

广东省历史文化街区 梅州市梅江区凌风东、西路保护规 划（2021-2035 年）

（文本·图集）

梅州市人民政府

二〇二五年六月

目 录

第一章 总则	1
第二章 历史文化价值、特色与保护对象	5
第三章 保护范围及保护控制措施	7
第一节 保护范围及保护控制要求	7
第二节 功能定位与容量控制	8
第三节 空间格局与景观风貌保护	9
第四节 建筑高度控制	12
第五节 建筑外部设施与其他设施控制	13
第四章 建（构）筑物与历史环境要素的保护与整治	14
第一节 不可移动文物保护	14
第二节 历史建筑 and 传统风貌建筑保护	16
第三节 建（构）筑物分类保护与整治	18
第四节 历史环境要素的保护与整治	20
第五章 优秀传统文化与非物质文化遗产的保护	22
第六章 土地使用与规划控制	23
第七章 设施与环境改善规划	25
第八章 历史文化遗产展示利用与街区业态活化策略	29
第一节 历史文化遗产的展示利用	29
第二节 产业业态活化策略	31
第九章 建筑物功能兼容性分类管控及改造利用指引	33
第一节 建筑物兼容性分类管控	33
第二节 建筑物改造利用指引	34
第十章 分期规划与规划实施措施	35
第一节 分期规划	35
第二节 规划实施措施	36
第十一章 附则	38

附表 1：保护要素一览表	40
附表 2：历史文化保护控制线划定要素表	41
附表 3：传统街巷统计表	42
附表 4：不可移动文物一览表	43
附表 5：推荐历史建筑、推荐传统风貌建筑一览表	44
附表 6-1：其他文物古迹（古树）一览表	46
附表 6-2：其他文物古迹（水井、水池）一览表	47
附表 7：非物质文化遗产保护项目一览表	47
附表 8-1：土地利用规划用地调整一览表	48
附表 8-2：土地利用规划统计表	48
附表 9：公共服务设施与基础设施规划一览表	48
附表 10：近期行动计划项目表	49
附件 1：历史文化街区、历史建筑活化利用负面清单	51

第一章 总则

第一条 编制目的

梅州市梅江区凌风东、西路历史文化街区（以下简称“历史文化街区”）于2021年经广东省人民政府认定为省级历史文化街区，是梅州市首个省级历史文化街区。为保护历史文化街区丰富的历史文化遗产和历史环境要素，保护和延续历史文化街区传统格局和历史风貌，保留城市历史文化记忆，继承和弘扬民族与地方优秀的文化传统，梅州市住房和城乡建设局特组织编制《广东省历史文化街区梅州市梅江区凌风东、西路保护规划（2021-2035年）》，本规划是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、法规及规章

- （1）《中华人民共和国文物保护法》（2024年修订）；
- （2）《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011年）；
- （3）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- （4）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；
- （5）《中华人民共和国水法》（2016年修正）；
- （6）《中华人民共和国防洪法》（2016年修正）；
- （7）《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017年修正）；
- （8）《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017年修正）；
- （9）《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014年）；
- （10）《城市规划编制办法》（2006年）；
- （11）《城市紫线管理办法》（2011年修正）；
- （12）《城市古树名木保护管理办法》（2000年）；
- （13）《国家级文化生态保护区管理办法》（2018年）；
- （14）《广东省实施〈中华人民共和国文物保护法〉办法》（2009年）；
- （15）《广东省城乡规划条例》（2013年）；

- (16)《广东省城市绿化条例》(2014 年修正);
- (17)《广东省非物质文化遗产条例》(2011 年);
- (18)《广东省河道管理条例》(2019 年);
- (19)《广东省水利工程管理条例》(2019 年修正);
- (20)《广东省革命遗址保护条例》(2022 年);
- (21)《梅州市历史文化名城保护管理办法》(2009 年);
- (22)《梅州市古树名木保护管理办法》(2009 年);
- (23) 国家、省、市其他有关法律、法规、规章等。

(二) 规范性文件

- (1)《住房和城乡建设部 国家文物局关于印发〈历史文化名城名镇名村保护规划编制要求〉(试行)的通知》(建规〔2012〕195 号);
- (2)《国务院关于加强文物工作的指导意见》(国发〔2016〕17 号);
- (3)《中共中央办公厅 国务院办公厅印发关于实施中华优秀传统文化传承发展工程的意见》(2017 年);
- (4)《住房和城乡建设部关于加强历史建筑保护与利用工作的通知》(建规〔2017〕212 号);
- (5)《住房和城乡建设部办公厅关于学习贯彻习近平总书记广东考察时重要讲话精神进一步加强历史文化保护工作的通知》(建办城〔2018〕56 号)
- (6)《国家文物局关于印发〈文物建筑开放导则〉的通知》(文物保发〔2019〕24 号);
- (7)《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》(中发〔2019〕18 号)
- (8)《中共中央办公厅 国务院办公厅印发关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》(2021 年);
- (9)《自然资源部 国家文物局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);
- (10)《住房和城乡建设部办公厅关于进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作的通知》(建办科〔2021〕2 号);
- (11)《中共中央宣传部 文化和旅游部 国家文物局印发关于学习贯彻习近

平总书记重要讲话精神 全面加强历史文化遗产保护的通知》(2022 年);

(12)《住房和城乡建设部办公厅 国家发展改革委办公厅关于印发《历史文化名城和街区等保护提升项目建设指南(试行)》的通知》(建办科〔2024〕11 号)

(13)《中共广东省委办公厅 广东省人民政府办公厅印发关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的若干措施》(粤办发〔2022〕20 号);

(14)《广东省人民政府办公厅印发关于加强历史建筑保护的意見》(粤府办〔2014〕54 号);

(15)《中共广东省委 广东省人民政府印发〈关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干措施〉的通知》(粤发〔2021〕5 号)

(16)《广东省住房和城乡建设厅进一步加强历史文化街区和历史建筑保护工作实施方案》(粤建节函〔2021〕145 号);

(17)《广东省住房和城乡建设厅关于印发〈广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引(试行)〉的通知》(粤建节〔2021〕165 号);

(18)《广东省住房和城乡建设厅关于加快推进规划期限至 2035 年历史文化名城名镇名村、街区保护规划编制(修编)工作的函》(粤建节函〔2021〕175 号);

(19)《梅州市人民政府办公室关于印发梅州市保护历史建筑的实施意見的通知》(梅市府办〔2015〕12 号)。

(三) 规范与标准

(1)《历史文化名城保护规划标准》(GB/T 50357-2018);

(2)《城乡历史文化保护利用项目规范》(GB 55035-2023);

(3)《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017);

(4)《建筑设计防火规范》(GB 50016);

(5)《中国地震动参数区划图》(GB 18306-2015);

(6)《建筑灭火器配置设计规范》(GB 50140-2005);

(7)《城市容貌标准》(GB 50449-2008);

(8)《建筑材料及制品燃烧性能分级》(GB 8624-2006);

(9)《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑评价标准》(DBJ/T 15-258-2023);

(10)《历史建筑安全排查及评估技术标准》(DBJ/T 15-251-2023);

(11)《历史建筑修缮与加固技术标准》(DBJ/T 15-252-2023)。

(四) 相关规划与资料

(1)《广东省文物保护空间规划(2021-2035年)》;

(2)《梅州市国土空间总体规划(2021-2035年)》;

(3)《梅州市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》;

(4)《梅州城区江北及攀桂坊片区控制性详细规划》;

(5)《梅州历史文化名城保护规划(2021-2035)》(在编);

(6) 其他涉及本街区的已编、在编的相关规划。

第三条 指导思想

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神,深入贯彻习近平文化思想,落实习近平总书记关于坚定文化自信、加强历史文化保护的重要指示精神,落实习近平总书记视察广州、潮州、汕头等地相关讲话精神,落实住房和城乡建设部关于加强历史文化保护工作和在城市更新改造中切实加强历史文化保护的相关要求,按照“保护第一、加强管理、挖掘价值、有效利用、让文物活起来”的新时代文物工作方针,坚持保护文化遗产的真实性和完整性,坚持依法科学保护,正确处理经济社会发展与历史文化街区建设的关系,统筹规划,分类指导,突出重点,提高历史文化街区知名度,弘扬优秀传统文化,保护和延续传统街巷格局,改善人居环境,提升人民生活品质。

第四条 规划原则

(1) 保护历史载体的真实性原则。

(2) 保护历史环境的完整性原则。

(3) 合理利用、永续发展的可持续性原则。

(4) 统筹规划、建设、管理的原则。

(5) 改善人居环境的原则。

第五条 规划目标

全面梳理历史文化街区历史文化资源，深入挖掘、评估历史文化街区的价值和特色，明确保护要素和内容，保护历史文化街区传统街巷格局和空间肌理，延续历史风貌，保护独具客家特色、民国风情的自然人文景观，发扬优秀传统文化，充分展示和利用文化遗产，协调街区与周边建筑关系，完善公用基础设施，改善人居环境，丰富街区功能，激发街区活力，将历史文化街区建设成为客家文化与红色文化魅力充分展现、传统与现代交相辉映、文旅融合成效显著的文化展示型街区。

第六条 规划范围与期限

规划范围：北至仲元路，南至剑泰路，西至油罗街，东至梅江桥。规划范围总面积 14.09 公顷。

规划期限：2021-2035 年，近期为 2021-2025 年，远期至 2035 年。

第七条 适用范围

本规划范围内进行各项保护和建设活动应遵循本规划，本规划未涉及的内容，应遵行国家及省、市的相关法规和规定。

第二章 历史文化价值、特色与保护对象

第八条 历史文化价值与特色

(1) 历史文化价值

1) 典型的梅州老城区风貌特色区。凌风东、西路骑楼建筑群反映了民国时期民族工商业逐步兴起的过程及中西文化交流的情况，是梅州城市变迁的缩影与见证，也是梅州历史文化名城保护核心区的重要组成部分。街区内留存有完整的传统街巷、县级及以上文物保护单位 4 处、未核定公布为文物保护单位的不可移动文物 2 处、9 处历史环境要素等，对研究民国至今城市发展、商业发展情况提供了实物史料。

2) 客家传统生活方式的集中体现区。历史文化街区至今仍然保持着“前门商店、后堂作坊、楼上寝室”的传统建筑布局方式。街区内行帮、行会、老字号、洋行汇聚，从织篾、挽面、钉屐等老行当到制衣、典当、百货等各种行业应有尽有。

有，是梅州商品流通最重要的集散地和居住人口最密集的区域之一，是梅州文化味和烟火气相融的客家传统生活方式集中体现区。

3) 多元文化交融的民国骑楼建筑群典型代表。凌风东西路骑楼建筑群既采用客家特色的小青瓦、坡屋顶，又有西式风格的圆形柱式、红黄蓝色玻璃装饰的窗扇和波浪式窗檐，以及华丽的壁拱、纹饰，展示了民国时期中西文化交融、客都侨乡特有的南洋风情，是研究梅州城区民国时期民居建筑的重要载体。

4) 梅州文脉的重要见证地，是革命之火的燃烧地。坐落于凌风西路北侧的梅州学宫，是街区内最为重要的标志性建筑之一，又称孔庙、文庙，已有近 800 年历史，是当时梅州最高学府，后为教授、学正等古代教育官员聚集生员讲学、宣“圣谕”和“谒圣”的场所，是梅州文脉的重要见证地。同时，梅州学宫也是革命之火燃烧之地，梅城战役后，红四军在梅州学宫召开群众大会，朱德同志站在大成殿石鼓上向群众进行演讲，获得了广泛的群众基础，推动了粤东北地区革命斗争的发展。

(2) 历史文化特色

1) 里巷布局的街区格局：仍保留原有里巷式布局以及“鱼骨状”延伸的巷道，形成特有的典型客家宗族聚居空间格局。

2) 中西混合的建筑风貌：街区既保留有客家特色的小青瓦、坡屋顶，又有西式风格的圆形柱式、红黄蓝色玻璃装饰的窗扇和波浪式窗檐，以及华丽的壁拱、纹饰。

3) 职住兼顾的建筑布局：仍保留“前门商店、后堂作坊、楼上寝室”的传统商住布局方式，集中体现了梅州传统城镇居住和商业生活风貌。

第九条 保护要素

历史文化街区保护要素包括物质文化遗产要素、非物质文化遗产和优秀传统文化。其中，物质文化遗产要素包括传统街巷、文物保护单位、未核定公布为文物保护单位的不可移动文物、推荐历史建筑、推荐传统风貌建筑、历史环境要素、老旧厂房、名人故居、重要机构旧址 9 类 100 项。非物质文化遗产包括传统技艺、传统美术 2 类 14 项。优秀传统文化 9 项。各类保护要素详见附表 1。

第十条 保护主题

围绕“民国骑楼街、客韵古商埠”的保护主题，将凌风东、西路历史文化街区建设成为传统老街行当与现代新业态相得益彰，文化味与烟火气互为交融，以中西混合的骑楼街为典型风貌，具有客家特色、民国风情的历史文化街区。

第三章 保护范围及保护控制措施

第一节 保护范围及保护控制要求

第十一条 保护范围划定

(1) 保护范围：历史文化街区保护范围北至仲元路，南至剑泰路，西至油罗街，东至梅江桥，包括核心保护范围和建设控制地带，总面积 14.09 公顷，其中核心保护范围面积 6.65 公顷，建设控制地带面积 7.44 公顷。

(2) 核心保护范围：以凌风东西路传统骑楼街为骨架，包括周边文物建筑紫线范围，面积为 6.65 公顷。

(3) 建设控制地带：以核心保护范围外 10—15 米范围为基础，进一步考虑周边建筑风貌、高度等要素，结合以街巷为主的自然边界划定建设控制地带，面积 7.44 公顷。

第十二条 核心保护范围保护控制要求

(1) 不得擅自改变历史文化街区空间格局和街巷空间肌理，不得擅自改变建筑原有立面和色彩。

(2) 不得进行新建、扩建活动，但新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施除外。拆除现存建筑进行复建，恢复原有院落格局、恢复历史风貌的不算新建、扩建活动。经批准允许新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施建筑层数不得超过 2 层，檐口高度不得超过 7 米，建筑体量不宜太大，色彩、材质、形象应与历史文化街区历史风貌相协调，且同时应满足文物保护单位对其周边建筑高度的要求。

(3) 严格保护传统街巷，不得侵占街巷，不得改变一类和二类街道原有宽度和空间尺度。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。

(4) 对文物保护单位、未核定公布为文物保护单位的不可移动文物、推荐历史建筑、推荐传统风貌建筑的保护和修缮应按照相关法规、要求进行。禁止大拆大建，应当坚持“小规模、渐进式”的更新模式，有计划、分阶段进行。

(5) 严格控制户外广告、牌匾的设置，不得破坏文物保护单位、未核定公布为文物保护单位的不可移动文物、推荐历史建筑、推荐传统风貌建筑，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，同时还需要满足消防要求。未经批准擅自设置广告、牌匾且不符合历史文化街区历史风貌要求的应当依法拆除。

(6) 禁止违法占道经营、作业或者展示商品。按照“方便群众、疏堵结合”的原则，采取“引导”和“守点”的工作措施，引导经商企业和个体以租赁形式获得建筑使用权，开展商业经营。政府部门加强定点巡查、机动巡逻的强度，采取专项整治与日常巡查、教育引导与行政处罚相结合的模式，强化长效管控，切实规范经营秩序。达到经商行为不占用路面和巷道空间，不干扰正常交通秩序和不影响历史文化街区传统风貌展示的效果。

第十三条 建设控制地带保护控制要求

(1) 新建、扩建、改建建筑时，体量宜小不宜大，建筑高度、体量、色彩、材质等方面应与历史风貌相协调。建筑层数不得超过3层、檐口高度不得超过10米，同时应满足文物保护单位对其周边建筑高度的要求。进行建设活动时禁止大拆大建，应当坚持“小规模、渐进式”的更新模式，有计划、分阶段进行。

(2) 新建、扩建、改建道路时，不得破坏传统格局和历史风貌。

(3) 业态植入应满足历史文化街区保护要求，不得引进对环境有污染的工业企业，应遵守街巷业态管控及街巷业态特色分类引导要求。

(4) 历史遗存的活化利用，不应超出其可承受限度。

第二节 功能定位与容量控制

第十四条 功能定位

进一步挖掘历史文化街区文化，积极引导文化旅游、休闲娱乐等功能发展，进一步丰富街区业态，完善公用基础设施，改善人居环境，激发街区活力，将历

历史文化街区建设成为集旅游度假、传统居住生活、商业休闲、文化体验等功能于一体的文化展示型历史文化街区。

第十五条 人口规模控制

历史文化街区内原则上不增加常住人口，常住人口规模控制在 1800 人以内。控制新增住宅房地产开发项目的数量和强度，积极引导历史文化街区范围内人口向外疏解，降低历史文化街区范围内的人口密度，提升历史文化街区整体环境质量。

第三节 空间格局与景观风貌保护

第十七条 传统保护格局

保护“一心两轴、三区多点”的传统格局。

(1) 一心：以南门商场旧址为核心，打造历史文化街区保护与管理综合服务中心。

(2) 两轴：历史文化保护与展示轴和嘉应古城传统轴。历史文化保护与展示轴由凌风东路和凌风西路组成。嘉应古城传统轴由义化路组成。

(3) 三区：一是以梅州学宫为中心的历史文化传承与体验区；二是由凌风东、西路及其南侧地块组成的传统商业骑楼休闲区；三是由凌风东路北侧地块组成的客家传统生活风貌区。

(4) 多点：分布在街区范围内的 4 处文物保护单位、2 处未核定公布为文物保护单位的不可移动文物、22 处推荐历史建筑、27 处推荐传统风貌建筑（主要分布于油罗街、泰康路、仲元西路、梅州学宫内、凌风东路北侧等位置）和 9 处历史环境要素等。

第十八条 传统街巷保护

历史文化街区共有传统街巷 32 条，根据历史格局分析、风貌评价，把传统街巷分为一类保护街巷、二类保护街巷和三类保护街巷。保护修复历史街巷的道路与铺装，调整与空间环境不协调的现代道路铺装形式。

(1) 一类保护街巷。共 9 条，包括中山路、油罗街、仲元西路、仲元东路、

凌风西路、凌风东路、泰康路、水巷、考院前巷。

1) 不得随意更改街巷的名称、走向、尺度，延续街巷历史风貌；严禁扩宽，严格保护街巷的空间关系与断面形式、街巷立面建筑的高度与轮廓线；不得随意破坏街巷空间组织特色。

2) 严格保护沿街的文物建筑和推荐历史建筑，保护和改善推荐传统风貌建筑。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。沿街文物建筑一律不得擅自拆除、迁移。

3) 依法拆除违法建设和临时搭建的建（构）筑物。禁止街巷两侧建设大体量建筑；其他新建建筑应在尺度、形式、色彩、材料上与整体风貌相协调。

(2) 二类保护街巷。共 20 条，包括珠条巷、民主路、黎屋巷、和平路、西箭角巷、凌西后巷、石牌巷、梁屋巷、针咀巷、饶屋巷、花巷、李屋巷、吴屋巷、陈屋巷、陈家祠巷、洪屋巷、林屋巷、戴屋巷、罗屋巷、南门巷。

1) 不得随意更改街巷的名称、走向；不宜扩宽，应保护街巷的空间关系；保护现状街巷宽度、断面形式、线型、街巷立面建筑的高度与轮廓线；不得随意破坏街巷空间组织特色。

2) 控制对现有建筑立面的改动，以现状街巷风貌为基调，整治设计较差的建筑立面，依法拆除违章建筑与临时搭建的建(构)筑物。

3) 严格控制街巷两侧建设大体量建筑，严格保护沿街的文物建筑和推荐历史建筑，保护和改善推荐传统风貌建筑。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。沿街文物建筑一律不得擅自拆除、迁移。

(3) 三类保护街巷。共 3 条，包括义化路、树湖坪、剑泰路。

不得随意更改街巷的走向，严格保护沿街的文物建筑和推荐历史建筑，保护和改善推荐传统风貌建筑。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。沿街文物建筑一律不得擅自拆除、迁移。

第十九条 公共空间保护

保护历史文化街区具有物色的开敞空间和重要节点，包括元城广场、学官前广场、传统街巷空间等。重点保护公共空间的空间布局、空间规模、空间形式、绿化空间等要素。保护宅前屋后的小型绿化空间与建筑传统格局关系，加强公共

空间与街巷网络的连接，强化入口空间的集散功能。规划在历史文化街区增设公共活动空间，疏解历史文化街区密集的空间环境，采用“分散、多点、小规模”的布局方式，见缝插绿，梳理边角地、插花地、街头绿地、公共建筑周边的小型开放空间，建设社区公园、口袋公园（游园）等。

第二十条 景观视廊保护与控制

重点保护 3 条景观视线通廊，分别为凌风东西路视线廊道、文化公园—梅江视线廊道和金山顶—梅江视线廊道。

凌风东西路视线廊道（传统街巷视线通廊）：重点保护凌风东西路视廊的走向与贯通性，严格控制道路两侧的建筑高度，文物保护单位建筑按原高度严格控制，道路红线两侧 30 米范围内，核心保护范围新建、扩建建筑不得超过 2 层，檐口高度不得超过 7 米，建设控制地带新建、扩建建筑不得超过 3 层，檐口高度不超过 10 米。

文化公园—梅江视线廊道（城市景观视线通廊）：文化公园至梅江桥控制不少于 80 米宽的视线通廊，廊道内新建、扩建建筑高度不高于 15 米，并尽量增加绿化空间，增强梅江与文化公园的联系。

金山顶—梅江视线廊道（传统轴线视线通廊）：规划预留金山顶至梅江的视线廊道，视线廊道控制范围内新建、扩建建筑高度不超过 15 米。

第二十一条 风貌控制引导

（1）骑楼街风貌管控区

重点塑造凌风东西路骑楼式传统商业街建筑群风貌区，范围包括凌风东西路及其两侧骑楼建筑。重点保护“前门商店后堂作坊、楼上寝室”的传统建筑布局方式，保持凌风东西路“中西混合式、骑楼、商业”三大风貌特征，保护凌风东西路的整体空间格局，包括街道建筑历史景观、街道空间环境等，保证沿街界面的历史风貌、连续性与完整性，保护传统街巷风貌完整性。

通过骑楼式传统商业街建筑群建筑修缮、管线治理以及周边公共空间的整治，活化利用，引进新业态，丰富新功能，展现民国时期中西文化交融、客都侨乡特有的南洋风情。墙面色彩以白色、浅黄、浅红为主要基调，木门窗、栏杆、窗下

墙以栗色为基调。材质以石灰水泥粉刷墙、青砖、小青瓦、木材为主。

(2) 传统居住生活风貌区

传统居住生活风貌区包括凌风东西路北侧和南侧现状居住区域，保护历史文化街区小尺度鱼骨状街巷格局和肌理，展现客家传统特色生活风貌。此区域除文物保护单位、推荐历史建筑、推荐风貌建筑外，其他建筑应在满足建筑价值保护、历史文化遗产、传统风貌协调的前提下，适当丰富外观形式。建筑墙面色彩以白色、浅黄、浅红、浅灰为主要基调，木门窗、栏杆、窗下墙以栗色为基调；墙面材质以石灰水泥粉刷墙、青砖贴面、石材为主；屋顶形式鼓励采用坡屋顶，材料使用小青瓦、百子瓦等；门窗鼓励使用实木、仿木、石材等材料，尽量避免使用铝合金等现代材料。

第四节 建筑高度控制

第二十二条 建筑高度控制原则

建筑高度控制遵循“整体研究、分区控制、就低不就高”原则，对同一地块有多种建筑高度控制要求时，采取“从严管控”。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。当高度控制范围重叠时，保护控制应“从严管控”。

第二十三条 建筑高度控制分区

(1) 文物保护单位、未核定公布为文物保护单位的不可移动文物、推荐历史建筑、推荐传统风貌建筑的高度按照原高度进行控制。文物保护单位保护范围内建筑屋脊高度控制应按照文物保护单位保护规划的要求进行严格控制，并禁止新建建筑；建设控制地带内建筑层数不超过 2 层，檐口高度不超过 7 米。

(2) 历史文化街区核心保护范围

历史文化街区核心保护范围内，在此范围内新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施建筑层数不得超过 2 层，檐口高度不得超过 7 米，平屋顶应按建筑物室外地面至其屋面面层或女儿墙顶点的高度计算。

(3) 历史文化街区建设控制地带

历史文化街区建设控制地带内，新建和改建建筑层数不得超过 3 层，檐口高

度不得超过 10 米，平屋顶应按建筑物室外地面至其屋面面层或女儿墙顶点的高度计算。

(4) 其他要求

传统街巷是历史文化街区历史风貌的重要体现，应严格控制其两侧的建筑高度，维护传统街巷的空间尺度和界面。规划对一类街巷两侧新建、改建、扩建建筑层数控制为不超过 3 层，檐口高度不超过 10 米，保证街巷两侧错落有致。

第五节 建筑外部设施与其他设施控制

第二十四条 建筑外部设施

(1) 沿街建筑立面设置的遮阳篷、雨篷、空调外机等建筑外部设施的下沿高度及突出道路红线的深度应符合现行国家标准《民用建筑设计统一标准》(GB 50352-2019) 的规定，且不应破坏建筑外观和景观环境。

(2) 沿街建筑立面设置的空调外机支架或承台板应统一规范设置，统一定位、统一高度，做到横平竖直、布局美观、间距均衡。空调外机宜用金属百叶遮挡，颜色、样式应与历史风貌相协调。

(3) 建（构）筑物上的招牌应规范设置，不应多层设置，宜在 1 层门檐以上、2 层窗檐以下设置，宽度不得超出建筑物两侧墙面。底层以上的招牌宜集中组合设置。

(4) 标志牌、户外广告牌匾的设置应满足消防安全要求，不得破坏文物本体。标志牌、户外广告牌匾不应破坏建筑外观和景观环境，不应遮挡建筑主要特色立面和构造，款式避免单一，应多样而丰富，且尺度和颜色应与街巷历史风貌相协调。标志牌、广告牌匾不得高于建筑高度，长度不宜大于建筑面宽的 3/4。标志牌、广告牌匾应尽量减少塑料、LED 等现代材料的使用，可采用原木或深色木板或布帘等招牌增加文化氛围。

