



江门长堤

历史文化街区保护范围划定说明

【初步成果】 2022.07

广州市城市规划勘测设计研究院

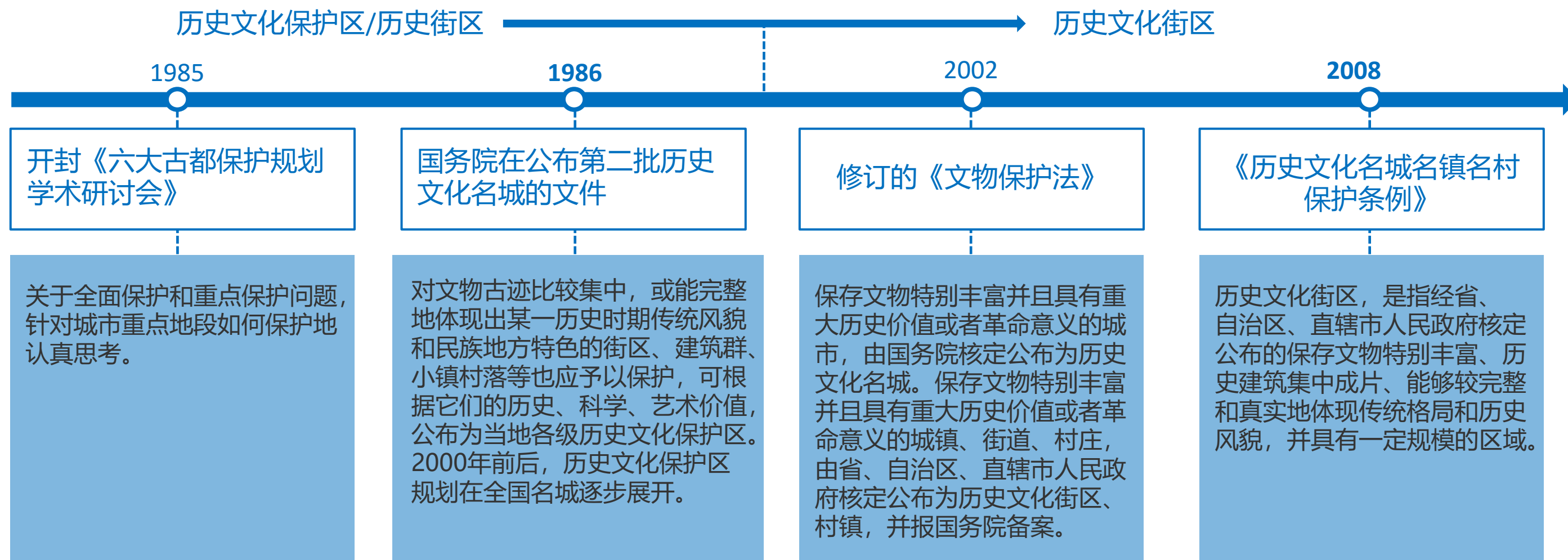
1. 划定背景

Plan Overview

历史文化街区是城市历史文化的核心载体

- 经省、自治区、直辖市人民政府核定公布的保存文物特别丰富、历史建筑集中成片、能够较完整和真实地体现传统格局和历史风貌，并具有一定规模的历史地段。

——《历史文化名城保护规划标准》（GBT 50357-2018）



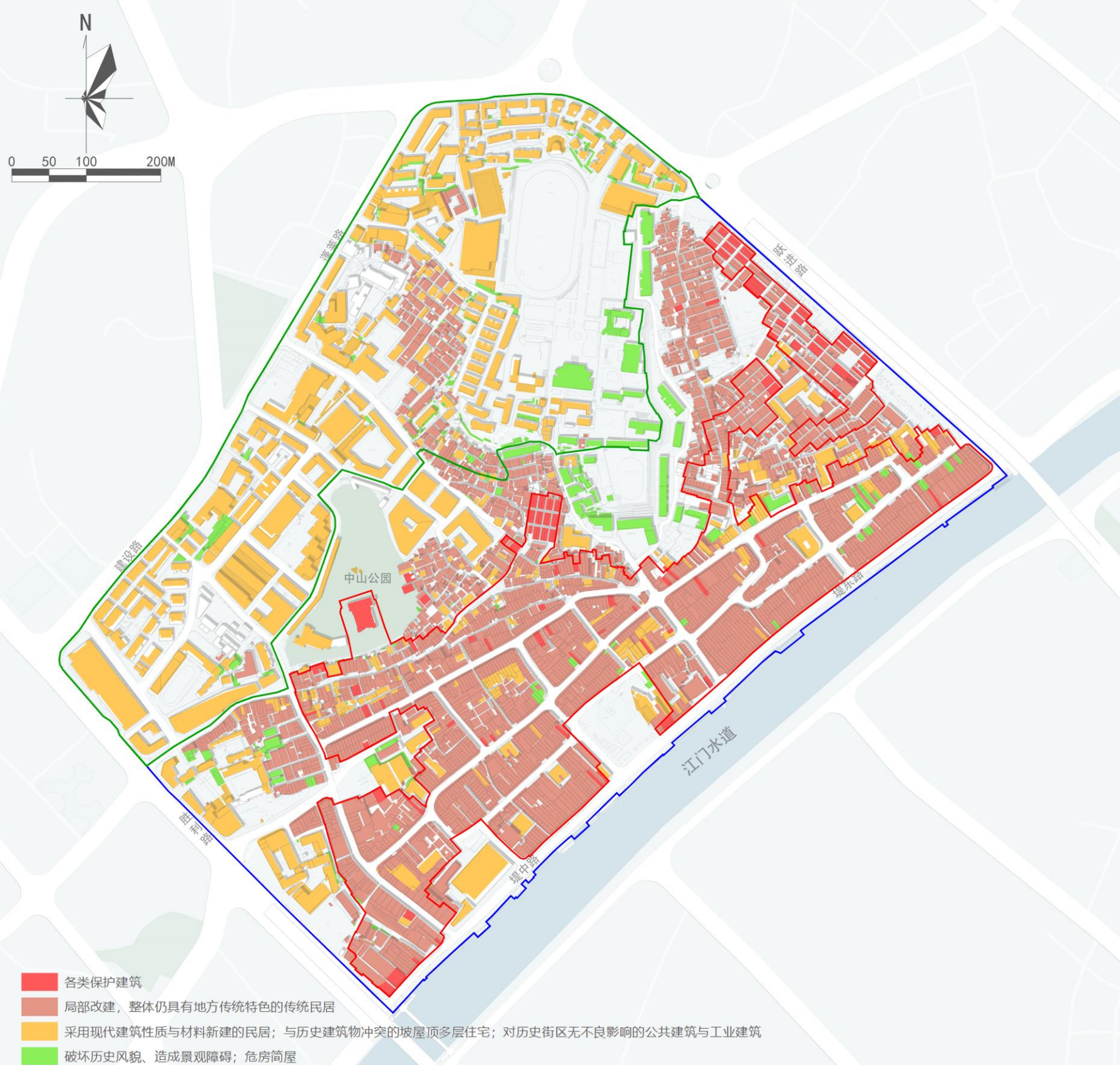
2. 划定思路

Draw Ideas

(一) 应是比较完整的历史风貌

- 建筑风貌：各类保护建筑、整体仍具有地方传统特色的传统民居占92%。

建筑风貌	街区整体	核心保护范围内
各类保护建筑	1.40%	5.78%
局部改建，整体仍具有地方传统特色的传统民居	76.80%	86.41%
采用现代建筑性质与材料新建的民居；与历史建筑物冲突的坡屋顶多层住宅；对历史街区无不良影响的公共建筑与工业建筑	13.69%	5.90%
破坏历史风貌、造成景观障碍；危房简屋	5.66%	1.91%



