

广东省历史文化街区 南雄市珠玑古巷保护规划 (2021-2035 年)

文本

南雄市人民政府

2022 年 12 月

项目名称：广东省历史文化街区南雄市珠玑古巷保护规划（2021-2035 年）

委托方（甲方）：南雄市住房和城乡建设局

承担方（乙方）：广东工业大学建筑规划设计院有限公司

合同号：2021-A033

统一社会信用代码：91440000190357800B

建筑工程：甲级 A244074484

城乡规划：甲级 自资规甲字 21440158

文物保护工程勘察设计：文物设乙字（0202SJ021）号

院 长： 李志

总工程师： 陈浩强

院规划设计成果专用章：

规划设计编制完成时间：2022 年 12 月

主编单位： 广东工业大学建筑规划设计院有限公司

技术审定： 李 志，城乡规划学，城乡规划高级工程师（教授级）

技术审核： 陈浩强，建筑学，总工程师、高级工程师一级注册建造师

项目总负责：朱雪梅，城乡规划学，教授，城乡规划高级工程师（教授级）

校 对 人：李源霖，城乡规划学，城乡规划工程师

曹伟键，城乡规划学，城乡助理规划工程师

郑丽璇，城乡规划学，城乡助理规划工程师

项目组成员：杜与德，城乡规划学，城乡规划高级工程师

李源霖，城乡规划学，城乡规划工程师

曹伟键，城乡规划学，城乡助理规划工程师

郑丽璇，城乡规划学，城乡助理规划工程师

陈铎文，城乡规划学，城乡助理规划工程师

曹 航，城乡规划学，城乡助理规划工程师

吴 昊，建 筑 学，建筑学助理工程师

闫 瑞，建 筑 学，建筑学助理工程师

目录

第一章 总则	4
第一条 编制目的	4
第二条 规划依据	4
第三条 指导思想	5
第四条 规划原则	5
第五条 规划目标	6
第六条 规划范围	6
第七条 规划期限	6
第二章 历史文化价值、特色与保护对象	7
第八条 历史文化价值提炼	7
第九条 历史文化空间特色	8
第十条 保护要素	8
第十一条 保护主题	9
第三章 保护范围及保护控制措施	10
第十二条 保护范围及保护控制要求	10
第十三条 功能定位与容量控制	11
第十四条 空间格局与景观风貌的保护	12
第十五条 建筑高度控制	14
第十六条 不可移动文物的保护	15
第十七条 历史建筑的保护	16
第十八条 传统风貌建筑的保护	18
第十九条 建（构）筑物分类保护与整治	18
第二十条 历史环境要素的保护与整治	22
第四章 优秀传统文化与非物质文化遗产的保护	24
第二十一条 保护内容	24
第二十二条 保护措施	24
第五章 土地利用与规划控制	25
第二十三条 用地布局规划	25

第二十四条	土地利用兼容性规定.....	25
第六章 设施与环境改善规划		26
第二十五条	道路交通系统规划.....	26
第二十六条	公共服务设施规划.....	26
第二十七条	绿地系统规划	27
第二十八条	市政基础设施规划.....	27
第二十九条	综合防灾规划	28
第三十条	环境保护规划	29
第七章 历史文化遗产展示利用与街区业态活化策略		30
第三十一条	历史文化遗产的展示利用.....	30
第三十二条	街区业态活化策略与建议.....	31
第八章 建筑物功能兼容性分类管控及改造利用指引		33
第三十三条	建筑物兼容性分类管控.....	33
第三十四条	建筑物改造利用指引.....	33
第九章 分期规划与规划实施		34
第三十五条	近期规划重点（2021-2025 年）	34
第三十六条	中远期规划重点（2026-2035 年）	34
第三十七条	规划实施措施	35
第十章 附则		36
第三十八条	强制性条文说明	36
第三十九条	施行时间及规划调整.....	36
第四十条	实施主体	36
第四十一条	解释权说明	37
第四十二条	补充说明	37
附表		38
附表 1：保护要素一览表.....		38
附表 2：历史文化保护控制线划定要素表		39
附表 3：传统街巷统计表		40
附表 4：文物保护单位、登记不可移动文物一览表		40
附表 5：历史建筑一览表.....		41

附表 6: 推荐传统风貌建筑一览表	41
附表 7: 其他文物古迹一览表	41
附表 8: 非物质文化遗产保护项目一览表	42
附表 9: 土地利用规划统计表	43

第一章 总则

第一条 编制目的

珠玑古巷是古代中原和江南通往岭南驿道上的一个重要交通节点，是广府人的祖居之地、中国三大寻根地之一、广府文化的发祥地、广东省著名的“文化之乡”。2021年，广东省人民政府公布珠玑古巷为第三批广东省历史文化街区。为深入挖掘珠玑历史文化街区的价值、特色和内涵，保护其丰富的历史文化遗产及历史环境，延续历史街区的传统格局和风貌，继承和弘扬民族的、地方的优秀传统文化，实现历史文化街区的科学保护与永续发展，特编制本规划。

第二条 规划依据

（一）相关法律法规

- （1）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；
- （2）《中华人民共和国文物保护法》（2017年修正）；
- （3）《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011年）；
- （4）《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017年修正）；
- （5）《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2017年修订）；
- （6）《城市紫线管理办法》（建设部令第119号）（2011修正）；
- （7）《城市规划编制办法》（建设部令第146号）（2006年）；
- （8）《城市古树名木保护管理办法》（2000年）；
- （9）《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014年）；
- （10）《国务院关于加强文化遗产保护的通知》（国发〔2005〕42号）；
- （11）《国务院办公厅关于加强我国非物质文化遗产保护工作的意见》（2005年）；
- （12）《广东省城乡规划条例》（2012年）；
- （13）国家、省、市其它有关街区保护的法律、法规、规章等。

（二）规范性文件

- （1）《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2012年）；
- （2）《文物建筑开放导则》（文物保发〔2019〕24号）；

- (3) 《广东省城市控制线详细规划编制指引（试行）》（2005 年）；
- (4) 《历史文化遗产保护专章编制指导意见（试行）》（2012 年）；
- (5) 国家、省、市其它有关街区保护的规范性文件。

（三）相关规划

- (1) 《韶关市城市总体规划（2015-2030）》；
- (2) 《韶关市国土空间总体规划（2020-2035 年）》（在编）；
- (3) 《韶关历史文化名城保护规划修编（2021-2035 年）》（在编）；
- (4) 《广东省历史文化名城南雄市历史文化名城保护规划（2021-2035 年）》（在编）；
- (5) 《广东省历史文化名镇珠玑镇历史文化名镇保护规划（2021-2035 年）》（在编）；
- (6) 《南雄市城市总体规划（2015-2035 年）》；
- (7) 《南雄市国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- (8) 《珠玑镇国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》；
- (9) 《南雄市珠玑中心镇总体规划（2005-2020 年）》；
- (10) 南雄市、珠玑镇已编制完成的其它相关规划成果。

第三条 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导。坚持保护为主、合理利用、改善环境、有效管理的指导思想，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，坚定文化自信，推动社会主义文化繁荣兴盛。切实从当地实际情况出发，做到尊重传统、活态传承，科学分析历史文化街区保护与现代社会发展的协调共进，统筹安排各项配套设施，促进区域发展。

第四条 规划原则

- (1) 科学保护、依法保护、公众参与的原则；
- (2) 保护历史真实载体和完整历史环境的原则；
- (3) 尊重历史、放眼未来、适应发展、永续利用的原则；
- (4) 促进非物质文化遗产和物质文化遗产保护相结合的原则。

第五条 规划目标

- (1) 梳理历史文化资源，深入挖掘，科学评估街区的价值与特色；
- (2) 保护和延续传统格局和风貌，继承和弘扬优秀传统文化；
- (3) 建立完善的保护体系，制定有效的管控要求与措施；
- (4) 改善居住环境，优化公共空间形态，满足现代生活的需要；
- (5) 延续珠玑古巷宗祠文化氛围和生活气息，提升街区发展活力，打造成为风貌良好，展现宗族悠悠历史的历史文化街区。有效助推韶关建设成传统风貌和现代文明相映、人文景观与自然景观相融的国家历史文化名城，推动社会综合发展。

第六条 规划范围

本次规划范围总面积为 76.86 公顷。范围包括珠玑街两侧传统风貌建筑群、黄茅巷、沙水湖、棋盘街、马仔（麻糍）街等重要的历史文化资源，以及大雄禅寺、珠玑大道沿街建筑、周边农田等自然环境。

