并建议结合历史审批项目增设公共地下停车空间及部分旅游大巴停车泊位以满足街区发展的需要；提升街区游览体验的慢行系统详见说明书“公共空间提升指引”及“特色街道设计指引”专章。

（四）结题审查意见及落实情况

2016 年 11 月 16 日，广州市国规委召开第六次名城专业会，对本成果进行审查，会议原则通过该项目的结题审查，建议修改完善后尽快按程序提请市文管和名城委审议。主要意见和落实情况如下：

序号	主要意见	落实情况
1	建议进一步明确区分保护规划的法定内容与建议性内容。	已落实。已在文本“第四十九条 规划文件的规定”补充“规划中的价值特色、保护对象、管控区划、建筑控高等属于法定强制性内容，规划中的道路红线调整、用地调整、城市设计内容属于建议性内容，经过与控制性详细规划协调一致后具有法定效力”条款说明。
2	统一汇报文件模板，在提请审议部分明确需要会议审议的内容。	已落实。已与相关单位统一汇报模板，在提请审议部分明确了需要会议审议的内容。
3	规范保护规划文本格式，以条款和图则的形式明确保护规划的法定内容。	已落实。规划已规范文本格式，并制作了土地使用与规划控制图则及建筑与环境要素图则。
4	保护规划中涉及道路红线调整、控制性详细规划调整等建议性内容经向市文管和名城委报告后，可作为相关规划按程序进行调整的参考依据。	已落实。规划已针对建议性内容（道路红线调整、控制性详细规划调整）进行细化梳理，可满足向市文管和名城委报告要求。

（五）越秀区相关部门意见及落实情况

2017 年 12 月，广州市越秀区国土资源和规划局组织讨论并整理区文广新局、区教育局、区发改局、区建水局、区房管局、人民街等单位对本成果的修改意见。主要意见和落实情况如下：

意见分类	序号	主要意见	落实情况
规划方面意见	1	建议补充完善历史文化街区核心保护范围扩大的依据，如范围确需要调整变化，应专题研究，加强实地调研，并结合上述两个街区实际情况，进一步斟酌核心保护范围的调整方案。	已落实。已在《海珠南-长堤历史文化街区保护与利用规划》说明书“5.4 保护范围修订”专章落实与完善。
	2	建议继续完善保护利用规划，保护利用规划深度应达到控规深度及城市设计深度，对保护范围内建筑进行细致的兼容性等研究。	已落实。本次《海珠南-长堤历史文化街区保护与利用规划》深度已达到控规及城市设计深度，并对保护范围内的建筑进行建筑功能兼容性分类管控，详见说明书“11.城市设计指引、12.控规优化、7.6 建筑物功能兼容性分类管控要求”等专章及相关图纸。
	3	建议在保护利用规划内明确并补充完善骑楼建筑的保护要求。	已落实。已在《海珠南-长堤历史文化街区保护与利用规划》文本第十五条落实骑楼街的保护与整治要求。
文物保护方面意见	4	建议“规划依据”以最新公布的文物法律法规为准。如《中华人民共和国文物保护法》最新版本应为 2017 年修订版，非 2013 年修订版。	已落实。
	5	建议保护规划中涉及的不可移动文物名称、保护级别、文物本体等相关信息以各级人民政府公布最新公布的文件为准。	已落实。

意见分类	序号	主要意见	落实情况
教育设施方面意见	6	建议《长堤--海珠南历史文化街区保护规划》与《越秀区中小学布点规划》、《越秀区学前教育布点规划》进行对接。	已落实。
	7	《长堤--海珠南历史文化街区保护规划》文本中第 3 现状分析与评价 3.9 现状公共服务和基础设施中：表 3-10 规划范围内公服设施一览表中漏了一所小学---原新桥市小学，位于新桥市 18 号，用地面积 1218 平方米，现经区发改批准拟改造为真光幼儿园新桥市园区，故建议文本中相应的表述需要更正修改。	已落实。
	8	《长堤--海珠南历史文化街区保护规划》文本中第 7 建（构）筑物分类保护整治 7.5 建筑物功能兼容性分类管控要求（2）可兼容公共服务类建筑功能管控中提出：“保护范围内的南华医学堂旧址（博济楼前座）、豫章书院和潮州会馆等建筑，在满足保护要求的前提下，可适当兼容社区活动中心、文化展示中心等公共服务功能”；第 10 街区业态活化策略 10.4 建筑活化利用指引（1）文物建筑中提出：其中豫章书院和潮州会馆可在保护前提下，可适度设置长堤商业历史展览馆、文化体验馆等。此观点在文本中还有多个章节中提出。 由于目前这两处文物在学校的用地范围内，学校对其保护使用，效果很好。由于学校不是开放性公共场所，设置商业历史展馆、兼容社区活动中心、文化展示中心等公共服务功能都不合适，将不利于学校的安全保卫工作，建议维持现状由学校保护使用。	已落实。针对豫章书院及潮州会馆作为商业历史展馆的建议仅作为远期引导街区进一步丰富文物建筑利用内容及形式的保护活化建议，具体实施需得到文物行政主管部门核准，不影响学校近期对其进行保护使用。具体内容已在相关章节中明确。

意见分类	序号	主要意见	落实情况
	9	《长堤--海珠南历史文化街区保护规划》文本中“土地利用调整规划图”将长堤真光中学的用地部分从中小学用地（A33）调整为文物古迹用地（A7）较为不妥，这样会严重破坏学校用地的完整性，并直接导致该学校从规范化达标学校变成不达标学校。且若改为文物用地，则校园日常基建维修工程须申报文物部门批准才能实施，不利于学校的后勤管理工作。	已落实。

（六）公示意见落实情况

《广州市海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划》于 2017 年 12 月 15 日至 2018 年 1 月 13 日，在街区内的兴贤里社区进行了为期 30 日的公示，无收到公示意见。

（七）名城委意见落实情况

2018 年 1 月 18 日，广州市文物管理和历史文化名城保护委员会审议并原则通过了《广州市海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划》，主要意见和落实情况如下：

序号	主要意见	落实情况
1	进一步完善历史文化街区保护步行系统，串联历史文化节点，打造特色历史文化路径。	已落实。已在文本“第三十九条 历史文化遗产的展示与利用”中提出构建由“点线面”组成的历史文化遗产展示利用体系，由长堤大马路和海珠南路构成 T 型骨架，串联街区内历史文化遗产最丰富的重要地段，包括风格鲜明的骑楼街和近现代中西合璧风格建筑。并在说明书“公共空间提升指引”及“特色街道设计指引”专章，提出要完善街区游览体验的慢行系统
2	进一步完善历史文化街区保护对象中古树名木、传统街巷的相应保护利用措施。	已落实。本片历史文化街区保护范围内无古树名木，并已在文本“第五章 整体保护控制要求”及“第六章 建（构）筑物与历史环境要素分类保护整治措施”对传统街巷、历史环境要素等提出响应的保护利用措施。
3	请按照相关法规，进一步完善保护利用规划中涉及控规调整的相关内容。保护利用规划经批准后，将相关内容依法纳入控规。	已落实。已依据相关法规，对保护利用规划中涉及用地、交通、公服设施等控规调整内容落实到文本并形成规划管理单元详细图则，经过与控制性详细规划协调一致后具有法定效力。

图 纸 目 录

一、保护规划图纸

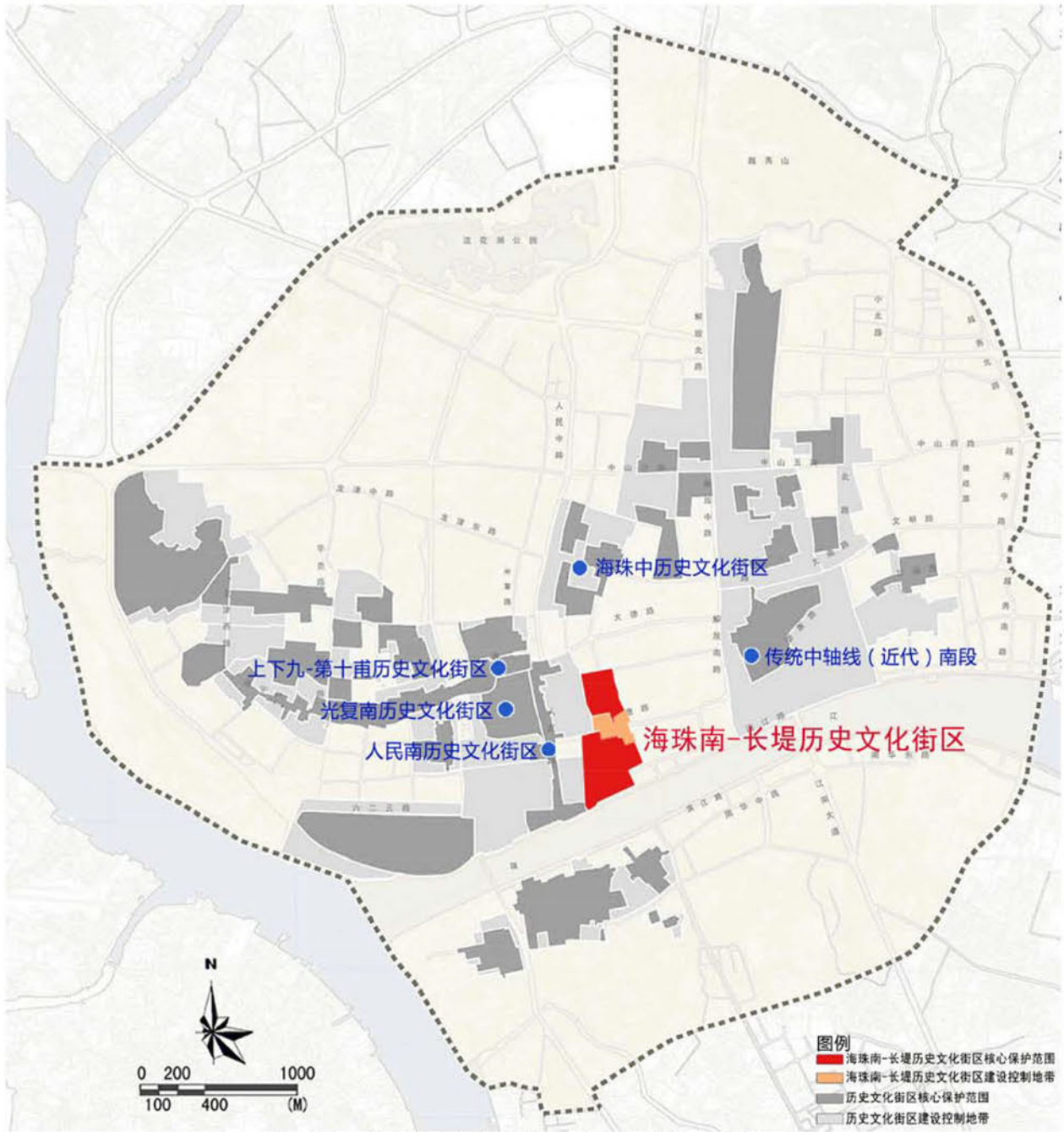
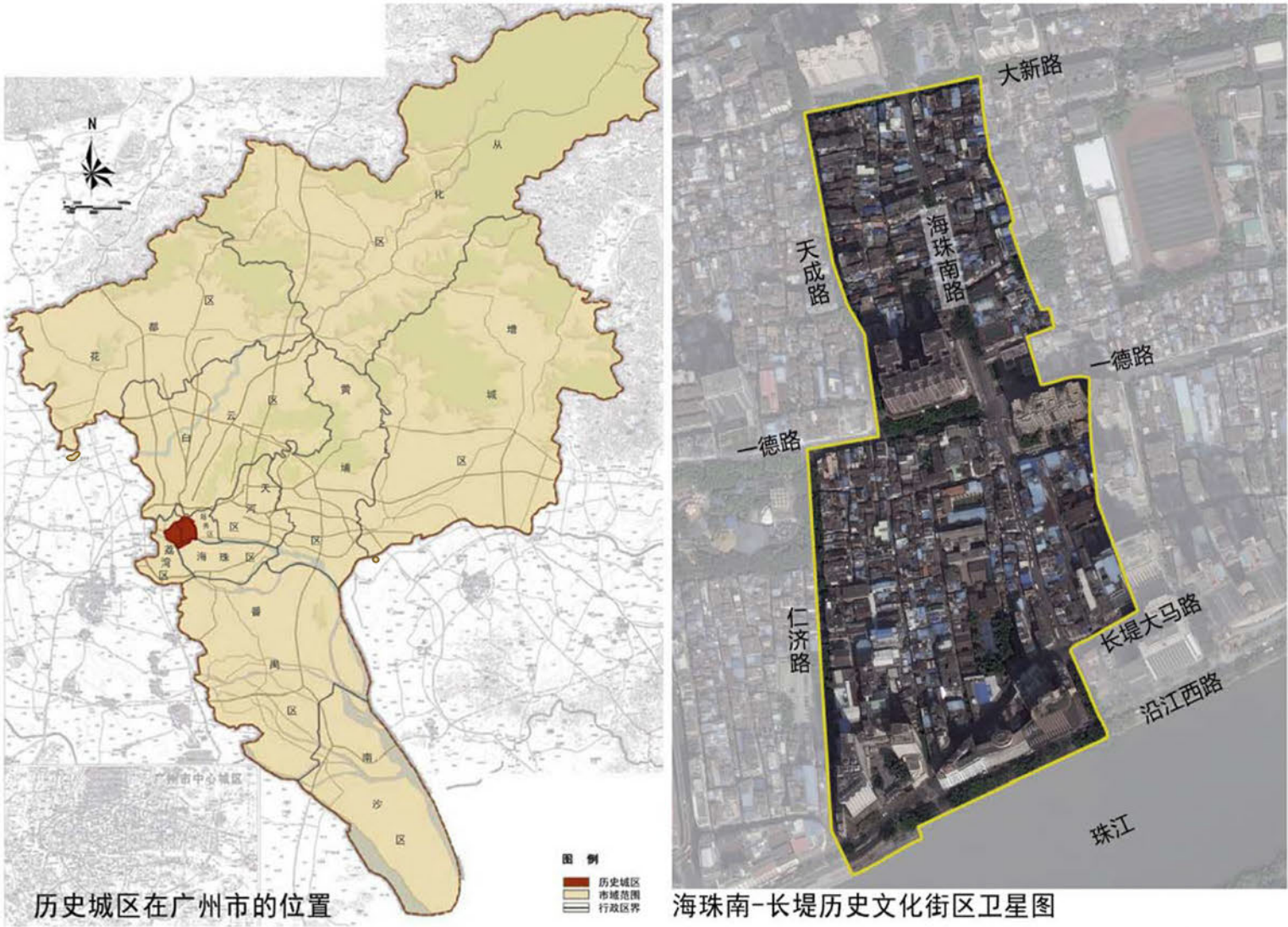
- 01 区位分析图
- 02 历史沿革分析图
- 03 现状建筑高度分析图
- 04 现状建筑质量分析图
- 05 现状建筑年代分析图
- 06 历史环境要素现状分析图
- 07 土地利用现状图
- 08 保护范围图
- 09 保护对象分布图
- 10 建（构）筑物与环境要素分类保护整治规划图
- 11 建筑物功能兼容性分类管控图
- 12 传统街巷风貌保护分类图
- 13 土地使用与规划控制图
- 14 道路交通规划图
- 15 公共服务设施规划图

二、规划管理单元详细图则

- AY0138 规划管理单元详细图则
- AY0139 规划管理单元详细图则
- AY0140 规划管理单元详细图则
- AY0141 规划管理单元详细图则

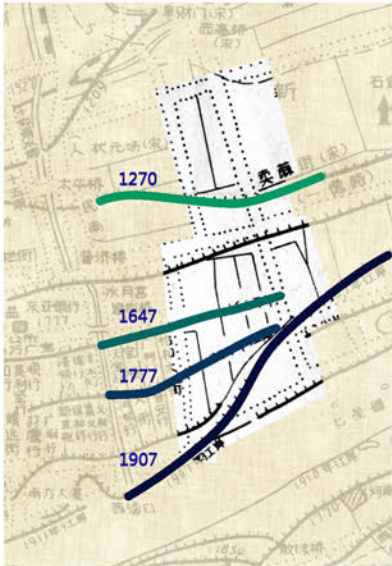
三、保护规划分图则

- （1）分街坊土地使用与规划控制图则
 - A 街坊土地使用与规划控制图则
 - B 街坊土地使用与规划控制图则
 - C 街坊土地使用与规划控制图则
 - D 街坊土地使用与规划控制图则
 - E 街坊土地使用与规划控制图则
- （2）分街坊建筑与环境要素图则
 - A 街坊建筑与环境要素图则
 - B 街坊建筑与环境要素图则
 - C 街坊建筑与环境要素图则
 - D 街坊建筑与环境要素图则
 - E 街坊建筑与环境要素图则



