

# 察雅县香堆镇城镇开发边界内详细规划 及城市设计（草案）

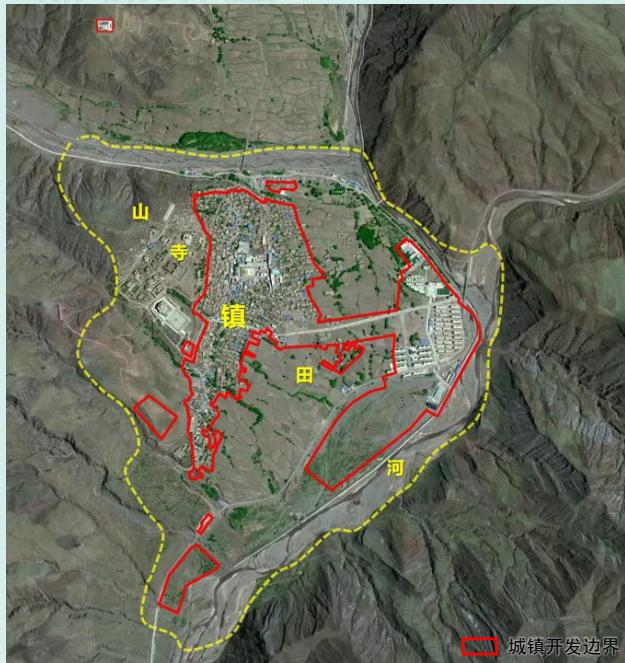
## 公 示

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《昌都市察雅县香堆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中心城区作为“全县的政治、经济、文化副中心，文旅融合的商贸古镇”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 12 月

# 规划范围



本规划分单元和地块两个层次。

**规划范围：**以香堆镇城镇开发边界内为主，面积约为99.29公顷。

**研究范围：**除开发边界内的建设用地，还包括与开发边界相关联的周边的寺庙、山、河、田园等（涵盖香堆镇保护规划范围），面积约3平方公里。

# 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；保护历史文化遗产本体的真实性与完整性，发掘当地历史文化遗产禀赋，促进历史文化遗产保护与镇区发展的有机结合

## 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。

# 发展定位

## 城市定位

县域政治、经济、文化副中心，藏东商贸、旅游服务中心，文旅融合的商贸古镇。

## 城市人口与用地规模

 **人口规模：**至2035年，常住人口为0.88万人。

 **用地规模：**2035年规划建设用地99.29公顷。

详

细  
规  
划

用  
地  
类  
别

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

# 规划国土空间格局

## 两心、两带、一轴、三区

**两心**：以老城向康大殿为核心的商业、商贸中心，以新镇政府为核心的行政办公中心。

**两带**：老城与新城之间的田园景观带、麦曲生态景观带。

**一轴**：沿重庆大道的城镇发展轴，是老城和新城的功能连接。

**三区**：历史镇区、新城片区、产业片区。



# 优化用地布局

## 居住空间

- 规划至2035年，人均居住用地将达67.00平方米
- 规划居住用地 58.96 公顷。

## 公服设施

- 规划至2035年，系统性布局公共服务设施，实现人均16.02平方米用地目标。
- 规划公共管理与公共服务设施用地14.10 公顷。

## 商业设施

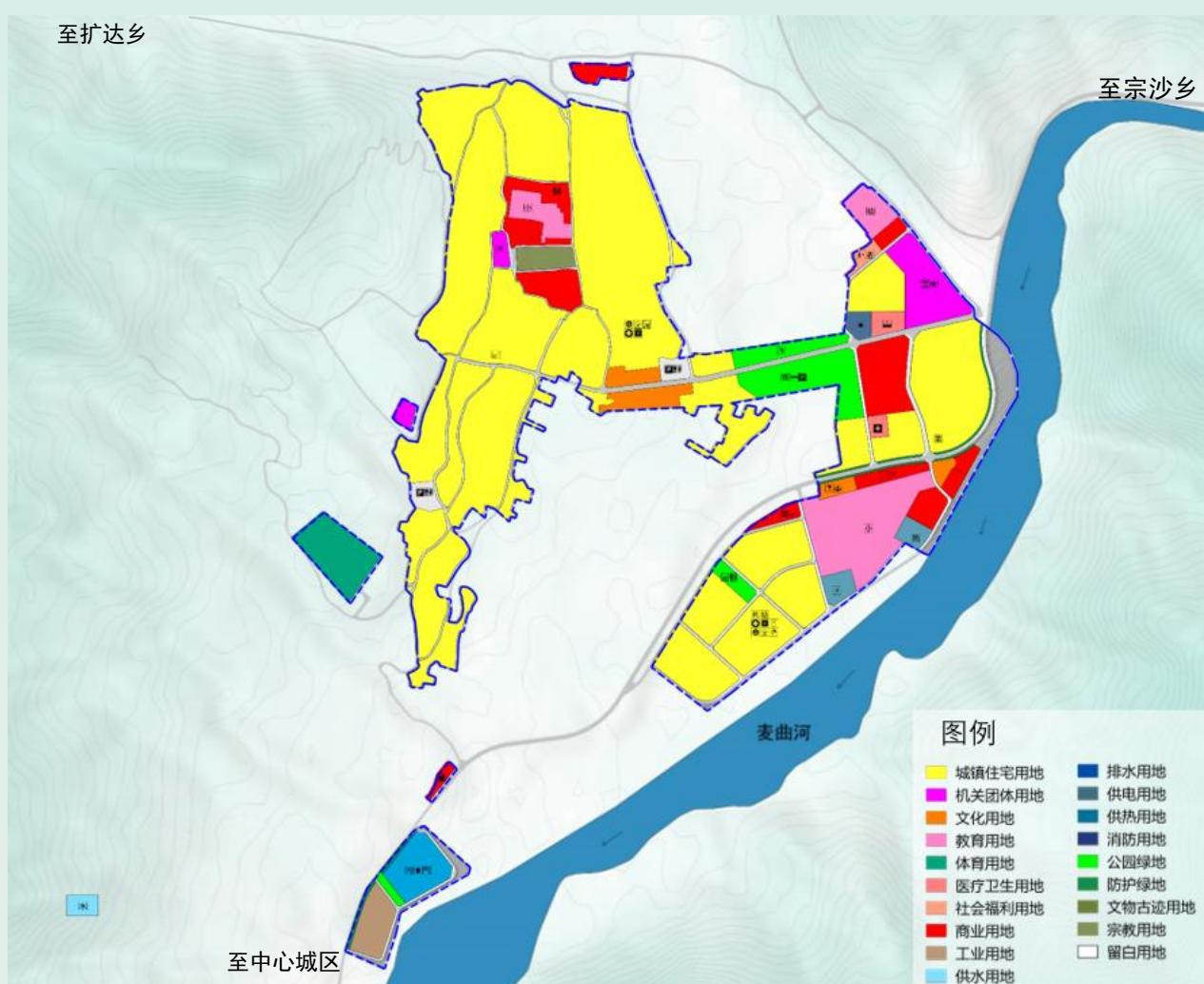
- 规划至2035年，实现人均商业服务业用地面积8.19m<sup>2</sup>。
- 规划商业服务业用地7.21公顷。

