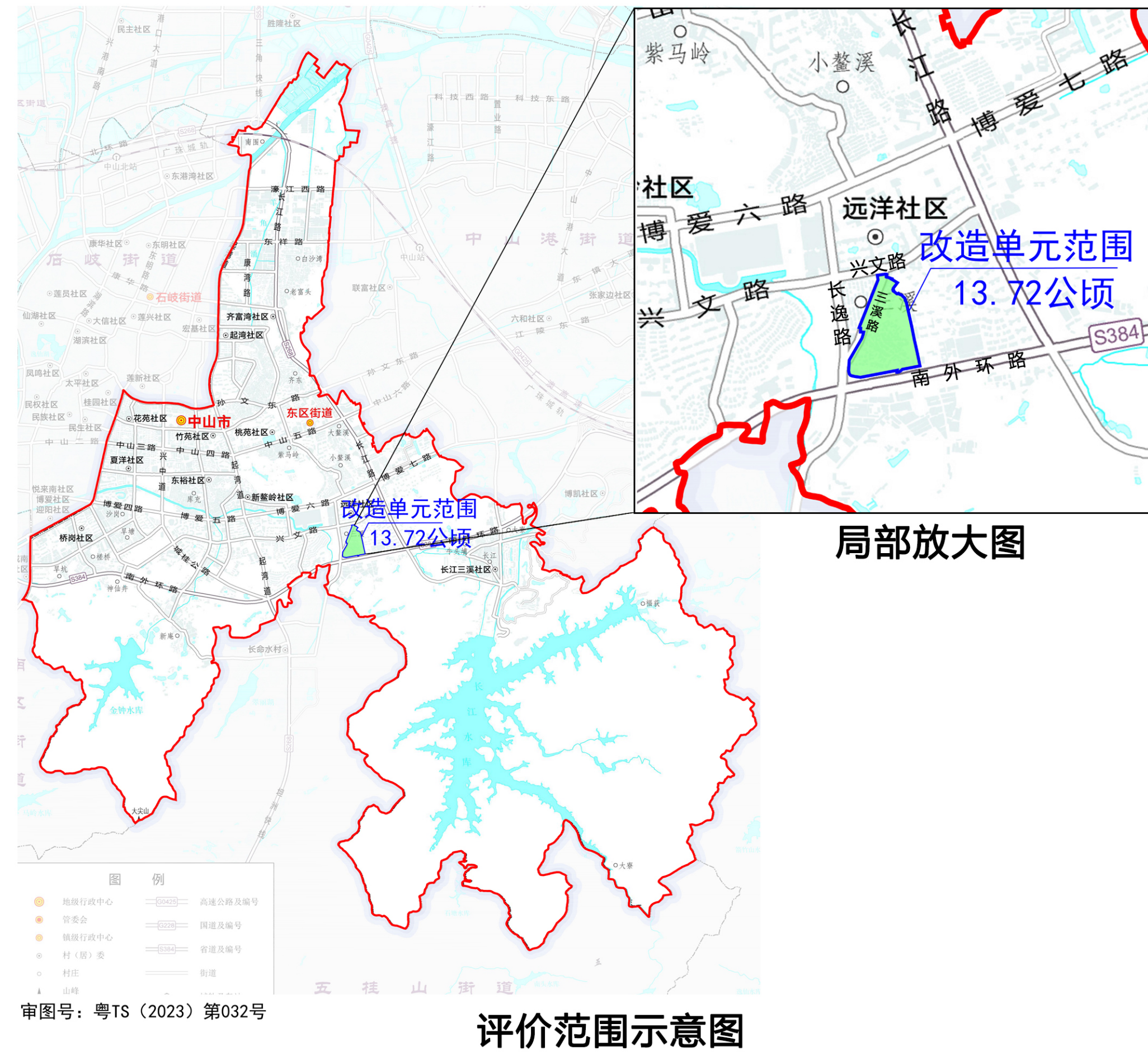


## 一、评价范围

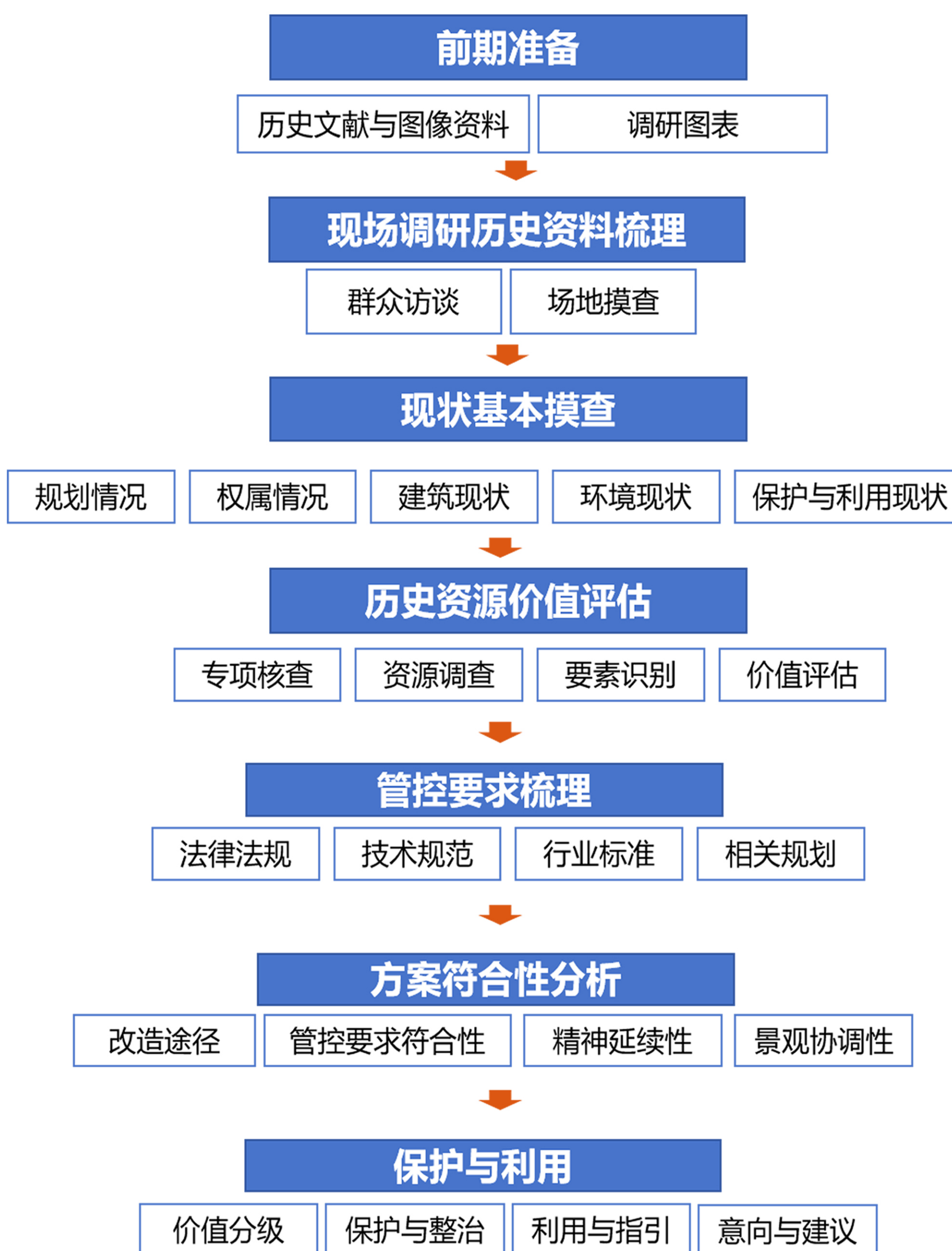
本次改造单元范围位于三溪村，北接兴文路，西至三溪路，南临南外环路，东至裕溪路，占地约13.72公顷。



## 二、评价重点

- 在《城市紫线管理办法》和《中山市历史文化名城保护规划（2021-2035年）》的基础上，进一步详细摸查盘点各类历史文化资源情况，明确建构筑物保护与整治方式；
- 落实深化国家、省保护规划中的各类保护管控要求；
- 结合保护管控要求和街区现状问题提出保护活化利用建议。

