

察雅县中心城区城镇开发边界 内详细规划及城市设计（草案）

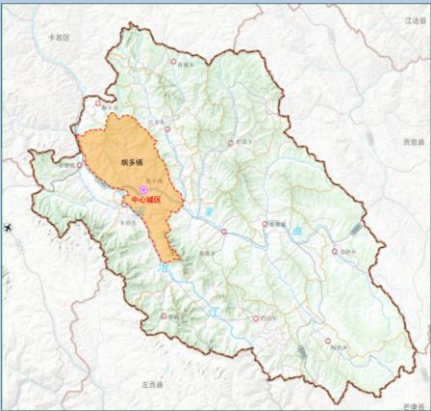
公 示

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《昌都市察雅县中心城区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、文化主中心，藏东商贸、旅游服务中心，昌都主城“1小时”经济圈的南部门户，高品质生态宜居城市”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

详细规划的规划范围



详细规划的规划范围：包括国土空间总体规划划定的烟多镇城镇开发边界内全部区域，为察雅县中心城区所在地，总用地面积为257.51公顷。本规划分单元和地块两个层次。



城市设计的研究范围和规划范围

研究范围：中心城区及其周边“山水林田草”联动发展的空间。

规划范围：城镇开发边界内257.51公顷为重点设计，规划范围含为保持中心城区空间形态与结构完整的连续性空间。



目标定位

规划定位

察雅县的政治、经济、文化主中心，藏东商贸、旅游服务中心，昌都主城“1小时”经济圈的南部门户，特色农产品加工基地，高品质生态宜居城市。

规划规模



人口规模：至2035年，常住人口为1.61万人，总服务人口1.70万人。