海珠南-长堤历史文化街区在历史城区的位置

图 例		项目名称	海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划			
		图纸名称	区位分析图			
		设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院			图纸编号 01
		成果阶段	批后成果	日 期	2018.05	



珠江岸线演变示意图



1907

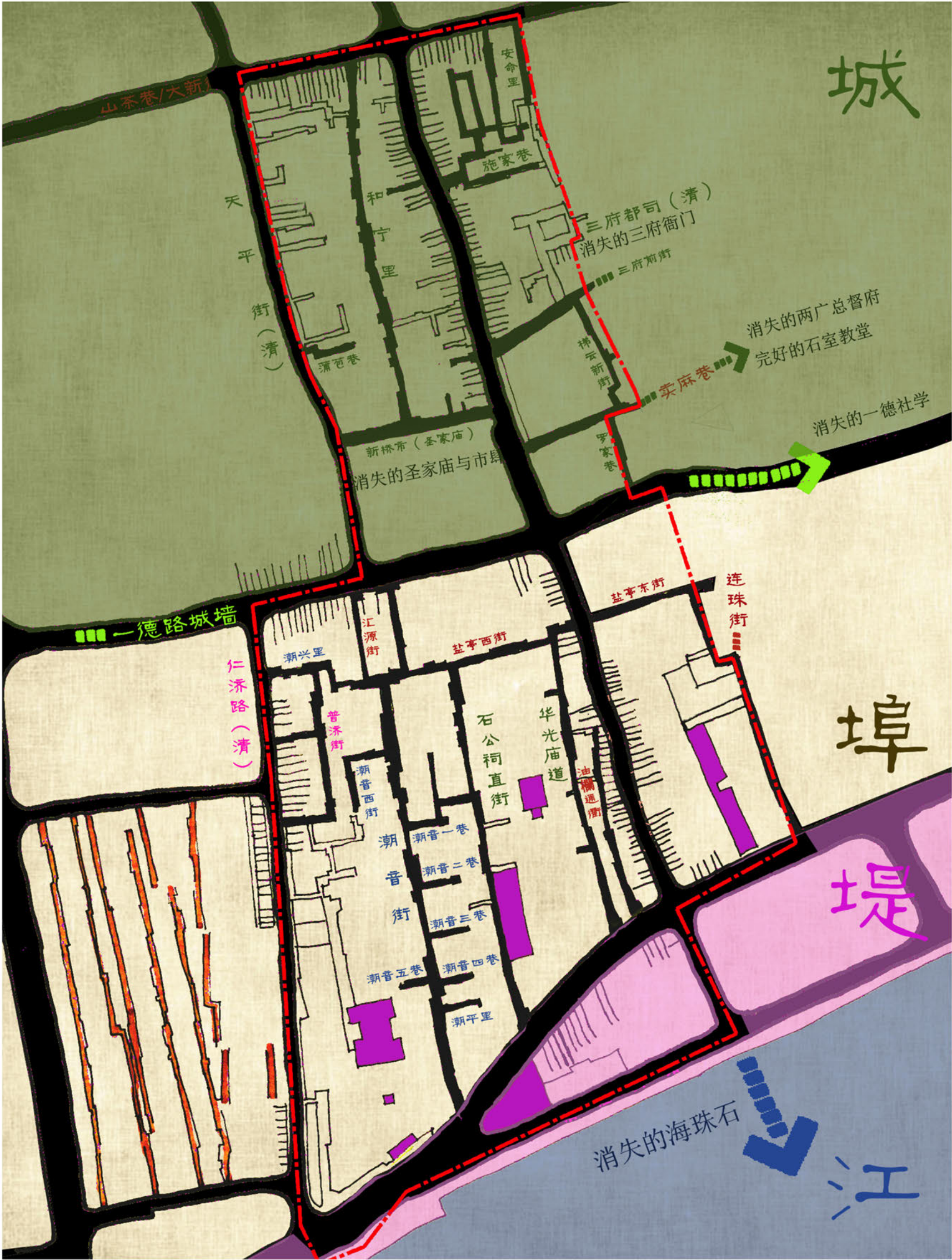


1928



1948

街巷肌理演变图



“城-埠-堤-江”结构图

图例	项目名称		海珠南-长堤历史文化街区保护规划		
	图纸名称		历史沿革分析图		
	设计单位		广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院		
	成果阶段	批后成果	日期	2018.05	图纸编号 02



图例	 1层建筑	 历史文化街区核心保护范围	项目名称	海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划				比例尺	
	 2层建筑	 历史文化街区建设控制地带	图纸名称	现状建筑高度分析图				0 25 50 75m	
	 3-4层建筑		设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院					
	 5-6层建筑		成果阶段	批后成果	日期	2018.05	图纸编号		
	 7层及以上建筑						03		



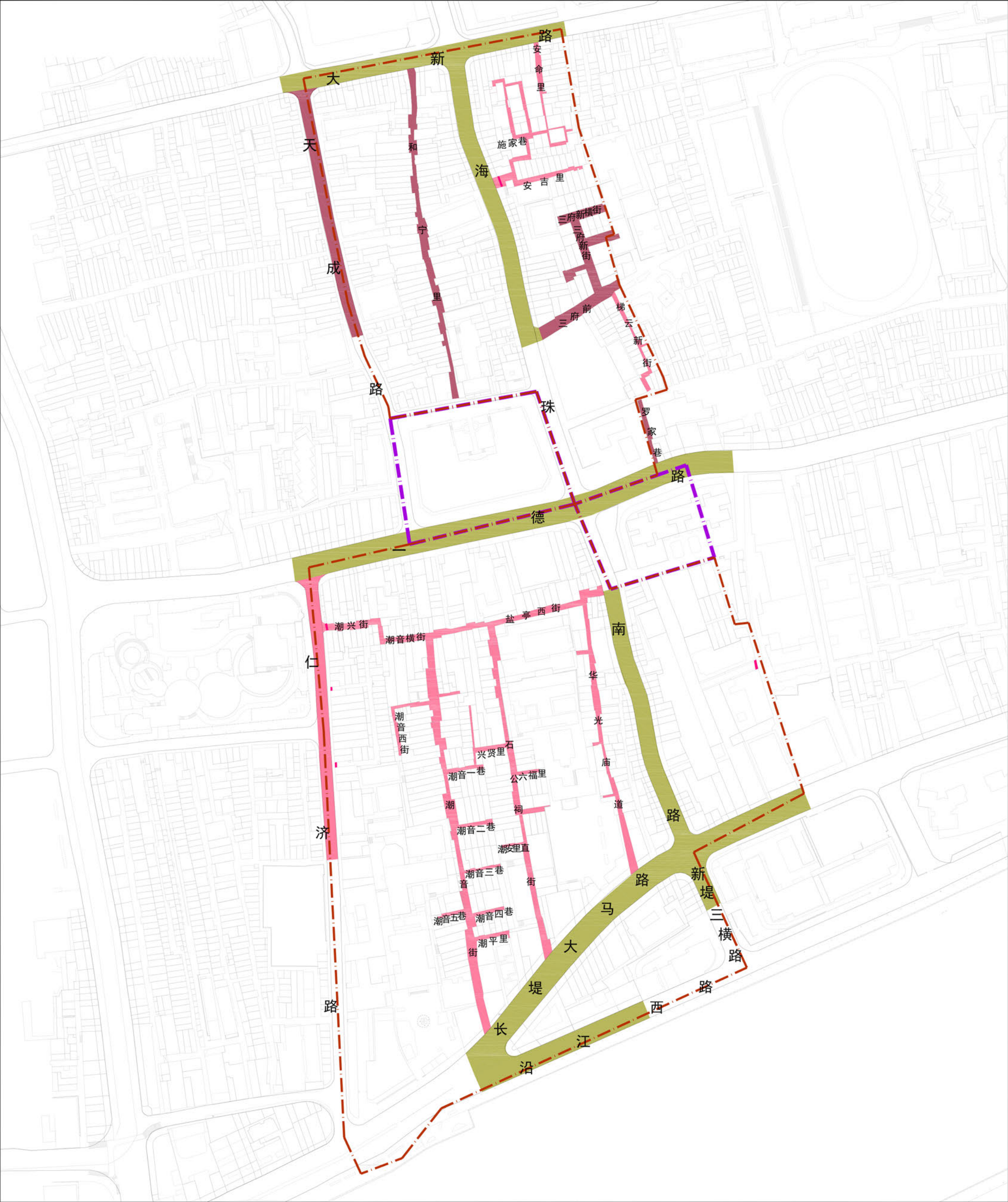
图 例	A(建筑质量好) B(建筑质量较好) C(建筑质量一般) D(建筑质量较差)	历史文化街区核心保护范围 历史文化街区建设控制地带	项目名称	海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划			比例尺 0 25 50 75m	
			图纸名称	现状建筑质量分析图			N 	
			设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院				
			成果阶段	批后成果	日 期	2018.05		

海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划

现状建筑年代分析图



图例	清代建筑 民国建筑 50-70年代建筑 80年代后建筑	历史文化街区核心保护范围 历史文化街区建设控制地带	项目名称	海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划				比例尺	
			图纸名称	现状建筑年代分析图				0255075m	
			设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院					
			成果阶段	批后成果	日期	2018.05	图纸编号	05	



图例

- 一类传统街巷
- 二类传统街巷
- 一类骑楼街
- 二类骑楼街
- 巷门
- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带

项目名称	海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	历史环境要素现状分析图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院		
成果阶段	批后成果	日期	2018.05

比例尺

0255075m

N

图纸编号

06

海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划

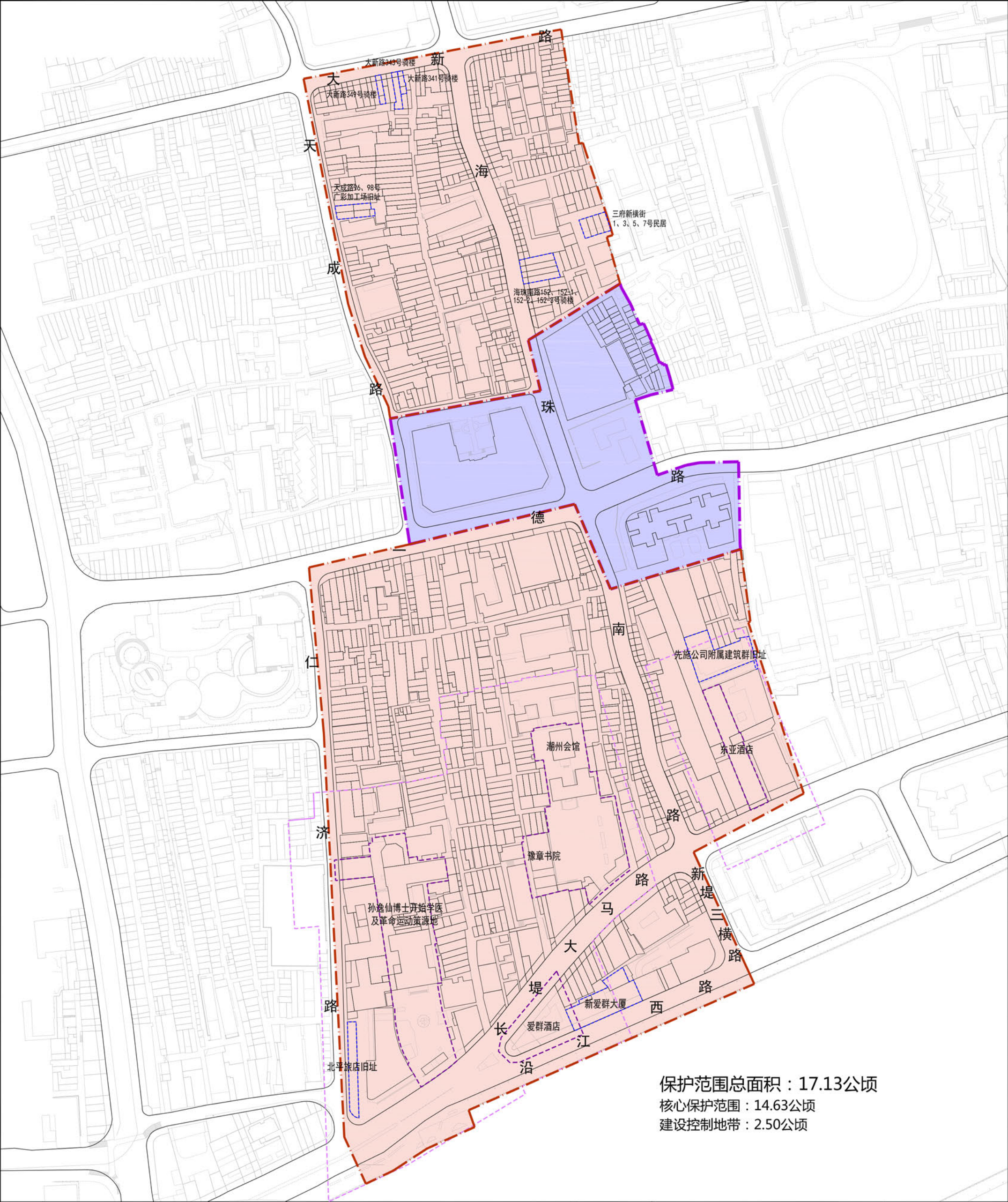
土地利用现状图



图 例	R1 一类居住用地	A5 医疗卫生用地	B4 公用设施营业网点用地	G1 公园绿地	项目名称	海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划			比例尺	
	R2 二类居住用地	A6 社会福利用地	M 工业用地	G2 防护绿地	图纸名称	土地利用现状图			0255075m	
	B1(R2) 商住混合用地	A7 文物古迹用地	W 物流仓储用地	G3 广场用地	设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院			N 	
	A1 行政办公用地	A8 外事用地	S1 城市道路用地	H4 特殊用地						
	A2 文化设施用地	A9 宗教用地	S2 城市轨道交通用地	E1 水域						
A3 教育科研用地	B1 商业用地	S3 交通枢纽用地	S4 交通场站用地	成果阶段	批后成果	日 期	2018.05	图纸编号	07	
A33 中小学用地	B2 商务用地	U 公用设施用地								
A4 体育用地	B3 娱乐康体用地									
				历史文化街区 核心保护范围						
				历史文化街区 建设控制地带						

