

淄博市住房和城乡建设局

淄博市自然资源和规划局

淄博市文化和旅游局

淄博市城市管理局

文件

淄建发〔2024〕53号

关于印发《淄博市历史文化街区和 历史建筑活化利用项目准入正负面清单 (试行)》的通知

各区县人民政府，高新区、经济开发区、文昌湖区管委会，有关部门、单位：

按照山东省住房和城乡建设厅《关于建立历史文化街区和历史建筑活化利用项目准入正负面清单（试行）制度的通知》要求，结合我市实际，市住房城乡建设局、市自然资源和规划局、市文化和旅游局、市城市管理局四部门联合印发《淄博市历史文化街区和历史建筑活化利用项目准入正负面清单（试

行)》，现印发你们，请认真抓好贯彻落实。

淄博市住房和城乡建设局

淄博市自然资源和规划局

淄博市文化和旅游局

淄博市城市管理局

2024年12月19日

淄博市历史文化街区和历史建筑活化利用 项目准入正负面清单（试行）

为加强历史文化街区、历史建筑活化利用，促进历史文化遗产保护与传承，助力城市有机更新，优化营商环境，依据《中华人民共和国城乡规划法》《山东省历史文化名城名镇名村保护条例》有关规定，制定淄博市历史文化街区、历史建筑活化利用正负面清单。具体内容如下：

一、总体要求

落实中共中央办公厅、国务院办公厅《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》《山东省历史文化名城名镇名村保护条例》相关要求，鼓励支持对历史文化街区、历史建筑进行活化利用，应注重保护价值要素和整体风貌，禁止大拆大建、过度商业开发、突破安全底线等行为。丰富历史文化街区、历史建筑活化利用的功能业态，有机融入现代生产生活，焕发历史城区发展活力，让人们记得住历史、记得住乡愁。

本清单适用于淄博市行政区域内历史文化街区、历史建筑活化利用活动。历史文化街区及历史建筑保护范围内的文物保护单位、地下文物埋藏区、工业遗产等其他历史文化遗产在符合保护规划的前提下，按照相关要求保护。

二、活化利用原则

1.保护优先的原则。历史文化街区、历史建筑的活化利用应以保护历史价值要素和整体风貌、保障人民群众生命财产安全为前提，应优先延续原有使用功能，尽可能展示和发挥历史价值。

2.合理利用的原则。历史文化街区、历史建筑的活化利用应根据相关主管部门制定的保护方案及其他要求确定，不应影响周边环境安全及相关利害关系人合法权益，做到合法合规、适度利用，以用促保。

3.分类管理的原则。历史建筑的活化利用应根据历史建筑保护类别，并结合建筑自身特点和周边区域的功能定位进行分类确定，在符合保护要求的前提下开展多样化使用。

4.共治共享的原则。历史文化街区、历史建筑的活化利用应鼓励和支持社会力量参与，推动历史文化保护传承有机融入经济社会发展和人民群众生产生活。

三、活化利用正面清单

历史文化街区、历史建筑活化利用过程中，鼓励有利于保护价值要素、提升文化功能以及推动城市活力的行为活动。

1.鼓励政府与产权人采取减免租金、优化租赁政策等方式，促进历史文化街区、历史建筑的活化利用。

2.鼓励历史建筑的所有权人、管理人、使用人依法以房屋、资金、技术和劳动力等形式参与活化利用，并享受合理收益。

3.鼓励企业、单位和个人等社会力量通过收购、捐赠、产权

置换、委托经营、提供技术服务等方式参与历史文化街区、历史建筑的活化利用。

4.鼓励建设单位对历史建筑运用传统建筑手法、技艺、材质和符号，延续建筑和城市特色风貌，研究应用有效的新材料、新技术更好地保护历史建筑。

5.鼓励历史建筑产权人（所有人）、使用人、管理人对历史建筑及周边环境开展日常安全巡查工作，对建筑关键部位的结构安全进行动态监测，及时采取加固修缮措施，消除结构安全隐患。

6.鼓励在有条件的历史建筑内设置简易、隐藏式的室内消防设施，如火灾自动报警系统、电气火灾监控系统，以及简易喷淋设施、智能消防水炮、自动隐藏式挡烟垂壁等自动灭火设施。

7.鼓励企业、单位和个人等共同参与历史文化街区、历史建筑应急力量建设，制定应急处置预案，综合运用人防、物防、技防等手段，提高历史文化街区、历史建筑防灾减灾救灾能力。

