

关于临桂区会仙镇农贸市场地 块规划调整的论证报告

广西银星建设工程管理有限公司

2022年10月

广西银星建设工程管理有限公司

建筑行业（建筑工程）乙级
市政行业（道路、给水、排水）丙级
城乡规划编制丙级

水利行业 行业丙级
证书编号：A245003375
证书编号：[桂]城规编（183131）

法 定 代 表 人：秦江华

规划编制总负责人：张 昱 （一级注册建筑师）

项目设计总负责人：张 昱 （一级注册建筑师）

方 案 编 制 人 ： 张 昱 廖家滔

┌

┐

└

单位出图章

┘

目 录

1、项目概况.....	1
2、项目分析.....	8
3、调整依据.....	14
4、规划调整.....	17
5、规划调整论证.....	21
6、论证结论.....	26

附件：

- 1、项目土地证
- 2、桂林市临桂区发展和改革局《关于桂林市临桂区农贸市场升级改造（一期）建设项目建议书的批复》（临发改审字〔2020〕49号）
- 3、桂林市临桂区自然资源局《关于桂林市临桂区农贸市场升级改造（一期）建设项目项目建设用地预审的复函》（临自然资函[2020]258号）
4. 广西桂林市临桂区会仙镇总体规划（2019-2030）调整
5. 桂林市临桂区会仙镇控制性详细规划（相关图纸）
6. 调整后概念规划设计总平面图

1.项目概况

桂林市临桂区农贸市场升级改造（一期）建设项目--会仙镇农贸市场，是桂林市临桂区市场开发服务中心根据临桂区商贸综合开发规划，对原会仙镇农贸市场拆除重建，升级改造。

本项目农贸市场土地使用权及房屋所有权均属桂林市临桂区市场开发服务中心所有，需拆除重建部分手续已办理完成，项目主要建设市场建筑及相关配套设施等，符合临桂区会仙镇总体规划及用地要求。

项目位于会仙镇老城区 X103 县道和聚仙大道交叉口南面原农贸市场，地块四周为 3 层或 4 层居民自建门面房，与市场相距 10 米，市场四面道路为巷道，与会仙镇主干路 X103 县道和次干路聚仙大道联通。该项目地块与地理位置优越，交通便利。



临桂会仙镇圩日为三天一圩，即每隔两天一圩，相对频繁。通过圩日走访调查，发现市场内功能分区不合理，周边硬件设施老旧、设施不配套、市场要件不足；每逢圩日市场内则更加拥挤，电动车开进市场内，人车未分流，造成道路拥堵。大量的蔬菜、瓜果、水产品散户无法进驻市场内部，小吃摊、成衣小商品仅能在市场外部消防通道两侧搭帐篷设摊位，以路为市、占道经营等问题突出。

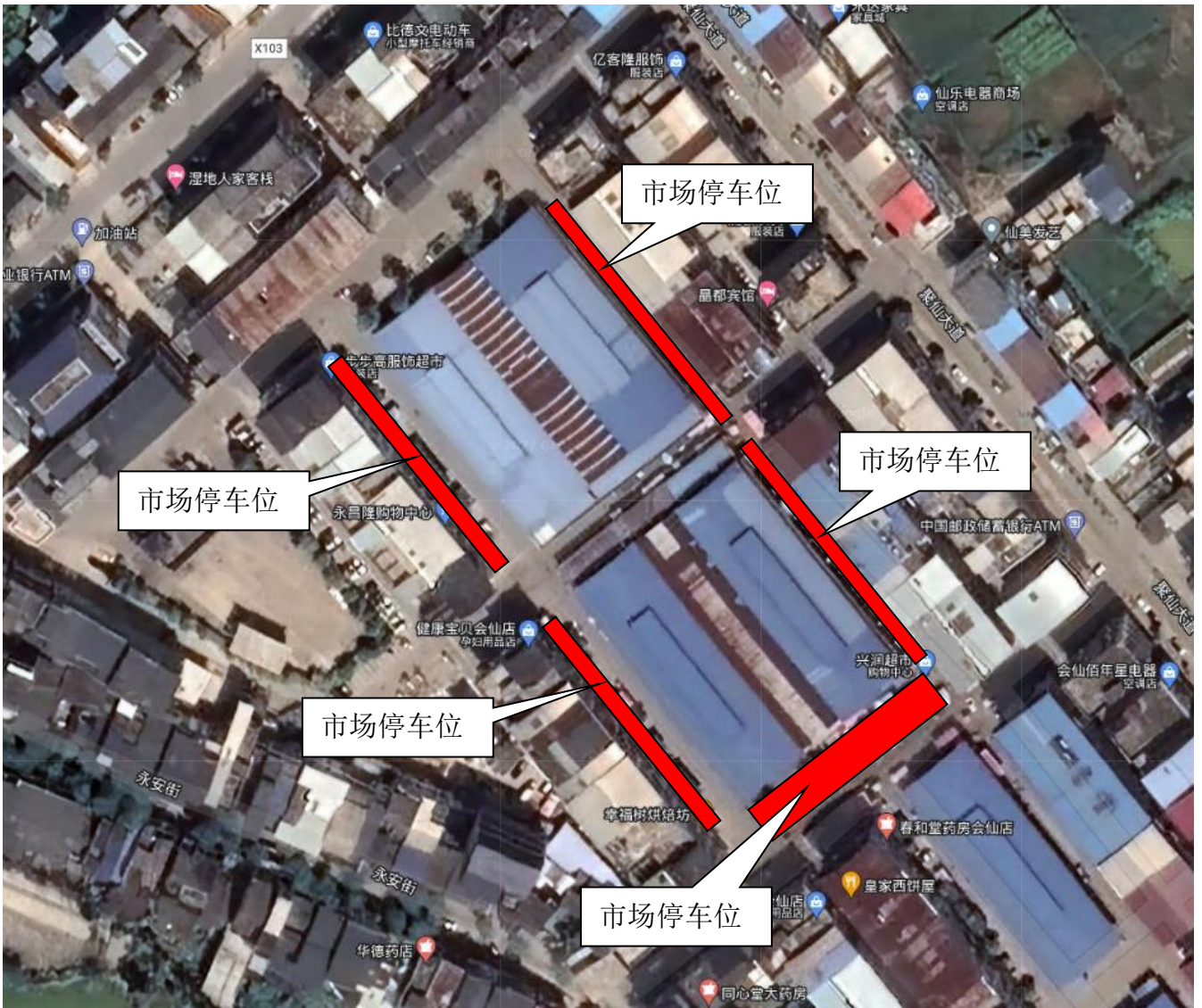


1.2 道路及停车现状

道路现状：会仙农贸市场四周设计有消防通道，平日里道路通畅正常，但每到圩日购买高峰期，交通人流量极大、车流量较多（主要有三轮车，电动自行车），道路两旁有摊贩存在，道路上摊贩人群和车辆共存，不利于人、车前行；货运机动车辆和消防车辆无法进入市场。车辆拥挤在道路中，极易造成拥堵以及带来消防安全隐患。



市场停车：现状停车位如下图所示：



市场停车位设置在道路边，每到圩日时，道路两侧均被流动摊贩占据，使得圩日时缺少停车位，三轮车，非机动车无法有序规范停车，货运汽车无法进入市场供货。导致赶圩人群骑着电动车赶圩，使本已拥挤的道路更加拥挤；供货车辆只能停靠市场外，使运输货物增加难度，无法方便商铺摊主。

根据党的关于构建社会主义和谐社会的战略部署,为贯彻落实自治区提出的建设富裕文明和谐新广西精神,加快推进工业化、城镇化进程,促进临桂区经济社会全面协调发展。对市场彻底整治,达到解决脏、乱、差,实现洁、齐、美(清洁、整齐、美观)的目标,结合新型乡镇发展和市里的精神,根据农贸市场现有情况,采用现代流通和新型经营业态,高标准,高起点的要求对现农贸市场进行升级改造,把“会仙农贸市场”建设成为设施配套、规模数量科学合理、管理规范、环境舒适、城市化建设水平相适应的标准化农贸市场。

2、现规划条件项目分析

2.1 项目现规划条件

桂林市临桂区自然资源局

临自然资规条〔2020〕116号

关于临桂区会仙镇农贸市场地块的规划条件

根据《广西桂林市临桂区会仙镇区控制性详细规划》，临桂区会仙镇农贸市场地块须按照以下规划条件建设：

一、规划用地情况

- (一) 用地性质：集贸市场用地。
- (二) 用地规模：规划用地面积 13333.3 m²（其中规划道路用地 189 m²）。
- (三) 用地位置及范围：详见附图。

二、建设强度

- (一) 容积率 ≤ 1.0。
- (二) 建筑密度 ≤ 45%。
- (三) 绿地率 ≥ 25%。
- (四) 建筑限高 ≤ 18 米。

三、建筑退让与间距

- (一) 各项间距及退让必须满足《广西桂林市临桂区会仙镇区控制性详细规划》要求。

(二)沿用地界线的建筑物,其与地界线距离不得少于两栋建筑相对时应有建筑间距的一半,同时须满足消防间距要求。

(三)其他要求须满足国家及地方现行规范要求,且满足《桂林市临桂区规划管理技术规定》的要求。

四、交通组织

(一)道路开口(机动车出入口):须满足《广西桂林市临桂区会仙镇区控制性详细规划》和《桂林市临桂区规划管理技术规定》及国家、地方相关规范、技术规定要求。

(二)机动车出入口方位:东面。

五、规划配套设施

(一)停车位等配建设施须满足总平图报建/调整时所执行《桂林市临桂区规划管理技术规定》及国家和地方相关规范、技术规定要求。

(二)如因城市规划建设需要,须在地块内设置公共配电设施(如公用开闭所、变压器等)时,应无条件执行。

六、设计要求

(一)须按国家及地方现行规范、政策和规定做相关配建要求。

(二)应按《桂林市临桂区规划管理技术规定》要求进行设计。

(三)建筑设计及建造应综合运用新技术、新能源、新材料,

按绿色建筑相关规范要求建设。建筑色彩及建筑风貌应参照《广西桂林市临桂区会仙镇区控制性详细规划》的要求，并与周边的建筑及环境相协调。

七、由业主委托具有符合承担本项目工程设计资质的设计单位进行修建性详细规划方案和风貌设计，编制民用建筑节能设计专篇，规划方案审批同意后，依法按程序办理建设相关手续。

八、用地面积及范围以土地出让的文件、图纸为准。

九、工程应满足环保、人防、防洪、抗震、消防、园林、通讯、市政等各项法规、规章、规范、规定的要求。该项目因涉及发改、消防、人防、水利、园林、通讯、市政等问题，请按有关规定与相关行政主管部门联系，并取得相关书面意见。

