

**《德阳高新区狮象组团控制性详细规划》
D-4、D-5街坊地块局部调整**

第一部分 项目背景

一、调整背景

2021年7月，广汉市人民政府批准实施《德阳高新区狮象组团控制性详细规划》（修编）。

2022年11月，广汉市国土空间三区三线成果正式划定启用，狮象组团城镇开发边界有较大调整，对用地空间布局有一定影响。

2023年，广汉市国土空间总体规划在编成果，对狮象组团的空间布局、公服配套等提出新的要求。目前广汉市国土空间总体规划正在省级相关报审流程中。

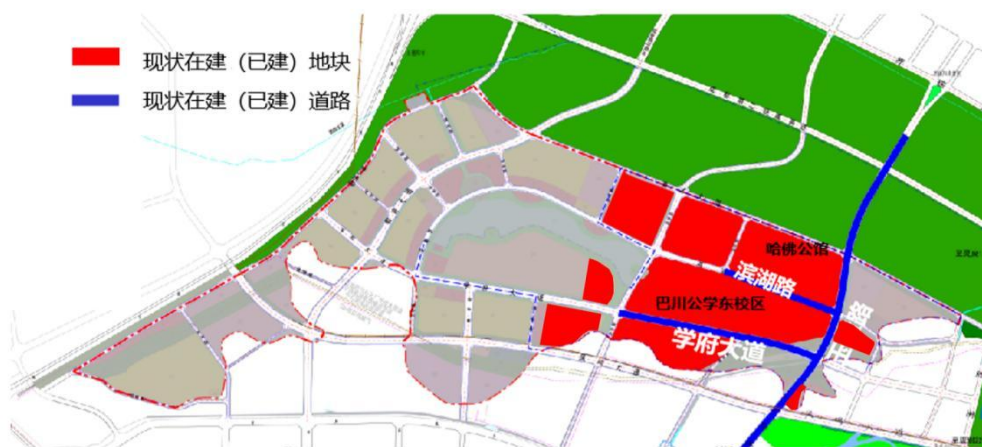
《德阳高新区狮象组团控制性详细规划》对广汉市近期和远期经济社会、产业发展等具有一定的指导意义。有利于商业及公共服务设施功能完善，基础设施、城镇环境的改善。由于城镇开发边界调整、高压走廊迁改等原因，导致现行狮象组团控规已不能满足发展需求。

为进一步提升城镇居民幸福感和提高广汉市居住环境，合理布局居住用地和配套设施、保证规划有效指导城镇建设，对《德阳高新区狮象组团控制性详细规划》D-4、D-5街坊进行局部地块调整。

二、现行控规实施评估

（一）现状建设情况

“原控规”与近几年建设用地变化情况对比：规划符合城市发展实际。现状建设用地共计 81.46 公顷。片区现状建设情况与土地出让差异不大，主要为东侧正在实施建设，在建地块面积为 58.1 公顷，占比 19.72%，另外规划区内道路实施情况也在稳步推进，玉璋路实现贯通，滨湖路、学府大道局部路段已建成通车。



道路建设现状图



片区建设现状图

（二）评估结论

原控规划对广汉市高新区狮象组团发展起重要作用，形

成现状城市空间格局。但由于城镇开发边界调整、高压走廊迁改等方面原因，导致现行狮象组团控规已不能满足发展需求。需对《德阳高新区狮象组团控制性详细规划》进行局部调整，以更好指导片区发展和城市建设。

第二部分 必要性论证

一、落实自然资源部三区三线划定成果的需要

（一）三区三线划定情况

结合自然资源部三区三线划定成果，减少狮象片区控制单元面积，单元面积调整为 263.81 公顷（片区原控规单元面积：319.26 公顷）。调整后，狮象片区城镇开发边界内总范围为 198.25 公顷。

（二）城镇开发边界划定后对地块影响

城镇开发边界划定后，原 D-5-2、D-5-4、D-4-3 地块部分区域已划出城镇开发边界之外，需对用地边界进行优化。

（三）城镇开发边界划定后对道路交通影响

D-5 街坊东侧的博学路、D-5 街坊西侧的文学路，以及 D-2 街坊东侧的鸿学路，属于原规划城市道路。但这三条城市道路有较大部分位于城镇开发边界之外，近期内无法实施。从而导致 D-5-5 地块无道路交通出入口，地块无法开发建设。

（四）城镇开发边界划定影响小结

由于城镇开发边界划定的影响，D-4 街坊、D-5 街坊用地布局已不利于该区域用地的开发建设，故有必要对该区域地块优化调整。

二、响应现状高压线路调整

原高压线走廊穿越西部生活区、北部生活区、天子湖沿湖景观带、K12 教育产业区及南部生活区且对其存在分割，

影响较为严重。为减少对各功能区的影响，需对高压线走廊进行线位调整，对用地布局进行优化。

由于现状高压线路的调整，故对局部地块优化调整是必要的。

三、结论

《德阳高新区狮象组团控制性详细规划》对广汉市近期和远期经济社会、产业发展等具有一定的指导意义。有利于商业及公共服务设施功能完善，基础设施、城镇环境的改善。

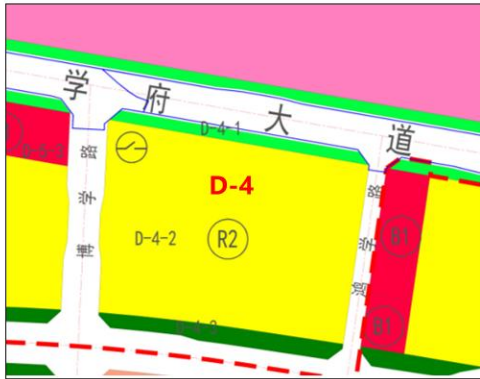
但由于城镇开发边界调整和高压走廊迁改等原因，导致现行狮象组团控规已不能满足发展需求。

