

**项目名称：**岳阳洞庭南路历史文化街区保护规划

**委托编制单位：**岳阳市规划局

**规划编制单位：**北京清华同衡规划设计研究院有限公司

**国家企业法人代码：**72146607-0

**城市规划资质等级：**甲级

**资质证号：**【建】城规编第（甲级081004）

**规划编制完成时间：**2013年09月

**主管院领导：**张杰 清华大学教授 博士生导师 院副总规划师

**所长：**霍晓卫 博士 高级规划师 注册规划师

北京清华同衡规划设计研究院有限公司 历史文化名城研究所所长

**室主任：**刘岩 硕士 注册规划师 历史文化名城研究所二室主任

**项目负责人：**黄琛 规划师 项目经理

**项目顾问：**何林福、欧阳政伟、陈湘源

**项目参与人：**刘娴 硕士 规划师

李蓓蓓 硕士 规划师

段兴平 硕士 规划师

闫婷婷 规划师

刘小凤 规划师

**审核：**李婷 硕士 历史文化名城研究所二室主任规划师

**审定：**张飏 硕士 注册规划师 一级注册建筑师

历史文化名城研究所副所长

# 岳阳市人民政府办公室

---

岳政办函〔2013〕163号

## 岳阳市人民政府办公室 关于岳阳市洞庭南路历史文化街区 保护规划的批复

市规划局：

你局《关于批准〈岳阳市洞庭南路历史文化街区保护规划〉的请示》（岳规函〔2013〕137号）收悉。经市人民政府同意，现批复如下：

一、原则同意《岳阳市洞庭南路历史文化街区保护规划》。

二、岳阳市洞庭南路历史文化街区是岳阳市历史文化名城的重要组成部分，是岳阳老城区传统文化的重要展示地，应坚持保护为主、合理利用、改善环境的指导思想。街区保护按核心保护范围和建设控制地带进行管理，严格对视线通廊、建筑高度、历史街巷、建筑整治、文物保护单位等要素进行保护。

三、你局要严格管理，确保规划顺利实施。

此复。

  
岳阳市人民政府办公室  
2013年11月5日

---

---

## 目录

第一章	总则 .....	1
第二章	历史文化价值和特色 .....	3
第三章	保护内容 .....	3
第四章	保护区划与保护控制要求 .....	3
第五章	保护控制专项规划 .....	5
第六章	用地功能与人口规划 .....	14
第七章	道路交通规划 .....	15
第八章	市政专项规划 .....	16
第九章	防灾规划 .....	21
第十章	文化遗产的展示和利用 .....	23
第十一章	实施策略与近期行动计划 .....	24
第十二章	附则 .....	25
附录	.....	27

## 第一章 总则

**第一条** 洞庭南路历史文化街区是岳阳历史文化名城历史城区内最重要的历史文化街区。为保护其丰富的历史文化遗产及其历史环境，延续街区传统格局和风貌，继承和弘扬民族与地方优秀文化传统，实现历史文化街区的科学保护与合理、永续利用，特编制本规划。

本规划是洞庭南路历史文化街区保护和建设的法定指导性文件。在规划范围内从事各项建设活动，应当符合本规划的要求。

### 第二条 规划依据

本规划依据以下法律、法规、规章：

- (1) 《中华人民共和国城乡规划法》（2008）
- (2) 《中华人民共和国文物保护法》（2007）
- (3) 《中华人民共和国非物质文化遗产法》（2011）
- (4) 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2008）
- (5) 《中华人民共和国文物保护法实施条例》（2003）
- (6) 《历史文化名城保护规划规范》（GB50357-2005）
- (7) 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求（试行）》（2012）
- (8) 《城市规划编制办法》（2006）
- (9) 《城市紫线管理办法》（建设部令[2003]第119号）
- (10) 《湖南省文物保护单位管理办法》（2008）
- (11) 《湖南省非物质文化遗产项目代表性传承人认定与管理办法》（2009）
- (12) 《岳阳历史文化名城保护管理办法》（2013）

(13) 其它国家、省、市有关名城保护的政策、法规及规定等

本规划的编制同时遵循以下规划：

- (1) 《岳阳市城市总体规划（2008-2030）》
- (2) 《岳阳历史文化名城保护规划》（2013-2030）
- (3) 《岳阳楼—洞庭湖风景名胜区总体规划（2007-2025）》

### 第三条 规划范围

本次规划编制范围与《岳阳历史文化名城保护规划（2013-2030）》划定的洞庭南路历史文化街区范围一致，即：沿洞庭南路呈“L”型展开，西临洞庭湖景区，东至洞庭南路东，北至鱼巷子，南至烟家冲路，总面积约15.72公顷。

### 第四条 规划管理时效

本规划的规划期限与《岳阳历史文化名城保护规划（2013-2030）》一致，为2013-2030年，并按照“统一规划，永续管理”的原则实行长期规划控制。

### 第五条 规划原则

本规划以科学发展观为指导，遵循保护遗产本体及环境的真实性、完整性、功能延续性和保护利用的可持续性原则，保护历史文化遗产，改善人居环境，促进经济社会协调发展。

### 第六条 指导思想

本规划坚持保护为主、合理利用、改善环境、有效管理的指导思想。

### 第七条 规划目标

- (1) 全面深入的挖掘、科学评估洞庭南路历史文化街区的价值和特色；
- (2) 建构完整的物质和非物质文化遗产保护体系；
- (3) 提出全面保护和合理、永续利用的规划措施；
- (4) 完善保护规划与实施管理的结合。

## 第二章 历史文化价值和特色

**第八条** 洞庭南路作为岳阳历史城区内最重要的历史文化街区，具有以下四方面突出价值：

- (1) 岳阳历史文化名城的重要组成部分，岳阳市区面积最大的历史文化街区。
- (2) 岳阳历史城区内格局最为完整、历史遗存分布最集中的区域。
- (3) 集中反映岳阳各历史时期建筑风格与建造工艺的传统建筑聚集区。
- (4) 传承岳阳地域性传统文化重要物质载体。

