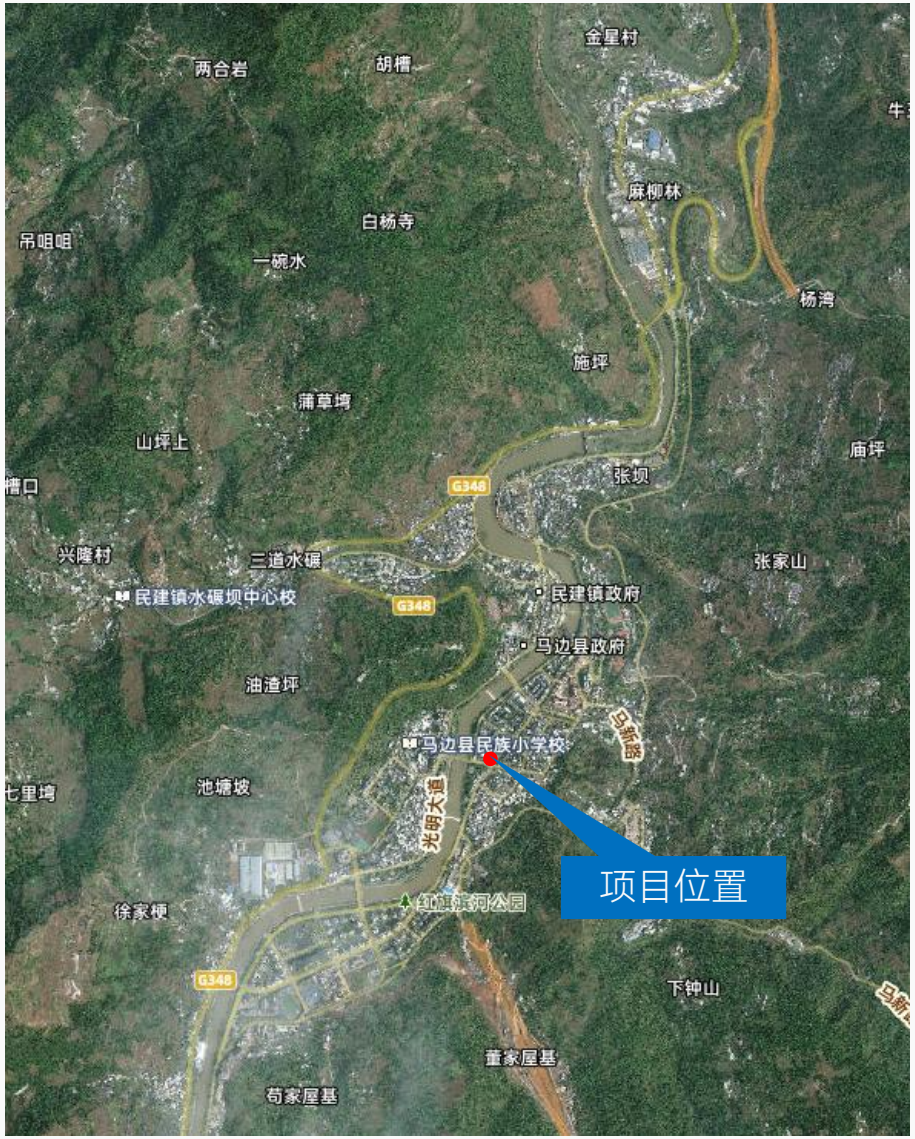
