

市区重建局
洗衣街／花墟道发展计划草图编号 S/K3/URA5/1

(这是为施行《城市规划条例》的规定而由市区重建局
根据《市区重建局条例》第 25 条拟备的草图)

注 释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展（包括经常准许及可获批给许可的用途或发展）时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建筑物的现有用途，即使不符合图则的规定，也无须更正，直至用途有实质改变或建筑物进行重建为止。
 - (b) 任何用途的实质改变，或任何其他发展（就现有用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限）或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
 - (c) 就上文（a）分段而言，「任何土地或建筑物的现有用途」指
 - (i) 首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则（下称「首份图则」）的公告在宪报刊登之前，
 - 已经存在的用途，而该项用途由展开以来一直持续进行；或

- 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及
- (ii) 在首份图则公布之后，
- 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该项用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的。
- (4) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。
- (5) 进行详细规划时，路口、道路的路线以及各个地带和支区的界线，可能需要略为调整。
- (6) 任何土地或建筑物的临时用途（预料为期不超过五年），只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。
- (7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但在「土地用途表」第二栏所载的用途或发展则除外：
- (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、香港铁路车站入口、香港铁路地下结构、的士站、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；

- (b) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程（配水库工程除外）及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。
- (8) 图上显示为「道路」的地方，除上文第（7）段所载的用途或发展及下列用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：
- 缴费广场、路旁车位和铁路路轨。
- (9) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。
- (10) 在这份《注释》内，「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物（包括构筑物）。
- (11) 根据《市区重建局条例》第 25（4）条的规定，任何与市区重建局为图则所涵盖的地区拟备的发展计划不相容的发展，均禁止进行。

市区重建局
洗衣街／花墟道发展计划草图编号 S/K3/URA5/1

土地用途表

页次

其他指定用途

1

其他指定用途

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或无附带条件下 获准的用途

只适用于「混合用途」

附表 I：适用于发展／重建／改建后的非住宅楼宇或楼宇的非住宅部分

救护站	播音室、电视制作室及／或
商营浴室／按摩院 (只限于非住宅楼宇)	电影制作室
食肆	商营浴室／按摩院 (未另有列明者)
教育机构	分层住宅
展览或会议厅	医院
政府垃圾收集站	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	加油站
酒店	住宿机构
资讯科技及电讯业 机构用途(未另有列明者)	社会福利设施(未另有列明者)
图书馆	
场外投注站	
办公室	
娱乐场所	
康体文娱场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
学校	
商店及服务行业	
社会福利设施 (住宿照顾设施除外)	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	
批发行业	

(请看下页)

其他指定用途 (续)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或无附带条件下 获准的用途
----------------	--

只适用于「混合用途」 (续)

附表 II：适用于发展／重建／改建后的住宅楼宇或楼宇的住宅部分

分层住宅	食肆
政府用途 (只限报案中心、邮政局)	教育机构
屋宇	政府垃圾收集站
公众停车场(货柜车除外)	政府用途(未另有列明者)
住宿机构	酒店
社会福利设施 (只限住宿照顾设施)	机构用途(未另有列明者)
私人发展计划的公用设施装置	图书馆
	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
	办公室
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	宗教机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施(未另有列明者)
	训练中心

(请看下页)

其他指定用途（续）

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请， 可能在有附带条件或无附带条件下 获准的用途
----------------	--

只适用于「混合用途」（续）

附表 III：适用于重建／改建前的现有建筑物

救护站	商营浴室／按摩院
分层住宅	食肆
政府用途（未另有列明者）	教育机构
屋宇	展览或会议厅
图书馆	政府垃圾收集站
街市	医院
康体文娱场所	酒店
政府诊所	机构用途（未另有列明者）
公共车辆总站或车站 （露天总站或车站除外）	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物（入口除外）
住宿机构	办公室
学校（只限于特别设计的 独立校舍）	加油站
社会福利设施	娱乐场所
私人发展计划的公用设施装置	私人会所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站 （未另有列明者）
	公用事业设施装置
	公众停车场（货柜车除外）
	宗教机构
	学校（未另有列明者）
	商店及服务行业（未另有列明 者）
	训练中心

（请看下页）

其他指定用途（续）

只适用于「混合用途」（续）

除以上所列，在（a）建筑物的最低三层，包括地库；或（b）建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层；或（c）特别设计的独立非住宅楼宇，经常准许的用途亦包括：

