

玖、土地使用分區管制計畫

一、土地使用分區管制要點

本研究專用區，為確保研究環境品質及促進土地資源之合理利用，訂定土地使用分區管制要點如下：

(一) 本要點依都市計畫法廿二條及同法台灣省施行細則卅五條之規定訂定之。

(二) 本細部計畫研究專用區之建蔽率及容積率不得大於左表規定：

研究專用區						使用分區
研六	研五	研四	研三	研二	研一	
五〇	五〇	五〇	五〇	五〇	五〇	建蔽率(%)
一五〇	二〇〇	一五〇	二〇〇	二〇〇	一五〇	容積率(%)

(三) 研究專用區臨接未達十二公尺計畫道路者，其建築物應自道路境界線至少退縮五公尺建築，臨接十二公尺（含）以上者，建築物應自道路境界線至少退縮十公尺建築，退縮部分得計入法定空地。

(四) 本細部計畫研究專用區允許土地使用項目及設置活動設施如下：

1. 研究機構及研究用途。
 2. 學術及教學用途。
 3. 諮詢及服務用途。
 4. 試驗工廠用途。
 5. 職員宿舍用途。
 6. 職員運動休閒及生活服務相關設施用途。
 7. 自來水、電力、電訊、瓦斯、污廢水處理等相關設施用途。
 8. 其他經目的事業主管機關核准研究發展機構、工業與相關服務設施公用及環保設施。
- (五) 為確保山坡地開發品質，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。

(六) 本計畫區將來申請開發建築時，有關都市設計部分，應提經台南縣都市設計審議委員會審查通過後，始得發照建築。

(七) 本計畫內所排放之污廢水，應符合環保單位所訂放流水標準。

二、都市設計

(一) 綠地

為有效達成低密度開發山坡地原則，本計畫變更範圍內應依自然地形及現有林相生長情形，就坡度陡峭較為集中之地區，劃設為綠地，以維護基地內自然生態景觀。

為求最大保育效果，應盡量連貫並集中留設綠地。綠地除必要性之相關防護設施外，應維持原地形地貌，不予開發。

(二) 景觀控制

本計畫地區原屬烏山頭水庫風景特定區內，景觀上甚為重要，為減低開發對環境景觀之衝擊，將有效採取下列措：

1. 保有原地形兩側之陵線，將使原山形起伏之天際線保存。

2. 專用區採低密度集中開發，同時也集中保留大片原地形地貌之山坡地。

3. 自基地界線（水庫山稜線）退縮二十五公尺留設緩衝地帶，以維護水庫安全和自然景觀。

4. 專用區內建築物高度，以南二高路面高程至專用區內西側陵線植生高程所連接之延伸線，作為主要限制條件，以維護自然天際線不被破壞。

5. 專用區內建築物量體應呼應山脊線之起伏韻律，立面作綠化考量。

經過實質規劃，將本第一期計畫區依照未來規劃使用用途，細分為二種使用區域，包含未來主要建築

基地以及各項必要性服務設施用地，各種使用區內預定使用用途及實際規劃建築率、容積率，詳表五土地
使用強度表。

