

珞珈山片历史地段
保护及利用规划（2021-2035 年）
（征求意见稿）
文本

编制单位：武汉市自然资源保护利用中心

编制时间：二零二四年九月

目录

第一章 总则	1
第 1 条 规划背景	1
第 2 条 价值特色	1
第 3 条 规划依据	1
第 4 条 规划目标	2
第 5 条 规划原则	2
第 6 条 规划年限与规划范围	3
第 7 条 保护工作重点	3
第 8 条 保护对象	4
第二章 历史文化遗存的保护利用	4
第 9 条 建筑保护与更新规划控制	4
第 10 条 空间格局保护	6
第 11 条 环境风貌保护	7
第 12 条 历史文化保护线控制	8
第 13 条 建筑高度控制	11
第 14 条 街区尺度	11
第 15 条 沿街界面控制	12
第 16 条 第五立面	12
第 17 条 文化遗产保护及利用建议	13
第三章 用地、人口与空间规划	13
第 18 条 用地功能与结构	13
第 19 条 人口结构与容量	14
第 20 条 公共活动空间规划	14
第 21 条 绿化与景观系统规划	15
第 22 条 公共服务设施系统规划	16
第四章 交通与市政设施规划	17

第 23 条 规划原则	17
第 24 条 道路交通系统规划	18
第 25 条 慢行交通规划	18
第 26 条 停车交通规划	18
第 27 条 给水系统规划	19
第 28 条 排水系统规划	19
第 29 条 电力系统规划	19
第 30 条 通信邮政规划	20
第 31 条 燃气工程规划	20
第 32 条 防灾工程规划	20
第 33 条 环卫工程规划	21
第五章 活化利用	22
第 34 条 功能定位	22
第 35 条 功能分区规划	22
第 36 条 业态指引	22
第六章 规划实施	23
第 37 条 分期实施计划	23
第 38 条 实施项目库	25

第一章 总则

第 1 条 规划背景

武汉市珞珈山片历史地段历史文化遗存丰富,是武汉市早期优秀教育建筑和革命史迹的重要代表地段,现为武汉市16片历史文化与风貌街区之一。为完善武汉市历史文化名城保护体系,保护和弘扬珞珈山片历史地段优秀历史文化遗产,合理控制引导武汉大学校园及周边区域发展建设,特制定本规划。

第 2 条 价值特色

一是珞珈山片历史地段空间格局完整,形成了以珞珈山和狮子山为核心的总体布局及空间组织。二是该地段历史风貌厚重,经历了早期珞珈山建校、抗战时期西迁乐山和抗战胜利复建校园等历史变迁,见证了中国近代高等教育的发展进程,是革命史迹的重要代表地段。三是文物古迹集中,涵盖了武汉大学老图书馆、半山庐、水工实验所、老体育馆、学生会堂、法学院、文学院、理学院、工学院、老斋舍、李达故居、郭沫若故居、“六一”纪念亭、周恩来旧居等各种类型、中西合璧的早期建筑,成为中国近代中西文化交流的历史见证,也成为中国高校开放包容、兼收并蓄的精神象征。

第 3 条 规划依据

1. 《中华人民共和国城乡规划法》（2019年）
2. 《中华人民共和国文物保护法》（2017年）
3. 《历史文化名城名镇名村保护条例》（2017年）
4. 《历史文化名城保护规划规范》（2005年）
5. 《城市紫线管理办法》（2011年）
6. 《历史文化名城保护规划标准（GB/T50357-2018）》（2018年）
7. 《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》（2021年）
8. 《湖北省历史文化街区划定及历史建筑确定标准（DB42T1647-2021）》

9. 《历史文化名城名镇名村街区保护编制审批办法》（2014年）
10. 《历史文化名城名镇名村保护规划编制要求》（2012年）
11. 《武汉市历史文化风貌街区和优秀历史建筑保护条例》（2012年）
12. 《武汉市优秀历史建筑分级保护及评审管理办法》（2013年）
13. 《武汉市国土空间总体规划（2021-2035年）（送审稿）》
14. 《武汉市历史文化名城保护规划（2021-2035年）（送审稿）》
15. 《武汉市主城历史文化与风貌街区体系规划》
16. 《武汉市主城区控制性详细规划导则》
17. 《武汉市城市建筑规划管理技术规定（248号令）》
18. 《武汉市历史文化风貌街区保护及利用规划编制细则》（2023年）
19. 《武汉市历史文化保护线优化（控规升级版历史保护专项清理及优化）》（2021年）
20. 《武汉大学早期建筑文物保护规划（2024-2040年）（送审稿）》
21. 《武汉大学校园总体规划（修编）（2018-2025年）》
22. 其他相关的法律法规和标准规范

第 4 条 规划目标

本次规划目标为完整保护珞珈山片历史地段整体空间格局、传统风貌及近代早期历史建筑，延续现有教育、科研、文化功能，兼具文化旅游、展览展示等辅助功能，使片区成为中国近代高等教育“活”的历史博物馆。

第 5 条 规划原则

1. 真实性原则

保护珞珈山片历史地段内真实的历史文化遗存和相关环境，保持文物保护单位、历史建筑的真实载体。

2. 整体性原则

不仅要保护历史地段内文物保护单位和历史建筑等历史遗存，还要保护核心区的整体环境，包括空间环境、生态环境和文化环境，要突出珞珈山片历史地段的整体风貌特色的保护。对于历史地段的空间格局、建筑肌理、山体水系、历史道路、历史文化要素等制定整体性的保护措施。

3. 永续发展原则

珞珈山片历史地段的保护更新和合理利用紧密结合，坚持动态控制的方式，合理控制人口密度和建设强度，改善基础设施配套，优化提升空间环境。

4. 城校共融原则

强化武汉大学校园文教、研发功能，与城市功能进行良好互动。优化滨湖界面，塑造山水相融的东湖风景名胜区背景。

第 6 条 规划年限与规划范围

规划年限与《武汉市历史文化名城保护规划（2021-2035年）（送审稿）》保持一致，规划近期为2021~2025年；远期为2025~2035年。

规划范围落实《武汉市历史文化名城保护规划（2021-2035年）（送审稿）》划定的历史地段保护范围，北至东湖南路、南至八一路、西至珞狮北路、东至卓刀泉北路区域，用地面积约291.25公顷。其中，保护范围是由珞珈山、狮子山、鉴湖和梅园小操场等共同组成的中心绿地空间，用地面积约65.23公顷；建设控制地带用地面积约226.02公顷。