食肆
教育机构
机构用途（未另有列明者）
场外投注站
办公室
娱乐场所
私人会所
公厕设施
可循环再造物料回收中心
学校
商店及服务行业
训练中心

（请看下页）

其他指定用途（续）

只适用于「混合用途」（续）

规划意向

此地带的规划意向，主要是作非工业性质的混合土地用途。地带内的用途力求灵活，容许在纵向楼宇或横向空间内发展／重建／改建作住宅用途，或同时作多种相协调的土地用途，包括住宅、商业、政府、机构或社区、文化、康乐和娱乐用途，以配合不断转变的市场及社区需要。新建／改建建筑物内的住宅部分及非住宅部分须实际分隔，以免非住宅用途对居民造成滋扰。

指定为「其他指定用途」注明「混合用途（1）」的土地范围划分为五个支区。划为支区（1）的土地范围的规划意向是作附带商业设施及地面休憩用地的综合住宅发展。划为支区（2）、支区（3）、支区（4）及支区（5）的土地范围的规划意向则是提供地面休憩用地及／或作小型单层零售楼宇发展。

指定为「其他指定用途」注明「混合用途（2）」的土地范围划分为两个支区。划为支区（1）的土地范围的规划意向是作住宅／商业／酒店／办公室／零售混合用途发展，并提供政府、机构或社区设施。划为支区（2）的土地范围的规划意向是于地面构建水道公园，以及提供政府、机构或社区设施和零售设施。在「其他指定用途」注明「混合用途（2）」的土地范围内须提供一个公众停车场。

（请看下页）

其他指定用途（续）

只适用于「混合用途」（续）

备注

(1) 在指定为「其他指定用途」注明「混合用途（1）」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积及整体总楼面面积分别超过 28,798 平方米及 30,492 平方米。

(2) 在指定为「其他指定用途」注明「混合用途（2）」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的总楼面面积超过下列限制：

<u>支区</u>	<u>最大住用 总楼面面积 (平方米)</u>	<u>整体总楼面面积 (平方米)</u>
支区（1）	46,605	64,530
支区（2）	-	8,955

(3) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度（以楼层数目或以米为单位从主水平基准起计算）超过图则所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(4) 在指定为「其他指定用途」注明「混合用途（1）」的土地范围内，须在各支区提供合共不少于 800 平方米的地面公众休憩用地。

(5) 在指定为「其他指定用途」注明「混合用途（2）」的土地范围内，须在各支区提供合共不少于 16,200 平方米的公众休憩用地，当中不少于 8,800 平方米须在在地面提供。

（请看下页）

其他指定用途（续）

只适用于「混合用途」（续）

备注（续）

- (6) 在指定为「其他指定用途」注明「混合用途（2）」的土地范围内须提供一个公众停车场。任何楼面空间如纯粹建造作或拟用作政府规定的公众停车场，可免计算在内。
- (7) 为施行上文第（1）及（2）段，任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划超过有关最大住用及／或整体总楼面面积，或超过现有建筑物的住用及／或非住用总楼面面积，两者中以数目较大者为准。但其适用范围须受到下列限制：
- (i) 只有在现有建筑物的加建、改动及／或修改，或重建为与现时同类的建筑物（即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物）时，现有建筑物的总楼面面积方会适用；或
- (ii) 倘现有建筑物是加建、改动及／或修改，或重建为与现时不同类的建筑物（即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物），则上文第（1）及（2）段所述的最大住用及／或整体总楼面面积适用。
- (8) 为施行上文第（1）及（2）段而计算有关最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造作或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。任何楼面空间如纯粹建造作或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，亦可免计算在内。

（请看下页）

其他指定用途（续）

只适用于「混合用途」（续）

备注（续）

- (9) 遇有《建筑物（规划）规例》第 22（1）或（2）条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在上文第（1）及（2）段适用的土地范围内的建筑物的总楼面面积可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22（1）或（2）条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后总楼面面积因而超过上文第（1）及（2）段所规定的有关最大总楼面面积亦可。
- (10) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第（1）、（2）及（3）段所述的总楼面面积及建筑物高度限制。
- (11) 建筑物发展／重建／改建为混合用途发展后，须透过适当的建筑物设计，把建筑物内的住宅及非住宅部分实际分隔。城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展或重建计划考虑放宽实际分隔的规定。