(5) 建筑如需加装电梯，应符合《历史文化名城名镇名村保护条例》(2017 年修正) 和本规划中的保护和控制要求，建设工程选址应尽可能避开街区核心保护范围。加装电梯不得破坏建筑外立面及其景观，不得破坏历史街巷原有尺度和景观通透性，外立面设计应与历史风貌相协调。

第二十五条 其他设施

(1) 垃圾收集点等垃圾收集容器应保持完好、清洁、卫生，无残缺、破损，无垃圾满溢，箱体无污迹，周边地面无垃圾、污水和污迹。

(2) 垃圾收集点等垃圾收集容器的色彩、造型、风格应与历史风貌相协调。

(3) 道路的检查井井盖材料、外观、结构形式、尺寸应符合《检查井盖》(GB/T 23858-2009)的相关要求，其样式可采用“隐形”镂空样式，运用铸钢材料或混凝土浇筑而成。井盖造型应与历史风貌相协调。

第四章 建（构）筑物与历史环境要素的保护与整治

第一节 不可移动文物保护

第二十六条 文物保护单位保护

(1) 保护名录

市级文物保护单位 3 处：凌风东西路骑楼式传统商业街建筑群（含陈怡兴商号旧址、大生银庄旧址、邓氏总祠油灯尝铺旧址、林氏尝铺旧址、梅县生活书店旧址、南门履店旧址、仁根大药店旧址、杨学商金店旧址、振大兴商号旧址、中共地下交通联络站生活社米店 10 处本体）、梅州学宫、南门考院前黄氏祖祠。

县级文物保护单位 1 处：八角亭。

(2) 保护措施

1) 严格按照《中华人民共和国文物保护法》的规定和审批程序保护文物古迹，重点进行保护规划或保护措施的编制、报批、公布。划定保护范围和建设控制地带的管理规定。

2) 国有不可移动文物不得转让、抵押，国家另有规定的，依照其规定。建立博物馆、文物保管所或者辟为参观游览场所的国有不可移动文物，不得改作企业资产经营；其管理机构不得改由企业管理。

3) 非国有不可移动文物不得转让、抵押给外国人、外国组织或者国际组织。非国有不可移动文物转让、抵押或者改变用途的，应当报相应的文物行政部门备案。

4) 保护范围：在文物保护单位的保护范围内不得进行文物保护工程以外的其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业；因特殊情况需要进行的，必须保证

文物保护单位的安全。因特殊情况需要进行前款规定的建设工程或者作业的，按《中华人民共和国文物保护法》的规定和审批程序进行审批。不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施，依照生态环境有关法律法规的规定处理。文物保护单位文物保护经费纳入财政预算，逐步建立和完善文物保护单位项目的绩效考核制度，全面推进文物保护单位工作依法行政、科学管理。

5) 建设控制地带：在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和建设工程对文物保护单位历史风貌的影响程度，经国家规定的文物行政部门同意后，依法取得建设工程规划许可。不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施，依照生态环境有关法律法规的规定处理。

6) 修缮与利用：文物保护单位应按照《中华人民共和国文物保护法》等相关法律法规进行保护，以保养维护、修缮为主，原则上应原址保留，并制定修缮计划；必须遵守不改变文物原状的原则，保护其真实性、完整性；修缮时应在安全排查与评估的基础上，按最低限度干预原则，采用原材料、原工艺按原状修缮。对文物建筑的利用应遵循《文物建筑开放导则》（文物保发〔2019〕24号）并报文物主管部门。

第二十七条 未核定公布为文物保护单位的不可移动文物保护

（1）保护名录

未核定公布为文物保护单位的不可移动文物 2 处：凌西京兆堂、南门商场旧址。

（2）保护措施

未核定公布为文物保护单位的不可移动文物按照文物保护单位的保护要求进行保护和管理。

1) 国有不可移动文物不得转让、抵押，国家另有规定的，依照其规定。建立博物馆、文物保管所或者辟为参观游览场所的国有不可移动文物，不得改作企业经营；其管理机构不得改由企业管理。

2) 非国有不可移动文物不得转让、抵押给外国人、外国组织或者国际组织。非国有不可移动文物转让、抵押或者改变用途的,应当报相应的文物行政部门备案。

3) 对未核定公布为文物保护单位的不可移动文物作出标志说明,建立记录档案并设置专门机构或者安排专人负责管理。

4) 严格管控要求,对未核定公布为文物保护单位的不可移动文物修缮、翻新、拆除,以及在周边进行建设、爆破等工程时,必须向文物主管部门申请,获得同意后再启动修缮保护等工程。

5) 建设工程选址应避开未核定公布为文物保护单位的不可移动文物,实施原址保护。

6) 修缮与利用:未核定公布为文物保护单位的不可移动文物应按照《中华人民共和国文物保护法》等相关法规进行保护,以保养维护、修缮为主,原则上应原址保留,并制定修缮计划;必须遵守不改变文物原状的原则,保护其真实性、完整性;修缮时应在安全排查与评估的基础上,按最低限度干预原则,采用原材料、原工艺按原状修缮。对其利用应遵循《文物建筑开放导则》(文物保发〔2019〕24号)并报文物主管部门。

第二节 历史建筑 and 传统风貌建筑保护

第二十八条 推荐历史建筑保护

(1) 保护名录

历史文化街区 within 暂无已公布的历史建筑,规划推荐历史建筑 22 处:树湖坪李屋(太史第)、廖氏光景宗祠、华庐(金山街道东门塘针咀巷侯屋)、凌风西路 141 号、凌风西路 143 号、凌风西路 145 号、凌风西路 147 号、油罗街 22 号、油罗街 28 号、泰康路 16 号、泰康路 18 号、泰康路 20 号、泰康路 31 号、泰康路 33 号、泰康路 35 号、林氏家塾、至德堂、凌风东路 174 号、凌风东路 238 号、凌风西路 20-1 号、凌风西路 26 号、凌风西路 27 号。详见附表 5。

(2) 保护措施

推荐历史建筑原则上按照历史建筑保护要求进行保护和管理。

1) 建议有关部门尽快对推荐历史建筑进行再次甄别,按《广东省历史建筑

和传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》标准和流程进行确定，若符合历史建筑标准，应设置保护标志并建立档案。

2) 推荐历史建筑的保护范围原则上为推荐历史建筑本体，具体以相关专项规划划定的保护范围为准。

3) 依照《历史文化名城名镇名村保护条例》中的相关规定，保护推荐历史建筑原有的高度、体量、色彩及形式等，允许对其内部进行适当的维修和改造。任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除推荐历史建筑。

4) 建设工程选址，应当尽可能避开推荐历史建筑；因特殊情况不能避开的，应当尽可能实施原址保护。

5) 推荐历史建筑的所有权人应当按照保护规划的要求，负责推荐历史建筑的维护和修缮。

6) 推荐历史建筑保护整治措施以修缮、维修、改善为主，原则上应原址保留；应保护其的临街立面以及其他有价值的外立面、主体结构、平面布局、特色构件等，不得违法拆除、改建、扩建；对推荐历史建筑的墙体、门窗、结构、装饰等体现建筑历史文化价值的部分采用原材料、原工艺、原形制、原结构进行修缮、维护和加固。对有损价值要素的后期不当遮挡和损害的改动、加建部分，进行依法拆除并恢复原状。鼓励其发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究等功能的活化利用，推荐历史建筑的保护和活化利用应按照有关规定办理审批手续。

第二十九条 推荐传统风貌建筑保护

(1) 保护名录

历史文化街区内暂无已公布的传统风貌建筑，规划推荐传统风貌建筑 27 处：主要分布于凌风东路、凌风西路、油罗街、泰康路、仲元西路、梅州学宫内、凌风东路北侧等位置，详见附表 5， 2 个老旧厂房（梅县电线厂、国营梅县纺织品公司）、1 个名人故居（黎尚豪院士故居）、1 个重要机构旧址（学抗会地下联络点旧址）保护要求也参考推荐传统风貌建筑保护要求。

(2) 保护措施

推荐传统风貌建筑原则上按照传统风貌建筑保护要求进行保护和管理。

1) 建议有关部门尽快对推荐传统风貌建筑进行再次甄别,按《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引(试行)》标准和流程进行确定,若符合传统风貌建筑标准,应建立档案,实行名录管理。

2) 推荐传统风貌建筑未经许可不得拆除、改建、扩建;对传统风貌建筑的改善,应保护其临街立面及其他有价值的外立面与建筑形制、体量、色彩、装饰、门窗形式等历史文化信息。

3) 落实推荐传统风貌建筑保护责任人,强化保护责任人的任务和义务,将推荐传统风貌建筑的保护要求书面告知保护责任人,并对推荐传统风貌建筑的修缮、保护予以督促和指导。

4) 鼓励推荐传统风貌建筑发展公共服务和文化创意、旅游产业、地方文化研究等功能的活化利用,对推荐传统风貌建筑保护不利的功能进行置换。推荐传统风貌建筑的保护和活化利用应按照规定办理审批手续。

5) 鼓励发掘、收集、整理、宣传和利用与推荐传统风貌建筑有关的历史事件、典故传说和传统艺术、民俗等非物质文化遗产,传承和弘扬优秀传统文化。

第三节 建(构)筑物分类保护与整治

第三十条 保护与整治分类

规划依据《历史文化名城保护规划标准》(GB/T50357-2018),以建筑风貌和历史文化价值评估分类为基础,综合建筑质量、年代、风貌等现状要素信息,对历史文化街区内建筑进行详细评估,对于不同类型的建筑提出分类保护和整治措施,并制定建筑风貌控制的具体内容和方法。

分类保护与整治措施主要包括五种:修缮、维修、改善、保留、整治。

第三十一条 修缮建筑

修缮建筑包括文物保护单位、未核定公布为文物保护单位的不可移动文物和保存完好、与周边环境协调的非沿街推荐历史建筑,修缮方式包括日常保养、防护加固、现状修整、重点修复等。文物保护单位、未核定公布为文物保护单位的不可移动文物的修缮要按照《中华人民共和国文物保护法》《中华人民共和国文物保护法实施条例》的要求进行严格保护,遵循“不改变原状”的原则。推荐历

史建筑的修缮应符合《历史文化名城名镇名村保护条例》《城市紫线管理办法》《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》的相关规定。本规划修缮的建筑共 17 处，包括市级文物保护单位 3 处、县级文物保护单位 1 处、未核定公布为文物保护单位的不可移动文物 2 处、推荐历史建筑 2 处（廖氏光景宗祠、树湖坪李屋），总占地面积约 1.20 公顷。

第三十二条 维修建筑

维修建筑主要包括保存一般的推荐历史建筑（华庐、林氏家塾、至德堂）、保存较好的非沿街推荐传统风貌建筑、保存一般的与历史风貌无冲突的其他建（构）筑物。维修方式为对建（构）筑物采取不改变外观特征的维护和加固。推荐历史建筑的维修应按照《历史文化名城名镇名村保护条例》《城市紫线管理办法》《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》等有关规定执行。推荐传统风貌建筑的维修应符合《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》等有关规定执行。与历史风貌无冲突的其他建（构）筑物应在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌控制引导，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。本规划维修建筑主要分布于历史文化街区巷道内部，共 455 栋，占地面积约 3.50 公顷。

第三十三条 改善建筑

改善建筑包括保存较好的沿街推荐历史建筑（凌风西路 141 号、凌风西路 143 号、凌风西路 145 号、凌风西路 147 号、油罗街 22 号、油罗街 28 号、泰康路 16 号、泰康路 18 号、泰康路 20 号、泰康路 31 号、泰康路 33 号、泰康路 35 号、凌风东路 174 号、凌风东路 238 号、凌风西路 20-1 号、凌风西路 26 号、凌风西路 27 号）、保存较好的沿街部分推荐传统风貌建筑、保存较好的与历史风貌无冲突的其他建（构）筑物。改善方式为对建（构）筑物采取的不改变外观特征，调整、完善内部布局及设施。推荐历史建筑的维修应按照《历史文化名城名镇名村保护条例》《城市紫线管理办法》《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》等有关规定执行。推荐传统风貌建筑的维修应符合《广东省历史建筑 and 传统风貌建筑保护利用工作指引（试行）》等有关规定执行。与历

史风貌无冲突的其他建（构）筑物应在不损害历史风貌真实性的原则下，按照风貌控制引导，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。本规划改善建筑主要分布于泰康路两侧、民主路两侧、油罗街东侧、仲元西路南侧、剑泰路北侧，共 102 栋，占地面积约 2.98 公顷。

第三十四条 保留建筑

保留建筑包括建筑质量较好、与历史风貌无冲突的其他建（构）筑物以及已经整治完成的建筑。应加强建筑外部的广告牌匾等的管制，不得影响建筑风貌展示。本规划保留建筑主要分布于树湖坪北侧、树湖坪李屋南侧、西箭角巷东侧、共 5 栋，占地面积约 0.13 公顷。

第三十五条 整治建筑

整治建筑对象为与历史风貌相冲突的其他建（构）筑物，整治的方式包括建筑风貌整治、拆除重建和拆除不建。在不具备拆除的情况下，主要对其立面进行整治，包括降层、改变立面形象与色彩材质、改变门窗样式、改造空调机架雨篷、添加坡屋顶、替换屋面材料等措施，力求体现传统风貌特色。外立面整治，色彩以白色、浅黄、浅红为主控色调，材质以石灰水泥粉刷墙、青砖、小青瓦、红瓦、木材为主。建筑整治时应按照《历史文化名城名镇名村保护条例》等有关规定办理审批手续。当采取拆除重建的方式时，应符合历史风貌的保护要求；当采取拆除不建的方式时，宜多增加公共开放空间，提高历史文化街区的宜居性。本规划整治建筑主要分布于民主路两侧、树湖坪北侧、剑泰路北侧、石牌巷北侧、华庐北侧、花巷西侧，共 101 栋，占地面积约 1.25 公顷。

第四节 历史环境要素的保护与整治

第三十六条 古树名木保护

保护 6 株古树，包括 1 株榕树和 5 株秋枫，详见附表 6-1。

（1）严格按照《城市古树名木保护管理办法》《梅州市古树名木保护管理办法》等进行古树的保护工作。

（2）进一步加强对古树名木和古树后备资源的调查、鉴定、登记、编号、

建立档案。

(3) 古树名木保护管理主管部门应在古树名木和古树后备资源周围醒目位置设立标牌，标明树木名称、科属、编号、树龄、保护级别、挂牌单位和日期；对有特殊历史、文化、科研价值和纪念意义的古树名木，应当有文字说明；对古树名木按实际情况制定养护、管理方案，落实养护责任单位、责任人。做好古树名木复壮管理工作，加强病虫害防治，严禁任何损害古树名木和损毁保护标志及设施的活动和行为。

(4) 古树名木保护管理主管部门应当会同同级规划部门，划定古树名木保护区，保护区范围为树冠垂直投影外 5 米。

(5) 任何单位和个人不得以任何理由、任何方式砍伐和擅自移植古树名木。

(6) 新建、改建、扩建的建设工程影响古树名木生长的，建设单位必须提出避让和保护措施。城市规划行政部门在办理有关手续时，要征得城市园林绿化行政部门的同意，并报城市人民政府批准。

(7) 古树名木管理部门应组织编制古树名木专项保护规划，加强对古树名木后续资源的监督管理和技术指导，提高保护管理水平。

(8) 加强古树名木的管理保护，对古树名木周边从事施工建设，可能影响生长的情况，养护责任人应及时向相关部门报告。建设单位应落实相应避让和保护要求。

(9) 加强资金保障，设立古树名木的专项保护经费，用于抢救复壮、保护设施的建设、维修、以及科研、宣传和奖励等。

第三十七条 其他历史环境要素

保护古井和水池，共有 3 处，其中 2 处水井，1 处水池，详见附表 6-2。

(1) 实施历史环境要素名录管理。对街区内的水井、水池登记入库，登记信息包括：编码、名称、建造年代、使用状态、产权归属、全貌照片等必要信息。

(2) 加强古井修复治理，每年根据古井状态进行动态更新，加强古井本体修缮及周边环境治理，在未得到相关部门批准同意，严禁擅自迁移、拆除古井。

(3) 根据古井水源保护需要，由管理主体在古井水源的周围划定保护范围和建设控制地带。

(4) 加强水池本体修缮及周边环境治理。严禁擅自迁移、拆除、填埋等。

(5) 建议设置标识牌展示相关历史信息，同时将水井、水池周边整治为公共空间，形成历史景观节点。

第五章 优秀传统文化与非物质文化遗产的保护

第三十八条 保护内容

保护街区的非物质文化遗产共有 3 级 2 类 14 项。其中，包括 13 项传统技艺和 1 项传统美术；包括 1 项省级，2 项市级和 11 项县级。具体为客家盐焗鸡制作技艺、客家娘酒、梅城腌面烹饪技艺、百家姓灯笼编织工艺、仙人板、客家煎炸小食、钉屐工艺、打洋锡、客家捶丸制作技艺、客家传统汤圆制作技艺、手工打糍粑制作技艺、中华街老字号糖果、金山牛杂制作技艺、客家画炭像，详见附件 7。

第三十九条 保护措施

非物质文化遗产的保护，按照联合国教科文组织《保护非物质文化遗产公约》《中华人民共和国非物质文化遗产法》《广东省非物质文化遗产条例》《中共中央办公厅 国务院办公厅关于实施中华优秀传统文化传承发展工程的意见》等政策法规文件执行，以实现非物质文化遗产的活态传承。

(1) 推进非物质文化遗产的普查与申报工作

对非物质文化遗产及其生长环境进行详细调查，具体内容包括非物质文化遗产的种类、数量、现状、生态环境以及传承人情况，并对现有名录体系进行核实、评估、归类、确认。挖掘本土非物质文化遗产资源，充实完善非遗项目名录。

参照《国家级非物质文化遗产代表作申报评定暂行办法》《国家级非物质文化遗产项目代表性传承人认定与管理暂行办法》《广东省非物质文化遗产项目代表性传承人认定与管理暂行办法》，组织开展非物质文化遗产代表性项目的申报、评选，及推进非遗传承人的申报、认定工作，丰富非物质文化遗产名录体系。

(2) 建立非物质文化遗产档案相关数据库

加强对非物质文化遗产的认定、记录、建档等保存工作，加强对体现优秀传统文化，具有历史、文学、艺术、科学价值的非物质文化遗产的传承、传播等保

护工作。运用文字、录音、录像、数字化多媒体、网络等多种方式，对各类非物质文化遗产及其代表性传承人进行真实、系统全面的记录，建立档案和相关数据库，并对档案和数据库进行动态更新。

（3）组织制定保护规划

文化主管部门应当组织制定保护规划，对批准公布的非物质文化遗产代表性项目予以保护，并对濒危的非物质文化遗产代表性项目予以重点保护，保护规划由非物质文化遗产保护工作机构负责执行。

（4）推动非物质文化遗产有效传承

以传承人为非物质文化遗产保护工作核心主体，制定实施传承人命名制度和传承人资助计划，为传承人创造良好的生活和传承条件使其传承方式和传授手段得到切实的保护。加强非物质文化遗产保护工作队伍的建设，培养非物质文化遗产保护、研究、传承等各类专门人才。加强非物质文化遗产保护传承培训力度，鼓励支持非物质文化遗产传习活动，组织非物质文化遗产专项培训。推进与嘉应学院等高校合作，促进非物质文化遗产项目的传承和传播，也促进高校和地方传统文化发展研究。

（5）加强非物质文化遗产传播

充分利用历史文化街区内的文化馆、图书馆、新时代文明实践中心、非物质文化遗产保护中心、客家文化生态保护区管理中心、名人名居管理中心、文物保护研究中心等文化机构，有计划地传播非物质文化遗产代表性项目，并依照国家和省有关规定向社会免费开放。

（6）打造独具历史文化街区特色的非遗品牌，加快文旅深度融合

推进非物质文化遗产展示展演等系列活动的组织，打造独具历史文化街区特色的非物质文化遗产品牌。继续开展非物质文化遗产与“金山庙会、金山圩日、元宵节”等节庆、文化活动、当地民间习俗相结合的体验活动。鼓励采取与经贸、旅游相结合的方式保护和传承具有生产性、表演性或者观赏性的非物质文化遗产代表性项目。

第六章 土地使用与规划控制

第四十条 土地使用调整原则

(1) 利于保护的原则——置换街区内与居住、文化、商业等无关的用地，保留传统居住与街巷用地，利于街区历史氛围与整体历史风貌的保护。

(2) 改善民生的原则——应通过居住环境的改善、市政设施的提升、公共空间的增加等方式改善街区居民生活。

(3) 文化传承的原则——为增强街区活力，文化、商业功能的植入，应当利于传统文化的传承与展示。

(4) 土地使用多样性原则——在符合保护要求的前提下，允许土地使用的适度兼容和复合。

第四十一条 土地使用性质调整

规划基本按《梅州城区江北及攀桂坊片区控制性详细规划》(以下简称“控规”)确定的行政办公、文物古迹、公园绿地、商业用地、公共服务设施用地以及基础设施用地落实土地性质。根据民主路停车场现状情况，修改控规此区域商业用地为社会停车场用地，面积不变。同时根据土地权属和现状地形，对梅州学宫、中国电信、金山派出所、梅江区文化馆、刘荣芳纪念医院等 13 处地块边界进行局部微调，详见附表 8-1。

第四十二条 用地布局规划

历史文化街区保护范围总用地面积 14.09 公顷。其中公共管理与公共服务用地 1.35 公顷，商业服务业设施用地 9.98 公顷，公用设施用地 0.10 公顷，道路与交通设施用地 2.35 公顷，绿地与广场用地 0.31 公顷，详见附表 8-2。

第四十三条 开发强度控制

核心保护范围：除凌风东路南侧，靠近梅江桥的 1 块商业用地容积率控制在 2.50 以下，其余用地容积率控制在 1.80 以下。

建设控制地带：用地容积率均控制在 1.80 以下。

第四十四条 土地利用兼容性规定

在符合历史文化街区保护要求的前提下，土地利用兼容性应符合“控规”兼

容性要求和《梅州市区建设用地规划管理技术规定》的要求。土地利用鼓励功能混合和用途兼容，推行混合用地类型。

第七章 设施与环境改善规划

第四十五条 道路交通系统规划

（一）外围道路交通组织

历史文化街区外围的车行道路有仲元东路、仲元西路、中山路、油罗街、泰康路和剑泰路。应合理引导历史文化街区外围交通，避免大量过境交通穿越街区，给街区内部交通带来影响。

（二）内部道路交通组织

（1）保护历史文化街区传统街巷尺度与空间肌理，鼓励步行优先。

（2）规划取消凌风东、西路两侧已划定的临时停车位，实现街巷内完全慢行化。对与凌风东路和凌风西路平面交叉的义化路、泰康路、剑泰路、梅江桥下穿隧道、和平路、中山路、油罗街等道路路口，采用升降柱的形式进行交通管制，限制机动车进入道路；同时对珠条巷、水巷、树湖坪 3 条巷道也采用升降柱的形式进行交通管制，逐步实现慢行化。

（3）规划保留现状民主路停车场和其他配套停车场，结合实际需求，利用闲置地、空地和拆除建筑用地设置分散的、小型的停车场，并配置建设新能源汽车充电桩等相关服务设施。近期规划新设置 2 处停车场，分别位于树湖坪李屋（太史第）南侧、和平路东侧。

（4）对街区内支路增加道路交通标识标线，提高交通通行效率，打造良好交通秩序，对凌风东西路、内部步行巷道增加路灯等照明设施，改善夜间步行环境，增加标识引导，方便市民出行，改善慢行体检。

第四十六条 公共服务设施规划

历史文化街区现状拥有 4 处行政办公用地（中山社区居民委员会、梅州市梅江区文化广电旅游体育局、梅州市梅江区文物局、梅州市区公有房屋和保障性住房服务中心、金山计生服务所、金山派出所）。

2 处文化设施用地（梅州市梅江区文化馆、梅州市梅江区图书馆、梅州市梅

江区新时代文明实践中心、梅江区非物质文化遗产保护中心、梅江区客家文化生态保护区管理中心、梅江区名人名居管理中心、梅江区文化旅游体育产业发展中心、梅江区文物保护研究中心、嘉应学院实习基地)。

1 处医疗卫生用地 (刘荣芳纪念医院)。

3 处文物古迹用地 (梅州学宫、南门考院前黄氏祖祠、八角亭)。

现有公共服务设施基本能够满足居民生活需要,近期不做增减,后期考虑历史文化街区活化利用需要,结合南门商场旧址建设历史文化街区管理服务中心。

第四十七条 绿地系统规划

规划保留现状八角亭公园和滨江公园,面积约 0.31 公顷。历史文化街区其他区域,在不影响街区整体格局和历史风貌的前提下,通过采用“分散、多点、小规模”的布局方式,见缝插绿,适当增加绿化面积。通过梳理边角地、插花地、街头绿地、公共建筑周边的小型开敞空间、拆除建筑区域等,建设社区公园、口袋公园 (游园),增设文化设施、遮阴构筑物、座椅、亭廊等,完善标识设施。

第四十八条 市政基础设施规划

历史文化街区内不应新设置区域性大型市政基础设施站点,直接为历史文化街区服务的新增市政设施站点宜布置在历史文化街区周边地带。历史文化街区内宜采用小型化、隐蔽型的市政设施,有条件的可采用地下、半地下或与建筑相结合的方式设置,其设施形式应与历史文化街区景观风貌相协调。

工程管线种类和敷设方式应根据需求及道路宽度、管线尺寸等因素综合确定,当街巷狭窄,管线敷设受到空间限制时,可采取提高管线强度和承载能力、加强管线保护等适宜性工程措施,并应合理调整管线净距,满足工程管线的安全、检修等要求。在有条件的街巷,宜采用综合管廊、管沟的方式敷设工程管线。

