

察雅县吉塘镇城镇开发边界内详细规划及城市设计（草案）

公 示

为深入贯彻党中央、国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的决策部署，全面落实《昌都市察雅县国土空间总体规划（2021—2035 年）》，优化中心城区功能布局，提升城市空间品质，完善及深化公共服务、交通、市政及防灾设施的配置，推动城镇高质量发展，有效指引城市建设工作，我县组织编制了《昌都市察雅县吉塘镇城镇开发边界内详细规划及城市设计》（以下简称规划）。

规划坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神、中央第七次西藏工作座谈会精神，贯彻落实西藏自治区第十次党代会精神、区党委十届八次全会精神、市委二届十四次全会精神，聚焦“四件大事”聚力“四个创建”，积极推进昌都市“三区一高地”战略，落实上位规划确定的吉塘镇“生态康养旅游小镇，邦达机场后勤补养基地，昌都新区拓展区，察雅县融入昌都主城区的重要支点和桥头堡”的总体定位，现将《规划》草案予以公示，广泛征求社会各界意见、建议。

2025年 11月

规划范围



吉塘镇位于察雅县西北部，距离县城约34公里，距离邦达机场63公里。对外联系主要依托国道G214。

规划范围：包括国土空间总体规划划定的吉塘镇城镇开发边界内全部区域，总用地面积为103.29公顷。



规划原则

因地制宜、彰显特色

尊重高山峡谷地貌主导的山水本底，构建城市与自然交互的蓝绿空间及开敞空间系统；并发掘当地历史文化资源禀赋，围绕山地地形地貌及康巴文化等本底特色，强化凸显吉塘形象。

以人为本、提升品质

围绕人的需求与空间尺度，兼顾出行距离与设施服务效率，合理构建多层次的社区生活圈及公共空间体系，细化城镇功能结构，优化用地布局，完善公共设施配套。

安全韧性、保障底线

加强基础设施和应急安全设施保障，实现服务设施空间的动态适应与弹性预留，提高社区应对各类灾害和突发事件的事先预防应急响应和灾后修复的能力，增强城市韧性，不断提升城镇人居环境品质。