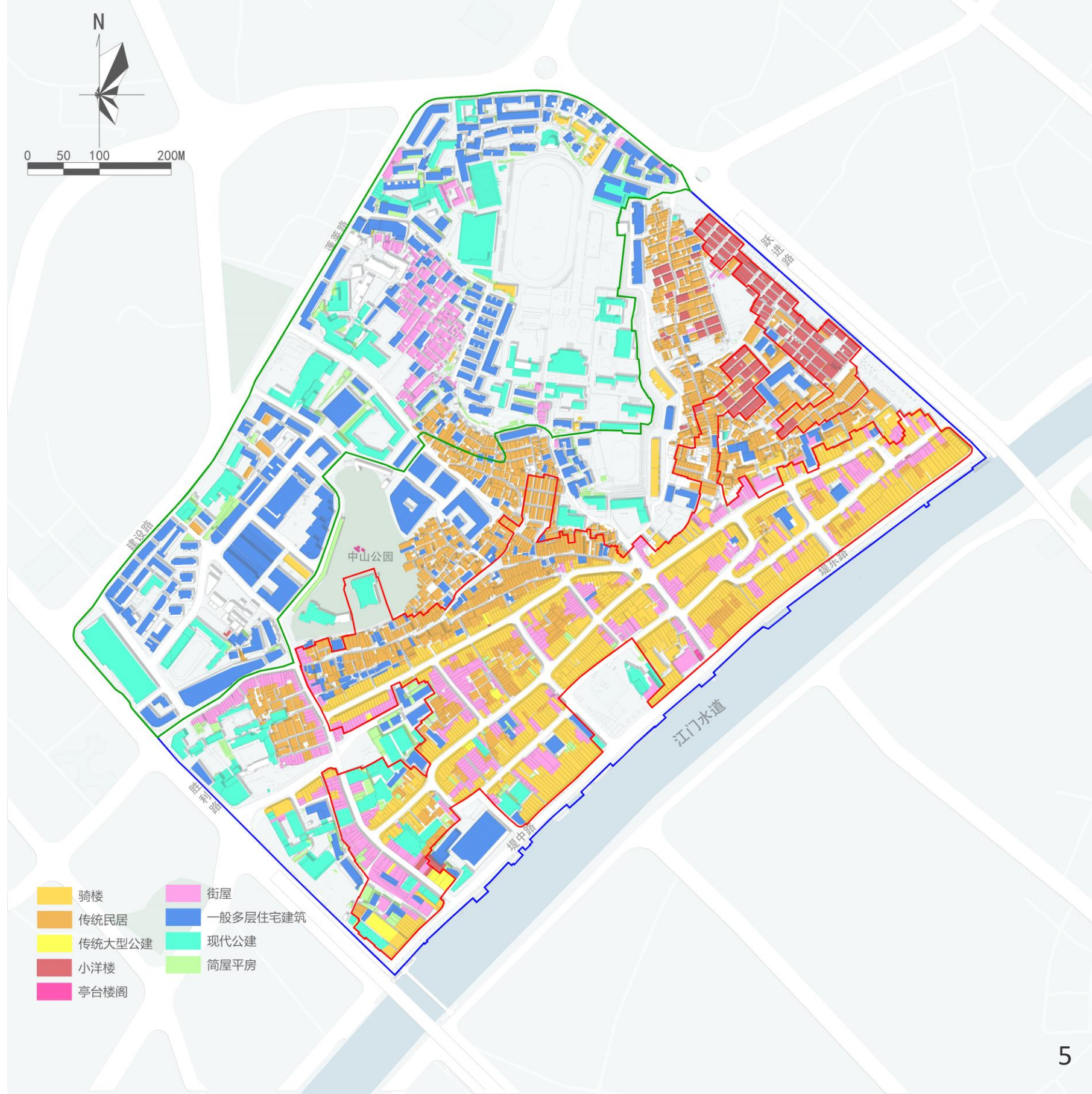
2. 划定思路

Draw Ideas

(一) 应是比较完整的历史风貌

- 建筑类型：骑楼、传统民居、传统大型公建、小洋楼、亭台楼阁、街屋等传统建筑类型占93%。

建筑形制	街区整体	核心保护范围内
骑楼	33.87%	50.47%
传统民居	30.94%	22.61%
传统大型公建	0.35%	0.54%
小洋楼	3.81%	5.10%
亭台楼阁	0.07%	0.06%
街屋	14.51%	14.64%
一般多层住宅建筑	7.37%	2.96%
现代公建	3.55%	1.28%
简屋平房	5.54%	2.34%



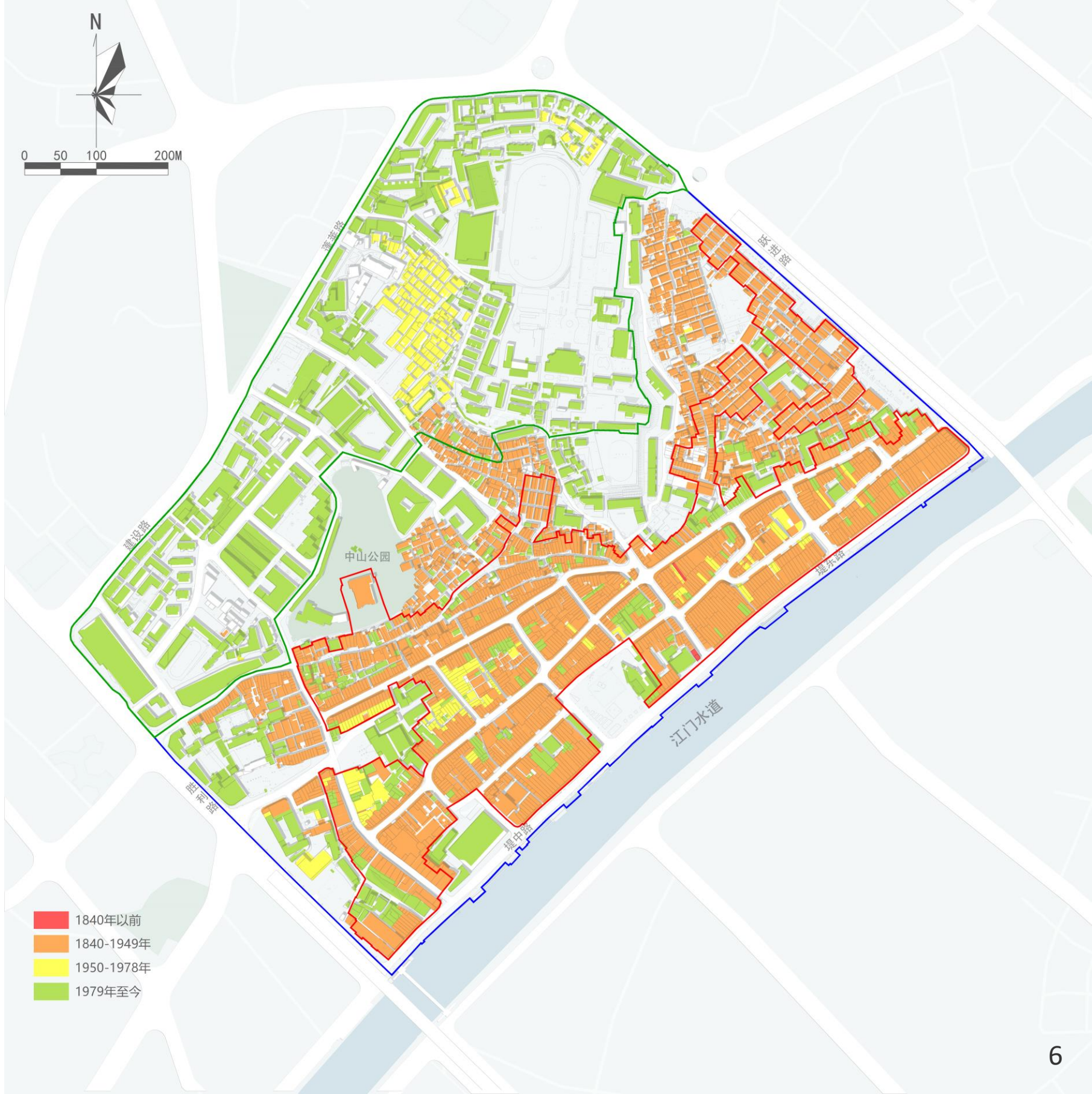
2. 划定思路

Draw Ideas

(二) 构成历史风貌的历史建筑和历史环境要素应是历史留存的原物

- 建筑年代：86%的建筑为民国或民国以前的。

建筑年代	街区整体	核心保护范围内
1840年前	0.05%	0.09%
1840-1949	73.83%	86.10%
1950-1978	6.43%	4.41%
1979-至今	19.68%	9.40%