(1) 给水工程规划

街区内给水由江南水厂、西桥水厂、新城水厂联网方式供水。在泰康路现状供水主干管的基础上,沿油罗街新建供水主管,管径为 DN600 毫米,为整个片区的用水提供保障;内部给水管网结合街巷改造更新部分老旧管网。居民生活、公建、市政及消防用水,统一由街区供水管网供水。

（2）排水工程规划

结合传统街巷、建筑、公共设施改造、更新等项目建设，在满足历史文化街区保护要求的前提上，尽可能完善截污纳管，实现雨污分流，确保产生的污水均能收集后进入城镇污水处理厂。对剑泰路等合流管道进行扩建，以满足区域发展需求，部分已建合流管渠，尤其是尺寸较大的管渠予以保留利用。

历史文化街区污水管网分为两大片区排放。义化路以东片区，污水经凌风东路排水合流管汇集至东山桥污水泵站排放至截污管，义化路以西片区，污水由北至南、从东经义化路、剑泰路等主要道路合流管汇集至南门污水泵站排放至截污管。

（3）供电工程规划

1) 电力工程规划

街区内占用街道空间并且与历史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，露出地面部分要与历史风貌相协调。对影响街巷风貌又无法拆除的市政设施进行隐蔽改造，隐蔽改造后的风貌要与历史风貌相协调。供电电缆线路应强弱电分开布置，10kV、1kV 电缆应进管井。电缆管径宜选用直径为 125 毫米规格（开闭站外电源除外）。

2) 照明工程规划

凌风东路、凌风西路、民主路、泰康路按照 25~35 米间距，采取双侧交叉方式增设路灯。其他宽度较窄的街巷采用壁灯、庭院灯的方式单侧或两侧交叉布置，满足居民夜间通行需要。路灯样式应与街历史风貌相协调。远期对凌风东、西路骑楼街的道路路灯进行更新，类型选用与街区风貌协调的智慧灯杆，将传统元素与现代科技有机结合。

（4）通信工程规划

历史文化街区内不再新增电信支局。规划对现状的架空线路进行整治，有条件区域入地敷设，难以入地要区域要进行隐蔽和美化处理，风格要与历史风貌相协调，避免对历史文化街区风貌环境造成影响。

可对不按行业规范的技术标准设置的各类电源线、电话线、网络联结线、监控器联结线、支撑线等不具备入地条件的架空线路，进行规整贴墙，或是将散乱且难以重新铺设的管线进行套管、入户、隐藏的装饰处理。新建通信管道原则上

布置在道路一侧的人行道下，各管道之间相互连通，形成网络。

（5）燃气工程规划

历史文化街区不应新建高压、次高压燃气管线。可结合街巷实际情况新建中压和低压燃气管网，满足居民用气需求。历史文化街区燃气气源以管道天然气为主，瓶装石油液化气为辅。历史文化街区中压燃气管主要沿剑泰路、泰康路、仲元东路、仲元西路、油罗街等主要道路埋地敷设，规划管径 DN150-DN200 毫米。

（6）环卫工程规划

历史文化街区内不设垃圾转运站和废物箱，只设置垃圾收集点。近期现有垃圾收集点能满足需求，规划不做增减。远期根据历史文化街区发展需求，按相关规范设置垃圾收集点，垃圾收集点的风格应与历史风貌相协调。

近期内对历史文化街区的公共厕所数量不做增减，应规范公共厕所标志牌，提高导向性。远期根据历史文化街区发展需求，按相关规范设置公共厕所，公共厕所风格应与历史风貌相协调。

第四十九条 综合防灾规划

历史文化街区内不得设置生产、贮存易燃易爆、有毒有害危险物品的工厂和仓库。历史文化街区内应重点发展与历史文化名城相匹配的相关产业，不得保留或设置二、三类工业用地。

（1）消防规划

历史文化街区的消防工程规划以历史风貌保护为原则，在现状的基础上，采取以下具体规划措施：

1) 保持凌风东、西路、中山路、油罗街、民主路、义化路、和平路、泰康路、东门路、仲元路等历史文化街区内部及周边消防车通道的畅通。

2) 保留现状梅州学宫的微型消防站，结合凌风东路沿线公产房，规划新建 1 个微型消防站。同时根据《消防给水及消火栓系统技术规范》（GB50974-2014）要求，对街区范围内市政道路的市政消火栓按照 150 米的保护半径进行补充完善，共设置市政消火栓 8 个；消防供水采用城市给水管网供水；规划在街区内进深大于 30 米的巷道沿线设置室外消火栓，室外消火栓间距约 50 米，且在消火栓旁设置应急消防器材箱，内装消火栓扳手、水枪、水袋等消防器材。

3) 在街区各地块内电源总进线及每户入户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。

4) 对于文物保护单位、挂牌保护建筑的建筑材料应以尊重历史的态度选用建筑材料,对原有建筑中为木质结构的材料,保留木质材料,但木材应进行阻燃处理。根据《建筑材料及制品燃烧性能分级》(GB 8624-2012)要求,木材经过阻燃处理后应达到 B1 级材料要求。

5) 在不影响古建筑建筑风格的基础上,对现存古建筑的柱、梁、仿、椽斗拱等主要木质构件的表面涂刷或喷涂防火涂料,以降低木材表面燃烧性能。

(2) 抗震规划

历史文化街区范围内新建建筑按 VI 度抗震设防,文物保护单位、推荐历史建筑等要定期开展进行地震安全性评价,根据评价结论进行抗震设防。

历史文化街区内设置了 1 处紧急避难场所,位于民主路东侧的停车场。车行道路为紧急疏散通道,保证主要道路的通畅,以满足灾害发生时紧急避难的需要。

(3) 防洪规划

因历史文化街区位于梅江北岸,毗邻梅江堤坝,防洪设置应从梅州城区大范围整体考虑,街区内不设置防洪坝。

第八章 历史文化遗产展示利用与街区业态活化策略

第一节 历史文化遗产的展示利用

第五十条 展示利用目标

依托现状文化底蕴和历史遗存,强化学宫文化和民俗文化的文化价值,将凌风东西路历史文化街区打造成为传统老街与现代新业态相得益彰,文化味与烟火气互为交融,独具客家特色、民国风情的历史文化街区,展现“清明上河图”式的客家风情画卷。

第五十一条 展示利用原则

(1) 按照“应保尽保、延续文脉、合理利用、改善民生、经济实用、安全美观”的原则。做到“六不”:一是不大规模、成片集中拆除现状建筑;二是不大

规模新增建设规模，不增加资源环境承载压力；三是不大规模、强制性搬迁居民，不改变社会结构，不割断人、地和文化的关系；四是不随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑，历史建筑不脱管失修、修而不用、长期闲置；五是不破坏传统格局和街巷肌理，不随意拉直拓宽道路，不修大马路、建大广场；六是不破坏地形地貌，不伐移老树和有乡土特点的现有树木，不挖山填湖，不随意改变或侵占河湖水系，不随意改建具有历史价值的公园，不随意更改老地名。

（2）历史文化街区的发展应以改善人居环境、提升文化品质为主要目的，避免过度商业化。优化历史文化街区的现有功能，通过微更新等手段提升街区的空间品质和经济价值，为街区的发展提供内在动力。

（3）加强历史文化街区的特色化发展利用，避免同质化发展，结合非物质文化遗产的传承，植入具有本地文化特色的产业，促进本土特色文化的保护与传承，带动周边地区的商业、旅游、休闲等产业发展。

第五十二条 展示内容的策划

（1）嘉应古城层面展示利用

以“历史文化体验”为主题，重点串联凌风东、西路，攀桂坊，望杏坊，中山路历史文化街区等历史文化遗产。

1）古城文化体验主题

嘉应古城是重大历史事件的发生地、历史人物的集聚地，是历史文化活化保护的重点地区。本次规划结合古城历史遗存特征、人物事迹，充分发挥城区资源集聚、交通便利、服务水平高的优势，强化古城的旅游目的地功能。

2）红色旅游体验主题

八角亭是梅县第一个中共党支部成立旧址，是当时的革命活动中心。红四军在梅州学宫召开群众大会，朱德同志站在大成殿石鼓上向群众进行演讲，获得了广泛的群众基础。

（2）历史文化街区层面展示利用

深度挖掘历史文化街区的文化价值，侧重其历史文化遗产的原真性，尊重历史肌理和文化脉络，实现整体保护和活化利用。强化历史文化街区历史风貌，活化传统骑楼街，打造集“观光、购物、休闲”等功能于一体的步行街。充分利用

节假日开展民俗、节庆活动，结合具有客家特色的非物质文化遗产（客家山歌、戏曲、客家盐焗鸡等），打造可观赏、可体验的活动基地，让非物质文化遗产活起来。

1) 打造文化旅游景观带

充分利用“八角亭、梅州学宫、骑楼商业街”等历史文化遗产，活化利用非物质文化遗产，深度挖掘客家文化、红色文化等文化内涵，同时完善市政配套、商业配套、旅游服务配套等设施，打造文化旅游景观带。

2) 打造祠堂文化展示区

保护现存的“南门考院前黄氏祖祠、凌西京兆堂、廖氏宗祠、太史第、程旼公祠”等宗祠建筑，通过改善交通、市政设施和提升公共空间品质，丰富建筑功能和提高建筑安全性，并辅以“祠堂文化解说系统”，整体打造祠堂文化展示区。

3) 打造传统街巷游览路线

充分保护现状传统街巷整体格局和空间肌理，科学合理修复街巷路面。以凌风东、西路为骨干街道，串联南北两侧的多条巷道，通过巷道两侧墙体界面修复、中部墙体洞门建设、各类管线和管道装饰等措施，打造街巷游览路线。

4) 打造梅江沿岸休闲观景带

历史文化街区近梅江处有八角亭、凌风东西路骑楼商业街等不可移动文物，历史底蕴丰厚、交通便利、景观优美，是居民和游客游览、观赏、休憩的常去地。

第五十三条 标识系统设置

对历史文化遗产设立全面的指引和标识系统，各级文物保护单位、历史建筑、历史文化街区应在公众可达的显著位置标识该历史文化遗产的名称、等级、公布单位、公布时间、简介以及保护范围等信息。

对无法恢复的重要建筑遗址、其他自然及文化遗址等，规划采用竖立标识物的方法加以标识。标识物上应列明该遗址的名称、年代、大致范围，并加以简要文字或图示介绍。

对重大历史事件发生地和重要历史人物活动场所，除设立必要的标识物外，还可通过雕塑等手法加以展现历史事件或历史人物，宣传其历史文化价值。

第二节 产业业态活化策略

第五十四条 产业业态引导

街区向东与攀桂坊街区串联，向西与望杏坊街区串联，向北衔接中山路、金山顶街区，整体营建古城活化业态。鼓励在历史文化街区有序发展以特色餐饮业、文化旅游业、文化创意产业、技艺创新产业为主的产业类型，以历史文化街区的客家文化、学宫文化、宗祠文化、红色文化、民俗文化为核心，形成三大片区。

（1）历史文化遗产与体验区

依托梅州学宫、凌西京兆堂、南门考院前黄氏祖祠等建筑，优化提升内部设施，推进客家文化展览以及非物质文化展馆节点建设，打造客家建筑文化、习俗文化、名人文化、宗祠文化展览馆；打造非遗空间、设立非遗作坊和体验区，提升街区活力，形成文旅融合新格局，传承非遗文化，提高围龙屋及学宫的使用价值。

（2）传统商业骑楼休闲区

依托凌风东西路打造商业街市，引入和集聚老街客家美食、文化创意、传统工艺、客家特产等特色旅游配套产业业态，让古街真正“活起来”，重现街区繁华景象。利用凌风东西路骑楼古街资源，结合节假日开展民俗、节庆活动，打造古街集市游玩地，以老街客家特色美食为主，吸引老字号、老店铺、创意餐饮入驻，丰富商业业态。结合当地客家文化以及传统技艺、工艺发展DIY体验、手作等产业。

利用沿江风光以及滨江绿道，打造滨江休闲游憩地，让旅游者享受“骑楼古街+滨江休闲”的不同体验感。依托八角亭以及沿江风光和滨江绿道资源，推进八角亭主题地、创意摄影地、滨江休闲游憩地等重要节点建设，积极谋划相关户外主题体验活动。

（3）客家传统生活风貌区

依托历史街区腹地的民居，鼓励用于承接客源，以明清的传统民居为主要风格发展特色民宿区。充分利用现状传统街巷整体格局和空间肌理，打造人文小巷休闲体验区，策划非遗体验、特色民宿、文化创意、休闲轻食等产业。

第五十五条 旅游路径主题策划

结合历史文化街区的展示利用格局，整合街区的历史文化资源和旅游资源，对街区内现有道路、街道空间进行梳理与优化，形成具有街区特色的主题化慢行路径。其中包括：

（1）传统商业街游览路线：凌风西路骑楼式商业街—南门商场旧址—凌风东路骑楼式商业街。

（2）客家特色美食游览路线：泰康路—仲元东路—仲元西路—中山路—油罗街的沿街客家小吃美食以及老字号一条街等。

（3）文化体验游览路线：八角亭—南门商场旧址—梅州学宫—黎屋巷—凌西京兆堂—考院前巷—南门考院前黄氏祖祠—民主路—陈家巷—陈氏宗祠—凌风东、西路骑楼式商业街。

（4）传统街巷游览路线：珠条巷—西箭角巷—凌西后巷—吴屋巷—李屋巷—树湖坪李屋（太史第）—树湖坪—南门巷—石牌巷—廖氏宗祠—水巷—针咀巷—饶屋巷—一花巷。

（5）梅江沿岸休闲景观游览路线：依托滨江路碧道营造慢行休闲步道，感受梅州山、湖、城、江融为一体的城市特色。

第九章 建筑物功能兼容性分类管控及改造利用指引

第一节 建筑物兼容性分类管控

第五十六条 建筑物功能兼容性分类

街区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、可兼容商业及公共服务三类进行管理控制。

（1）无兼容性建筑及管控要求

独立占地的公共服务设施（医院、学校、行政办公等）、基础设施（变电站、公厕等）、宗教设施建筑、独立功能的商业（酒店、会所）、新建建筑不具有兼容性。非临街居住建筑及多层住宅，不得进行功能的改变，不具有兼容性。

管控要求：无兼容性建筑不得进行功能的改变。应严格按照房屋所有权证所确定的房屋用途进行使用，原则上不得将住宅改变为办公、商业等功能。

（2）可兼容公共服务类建筑及管控要求

历史文化街区保护范围内的不可移动文物（除凌风东西路两侧建筑外），允许兼容公共服务与文化活动。

管控要求：保护建筑在建筑立面、平面布局、特色装饰及结构体系不改变的条件下，兼容功能与保护要求不冲突；兼容功能不影响其历史风貌环境以及周边的现有功能。在满足保护要求的前提下，可延续现状兼容性，鼓励活化利用为街区历史文化发展、文化创意、陈列展示等功能。

（3）可兼容商业及公共服务类建筑功能管控

历史文化街区保护范围内的推荐历史建筑、推荐传统风貌建筑、以及临街（主要街道、特色街道）建筑，在满足保护要求与街区历史风貌管控的前提下，可兼容商业零售、商业服务、文化创意、轻餐饮、主题旅馆等商业、商务功能。

管控要求：保护建筑在平面布局、结构体系可适当调整的条件下，兼容功能与保护要求不冲突；兼容功能不影响其历史风貌环境以及周边的现有功能。建筑功能变更应征得利害关系人同意，并依据相关规定办理。多层、高层集合式住宅（除首层外）原则上不得兼容商业（商务）功能。

第二节 建筑物改造利用指引

第五十七条 建筑分类改造指引

文物保护单位，可进行修缮，但不得改变建筑内部结构，根据实际使用性质，可保留原传统功能或引入新功能，可作为教育研讨、展览中心、文化馆，延续传统文化功能。

推荐历史建筑，修缮中不改变建筑结构及历史风貌，鼓励设立展览馆、纪念馆、图书室、民俗文化体验馆等功能，可引入部分文化创意、餐饮等功能。

推荐传统风貌建筑可发挥其历史风貌特色，鼓励进行与历史风貌协调的设计。

第五十八条 建筑物功能混合与置换指引

推荐历史建筑在满足保护要求和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、游客中心等商业及公共服务功能。

推荐传统风貌建筑在满足其传统风貌的基础上，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。鼓励居民引入艺术家工作坊，

开办书吧、咖啡厅等，注入文化休闲功能。

对于街区内其他建筑，可结合传统民居，发展特色商业，并兼容公共服务与文化活动。

第十章 分期规划与规划实施措施

第一节 分期规划

第五十九条 近期行动计划

(1) 梅州市梅江区“粤菜师傅”工程“客都美食街区”(人才培养基地)项目(一期):改造面积约2200平方米,将嘉应酒楼升级改造为客家菜博物馆、“粤菜师傅”就业创业孵化基地。工程包括:房屋检测加固、室内外装饰装修、给排水、电气安装、消防、室内展陈、通风空调、电梯安装及设备购置等。

(2) 历史文化街区建筑修缮项目:包括历史文化街区建筑保护和修缮约80000平方米、传统街巷立面修缮改造约132300平方米。

(3) 历史文化街区道路与市政基础设施改造项目:包括路面整治改造、给排水工程、综合管线工程、消防设施、照明工程等,涉及凌风东西路、珠条巷、民主路等8条道路,道路全长约2.20公里。

(4) 历史文化街区重要节点空间改造:包括5个口袋公园,总面积4800平方米。牌坊与标识建设包括新建门楼、门额45个、三门三楼石牌坊1座、入口标识牌5个、街巷路标指示牌10个、街巷出入口标识牌42个、其他标识牌20个。

(5) 历史文化街区停车场建设项目:包括新建2个小型停车场,分别位于树湖坪李屋(太史第)南侧、和平路东侧。总占地面积约2000平方米。

(6) 历史文化街区数字化展示利用设施:打造一个智慧中心平台、多个市政基础设施和文旅设施等组成的智慧网。

(7) 历史文化街区活化利用项目:南门八角亭对面陈氏车行改造为城市展厅;陈屋巷的陈氏宗祠改造为非遗小剧场;考院前原宋氏宗祠改造为非遗展馆;树湖坪李屋(太史第)改造为客潮馆。

第六十条 远期规划

(1) 加强文物保护单位、未核定公布为文物保护单位的不可移动文物、推荐历史建筑的保护修缮工作，强化街区历史形象，进一步优化提升骑楼商业街产业业态，置入客家美食、客家伴手礼等体验店。

(2) 推进凌风东、西路骑楼街保护修缮工作，开展街道立面整治、传统民居建筑的修缮，实现对历史文化街区的整体性保护。

(3) 结合物质载体，开展非物质文化遗产保护工作，传承客家盐焗鸡、味酵粿、煎炸小吃等手工技艺。

(4) 发展旅游服务产业，打造文化体验、特色美食、文化展览游览路线。

第二节 规划实施措施

第六十一条 协调运作

(1) 设置管理平台

结合现有的“一城两坊”保护开发利用领导小组和“梅江区‘一城两坊’保护开发利用工作专班”，搭建能够协调、管理各职能部门分管事务的统一管理平台，统筹街区的保护与整治工作，既满足街区保护管理的需要，也应兼顾街区以外的整体文化旅游开发，统筹更大范围的发展与街区保护之间的关系。

(2) 建立管理机制

以管理平台为载体，建立历史文化街区管理机制体制，鼓励出台历史文化街区管理办法。加强历史文化街区内日常管理，加强建筑安全隐患排查和房屋安全鉴定工作，并制定建筑整治工作台账，确保历史文化街区安全稳定和提升历史文化街区综合管理服务水平。

(3) 强化落实机制

由“一城两坊”保护开发利用领导小组对保护规划涉及的各部门进行任务拆解，将系统性的保护与整治措施分解到各部门，强化落实机制，明晰责权。并建立动态评估机制。

第六十二条 资金保障

(1) 建立保护专项资金

政府应按程序申请建立历史文化街区保护、管理和建设专项资金，由‘一城

两坊’保护开发利用领导小组负责调配使用。保护资金必须专款专用，并接受财政、审计部门的监督。专项资金的主要来源有：

1) 国家、省划拨的历史文化街区、文物保护专项资金；

2) 政府财政投入。市（区）人民政府应将历史文化街区保护工作纳入国民经济和社会发展规划，统筹资金用于历史文化街区保护；

3) 发展基于历史文化和自然遗产的旅游，扩大梅州历史文化的影响力，增加地方收入。发展老字号、传统手工业和小商业，既有利于传承非物质文化遗产，也能增加居民收入和财政收入。

(2) 扩大资金来源渠道

除专项资金外，还应进一步扩大资金来源，多渠道筹集资金，比如申请地方债券资金、超长期特别国债资金、政策性金融工具等。鼓励、支持符合条件的企事业单位、社会团体和个人，参与历史文化街区的保护和开发利用工作。运用市场化运作方式，吸引民间资本和投资机构共同投资街区保护和更新工程。鼓励街区内私有住宅按照规划要求自筹改造资金，银行可适当的提供一定的贷款优惠。

(3) 科学管理和分配资金

历史文化街区保护工作领导小组应制定专项资金管理办法和年度计划，严格记录各项收入与支出，做到账务透明、公开。专项资金可用于以下方面：

1) 历史文化街区、文物古迹的环境整治、市政设施改造；

2) 文物古迹、推荐历史建筑的维护和修缮；

3) 为保持整体历史风貌而进行的一般传统建筑和其他建筑维修改造的补贴；

4) 历史文化遗产的普查、归档、宣传所需费用；

5) 其他与历史文化街区保护相关工作的经费。

第六十三条 社会参与

历史文化街区保护不仅需要政府部门的努力，更需要全民参与。充分利用广播、电视、网络、报刊等新闻媒体开展多种形式的宣传活动，积极宣传历史文化街区的保护与利用工作的重要意义，构建由社区团体、社区居民参与的公共参与机制，事关历史文化街区保护与改造的建设活动应定期向居民征询意见，使居民参与到历史文化街区的保护工作中来，唤起居民的保护意识。

第六十四条 挂牌建档

持续开展历史文化资源调查、评估和认定工作，及时扩充保护对象，丰富保护名录。一是做好挂牌工作，统一制定保护标志牌样式，保护标志牌应包括名称、编号、简介、确定时间、确定单位等信息。已设立保护标志牌且情况良好的，可继续使用；破损或已到使用寿命的，及时更新替换。二是做好测绘建档工作，对历史文化资源进行详细造册登记，并利用信息化手段进行管理。普查和建档成果应符合《广东省历史建筑数字化成果标准》（DBJ/T 15-195-2020）要求。

为更好地延续和利用本地历史文化，助力当地历史文化资源保护开发，鼓励历史文化街区主管部门积极开展中国名街志编制及申报。

第六十五条 日常监管

建立结合保护规划要求的保护规划数字管理系统，实现动态监控、辅助决策、备案管理。

第十一章 附则

第六十六条 成果效力

本规划由文本、图集和附件三部分组成，规划文本和图集具有同等的法律效力。历史文化街区保护范围内的相关活动必须执行本规划规定。本规划文件未涉及事项应以梅州市现行有效规划管理规定为准。

第六十七条 强制性条文说明

文本中带有下划线的内容为本规划的强制性内容。

第六十八条 规划调整规定

本规划经依法批准后不得擅自修改。如需修改，必须符合《中华人民共和国城乡规划法》《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》《梅州历史文化名城保护规划》和其他相关法规的规定。

第六十九条 实施主体

本规划由梅州市住房和城乡建设局组织实施。

第七十条 解释权说明

本规划解释权属于梅州市住房和城乡建设局。

第七十一条 补充说明

本规划未涉及的文化遗产保护的其他内容，应按中华人民共和国、广东省及梅州市的相关法规、规定执行。

第七十二条 规划施行时间

本规划自批准公布之日起施行。

附表 1：保护要素一览表

分类	保护要素		保护内容
物质文化遗产	传统街巷 (32 条)	一类传统街巷 (9 条)	中山路、油罗街、仲元西路、仲元东路、凌风西路、凌风东路、泰康路、水巷、考院前巷
		二类传统街巷 (20 条)	珠条巷、民主路、黎屋巷、和平路、西箭角巷、凌西后巷、石牌巷、梁屋巷、针咀巷、饶屋巷、花巷、李屋巷、吴屋巷、陈屋巷、陈家祠巷、洪屋巷、林屋巷、戴屋巷、罗屋巷、南门巷
		三类传统街巷 (3 条)	义化路、树湖坪、剑泰路
	文物保护单位 (4 处)	市级 (3 处)	凌风东西路骑楼式传统商业街建筑群 (含陈怡兴商号旧址、大生银庄旧址、邓氏总祠油灯尝铺旧址、林氏尝铺旧址、梅县生活书店旧址、南门履店旧址、仁根大药店旧址、杨学商金店旧址、振大兴商号旧址、中共地下交通联络站生活社米店 10 处本体)、梅州学宫、南门考院前黄氏祖祠
		县级 (1 处)	八角亭
	未核定公布为文物保护单位的不可移动文物 (2 处)	2 处	凌西京兆堂、南门商场旧址
	推荐历史建筑 (22 处)	22 处	树湖坪李屋 (太史第)、廖氏光景宗祠、华庐 (金山街道东门塘针咀巷侯屋)、凌风西路 141 号、凌风西路 143 号、凌风西路 145 号、凌风西路 147 号、油罗街 22 号、油罗街 28 号、泰康路 16 号、泰康路 18 号、泰康路 20 号、泰康路 31 号、泰康路 33 号、泰康路 35 号、林氏家塾、至德堂、凌风东路 174 号、凌风东路 238 号、凌风西路 20-1 号、凌风西路 26 号、凌风西路 27 号
	推荐传统风貌建筑 (27 处)	35 处	分布于凌风东路、凌风西路、油罗街、泰康路、仲元西路、梅州学宫内、凌风东路北侧等位置
	历史环境要素 (9 处)	古井 (2 处)	凌西京兆堂古井、华庐古井
		古树 (6 株)	梅州学宫内, 其中秋枫 5 株、榕树 1 株
		水池 (1 处)	梅州学宫内
	老旧厂房 (2 处)	2 处	梅县电线厂、国营梅县纺织品公司
	名人故居 (1 处)	1 处	黎尚豪院士故居 (余庆书屋)
	重要机构旧址 (1 处)	1 处	学抗会地下联络点旧址 (青春照像店)
非物质文化遗产	传统技艺 (13 项)	省级 (1 项)	客家盐焗鸡制作技艺 (梅江区客家盐焗鸡制作技艺)
		市级 (2 项)	客家娘酒 (梅江区客家娘酒)、梅城腌面烹饪技艺
		县级 (10 项)	百家姓灯笼编织工艺、仙人粄、客家煎炸小食、钉

