

	<div>土管綠建築獎勵面積：396.27 平方公尺(3%)</div> <div>容積移轉面積：4,464.64 平方公尺(33.8%)</div> <div></div> <div>都市更新獎勵面積 特（專三）：5,959.90 平方公尺(47%)</div> <div>土管綠建築獎勵面積：380.41 平方公尺(3%)</div> <div>容積移轉面積：4,286.05 平方公尺(33.8%)</div> <div>（五）新建建築各層用途如下：</div> <div>特（專一）</div> <div>地下二至五層：停車空間。</div> <div>地下一層：防空避難室兼停車空間。</div> <div>地上一層：門廳、管委會使用空間、車道。</div> <div>地上二層：社區公益設施。</div> <div>地上三至九層：作業廠房。</div> <div>地上十至二十二層：作業廠房、服務辦公室。</div> <div>地上二十三至二十四層：服務辦公室。</div> <div></div> <div>特（專三）</div> <div>地下五層：防空避難室兼停車空間。</div> <div>地下一至四層：停車空間。</div> <div>地上一層：門廳、管委會使用空間、警衛室、自行車停車空間。</div> <div></div> <div>地上二層：捐贈公益設施（公托）</div> <div>地上三層：社區公益設施</div> <div>地上四至三十一層：集合住宅</div> <div></div> <div>公園</div> <div>地下一至四層：停車空間。</div> <div>地上一層：梯廳。</div> <div>（六）停車空間：</div> <div>特（專一）</div> <div>應設汽車位 179 輛，實設汽車位 265 輛(自設 86 輛)</div> <div>應設機車位 316 輛，實設機車位 316 輛</div> <div>應設自行車位 79 輛，實設自行車位 79 輛。</div> <div>特（專三）</div> <div>應設汽車位 302 輛，實設汽車位 306 輛(自設 4 輛)</div> <div>應設機車位 339 輛，實設機車位 339 輛</div> <div>應設自行車位 116 輛，實設自行車位 116 輛。</div> <div>公園用地</div> <div>應設汽車位 115 輛，實設汽車位 115 輛</div> <div>應設機車位 131 輛，實設機車位 131 輛</div>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<div>應設自行車位 39 輛，實設自行車位 39 輛。</div> <div>（七）餘詳報告書。</div> <div>六、本案係依據「擬訂新店都市計畫（配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫）（更新單元 5）細部計畫」，應先經新北市政府都市設計審議委員會審議通過後方得申請建築執照，爰此申請辦理都市設計審議。</div> <div>七、辦理經過：</div> <div>（一）本案設計單位於 108 年 12 月 20 日檢送報告書到府，提請 108 年 12 月 30 日第 1 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查決議如下：本案應依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，續提專案小組審議。</div> <div>1. 法規檢討：</div> <div>（1）各項都市計畫及細部計畫請確認最新版本詳實檢討。</div> <div>（2）請補充都市計畫法新北市施行細則法規檢討。</div> <div>（3）各項法規檢討請詳編頁碼對照圖說說明。</div> <div>2. 本案特定專用區(三)獎勵容積超過都市計畫法新北市施行細則獎勵上限，請修正。</div> <div>3. 本案申請容積移轉請依「新北市政府辦理都市計畫容積移轉申請移入容積量體評定原則」辦理，並請檢附相關文件。</div> <div>4. 