

海珠区小洲村历史文化保护区保护规划 (文本)

广州市城市规划勘测设计研究院

2009年9月

目 录

| | | |
|-----|-------------|----|
| 第一章 | 总则 | 1 |
| 第二章 | 保护范围划定 | 5 |
| 第三章 | 土地利用规划调整 | 8 |
| 第四章 | 道路交通过划调整 | 10 |
| 第五章 | 绿地系统规划 | 11 |
| 第六章 | 建筑控制规划 | 11 |
| 第七章 | 公共服务设施及配套规划 | 17 |
| 第八章 | 市政工程规划及管网综合 | 18 |
| 第九章 | 规划实施建议 | 21 |
| 第十章 | 附则 | 21 |

第一章 总 则

第 一 条 规划依据

- 1) 《中华人民共和国城乡规划法》
- 2) 《中华人民共和国文物保护法》
- 3) 《中华人民共和国文物保护实施条例》
- 4) 《城市规划编制办法》
- 5) 《城市规划编制办法实施细则》
- 6) 《城市用地分类与规划建设用地标准》
- 7) 《历史文化名城保护规划规范》（GB50357-2005）
- 8) 《广州市历史文化名城保护条例》
- 9) 《广州城市建设总体战略概念规划纲要》
- 10) 《广州市城市总体规划（2001—2010）》
- 11) 《城市紫线管理办法》
- 12) 《广州市“十五”期间历史文化名城保护规划》
- 13) 《海珠区果树保护区总体规划》
- 14) 《广州市海珠分区规划》
- 15) 《广州市(AH0101—AH1024)规划管理单元控制性规划图则》

第 二 条 项目概况

为了使广州市历史文化遗产得到切实的保护，2000年12月广州市政府发出“关于公布广州市第一批历史文化保护区的通知（穗府〔2000〕55号）”，小洲村作为“目前为止广州市城区内发现的最具岭南水乡特色的古村寨”被列为首批16片历史文化保护区之一。通知要求规划部门尽快开展历史文化保护区的保护规划编制工作，以充实和完善广州市历史文化名城保护专项规划。本次规划范围面积为71.3公顷，包括小洲村历史文化保护区及其所在管理单元AH0805区域。

第三条 规划原则及目标

(1) 规划目标：保护小洲村“岭南水乡，瀛洲古寨”的独特风貌，弘扬地方文化，发展旅游产业，建设活力社区。

(2) 规划原则：

- 1) 延续性原则
- 2) 真实性原则
- 3) 完整性原则
- 4) 整体保护与分类保护相结合的原则
- 5) 有重点、分层次、分阶段逐步整治、改善和更新的原则
- 6) “以人为本”和“可持续发展”原则
- 7) 可操作性原则

第二章 保护范围划定

第四条 保护对象

小洲村历史文化保护区需要保护的内容包括两个方面：物质性要素和非物质性要素。

其中，物质性要素包括其万亩果园中的水网格局、独具岭南水乡特色的古村传统风貌及其极具代表性的宗祠建筑、蚝壳屋及民居三方面。

非物质性要素包括当地的龙舟文化、北帝庙会文化、民间工艺、节庆活动、传统风俗等。

第五条 历史文化保护区保护范围划定

规划划定的历史文化保护区保护范围（紫线范围）面积为 5.14 公顷。

具体范围（详见紫线范围坐标表）：

(1) 东北部：登瀛大街至登瀛码头及两侧建筑和三帝庙、简公佛及周边一组建筑范围；

(2) 中部：北至拱北大街，东至东道大街东面河涌，南至华台山，西至西

园大街和幼儿园东面围墙;

