

《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35》
的擬議修訂建議

1. 目的

本文件旨在進一步徵詢議員對《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35》(「圖則」)的擬議修訂建議 (圖 3)的意見。

2. 前言

- 2.1 規劃署和食物環境衛生署(「食環署」)於二〇一五年六月二十三日及八月二十五日就改劃一幅位於汝州西街/永康街用地的建議徵詢議員的意見。我們備悉區議會於八月二十五日會議通過一項臨時動議，支持該改劃用地建議，但提出利用上址的永康街臨時垃圾收集站及相連的空置土地，興建新式現代化的垃圾收集站，以取代昌華街垃圾收集站。
- 2.2 本署已就上述臨時動議與食環署研究。食環署於研究後指出，由於位於麗寶花園地下的昌華街垃圾收集站有需要為其所屬服務範圍提供垃圾收集服務，因此有需要繼續在現址運作。就深水埗區議會的關注，食環署正積極與有關部門研究增加將來永康街永久垃圾收集站的垃圾處理量的可行性，以加強分流作用，從而減少昌華街垃圾收集站的垃圾處理量。
- 2.3 土地是珍貴的資源，應地盡其用。規劃署不時檢討分區計劃大綱圖內的用地規劃。政府致力增加商業/商貿土地供應，以應付香港的經濟發展需要。因此本署就是次分區計劃大綱圖擬議修訂，擬加入另一改劃土地用途的建議。

2.4 擬議修訂建議涉及改劃一幅位於荔枝角道近長順街的政府土地(圖 3 及圖 4)。這幅用地面積約 0.423 公頃，座落長沙灣工業/商貿區西面邊緣位置，現劃為「政府、機構或社區」地帶。上址現時用途為一臨時出租停車場(圖 5)。有關政府部門確定沒有需要在這幅政府土地提供政府、機構或社區設施。

2.5 因此，改劃用途可以更好地善用這幅土地。這幅土地位於長沙灣工業/商貿區，鄰近荔枝角道南面的私人商住發展，適合作商業用途。

3. 擬議修訂項目

連同上次曾諮詢區議會有關改劃汝洲西街/永康街一幅政府土地的修訂項目，這一次合共有兩個修訂項目：

擬議修訂項目 A: 把一幅位於汝州西街/永康街的政府土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶 (圖 1 及 圖 2)

我們建議把汝州西街/永康街一幅用地(面積約 0.29 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商貿(5)」地帶，並訂明該用地的建築物高度限制為主水平基準上 130 米。最高地積比率會列明不得超過 12 倍。有關擬議用途及發展限制，是經考慮有關規劃因素(包括周圍環境、毗鄰長沙灣工業/商貿區的土地用途和建築物高度限制，及區內「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率的限制等)訂立。另外亦會列明土地範圍內必須設有一個垃圾收集站，並須計入地積比率。

擬議修訂項目 B: 把一幅位於荔枝角道近長順街的政府土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(6)」地帶(圖 3 至 圖 5)

我們建議把荔枝角道近長順街一幅用地(面積:約 0.423 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(6)」地帶,並訂明該用地的建築物高度限制為主水平基準上 120 米,最高地積比率會列明不得超過 12 倍。有關擬議用途及發展限制,是經考慮有關規劃因素(包括周圍環境、毗鄰長沙灣工業/商貿區的土地用途和建築物高度限制,及區內「商業」地帶的地積比率的限制)訂立。為滿足附近地區的停車位需求,根據運輸署的意見,這個商業發展項目需提供一個至少有 70 個車位(私家車車位/輕型貨車車位)的公眾停車場。

4. 發展的影響及評估

我們就擬議修訂項目諮詢了各有關政府部門,確定擬議的發展不會對當區的交通、環境、排水、通風及視覺等方面產生重大影響,同時不會對現有的社區設施及休憩用地造成負面影響。擬議修訂項目 A 的評估已臚列於深水埗區議會文件第 98/15 號。擬議修訂項目 B 的影響及評估現臚列如下:

交通影響

有關發展鄰近地區有完善道路網絡,建設的發展規模相對不大。根據運輸署初步估算,該發展項目並沒有技術上不能克服的交通問題。根據運輸署的意見,需在這個商業發展項目提供一個至少有 70 個車位(私家車車位/輕型貨車車位)的公眾停車場(須計入地積比率),以應付附近地區的停車位需求。