目标定位

城市定位

昌都市空港门户，察雅县生态康养、旅游服务及产城融合示范镇。

城市人口与用地规模



人口规模：至2035年，常住人口为0.59万人。



建设用地规模：规划建设用地面积为103.29公顷。

详细规划用地类别



居住用地

提供居民生活居住空间，满足居民基本生活需求



商业服务业用地

商业零售、餐饮、酒店、商务办公等设施



绿地与开敞空间用地

公园绿地、广场、生态廊道等生态空间



公用设施用地

给水、排水、电力、燃气、通信等市政设施



公共管理与公共服务用地

机关团体、教育、医疗、文化、体育等公共设施



工矿及仓储用地

工业生产、仓储物流等产业发展空间



交通运输用地

道路、停车场、交通枢纽等交通设施



战略预留用地

应对未来发展不确定性，预留发展空间

空间结构

一心、一轴、一廊、一带、两区

一心：镇区综合服务核心。

一轴：连接色曲两岸的城镇发展轴。

一廊：贯穿镇区的开敞空间景观廊道。

一带：色曲生态涵养带。

两区：镇区生活服务区、产业区。



规划空间结构图

优化用地布局

居住空间

- 规划居住用地31.06公顷，为实现居民宜居宜业的高品质生活提供用地保障。
- 人均用地52.64 平方米。

公服设施

- 规划公共管理与公共服务用地面积5.17公顷，系统提升城市公共服务职能。
- 人均用地8.76 平方米。

商业设施

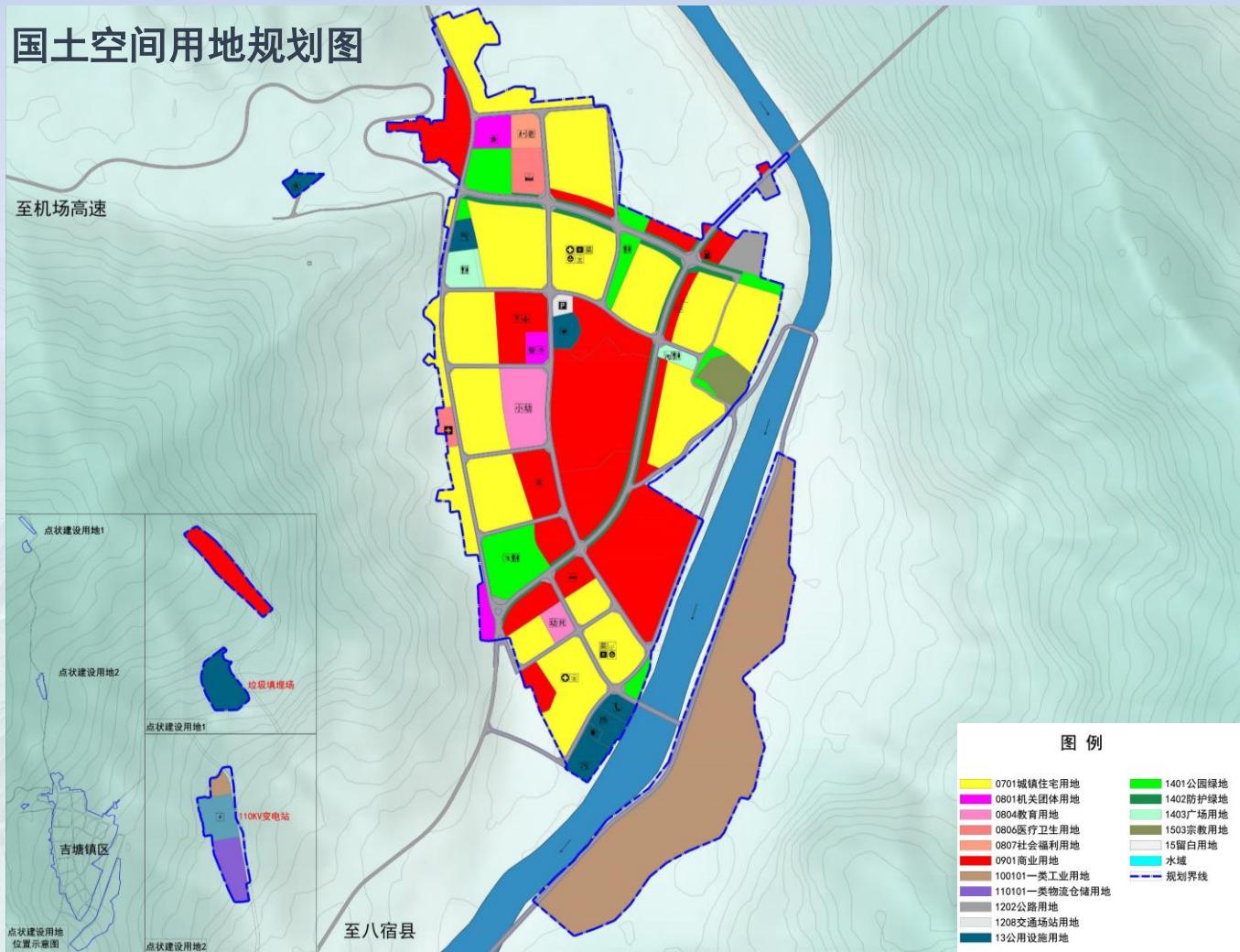
- 规划商业服务业用地面积23.81公顷，提升区域商业服务水平。
- 人均用地40.36平方米。

绿地空间

- 规划绿地与开敞空间用地7.11公顷，优化城市开敞空间。
- 人均用地12.05平方米。

市政设施

- 规划公用设施用地4.36公顷，构建多源互补、分级调控的市政网络，支撑城市可持续发展。



做好居住用地保障

建设宜居、智慧、和谐住房保障体系

规划居住用地面积31. 06公顷，其中：

城镇居住空间包括保障性住房、商品类住房和居民自建房，其中：

- 商品类住房和居民自建房30. 39公顷；
- 廉租房及职工周转房用地面积0. 67公顷。

规划住宅总建筑面积为38. 75万平方米



提升城市公共服务水平

构建“区域级、社区级”公共服务设施体系

教育设施

- 完善教育设施布局，建设优质、均衡的教育设施体系。
- 规划1处小学，1处幼儿园，1处托儿所。

文体设施

- 补充完善文化、体育设施，构建开放共享、功能复合的文体空间网络。
- 规划1处社区文化活动中心、2处社区文化活动站、1处大型多功能运动场地、2处居民活动场地。

医疗设施

- 构建全域协同、智慧响应的整合型健康服务网络与分级诊疗服务体系。
- 规划1处医院、1处社区卫生服务中心、2处社区卫生服务站

福利空间

- 完善多层次社会福利设施，建设全龄友好、精神普惠的支援系统。
- 规划1处养老院、1处老年养护院、2处老年人日间照料中心（托老所）

管理设施

- 建设一体化、平台化的社区治理枢纽，推动共建共治共享的智慧家园建设。
- 保留现状机关团体单位，规划新增1处社区综合服务中心、1处司法所、1处居委会、2处社区服务站。

