

變更紅葉溫泉風景特定區計畫(第一次通盤檢討)土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條及同法臺灣省施行細則第三十五條規定制定之。

二、住宅區

(一)建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 100%。建築物簷高不得超過 7 公尺，建築形式以斜屋頂之造型為主。

(二)自本計畫公告實施後於申請建築時，建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過部分每超過 150 平方公尺應增設一部停車空間。

三、社教區之建蔽率不得大於 30%，建築物簷高不得超過 3.5 公尺，建築型式以斜屋頂之造型為主。

四、本計畫區內土地座落「臺灣省重要都會區環境地質資料庫」調查報告中低、很低利用潛力地區之轉繪成果一即全部計畫區。於申請開發建築時，應依下表規定標準檢具書圖文件辦理之：

開發項目	開發規模													
	A < 5,000					A ≥ 5,000								
挖填土石方 (代碼：A，單位：立方公尺)														
建築面積 (代碼：B，單位：平方公尺)	B < 45		45 ≤ B < 165			B ≥ 165		B < 45		45 ≤ B < 165			B ≥ 165	
簷高 (代碼：C，單位：公尺)	C ≤ 3.5		C > 3.5			C ≤ 3.5		C > 3.5		C ≤ 3.5		C > 3.5		
應備書圖文件	定辦理。	依建築法令規定辦理	依本要點第六點規定辦理	依本要點第六點規定辦理	依本要點第六點規定辦理	依本要點第六點規定辦理	依本要點第五點規定辦理	依本要點第五點規定辦理	依本要點第五點規定辦理	依本要點第五點規定辦理	依本要點第五點規定辦理	依本要點第五點規定辦理	依本要點第五點規定辦理	依本要點第五點規定辦理

五、依第四點規定，於申請開發建築時，開發項目符合同點規定規模基準者，應由開發者檢附基地地質調查報告書、妥善因應措施與監測計畫，並由相關專業技師簽證，認為無安全顧慮者，得准其開發建築。

前項基地地質調查報告書內容詳「基地地質調查報告書製作內容說明」(詳附件)。但經相關專業技師判定，其潛在地質災害單純，能以適當工程技術克服者，其地質調查報告書內容得針對潛在地質災害問題作成簡單報告，並由技師簽證。

前項「相關專業技師」係指，依「各科技師執業範圍」規定，得從事工程地質調查等相關業務工作者。

第二項「判定」之基準，係指依據現場勘查、地質鑽探報告書及「臺灣省重要都會區環境地質資料庫」調查成果等而為之專業綜合性研判認定。

六、依第四點規定，於申請開發建築時，開發項目符合同點規定規模基準者，經相關專業技師判定，其潛在地質災害單純，能以適當工程技術克服者，得提具體工法，並以「山坡地開發建築面積十公頃以下核發開發許可應行注意事項」第三條規定之書圖文件替代第五點規定之基地地質調查報告書。

(一)開發建築計畫書圖：表明申請開發區位(1/5000 或 1/1000 相片基本圖)、面積、申請開發目的與使用、開發建築內容、基地及配置(部小於 1/600 配置圖)等。

(二)水土保持計畫書：依水土保持法相關規定辦理。

(三)都市計畫使用分區證明、地籍圖(不小於1/1200)、地形現況圖(不小於1/1200)、其他建築主管機關認有必要之文件。

七、為確保基地及周遭環境之品質與公共安全，建築主管機關得就第五點規定之基地地質調查報告書，委託專業機構或學術團體代為審查，所需費用由申請人負擔。

八、自來水事業專用區之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 100%，建築物簷高不得超過 10.5 公尺，建築形式以斜屋頂之造型為主。

九、機關用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 100%，建築物簷高不得超過 10.5 公尺，建築形式以斜屋頂之造型為主。

十、國小用地之建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 100%，建築物簷高不得超過 10.5 公尺。

十一、停車場用地以平面停車為主，其附屬設施建蔽率不得大於 10%，建築物簷高不得超過 4 公尺。

十二、下列土地使用分區及公共設施用地之建築基地於申請建築時，應依下表規定退縮建築。但基地情形特殊經提臺東縣都市設計審議委員會(或小組)審查同意者，不在此限。

分區及用地別	退縮規定	備註
住宅區	面臨 10 公尺(含)以上道路部分，自道路境界線至少退縮 3.3 公尺建築，其餘部分自道路境界線至少退縮 2 公尺建築。如屬角地且兩道路寬度不一時，應以較寬道路為退縮面，而兩面道路寬度相同者，擇一退縮。	退縮部分得計入法定空地，並妥善植栽綠化。
其他使用分區及公共設施用地	自道路境界線至少退縮 5 公尺建築，如有設置圍牆必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮 3 公尺。	退縮部分得計入法定空地，並妥善植栽綠化。

十三、建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十四、計畫區內之公共設施得依「都市計畫公共設施多目標使用方案」之規定作多目標使用。

十五、本要點未規定事項依其他法令規定辦理。