

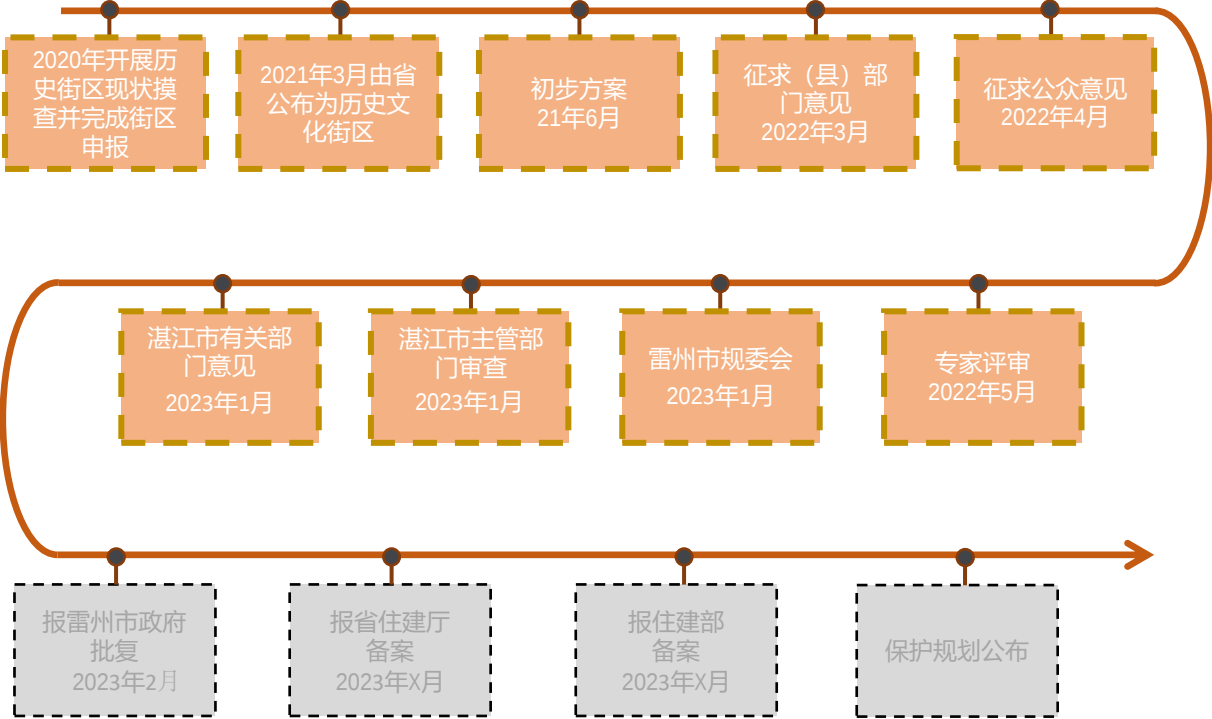
雷州市**二桥街、曲街、方城十字街**
省级历史文化街区保护规划

雷州市自然资源局

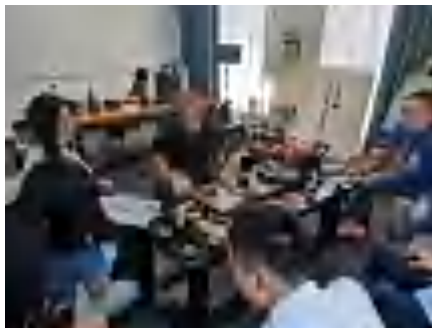
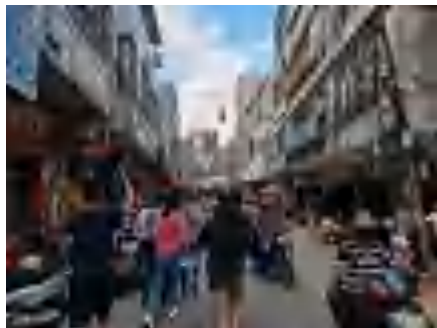
广东工业大学建筑规划设计院有限公司

2023年2月

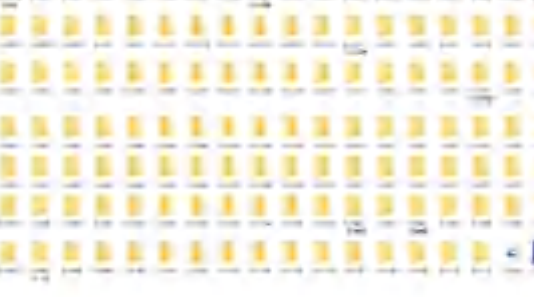
项目开展过程



□ 走访调研 (2020年)



□ 调研成果 (2020年——至今)

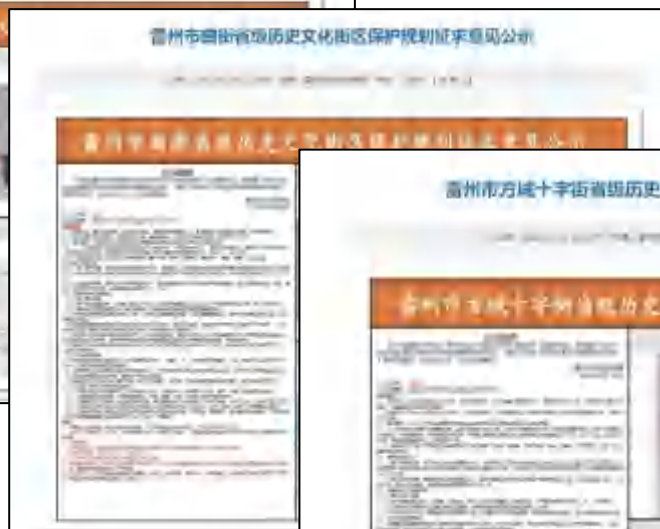
[illegible][illegible]

二桥街调研成果

□ 雷州市自然资源局指导成果 (2022年3月)



□ 项目网上公示 (2022年4月)



□ 征询各部门意见 (2022年4月——5月)

雷州市 雷州市交通运输局 地址：雷州市海安镇 电话：0759-2222222	雷州市 雷州市交通运输局 地址：雷州市海安镇 电话：0759-2222222	雷州市交通运输局 地址：雷州市海安镇 电话：0759-2222222
---	---	---

雷州市衣 地址: 雷州市 111 国道 电话: 0759-2111111	雷州市衣 地址: 雷州市 111 国道 电话: 0759-2111111	雷州市农业农村局 地址: 雷州市 111 国道 电话: 0759-2111111
---	---	---

广东康田	广东普康	广东普康医药有限公司
（一）公司简介	（一）公司简介	（一）公司简介
（二）经营范围	（二）经营范围	（二）经营范围
（三）主要业绩	（三）主要业绩	（三）主要业绩
（四）财务状况	（四）财务状况	（四）财务状况
（五）其他事项	（五）其他事项	（五）其他事项

姓名: 王明 性别: 男 出生日期: 1990-01-01 身份证号: 110101199001010001	联系电话: 13800138000 电子邮箱: wangming@example.com 联系地址: 北京市朝阳区	职业: 软件工程师 教育背景: 清华大学计算机系 工作经历: 某互联网公司	兴趣爱好: 阅读、运动 自我评价: 积极向上, 责任心强	其他信息: 已婚, 有一个孩子
--	--	--	--	------------------------

[illegible]

□ 专家评审会 (2022年5月)



宣州市万城十字街、曲街、二桥街省级历史文化街区保护规划

专家评审意见

2022年5月27日，宣州市自然资源局在局二楼会议室组织召开《宣州市万城十字街、曲街、二桥街省级历史文化街区保护规划》(2020—2035年)(以下简称《规划》)专家评审会。会议邀请五位专家组成专家评审组(名单附后)，出席会议的有市自然资源局、市住房和城乡建设局、市文化广电旅游体育局等部门代表。与会人士认真审阅了规划文件，听取了编制单位对规划编制的汇报。专家组经过充分讨论，认为规划基础资料调研详实，历史文化资源梳理较完整，规划思路清晰，技术路线清晰，内容齐全，达到国际、省历史文化街区保护规划编制要求，专家组原则同意《规划》通过评审，并提出以下修改意见：

1. 进一步与相关规划及正在编制的宣州市国土空间总体规划充分衔接；
2. 加强文化资源梳理，挖掘历史文化内涵，彰显历史街区各自特色；
3. 深化历史文化街区保护内容，针对性地提出保护要求及措施，构建保护传承利用体系。

专家组成员

李洪波 曹旭 叶晓松
姜文 姜文

2022年5月27日

□ 征询各部门意见（2022年4月——5月）

部门意见落实回应表				
序号	部门	部门意见	意见采纳情况	备注
1	湛江市自然资源局	按照《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（粤建建函〔2021〕175 号，附件1,）进行编制。	——	——
		建议增加与现行雷州市土地利用总体规划、雷州市城市总体规划的衔接，包括附图和文字说明		二桥街、曲街、方城均已采纳，详见各自说明书P39（第47条）
		文本第九章：土地使用与规划控制的“第二节、用地布局规划”中，用地布局规划写明数据来源为雷州市第三次全国国土调查，三调是现状而非规划，建议衔接		二桥街、曲街、方城均已采纳，详见各自说明书P40（第48条）
		根据《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》明确将历史文化遗产空间信息纳入国土空间基础信息平台的要求，建议按照2000 坐标出矢量数据库，以便后续纳入国土空间规划管理中。		已形成初步数据库
2	湛江市住房和城乡建设局	无意见	——	——
3	雷州市农业农村局	无意见	——	——
4	雷州市交通运输局	无意见	——	——
5	广东省雷州市司法局	一、内容涉及到二桥街历史文化街区、方城十字街历史文化街区和曲街历史文化街区的传统建筑高度控制规划、给水排水规划以及环卫工程规划等事项，建议市自然资源局征求住建局、水务局、市城综局等相关职能部门意见。	采纳	已落实，已征询相关部门意见
		二、应依职权履行规划必要性论证、征求意见、市规划委员会审议等法定程序。	采纳	已落实
6	雷州市人民政府雷城街道办事处	无意见	——	——

□ 征询各部门意见（2022年4月——5月）

部门意见落实回应表				
序号	部门	部门意见	意见采纳情况	备注
7	雷州市城市管理和综合执法局	无意见	——	——
8	雷州市水务局	无意见	——	——

□ 专家评审会（2022年5月）

专家意见落实回应表			
序号	部门意见	意见采纳情况	备注
1	进一步与相关规划及正在编制的雷州市国土空间总体规划充分衔接	已采纳，已与《雷州市国土空间规划》《雷州半岛南粤古驿道雷州示范段修建性详细规划》等衔接	详情见PPT P24-P25
2	加强文化资源梳理，挖掘历史文化内涵，彰显历史街区各自特色	已采纳，已加强各历史街区肌理分析、建筑产权分析等	详情见PPT P32-42、P62、P121、P179
3	深化历史文化街区编制内容，针对性地提出保护要求及措施，构建保护传承利用体系	已采纳，已加强节点设计、标识系统设计、各街区风貌控制引导、管理导则研究等。	详情见PPT P32、P97、P89-93、P109、P147-P151、P166、P233-P237

口方城十字街鸟瞰图



口 曲街鸟瞰图



□ 二桥街鸟瞰图



□ 方城十字街效果图



□ 方城十字街效果图



□ 曲街效果图



□ 曲街效果图



□ 曲街效果图



□ 二桥街一河两岸效果图



□ 二桥街效果图

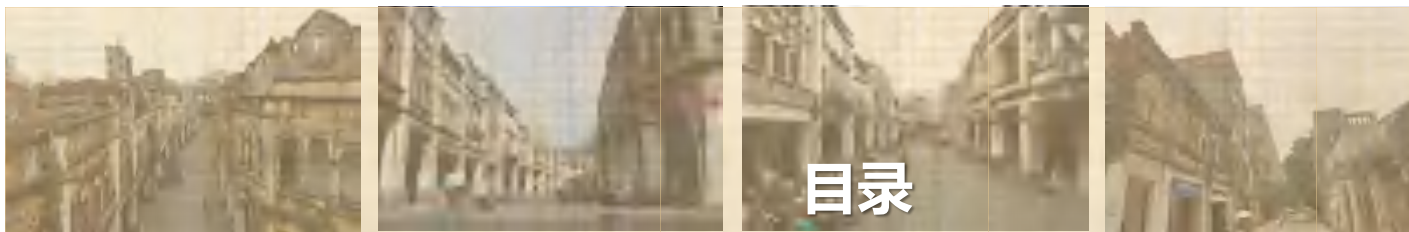


□ 二桥街效果图



□ 街巷民宿及慈观庵效果图





目录

壹 概况及历史沿革

贰 历史文化特色

叁 历史文化街区方案

方城十字街文化街区

曲街历史文化街区

二桥街历史文化街区

肆 分期实施与建议



一、地理区位

- 雷州市位于广东省西南，雷州半岛中部，广西、广东、海南**三省交界处**，作为历朝历代雷州半岛的中心城，**被誉为“天南重地”**。由于地理位置优越，逐步发展成为中国南部重要的航运和对外贸易城市，经济区位优势，现今处于环北部湾经济圈。



雷州历史文化名城在雷州市的区位

- 雷州市历史文化名城位于雷州市旧城区，**本轮规划的三个省级历史文化街区均在雷州市历史文化名城内**



三个街区在雷州历史文化名城的区位



二、与上位规划衔接

(1) 《雷州国家历史文化名城保护 (2011-2035) 》

本规划从**历史文化遗产、历史风貌格局、文物古迹与历史建筑**等方面进行衔接，并**衔接其“核心保护范围”和“建设控制地带”两条界线。**



《雷州国家历史文化名城保护 (2011-2035) 》



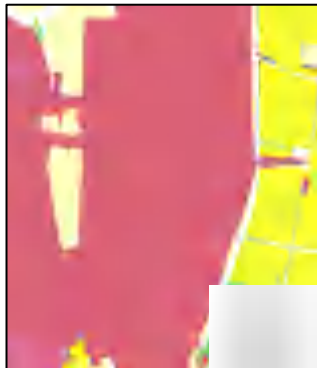
《雷州市城市总体规划 (2011-2035) 》

(2) 《雷州市城市总体规划 (2011-2035) 》

对雷州历史街区提出总体保护要求，**本规划衔接其对历史保护提出的原则及引导。**

(3) 《雷州市土地利用总体规划 (2010-2020年) 》

在《雷州市土地利用总体规划 (2010-2020年) 》内，方城十字街、曲街、二桥街三大历史文化街区大部分**位于城市建设用地内，规模充足，在期末规划中用地性质保持不变。**



《雷州市土地利用规划 (2010-2020) 》



《雷州市国土空间总体规划 (2020-2035) 》

(4) 《雷州市国土空间总体规划 (2020-2035) 》

对雷州市空间结构、定位、用地、城镇开发边界、基本农田保护线、道路市政等已充分衔接，**待本规划公布后纳入国土空间总体规划。**



二、与上位规划衔接

(5) 《雷州半岛南粤古驿道雷州示范段修建性详细规划》

本规划从**定位与策略**衔接，以“**岭南古郡，驿路奇观**”为形象定位，打造**南粤古城旅游胜地**。

本规划从**标识系统**衔接，标识系统分为信息 / 记名/定位、方向指引、解说 / 保护等3类标识。

本规划从**服务设施规划**衔接，服务设施分为**一级驿站、二级驿站、驿亭**等。

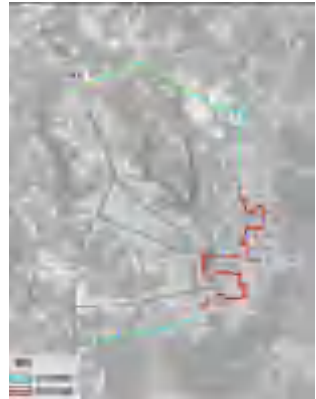
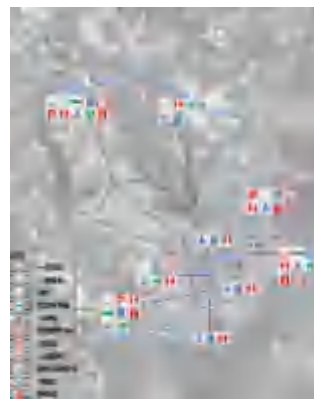
本规划从**功能活化利用**衔接，以历史文化路线和活力运动路线为载体，串联历史遗迹等重要景观节点和传统村落等活力地区，带动古建筑与周边活化利用，丰富文化景观载体，带动当地经济发展，提供丰富的游憩体验。



雷州古驿道示范段线路服务设施规划图



雷州古驿道示范段标识系统规划图

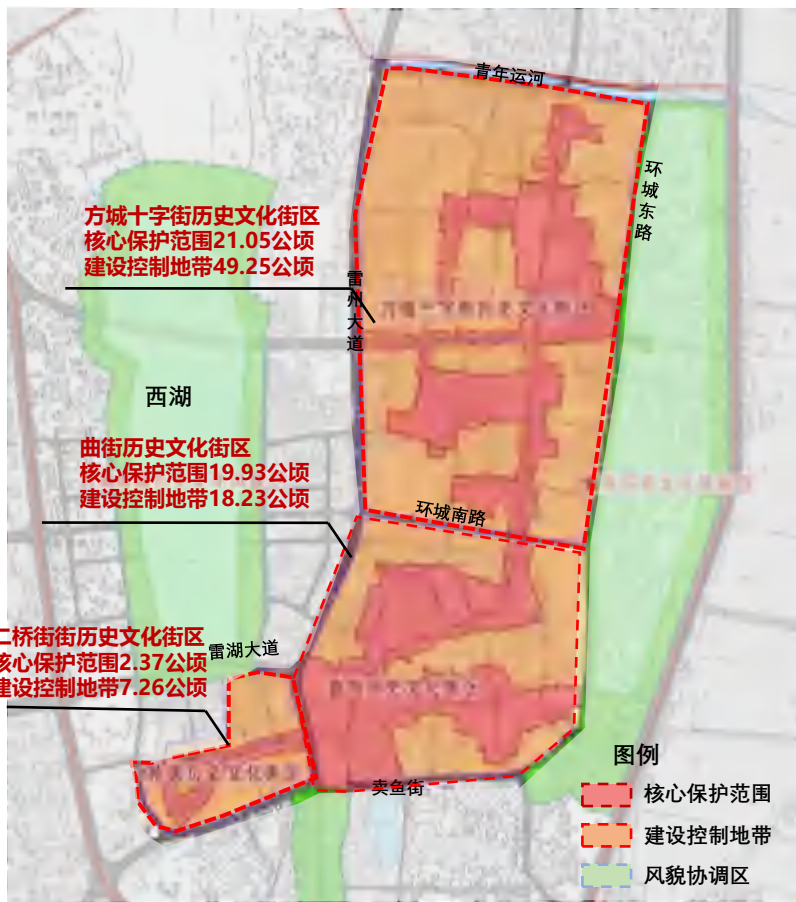


雷州古驿道示范段线路布局规划图



三、规划范围

- **方城十字街**位于古雷州城内城，东至环城东路，西至雷州大道，南至环城南路，北至雷湖南路。**规划范围70.30公顷，其中核心保护范围21.05公顷，建设控制地带49.25公顷。**
- **曲街**位于古雷州城南侧，西至雷州大道，南至卖鱼街，北至环城南路。**规划范围38.16公顷，其中核心保护范围19.93公顷，建设控制地带18.23公顷。**
- **二桥街**位于雷州城西南部、雷州府城外，东至雷州大道，北至雷湖南路，古称“十三行”，是商业贸易繁华街区。**规划范围9.63公顷，其中核心保护范围2.37公顷，建设控制地带7.26公顷。**



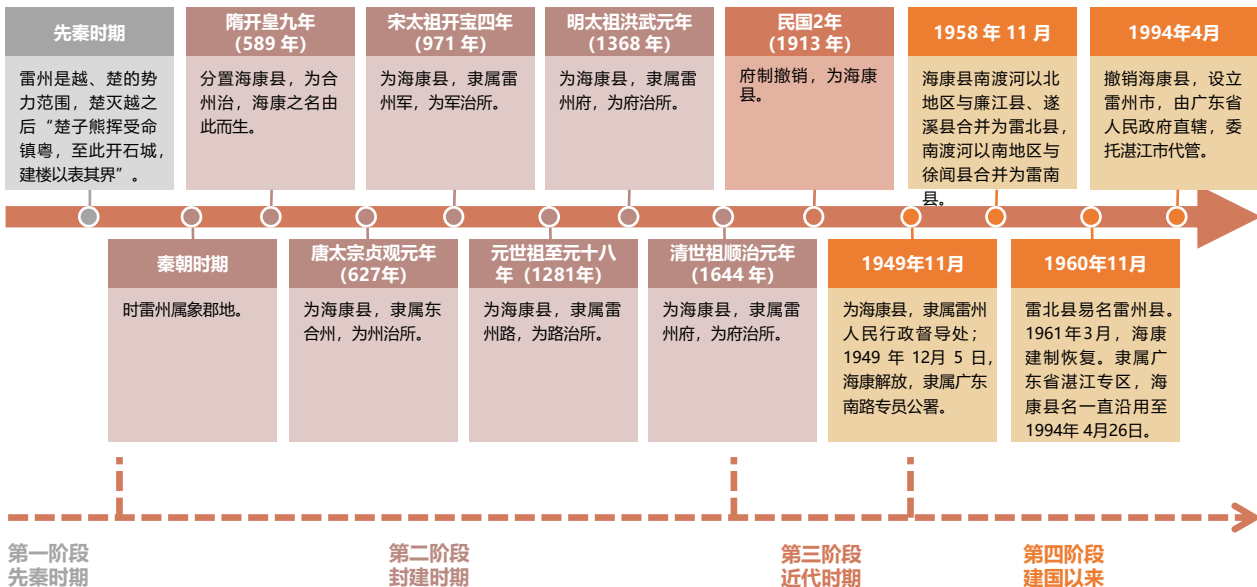
规划范围图



四、历史沿革与格局演变

■ 历史沿革

始于先秦，隋开皇年间始称“海康县”，期间隶属多有变更；至1994年，撤销海康县，设立雷州市，隶属湛江市。





四、历史沿革与格局演变

■ 格局演变

筑城

先秦时期：楚灭越之后“楚子熊挥受命镇粤，至此开石城，建楼以表其界”。



先秦时期：筑城



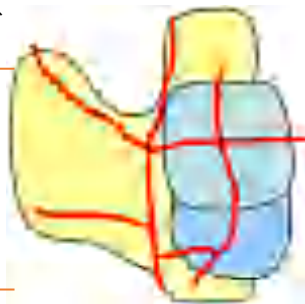
汉—宋：十字方城

十字方城

汉代：置徐闻县、合浦郡于此，其中徐闻县即现在雷州。雷州城在石城基础上扩建，城围开始拓展。

唐代：雷州砖城已经筑成，城池颇具规模。

宋代：筑子城，扩筑新城，开始规划外城。城外环筑女墙，开四门。城内街道纵横交错，官署、学宫书院、寺庙、客栈、店肆、屋宇棋布有序，古城格局基本形成。



1949年至今：新区+老城



元—民国：方城+外城

方城+外城

元代至明代：对古城“展大其基，加之高大，新辟东、西、南、北四门，分曰镇洋、中和、广运、朝天”。建重楼，起角楼，城垣长六里多，环城筑河 雷州古城逐渐完善。

清代：以曲街为代表的南洋骑楼街发展迅速，城市用地向南部延伸。

新区+老城

1949年建国以后：城市用地迅速扩张，向北部、西部生长。





五、历史资源简介

方城十字街历史文化街区



□主街长度：约1.73km，8处传统街巷

□重要资源：2处省级文保，1处市级文保，9处县级文保，3处一般不可移动文物，9处历史建筑等。

资源较多，急需保护

曲街历史文化街区



□主街长度：约0.8km，6处传统街巷

□重要资源：5处省级文保，2处市级文保，5处县级文保，6处一般不可移动文物，21处历史建筑等。

资源丰富，街区核心

二桥街历史文化街区



□主街长度：约0.42km，5处传统街巷

□重要资源：1处县级文保，2处一般不可移动文物，2处传统水系，5处历史要素等。

资源较少，小而精致



六、历史文化特征

方城十字街——古城文化



方城十字街历史文化街区是由雷州城内城演变而来的，**古城平面呈方形**，城内街道纵横交错，官署、学宫书院、寺庙、客栈、店肆、屋宇棋布有序，**政治中心格局**基本形成。

曲街——商业文化



曲街历史文化街区的前身是方城的子城，从宋代开始规划外城。后因**海上贸易的兴起**，依靠夏江古港，北上雷城，逐渐发展壮大，成为新的**商业中心**。

二桥街——市井文化



二桥街历史文化街区延续了雷州古城的**历史格局**和传统街区组织紧密的**尺度肌理**，成为古城外的**市民聚居的场所**。



七、功能结构现状分析

“紫绿交融 两轴多中心”

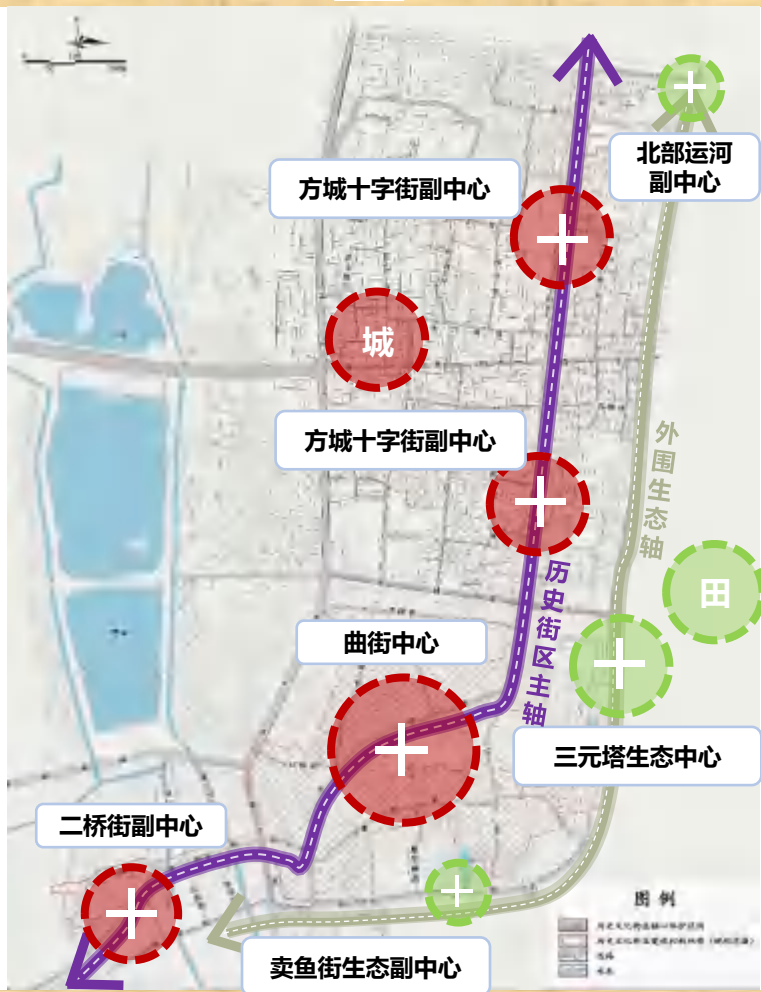
人文紫轴：现状以二桥街-南亭街-曲街-广朝南北街为核心人文轴，其轴线上存在多种文物、风貌建筑。

外围生态轴：雷州城与东边农田的紧密空间关系，形成了以三元塔、三元宫、卖鱼街水景、北部运河等的外围生态轴线，具有其“城-田”历史格局。

多中心：现状三大街区历史资源留存和风貌保护现状，现状以“**曲街为核心 二桥方城十字街为副中心**”的保护发展格局，同时结合三元塔生态中心、卖鱼街生态副中心、北部运河副中心，三大街区成为了一个“**历史为核心生态宜居 紫绿交融**”的历史街区功能结构。

问题：

1. 街区内未能形成合理结构。
2. 曲街作历史文化街区主中心地位还不凸显。
3. 与周边如西湖、北部运河、关部地区的联系还不够紧密。





八、空间肌理分析

道路肌理、步行系统和街道界面是城市空间格局的重要组成部分。方城十字街、曲街和二桥街三者被环城南路和雷州大道区所区分来，又通过广朝南街、曲街和二桥街三条道路相互串联。



雷州在旧城改造的过程中，其空间形态受到了一定的破坏，拓宽的道路取代了石板铺砌的街巷、多层和高层建筑取代了原有低层民居，原有的小尺度空间被大尺度所取代，尤其是旧城部分的一些住宅并没有去对传统街道肌理和居住方式进行深入的研究，使得原有的生活空间逐步消失，雷州地区所独有的地方特色也逐渐退化。





八、空间肌理分析

方城十字街历史文化街区



广朝北街

广朝南街

镇中东街

方城十字街的空间肌理主要为**棋盘格局**，但右侧原有肌理被有所破坏。周边建筑为**近代建筑与骑楼混杂**，整体空间环境缺乏设计，特别是立面缺乏整治。此外，绿化情况不佳，配套设施不足。

曲街的空间肌理颇具特色，呈**自然弯曲状**以顺应地形。曲街沿街建筑特色显著，为雷州市骑楼风貌的**代表性建筑群**，目前的损坏情况主要为自然性折旧和修建性破坏两类情况。自然性折旧主要指随着时间流逝，墙体、门窗、女儿墙、勒脚等有一定损坏；修建性破坏指人为的建造导致建筑形式不协调等问题。

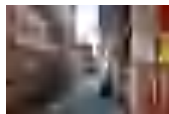


卖鱼街

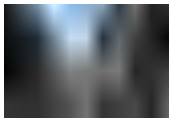


曲街

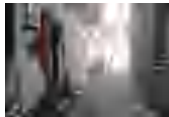
二桥街基本上仍保持**城外延厢**的历史格局和传统街区组织紧密的尺度肌理。沿街建筑能够**反映出其南洋风情的骑楼风貌**，但建筑质量不佳，缺乏维护，一桥、二桥作为重要的历史构筑物，被商业占据。现状中河道尚存，河道周围建筑风貌差，难以反映夏河商埠的历史神韵。



后前里



二桥街



后营巷

曲街历史文化街区



二桥街历史文化街区





九、案例分析

潮州牌坊街



潮州牌坊街位于古城中心，是集非物质文化遗产、传统工艺、特色小吃等为一体的文化古街。牌坊街特色建筑是中西合璧的骑楼，矗立的22座中式明清石牌坊与两侧南洋风味的骑楼互为映衬，明末清初引入具有南洋建筑风格的骑楼建筑，形成**中西合璧**的独特侨乡风貌。

汕头小公园

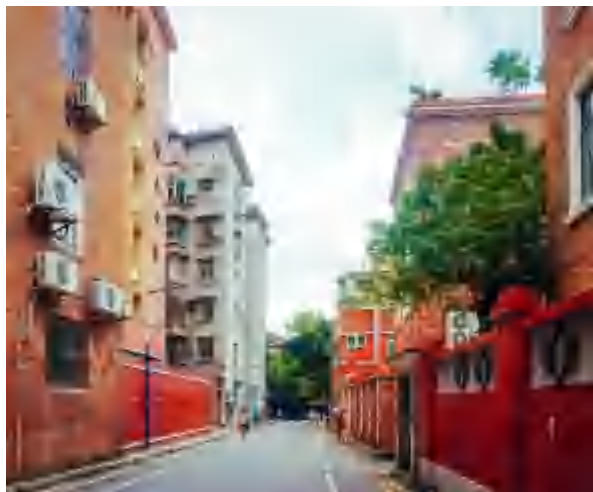


汕头小公园，汕头老市区的**商业中心**和**文化中心**，是汕头老城的核心地标和文化标志。小公园片区的骑楼和街路，基本**仿造巴黎街区样式**，呈扇形放射状分布；加上两侧的旧街坊“四永一升平”，东部的旧“盐埕头”、北面的红亭、南面的“汕头港”，形成了具有20世纪30年代建筑特色的**繁华商业区、居民区**。



九、案例分析

新河浦



新河浦，位于中国广州市越秀区，这里集中了大片的近代民居，多为**独立式低层住宅**，大部分是**仿西洋古典式建筑**，以**清水红砖墙、民国水刷石、西洋风格**为主要建筑特色，与**西关大屋**并存于此，见证了新河浦多元文化并存的历史。

恩宁路



恩宁路是广州市最长和最完整的**骑楼老街**，也是一条集民间粤剧观演文化之大成的特色骑楼街。恩宁路街道两侧的街区有着浓郁的**岭南风情**和**西关文化特色**，蕴藏着丰富的历史文化资源，包括**八和会馆、李小龙故居**和**詹天佑故居**等文物古迹，以及**连片的西关大屋**和**竹筒屋**等**岭南传统民居**。



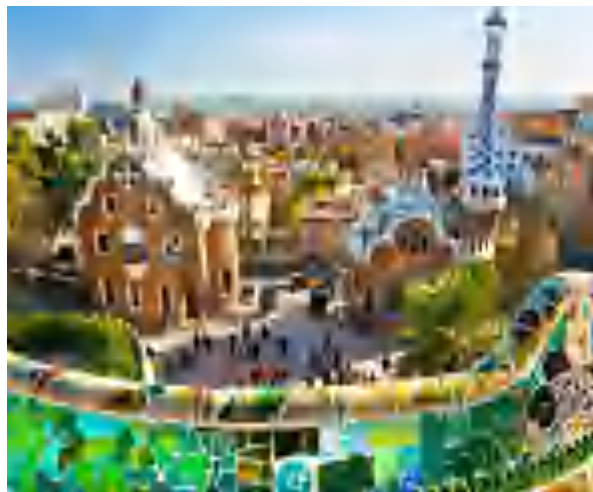
九、案例分析

奈良县



奈良作为古老的文化城市，拥有众多的古寺神社和历史文物，享有“**社寺之都**”的称号，被日本国民视为“**精神故乡**”。这里是日本古代文化发祥地之一，重要的名胜古迹有**平城京遗址、皇陵、东大寺、唐招提寺、药师寺、兴福寺、大安寺、法隆寺、正仓院、春日神社、元兴寺、西大寺、手向山八幡神宫、奈良公园**等。

巴塞罗那城



巴塞罗那城又是**加泰罗尼亚文化**的发祥地，同法国的文化和语言发展渊源颇深。巴塞罗那市内有**罗马城墙遗址、中世纪的古老宫殿和房屋**与现代化建筑交相辉映，不少街道仍保留着石块铺砌的古老路面。建于14世纪的**哥特式天主教大教堂**位于老城中央。



■ 潮州牌坊街

雷州历史文化街区可借鉴之处：

1、原住民问题：从对原住民安置问题来说，潮州牌坊街与雷州市曲街都具有很多**原住民**，牌坊街采取将原住民**原地安置**的方法，并对其居住的**骑楼进行翻新整修**，以**完善骑楼风貌的连续性与统一性**。

2、建筑整治方法：潮州牌坊街采用**“框架不变、植入现代要素、立面素雅修复”**立足原有基础对牌坊街沿街商铺进行米色、朱红色、蛋白色等颜色修复，采用当地材料进行修补，摆脱以往刷白即可的粗暴整治模式，并对商铺立面花纹、檐口进行简单修复。

3、从文化传承层面：潮州牌坊街将潮州美食融入其中，形成“边走边吃”的独特体验，并且其中有多种国潮体验，让年轻人进行打卡宣传。





■ 汕头小公园

雷州历史文化街区可借鉴之处：

1、骑楼整治方法：相比牌坊街，汕头小公园的骑楼整治更加细致，与汕头市美术学院合作对骑楼雕花进行了恢复，做到了“**一街一雕，一街一骑楼**”的独特街道，同时也采用米黄色色调为主进行修复，融入了上世纪的招牌、装饰品等做到真实**回复**历史场景。

2、街区活力激发方法：塑造街区空间，搭建城市舞台，**每周六举行潮剧演出**，配合春节等大节日举办**英歌舞**等非遗活动演出，小公园历史文化街区成为汕头凝魂聚气之所。

3、业态引导方法：小公园制定了《“**三环三线**”**业态规划指引**》对街区内部业态进行梳理和引导，使其业态既有连锁品牌也有乡土品牌，既有高端品牌也有亲民品牌。





■ 新河浦

雷州历史文化街区可借鉴之处：

1、监管与管理审查制度：监管方面建立以越秀区人民政府为属地责任主体，街道办事处为日常巡查、专项检查工作主体的历史文化街区保护联动机制，建立新河浦“**街区规划师**”制度为辅助。组织有关部门和专家**管理与审查**，并将有关情况向历史文化街区的审批机关报告。

2、对历史风貌的保护方法：通过《新河浦历史文化保护区保护规划》的编制，提出将历史建筑进行**分类分层次保护**，并对街区的建筑肌理、传统风貌制定了明确的要素控制要求。

3、街区业态活化方法：充分盘活历史文化资源，引入符合街区定位的业态，**引导街区功能活化利用**，形成红色文化展示片区、建筑活化实践片区、文商旅综合服务片区、文化教育片区、传统宜居片区五个片区。





■ 恩宁路

雷州历史文化街区可借鉴之处：

1、街区保护工作的实施方法：把握社会公众的多元诉求，**市 - 区 - 社区三级联动**开展从方案编制到实施阶段的共同缔造。**市国规委、市更新局**等部门**负责技术协调和组织统筹**；**区政府**负责**实施统筹**，面向现场进行建设协调和后期运营管理；**社区、居民**及未来实施运营主体联合**推动保护更新与微改造**。

2、城市肌理的修复方法：修补街区肌理，保护现有传统街巷，尊重传统空间肌理和风貌，通过尊重现实发展情况，采取正向调整，修补整体街区肌理。

3、建筑的维护方法：对位保护规划建筑要求，实施方案对建筑设计和处理方式分为**保护、整治和复建三类**，针对**外立面、内部空间和第五立面**提出修缮提升措施。





■ 奈良县

雷州历史文化街区可借鉴之处：

1、实施体制：日本有关历史风土保护相关的政策法规是由**国家及地方自治体的共同制定实施**。在中央由文化厅和国土交通省共同干预，在地方是由都道府县市町村的相关部门协作。

2、公众意识的唤醒方法：奈良保护文化遗产，活跃地域经济，开发旅游观光事业，支撑着当地居民的生活。为适应观光事业的城市区域功能，将其名胜及纪念馆以绿地服务网点等串联成一个整体。提供文化活动、艺术活动场所，普及传统文化，扩大民众接触文化的机会。

3、文化保护方法：日本奈良对于**有形文化财**进行保存修理、防灾、收购等，对于**无形文化财**进行传承者培养、记录制作等，并给与资金支持。不仅对文化财设施的配备进行补助，还通过展览等扩大文化财的宣传。





■ 巴塞罗那

雷州历史文化街区可借鉴之处：

1、旧城保护方法：分为三种形式：一是**严格保留**原物的历史地段，要求对重要的历史建筑完整、准确、原封不动地永久保留下来；二是**保护为主**，适当添加与改建的历史地段，基本保留原有的街区格局和原有建筑物，建筑外部严格维持原有风格；三是以**改建为主，保护为辅**，针对范围较大，街区内文物较少或形态已遭严重破坏的非重点保护的历史地段。

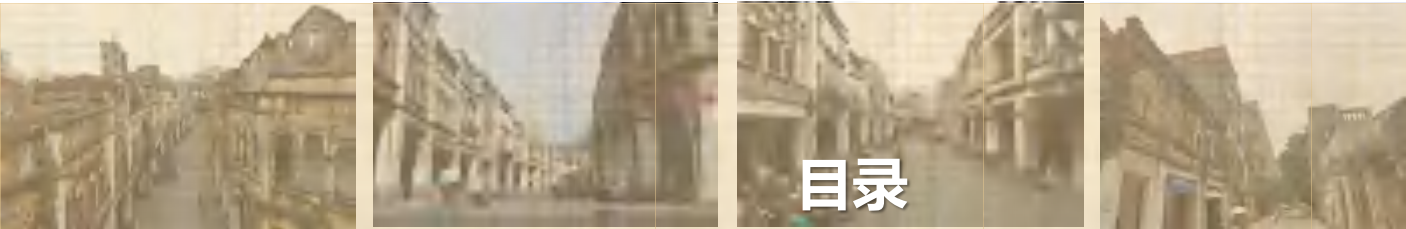
2、实操方法：在**大规划先行的控制**下对**局部区域进行有机改造**，加大基础设施的投入，在提高原住居民的生活质量的基础上引进市场运作模式，修缮旧房屋，**提倡原住居民参与投资，明确产权和经营权**，最终达到政府、开发商、居民多方共赢的目的。综合建筑师、艺术家、市政工作者、工程师等组建团队，**横向协作**，从前期规划就整体介入。





九、案例分析——启示：对雷州市历史街区保护做法的启示

- **定位决定形态** 牌坊街定位为普通市民的休闲旅游购物去处，汕头小公园则多了文博创意的成分，这些隐藏于形态之下的市场定位清晰地反映在了建筑和街巷空间的改造上。从建筑材料的处理、街巷空间的尺度、沿街景观的打造、旗幡路灯等街道家具的形式等多个方面，都表达出街区对游人的亲属感。
- **文化决定韵味** 对精神文化的挖掘和利用方式决定了历史街区的内涵，并进而影响了带给游人的韵味感。越是寻常巷陌、自生自发的文化越有韵味，也越能激发当地人的认同感与外来游客的带入感。
- **消费决定人气** 在市场定位的前提下，街区所设置的住宿、餐饮、休闲、娱乐等各种类型的活动，内容可能相似，但消费水平的高低决定了人气的兴旺与否。



目录

壹 概况及历史沿革

贰 历史文化特色

叁 历史文化街区方案

方城十字街文化街区

曲街历史文化街区

二桥街历史文化街区

肆 分期实施与建议



一、历史发展背景

综合历史、考古、地理、社会等相关文献记载，纵观雷州古城的发展历程，街区的形成与发展主要有以下三个主要的历史发展背景：

■ 军文筑城——军事与文化发展

先秦至汉代时期最为典型，以军事管理为主要功能修筑石城，**军事防御功能**的不断强化奠定了围城的早期格局。唐宋以后以苏轼、寇准为代表的“**官宦文化**”对街区发展产生重要影响。

■ 农业固城——水利工程建设与农业发展

以**唐宋时期**最为代表，期间疏浚扩建的特侣塘与西湖塘以及开凿的**何公渠、戴公渠、戴公堤、夏江河**在雷州境内形成纵横交错、十分发达的水利网，极大推动农业的发展。

■ 商业兴城——水运与商业发展

隋唐时期，作为**海上丝绸之路**之一的**雷州港**的**货运流通与商品交流**促进了**雷州古城的商业萌芽**。**清代时期**，南洋航运和贸易的快速发展使得雷州古城商业得到蓬勃发展，原有以古城为主体的城市形态开始向城外南部商业区发展，形成了极具南洋特色的**商业骑楼街市**。



雷州古城范围图



二、历史脉络梳理

□ 脉络一：雷州是“天南重地”中心城

自楚时开石城、汉代设徐闻县，隋唐名海康县，开始了城市独立发展的历史。**自宋代到清代，历任军治、路治、府治，成为名副其实的雷州半岛的中心城市**，范围覆盖今之湛江、遂溪、徐闻等地。雷州古城的建设，遵循中国古代城市的传统格局，充分体现中国封建王朝地方中心城市的建设要求。



