

地使用分區及使用地編定為鄉村區國土保安用地。

10. 污水處理廠

其功能用以提供污水處理系統之需求設施，依據污水處理設施規模劃設，位於基地西側邊緣地勢較低處，銜接原有土地公埔一圳大排，面積約 0.0924 公頃（0.93%）。變更後土地使用分區及使用地編定為鄉村區特定目的事業用地，建蔽率為 60%，容積率為 180%。除設備儀控區為地面建築，將至本案範圍線起 20 公尺退縮建築外，其餘槽化設施為地下設備，興建時地面將予以綠化處理，作為隔離設施帶。基地整地(含植生)、下水道管線埋設及處理設施，於本案辦理重劃階段時，納入重劃工程一併完成。

表 3-2 土地使用強度表

使用地類別		面積(公頃)	百分比	總樓地板面積(m ²)	容積率	建蔽率
乙種建築用地	住宅用地	6.1483	61.83%	147,559	240%	60%
	社區中心	0.0589	0.59%	1,414	240%	60%
	小計	6.2072	62.42%	148,973	—	—
遊憩用地	閭鄰公園(一)	0.1130	1.14%	56.49	5%*	5%*
	閭鄰公園(二)	0.1510	1.52%	—	—	—
	閭鄰公園(三)	0.1714	1.72%	—	—	—
	小計	0.4354	4.38%	56.49	—	—
交通用地	廣場兼停車場	0.0516	0.52%	—	—	—
	停車場	0.1981	1.99%	—	—	—
	道路	2.1654	21.77%	—	—	—
	小計	2.4151	24.28%	—	—	—
水利用地	滯洪池	0.0903	0.91%	—	—	—
	溝渠	0.1353	1.36%	—	—	—
	小計	0.2256	2.27%	—	—	—
國土保安用地	綠地(帶)	0.5691	5.72%	—	—	—
	小計	0.5691	5.72%	—	—	—
特定的事業用地	污水處理廠	0.0924	0.93%	1,663	180%	60%
	小計	0.0924	0.93%	1,663	—	—
總計		9.9448	100.00%	150,692	—	—

資料來源：本案整理，100.7。

註：*原有伯公廟為地上 1 層建築，建築面積約為 42.67m²，而遷移預定地公 1 面積約為 0.1130 公頃，經實際核算後，伯公廟約佔公 1 用地 3.78%，然考量未來伯公廟配合重劃工程公園整體設計彈性需要，訂定公 1 用地容積率及建蔽率各為 5%。

表 3-3 住宅用地強度表

類別	面積(公頃)	百分比	總樓地板面積 (m ²)	容積率	建蔽率
住宅用地	6.1483	61.83%	147,559	240%	60%
總計	6.1483	61.83%	147,559	—	—

資料來源：本案整理，100.7。

(二) 土地使用計算

依據「非都市土地開發審議規範」總編及住宅社區專篇之規定，本基地各項受限之土地使用分區面積計算如下：(詳表 3-4)

表 3-4 土地使用計畫計算表

項目	計算過程	規劃數量
基地面積	9.9448 公頃(30,083 坪)	9.9448 公頃
不可開發區	本基地內原始地形在坵塊圖上之平均坡度均在 40%以下	—
保育區	本基地以農村社區土地重劃方式辦理	—
計畫人口數	1.舊有農村社區聚落設籍達 5 年以上人口數：120 人 2.擴大面積引進人口數： (6.1483 公頃 - 0.5166 公頃) × 150 人 / 公頃 = 845 人 3.計畫人口數：120 + 845 = 965 人	965 人
學校代用地	本基地以農村社區土地重劃方式辦理	—
閭鄰公園	本基地以農村社區土地重劃方式辦理	0.4354 公頃
社區中心	不得超過： 1.計畫人口比例：965 人 × 4.5 m ² /人 = 0.4343 公頃 2.住宅面積比例：6.1483 公頃 × 8% = 0.4919 公頃	0.0589 公頃
停車場	本基地以農村社區土地重劃方式辦理	0.2497 公頃 (含廣停)
公共設施、公用設備比例不得低於開發總面積 25%	本案開發總面積 9.9448 公頃，不得低於 25% 為 9.9448 × 25% = 2.4862 公頃	3.7965 公頃

