

根據《市區重建局條例》第 23 (3) 條
供公眾查閱

市區重建局

發展項目

依據《市區重建局條例》第 26 條擬備

兼善里/ 福華街

(SSP-017)

供公眾查閱

市區重建局 兼善里/福華街發展項目 (SSP-017)

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 SSP-017 兼善里/福華街發展項目（該項目）。該項目將會依據《市區重建局條例》第 26 條的規定，以發展項目形式進行。

2. 規劃程序

- 2.1 根據《市區重建局條例》第 23(3)條，由 2021 年 9 月 24 日起至 2021 年 11 月 24 日，該項目的一般性質及影響的說明及劃定項目的土地界線圖則將供公眾查閱。任何人如認為自己將會受該項目所影響，並欲反對該項目的實施，可根據《市區重建局條例》第 24(1)條規定下於 2 個月公布期內將一份反對該項目的陳述書(反對書)送交市建局（即不遲於 2021 年 11 月 24 日）。
- 2.2 根據《市區重建局條例》第 24(3)條的規定，市建局須考慮所有收到的反對書，並於 2022 年 2 月 24 日或以前將下述項目呈交發展局局長考慮：
- (a) 有關發展項目；
 - (b) 市建局對該等反對書所作的評議；
 - (c) 任何沒有撤回的反對書；及
 - (d) 市建局對因實施該發展項目而相當可能會帶來的影響作出的評估，包括評估就因該項目的實施而被遷徙的人的居所而言，如並無現存的適當居所提供給該等人士，則能否在實施該項目所引致的上述遷徙發生前作出安排提供該等居所。
- 2.3 根據《市區重建策略》規定，市建局將進行兩個階段的社會影響評估。除非在市建局網站(<http://www.ura.org.hk>)另有說明，第一階段的社會影響評估報告將於 2021 年 9 月 24 日起至 2021 年 11 月 24 日供公眾參閱，而第二階段的社會影響評估報告，市建局擬於 2021 年 11 月 10 日起供公眾參閱，直至 2021 年 11 月 24 日止。

3. 背景資料

- 3.1 發展項目範圍請參見圖則編號 URA/SSP-017。該項目地盤總面積約 7,377 平方米，在現時的《長沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K5/37》上劃為「住宅（甲類）8」地帶，行人路部分顯示為「道路」。
- 3.2 該項目範圍內的現有建築物於 1959 年落成，樓高 9 層，所有樓宇並沒有電梯或其他無障礙設施，主要准許作住宅用途，地面則作商業用途。根據最近的現場觀察，部份單位發現有劏房。
- 3.3 發展項目內估計約有 720 住宅單位，約 2,100 個住戶，及約 120 個商舖。

