

# 凤阳县门台子 历史文化街区保护规划

## 1、文本

(报批稿)

凤阳县人民政府

2022 年 11 月

## 目 录

第一章	总则 .....	1
第二章	历史文化价值特色.....	2
第三章	保护框架.....	3
第四章	保护范围与管理要求.....	5
第五章	建筑分类保护整治.....	8
第六章	整体格局保护.....	13
第七章	高度控制和风貌引导.....	16
第八章	用地功能调整与人口引导.....	18
第九章	道路交通调整.....	22
第十章	市政基础设施改善.....	24
第十一章	遗产传承和展示利用.....	28
第十二章	规划实施建议 .....	31
第十三章	附则 .....	32

## 第一章 总则

### 第1条 规划目的

为保护凤阳县门台子历史文化街区（以下简称街区）的历史遗存、整体历史风貌、空间环境特征，改善基础设施与居住环境，完善街区功能，提升街区活力，促进街区可持续发展，特编制本规划。

### 第2条 规划性质

本规划是协调街区保护与发展，以确定保护原则、内容和重点，划定保护范围，提出保护措施为主的城市详细规划层面的专项规划设计，成果应纳入《凤阳县国土空间总体规划（2020-2035年）》，街区控制性详细规划和保护范围内各项建设许可，不得违反。

### 第3条 规划依据

- 《中华人民共和国城乡规划法》（2019修正）
- 《中华人民共和国文物保护法》（2017修正）
- 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2016修正）
- 《历史文化名城保护规划标准（GB/T5037-2018）》（2018）
- 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017修正）
- 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2012）
- 《历史文化名城名镇名村街区保护规划编制审批办法》（2014）
- 《城市紫线管理办法》（2011修正）
- 《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（2021）

- 《推动老工业城市工业遗产保护利用实施方案》(2020)
- 《安徽省历史文化名城名镇名村保护办法》(2017)
- 《城市居住区规划设计标准》(GB50180-2018)
- 《凤阳县国土空间总体规划(2020-2035年)》
- 《安徽省滁州市历史文化名城保护规划(2016-2035年)》
- 《凤阳历史文化名城保护规划(2019-2035年)》

#### 第4条 规划范围

街区位于凤阳县主城区北部的经济开发区内，东至老街路，南至濠州大道（原合蚌路），西至花中北路、北区宿舍西侧道路，北至厂区北围墙，总面积 21.29 公顷。

#### 第5条 规划期限

规划期限为 2022 年至 2035 年。其中近期至 2025 年，远期至 2035 年。

## 第二章 历史文化价值特色

#### 第6条 历史文化价值

##### (1) 中国烟草工业近现代发展的见证

街区是二十世纪初期西方列强通过铁路和烟草对中国经济掠夺的产物，与津浦铁路遗产构成西方帝国主义侵略中国经济的证据链；街区是日本发动侵华战争的铁证；街区是新中国成立后中苏友好交往的纽带。街区见证了中国烟草工业近现代发展过程。

## (2) 国内烟草工业技术突破的完整载体

街区作为我国首批烟叶复烤厂，较早引入西方先进生产设备和技术，促进烟草复烤工艺由手工劳动向机器生产过渡，成为国内烟草复烤工艺的开端；作为烟草行业引擎，曾带动安徽省内烟草行业的兴盛，推动我国由晒烟向复烤卷烟工艺发展并走向世界。

## (3) 类型丰富且独具特色的近现代工业建筑群

街区完整的保存了从二十世纪初延续至今的工业生产、生活格局形态，保留着集体化时代“企业办社会”的特征，承载着老一辈凤阳人集体记忆；街区保留了近现代不同时期、不同类型的建筑，建筑独具特色，具有较高的艺术价值。

# 第三章 保护框架

## 第7条 保护目标

保护街区历史文化遗产，合理活化利用厂区厂房，改善人居环境，培育街区成为展示皖北工业近代化的窗口、凤阳城市会客厅和文化休闲旅游新名片。

## 第8条 保护原则

### (1) 保护历史遗产真实性原则

保护代表不同年代历史和记忆的遗存、真实载体，保护代表工业文化价值的设备、厂房等核心物项，以及反映工业厂区的历史特征的典型建构筑物。

### (2) 保护遗产格局风貌完整性原则

保护街区历史功能格局，保护厂区和居住区各具特色的空间肌理、特色风貌、景观环境，通过适度整治改善促进街区风貌整体协调。

(3) 分类利用统筹活化原则

综合评估街区建筑特征、文化价值、原使用性质、保护情况等分类别开展活化利用，同时统筹好街区保护利用和京沪铁路、明中都外城墙遗址、街区所在经开区的关系，使遗产保护传承有机融入凤阳城市发展。

(4) 循序渐进、逐步改善原则

历史遗存修缮与环境整治应采取小规模、渐进式的方式；优先保护濒危遗存，改善基础设施，逐步修缮建筑，开展更新和活化利用，避免大拆大建。

(5) 公众参与原则

通过宣传、政策引导、修缮与展示等多种方式，调动居民参与街区保护的积极性。

## 第9条 保护内容

- (1) 市级文物保护单位 1 处 7 栋：门台子复烤烟厂旧址；一般登记不可移动文物 1 处 5 栋：门台子复烤烟厂。（详见附录 2）
- (2) 历史建筑 10 处 18 栋：门台子烟草复烤厂北区原料厂房、门台子烟草复烤厂北区水塔、门台子烟草复烤厂北区烟草分级厂房、门台子烟草复烤厂北区出货仓库、门台子烟草复烤厂南区仓库、方农后花园 10 号、方农后花园 18 号、方农后花园 37 号、门台子烟草复烤厂北区 50 年代分级仓库、门台子烟草复烤厂北区办公室。（详见附录 3）
- (3) 建议历史建筑 8 处 12 栋：复烤厂房、锅炉房、专家楼、维修仓库、成