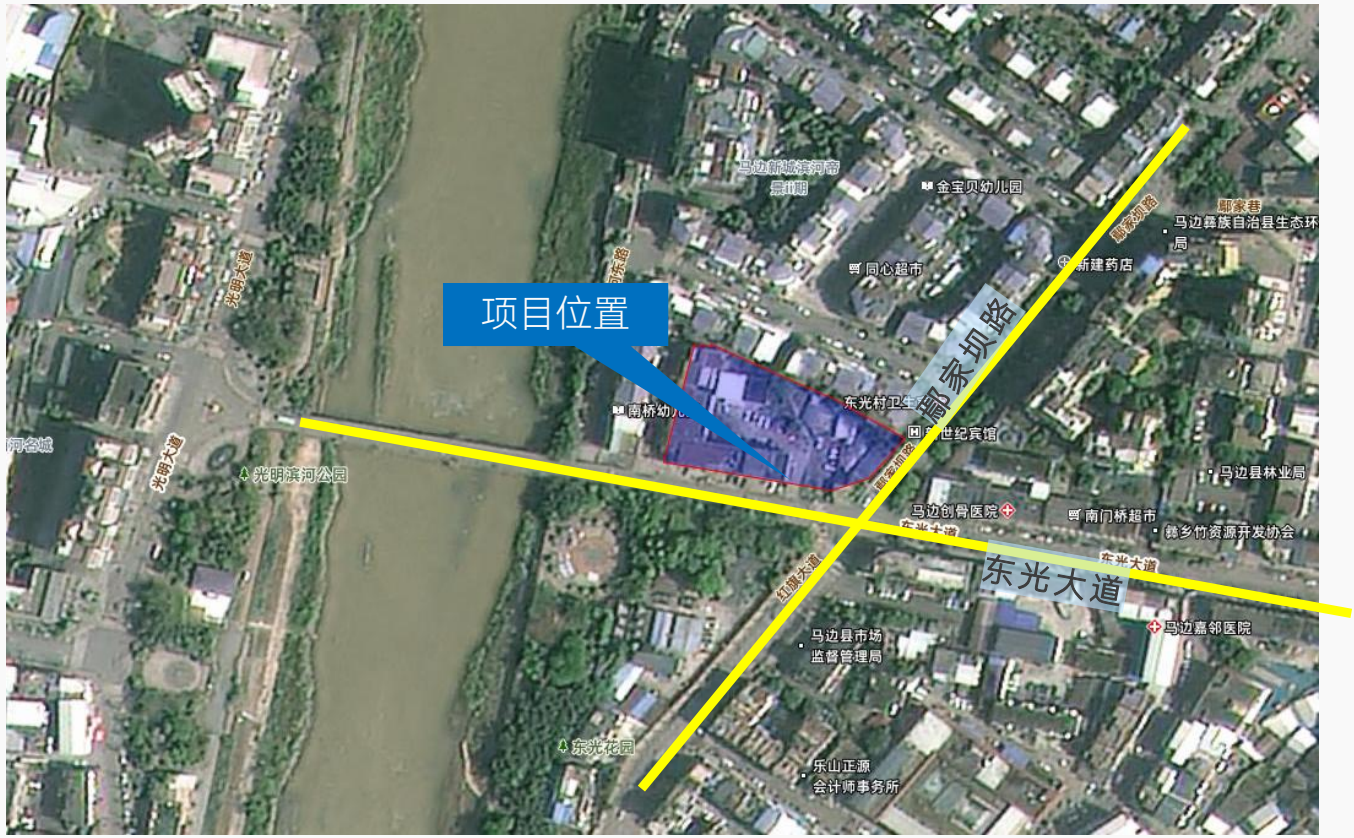
1.1 区位分析及范围