□ 脉络二：雷州是“海上丝路”海港城

雷州海洋文化“兴渔盐之利，行舟楫之便”，不仅海洋捕捞业和海水制盐业历史悠久，雷州港（汉代称为徐闻港）自隋唐宋元商贸往来频繁，成为雷州半岛的海运中心，**是我国南部对外贸易和文化交流的重要口岸，也是“海上丝绸之路”的主要始发港之一。**





二、历史脉络梳理

□ 脉络三：雷州是“十贤留声”文教城

雷州人民为纪念宋代被贬或途径雷州的十位著名官员（寇准、苏轼、苏辙、秦观、王岩叟、任伯雨、李纲、李光、赵鼎、胡铨）在当地做出的杰出贡献而尊为“**雷州十贤**”，并先后修建真武堂、寇公祠、十贤祠、苏公亭等历史性纪念建筑以示敬仰之情。这些历史贤士的影响，奠定了雷州尊贤重教、包容多元的文化风尚。



□ 脉络四：雷州是“多元信仰”文化城

雷州半岛在**中原文化**、**百越文化**、**各地土著文化**、**海外文化**相互影响碰撞、渗透融合中，形成以佛教为主的多元信仰文化，包括富有纯朴气息的“**石狗**”文化，充满传奇色彩的“**雷神**”文化，源于海洋的**妈祖文化**，以及民间流传的**人神文化**等，是雷州文化开放、多元的文化精神写照，也是漫长曲折发展历史的体现。





二、历史脉络梳理

□ 脉络五：雷州是“楚越遗风”民俗城

古代雷州为岭南俚、瑶、壮、侗、僚、黎等土著杂处之地，自先秦到唐宋，经历了从“百越”到“汉越杂处”，最后“汉化”的变迁过程，**形成既以中原文化为主导，又带有明显的楚越遗风的雷州半岛独特风俗**，如敬祭雷神的傩舞，“铜鼓铸蛙”、“雷州换鼓”等铜鼓文化，根植于图腾崇拜的石狗文化，丰富多元的雷州歌、雷剧、黎戏、民间舞蹈等。



雷州换鼓

□ 脉络六：雷州是“湖山辉映”生态城

雷州古城选址筑造于台地上而免受海侵，古城四面有**英山、擎雷、仕礼、英榜四座矮山环绕**，城之东西还有特侣湖和罗湖相伴。古城山环水合，风水选址绝佳，城周水资源丰富、地势平坦，成为适宜农作物大规模种植的**万亩洋田**。



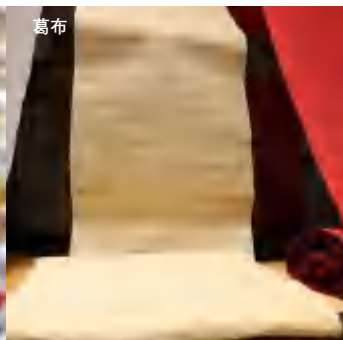
三元塔



二、历史脉络梳理

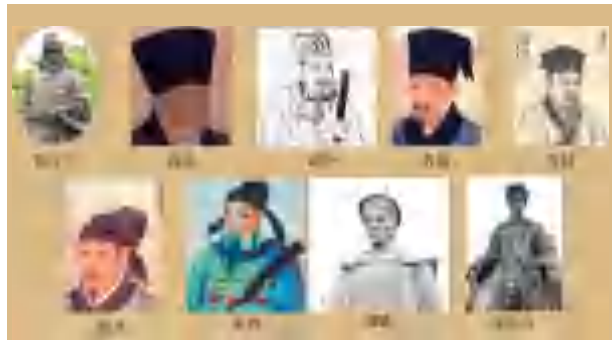
□ 脉络七：雷州是“南珠雷葛”工艺城

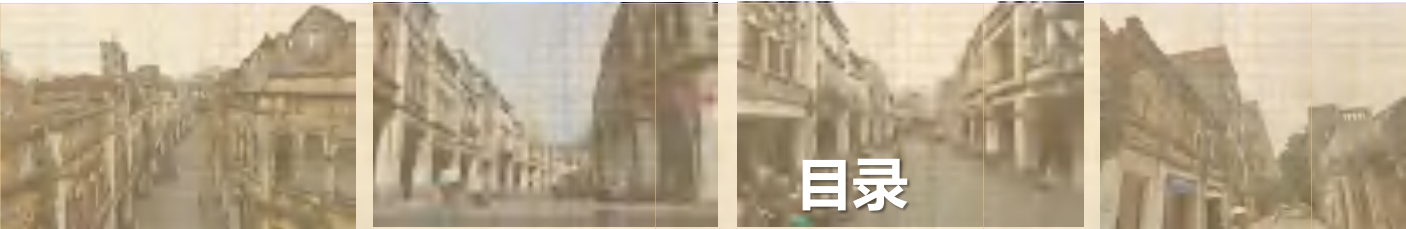
雷州不仅是历史悠久的中国“南珠”重要产地，唐宋时期手工业渐趋发达，纺织、铁工、木雕、陶瓷为重要的地方产业。“葛布”自宋代至民国延续千年，质地精良，唐代列为贡品。宋元雷州窑（海康窑）与潮州窑、广州西村窑并称宋代广东三大窑系，通过“南海陶瓷之路”销往海外。



□ 脉络八：雷州是“贤才辈出”名人城

雷州历史上名人辈出：从唐至元，被贬官吏、政治家和民间英雄，或传播知识，普泽教化，或为官一方、造福百姓，或抵御外敌，流芳千古；从明至清，有研学著述的文学大师，有才思过人的艺术大师，有坚韧不拔的华侨领袖，也有艰苦创业的商业奇才；民国时期，涌现出大批近现代爱国志士和革命领袖，为两广海南地区的革命胜利立下汗马功劳。





目录

壹 概况及历史沿革

贰 历史文化特色

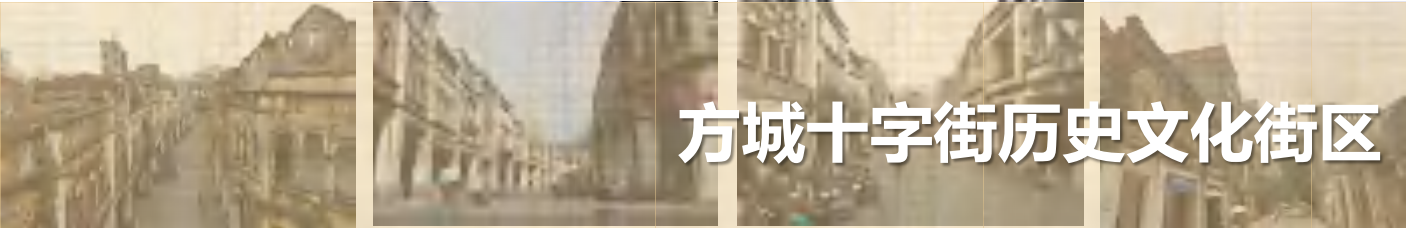
叁 历史文化街区方案(现状与规划)

方城十字街文化街区

曲街历史文化街区

二桥街历史文化街区

肆 分期实施与建议



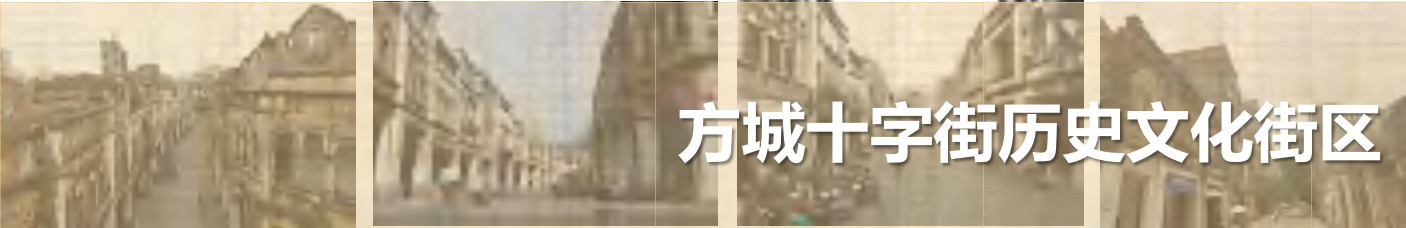
方城十字街历史文化街区

二

整体规划

一

现状研究



方城十字街历史文化街区

一 现状研究

历史文化分析

保护范围与保护措施

历史文化遗存分布

传统街巷风貌评价

建筑评价 风貌

建筑评价 结构

建筑评价 质量

建筑评价 高度

建筑评价 功能调查

建筑产权分析

土地利用现状

道路交通现状

社区人口现状

街区业态现状

公共空间现状分析

公共服务设施现状

市政基础设施现状

现状总结



一、历史文化分析

政治中心，多元文化

雷州市方城十字街历史文化街区

现状研究

政治中心



方城十字街历史文化街区为**雷州古城建设中心**，遵循了古代城市传统格局，是**雷州的政治中心**。

教育文化



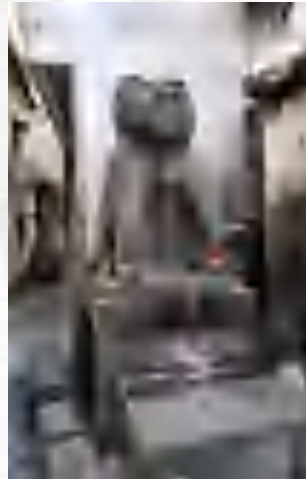
海康学宫保留至今，就是雷州教育文化的历史见证，大戏剧家汤显祖坐贬徐闻曾在**县城创办贵生书院，升座讲学，座无虚席**。

红色文化



街区内现存**海康县农民协会旧址**，曾经开着了轰轰烈烈的革命活动，**组织农民协会、解封海南岛等**。

雷州器艺



雷州**陶瓷、历代石狗雕刻、明清书画和建筑木雕、灰塑等**，都堪为广东器艺文化一个典型代表。它们蕴含丰富文化内涵，风格独特，驰名中外。

二、保护范围与保护控制措施

(一) 核心保护范围

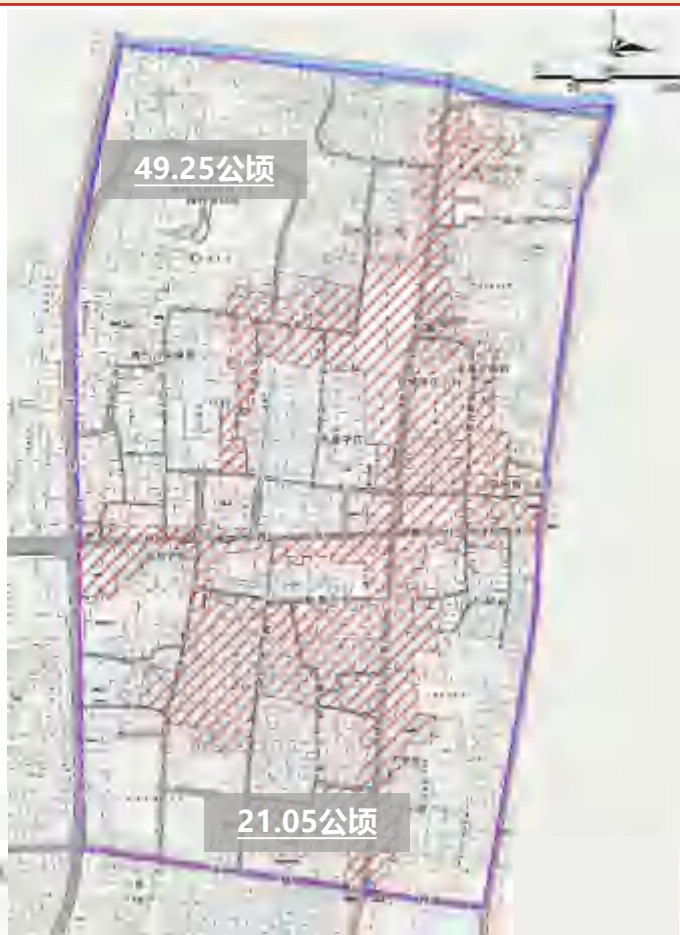
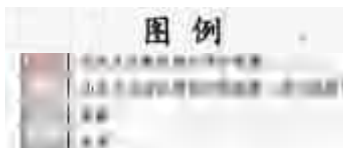
范围面积：方城十字街历史文化街区核心保护范围面积为21.05公顷。

保护控制要求：严格保护街区的空间格局和传统风貌，通过传统街巷保护、建筑的分类保护与整治、历史环境要素的保护、建筑高度控制、建筑风貌控制、为文化传承提供空间载体等保护措施，实现核心保护范围内的风貌与格局保护。

(二) 建设控制地带

范围面积：方城十字街历史文化街区建设控制地带面积为49.25公顷。

保护控制要求：以有机更新改造为主，对需新、改、扩建的建筑在高度、体量、饰面材料以及建筑色彩、尺度、比例上与传统建筑风貌协调，以取得与核心保护范围之间合理的空间过渡。



方城十字街核心保护范围和建设控制地带范围图



三、历史文化遗产分布

传统街巷（十字的中国传统街巷）

- 广朝南街、广朝北街、镇中东街、镇中西街、柳絮东巷、大新街、马草桥街。

省级重点文物保护单位2处

- 雷州市陈清端公家庙、
- 雷州市中国人民解放军海南岛前线四十军指挥部旧址。

市级文物保护单位1处

- 雷州市海康学宫。

登记一般不可移动文物3处

- 雷州府署遗址、雷州城址、镇北社区龙眼井。

已公布历史建筑9处

- 李氏宗祠、梁成久故居、梁宅巷、王氏宗祠、乡贤陈公祠、修慧庵、陈杞公祠、李宅古民居、资政第。

其他古树、古井等历史环境要素

- 古树位于雷州三小大院、雷州市中医院门口、雷州市委大院、养马坡33号、下沟巷、高树巷、广朝北街、民治街、圣宫前巷、马草桥街、柳絮西巷、柳絮东巷、李氏宗祠东北侧。



十字方城，多点分布



方城十字街历史遗存分布图



四、传统街巷风貌分析

十字街巷，历史悠久

方城十字街历史文化街区的街道网络主要在**宋朝基本形成**，其形成时期与建城时期相距比较远，建设周期比较长；方城十字街是南北长、东西短的长方形格局，中间的十字大街**呈南北对称东西不对称的方式排布**，这主要是**由于城东和城西之间的高程不同**，这种布局是为了**顺应地形**。

方城十字街在宋代前就已经开始兴建，其受到中国古代都城设计的影响，街道网络比较整齐规矩，尽管在建国后的城市改造中产生了一定变化，但现存的古街道仍然可以看出其比较遵循中原城市的相对规整的交通网络，主要街道基本为多为南北走向和东西走向，**众多街巷除广朝南北街及镇中东西街等街道较为平直以外，多数步行道路均曲折多变**。

■ 传统街巷：

广朝北街、广朝南街、镇中东街、镇中西街

■ 风貌一般的传统街巷

马草桥街、大南街、柳絮西巷、柳絮东巷

传统街巷一览表

序号	街巷名称	长度(米)
1	广朝南街	500
2	广朝北街	600
3	镇中东街	200
4	镇中西街	420
5	马草桥街	260
6	大南街	320
7	柳絮东巷	280
8	柳絮西巷	450





五、建筑评价\风貌

风貌欠佳，缺乏协调

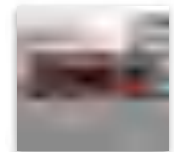
- 1、方城十字街历史文化街区核心保护范围内文物建筑、风貌较好的传统建筑的比重为**10.87%**；其风貌不协调的其他建筑的比重为**43.22%**。
- 2、整个街区范围内文物建筑和风貌较好的传统建筑的比重为**4.44%**。其风貌不协调的其他建筑的比重为**62.01%**。

核心保护范围内建筑风貌评价表

建筑风貌	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
文物建筑（一类）	8470.99	7.54
风貌较好的传统建筑（二类）	3748.02	3.33
风貌一般的传统建筑（三类）	40755.57	36.26
风貌协调的其他建筑（四类）	10848.81	9.65
风貌不协调的其他建筑（五类）	48576.65	43.22
合计	112400.04	100.00

街区范围内建筑风貌评价表

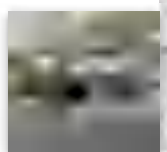
建筑风貌	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
文物建筑（一类）	11054.88	3.19
风貌较好的传统建筑（二类）	4340.82	1.25
风貌一般的传统建筑（三类）	99001.43	28.61
风貌协调的其他建筑（四类）	17113.73	4.94
风貌不协调的其他建筑（五类）	214673.21	62.01
合计	346184.07	100.00



一类风貌建筑



二类风貌建筑



三类风貌建筑



方城十字街历史文化街区建筑风貌评价表图



六、建筑评价\结构

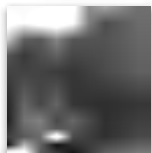
街区内传统建筑在建筑结构上主要分为两类：以**沿街商业建筑（前店后居）**为代表的**砖木结构**及以**独立民居**为代表的**砖混结构**。核心保护范围内**以保持传统风貌的传统建筑为主**。

核心保护范围内建筑结构评价表

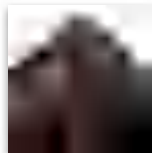
建筑结构	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
简易结构	169.62	0.15
框架结构	3570.79	29.87
砖混结构	57950.54	51.56
砖木结构	20709.10	18.42
合计	112400.05	100.00

街区范围内建筑结构评价表

建筑结构	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
简易结构	1075.12	0.31
框架结构	121293.63	35.04
砖混结构	187987.86	54.30
砖木结构	35827.45	10.35
合计	346184.07	100.00



砖混结构



砖木结构



框架结构

砖混为主，框架次之



方城十字街历史文化街区建筑结构评价图



七、建筑评价\质量

整体完好，局部欠佳

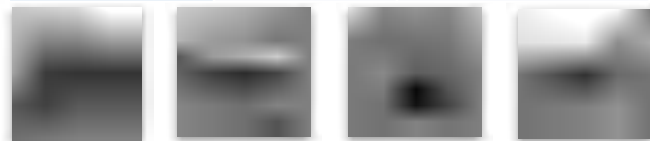
- 1、街区核心保护范围内，**建筑质量较好**的建筑基底面积占总建筑基底面积的**83.64%**，**9.62%**的建筑为**建筑质量较差及以下**。
- 2、街区范围内，**建筑质量较好**的建筑基底面积占总建筑基底面积的**88.79%**，**建筑质量较差及以下的比重为6.94%**。

核心保护范围内建筑质量评价表

建筑质量	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
较好	94017.28	83.64
一般	7570.37	6.74
较差	9166.49	8.16
危房	1645.91	1.46
合计	112400.05	100.00

街区范围内建筑质量评价表

建筑质量	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
较好	307374.03	88.79
一般	14788.72	4.27
较差	22109.78	6.39
危房	1911.54	0.55
合计	346184.07	100.00



建筑质量较好

建筑质量一般

建筑质量较差

危房



方城十字街历史文化街区建筑质量图



八、建筑评价\高度

低层为主，外沿较高

街区内现状建筑以传统建筑为主，故多为一、二层，**占比为68.12%**。**三层及以上**建筑主要为后期改建、新建的民居与公共建筑，多分布在核心保护范围以外，其中**四到五层以上**建筑主要**沿广朝南北街、镇中东西街分布**。

核心保护范围内建筑高度评价表

建筑高度	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
一层	17088.23	29.91
二层	21826.06	38.21
三层	10730.71	18.75
四层	4384.74	7.68
五层	1646.53	2.88
六层及以上	1452.09	2.54
合计	57128.36	100.00

街区范围内建筑高度评价表

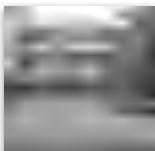
建筑高度	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
一层	185961.39	46.11
二层	97520.14	24.18
三层	47646.70	11.81
四层	29283.17	7.26
五层	16286.69	4.04
六层及以上	26614.34	6.60
合计	403312.43	100.00



方城十字街历史文化街区建筑高度评价图



一层建筑



三层建筑



四层建筑



五层及以上建筑



九、建筑评价\功能调查

功能多样，商住为主

街区建筑功能以**居住、商业**为主，**住宅功能**的建筑占总建筑基底面积的**69%**以上。**商业**主要沿**镇中东西街和广朝南北街**分布。**行政办公建筑**主要为**雷州市政府及各行政部门**，**教育科研**用地为**雷州市第二中学、第三中学、第一小学、第三小学、附城镇中心小学**，**宗教用地**为**节孝祠、华帝庙**等。

核心保护范围内建筑功能评价表

建筑功能	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
厕所	102.12	0.09
行政办公	4872.59	4.33
医疗用地	705.51	0.63
教育科研	2730.11	2.43
商业	20367.03	18.10
住宅	78635.61	69.90
宗教	5089.20	4.52
合计	112500.17	100.00

街区范围内建筑功能评价表

建筑功能	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
厕所	102.12	0.03
行政办公	25301.23	7.31
医疗用地	3183.95	0.92
教育科研	26790.95	7.74
商业	35936.66	10.37
住宅	247611.26	71.50
宗教	7360.02	2.13
合计	346286.19	100.00



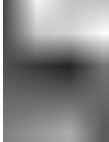
方城十字街历史文化街区建筑功能评价图



华帝庙



海康学宫



慈观庵



十、建筑产权摸查

合理利用公房，补充街区功能

街区内现状建筑以私房为主，占85%，公房占15%，主要分布与镇中东西街、广朝南北街、圣宫前巷、高树巷、养马坡、柳絮东西巷、马草桥10条街，以及各大机关团体、学校、宗教建筑等。一共381栋，总面积64818m²。

在方城十字街中可利用的公房并不多，应加强对已有公房的管理，清退低端业态租用公房，结合公房布置公益性设施，如厕所、游客服务中心、驿站、展览馆等。同时由于方城十字街内公房多为公服设施，要合理开发，减少对公共服务设施的影响。

街区范围内公房情况

地址	镇中西街1—5号、8号、12号、15号、16号、24号、25号、26号、27号、32号、39号、43号、45号、47号、48号、50号、51号、54号、60号、66号、88号、97号。圣宫前4号、8号、9号、27号、33号，高树巷22号、75号、77号、79号，养马坡9号、77号，广朝北街1号、4号、9号，柳絮东33号、42号、169号、249号、261号、263号、265号、275号、281号，柳絮西巷51号、124号、广朝南14号、15、17号、19号、21号、44-46号、50号、53号、55号、62号、73号、83号、88号、92号、94号、95号、96号、98号、100号、102—104号、108号、114号、116号、118号、原市政府、马草桥1号、26号、28号、58号、60号、62号、64号、72号、74号、76号、80号、91号、130号、139号，以及各大政府机构、宗教建筑
产权人	雷州市房产管理局
面积	64818m ²
数量	381栋



方城十字街历史文化街区建筑产权分析图

十一、土地利用现状

居住为主，内向功能

根据《国土空间规划用地用海分类指南》分类分析，规划范围内建设用地较为丰富，广朝北街、广朝南街、镇中西街、镇中东街、环城南路等沿街总体较好，内部情况一般。建设用地类型较多，以**城镇住宅用地为主导**，占街区总面积的**70.02%**。

其他包括机关团体用地包括社区服务中心**16**处、**6**处文化用地、**5**处教育用地、**3**处体育用地以及**2**处医疗卫生用地，有多处独立的商业用地和商务金融用地，部分以商住混合形式分布于等主要街道沿街。有**1**处环卫用地、**1**处广场用地、**4**处宗教用地以及文物古迹用地**11**处，青年运河穿过历史文化街区北部。

方城十字街历史文化街区土地利用现状统计表

代码	用地名称	面积(ha)	占总面积比(%)
0701	城镇住宅用地	49.23	70.02
0801	机关团体用地	5.95	8.46
0803	文化用地	0.45	0.64
0804	教育用地	7.95	11.31
0805	体育用地	1.21	1.72
0806	医疗卫生用地	0.73	1.04
0901	商业用地	0.92	1.31
0902	商业金融用地	0.06	0.09
1207	城镇道路用地	2.67	3.80
1309	环卫用地	0.02	0.03
1403	广场用地	0.04	0.06
1503	宗教用地	0.52	0.74
1504	文物古迹用地	0.54	0.77
1705	沟渠	0.01	0.01
合计		70.03	100.00



方城十字街历史文化街区土地利用现状图



十二、道路交通现状

现状外部交通

方城十字街历史文化保护街区外围北侧主干道道路为**环城北路**，**东**处**环城东路**以及**南部**的**环城南路**和**西部**的**雷州大道**，将街区紧密地联系起来。

现状内部交通

城市支路网系统在街区内主要为广朝南北街及镇中东西街，这两条主要为历史街巷，**宽度6—10m**，**现状通行能力较弱**。其余内部步行街巷为**下沟巷、后城巷、圣宫后巷、民治街、府巷仔、深井巷、养马坡、圣宫前巷、钟楼里、大新街、马草桥街、柳絮巷、高树巷**，**大部分为历史街巷，宽度3—5m**，少部分为后期发展形成，连通性一般，尽端路较多，道路基础设施缺乏，路面形式除部分区段存留石板路之外大部分为水泥路面。

停车设施

街区内的机动车停车主要靠方城十字街沿线的单位内部的半公共与非公共的停车场地，以及街巷中的临时停车场地与非正式的路边停车来解决。随着机动车增长的趋势，这些方式受到越来越大的挑战。

- 1、**内部停车**：街区中各种类型的院落内部机动车停车。
- 2、**街巷停车**：指规划范围中内部机动车可达道路两侧的路边停车。

十字结构、系统混杂



现状道路断面

道路宽度方面，街区周围的次干路中，方城十字街为双向两车道，道路断面形式为**一块板**的形式，机动车与非机动车之间没有隔离。



十三、社区人口现状

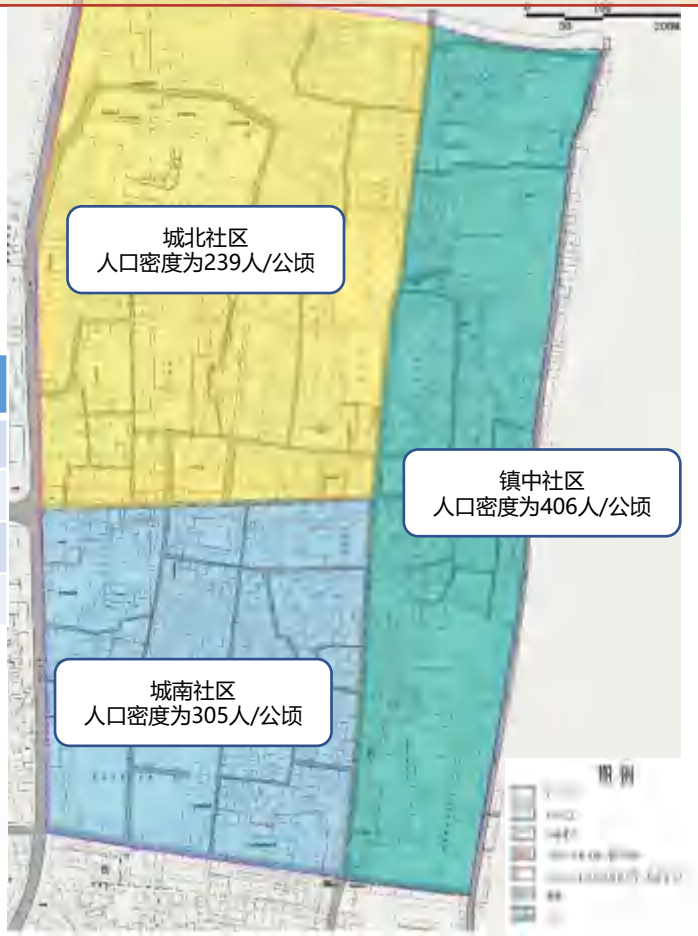
整个方城十字街历史文化街区范围被**城北社区**、**城内社区**、**镇中社区**分为三部分。城北社区目前常住人口为7368人，人口密度为**239人/公顷**；城内社区目前常住人口为5874人，人口密度为**305人/公顷**；镇中社区目前常住人口为9004人，人口密度为**406人/公顷**。由此对比，方城十字街历史文化街区范围内人口分布较为密集。

城北、城内、镇中社区人口现状统计表

城北社区	用地面积/公顷	常住人口/人	人口密度/人/公顷
城北社区	30.79	7368	239
城内社区	19.24	5874	305
镇中社区	22.16	9004	406
合计	70.30	22246	308



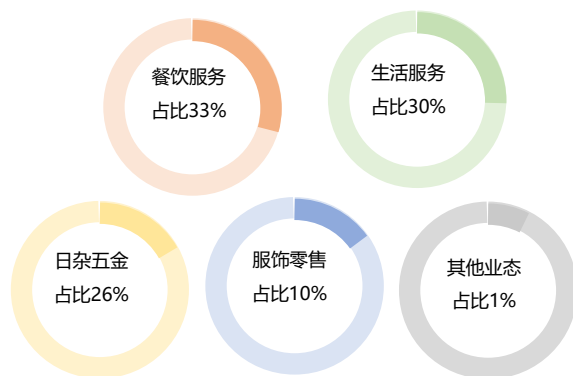
三区居住，人口密集



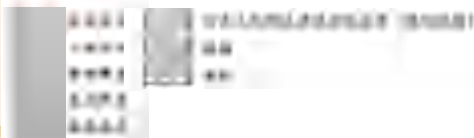
方城十字街历史文化街区社区人口现状图

十四、街区业态现状

街区业态以**餐饮服务**为主，主要分布于**环城南路、雷州大道、镇中西街、镇中东街、广朝南街**。餐饮服务和生活服务占比最高，主要以**日杂店、小吃店、五金店**为主。街内业态中餐饮五金和生活服务为主，而其他道路主要为日杂五金、生活服务和餐饮服务。直到街道上半部商业逐渐凋零，临街商铺处于关闭状态。整体街区商业大多较为低端，主要集中于西南方，靠近曲街为主，业态空间结构畸形，整体商业活力较差。



图例



业态集中,活力较差



方城十字街历史文化街区业态现状图

十五、公共空间现状分析

方城十字街内部公共空间较少，符合基本功能的公共空间只有**人民体育场、慈观寺前空地、戏台三处**。

基本以**点状**为主，没有形成完整体系，**未围绕方城十字街形成明显清晰**的公共空间格局，其服务半径未能包含整个方城十字街区，且**位置相对集中在广朝北密度较高**。广朝南路暂无满足基本功能的公共空间，**可达性较低**。**南部多为中小学、医院等公共服务设施占有大量空间但私有化，将曲街和方城十字街公共空间割裂**，街道公共空间未能形成一定的链接效应，使得曲街和十字街空间断层。

公共空间品质低下，配套设施不足，缺少公共绿地，卫生环境较差，对于彰显雷州特色历史文化和展现古城形象**产生负面效益**。



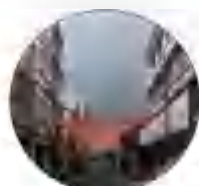
人民体育场公共空间现状



戏台公共空间现状

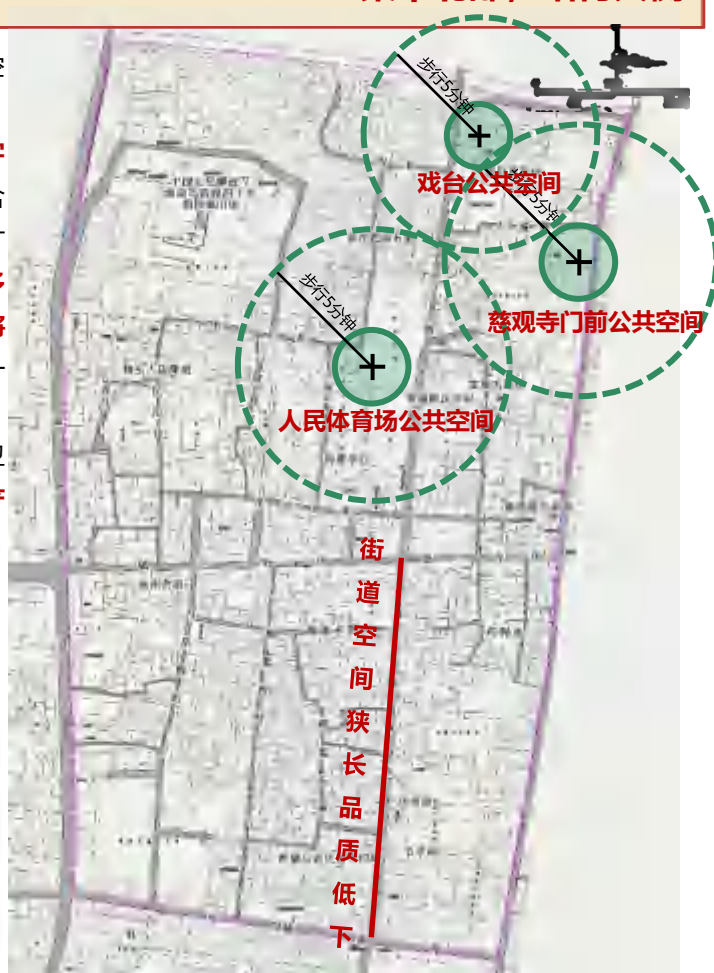


慈观寺公共空间现状



广朝南街道公共空间现状

集中北部，结构失衡



方城十字街历史文化街区公共空间现状图

十六、公共服务设施现状

（一）教育设施

方城十字街历史文化街区内现有**2所中学**，为**雷州第二中学**及**雷州第三中学**，共占地面积4.24公顷。街区范围内现有**小学3所**，为**雷州第三小学、雷州市第一小学和雷州市附城镇中心小学**，街区范围内现状有**幼儿园6所**，分别为雷州市幼儿园、蓓蕾幼儿园、东宫幼儿园、春雨幼儿园、雷城街道中心幼儿园、快乐幼儿园等。

（二）医疗卫生设施

街区内有**2处医疗卫生设施**，为**雷州市中医院及雷州市附城镇卫生院**，共占地0.73公顷。分别为雷州市中医院与附城镇卫生院，街区内除雷州市中医院及附城卫生院外还有其他的社区医疗点。

（三）体育健身设施

街区内有**2处综合性体育设施**，为**雷城人民体育场及雷州机关体育馆**，共占地1.21公顷；街区内有2处文化活动设施，为**雷州市青少年宫及人民电影院**，共占地0.35公顷。

（四）社会福利设施

街区内没有建设社会福利设施。

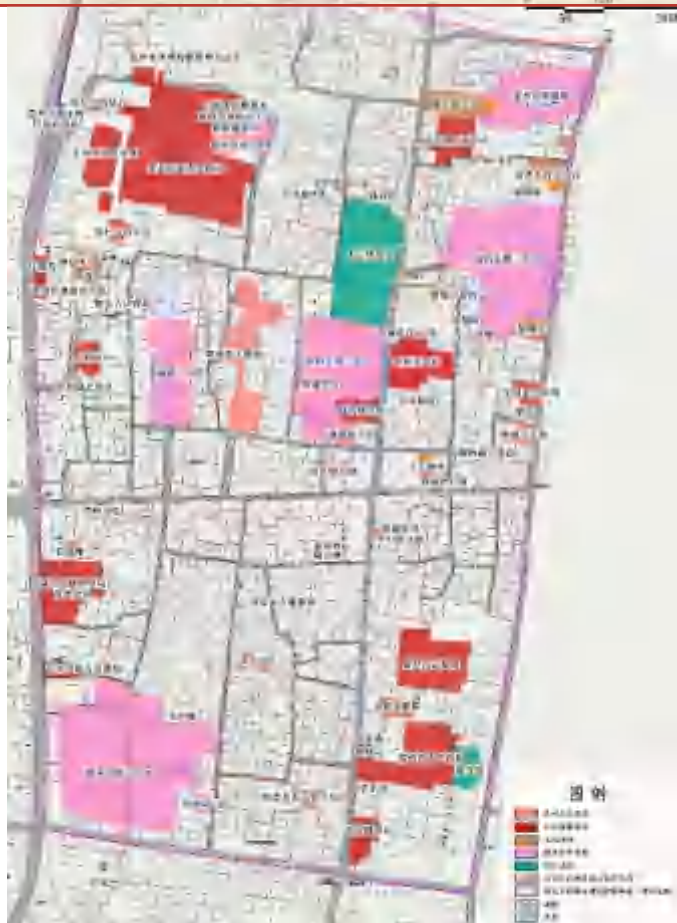
（五）机关团体设施

街区内机关团体设施众多，共有**12处**，包括雷州市市委市政府、雷州市人大政协、雷州财政局、雷州市党校、住建局等。

（六）旅游设施配套

街区内尚未形成旅游接待和服务体系，缺少旅游相关设施。

公服众多、割裂方城



方城十字街历史文化街区公共服务与市政基础设施现状图



十七、市政基础设施现状

供水设施：现状的给水管网系统也基本完善，街区内有西侧雷州大道铺设的**DN315**和**沿广朝南北街铺设DN300**的主干管网，两条皆为城市给水干网。

排水设施：现状排水设施以自然排放为主。通过明渠和暗沟，将雨水、生活和生产污水排放到自然水体中；

电力工程：现状位于广朝南北街有箱式变电站**13**处。主要供电线路沿广朝南北街等主要街道布置。

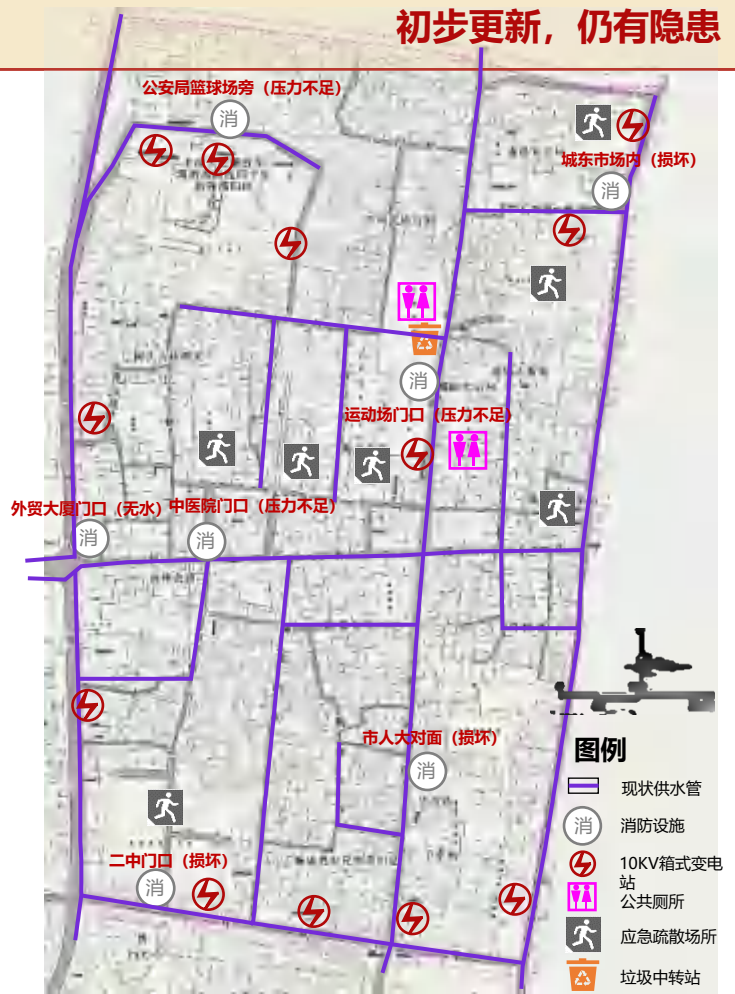
电信工程：街区内市话通信线路均采用电缆，**大部分为架空线路敷设方式**，主要沿城区主要道路敷设，如西湖大道、雷州大道、广朝南北街、镇中东西街、环城南路等。

燃气工程：街区内燃气管道不完善，主要由**瓶装液化气**为主，**存在一定消防隐患**。

环卫设施：街区内现状有公共厕所**2**处，位于方城十字街历史文化保护街区人民体育场旁及雷州市党校旁；

防灾设施：街区内无河涌，虽然消火栓等设施分布广泛，但是消防栓全部无水，街区内建筑密度大且有一定的木质建筑，**属于高风险易发火灾区**。街区内应急疏散场所有**6**处，较多分布在街区北部。

初步更新，仍有隐患





十八、现状存在的问题

街巷与建筑

- 1.方城十字街骑楼风貌需要提升
- 2.建筑高度急需控制
- 3.街巷风貌急需提升
- 4.部分建筑需要维护加固

人口与业态

- 1.业态分布发展失衡
- 2.业态低端
- 3.业态活力低下
- 4.人口密度高
- 5.原住民较多

土地与交通

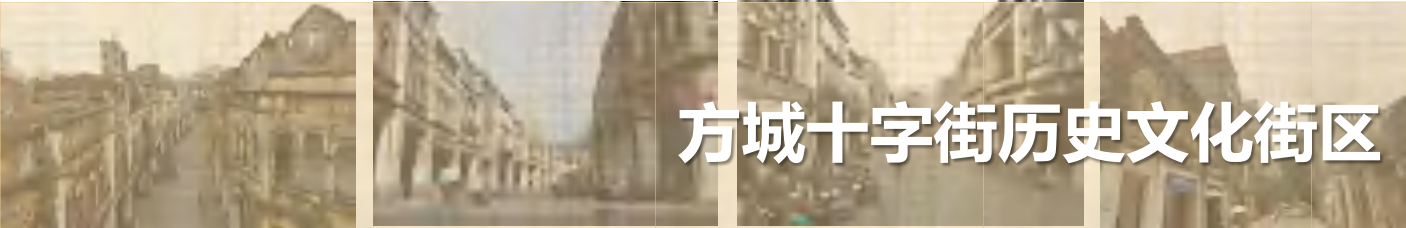
- 1.土地商住为主，缺乏绿地
- 2.交通易堵塞
- 3.人车混行，安全存在问题
- 4.不满足历史文化街区慢行系统构建

公服与市政

- 1.垃圾收集站位置需迁移
- 2.市政设施陈旧，体系混乱
- 3.公服过多且分散，割裂方城
- 4.缺乏旅游设施

公共空间

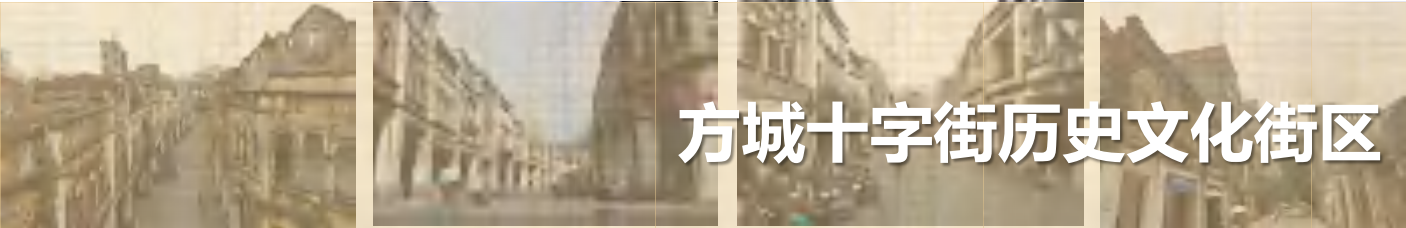
- 1.人民体育场需要翻新提升
- 2.公共空间数量少
- 3.公共空间品质低下
- 4.街道空间脏乱



