陸、變更後土地使用分區管制要點

一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及都市計畫法桃園市施行細則第三十九條之規定訂定之。

二、住宅區之建蔽率不得大於百分之六十，容積率不得大於百分之二百。

三、商業區之建蔽率不得超過百分之八十，容積率不得超過百分之三百。

四、保存區之建蔽率不得超過百分之六十，容積率不得超過百分之一百八十。

五、加油站專用區之建蔽率不得大於百分之四十，容積率不得大於百分之一百二十。

六、車站專用區

(一)建蔽率不得超過百分五十，容積率不得超過百分之一百八十。

(二)得申請作商業設施使用，並不得超過申請建築總容積樓地板面積之 10%。

(三)前款容許使用之商業設施以都市計畫法桃園市施行細則住宅區容許之一般零售業為限。

七、機關用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之一百八十。

八、學校用地之建蔽率不得大於下表規定：

學校用地	國中以下	高(中)職
建蔽率	五〇%	五〇%
容積率	一五〇%	二〇〇%

九、公園用地及兒童遊樂場用地建蔽率不得超過百分之十五，容積率不得超過百分之三十。

十、停車場用地之容積率不得超過百分之二百四十，若依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」作多目標使用時，其容積率得提高至百分之三百六十，准非供停車場使用部分不得超過百分之一百二十。

十一、市場用地之建蔽率不得超過百分之五十，容積率不得超過百分之二百四十。

十二、計畫區內各種使用分區，臨接計畫道路寬度未達15公尺者至少退縮3.5公尺建築，臨接15公尺以上者，至少退縮4公尺建築，公共設施及公用事業用地均應退縮 4 公尺以上建築，但基地情形特殊者，得依桃園市都市計畫地區基地情形特殊者退縮建築處理原則辦理。

前項退縮部分得計入法定空地，不得設置汽車停車空間及圍牆，且該退縮部分應自道路境界線至少留設 1.5 公尺寬之植栽綠化，並優先種植喬木，其餘設置人行步道。

十三、住宅區、商業區之建築基地於申請建築時，其建築總樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設 1 部汽車停車空間及一部機車停車空間；超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設一部汽車停車空間及一部機車停車空間。

機車停車格位，橫向寬至少 1 公尺，縱向長至少 2 公尺，通道寬度至少1.5公尺。

十四、建築基地面積達1,500平方公尺以上者,地下開挖率不得超過80%。基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受規定限制。

十五、計畫區內為落實基地保水、防災功能，應依下列規定辦理：

(一)公園、運動公園、兒童遊樂場、綠地及廣場等用地應設置透水保水設施。

(二)建築基地內之法定空地應留設二分之一以上植栽綠化，其植物種類以原生種為原則。

(三)為增加雨水貯留及涵養水分避免開發行為造成下游衝擊，建築開發行為應設置充足之雨水貯留滯洪及涵養水份相關設施，有關實施標準、送審書件及設置標準，由桃園市政府另訂之。

前項增設雨水貯留利用滯洪設施所需樓地板面積，得不計入容積。

十六、有關文化設施用地之建築物及使用項目規定如下：

(一)文化設施用地之建築物相關規定如下：

1.文化設施用地建蔽率不得超過50%，容積率不得超過100%。

(二)文化設施用地之建築物相關規定如下：

1.與文化教育相關使用

(1)展示、銷售設施(藝術展示場、表演舞台、育成商品展售等)。

(2)社教設施(陳列館、資料館、博物館、紀念性建築物)。

(3)文康設施(集會場所、表演場、文康活動中心等)。

2.公共服務相關使用

(1)醫療保健設施。

(2)防災、避難及緊急救援設施。

(3)園藝及造景相關設施。

(4)相關公共服務設施與公用設備。

3.餐飲服務設施，惟使用面積不得超過樓地板面積30%。

4.其他經目的事業主管機關認定有關之必要及附屬設施。

十七、為維護景觀，本計畫區建築基地面積大於 1,500 ㎡，應經都市設計審議通過後始得發照建築。

十八、本要點未規定事項，適用其他法令規定。