

目 录

第一章 总 则	2
第二章 历史文化价值、特点评价及和现状存在问题	3
第三章 保护内容	4
第四章 保护范围界定和保护措施	5
第五章 建筑物、构筑物和环境要素保护措施	7
第六章 延续传统文化的措施	9
第七章 居住环境改善规划	10
第八章 保护的措施和建议	14

第一章 总 则

第一条 为指导东流老街的历史文化遗产保护工作，继承和发扬优秀的历史文化，推动老街有序建设，促进社会、经济、文化可持续发展，特编制《东至县东流镇东流老街历史文化街区保护规划》（以下简称文本）。

第二条 本规划由文本、图件、说明书和基础资料汇编组成，其中文本与规划图件为法定文件。规划范围内各类建设项目，均应符合本规划要求。

第三条 规划依据

- 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》（2002）
- 3、《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008）
- 4、《中华人民共和国文物保护法实施细则》（2003）
- 5、《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求》（建规[2012]195号）
- 6、《历史文化名城名镇名村保护规划编制审批办法》（2014）
- 7、《非物质文化遗产保护法》（2011）
- 8、《东至县总体规划》（2010-2030）
- 9、《东至县东流镇总体规划》（2010-2030）
- 10、其它有关法规、标准及已批准实施的专项规划。

第四条 规划原则

- 1、保护历史真实载体的原则
- 2、统筹保护历史环境的原则
- 3、合理利用、永续利用的原则

第五条 规划目标

1、切实保护构成历史文化街区历史风貌特征的相关要素，强化历史文化街区特色。

2、妥善处理历史文化街区的保护与更新，在延续历史格局和风貌的前提下完善地区功能，提升地区整体品质。

3、为街区规划管理提供规划依据。

第六条 保护范围

保护范围为东至学湖路、南至南街 58 号、西至西街 69 号（原酒坊）、北至北街 34 号，街道两侧按组成沿街建筑的完整院落确定纵深范围，占地面积 2.35 公顷。

第七条 规划期限

本次规划期限为 2016-2030 年。

第二章 历史文化价值、特点评价及和现状存在问题

第八条 特征分析

1、江南古镇、商业重镇

东流镇历史悠久，从汉朝开始建制，距今已有一千多年的历史，东流老街依江而建，水运和陆路交通发达，明清时期是长江中下游地区重要通商口岸，便捷的对外交通条件，促使东流老街商业迅速发展起来，明清时期也逐渐发展成为长江中下游地区的商业重镇。

2、独特的空间肌理特征

(1)“山、水、街、城”的整体空间与徽州民居建筑城市文化意象的整体宏观感知。

(2)“十字”的线形空间与“残垣断壁”、“曲折有致”、“次第错落”的空间肌理。

(3)源于徽州“聚落”的“街巷”空间因商业功能变得更为开放、开敞。先有“市”后有“城”，商业带动城市发展的城镇发展模式。

(4)典型的中国传统商业街建筑空间组合——前店后宅、前殿中坊后宅、下店上房的建筑功能组合。

3、独特建筑特色的形态艺术见证空间

东流老街民居在继承徽州建筑白墙黛瓦、马头墙、砖雕、木雕等特色的基础上，充分吸收柱式、拱券、山花等西方建筑元素，形成了特色鲜明的建筑肌理空间。

第九条 文化特征评价

商贸文化、滨江文化、民俗文化、名人文化

第十条 价值综述

东流老街是保持和延续明清时期传统风貌的商业步行老街，是保持地方传统文化特色的文化老街，是皖南地域文化的一个重要组成部分；它又是一个具有多时代特征、具有鲜明个性价值的老街，在徽州同类型的老街中具有代表性。

由于老街有着独特历史风貌的传统商业空间，及其体现出来的深厚的地域文化特色，因此具有较高的科学、艺术、历史价值。

第十一条 规划定位

东流老街是风貌精致、历史人文气息浓厚、宜居宜旅的历史文化街区。以居住、文化休闲功能为主体，适当发展传统商业、民间艺术与旅游功能。

第十二条 现状存在问题

- 1、老街较好的保存了原有的构成要素，其中包括‘十字形’的空间格局和建筑肌理。
- 2、老街居民的生活方式等非物质文化遗产得以延续和传承。
- 3、老街原有以木结构为主的建筑质量较差，部分已成危房，亟待修缮。基础设施和公共服务设施建设也较为欠缺。