環境影響

由於鄰近土地用途主要是工業、商業、警署和商住發展(荔枝角道對面)，環境保護署指出擬議發展不會對當區的環境(包括空氣質素、噪音及污水排放)產生重大影響。此外，建設工程亦要遵守有關法例，確保對環境不會造成不良影響。

排水影響

渠務署確定有關擬議發展不會對當區的排水方面產生重大影響。

空氣流通影響

當局現正委託顧問為這項發展進行空氣流通評估，以研究適當的通風設計及建築物佈局，從而把其通風影響減至最低。

視覺影響

有關土地坐落長沙灣工業/商貿區西面邊緣位置，該項擬議最高建築物高度為主水平基準上 120 米，其高度輪廓與鄰近的長沙灣工業/商貿區的建築物高度(高度限制為主水平基準上 120 米及 130 米)協調，因此有關發展不會對當區的視覺方面產生重大影響。

社區設施及休憩用地

當局致力在深水埗區提供多元化社區、康樂及休憩設施，供市民使用。現時及擬議發展主要社區、康樂及休憩設施的供應符合《香港規劃標準與準則》。增加房屋和商業土地供應後，各項設施大致足夠。各相關政府部門會參考《香港規劃標準與準則》建議的設施水平，配合深水埗區的人口發展，為區內居民提供合適的和足夠的社區、康樂及休憩設施。

