

變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）細部計畫（配合區段徵收工程及人民陳情意見）案計畫書

變更機關：桃園市政府  
中華民國 109 年 05 月

# 公開展覽草案

變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統)車站周邊土地開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程及人民陳情意見)案計畫書

桃園市政府

民國109年05月

## 公開展覽草案

| 桃園市變更都市計畫審核摘要表                          |                                                                 |  |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|--|
| 項 目                                     | 說 明                                                             |  |
| 都 市 計 畫 名 稱                             | 變更南崁地區都市計畫(配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫)細部計畫(配合區段徵收工程及人民陳情意見)案 |  |
| 變 更 都 市 計 畫<br>法 令 依 據                  | 都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款                                           |  |
| 變 更 都 市 計 畫<br>機 關                      | 桃園市政府                                                           |  |
| 本 案 公 開 展 覽<br>起 訖 日 期                  | 公 開<br>展 覽                                                      |  |
|                                         | 說 明 會                                                           |  |
| 人 民 團 體 對 本 案<br>之 反 映 意 見              |                                                                 |  |
| 本 案 提 交 各 級<br>都 市 計 畫 委 員 會<br>審 核 結 果 | 市 級                                                             |  |
|                                         | 部 級                                                             |  |

# 公開展覽草案

## 目錄

|                       |    |
|-----------------------|----|
| 壹、緒論 .....            | 1  |
| 一、計畫緣起.....           | 1  |
| 二、法令依據.....           | 1  |
| 三、變更位置.....           | 1  |
| 貳、現行都市計畫內容 .....      | 3  |
| 參、變更理由及內容 .....       | 5  |
| 肆、變更後計畫內容 .....       | 29 |
| 伍、變更後土地使用分區管制要點 ..... | 31 |
| 陸、變更後都市設計準則 .....     | 39 |
| 柒、其他 .....            | 44 |

## 圖目錄

|      |                         |    |
|------|-------------------------|----|
| 圖 1  | 變更位置示意圖.....            | 2  |
| 圖 2  | 本計畫變 1 案變更內容示意圖.....    | 10 |
| 圖 3  | 本計畫變 2 變更內容示意圖.....     | 11 |
| 圖 4  | 本計畫變 3 案變更內容示意圖.....    | 12 |
| 圖 5  | 本計畫變 4 案變更內容示意圖（一）..... | 13 |
| 圖 6  | 本計畫變 4 案變更內容示意圖（二）..... | 14 |
| 圖 7  | 變更後計畫示意圖.....           | 30 |
| 圖 8  | 建築基地最小開發規模管制示意圖.....    | 36 |
| 圖 9  | 建築退縮管制示意圖.....          | 37 |
| 圖 10 | 增額容積實施範圍示意圖.....        | 38 |
| 圖 11 | 公共開放空間示意圖.....          | 41 |
| 圖 12 | 自行車道系統示意圖.....          | 42 |
| 圖 13 | 人行步道系統示意圖.....          | 43 |
| 圖 14 | 指定免截角位置示意圖.....         | 44 |

# 公開展覽草案

## 表目錄

|     |                      |    |
|-----|----------------------|----|
| 表 1 | 土地使用計畫面積表.....       | 4  |
| 表 2 | 變更內容明細表.....         | 6  |
| 表 3 | 變更土地使用分區管制要點對照表..... | 15 |
| 表 4 | 變更都市設計準則對照表.....     | 24 |
| 表 5 | 變更前後土地使用計畫面積對照表..... | 29 |

# 公開展覽草案

## 壹、緒論

### 一、計畫緣起

為辦理機場捷運 A10 車站周邊土地整體開發，本府業於 107 年 5 月 18 日公告實施「變更南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）」及「擬定南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發）細部計畫」，刻由本府地政局辦理區段徵收作業中，現因配合區段徵收工程及人民陳情意見需要，確有調整都市計畫之必要，爰辦理本次變更。

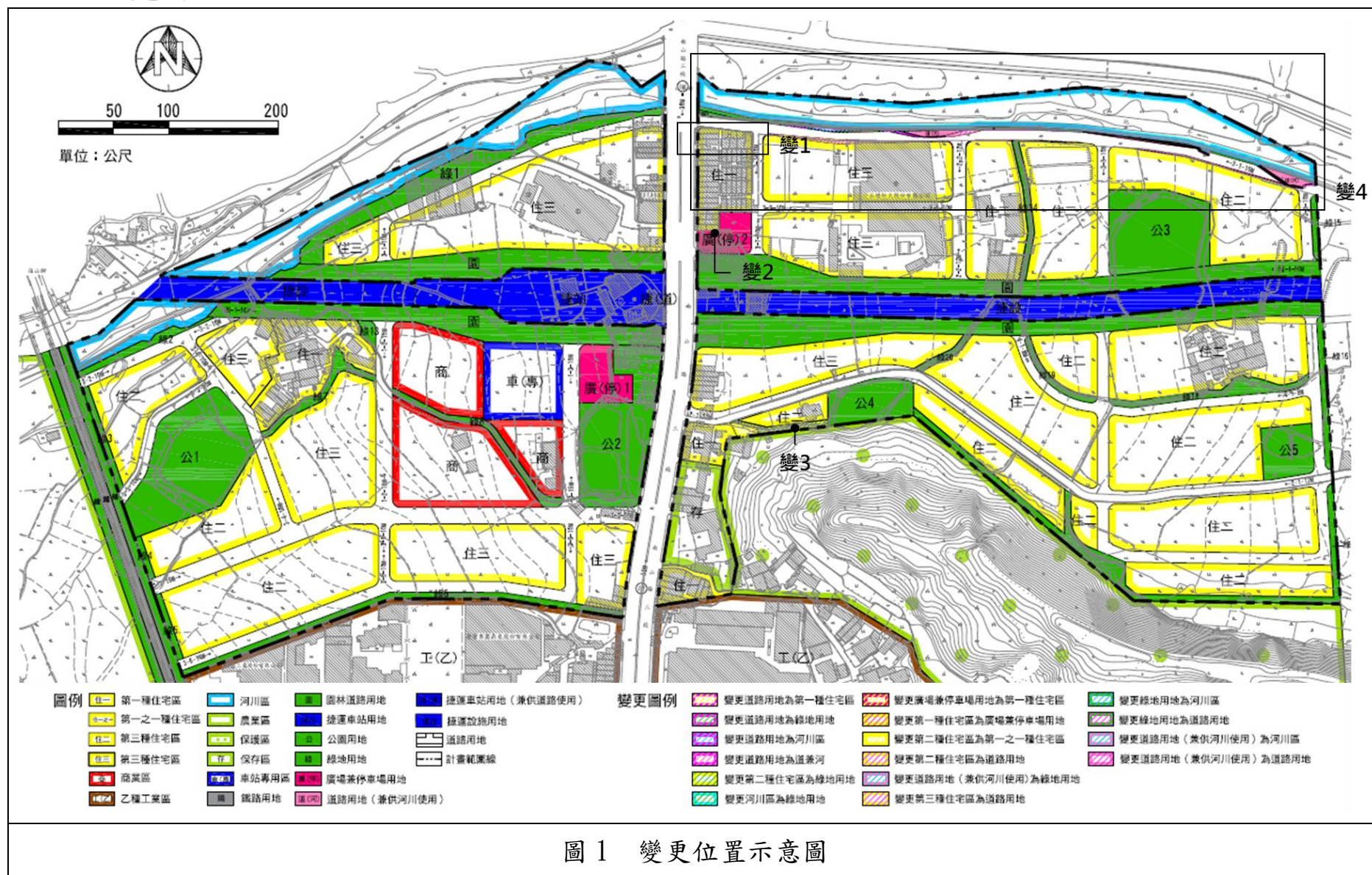
### 二、法令依據

依都市計畫法第 27 條第 1 項第 4 款辦理。

### 三、變更位置（詳圖 1）

- （一）變更部分道路用地為第一種住宅區。
- （二）變更部分廣場兼停車場用地、第一種住宅區為第一種住宅區及廣場兼停車場用地。
- （三）變更部分第二種住宅區為第一之一種住宅區及綠地用地。
- （四）變更部分綠地用地、道路用地、道路用地（兼供河川使用）、河川區、第二種住宅區及第三種住宅區為河川區、道路用地、綠地用地及道路用地（兼供河川使用）。

# 公開展覽草案



# 公開展覽草案

## 貳、現行都市計畫內容

現行計畫為「擬定南崁地區都市計畫（配合桃園國際機場聯外捷運系統 A10 車站周邊土地開發計畫）細部計畫案」，相關內容分述如下：

### 一、計畫年期與計畫人口

#### （一）計畫年期

民國 110 年。

#### （二）計畫人口

5,000 人。

### 二、土地使用計畫

#### （一）土地使用分區

包括第一種住宅區、第二種住宅區、第三種住宅區、商業區、車站專用區、保存區、河川區等，合計面積為 25.15 公頃。

#### （二）公共設施用地

包括公園用地、綠地用地、廣場兼停車場用地、園林道路用地、道路用地、道路用地（兼供河川使用）等公共設施用地，合計面積為 13.88 公頃。

# 公開展覽草案

表 1 土地使用計畫面積表

| 項目             |              | 面積<br>(公頃) | 估計畫面積比例<br>(%) |
|----------------|--------------|------------|----------------|
| 土地<br>使用<br>分區 | 第一種住宅區       | 1.31       | 3.36           |
|                | 第二種住宅區       | 10.30      | 26.39          |
|                | 第三種住宅區       | 7.43       | 19.03          |
|                | 商業區          | 1.78       | 4.55           |
|                | 車站專用區        | 0.50       | 1.28           |
|                | 保存區          | 0.52       | 1.34           |
|                | 河川區          | 3.31       | 8.49           |
|                | 小計           | 25.15      | 64.44          |
| 公共<br>設施<br>用地 | 公園用地         | 2.83       | 7.25           |
|                | 綠地用地         | 2.09       | 5.35           |
|                | 廣場兼停車場用地     | 0.35       | 0.90           |
|                | 園林道路用地       | 3.38       | 8.67           |
|                | 道路用地         | 5.17       | 13.23          |
|                | 道路用地（兼供河川使用） | 0.06       | 0.16           |
|                | 小計           | 13.88      | 35.56          |
| 合計             |              | 39.03      | 100.00         |

註：1. 第一種住宅區係為再發展區。

2. 表內面積應依據核定圖實地分割測量面積為準。

# 公開展覽草案

## 參、變更理由及內容

### 一、變 1 案

南山路與山鼻路口住宅區陳情建物主體已劃設為第一種住宅區予以保留，剔除區段徵收範圍，現因道路截角致建物需部分拆除，不符都市計畫保留原意，且維持現況不致影響車輛通行，爰變更道路用地為第一種住宅區，指定免截角，惟未來建物拆除重建時仍須依建築法令規定截角退讓。

### 二、變 2 案

廣（停）2 用地北側住宅區依規劃原意，係為保留既有聚落劃設為再發展區，爰依地籍線為邊界調整土地使用分區範圍，以保障土地所有權人之權益。

### 三、變 3 案

（一）公 4 用地西側第一種住宅區與第二種住宅區交界處為計畫範圍外保護區上建物既有地下基本維生系統（化糞池等）坐落土地，為維持保護區建物基本居住機能，並考量扣除維生系統範圍後所餘土地不利規模利用，爰依土地所有權人原有土地變更部分第二種住宅區為第一之一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。

