

西北九龍填海區第六號地盤
「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿

引言

1. 西北九龍填海區第六號地盤(下稱「六號地盤」)在《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28》上劃為「綜合發展區」地帶。本文件旨在簡介六號地盤的擬議綜合發展的規劃大綱擬稿，並就此徵詢深水埗區議會的意見。

背景

2. 該地盤首次在《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/5》上劃為「綜合發展區」地帶，並於一九九八年四月二十四日刊登憲報。二零零七年，該地盤獲確認作租住公屋(下稱「公屋」)發展，並自二零零九年五月二十九日起訂明於分區計劃大綱圖(編號 S/K20/23)「綜合發展區」用地的《說明書》內。
3. 房屋署及規劃署於二零零九年六月二十五日及九月一日就六號地盤的擬議綜合發展諮詢深水埗區議會(有關發展包括四座公屋樓宇、一公頃公眾休憩用地及一個露天公共運輸交匯處，最高建築物高度為主水平基準上 120 米，提供約 2 400 個單位)。基於市民強烈反對，深水埗區議會不支持任何公營或私營住宅發展，並建議有關地盤應作政府、機構或社區用途或休憩用地用途，以及所涉事宜須再次提交深水埗區議會會議討論。
4. 二零一零年六月二十九日，規劃署及房屋署聯合提交一份區議會文件，就經修訂方案及六號地盤的規劃大綱擬稿諮詢深水埗區議會(經修訂的發展包括三幢公屋樓宇、一公頃公眾休憩用地及一個露天公共運輸交匯處，最高建築物高度為主水平基準上 120 米，提供約 2 000 個單位)。房屋署建議了另一方案，即保留六號地盤的兩座公屋樓宇，並把一座公屋樓宇遷往發祥街西一塊劃為「政府、機構或社區」用地(原預留作興建一幢政府大樓，主要容納體育館、分區圖書館及濕貨街市)，而受影

響的已規劃設施則重置於六號地盤內(附錄 I 的圖 1 及 3)。大部分深水埗區議員維持先前反對公屋發展的意見，並重申在六號地盤提供社區設施的要求。在諮詢深水埗區議會後，房屋署及規劃署就擬議發展方案和規劃大綱擬稿進行檢討。

5. 二零一三年三月五日，房屋署及規劃署就六號地盤的經修訂初步發展建議諮詢深水埗區議會（有關建議包括五座樓宇提供約 2 800 個公屋單位、一公頃公眾休憩用地、一個部分有蓋公共運輸交匯處及兩座政府、機構或社區大樓，最高建築物高度為主水平基準上 120 米）。大多數深水埗區議員不反對該擬議公屋發展。
6. 該份區議會文件亦提出建議，把發祥街西用地由「政府、機構或社區」地帶及「休憩用地」地帶(現為五人足球場)改劃為住宅(甲類)地帶，以作居者有其屋(下稱「居屋」)發展，並把受影響的現有／已規劃設施重置於六號地盤(附錄 I 的圖 1、3 及 4)。深水埗區議會不反對把發祥街西用地改劃作居屋發展的建議。
7. 自二零一三年三月起，當局接獲很多涉及六號地盤擬議公屋發展的公眾意見。儘管支持有關發展的人士認為擬議公屋發展有助紓緩公屋單位供應短缺的問題，但有不少人士提出負面意見，包括來自宇晴軒、昇悅居、泓景臺及碧海藍天(即「四小龍」)的居民、部分立法會議員及深水埗區議員、深水埗規劃關注組及環保觸覺。房屋署亦於二零一三年七月九日進行社區參與工作坊，聽取區內人士和持份者就六號地盤擬議公屋發展及發祥街西擬議居屋發展的意見。
8. 市民所提出的主要意見及在社區參與工作坊內所聽取的意見已被考慮，並適當地把有關意見納入規劃大綱擬稿內。概括而言，公眾意見包括：
 - (a) 六號地盤的擬議發展會對深水埗區的通風和景觀造成負面影響；
 - (b) 欠缺配套設施，包括交通及政府、機構或社區設施；

- (c) 深水埗區已有過多公屋發展；
- (d) 公眾諮詢不足；
- (e) 擬議公屋發展有助紓緩社會對房屋的迫切需要；以及
- (f) 六號地盤內的擬議政府、機構或社區設施應盡早落成，以供市民享用。

