

市區重建局餘樂里/正街發展計劃 - 規劃大綱

1. 目的

本文件旨在就市區重建局(下稱「市建局」)餘樂里/正街發展計劃的擬議規劃大綱徵詢中西區區議會的意見。擬議的規劃大綱附夾於附件(二)。

2. 背景

- 2.1 城市規劃委員會(下稱「城規會」)於2006年2月24日根據《市區重建局條例》，考慮由市建局提交的《市區重建局餘樂里/正街發展計劃草圖》，並決定該草圖及其《註釋》適宜公布。
- 2.2 城規會於2006年3月17日根據《城市規劃條例》展示《市區重建局餘樂里/正街發展計劃草圖編號S/H3/URA2/1》，並在考慮公眾對該圖的申述和意見後，決定把崇真樓納入發展計劃草圖範圍內。2007年3月27日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第9(1)(a)條，核准該計劃草圖，圖則重新編號為S/H3/URA2/2(見附件(一))。城規會於2007年4月20日展示該核准圖，以供公眾查閱。
- 2.3 就上述發展計劃而擬備的規劃大綱，已於早前諮詢過中西區區議會議員的意見。議員的意見亦已於2006年2月24日的城規會會議上一併提交城規會考慮。城規會要求市建局及規劃署就該草圖範圍、保存建築物及街道特色、行人通道、發展密度、景觀影響方面提供更多資料，以回應城規會委員的關注。
- 2.4 本署因應城規會委員提出的關注事項，有關政府部門及議員的意見，主要就擬議規劃大綱的樓宇高度，改善行人通道，及城市設計及保育方面作出適當的修改。現就該擬議規劃大綱提交中西區區議會，以進一步諮詢議員的意見。本署會於稍後時間把規劃大綱連同區議會的意見，一併提交城規會考慮。