(3) 东南部: 北接核心部分东道大街地区, 西北至新路大街和东池祖西北面围墙, 东至东道大街, 南至南胜大街, 西至南胜六巷和东池祖西面围墙。

表 1 紫线范围坐标表

| 序号 | X | Y | 序号 | X | Y |
|-----|----------|----------|-----|----------|----------|
| 1. | 47278.14 | 22001.75 | 61. | 47063.98 | 21913.91 |
| 2. | 47281.07 | 22008.99 | 62. | 47070.02 | 21915.38 |
| 3. | 47286.88 | 22019.81 | 63. | 47117.35 | 21926.85 |
| 4. | 47294.60 | 22034.95 | 64. | 47135.73 | 21931.63 |
| 5. | 47305.96 | 22055.47 | 65. | 47143.79 | 21909.87 |
| 6. | 47314.61 | 22066.05 | 66. | 47161.65 | 21908.00 |
| 7. | 47334.39 | 22082.16 | 67. | 47195.72 | 21922.79 |
| 8. | 47320.56 | 22098.79 | 68. | 47201.03 | 21925.10 |
| 9. | 47307.13 | 22101.70 | 69. | 47214.70 | 21907.87 |
| 10. | 47308.33 | 22108.50 | 70. | 47225.27 | 21881.95 |
| 11. | 47306.06 | 22108.93 | 71. | 47226.80 | 21882.14 |
| 12. | 47311.09 | 22131.34 | 72. | 47236.18 | 21841.69 |
| 13. | 47330.89 | 22126.03 | 73. | 47228.02 | 21838.87 |
| 14. | 47335.44 | 22127.61 | 74. | 47231.81 | 21827.03 |
| 15. | 47345.24 | 22126.65 | 75. | 47223.37 | 21824.27 |
| 16. | 47346.27 | 22126.99 | 76. | 47224.31 | 21821.27 |
| 17. | 47347.63 | 22137.75 | 77. | 47213.10 | 21817.80 |
| 18. | 47331.11 | 22140.53 | 78. | 47215.88 | 21804.88 |
| 19. | 47310.03 | 22145.68 | 79. | 47215.88 | 21804.88 |
| 20. | 47312.75 | 22156.45 | 80. | 47207.73 | 21799.76 |
| 21. | 47302.94 | 22159.07 | 81. | 47207.47 | 21799.59 |
| 22. | 47300.64 | 22150.05 | 82. | 47201.65 | 21795.63 |
| 23. | 47291.48 | 22153.15 | 83. | 47194.51 | 21791.97 |
| 24. | 47290.12 | 22154.03 | 84. | 47203.60 | 21777.60 |
| 25. | 47278.44 | 22097.77 | 85. | 47226.51 | 21749.07 |
| 26. | 47267.78 | 22099.48 | 86. | 47222.78 | 21746.50 |
| 27. | 47257.12 | 22058.76 | 87. | 47239.34 | 21725.89 |
| 28. | 47248.12 | 22072.62 | 88. | 47214.47 | 21703.99 |
| 29. | 47241.23 | 22076.98 | 89. | 47251.30 | 21663.52 |
| 30. | 47230.45 | 22079.59 | 90. | 47271.46 | 21678.48 |
| 31. | 47223.27 | 22077.30 | 91. | 47276.92 | 21680.77 |
| 32. | 47216.30 | 22071.10 | 92. | 47278.80 | 21678.52 |
| 33. | 47211.27 | 22059.21 | 93. | 47296.84 | 21691.69 |
| 34. | 47192.77 | 22051.37 | 94. | 47315.41 | 21709.11 |
| 35. | 47184.81 | 22048.00 | 95. | 47321.67 | 21715.66 |

| | | | | | |
|-----|----------|----------|------|----------|----------|
| 36. | 47147.08 | 22035.89 | 96. | 47324.57 | 21724.63 |
| 37. | 47108.29 | 22023.89 | 97. | 47327.98 | 21728.64 |
| 38. | 47088.46 | 22019.90 | 98. | 47333.59 | 21732.25 |
| 39. | 47089.74 | 22002.65 | 99. | 47337.60 | 21737.96 |
| 40. | 47103.70 | 22003.96 | 100. | 47342.01 | 21741.97 |
| 41. | 47105.37 | 21994.61 | 101. | 47344.71 | 21748.99 |
| 42. | 47110.04 | 21975.43 | 102. | 47345.72 | 21759.51 |
| 43. | 47086.69 | 21980.10 | 103. | 47343.31 | 21765.43 |
| 44. | 47075.84 | 21980.10 | 104. | 47340.63 | 21768.55 |
| 45. | 47075.67 | 21982.10 | 105. | 47325.47 | 21792.69 |
| 46. | 47060.75 | 21979.74 | 106. | 47325.77 | 21797.80 |
| 47. | 47041.01 | 21981.34 | 107. | 47315.02 | 21814.31 |
| 48. | 47020.78 | 21984.08 | 108. | 47298.06 | 21838.26 |
| 49. | 47019.86 | 21973.51 | 109. | 47279.59 | 21865.06 |
| 50. | 47019.99 | 21955.90 | 110. | 47265.54 | 21888.11 |
| 51. | 47058.31 | 21957.08 | 111. | 47264.53 | 21890.57 |
| 52. | 47058.93 | 21955.04 | 112. | 47259.27 | 21903.40 |
| 53. | 47060.26 | 21951.32 | 113. | 47261.40 | 21934.41 |
| 54. | 47060.70 | 21945.92 | 114. | 47263.78 | 21950.58 |
| 55. | 47061.32 | 21940.87 | 115. | 47266.79 | 21956.52 |
| 56. | 47061.94 | 21940.17 | 116. | 47270.68 | 21971.56 |
| 57. | 47062.92 | 21935.88 | 117. | 47271.68 | 21977.33 |
| 58. | 47064.16 | 21927.29 | 118. | 47274.75 | 21985.53 |
| 59. | 47063.72 | 21924.46 | 119. | 47276.86 | 21998.56 |
| 60. | 47063.98 | 21920.12 | 120. | 47278.14 | 22001.74 |