該地盤及附近地方

9. 六號地盤的面積約 4.49 公頃，以深旺道、東京街西、興華街西及西九龍公路為界(附錄 I 的圖 1)。地盤的大部分範圍現以臨時政府撥地的形式批予路政署作臨時工地，以興建廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)；而東部則主要為臨時公共運輸交匯處，由運輸署及路政署負責管理和維修保養。東部有小部分範圍以臨時政府撥地的形式批予路政署作臨時工地。地盤南部位於港鐵西鐵線的土墩式隧道之上，而北部則位於正在施工的高鐵線上。
10. 附近地方主要作住宅及政府、機構或社區用途。海麗邨、聖公會聖馬利亞堂莫慶堯中學及聖公會聖安德烈小學位於地盤以西的興華街西及海麗街。地盤南面為長沙灣副食品批發市場第二期用地(在分區計劃大綱圖上劃為「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶)。北面沿深旺道為低至中層政府、機構或社區設施羣，並有一塊「綜合發展區」用地現為貨倉。港鐵南昌站位於地盤東面(附錄 I 的圖 1 至 3)。

規劃意向和發展限制

11. 正如分區計劃大綱圖的《註釋》所載，「綜合發展區」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，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
12. 分區計劃大綱圖的《註釋》訂明，該地盤的最高住用地積比率為 6.5 倍，而非住用地積比率則為 1.5 倍。分區

計劃大綱圖的《說明書》亦訂明，該地盤指定作擬議公屋發展。

規劃大綱擬稿

13. 六號地盤的規劃大綱擬稿(載於**附錄 I**)是根據「綜合發展區」地帶的規劃意向和分區計劃大綱圖的發展限制、地形、附近土地用途及所接獲的公眾意見而擬備。規劃大綱訂定擬議用途、發展參數及規劃和設計要求，以供日後的申請人擬備總綱發展藍圖，呈交予城市規劃委員會(下稱「城規會」)審批。主要要求扼述於下文。
14. 房屋署有意以綜合發展的形式把該地盤作公屋發展，並設有零售設施(包括濕及/或乾貨街市攤檔)、政府、機構或社區設施(包括體育館、圖書館及社會福利設施)、一公頃公眾休憩用地及公共運輸交匯處(部分有蓋)。

發展參數

15. 該「綜合發展區」用地的地盤總面積約 4.49 公頃(**附錄 I 的圖 3**)。在扣除一公頃公眾休憩用地、公共運輸交匯處的露天範圍、高鐵的通風大樓及接達深旺道的擬議公共道路的露天範圍(見**附錄 I 的圖 2 及 6**)後，納入地積比率計算的地盤淨面積約 2.88 公頃。

城市設計及美化環境要求

16. 該用地未來的發展須兼顧不同的城市設計考慮因素。有關因素包括建築物的輪廓和高度應有不同變化；減少平台的規模並採用梯級式的台階設計；以及闢設闊 22 米與發祥街西對齊的非建築用地，以改善景觀和通風(**附錄 I 的圖 3**)。此外，所提交的總綱發展藍圖須包括視覺影響評估、空氣流通評估及城市設計概念圖(簡介採納的主要城市設計原則)，以確保可加強通風和景觀。考慮到現有和已規劃的高層住宅發展(例如富昌邨、「四小龍」及港鐵南昌站的發展項目)及提供非建築用地和一公頃公眾休憩用地的要求，把該地盤的最高建築物高度訂為主水平基準上 140 米與景觀環境互相協調，可予以接納。
17. 申請人在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備和提交園境設計總圖，列出擬議進行的綠化工作。地

盤淨面積至少須有 30% 為綠化覆蓋，其中一半範圍須設於發展項目的地面(不包括公眾休憩用地的綠化部分)。申請人應盡可能原址保留六號地盤內的現有樹木，並擬備全面的美化環境建議，使建築物看來較為柔和，而且盡可能把現有樹木與有關發展融為一體，以盡量減低對現有景觀特色及資源造成的負面影響。申請人應盡量善用綠化的機會，以營造優質的綠化環境，供區內居民享用，以及增加該區的綠化範圍。

