

石泉县人民政府办公室文件

石政办发〔2024〕23号

石泉县人民政府办公室 关于印发《石泉县城关历史文化街区居民房屋 修缮与改建管理办法（暂行）》的通知

各镇人民政府，县政府各工作部门、直属机构：

《石泉县城关历史文化街区居民房屋修缮与改建管理办法（暂行）》已经县政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

Stamp

石泉县人民政府办公室

2024年12月18日

（信息公开形式：主动公开）

石泉县城关历史文化街区居民房屋 修缮与改建管理办法（暂行）

第一条 为规范城关历史文化街区居民房屋修缮与改建管理秩序，保护历史文化遗产，提升城市形象，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国文物保护法》《历史文化名城名镇名村保护条例》《陕西省历史文化名城名镇名村保护条例》等相关法律法规，结合近年来城关历史文化街区内居民房屋修缮与改建规划管控实际，制定本办法。

第二条 本办法所称的居民房屋修缮与改建是指城关历史文化街区范围内，依法使用国有土地进行新建、改建、扩建、修缮的自住房屋（包括附属建筑物、构筑物及其他设施修建行为，不包括临时建筑）。

第三条 本办法所称城关历史文化街区，是指2020年12月陕西省人民政府公布第三批历史文化街区名单中的“石泉城关历史文化街区”，根据《石泉城关历史文化街区保护规划（2021—2035）》，范围北至人民路、文昌路，南临汉江（包含滨江公园），东至文化南路，西至广场南路，规划总面积为18.18公顷（详见附件）。

文保单位、历史建筑保护控制区以文保部门与住建部门公布的文保单位及文保单位周边建筑控制要求、历史建筑保护及周边

建筑控制要求为准。**核心保护区**范围 3.35 公顷（东至校场坝巷，西至西城门，南至小南门旧址，北至胡家巷唐家院子）；**建设控制区**范围 4.90 公顷（核心保护区范围外，东至文化南路，南至滨江大道，西至街区西门及西门巷，北至大北巷入口）；**风貌协调区**范围 9.93 公顷（建设控制区范围外，东至文化南路东侧居民楼，西至广场南路南侧居民楼，南至汉江江边，北至人民路、文昌路）。

第四条 符合规划 居民房屋修缮与改建按照“符合规划、满足自住、依法管理、彰显特色”的总体要求，遵循以下原则：

（一）整体管控原则。鼓励街片区统一规划，整体或分期实施；不能进行片区整体改造的，个人建房不得占用现状原有胡同，鼓励增加胡同宽度，保证道路、消防通行。

（二）依规退线原则。现状民居压占规划道路红线、绿线、紫线的，申请民居建设需按规划要求退让。

（三）风貌协调原则。民居修缮与改建整体风貌应与历史文化街区一致，保护和强化石泉历史文化街区的历史风貌。

以下情形申请民居修缮与改建不予批准：

1. 拟建位置在近期统一规划建设控制范围内。与文保单位及文保单位周边建筑控制要求、历史建筑保护及周边建筑控制要求不符的；

2. 拟建设行为不符合县总体规划或各类专项规划要求的区域。影响生态环境、文物保护、道路交通、消防安全、公用设施

的区域;

3. 土地权属来源不合法,或擅自扩大原土地使用权面积的;
4. 四邻有土地权属争议等影响规划审批以及纠纷未妥善解决的;
5. 原房屋侵占了城市道路、邻里通道、公共绿地,影响消防、供水、电力、燃气、通讯等设施安全的;
6. 城市道路规划红线控制区等重要公共用地控制区;
7. 法律法规及政策规定的其他禁止建设的情形。

第五条 分区管控要求

(一) 特殊保护要求。文物保护单位严格保护其原有高度;文物保护单位其周边新建或扩建建筑总高度应满足文物保护单位、历史建筑对周边建筑高度的要求;超过限高要求的临时性建筑必须限期拆除。现状建筑中存在安全隐患的非历史建筑以及临时性建筑应限期拆除。

