

《市區重建局海壇街/桂林街及北河街
發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1》

引言

1. 本文件旨在就《市區重建局海壇街/桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1》(下稱「該發展計劃圖」)(附件(一))，諮詢各位議員的意見。
2. 城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零七年六月一日，展示該發展計劃圖，以供公眾查閱，為期兩個月，至二零零七年八月一日止。深水埗民政事務處是該發展計劃圖的展示地點之一。

背景

3. 二零零七年四月二十日，城規會考慮由市區重建局〔下稱「市建局」〕提交的《市區重建局海壇街/桂林街及北河街發展計劃草圖》及按《市區重建局條例》認為該圖及其《註釋》適宜公布。該圖、其《註釋》及《說明書》須根據《城市規劃條例》展示。城規會亦同意該圖、《註釋》和《說明書》適宜於發展計劃草圖展示時諮詢深水埗區議會。

《市區重建局海壇街/桂林街及北河街發展計劃草圖》(附件(一))

4. 發展計劃是由地點 A，B 及 C 三個地盤所組成，而地點 C 亦包括部份北河街。重建計劃的地盤面積達 7,440 平方米。由於三個項目的地點十分接近，市建局建議將三個地盤合併，以「綜合發展區」的方式規劃發展，以便作出較佳的規劃設計和騰出空地給公眾人士作休憩及社會福利設施之用。
5. 市建局建議在項目完成後，提供約 880 個住宅單位、約 11,160 平方米商業用樓面和 1,500 平方米地面臨街休憩用地供公眾享用。整體而言，該發展將可改善該區的居住環境及外貌。
6. 該發展計劃圖的《註釋》及《說明書》見附件二。

《發展計劃規劃大綱》(附件(三))

7. 二零零七年四月二十日，城規會亦同時考慮市建局提交的發展計劃規劃大綱和修訂建議，並同意將已修訂的規劃大綱一併諮詢深水埗區議會。

諮詢意見

8. 請議員就《市區重建局海壇街/桂林街及北河街發展計劃草圖》及發展計劃規劃大綱發表意見。
9. 如上文第 2 段所述，於六月一日起，該發展計劃草圖現正供公眾查閱，以便收集公眾意見。任何人可就該發展計劃草圖向城規會秘書遞交書面申述。最後限期為本年八月一日。