第六条 建设控制地带划定

规划划定的建设控制地带面积为 9.15 公顷。

具体范围是：北至莲塘路——登瀛码头以北河涌一线，东至西江涌（村东），南至林坑四巷、细桥直街和南胜大街一线，西至西江涌（村西）。

第七条 环境协调区划定

规划划定的环境协调区面积为 15.9 公顷。

具体范围：北至北面 15 米规划道路，东至南部快线，南至南面 15 米规划道路（原唐边二巷），西至瀛洲路。

第八条 历史建筑保护范围及建设控制地带划定

规划小洲村内的历史建筑有三处，分别是玉虚宫、天后宫和简氏大宗祠，划定它们的保护范围及建设控制地带。

表 2 小洲村历史建筑保护范围及建设控制地带划定表

| 名称 | 保护范围 | 建设控制地带范围 |
|-------|-----------------------|--------------------------|
| 玉虚宫 | 玉虚宫庙外墙和前亭及北面空地至河涌范围内。 | 以保护范围外缘为基线，向外扩约 10 米。 |
| 天后宫 | 天后宫建筑外墙及基础以内。 | 以保护范围外缘为基线，向外扩 7 - 14 米。 |
| 简氏大宗祠 | 简氏大宗祠外墙及基础以内。 | 以保护范围外缘为基线，向外扩 5 - 13 米。 |

第三章 土地利用规划调整

第九条 AH0805 规划管理单元土地利用规划调整原则

- (1) 根据划定的历史文化保护区、建设控制地带和环境协调区的范围和相应的规划要求，调整土地利用性质；
- (2) 对原规划管理单元土地利用中不合理的部分进行调整；
- (3) 从小洲村和谐发展，有利保护的角度调整土地利用性质。

第十条 土地利用规划调整

- (1) 规划环境协调区所控制的现状果林，规划仍保留现状用地性质，不得作为城市建设用地进行建设。
- (2) 南部中学用地建议取消。
- (3) 保护区内河涌按现状控制，不得改线、拓宽或填埋，区外河涌按广州市海珠分区规划、河涌规划控制要求落实。
- (3) 高压走廊下不得安排居住用地。
- (4) 为节约用地，村北一类住宅用地改为二类住宅用地；村中原工业用地调整为公共服务设施用地。

(5) 村南旧村规划搬迁至村北，原用地结合规划停车场及码头建设村南商业区及旅游服务区。

表 3 规划用地平衡表

| 序号 | 类别 | 用地名称 | 规划用地面积 (公顷) | 比例 (%) |
|-----|----|----------|----------------|-----------|
| 1 | R | 居住用地 | 36.61 | 66.09 |
| | R1 | 一类居住用地 | 9.12 | 8.92 |
| | R2 | 二类居住用地 | 56.98 | 55.74 |
| 2 | C | 公共设施用地 | 3.57 | 6.45 |
| | C1 | 行政办公用地 | 0.96 | 0.94 |
| | C2 | 商业金融业用地 | 5.16 | 5.05 |
| | C7 | 文物古迹用地 | 0.32 | 0.32 |
| 4 | S | 道路广场用地 | 11.54 | 20.83 |
| | S1 | 道路用地 | 20.04 | 19.60 |
| | S2 | 广场用地 | 0.58 | 0.57 |
| | S3 | 社会停车场库用地 | 0.22 | 0.21 |
| 5 | U | 市政公用设施用地 | 0.44 | 0.79 |
| | U1 | 供应设施用地 | 0.79 | 0.78 |
| 6 | G | 绿地 | 4.46 | 8.05 |
| | G1 | 公共绿地 | 1.52 | 1.48 |
| | G2 | 生产防护绿地 | 4.31 | 6.39 |
| 小 计 | | 城市建设用地 | 55.39 | 100 |
| 7 | E | 水域和其它用地 | 15.94 | |
| | E1 | 水域 | 9.71 | |

| | | | | | |
|-----|--|-------|----|-------|--|
| | | E3 | 园地 | 6.23 | |
| 合 计 | | 总用地面积 | | 71.33 | |

