

《拉萨经济技术开发区国土空间详细规划》

公示

一、规划背景

（一）绿色集约发展

2019年5月，国务院印发《关于推进国家级经济技术开发区创新提升打造改革开放新高地的意见》，意见指出一定要坚持绿色集约发展，鼓励绿色低碳循环发展，强化土地节约集约利用。2020年5月，中共中央、国务院发布《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》，该意见再次重申要加快推进西部地区绿色发展。

（二）创新提升发展

《关于新时代推进西部大开发形成新格局的指导意见》指出要不断提升创新发展能力。深入推进大众创业万众创新，促进西部地区创新创业高质量发展，打造“双创”升级版。创新发展成为了推动高质量发展的重要驱动力。

（三）高效益质量发展

2020年8月，习近平总书记强调要建设团结富裕文明和谐美丽的社会主义现代化西藏。中央将继续加大对四省涉藏工作的支持力度，帮助涉藏州县改善基础设施、加强生态保护、保障和改善民生、发展特色产业，让群众过上更加美好的生活。2021年11月，商务部印发《国家级经济技术开发区综合发展水平考核评价办法（2021年版）》，考核办法中明确指出要强化国家级经开区高质量发展导向。高效益质量发展已成为新时代拉萨经开区发展的关键词。

二、规划范围

本次规划范围为经开区全部区域，总面积680.03公顷，分为A、B两个片区。其中：经开区A区北至金珠西路、东至林琼岗路-河堤路、南至堆龙德庆河、西至拉贡公路，总面积357.47公顷；经开区B区北至波玛路、东至拉贡公路、南至园区南路、西至军事铁路线东侧，总面积322.56公顷。

三、发展目标和规模

（一）规划定位

经济发展主阵地，对外开放主窗口，科技创新主战场，产业发展集聚区，生态文明示范区，民族团结模范区。

（二）产业发展

经开区应坚持以净土健康产业为主导，巩固提升园区作为“西藏净土健康产业发展引领区”的地位，以节能环保、新能源和新兴信息产业为战略新兴培育产业，以现代服务业为支撑产业，促进园区产城融合发展，引导经开区产业创新提升，打造以“高端特色、开放创新、生态和谐”为目标的典范样板区。

（三）发展目标

1、经济发展目标

规划预测到2025年，经开区地区生产总值达到120亿元，年均增速达到12%，省级及以上研发机构数量增至15家，经开区全社会研发投入强度达到3.8%，高新技术产业占工业总产值比重达到20%。主要经济指标、经济实力、GDP总量走在全区最前列，确保招商引资水平、产业发展水平、创新驱动能力、体制机制水平、就业增收能力、节能降耗以及环境保护都走在全区最前列。

规划预测到2035年，经开区地区生产总值达到300亿元，年均增速达到10%，省级及以上研发机构数量增至50家，经开区全社会研发投入强度达到4.5%，高新技术产业占工业总产值比重达到40%。力争到2035年，经开区建设成为生态环保、用地集约、产出高效、创新活跃的高质量发展工业园区。

2、社会发展目标

在人民生活达到小康的基础上，创造良好的生活、工作环境。按新时代社会主义生态文明建设要求，提高经济经开区文化、教育、科技各项事业的建设水平，塑造良好的经开区文化氛围，树立现代化经开区文明的新形象。

3、开发建设目标

将经开区建设成为净土健康产业发展引领区、国家生态工业示范园区以及大众创业万众创新示范区，打造与产业发展规模相匹配，与生态环境相融合的综合发展区。

4、绿色低碳目标

构建低碳高效的产业结构体系，推动经开区经济社会绿色低碳转型发展取得显著成效。建立清洁低碳安全高效的能源体系，实现能源可持续发展。优化能源结构，提高非化石能源比重，降低煤炭、成品油等传统能源的比重。