十、未尽事宜，请按相关规范、规定执行。

桂林市临桂区自然资源局

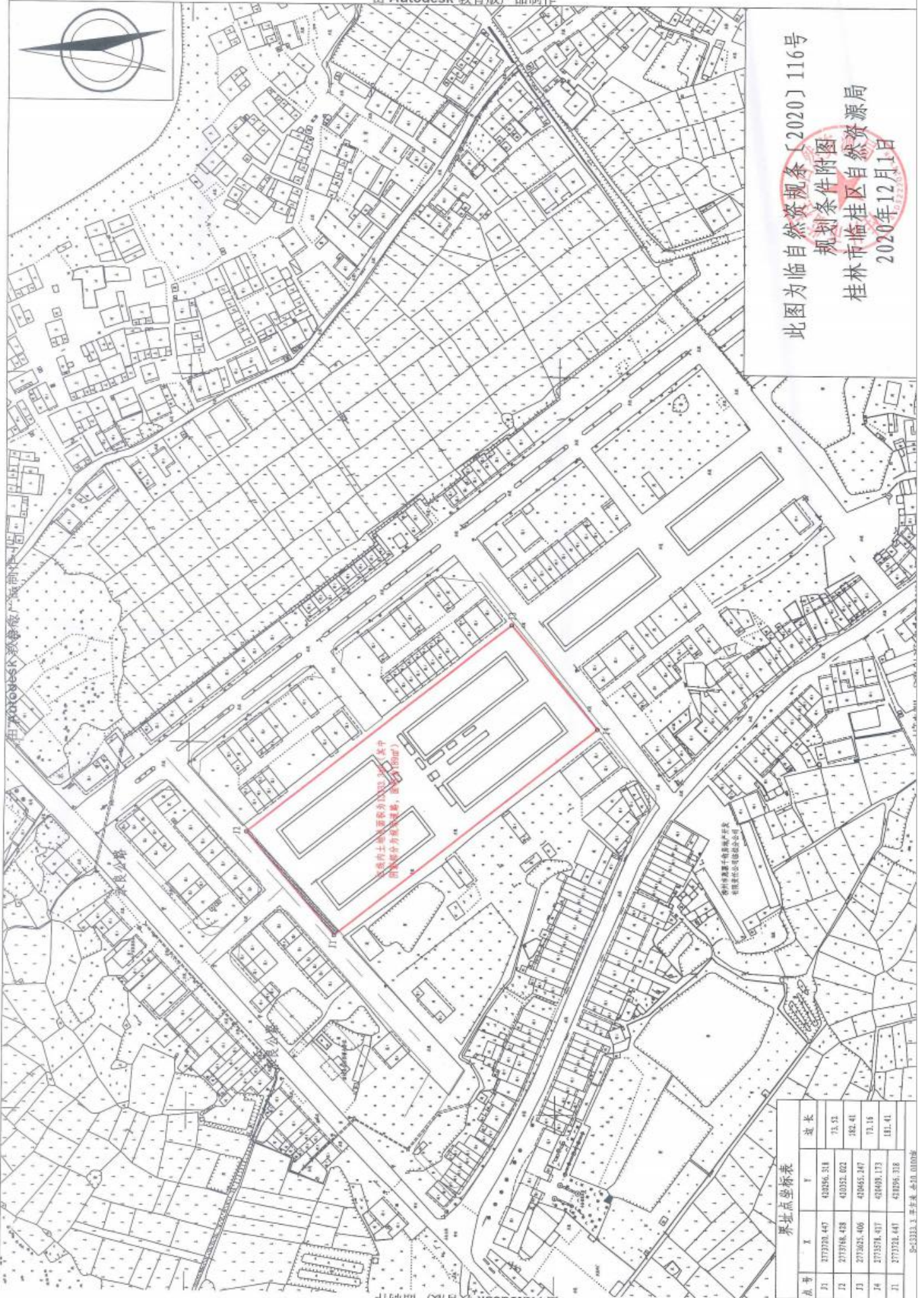
2020年12月1日



此为临自然资源条〔2020〕116号
 规划条件附图

桂林市临桂区自然资源局

2020年12月1日



界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	277370.447	42056.318	73.52
J2	277378.428	42052.022	382.41
J3	277365.408	42045.247	73.15
J4	277357.417	42049.173	181.41
J5	277378.447	42056.318	

95-53333.1 平方米 46.10.01026

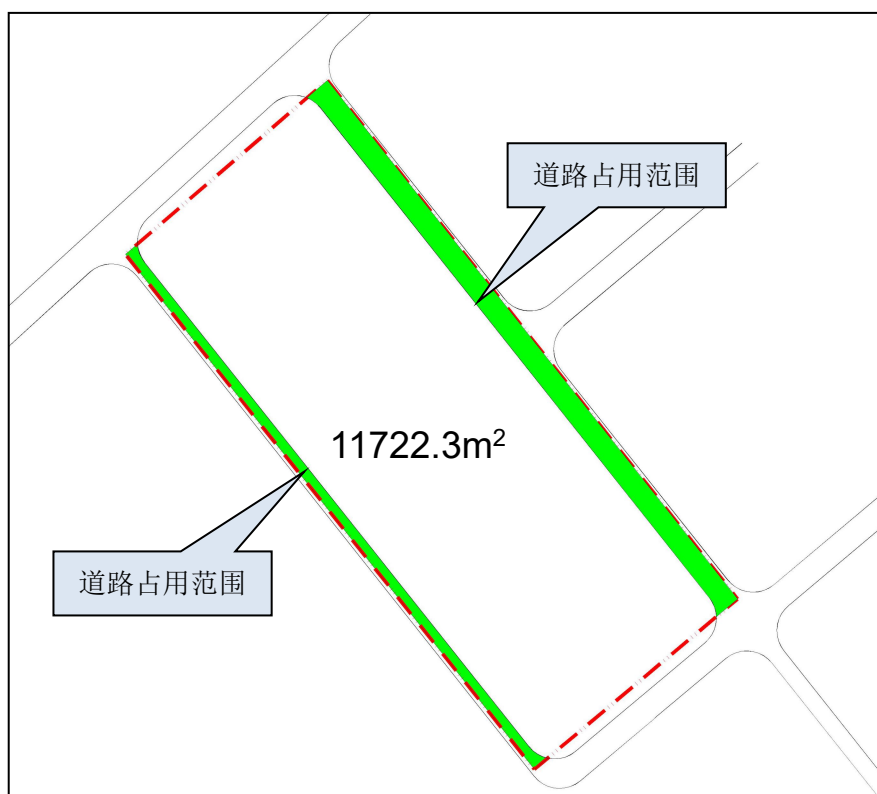
2.2、项目条件分析

本项目用地面积为 13333.3 m^2 ，依据：临自然资规条[2020] 116号关于临桂区会仙镇农贸市场地块的规划条件：容积率为 ≤ 1.0 ，密度 $\leq 45\%$ ；绿化率 $\geq 25\%$ ，建筑高度 $\leq 18.0\text{m}$ 。

根据规划条件指标：项目最大建筑面积应该为 13333.3 m^2 ；最大建筑占地面积 6000 m^2 ；最少绿化面积为 3333.33 平方米；

该市场从投入使用至今，运营时间较长，四周均为居民自建房，按现规划条件要求，绿化面积需达到 3333.33 平方米，占地太多，难以满足停车要求，为解决圩日时人群流动高峰期增加市场容量，缓解道路拥挤情况，本项目建议减少绿地率要求。

本项目基地呈长方形，规划道路环绕四周，四面周围均为自建住宅，规划道路占用地面积 1611 平方米，占总用地面积 12.08% ；实际可使用用地面积为 11722.3 平方米，占比 87.92% 。



依据《桂林市临桂区规划管理技术规定（修订版）》农贸市场停车位要求： 机动车位 0.7 个/100m² 和非机动车位 5 个/100m² 计算，机动车位为 94 个，非机动车位为 667 个，机动车和非机动车停车位按面积折算，设置室外停车场需要用地 3820.5 平方米。

依据上述，农贸市场实际建筑基底面积面积为：

$13333.3-1611-3333.33-3820.5=4568.47$ m²（用地占比 34.26%）

2.3、市场分析

本项目位于临桂区会仙镇，会仙镇总人口 5.6 万，常住人口 1.1 万。该镇人口数量少，居民赶集一般是固定时间，圩日人群拥挤，平时人流减少。 市场建筑层数规划两层比较合理；一层建筑不利于市场功能分区；平日里人流量少难以带动市场第三层商业，市场需求不大，容易出现商铺空置，不利于市场发展和招商。三层建筑需考虑更多的疏散楼梯和自动扶梯，使市场管理成本提高，且达不到经营效果。

乡镇适合建设两层农贸市场，一层设置农贸市场摊位，并在二楼设置超市区，以成衣制品、小工艺制品、小五金、日常杂货等商品销售为主。对农贸市场功能分区合理分布，来达到人群分流，避免节假日圩日出现拥挤拥堵现象。

根据项目条件分析，可用建筑基底面积为 4568.47 平方米，规划设计只建设 2 层，每层建筑面积只有 4568.47 平方米，相对于市场现状面积变小，为了合理规划、规范管理流动性摊位，让流动性摊位都进入市场内，方便市场管理，建议扩大一层建设面积。

3. 调整依据

3.1 主要依据和法律法规

《中华人民共和国城乡规划法》

广西壮族自治区实施《中华人民共和国城乡规划法》办法

《城市居住区规划设计标准》GB 50180-2018

《桂林市临桂区规划管理技术规定（修订版）》

《桂林市城市规划管理技术规定》

《乡镇集贸市场规划设计标准》CJJ/T87-2020

《城市停车规划规范》GB/T 51149-2016

《节约集约利用土地规定》

广西桂林市临桂区会仙镇总体规划（2019-2030）调整

广西桂林市临桂区会仙镇区控制性详细规划

相关规划、技术规范

其它相关文件

3.2 依据内容

(1) 依据广西桂林市临桂区会仙镇总体规划（2019-2030）调整该地块为集贸市场用地（详附图）。

(2) 依据《桂林市城市规划管理技术规定》

会仙镇在桂林属于三级控制规划区，集贸市场属于居住区商业服务设施建筑，本项目用地规模为 13333.33m²，

第 2.3 条 建筑容量控制--表 2.3.1 中，用地规模 10000m²---20000m²，商业建筑容积率≤2.0。（集贸市场属于商业建筑）

表 2.3.1 建筑容量控制指标表

用地规模 区 位 容 量 指 标	≤5000 m ²						5000 m ² < S ≤ 10000 m ²						10000 m ² < S ≤ 20000 m ²						20000 m ² < S ≤ 30000 m ²						> 30000 m ²					
	一级规划控制区		二级规划控制区		三级规划控制区		一级规划控制区		二级规划控制区		三级规划控制区		一级规划控制区		二级规划控制区		三级规划控制区		一级规划控制区		二级规划控制区		三级规划控制区		一级规划控制区		二级规划控制区		三级规划控制区	
	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率	建筑密度	容积率
基地类型	低层	—	40	1.0	35	1.0	40	1.2	35	1.0	40	1.0	35	1.0	35	1.0	35	1.0	35	1.0	35	1.0	40	1.0	35	1.0	40	1.0	35	1.0
	多、中高层	32	1.8	35	2.0	32	2.0	32	1.6	32	1.6	32	2.0	32	2.0	30	2.0	30	2.0	35	2.0	30	2.0	35	1.8	32	2.0	30	2.0	
居住建筑	高层	—	28	2.5	28	3.0	28	2.5	28	3.0	22	2.5	22	3.0	24	2.5	24	3.0	24	2.5	24	3.0	22	2.5	22	2.8	22	2.8	22	3.0
	多层	35	2.0	35	2.0	35	2.0	35	2.0	35	2.0	32	2.0	32	2.0	32	2.0	32	2.0	30	2.0	32	2.0	32	2.0	30	2.0	32	2.0	2.0
办公建筑	高层	—	35	4.0	32	3.5	32	4.0	32	3.5	30	3.5	30	3.0	30	3.0	30	3.0	30	3.0	30	3.0	30	3.0	28	3.0	30	3.0	28	3.0
	商业建筑	40	2.0	40	3.0	40	2.5	35	2.0	35	3.0	35	2.5	32	2.5	32	2.0	32	2.0	32	1.6	32	2.5	32	2.0	35	1.6	32	2.5	32
居住兼商业建筑	多层	40	2.0	35	2.0	32	2.0	35	2.5	2.0	35	2.0	35	2.0	32	2.0	30	2.0	30	1.6	32	2.0	30	2.0	35	1.6	32	2.0	30	2.0
	高层	—	30	3.0	30	3.0	30	2.5	30	2.5	30	2.5	30	2.0	30	2.5	30	2.0	30	2.0	30	2.5	30	2.5	30	2.5	30	2.5	30	2.5

