

變更基隆市港口商埠地區(安樂國中附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)土地使用管制分區要點

第一章 總則

第一條 本要點依據都市計畫法第 22、32 條暨同法台灣省施行細則第 35 條規定訂定之。

第二條 本計畫劃定下列分區及公共設施用地：

一、住宅區

二、商業區

三、公共設施用地：

(一)機關用地

(二)學校用地

(三)鄰里公園兼兒童遊樂場用地

(四)綠地用地

(五)停車場用地

(六)廣場用地

(七)變電所用地

(八)自來水用地

(九)抽水站用地

(十)道路用地兼供水利設施使用

(十一)河道用地

(十二)道路用地

第二章 住宅區

第三條 本細部計畫區內之住宅區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

第四條 住宅區其建蔽率不得超過 50%，容積率不得超過 200%。

第三章 商業區

第五條 商業區容許使用依「都市計畫法台灣省施行細則」規定辦理。

第六條 商業區其建蔽率不得超過 70%，容積率不得超過 350%。

第四章 公共設施

第七條 公共設施用地建蔽率及容積率不得超過下表之規定：

公共設施用地		建蔽率 (%)	容積率 (%)	備註
機關用地		40	200	
學校用地		40	200	
鄰里公園兼兒童遊樂場用地		15	30	
停車場用地	平面	10	20	
	立體	80	520	容積率以地面層以上總樓地板面積計算，停車位需計入容積計算。
變電所用地		40	200	
自來水用地		40	200	

第五章 停車空間

第八條 本計畫區內住宅區、商業區建築基地申請建築時其停車空間設置規定如下：

- 一、停車空間設置標準依建築技術規則規定。
- 二、除獨棟透天住宅外，設置6部機車可折抵汽車1部，機車車位尺寸：1公尺 x 2公尺，機車車道寬度大於（或等於）2公尺；機車折抵之小客車停車位不得大於小客車法定停車位之20%。

第六章 都市設計

一、退縮建築

第九條 本計畫區住宅區、商業區及公共設施用地之指定建築物退縮空間規定如下(詳圖一)：

(一)住宅區

1. 面臨7公尺(不含)以下計畫道路者，除下列規定外，應自計畫道路境界線設置1公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。
臨細 2-2 南側住宅區，應自計畫道路境界線退縮3.64公尺(詳圖二)。

2. 面臨 7 公尺(含) 以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置 3.64 公尺無遮簷人行道。
3. 臨西定河所屬道路用地兼供水利設施使用及河川用地，應自分區界線退縮 2 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。

(二)商業區

1. 面臨 7 公尺(不含)以下計畫道路者，應自計畫道路境界線設置 1 公尺無遮簷人行道，其上方不得設置突出物。
2. 面臨 7 公尺(含)以上計畫道路者，應自計畫道路境界線設置騎樓(詳圖三)，有關騎樓規定依「基隆市都市計畫區騎樓設置標準」辦理。
3. 臨西定河所屬道路用地兼供水利設施使用及河川用地，應自分區界線退縮 2 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。

(三)公共設施用地

1. 公共設施用地應自計畫道路境界線設置 5 公尺無遮簷人行道。
2. 臨西定河所屬道路用地兼供水利設施使用及河川用地之公共設施用地，應自分區界線退縮 2 公尺以上建築，退縮部分得計入法定空地。

二、建築物高度限制

第十條 本計畫區建築物高度不得超過 45 公尺。

三、生態環境

第十一條 全市之建築基地內之綠化均應比照建築技術規則之「綠建築基準」專章規定辦理。

第七章 獎勵措施

第十二條 本計畫區內基地規模超過 600 平方公尺者，容積獎勵如下：

- (一)基地面積達 600 平方公尺以上(含)且小於 1200 平方公尺者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之百分之五。
- (二)基地面積達 1200 平方公尺以上(含)且小於 5000 平方公尺者，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之百分之十。

(三)申請整體開發完整坵塊或面積達 5000 平方公尺以上(含)