四、规划结构和土地利用规划

（一）空间布局结构

规划结合水系、主要道路等空间要素，梳理经开区整体功能结构，在空间上形成“一带三轴，四心六片”的布局结构。

一带：以堆龙德庆河、流沙河为主要纽带，串联经开区 A、B 两区，集中打造生态景观带。

三轴：以拉贡公路-波玛路为主要发展轴线，串联经开区与拉萨老城区；以滨河路、拉青路为次要发展轴线，串联堆龙新城、河西片区，总体形成联动发展格局。

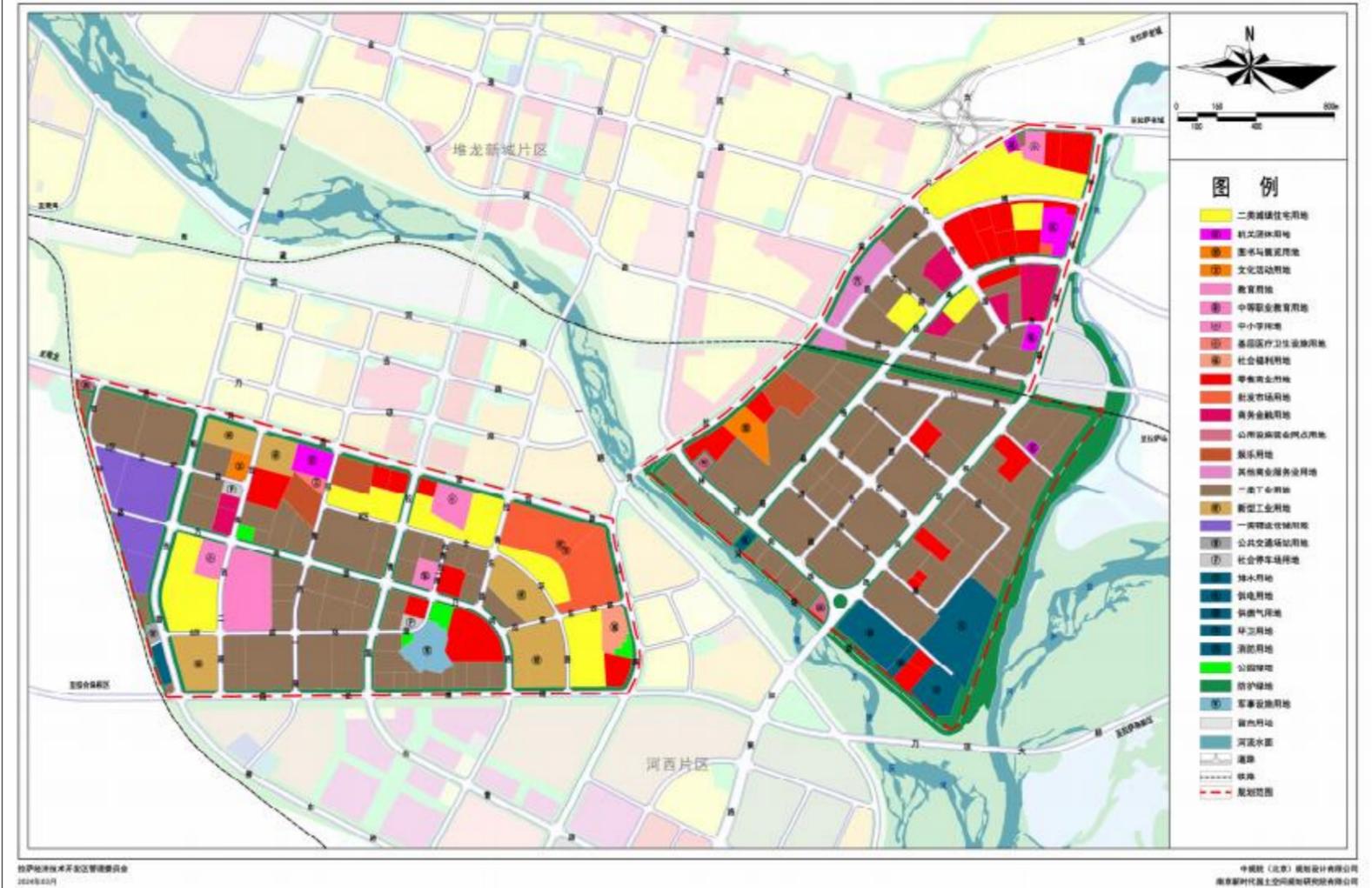
四心：包括东西两片综合服务中心、创研服务中心，重点为园区提供配套支撑及创新服务。A 区综合服务中心依托现状经开区管委会、结合周边布置的总部经济等产业形成经开区的中心，B 区则强调与规划中的堆龙新城进行衔接，结合波玛路、拉青路等主要交通通道以及乃琼镇政府、规划商业用地等设施，布置商业、金融、贸易、文化等功能，成为经开区 B 区的中心。A 区创研服务中心结合二月田园等特殊用地未来腾退的机遇，引导园区创新功能集聚发展，重点承担园区创新孵化功能，构建园区创新服务体系，集中打造创新服务中心。保留 B 区工业中心，进一步优化提升创新孵化平台，促进园区创新用地集聚发展。

六片：包括 A 区综合服务片区、B 区综合服务片区两大服务片区、A 区净土健康产业片区、B 区战略新兴产业片区两大产业片区、B 区商贸物流片区以及 A 区市政集中配套片区，各片区应重点进行园区风貌整治和特色提升，形成联动发展格局。



（二）用地构成

经开区总用地面积 680.03 公顷，全部为城镇建设用地。其中：居住用地面积 51.71 公顷，占城镇建设用地的 7.60%；公共管理与公共服务用地面积 36.68 公顷，占城镇建设用地的 5.39%；商业服务业用地面积 93.70 公顷，占城镇建设用地的 13.78%；工业用地面积 286.59 公顷，占城镇建设用地的 42.14%；仓储用地面积 16.30 公顷，占城镇建设用地的 2.40%；交通运输用地面积 110.37 公顷，占城镇建设用地的 16.23%；公用设施用地面积 25.38 公顷，占城镇建设用地的 3.73%；绿地与开敞空间用地面积 54.73 公顷，占城镇建设用地的 8.05%；特殊用地面积 4.58 公顷，占城镇建设用地的 0.67%。



