

臺中市政府 公告

中華民國105年4月20日府授都計字第1050072828號

主旨：公告公開展覽「變更臺中市烏日都市計畫細部計畫（修訂購物專用區土地使用分區管制要點）案」計畫書，請 周知。

依據：都市計畫法第19條、第23條及第28條。

公告事項：

- 一、公告地點：臺中市政府公告欄（臺灣大道市政大樓）、臺中市政府都市發展局公告欄及臺中市烏日區公所。
- 二、公開展覽期間：自民國105年4月26日起30天。
- 三、公開說明會時間及地點：民國105年5月10日下午2時30分假烏日區公所第一會議室舉行。
- 四、任何公民或團體對本案如有相關意見，得於公開展覽期間內，以書面載明姓名（單位）、聯絡地址及建議事項、變更位置理由、地籍圖說等資料1式3份，向本府都市發展局提出意見，俾供本市都市計畫委員會審議之參考。

計畫內容概述

一、計畫緣起

市府提出「大臺中123」作為大臺中地區整體都市發展政策綱領，以打造一條山手線、壯大兩個國際港、建立三大副都心為未來整體發展願景，其中烏日地區係屬目前全市整體區域治理分區規劃整合後之「烏彰副都心」範圍，以高鐵臺中車站陸運核心，配合生活圈四號線及軌道運輸延伸，居串連臺中港海運核心區及彰化地區之重要區位，未來更肩負發展物流與國際會展中樞角色，藉以吸引物流及人流匯集，因此，地區周邊相關建設及腹地之有效及積極開發，形成共榮為地方發展之重要工作。

本次變更範圍屬現行烏日都市計畫地區內之購物專用區，其於民國81年辦理烏日都市計畫第二次通盤檢討時，因大里溪堤防興建，透過河川新生地予以規劃，已逾20年尚未開發，今呼應市府壯大「烏彰副都心」之地區發展政策，為引入相關建設帶動地區發展，同時強化並升級地區商業及服務業機能，避免用地閒置，爰由民間投入資金開發購物中心，惟考量市場營運型態逐年轉變，經基地整體建築規劃，並檢視早期相關土地使用分區管制內容，包括容許使用及停車空間佈設等規定，恐有無法符合實際開發需求之情形。爰此，透過都市計畫變更，重新檢討其土地使用分區管制規定，以加速本購物專用區之開發，並提供較具效率及符合市場使用需求。

二、法令依據

依臺中市政府104年11月5日府授經發字第1040251076號函，本計畫符合都市計畫法第27條第1項第3款規定，為適應經濟發展之需要辦理都市計畫個案變更，檢討其土地使用分區管制規定。

三、計畫範圍與面積

本次變更位置位於臺中市烏日都市計畫之購物專用區，變更範圍為烏日區光日段154地號，面積為5.0574公頃（地籍謄本面積為5.054775公頃）。

四、土地使用分區管制要點變更內容

原條文				變更後條文				變更理由
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：				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：				配合整體開發規劃及停車場立體化之需求，調整增加建蔽率規定，以利後續停車空間與商業空間之整體規劃設計。
	使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)		使用分區	建蔽率(%)	容積率(%)	
住宅區	住一	60	165	住宅區	住一	60	165	
	住二	60	180		住二	60	180	
	住三	60	200		住三	60	200	
	住四	50	280		住四	50	280	
商業區	商二	80	320	商業區	商二	80	320	
購物專用區		40	180	購物專用區		60	180	
乙種工業區		60	210	乙種工業區		60	210	
宗教專用區		60	160	宗教專用區		60	160	
加油站專用區		40	120	加油站專用區		40	120	
電信專用區		50	250	電信專用區		50	250	
三、購物專用區 (一) 購物專用區以供作商場、電影院、餐廳、停車空間等使用為限。 (二) 購物專用區應整體規劃且至少必需留設30%之基地面積做為停車場使用，並採都市設計原則分期分區實施開發。				三、購物專用區 (一) 購物專用區範圍內土地及建築物之容許使用項目如下： 1. 零售業 2. 休閒服務業 3. 娛樂服務業 4. 日常服務業 5. 一般服務業 6. 金融保險及不動產業 7. 停車場 (二) 購物專用區應整體規劃且至少必需留設20%之基地面積做為停車場使用，基於彈性商業功能設計，得以立體化方式與購物中心整體規劃，惟各層商業建築面積不超過40%之基地面積為原則，並採都市設計原則實施開發。				1. 配合購物專用區實際開發引入內容，以使用組別方式進行容許使用規範。 2. 為強化商業使用及停車之整體彈性功能設計，並同時考量原計畫規範商業使用平面面積比例（以基地面積40%為準），爰規範購物專用區內停車及商業使用空間之使用比例。

□ 變更位置示意圖



公民或團體對「變更臺中市烏日都市計畫細部計畫（修訂購物專用區土地使用分區管制要點）案」意見表

陳情 位置	土地標示：	段	小段	地號
	門牌號碼：	區	里	鄰
陳情 理由	巷	弄	號	路(街)
	樓			
建議 事項				

建議書填寫注意事項：

- 一、請針對公開展覽計畫書或計畫圖內之相關草案內容表示意見，並儘量以簡要文字條列說明「陳情理由」及「建議事項」。
- 二、請檢附建議修正圖說及地籍圖謄本、土地登記簿謄本資料；本建議書及其附件請檢附3份供參辦，並以電腦打字或正楷字體填寫。
- 三、請到本府或區公所公開展覽處參閱圖說(草案)或描繪所需要位置，必要時得要求部份影印(成本費自理)供用。
- 四、請郵寄或逕送：臺中市政府都市發展局城鄉計畫科(地址：40301臺中市西區民權路99號)。

聯絡電話：04-22289111分機65201；傳真：04-22211998。

是否出席臺中市都市計畫委員會

是 否

申請人或其代表：

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國

年

月

日