休憩用地的供應

18. 申請人須盡可能在地面闢設不少於一公頃的公眾休憩用地，以供市民享用。另外須闢設不少於 0.15 公頃的休憩用地，以重置受擬議居屋發展影響，現位於發祥街西的五人足球場，並必須符合康文署的要求(附錄 I 的圖 3)。擬議公屋發展的每名居民須獲提供不少於一平方米的私人休憩用地。公眾休憩用地在落成後須由房屋署管理和維修保養，而五人足球場在落成後須交由康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理和維修保養。

政府、機構或社區設施

19. 發祥街西的居屋發展(附錄 I 的圖 1)會影響已規劃的政府、機構或社區設施，有關設施主要包括體育館、分區圖書館、香港中央圖書館備用書庫及濕貨街市。當局曾諮詢食物環境衛生署，並獲該署確認無需把濕貨街市保留作為發祥街西的已規劃設施，因為他們沒有計劃在該處闢設新街市，亦不會安排重置附近的臨時街市。因此，當局會在六號地盤重置受影響的已規劃設施(濕貨街市除外)。擬議發展須提供最少淨作業樓面面積為 2 809 平方米的體育館、最少淨作業樓面面積為 2 885 平方米的分區圖書館，以及最少淨作業樓面面積為 7 263 平方米的香港中央圖書館備用書庫，而有關設施必須符合康文署署長的要求。體育館的主場館須可靈活用以舉行社區活動，並提供約 1 000 個座位。
20. 擬議發展須提供以下社會福利設施(不少於指明的樓面空間)，而有關設施必須符合社會福利署署長(下稱「社署署長」)的要求：

- (a) 綜合青少年服務中心(淨作業樓面面積為 631 平方米)；
- (b) 提供 50 個名額的展能中心兼設有 50 個宿位的嚴重弱智人士宿舍(淨作業樓面總面積為 980 平方米)；
- (c) 提供 60 個名額的特殊幼兒中心兼提供 60 個名額的早期教育及訓練中心(淨作業樓面總面積為 511 平方米)；
- (d) 提供 120 個名額的綜合職業康復服務中心(淨作業樓面面積為 654 平方米)；
- (e) 設有 50 個宿位的中度弱智人士宿舍(淨作業樓面面積為 534 平方米)；以及
- (f) 為弱智及殘疾人士而設並提供 30 個宿位的輔助宿舍(淨作業樓面面積為 355 平方米)。

21. 有關的政府、機構或社區設施及社會福利設施須由房屋署設計和興建，並在落成後分別交由康文署署長及社署署長管理和維修保養。計算非住用總樓面面積時，應把政府、機構或社區設施的樓面空間包括在內。

教育設施

22. 須開設最少設有六個課室的幼稚園(即總樓面面積約為 840 平方米)，以便為擬議發展的人口提供服務，而有關面積須計入非住用總樓面面積內。

零售及商業設施

23. 申請人須設置最少有 60 個攤檔的濕及/或乾貨街市，供日後擬議發展及附近的居民使用。街市須由房屋署負責設計、興建、管理及維修保養。所有零售及商業設施均會視作非住用用途，並須計入非住用總樓面面積內。

交通要求

24. 申請人須進行全面的交通影響評估，而有關評估必須符合運輸署署長的要求，並須在進行評估前就評估的規定及方法取得運輸署署長的同意。倘需採取任何改善措

施，以減少所認定擬議發展會引致的負面交通影響，須由房屋署負責設計及落實有關措施，並承擔相關的費用，而有關情況必須符合運輸署署長的要求。交通影響評估須連同總綱發展藍圖一併提交城規會考慮。

25. 申請人須提供足夠的交通基建設施(包括公共運輸交匯處及行人天橋)，以改善該地盤與附近發展的連繫及暢達程度。現有的臨時公共運輸交匯處會改建為永久設施，而該交匯處的管理及維修保養安排須取得運輸署署長同意。申請人須與有關部門(包括運輸署、房屋署及路政署)和香港鐵路有限公司協調，以進行有關的改建工程。交通影響評估所建議的行人天橋／道路／路口改善措施須由房屋署負責設計，而有關設計必須符合運輸署署長的要求。
26. 擬議發展所提供的附屬泊車位及上落客貨車位必須符合《香港規劃標準與準則》的規定及運輸署署長的要求。所有泊車及上落客貨設施必須作為總綱發展藍圖的一部分提交。