五、公共管理与公共服务用地

规划公共管理与公共服务用地 36.68 公顷，占城市建设用地的 5.39%。

(一) 机关团体用地

规划机关团体用地 9.91 公顷，占城市建设用地的 1.46%。保留现状中铁十二局、乃琼镇政府、授时中心和国家计算机网络应急技术处理协调中心（西藏分中心），用地面积共 4.70 公顷。保留经开区管委会，总占地面积 5.21 公顷。

(二) 文化活动用地

规划文化活动用地 4.69 公顷，占城市建设用地的 0.69%。规划在 A 区拉贡公路以东、林琼岗路以北布置图书与展览设施 1 处，用地面积 3.25 公顷。规划在 B 区拉青西二路以西、波玛路以南布置文化活动中心 1 处，用地面积 1.45 公顷。

(三) 教育用地

规划教育用地 18.54 公顷，占城市建设用地的 2.73%。其中中等职业教育用地 1.5 公顷，占规划建设用地的 0.22%；中小学用地 7.45 公顷，占规划建设用地的 1.10%。

现状保留西藏职业技术学院和 3 所小学，即姜昆黄小勇希望小学、乃琼镇中心小学和经开区小学。拉萨农校已经迁移至其他区，原规划用地做其他用途。中学可与堆龙德庆区共用堆龙德庆区中学，位于青藏铁路以北，团结路以西。

现状保留教育用地一览表

名称	位置	面积（公顷）
西藏职业技术学院	拉青东一路以西，乃岗路以北	1.5
拉萨农校	拉青西二路以东、乃岗路以南	9.59
姜昆黄小勇希望小学	林琼岗路以西，堆龙大道以南	1.56
乃琼镇中心小学	拉青路以东，波玛路以南	3.48
经开区小学	拉青西二路以西，乃岗路以南	2.41

(四) 医疗卫生用地

规划基层医疗卫生设施用地 0.75 公顷，占城市建设用地的 0.11%。规划保留乃琼镇卫生院，位于拉青西一路以西，波玛路以南。规划依托乃琼镇卫生院，打造具备医疗、预防、保健、康复、健康教育、计划生育指导等六项职能的规范化社区卫生服务机构。

(五) 社会福利用地

规划社会福利用地 2.77 公顷，占城市建设用地的 0.41%。保留现状 SOS 儿童村，位于拉贡公路以西，拉青东四路以南。

(六) 工业邻里中心

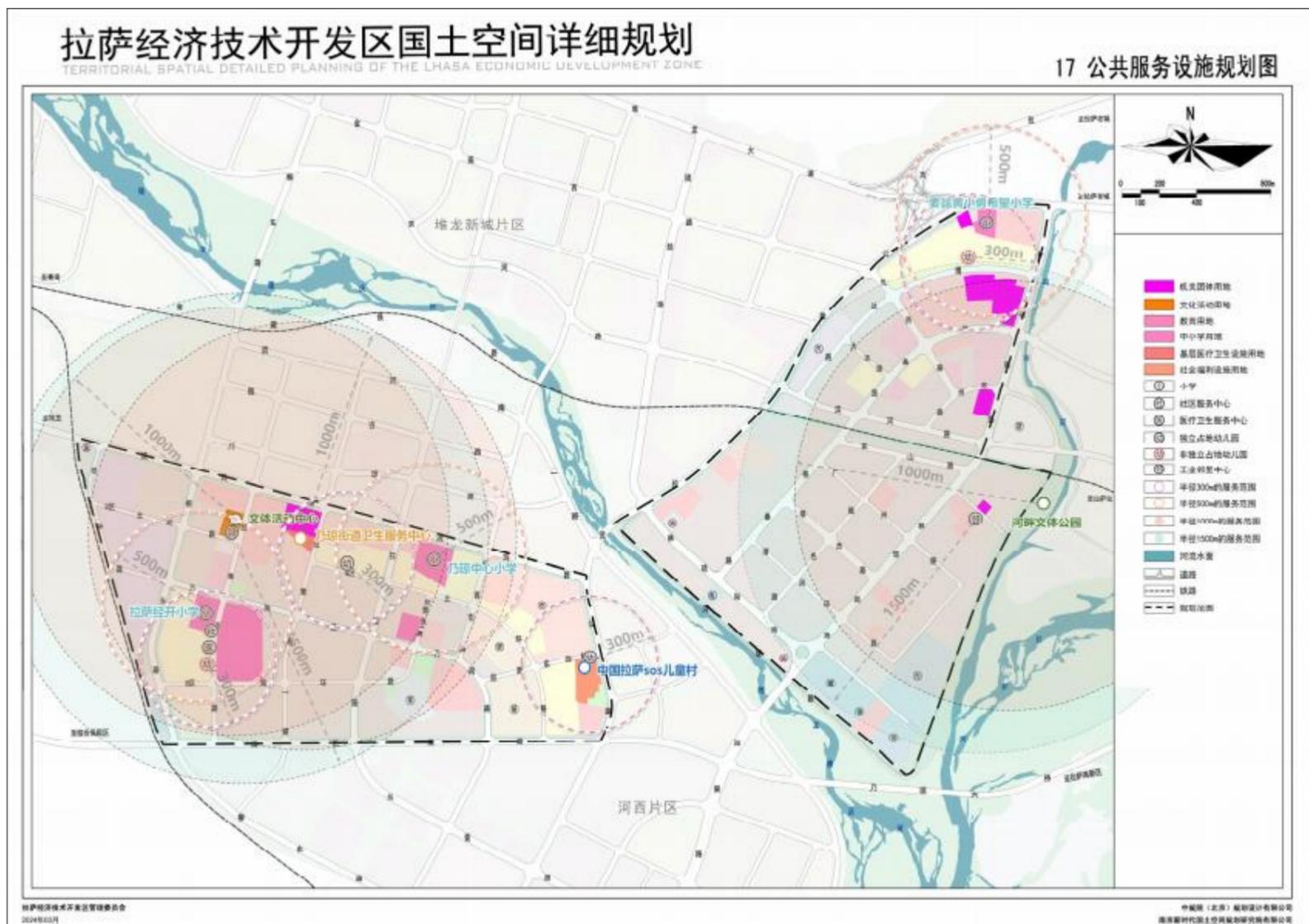
为解决园区基本生活服务需求，持续完善园区设施配套水平，规划于经开 A、B 区各设置一处工业邻里中心，集中承担商业服务、工业生产配套、文化休闲、卫生服务等便民服务职能，为园区企业职工提供“一站式”全方位的服务。