第四章 道路交通规划调整

第十一条 AH0805 规划管理单元道路交通规划调整原则

- (1) 保证区域交通系统的完整性和通达性。
- (2) 高等级道路和机动车流量大的道路不穿越历史文化保护区保护范围。
- (3) 交通组织以疏散交通为主，将穿越交通、转换交通布局在历史文化保护区外围，并设置相应的交通设施以利于交通的转换。
- (4) 保护历史街区的整体环境，道路交通设施的建设应避免破坏历史街区的外围环境。

第十二条 规划道路调整

- (1) 取消尚未建设的横穿历史文化保护区的“十字形”15米规划路，在保护区外围新规划一条宽15米的東西向消防通道。
- (2) 调整村北东西向道路的线形向北移以保护古码头原有风貌及其对面的果林，保护历史文化保护区外围环境。
- (3) 村西沿河涌和果树保护区边线规划20米路，规划道路西移，沿果树保护区边界及河涌岸线设置。
- (4) 保持瀛洲路等现状道路原有走向，规划路宽15米。

第十三条 交通设施规划

- (1) 历史文化保护区保护范围内部设为步行区；
- (2) 在历史文化保护区南北的入口处各设置停车场一处，面积在1000平方米；在小洲村南部规划旅游发展用地规划建设地下停车场，建筑面积11213平方米，以上共计停车位380泊。
- (3) 在瀛洲路中段及小洲村村南、村北设置公交车站点及旅游巴士站点；

(4) 在历史文化保护区东、南、西、北方向各规划码头一处，其中村北、村南码头可与其它交通方式转换。

第五章 绿地系统规划

第十四条 规划原则

- (1) 对自然景观保护为主，改造为辅的原则。
- (2) 系统性原则，即点、线、面相结合的原则。

第十五条 规划至 2020 年，规划管理单元内绿地面积达到 4.46 公顷，其中公共绿地面积为 1.52 公顷。

第十六条 公共绿地

规划三处公共绿地。

- (1) 华台山绿地，用地面积 887 平方米。
- (2) 简氏大宗祠前绿地，用地面积 3238 平方米。
- (3) 西江涌南部水湾南侧公园，用地面积 4265 平方米。

第十七条 生产防护绿地

生产防护绿地主要包括沿东西向高压线的生产防护绿地和沿小洲路的防护绿地。

- (1) 沿高压线的生产防护绿地控制宽度为 24 米，在管理单元范围的长度为 700 米。
- (2) 沿小洲路控制 10 米宽的防护绿地。

第六章 建筑控制规划

第十八条 建筑高度控制

(1) 历史文化保护区保护范围内，建筑层数不超过 2 层，建筑檐口高度不超过 7 米；

(2) 历史文化保护区建设控制地带范围内，建筑层数不超过 2 层半，层高要求 3.8 米以下，建筑檐口高度不超过 10 米；

(3) 环境协调区范围内，根据具体情况划分为三个高度分区：

1) 与紫线范围隔河相望的地段，主要是控制临河一侧的建筑景观与高度，其建筑高度 ≤ 10 米。

2) 沿瀛洲路控制为建筑高度 ≤ 20 米（层数控制 6 层，允许跃层，单层层高按 3 米计）。

3) 环境协调区其余地段控制为建筑高度 ≤ 14 米（层数控制 3 层半，层高 3.8 米以下），以保证从瀛洲大桥上观看保护区的视线不受影响。

第十九条 建筑风貌控制

在修缮的过程中，不可改变历史建筑和保护建筑的历史原状；保护规划范围内的具传统风貌建筑、新建建筑以及村民自建建筑立面形式采用传统岭南建筑的立面形式，其体量、色彩、高度都应与文物建筑 and 历史文化保护区整体风貌相适应；建筑的门、窗、墙体、屋顶等形式应符合传统风貌要求，色彩控制为黑、白、灰及黄褐色、原木色。

第二十条 建筑保护与更新方式

规划将紫线范围内的建（构）筑物的保护与整治方式针对不同的建（构）筑物类别分为修缮、维修、改善、保留、整修、拆除等六类。

(1) 对紫线范围内历史建筑和保护建筑，采用修缮的保护与整治方式。

表 4 规划修缮的建（构）物一览表

| 保护等级 | 名称 | 地址 | 保护价值 | 建筑年代 | 建筑结构 | 保存情况 | 保护与整治方式 |
|------|-------|----------|------|------|------|--------------|---------|
| 历史建筑 | 天后宫 | 东道大街 3 号 | A | 明代 | 砖木石 | 完整 | 修缮 |
| | 简氏大宗祠 | 南胜大街 | A | 明代 | 砖木石 | 基本完整,内部构建有损坏 | 修缮 |
| | 玉虚宫 | 拱北大街 | A | 明代 | 砖木石 | 基本完整 | 修缮 |
| 保护 | 泗海公祠 | 东道大街 | A | 清代 | 砖木石 | 基本完整,内 | 修缮 |