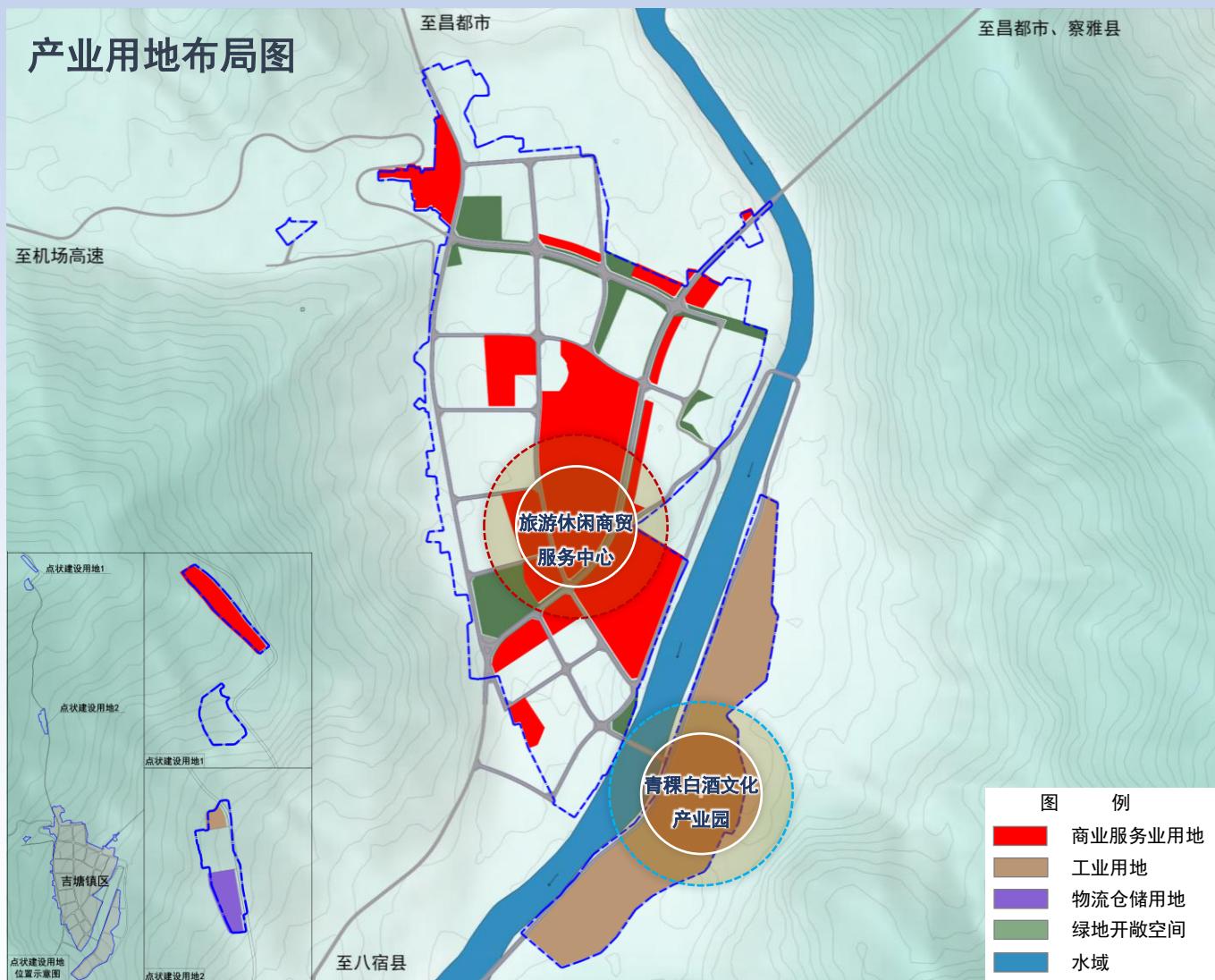


建设集群高效的产业空间

优化产业用地布局，重点打造西部旅游休闲商贸服务中心及东部青稞白酒文化产业园，形成双轮驱动，助力镇区产业升级，并为区域发展注入强劲新动能。

分布指引

- 规划商业服务业用地面积23. 81公顷；
- 规划工业用地面积16. 68公顷；
- 规划物流仓储用地面积0. 80公顷；



构建开放共享蓝绿空间系统

构建生态优先、功能复合、人文彰显的开敞空间网络。

- 推动专类公园及社区公园等公园体系建设。
- 加强色曲生态整治，保证镇区防洪安全，适度建设亲水空间。
- 打通白塔公园、农科园、生态田园的开敞空间景观廊道。

公园绿地：规划新建、改建形成专类公园2处、社区公园1处及其他公园5处，总用地面积4.48公顷。

防护绿地：沿交通干线两侧设置，总用地面积1.63公顷。

广场用地：规划广场用地2处，总用地面积1.00公顷。



打造高效便捷的交通网络

综合交通规划

建设一体化融合、绿色高效、智慧韧性的现代化综合交通体系

1. 对外交通，强化与高等级公路的互联互通，保障对外交通通行能力。
2. 城市交通，七横六纵的干路网为骨架，通过完善支路网系统，形成网络化的城市道路网格局。
3. 公共交通，规划1处长途客运站，加强与周边区域的联系。
4. 停车系统，执行“配建为主、公共为辅”标准，保障停车需求。



建设智慧高效市政基础设施

给水工程规划

由现状给水厂供水，水厂扩建后供水规模为5000立方米/日，满足居民日常用水需求。

排水工程规划

