

附錄一 變更基隆市中山安樂及八斗子地區、港口商埠地區(中山區仁德段地區)細部計畫(第一次通盤檢討)土地使用分

區管制要點

一、本要點依據都市計畫法第二十二條暨同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

二、住宅區依其所在區位條件之不同，區分為第一種及第二種住宅區，其建蔽率及容積率不得大於左表規定：

住宅區種類	建蔽率(%)	容積率(%)
第一種住宅區	四十	八十
第二種住宅區	五十	一百一十

三、本計畫劃定之公共設施用地，其土地使用強度不得大於左表規定：

公共設施用地	建蔽率(%)	容積率(%)	備註
公園	1.有頂蓋之建築物，用地面積在五公頃以下者，建蔽率不得超過百分之十五。 2.用地面積超過五公頃者，其超過部分建蔽率不得超過百分之十二。	三十	依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定，僅得作平面多目標使用
停車場	十	二十	1.僅提供作為平面使用。 2.得興建提供停車場經營管理必要之服務設施及相關附屬設施如：管理站(室)、廁所、洗車設施、簡易維修設施等。 3.不適用「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」。

四、為增加開放空間、綠美化環境及因應未來停車需求，訂定退縮建築及停車設置規定如左：

(一)退縮建築

1.面臨計畫道路之住宅區，應自道路境界線退縮三·六四公尺建築。

2. 面臨計畫道路之公共設施用地及公用事業設施，應自道路境界線退縮五公尺建築，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三·六四公尺。

3. 退縮部分得計入法定空地，除植栽綠化外不得設置障礙物，且需與鄰近建築基地退縮部分於平面相銜接。

(二) 停車空間設置

住宅區之建築基地申請建築時，其建築樓地板面積在二百五十平方公尺(含)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。

五. 開放空間應儘量與公共設施或鄰近開放空間結合，其鋪面應使用具有透水性、防滑、耐壓、易維護的材質，其設計應有整體性的規劃，以凸顯地區的特性。

六. 建築物防火間隔之留設應以能連通人行步道至私設巷道或兩側街廓為原則，除公共安全及防災救援之考量外，亦作為人行系統及一般里鄰空間使用。

七. 建築物基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木，且植栽樹種應考慮隔離噪音、防塵之功能。

八. 本細部計畫範圍之第二種住宅區，其土地開發義務如下：

(一) 本細部計畫範圍之第二種住宅區開發者應捐贈土地或繳納代金，其方式如下：

1. 無償捐贈本細部計畫區之公園、綠地、停車場及廣場兼停車場等公共設施用地內之私有土地予市政府，捐贈面積不得小於申請開發建築面積百分之四十。

2. 繳納申請開發建築面積百分之四十土地所換算而得之代金予市政府，換算標準以開發當年的徵收價格計之。

3. 依上開二種標準組合所得的土地與代金，贈予市政府。

(二) 開發者需檢附下列資料向市政府掛號，並完成土地捐贈或代金繳納後，始得申請建築開發。

1. 申請人相關基本資料，包含姓名、住址、聯絡電話。
2. 開發基地範圍及面積（含土地登記簿謄本與地籍圖）。
3. 開發基地內土地所有權人同意書。
4. 捐贈土地同意書或代金繳納計算表，其中捐贈土地者應檢附預期捐贈公共設施之土地登記簿謄本、地籍圖、經法院公證之土地捐贈同意書。

5. 其他必要事項。

(三) 市政府得設置基金專戶管理運用之。

九、本細部計畫內之建築基地不適用「建築技術規則建築設計施工編第十五章」規定辦理。

十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定事項，適用其他有關法令。