## 绿地空间

- 规划至2035年，实现人均公园绿地面积4.55m<sup>2</sup>、优化城市蓝绿空间网络。
- 规划绿地与开敞空间用地4.76公顷

## 市政设施

- 规划公用设施用地3.11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。



国土空间用地规划图

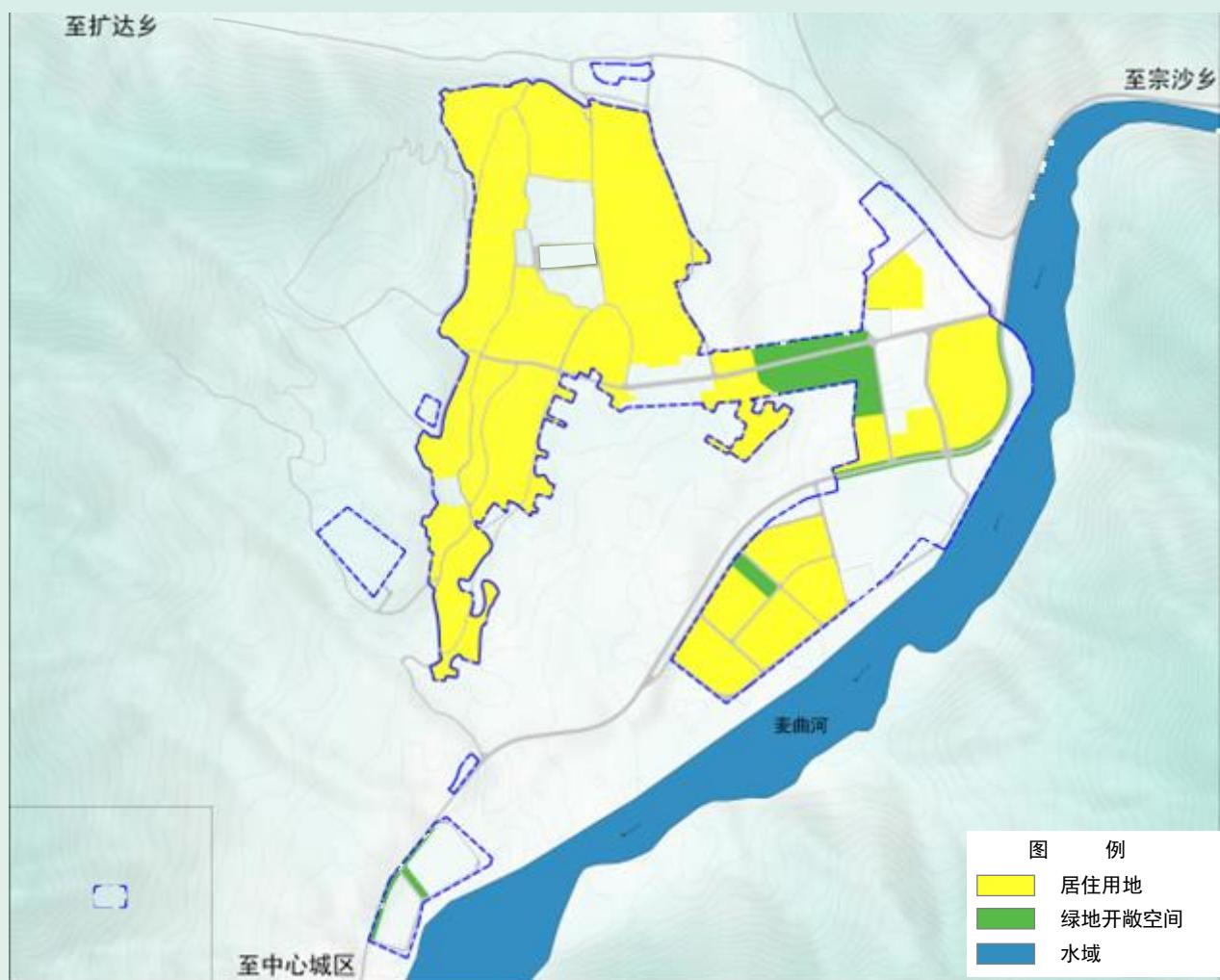
# 做好居住用地保障

规划居住用地约58. 96公顷，包括保障性住房和商品房

保障性住房主要为廉租房，用地面积为1. 35公顷，规划控制居住人口约675人；

商品房总用地面积为57. 61公顷，规划控制居住人口约8125人。