(二) 核心保护区。(1) 核心保护区内除新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施以外,严格控制核心保护区内开发建设活动,不得进行非必要的建设活动。(2) 对与历史风貌相冲突的环境要素需进行整修改造或拆除;不得随意拓宽、改变现有道路的空间肌理。(3) 现有建筑修缮不得超过原建筑高度,原则新建或扩建建筑高度控制在9米以下,结合建筑周围实际情况确定建设高度。

(三) 建设控制区。(1) 新建、改建和扩建的建筑形式、

色彩、体量、材料等方面应与整体风貌保持一致。（2）道路建设不得破坏传统街巷的尺度和风貌，不得破坏原有的街巷空间肌理，建设行为应有助于保护和强化石泉历史文化街区的历史风貌，不得危及核心保护范围内的建筑安全。（3）建筑形式原则上要求以双坡屋顶为主，原则新建或扩建建筑高度控制在12米以下，结合建筑周围实际情况确定建设高度。

（四）风貌协调区。（1）新建或改造建筑必须服从“体量小、色调淡雅、不高、不洋、不密、多留绿化空间”的原则，道路尺度和建筑风貌需与传统风貌一致，保持并延续街区的肌理和空间格局。（2）较大的建设活动行为或对环境产生较大改变的行为应当经过专家评审。（3）现状风貌不符合传统风貌要求的建筑，可在现有建筑的基础上进行外观改造。现状建筑超过建筑高度控制要求的，可暂保留，仅做建筑风貌协调整治。风貌协调区内，原则新建或扩建建筑高度控制在18米以下，结合建筑周围实际情况确定建设高度。

第六条 职责分工

（一）县自然资源局。负责接收建设控制区、风貌协调区建房申请，做好规划设计方案审定，用地审批、工程规划许可、规划核实工作；负责做好修缮设计方案审定；负责相关建设活动征求县文旅广电局、住建局意见及备案工作。

（二）县住建局。负责历史文化街区的调查、申报、保护和规划编制、目录公示等工作，会同县文旅广电局负责历史文化街区

保护利用与监督管理具体工作；负责对需要办理施工许可手续的建房办理相关审批手续；负责市容市貌环境卫生管理工作；负责指导城关镇做好居民建房过程管理工作。

（三）县文旅广电局。负责核心保护区统一制定修缮计划，报上级部门批准；负责文物保护单位保护管理工作；负责历史文化街区日常监管工作；会同住建部门做好历史文化街区的调查、申报、保护、规划编制等工作。

（四）县行政审批局。负责接收历史文化街区、名镇、名村核心保护区内拆除历史建筑物以外的建筑物、构筑物或者其他设施审批申请。

（五）城关镇。履行属地管理责任，负责历史文化街区日常监管工作；审查建房申请表填写内容的真实性并现场核对四邻地界，协调四邻纠纷；加强对居民建房过程的日常监管巡查，对违法用地、违法建房要及时发现、及时报告、及时劝阻，并上报县住建局进行依法查处。

（六）其他部门。涉及相关部门职责的，相关单位派专人参与现场踏查，出具具体管控意见。

第七条 未经审批先建或超出审批规模的用地面积和建筑面积的建（构）筑物，均属违法建筑。一经发现，县住建局会同县文旅广电局、县自然资源局责令停工，限期改正或者限期自行拆除，当事人不停止建设或者逾期不改正的、不拆除的，根据相关部门职责分工依法处理。

