

1-30 變更臺中市都市計畫（原哈林企業）細部計畫

(一)本要點依據都市計畫法第22條及都市計畫法臺中市施行自治條例第49條規定訂定之。

(二)本計畫區內之建築及土地使用，應依本要點之規定管制，本要點未規定者，適用有關法令之規定；其用語亦同。

(三)本要點用語定義如下：

1. 獨戶住宅：僅含一個住宅單位之獨立建築物。
2. 雙併住宅：含有兩個住宅單位，彼此在平行面基地相連之建築物。
3. 連棟住宅：含有三個以上相連住宅單位之建築物，每一住宅單位之左右以牆與其他住宅單位分隔，並有單獨出入之通路可供進出者。
4. 集合住宅：含有三個以上住宅單位，具有共同基地及共同空間或設備之建築物。
5. 基地線：建築基地之界線。
6. 前面基地線：基地臨接計畫道路之基地線，臨接二條以上計畫道路者，由建築基地申請人任選一側為前面基地線。
7. 後面基地線：基地線之延長線與前面基地線(或其延長線)平行或形成之內角未滿45度者，內角在45度以上時，以45度線為準。
8. 側面基地線：基地線之非屬前面基地線或後面基地線者。
9. 基地深度：基地前面基地線與後面基地線間之平均水平距離。
10. 基地寬度：
 - (1)平均寬度：同一基地內兩側面基地線間之平均水平距離。
 - (2)最小寬度：同一基地內兩側面基地線間之最小水平距離。
11. 前院：沿前面基地線之庭院。

其他臨接計畫道路之基地線，另有設置騎樓或退縮規定者，從其規定，無規定者，比照前院深度退縮。
12. 後院：沿後面基地線之庭院。
13. 側院：沿側面基地線留設一側之庭院。
14. 前院深度：建築物前牆或前柱中心線與前面基地線間之前院水平距離。
15. 後院深度：建築物後牆或後柱中心線與後面基地線間之後院平均水平距離，但最小淨深度不得小於後院深度二分之一。
16. 側院寬度：建築物側牆中心線與該側面基地線間之側院平均水平距離。
17. 建築物高度比：建築物各部分高度與自各該部分起量至臨接道路對側道路境界線之最小水平距離之比。但臨接二條以上道路者，得任選一條檢討。

建築物不計建築物高度者及不計建築面積之陽台、屋簷、雨遮等，得不受建築物高度比之限制。

建築基地臨接或臨接道路對側有公園、綠地、廣場、兒童遊樂場、綠帶、計畫水溝、平面式停車場或其他類似空地者，其建築物高度比之計算，得將該等寬度計入。

(四)計畫區內之土地使用依下列規定予以細分：

1. 第二種住宅區
2. 第三種住宅區
3. 公園兼兒童遊樂場用地
4. 綠地用地
5. 道路用地

(五)住宅區之使用規定如下：

1. 第二種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。
2. 第三種住宅區：除限制工業、大型商場(店)、大型飲食店之使用外，其餘依都市計畫法臺中市施行自治條例住宅區相關規定管制。

(六)各種使用分區土地應依下表規定建築使用：

項目	第二種住宅區	第三種住宅區
建蔽率(%)	60	55
容積率(%)	220	280
上限容積率(%)	330	420
高度比	1.5	1.5
前院深度(M)	4	4
後院深度(M)	3	3
備註	1. 基地面臨現有巷道免留設後院。 2. 得與鄰近建築基地合併開發。	

(七)留設開放空間之相關規定：

1. 第三種住宅區面臨 50M-2 計畫道路側，應自建築線至少退縮 20 公尺以上作為開放空間使用；其餘應自建築線至少退縮 4 公尺以上作為無遮簷人行道。
2. 建築物或建築群主要出入口應至少留設長寬 6 公尺以上之廣場式開放空間，且廣場式開放空間面積不得小於 200 平方公尺。
3. 臨接綠地或公園兼兒童遊樂場用地部分，應至少留設一處廣場式開放空間，留設面積不得小於 100 平方公尺。廣場式開放空間總面積不得少於住宅區法定空地面積之 33%。
4. 自計畫道路 50M-2 退縮 20 公尺至通路式開放空間等空間，最高僅得興建 3 層樓或 12 公尺以下之建築物。在通路式開放空間後始得興建高層建築。
5. 通路式開放空間以連接鄰近道路系統，並供人車通行使用。為促進整體開發需要，應留設 8 公尺寬通路式開放空間(詳圖 5-2 道路系統規劃示意圖、圖 5-3 8 公尺寬之通路式開放空間剖面示意圖)。通路式開放空間得允許作跨越設施使用，且該通路需符合「公路設計規範」之市區道路次要道路設計，縱坡度不得大於 12%、穿越最小淨高至少 4.6 公尺，如有變更設計時，須提經都市設計審查委員會審議。並無條件供民眾使用，及配合公用設備、市政建設需要提供工程建設使用，並由開發業者負擔管理維護責任。

6. 通路式開放空間上空僅得作通道使用，並在使用執照註明。
7. 開放空間應能與公園兼兒童遊樂場用地、綠地等公共設施連接(詳圖 6-1 留設開放空間位置示意圖)，若變更開放空間留設位置需提經臺中市政府都市設計審議委員會審議。

(八)停車空間設置標準依下列規定：

1. 建築技術規則設計施工編第 59 條所列第一類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺以下免設停車位，超過部分每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛；第二類建築物用途，樓地板面積 150 平方公尺設置 1 輛，超過部分每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。
2. 依前述規定計算建築物新建、增建及既有建築物應留設之停車位在 5 輛以下無法設置者，得繳納代金，並依「臺中市建築物附建防空避難設備或停車空間繳納代金及管理使用自治條例」辦理。
3. 其餘依「建築技術規則」停車空間相關規定辦理。

類別	建築物用途	都市計畫內區域	
		樓地板面積	設置標準
第一類	戲院、電影院、歌廳、國際觀光旅館、演藝場、集會堂、舞廳、夜總會、視聽伴唱遊藝場、遊藝場、酒家、展覽場、辦公室、金融業、市場、商場、餐廳、飲食店、店鋪、俱樂部、撞球場、理容業、公共浴室、旅遊及運輸業、攝影棚等類似用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 100 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 50 平方公尺應設置 1 輛。
第二類	住宅、集合住宅等居住用途建築物。	150 平方公尺以下部分。	免設。
		超過 150 平方公尺部分。	每 150 平方公尺設置 1 輛，其餘數部分超過 75 平方公尺應設置 1 輛。

(九)景觀及綠化原則：

1. 建築基地內之實設空地扣除依相關法令規定無法綠化之面積後應留設二分之一以上種植花草樹木予以綠化；但因設置無遮簷人行道、裝卸位、車道及現有道路，致實設空地未達應種植花草樹木面積者，則僅限實設空地須種植花草樹木，並依建築技術規則建築設計施工編綠建築基準之建築基地綠化規定以綠化總二氧化碳固定量及二氧化碳固定量基準值做檢討。實設空地面積每滿 64 平方公尺應至少植喬木 1 棵，其綠化工程應納入建築設計圖說於請領建造執照時一併核定之，覆土深度草皮應至少 30 公分、灌木應至少 60 公分、喬木應至少 120 公分。
2. 建築基地內之法定空地所栽植之樹種，需依「臺中市適用的行道樹樹種核定表」選取。

(十)有關計畫區內設置招牌、廣告物依「臺中市招牌廣告及樹立廣告設置辦法」相關規定辦理。

(十一)容積獎勵之相關規定：

1. 為鼓勵設置公益性設施，除經劃設為都市更新單元之地區，另依都市更新條例規定辦理外，建築物提供部分樓地板面積供下列使用，得增加所提供之樓地板面積，但以不超過基地面積乘以該基地容積率之 10% 為限。

(1)私人捐獻或設置圖書館、博物館、藝術中心，兒童、青少年、勞工、老人等活動中心，景觀公共設施等供公眾使用；其集中留設之樓地板面積在 100 平方公尺以上，並經主管機關核准設立公益性基金管理營運者外，申請建造執照時，前開公益性基金會應為公益性設施之起造人。

(2)建築物留設空間與天橋或地下道連接供公眾使用，經道路主管機關核准者。

2. 建築基地之容積包含容積移轉及提供公益性設施之容積獎勵，不得大於基準容積之 1.5 倍。

3. 不得適用開放空間及增設停車場空間等相關容積獎勵規定。

(十二)本計畫區劃設之公共設施用地、建築用地及臨接綠地之建築開發行為，其建築基地規模、開放空間、人車通行系統、交通運輸系統、建築量體造型與色彩、景觀計畫、環境保護設施、防災空間、氣候調適與管理維護計畫等都市設計相關事項，應提送「臺中市政府都市設計審議委員會」審議同意後，始准依法申請建照施工。

(十三)為鼓勵都市老舊地區申辦獎勵老舊建物重建，屬商業區及住宅區之建築基地，其達都市設計審議規模者從其規定，符合下列條件得予以獎勵基準容積之 20%或 15%：

1. 基地面積 500 平方公尺以上，30 年以上鋼筋混凝土造、預鑄混凝土造及鋼骨混凝土造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中 30 年以上合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 20%。

2. 基地面積 500 平方公尺以上，土磚造、木造、磚造及石造合法建築物、20 年以上之加強磚造及鋼鐵造合法建築物坐落之建築基地與其他土地上之違章建築物投影面積合計達申請重建基地面積之二分之一，其中合法建築物坐落之建築基地應達前述面積總和之二分之一，得申請獎勵基準容積之 15%。

3. 經全部土地所有權人同意。

4. 建築配置時，應自基地退縮二側，包括基地後側及側面，側面得選擇一側並連通至道路，該退縮淨寬至少 1.5 公尺。

5. 不得再申請建築技術規則所訂定開放空間獎勵。