- 品仓库、打包厂房、技校、碉堡和宿舍。（详见附录 4）
- (4) 其它有保护价值的建筑，传统风貌建筑和部分有特色的现代风貌建筑，主要为解放后建设的宿舍。
  - (5) 历史街巷 4 条：花中路、花中路北巷、技校路、老街路。
  - (6) 历史环境要素：水塔、锅炉房烟囱、入口大门标志、汽笛、空间网架屋顶、水箱、信号塔、露天晾晒台等能够体现生产流程的建构筑物、具有时代特色的标语以及厂区和居住区不同的生态环境。（详见附录 5）
  - (7) 遗址：明中都外城墙遗址。
  - (8) 格局风貌：街区整体空间格局和“企业办社会”特征，体现不同时期建筑风貌的外观及特征。
  - (9) 非物质文化遗产：复烤工艺、生产流线等。

## 第四章 保护范围与管理要求

### 第10条 保护范围

- (1) 保护范围包括核心保护范围和建设控制地带，总面积为 21.29 公顷。
- (2) 核心保护范围主要包括月台仓库、生产车间等体现民国时期生产工序的核心生产区，西花园洋房等民国时期管理人员居住区，以及南区仓库等体现解放后扩展生产工序的仓储区，东至分级仓库东侧道路，南至南区南端仓库建筑南侧，西至花中路北巷东侧路沿石线，北至厂区北围墙，面积为 6.13 公顷。
- (3) 建设控制地带主要为核心保护范围以外，建国后扩建的厂区和南北两

个居住区，东至老街路西侧路沿石线，南至濠州大道（原合蚌路）北侧路沿石线，西至规划宿舍区围墙，北至厂区北围墙，面积为 15.16 公顷。

## 第11条 环境协调区

- (1) 规划划定 2 片环境协调区。
- (2) 北侧环境协调区主要为京沪铁路沿线区域，东至铁路北侧小路，南至街区保护范围，西至铁路下穿廊道和小路，北至京沪铁路北侧乡道南侧路沿石线，面积为 3.53 公顷。
- (3) 南侧环境协调区主要为街区与濠州大道之间需要重点管控的区域，东、北各至街区保护范围，西至西菜园路东侧路沿石线，南至濠州大道北侧路沿石线，面积为 2.46 公顷。

## 第12条 核心保护范围保护管理要求

- (1) 核心保护范围内建筑物、构筑物应当区分不同情况，采取相应措施，实行分类保护。范围内的不可移动文物、历史建筑应保持原有的高度、体量、外观形象和色彩，不得拆除。改建建筑采用原高控制。
- (2) 应整体保护构成厂区时代特色风貌的绿化、文化墙等环境景观要素。
- (3) 除必要的基础设施和公共服务设施外，在历史文化街区核心保护范围内，不得进行新建、扩建活动。
- (4) 经批准允许建设的基础设施和公共服务设施，应与历史风貌相协调，在核发建设工程规划许可证前，应征求凤阳县文物行政主管部门意见。
- (5) 核心保护范围内的厂房类历史建筑在不破坏原有建筑结构和外观特征的前提下，可根据新的功能需求进行外观和内部改造，如增加必要的



连廊、出入口等。为了更好展现厂房类历史建筑的风貌特征，增加必要的开放空间，可在更新过程拆除历史建筑周边少量质量和风貌较差的建筑。

### 第13条 建设控制地带保护控制要求

- (1) 建设控制地带内的新建、改建建筑在高度、体量、色彩等方面应与街区的历史风貌相协调。
- (2) 对建设控制地带内与历史风貌不协调的现代建筑，在条件允许的情况下，进行循序渐进的整治改造或更新，逐步恢复原有的空间格局和历史环境。
- (3) 建设控制地带内的新建或改建建筑，鼓励采用使用玻璃、钢材等材质，与厂房新老呼应。
- (4) 建设控制地带内历史建筑和历史环境要素，应依相关法律法规采取重点保护与修缮；其它建构物应区分不同情况，实行分类保护和整治。
- (5) 建设控制地带内确定各类建设项目，应先由凤阳县城乡规划主管部门依据街区保护规划进行审查，组织专家论证并进行公示后核发选址意见书。

### 第14条 环境协调区控制要求

- (1) 环境协调区以不影响街区风貌格局环境为主要目的，禁止建设体量过大、形体较高或对街区风貌影响较大的项目，且建筑色彩及材料应与街区整体风貌协调。
- (2) 北侧京沪铁路沿线环境协调区保护历史建筑碉堡、铁路宿舍等历史遗存，控制铁路绿廊，禁止新建建筑挤压廊道。

- (3) 南侧街区与濠州大道之间环境协调区应遵循《凤阳县明中都皇故城及皇陵石刻保护规划》相关要求，有序考古展示。

### 第15条 文物古迹保护要求

- (1) 落实国家、安徽省、滁州市、凤阳县文物保护管理要求。
- (2) 市级文物保护单位门台子复烤烟厂旧址，保护范围为每栋建筑四面外扩 5 米的范围；建设控制地带为西花园处建筑主体所在的西花园一周院墙内及厂区处厂区院墙四周外放 50 米的范围。
- (3) 一般登记不可移动文物门台子复烤烟厂保护需由文物部门评估等级，再制定保护范围和要求。
- (4) 明中都外城墙遗址，需考古挖掘，评估保护等级并提出保护范围和要求。

## 第五章 建筑分类保护整治

### 第16条 建筑保护与整治分类

- (1) 对街区内的建筑物、构筑物，根据其保护等级、保护价值、建筑高度、建筑年代、建筑结构、建筑质量、建筑产权、建筑风貌、原有功能等进行评估，实施分类保护与整治。
- (2) 各类建筑物、构筑物分为保护类、厂房修缮类、配套建筑修缮类、改善类、立面整治类、拆除重建类和拆除不建类。规划分别提出相应的保护与整治措施。