第七条 规划期限

规划期限与国土空间规划相协调，为 2021—2035 年。其中，近期规划期限 2021—2025 年；中远期规划期限至 2035 年。

第二章 历史文化价值、特色与保护对象

第八条 历史文化价值提炼

（一）中原文化向岭南传播的中转站

珠玑是 185 个姓氏、数十万人中原移民进入岭南的中转站，也是中原文化走进岭南的一个窗口。而珠玑所在的梅关古道因中原、江南地区迁徙到岭南的广府族群在梅关古道上的珠玑聚居，几百年后部分继续迁徙到珠江三角洲和海外。梅关古道和珠玑也被人誉为“七百年前桑梓乡”。珠玑巷是岭南地区接受与传承中原文化的中转站，促使岭南文化源源不断接受中原文化辐射，促进岭南地区经济文化的发展。

（二）天下广府人的精神原乡

珠玑古巷是中国三大寻根地之一，被誉为“中华文化驿站，天下广府根源”，是当今数千万广府人及海外华侨的发祥地和祖居地。从这条古老小巷走出来的广府人祖先，是最先走向珠江三角洲的。他们的后裔又再跨出中国大陆，越过大洋，走向世界。这些氏族以珠玑巷为发祥之地，把中原文化传播于岭南，融入于岭南，为岭南的发展做出了重大贡献。

（三）崇祖敬宗的姓氏文化名都

迁徙至南雄珠玑古巷的南迁者们安居下来以后，为标榜自身中原氏族血统的纯正，便纷纷溯祖追源，兴建姓氏宗祠，修族谱、立碑文，拟订家训、教化后人，逐渐就形成了以姓氏为纽带的氏族文化。南雄姓氏文化，也是由此生根发芽、衍化至今而形成的。在迁徙中形成的“异姓一家，和衷共济，勤劳勇敢，开拓创新”姓氏文化，既保留了崇祖敬宗的思想内核，又蕴含了自强不息、爱国爱乡等优秀美德，传承着许多优秀礼俗礼节，是探寻血脉、维系乡情的原动力，是增强中华民族凝聚力的重要力量，是推动和谐社会建设的重要基础。

（四）中央苏区红色文化的重要支点

上个世纪三十年代，拥护中国共产党救国救民真理的热血青年回到南雄开展革命运动。他们回南雄伊始就深入农村，注重依靠群众、发动群众，建立农会，组建农民自卫军，领导农民反对土豪劣绅的压迫。珠玑古巷所拥有的红色文化资源，是南雄近代以来南雄革命志士们对革

命的无限忠诚和对事业必胜的缩影，为项英、陈毅领导的油山赣粤边三年游击战争奠定了基础，是苏区南雄光荣革命的红色阵地。

第九条 历史文化空间特色

（一）巍巍南岭的山水形胜

南雄珠玑地区之所以会成为粤赣地区交通的关键节点，与其优越的地理条件密不可分。珠玑位于南雄盆地北面五岭之一的大庾岭，群山峻岭，绵延不绝。而许多山涧小河发源于五岭高山之中，流入盆地汇于浚水、凌水两条主脉，这些南岭下的山水形胜成为街区的自然大背景。

（二）一纵多横的整体格局

街巷空间基本保留明清时期格局，历史空间烙印明显。街区以珠玑街、棋盘街和马仔（麻糍）街为纵向骨架、多条与主干垂直相连的巷道鱼骨状不对称分布，形成“一纵多横”的传统街巷肌理，形态完整。

（三）多元融合的建筑风格

珠玑古巷在建筑形制上受到湖南、广西等相邻地域的文化影响，而呈现多元的建筑风格，以客家建筑风格和广府建筑风格为主。

第十条 保护要素

通过对珠玑古巷历史文化与发展脉络的研究和分析，本次规划确定珠玑古巷历史文化街区保护规划的保护框架由物质文化遗产和非物质文化遗产保护两部分组成。其中，物质文化遗产的保护为自然环境要素和人工环境要素两个方面内容，包括珠玑古巷“鱼骨状”的街巷格局，不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑以及历史环境要素等；非物质文化遗产的保护主要包括世代相传的、与群众生活密切相关的、通过口头和动作传承的各种传统文化表现形式和文化空间。物质文化遗产和非物质文化遗产保护两部分以及它们相互间的有机关系共同构成了珠玑古巷完整的保护框架体系。

第十一条 保护主题

（一）连接中原，辐射岭南

文化是灵魂。建立寻根基地，发挥“珠玑寻根”经济、文化和社会的价值效应，实现大陆地区、港澳台地区乃至海外华人对中华文化和同宗同源的情感认同。

（二）姓氏聚集，宗祠文化

随着中原南迁人数增多，宗族数量随之不断增加。张氏宗祠、雷氏宗祠、刘氏宗祠等百余宗祠的迅速兴起，进一步见证了珠玑曾经的繁华，共同形成了珠玑独特的姓氏文化。

（三）红色文化，苏区支点

革命党人兴办珠玑中学作为革命据点，周群标革命烈士留学归来弃笔从戎舍身革命事业等事迹是珠玑红色基因的显现，更是具有光荣革命历史和优良革命传统的苏区南雄红色文化的重要组成部分。

第三章 保护范围及保护控制措施

第十二条 保护范围及保护控制要求

（一）保护范围划定

本次街区规划范围总用地面积为 76.86 公顷。

珠玑古巷历史文化街区的保护范围划定为：核心保护范围、建设控制地带和环境协调区。

结合珠玑古巷现状建设情况，划定核心保护范围面积 14.07 公顷，建设控制地带面积约 27.32 公顷，环境协调区面积 35.47 公顷。

（二）保护控制要求

——核心保护范围的保护控制要求

1. 核心保护范围内，除建设必要基础设施和公益性公共服务设施外，不得进行与保护无关的新建、扩建活动。
2. 新建建筑密度、容积率不应大于现状指标。
3. 新建建筑色彩和外观形式应与传统风貌相协调，建筑檐口高度不超过 7 米（2 层）。
4. 由于年久失修和历史原因而坍塌或遭受破坏的建筑和景观，进行恢复传统风貌的建设活动不属于“新建、扩建”范畴。
5. 不得擅自新建、扩建道路，对现有道路进行改建时，应当保持或者恢复其原有道路格局和景观特征。
6. 不得新建、扩建工业企业，对现有妨碍街区保护的企事业单位应当有计划迁移或进行功能、业态等调整。

——建设控制地带保护控制要求

1. 建设控制地带管理按照《历史文化名城名镇名村保护条例》实行，进行新建、扩建、改建活动的，应当符合保护规划或者保护措施确定的建设控制要求，在高度、体量、色彩、建筑风格等方面与传统风貌相协调，不得破坏传统格局和传统风貌。
2. 在珠玑古巷 27.32 公顷建设控制地带内，新建、扩建建筑高度不得超过 16 米，建筑应为青瓦坡顶或具有古建风貌的屋顶材料。
3. 新建、扩建、改建道路和配套市政公用设施时，不得破坏街区传统风貌。

——环境协调区保护控制要求

1. 珠玑古巷 35.47 公顷环境协调区内，新建、扩建建筑不得破坏周边环境，环境协调区内新建或改建的建筑高度不能超过 20 米（6 层坡顶），建筑屋顶应为青瓦坡顶或当地居民建筑使用的屋顶材料。
2. 新建建筑应遵循现状传统建筑风貌及格局，在高度、体量、色彩、建筑风格等方面与传统风貌相协调，不得破坏传统格局和传统风貌。
3. 新建、扩建、改建道路和配套市政公用设施时，不得破坏街区传统风貌。

第十三条 功能定位与容量控制

（一）保护范围的功能定位

深入挖掘珠玑历史脉络，保护现有的历史遗存、空间载体、风貌特色和“根”文化，激活历史遗存可持续利用，重塑街区文旅格局，提升生活环境，将珠玑古巷历史文化街区打造成精神文化高地、文旅复合街区。

（二）人口容量控制

1. 人口政策

历史文化街区人口的管理将在充分尊重居民居住意愿的基础上，采用自由迁徙原则（由居民意向决定继续在街区居住还是迁出），同时实行一定的政策倾斜，并给予资金方面的相应补偿，鼓励原住居民继续在街区内居住，从而保持历史文化街区人口规模的稳定和生活方式的原真性。自愿迁出的人口由政府妥善安排至其他地段或新镇区住。

2. 人口规模

依据调研数据，截止 2021 年底，珠玑古巷历史文化街区总人口约 3228 人。现状建设用地面积约 30.82 公顷，现状人均建设用地约 95 平方米。人均建设用地指标属于正常范畴。

规划采用人均建设用地 100 平方米，经测算，珠玑古巷历史文化街区建设控制范围内适宜的人口规模约为 3082 人。因此，现有发展阶段，宜保持现有人口规模。

（三）历史审批项目的协调

依照“保护优先、尊重历史、实事求是”的原则，本规划批准后的新建、改建、扩建建筑的高度安装本规划执行。但本规划批准前，已经取得土地批准文件（包含土地出让合同或者国

有建设用地划拨决定书、土地使用权证、建设用地批准书或建设用地通知书、规划条件、修建性详细规划、建设工程设计方案以及规划许可等批准文件）且仍然有效的，经个案核查并依照程序提交市城市规划委员会议定的以下两种情况除外：