2. 划定思路

Draw Ideas

(三) 核心保护范围内的文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑的总用地面积不应小于核心保护范围内建筑总用地面积的60%

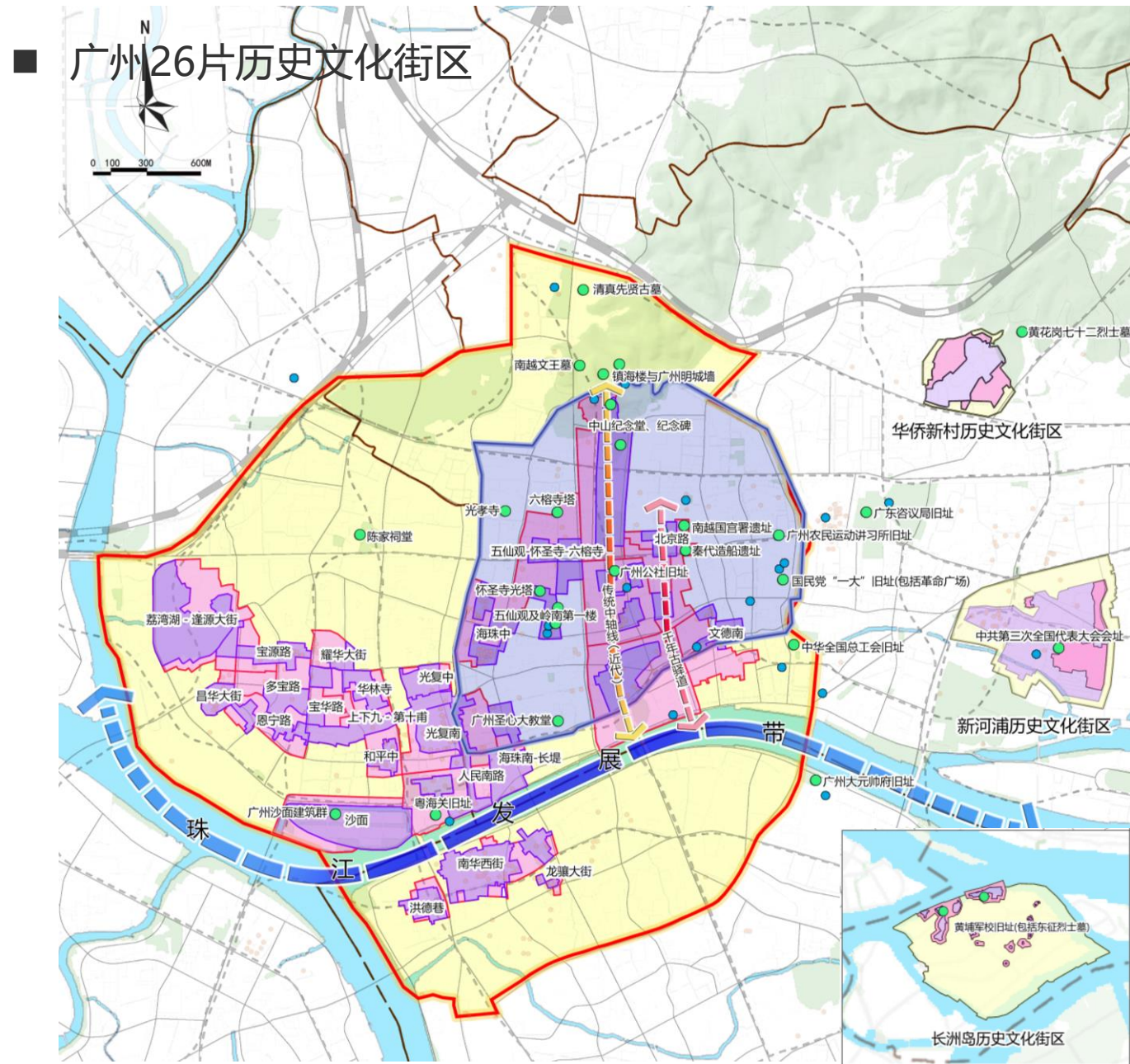
- 核心保护范围内30年以上，且具有一定保护价值的传统建筑超90%；
- 传统街巷、历史道路的走向、尺度均得到很好的延续。



2. 划定思路

Draw Ideas

(四) 省内规模相当的历史文化街区保护范围对比



编号	历史文化街区		保护规划区划内容				核心保护范围占比
	名称	总面积(公顷)	核心保护范围(公顷)	建设控制地带(公顷)	环境协调区(公顷)		
1	沙面		39.1	31.4	7.7	—	80.31%
2	上下九-第十甫		17.69	12.66	5.03	—	71.57%
3	传统中轴线(近代)	北段	43.57	25.5	18.07	—	58.53%
		中段	32.6	7.88	24.72	—	24.17%
		南段	54.73	14.36	40.37	—	26.24%
		小计	130.9	47.74	83.16	—	36.47%
4	耀华大街		8.28	3.17	5.11	—	38.29%
5	人民南		40.39	13.46	26.93	—	33.33%
6	北京路		21.01	12.2	8.81	—	58.07%
7	南华西街		29.24	22.68	6.56	—	77.56%
8	逢源大街-荔湾湖	逢源大街	51.9	32.61	19.29	—	62.83%
		荔湾湖					
9	昌华大街		6.05	4.82	1.23	—	79.67%
10	宝源路		9.53	7.03	2.5	—	73.77%
11	多宝路		11.94	6.74	5.2	—	56.45%
12	宝华路		7.93	4.62	3.31	—	58.26%
13	华林寺		8.96	5.9	3.06	—	65.85%
14	和平中		9.14	3.84	5.3	—	42.01%
15	光复南		17.07	9.51	7.56	—	55.71%
16	光复中		8.04	6.56	1.48	—	81.59%
17	五仙观-怀圣寺-六榕寺		34.9	16.9	18	—	48.42%
18	海珠中		23.01	10.48	12.53	—	45.55%
19	海珠南-长堤		17.13	14.63	2.5	—	85.41%
20	文德南		18.1	6.1	12	—	33.70%
21	洪德巷		8.57	5.79	2.78	—	67.56%
22	龙骧大街		1.52	1.12	0.4	—	73.68%
23	恩宁路		16.03	5.38	10.65	—	33.56%
24	一德路		24.54	8.41	16.13	—	34.27%
25	新河浦		62.86	47.54	15.32	41.39	75.63%
26	华侨新村		28.32	15.32	13	8.26	54.10%
27	长洲岛		47.3	15.28	32.02	413.84	32.30%