方城十字街历史文化街区

— 现状研究

二 整体规划



方城十字街历史文化街区

二 整体规划

街巷格局风貌保护

文物保护单位保护

登记一般不可移动文物保护

历史建筑保护

历史文化要素保护

建筑保护与整治

高度控制规划

功能定位

功能结构图

土地利用规划

总平面图及鸟瞰图

风貌整治指引

立面整治

重要节点设计

道路交通规划

公共空间与景观风貌的保护

公共服务设施规划

市政工程规划

历史文化遗产展示与利用

非物质文化遗产传承规划

业态布局引导

标识系统规划



一、街巷格局风貌保护

十字街巷，风貌保护

■ 重点保护街巷（四条）：

广朝南街、广朝北街、镇中东街、镇中西街。

■ 风貌整治街巷（七条）：

柳絮东巷、柳絮西巷、大新街、马草桥街、
圣宫后巷、民治巷、大新街。

■ 保护要求

重要保护街巷

- 1.保护历史街巷的**尺度、走向、名称不得改变**，重点保护街巷的高宽比。保护两侧建筑高度、立面连续性¹及传统街巷景观，
- 2.**禁止拓宽街巷**。历史街巷景观视廊应给予重点风貌控制，避免视线遮挡。
- 3.广朝南北街、镇中东西街建筑群，破坏的传统铺地在满足市政需求的条件下应当**按照原工艺、原样式、原材料修复**。
- 4.设置文字介绍标牌等，在其周边尽可能设置与街巷历史产业文脉具有相关性的业态。

风貌整治街巷

应当保持街巷的**走向、名称不变**，保护和整治其中风貌较好的街段，控制街巷空间尺度。沿街建筑的**体量、色彩应与传统风貌相协调**。通过立面整治的方式，使街巷的整体风貌与街区传统风貌相协调。



方城十字街历史文化街区规划范围



二、文物保护单位保护

■ 方城十字街历史文化街区内共有**12处文物保护单位**

文物核心保护范围内

- 1.文物本体的修缮依照《中华人民共和国文物保护法》及《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。**
- 2.除必要的文物保护工程建设外**不得增加**与文物无关的其他建筑物，**不得改变和破坏**历史上形成的格局与风貌，任何为文物本体的修复、配套而进行的建设工程，**必须经文物行政主管部门审核、批准后才能进行。**
- 3.范围内**不得存放易燃、易爆、放射性、毒害、腐蚀性等**危害文物安全的物品；
- 4.**禁止砍伐**古树名木、**排放**废气、废水、废渣等危害文物安全的活动。

文物建设控制地带内

- 1.对建设控制地带内的建筑进行**分类改善与整治。**
- 2.区内**不得建设**危及文物安全的设施，**禁止对文物格局与风貌造成不良影响的建设，不得修建**形式、体量、色彩与文物保护单位的环境风貌不相协调的建、构筑物。
- 3.景观与建筑功能应为历史文化遗产的保护展示营造统一协调的整体氛围。
- 4.所有建设项目**必须经城乡规划行政主管部门会同文物行政主管部门批准。**

文物保护利用，延续方城历史



序号	名称	级别	序号	名称	级别	序号	名称	级别	序号	名称	级别
1	雷州市陈清端公家庙	省级	4	雷州市海康县农民协会旧址	县级	7	雷州市遂邑宾兴祠	县级	10	雷州市华帝庙	县级
2	雷州市中国人民解放军海南岛前线四十军指挥部旧址	省级	5	雷州市节孝祠	县级	8	雷州市高州会馆	县级	11	雷州市雷州武庙石刻	县级
3	雷州市海康学宫	市级	6	雷州市雷城大新街	县级	9	雷城陈氏宗祠	县级	12	雷州市树头古庙碑刻	县级

三、登记一般不可移动文物保护

- 方城十字街历史文化街区内共有3处登记一般不可移动文物。

方城十字街历史文化街区登记一般不可移动文物一览表

序号	名称	朝代	面积(平方米)	地址
1	雷州府署遗址	明	1500	雷城街道办镇中社区镇中西路
2	雷州城址	宋	——	雷城街道办镇北社区广朝北一小东边
3	镇北社区龙眼井	汉	0.78	雷城街道办镇北社区雷城一小旁

保护控制要求

- 1.已登记的一般不可移动文物，**要建立完善保护档案**，将有突出价值的逐步公布为各级文物保护单位。
- 2.文物建筑要加强**日常保养防护**，**不得随意改变建筑外观风貌与结构**。
- 3.拆除院落中的**搭建及风貌不协调建筑**，按院落历史格局恢复原有的传统建筑，**完善入户市政基础设施**。

文物保护利用，延续方城历史



方城十字街登记一般不可移动文物保护分布图



四、历史建筑保护

■ 保护要求

保护较好历史建筑

- 1.设立历史建筑保护标志，建立历史建筑档案。
- 2.修缮历史建筑不得随意改变和破坏原有建筑物的布局、结构和装修，**不得任意改建、扩建，不得损坏或擅自迁移、拆除历史建筑**，尽可能实施原址保护。
- 3.对房屋进行整体抗震加固，增设圈梁、构造墙体及局部尺寸不满足墙体进行板墙加固处理。

已改变历史建筑

- 1.对已经改变了历史风貌的建筑立面进行**复原**，建筑内部**允许部分改善型改变**，但**特色内部装饰不得改变**。
- 2.在满足历史建筑保护要求的前提下，鼓励历史建筑的**合理利用和功能调整**。
- 3.历史建筑周边建设项目，**不得危及历史建筑的安全**，建筑风貌宜与历史建筑环境**协调**。

历史建筑活化利用

历史建筑活化利用应当遵守法律法规，彰显历史建筑价值，在确保历史建筑安全的前提下，坚持社会效益优先、合理适度的原则。

建筑保护整治，延续街区历史



方城十字街历史建筑及推荐建筑分布图



四、历史建筑保护

- 方城十字街历史文化街区内已公布历史建筑：**9处**
- 推荐历史建筑：**2处**
- 推荐风貌建筑：**77处**，沿**广朝南北街**和**镇中东西街**分布

方城十字街历史文化街区历史建筑一览表

序号	名称	时代	地址（街道）	建筑层数	使用功能	建筑面积（m ² ）	用地面积（m ² ）
1	李氏宗祠	民国	雷城大新街	1层	坛庙祠堂	约200	284
2	梁成久故居	清代	雷城柳絮西081号	1层	宅第民居	约300	415
3	梁宅巷	清代	雷城圣宫后029—031号	1层	宅第民居	578	675
4	王氏宗祠	清代	雷城广朝南062号	1层	居住	789	965
5	乡贤陈公祠	清代	雷城府巷仔	1层	居住	186	330
6	修慧庵	民国	马草桥街	1层	居住	701	845
7	陈杞公祠	清代	雷城广朝南	2层	居住	约400	210
8	李宅古民居	不详	雷城马草桥145号	—	宅第民居	—	—
9	资政第	清代	雷城柳絮039号	1层	居住	548	847

方城十字街历史文化街区推荐历史建筑一览表

序号	名称	时代	地址（街道）	建筑层数	使用功能	建筑面积（m ² ）	用地面积（m ² ）
1	无名	民国	镇中东西街	1层	坛庙祠堂	约200	284
2	无名	民国	镇中东西街	1层	宅第民居	约300	415

建筑保护整治，延续街区历史



方城十字街历史建筑及推荐建筑分布图



五、历史文化要素保护

保护文化要素，强化街区印象

■ 保护要求

古树保护

- 1.坚持**全面保护**。摸清资源状况，逐步将所有古树名木资源都纳入保护范围。
- 2.坚持**原地保护**。严禁违法砍伐或者移植古树名木。保护好原生地生长环境，设立保护标志，完善保护设施。
- 3.坚持**政府主导**。逐步建立健全保护管理机制。
- 4.坚持**属地管理**。县级以上绿化委员会统一组织保护管理工作。
- 5.坚持**科学管护**。积极组织开展古树名木保护管理科学研究，大力推广先进养护技术

古井保护

- 1.城市古井保护要与城市水井文化培育有机结合，与城市建设及城市改造更新有机结合
- 2.对具有日常生活饮用水功能的古井，划定古井水源一二级保护区范围。
- 3.**禁止实施影响地下水源环境和污染地下水的行为**。划定保护级别，实施分级保护。

石狗保护

- 1.深度**挖掘石狗文化内涵**，加大文化产品的开发力度，与时俱进地发展“文化”经济
- 2.利用新媒体**扩大宣传**，提高保护传承意识，打造城市名片
- 3.**增加专项保护资金的投入**，加大保护力度，传承雕刻工艺，提高保护质量



方城十字街历史要素分布图



五、历史文化要素保护

方城十字街历史文化街区古树名木保护一览表

编号	名称	地址	树龄 (年)	现存 状态	保护特征
44088200100200006	垂叶榕	雷城三小大院	100	正常	树高15m, 胸围452cm
44088200100200007	垂叶榕	雷城市中医院门口	200	正常	树高15m, 胸围380cm
44088200100200001	朴树	雷州市委大院	150	正常	树高11m, 胸围236cm
44088200100200002	垂叶榕	雷州市委大院	110	正常	树高16m, 胸围331cm
44088200100200003	木棉	雷州市委大院	170	正常	树高17.5m, 胸围1728cm
44088200100200004	木棉	雷州市委大院	100	正常	树高17m, 胸围274cm
44088200100200009	龙眼	养马坡33 号	280	衰弱	树高20m, 胸围283cm
44088200100200005	垂叶榕	下沟巷76 号	200	正常	树高11m, 胸围336cm
44088200100100008	朴树	高树巷	110	正常	树高18m, 胸围240cm

保护文化要素，强化街区印象



方城十字街历史要素分布图

方城十字街历史文化街区古树名木保护一览表

编号	名称	地址	年代	类型
G02	重刻大石狗	李氏宗祠东北侧50米	不详	推荐不可移动文物

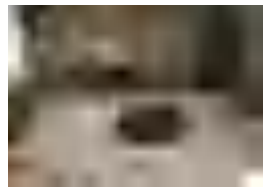


五、历史文化要素保护

保护文化要素，强化街区印象

方城十字街历史文化街区古井保护一览表

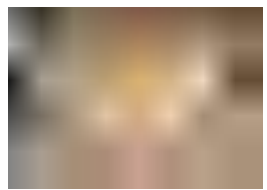
编号	名称	地址	年代	等级	类型	保护特征
J02	无名	广朝北街	不详	四级	推荐不可移动文物	圆形井口、井圈石砌、高度约40CM、井壁石砌，井台空间两面围合、地面条块石相间铺置
J03	无名	民治街	不详	四级	推荐不可移动文物	圆形井口、井圈石砌、高度约 40CM、由下而上弧度收口、井壁石砌，井台空间三面围合、单面水泥墙高约 40CM、地面水泥铺置
J04	无名	圣官前巷	不详	四级	推荐不可移动文物	圆形井口、井圈石砌、高度约 20CM、石厚约 20CM、井壁石砌，井台空间三面围合、地面水泥铺置
J05	无名	圣官前巷	不详	四级	推荐不可移动文物	圆形井口、井圈石砌、高度约 40CM、井壁石砌、四边形错垒、井台空间四面限定、单面水泥墙高约 10CM、地面石铺
J06	龙眼井	圣官前巷	汉代	一级	不可移动文物	圆形井口、井圈石砌、高度约 20CM、石厚约 10CM、井壁砖横砌、井台空间三面围合，地面水泥铺置
J07	无名	马草桥街	不详	四级	推荐不可移动文物	圆形井口、井圈石砌、高度约 15CM、石厚约 10CM、井壁石竖砌、井台空间三面围合、单面砖墙高约 30CM、地面石铺
J08	无名	马草桥街	不详	四级	推荐不可移动文物	圆形井口、井圈石砌、高度约 5CM、石厚约 20CM、井壁石砌，井台空间单面临墙，地面石铺
J09	无名	柳絮西巷	不详	四级	推荐不可移动文物	圆形井口、井圈石砌、高度约 20CM、石厚约 5CM、井壁砖砌、横竖间层、井台空间四面围合、地面石铺
J10	无名	柳絮西巷	不详	四级	推荐不可移动文物	圆形井口、井圈石砌、高度约 50CM、由下而上弧度收口、井壁石砌，井台空间单面围合、地面水泥铺置
J11	无名	柳絮东巷	不详	四级	推荐不可移动文物	圆形井口、井圈石砌、高度约 30CM、井壁条石横砌、呈六边形、井台空间单面临墙、地面石铺
J12	无名	柳絮东巷	不详	四级	推荐不可移动文物	圆形井口、井圈石砌、高度约 20CM、石厚约 10CM、井壁砖砌、横竖间层、井台空间四面水泥墙高约 60CM、地面水泥铺置
J13	无名	马草桥街	不详	四级	推荐不可移动文物	圆形井口、瓷砖铺砌、已封、井台空间水泥铺置
J22	无名	广朝北街	不详	四级	推荐不可移动文物	圆形井口、井圈石砌、高度约 30CM、厚约10CM、井壁石砌、井台空间呈八边形、矮墙高约 60CM、地面石铺
J23	无名	高树巷	不详	四级	推荐不可移动文物	圆形井口、井圈石砌、高度约 20CM、厚约20CM、井壁呈四边形、砖横砌、井台空间四面石墙高约 60CM、地面水泥铺置



龙眼井



无名



无名



无名



六、建筑保护与整治模式

建筑保护与整治模式主要包括五种：**修缮、维修、改善、保留、整治。**

建筑保护与整治方式对应表

分类	一类建筑	二类建筑	三类建筑	四类建筑	五类建筑
模式	修缮	修缮 维修 改善	保留 维修 改善	维修 改善	整治 (危房原址重建、整治改造)

街区范围内建筑保护与整治模式一览表

建筑保护与整治模式	建筑基底面积 (m ²)	占总建筑基底面积 的比例(%)
一类建筑	11054.88	3.19
二类建筑	4340.82	1.25
三类建筑	99001.43	28.61
四类建筑	17113.73	4.94
五类建筑	214673.21	62.01
合计	346184.07	100.00

- ◆**一类建筑**：文物保护单位和尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。
- ◆**二类建筑**：历史建筑、传统风貌建筑。
- ◆**三类建筑**：不可移动文化遗产保护线索、其它具有保护价值的建筑。
- ◆**四类建筑**：本规划划定的**与历史风貌无冲突**的其它建筑物、构筑物。
- ◆**五类建筑**：本次规划划定的**与历史风貌有冲突**的其它建筑物、构筑物，违章建筑、其它因保护的需要、公共设施建设或环境改善需要整治改造的建筑。

建筑保护整治，延续街区历史



方城十字街历史文化街区建筑保护与整治模式图



六、建筑保护与整治模式

一类建筑——修缮

- 1.保护措施以**修缮**为主，原则上应原址保留，并应制定修缮计划，
- 2.采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施。

二类建筑——修缮、维修、改善

- 1.**应原址保留。**
2. 应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位，
- 3.建筑**内部鼓励改善使用条件、适合现代使用。**

三类建筑——保留、维修、改善

- 1.**适当修饰**，内部改善提升，
- 2.**发展与历史文化保护不冲突的功能。**

四类建筑——维修、改善

- 1.**按照风貌指引**，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；**
- 2.在符合保护利用规划和实施方案的前提下，可以**危房原址重建，并应按照国家有关规定办理审批手续。**

五类建筑——整治

建筑保护与整治模式图

- 1.**整治措施可以采取整治改造或危房原址重建，**
- 2.**违法建设**应制定计划进行**整治改造**，
- 3.保护利用规划中为完善道路**交通、消防、公共空间、景观绿化**等规划措施，可对个别四类建筑进行整治改造。



建筑保护整治，延续街区历史



七、高度控制规划

■ 建筑高度控制分区

本规划原则上承认现状建设高度，不对现状违反高度控制的建造进行拆除，同时控制新建建筑高度。

下面规划针对新建建筑

1、一类建筑高度控制区

文物保护单位、登记一般不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑的高度按照原高进行控制。

在街区核心保护范围北部，除上述建筑的其他建筑的改建、重建，其**建筑高度应小于10米**，如在文物保护单位建设控制地带、历史建筑风貌协调区范围内，则还应同时满足文物建筑或历史建筑对其周边环境的建筑高度控制要求。

2、二类建筑高度控制区

在街区核心保护范围南部和建设控制地带范围内，广朝南街、镇中西街等重要历史街巷两侧、主要的居民区和公共服务设施为二类建筑高度控制区，**建筑限制高度14米**。

3、三类建筑高度控制区

允许靠近主干道沿线的建筑适当放松高度控制，为使主干道两边景观风貌保持一致性，保障城市风貌形象和景观连续性，建议将雷州大道方城一侧的**建筑限制高度在20米以下**。

控制建筑高度，协调街区风貌



方城十字街历史文化街区高度控制图



功能定位

依托方城十字街历史文化街区丰富的官府文化、祠堂文化、庙会文化、以及传统骑楼住宅等丰富的物资文化遗产，传承雷州传统文化，挖掘内向型文化业态，展示传统街区风貌。**形成集文化旅游、文化商业、多元宗祠融合及传统居住为一体的混合功能街区。**

雷州文化传承体验街区



九、功能结构规划

两轴四片区

两轴

沿着广朝南街至广朝北街形成的文化体验轴

沿着镇中东街至镇中西街形成的休闲商业发展轴

四区

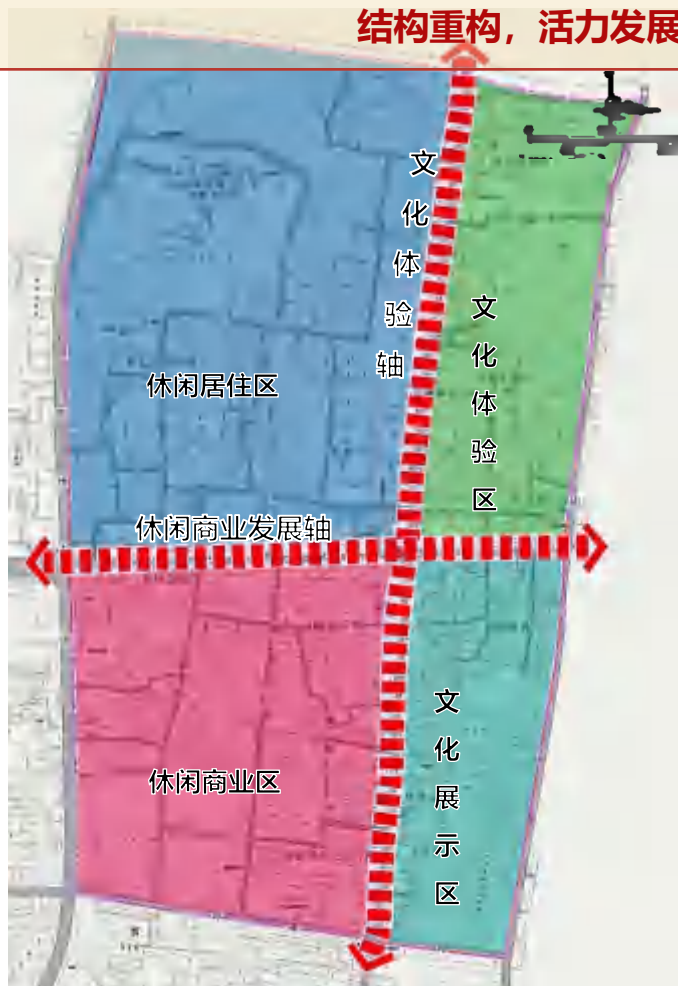
休闲居住区

文化体验区

休闲商业区

文化展示区

结构重构，活力发展



方城十字街历史文化街区功能结构规划图

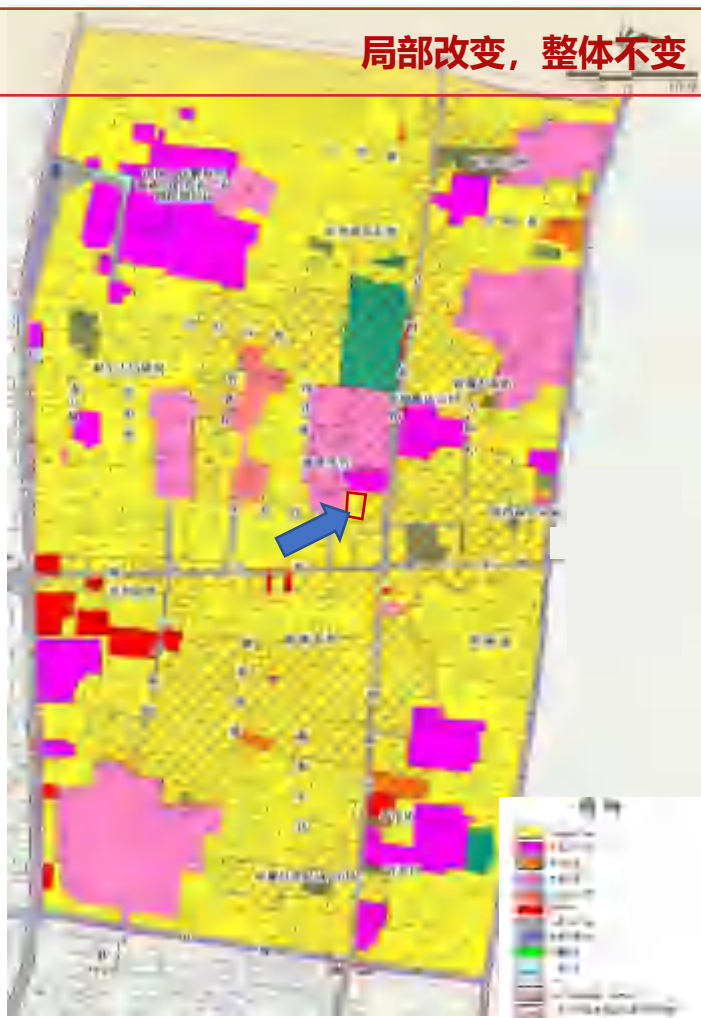
十、土地利用规划

局部改变，整体不变

规划将雷州市第一小学西侧幼儿园，由教育用地转变为住宅用地。全面安排用地性质与空间布局。居住用地增加**688平方米**，提升居住档次，改善街区民生；文化设施用地不变，提供文化休闲与体验空间，传承街区传统文化；充分利用街区内闲置地提高土地利用效率；梳理完善道路与交通设施用地，改善街区交通环境。

方城十字街历史文化街区土地利用现状统计表

代码	用地名称	面积(ha)	占总面积比(%)
0701	城镇住宅用地	49.31	70.03
0801	机关团体用地	5.95	8.46
0803	文化用地	0.45	0.64
0804	教育用地	7.89	11.29
0805	体育用地	1.21	1.72
0806	医疗卫生用地	0.73	1.04
0901	商业用地	0.92	1.31
0902	商业金融用地	0.06	0.09
1207	城镇道路用地	2.67	3.80
1309	环卫用地	0.02	0.03
1403	广场用地	0.04	0.06
1503	宗教用地	0.52	0.74
1504	文物古迹用地	0.54	0.77
1705	沟渠	0.01	0.01
合计		70.03	100.00



方城十字街历史文化街区土地利用规划图

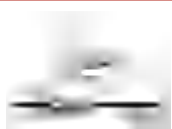
十一、总平面图及鸟瞰图

重构方城，提升文化内涵

雷州市
方城十字街

历史文化街区

整体规划



图例

整治骑楼建筑

整治古建筑

- 1 雷州市第二中学
- 2 柳絮西巷整治
- 3 节孝祠修缮
- 4 华帝庙修缮
- 5 广朝南北街整治修缮提升
- 6 人民体育场景观提升
- 7 遂昌宾兴祠修缮景观提升
- 8 陈氏宗祠修缮景观提升
- 9 陈清端公家庙修缮景观提升
- 10 天主教堂景观提升
- 11 海康学宫广场修建
- 12 镇中东西街整治修缮提升
- 13 雷城第三小学
- 14 圣宫前路整治提升
- 15 圣宫后巷整治提升
- 16 雷州市政府
- 17 雷州市第三中学
- 18 河道整治提升



十一、总平面图及鸟瞰图

重构方城，提升文化内涵

雷州市方城十字街
历史文化街区

整体规划

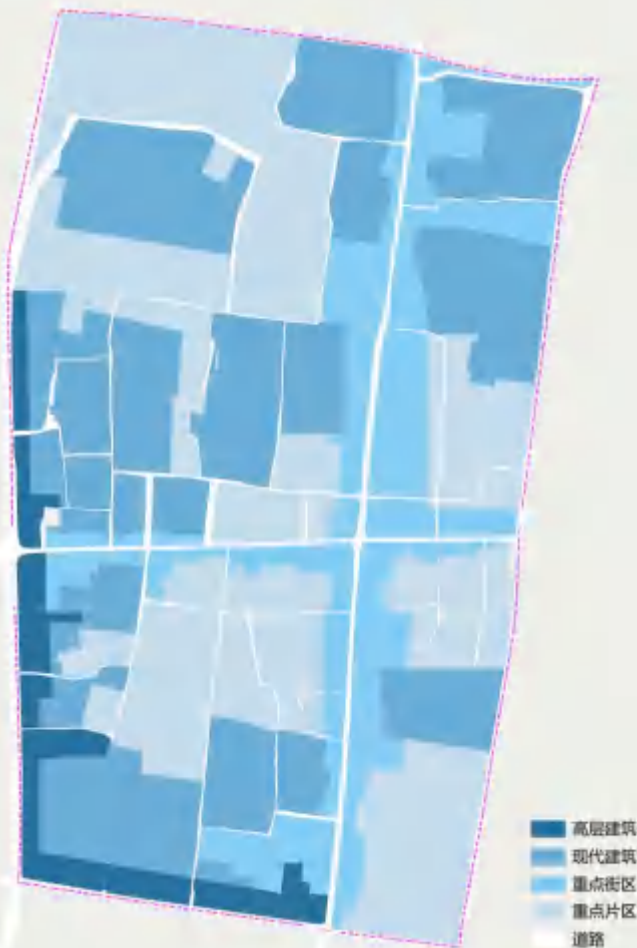




十二、风貌整治指引

■ 风貌控制总则

控制分区	现状风貌	总体特色	控制力度
含重点街区和重点片区 ，包括广朝北街、广朝南街、镇中东街、镇中西街四条最主要的传统街巷，以及四条主要街道周边的主要街区。	各个时期建筑混合布置，但 民国时期的骑楼建筑比例突出 。	关键： 风貌保护 。该片区总体风貌以保护和发扬雷州文化各历史时期城市文化和物质精粹为主。	严格控制 ，强制性控制为主。 原有建筑肌理和街道尺寸要严格保护。
含高层建筑和现代建筑 ，包括沿雷州大道和环城南路，呈折线形分布。	以 现代及高层建筑形式 为主，多为建国后修建。	关键： 风貌过渡 。该片区总体在建筑色彩、景观和灯光上进行风貌协调。	一般控制 ，引导性控制为主。 该片区在规划中以改造更新为主。



十二、风貌整治指引

重点街区分区风貌控制导则

地块	总体风貌	风貌要素		控制内容
		三大要素	要素细节	
重点街区	 覆盖了广朝北街、广朝南街、镇中东街、镇中西街四条最主要的传统街巷，贯穿整个方城街区。严格保护街区的空间格局和传统风貌，通过传统街巷保护、建筑的分类保护与整治、历史环境要素的保护、建筑高度控制、建筑风貌控制、为文化传承提供空间载体等保护措施，实现核心保护范围内的风貌与格局保护。	建筑	形式	以现代建筑以及近代骑楼为主。
			高度	按本规划上述建筑控制章节执行。
			色彩	保持整条街道建筑色调的协调统一，建筑外墙一般采用红、黄、白为主色调。局部（门、窗、立柱和装饰构件）可使用砖红色系或褐色系作为辅助色彩，且辅助色彩占建筑外立面总色彩面积的比例要小于5%。屋顶色彩为灰黄色或褐色。
			材质	鼓励使用本土材料，如杉木、青石、红砖、石灰、瓦当等，凸显雷州的历史文化底蕴。墙基禁止使用瓷砖贴面及马赛克墙面，宜选用涂料饰面，部分采用木质外墙面。窗宜为木窗，增加窗花细部，适当运用玻璃作为立面装饰的材料。
			屋顶	保留原有建筑的屋顶，沿街建筑屋顶改为坡屋顶，坡度约为25度-30度。
			建筑布局	建筑肌理应保持原样，沿街建筑须达到90%的贴线率。
		沿街建筑立面细部		对于现存的近代骑楼建筑，应充分考证历史资料，按历史原貌修缮并加固结构、改善内部设施。对于已更新翻建并加高层数的一些新式建筑，原则上不超过四层的建筑可维持原高，整治的重点主要是立面材质的更换和窗券线脚的重塑；对于个别超过四层或体量过大的新建筑，难以和古城风貌相协调的，则采取降层或拆除的手段。
		环境	路面	采用传统石材进行铺装。在节点空间中铺地统一采用一种主要材料和图案，强化区域个性。在街道、台阶和踏步处，采用规则图案，加强导向性。
			绿化	该地块绿化以街头绿地和节点绿化为主。节点绿化宜体现自然、人文风貌。
			小品	沿街道合理布置景观小品，按一定距离布置垃圾桶和休息座椅，花篮及其他装饰根据立面及整体街景需要进行统一规划布置。景观小品宜体现文化性和艺术性。
			标识	对该片区的标识系统进行规划，体现片区生态、人文、自由的环境氛围。增设科普讲解牌，讲述雷州古城空间演变的过程及特点，以及其中的影响因素。店铺招牌宜选用黑岩木板作为主要材料，招牌统一悬挂于每栋建筑的檐部女儿墙或腰檐栏板的中间位置或店面主入口上方；宣传广告招牌则固定于骑楼腰檐下部。路灯应选用古朴的造型，以深红色和褐色为主。路标要指向明确，将街道上重要景点标出。
		灯光		道路照明灯光以暖黄色调为主，路灯应采用较高照明标准，形式可以有泛光灯、投光灯、埋地灯、霓虹灯，与重要节点结合。广告标识照明应选用白色或暖色灯光，突出重点。街道两侧可布置装饰性的红灯笼，增添古城的历史文化氛围。
		广告牌		严格控制楼顶和楼体广告；设置门面招牌实行一店一牌、一单位一牌。鼓励庄重、严肃、简洁、大方的招牌风格，颜色以棕、灰等低饱和度颜色为主，鼓励使用木、砖等朴实的材质。二三楼可设置竖向挂式招牌。

十二、风貌整治指引

重点片区分区风貌控制导则				
地块	总体风貌	风貌要素		控制内容
重点片区	 包括圣宫后街周围片区、圣宫前巷中段附近区域、镇中东街南两侧的小片民居集中地带、柳絮西街和柳絮东街交汇处周围片区以及环城东路以西环城南路以北的居民楼集中地带。严格保护街区的空间格局和传统风貌，通过传统街巷保护、建筑的分类保护与整治、历史环境要素的保护、建筑高度控制、建筑风貌控制、为文化传承提供空间载体等保护措施，实现核心保护范围内的风貌与格局保护。	三大要素	要素细节	
			形式	以现代建筑为主。
		高度	高度	按本规划上述建筑控制章节执行。
			色彩	建筑色彩主色调以体现雷州文化为主，需统一采用 淡雅色（淡黄、灰、白色等） 。局部（门、窗、立柱和装饰构件）可 使用砖红色系或褐色系作为辅助色彩 ，且辅助色彩占建筑外立面总色彩面积的比例要小于5%。屋顶色彩为灰黄色或褐色。
		建筑	材质	该片区建筑材质应采用本土材质，如杉木、青石、红砖、石灰、瓦当等，凸显雷州的历史文化底蕴。墙体禁止使用瓷砖贴面及马赛克墙面，宜选用涂料饰面， 部分采用木质外墙面。窗宜为木窗，增加窗花细部。
			屋顶	保留原有建筑屋顶。
		建筑布局		建筑肌理应保持原样，部分地方应采用 “抽疏增绿” 的方式拆除质量较差或影响交通的危房， 打通消防通道 。
		沿街建筑立面细部		对于不超过四层的建筑可维持原高，进行立面材质的更换和窗券线脚的重塑；对于个别体量过大或与一些受保护的历史建筑、街道节点空间毗邻的新建筑，则采取降层或拆除的手段。
		环境	路面	提倡硬质铺装材料，采用 天然石材、透水砖 等生态铺装进行路面的铺设，提高步行舒适性。
			绿化	该地块绿化以 街头绿地和节点绿化 为主。节点绿化宜体现自然、人文风貌。
			小品	沿街道合理布置景观小品，按一定距离布置垃圾桶和休息座椅，增设 生态树池 ，花篮及其他装饰根据立面及整体街景需要进行统一规划布置。景观小品宜体现文化性、生活性和艺术性。
			标识	对该片区的标识系统进行规划，体现片区生态、人文、自由的环境氛围。 店铺招牌宜选用黑岩木板作为主要材料 ，招牌统一悬挂于每栋建筑的檐部女儿墙或腰檐栏板的中间位置或店面主入口上方；宣传广告招牌则固定于骑楼腰檐下部。路灯应选用古朴的造型，以深红色和褐色为主。路标要指向明确，将街道上重要景点标出。
		灯光		道路照明灯光以 暖黄调为主 ，路灯应采用较高照明标准，形式可以有泛光灯、投光灯、埋地灯、霓虹灯，与重要广场节点结合。适当在街巷两侧布置装饰性的红灯笼，增添古城的历史文化氛围。
		广告牌		严格控制楼顶和楼体广告；设置门面招牌实行一店一牌、一单位一牌。鼓励庄重、严肃、简洁、大方的招牌风格，颜色以棕、灰等低饱和度颜色为主，鼓励使用木、砖等朴实的材质。 二三楼可设置竖向挂式招牌。



十二、风貌整治指引

高层建筑分区风貌控制导则					
地块	总体风貌	风貌要素		控制内容	
		三大要素	要素细节		
高层建筑		建筑	形式	现代多层及高层建筑形式。	
			高度	按本规划上述建筑控制章节执行。	
			色彩	建筑主色调宜采用红、黄、白为主。	
			材质	鼓励使用本土材料，如杉木、青石、红砖、石灰、瓦当等。	
			屋顶	保留原本的平屋顶，在条件允许的情况下适当应用屋顶花园。	
			建筑布局	建筑肌理应保持原样，部分地方应采用“抽疏增绿”的方式拆除质量较差或影响交通的危房，打通消防通道，合理安排停车区。	
			沿街建筑立面细部	使用传统的材料和施工工艺，充分考虑地面、天棚、店铺牌匾、广告、街道绿化、以及市政等方面的统一协调。	
		环境	路面	鼓励材质多样化，在节点空间中铺地统一采用一种主要材料和图案，强化区域个性。在街道、台阶和踏步处，采用规则图案，加强导向性。	
			绿化	该地块绿化以街头绿地和立体绿化为主，体现自然、人文风貌。具体措施为设置绿化景观墙、适当建立屋顶花园等等。	
			小品	结合节点空间布置景观小品，以展现市民的生活氛围。	
			标识	对该片区的标识系统进行规划，体现片区生态、人文、自由的环境氛围。路灯可选用简洁造型。路标要指向明确，将重要景点标出。	
		灯光		道路照明灯光以白色调为主，路灯应采用较高照明标准。广场照明可采用淡彩灯光，形式可以有泛光灯、投光灯、埋地灯、霓虹灯，与重要广场节点结合。广告标识照明应选用白色或暖色灯光，突出重点。	
		广告牌		允许设置楼顶和楼体广告。底层商业实行一店一招牌、一单位一牌。允许设置楼宇名称式牌匾标识。	
		沿雷州大道和环城南路呈一条折线分布。该片区多以现代多层及高层居住建筑为主，应兼顾保护与发展协调的关系，对与历史文化街区风貌相冲突的环境要素进行整治，使建筑与环境在色彩、体量和形式与保护区协调，注重景观视廊、天际轮廓线、公共空间与历史文化街区的连续性，同时应增加停车场、绿地等配套设施，优化周边环境。			

十二、风貌整治指引

现代建筑分区风貌控制导则				
地块	总体风貌	风貌要素		控制内容
现代建筑		三大要素	要素细节	
		建筑	形式	现代多层及高层建筑形式。
			高度	按本规划上述建筑控制章节执行。
			色彩	建筑主色调宜采用红、黄、白为主。
			材质	采用 杉木、青石、红砖、石灰、瓦当等本土材质 ，墙面鼓励使用涂料饰面，禁止使用马赛克墙面或者瓷砖贴面，总之用材要体现雷州当地文化韵味。
			屋顶	维持原本建筑屋面。
			建筑布局	建筑肌理应保持原样，部分地方应采用“ 抽疏增绿 ”的方式拆除质量较差或影响交通的危房，打通消防通道。
			沿街建筑立面细部	在实施时不但要保护街道和沿街建筑原有的尺度和空间形态，使用传统的地方材料和施工工艺，同时还要充分考虑地面、天棚、店铺牌匾、广告、街道绿化、以及市政等方面的统一协调。
		环境	路面	鼓励材质多样化，在节点空间中铺地统一采用一种主要材料和图案，强化区域个性。在街道、台阶和踏步处，采用规则图案，加强导向性。
			绿化	该地块绿化以 街头绿地和立体绿化 为主，体现自然、人文风貌。具体措施为设置绿化景观墙、适当建立屋顶花园等等。
			小品	结合节点空间布置景观小品，以展现市民的生活氛围。
			标识	对该片区的标识系统进行规划，体现片区生态、人文、自由的环境氛围。路灯可选用简洁造型。路标要指向明确，将重要景点标出。
		灯光		道路照明灯光以白色和暖黄色为主调，路灯应采用较高照明标准。广场照明可采用淡彩灯光，形式可以有 泛光灯、投光灯、埋地灯、霓虹灯 ，与重要广场节点结合。广告标识照明应选用白色或暖色灯光，突出重点。
		广告牌		允许设置楼顶和楼体广告。底层商业实行一店一招牌、一单位一牌。 允许设置楼宇名称式牌匾标识。
沿雷州大道和环城南路呈一条折线分布。该片区多以现代多层及高层居住建筑为主，应兼顾保护与发展协调的关系，对与历史文化街区风貌相冲突的环境要素进行整治，使建筑与环境在色彩、体量和形式与保护区协调，注重景观视廊、天际轮廓线、公共空间与历史文化街区的连续性，同时应增加停车场、绿地等配套设施，优化周边环境。				



十三、立面整治

南洋骑楼，整治引导

雷州市方城十字街
历史文化街区



GX-62	GX-63		GX-64	GX-65	GX-66	GX-67
整治改造	整治改造		整治改造	整治改造	整治改造	整治改造
整治路口，一面墙饰面，一层门面，保留原有建筑肌理	整治路口，一面墙饰面，一层门面，保留原有建筑肌理		将二层改造为骑楼式，一层增设楼梯，一层门面	将二层改造为骑楼式，一层增设楼梯，一层门面	将二层改造为骑楼式，一层增设楼梯，一层门面	保留原有建筑肌理
建筑3.5米，檐高3.5米，檐高3.5米	建筑3.5米，檐高3.5米，檐高3.5米		建筑3.5米，檐高3.5米，檐高3.5米	建筑3.5米，檐高3.5米，檐高3.5米	建筑3.5米，檐高3.5米，檐高3.5米	



整体规划



十三、立面整治

南洋骑楼，整治引导

雷州市
方城十字街
历史文化街区

整体规划



GX-37	GX-38	GX-39	GX-40	GX-41	GX-42	GX-43	GX-44
整旧改造	维修改善	整旧改造	维修改善	整旧改造	维修改善	整旧改造	
修复墙面， 更换门面， 增加装饰， 提升品质。	修复墙面， 更换门面。	修复墙面， 更换门面， 增加装饰， 提升品质。	修复墙面， 更换门面， 增加装饰， 提升品质。	修复墙面， 二、三层 增加装饰， 提升品质。	修复墙面， 二、三层 增加装饰， 提升品质。	修复墙面， 更换门面， 增加装饰， 提升品质。	
修缮I-A 修缮II-B 修缮III-A	修缮I-A 修缮II-B 修缮III-A	修缮I-A 修缮II-B 修缮III-A	修缮I-A 修缮II-B 修缮III-A	修缮I-A 修缮II-B 修缮III-A	修缮I-A 修缮II-B 修缮III-A	修缮I-A 修缮II-B 修缮III-A	





十四、重要节点设计

节点提升，焕发活力

雷州市
方城十字街
历史文化街区

方城十字街众多遗迹由于战争和人为破坏，现存历史资源岌岌可危，慈观庵算是较为完善的历史资源点，规划希望修整其门前公共广场，为方城十字街提供公共空间和增加可游览性。



改造前



改造后

整体规划



十四、重要节点设计

节点提升，焕发活力

- 打造历史文化街区，衔接古驿道节点。
- 增加街区周边休憩空间，打造街区文化休憩空间。
- 通过标识牌，展示街区历史信息。





十五、道路交通规划

理清分级，组织断面

■ 道路分级

■ 城市主干路

街区西侧的雷州大道

■ 城市次干路

街区东侧的环城东路、街区南侧的环城南路

■ 城市支路

街区内部的广朝北街、广朝南街、镇中东街、镇中西街

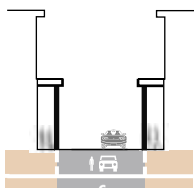
■ 主要步行街巷

下沟巷、后城巷、圣宫后巷、民治街、府巷子、深井巷、养马坡、圣宫前巷、钟楼里、大新街、马草桥街、柳絮巷、高树巷

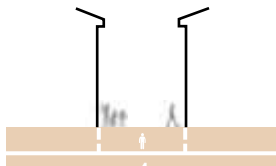


城市主干路：如东侧的雷州大道，道路断面为两块板，设双向四车道以及慢行绿道，以绿化分隔机动车和慢行交通

城市次干路：如南侧和东侧的环城南路和环城东路，道路断面为两块板，设双向双车道以及慢行绿道，以绿化分隔机动车和慢行交通



城市支路：如街区内的广朝南北街，镇中东西街，道路断面为两块板，设双向四车道，利用骑楼廊道作为慢行交通。



主要步行街巷：如街区内外下沟巷、后城巷等，道路断面为一块板，构成街巷内连续的慢行交通。



方城十字街历史文化街区道路交通规划图

十五、道路交通规划

局部管制交通，适当满足步行

■ 交通管制

类型 管控

通过设置机动车类型管制点、机动车管制通行道路实现：通过**交通标识、告示牌、岗亭、挡车道闸**等形式，限制进入管控区的车辆类型，并在特殊时段对进入车辆予以限制。

单行 管控

通过设置机动车单行管制点、机动车单向通行道路实现：通过**交通标识牌、地面交通标识等形式**，控制进入管控区车辆朝**单一方向**行驶。限制进入管控区的车辆类型。