备注：1、表中限值经规划行政主管部门论证后可适当调整，但不宜超过 10%。

2、建筑容量控制指标中，各用地规模的边界贴规划道路或道路绿化控制线的长度与其边界周长的比例（简称“地块贴路率”）≥50%的情况控制；若项目地块贴路率<50%，则其用地规模及容量控制指标由规划行政主管部门论证后予以核定。

3、适用于单一类型的建筑基地。对混合类型（如住宅办公、商业办公）等的建设用地，其建筑容量控制指标应按建设用地使用性质分类划分后，按不同类型分类执行；对难以分类执行的建设用地，应按不同性质建筑的建筑面积比例和不同的建筑容量控制指标换算建筑容量。

(3)依据《乡镇集贸市场规划设计标准》CJJ/T87-2020

3.2 集贸市场规模预测和用地指标

3.2.2 集贸市场的用地规模应以节约集约为原则，以规划预测的服务人口为依据，结合集贸市场的类别确定规划指标。用地面积应为人均市场用地面积与服务人口数的乘积，并应符合下列规定：

1、固定市场人均市场用地面积宜为 $0.1\text{m}^2 \sim 0.5\text{m}^2$ 。其中，露天市场、厅棚型市场、商业街型市场人均市场用地面积宜为 $0.2\text{m}^2 \sim 0.5\text{m}^2$ ；商超型市场人均市场用地面积宜为 $0.1\text{m}^2 \sim 0.3\text{m}^2$ 。

服务人服务人口依据合理的服务范围内的常住人口和流动人口总数计算得出:位于镇区的集贸市场，服务范围多为镇域，服务人口为镇域人口;大城市周边的镇、辐射带动能力强的镇、旅游型镇的集贸市场，服务范围为镇域、周围乡镇和域外旅游人口，服务人口多为镇域人口与一定比例的周围乡镇人口、旅游人口的总数;位于乡、村的集贸市场，服务范围多为乡域和村庄，服务人口多为乡域、村庄人口。调研显示，建制镇的镇域人口规模普遍较小，约 80%的建制镇镇域人口在 1 万~6 万之间，镇市场平均服务人口在 2 万~3 万。

会仙镇为广西壮族自治区桂林市临桂区下辖镇，距桂林市区 29 千米，东与桂林市雁山区交界，南和六塘镇相连，西邻永福县罗锦镇，北抵四塘镇，全镇面积 175.4 平方千米，会仙镇总人口约 5.6 万。

平均服务人口按 2.5 万，固定市场人均市场用地面积 0.5m^2 计算，总用地面积为： $25000 \times 0.5 = 12500\text{m}^2$ ，项目用地面积满足用地指标。

4 规划调整

调整的理由及内容

本次调整主要内容有：建筑密度，绿地率，容积率，与车位数量。

4.1 调整需求

本项目作为公益性建设项目，通过对会仙市场的全方位研究，从实际考虑，把项目建设成为一座宽敞、整洁、方便的农贸市场；规模大、功能完善、配套齐全、辐射范围广阔的绿色、安全、生态的农贸市场。

会仙镇农贸市场现状共计 6 个大棚设置摊位及固定门面，根据现场统计，市场内部固定摊位约 1300 个、市场外临时摊点约 200 个，摊位共计 1500 个，门面 45 个。此次改造升级涉及 1#~4#，4 个市场圩亭。

本项目总体布局为：在原市场地块内拆除 1#~4#市场圩亭，重建一座 2 层大型农贸市场，新建市场按 30%的增幅进行设置（摊位将增加到 1700 个，门面增加到 160 间，并在二楼设置超市区，以成衣制品、小工艺制品、小五金、日常杂货等商品销售为主）。

本着更安全、更经济、更合理，土地利用更有效的设计原则，加大一层建设面积，把流动性大的经营者集中在一层市场进行管理，减少他们到场地外道路随处摆摊现象。为会仙人民提供规模大、功能完善、配套齐全、赶紧整洁的农贸市场，对原规划条件做适当调整。

当前国内疫情未消除，而且病毒变异快，毒株种类层出不穷，传染性及危害程度强，未知危险大，未来将对疫情防控作为百姓生活常

态，不可放松。农贸市场作为禽畜集散地，病毒在市场内的封闭潮湿环境和冷鲜肉类中容易迅速滋生和蔓延，并且将传染给每一个到过该农贸市场的顾客和从业人员。

为保证百姓菜篮子，不要让农贸市场成为疫情的源头，需加大市场内部管理力度，做好监管及疫情防控，持续开展市场疫情检查，坚决守好疫情防控安全线。需在市场内增加设置疫情管理及疫情物质储备用房、防疫检疫用房和防疫管理用房，这需占用一部分市场经营面积，为了保证市场规模，建议增加部分容积率。

4.2 规划条件调整：

依据节约集约利用土地原则，为市场更好的经营环境和提高市场效益，及合理利用市场空间，根据市场环境需求，将会仙农贸市场规划设计为2层建筑，建筑高度 $\leq 12\text{m}$ ，占地7200平方米，建筑密度调整为 $\leq 54.00\%$ ，建筑面积为14480平方米；计容建筑面积为14480平方米，容积率约为 ≤ 1.086 。（建筑层高 $\leq 5.4\text{m}$ ，如层高需大于5.4米，计容面积按2倍计算），绿地率调整为 $\leq 1.2\%$ 。

车位配建调整：

根据《桂林市临桂区规划管理技术规定》农贸市场车位配建：机动车位0.7个/100 m^2 ，非机动车位5个/100 m^2 ；

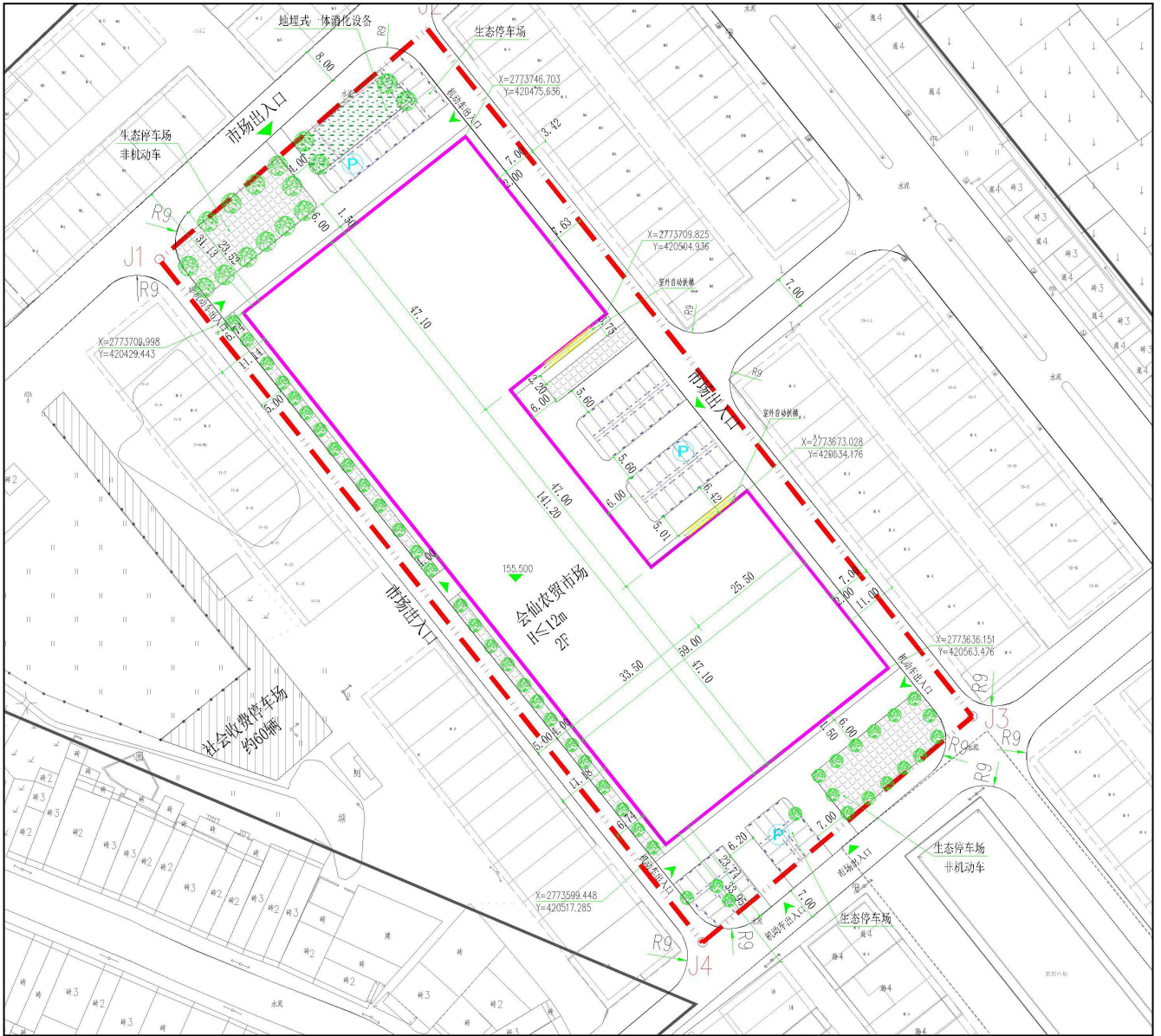
现场调查，西南面有一处社会收费停车场，可容纳60多辆。建议调整地块车位配建为：

机动车位0.45个/100 m^2 ，非机动车位5个/100 m^2 。

4.3 规划条件调整前后对比

		调整后		原规划条件	
序号	项目	数量		数量	
01	规划用地总面积	13333.3m ²		13333.3m ²	
02	计容建筑面积	≤14480m ²		≤13333.0m ²	
03	建筑占地面积	≤7200m ²		≤5999.99m ²	
04	建筑高度	≤12m		≤18m	
05	容积率	≤1.086		≤1.0	
06	建筑密度	≤54.00%		≤45.00%	
07	绿地率	≤1.2%		≥25.00%	
08	层数	2		3	
09	露天停车车位数 (个)	69	0.45/100M ²	93	0.7/100M ²
10	非机动车车位数 (个)	724	5/100M ²	667	5/100M ²

