

根據《市區重建局條例》第 23 (3) 條
供公眾查閱

市區重建局

發展計劃

依據《市區重建局條例》第 25 條擬備

土瓜灣道／榮光街
(KC-016)

供公眾查閱

市區重建局 土瓜灣道／榮光街發展計劃 (KC-016)

1. 前言

- 1.1 市區重建局（市建局）是根據《市區重建局條例》成立的法定機構。市建局將會推行 KC-016 土瓜灣道／榮光街發展計劃（該計劃）。該計劃將會依據《市區重建局條例》第 25 條的規定，以發展計劃形式進行。

2. 規劃程序

- 2.1 該計劃的發展計劃草圖，包括第一階段社會影響評估報告，市建局擬於 2021 年 3 月 8 日或之前呈交城市規劃委員會（城規會）。該發展計劃草圖將會由城規會於 2021 年 3 月 12 日起存放在該計劃的憲報所述的規劃資料查詢處供公眾查閱，直至城規會考慮該發展計劃草圖為止。公眾可於 2021 年 4 月 7 日或之前就該發展計劃草圖向城規會提出意見。
- 2.2 根據《市區重建策略》規定，市建局會擬備及呈交第二階段社會影響評估報告予城規會考慮。市建局擬於 2021 年 4 月 21 日或之前呈交該報告。該報告將會由城規會於 2021 年 4 月 30 日起存放在該計劃的憲報所述的規劃資料查詢處供公眾查閱，直至城規會考慮該發展計劃草圖為止。公眾可於 2021 年 5 月 14 日或之前就該報告向城規會提出意見。
- 2.3 該計劃的發展計劃草圖，包括第一階段社會影響評估報告將由 2021 年 3 月 12 日起存放於市建局總辦事處、市建局九龍城地區辦事處及市建局網站（<http://www.ura.org.hk>）供公眾查閱，直至城規會考慮該草圖為止。第二階段社會影響評估報告亦將由 2021 年 4 月 30 日起存放於上述地點供公眾查閱，直至城規會考慮該草圖為止。
- 2.4 根據《市區重建局條例》第 25（6）條，如果城規會認為該發展計劃草圖適宜公布，該發展計劃草圖會被當作是城規會根據《城市規劃條例》（第 131 章）的規定而擬備的發展計劃草圖，而《城市規劃條例》的條文亦據此適用。城規會會按照《城市規劃條例》第 5 條

的規定把發展計劃草圖公開展示兩個月。在這期間之內，任何人士可就有關發展計劃草圖向城規會作出書面申述。

3. 背景資料

- 3.1 該計劃範圍請參見圖則編號 URA/KC-016。地盤總面積約 6,590 平方米。該計劃範圍在《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/26》上劃為「住宅（甲類）」地帶及顯示為「道路」的街道和行人路。在發展計劃草圖上，該計劃範圍內橙色的部份，建議劃作「住宅（甲類）」地帶，樓宇高度限制為水平基準以上 140 米。
- 3.2 在該計劃範圍內的現有建築物於 1957 至 1974 年間落成，樓高 8 至 15 層，主要准許作住宅用途，地面則作商店用途，而閣樓則可作非住宅用途。根據最近的現場觀察，部份建築物亦發現有若干樓梯舖。
- 3.3 發展計劃內估計約有 420 住宅單位，約 830 個住戶，及約 90 個地下商舖。