分类	保护要素		保护内容
产			履工艺、打洋锡、客家捶丸制作技艺、客家传统汤圆制作技艺、手工打糍粑制作技艺、中华街老字号糖果、金山牛杂制作技艺
	传统美术（1项）	县级（1项）	客家画炭像
优秀传统文化	名人事迹（9项）	东晋（1项）	程旼，客家人文始祖、广东古八贤之首。义化路以“义化”命名，借以纪念这位千古流传的仁者，彰显他以义教化乡里的德举善行
		北宋（1项）	滕元发，原名甫，字达道，曾出任梅州知州，任职期间主持修建梅州学宫
		南宋（2项）	文天祥在宋末起兵勤王，曾率兵收复梅州，后与元兵转战于赣闽粤三省边区，最后兵败被俘。凌风楼是为纪念南宋丞相文天祥而命名
			刘元城，原名刘安世，广东古八贤之一，他来到梅州南门外码头停泊，上岸与迎候的地方官员及百姓在接官亭（今八角亭位置）相见
		清代（3项）	黄斌全，清乾隆五十五年庚戌科（1790）武进士，曾任清朝太傅（从一品）
			黄遵宪，字公度，别号人境庐主人，广东嘉应州人，出自南门考院前黄氏祖祠
			宋湘，广东嘉应州白渡乡（今广东省梅州市梅县区）人，被嘉庆帝赞为“岭南第一才子”，乾隆四十三年（1778年），宋湘进嘉应州学宫（今梅州学宫）就读
		近现代（2项）	1929年10月，朱德率红四军来梅时，曾在大成殿门口广场演讲
			李国豪，广东省梅州市梅县区人，中国科学院和中国工程院院士，1925—1927年曾在梅州学宫读书

附表 2：历史文化保护控制线划定要素表

	历史文化保护控制线		核心保护范围（平方米）	建设控制地带（平方米）
文物保护单位	凌风东西路骑楼式传统商业街建筑群（10处本体）	陈怡兴商号旧址	113.00	0.00
		大生银庄旧址	109.20	0.00
		邓氏总祠油灯尝铺旧址	67.50	0.00
		林氏尝铺旧址	35.10	0.00
		梅县生活书店旧址	73.40	0.00
		南门履店旧址	38.00	0.00

	历史文化保护控制线		核心保护范围(平方米)	建设控制地带(平方米)
		仁根大药店旧址	57.50	0.00
		杨学商金店旧址	34.00	0.00
		振大兴商号旧址	134.12	0.00
		中共地下交通联络站生活社米店	84.30	0.00
	梅州学宫		——	——
	南门考院前黄氏祖祠		705.70	7158.70
	八角亭		274.50	1418.50
	未核定公布为文物保护单位 的不可移动文物	凌西京兆堂	——	——
		南门商场旧址	——	——

附表 3：传统街巷统计表

街巷等级	序号	街巷类型	街巷名称	起点	终点	长度(米)	宽度(米)
一类传统街巷	1	骑楼街	仲元西路	中山路	义化路	448.30	7.50
	2	骑楼街	仲元东路	义化路	泰康路	231.20	7.50
	3	骑楼街	凌风西路	中山路	义化路	458.10	7.00-7.50
	4	骑楼街	凌风东路	义化路	梅江桥	477.60	7.00-7.50
	5	骑楼街	中山路	凌风西路	仲元西路	119.20	7.2-7.50
	6	骑楼街	油罗街	金利来大街	凌风西路	197.40	7.2-7.50
	7	骑楼街	泰康路	凌风东路	仲元东路	151.10	7.50
	8	生活性街巷	水巷	仲元东路	凌风东路	156.90	2.50-4.00
	9	生活性街巷	考院前巷	民主路	学宫门口	218.50	2.50-4.50
二类保护街巷	10	生活性街巷	珠条巷	仲元西路	凌风西路	133.40	3.50-4.50
	11	生活性街巷	西箭角巷	仲元西路	凌西后巷	114.90	1.50-2.60
	12	生活性街巷	凌西后巷	民主路	珠条巷	105.60	2.50-4.00
	13	综合性街巷	民主路	仲元西路	凌风西路	135.70	7.50-10.00
	14	生活性街巷	黎屋巷	仲元西路	考院前巷	130.50	2.50-4.50
	15	综合性街巷	和平路	仲元东路	凌风东路	160.10	6.50-9.00
	16	生活性街巷	石牌巷	水巷	和平路西侧	153.90	2.00-4.50
	17	生活性街巷	梁屋巷	仲元东路	石牌巷	150.50	1.20-2.50
	18	生活性街巷	李屋巷	油罗街	树湖坪	116.90	1.50-3.00
	19	生活性街巷	吴屋巷	凌风西路	树湖坪	97.20	1.70-2.50
	20	生活性街巷	陈屋巷	凌风西路	树湖坪	88.20	1.50-2.50
	21	生活性街巷	陈家祠巷	凌风西路	陈氏宗祠	46.50	1.50

街巷等级	序号	街巷类型	街巷名称	起点	终点	长度(米)	宽度(米)
	22	生活性街巷	洪屋巷	凌风西路	树湖坪	81.10	1.50-2.00
	23	生活性街巷	林屋巷	凌风西路	树湖坪	83.40	1.00-1.50
	24	生活性街巷	戴屋巷	凌风西路	金利来大街	85.60	1.20-3.50
	25	生活性街巷	罗屋巷	凌风西路	戴屋巷	77.60	1.30-2.00
	26	生活性街巷	南门巷	凌风西路	罗屋巷	52.70	2.30-3.50
	27	生活性街巷	针咀巷	仲元东路	凌风东路	150.60	1.50-3.00
	28	生活性街巷	饶屋巷	花巷	凌风东路	178.10	1.50-2.50
	29	生活性街巷	花巷	东山市场	凌风东路	83.70	1.50-2.50
三类保护街巷	30	综合性街巷	义化路	仲元西路	剑泰路	230.10	24.00
	31	生活性街巷	树湖坪	油罗街	戴屋巷	261.40	6.00
	32	综合性街巷	剑泰路	义化路	凌风东路	239.20	12.00-14.00

附表 4：不可移动文物一览表

序号	名称		年代	类别	保护级别	地址	保护范围面积 (平方米)	建设控制地带面积 (平方米)
1	凌风东西路骑楼式传统商业街建筑群	陈怡兴商号旧址	民国	近现代重要史迹及代表性建筑	市级	梅江区金山街道凌风西路115、117号	113.00	0.00
2		大生银庄旧址	1912年	近现代重要史迹及代表性建筑	市级	梅江区金山街道凌风西路155、157号	109.20	0.00
3		邓氏总祠油灯尝铺旧址	1855年	古建筑	市级	梅江区金山街道凌风东路97号	67.50	0.00
4		林氏尝铺旧址	清代	古建筑	市级	梅江区金山街道凌风西路59号	35.10	0.00
5		梅县生活书店旧址	1931年	近现代重要史迹及代表性建筑	市级	梅江区金山街道凌风东路247号	73.40	0.00
6		南门屐店旧址	1935年	近现代重要史迹及代表性建筑	市级	梅江区金山街道凌风西路39号	38.00	0.00
7		仁根大药店旧址	民国初年	近现代重要史迹及代表性建筑	市级	梅江区金山街道凌风西路139号	57.50	0.00

序号	名称	年代	类别	保护级别	地址	保护范围面积 (平方米)	建设控制地带面积 (平方米)
8	杨学商金店旧址	1930年	近现代重要史迹及代表性建筑	市级	梅江区金山街道凌风西路31号	34.00	0.00
9	振大兴商号旧址	民国	近现代重要史迹及代表性建筑	市级	梅江区金山街道凌风西路149号	134.12	0.00
10	中共地下交通联络站生活社米店	1931年	近现代重要史迹及代表性建筑	市级	梅江区金山街道凌风东路249号	84.30	0.00
11	梅州学宫	南宋	古建筑	市级	梅江区金山街道办事处凌西居委南门考院前	——	——
12	南门考院前黄氏祖祠	清	古建筑	市级	梅江区金山街道办事处凌西居委南门考院前11号	705.70	7158.70
13	八角亭	民国	近现代重要史迹及代表性建筑	县级	梅江区金山街道办事处凌西居委凌风路南门	274.50	1418.50

附表 5：推荐历史建筑、推荐传统风貌建筑一览表

序号	名称	地址	建造年代	备注
1	树湖坪李屋（太史第）	树湖坪 2 号	晚清	推荐历史建筑
2	廖氏光景宗祠	凌风东路 188 号附近	1736 年	推荐历史建筑
3	华庐	梅江区东门塘 6-5 号	——	推荐历史建筑
4	骑楼	凌风西路 141 号	民国	推荐历史建筑
5	骑楼	凌风西路 143 号	民国	推荐历史建筑
6	骑楼	凌风西路 145 号	民国	推荐历史建筑
7	骑楼	凌风西路 147 号	民国	推荐历史建筑
8	骑楼	油罗街 22 号	民国	推荐历史建筑

序号	名称	地址	建造年代	备注
9	骑楼	油罗街 28 号	民国	推荐历史建筑
10	骑楼	泰康路 16 号	民国	推荐历史建筑
11	骑楼	泰康路 18 号	民国	推荐历史建筑
12	骑楼	泰康路 20 号	民国	推荐历史建筑
13	骑楼	泰康路 31 号	民国	推荐历史建筑
14	骑楼	泰康路 33 号	民国	推荐历史建筑
15	骑楼	泰康路 35 号	民国	推荐历史建筑
16	林氏家塾	林屋巷 5 号	民国	推荐历史建筑
17	至德堂	吴屋巷 3 号	民国	推荐历史建筑
18	骑楼	凌风东路 174 号	民国	推荐历史建筑
19	骑楼	凌风东路 238 号	民国	推荐历史建筑
20	骑楼	凌风西路 20-1 号	民国	推荐历史建筑
21	骑楼	凌风西路 26 号	民国	推荐历史建筑
22	骑楼	凌风西路 27 号	民国	推荐历史建筑
23	民居楼	花巷 7 号	——	推荐传统风貌建筑
24	州司马第	饶屋巷 5 号	——	推荐传统风貌建筑
25	民居楼	饶屋巷 1 号	——	推荐传统风貌建筑
26	民居楼	饶屋巷 1 号东侧建筑	——	推荐传统风貌建筑
27	民居楼	饶屋巷 1 号东北侧建筑	——	推荐传统风貌建筑
28	骑楼	凌风东路（历史街区核心保护范围内,除不可移动文物、推荐历史建筑、凌风东路 245 号外的其他建筑）	民国	推荐传统风貌建筑
29	骑楼	凌风西路（历史街区核心保护范围内,除不可移动文物、推荐历史建筑、凌风西路 2 号、87 号外的其他建筑）	民国	推荐传统风貌建筑
30	骑楼	泰康路 15-29 号（单）	民国	推荐传统风貌建筑
31	骑楼	泰康路 37-65 号（单）	民国	推荐传统风貌建筑
32	骑楼	泰康路 8-14 号（双）	民国	推荐传统风貌建筑
33	骑楼	泰康路 22-32 号（双）	民国	推荐传统风貌建筑

序号	名称	地址	建造年代	备注
34	骑楼	泰康路 34-48 号（双）	民国	推荐传统风貌建筑
35	骑楼	仲元东路 2-6 号（双）	民国	推荐传统风貌建筑
36	骑楼	仲元西路 39 号	民国	推荐传统风貌建筑
37	骑楼	民主路 10-30 号（双）	民国	推荐传统风貌建筑
38	骑楼	仲元西路 41-75 号（单）	民国	推荐传统风貌建筑
39	骑楼	仲元西路 81-87 号（单）	民国	推荐传统风貌建筑
40	骑楼	珠条巷 3-7 号（单）	民国	推荐传统风貌建筑
41	骑楼	珠条巷 15-19 号（单）	民国	推荐传统风貌建筑
42	骑楼	珠条巷 23-25 号（单）	民国	推荐传统风貌建筑
43	李氏祖祠	考院前 11 号	—	推荐传统风貌建筑
44	骑楼	油罗街 4-20 号（双）	民国	推荐传统风貌建筑
45	骑楼	油罗街 24-26 号（双）	民国	推荐传统风貌建筑
16	骑楼	油罗街 30-50 号、50-1 号	民国	推荐传统风貌建筑
47	居民楼	树湖坪李屋宗祠对面	建国后	推荐传统风貌建筑
48	居民楼	树湖坪金山 003 号	建国后	推荐传统风貌建筑
49	吴氏宜围	吴屋巷 4 号	清代	推荐传统风貌建筑

附表 6-1：其他文物古迹（古树）一览表

编号	树种			学名	树高 (米)	胸围 (厘米)	冠幅 (米)	位置	类型	树龄 (年)	古树等级	生长势	生长环境	管护单位
	科	属	种											
44140200600 310005	大戟科	秋枫属	秋枫	<i>Bischofia javanica</i>	14.0 0	279. 00	13.0 0	学宫	古树	200	三级	正常	好	学宫
44140200600 310006	大戟科	秋枫属	秋枫	<i>Bischofia javanica</i>	15.0 0	239. 00	8.50	学宫	古树	200	三级	正常	好	学宫
44140200600 310007	大戟科	秋枫属	秋枫	<i>Bischofia javanica</i>	16.0 0	207. 00	4.50	学宫	古树	200	三级	正常	好	学宫

编号	树种			学名	树高	胸	冠幅	位	类	树龄	古	生	生	管
	科	属												
44140200600 310008	大戟科	秋枫属	秋枫	<i>Bischofia javanica</i>	17.0 0	254. 00	11.0 0	学官	古树	200	三级	正常	好	学官
44140200600 310183	大戟科	秋枫属	秋枫	<i>Bischofia javanica</i>	16.0 0	305. 00	15.0 0	学官	古树	200	三级	正常	好	学官
44140200600 310009	桑科	榕属	榕树	<i>Ficus microcarpa</i>	17.0 0	349. 00	19.5 0	学官	古树	250	三级	正常	好	学官

附表 6-2：其他文物古迹（水井、水池）一览表

序号	名称	类型
1	凌西京兆堂水井	井泉
2	华庐水井	井泉
3	梅州学官水池	池塘

附表 7：非物质文化遗产保护项目一览表

序号	级别	项目名称	项目类别
1	省级	客家盐焗鸡制作技艺（梅江区客家盐焗鸡制作技艺）	传统技艺
2	市级	客家娘酒（梅江区客家娘酒）	传统技艺
3	市级	梅城腌面烹任技艺	传统技艺
4	县级	百家姓灯笼编织工艺	传统技艺
5	县级	仙人粄	传统技艺
6	县级	客家煎炸小食	传统技艺
7	县级	钉屐工艺	传统技艺
8	县级	打洋锡	传统技艺
9	县级	客家捶丸制作技艺	传统技艺
10	县级	客家传统汤圆制作技艺	传统技艺
11	县级	手工打糍粑制作技艺	传统技艺
12	县级	中华街老字号糖果	传统技艺
13	县级	金山牛杂制作技艺	传统技艺
14	县级	客家画炭像	传统美术

附表 8-1：土地利用规划用地调整一览表

序号	调整位置	控规用地性质	控规用地面积（公顷）	本次规划用地性质	本次规划用地面积（公顷）
1	原梅县电影公司华侨影剧院	B1	0.45	S42	0.45
2	梅州学宫	A7	0.86	A7	0.70
3	中国电信	U15	0.11	U15	0.10
4	金山派出所	A1	0.09	A1	0.08
5	梅江区文化馆北侧现状道路	A1	0.04	S1	0.05
6	梅江区文化馆	A2	0.14	A2	0.17
7	刘荣芳纪念医院	A5	0.06	A5	0.06
8	梅江桥南侧江边绿地	G1	0.05	G1	0.15
9	梅州市区共有房屋和保障性住房服务中心	A1	0.14	A1	0.11
10	中山社区居民委员会	A1	0.03	A1	0.02
11	原精心托老院	A6	0.05	A6	0.05
12	黄氏祖祠	A7	0.15	A7	0.07
13	圣母宫	A9	0.03	A9	0.01

附表 8-2：土地利用规划统计表

用地代码		用地性质	用地面积（公顷）	占城市建设用地百分比(%)
A		公共管理与公共服务用地	1.35	9.59%
其中	A1	行政办公用地	0.22	1.58%
	A2	文化设施用地	0.19	1.36%
	A5	医疗卫生用地	0.06	0.46%
	A6	社会福利用地	0.05	0.38%
	A7	文物古迹用地	0.81	5.76%
	A9	宗教用地	0.01	0.06%
B		商业服务业设施用地	9.98	70.83%
其中	B1	商业用地	9.98	70.83%
U		公用设施用地	0.10	0.73%
其中	U15	通信用地	0.10	0.73%
S		道路与交通设施用地	2.35	16.65%
其中	S1	城市道路用地	1.90	13.47%
	S4	社会停车场用地	0.45	3.18%
G		绿地与广场用地	0.31	2.19%
其中	G1	公园绿地	0.31	2.19%
合计			14.09	100%

附表 9：公共服务设施与基础设施规划一览表

序号	名称	位置	备注
1	刘荣芳纪念医院	梅江区仲元西路	现状
2	梅州市区公有房屋和保障性住房服务中心	梅江区民主路井头街5号	现状
3	梅州市梅江区文化广电旅游体育局	梅江区民主路5号	现状
4	梅州市梅江区文物局	梅江区民主路5号	现状
5	梅州市梅江区文化馆	梅江区民主路5号	现状
6	梅州市梅江区图书馆	梅江区民主路5号	现状
7	梅州市梅江区新时代文明实践中心	梅江区民主路5号	现状
8	梅江区非物质文化遗产保护中心	梅江区民主路5号	现状
9	梅江区客家文化生态保护区管理中心	梅江区民主路5号	现状
10	梅江区人名居管理中心	梅江区民主路5号	现状
11	梅江区文化旅游体育产业发展中心	梅江区民主路5号	现状
12	梅江区文物保护研究中心	梅江区民主路5号	现状
13	嘉应学院实习基地	梅江区民主路5号	现状
14	中山社区居民委员会	梅江区凌风西路56号	现状
15	金山派出所	梅江区仲元西路27号	现状
16	社会停车场	梅江区民主路	现状
17	现状基站	梅江区仲元西路	现状
18	金山计生服务所	梅江区和平路	现状

附表 10：近期行动计划项目表

序号	项目名称	建设内容与规模	建设年限	总投资(万元)	资金来源	责任单位
1	梅州市梅江区“粤菜师傅”工程“客都美食街区”（人才培训基地）建设项目（一期）	改造面积约2200平方米，将嘉应酒楼升级改造为客家菜博物馆、‘粤菜师傅’就业创业孵化基地。工程包括：房屋检测加固、室内外装饰装修、给排水、电气安装、消防、室内展陈、通风空调、电梯安装及设备购置。	2022-2023	2122	省级专项资金、一般债券资金	梅州市梅江区人力资源和社会保障局
2	历史文化街区建筑修缮项目	历史文化街区建筑保护和修缮约80000平方米、传统街巷立面修缮改造约132300平方米。	2023-2027	26000	中央预算内资金、省级配套资金	梅江区人民政府
3	历史文化街区道路与市政基础设施改造项目	包括路面整治改造、给排水工程、综合管线工程、消防设施、照明工程等，涉及凌风东西路、珠条巷、民主路	2023-2027	4000	中央预算内资金、省级配套资金	梅江区人民政府

序号	项目名称	建设内容与规模	建设年限	总投资(万元)	资金来源	责任单位
		等 8 条道路，道路全长约 2.20 公里。				
4	历史文化街区重要节点空间改造	包括 5 个口袋公园，总面积 4800 平方米。牌坊与标识建设包括新建门楼、门额 45 个、三门三楼石牌坊 1 座、入口标识牌 5 个、街巷路标指示牌 10 个、街巷出入口标识牌 42 个、其他标识牌 20 个。	2023-2027	1100	中央预算内资金、省级配套资金	梅江区人民政府
5	历史文化街区停车场建设项目	新建 2 个小型停车场，分别位于树湖坪李屋（太史第）南侧、和平路东侧。总占地面积约 2000 平方米。	2023-2027	570	中央预算内资金、省级配套资金	梅江区人民政府
6	历史文化街区数字化展示利用设施	打造一个智慧中心平台、多个市政基础设施和文旅设施等组成的智慧网。	2023-2027	1800	中央预算内资金、省级配套资金	梅江区人民政府
7	历史文化街区活化利用项目	南门八角亭对面陈氏车行改造为城市展厅；陈屋巷的陈氏宗祠改造为非遗小剧场；考院前原宋氏宗祠改造为非遗展馆；树湖坪李屋（太史第）改造为客潮馆。	2023-2027	4000	中央预算内资金、省级配套资金	梅江区人民政府
8	合计			39592		

附件 1：历史文化街区、历史建筑活化利用负面清单

一、《负面清单》的适用范围

《负面清单》中的活化利用指在保证历史信息不受破坏的前提下，优化历史文化街区、历史建筑当前的使用状况或依法改变其用途以取得更好保护效果的保护利用。

为保证历史文化街区、历史建筑活化利用的效果，在列出禁止性条款、限制性条款的基础上，提出指导性条款。

二、《负面清单》的主要内容

（一）禁止性条款

1.在历史文化街区保护范围内从事建设活动不得：

- （1）违反保护规划的要求；
- （2）损害历史文化遗产的真实性和完整性；
- （3）改变与其相互依存的自然景观和环境；
- （4）对传统格局和历史风貌构成破坏性影响；
- （5）违背群众意愿搬空原住民进行商业开发；
- （6）影响消防救援或增加火灾危险性。

2.在历史文化街区保护范围内禁止进行下列活动：

- （1）大规模、成片集中拆除现状建筑；
- （2）大规模新增建设规模，增加资源环境承载压力；
- （3）大规模、强制性搬迁居民，改变社会结构，割断人、地和文化的关系；
- （4）随意迁移、拆除历史建筑和具有保护价值的老建筑，历史建筑脱管失修、修而不用、长期闲置；
- （5）破坏传统格局和街巷肌理，随意拉直拓宽道路，修大马路、建大广场；
- （6）破坏地形地貌，伐移老树和有乡土特点的现有树木，挖山填湖，随意改变或侵占河湖水系，随意改建具有历史价值的公园，随意更改老地名；
- （7）采石、开矿、排污、排废等破坏传统格局和历史风貌的活动；
- （8）占用保护规划确定保留的园林绿地、河湖水系、道路等；
- （9）修建生产、储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的工

厂、仓库等；

(10) 擅自改变传统格局、空间尺度和历史风貌；

(11) 擅自设置、移动、涂改或者损毁历史文化街区标志牌；

(12) 在核心保护范围内，除必要的基础设施和公共服务设施外的新建、扩建活动；

(13) 法律、法规禁止的其他行为。

3. 历史建筑保护范围内禁止进行下列活动：

(1) 在历史建筑上刻划、涂污；

(2) 擅自迁移、拆除历史建筑；

(3) 损坏历史建筑承重结构，危害建筑安全；

(4) 破坏或遮挡体现历史建筑核心价值的外观、结构和构件，包括但不限于：改变历史建筑主立面或沿街可见立面的颜色、形状、材质等；在受保护的立面安装空调外机、设置排水管道、设置电线或其他设备；加装防盗窗或防盗门；改变门窗原状（颜色、样式、洞口位置或形状）；添加与立面风貌不协调的雨篷或同一建筑设置多种风格的雨篷；

(5) 生产、存储、经营爆炸性、易燃性、毒害性、腐蚀性、放射性的等危险物品；

(6) 擅自设置、移动、涂改或者损毁历史建筑标志牌；

(7) 设置破坏或者影响建筑风貌的广告、标牌、招贴；

(8) 其他损坏历史建筑或违反保护图则的行为。

(二) 限制性条款

1. 历史文化街区活化利用

历史文化街区建设控制地带内新建、扩建、改建建筑的高度、体量、色彩、材质等，应与核心保护范围内的建筑相协调；在历史文化街区保护范围内进行下列活动，应当保护其传统格局、历史风貌、不可移动文物和历史建筑，并依照有关法律、法规的规定办理相关手续：

(1) 新建、扩建必要的基础设施、公共服务设施；

(2) 改变园林绿地、河湖水系等自然状态的活动；

(3) 在核心保护范围内进行影视摄制、举办大型群众性活动；

- (4) 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；
- (5) 其他影响传统格局、历史风貌、不可移动文物或者历史建筑的活动。

2.历史建筑活化利用

(1) 建设工程选址，应当避开历史建筑，因特殊情况不能避开的，应当尽可能实施原址保护。对历史建筑实施原址保护的，建设单位应当事先确定保护措施，报市保护主管部门会同同级文物主管部门批准；

(2) 因公共利益需要进行建设活动，对历史建筑无法实施原址保护、必须迁移异地保护或者拆除的，应当由市保护主管部门会同同级文物主管部门，报省住房城乡建设主管部门会同省文物主管部门批准；

(3) 历史建筑的保护责任人应当按照保护图则的要求，负责历史建筑的维护和修缮。历史建筑的修缮装饰应维护历史文化遗产真实性和完整性，保留最能体现历史建筑价值和特色的色彩、材料、装饰构件等核心要素；对历史建筑进行外部修缮装饰、添加设施改变历史建筑的结构或者使用性质的，应当经市保护主管部门会同同级文物主管部门批准，并依照有关法律、法规规定办理相关手续；