## 第17条 保护类

- (1) 保护类为文物建筑，包括市级文物保护单位门台子复烤烟厂旧址和一般登记不可移动文物门台子复烤烟厂，总计 2 处 12 栋。
- (2) 应严格按照《中华人民共和国文物保护法》的要求，实施原址保护，不得改变文物的原状。
- (3) 街区实施过程中不得对街区内部各级文物保护单位进行破坏。
- (4) 文物保护单位保护范围内不得从事任何新建、改扩建等施工行为，建设控制地带内施工需委托文物设计资质单位编制风险评估报告，并按照文物保护级别上报相应文物行政主管部门备案。
- (5) 依法编制文物保护规划，作为文物保护、修缮、保护范围划定、工程建设、环境整治等工作的依据。
- (6) 加强对文物本体的修缮和日常保养，修缮工作应保存原型制、原结构、原材料、原工艺和原环境，加强文物周边环境的整治。
- (7) 赋予文物保护单位适当的使用功能。使用时保护建筑物及附属文物的安全，并突出展示文物的价值。

## 第18条 厂房建筑修缮类

- (1) 厂房建筑修缮类为历史建筑或建议历史建筑，包括有价值的 18 栋生产厂房。
- (2) 对其进行挂牌保护，建立保护档案，明确建筑价值、保护内容、保护范围和保护要求，建议在后续修缮工程开展前进行历史建筑测绘。
- (3) 对历史建筑按照《历史文化名城名镇名村保护条例》要求进行保护和修缮，维修破损的屋顶、门窗等部件，维护建筑墙面。应保持房建筑原有立面外观风貌和结构特征。尽可能保持屋顶、立面的材质和形

式，采用原材质修缮屋顶和立面，更换形制相同的破损门窗。

- (4) 复烤车间、月台仓库、出货仓库、北侧麻袋仓库、分级厂房（北侧小栋）共 5 栋现状质量保存较差的建筑，需要对内部大部分结构柱、房梁等重新替换，鼓励使用原材料或钢材等能够体现工业厂房的新材料，但应保持总体桁架结构不变。建筑屋顶坍塌部分可以原状修复，也可以结合现存的柱、墙等元素打造成为开敞的景观广场。
- (5) 7—13 号仓库、分级厂房（主体）、打包厂房、锅炉房、维修仓库、南侧麻袋仓库等 13 栋现状保存较好的建筑，应对内部结构进行维修加固，对经评估存在隐患的局部梁柱和墙体进行替换保持厂房原有桁架结构的特征和建筑安全。
- (6) 厂房建筑的内部空间在不破坏整体结构的基础上，可利用板墙、玻璃、钢材进行分割，空间灵活使用。
- (7) 鼓励厂房利用为博物馆、美术馆、会议室、影剧院、体育场馆、商业办公等。烤烟厂北区厂房以文化展示为主，展现凤阳的历史文化魅力；烤烟厂南区厂房可以引入商业商务业态，为街区提供活力。

## 第19条 配套建筑修缮类

- (1) 配套建筑修缮类为历史建筑或建议历史建筑，包括专家楼、技校办公楼、西侧办公楼、碉堡和宿舍等 11 栋建筑。
- (2) 对其进行挂牌保护，建立保护档案，明确建筑价值、保护内容、保护范围和保护要求，建议在后续修缮工程开展前进行历史建筑测绘。
- (3) 应当保持原有的高度、体量、外观形象、色彩、结构和室内有价值的部件。加强建筑内部更新与改善，增加必要的生活、卫生与基础设施。

- (4) 修缮过程中应注重保留像拱形砖窗、拱形砖门等具有时代特色的结构、细部样式。
- (5) 鼓励技校、办公楼结合其原有功能，开展技术培训或商务办公。碉堡、宿舍主要作为历史事件景观节点来使用。

## 第20条 改善类

- (1) 改善类主要为传统风貌建筑，包括解放后建设的一层厂区宿舍、办公室等。
- (2) 该类建筑应保持外观风貌，包括外立面形式、材质、色彩等，注重保护具有保护价值的细部构件或建筑装饰。南区一层宿舍以青砖青瓦外观风貌为主，北区一层宿舍以红砖红瓦外观风貌为主。
- (3) 修缮外观破损构件，加固建筑结构，清理附属物并整理管线，提高安全性，改善和更新内部设施以适应现代生活。
- (4) 工程实施前，应对传统风貌建筑进行拍照，记录基本信息，建立基本记录档案。
- (5) 对于继续作为居住使用的传统风貌建筑，在不改变建筑外观风貌的前提下，内部可增设厨房、卫生间等生活设施，并引入上下水、电力、电信、燃气等必要的基础设施，满足居民基本生活需要。
- (6) 传统风貌建筑鼓励进行保护性利用，适度发展商业旅游，保持街区活力，促进街区经济社会发展。

## 第21条 立面整治类

- (1) 立面整治类为风貌协调现代建筑和部分风貌不协调但建筑质量较好的现代建筑，主要包括二十世纪七八十年代建设的2-5层高度的宿舍楼。

- (2) 拆除建筑主体外后期加建的不协调部分，可采用现代材料和技术改造加固，但要保持原有建筑外观形式、色彩等，严禁加建和使用破坏街区风貌的鲜艳材料或样式。
- (3) 位于北区生活区的4栋二层高档宿舍，应保护其“类似飞机型”的整体形态，沿用青灰色立面，清除攀爬植物、修补破损墙体门窗，尽量采用与原有门窗形制相协调的构件。
- (4) 经鉴定可继续使用的2-4层的宿舍楼，建议拆除后期加建部分，修复原有立面。
- (5) 街区二十世纪九十年代的1栋5层风貌不协调的现代建筑近期立面整治，远期可结合街区更新降层处理。
- (6) 街区内其它的立面整治建筑，对立面整治改造时应注意保护体现时代色彩的标语、小构件或局部形态等内容。

## 第22条 拆除重建类

- (1) 拆除重建类建筑为风貌不协调且建筑质量差确实难以改造的现代建筑，主要包括解放后建设的3-4层的宿舍楼。
- (2) 重建建筑应优先补足街区肌理或居民生活必须的公共服务功能。
- (3) 位于南区宿舍内2栋3层红砖宿舍，拆除重建后新建建筑应按照原有红砖特色肌理进行建设，亦可作为人才公寓服务经开区。
- (4) 位于技校内的4层宿舍楼，拆除重建后建筑应延续其肌理和风貌。
- (5) 后续有需要拆除重建的建筑，新建建筑应延续北宿舍区红砖红瓦和南宿舍区青砖青瓦风貌肌理特色。