環境、排水、排污及水務設施要求

27. 申請人在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須擬備環境評估，並連同總綱發展藍圖一併提交，以供當局考慮。環境評估須說明擬議發展在施工期間或竣工後可能遇到或造成的環境問題，並建議所需的紓減影響措施。申請人須解決與擬議發展相關的潛在環境影響，尤其是附近污染源頭所造成的噪音及空氣質素影響。環境評估報告須符合環境保護署署長(下稱「環保署署長」)的要求。擬議紓減影響措施須連同總綱發展藍圖一併提交，並予以落實，而有關情況必須符合環保署署長的要求。
28. 該地盤現鋪設有箱形暗渠及渠管。不得在渠務專用範圍內搭建任何構築物或構築物支架。此外，為方便進行渠管的例行檢查及維修保養工作，通往箱形暗渠及渠管的通道必須時刻保持暢通無阻。現有的渠務專用範圍顯示於**附錄 I 的圖 2**。申請人須確保現有排水系統的含量足以應付擬議發展所需。

29. 房屋署須進行排污影響評估，以審視擬議發展可能引致的排污問題，並建議所需的紓解措施。排污影響評估須連同總綱發展藍圖一併提交，以供城規會考慮。房屋署須按照政府的現行標準，自費進行所有擬議排污改善工程。

總結

30. 本文件旨在供深水埗區議會參考，歡迎議員就深水埗西北九龍填海區第六號地盤「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿提出意見。規劃署在充分考慮深水埗區議會的意見後，會適當地修改規劃大綱擬稿並再呈交城規會審批。

附件

附錄 I 西北九龍填海區第六號地盤「綜合發展區」用地的 規劃大綱擬稿

- 圖 1 位置圖
- 圖 2 及 3 平面圖
- 圖 4 航攝照片
- 圖 5 實地照片
- 圖 6 發展概念圖

規劃署

二零一三年十一月

**西北九龍填海區第六號地盤「綜合發展區」用地的
規劃大綱擬稿**

事項	詳情	備註
A. 背景資料		
1. 地點	該地盤位於西南九龍北部，以深旺道、東京街西、興華街西及西九龍公路為界。	圖 1、2 及 3
2. 分區計劃大綱圖的用途地帶及規劃意向	<p>《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/28》(下稱「分區計劃大綱圖」)訂明，「綜合發展區」地帶的最高住用地積比率為 6.5 倍及最高非住用地積比率為 1.5 倍。</p> <p>「綜合發展區」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，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。</p> <p>分區計劃大綱圖的《說明書》訂明，該地盤指定作擬議的公共房屋(下稱「公屋」)發展。</p>	圖 1、2 及 3
3. 一般條件	地盤屬於政府土地，西部現以臨時政府撥地的形式批予路政署作臨時工地，以便興建廣深港高速鐵路(下稱「高鐵」)；東部則主要為臨時公共交通交匯處，由運輸署及路政署負責管理和維修保養。東部有小部分範圍以臨時政	圖 5

事項	詳情	備註
	府撥地的形式批予路政署作臨時工地。	
4. 附近的土地用途	附近地方主要作住宅及政府、機構或社區用途。現有的住宅發展包括富昌邨、海麗邨、碧海藍天、泓景臺、昇悅居和宇晴軒；政府、機構或社區設施則包括11間中／小學及長沙灣副食品批發市場。	圖 4
B. 主要發展參數		
5. 地盤面積	<ul style="list-style-type: none"> • 地盤總面積：約 4.49 公頃 • 地盤淨面積：約 2.88 公頃 	圖 2 <ul style="list-style-type: none"> • 進行發展的地盤淨面積應扣除公共運輸交匯處的露天範圍、公眾休憩用地、高鐵的通風大樓、公共道路的露天範圍及行人路。
6. 擬議用途	作綜合公屋發展，並提供零售和政府、機構或社區設施；以及闢設一公頃公眾休憩用地和公共運輸交匯處	圖 6
7. 最高地積比率	最高住用地積比率為 6.5 倍；最高非住用地積比率為 1.5 倍	<ul style="list-style-type: none"> • 根據地盤淨面積計算。
8. 最高建築物高度	主水平基準上 140 米(主天台層水平)	<ul style="list-style-type: none"> • 應採用梯級式高度輪廓的設計，以盡量減低對通風、景觀及環境所造成的負面影響。