禁行 管控

在节假日等人流较多的时候，通过设置机动车**禁止通行管制点、机动车禁止通行道路**实现：在**特大大节假日时候，禁止所有机动车进入**，平时允许车辆进入街区，主要步行街巷应满足小型消防车、抢修车辆进入的街巷宽度条件。



分时管理



单行管控



方城十字街历史文化街区交通管制图

十六、公共空间格局与景观风貌的保护

两轴多廊多点，激活公共空间

两轴

依托广朝南、广朝北街、人民体育场及各种公庙发展文化体验展示，依托镇中西、镇中东街及商业节点发展休闲商业

多廊

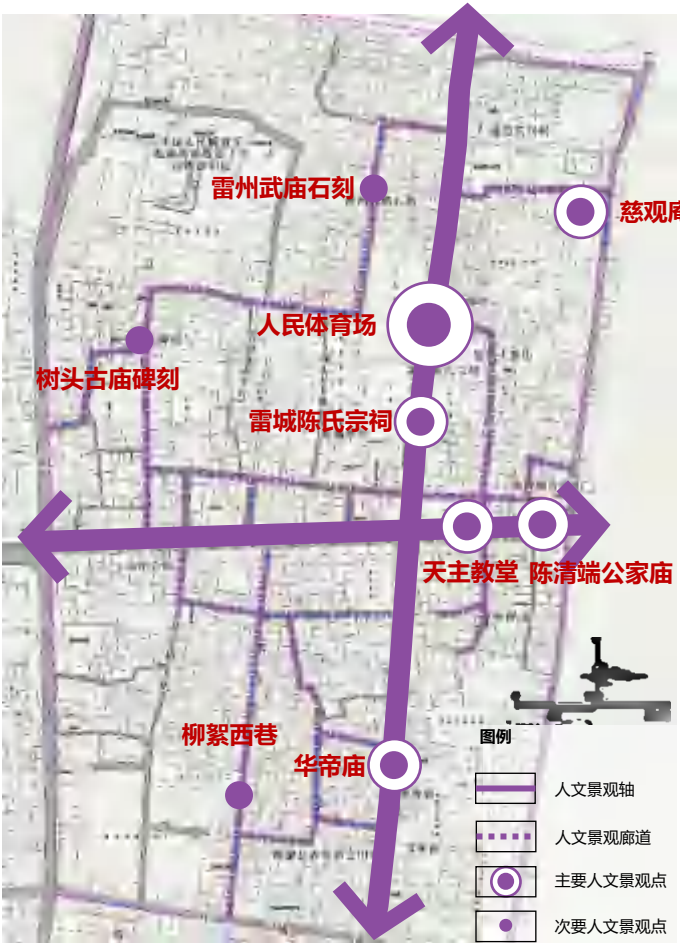
依托街区内部主要街巷，联系各古民居等景观节点和各轴线。

多点

多点包括三处宗祠（庙）、各人文景点和人民体育场等公共空间等主节点。



公共空间意向图



方城十字街景观风貌规划图



十七、公共服务设施规划

教育设施

原则上不新增中小学用地，街区内挑选适宜用地设置幼儿园。

医疗卫生设施

暂不新增医疗卫生用地，未来如有新增，则规划选取在街区中心，便于服务覆盖。

文化娱乐设施

结合街区内滨水绿化环境及利用街区内文物等传统建筑遗存，设置文化活动设施。

体育健身设施

充分利用现有绿化、街巷广场的开敞空间等设置小型户外活动场。

社会福利设施规划

对方城十字街老年康乐养老设施进行环境整治，提升其软硬件服务设施水平。

社会服务设施

规划提升方城十字街中部城北社区及镇中社区，为街区内的居民提供就业指导、司法援助等服务。

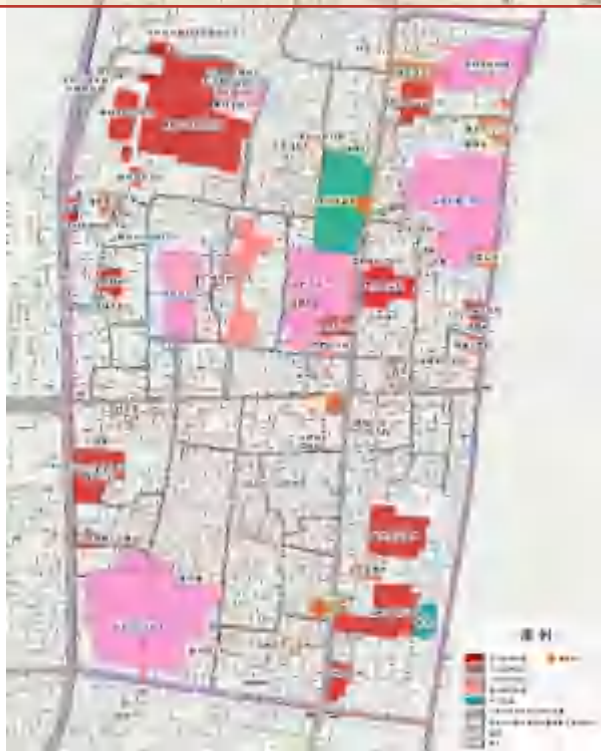
旅游设施

结合社区服务中心和骑楼底层设置2个旅客服务点和1个综合游客服务中心

其他设施

保留街区内现状华帝庙、白波庵、觉华庵、基督教福音堂、天主教堂、长寿庵、青莲庵、莲花庵、天后宫等，为街区内宗教信徒提供活动场所。

保留设施、提质增效



公共服务与市政基础设施现状图



健身设施意向图



健身设施意向图



十八、市政工程设计

设施更新完善，打造韧性街区

数据来源于《雷州市消防专项规划2016——2020年》《雷州市华洋水务有限公司供水资料》《雷州市总体规划》等



(一) 给水设施

与多条市政管网，衔接保障用水水源水量水质。
打造环形网络管网，保障输水安全和效率，同时保障供水水压。



(二) 雨水设施

顺应地势，利用明渠暗沟结合市政雨水管就近排入附近水体，同时可结合景观发展植草沟、垂直绿化等低影响开发手段。



十八、市政工程设计

设施更新完善，打造韧性街区

数据来源于《雷州市消防专项规划2016——2020年》《雷州市华洋水务有限公司供水资料》《雷州市总体规划》等



(三) 污水设施

提高街区污水收集率，街区内最多的污水是生活污水，规划以曲街为污水收集主管，将生活污水收集至市政干管再送至污水处理厂处理。



(四) 电力设施

规划街区内试行双回电力供给保障用电需求，对电力线进行整治，采取下地或沿街巷隐藏布置。维护变压器保障供电安全。



十八、市政工程设计

设施更新完善，打造韧性街区

数据来源于《雷州市消防专项规划2016——2020年》《雷州市华洋水务有限公司供水资料》《雷州市总体规划》等



(五) 通信设施

提升方城十字街通信能力，提升广播信号和宽带信号，同时结合广朝北、南路和设置5G基站，为智慧街区管理打下基础。



(六) 环卫及燃气设施

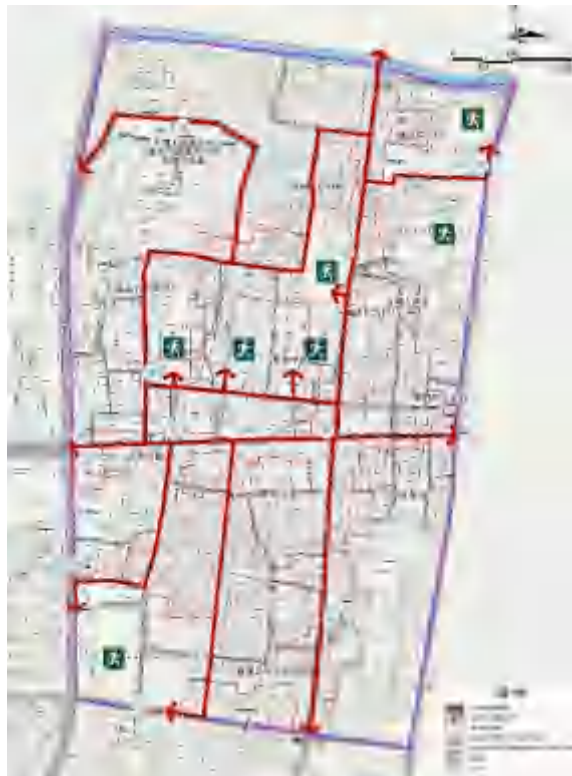
未来希望改进街区能源使用结构，建设燃气管道。新建三个公共厕所。将广朝北街的垃圾中转站搬迁。



十八、市政工程规划

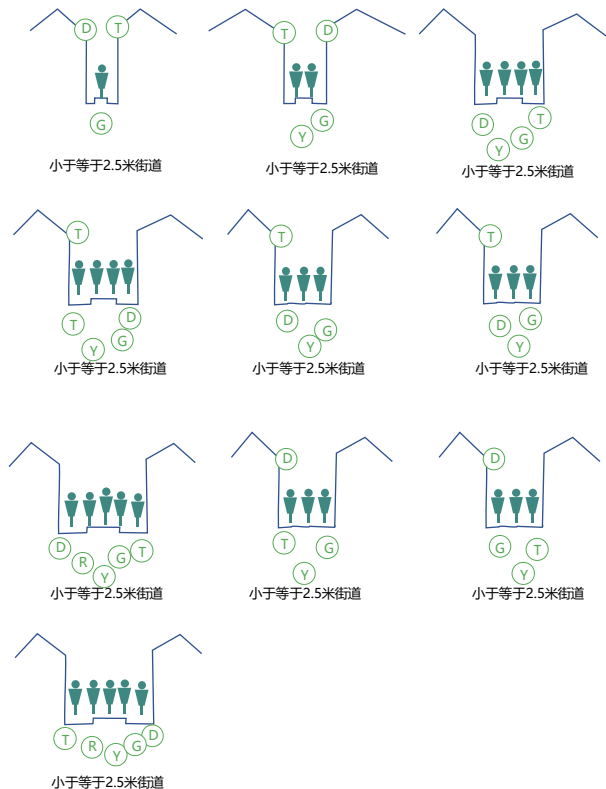
设施更新完善，打造韧性街区

数据来源于《雷州市消防专项规划2016—2020年》《雷州市华洋水务有限公司供水资料》《雷州市总体规划》等



(七) 防灾设施

保障生命安全线，突发灾难时可保障及时疏散
逃避,利用人民体育场、中小学建设应急避难场所。
保障街区防火安全。



(八) 管线综合

街区内不同尺度的街巷道路宜采取不同的管线综合形式，
因地制宜敷设管线，敷设原则雨水在最下依次为给水、电力
电信燃气。



十九、历史文化遗产展示利用

十字多环，展现雷城魅力

雷州市
方城十字街

历史文化街区

整体规划

红色
文化

雷州海康县农民协会旧址曾是农民革命军活动基地，推动了革命斗争的深入发展，具有革命性意义。



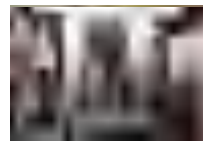
宗教
文化

现街区内华帝庙、基督教堂等，这些宗教建筑，是雷州多元宗教发展的重要证据。



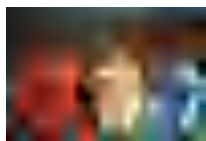
石狗
文化

雷州石狗堪为广东器艺文化一个典型代表。它们蕴含丰富文化内涵，风格独特，驰名中外。



戏剧
文化

雷剧是雷州文化艺术的集大成者，方城十字街区内有戏服体验租赁、广朝南北街有戏曲展示等。



方城十字街历史文化遗产展示与利用规划图



二十、非物质文化遗产传承规划

严格保护，有机更新

以历史街巷为主要线路，串联主要物质遗存和历史环境要素。结合历史街巷的保护与步行系统的组织，**构建方城十字街历史文化街区的文化展示线路**，展示街区中丰富的历史文化遗存，强化街巷特色。



天后文化



天后文化



天后文化



外来宗教文化



天后文化



乡贤文化



红色文化



南洋骑楼文化



天后文化



崇文尊教文化



方城十字街历史文化街区非物质文化遗产传承规划图





二十二、标识系统规划

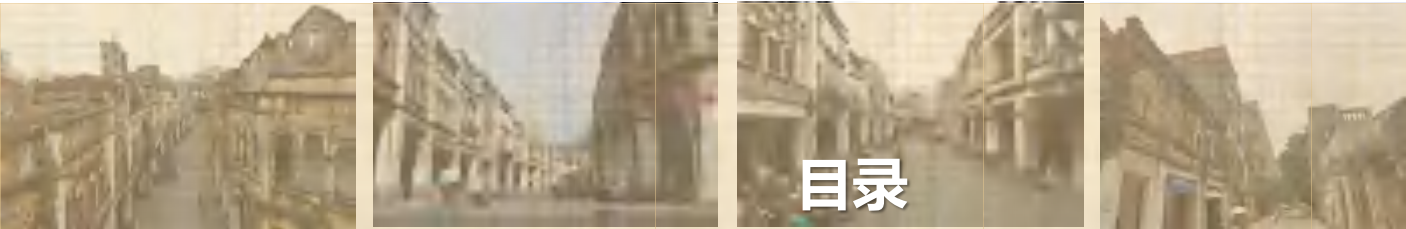
完善标识系统，提升服务品质

根据《南粤古驿道标识系统设计指引》，**标识系统分为信息 / 记名/定位、方向指引、解说 / 保护等3类标识。**

- 信息 / 记名/定位类**标识道路地点和设施的名称**，标志简介直接，并且容易定位，主要位于重要街道出入口、主要节点；
- 方向指引类标识采用**箭头加文字**、图形引导来访者到达目的地，主要位于交叉路口；
- 解说 / **保护类标识提供建筑古迹、景点、历史情况等信息**，主要位于古遗址、古建筑及主要景点周边；



方城十字街标识系统规划图



目录

壹 概况及历史沿革

贰 历史文化特色

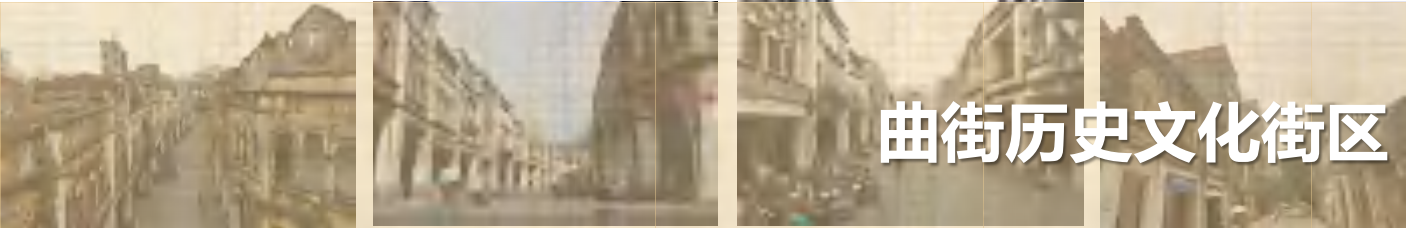
叁 历史文化街区方案(现状与规划)

方城十字街文化街区

曲街历史文化街区

二桥街历史文化街区

肆 分期实施与建议



曲街历史文化街区

一 现状研究

历史文化分析

保护范围与保护措施

历史文化遗存分布

传统街巷风貌评价

建筑评价/风貌

建筑评价/结构

建筑评价/质量

建筑评价/高度

建筑评价/功能调查

建筑产权分析

土地利用现状

道路交通现状

社区人口现状

街区业态现状

公共空间现状分析

公共服务设施现状

市政基础设施现状

现状总结



一、历史文化分析

四大文化 资源丰富

雷州市曲街

历史文化街区

风貌指引

商业文化



曲街历史文化街区为雷州城关厢地区，历来商贾云集，**商业文化繁荣。**

海洋文化



现街区**仙城会馆**保留至今，就是雷州**对外海洋商贸交易**的历史见证。

流寓文化



现街区内**苏楼巷、东坡井、真武堂、观察第**这些地名建筑，是雷州**流寓文化**的重要历史证据。

宗教文化



街区内包括**伏波祠、昌明塔、六祖堂**等佛教、人神信仰代表无不显示雷州**宗教与民间信仰**的丰富多样。

19.93公顷

18.23公顷

图例



三、历史文化遗产存分布

一街四巷，多点分布

雷州市曲街
历史文化街区

传统街巷（两街两巷两里）

- 曲街、苏楼巷、灵山里、夏和里、南亭街、伏波巷。

省级重点文物保护单位5处

- 雷州市三元启秀塔、雷州市真武堂、雷州市伏波祠碑刻、雷州三元宫、雷州市灵冈庙

市级文物保护单位2处

- 雷州市观察第、雷州市六祖堂等。

登记一般不可移动文物6处

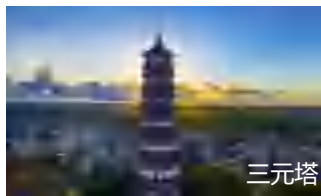
- 应星书院、伏波关八角井、永和堂、苏楼巷翔揽民居、南亭街纺织厂旧址、海康县中国纺织品公司旧址等。

已公布历史建筑22处

- 藩佐第、居安古民居、凝禧古民居、善资古民居等。

其他古树、古井等历史环境要素

- 古树如位于雷州总工会旁的榕树、雷州市二小庭院内的菩提树等；古井城河井、东坡井和八角井等



三元塔



真武堂



伏波祠



风貌指引



四、传统街巷风貌评价

锯齿状街巷，风貌保护良好

曲街历史文化街区的街道网络主要在明代和清代两朝形成，其形成时期与建城时期相距比较远，建设周期比较长；其次是地形的影响，外城部分的地面高程不一，这种弯曲街道形式的产生也是顺应地形。

曲街历史文化街区的街道骨架特征非常明显：曲街北部连接着广朝南街，呈自然弯曲状由南到北贯穿整个外城，最终与卖鱼街、环城南路相连，步行街道网络也多为不规则弯曲，其中苏楼巷、卖鱼街、夏和里、灵山里等相互自然交织，组成了不规则弯曲的步行街道网络。

■ 风貌较好的街巷：

南苏楼巷、夏和里、曲街、南亭街、伏波巷

■ 风貌一般的街巷：

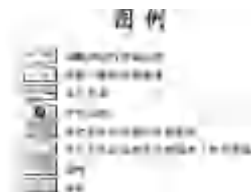
夏和横路、灵山里

风貌较好及一般街巷一览表

序号	街巷名称	长度（米）
1	曲街	840
2	苏楼巷	500
3	夏和里	650
4	南亭街	80
5	伏波巷	150
6	夏和横路	180
7	灵山里	650



曲街街巷风貌评价图





五、建筑评价\风貌

风貌犹存，部分失调

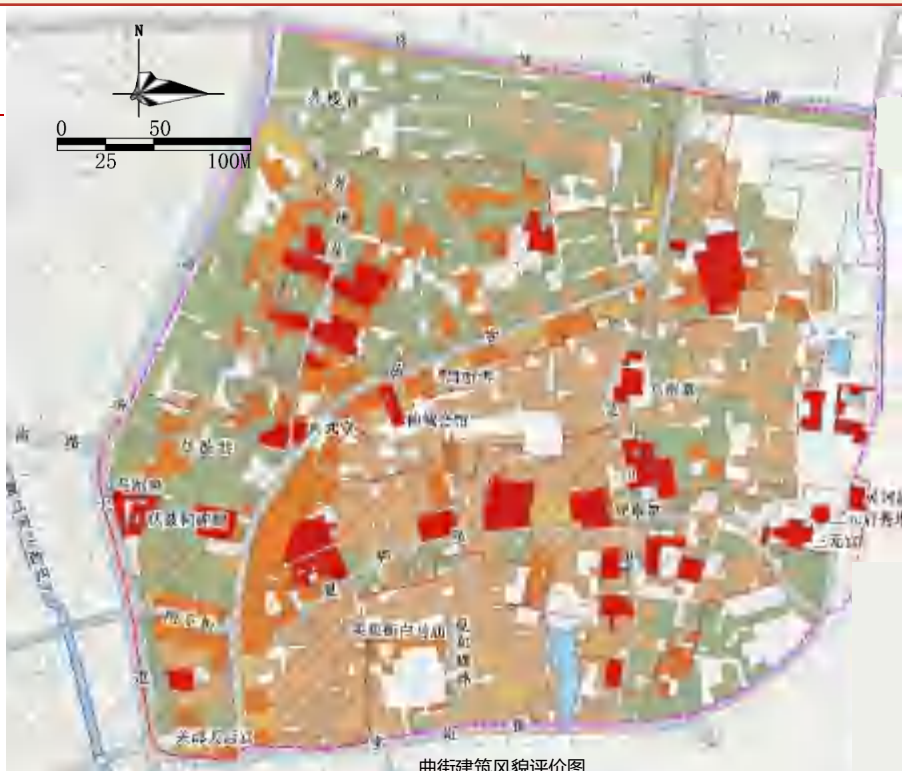
- 1、曲街核心保护范围内文物建筑、风貌较好的传统建筑的比重为**36.16%**；
其风貌不协调的其他建筑的比重为**34.1%**。
- 2、整个街区范围内文物建筑和风貌较好的传统建筑的比重为**24.49%**。
其风貌不协调的其他建筑的比重为**39.36%**。

核心保护范围内建筑风貌评价表

建筑风貌	建筑基底面积 (m ²)	占总建筑基底面积 的比例(%)
文物建筑 (一类)	18011.20	14.5
风貌较好的传统建筑 (二类)	26909.14	21.66
风貌一般的传统建筑 (三类)	32353.62	26.04
风貌协调的其他建筑 (四类)	4612.08	3.70
风貌不协调的其他建筑 (五类)	42359.13	34.10
总计	124245.17	100.00

街区范围内建筑风貌评价表

建筑风貌	建筑基底面积 (m ²)	占总建筑基底面积 的比例(%)
文物建筑 (一类)	19426.34	9.13
风貌较好的传统建筑 (二类)	32675.00	15.36
风貌一般的传统建筑 (三类)	70226.09	33.02
风貌协调的其他建筑 (四类)	6643.15	3.12
风貌不协调的其他建筑 (五类)	83726.76	39.36
总计	212698.34	100.00



曲街建筑风貌评价图



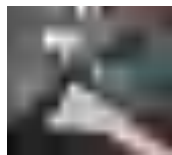
一类风貌建筑现状



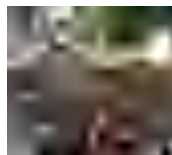
二类风貌建筑现状



三类风貌建筑现状



四类风貌建筑现状



五类风貌建筑现状



砖木为主，砖混次之

简易结构





七、建筑评价\质量

整体完好，维护欠缺

雷州市曲街历史文化街区

风貌指引

- 1、街区核心保护范围内，建筑质量较好的建筑基底面积占总建筑基底面积的80.68%，3.91%的建筑为建筑质量较差及以下。
- 2、街区范围内，建筑质量较好的建筑基底面积占总建筑基底面积的84.17%，建筑质量较差及以下的比重为3.95%。

核心保护范围内建筑质量评价表

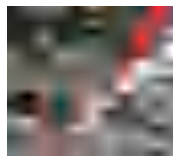
建筑结构	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
较好	100239.07	80.68
一般	19151.07	15.41
较差	4259.07	3.43
危房	595.95	0.48
总计	124245.17	100.00

街区范围内建筑质量评价表

建筑结构	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
较好	179020.41	84.17
一般	25265.70	11.88
较差	7403.90	3.48
危房	1008.34	0.47
总计	212698.34	100.00



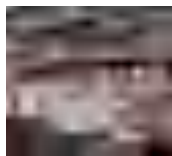
曲街建筑质量评价图



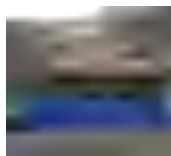
建筑质量较好



建筑质量一般



建筑质量较差



危房



低层为主，外沿较高

核心保护范围内现状建筑以传统建筑为主，故多为**三层**，**三层以下占比为92.57**。**三层及以上**建筑主要为**后期改建、新建的民居与办公建筑**，多分布在核心保护范围以外，其中五层及以上建筑主要沿**雷州大道、环城南路**分布。核心保护范围内建筑高度评价表

建筑结构	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
一层	72366.72	58.25
二层	29751.16	23.95
三层	12878.53	10.37
四层	4618.23	3.71
五层	1967.16	1.58
六层及以上	2663.36	2.14
合计	124245.17	100.00

街区范围内建筑高度评价表

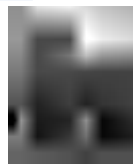
建筑结构	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
一层	115252.80	54.19
二层	47521.37	22.34
三层	24591.65	11.56
四层	10036.13	4.72
五层	5924.39	2.79
六层及以上	9372.05	4.41
合计	212698.34	100.00



一层建筑



二层建筑



三层建筑



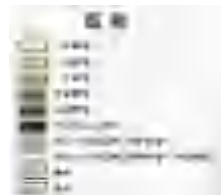
四层建筑



五层建筑



六层及以上建筑





九、建筑评价\功能

功能单一，商住为主

雷州市曲街历史文化街区

风貌指引

街区建筑功能以**居住、商业**为主，**住宅功能**的建筑占总建筑基底面积的**70%以上**。**商业**主要沿**曲街和南亭街**分布。**行政办公建筑**主要为**雷城财政局、雷州总工会**等，**教育科研用地**为**雷城第二小学和雷州市第五小学**，**宗教用地**为**三元宫、灵冈庙**。

核心保护范围内建筑功能评价表

建筑功能	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
行政办公	1572.24	1.26
教育科研	1901.44	1.53
商业	18622.04	15.00
住宅	94286.21	75.89
宗教	7863.24	6.32
合计	124245.17	100.00

街区范围内建筑功能评价表

建筑功能	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
废弃	373.61	1.26
行政办公	1572.24	1.53
教育科研	4097.00	15.00
商业	32350.60	75.89
住宅	164747.21	6.32
宗教	9557.68	4.49
合计	212698.34	100.00



雷城第二小学



灵冈庙





十、建筑产权摸查

公房集中，综合利用

街区内现状建筑以私房为主，占**88%**，公房占**12%**，主要分布**曲街、苏楼巷、夏和里3**条街，以及各大机关团体、学校、宗教建筑等。一共**194**栋，总面积**24339**m²。

曲街历史文化街区中可利用的公房相对集中，可结合公房重点发展高端商业和展览业态。应加强对已有公房的管理，**清退低端业态租用公房，结合公房布置公益性设施**，如厕所、游客服务中心、驿站、展览馆等。

结合**曲街发展高端商业**的定位，将公房**打包资产**交由公司运营，并进行房屋入股获取街区运营费用。



街区范围内公房情况

曲街土地利用现状图

地址

曲街1号、2号、4号、7—9号、80号、82号、60号、62号、79号、98号、100号、104号、106号、132号、134号、166号、176号、186号、南亭街6号、7号、9号、10号、14号、15号、21—31号、32号、34号、36号、37号、45号、48—49号、51—53号、55—57号、59号、61号、63—65号、69号、70号—74号、77号、79号、81号、83号、85号、87号、89号、91号，苏楼巷12号、19-21号、70号、92号、114号、117号、142号、181号、193号、207号、227号、229号、247号、249号、251号、255号、259号、261号、263号、325号、347号，夏和里1号、4号、11号、19号、23号、57号、183号、187号、189号以及各大政府机构、宗教建筑

产权人

雷州市房产管理局

面积

24339m²

数量

194栋

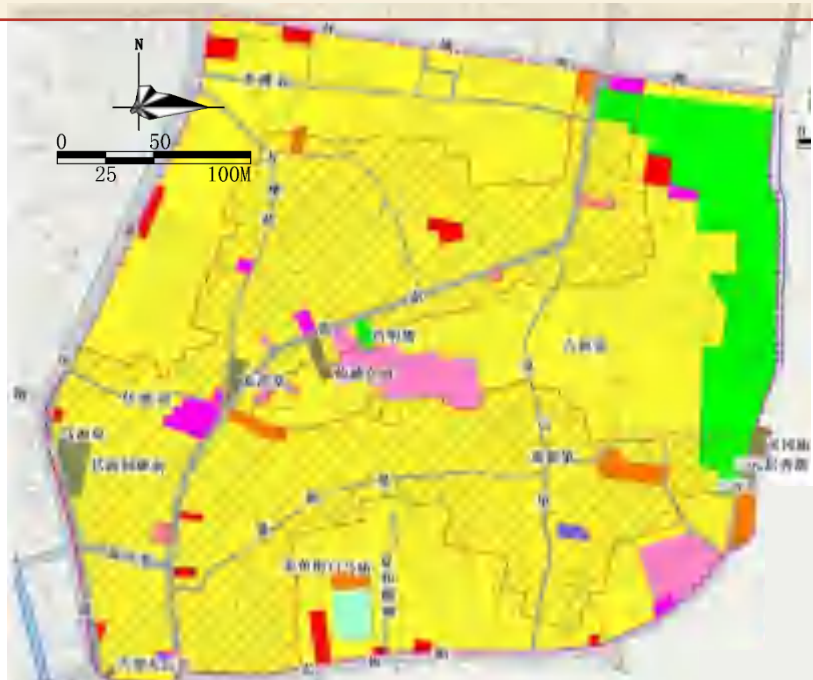


十一、土地利用现状

居住为主，绿地较多

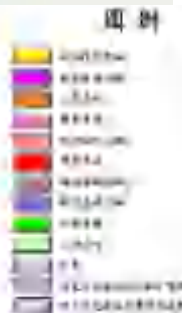
根据《国土空间规划用地用海分类指南》分类分析，现状建设用地中，**城镇住宅**占总建设用地面积的**80.21%**，以**一、二类住宅**为主。其他包括**机关团体用地**比重为**0.32%**，社区服务中心**7**处，**5**处文化用地，有多处独立的商业用地，部分以商住混合形式分布于雷州大道、曲街和卖鱼街沿街。医疗卫生用地**3**处，文物古迹用地**5**处；**公园绿地**比重为**2.86%**，主要分布于东北角的**三元塔公园**。

街区内建设用地大部分为住宅用地，其次为公园绿地和公共管理与公共服务用地，街区内的各类用地较为完善。



土地利用现状统计表

代码	用地名称	面积(ha)	占总面积比(%)
0701	城镇住宅用地	30.61	80.21%
0801	机关团体用地	0.32	0.84%
0803	文化用地	0.5	1.31%
0804	教育用地	1.1	2.88%
0806	医疗卫生用地	0.09	0.24%
0901	商业用地	0.49	1.28%
1101	物流仓储用地	0.04	0.10%
1207	城镇道路用地	1.71	4.48%
1401	公园绿地	2.86	7.49%
1403	广场用地	0.18	0.47%
1504	文物古迹用地	0.26	0.68%
合计		38.16	100.00%





十二、道路交通现状

梳齿格局，街巷混杂

雷州市曲街
历史文化街区

现状外部交通

外围北侧道路为环城南路，东处环城东路以及南部的卖鱼街和西部的雷州大道，外围道路交通量大、通行能力弱、易堵塞同时承担这雷州市区的主要交通压力。

现状内部交通

1. 缺乏系统规划，城市支路网系统在街区内主要为**南亭街和曲街**，宽度**6—12m**，内部多为历史街巷，少部分为后期发展形成，其断面形式较为狭窄，**宽度为4—6m**，现状通行能力较弱。**连通性一般，尽端路较多。**
2. 缺乏交通管制，街区内部**没有设置交通管制措施**，只要道路宽度满足车辆通行需求，就能够通行。

停车设施

缺乏成规模的公共停车设施，北部有一个停车场，但**未能满足未来发展需求**。街区内的机动车停车主要靠曲街沿线的单位内部的半公共与非公共的停车场地，以及街巷中的临时停车场地与非正式的路边停车来解决。

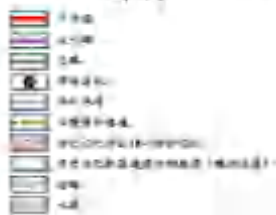


道路交通现状图

现状道路断面

道路宽度方面，街区周围的次干路中，曲街为双向两车道，道路断面形式为**一块板**的形式，机动车与非机动车之间没有隔离。

图例



风貌指引



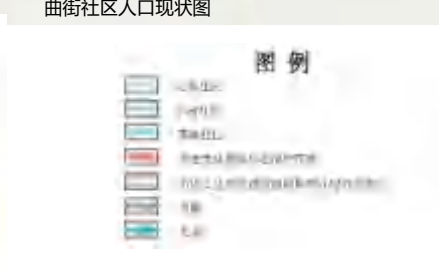
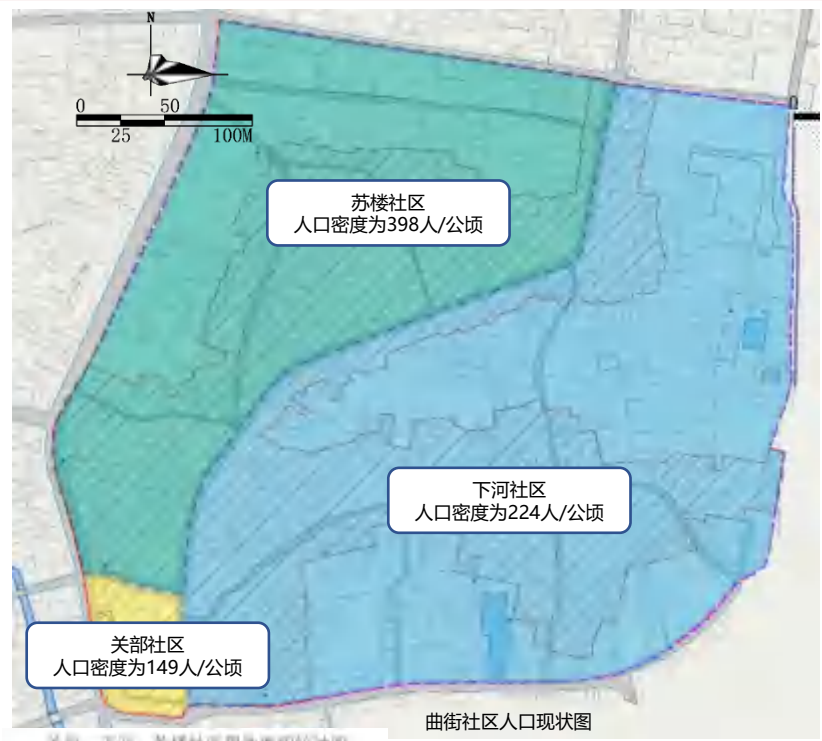
十三、社区人口现状

人口密集，原住民较多

整个曲街历史文化街区范围被**关部社区**、**下河社区**、**苏楼社区**分为三部分。关部社区目前常住人口为4793人，人口密度为**149人/公顷**；下河社区目前常住人口为8645人，人口密度为**224人/公顷**；下河社区目前常住人口为5918人，人口密度为**398人/公顷**。曲街历史文化街区范围内人口分布较为密集。

关部、下河、苏楼社区人口现状统计表

	用地面积/公顷	常住人口/人	人口密度/人/公顷
关部社区	3.82	569	149
下河社区	22.90	5129	224
苏楼社区	11.45	4557	398
合计	38.16	10255	268

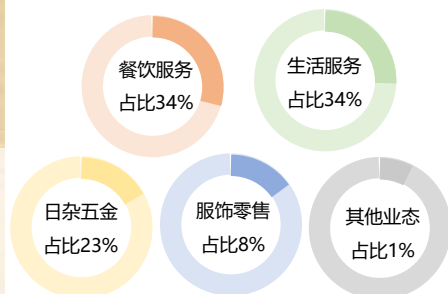




十四、街区业态现状

活力丧失、商街失辉

街区业态以**餐饮服务**为主，主要分布于**南亭街、曲街、环城南路、卖鱼街**。餐饮服务和日杂五金占比最高，主要以**日杂店、理发店、特色餐饮、五金店**为主。曲街内业态中日杂五金和生活服务为主，而其他道路主要为日杂五金、生活服务和餐饮服务。直到街道中部商业逐渐凋零，临街商铺处于关闭状态。**整体街区商业活力较差，围绕曲街需提高业态档次和活力。**



图例



街区业态现状图



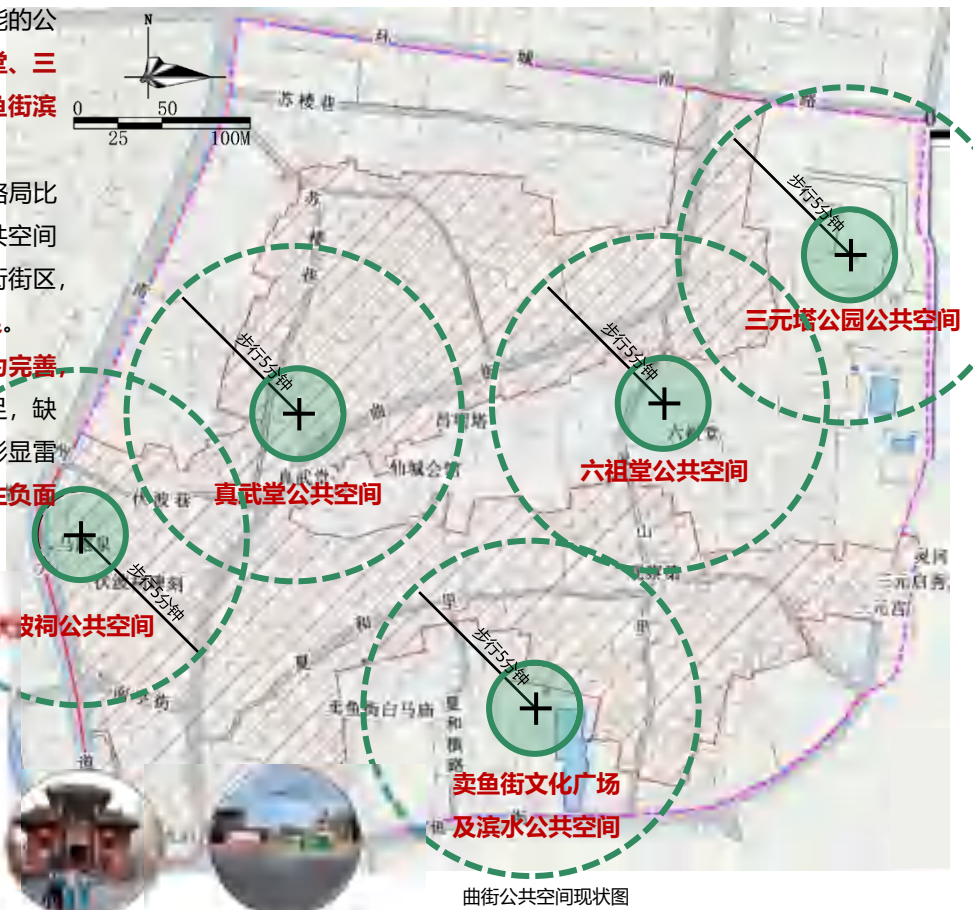
十五、公共空间现状分析

空间较多，品质低下

曲街内部公共空间符合基本功能的公共空间只有**伏波祠、真武堂、六祖堂、三元塔公园、卖鱼街文化广场以及卖鱼街滨水公共空间**。

基本以**点状**和**面状**为主，整体格局比较，**未围绕曲街形成明显清晰的公共空间格局**，其服务半径未能包含整个曲街街区，且有些地点**位置相对偏僻可达性不足**。

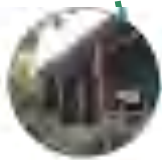
整体来看曲街公共开敞空间较为完善，但公共空间品质低下，配套设施不足，缺少公共绿地，卫生环境较差，对于彰显雷州特色历史文化和展现古城形象**产生负面效益**。



曲街公共空间现状图



六祖堂公共空间现状



伏波祠公共空间现状



卖鱼街文化广场



三元塔公共空间现状



真武堂公共空间现状



滨水公共空间现状



十六、公共服务设施现状

公服完善，集中曲街

雷州市曲街历史文化街区

风貌指引

曲街街区内公共服务及市政基础设施占地总量较多，类型较为完善。

（一）教育设施

曲街历史文化街区内现有**1所幼儿园**，为金太阳幼儿园。有**2所小学**，为雷州市第二小学和雷州市第五小学。

（二）医疗卫生设施

街区内有**3处医疗卫生设施**，为雷州群众医院及雷城卫生院和雷州市妇幼保健所，共占地3156平方米。街区内除群众医院外还有其他的社区医疗点。

（三）体育健身设施

街区内**有一处综合性体育设施**，为卖鱼街文化广场，共占地3207平方米，规划区内无其他体育设施，难以满足广大居民的需求。

（四）文化娱乐设施

街区内有**雷州市图书馆**，共占地400平方米。以及苏楼巷戏台、伏波庙、白马庙等文化场所。

（五）社会福利设施

由于街区内用地局限性，街区内没有建设社会福利设施，难以满足广大居民的需求。

（六）旅游设施配套

街区内尚未形成旅游接待和服务体系，缺少旅游相关设施。



曲街公共服务与基础设施现状图

（七）机关团体设施

街区设有**雷城街道办公室、雷州总工会**等机关团体设施，设施配套多结合现状建筑布置。由于这些设施建设规模有限，导致区设施配套整体服务水平不高。



十七、市政基础设施现状

初步更新，仍有隐患

供水设施：现状的给水管网系统也基本完善，街区内有西侧雷州大道铺设的**DN315**和沿**曲街**铺设**DN300**的主干管网，两条皆为城市给水干网。

排水设施：现状排水设施以自然排放为主。通过明渠和暗沟，将雨水、生活和生产污水排放到自然水体中；**曲街有一条新建排水管**

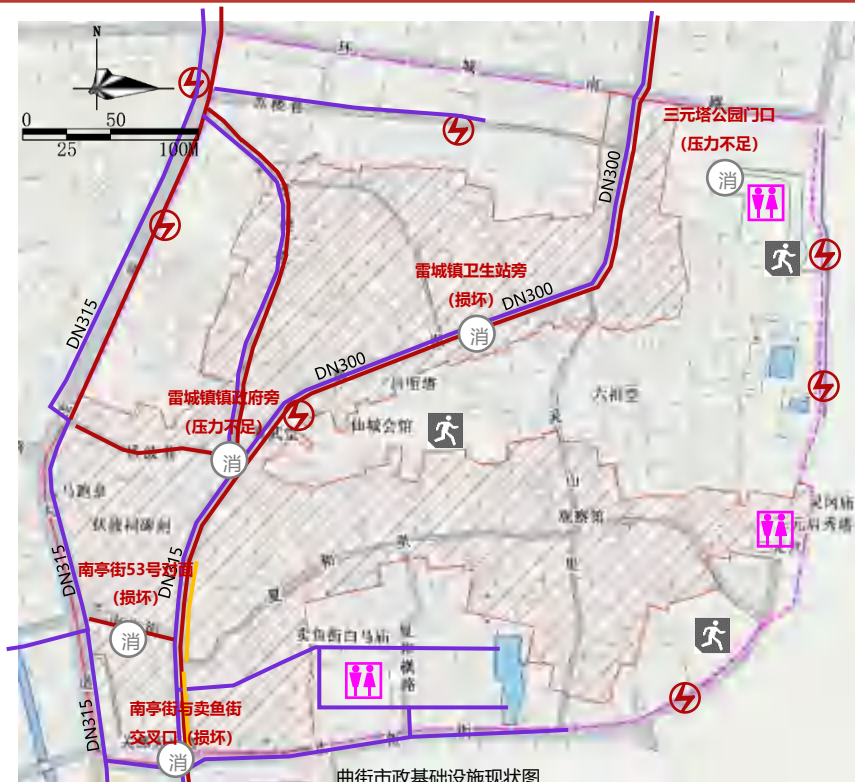
电力工程：现状位于雷城大道往曲街方向有箱式变电站七处。主要**供电线路**沿雷州大道等主要街道布置。

