

## 變更寶山都市計畫 ( 第三次通盤檢討 ) 案土地使用分區管制

為促進都市土地資源合理利用及維護都市生活環境品質，並配合實際發展需要而予以修訂土地使用分區管制要點，如下：

一：本要點依都市計畫法第廿二、卅二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂之。

二：住宅區之建築物及土地使用依下列規定：

建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之一八。

為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過二五 平方公尺者，超過部分每一五 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。

所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

三：商業區以供居民日常生活所需之零售業、服務業及其有關之商業活動為主，其建築物及土地使用依下列規定：

建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之二四。

為提升居住環境品質及解決停車需求，建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在二五 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過二五 平方公尺者，超過部分每一五 平方公尺及其零數應增設一部停車空間，但建築基地僅面臨四公尺人行步道用地者，不在此限。

所留設之停車空間如屬同一戶，得免依建築技術規則留設車道。

基地情形特殊經提本縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

四：住宅區及商業區退縮建築規定：

(一)位於應辦理區段徵收開發地區之建築基地，申請建築時應自道路境界線至少退縮五公尺建築，建築基地如屬角地，仍應依規定退縮建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(二)前述以外地區，商業區面臨七公尺寬以上計畫道路，及住宅區面臨十五公尺以上計畫道路，應依「新竹縣都市計畫區騎樓設置自治條例」規定辦理，免再退縮。

其餘地區，申請建築基地面積達一 平方公尺以上者，應自道路境界線至少退縮二公尺建築，退縮建築之空地應植栽綠化，且不得設置圍牆，但得計入法定空地。

(三)除應退縮建築之空地不得設置圍牆外，其他部分如有設置圍牆之必要者，高度不得超過一點五公尺，其透空率不得小於百分之七十。

(四)建築基地如因地形特殊者，經提新竹縣都市設計審議委員會審議同意者，依審議決議辦理。

五：工業區訂定為乙種工業區，以供公害輕微之工廠使用為主，其建蔽率不得大於百分之七十，容積率不得大於百分之二一。

六：宗教專用區以供宗教建築及其相關設施使用為主，其建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一六。

七：加油站專用區及建築物之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一二。不得依「加油站設置管理規則」第26條規定作附屬其他商業使用。

八：機關用地建築物之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二五。

九：學校用地建築物之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五。

十：停車場用地：

(一)平面使用，其附屬設施之建蔽率不得大於百分之十，容積率不得大於百分之二十。

(二)立體使用：其建蔽率不得大於百分之八十，容積率不得大於百分之三二。

十一：公園、公園兼兒童遊樂場，有頂蓋之建築物，建蔽率不得大於百分之十五，容積率不得大於百分之三十。

(一)為配合本計畫區區段徵收開發需要，得選擇適當之公園、公園兼兒童遊樂場用地及兒童遊樂場用地作為現存廟宇之安置，惟應整體規劃設計。

(二)公園、公園兼兒童遊樂場及兒童遊樂場用地，於開發興建前，應提送新竹縣都市設計審議委員會審議。

十二：社教用地以供社區里民使用之文康、育樂及活動中心等使用，其建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一五。

十三：本計畫區建築基地原則不得適用開放空間、增設停車場空間及

設置公益性設施等相關容積獎勵規定。

十四：建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達百分之五十以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理。

十五：本計畫區建築基地達二 平方公尺(含)以上及經都市設計審議委員會議決應提會審議者，應於核發建造執照前，送經『新竹縣都市設計審議委員會』審議通過後，始得發照建築。

新竹縣都市設計審議委員會，應依本計畫範圍土地使用管制要點及都市設計原則，對於建築開發進行審議；必要時得依本計畫都市設計原則另訂更詳確之都市設計管制要點，以為審議時之依據或遵循。

十六：本要點未規定事項，適用其他相關法令之規定。