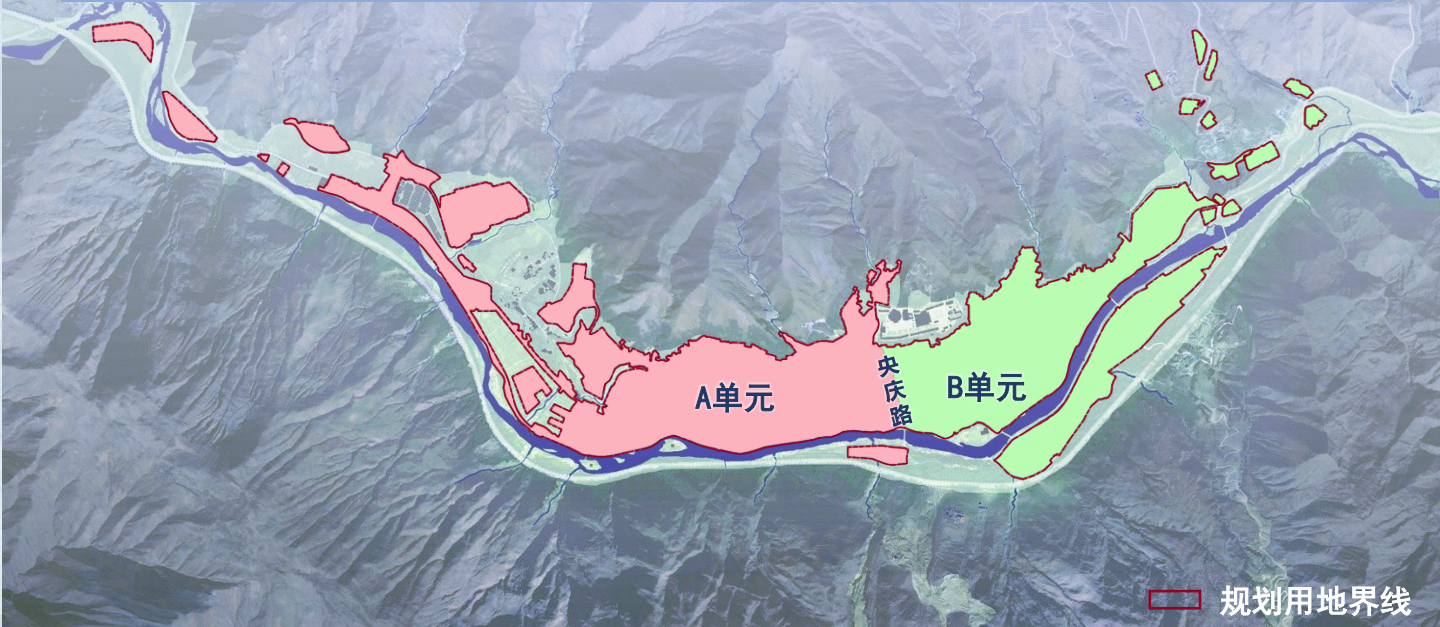
用地规模：至2035年，建设用地用地规模不超过257.51公顷。

单元划分、单元规模及主导功能

本规划共划分为A、B两个单元，A单元用地面积144.79公顷，B单元用地面积112.72公顷。单元类型均为综合开发单元。

A单元主导功能：居住、教育和产业。

B单元主导功能：公共管理、居住、商贸服务。



规划结构

三心、两轴、一带、四区

三心

中部综合服务中心、西部文化中心、南部商贸服务中心

两轴

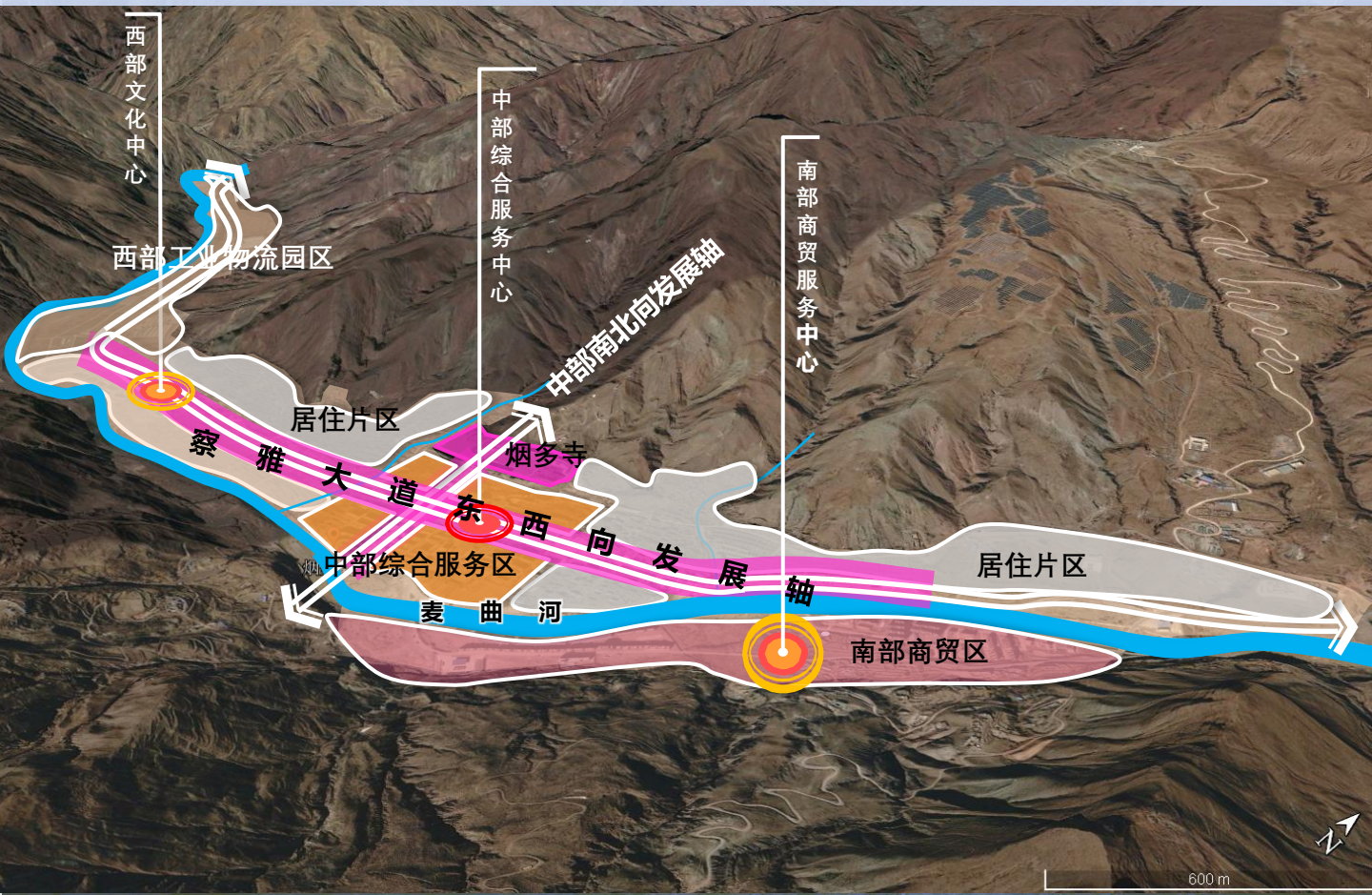
察雅大道东西向发展轴、中部南北向发展轴

一带

麦曲河生态景观带。

四区

西部工业物流园区、中部综合服务区、南部商贸服务区及东部居住片区



规划用地布局

居住空间

- 规划居住用地88.96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55.33 平方米。

公服
设施

- 规划公共管理与公共服务用地面积34.94公顷，系统提升城市公共服务职能。
- 人均用地20.55 平方米。

商业设施

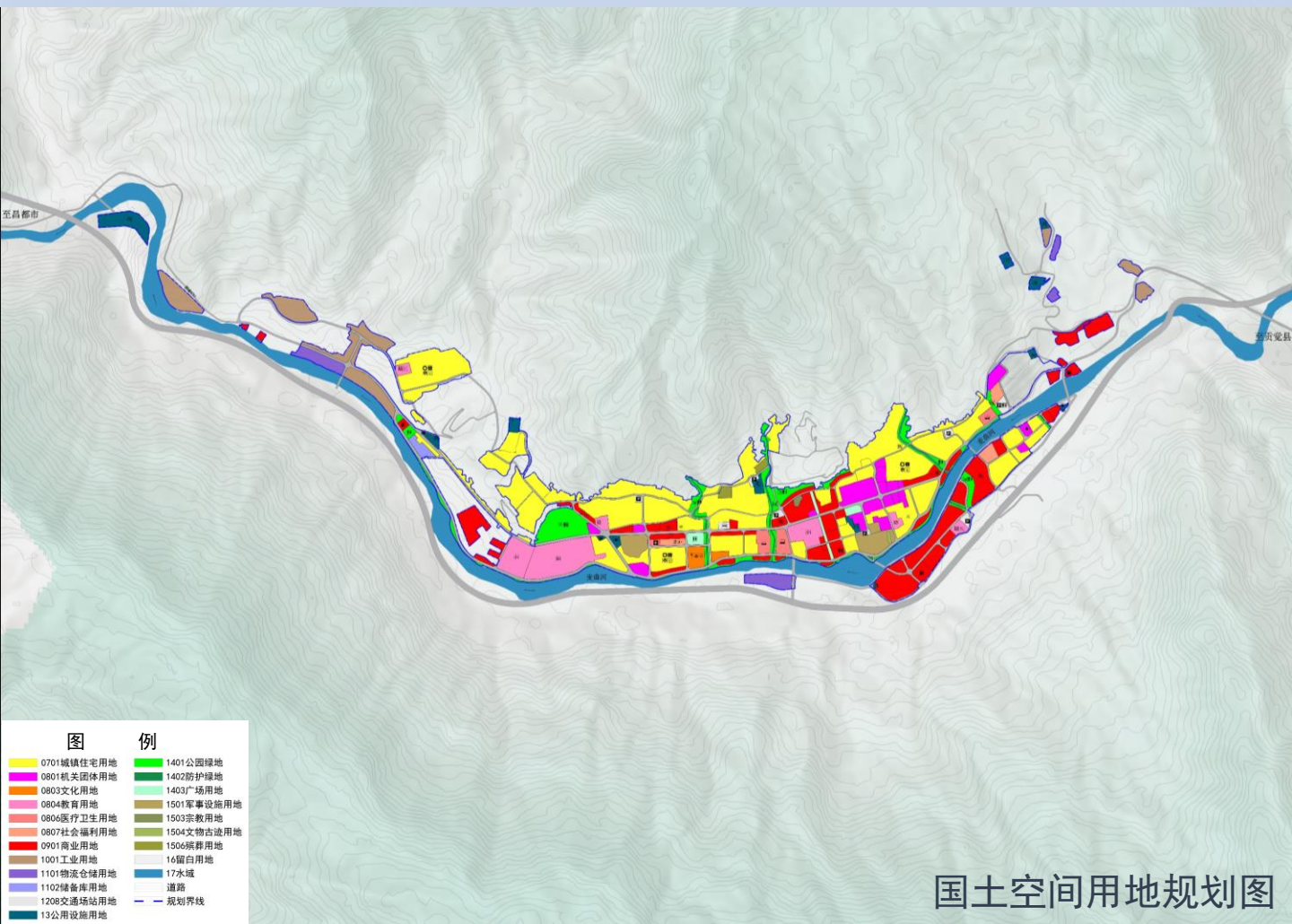
- 规划商业服务业用地面积37.99公顷，提升区域商业服务水平。
- 人均用地22.35平方米。