（二）配合供計畫區邊界高程落差及施作擋土設施所需，並串聯東側公園及綠帶，爰沿第一種住宅區及計畫邊界劃設綠帶。

### 四、變 4 案

南山路東側、坑子溪以南及捷運設施以北所夾範圍，依都市計畫原意，按 98 年公告之河川區域線重測後所展繪河川圖籍與實際測釘樁位調整土地使用分區。

### 五、變 5 案

配合都市計畫法桃園市施行細則及參照本市一致性規定等，調整土地使用分區管制要點及都市設計準則。

# 公開展覽草案

表 2 變更內容明細表

| 編號  | 位置                 | 變更內容                           |                                | 變更理由                                                                                                                                      | 備註  |
|-----|--------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
|     |                    | 原計畫<br>(公頃)                    | 新計畫<br>(公頃)                    |                                                                                                                                           |     |
| 變 1 | 南山路與山鼻路口住宅區        | 道路用地<br>0.00<br>(0.00086)      | 第一種住宅區<br>0.00<br>(0.00086)    | 陳情建物主體已劃設為第一種住宅區予以保留，剔除區段徵收範圍，現因道路截角致建物需部分拆除，不符都市計畫保留原意，且維持現況不致影響車輛通行，爰變更道路用地為第一種住宅區，指定免截角，惟未來建物拆除重建時仍須依建築法令規定截角退讓。                       | 1-1 |
|     |                    | 道路用地<br>0.00<br>(0.00069)      | 第一種住宅區<br>0.00<br>(0.00069)    |                                                                                                                                           | 1-2 |
| 變 2 | 廣(停)2 用地與第一種住宅區交界處 | 廣場兼停車場用地<br>0.00<br>(0.000241) | 第一種住宅區<br>0.00<br>(0.000241)   | 廣(停)2 用地北側住宅區依規劃原意，係為保留既有聚落劃設為再發展區，爰依地籍線為邊界調整土地使用分區範圍，以保障土地所有權人之權益。                                                                       | 2-1 |
|     |                    | 第一種住宅區<br>0.00<br>(0.000013)   | 廣場兼停車場用地<br>0.00<br>(0.000013) |                                                                                                                                           | 2-2 |
| 變 3 | 公 4 用地西側住宅區        | 第二種住宅區<br>0.07                 | 第一之一種住宅區<br>0.02               | 公 4 用地西側第一種住宅區與第二種住宅區交界處為計畫範圍外保護區上建物既有地下基本維生系統(化糞池等)坐落土地，為維持保護區建物基本居住機能，並考量扣除維生系統範圍後所餘土地不利規模利用，爰依土地所有權人原有土地變更部分第二種住宅區為第一之一種住宅區，並剔除區段徵收範圍。 | 3-1 |
|     |                    |                                | 綠地用地<br>0.05                   | 配合供計畫區邊界高程落差及施作擋土設施所需，並串聯東側公園及綠帶，爰沿第一種住宅區及計畫邊界劃設綠帶。                                                                                       | 3-2 |

# 公開展覽草案

| 編號  | 位置                                             | 變更內容                                 |                          | 變更理由                                                         | 備註   |
|-----|------------------------------------------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------------------------|------|
|     |                                                | 原計畫<br>(公頃)                          | 新計畫<br>(公頃)              |                                                              |      |
| 變 4 | 南山路<br>東側、<br>坑子溪<br>以南及<br>捷運設<br>施以北<br>所夾範圍 | 綠地用地<br>0.04                         | 河川區<br>0.04              | 依都市計畫原意，按 98 年<br>公告之河川區域線重測後<br>所展繪河川圖籍與實際測<br>釘樁位調整土地使用分區。 | 4-1  |
|     |                                                | 道路用地<br>0.01                         | 綠地用地<br>0.01             |                                                              | 4-2  |
|     |                                                | 道路用地<br>0.02                         | 河川區<br>0.02              |                                                              | 4-3  |
|     |                                                | 道路用地<br>0.05                         | 道路用地（兼<br>供河川使用）<br>0.05 |                                                              | 4-4  |
|     |                                                | 道路用地（兼<br>供河川使用）<br>0.00<br>(0.0024) | 河川區<br>0.00<br>(0.0024)  |                                                              | 4-5  |
|     |                                                | 道路用地（兼<br>供河川使用）<br>0.01             | 道路用地<br>0.01             |                                                              | 4-6  |
|     |                                                | 河川區<br>0.00<br>(0.0030)              | 綠地用地<br>0.00<br>(0.0030) |                                                              | 4-7  |
|     |                                                | 道路用地（兼<br>供河川使用）<br>0.00<br>(0.0002) | 綠地用地<br>0.00<br>(0.0002) |                                                              | 4-8  |
|     |                                                | 道路用地<br>0.00<br>(0.0026)             | 綠地用地<br>0.00<br>(0.0026) |                                                              | 4-9  |
|     |                                                | 綠地用地<br>0.01                         | 河川區<br>0.01              |                                                              | 4-10 |
|     |                                                | 道路用地<br>0.00<br>(0.0010)             | 河川區<br>0.00<br>(0.0010)  |                                                              | 4-11 |
|     |                                                | 道路用地<br>0.01                         | 道路用地（兼<br>供河川使用）<br>0.01 |                                                              | 4-12 |
|     |                                                | 道路用地（兼<br>供河川使用）<br>0.00<br>(0.0042) | 河川區<br>0.00<br>(0.0042)  |                                                              | 4-13 |

# 公開展覽草案

| 編號 | 位置 | 變更內容                                 |                                      | 變更理由 | 備註   |
|----|----|--------------------------------------|--------------------------------------|------|------|
|    |    | 原計畫<br>(公頃)                          | 新計畫<br>(公頃)                          |      |      |
|    |    | 道路用地<br>0.00<br>(0.000009)           | 綠地用地<br>0.00<br>(0.000009)           |      | 4-14 |
|    |    | 道路用地<br>0.00<br>(0.0007)             | 河川區<br>0.00<br>(0.0007)              |      | 4-15 |
|    |    | 綠地用地<br>0.00<br>(0.000004)           | 河川區<br>0.00<br>(0.000004)            |      | 4-16 |
|    |    | 道路用地<br>0.00<br>(0.0018)             | 道路用地(兼<br>供河川使用)<br>0.00<br>(0.0018) |      | 4-17 |
|    |    | 道路用地(兼<br>供河川使用)<br>0.00<br>(0.0011) | 河川區<br>0.00<br>(0.0011)              |      | 4-18 |
|    |    | 道路用地<br>0.00<br>(0.0029)             | 綠地用地<br>0.00<br>(0.0029)             |      | 4-19 |
|    |    | 道路用地<br>0.00<br>(0.0008)             | 河川區<br>0.00<br>(0.0008)              |      | 4-20 |
|    |    | 綠地用地<br>0.01                         | 河川區<br>0.01                          |      | 4-21 |
|    |    | 道路用地(兼<br>供河川使用)<br>0.00<br>(0.0025) | 河川區<br>0.00<br>(0.0025)              |      | 4-22 |
|    |    | 道路用地<br>0.01                         | 道路用地(兼<br>供河川使用)<br>0.01             |      | 4-23 |
|    |    | 道路用地(兼<br>供河川使用)<br>0.00<br>(0.0003) | 道路用地<br>0.00<br>(0.0003)             |      | 4-24 |

## 公開展覽草案

| 編號  | 位置                     | 變更內容                       |                                      | 變更理由 | 備註   |
|-----|------------------------|----------------------------|--------------------------------------|------|------|
|     |                        | 原計畫<br>(公頃)                | 新計畫<br>(公頃)                          |      |      |
|     |                        | 道路用地<br>0.00<br>(0.0011)   | 道路用地（兼<br>供河川使用）<br>0.00<br>(0.0011) |      | 4-25 |
|     |                        | 第三種住宅區<br>0.03             | 道路用地<br>0.03                         |      | 4-26 |
|     |                        | 第二種住宅區<br>0.00<br>(0.0011) | 道路用地<br>0.00<br>(0.0011)             |      | 4-27 |
|     |                        | 綠地用地<br>0.00<br>(0.0002)   | 道路用地<br>0.00<br>(0.0002 )            |      | 4-28 |
|     |                        | 第二種住宅區<br>0.00<br>(0.0027) | 道路用地<br>0.00<br>(0.0027)             |      | 4-29 |
|     |                        | 第二種住宅區<br>0.01             | 道路用地<br>0.01                         |      | 4-30 |
|     |                        | 綠地用地<br>0.00<br>(0.0003)   | 道路用地<br>0.00<br>(0.0003)             |      | 4-31 |
| 變 5 | 土地使<br>用分區<br>管制要<br>點 | 詳見變更土地使用分區管制要點對照表          |                                      |      |      |
|     | 都市設<br>計準則             | 詳見變更都市設計準則對照表              |                                      |      |      |