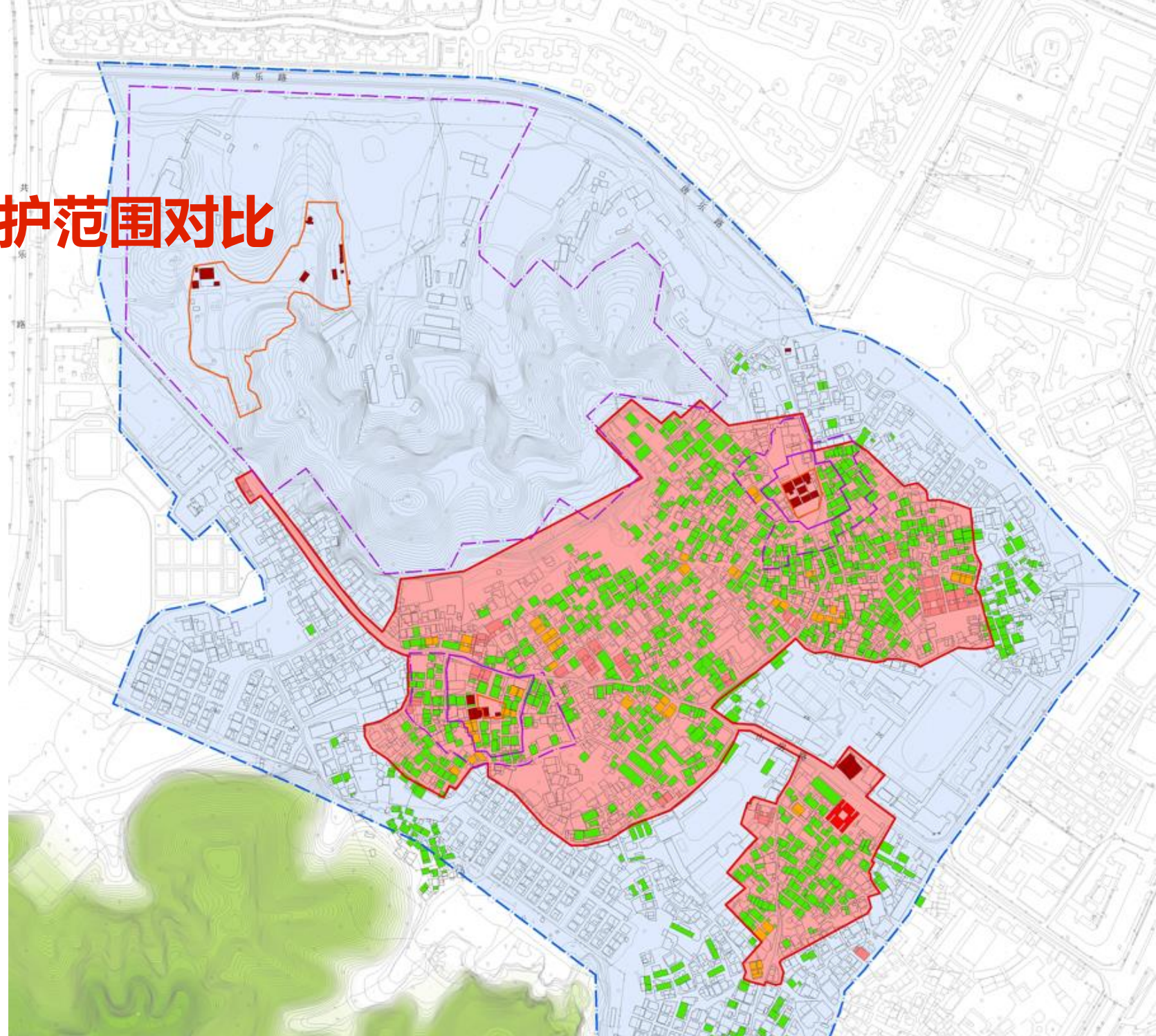
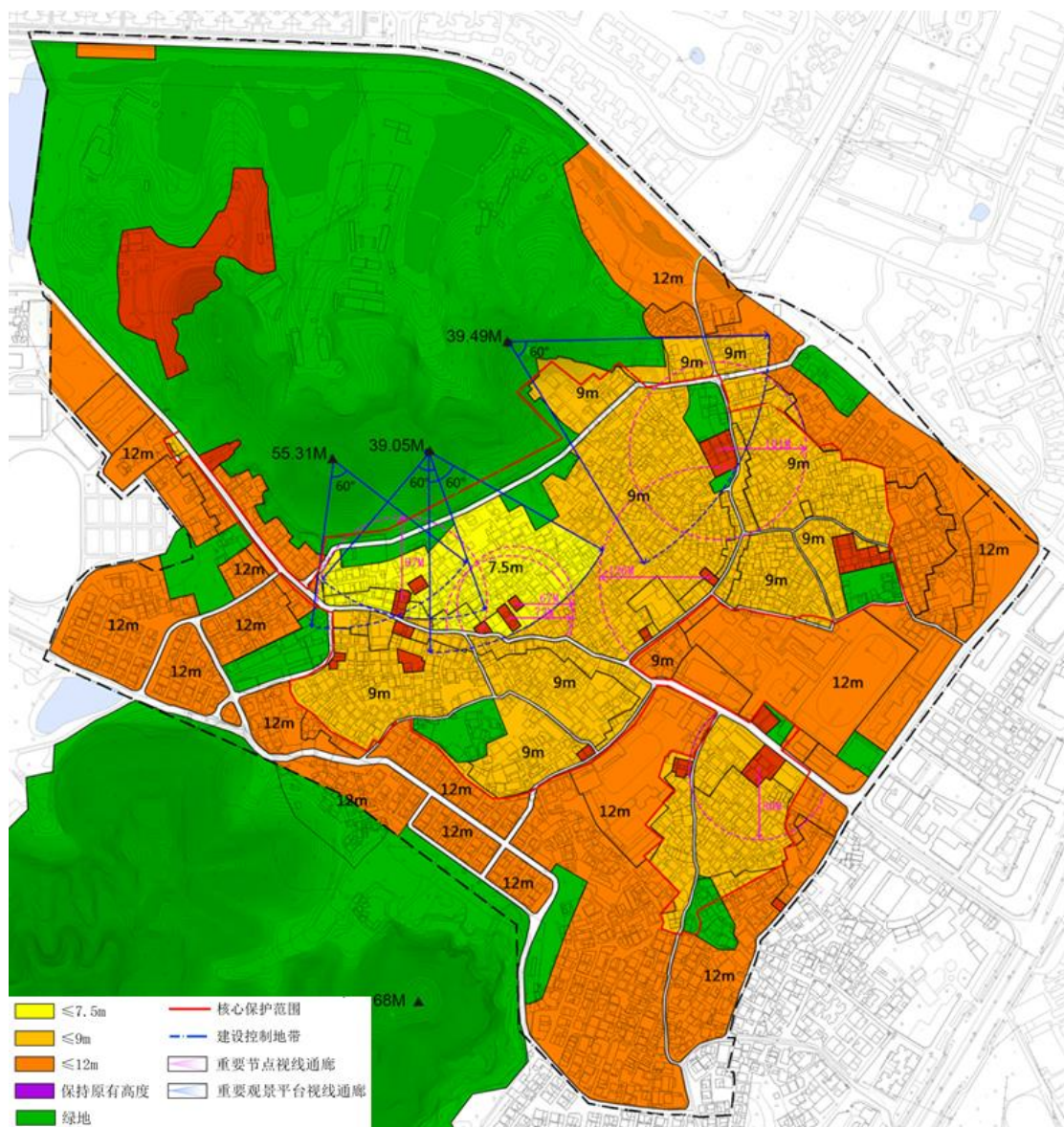
2. 划定思路

Draw Ideas

(四) 省内规模相当的历史文化街区保护范围对比

■ 珠海唐家湾历史文化街区

➤ 核心保护范围21.52公顷，建设控制地带63.05公顷



- | | |
|-------------|------------|
| — 核心保护范围 | — 推荐传统风貌建筑 |
| — 建设控制地带 | — 推荐历史建筑 |
| — 文物二类风貌协调区 | — 区级文物保护单位 |
| — 文物一类风貌协调区 | — 市级文物保护单位 |
| — 文物核心保护区 | — 省级文物保护单位 |

