

# 《中山市西区长洲村传统村落保护发展规划（2022-2035）》公示

## 一、总则

### 1. 规划目的

2014年9月，西区长洲村列入我市第一批广东省传统村落。根据《广东省住房和城乡建设厅关于进一步加强传统村落保护工作的通知》，各市委积极推进传统村落保护发展规划编制，完成传统村落保护发展规划全覆盖。为贯彻落实新时期顶层设计，保护长洲村传统格局和整体风貌特色，继承和弘扬当地悠久的历史文化和非物质文化遗产，整体保护传统建筑及自然景观环境，处理好村庄保护与发展的关系，统筹安排村庄人居环境提升和公共服务设施提升措施，特编制本规划。

### 2. 规划范围

(1) 规划研究范围：综合考虑传统村落选址及大山水格局要素、长洲及马山控制单元边界、国土空间规划长洲社区单元行政边界、保护与发展连片统筹等因素，确定本次规划整体研究范围：北至狮潭河、南至富华道、西接翠景道、东至石岐河，面积共223.68公顷。

(2) 旧村场范围：传统村落保护性要素的划定主要集中于旧村场范围，本次规划通过查阅及转译史料、比对历史卫星图片集中建成区、现场走访摸排留存历史资源情况，综合考证，确定囊括狮马双山的长洲旧村场范围，面积约74.40公顷。

### 3. 规划期限

根据《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014）、《传统村落保护发展规划编制基本要求（试行）》要求，衔接《中山市国土空间总体规划（2021-2035年）》，本次《中山市西区长洲村传统村落保护发展规划（2022-2035）》规划期限为2022-2035年，其中近期为2022-2025年，远期为2026-2035年。

### 4. 规划目标

通过本规划编制，为保护长洲村传统空间格局和整体风貌特征、传统风貌建筑和自然景观环境，继承和弘扬非物质文化遗产、改善和提高人居环境质量和基础设施条件等提供技术支撑和法律依据。

通过制定保护发展对策，使长洲村整体山水格局和街巷格局得到有效延续和控制、传统建筑得到有效修缮和保护、周边环境与传统村落充分协调，实现长洲村整体的、真实的、可持续的保护与活态传承。传统村落保护取得良好的综合效益，社会、经济、文化可持续发展，实现保护与发展的相互促进和良性循环。

## 二、历史文化价值研究

### 1. 村落特色

长洲村拥有近八百年历史，具有鲜明的多元文化特色；至今历史格局依旧完整，街道空间特色突出，文物古迹和传统风貌建筑众多；历史环境要素数量多、类型丰富；非物质文化遗产及地方传统文化和习俗，数量众多、类型丰富、特色鲜明。

### 2. 价值特征综述

长洲烟雨，是研究珠江三角洲河口丘岛聚沙成围、由海成陆地理变迁的教科书；黄氏宗亲，是研究岭南宗族文化的典型样本；六堡十三社，是研究明清至今以“堡社制”为代表的广东行政建制、祭祀制度等重要的历史例证；从围垦农耕、开埠后珠江江民工商兴起，到改革开放40年“三来一补”，实业致富，是补充和完善珠江两岸从传统渔农经济到工商兴农的产业更迭证据。八字鱼骨、双山伴城，新中国成立后改造联盟，是研究岭南传统山水村落选址、生活空间、生态空间的真实依据；蚝壳屋、竹筒屋、近现代中西混合住宅等为代表的各类建筑，是岭南海滨多元建筑艺术的露天博物馆；醉龙源头，扒仙赛艇、左手棍之家，中山传统武术的非遗典范；红色革命根据地，更是100年艰苦抗战、救亡图存的见证。

## 三、保护内容

### 1. 保护内容和保护对象

- 提出长洲村全要素保护体系框架，划定保护范围、明确保护层次、制定分类具体保护措施，保护历史文化遗产。
- 改善村落自然环境，提高村落环境质量，保护公共空间和景观视廊。
- 整治村落建筑环境，展现长洲多元历史风貌。
- 活化建筑功能，加强基础设施配给，改善人居环境。
- 挖掘非物质文化遗产，健全文化旅游功能。

### 2. 保护重点

- 保护对长洲村村落格局及文化风俗有根本性影响的狮山、马山、狮山公园水塘等组成的自然山水格局及山水景观视廊。
- 保护“8字形”村落街巷空间格局，保护宗祠引领的礼制空间秩序、鱼骨状街巷肌理，保护西大街、北大街、松柏林大街等64条传统街巷脉络，保护非遗醉龙舞巡游路线。
- 保护清朝形成的堡社制、命名方式、六堡边界范围价值要素。
- 保护黄氏大宗祠、烟洲书院、黄健故居等各级文物保护单位及293栋有价值传统建筑。
- 保护和彰显古井、古树、社稷坛、巷门、石板路、风雨亭等历史环境要素。
- 保护醉龙舞、扒仙艇、左手棍等特色非物质文化遗产。