第 7 条 保护工作重点

作为武汉市早期优秀教育建筑和革命史迹的重要代表地段，本次规划以“保、整、构、露”为工作重点，进一步提升历史地段风貌特色和城市功能的全面提升。

（1）保——严格保护珞珈山片历史地段内现有的文物和历史遗址的保护。

（2）整——整治历史地段内风光村区域的建筑和环境风貌，使之与总体风貌协调。

(4) 构——进一步延续珞珈山片历史地段空间风貌体系，使之成为一个有机的整体。

(5) 露——严格控制临山、滨湖的建筑高度、体量、色彩、屋顶形式和开敞度等，确保与历史风貌相协调。加强对珞珈山和武汉大学樱园的整体景观控制，对现有的自然山体进行严格保护，并保证珞珈山、老图书馆与东湖风景区之间的视线通透。

第 8 条 保护对象

保护对象包括文物保护单位、历史建筑、空间环境和生态环境四个方面。文物保护包括国家级文物保护单位武汉大学早期建筑15处26幢，市级文物保护单位1处为“六·一”惨案遗址，登记不可移动文物包括庚子革命烈士祠旧址、珞珈山水塔、武大女生宿舍旧址等3处。历史建筑包括优秀历史建筑1处为国立武汉大学农学院，传统风貌建筑（建议列入历史名录建筑本体）包括珞珈山十八栋教师住宅楼1号、2号、3号等18幢建筑。空间环境包括珞珈山、狮子山等历史山体，樱花大道、学府路等历史道路以及22株古树名木等历史环境要素。生态环境包括历史、文化、社会生活等非物质文化环境，包括武汉大学的名人轶事、历史故事、革命史迹、文化渊源等。

第二章 历史文化遗存的保护利用

第 9 条 建筑保护与更新规划控制

珞珈山片历史地段保护范围内的建（构）筑物，按照修缮、维修、改善、保留和整治的方式，提出分类分级保护整治方式。

根据《武汉大学早期建筑文物保护规划（2024-2040年）（送审稿）》中对武汉大学早期建筑群文物建筑及地段内历史建筑进行的评估等级，分别制定实施相对应的保护措施，建议针对历史地段内的文物保护单位、登记不可移动文物及优秀历史建筑以修缮为主，传统风貌建筑（建议列入历史名录建筑本体）以维修为主，具体保护工程措施有日常保养、现状整修、重点修复三类。

表 1 保护工程措施一览表

序号	建筑名称	建筑保存情况	保护工程性质	工程要点
----	------	--------	--------	------

1	国立武汉大学牌坊	较好	日常保养	日常巡查、监测
2	工学院	较好	日常保养	日常巡查、监测
3	理学院	较好	日常保养	日常巡查、监测
4	文学院	较好	现状整修	对建筑残损进行局部修复；外立面重点修复残损缺失部分以及油漆剥落部分；室内地面、墙体进行防潮处理；对室内墙面抹灰层破损处墙面进行全面清理
5	法学院	较好	现状整修	对建筑残损进行局部修复；外立面重点修复残损缺失部分以及油漆剥落部分；室内地面、墙体进行防潮处理；对室内墙面抹灰层破损处墙面进行全面清理。
6	老图书馆	较好	日常保养	日常巡查、监测
7	老斋舍（含“六·一”惨案遗址）	较好	日常保养	修补室内脱落的地板油漆，修补室外楼梯局部残损
8	水工实验所	较差	重点修复	依照建筑历史原貌对残损部位进行全面修复；依照历史原貌恢复建筑屋顶；拆除添建部分。清理内院杂草垃圾。疏通内院排水通道，防止内涝
9	学生会堂	日常保养	日常保养	日常巡查、监测
10	老体育馆	较好	现状整修	外立面局部修复残损
11	“六一”纪念亭	较好	日常保养	日常巡查、监测
12	半山庐	较好	日常保养	日常巡查、监测
13	周恩来旧居	较好	日常保养	日常巡查、监测
14	郭沫若故居	较好	日常保养	日常巡查、监测
15	珞珈山十八栋教师住宅楼	一般	现状整修	修补部分空置建筑室内外装修局部残损，挡土墙修复
16	李达故居	较好	日常保养	日常巡查、监测

17	珞珈山水塔	一般	现状整修	建筑尽可能恢复历史原貌，保留水塔的历史氛围；清理周边杂草垃圾
18	武大女生宿舍旧址	较好	日常保养	日常巡查、监测
19	武汉大学农学院	较好	日常保养	室内地面、墙体进行防潮处理
20	庚子革命烈士祠旧址	较好	日常保养	日常巡查、监测

针对地段内其他20世纪五六十年代建造的建筑物，以改善为主。

针对历史地段内其他建筑质量较好、建筑风貌较好与历史建筑无冲突的建筑，对景观视线的影响较小，本次规划予以保留。

针对历史地段内质量较差，与周围环境特色冲突较大的建筑，为保证地段风貌的延续性和整体性，必须予以整治。主要位于风光村、东湖村、珞珈山酒店和三环公寓等区域。其次，严重影响珞珈山和狮子山等山体景观视线，质量较差的建筑，必须予以整治，以展现历史地段的自然风貌。

武汉大学内建设不得突破本规划确定的历史控制线、建筑高度等控制要求，在体量、色彩、材质等方面应与历史地段历史风貌协调，不得改变地段传统格局和历史风貌，具体按照其校园总平面规划执行。