| | | | | | | | |
|----|-----------|-------------|---|----|-----|------------------|----|
| 建筑 | | | | | | 部重新粉刷 | |
| | 慕南祖 | 西园大街 1号 | A | 明代 | 砖木石 | 基本完整,内 部重新粉刷 | 修缮 |
| | 西溪筒公 祠 | 西约大街 | A | 明代 | 砖木石 | 完整 | 修缮 |
| | 粤梅祖 | 新路大街 | B | 明代 | 砖木石 | 基本完整,一 侧廊墙面倒塌 | 修缮 |
| | 东池祖 | 南胜大街 | A | 明代 | 砖木石 | 完整 | 修缮 |
| | | 东道大街 5号 | A | 清代 | 砖木 | 完整 | 修缮 |
| | | 社巷24 号 | A | 民初 | 砖木 | 完整 | 修缮 |
| | | 西园一巷 1号 | A | 清代 | 砖木 | 完整 | 修缮 |
| | 司马府第 | 西园一巷 4号 | A | 清代 | 砖木 | 完整 | 修缮 |
| | | 西园三巷 9号 | A | 清代 | 砖木 | 完整 | 修缮 |
| | | 南洲大街 12号 | A | 清代 | 砖木 | 完整 | 修缮 |
| | | 林坑四巷 4号 | A | 清代 | 砖木 | 外观基本完整 | 修缮 |

(2) 对紫线范围内具传统风貌建筑, 可以采用维修和改善两种的保护与整治方式。

表 5 规划维修和改善的建(构)物一览表

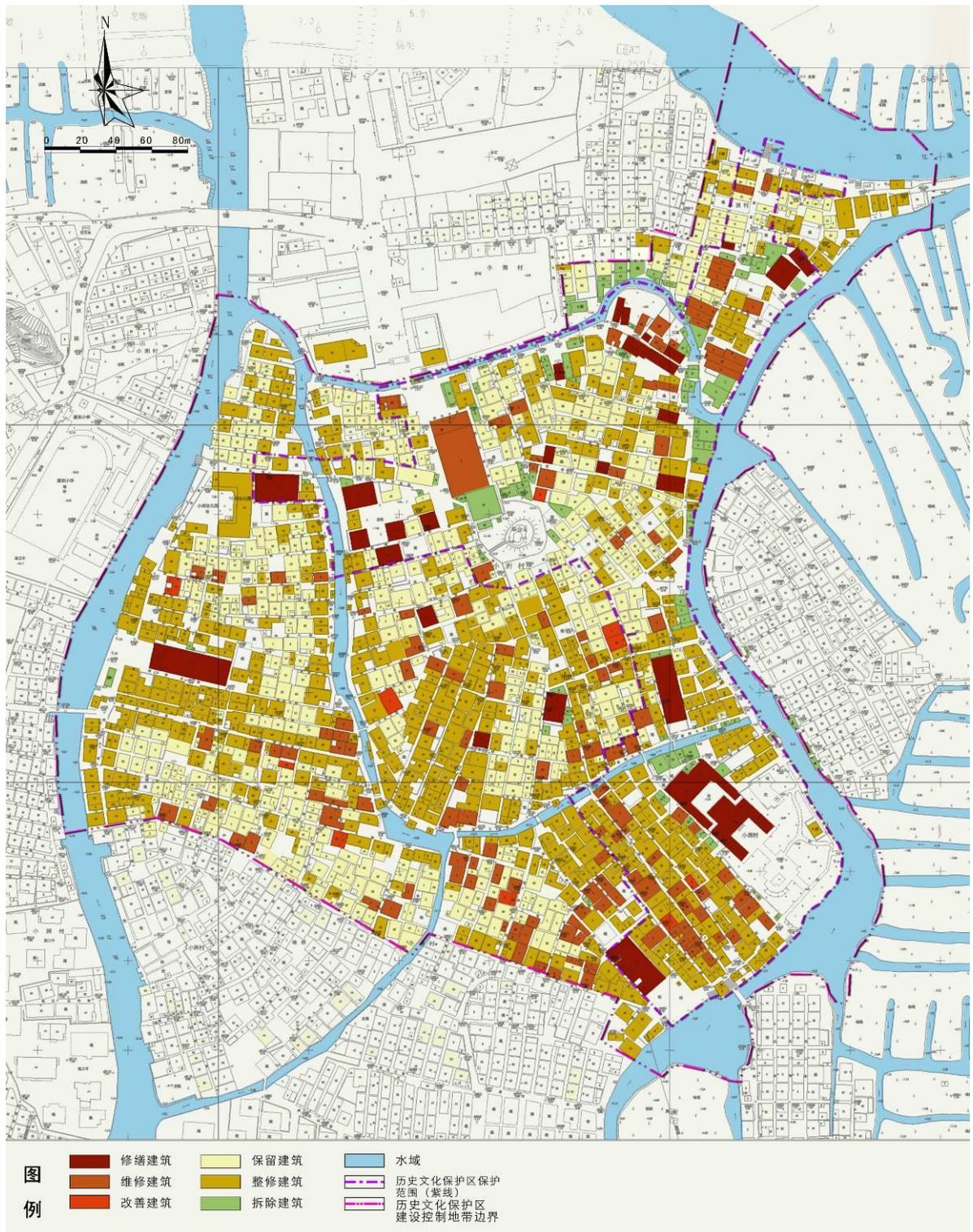
| 保护等级 | 名称 | 地址 | 保护价值 | 建筑年代 | 建筑结构 | 保存情况 | 保护与整治方式 |
|-------|-------|---------|------|------|------|-----------------|---------|
| 具传统风貌 | 三帝庙 | 登瀛四巷8号 | A | 清代 | 砖木石 | 基本完整 | 维修 |
| | 筒公佛 | 登瀛四巷7号 | A | 清代 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |
| | 穗侨筒公祠 | 西约大街1号 | B | 清代 | 砖木石 | 外部完整,内部 损坏严重 | 改善 |
| | 瀛山筒 | 东道大街17号 | A | 清代 | 砖木石 | 完整 | 维修 |