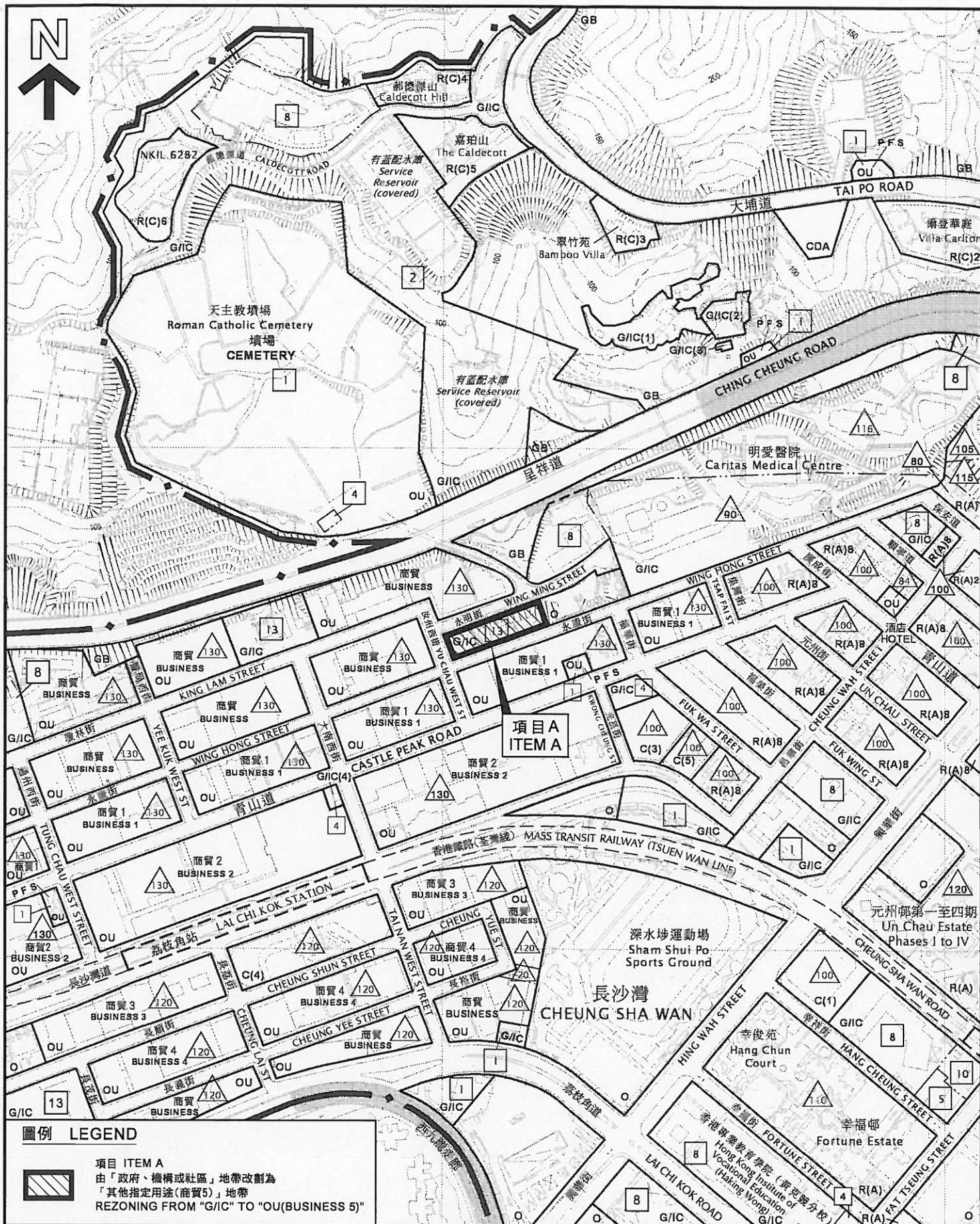
5. 徵詢意見

請議員就上述擬議修訂提出意見。我們會按程序將擬議修訂提交城市規劃委員會(「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(「小組委員會」)考慮。如小組委員會同意該修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第5條展示該修訂計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。

6. 附件

- 圖 1 長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35 的擬議修訂項目的位置圖 - 項目 A
- 圖 2 長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35 的擬議修訂項目的平面圖 - 項目 A
- 圖 3 長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35 的擬議修訂項目的位置圖 - 項目 B
- 圖 4 長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35 的擬議修訂項目的平面圖 - 項目 B
- 圖 5 長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/35 的擬議修訂項目 B 的實地照片

規劃署
荃灣及西九龍規劃處
二零一六年一月



本摘要圖於2016年1月19日擬備，
所根據的資料為於2013年12月17日核准的
分區計劃大綱圖編號 S/K5/35
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.1.2016
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K5/35 APPROVED ON 17.12.2013

位置圖 - 項目A
LOCATION PLAN - ITEM A
長沙灣分區計劃大綱核准圖
編號S/K5/35的擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENTS TO
APPROVED CHEUNG SHA WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K5/35

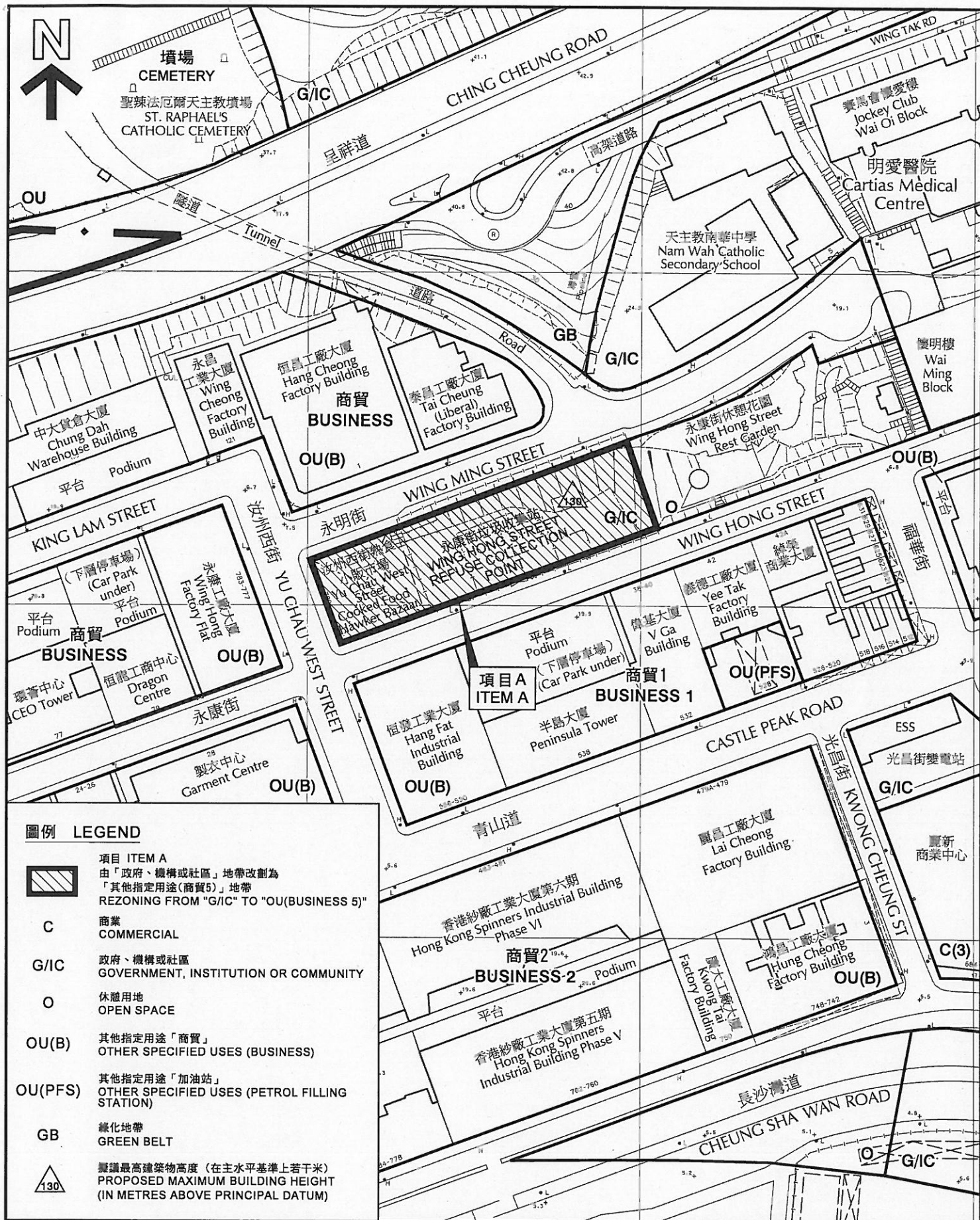
SCALE 1:5 000 比例尺
METRES 100 0 100 200 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K5/16/3