## 第23条 拆除不建类

- (1) 拆除不建类位于为重要开敞空间、廊道内或质量较差的风貌不协调的

现代建筑，主要包括遗址廊道内的宿舍楼和宿舍之间搭建建筑。

- (2) 位于明中都外城墙遗址廊道内的宿舍楼，规划建议拆除，结合城墙遗址挖掘和展示，作为公园使用。
- (3) 位于北宿舍区中部的数栋风貌不协调的现代建筑，拆除后可开辟作为规划烟厂路道路，改善街区交通系统。
- (4) 其它搭建建筑，拆除后腾退的空间应予以合理利用，如增加公共开敞空间、公共通道、停车设施等，改善街区公共环境、楼前绿化和地块内部交通可达性。
- (5) 拆除后的空间再利用应与周边的建筑界面有机结合。

## 第六章 整体格局保护

### 第24条 保护原则

- (1) 保护街区由原津浦铁路向南发展的格局特色。
- (2) 保护民国时期“铁路—厂区—西花园居住区”的格局形态。
- (3) 保护建国后“扩建厂区—宿舍—技校”构成的“企业办社会”格局特色。
- (4) 保护明中都外城墙遗址格局。

### 第25条 保护总体格局

“一轴两区，三点两廊”的总体保护格局。一轴即从北向南发展的空间演变轴，两区为民国时期片区和建国后发展片区，三点为生产核心节点、门台子站节点和城垣节点，两廊为京沪铁路廊道和明中都外城墙遗址廊道。

## 第26条 民国时期厂区格局保护

- (1) 保护民国初依托铁路运输形成的“原料存储—加工—成品存储”的生产流线以及月台仓库、出货仓库等物质空间载体，保护烤烟厂区低矮稀疏的植物环境。
- (2) 保护西花园居住区内3栋洋房、其他有价值载体和优美的历史环境。

## 第27条 建国后扩展格局保护

- (1) 保护解放后为方便公路运输而增加的以运输、储存为主的仓库和功能流线，保护烤烟厂区低矮稀疏的植物环境、晾晒广场等。
- (2) 保护建国后“企业办社会”的时代特征，包括礼堂、技校等配套功能建筑与两片宿舍区。

## 第28条 明中都外城墙遗址保护

按照文物部门要求，对街区范围内明中都外城墙遗址所在的花中路及两侧进行有序考古勘探和发掘，确定外垣城墙及右后甲第门址的位置和边界，提供评估报告，确定文物的价值等级并提出明确的保护要求。

## 第29条 历史街巷保护

- (1) 落实名城保护规划的要求，街区范围内的花中路、花中路北巷、技校路规划为二类保护历史街巷，在此基础上增加1条老街路为二类保护历史街巷。应保持街巷位置、走向、名称，控制街巷空间尺度，沿街建筑的体量、色彩应与历史风貌相协调。
- (2) 花中路北巷道路宽度应控制在5米以内，控制左侧建筑密度，新建建筑高度不得高于街道对面的厂房或办公用房高度。



- (3) 花中路南北段道路宽度应控制在 9 米以内，两侧建筑不高于 6.5 米。
- (4) 花中路东西向段所在位置历史上是明中都的外城墙位置，因此对花中路南侧部分建筑规划予以拆除，预留明中都外城墙遗址廊道，故花中路东西向段空间尺度扩大。
- (5) 技校路道路宽度应控制在 6.5 米以内，保护两侧树木景观，两侧建筑高度不超过 14 米。
- (6) 老街路道路宽度应控制在 10 米，中间车行道路 7 米，东侧临街建筑不高于 7 米。

### 第30条 历史环境要素保护

- (1) 保护街区内水塔、锅炉房烟囱、入口大门标志、汽笛、空间网架屋顶、水箱、信号塔、晾晒台等能够体现生产流程的建构筑物。应对其形状、材质等信息进行记录，保护构筑物的外观、结构特征，修补破损部分，鼓励作为烤烟厂标识、打卡点等，加强展示其与烤烟厂的历史信息。
- (2) 保护和展示烤烟厂内生产痕迹、标语等能够体现原有生产生活记忆和场所精神的历史信息载体和要素。对标语等应先拍照并电子存档，然后按照原材料色彩进行修复。
- (3) 保护厂区内稀疏低矮的植物环境，保护西花园居住区内高矮搭配、色彩丰富的植物环境。

## 第七章 高度控制和风貌引导

### 第31条 高度控制总体要求

- (1) 落实《凤阳历史文化名城保护规划》和《凤阳县明中都皇故城及皇陵石刻遗址保护规划》中对街区范围的高度管控要求，并在此基础上提出具体且合理的街区高度管控要求，分为三级管控区。
- (2) 原高保护建筑：街区范围内文物建筑、历史建筑、建议历史建筑、传统风貌建筑、风貌协调现代建筑等按照建筑原高度进行保护。
- (3) 建筑檐口高度 9 米控制区：街区核心保护范围的建筑檐口高度不超过 9 米。
- (4) 建筑檐口高度 12 米控制区：街区建设控制地带范围内新建、改建、扩建建筑檐口高度不超过 12 米。
- (5) 超高的现状建筑，近期保留并根据建筑分类保护整治措施，远期结合地块的整体更新，在具备条件时进行降层改造或拆除重建。

### 第32条 建筑风貌引导总体要求

- (1) 文物建筑、历史建筑、建议历史建筑、传统风貌建筑，应保护和延续外观风貌。
- (2) 风貌协调现代建筑和风貌不协调现代建筑，对其整治改造或更新，其立面形式应与相邻的文物建筑、历史建筑、建议历史建筑或传统风貌建筑风貌相协调，并与街区整体历史风貌相协调。
- (3) 新建、改建、扩建的建筑应与厂区呼应，鼓励建筑设计的创新，实现新旧有机融合。