排水采用雨污分流制，改扩建现状污水处理厂，改扩建后日处理规模达到4500立方米/天。

电力工程规划

保留北部 110 千伏变电站，作为镇区主要供电电源，镇区内部结合主要道路布置10千伏电力线缆。

通信工程规划

新增1处通信局和1处邮政所，固定电话交换机容量约2000部左右，移动电话交换机容量约6000部左右，有线电视以光缆传输为主。

燃气工程规划

新建1处液化石油气储配站，新建场地应满足地势平坦、开阔、不易积存液化石油气等条件，并按相关规范要求保证与周边建设区的安全距离。

供热工程规划

规划近期采用电能及太阳能供热方式，远期发展多种能源结构相结合，集中、分散相结合的供热方式。

环卫工程规划

规划1处垃圾填埋场和1处垃圾转运站，每处设计转运规模不低于10t/d，城镇产生垃圾经过收集后，运至生活垃圾填埋场处理。

建设安全韧性防灾减灾系统

消防工程

保留现状消防站，按相关要求完善消防车辆及设施配备；各类建筑物必须充分考虑消防要求，严格执行国家颁布的防火规范，满足消防间距，配备必要的消防设施。

防洪工程

镇区按20年一遇防洪标准设防。对色曲河水系沿岸堤防进行加固和完善，疏浚河道，增加行洪能力，提高抗御洪水能力，保证骨干河道岸线不被破坏。

排涝工程

强化河道水系、生态冲沟排涝能力，应对内涝防治设计重现期对应的强降雨。重点加强冲沟治理，通过上游生态治理，提升水土保持能力；通过设置拦砂坝、沉砂沉泥井等工程设施，减少淤积，提升排涝能力。

抗震工程

抗震设防标准为7度，新建、改建、扩建工程必须遵守《建筑工程抗震设防分类标准（GB50223-2008）》进行抗震设防，城镇生命线工程及重要公共服务设施提高一度标准设防或提高抗震措施。