1. 可按照有效历史批复文件执行的。
2. 可超过本规划控制高度的建设方案。

第十四条 空间格局与景观风貌的保护

（一）传统格局的保护

1. 保护街区“街区、古巷、农田、水系”的整体空间格局。对传统建筑前后新建的、风貌不协调的建筑予以改造或拆除，恢复传统格局。

2. 加强保护历史街区的街巷、水系以及村落平面形态。街区内不得擅自新建、扩建道路，对现有道路进行改建时，应当保持或恢复传统肌理、道路格局和景观特征。

3. 在珠玑历史文化名镇镇域层次的保护结构的基础上，针对珠玑古巷内文化遗产的空间分布特征与历史文化特色，结合历史与现状研究，对珠玑古巷历史文化街区的保护提出了“一轴、一环、多点”的保护结构。

一轴：珠玑古巷文化保护轴，珠玑古巷与各条横向街巷组成传统街巷轴；保护珠玑古巷的历史文化资源和空间肌理。

一环：沿珠玑大道与东部滨水景观带形成主要的保护环线；保护水系周边开敞空间和视线通廊，展示珠玑街区的自然特色。

多点：指分布在街区范围内的文保单位、历史建筑、传统风貌建筑以及众多历史环境要素等。

（二）传统街巷保护

依据街巷的传统空间肌理，重点保护街区“三街四巷”的传统街巷格局。街巷保护分为重点保护和一般保护。

街区内不得擅自新建、扩建道路，对现有道路进行改建时，应当保持或恢复传统肌理、道路格局和景观特征。

1. 重点保护街巷

珠玑古巷古建筑群内的珠玑街、棋盘街、马仔街为重点保护街巷。

严格保护街巷的名称、走向、尺度及沿线传统风貌不变。通过设立解说牌方式讲述街巷历史，增强公众认识。

2. 一般保护街巷

珠玑古巷古建筑群内的沙水路、敬宗巷、黄茅巷、铁炉巷、腊巷和洙泗巷为一般保护街巷。

严格保护街巷的名称、走向、尺度。通过设立解说牌方式讲述街巷历史，增强公众认识。

表格 1 传统街巷保护信息一览表

街巷保护等级	街巷名称	保护措施
重点保护街巷	珠玑街（388 米）	保护修缮
重点保护街巷	棋盘街（426 米）	保护修缮
重点保护街巷	马仔街（339 米）	保护修缮
一般保护街巷	沙水路（672 米）	保持控制
一般保护街巷	敬宗巷（185 米）	保持控制
一般保护街巷	黄茅巷（130 米）	保持控制
一般保护街巷	铁炉巷（80 米）	保持控制
一般保护街巷	腊巷（70 米）	保持控制
一般保护街巷	洙泗巷（67 米）	保持控制

（三）景观视廊保护

1. 保护街巷景观视廊

重点保护碣门牌坊至珠玑街视廊的走向与贯通性，严格控制道路两侧建筑高度，临街建筑控制檐口高度不超过 7 米，已建超过 2 层的建筑原则上不允许加建。

2. 保护双龙桥开敞空间景观视廊

在双龙桥建立 1/2 高度的视廊面，除保留建筑，视廊经过地区建筑高度不超过此控制面。

第十五条 建筑高度控制

（一）建筑高度控制总体要求

建筑高度控制应遵循“整体协调、分类分区严控”的方针。对同一地块有多种建筑高度控制要求时，采取“从严管控”的原则进行控制。建筑具体高度控制详见《建筑高度控制图》。

（二）建筑高度控制分区

1) 各级文物保护单位及文物控制单位、历史建筑及传统风貌建筑，应严格遵守《中华人民共和国文物保护法》，确保其自身的高度维持原高，在其顶层上后增加的违章建筑近期必须拆除。

2) 在保持原高的区域内，改建和新建建筑物不允许改变现有建筑物的檐口高度以及坡屋顶形式及其坡度。

3) 相邻建筑高度控制规定：与文物保护单位及文物控制单位相邻的新建、改建和扩建建筑的建筑高度，不得高于前后左右相邻的文物保护单位及文物控制单位中最高部分的建筑（檐口）高度。

4) 街区核心保护范围内一般建筑檐口高度不超过 7 米（2 层）。

5) 建设控制地带新建、扩建建筑高度不得超过 16 米，建筑层数宜控制在 5 层及以下，不协调的高大建筑应在远期降低层数和高度。

6) 环境协调区内视其保护性质和内容（文物保护、风貌保护）以及周围具体现实情况，新建或改建的建筑高度一般不能超过 20 米（6 层坡顶）。与传统风貌协调的大雄禅寺，保留现有高度。

第四章 建（构）筑物与历史环境要素的保护与整治

第十六条 不可移动文物的保护

（一）保护名录

经初步统计，珠玑镇历史文化街区范围内的不可移动文物共 8 处，其中文物保护单位有 4 处，主要包括石塔、街巷、牌坊、门楼等。

表格 2 不可移动文物情况一览表

序号	名称	年代	保护级别
1	珠玑石塔（贵妃塔）	元至正十年（1350 年）	省级文物保护单位
2	珠玑楼	清代	市县级文物保护单位
3	珠玑街门楼	清代乾隆	市县级文物保护单位
4	珠玑古巷门楼	清代	市县级文物保护单位
5	珠玑古巷九眼井	清代	已登记未定级不可移动文物
6	珠玑谢氏围楼	中华民国	已登记未定级不可移动文物
7	珠玑巷雷氏祖居	清代	已登记未定级不可移动文物
8	珠玑巷刘氏宗祠	清代	已登记未定级不可移动文物

（二）保护范围

各级文物保护单位的保护范围，分别由所在地的省、市、县级人民政府划定必要的保护范围，全国重点文物保护单位的保护范围，由省人民政府行政部门报国务院文物行政部门备案。保护范围应当根据文物保护单位的类别、规模、内容以及周围环境的历史和现实情况合理划定，并在文物保护单位本体之外保持一定的安全距离，确保文物保护单位的真实性和完整性。保护范围的划定应包含：

1. 古建筑类保护范围，包括其单体、群体及附属建筑。
2. 古墓葬类保护范围，包括其封土或已探明的墓葬、墓群及陵园或其他地面建筑等。
3. 古遗址类保护范围，包括其遗址本体以及文化堆积和相关遗迹现象。

4. 石窟寺及石刻文物类保护范围，包括其建筑本体、石刻文物以及附属建筑。
5. 近现代重要史迹类保护范围，包括其建筑物、构筑物及附属建筑。
6. 其他类保护范围，包括其文物本体及相关遗迹。

根据保护文物的实际需要，可以在文物保护单位的周围划出一定的建设控制地带，并予以公布。

（三）保护控制要求

1. 保护范围保护要求

根据《中华人民共和国文物保护法》对文物保护单位和尚未登记为文物保护单位的不可移动文物，按照文物保护单位的保护要求进行保护和管理。重点进行文物保护单位保护规划的编制报批、公布。文物保护单位的管理需要处理好保护和利用的关系，利用的前提是保护，利用的方式必须以文物保护为着力点，加大管理力度。在文物保护单位的保护范围内，禁止新建任何与文物保护单位文物古迹无关的建设项目，不得改变和破坏历史上形成的格局和风貌，任何为文物保护单位本身的修复、配套而进行的建设工程，必须经文物和规划部门审核批准后才能进行。文保单位文物保护经费纳入财政预算，逐步建立和完善文物保护项目的绩效考核制度，全面推进文物保护工作依法行政、科学管理。

2. 建设控制地带保护要求

不得建设危及文物安全的设施，不得修建其形式、高度、体量、色调等与文物保护单位的环境风貌不相协调的建筑物或构筑物。建设控制地带内的建设项目必须按照相关程序依法报批。

第十七条 历史建筑的保护

（一）保护名录

珠玑古巷历史文化街区保护范围内已申报为历史建筑的共有 6 处，分别是珠玑黄氏祖居、珠玑黄氏宗祠、珠玑谢氏祠堂、珠玑钟氏祠堂、珠玑周氏祠堂和珠玑古巷牌坊。

（二）保护范围

《城市紫线管理办法》指出，历史建筑的保护范围应当包括历史建筑本身和必要的风貌协调区。2004 年《关于加强对城市优秀近现代建筑规划保护的指意见》指出“对列入保护名单的近现代优秀历史建筑划定的保护范围界线和建设控制范围界线”。因此历史建筑的紫线包括两个层次内容，即历史建筑的本体和历史建筑风貌协调区。

根据《历史文化名城保护规范（GB-50357-2005）》、《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》及《广东省城乡规划条例》的要求，该 6 处历史建筑均位于街区范围之内，无需单独划定保护范围。