第 10 条 空间格局保护

严格保护“三山互望、开合自然、顺山应水”的整体空间格局。严格保护珞珈山、狮子山、乌龟岭等重要山体，控制夹山区域开发建设。严格保护以九一二操场、珞珈广场、桂园风雨操场、乌龟岭等为中心形成的空间围合格局，延续核心的历史空间轴线。保护珞珈山片“背山面水、依山就势、步移景异”的景观格局，建设控制地带内新建建筑朝向、高度、体量、开敞度、天际线应注重与山体、水体及主要历史轴线的关系。

保护“环山通湖”的历史道路格局。保护武汉大学早期形成的樱园路、学府路等10条历史道路，严格保护历史道路的宽度和走向。确定樱园路、狮子山路、人文路、学府路、环山路为重点展示的历史道路，严格保护该类道路的名称、走

向、宽度、行道树等，保护历史道路空间环境和风貌完整性。确定迎宾路、中环路、湖滨路、侧船山路和珞珈路为保护宽度和走向的历史道路。

第 11 条 环境风貌保护

保护“山水自然、翠绿环抱”的校园生态环境。严格落实以珞珈山为核心的基本生态控制线管理要求，保护历史形成的各种类型的绿化环境，确保校园的基本生态安全。严格保护生态底线区之外的狮子山、乌鱼岭等历史山体，加强山体绿化修复。保护校园成规模的绿化广场空间。保护梅园防空隧道、鉴湖等历史环境要素。按照《武汉市古树名木保护管理办法》相关要求，加强对珞珈山片22株古树名木的保护管理。

表 2 珞珈山历史地段内古树名录

	树种	科名	栽植地名	树龄	古树等级
1	柞木	大风子科	东中区住宅区六栋三门前	125	三级
2	柞木	大风子科	东中区住宅区六栋二门前	125	三级
3	柞木	大风子科	东中区住宅区六栋一门前	125	三级
4	柞木	大风子科	附属小学	125	三级
5	柞木	大风子科	附属小学	125	三级
6	柞木	大风子科	附属小学	125	三级
7	国槐	豆科	生命科学学院附楼	105	三级
8	三角枫	槭树科	东中区住宅区	105	三级
9	樟树	樟科	环山南路 2 栋西北角	105	三级
10	樟树	樟科	环山南路 3 栋上面	105	三级
11	樟树	樟科	环山南路 12 栋	115	三级
12	樟树	樟科	环山南路 11 栋与 12 栋之间	135	三级
13	二球悬铃木	悬铃木科	新图书馆南门	105	三级
14	樟树	樟科	环山南路 9 栋下方	115	三级
15	南酸枣	漆树科	梅园	105	三级

16	皂荚	豆科	中心湖路边	105	三级
17	珊瑚朴	榆科	中心湖篮球场旁	105	三级
18	雪松	松科	自强大道与文体路交汇处	165	三级
19	珊瑚朴	榆科	樱花路下坡	105	三级
20	乌桕	大戟科	九一二体育场	105	三级
21	柞木	大风子科	湖滨六区四栋二门	125	三级
22	马尾松	松科	蝶楼西北角	105	三级

第 12 条 历史文化保护线控制

按照《城市紫线管理办法》《武汉市历史文化风貌街区保护及利用规划编制细则》的要求，历史文化保护线划定对象包括历史文化风貌街区（保护范围及建设控制地带）、文物保护单位（本体、保护范围及建设控制地带）、登记不可移动文物（本体）、优秀历史建筑（本体及保护范围）、传统风貌建筑（历史保护建筑本体、建议列入历史名录建筑本体）。

1. 历史文化风貌街区

根据《武汉市历史文化名城保护规划（2021-2035年）（送审稿）》《武汉市主城区历史文化与风貌街区体系规划》划定的珞珈山片历史地段保护范围，包括保护范围、建设控制地带两个层次。

珞珈山片历史地段保护范围用地面积约65.23公顷，包括珞珈山、狮子山、鉴湖、梅园小操场等开敞空间。严格保护以珞珈山和狮子山为核心的空间格局，对保护范围内的建筑物、构筑物，实行分类分级保护。严格保护文物保护单位和历史建筑的原有高度、体量、外观形象及色彩等，拆除历史建筑以外的建筑物、构筑物或者其他设施的，应当经城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。保护范围内原则上除了新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施不得进行其它新建、扩建活动，新建、扩建必要的基础设施和公共服务设施的，城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。

保护范围以外划定建设控制地带，为东湖南路、八一路、珞狮北路、卓刀泉

北路围合的区域，用地面积约226.02公顷。严格控制建设控制地带内用地开发强度、建筑高度、体量和风貌。新建、扩建、改建的建筑应当在高度、体量、色彩和空间布局等方面与核心保护区历史建筑相协调，对严重影响核心保护区整体风貌的建筑进行改造或拆除。新建、改建、扩建道路时，应结合地形和历史道路，不得破坏历史道路格局和相关环境。

2. 文物保护单位

历史地段内划定国家级文物保护单位为武汉大学早期建筑，划定本体范围用地面积约3.19公顷，保护范围用地面积约18.88公顷（其中《武汉市历史文化保护线优化（控规升级版历史保护专项清理及优化）》已确定的保护范围约18.18公顷，本次建议增补的保护范围0.7公顷），建设控制地带用地面积约171.83公顷。具体包括武汉大学老图书馆、半山庐、水工实验所、老体育馆、学生会堂、法学院、文学院、理学院、工学院、老斋舍、李达故居、郭沫若故居、“六一”纪念亭、周恩来旧居、武汉大学老牌坊等。

历史地段内划定市级文物保护单位1处为“六·一”惨案遗址，本体范围面积约0.75公顷，保护范围用地面积约1.81公顷，建设控制地带用地面积约6.15公顷。

在保护范围内，严格按照《中华人民共和国文物保护法》第十七条要求执行，不得进行任何与保护无关的其他建设工程或者爆破、钻探、挖掘等作业。范围内涉及爆破、钻探、挖掘等作业的保护设施与展示设施工程，必须在充分保障建筑安全性的前提下，报经湖北省人民政府批准，在批准前应征得国家文物局同意。保护范围内严格控制土地使用性质和各项建设活动，只能进行与文物本体保护、环境整治、展示利用、管理、必要的管线等基础设施建设有关的工程建设。文物保护工程必须遵守不改变原状和最低限度干预的原则，保护设施的位置、规模、体量、色彩等必须与文物保护单位整体环境风貌相协调。文物保护工程设计方案应按管理程序报相应文物行政主管部门审批同意后方可实施，工程施工、工程监理应由具有相应资质的单位承担。谨慎对待可能存在的原国立武汉大学早期建筑已毁建筑的地下建筑基址和其他遗存，在地下遗址可能埋藏区进行建设前应先进行考古探查，并对可能出现的遗存进行必要的保护。保护范围内环境整治工程