事項	詳情	備註
C. 規劃要求		
9. 城市設計考慮因素	<p>發展計劃須適當地考慮下述城市設計考慮因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 建築物高度應有不同變化，尤其須在地盤西北部興華街及深旺道一帶採用較低的建築物高度輪廓設計； • 盡量加闊政府、機構或社區設施大樓及住用樓宇之間間距，以改善地盤的景觀和通風； • 闢設闊約 22 米與發祥街西對齊的非建築用地，以改善地盤的景觀和通風(圖 3)； • 盡量減少平台的規模並採用梯級／台階式的設計，尤以深旺路及興華街西一帶為然，以減少平台的體積及營造較怡人的行人街道環境； • 擬備視覺影響評估，說明擬議發展的建築物高度及設計會盡量減少對附近地方造成的負面影響； • 為確保擬議發展不會對行人的風環境帶來負面影響，須擬備和提交空氣流通評估，並在規劃申請階段連同總綱發展藍圖一併提交。空氣流通評估應顧及附近地方的主要擬議／已承諾的發展項 	<ul style="list-style-type: none"> • 劃設非建築物用地的目的是在地面闢設通風廊／觀景廊，地面以下範圍可進行發展。 • 為加強第 6 號地盤與附近地方的連繫，可在非建築用地上及橫跨非建築用地搭建小型構築物以連接行人天橋及開敞式的防護上蓋。 • 擬備視覺影響評估時須參考「就規劃申請向城規會提交視覺影響評估資料的指引」(城規會規劃指引編號 41)。 • 須進行量化空氣流通評估，焦點在於確保擬議發展不會對市區內陸地方造成負面影響。 • 倘需修訂非建築用地的走線，須進行詳細的量化空氣流通評估，以證明不會造成負面影響。

事項	詳情	備註
	<p>目，以解決潛在的累積通風影響；</p> <ul style="list-style-type: none"> • 向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交的總綱發展藍圖須提供城市設計概念圖，以顧及《香港規劃標準與準則》第十一章所述的城市設計指引，並簡述發展計劃所採用的主要城市設計原則；以及 • 必須審慎設計政府、機構或社區設施大樓、社會福利設施大樓、住用樓宇和平台的設計及布局，並遵從為該地盤進行的視覺影響評估及空氣流通評估內所確定的要求，以期令視野更開揚，空氣更流通。 	<ul style="list-style-type: none"> • 須遵從「房屋及規劃地政局技術通告第 1/06 號」和「環境運輸及工務局技術通告第 1/06 號」有關進行空氣流通評估的規定。 • 項目倡議人須在提交城規會的總綱發展藍圖中，證明有關發展(包括停車場的設計)符合政府公布的「可持續建築設計指引」所述的規定。
10. 休憩用地的供應	<ul style="list-style-type: none"> • 須闢設不少於一公頃的公眾休憩用地，以供市民享用； • 為有關發展的居民提供每人不少於一平方米的私人休憩用地；以及 • 闢設不少於 0.15 公頃的休憩用地，以重置現位於發祥街西與英華街交界處用地的五人足球場，以供市民享用，並必須符合康樂及文化事務署(下稱「康文署」)的要求(圖 3)。 	<ul style="list-style-type: none"> • 盡可能在地面闢設公眾休憩用地。 • 公眾休憩用地在落成後須由房屋署管理和維修保養。 • 五人足球場在落成後須交由康文署管理和維修保養。 • 私人休憩用地可設於地面或平台層。

