

《商埠地历史文化街区保护规划（2023—2035年）》 （公示稿）

一、总则

1、编制目的

为落实国家关于加强历史文化保护传承的要求，促进城市建设与经济、文化、环境的协调发展，保护商埠地历史文化街区丰富的历史文化遗产及其历史环境，恢复并延续街区传统格局和风貌，继承并重现商埠地的文化传统，实现历史文化街区的科学保护与永续利用，结合街区实际情况，制定本规划。

2、适用范围

本规划是商埠地历史文化街区保护和发展的法定文件。历史文化街区规划范围内制定的相关建设规划及设计方案，开展的各项保护与建设活动，应当符合本规划的要求。

3、规划范围

商埠地历史文化街区位于长春市南关区大马路与西五马路交汇处，规划范围为街区保护范围，东至鼎丰真东侧-大马路-大众剧场东侧巷道，西至永春商城东侧，南至西四马路-东四马路，北至西五马路-东五马路，总用地面积约为6.42公顷。

4、规划期限

本次规划期限为2023—2035年。

近期：2023—2025年；远期：2026—2035年。

二、历史文化价值和特色

1、街区特色

（1）空间特色

街区内的大马路、四马路、五马路等传统街巷延续了历史上的走向和尺度，

街道临街建筑界面连续，空间尺度宜人，保留了商埠地时期的整体空间骨架。

(2) 建筑特色

街区内的文物保护单位和历史建筑带有明显西方建筑形式、风格和近代建筑特征，呈现出“开埠时期仿西式”“伪满时期仿西式”及“新市场中西结合式”三种不同的建筑风格，建筑材料种类丰富，屋顶形式平、坡参半，立面元素灵活多样，完整保留了商埠地时期的典型建筑技艺。

(3) 人文特色

街区内的大马路、新民胡同等街巷沿用着历史上传统街巷的名称，风格各异的历史建筑保存着传统风貌，国泰电影院、泰发合百货店、鼎丰真等老字号店铺传承至今，构成了长春市重要的胡同记忆，是长春商埠地时期商贸文化的集中代表，是近现代长春市井商业的典型缩影。

2、历史价值

街区位于长春第一片自主建设的具有近现代城市意义的商埠地片区内，对于研究我国近现代城市规划具有一定的科学价值，街区内建筑与老字号是民族工业及中国传统商业活动的历史见证。

(1) 大马路是长春百年商业轴线的代表，商埠地是大马路沿线的重要节点。大马路不仅见证了我国自主规划建设城市的成就和民族工商业的发展，也是建国后长春市民的市井文化和胡同记忆的承载地，具有极高的历史文化价值。

(2) 商埠地历史文化街区是长春市历史城区“五城格局”的重要组成部分。大马路保持了初步建设时期的位置、走向和宽度，道路两侧鱼骨状发散的道路体系，对研究城市格局具有重要的空间价值。

(3) 街区内保留着多处具有独特风貌的保护建筑，部分建筑保留了面街立面民国风貌商业建筑样式，背街面采用了外廊式的东北民居建筑风格，对长春市建筑风格的研究有着重要作用，具有较高的科学技术价值；街区连续的沿街界面、融合协调的建筑风貌记载了城市发展重要的历史信息，承载着公众的时代记忆，具有较高的艺术价值和社会价值。

三、目标原则与保护对象

1、规划目标

通过对街区保护建筑整治、街区风貌改善和设施完善、功能活化和业态提升，保护和延续商埠地时期的历史记忆，传承传统生产生活方式，让历史文化和现代生活融为一体，打造成为集文化展览、餐饮娱乐、生活休闲为一体，能够承载长春市井文化的“新商埠地”。