经开区 A 区工业邻里中心结合勤昆实业设置，位于林琼岗路以东、广州路以北，不再单独占地；经开区 B 区结合文化活动用地设置，位于波玛路以南、拉青西二路以西。

工业邻里中心配套设施设置规定表

	项目	配建要求	备注
工业配套	小型商务会展	■	宜独立设置
	多功能会议厅	■	可联合建设
	技术培训	□	可联合建设
商业服务	购物超市	■	可联合建设
	餐饮娱乐	■	可联合建设
	菜市场	□	可联合建设
	便利店	■	可联合建设
文体休闲	公共活动室	■	可联合建设
	影院	□	可联合建设
	运动场	■	宜独立设置
	绿地	■	宜独立设置
公共服务	医疗服务室	■	宜独立设置
	药店、书店	□	可联合建设
	银行	□	可联合建设
	文化活动室	■	可联合建设
生活配套	人才公寓	■	可联合建设
	工人食堂	□	可联合建设

备注：■为应配建的项目；□为根据实际情况按需配建的项目。



六、绿地与景观规划

(一) 绿地规划指标控制

规划绿地与开敞空间用地 54.73 公顷，占规划建设用地的 8.04%。

1、公园绿地

规划公园绿地 2.81 公顷，占规划建设用地的 0.41%。

2、防护绿地

规划防护绿地 51.91 公顷，占规划建设用地的 7.63%。

(二) 绿地景观体系

构建“一带、三廊、多点”的绿地与开敞空间体系。

一带：堆龙德庆河滨河景观带。结合堆龙德庆分区规划，以堆龙德庆河为休闲游憩景观带，打造滨河景观空间。

三廊：健康运动景观廊、生态休闲景观廊和自然防护景观廊。A 区结合滨河绿道形成健康运动景观廊道，B 区结合街头公园打造生态休闲景观廊道。

多点：均衡布局公园节点。结合园区用地潜力空间，织补园区公共绿地节点，为园区居民提供休闲空间，提升园区景观品质。

(三) 公园绿地规划

经开区内公园绿地均属于居住区公园，具体分为社区公园和游园。

1、社区公园

规划保留现状天文公园、用地面积 1.37 公顷；扩建乃岗公园，规划用地面积 1.59 公顷。

经开区社区公园一览表

名称	位置	面积（公顷）	备注
天文公园	污水处理厂以东、河堤路以北	1.37	现状保留
乃岗公园	乃岗路以南、拉青东一路以东	1.59	扩建

2、游园

保留现状拉青公园，面积为 0.59 公顷；规划新建游园 1 处拉贡公园，面积为 0.63 公顷。

经开区游园一览表

名称	位置	面积（公顷）	备注
拉青公园	乃岗路以北、拉青西二路以东	0.59	现状保留
拉贡公园	拉青东四路以南、拉贡大道以西	0.63	规划

各类公园绿化用地面积应不得小于公园陆地面积的 75%，其他用地面积为配套建筑、园路和硬质铺装组成。公园绿地内允许布置少量商业、雕塑、小品等，但是公园内的总建筑面积（包括覆土建筑）不应超过建筑占地面积的 1.5 倍。