绿地空间

- 规划绿地与开敞空间用地19.67公顷，优化城市开敞空间。
- 人均用地11.58平方米。

市政
设施

- 规划公用设施用地7.53 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。



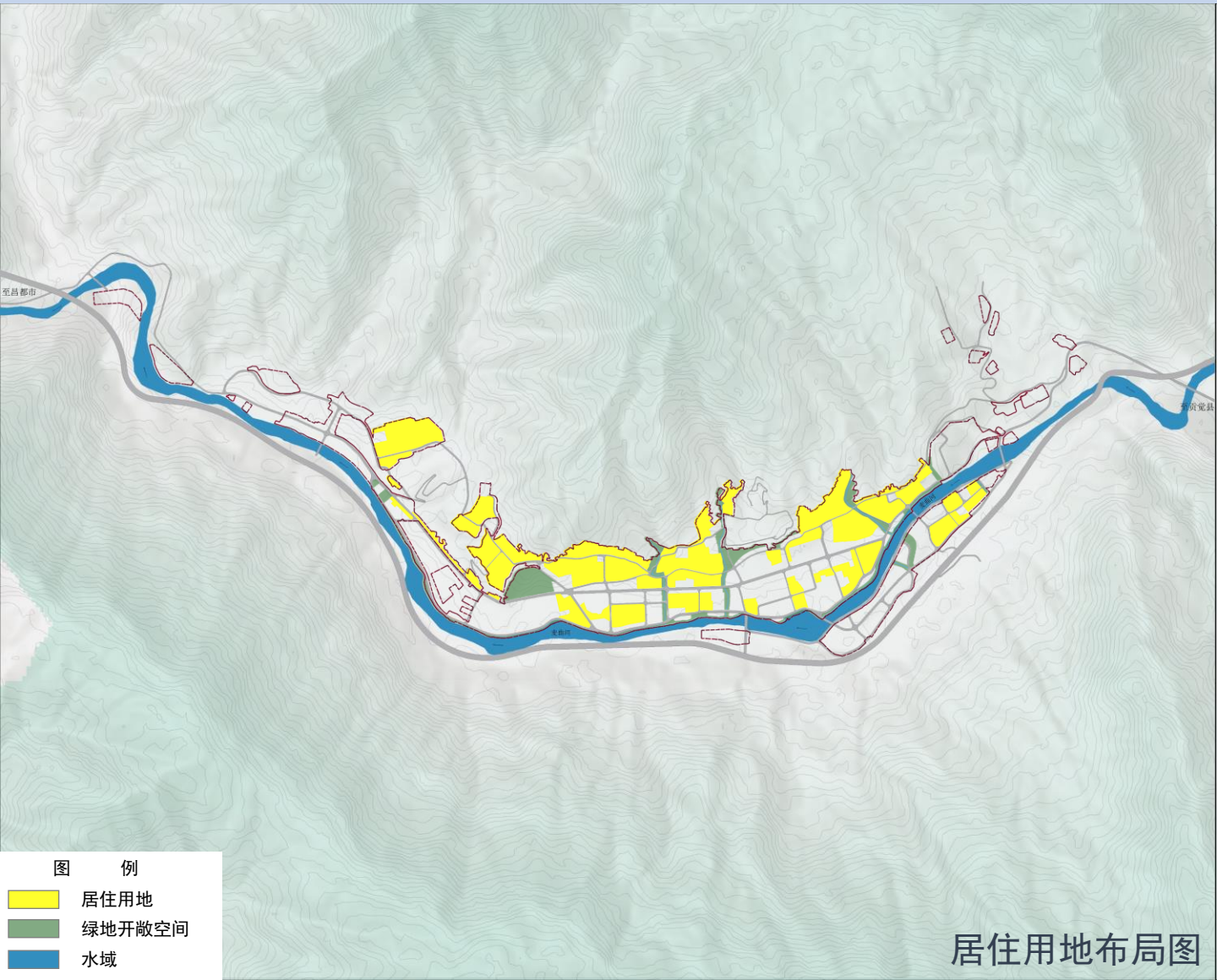
居住用地规划

建设宜居、智慧、和谐住房保障体系

规划居住用地面积88.96公顷，其中：

- 商品类住房及居民自建房61.94公顷；
- 定向安置房用地面积为23.14公顷；
- 职工周转房用地面积1.87公顷；
- 廉租房用地面积为2.01公顷。

规划住宅总建筑面积为113.03万平方米



公共服务设施规划

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处初中，2处小学，4处幼儿园，4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。
- 规划博物馆、图书馆、青少年活动中心及社区文化活动中心各1处、3处社区文化服务站、1处大型多功能运动场地、4处居民活动场地。