## 三、评价技术路线



## 四、历史文化资源

编制主体		中山市人民政府东区街道办事处	
更新单元（项目）名称	中山市东区街道城中村微改造项目（三溪村）		
所在区位	东区街道		
改造类型	微改造：以微改造的形式，全面完善以“三线整治”、停车设施、垃圾站等为核心的基础设施；着力实施建筑立面与门窗清洗修缮、街巷整治等环境美化工程；积极盘活现有资源，改造建设居民生活和游客服务等多功能公共服务空间；同时，通过拆除局部建（构）筑物新建入口广场，并依托禾谷庙、康公庙等打造特色休憩广场。		
更新单元面积（公顷）	13.72公顷		
改造项目面积（公顷）	—		
历史城区	<input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 不涉及	—	
历史文化街区	<input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 不涉及	—	
历史风貌区	<input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	三溪历史风貌区	
历史地段	<input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 不涉及	—	
历史文化名镇	<input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 不涉及	—	
历史文化名村	<input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 不涉及	—	
传统村落	<input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 不涉及	—	
历史村落	<input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 不涉及	—	
不可移动文物	<input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	梁氏宗祠	
历史建筑	<input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	DQ-CJ-01 禾谷庙	
地下文物埋藏区	<input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 不涉及	—	
红色革命遗址	<input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 不涉及	—	
工业遗产或工业遗存	<input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 不涉及	—	
农业文化遗产	<input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 不涉及	—	
灌溉工程遗产	<input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 不涉及	—	
非物质文化遗产	<input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 不涉及	—	
地名文化遗产	<input type="checkbox"/> 涉及 <input checked="" type="checkbox"/> 不涉及	—	
古树名木及古树后备资源	<input checked="" type="checkbox"/> 涉及 <input type="checkbox"/> 不涉及	高山榕1株、五月茶4株、小叶榕2株、杨桃树1株、荔枝树7株、龙眼树1株	
其他	民俗活动：“四月八”巡游； 历史环境要素：水井3处、石板街5处、7处公共空间、1堵土墙、1处单间牌坊及3处土地公；重点保护大树6株；一类传统街巷1条、二类传统街巷12条。		
“留改拆”统计和分析	三溪村内建筑总占地面积为4.90公顷，其中保护类建（构）筑物共5组，约0.07公顷，占比1.43%；修缮类建（构）筑物共74组，约0.93公顷，占比18.98%；维修类建（构）筑物共69组，约0.81公顷，占比16.53%；整治类建（构）筑物共109组，约3.09公顷，占比63.06%。		