## 第三章 保护内容

### 第九条 保护内容

洞庭南路历史文化街区历史文化街区的保护要素包括物质形态要素、非物质文化遗产两部分。（具体内容详见附录表1）

## 第四章 保护区划与保护控制要求

### 第十条 历史文化街区保护区划

本规划划定的核心保护范围、建设控制范围与《岳阳历史文化名城保护规划（2013-2030）》的划定范围一致。

核心保护范围为南、北两片：

北片：西至街河口码头，东至竹荫街与洞庭南路交口，沿道路两侧的带型街区，总面积约1.13公顷。

南片：西至旧铁路线，南至下慈氏巷，东至洞庭南路，北至游击巷北部小巷子，总面积约1.21公顷。

建设控制地带：北至巴陵广场，南至鄢家冲路，沿洞庭南路呈“L”型展开，核心保护范围以外的区域，总面积约13.38公顷。

### **第十一条 核心保护范围保护的控制要求**

- (1) 核心保护范围采取整体对待、严格保护的措施。保护传统街巷空间与格局，核心保护范围内的建筑和环境以保护和修缮为主。
- (2) 核心保护范围内的建造活动应尊重原有地形，不得进行大规模土方工程。
- (3) 在核心保护范围内，不得进行新建、扩建活动。但是，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施除外。
- (4) 在核心保护范围内，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施的，市人民政府城乡规划主管部门核发建设工程规划许可证前，应当征求同级文物主管部门的意见。
- (5) 在核心保护范围内，拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，应当经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。
- (6) 上述建设活动审批前，审批机关应当组织专家论证，并将审批事项予以公示，征求公众意见，告知利害关系人有要求举行听证的权利。公示时间不得少于20日。
- (7) 利害关系人要求听证的，应当在公示期间提出，审批机关应当在公示期满后及时举行听证。
- (8) 核心保护范围内建（构）筑物、格局、街巷等保护措施应符合后述保护范围内专项保护措施要求。
- (9) 对核心保护范围内除文物、历史建筑以外的建筑进行整治、翻建及更新前，

有关单位和个人应将施工方案和相关图纸报送岳阳市城乡规划局审批，经批准后方可进行。

(10) 对核心保护范围内街巷两侧建筑、历史环境要素等进行外部修缮装饰、添加设施、设置广告牌匾的，应保持与传统格局和历史风貌相协调。有关责任人应当将设计方案报请岳阳市人民政府审批。

(11) 核心保护范围内的保护整治应坚持“小规模、渐进式”的原则。

## **第十二条 建设控制地带保护控制要求**

- (1) 建设控制地带内建（构）筑物、格局、街巷、院落、古树名木等保护控制措施应符合后述保护范围内专项保护控制要求。
- (2) 新建、扩建、改建建筑的高度、体量、色彩、材质等应与核心保护范围内建筑相协调。
- (3) 建设控制地带内的整治更新应有计划、分阶段进行，避免大拆大建。
- (4) 在建设控制地带内新建、扩建建筑物、构筑物，以及在原有建筑物、构筑物的基础上进行改建、加建等活动前，有关单位和个人应将拟建部分的设计方案报送岳阳市城乡规划局审核，经批准后方可执行。

## **第十三条 与文物保护单位保护区划衔接的管理要求**

洞庭南路历史文化街区内各类保护区划的控制要求从严至宽分别为：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、历史文化街区建设控制地带。当区划重叠时，保护控制应从严管控。

# **第五章 保护控制专项规划**

## **5.1 街区传统格局的保护规划**



#### 第十四条 历史文化街区与历史文化名城的整体格局的保护

- (1) 传统城市轴线的保护：严格保护街河口街-竹荫街、洞庭南路的走向，控制两侧建筑的高度与风貌，通过城市开放空间、绿地、标识、铺装、夜间照明等手段强调轴线的可识别性。
- (2) 洞庭南路历史文化街区与洞庭湖楼湖大观的格局的保护：严格保护洞庭南路以西地区由东向西逐渐降低的历史地形，保护从洞庭湖上观城的高低错落的城市滨湖界面，凸显以慈氏塔为制高点的城市天际轮廓线。

#### 第十五条 历史文化街区整体格局的保护

- (1) 保护街区内洞庭南路、鱼巷子、南岳巷、街河口、油榨岭巷、河巷子等12条历史街巷位置、界面和名称。
- (2) 保护街区北部建国初期建筑、街区南部民国时期传统民居主要特色和整体风貌。
- (3) 保护由街巷和传统民居构成的城市肌理格局。

#### 第十六条 历史文化街区整体保护结构

严格保护洞庭南路历史文化街区“一轴、两片、多点”的整体结构。其中：

- (1) **一轴**：贯穿街区南北的洞庭南路，是街区重要的风貌展示和交通联系轴线；
- (2) **两片**：沿河口街集中分布的传统民居和优秀近现代建筑群；慈氏塔周边集中分布传统民居建筑群；
- (3) **多点**：分布在街区内的1处全国重点文物保护单位和52处历史建筑。

### 5.2 历史街巷的保护与整治规划

#### 第十七条 街巷格局的保护

- (1) 严格保护街巷传统立面、屋顶、建筑肌理等空间界面的历史文化风貌特征。
- (2) 严格控制传统街巷两侧建筑的高度、体量、尺度、建筑风格、材料、色彩等，

保证街巷界面的连续性。

- (3) 严格保护原有的街巷格局，确保历史街巷的名称、走向及尺度不变。除滨湖路外，严禁新建或拓宽车行道路。
- (4) 保护街巷空间的连续性、节奏与韵律，保护由传统商业建筑、居住建筑外立面组成的连续韵律空间，强调沿街天际线的错落有序。
- (5) 更改与传统风貌不协调的各类广告牌、商店招牌等，新设置的路灯、指示牌、招牌、垃圾桶、沿街设置的基础设施等街道家具应与传统风貌相协调。占用街道空间并且与传统风貌不协调的电线杆、变压器等市政设施应入地或移位。

## 第十八条 街巷的分类保护整治

对保护范围内的街巷进行分类保护整治：

严格保护街河口街的走向、尺度、名称；严格控制其两侧建筑的高度、传统风貌、材料、色彩、街道界面的连续性。在条件允许的情况下恢复传统铺装。

对洞庭南路（土门街—吊桥街—南十字街—塔前街）、先锋路（全妃巷）进行风貌控制，严格保护其走向，两侧建筑高度、传统风貌、材料、色彩、街道界面的连续性。

保护改善鱼巷子、南岳巷、油榨岭巷、河巷子、游击巷、长郡巷、上慈氏巷七条街巷，严格保护名称、走向、宽度，两侧建筑高度、体量、风貌应与传统风貌相协调。

沿用上达巷?名称，保持其走向，延续历史信息。

建议通过整治改造恢复历史上存在，后因城市建设中断的下慈氏巷。

## 5.3 建筑分类保护与整治

### 第十九条 建筑保护整治措施

- (1) **保护：**对于文物保护单位建筑，应依据《中华人民共和国文物保护法》进行严格保护。
- (2) **修缮：**对于历史建筑的修缮，应参照《历史文化名城名镇名村保护条例》对

