

20-4 擬定梨山風景特定區計畫（環山地區）細部計畫

一、本要點依都市計畫法第 22 條、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、本計畫區內各種土地使用分區之建蔽率、容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)	樓高 限制
住宅區	50	100	簷高不得超過二層樓或 11 公尺
商業區	60	150	簷高不得超過四層樓或 15 公尺

三、本計畫區內各項公共設施用地之建蔽率、容積率除依自治條例第 51 條（附表二）規定辦理外，其餘用地建蔽率與容積率不得大於下表規定：

項目	建蔽率 (%)	容積率 (%)
機關用地	40	80

四、本計畫區內除建築整地需要者外，不得變更地形、地貌，所有建築物之式樣、顏色及構造必須配合四周環境景觀，以求美化。

五、本計畫區內各類土地使用除不得違反前開有關規定外，並依下列規定辦理：

（一）本計畫區開發及建築行為，應依「水土保持法」、「山坡地建築管理辦法」、「加強山坡地雜項執照審查及施工查驗執行要點」之規定，由技師簽證負責後送臺中市政府審查合格後，始得發照建築。

（二）下列各項應由專責機構做必要之規定：

1. 水肥、化糞池等淤積及排放物之宣排、棄置。
2. 放牧牲畜及牛、羊、豬之飼養。

（三）本計畫區屬德基水庫之集水區範圍，梨山風景特定區應優先納入公共污水下水道系統，若無法納入公共污水下水道系統者應設置污水處理設施，處理後放流水應符合行政院環境保護署之放流水排放標準。

六、本計畫區內建築物應設置斜屋頂。並依都市設計規範原則予以設計；其應提送都市設計審議範圍如下：

- （一）申請建築之樓地板總面積超過 500 平方公尺或建築戶數為三戶以上之基地。
- （二）旅館區之新建及增建建築計畫。
- （三）原住民產業專用區之建築計畫。

前項各款建築基地之建築基地規模、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，經審議通過後，始得依法核發建照。

七、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。

八、凡於本風景特定區內申請建築，經提都市設計審議委員會審查時，應邀請交通部觀光局參山國家風景區管理處並得邀請相關單位列席會審。

九、本要點未規定事項，適用都市計畫法臺中市施行自治條例及其他有關法令之規定辦理。