

擬定新埔都市計畫（中正路以西、鳳山溪以北地區以及田新路以北地區）細部計畫土地使用分區管制要點

為促進都市土地資源之合理利用及維護都市生活環境品質，訂定土地使用分區管制要點如下：

- 一、 本要點依都市計畫法第22 條及同法台灣省施行細則第35 條之規定訂定之。
- 二、 住宅區（住一）之建築物及土地使用依下列規定：
 - （一）住宅區（住一）之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於150%。
 - （二）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250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過250 平方公尺者，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
 - （三）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。
- 三、 商業區（商一）之建築物及土地使用依下列規定：
 - （一）商業區（商一）之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於300%。
 - （二）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250 平方公尺（含）以下者，應留設一部停車空間，如超過250 平方公尺者，超過部分每150平方公尺及其零數應增設一部停車空間。
 - （三）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。
- 四、 工業區之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。
- 五、 宗教專用區之建蔽率不得大於40%，容積率不得大於160%。
- 六、 機關用地及社教用地之建蔽率不得大於50%，容積率不得大於250%。

為配合新埔鎮觀光發展及自行車道之整體規劃，社教用地得供作自行車服務站及其相關服務設施使用。
- 七、 市場用地之建蔽率不得大於60%，容積率不得大於240%。
- 八、 公園用地及公園兼兒童遊樂場用地，興建有頂蓋之建築物，其建蔽率不得大於15%，容積率不得大於30%。

為配合區段徵收開發需要，得選擇適當之公園用地或公園兼兒童遊樂場用地作為現存廟宇之安置，惟應整體規劃設計。

九、停車場用地興建有頂蓋之建築物，建蔽率及容積率不得大於下表規定：

項 目	停車場(平面使用)	停車場(立體使用)
最大建蔽率	10%	80%
最大容積率	其附屬設施20%	320%

十、環保設施用地之建蔽率不得大於70%，容積率不得大於210%。

十一、退縮建築規定

本計畫區之建築基地及公共設施用地，面臨寬度8 公尺（含）以上，12 公尺（含）以下計畫道路及4 公尺自行車道，申請建築時應自計畫道路境界線至少退縮5 公尺建築；面臨12公尺以上計畫道路，應自計畫道路境界線至少退縮6 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。其他部分如有設置圍牆之必要者，高度不得超過1.5 公尺，其透空率不得小於70%。

如有開挖地下室之必要者，地下層應自最小退縮建築距離後，始得開挖建築，如屬角地，應以較寬道路為退縮面，兩面道路寬度相同者，擇一退縮，以利植栽綠化及透水。

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。

十二、本計畫區內之建築基地達2,000 平方公尺（含）以上者應設置雨水回收設施，回收、淨化後供應清潔或庭園澆灌使用，以節省水資源的損耗。

十三、本計畫之公共設施建設之主要鋪面應採用透水鋪面等保水設計。

十四、本計畫區內之建築基地應於建築線至牆面線之間（即退縮建築之空地）至少種植一株米高徑5 公尺以上之喬木，其植栽種類應儘量使用原生樹種。

十五、有關退縮建築及連續性前廊及有遮簷人行道之設置，應提送「新竹縣都市設計審議委員會」審議通過始得設置，其經審議通過者得不計入建蔽率及容積率。

十六、為鼓勵本地區建築基地大街廓開發及提供公共設施用地等申請建築案，得由「新竹縣都市設計審議委員會」審議，視開發規模及留設比例，訂定獎勵措施及原則，給予一定比值之獎勵及措施，其獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之0.3 倍。

如開放空間留設符合建築技術規則第15 章實施都市計畫地區建築基地綜合設計之規定者，可同時獲得獎勵，其總獎勵值不得超過都市計畫原訂容積之0.4 倍。

為塑造優質生活環境，本計畫區之建築基地申請各種獎勵，除容積移轉外，不得超過都市計畫原訂容積率之0.5 倍。

本計畫區得為同一主要計畫地區容積移轉接受基地，惟其增加之總容積，不得超過都市計畫原訂容積率之0.8 倍。

十七、建築基地所留設之法定空地應植栽綠化，其綠覆比例應達50%以上，並依新竹縣建築基地綠化實施辦法辦理，且應考慮防災與緊急救護通行之需求。

十八、本計畫區內申請建築之建築基地達2,000 平方公尺（含）以上及經都市設計審議委員會決議應提會議審查者，應於發照前，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。

十九、本計畫區除道路工程外，各類公共設施用地應於開發興築前，將開發計畫提經本縣都市設計委員會審查通過後，始得開發興闢。

本計畫區各公共設施用地臨計畫道路部分應配合最小退縮建築距離規定設置公共開放空間，供人行步道或作緩衝綠地使用，該開放空間得計入法定空地，且綠覆面積應達50%以上。

二十、本要點未規定事項，適用其它法令之規定。