

捌、土地使用分區管制要點

本細部計畫土地使用分區管制要點係依據原計畫訂定之土地使用管制內容、歷次變更案件內容、本市一致性土地使用管制內容及「都市計畫法桃園市施行細則」等規定予以訂定，計畫內容如下：

- 一、本要點依都市計畫法第 22 條及都市計畫法桃園市施行細則第 39 條規定訂定之。
- 二、本都市計畫區內已公告實施之細部計畫地區，其土地使用依細部計畫書所載規定，未載明者，適用本要點規定；其餘地區依本要點規定辦理。
- 三、住宅區之土地及建築物使用規定如下：
 - (一)住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 200%。住宅區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。
 - (二)住宅區(特)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 293%。並不得再適用都市計畫容積移轉實施辦法，作為容積移轉之接受基地；其餘依住宅區規定辦理。
 - (三)住宅區(再發展區)建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 140%；其餘依住宅區規定辦理。
- 四、商業區建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 350%。商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部汽車及機車停車空間，如超過 250 平方公尺者，超過部分每 150 平方公尺應增設各一部汽車及機車停車空間。
- 五、電信專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地及建築物依「都市計畫法桃園市施行細則」第 33 條規定使用，但不得作第 1 項第 5 款之商業設施使用。
- 六、車站專用區建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 200%；並經主管機關同意後，得作車站本業及其相關附屬設施使用。

- 七、水利專用區除供水利設施使用外，如作遊憩使用時，僅容許作綠帶、人行步道或自行車道使用。
- 八、野生動物保護區係為保護當地珍貴動植物，避免自然資源遭到不當人為開發利用及破壞而劃設，其保護利用管制依本府公告「桃園高榮野生動物保護區」相關規定事項辦理。
- 九、零售市場用地建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 十、自來水事業用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十一、電信用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%，其土地及建築物使用規定如下：
- (一)申請建築時，東側應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築，退縮部分不得有任何建築物，並應作公共通行之道路使用。
 - (二)基地鄰接農業區部分，應自行留設寬度 10 公尺以上之生態綠地或退縮建築。
- 十二、停車場用地使用規定如下：
- (一)平面使用：建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%。
 - (二)立體使用：建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 320%。
- 十三、體育場用地建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。
- 十四、社教機構用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。申請建築時，西側鄰接公共設施用地部分，應自基地境界線至少退縮 10 公尺建築。
- 十五、有關文化設施用地之建築物及使用項目規定如下：
- (一)文化設施用地建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。
 - (二)文化設施用地得為下列設施使用：
 - 1. 與文化教育相關之活動或設施
 - (1)展示、銷售設施(藝術展示場、表演舞台、育成商品展售等)。
 - (2)社教設施(陳列館、資料館、博物館、紀念性建築物)。
 - (3)文康設施(集會場所、表演場、文康活動中心等)。
 - 2. 與公共服務相關之活動或設施

- (1)餐飲服務設施，惟使用面積不得超過樓地板面積 30%。
- (2)醫療保健設施。
- (3)防災、避難及緊急救援設施。
- (4)園藝及造景相關設施。
- (5)相關公共服務設施與公用設備。

3. 其他經目的事業主管機關認定及有關之必要及附屬設施。

十六、計畫區內之建築基地於建築申請時，應依下列規定退縮建築：

- (一)計畫內各使用分區，臨接計畫道路未達 15 公尺者，至少退縮 3.5 公尺建築，臨接 15 公尺以上者，至少退縮 4 公尺建築，公共設施及公用事業用地，均應退縮 4 公尺以上建築；但基地情形特殊者，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。
- (二)前項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)市地重劃整體開發地區之建築基地最小退縮建築範圍直上方不得有任何突出構造物。

十七、建築基地內法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植栽種類以原生種為原則。

十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。