应避免改变原有地形地貌及园林化趋势。对文物建筑的第五立面（包括屋面结构、形式，瓦件色泽、质地）等进行严格保护。展示设施、宣传标识的形式应体现早期建筑的历史文化内涵，并与早期建筑群整体环境风貌相协调。基础设施管线（给排水、电力、电信等）应埋地、隐蔽敷设，不得影响早期建筑整体环境风貌。保护范围内的消防安全设施应定期检查，确保运转正常。

在建设控制地带内进行的建设工程，不得破坏文物本体的历史风貌。在建设控制地带内不得建设污染文物及其环境的设施，不得进行可能影响文物本体及其环境安全的活动。同时，建设活动不得破坏武汉大学早期建筑与珞珈山所组成的空间布局、天际轮廓线及主要建筑间的空间视廊，应满足本规划关于建筑形式、风格、体量、色彩和高度等方面的要求。区内具有历史价值的建筑不得随意拆除或改造，可在有确凿历史依据的前提下进行局部复原。同时，对于不符合本规划关于空间布局、天际轮廓线、空间视廊、建筑形式、风格、体量、色彩和高度等方面要求的建筑应根据本规划相关章节的要求提出整治方案，对威胁文物安全严重破坏文物环境的建筑物或构筑物必须限期拆除。在建设控制地带内的新建和改建活动，其设计方案应在认真调研和科学论证的基础上做出，按照《中华人民共和国文物保护法》要求办理报批程序。展示服务设施应以满足游客基本需求为主，不得建设与早期建筑历史文化价值展示无关的设施，区内各类标识物，指路牌、说明牌等，应统一设计，设计应体现武汉大学早期建筑的风格和特色。

3. 登记不可移动文物

历史地段内划定登记不可移动文物3处，本体范围用地面积约1359平方米。具体包括庚子革命烈士祠旧址、珞珈山水塔、武大女生宿舍旧址等。

4. 优秀历史建筑

历史地段内划定优秀历史建筑1处为国立武汉大学农学院，本体范围用地面积约1613平方米，保护范围用地面积约7160平方米。

5. 传统风貌建筑（建议列入历史名录建筑本体）

历史地段内建议列入历史名录建筑本体包括珞珈山十八栋教师住宅楼1号、2号、3号、4号等18幢建筑，本体范围用地总面积约2597平方米。

鉴于《武汉大学早期建筑文物保护规划（2024-2040年）（送审稿）》在同步编制与报批审查，建议历史地段内历史文化保护线以国家文物主管部门最终审批意见为准。

第 13 条 建筑高度控制

严格历史保护地段保护范围内文物保护单位、历史建筑原有高度，重点控制建设控制地带内新建、改建、扩建建筑的高度。对建设控制地带内建筑高度进行分区控制：严控区建筑高度以不超过狮子山山脊线 4/5 高度为原则，建议新建、改建、扩建建筑高度控制在 22 米以内；过渡区禁止建设高层建筑，建议新建、改建、扩建建筑高度控制在 24 米以内；协调区建筑原则上不超过现有建筑高度，建议新建、改建、扩建建筑高度控制在 40 米以内；一般区域建筑满足城市高度分区控制要求。为增强校园核心景观的感知界面，打造六条景观视线通廊分别为珞狮北路八一路口至珞珈山顶视廊（牌坊视角）、珞狮北路杨家湾段至狮子山顶视廊、工学部体育场至狮子山顶视廊、月亮湖至狮子山顶视廊、水厂取水泵站段至珞珈山顶视廊、风光村规划绿化至狮子山顶视廊，6 条景观视线通廊内新、改扩建项目需开展视线分析与论证。严格控制临山、滨湖的建筑高度、体量、色彩、屋顶形式和开敞度等，确保与历史风貌相协调。加强对珞珈山和武汉大学樱园的整体景观控制，对现有的自然山体进行严格保护，并保证珞珈山、老图书馆与东湖风景区之间的视线通透。

历史地段内建筑高度需按照《关于进一步加强武汉市环东湖周边地区规划管理工作的指导意见》《武汉市滨水临山地区规划管理规定》《武汉市山体保护办法》等要求执行。

第 14 条 街区尺度

在历史地段内保护“主次有序、中轴对称”的建筑群为特色的街巷，其建筑群依山就势，分列成组，主次建筑围合式空间肌理，在街巷尺度上保证比例协调。建设控制地带内新建建筑应注重并延续历史空间肌理和尺度，创造协调的建筑群体空间环境。

第 15 条 沿街界面控制

历史地段位于武汉市滨水临山地区，临八一路、珞珈山路新建、改扩建建筑需以珞珈山山脊线为基准，东湖南路以狮子山和珞珈山山脊线为基准，划定山体海拔高度五分之四处为高度控制线，山边地区建设项目的建筑物海拔高度应不突破高度控制线。项目用地内确需设置超出高度控制线的地标建筑时，应确保临项目用地一侧的山脊线的三分之二不被建筑物遮挡。东湖南路湖边地区应留出足够的开敞空间。新建、改扩建建筑临湖面外缘垂直投影线后退湖泊绿线应不少于7米，若湖泊蓝线与外围绿线之间宽度不足50米，则临湖建筑后退湖泊蓝线距离不得少于50米，其用地应用于生态绿化带建设。新建、改扩建项目应留出望江、望湖、望山视线通廊，建议结合六条景观视线通廊设置视线廊道开敞区，保障临街界面新建建筑开敞度不少于50%。