資料來源：本案整理，100.7。

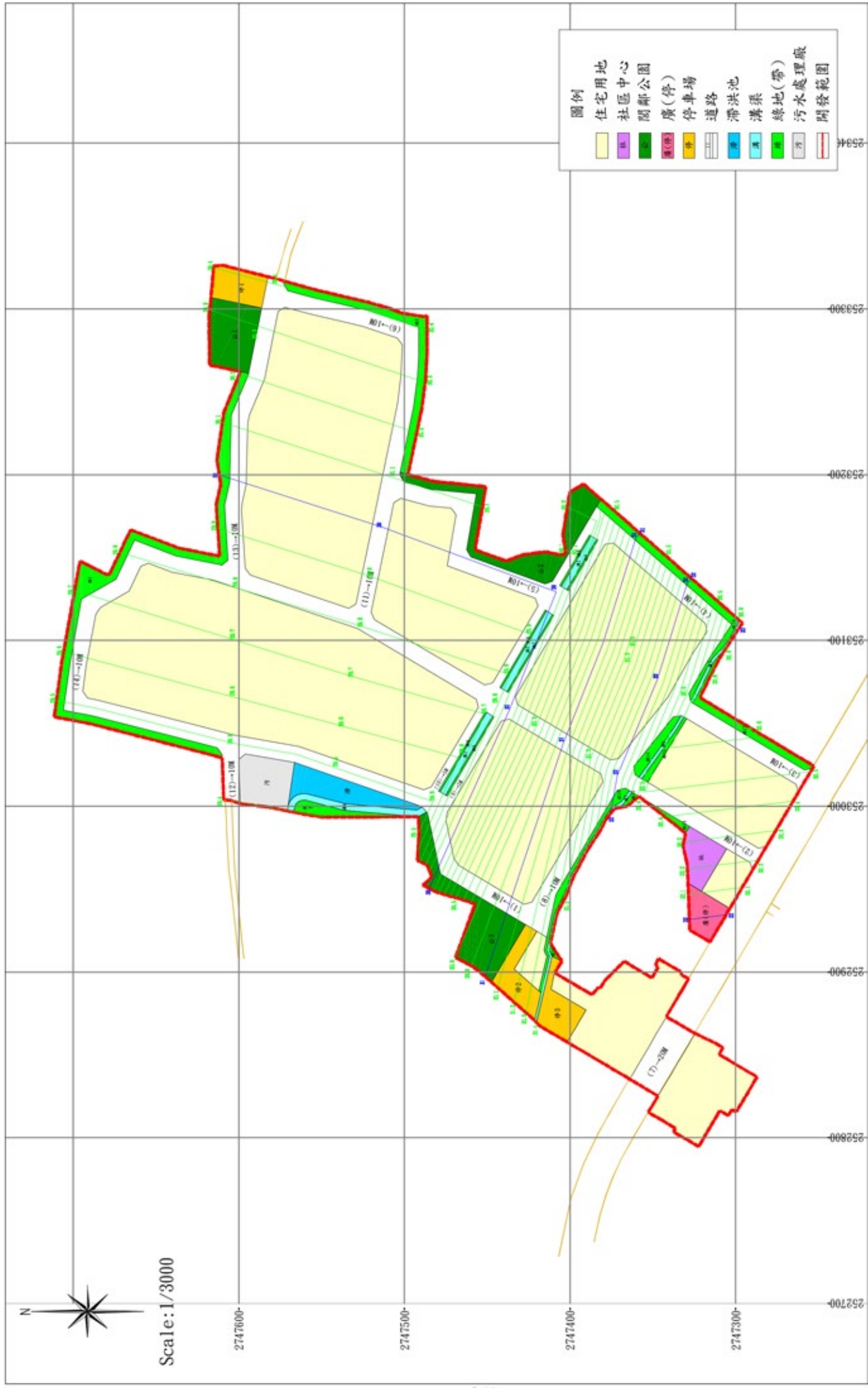


圖 3-2 土地使用計畫圖

相關專業技師簽章:

繪圖員簽章:

五、建築設計規範

為使重劃區建築能融入鄰近農村自然景觀風貌，本案鼓勵重劃區內居民未來進行農村社區住宅興建或既有建物改建時，能參酌行政院農業委員會水土保持局制定之「農村住宅標準圖集」，將其建築設計風格納入考量，並落實本計畫擬定之建築設計準則規範，已達形塑農村住宅新風貌之願景。本案建築設計規範說明如下：