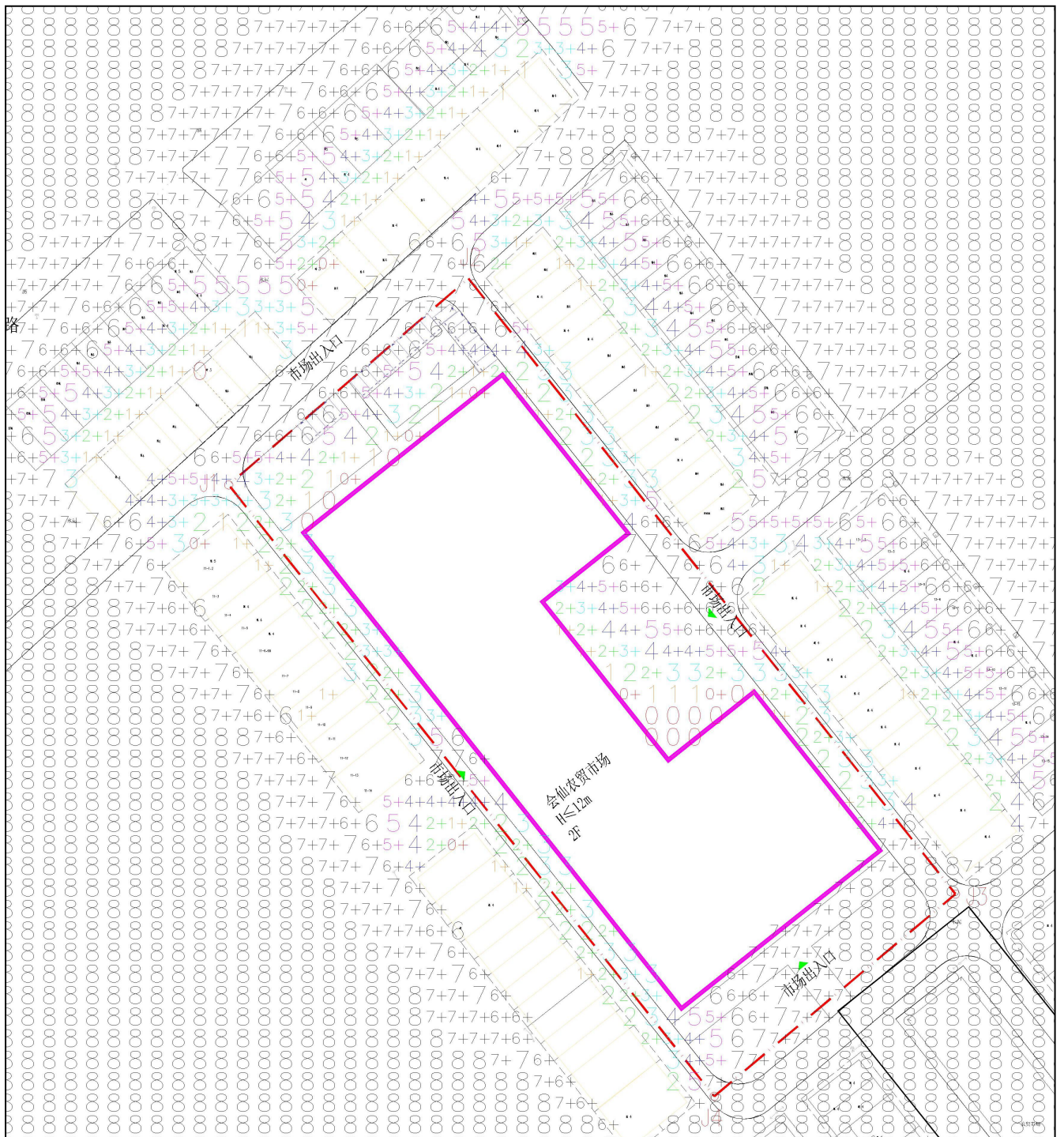
调整规划条件后，概念方案规划总平面图



5、规划条件调整论证

5.1 生态环境、空间、景观影响

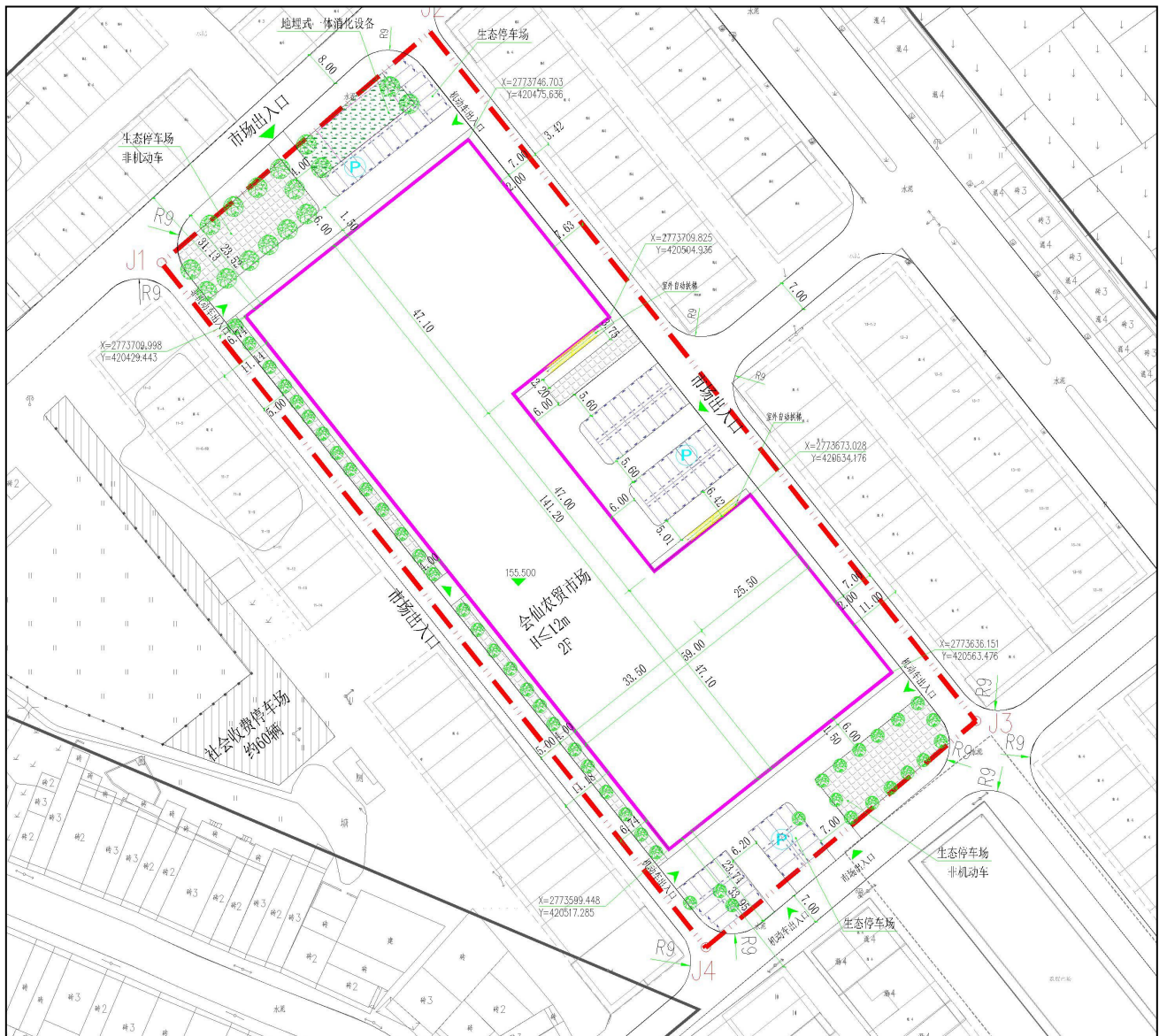
调整后，农贸市场建筑占地面积增大，层数降低至2层，建筑高度降低至12米，周边建筑为高度 $H \leq 15$ 米的4层建筑，更有利于周边的建筑日照，建筑之间视觉空间感受更好。



5.2 总平面布局影响

规划条件调整后，规划设计的建筑占地面积为 7200 m²，建筑密度为≤54.00%，相对原规划条件建筑密度 45.0%有所增加，与周边建筑建筑间距≥11m，建筑红线退距≥6.0m。

对于农贸市场用地，过多的绿化面积不利于管理和维护，且占用过多地面面积，使地面停车场地减少。建议调整后绿化率为≤1.2%，方便市场维护。规划设计在四周种植行道树，西北侧种植部分草地和低灌木绿化，机动车位设计为生态停车位。（如下图方案所示）



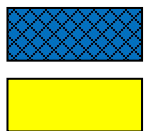
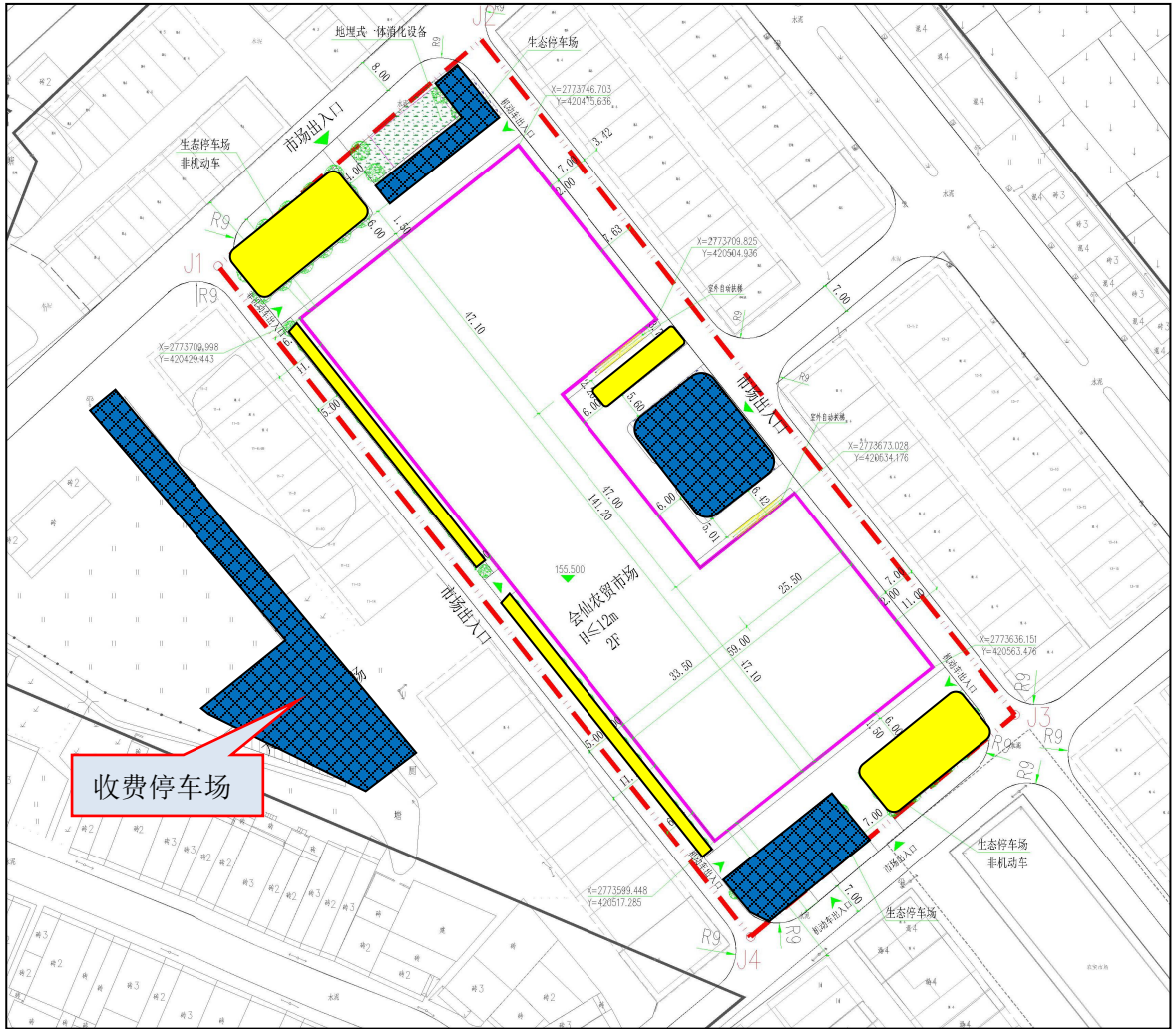
5.3 车位规划条件调整-车位数影响

根据《桂林市临桂区规划管理技术规定》，机动车位 0.7 个/100m² 和非机动车位 5 个/100m² 计算，机动车车位数为 101 个，非机动车车位数为 724 个；调整后车位数增加。经调查，市场西南面有一处社会收费停车场约 60 个停车位，机动车可分流部分过去，减少地块内机动车车位布置，实际圩日时非机动车较多，应尽可能满足非机动车停车需求。