註：1. 實際變更範圍應依核准地號、核定圖及地政機關實地測量鑑界成果為準。

2. 本次未變更部分均依原計畫為準。

# 公開展覽草案

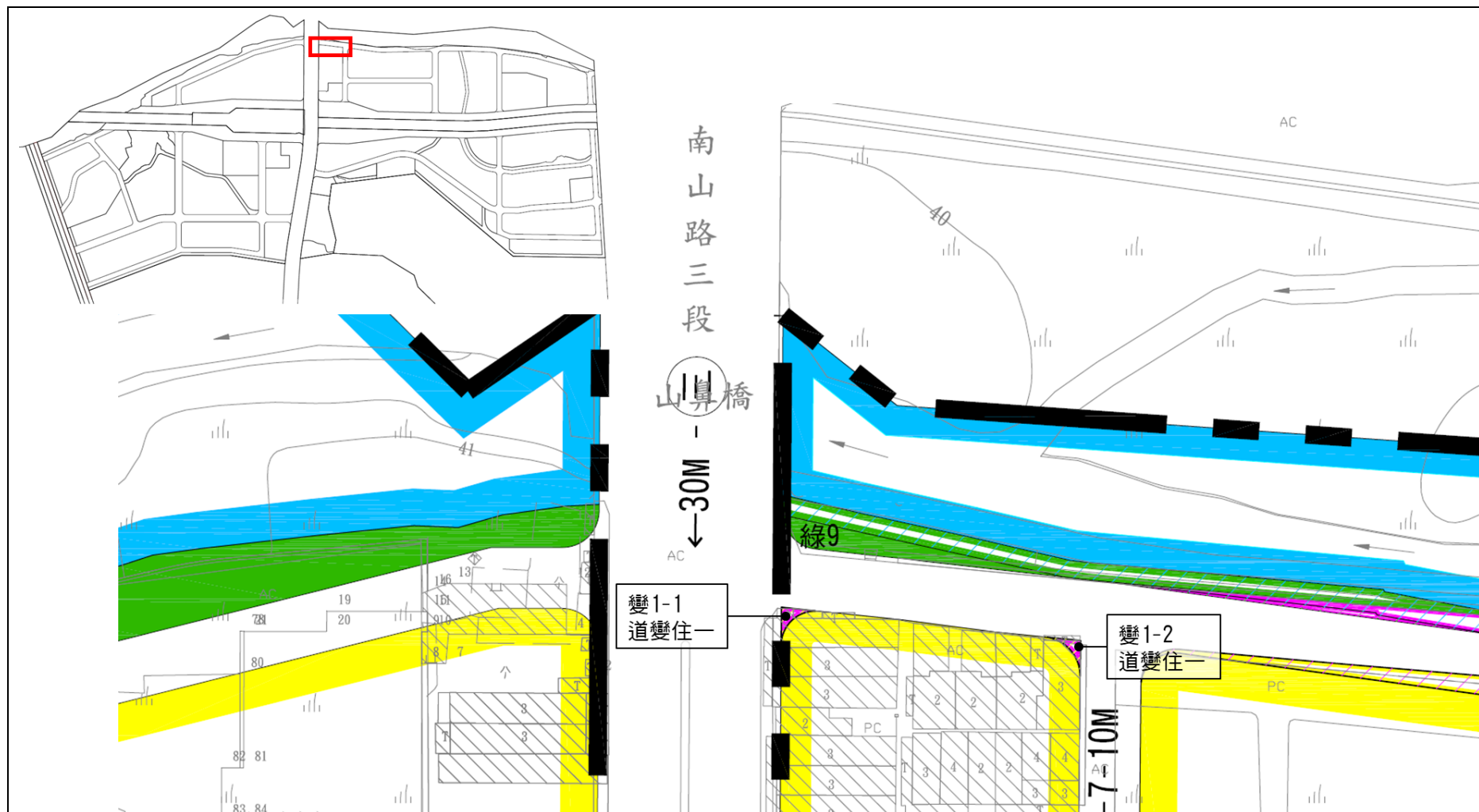
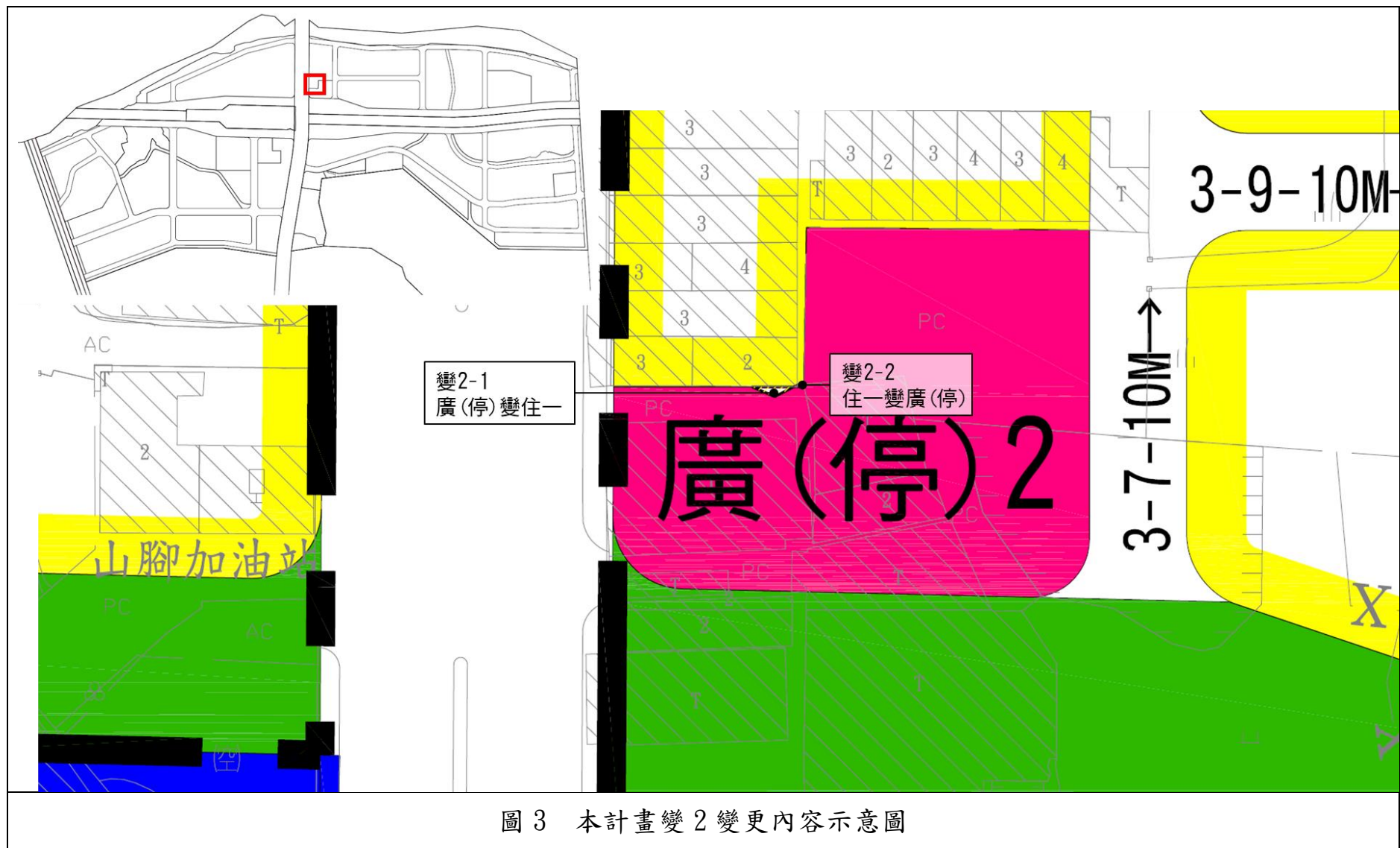


圖 2 本計畫變 1 案變更內容示意圖

# 公开展覽草案



## 公開展覽草案

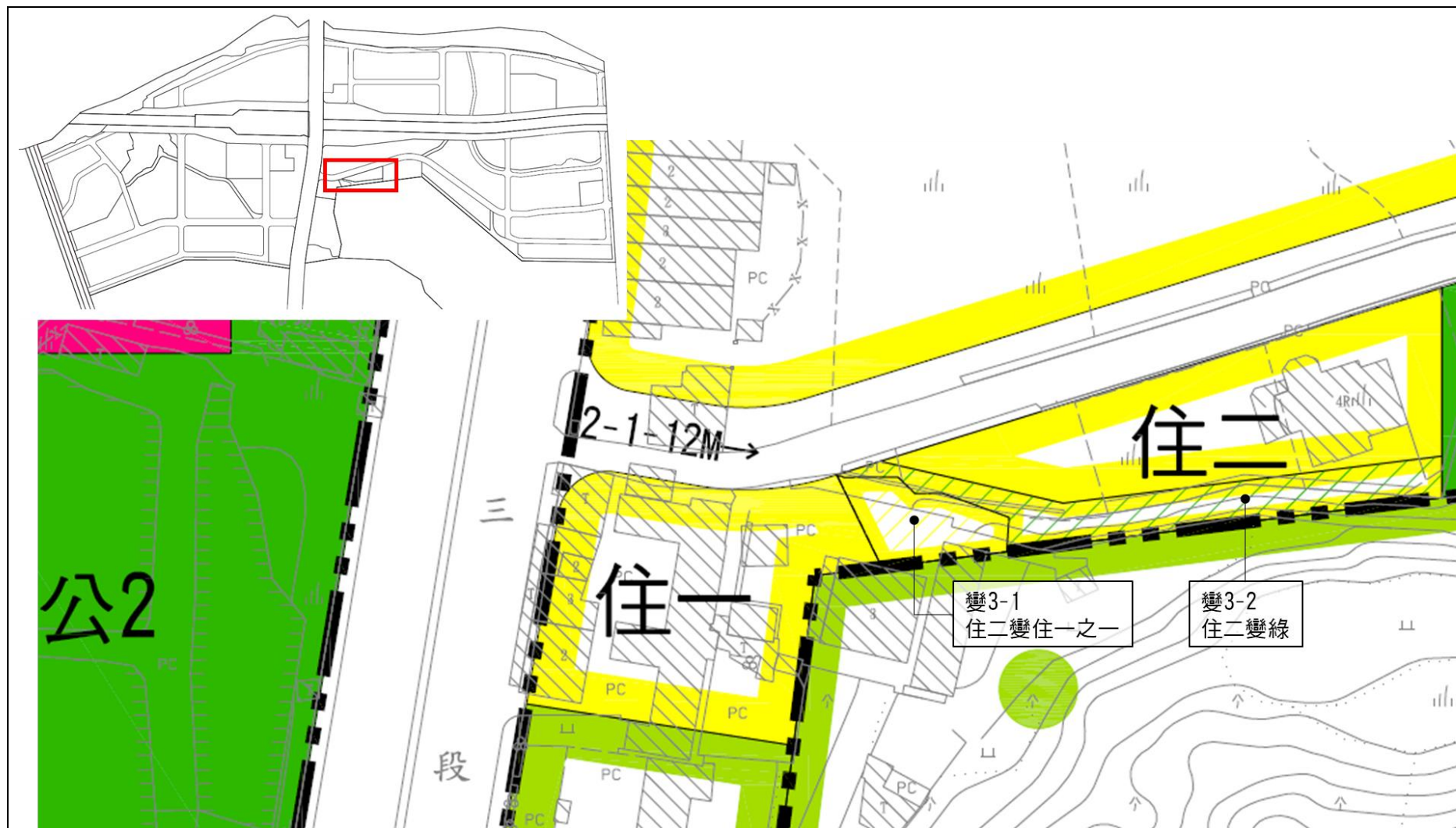
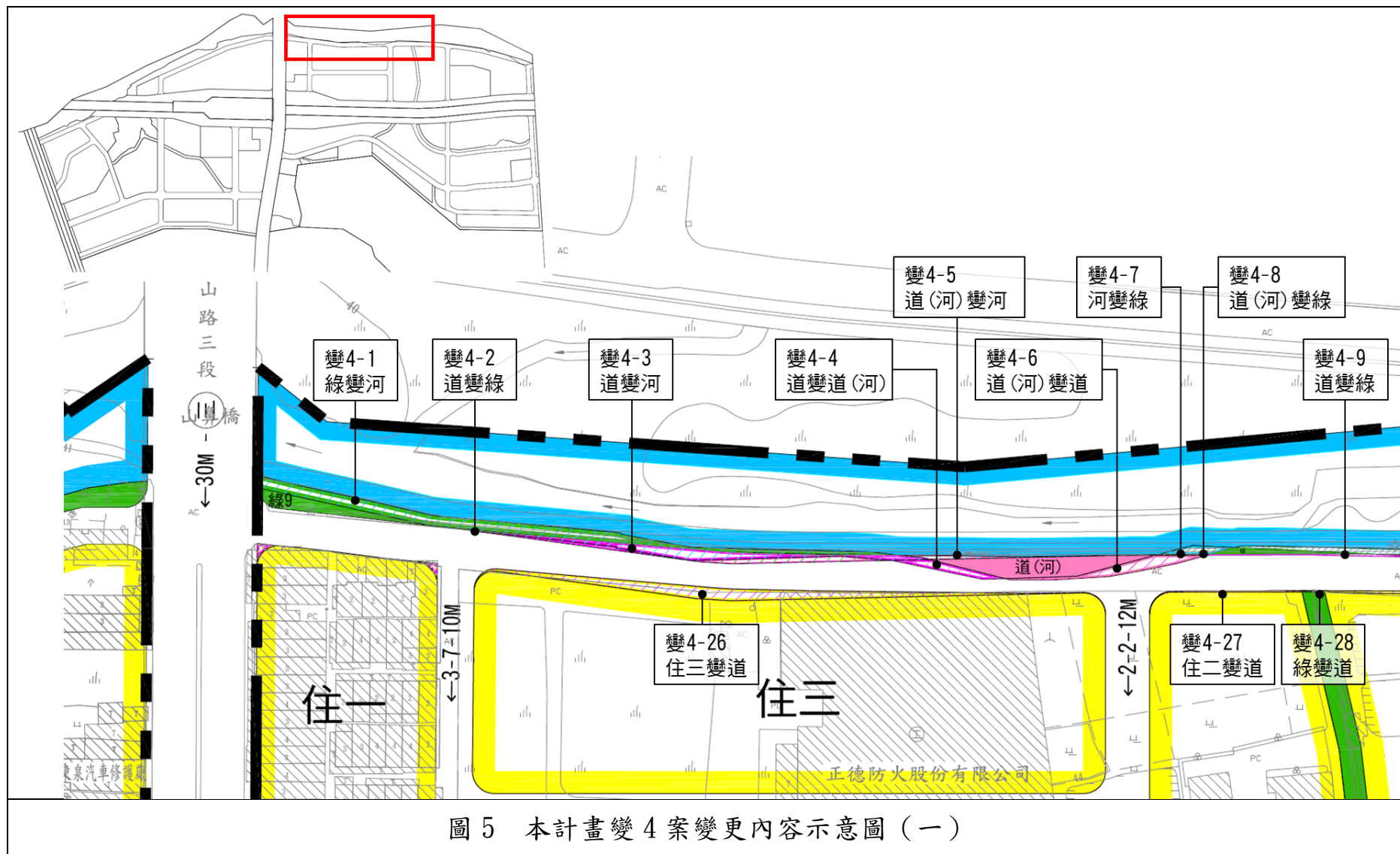