本案特定專用區之容許使用：</div> <div>（1）本案特定專用區(一)依「新北市各都市計畫產業專用區及工商綜合區建築物設計及使用審查要點」，各設施單元面積需大於 300 平方公尺。</div> <div>（2）本案特定專用區(三)為專供集合住宅使用，請釐清公益設施之使用類型。</div> <div>5. 都市防災管制請依細部計畫內容檢討，並加強建築基地法定空地以集中留設與開放空間相連貫為原則，並強制留設中央防火巷，以整體街廓考量臨地界線留設。</div> <div>6. 本案建築執照一宗基地之範圍請確認，依「新北市都市設計審議原則」，一宗基地以設置一處車道出入口為原則。</div> <div>7. 請依都市計畫書檢討建築物二、三樓宜留設架空走廊，跨越道路串連水岸建物，並依附圖於公園用地設置水岸架空位置。</div> <div>8. 露臺空間依細部計畫規定需親水，創造水景資源，並請考量無障礙動線及設施(無障礙電梯)，另依活動需要設置日遮及雨遮，目前並未符合，請依細部計畫詳實規劃。</div> <div>9. 有關細部計畫公共開放空間系統設置：</div> <div>（1）公園綠地應搭配捷運出入口、景美溪河道轉彎處設置，考量人行動線串連。</div> <div>（2）基地內請以廣場式開放空間創造都市活動空間並符合細部計畫開放空間設置原則。</div> <div>（3）自行車道請考量人行步道之人行安全，並留設自行車停放空</div>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>間。</p> <p>(4) 留設水岸架空走廊，並可銜接周邊公共設施。</p> <p>10. 交通運輸系統配置事項：</p> <p>(1) 公園用地停車數量以預估數 20%設置，機車及自行車停車數量未依相同規定檢討。</p> <p>(2) 公園用地地下停車請汽機車分道。</p> <p>(3) 本案特專(三)汽車停車位檢討折減係數有誤，請修正。</p> <p>(4) 機車位請設置於地下一層。</p> <p>(5) 車道出入口請詳細標註尺寸，檢討車道寬度及車道起始點留設之平地緩衝空間，並檢附剖面確認車道及人行道交界順平。</p> <p>(6) 公共托育設施之臨時停車空間不可設置於開放空間內。</p> <p>(7) 設置供公眾使用之自行車位，請考量設置位置以方便公眾使用。</p> <p>11. 無障礙空間請檢討由基地外至建築物主入口之動線。</p> <p>12. 特定專用區(三)之迴廊範圍不可計算為無法綠化面積，請依照 108 年 1 月 28 日新北府城規字第 1080141596 號函釋釐清並詳實檢討。</p> <p>13. 人行及步道系統：</p> <p>(1) 請補充開放空間人行及車行動線之檢討。</p> <p>(2) 人行步道及公園設置投樹燈易造成眩光，建請以景觀高燈設置。</p> <p>(3) 地面層景觀平面請詳細標註高程，並檢附剖面標註距離及高差，以確認人行步道橫向坡度小於 4%。</p> <p>14. 特專(一)之垃圾處理人行動線與車行動線交錯且與坡道起始點相近，請考量人行安全設置。</p> <p>15. 建築物造型：</p> <p>(1) 建築設計及附屬設施請依細部計畫詳細檢討，臨水立面應以立體綠化為主，並依規定檢討水岸建築面寬。</p> <p>(2) 屋頂綠化喬木覆土深度需達 1.5 公尺。</p> <p>(3) 建築物色彩請以國際色碼標示。</p> <p>16. 建築物立面造型飾板，請依建管規定辦理。</p> <p>17. 裝飾柱請依建管規定辦理，若涉及裝飾柱放寬，請專章檢討提請討論。</p> <p>18. 屋脊裝飾物請詳細標註尺寸及計算方式並專章檢討提請討論。</p> <p>19. 依據「新北市都市設計審議原則」空調設備請設置於陽台內部，並標示冷媒管進出外牆開口將管線遮蔽美化。</p> <p>20. 報告書部分：</p> <p>(1) 目錄與報告書內容請正確對照。</p> <p>(2) 圖說補附指北針、比例尺、剖立面索引、空間名稱、鄰街道路寬度、建築線、地界線、各項應退縮空間範圍(法定退縮、</p>	<p>前院等)及人行空間寬度等，並請適度放大各建築平立面圖說比例。</p> <p>21. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>(二) 本案設計單位於 109 年 2 月 5 日檢送報告書到府，提請 109 年 2 月 11 日第 2 次都市更新暨都市設計聯審專案小組審查決議如下：本案已達大會規模，請依下列意見修正，請設計單位製作修正對照圖表並綜整報告書內容，經作業單位確認後，續提大會討論。</p> <p>1. 有關本次提送報告書內容都市計畫法新北市施行細則法規版本錯誤，請釐清並確實逐項檢討相關法規，並詳細說明檢討目前都市計畫辦理進度、申請獎勵內容、提請都市設計審議放寬事項、建造執照申請範圍等內容。</p> <p>2. 涉及都市計畫部分及相關許可申請內容：</p> <p>(1) 本案都市計畫尚未發布實施，前經內政部營建署 100 年 8 月 9 日內政部都委會 761 次大會審議決議，本案都市計畫土地使用分區管制要點內容，應俟細部計畫及本案更新事業計畫審定後併同發布實施。有關本案涉及都市計畫土地使用分區管制要點使用用途、綠建築獎勵、公益設施、開挖率等事項，後續仍請依都市計畫發布實施內容為準。</p> <p>(2) 有關報告書第 6 章及第 9 章涉及細部計畫內容檢討部分，請確認內容一致性，並就相關法令(都市計畫法新北市施行細則、都市設計審議原則等)，詳細檢討並標示回應之頁面。</p> <p>(3) 本案申請容積移轉請補附一階許可文件及容移評點附表，以確保不與相關獎勵重複申請，依程序申請容移，倘涉及容移友善方案再另提會審查。</p> <p>3. 公園部分：</p> <p>(1) 本案公園用地地下層依都市計畫設置公眾停車位部分，擬依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」規定辦理，有關申請放寬開挖率部分，俟新北市都市計畫委員會審議決議後，原則同意。</p> <p>(2) 請以專章檢討關土地使用分區管制規定計畫區內車輛預估數 20%-之停車需求(汽車機車等車為數)，規劃公共停車場或設置供公眾使用之公共停車空間。</p> <p>(3) 依「都市計畫公共設施用地多目標使用辦法」公園用地地下層作為停車空間使用，其准許條件需符合面臨寬度八公尺以上之道路，並設專用出入口及通道，有關本案臨路條件等內容請依規定檢討。</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>(4) 為考量開放空間之整體規劃及減少因車道造成之動線阻隔，請將機車坡道採向北移設方式，以利南側留設開放空間，並與特專(三)防災通道串聯之動線。</p> <p>(5) 為達供公眾使用之目的，請於公園臨地界線側(含南側)適度預留硬鋪面以利未來鄰地連接至公園內人行步道，提供周邊民眾使用及通行便利。</p> <p>(6) 請參考共融式遊具整體規劃遊憩設施與景觀。</p> <p>4. 天橋系統：</p> <p>(1) 有關本案依規定設置之架空走廊、水岸平台等設施物，請加強特專(三)垂直動線之布設。另有關水岸平台請確保與建築物界面之順平無障礙處理，請將水岸平台設置階梯銜接建物處及花臺向建築物內移設後，以利公眾使用，依都市計畫土地使用分區管制要點免計建蔽率及容積率部分，原則同意。</p> <p>(2) 依細部計畫規定應於二、三樓設置人行通廊，目前僅設置於三樓，請詳細說明規劃方式，另考量空橋使用之公益性及使用性，應配合公益設施(公托)位置設置空橋於地上 2 層，請補附剖面圖詳細說明後原則同意目前規劃方式。</p> <p>(3) 依都市計畫土地使用分區管制要點規定請預留與鄰近更新單元以空橋串聯之方式。</p> <p>(4) 請詳細說明天橋系統後續管理維護單位權責，並應提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予管理機關。</p> <p>(5) 請加強水岸平台綠化。</p> <p>5. 特（專一）區：</p> <p>(1) 為避免車道破口過大，請於車道二側延續人行步道雙排喬木設置。</p> <p>(2) 地下 1 層無障礙車位請設置於鄰近梯廳處。</p> <p>(3) 直通樓梯間距相關規範，請依建管規定檢討。</p> <p>6. 特（專三）區：</p> <p>(1) 考量整體步道系統串聯及開放性，特專一人行步道應串聯至特專三開放空間，請取消特專一及特專三間部分阻隔性綠帶及車道旁構造物設置；另特專三頂蓋下開放空間，請取消捐贈公益性設施前方植栽帶設置，並請依「新北市都市設計審議原則」第 2 點第 1 款規定，各區車道出入口之鋪面須使用車道專用之車道磚，應與人行空間之鋪面形式整體設計，且順平無高差。