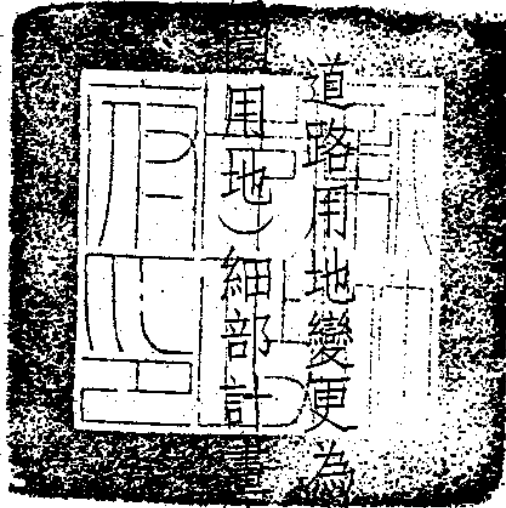


中華民國八十六年六月

擬定新竹漁港特定區(原工業區、停車場用地、廣場用地及公園)



道路用地變更為商業用地(細部計畫書)



新竹市政府

第四節 土地使用分區管制要點

第一條：本要點依都市計畫法第22條及同法台灣省施行細則第31條規定訂定之。

第二條：本計畫區內之建築物及土地使用，應依本要點規定管制，本要點未規定者，適用其他有關法令之規定，其用語亦同。

第三條：本計畫設有特定目的事業專用之商業區，其目的為提供特定目的事業業者一合法、安全、便利、符合發展及消費需要之經營環境，並帶動鄰近地區之繁榮發展。

第四條：土地及建築物之用途

本計畫區內之商業區共分四區，其土地及建築物用途如后：

- (一) 第一種商業區為三樓以下(含三樓)建築物，供速食店或餐廳、遊藝場、電影院、保齡球館、舞廳及舞蹈教室等使用。
- (二) 第二種商業區為三樓以下(含三樓)建築物，專供酒家及三溫暖使用。
- (三) 第三種商業區為三樓以下(含三樓)建築物，供視廳歌城、速食店或餐廳、電動玩具店、撞球場等使用，共計三區。
- (四) 第四種商業區為興建三樓以下(含三樓)建築物，供撞球室、電動玩具店、舞場(DISCO)及遊藝場等用途。

第五條：土地使用強度

- (一) 本計畫區各種商業區街廓內建築物之建蔽率與容積率不得超過下表規定：

第四種商業區	第三種商業區	第二種商業區	第一種商業區	使用分區
45%	50%	45%	50%	建蔽率
130%	150%	130%	150%	容積率

(二) 本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率與容積率不得超過下表規定：

公園用地	廣場用地	公共設施項目
5%	15%	建蔽率
5%	50%	容積率

第六條：整體規劃

為達到土地使用之經濟效益，引導建築行為採合理規模開發，以集中留設開放空間，促進良好都市空間與環境品質，故規定以街廓為單位，每街廓之建築使用以整體規劃建築為原則。

第七條：建築物高度

本計畫區所有建築物高度規定如下：

(一) 最大高度：三層樓，簷高十二公尺以下。

(二) 每層最大高度：九公尺以下。

第八條：建築物退縮

為交通之需要，本計畫區所有建築物退縮規定如下：

(一) 基地面臨八公尺寬度以上(含八公尺)之計畫道路者，應自建築線退縮六公尺建築。

(二) 基地面臨六公尺人行步道者，應自建築線退縮兩公尺建築。

第九條：景觀及綠化原則

(一) 建築物鄰接或面向公園，人行步道及公共開放空間部份，不得設置鐵窗及暴露通風、通氣、廢氣排出口、窗型冷氣機口等有礙觀瞻之設施設備，必要時應有適當之遮蔽處理與設計。

(二) 同一幢建築物之電視天線應為共同天線設置之。

(三) 本計畫區建築基地以不設圍牆為原則，必要時僅准建造高度1.5公尺以下之透空欄柵，其牆基不得高於30公分。

(四) 本計畫區內公共開放空間及建築法定空地，應依下列規定實施綠化。

1. 公園之綠覆面積所佔比例不得小於百分之六十，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積之百分之十。

2. 公園面積每滿三十六平方公尺，應至少植喬木一棵，樹冠底離地淨高二公尺以上，根部保留適當透水面積。
 3. 廣場綠覆面積所佔比例不得小於百分之四十，其中有床基之花壇面積不得超過綠覆面積之百分之十。
 4. 廣場周圍須以環繞方式種植喬木，其樹冠底離地淨高二公尺以上。
 5. 建築基地所留設之法定空地，應以集中留設為原則，該空地除留供停車場使用外，每滿三十六平方公尺應至少種植喬木一棵，樹冠離地淨高二公尺以上。
 6. 建築基地所留設之法定空地留供停車場用途時，其地面鋪面應儘量使用植草磚，以加強綠化效果，其使用植草磚面積應佔停車場使用面積之百分之五十以上。
 7. 建築基地之法定空地綠覆所佔面積，不得小於法定空地之百分之五十，其法定空地供停車使用鋪設之植草磚得併入綠覆面積計算。
- 第十條：建築物之造型、顏色、材料等應經都市設計審議後始得發照建築。