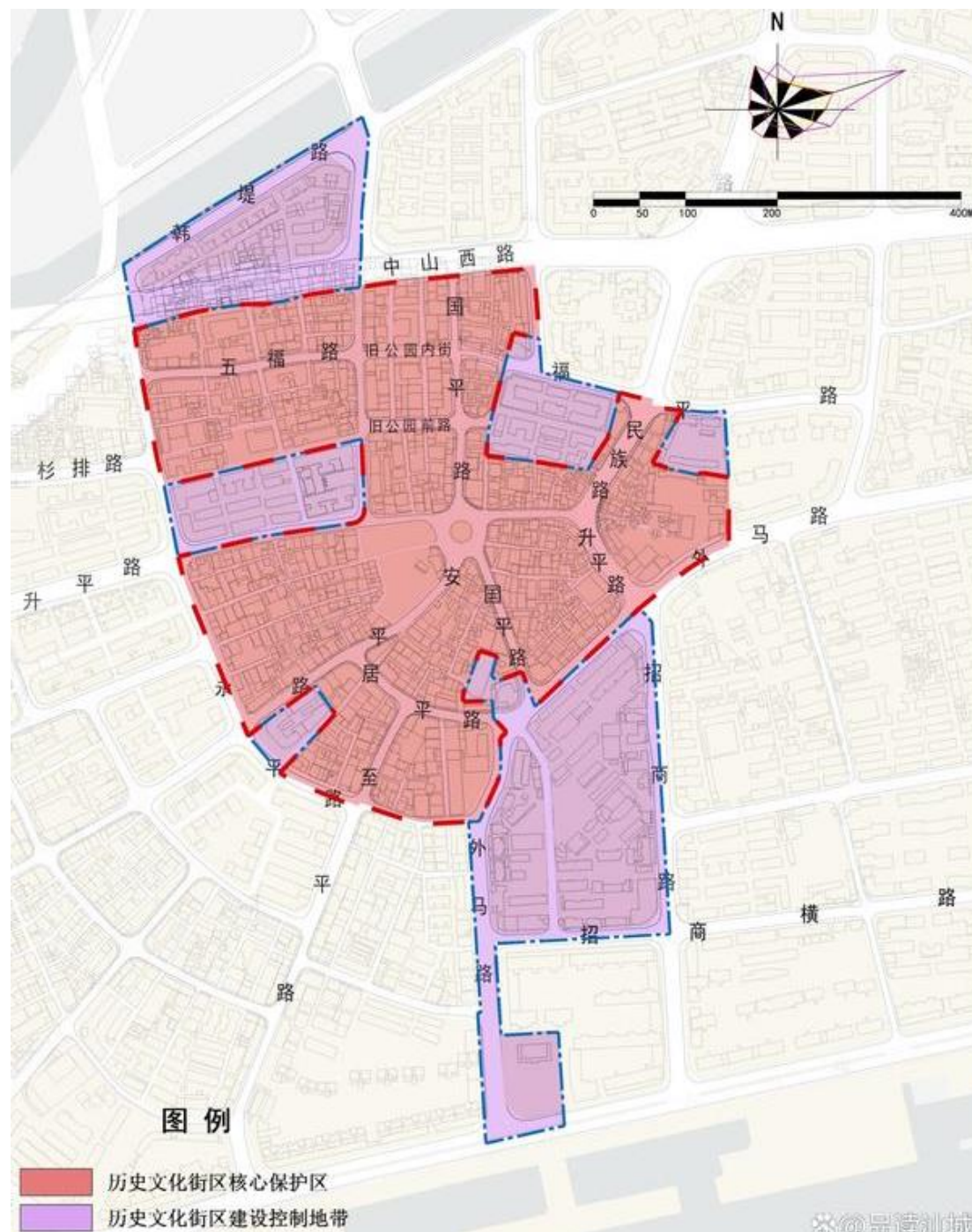
2. 划定思路

Draw Ideas

(四) 省内规模相当的历史文化街区保护范围对比

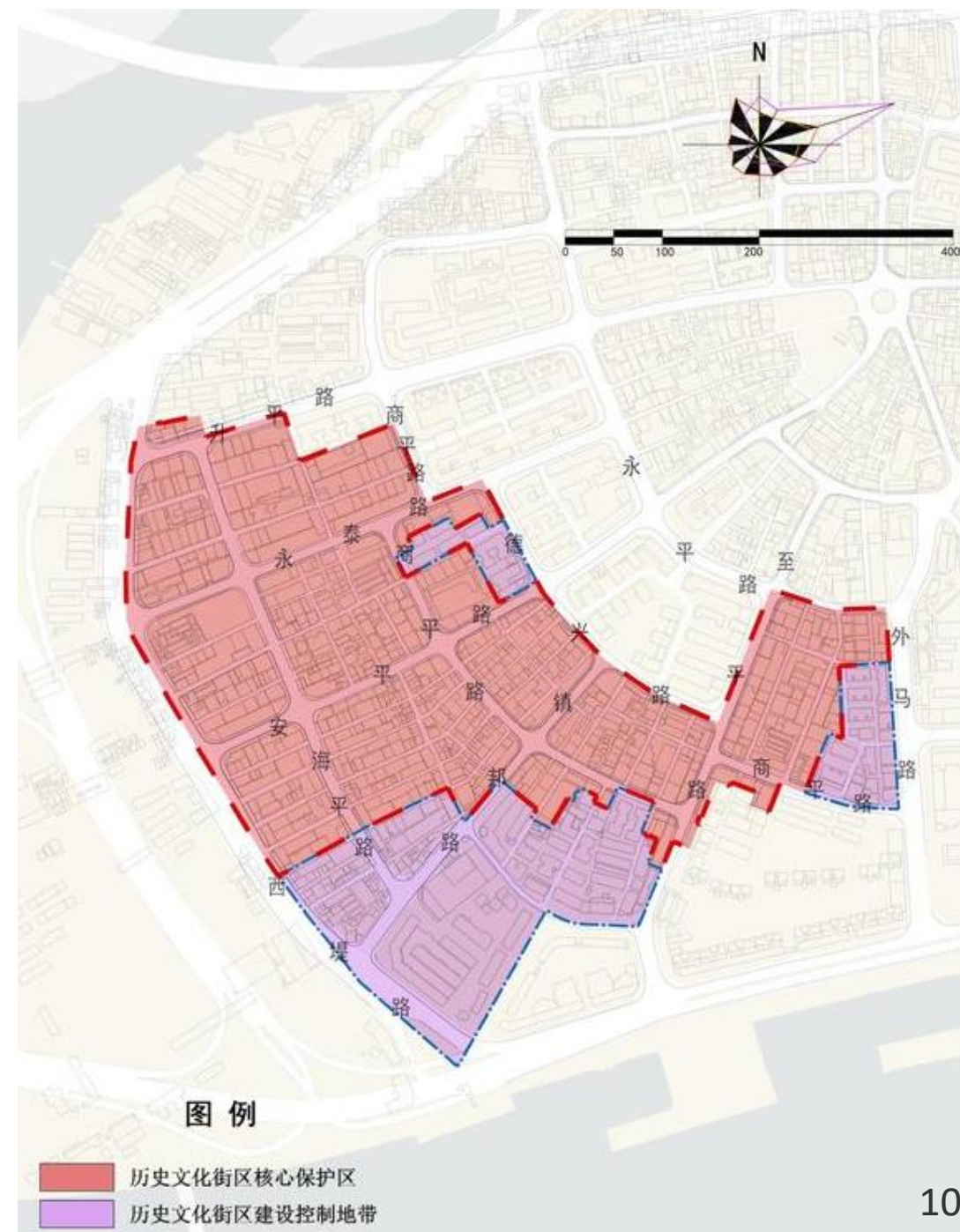
- 汕头市小公园开埠区中山纪念亭历史文化街区

➤ **核心保护范围 21.61公顷，建设控制地带 14.36公顷，环境协调区 75.61公顷。**



- 汕头市小公园开埠区西堤历史文化街区

➤ **核心保护范围 19.4公顷，建设控制地带 7.6公顷，环境协调区 66.14公顷。**



2. 划定思路

Draw Ideas

(五) 充分考虑未来的活化利用和发展

- 重要节点、重要片区、核心保护范围周边无保护价值的建筑尽量划出。

节点设计

- ① 长堤广场
- ② 墟顶广场
- ③ 蓬莱山公园
- ④ 油塘会馆
- ⑤ 蓬江广场
- ⑥ 葵尾广场
- ⑦ 游船码头
- ⑧ 步行天桥
- ⑨ 侨都印象大剧场
- ⑩ 山景酒店商业区