至2035 年，规划范围居住总建筑规模21. 06万平方米



居住用地与住房保障规划图

# 提升公服设施水平

## 构建“区域级、社区级”公共服务设施体系

### 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。

### 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2处小学、2处幼儿园、1处托儿所。

### 医疗设施

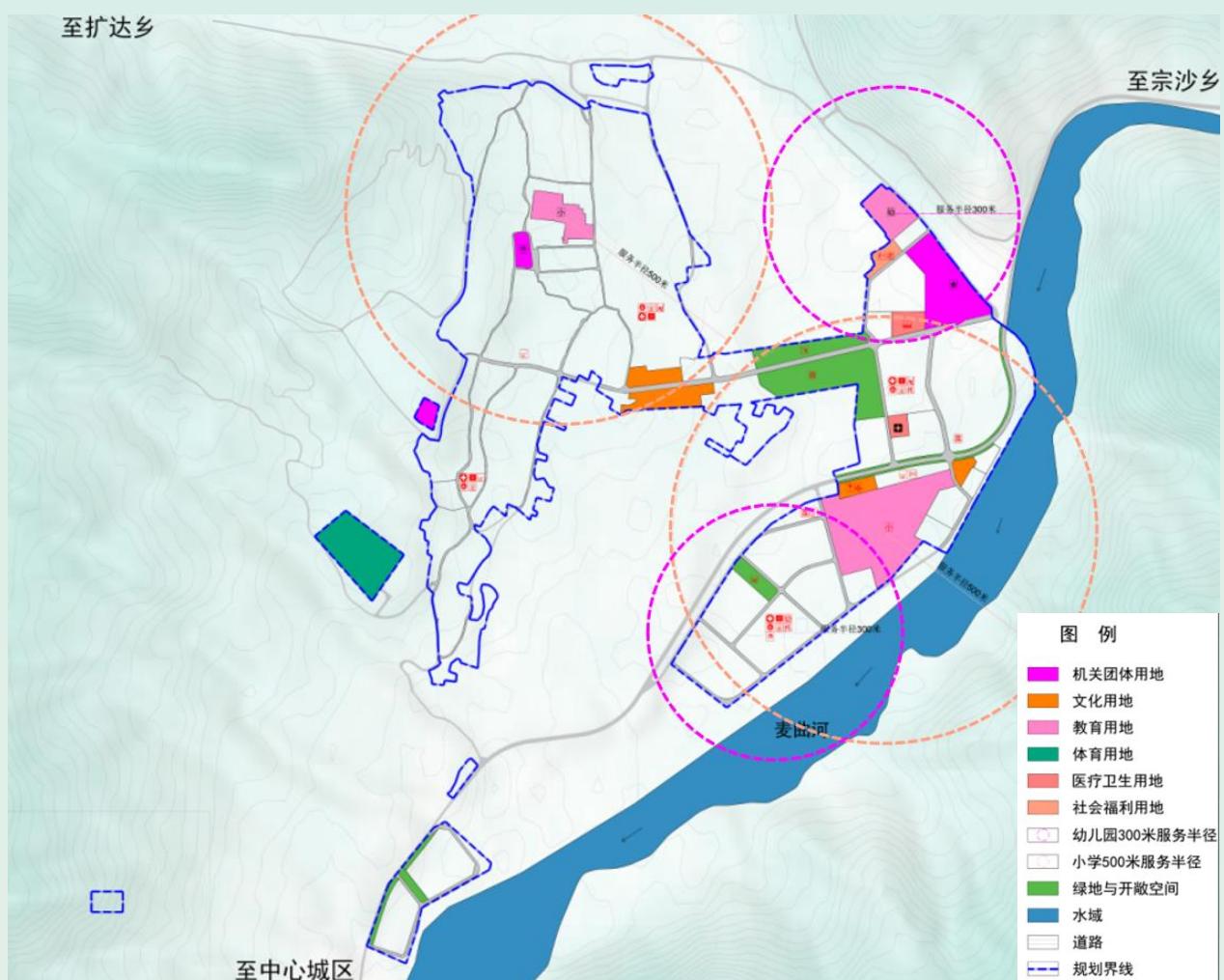
- 构建全域协同、智慧响应的整合型健康服务网络与分级诊疗服务体系。
- 规划1处医院、1处社区卫生服务中心、2处社区卫生服务站。