(1) 有效保护街区内各类历史文化资源，维护整体历史风貌和街巷、建筑肌理，保持生活的延续性，实现街区科学保护，保护传承长春城市历史文化，捍卫城市历史文化的尊严。

(2) 妥善处理保护与更新的关系，改善街区风貌和设施条件，提升人居环境水平，提升市民文化自豪感。

(3) 推动街区融于区域经济社会发展，彰显地方特色，以街区保护促进区域科学、可持续发展。

2、保护原则

(1) 风貌完整性原则

坚持应保尽保，对街区的传统格局、历史风貌、各类保护要素和优秀传统文化，以及已湮灭的重要历史信息进行整体保护，实现空间全覆盖、要素全囊括。

(2) 差异性原则

坚持分类施策，根据保护对象和环境因素的不同类型、不同级别，结合保护要求和现状条件，针对性地提出保护和整治办法。

(3) 可持续性原则

坚持以用促保，注重街区原有社会网络和生活结构的延续，开展环境重新营造与适度的功能重组，加强城市基础设施与公共设施配置，改善街区人居环境。

(4) 共同缔造原则

坚持人本理念，通过宣传展示、政策引导和公共活动，调动商埠地历史文化

街区所在地居民、企事业单位、主管政府部门等多方力量，形成共保、共建、共治、共享的创新模式。

3、保护对象

本街区的保护对象主要包括街路格局、建筑、非物质文化记忆等3个方面。

保护对象类型		具体保护对象
街路格局	二类保护街巷	大马路
	三类保护街巷	四马路、五马路、新民胡同、新民北胡同
建筑	文物保护建筑 (3 栋)	国泰电影院旧址、鼎丰真老字号旧址、泰发合百货店旧址
	历史建筑 (3 栋)	大马路 637 号、大马路 637 号后侧、鼎丰真、大马路 625 号 (已损毁)、伪满“新京”邮局官舍旧址(已损毁)
	传统风貌建筑 (14 栋)	建筑编号为 C-01、C-02、C-03、C-04、C-05、C-06、C-07、 C-08、C-09、C-10、C-11、C-12、C-13、C-14
非物质 文化记忆	传统街巷路名	大马路、四马路、五马路、新民胡同、新民北胡同
	老字号	鼎丰真
	推荐老字号	泰发合百货店、国泰电影院
	胡同记忆	建国后老长春人的新民胡同记忆

四、保护范围及管控措施

1、历史文化街区保护区划

商埠地历史文化街区保护范围分为核心保护范围和建设控制地带。

规划将街区内泰发合百货店旧址、国泰电影院旧址、鼎丰真等文物保护建筑和历史建筑集中的区域，以及大马路、新民胡同等历史街巷，划为核心保护范围，用地面积4.93公顷，占总面积的76.79%。

规划将街区保护范围之内、核心保护范围以外的区域划为建设控制地带，用地面积1.94公顷，占总面积的23.21%。

2、核心保护范围管控要求

(1) 建设活动管控要求

严格保护核心保护范围内的传统街巷、鼎丰真、泰发合百货店旧址等保护建筑所组成的空间格局特征，保护文物保护单位和历史建筑的高度、体量、材质、色彩、形式，保护和恢复街区的整体历史风貌。

除必要的基础设施和公共服务设施外，不得进行新建、扩建活动；不得新建有环境污染的设施；严禁私自拆除、改造和翻建文物建筑、历史建筑、传统风貌建筑。

进行新建、改建、扩建时应提取文物保护单位、历史建筑等保护建筑的典型符号和核心元素进行设计，确保在体量、色彩、材质等方面与文物保护单位和历史建筑的历史风貌协调，建设活动不得破坏传统格局和历史风貌。

为平衡核心保护范围内传统风貌保护和生产生活需要，允许进行一定程度的地下空间开发，但不得对地上保护建筑造成破坏。

不得改变核心保护范围内原街巷走向、尺度，鼓励恢复传统街巷，但不得随意新建、扩建道路。

(2) 土地利用管控要求

核心保护范围内不得引入工业仓储、大型公用设施等易产生污染和具有安全隐患的功能，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。不宜引入与街区传统业态不符的功能。

核心保护范围内不设置绿化控制线，新建、改建、扩建建筑控制线应与相邻保护建筑控制线保持一致，朝向历史街巷的建筑界面贴线率不宜低于70%，形成界面连续的街道空间，维持传统街巷尺度。

核心保护范围内新建、改建、扩建的建筑间距应当符合历史肌理和尺度，并满足现行日照、消防、卫生安全标准和管线敷设所需间距，无法满足的，其间距不得小于原有建筑间距。

(3) 环境景观管控要求

鼓励恢复核心保护范围内的院落、绿化、小品、铺装等历史环境要素，与历史环境相冲突的环境要素应进行整治，环境整治工作不得破坏本街区的历史风貌。

历史环境要素的恢复，应在高度、体量、材质、色彩、形式等方面与街区传统风貌相协调，新增设的绿化、铺装、街道家具、灯光照明等环境要素不得破坏本街区的建筑空间环境和历史景观环境。

严格管控户外广告和牌匾标识，不得破坏建筑空间环境和景观。

3、建设控制地带管控要求

(1) 建设活动管控要求

进行新建、改建、扩建时宜提取文物保护单位、历史建筑等保护建筑的典型符号和核心元素进行设计，可采用现代风格与传统建筑符号相结合的表达形式，但高度、体量、色彩等应与街区整体环境相协调。禁止对街区传统格局和整体风貌构成破坏性影响的开发建设活动。