事項	詳情	備註
11. 美化環境及保護樹木	<p>在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備和提交園境設計總圖，當中列出包括建議進行的綠化工作和納入以下美化環境要求：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 擬備全面的美化環境建議，使建築物看來較為柔和，而且盡可能把現有樹木與有關發展融為一體，以期盡量減低對現有景觀特色及資源造成的負面影響； • 盡可能原址保留地盤內的現有樹木； • 盡量善用綠化的機會，以營造優質的綠化環境。地盤淨面積至少須有 30% 為綠化覆蓋(不包括擬議公眾休憩用地的綠化部分)(圖 3)，當中最少一半須設於地面，其餘部分可設於地上、平台及天台； • 盡量善用綠化及植樹的機會，並盡量擴闊海景及視野。須在街道水平、平台／天台栽種植物，以及在外牆進行垂直綠化，以美化環境。在平台的規劃方面，應在建築物邊緣及採用台階式設計的部分進行綠化； • 房屋署須美化位於南端面向西九龍公路的土丘及有關的 	<ul style="list-style-type: none"> • 所提交的園境設計總圖須包括樹木調查報告及樹木保護建議。 • 每 100 平方米的總綠化覆蓋須種植最少三棵樹。 • 參考「環境運輸及工務局技術通告第 3/2006 號：保護樹木」。

事項	詳情	備註
	<p>護土構築物；</p> <ul style="list-style-type: none"> • 在地面提供美化市容設施(例如提供高質素的街景，在路旁植樹及設置街道設施)以改善行人環境、提供方便行人的環境和營造鮮明的地方特色；以及 • 營造優質的綠化環境，供區內居民享用，以及增加該區的綠化範圍。 	
<p>12. 政府、機構或社區設施／社會福利設施</p>	<p>提供以下政府、機構或社區設施／社會福利設施的最少樓面面積(平方米)：</p> <p><i>政府、機構或社區設施：</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 體育館(淨作業樓面面積為 2 809 平方米) • 分區圖書館(淨作業樓面面積為 2 885 平方米) • 香港中央圖書館備用書庫(淨作業樓面面積為 7 263 平方米) <p><i>社會福利設施：</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • 綜合青少年服務中心(淨作業樓面面積為 631 平方米) • 提供 50 個名額的展能中心兼設有 50 個宿位的嚴重弱智人士宿舍(淨作業樓面總面積為 980 平方米) • 提供 60 個名額的特殊幼兒中心兼提供 60 個名額的早期教育及訓練中心(淨作業樓面總面積為 511 平方米) 	<ul style="list-style-type: none"> • 設施的實際供應、組合方式和規範須取得相關政府部門／機關的同意。 • 政府、機構或社區設施及社會福利設施在落成後須分別交由康文署署長及社署署長管理和維修保養。 • 位於深旺道與發祥街西交界處用地的已規劃政府、機構或社區設施將重置在六號地盤(圖 3)。 • 體育館的主場館須可靈活用以舉行社區活動，並提供約 1 000 個座位。

事項	詳情	備註
	<ul style="list-style-type: none"> • 提供 120 個名額的綜合職業康復服務中心(淨作業樓面面積為 654 平方米) • 設有 50 個宿位的中度弱智人士宿舍(淨作業樓面面積為 534 平方米) • 為弱智及殘疾人士而設並提供 30 個宿位的輔助宿舍(淨作業樓面面積為 355 平方米) 	<ul style="list-style-type: none"> • 所有政府、機構或社區設施及社會福利設施均會視作非住用用途，並須計入非住用總樓面面積內。
13. 零售及商業設施	須設置設有最少 60 個攤檔的濕及/或乾貨街市。	<ul style="list-style-type: none"> • 街市須由房屋署設計、興建、管理和維修保養。 • 所有零售及商業設施均會視作非住用用途，並須計入非住用總樓面面積內。
14. 教育設施	須開設最少設有六個課室的幼稚園(總樓面面積約為 840 平方米)。	<ul style="list-style-type: none"> • 須計入非住用總樓面面積內。
15. 泊車及上落客貨設施的供應	上落客貨設施的供應必須符合《香港規劃標準與準則》第八章的規定及視乎交通影響評估的結果而定。	<ul style="list-style-type: none"> • 為商業及住宅用途所提供的泊車設施必須符合運輸署的要求。 • 須就政府、機構或社區設施及社會福利設施提供的泊車設施： <ul style="list-style-type: none"> (a) 為體育館提供 2 個貨車／旅