附件

附件(一): 《市區重建局海壇街/桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1》

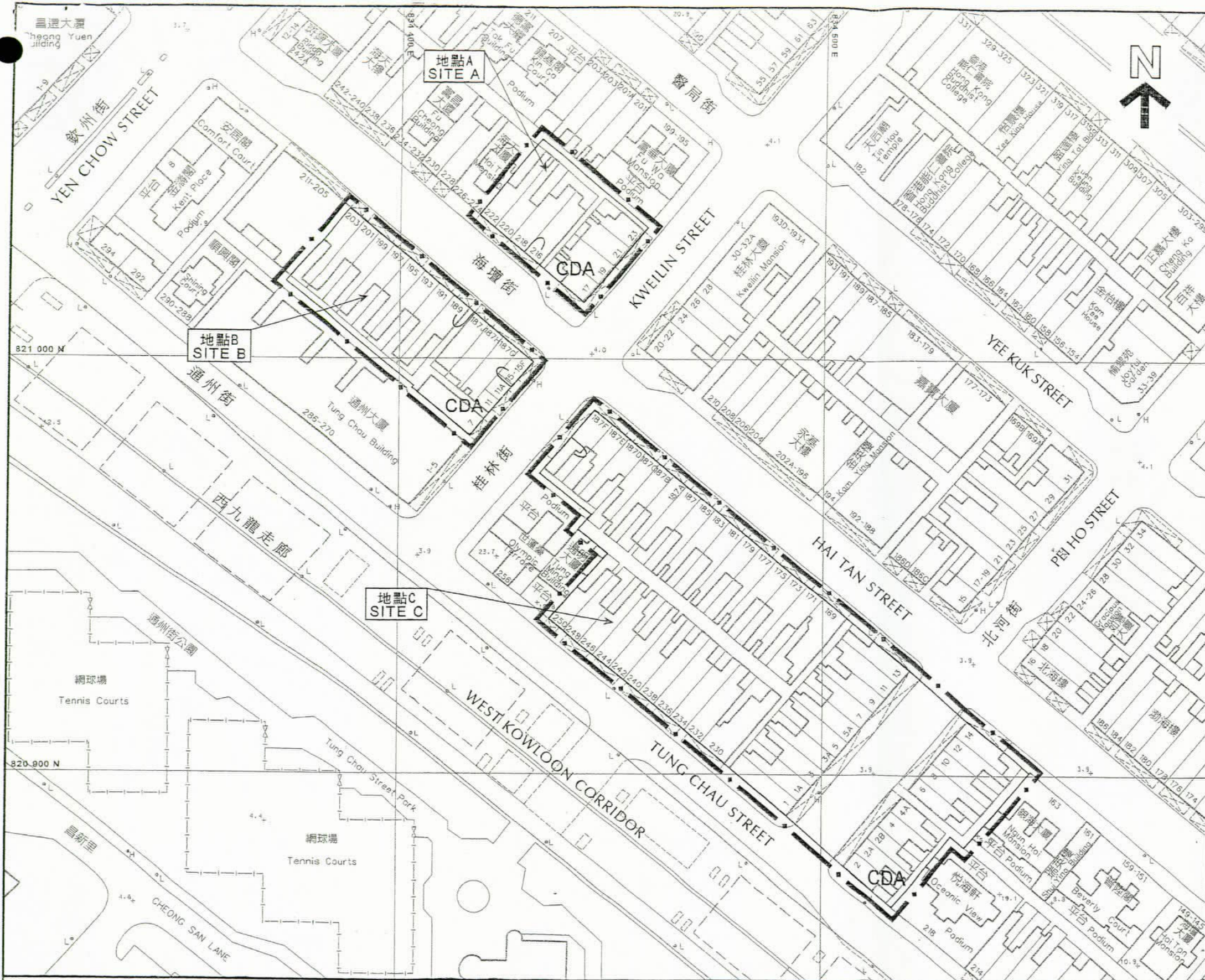
附件(二): 《市區重建局海壇街/桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1》的《註釋》及《說明書》

附件(三): 《市區重建局海壇街/桂林街及北河街發展計劃》的規劃大綱

規劃署

荃灣及西九龍規劃處

二零零七年六月



圖例 NOTATION

- BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME 發展計劃範圍界線
- COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA CDA 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

2007年4月20日城市規劃委員會根據市區重建局條例第25(6)(a)條認為圖則適宜公布，並於2007年6月1日按照城市規劃條例第5條顯示PLAN DEEMED SUITABLE BY THE TOWN PLANNING BOARD FOR PUBLICATION UNDER SECTION 25(6)(a) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE ON 20 APRIL 2007 AND EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 1 JUNE 2007

T.L. CHIU 趙達榮
 SECRETARY, TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書

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海壇街/桂林街及北河街發展計劃圖
 TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
 URBAN RENEWAL AUTHORITY HAI TAN STREET / KWEILIN STREET AND PEI HO STREET
 DEVELOPMENT SCHEME PLAN



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/K5/URA2/1

市區重建局

海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局
根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。

- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (6) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但不包括「土地用途表」第二欄所載的用途或發展：
 - (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、地下鐵路車站入口、地下鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；以及
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程。
- (7) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (8) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。
- (9) 根據《城市規劃條例》第 4A(1)(b)條的規定，未經城市規劃委員會事先許可，不得在圖則涵蓋的範圍內進行《建築物條例》所界定的任何建築工程。
- (10) 根據《市區重建局條例》第 25(4)條的規定，任何與市區重建局為圖則所涵蓋的地區擬備的發展計劃不相容的發展，均禁止進行。

市區重建局

海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1

土地用途表

頁次

綜合發展區

1

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	救護站
	商營浴室／按摩院
	食肆
	教育機構
	展覽或會議廳
	分層樓宇
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	資訊科技及電訊業
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	街市
	地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	研究所、設計及發展中心
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是透過綜合重建、重整街道網、促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境。