医疗设施

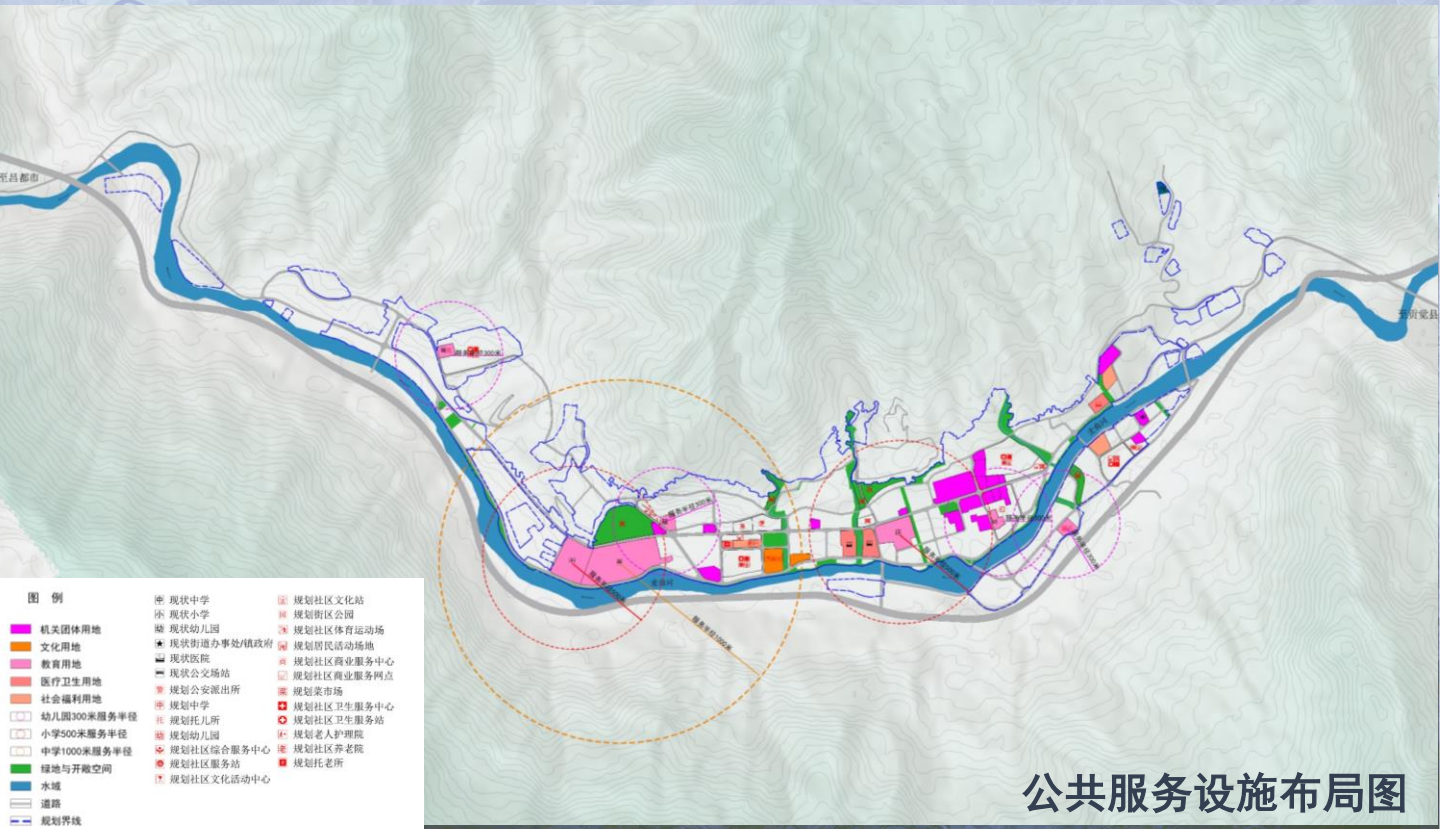
- 构建全域协同、智慧响应的整合型健康服务网络与分级诊疗服务体系。
- 规划2处医院、1处社区卫生服务中心、3处社区卫生服务站。

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。
- 规划特困集中供养中心、儿童福利院、养老院和老年养护院各一处、3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。
- 保留县级机关团体单位，规划新增1处社区综合服务中心、1处司法所、3处社区服务站、3处居委会。