4. 擬議發展

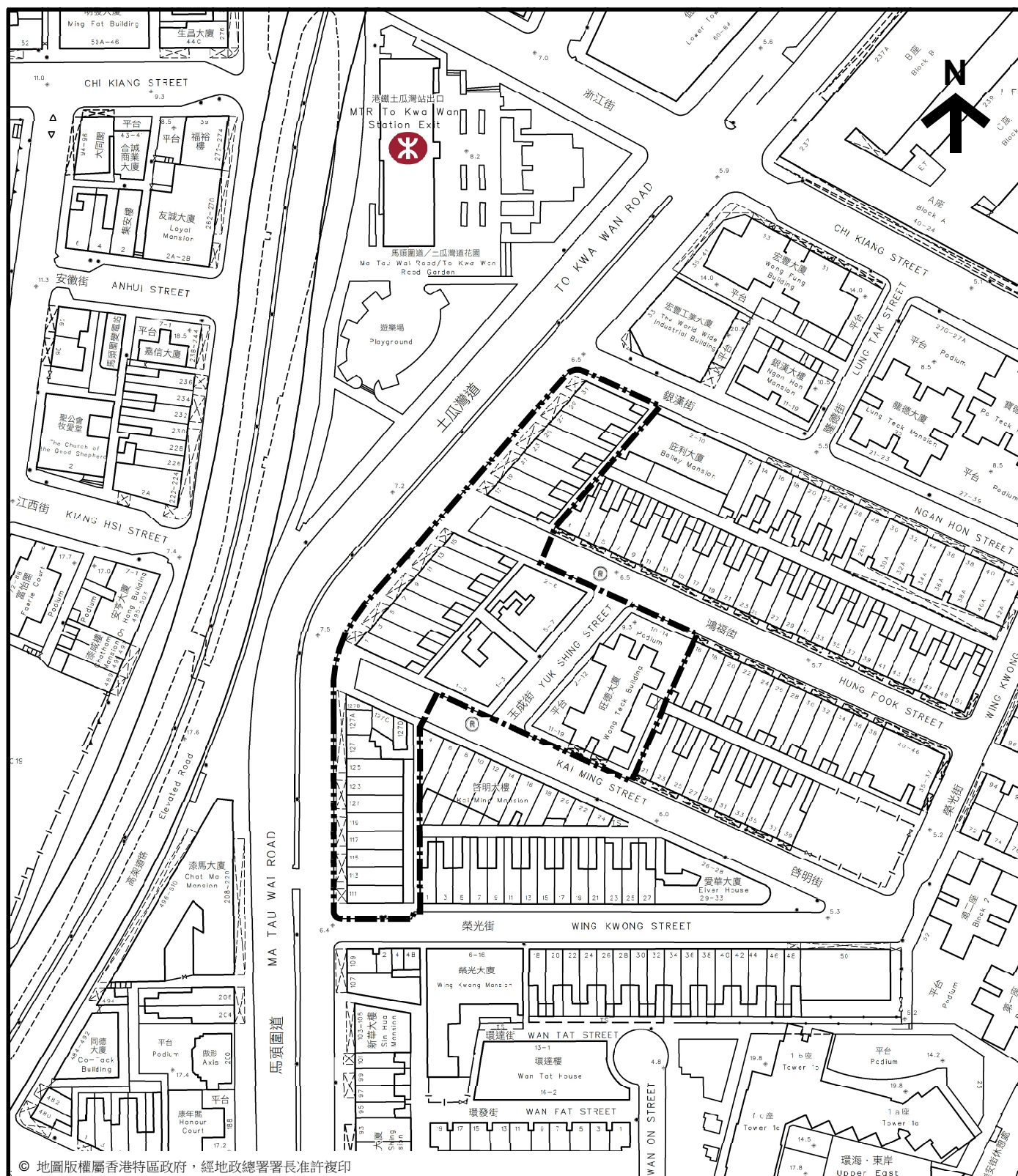
- 4.1 該計劃旨在以「規劃主導」及「小區發展模式」，透過重建（R1）的市區更新手法，重整及重新規劃土地用途及道路網絡，藉此提升易行度及連接性。該計劃內的三段道路（即玉成街、部份鴻福街及部份啟明街），將建議納入作重建及/或提供行人專用街道及小區聚腳點，締造一個安全及舒適的無車輛步行環境，同時修訂交通路線，以達致一個更具效率的交通網絡。該計劃建議的行人及交通網絡，將融入毗連的市建局重建項目內興建的行人網絡及小區聚腳點，整體性地提升社區內各個方向(包括南北方向和東西方向)的連接性。
- 4.2 該計劃建議提供一個全天候小區聚腳點，為地區營造創造機會。該小區聚腳點內將設有座位及園景美化，並連接周邊的行人專用街道及零售商舖，為街道帶來活力。
- 4.3 該計劃建議提供不少於 5,500 平方米的非住用樓面面積作政府、機構或社區設施用途，為小區提高規劃裨益。
- 4.4 根據初步設計概念，該計劃包括兩座住宅樓宇連接一個提供商業／零售／政府、機構或社區設施用途的平台基座，及一個低座建築物作商業／零售用途，並在低座建築物的地面提供一個全天候小區聚腳點。建議發展內亦會提供一個附屬地庫停車場。此外，該計劃亦可能包括城規會要求或批准的其他設施及用途。

- 4.5 藉著該計劃鄰近港鐵屯馬線土瓜灣站出口的契機，該計劃建議為港鐵土瓜灣站與連同該計劃周邊的住宅社區群創造一個直接及安全的行人路線。為達致此目標，該計劃建議在建築物的基座預留一個行人天橋接駁口，以便興建一條行人天橋連接至位於馬頭圍道／土瓜灣道花園（康文署公園）的港鐵土瓜灣站出口。待行政長官會同行政會議核准該計劃後，市建局將會透過活化（R4）的市區更新手法，與相關政府部門商討有關興建行人天橋的建議。

5. 實施計劃

- 5.1 根據《市區重建局條例》第23（2）條的規定，發展計劃開始實施的日期，為發展計劃的公告首次在憲報刊登的日期，即2021年3月5日。市建局由發展計劃開始實施當日起進行凍結人口調查及第二階段社會影響評估。

市區重建局
2021年3月



 The Scheme
發展計劃

市區重建局土瓜灣道 / 榮光街發展計劃

URBAN RENEWAL AUTHORITY
TO KWA WAN ROAD / WING KWONG
STREET DEVELOPMENT SCHEME

 市區重建局
URBAN RENEWAL
AUTHORITY

EXTRACT PLAN PREPARED ON 28/01/21
BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NE-16C
& 11-NW-20D

Scale 1:1,500
METERS 15 0 15 30 45 60 75

PLAN NO. 圖則編號
URA/KC-016