现状

- a. 中山公园
- b. 中山纪念堂
- c. 启明里广场
- d. 启明里
- e. 余庆里
- f. 宝和按当铺旧址
- g. 钓台故址
- h. 莲塘南当铺
- i. 长途汽车上落站标志
- j. 33级台阶
- k. 新会县政府旧址





胜利路

建设路

蓬莱路

环境协调区28.17ha

常安路

书院路

仓后路

莲平路

建设控制地带25.09ha

堤中路

钓台路

太平路

石湾直街

核心保护范围22.69ha

江门水道

葵尾路

上步路

堤东路

路

3. 保护范围及控制要求

Protection Scope & Control Requirements

核心保护范围

■ 保护内容

- 文物、历史建筑严格按照相关法律法规要求进行保护；
- 依山而下，层叠积淀的街巷肌理和岭南传统、中西合璧的历史风貌。

■ 建设管控

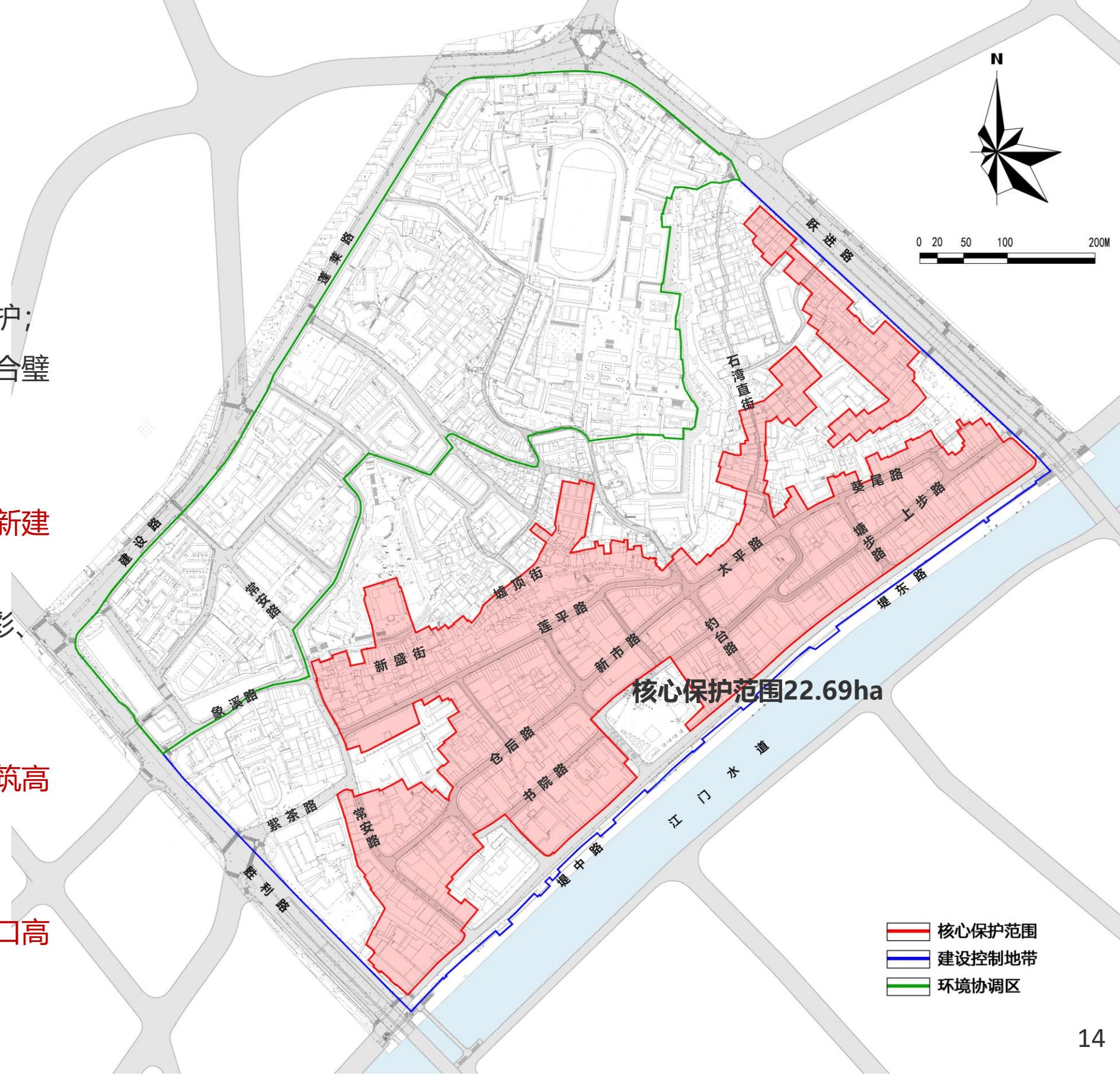
- 除建设必要基础设施和公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动。
- 建筑高度应控制在四层、12 米以下，在体量、色彩、材质等方面应与街区历史风貌相协调。