根据《中山市历史文化名城保护规划（2021-2035年）》及现状调研分析，范围内涉及历史文化资源分布如下：

**建筑类：**村中保存有不同时期的建筑，包括祠堂、庙宇、侨房、传统民居和碉楼等，其中不可移动文物1处、历史建筑1处。

**格局类：**村落以上、中、下三条主街和小巷构成网络状，其中一类传统街巷1条、二类传统街巷12条，石板街5处。

**历史环境要素类：**

**自然要素：**村中原有“三山一溪”的自然环境，虽然因城市发展有所改变，但依然是村落的重要标志。村内还生长着多株古树和树木。其中古树名木16株和重点保护大树6株。

**人文要素：**3处水井，7处公共空间，1处单间牌坊，3处土地公；民俗活动：“四月八”巡游。



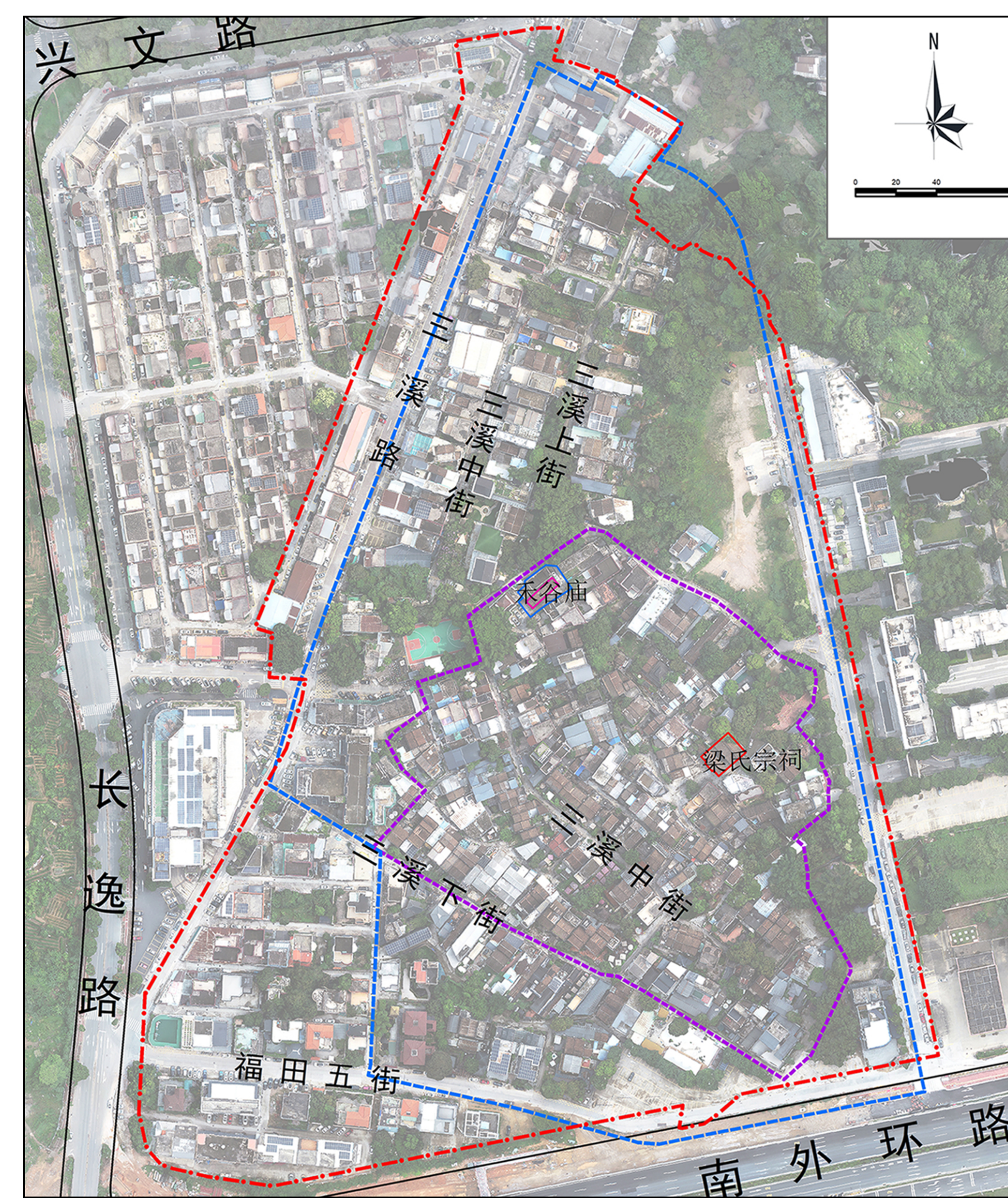
## 五、保护和控制要求

本次改造单元范围内用地涉及《中山市历史文化名城保护规划（2021—2035年）》中三溪历史风貌区。

**保护重点：**保护核心区枝状街巷肌理、尺度；保护三溪梁氏祠堂、禾谷庙；保护连续的传统风貌建筑。

**高度控制指引：**文物古迹严格按照保护规划的要求从严进行高度控制。历史建筑按《中山市紫线控制规划》的要求从严进行高度控制。

风貌区内不符合高度控制分区的现状建筑，在其达到建筑使用年限或有条件改造更新时，应根据风貌区高度控制分区要求进行改造。风貌区内高度管控要求出现重叠时，应从严保护，按更为严格的控制要求执行。同时，应满足文物保护单位、历史建筑保护规划对其周边建筑高度的要求，以及城市视廊、街景、对景等对建筑高度的要求。



## 六、评估建议

(1)严格落实法律法规以及上位规划要求，建议在项目开发实施过程中不得破坏中山历史文化名城、历史风貌区、历史街巷确定的传统空间格局、历史文化遗存、历史环境要素等历史文化载体和完整的历史环境。禁止大拆大建、拆真建假、以假乱真。

(2)本次改造方案包括三溪路电房迁移、舞台与垃圾转运站原址建设、泵房拆除及入口文旅驿站拆除，拆除后用地优先作为公共空间使用，因风貌不协调的建筑拆除重建后应对整体风貌有所提升。