將全區(特專一、三及公園用地)開放空間整體規劃，提供良好之開放空間品質，確保開放性、方便性及使用性。</p> <p>(2) 考量未來公眾使用，西側防火巷請比照南側防火巷以 3 公尺等寬設置並串聯至公園，於不影響救災之前提下，適</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>度設置街道家具。</p> <p>(3) 設置供公眾使用之自行車位，目前規劃於地面層室內，可及性不佳，請調整景觀及建築牆面配置，增加開放性或於西南側於南側防火巷及臨地界線預留人行通道配合串聯至公園，以達供公眾使用之目的。</p> <p>7. 依新北市都市設計審議原則規定，臨水岸基地平均寬度大於 15 公尺以上者，建築物各幢立面總寬度與基地平均寬度之百分比應小於 70%，惟本案目前僅就住宅棟檢討，請補充一併檢討商業棟。</p> <p>8. 空調主機、設備管線及工作陽台勿配置於對公共景觀衝擊較大之立面並應加以遮蔽美化，並應合理規劃設置空調室外機空間並加以遮蔽美化，圖說應標示冷媒管進出外牆開孔之位置。</p> <p>9. 申請屋脊裝飾物部分，依新北市都市設計審議原則第 5 點規定，高度以不超過 6 公尺並補充結構技師耐候、耐風、耐震等結構安全計算及簽證後，補附示意圖說並將管理維護方式納入公寓大廈管理規約，原則同意。</p> <p>10. 本案申請裝飾柱放寬，請於專章檢討詳實標示裝飾柱，原則同意。</p> <p>11. 相關景觀剖面標示檢討有誤，請釐清並修正。</p> <p>12. 報告書部分：</p> <p>(1) 請於特(專一)平面圖標示排風口位置。</p> <p>(2) 12-7 頁請補以北向立面標示，以利檢視特專一及特專三間高程關係。</p> <p>13. 依都市計畫法新北市施行細則、土地使用分區管制要點及都市設計審議原則確實檢討，並由建築師及專業技師簽證負責。申請放寬事項，應以專章載明授權依據並詳細載明放寬事項。</p> <p>(三) 本案設計單位於 109 年 4 月 24 日檢送都審報告書到府。</p> <p>八、以上提請 109 年 5 月 8 日本市 109 年度第 5 次大會諮詢。</p>
提請確認及討論事項	<p>一、本案依「新北市都市設計及土地使用開發許可審議作業要點」第 3 點第 1 項第 1 款規定，基地規模達 6,000 平方公尺且樓地板面積大於 30,000 平方公尺者，惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序，故提大會諮詢。</p> <p>二、提請諮詢事項：</p> <p>(一)開放空間與景觀規劃。</p> <p>(二)水岸架空走廊動線系統。</p> <p>(三)公園開挖率放寬。</p> <p>(四)頂蓋下自行車空間免計容積。</p>

相關單位意見	<p>一、本府環境保護局意見(書面): 涉及環境影響評估部分,經本局至經濟部水利署之水庫集水區暨自來水水質水量保護區查詢系統查詢旨揭地號土地非位屬自來水水質水量保護區及水庫集水區範圍內。另據所附資料載:基地位於本市新店區寶元段 26、31、32、33、34、35、35-1、36、37、38、39、40、41、42、66、67、68、69、70、71、72、73、109-1 地號等 23 筆土地,基地面積 4,215.01 平方公尺,使用分區為第一種特定專用區、第三種特定專用區、公園用地、道路用地,第一種特定專用區面積 4,403 平方公尺,興建 1 幢 1 棟地上 24 層地下 5 層共 35 戶之社區公益設施、作業廠房、服務辦公室,建築物高度 108.5 公尺,第三種特定專用區面積 4,403 平方公尺,興建 1 幢 2 棟地上 31 層地下 5 層共 337 戶之捐贈公益設施(公托)、社區公益設施、集合住宅,建築物高度 108.5 公尺,公園用地面積 3,189 平方公尺,興建地上 1 層地下 3 層之停車空間,共計 11,995 平方公尺,依「開發行為應實施環境影響評估細目及範圍認定標準」第 3、25、26 條規定,倘經目的事業主管機關確認非位屬法定山坡地,則無須實施環境影響評估。惟後續變更或日後申辦工廠登記時若達上開認定標準規定,仍應實施環境影響評估。