## 四、保护区划和管理规定

### 1. 保护区划

(1) 核心保护范围界定：从全要素整体保护的角度出发，将村内传统山水格局较为完整、传统街巷、历史环境要素较为集中、历史建筑或者传统风貌建筑集中成片的地区划为核心保护范围，西至西畴上街，东至后山大街及马山坡脚线，面积约49.19公顷。

(2) 建设控制地带范围界定：将核心保护范围线向外拓展至周边第一条规划道路包围的区域，划为建设控制地带，南至翠洲路-景新路-长安巷-南大街-富华道，北至规划一路，西至新居路-西畴上街，东至中山一路，面积约44.45公顷（不含核心保护范围）。

### 2. 核心保护范围管理规定

- 保护以狮马双山为核心的多重山水人地关系；保护两山标志性山脊线，保护两山与周边重要山水及城市节点地标之间、两山之间、村落与山水之间、建筑与山水之间的视廊关系；保护修复狮马双山自然风貌，严禁大规模开挖破坏山体地形和植被。
- 保护并修复“8字”延展、鱼骨渗透的村落街巷肌理，恢复宗祠引领的礼制轴线秩序，保护醉龙舞巡游路线。保护西大街、北大街、松柏林大街、后山大街等明清主要历史街巷脉络，不得改变一级保护街巷的走向、街廓尺度、高宽比。
- 保护社稷坛、巷门、石板路、风雨亭等历史环境要素。
- 根据抢救第一原则，严格保护范围内文物保护单位、未定级不可移动文物、历史建筑，首先进行修缮；并对有价值建筑做好详尽记录，推荐评级，应保尽保。
- 严格控制建设活动，除需建设的必要基础设施和公共服务设施外，不得进行新建、扩建。对破损严重、与传统风貌不协调的建筑物进行修缮和风貌恢复的建设活动不属于新建、扩建范畴。
- 新建、扩建、改建建筑，其平面肌理、高度、材质、色彩等应与周边相邻1-2栋建筑相协调。进行新建、扩建、改建活动前，应提交历史文化保护的具体方案至相关主管部门。在市级规划和自然资源主管部门作出规划许可前，涉及文物保护单位的，应当征求市级文物主管部门的意见，必要时应组织专家论证。
- 拆除传统建筑以外的建筑物、构筑物或其他设施的，应当由市级规划和自然资源主管部门会同市级文物主管部门批准。
- 新建、扩建、改建建筑高度原则上不得高于三层，高度原则上不得高于12米；同时满足文物保护单位、未定级不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑和预先保护对象对周边建筑高度的要求，满足重要山水视线通廊、街巷高宽比对建筑高度的要求。确需建设的必要基础设施和公共服务设施局部存在困难的，需由市级规划和自然资源主管部门组织专家论证，特事特议。
- 考虑到空心化、城市机能衰败的实际情况，鼓励对区内居住建筑进行功能织补，作为展览空间及图书馆、公共配套、文化旅游、商业、办公、民宿等，策划微型博物馆群，用以保促。

### 3. 建设控制地带管理规定

- 建设控制地带旨在更大的区域内，维系传统村落全貌，实现与外围其他地带的过渡协调。
- 区内允许一定程度的开发建设活动，但新建、扩建、改建建筑的平面肌理、高度、色彩等宜与周边1-2栋相邻建筑相协调。
- 适度延展核心区保护街巷走向，保持其街道对象关系。
- 建筑高度从外围向核心保护范围梯度递减；毗邻核心保护区第一圈层的建筑高度原则上不高于15米；第二圈层建筑高度原则上不高于18米；外围圈层建筑高度原则上不高于36米。
- 建筑高度应同时满足文物保护单位、未定级不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑和预先保护对象对周边建筑高度的要求，满足重要山水视线通廊、街巷高宽比对建筑高度的要求。
- 进行新建、扩建、改建活动前，应提交具体空间方案。在市级规划和自然资源主管部门作出规划许可前，涉及文物保护单位的，应当征求市级文物主管部门的意见，必要时应组织专家论证。确需建设的必要基础设施和公共服务设施局部存在困难的，需由市级规划和自然资源主管部门组织专家论证，特事特议。