第 16 条 第五立面

对文物建筑的第五立面（包括屋面结构、形式，瓦件色泽、质地）等进行严格保护；秉承第五立面风貌与历史建筑保持一致的原则，将建设控制地带划分为3个类别的第五立面控制片区：

（1）主校门片第五立面控制要求

本片区内新建建筑屋顶宜采用坡屋面，以及绿琉璃瓦等历史建筑元素，整体第五立面风貌与图书馆等历史建筑相协调。

（2）滨湖片第五立面控制要求

本片区内以保留为主，应注重现状建筑整治控制，严格控制临山、滨湖的建筑体量、色彩、屋顶形式等，确保与历史风貌相协调。对其进行屋顶形式整改，建议以深冷色调的坡屋顶为主，整体第五立面风貌与老图书馆等历史建筑保持一致。

（3）风光村片第五立面控制要求

本区域内建筑多为低矮的多层居住建筑，建议现状建筑屋顶整治以深冷色调的坡屋顶为主，整体风貌与老图书馆等历史建筑保持一致。

第 17 条 文化遗产保护及利用建议

积极推进文物保护利用和文化遗产保护传承，挖掘文物和文化遗产的多重价值。鼓励校园文物和历史建筑活化利用和开放共享，加强对闲置的文物保护单位、历史建筑活化利用，鼓励植入文化展示、休闲体验、科普教育等新功能，以“樱花线”“珞珈山线”等历史路径为脉络，串联珞珈山片丰富的历史文化资源。推动历史文化遗产旺盛的生命力传承发展。

第三章 用地、人口与空间规划

第 18 条 用地功能与结构

根据武汉市统一规划管理用途（控规法定层），地段内用地规划控制情况如下。

1. 居住用地

珞珈山片历史地段居住用地，总用地面积约14.86公顷，占规划范围用地的5.1%。主要包括水生科技苑、省地矿局职工艺员宿舍、武大珞涵新邨小区、东湖村、民政厅花苑小区等现有住宅小区为主。

2. 公共管理与公共服务用地

规划范围内公共管理与公共服务用地面积约193.24公顷，占比约66.35%；其中，行政办公用地面积约0.04公顷，占比约0.01%，主要包括湖北省审计厅和审计署驻武汉特派员办事处；高等院校用地面积约184.3公顷，占比约63.28%，主要包括武汉大学校区；中小学用地面积约4.1公顷，占比约1.41%；科研用地面积约3.79公顷，占比约1.3%；特殊医疗用地面积约1.01公顷，占比约0.35%

3. 商业服务业设施用地

规划范围内商业服务业设施用地面积约2.88公顷，占比约0.98%；其中，商业用地面积约2.72公顷，占比约0.93%；加油加气站用地面积约0.16公顷，占比约0.05%。

4. 交通设施用地

规划范围内交通设施用地面积约13.58公顷，占比约4.66%；其中，城市道路用地面积约12.8公顷，占比约4.39%；公共交通场站用地面积约0.26公顷，占比约0.09%；社会停车场用地面积约0.52公顷，占比约0.18%。

5. 公用设施用地

规划范围内公用设施用地面积约2.85公顷，占比约0.97%；其中，供水用地面积约2.52公顷，占比约0.86%；供电用地面积约0.29公顷，占比约0.1%；通信用地面积约0.04公顷，占比约0.01%。

6. 绿地与广场用地

规划范围内绿地与广场用地面积约55.58公顷，占比约19.09%；其中，公园绿地面积约53.97公顷，占比约18.53%；防护绿地面积约0.72公顷，占比约0.25%；广场用地面积约0.89公顷，占比约0.31%。

7. 军事用地

规划范围内军事用地面积约8.26公顷，占比约2.84%。

第 19 条 人口结构与容量

珞珈山片历史地段内规划人口包括学生、教职工、居民，规划人口规模控制为6.12万人。

第 20 条 公共活动空间规划

公共活动空间主要分为山水自然空间、广场空间、运动场地、建筑庭院空间四类。

1. 山水绿化空间

规划保留原有山体格局，包括珞珈山、狮子山、乌鱼岭、半边山等，新建珞珈山观景平台、环山步道等设施。同时保留鉴湖和月亮湖水体，对月亮湖进行改造整治，保持原生态特征，沿湖设置环湖步道、亲水平台等配套设施。

2. 广场空间

广场空间指各类绿化广场、硬质活动场地、主要建筑周边开敞空间等，包括

珞珈广场、樱顶、梅园小操场等，新建珞珈山北小广场、杨家湾校区绿化广场，并结合道路入口和节点，新增小型绿化活动空间，满足区域的使用要求。

3. 运动场地

规划保留现状运动场，包括桃园风雨操场、桃园田径场、桃园球场、桂园田径场、桂园风雨操场、梅园球场、九一二操场等。

4. 建筑庭院空间

注重建筑庭院空间布局，形成各类交流空间，有助于促进交流并形成活跃区域文化氛围。

第 21 条 绿化与景观系统规划

1. 绿化系统规划

绿地系统由面状绿化、线状绿化、点状绿化、特色绿化组成。

(1) 面状绿化

面状绿化是绿地系统的核心组成部分，主要分为密林地、疏林地、灌草地、草地四种类型。密林绿化集中在珞珈山、狮子山、乌鱼岭及半边山等主要山体。疏林地主要分布在道路交叉口、水体、运动场地周边，组成小片林地，其中设置有休憩座椅，形成绿色游园。灌草地是新建区域的主要绿化形式，以简洁而明快的效果，与现代建筑风貌相协调。入口广场绿化形式多为景观草地，以形成开敞的视线效果，有利于展现开阔的校园形象。

(2) 线状绿化

线状绿化将面状绿化联络成连续绿化网络，为不同功能组团间的人行和非机动车通行提供舒适的绿化环境。线状绿化分布在主干道、次干道、支路或者隐秘的步行小道两侧，规划延续已有的道路两侧呈线状的绿化植被类型，保护高大的乔木，构成特色空间。