海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划

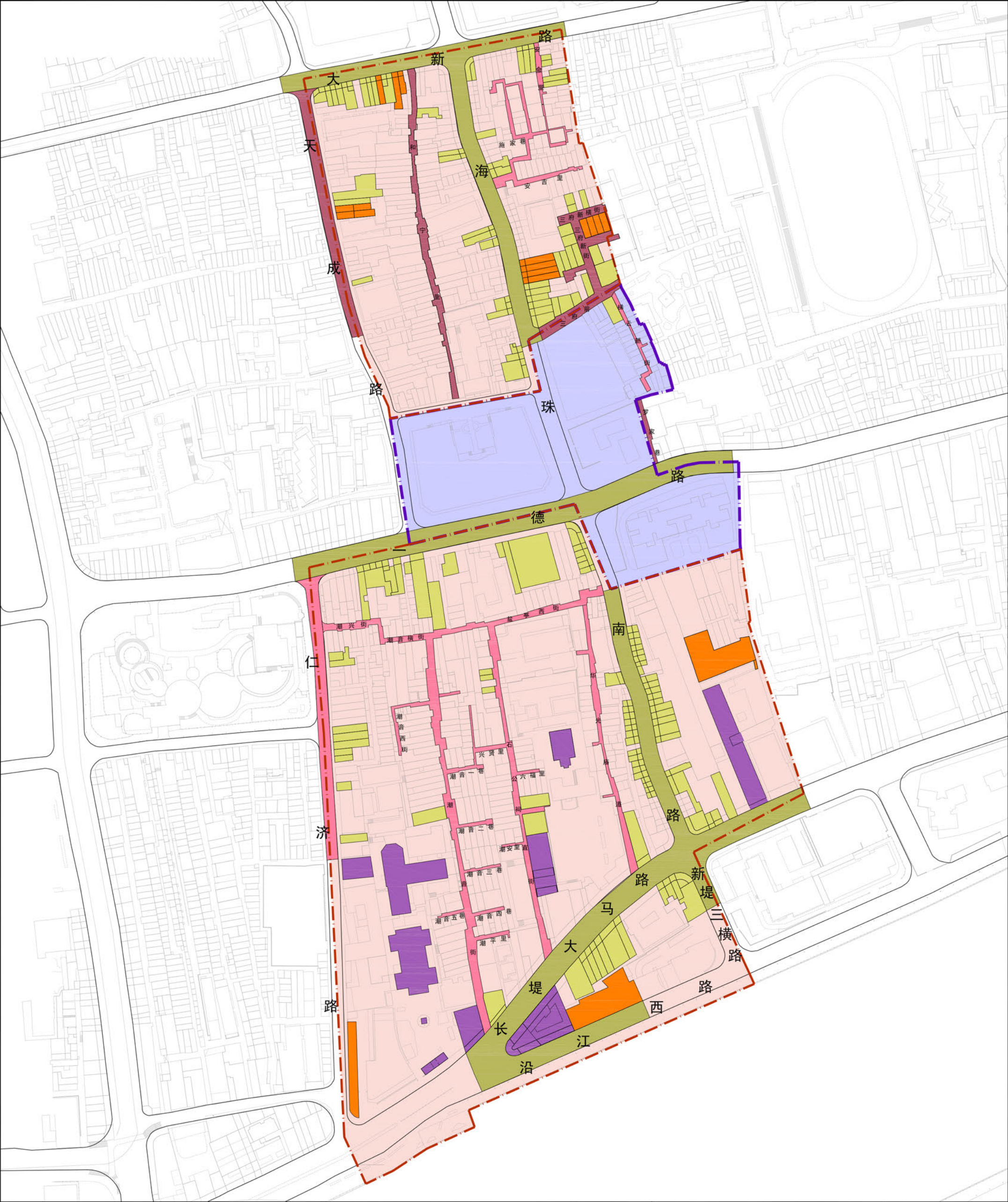
保护范围图



图例	历史文化街区核心保护范围 历史文化街区建设控制地带 历史建筑保护范围(或本体) 文物保护范围(或本体) 文物保护单位建设控制地带				比例尺 0 25 50 75m			
					N			
					项目名称 海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划			
					图纸名称 保护范围图			
					设计单位 广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院			
成果阶段		批后成果	日期	2018.05	图纸编号	08		

海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划

保护对象分布图



图例	■ 市级文物保护单位 ■ 历史建筑 ■ 不可移动文化遗产保护线索 ■ 历史文化街区核心保护范围 ■ 历史文化街区建设控制地带 ■ 一类传统街巷 ■ 二类传统街巷 ■ 一类骑楼街 ■ 二类骑楼街		项目名称	海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划			比例尺	
			图纸名称	保护对象分布图			0 25 50 75m	
			设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院				
			成果阶段	批后成果	日期	2018.05		
							图纸编号	09

海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划

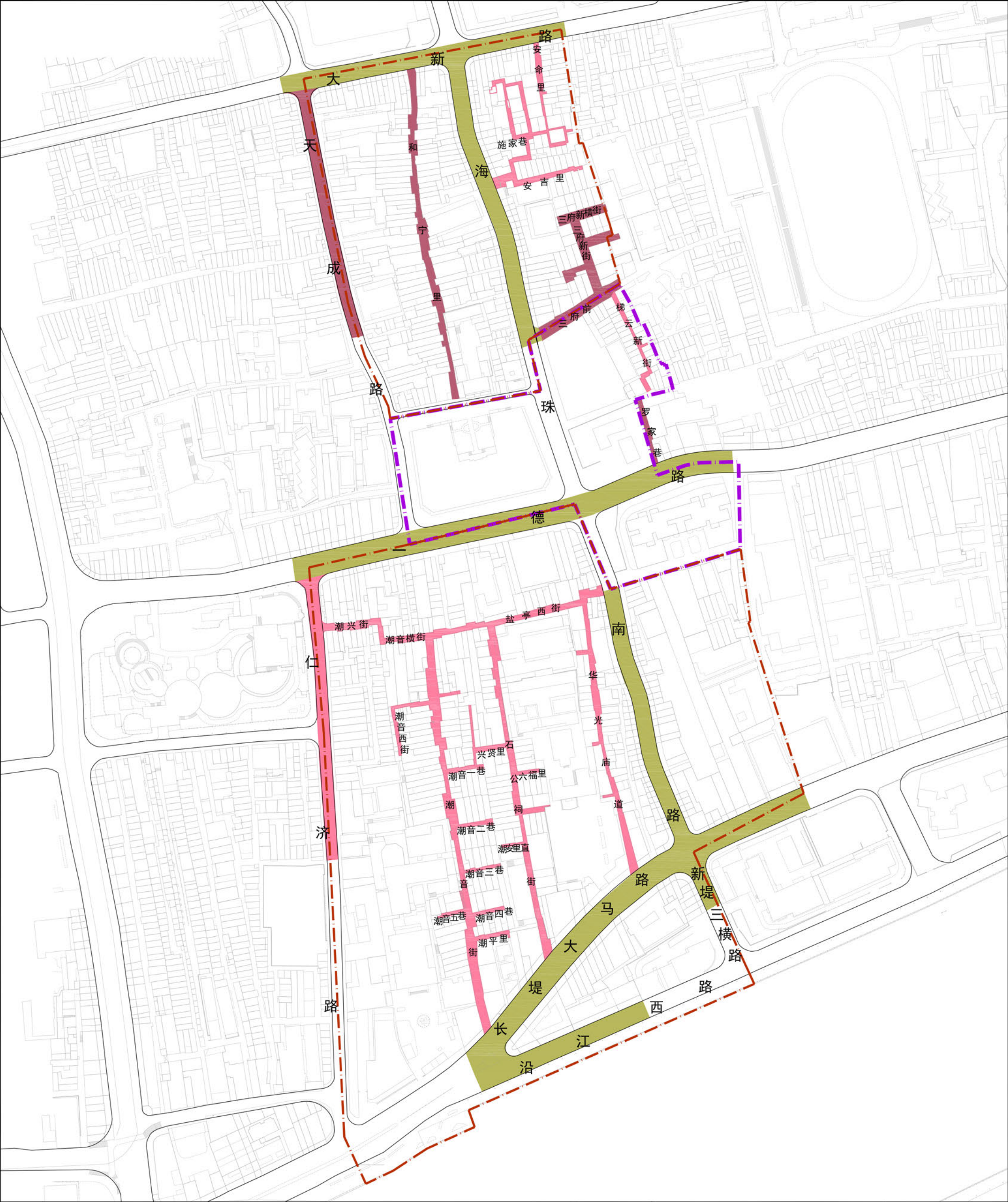
建（构）筑物与环境要素分类保护整治规划图



图例	修缮类建筑 改善类建筑 整修类建筑 整治类建筑 改造类建筑 一类传统街巷 二类传统街巷 一类骑楼街 二类骑楼街 巷门 历史文化街区核心保护范围 历史文化街区建设控制地带	项目名称	海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划			比例尺	
		图纸名称	建（构）筑物与环境要素分类保护整治规划图			0 25 50 75m	
		设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院				
		成果阶段	批后成果	日期	2018.05	图纸编号	10



图 例	无兼容性建筑 可兼容公共服务建筑 可兼容商业及公共服务建筑 历史文化街区核心保护范围 历史文化街区建设控制地带	项目名称	海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划			比例尺	
		图纸名称	建筑物功能兼容性分类管控图			0255075m	
		设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院				
		成果阶段	批后成果	日期	2018.05		
						图纸编号	11



图例	一类传统街巷	历史文化街区核心保护范围	项目名称	海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划			比例尺	
	二类传统街巷	历史文化街区建设控制地带	图纸名称	传统街巷风貌保护分类图			0 25 50 75m	
	一类骑楼街		设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院				
	二类骑楼街		成果阶段	批后成果	日期	2018.05	图纸编号	12

海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划

土地使用与规划控制图

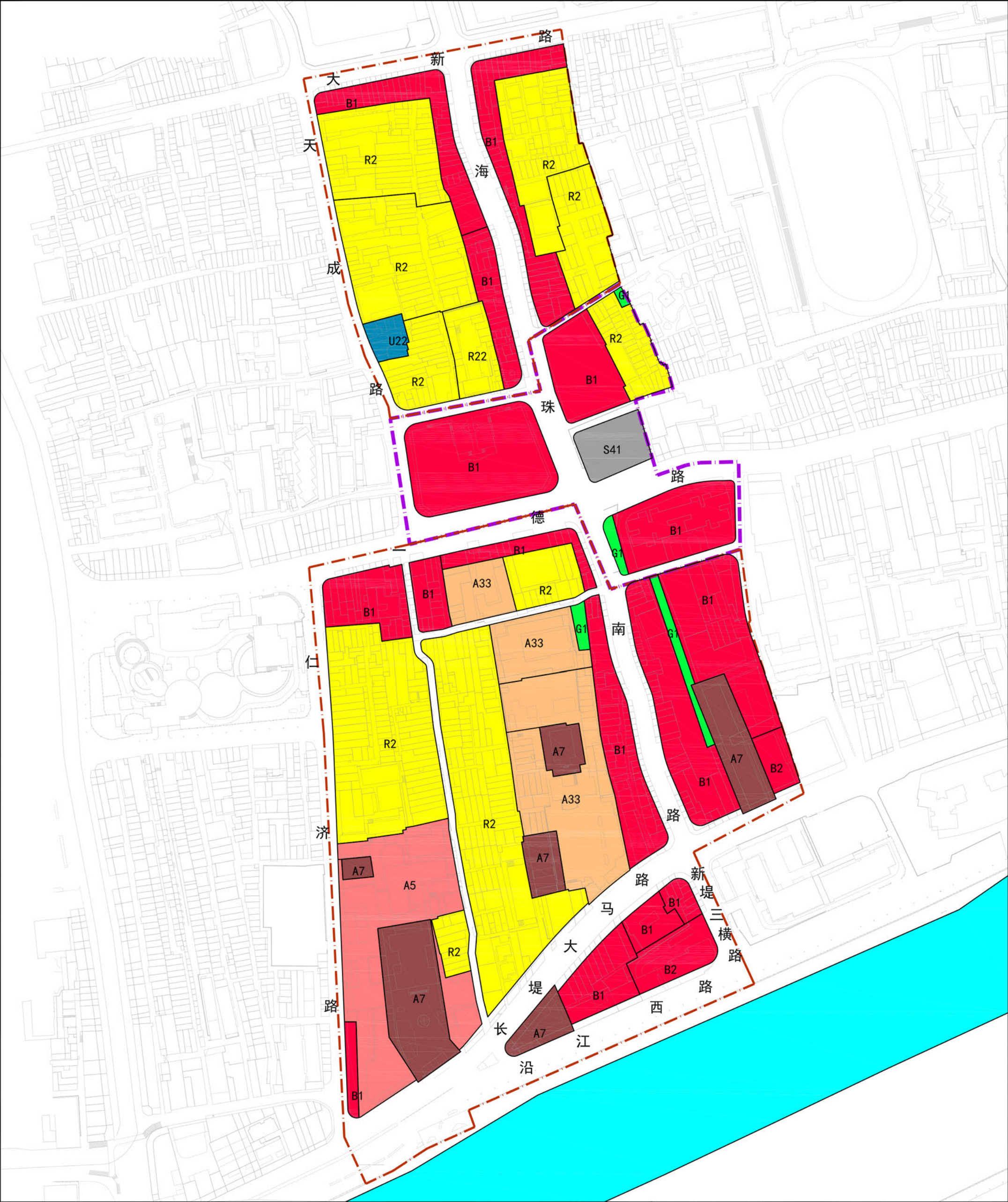


图 例	R1 一类居住用地	A5 医疗卫生用地	B4 公用设施营业网点用地	G1 公园绿地	项目名称	海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划			比例尺	
	R2 二类居住用地	A6 社会福利用地	M 工业用地	G2 防护绿地	图纸名称	土地使用与规划控制图			0255075m	
	R3 三类居住用地	A7 文物古迹用地	W 物流仓储用地	G3 广场用地	设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院			N	
	A1 行政办公用地	A8 外事用地	S1 城市道路用地	H4 特殊用地						
	A2 文化设施用地	A9 宗教用地	S2 城市轨道交通用地	E1 水域						
A3 教育科研用地	B1 商业用地	S3 交通枢纽用地	S4 交通场站用地	成果阶段	批后成果	日 期	2018.05	图纸编号	13	
A33 中小学用地	B2 商务用地	U 公用设施用地	— — — 历史文化街区 核心保护范围							
A4 体育用地	B3 娱乐康体用地		— — — 历史文化街区 建设控制地带							

道路交通规划图



 地铁线路
 地铁站点
 公交首末站
 停车场 (库)

项目名称	海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划		
图纸名称	道路交通规划图		
设计单位	广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院		
成果阶段	批后成果	日 期	2018.05

比例尺

0 25 50 75m

N

图纸编号 14

海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划

公共服务设施规划图

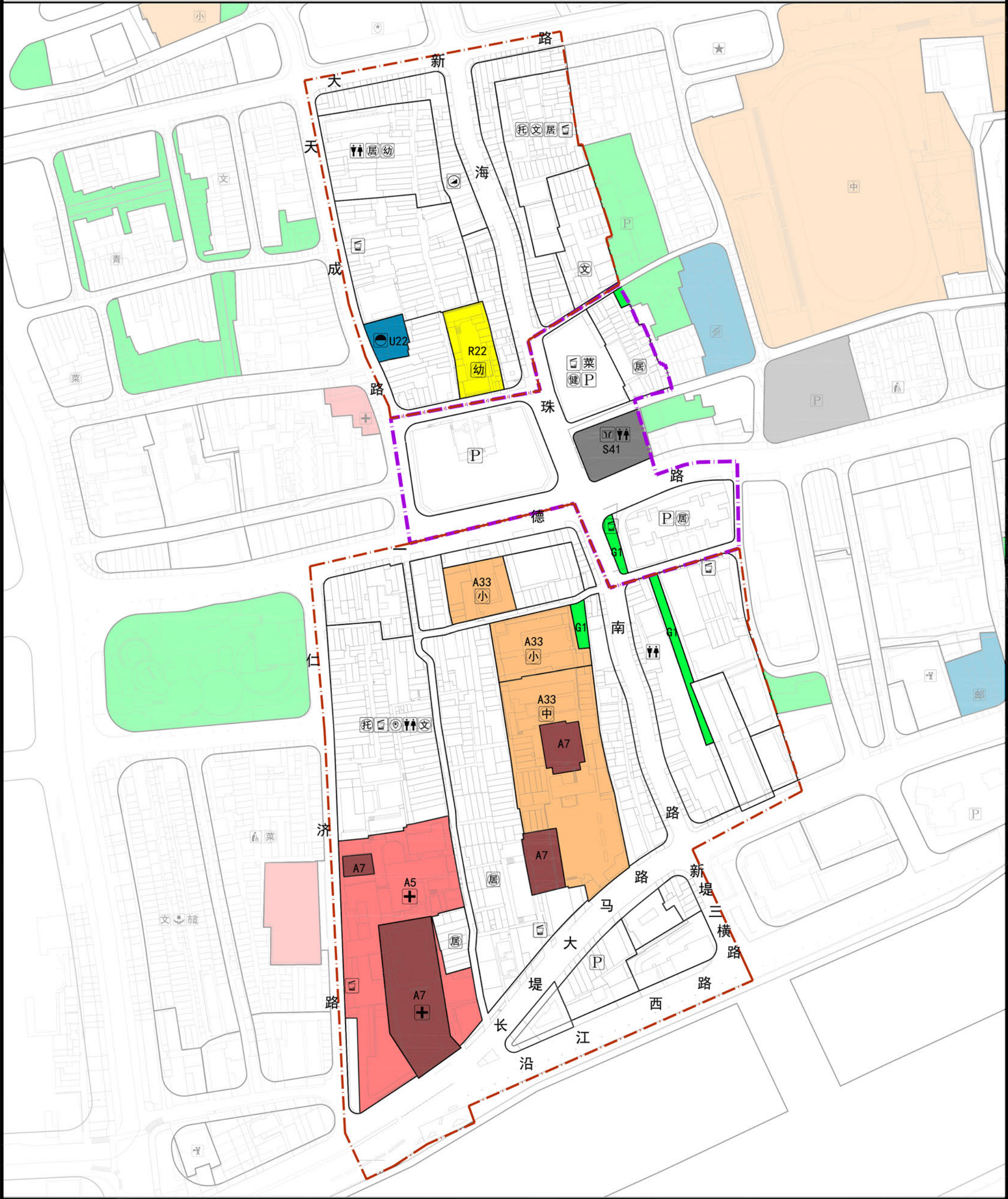


图 例	高等学校 中学 小学 幼儿园 街道办事处 社区居委会 社区服务中心 市政及其他管理用房 派出所 老年人服务中心 医院 社区卫生服务中心 社区卫生站 托儿所 物业管理（含业主委员会） 肉菜市场 农贸市场 文化站（文化活动中心） 体育中心 体育场 游泳场 群众性体育运动场地 居民健身场所 福利院 社会停车场/库 公交首末站 加油加气站 轨道交通站点 青少年活动中心 110KV变电站 220KV变电站 邮政所 垃圾压缩站 垃圾转运站 垃圾收集站 公共厕所 消防站 燃气供应站 国家文物保护单位 省级文物保护单位 市级文物保护单位 市级登记文物保护单位 图书馆 文化馆 水厂 供水加压站 污水处理厂 调压站 生活污水处理站 邮政支局 宗教活动场所 历史文化街区 核心保护范围 历史文化街区 建设控制地带										项目名称		海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划			比例尺 0255075m		
	图纸名称		公共服务设施规划图			N												
	设计单位		广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院															
	成果阶段		批后成果	日期	2018.05	图纸编号	15											

规划管理单元详细图则



编码

指北针

比例尺

AY0138



A scale bar with markings at 0, 25, 50, and 75m.