电信工程：街区内市话通信线路均采用**电缆**，绝大部分采用**管道敷设方式**，小部分为架空线路主要沿城区主要道路敷设，如**西湖大道、雷州大道、十字街、环城南路等**。

环卫设施：街区内现状有**公共厕所1处**，位于曲街历史文化保护街区南侧文化广场内；

燃气工程：街区内燃气管道不完善，主要由**瓶装液化气为主**，存在一定消防隐患。

防灾设施：街区内无河涌，虽然消火栓等设施分布广泛，但是消防栓全部无水，街区内建筑密度大且有一定的木质建筑，**属于高风险易发火灾区**。街区内应急疏散场所有**3处**，较多分布在街区北部。



图例

- | | | | | | |
|---|-------|---|-----------|---|--------|
|  | 现状供水管 |  | 10KV箱式变电站 |  | 应急疏散场所 |
|  | 现状污水管 |  | 公共厕所 | | |
|  | 现状雨水管 |  | 现有消防栓 | | |



十八、现状存在的问题

街巷与建筑

- 1.街巷风貌急需提升
- 2.部分建筑有待修整
- 3.曲街街道风貌需要整治
- 4.部分建筑高度需控制

人口与业态

- 1.业态分布零散
- 2.业态低端
- 3.业态活力低下
- 4.人口密度过高

土地与交通

- 1.曲街交通压力大
- 2.土地商住混合为主
- 3.人车混行，安全存在问题
- 4.缺乏系统规划及相关交通管制

公服与市政

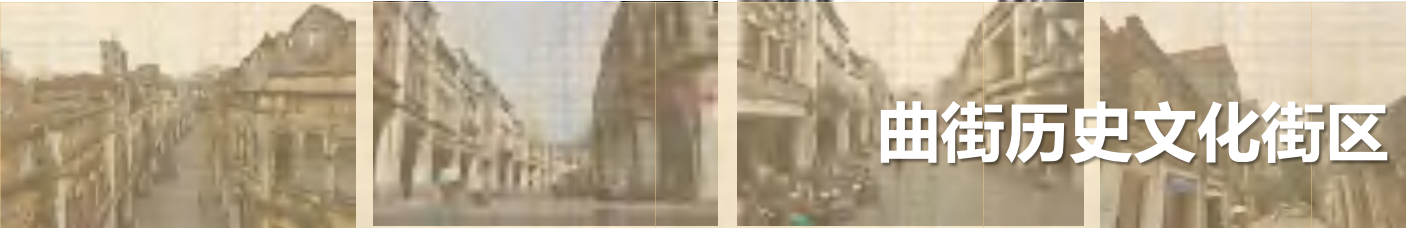
- 1.基础设施匮乏，品质低下
- 2.市政设施陈旧，体系混乱
- 3.缺乏旅游服务设施

公共空间

- 1.没有形成明显清晰的公共空间格局
- 2.卖鱼街广场及水池需要保护修复
- 3.可达性不足，品质低下
- 4.卫生环境较差

曲街历史文化街区

二 现状研究
一 整体规划



曲街历史文化街区

二 整体规划

街巷格局风貌保护

文物保护单位保护

登记一般不可移动文物保护

历史建筑保护

历史文化要素保护

建筑保护与整治

高度控制规划

功能定位

功能结构图

土地利用规划

总平面图及鸟瞰图

风貌整治指引

立面整治

重要节点设计

道路交通规划

公共空间与景观风貌的保护

公共服务设施规划

市政工程规划

历史文化遗产展示与利用

非物质文化遗产传承规划

业态布局引导

标识系统规划



一、街巷格局风貌保护

保护梳齿格局，提升街巷风貌

■ 重点保护街巷（四条）：

南苏楼巷、夏和里、曲街、南亭街

■ 风貌整治街巷：

北苏楼巷、夏和横路、灵山里、伏波巷

■ 保护要求

重点保护街巷

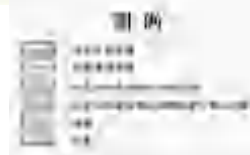
1. 保护历史街巷的**尺度、走向、名称**不得改变，注意重点保护街巷的高宽比。
2. **禁止拓宽街巷**，历史街巷景观视廊应给予重点风貌控制，避免视线遮挡。
3. 曲街、南亭街、苏楼巷建筑群，已破坏的传统铺地在满足市政需求的条件下应当**按照原工艺、原样式、原材料修复**。
4. 设置与街巷历史产业文脉具有相关性的业态。

风貌整治街巷

应当保持街巷的**走向、名称不变**，保护和整治其中风貌较好的街段，控制街巷空间尺度。沿街建筑的**体量、色彩应与传统风貌相协调**。通过立面整治的方式，使街巷的整体风貌与街区传统风貌相协调。



曲街街巷格局风貌保护图





二、文物保护单位保护

文物保护利用，延续曲街历史

曲街区内共有**12处文物保护单位**。

文物核心保护范围内

- 1、依照要求进行严格保护，遵循“**不改变原状**”的原则。
- 2、除必要的文物保护工程建设外**不得增加与文物无关的其他建筑物，不得改变和破坏历史上形成的格局与风貌**。
- 3、任何为文物本体的修复、配套而进行的**建设工程，必须经文物行政主管部门审核、批准**后才能进行。
- 4、范围内不得存放易燃、易爆、放射性、毒害、腐蚀性等危害文物安全的物品。

文物建设控制地带内

- 1、不得建设危及文物安全的设施和对文物格局与风貌造成不良影响的建设
- 2、不得修建形式、体量、色彩与文物保护单位的环境风貌不相协调的建、构筑物。
- 3、所有建设项目必须经城乡规划行政主管部门会同文物行政主管部门批准。

曲街文物保护单位一览表

序号	名称	级别	序号	名称	级别
1	真武堂	省级	7	六祖堂	市级
2	三元启秀塔	省级	8	白马庙	县级
3	伏波祠牌	省级	9	马跑泉	县级
4	雷州三元宫	省级	10	仙城会馆	县级
5	灵冈庙	省级	11	昌明塔	县级
6	观察第	市级	12	关部天后宫	县级



曲街文物保护单位保护分布图



三、登记一般不可移动文物保护

文物保护利用，延续方城历史

曲街街区内共有一般不可移动文物6处。

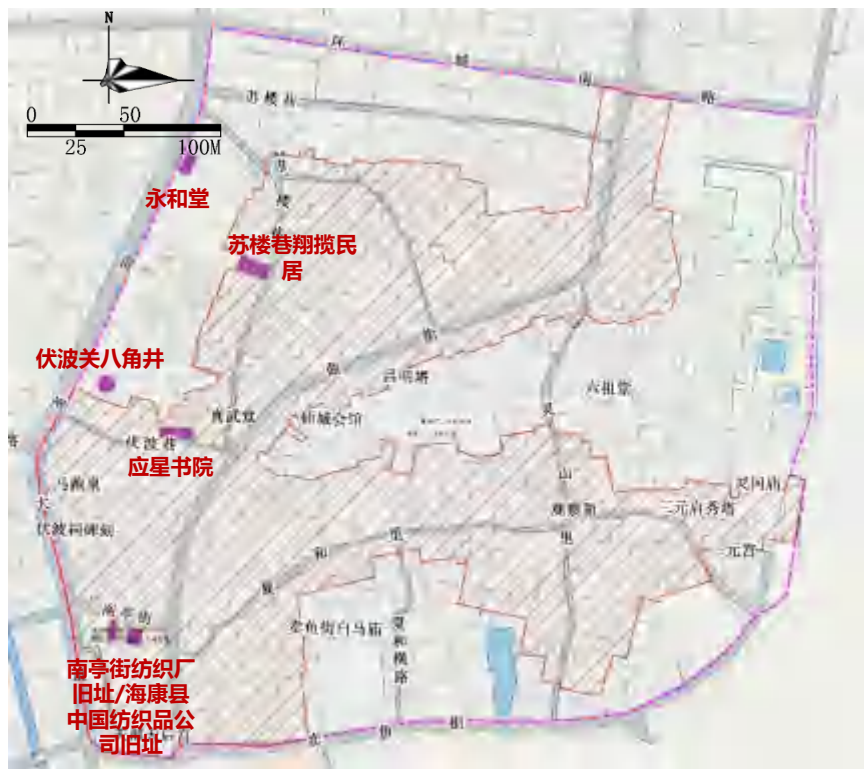
保护控制要求

要**建立完善保护档案**，依照法律、法规执行保护。根据条件将有突出价值的逐步公布为各级文物保护单位。

文物建筑要**加强日常保养防护**，**不得随意改变建筑外观风貌与结构**。拆除院落中搭建的风貌不协调建筑，按院落历史格局恢复原有的传统建筑，完善入户市政基础设施。

曲街一般不可移动文物一览表

序号	名称	级别	类型	时间	面积(平方米)
1	应星书院	一般不可移动文物	古建筑	明	294
2	伏波关八角井	一般不可移动文物	古建筑	清光绪九年(1883)	23
3	永和堂	一般不可移动文物	古建筑	清	48
4	苏楼巷翔揽民居	一般不可移动文物	古建筑	清光绪年间	180
5	南亭街纺织厂旧址	一般不可移动文物	近现代重要史迹和代表性建筑	中华民国	555
6	海康县中国纺织品公司旧址	一般不可移动文物	近现代重要史迹和代表性建筑	中华民国	528



曲街一般不可移动文物保护分布图

图例

- 一般不可移动文物
- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带（规划范围）
- 道路
- 水系



四、历史建筑保护

建筑保护利用，再现往日商街

雷州市曲街历史文化街区

总体规划

■ 保护要求

保护较好历史建筑

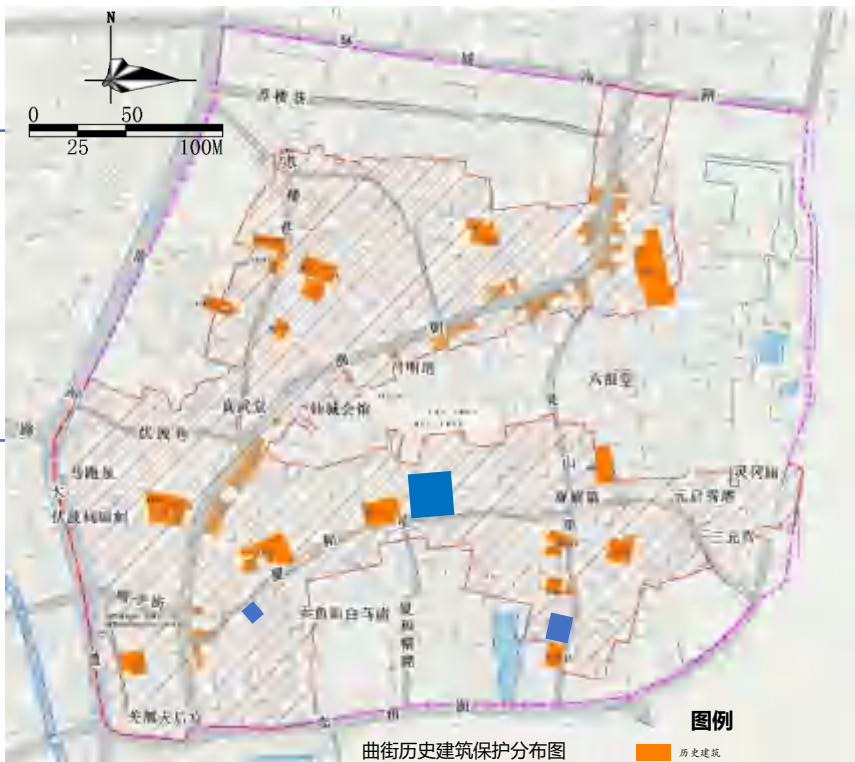
1. 设立历史建筑保护标志，建立历史建筑档案。
2. 修缮历史建筑不得随意改变和破坏原有建筑物的布局、结构和装修，**不得任意改建、扩建，不得损坏或擅自迁移、拆除历史建筑**，尽可能实施原址保护。
3. 对房屋进行整体抗震加固，增设圈梁、构造墙体及局部尺寸不满足墙体进行板墙加固处理。

已改变历史建筑

1. 对已经改变了历史风貌的建筑立面进行**复原**，建筑内部**允许部分改善型改变**，但**特色内部装饰不得改变**。
2. 在满足历史建筑保护要求的前提下，鼓励历史建筑的**合理利用和功能调整**。
3. 历史建筑周边建设项目，**不得危及历史建筑的安全**，建筑风貌宜与历史建筑环境**协调**。

历史建筑活化利用

历史建筑活化利用应当遵守法律法规，彰显历史建筑价值，在确保历史建筑安全的前提下，坚持社会效益优先、合理适度的原则



■ 历史建筑

保护街区内历史建筑有22处

■ 推荐历史建筑3处

树德、曦福/熙春、灵山里古宅

■ 传统风貌建筑47处

主要为沿曲街两边布置



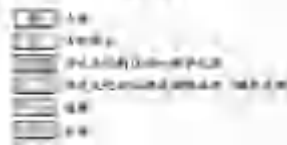
四、历史建筑保护

建筑保护利用，再现往日商街

曲街历史建筑一览表

序号	名称	位置	时代	结构	层数	占地面积 (m ²)	建筑面积 (m ²)
1	藩佐第	雷城苏楼巷045号	清代	砖木	1层	420	约350
2	居安古民居	雷城苏楼巷077号	清代	——	——	——	——
3	凝禧古民居	雷城灵山里115	清代	砖木	1层	490	390
4	善资古民居	雷城灵山里091号	清代	砖木	1层	1120	约 896
5	宋宅巷	雷城灵山里201号	清代	砖木	1层	2230	约2100
6	外翰第	雷城苏楼巷339号	清代	砖木	——	——	约400
7	温兆祥宅	雷城夏和里023号	清代	砖木	1层	415	约330
8	吴华旧居	雷城苏楼巷	清代	砖木	1层	515	约 400
9	务稼古民居	雷城灵山里040号	清代	砖木	1层	280	约 220
10	翔揽古民居	雷城苏楼巷131 号	清代	砖木	1层	302	约240
11	储俊斋	雷城苏楼巷347号	清代	砖木	1层	508	约400
12	德基古民居	雷城苏楼巷010号	不详	砖木	1层	760	约600
13	鼎基古民居	雷城苏楼巷024号	清代	砖木	1层	700	约560
14	丰德古民居	雷城夏和里079号	清代	砖木	1层	708	约560
15	居安古民居院落	雷城伏波巷002号	清代	砖木	1层	——	——
16	孝廉第	雷城伏波巷002号	清代	砖木	1层	817	约600
17	修己轩	雷城苏楼巷	清代	砖木	1层	603	430
18	邑侯第	雷城伏波巷006号	清代	砖木	——	——	——
19	应星书室	雷城苏楼巷007号	清代	砖木	1层	550	460
20	赞司第	雷城崩城巷016号	清代	砖木	1层, 局部2层	410	约300
21	有那古民居	广东省湛江市雷州市雷城灵山里039号	清代	砖木	1层	596	约450
22	藩佐第	雷城苏楼巷075号	清代	砖木	——	637	——





五、历史文化要素保护

历史要素保护，留存商街记忆

历史文化要素一览表

古树编号	名称	地址	年代	状态
4408820010080009	榕树	雷州总工会庭院	270年	正常
44088200100800010	垂叶榕	雷州总工会庭院	130年	正常
44088200100800011	榕树	雷州市总工会庭院	210年	正常
44088200100800012	榕树	下河社区居委会调会村白马官前	150年	正常
44088200100800013	垂叶榕	下河社区居委会灵山村三元祠前	160年	正常
44088200100800014	榕树	下河社区居委会灵山六祠旁路边	130年	正常
44088200100800015	菩提树	下河社区居委会雷州市二小庭院内	260年	正常
44088200100800016	菩提树	下河社区居委会雷州市二小庭院内	230年	正常
石狗编号	名称	地址	年代	类型
G02	石狗	三元塔公园前	不详	推荐不可移动文物
G03	石狗	六祖堂	不详	推荐不可移动文物





六、建筑保护与整治模式

建筑保护与整治模式主要包括五种：**修缮、维修、改善、保留、整治。**

建筑保护与整治方式对应表

分类	一类建筑	二类建筑	三类建筑	四类建筑	五类建筑
模式	修缮	修缮 维修 改善	保留 维修 改善	维修 改善	整治 (危房 原址重 建、整 治改造)

街区范围内建筑保护与整治模式一览表

建筑保护与整治模式	建筑基底面积 (m²)	占总建筑基底面积的比例 (%)
一类建筑	19426	9.13
二类建筑	32676	15.36
三类建筑	70226	33.02
四类建筑	6643	3.12
五类建筑	83727	39.36
合计	212698	100.00

- ◆**一类建筑**：文物保护单位和尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。
- ◆**二类建筑**：历史建筑、传统风貌建筑。
- ◆**三类建筑**：不可移动文化遗产保护线索、其它具有保护价值的建筑。
- ◆**四类建筑**：本规划划定的**与历史风貌冲突**的其它建筑物、构筑物。

建筑分级分类保护，协调整治街区风貌



曲街建（构）筑物分类保护整治规划图

- ◆**五类建筑**：本次规划划定的**与历史风貌有冲突**的其它建筑物、构筑物，违章建筑、其它因保护的需要、公共设施建设或环境改善需要整治改造的建筑。



六、建筑保护与整治模式

建筑分级分类保护，协调整治街区风貌

一类建筑——修缮

1. 保护措施以**修缮**为主，原则上应原址保留，并应制定修缮计划，
2. 采用最低限度的干预和恰当的保护技术，**保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施。**

二类建筑——修缮、维修、改善

1. **应原址保留。**
2. 应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位，
3. **建筑内部鼓励改善使用条件、适合现代使用。**

三类建筑——保留、维修、改善

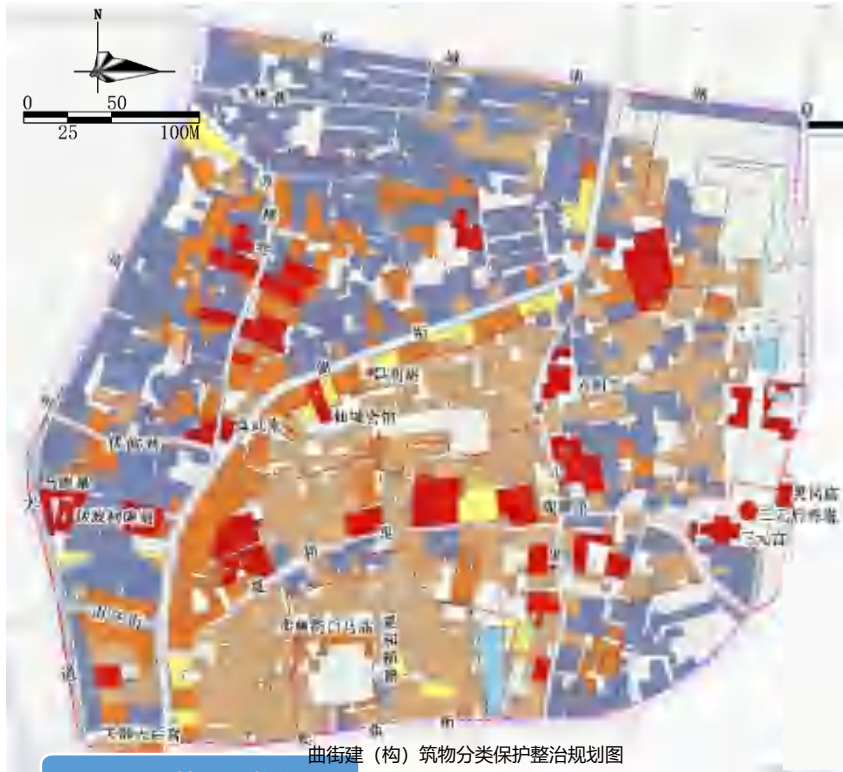
1. **适当修饰**，内部改善提升，
2. **发展与历史文化保护不冲突的功能。**

四类建筑——维修、改善

1. **按照风貌指引，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；
2. 在**符合保护利用规划和实施方案的前提下，可以危房原址重建**，并应按照有关规定办理审批手续。

五类建筑——整治

1. 整治措施可以**采取整治改造或危房原址重建**，
2. 违法建设应制定计划进行整治改造，
3. 保护利用规划中为完善**道路交通、消防、公共空间、景观绿化**等规划措施，可对个别四类建筑进行整治改造。



曲街建（构）筑物分类保护整治规划图



七、高度控制规划

控制建筑高度，协调建筑风貌

本规划原则上承认现状建设高度，**不对现状违反高度控制的建造进行拆除，同时控制新建建筑高度。**

1、一类建筑高度控制区

文物保护单位、登记一般不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑的高度按照原高进行控制。

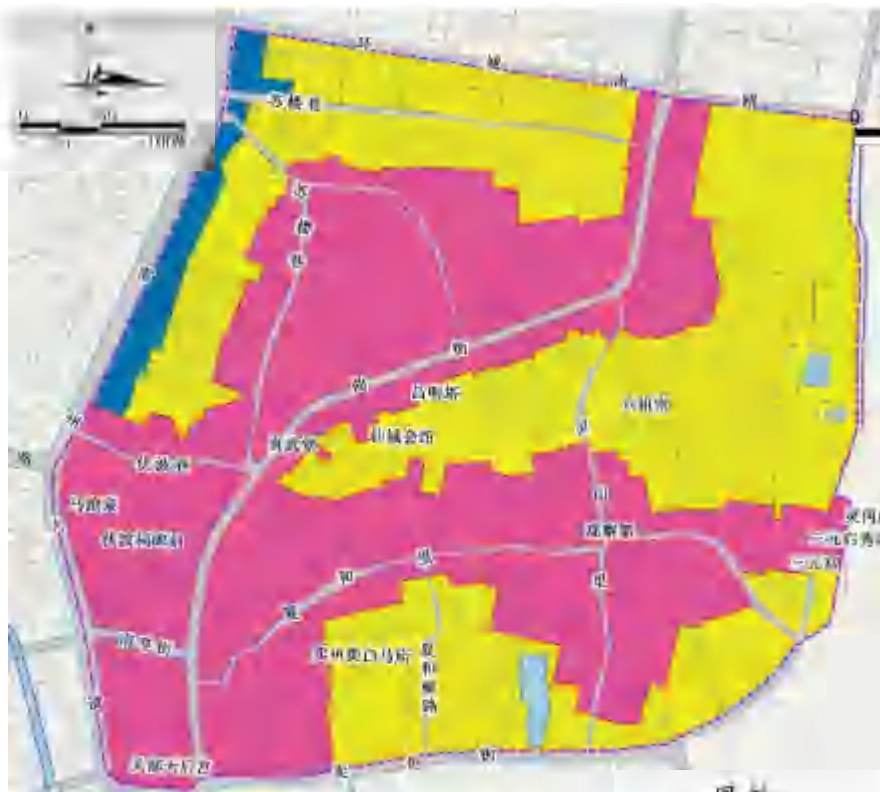
街区核心保护范围内，除上述建筑的其他建筑的改建、重建，其建筑高度应**小于10米**。

2、二类建筑高度控制区

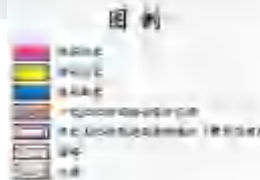
建设控制地带范围内，苏楼巷、三元塔公园附近民居等，主要为东部居民区和西北部居民区为二类建筑高度控制区，建筑限制高度**14米**。

3、三类建筑高度控制区

建设控制地带范围内，曲街北部和雷州大道东侧非核心保护区的现代建筑集中区域，建筑限制高度**20米**。



曲街历史文化街区高度控制图





功能定位

依托雷州市曲街历史文化街区内独特的中西合璧南洋式骑楼街、伏波祠、昌明塔及正宗堂择日馆等历史文化与自然资源，传承雷州地方传统文化，弘扬雷州传统民俗、雷州美食、传统手工艺，结合街区内部的特色商品集贸市场，引入现代商业业态。形成集**高端商业、文创基地与商贸中心枢纽等功能为一体的综合文化商旅街区**

雷州高端步行商业街区





九、功能结构规划

结构重构，活力发展

雷州市曲街
历史文化街区

整体规划

一带两轴四片区

一带

沿着三元塔公园延申至卖鱼街文化广场形成休闲景观带

两轴

沿着曲街至二桥街形成高端商业步行发展轴

沿着苏楼巷形成文化体验轴

四区

文化传承区

传统居住区

休闲景观区

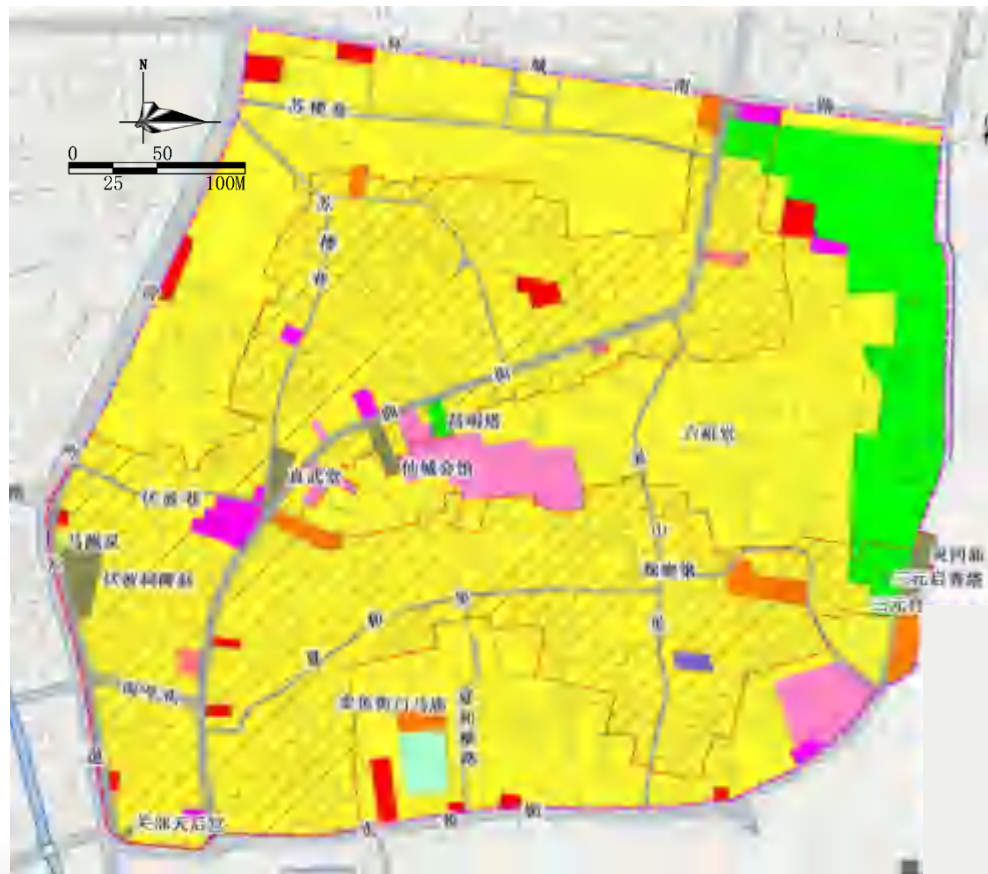
高端业态商业区



曲街功能结构规划图

规划基本不改变

现状用地性质，全面安排用地性质与空间布局。适当增加商业与文化设施用地，提供文化展示与休闲体验空间；优化公共服务设施与开敞空间。



曲街历史文化街区土地利用规划图



十一、总平面图及鸟瞰图

保护格局，逐步提升

雷州市曲街
历史文化街区

整体规划



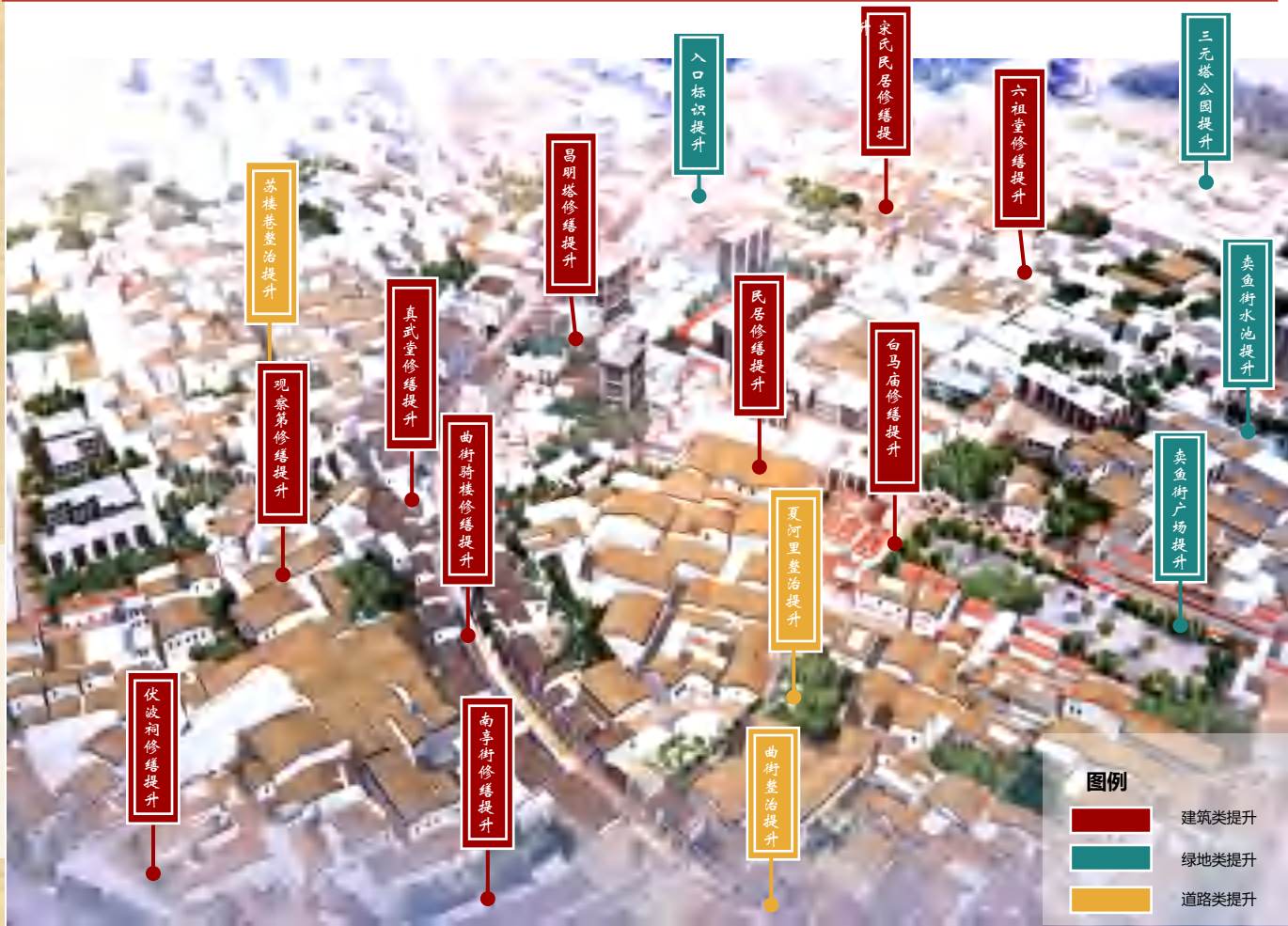


十一、总平面图及鸟瞰图

保护格局，逐步提升

雷州市曲街
历史文化街区

整体规划



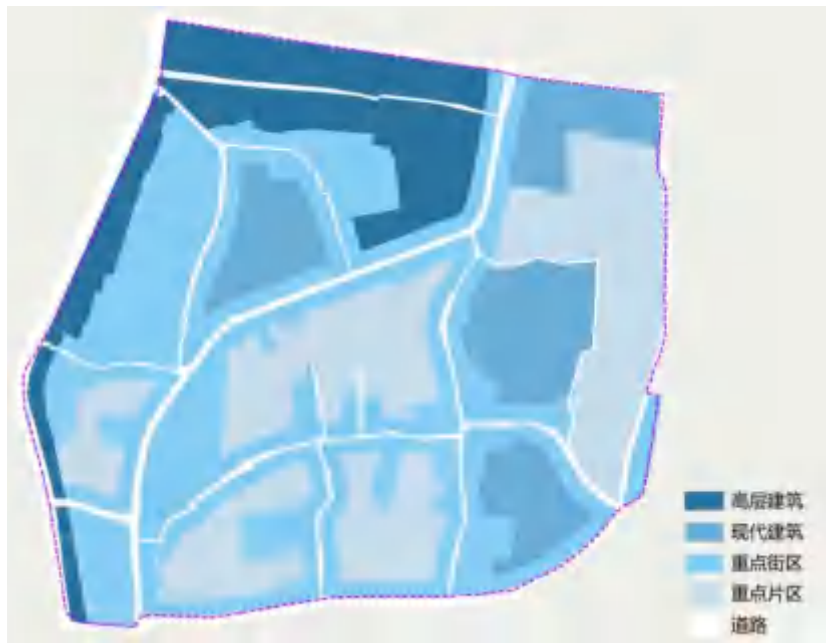
图例

- 建筑类提升
- 绿地类提升
- 道路类提升

十二、风貌整治指引

■ 风貌控制总则

控制分区	现状风貌	总体特色	控制力度
含重点街区和重点片区 ，包括覆盖了苏楼巷、夏和里、曲街、南亭街、伏波巷、夏和横路、灵山里等主要的街巷，以及主要街道周边的主要街区。	各个时期建筑混合布置，但 清末民国时期的骑楼建筑比例突出 。	关键： 风貌保护 该片区总体风貌以保护和发扬雷州文化各历史时期城市文化和物质精粹为主。	严格控制 ，强制性控制为主。原有建筑肌理和街道尺寸要严格保护。
含高层建筑和现代建筑 ，主要包括苏楼巷和曲街半围合的片区以及曲街东面的三大片区，以及靠近环城南路和雷州大道，覆盖了苏楼巷东西方向的分支。	以 现代及高层建筑形式 为主，多为建国后修建。	关键： 风貌过渡 该片区总体在建筑色彩、景观和灯光上进行风貌协调。	一般控制 ，引导性控制为主。该片区在规划中以改造更新为主。



十二、风貌整治指引

重点街区分区风貌控制导则				
地块	总体风貌	风貌要素		控制内容
重点街区	 覆盖了南苏楼巷、夏和里、曲街、南亭街、伏波巷、夏和横路、灵山里等主要的街巷，大多是项目的核心保护范围。严格保护街区的空间格局和传统风貌，通过传统街巷保护、建筑的分类保护与整治、历史环境要素的保护、建筑高度控制、建筑风貌控制、为文化传承提供空间载体等保护措施，实现核心保护范围内的风貌与格局保护。	三大要素	要素细节	
		建筑	形式	以 清末以及民国年间修建的骑楼 为主，其立面风格大致可分为中式民居传统式、欧亚混交的文艺复兴式、欧亚混交的巴洛克式和中西合璧的“雷州南洋式”。
			高度	按本规划上述建筑控制章节执行。
			色彩	该片区的骑楼多为欧亚混交的文艺复兴式和欧亚混交的巴洛克式和“雷州南洋式”，墙体颜色大体以红、黄、白色为主；对于其中的中式民居传统式骑楼保持其外立面的灰白色主调。
			材质	该片区建筑材质应采用 本土材质，如砖、石、木材 等，凸显雷州的历史文化底蕴。屋顶应采用小红瓦。墙体禁止使用瓷砖贴面及马赛克墙面，宜选用涂料饰面，部分采用木质外墙面。窗宜为木窗，增加窗花细部。
			屋顶	建筑屋顶须为坡屋顶，更新建筑尤其是沿街建筑屋顶坡度约为25度-30度。
			建筑布局	沿街建筑须达到 90%的贴线率 ，建筑高度在总的原则下要有变化，营造丰富的屋顶轮廓线。要注重开敞空间的设计，使整条街道空间景观丰富，开合有序。
			沿街建筑立面细部	在实施时不但要保护街道和沿街建筑原有的尺度和空间形态，使用传统的地方材料和施工工艺，同时还要充分考虑地面、天棚、店铺牌匾、广告、街道绿化、以及市政等方面的统一协调。
		环境	路面	提倡硬质铺装材料，采用 天然石材，透水砖 等生态铺装进行路面的铺设，提高步行舒适性。
			绿化	该地块绿化以 街头绿地和节点绿化 为主。节点绿化宜体现自然、人文风貌。
			小品	该地块人流较大， 须布置一定数量的座椅 。沿街道合理布置景观小品，按一定距离布置垃圾桶，花篮及其他装饰根据立面及整体街景需要进行统一规划布置。景观小品宜体现文化性、生活性和艺术性。
			标识	对该片区的标识系统进行规划，体现片区生态、人文、自由的环境氛围。店铺招牌宜选用 黑岩木板 作为主要材料，招牌统一悬挂于每栋建筑的檐部女儿墙或腰檐栏板的中间位置或店面主入口上方；宣传广告招牌则固定于骑楼腰檐下部。路灯应选用古朴的造型，以深红色和褐色为主。路标要指向明确，将街道上重要景点标出。
		灯光		道路照明灯光以 白色调 为主，路灯应采用较高照明标准。广场照明可采用淡彩灯光，形式可以有泛光灯、投光灯、埋地灯、霓虹灯，与重要广场节点结合。广告标识照明应选用白色或暖色灯光，突出重点。
		广告牌		严格控制楼顶和楼体广告；设置门面招牌实行一店一牌、一单位一牌。鼓励庄重、严肃、简洁、大方的招牌风格，颜色以棕、灰等低饱和度颜色为主，鼓励使用木、砖等朴实的材质。 二三楼可设置竖向挂式招牌。



十二、风貌整治指引

重点片区分区风貌控制导则				
地块	总体风貌	风貌要素		控制内容
		三大要素	要素细节	
重点片区	 主要包括伏波祠碑刻所在片区、仙城会馆所在片区、夏和里以南的两块片区以及环城南路以南灵山里以东的大片区域。严格保护街区的空间格局和传统风貌，通过传统街巷保护、建筑的分类保护与整治、历史环境要素的保护、建筑高度控制、建筑风貌控制、为文化传承提供空间载体等保护措施，实现核心保护范围内的风貌与格局保护。	建筑	形式	以 清末以及民国年间修建的骑楼 为主，其立面风格大致可分为中式民居传统式、欧亚混交的文艺复兴式、欧亚混交的巴洛克式和中西合璧的“雷州南洋式”。
			高度	按本规划上述建筑控制章节执行。
			色彩	该片区的骑楼多为欧亚混交的文艺复兴式和欧亚混交的巴洛克式和“雷州南洋式”，墙体颜色大体以 红、黄、白色 为主。
			材质	该片区建筑材质应采用本土材质，如砖、石、木材等，凸显雷州的历史文化底蕴 屋顶应采用小红瓦。墙体禁止使用瓷砖贴面及马赛克墙面，宜选用涂料饰面，部分采用木质外墙面。窗宜为木窗，增加窗花细部。
			屋顶	建筑高度在总的原则下要有变化， 营造丰富的屋顶轮廓线。
			建筑布局	沿街建筑须达到 90%的贴线率 ，建筑高度在总的原则下要有变化，营造丰富的屋顶轮廓线。要注重开敞空间的设计，使整条街道空间景观丰富，开合有序。
		环境	沿街建筑立面细部	在实施时不但要保护街道和沿街建筑原有的尺度和空间形态，使用传统的地方材料和施工工艺，同时还要充分考虑地面、天棚、店铺牌匾、广告、街道绿化、以及市政等方面的统一协调。
			路面	提倡硬质铺装材料，采用 天然石材 ， 透水砖 等生态铺装进行路面的铺设，提高步行舒适性。
			绿化	该地块绿化以街头绿地和节点绿化为主。节点绿化宜体现自然、人文风貌。
			小品	沿街道合理布置景观小品， 按一定距离布置垃圾桶和休息座椅 ，花篮及其他装饰根据立面及整体街景需要进行统一规划布置。景观小品宜体现文化性、生活性和艺术性。
			标识	对该片区的标识系统进行规划，体现片区生态、人文、自由的环境氛围。店铺招牌宜选用黑岩木板作为主要材料， 招牌统一悬挂于每栋建筑的檐部女儿墙或腰檐栏板的中间位置或店面主入口上方；宣传广告招牌则固定于骑楼腰檐下部 。路灯应选用古朴的造型，以深红色和褐色为主。路标要指向明确，将街道上重要景点标出。
		灯光		道路照明灯光以 白色调为主 ，路灯应采用较高照明标准。广告标识照明应选用白色或暖色灯光，突出重点
		广告牌		严格控制楼顶和楼体广告；设置门面招牌实行 一店一牌、一单位一牌 。鼓励庄重、严肃、简洁、大方的招牌风格及 牌匾门楣式招牌 ，鼓励使用木、砖等朴实的材质，字体古典优雅。



十二、风貌整治指引

高层建筑分区风貌控制导则				
地块	总体风貌	风貌要素		控制内容
高层建筑	 靠近环城南路和雷州大道，覆盖了苏楼巷东西方向的分支。该片区多以现代多层及高层居住建筑为主，应兼顾保护与发展协调的关系，对与历史文化街区风貌相冲突的环境要素进行整治，使建筑与环境在色彩、体量和形式与保护区协调，注重景观视廊、天际轮廓线、公共空间与历史文化街区的连续性，同时应增设停车场、绿地等配套设施，优化周边环境。	三大要素	要素细节	
		建筑	形式	现代多层及高层建筑形式，沿苏楼巷附近的片区改造应体现传统文化特征。
			高度	按本规划上述建筑控制章节执行。
			色彩	建筑主色调宜采用 红黄白或灰白 为主。
			材质	在实施时不但要保护街道和沿街建筑原有的尺度和空间形态，使用传统的地方材料和施工工艺，同时还要充分考虑地面、天棚、店铺牌匾、广告、街道绿化、以及市政等方面的统一协调。
			屋顶	建筑屋顶提倡采用坡屋顶，但不做强制性要求。
			建筑布局	维持现状，须改建的按照现代居住建筑肌理进行布局。
			沿街建筑立面细部	建筑立面宜加入传统的地方材料，适当运用传统的施工工艺，丰富立面效果的同时应与周边环境协调。
		环境	路面	以 硬质铺地 为主，在节点空间中铺地统一采用一种主要材料和图案，强化区域的艺术个性。在街道、台阶和踏步处，采用规则图案，加强导向性。
			绿化	该地块绿化以 街头绿地和立体绿化 为主，体现自然、人文风貌。具体措施为设置绿化景观墙、适当应用 屋顶花园 等等。
			小品	合理 布置景观小品 ，按一定距离布置垃圾桶和休息座椅，景观小品宜体现文化性、生活性和艺术性。
			标识	对该片区的标识系统进行规划，体现片区生态、人文、自由的环境氛围。
		灯光		道路照明灯光以白色调为主，路灯应采用较高照明标准。广场照明可采用淡彩灯光，形式可以有泛光灯、投光灯、埋地灯、霓虹灯，与重要广场节点结合。 广告标识照明应选用白色或暖色灯光 ，突出重点。
		广告牌		严格控制楼顶和楼体广告。底层商业实行 一店一招牌、一单位一牌 。允许设置楼宇名称式牌匾标识。鼓励庄重、严肃、简洁、大方的招牌风格及 牌匾门楣式招牌 ，鼓励使用木、砖等朴实的材质，字体古典优雅。