（三）保护控制要求

历史建筑的保护和修缮，应该严格执行《历史文化名城名镇名村保护条例》等法律、法规的相关要求。推荐历史建筑线索与历史建筑的保护和整治措施相一致。

严格按照传统工艺和构造，修缮破损的历史建筑，严格保护建筑外立面、主体结构不变。

对历史建筑和推荐历史建筑的修缮、迁移、重建，应由取得文物保护工程资质证书的单位承担。历史建筑的修缮、迁移、重建，不应损害集中体现历史价值的建筑构件、材料、装饰等的真实性，同时应保持原有的高度、体量、外观形象及色彩等。

南雄市人民政府应当对历史建筑设置保护标志，建立历史建筑档案未建立历史建筑档案的，不得进行修、迁移保护、拆除等建设活动。

历史建筑的所有权人应当按照保护规划的要求，负责历史建筑的维护和修缮。

市、县级人民政府应从保护资金中对历史建筑的维护和修缮给予补助。历史建筑有损毁危险，所有权人不具备维护和修缮能力的，当地人民政府应当采取措施进行保护。任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑。

建设工程选址应当尽可能避开历史建筑。因特殊情况不能避开的，应当尽可能实施原址保护。对历史建筑实施原址保护的，建设单位应当事先确定保护措施，报南雄市人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准。因公共利益需要进行建设活动，对历史建筑无法实施原址保护、必须迁移异地保护或者拆除的，应当由南雄市住房与城乡建设局会同同级文物主管部门，报省人民政府确定的保护主管部门会同同级文物主管部门批准。

对历史建筑进行外部修缮装饰、添加设施以及改变历史建筑的结构或者使用性质的,应当经南雄市人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准,在城乡规划主管部门审批前应予以公示。

对于居民已经搬迁的历史建筑可引入文化展示等与传统风貌相协调的功能。对于居民未搬迁,现状仍然使用的建筑保留其使用功能,鼓励居民开展文化展示、休闲服务经营活动,用作文化展示的建筑。

第十八条 传统风貌建筑的保护

(一) 推荐传统风貌建筑线索

推荐将街区内的驷马桥、双龙桥和张昌故居作为传统风貌建筑。

(二) 传统风貌建筑的保护

推荐传统风貌建筑线索与传统风貌建筑的保护和整治措施相一致。对传统风貌建筑不改变外观特征,允许调整、完善内部布局及设施的建设活动。

改善主要是针对构成区域整体风貌具有重要作用,但建筑质量和保存状态不太好的传统风貌建筑。其改善方法为强化其传统特征部分,同时重点对建筑内部加以调整改造,配备卫生设施,改善居民生活质量。其改善方法一般采用:

保护外形、内部改造(即使用原建筑材料修缮外立面,完善与更新内部设施);

改变功能、合理利用(即迁出部分住户,改变原使用功能,充分发挥其经济效益,合理利用)。

第十九条 建(构)筑物分类保护与整治

(一) 保护理念

规划依据参考 2018 年颁布的《历史文化名城保护规划标准》中 4.3 保护与整治相关规定,将历史文化街区内的建筑物、构筑物分为以下五类:

表格 3 历史文化街区内保护措施一览表

分类	保护与整治方式
文物保护单位	保护及修缮

分类		保护与整治方式
历史建筑		保护及修缮
传统建筑		维修
其他建筑物、构筑物	与传统风貌无冲突的其他建筑物、构筑物	改善
		保留
	与传统风貌有冲突的其他建筑物、构筑物	整治提升
		拆除

（二）具体措施

1. 保护及修缮类建筑（不可移动文物与历史建筑）

保护及修缮类建筑的定义：文物保护单位、尚未核定公布为文物保护单位的不可移动文物；提出相应的保护整治措施要求。

针对规划区的不可移动文物采用“修缮”的保护与整治方式。主要手段包括日常保养、防护加固、现状修整，重点修复等。

（1）严格按照相关法律、法规要求保护不可移动文物。

（2）在使用和修缮过程中，主要立面、主体结构、平面布局和特色装饰、历史环境要素基本不得改变。

表格 4 不可移动文物保护单位保护与整治一览表

文物名称	现状保存情况	等级	整治措施
珠玑石塔	较好	省级	保护及修缮
珠玑楼	好	市县级	保护
珠玑街门楼	好	市县级	保护
珠玑古巷门楼	好	市县级	保护
珠玑古巷九眼井	较好	不可移动文物	保护及修缮
珠玑谢氏围楼	一般	不可移动文物	保护及修缮
珠玑巷刘氏宗祠	较好	不可移动文物	保护及修缮
珠玑巷雷氏宗祠	较好	不可移动文物	保护及修缮

表格 5 历史建筑保护与整治一览表

文物名称	现状保存情况	整治措施
珠玑黄氏祖居	较好	保护及修缮
珠玑谢氏祠堂	较好	保护及修缮
珠玑钟氏祠堂	一般	保护及修缮
珠玑黄氏宗祠	较好	保护及修缮
珠玑周氏祠堂	较好	保护及修缮
珠玑古巷牌坊	好	保护

2. 维修类建筑（传统建筑）

本次规划中，在风貌上，保存基本完好的传统砖木结构建筑，划分为传统建筑类。这类建筑应保护好独特的传统风貌，修旧如旧，延长建筑寿命，鼓励引入文化、艺术、部分零售等业态，活化利用使其重焕光彩。

对建筑物、构筑物进行不改变外观特征的维护和加固。应保持原有建筑体量，维修后的外观应符合传统风貌特征；建筑更新过程中应保护具有历史文化价值的构件或装饰物。

规划范围内维修类建构物面积总计 2.15 万平方米。

3. 改善类建筑（与传统风貌无冲突的建、构筑物）

建国后新建、改建或者扩建建筑，在维持建筑街景界面的连续上起到作用，立面特征与传统风貌无冲突，将划定为与传统风貌无冲突的一般建（构）筑物。

针对这部分结构存在建筑颜色有所冲突，或者屋顶材质与传统风貌有所冲突，部分结构不相协调等因素，对建筑物、构筑物采取不改变外观特征，改善、完善建筑外部风貌，进一步与传统风貌相协调。

应保持原有建筑体量，整治改善后的外观应符合传统风貌特征；允许内部进行必要的更新改造，适应使用功能的需要。确有需要可以进行扩建、改建和拆除重建，应符合相关法律法规，获城乡规划行政主管部门许可，与珠玑古巷整体风貌无冲突并符合控制性详细规划的要求。

规划范围内改善类建构物面积总计 0.59 万平方米。

4. 保留类建筑（与传统风貌无冲突的建、构筑物）

建国后新建、改建或者扩建建筑，在维持建筑街景界面的连续上起到作用，立面特征与传统风貌无冲突，将划定为与传统风貌无冲突的一般建（构）筑物。

这部分建筑大多为近几年新建的祠堂或仿古建筑风貌，建筑质量较好，与街区整体风貌相协调，对这类建筑进行保留措施。

保持原有建筑体量，允许内部进行必要的更新改造，适应使用功能的需要。确有需要可以进行扩建、改建和拆除重建，应符合相关法律法规，获城乡规划行政主管部门许可，与珠玑古巷整体风貌无冲突并符合控制性详细规划的要求。

规划范围内保留类建构筑物面积总计 7.07 万平方米。

5. 整治提升类建筑（与传统风貌有冲突的建、构筑物）

与传统风貌有冲突，破坏沿街整体风貌和历史环境格局的建筑；主要是古巷内部部分新建楼层较高的混凝土建筑，建筑立面一般，与传统风貌不相协调，较为突兀的存在于古巷周边，破坏了珠玑古巷整体的历史风情。将其划定为与传统风貌有冲突的一般建（构）筑物。

对这类建筑进行风貌整治提升，对建筑外立面通过采取颜色协调、整治外围景观空间，使其与传统建筑风貌相协调。

（1）规划建议后期可对古巷内部不相协调建筑采取拆除重建或拆除不建整治措施，结合更新改造予以拆除重建，应符合相关法律法规，新建建筑应与历史街区的传统风貌相协调。

（2）违章建筑不得进行扩建和改建，应当予以拆除，拆除后的空地必须按照规划要求进行建设。

（3）拆除不建时，宜多增加公共开放空间，提高历史文化街区的宜居性。

规划范围内整治提升类建构筑物面积总计 3.49 万平方米。

6. 拆除类建筑（与传统风貌有冲突的建、构筑物）

与传统风貌有严重冲突，严重破坏沿街整体风貌和历史环境格局的建筑；主要是违建扩建的建构筑物，建筑材质大部分为彩色塑钢瓦，与传统风貌不相协调，较为突兀的存在于建筑周围，破坏了珠玑古巷整体的历史风情。将其划定为与传统风貌有冲突的一般建（构）筑物。