### 福利空间

- 完善多层级社会福利设施，建设全龄友好、精神普惠的支援系统。
- 规划1处养老院、1处老年养护院各一处、2处老年人日间照料中心（托老所）。

### 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。



公共管理与公共服务设施规划图

# 产业用地空间分布

规划产业约58.96公顷，包括商业用地与工业用地

## 商业用地

与“康巴非遗文化古镇”的定位相适应，重点发展文化艺术服务业、民族手工业、古镇商贸服务业等。

## 工业用地

重点发展生态农业（黑青稞）和农牧产品深加工产业。

新增商业用地面积3.31公顷

新增工业用地面积为1.13公顷



产业用地规划图

# 构建开放共享蓝绿空间系统

以“山水为底、文脉为魂、绿脉串联”为理念，依托河谷生态廊道与周边山体自然肌理，形成“蓝绿交织、古今交融”的生态景观体系

## 公园绿地

公园绿地面积为4.00公顷，人均公园绿地面积为4.55平方米。

## 防护绿地

用地面积：0.77公顷，沿城市道路布局。

规划1处综合公园，1处体育公园、1处社区公园



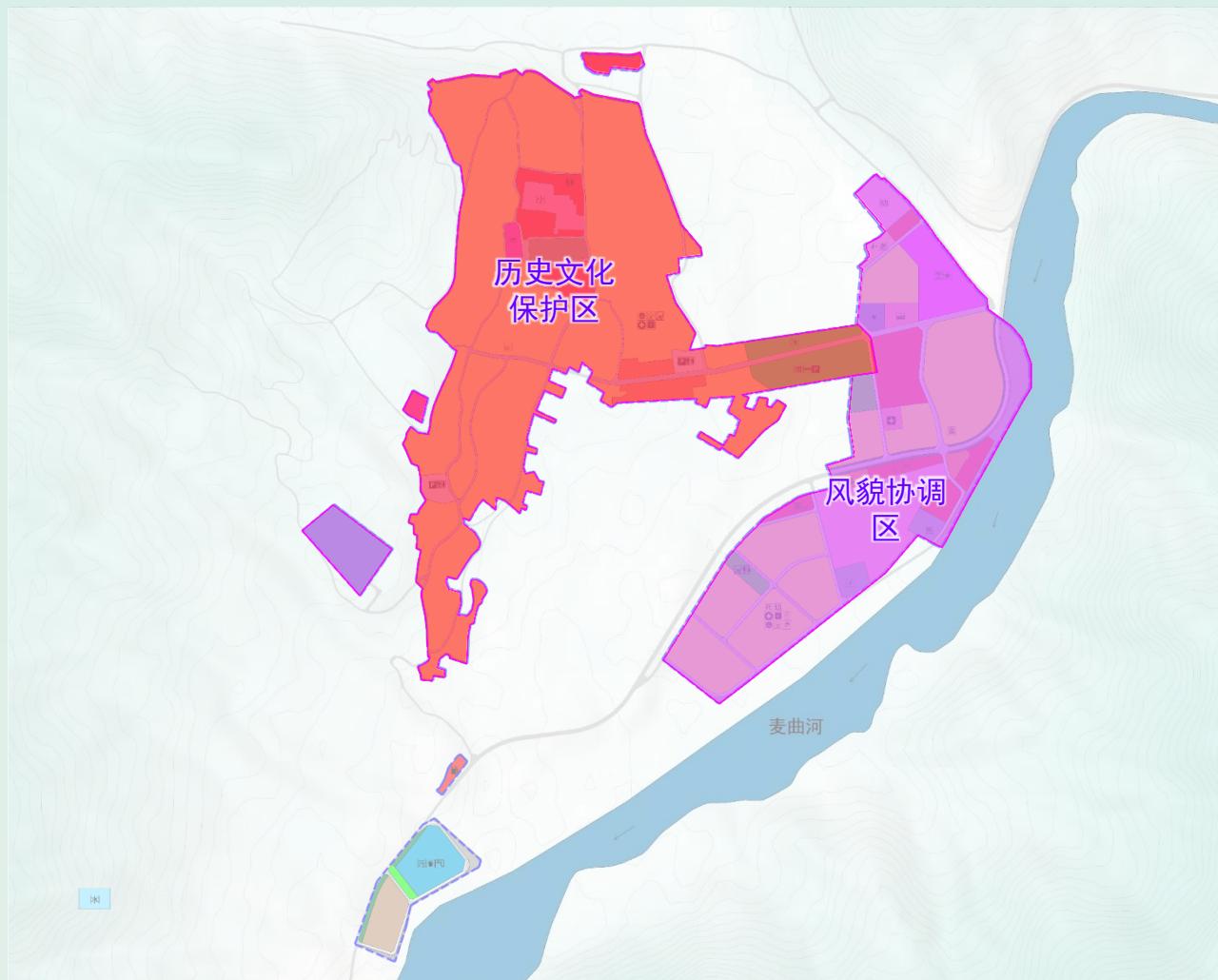
绿地与开敞空间规划图

# 加强历史文化保护水平

香堆镇为历史文化名镇，规划范围内有自治区级文物保护单位1处（向康大殿），县级文物保护单位1处（向康寺）

## 历史文化建筑保护与利用

- 加强对历史文化建筑的保护，建筑的维护修缮应遵循“只修不建，修旧如旧”原则。
- 历史建筑的功能应以文化展示、教育为主；其他保护建筑鼓励进行适度商业开发。



历史文化保护分区图

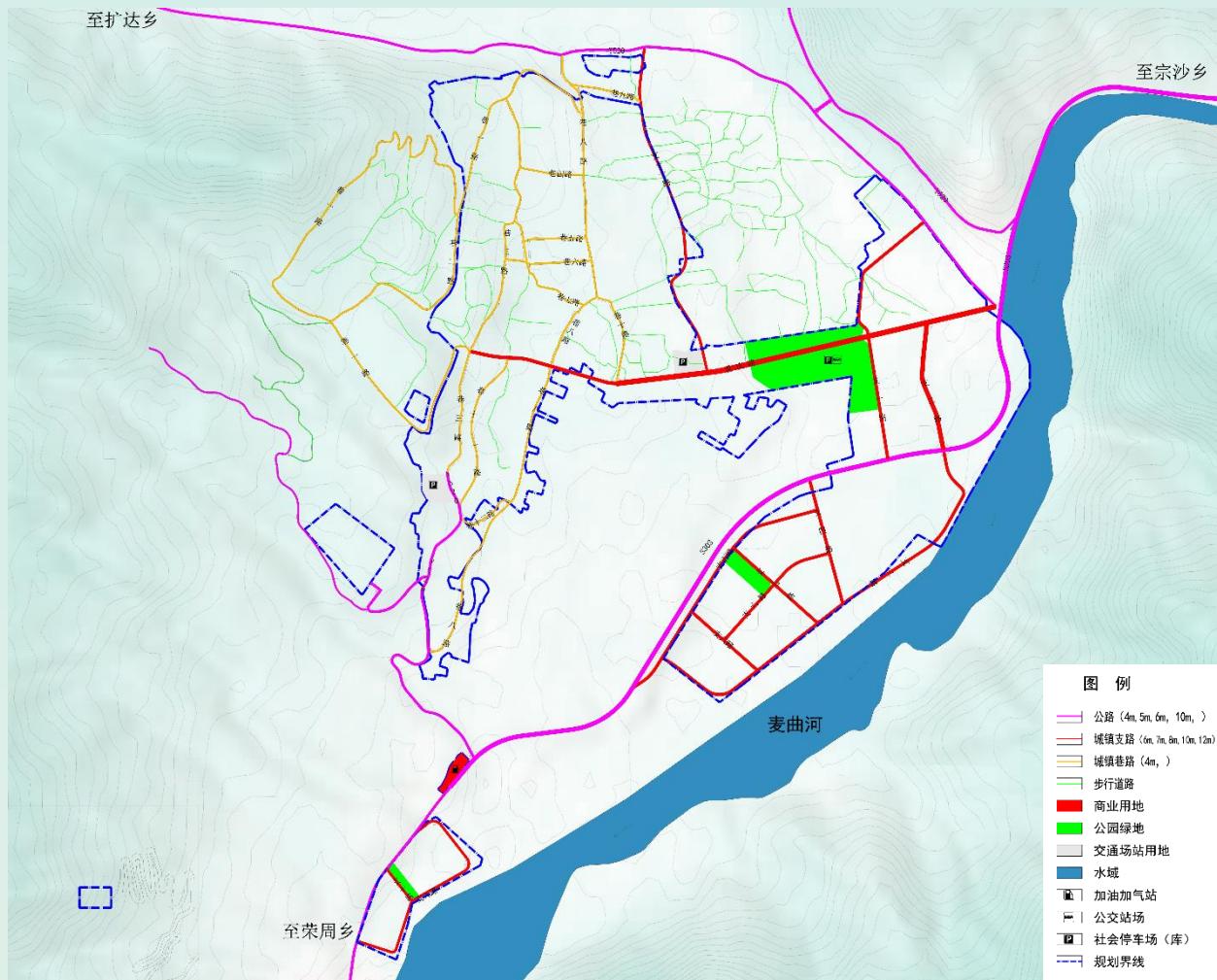
# 优化城市道路交通网络

## 对外交通系统

优化对外交通、改善过境交通

## 慢行交通系统

规划结合城市道路人行道、绿地、水系等构建连续、安全、便捷、舒适、美观的慢行交通系统



综合交通规划图

## 城市道路系统

以三横多纵的干路网为骨架，通过完善支路网系统，形成网络化的城镇道路网格局。

## 公共交通系统

规划1处公交车站，与公园绿地结合设置

## 停车系统

规划建设社会停车场3处