## 五、村落保护规划

### 1. 整体保护结构：双山一环多视廊 六堡六十四街巷 价值建筑及要素

- “双山”：即与城市选址密切相关的狮山、马山；
- “一环”：即明清至民国时期形成的“八字”街巷格局；
- “多视廊”：本规划中划定6条山水景观视线通廊，空间上需满足视廊的通达要求；六条视廊分别为：狮山-马山视线通廊、狮山-狮潭河山水视线通廊、马山-石岐玻璃厂烟囱视线通廊、马山-员峰山视线通廊、马山-长洲大桥视线通廊、马山-烟墩山视线通廊；
- “六堡”：即六堡范围、名称、格局与空间秩序；
- “六十四街巷”：即维系八字街巷格局、鱼骨状街巷肌理的10条一级保护街巷及53条二级保护街巷，具体包括西大街、西上街、北大街等街巷；
- “价值建筑”：即黄氏大宗祠、烟洲书院、黄健故居等各级文物保护单位及经过评定得到的293栋有价值传统建筑；
- “环境要素”：即经过历史追溯、具有重要价值的古井、古树、社稷坛、巷门、石板路、风雨亭等历史环境要素。

### 2. 山水格局保护与修复

- 山体保护：严格保护与长洲村选址及发展进程密切相关的狮山、马山双山格局。保护并修复狮马双山自然生态风貌。加大古树名木资源的普查和保护力度。加强对山林病虫害的防治，加强对居民山林防火知识的宣传，加强森林消防队伍和各级防火指挥机构建设。
- 水体保护：保护狮山公园水塘、西侧复现村口已灭失祠堂庙宇群遗址公园，优化岸带景观；北侧结合规划绿地复现古水道、埗头格局，打造情景商业街。清理塘底淤泥，活水优用。

### 3. 街巷格局及肌理保护措施

- 街巷分级保护  
保护内容：保护街巷走向、空间尺度、街巷高宽比、特殊界面材质（石板路），协同街面建筑风格。  
街巷分级：本次规划明确长洲村内有64条传统街巷，其中包括10条一级保护街巷，53条二级保护街巷和1条三级保护街巷。

(2) 街巷分类保护指引  
在分级保护的基础上，为进一步彰显长洲古街巷的地域性，对建控范围内所有街巷进行特征提取，根据地形地貌、传统建筑及历史环境要素聚集度、街道空间亚划分、侧界面及底界面材质，分为垂山巷、环山巷、古园巷、院落巷、现代特色风貌巷六类特色街巷，作为居民自改的引导性条款，鼓励基于保护底色的在地特性增强。

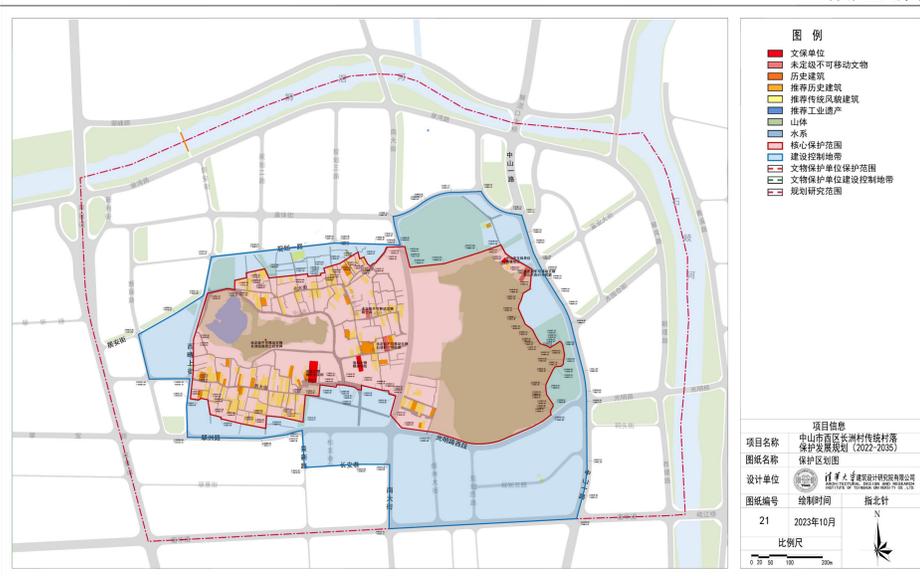
(3) 街巷肌理控制指引  
由街巷肌理、典型院落肌理、单体建筑肌理三个方面对街巷肌理进行控制指引。