■ 危房维修和重建

- 不得增加具有合法产权的原有房屋的建筑面积和建筑高度、扩大基底面积、改变四至关系和使用性质。

■ 骑楼修缮

- 沿街立面的底层骑楼高度和进深、尺度、比例及檐口高度应与相邻骑楼建筑相协调。



3. 保护范围及控制要求

Protection Scope & Control Requirements

建设控制地带

■ 保护内容

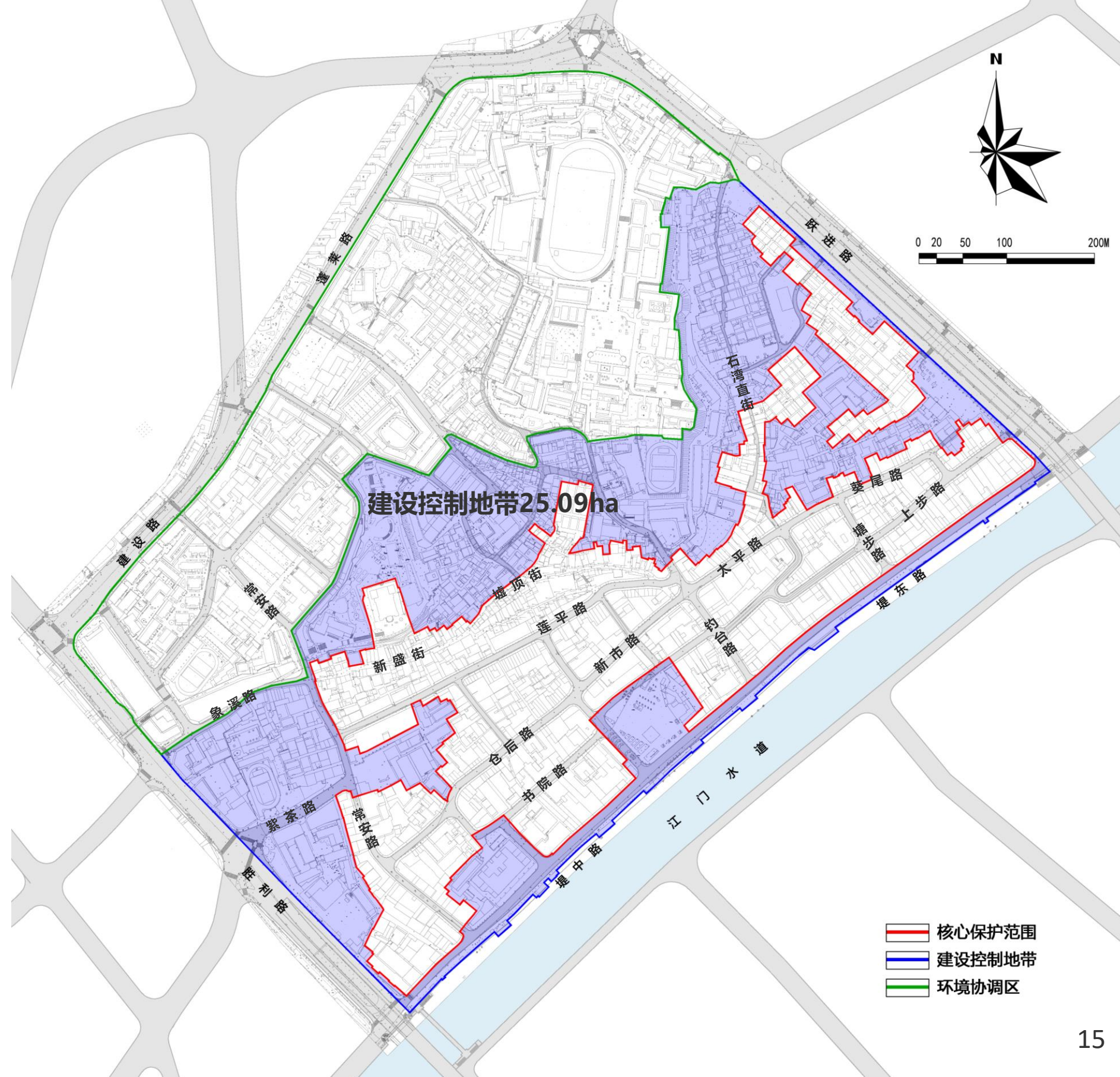
- 文物、历史建筑严格按照相关法律法规要求进行保护和修缮；
- 保护街区历史风貌和格局的完整性，保护古树、古井、码头等历史环境要素；保护蓬莱山、中山公园的视线通廊和景观格局。

■ 建设管控

- 建筑高度应控制在六层、18米以下，在体量、色彩、材质等应与街区历史风貌相协调。

■ 品质提升

- 整治蓬莱山，还山于民、还绿于民
- 适当抽疏现有严重影响街区原有风貌的建筑物、构筑物或危房，形成公共空间，建设口袋公园和配套服务设施。



3. 保护范围及控制要求

Protection Scope & Control Requirements

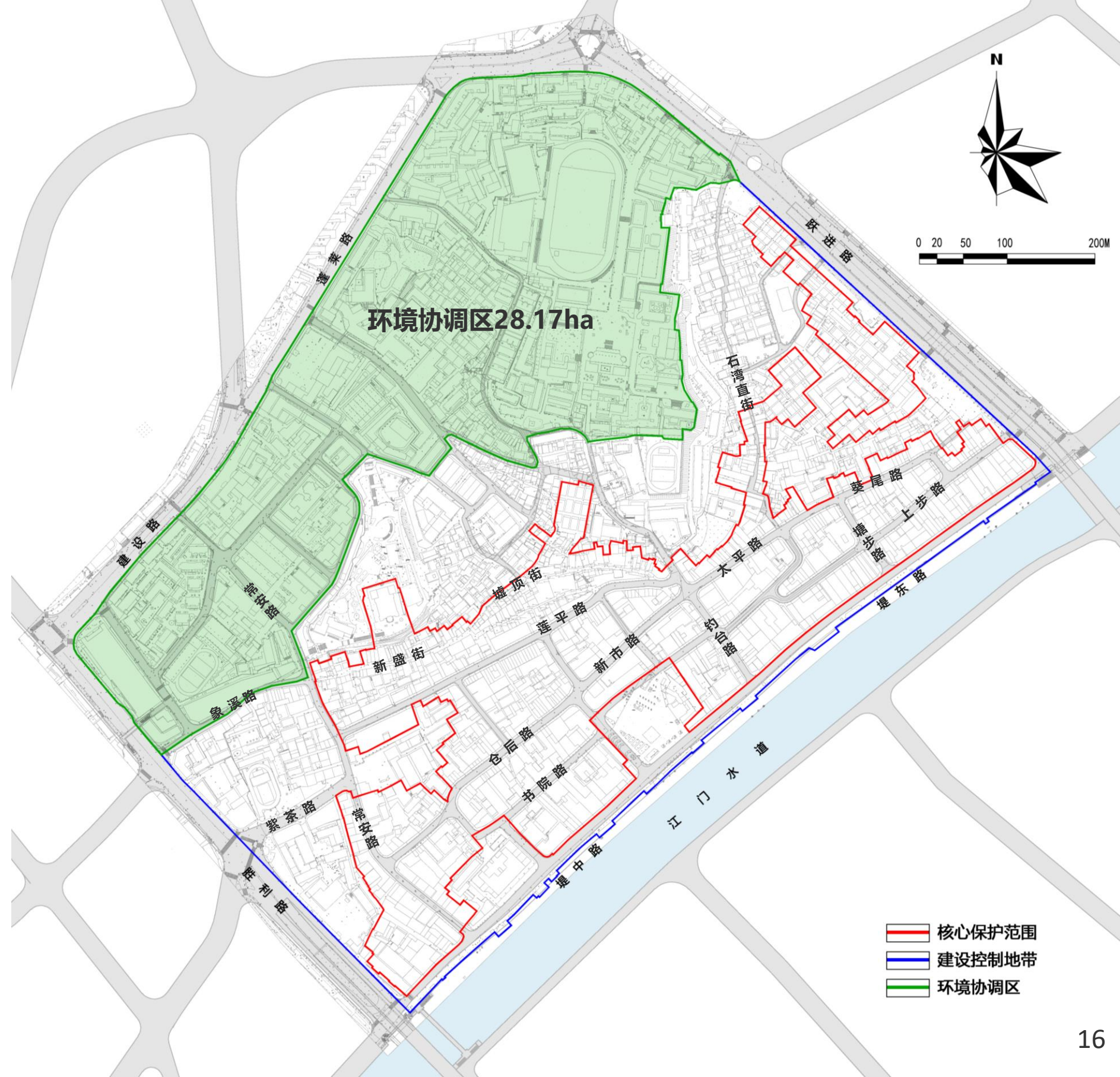
环境协调区

■ 建设管控

- 进行新建和扩建活动的，建筑高度应控制在十层、30米以下。

■ 景观提升

- 建筑风格等应根据保护要求，取得与核心保护范围和建设控制地带之间合理的空间景观过渡；
- 面向建设控制地带的街道应形成连续的、与建设控制地带相协调的景观界面；
- 适当疏解蓬莱山及其周边的建筑功能。