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；符合噪音標準的比率須至少達到 80%；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (x) 一份空氣流通評估報告，說明擬議發展對空氣流通可能造成的不良影響，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xi) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (2) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、該塊土地相對於附近地區而言的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (3) 「綜合發展區」地帶涵蓋被海壇街和桂林街分隔為三部分的土地。該地帶旨在將該三部分土地作整體綜合的發展／重建。上文第(1)段所指的總綱發展藍圖必須涵蓋整個「綜合發展區」地帶。
- (4) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過 7.5 倍，以及最高非住用地積比率超過 1.5 倍。
- (5) 在指定為「綜合發展區」的土地範圍內須提供總面積不少於 1 500 平方米的地面臨街公眾休憩用地。
- (6) 為施行上文第(4)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (7) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(4)段所述有關地積比率的限制。

市區重建局

海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1

說明書

市區重建局

海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1

	<u>內 容</u>	<u>頁 次</u>
1.	引 言	1
2.	擬備該圖的權力依據及程序	1
3.	擬備該圖的目的	2
4.	該圖的《註釋》	2
5.	該圖涵蓋的地區	3
6.	現時狀況	3
7.	規劃及土地用途建議	3
8.	計劃的實施	5

市區重建局

海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局
根據《市區重建局條例》第 25 條擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在協助大眾了解《市區重建局(下稱「市建局」)海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1》(下稱「該圖」)的內容，並闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖涵蓋範圍所訂定的規劃意向和目的。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 當局建議將位於海壇街／桂林街及北河街的市區重建策略項目 SSP/1/003、004 和 005(地點 A 至地點 C)，根據《市區重建局條例》第 25 條以發展計劃方式進行。

2.2 二零零五年十月十日，市建局規劃、拓展及文物保護委員會考慮並通過向市建局董事會提出下列建議：

- (i) 把地點 A、B 和 C 結合以納入有關發展計劃範圍內；
- (ii) 按照《市區重建局條例》第 22(4)條，向財政司司長申請批准以發展計劃方式進行地點 A、B 和 C 的發展；以及
- (iii) 根據《市區重建局條例》第 25(5)條，向城規會呈交地點 A、B 和 C 的發展計劃圖。

2.3 二零零五年十一月二十四日，市建局董事會通過：

- (i) 請求財政司司長批准把項目納入市建局的業務計劃(二零零五／零六年度)內；以及
- (ii) 根據《市區重建局條例》第 25(5)條，向城規會呈交海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖，以供批核。

- 2.4 二零零六年一月五日，財政司司長核准市建局經修訂的業務計劃（二零零五／零六年度）。發展計劃已納入經修訂的業務計劃內。
- 2.5 二零零六年二月十七日，市建局根據《市區重建局條例》第23(1)條，在政府憲報上公布海壇街／桂林街及北河街發展計劃開始實施的日期。
- 2.6 二零零六年三月三日，市建局根據《市區重建局條例》第25(5)條，就發展計劃向城規會呈交發展計劃草圖。隨後市建局曾分別於二零零六年十一月十七日、二零零七年一月二十九日和二零零七年三月二十一日提交補充資料，以支持該發展計劃草圖。
- 2.7 二零零七年四月二十日，城規會根據《市區重建局條例》第25(6)(a)條認為發展計劃草圖適宜公布。根據《市區重建局條例》第25(7)條，城規會根據《市區重建局條例》第25(6)(a)條認為適宜公布的發展計劃草圖，須當作是由城規會為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖。
- 2.8 二零零七年六月一日，《市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1》根據《城市規劃條例》第5條展示。憑藉《市區重建局條例》第25(9)條，該圖由上述日期起即取代《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/29》中與該圖所劃定及描述的地區有關的部分。

3. 擬備該圖的目的

該圖旨在顯示發展計劃區(下稱「該區」)已指定為「綜合發展區」地帶。發展計劃根據《市區重建局條例》第25條擬備，該區擬藉發展計劃的方式進行發展。該發展計劃擬透過綜合重建、促使作更具效益的土地用途，以及提供公眾可到達的休憩用地，以改善環境。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區此地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。《城市規劃條例》第16條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>）。

5. 該圖涵蓋的地區

- 5.1 發展計劃範圍的界線在圖上以粗虛線顯示，總面積約為 7 440 平方米。該區涉及三個貫連部分的唐樓，即面向海壇街而被桂林街所截開的地點 A、B 和 C。介乎海壇街與通州街的一段北河街亦包括在該區範圍內，該段道路將會封閉，不再用作交通通道。
- 5.2 位於通州街 252 至 254 號的通明大廈、通州街 256 號的世運臺和通州街 218 號的悅海軒均屬較為大型、較新及狀況良好或一般，其所在地段並不納入該區範圍內。
- 5.3 在該圖展示之前，該區在《長沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/K5/29》上主要劃為「住宅(甲類)」地帶，另有部分顯示為「道路」用地。