圖 4 本計畫變 3 案變更內容示意圖

# 公开展覽草案



# 公开展覽草案



圖 6 本計畫變 4 案變更內容示意圖 (二)

# 公開展覽草案

表 3 變更土地使用分區管制要點對照表

| 原要點內容                                                |        |        |     |      | 增（修）訂要點內容                                            |                |        |        |     | 變更理由                                                                                                                                                |                        |    |  |
|------------------------------------------------------|--------|--------|-----|------|------------------------------------------------------|----------------|--------|--------|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|----|--|
| 一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法台灣省施行細則第三十五條規定訂定之。          |        |        |     |      | 一、本要點依都市計畫法第二十二條、第三十二條及同法 <u>桃園市施行細則第三十九條</u> 規定訂定之。 |                |        |        |     | 配合桃園市政府於 106 年 6 月 14 日公布「都市計畫法桃園市施行細則」修正相關文字。                                                                                                      |                        |    |  |
| 二、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點，其內容如下： |        |        |     |      | 二、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。       |                |        |        |     | 修正文字。                                                                                                                                               |                        |    |  |
| 三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：              |        |        |     |      | 三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：              |                |        |        |     | 1. 都市計畫法桃園市施行細則第 38 條已訂定公有土地供作社會住宅之容積獎勵上限規定，爰刪除相關規定。<br>2. 考量第一之一種住宅區係為保留計畫區外保護區建築物之地下基本維生系統而劃設為再發展區，爰容積率訂定為零。<br>3. 考量第一種住宅區內仍有非屬合法建築坐落之土地，基於公平性，爰 |                        |    |  |
| 土地<br>使用<br>分區                                       | 項目     | 種類     | 建蔽率 | 容積率  | 備註                                                   | 土地<br>使用<br>分區 | 項目     | 種類     | 建蔽率 | 容積率                                                                                                                                                 | 備註                     |    |  |
|                                                      | 第一種住宅區 | 第一種住宅區 | 50% | 120% | 再發展區                                                 |                | 第一種住宅區 | 第一種住宅區 | 50% | 120%                                                                                                                                                | 再發展區內合法建築坐落或原屬建地目之土地   |    |  |
|                                                      |        | 第二種住宅區 | 50% | 160% | 捷運車站半徑 300-700 公尺範圍內街廓                               |                |        |        |     |                                                                                                                                                     | 再發展區內非屬合法建築坐落或建地目之土地   |    |  |
|                                                      |        | 第三種住宅區 | 50% | 180% | 捷運車站半徑 300 公尺範圍內街廓                                   |                |        |        |     | 0%                                                                                                                                                  | 再發展區                   |    |  |
|                                                      |        | 商業區    | 80% | 280% | --                                                   |                |        |        |     |                                                                                                                                                     | 再發展區                   |    |  |
|                                                      |        | 車站專用區  | 80% | 280% | 比照商業區容積率，供桃園市政府開發使用                                  |                |        |        |     |                                                                                                                                                     | 捷運車站半徑 300-700 公尺範圍內街廓 |    |  |
|                                                      |        | 保存區    | 60% | 160% | 依南崁地區都市計畫土地使用分區管制要點規定                                |                |        |        |     |                                                                                                                                                     | 捷運車站半徑 300 公尺範圍內街廓     |    |  |
|                                                      |        | 河川區    | --  | --   | --                                                   |                |        |        |     |                                                                                                                                                     | --                     |    |  |
|                                                      | 公共設施   | 公園用地   | 15% | 30%  | --                                                   |                | 公共設施   | 商業區    | 80% | 280%                                                                                                                                                | --                     | -- |  |
|                                                      |        | 綠地用地   | --  | --   | --                                                   |                |        | 車站專用區  | 80% | 280%                                                                                                                                                | 比照商業區容積率，供桃園市政府開發使用    |    |  |

# 公開展覽草案

| 原要點內容        |          |    |    |                                                              | 增（修）訂要點內容 |     |     |                                                              |                       | 變更理由                                                                 |    |    |
|--------------|----------|----|----|--------------------------------------------------------------|-----------|-----|-----|--------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------|----|----|
| 用地           | 廣場兼停車場用地 | -- | -- | 若兼供平面停車場使用，則建蔽率為 10%、容積率為 20%；若兼供立體停車場使用，則建蔽率為 70%、容積率為 480% | 公共設施用地    | 保存區 | 60% | 160%                                                         | 依南崁地區都市計畫土地使用分區管制要點規定 | 訂定差別容積率。<br>4. 考量第一種住宅區及第一之一種住宅區重建容積需求，增訂得比照參與整體開發住宅區容積率申購增加容積之相關規定。 |    |    |
|              |          |    |    | 河川區                                                          |           |     |     |                                                              | --                    |                                                                      | -- | -- |
|              |          |    |    | 公園用地                                                         |           | 15% | 30% | --                                                           |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    | 綠地用地                                                         |           | --  | --  | --                                                           |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    | 廣場兼停車場用地                                                     |           | --  | --  | 若兼供平面停車場使用，則建蔽率為 10%、容積率為 20%；若兼供立體停車場使用，則建蔽率為 70%、容積率為 480% |                       |                                                                      |    |    |
| 園林道路用地       | --       | -- | -- |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
| 道路用地         | --       | -- | -- |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
| 道路用地（兼供河川使用） | --       | -- | -- |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |
|              |          |    |    |                                                              |           |     |     |                                                              |                       |                                                                      |    |    |

本計畫區辦理區段徵收後，市府取得第二種住宅區土地供興建社會住宅使用者，其容積得酌予提高至 300%，並不得適用相關容積獎勵及容積移轉之規定。

第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」申請程序及容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以所座落街廓內住宅區之容積率為限。住宅區所座落街廓均為第一種住宅區或第一之一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。

## 公開展覽草案

| 原要點內容                                                                                                                            | 增（修）訂要點內容                                          | 變更理由                                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 四、車站專用區得作捷運相關設施及依都市計畫法台灣省施行細則有關商業區相關規定使用，並得依「大眾捷運法」及其他相關規定辦理土地開發。                                                                | 四、車站專用區得作捷運相關設施及依都市計畫法 <u>桃園市</u> 施行細則有關商業區相關規定使用。 | 1. 配合桃園市政府於 106 年 6 月 14 日公布「都市計畫法桃園市施行細則」修正相關文字。<br>2. 為免衍生需於都市計畫書內訂定相關條文始能適用大眾捷運法土地開發相關規定之疑慮，爰刪除相關文字，回歸逕依大眾捷運法令規定辦理。 |
| 五、為確保古蹟（德馨堂）及歷史建築（室善居）周圍之環境品質，保存區內經指定之古蹟（德馨堂）及具歷史價值建築（室善居），應依「文化資產保存法」維護保存。其餘區內未經指定之既存建築物，僅能維持原有之使用，並得作維護或修建之建築行為，且得依相關規定辦理容積移轉。 | 維持原條文。                                             | —                                                                                                                      |

## 公开展覽草案

| 原要點內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 增（修）訂要點內容                                             | 變更理由               |                             |                                                       |                             |                                                     |                              |                           |                    |                                |                |            |                                      |                          |               |   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------|-----------------------------------------------------|------------------------------|---------------------------|--------------------|--------------------------------|----------------|------------|--------------------------------------|--------------------------|---------------|---|
| <p>六、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。（詳附圖）</p> <table><tr><th>街廓編號</th><th>建築基地最小開發規模</th></tr><tr><td>1<br/>街 廓 編 號<br/>C1~C3 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於1,000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。</td></tr><tr><td>2<br/>街 廓 編 號<br/>R1~R8 之建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。</td></tr><tr><td>3<br/>街 廓 編 號<br/>R9~R24 之建築基地</td><td>建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。</td></tr><tr><td>4<br/>R25~R28（再發展區）</td><td>得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。</td></tr><tr><td>5<br/>T1（車站專用區）</td><td>採整體開發方式辦理。</td></tr><tr><td>6<br/>除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地</td><td>建築基地最小開發規模應不得小於300 平方公尺。</td></tr></table> | 街廓編號                                                  | 建築基地最小開發規模         | 1<br>街 廓 編 號<br>C1~C3 之建築基地 | 建築基地最小開發規模應不得小於1,000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。 | 2<br>街 廓 編 號<br>R1~R8 之建築基地 | 建築基地最小開發規模應不得小於500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。 | 3<br>街 廓 編 號<br>R9~R24 之建築基地 | 建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。 | 4<br>R25~R28（再發展區） | 得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。 | 5<br>T1（車站專用區） | 採整體開發方式辦理。 | 6<br>除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地 | 建築基地最小開發規模應不得小於300 平方公尺。 | <p>維持原條文。</p> | — |
| 街廓編號                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 建築基地最小開發規模                                            |                    |                             |                                                       |                             |                                                     |                              |                           |                    |                                |                |            |                                      |                          |               |   |
| 1<br>街 廓 編 號<br>C1~C3 之建築基地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建築基地最小開發規模應不得小於1,000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。 |                    |                             |                                                       |                             |                                                     |                              |                           |                    |                                |                |            |                                      |                          |               |   |
| 2<br>街 廓 編 號<br>R1~R8 之建築基地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 建築基地最小開發規模應不得小於500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。   |                    |                             |                                                       |                             |                                                     |                              |                           |                    |                                |                |            |                                      |                          |               |   |
| 3<br>街 廓 編 號<br>R9~R24 之建築基地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。                             |                    |                             |                                                       |                             |                                                     |                              |                           |                    |                                |                |            |                                      |                          |               |   |
| 4<br>R25~R28（再發展區）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。                        |                    |                             |                                                       |                             |                                                     |                              |                           |                    |                                |                |            |                                      |                          |               |   |
| 5<br>T1（車站專用區）                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 採整體開發方式辦理。                                            |                    |                             |                                                       |                             |                                                     |                              |                           |                    |                                |                |            |                                      |                          |               |   |
| 6<br>除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 建築基地最小開發規模應不得小於300 平方公尺。                              |                    |                             |                                                       |                             |                                                     |                              |                           |                    |                                |                |            |                                      |                          |               |   |
| <p><del>七、為鼓勵本計畫區內土地大規模開發建設，建築基地面積大於1,500 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之5%，建築</del></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>刪除。</p>                                            | 參照本市一致性土地使用管制規定修正。 |                             |                                                       |                             |                                                     |                              |                           |                    |                                |                |            |                                      |                          |               |   |