（1）可采取整治措施拆除重建或拆除不建，结合更新改造予以拆除重建，应符合相关法律法规，新建建筑应与历史街区的传统风貌相协调。

（2）违章建筑不得进行扩建和改建，应当予以拆除，拆除后的空地必须按照规划要求进行建设。

（3）拆除不建时，宜多增加公共开放空间，提高历史文化街区的宜居性。

规划范围内拆除类建构筑物面积总计 0.14 万平方米。

第二十条 历史环境要素的保护与整治

（一）古树名木的保护

1. 古树名木养护责任单位或者责任人应按照国家城市园林绿化行政主管部门规定的养护管理措施实施保护管理。古树名木受到损害或者长势衰弱，养护单位和个人应当立即报告城市园林绿化行政主管部门，由城市园林绿化行政主管部门组织治理复壮。古树名木、被确定为古树后续资源的树木死亡的，保护和管理责任人应当及时向区绿化行政主管部门报告。

控制保护范围划定在古树名木树干边缘外 5 米范围，应当设置保护标志，必要时应当设置护栏等保护设施。古树名木树冠边缘外 3 米范围内、被确定为古树后续资源的树木树冠边缘外 2 米范围内，为控制保护范围。

2. 集体和个人所有的古树名木，未经城市园林绿化行政主管部门审核，并报城市人民政府批准的，不得买卖、转让。任何单位和个人不得以任何理由、任何方式砍伐和擅自移植古树名木。

3. 因特殊需要，确需移植二级古树名木的，应当经城市园林绿化行政主管部门和建设行政主管部门审查同意后，报省、自治区建设行政主管部门批准；移植一级古树名木的，应经省、自治区建设行政主管部门审核，报省、自治区人民政府批准。

4. 严禁下列损害城市古树名木的行为：

在树上刻划、张贴或者悬挂物品；在施工等作业时借树木作为支撑物或者固定物；攀树、折枝、挖根摘采果实种子或者剥损树枝、树干、树皮；擅自移植、砍伐、转让买卖。严禁在古树名木上钉钉子、缠绕绳线等行为。

5. 新建、改建、扩建的建设工程影响古树名木生长的，建设单位必须提出避让和保护措施。市规划行政部门在办理有关手续时，要征得城市园林绿化行政部门的同意，并报市人民政府批准。

（二）水系及水工设施的保护

1. 重点保护已公布为市级文物保护单位的古井 1 处，需依照相关要求保护。保护沙水湖、沙水河及周边水塘。

2. 进一步加强对古井的普查和建档工作。

3. 严格保护水系不被破坏，水质不受污染，并对其周边环境进行整治，保护整体生态环境与地下水资源，定期检测古井井水、沙水湖、沙水河、水塘的水位与水质。

4. 深入挖掘与水系相关的历史文化内涵，适时适地设置展示相关历史信息的标识牌。

（三）铺地的保护

（1）对于基本完好的铺地，以现状整修为主，清理路面，清除杂草，并定期维护。

（2）对于轻度残损的铺地，应采用必要修缮措施，如归安修正松动移位的板石，修补损坏部分，添补缺失部分等。应遵守以下原则：

尽量保留铺地本体原有材料，残损构件修补后仍能使用的，不必更换新材料。

对于本体原结构造成不安全因素，允许适当增添新材料，改善其受力状态和使用功能。

凡是有利于铺地本体保护和修复的技术和材料，在符合专家评估技术要求基础上方可使用，如需用现代工艺灌浆、沟缝或增强结构强度以避免古驿道本体结构或构成部分损坏，加固措施应经过评估，消除本体结构存在隐患，其修复部分的效果要与其他部分相协调，又可识别。

（3）对于重度残损的古驿道铺地，应采取必要修缮和保护措施，对有安全隐患且不具备修复条件的应设置绕行线路和防护绿化带，并设置路障，严禁各类机动交通工具通行。可在破损严重或有安全隐患等不适于行走的古驿道铺地旁边建设观赏步道，或者在古驿道铺地沿线合适的位置增设观景平台。路面的保护与修缮应在材质、施工技术等方面尽可能的与现有道路遗址保持一致。

第四章 优秀传统文化与非物质文化遗产的保护

第二十一条 保护内容

规划区内的非物质文化资源丰富，有珠玑巷人南迁传说、龙船歌、双龙舞双师、南雄板鸭制作技艺、萧统太子的祭祀民俗活动、青草狮、九十九节龙和灵潭腐竹制作技艺等。具体可分为传统音乐、民俗、传统舞蹈、传统技艺、民间文学五类。

第二十二条 保护措施

整合非物质文化资源，以珠玑巷人南迁传说、传统名产为核心项目，通过保护与发展相结合的方式，引入旅游发展第三产业，激发珠玑古巷旅游资源，把文旅融合打造成新的增长极，实现单一产业向多产融合转变。具体可分为以下三步：

1. 调查建档

在做好非物质文化遗产普查的基础上，运用文字、录音、录像、数字化多媒体、网络等多种方式，对非物质文化遗存进行全面记录，建立非物质文化遗存档案，并以书面、电子、照片等多种数据形式保存，通过举办主题活动等休闲娱乐等展示体验。

2. 保护实物和文化活动空间，加强静态和活态展示

保护区内的各种非物质文化，加强板鸭制作技艺、灵潭腐竹制作手艺等工艺的传承，可设置板鸭、腐竹传统工艺展示体验馆、民间故事传说展示馆、宗族文化和历史展示馆、迁徙文化教育中心等公共参与空间，加强居民和游客参与，活态传承文化。

3. 确定传承人，开展传承活动

积极申报各级非物质文化遗产，争取资金扶持，通过动员区内年老的传承人对年青人的传帮带，加强对濒危技艺的授艺培训。加强宣传推广，开展非物质文化遗产传承、传播活动。

第五章 土地利用与规划控制

第二十三条 用地布局规划

结合街区保护与发展的需求，对总规用地提出以下三方面调整建议：

保护现存的历史街区肌理，优化居住及公共服务设施用地布局。

保护现有的河湖景观，优化西南侧闲置空地及滨水景观用地。

活化街区，延续现有建筑功能的基础上，延伸建筑功能更多的可能性；从而增添街区丰富性。

表格 6 规划用地指标汇总表

用地代码	用地名称	用地面积（公顷）	用地比例（%）
		规划	
01	耕地	14.23	18.51
0701	城镇住宅用地	9.25	12.03
0801	机关团体用地	0.57	0.74
0803	文化用地	22.46	29.22
0804	教育用地	0.41	0.53
0806	医疗卫生用地	0.36	0.47
1202	公路用地	6.97	9.07
1208	交通场站用地	1.76	2.29
1401	公园绿地	3.15	4.10
1403	广场用地	0.88	1.14
1503	宗教用地	8.74	11.37
1504	文物古迹用地	0.87	1.13
17	陆地水域	7.21	9.38
总计		76.86	100

第二十四条 土地利用兼容性规定

街区保护范围内不得设置对历史文化街区遗产、风貌、环境保护有影响或吸引大量机动车交通的功能。在遵循本规划相关条款的前提下，允许用地按照用地功能规划图中的兼容性要求适度兼容居住、商业用地、商务用地、教育科研用地、娱乐用地等。

第六章 设施与环境改善规划

第二十五条 道路交通系统规划

（一）街区车行系统规划

规划保留西侧 Y028 乡道为街区主要车行道，沿百姓堂地块外围规划新增一条次车行道，该车道在平日以步行为主，在应急救援时以车行为主。街区规划两个停车场，一个在游客服务中心入口处，另一个在百姓堂北侧用地，南北两侧各一个停车场，方便游客停放车辆游览街巷。

对街区的过境线路及门店前空地规范划定静态机动车泊位和摩托车、自行车泊位，最大限度利用现有道路资源，优化静态停车秩序。现珠玢大道为双向两车道，车道两侧均划有停车线，在车流量较大的节假日容易造成外部交通堵塞。建议节假日通过设岗的方式，疏导进入景区的车辆有序进入街区内部停车场，引导在街区外围停车的车辆有序出入停泊。

街区西侧有多条巷道，但目前多数有围墙隔断街区与镇区之间的联系，这些在街区大骨架路网下的巷道是街区的“毛细血管”，将这些巷道进行疏通，将方便游客的出行，更能有效激活街区外围的商业氛围。

（二）街区内部步行道规划

珠玢古巷内部主要为步行道，以珠玢古巷为主要轴线，连接黄茅巷、沙水路、敬宗路、马仔街，保留现状街巷。整治沙水湖沿岸两边，形成环状的道路慢行系统，同时串联百姓堂、大雄禅寺，方便游客游览。

第二十六条 公共服务设施规划

街区公共服务与基础设施规划中基本以保留现状公服为主，保留街区内原有的“卫生院、中心小学、博物馆、游客服务中心”等配套设施，规划按现状需求与场地空间新增两个公共停车场，分别位于街巷南北两侧入口处，方便游客自驾停留并进入景区观览，同时根据现状需求可增设公厕与垃圾环卫设施。