| | | | | | | | |
|-------------|----------|-----------|----|----|------|---------------|----|
| 貌 建 筑 | 公祠 | | | | | | |
| | 新厅 | 西园一巷 3 号 | B | 清代 | 砖木石 | 完整 | 维修 |
| | 吕山祖 | 新南大街 13 号 | A | 清代 | 砖木石 | 基本完整 | 维修 |
| | | 源盛里 3 号 | B | 民初 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |
| | 设生故居 | 社巷 11 号 | B | 清代 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | | 社巷 8 号 | B | 民国 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |
| | | 社巷 7 号 | B | 民国 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | | 社巷 17 号 | C | 清代 | 砖木 | 墙面倒塌, 无顶 | 改善 |
| | | 西浦三巷 25 号 | A | 清代 | 砖木 | 部分外墙倒塌 | 改善 |
| | | 西浦三巷 17 号 | B | 民初 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | | 西浦三巷 14 号 | B | 民初 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | | 西浦三巷 4 号 | B | 民初 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | | 中华五巷 6 号 | A | 民国 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | | 中华二巷 13 号 | B | 民国 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |
| | | 东庆一横 7 号 | C | 民国 | 砖木 | 已无屋顶 | 改善 |
| | | 东庆大街 14 号 | B | 民国 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | | 中华四巷 4 号 | B | 清代 | 砖木 | 完整, 部分改建 | 改善 |
| | | 中华一巷 11 号 | B | 民国 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |
| | | 新路大街 8 号 | A | 清代 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | | 细桥四巷 1 号 | B | 民国 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | | 细桥三巷 3 号 | A | 民国 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | | 细桥三巷 2 号 | B | 民国 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | | 细桥三巷 9 号 | B | 民国 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |
| | | 林坑一巷 11 号 | C | 民国 | 砖木 | 外观基本完整, 已损毁一半 | 改善 |
| | | 细桥一巷 5 号 | A | 民国 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |
| | | 细桥大街 2 号 | A | 民国 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | | 林坑四巷 11 号 | B | 民初 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |
| | | 细桥大巷 9 号 | C | 民国 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | | 细桥大巷 8 号 | B | 清代 | 砖木 | 部分损毁 | 改善 |
| | | 细桥直一巷 4 号 | B | 清代 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |
| | | 低洲大街 19 号 | B | 清代 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | | 低洲大街 3 号 | B | 民初 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | 低洲大街 9 号 | B | 民初 | 砖木 | 完整 | 维修 | |
| | 低洲三巷 1 号 | B | 民初 | 砖木 | 基本完整 | 维修 | |
| | 低洲大街 7 号 | B | 清代 | 砖木 | 二层改建 | 改善 | |