8.鼓励在视觉、触觉、听觉上营造对历史文化街区、历史建筑的多维度感知，尤其注重保留教堂钟声等有代表性的声景。

9.鼓励绿化与公共空间营造相结合，提升历史文化街区绿化品质，结合风貌特点，采用分散、多点、小规模布局形式；基于日常使用需求合理设置城市家具、公共艺术等，提升历史文化街区环境品质。

10.鼓励企业、高校等机构开展与非物质文化遗产有关的科

学技术研究和非物质文化遗产保护、保存方法研究；对与历史文化街区、历史建筑有关的历史事件、典故和传统艺术、民俗等非物质文化遗产进行宣传、展示，促进文旅商相融合。

11.鼓励对历史文化街区、历史建筑引入具有淄博特色的多元化业态，对其文化遗产进行展示。在符合保护要求的基础上，国有、公共类历史建筑应对公众开放，实现其社会效益；引入文化创意、知识创新、商务金融等业态，如设计事务所、研究所、工作室等；鼓励设为博物馆、陈列馆、艺术馆、乡土文化馆和专题文化活动中心等文化场所；用作旅游休闲服务场所，如民宿、客栈、茶社、特色餐饮和游客服务中心等。

四、活化利用负面清单

历史文化街区、历史建筑活化利用应当保护优先、适度利用，注重整体风貌保护，延续历史文脉，并依照有关法律、法规的规定办理相关手续，禁止严重影响价值要素保护、周边环境或安全风险较高的行为活动。活化利用负面清单包括禁止性条款和控制引导性条款。

（一）禁止性条款

历史文化街区、历史建筑活化利用过程中，禁止进行下列活动：

- 1.禁止开山、采石、开矿等破坏传统格局和历史风貌的活动。
- 2.禁止违背群众意愿，搬空原住居民进行商业性开发。
- 3.禁止占用或破坏园林绿地、河湖水系、道路等行为。

4.不得设置遮挡轴线和对景视线范围内界面的招牌、指示牌。

5.禁止历史文化街区布置大规模的工业生产，修建生产、储存爆炸性、易燃性、放射性、毒害性、腐蚀性物品的商店、作坊、工厂、仓库等场所。

6.禁止涂改或损毁历史文化街区、历史建筑保护标志。

7.禁止在历史建筑上刻划、涂污；布置破坏建筑外观和景观环境的标志牌、户外广告牌、招牌、空调室外机等设施。

8.禁止历史建筑内生产、存储、经营易燃、易爆、腐蚀性、放射性的物品。

9.禁止破坏历史建筑的天井、庭院、排水沟、室外道路原有铺装的构造做法。

10.历史建筑内不应采用燃气红外线辐射方式供暖；有明火的厨房不应设置在顶面或地面为木楼盖的建筑内。

11.木结构的历史建筑不应影响地震作用下主体结构预期的屈服耗能机制进行抗倒塌加固。

12.历史建筑进行加固设计时，不得将其安全鉴定报告直接用于施工。

13.历史建筑不得采用砂浆替代保温板的方式对其屋面进行加固修缮。

14.法律法规规定的其他禁止在历史文化街区、历史建筑内擅自进行的活动或从事的经营项目。

（二）控制引导性条款

历史文化街区、历史建筑活化利用过程中，对下列行为活动进行控制引导，主要涉及历史文化街区核心保护范围、历史文化街区建设控制地带、历史建筑三个层面，具体要求如下。

1.历史文化街区核心保护范围控制引导

(1) 新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施：应与历史风貌协调。自然资源和规划主管部门核发建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证前，应当征求同级保护主管部门、文物主管部门的意见。

(2) 铺设市政工程管线：应优先采用地下敷设方式，因受条件限制确需采用架空或沿墙敷设方式的，应进行隐蔽和美化处理。在狭窄地段敷设管线，无法满足相关规范的安全间距要求时，应采用新材料、新工艺等变通的工程措施，满足管线安全运营管理要求。

(3) 改变园林绿地、河湖水系：应保护其传统格局、历史风貌和历史建筑，制订保护方案，并依照有关法律、法规的规定办理相关手续。

(4) 影视摄制、举办大型群众性活动：应保护其传统格局、历史风貌和历史建筑，制订保护方案，并依照有关法律、法规的规定办理相关手续。

(5) 拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施：应当经城市、县人民政府保护主管部门会同同级文物主管部门批准，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。

(6) 设置消防设施、消防通道：应当按照有关的消防技术标准 and 规范设置。确因历史文化街区保护需要，无法按照标准和规范设置的，由消防救援机构会同同级保护主管部门制订相应的防火安全保障方案。