圖 PLAN
1



本摘要圖於2016年1月19日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-NW-8A/C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.1.2016
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NW-8A/C

平面圖 - 項目A
SITE PLAN - ITEM A
長沙灣分區計劃大綱核准圖
編號S/K5/35的擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENTS TO
APPROVED CHEUNG SHA WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K5/35

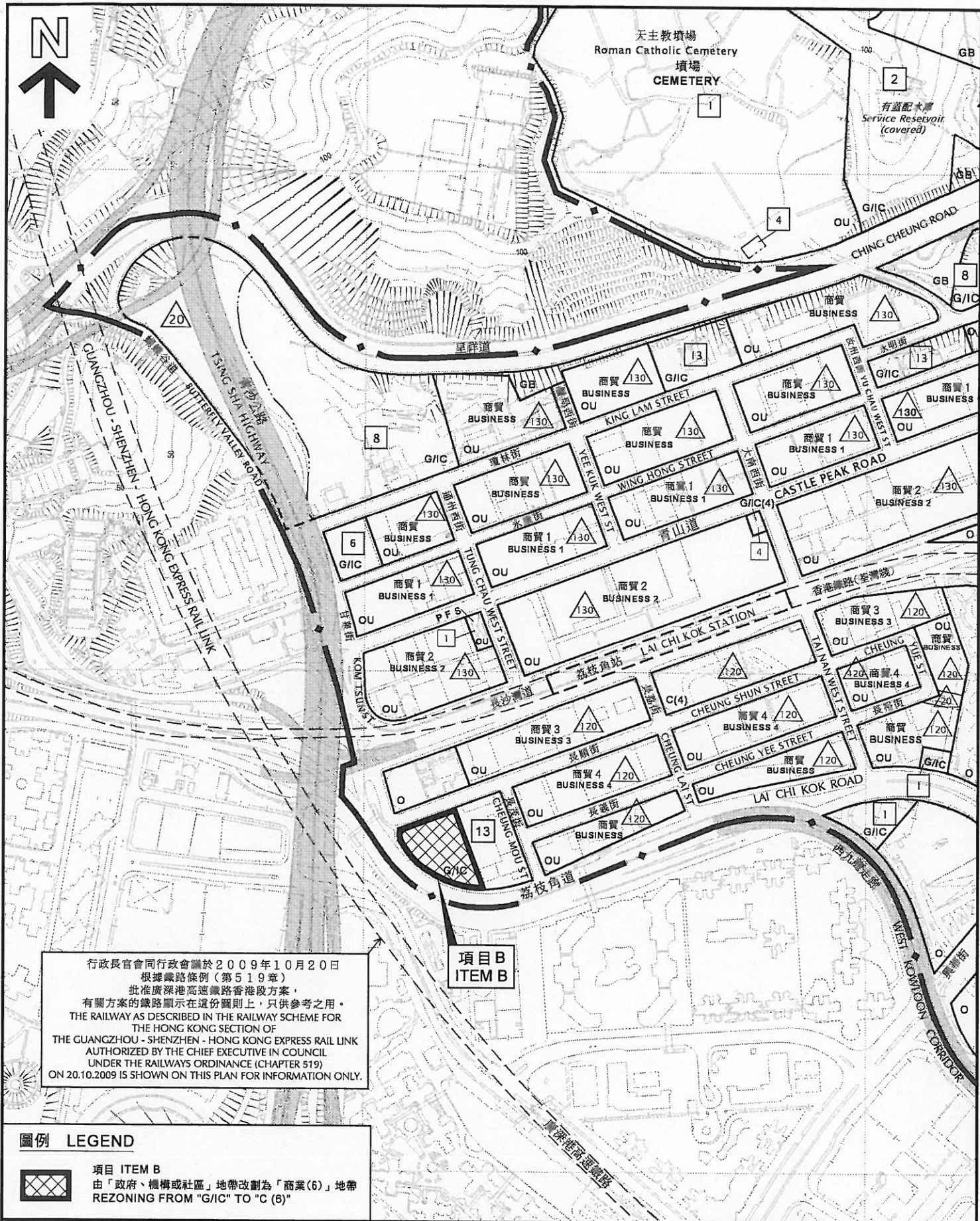
米 METRES 25 0 25 50 METRES
SCALE 1 : 1 500 比例尺