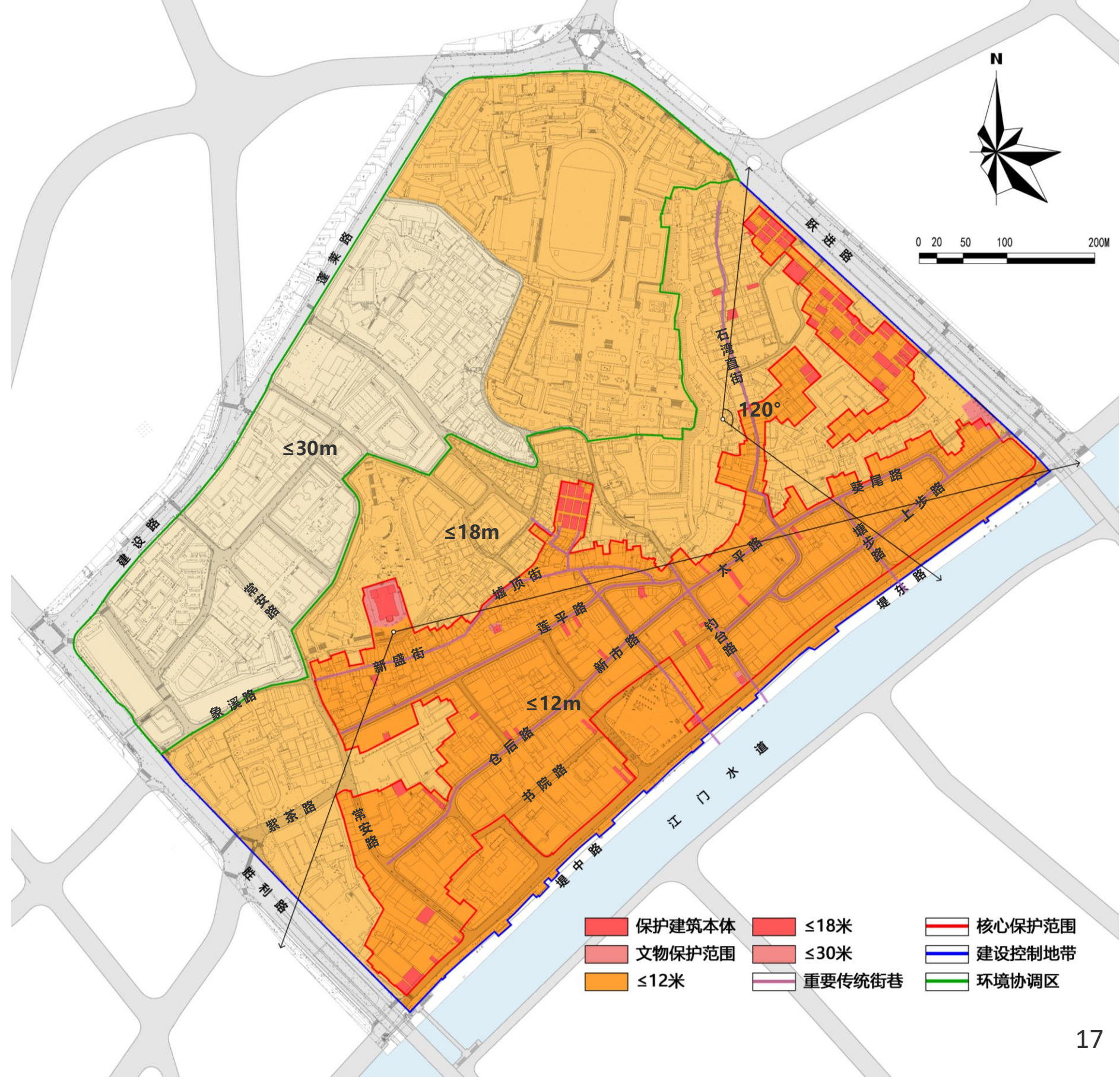


3. 保护范围及控制要求

Protection Scope & Control Requirements

建筑高度控制

- 文物、历史建筑本体及保护范围严格按照相关要求控制;
- **核心保护范围及滨江的建设控制地带:** 不超过四层, 12米;
- **其它建设控制地带及蓬莱山区域环境协调区:** 不超过六层, 18米;
- **其它环境协调区:** 不超过十层, 30米;
- 控制重要传统街巷沿街新建建筑高度;
- 保护蓬莱山、中山公园两处眺望点与街区、江门水道之间的视线通畅。

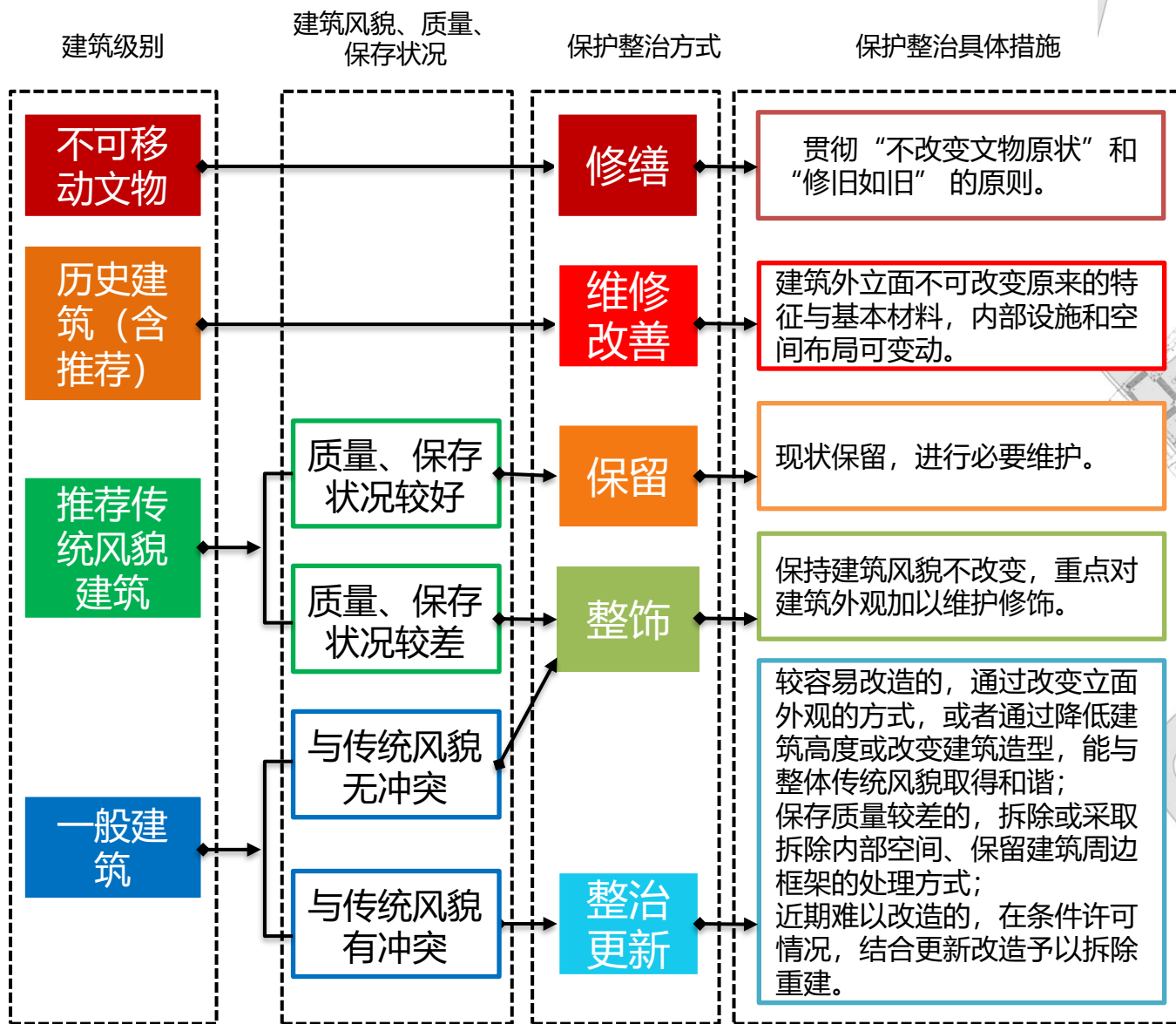


3. 建（构）筑物与历史环境要素保护

Protection of Buildings & Historical Environmental Elements

分级分类明确5402栋建筑保护整治措施

- 修缮6处、维修改善104处、保留2799处、
整饰1516处、整治更新977处。



■ 修缮	■ 整治更新
■ 维修改善	□ 核心保护范围
■ 保留	□ 建设控制地带
■ 整饰	□ 环境协调区