十二、风貌整治指引

现代建筑分区风貌控制导则				
地块	总体风貌	风貌要素		控制内容
现代建筑	 主要包括苏楼巷和曲街半围合的片区以及曲街东面的三大片区。以有机更新改造为主，对需新、改、扩建的建筑在高度、体量、饰面材料以及建筑色彩、尺度、比例上与传统建筑风貌协调，以取得与核心保护范围之间合理的空间过渡。	三大要素	要素细节	
		建筑	形式	主要包括 解放后续建的建筑物 。
			高度	按本规划上述建筑控制章节执行。
			色彩	建筑主色调宜采用 红黄白或灰白 为主。局部（门、窗、立柱和装饰构件）可使用砖红色系或褐色系作为辅助色彩，且辅助色彩占建筑外立面总色彩面积的比例要小于5%。
			材质	该片区历史建筑修缮、改建应采用本土材质，新建建筑宜采用 本土材料，如砖、石、木材等 ，凸显雷州的历史文化底蕴。墙体宜选用涂料饰面，部分采用木质外墙面。窗宜为木窗，增加窗花细部。部分公共建筑提倡采用 新型节能建材 ，但其质量、特征、形式和色彩上须与周围环境相协调。
			屋顶	建筑屋顶提倡采用坡屋顶，但不做强制性要求。对于部分保留平屋顶的建筑，在承重条件允许下可以考虑将其打造为屋顶花园。
			建筑布局	建筑肌理应保持原样，部分地方应采用“ 抽疏增绿 ”的方式拆除质量较差或影响交通的危房， 打通消防通道 。
			沿街建筑立面细部	在实施时不但要保护街道和沿街建筑原有的尺度和空间形态，使用 传统的地方材料和施工工艺 ，同时还要充分考虑地面、天棚、店铺牌匾、广告、街道绿化、以及市政等方面的统一协调。
		环境	路面	提倡使用 透水铺装、天然石材 等生态铺装方式，鼓励材质多样化，在节点空间中铺地统一采用一种主要材料和图案，强化区域个性。在街道、台阶和踏步处，采用 规则图案，加强导向性 。
			绿化	梳理绿化空间，增设口袋公园，适当运用立体绿化，营造良好宜居宜业环境，体现艺术性。响应“海绵城市”的号召，适当运用 植草沟、生态树池 等绿化措施，美化环境的同时缓解场地排水压力。
			小品	结合节点空间布置景观小品，适当增设 互动型装置、健身装置 ，以展现市民的生活氛围。
			标识	对该片区的标识系统进行规划，体现片区生态、人文、自由的环境氛围。路灯可选用简洁造型。路标要指向明确，将重要景点标出。
		灯光		道路照明灯光以白色调为主，路灯应采用较高照明标准。广场照明可采用 淡彩灯光 ，形式可以有泛光灯、投光灯、埋地灯、霓虹灯，与重要广场节点结合。广告标识照明应选用白色或暖色灯光，突出重点。
		广告牌		允许设置楼顶和楼体广告。底层商业实行 一店一招牌、一单位一牌 。允许设置楼宇名称式牌匾标识。



十三、立面整治

南洋骑楼，整治引导



QX-39	QX-39	QX-40	QX-41	QX-42	QX-43	QX-44	QX-45	QX-46	QX-47	QX-48
修缮改造	修缮改造	修缮改造	修缮改造	修缮改造	修缮改造	修缮改造	修缮改造	修缮改造	修缮改造	修缮改造
建筑形式：新式立面对称式	建筑形式：新式立面对称式	建筑形式：新式立面对称式	建筑形式：新式立面对称式	建筑形式：新式立面对称式	建筑形式：新式立面对称式	建筑形式：新式立面对称式	建筑形式：新式立面对称式	建筑形式：新式立面对称式	建筑形式：新式立面对称式	建筑形式：新式立面对称式
建筑：1-A 建筑：1-B 建筑：1-C	建筑：1-A 建筑：1-B 建筑：1-C	建筑：1-A 建筑：1-B 建筑：1-C	建筑：1-A 建筑：1-B 建筑：1-C	建筑：1-A 建筑：1-B 建筑：1-C	建筑：1-A 建筑：1-B 建筑：1-C	建筑：1-A 建筑：1-B 建筑：1-C	建筑：1-A 建筑：1-B 建筑：1-C	建筑：1-A 建筑：1-B 建筑：1-C	建筑：1-A 建筑：1-B 建筑：1-C	建筑：1-A 建筑：1-B 建筑：1-C



十三、立面整治

南洋骑楼，整治引导



QX-79	QX-80	QX-81	QX-82	QX-83		QX-84	QX-85	QX-86	QX-87	QX-88
整治改造	整治改造	整治改造	整治改造	整治改造		整治改造	整治改造	整治改造	整治改造	整治改造
保留原有建筑风格	在原有建筑立面上，在建筑高度上	在原有建筑立面上，在建筑高度上	在原有建筑立面上，在建筑高度上	在原有建筑立面上，在建筑高度上		在原有建筑立面上，在建筑高度上	在原有建筑立面上，在建筑高度上	在原有建筑立面上，在建筑高度上	在原有建筑立面上，在建筑高度上	在原有建筑立面上，在建筑高度上
建筑：1E 结构：1A 高度：10-15	建筑：1A 结构：1B 高度：10-15	建筑：1D 结构：1C 高度：10-15	建筑：1A 结构：1B 高度：10-15	建筑：1A 结构：1B 高度：10-15		建筑：1E 结构：1A 高度：10-15	建筑：1E 结构：1B 高度：10-15	建筑：1E 结构：1C 高度：10-15	建筑：1A 结构：1B 高度：10-15	建筑：1D 结构：1C 高度：10-15





十四、重要节点设计

节点提升，焕发活力

雷州市曲街
历史文化街区

南亭街是三个街区南洋骑楼保留最好、艺术价值最高的一段，规划从**骑楼立面整治、道路铺装、道路安宁化、智能设备和业态提升等入手**，通过提升南亭街传统风貌建筑，注入新的功能，希望重新为曲街注入新的活力，再现往日雷州古城延厢的商业繁荣与南洋骑楼步行街景观。



改造前



改造后

现代建筑立面整治

景观小品

夜间灯光

骑楼立面提升

智能宣传

屋顶利用

粗麻石铺装

立面整治

整体规划



十四、重要节点设计

节点提升，焕发活力

雷州市
曲街
历史文化街区

卖鱼街广场与白马庙相连，能起到休闲、展示、串联轴节点的作用。然而现在卖鱼街成为名副其实的“卖鱼街”，作为卖鱼市场，污水横流、垃圾遍地、臭气熏天，有一定的安全和环境隐患。本规划从**广场铺装、景观小品、网红点打造、标识系统提升、庭院绿化种植**出发，置入游客中心、商业旅游等业态，提升卖鱼街广场经济效益。



改造前



改造后

整体规划



十四、重要节点设计

节点提升，焕发活力

雷州市曲街
历史文化街区

曲街保留着雷州古城较多也较完整的雷州古民居群，其古民居仍有古代或者近代风格格局，规划希望通过对这些古民居进行修缮改造，注入民宿、咖啡店等新业态，改善内部公共空间，提升曲街传统街巷和传统建筑空间的景观效果和功能利用，将这些古民居重新利用起来，让他们在现代仍有新的活力。

整体规划



改造前



房屋修缮

绿植景观

墙体修缮

大门改造

石狗文创注入

花岗岩汀步

白色砾石

改造后



十五、道路交通规划

理清分级，组织断面

■ 道路分级及断面设计

■ 城市主干道

街区西侧的雷州大道

■ 城市次干道

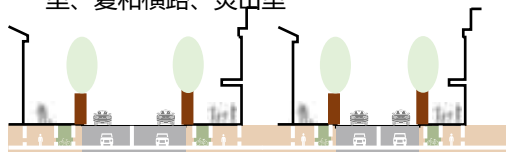
街区北侧的环城南路、街区南侧的卖鱼街

■ 城市支路

街区内部的曲街、南亭街

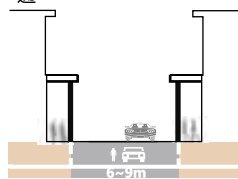
■ 主要步行街巷

北苏楼巷、南苏楼巷、伏波巷、夏和里、夏和横路、灵山里

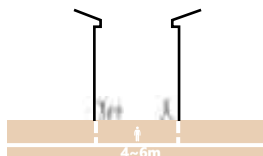


城市主干路：如东侧的雷州大道，道路断面为两块板，设双向四车道以及慢性绿道，以绿化分隔机动车和慢性交通

城市次干路：如北侧和南侧的环城南路和卖鱼街，道路断面为两块板，设双向双车道以及慢性绿道，以绿化分隔机动车和慢性交通



城市支路：如街区内的曲街、南亭街、灵山里，道路断面为两块板，设双向四车道，利用骑楼廊道作为慢性交通。



主要步行街巷：如街区北苏楼巷、南苏楼巷、伏波巷、夏和里等，道路断面为一块板，构成街巷内连续的慢性交通。





十五、道路交通规划

交通管制，保障步行

雷州市曲街

历史文化街区

整体规划

类型
管控

通过交通标识、告示牌、岗亭、挡车道闸等形式，限制进入管控区的车辆类型，并在特殊时段对进入车辆予以限制

单行
管控

通过交通标识牌、地面交通标识等形式，控制进入管控区车辆朝单一方向行驶

禁行
管控

平时禁止所有机动车进入，特殊情况下临时允许特殊车辆进入街区



图例

- 街区外圈主要道路
- 机动车双向通行道路
- 机动车单向通行道路
- 机动车禁行道路
- 步行通道
- 机动车禁止通行管制点
- 机动车禁行管制点
- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建筑控制地带（规划范围）
- 道路
- 水系



分时段管控



单行管控



禁行管控

十六、公共空间格局与景观风貌的保护

三轴多廊多点，激活公共空间

三轴

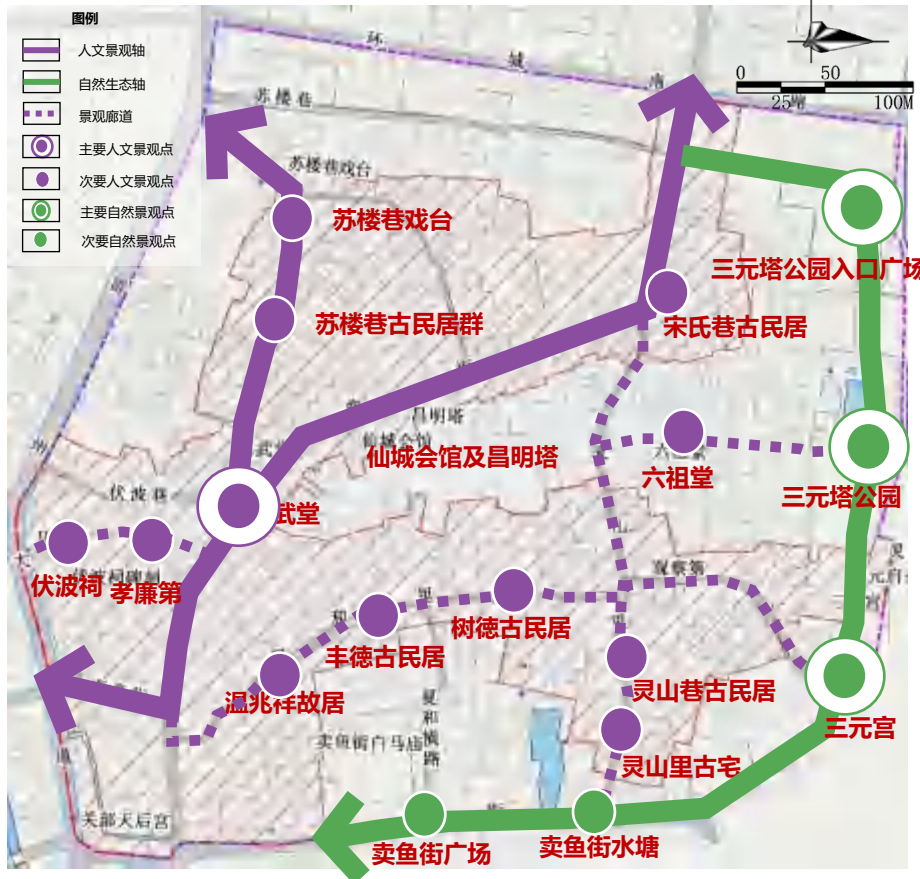
依托曲街、苏楼巷发展人文旅游和商业结构轴，依托三元塔公园——卖鱼街水塘——卖鱼街广场等面状公共空间重点发自然生态轴线。

多廊

依托街区内部主要街巷，联系各古民居等景观节点和各轴线。

多点

多点包括三处古民居群、各人文景点和三元塔公园等自然绿地等主次节点。



公共空间意向图

曲街公共空间格局与景观风貌规划图



公共空间意向图



十七、公共服务设施规划

保留设施、提质增效

雷州市曲街历史文化街区

总体规划

教育设施

保留片区中的小学，不新增中小学用地，片区内设置²处幼儿园，位于曲街中部。

医疗卫生设施

医疗卫生设施依托街区内部的雷州群众医院及背部的雷州市妇幼保健所。

文化娱乐设施

结合街区内要素，增设¹处居民文化活动中心，设置各类博物馆、文化中心等，利用灵山文化楼整治改造，打造片区文化舞台。

体育健身设施

结合广场文化空地设置健身中心，满足及居民要求。设置街心公园²处。

社会福利设施

对曲街区老年康养养老设施进行环境整治，提升其软硬件服务水平。

旅游设施

结合社区服务中心和骑楼底层设置2个旅客服务点和1个综合游客服务中心

社区服务设施

规划提升曲街中部雷城街道办，为街区内的居民提供就业指导、司法援助等服务。

其他设施

保留街区内现状关帝庙、伏波庙、马跑泉、白马庙、三元宫、灵冈庙、苏楼巷戏台，为街区内宗教信徒提供活动场所。



曲街公共服务设施规划图



旅游设施意向图



文化设施意向图



体育设施意向图



十八、市政工程规划

设施更新完善，打造韧性街区

数据来源于《雷州市消防专项规划2016—2020年》《雷州市华洋水务有限公司供水资料》《雷州市总体规划》等



(一) 给水设施

与多条市政管网，衔接保障用水水源水量水质。打造环形网络管网，室外给水管管径小于等于75mm，采用内外壁涂塑钢管。



(二) 雨水设施

顺应地势，利用明渠暗沟结合市政雨水管就近排入附近水体，同时可结合景观发展植草沟、垂直绿化等低影响开发手段。



(三) 污水设施

提高街区污水收集率。街区内最多的污水是生活污水，规划以曲街为污水收集主管，将生活污水收集至市政干管再送至污水处理厂处理。



(四) 电力设施

规划街区内部试行双回电力供给保障用电需求，对电力线进行整治，采取下地或沿街巷隐藏布置在立面设计上，设计方案在满足采光。



十八、市政工程项目

设施更新完善，打造韧性街区

数据来源：《雷州市消防专项规划2016—2020年》《雷州市华洋水务有限公司供水资料》《雷州市总体规划》等



(五) 通信设施

提升曲街通信能力，提升广播信号和宽带信号，同时结合三元塔公园设置5G基站，为智慧街区管理打下基础。



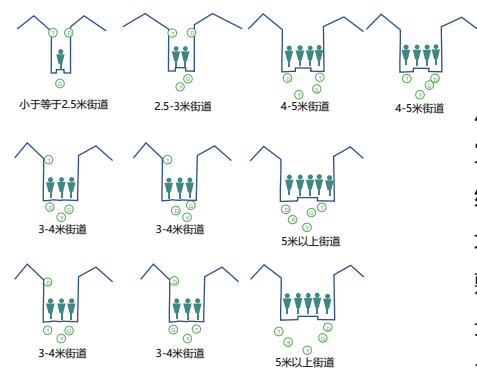
(六) 环卫及燃气设施

未来希望改进街区能源使用结构，建设燃气管道。新建三个公共厕所。



(七) 防灾设施

保障生命安全线，突发灾难时可保障及时疏散逃避，利用三元塔公园、雷州市第二、第五小学建设应急避难场所。保障街区防火安全。



(八) 管线综合

街区内不同尺度的街巷道路宜采取不同的管线综合形式，因地制宜敷设管线，敷设原则雨水在最下，往上依次为给水、电力、电信、燃气。



十九、历史文化遗产展示利用

一街两线展示，强化街巷特色

雷州市曲街
历史文化街区

整体规划

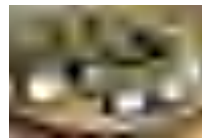
妈祖文化

雷州人民信仰妈祖，分布于半岛各处的天后宫有数十座，妈祖庙是雷州百姓的精神寄托。



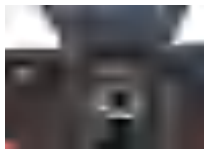
美食文化

风味独特的雷州小吃有：客路白斩狗、英利烧猪肉、乌石甜糟、雷州大粽、叶挞饼、嘉岭白粳、田艾粿等。



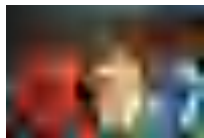
先贤文化

现街区内苏楼巷、东坡井、真武堂、观察第这些地名建筑，是雷州先贤文化的重要历史证据。



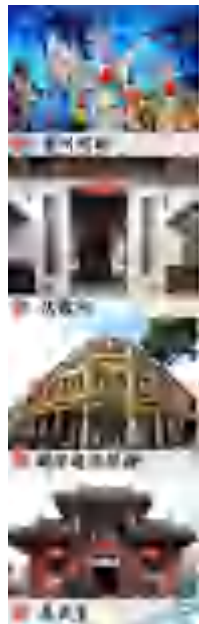
戏曲文化

雷剧是雷州文化艺术的集大成者，曲街街区中有戏服体验租赁、苏楼巷戏台有戏曲展示等。



曲街历史文化遗产展示与利用规划图

以历史街巷为主要线路，串联主要物质遗存和历史环境要素。结合历史街巷的保护与步行系统的组织，**构建曲街历史文化街区的文化展示线路**，展示街区中丰富的历史文化遗存，强化街巷特色。



曲街非物质文化遗产传承规划图

二十一、业态提升规划

更新曲街业态，引入高端商业

高端商业类街巷

置换当地落后业态，保留曲街特色糕点等结合湛江雷州特色小吃，融入珠宝玉器、特色首饰、网红打卡点等高端业态，打造高端商旅类街巷。

生活服务类街巷

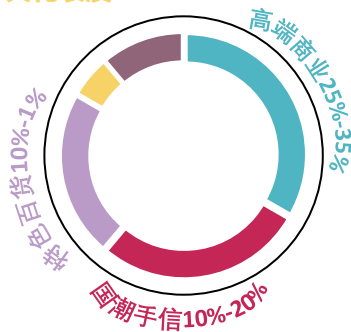
保留当地日杂五金等功能，融入特色民宿，提升当地居民生活配套便利性。

居住类街巷

为保障当地居民正常日常生活，禁止发展商业。

生活配套 5%-10%

文化表演 2%-5%



曲街业态提升规划图



二十二、标识系统规划

更新曲街业态，引入高端商业

雷州市曲街
历史文化街区

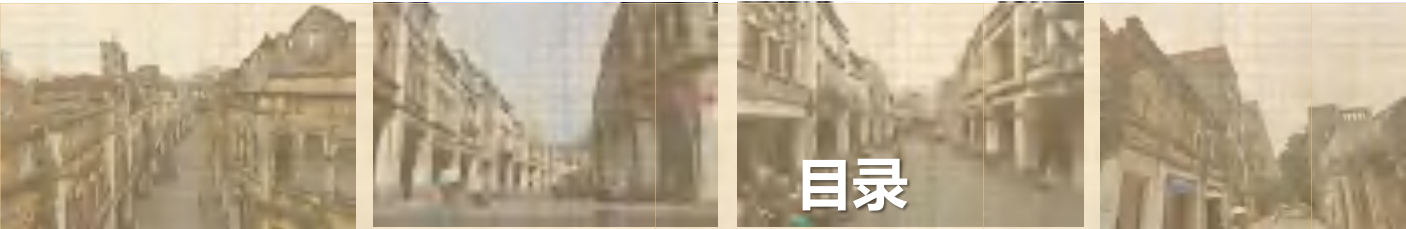
整体规划

根据《南粤古驿道标识系统设计指引》，**标识系统分为信息 / 记名/定位、方向指引、解说 / 保护等3类标识。**

- 信息 / 记名/定位类**标识道路地点和设施的名称**，标志简介直接，并且容易定位，主要位于重要街道出入口、主要节点；
- 方向指引类标识采用**箭头加文字**、图形引导来访者到达目的地，主要位于交叉路口；
- 解说 / **保护类标识提供建筑古迹、景点、历史情况等信息**，主要位于古遗址、古建筑及主要景点周边；



曲街标识系统规划图



目录

壹 概况及历史沿革

贰 历史文化特色

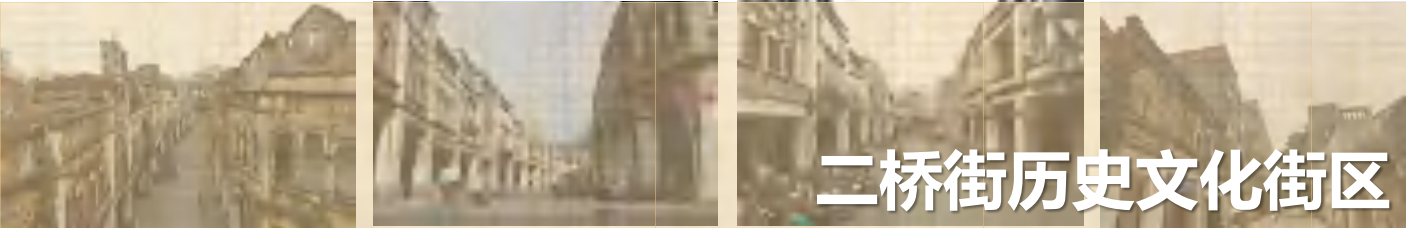
叁 历史文化街区方案(现状与规划)

方城十字街文化街区

曲街历史文化街区

二桥街历史文化街区

肆 分期实施与建议



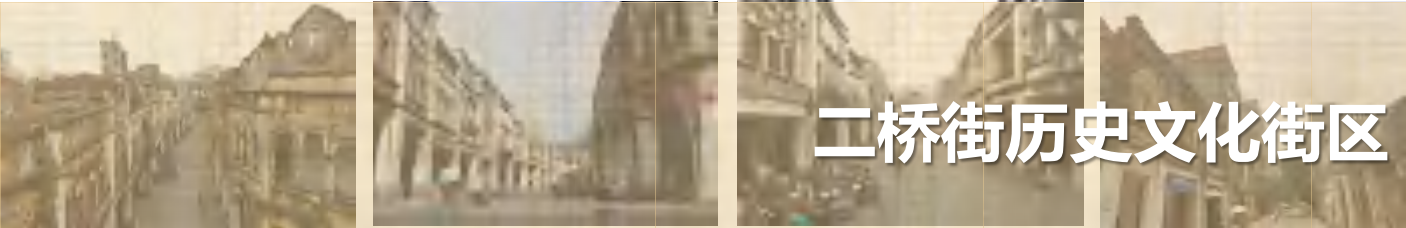
二桥街历史文化街区

二

整体规划

一

现状研究



二桥街历史文化街区

一 现状研究

历史文化分析

保护范围与保护措施

历史文化遗存分布

传统街巷风貌评价

建筑评价 风貌

建筑评价 结构

建筑评价 质量

建筑评价 高度

建筑评价 功能调查

建筑产权分析

土地利用现状

道路交通现状

社区人口现状

街区业态现状

公共空间现状分析

公共服务设施现状

市政基础设施现状

现状总结



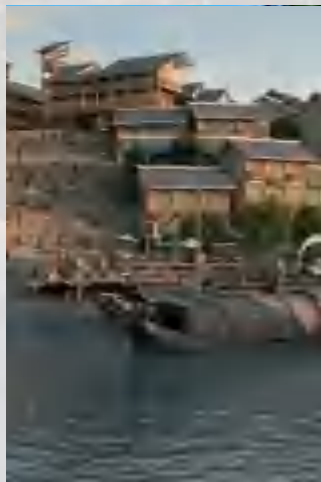
一、历史文化分析

商贸之地 市井记忆

雷州市二桥街历史文化街区

现状研究

商业文化



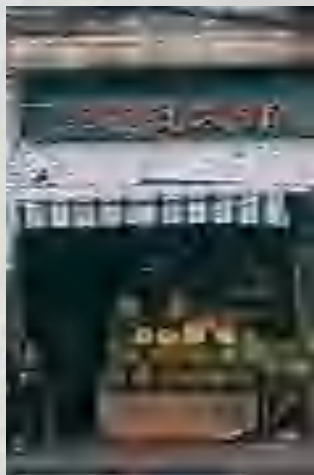
二桥街因航运贸易的推动初步形成以**码头、南洋风格街市、贸易区**为主的新兴商业街区，**商业繁荣**。

骑楼文化



二桥街是**中西合璧**的**南洋式骑楼**街市，街市连续性好，**风貌突出**，商业氛围浓，街道活力强。

市井文化



二桥街历史文化街区相关的非物质文化遗产包括**雷剧、石狗文化、市井文化**等

宗教文化



康皇庙历史悠久，建筑古朴，至今仍保留着清道光年间建筑风格。而且对研究**雷州崇拜习俗**有一定价值。

二、保护范围与保护控制措施

（一）核心保护范围

范围面积：二桥街历史文化街区核心保护范围面积为**2.37公顷**。

保护控制要求：严格保护街区的空间格局和传统风貌，通过传统街巷保护、建筑的保护与整治、历史环境要素的保护、建筑高度控制、建筑风貌控制、为文化传承提供空间载体等保护措施，实现核心保护范围内的风貌与格局保护。

（二）建设控制地带

范围面积：二桥街历史文化街区建设控制地带面积为**7.26公顷**。

保护控制要求：以有机更新改造为主，对需新、改、扩建的建筑在高度、体量、饰面材料以及建筑色彩、尺度、比例上与传统建筑风貌协调，以取得与核心保护范围之间合理的空间过渡。



二桥街保护范围图



三、历史文化遗产存分布

分布分散、资源较少

传统街巷（一街四巷）：

二桥街、犁头插巷、鱼亭巷、后闸里、后营巷。

县级文物保护单位1处：

南门市康皇庙。

登记一般不可移动文物2处：

犁头插华光庙、二桥街蒲草铺

■ 其他古树、古井、古桥等历史环境要素。

一桥、二桥、石狗、犁头插八角井、二桥街圆口井



二桥街历史遗存分布图



四、传统街巷风貌评价

一街四巷，风貌一般

- 二桥街历史文化街区位于雷州府城外城西南部，为自发形成、布局较为自由，但基本上仍保持**城外延厢**的历史格局和传统街区组织紧密的尺度肌理。

- 风貌较好的传统街巷：

二桥街、犁头插巷

- 风貌一般的传统街巷：

后营巷、鱼亭巷、后闸里

风貌较好及一般街巷一览表

序号	街巷名称	长度（米）
1	二桥街	410
2	犁头插巷	270
3	后营巷	120
4	鱼亭巷	100
5	后闸里	180

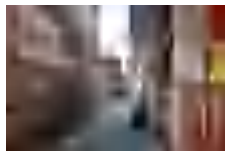


二桥街巷风貌评价图

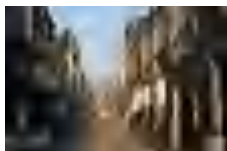
图例



犁头插巷



后闸里



二桥街



后营巷



五、建筑评价/建筑风貌

风貌欠佳，缺乏协调

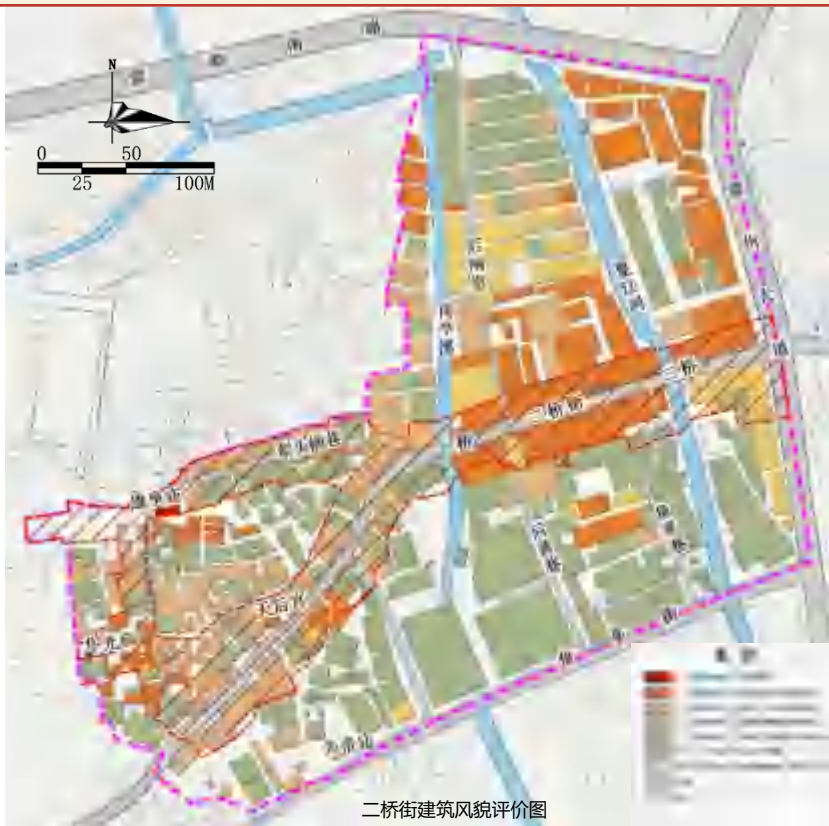
- 1、二桥街核心保护范围内文物建筑、风貌较好的传统建筑的比重为32.14%；其风貌不协调的其他建筑的比重为28.05%。
- 2、整个街区范围内文物建筑和风貌较好的传统建筑的比重为23.57%。其风貌不协调的其他建筑的比重为48.91%。

核心保护范围内建筑风貌评价表

建筑风貌	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
文物建筑(一类)	183.30	1.27
风貌较好的传统建筑(二类)	4451.39	30.87
风貌一般的传统建筑(三类)	4576.46	31.74
风貌协调的其他建筑(四类)	1162.54	8.06
风貌不协调的其他建筑(五类)	4044.18	28.05
总计	14419.89	100.00

街区范围内建筑风貌评价表

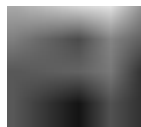
建筑风貌	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
文物建筑(一类)	183.30	0.10
风貌较好的传统建筑(二类)	13405.51	23.47
风貌一般的传统建筑(三类)	10763.47	18.84
风貌协调的其他建筑(四类)	4832.71	8.46
风貌不协调的其他建筑(五类)	27943.38	48.91
总计	57128.37	100.00



二桥街建筑风貌评价图



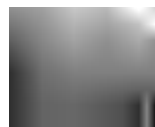
一类风貌建筑现状



二类风貌建筑现状



三类风貌建筑现状



四类风貌建筑现状



五类风貌建筑现状



六、建筑评价/建筑结构评价

框架为主，砖混为辅

1、街区内**传统建筑**在**建筑结构**上主要分为两类：**以沿街商业建筑（前店后居）**为代表的**砖木结构**及**以院落式民居**为代表的**砖混结构**。

2、**核心保护范围内**，建筑以**框架结构**为主，**砖混结构**次之，比重分别为**51.52%**和**32.76%**。

3、**街区范围内**，**框架结构**建筑的比重为**42.63%**，**砖混结构**为**42.01%**。

核心保护范围内建筑结构评价表

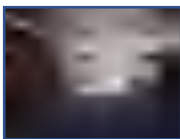
建筑结构	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
简易结构	0	0
框架结构	7428.62	51.52
砖混结构	4723.92	32.76
砖木结构	2267.35	15.72
总计	14419.89	100.00

街区范围内建筑结构评价表

建筑结构	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
简易结构	98.24	0.17
框架结构	24354.34	42.63
砖混结构	24002.40	42.01
砖木结构	8673.39	15.18
总计	57128.37	100.00



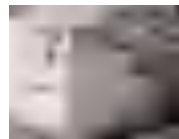
二桥街建筑结构评价图



简易结构



框架结构



砖混结构



砖木结构



七、建筑评价/建筑质量评价

整体完好，维护欠缺

1、街区核心保护范围内，建筑质量较好的建筑基底面积占总建筑基底面积的**52.14%**，**1.94%**的建筑为**建筑质量较差及以下**。

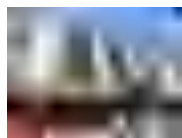
2、街区范围内，建筑质量较好的建筑基底面积占总建筑基底面积的**72.93%**，**建筑质量较差及以下的比重为1.20%**。

核心保护范围内建筑质量评价表

建筑结构	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
较好	7518.02	52.14
一般	6622.87	45.93
较差	246.09	1.71
危房	32.90	0.23
合计	14419.89	100.00

街区范围内建筑质量评价表

建筑结构	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
较好	41664.36	72.93
一般	14749.20	25.82
较差	681.90	1.19
危房	32.91	0.01
合计	57128.37	100.00



质量较好



质量一般



质量较差



危房



八、建筑评价/建筑高度评价

低层为主，外沿较高

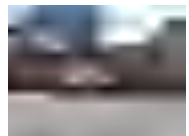
街区内现状建筑以传统建筑为主，故多为一、二层、三层及以上建筑主要为后期改建、新建的民居与办公建筑，分布在核心保护范围以外，其中五层及以上建筑主要沿雷州大道分布。街区内应限制建筑层数以避免因建筑高度过高给其景观形象带去消极影响。

核心保护范围内建筑高度评价表

建筑结构	建筑基底面积(平方米)	占总建筑基底面积的比例(%)
一层	4096.71	28.41
二层	5335.50	37.00
三层	3364.39	23.33
四层	1095.70	7.60
五层	459.16	3.18
六层及以上	68.42	0.47
合计	14419.89	100.00

街区范围内建筑高度评价表

建筑结构	建筑基底面积(平方米)	占总建筑基底面积的比例(%)
一层	17088.23	29.91
二层	21826.06	38.21
三层	10730.71	18.78
四层	4384.74	7.68
五层	1646.53	2.88
六层及以上	1452.09	2.54
合计	57128.37	100.00



一层



二层



三层



四层



五层



六层以上



九、建筑评价/建筑功能调查

功能单一，商住为主

街区建筑功能以**居住、商业**为主，**住宅功能**的建筑占总建筑基底面积的**50%以上**。**商业**主要沿**二桥街、鱼亭街**分布，以售卖蒲草、纸扎、花生油为主。**行政办公建筑**主要为**南门市社区服务中心**，**教育科研功能**有**第四幼儿园**，**宗教功能**为**华光庙、康皇庙**。

核心保护范围内建筑功能评价表

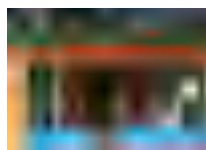
建筑结构	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
厕所	0	0
教育科研	0	0
商业	7908.73	54.84
住宅	5640.34	39.12
宗教	870.81	6.04
合计	14419.89	100.00

街区范围内建筑功能评价表

建筑结构	建筑基底面积 (平方米)	占总建筑基底面积 的比例(%)
厕所	60.33	0.11
教育科研	144.87	0.25
商业	23923.61	41.88
住宅	31369.14	54.91
宗教	1630.41	2.85
合计	57128.37	100.00



宗教



教育



住宅



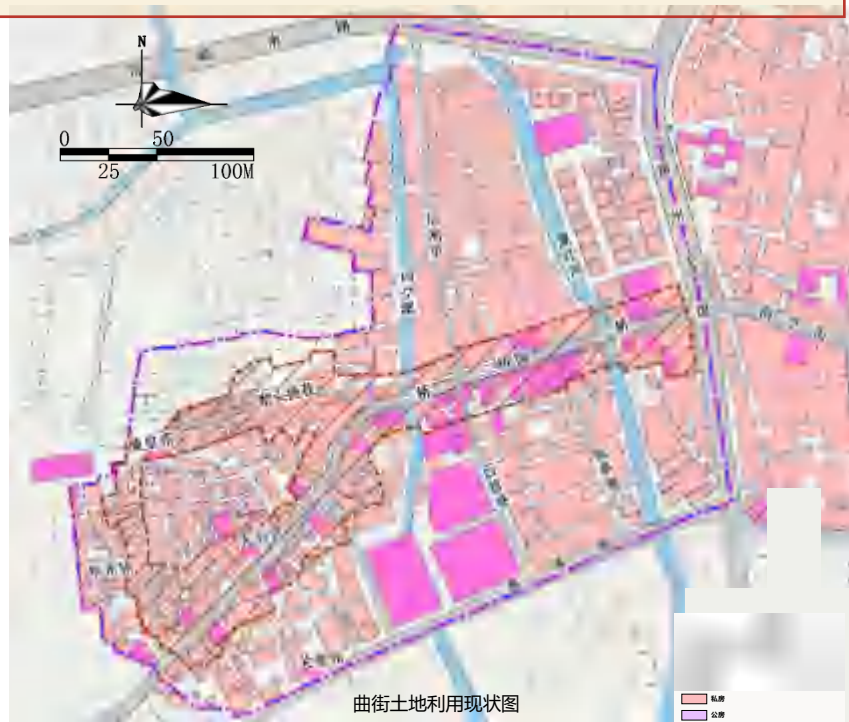
十、建筑产权摸查

公房集中，综合利用

街区内现状建筑以私房为主，占**91%**，公房占**9%**，主要分布**二桥、犁头插、后营巷3**条街，以及各大机关团体、学校、宗教建筑等。一共**56**栋，总面积**10196**m²。

二桥街历史文化街区中可利用的公房相对集中，可结合公房重点发展餐饮小吃业态。应加强对已有公房的管理，**清退低端业态租用公房，结合公房布置公益性设施**，如厕所、游客服务中心、驿站、展览馆等。

结合**二桥街市井业态**的定位，将公房**打包资产**交由公司运营，并进行房屋入股获取街区运营费用。



街区范围内公房情况

曲街土地利用现状图

地址	二桥街2号、6号、3号、5号、9号、11号、17号、22号、23号、34号、39号、47号、49号、56号、57号、61号、63号、64号、83号、114号、115号、135号、118号、122号、123号，后闸里5号、犁头插61号以及各大政府机构、宗教建筑
产权人	雷州市房产管理局
面积	10196m ²
数量	56栋



十一、土地利用现状

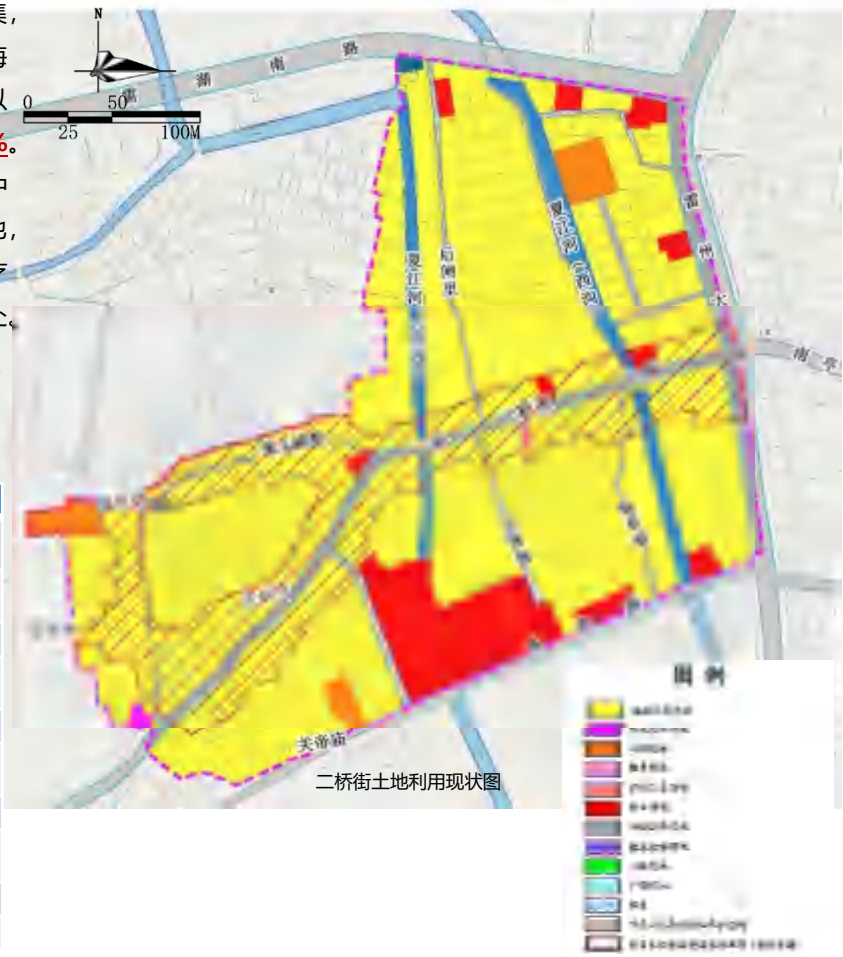
土地类型单一，商业住宅为主

二桥街历史文化街区内建筑密度较为密集，总体环境一般。根据《国土空间规划用地海分类指南》分类分析，建设用地较为单一，以**城镇住宅用地**为主导，占街区总面积的**76.01%**。

其他包括机关团体用地包括社区服务中心**1**处，**1**处文化用地，有多处独立的商业用地，部分以**商住混合**形式分布于二桥街沿街。医疗卫生用地和环卫用地各**1**处，文物古迹用地**5**处。二桥街历史文化街区内有**两条沟渠**贯穿其中，现状缺乏绿地和广场。

土地利用现状统计表

代码	用地名称	面积 (ha)	占总面积比 (%)
0701	城镇住宅用地	7.32	76.01
0801	机关团体用地	0.02	0.21
0803	文化用地	0.22	2.28
0806	医疗卫生用地	0.01	0.10
0901	商业用地	0.76	7.89
1207	城镇道路用地	0.85	8.83
1309	环卫用地	0.01	0.10
1504	文物古迹用地	0.01	0.10
1705	沟渠	0.43	4.47
合计		9.63	100.00