新建道路应与传统街巷的尺度、走向协调。

建设控制地带内允许进行地下空间开发，但不得对保护建筑造成破坏。

(2) 土地利用管控要求

建设控制地带内不得引入工业仓储、大型公用设施等易产生污染和具有安全隐患的功能，不宜引入与街区传统业态不符的功能。

建设控制地带内不设置绿化控制线，新建、改建、扩建建筑依据传统街巷原空间尺度进行退让，形成界面连续的街道空间。

建设控制地带内新建、改建建筑的间距应当符合历史肌理和尺度，并尽量满足现行日照、消防、卫生安全标准和管线敷设所需间距，无法满足的，其间距不得小于原有建筑间距。

(3) 环境景观管控要求

严格管控户外广告和牌匾标识，不得遮挡、覆盖具有历史风貌特色的建筑典型要素和构件，不得破坏建筑空间环境和景观。

五、分类保护与整治措施

1、街路格局保护与控制要求

(1) 街路格局的保护与传承

保护本街区内大马路、四马路、五马路等传统街巷形成的街路格局和整体空间骨架；

保护街区内沿街线性商业布局，保护以街巷为轴线沿两侧密集排列、水平延伸的生长趋势；

保护和恢复街区在商埠地时期形成的“大院式”底商上宅或外高内宅的院落空间形式；

整治街路风貌，塑造传统历史氛围，提高街区环境质量。

(2) 历史街巷的保护与传承

根据历史街巷的名称、走向、尺度、风貌等历史特征保存情况，将历史街巷分为四类，采取差异化的保护与整治措施。其中，一类传统街巷是指名称、走向、尺度、风貌保持较好的历史街巷，二类传统街巷是指名称、走向、尺度保持较好，风貌已经发生改变的历史街巷，三类传统街巷是指名称、走向不变，但尺度和风貌发生改变的历史街巷。

严格保护二类传统街巷大马路的名称及走向，严格控制街巷空间尺度，禁止拓宽街巷宽度，对沿街建筑进行分类整治，新建建筑的高度、体量、色彩、风格等方面应与传统风貌相协调。

保护三类传统街巷四马路、五马路、新民胡同、新民北胡同的名称、走向不变。控制沿街新建、改建、扩建建筑的高度、体量、色彩、材质、风格；对沿街影响历史风貌的建（构）筑物进行整治。

整治传统街巷环境，还原历史环境要素，统一布置路灯、指示牌、垃圾箱等与街区风貌相协调的街道家具和环境小品。

改善街巷的基础设施条件，对占用街巷空间且与传统风貌不协调的电线杆、变压器、架空电线等市政设施进行改线或入地改造。

发掘街巷故事，设置标识牌展示相关历史信息。

2、建筑分级保护与整治要求

本着保护街区风貌和传统空间格局的要求，结合街区目前的实际状况，将街区内的建（构）筑物分为文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑、与传统风貌相协调建筑、与传统风貌不协调建筑五类进行保护和整治。

（1）文物保护单位

街区内文物保护单位共计3处，均为市级文保单位。

坚持不改变原状、最小干预原则，对国泰电影院旧址进行保养维护。保养应禁止任何改变建筑平面、立面、结构、装饰、技术及工艺等活动，可增加不影响所在地段功能、风貌、不影响建筑结构、内部环境的必要设施、设备或生活改善类构件、装饰物等，以及国家、省、市相关规定要求增设的其它不影响文物建筑风貌和保护要求的设施、设备；文物建筑轻微渗漏的，可进行简易防漏修缮，保持建筑原风貌。

坚持建筑保护价值和安全性优先，对泰发合百货店旧址、鼎丰真进行修缮。修缮设计方案应包含历史建筑价值特色、历史格局的说明，对建筑功能、平面布局和建筑结构的变更、对建筑价值特色和价值要素影响评估说明等内容。

修缮工作应延续文物建筑的原有功能结构，为适应时代需要可对建筑进行局部功能空间的调整。不得改变建筑的平面轮廓，但允许因建筑加固需要而采取的必要内部墙体和平面的调整行为。

原则上不得改变建筑的外立面，确需调整的，应采取原工艺、原材料对建筑墙体进行择砌、挖补及裂缝灌注等低影响措施。

原则上不得改变建筑屋面，全面评估历次维修痕迹的考证价值，不得依照建筑始建状态对现存屋面采取恢复“始建”建设；因安全需要，必须改动建筑屋面的情况，原则上应保持原屋面形式。

原则上不得改变建筑层高，但依据评估结果，对建筑楼板采取加固或因建筑结构加固对层高略有影响的，或因建筑开放需要、价值评估结果支持的，可做局部调整，但不得改变建筑高度。