市区重建局

洗衣街／花墟道发展计划草图编号 S/K3/URA5/1

说明书

市区重建局

洗衣街 / 花墟道发展计划草图编号 S/K3/URA5/1

<u>目录</u>	<u>页次</u>
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	2
4. 该图的《注释》	2
5. 该图涵盖的地区	3
6. 现时状况	4
7. 规划及土地用途建议	5
8. 发展计划的实施	16

市区重建局

洗衣街 / 花墟道发展计划草图编号 S/K3/URA5/1

(这是为施行《城市规划条例》的规定而由市区重建局
根据《市区重建局条例》第 25 条拟备的草图)

说明书

注意：就《城市规划条例》(下称「条例」)而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

1. 引言

本《说明书》旨在协助大众了解《市区重建局(下称「市建局」)洗衣街／花墟道发展计划草图编号 S/K3/URA5/1》的内容，并阐述城市规划委员会(下称「城规会」)就该图则涵盖范围所订定的规划意向和目的。

2. 拟备该图的权力依据及程序

2.1 财政司司长核准的市建局第二十二个业务计划(二零二三／二四年度)，建议根据《市区重建局条例》(下称「市建局条例」)第 25 条，以发展计划方式进行洗衣街／花墟道发展计划(YTM-013)(下称「发展计划」)。

2.2 二零二四年三月十五日，根据《市建局条例》第 23(1)条，市建局在政府宪报上公布开展发展计划。

2.3 市建局于发展计划开展同日(即二零二四年三月十五日)，根据《市建局条例》第 25(5)条，向城规会呈交发展计划草图。

2.4 二零二四年七月二十六日，城规会根据《市建局条例》第 25（6）（a）条认为市建局洗衣街／花墟道发展计划草图适宜公布。根据《市建局条例》第 25（7）条，城规会认为适宜公布的发展计划草图，须当作是由城规会为施行条例而拟备的草图。

2.5 二零二四年八月二十三日，城规会根据条例第 5 条，展示《市建局洗衣街／花墟道发展计划草图编号 S/K3/URA5/1》（下称「该图」）。凭借《市建局条例》第 25（9）条，该图由上述日期起即取代《旺角分区计划大纲草图编号 S/K3/37》中与该图所划定及描述的地区有关的部分。

3. 拟备该图的目的

该图旨在显示发展计划区（下称「该区」）的范围，该区主要指定为「其他指定用途」注明「混合用途」地带，并有一些显示为「道路」的地方。发展计划旨在整体重新规划洗衣街／花墟道一带的土地用途，透过把多项现有政府、机构或社区设施和其周边地方重建作综合性混合发展，项目内设有多种相协调的土地用途，包括住宅、商业（酒店／办公室／零售）、政府、机构或社区、休憩用地、文化、康乐和娱乐用途。该区将根据《市建局条例》第 25 条，以发展计划方式进行发展。

4. 该图的《注释》

4.1 该图附有一份《注释》，分别说明该区个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会

若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展，以配合不断转变的社会需要。

- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载（网址 <https://www.tpb.gov.hk/>）。

5. 该图涵盖的地区

- 5.1 发展计划范围的界线在该图上以粗虚线显示。该区涵盖已划作「其他指定用途」注明「混合用途（1）」、「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带及一些显示为「道路」的地方。
- 5.2 「其他指定用途」注明「混合用途（1）」地带内包括五个支区。支区（1）大致毗连东面的洗衣街、南面的太子道西、西面的花园街以及北面的现有楼宇。支区（2）东接园艺街，其余三面大致毗连现有楼宇。支区（3）西接园艺街，其余三面大致毗连现有楼宇。支区（4）及（5）界线皆北接花墟道，其余三面大致毗连现有楼宇。
- 5.3 「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带则大致毗连东面的旺角大球场、南面的花墟道、西面的洗衣街及北面的界限街。「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带内包括两个支区，即支区（1）及支区（2）。

- 5.4 该区的地盘总面积约为 29,315 平方米（以地盘测量为准），包括在私家地段内的建筑物、政府、机构或社区设施、休憩用地及政府土地上的行人径／小巷。
- 5.5 在该图展示之前，于《旺角分区计划大纲草图编号 S/K3/37 》上，「其他指定用途」注明「混合用途（1）」的支区（1）用地划为「住宅（甲类）」地带及显示为「道路」的地方；「其他指定用途」注明「混合用途（1）」的支区（2）、（3）、（4）及（5）用地划为「其他指定用途」注明「混合用途」地带及显示为「道路」的地方；而「其他指定用途」注明「混合用途（2）」用地则划为「政府、机构或社区」地带、「休憩用地」地带及显示为「道路」的地方。