十二、道路交通现状

鱼骨结构，道路狭窄

现状外部交通

外部道路为北侧**雷湖南路**、**东侧雷州大道**及南侧**鱼亭街**，**宽度8—16m**。道路同时承担着雷州市区的主要交通压力。

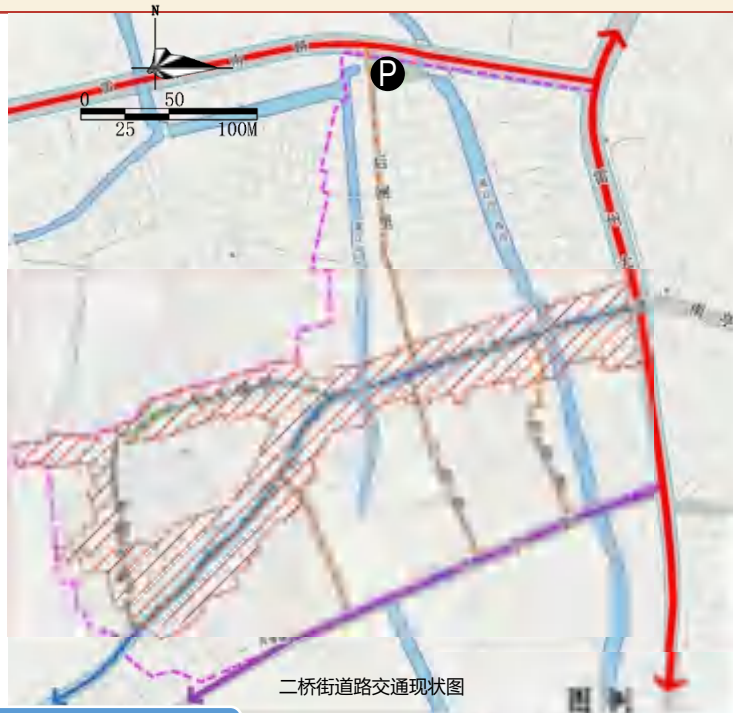
现状内部交通

内部道路有**犁头插巷**、**后闸里**、**后营巷**、**二桥街**等形成街区主要交通路网，其中二桥街路段为街区内部主要道路宽度为**6—8m**，**呈东-西走向**。缺乏系统规划以及没有设置交通管制措施，**只要道路宽度满足车辆通行需求，就能够通行**。

现状停车场

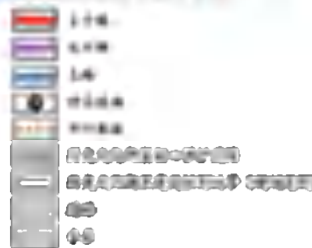
目前，二桥街历史文化街区内缺乏成规模的公共交通停车设施。

- 1、内部停车：**街区中各种类型的院落内部机动车停车**。
- 2、街巷停车：指规划范围内**内部机动车可达道路两侧的路边停车**



现状道路断面

街区内部的道路中，二桥街为双向两车道，道路断面形式为**一块板**的形式，机动车与非机动车之间没有隔离。**其余街巷皆为一块板，只能单向行车或只能步行**。





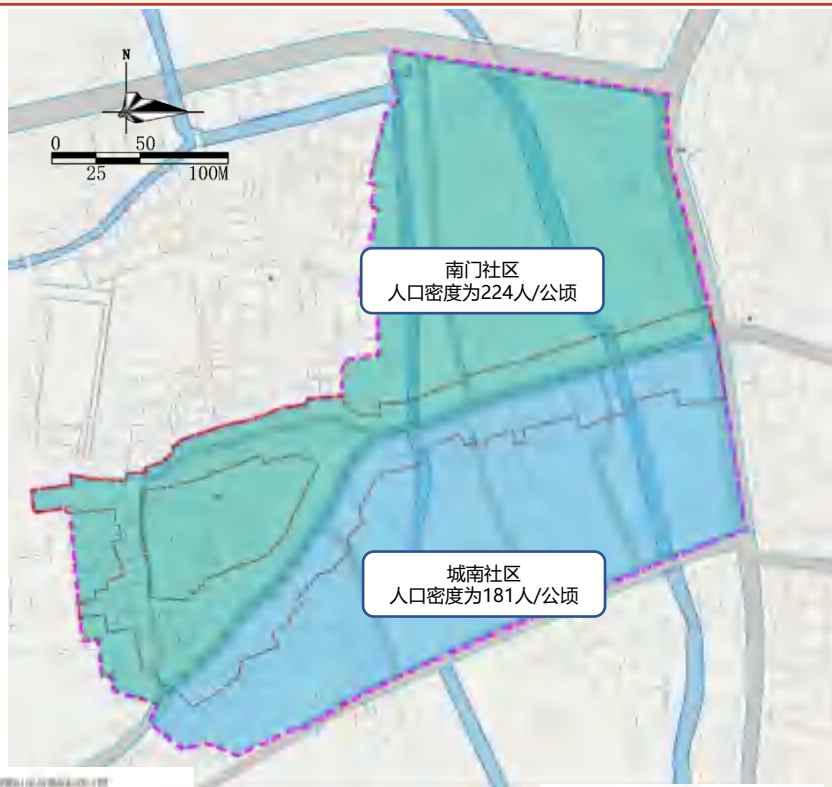
十三、社区人口现状

人口密集、原住民多

整个二桥街历史文化街区范围以二桥街为边界被城南社区与南门社区范围分为两半。城南社区目前常住人口为5459人，人口密度为181人/公顷；南门社区目前常住人口为3680人，人口密度为224人/公顷。由此对比，二桥街历史文化街区范围内人口分布较为密集。

南门社区与城南社区人口现状统计表

社区	用地面积/公顷	常住人口/人	人口密度/人/公顷
南门社区	5.22	1169	224
城南社区	4.41	798	181
合计	9.63	1967	204



图例

- 城南社区
- 南门社区
- 历史文化街区核心保护范围
- 历史文化街区建设控制地带（规划范围）
- 道路
- 水系

二桥街社区人口现状图



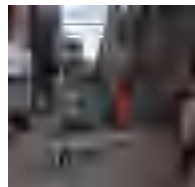
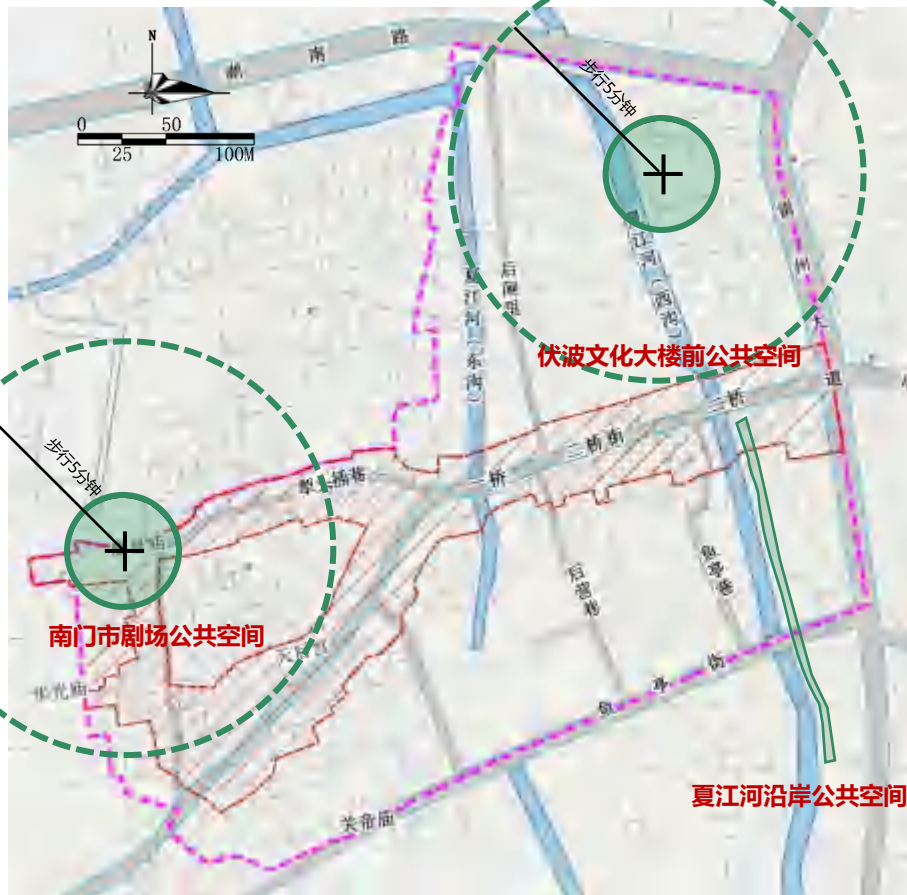
十五、公共空间现状分析

点线结合，品质低下

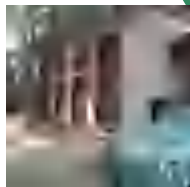
二桥街内部公共空间较少，符合基本功能的公共空间只有**南门市剧场、伏波文化大楼前广场、夏江河南段沿岸**三处。

基本以**点状**和**线状**为主，整体格局松散，**未围绕二桥街形成明显清晰**的公共空间格局，其服务半径未能包含整个二桥街区，且**位置相对偏僻可达性不足**。

公共空间品质低下，配套设施不足，缺少公共绿地，卫生环境较差，对于彰显雷州特色历史文化和展现古城形象**产生负面效益**。



夏江河沿岸公共空间现状



伏波文化大楼前公共空间现状

二桥街公共空间分析现状图



十六、公共服务现状

公服较少，外围分布

二桥街历史文化街区，**部分生活服务类设施也能得到相应完善**，街区内公共服务设施较少，一般**由街或外部联合使用设施**。

（一）教育设施

二桥街历史文化街区内现有1所幼儿园，为雷城街道第四幼儿园，共占地面积140平方米。街区范围内现状无中小学。

（二）医疗卫生设施

街区内有一所城南卫生站，居民日常求医问药只能去私人开办的诊所，

（三）体育健身设施

由于用地局限性，街区内没有建设综合性体育设施，公益性的社区及体育健身设施也十分匮乏，难以满足广大居民的需求。

（四）社会福利设施

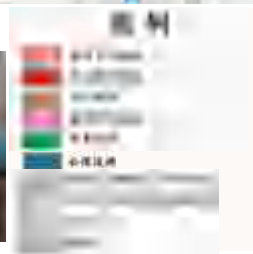
由于街区内用地局限性，街区内没有建设社会福利设施，难以满足广大居民的需求。

（五）社区组织及设施配套

街区设有居委会办公室，现状社区设施配套多结合居委会建筑布置。由于社区居委会规模有限，不具备容纳全部社区服务功能的合理空间，现状社区设施配套整体服务水平不高。

（六）旅游设施配套

街区内尚未形成旅游接待和服务体系，缺少旅游相关设施。





十七、市政基础设施现状

设施陈旧，体系混乱

供水设施：二桥街内部供水取水于**南渡河溪头村**，**管网系统呈枝状**，存在一定风险。

排水设施：现状排水设施以**自然排放为主**，管网雨污合流。通过明渠和暗沟，将雨水排放到**自然水体中**，**生活污水通过管道排放到街区外污水处理厂**；

电力工程：现状位于雷城大道往二桥街方向有**箱式变电站两处**。主要供电线路沿雷城大道等主要街道布置；

通信工程：街区内通信电缆、宽带等架空敷设，电缆沿街布置，形成**“空中蜘蛛网”**。

燃气工程：街区内燃气管道不完善，主要由**瓶装液化气为主**，存在一定消防隐患。

环卫设施：街区内有**两处公共厕所**，雷湖南路沿街有**一处垃圾转运站**，垃圾收集方式为定点收集。

防灾设施：街区内河涌皆有防洪堤，但缺乏消防栓等设施，消防栓全部无水，街区内建筑密度大且有一定的木质建筑，**属于高风险易发火灾区**。

图例

-  现状供水管
-  现状排水管（雨污合流）
-  防洪堤
-  10KV箱式变电站
-  公共厕所
-  垃圾中转站
-  现有消防栓



二桥街市政基础设施现状图



十八、现状存在的问题

街巷与建筑

- 1.二桥街骑楼风貌需要提升
- 2.外围建筑高度急需控制
- 3.街巷风貌急需提升
- 4.部分建筑需要维护加固

人口与业态

- 1.二桥街原住民较多
- 2.业态低端
- 3.业态活力低下
- 4.人口密度过高

土地与交通

- 1.土地商住为主，缺乏绿地
- 2.交通易堵塞
- 3.人车混行，安全存在问题
- 4.不满足历史文化街区慢行系统构建

公服与市政

- 1.公服类型少，品质低下
- 2.市政设施陈旧，体系混乱
- 3.缺乏旅游设施

公共空间

- 1.夏江河需要生态修复
- 2.公共空间数量少
- 3.公共空间品质低下
- 4.存在一定环境问题



二桥街历史文化街区

二

整体规划

一

现状研究



二桥街历史文化街区

二 整体规划

街巷格局风貌保护

登记一般不可移动文物保护

历史建筑保护

历史要素保护

建筑保护与整治模式

高度控制规划

功能定位

功能结构规划

土地利用规划

总平面图及鸟瞰图

立面整治

重要节点设计

道路交通规划

公共空间与绿化景观规划

公共服务设施规划

市政工程规划

历史文化展示与利用规划

非物质文化遗产传承规划

业态布局引导

标识系统规划



一、街巷格局风貌保护

街巷格局保护，维护街区历史

■ 保护要求

重点保护街巷

1. 保护历史街巷的**尺度、走向、名称不得改变**，注意重点保护街巷的高宽比。
2. 历史街巷**景观视廊应给予重点风貌控制**，避免视线遮挡。
3. 二桥街、夏江河两岸、犁头插巷建筑群，**已破坏的传统铺地在满足市政需求的条件下应当按照原工艺、原样式、原材料修复**。
4. 设置与街巷历史产业文脉具有相关性的**业态**。

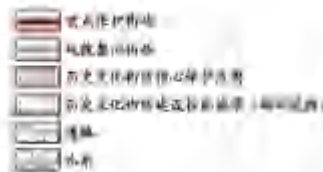
风貌整治街巷

1. 应当**保持街巷的走向、名称不变**，保护和整治其中风貌较好的街段，控制街巷空间尺度。
2. 沿街建筑的体量、色彩应与传统风貌相协调。通过**立面整治**的方式，使街巷的整体风貌与街区传统风貌相协调。



二桥街街巷格局风貌保护图

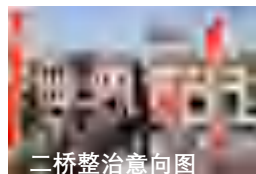
图例



街巷整治意向图



骑楼立面整治意向图



二桥整治意向图



二、登记一般不可移动文物保护

文物保护利用，延续街区历史

■ 保护要求

文物核心保护范围内

- 1、依照要求进行严格保护，遵循“**不改变原状**”的原则。
- 2、除必要的文物保护工程建设外**不得增加与文物无关的其他建筑物，不得改变和破坏历史上形成的格局与风貌。**
- 3、任何为文物本体的修复、配套而进行的**建设工程，必须经文物行政主管部门审核、批准**后才能进行。
- 4、范围内不得存放易燃、易爆、放射性、毒害、腐蚀性等危害文物安全的物品。

文物建设控制地带内

- 1、不得建设危及文物安全的设施和对文物格局与风貌造成不良影响的建设
- 2、不得修建形式、体量、色彩与文物保护单位的环境风貌不相协调的建、构筑物。
- 3、所有建设项目必须经城乡规划行政主管部门会同文物行政主管部门批准。

■ 县级历史文化保护单位1处 ■ 登记一般不可移动文物2处

南门市康皇庙

华光庙、二桥街蒲草铺



二桥街文物保护单位、登记不可移动文物一览表

序号	名称	位置	保护级别	时代	结构	层数	占地面积 (m²)	建筑面积 (m²)	历史信息
1	南门市康皇庙	雷州市雷城街道南门市犁头插巷	县级	清道光年间	砖木	1	78	78	
2	二桥街蒲草铺	广东省湛江市雷州市雷城街道办南门市二桥街44号	一般不可移动文物	中华民国	砖木	2	368	—	该铺原经营蒲草及蒲草制成品，声名远播港澳地区。其历史悠久，商贸旺盛。
3	犁头插华光庙	广东省湛江市雷州市雷城街道办南门市南门市犁头插巷233号	一般不可移动文物	中华民国十年	砖木	1	144	—	

三、历史建筑保护

建筑保护利用，再现往日商街

■ 保护要求

保护较好历史建筑

- 1.设立历史建筑保护标志，建立历史建筑档案。
- 2.修缮历史建筑不得随意改变和破坏原有建筑物的布局、结构和装修，**不得任意改建、扩建，不得损坏或擅自迁移、拆除历史建筑**，尽可能实施原址保护。
- 3.对房屋进行整体抗震加固，增设圈梁、构造墙体及局部尺寸不满足墙体进行板墙加固处理。

已改变历史建筑

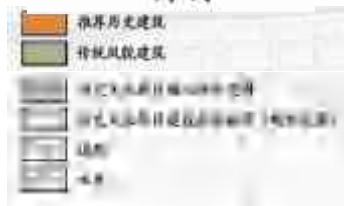
- 1.对已经改变了历史风貌的建筑立面进行**复原**，建筑内部**允许部分改善型改变**，但**特色内部装饰不得改变**。
- 2.在满足历史建筑保护要求的前提下，鼓励历史建筑的**合理利用和功能调整**。
- 3.历史建筑周边建设项目，**不得危及历史建筑的安全**，建筑风貌宜与历史建筑环境**协调**。

历史建筑活化利用

历史建筑活化利用应当遵守法律法规，彰显历史建筑价值，在确保历史建筑安全的前提下，坚持社会效益优先、合理适度的原则



图例



■ 历史建筑

保护街区内未有公布历史建筑

■ 推荐历史建筑2处

天后宫、关帝庙

传统风貌建筑62处

主要为沿二桥街两边布置的骑楼



四、历史要素保护

历史要素保护，留存商桥记忆

■ 保护要求

古树保护

- 1.坚持**全面保护**。摸清资源状况，逐步将所有古树名木资源都纳入保护范围。
- 2.坚持**原地保护**。严禁违法砍伐或者移植古树名木。保护好原生地生长环境，设立保护标志，完善保护设施。
- 3.坚持**政府主导**。逐步建立健全保护管理机制。
- 4.坚持**属地管理**。县级以上绿化委员会统一组织保护管理工作。
- 5.坚持**科学管护**。积极组织开展古树名木保护管理科学研究，大力推广先进养护技术

古井保护

- 1.城市古井保护要与城市水井文化培育有机结合，与城市建设及城市改造更新有机结合
- 2.对具有日常生活饮用水功能的古井，划定古井水源一二级保护区范围。
- 3.**禁止实施影响地下水源环境和污染地下水的行为**。划定保护级别，实施分级保护。

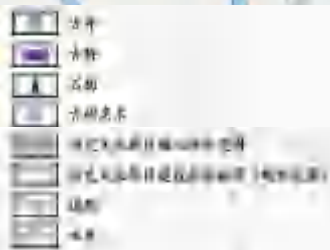
古桥保护

- 1.桥身的加固，对出现裂缝的金刚框墙体进行修复和铁锭拉结，河道清淤同时采用加固混凝土砌筑桥墩，以加固桥身的抗性；损坏风化的桥面板铺面和石质栏杆等部件，对于严重的进行替换，不影响使用的进行局部修补，并作表面化学加固和防风化处理。



二桥街历史要素保护图

图例





四、历史要素保护

历史要素保护，留存商桥记忆

■ 历史要素保护

表1：古树名木名录

序号	名称	地址	树龄（年）	现存状态	保护特征
S01	榕树	犁头插巷 西侧入口 50米处	105	正常	暂未测量

表2：古井名录

序号	名称	地址	年代	保护等级
J01	犁头插八角井	犁头插巷康皇庙前	50年以下	四级
J02	二桥街圆口井	犁头插巷康皇庙东侧50米	50年以下	四级

表3：古桥石狗名录

古桥编号	名称	地址	年代	类型
Q01	一桥	二桥街与夏江河（东沟）交汇处	明代以前	推荐一般不可移动文物
Q02	二桥	二桥街与夏江河支流（西沟）交汇处	明代以前	推荐一般不可移动文物
石狗编号	名称	地址	年代	类型
G01	石狗	犁头插巷康皇庙北侧50米	不详	推荐一般不可移动文物



二桥街历史要素保护图

图例





五、建筑保护与整治模式

建筑分级分类保护，协调整治街区风貌

建筑保护与整治模式主要包括五种：

修缮、维修、改善、保留、整治。

建筑保护与整治方式对应表

分类	一类建筑	二类建筑	三类建筑	四类建筑	五类建筑
模式	修缮	修缮 维修 改善	保留 维修 改善	维修 改善	整治 (危房原址重建、 整治改造)

街区范围内建筑保护与整治模式一览表

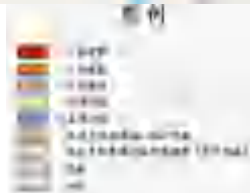
建筑保护与整治模式	建筑基底面积(平方米)	占总建筑基底面积的比例(%)
一类建筑	183.00	0.32
二类建筑	13406.00	23.47
三类建筑	10763.00	18.84
四类建筑	4833.00	8.46
五类建筑	27943.00	48.91
合计	57128.00	100.00

- ◆**一类建筑**：文物保护单位和尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物。
- ◆**二类建筑**：历史建筑、传统风貌建筑。
- ◆**三类建筑**：不可移动文化遗产保护线索、其它具有保护价值的建筑。
- ◆**四类建筑**：本规划划定的**与历史风貌冲突**的其它建筑物、构筑物。

- ◆**五类建筑**：本次规划划定的**与历史风貌有冲突**的其它建筑物、构筑物，违章建筑、其它因保护的需要、公共设施建设或环境改善需要整治改造的建筑。



二桥街建筑保护与整治模式图





五、建筑保护与整治模式

建筑分级分类保护，协调整治街区风貌

一类建筑——修缮

- 1.保护措施以**修缮**为主，原则上应原址保留，并应制定修缮计划；
- 2.采用最低限度的干预和恰当的保护技术，保护文化传统，完善文物建筑的防灾减灾措施。

二类建筑——修缮、维修、改善

- 1.**应原址保留**；
2. 应保护其临街立面及其它有价值的外立面、主体结构形式、有价值的平面布局、特色材料装饰和部位；
- 3.建筑**内部鼓励改善使用条件、适合现代使用**。

三类建筑——保留、维修、改善

- 1.**适当修饰**，内部改善提升；
- 2.**发展与历史文化保护不冲突的功能**。

四类建筑——维修、改善

- 1.**按照风貌指引**，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**；
- 2.在符合保护利用规划和实施方案的前提下，可以**危房原址重建**，**并按按照有关规定办理审批手续**。

五类建筑——整治

- 1.**整治措施可以采取整治改造或危房原址重建**；
- 2.**违法建设**应制定计划进行**整治改造**；
- 3.保护利用规划中为完善**道路交通、消防、公共空间、景观绿化**等规划措施，可对个别四类建筑进行整治改造。





六、高度控制规划

控制建筑高度，避免破坏风貌

本规划原则上承认现状建设高度，
不对现状违反高度控制的建筑进行拆除，
同时控制新建建筑高度。

1、一类建筑高度控制区

文物保护单位、登记一般不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑的高度按照原高进行控制。

二桥街历史文化街区核心保护范围内

除上述建筑的其他建筑的改建、重建，其建筑高度应小于10米，如在文物保护单位建设控制地带、历史建筑风貌协调区范围内，则还应同时满足文物建筑或历史建筑对其周边环境的建筑高度控制要求。

2、二类建筑高度控制区

建设控制地带范围内，二桥街历史文化街区西侧及现代建筑集中区域为二类建筑高度控制区，建筑屋檐高度**小于14米**。



二桥街建筑高度控制图



功能定位

依托雷州市二桥街历史文化街区内保存较好的骑楼街、康皇庙、天后宫、古桥等历史文化与自然资源，反映雷州民俗风情和市井文化，结合街区内部水、街、楼，打造成**小而精致**、体现雷州市**市井文化、居民记忆、民俗文化**的对外展示窗口。打造集**特色美食、特色百货与休闲体验**等功能为一体的

雷州沉浸式体验步行街区





八、功能结构规划

结构优化，重塑活力

雷州市二桥街
历史文化街区

■ 规划结构

一轴两带三片区

一轴

依托二桥街重点发展骑楼市井文化展示带。

两带

依托街区内部夏江河，联系古桥景观等景观节点生态景观带

三区

商业贸易区

传统居住区

文化体验区



二桥街功能结构规划图

整体规划



九、土地利用规划

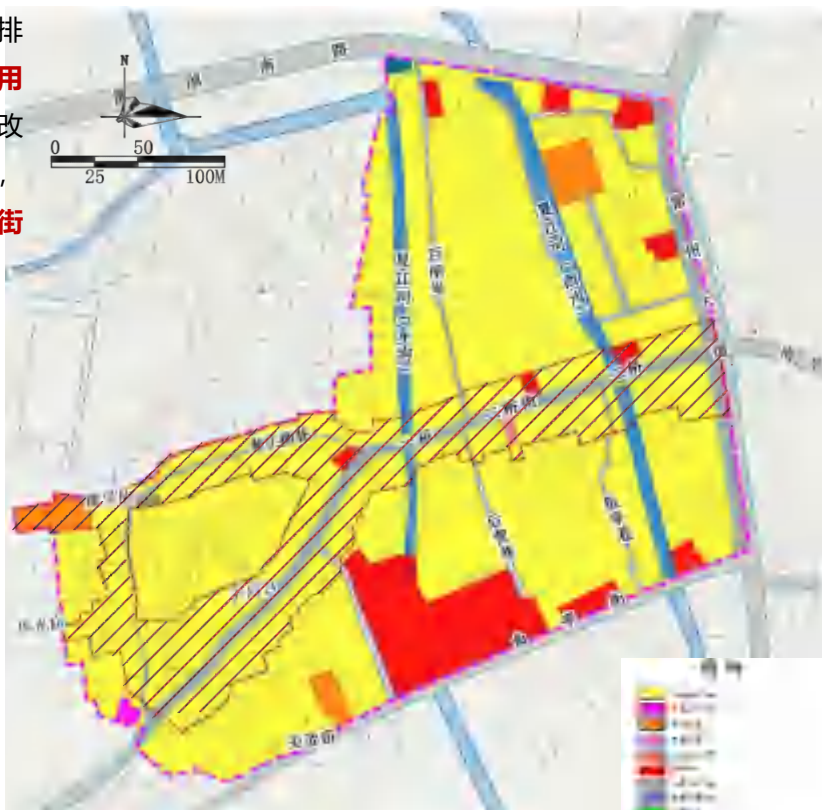
基本不变，顺延格局

■ 规划要求

规划对现状用地基本不变，全面安排用地性质与空间布局。**优化部分城镇住宅用地，增加绿地设施**，提升街区居住档次，改善街区民生；街区内商业以沿街布置为主，并结合传统居住形成**商住混合用地，提升街区活力；梳理完善道路与交通设施用地。**

土地利用现状统计表

代码	用地名称	面积(ha)	占总面积比(%)
0701	城镇住宅用地	7.25	75.29%
0801	机关团体用地	0.02	0.21%
0803	文化用地	0.22	2.28%
0806	医疗卫生用地	0.01	0.10%
0901	商业用地	0.76	7.89%
1207	城镇道路用地	0.86	8.93%
1309	环卫用地	0.01	0.10%
1504	文物古迹用地	0.07	0.73%
1705	沟渠	0.43	4.47%
合计		9.63	100.00%



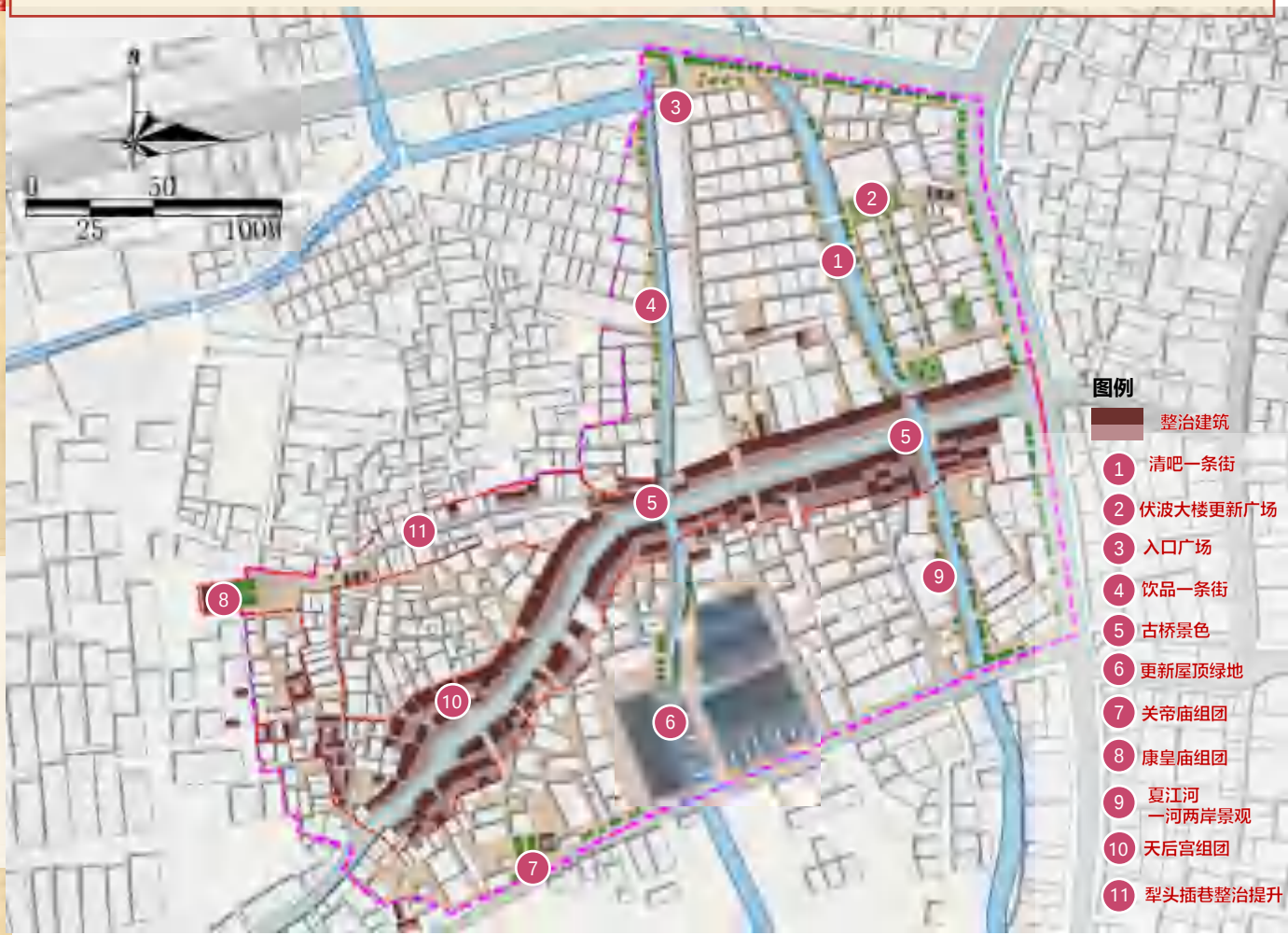
二桥街土地利用规划图

十、总平面图及鸟瞰图

梳理格局，风貌提升

雷州市二桥街
历史文化街区

整体规划





十、总平面图及鸟瞰图

梳理格局，风貌提升

雷州市二桥街历史文化街区

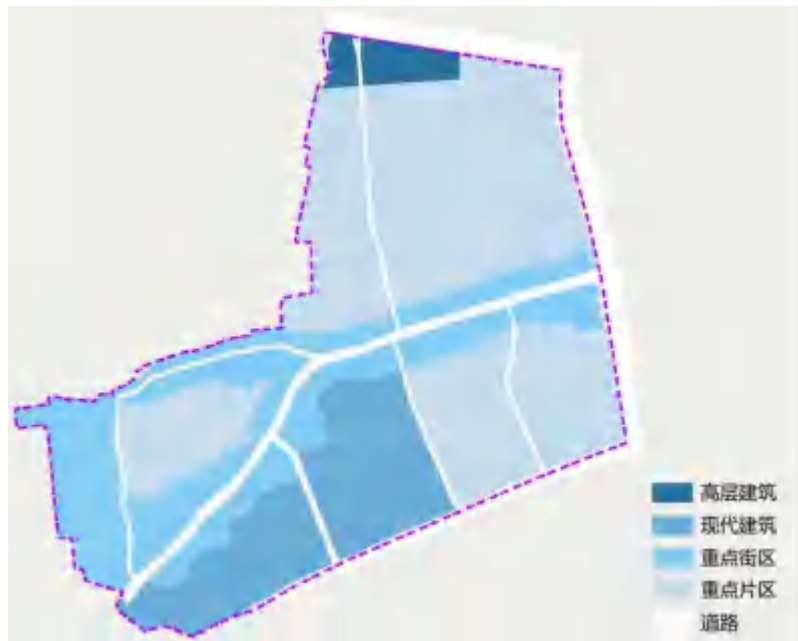
整体规划



十一、风貌控制指引

■ 风貌控制总则

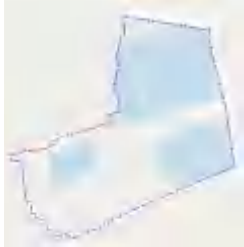
控制分区	现状风貌	总体特色	控制力度
含重点街区和重点片区，覆盖了二桥街、犁头插巷沿街范围，以及主要街道周边的主要街区。	各个时期建筑混合布置，且清末民国时期的骑楼建筑比例突出。	关键：风貌保护 该片区总体风貌以保护和发扬雷州文化各历史时期城市文化和物质精粹为主。	严格控制，强制性控制为主。 原有建筑肌理和街道尺寸要严格保护。
含高层建筑和现代建筑，主要包括雷湖南路沿街、二桥街西部和后营巷范围。	以现代及高层建筑形式为主，多为建国后修建。	关键：风貌过渡 该片区总体在建筑色彩、景观和灯光上进行风貌协调。	一般控制，引导性控制为主。 该片区在规划中以改造更新为主。



十一、风貌控制指引

重点街区分区风貌控制导则				
地块	总体风貌	风貌要素		控制内容
重点街区	 覆盖了二桥街、犁头插巷沿街范围，大多是项目的核心保护范围。严格保护街区的空间格局和传统风貌，通过传统街巷保护、建筑的分类保护与整治、历史环境要素的保护、建筑高度控制、建筑风貌控制、为文化传承提供空间载体等保护措施，实现核心保护范围内的风貌与格局保护。	三大要素	要素细节	
		建筑	形式	以清末以及民国年间修建的骑楼为主，其立面风格大致可分为中式民居传统式、欧亚混交的文艺复兴式、欧亚混交的巴洛克式和中西合璧的“雷州南洋式”。
			高度	按本规划上述建筑控制章节执行。
			色彩	该片区的骑楼多为欧亚混交的文艺复兴式和欧亚混交的巴洛克式和“雷州南洋式”，墙体颜色大体以红、黄、白色；对于其中的中式民居传统式骑楼保持其外立面的灰白色主调。
			材质	该片区建筑材质应采用本土材质，如砖、石、木材等，凸显雷州的历史文化底蕴屋顶应采用小红瓦。墙体禁止使用瓷贴面及马赛克墙面，宜选用涂料饰面，部分采用木质外墙面。窗宜为木窗，增加窗花细部。
			屋顶	建筑高度在总的原则下要有变化，营造丰富的屋顶轮廓线。
			建筑布局	建筑肌理应保持原样，须打通消防通道。
			沿街建筑立面细部	在实施时不但要保护街道和沿街建筑原有的尺度和空间形态，使用传统的地方材料和施工工艺，同时还要充分考虑地面、天棚、店铺牌匾、广告、街道绿化、以及市政等方面的统一协调。
		环境	路面	为了提倡步行活动，提高步行舒适性，该片区路面铺地材料以防滑耐磨的板石铺地、透水砖为主要形式。且宜采用天然石材、透水砖等生态铺装方式，在重点节点空间，建筑前厅宜采用阴角布局，提供更开敞的公共空间。
			绿化小品	以一桥、二桥、天后宫组团等公共空间为景观核心，结合节点空间布置景观小品，以展现市民的生活氛围。
			标识	对该片区的标识系统进行规划，体现二桥街特色的沉浸式步行街的环境氛围。路灯可选用简洁造型。路标要指向明确，将重要景点标出。
			灯光	道路照明灯光以白色调为主，路灯应采用较高照明标准。广场照明可采用淡彩灯光，形式可以有泛光灯、投光灯、埋地灯、霓虹灯，与重要广场节点结合。广告标识照明应选用白色或暖色灯光，突出重点。
		广告牌		严格控制楼顶和楼体广告；设置门面招牌实行一店一牌、一单位一牌。鼓励庄重、严肃、简洁、大方的招牌风格及牌匾门楣式招牌，颜色以金、棕、黑、深红、天蓝等为主，鼓励使用木、砖等朴实的材质，字体古典优雅。

十一、风貌控制指引

重点片区分区风貌控制导则				
地块	总体风貌	风貌要素		控制内容
		三大要素	要素细节	
重点片区	 主要包括犁头插巷和二桥街包围的片区、后闸里东部鱼亭街片区和二桥街以北的片区的三大片区。严格保护街区的空间格局和传统风貌，通过传统街巷保护、建筑的分类保护与整治、历史环境要素的保护、建筑高度控制、建筑风貌控制、为文化传承提供空间载体等保护措施，实现核心保护范围内的风貌与格局保护。	建筑	形式	以清末以及民国年间修建的骑楼为主，其立面风格大致可分为中式民居传统式、欧亚混交的文艺复兴式、欧亚混交的巴洛克式和中西合璧的“雷州南洋式”。
			高度	按本规划上述建筑控制章节执行。
			色彩	该片区的骑楼多为欧亚混交的文艺复兴式和欧亚混交的巴洛克式和“雷州南洋式”，墙体颜色大体以红、黄、白色；对于其中的中式民居传统式骑楼保持其外立面的灰白色调。
			材质	该片区建筑材质应采用本土材质，如砖、石、木材等，凸显雷州的历史文化底蕴屋顶应采用小红瓦。墙体禁止使用瓷砖贴面及马赛克墙面，宜选用涂料饰面，部分采用木质外墙面。窗宜为木窗，增加窗花细部。
			屋顶	对建筑屋顶形式不做规定，但鼓励使用坡屋顶。
			建筑布局	建筑肌理应保持原样，须打通消防通道。
			沿街建筑立面细部	在实施时不但要保护街道和沿街建筑原有的尺度和空间形态，使用传统的地方材料和施工工艺，同时还要充分考虑地面、天棚、店铺牌匾、广告、街道绿化、以及市政等方面的统一协调。
		环境	路面	该片区路面铺地材料以防滑耐磨的板石铺地为主要形式，部分子巷和小径可结合卵石铺地。在节点空间中铺地统一采用一种主要材料和图案，强化区域个性。在街道、台阶和踏步处，采用规则图案，加强导向性。
			绿化	梳理出伏波大楼、江夏河等公共空间，结合街巷点状绿化，打造舒适宜人环境。
			小品	结合节点空间布置景观小品，以展现市民的生活氛围。
			标识	对该片区的标识系统进行规划，体现二桥街特色的夏江河夜经济的环境氛围。路灯可选用简洁造型。路标要指向明确，将重要景点标出。
		灯光		道路照明灯光以白色调为主，路灯应采用较高照明标准。广场照明可采用淡彩灯光，形式可以有泛光灯、投光灯、埋地灯、霓虹灯，与重要广场节点结合。广告标识照明应选用白色或暖色灯光，突出重点。
		广告牌		允许摄影等文化艺术活动设置楼顶和楼体广告，商业类广告严格限制。门面招牌实行一店一牌。颜色简洁大方，鼓励使用白、灰、棕等颜色，文化艺术活动可酌情使用红黄绿等较跳跃鲜明的颜色。



十一、风貌控制指引

高层建筑分区风貌控制导则				
地块	总体风貌	风貌要素		控制内容
高层建筑	 主要包括雷湖南路沿街。该片区多以现代多层及高层居住建筑为主，应兼顾保护与发展协调的关系，对与历史文化街区风貌相冲突的环境要素进行整治，使建筑与环境在色彩、体量和形式与保护区协调，注重景观视廊、天际轮廓线、公共空间与历史文化街区的连续性，同时应增加停车场、绿地等配套设施，优化周边环境。	三大要素	要素细节	
		建筑	形式	现代多层及高层建筑形式，沿雷湖南路附近的片区改造应体现传统文化特征。
			高度	按本规划上述建筑控制章节执行。
			色彩	建筑主色调宜采用白或灰白为主。局部（门、窗、立柱和装饰构件）可使用砖红色系或褐色系作为辅助色彩，且辅助色彩占建筑外立面总色彩面积的比例要小于5%。
			材质	鼓励使用本土材料，如杉木、青石、红砖、石灰、瓦当等。
			屋顶	对建筑屋顶形式不做规定，但鼓励使用坡屋顶。
			建筑布局	建筑肌理应保持原样，须改建的按现代居住建筑肌理进行布局，打通消防通道，规划停车场。
			沿街建筑立面细部	在实施时不但要保护街道和沿街建筑原有的尺度和空间形态，使用传统的材料和施工工艺，同时还要充分考虑地面、天棚、店铺牌匾、广告、街道绿化、以及市政等方面的统一协调。
		环境	路面	可沿用青石板或条石作为基面主要采用横铺的形式进行铺设，但不做强制要求，鼓励材质多样化，在节点空间中铺地统一采用一种主要材料和图案，强化区域个性。在街道、台阶和踏步处，采用规则图案，加强导向性。
			绿化	以点状绿化为主，增加街区绿化，并与雷湖广场相呼应。
			小品	结合节点空间布置景观小品，以展现市民的生活氛围。
			标识	对该片区的标识系统进行规划，体现片区生态、人文、自由的环境氛围。路灯可选用简洁造型。路标要指向明确，将重要景点标出。
		灯光		道路照明灯光以白色调为主，路灯应采用较高照明标准。广场照明可采用淡彩灯光，形式可以有泛光灯、投光灯、埋地灯、霓虹灯，与重要广场节点结合。广告标识照明应选用白色或暖色灯光，突出重点。
		广告牌		允许设置楼顶和楼体广告。底层商业实行一店一招牌、一单位一牌。允许设置楼宇名称式牌匾标识。