原则上不得改变建筑的结构，建筑原结构不具有显著价值的，因保护需要而不得不调整的，可做局部调整替换。

除评估结果需要改变或拆除的“不协调”装饰外，不得改变建筑内外具有保护价值的所有装饰。

除必须对建筑增设不影响保护价值的节能、安保、消防等必要设施、设备外，原则上不得随意新增其他任何设施设备。

(2) 历史建筑

街区内共4栋历史建筑，其中第一批历史建筑1栋，第二批历史建筑3栋。

坚持安全优先的原则，对3栋历史建筑采取改善的保护整治措施。改善活动应切实保护历史建筑不坍塌不损毁不灭失，不对人民群众生命财产安全造成威胁。增加必要设施设备，保证建筑结构安全与使用功能舒适需求。

改善活动不得改变建筑价值要素集中立面，维持其原风貌；因建筑安全和保护需要的，可对其它立面做局部调整，但不得改变核心保护要素；不得改变建筑高度和建筑层高；不得改变屋面形式。可以改变建筑使用性质、内部部分功能，以及必要的地下功能建设；可根据使用需要局部调整建筑平面轮廓和内部平面布局；可以进行建筑结构优化调整，改造非价值要素集中立面的楼梯、门窗等构件。鼓励探索利用新型历史建筑保护技术、工艺；充分合理使用建筑原构件、材料。

对已损毁的伪满“新京”邮局官舍旧址和大马路625号建筑进行恢复风貌建设。

(3) 传统风貌建筑

街区内现存传统风貌建筑12栋。

街区内传统风貌建筑根据外观现存情况、功能使用情况、安全情况等方面采取改善的整治措施，重点从功能性质、平面、立面、结构、装饰、技术工艺等6个方面规范和指引建筑整治行为。

改善活动原则上可根据使用需要局部调整建筑平面轮廓和内部平面布局、优化建筑结构；不得改变建筑价值要素集中立面，因建筑安全和保护需要可对其它立面做局部调整；可以改变建筑层高；不得改变屋面形式；保护其保护价值集中

立面的特色装饰，不得“拆旧用新”，可局部调整室内外装饰，不得破坏和影响原建筑保护价值要素；可改变建筑使用性质、内部部分功能、进行必要的地下功能建设；鼓励探索利用新型历史建筑保护技术、工艺；充分合理使用建筑原构件、材料。

(4) 与传统风貌相协调建筑

街区内现存与传统风貌相协调建筑26栋。

为满足使用和生活改善需求，与传统风貌相协调建筑保护整治工作允许调整优化建筑结构、平面布局、建筑高度、建筑层高、使用性质和内部部分功能，调整楼梯、门窗等构件，以及进行必要的地下功能建设。

(5) 与传统风貌不协调建筑

应对街区内棚户简屋、破坏街区历史格局和低密度空间的大体量建筑等与传统风貌不协调的建筑、构筑物进行整治。整治活动开展前应首先进行安全排查及评估。

坚持以人为本、安全节约的原则，针对已经建成、使用状况良好、且满足安全条件的建筑，在充分尊重民意和专家意见的基础上，采取必要的改建和修饰等保留整治措施，促进建筑与街区风貌的协调。

采取拆除重建措施的，原则上应采用与街区传统风貌建筑统一的样式；拟采用现代建筑形式的，应确保建筑与街区传统风貌协调。

采取拆除不建措施的，其原址应优先作为公共绿地、室外健身场所、小型广场等公共开放空间，提高街区的公共环境品质和设施水平。公共空间建设应与历史街区风貌协调，延续历史文脉。

六、土地利用规划

1、用地规划

街区内规划用地类型包括居住用地、公共管理与公共服务设施用地、商业服务业设施用地、道路与交通设施用地、绿地与广场用地。

2、用地指标控制

建筑高度：街区核心保护范围建筑高度控制在12米以下，建设控制地带内建筑高度控制在18米以下。

容积率：街区整体容积率不得超过1.2。

绿地率：街区内无规划绿地，应根据后期实施方案在街头和广场空间设置绿地以提高绿地率。

建筑密度：街区建筑密度不得超过40%。

3、土地利用兼容性规划

在遵循本规划相关条款的前提下，允许用地适度兼容居住、生活服务、商业商务、娱乐休闲等功能。

七、活化利用规划

1、业态引导

促进街区引进多元业态，推动街区商业活力提升。鼓励街区业态以经营性与公益性相结合的形式发展，强化业态文化导向与生活服务导向。分类引导街区业态功能发展，促进街区传统业态活化，合理控制街区置换功能。保留提升国泰电影院、鼎丰真、泰发合等传统业态功能，鼓励发展艺术展览、民俗文化、工艺创作等传统文化业态，以及社交餐饮、商业零售、小型办公等生活服务。