6. 现时状况

- 6.1 「其他指定用途」注明「混合用途（1）」地带的支区（1）用地内的住宅楼宇楼高四至十层，并于一九五二至一九六零年间落成。楼宇上层主要用作住宅用途，地面则作非住宅用途。大部分楼宇皆不设升降机。此支区的街道经常放有杂物，后巷亦常有阻塞。
- 6.2 「其他指定用途」注明「混合用途（1）」地带的支区（2）、（3）、（4）及（5）用地内的住宅楼宇楼高四层，地面用作非住宅用途。所有楼宇皆建于一九四八年，不设升降机设施，楼宇状况亦不理想。
- 6.3 「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带主要为现有休憩用地及政府、机构或社区设施。休憩用地包括界限街游乐场、洗衣街儿童游乐场以及界限街小园地。政府、机构或社区设施则包括分别于

一九七六年及一九八七年落成的界限街一号及二号体育馆、洗衣街（花墟道）垃圾收集站、洗衣街公厕及一个电力支站。「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带亦包括整条花墟径和康乐及文化事务署（下称「康文署」）界限街苗圃。

6.4 在该区内，于界限街及花墟道之间，以及于洗衣街及太子道西之间的地下空间，有一条沿花墟径由东北方流向西南方的铺面渠。

7. 规划及土地用途建议

7.1 市建局在二零一七年开展《油麻地及旺角地区研究》（下称「油旺研究」），以便为重整和重塑旧区制定发展蓝图，提高土地使用效益及增加重建潜力。《油旺研究》就不同发展方案制定了《市区更新大纲发展概念蓝图》（“MRCPs”），旨在重塑油麻地及旺角（下称「油旺」）地区，使之成为一个宜居、可持续、多元化及具活力的都市核心圈。

7.2 《油旺研究》透过全面的规划模式，提出在策略性门廊位置建立五个发展节点，以推动市区更新并成为人流汇聚的核心点，同时藉此机会辟设休憩用地，为公众带来各项裨益。发展计划位处《油旺研究》下的「旺角东 - 水渠道城市水道」发展节点内。

7.3 发展计划区在该图上划为「其他指定用途」注明「混合用途」地带及显示为「道路」的地方。该图的《注释》显示区内概括的预定土地用途。该图的整体地盘总面积约为 29,315 平方米，而当中划为「其他指定用途」注明「混合用途」地带的面积约为 28,258 平方米（以地盘测量为准）。

用途

- 7.4 「其他指定用途」注明「混合用途」地带的规划意向，主要是作非工业性质的混合土地用途。地带内的用途力求灵活，容许在纵向楼宇或横向空间内发展／重建／改建作住宅用途，或同时作多种相协调的土地用途，包括住宅、商业、政府、机构或社区、文化、康乐和娱乐用途，以配合不断转变的市场及社区需要。新建／改建建筑物内的住宅部分及非住宅部分须实际分隔，以免非住宅用途对居民造成滋扰。
- 7.5 指定为「其他指定用途」注明「混合用途（1）」的土地范围划分为五个支区。划为支区（1）的土地范围的规划意向是作综合住宅发展，内设商业设施及地面休憩用地。划为支区（2）、支区（3）、支区（4）及支区（5）的土地范围的规划意向则是提供地面休憩用地及／或作小型单层零售楼宇发展。「其他指定用途」注明「混合用途（1）」的支区（1）的最高建筑物高度为主水平基准以上 150 米；而「其他指定用途」注明「混合用途（1）」的支区（2）、支区（3）、支区（4）及支区（5）的最高建筑物高度则为一层。
- 7.6 指定为「其他指定用途」注明「混合用途（2）」的土地范围划分为两个支区。划为支区（1）的土地范围的规划意向是作住宅／商业／酒店／办公室／零售混合用途发展，并提供政府、机构或社区设施。划为支区（2）土地范围的规划意向是提供大面积的地面公众休憩用地、政府、机构或社区设施和零售设施。在「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带内将提供一个公众停车场。「其他指定用途」注明「混合用途（2）」的支区（1）及支区（2）的最高建筑物高度分别为主水平基准上 150 米及主水平基准上 30 米。