(4) 在保持原有外观风貌、典型构件的基础上，可以通过加建、改建和添加设施等方式适应现代生产生活的需要，优先采用传统技艺、形制和材料对体现历史建筑核心价值的外观、结构和构件等进行修缮。

(三) 指导性条款

1.活化利用原则

(1) 以用促保。坚持以保护为基础，注重整体风貌保护，采用渐进式、微改造的方式，用“绣花”功夫进行历史文化街区、历史建筑的活化利用，保护和延续历史文脉；

(2) 高效利用。在保证安全前提下，优先延续原有使用功能；确需改变功能的，应保护和提示原有的文化特征，并将这些特征运用到活化的具体形式上，力求与历史建筑所具有的文化地位相称；因地制宜，尝试多种呈现形式，丰富保护利用方式，体现历史建筑的价值和文化意义；

(3) 多元利用。结合历史建筑自身的特点契合活化利用后的功能，避免同质化，适应所处地段的区位特点和不同社群的使用需求，充分发掘其社会效益；

（4）开放利用。鼓励有条件的历史建筑采取定时开放、预约开放、挂牌介绍说明等多种形式对公众开放，充分展示其历史、艺术、科学价值；

（5）整合联动。做好参与各方的同步联动，实现策划、设计与施工、评估等运行全生命周期（阶段）的联动，保证活化利用实践的顺利进行。

2.活化利用业态引导

根据历史文化街区、历史建筑的具体区位和特点，鼓励作为以下场所利用：

（1）文化博览场所，如博物馆、美术馆、纪念馆、展览馆、创意集市等；

（2）旅游服务设施，如特色餐厅、民宿、特色酒店、青年旅馆、游客信息中心等；

（3）非遗展示场所，如手工艺品作坊、梅州老字号、非物质文化遗产展厅等；

（4）社区服务设施，如养老设施、社区活动中心、公共礼堂、运动健身场所等；

（5）创意产业的办公场地，如设计事务所、研究所、工作室、VR 体验中心等；

（6）其他符合保护要求的活化利用业态。

3.活化利用方式引导

（1）鼓励保护责任人采取功能置换、兼容使用、经营权转让、合作入股等多种形式对历史建筑进行利用；

（2）鼓励原住民以房屋、资金入股等多种形式参与保护利用和建设开发，享受合理收益；

（3）采取减免租金、放宽承租年限等方式对国有历史建筑进行利用；

（4）引导社会力量以投资、租赁、捐赠、资助、提供技术服务、志愿服务等方式，参与历史文化街区和历史建筑的保护利用实践工作。

广东省历史文化街区
梅州市梅江区凌风东、西路保护规划
(2021-2035年)

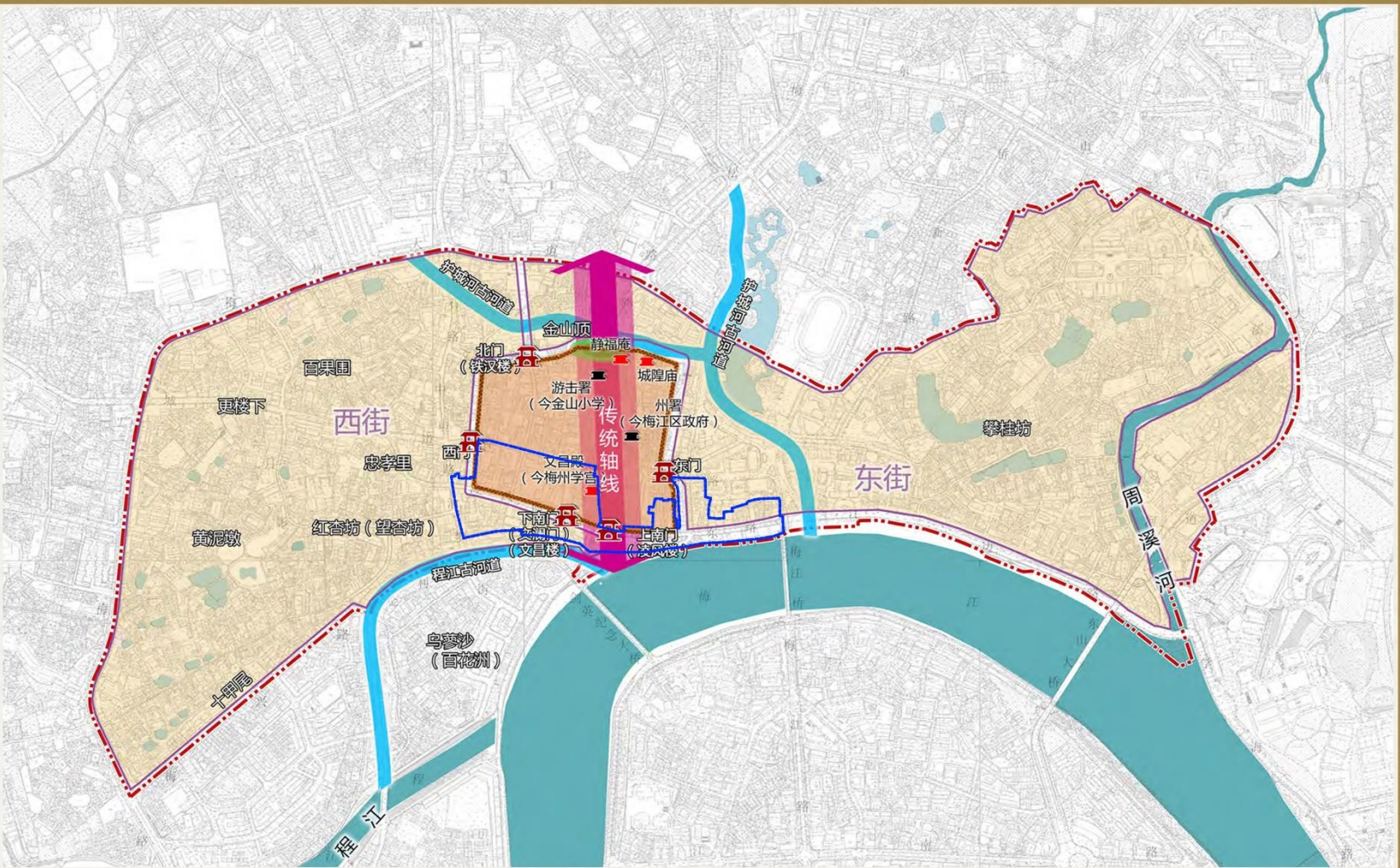
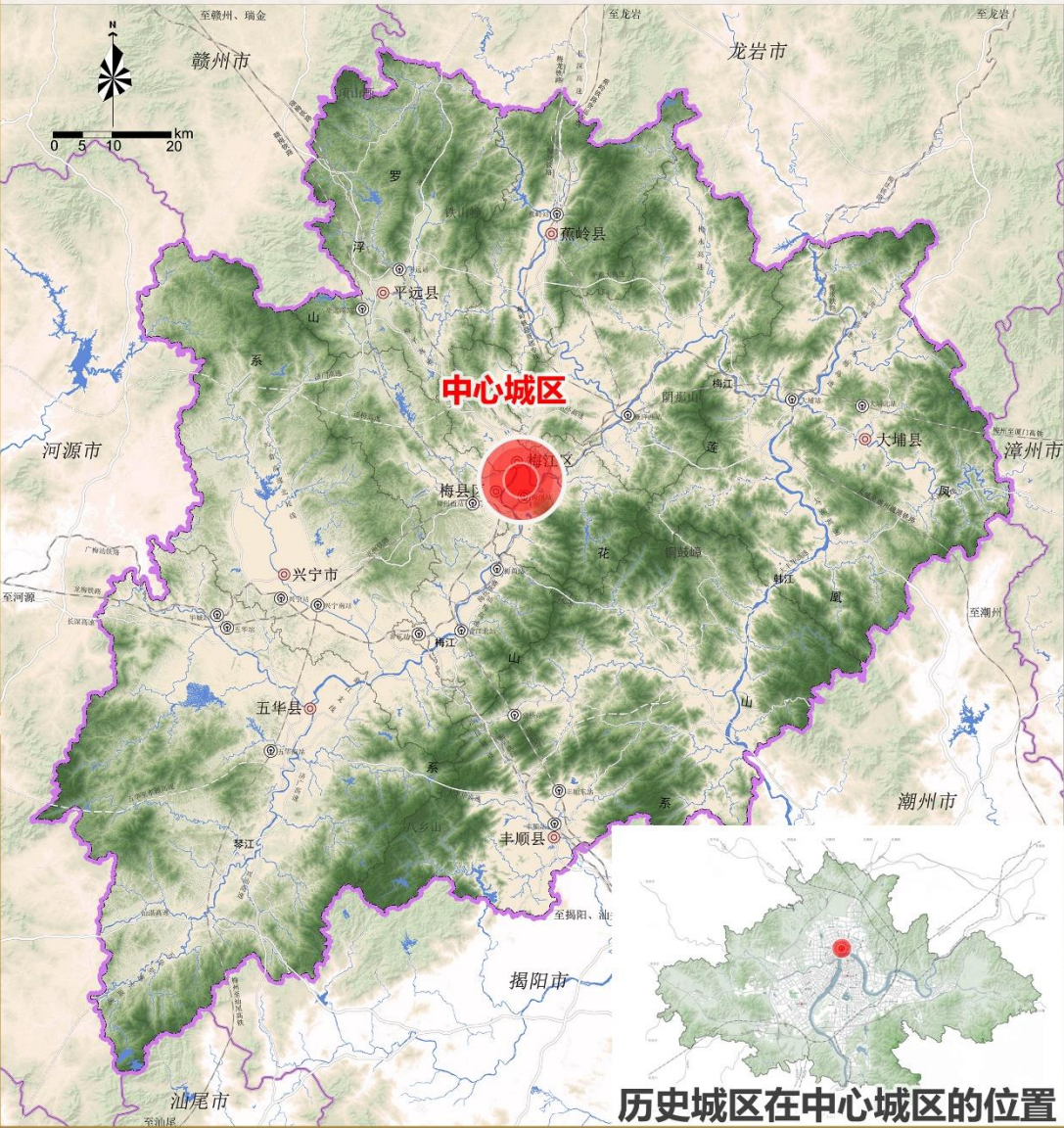
(图集)

梅州市人民政府
二〇二五年六月

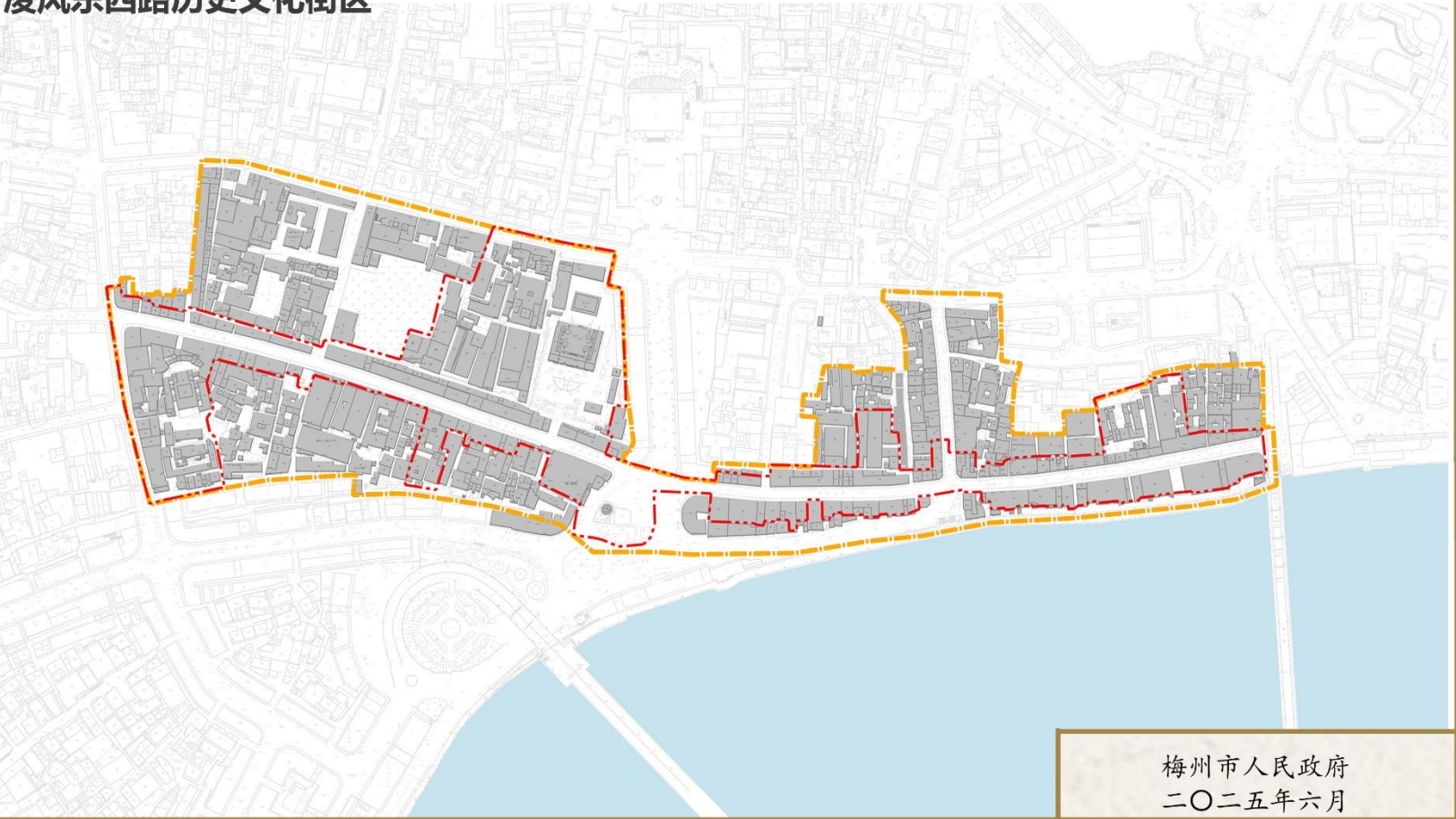
图集目录

图号	图名	图号	图名
01	区域位置图	13	建筑高度控制图
02	历史沿革图	14	建（构）筑物分类保护整治规划图
03	建筑高度分析图	15	建筑物功能兼容性分类管控图
04	建筑质量分析图	16	历史环境要素保护整治规划图
05	建筑年代分析图	17	土地使用与规划控制图
06	建筑结构分析图	18	街区对外道路交通规划图
07	建筑风貌分析图	19	街区对内道路交通规划图
08	保护范围划定图	20	公共服务与基础设施规划图
09	保护对象分布图	21	绿化系统规划图
10	传统格局保护结构图	22	消防系统规划图
11	景观风貌规划图	23	历史文化遗产展示与利用规划图
12	传统街巷保护规划图	24	近期行动计划图

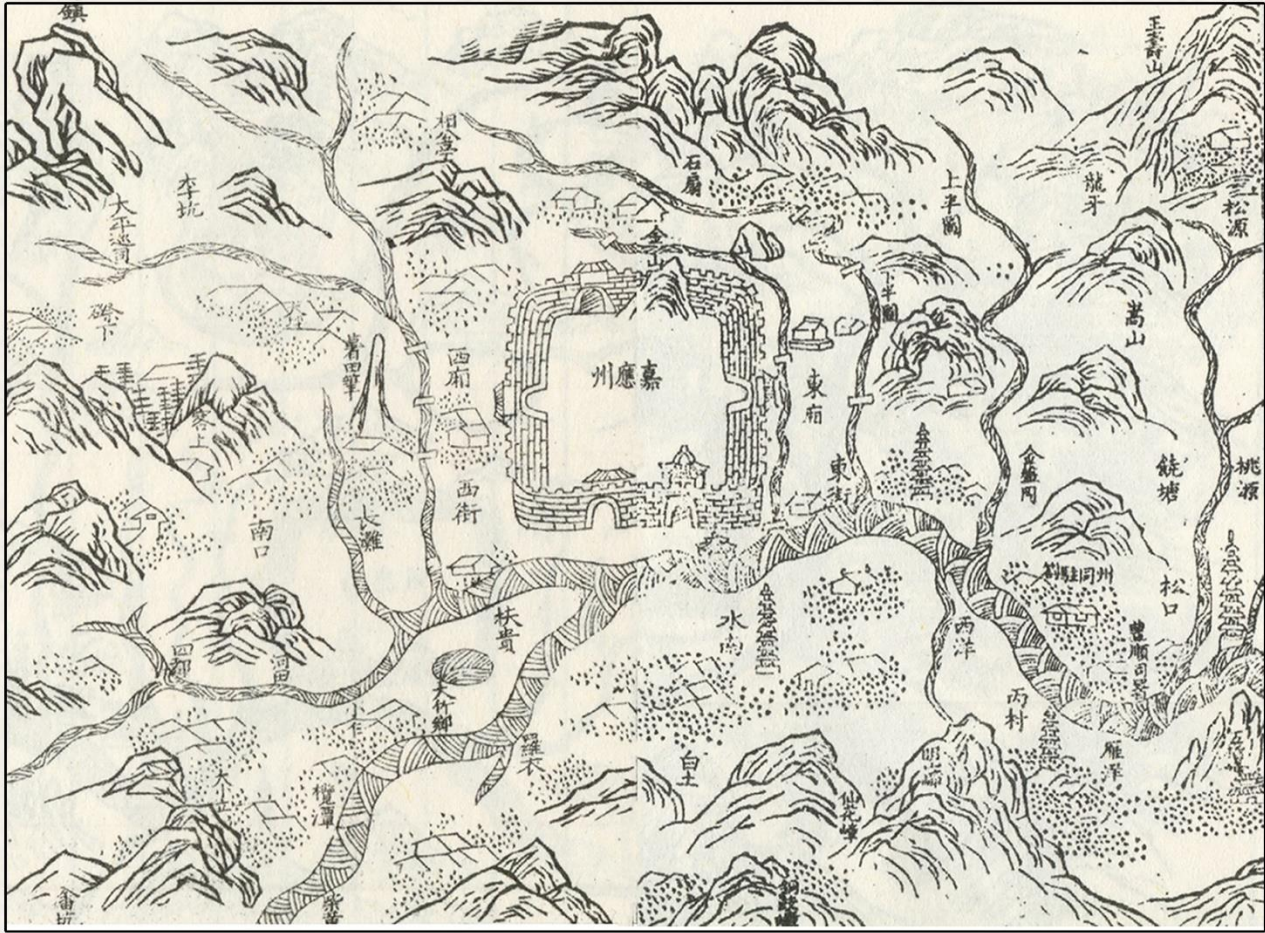
广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



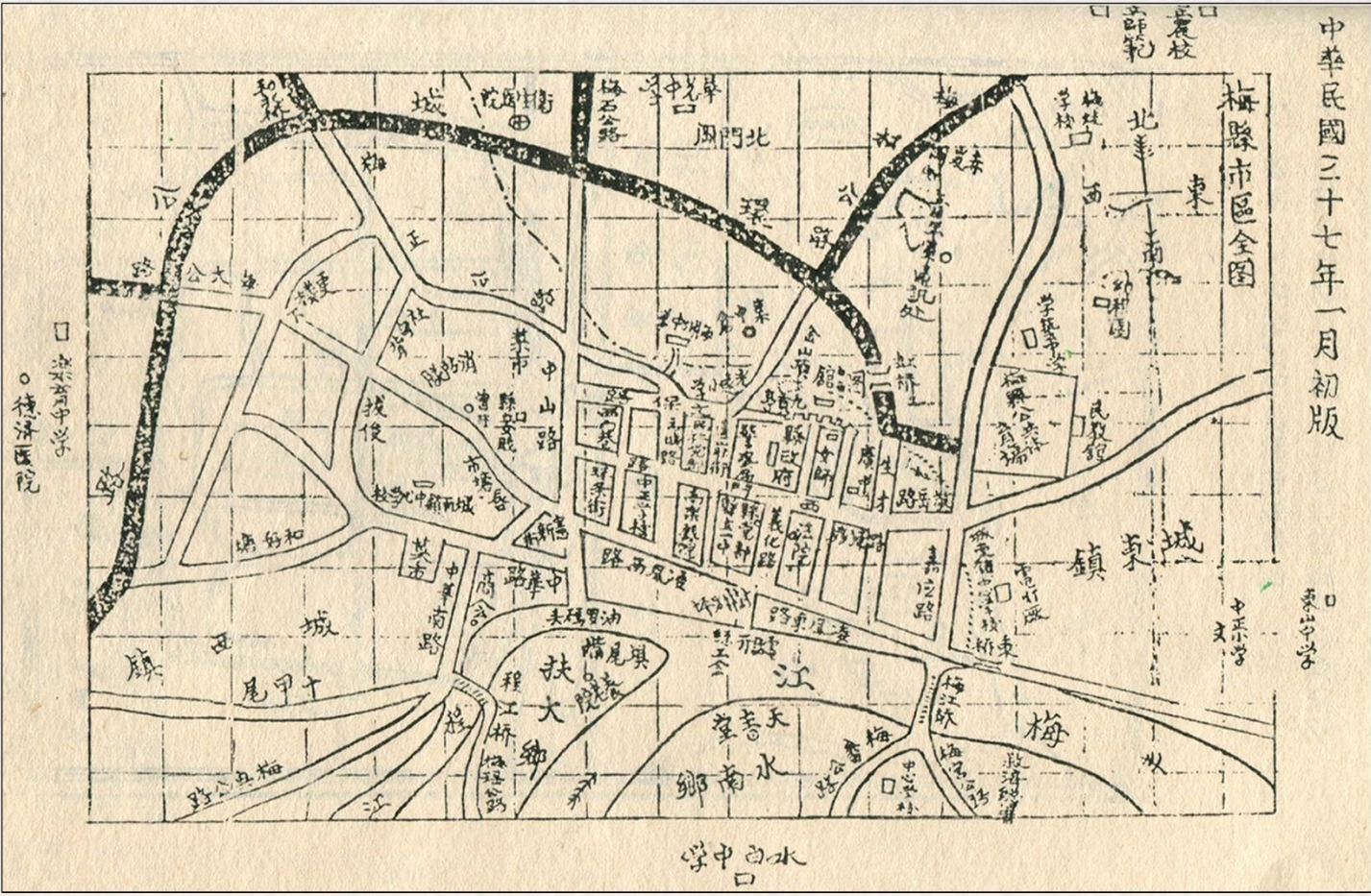
凌风东西路历史文化街区



广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



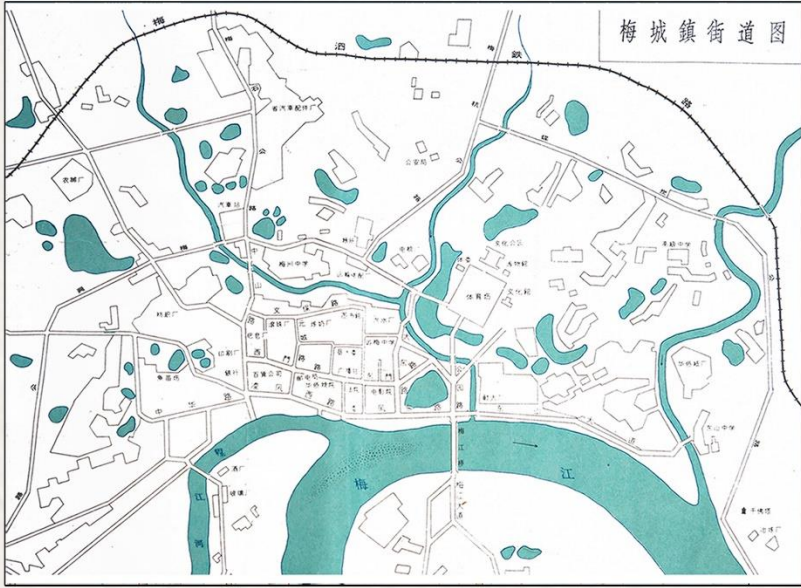
嘉应輿地图（清乾隆-嘉应州志）



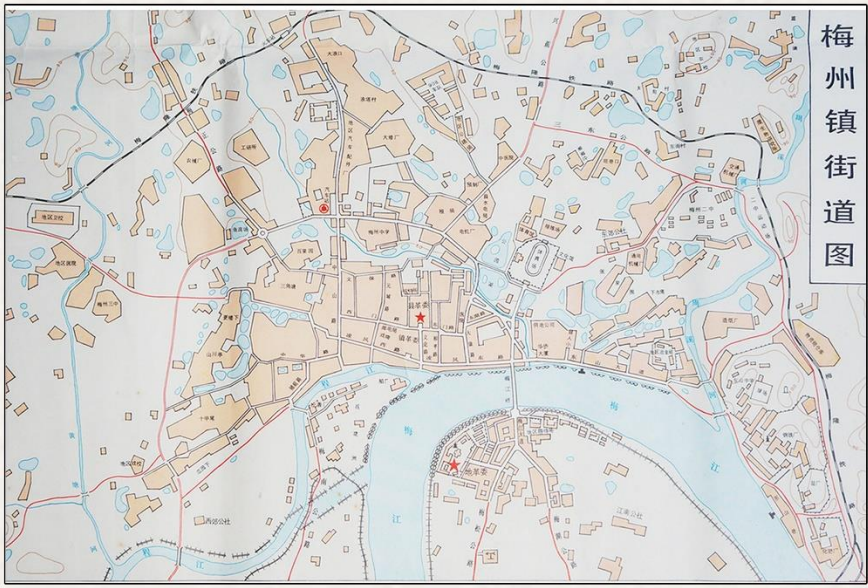
1933年-梅县城区实测图



1948年-梅县城区实测图



1963年-梅城鎮街道图



1977年-梅州鎮街道图

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



图例

- 低层建筑 (1-3层)
- 多层建筑 (4-6层)
- 水域
- 核心保护范围
- 建设控制地带



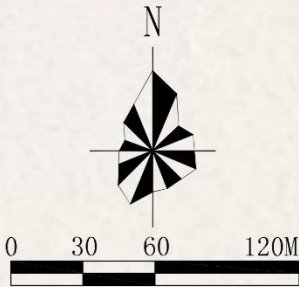
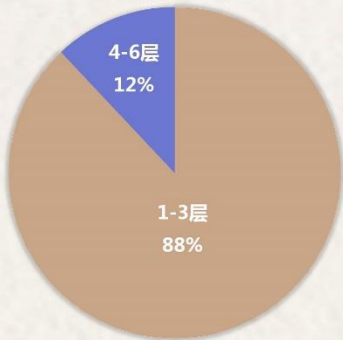
低层建筑