区位分析

马边县城卫星影像图



区位分析：该地块地处马边彝族自治县主城区南门桥头，马边河东侧，东光大道与鄢家坝路交叉口西北侧，距离马边高速路收费站5.1公里，对外交通便利。



4.1 结论

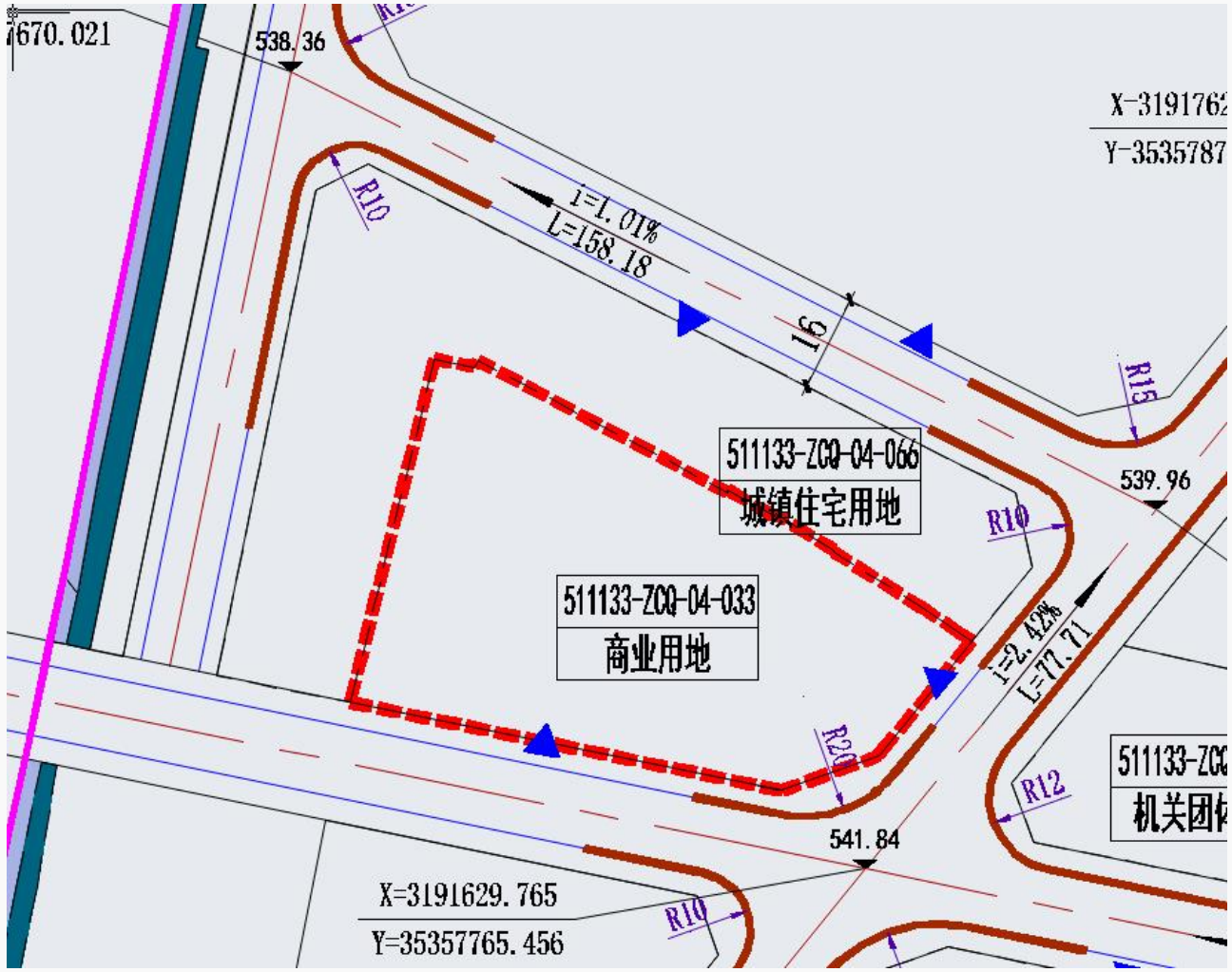
一、论证结论

1. 落实国土空间总体规划传导要求，符合“三区三线”管控规则。
2. 指标变化未突破规划公共服务设施承载能力。
3. 道路调整未突破规划道路设计通行能力。
4. 开发建设总量可能提高，但未突破片区基础设施承载能力。
5. **提高了城市界面及桥头节点的辨识度和连续性。**

因此，该调整在技术层面和操作层面具有可行性。

拟调整后地块控制指标

综上所述，地块容积率由≤2调整为≤3，建筑密度由≤35% 调整为≤70%，绿地率由≥30%调整为≥20%，建筑限高由≤21米调整为≤24米是可行的。



地块面积	用地性质	容积率	建筑密度	绿地率	建筑限高	备注
4363m²	商业用地（0901）	≤3	≤70%	≥20%	≤24米	本地块为已建成地块，如后期建设中产生退距、日照、绿地率、建筑密度、消防等无法达到现行标准和规范的情形，根据《四川省实施城市更新行动方案》文件精神，可采用技术措施以不低于现状条件为底线进行更新。