(3) 点状绿化

点状绿化为面积较小，散点状布局的小块绿地，主要分布在建筑或主要构筑

物周围。加强老图书馆、理学楼、行政楼等历史建筑入口处植物造景，形成人工与自然相和谐的空间环境。

(4) 特色绿化

延续武汉大学集中栽植特色花卉或绿化植物的格局特征，例如樱园、桂园、梅园、湖滨、枫园等。延伸各区特色行道树，种植集中特色植株，强化植栽特色。

2. 景观系统规划

规划景观系统结构为“一心、两轴、五片”，其中：

“一心”指保护地段核心景观片区，包括老图书馆、学生会堂、理学楼、行政楼、老体育馆等历史建筑，同时拥有梅园小操场、“九一二”操场、樱花大道、鉴湖及人文馆等对该历史地段具有重要意义的人文自然要素。核心景观片区汇聚了珞珈山历史地段历史及人文景观精华。

“两轴”指贯穿武汉大学主校门、核心区、东湖湖滨的东西主轴线、南北各景观次轴。东西主轴线串接校园重点景观节点，并形成独特的景观序列。南北向各学部景观次轴串接各个学部，分别为工学部由湖滨指向狮子山的轴线，文理学部由八一路指向狮子山的轴线，轴线具有较强的向心性。

“五片”指环绕主次景观轴线的四片景观区，包括工学部景观区、杨家湾景观区、珞珈广场景观区、月亮湖景观区和居住生活片。

第 22 条 公共服务设施系统规划

1. 规划原则

合理分布原则：结合区域需求、武汉大学校园公共服务设施的需求分析，合理布置相关公共服务设施，以满足师生、教职工及社会居民的生活需求。

系统分级原则：强化公共服务设施系统分级，均衡化布局相关设施，提升服务设施水平。

复合利用原则：鼓励功能复合利用，加强社会与校园公共服务设施的开放共享。

2. 规划布局

生活配套服务设施方面，武汉大学校园内规划3处综合服务中心，分别位于文理学部枫园、珞珈山路教工生活与教学科研区交界处、武汉大学第一附属小学附近。综合服务中心主要集中布局商业零售、学校、医院（卫生室）、活动中心、餐饮以及其他生活服务设施。结合学生宿舍生活区布置若干校园公共服务点，设置小型的零售、洗衣等生活服务设施。

医疗福利设施方面，在武汉大学校内珞珈山南坡有1处武汉大学医院、弘毅大道以北有1处社区卫生中心，在八一路以北有1处湖北省地质医院（武昌区珞珈山街社区卫生服务中心）。

文化体育设施方面，在武汉大学内新建体育馆、学术交流中心各1座，提升公共文化设施服务水平，提倡共享开放。

教育设施规划中小学及幼儿园共计5处。其中，幼儿园2处，分别位于武汉大学的工学部、文理学部南三区；小学2处，分别位于武汉大学的桂园以北以及临八一路一侧；中学1处，位于八一路以北。

第四章 交通与市政设施规划

第 23 条 规划原则

1. 道路交通规划原则

（1）处理好路网与珞珈山片历史地段之间的关系。使规划道路既能有效地保护历史地段，分流车行交通，又能满足规划片区内交通需求。

（2）合理组织珞珈山片历史地段内各功能区之间的交通。加强各功能区之间的联系，同时应尽量减少历史地段内的车辆穿行交通。

（3）加强珞珈山片历史地段内部交通和外部城市交通的联系。方便片区的交通出入，同时又避免城市交通穿行片区。

（4）改善珞珈山片历史地段内人与车的关系。完善慢行系统，实现一定程度的人车分流，提高慢行交通的安全性和舒适性。

2. 市政基础设施规划原则

充分利用原有珞珈山片历史地段市政基础设施，减少工程建设量，降低对历史地段的影响。完善各类市政基础设施，为历史地段保护和发展提供良好的基础条件。

第 24 条 道路交通系统规划

规划形成主干路、次干路、支路和步行主路的路网结构。

主干路为片区道路网骨架，是连接片区内各主要功能分区的交通干道。包括学府路（环岛以南）、滨湖路、育才路、人文路、梅园二路、侧船山路、东二路、珞珈路、桂园一路、校园东路、校园南路、校园西路、校园北路、湖北路、爱校北路、四维路、爱校中路等。

次干路为片区支撑性道路网骨架，是连接片区内各主要功能分区的交通干道。

支路主要承担校园慢行交通组织功能。

第 25 条 慢行交通规划

以景观中轴线为依托构建南北向慢行交通主轴线，以东西向文化联系轴为依托构建东西向慢行交通主轴线，形成“十字型”慢行交通主轴线，并以此为基础，结合地势地貌、因地制宜，建议综合考虑沿狮子山、珞珈山建设若干条步行专用道或步行栈道，同时建议规划范围内慢行系统与东湖绿道三期东湖南路段进行衔接。

第 26 条 停车交通规划

建议取消文物周边道路影响消防车通行的所有停车位，保持消防通道的畅通。具体包括：校内单行线上停车位、教职工宿舍周边停车位、老体育馆鲲鹏广场前停车位。

利用空闲场地或建设多层停车楼提供更多停车位。建议对当代楼后现状空地进行改造整治，增设地下停车场，预计停车位约120个；武汉大学信息管理学院、第一附小周边新增地下停车位约560个。另在武汉大学内新增地面车位约500个。

珞珈山路两侧有2处规划社会停车场用地，用地面积共计约0.52公顷，珞珈山路与卓刀泉北路交汇处规划公园绿地区域内复合公共停车场1处，复合488个停车位。其他区域新、改扩建按照《武汉市建设工程规划管理技术规定》（市政府第248号令）等停车配建要求执行。

第 27 条 给水系统规划

规划范围由余家头水厂（现状规模40万吨/日，规划扩建10万吨/日）和白沙洲水厂（现状规模80万吨/日，规划扩建20万吨/日）联合供水，主要沿八一路和珞狮路输水管给规划范围供水，总用水量约2.2万吨/天。武汉市供水输水管沿八一路和珞狮路铺设，并且与规划范围的供水管网相接。规划范围内实行分片区供水，主干管通过各个支管联系各用户，形成生活——消防联合供水的管网系统。规划管径DN100~DN300毫米，具体管径按经济流速确定。配水管网按最高日最高时用水量进行设计，按最大时流量加消防用水以及最不利管段发生事故时进行校核。