# 建设智慧高效市政基础设施



## 给水工程规划

- 镇区主要由现状香堆给水厂供水，水厂扩建后供水规模为2600立方米/日。



## 排水工程规划图

采用雨、污分流制。规划新建污水处理厂1处，处理规模 $2500\text{m}^3/\text{d}$ 。排放标准按一级A标准执行，污水处理后排入受纳水体麦曲河。



## 供电厂工程规划

- 规划1处110kV变电站，容量为30MVA。作为城镇主要供电电源。



## 燃气工程规划

- 新建1处燃气罐站，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。



## 通信工程规划

- 规划新增1处通信局。固定电话交换机容量约5000部左右，移动电话交换机容量约 10000 部左右。规划新增邮政局。



## 供热工程规划

- 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；规划1处集中供热锅炉房作为供热热源，分散设置多处换热站。



## 环卫设施规划图

- 规划1处垃圾转运站及环卫车队，设计转运规模不低于 $15\text{t/d}$ 。垃圾转运至镇区外现状垃圾填埋场。规划公共厕所8处。

# 构建韧性安全城市

## 地质灾害

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。

## 防洪工程

香堆镇镇区按30年一遇防洪标准设防。按防洪标准对麦曲河等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。

## 抗震工程

按照《中国地震动参数区划图》，香堆镇镇区抗震设防标准为Ⅶ度，新建、改建、扩建工程必须进行抗震设防，城市生命线工程及重要公共服务设施设防标准提高一级。

## 人防工程

以疏散为主、掩蔽为辅，按战时留城比例35%，人均1.0平方米修建人防掩蔽工程，结合地下空间开发综合考虑设置，并按要求配建相应的医疗救护、防控专业队。充分发挥平急两用。

## 消防工程

按照“四大”标准，确定消防安全重点单位；新建各类建筑应以一、二级耐火等级的建筑为主，控制三级耐火等级的建筑，严格限制四级耐火等级建筑。易燃、易爆、化学危险品单位应统一规划，合理布点。