6. 現時狀況

- 6.1 區內建築物均為四至七層高的住宅樓宇，低層設有商店和一些工場。現有樓宇大多數處於日漸惡化或欠佳的狀況。
- 6.2 由於區內樓宇失修，加上違法的天台構築物、後巷的臨時構築物，及相當數量的地鋪用作工場，該區的環境因而受到滋擾。
- 6.3 沿通州街一段的西九龍走廊是以高架道路行走，面向該走廊的建築物備受交通噪音的影響。

7. 規劃及土地用途建議

- 7.1 該區在該圖上劃為「綜合發展區」地帶。該圖的《註釋》顯示區內概括的預定土地用途。發展計劃的總綱發展藍圖須呈交城規會，以供批核。
- 7.2 設立「綜合發展區」地帶旨在使該區的整體發展／重建計劃以綜合方式進行。該三部分相關的土地在該圖上以鉤形符號連繫。發展者須擬備涵蓋整個「綜合發展區」地帶的總綱發展藍圖，連同所需的技術評估，包括環境評估、排水及排污影響評估、交通影響評估、空氣流通評估及其他可能需要的有關資料一併提交，以供城規會考慮。
- 7.3 「綜合發展區」地帶內的發展，規定最高住用地積比率為 7.5 倍，最高非住用地積比率則為 1.5 倍。擬議發展的建築物高度須符合視覺影響評估及該圖《註釋》訂明須進行的其他技術評估的結果而定。

商業／住宅用途

- 7.4 該區可發展作商業和住宅用途。

政府、機構或社區設施

- 7.5 必須預留最少 2 200 平方米的總樓面面積用作社會福利設施。

休憩用地

- 7.6 發展須提供一塊面積不少於 1 500 平方米的地面臨街公眾休憩用地，當中 820 平方米為發展計劃範圍內擬作封路的一段北河街。市建局或其聯營伙伴會負責休憩用地的日常維修和管理。
- 7.7 平台層或會設有園林休憩用地，以配合未來的居民需要及改善環境。有關休憩用地的提供會根據計劃人口來決定。
- 7.8 公眾和私人休憩用地必須按照《香港規劃標準與準則》的規定來提供，而有關用地必須實用、可作動態及／或靜態康樂用途，以及可供市民享用。

行人通道

- 7.9 作為重建發展的一部分，發展計劃會藉封閉一些區內後巷，從而改善行人通道。封閉的一段北河街路段會用作闢建休憩用地，改善行人通道環境。

車輛通道

- 7.10 該區將闢設足夠的街道以外的泊車位及上落客貨設施，以配合發展的需要，並盡量減低對區內交通所產生的影響。

噪音緩解

- 7.11 該區受到西九龍走廊產生的交通噪音所影響。發展者須提交足夠的資料證明住宅發展在環境方面可以接受，而符合噪音標準的比率須至少達到 80%，同時在必要時實施適當的緩解措施。

空氣流通評估

- 7.12 發展者須提交空氣流通評估報告，以證明發展不會對空氣流通造成不良影響，同時在必要時實施適當的緩解措施。

8. 計劃的實施

- 8.1 該圖所載的建議是該區發展計劃的必需部分。
- 8.2 由於市建局並不擁有或沒有租用發展計劃範圍內的任何土地，故擬收購該區內的物業。除了向現有業主收購物業之外，若市建局提出申請，在有需要的情況下，房屋及規劃地政局局長會考慮向行政長官會同行政會議建議根據《收回土地條例》收回物業。
- 8.3 市建局會按照既定的政策，向所有合資格的租客提出特惠補償方案。市建局與香港房屋協會(下稱「房協」)及香港房屋委員會(下稱「房委會」)已訂立協議，由房協或房委會提供單位，安置合資格入住房協或房委會單位的受影響租客。
- 8.4 市建局所收購的物業的非住用租戶，如因發展計劃的實施而被市建局終止租約，有關租戶可獲提供特惠津貼，以協助租戶遷移業務。
- 8.5 市建局可單獨實施發展計劃，亦可與一個或多於一個聯營伙伴合作實施發展計劃。