3. 徵詢意見

請委員就上述規劃大綱發表意見。

附件

附件(一) 市區重建局餘樂里/正街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA2/2

附件(二) 擬議規劃大綱

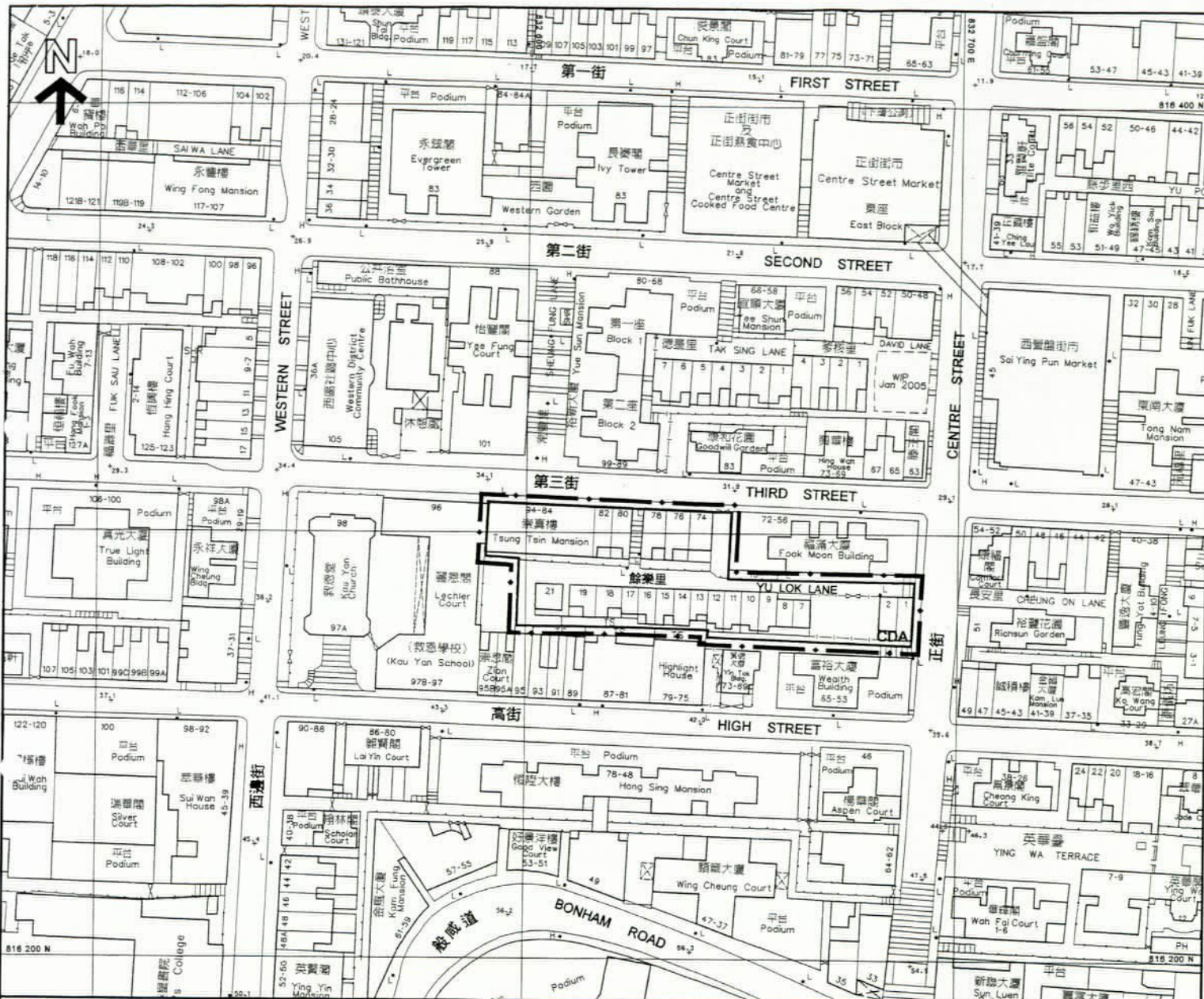
規劃署港島規劃處

規劃署

2007年6月

圖例 NOTATION

- BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME 發展計劃範圍界線
- COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA 綜合發展區



夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES
ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政長官會同行政會議於2007年3月27日根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 27 MARCH 2007

LAM Chik-ting, Tony 林植廷
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的市區重建局餘樂里/正街發展計劃圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
URBAN RENEWAL AUTHORITY YU LOK LANE / CENTRE STREET
DEVELOPMENT SCHEME PLAN

SCALE 1:1 000 比例尺
米 METRES 0 20 40 60 80 METRES 米

依據市區重建局條例第25(3)(a)條擬備
PREPARED UNDER SECTION 25(3)(a) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE

圖則編號 PLAN No. S/H3/URA2/2

市區重建局
餘樂里 / 正街發展計劃
規劃大綱

A. 背景資料

	詳情	備註
1. 位置	計劃範圍包括餘樂里 1 至 23 號和第三街 74 至 94 號，位於介乎第三街、正街、高街和西邊街之間的街區內。餘樂里由東至西橫貫有關用地。	圖 1
2. 地帶劃分	市區重建局餘樂里 / 正街發展計劃核准圖編號 S/H3/URA2/2 上的「綜合發展區」	
3. 該區一般情況	<p>該區主要作住宅用途，在面向第三街和正街的建築物地下有零售商店。</p> <p>沿餘樂里一帶的現存唐樓相當殘破。</p> <p>該區的環境衛生和行人流通情況有需要改善。</p>	