历史建筑的要求，保持原有的建筑高度、体量、外观形象及色彩，内院允许进行恰当的改善和更新。对历史建筑进行结构检测，根据检测结果进行结构加固、落架修缮或局部更替结构形式。

- (3) **改善：**对于传统风貌建筑，应保持和修缮外观风貌特征，特别是保护具有历史文化价值的细部构件或装饰物，其内部允许进行改善和更新，以改善居住、使用条件，适应现代的生活方式。
- (4) **保留：**对与街区传统风貌协调其他建筑，其建筑质量评定为“好”的，可以作为保留类建筑。
- (5) **整治更新：**对于那些与传统风貌不协调的或建筑质量很差的其他建筑，可以采取整治、改造等措施，使其符合历史风貌要求。（建筑统计见表2建筑分类保护整治措施表）

## 5.4 视线通廊的保护与建筑高度控制

### 第二十条 视线通廊保护措施

- (1) 保护城看湖视线通廊，严格控制鱼巷子、街河口、长郡巷及上慈氏巷两侧建构物的高度、体量、外观形象及色彩，保证视线通畅。具体要求详见建筑高度控制相关内容；
- (2) 保护湖看城视线通廊，不得改变街区内洞庭南路以西地区高程由东向西逐渐降低的历史地形，保护从洞庭湖上观城高低错落的城市滨湖界面，凸显以慈氏塔为制高点的城市天际轮廓线。具体要求详见建筑高度控制相关内容；
- (3) 保护制高点互看视线通廊，严格控制瞻岳门、吕仙亭望慈氏塔30度水平视角范围内建构物的高度、体量、外观形象及色彩，保证慈氏塔2/3塔身以上部分可视。具体详见建筑高度控制相关内容；
- (4) 保护街巷望制高点的视线通廊，严格控制洞庭南路、上慈氏巷两侧建构物的高度、体量、外观形象及色彩，保证从油榨岭街与洞庭南路交叉口、马家湾街与洞庭南路交叉口及上慈氏巷西端观看慈氏塔，塔身1/2以上部分可视。

具体要求详见建筑高度控制相关内容。

## 第二十一条 建筑高度控制措施

### (1) 建筑高度控制原则

建筑高度控制应遵循“整体研究、严格控制”的方针。针对文物保护单位、历史建筑、历史文化街区、历史街巷、视廊等分别提出高度控制的要求。对同一地块有多种建筑高度控制要求时，采取“就低不就高”的原则进行控制。历史文化街区高度控制详见《街区建筑高度控制图》。

### (2) 历史文化街区总体建筑高度控制

历史文化街区核心保护范围内建筑层数应不超过2层，檐口高度不超过7m；核心保护范围外18m内的建设控制地带内建筑层数应不超过3层，檐口高度不超过10m；核心保护范围外18m外的建设控制地带内，建筑层数不超过4层，檐口高度不超过13m。

### (3) 文物保护单位、历史建筑及传统风貌建筑的建筑高度控制

文物保护单位慈氏塔、历史建筑保持其原有建筑高度不变。

文物保护单位慈氏塔保护范围内建筑层数不超过2层，檐口高度不超过7m；建设控制地带内建筑层数不超过3层，檐口高度不超过10m。

传统民居类历史建筑保护范围内建筑层数不超过2层，檐口高度不超过7m。

近现代类历史建筑保护范围内建筑层数不超过3层，檐口高度不超过10m。

### (4) 视线通廊的建筑高度控制

保护城湖互看视线通廊。控制滨湖路东侧道路红线以东15m内建筑层数不超过3层，檐口高度不超过10m；长郡巷、鱼巷子、街河口红线两侧9m内建筑层数不超过2层，檐口高度不超过7m。

保护制高点互看视线通廊。首先，在视线通廊范围内，慈氏塔周边300m范围内的建筑层数不超过3层，檐口高度不超过10m；慈氏塔北侧300-570m范围内建筑层数不超过4层，高度不超过13m；慈氏塔南侧190-370m范围内建筑层数不超过4层，檐口高度

不超过13m。其次，结合现状高程分析，等高线40-44m之间的地块，建筑层数不超过3层，檐口高度不超过10m；等高线36-40m之间的地块，建筑层数不超过4层，檐口高度不超过13m；等高线32-36m之间的地块，建筑层数不超过5层，檐口高度不超过16m；等高线28-32m之间的地块，建筑层数不超过6层，檐口高度不超过19m。

保护洞庭南路南望慈氏塔视线通廊。规划控制视线通廊范围内，慈氏塔北侧0-48m范围内建筑层数不超过4层，檐口高度不超过13m；慈氏塔北侧48-105m范围内建筑层数不超过3层，檐口高度不超过10m；慈氏塔北侧105-150m范围内建筑层数不超过2层，檐口高度不超过7m；慈氏塔北侧150-205m范围内建筑层数不超过1层，檐口高度不超过4m。

保护洞庭路北望慈氏塔视线通廊。规划控制视线通廊范围内，慈氏塔南侧0-18m范围内建筑层数不超过4层，檐口高度不超过13m；慈氏塔南侧18-39m范围内建筑层数不超过3层，檐口高度不超过10m；慈氏塔南侧39-58m范围内建筑层数不超过2层，檐口高度不超过7m；慈氏塔南侧58-81m范围内建筑层数不超过1层，高度不超过4m。

保护上慈氏巷望慈氏塔视线通廊。规划控制视线通廊范围内，慈氏塔西侧0-30m范围内建筑层数不超过3层，檐口高度不超过10m；慈氏塔西侧30-43m范围内建筑层数不超过2层，檐口高度不超过7m；慈氏塔西侧43-60m范围内建筑层数不超过1层，檐口高度不超过4m。

#### (5) 历史街巷的建筑高度控制

规划控制洞庭南路（先锋路以北段）道路红线两侧24m内建筑层数不超过3层，檐口高度不超过10m；马家湾街、全妃巷（先锋路）道路红线两侧15m内建筑层数不超过3层，檐口高度不超过10m；油榨岭街、南岳巷（鱼巷）、洞庭南路（先锋路以南段）道路红线两侧9m内建筑层数不超过2层，檐口高度不超过7m；上慈氏巷道路红线两侧6m内建筑层数不超过2层，檐口高度不超过7m。