多层建筑

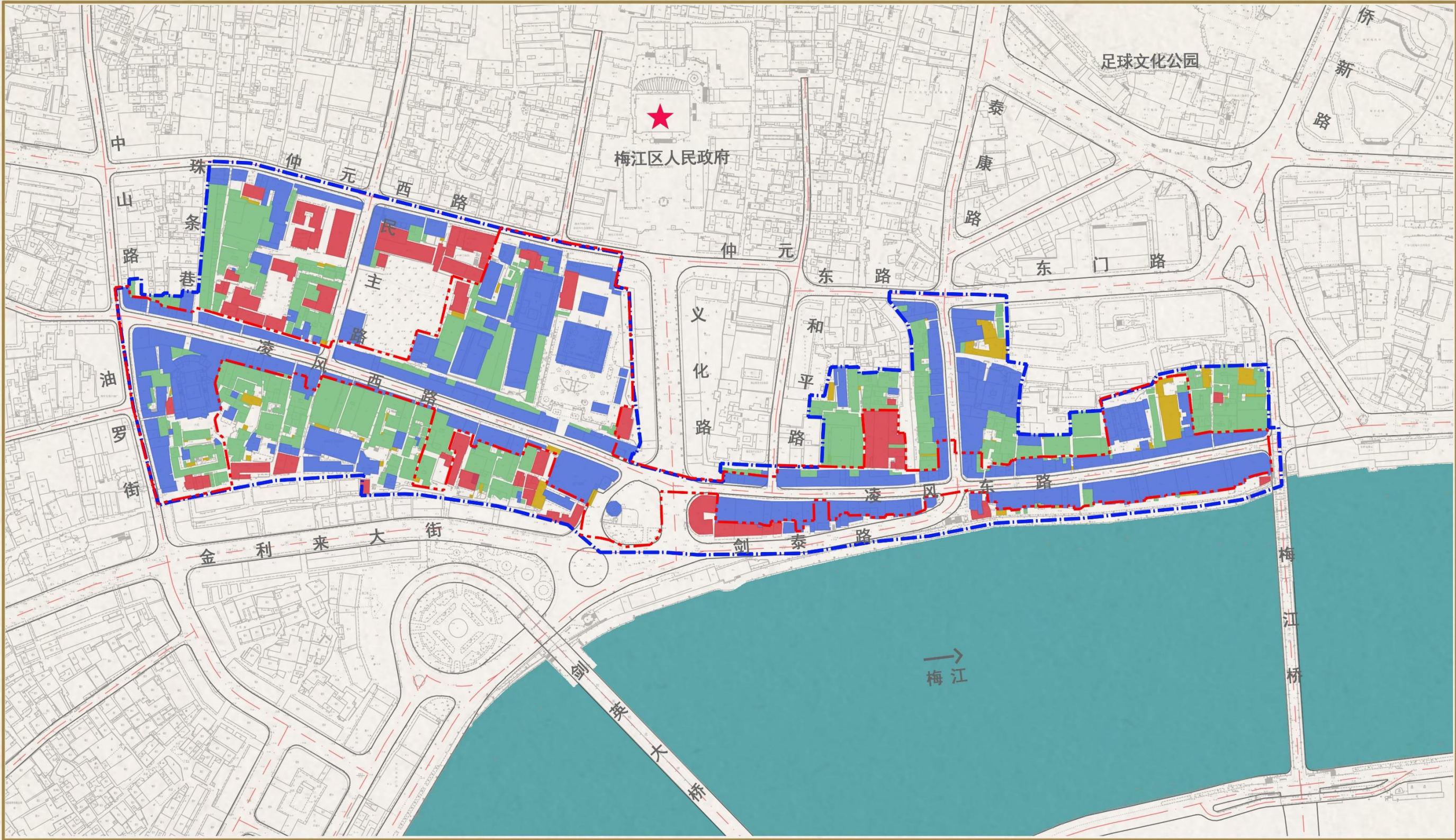


建筑高度占比



梅州市人民政府
二〇二五年六月

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



图例

- 建筑质量较好
- 建筑质量一般
- 建筑质量较差
- 危破建筑
- 水域
- 核心保护范围

建设控制地带



建筑质量较好



建筑质量较差

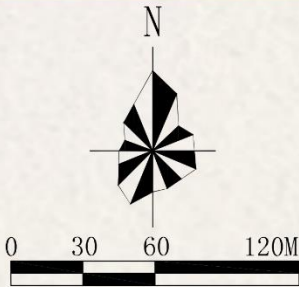
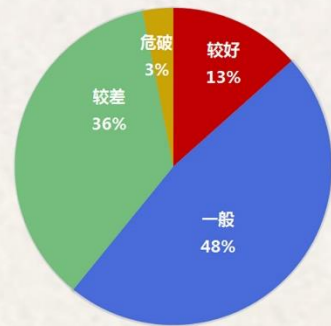


建筑质量一般



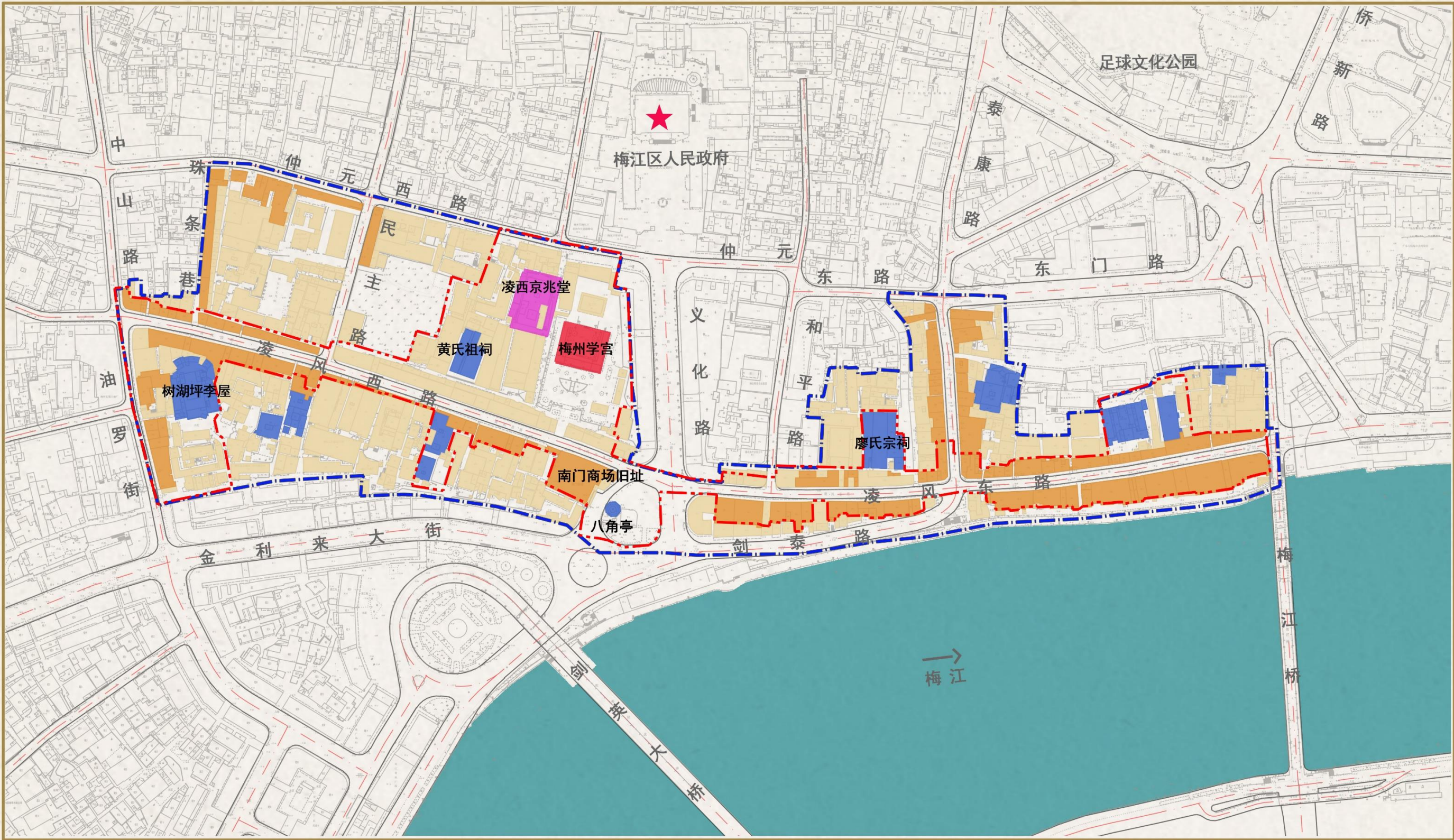
危破建筑

建筑质量占比图



梅州市人民政府
二〇二五年六月

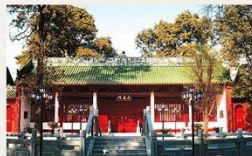
广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



图例

- 南宋
- 明代
- 清代
- 民国
- 建国后
- 水域

- 核心保护范围
- 建设控制地带



梅州学宫（南宋）



廖氏宗祠（清代）

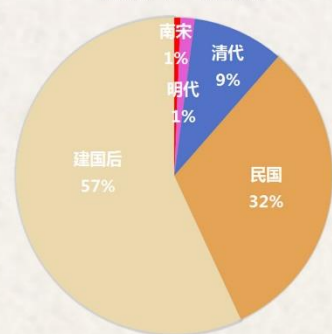


骑楼（民国）



现代建筑

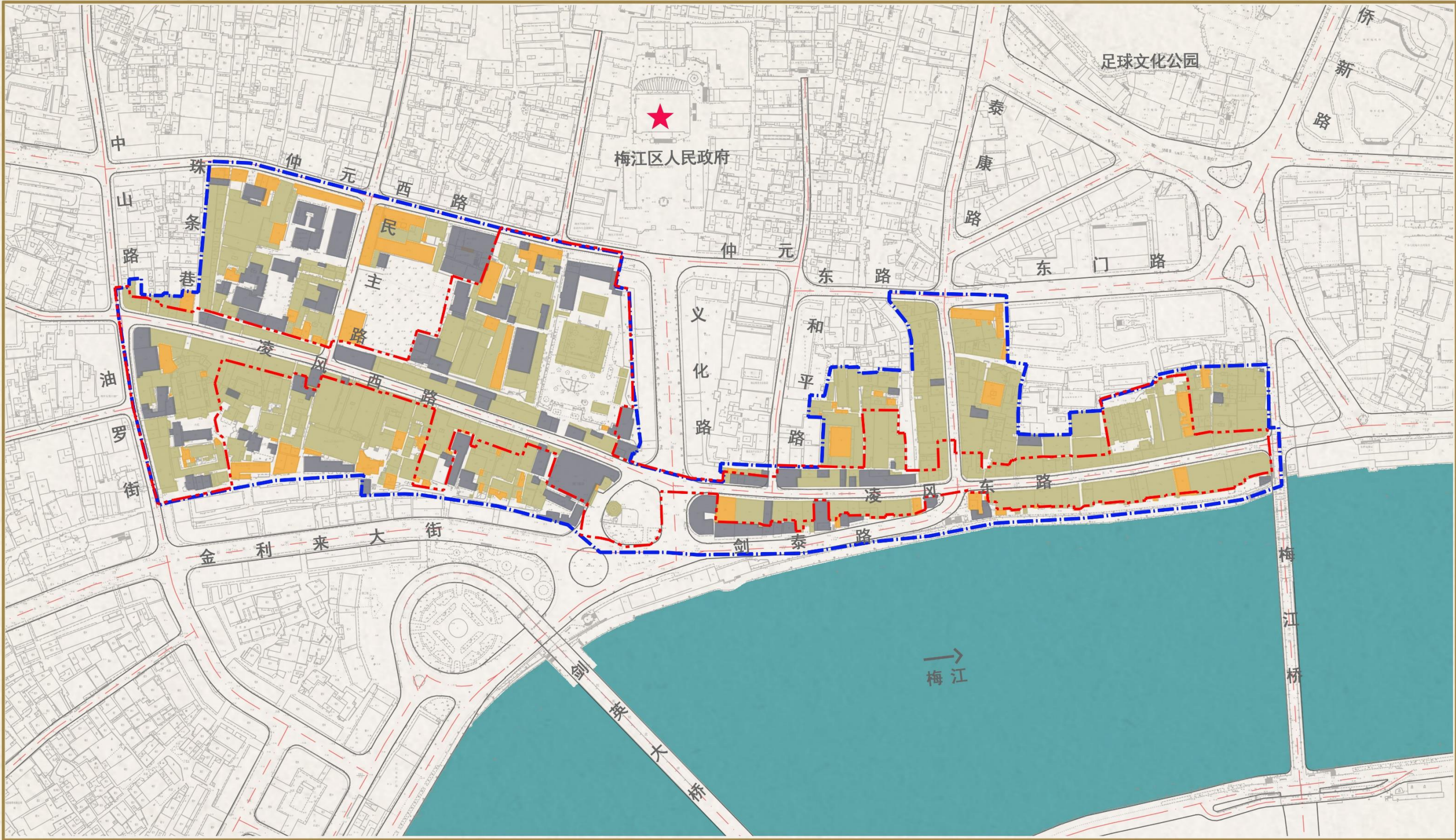
建筑年代占比



0 30 60 120M

梅州市人民政府
二〇二五年六月

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



图例

- 砖木结构
- 砖混结构
- 砼结构
- 水域
- 核心保护范围
- 建设控制地带



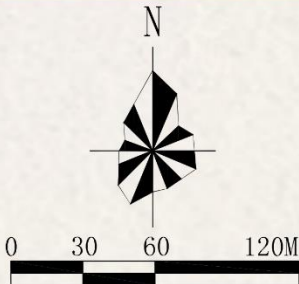
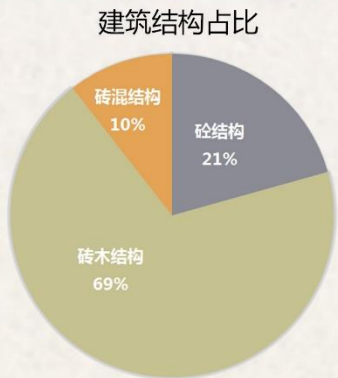
砖木结构



砖混结构

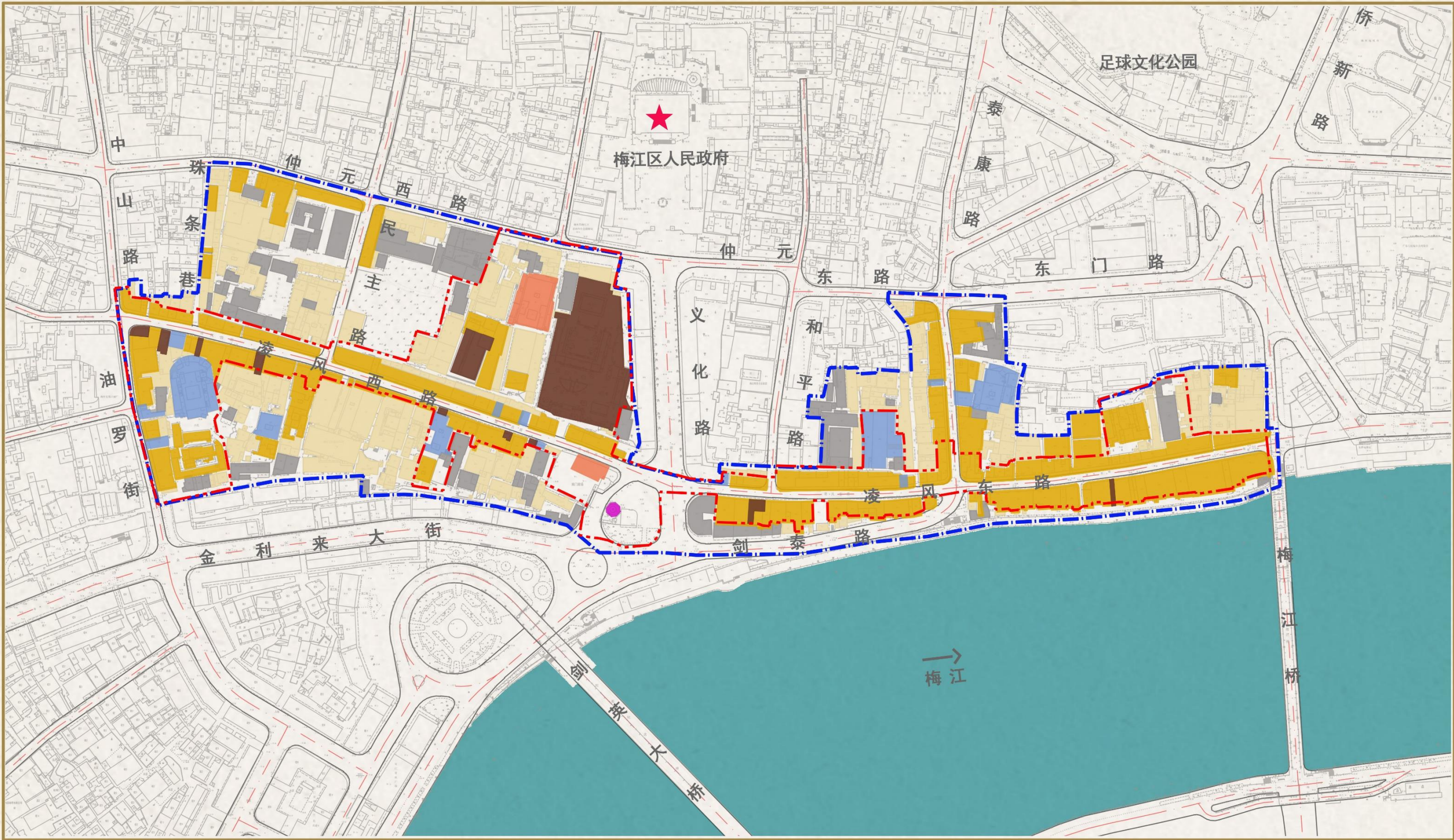


砼结构



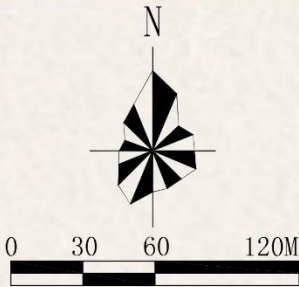
梅州市人民政府
二〇二五年六月

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



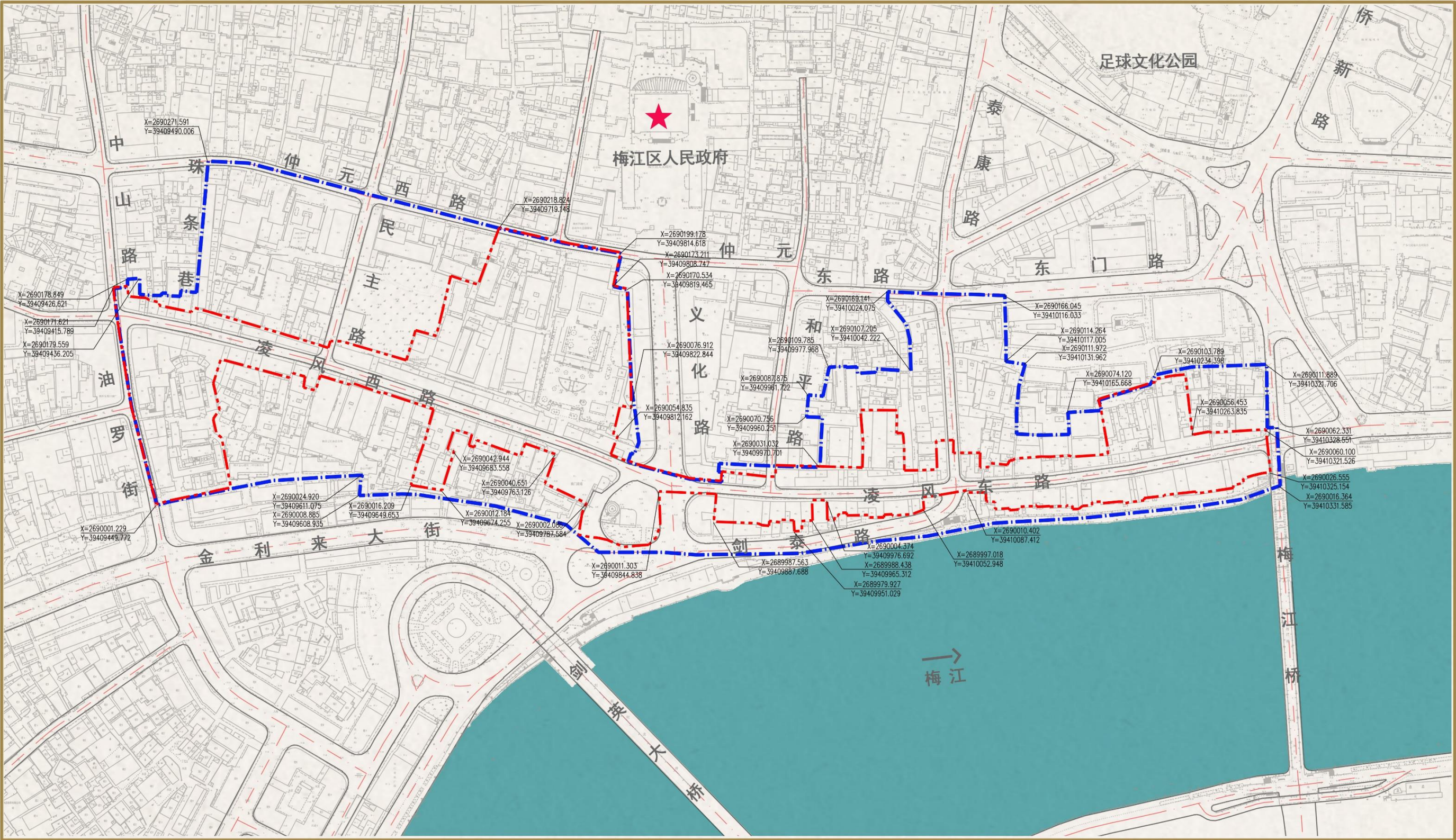
图例

- | | | | |
|--|----------------|--|-------------|
| | 市级文物保护单位 (12处) | | 与历史风貌有冲突的建筑 |
| | 县级文物保护单位 (1处) | | 水域 |
| | 未定级不可移动文物 (2处) | | 核心保护范围 |
| | 推荐历史建筑 (15处) | | 建设控制地带 |
| | 推荐传统风貌建筑 (27处) | | |
| | 与历史风貌无冲突的建筑 | | |



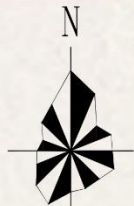
梅州市人民政府
二〇二五年六月

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



图例

- 水域
- 历史文化街区核心保护范围 (6.65公顷)
- 历史文化街区建设控制地带 (7.44公顷)



0 30 60 120M

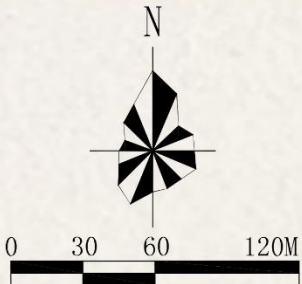
梅州市人民政府
二〇二五年六月

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



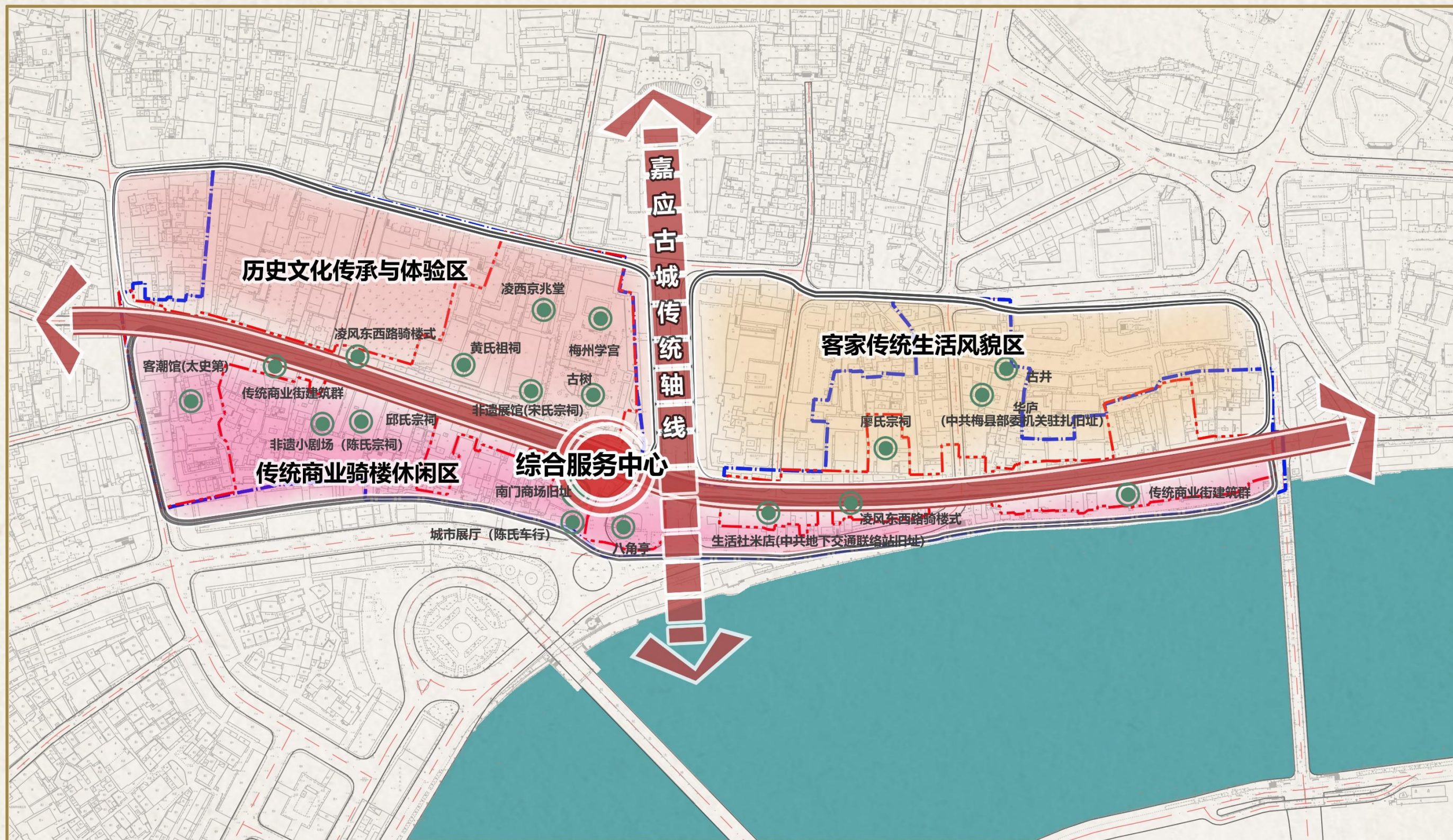
图例

- | | | | | | |
|--|----------------|--|--------------|--|--------------|
| | 文物保护单位 (13处) | | 水池 | | 水域 |
| | 未定级不可移动文物 (2处) | | 老旧厂房 | | 历史文化街区核心保护范围 |
| | 推荐历史建筑 (15处) | | 名人故居 | | 历史文化街区建设控制地带 |
| | 推荐传统风貌建筑 (27处) | | 重要机构旧址 | | |
| | 古井 | | 文物保护单位核心保护范围 | | |
| | 古树名木 | | 文物保护单位建设控制地带 | | |