第 28 条 排水系统规划

规划沿路网布置 BH400x500 毫米雨水边沟和 D600~2000 毫米雨水管，收集沿线地块雨水排往周边市政道路现状雨水管涵再通过生态排口进入东湖，或直接从生态排口排入东湖，雨水管道流向充分利用现状地形，随道路顺坡敷设，利用现状排口作为排入东湖的新建雨水管道排口，沿东湖南路雨水排口共有 6 个。

规划范围内的武汉大学校园现状为雨污合流制，规划保留现状合流管为污水管，对现状破损严重的管道翻新改造，对新建道路配套建设污水管。收集沿线地块污水后排往周边市政道路现状污水管，新建污水管道流向充分利用现状地形，尽量随道路顺坡敷设，保证校园内部污水系统的封闭性，杜绝污水管接入雨水管。

第 29 条 电力系统规划

规划将现状110千伏茶港变电所扩容，主变终期容量为3×50兆伏安。在规划范围新建1座10千伏开闭所，每座开闭所转接容量10兆伏安，建筑面积控制为260平方米。对现有部分10千伏开闭所进行扩容，届时规划共有11座10千伏开闭所。在道路改建、扩建、新建过程中，同步建设电力电缆沟。10千伏主干线尽量选用

大截面电缆。10千伏及以下电力线路全部采用电缆入电缆沟或入地暗敷。

第 30 条 通信邮政规划

规划期内，结合道路建设，建设通信管网及通信线路建设。规划范围内的通信线路全部采用电缆穿通信管孔或穿管直埋入地暗敷，严禁采用架空明线。根据通信需求在道路东侧或南侧新建6孔~12孔的通信管孔。

第 31 条 燃气工程规划

逐步普及规划片区内的天然气，完善区域的燃气管道系统。低压干管沿规划范围主要道路布置，管径应根据用户使用情况确定，当用户分布较散或供气区域狭长时可适当加大供气半径。管道敷设深度在车行道下管顶敷土不小于1.0米，非车行道下管顶敷土不小于0.8米。

保留原有3处锅炉房，合并枫园的2处锅炉房，拆除工学部锅炉房。对锅炉房进行电气化改造，减少环境污染。珞珈山西侧新建1处冷冻供热站，满足科研实验要求。

第 32 条 防灾工程规划

1. 消防工程规划

在规划范围建设区内合理布置消火栓，在人群活动区间距不大于120米，服务半径不大于150米。现状消防站能满足历史地段的消防任务，消防通道充分利用区内规划车行道作为消防车通道。

2. 人防工程规划

依据人防要求，结合珞珈山的地形，保留原有防空洞作为人防设施，同时加强对历史保护地段内防空洞的保护和利用。

3. 抗震防灾工程规划

历史地段建设控制地带内地形地貌相对复杂，对于容易形成崩塌等地质灾害及形成而劳等气象灾害的 域，建议现场进行专业勘查研究并进行评估，根据评估结论制定灾害监测计划和减灾工程措施，以确保文物保护单位、历史建筑的安

全。

建议定期维护道路边坡、修复挡土墙，防止因山体滑坡引起的地质灾害。

片区内主干道和次干道作为主要疏散通道，宽度不小于5米。校园绿地、操场及活动广场等作为抗震防灾疏散场地。

第 33 条 环卫工程规划

历史地段内的环境，禁止向规划区内沟渠随意倾倒废水和固体废弃物，区内生店垃圾、建筑垃圾等固体废弃物应及时清运处置。

规划在文理工学部、医学部结合校区建筑分别布置2座校园垃圾分类收集站，规模分别为50吨/日、10吨/日。垃圾收集站的实施过程中做好景观设计，与武汉大学校园建筑风格相互协调。

第五章 活化利用

第 34 条 功能定位

以珞珈山秀丽的自然风光、悠久的历史文化和武汉大学优越的教育科研文化为特色，以“保护先行、织补完善、创新活化、公众参与”为原则，建立兼具生态保护、科教文化、旅游休闲的多功能城市节点，其主要功能包括教育科研、公共服务、历史文化、旅游休闲以及居住生活等。

第 35 条 功能分区规划

结合功能定位以及现状历史资源分布，规划形成珞珈名胜区、科教发展区、科技创新区三大功能分区。

1. 珞珈名胜区

将珞珈山、狮子山及历史建筑群所在的核心区域划定为珞珈名胜区，主导功能为生态保育和教育文化。

2. 科技创新区

将风光村、东湖村、三环公寓、珞珈山酒店片等区域划定为科技创新区主导功能为科技创新、文化旅游和生活服务。

3. 科教发展区

将核心区域以外的武汉大学各学院区域划定为科教发展区，主导功能为教育科研及生活服务。

第 36 条 业态指引

1. 珞珈山十八栋教师住宅楼

十八栋教师住宅区内可利用建筑为散点式空间布局，每栋楼均为三层砖木结构，建筑面积约为 100-200 平方米，建筑背靠珞珈山，环境优美。在保持原有外观风貌以及主要结构特征的基础上，可考虑引入餐饮、书店、艺术家工作室等功能。在功能提升方面，充分利用北区的六栋别墅，用于教育史和抗战史的展览，并配套休闲设施，打造休闲展览区。利用南区的十四栋别墅，保留现状研究所和

设计院功能，打造研究设计区。

2. 学生会堂

学生会堂位于狮子山顶西侧，建筑面积 2727 平方米，共有 2 层，是珞珈山最早竣工的建筑之一。通过保护修缮和活化利用，打造兼有精品咖啡、精美餐食、共享活动空间、公共阅读场所、专题展览、学术研讨及校友联谊活动等复合功能的校园重要公共空间。