七、道路与交通设施规划

(一) 对外交通

1、铁路交通

青藏铁路横向穿过经开区 A 区，规划其单侧防护绿地宽度不应小于 20 米，B 区临近拉萨铁路货运西站，直线距离 1.5 千米。

2、公路交通

原国道 318 拉贡公路穿经开区而过，将 A 区和 B 区联系起来，并向东与拉萨老城中心联系。经开区南面紧邻拉萨南外环路，向西与保税区联系，向东与柳梧新区联系。

(二) 道路网络

规划路网结构呈方格网布局，形成“八主九次十三支”的内部路网体系，包括主干路、次干路、支路三个等级。

规划城市道路用地 108.47 公顷，占总面积比例为 15.95%；城市道路总长度 40.62 千米，道路网密度为 5.97 千米/平方千米。

1、主干路

规划形成“五横四纵”的主干路网体系。五横为金珠西路、滨河路、林琼岗路、园区南路、波玛路，四纵为拉贡公路、林琼岗路、拉青路、柳东路，规划主干路总长度为 17.50 千米，红线宽度 30-45 米。

2、次干路

规划形成“四横五纵”的次干路网体系。四横为扎西路、昆山路、塔杰路、乃岗路，五纵为博达路、格桑路、拉青东路、拉青西一路、拉青西二路。次干路总长度为 11.4 千米，红线宽度 24-40 米。