第三章 保护内容

第十三条 保护内容

规划从物质文化遗产与非物质文化遗产部分确定如下表所归纳的各项保护要素与具体内容。

物质文化	街区风貌格局	东西街与南北街构成的十字形街区格局
------	--------	-------------------

遗产要素	历史建筑	东街 47 号（高家）、东街 11 号（金家）、南街 1、2、4、6 号建筑群、南街 20 号、北街 7、9、11、13 号建筑群、北街 39 号（鲍家）、西街 46 号、西街 43 号（安家）、西街 45、47、49、51、60、62、64、66 号建筑群、西街 69 号、西街 74 号
	传统建筑	街巷两侧集中分布的多处传统建筑
	传统街巷	东街、西街、南街、北街
	历史环境要素	码头遗址空间
非物质文化遗产	口头传说和表述	飞来锚
	传统表演艺术	文南词
	民俗活动、礼仪、节庆	菊花节、乡饮酒礼
	其他非物质文化遗产	陶渊明、辛弃疾等历史名人相关事迹及文学作品
	与上述传统文化表现形式相关的文化空间	陶公祠、天然塔、秀峰塔、戏曲大舞台

第四章 保护范围界定和保护措施

第十四条 保护区范围界定

东流老街保护区的空间层次为两级，分别是核心保护区和建设控制地带。

（1）核心保护区：规划核心保护区范围是东至学湖路、南至南街 58 号、西至西街 69 号（原酒坊）、北至北街 34 号，街道两侧按组成沿街建筑的完整院落确定纵深范围，占地面积 2.35 公顷。该范围传统风貌特色明显，有古民居、古巷道、古树等环境要素，完整的反映了东流老街的文化价值和演变历史。

（2）建设控制地带：规划将核心保护区以外，东至学湖路，南至尧渡河堤、西至长江大堤，北至长江路的范围划定为建设控制地带。占地面积约 18.14 公顷。该

范围是老街保护区的主要缓冲地带，在此区域内应适当控制建设项目规模，对需新、改、扩建的建筑须保持传统风貌，和传统建筑风格协调。

第十五条 保护整治措施

(1) 核心保护区

① 严格保护老街“十字”形的街巷肌理，严格保护和恢复老街及巷弄的石板路面，保护现有的街巷空间界面和尺度。严格限制巷弄两侧建筑的拆迁、改造。

② 保护区内建筑必须严格保护原有建筑风貌，修旧如旧，严格限制改建、新建建筑；

③ 老街商业建筑必须保持传统的小开间、大进深、内天井格局；

④ 沿老街建筑层高限定为两层（檐口高度约7米，屋脊和山墙高度不得超过9米），其后建筑高度以二层为主，局部不得超过三层，屋脊和山墙高度不得超过11米；

⑤ 老街民居内、外部装饰装修应古朴雅致，严禁使用现代装饰材料 and 手法；

⑥ 因结构原因确须拆除翻建的房屋必须按原样恢复，必须保持传统的青瓦坡顶、马头墙做法，切忌擅自增添部件和改变做法。

⑦ 保护区内应适当降低建筑密度，传统民居建筑应重点进行内部改造，更新设施，严格限制单幢拆除改造。

(2) 建设控制地带

① 重视强化学湖路和长江路的沿街景观，以及老街东西入口周边景观；

② 适当调整用地功能结构，满足老街文化旅游功能和城市道路交通需求；

③ 必须降低控制区的建筑密度，扩大广场和绿地，并尽可能开放公共空间；

④ 控制区内的建筑风貌必须与老街传统建筑风貌相协调，建筑应继承传统建筑形式并可以适当淡化处理；

⑤ 控制区内建筑必须保持坡屋顶，屋脊和山墙高度根据与老街的距离关系形成

梯度变化，此区域内的建筑原则上以 3-4 层为限，建筑以东流地方传统民居建筑风格为限；

⑥ 加强市政基础设施建设，改善生活居住环境质量。

第五章 建筑物、构筑物和环境要素保护措施

第十六条 街区格局保护

- 1、加强周边环境保护，严格保护东流“山、水、城、街”的历史空间格局；
- 2、重点保护东西街与南北街构成的十字形街区格局；
- 3、保护以清代和民国年间故民居为主要特色的整体风貌；
- 4、严格控制以陶公祠、天然塔及觉心庵与老街视线廊道内的建筑风貌、高度与体量。