事項	詳情	備註
		<p>遊巴泊車位及 5 個泊車位(包括殘疾人士泊車位);</p> <p>(b) 為分區圖書館提供 2 個泊車位及 3 個旅遊巴泊車位;</p> <p>(c) 為分區圖書館提供 2 個貨車上落貨車位;</p> <p>(d) 為中央圖書館備用書庫提供 2 個貨車上落貨車位;</p> <p>(e) 為設有 60 個名額的特殊幼兒中心及設有 60 個名額的早期教育及訓練中心提供 1 個設有 45 個座位的巴士泊車位; 以及</p> <p>(f) 為設有 120 個名額的綜合職業康復服務中心提供 1 個貨車泊車位。</p>

事項	詳情	備註
D. 其他技術要求		
16. 交通及運輸方面	<ul style="list-style-type: none"> • 在地盤闢設公共運輸交匯處。 • 提供足夠的交通基建設施(包括行人天橋)，以改善地盤往來附近發展的連繫及暢達程度。 • 在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須擬備交通影響評估，並連同總綱發展藍圖一併提交。 • 評估所建議的任何道路／路口改善措施必須由項目倡議人負責設計，而有關設計必須符合運輸署署長的要求。 	<ul style="list-style-type: none"> • 申請人須就地盤現有的臨時公共運輸交匯處的改建工程，與有關部門（包括房屋署、路政署及運輸署）和香港鐵路有限公司（下稱「港鐵公司」）協調。 • 公共運輸交匯處的管理及維修保養安排須取得運輸署署長的同意。
17. 環境方面	<p>在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須擬備環境評估，並連同總綱發展藍圖一併提交。申請人須解決與擬議發展相關的潛在環境影響，特別是附近污染源頭所造成的噪音及空氣質素影響。擬議紓減影響措施須連同總綱發展藍圖一併提交，並予以落實，而有關情況必須符合環保署署長的要求。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 設計和規劃樓宇的布局時，須透過把建築物後移及採用防噪音建築物布局設計等不同措施，保護易受噪音影響的用途，即政府、機構或社區設施大樓及住宅樓宇。 • 須在環境影響評估解決潛在的噪音問題，包括道路交通噪音、鐵路噪音、固定設備噪音（包括源自高鐵通風大樓的噪音），以及

事項	詳情	備註
		<p>附近土地用途和擬議公共運輸交匯處所引致的噪音。</p> <ul style="list-style-type: none"> 須在環境影響評估解決潛在的空氣質素問題，包括汽車廢氣排放及附近異味源頭（例如長沙灣污水泵房檢查井）所散發的異味。
18. 排水及排污方面	<ul style="list-style-type: none"> 在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備和提交排污影響評估。申請人須解決擬議發展對區內及附近排污系統造成的潛在排污問題。項目倡議人須按照政府的現行標準，自費進行所有擬議排污改善工程。 項目倡議人須確保現有排水系統的容量足以應付擬議發展所需。 	
19. 水務設施方面	<p>現有水管如受擬議發展影響而須改移，申請人須承擔有關工程的費用。如未能改移受影響的水管，則須劃設水務專用範圍，供水務署使用。水務專用範圍內不得搭建任何構築物，亦不得作貯物用途。水務監督及其屬下人員，以及承辦商和其所僱用的工人，可隨時帶同所需設備，駕駛車輛進出水務專用範圍，以便根據水務監督的規定或授權，鋪</p>	<ul style="list-style-type: none"> 項目倡議人須就在地盤進行所需的水管改移工程或闢設水務專用範圍，徵詢水務署的意見。

事項	詳情	備註
	<p>設、修理和保養橫跨或穿越該範圍或埋置其地底的水管及所有其他水務設施。</p>	
<p>20. 土力工程方面</p>	<p>地盤位於西鐵的鐵路保護區及高鐵的擬議鐵路保護區內。申請人須就有關發展徵詢港鐵公司的意見。</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 位於地盤南面兩幅保護西鐵的登記斜坡在工程竣工後，須由房屋署管理和維修保養。設計地基樁柱時，應顧及加固這個填海地盤所引致的負摩擦力和地下現有的碼頭構築物。

- 圖 1 位置圖
- 圖 2 及 3 平面圖
- 圖 4 航攝照片
- 圖 5 實地照片
- 圖 6 發展概念圖

規劃署

二零一三年十一月