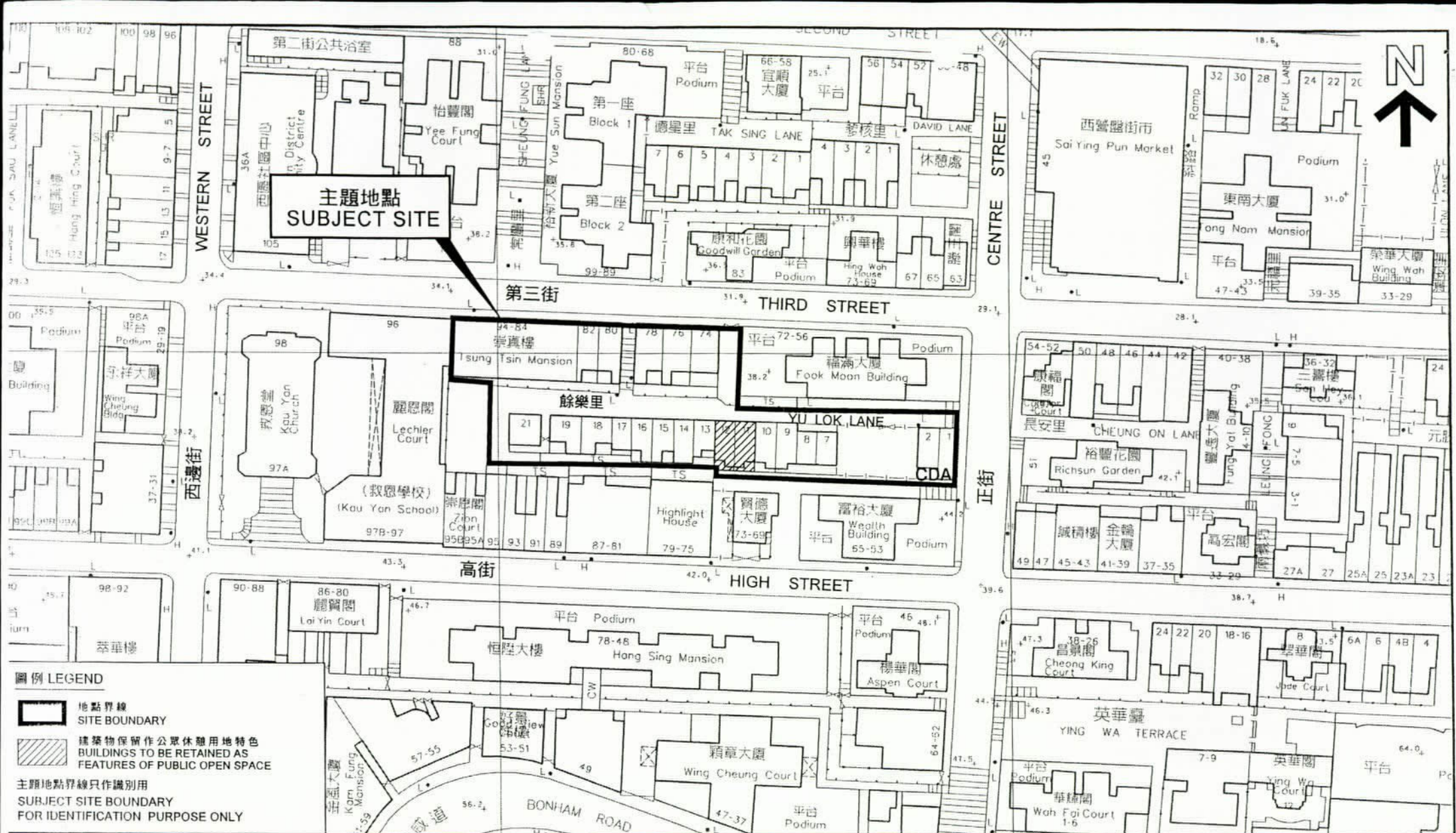
B. 發展規範

	規定	備註
1. 發展參數		
a) 地盤面積	<p>地盤總面積約數：2 156 平方米 地盤淨面積約數：1 982 平方米</p> <p>(不包括在過往西營盤及上環分區計劃大綱核准圖編號 S/H3/20 內先前被劃為「休憩用地」地帶的政府土地)</p>	在測定地界時有待核實
b) 建議用途	住宅／零售／休憩用地	
c) 發展密度	根據《建築物(規劃)規例》的地積比率和覆蓋率	
d) 最高建築物高度	主水平基準上 145 米	<p>為符合高度限制，應遵從有關保存在西九龍文化區觀景點望向山脊線以下有 20% 的空間為不受建築物遮擋地帶的嚴格原則。發展的高度應配合鄰近地區的特色及與附近地區互相協調。</p> <p>高度限制須待景觀影響評估核實。</p>
2. 提供休憩用地		
a) 公眾休憩用地	不少於 1 100 平方米的公眾休憩用地須在地面提供，可從正街和第三街的公共行人通道直接前往。	<p>可供公眾使用的休憩用地應由發展商出資設計和建造。</p> <p>設計協調及有約 4 米最低淨空高度的額外</p>