《广汉市国土空间总体规划》（2021-2035）中对狮象组团功能定位和上位传导等要求，优化用地布局，完善片区服务配套，故对《德阳高新区狮象组团控制性详细规划》进行D-4、D-5街坊局部调整存在必要性。

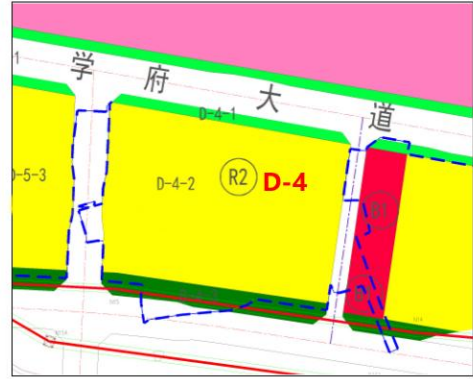
第三部分 调整方案

一、用地布局调整

(一) D-4 街坊用地布局调整



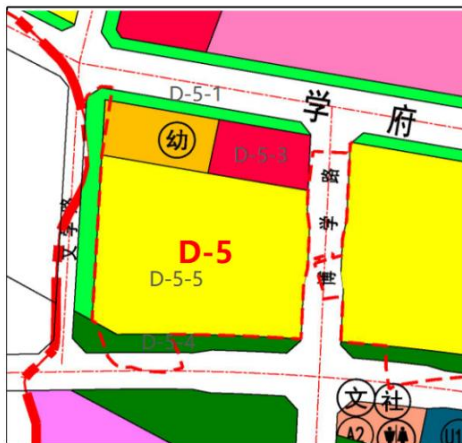
调整前用地布局图



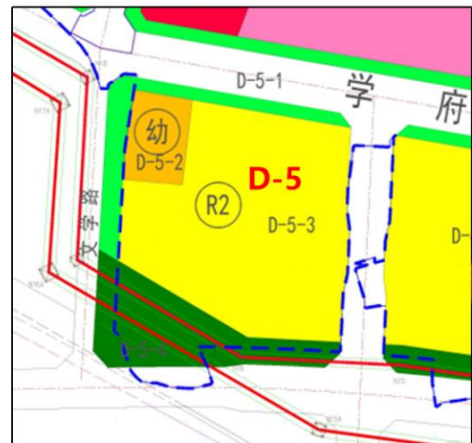
调整后用地布局图

D-4 街坊调整后用地规划图

(二) D-5 街坊用地布局调整



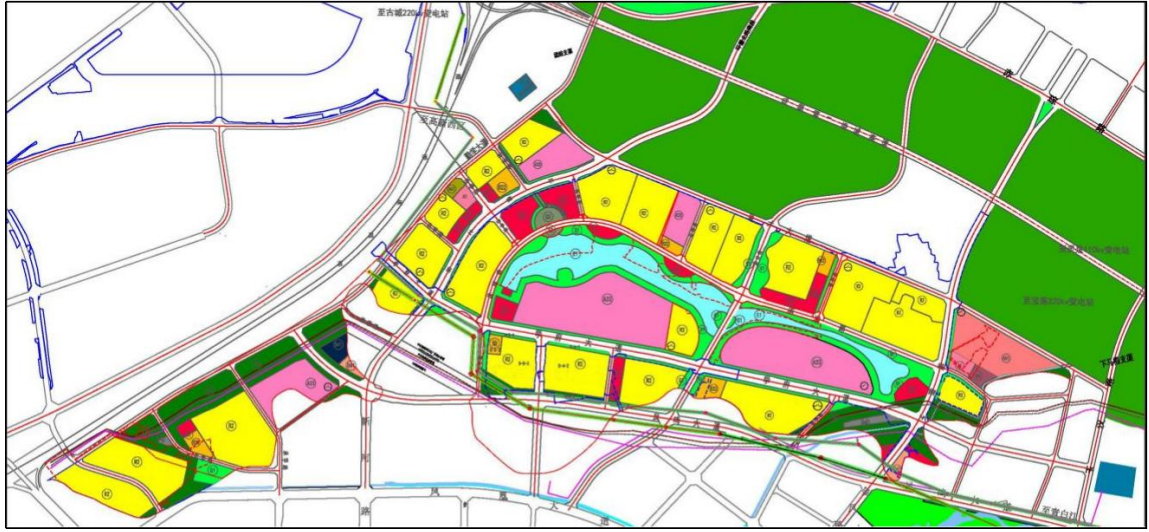
调整前用地布局图



调整后用地布局图

D-5 街坊调整后用地规划图

二、调整后用地布局图



调整后狮象组团用地布局图