第八条 本办法由县自然资源局、住建局、文旅广电局负责解释。

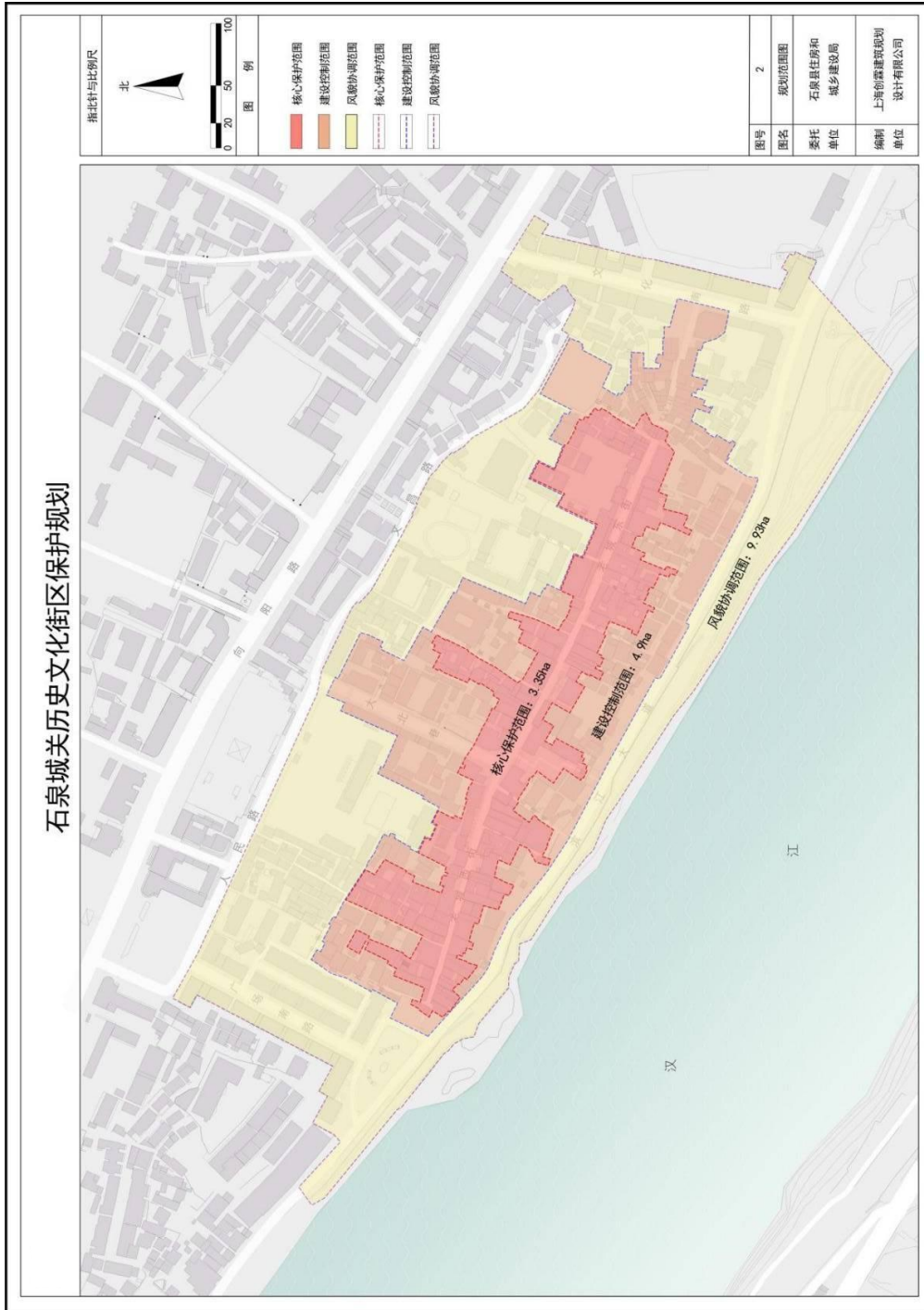
第九条 本办法实行过程中，如法律法规、上位规划另有规定的，从其规定。

第十条 本办法自印发之日起施行，有效期二年。

附件：石泉城关历史文化街区保护规划范围图

附件

石泉城关历史文化街区保护规划范围图



石泉县人民政府办公室

2024年12月18日印发

