

佛山市第一批历史建筑保护图则

文 本

佛山市城市规划设计研究院

2018年8月

项 目 名 称：佛山市第一批历史建筑保护图则

委 托 单 位：佛山市国土资源和城乡规划局

规划设计单位：佛山市城市规划设计研究院

规划设计证书：甲级 [建]城规编第 (141224) 号

设计单位规划设计成果专用章：

院 长：朱 墨 (城市规划高级工程师 注册规划师)
副 院 长：温卫华 (城市规划高级工程师 注册规划师)
审 定：冯 萍 (城市规划教授级高级工程师 注册规划师)
审 核：何继红 (城市规划高级工程师 注册规划师)
校 对：潘健超 (城市规划高级工程师 注册规划师)
项目负责人：李敏贤 (城市规划高级工程师)
主要设计人：李敏贤 (城市规划高级工程师)
彭 雪 (城市规划高级工程师)
范风华 (城市规划高级工程师)
伍湛煜 (助理城乡规划师)
刘 兰 (助理城乡规划师)

目 录

第一章	总则.....	1
第二章	历史建筑类型及分类保护要求.....	3
第三章	核心保护范围及建设控制地带的控制要求.....	4
第四章	核心价值要素的保护要求.....	6
第四章	修缮利用.....	8
第六章	规划实施与保障措施.....	10
第七章	附则.....	11

第一章 总则

第一条 为加强佛山市历史建筑的保护管理，继承和弘扬优秀传统文化，促进城市建设与历史文化协调发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》《历史文化名城名镇名村保护条例》《佛山市历史街区和历史建筑保护条例》等法律法规，结合本市实际，制定本规划。

第二条 规划对象

本规划以佛山市第一批历史建筑为对象（不含已列入佛山市各级文物保护单位、不可移动文物的历史建筑），为其划定核心保护范围及必要的建设控制地带，提出保护要求，以促其合理利用。

第三条 适用范围

凡在历史建筑核心保护范围及建设控制地带内进行建设活动，均适用本规划。

本规划与《佛山历史文化名城保护规划》、历史建筑所在的历史文化名镇名村、历史文化街区等法定保护规划互为援引，其中保护图则中的保护措施及禁止使用功能内容应纳入相关地区的控制性详细规划。历史建筑保护范围与控制性详细规划路网存在冲突的，应对路网进行调整。

第四条 成果内容

本次规划成果由文本和图则组成，文本和图则具有同等的法律效力，两者同时使用，不可分割。

第五条 规划目标

将历史建筑纳入规划管理，引导历史建筑的修缮利用，实现历史建筑的有效保护，促进历史建筑的永续利用，彰显城市的历史文化底蕴。

第六条 规划原则

- 1.科学规划、严格保护、抢救优先、合理利用。
- 2.保护历史建筑的真实性、完整性、可持续性。
- 3.减少对保护责任人正当权利的限制，促进活化利用。
- 4.明晰权责、方便管理。

第七条 规划依据

- 1.法律法规、部门规章

《中华人民共和国城乡规划法》（2008）
《中华人民共和国文物保护法》（2015）
《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011）
《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008）
《城市规划编制办法》（2015）
《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2016）
《城市古树名木保护管理办法》（2000）
《广东省城乡规划条例》（2013）
《佛山市历史文化街区和历史建筑保护条例》（2016）
《关于加强优秀历史建筑保护工作指导意见》（粤建市[2010]3号）
《关于加强历史建筑保护的意見》（粤府办[2014]54号）

2. 技术规范

《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（住房和城乡建设部令第20号）

《历史文化名城保护规划规范》（GB50357—2005）
《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB50137—2011）

3. 相关规划

《佛山市城市总体规划（2011—2020）》
《佛山历史文化名城保护规划》
《佛山市优秀历史建筑保护规划》
《禅城区历史建筑普查（第一批）优先推荐历史建筑名单》

第八条 编码体系

编码由“佛山首位字母——行政区码——批准批次——历史建筑名录顺序号”四级构成。编号释义：FS（佛山市）_CC（禅城区）_01（批准批次）_XXXX（历史建筑名录顺序号）。