第二十七条 绿地系统规划

珠玑绿地景观资源丰富，包括大量的农田和水域，由公共绿地、耕地、开敞空间等构成珠玑“两心一带多廊”的绿地景观系统。

两心：通过对珠玑入口及沙水湖的绿地开敞空间有机联系，共同构成珠玑的蓝绿交织的景观绿心。

一带：保留大量的耕地和农田，构建生态绿地景观廊道。

多廊：保留及营造街区绿地景观廊道，可以作为将山水景色引进城镇内部的开放空间廊道。

第二十八条 市政基础设施规划

（一）给水改善规划

目前规划范围内已经基本实现自来水进户。近期应进一步完善历史文化街区的自来水入户，结合环境整治对自来水管等市政管道统一下地或美化。

中远期应顺应地区可持续发展及旅游业发展的需要，进一步保证居住与服务设施的饮用水和环卫、消防用水供应。采用单位建设用地综合用水量指标法预测规划区总用水量。则规划区最高日用水量约为每日 0.47 万立方米。

（二）排水改善规划

近期应对规划区的排水系统进行疏浚和完善，整体保护和修缮街区的排水系统。中远期应埋设污水管，采用雨污分流制；逐步在历史文化街区内部加装现代卫生设备和排污管道。

污水量根据给水量测算，产污系数为给水量和产生的污水量的比例，本规划取 80%。则规划区污水量为每日 0.38 万立方米。

（三）电力改善规划

近期应完成历史文化街区核心保护范围内主要传统建筑和主要传统巷道电线电缆的地埋式敷设。中远期应完成历史文化街区内所有电线电缆的地埋式敷设。

（四）燃气改善规划

中远期逐步普及管道燃气，并最终形成环网。

（五）电信改善规划

近期应完成历史文化街区核心保护范围内主要传统建筑和主要传统巷道电线电缆的地埋式敷设。中远期应完成历史文化街区内所有电线电缆的地埋式敷设。有线电视入户率应达到100%，逐步取消各户外天线。有线电视线路应与电话电缆同沟敷设。

（六）环卫设施改善规划

保护区内不设置垃圾处理厂，规划将生活垃圾运往镇区南部垃圾处理厂进行处理。在主要游客集散点附近，约每隔50米设置一废物箱；村内其余景点附近，约每隔100~150米设置一废物箱，外观要和传统建筑相协调。

根据《城镇环境卫生设施规划规范》（GB50337-2003），公共厕所平均设置密度按每平方千米设置3~5座公厕选取，保护区设置2座公共厕所，位于人流较多的旅客集散中心和百姓堂旁。

第二十九条 综合防灾规划

（一）消防工程规划

按照《城市消防规划规范》GB51080-2015要求，对消防站、消防供水、消防通道与灭火器材提出规划要求，水塘可作为消防备用水源，有序整治街巷道，满足消防通道要求，设置避难走道，同时针对有保护价值建筑具备基本消防设备。

（二）防洪排涝规划

根据国家《防洪标准》规定，将各镇按城镇人口划分等级：珠玑镇为四等，四等城镇防洪标准为20年一遇，防山洪10年一遇。保护沿江植被，不得随意砍伐，保持河道通畅。疏通珠玑巷的排水系统，定期对排水沟渠进行疏浚清理，保证排水通畅。

（三）防震规划

珠玑镇为抗震设防烈度6度区，因此街区的建设工程按地震基本烈度6度设防。重大建设工程、易产生严重次生灾害工程和核工程必须进行地震安全性评价，并依据评价结果确定抗震设防要求。

第三十条 环境保护规划

（一）大气环境保护措施

控制大气污染源。禁止新建对大气有严重污染的项目；有一定大气污染的新建项目，选址远离街区，使其处于主导风向的下游。

大力开展街区外围城镇道路交通综合治理，加大机动车排气的监控和治理力度，减轻机动车排气污染；加强机动车排气监测工作，把车辆定期年审与不定期的路间抽查结合起来，对排气污染严重，经维修治理不能消除污染的机动车辆，责令其报废更新。

（二）噪声控制措施

合理规划建设珠玑对外交通网和镇区道路网，实行必要的交通管制，减少交通噪声源。

控制社会生产噪声源，提高居民环保意识。

增加道路两旁的绿化种植面积，对噪声起到衰减作用。

（三）水体环境保护措施

1. 街区实行雨污分流，污水集中处理达标后方可排入水体，大力推广使用微型生活污水处理装置。

2. 加强对街区范围内的违章建筑等的清理整治，加强垃圾处理设施的建设和垃圾清理，确保垃圾日产日清，减轻其对地表水的污染。

3. 把河道治理和水污染治理有机结合起来，进行疏导、拓宽、清扫污泥、杂物、杂草、使水流畅通，达到治河治污的目的。

4. 大力植树造林，提高绿化率，增强植被的自然净化和吸附能力。

第七章 历史文化遗产展示利用与街区业态活化策略

第三十一条 历史文化遗产的展示利用

（一）展示内容的策划

1. 传统民俗的保护：“动静”结合宣传传统民俗，复兴优秀民俗传统文化

建立“一对一”保护机制，设立“民俗守护者”，将传统民俗落到个人，达到更好地传承及保护。将棋盘街和马仔（麻糍）街作为传统民俗的展示街道，设立传统民俗展览馆，分设不同主题展厅，通过展板、视频等静态形式宣传传统民俗。同时结合传统节庆活动，通过民俗活动文艺汇演等动态形式宣传传统民俗。

2. 非物质文化遗产的保护：开办专门店，激活本土品牌，趁世界广府人恳亲大会“东风”，将非遗产品推向世界

鼓励南雄板鸭、灵潭腐竹等传承人整合资源，对配方或制作工艺等进行科学的整理和保护，将珠玑街沿街建筑作为空间载体开办专门店、展示店进行经营，实现已开发产品促进非遗的传承和保护。通过制作技艺的提高、包装服务的升级，打造特色非遗产品，并通过传统媒体和网络新媒体等传播途径进行宣传，形成品牌效应，为非物质文化遗产的保护提供经济保障。

3. 传统街巷故事的保护：故事编录，设置街巷标识牌（简介牌）

对街巷故事进行编录，并在传统街巷内设计标识牌，通过文字、语音介绍街巷故事。

（二）标识系统的设置

街区标识系统如保护标识牌的设计应按《广东省历史文化街区保护标志牌制作要求及挂牌指引手册（试行）》进行统一规范，推进珠玑古巷历史文化街区挂牌保护工作。按照《手册》要求，结合珠玑古巷实际情况做好历史文化街区挂牌保护工作。历史文化街区内历史建筑新挂的保护标志牌宜与历史文化街区保护标志牌的风格相协调。

保护标志牌的规格、选材、制版、加工、安装、挂牌、维护，应符合《手册》的规定。

（三）展示设施的策划

1. 文保单位和历史建筑的展示与利用

在保证文物安全和不改变文物原状的前提下，鼓励文物保护单位的多功能使用，建立各类博物馆、专业展示馆、名人纪念馆、故居陈列室，逐步培育为城市文化场所、参观游览场所、地域标志性环境景观节点。

在依法保护的前提下，鼓励历史建筑植入现代活动功能业态。重点强化珠玑古巷历史文化街区内的成片历史建筑的展示利用。

2. 非物质文化遗产的展示与利用

结合非物质文化遗产及优秀传统文化展示利用创新发展传统产业，重点提升发展市场广泛的优势型传统产业，引导培育发展市场有限的潜力型传统产业，保护与传承不合适产业化发展的传统产业。

第三十二条 街区业态活化策略与建议

（一）基本思路

1. 梳理街区历史载体
2. 确定街区活化方式
3. 规划街区活化方案
4. 构建街区活化体系

（二）街区活化策略

基于原住民生活品质提升策略：首先需要街区保持乡土气息，延续其传统特色，保持原真性，这也是吸引游客的特色之处。其次要以人出本，从功能布局、公共空间、经营业态、配套设施等硬件设施，以及商业服务等需求，满足人的全面需求；另外，在街区发展的过程中要减少对生态环境的影响；最后，科学技术水平不断提升的未来，应该考虑将智能化产品运用到历史文化街区的使用场景中。

基于观光客游览品质提升策略：一是用景区化手段发展商业街，丰富街区的休闲业态，为居民及游客提供良好的休憩场所；二是充分挖掘民俗娱乐项目，可依托于当地文化，引入演艺，也可举办各种参与性项目，展示珠玑当地红色文化、姓氏文化、广府文化资源；三是为游客提

供展现珠玑历史文化特色与价值的旅游产品，这也是吸引他们在此处而不是彼处消费的关键因素。四是为游客制造独特的体验和经历，让游客体验到当地的红色文化、姓氏文化、广府文化等资源。