# 城市设计

## 空间结构

## 三轴、一带、一核、多节点

**三轴**：历史镇区的古镇民俗文化轴、新城单元的香堆新城发展轴，沿重庆道联通两轴的“香堆城镇文化发展主轴”。

**两带**：历史镇区和新城单元之间田园牧场带，新城单元外侧的山水景观带。

**一核**：向康大殿为核心的文旅商贸街区，及商贸、餐饮、住宿于一体的多功能文化休闲区。

**多节点**：核心区周边的功能点位，包括向康印象坊、非遗民俗街、民俗风情园、香堆运动场、布贡寺遗址游园、香堆产业园等。



# 城市设计

绿色空间格局

## 山水夹城，城园相间

延续地方生态格局，尊重自然环境特色，衔接项目区周边的生态资源，构建“山水夹城，城园相间”的生态景观格局。



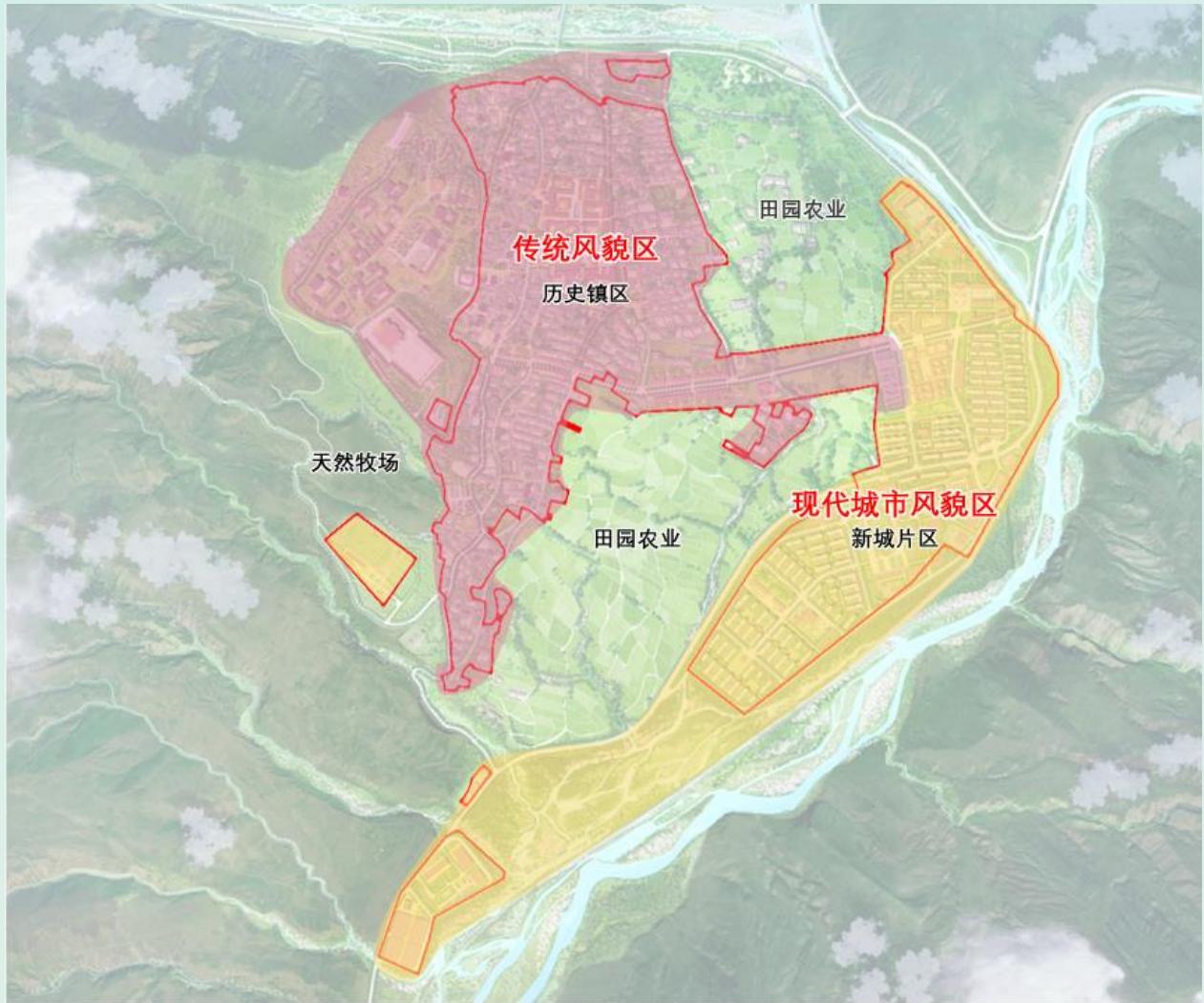
“山水夹城”在山与水之间梳理景观生态廊道，构建生态安全屏障，从而形成舒适、优美、安全的镇区生态景观网络。

“城园相间”结合镇区总体空间形态特征，内部建立多个城市“生态绿斑”，通过“生态绿斑”分隔功能、净化空气、涵养水源、调节微气候，维持生物多样性，缓解城市生态压力。

# 城市设计

## 城市风貌 引导

结合城镇发展脉络及建筑特色，整个项目区划分为两大风貌分区。分别为以保护、传承“藏韵”为主的**传统风貌区**；将“藏韵”特色元素与现代都市空间相融合的**现代城市风貌区**



**传统风貌区：**以传承“传统藏韵”为核心，保护历史文化元素，营造古朴、厚重的藏地传统特色风貌。

**现代城市风貌区：**以将传统建筑元素融入现代材料与绿色技术为核心，在舒展开放的空间格局中，以沉稳雅致的色彩辅以传统点缀，塑造既具有时代活力又不失文化认同的新藏式现代风貌。

# 城市设计

## 视线通廊

视线通廊规划以“串连古今、融于山水”为核心，依托横断山脉的地形肌理与茶马古道、唐蕃古道的文化脉络，构建多维度通透景观体系，以长寿殿、玛尼堆、向康大殿遗址等核心人文节点为焦点，严格控制沿线建筑高度与风貌，确保从镇域入口、山巅观景台等关键点位能清晰眺望丹霞山体、两河交汇与藏式民居群的层叠轮廓。