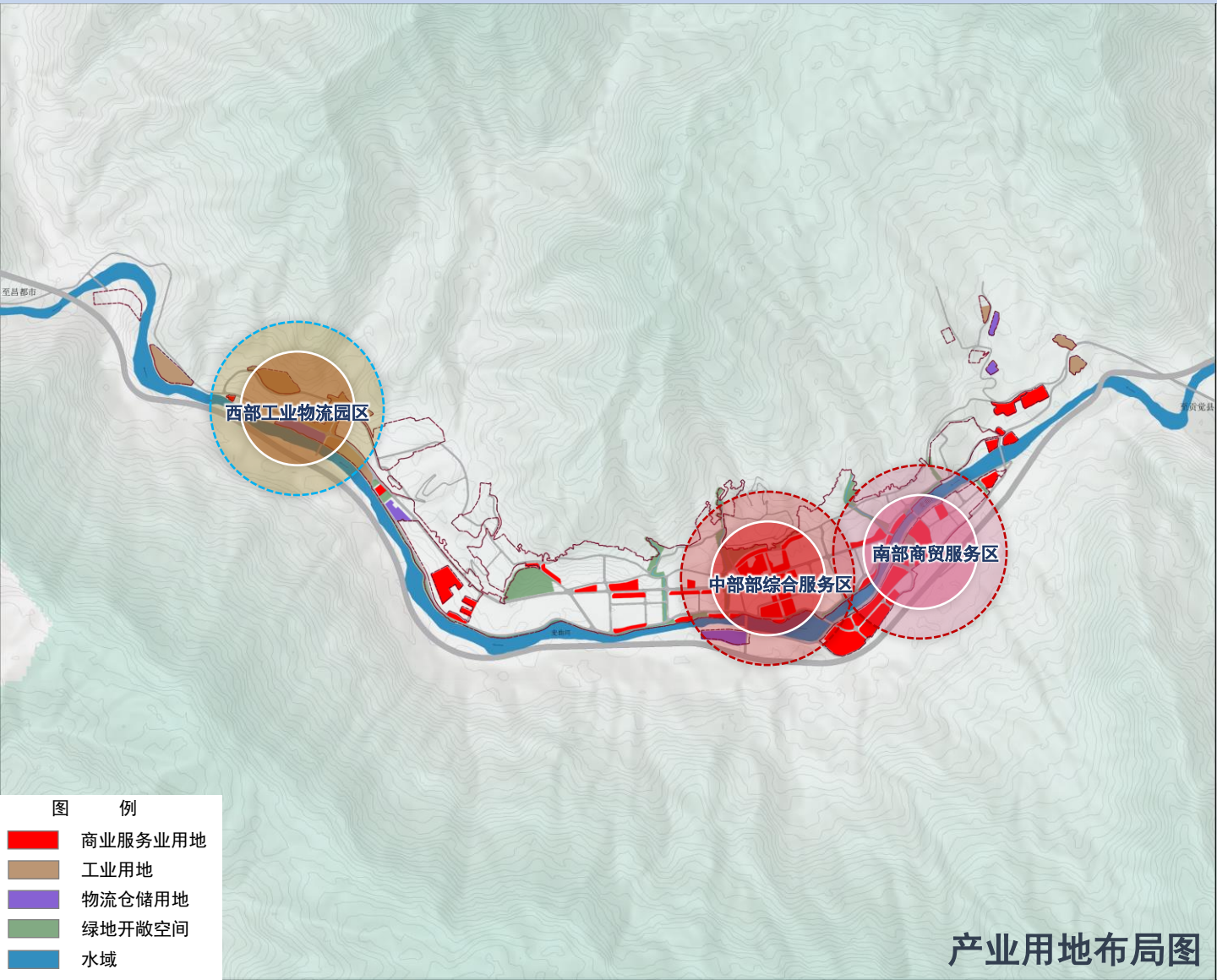


产业用地规划

优化产业用地布局，重点打造西部工业物流园区及中部综合服务区、南部商贸服务区，推动工业用地、物流仓储用地向西部园区聚集，形成产业用地高效集聚区。

分布指引

- 规划商业服务业用地面积37.99公顷；
- 规划工业用地面积15.05公顷；
- 规划物流仓储用地面积5.38公顷；



绿地系统规划

构建生态优先、功能复合、人文彰显的开敞空间网络。

- 推动综合公园、专类公园及社区公园等公园体系建设。
- 加强滨河景观带建设，为居民提供舒适的亲水空间。
- 打造多元休闲广场，为居民提供全时段共享活动场所。

公园绿地：规划保留、改建或完善形成综合公园1处、专类公园1处、社区公园4处及其他公园35处，总用地面积17.63公顷。

广场用地：规划广场用地5处，总用地面积11.97公顷。

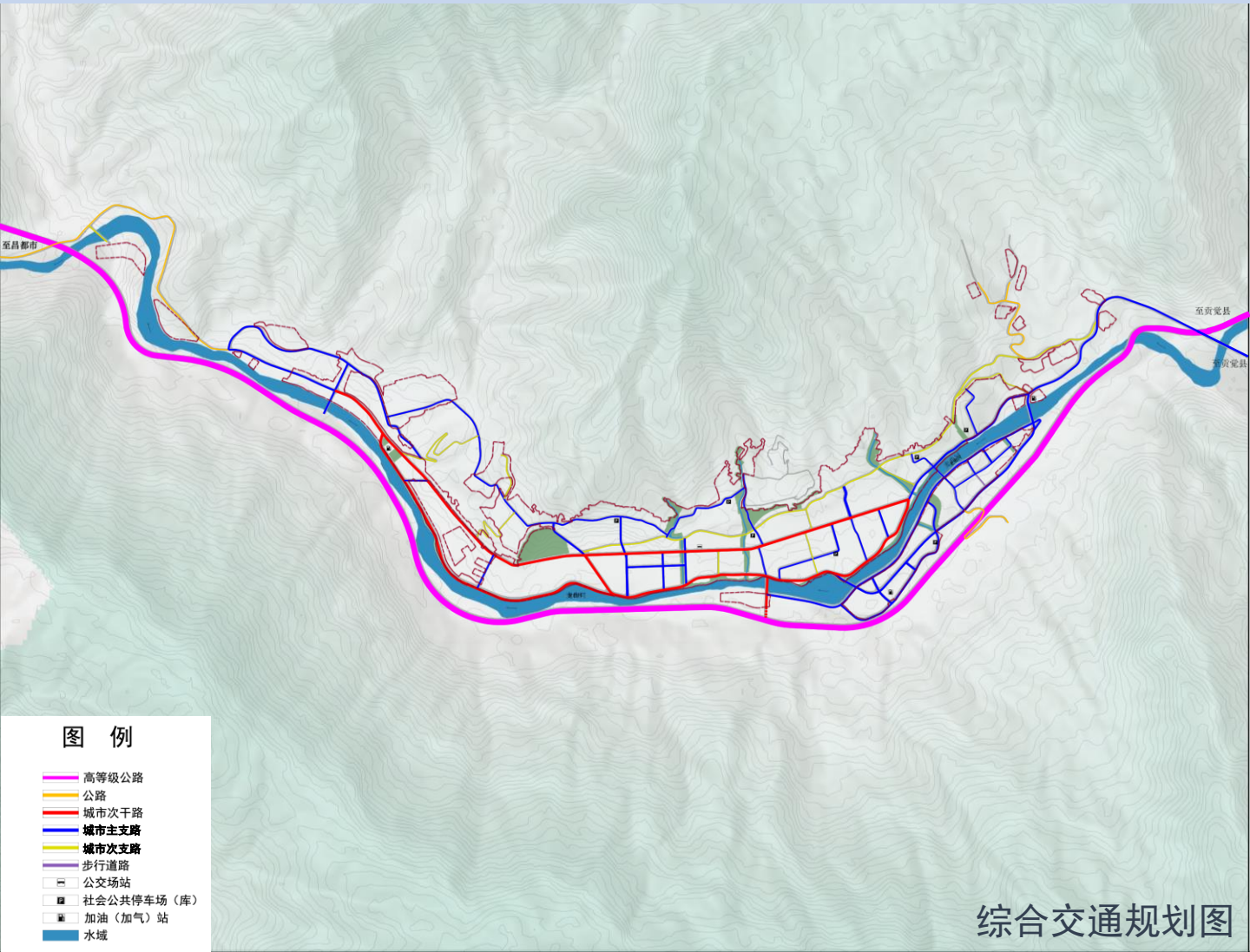


道路交通规划

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，构建五横多纵干路骨架，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，构建以交通干线为骨架，覆盖全域出行的低碳公交网络。
4. 停车系统，执行“配建为主、公共为辅”标准，保障停车需求。



