

圖號：圖一
DRAWING NO.

圖名：地理位置圖一
DRAWING

圖例：  申請範圍



比例尺：1/25000

工程名稱：新竹縣湖口鄉維東自辦農村社區
PROJECT 土地重劃開發許可案

規劃單位： 中科不動產投資顧問股份有限公司
DESIGNED

3. 土地使用強度

計畫區內各土地使用分區之建蔽率及容積率將依「非都市土地使用管制規則」的規定制訂，實際使用之建蔽率及容積率不得超過規定值，詳見表八。

表八 土地使用強度計畫表

使用地類別		面積 (m ²)	建蔽率 (%)	建築面積 (m ²)	容積率 (%)	總樓地板面積 (m ²)
乙種建築 用地	住宅用地	73,261.67	60	43,957.00	240	175,828.01
交通用地	道路用地	20,461.39	—	—	—	—
遊憩用地	公園	3,095.63	—	—	—	—
國土保安 用地	隔離綠帶	634.26	—	—	—	—
特定目的 事業用地	污水處理設施	538.15	60	322.89	180	968.67
	社區中心	676.18	60	405.71	180	1,217.12
	公用設備	642.55	60	385.53	180	1,156.59
	小計	1,856.88	—	1,114.13	—	3,342.38
水利用地	滯洪沉砂池	570.00	—	—	—	—
總	計	99,879.83	—	45,071.13	—	179,170.39

(五)景觀計畫

1.基地景觀條件分析

基地全區屬於平地，基地內除東側、北側及中央為十幾棟低矮的建築物外，其餘土地多為閒置的農地；整體而言基地無明顯特殊之景觀條件，亦無發現珍貴或稀有植物，詳見圖二十五。

2.基地內開發使用對相關地區視覺景觀之影響與處理對策

重劃區日後以開發為農村住宅社區為主，惟其地形平坦，且周邊之土地多屬農村住宅與新興住宅社區使用，因此日後對於基地周邊地區之視覺景觀應無太大之影響；日後所有權人欲興建住宅時，應考量周邊地區之建築特性與元素等因素加以規劃設計，並留設適當空地做為緩衝空間，減緩對視覺景觀之衝擊。

3.基地一般整地與景觀整地之區位與處理原則

重劃區整地工程考量盡量維持原地形方式處理，以減低對原始地形之破壞及自然環境之衝；本重劃區主要配合道路的施工作些微的整地，使開發的改變減至最小，詳見圖二十六。

4.基地環境綠美化之處理原則與方式

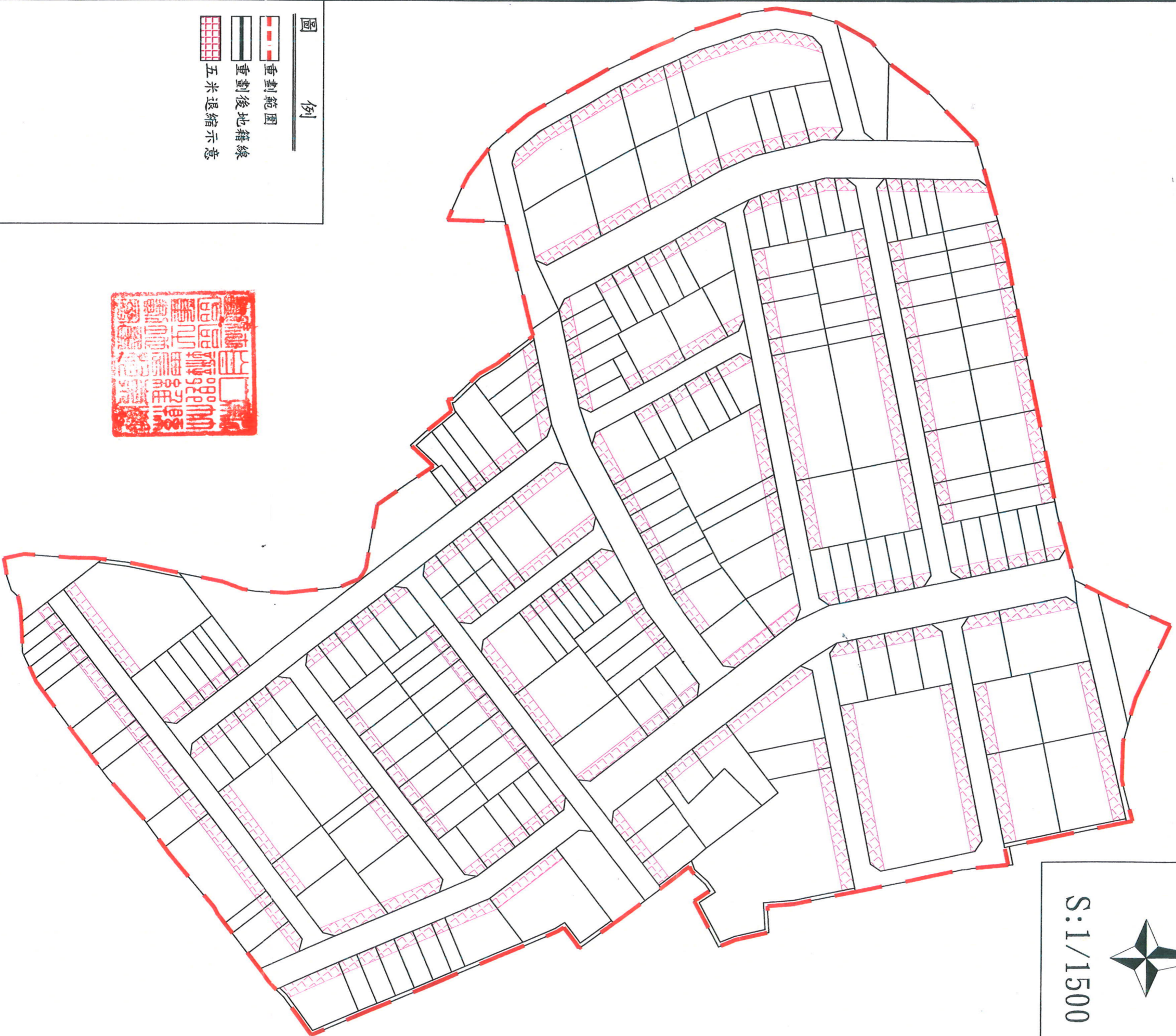
重劃地區日後將以提供做為社區住宅使用，重劃工程時於基地內進行綠美化之處理，針對綠美化之原則與處理方式簡要說明如下：

- (1)重劃區建築基地之法定空地應留設 1/2 以上種植花草樹木。
- (2)自建築線至牆面線之間應種植至少一株喬木。
- (3)公園及社區中心等公共空間，依計季節選定各類喬木、灌木及誘蝶、誘鳥植物，營造多樣豐富變化的生態環境。

新竹縣湖口鄉維東自辦農村社區土地重劃區
重劃後建築退縮示意圖



S:1/1500



- 圖例
- 重劃範圍
 - 重劃後地籍線
 - 五米退縮示意