## 5.5 文物保护单位的保护

### 第二十二条 文物保护单位的保护

- (1) 严格保护洞庭南路历史文化街区内的全国重点文物保护单位——慈氏塔。
- (2) 保护范围：自塔基起至东20米，向西60米、向北45米，向南25米处，面积为0.85公顷。建设控制地带：保护范围外至东65米，向西150米，向北100米，向南115米，面积为4.75公顷。
- (3) 全国重点文物保护单位慈氏塔的区划、展示措施应按照《中华人民共和国文物保护法》、《中华人民共和国文物保护法实施条例》及已编制完成的文物保护单位规划的要求执行。
- (4) 在全国重点文物保护单位慈氏塔的保护范围和建设控制地带内，不得建设污染文物保护单位及其环境的设施，不得进行可能影响文物保护单位安全及其环境的活动。对已有的污染文物保护单位及其环境的设施，应当限期治理。
- (5) 全国重点文物保护单位慈氏塔保护范围内不得进行与文物保护单位无关的建设工程活动。如在保护范围内进行其他建设工程或者钻探、挖掘等作业的，必须在保证文物保护单位的安全的前提下，并经湖南省人民政府批准后方可进行，批准前应当征得国务院文物行政部门同意。
- (6) 保护范围内只能进行文物本体的维修、加固、防护工程，以及与慈氏塔保护相关的修复、展示和基础设施工程，工程实施前必须由湖南省文物局批准。
- (7) 建设控制地带内进行建设工程，不得破坏文物保护单位的历史风貌；工程设施方案应当根据文物保护单位的级别，经相应的文物主管部门同意后，报城乡建设规划部门批准。
- (8) 建设控制地带内建筑应符合洞庭南路建设控制要求，整治建筑立面使立面形式、色彩与历史风貌相协调，延续小尺度的传统城市肌理。

## 5.6 历史建筑的保护

### 第二十三条 历史建筑的保护

洞庭南路历史文化街区内现存 52 处历史建筑。(历史建筑信息见表 3)

## 第二十四条 历史建筑的保护整治要求

- (1) 对历史建筑的修缮、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建筑价值的建筑构件、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。历史建筑的修缮、迁移、重建应缴纳保证金。
- (2) 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。

历史建筑档案应当包括下列内容：

  - a) 建筑艺术特征、历史特征、建设年代及稀有程度；
  - b) 建筑的有关技术资料；
  - c) 建筑的使用现状和权属变化情况；
  - d) 建筑的修缮、装饰装修过程中形成的文字、图纸、图片、影像等资料；
  - e) 建筑的测绘信息记录和相关资料。

未建立历史建筑档案的，不得进行修缮、迁移保护、拆除等建设活动。
- (3) 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。
- (4) 市（区）级以上地方人民政府可以从保护资金中对历史建筑的维护和修缮给予补助。
- (5) 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。
- (6) 任何单位或者个人不得损坏或者擅自迁移、拆除历史建筑。
- (7) 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，报城市、县人民政府城乡规划主管部门会同同级文物主管部门批准。
- (8) 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，应当由市、县人民政府城乡规划主管部门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。本条规定

的历史建筑原址保护、迁移、拆除所需费用，由建设单位列入建设工程预算。

- (9) 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，并依照有关法律、法规的规定办理相关手续。

## 5.7 历史环境要素的保护

### 第二十五条 景观大树的保护

保护街区内洞庭南路两侧景观大树，禁止擅自砍伐。如道路确需拓宽时，应结合道路设计特殊断面，以保护原有树木。

## 5.8 非物质文化遗产及优秀传统文化的保护

### 第二十六条 优秀传统文化保护原则

参照非物质文化遗产的保护目标，其保护应遵从以下原则：

- (1) 真实性原则；
- (2) 发展性原则；
- (3) 尊重性原则；
- (4) 共享性原则；
- (5) 综合性原则。

### 第二十七条 非物质文化遗产及优秀传统文化的保护内容

洞庭南路历史文化街区非物质遗产及优秀传统文化主要包括传统戏剧、曲艺和传统技艺、民间传说、城市文化记忆。（详见表4）

### 第二十八条 保护要求及措施

- (1) 严格按照《中华人民共和国非物质文化遗产法》的相关要求保护各类非物质文化遗产。



- (2) 继承与发扬洞庭南路的优秀传统文化，加强宣传与展示利用，将其中的突出内容逐级申报非物质文化遗产。
- (3) 建立非物质文化遗产资料库，征集并妥善保管非物质文化遗产的实物与记载非物质文化遗产的资料，通过博物馆等多种途径进行展示。
- (4) 制定科学的非物质文化遗产保护规划，明确有关保护的责任主体。
- (5) 保护与传统文化相关的文化空间。做好文化空间的建档和挂牌工作，还原其所代表的非物质文化内涵，通过多种方式加强对文化空间的展示与宣传。
- (6) 将洞庭南路作为岳阳非物质文化遗产及优秀传统文化传承地，鼓励增强街区凝聚力的节庆或民俗活动，鼓励老字号或文化类业态嵌入街区经营，鼓励有影响的文化活动在街区内开展。

## 第六章 用地功能与人口规划

### 9.1 土地利用规划

#### 第二十九条 土地利用调整策略

- (1) 街区用地功能调整采取“小规模，渐进式”的策略。
- (2) 规划强化历史街区的特色商业服务和文化、旅游职能，形成以商业服务功能为主，社区文化体验、旅游观光并重的多功能城市复合区。
- (3) 逐步外迁包括港务总公司、船用齿轮箱厂、装卸运输公司等工业、仓储功能，明确街区的主体居住、商业功能。严格控制在区内进行大型公共设施建设。
- (4) 在慈氏塔周边等文化资源集中的地区适当增加绿地开敞空间。
- (5) 根据基础设施、院落产权规模等综合因素，确定街区内用地调整方案。
- (6) 适当增加城市公共绿地与开放空间。

#### 第三十条 用地指标调整

(见表5规划用地平衡表)

## 9.2 人口容量与居住密度控制

### 第三十一条 容量控制

街区内现状人口净密度达到 6.36 万人/km<sup>2</sup>，已经超过了历史文化街区合理的建筑容量，现状人口约 6300 人。街区内严格控制民居的加建与改建，通过有效途径疏解并控制人口。历史街区内的人口容量控制为 1800 人左右，人口密度控制在 110 人/公顷左右。

## 第七章 道路交通规划

### 第三十二条 规划原则

- (1) 街区外围的主次干道应严格遵照总体规划的设计要求，理清道路结构、等级功能，形成路网的整体协同，合理交通分流，达到街区保护的目的。
- (2) 对支路、街区内部巷道进行适当的功能调整，突出其历史文化氛围，同时提升与城市主干路的交通联系能力。
- (3) 改善用地布局，减少街区内不必要的交通量。
- (4) 街区内部以步行和非机动车交通为主，营造舒适宜人的步行空间。
- (5) 强化交通需求管理，严格控制车辆的通行权，街区入口区与街区内应对机动车限速。
- (6) 为配合街区功能定位的调整，以及历史街巷保护的相关措施，规划建议与洞庭新城规划相协调，通过外围道路的交通绕行缓解历史文化街区内的交通压力。

### 第三十三条 道路网规划

- (1) **对外交通结构：**洞庭南路（先锋路以北段）、先锋路、滨湖路作为街区对外交通线路，保证城市公交与旅游公交能够通过街区，道路在横断面布置上应充分考虑两侧的传统风貌。
- (2) **内部交通结构：**街河口、长郡巷、马家湾街作为街区内次要机动车道；油榨岭街、南岳巷、洞庭南路（先锋路以南段）作为交通管制道路；其他街

巷作为步行道路。

### 第三十四条 静态交通规划

规划在万寿宫巷南侧、油榨岭街与洞庭南路交叉口以北，慈氏塔文化广场南侧设置公共停车场，满足街区停车需求以及外来旅游车辆的停车需求。街区内公共停车场面积约 0.27 公顷，约 75 个停车位。

## 第八章 市政专项规划

### 第三十五条 市政设施改造总体要求

- (1) 逐步完善街区内的给水、排水、电力、电信、燃气、环境卫生等市政设施，在保护街区风貌的同时积极改善人居环境。
- (2) 当市政设施和管线按照常规设置与文物保护单位、历史建筑、历史文化街区或历史环境要素保护发生矛盾时，应在满足保护要求的前提下采取灵活特殊的工程技术措施加以解决。

### 8.1 给水工程规划

#### 第三十六条 用水量预测

规划区以居住用地和公共服务设施用地为主，规划用水指标取  $50\text{m}^3/\text{m}^2\cdot\text{d}$ ，最高日用水量约  $282.15\text{ m}^3/\text{d}$ ，时变化系数取 1.5。规划期末规划区最高日总用水量约为  $647.1\text{ m}^3/\text{d}$ 。

#### 第三十七条 用水规划

本地块给水由岳阳楼区自来水厂提供，洞庭南路布置岳阳楼区自来水厂的供水主干管。为保证供水的安全性，规划区给水主管网环状布局，满足突发状况和室外消防

要求；对不满足环状管网布设要求的街巷，应设置给水支管，给水支管的设置亦要满足室外消防要求。市政供水管网与高位水池供水管网互联互通，确保供水的可靠性。供水管管径为 DN100—DN250，管道覆土应满足规范要求。

## 8.2 排水工程规划

### 第三十八条 排水体制及污水量预测

规划确定街区内排水体制采用部分分流制。

规划区污水主要为生活污水，污水排放系数取 0.85，污水收集率为 90%。按照给水量预测，平均日污水排放量约为 330.0 m<sup>3</sup>/d。

### 第三十九条 污水排放

洞庭南路以东地区（包括洞庭南路两侧地区），污水可就近排入雨污合流管道。洞庭南路以西地区地势东高西低，污水自东向西排入沿湖污水截留管道，再自北向南排入城市排污干管。

规划区内红线宽度大于等于 3m 的道路铺设污水管道。规划控制污水管道起点埋深应结合建筑内排水要求，管道埋深 1.5m 左右，最小管径为 300mm。

### 第四十条 雨水排放

洞庭南路以西地区地势东高西低，利于雨水向西排入洞庭湖。洞庭南路以东地区地势西高东低，现状地形坡度利于雨水排放。

洞庭南路以西地区，街河口、油榨岭街、鱼巷子、滨湖路设置雨水管道，其余道路红线宽度均小于 6m 的街巷不设置雨水管道，雨水沿暗沟或路面径流至外围市政雨水管，与市政交口处增加雨水口的设置，保证雨水快速收集入管道。

洞庭南路以东地区（包括洞庭南路两侧地区），沿洞庭南路、先锋路、乾明寺路等道路设置雨污合流管道，雨水可就近排入。

## 8.3 电力工程规划

#### 第四十一条 电力负荷预测

规划采用单位面积负荷指标法进行负荷预测。按照《城市电力规划规范》(GB/50293-1999)的相关规划用电负荷指标,规划区用电指标取  $70\text{w}/\text{m}^2$ (建筑面积),同时系数为 0.6,规划区平均容积率为 0.8,规划区总建筑面积约为  $125120\text{ m}^2$ ,经计算规划区用电负荷约为  $5255\text{KW}$ (不包括采暖用电)。

#### 第四十二条 电源规划

根据规划区现状,规划电源从周边道路现状市政电力管线接入。

根据需要,规划新建 9 座  $10\text{kV}$  箱式配电室,两路电源进线,按两台变压器配置,变压器容量为  $2*500\text{kVA}$ ,配电室建筑面积  $9\text{m}^2$ 。

#### 第四十三条 线路敷设

规划区内大于等于  $3\text{m}$  的街巷  $10\text{kV}$  线路及低压配电线路均采用地下敷设方式, $3\text{m}$  宽以下街巷低压配电可沿墙设置配电箱,电线从配电箱沿墙敷设到各用电区域。