第二章 历史建筑类型及分类保护要求

第九条 历史建筑类型

历史建筑分为古建筑和近现代重要史迹及代表性建筑两大类。

古建筑分为：1.宅第民居；2.坛庙祠堂；3.书院会馆；4.店铺作坊；5.亭台楼阁；6.园林；7.桥涵码头；8.其他古建筑。

近现代重要史迹及代表性建筑分为：A.历史事件或重要机构旧址；B.历史事件纪念地及纪念设施；C.近现代住宅；D.宗教建筑；E.工业建筑及附属物；F.金融商贸建筑；G.中华及佛山老字号；H.交通道路设施；J.典型风格建筑或构筑物；K.其他近现代重要史迹及代表性建筑。

第十条 分类保护原则

根据历史建筑的价值、特色以及完好程度，按以下两类进行保护：

一级保护历史建筑：历史价值较高、建筑的特色部位、材料、构造、装饰等保存完好。

二级保护历史建筑：除一级外的其他历史建筑。

第十一条 分类保护要求

一级保护历史建筑：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。

二级保护历史建筑：体现历史风貌特色的部位、材料、构造、装饰不得改变。

每处历史建筑的分级详见保护图则。

第三章 核心保护范围及建设控制地带的控制要求

第十二条 核心保护范围划定

本规划为每处历史建筑划定核心保护范围，具体界线详见各保护图则。核心保护范围的划定，应符合以下原则：

- 1.确保历史建筑的价值和特色得到充分的保护和展现。
- 2.为活化利用留足余地、应减少对正常使用的阻碍，不超出历史建筑本体。
- 3.为便于协调保护责任人的权利义务关系，不超出历史建筑的产权边界。应依法使用和修缮历史建筑。

第十三条 核心保护范围内的基本要求

- 1.应对严重影响该历史建筑风貌的加建、改建及构筑物进行整治或拆除。
- 2.核心保护范围内不得新建建（构）筑物。确因保护历史建筑需要拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，或在历史建筑核心保护范围和建设控制地带内新建、扩建、改建建筑物、构筑物或者其他设施时，应当符合保护规划，同时提交历史文化保护的具体方案，经区城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准；涉及房屋安全、消防安全、广告招牌等相关问题，同时报住建、公安消防、城市管理等相关行政管理部门。
- 3.保护范围内设置广告、招牌；安装空调设备的，不得损坏或遮挡历史建筑核心价值要素，并符合佛山市户外广告、招牌设置的有关规定。紧邻保护范围的建设工程应采取可靠措施，保证历史建筑安全。

第十四条 核心保护范围内的禁止性使用功能

- 1.核心保护范围内，禁止任何对历史建筑构成安全威胁的使用功能。
- 2.禁止在历史建筑内堆放易燃、易爆和腐蚀性物品。
- 3.不得随意增加荷载，从事损坏建筑主体承重结构或者其他危害建筑安全的活动。
- 4.居住用途的历史建筑人均居住面积低于有关部门规定的最低标准或违规改建为“房中房”的，必须进行调整或整改。
- 5.历史建筑的现状使用功能属于本规划中明确的禁止性使用功能的，必须进行调整。每处历史建筑的禁止性功能详见各保护图则。
- 6.使用功能的调整，除符合本规划外，还应满足消防部门相关规定。

第十五条 建设控制地带划定条件

- 1.被划定为一級保护对象的历史建筑；
 - 2.历史建筑保护范围周边为其他规划确定的城市更新区域，面临环境风貌的剧变。
- 建设控制地带的具体界线见各历史建筑保护图则。

第十六条 建设控制地带控制要求

根据不同历史建筑的具体情况划定历史建筑的建设控制地带，具体措施详见各分图图则。建设控制地带内新建、扩建、改建建筑，除有特别注明外，应符合以下要求：

- 1.禁止性使用功能参照该历史建筑的禁止性功能执行。
- 2.体量、立面、材料、色彩等方面与该历史建筑相协调。
- 3.历史文化保护街区范围内的历史建筑建设控制地带的建筑限高按照历史文化街区保护规划中的相关要求执行；其他建筑限高按照《佛山市村镇规划管理技术规定》相关要求执行。