## 公開展覽草案

| 原要點內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 增（修）訂要點內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 變更理由                                                                                                                                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><del>基地面積 3,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 8%；建築基地面積 5,000 平方公尺以上者，得增加該基地基準容積之 15%。</del></p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                      |
| <p>八、計畫區內各使用分區及部分公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，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。</p> <p>(一)鄰接未達 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；臨接 15 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；臨接 50 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。</p> <p>(二)鄰接公園用地、綠地用地、廣（停）用地者，應自建築基地與前述公共設施用地鄰接處至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(三)廣（停）用地應自周界至少退縮 5 公尺建築，臨園道側應自周界至少退縮 6 公尺。</p> <p>(四)公 4 用地東側應留設 3.5 公尺通路，供南側耕地耕作機具通行及水圳灌溉所需。</p> <p>(五)<del>保存區北側住一（再發展區）（R27）東側應退縮 6 公尺建築，以供南側保護區建物進出。</del></p> | <p>七、計畫區內各使用分區及部分公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，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。</p> <p>(一)臨接未達 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；<u>臨接 15 公尺以上計畫道路者</u>，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；臨接 50 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。</p> <p>(二)臨接公園用地、綠地用地、廣（停）用地者，應自建築基地與前述公共設施用地臨接處至少退縮 5 公尺建築。</p> <p>(三)廣（停）用地應自周界至少退縮 5 公尺建築，臨園道側應自周界至少退縮 6 公尺。</p> <p>(四)公 4 用地東側應留設 3.5 公尺通路，供南側耕地耕作機具通行及水圳灌溉所需。</p> <p>(五)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p> | <p>1. 調整點次。</p> <p>2. 修正文字。</p> <p>3. 考量本次變更為保留南側保護區建物之地下基本維生系統劃設再發展區，且屬同土地所有權人所有土地，可併供其進出，爰刪除相關規定。</p> <p>4. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。</p> |

## 公開展覽草案

| 原要點內容                                                                                                                                                 | 增（修）訂要點內容                                                                                                                                                     | 變更理由                                                   |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>(六)上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。</p> <p>(七)但基地情形特殊經提都市設計審議同意者，從其規定。</p>                                                               | <p>(六)基地情形特殊者，<u>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。</u></p>                                                                                                        |                                                        |
| <p>九、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，其植栽種類以原生植物為原則，且實設空地應留設二分之一以上保有雨水滲透功能。</p>                                                                              | <p><u>八、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，其植栽種類以原生植物為原則。</u></p>                                                                                                      | <p>1. 調整點次。<br/>2. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。</p>              |
| <p><del>十、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分相關設施，有關實施標準，送審書件及設置標準，由桃園市政府另訂之。</del></p> <p><del>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。</del></p> | <p>刪除。</p>                                                                                                                                                    | <p>建築技術規則已訂有雨水貯留利用相關規定，爰刪除本點。</p>                      |
| <p>十一、第一、二、三種住宅區建築基地面積超過1,500m<sup>2</sup>以上者，地下室開挖率不得超過70%；未達1,500m<sup>2</sup>者，地下開挖率不得超過80%；但車專區及商業區地下開挖率不得超過80%。</p>                              | <p><u>九、第一、二、三種住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺以上者，地下室開挖率不得超過70%；未達1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過80%；但車專區及商業區地下開挖率不得超過80%。</u></p> <p><u>基地情況特殊，並經本市都市設計審議通過者，得不受前項規定限制。</u></p> | <p>1. 調整點次。<br/>2. 修正文字。<br/>3. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。</p> |
| <p>十二、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</p> <p>(一)建築容積樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留設乙部汽車停車空間及乙部機車停車空間。</p> <p>(二)建築容積樓地板面積超過250平方公尺者，其超</p>                            | <p><u>十、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：</u></p> <p><u>(一)建築總樓地板面積在250平方公尺（含）以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。</u></p> <p><u>(二)建築總樓地板面積超過250平方公尺者，其超過</u></p>             | <p>1. 調整點次。<br/>2. 修正文字。<br/>3. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。</p> |

## 公開展覽草案

| 原要點內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | 增（修）訂要點內容                                                                                                     | 變更理由                                         |                    |    |                    |    |                    |     |                                                                                                            |                                                                                                        |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------|--------------------|----|--------------------|----|--------------------|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>過部分，每增加 150 平方公尺，應增設乙部汽車停車空間及乙部機車停車空間。</p> <p>(三)每部機車停車空間長度應介於 2 至 2.5 公尺，寬度應介於 1 至 1.5 公尺。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <p>部分，每增加 150 平方公尺，應增設 <u>1</u> 部汽車停車空間及 <u>1</u> 部機車停車空間。</p> <p>(三)每部機車停車空間長度 <u>至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺。</u></p> |                                              |                    |    |                    |    |                    |     |                                                                                                            |                                                                                                        |
| <p>十三、第一種住宅區土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</p> <p>(一)整體開發以完整範圍為原則，得依都市更新及其他相關規定辦理；為鼓勵其整體開發，訂定規模獎勵，規定如下：</p> <table><tr><th>建築基地合併開發規模</th><th>增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例</th></tr><tr><td>面積達 1,500 <math>m^2</math> 以上</td><td>5%</td></tr><tr><td>面積達 3,000 <math>m^2</math> 以上</td><td>8%</td></tr><tr><td>面積達 5,000 <math>m^2</math> 以上</td><td>15%</td></tr></table> <p>(二)個別開發則不得適用設置公共開放空間獎勵措施。</p> | 建築基地合併開發規模                                                                                                    | 增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例                           | 面積達 1,500 $m^2$ 以上 | 5% | 面積達 3,000 $m^2$ 以上 | 8% | 面積達 5,000 $m^2$ 以上 | 15% | <p><u>十一、第一種住宅區土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。</u></p> <p><u>整體開發達 1,500 平方公尺以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。</u></p> | <p>1. 調整點次。</p> <p>2. 考量住宅區（再發展區）實際整合難度，簡化整體開發獎勵規模，並適度增加獎勵比例。</p> <p>3. 考量現行法令已有總容積獎勵上限規定，爰刪除相關規定。</p> |
| 建築基地合併開發規模                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | 增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例                                                                                            |                                              |                    |    |                    |    |                    |     |                                                                                                            |                                                                                                        |
| 面積達 1,500 $m^2$ 以上                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 5%                                                                                                            |                                              |                    |    |                    |    |                    |     |                                                                                                            |                                                                                                        |
| 面積達 3,000 $m^2$ 以上                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 8%                                                                                                            |                                              |                    |    |                    |    |                    |     |                                                                                                            |                                                                                                        |
| 面積達 5,000 $m^2$ 以上                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 15%                                                                                                           |                                              |                    |    |                    |    |                    |     |                                                                                                            |                                                                                                        |
| <p>十四、為維護既有生態溼地及農水路之紋理，本計畫劃設於公園內之埤塘、劃設於綠地內之水圳應予完整保留。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <p><u>十二、為維護既有生態濕地及農水路之紋理，本計畫劃設於公園內之埤塘、劃設於綠地內之水圳應予完整保留。</u></p>                                               | <p>1. 調整點次。</p> <p>2. 修正文字。</p>              |                    |    |                    |    |                    |     |                                                                                                            |                                                                                                        |
| <p>十五、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計相關管制事項及管制原則，並訂定都市設計審議地區，以達本計畫都市設計之目標。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p><u>十三、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。</u></p>                                            | <p>1. 調整點次。</p> <p>2. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。</p> |                    |    |                    |    |                    |     |                                                                                                            |                                                                                                        |

## 公開展覽草案

| 原要點內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | 增（修）訂要點內容                                                                                                                                                                                    | 變更理由 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>(一)本計畫區之第一種住宅區建築基地面積達1,500平方公尺以上、第二種住宅區、第三種住宅區、商業區、車站專用區、保存區之建築基地及公園用地、廣場兼停車場用地等公共設施用地申請開發建築，應於發照前經都市設計審議通過後，始得核發建造執照。變更建造執照時亦同，但未變更外觀、建物配置及建築面積者，不在此限。</p> <p>(二)本計畫區15公尺寬度以上之道路，未來在規劃設計時須經都市設計審議通過後，始得興闢。</p> <p>(三)本計畫另訂「擬定南崁地區都市計畫（配合台灣桃園國際機場聯外捷運系統A10站周邊土地開發計畫）細部計畫案」都市設計管制準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述規範進行設計（詳附件）。</p> <p>(四)為保留埤塘、水圳所劃設之公園綠地，其設計應兼具綠色生態、親水性、安全性、景觀及居民休憩之機能，相關設計原則應依「都市設計管制準則」。</p> <p>(五)「桃園市都市設計審議委員會」應以本要點、都市設計管制準則及桃園市相關都市設計審議原則，以為審議時之依據。</p> | <p>十四、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。</p> <p><u>「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。</u></p> <p>(一)<u>私有建築基地面積達1,500平方公尺。</u></p> <p>(二)<u>公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。</u></p> |      |

## 公開展覽草案

| 原要點內容                                                                                                                                                                                                                                                          | 增（修）訂要點內容                                                                                                                                                                                                                                                           | 變更理由                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| <p>十六、增額容積相關規定</p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍之完整細部計畫街廓，或涵蓋面積達該街廓 1/2 面積以上之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p> | <p>十五、本計畫區依下列規定實施</p> <p><u>增額容積：</u></p> <p>(一)位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍<u>涵蓋到之細部計畫街廓</u>，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。</p> <p>(二)增額容積最高以住宅區基準容積率之 10%為限，商業區基準容積率之 20%為限。</p> <p>(三)有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。</p> | <p>1. 調整點次。</p> <p>2. 修正文字。</p> <p>3. 參照本市一致性土地使用管制規定修正。</p> |
| <p>十七、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。</p>                                                                                                                                                                                                                                  | <p>十六、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。</p>                                                                                                                                                                                                                                       | <p>調整點次。</p>                                                 |