(3)建议在项目开发实施过程中，如发现具有保护价值的古墓、古井、古建筑等遗址或地下文物埋藏区，应及时上报按规定给予保护。

(4)对于现状胸径超出20cm的树木，建议在项目实施过程中尽量保留，确需进行移栽的，应按城管部门要求执行，对于树木移栽前后的位置需要记录并备案。由于微改造方案涉及古树及其保护范围，应后续展开树木评价并符合相关要求。

(5)项目实施过程中，减少施工噪音、灰尘等影响，确保居民正常生活卫生。

(6)违章搭建棚屋、简易房占道路的，建议拆除违建构筑物；闲置杂物堆放占据道路的，建议移除并治理；围墙或公共设施占据道路影响通行的，应整改并优化提升。

## 七、评价结论

综上，本次评价严格对标中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》《历史文化名城名镇名村保护条例》《城市紫线管理办法》《中山市历史文化名城保护规划（2021-2035年）》等政策文件及相关规划的保护要求及措施，结合现场调查情况，对中山市东区街道城中村微改造项目（三溪村）历史文化保护评估结论如下：

(1)名城专题数据核查结果：项目范围共涉及历史文化资源32处，其中历史风貌区1处、文物保护单位1处、历史建筑1处，古树名木16株，一类传统街巷1条、二类传统街巷12条，不涉及《中山市历史文化名城保护规划（2021-2035年）》确定的历史文化名镇、名村、传统村落、红色革命遗址、工业遗产、农业文化遗产、灌溉工程遗产等历史文化资源。暂未发现地下文物埋藏区。

(2)项目工程方案采用微改造形式，未进行大拆大建，符合国家、省、市禁止城市更新项目“大拆大建、拆真建假以假乱真”的相关政策要求。

(3)项目工程方案改造目标明确，符合中山市及东区街道自身发展需求，符合《中山市历史文化名城保护规划（2021-2035年）》等上位规划的相关要求。

(4)项目改造后社会效益显著，是提高居民的生存环境，提升城市的品位，树立良好的城市形象，促进当地的社会和谐发展，具有很好的社会效益和生态效益，实现人居环境、文化魅力与商业活力的协同提升。