

第七章 土地使用分區管制暨都市設計管制要點

一、本要點依都市計畫法第 22 條及同法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%。

三、商業區之建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 300%。

四、公共設施用地內之土地及建築物使用應依下列規定：

(一) 本計畫規劃之綠地，不得供車輛通行穿越。

(二) 本計畫區內之公共設施用地不得作多目標使用。

五、建築物附屬停車空間之設置，應依照下列規定辦理：

(一) 住宅區之建築物每戶樓地板面積在 250 m²(含)以下者，應留設 1 部停車空間，超過部分每 150 m²應增設 1 部停車空間，機車停車位數則依汽車需求數乘以 2 倍設置。

(二) 商業區之停車位數量，以建築技術規則所規定之停車位數量乘以 1.5 倍計算，機車停車位數則依汽車需求數等量設置。

(三) 建築物基地之停車出入口設置以不超過 2 個為原則，但基地面積超過 3,000 m²以上者，或基地內建築物依法應設置之停車面積總和達 3,000 m²或停車數量總和達 100 部以上者，不在此限。

六、本計畫區之開發建築，應於發照前經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者，不在此限。

七、建築基地最小開發規模

為避免過於細分之建築規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，指定建築基地之最小開發規模如下：

(一) 住宅區每宗建築基地之面積不得小於 2,000 平方公尺，其最小寬度不得小於 25 公尺；計畫區西北側住宅區土地扣除捐贈予桃園市政府之可建築土地後之剩餘土地應整體開發，不受前述基地開發規模之面積限制。

(二) 商業區應以全街廓開發。

八、退縮建築留設帶狀開放空間

(一) 住宅區應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，臨接二條以上計畫

道路者，均應退縮，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。

(二)商業區應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築，臨接二條以上計畫道路者，均應退縮，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。

(三)公共設施用地於申請建築時，應自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。

(四)基地臨南側工商綜合區之住宅區及商業區應退縮建築：住宅區南側應退縮 6 公尺留設公共開放空間；商業區臨南側及東側 110 甲縣道側應退縮 10 公尺留設公共開放空間，其退縮部分須作人行步道供公共通行使用，並得計入法定空地。

(五)前述退縮建築，如基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。

九、建築物之停車出入口

建築物停車出入口為避免影響重要道路車流及人行動線，不得設置於道路交叉截角及其他有礙公共交通安全之道路路段或場所。

十、建築基地內法定空地之 1/2，應配合整體景觀設計加以植栽綠化，並使用原生樹種，以塑造地區特色，並沿街總長度每 6 公尺至少種植喬木一棵。

十一、建築細部規劃

(一)建築物造型應予以整體規劃，形成本區之特色意象，塑造優美的天際線。

(二)全區得以興建空橋、地下通道相互連通，並得與南側工商綜合區連通，惟應取得工商綜合區所有權人同意。

(三)建築物屋頂所架設的電視天線、水塔、機械設備等，應配合建築物作遮掩或整體造型設計。

十二、公共設施用地之規劃設計，應配合綠地、親水性設施等開放空間構想，於親水性系統及整體綠化系統之端點或鄰接部分，配合留設開放性之綠化空間。

十三、本計畫區建築基地如設置圍牆者，其圍牆透空率不得小於 70%，牆基高度不得大於 45cm，且圍牆總高度不得大於 1.5m；圍牆以綠籬代替則不受透空率之限制，然高度亦不得大於 1.5m。

十四、本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。