规划图例



规划管理单元控制内容

主导属性: 综合发展区		总用地面积: (平方米) 186358	总建筑面积: - (平方米)	人口规模: - (人)
公共服务设施	公安派出所、青少年活动中心、肉菜市场、垃圾压缩站、托儿所、小学、医院、燃气供应站、公共厕所各1处, 社区居委会、垃圾收集点、社会停车场、幼儿园各2处, 文化活动中心3处		开敞空间	文物保护 濠畔街清真寺

规划控制条文

1. 在规划管理单元控制内容中：主导属性、总用地面积、总建筑面积、文物保护单位强制性指标（内容）；配套设施、开敞空间的数量和用地规模强制性指标（内容）；配套设施、开敞空间的位置属指导性指标（内容）。在分地块控制内容中：建筑限高强制性指标（内容）。
2. 图则中的历史文化街区核心保护范围控制线、历史文化街区建设控制地带控制线、文物保护单位建设限高强制性控制内容。
3. 指定实施依据为现状地块容积率、核心保护范围及历史文化街区建筑相关控制要求，准确指标应以广州市国土资源和规划委员会最终审批为准。
4. 已确定其他案件地块指标，准确指标应以广州市国土资源和规划委员会最终审批为准。
5. 相关城市设计指引；
6. 整体环境景观控制原则：本单元是以历史文化街区保护为导向的综合发展区，沿大新路、海珠南路的骑楼商业用地、沿人民路的商业用地、办公用地、商业街清湾传统建筑用地和居住用地等应控制。按《广州市骑楼保护与开发规划》，大新路、大新路、一德路属于重点改造骑楼，要求保留沿传统骑楼建筑，具体要求详见《广州市骑楼保护与开发规划》，清真寺，应严格按文物保护单位等各级控制周边用地的建设。和宁里、施家巷等居住用地属于传统居住片区，应注重对传统街巷肌理及传统风貌的保护及恢复。
7. 重要景观界面控制原则：大新路、大新路、海珠南路是本区的重要骑楼街景界面，应注意建筑界面建筑景观界面的处理。
8. 特殊功能区域控制原则：本规划管理单元内的历史文化街区的保护范围界线，应沿建筑骑楼界面线为城市紫线控制范围，必须按《城市紫线管理办法》进行控制。文物保护单位的本体范围、保护范围、建设控制地带应严格按照《中华人民共和国文物保护法》相关管理要求进行管控。
9. 本规划管理单元的开发建设还应遵循《海珠南-长堤历史文化街区保护规划》、《广州市骑楼保护与开发规划》等的要求。
10. 本图则中的公共服务设施及市政设施主要包含居住区及以级以上设施，小区级组团级设施参照相关技术规范在修建性详细规划阶段设置。
11. 当规划控制红线涉及文物保护时，要叠加红线文物保护线。

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院

2018. 05

分地块规划控制指标

[illegible]

规划管理单元详细图则



AY0139

指北针



比例尺



规划图例

- | | | | |
|--|-----------|--|-------------|
| | R1 一类居住用地 | | S2 城市轨道交通用地 |
| | R2 二类居住用地 | | S3 交通枢纽用地 |
| | R3 三类居住用地 | | S4 交通场站用地 |
| | A1 行政办公用地 | | |
| | A2 文化设施用地 | | |
| | A3 教育科研用地 | | |
| | A33 中小学用地 | | |
| | A4 体育用地 | | |
| | A5 医疗卫生用地 | | |
| | A6 社会福利用地 | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| | | | |

规划管理单元控制内容

主导属性:居住区	总用地面积: (平方米) 166809	总建筑面积: (平方米) -	人口规模: (人) -
----------	------------------------	-------------------	----------------

公共 服务 设施	110KV变电站、中学、医院、福利院、小学、公安派出所、文化活动中心、公共厕所、居民健身场所、社区居委会、垃圾收集点、轨道交通站点 各1处，社会停车场、肉菜市场、街道办事处 各2处	开敞 空间	-	文物 保护	圣心大教堂（国家级）
----------------	--	----------	---	----------	------------

规划控制条文

- 1、在规划管理单元控制内容中：主导属性、总用地面积、总建筑面积、文物保护属强制性指标（内容）；配套设施、开敞空间的数量和用地规模属强制性指标（内容）；配套设施、开敞空间的位置属指导性指标（内容）。在分地块控制内容中：建筑限高属强制性指标（内容）。
- 2、图则中的历史文化街区核心保护范围控制线、历史文化街区建设控制地带控制线、文物保护单位控制线属强制性控制内容。
- 3、指标确定应依据现状地块容积率、核心保护范围和建设控制地带建筑相关控制要求，准确指标已批广州市国土资源和规划委员会最终审批为准。
- 4、已落实已批城市地标指标，准确指标应以“广州市国土资源和规划委员会最终审批为准”。
- 5、相关城市设计指引；
- 6、整体环境控制原则：本单元是以历史文化街区保护为导向的居住区，由圣心大教堂文物古迹用地、宗教设施用地和居住用地等组成。地块内有国家级文物保护单位“广州圣心大教堂”，应严格按照文物保护区等级控制周边用地的建设。按《广州市骑楼保护与开发规划》，一德路、大新路属于重点改造骑楼，要求保护沿线传统骑楼建筑，规划建设要求详见《广州市骑楼保护与开发规划》。
- 7、重要景观界面控制原则：圣心大教堂前一德路沿线建筑应与石室传统风格协调。
- 8、特殊功能片区更新改造控制原则：本规划管理单元内的历史文化区、保护街坊的保护区划为城市紫线控制范围，必须按《城市紫线管理办法》进行控制。文物保护单位的本体范围、保护范围、建设控制地带范围应按照《中华人民共和国文物保护法》相关管理要求进行管控。
- 6、本规划管理单元的开发建设还应遵循《珠海南长堤历史文化街区保护规划》、《广州市骑楼保护与开发规划》、《圣心教堂周边地区保护规划》等的要求。
- 7、本则制中的公共服务设施及市政设施主要包括居住区级及以上级别设施，小区级组团级设施参照相关技术标准在修性详细规划阶段控制。
- 8、当控制道路红线让与文物保护线时，道路红线让文物保护线。

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院

2018. 05

分地块规划控制指标

[illegible]

规划管理单元详细图则



AY0140

指北针



比例尺



规划图例



规划管理单元控制内容

主导属性:居住及商业区		总用地面积: (平方米) 202390	总建筑面积: (平方米) -	人口规模: (人) -
公共 服务 设施	影剧院、中学、托儿所、派出所、公共厕所、社区服务中心、市政管理所、福利院、肉菜市场、社会停车场 各1处,社区居委会、小学、文化活动中心、医院 各2处,垃圾收集点3处		开敞 空间	文物保护 潮州八邑会馆豫章院, 爰群酒店,“孙仙博士开始学医及革命运动策源地”纪念碑, 济医院教堂旧址

规划控制条文

1. 在规划管理单元控制内容中：主导属性、总用地面积、总建筑面积、文物保护属强制性指标（内容）；配套设施、开敞空间的数量和用地规模属强制性指标（内容）；配套设施、开敞空间的位置属指导性指标（内容）。在分地块控制内容中：建筑高度属强制性指标（内容）。
2. 图则中的历史文化街区核心保护范围控制、历史文化街区建设控制地带控制、文物保护单位控制属强制性指标控制内容。
3. 指确定依据为现状地块容积率、核心保护范围和建设控制地带等相关控制要求。准确指标应以广州市国土资源和规划委员会最终审批为准。
4. 已标识已案件地块指标，准确指标应以广州市国土资源和规划委员会最终审批为准。
5. 整个城市设计指引。
6. 历史文化名城控制原则：本单元是以历史文化街区保护为导向的居住及商业区，由孙逸仙博士开始学区及革命运动策源地、潮州会馆、豫章书院等文物古迹用地、广州市儿童公园、电影院等文化娱乐用地、爱群大厦等旅馆用地、中山大学第二附属医院等医疗用地和居住用地组成。
7. 重要景观界面控制原则：珠江沿岸及海珠南岸、长堤大马路、人民南路、一德路骑楼街是本区的重要景观界面，应注意沿街建筑景观界面的处理，重点景观界面应更改为控制原则：本规划管理单元内的历史文化街区的保护范围界线、历史文化街区保护范围界线为城市紫线控制范围，必须按《城市紫线规划办法》进行控制。文物保护单位的本体范围、保护范围、建设控制地带范围控制（《中华人民共和国文物保护法》）相关管理要求进行管控。
8. 本规划管理单元的开发建设还应遵循《海幢岛-长堤历史文化街区保护规划》、《广州市骑楼保护与开发规划》等的要求。
9. 本图则中的公共服务设施及市政设施主要包括居住区及级以上级设施，小区级组团级设施参照相关技术标准在修建性详细规划阶段设置。
10. 当规划红线涉及文物保护时，道路红线让文物保护。

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院

2018. 05

分地块规划控制指标

用地编码	用地性质 代码	可兼容 用地性质	用地面积 (m ²)	现状 容积率	原控规 容积率	规划 容积率	规划建筑面积 (m ²)	现状建筑密度 (%)	原控规建筑密度 (%)	规划建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施	保护对象	备 注
AY014010	B1	R2	2291	2.7	3.5	2.7	6186	90	35	80	-	12	-	二类骑楼街：一德路；一类传统街巷：潮兴街、潮音横街；二类传统街巷：仁济路	从AY014010中分离地块，容积率根据现状估算
AY014011	R2	B1、B2	9643	2.5	3	2	19286	85	35	70	10	12	托儿所、垃圾收集点、派出所、公共厕所、文化站	一类传统街巷：潮音街；二类传统街巷：仁济路	涉及现行控规AY014010、11、12地块，容积率根据现状估算
AY014012	A5	-	9266	5.9	1.5	5.9	54669	72	35	70	-	12	医院、垃圾收集点	市级文保：孙逸仙博士开始学医及革命运动策源地（北座）、潮音街1号建筑；一类传统街巷：潮音街	调整边界，按12m限高控制核心保护范围内新建、扩建、改建建筑高度，容积率根据现状估算；中山医第二附属医院
AY014013	R2	-	868	2.6	3	2.5	2170	92	35	92	-	12	社区居委会	一类传统街巷：潮音街	调整边界，按12m限高控制核心保护范围内新建、扩建、改建建筑高度，容积率根据现状估算
AY014014	B1	R2	1090	2.8	3.5	2.8	3052	86	-	80	-	12	-	一类传统街巷：潮音横街；二类骑楼街：一德路	调整边界，按12m限高控制核心保护范围内新建、扩建、改建建筑高度，容积率根据现状估算
AY014015	A33	-	1703	1	1.5	-	-	72	25	-	-	12	小学	一类传统街巷：潮音横街、盐亭西街	涉及现行控规AY014014、15地块，边界调整，真光小学
AY014016	R2	B1	1816	2.6	3.5	2.5	4540	97	-	80	-	12	-	一类传统街巷：盐亭西街	从AY014015、16中分离地块，容积率根据现状估算
AY014017	R2	B1、B2	11509	2.6	3	2	23018	85	35	70	10	12	社区居委会、垃圾收集点	一类骑楼街：长堤大马路；一类传统街巷：潮音街、石公祠直街	涉及AY014017、20地块，容积率根据现状估算
AY014018	A33	-	2505	2.3	1.5	-	-	71	-	-	-	12	小学	一类传统街巷：石公祠直街、盐亭西街、华光庙道	仅边界调整，真光小学
AY014019	A7	A2、A33	1017	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	市级文保：豫章书院；一类骑楼街：长堤大马路；一类传统街巷：石公祠直街	调整边界，落实紫线
AY014020	B1	R2、B2	3649	2.9	1.5	2.9	10582	76	-	75	-	12	-	一类传统街巷：盐亭西街、华光庙道；一类骑楼街：长堤大马路、海珠南路	从AY014018中分离地块，容积率根据现状估算
AY014021	A7	A2、B1、B2	1058	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	市级文保：爱群大厦；一类骑楼街：长堤大马路	-
AY014022	B2	-	1768	11.7	15	11.7	20686	42	60	40	10	12	-	-	按12m限高控制核心保护范围内新建、扩建、改建建筑高度，容积率根据现状估算
AY014023	B1	-	910	11.1	0	11.1	10101	99	-	80	-	12	-	一类骑楼街：长堤大马路	按12m限高控制核心保护范围内新建、扩建、改建建筑高度，容积率根据现状估算
AY014024	B1	R2	537	3.6	3.5	3.5	1880	98	35	80	-	12	-	一类骑楼街：长堤大马路、海珠南路	按12m限高控制核心保护范围内新建、扩建、改建建筑高度，容积率参照现行控规
AY014026	B1	A2、B2、S42	2073	6.8	0	6.8	14096	96	-	80	-	12	社会停车场	一类骑楼街：长堤大马路；历史建筑：新爱群大厦	按12m限高控制核心保护范围内新建、扩建、改建建筑高度，容积率根据现状估算
AY014028	A7	A2、A5	3900	-	1.5	0	-	-	-	-	-	-	医院	市级文保：孙逸仙博士开始学医及革命运动策源地（南座、纪念碑、门楼）	-
AY014029	A7	A2、A33	887	-	0	0	-	-	-	-	-	-	-	市级文保：潮州会馆	调整边界，落实紫线
AY014031	A7	A2、A5	287	-	1.5	0	-	-	35	-	-	-	-	市级文保：孙逸仙博士开始学医及革命运动策源地（教堂）	从AY014012中分离地块，新增地块编码AY014031，落实紫线
AY014032	B1	A2、B2	500	4.7	1.5	4.7	2350	78	35	78	-	12	-	历史建筑：北平旅店	从AY014012中分离地块，新增地块编码AY014032容积率根据现状估算
AY014033	B1	R2	1207	2.5	-	2.5	3018	90	-	80	-	12	-	二类骑楼街：一德路	从AY014014(容积率3.5)、15(容积率1.5)、16(容积率3.5)中分离地块，新增地块编码AY014033，容积率根据现状估算
AY014034	G1	-	278	-	1.5	0	-	-	-	-	-	-	-	一类传统街巷：盐亭西街、华光庙道	从AY014018中分离地块用作绿地，新增地块编码AY014034
AY014035	A33	A2	7964	1.4	1.5	-	-	42	-	-	-	12	中学	一类传统街巷：石公祠直街、华光庙道	从AY014018中分离地块用作真光中学，新增地块编码AY014035