人防工程

遵循长期坚持、重点建设、平战结合的方针，以疏散为主、掩蔽为辅原则按照人均1.0平方米修建人防掩蔽工程。

灾害防治工程

加强地质灾害防控，建设工程应按相关要求严格落实工程地质勘察和地质灾害评估工作，高风险区域通过采取必要的防治措施，确保工程安全。

一轴、两带、一核、多节点

一轴

串联镇区多中心的城镇综合发展轴。

两带

小镇旅游风光带，色曲河生态景观带。

一核

镇区中部规划的旅游、休闲及商贸核心。

多节点

沿城镇发展轴布局的重要节点，包括镇区行政中心、生活中心、商业中心、休闲中心等，是镇区健康、稳固发展的重要保障点。



城市设计

城市风貌控制

以色曲为界，西侧为以地方民族特色为主的康巴风情区、综合生活区；东侧为将民族元素与工业相融合的现代产业风貌区。

风貌控制

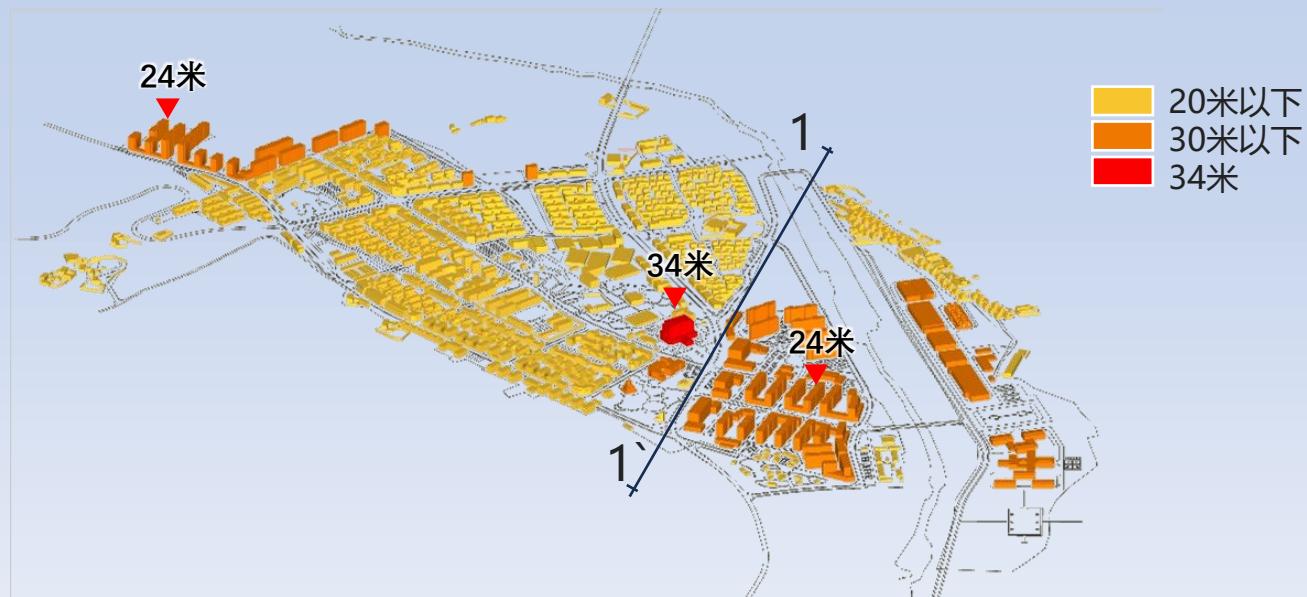
康巴风情区及综合生活区：主要为城镇住宅及公共服务设施，以多、低层建筑为主，风格上将现代功能、材料与地方装饰元素相融合，体现康巴特色，外形端庄稳固。

现代产业风貌区：为新建工业区，以多层建筑为主，风格上将民族元素融入现代工业厂房中，亦具有浓郁的康巴文化特色。



高度与天际线设计：保护白塔、吉塘温泉酒店地标性建筑的镇区制高点，G214以北的建成区高度总体为24米以下，G214以南的规划片区控制建筑高度在30米以下，形成空间有序、与山水环境协调的优美天际线。

| 天际线



整体构建“蓝绿交织，山水交融”的生态景观格局。

结合绿化廊道系统和旅游节点，打造三条旅游线路，包括：

1. 白塔公园-康巴风情街-民族广场-山体公园-兵站主题酒店
2. 白塔公园-吉塘文商综合服务区-温泉度假酒店-农科休闲园-生态农庄商业节点
3. 白塔公园-园花卉鱼庄生态园（休闲林卡）-金河湿地公园-青稞酒厂体验园-提水生态园瀑布

