

變更鳳山市細部計畫(第二次通盤檢討)案計畫書



擬定機關：高雄縣鳳山市公所

中華民國 94 年 10 月

第十章 土地使用分區管制要點

- 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 條規定訂定之。本要點未規定者，適用其他相關法令規定。
- 二、於各細部計畫區內如已訂定土地使用分區管制規定者，應依該規定辦理。
- 三、住宅區建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 四、商業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 420%。
- 五、工業區建蔽率不得大於 70%，容積率不得大於 210%。
- 六、學校用地為高中職使用時，建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 200%；為國中(含國中)以下使用時，建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 150%。
- 七、公園用地、鄰里公園兼兒童遊樂場用地內有頂蓋之建築物，用地面積五公頃以下者，建蔽率不得大於 15%；用地面積超過五公頃者，其建蔽率不得超過 12%。容積率不得大於 30%。其中公園用地得作為上下水道系統設施使用，並計入其建蔽率規範。
- 八、本計畫通盤檢討辦理前公園用地已作為垃圾掩埋使用時，應自基地境界線規劃五公尺隔離綠帶，以維護鄰近地區權益，日後興闢公園亦不得於原掩埋場上方興建任何建物。
- 九、市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 十、停車場用地之建蔽率不得大於 10%，容積率不得大於 20%；但作為立體停車場所使用時建蔽率不得大於 50%，容積率則不得大於 320%。
- 十一、機關用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。
- 十二、變電所用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 250%。開發時應自基地境界線至少退縮十公尺建築，惟本次通盤檢討前已劃

設完成，且經都市計畫主管機關核准者，得視個案要求適當之退縮。

十三、加油站用地、加油站專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 80%。且除面臨計畫道路外，與其他毗鄰分區或用地間應留設三公尺綠化空間。

十四、運動場用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 120%。

十五、文教區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十六、保存區、古蹟保存區之建蔽率不得大於 60%，然古蹟保存區內原有建物已超過者不在此限。容積率不得大於 160%。

十七、鐵路用地（供火車站使用部份）之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十八、車站用地之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

十九、農會專用區之建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 250%。

二十、建築基地內法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，以美化環境。

二十一、為加速公共設施之開闢，鼓勵民間投資興建公共設施，本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理。