時，得獎勵增加樓地板面積為法定容積之百分之二十。

前項建築基地如能於本要點公布之日起二年內申請建築執照者，

得獎勵增加樓地板面積為法定容積之百分之十，五年內得

獎勵增加樓地板面積為法定容積之百分之五。

第八章 容積移轉

第十三條 本細部計畫可作為容積移轉送出基地之公共設施如下：

一、鄰里公園兼兒童遊樂場用地

二、綠地

三、廣場用地

四、停車場用地

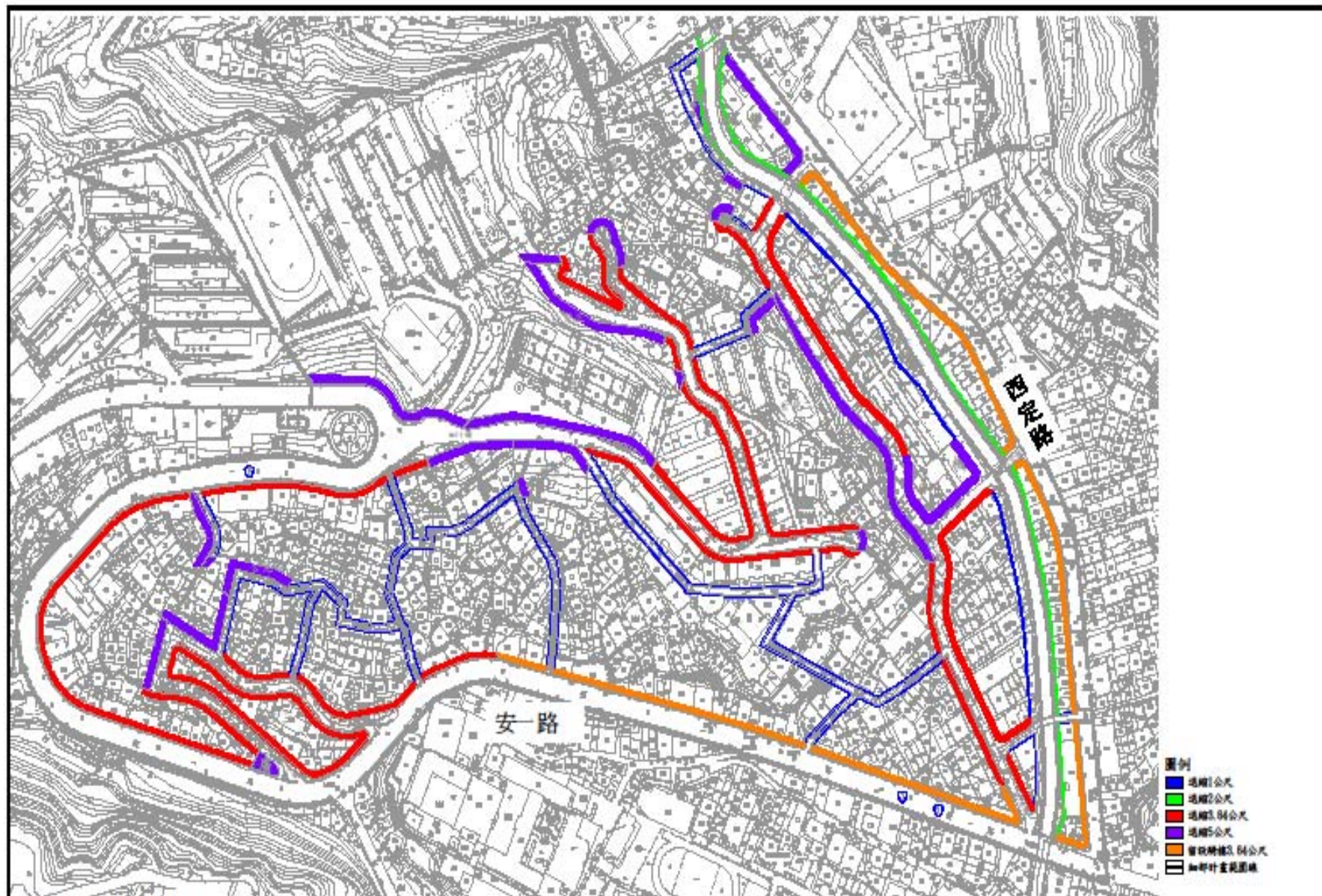
五、細 1-2、細 1-3 及細 1-4 計畫道路(詳圖四)