3. 老斋舍

利用现有老斋舍西侧现状骑楼，进行文物建筑演进过程与形制展示。维护老斋舍的历史空间形态，将其整饬改造为综合展陈中心，弥补旅游服务设施欠缺的问题，作为游客服务中心及专题陈列展示使用。展示策略以复原、再现、提升为总体实施路径，展示以老图书馆、工学院、老斋舍等文物建筑的建造技艺及形制特点。

4. 武汉大学农学院

建议将现有世纪广场与农学院建筑结合改造成校园文化口袋厂场的展示区域，通过将不同历史时段的时空元素还原在人文景观广场中，打造历史感为主的文化空间，引导人们切身感受校园的历史文化。其次，增强广场景观中的休憩、服务空间，通过融合等手法将建筑景观与现代设施结合起来。

5. 珞珈山创新港

珞珈山创新港位于八一路与东湖南路的交叉口处，毗邻东湖。有序开展风光村、东湖村片城市更新，推动三环公寓、珞珈山酒店等低效用地和空间再利用，加强山湖慢行联系，优化片区风貌特色，打造湖校共融的创新活力街区。

第六章 规划实施

第 37 条 分期实施计划

1. 近期（2021-2030年）

（1）本体保护与环境整治工程

完成历史街区保护规划、文物保护规划编制、报批与公布程序。

针对武汉大学早期建筑等出现的残损情况，聘请具有文物保护工作的专业设计团队进行勘察设计，在相关方案获批后，由具有文物维修资质的施工单位对其进行修缮，排除安全隐患；重点实施水工实验所、文学院、法学院、老体育馆、水塔、珞珈山十八栋教师住宅楼保护修缮工作，实施文物建筑建构检测设备安装工作。

完成保护范围界桩、文物保护碑设置，更新制定管理实施办法，避免新的破坏的发生。

完成保护范围、建设控制地带内环境整治工程：电线迁埋、风貌不协调现状建筑拆迁及临时构筑物清理、植物修复等。

对文物保护单位、历史建筑进行防虫、防蚁和防火处理，建立相应的建筑标识牌系统和增加部分景观小品。

（2）展示利用工程

实施文物建筑服务配套升级与更新。

完成文物建筑办公管理用房与安全消防室、监控室、档案室配置。

实施老斋舍西骑楼保护修缮工程，将其整饬改造为综合展陈中心，完成其改造及利用。

（3）管理体系充实与基础设施建设

开展文物保护单位、历史建筑等信息数据库建设和档案数字化建设。

深化文物建筑监测与管理运行能力、加强文物保护专业技术人员配备。

对保护范围内安全与消防、道路、给排水、电力等基础建设、改造工程。

2. 中期（2030-2035年）

实施建设控制地类内环境整治工程，加强文物保护单位、优秀建筑的环境修复与整体景观环境风貌保护，依据各项检测数据调整和制定相关对策，完成规划范围内环境综合整治工作

继续完善与落实文物建筑本体及整体格局系统的保护、展示与服务，提升文物价值阐释水平。与校史馆一同打造校内广场展示节点，深化各片区文化广场景观展示。组织完善的旅游展示路线，发展配套设施，丰富展示内容、提升展示效果、加大早期建筑宣传工作。

完善文物保护单位、优秀历史建筑的信息数据库建设，加强档案建设，深化日常管理。

3. 远期（2035年之后）

基本完成历史街区保护规划的要求，对武汉大学内文物保护单位、历史建筑的环境进行综合整治、深入挖掘历史文化资源，扩大影响力。

第 38 条 实施项目库

珞珈山历史地段中文物保护单位、历史建筑主要位于武汉大学校园内部，结合《武汉大学早期建筑文物保护规划（送审稿）》投资估算，拟定历史地段实施项目库如下。

编号	项目内容	规模	其他情况说明
1	保护界碑设置	---	
2	标识、标牌制作	---	老斋舍、武大女生宿舍旧址、农学院、水塔
3	建立数字化管理系统	---	各文物建筑类监控设备
4	国立武汉大学牌坊	---	日常保养
5	“六一”纪念亭	---	日常保养
6	半山庐	507 平方米	日常保养、保护修缮
7	工学院	8140 平方米	日常保养
8	理学院	13110 平方米	日常保养
9	文学院	3928 平方米	日常保养、保护修缮
10	法学院	4013 平方米	日常保养、保护修缮
11	老图书馆	4767 平方米	日常保养
12	老斋舍	13773 平方米	日常保养

13		老体育馆	2748 平方米	日常保养、保护修缮
14		李达故居	168 平方米	日常保养
15		学生会堂	2727 平方米	日常保养
16		武大女生宿舍旧址	2653 平方米	日常保养
17		水塔	162 平方米	保护修缮
18		水工试验所	2282 平方米	保护修缮
19		珞珈山十八栋教师住宅楼、郭沫若故居、周恩来旧居	7666 平方米	日常保养、保护修缮
20		武汉大学农学院	5868 平方米	日常保养
21		庚子革命烈士祠旧址	885 平方米	日常保养
22		文物建筑白蚁等病虫害防治	——	按照文物建筑面积计
23	环境 整 治	珞珈山十八栋教师住宅楼、郭沫若故居、周恩来旧居	555 平方米	环境保护
24		环境卫生整治	280000 平方米	
25		湖泊整治	18460 平方米	
26		边坡防护	4745 米平方米	
27		驳岸维修	960 米	
28		保护古树名木	22 株	
29		围墙整修	6820 米	
30		自然环境保护（主要为山体）	920000 平方米	
31		历史地段内道路、铺地、广场 整改	130000 平方米	
32		展 示 利 用	陈列馆改造（老斋舍）	110 平方米
33	本体展陈		——	按照文物建筑面积计
34	游客导览系统		——	
35	管 理	监控、检测设备	——	文物建筑、环境监控 监测
36	基 础 设 施	农学院景观广场建设	2000 平方米	文化展示广场改造
37		环卫、给排水、电力设施改造	——	结合具体工程确定
38		停车场修建	——	结合武汉大学校园建设、武昌区建设计划 具体确定