

## 七、土地使用分區管制要點及都市設計規範

為維護計畫地區之環境品質，並在不違反主要計畫劃設貨物轉運中心之目標前提下，制定本細部計畫之土地使用分區管制要點，期使計畫區內之建築開發及使用業別能有所遵循，並針對道路及公共設施等制定設計規範，以創造一更為舒適的都市環境。

第一點 本要點依據都市計畫法第 22 條及同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

第二點 本細部計畫之土地使用其建蔽率、容積率不得大於左列之規定，且其容許使用項目如左：

使用類別	建蔽率	容積率				容許使用項目
		申請建築基地面積未達五〇〇〇平方公尺者	申請建築基地面積五〇〇〇平方公尺以上未達一〇〇〇〇平方公尺者	申請建築基地面積一〇〇〇〇平方公尺以上未達一五〇〇〇平方公尺者	申請建築基地面積一五〇〇〇平方公尺以上者	
貨物轉運中心區	50%	100%	150%	180%	210%	1. 貨運公司、場站及其有關設施。 2. 貨運之集散場、庫房及營運性停車空間。 3. 報關、拖運行辦事處及貨物儲存場所。 4. 倉庫（一般、冷凍、通風倉庫）儲存業。 5. 從事商品之加工處理、包裝、倉儲、批發等一貫作業者，得不具備配送機能。 6. 從事商品之加工、處理、倉儲、分類、配送等作業者。 7. 交通運輸工具之修理業。 8. 金融業。 9. 大型量販店、超級市場。 10. 低污染無公害之工業與其必要附屬設施，及工業發展有關設施使用。 11. 客運站及附屬設施。 12. 貨棧場。 13. 零售業。 14. 餐飲業。 15. 其他經本縣都市計畫委員會審查核准之必要公共服務設施及公用事業設施。 貨物轉運中心區容許供零售業、餐飲業使用細則如附表；高速公路彰化交流道附近特定區（貨物轉運中心）細部計畫貨物轉運中心區容許供零售業、餐飲業使用細則亦規定。
環境設施用地	50%	150%				供河水處理廠使用及經本縣運送保護主管機關同意之相關環境設施使用。
停車場用地	作為體育目標使用時 50%	300%				

附表：高速公路彰化交流道附近特定區(貨物轉運中心)細部計畫貨物轉運中心區  
 區外設置倉庫、倉庫使用細目表

區外使 用項目	使用細目
區外使 用項目	F200000 農產品倉庫、F200010 畜產品倉庫、F200020 水產品倉庫、F200030 其他倉庫、F200040 其他農畜水產品倉庫、F200050 食品、飲料倉庫、 F200060 菸酒倉庫、F200070 紙及紙、紙及紙倉庫、F200080 紡織織物倉庫 倉庫、F200090 金銀倉庫、F200100 廚房器具倉庫、F200110 五金倉庫、 F200120 日常用品倉庫、F200130 織品倉庫、F200140 水產材料倉庫、 F200150 其他用品倉庫、F200160 漆料、塗料倉庫、F200170 漆料、顏料 倉庫、F200180 清潔用品倉庫、F200190 合成樹脂倉庫、F200200 塑膠原料 倉庫、F200210 合成纖維倉庫、F200220 工業用樹脂倉庫、F200230 塑膠 倉庫、F200240 中藥倉庫、F200250 西藥倉庫、F200260 醫藥材料倉庫 倉庫、F200270 乙類成藥倉庫、F200280 書籍、文具倉庫、F200290 紙張、紙 類用品倉庫、F200300 包裝材料倉庫、F200310 織線倉庫、F200320 紙線 倉庫、F200330 電器倉庫、F200340 事務性機器設備倉庫、F200350 機 械倉庫、F200360 度量衡器倉庫、F200370 電性器材倉庫、F200380 機 械器具倉庫、F200390 河海防治設備倉庫、F200400 電池倉庫、F200410 燃料材料倉庫、F200420 消防安全設備倉庫、F200430 耐火材料倉庫、

F210000 國際貿易業、F220000 國際貿易業、F230000 國際貿易業、  
F230000 資訊軟體業、F230000 電子材料業、F230000 便利商店業、  
F230000 一般百貨業（雜貨店）、其他經主管機關認定屬於一般百貨業之行業。