### 第33条 厂区风貌引导

- (1) 厂区内分为青砖青瓦和红砖青瓦 2 个区域建筑风貌管控，新建建筑材质应按照所对应区域选择，同时鼓励采用玻璃、钢材等通透轻巧、体现现代工艺的材质，和原有砖瓦材质形成对比。
- (2) 厂区内新建建筑屋顶应为坡屋顶，立面墙体门窗应与保护建筑协调，材质可采用金属或木材质。
- (3) 可根据实际需要，在厂房适宜位置加建入口雨棚、厂房之间较近位置增设街区同样式的空间网架屋顶等，加建部分宜采用钢和玻璃等材质，不应影响原有立面特征的展示。

### 第34条 西花园居住区风貌引导

- (1) 西花园居住区内延续青砖青瓦和红砖红瓦交融的风貌特征，以及由水杉、竹等植物构成的景观环境。
- (2) 西花园居住区内的现状平屋顶建筑宜改建为坡屋顶形式，立面体现砖墙元素。
- (3) 西花园居住区内的新建建筑宜采用坡屋顶，门窗宜采用拱形样式，材质宜为青砖青瓦或红砖红瓦。

### 第35条 宿舍区风貌引导

- (1) 南宿舍区以青砖风貌为主，北宿舍区以红砖风貌为主，一层建筑屋顶为坡屋顶，南宿舍区新建建筑宜采用青色、白色、灰色等淡雅色彩，北区新建建筑宜采用红色、白色、灰色等色彩。
- (2) 宿舍楼若加装电梯或局部改造，宜采用玻璃、钢等现代材质，和青砖或红砖材质有所区别。

## 第八章 用地功能调整与人口引导

### 第36条 功能定位

培育厂区发展商业办公、都市休闲、旅游体验、青春运动、居住生活等多元一体业态，引导厂区建成以工业文化展示和创意设计为主题的城市会客厅和特色活力街区。

### 第37条 就业促进策略

- (1) 厂区结合凤阳遗产保护利用和文化旅游业的发展，吸引文化研究展示、非遗活态传承展示、商务办公、文创产业、餐饮、旅游服务、生活服务等多种业态入驻，增加就业岗位。
- (2) 结合技校建设就业创业帮扶中心，优先为街区原居民提供培训和就业帮助。
- (3) 培育以旅游服务和体验为主的商业形式，鼓励开设特色民宿客栈、特色作坊、自有品牌小店等。
- (4) 鼓励引导年轻人在街区生活、创业。

### 第38条 人口引导策略

- (1) 尊重原住民居留意愿，合理引导街区内人口结构调整，鼓励街区现有居住功能的延续性和人口结构的多元稳定性。
- (2) 改善住房质量和配套设施，提升街区内的公共空间环境品质，提高人均住房面积，为居民提供合理的住房保障。
- (3) 制定优惠政策，吸引大学毕业生等来街区就业、创业，提高街区活力。

### 第39条 功能分区

- (1) 在开辟城墙遗址公园、铁路带状公园的基础上规划 5 个功能片区。
- (2) 文化展示区：为民国时期形成的厂区，以工业建筑的保护利用为契机，进行建筑保护修缮，形成以博物馆、文化馆为主的文化功能片，展示凤阳不同时期的建筑文化。
- (3) 活力商务区：为解放后扩建形成的厂区，以商业商务和文创办公为主，以工业遗产为载体，利用其空间易改造性和浓厚文化氛围，引入科研办公、文创创意、休闲娱乐等功能。
- (4) 公园广场区：利用建国后烤烟晾晒场，改造为开放的城市公园广场，可以打造青春运动主题，增加体育设备，为街区提供活力。
- (5) 特色商业区：以民国时期建设的三栋“飞机造型”的西花园别墅为亮点，结合周边历史建筑、传统风貌建筑改造利用，打造为民国特色的酒吧、餐厅、民宿业态为主的商业区。
- (6) 生活功能提升区：提升建国后建设的南北两个宿舍区环境品质，建设人才公寓，延续居住功能，展示“企业办社会”的时代特征。

### 第40条 用地规划

- (1) 原厂区工业用地调整为文化、商业、公园、广场等用地，可植入文化、休闲、康体娱乐、办公等功能。南、北两片宿舍区以延续现状居住功能为主，未来可结合重点项目修编控规落实。
- (2) 规划民国时期形成的北部厂区和西花园居住区为文化用地，总面积 6.84 公顷；为方便厂区活化利用可兼容部分商业用地，用地比例不超过 40%。
- (3) 规划解放后扩展的南部厂区为商业服务用地，总面积 3.79 公顷，利用

解放后建成的仓库更新为文创办公、休闲娱乐等功能用地。

- (4) 延续南、北两个宿舍区居住功能，规划为城镇住宅用地，总面积 4.47 公顷；保障居民生活需求，可兼容部分商业用地，比例不出过 30%。
- (5) 在花中路北段东侧规划城镇社区服务设施用地 0.07 公顷，布置社区服务中心、卫生服务站、老年活动中心等功能，满足“五分钟生活圈”的需求。
- (6) 建议恢复技校教育功能，规划教育用地 1.22 公顷。
- (7) 规划公园绿地 1.5 公顷，为明中都外城墙遗址、现状池塘和厂区东侧空地等所在区域。
- (8) 规划广场用地 1.65 公顷，为厂区入口、晒烟广场和南宿舍区南入口等开敞空间。
- (9) 在厂区内东侧和南侧现状空地位置规划两处社会停车厂用地，共 0.54 公顷。
- (10) 保留烤烟厂入口南侧原消防用地，共 0.04 公顷。

#### 第41条 公共服务设施改善

- (1) 完善街区公共服务设施，开展完整社区建设。结合文物保护、历史建筑修缮和利用，在街区内积极开辟文化设施和展示场所，为本地居民和外来游客提供服务。
- (2) 对原消防站南侧第二栋建筑进行改造，作为社区服务中心、老年活动中心使用，内部增设老年人活动室、社区图书馆等功能。
- (3) 在南北宿舍区各增设社区中心广场 1 处，用于开展社区宣传、组织活动、核酸检测等，特殊情况下可临时作为避难或应急空间。
- (4) 对原消防站南侧第一栋建筑进行改造，作为社区卫生服务站使用，方