#### 第四十四条 低压系统

现状低压供电线路以架空为主,规划建设埋地设置。

低压配电系统采用放射式接线方式,由  $10\text{kV}$  变压器低压输出母线上引出干线,由干线将电能输送给各建筑配电箱。

在电缆终端、分支处、敷设方向、标高变化处及转弯处设置电气工作井。在直线段电气工作井间的距离不大于  $100\text{m}$ 。

#### 第四十五条 防雷与接地

各建筑单体均按三级防雷建筑设置防雷系统。

规划区内所有设备均采用专用 PE 线接地保护。规划区路灯照明系统设置漏电保护器,防止电击事故。

## 8.4 电信工程规划

### 第四十六条 固定电话预测

电话用户预测采用建筑面积电话装机指标配置，电话指标为 1 部/50m<sup>2</sup>，实装率按 0.8 考虑，规划区内电话装机数量约为 2000 部。

### 第四十七条 电信规划

根据规划区现状，规划通信线路从规划区周边道路现状市政通信管线接入，服务规划区。

### 第四十八条 有线电视

规划配置有线电视双向传输网，有线电视线路与电话线路共用电信桥架。

### 第四十九条 管线敷设

规划区内大于等于 3m 的街巷电信管线采用穿排管地埋敷设，3m 宽以下街巷用户配线可沿墙设置电信交接箱，电信配线从交接箱箱沿墙敷设到各用户区域。

电信管道管孔数须满足电话光缆、数据通信、其它通信、广播电视和备用线路的铺设需要，不同用途线路尽量分孔敷设。

有线电视、网络、监控等弱电线路应与电信管道同沟埋设。

## 8.5 燃气工程规划

### 第五十条 燃气量预测

规划区用气指标取 3.5 立方米/平米·年，月不均匀系数取 1.15，日不均匀系数取 1.2，时不均匀系数取 3，则规划区年用气量为 43.8 万立方米。

### 第五十一条 燃气规划

根据规划区现状，燃气管线从规划区周边道路现状市政天然气管线接入，服务规

划区。根据规范要求，地上调压柜与其他建、构筑物水平干净距为 4.0 m。针对历史文化街区对建筑风格及景观的要求较高，在保护区内的地上调压柜，应在外部进行装饰，使其与历史文化街区的传统氛围相协调。规划区结合地块设置 7 个中低压调压柜，每座占地约 2~4 m<sup>2</sup>，距一般建筑物外墙面 4m，距道路红线 1m。

## 第五十二条 管材及设备

燃气管选用使用年限超过 15 年的中低压钢质管道，防腐层采用防腐胶带加强级防腐，并增设牺牲阳极阴极保护。

## 8.6 管线综合工程规划

### 第五十三条 管线组成

规划区设有给水管线、雨水管线、污水管线、燃气管线、电力电缆、电信电缆等多种管线。

### 第五十四条 管线综合平面布置

规划宽度 7-14m 的街道，安排给水、污水（雨污合流）、燃气、供电、电信 5 种管线均埋地敷设。规划宽度 3-5m 的街道，安排给水、污水、供电（电信或燃气）3 种管线埋地敷设，雨水管道采用边沟的敷设形式。规划宽度 3m 以下的街道，优先敷设给水、污水管道，雨水利用地面坡度自流排放。规划区所有管道间距尽量满足规范要求，不能满足规范的，通过采取特殊措施满足行业管理和安全的要求。

给水管线除了要考虑用户的正常接入，同时还需考虑室外消火栓的供水需求。

各项市政管道的敷设路由与乔木、灌木的间距应满足《城市工程管线综合规划规范》，园林绿化设计应配合市政管道的布置，后期实施的市政预留管道应避让园林绿化已种植的乔木、灌木。

### 第五十五条 管线综合竖向布置

各专业管线敷设在平面上各行其位，竖向上满足专业管线最小覆土及工艺设计要

求，当管线交叉处高程冲突时，一般处理原则为：

- a. 沿道路敷设管线时，覆土深度要满足各专业规范及《城市工程管线综合规划规范(GB50289-998)》的要求。
- b. 管线间垂直净距应满足《城市工程管线综合规划规范(GB50289-998)》的要求。
- c. 压力管让重力管。
- d. 小管径管让大管径管。
- e. 可弯曲管让不可弯曲管。
- f. 对于高程冲突不能保证垂直距离的管线采取局部处理。

## 8.7 其他工程规划

### 第五十六条 环卫设施规划

#### (1) 公共厕所

根据《城镇环境卫生设施设置标准》(CJJ27-2005)相关规定，规划区公厕设置达到“一、二、三”，即：重点区段、人流量密集区 100m 左右能方便用厕；人流量中度区域 200m 左右能方便用厕；其他地区服务半径 300m 左右能方便用厕。

规划区共设置 8 处冲水式公共厕所。

#### (2) 垃圾桶

洞庭南路、街河口、油榨岭街、南岳巷、滨湖路的垃圾桶设置间距为 20~50m，其余道路及街巷为 100~200m，并结合重要广场等开放空间布置垃圾桶，共计 46 处。逐渐拆除开放性垃圾池，在次要道路、支路和居民区内合理布置符合环卫要求的生活垃圾收集点。

## 第九章 防灾规划

### 第五十七条 消防设施规划

- (1) 结合传统街区的修缮和改造，逐步提高建筑的耐火等级，对用火、用电设施



进行全面改造，控制建筑密度，考虑防火间距。

- (2) 结合市政给水工程增设室外消火栓。根据《建筑设计防火规范》(GB50016-2006)中的规定，室外消火栓的规定间距 100m，覆盖半径 50m，覆盖范围 0.79 公顷，按照街区规划面积 15.72 公顷，结合现状保留 3 个，新增 24 个，共设 27 个消火栓，实现对规划区域的全覆盖。在不便于设置固定消火栓的狭窄街道，可沿街改设消防卷盘。
- (3) 对木结构的历史建筑进行重点消防管理，配备足够数量的灭火器，对建筑内电线进行改造，消除明火隐患；有条件的情况下在建筑周边设置消防通道，满足小型消防车辆通行的要求，在街巷宽度过窄的区域，建议采用手推式消防车、消防水幕等技术满足防火要求。
- (4) 结合传统街区管理，加强火灾初始期的监控和处置能力，增强街区居民、商户的防火意识和初期火灾扑救及逃生的技能，并在消防部门指导下，采用消防站与社区消防相结合的二级结构方式，社区消防组织主要负责小型火灾及初期火灾的灭火任务。

#### 第五十八条 防洪排涝措施

- (1) 规划区西侧为洞庭湖，防洪主要任务为预防洪水，依据《岳阳城市总体规划(2008-2030)》，本区防洪标准为二百年一遇。
- (2) 滨湖路的建设应满足防洪要求，保证规划区的防洪安全。
- (3) 规划建议滨湖路以西地区未来用地功能为城市绿化公园，作为防洪缓冲区。加强水土保持工作，防治措施主要为植树造林、挖鱼鳞坑、挖水平阶等，防止坡面侵蚀，达到水土保持的目的。

#### 第五十九条 抗震规划

- (1) 坚持“以预防为主，防、抗、救相结合”的基本原则，结合传统街区的修缮和改造，逐步提高建筑的抗震等级，对沿街建筑进行加固，根据实际情况，做好震前防灾工作，为最大限度地减轻地震灾害损失做好准备。
- (2) 新建建筑依据国家地震局颁布的《中国地震动参数区划图》，确定抗震设防基