2、展示规划

规划通过主要交通廊道与公共空间廊道串联各种历史文化资源，形成“三轴、七点”的展示网络结构。

“三轴”是指串联核心历史资源点的大马路轴线、新民胡同轴线与新民北胡同轴线，三条轴线形成“U”字结构。“七点”是指街区内结合展示轴线布设的具有主题标志性的空间节点。

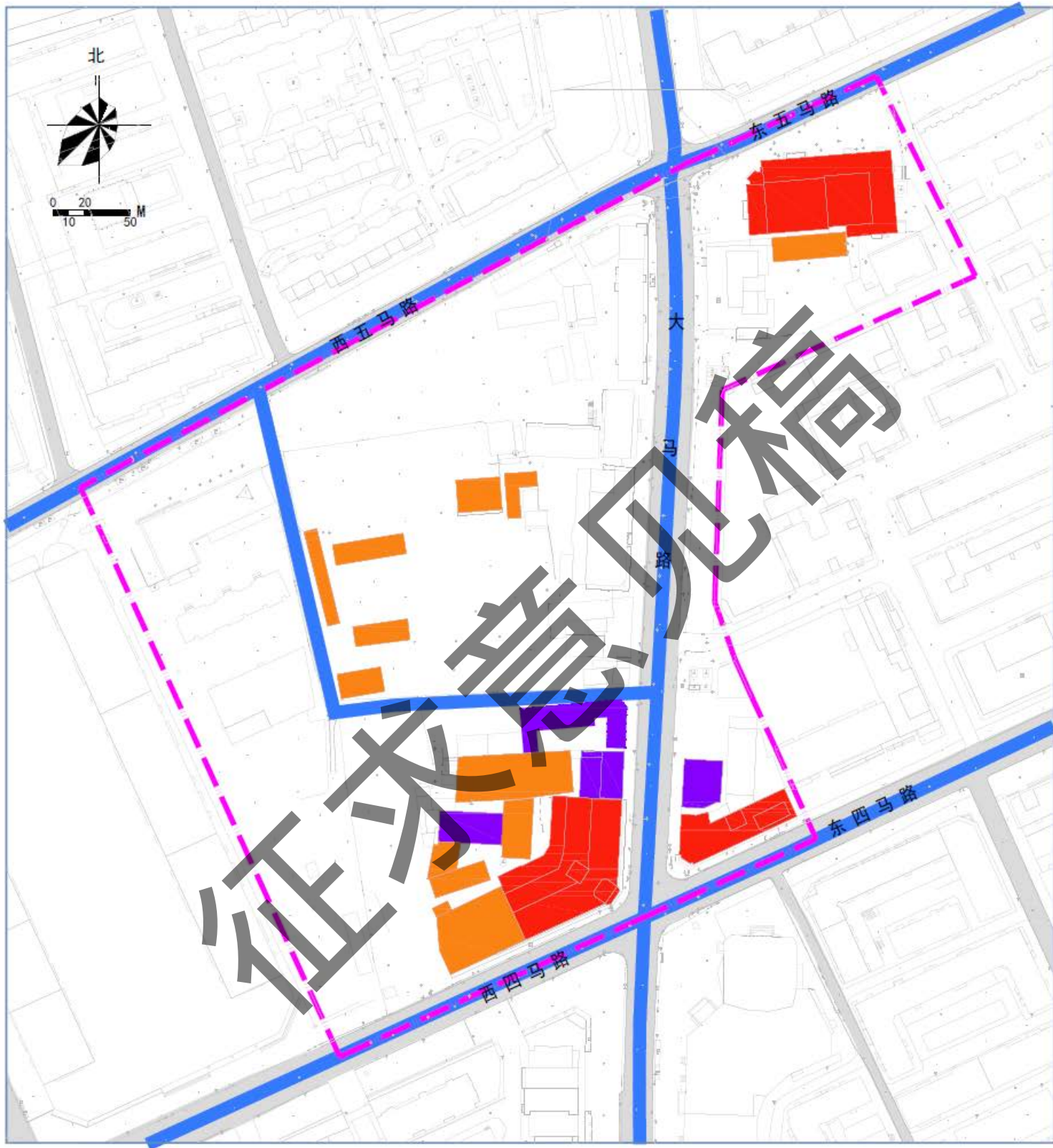
3、建筑活化利用

鼓励采取多种方式推进建筑活化利用，在现状功能基础上，引导社区服务、文化展示、参观游览、经营服务、公益办公等多种功能混合利用。鼓励利用历史建筑、传统风貌建筑设立博物馆、纪念馆、社区图书馆、民俗文化体验馆等，鼓励引入众创空间、商务办公、文化创意、科技孵化、特色餐饮、民宿客栈等。