便街区内居民能够简单的检测、医疗。

- (5) 建议用原技校办公楼作为培训中心，主要对街区及周边在经开区打工人员提供就业培训。
- (6) 保留现状邻街理发、服装、餐饮等与生活相关的商业功能，为街区居民日常生活提供便利，兼顾游客服务。

## 第42条 绿地与开敞空间提升

- (1) 规划带状公园、城市公园、体验农场、口袋公园四类开敞空间。
- (2) 规划带状公园 2 处。城墙遗址公园利用城墙遗址设计为贴合所在地特色的遗址公园，展示明中都营建文化；津浦铁路专线公园利用津浦铁路专线痕迹，展示津浦铁路与烟草运输文化。
- (3) 规划 5 处城市公园。厂区入口与厂区内规划时代广场、公园、厂区入口广场三处公园广场，结合现存的晒烟台等历史要素，积极展示烟厂文化，打造以烟草为主题的纪念展示型公园广场；技校广场可建设开放的体育广场、球场；南宿舍入口广场紧靠濠州大道，结合现状空地建设成为展示街区历史文化的窗口。
- (4) 规划 1 处体验农场。街区在解放初是“方丘湖农场”的办公区和试验区，在街区西侧水塘处规划设农耕主题的生态体验园区。
- (5) 规划多处口袋公园。利用街巷拐角、建筑之间的小微空间，规划多处小型广场、口袋公园、街头公园以提升街区环境。

## 第九章 道路交通调整

### 第43条 道路交通引导策略

- (1) 落实上位道路系统规划要求，结合街区保护实际周边交通情况，落实城市规划道路。
- (2) 优化街区内的道路系统，完善路网布局，明确车行和步行道路。
- (3) 组织居住区和厂区道路交通。
- (4) 保护街区内原有道路空间格局尺度，划定并连接慢行优先区，整体提升步行环境。

### 第44条 道路系统规划

- (1) 南侧省道濠州大道是街区与城市之间的主要通道，与规划的老街路、子期路、凤一路、凤二路等城市次干路组成“井”字型对外联系城市路网；规划花中路北巷、农场路、烟厂路、技校路、花中路以及西菜园路为串连街区骨架路网，方便快捷的连接到城市路网；结合片区内部主要路网和街区毛细路网，共同组成街区的道路系统网络。
- (2) 《安徽凤阳经济开发区控制性详细规划》确定的城市次干路凤一路红线占压街区文物且距离铁路过近，规划建议本段调整至铁路北侧绕行。
- (3) 规划建议城市次干路子期路向北延伸至凤一路。
- (4) 东侧老街路，本次规划作为历史街巷保护，建议道路红线宽度10米。
- (5) 规划落实城市次干道凤二路（花中路）。
- (6) 规划西菜园路、农场路为城市次干路，作为花中路南北向贯通至濠州大道和花中路北巷连接至子期路的通道。



- (7) 规划在厂区大门南侧 50 米新增一条东西向城市次干路烟厂路，连接子期路、花中路北巷和花中路。原厂区入口的花中路北巷规划为步行道路；近期烟厂路只连接子期路至花中路段，东侧作为厂区内部道路使用；远期根据烤烟厂的活化利用情况，可向东连接至老街路，整体作为城市次干路使用。
- (8) 厂区、南宿舍区、北宿舍区内各规划一条内部车行道路，但进行交通管制。

### 第45条 交通组织和出入口规划

- (1) 对街区道路进行限时交通管制。交通管制时间内禁止机动车（消防车、救护车、工程抢险车除外）、电动自行车、自行车通行和停放。交通管制之外的其它时间段，允许机动车辆通行但不得停放，允许商户进货车辆临时停靠。
- (2) 厂区、宿舍区、西花园居住区内部限制车辆穿越，原则上以步行为主，步行道路应形成连续路网系统，与绿地及公共空间有机结合。
- (3) 厂区共设置 3 个车行出入口，原厂区大门为主出入口，在南侧花中路和东侧老街路上各增加 1 处车行出入口。
- (4) 完善街区周边公共交通组织，提高公共交通便捷性。

### 第46条 静态交通规划

- (1) 在烤烟厂东入口和烤烟厂南入口处规划社会停车场 2 处，西花园和南北宿舍区可结合广场停车。建议在街区外围的东北角、西北角规划 2 处社会停车场，结合现状东南角 1 处停车场，与周边共同使用，缓解街区停车压力。
- (2) 南北两片宿舍区作为老旧小区，可适当利用宅间空地停车。

- (3) 远期，在不影响地面景观的前提下，可在厂区晾晒广场位置建设地下停车场。

## 第十章 市政基础设施改善

### 第47条 基础设施改善目标策略

- (1) 提升基础设施服务水平，保护街区历史景观风貌，增强防灾应急能力。街区内主要市政管道线路实现入地化改造。
- (2) 根据上位规划、确保设施落地。
- (3) 保护优先，因地制宜地改善基础设施条件，根据街巷宽度确定不同的管线布局方案。
- (4) 管线入地改造、保护历史风貌。管线埋设路线不得穿越文物保护单位和历史建筑，主要沿现有道路走向敷设。市政管线综合应采用直埋方式与管沟结合使用的方式，在建设、经济和管理条件允许的情况下应优先考虑采用共同沟的形式，并应使共同沟断面经济合理。
- (5) 联防联控、提高消防自救能力。消防工程要满足区域消防要求并适应街区特点。应采用区域消防站、街区微型消防站点、社区消防志愿协管队联合工作方式，制定协调预案，增大保护环节，提高自救能力。
- (6) 外观与街区风貌协调。管线注重隐藏，厂区内灯杆、垃圾桶、座椅、路标等外观应体现工业风貌。

### 第48条 供水工程

- (1) 规划街区公共供水普及率达到 100%，采用分类用地法预测街区最高日需水量约为 1200 立方米，日变化系数 1.2，平均日需水量约 1000 立方

米。

- (2) 居民生活、公建、市政及消防用水，统一由街区供水管网供水。街区内供水管网与濠州大道、老街路、花中路、子期路 DN200-DN400 相连，水源为县城自来水厂。街区内管道与道路同步配套建设并成环状布置，片区供水管道支状布置。