	規定	備註
		<p>有蓋休憩用地可在住宅樓宇下提供，所提供的休憩用地面積視乎詳細設計而定。</p> <p>公眾休憩用地應在合理時間開放供公眾免費使用。</p>
b) 私人休憩用地	每人 1 平方米或按需要而定	在地面或平台提供，為該發展計劃日後的居民服務。
3. 運輸規定	須擬備交通影響評估，而有關情況必須符合運輸署署長的要求。	
a) 車道封閉／改道	餘樂里或不再存在。	應就車道／街道封閉刊憲一事盡早與環境運輸及工務局局長作出安排。
b) 車輛出入口	建議設在第三街。	
c) 行人設施及流通情況	應在正街和第三街提供行人專用通道，在高街提供額外行人專用通道(經梯級)的可能性作出研究。	<p>擬議的行人網絡應為行人提供安全和方便的路線，而發展計劃在正街和第三街的臨街地界應有足夠的空間。</p> <p>殘障人士專用通道應納入該行人網絡。</p>
d) 停車及上落客貨設施	根據香港規劃標準與準則或市建局與運輸署署長的協議提供。	

	規定	備註
4. 環境規定	<p>須擬備環境評估，而有關情況必須符合環境保護署署長的要求。</p> <p>日後的住宅發展應以符合有關規定的方式為住宅大廈作出妥善的設計和規劃或提供其他緩解措施，以紓緩交通噪音和廢氣影響。</p> <p>應進行實地調查以確定該地點有否土地污染。如發現土地污染，應在進行任何重建工程前採取補救措施，清理該地點。</p> <p>應採取有關的污染管制措施以盡量減輕鄰近易受影響用途在施工期間所受的影響。</p>	<p>應參閱香港規劃標準與準則內有關環境的準則和標準，並聽從環境保護署署長的意見。</p>
5. 城市設計及環境美化考慮	<p>a) 城市設計及保育</p> <p>為盡量減輕對鄰近發展造成負面影響及避免對空氣流通造成任何阻礙，應採用恰當的布局和規劃，而且日後發展與鄰近發展之間的空間應盡量擴闊。</p> <p>休憩用地應設於適當的位置，為鄰近居民服務，改善區內環境及促進區內歸屬感。</p> <p>餘樂里的休憩用地應可從第三街望到，其入口處應採用具吸引力的設計。</p> <p>b) 環境美化</p> <p>休憩用地須盡量進行環境美化。</p>	<p>應設法保存餘樂里的特色，亦應考慮保留餘樂里 11 及 12 號建築物以作為公眾休憩用地的特徵。</p> <p>餘樂里及其餘戰前樓宇的特色會盡量納入公眾休憩用地的設計。</p> <p>應參閱香港規劃標準與準則第 4 和第 11 章，並聽從規劃署署長的意見。</p> <p>項目界線外的護土牆生長了石牆樹。政府</p>

	規定	備註
	<p>沿餘樂里的石牆樹和一棵長於地面的樹是重要的環境美化特色，應盡量加以保存。</p> <p>應盡量利用場內綠化的機會。</p> <p>應在總綱發展藍圖提交階段向城市規劃委員會提交園景設計總綱圖。</p>	<p>應負責其維修／管理。</p> <p>應考慮提供天台花園以加強發展計劃的綠化。</p>
6. 土力工程考慮	<p>對在計劃界線內及附近會影響擬議發展或會受擬議發展影響的所有現存護土牆進行研究和調查，以核實其穩定情況，並進行所需的穩固工程。</p>	<p>在發展計劃外位於私人土地但不受發展計劃影響的護土牆，其維修和管理將由有關業權擁有人負責。在發展階段，須根據《建築物條例》為所需的穩固工程進行土力工程評估和設計，並呈交建築事務監督批准。</p>



平面圖 SITE PLAN

市區重建局餘樂里 / 正街發展計劃 (SYP/1/001)
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME
AT YU LOK LANE / CENTRE STREET (SYP/1/001)

SCALE 1 : 1 000 比例尺
 METRES 20 0 20 40 METRES

本摘要圖於2007年6月11日擬備，
 所根據的資料為測量圖編號
 11-SW-7B
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 11.6.2007
 BASED ON SURVEY SHEET No.11-SW-7B

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
M/H3/07/8

圖 PLAN
 1