城市規劃委員會
二零零七年六月

市區重建局海壇街／桂林街及北河街(SSP/1/003、004和005)
發展計劃規劃大綱

A. 背景資料

	詳情	備註
1. 地點	計劃區(下稱「該區」)涉及三部分面向海壇街而被桂林街所截開的土地,即地點 A 至地點 C。介乎海壇街與通州街的一段北河街亦包括在該區範圍內	圖 1
2. 地帶	在《市區重建局海壇街／桂林街及北河街發展計劃草圖編號 S/K5/URA2/1》(下稱「發展計劃圖」)上被劃為「綜合發展區」地帶。	
3. 現有土地用途	該區主要是較高樓層為住宅用途,而地面一層設有商業、零售和工場用途的建築物。	
4. 規劃意向	發展計劃擬透過綜合發展,達致改善環境、促使作更具效益的土地用途,以及提供公眾可到達的休憩用地。	

B. 規劃規範

	規定	備註
1. 發展規範		
a) 地盤面積	地點 A 740 平方米 地點 B 1 280 平方米 地點 C 5 420 平方米 總計: 7 440 平方米	- 須待地盤劃定地界後確定。 - 包括面積約有 820 平方米的一段北河街
b) 擬議用途	住宅／商業／公眾休憩用地／政府、機構或社區	
c) 發展密度	最高住用地積比率 7.5 倍 最高非住用地積比率 1.5 倍	- 地點 A、地點 B 和地點 C 的整體地積比率根據發展計劃圖「綜合發展區」地帶的規定而釐定。 - 地點 A、地點 B 和地點 C 個別的地積比率符合《建築物(規劃)規例》規定的範圍內。
d) 最高建築物高度	該區擬議發展的建築物高度,取決於視覺影響評估的結果及視乎「註釋」訂明提交總綱發展藍圖時須提交的技術評估報告。	

	規定	備註
<p>2. 休憩用地</p> <p>a) 公眾休憩用地</p> <p>b) 私人休憩用地</p>	<p>當局須提供一塊面積不少於 1 500 平方米的地面臨街公眾休憩用地，方便市民前往</p> <p>不少於每人一平方米或根據《香港規劃標準與準則》所規定的適當面積</p>	<p>當局須在地點 C 結合海壇街與通州街之間的一段北河街，提供公眾可前往的休憩用地。</p> <p>公眾休憩用地須作適當的園景美化，以及符合《香港規劃標準與準則》的規定。有關用地必須實用、可用作動態及／或靜態康樂用途，以及可供市民享用。</p> <p>有關用地的設計和建造費用，由發展商承擔。</p> <p>休憩用地建成後，由發展者或市區重建局負責管理和維修工作，以及須有合理的開放時間供公眾使用。</p> <p>除闢建公眾休憩用地外，為照顧這項發展計劃日後的居民，應於地面或平台設私人休憩用地。</p>
<p>3. 政府、機構或社區</p>	<p>該區必須預留最少 2 200 平方米的總樓面面積用作社會福利設施。</p>	<p>預留的樓面面積會計算在總樓面面積內。</p>
<p>4. 運輸規定</p> <p>a) 道路／小巷封閉／改道</p>	<p>發展者在提交總綱發展藍圖時，須提交一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，以及所需的緩解措施。</p> <p>在徵得運輸署署長、路政署署長和屋宇署署長的同意下，以下後巷部分或被封閉：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 桂林街 17 至 23 號後面一段的小巷； - 介乎海壇街 187J 號和 189 號之間的一段小巷及桂林街 7 號之後巷； 	<p>在徵得有關部門的同意後，應就封閉小巷／街道的事宜，盡早徵詢環境運輸及工務局局長刊憲安排。</p> <p>為作公眾用途而交回土地及／或撥地時，不會批准《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所訂明的額外地積比率。</p>