| | | | | | | |
|--|------------|---|----|----|----------------|----|
| | 南胜十四巷 1 号 | B | 民初 | 砖木 | 基本完整, 已无门窗 | 维修 |
| | 南胜十一巷 6 号 | B | 清代 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | 南胜大巷 26 号 | B | 清代 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | 南胜六巷 28 号 | B | 民初 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |
| | 南胜六巷 22 号 | B | 民初 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | 南胜十一巷 16 号 | B | 清代 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | 南胜五巷 15 号 | C | 民初 | 砖 | 已无门窗, 无顶, 墙面倒塌 | 改善 |
| | 南胜五巷 16 号 | B | 民初 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | 南胜五巷 13 号 | B | 民初 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |
| | 南胜六巷 10 号 | B | 民初 | 砖木 | 二层红砖改建 | 改善 |
| | 南胜三巷 2 号 | A | 清代 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | 南胜大街 4,5 号 | A | 清代 | 砖木 | 完整 | 维修 |
| | 登瀛大街 5 号 | B | 清代 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |
| | 登瀛大街 20 号 | B | 清代 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |
| | 登瀛大街 31 号 | C | 清代 | 砖木 | 基本完整, 墙面粉刷 | 维修 |
| | 东道大街 2 号 | B | 民国 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |
| | 拱北大街 8 号 | B | 清代 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |
| | 东道大街 21 号 | B | 民国 | 砖木 | 基本完整 | 维修 |

(3) 对建设控制地带内的一般建（构）筑物，可以采用保留、整修和拆除等三种保护与整治方式。

详见建筑保护与更新规划图



建筑保护与更新规划图

第七章 公共服务设施及配套规划

第二十一条 公共服务设施及配套

各类公共服务设施根据《广州市城市规划管理技术标准与准则》中的居住区公共服务设施配建控制指标进行配置。

表 6 规划公共服务设施一览表

| 类别 | 项目名称 | 地块编码 | 数量 (个) | 占地面积 (m ²) | 建筑面积 (m ²) | 备注 |
|-----------|---------|----------|-----------|---------------------------|---------------------------|-----------|
| 教育 | 幼儿园 | AH080530 | 1 | 3600 | 3600 | 15班 |
| | 小学 | AH080511 | 1 | 8000 | 6900 | 18班 |
| 医疗卫生 | 卫生站 | AH080507 | 1 | | 300 | |
| 文化体育 | 文化活动站 | AH080508 | 1 | | 400 | |
| | 居民健身设施 | AH080501 | 1 | 1000 | | |
| 社区服务与行政管理 | 托老所 | AH080529 | 1 | | 400 | |
| | 老年人服务站 | AH080521 | 2 | | 100 | |
| | 托儿所 | AH080532 | 1 | 1200 | 800 | |
| | 社区居委会 | AH080532 | 2 | | 100 | |
| 商业 | 肉菜市场 | AH080501 | 1 | | 1500 | |
| 邮政及市政公用 | 邮政所 | AH080507 | 1 | | 300 | |
| | 垃圾压缩站 | AH080501 | 1 | 560 | 280 | 2厢 |
| | 公共厕所 | | 7 | | 50 | 设置于公共建筑底层 |
| | 出租车停靠站点 | AH080528 | 1 | 500 | | |

第八章 市政工程规划及管网综合

第二十二 条 给水工程规划

(1)小洲村历史文化保护区的水源来自南洲水厂，给水管网沿道路成环网布置。

(2)用水量预测采用建设用地负荷密度法，预测总用水量为 4246m³/d。

第二十三 条 燃气工程规划

(1)小洲村历史文化保护区的气源为天然气，来自规划土华高中压调压站。

(2)按人均耗热定额 68 万 Kcal / (人·年) 计算，小洲村历史文化保护区的天然气消耗量为 357.3 NM³/小时。

(3)规划区内不设高中压燃气调压站，仅在小洲村历史文化保护区西北及东南侧设置两处燃气中低压调压站。

第二十四 条 排水工程规划

(1)污水量按用水量的 85%考虑，则污水总量为 3609m³/d。

(2)重现期为一年的暴雨强度公式为：

$$q = \frac{4097 .345}{(t + 13 .974)^{0.788}}$$

(3)规划在小洲村历史文化保护区内敷设雨污合流制管道，区内污水经收集后排入合流管。

(4)规划沿小洲村历史文化保护区外围道路铺设 DN400—DN800 的截污干管，将区内合流制管道中的污水截流至保护区西南侧沥窖污水处理厂处理。

(5)规划小洲村历史文化保护区外围道路上设置雨水管，雨水排放尽量按照地形趋势，利用重力流自行排放到区内河涌。

第二十五 条 供电工程规划

(1)小洲村历史文化保护区近期电源引自赤沙 220kV 变电站 F20 的 10kV 回

路及沥窖 110kV 变电站 F3、F9 的 10kV 回路。

(2)用电负荷预测采用建设用地负荷密度法，实际用电负荷为 7075KW。

(3)规划在小洲村历史文化保护区西北部设置一处 110kV 变电站，作为小洲村历史文化保护区远期电源。

(4)保留小洲村历史文化保护区南、北两侧五处现状变电房，变电容量分别扩为 $2 \times 1000\text{kVA}$ 及 $2 \times 800\text{kVA}$ ，规划小洲村历史文化保护区变电站的总容量为 8400 kVA。