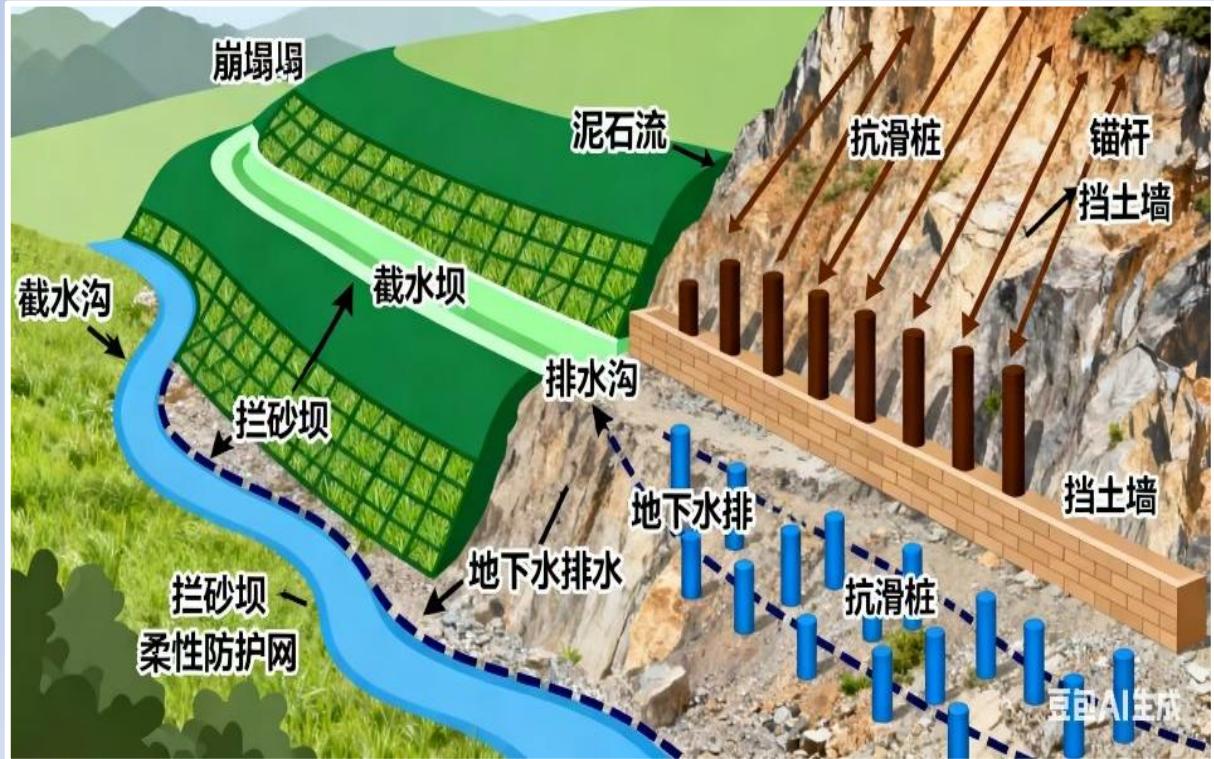


城市设计

生态安全引导

针对镇区地灾点进行合理避让、植被保护、工程防护等安全防护处理。

- 地形整治，将裸露的土坡转化为可景观化的台地
- 植栽优化，本土植物优化，守土固沙
- 河道治理，清淤疏浚、生态修复植被及护岸



城市设计

整体展示



总平面图



鸟瞰图

城市设计

重点设计区域

“文化休闲+旅游”产品，包括康巴民俗风情街，农科休闲园、文商会客综合服务区、旅游度假酒店、小镇展览馆和文化公园、休闲林卡公园等。



强化土地管控

刚弹结合，加强引导

通过建立刚性管控与弹性管理相结合的模式，引导城市开发建设。

刚性控制

通过地块划分，明确各地块的用地性质、面积、容积率、建筑密度、建筑高度、绿地率、建筑间距及建筑退线等指标上限、下限控制要求，实现对土地开发建设的刚性引导。

弹性引导

对于已建设区域预留弹性控制空间，保障民生改善需求，提升城市空间品质。

土地兼容

为保证土地使用的灵活性和适应性，提高土地利用效率，在遵循“公益优先、保障安全、功能互利、环境相容”的原则，允许单一性质用地兼容不超过地上总建筑规模20%的其他性质建设内容。

公众意见提交途径

电子邮箱：cyxsrzyj@126.com

邮寄地址：察雅县自然资源局

邮编：854300

（邮件标题或信封封面请注明“察雅县中心城区城镇
开发边界内详细规划（草案）意见或建议”字样）