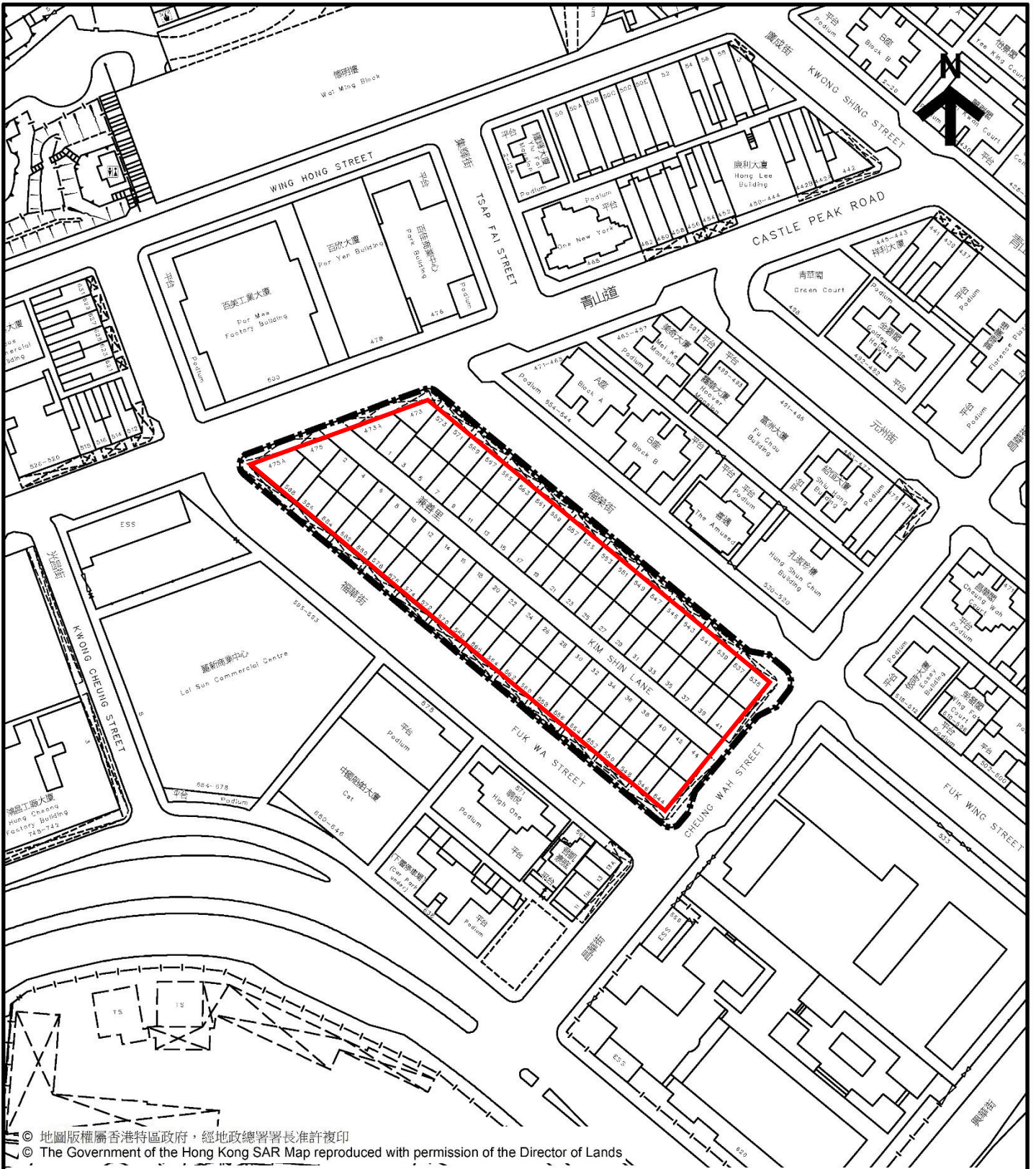
4. 擬議發展

- 4.1 根據近年以規劃主導的市區更新模式下，市建局將項目一帶制定為深水埗行動區一（SSP-AA1），以全面規劃市區更新工作。該項目連同鄰近的昌華街/長沙灣道發展計劃（SSP-018），藉重建而重組土地用途及加強提升該區的連接性，以彰顯規劃裨益和為整個社區帶來協同效應。
- 4.2 該項目主要的規劃建議包括：
- 擬設行人天橋連接口通往 SSP-018，以保障行人的安全以及促進與毗鄰地區的連接性；
 - 面向昌華街，提供約 750 平方米的休憩空間與相鄰的休憩空間網絡互相融合；
 - 將現存殘舊樓宇重建為現代化住宅用途，並在建築物平台附設商業 / 零售用途。
- 4.3 建議中的發展將符合「住宅（甲類）8」土地用途的規定，擬議的初步設計包括商業／零售用途平台上的兩座住宅樓宇。建議樓宇高度限制為水平基準以上 120 米。
- 4.4 視乎最終的細部設計，項目希望透過擬議的休憩空間，建築物臨街部份地面樓層後退及相關的擴闊行人空間，提升該項目與周邊的連接性及提供較佳的步行環境。

5. 實施計劃



- 5.1 根據《市區重建局條例》第 23(2) 條的規定，該項目開始實施的日期，為該項目的公告首次在憲報刊登的日期，即 2021 年 9 月 24 日。由該項目開始實施當日起，市建局會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 9 月



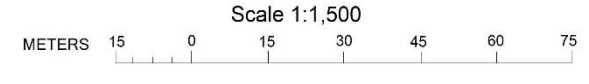
© 地圖版權屬香港特區政府，經地政總署署長准許複印
 © The Government of the Hong Kong SAR Map reproduced with permission of the Director of Lands

所提供的地圖資料受香港特別行政區政府(“政府”)擁有的版權保障。政府沒有就該等資料的準確性或完整性、或在任何特定情況下使用的合適性作出任何明示或隱含的保證，亦無須對與該等地圖資料有關的任何原故而引致的任何損失或損害負責上責任。
 The mapping information is protected by copyright owned by the Government of the Hong Kong Special Administrative Region (the "Government"). No express or implied warranty is given to the accuracy or completeness of such mapping information or its appropriateness for use in any particular circumstances. The Government is not responsible for any loss or damage whatsoever in connection with such mapping information.

-  Project Boundary
項目界線
-  Area zoned "R(A)8" on the OZP
在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)8」的地帶

EXTRACT PLAN PREPARED ON 24/09/2021
 BASED ON SURVEY SHEET NOS. 11-NW-8A,
 11-NW-8B, 11-NW-8C & 11-NW-8D

市區重建局兼善里 / 福華街發展項目
 URBAN RENEWAL AUTHORITY
 KIM SHIN LANE / FUK WA STREET
 DEVELOPMENT PROJECT



PLAN NO. 圖則編號
 URA/SSP-017