表 4 變更都市設計準則對照表

| 原準則內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | 增（修）訂準則內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 變更理由                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統包含下列，其位置及規範應按附圖 1 辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。</li> <li>2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定商業區及臨園道之住宅區街廓街角規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺以上道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場。街角廣場留設分布情形詳見附圖 1。</li> </ol> <p>(二)都市計畫公共設施設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則。</li> <li>2. 公園用地之設計應兼具生態環境與居民休憩機能。以生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，多層次混種植</li> </ol> | <p>一、公共開放空間系統</p> <p>(一)本計畫區指定留設之公共開放空間系統包含下列，其位置及規範應按附圖 1 辦理。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。</li> <li>2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定商業區及臨園道之住宅區街廓街角規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺以上道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場。<u>該街角廣場留設長寬比至少 3：2。</u></li> </ol> <p>(二)都市計畫公共設施設計原則</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則。</li> <li>2. 公園用地之設計應兼具生態環境與居民休憩機能。以生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，多層次混種植</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 參照本市一致性土地使用管制規定文字修正。</li> <li>2. 本計畫區土地使用管制要點已訂有退縮建築及植栽綠化規定，並為保留人行步道設計彈性，爰刪除相關規定。</li> <li>3. 建築技術規則已訂有雨水貯留利用相關規定，爰刪除本點。</li> </ol> |

# 公開展覽草案

| 原準則內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 增（修）訂準則內容                                                                                                                                                                                                | 變更理由                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>栽，建立整體性之生態綠網；配置適當親水、休閒設施，並於埤塘周界配設適當護欄，使公園保有親水性、安全性及休憩機能。</p> <p>3. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p> <p><del>4. 帶狀式公共開放空間<br/>沿街式退縮建築空間，應自道路境界線留設2公尺寬之連續人行步道，臨接公園用地、廣場兼停車場用地者，需自退縮空間內留設2公尺寬之人行步道。</del></p> <p><del>5. 廣場式公共開放空間<br/>與退縮建築空間整體規劃，並以軟式排水層施工，以減低基地開發對保水性能之影響。</del></p> | <p>栽，建立整體性之生態綠網；配置適當親水、休閒設施，並於埤塘周界配設適當護欄，使公園保有親水性、安全性及休憩機能。</p> <p>3. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。</p>                                                                               |                                                                                                |
| <p>二、自行車道及人行步道系統</p> <p>(一)自行車道系統</p> <p>1. 本計畫區自行車道系統詳附圖2。自行車道視實際規劃需要規劃於道路範圍或綠地用地內。其中園道以雙側各3公尺寬設計；寬度15公尺道路以雙側各2.5公尺寬設計（同時兼供人行步道使用）；2-1-12號道路配合既有水圳，於水圳外兩側留設雙向2公尺寬自行車道；另部分綠地用地配合道路自行車道系統留設1.5公尺自行車道。</p>                                                                                                    | <p>二、自行車道及人行步道系統</p> <p>(一)自行車道系統</p> <p>1. 本計畫區自行車道系統詳附圖2。自行車道視實際規劃需要規劃於道路範圍或綠地用地內。其中園道以雙側各3公尺寬設計；寬度15公尺道路以雙側各2.5公尺寬設計（同時兼供人行步道使用）；2-1-12號道路配合既有水圳，於水圳外兩側留設雙向2公尺寬自行車道；另部分綠地用地配合道路自行車道系統留設1.5公尺自行車道。</p> | <p>1. 為區段徵收工程實際需要，經提都市設計審議通過者，增訂得酌予調整計畫道路之自行車道及人行道寬度相關規定。</p> <p>2. 參照本市一致性土地使用分區管制規定文字修正。</p> |

## 公開展覽草案

| 原準則內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | 增（修）訂準則內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | 變更理由 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>2. 為建構完整自行車道系統，臨坑子溪旁 10 公尺道路採單側留設 1.5 公尺自行車道方式設計。</p> <p>3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。</p> <p>(二)人行步道系統</p> <p>1. 住宅區、商業區及廣（停）用地街廓皆應於周界退縮空間內留設至少 2 公尺人行步道。</p> <p>2. 公園用地及廣場兼停車場用地應配合周邊土地人行步道系統規劃留設人行步道。</p> <p>3. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。</p> <p>4. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p> <p>5. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。</p> <p>6. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面除車道外，車道穿越時，其鋪面仍應連續。</p> <p>7. 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂</p> | <p>2. 為建構完整自行車道系統，臨坑子溪旁 10 公尺道路採單側留設 1.5 公尺自行車道方式設計。</p> <p>3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。</p> <p>4. <u>自行車道及人行道寬度經提都市設計審議通過者，得配合計畫道路線型及交通行車安全考量局部調整。</u></p> <p>(二)人行步道系統</p> <p>1. 住宅區、商業區及廣（停）用地街廓皆應於周界退縮空間內留設至少 2 公尺人行步道。</p> <p>2. 公園用地及廣場兼停車場用地應配合周邊土地人行步道系統規劃留設人行步道。</p> <p>3. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。</p> <p>4. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。</p> <p>5. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。</p> |      |

## 公開展覽草案

| 原準則內容                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 增（修）訂準則內容                                                                                                    | 變更理由                                              |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| 為宜，以維持基地保水性能。                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <p>6. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面除車道外，車道穿越時，其鋪面<u>需考量與人行道之銜接設計</u>。</p> <p>7. 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。</p> |                                                   |
| <p>三、建築物設計</p> <p>(一)建築物外牆與立面</p> <p>1. 本地區建築物外牆以採2種以上材質與色彩予以設計施築為原則，臨街道之立面外牆不得採用反光玻璃帷幕。</p> <p>2. 本地區建築物各向立面之邊緣、窗台、陽台、露台、冷氣口、及主要入口應予以細部設計處理，其鐵窗及冷氣機設置應予統一設計。</p> <p>3. 建築物廢氣排出口、通風口與冷氣機設置不得面對集中式及廣場式公共開放空間。</p> <p>(二)建築物造型</p> <p>1. 立體停車場之建築設計應考量與周圍建築物協調，並避免龐大量體所造成壓迫感，以緩和景觀視覺衝擊。</p> <p>2. 本計畫區六層樓以上或供公眾使用之建築物，其頂層部應配合各棟建築物造型予以美化設計，以形成本計畫區之特殊建築風格及優美之天際線。</p> <p>3. 本計畫區五層樓以下之建築物之頂層及屋頂突</p> | <p>三、<u>建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。</u></p>                                                        | <p>「桃園市都市設計審議原則」已訂有一般性規定，爰整併本準則相關條次，回歸審議原則規定。</p> |

## 公開展覽草案

| 原準則內容                                                                                                                                                                                                                       | 增（修）訂準則內容                          | 變更理由                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------------------------------------------------|
| <p>出物以設置斜屋頂為原則，以形成本計畫區之特殊建築風格。</p> <p>4. 本區建築物之窗台、陽台、露台或遮陽及雨庇等附屬設施，不可突出至該建築基地指定最小退縮範圍，並配合建築物造型予以景觀美化處理。</p> <p>(三)本計畫區公共建築物應採自動化節約能源設計，並符合綠建築之規範。</p> <p>(四)本計畫區建築物屋頂層應鼓勵設置太陽能發電系統設備。</p> <p>(五)本計畫區建築物屋頂層及露、陽台應鼓勵植栽綠化。</p> |                                    |                                                  |
| <p>四、圍牆</p> <p>(一)圍籬應儘量採用綠化植栽來形塑綠籬，其高度不得大於 180 公分。</p> <p>(二)其他型式之圍牆，其高度不得高於 150 公分，其透空部分不少於圍牆面積 60%。其透空率不得小於 70%，圍牆總高度不得大於 180 公分，牆基高度不得大於 60 公分且不納入透空率檢討範圍。</p>                                                           | 刪除                                 | 「桃園市都市設計審議原則」已訂有一般性規定，爰整併本準則相關條次，回歸審議原則規定。       |
| <p>五、其他</p> <p>(一)本計畫區各建築基地鼓勵透過預先規劃社區網路系統，以連接社區內、外部的網路服務業者，讓電腦網路與社區生活機能合而為一。</p> <p>(二)本計畫區各建築基地應鼓勵設置兼具水景之雨水滲透調節池。</p>                                                                                                      | <u>四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。</u> | <p>1. 調整點次。</p> <p>2. 參照本市一致性土地使用分區管制規定文字修正。</p> |