（三）街区活化复合引导

从街区特色和历史文化价值对现有珠玑古巷的“根亲”文化旅游商品进行综合提升。

1. 优化商品供给体系，丰富旅游商品种类

优化旅游商品供给体系是开发珠玑古巷旅游商品的重要前提，具体做法可由当地政府某民间协会牵头，以旅游纪念品、旅游日用品、旅游宣传品、旅游工艺品和地方土特产五大旅游商品为商品体系，不断完善五大类旅游商品下属的子商品，以此丰富商品种类的多样性。如旅游纪念品开发可从装饰性纪念品和实用性纪念品两个方向进行，将当地的各姓氏的移民历史、家规家训、当地的传统习俗等要素以文字或者图像的形式应用到纪念品中。

2. 加强文化符号融入，突显商品文化特色

将珠玑古巷文化符号有效融入当地旅游商品中是当地旅游商品开发要的环节，加强当地文化符号与旅游商品的融合，重点是将“意”与“形”巧妙结合，实现“物”和“精神”之间深层的内在联系。因此商品在开发过程中需要深入挖掘珠玑古巷文化的内涵和精髓，具体包含其形成原因、历史发展背景和现实意义等。例如加强对当地的古建筑形态、当地居民节庆活动最常用最喜爱的颜色的提炼，融入到旅游日用品、旅游宣传品等五大类旅游商品。

3. 打造地方商业品牌，形成自身竞争实力

品牌作为一种软实力符号，对于珠古巷旅游商品的发展至关重要。首先是要符合实际地甄选出当地人和游客等主体公认程度高的旅游商品，以此来打造珠玑古巷商牌其次是要统一设计具有地方特色的商品符号，同时也可以设计富有地方特色的商品包装，增强旅游商品吸引力，从而提高旅游商品的市场竞争力。

4. 强化宣传系统建设，确保符合市场需求

一是要形成统一的宣传窗口，保证由权威部门发布旅游商品信息，杜绝错误信息的滋生。二是构建宣传平台，从线上线下两个板块入手，一方面要加强街区网络媒体平台如官方网站、微信公众号、新浪微博等平台的建设，并与其他区域联动，依靠宣传力度更强的平台进行街区

宣传。另一方面是要在线下媒介有所作为，积极参加相关旅游商品推介会，举办相关的节庆活动，提高旅游商品的曝光率；三是要搭建消费者意见反馈平台，及时收集消费者对旅游商品的意见，分析市场特点以确保商品适销对路。

第八章 建筑物功能兼容性分类管控及改造利用指引

第三十三条 建筑物兼容性分类管控

（一）建筑物功能兼容性分类

珠玑古巷历史文化街区保护范围内建筑的使用功能兼容性分为无兼容性、可兼容公共服务以及可兼容商业及公共服务三类进行管理控制。

（二）建筑物功能兼容的管控要求

1. 无兼容性建筑。独立占地的公共服务设施（医院、学校、行政办公等）、基础设施（变电站、公厕等）和宗教设施建筑及新建成的不具有兼容性的建筑，应严格按照规划用地功能，保证其功能的延续性。

2. 可兼容公共服务。保护范围内的现状兼有或规划需要增加公共服务功能的建筑，在满足保护要求的前提下，可适当兼容文化服务设施、消防站、垃圾转运站、社区服务中心、老人活动中心等公共服务功能。

3. 可兼容商业及公共服务。对于历史文化街区内历史建筑及线索、传统风貌建筑等不可移动文化遗产和连片的传统建筑，在进行保护整治的同时，可适当考虑进行兼容多种功能的活化利用。鼓励利用该类建筑发展地方文化研究、非遗传承活动，开办展馆、博物馆，兼容商业、文化创意、旅游产业等功能，开展经营活动，但应符合有关消防技术标准和规范，并按照有关规定办理审批手续。

第三十四条 建筑物改造利用指引

（一）建筑分类改造指引

分类型保护与活化利用街区内的建筑。鼓励社会和市场的力量参与建筑改造与活化利用，提升街区活力，优先活化利用公有产权的保护建筑，鼓励私有产权保护建筑功能升级。

不可移动文物，按照《文物保护法》等相关法律法规，优先作为文化展示和公共服务的功能。

历史建筑在满足保护要求的前提下，允许内部进行必要的更新改造，以适应现代生活方式，允许注入非厌恶性、能促进街区活力的新功能。

一般居住建筑，可结合区位特征，适当改变居住功能，赋予新的商业或文化经营价值。

（二）建筑功能混合指引

珠玑大道沿线地块，可采用“文商旅”相结合方式，设置文化体验、商业零售、特色餐饮、精品旅馆等功能。珠玑街、棋盘街及马仔（麻糍）沿线以“微改造”模式保护和活化历史资源，鼓励居民结合传统建筑，进行民俗和非遗内容展示，兼容公共服务与文化活动。

第九章 分期规划与规划实施

第三十五条 近期规划重点（2021-2025 年）

1. 对珠玑古巷建筑群进行分类整治，加强对街区内文物保护单位、历史建筑的保护管理与修缮工作，对不符合风貌的建筑进行整治改造。

2. 对街区内部进行保护与活化利用本地文化，外围空间业态活化，重塑百姓堂的宗祠文化。同时通过基础设施改善、公共空间营造，整理街区较陈旧的设施和使用空间，在街区周边完善旅游配套设施，活化利用周边景观节点相串联，为迎接广府恳请大会做好准备。

第三十六条 中远期规划重点（2026-2035 年）

1. 完成建筑改造和环境整治项目，核心保护范围的历史文化遗产保持安全状态，进入常规的长期监控和合理利用状态。

2. 远期对通过“更新”无法处理好与核心区传统风貌矛盾问题的建筑进行改造。统筹考虑珠玑古巷历史街区保护和周边城镇的发展，疏导不适合在街区内发展的城市功能和产业，鼓励发展适合街区内传统空间特色的文化和旅游产业；对核心保护范围以外的建筑进行全面的更新，对影响传统风貌的环境进行统一规划和整治。改善街区的基础设施，完善历史文化资源的标识系统和建控管控设施。

第三十七条 规划实施措施

（一）保护修缮机制的建立

1. 政府统筹基础设施的完善与文物保护单位的修缮与保护

提升基础设施及公共服务水平是延续历史街区生活传统的关键，基础设施的完善由政府全面统筹，提升街区内的排水、通电、燃气等基础设施。对于文物保护单位，政府要承担其保护与修缮的责任。

2. 激发居民进行房屋修缮和保护的积极性

对修缮房屋给予一定补助和技术支持。对于居民修缮房屋可通过资金补贴与材料补贴的方式。

（二）规划信息平台建设与完善

结合国土空间规划数据统一的工作，建立统一的历史街区地理空间数据库，在统一的数据平台上，要做到统一信息交换标准和规范，整合相关的空间信息平台，并健全信息平台的管理机构，确保信息平台的维护和更新。

（三）完善公众参与机制

坚持“政府主导，居民参与，逐步实施，渐进改善”的原则，完善公众参与机制。

历史街区的更新再造涉及社会公众利益，其保护目标、规划方案、土地征收、房屋拆迁补偿、住户安置、更新计划的执行和维护管理等诸多方面，均与公众权益密切相关。因此，必须强调不同社团组织、行为主体、多学科专家的参与，并且强化历史街区保护利用规划编制和实施全过程的公众参与。

（四）建立资金保障机制

1. 按程序申请设立历史文化名城保护专项资金
2. 拓展渠道，采用多种模式筹措资金
3. 设立专门贷款渠道

（五）其他实施计划

1. 明确保护类建筑产权人责任

文保建筑业主和使用人有责任保护或保持文保建筑的坚固、安全、整洁、美观。对文保建筑的结构、建筑外貌进行修缮的，须事先报市规划部门批准，按“修旧如故”的原则进行。

——“私有房产”，由业主按照历史建筑保护措施要求承担并履行房屋保护和修缮责任。

——“直管公房”，可由租住使用人按有关政策和规定购买后，作为业主承担保护和修缮责任。

2. 设置专门的管理机构

为保证保护利用规划的执行和实施，建议设置专门的管理机构。该机构由市政府主管领导负责，由规划管理部门牵头，组织地区政府的土地、规划、城管、房管、治安、街道办事处和居委会等相关单位的专人，建立管理的权利机构。

第十章 附则

第三十八条 强制性条文说明

文本中带下划线部分为强制性内容。强制性内容对象包括：保护对象、核心保护范围和建设控制地带的划定、建筑高度、道路与街巷界面的控制、建（构）筑物分类保护整治措施。

第三十九条 施行时间及规划调整

本规划自批准之日起实施。一经批准，原则上不得调整。因经济和社会发展的需要，确需调整的，由南雄市人民政府提出专题报告，经上级城乡规划行政主管部门审查同意后，方可组织编制调整方案。

