3.1 合法性论证

一、符合《中华人民共和国民法典》第十二章具体要求

民法典第十二章 建设用地使用权第三百四十四条——建设用地使用权人依法对国家所有的土地享有占有、使用和收益的权利，有权利用该土地建造建筑物、构筑物及其附属设施。

二、符合《中华人民共和国城乡规划法》

第四十八条 修改控制性详细规划的，组织编制机关应当对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，并向原审批机关提出专题报告，经原审批机关同意后，方可编制修改方案。修改后的控制性详细规划，应当依照本法第十九条、第二十条规定的审批程序报批。控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划的强制性内容的，应当先修改总体规划。

本次调整符合《中华人民共和国城乡规划法》规定的修改控规的情况。

三、符合《四川省城乡规划条例》

第六十七条 控制性详细规划经批准后不得擅自修改。有下列情形之一，应当由组织编制机关对修改的必要性进行论证，征求规划地段内利害关系人的意见，向原审批机关提出专题报告，经原批准机关同意后，依照本条例第十八条规定的审批程序报批：

(一)城市、镇总体规划发生变更，对控制性详细规划控制区域的功能与布局产生重大影响的；

(二)重大建设工程对控制性详细规划控制地块的功能与布局产生重大影响的；

(三)经组织编制机关论证确需修改控制性详细规划的其他情形。

控制性详细规划修改涉及城市总体规划、镇总体规划强制性内容的，应当依法先修改总体规划。

本次调整符合《四川省城乡规划条例》规定的修改控规的情况。

四、符合《四川省实施城市更新行动方案》相关内容

根据四川省实施城市更新行动方案中第四条第三点内容，“在城市更新中对建筑间距、退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、消防等无法达到现行标准和规范的情形下，可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新。”

本次地块条件调整后，若后期建设中对周边建筑产生退距、日照、绿地率、建筑密度、消防等方面的影响，根据该文件精神，可采用技术措施解决。

四川省实施城市更新行动方案

为贯彻落实《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》，有力有序推进城市更新工作，推动城市建设方式转变，提高城市规划、建设、治理水平，特制定本方案。

四、支持政策

（三）优化规划指标。鼓励各市（州）出台容积率转移、奖励、核定免计等规划指标优化政策，支持探索城市更新单元内建筑容量综合统筹。在保障公共安全的前提下，尊重历史、因地制宜，对于危旧房（非成套）改造类项目，依据国土空间详细规划合理确定规划容积率，在城市更新中对建筑间距、建筑退距、建筑面宽、建筑密度、日照标准、绿地率、消防等无法达到现行标准和规范的情形，可通过技术措施以不低于现状条件为底线进行更新。

3.2 合规性论证

一、《马边彝族自治县国土空间总体规划（2021—2035年）》

国土空间规划用地布局规划图（部分）



国土空间规划开发强度分区规划图（部分）



②中强度开发地区——城市公共中心的外围地区、景观环境优越的新建居住区及其他城市一般开发建设区域。采用小高层办公建筑、商住混合建筑和居住建筑，以及中等体量的商业建筑形式。

落实县国土空间总体规划对于该片区建设用地以及用地性质的布局；用地性质由居住为主调整到商业，同时不涉及其四线、绿地、公共服务设施等强制性内容。

“中高强度开发区要求：采用小高层办公建筑、商住混合建筑和居住建筑，以及中等体量的商业建筑形式。”本次地块内拟利用闲置区域新建中等体量酒店，与开发强度分区要求不冲突。

经分析县国土空间总体规划在用地性质与开发强度可知，本次调整符合《马边彝族自治县国土空间总体规划（2021—2035年）》相关要求。

二、《马边彝族自治县中心城区国土空间详细规划》

511133-ZCQ-04街区实施图则



建设用地地块指标控制一览表

地块编号	用地性质（代码）	用地性质（名称）	兼容用地性质
511133-ZCQ-04-033	0901	商业用地	城镇住宅用地(0701)

面积（平方米）	容积率	建筑密度(%)	绿地率(%)	建筑限高（米）
4363	≤3.0	≤70	≥20	40

马边彝族自治县中心城区国土空间详细规划中本地块规划性质为0901商业用地兼容城镇住宅用地，最大容积率为3.0，最大建筑密度为70%，最小绿地率为20%，建筑限高为40米，所有指标均满足本次地块论证指标。

经分析马边县最新国土空间详细规划相关内容可知，本次调整符合《马边彝族自治县中心城区国土空间详细规划》中各项指标相关要求。

三、《乐山市城市规划技术管理规定》

拟调整后地块控制指标

土地用途：商业用地（0901）

建筑密度：70%及以下

容积率：3.0及以下

绿地率：20%及以上

建筑限高：24米及以下

建设用地规划绿地率

表 2-5

建设项目	绿地率
居住	新区建设：≥30% 旧区改建：≥25%
商业	≥20%
商业兼容居住	≥25%
公共设施	≥30%
工业、仓储	按照相关行业规范标准确定
市政公用	按照相关行业规范标准确定

《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》文件中对于商业用地管控较为宽松，在容积率、建筑密度、建筑高度方面均未作强制要求，在绿地率方面要求商业用地绿地率最低不低于20%。

本次调整符合《乐山市城市规划管理技术规定（2022）》相关要求。