市政设施规划

给水工程规划



由现状察雅给水厂供水，水源为东扎河，水厂扩建后供水规模为8000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，保留中心城区污水处理厂，改扩建后日处理规模达到3500立方米/天。

电力工程规划



保留中北部 110 千伏变电站和东北部 20兆瓦的光伏电站，共同作为中心城区主要供电电源，中心城区内部结合主要道路布置10千伏电力线缆。

通信工程规划



保留现状通信局，结合现有规模合理扩容提升，保留现状广播电视收转站，有线电视以光缆传输为主，保留现状邮政局，用地面积约0.41公顷。

燃气工程规划



保留中心城区东侧液化石油气储配站，并在其周边新建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



中心城区规划2处垃圾转运站，每处设计转运规模不低于15t/d，城镇产生垃圾经过收集后，运至规划区外的生活垃圾综合处理基地处理。

安全防灾设施规划

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

中心城区按30年一遇防洪标准设防。对麦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7.5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。

两轴、五心、多带

两轴

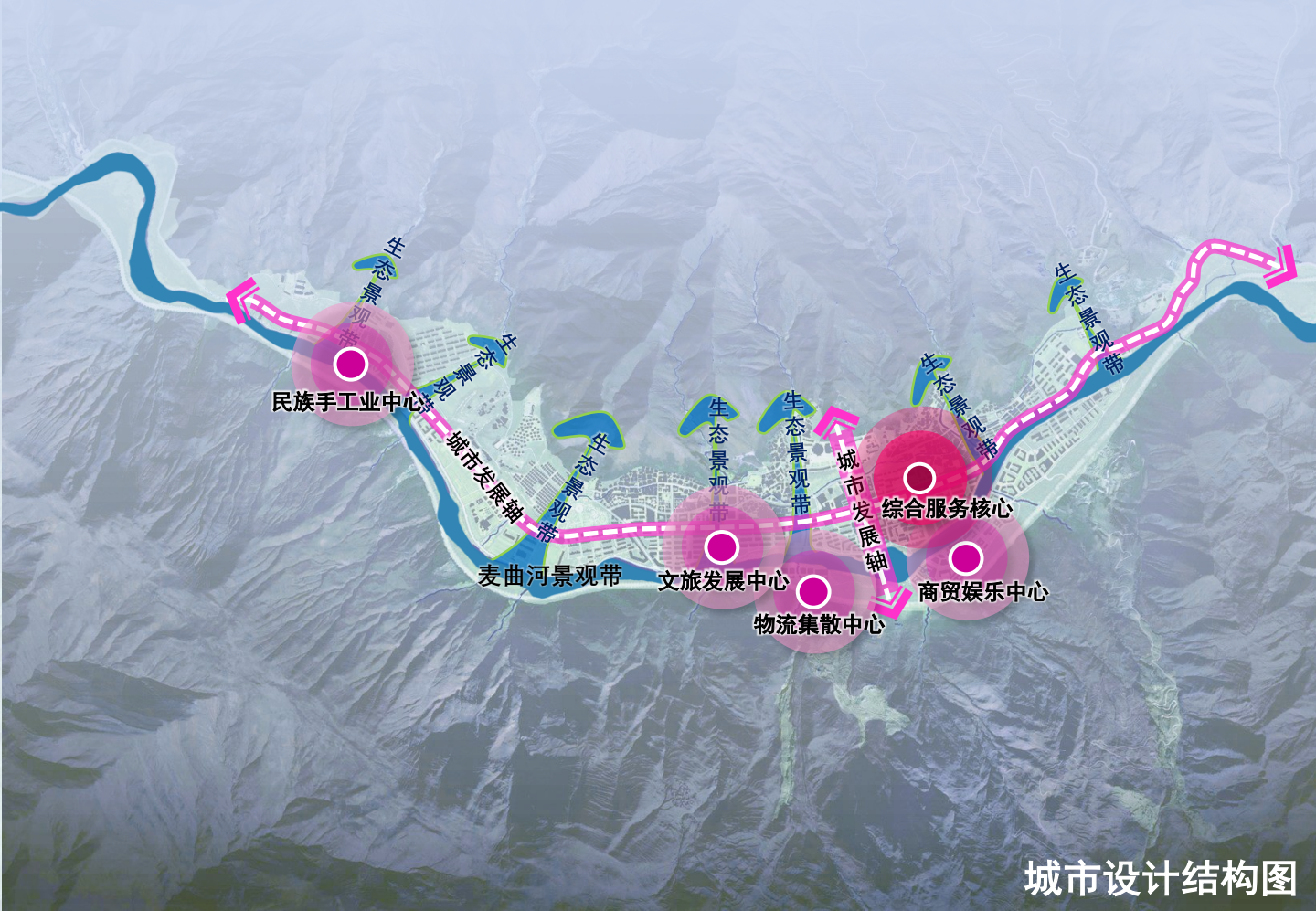
以城区中部“察雅大道—澜沧江步行街”为核心的城市“十”字型发展轴；东西方向为中心城区迎宾主干道，南北方向为城市活力商业街。