第四十条 实施主体

本规划由广东省韶关市南雄市人民政府作为牵头部门组织编制。各级规划行政主管部门、文物保护行政主管部门提供技术支持。

第四十一条 解释权说明

本规划由南雄市住房与城乡建设局负责解释。

第四十二条 补充说明

本规划由规划文本、图集、GIS 数据库和附件（包括说明书、基础资料汇编）组成，规划文本和图集具有同等法律效力。

附表

附表 1：保护要素一览表

要素类别	要素名称		具体内容
自然环境	山体山脉		珠玑古巷两面环山，西部有海拔较高的君子岭，层峦叠嶂，山体辐射范围广，且为村庄河水主要来源；东南有海拔较低的浓山岭，地势起伏低，为丘陵地貌。
	河湖水系		珠玑古巷流经的河流主要为沙水河与下洞水，村内有遗存的水塘、古井等水网要素
	自然农田		村内周边的基本农田，农田水网区域的田园风貌，田间鱼塘、河涌滩涂、湿地等不同的生态类型
历史街区	珠玑古巷历史文化街区		广东省历史文化街区：珠玑古巷
传统街巷	珠玑古巷历史文化街区传统街巷		珠玑街、棋盘街、马仔街、沙水路、敬宗巷、黄茅巷、铁炉巷、腊巷、洙泗巷
文物古迹	文物保护单位（4 处）	广东省文物保护单位 （1 处）	珠玑石塔
		市县级文物保护单位 （3 处）	珠玑楼、珠玑街门楼、珠玑古巷门楼
	登记未定级不可移动文物（4 处）		珠玑古巷九眼井、珠玑谢氏围楼、珠玑巷雷氏祖居、珠玑巷刘氏宗祠
	历史建筑（6 处）		珠玑黄氏祖居、珠玑黄氏宗祠、珠玑谢氏祠堂、珠玑钟氏祖居、珠玑周氏祠堂、珠玑古巷牌坊
	历史环境要素		古树名木： 总计 9 株古树名木 水工设施： 总计古井 1 口 铺地： 铺地长度约 1150 米（珠玑街——棋盘街——马仔街的卵石铺地）
非物质文化遗产	国家级非物质文化遗产（1 项）		珠玑巷人南迁传说
	省级非物质文化遗产（1 项）		龙船歌
	市级非物质文化遗产（3 项）		南雄姓氏节、双龙舞双狮、萧统太子的祭祀
	县级非物质文化遗产（3 项）		青草狮、九十九节龙、南雄采茶戏

附表 2：历史文化保护控制线划定要素表

序号	保护名称	保护范围	保护控制要求
1	核心保护范围	以珠玑古巷及其两侧传统风貌建筑群为核心要素，进一步包括周边文物的建筑紫线范围，结合考虑水系情况，历史建筑 and 传统风貌建筑集中的分布划定。核心保护范围面积 14.07 公顷	核心保护范围内，除建设必要基础设施和公益性公共服务设施外，不得进行与保护无关的新建、扩建活动。 新建建筑密度、容积率不应大于现状指标； 新建建筑色彩和外观形式应与传统风貌相协调， 建筑檐口高度不超过 7 米（2 层） ； 由于年久失修和历史原因而坍塌或遭受破坏的建筑和景观，进行恢复传统风貌的建设活动不属于“新建、扩建”范畴； 不得擅自新建、扩建道路，对现有道路进行改建时，应当保持或者恢复其原有道路格局和景观特征； 不得新建、扩建工业企业，对现有妨碍街区保护的企事业单位应当有计划迁移或进行功能、业态等调整。
2	建设控制地带	结合珠玑大道边界和棋盘街、马仔街、沙水路等重要的历史文化资源划定。建设控制地段面积约 27.32 公顷。	建设控制地带管理按照《历史文化名城名镇名村保护条例》实行，进行新建、扩建、改建活动的，应当符合保护规划或者保护措施确定的建设控制要求，在高度、体量、色彩、建筑风格等方面与传统风貌相协调，不得破坏传统格局和传统风貌。 在珠玑古巷 27.32 公顷建设控制地带内， 新建、扩建建筑高度不得超过 16 米，建筑层数宜控制在 5 层及以下，建筑应为青瓦坡顶或具有古建风貌的屋顶材料。 新建、扩建、改建道路和配套市政公用设施时，不得破坏街区传统风貌。
3	环境协调区	结合大雄禅寺、珠玑大道沿街建筑以及周边农田自然环境等因素划定。环境协调区面积 35.47 公顷。	珠玑古巷 35.47 公顷环境协调区内，新建、扩建建筑不得破坏周边环境， 环境协调区内新建或改建的建筑高度不能超过 20 米（6 层坡顶） ，建筑屋顶应为青瓦坡顶或当地居民建筑使用的屋顶材料。 新建建筑应遵循现状传统建筑风貌及格局，在高度、体量、色彩、建筑风格等方面与传统风貌相协调，不得破坏传统格局和传统风貌。 新建、扩建、改建道路和配套市政公用设施时，不得破坏街区传统风貌。

附表 3：传统街巷统计表

序号	保护名称	街巷长度	保护等级	保护措施
1	珠玑街	388 米	重点保护街巷	保护修缮
2	棋盘街	426 米	重点保护街巷	保护修缮
3	马仔街	339 米	重点保护街巷	保护修缮
4	沙水路	672 米	一般保护街巷	保护控制
5	敬宗巷	185 米	一般保护街巷	保护控制
6	黄茅巷	130 米	一般保护街巷	保护控制
7	锅炉巷	80 米	一般保护街巷	保护控制
8	腊巷	70 米	一般保护街巷	保护控制
9	洙泗巷	67 米	一般保护街巷	保护控制

附表 4：文物保护单位、登记不可移动文物一览表

序号	名称	年代	保护级别
1	珠玑石塔（贵妃塔）	元至正十年（1350 年）	省级文物保护单位
2	珠玑楼	清代	市县级文物保护单位
3	珠玑街门楼	清代乾隆	市县级文物保护单位
4	珠玑古巷门楼	清代	市县级文物保护单位
5	珠玑古巷九眼井	清代	已登记未定级不可移动文物
6	珠玑谢氏围楼	中华民国	已登记未定级不可移动文物
7	珠玑巷雷氏祖居	清代	已登记未定级不可移动文物
8	珠玑巷刘氏宗祠	清代	已登记未定级不可移动文物

附表 5：历史建筑一览表

序号	名称	年代	保护级别
1	珠玑黄氏祖居	清代	古建筑
2	珠玑黄氏宗祠	清代	古建筑
3	珠玑谢氏祠堂	清代	古建筑
4	珠玑钟氏祠堂	清代	古建筑
5	珠玑周氏祠堂	清代	古建筑
6	珠玑古巷牌坊	中华民国	近现代重要史迹及代表性建筑

附表 6：推荐传统风貌建筑一览表

序号	名称	年代	现状情况
1	驷马桥	20 世纪 90 年代	保存良好
2	双龙桥	20 世纪 90 年代	保存良好
3	张昌故居	始建于唐，宋初重建	保存良好

附表 7：其他文物古迹一览表

历史环境要素一览表

序号	类型	名称	保护等级	地址
1	古树名木	雅榕	一级	南雄市珠玑镇珠玑村委会
		雅榕	一级	南雄市珠玑镇珠玑村委会
		榔榆	二级	南雄市珠玑镇珠玑村委会
		雅榕	二级	南雄市珠玑镇珠玑村委会
		雅榕	二级	南雄市珠玑镇珠玑村委会
		雅榕	三级	南雄市珠玑镇珠玑村委会
		雅榕	三级	南雄市珠玑镇珠玑村委会
		雅榕	三级	南雄市珠玑镇珠玑村委会
		雅榕	三级	南雄市珠玑镇珠玑村委会
2	古井	珠玑九眼井	已登记未定级不可移动文物	南雄市珠玑镇珠玑村委会

附表 8：非物质文化遗产保护项目一览表

国家级非物质文化遗产					
序号	项目类别	项目名称	保护单位	项目级别	批次/时间
1	民间文学	珠玑巷人南迁传说	南雄市文化馆	国家级	第五批
省级非物质文化遗产					
2	传统音乐	龙船歌	南雄市文化馆	省级	第四批
市级非物质文化遗产					
3	民俗	南雄姓氏节	南雄市文化馆	市级	第二批
4	传统舞蹈	双龙舞双狮	南雄市文化馆	市级	第一批
5	民俗	萧统太子的祭祀	南雄市文化馆	市级	第七批
县级非物质文化遗产					
6	传统舞蹈	青草狮	南雄市文化馆	县级	第一批
7	传统舞蹈	九十九节龙	南雄市文化馆	县级	第一批
8	传统戏剧	南雄采茶戏	南雄市文化馆	县级	第一批

附表 9：土地利用规划统计表

用地代码	用地名称	面积(公顷)
01	耕地	14. 23
0701	城镇住宅用地	9. 15
0801	机关团体用地	0. 57
0803	文化用地	22. 46
0804	教育用地	0. 41
0806	医疗卫生用地	0. 36
1202	公路用地	7. 06
1208	交通场站用地	1. 76
1401	公园绿地	3. 15
1403	广场用地	0. 88
1503	宗教用地	8. 74
1504	文物古迹用地	0. 87
17	陆地水域	7. 21
总计		76. 86