十一、风貌控制指引

现代建筑分区风貌控制导则				
地块	总体风貌	风貌要素		控制内容
现代建筑	 主要包括二桥街西部和后营巷范围。以有机更新改造为主，对需新、改、扩建的建筑在高度、体量、饰面材料以及建筑色彩、尺度、比例上与传统建筑风貌协调，以取得与核心保护范围之间合理的空间过渡。	三大要素	要素细节	
		建筑	形式	主要以近代骑楼形式为主。
			高度	按本规划上述建筑控制章节执行。
			色彩	建筑主色调宜采用白或灰白为主。局部（门、窗、立柱和装饰构件）可使用砖红色系或褐色系作为辅助色彩，且辅助色彩占建筑外立面总色彩面积的比例要小于5%。
			材质	鼓励使用本土材料，如杉木、青石、红砖、石灰、瓦当等。
			屋顶	对建筑屋顶形式不做规定，但鼓励使用坡屋顶。
			建筑布局	建筑肌理应保持原样，须改建的按现代居住建筑肌理进行布局，打通消防通道。
			沿街建筑立面细部	在实施时不但要保护街道和沿街建筑原有的尺度和空间形态，使用传统的地方材料和施工工艺，同时还要充分考虑地面、天棚、店铺牌匾、广告、街道绿化、以及市政等方面的统一协调。
		环境	路面	该片区路面铺地材料以防滑耐磨的板石铺地为主要形式，部分子巷和小径可结合卵石铺地。在节点空间中铺地统一采用一种主要材料和图案，强化区域个性。在街道、台阶和踏步处，采用规则图案，加强导向性。
			绿化	梳理出关帝庙组团公共空间，结合街巷点状绿化，加强导向性
			小品	结合节点空间布置景观小品，以展现市民的生活氛围。
			标识	对该片区的标识系统进行规划，体现市井市场的环境氛围。路灯可选用简洁造型。路标要指向明确，将重要景点标出。
		灯光		道路照明灯光以白色调为主，路灯应采用较高照明标准。广场照明可采用淡彩灯光，形式可以有泛光灯、投光灯、埋地灯、霓虹灯，与重要广场节点结合。广告标识照明应选用白色或暖色灯光，突出重点。
		广告牌		允许摄影等文化艺术活动设置楼顶和楼体广告，商业类广告严格限制。门面招牌实行一店一牌。颜色简洁大方，鼓励使用白、灰、棕等颜色，文化艺术活动可酌情使用红黄绿等较跳跃鲜明的颜色。



十二、立面整治（节选）

南洋骑楼，整治引导

雷州市二桥街历史文化街区



图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例
图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例
图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例
图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例	图例

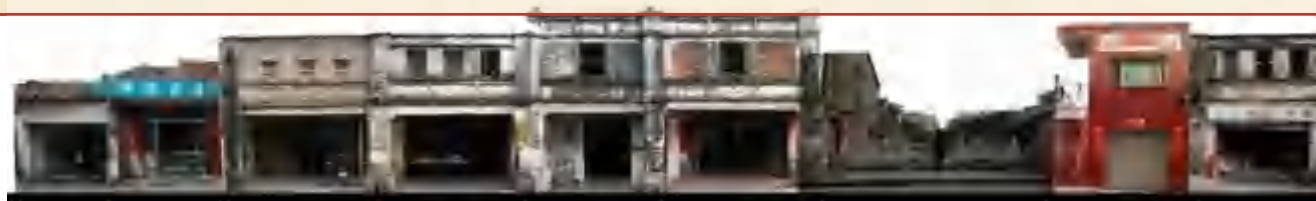


立面整治



十二、立面整治（节选）

南洋骑楼，整治引导



RB-23	RB-24	RB-25	RB-26	RB-27	RB-28	二楼	RB-29	RB-30
整治改造	整治改造	维修改善	维修改善	维修改善	维修改善		整治改造	维修改善
修复墙面，加固，更换门窗，恢复传统风貌。		更换门窗，修补墙面			修补墙面，恢复与右立面	修复墙面传统制砖，补齐栏杆样式	三层外檐装饰，重修墙面及脚线门窗，左侧重修为窄窗	修复墙面及门窗，主修现代广告牌
建筑I-D 建筑B-C 建筑E-A			建筑I-A 建筑B-B 建筑E-A		建筑I-A 建筑B-B 建筑E-A		建筑I-A 建筑B-B 建筑E-A	建筑I-A 建筑B-B 建筑E-A





十三、重要节点设计

节点提升，焕发活力

雷州市二桥街历史文化街区

整体规划

夏江河是雷州古城联通西湖和南渡河的重要水系，也是三个街区中唯一一条贯穿街区的活水水系，规划从**水系整理、生态修复、业态提升、步行道打造等入手**，通过保留夏江河原有的水系，希望重新为夏江河一河两岸注入活力，彰显往日商港风采。



改造前



改造后

特色餐饮店铺

城市家具

文创宣传

石狗栏杆

花岗岩水磨石铺装

生态水生植物



十四、道路交通规划

理清分级，组织断面

雷州市二桥街历史文化街区

整体规划

■ 道路分级及断面设计

■ 交通性主干道

街区北侧的雷湖南路、街区东侧的雷州大道

■ 交通性次干路

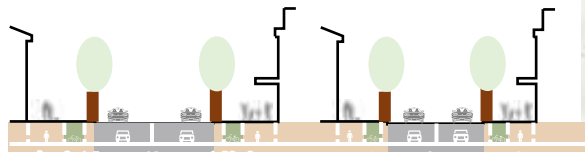
街区南侧的鱼亭街

■ 城市支路

街区中部东西向二桥街

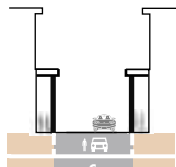
■ 主要步行街巷

后闸里、后营巷、鱼亭巷、犁头插巷

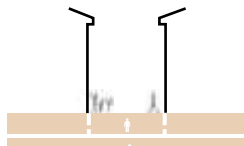


城市主干路：如东侧的雷州大道，道路断面为两块板，设双向四车道以及慢性绿道，以绿化分隔机动车和慢性交通。

城市次干路：如南侧的鱼亭街，道路断面为两块板，设计双向双车道以及慢性绿道，以绿化分隔机动车和慢性交通。



城市支路：如街区内的二桥街，道路断面为两块板，设双向四车道，利用骑楼廊道作为慢性交通。



主要步行街巷：如街区内的后营巷、鱼亭巷、犁头插巷等，道路断面为一块板，构成街巷内连续的慢性交通。



二桥街交通规划规划图

图例





十四、道路交通规划

交通管制，保障步行

雷州市二桥街
历史文化街区

■ 交通管制

类型
管控

通过**交通标识、告示牌、岗亭、挡车道闸**等形式，限制进入管控区的车辆类型，并在特殊时段对进入车辆予以限制

单行
管控

通过**交通标识牌、地面交通标识**等形式，控制进入管控区车辆朝单一方向行驶

禁行
管控

平时禁止所有机动车进入，特殊情况下临时允许特殊车辆进入街区



二桥街道路交通规划图

图例



分时段管控



单行管控



禁行管控

整体规划



十五、公共空间格局与景观风貌的保护

三轴多廊多点，激活公共空间

三轴

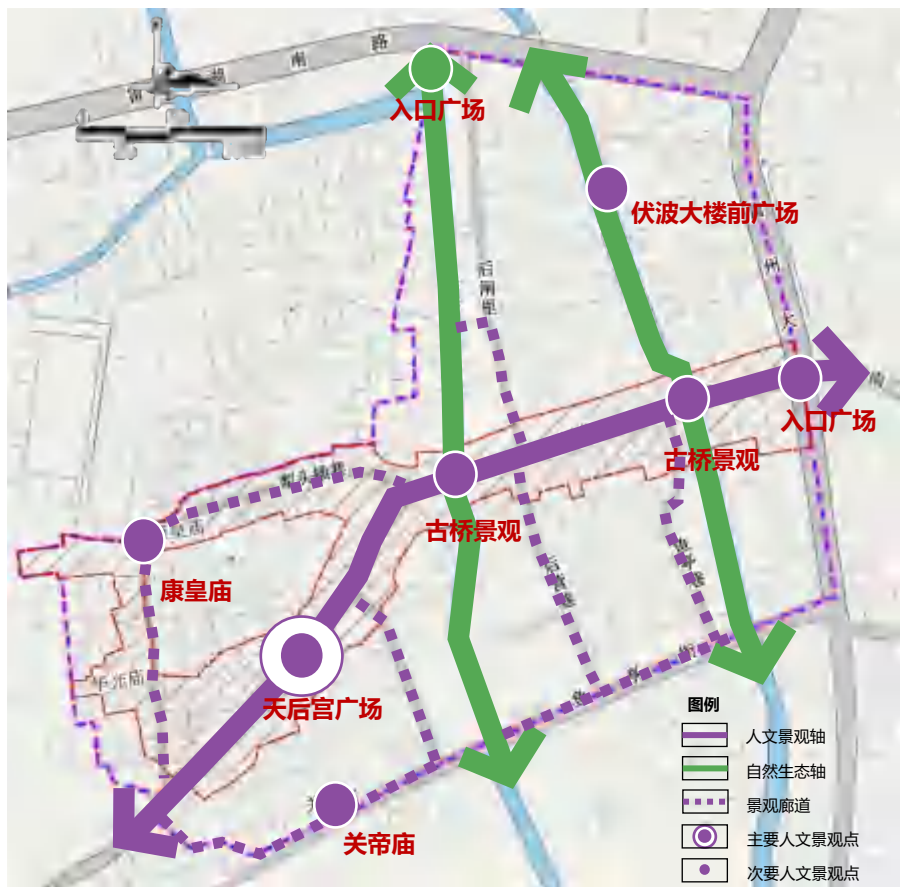
依托夏江河发展东西生态景观结构轴，依托**二桥街重点发展骑楼市井文化展示**。

多廊

依托街区内部主要街巷，**联系康皇庙、关帝庙等景观节点和各轴线**

多点

多点包括两处入口景观、两处古桥景观、各人文景点和自然绿地等主次节点。



二桥街景观风貌规划图



公共空间意向图



十六、公共服务设施规划

保留设施、提质增效

雷州市二桥街历史文化街区

整体规划

教育设施

原则上不新增中学、小学；片区内可设置**1处幼儿园**，位于犁头插巷与二桥街交叉口。

医疗卫生设施

与二桥街中部增设**1处社区卫生服务站**，规划布局利于交通，位于中心，便于覆盖。

文化娱乐设施

利用伏波文化楼的整治改造，打造一个**片区文化舞台**，为居民提供文化体验服务。

体育健身设施

利用**伏波文化大楼前广场**的开敞空间等设置室外体育活动。

社会福利设施

对**二桥街区老年康乐养老设施进行环境整治**，提升其软硬件服务设施水平。

社区服务设施

规划于二桥街西侧设置**社区服务中心**，为街区内的居民提供就业指导、司法援助等服务。

旅游设施

结合社区服务中心和骑楼底层设置2个旅客服务点和1个综合游客服务中心。

其他设施

保留街区内现状关帝庙、华光庙、天后宫及康皇庙，为街区内宗教信徒提供活动场所。



二桥街公共服务设施规划图



健身设施意向图



旅游设施意向图



文化设施意向图



十七、市政工程设计

设施更新完善，打造韧性街区

数据来源于《雷州市消防专项规划2016——2020年》《雷州市华洋水务有限公司供水资料》《雷州市总体规划》等

雷州市二桥街历史文化街区

整体规划



(一) 给水设施

与多条市政管网，衔接保障用水水源水量水质。打造环形网络管网，保障输水安全和效率，同时保障供水水压。



(二) 雨水设施

顺应地势，利用明渠暗沟结合雨水管就近排入附近水体，同时可结合景观发展植草沟、屋顶绿化、垂直绿化等低影响开发手段。



(三) 污水设施

提高街区污水收集率，街区内最多的污水是生活污水，规划以二桥街为污水收集主管，将生活污水收集至市政干管再送至污水处理厂处理。



(四) 电力设施

规划街区内试行双回电力供给保障用电需求，对电力线进行整治，采取下地或沿街巷隐藏布置。街区内增加两台变压器保障供电安全。



十七、市政工程项目

设施更新完善，打造韧性街区

数据来源：《雷州市消防专项规划2016——2020年》《雷州市华洋水务有限公司供水资料》《雷州市总体规划》等



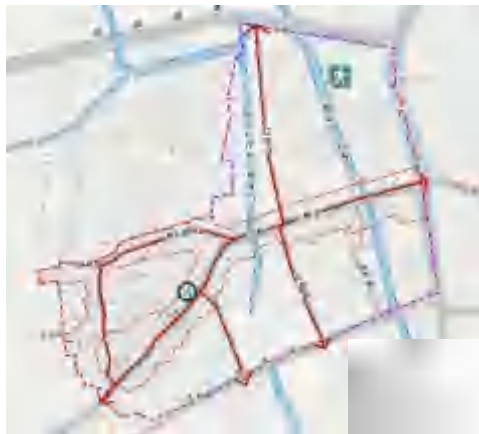
(五) 通信设施

提升二桥街通信能力，提升广播信号和宽带信号，同时结合绿地空地设置5G基站，为智慧街区管理打下基础。



(六) 环卫及燃气设施

未来希望改进街区能源使用结构，建设燃气管道。同时搬迁北部入口处的垃圾转运站维护入口形象。新建两个公共厕所。



(七) 防灾设施

保障生命安全线，突发灾难时可保障及时疏散逃避，利用新建空地、伏波大楼，小学建设应急避难场所。结合水沟建设消防栓保障街区防火安全。



(八) 管线综合

街区内不同尺度的街巷道路宜采取不同的管线综合形式，因地制宜敷设管线，敷设原则雨水在最下依次为给水、电力电信燃气。



十八、历史文化遗产展示利用

一街两环展示，强化街巷特色

雷州市二桥街历史文化街区

整体规划

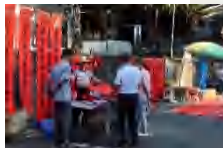
商业文化

二桥因商业而生，也因商业而衰，起起伏伏之间，孕育着属于自己的商业文化与记忆



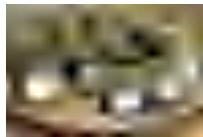
市井文化

二桥街充满雷州市井味道，其独特的集体记忆是“老雷州”独特的历史。



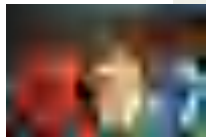
美食文化

风味独特的雷州小吃有：客路白斩鸡、英利烧猪肉、乌石甜糟、雷州大粽、叶挞饼、嘉岭白粳、田艾粿等。



戏曲文化

雷剧是雷州文化艺术的集大成者，曲街街区中有戏服体验租赁、苏楼巷戏台有戏曲展示等。



曲街历史文化遗产展示与利用规划图

以**历史街巷为主要线路**，串联主要物质遗存和历史环境要素。结合**历史街巷的保护与步行系统**的组织，构建二桥街历史文化街区的文化展示线路，展示街区中丰富的历史文化遗存，强化街巷特色。



曲街非物质文化遗产传承规划图



二十、业态提升规划

更新商桥业态，体验市井百味

休闲旅游类街巷

置换当地落后业态，保留二桥街特色糕点等结合湛江雷州特色小吃，融入清吧、奶茶、茶室等休闲旅游业态，发展二桥街夜经济，打造休闲旅游类街巷。

生活服务类街巷

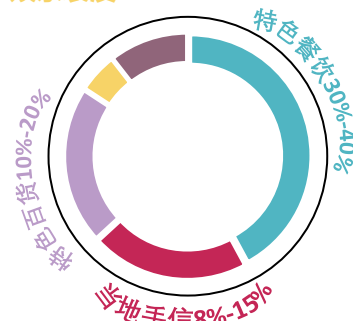
保留当地日杂五金等功能，融入综合连锁商店，提升当地居民生活配套便利性。

居住类街巷

为保障当地居民正常日常生活，禁止发展商业。

生活配套 5%-10%

娱乐表演 2%-5%



业态比例指引图



曲街业态提升规划图



二十一、标识系统规划

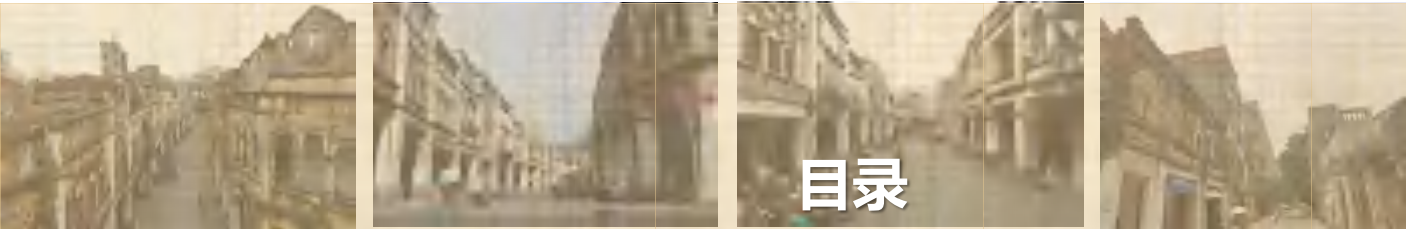
完善标识系统，提升服务品质

根据《南粤古驿道标识系统设计指引》，**标识系统分为信息 / 记名/定位、方向指引、解说 / 保护等3类标识。**

- 信息 / 记名/定位类**标识道路地点和设施的名称**，标志简介直接，并且容易定位，主要位于重要街道出入口、主要节点；
- 方向指引类标识采用**箭头加文字**、图形引导来访者到达目的地，主要位于交叉路口；
- 解说 / **保护类标识提供建筑古迹、景点、历史情况等信息**，主要位于古遗址、古建筑及主要景点周边；



二桥街标识系统规划图



目录

壹 概况及历史沿革

贰 历史文化特色

叁 历史文化街区方案（保护措施）

方城十字街文化街区

曲街历史文化街区

二桥街历史文化街区

肆 分期实施与建议



一、近期行动计划（3-5年）

（一）重点内容

- 1、结合整个方城十字街历史文化街区，建立整体保护框架和管理机制；
- 2、文物建筑和历史建筑的单体保护与修缮；
- 3、历史街巷的保护与更新；
- 4、市政基础设施完善；
- 5、依据保护规划，开展风貌整治工程；
- 6、传统文化传承与文创活动的项目试点；
- 7、相关业态培育。

（二）项目库一览表

项目名称	位置	内容	规模	单价	建设金额
文物保护修缮	陈清端公家庙、海康学宫、海康农民协会旧址等	不可移动文物修补、保护相关费用	9489平方米	2000元/平方米	1897.8万元
历史建筑挂牌与修缮	李氏宗祠、梁成久故居、梁宅巷等	历史建筑挂牌、外立面修缮、结构加强等	3702平方米	2000元/平方米	740.4万元
传统建筑修缮	广朝南北街与镇中东西街沿街89处传统风貌建筑	外立面整治	2403m ²	1200元/平方米	288.4万元
综合配套设施建设	广朝南街与镇中西街及曲街连接处	主要为标识系统、游客中心等设施建设	旅游设施3处、标识系统12处	旅游设施10万/处、标识系统3000元/处	33.6万元
基础设施建设	方城十字街	三线地下、污水管网更新、智慧系统置入	37037米	1500元/米	5555.7万元
重点道路街巷提升	广朝南北街和镇中东西街	道路铺装设计、人行道建设	20020平方米	1000元/平方米	2002万元
风貌整治	柳絮东巷、柳絮西巷、大新街、马草桥街等	夏江河河道整治及二桥街景观提升	—	—	200万元
合计	—	—	—	—	10717.9万元





一、远期行动计划（5年以上）

（一）重点内容

- 1、街区管理机制的完善与补充；
- 2、街区历史文化保护与研究机制的完善；
- 3、街区的全面整治与功能织补；
- 4、街区业态整治布局与管控；
- 5、居民参与机制与社区团体的健全；
- 6、文化产业复兴。

（二）项目库一览表

项目名称	位置	内容	规模	单价	建设金额
建立就业促进与指导中心	与镇中社区居委联合布置	相关培训管理及硬件设施费用	—	—	10万元/年
文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑的可持续维护	方城十字街历史文化街区内的不可移动文物、历史建筑、传统建筑等	日常维护如灯光、花草、外立面修补等	3002平方米	100元/平方米	30万元/年
品牌宣传推广、非遗保护	雷州	主要为新媒体宣传、舞台演出、非遗传承人补贴等	—	—	20万元/年
合计	—	—	—	—	60万元/年





一、近期行动计划（3-5年）

（一）重点内容

- 1、结合整个曲街历史文化街区，建立整体保护框架和管理机制；
- 2、文物建筑和历史建筑的单体保护与修缮；
- 3、历史街巷的保护与更新；
- 4、市政基础设施完善；
- 5、依据保护规划，开展风貌整治工程；
- 6、传统文化传承与文创活动的项目试点；
- 7、相关业态培育。



（二）项目库一览表

项目名称	位置	内容	规模	单价	建设金额
文物保护修缮	应星书院、伏波关八角井、永和堂、翔揽民居等	不可移动文物修补、保护相关费用	1628平方米	2000元/平方米	325.6万元
历史建筑挂牌与修缮	潘佐第（45号）、居安古民居、凝禧古民居等	历史建筑挂牌、外立面修缮、结构加强等	11346平方米	2000元/平方米	2269.2万元
传统建筑修缮	曲街沿街47处传统风貌建筑	外立面整治	1674平方米	1200元/平方米	200.88万元
综合配套设施建设	曲街沿街及与二桥街连接处	主要为标识系统、游客中心等设施建设	旅游设施4处、标识系统8处	旅游设施10万/处。标识系统3000元/处	42.4万元
基础设施建设	曲街	三线下地、污水管网更新、智慧系统置入	18912米	1500元 /米	2836.8万元
重点道路街巷提升	曲街、夏和里	道路铺装设计，人行道建设	5000平方米	1000元/平方米	500万元
风貌整治	曲街沿街、苏楼巷	曲街、苏楼巷景观提升	——	——	200万元
合计	——	——	——	——	6374.88万元



一、远期行动计划（5年以上）

（一）重点内容

- 1、街区管理机制的完善与补充；
- 2、街区历史文化保护与研究机制的完善；
- 3、街区的全面整治与功能织补；
- 4、街区业态整治布局与管控；
- 5、居民参与机制与社区团体的健全；
- 6、文化产业复兴。



（二）项目库一览表

项目名称	位置	内容	规模	单价	建设金额
建立就业促进与指导中心	与雷城街道联合布置	相关培训管理及硬件设施费用	——	——	10万元/年
文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑的可持续维护	曲街内的不可移动文物、历史建筑、传统建筑等	日常维护如灯光、花草、外立面修补等	14648平方米	100元/平方米	146.48万元/年
品牌宣传推广、非遗保护	雷州	主要为新媒体宣传、舞台演出、非遗传承人补贴等	——	——	20万元/年
合计	——	——	——	——	176.48万元/年



一、近期行动计划（3-5年）

（一）重点内容

- 1、结合整个二桥街历史文化街区，建立整体保护框架和管理机制；
- 2、文物建筑和历史建筑的单体保护与修缮；
- 3、历史街巷的保护与更新；
- 4、市政基础设施完善；
- 5、依据保护规划，开展风貌整治工程；
- 6、传统文化传承与文创活动的项目试点；
- 7、相关业态培育。



（二）项目库一览表

项目名称	位置	内容	规模	单价	建设金额
文物保护修缮	康皇庙、二桥街蒲草铺、犁头插华光庙	不可移动文物修补、保护相关费用	590平方米	2000元/平方米	118万元
历史建筑挂牌与修缮	天后宫、关帝庙	历史建筑挂牌、外立面修缮、结构加强等	220平方米	2000元/平方米	44万元
传统建筑修缮	二桥街沿街62处传统风貌建筑	外立面整治	2232平方米	1200元/平方米	267.8万元
综合配套设施建设	二桥街沿街及与曲街连接处	主要为标识系统、游客中心等设施建设	旅游设施3处、标识系统6处	旅游设施10万/处、标识系统3000元/处	48万元
基础设施建设	二桥街	三线地下、污水管网更新、智慧系统置入	9740	1500元/米	1461万元
重点道路街巷提升	二桥街、犁头插巷	道路铺装设计，人行道建设	3780平方米	1000元/平方米	378万元
风貌整治	夏江河及二桥街沿线	夏江河河道整治及二桥街景观提升	——	——	200万元
合计	——	——	——	——	2516.8万元



一、远期行动计划（5年以上）

（一）重点内容

- 1、街区管理机制的完善与补充；
- 2、街区历史文化保护与研究机制的完善；
- 3、街区的全面整治与功能织补；
- 4、街区业态整治布局与管控；
- 5、居民参与机制与社区团体的健全；
- 6、文化产业复兴。



（二）项目库一览表

项目名称	位置	内容	规模	单价	建设金额
建立就业促进与指导中心	与南门市居委联合布置	相关培训管理及硬件设施费用	——	——	10万元/年
文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑的可持续维护	二桥街内的不可移动文物、历史建筑、传统建筑等	日常维护如灯光、花草、外立面修补等	3002平方米	100元/平方米	30万元/年
品牌宣传推广、非遗保护	雷州	主要为新媒体宣传、舞台演出、非遗传承人补贴等	——	——	20万元/年
合计	——	——	——	——	60万元/年



二、多元群体游览路线

精品游线：一线三段，讲雷州故事；

环城绿道：一道多点，绘雷城画卷；

示范点：以点带面，显海康内涵。



老人推荐游览路线——休闲养生之旅

1. 曲街或二桥街
2. 二桥街——夏江河
3. 关帝庙——卖鱼街——三元塔公园



亲子游推荐游览路线——温馨教育之旅

1. 二桥街-曲街-方城十字街
2. 二桥街——夏江河——犁头插巷
3. 南亭街——曲街——苏楼巷
4. 南亭街——曲街——夏河里——三元塔公园

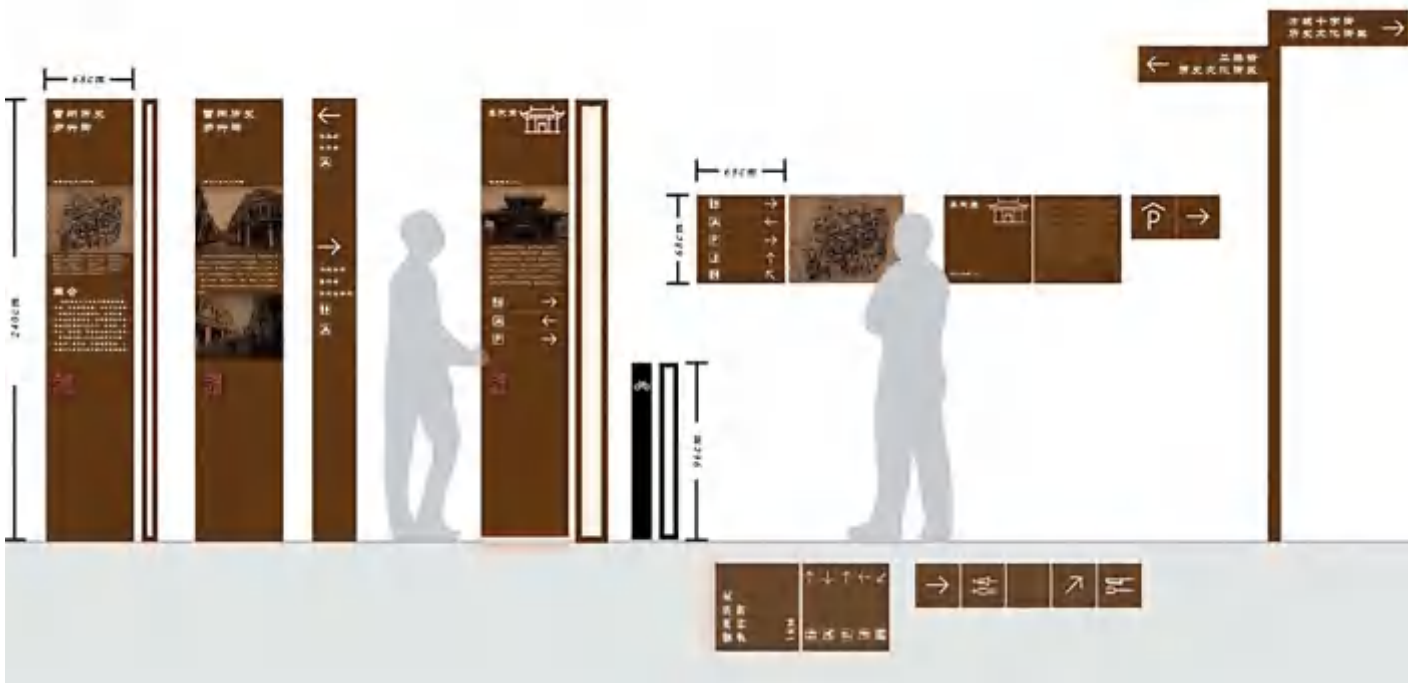


年轻人推荐游览路线——文化探险之旅

1. 二桥街——犁头插巷——后闸里——夏江河——鱼亭巷
2. 南亭街——曲街——伏波祠——苏楼巷——三元塔
3. 南亭街——曲街——夏河里——三元塔公园——六祖堂——华帝庙
4. 曲街——华帝庙——人民体育广场——慈观庵——妙如庵——三元塔——基督教堂



三、街区游览系统



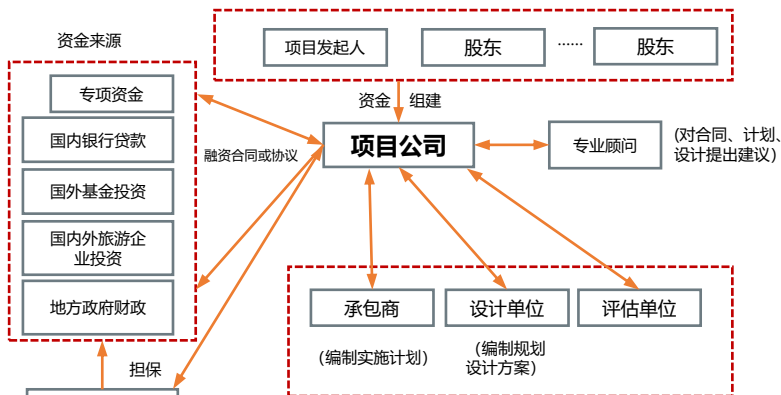


四、保护更新各主体责任职责

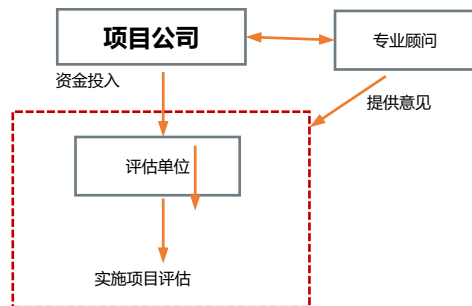




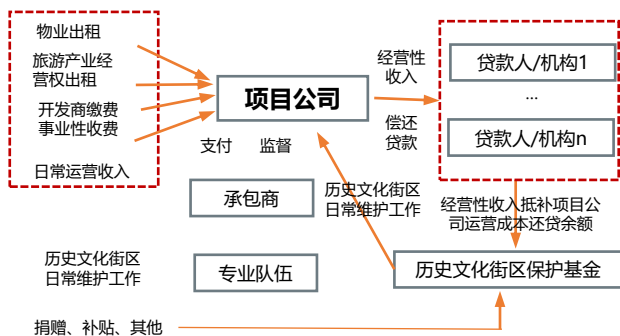
五、开发运营模式 (IO模式)



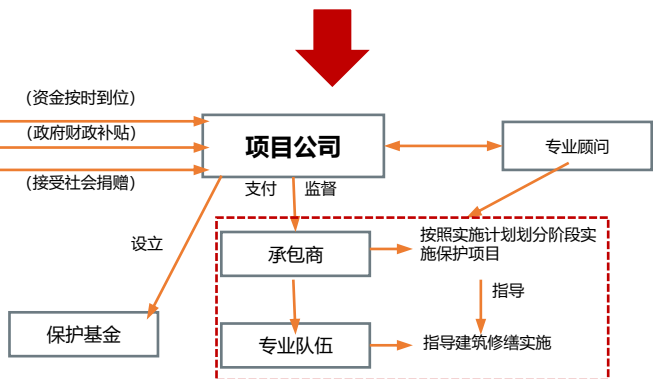
雷州历史文化街区开发前期准备阶段



雷州历史文化街区开发评估准备阶段



雷州历史文化街区运营阶段



雷州历史文化街区实施操作阶段



六、日常监督

(一) 机构设置



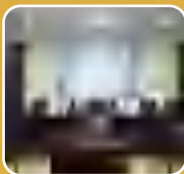
在管委会机构的基础上，搭建能够协调、管理各职能部门分管事务的统一管理平台，统筹方城十字街历史文化街区的保护与整治工作，既满足街区保护管理的需要，也应兼顾街区的整体文化旅游开发，统筹更大范围的发展与街区保护之间的关系。

(五) 强化落实机制



由管委会搭建的统一管理平台牵头，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。

(二) 保护管理立法



将方城十字街历史文化街区整体考虑，对其保护进行立法，使保护、修缮等保护规划具体措施与规划管理紧密结合，依法执行街区内的规划管理。

(六) 加大街区管理基金监督力度



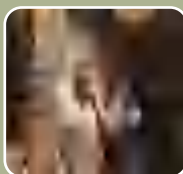
加大政府对历史文化街区保护的引导与财政使用的监管力度，国家财政性拨款、地方财政性拨款、集体单位、社会赞助、市区各级政府与行政调拨、居民筹款等资金，设立的历史文化街区保护专项资金需要严加监管。

(三) 制定安置政策



包括居民回迁、外地安置与货币安置三种，在政府的政策引领下，实行居民主导、自愿的方式选择。

(七) 以传统手工艺活化完善青年创新创业及居民再就业促进政策



设置专门的机构研究街区现存传统手工艺的现状、问题、传承与活化利用的渠道、市场前景，制定专门政策，对具有街区文化特色的创新文创产品进行引导和鼓励。

(四) 保护专家委员会



由政府牵头，组建历史文化街区保护专家委员会，对街区内的建设活动进行评估，对街区内的各类改造设计方案进行审查，协助规划管理。

(八) 搭建数字化管理系统



为实现保护规划与日常规划管理工作的紧密、有效结合，避免规划编制与日常使用脱节，最大限度的展示规划成果、发挥保护规划的作用，应建立结合保护规划要求的“雷州市历史文化街区保护规划数字管理系统”，实现动态监控、辅助决策、备案管理。



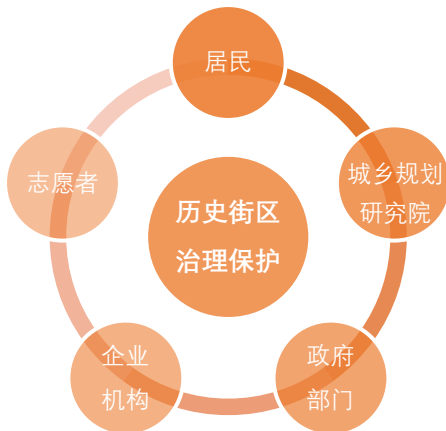
七、管理体制研究

■ 自上而下管理与自下而上规划相结合（以北京为例）

北京作为我国的千年古都，是历史文化名城的重要代表，其在推动社会共同参与历史街区的保护与文脉传承，有着显著的实践经验。北京的成功经验证明：引导社区自下而上的内生力量与政府自上而下的政策引领形成交融合力，是探索落地社区生根发芽、推动街区自主生长的创新城市治理之路。

组织——规划编制与公众参与并行

2014年以来，北京相关研究院、街道办事处及大学建立合作关系，以北京旧城东西南历史文化街区为试点，成立并培育了“**史家胡同风貌保护协会**”。经过近3年的努力，在东西南历史文化街区内已形成丰富的工作成果：居民主动参与到街区建设中，志愿者力量不断壮大，越来越多的政府部门、企业和机构为相关工作提供了政策突破和资源支持。



风貌保护协会揭牌仪式



七、管理体制研究

■ 自上而下管理（以上海为例）

作为国家历史文化名城之一，经过几十年来的不懈努力，上海的城市遗产保护工作已逐步形成了一整套行之有效的法律制度和管理机制，给雷州历史文化街区的管理体制确定提高了较好的参考。

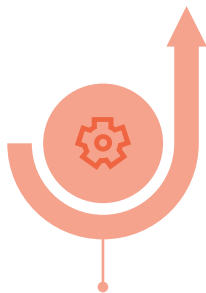
法律——完善相关法律

2019年9月26日上海市第十五届人民代表大会常务委员会第十四次会议《关于修改〈上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例〉的决定》（下称《保护条例》）第三次修正，于2020年1月1日正式实施。



提高专家委员会地位

有了专家特别论证制度之后，任何一个改变规划的决定都必须经过专家委员会的论证后方可做出。



提高规划层级

历史街区的规划可以作为该地区的控制性详细规划，并按照法定程序备案，其他涉及城乡空间安排的专项规划，应当与该规划相协调。



加重罚款程度

以历史建筑重置价的百分比比重（如2%-20%）对违法者进行罚款。

上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例

目录

第一章 总则
第二章 历史文化风貌区的保护
第三章 优秀历史建筑的认定和保护
第四章 法律责任
第五章 附则

上海市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例

（2019年9月26日修正）

第一条 为了加强本市历史文化风貌区和优秀历史建筑的保护，根据有关法律、法规，结合本市实际情况，制定本条例。

第二条 本市行政区域内历史文化风貌区和优秀历史建筑的保护，适用本条例。

第三条 本市历史文化风貌区和优秀历史建筑的保护，应当遵循保护为主、抢救第一、合理利用、加强管理的方针。

第四条 本市历史文化风貌区和优秀历史建筑的保护，应当坚持科学规划、严格保护、合理利用、加强管理的方针。

第五条 本市历史文化风貌区和优秀历史建筑的保护，应当坚持保护与发展的原则，在保护的前提下，合理利用，发挥其历史文化价值。

第六条 本市历史文化风貌区和优秀历史建筑的保护，应当坚持政府主导、社会参与、公众监督的原则。



七、管理体制研究

■ 数字化保护和精细化管理（以上海为例）

上海已形成“点、线、面”相结合的历史建筑保护体系，同时，优秀历史建筑“一幢一册”保护档案和指南的编制工作已经全面完成。

技术——向数字化管理转型

上海将进一步完善优秀历史建筑数据库，继续推进自动感知和感应系统建设，尽快实现**精细化管理**。按照《关于全面推进上海城市数字化转型的意见》要求，上海以优秀历史建筑管理数字化转型试点先行，推动旧住房更新改造管理整体性转变、全方位赋能：开展**数字化测绘**。



精细化管理
具体措施



数字化测绘
具体措施



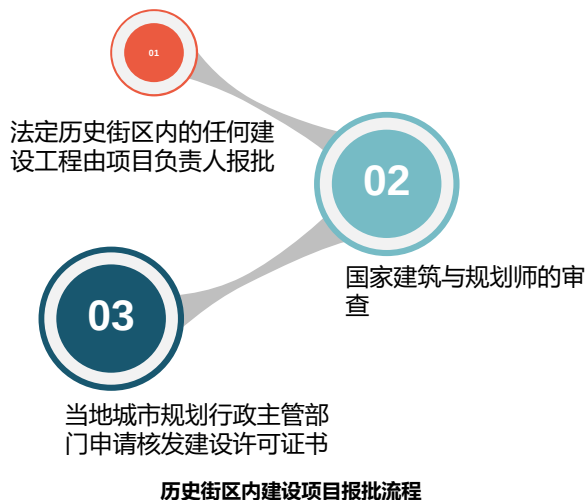
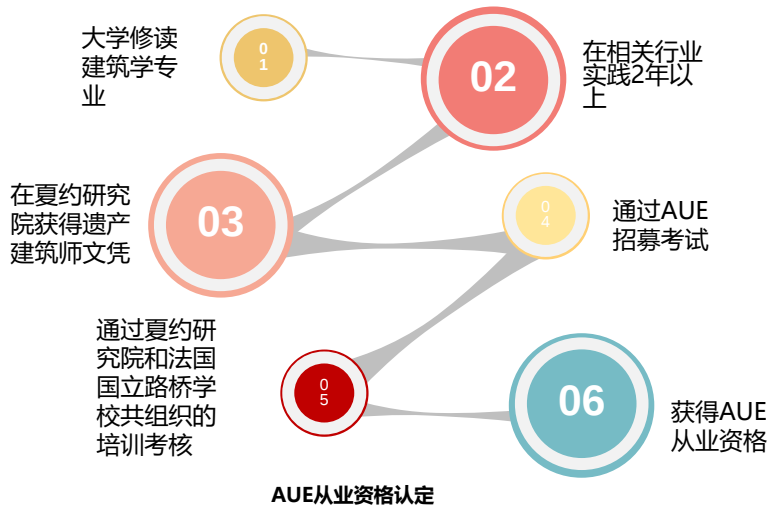
七、管理体制研究

■ 建立监督管理体系（以法国为例）

为了加强对法定历史纪念物的规划管理，法国文化部特别设立了“国家建筑与规划师”（AUE）职位，AUE是直属中央政府的公务员，大多数被派到地方（主要是省级建筑与遗产局）工作，是法国城市建设和遗产保护方面的核心管理团队。在法定历史街区的相关事务处理中，AUE作为国家的代表参与地方政府的规划审批。

监督——培养监督人员，建立监督制度

法定历史保护区内的任何建设工程，在向当地城市规划行政主管部门申请核发建设许可证书（城市规划证书、建设许可证和拆除许可证）之前，首先必须经过驻当地的AUE的审查，只有在获得AUE的同意，当地城市规划行政主管部门才可核发相关的许可证书。





七、管理体制研究

■ 管理体制经验总结

借鉴国内外先进城市的优秀历史街区管理经验，雷州历史文化街区的管理体制可以从完善法律、健全组织、加强监督、提升技术等方面进行。



法律

梳理完善雷州市现有相关的政策。尽快在现有基础上发布《雷州市历史文化风貌区和优秀历史建筑保护条例》等相关条例，使历史文化街区的日常保护建设管理工作规范化、制度化。



组织

形成整套行之有效的管理机制，创新完善保护机制。健全相关组织或者部门结构，分级、分层、分区管理。同时鼓励群众参与，以公众参与为辅助手段，着力推动历史街区的保护与文脉传承。



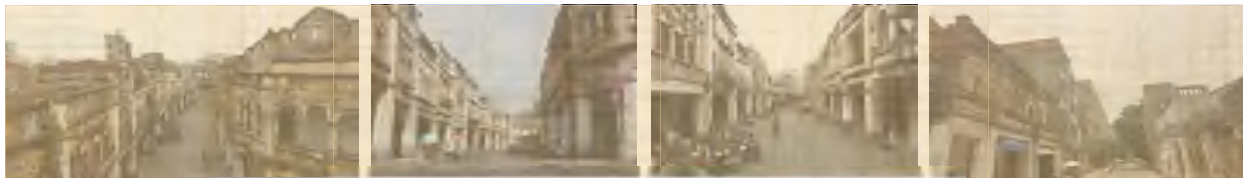
监督

建立健全管理机制，严格执行。提高专家委员会在相关事宜上的地位和作用；有针对性地改变历史文化名镇名村领导干部政绩考核标准，在考核经济增长指标的同时，增加文化和历史保护建设投入的考核要求。



技术

尝试打造雷州的“历史建筑数字化管理平台”，通过物联网、大数据、人工智能技术手段实现历史街区大数据的抓取整合、数据清洗、挖掘分析，提高历史文化街区更新建设的严谨性和科学性。



雷州市 **二桥街、曲街、方城十字街**
省级历史文化街区保护规划

汇报结束!

请批评指正

雷州市自然资源局
广东工业大学建筑规划设计院有限公司
2023年2月