五心

结合城市公共服务设施及产业用地布局打造的综合服务核心、商贸娱乐中心、文旅发展中心、民族手工业中心、现代物流集散中心。

多带

以麦曲河及其他水系构建的多个生态景观带，并兼具防洪等功能。



城市设计结构图

以察雅大道为界，北侧为以打造地方民族特色为主的传统风貌社区；南侧为将民族元素与现代都市空间相融合的现代城市风貌区。

传统片区民居以低层院落式为主，建筑以传统藏式碉房为主，外形端庄稳固，风格古朴粗犷。新建区以多层现代式为主，以地方风格为主，融入现代元素和功能，亦具有浓郁的康巴文化特色。



新建建筑



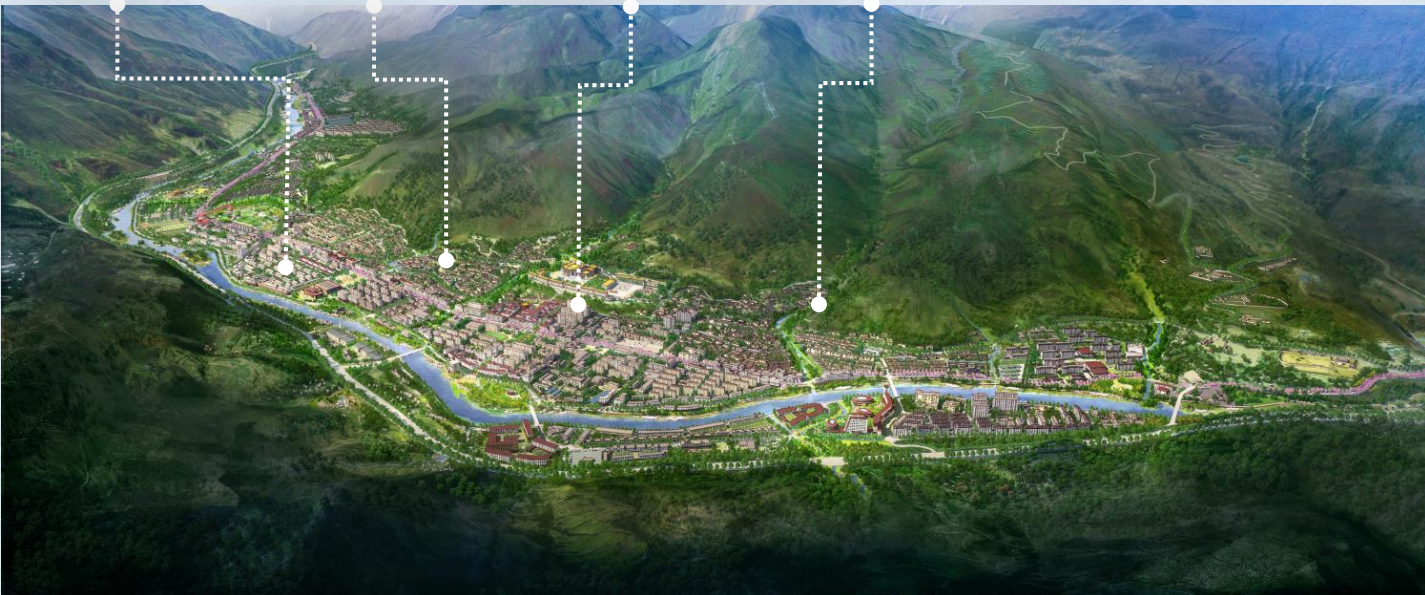
大型公建



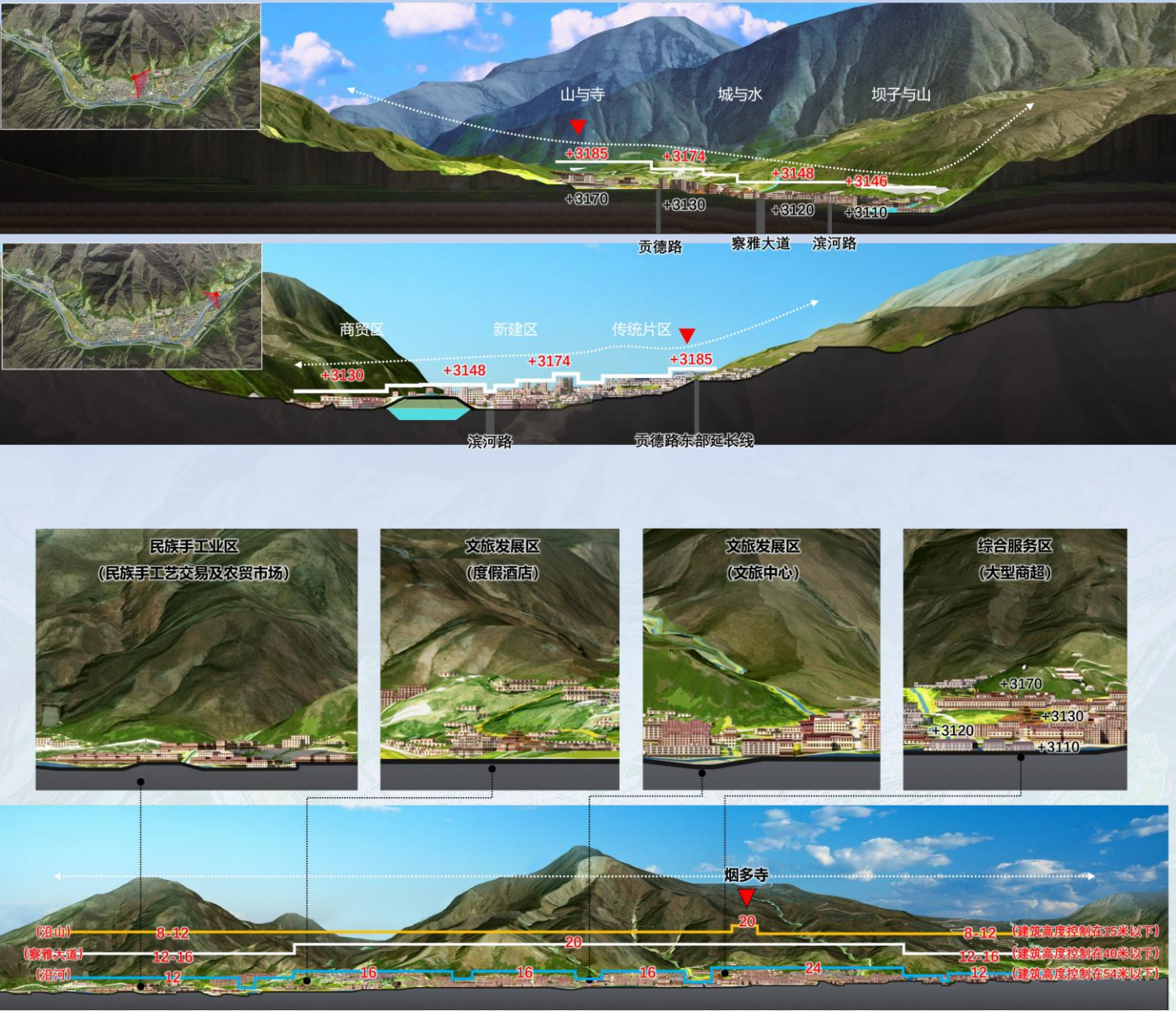
标志性建筑



传统风貌区



高度与天际线设计：南北方向借助地势自然坡向，整体构建出 **“山与寺-城与水-坝子与山”** 的和谐风貌关系。南部建筑高度宜控制在54米以下，中部建筑高度宜控制在40米以下，北部建筑高度宜控制在15米以下。建筑和地形相得益彰，形成高原河谷城市错落有致的天际线。



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，构建生态安全廊道和自然人文环线，形成**“一核、两轴、一环，五带，多节点”**的城市景观体系。