本烈度为七度。供水、供电、燃气、通讯、交通、医疗、消防等城市生命线工程及学校建筑、人员密集的公共建筑应提高一度设防。根据《城市抗震防灾规划标准（GB 50413-2007）》，本区设紧急避难场所 1 处，不设置固定避难场所，紧急避难场所为慈氏塔文化广场，有效避难面积为 1550 m<sup>2</sup>，服务半径为 500m。配套建设相应的市政设施、治安和医疗救助设施，利用周边商业设应急设施储备库，存放适当的饮用水、食物等居民灾时急需物品。

- (3) 将规划区内的主要巷道划分为主要疏散通道、次要疏散通道。设计考虑到震后墙体、瓦砾堆积对道路的影响，保证主要疏散通道震后有效疏散宽度为 2.5m，次要疏散通道震后有效疏散宽度为 1.5m。

## 第十章 历史文化遗产的展示和利用

### 第六十条 历史文化遗产展示利用

- (1) **城市文化记忆：**在鱼巷子、街河口设置与传统历史文化相关雕塑小品，展示城市文化记忆；结合鱼巷子整治，展示洞庭渔歌曲艺文化馆；结合街区慈氏塔店，展示街区民俗文化；结合铁路工人俱乐部，新建巴陵戏剧展示馆，展示国家级非物质文化遗产巴陵戏。
- (2) **特色民居：**结合街区功能分区承担相应的民俗商业展示、民宿等功能。
- (3) **沿街传统商业建筑：**以特色商品售卖、传统小吃售卖、艺术品展销为主，并引导手工作坊等体验型项目的入驻，使销售、体验和展示一体。

### 第六十一条 展示线路规划

规划以洞庭南路、先锋路为主要展示路线；以鱼巷子、街河口街为次要展示路线。

### 第六十二条 文物古迹的展示利用

- (1) 在严格遵守相关法律法规保护修缮及妥善管理各类文物古迹的前提下，合理利用各类文物古迹，作为参观游览场所，大力宣传传统文化。

- (2) 规划利用全国重点文物保护单位慈氏塔作为参观游览场所。

### 第六十三条 展示设施规划

- (1) 在各展示点处分别设立解说牌，要求内容完整简洁，解说牌造型统一、美观，并采用近人尺度，与整体的文化氛围、环境风貌相协调。
- (2) 整体解说牌的内容要言简意赅，准确无误，造型应简洁大方。
- (3) 室内外的集中展示可结合重要文物设置语音解说或多媒体演示设施。
- (4) 建议远期采用电子语音导游系统。

### 第六十四条 服务设施规划

街区内的服务设施主要包括：摄影点、接待问讯处、餐饮服务点、礼品售卖点、银行、停车场、旅客休息处、医疗服务点、警务服务点等。各类设施的选址与建设应遵循以下要求：

- (1) 服务设施应尽量与整个文物环境相协调，可方便地进行拆卸、搬迁或移动；
- (2) 应设置适当数量的公用电话、垃圾箱和休息坐椅等；
- (3) 鼓励居民以适当的方式经营旅游服务业。

## 第十一章 实施策略与近期行动计划

**第六十五条** 规划建议洞庭南路历史文化街区采用“政府主导、实体运作、公众参与、渐进改善”的保护提升模式。

### 第六十六条 其他实施建议

#### 经济政策：

- (1) 政府应安排年度资金支持街区保护，优先用于历史建筑修缮、基础设施改善工程、民俗文化活动开展。
- (2) 对于依照规划要求进行店铺、民居维修整治的住房，应给予必要的税收、贴

息或其它资金优惠政策，以吸引广大居民及投资者参加到历史文化街区的维修整治工作中来。

- (3) 建立长期的民居修缮鼓励计划，建立专门用于补助原住居民自行修缮房屋的补助基金，制定年度修缮计划，加强修缮过程中的技术和资金的管理和帮助。

#### **制度支持：**

- (1) 尽早制定洞庭南路历史文化街区管理办法。
- (2) 为降低历史文化街区的人口居住密度，改善居住条件，对于需要拆迁的住房，政府应予以一定的补偿，应鼓励住户实行货币化安置。
- (3) 加强历史文化街区内建筑的产权管理，梳理产权关系。房产转换中尽量考虑保留老住房，外迁新住户。
- (4) 设立保护基金，对保护工作具有重要贡献的单位和个人进行奖励，对严重违反保护的有关规定的单位和个人进行惩罚。

### **第六十七条 开发时序**

由于洞庭南路历史文化保护区的复杂性与保护难度，根据各地块的区位和重要程度，制定分期建设规划。

洞庭南路历史文化街区分为二期。

一期：全国重点文物保护单位慈氏塔、52处历史建筑以及鱼巷子、慈氏塔周边的整治改造；

二期：洞庭南路、先锋路两侧建筑的整治改造。

## **第十二章 附则**

**第六十八条** 在本次保护规划范围内进行各项建设活动的一切单位和个人，均应按《中华人民共和国城乡规划法》的有关规定，执行本规划。

**第六十九条** 本规划未涉及的文化遗产保护的其他内容，应遵循中华人民共和国、湖南省及岳阳市的相关法规、规定执行。

**第七十条** 本规划由岳阳市人民政府负责解释，由市政府指定的主管部门总体协调，其他相关职能部门共同实施，如需要重大调整，必须经国家相关法规规定的程序进行修编。

**第七十一条** 本规划由规划文本、规划图件、附件组成，规划文本和规划图件具有同等法律效力，图件包括图纸和图则，规划说明书、基础资料汇编收入附件。

**第七十二条** 本规划自批准公布之日起施行。

## 附录

表1 洞庭南路历史文化街区保护要素构成表

人工 环境 与物 质形 态要 素	传统城市空间结构		洞庭南路、街河口街巴陵县城十字轴线、街区-洞庭湖楼湖大观的整体格局
	街区风貌格局		洞庭南路、油榨岭巷、街河口、游击巷构成的顺应地势的整体格局
	历史街巷		上慈氏巷、游击巷、河巷子、油榨岭街、街河口、上达巷、万寿宫巷、南岳巷（鱼巷）、长郡巷、洞庭南路、鱼巷子、竹荫街、马家湾、全妃巷（先锋路）
	视线通廊		上慈氏巷、洞庭南路与慈氏塔为控制点构成的视线通廊
	文物保护单位		全国重点文物保护单位 1 处：慈氏塔
	历史建筑		52 处：南正街百货商场、市水运公司职工医院、岳阳港务老办公楼、基督教岳阳堂、栗新圆宅、徐艳宅等
	传统风貌建筑		37 处
	历史环境与特色构筑物	景观大树	分布于洞庭南路沿街 33 颗高大乔木
人文 环境 与非 物质 文化 遗产 要素	非物质文化遗产	戏剧	巴陵戏（国家级）
		曲艺	洞庭渔歌（省级）
	优秀传统文化	名胜传说	慈氏塔的由来
		城市文化记忆	百年老巷鱼巷子
			百年码头街河口

