

## 變更觀音(草漯地區)都市計畫(第二次通盤檢討)(第二階段重劃地區第一區整體開發單元)

### 土地使用分區管制

- 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 條之規定訂定之。
- 第二點 第二種住宅區，屬重劃區內之住宅區，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 180%。
- 第三點 第二種商業區，屬重劃區內之商業區，建蔽率不得大於 80%，容積率不得大於 240%。
- 第四點 環保設施專用區以供垃圾分類廠、轉運站、資源回收站及事業廢棄物處理設施使用，且應自基地境界線退縮十公尺以上建築，並於退縮地綠化或設置人行步道與景觀設施，其建蔽率不得大於 40%，容積率不得大於 60%。
- 第五點 學校用地國中以下者，建蔽率不得大於 50%，容積率不得大於 150%。
- 第六點 零售市場用地之建蔽率不得大於 60%，容積率不得大於 240%。
- 第七點 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辦法」有關規定，從事多目標使用，但需配合計畫區之實際發展需要，優先提供停車場設施。
- 第八點 建築基地(環保設施專用區除外)應自道路境界線退縮四公尺建築，退縮部分應自道路境界線留設二公尺寬人行步道，其餘部分應植栽綠化，退縮部分得計入法定空地。但基地情形特殊經提桃園市都市設計審議委員會審查同意者，從其規定。
- 第九點 住宅區及商業區之建築基地於申請建築時，其建築樓地板面積在 250 平方公尺以下者，應留設一部停車空間，超過部分每 150 平方公尺應增設一部停車空間。
- 第十點 本計畫區開發面積大於 1,000 平方公尺，應於發照前經「桃園市都市設計審議委員會」審議通過後，始得核發建造執照，變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建築配置及建築面積者不在此限。桃園市都市設計審議委員會必要時得依本管制要點精神另訂詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。
- 第十一點 建築基地內法定空地之 1/2 應予植栽綠化外，並至少每 25 平方公尺種植原生喬木一棵，其樹型應完整，樹冠底離地淨高應大於 2 公尺。
- 第十二點 本要點未規定事項，應依其他相關法令辦理。