建议该地块减少机动车停车数量，机动车位 0.45 个/100m²。



调整后市场规划机动车和非机动车位布置



机动车位

非机动车位

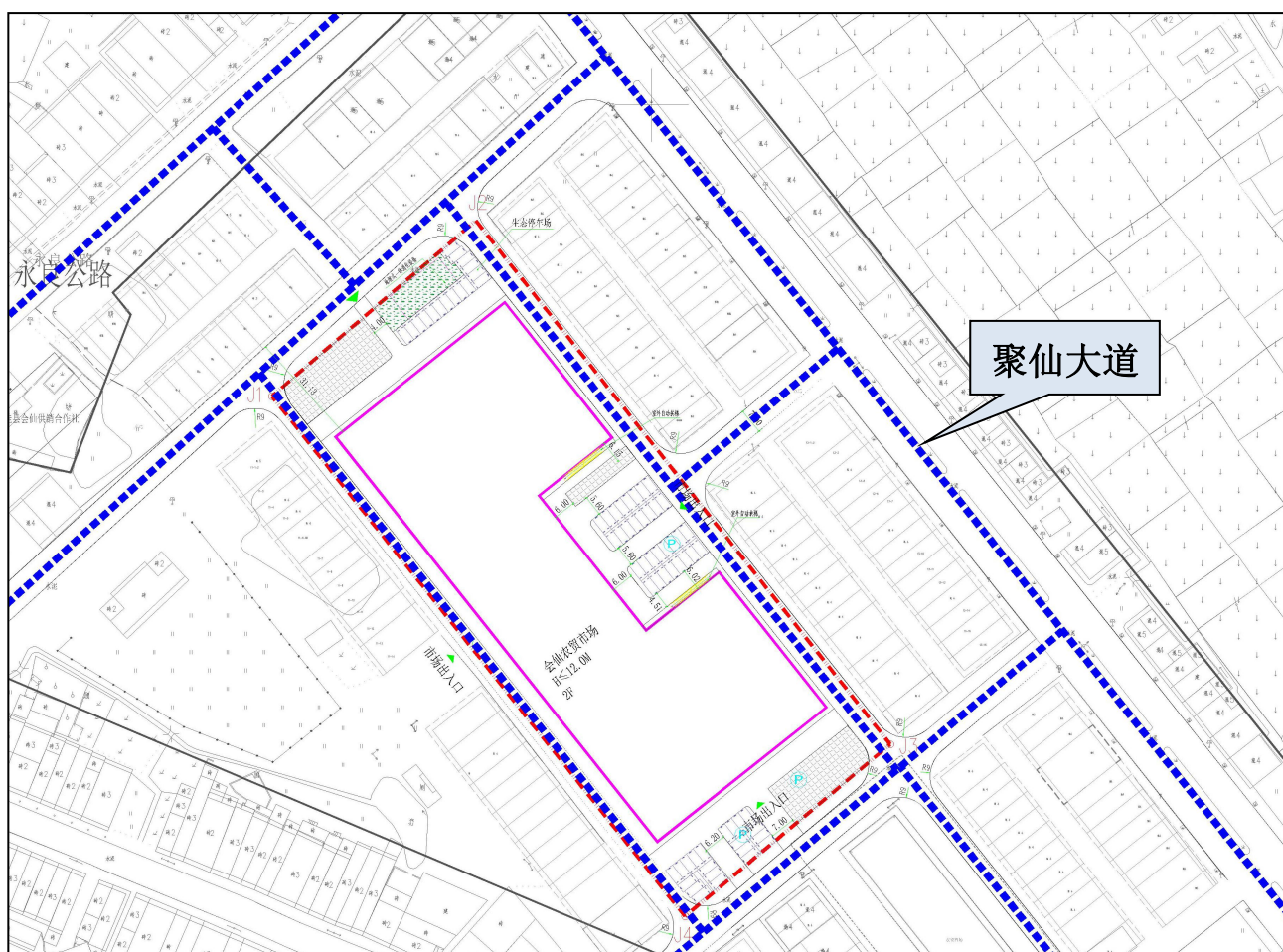
5.4 规划调整-道路及消防影响

地块四周为巷道，与会仙镇主路相连，建筑四周设置环形消防车道，满足现行《建筑设计防火规范》GB50016-2014(2018年版)要求。

市场机动车出入口方位：东面。

建筑距东面巷道边线 2m，距东面巷道边线 4m，

北面距道路边线 $\geq 23m$ ，南门距道路边线 $\geq 23m$ 。



消防车道

6、论证结论

此次规划条件调整论证，是依据相关法规及当地规定，以节约集约利用土地原则，基于提升市场发展前景、市场品质及商户效益为目的，本着安全、生态、经济、合理的规划设计原则，对会仙镇农贸市场地块进行的规划条件调整，使市场商业结构和摊贩疏导更合理，顾客消费感受更好。会仙农贸市场改造后，会仙镇整体形象将大大提升。

规划条件调整未改变原有规划的道路交通体系，调整后满足国家有关规范要求。

附图：

临 国用(2013)第 5758 号

土地使用权人	临桂县市场开发服务中心		
座 落	临桂县会仙镇会仙街会仙南复城		
地 号	450322102002 -GD0011	图 号	2773.25-470.75
地类(用途)	商住综合	取得价格	
使用权类型	出让	终止日期	2056年12月26日
使用权面积	13333.3 M ²	其中 独用面积	M ²
		分摊面积	M ²

根据《中华人民共和国宪法》、《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国城市房地产管理法》等法律法规，为保护土地使用权人的合法权益，对土地使用权人申请登记的本证所列土地权利，经审查核实，准予登记，颁发此证。




 人民政府 (章)
 2013年9月29日

记 事

1. 由柳州市千铂房地产开发有限公司与梧州分公司
梧州用(2011)第3404号国有土地置换变更。

附
图
粘
贴
纸

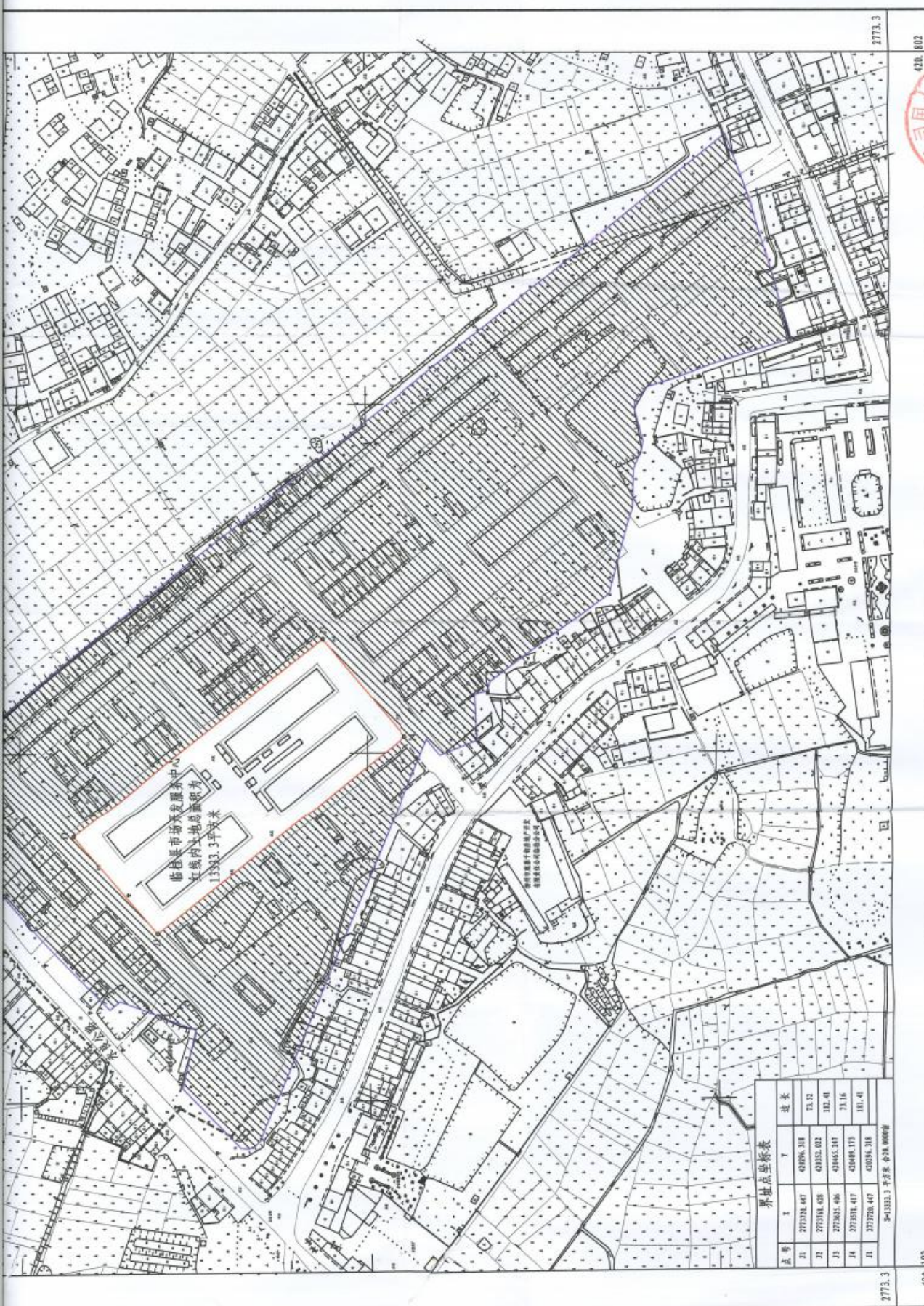
登记机关

证书监制机关



2013年9月29日





临桂县市场发展服务中心
红线内土地总面积为
13333.3平方米

界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	277328.447	420296.318	73.32
J2	277338.458	420332.023	182.41
J3	277383.486	420465.347	73.16
J4	277338.447	420408.173	181.41
J5	277328.447	420296.318	

9+13333.3平方米 合24.0000亩

测量(院)编号: D72013-20号
绘图: 袁捷 审核: 李
检查: 何若松 审核: 李



1989年坐标系, 1985国家高程基准, 等高距为1米。
GB/T20257.1-2007国家基本比例尺地图图式, 第1部分:
1:500 1:1000 1:2000地形图图式
TD/T 1011地图制图标准
2013年9月全野外数字测图
临桂县国土资源局于2013年1月编制。

临桂县国土资源局

桂林市

临桂区发展和改革局文件

临发改审字〔2020〕49号

关于桂林市临桂区农贸市场升级改造（一期） 建设项目建议书的批复

桂林市临桂区市场开发服务中心：

报来《关于审批桂林市临桂区农贸市场升级改造（一期）建设项目建议书的请示》收悉。经研究，批复如下：

一、项目代码：2020-450312-52-01-026140。

二、为进一步改善临桂区各农贸市场的经营环境条件、设施和功能，形成布局合理、设计科学、功能完善、管理规范、环境良好和满足群众多层次消费需求的现代化农贸市场，增强临桂区粮食物资日常正常供应能力，维护区域社会稳定，同意实施桂林市临桂区农贸市场升级改造（一期）建设项目。项目建设地点位于桂林市临桂区两江镇、会仙镇和中庸镇。

三、建设规模及主要建设内容：

项目总建筑面积 40665 平方米。主要建设内容：1.两江镇升

级改造市场用房建筑面积 15460 平方米，其中地上建筑面积 15102 平方米，地下室建筑面积 358 平方米。2.会仙镇升级改造市场用房建筑面积 21565 平方米，其中地上建筑面积 21207 平方米，地下室建筑面积 358 平方米。3.中庸镇升级改造市场用房建筑面积 3640 平方米。根据各市场升级改造需要设置相应停车场，配套建设地面硬化、景观绿化、室外给排水、室外电力、电信、消防、无障碍等设施。