梅州市人民政府
二〇二五年六月

凌风东、西路保护规划(2021-2035年)

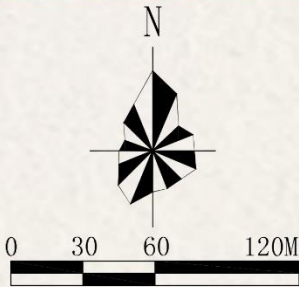


广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



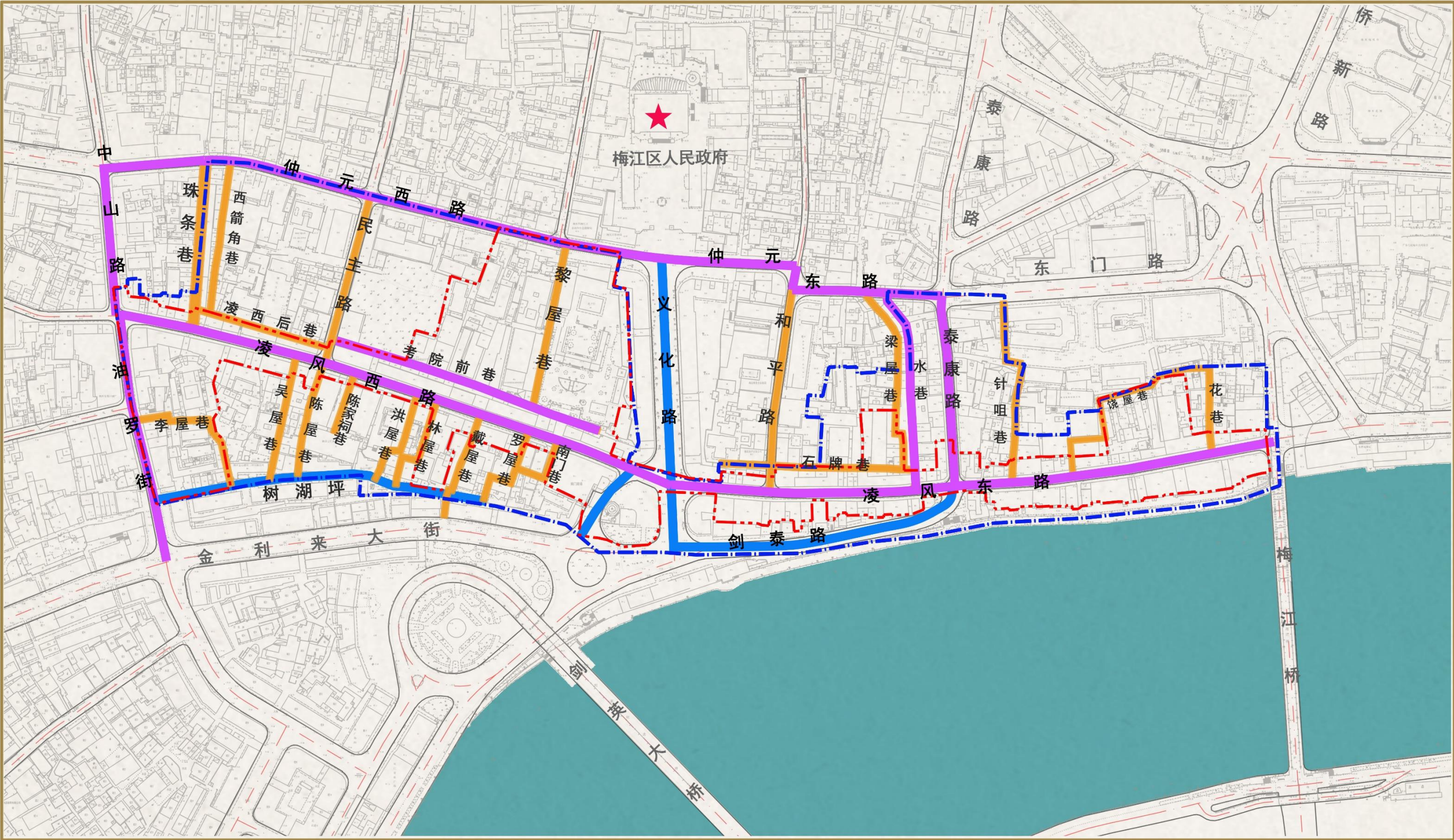
图例

- | | | | |
|--|-------------|--|----------------------|
| | 传统民居建筑 | | 历史文化街区核心保护范围(6.65公顷) |
| | 凌风东西路视线廊道 | | 历史文化街区建设控制地带(7.44公顷) |
| | 金山顶—梅江视线廊道 | | |
| | 文化公园—梅江视线廊道 | | |
| | 水域 | | |



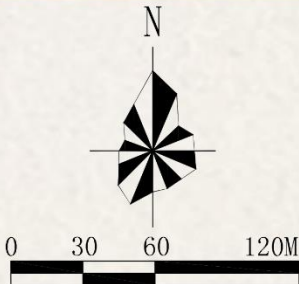
梅州市人民政府
二〇二五年六月

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



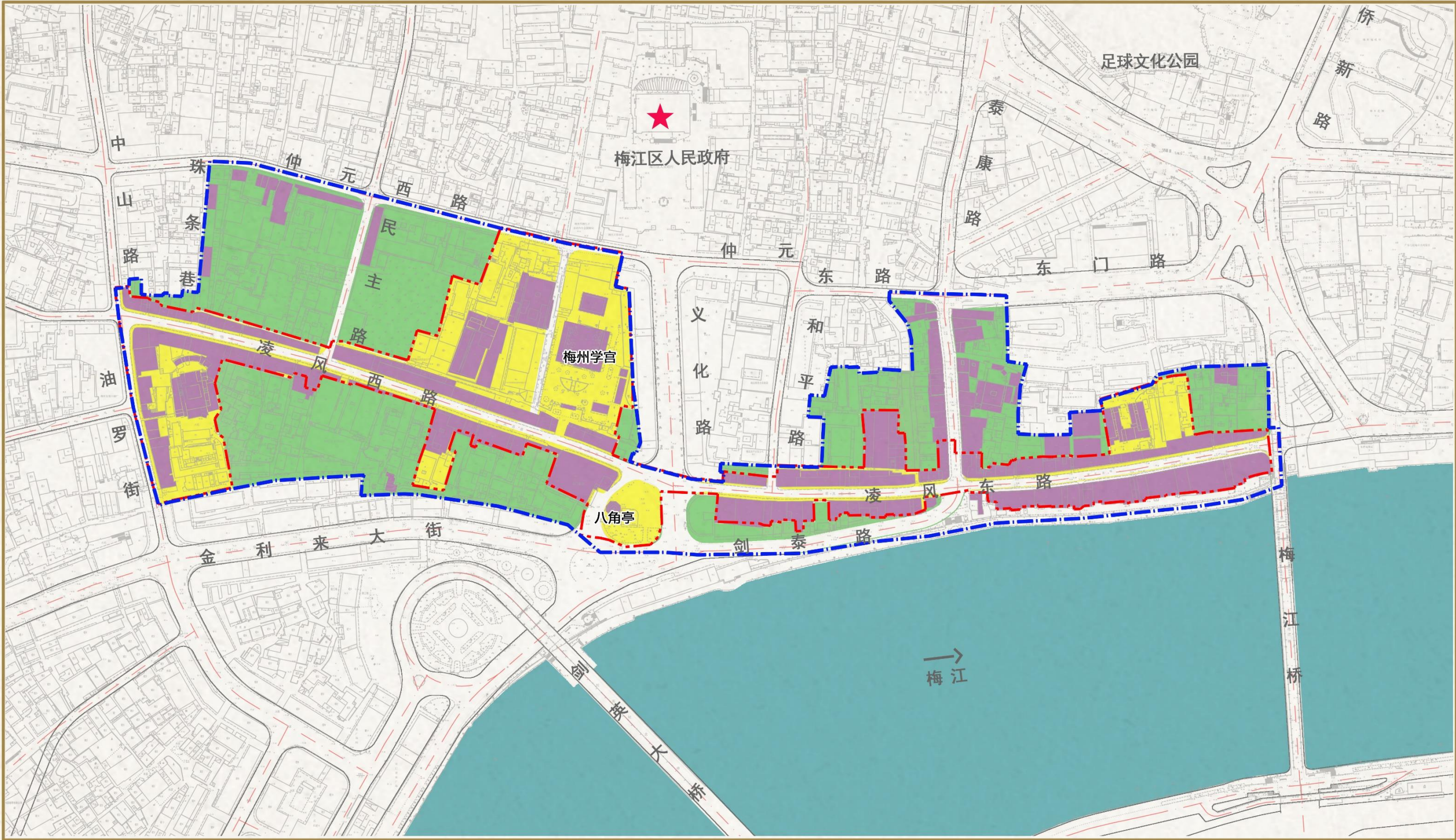
图例

- 一类保护街巷
- 二类保护街巷
- 三类保护街巷
- 核心保护范围
- 建设控制地带
- 水域



梅州市人民政府
二〇二五年六月

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



图例

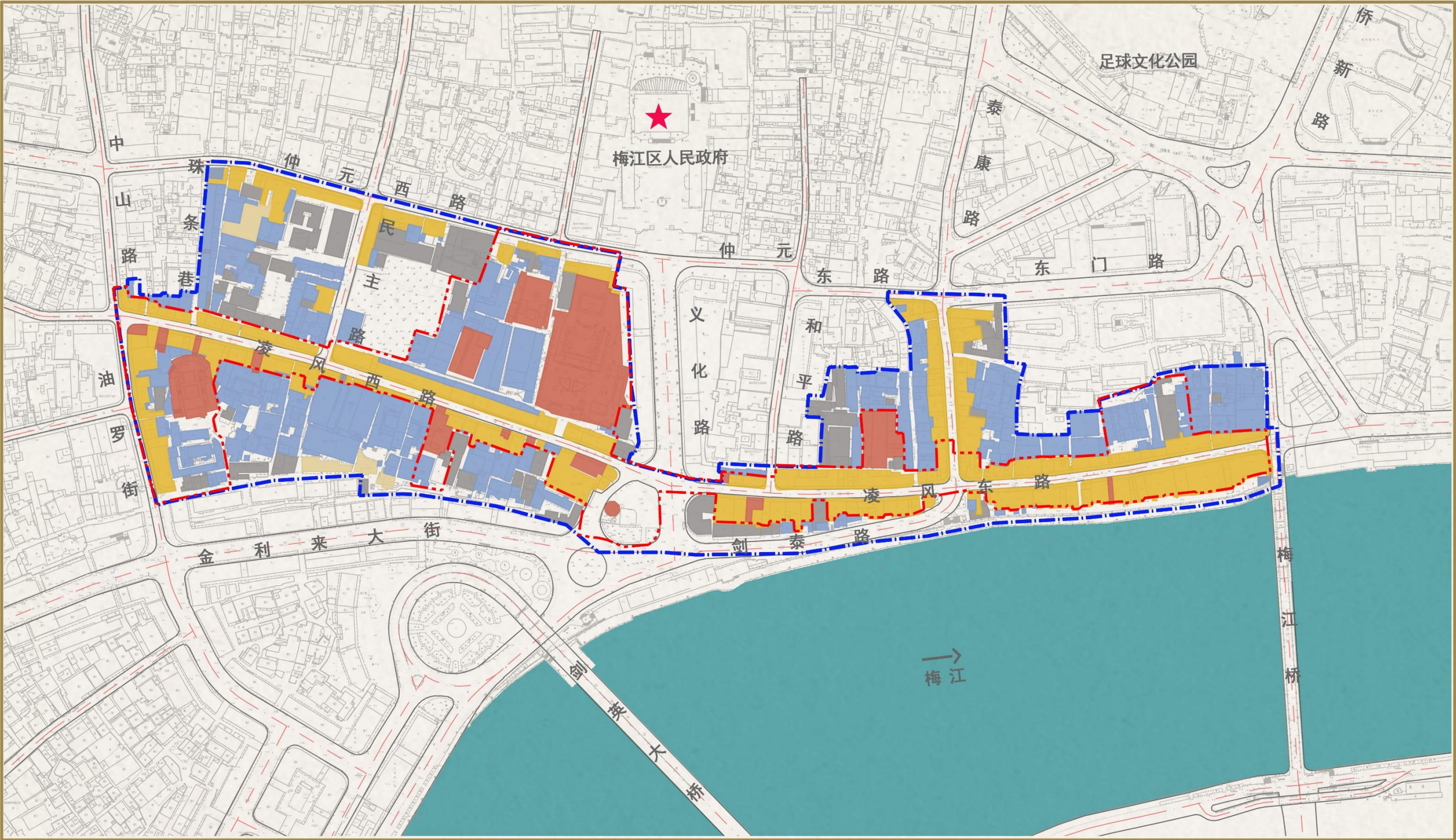
- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 水域
- 高度控制檐口高度不超过10米
- 高度控制檐口高度不超过7米
- 按不可移动文物、推荐历史建筑和推荐传统风貌建筑原高度控制



0 30 60 120M

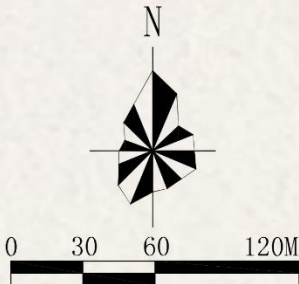
梅州市人民政府
二〇二五年六月

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



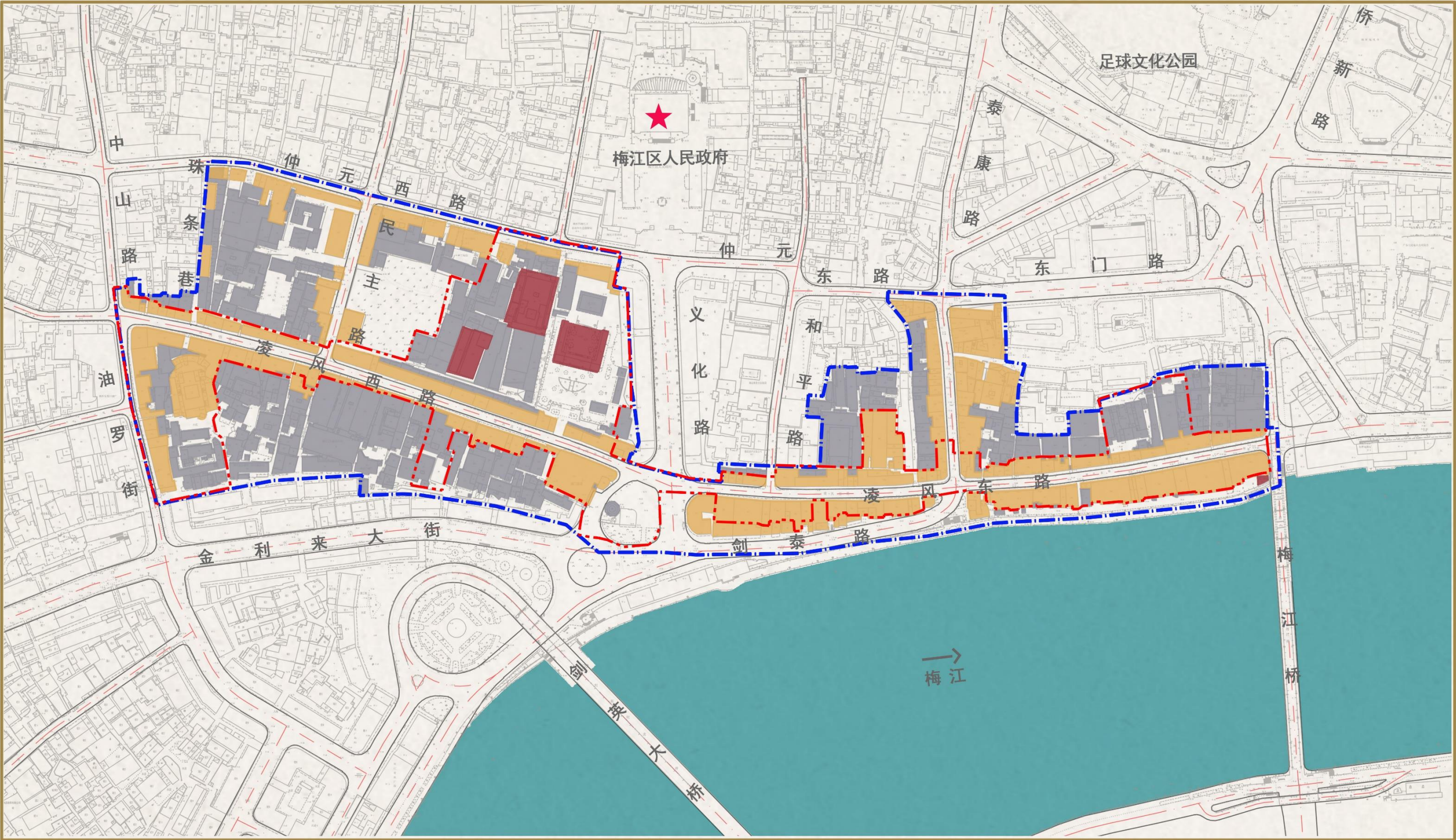
图例

- | | |
|----|--------|
| 修缮 | 核心保护区 |
| 维修 | 建设控制地带 |
| 改善 | |
| 保留 | |
| 整治 | |
| 水域 | |



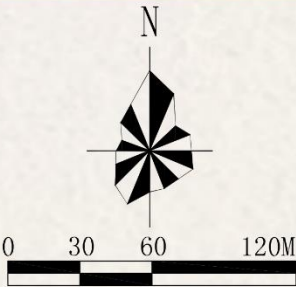
梅州市人民政府
二〇二五年六月

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



图例

- 无兼容性
- 可兼容公共服务
- 可兼容商业及公共服务
- 水域
- 核心保护范围
- 建设控制地带



梅州市人民政府
二〇二五年六月

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)

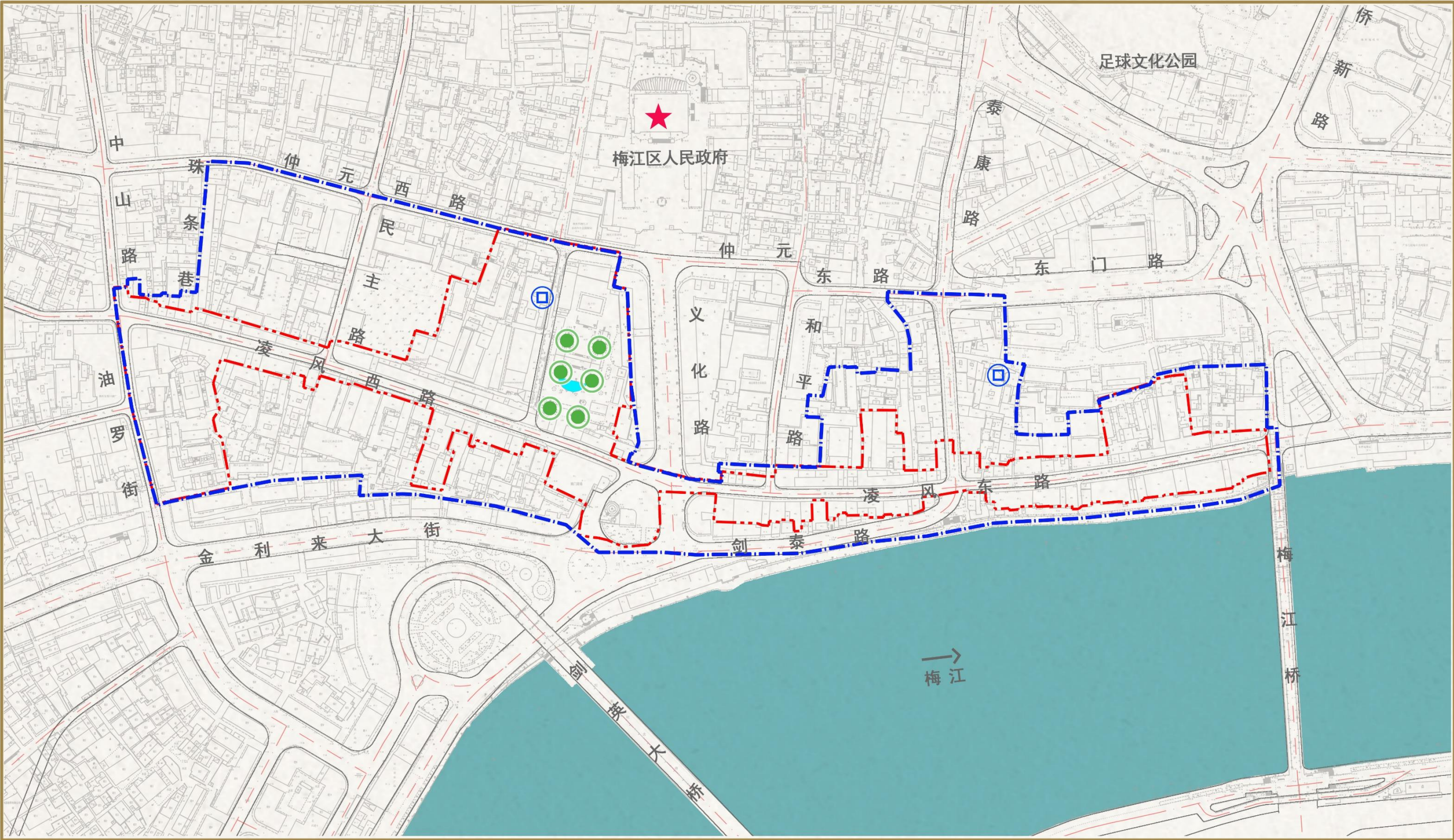
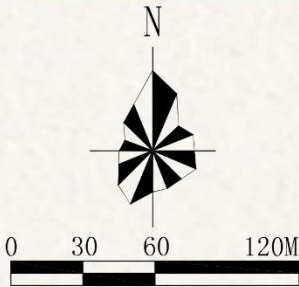


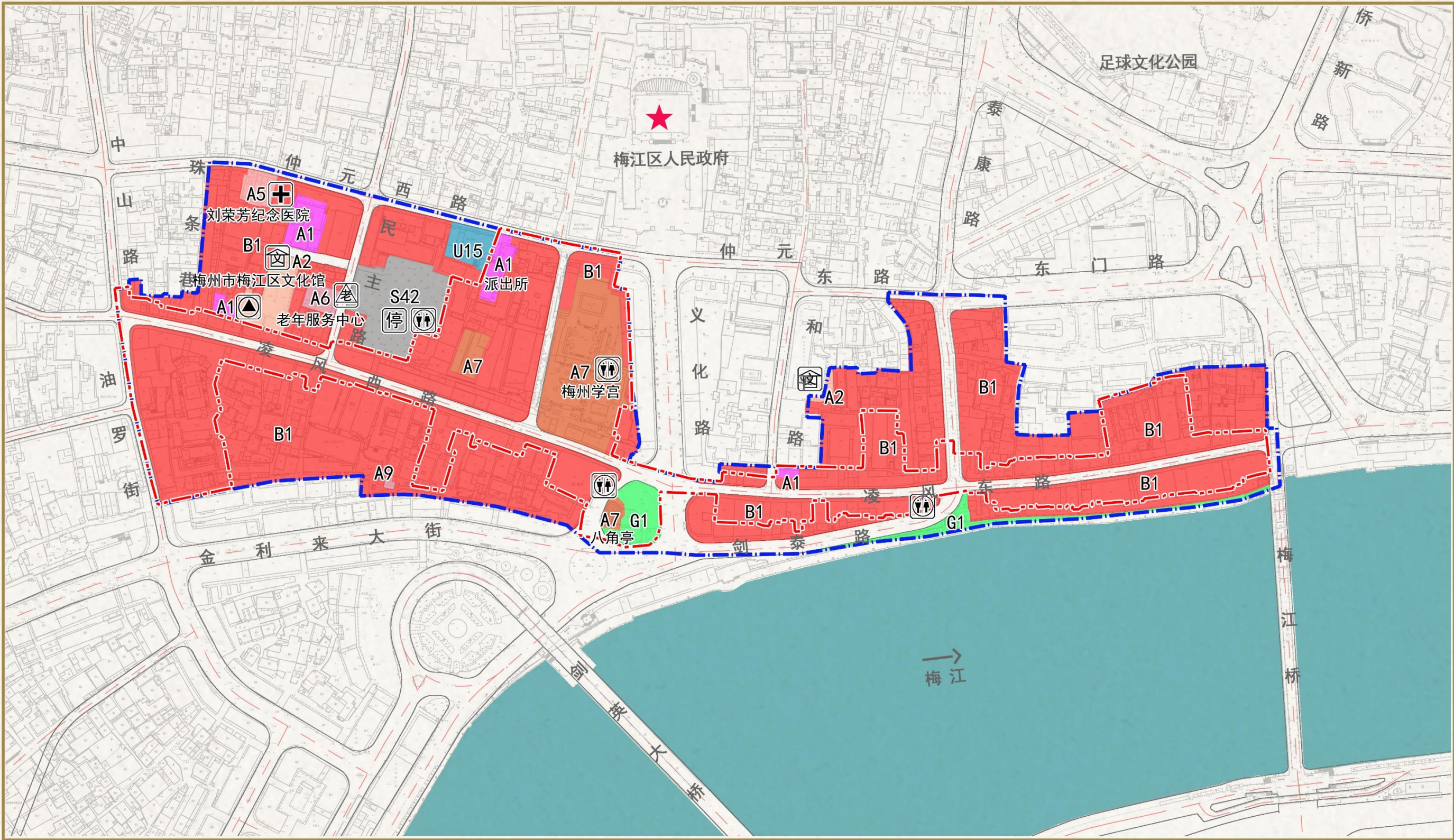
图
例

- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带
- 水域
- 水池 (严格本体保护, 加强周边环境提升)
- 古树 (保护区范围为树冠垂直投影外5米)
- 古井 (严格本体保护, 加强周边环境提升)



