

附錄：變更鳳凰谷風景特定區計畫土地使用分區管制要點

- 一、本要點依都市計畫法第二十二條及台灣省施行細則第三十一條之規定訂定之。
- 二、示範茶園區以種植茶樹供觀賞教育及研究等使用為主，其建築物及土地使用，應依左列規定：
 - (一)本區內得興建茶廠、涼亭及人行步道。
 - (二)建築率不得大於百分之十。
 - (三)建築物之高度不得超過一層樓或四公尺。
 - (四)建築物之造型、建材及色彩應配合周圍環境景觀，屋頂為斜屋頂。
 - (五)本區內已申請建築者，建築主管機關應於都市計畫及地籍套繪圖上著色標示之。嗣後不論該申請範圍內剩餘之空地是否分割，均不得再行申請。
- 三、青年活動中心區以供青少年活動及其設施之使用為主，其建築物及土地使用，應依左列規定：
 - (一)建築率不得大於百分之二十。
 - (二)建築物之高度不得超過一層樓或四公尺。
 - (三)建築物之型式、色彩及建材應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。
 - (四)本區內得興建活動中心、交誼廳、野餐設施、國民旅社及其他有關設施。
 - (五)除為建築整地需要外，應儘量保持自然地形地貌及天然景觀。
- 四、旅館區以建築旅館及其附屬使用之建築為主，其建築物及土地使用應依左列規定：

- (一) 建蔽率不得大於百分之五十。
 - (二) 容積率不得大於百分之一百五十。
 - (三) 建築物高度不得超過三層樓或十二公尺。
 - (四) 建築物之造型、建材、色彩及配置應配合周圍環境景觀，屋頂為斜屋頂。
 - (五) 申請建築時應檢具完善廢污水處理系統計畫，並不得污染環境或湖泊。
 - (六) 建築物前院最小深度為十公尺。
 - (七) 除為建築整地需要外不得變更地形、地貌破壞天然景觀。
- 五. 露營區內之土地以供露營活動及建造其相關設施為主，其建築物及土地之使用應依左列規定：
- (一) 建蔽率不得大於百分之五。
 - (二) 建築物之高度不得超過一層樓或四公尺。
 - (三) 本區內得興建儲藏室、管理室及盥洗設施等建築物。
 - (四) 本區內之設施應順應自然地形地貌及維護天然景觀布置。
- 六. 鳥園區內得興建鳥籠、研究管理中心、鳥類陳列館、餐飲、遊樂、停車及其他經鳥園主管機關核可之相關設施。
- 七. 保存區係以保護現有之寺廟、古蹟為主，其建築物及土地之使用應依左列規定：
- (一) 除現有寺廟之修建、改建或其附屬設施之新建外，不得設置其他建築物。
 - (二) 建蔽率不得大於百分之三十。
 - (三) 建築物之高度不得超過現有寺廟之高度。
 - (四) 寺廟正面不得有建築物以免防礙通視。
- 八. 住宅區及「住一」住宅區以建築住宅為主，其建築物及土地使用應依左列規定：

- (一) 建蔽率不得大於百分之六十。
 - (二) 容積率不得大於百分之一百六十。
 - (三) 建築物之高度不得超過三層樓或一〇·五公尺。
 - (四) 其造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。
 - (五) 「住一」住宅區得建築旅館使用，但應擬具具體開發計畫，經都市設計審查許可。
- 九·商業區以建築商店及商業使用之建築為主，其建築物及土地使用應依左列規定：

- (一) 建蔽率不得大於百分之八十。
- (二) 容積率不得大於百分之二百一十。
- (三) 建築物高度不得超過三層樓或一〇·五公尺。
- (四) 本區內不得設置工廠、戲院、電影院、歌劇、保齡球館、旅社、酒吧、酒家、茶室、妓女戶、舞場、咖啡廳、夜總會或其他類似之營業場所。
- (五) 建築物之造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。

十·乙種工業區其建築物及土地使用應依左列規定：

- (一) 建蔽率不得大於百分之六十。
- (二) 容積率不得大於百分之一百八十。
- (三) 建築物高度不得超過三層樓或一〇·五公尺。
- (四) 申請建築時應檢具完善之廢污水處理計畫，不得污染環境。
- (五) 本區內之工業廢水、廢氣排放標準應符合衛生主管單位頒布之有關法令規定以免損害鄰近農田或污染環境。

十一·旅遊服務中心專供旅遊服務設施建築使用，其建築物及土地使用應依左列規定：

(一) 建蔽率不得大於百分之四十。

(二) 建築物高度不得超過二層樓或八公尺。

(三) 本區內得興建提供旅遊餐飲、休憩、特產販賣、郵政、電信、衛生等服務設施。

十二. 農業區、保護區內之建築物，其造型、色彩及構造應配合環境景觀。並依都市計畫法台灣省施行細則有關農業區、保護區之管制。

十三. 林業區除應保持林相完美外，僅得申請建築林舍及經營必要設施。林舍簷高不得超過三·五公尺，最大建築面積不得超過三十平方公尺，與道路境界線距離不得小於五十公尺，惟與道路境界線距離大於六十公尺以上時最大建築面積得為四十五平方公尺。

十四. 機關用地專供機關建築及其相關設施使用，其建築物及土地使用應依左列規定：

(一) 建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百六十。

(二) 建築物之造型、色彩及構造應配合環境景觀，屋頂為斜屋頂。

十五. 自來水事業用地之建蔽率不得大於百分之五十，容積率不得大於百分之一百六十。

十六. 建築基地內之法定空地應留設二分之一以上種植花草樹木。

十七. 為維護及美化環境，本特定區內建築物之造型、色彩及構造於申請建照時，應經觀光主管機關同意後，始得發照。

十八. 本計畫區建築物之造型、色彩及構造應經都市設計審查後始得發照建築。

十九. 本要點未規定事項適用其他法令規定。