四、项目估算总投资 14686.05 万元。资金来源为申请中央专项债券资金及财政资金。

请据此批复抓紧开展下一步工作。委托符合资质要求的编制单位进行可行性研究报告编制，经有资质单位评审通过后报我局审批。

桂林市临桂区发展和改革局

2020 年 5 月 18 日

政府信息公开选项：主动公开

送：区人大财经委、区住建局、区自然资源局、区生态环境局。

报：市发改委、临桂区政府。

桂林市临桂区发展和改革局办公室

2020 年 5 月 18 日印

桂林市临桂区自然资源局

临自然资函〔2020〕258号

桂林市临桂区自然资源局关于桂林市 临桂区农贸市场升级改造(一期)建设 项目建设用地预审的复函

桂林市临桂区市场开发服务中心:

贵单位到我局办理桂林市临桂区农贸市场升级改造(一期)

项目用地预审手续,该项目经临桂区发展和改革局以临发改审字〔2020〕49号批复项目建议书,项目统一代码:2020-450312-52-01-026140。经核实,该项目用地面积为2.7403公顷,地块一位于临桂区中庸镇中庸村委,用地面积为0.3904公顷,已办理临国用(2007)第2901号《国有土地使用证》;地块二位于临桂区两江镇两江村委,用地面积为1.0166公顷,已办理临国用(2011)第2021号《国有土地使用证》;地块三位于临桂区会仙镇会仙村委,用地面积为1.3333公顷,已办理临国用(2013)第5758号《国有土地使用证》。依据《桂林市建设用地预审管理实施办法》第十二条规定:不涉及新增建设用地,在土地利用总体规划确

定的城镇建设用地范围内使用已批准建设用地进行建设的项目，可不进行建设项目用地预审。桂林市临桂区农贸市场升级改造（一期）项目不涉及及新增建设用地，故不需要进行建设项目用地预审。

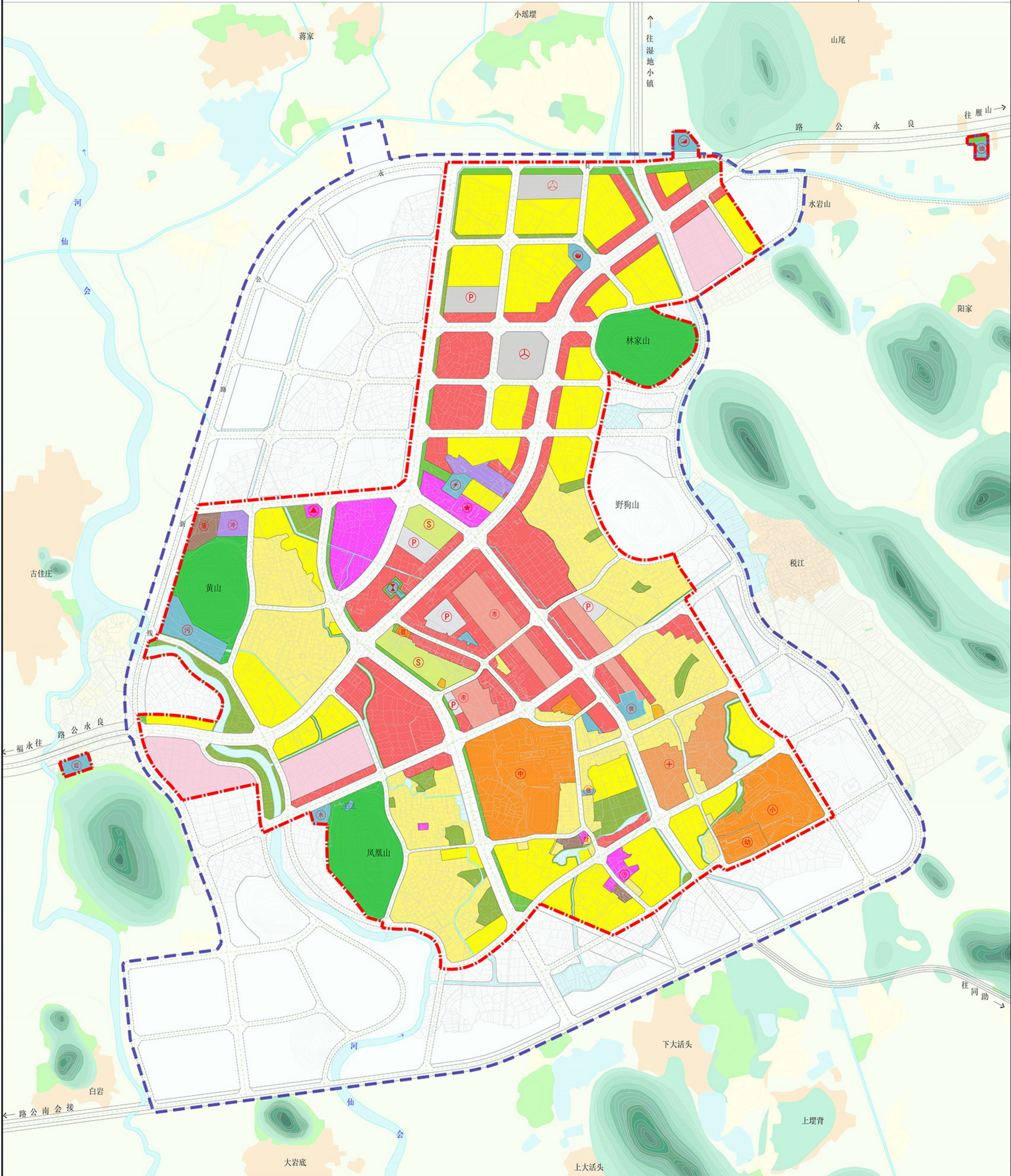
桂林市临桂区自然资源局

2020年7月9日



广西桂林市临桂区会仙镇总体规划(2019-2030年)调整

镇区总体规划—
用地规划图



	<ul style="list-style-type: none"> 二类居住用地 三类居住用地 行政管理用地 教育机构用地 文体科技用地 旅游设施用地 医疗保健用地 	<ul style="list-style-type: none"> 商业金融用地 集贸市场用地 一类工业用地 仓储用地 交通枢纽站用地 社会停车场用地 广场用地 	<ul style="list-style-type: none"> 工程设施用地 公共绿地 防护绿地 水域 山体 预留用地 镇政府 	<ul style="list-style-type: none"> 居委会 派出所 财政所 垃圾中转站 供电所 电信分局 消防站 中学 小学、幼儿园 医院 敬老院 市场 屠宰场 社会停车场 	<ul style="list-style-type: none"> 货运站 广场 冷藏室 变电站 燃气调压站、加油站 水厂 污水处理厂、污水泵站 高位水池 农村建设用地 水田 旱地 林地 规划建成区范围线 空间增长边界线
	<p>图例</p>				

桂林市临桂区会仙镇人民政府

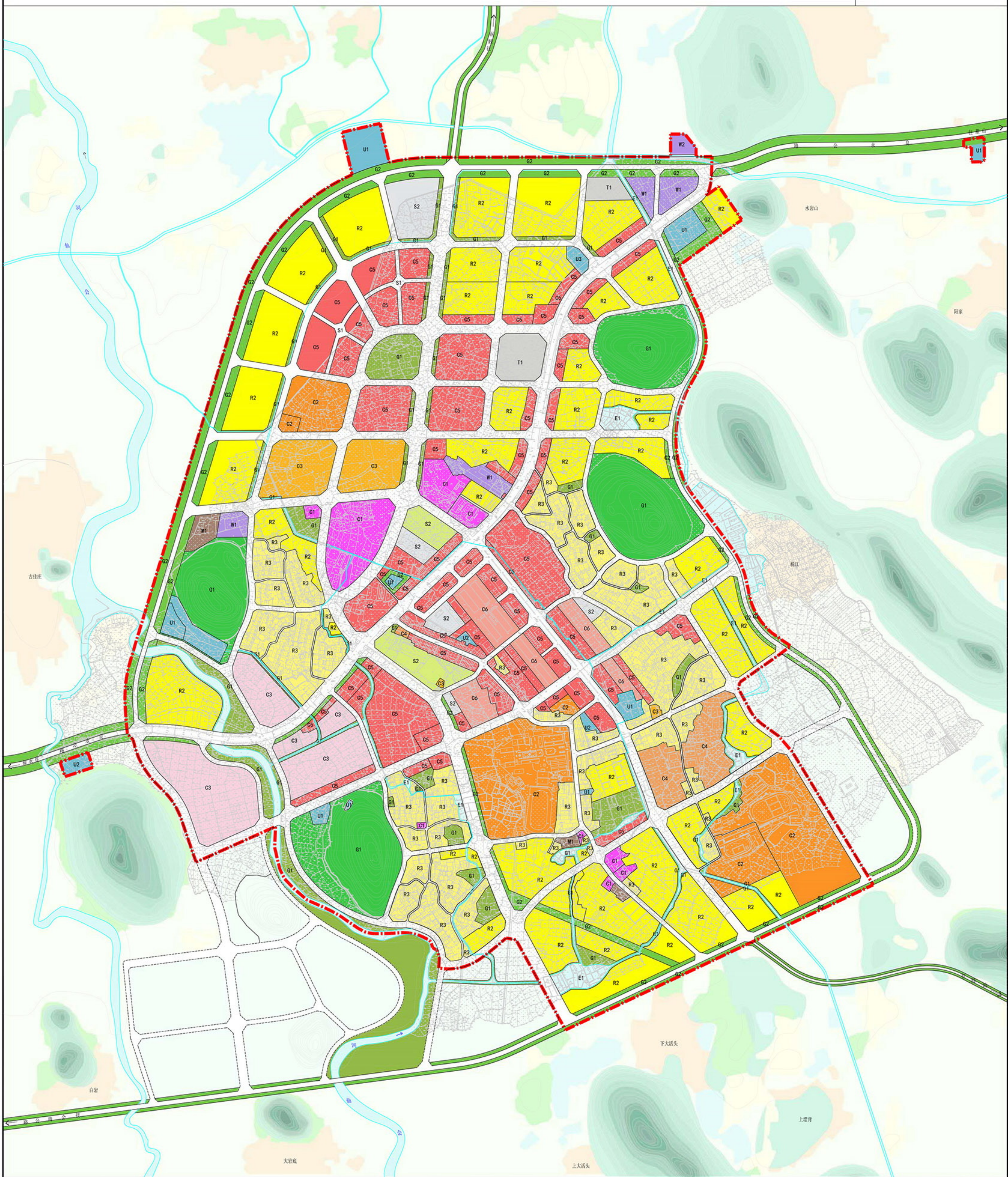
2019年6月

广西桂林市临桂区会仙镇区控制性详细规划

ZONING ON THE TOWNSHIP OF HUIXIAN TOWN IN LINGUI DISTRICT, GUILIN, GUANGXI

图12

用地规划图



图例	R2 二类居住用地	C3 文体科技用地	C6 集贸市场用地	T1 汽车客运站用地	U1 公用工程用地	G2 防护绿地	农村建设用地
	R3 三类居住用地	C3 旅游设施用地	M1 一类工业用地	S1 商业步行街用地	U2 环卫设施用地	E1 水域	水田
	C1 行政管理用地	C4 医疗保健用地	W1 普通仓储用地	S2 广场用地	U3 防灾设施用地	规划道路	旱地
	C2 教育机构用地	C5 商业金融用地	W2 危险品仓储用地	S2 社会停车场用地	G1 公共绿地	规划范围线	林地