3、支路

支路用于地块内部交通的细化，规划形成“八横五纵”的支路体系，支路总长度为 11.72 千米，红线宽度 20 米。



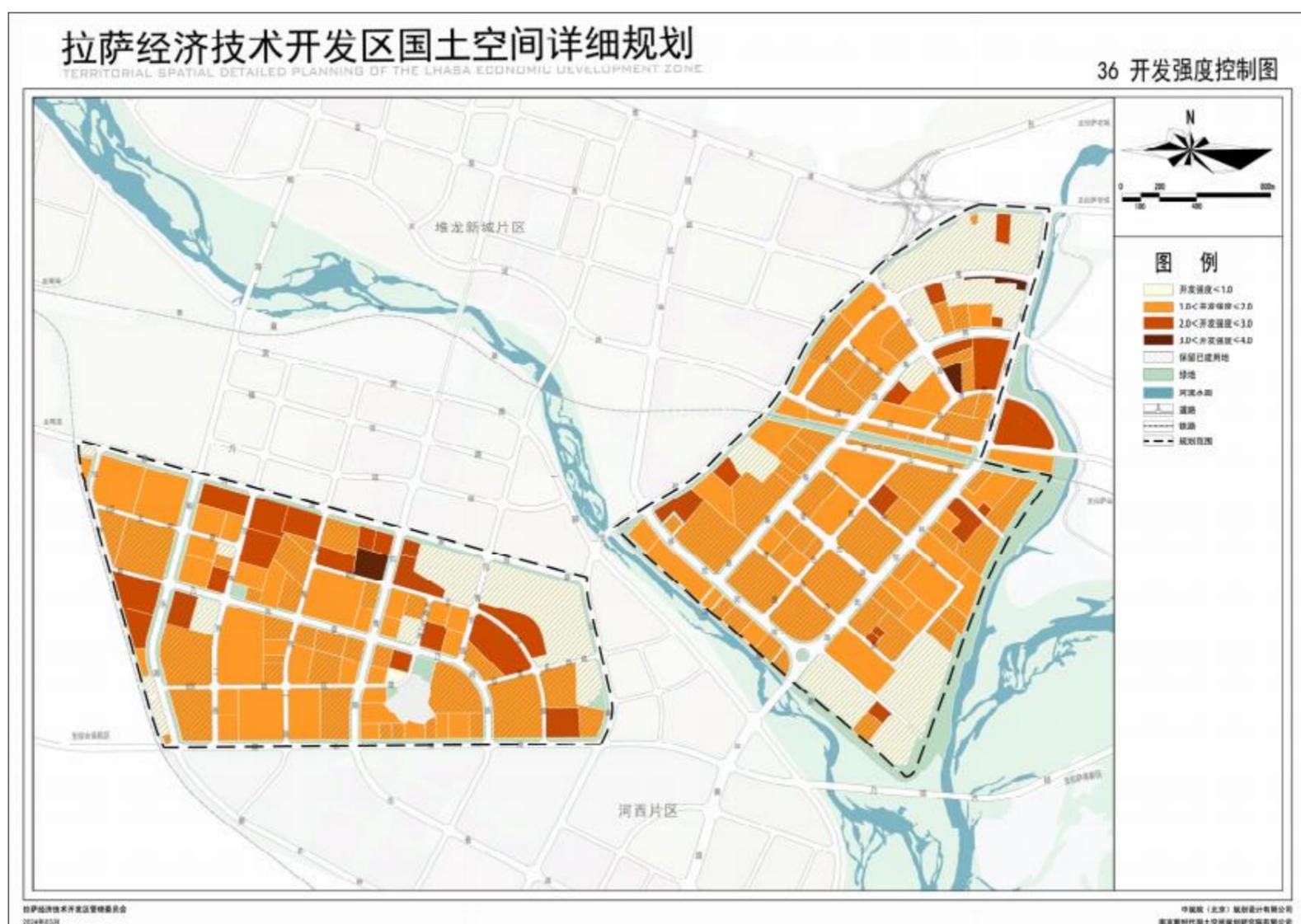
八、建设开发控制

(一) 开发强度控制

容积率即建设项目地上总建筑面积计算值与建设用地面积的比值。根据各地块用地性质的不同，容积率控制指标有相应差异。规划结合《拉萨市城乡规划管理技术规定》，对工业用地采用下限指标控制，其它用地执行上限指标控制。

1、指标控制

- (1) 居住用地：容积率控制在 2.5 以下；
- (2) 行政办公用地：容积率控制在 3.0 以下；
- (3) 教育设施用地：中等专业学院用地容积率控制在 1.0 以下，基础教育设施用地容积率控制在 0.9 以下；
- (4) 医疗卫生设施用地：容积率控制在 1.2 以下；
- (5) 社会福利用地：容积率控制在 1.5 以下；
- (6) 商业服务业用地：容积率控制在 3.0 以下；
- (7) 商务金融用地：容积率控制在 4.0 以下；
- (8) 批发市场用地：容积率不小于 1.5 且不大于 3.0；
- (9) 二类工业用地：容积率不小于 1.0；
- (10) 新型工业用地：容积率不小于 1.2 且不大于 3.0；
- (11) 物流仓储用地：容积率不小于 1.0 且不大于 3.0；
- (12) 其他公共管理与公共服务用地（文化活动用地、娱乐用地等）、道路与交通设施用地、加油加气站用地、公用设施用地（主要指供水用地、供电用地、消防用地、环卫用地等）的规划控制指标结合方案合理性确定。