本計畫區不作容積移轉接受基地。

第九章 其他

第十四條 土地使用容許使用項目認定基準或疑義解釋，經基隆市都市計畫委員會通過後實施。

第十五條 本計畫區內土地及建築物之使用應依本要點之規定辦理，未規定者依「都市計畫法臺灣省施行細則」及其他有關法令規定辦理。

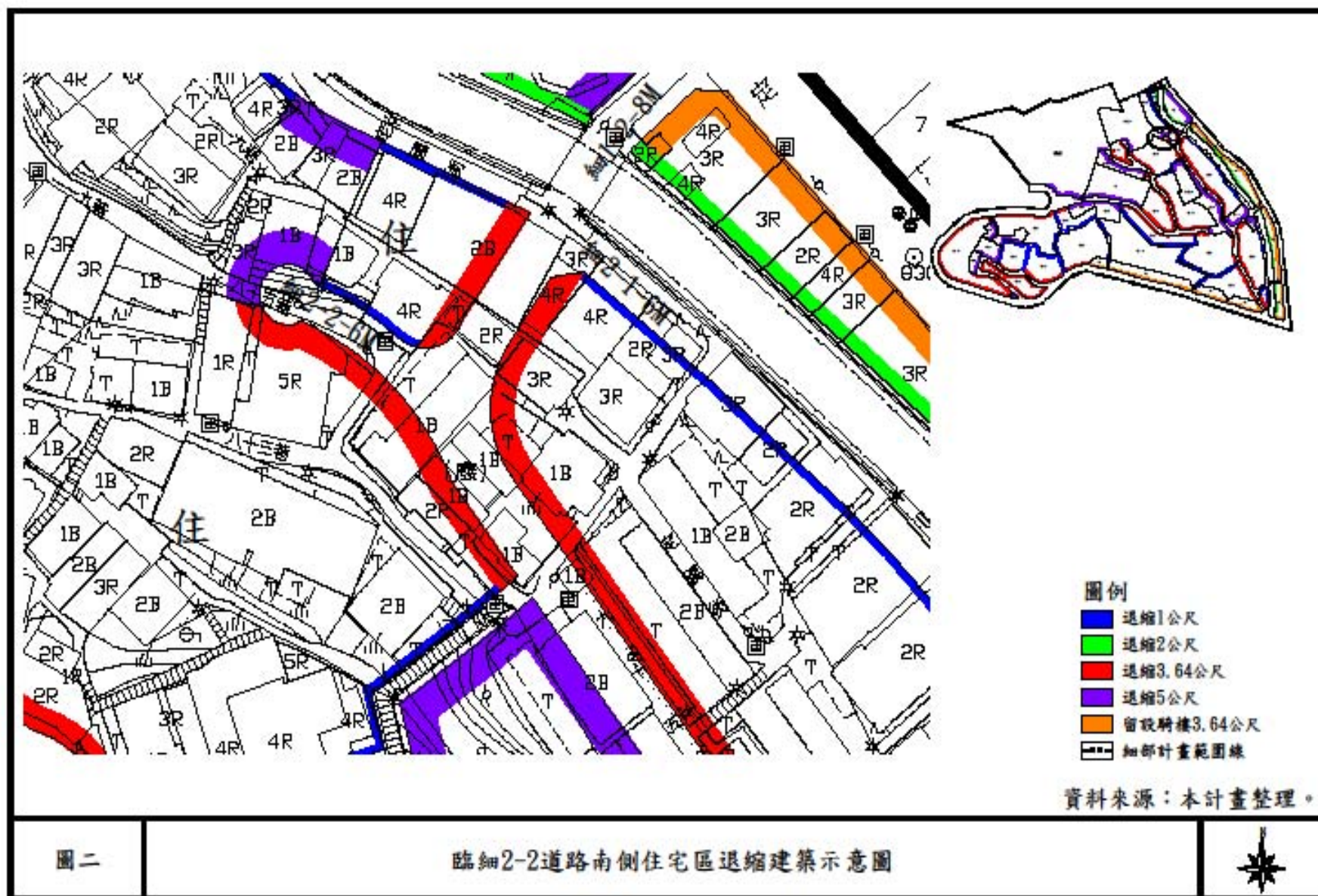