海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划

规划管理单元详细图则



规划管理单元区位图



编码AY0141

指北针

比例尺

规划图例

- 规划管理单元界线

AL010101 地块编码

R2 地块性质

道路中心线

规划路网

立交桥梁

历史文化街区核心保护范围

历史文化街区建设控制地带

文物保护范围

文物保护单位建设控制地带

R1 一类居住用地

R2 二类居住用地

R3 三类居住用地

A1 行政办公用地

A2 文化设施用地

A3 教育科研用地

A33 中小学用地

A4 体育用地

A5 医疗卫生用地

A6 社会福利用地

A7 文物古迹用地

A8 外事用地

A9 宗教用地

B1 商业用地

B2 商务用地

B3 娱乐康体用地

B4 公用设施营业网点用地

M 工业用地

W 物流仓储用地

S1 城市道路用地

S2 城市轨道交通用地

S3 交通枢纽用地

S4 交通场站用地

U 公用设施用地

G1 公园绿地

G2 防护绿地

G3 广场用地

E1 水域

高等学校

中学

小学

幼儿园

街道办事处

社区居委会

社区服务中心

市政及其他管理用房

派出所

老年人服务中心

医院

社区卫生服务中心

社区卫生站

托儿所

物业管理（含业主委员会）

农贸市场

农贸市场

文化站（文化活动中心）

体育中心

体育场

游泳场

群众性体育运动场地

居民健身场所

福利院

社会停车场/库

公交首末站

加油加气站

轨道交通站点

影剧院

青少年活动中心

110KV变电站

220KV变电站

邮政所

垃圾压站

垃圾转运站

垃圾收集站

公共厕所

消防站

燃气供应站

国家文物保护单位

省级文物保护单位

市级文物保护单位

市级登记文物保护单位

图书馆

文化馆

水厂

供水加压站

污水处理厂

调压站

生活污水处理站

邮政支局

宗教活动场所

规划管理单元控制内容

主导属性: 综合发展区	总用地面积: 233832 (平方米)	总建筑面积: - (平方米)	人口规模: - (人)
社区居委会、公共厕所、影剧院、邮政局、肉菜市场、变电站（地下）各1处，垃圾收集站、社会停车场、医院 各2处	开敞空间	-	文物保护 东亚酒店，永安堂

规划控制条文

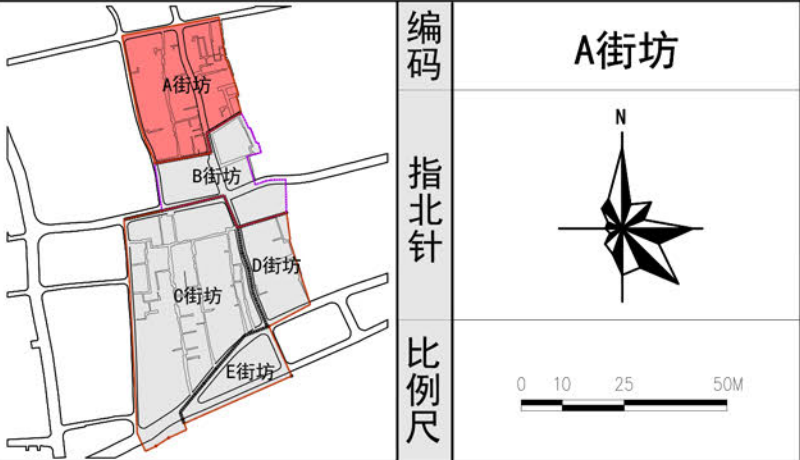
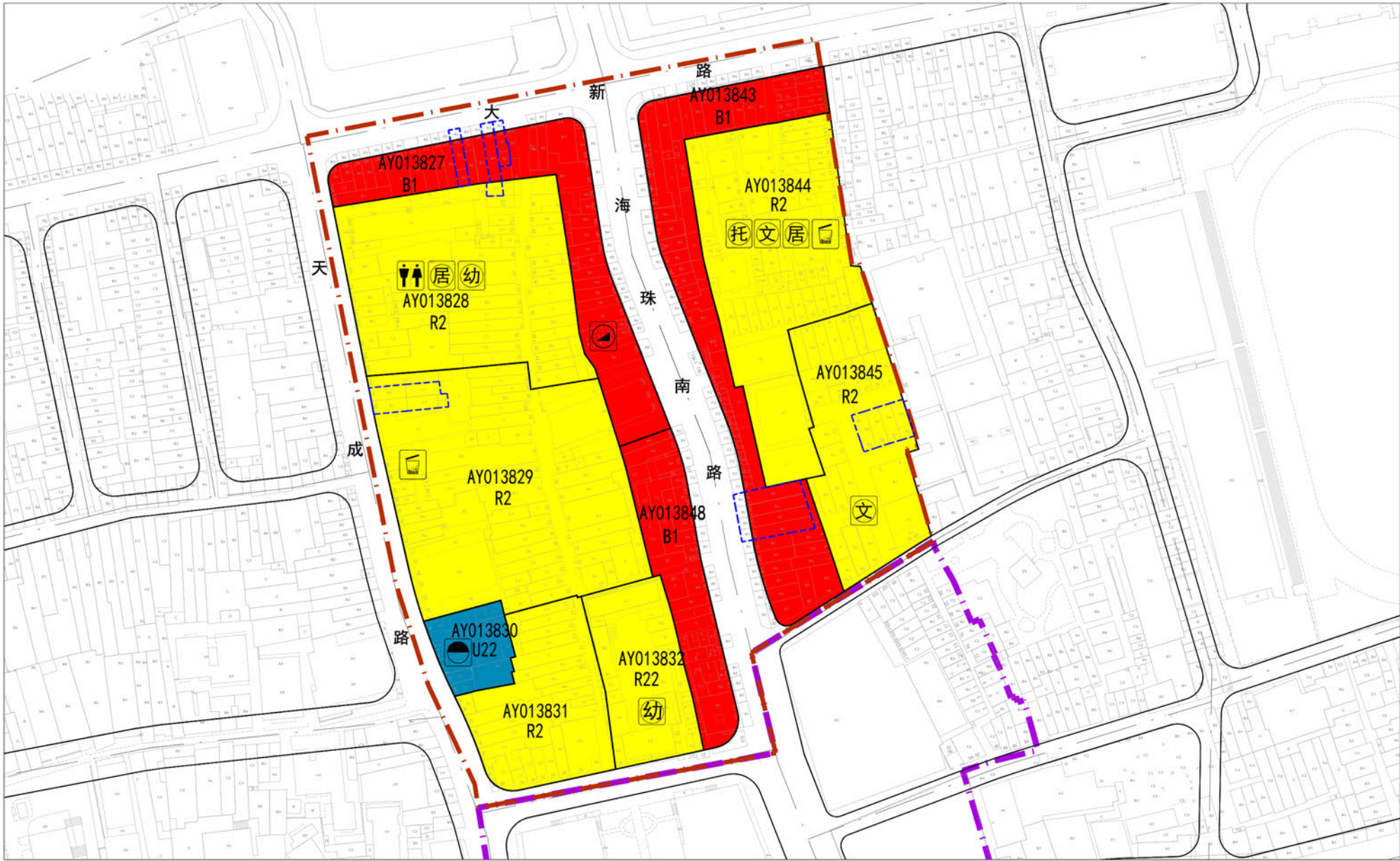
- 1、在规划管理单元控制内容中：主导属性、总用地面积、总建筑面积、文物保护强制性指标（内容）；配套设施、开敞空间的数量和用地规模属强制性指标（内容）。配套设施、开敞空间的位置属指导性指标（内容）。在分地块控制内容中：建筑限高强制性指标（内容）。
- 2、图则中的历史文化街区核心保护范围控制线、历史文化街区建设控制地带控制线、文物保护控制线属强制性控制内容。
- 3、指标确定依据为现状地块容积率、核心保护范围及建设控制地带建筑相关控制要求，准确指标应以广州市国土资源和规划委员会最终审批为准。
- 4、已落实已批案件地块指标，准确指标应以广州市国土资源和规划委员会最终审批为准。
- 5、相关城市设计指引：
 - 整体空间环境控制原则：本单元是以历史文化街区保护为导向的综合发展区，由东亚大酒店文物古迹用地、居住用地、商业用地、办公用地组成。长堤大马路段骑楼核心部分在此地块内，按《广州市骑楼保护与开发规划》，长堤大马路段骑楼建筑是广州市骑楼保护的“核心保护区”，一德路属“重点改造段”，沿线骑楼建筑（包括附属设施）保护必须严格按《广州市骑楼保护与开发规划》中要求控制，不得损毁，不得破坏原有风貌。骑楼周边建筑的体型、体量、风格、应骑楼建筑相协调。应注重高雅文化气氛的营造，形成集良好景观和文化活动为一体的区域。
 - 重要景观界面控制原则：珠江沿岸、一德路是本区的重要景观界面，应注意沿江和沿街建筑景观界面的处理。
 - 特殊功能更新改造控制原则：本规划管理单元内的历史文化街区的保护范围界线、历史建筑保护范围界线为城市紫线控制范围，必须按《城市紫线管理办法》进行控制。文物保护单位的本体范围、保护范围、建设控制地带范围应按照《中华人民共和国文物保护法》相关管理要求进行管控。
- 6、本规划管理单元的开发建设还应遵循《海珠南-长堤历史文化街区保护规划》、《广州市骑楼保护与开发规划》等的要求。
- 7、本导则中的公共服务设施及市政设施主要包含居住区级及以上级设施，小区级组团级设施参照相关技术标准在修建性详细规划阶段设置。
- 8、当规划道路红线涉及文物保护线时，道路红线让文物保护线。

分地块规划控制指标

用地编码	用地性质代码	可兼容用地性质	用地面积 (m²)	现状容积率	原控容积率	规划容积率	规划建筑面积 (m²)	现状建筑密度 (%)	原控建筑密度 (%)	规划建筑密度 (%)	绿地率 (%)	建筑限高 (m)	公共服务设施	保护对象	备注
AY014101	B1	R2, A1, A2, B3, B4	3692	8.7	10	8.7	32120	65	75	65	10	18	社会停车场、社区居委会	二类骑楼街：一德路	按15m限高控制建设控制地带内新建、扩建、改建建筑高度，容积率根据现状估算
AY014102	B1	R2, A2, B3, B4	5047	3.1	-	3.1	15646	87	35	80	-	12	垃圾收集点	历史建筑：先施公司附属建筑群旧址	从AY014102(容积率3.1)、04(容积率4)中分离地块，容积率根据现状估算
AY014103	A7	B1、B2	2305	-	0	0	-	-	-	-	-	-	公共厕所	市级文保：东亚大酒店；一类骑楼街：长堤大马路	-
AY014104	B1	R2, A2, B3, B4	4719	2.6	4	2.6	12269	90	35	80	-	12	垃圾收集点	一类骑楼街：海珠南路、长堤大马路	从AY014104中分离地块，容积率根据现状估算
AY014142	G1	-	282	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	新增地块AY014142, 用作绿地
AY014143	G1	-	670	-	4	0	-	-	35	-	-	-	-	-	从AY014104中分离地块用作绿地
AY014145	B2	B1	847	13.8	4	13.8	11689	99	35	80	-	12	-	一类骑楼街：长堤大马路	从AY014104中分离地块，按12m限高控制核心保护范围内新建、扩建、改建建筑高度，容积率根据现状估算

海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划

土地使用与规划控制图则



核心保护范围

(1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
(2) 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。
(3) 新建、扩建必要的基础设施和公益性服务设施的，建筑高度应控制在12米以下，其体量、色彩、材质等方面与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。
(4) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。
(5) 保护明清城墙内外的传统街巷肌理、骑楼街的整体风貌，传统街巷应保持原有的空间尺度和街巷边界，地面铺装保持现状青石板路或逐渐恢复传统特色。

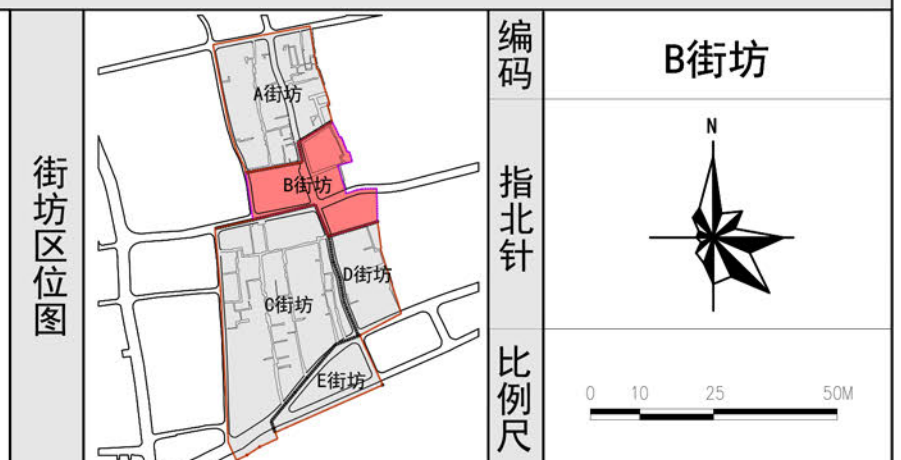
建设控制地带

(1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
(2) 进行新建、扩建活动的，建筑高度应控制在18米以下，其体量、色彩、材质等方面与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。
(3) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和风貌特色。

地块用地指标控制表

地块编码	用地性质及代码	可兼容用地性质	用地面积 (m²)	规划建筑面积 (m²)	现状容积率	规划容积率	现状建筑密度 (%)	规划建筑密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	公共服务设施	保护对象	备注
AY013827	B1	R2	2925	8190	2.8	2.8	86	80	12	-	燃气供应站	一类骑楼街：海珠南路、大新路；一类传统街巷：和宁里、天成路；历史建筑：大新路341、343、349号	从AY013827、31中分离地块，容积率根据现状估算
AY013828	R2	-	4975	9950	2	2	81	70	12	10	公共厕所、社区居委会、幼儿园	一类传统街巷：和宁里、天成路	从AY013827、31中分离地块，容积率根据现状估算
AY013829	R2	-	6530	16325	2.7	2.5	84	70	12	10	垃圾收集点	历史建筑：天成路96、98号；一类传统街巷：和宁里、天成路	从AY013827、28、29、31中分离地块，容积率根据现状估算
AY013830	U22	-	719	-	-	-	-	-	12	-	垃圾压缩站	-	从AY013830中分离地块，参照原地块AY013830指标
AY013831	R2	B1	2395	4790	2.1	2	88	80	12	-	-	一类传统街巷：和宁里	从AY013830中分离地块，容积率根据现状估算
AY013832	R22	-	1814	-	2.2	-	71	-	12	-	幼儿园	一类传统街巷：和宁里	仅边界调整，黄光幼儿园新市桥四区
AY013843	B1	R2	3488	8371	2.4	2.4	90	80	12	-	-	历史建筑：海珠南路152、152-1、152-2、152-3号；一类传统街巷：三府前；二类传统街巷：安吉里、安命里；一类骑楼街：海珠南路、大新路	从AY013832中分离地块，新增地块编码AY013843，容积率根据现状估算
AY013844	R2	-	4685	11713	2.6	2.5	79	70	12	10	托儿所、文化站、社区居委会、垃圾收集点	二类传统街巷：安吉里、安命里、施家巷	从AY013832中分离地块，新增地块编码AY013844，容积率根据现状估算
AY013845	R2	-	2967	5934	2.2	2	74	70	12	10	文化站	一类传统街巷：三府前、三府新街；历史建筑：三府新街7号民居	从AY013832中分离地块，新增地块编码AY013845，容积率根据现状估算
AY013848	B1	R2	1763	3879	2.2	2.2	91	80	12	-	-	一类骑楼街：海珠南路	从AY013831《容积率》、32《容积率》中分离地块，新增地块编码AY013848，容积率根据现状估算

土地使用与规划控制图则



核心保护范围

保护范围相关控制要求

- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
- (2) 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。
- (3) 新建、扩建必要的基础设施和公益性服务设施的，建筑高度应控制在12米以下，其体量、色彩、材质等方面与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。
- (4) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。
- (5) 保护明清城墙内外的传统街巷肌理、骑楼街的整体风貌，传统街巷应保持原有的空间尺度和街巷边界，地面铺装保持现状青石板路或逐渐恢复传统特色。

建设控制地带

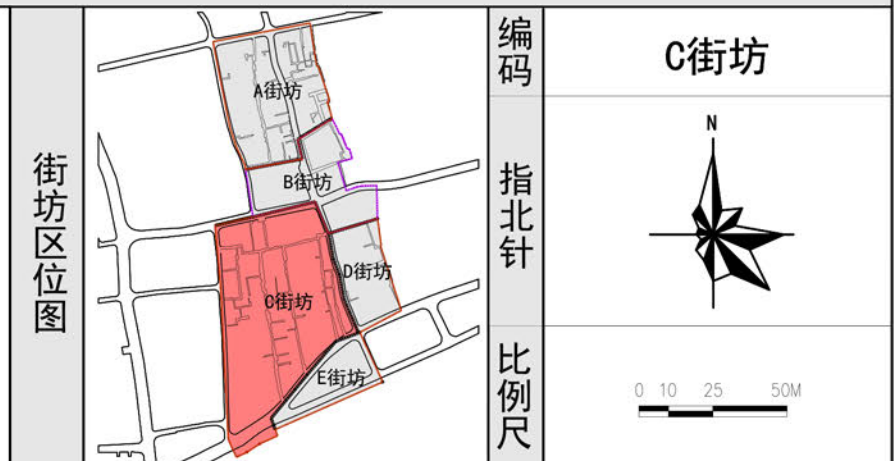
(1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