# 公開展覽草案

## 肆、變更後計畫內容

有關本計畫之變更前後土地使用計畫面積對照表詳見表 5，變更後計畫詳見圖 7。

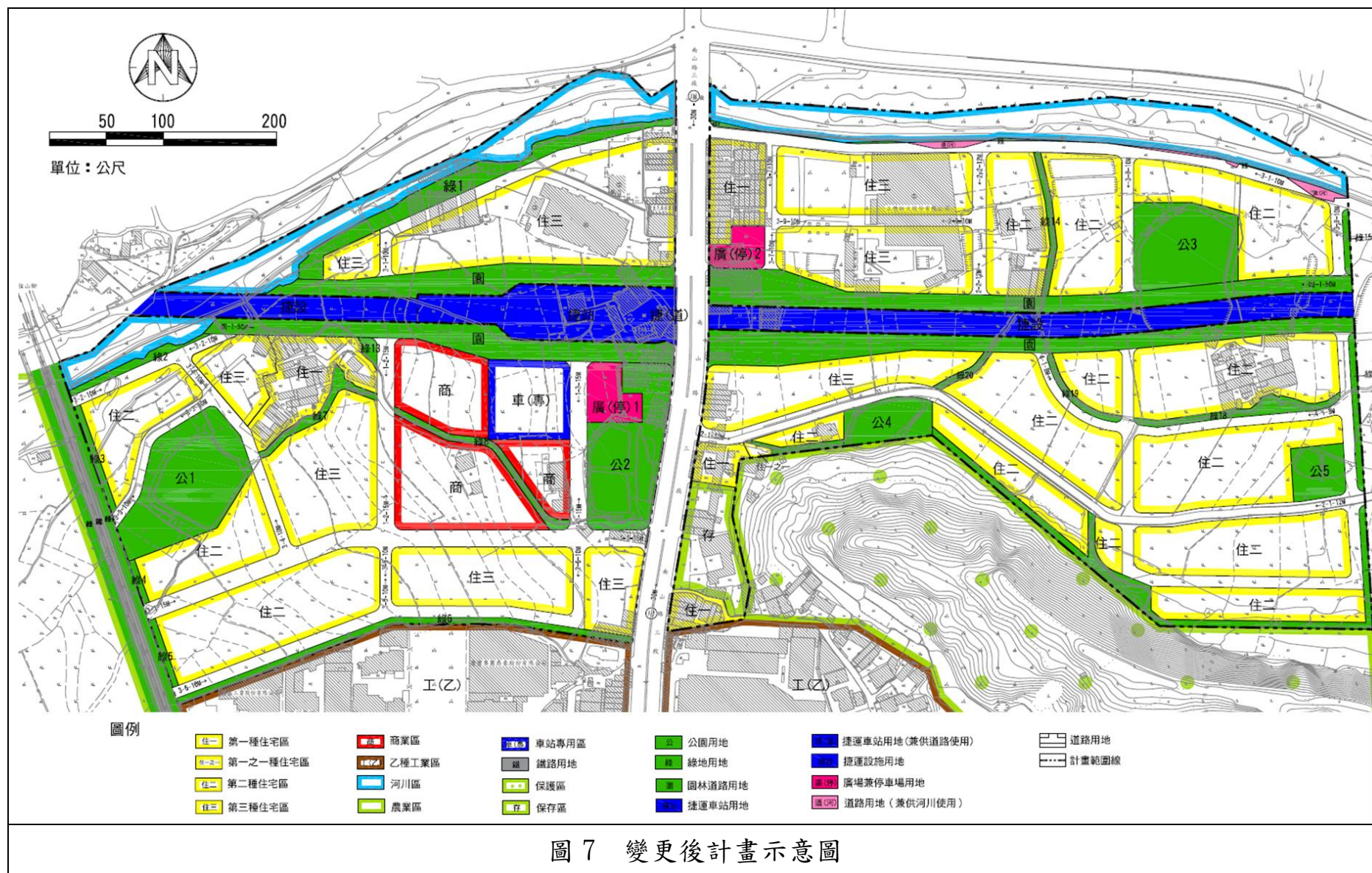
表 5 變更前後土地使用計畫面積對照表

| 項目             |                  | 原計畫面積<br>(公頃) | 本次變更面積<br>(公頃) | 變更後面積<br>(公頃) | 佔面積比例<br>(%) |
|----------------|------------------|---------------|----------------|---------------|--------------|
| 土地<br>使用<br>分區 | 第一種住宅區           | 1.31          | *              | 1.31          | 3.36         |
|                | 第一之一種住宅區         | 0.00          | +0.02          | 0.02          | 0.05         |
|                | 第二種住宅區           | 10.30         | -0.08          | 10.22         | 26.18        |
|                | 第三種住宅區           | 7.43          | -0.03          | 7.40          | 18.97        |
|                | 商業區              | 1.78          | -              | 1.78          | 4.56         |
|                | 車站專用區            | 0.50          | -              | 0.50          | 1.28         |
|                | 保存區              | 0.52          | -              | 0.52          | 1.33         |
|                | 河川區              | 3.31          | +0.08          | 3.39          | 8.67         |
|                | 小計               | 25.15         | -0.02          | 25.15         | 64.44        |
| 公共<br>設施<br>用地 | 公園用地             | 2.83          | -              | 2.83          | 7.25         |
|                | 綠地用地             | 2.09          | +0.02          | 2.11          | 5.40         |
|                | 廣場兼停車場用地         | 0.35          | *              | 0.35          | 0.90         |
|                | 園林道路用地           | 3.38          | -              | 3.38          | 8.66         |
|                | 道路用地             | 5.17          | *              | 5.17          | 13.24        |
|                | 道路用地<br>(兼供河川使用) | 0.06          | *              | 0.06          | 0.16         |
|                | 小計               | 13.88         | +0.02          | 13.88         | 35.56        |
|                | 合計               | 39.03         |                | 39.03         | 100.00       |

註：1. 面積不足 0.01 公頃者以\*標示。

2. 實際範圍及面積應依核准地號、核定圖及地政機關實地測量鑑界成果為準。

# 公開展覽草案



# 公開展覽草案

## 伍、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、第三十二條及同法桃園市施行細則第三十九條規定訂定之。
- 二、為促進土地合理利用及維護都市計畫區內居住之生活環境品質，依都市計畫法之規定，訂定本要點。
- 三、本計畫區內各土地使用分區及公共設施用地之建蔽率及容積率不得大於下列之規定：

| 項目     | 種類           | 建蔽率 | 容積率  | 備註                                                           |
|--------|--------------|-----|------|--------------------------------------------------------------|
| 土地使用分區 | 第一種住宅區       | 50% | 120% | 再發展區內合法建築坐落或原屬建地目之土地                                         |
|        |              |     | 0%   | 再發展區內非屬合法建築坐落或建地目之土地                                         |
|        | 第一之一種住宅區     | 50% | 0%   | 再發展區                                                         |
|        | 第二種住宅區       | 50% | 160% | 捷運車站半徑 300-700 公尺範圍內街廓                                       |
|        | 第三種住宅區       | 50% | 180% | 捷運車站半徑 300 公尺範圍內街廓                                           |
|        | 商業區          | 80% | 280% | --                                                           |
|        | 車站專用區        | 80% | 280% | 比照商業區容積率，供桃園市政府開發使用                                          |
|        | 保存區          | 60% | 160% | 依南崁地區都市計畫土地使用分區管制要點規定                                        |
|        | 河川區          | --  | --   | --                                                           |
| 公共設施用地 | 公園用地         | 15% | 30%  | --                                                           |
|        | 綠地用地         | --  | --   | --                                                           |
|        | 廣場兼停車場用地     | --  | --   | 若兼供平面停車場使用，則建蔽率為 10%、容積率為 20%；若兼供立體停車場使用，則建蔽率為 70%、容積率為 480% |
|        | 園林道路用地       | --  | --   | --                                                           |
|        | 道路用地         | --  | --   | --                                                           |
|        | 道路用地（兼供河川使用） | --  | --   | --                                                           |

第一種住宅區及第一之一種住宅區土地建築時，得依「桃園市政府都市計畫增額容積及容積移轉代金申請案件審查許可要點」申請程序及

## 公開展覽草案

容積價金計算方式，向市府申購增加容積，惟增加後容積率最高以所座落街廓內住宅區之容積率為限。住宅區所座落街廓均為第一種住宅區或第一之一種住宅區時，以毗鄰街廓住宅區容積率最高者為限。

四、車站專用區得作捷運相關設施及依都市計畫法桃園市施行細則有關商業區相關規定使用。

五、為確保古蹟（德馨堂）及歷史建築（室善居）周圍之環境品質，保存區內經指定之古蹟（德馨堂）及具歷史價值建築（室善居），應依「文化資產保存法」維護保存。其餘區內未經指定之既存建築物，僅能維持原有之使用，並得作維護或修建之建築行為，且得依相關規定辦理容積移轉。

六、為塑造本計畫區之都市意象，避免過於細分之建築基地規模造成都市意象混亂，並促進整體開發，訂定建築基地最小開發規定如下表。建築基地申請開發，如造成鄰地因未達前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。（詳圖 8）

| 街廓編號 |                                 | 建築基地最小開發規模                                             |
|------|---------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 1    | 街廓編號 C1~C3 之建築基地                | 建築基地最小開發規模應不得小於 1,000 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 20 公尺。 |
| 2    | 街廓編號 R1~R8 之建築基地                | 建築基地最小開發規模應不得小於 500 平方公尺，且建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 10 公尺。   |
| 3    | 街廓編號 R9~R24 之建築基地               | 建築基地臨計畫道路之最小面寬應不得小於 5 公尺。                              |
| 4    | R25~R28（再發展區）                   | 得採個別開發或整體開發，採整體開發者依都市更新相關規定辦理。                         |
| 5    | T1（車站專用區）                       | 採整體開發方式辦理。                                             |
| 6    | 除第 1 至 5 之規定外，面臨兩條計畫道路以上之轉角建築基地 | 建築基地最小開發規模應不得小於 300 平方公尺。                              |

## 公開展覽草案

七、計畫區內各使用分區及部分公共設施於建築申請時，應依下列規定退縮建築，並指定為公共開放空間，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。

(一) 臨接未達 15 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 3.5 公尺建築；臨接 15 公尺以上計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 4 公尺建築；臨接 50 公尺計畫道路者，應自道路境界線至少退縮 6 公尺建築。

(二) 臨接公園用地、綠地用地、廣（停）用地者，應自建築基地與前述公共設施用地臨接處至少退縮 5 公尺建築。

(三) 廣（停）用地應自周界至少退縮 5 公尺建築，臨園道側應自周界至少退縮 6 公尺。

(四) 公 4 用地東側應留設 3.5 公尺通路，供南側耕地耕作機具通行及水圳灌溉所需。

(五) 上述建築基地依規定退縮之公共開放空間，其建築物之建築垂直投影，不得突出於該退縮空間。

(六) 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。

八、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，其植栽種類以原生植物為原則。

九、第一、二、三種住宅區建築基地面積超過 1,500 平方公尺以上者，地下室開挖率不得超過 70%；未達 1,500 平方公尺者，地下開挖率不得超過 80%；但車專區及商業區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，得不受前項規定限制。

## 公開展覽草案

十、建築基地附屬停車空間之設置，應依下列規定辦理：

- (一) 建築總樓地板面積在 250 平方公尺（含）以下者，應留設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。
- (二) 建築總樓地板面積超過 250 平方公尺者，其超過部分，每增加 150 平方公尺，應增設 1 部汽車停車空間及 1 部機車停車空間。
- (三) 每部機車停車空間長度至少 2 公尺，寬度至少 1 公尺。