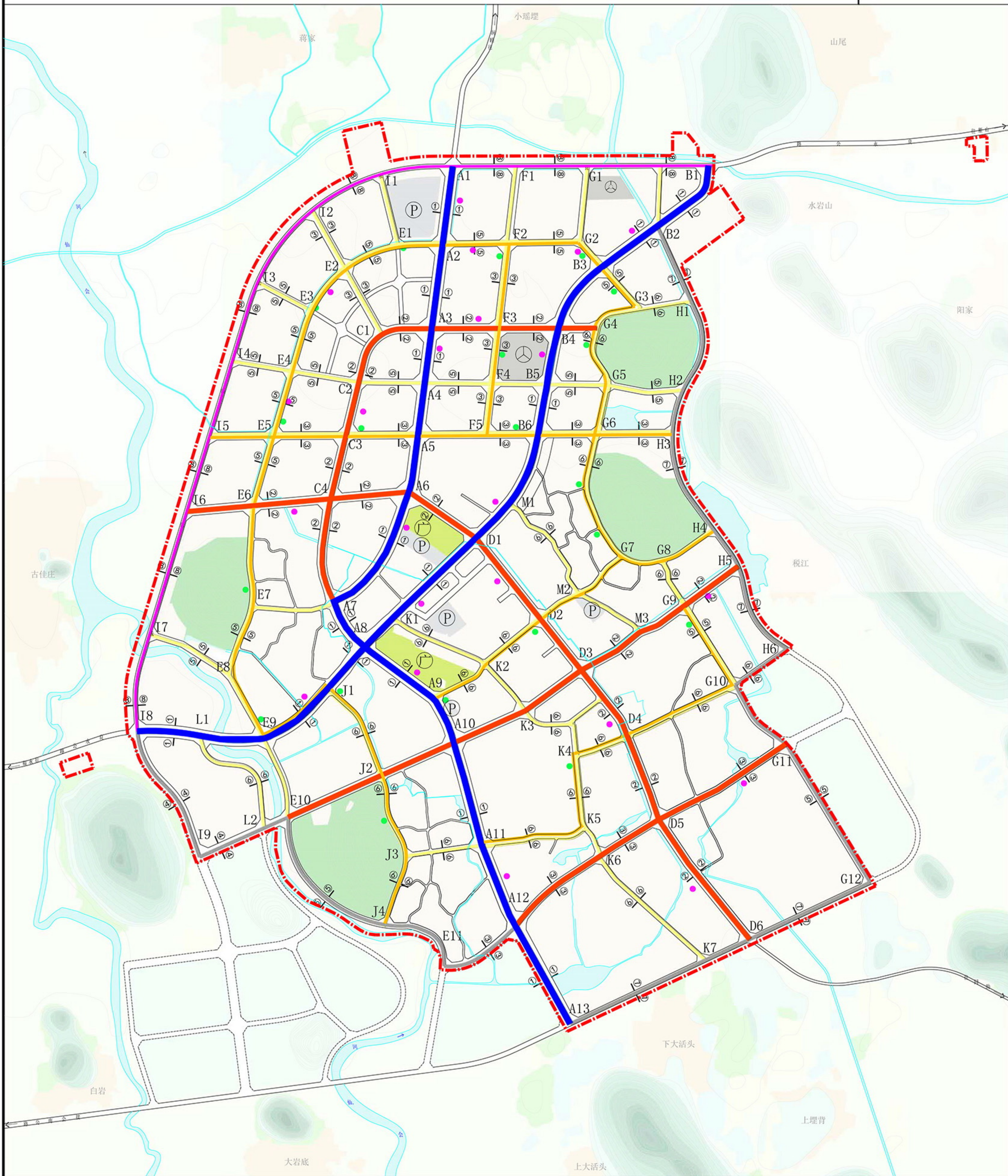
桂林市临桂区会仙镇人民政府

广西桂林市临桂区会仙镇区控制性详细规划

ZONING ON THE TOWNSHIP OF HUIXIAN TOWN IN LINGUI DISTRICT, GUILIN, GUANGXI

图13

道路交通规划图



- | | | | | |
|------|--------|-----|--------|-------|
| 过境公路 | 镇区对外道路 | 停车场 | 道路断面符号 | 货运站 |
| 主干路 | 慢行系统线路 | 广场 | 交叉口编号 | 规划范围线 |
| 次干路 | 自行车停靠点 | 水体 | 汽车客运站 | |
| 支路 | 公交车站 | 山体 | 建设用地区 | |

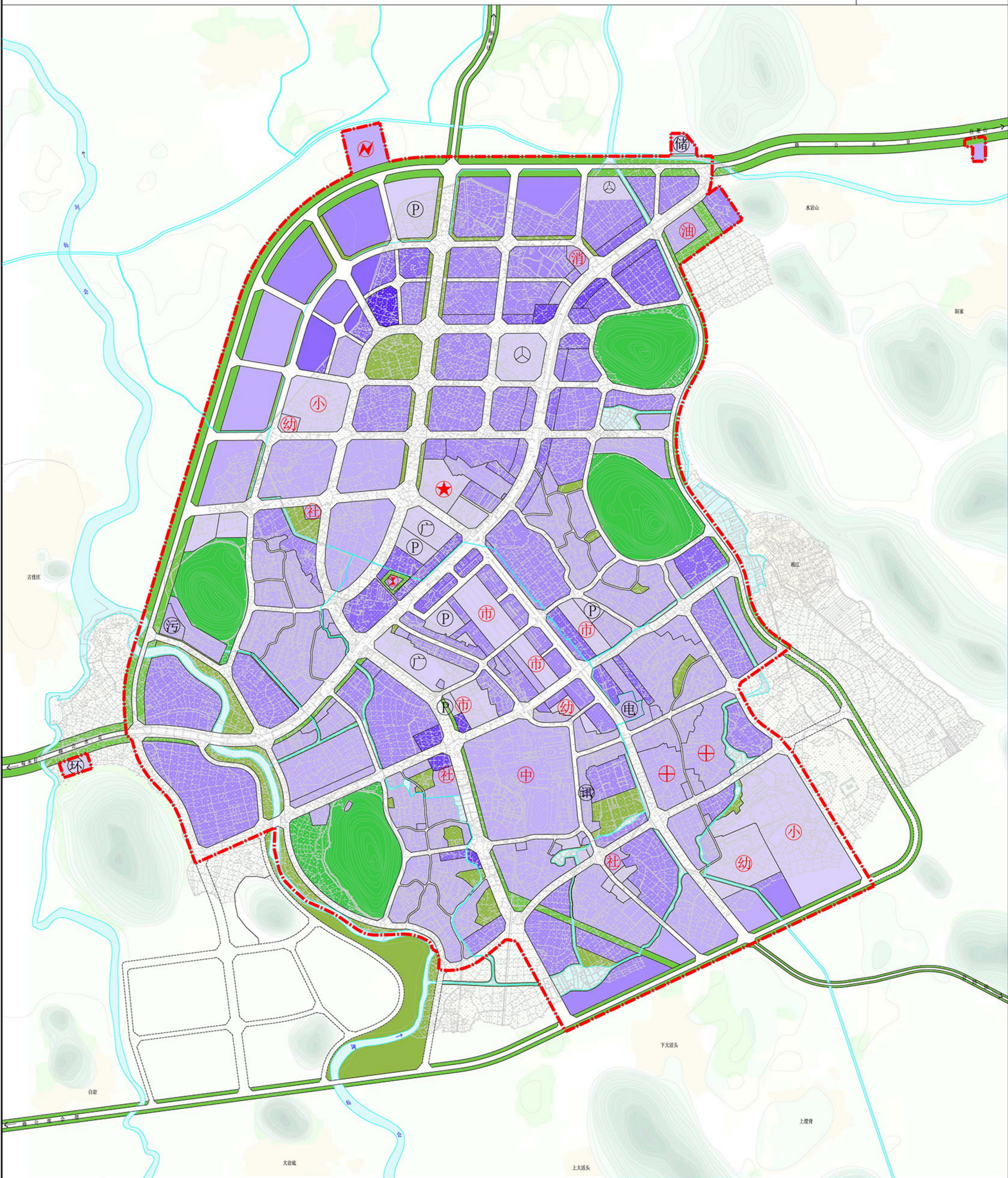


广西桂林市临桂区会仙镇区控制性详细规划

图25-01

ZONING ON THE TOWNSHIP OF HUIXIAN TOWN IN LINGUI DISTRICT, GUILIN, GUANGXI

用地强度规划图



图例

- | | | | | | |
|--|----------------------|--|----------------------|--|-------|
| | $3.6 < FAR \leq 4.2$ | | $1.2 < FAR \leq 1.8$ | | 防护绿地 |
| | $3.0 < FAR \leq 3.6$ | | $0.6 < FAR \leq 1.2$ | | 山体 |
| | $2.4 < FAR \leq 3.0$ | | $FAR \leq 0.6$ | | 水体 |
| | $1.8 < FAR \leq 2.4$ | | 公园绿地 | | 规划范围线 |

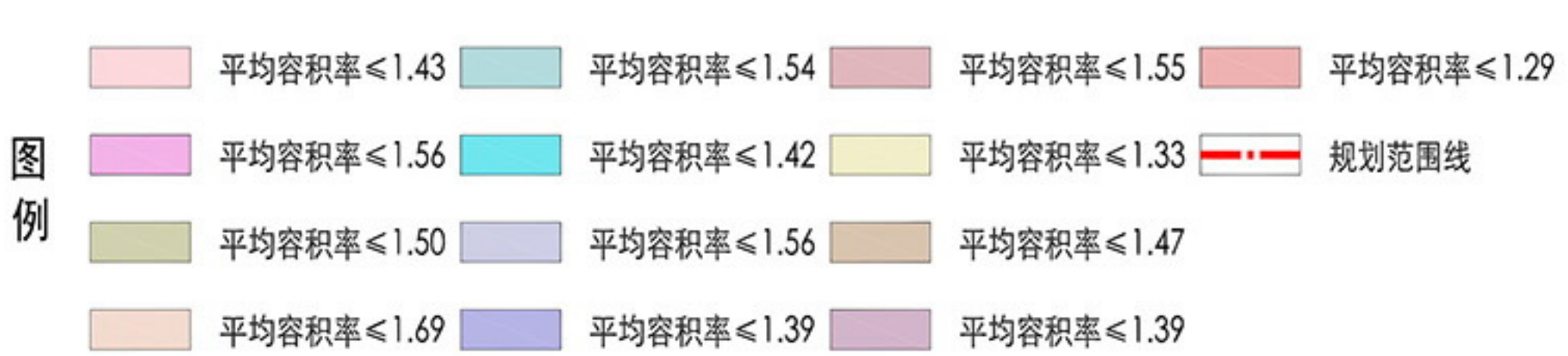
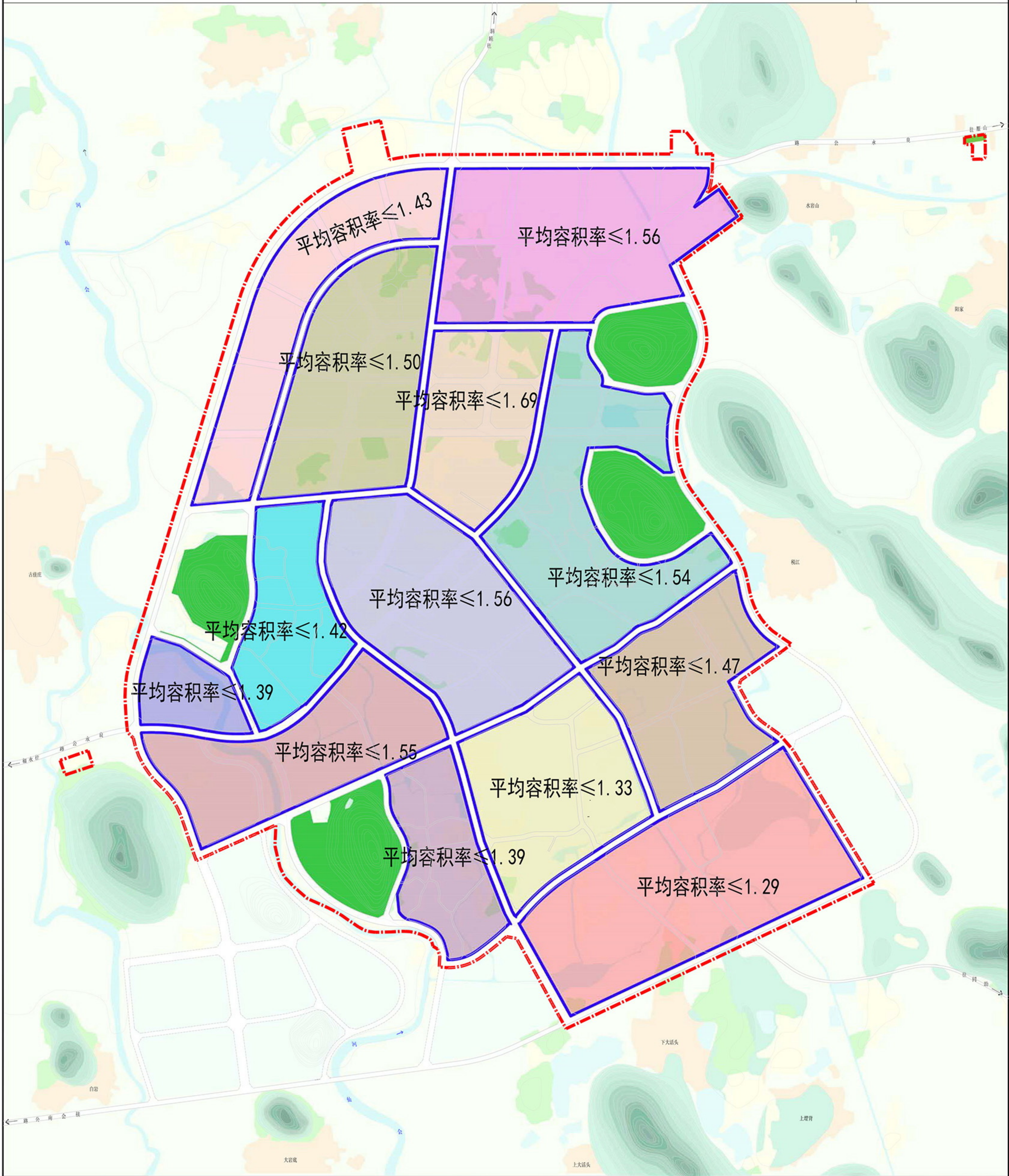