7.7 在指定为「其他指定用途」注明「混合用途（1）」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积及整体总楼面面积分别超过 28,798 平方米及 30,492 平方米。

7.8 在指定为「其他指定用途」注明「混合用途（2）」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的总楼面面积超过下列限制：

<u>支区</u>	<u>最大住用 总楼面面积 (平方米)</u>	<u>整体总楼面面积 (平方米)</u>
支区（1）	46,605	64,530
支区（2）	-	8,955

7.9 为提供设计上的弹性，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可按个别规划及设计的情况，考虑略为放宽总楼面面积及建筑物高度限制。

7.10 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「其他指定用途」注明「混合用途（1）」及「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带的总楼面面积管制会视作「新订或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

政府、机构或社区设施及公用事业设施装置

- 7.11 发展计划旨在于「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带内提供约 20,000 平方米的总楼面面积作政府、机构或社区用途，以重置政府、机构或社区设施，当中包括位于发展计划界线内的现有体育馆、垃圾收集站和公厕，以及辟设地区康健中心，同时提供额外总楼面面积以加建政府、机构或社区设施，配合社区需要。所有政府、机构或社区设施的业权、管理及保养事宜将于完工后交予相关政府决策局／部门。另外，视乎与相关电力公司再作商讨，受发展计划影响的现有电力支站或会重置于「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带的支区（2）内。
- 7.12 政府、机构或社区设施的实际供应及整体总楼面面积，以及现有电力支站的重置，有待相关政府决策局／部门及电力公司就用途、拨款、运作需要及详细设计作出适时确认，并须视乎地区持份者在制订土地契约过程中提出的意见而定，而详细设计亦有待相关政府决策局／部门于契约执行前及／或后作出确认／修改。
- 7.13 在计算发展及／或重建计划的有关最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造作或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，则可免计算在内。

水道公园及休憩用地

- 7.14 发展计划图内将于不同高度，以各项形式提供不少于 17,000 平方米的公众休憩用地，当中包括有盖和露天的园景美化／休憩处及动态或静态活动空间，视乎详细设计而定。

- 7.15 在「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带内，各支区将合共提供不少于 16,200 平方米的公众休憩用地，当中不少于 8,800 平方米须于地面提供。拟在地面公众休憩用地辟设的水道公园（沿现有水渠的走线而建，阔度至少为 20 米），集新蓝绿元素于一身，将成为公众消闲康乐绿化节点，可活化旺角的城市形象，惟有关发展须取得康文署、渠务署和相关政府部门的同意。
- 7.16 水道公园完工后，其业权、管理及保养事宜将交予相关政府部门。水道公园所提供的设施及开放时间则有待详细设计而定，并须取得相关政府部门的同意。
- 7.17 现时位于界限街与花墟道之间的水渠于二零一零年被覆盖，以消除臭味及改善卫生情况。市建局已就可否重开该水渠进行研究，并会同多个政府部门（包括环境保护署（下称「环保署」）和渠务署）进行多项测试。测试结果显示，铺面渠的水含有大量污染物、微生物和引起强烈臭味的化学物质。为保障公众卫生和环境安全，同时落实《油旺研究》所提倡的独特水道景观概念，市建局采取审慎而切实可行的做法，目前的拟议水道公园将尽可能在铺面渠之上及／或沿铺面渠走线设置适当的水景，以重塑水道氛围及地区特色。
- 7.18 拟议水道公园的设计不应排除把铺面渠回复至明渠的可能性，原因是此乃该图的长远愿景。长远而言，可进一步探讨是否可把铺面渠回复至明渠，惟须视乎水质有否改善，以及铺面渠是否已妥为接驳到更广的排水网络，以控制水流和避免水浸风险。
- 7.19 在「其他指定用途」注明「混合用途（1）」地带内，各支区将合共提供不少于 800 平方米的地面公众休憩用地，为公众及前往毗莲花墟

一带的访客／顾客提供更多园景休憩用地。支区（1）内的地面休憩用地将设于太子道西与洗衣街的交界处，有助提升九龙半岛内陆地区的空气流通表现。至于支区（2）、支区（3）、支区（4）和支区（5），如情况合适，将会辟设地面公众休憩用地，用作休憩和联谊的静态空间，以及通往额外活化措施下建议活化的毗连后巷的入口，以期提升整体氛围，营造一个受欢迎的环境。