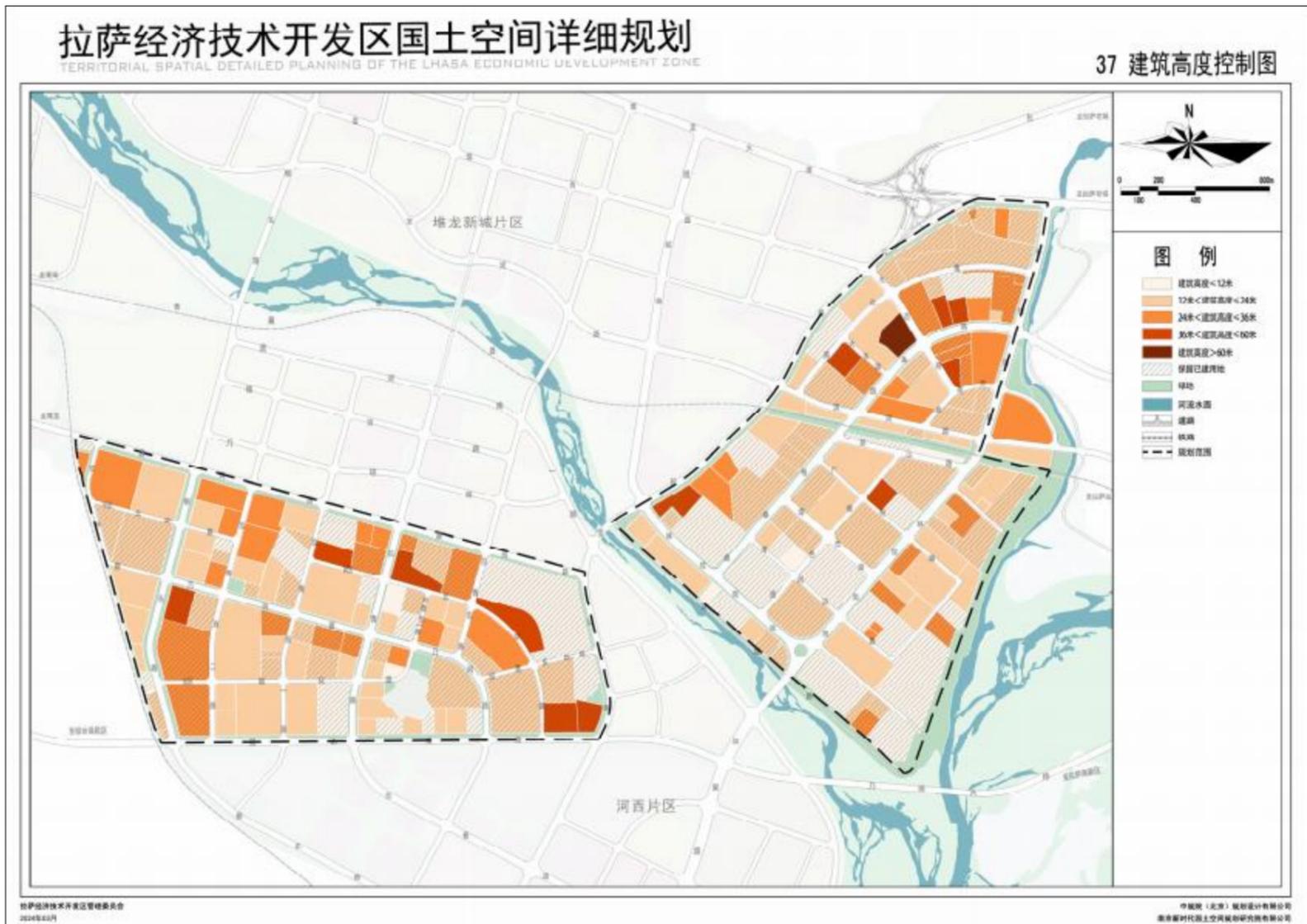


(二) 建筑高度控制

建筑高度指建筑物室外地坪至屋顶计算点的高度。本规划依据《拉萨市城乡规划管理技术规定》，对规划范围内不同性质用地的建筑高度作如下控制：

- 1、居住用地：建筑高度控制在 60 米以下；
- 2、行政办公用地：建筑高度控制在 24 米以下；
- 3、教育设施用地：中等专业学院用地建筑高度控制在 18 米至 24 米，基础教育设施用地建筑高度控制在 18 米以下；
- 4、医疗卫生设施用地：建筑高度控制在 18 米至 24 米；
- 5、社会福利用地：建筑高度控制在 36 米以下；
- 6、商业服务业用地：建筑高度控制在 60 米以下；
- 7、商务金融用地：建筑高度控制在 60 米以下；
- 8、批发市场用地：建筑高度控制在 24 米以下；

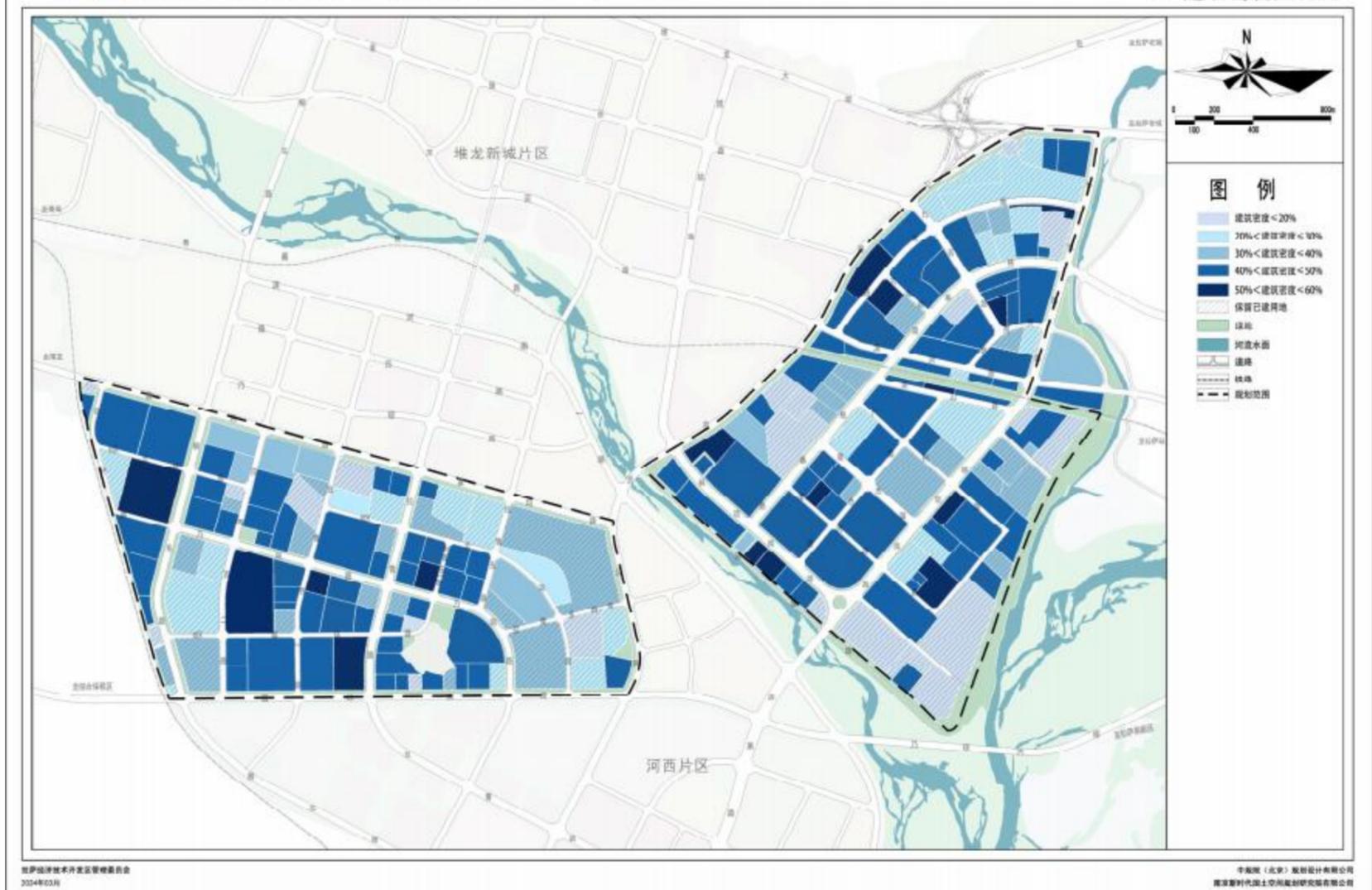
- 9、二类工业用地：建筑高度控制在 36 米以下；
- 10、新型工业用地：建筑高度控制在 24 米以下；
- 11、物流仓储用地：建筑高度控制在 24 米以下；
- 12、其他公共管理与公共服务用地（文化活动用地、娱乐用地等）、道路与交通设施用地、加油加气站用地、公用设施用地（主要指供水用地、供电用地、消防用地、环卫用地等）的规划控制指标结合方案合理性确定。