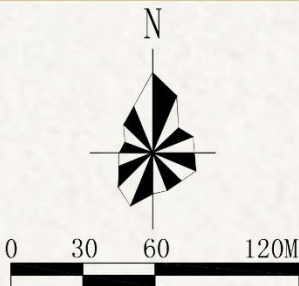
梅州市人民政府
二〇二五年六月

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



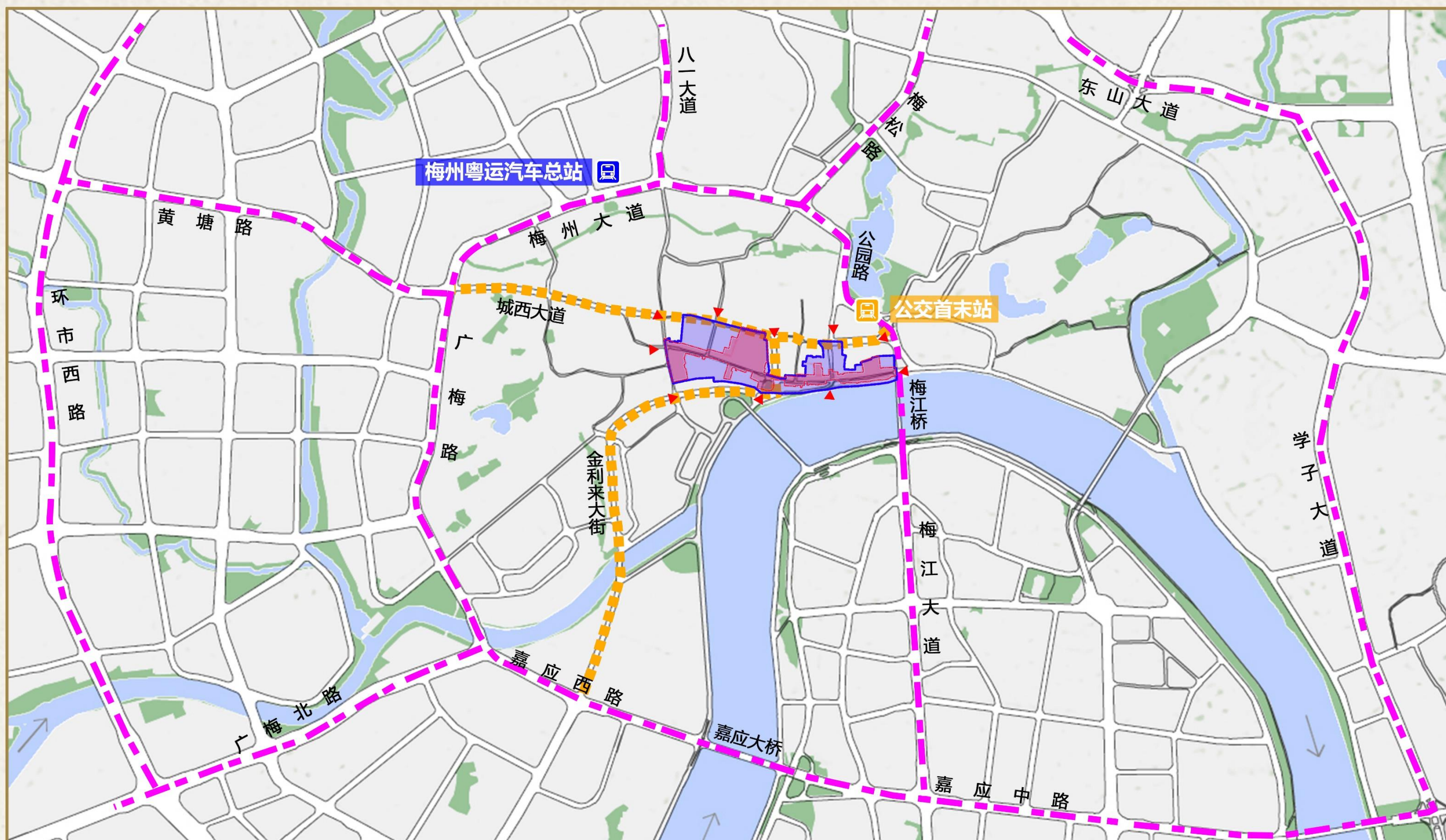
图例

	历史文化街区核心保护范围		A7 文物古迹用地		综合医院
	历史文化街区建设控制地带		A9 宗教用地		文化活动中心
	A1 行政办公用地		B1 商业用地		社区公共服务用房
	A2 文化设施用地		U15 通信用地		老年人服务中心
	A5 医疗卫生用地		G1 公园用地		社会停车场
	A6 社会福利用地		E1 水域		公共厕所












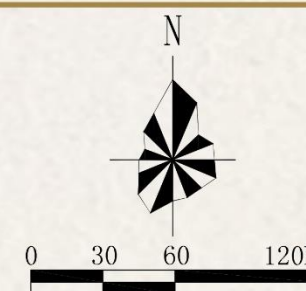
梅州市人民政府
二〇二五年六月

凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



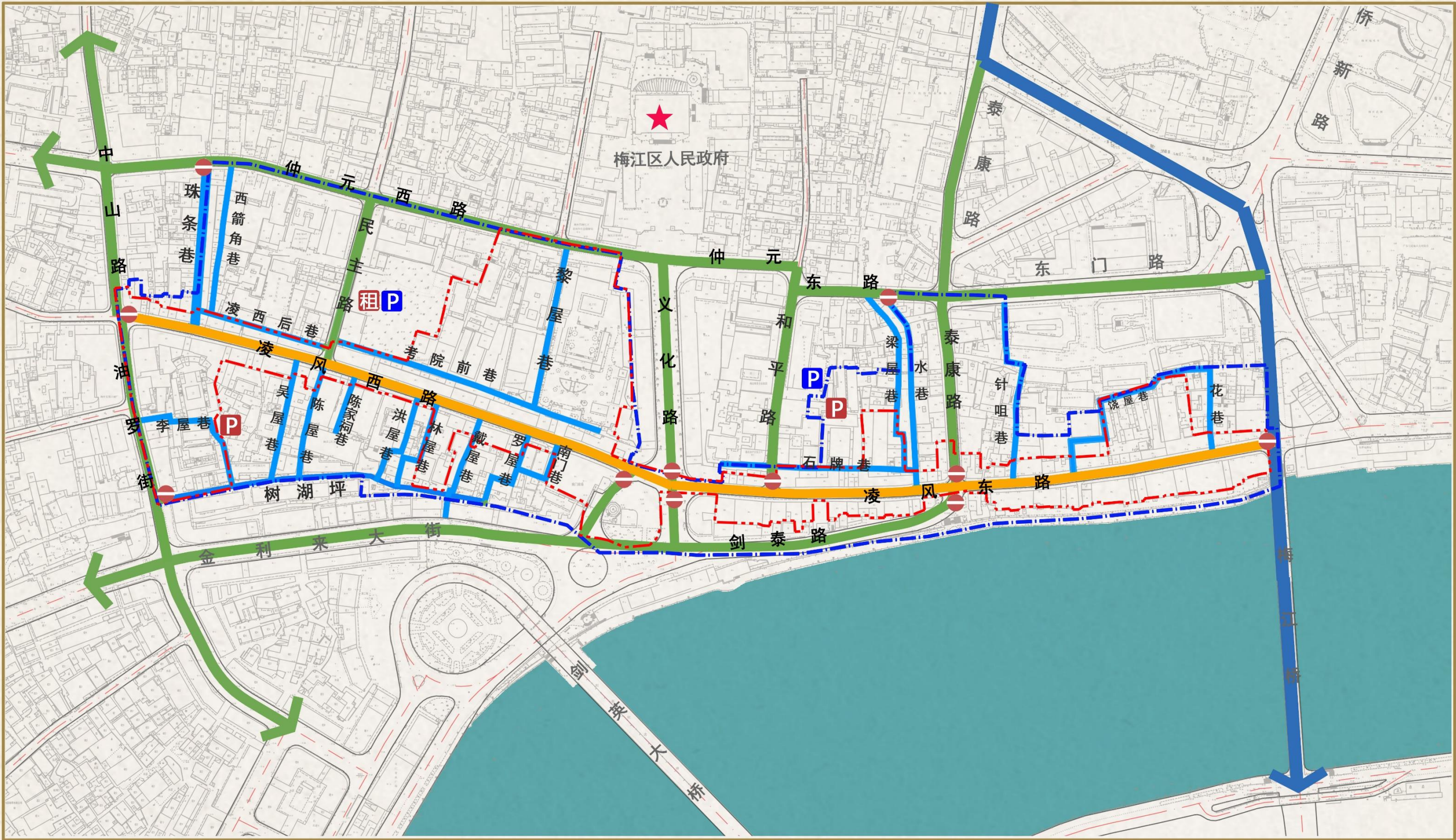
图例

- | | | | |
|---|----------|--|--------|
|  | 公交主路线 |  | 核心保护范围 |
|  | 公交次路线 |  | 建设控制地带 |
|  | 公交首末站 |  | 水域 |
|  | 梅州粤运汽车总站 | | |
|  | 街区出入口 | | |
|  | 绿地 | | |



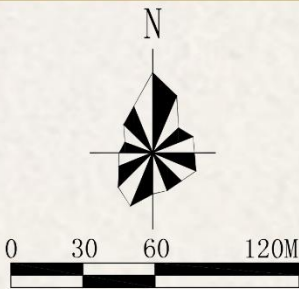
梅州市人民政府
二〇二五年六月

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



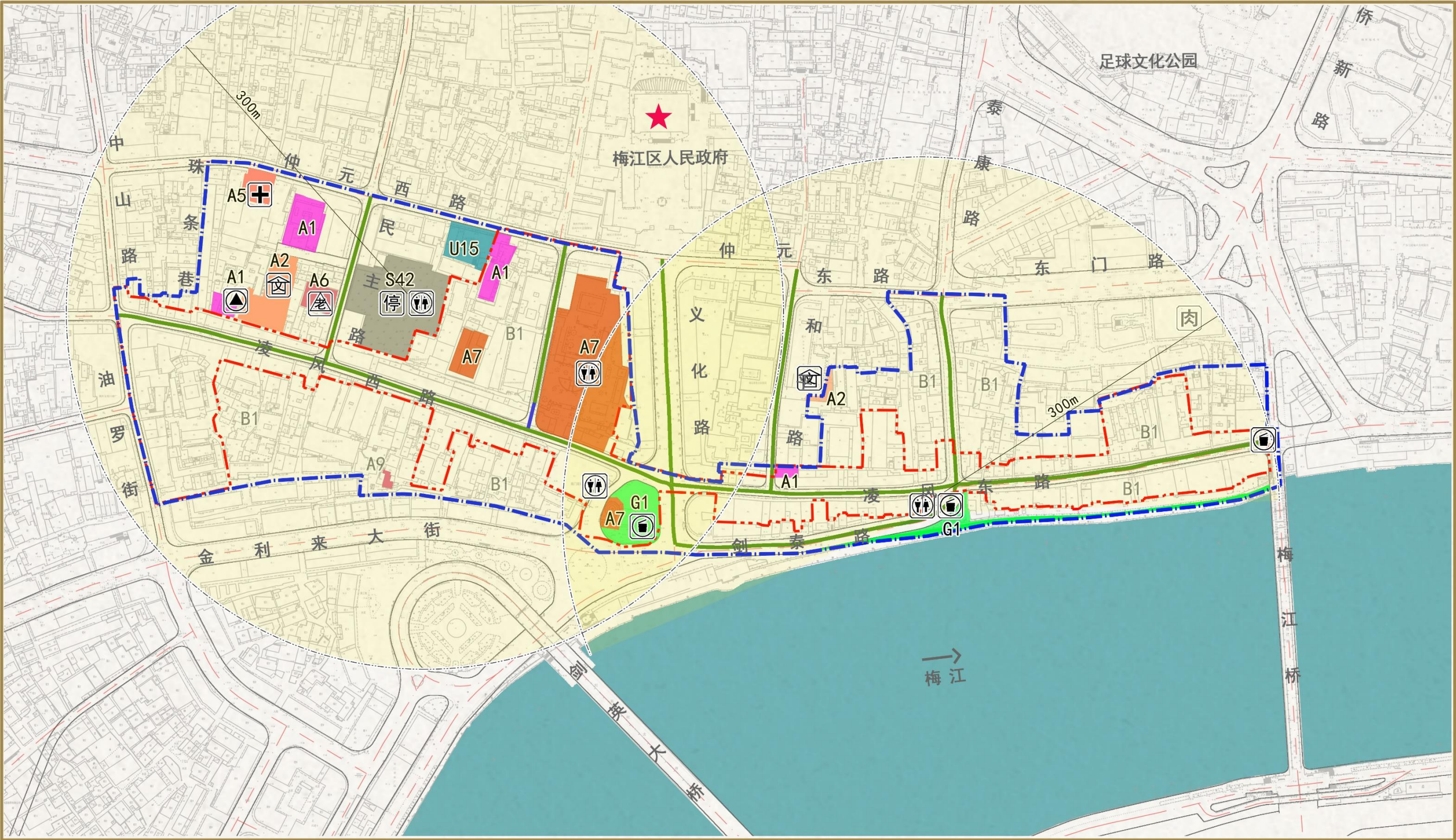
图例

- | | | | |
|--|----------|--|-----------------------|
| | 外围主干道 | | 凌风东西路骑楼步行街 (7.0-7.5米) |
| | 城市支路 | | 升降柱 |
| | 街区步行街巷 | | 核心保护范围 |
| | 现状/规划停车场 | | 建设控制地带 |
| | 自行车租赁点 | | 水系 |



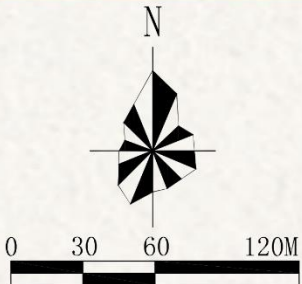
梅州市人民政府
二〇二五年六月

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



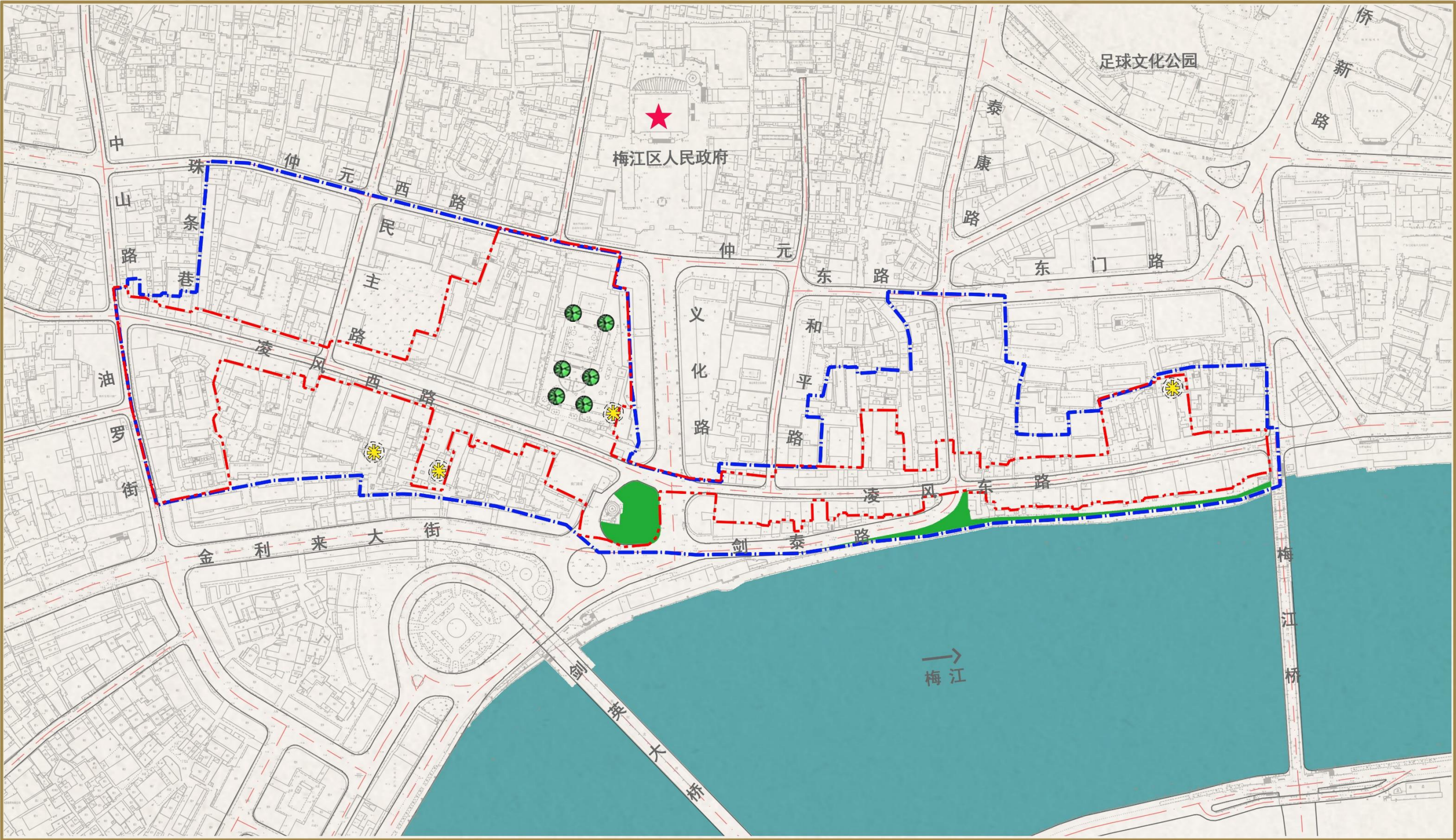
图例

- | | | | | | | | |
|--|--------------|--|-----------|--|----------|--|-----------|
| | 历史文化街区核心保护范围 | | A7 文物古迹用地 | | 综合医院 | | 垃圾收集点 |
| | 历史文化街区建设控制地带 | | A9 宗教用地 | | 文化活动中心 | | 肉菜市场 |
| | A1 行政办公用地 | | U15 通信用地 | | 社区公共服务用房 | | 残疾人康复服务中心 |
| | A2 文化设施用地 | | G1 公园绿地 | | 老年人服务中心 | | 现有路灯段 |
| | A5 医疗卫生用地 | | E1 水域 | | 社会停车场 | | 规划路灯段 |
| | A6 社会福利用地 | | | | 公共厕所 | | |



梅州市人民政府
二〇二五年六月

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)



图例



古树



公园绿地



口袋公园



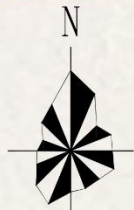
水域



历史文化街区核心保护范围



历史文化街区建设控制地带



0 30 60 120M

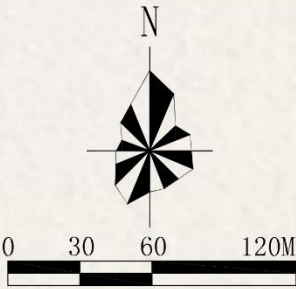
梅州市人民政府
二〇二五年六月

广东省历史文化街区梅州市梅江区
凌风东、西路保护规划(2021-2035年)

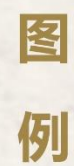
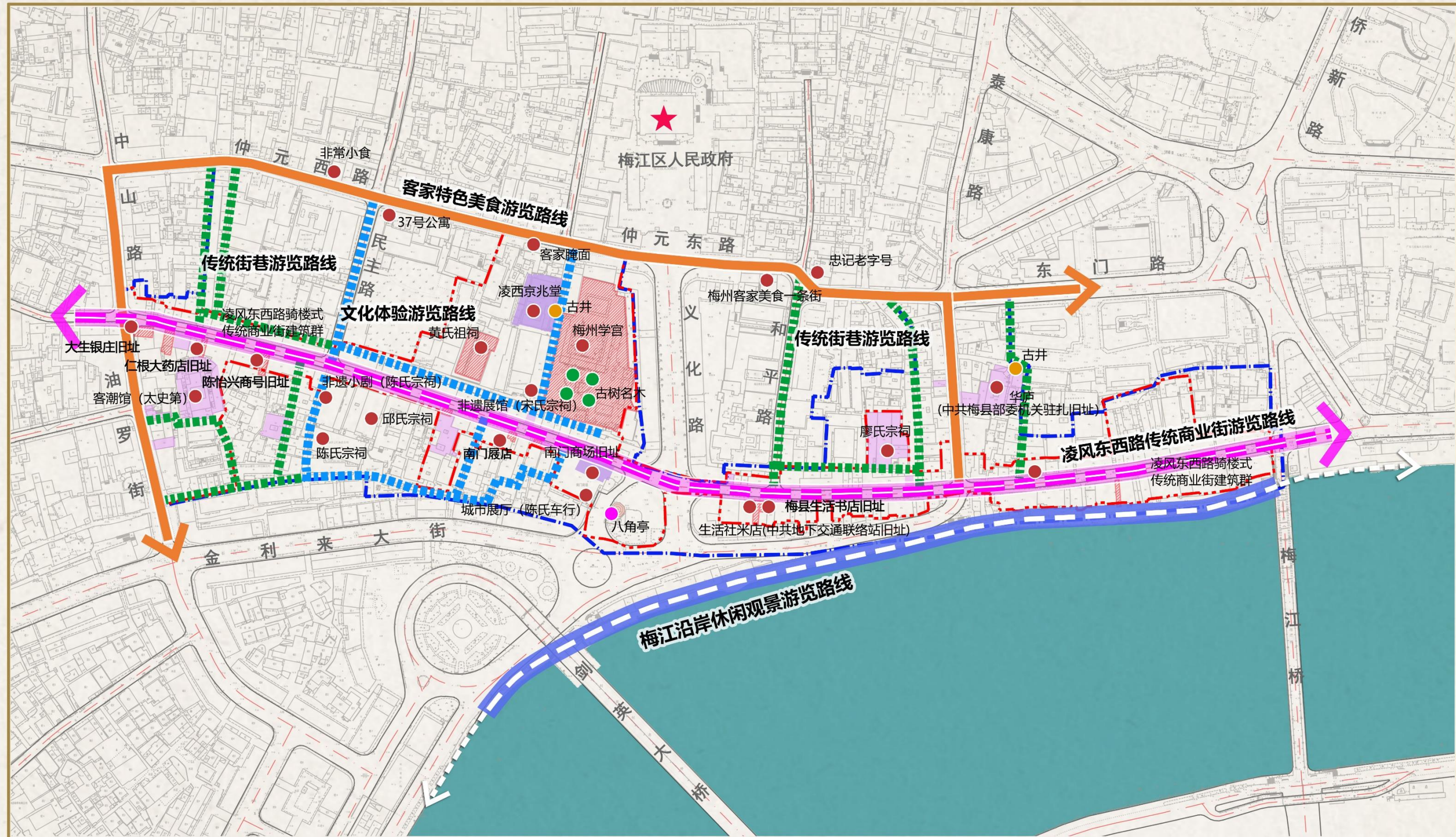


图例

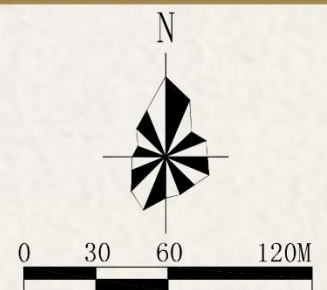
- | | | | |
|--|---------|--|--------------|
| | 现状消防栓 | | 紧急疏散通道 |
| | 规划消防栓 | | 紧急避难场所 |
| | 现状微型消防站 | | 历史文化街区核心保护范围 |
| | 规划微型消防站 | | 历史文化街区建设控制地带 |
| | 专职消防队 | | |
| | 消防车取水点 | | |



梅州市人民政府
二〇二五年六月



- | | | | | | |
|---|----------|--|----------------|---|--------|
|  | 文保单位 |  | 凌风东西路传统商业街游览路线 |  | 建设控制地带 |
|  | 推荐历史建筑 |  | 客家特色美食游览路线 |  | 水域 |
|  | 现状资源展示节点 |  | 梅江沿岸休闲观景游览路线 | | |
|  | 古树名木 |  | 文化体验游览路线 | | |
|  | 古井 |  | 传统街巷游览路线 | | |
|  | 古亭 |  | 核心保护范围 | | |



梅州市人民政府
二〇二五年六月