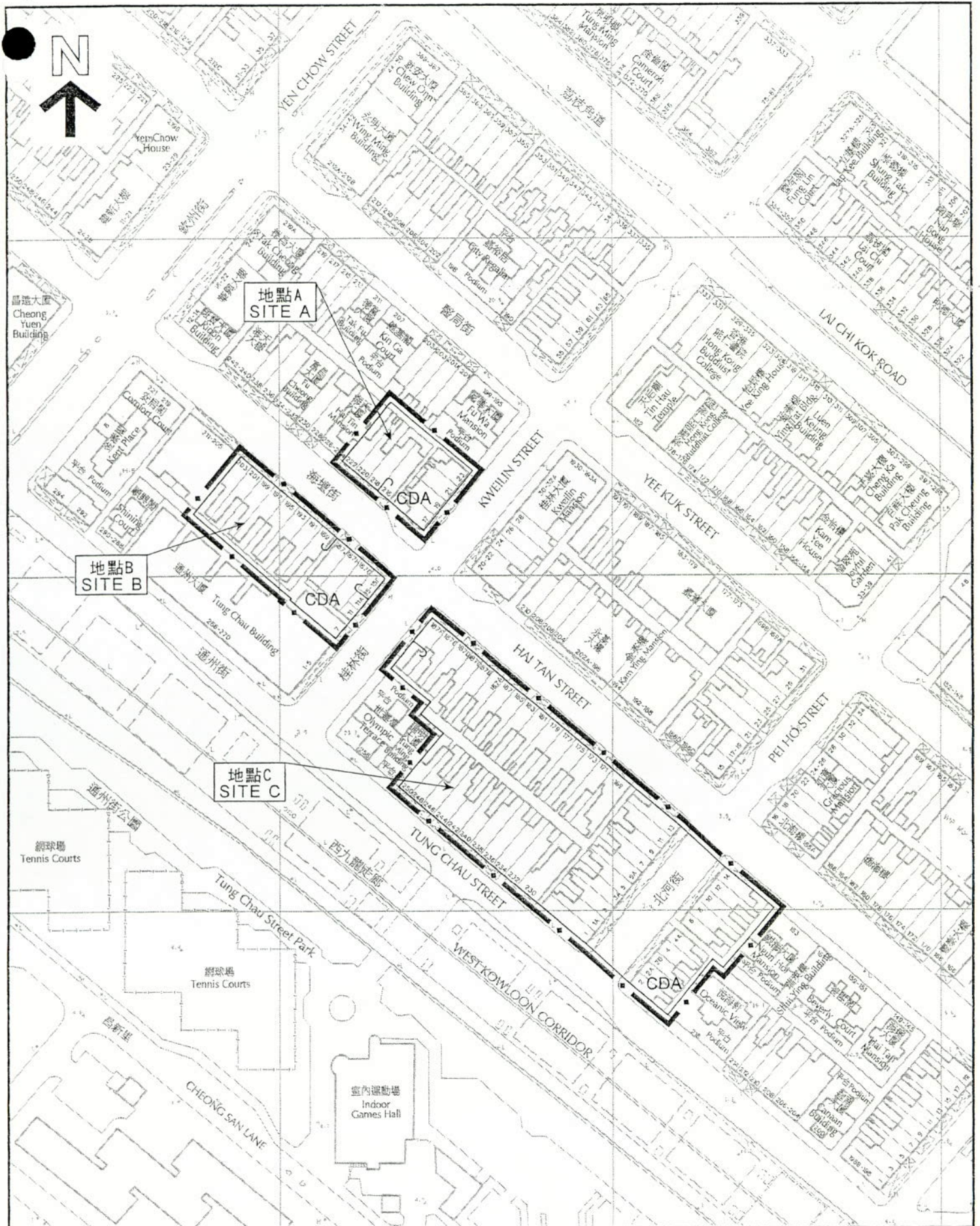
	規定	備註
<p>b) 車輛進出口</p> <p>c) 行人路／行人道</p> <p>d) 泊車及上落客貨設施</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 桂林街 7 號和 11 號之間的小巷； - 海壇街 169 至 187A 號後面的一段小巷； - 北河街 1 至 13 號和 2 至 14 號後面的一段小巷；以及 - 介乎北河街 4A 與 6 號之間的一段小巷。 <p>在徵得有關部門的同意後，會適當地把建築物後移，以便在海壇街 163 號旁和通州街 252 號至 254 號旁加設行人通道。</p> <p>當局擬封閉介乎海壇街與通州街之間的一段北河街，用作公眾休憩用地和觀景廊。</p> <p>須視乎在提交總綱發展藍圖時所提交的交通影響評估而定，以及符合運輸署署長和路政署署長的要求。</p> <p>在提交總綱發展藍圖時檢討，以及須符合運輸署署長和路政署署長的要求。</p> <p>根據《香港規劃標準與準則》的決定，以及視乎在提交總綱發展藍圖時所提交的交通影響評估，以符合運輸署署長的要求。</p>	<p>海壇街沿途會設兩個車輛進出口，通州街沿途則會設一個車輛進出口。</p> <ul style="list-style-type: none"> - 擬議的行人通道網絡應為行人提供安全便捷的路線，但同時亦能配合該區現有的理想通道。 - 行人通道網絡應為行動不便的人士提供通路。 <p>須進行綜合車龍分析，作為交通影響評估的一部分。</p>
<p>5. 環境規定</p>	<p>發展者須在提交總綱發展藍圖時，提交一份環境影響評估報告，說明進行工程期間及之後擬議發展計劃可能造成或遇到的環境問題，以及所需的緩解措施。</p> <p>日後的住宅發展，應透過精心設計和住宅樓宇的規劃，或其他緩解措</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 須參照《香港規劃標準與準則》所載的有關環境指引和標準，以及符合環境保護署署長的要求。