(三) 建筑密度控制

建筑密度指在一定范围内，建筑物的基底面积总和与占用地面积的比例，是反映建设用地经济性的主要指标之一。本规划依据《拉萨市城乡规划管理技术规定》，对规划范围内不同性质用地的建筑密度作如下控制。

- 1、居住用地：建筑密度控制在 20-40%；
- 2、行政办公用地：建筑密度控制在 20-40%；
- 3、教育设施用地：中等专业学院建筑密度控制在 50-60%，基础教育设施用地建筑密度控制在 20-30%；
- 4、医疗卫生设施用地：建筑密度控制在 30-40%；
- 5、社会福利用地：建筑密度控制在 20-30%；
- 6、商业服务业用地：建筑密度控制在 30-60%；
- 7、商务金融用地：建筑密度控制在 20-60%；
- 8、批发市场用地：建筑密度控制在 30-50%；
- 9、二类工业用地：建筑密度控制在 20-60%；
- 10、新型工业用地：建筑密度控制在 30-40%；
- 11、物流仓储用地：建筑密度控制在 20-60%；
- 12、其他公共管理与公共服务用地（文化活动用地、娱乐用地等）、道路与交通设施用地、加油加气站用地、公用设施用地（主要指供水用地、供电用地、消防用地、环卫用地等）的规划控制指标结合方案合理性确定。



九、图则单元与地块划分

(一) 单元划分依据

结合主要交通干道及铁路线等线性空间要素，划分经开区图则管理单元，实现经开区图则单元的有序管理。

(二) 地块划分依据

- 1、地块的土地使用权属边界，以及经开区行政管辖界线；近期内已落实拍卖的地块应独立划块；规划予以保留的机关团体、部队院校及用地相对完整独立的企业事业单位宜独立划块。
- 2、用地性质宜增加弹性，以国土空间用地用海分类（试行）三级类为主、二级类为辅；独立设置的公共服务设施以及市政公用设施划分至三级类。
- 3、满足经开区城市“三线”控制等上层次规划要求。
- 4、地块划分具有灵活性和适应性，能满足不同项目的实际需要。

(三) 地块编码

为推动经开区的建设，满足规划区统一开发的目标，本规划将区内地块按功能区块、街坊、地块三级进行编号。功能区块以主导功能为主要划分要素，将整个规划区分为六个区块，各区块编号分别为A1、A2、A3、B1、B2、B3区。每个区块以城市道路或河道水域等要素划分为若干街坊；地块以用地性质相对单一为原则，综合考虑用地性质的完整性和协调性，与土地权属相关，便于土地出让等因素。

地块编码原则上按一个独立用地性质的地块为编码单位，即每一个用地编码只代表一个地块，一种用地性质。用地性质代表地块土地使用的性质。地块编码采用三级编码办法，即“区块编号+街坊编号+地块编号”组成，如“A1-01-01”。

(四) 地块划分数量

本规划共划分为6个控制单元，21个基本图则控制单元，共划分为278个地块。其中：经开区A区分为3个控制单元，10个基本图则控制单元，划分为147个地块；经开区B区分为3个控制单元，11个基本图则控制单元，划分为131个地块。

(五) 分图图则

地块分图则分为强制性内容图则和引导性内容图则。

强制性内容图则中包括地块面积、用地性质、容积率、建筑密度、绿地率、机动车位、出入口方位、建筑后退距离、机动

车禁开口地段、配套设施等强制性内容。

引导性内容图则中包括：地块人口、地块建筑面积、地块城市设计引导以及建设要求等非强制性内容。

每张分图图则均包括图纸、控制指标和简要说明三部分。图纸比例一般为 1: 2000 至 1: 3000，局部地块较大时，图纸比例采用 1: 4000 或 1:5000。

