

1. 彰化縣政府公告 中華民國113年3月29日府建城字第1130105342號

主旨：公告公開展覽「變更埤頭都市計畫（原『批發市場用地、部分道路用地』變更為住宅區）細部計畫(第一次通盤檢討)案」計畫書、圖，並舉辦公開說明會。

公告事項：

- 一、展覽期間：自中華民國 113 年 4 月 1 日起至 113 年 5 月 2 日止。
- 二、展覽地點：旨揭計畫書、圖分別陳列於本府建設處城鄉計畫科及埤頭鄉公所供公眾閱覽。
- 三、公開說明會時間與地點：中華民國 113 年 4 月 19 日上午 10 時於埤頭鄉公所二樓禮堂。
- 四、任何公民或團體對本案如有意見，請於公開展覽期間內以書面載明姓名（單位）、地址及建議事項，向本府建設處城鄉計畫科或所在地公所提出（意見表請逕向本府建設處城鄉計畫科或埤頭鄉公所索取，亦可上本府建設處網站公告下載），公開展覽期滿後由本府彙整供作各級都市計畫委員會審議之參考。

計畫內容概述

一、計畫緣起

「擬定埤頭都市計畫（原『批發市場用地、部分道路用地』變更為住宅區）細部計畫」於86年8月公告發布實施，惟計畫區北側3-7-12M計畫道路未完全開闢，基地內交通動線無法銜接基地外道路，致使歷經二十六年仍未開發使用，已逾計畫年期，無法提升地方環境品質，亦難以帶動地方發展，故有重新檢討原細部計畫內容並作適度變更之必要；另，埤頭都市計畫於第二次通盤檢討規劃同時進行計畫圖重製作業，其重製疑義研商會議指出本細部計畫南側範圍線與現行計畫不符，故配合上開會議決議釐正及調整細部計畫南側範圍線；綜上所述，並配合前開計畫道路之興闢(於106年3月7日工程驗收完成)，土地所有權人為解決上述問題，遂依相關法令自行研提變更細部計畫。

本案前經彰化縣都市計畫委員會專案小組初步建議，因涉及計畫年期、範圍、人口、土地使用計畫及土地使用分區管制要點等變更，故除續依都市計畫法第24條辦理外，一併依同法第26條通盤檢討程序辦理，爰修正法令依據，並將案名調整為細部計畫通盤檢討。有關變更內容部分，變更內容明細表編號第4案配合人民團體陳情意見，考量計畫區外東側農業區之進出動線調整土地使用計畫；第5案土地使用分區管制要點第三、五、六、七、八條則配合彰化縣政府初核意見，依現行埤頭都市計畫調整土

地使用分區管制要點文字內容，並經彰化縣都市計畫委員會審議通過。因修正方案已超出原公開展覽草案範圍，爰遵照前開會議補辦公開展覽變更案計2案，以求周延。

二、法令依據

- (一)都市計畫法第23條及同法臺灣省施行細則第6條規定。
- (二)本縣都市計畫委員會112年11月16日第276次會議決議。

三、計畫範圍與面積

東與農業區為鄰，西臨住宅區，北以⊖-7-12M計畫道路為界，南至主要計畫範圍界線，計畫面積為0.7752公頃。

三、變更內容：詳見表 1 及圖 1 所示。

表1 變更內容明細表

位置	變更內容		變更理由
	原計畫(公頃)	新計畫(公頃)	
土地使用計畫	住宅區(0.1170)	水利用地(0.0202)	1.考量建築基地開發規模及採光通風需求，住宅區街廓單面深度以 20~25 公尺為原則。 2.考量街廓形式與進出動線，並為避免影響計畫區外西側住宅區土地所有權人之建築權益規劃道路系統。 3.為落實管用合一原則將流經計畫區東南角之現有溝渠土地劃設為水利用地以助於溝渠之管理使用。 4.配合本細部計畫樁位成果調整兒童遊樂場用地南側 8 公尺計畫道路之境界線，變更部份住宅區及兒童遊樂場用地為道路用地，變更部份道路用地為住宅區。
		道路用地(0.0968)	
	兒童遊樂場用地(0.0216)	住宅區(0.0216)	
		道路用地(0.0000) (0.0460 平方公尺)	
	道路用地(0.0552)	住宅區(0.0552)	
人行步道用地(0.0305)	住宅區(0.0253)		
	水利用地(0.0006) 道路用地(0.0046)		
土地使用分區管制要點	-	-	1.刪除內容重複之規範。 2.因「實施都市計畫地區建築基地綜合設計鼓勵辦法」已廢止，刪除有關內容。 3.參考「都市計畫各種土地使用分區及公共設施用地退縮建築及停車空間設置基準」訂定退縮規範。 4.配合現行埤頭都市計畫土地使用分區管制要點修正條文內容。

四、擬定細部計畫內容

詳見表2及圖2所示。

表2 變更後土地使用面積一覽表

項目		面積 (公頃)	占計畫面積比例 (%)
土地使用分區	住宅區	0.5349	69.00
	兒童遊樂場用地	0.0558	7.20
公共設施用地	水利用地	0.0208	2.68
	道路用地	0.1637	21.12
	小計	0.2403	31.00
合計		0.7752	100.00

※ 本資料內容僅供參考，應以將來公告發布實施之計畫書、圖內容為準。



圖 1 變更計畫示意圖



圖 2 變更後計畫示意圖

公民或團體對「變更埤頭都市計畫(原『批發市場用地、部分道路用地』變更為住宅區)細部計畫(第一次通盤檢討)案」意見表

編號	陳情位置	陳情理由	建議事項	是否申請 列席說明
	一、土地標示： 鄉/鎮/市 段 小段 地號 二、門牌號碼： 鄉/鎮/市 村/里 路 段 街 弄 巷 號			<input type="checkbox"/> 是 <input type="checkbox"/> 否

申請人或其代表：

蓋章

聯絡地址：

聯絡電話：

中華民國 年 月 日