(2) 进行新建、扩建活动的，建筑高度应控制在18米以下，其体量、色彩、材质等方面与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。

(3) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和风貌特色。

[illegible]

土地使用与规划控制图则



核心保护范围

保护范围相关控制要求

- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
- (2) 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。
- (3) 新建、扩建必要的基础设施和公益性服务设施的，建筑高度应控制在12米以下，其体量、色彩、材质等方面与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。
- (4) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。
- (5) 保护明清城墙内外的传统街巷肌理、骑楼街的整体风貌，传统街巷应保持原有的空间尺度和街巷边界，地面铺装保持现状青石板路或逐渐恢复传统特色。

建设控制地带

(1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。

(2) 进行新建、扩建活动的，建筑高度应控制在18米以下，其体量、色彩、材质等方面与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。

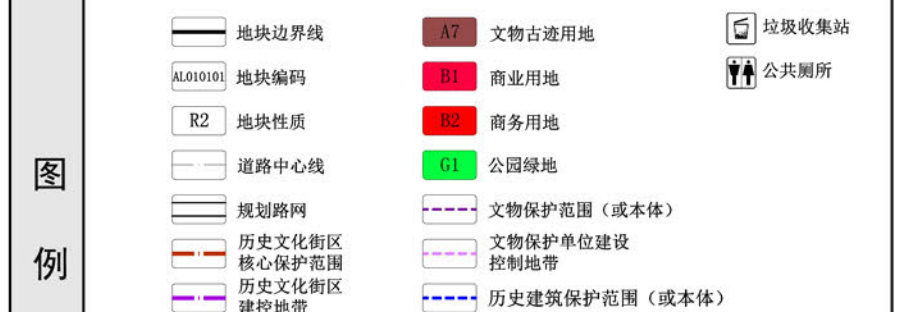
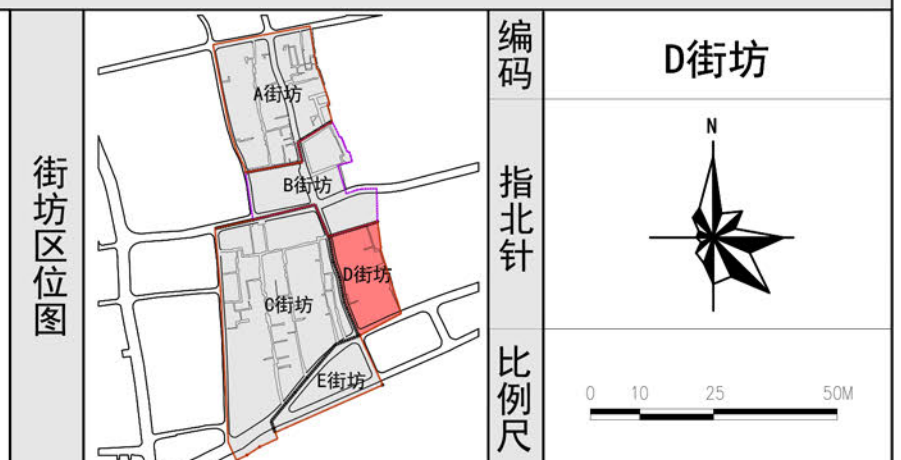
(3) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和风貌特色。

地块用地指标控制表	地块编码	用地性质及代码	可兼容 用地性质	用地面积 (m²)	规划建筑 面积 (m²)	现状 容积率	规划 容积率	现状建筑 密度 (%)	规划建筑 密度 (%)	建筑限高 (m)	绿地率 (%)	公共服务设施	保护对象	备注
	AY014010	B1	R2	2291	6186	2.7	2.7	90	80	12	-	-	二类骑楼街：一德路；一类传统街巷：潮兴街、潮音横街；二类传统街巷：仁济路	从现行控规AY014010中分离地块，容积率根据现状估算
	AY014011	R2	B1、B2	9643	19286	2.5	2	85	70	12	10	托儿所、垃圾收集点、派出所、公共厕所、文化站	一类传统街巷：潮音街；二类传统街巷：仁济路	涉及现行控规AY014010、11、12地块，容积率根据现状估算
	AY014012	A5	-	9266	54669	5.9	5.9	72	70	12	-	医院、垃圾收集点	市级文保：孙逸仙博士开始学医及革命运动策源地（北座）、潮音街1号建筑；一类传统街巷：潮音街	调整边界，按12m限高控制核心保护范围内新建、扩建、改建建筑高度，容积率根据现状估算；中山医院二期医院用地
	AY014013	R2	-	868	2170	2.6	2.5	92	92	12	-	社区居委会	一类传统街巷：潮音街	调整边界，按12m限高控制核心保护范围内新建、扩建、改建建筑高度，容积率根据现状估算
	AY014014	B1	R2	1090	3052	2.8	2.8	86	80	12	-	-	一类传统街巷：潮音横街；二类骑楼街：一德路	调整边界，按12m限高控制核心保护范围内新建、扩建、改建建筑高度，容积率根据现状估算
	AY014015	A33	-	1703	-	1	-	72	-	12	-	小学	一类传统街巷：潮音横街、盐亨西街	涉及现行控规AY014014、15地块，边界调整，真光小学
	AY014016	R2	B1	1816	4540	2.6	2.5	97	80	12	-	-	一类传统街巷：盐亨西街	从现行控规AY014015、16中分离地块，容积率根据现状估算
	AY014017	R2	B1、B2	11509	23018	2.6	2	85	70	12	10	社区居委会、垃圾收集点	一类骑楼街：长堤大马路；一类传统街巷：潮音街、石公祠直街	涉及现行控规AY014017、20地块，容积率根据现状估算
	AY014018	A33	-	2505	-	2.3	-	71	-	12	-	小学	一类传统街巷：石公祠直街、盐亨西街、华光庙道	仅边界调整，真光小学
	AY014019	A7	A2、A33	1017	-	-	0	-	-	-	-	-	市级文保：潮州会馆、豫章书院；一类骑楼街：长堤大马路；一类传统街巷：石公祠直街	调整边界，落实紫线
	AY014020	B1	R2、B2	3649	10582	2.9	2.9	76	75	12	-	-	一类传统街巷：盐亨西街、华光庙道；一类骑楼街：长堤大马路、海珠南路	从现行控规AY014018中分离地块，容积率根据现状估算
	AY014028	A7	A2、A5	3900	-	-	0	-	-	-	-	医院	市级文保：孙逸仙博士开始学医及革命运动策源地（南座、纪念碑、门楼）	-
	AY014029	A7	A2、A33	887	-	-	0	-	-	-	-	-	市级文保：潮州会馆	调整边界，落实紫线
	AY014031	A7	A2、A5	287	-	-	0	-	-	-	-	-	市级文保：孙逸仙博士开始学医及革命运动策源地（教堂）	从现行控规AY014029中分离地块，新增地块编码AY014031，落实线
	AY014032	B1	A2、B2	500	2350	4.7	4.7	78	78	12	-	-	历史建筑：北平旅店	从AY014032中分离地块，新增地块编码AY014032和容积率1.0地块
AY014033	B1	R2	1207	3018	2.5	2.5	90	80	12	-	-	二类骑楼街：一德路	从AY014034(容积率2.5)、15(容积率1.5)、16(容积率1.5)中分离地块，新增地块编码AY014033，容积率根据现状估算	
AY014034	G1	-	278	-	-	0	-	-	-	-	-	一类传统街巷：盐亨西街、华光庙道	从AY014038中分离地块用作绿地，新增地块编码AY014034	
AY014035	A33	A2	7964	-	1.4	-	42	-	12	-	中学	一类传统街巷：石公祠直街、华光庙道	从AY014038中分离地块用作真光中学，新增地块编码AY014035	

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院

2018. 05

土地使用与规划控制图则



核心保护范围

建设控制地带

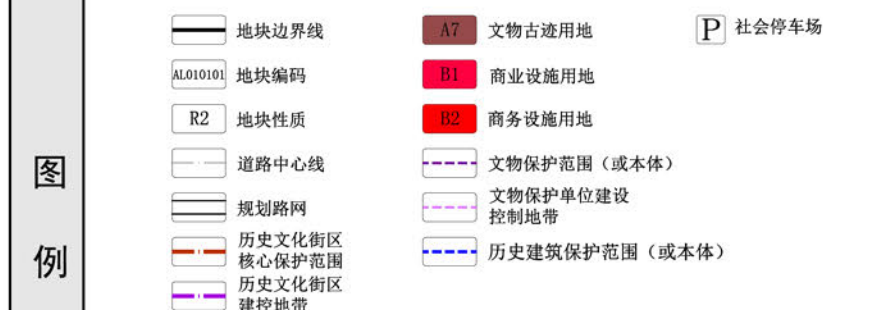
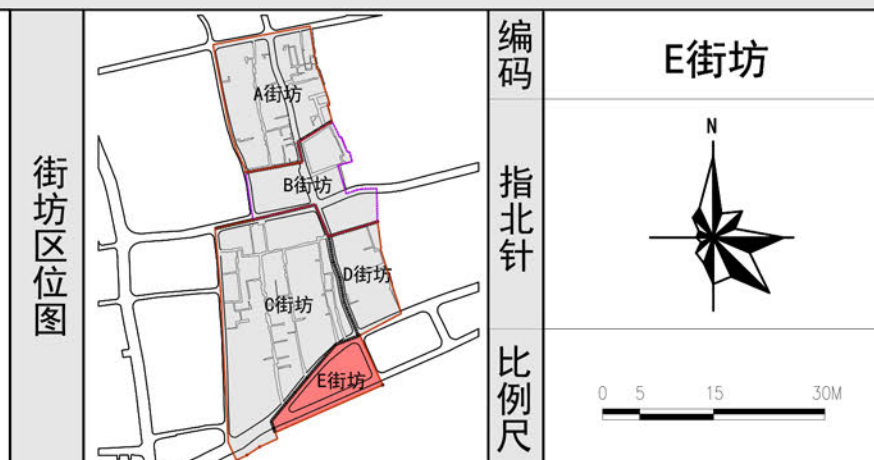
- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
- (2) 进行新建、扩建活动的，建筑高度应控制在18米以下，其体量、色彩、材质等方面与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。
- (3) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和风貌特色。

[illegible]

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院

2018. 05

土地使用与规划控制图则



- (1) 文物保护区、历史建筑、传统风貌建筑、相接照相关法律法规要求进行保护和修缮。
- (2) 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。
- (3) 新建、扩建必要的基础设施和公益性服务设施的，建筑高度应控制在12米以下，其体量、色彩、材质等方面与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。
- (4) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌协调。原址重建的骑楼建筑，其层数和檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。
- (5) 保护明清城墙内的传统街巷肌理、骑楼街的整体风貌，传统街巷应保持原有的空间尺度和街巷边界，地面铺装保持现状青石板路或逐渐恢复传统特色。

- (1) 文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮。
- (2) 进行新建、扩建活动的，建筑高度应控制在18米以下，其体量、色彩、材质等方面与历史风貌相协调，不得破坏传统格局和历史风貌。
- (3) 进行改建、修缮和危房原址重建活动的，不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑高度，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调，不得破坏街区传统格局和风貌特色。

[illegible]

建筑与环境要素图则

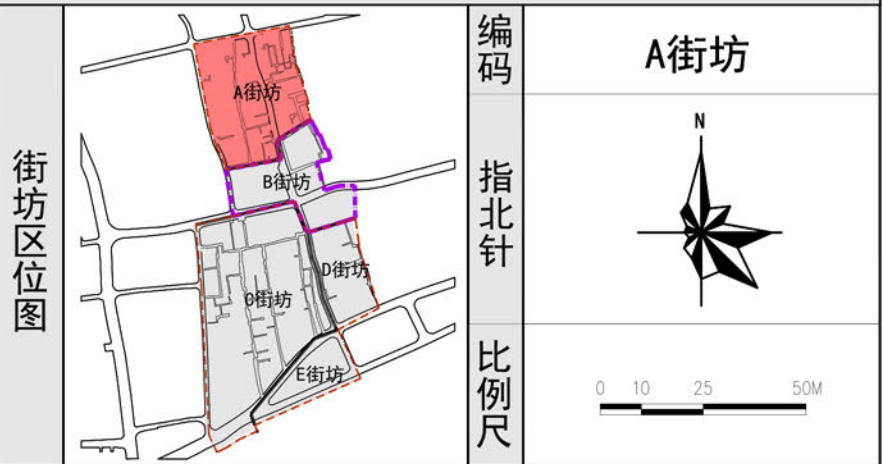


图
例

	道路中心线		地块边界线		一类传统街巷
	规划路网		文物及历史建筑本体		二类传统街巷
	历史文化街区 核心保护范围		修缮类建筑		一类骑楼街
	历史文化街区 建控地带		改善类建筑		二类骑楼街
	文物保护范围界线		整修类建筑		巷门
	文物保护单位建设 控制地带界线		整治类建筑		
	历史建筑保护范围界线		改造类建筑		

建筑与环境要素分类表

文物保护单位	国家级重点文物保护单位		—
	省级文保单位		—
	区级文保单位		—
	市级文保单位		—
	市登记文保单位		—
	区登记文保单位		—
历史建筑			大新路349号骑楼；大新路341号骑楼；大新路343号骑楼；天成路96、98号广彩加工场旧址；三府新横街1、3、5、7号民居；海珠南路152、152-1、152-2、152-3号骑楼
传统风貌建筑			—
不可移动文化遗产保护线索			和宁里66号民居、大新路345、347号骑楼、海珠南路179、181号骑楼等共计23处不可移动文化遗产保护线索
传统街巷	骑楼街	一类骑楼街	海珠南路、大新路
		二类骑楼街	—
	其他传统街巷	一类传统街巷	天成路、和宁里、三府新街、三府新横街、三府前
		二类传统街巷	安命里、施家巷、安吉里
历史水系			—
古树名木			—
其他环境要素			巷门：施家巷巷门 绿化风貌街巷：大新路、天成路、安命里

各类建筑规模概算表

统计项目	修缮类建筑	改善类建筑	整修类建筑	整治类建筑	改造类建筑
建筑面积 (m²)					
基底面积 (m²)					

广州市岭南建筑研究中心
广东省城乡规划设计研究院

2018. 05

建筑与 环境要素 分类表	文物本体范围	文物保护单位本体进行修缮，应当根据文物保护单位的级别报相应的文物行政部门批准；对未核定为文物保护单位的可移动文物进行修缮，应当报登记的县级人民政府文物行政部门批准，未经许可不得擅自改动文物保护单位原风貌和建筑结构。文物保护单位本体延续原有传统功能，除可设立博物馆、保管所等公益功能或者辟为参观游览场所外，除可以建立博物馆、保管所或者辟为参观游览场所外，作其他用途的，市、县级文物保护单位应当经核定公布该文物保护单位的人民政府文物行政部门征得上一级文物行政部门同意后，报核定公布该文物保护单位的人人民政府批准。
	文物保护单位保护范围	文物保护单位保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。但是，因特殊情况需要在文物保护单位保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的，必须保证文物保护单位的安全，并经核定公布该文物保护单位的人民政府批准，在批准前应当征得上一级人民政府文物行政部门同意。
	文物建设控制地带	文物保护单位建设控制地带内建筑的高度、体量、色彩、形式，使周边建筑与传统风貌建筑相协调，文物保护单位的建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报城乡建设规划部门批准。
	历史建筑保护范围	在核心保护范围内不得进行新建、扩建活动，除必要的基础设施和公共服务设施除外。新建、扩建、改建活动应当符合保护规划或者保护措施确定的建设控制要求，在高度、体量、色彩等方面与历史风貌相协调。新建建筑包括展览馆、博物馆等公益性设施，以及对街区活力有促进作用的文化创意、旅游观光、特色商业等，但必须与街区传统格局以及相邻传统建筑风貌、高度、体量、色彩等充分协调。新建、扩建、改建的建筑控制建筑高度12米以下。
	其他说明	新建、扩建、改建活动的，应当符合保护规划或者保护措施确定的建设控制要求，在高度、体量、色彩等方面与历史风貌相协调。新建、扩建、改建道路时，不得破坏传统街巷的尺度和风貌。建筑功能以居住和对街区传统风貌不产生冲突的商业、办公、休闲、文化旅游等功能为主。新建建筑高度应控制在18米以内。

建筑与环境整治控制条文

（一）修缮类建筑

- ①按照文物保护单位相关法规进行保护管理和审批；
- ②保护措施以日常保养为主，原则上应原址保留，并应制定修缮计划；
- ③必须遵守不改变文物现状的原则，保护其真实性、完整性，采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施；
- ④对文物建筑的利用应遵循《古建筑开放导则》（征求意见稿）并经相关部门批准。

（二）改善类建筑

- ①按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批；
- ②保护措施以日常保养和改善为主，原则上应原址保留；
- ③对历史建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变。除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素；
- ④对传统风貌建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性，对建筑外观可加以维护修饰。建筑内部鼓励改善使用条件，适合现代使用；
- ⑤鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用，对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的利用应按照有关规定办理审批手续。

（三）整修类建筑

- ①预先保护对象、未纳入保护名录的其他传统建筑原则上不得迁移，不宜拆除重建；
- ②鼓励整修类建筑在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修饰，鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用；
- ③鼓励、支持整修类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能，但应按照有关规定办理审批手续。

（四）整治类建筑

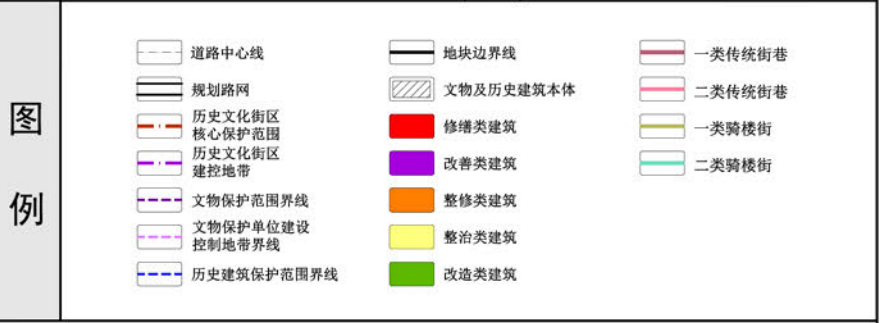
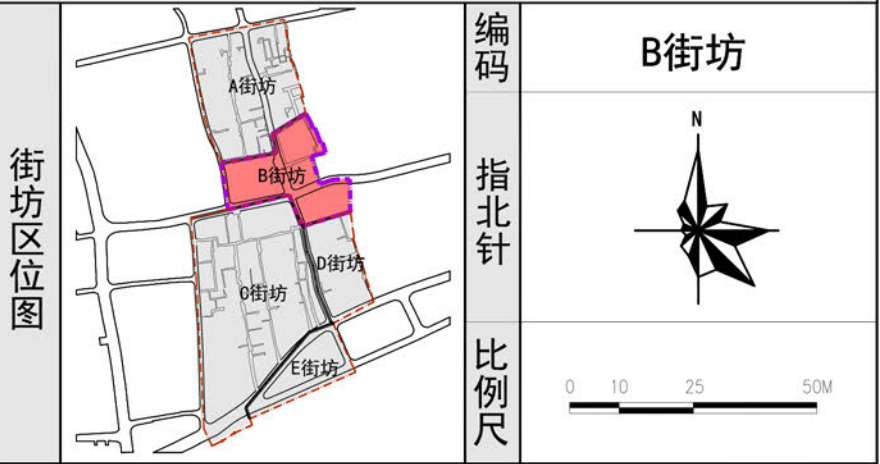
- ①与传统风貌协调的一般建筑采取整治的方式；
- ②整治类建筑应在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修饰，鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用；
- ③整治类建筑在符合保护规划和实施方案的前提下，可以拆除重建，并应按照有关规定办理审批手续。

（五）改造类建筑

- ①与传统风貌不协调的建筑，应按照保护规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修饰；
- ②与传统风貌不协调的建筑，应按照保护规划和实施方案的要求进行改造，改造措施可以采取局部改建或拆除重建的方式，并应按照有关规定办理审批手续；
- ③违法建设应制定计划进行改造拆除；
- ④保护规划中为完善道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施，可对个别建筑规划为改造类建筑进行改造拆除。

海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划

建筑与环境要素图则



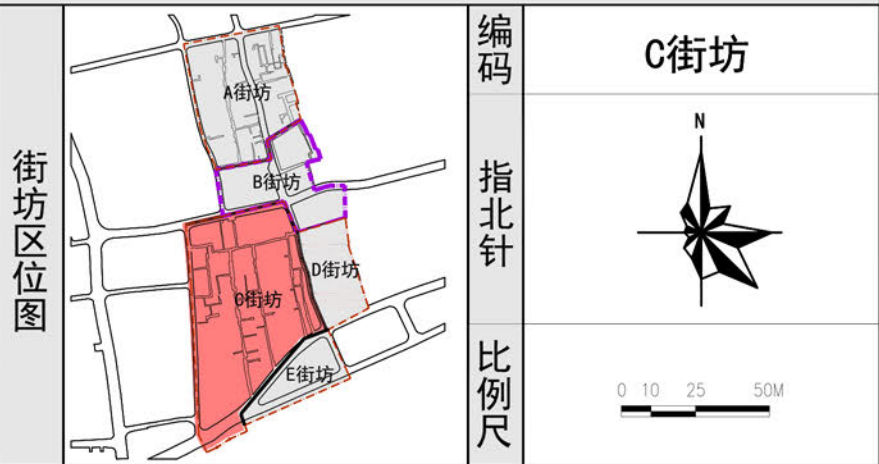
建筑与环境要素分类表	文物本体范围	文物保护单位本体进行修缮，应当根据文物保护单位的级别报相应的文物行政部门批准；对未核定为文物保护单位的不可移动文物进行修缮，应当报登记的县级人民政府文物行政部门批准，未经许可不得擅自改动文物保护单位原风貌和建筑结构。文物保护单位本体延续原有传统功能，除可设立博物馆、保管所等公益功能或者辟为参观游览场所外，除可以建立博物馆、保管所或者辟为参观游览场所外，作其他用途的，市、县级文物保护单位应当经核定公布该文物保护单位的人民政府文物行政部门征得上一级文物行政部门同意后，报核定公布该文物保护单位的人民政府批准。
	文物保护单位保护范围	文物保护单位保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。但是，因特殊情况需要在文物保护单位保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的，必须保证文物保护单位的安全，并经核定公布该文物保护单位的人民政府批准，在批准前应当征得上一级人民政府文物行政部门同意。
	文物建设控制地带	文物保护单位建设控制地带内建筑的高度、体量、色彩、形式，使周边建筑与传统风貌建筑相协调，文物保护单位建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设计方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物行政部门同意后，报城乡建设规划部门批准。
	历史建筑保护范围	在核心保护范围内不得进行新建、扩建活动，除必要的基础设施和公共服务设施除外。新建、扩建、改建活动应当符合保护规划或者保护措施确定的建设控制要求，在高度、体量、色彩等方面与历史风貌相协调。新建建筑包括展览馆、博物馆等公益性设施，以及对街区活力有促进作用的文化创意、旅游观光、特色商业等，但必须与街区传统格局以及相邻传统建筑风貌、高度、体量、色彩等充分协调。新建、扩建、改建的建筑控制建筑高度12米以下。
	其他说明	新建、扩建、改建活动的，应当符合保护规划或者保护措施确定的建设控制要求，在高度、体量、色彩等方面与历史风貌相协调。新建、扩建、改建道路时，不得破坏传统街巷的尺度和风貌。建筑功能以居住和对街区传统风貌不产生冲突的商业、办公、休闲、文化旅游等功能为主。新建建筑高度应控制在18米以内。

建筑与环境整治控制条文	(一) 修缮类建筑	①按照文物保护相关法规进行保护管理和审批； ②保护措施以日常保养为主，原则上应原址保留，并应制定修缮计划； ③必须遵守不改变文物现状的原则，保护其真实性、完整性，采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施； ④对文物建筑的利用应遵循《古建筑开放导则》（征求意见稿）并经相应级别文物主管部门批准。
	(二) 改善类建筑	①按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批； ②保护措施以日常保养和改善为主，原则上应原址保留； ③对历史建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变。除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素； ④对传统风貌建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性，对建筑外观加以维护修缮。建筑内部鼓励改善使用条件、适合现代使用； ⑤鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用，对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的利用应按照规定办理审批手续。
	(三) 整治类建筑	①预先保护对象、未纳入保护名录的其他传统建筑原则上不得迁移，不宜拆除重建； ②鼓励整治类建筑在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修缮，鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用； ③鼓励、支持整治类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能，但应按照规定办理审批手续。
	(四) 整治类建筑	①与传统风貌协调的一般建筑采取整治的方式； ②整治类建筑在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修缮，鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用； ③整治类建筑在符合保护规划和实施方案的前提下，可以拆除重建，并应按照规定办理审批手续。
	(五) 改造类建筑	①与传统风貌不协调的建筑，应按照保护规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修缮； ②与传统风貌不协调的建筑，应按照保护规划和实施方案的要求进行改造，改造措施可以采取局部改建或拆除重建的方式，并应按照规定办理审批手续； ③违法建设应制定计划进行改造拆除； ④保护规划中为完善道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施，可对个别建筑规划为改造类建筑进行改造拆除。

建筑与环境要素分类表		
文物保护单位	国家级重点文保单位	—
	省级文保单位	—
	区级文保单位	—
	市级文保单位	—
	市登记文保单位	—
历史建筑	区登记文保单位	—
	历史建筑	—
传统风貌建筑	传统风貌建筑	—
	不可移动文化遗产保护线索	梯云新街21、23、25号民居
	骑楼街	一类骑楼街 海珠南路、一德路
	其他传统街巷	二类骑楼街 — 一类传统街巷 — 二类传统街巷 梯云新街
其他环境要素	历史水系	—
	古树名木	—
	其他环境要素	绿化风貌街巷：天成路

各类建筑规模概算表					
统计项目	修缮类建筑	改善类建筑	整治类建筑	整治类建筑	改造类建筑
建筑面积 (m²)					
基底面积 (m²)					
广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院					2018.05

建筑与环境要素图则



文物保护单位	国家级重点文保单位		—
	省级文保单位		—
	区级文保单位		—
	市级文保单位		东亚酒店、豫章书院、潮州会馆、孙逸仙博士开始学医及革命运动策源地（包括教堂、北座、南座、纪念碑、门楼、潮音街1号建筑）
	市登记文保单位		—
区登记文保单位		—	
历史建筑			北平旅店旧址
传统风貌建筑			—
不可移动文化遗产保护线索			潮音街29、29-1号民居、海珠南路43、41、39、37、35号骑楼、石公祠直街45、45-1号民居等共计20处不可移动文化遗产保护线索
传统街巷	骑楼街	一类骑楼街	长堤大马路-沿江西路-新堤三横路、海珠南路、一德路
		二类骑楼街	—
	其他传统街巷	一类传统街巷	—
		二类传统街巷	仁济路北段、潮音街（潮音一巷、潮音二巷、潮音三巷、潮音四巷、潮音五巷、潮平里、潮音西街）、潮兴街-潮音横街-盐亭西街、石公祠直街（兴贤里、六福里、义安祠道、潮安里）、华光庙道（平安里、八邑上横街、八邑下横街）
历史水系			—
古树名木			—
其他环境要素			巷门：兴贤里、潮兴街、仁济东街、仁济头巷、先施二街、石公祠直街等6个巷门 绿化风貌街巷：仁济路北段

统计项目	修缮类建筑	改善类建筑	整修类建筑	整治类建筑	改造类建筑
建筑面积 (m²)					
基底面积 (m²)					

2018. 05

（一）修缮类建筑

- ①按照文物保护相关法规进行保护管理和审批；
- ②保护措施以日常保养为主，原则上应原址保留，并应制定修缮计划；
- ③必须遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性，采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施；
- ④对文物建筑的利用应遵循《古建筑开放导则（征求意见稿）》并经相应级别文物主管部门批准。

（二）改善类建筑

- ①按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批；
- ②保护措施以日常保养和改善为主，原则上应原址保留；
- ③对历史建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变。除此之外的其他部位，可根据保护和利用的要求适当改变，但不得损害核心价值要素；
- ④对传统风貌建筑的改善，应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性，对建筑外观加以维护修缮。建筑内部鼓励改善使用条件、适合现代使用；
- ⑤鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用，对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的利用应按照有关规定办理审批手续。

（三）整修类建筑

- ①预先保护对象、未纳入保护名录的其他传统建筑原则上不得迁移，不宜拆除重建；
- ②鼓励整修类建筑在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修缮，鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用；
- ③鼓励、支持整修类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能，但应按照有关规定办理审批手续。

（四）整治类建筑

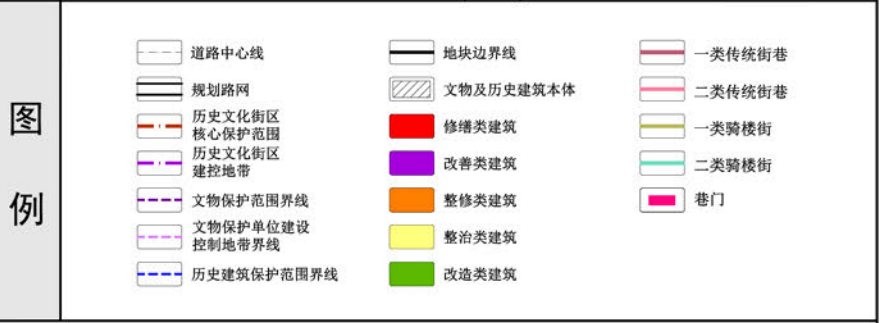
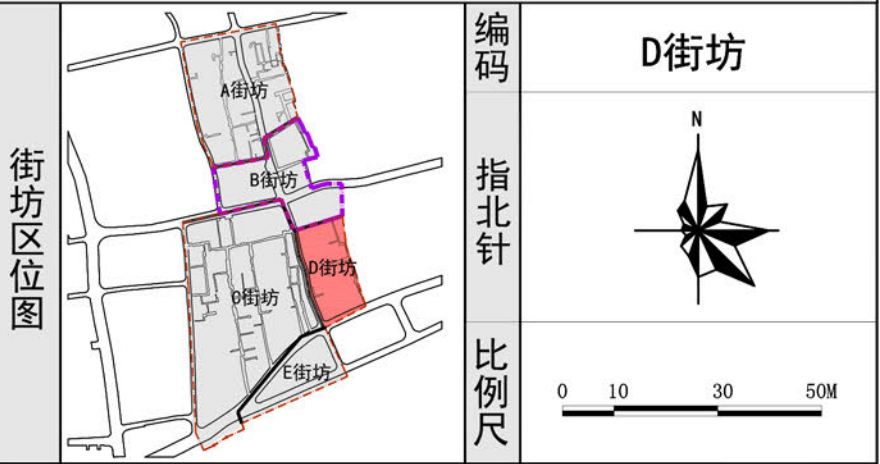
- ①与传统风貌协调的一般建筑采取整治的方式；
- ②整治类建筑应在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌指引，对建筑外观加以维护修缮，鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用；
- ③整治类建筑在符合保护规划和实施方案的前提下，可以拆除重建，并应按照有关规定办理审批手续。

（五）改造类建筑

- ①与传统风貌不协调的建筑，应按照保护规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修缮；
- ②与传统风貌不协调的建筑，应按照保护规划和实施方案的要求进行改造，改造措施可以采取局部改建或拆除重建的方式，并应按照有关规定办理审批手续；
- ③违法建设应制定计划进行改造拆除；
- ④保护规划中为完善道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施，可对个别建筑规划为改造类建筑进行改造拆除。

海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划

建筑与环境要素图则



建筑与环境要素分类表					
文物保护单位	国家级重点文保单位		—		
	省级文保单位		—		
	区级文保单位		—		
	市级文保单位		东亚酒店		
	市登记文保单位		—		
	区登记文保单位		—		
历史建筑		先施公司附属建筑群旧址			
传统风貌建筑		—			
不可移动文化遗产保护线索		海珠南路10、12、14、16号骑楼、海珠南路50、52、54、56、58、60、62、64号骑楼、海珠南路49、47号骑楼等共计6处不可移动文化遗产保护线索			
传统街巷	骑楼街	一类骑楼街	长堤大马路-海珠南路		
		二类骑楼街	—		
	其他传统街巷	一类传统街巷	—		
		二类传统街巷	—		
	历史水系		—		
古树名木		—			
其他环境要素		—			
各类建筑规模概算表					
统计项目	修缮类建筑	改善类建筑	整修类建筑	整治类建筑	改造类建筑
建筑面积（㎡）					
基底面积（㎡）					
广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院					
2018.05					

(一) 修缮类建筑
①按照文物保护单位相关规定进行保护管理和审批;
②保护措施以日常保养为主,原则上应原址保留,并应制定修缮计划;
③必须遵守不改变文物现状的原则,保护其真实性、完整性,采用最低限度的干预和恰当的保护技术,保护文化传统,完善文物建筑的防灾减灾措施;
④对文物建筑的利用应遵循《古建筑开放导则》(征求意见稿)并经相应级别文物主管部门批准。

(二) 改善类建筑
①按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批;
②保护措施以日常保养和改善为主,原则上应原址保留;
③对历史建筑的改善,应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变。除此之外的其他部位,可根据保护和利用的要求适当改变,但不得损害核心价值要素;
④对传统风貌建筑的改善,应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性,对建筑外观加以维护修缮。建筑内部鼓励改善使用条件、适合现代使用;
⑤鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用,对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的利用应按照规定办理审批手续。

(三) 整修类建筑
①预先保护对象、未纳入保护名录的其他传统建筑原则上不得迁移,不宜拆除重建;
②鼓励整修类建筑在不损害历史风貌真实性的原则下,按照风貌指引,对建筑外观加以维护修缮,鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用;
③整修类建筑应在不损害历史风貌真实性的原则下,按照风貌指引,对建筑外观加以维护修缮,鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用;

(四) 整治类建筑
①与传统风貌协调的一般建筑采取整治的方式;
②整治类建筑应在不损害历史风貌真实性的原则下,按照风貌指引,对建筑外观加以维护修缮,鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用;
③整治类建筑在符合保护规划和实施方案的前提下,可以拆除重建,并应按照规定办理审批手续。

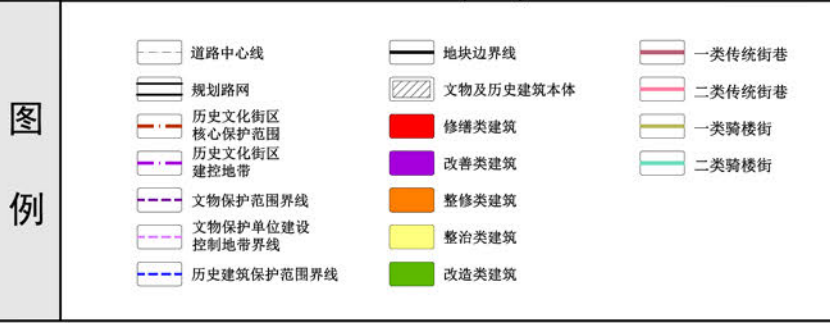
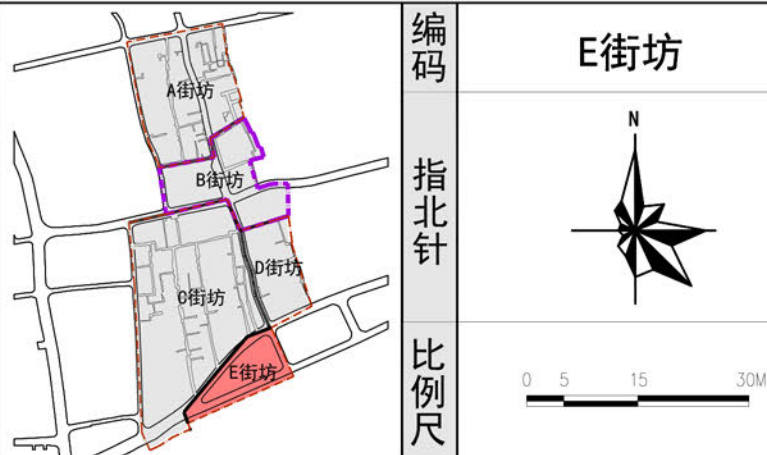
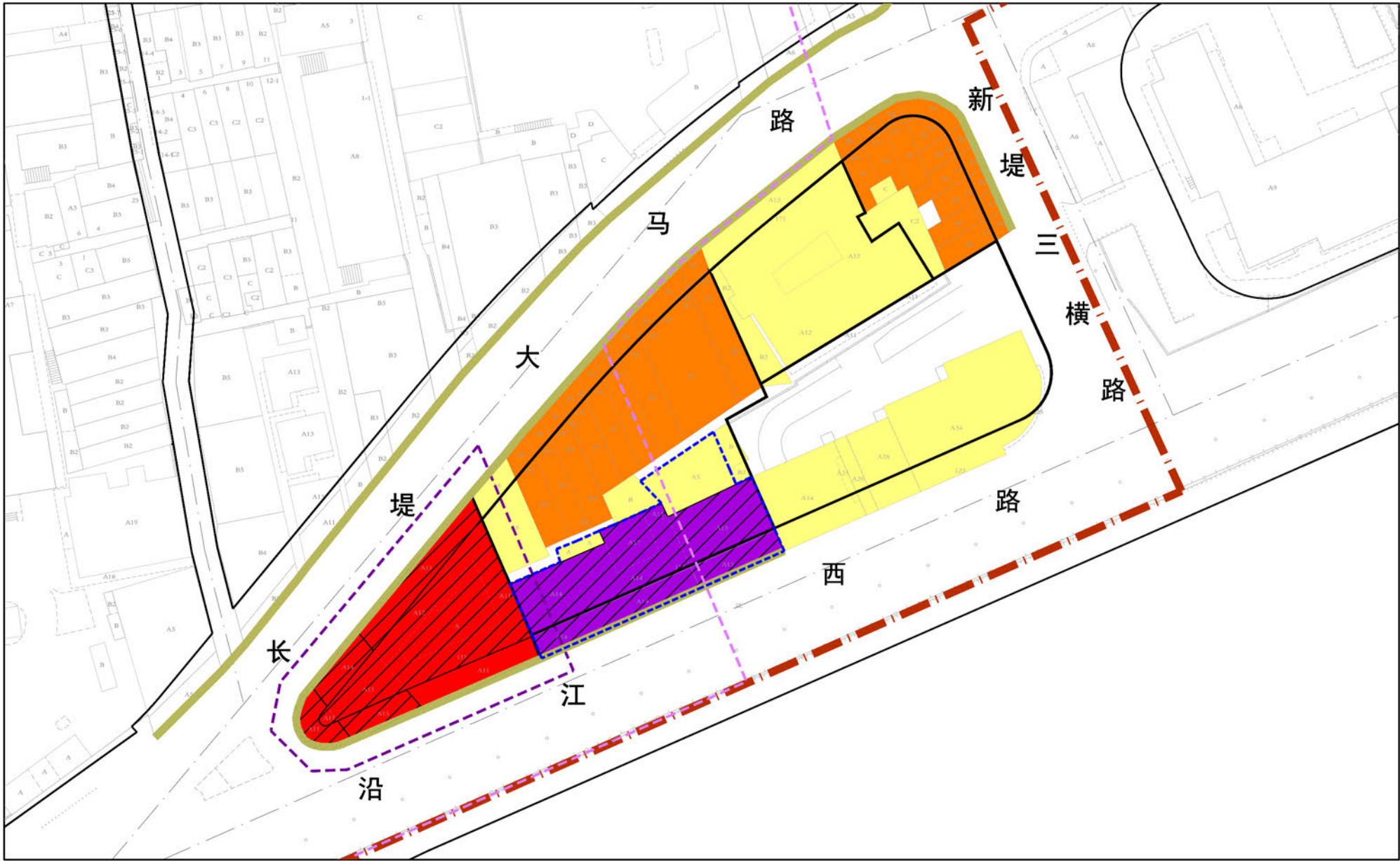
(五) 改造类建筑
①与传统风貌不协调的建筑,应按照保护规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修缮;
②与传统风貌不协调的建筑,应按照保护规划和实施方案的要求进行改造,改造措施可以采取局部改建或拆除重建的方式,并应按照规定办理审批手续;
③违法建设应制定计划进行改造拆除;
④保护规划中为完善道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施,可对个别建筑划为改造类建筑进行改造拆除。

建筑与环境整治控制条文

文物本体范围	文物保护单位本体进行修缮,应当根据文物保护单位的级别报相应的文物行政部门批准;对未核定为文物保护单位的不可移动文物进行修缮,应当报登记的县级人民政府文物行政部门批准,未经许可不得擅自改动文物保护单位原风貌和建筑结构。文物保护单位本体延续原有传统功能,除可设立博物馆、保管所等公益功能或者辟为参观游览场所外,除可以建立博物馆、保管所或者辟为参观游览场所外,作其他用途的,市、县级文物保护单位应当经核定公布该文物保护单位的人民政府文物行政部门征得上一级文物行政部门同意后,报核定公布该文物保护单位的人民政府批准。
文物保护单位保护范围	文物保护单位的保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。但是,因特殊情况需要在文物保护单位的保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的,必须保证文物保护单位的安全,并经核定公布该文物保护单位的人民政府批准,在批准前应当征得上一级人民政府文物行政部门同意。
文物建设控制地带	文物保护单位建设控制地带内建筑的高度、体量、色彩、形式,使周边建筑与传统风貌建筑相协调,文物保护单位建设控制地带内进行建设工程,不得破坏文物保护单位的历史风貌;工程设计方案应当根据文物保护单位的级别,经相应的文物行政部门同意后,报城乡建设规划部门批准。
历史建筑保护范围	在核心保护范围内不得进行新建、扩建活动,除必要的基础设施和公共服务设施除外。新建、扩建、改建活动应当符合保护规划或者保护措施确定的建设控制要求,在高度、体量、色彩等方面与历史风貌相协调。新建建筑包括展览馆、博物馆等公益性设施,以及对街区活力有促进作用的文化创意、旅游观光、特色商业等,但必须与街区传统格局以及相邻传统建筑风貌、高度、体量、色彩等充分协调。新建、扩建、改建的建筑控制建筑高度12米以下。
其他说明	新建、扩建、改建活动的,应当符合保护规划或者保护措施确定的建设控制要求,在高度、体量、色彩等方面与历史风貌相协调。新建、扩建、改建道路时,不得破坏传统街巷的尺度和风貌。建筑功能以居住和对街区传统风貌不产生冲突的商业、办公、休闲、文化旅游等功能为主。新建建筑高度控制在18米以内。

海珠南-长堤历史文化街区保护利用规划

建筑与环境要素图则



建筑与环境要素分类表		
文物保护单位	国家级重点文保单位	—
	省级文保单位	—
	区级文保单位	—
	市级文保单位	爱群酒店
	市登记文保单位	—
	区登记文保单位	—
历史建筑		新爱群大厦
传统风貌建筑		—
不可移动文化遗产保护线索		长堤大马路169、167、165、163号骑楼、长堤大马路183、185、187、189、191、193、195号骑楼、长堤大马路197、199、201号骑楼共计3处不可移动文化遗产保护线索
传统街巷	一类骑楼街	长堤大马路-沿江西路-新堤三路、海珠南路
	二类骑楼街	—
	一类传统街巷	—
	二类传统街巷	—
历史水系		—
古树名木		—
其他环境要素		绿化风貌街巷:沿江西路 历史水系:珠江

(一) 修缮类建筑
①按照文物保护单位相关规定进行保护管理和审批;
②保护措施以日常保养为主,原则上应原址保留,并应制定修缮计划;
③必须遵守不改变文物原状的原则,保护其真实性、完整性,采用最低限度的干预和恰当的保护技术,保护文化传统,完善文物建筑的防灾减灾措施;
④对文物建筑的利用应遵循《古建筑开放导则(征求意见稿)》并经相应级别文物主管部门批准。

(二) 改善类建筑
①按照历史建筑、传统风貌建筑保护相关法规规章进行保护管理和审批;
②保护措施以日常保养和改善为主,原则上应原址保留;
③对历史建筑的改善,应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位以及历史环境要素不得改变。除此之外的其他部位,可根据保护和利用的要求适当改变,但不得损害核心价值要素;
④对传统风貌建筑的改善,应保护其临街立面及其它有价值的外立面与建筑形制、特色材料装饰、部位的真实性,对建筑外观加以维护修缮。建筑内部鼓励改善使用条件、适合现代使用;
⑤鼓励、支持历史建筑、传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究、展馆、博物馆等功能的活化利用,对历史建筑、传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。对历史建筑、传统风貌建筑的利用应按照规定办理审批手续。

(三) 整治类建筑
①预先保护对象、未纳入保护名录的其他传统建筑原则上不得迁移,不宜拆除重建;
②鼓励整治类建筑在不损害历史风貌真实性的原则下,按照风貌指引,对建筑外观加以维护修缮,鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用;
③鼓励、支持整治类建筑发展与历史文化保护不冲突的功能,但应按照规定办理审批手续。

(四) 整治类建筑
①与传统风貌协调的一般建筑采取整治的方式;
②整治类建筑应在不损害历史风貌真实性的原则下,按照风貌指引,对建筑外观加以维护修缮,鼓励对建筑内部使用条件进行提升、适合现代使用;
③整治类建筑在符合保护规划和实施方案的前提下,可以拆除重建,并应按照规定办理审批手续。

(五) 改造类建筑
①与传统风貌不协调的建筑,应按照国家保护规划关于建筑风貌的指引进行建筑外观的维护修缮;
②与传统风貌不协调的建筑,应按照国家保护规划和实施方案的要求进行改造,改造措施可以采取局部改建或拆除重建的方式,并应按照规定办理审批手续;
③违法建设应制定计划进行改造拆除;
④保护规划中为完善道路交通、消防、公共空间、景观绿化等规划措施,可对个别建筑规划为改造类建筑进行改造拆除。

建筑与环境整治控制条文

建筑与环境要素分类表	文物本体范围	文物保护单位本体进行修缮,应当根据文物保护单位的级别报相应的文物行政主管部门批准;对未核定为文物保护单位的不可移动文物进行修缮,应当报登记的县级人民政府文物行政主管部门批准,未经许可不得擅自改动文物保护单位原风貌和建筑结构。文物保护单位本体延续原有传统功能,除可设立博物馆、保管所等公益功能或者辟为参观游览场所外,除可以建立博物馆、保管所或者辟为参观游览场所外,作其他用途的,市、县级文物保护单位应当经核定公布该文物保护单位的人民政府文物行政主管部门征得上一级文物行政主管部门同意后,报核定公布该文物保护单位的人民政府批准。
	文物保护单位保护范围	文物保护单位保护范围内不得进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。但是,因特殊情况需要在文物保护单位保护范围内进行其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业的,必须保证文物保护单位的安全,并经核定公布该文物保护单位的人民政府批准,在批准前应当征得上一级人民政府文物行政主管部门同意。
	文物建设控制地带	文物保护单位建设控制地带内建筑的高度、体量、色彩、形式,使周边建筑与传统风貌建筑相协调,文物保护单位建设控制地带内进行建设工程,不得破坏文物保护单位的历史风貌;工程设计方案应当根据文物保护单位的级别,经相应的文物行政主管部门同意后,报城乡建设规划部门批准。
	历史建筑保护范围	在核心保护范围内不得进行新建、扩建活动,除必要的基础设施和公共服务设施除外。新建、扩建、改建活动应当符合保护规划或者保护措施确定的建设控制要求,在高度、体量、色彩等方面与历史风貌相协调。新建建筑包括展览馆、博物馆等公益性设施,以及对街区活力有促进作用的文化创意、旅游观光、特色商业等,但必须与街区传统格局以及相邻传统建筑风貌、高度、体量、色彩等充分协调。新建、扩建、改建的建筑控制建筑高度12米以下。
	其他说明	新建、扩建、改建活动的,应当符合保护规划或者保护措施确定的建设控制要求,在高度、体量、色彩等方面与历史风貌相协调。新建、扩建、改建道路时,不得破坏传统街巷的尺度和风貌。建筑功能以居住和对街区传统风貌不产生冲突的商业、办公、休闲、文化旅游等功能为主。新建建筑高度应控制在18米以内。

各类建筑规模概算表					
统计项目	修缮类建筑	改善类建筑	整治类建筑	整治类建筑	改造类建筑
建筑面积 (m²)					
基底面积 (m²)					
广州市岭南建筑研究中心 广东省城乡规划设计研究院					2018.05