## 第49条 排水工程

- (1) 规划街区内排水体制为雨污分流制。污水通过新建污水管网系统排放，雨水通过明渠边沟和街巷暗渠进入截流干管或雨水管。
- (2) 预测街区污水量约 950 立方米/日。全部污水经管网收集并输送至门台污水处理厂集中处理。
- (3) 车行道下污水管最小覆土厚度不小于 0.7 米，街区内各条街巷下污水干管最小管径取 400mm。在部分坡度过大的管段，当设计流速大于最大流速时，可增设跌水井消能。
- (4) 在排水等市政设施施工的过程中，如发现建国以前时期建设的砖、石排水沟渠，应加以合理利用，以适当的方式进行利用或展示。

## 第50条 供电工程

- (1) 采用单位用地面积负荷密度法对街区电力负荷进行预测，总用电负荷约为 0.30 万千瓦。
- (2) 街区所在区域的电源为凤阳经济开发区供电。中、低压配变电设施全部纳入室内，采用无人值守式公用配电房和专用配电房。
- (3) 街区内部沿道路敷设 10K 配电环路，均以电缆沟埋设。红线宽度 3 米以下较窄街巷不具备入地敷设条件时可沿墙体采取栅格管隐蔽布置，穿越街巷交叉口可采取 U 型穿越套管形式，避免影响街区景观风貌。

## 第51条 通信工程

- (1) 根据《城市通信工程规划规范》(GB/T50853-2013), 采用分类用地综合指标法, 预测街区固定电话需求量约 200 线, 宽带用户数约为 400 户, 有线电视用户数约为 400 户, 固定电话约为 600 部。
- (2) 规划通信线路应结合街区内街巷、宿舍区具体布局而相应敷设, 有线电视线路、宽带网络与通信线路同管道敷设。通信线路宜采用地下敷设或沿墙隐蔽敷设方式, 主线管管孔容量不少于 12 孔, 支线不少于 6 孔。
- (3) 通信线路应按照统建共用的原则, 鼓励多网合一。

## 第52条 燃气工程

- (1) 根据历史街区用地构成情况, 预测街区平均日用气量为 630 立方米, 最高时用气量为 78.75 立方米。
- (2) 街区内燃气气源以天然气为主, 由周边老街路、子期路、花中路接入。当街巷宽度大于或等于 5 米时, 道路下可敷设燃气管线。
- (3) 燃气管径以 DN110 为主, 燃气管线采用地下直埋的敷设方式。

## 第53条 管线综合

- (1) 基础设施工程应与街区改造同步设计、先期施工, 并按先地下后地上的顺序统筹安排, 避免相互干扰。
- (2) 应按保护要求敷设工程管线, 街区管线埋设路线不得穿越文物保护单位和历史建筑, 历史文化街区内不设置大型市政基础设施, 小型市政基础设施应采用户内式或适当隐蔽, 其外观和色彩应与街区的历史风貌相协调。

- (3) 工程管线在街巷下布置的平面次序从建筑红线向中心线宜为：电力、通信、燃气、供水、污水，雨水（边沟或暗渠），结合街巷宽度和景观效果在两侧或中间布设。工程管线规划布置时应考虑错巷布置，尽可能实现服务最大化。
- (4) 工程管线在竖向布置上应尽量减小埋深；对于重力自流管线的埋设深度，应保证其管线流向的坡度；在确定各种工程管线交叉口的标高时，应首先考虑污水管线竖向要求。各种管线垂直方向从浅到深一般次序为：通信管线—电力管线—燃气管—供水管线—污水管线。工程管线的最小覆土深度应结合道路荷载要求、土壤冰冻深度等因素综合确定。
- (5) 在街巷狭窄无法满足部分工程管线入地埋设的情况下，电力、通信管线可以采取局部架空方式沿墙体隐蔽化敷设，并采取相应的防阻燃措施。电力、通信线路应安排在专用缆槽内。缆槽高度应与建筑物的结构形式相结合，并尽量安排在广告牌、指示牌等后面。裸露在墙体表面的缆槽，所用材料、颜色与街区建筑整体风貌保持一致。

## 第54条 环卫设施

- (1) 规划街区内生活垃圾日清运率 100%、垃圾清运机械化率 100%。
- (2) 街区建筑分类保护和整治过程中，应增设必要的卫生设施，保障居民生活的基本需求。
- (3) 街区内不设垃圾转运站。垃圾由小型环卫车辆集中收集运输到垃圾中转站，然后运至垃圾填埋场卫生填埋。
- (4) 规划街区内共新建 5 座公厕，每座建筑面积为不小于 30 平方米，建设标准以不低于二类公厕为宜。

## 第55条 防灾设施

- (1) 历史文化街区抗震设防烈度为 VII 度，即地震动峰值加速为 0.15g，地震动加速度反应谱特征周期为 0.4s。街区内文物保护单位、历史建筑和其它各类结构建筑，必须定期进行地震安全性评价，根据评价结论进行抗震加固。
- (2) 规划恢复厂区入口处原消防站功能，配备小型消防车辆以及手持式消防设备，方便及时进入街区快速扑灭火情。组建社区级消防志愿协管队，与消防救援机构共同制定消防协调预案，增大保护环节。
- (3) 室外消火栓采用低压制消火栓，沿道路两侧布置，消火栓间距不大于 60 米，重点保护建筑等区域可适当加密布置。在街区内，可设置水池、水缸、沙池、灭火器、手提式水泵及消火栓箱等小型、简易消防设施及装备。
- (4) 街区内的文物保护单位、历史建筑和其它木结构建筑的修缮、维修和改善工作应尽量使用符合保护要求、耐火等级高的建筑材料，或对木构件进行防火处理，达到国家工程建设消防技术标准相关要求，因保护的需要无法达到规定的标准和规范的，施工前先由公安消防机构和区相关部门协商制定相应的防火安全措施。