第十七条 历史建筑

保护范围划定和措施详见说明书第四章第二节。

第十八条 传统建筑

规划应保持传统建筑外观风貌特征，特别是保护具有历史文化价值的细部构件或装饰物，其内部允许进行改善和更新，以改善居住、使用条件，适应现代的生活方式。

第十九条 传统街巷

严格保护老街“十字”形的街巷肌理，严格保护和恢复老街及巷弄的石板路面，保护现有的街巷空间界面和尺度。严格限制巷弄两侧建筑的拆迁、改造。

第二十条 历史环境要素

规划应严格保护码头遗址，并对周边环境进行生态修复，重塑公共开敞活动空间。

第二十一条 建筑高度控制

核心保护区范围内老街街面建筑高度控制在二层以内，沿街建筑檐口高度控制在

7米以内，建筑屋脊和山墙高度控制在9米以内，建筑须为1:3坡度左右的坡屋顶，其后建筑控制总高度不超过11米；建设控制区以内的建筑层数以3-4层为限。

第二十二条 附属设施整治措施

1、店招店牌

统一店招的样式，特别是店铺匾额一般要书法名家题写，应水平横向悬挂，黑底金字，多余的雕刻装饰要去除，避免不规范的随心所欲，各行其道。目前一些装饰过繁复、颜色艳丽、匾额竖立的店铺应坚决予以整治。还其原汁原味，不留任何错误的信息误导游客。

2、遮阳棚

恢复传统的绳拉白布取代现代遮阳罩。

3、地面

尽可能采用石板、青砖、三合土、木地板等传统材料，或采取仿古手法进行整治改造。

4、建筑小品的整治措施

(1) 路灯

统一和限定老街传统宫灯、纱灯式样，作为街道、巷弄路灯，按古朴、简洁的要求，在各个路口设置落地传统造型街灯。

(2) 垃圾箱

应以木或赭红色石材制作，形式宜简洁，使用清理要方便。

(3) 指示解说牌

指示牌是老街解说系统的重要组成部分，材质应为木质或石质，显目而不张扬。

5、店铺陈设的整治

(1) 传统特色店铺装饰陈设要求

露明的梁柱、花罩挂落和货柜应成为功能分隔的主要方式；深栗色的木质柜台、货架和家具与立面和整体风貌取得协调，地面铺地为方砖或石板。

（2）新店铺装饰陈设要求

应尽量采用传统形式的木装修，如无条件采用木装修，可以采取仿木的方式，限制使用现代材料，避免使用艳丽的有机材料，保持古色古香，清雅朴素的格调，表里如一。

第六章 延续传统文化的措施

第二十三条 非物质文化遗产的保护规划

1、做好文化空间的建档和挂牌工作在做好文化空间普查的基础上，对街区内各类文化空间

2、保护现存较完好的文化空间本体，应按照相应的物质文化遗产保护要求对文化空间本体进行保护、整治。

3、适度恢复部分已消失的文化空间

4、还原文化空间的文化功能属性深刻理解文化空间的物质属性与非物质属性的有机结合。以文化空间为载体，还原其承载的非物质文化遗产，突出文化空间的文化功能属性。

5、通过多种手段加强对文化空间的展示、宣传通过展示设施、出版物、广告、专题宣传片、多媒体、网络等多种手段加强对文化空间自身及其承载的非物质文化遗产进行展示、宣传，扩大文化遗产的影响力，让更多的人共享东流老街的非物质文化遗产。