征求意见稿

商埠地历史文化街区保护规划 (2023-2035年)

PROTECTION PLANNING OF HISTORICAL AND CULTURAL DISTRICT OF COMMERCIAL PORT AREA



图例

- | | |
|---|--|
|  历史文化街区保护范围 |  文物保护单位 |
|  道路 |  历史建筑 |
|  传统街巷 |  传统风貌建筑 |

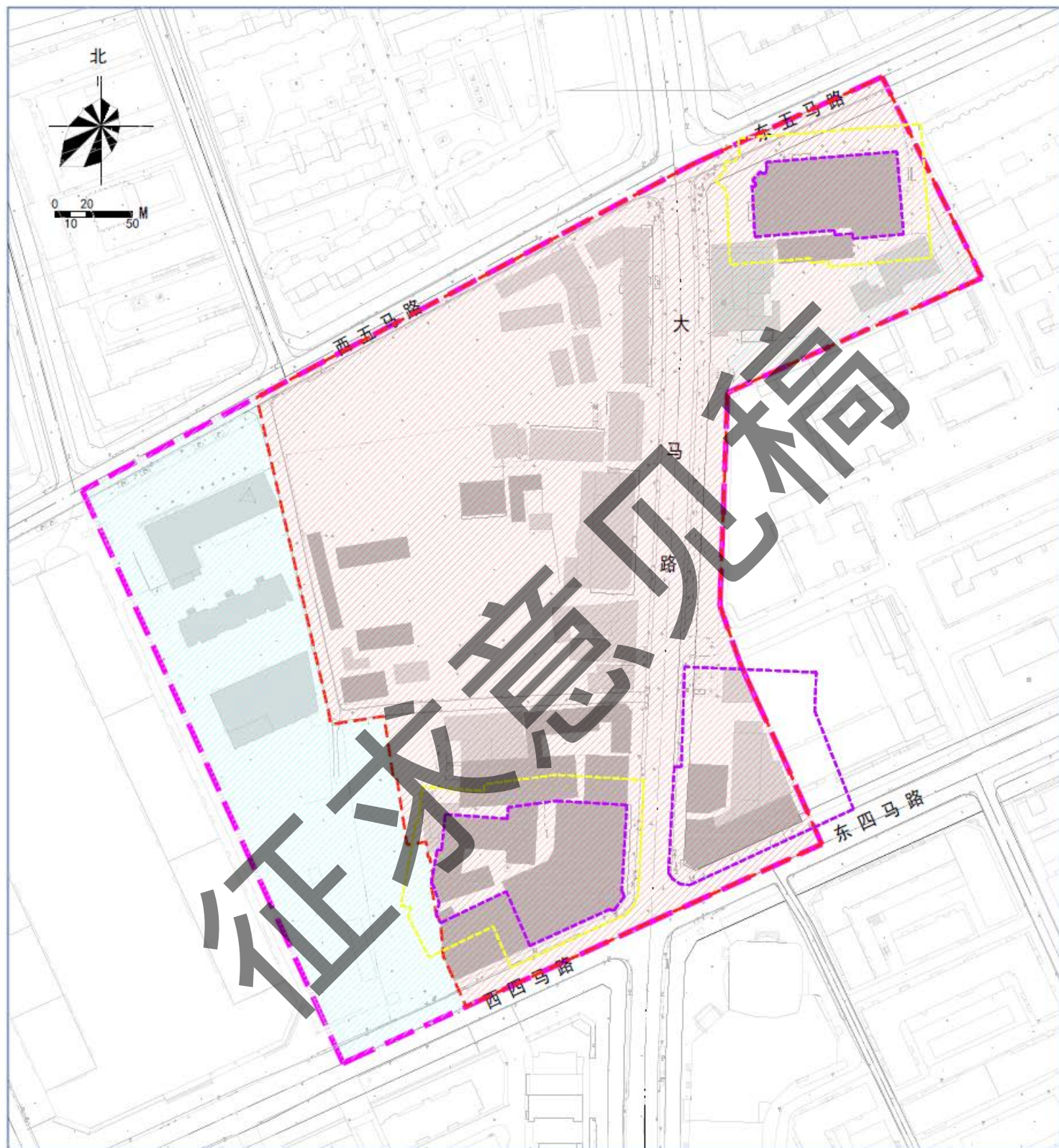
03

历史资源分布图








DISTRIBUTION MAP OF HISTORICAL RESOURCES

商埠地历史文化街区保护规划 (2023-2035年)