第二十六条 电信工程规划

(1)电信容量预测采用人口负荷法，电信容量为 6400 门，按 1: 1.5 配线，共需 9600 对线。

(2)取消现状的电信交接箱，规划在小洲村历史文化保护区瀛洲路村委会内设一处电信模块局，其电信容量为 6500 门，建筑面积 150 平方米。

第二十七条 防洪排涝工程规划

(1)小洲村历史文化保护区现状高程在 6.5~7.5 米之间，东面为仑头海，南面为珠江后航道，仑头海及珠江后航道边现状均修筑有防洪堤，堤顶高程为 7.6~8.0 米，可以抵御 200 年一遇的洪水。

(2)为了营造更好的旅游环境，必须采取以下措施：

1)定期清理河涌底部的淤泥，防止河底淤高，保持河涌底部的标高在 4.5 米以下。

2)现状步涌、二围、登瀛及塘涌水闸四处水闸平时关闭，保持保护区内河涌的水位，经一定周期开闸换水。

第二十八条 消防工程规划

(1)建设小洲村历史文化保护区义务消防队伍，可与村治安联防队合建，购置必要的消防设备，对义务消防队员进行培训，熟练掌握消防设备的使用。

(2)规划在区南部建设一条 15 米的消防通道，而在保护建筑较多的村中心地

区，不修建新的消防通道，发生火灾时，可通过消防队员手抬水泵进入建筑间隙进行灭火。

(3)改造小洲村历史文化保护区内的给水管网，增大给水管的管径，按规范要求设置足够数量的消火栓。

(4)保证河涌的水量，选取河涌两侧合适地点设置消防取水点。

第二十九条 管网综合

(1)规划中各种管线的位置都要采用统一的城市坐标系统及标高系统。

(2)管线综合布置应与总平面布置竖向设计和绿化布置统一进行。

(3)分期建设时，管线布置应全面规划，近期集中，近远期结合。

(4)沿道路设置的管线平行，横过道路的线段应尽量与道路中线垂直。

(5)综合布置管线时产生矛盾，应按下列原则处理：

- a. 压力管让自流管；
- b. 管径小的让管径大的；
- c. 易弯曲的让不易弯曲的；
- d. 临时性的让永久性的；
- e. 工程量小的让工程量大的；
- f. 新建的让现有的；
- g. 检修次数小的，方便的；让检修次数多的，不方便的。

(6)改建、扩建工程中的管线布置，不应妨碍现有管线的正常现有的。

(7)工程管线与建筑物、构筑物之间工程管线之间水平距离应符合有关规定。

(8)管线共沟敷设应符合有技术要求。

(9)管线的埋设深度，应根据道路的结构、标高和管线的安全要求；交叉情况而定，管顶与行车路面垂直距离一般不得少于 70CM。

第九章 规划实施建议

第三十条 建立保护与利用的一体化机制

- (1) 建立历史文化保护区保护与旅游发展的相应管理机构。
- (2) 对保护建筑进行分层次维修和保护。
- (3) 明确历史建筑和遗迹的产权关系。
- (4) 建立多层次的筹资渠道。

第三十一条 分期实施，逐步构建完善的保护与发展环境

规划实施可分为三个阶段：

- (1) 抢救性修缮阶段，初步构建旅游环境。（2008年前）
- (2) 历史街区的复原与整体维护，旅游环境形成。（2010年前）
- (3) 保护制度完善，旅游休闲服务质量全面提高。（2010年以后）

第三十二条 在利用中保护历史建筑，保护与发展相结合

第三十三条 制定详细的搬迁计划

第三十四条 加强规划监督，引入公众参与

第三十五条 制定完善的政策和法规

第十章 附则

第三十六条 本规划自广州市城市规划主管部门批准之日起施行。

第三十七条 对违反本规划的任何单位和个人，将依照《中华人民共和国城乡规划法》追究其法律责任。

第三十八条 本规划经批准实施后，任何单位和个人不得擅自改变，确需修改时，由广州市城市规划主管部门根据本地经济和社会发展的需要进行调整，并按程序报批准机关审批。

第三十九条 本规划由广州市城市规划行政主管部门负责解释。