第二十四条 展示利用结构

规划形成以“一环、四片”为主体的历史文化遗产展示结构：

一环：连接老街、陶公祠、天然塔、觉心庵的环形历史文化体验路线；

四片：老街传统文化展示区；陶公祠、天然塔人文历史展示区；觉心庵宗教文化体

验区；结合学湖优越的自然环境，布置休闲文化活动区。

第二十五条 展示线路组织

体验展示线路：陶公祠、天然塔—觉心庵—学湖休闲观光区—东街-西街

第二十六条 展示设施规划

- 1、规划公厕布置在学湖路东侧，建筑面积 48 平方米。
- 2、区域内设置废弃物箱和垃圾压缩站处理废弃物。废弃物箱设置在区内道路两侧和路口等人流密集地区，设置间隔规定如下：旅游活动区 25-50 米，区内步行道 80-100 米。
- 3、在适当位置设置的卫生间、休息室、纪念品柜台等基本服务设施应尽量与整个文物环境相协调，尺度宜人，可方便地进行拆卸、搬迁或移动。
- 4、设置适当数量的公用电话、垃圾箱和休息坐椅等。要求其形式美观并符合整个文化氛围，符合当地的特色。
- 5、鼓励居民以适当的方式经营旅游服务业，但不得经营损害文物及文物环境的业务，尤其是要注意防火。

第七章 居住环境改善规划

第二十七条 容量控制原则

1、控制容量适度的原则。保持现有居住人口密度和一定的原住民比例，使之达到适宜的居住人口容量。

2、居民自愿搬迁的原则。愿意外迁的居民依据政府的相关政策进行异地安置；不愿意疏散的居民，政府应制定多种政策鼓励居民以多种方式参与建筑风貌改善与整治工作。

第二十八条 容量测算

街区内现状建筑容积率约为 0.95，按人均建筑面积 40 平方米计算，规划人口控

制在 550 人左右。

第二十九条 人口外迁规划建议

1、按照相关文物保护规划，外迁文物内及涉及的文物外围环境整治范围的现有居民，为文物的保护修缮及环境整治创造条件；按照规划实施道路等其它基础设施与社会保障设施工程，合理搬迁受影响的居民。

2、需要外迁的居民，应保障利益相关人的应有利益。

3、县、镇政府应制定相关专项政策，积极出台相关措施，加大货币补助、安排专项基金鼓励老街居民回迁。

第三十条 对外交通

老街对外交通主要通过学湖路（现状 5.8 米宽）解决，规划学湖路红线宽度拓宽至 9 米，并进行必要的景观改造。规划在老街东入口处设置公交车站点。

第三十一条 内部交通

老街内部“十字”形道路骨架已经形成，道路宽度为 1.5-2.5 米，规划主要对破损青石板路面进行统一更换，并结合周边情况，沿街道两侧种植行道树，增加绿化和引导、宣传等附属设施。