# 总体设计

## 总平面图



## 整体鸟瞰图

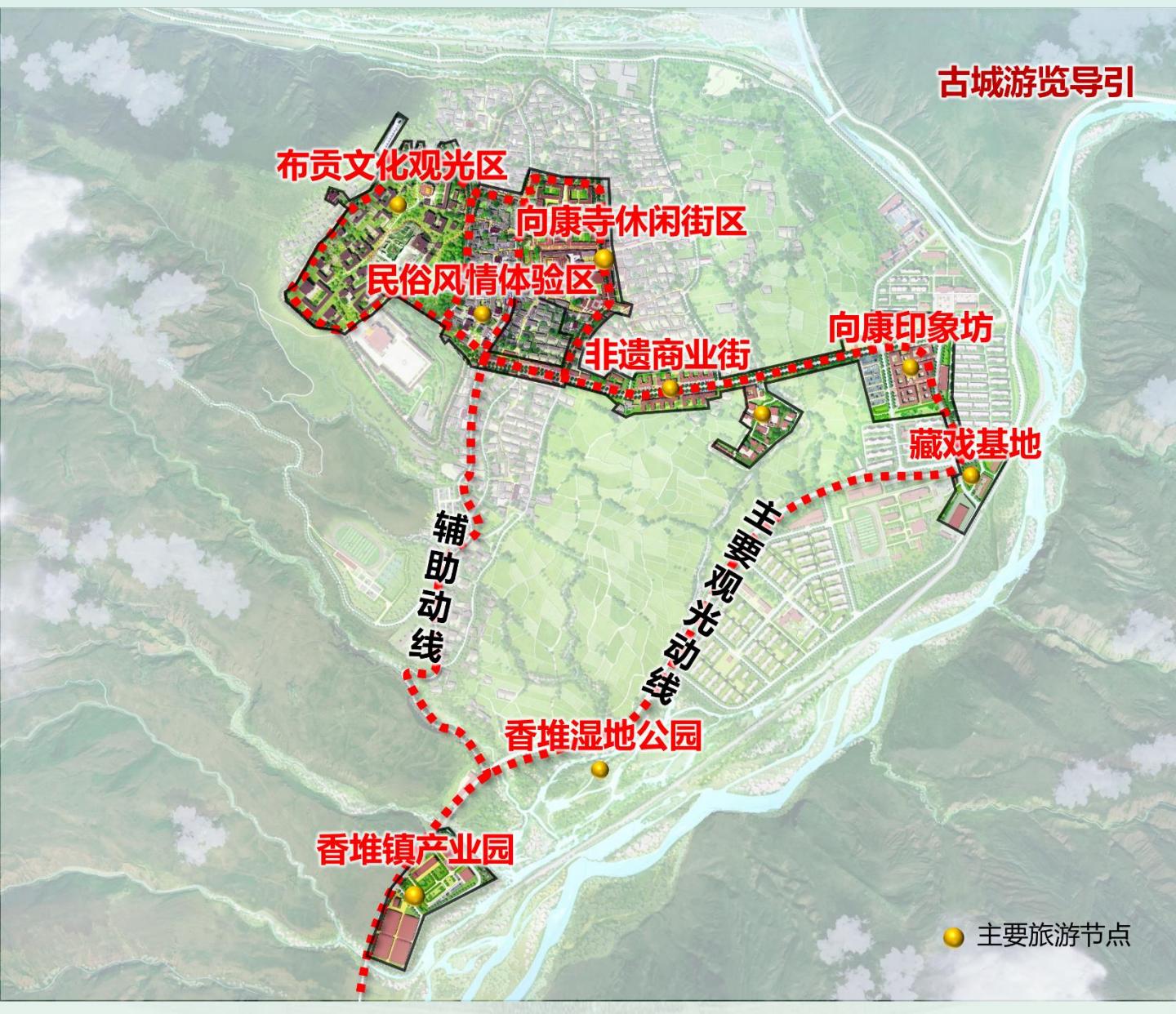


# 城市设计

## 重点区域

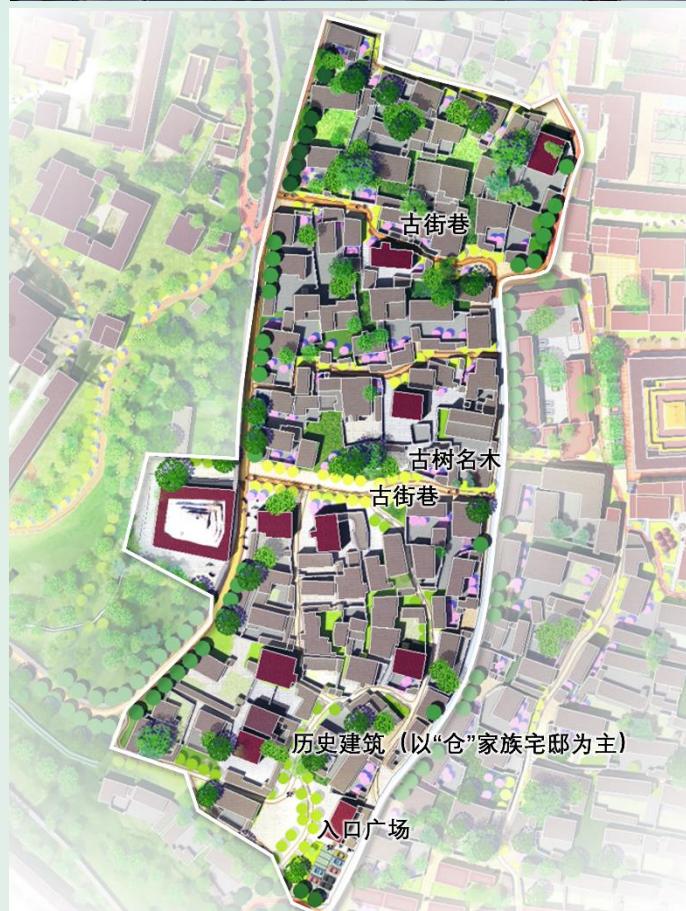
通过主辅两条动线，构建一个“大开放、小闭环”的“香堆·印象空间”，串联香堆镇产业园、香堆湿地公园、藏戏培训基地、向康印象坊、非遗民俗街、向康文旅商贸街、民俗风情体验区、布贡文化观光区等城市公共服务空间，将自然景观、人文景观、居民日常休憩空间和游客体验等有机整合，形成特色鲜明、功能完善、布局合理、开阖有序的城市公共空间体系。

