

## 伍、擬定石門水庫水源特定區石門大壩東側(商一)細部計畫土地使用分區管制要點

- 一、本要點依據「都市計畫法」第 22 條及「都市計畫法台灣省施行細則」第 35 條規定訂定之。
- 二、本細部計畫區之開發，涉及山坡地開發、環境影響評估及水土保持部分，應依相關法令規定辦理。
- 三、申請開發基地應連接主要計畫區內之計畫道路，未能鄰接者應自行設置六公尺以上聯絡道路連接上開道路。
- 四、申請開發基地有關坡度分析與建築規定，依建築相關法規辦理。開發者除依本計畫坡度分析圖辦理，並得另行測繪比例尺不小於一千二百分之一地形圖，由測量技師簽證，並依縣政府建築主管機關同意之坵塊分析方法進行坡度分析。
- 五、商業區建蔽率不得大於 45%，容積率不得大於 180%。但符合下列條件者，給予適度獎勵：
  - (一)細部計畫發佈後，二年內完成開發申請者，得增加建築樓地板面積，但以不超過允建之建築基地面積乘以 20% 為限；三年內完成開發申請者，得增加建築樓地板面積，但以不超過允建之建築基地面積乘以 15% 為限；四年內完成開發申請者，得增加建築樓地板面積，但以不超過允建之建築基地面積乘以 10% 為限；五年內完成開發申請者，得增加建築樓地板面積，但以不超過允建之建築基地面積乘以 5% 為限；「完成開發申請」以申請建造執照為準。
  - (二)基地面積達一公頃以上實施整體開發，得增加建築樓地板面積，但以不超過允建之建築基地面積乘以 10% 為限。
- 六、開發基地應自行設置污水、垃圾等環保設施，並擬具設施計畫，以供都市設計審議。設施之設置應符合下列要求：
  - (一)污水處理設施及污水放流標準應符合「水污染防治法」、「下水道法」及其相關法令。
  - (二)污水、垃圾等環保設施面積不得小於總樓地板面積之 3%。但基地位於公共衛生下水道服務範圍內，其污水處理能力達三級處理以上，且建築之污水管接通公共衛生下水道者，得免設污水處理設施。
  - (三)開發基地有完善之污水處理計畫，經主管機關及目的事業主管機關審定通過者，免受前目之限制。

- (四) 合於前兩目免設污水處理設施之基地，仍應設置垃圾處理設施，其設置面積不得小於總樓地板面積之1%。
- (五) 污水及垃圾等環保設施得合併於建築內設置。
- 七、建築物附設小汽車及機車停車空間之設置不得設於法定空地上，其設置標準以建築總樓地板面積在二百五十平方公尺以下者，應留設一部停車空間，如超過二百五十平方公尺者，超過部分每一百五十平方公尺應增設一部停車空間。
- 八、本細部計畫應自等高線 250m 起算水平距離退縮 30m 建築，退縮部分得計入法定空地，且除必要之穿越道路外，應維持原始地形地貌。(有關退縮建築線詳都市計畫圖)
- 九、本計畫區之開發建築，應於發照前經「桃園縣都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。
- 十、桃園縣都市設計審議委員會，必要時得依本管制要點另定更詳細之都市設計準則，以為審議時之依據。
- 十一、建築基地之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木，以美化環境。
- 十二、建築基地內，米高徑十公分以上之大樹應予保留，現地保留有困難者，應予移植至基地內其他地區。
- 十三、計畫區內之既存建築物，其修建行為不受本要點第四點、第五點、第六點及第八點之限制。
- 十四、本要點未盡事宜依相關法規辦理。
- 十五、本要點在執行上之爭議事項，得報請該管都市計畫委員會審定，並依都市計畫委員會決議執行之。