表2 建筑分类保护整治措施表

建筑分类保护整治措施	对象	数量	建筑面积（平方米）	比例（%）
保护	文物保护单位	1	70	0.04
修缮	历史建筑	52	27811	14.11
改善	传统风貌建筑	37	8203	4.16
保留	质量好的与传统风貌相协调建筑	313	110400	56.02
整治更新	与传统风貌不协调或者质量差的传统风貌相协调建筑	146	50579	25.67
		549	197063	100.00

表3洞庭南路历史文化街区历史建筑一览表

序号	名称	地址	时代	产权
1	南正街商场	洞庭南路 24-28 号	50 年代	私有
2	南正街百货商场	洞庭南路 28-48 号, 竹荫街 2-10 号	50 年代	集体
3	市水运公司职工医院	洞庭南路街河口街 8 号	50 年代	集体
4	岳阳港务局老办公楼	洞庭南路 88 号	60 年代	公有
5	基督教岳阳堂	洞庭南路 224 号		单位
6	水运公司老办公楼	洞庭南路 113 号	民国	公有
7	岳阳市日杂总公司化工建材分公司铺面	街河口 2 号	民国	公有
8	岳阳饮食服务公司铺面	街河口 4 号	民国	公有
9	岳阳水运公司办公楼	街河口 6 号	民国	公有
10	岳阳副食品公司铺面	街河口 8、10、12 号	民国	公有
11	岳阳船运公司办公楼	街河口 14、16 号	民国	公有
12	岳阳巴陵汽车站	街河口 15~25 号 (单号)	50 年代	公有
13	街河口 33 号	街河口 33 号	50 年代	公有
14	顾文华宅	街河口 44 号	民国	私有
15	刘学文宅	街河口 46 号	民国	私有
16	岳阳妇儿商场	竹荫街 1~11 号 (单号)、洞庭南路 52~58 号 (双号)	60 年代	公有
17	为民医药 (严万顺药号)	洞庭南路 43 号	民国	公有
18	岳阳冰棒厂	洞庭南路 53、55 号	60 年代	公有
19	岳阳饮食服务公司办公楼	洞庭南路 69~91 号 (单号)	60 年代	公有
20	市药材公司铺面	洞庭南路 98、100、106 号	民国	公有
21	岳阳渔需渔具市场	洞庭南路 99~123 号 (单号)	60 年代	公有
22	栗新圆宅	洞庭南路 100、101 号	民国	私有
23	徐艳宅	洞庭南路 105 号	民国	私有
24	普济医院 (-)	洞庭南路 115 号	民国	私有
25	刻字标牌厂 (杜兰轩)	洞庭南路 133 号	60 年代	公有
26	副食品公司办公楼	洞庭南路 151~157 号 (单号)	50 年代	公有
27	市彩印厂铺面	洞庭南路 165 号、163、159 号	民国	165 号为私有
28	市药材公司办公楼	洞庭南路 174、176 号	60 年代	公有
29	张大方宅	洞庭南路 185 号	民国	私有
30	副食品公司铺面	洞庭南路 256 号	民国	公有
31	陈其昌宅	洞庭南路 299 号	民国	私有
32	洞庭南路 312 号	洞庭南路 312 号	民国	私有
33	洞庭南路 332 号	洞庭南路 332 号	民国	私有
34	洞庭南路 348 号	洞庭南路 348 号	民国	私有
35	副食品公司铺面及仓库	洞庭南路 349 号	民国	私有
36	洞庭南路 351 号	洞庭南路 351 号	民国	公房
37	洞庭南路 365 号	洞庭南路 365 号	民国	私有

38	洞庭南路 381 号	洞庭南路 381 号	民国	公房
39	柳桂香宅	洞庭南路 396、398 号	民国	私有
40	赵四光宅	洞庭南路 403 号	民国	私有
41	王东明宅	洞庭南路 415 号	民国	私有
42	易冬至宅	洞庭南路 423 号	民国	私有
43	陈秀英宅	洞庭南路 425 号	民国	私有
44	张泽刚宅	洞庭南路 433 号	民国	私有
45	陈八生宅	洞庭南路 435 号	民国	私有
46	刘胡兰旅社	先锋路 33~47 号 (单号)	50 年代	私有
47	华容供销社中转仓库	先锋路 80 号	60 年代	集体
48	工商银行家属楼	先锋路 98 号	1980 年	公有
49	岳阳铁路俱乐部	工商银行家属楼后	50 年代	集体
50	岳阳搬运社	先锋路 99~111 号 (单号)	1980 年	公有
51	岳州扇厂	先锋路 110 号	1980 年	公有
52	五交化办公楼	向群巷 22 号	1970 年	公有

表4 非物质文化遗产与优秀传统文化一览表

类别		项目名称	传承基地/发源地
传统美术、书法、音乐、舞蹈、戏剧、曲艺和杂技	戏剧	巴陵戏 (国家级)	巴陵戏剧院
	曲艺	洞庭渔歌 (省级)	鱼巷子、巴陵戏剧院
名胜传说		慈氏塔的由来	慈氏塔
城市文化记忆		百年老巷鱼巷子	鱼巷子
		百年码头街河口	街河口
		天岳山街 (洞庭南路) 与油榨岭街的变迁	洞庭南路、油榨岭街



表5 规划用地平衡表

用地类型		用地代码	用地面积(公顷)	比例(%)
居住用地	一类居住用地	R1	3.15	20.04%
公共管理与公共服务用地	文化设施用地	A2	1.47	9.35%
	宗教设施用地	A9	0.07	0.45%
商业服务业设施用地	商业设施用地	B2	6.55	41.67%
交通设施用地	城市道路用地	S1	3.8	24.17%
	交通场站用地	S4	0.27	1.72%
绿地	公园绿地	G1	0.18	1.15%
	广场绿地	G3	0.23	1.46%
总计			15.72	100%