

### (三)變更後土地使用管制計畫

第一點 本要點依據都市計畫法第二十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。

第二點 本計畫區訂定左列分區及公共設施用地

(一)工業區

(二)休閒漁業專用區

(三)公共設施用地

1. 廣場用地

2. 綠地

3. 市場用地

4. 廣(停)用埔地

5. 港埠用地

6. 道路用地

本點各款之使用分區及用地之範圍以細部計畫圖上所劃定之界線為準。並得視需要，依都市計畫程序增減之。

第三點 工業區內得為下列之使用：

(一)製冰業

(二)冷藏庫、冷凍庫

(三)魚類加工業

(四)水產食品加工業

第四點 工業區內建築物之建蔽率不得大於六十%，容積率不得大於一五〇%，且應全街廓整體開發。

第五點 工業區內建築基地之法定空地應植栽綠化，綠覆率需達五十%以上。

第六點 休閒漁業專用區得為下列之使用：

(一)獨立、雙拼住宅

1. 獨立住宅
2. 雙拼住宅

(二)多戶住宅

1. 連棟住宅
2. 集合住宅

(三)招待所

1. 招待所
2. 寄宿舍

(四)社區安全設施

1. 消防隊（分隊部、站）
2. 警察分局、派出（分駐）所
3. 民防指揮中心
4. 守望相助亭

(五)社會福利設施

1. 兒童、少年、殘障福利機構及其附屬設施
2. 老人扶養及安養機構及其附屬設施

(六)社區電業、通訊機構

1. 電力公司營業處、服務中心
2. 郵政支局、代辦所
3. 電信通訊支局、辦事處

(七)社區遊憩設施

1. 室內遊憩設施、社區運動設施
2. 公園、兒童遊樂場、綠地、廣場、花園、人行步道等開放空間

3. 籃球場、網球場、游泳池、溜冰場、運動場及相關附屬設施

(八)一般零售或服務業

1. 食品飲料零售業
2. 五金家庭日常用品零售業
3. 便利商店業
4. 農、畜、水產品零售業
5. 文教康樂用品零售業
6. 中、西藥品
7. 美髮、美容
8. 照相及軟片沖印業

(九)餐飲業

1. 餐廳業
2. 小吃店業
3. 飲料店業
4. 飲酒店業
5. 其他餐飲業

(十)一般旅館業

1. 旅館
2. 觀光旅館

第七點 休閒漁業專用區內建築物之建蔽率不得大於七〇％，容積率不得大於二一〇％。

第八點 本計畫區內之公共設施用地得依「都市計畫公共設施用地多目標使用方案」規定作多目標使用。

第九點 廣(停)用地建蔽率不得大於一〇％，以平面設置或地下停車為原則，其地面層須植栽綠化，綠覆率不得小於五〇％。

分區	工業區	休閒漁業專用區
應附設小汽車位數	建築物總樓地板面積每二〇〇平方公尺應設置一輛(零數應記入)	建築物總樓地板面積每一五〇平方公尺應設置一輛(零數應記入)

第十點 本計畫區內各土地或建築物應附設之停車空間不得小於下表之規定：

分區使用項目	退縮規定	備註
休閒漁業專用區	自道路境界線至少退縮三公尺建築(如屬角地且兩面道路寬度不一時，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。
工業區	自道路境界線至少退縮六公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮二公尺。	退縮部分得計入法定空地。
其他公共設施用地	自道路境界線至少退縮五公尺建築，並應妥予植栽綠化，如有設置圍牆之必要者，圍牆應自道路境界線至少退縮三公尺。	退縮部分得計入法定空地。

第十一點 建築基地設置公共開放空間獎勵部分，依內政部訂定「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」規定辦理。

第十二點 左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，應依左表規定退縮建築，但基地情形特殊經基隆市都市計畫設計審議委員會(或小組)審查同意者，不在此限。