十一、第一種住宅區土地開發得採整體開發方式或個別建築開發方式辦理。

整體開發達 1,500 平方公尺以上者，得增加興建容積樓地板面積佔基準容積比例之 5%。

十二、為維護既有生態濕地及農水路之紋理，本計畫劃設於公園內之埤塘、劃設於綠地內之水圳應予完整保留。

十三、為塑造本計畫區整體意象及風格，訂定都市設計準則，本計畫建築基地於申請建築時，應依前述準則進行設計。

十四、本計畫區之建築基地有下列情形者，應於核發建造執照前經都市設計審議通過。

「桃園市都市設計審議委員會」必要時得依本管制事項精神修訂更詳確之都市設計管制事項，以為審議時之依據。

- (一) 私有建築基地面積達 1,500 平方公尺。
- (二) 公有建築物符合「桃園市都市設計審議作業要點」。

十五、本計畫區依下列規定實施增額容積：

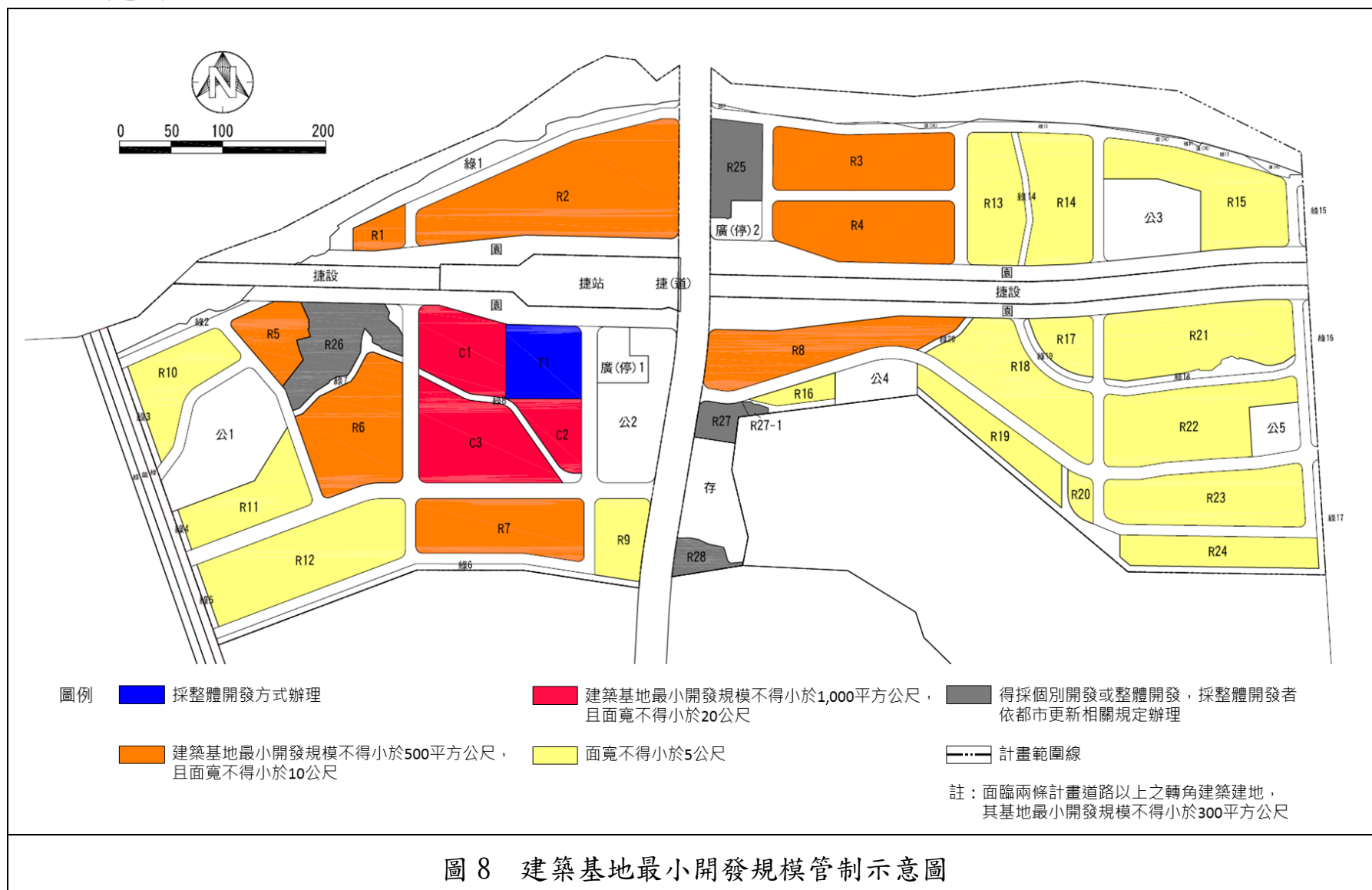
- (一) 位於捷運車站中心點半徑 500 公尺範圍涵蓋到之細部計畫街廓，使用分區為住宅區、商業區者，得申請增額容積，但前述街廓臨接計畫道路路寬皆未達 8 公尺和細部計畫街廓面積未超過 1,000 平方公尺，不予適用。
- (二) 增額容積最高以住宅區基準容積率之 10% 為限，商業區基準容積率之 20% 為限。

## 公开展覽草案

(三) 有關增額容積申請方式、容積價金及送審書件等相關規定，由桃園市政府另訂之。

十六、本要點未規定事項，依其他法令規定辦理。

# 公开展覽草案



資料來源：本計畫繪製。

# 公开展覽草案



資料來源：本計畫繪製。



資料來源：本計畫繪製。

# 公開展覽草案

## 陸、變更後都市設計準則

為塑造本計畫新增地區整體意象及風格，訂定都市設計準則如下：

### 一、公共開放空間系統

(一) 本計畫區指定留設之公共開放空間系統包含下列，其位置及規範應按圖 11 辦理。

1. 帶狀式公共開放空間：指定退縮建築後所形成之開放空間，除可串連都市計畫公共設施外，並提供舒適之人行行走空間。
2. 廣場式公共開放空間：為形塑良好出入口意象，紓解商業活動可能之人群聚集，並引導人行通往公園等開放空間，於重要街角地區規範建築基地應配合留設街角廣場。訂定商業區及臨園道之住宅區街廓街角規範留設最小 100 平方公尺街角廣場；15 公尺以上道路相交處街角原則規範留設最小 50 平方公尺街角廣場，該街角廣場留設長寬比至少 3：2。

(二) 都市計畫公共設施設計原則

1. 公園用地內應保留地面水體之原有面積，並確保生物棲息之多孔質護岸，以不改變生物棲息地環境條件為原則。
2. 公園用地之設計應兼具生態環境與居民休憩機能。以生態濕地、水池、草原、密林區等多種方式，多層次混種植栽，建立整體性之生態綠網；配置適當親水、休閒設施，並於埤塘周界配設適當護欄，使公園保有親水性、安全性及休憩機能。
3. 帶狀綠地空間應完整保留既有水圳，融合整體水路系統並視實際規劃需要留設人行步道、自行車道及植栽帶。

### 二、自行車道及人行步道系統

(一) 自行車道系統

1. 本計畫區自行車道系統詳圖 12。自行車道視實際規劃需要規劃於道路範圍或綠地用地內。其中園道以雙側各 3 公尺寬設計；寬度 15 公尺道路以雙側各 2.5 公尺寬設計（同時兼供人行步道使用）；2-1-12 號道路配合既有水圳，於水圳外兩側留設雙向 2

## 公開展覽草案

公尺寬自行車道；另部分綠地用地配合道路自行車道系統留設 1.5 公尺自行車道。

2. 為建構完整自行車道系統，臨坑子溪旁 10 公尺道路採單側留設 1.5 公尺自行車道方式設計。
3. 都市計畫公共設施及廣場式公共開放空間應配合設置自行車休憩停留區，設置適量之自行車停放架。
4. 自行車道及人行道寬度經提都市設計審議通過者，得配合計畫道路線型及交通行車安全考量局部調整。

### (二) 人行步道系統

1. 住宅區、商業區及廣（停）用地街廓皆應於周界退縮空間內留設至少 2 公尺人行步道。
2. 公園用地及廣場兼停車場用地應配合周邊土地人行步道系統規劃留設人行步道。
3. 退縮建築空間留設之人行步道需配合道路範圍內之人行道整體規劃設計。
4. 人行步道為無遮簷，供公眾通行，並應保持行走之安全、順暢，且不得設置圍牆及任何障礙物。
5. 退縮建築空間所留設之人行步道應與相鄰建築基地之人行步道地坪高程齊平。人行步道與所臨接之開放空間或人行步道高程不同時應以坡道相連接，且坡度不得大於 1/12。
6. 退縮建築空間所留設之人行步道應為連續鋪面除車道外，車道穿越時，其鋪面需考量與人行道之銜接設計。
7. 步道鋪面材質與施工以連鎖磚鋪面、基層鋪砂為宜，以維持基地保水性能。

三、建築物設計、圍牆、植栽綠化等內容，應依「桃園市都市設計審議原則」規定辦理。

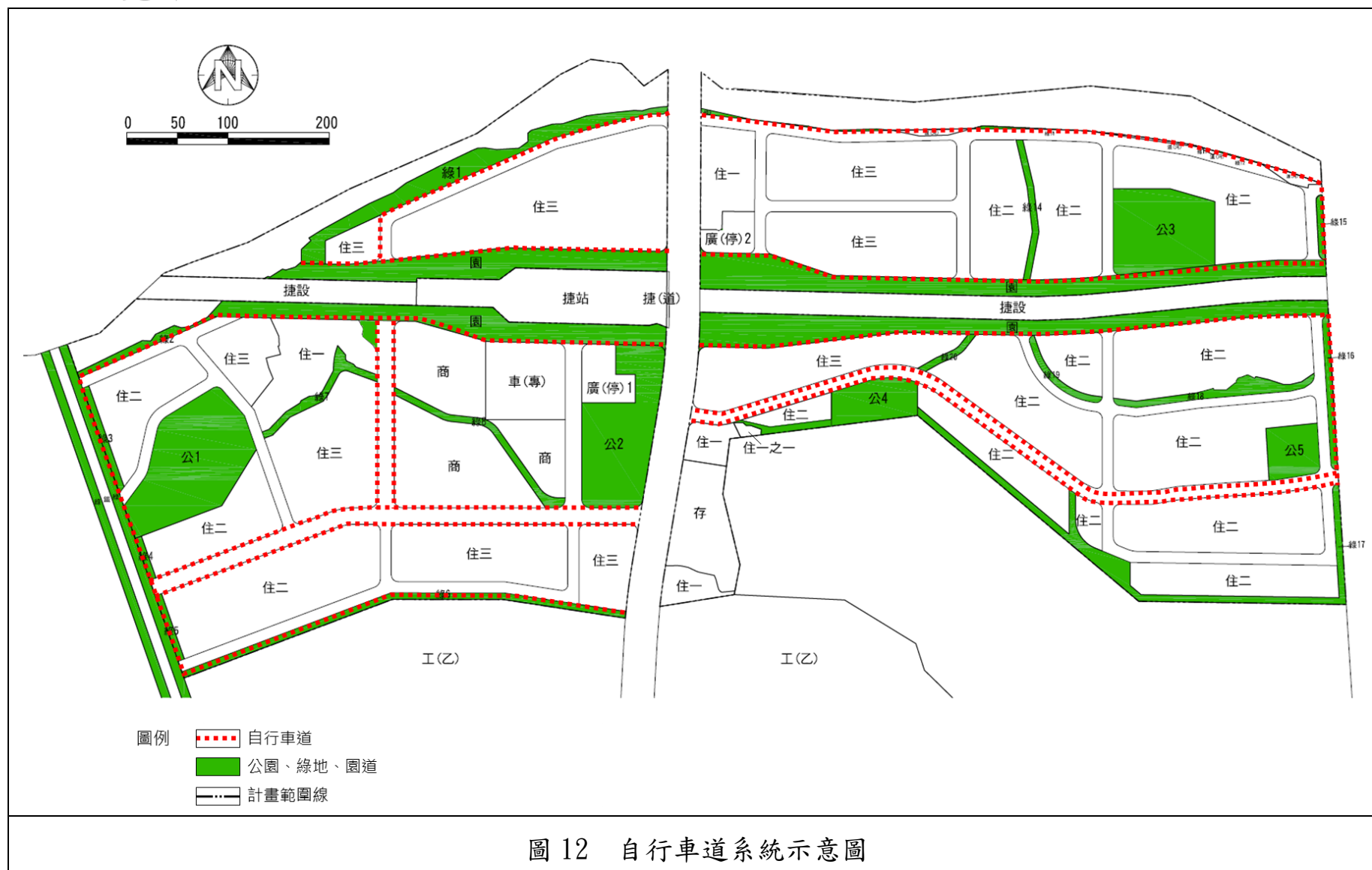
四、建築基地情形特殊經提都市設計審議通過者，從其規定。

# 公开展覽草案



資料來源：本計畫繪製。

# 公开展覽草案



資料來源：本計畫繪製。

# 公開展覽草案



資料來源：本計畫繪製。

# 公開展覽草案

## 柒、其他

一、本計畫區內南山路東側與現行住宅區相接之道路，依現況使用指定為免截角，惟未來建物拆除重建時仍須依建築法令規定截角退讓(圖14)。

二、本次未註明變更者皆以原計畫為準。