### 古城游览导引



# 重点区域设计

## 重点区域设计一向康寺文化街区

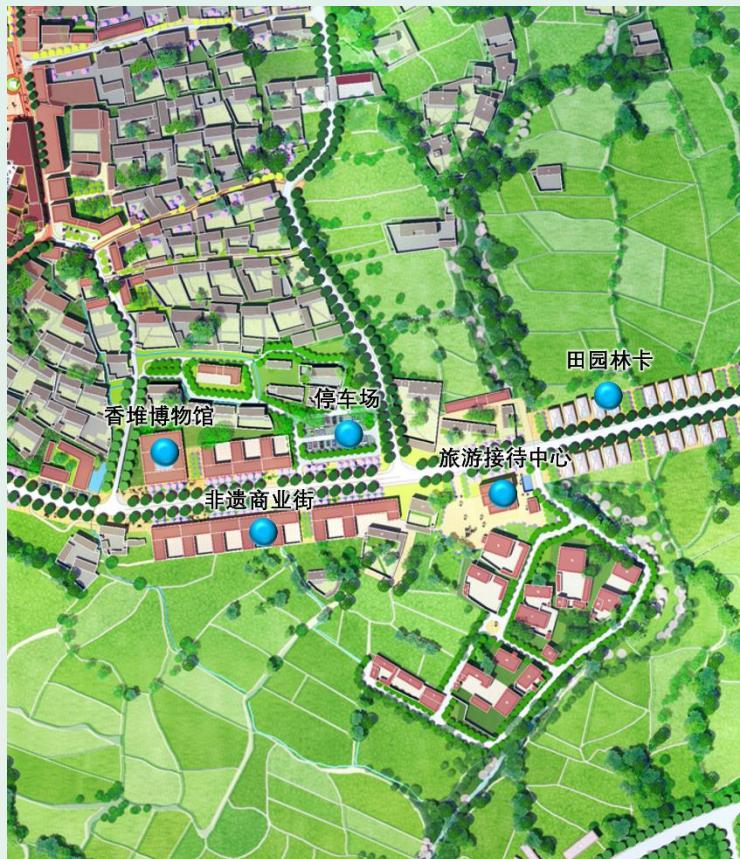
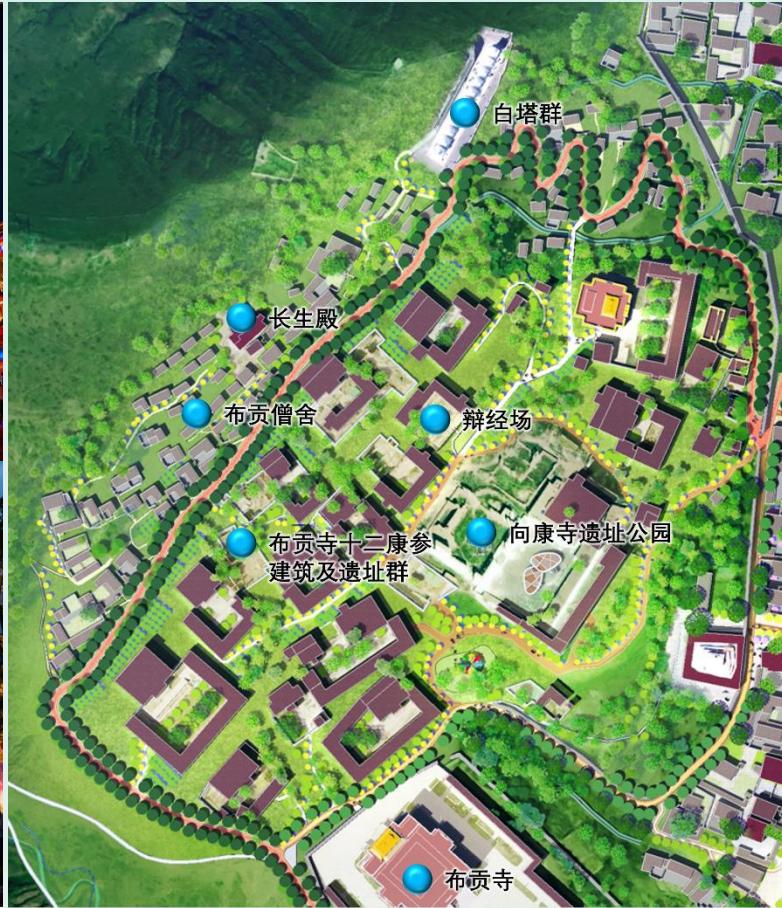


## 重点区域设计— 民俗风情体验区



# 重点区域设计

## 重点区域设计一布贡寺文化观光区



## 重点区域设计一 非遗商业街

# 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：cyxrzrjyj@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“察雅县香堆镇城镇开发边界内详细规划及城市设计（草案）意见或建议”字样）