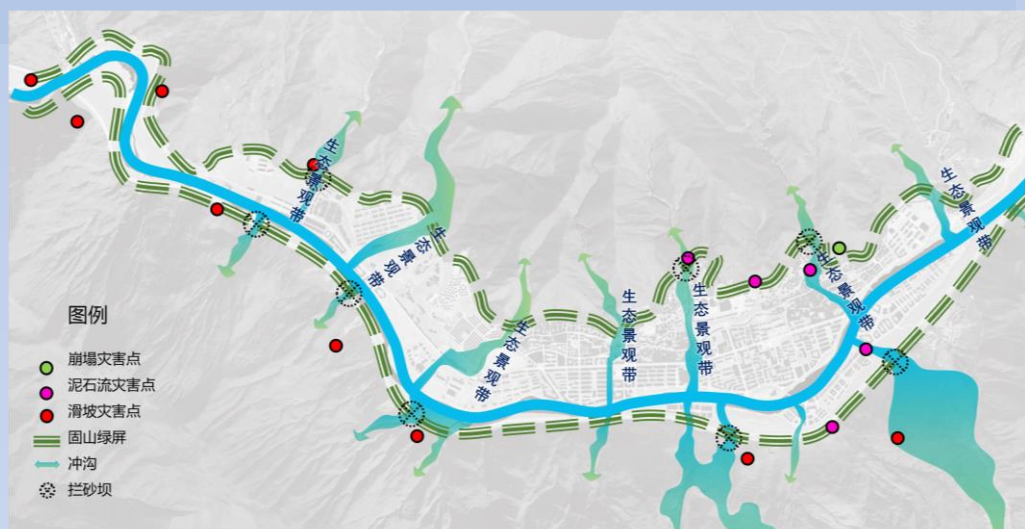


城园体系：**强化山体公园与县城的交通、视线、功能联系**，构建**“城园互动”**的山城格局，建设郊野公园，

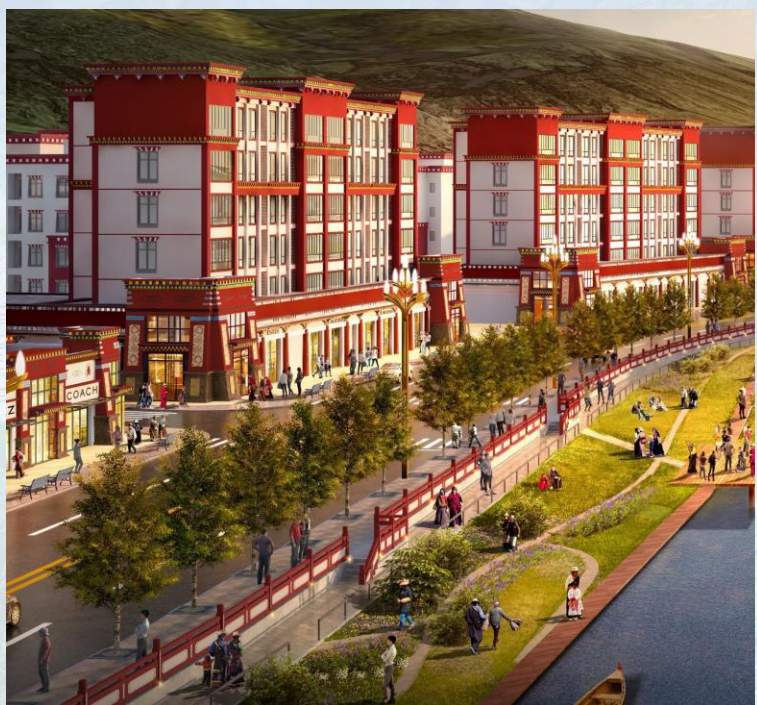


建设山洪通道：结合地址灾害点位，规划山洪排泄廊道，进行冲沟生态化治理，提升水土保持能力；设置拦沙防淤设施，冲沟入城处设置拦砂坝，减少城内冲沟淤积。

趋势：新加坡碧山公园冲沟生态化恢复



治理麦曲两岸：建设水位提升工程，橡皮坝弹性调节水面高度，保证汛期行洪安全；进行堤坡绿化工程，运用生态方式绿化硬质堤坡，配置多元本土水生植物，完善水岸生境；加强临水安全，补设栏杆加强临水安全，增设滨水游线及游憩场地，提升滨水游憩体验。







重点区域设计--文化中心区域



重点区域设计-综合服务核心区

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面积20%的其他性质建设内容。

公众意见提交途径

电子邮箱：cyxzrzyj@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）