### 4. 建筑风貌分级保护和分类整治措施

- 建筑分级保护
  - 不可移动文物：落实《中山市历史文化名城保护规划（2021-2035年）》中2008年广东省第五批文物保护单位2处、2019年中山市第六批文物保护单位1处、中山市登记不可移动文物4处。
  - 历史建筑：落实《中山市历史文化名城保护规划（2021-2035年）》中明确的历史建筑1处。
  - 推荐历史建筑：根据广东省标准《历史建筑与传统风貌建筑评价标准》，本次评出推荐历史建筑46处。
  - 推荐传统风貌建筑：根据广东省标准《历史建筑与传统风貌建筑评价标准》，本次评出推荐传统风貌建筑249处。
  - 与传统风貌协调的建筑：此类建筑为未打破村落原有格局肌理；色彩、材料、高度等要素与传统村落相协调；后期新建和改造未对原建筑的真实性、完整性造成严重影响的建筑，本次评出与传统风貌协调的建筑771处。
  - 与传统风貌不协调的建筑：此类建筑与村落传统风貌及格局肌理差异较大，或后期加建，对原有建筑真实性、完整性造成严重影响的建筑。本次评出与传统风貌不协调的建筑1548处。
- 建筑分类整治措施
  - 保护类建筑：省、市级文物保护单位，未定级不可移动文物
  - 修缮类建筑：历史建筑、推荐历史建筑
  - 改善类建筑：推荐传统风貌建筑
  - 保留改造类建筑：与传统风貌协调的建筑
  - 整治改造类建筑：与传统风貌不协调的建筑
- 历史环境要素保护  
本规划确定长洲村内历史环境要素如下：牌坊4处、巷门4处、亭子3处、古井11处、社坛16处、古树名木31棵。
- 非物质文化遗产保护  
保护内容：长洲传统村落非物质文化遗产及传统文化包含：宗教祭祀文化（黄氏祭祖、祭社、团年、开牙、人日、拱街、土地诞、三月三、娘马诞、浴佛节、河溪节、孟兰节）、传统表演艺术（醉龙舞、舞狮子、舞木龙、飘色巡游、赛艇艇）、农耕文化（围塘造陆）、饮食文化（炊大笼糕、菜苗饼、艾糍、茶果例、开年糕、龙门粉）、传统婚嫁娶习俗、红色文化、名人文化、民间传说及口述史等。
- 已灭失历史遗迹修复  
复兴和锚固复兴和锚固8字格局；复兴“六堡十三社”；复兴水街山水形胜格局；复兴东西双渡村口庙宇群；复兴非遗水陆双线（醉龙舞、扒仙艇），复兴微型文化博物馆群。

## 中山市西区长洲村传统村落保护发展规划（2022-2035）

### 保护区划图



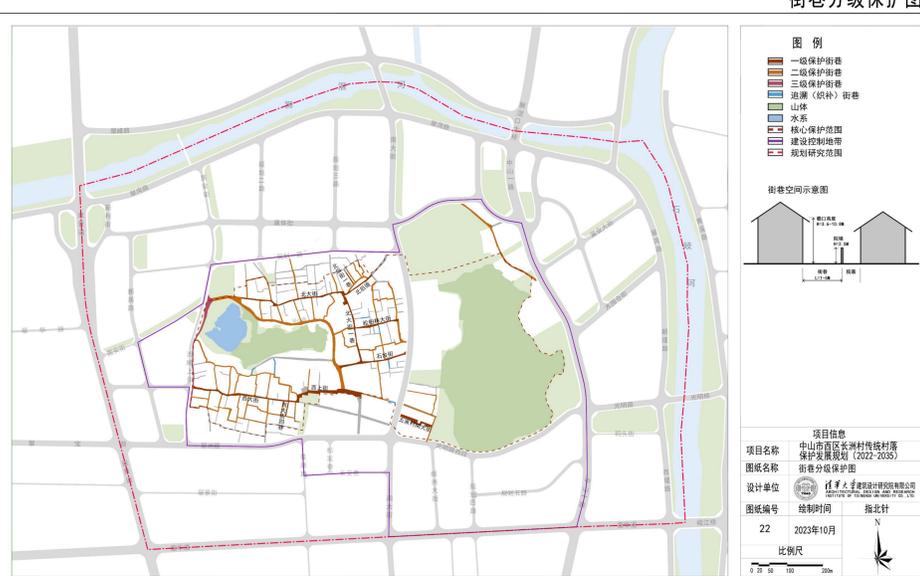
## 中山市西区长洲村传统村落保护发展规划（2022-2035）

### 保护结构规划图



## 中山市西区长洲村传统村落保护发展规划（2022-2035）

### 街巷分级保护图



## 中山市西区长洲村传统村落保护发展规划（2022-2035）

### 历史环境要素保护指引图