2.历史文化街区建设控制地带控制引导

(1) 新建建筑物、构筑物：应当符合控制性详细规划和保护规划建设控制要求，其高度、体量、色彩、肌理等应与核心保护范围内的历史风貌协调，不得对传统格局和历史风貌构成破坏性影响，不得危及核心保护范围内的建筑安全。

(2) 新建、扩建、改建道路：保护历史城区道路路网格局和骨架，保护历史风貌道路形成的街道空间形态和尺度关系，保持其原有的位置、线型、走向、起伏地形、尺度等，不得破坏街区传统格局和历史文化风貌。

3.历史建筑控制引导

(1) 历史建筑进行原址保护、异地保护和拆除以及预保护等的行为活动，应满足以下要求：

① 进行原址保护的：因建设工程选址实施原址保护的，建设单位应当事先确定保护措施，报保护主管部门会同同级文物主管部门批准。

② 进行异地保护和拆除的：因公共利益需要进行建设活动，必须迁移异地保护或者拆除的，应当由保护主管部门会同同级

文物主管部门批准，报省住房城乡建设主管部门会同省文物主管部门批准。迁移、拆除历史建筑，建设单位应当做好建筑的详细测绘、信息记录和档案资料保存，并及时报送保护主管部门。

③实行预保护的：对列入历史建筑初选名单的建筑物、构筑物，市、区（县）保护主管部门应当书面通知建筑物、构筑物的所有权人、管理人、使用人。预保护期限最长为一年，在预保护期内，任何单位和个人不得破坏、拆除预保护对象，预保护期满后，预保护措施自行失效。

④施工中发现新保护内容的：发现可能有保护价值而尚未认定为历史建筑的建筑物、构筑物，建设单位应当暂时停止施工，采取临时保护措施，并立即向区（县）保护主管部门报告。发现新的价值要素时，由设计单位牵头制定相应的价值要素保护方案，新发现的老物件、有价值的构件，务必做到能用尽用，因故不能使用的，根据项目具体情况，以适当的方式予以展示。

（2）历史建筑进行保护性修缮，应满足以下要求：

①历史建筑的保护修缮工程，应坚持不改变原状、安全可靠、技术合理、保证质量的原则。修缮中尽可能减少对历史原状的干预，凡是近期没有重大危险的历史原状部分，除日常保养外，不应进行更多的干预。

②历史建筑进行保护修缮时，首先要认真梳理项目的价值要素，编制保护修缮设计方案和价值要素保护施工方案，价值

要素保护施工方案经项目总监理工程师签字认可后，报保护主管部门存档后按程序办理相关审批手续。

(3) 历史建筑进行更新改造，应满足以下要求：

①历史建筑的更新改造工程，应先进行建筑安全风险评估和建筑保护分级评估，结合历史建筑保护利用要求，编制《更新改造设计方案》，按程序办理相关审批手续。

②历史建筑更新改造应进行火灾数值模拟分析，火灾危险等级高的历史建筑还应进行实体试验验证，通过消防设计审查和消防验收。对于不能符合国家现行的消防技术标准规范的安全问题，采取合理可行的弥补性建筑防火技术措施，保证建筑消防安全。

③历史建筑更新改造应进行承载能力加固和抗震能力加固，以国家现行建筑结构标准规范为基础，采用既保证建筑结构安全又充分体现历史风貌的结构加固技术措施，减少对原建筑结构的损伤、更换或拆除，保留具有历史价值的结构构件。

(4) 历史建筑在日常使用中，进行日常维护与预防性保护，主要包含以下方面和要求：

①及时清除屋面杂物；检查屋面构件，发现个别残损、缺失应及时更换、添配，发现屋面局部渗漏应及时维修。

②检查门、窗等，发现松动、脱落应及时修整紧固。

③检查建筑地面铺装，发现个别歪闪、移位、缺失，应及时归安、添配。

④检查建筑内外排水系统，清除泄水口周围杂物垃圾，疏通天沟及明暗排水沟，更换破损构件。

⑤梁柱、墙体突发局部歪闪、下沉等险情时，应安排专业技术人员或在其指导下进行必要的简易支顶加固，并增挂危险警示标志；加固后，应加强巡视检查和监测，若险情加重，应及时上报主管部门，采取进一步专项措施。

本清单自2024年12月20日起实施，有效期至2025年12月20日。

信息公开属性：此件主动公开

淄博市住房和城乡建设局办公室

2024年12月19日印发