第三十二条 停车场

在老街东入口处布置集中停车场，可提供 27 个机动车停车位。

第三十三条 给水

老水源由长江路城镇给水官网直接接入，沿街道外围形成环网。由环网引出枝状配水支管至各入户管。

第三十四条 排水

规划东流老街排水采用雨污分流制。

1、雨水

沿街道内部道路铺设雨水管线，雨水通过雨水管道收集，统一排入老街西侧水塘，

然后通过水泵排入长江。

2、污水

规划在沿街建筑背面埋设三格式化粪池，然后通过外围污水管道收集，集中排入长江路城镇污水管网。

第三十五条 电力

老街电力线由长江路 10kV 电力管线接入室外变电柜，变压后的低压电力线沿街道外围埋设，供应居民使用。

第三十六条 电信

老街电信管线由长江路城镇电信管网直接接入。

第三十七条 环卫工程

1、垃圾收集

生活垃圾：通过垃圾收集袋装垃圾，由人工或小型电动垃圾车运至垃圾收集点，再通过垃圾车运至垃圾转运站，最终送至垃圾处理厂。

商业垃圾：现场进行处理，以促进再循环，其废料和生活垃圾一样收集；

建筑垃圾：由建设单位根据环卫部门和古城风貌保护的要求及自行收集和清运处理，或由环卫部门代运到指定的地点处置。

2、环卫设施规划

(1) 废物箱

废物箱应美观、耐用、防雨、阻燃，设于街道两侧或游客停留观赏区、广场、停车场等的路口，街道按 50~100 米设置。

(2) 公共厕所

规划在学湖路东侧布置一处公厕。

(3) 垃圾收集点

垃圾收集点的服务半径尽量不超过 70 米。

第三十八条 防洪规划

1、防洪标准

根据总体规划，长江岸线、尧渡河防洪标准为 50 年一遇。

2、防洪规划

根据总体规划，规划对老街西侧沟渠和雨水管网进行综合治理，加强河道疏通和治理，提高老街水系排洪能力和调度能力，提高防洪堤防洪标准，防洪堤建设与老街风貌保护相结合。

第三十九条 消防规划

1、消防工程规划

根据总体规划，老街北侧规划一处消防站，距离符合接到报警后 5 分钟内消防队可以到达责

2、消防车通道

老街周边城镇道路作为主要消防通道，内部街巷作为主要旅游步行街考虑消防事故时消防车的通行。作为消防通道的街道，要求保证消防事故时车辆通行宽度不小于 4 米，净空不小于 4 米。

3、重要名胜古迹单位保护

历史建筑必须根据防火等级配备相应的消防设施、监测通讯设施、建立相应的消防队伍、落实消防工作责任人，并有规律的组织开展日常消防巡逻演练工作。

第四十条 人防规划

1、历史建筑防护

以加强保护为前提，合理确定人防工程布局，文物保护单位应注重平时保护与战时抢救相结合。

2、人防工程建设

规划区新建工程基础开挖深度 3 米（含 3 米）以上民用建筑，必须利用地下空间依法修建防

空地下室等人员掩蔽工程。电信、消防、公安、交通、医院等单位新建或改建时必须按规划建造专业掩蔽所或物资储备仓库。

第四十一条 抗震防灾

1、设防标准

规划区建设工程应按地震基本烈度为6度进行抗震设防，重要的生命线工程、重要设施、易发生次生灾害的古迹地点及学校、医院等人员密集场所应适当提高设防标准，均按照七度进行设防。

2、避震疏散场所

规划避震疏散场所结合学湖路东侧的绿化带布置。

3、震时疏散通道

规划主要疏散通道有长江路、学湖路。避震疏散道路必须保证主、次干路畅通，平时不允许搭建临时建筑阻碍交通畅行。游客停留观赏区、胡同内均应设置安全疏散标识，引导疏散人员就近疏散至疏散通道和疏散场所。

第八章 保护的措施和建议

第四十一条 经济政策

1、对于依照规划要求进行店铺、民居维修整治的住房，应给予必要的税收、贴息或其它资金优惠政策，以吸引广大居民及投资者参加到历史文化街区的维修整治工作中来。

2、结合旅游的发展门票收入，专用于文物保护单位、历史建筑、风貌建筑和历史环境要素的保护、服务和管理。

3、建立长期的鼓励民居修缮计划，建立专门用于补助原住居民自行修缮房屋的补助政策与基金，加强修缮过程中的技术和资金的管理和帮助。

4、加强历史文化街区内建筑的产权管理，梳理产权关系。房产转换中尽量考虑保留老住户，外迁新住户。

5、设立保护基金，对保护工作具有重要贡献的单位和个人进行奖励，对严重违反保护的有关规定的单位和个人进行惩罚。

第四十二条 分期保护建设

1、近期工作

①建档与挂牌

②文物、历史建筑的修缮及核心保护区内重点建筑与院落的保护与整治。

③重要传统街巷风貌的改善

2、中期工作

分期逐步进行对风貌一般的传统民居的整治，改造更新或拆除严重影响街巷格局的现代建筑，推进历史街区的保护工程。

3、远期工作

学湖风景区建设，一般街区的风貌整治等。

第四十三条 实施建议

应确立“整体保护、有机更新、政府主导、慎用市场”的方针，采用渐进式的有机更新方式，不得大拆大建。积极探索鼓励居民按保护规划实施自我保护更新的方式，建立历史建筑的长期修缮机制。鼓励组织和个人购买或租用非文物保护单位的历史建筑，积极利用社会资金按照政府规划和管理要求投入历史建筑的保护和维护。历史建筑的所有人、使用人和管理人应当按照保护要求和修缮规定使用、维修建筑。

第十一章 附则

第四十四条 本规划自东至县人民政府批准之日起，即生效实施。

第四十五条 本规划文本中带下划线部分为强制性条文，必须严格执行。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。本规划由县城市规划行政主管部门负责解释。