

六、土地使用分區管制要點

(一)本要點依都市計畫法第 22 條、都市計畫法桃園市施行細則第 39 條 訂定之。

(二)本計畫區之產業專用區，其建蔽率不得大於 50%、容積率不得大 於 250%。

(三)本計畫區建築退縮規定如下：

1.產業專用區臨梅獅路(12 公尺)部分，自道路境界線退縮 4 公尺建 築供車輛進出緩衝使用。

2.考量未來產業專用區大型車輛迴車之需求，應於計畫範圍新闢 12 公尺計畫路東側留設迴車空間。

3.臨 12 公尺計畫道路部分，至少退縮 4 公尺建築，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 餘部分設置人行步道。

4.鄰接農業區部分，應自分區界線退縮 10 公尺建築，鄰接學校用地 及綠地用地部分，應自分區界線退縮 4 公尺建築，該退縮部分得 計入法定空地，且退縮部分應植栽綠化，並優先種植喬木。

(四)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。

(五)產業專用區除原電信專用區之容許使用項目，並為促進本市產業發 展，營造完善的產業環境，引進物流事業、馬達研發事業等產業為 限，細分下列各項使用：

1.電信事業

(1)經營電信事業所需設施

包括機房、營業廳、辦公室、料場、倉庫、天線場、展 示中心、線路中心、動力室(電力室)、衛星電臺、自立式天 線基地、海纜登陸區、基地台、電信轉播站、移動式拖車機 房及其他必要設施。

(2)電信必要附屬設施

- 研發、實驗、推廣、檢驗及營運辦公室。
- 教學、訓練、實習房舍(場所)及學員宿舍。
- 員工托育中心、員工幼兒園、員工課輔班、員工餐廳、 員工福利社、員工招待所及員工醫務所(室)。

● 其他經縣(市)政府審查核准之必要設施。

(3)與電信運用發展有關設施

- 網路增值服務業。
- 有線、無線及電腦資訊業。
- 資料處理服務業。

(4)與電信業務經營有關設施

- 電子資訊供應服務業。
- 電信器材零售業。

- 電信工程業。
- 金融業派駐機構。

2. 物流事業

- (1) 物流發貨中心、批發倉儲及集散站
 - (2) 與航空貨運相關之設施
 - (3) 貨物增值相關設施，包括物流簡單增值、產業深層增值等相關設施。
 - (4) 關聯產業辦公室
3. 馬達研發事業 供低污染馬達研發相關使用。
4. 其他使用

經桃園市政府審查核准得供與產業發展有密切關聯，包括非屬 製造業之廠商，且非供居住之相關設施使用。

(六) 本計畫範圍產業專用區建築基地最小開發規模應不得小於 5,000 平方公尺。建築基地申請開發，如造成鄰地因未達成前述規定無法開發之情形，應加以合併共同開發。

(七) 為保留本區既有之樹木，維護都市自然景觀，有關本計畫區樹木保護及維護處理原則，由桃園市政府另訂之。

(八) 為落實建築基地與公共設施用地及農業區間介面之適當退縮等事宜，本計畫區之開發建築，應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。

(九) 本要點未規定事項，適用其他相關法令規定