餐飲業 F501000 飲料店業、F501000 餐館業

註：查考「彰化縣都市計畫中、乙種工業區土地設置一般商業設施申請案件處理程序表」規定。

第三點之一 貨物轉運中心區申請供零售業、餐飲業、大型量販店、超級市場、金融業、交通運輸工具之修理業、低污染無公害之工業及其必要附屬設施及工業發展有關設施使用、其他經本縣都市計畫委員會審查核准之必要公共服務設施及公用事業設施。其使用土地總面積合計不得超過貨物轉運中心區總面積百分之四十。其中，零售業、餐飲業使用，其使用土地總面積合計不得超過貨物轉運中心區總面積百分之二十。

前款使用申請開發建築時，應依「高速公路彰化交流道附近特定區(貨物轉運中心)申請設置零售業、餐飲業、大型量販店、超級市場、金融業、交通運輸工具之修理業、低污染無公害之工業及其必要附屬設施及工業發展有關設施、其他經本縣都市計畫委員會審查核准之必要公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。

第二點之二 貨物轉運中心區申請供低污染無公害之工業與其必要附屬設施、及工業發展有關設施使用時，須經依「彰化縣非都市土地丁種建築用地容許作工業設施使用之低污染事業認定作業要點」之規定予以認定為低污染事業；必要附屬設施、及工業發展有關設施使用，適用都市計畫法台灣省施行細則乙種工業區管制規定。

第三點 貨物轉運中心區之退縮建築標準如下：

- (一)建築基地於申請建築時，應指定建築物前、後院均須退縮建築（前院深度至少為 5 公尺，其中 2 公尺設置無遮簷式人行步道供公眾通行，每棟後院深度至少為 3 公尺），退縮部分得計入法定空地。
- (二)如屬角地且兩面道路寬度不一時，應以較寬道路退縮至少 5 公尺建築，另一面退縮 2 公尺供人行步道使用；兩面道路寬度相同者，擇一退縮 5 公尺建築，另一面退縮 2 公尺供人行步道使用。
- (三)如有設置圍牆之必要者，圍牆應至少自道路境界線退縮 5 公尺。

第四點 (一)貨物轉運中心區建築總樓地板面積未滿 2000 平方公尺者應設置一裝卸位，超過 2000 平方公尺以上者，每滿 2000 平方公尺（或其零數）應增加一裝卸位。

(二)最小裝卸位尺度：

1. 小貨車裝卸位長 6m，寬 2.5m，淨高 2.7m。
2. 大貨車裝卸位長 13m，寬 4m，淨高 4.2m。

(三)每滿十個裝卸位應於其中設置一個大貨車卸車位。

(四)上開所規範之裝卸車位，不得計入停車空間。

第五點 貨物轉運中心區同一基地內建築物鄰幢間隔不得小於該建築物高度的 0.2 倍並不得小於 3 公尺，但其鄰幢間隔已達 5 公尺者得免增加。

第六點 本細部計畫區依第三點規定退縮供人行步道使用部分，其設

計規範如左：

- (一)人行道需選擇透水性之材質，並需以磚紅色系為限。
- (二)人行道之高程以道路緣石為基準向內升高，且保持平緩路面，並維持百分之一坡度以利排水。
- (三)人行道上每隔五公尺種植大喬木一株，最小株高應六公分。
- (四)人行道樹種選擇透光性較佳，避免完全遮斷樹下道路之光線者為佳。
- (五)選擇具觀花、觀果或且季節性變化之樹種，使其充分呈現視覺之美。
- (六)其上之植栽穴至少為一乘一公尺，其上置滿空保護蓋，以保護根部及澆灌。
- (七)(刪除)
- (八)(刪除)
- (九)(刪除)

第七點 停車場設計規範如下：

- (一)做立體或多目標使用時，其法定空地應植栽綠化，且其綠覆率不得低於法定空地之百分之五十。
- (二)鋪面須採用透水性之材質。
- (三)臨停車場附近及停車設置明確之指標。
- (四)當小客車停車數量超過兩百個時，需設置管理室及公共廁所。

第八點 公園需綠美化，供作休閒遊憩使用，並應配置座椅、垃圾桶等必要之街道傢俱，其綠覆率並不得低於百分之七十。

第九點 (一)(刪除)

(二)建築物提供部分樓地板面積供左列使用者，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積或以該基地容積率之百分之三十為限。

1. 私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心、兒童、青少年、勞工、老人等活動中心、景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之面積在一百平方公尺以上，並經目的事業主管機關核准設立公益性基金管理營運者。
2. 建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經交通主管機關核准者。

第十點 地方主管機關得視實際需要成立或由開發者等組成管理委員會，以統籌貨物轉運中心之公共設施維護、環境美化、廢棄物及相關之營運管理。

第十一點 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。

第十二點 本要點未規定之事項，依其他法令規定辦理。