广西桂林市临桂区会仙镇区控制性详细规划

ZONING ON THE TOWNSHIP OF HUIXIAN TOWN IN LINGUI DISTRICT, GUILIN, GUANGXI

图25-2

容积率分片控制
规划图



图例

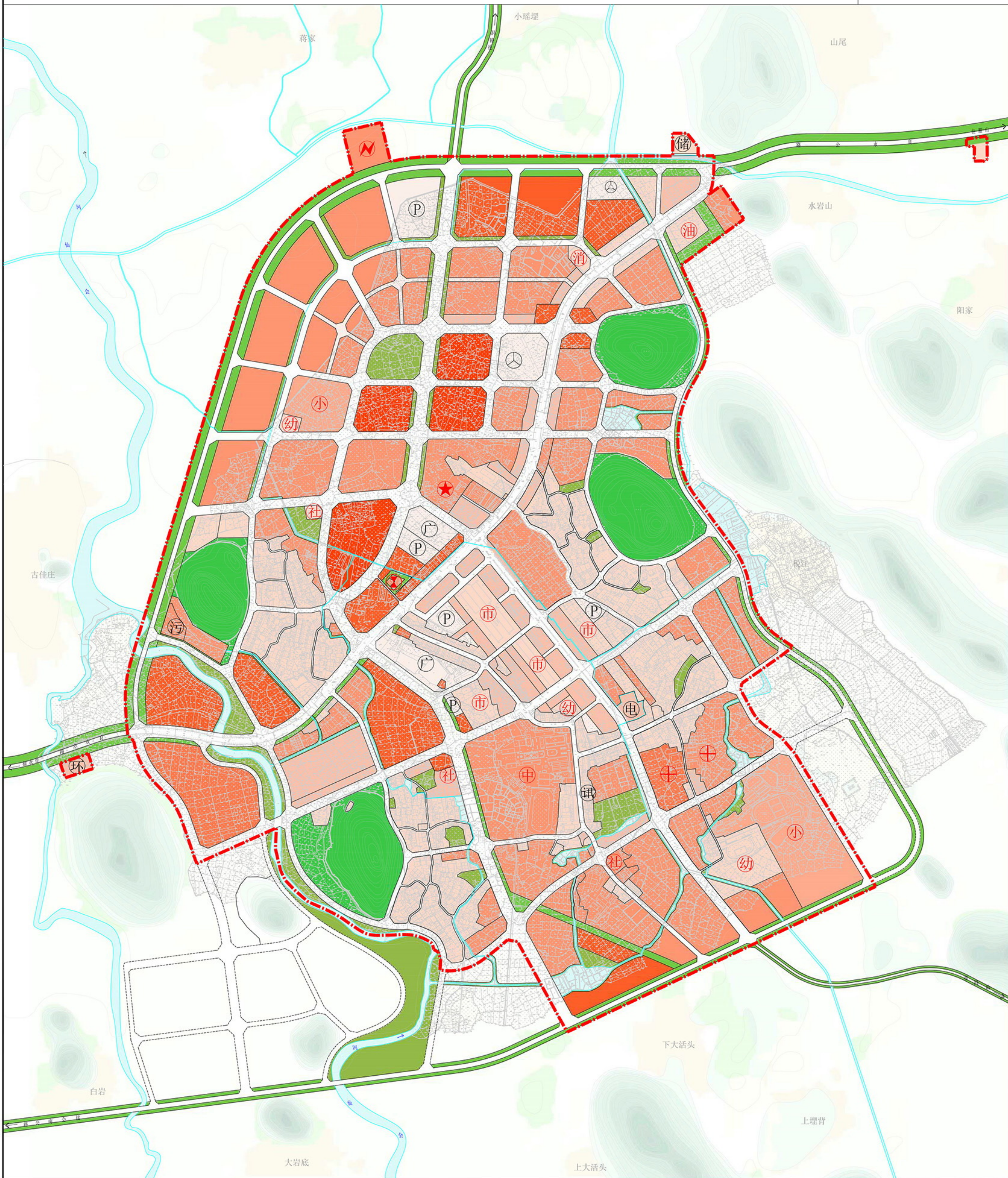


广西桂林市临桂区会仙镇区控制性详细规划

图26

ZONING ON THE TOWNSHIP OF HUIXIAN TOWN IN LINGUI DISTRICT, GUILIN, GUANGXI

建筑限高规划图



图例

- | | | | |
|-------|-------|------|-------|
| 限高44米 | 限高18米 | 公共绿地 | 规划范围线 |
| 限高36米 | 限高16米 | 防护绿地 | |
| 限高24米 | 限高12米 | 山体 | |
| 限高20米 | 限高6米 | 水体 | |



广西桂林市临桂区会仙镇区控制性详细规划

图27

ZONING ON THE TOWNSHIP OF HUIXIAN TOWN IN LINGUI DISTRICT, GUILIN, GUANGXI

建筑后退线规划图



- 图例
- | | | | |
|-----------|----------|------|-------|
| 道路红线 | 建筑后退距离4m | 公共绿地 | 建设用地 |
| 建筑后退红线 | 建筑后退距离3m | 防护绿地 | 规划范围线 |
| 地块边界线 | 建筑后退距离2m | 山体 | |
| 建筑后退距离>5m | 建筑后退距离1m | 水体 | |

桂林市临桂区农贸市场升级改造（一期）建设项目—会仙镇农贸市场规划方案总平图



区位图



图例

- 用地红线
- 地下车库范围线
- 新建楼栋
- 建筑出入口
- 绿地
- 室外机动车停车位
- 坐标
- 非机动车停车位

2000 坐标界址点坐标表

点号	X	Y	边长
J1	2773721.081	420412.026	73.52
J2	2773769.062	420467.730	
J3	2773626.040	420580.956	182.41
J4	2773579.051	420524.882	73.16
J1	2773721.081	420412.026	
S=13333.31 平方米 合20.0000亩			

主要技术经济指标表

序号	项目	数量	备注
01	规划用地总面积	13333.3m ²	
02	总建筑面积	14480m ²	
	其中		
	地上建筑面积	14480m ²	
	地下建筑面积		
03	计容建筑面积	14480m ²	
04	建筑占地面积	7200m ²	
05	建筑高度	≤12m	
06	容积率	1.086	
07	建筑密度	54.00%	
08	绿地率	1.2%	
09	层数	2	
10	露天停车位(个)	69	
11	非机动车停车位(个)	724	

指标计算说明:

计算依据: 车库建筑设计规范 (JGJ100-2015)、
城市停车规划规范 (GB/T51149-2016)、
桂林市临桂区规划管理技术规定
《桂林市临桂区会仙镇农贸市场控制线详细规划》

各项指标计算

- 机动车位折算——小型车车辆换算系数为1.0。
本项目停车位尺寸为2.4X5.1，均为垂直停车，满足车库建筑设计规范。
- 非机动车位折算——本项目按1.5m²/车换算。
根据城市停车规划规范，第5.1.5条，非机动车单个车位建筑面积宜采用1.5~1.8m²。本项目按1.5m²/车换算。
- 根据桂林市临桂区规划管理技术规定
机动车位0.7个/100m²和非机动车位5个/100m²计算，
车位需求为: 机动车101个，非机动车724个；
经调查，市场西南面有一处社会收费停车场约60个停车位。
结合周边社会停车场，本项目地块内设置69个

规划设计说明:

- 设计依据
、国家相关法律法规
、桂林市临桂区规划管理技术规定
、控制性详细规划中相关要求
、业主提供的设计条件和地形图
、其他相关建筑与城市规划规范
- 本项目为桂林市临桂区农贸市场升级改造（一期）建设项目—会仙镇农贸市场位于临桂区会仙镇原农贸市场位置，规划用地面积为：13333.3m²（以实测为准），规划总建筑面积为14480m²，建筑占地面积7200m²，其中地上面积为：14480m²。
- 规划桂林市临桂区会仙镇农贸市场工程共2层，并结合现状一层、二层设置市场便于购物，地块内设置露天停车场，水电设备置于局部地下室，服务周边及本栋建筑，利用现有道路（以实测为准）形成本栋建筑消防环道，本建筑满足与现有建筑防火距离。
- 大地2000坐标系，高程详实地测量，图中所注尺寸标注单位为米，±0.000相对于绝对标高现场核准。

其他:

- 项目涉及工程人防、抗震、消防、通讯、水电气等市政设施问题，按有关规定和与相关行政主管部门联系，取得书面意见后，按其意见实施；
- 使用2000国家大地坐标系和1985高程；
- 项目公共配套设施参照《桂林市临桂区会仙镇农贸市场控制性详细规划》布设，配电设施的位置与数量以供电部门确认为准。

建筑单体明细表

建筑性质	地上层数	建筑高度 (m)	基底面积 (m ²)	建筑面积	火灾危险性	耐火等级	备注
农贸市场	2	≤12m	7200	14480	-	二级	平屋面

广西银星建设工程管理有限公司 设计 廖家滔 蒙毅浩 张显 校对 蒙毅浩 张显 项目负责人 张显		建设单位 桂林市临桂区市场开发服务中心 工程名称 桂林市临桂区农贸市场升级改造（一期）建设项目—会仙镇农贸市场 设计号 图别 规划 图号 01 日期 2022.10	
审核 朱毅 朱毅 项目负责人 张显 张显 审定 潘文翰 潘文翰		总平面图	