PROTECTION PLANNING OF HISTORICAL AND CULTURAL DISTRICT OF COMMERCIAL PORT AREA



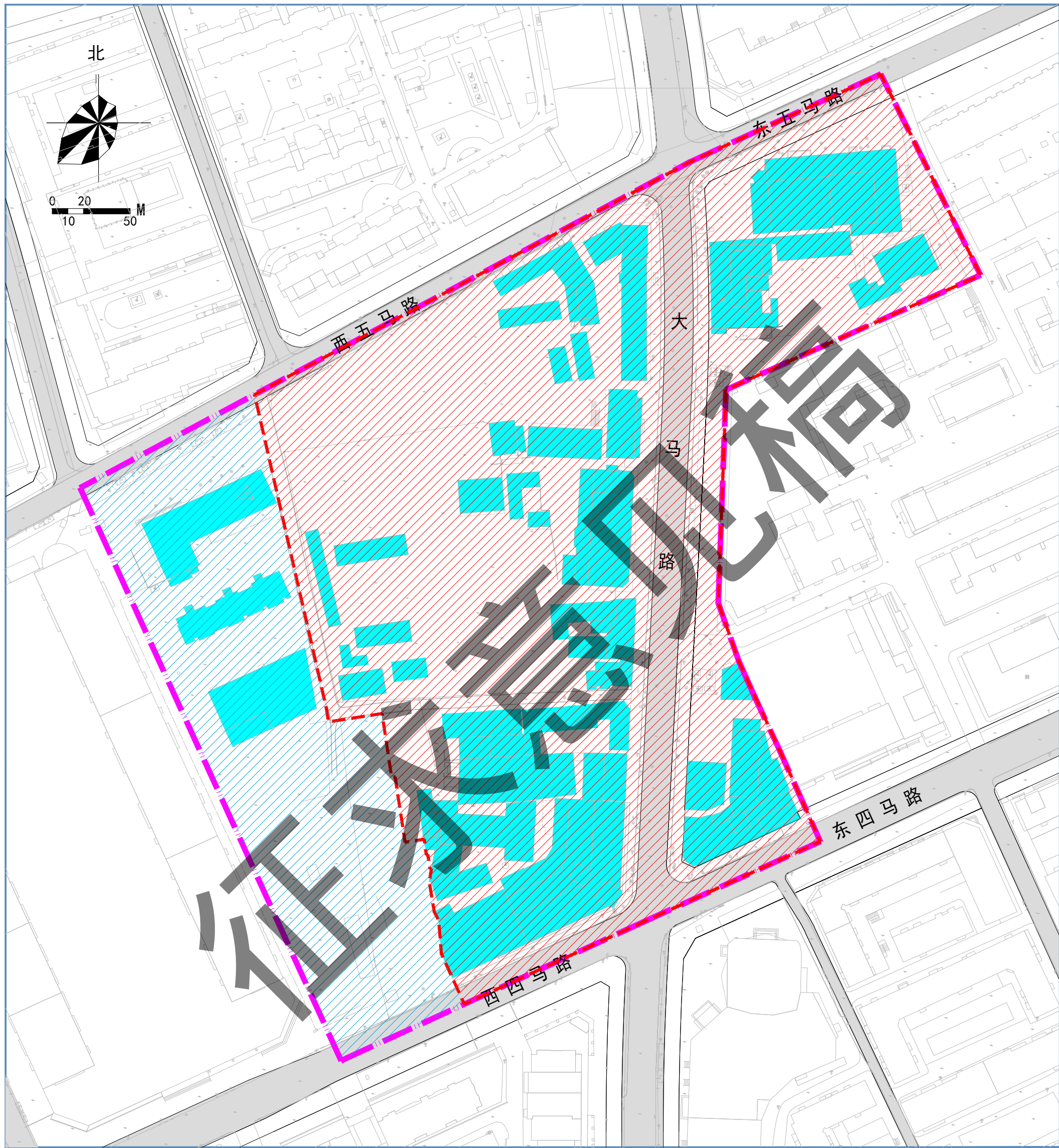
图例

- | | |
|--|--|
|  历史文化街区保护范围 |  文物保护单位保护范围 |
|  历史文化街区核心保护范围 |  文物保护单位建设控制地带范围 |
|  历史文化街区建设控制地带 | |
|  现存保护建筑 (文物保护单位、历史建筑、传统风貌建筑) | |
|  现存其他建筑 | |


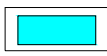

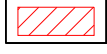


05
保护区划图
PROTECTION ZONING MAP

商埠地历史文化街区保护规划 (2023-2035年)

PROTECTION PLANNING OF HISTORICAL AND CULTURAL DISTRICT OF COMMERCIAL PORT AREA



图例

- | | |
|---|---|
|  历史文化街区保护范围 |  现状保留建筑 |
|  历史文化街区核心保护范围 |  建筑限高12m |
|  道路 |  建筑限高18m |