# 第十一章 遗产传承和展示利用

## 第56条 工业文化的挖掘保护

- (1) 广泛搜集能够体现烟草复烤工艺流程的设备，放至相应生产流线的车间、厂房加以保护，尽量生动再现“分级、回潮、挂烟、复烤、打包

以及运输”等生产场景和生产方式。

- (2) 加强街区工业遗产的普查挖掘和传统工艺的整理，面向原烤烟职工、广大市民搜集烤烟厂的历史档案、文献、手稿、影像录音、图书资料等，并在厂区进行集中展示。对于无法重现或恢复的可移动遗存，鼓励采用数字化的方式进行展示。

### 第57条 展示主题和内容

- (1) 以街区厂房、宿舍、构筑物及街巷、绿地等物质空间为载体，展示街区烟草工业近现代发展、烟草工业技术突破、工业建筑群等方面的历史文化内涵。
- (2) 烟草工业近现代发展文化展示内容包括：津浦铁路、民国时期厂区和西花园、碉堡和宿舍、新中国成立后的厂区和居住区等。
- (3) 烟草工业技术突破文化展示内容包括：烟草发展史、生产车间、锅炉房、水塔、生产流线和场景、口碑荣誉等。
- (4) 工业建筑群文化展示内容包括：1917年厂房、二十世纪五十年代至八十年代厂房、办公楼等体现工业文化特征建筑和宿舍、西花园洋房、礼堂、技校等体现企业办社会特征的建筑。
- (5) 街区以突出的近现代史结合钟离古城春秋史、明中都古代史、小岗村现代史，形成凤阳“古代-近代-当代”的时代主题线。

### 第58条 展示方式与路径

- (1) 展示方式主要有建筑展示，包括博物馆、文化馆、体验馆、商业店铺、民宿客栈、环境小品、文化主题广场等文化空间、特色节点。
- (2) 工业遗产和历史空间展示，以建筑实体、文字图片介绍、实物遗存展示为主，可利用现有厂房遗存规划文创园和红色教育基地。

- (3) 制定工业遗产保护利用的激励政策，调动市民积极性和主动性。加强街区工业遗产实物与烤烟厂发展事件的展示，结合厂房内不同时期的标语，运用数字科技、虚拟情景再现等科技手段，拓展多元展示和体验方式。
- (4) 改善居住区环境，展示西花园居住区、北宿舍区和南宿舍区，形成能够体验不同时期居住建筑特色和新中国企业办社会特点的居住空间。

### 第59条 展示线路和节点

- (1) 规划4条主要展示线路。串连烟叶加工流线的烟草文化核心展示线路；串联烤烟厂北区和西花园的民国时期文化展示游览线路；串连南区宿舍、城墙遗址、北区宿舍、农场等节点的解放后建设特色的游览线路；以及串联铁路公园、西花园、时代广场、红砖厂房、青砖厂房、城墙遗址、南区宿舍等节点的休闲游览展示线路。
- (2) 规划建设1处博物馆，为1917烤烟故事博物馆。依托历史建筑改造利用，通过文字介绍、影像资料、实物遗存等方式对文化主题进行展示。
- (3) 规划建设2处作坊式展示体验馆。体验烤烟流程和创客空间，主要通过文字介绍、影像资料、产品展示、传统工艺再现、场景模拟、虚拟体验、以及传统工艺体验等方式进行展示体验。
- (4) 规划若干景观节点展示。规划结合街区主要步行道路出入口、文物保护单位、公园绿地等，设置一系列大小不等的展示节点，包括大门标志、礼堂、1912津浦铁路公园、1917西花园洋房、时代广场、1960宿舍、明中都外城墙遗址等。



## 第十二章 规划实施建议

### 第60条 实施分期和近期建设

- (1) 采取“保护为主、分期渐进式”策略。
- (2) 一期为民国时期形成烤烟厂北区和南部宿舍区南入口广场，以修缮历史建筑、提升环境品质为抓手，形成烟草博物馆为主题的文化片区和入口广场等亮点项目，形成触媒效应。
- (3) 二期为民国时期形成的西花园居住区和建国后扩展的烤烟厂片区，以提升和完善街区基础设施和公共服务设施为抓手，适当引入文化、商业业态，打造城市广场、休闲娱乐、非遗展示、特色建筑等多元空间，充分发挥烟厂历史文化价值。
- (4) 三期为两片宿舍区以及街区剩余其他所有区域，引入新型办公、艺术创意等研发和文创企业，结合街区南、北宿舍区的整体提升，打造人才公寓，为街区保护和利用带来长期稳定资金。

### 第61条 实施保障

- (1) 明确实施主体。把街区保护工作纳入凤阳经济与社会发展计划、政府财政预算和相关各级领导责任。
- (2) 制定促进保护与发展的相关政策。建立健全街区保护的地方法规，公布《凤阳县历史文化街区保护管理办法》、《凤阳县历史建筑保护管理办法和修缮技术导则》，把街区的建设管理纳入法制管理轨道，保持保护政策、措施、计划和工作的稳定性与连续性。
- (3) 保护资金来源多渠道。政府应考虑成立街区保护专项基金，建议采用多主体参与的经营管理模式，保护资金的筹措应有多重途径，为街区

保护工作提供长久的经济支持。

- (4) 管理机构、实施单位、专家、居民共同参与街区保护。积极开展宣传科普活动，鼓励居民、企业参与保护工作，激发各方热情参与街区的保护与利用。

## 第十三章 附则

### 第62条 成果构成和法律效力

- (1) 本规划成果包括文本、图集和说明书。其中文本、图集具有法定效力。
- (2) 在本次保护规划范围内进行各项建设活动，均应根据有关法律、法规的要求，按照本规划执行。

### 第63条 规划组织实施

本规划由凤阳县住房和城乡建设局或市政府指定的部门总体协调，与其它相关部门共同实施。

### 第64条 规划解释权

本规划由凤阳县人民政府负责解释，如遇重大调整，必须按国家和安徽省相关法律、法规规定的修改程序批准。

### 第65条 规划生效日期

本规划自批准公布之日起施行。