資料來源：本計畫整理。

圖一

變更基隆市港口商埠地區(安樂國中附近地區)細部計畫(第二次通盤檢討)建物退縮示意圖

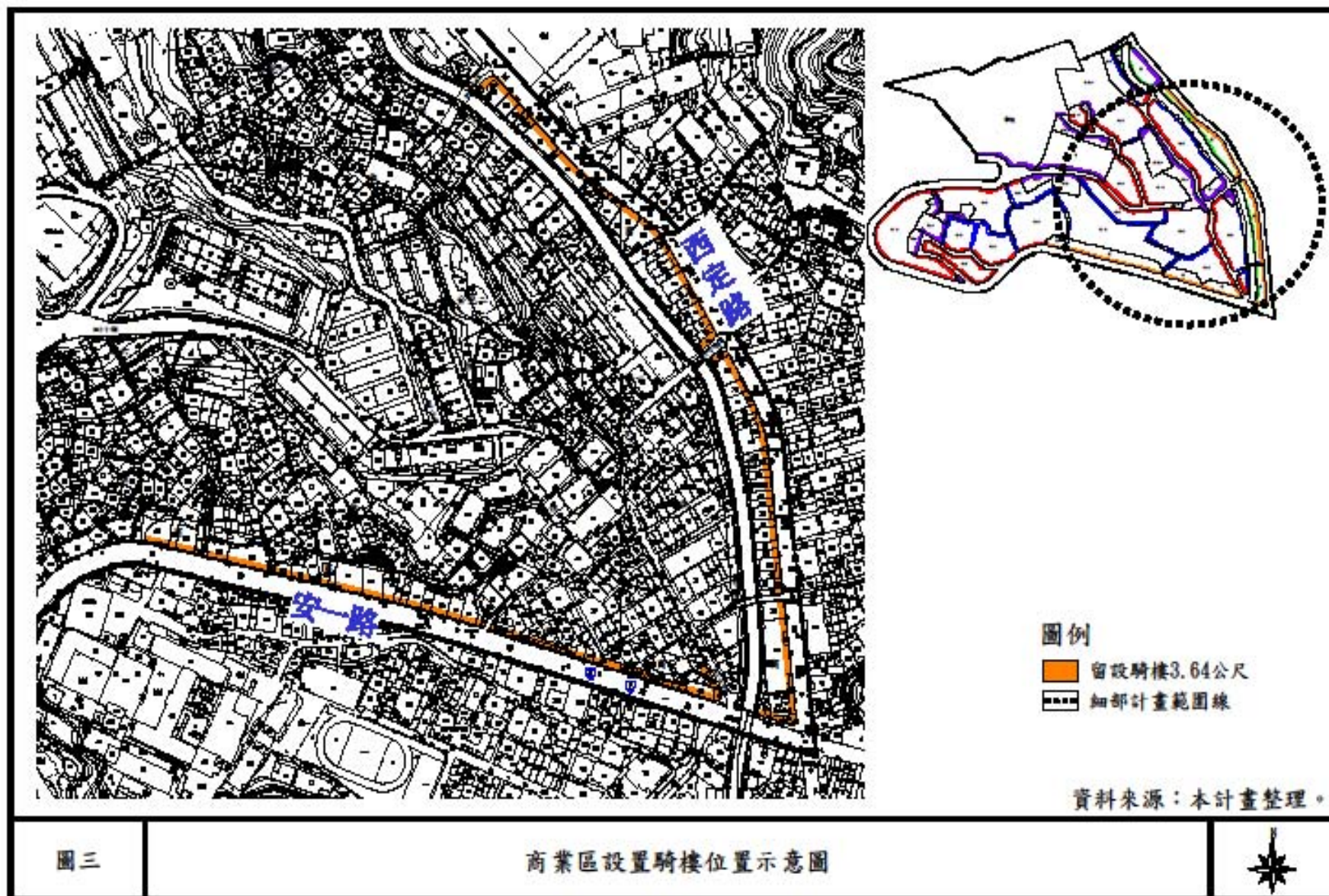




圖二

臨細2-2道路南側住宅區退縮建築示意圖





圖三

商業區設置騎樓位置示意圖