- 7.20 「其他指定用途」注明「混合用途（1）」地带内的地面公众休憩用地的业权、管理及保养事宜，将于详细设计／拟备批地文件阶段与相关政府部门再作商讨后决定。
- 7.21 位于「其他指定用途」注明「混合用途（1）」地带及「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带内的地面公众休憩用地可提供符合相关规例要求的自然光线、通风和火警逃生途径。有关规定会适当地反映在批地条款中。
- 7.22 现有的界限街游乐场足球场将重置于「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带平台层的公众休憩用地，供公众使用。工程完成后，重置的足球场的业权、管理及保养事宜将由康文署接管。

园境美化及绿化

- 7.23 拟议发展将采用合适的一体化园境美化、植树和绿化设计。位于「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带内或横跨该区界线的现有古树名木及石墙树将予保留，并融入水道公园的设计内，惟有关安排须取得康文署、渠务署和相关政府部门的同意。拟议发展或许会按照《可持续建筑设计指引》进行多层绿化，从而优化该区的街道环境及步行环境。

建筑物后移及间距

- 7.24 建议在「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带沿现有水渠的走线建设阔度最少为 20 米的水道公园，以提升视觉通透度，并让空气更流通，惟有关建议须取得康文署、渠务署和相关政府部门的同意。此外，在「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带内，应适当地把平台的地面层从洗衣街和花墟道后移，以配合花墟目前的氛围。另外，应适当地划设阔度不少于 15 米南北向的建筑物／平台间距，在有关的建筑物／平台间距内或者获准许兴建行人天桥、檐篷和特别设计的建筑，目的是提升视觉通透度，在市区环境中维持视觉连系和景观开扬度。
- 7.25 拟议发展或可适当地采用《可持续建筑设计指引》中倡议的设计措施，包括建筑物／平台后移和建筑物间距，以提升楼宇通透度及视觉舒适度，特别是在行人层面。有关建筑物后移和间距的建议须视乎详细设计是否可行，并须取得相关政府部门的同意。

梯级式的高度设计

- 7.26 为配合由旺角东向东面九龙塘拾级而下的高度轮廓，「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带的支区（1）的拟议发展将采用梯级式高度轮廓。建筑物高度不多于主水平基准上 150 米的较高楼宇将设于该支区的西部。建筑物高度将会向该支区朝东面下降至不多于主水平基准上 130 米。

空气流通

- 7.27 根据为支持拟议发展而进行的空气流通评估报告（下称「二零二四年空气流通评估」），建议加入数项主要的改善通风设计，包括：
- （i）把建筑物从「其他指定用途」注明「混合用途（1）」地带的支区（1）的东南端后移；
 - （ii）在「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带内沿现有水渠的走线辟设一个阔度最少为 20 米的水道公园；
 - （iii）在切实可行的情况下，在「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带的支区（1）的平台加入增加通透度的设计元素，惟须视乎与相关政府部门的进一步商讨而定，并须取得相关政府部门的同意；以及
 - （iv）在「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带的支区（1）内预留不少于 15 米阔的南北向建筑物／平台间距。
- 「其他指定用途」注明「混合用途（1）」地带及「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带日后的发展项目的设计及布局应加入这些措施。倘日后的设计方案没有采纳这些拟议的改善通风设计，项目倡议人须根据房屋及规划地政局和环境运输及工务局有关空气流通评估的联合技术通告第 1/06 号（或最新版本），进行进一步的空气流通评估研究，以证明日后的发展项目的通风表现不逊于二零二四年空气流通评估所采用的拟议方案。

环境考虑因素

- 7.28 在进行发展计划的发展／重建前，视乎与环保署的协定，或须按环保署的要求提交空气质素影响评估、噪音影响评估、排污影响评估和土地污染评估，以证明从环境角度而言，拟议发展可以接受，并在有需要的情况下，界定所需采取的缓解措施。

公众停车场

- 7.29 为处理区内泊车需求，将辟设公众停车场。为善用地下空间，发展计划会按政府规定在「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带的地库辟设公众停车场，以供公众使用。公众停车场的实际供应及详细设计，包括位置和泊车位及上落客货车位的数目，则有待详细设计阶段与相关政府部门再作商讨。公众停车场的业权、管理及保养事宜会于项目发展阶段时确定。
- 7.30 在计算发展及／或重建计划的有关最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造作或拟用作政府规定的公众停车场，则可免计算在内。