	規定	備註
	<p>施，以緩解特別是來自西九龍走廊的交通噪音和廢氣影響，而有關情況須符合相關規定。</p> <p>所有住用單位符合噪音標準的比率至少達到 80%。</p> <p>必須採取有關污染管制措施，以便在工程進行時，盡量減低對附近易受影響用途的環境影響。</p>	
6. 空氣流通評估	必須在提交總綱發展藍圖時，進行空氣流通評估。	空氣流通評估須按照 HPLB/ETWB TC 1/06 的規定進行，包括提供及落實空氣流通評估內訂明的緩解措施，以及符合規劃署署長的要求。
7. 城市設計考慮因素	<p>必須在提交總綱發展藍圖時提交一份視覺影響評估和空氣流通評估。</p> <p>設計考慮因素須顧及：</p> <ul style="list-style-type: none">- 保留觀景廊，配合區內環境；- 視乎視覺影響評估的結果而提供視覺紓緩，同時為發展採納有所變化的建築物高度輪廓和體積；- 為促進空氣流通，該區必須採用多樣化的建築物高度輪廓和細致的布局和佈置，但須按空氣流通評估結果而改善設計；- 優化連接毗鄰地區的行人網絡和通道；- 為區內商業／零售活動增添活力；- 配合毗鄰地區的特色；以及- 避免在通州街／海壇街沿途造成牆壁效應。	

	規定	備註
8. 環境美化及地區特性		
a) 環境美化	<p>在提交總綱發展藍圖時須提交園景設計總圖。</p> <p>從土地界線把建築物後移，以便栽種路旁樹木。</p> <p>地點 C 必須預留 1 500 平方米，以闢建地面公眾園景休憩用地。</p> <p>園景設計總圖必須包括園景花木設施的概念。</p>	<p>參考《香港規劃標準與準則》關於城市設計的指引和標準，並須符合環境保護署署長的要求。</p>
b) 保留區內特色	<p>區內現有的格狀街道模式須盡可能保留和保育，以便增添該區的活力和凸顯區內特色。</p>	
9. 其他	<p>除上述規定以外，在提交總綱發展藍圖時，須進行以下的技術評估報告：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 排水影響評估； - 排污影響評估；以及 - 有關政府部門要求的其他評估。 	<p>須參照有關的政府指引和標準，並須符合相關政府部門的要求。</p>

C. 實施

	詳情	備註
提交總綱發展藍圖	<p>須根據《城市規劃條例》第 4A(2)條提交總綱發展藍圖。</p>	<p>城市設計概念(包括建築物高度差異、夾縫或空間和綠化特徵)須納入總綱發展藍圖。</p> <p>有關提交總綱發展藍圖的詳情和規定應參照發展大綱圖的《註釋》及相關的城規會規劃指引。</p>



位置圖

市區重建局海壇街/桂林街及北河街
發展計劃規劃大綱

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



本摘要圖於2007年6月1日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NW-13B, 13D, 14A & 14C

參考編號

M/K5/07/4

圖一

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