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K5/16/3

圖 PLAN
2



行政長官會同行政會議於2009年10月20日
根據鐵路條例(第519章)
批准廣深港高速鐵路香港段方案。
有關方案的鐵路顯示在這份圖則上，只供參考之用。
THE RAILWAY AS DESCRIBED IN THE RAILWAY SCHEME FOR
THE HONG KONG SECTION OF
THE GUANGZHOU - SHENZHEN - HONG KONG EXPRESS RAIL LINK
AUTHORIZED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL
UNDER THE RAILWAYS ORDINANCE (CHAPTER 519)
ON 20.10.2009 IS SHOWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY.

圖例 LEGEND

 項目 ITEM B
由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(6)」地帶
REZONING FROM "G/I/C" TO "C (6)"

本摘要圖於2016年1月19日擬備，
所根據的資料為於2013年12月17日核准的
分區計劃大綱圖編號 S/K5/35
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.1.2016
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K5/35 APPROVED ON 17.12.2013

位置圖 - 項目B
LOCATION PLAN - ITEM B
長沙灣分區計劃大綱核准圖
編號S/K5/35的擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENTS TO
APPROVED CHEUNG SHA WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K5/35

SCALE 1 : 5 000 比例尺
METRES 100 0 100 200 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K5/16/3

圖 PLAN
3



圖例 LEGEND

- 

項目 ITEM B
由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(6)」地帶
REZONING FROM "G/IC" TO "C(6)"
- G/IC

政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- O

休憩用地
OPEN SPACE
- OU(B)

其他指定用途「商貿」
OTHER SPECIFIED USES (BUSINESS)
- 120

擬議最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
PROPOSED MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
- ① 42.3 mPD

實地照片的觀景點及其高度
(在主水平基準上42.3米)
VIEWING POINT OF SITE PHOTO AND
ITS ALTITUDE
(in 42.3 metres above Principal Datum)

本摘要圖於2016年1月19日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-NW-7D和8C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.1.2016
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NW-7D & 8C

平面圖 - 項目B
SITE PLAN - ITEM B
長沙灣分區計劃大綱核准圖
編號S/K5/35的擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENTS TO
APPROVED CHEUNG SHA WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K5/35

米 METRES 25 0 25 50 米 METRES
SCALE 1:1 500 比例尺

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K5/16/3

圖 PLAN
4

青沙公路
TSING SHA HIGHWAY



項目 ITEM B
由「政府、機構或社區」地帶改劃為
「商業(6)」地帶
REZONING FROM "G/C" TO "C(6)"

荔枝角道
LAI CHI KOK ROAD

深水埗區警部
暨長沙灣警署
Sham Shui Po District
Headquarters
and Cheung Sha Wan
Police Station

長順街
CHEUNG SHUN
STREET

熟食檔
Cooked
Food Stall

實地照片 - 項目 B
SITE PHOTO - ITEM B
長沙灣分區計劃大綱核准圖
編號 S/K5/35 的擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENTS TO
APPROVED CHEUNG SHA WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K5/35

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.

M/K5/16/3

圖 PLAN

5

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2016年1月19日擬備，
所根據的資料為攝於2015年6月4日
的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.1.2016
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 4.6.2015