第四章 核心价值要素的保护要求

第十七条 核心价值要素定义

核心保护范围内，最能集中体现历史建筑价值和特色的一批构成要素，称为历史建筑的核心价值要素。历史建筑的核心价值要素包括主要立面、平面布局、特色部位、材料、构造、装饰，以及历史环境要素等方面。凡被列为核心价值要素的，不得改变；除核心价值要素之外的部分，经批准后可以进行改造改建。

每处历史建筑的核心价值要素详见核心价值要素信息图。大型公共建筑、桥梁和工业遗产的核心价值要素，本规划暂不作具体判定，待其修缮设计方案报批时，由城乡规划主管部门组织专家论证，进一步明确需要保护的核心价值要素和保护措施。

第十八条 主要立面的保护

主要立面指历史建筑价值高度集中，装饰精美丰富，对整体风貌有决定性影响的立面。

通常是建筑面向城市街道以及面向庭院的立面。

被确定为核心价值要素的主要立面，不得改变其整体形状、材质、色彩等原状，以及各门窗洞的位置和比例。修缮或局部改动，须与原状协调。

第十九条 主体结构的保护

主体结构指历史建筑的主体承重结构部件的位置、高度及其搭接形式。被确定为核心价值要素的主体结构部分，如果仍然稳固，不得进行非加固目的的结构改动；如需加固，不得破坏历史建筑风貌；如需大修，应当遵循建筑原有的承重墙柱位置和高度，并遵循原有的结构形式和做法。

第二十条 平面布局的保护

平面布局指建筑平面的组织形式，包括室内隔墙、房间的划分，门、楼梯、走廊、阳台、天井、庭院的位置和形式等。

被确定为核心价值要素的平面布局部分，不得增加、拆除或改动相应的房间间隔以及门、楼梯、走廊、阳台、天井、庭院等的位置和形式。其他不涉及核心价值要素的改动，须遵循可逆和可识别原则。

第二十一条 特色部位、材料、构造和装饰的保护

特色部位、材料、构造和装饰指历史建筑价值高度集中、充分体现其特色的构件、

用材、工艺做法与装饰。

被确定为核心价值要素的特色部位，本体不得改变，位置不得调整。被确定为核心价值要素的特色材料、构造和装饰应进行保护，并鼓励在历史建筑其他部位的改造利用设计中参照、吸收。

对历史建筑进行外部修缮装饰、添加设施的，应当经市、区人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准，并依照有关法律、法规的规定办理相关手续。

第二十二条 历史环境要素的保护

历史环境要素指保护范围内对形成历史建筑特色风貌有重要作用环境要素，例如附属围墙、大门等建（构）筑物、树木、水体、地形、地面铺装等。

被确定为核心价值要素的历史环境要素基本不得改变，并应整治破坏历史环境的场地现状，逐步恢复原有的历史环境。

对于改善居住生活条件的各类市政管线和基础设施的铺设、安装，应与历史风貌相协调。

第二十三条 户外广告和招牌及空调机的设置

历史建筑被确定为核心价值要素的主要立面上不得设置广告及空调机位，传统商业建筑除外。

在历史建筑其他位置设置广告、招牌的应符合广告规划要求，其设置位置、形式、规格及色彩，不得损坏本规划确定的特色部位、材料、构造和装饰，不得破坏历史环境要素，并应与历史建筑整体风貌相协调。

第四章 修缮利用

第二十四条 修缮的定义

对建筑物、构筑物的保护方式，包括日常保养、防护加固、现状修整、重点修复等。

第二十五条 维护和修缮责任人

历史建筑由保护责任人负责维护和修缮。保护责任人、使用权人、管理人另有约定的，从其约定。所有权不明或者由政府代管的，由区人民政府负责维护和修缮。

第二十六条 修缮方案要求

修缮方案应符合图则要求，不得损坏历史建筑的核心价值要素。

第二十七条 修缮方案的编制

市、区城乡规划主管部门、建设行政主管部门应当提供历史建筑保护、修缮方面的信息和技术指导；历史建筑保护责任人进行维护修缮的，区人民政府应当免费提供维护修缮施工方案编制服务，也可按照保护规划的要求自行依法委托符合资质要求的机构编制维护修缮施工方案，区人民政府应当给予方案编制补助。

第二十八条 修缮方案的审批

修缮施工方案由各区城乡规划、建设、文物主管部门联合审批并报市城乡规划主管部门备案。

第二十九条 历史建筑活化利用原则

1、合法利用。任何单位或个人对历史建筑的利用活动，都必须在本规划以及相关法规、规范要求的范围内进行。

2、充分利用。历史建筑的利用方式，应当充分彰显历史建筑的特色价值，充分发掘其社会效益。

3、建筑多元。历史建筑的利用方式应该避免同质化，适应所处地段的区位特点和不同社群的使用需求。

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。

第三十条 历史建筑活化利用建议和指引

根据历史建筑的具体区位和特点，鼓励作为以下场所利用：

1、社区服务设施，例如养老设施、青少年活动、文化活动室等。

- 2、知识产业、创意产业的办公场地，例如设计事务所、研究所、工作室等。
- 3、文化博览场所，如博物馆、纪念馆、展览馆等。
- 4、文化消费场所，如画廊、书店、特色工艺品商店、特色餐饮等。
- 5、旅游服务设施，如特色酒店、青年旅馆、游客信息中心等。

第三十一条 使用功能的兼容和调整转换

在符合相关技术规范要求的前提下，历史建筑基于保护和活化利用的需要，可以在本规划允许范围内进行多种功能使用；在不损害历史建筑的结构及其核心价值要素、不影响历史建筑风貌的前提下，可申请适当增加其建筑使用面积。多种功能使用应符合以下原则：

1、原设计使用功能为居住、公共管理和公共服务、商业服务业设施的，允许在上述类别之间调整，但不得转为其他功能；

2、历史建筑中的近现代公园及园林小品只能继续作为公园绿地使用；

3、原功能为工业、物流仓储、交通设施、公共设施的，在满足建筑安全和消防、环保等专业要求的前提下，可维持原有功能，也可以调整为公共管理和公共服务、商业服务业设施或公园绿地；

4、原功能为混合型的，在满足建筑安全和消防、环保等专业要求的前提下，可维持原有功能。

5、改变历史建筑的使用性质，应当经市、区人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准，并依照有关法律、法规的规定办理相关手续。

第六章 规划实施与保障措施

第三十二条 规划分期

根据历史建筑的类型、价值和保护现状，依照历史建筑保护的有关方针、原则和程序，并考虑到地方发展规划和财政可行性，制定分期规划措施。各分期规划应循序渐进，使其符合城市化发展进程并纳入历史文化名城整体保护框架。

1、近期规划为：2017-2020年，重点内容是安全鉴定和抢救修缮。

2、远期规划为：2021-2030年，重点内容是环境整治和活化利用。

第三十三条 近期规划重点

1、完成第一批历史建筑安全鉴定工作。

2、完成历史建筑测绘工作。

3、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。

4、建立起日常维护和监管制度。

第三十五条 远期规划重点

1、完成对各历史建筑的修缮。

2、全面整治历史建筑周边环境，完善基础设施，改善居民生活使用条件。

3、以历史建筑的可持续利用为目标，加强日常维护和管理，完善展示和宣传介绍，做好历史建筑的再利用。

第三十六条 修缮补助

市、区人民政府应当安排历史建筑保护资金，并进一步拓宽资金渠道，引导社会资本投入历史建筑保护工程。非国有历史建筑依法进行维护修缮的，可按照《佛山市历史文化街区和历史建筑保护条例》第三十九条等相关规定申请修缮补贴。

第七章 附则

第三十七条 本规划经佛山市人民政府审批后，自公布之日起执行。本规划的解释权属佛山市城乡规划主管部门。