内部交通设施

- 7.31 发展计划的拟议发展将提供附属泊车位及上落客货车位，两者的数目将于详细设计阶段根据《香港规划标准与准则》的相关规定厘定，并须得到相关政府部门同意。

行人流通

- 7.32 为推广「易泊好行」（Park n' Walk）概念，若技术上可行，会在「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带内的公众停车场与水道公园南面临街面之间提供合适的行人通道（高于地面、地面或地下），鼓励访客／商户停泊车辆并步行至水道公园、花墟及周边地方。

- 7.33 为提升该区及其周边地方的易行度及连接性，在详细设计阶段将研究辟设三条通往不同方向的直接行人通道。这三条行人通道是额外的工务工程／活化措施，不属于发展计划的一部分。有关通道包括（i）连接「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带与大坑东游乐场的通道；（ii）连接「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带与「其他指定用途」注明「混合用途（1）」地带的支区（1）的通道；以及（iii）可能会在「其他指定用途」注明「混合用途（1）」地带的支区（1）辟设通往港铁太子站及／或弥敦道商业带的行人隧道出入口。当局会在「其他指定用途」注明「混合用途（1）」地带的支区（1）和「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带为这三条可能辟设的行人通道预留出入口／接驳点。行人通道不论是设于高于地面、地面或地下的位置，须视乎技术上是否可行，并须得到相关政府部门同意。

保存地区特色及街道活力

- 7.34 该区位处花墟一带，街道环境富有活力，园艺商户成行成市，拥有独特而悠久的地区特色。
- 7.35 「其他指定用途」注明「混合用途（1）」地带的地面休憩用地将在花墟为公众带来可作休闲及地方营造的户外空间，进一步彰显街道活力。
- 7.36 视乎详细设计，在「其他指定用途」注明「混合用途（1）」地带的支区（2）、支区（3）、支区（4）及支区（5）除设有地面休憩空间外，亦会设有单层零售楼宇，延续花墟道及园艺街的临街商铺面。

「其他指定用途」注明「混合用途（1）」地带的支区（1）及「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带亦将于地面设有临街商铺面，彰显洗衣街及花墟富有活力的街道环境及零售特色。视乎详细设计，在「其他指定用途」注明「混合用途（2）」地带的水道公园内面向花墟道的地方，或会提供户外空间及／或低矮零售摊档，以便进一步融入花墟富有活力的街道环境及地区特色。

额外工务工程／活化措施

- 7.37 藉着重建带来的机会，亦建议于「其他指定用途」注明「混合用途（1）」地带的支区（2）、支区（3）、支区（4）及支区（5）毗连的后巷及太子道西行车天桥下的空间进行额外工务工程／活化措施，透过翻新、地方营造及／或美化工程配合新设的休憩空间及零售部分／楼宇，优化环境。
- 7.38 连同上文第 7.33 段所建议同属额外工务工程／活化措施的三条直接行人通道，各项工务工程／活化措施可提升易行度，并与其他市区重建项目产生协同效应。拟议的工务工程／活化措施不属于发展计划的一部分，并须视乎可行性，以及与相关政府部门和持份者商讨而定，并须取得他们的同意。

分期发展

- 7.39 为及早实现规划增益，以及减少对现有政府、机构或社区设施服务的影响，拟议发展将分期实施。详细计划及分期发展安排须视乎收购进度、批地程序、政府、机构或社区设施的重置时间表及其他相关因素而定。

8. 计划的实施

- 8.1 该图所载的建议是该区发展计划的必需部分。
- 8.2 市建局并未拥有或没有租用发展计划范围内的任何土地，但拟收购该区内的物业。在有需要的情况下，如果有关物业不能透过收购方式取得，发展局局长会在市建局提出申请后，考虑建议行政长官会同行政会议根据《收回土地条例》收回物业。
- 8.3 市建局会按照既定的政策，向所有合格的租客提出特惠津贴补偿方案。市建局与香港房屋协会（下称「房协」）及香港房屋委员会（下称「房委会」）已订立协议，由房协或房委会提供单位，安置合格入住房协或房委会单位的受影响租客。
- 8.4 市建局所收购的物业的非住宅租户，如因发展计划的实施而被市建局终止租约，有关租户可获提供特惠津贴，以协助租户迁移业务。
- 8.5 市建局的收购、补偿及安置政策会按照发展计划提出收购建议时的既定政策进行。市建局可单独实施发展计划，亦可与一个或多个一个伙伴合作实施发展计划。

城市规划委员会

二零二四年八月