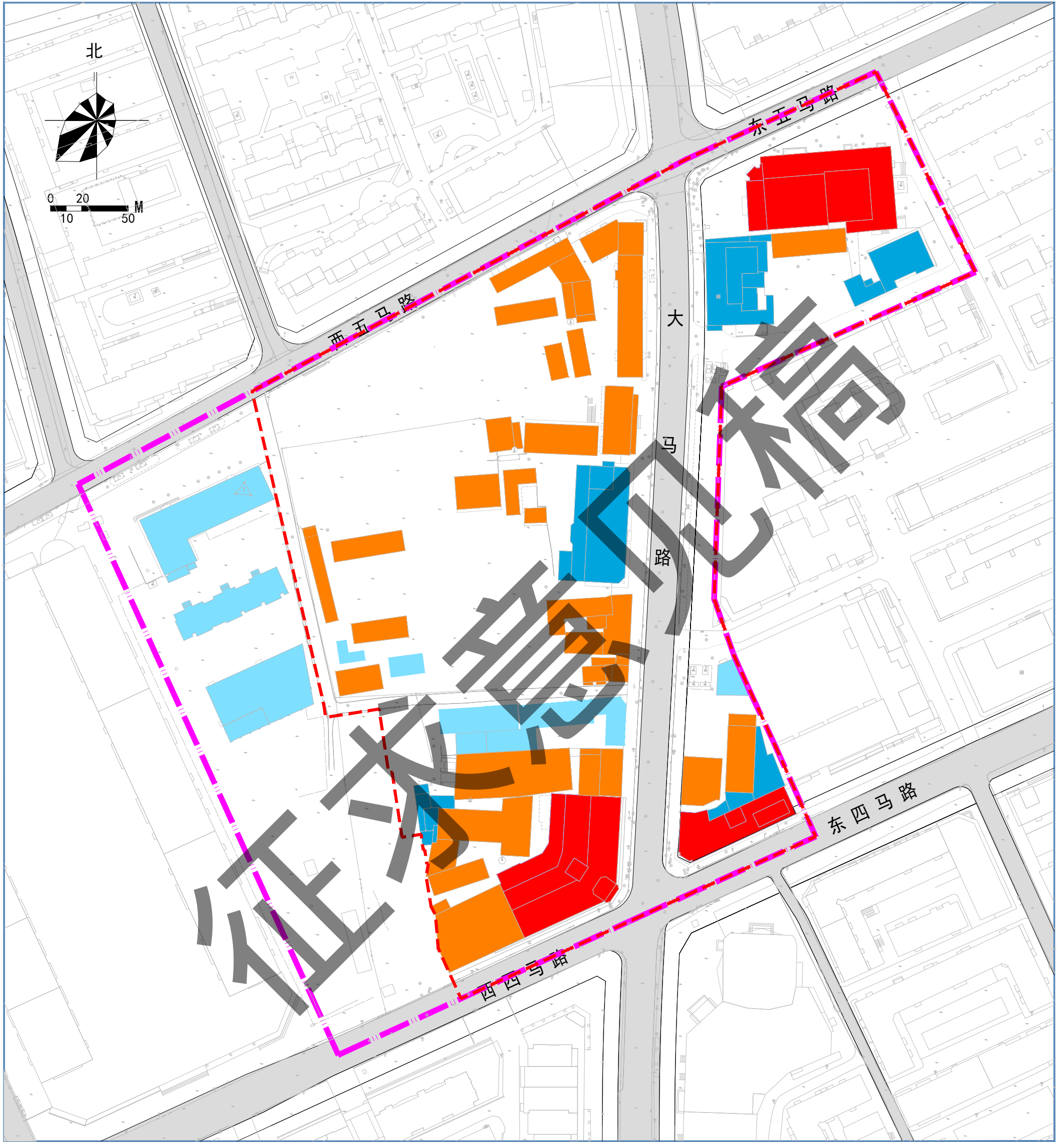
06

建筑高度控制规划图



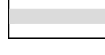

MAP OF BUILDING HEIGHT CONTROL PLAN

商埠地历史文化街区保护规划 (2023-2035年)

PROTECTION PLANNING OF HISTORICAL AND CULTURAL DISTRICT OF COMMERCIAL PORT AREA



图例

- | | |
|---|---|
|  历史文化街区保护范围 |  修缮类建筑 |
|  历史文化街区核心保护范围 |  维修改善类建筑 |
|  道路 |  保留类建筑 |
| |  整治类建筑 |

07

建筑保护与整治模式图

BUILDING PROTECTION AND RENOVATION MODE DIAGRAM