- (一)重劃區內面臨計畫道路之建築基地應自道路境界線退縮 5 公尺建築，退縮建築空間得計入法定空地，但不得設置圍籬或障礙物；原農村社區既有建築物得於改建時再予退縮。(詳圖 3-7)
- (二)為減低對鄰近農村風貌景觀之衝擊，建築物高度不得超過 15 公尺，樓層不得超過 4 層樓。
- (三)建築型態以低密度之透天式或雙拼及獨棟式住宅為主，並採斜屋頂設計，以減少屋頂加蓋之違章建築情形發生。
- (四)建築物宜採用配合當地自然景觀及人文環境之材質，如自然石材、木料、紅磚或類似之相仿材質等。
- (五)人行步道、公園、綠地(帶)及停車場等鋪面應採透水鋪面，以增加地下水滲透量，涵養水資源。
- (六)為因應該旱缺水時之用水需求，建築物需設置蓄水池或水塔，並能維持 3 日之用水量。
- (七)公共建築需設置雨水貯留利用系統，用水設備需採用有省水標章認證之產品，以達節約用水之成效。
- (八)重劃區內公共建築應以「綠建築」設計理念為優先考量，以達節能減碳之環保優質農村願景。
- (九)沖洗式廁所排水、生活雜排水之排水管路應與雨水排水管路分別裝設，不得共用。

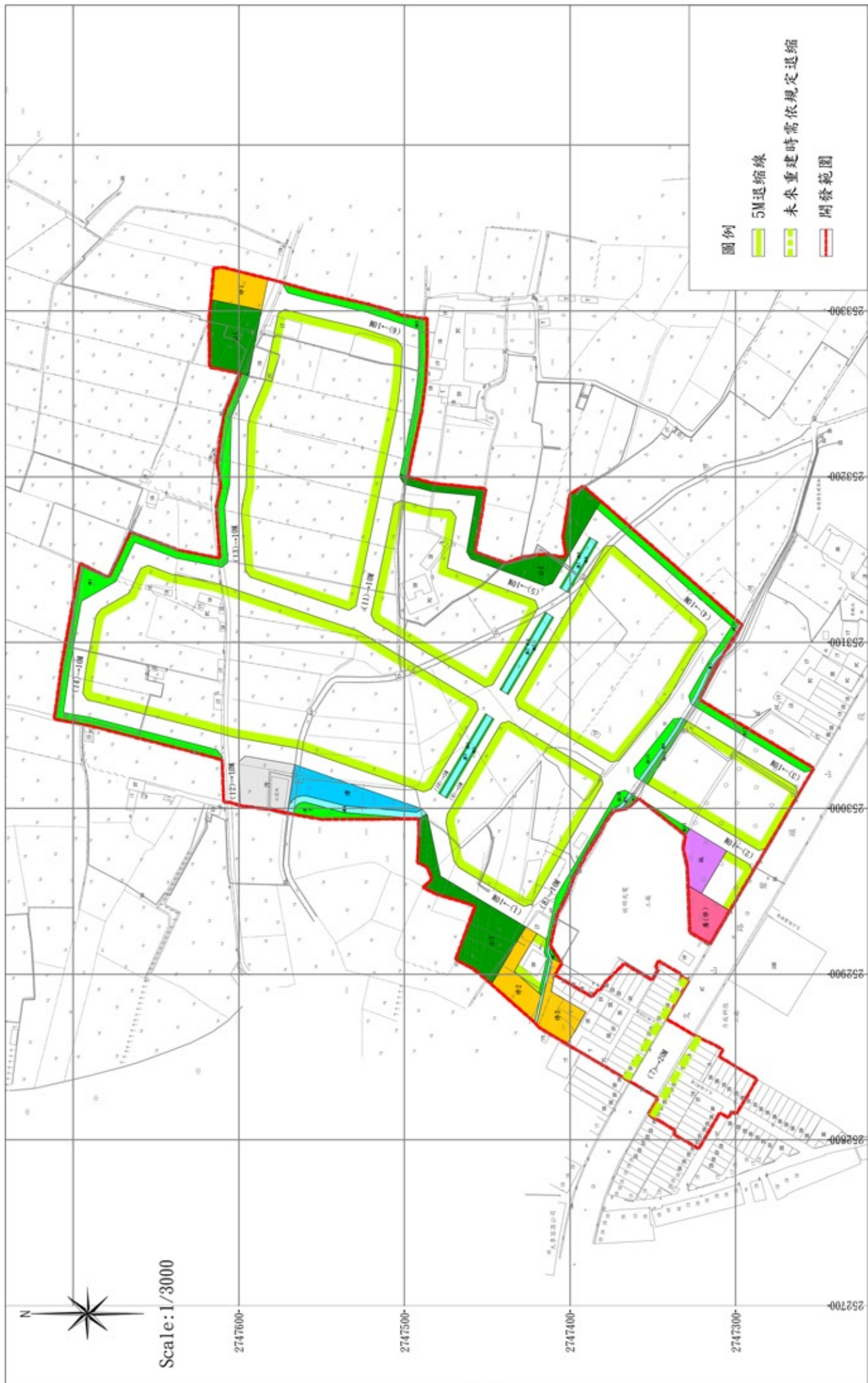


圖 3-7 退縮建築線示意圖

相關專業技師簽章:

繪圖員簽章: