

15-1 變更臺中市豐原地區都市計畫細部計畫

1.2(擬定)豐交範圍

一、本要點依都市計畫法第 22、32 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、本計畫區內各土地使用分區之管制規定如下：

使用分區	建蔽率	容積率	備註
第一之一種住宅區	60%	180%	建築基地面臨接 15 公尺以上計畫道路（含 15 公尺）縱深 30 公尺以內，不得大於 200%；其他住宅區不得大於 180%。
第四種商業區	80%	240%	
乙種工業區、零星工業區	70%	210%	

三、土地及建物之使用規定

- （一）乙種工業區申請設置公共服務設施及公用事業設施，其使用細目、使用面積、使用條件及管理維護事項之核准條件如附件六；申請作業程序及應備書件，依「臺中市都市計畫甲種乙種工業區土地申請設置公共服務設施及公用事業設施總量管制作業要點」規定辦理。
- （二）零星工業區係為配合原登記有案，無污染性，具有相當規模且遷廠不易之合法性工廠而劃定，其使用限制依都市計畫法臺中市施行自治條例零星工業區之相關規定管制之。
- （三）自行車專用道用地僅供人行、自行車通行，但經本府主管機關審查後得作為自行車休憩、租賃及小型飲食店（樓地板面積 300 m²以下）之使用。

四、本計畫區騎樓與建築退縮規定：

- （一）住宅區及商業區，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應設置騎樓或無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道（含重劃增設道路）之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。
- （二）因基地地形特殊致無法依規定留設騎樓或退縮建築，且無妨礙市容觀瞻、消防車輛出入及公共交通，或因都市景觀需要，經臺中市政府都市設計審議委員會審議通過，若屬都市更新單元地區經臺中市政府都市更新及爭議處理審議會審議通過者，依其決議辦理。
- （三）其他土地使用分區及公共設施用地，凡面臨 7 公尺（含 7 公尺）以上計畫道路之建築基地，應自計畫道路退縮 4 公尺為無遮簷人行道。凡面臨未達 7 公尺計畫道路，以及面臨現有巷道之建築基地，應由建築線（溝濱後）退縮 0.5 公尺建築。

五、停車空間留設依建築技術規則建築設計施工編第 59 條規定辦理。

六、綠化及植栽設計管制
建築基地內之法定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，致法定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錄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。法定空地面積每滿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。
七、本計畫區內應提送都市設計審議範圍依「臺中市都市設計審議規範」規定辦理。
八、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，訂定下列獎勵措施；建築物提供部分樓地板面積供下列使用者，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： （一）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，並經目的事業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。 （二）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。
九、本計畫區申請容積移轉，以移轉至本細部計畫範圍內之其他可建築用地為限。
十、本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，本要點未規定者，適用其他法令之規定。