</p> <p>二、本府交通局意見(書面):</p> <p>(一) 本案於 109 年 4 月 30 日提送交通影響評估報告書(第 3 次修正)審查,後續請依本局審查意見修正。</p> <p>(二) 公園停車場與空橋、電梯連接無意見。惟後續維管分工請再釐清。</p> <p>(三) 車道出入口不得鄰接主要道路不合理,可分散車流。</p> <p>三、本府新建工程處意見(書面):</p> <p>(一) 因現況都市計畫尚未將防汛道路變更計畫道路,故其基地範圍內退縮之道路非屬民間自行興闢計畫道路範疇,本處無法受理。</p> <p>(二) 另 10 米都市計畫道路劃設之必要性及需求性不明確,如本案依未來都市計畫於基地內退縮做道路使用,將造成車輛行經基地範圍外係為 6 米道路,行經至基地範圍前為 10 米道路,產生危險路段,尚不符實際道路使用情形。</p> <p>(三) 如未來都市計畫核准將本路段變更為 10 米計畫道路,為免全段拓寬為 10 米道路期程與本案開發期程有落差,造成用路人交通不便,建議其退縮之 4 米道路短期以劃設槽化線或停車空間等替代方案,維持原 6 米通行空間,俟未來全段開闢為 10 米再一併供車道使用。</p> <p>(四) 並請注意退縮部分如有地上物或地下設施將與未來劃設計畫道路有扞格問題。</p> <p>四、本府城鄉發展局開發管理科意見(書面): 經查詢土地容積移轉申請案查詢管理系統,新店區寶元段 26 地號等 23 筆土地,本案前於 109 年 4 月 28 日新北府城開字第 1090419736 號函已駁回在案,旨揭容積移轉申請案業已發生不再係屬於本府及其相關行政程序已終結之事實。</p>	
	<p>五、本府城鄉發展局計畫審議科意見:關於本案作業單位所提相關意見,若為涉及細部計畫土地使用分區管制要點之部分,仍須符合相關規定;都市計畫書分為主要計畫及細部計畫兩個部分,本案主要計畫為配合新店榮工廠地周邊地區都市更新計畫,針對六個更新單元提出,其中相關都市設計規範內容,作為後續執行更新事業計畫及細部計畫之構想,實際內容仍須視實際審議情形調整,納入細部計畫土地使用分區管制要點內,本案細部計畫調整為依循此原則並經過市都委會討論修正通過,故本案後續請依循細部計畫土地使用分區管制要點內容檢討。</p> <p>本案依下列意見修正後原則通過,惟本案都市計畫主要及細部計畫尚未完成公告程序,俟都市計畫發布實施後,授權專案小組審議確認。</p> <p>本案屬都市更新計畫,仍請依相關規定辦理,倘本案開發需求未能符合目前都市計畫(草案)及都市更新計畫(草案)內容,請依程序提都市計畫及都市更新作業,並請相關單位協助加速完成法制程序。</p> <p>一、 本案請依都市計畫及土地使用分區管制要點規定確實檢討並依下列意見修正:</p> <p>(一) 有關都市計畫規定之牆面線、架空走廊、露臺位置及計程車排班空間等相關事項請確實依規定檢討。</p> <p>(二) 面臨兩條以上道路之建築基地,其地下停車場出入口不得由主要道路進出為原則,地下停車場出入口請整併設置於次要道路進出。倘經交通影響評估審查同意,得依交通主管機關審查內容辦理。</p> <p>(三) 基地開發應設置離街裝卸場,並以景觀綠化遮蔽處理,本案裝卸車位沿北側 15 公尺計畫道路側,除 8 公尺車道出入口外,請延續植栽帶設置。</p> <p>(四) 本案立體綠化請以固定式花台設置,於相關圖說及模擬圖確實繪製,並將管理維護計畫納入公寓大廈管理規約。</p> <p>(五) 本案公園用地請依照都市計畫公園用地編定使用,不得退縮供道路使用。</p> <p>(六) 公園用地作地下停車場使用部分,覆土深度須達 2 公尺,請修正。</p> <p>二、 申請放寬事項:</p> <p>(一) 特(專三)用地於地面層室內設置供公眾使用之自行車位,依專案小組意見修正後,同意免計樓地板面積。</p> <p>(二) 公園用地部分應配合都市計畫規定設置地下停車場,同意開挖率以不超過建築基地之百分之五十檢討。</p> <p>三、 開放空間及景觀部分:</p> <p>(一) 特(專一)基地北側沿工業區地界線留設 1.5 公尺植栽帶及 2.5 公尺人行步道部分,請取消阻隔性植栽帶並以直線串連特(專三)之開放空間整體規劃。</p> <p>(二) 請標示廢氣排風口風向,不得影響開放空間人行使用。</p> <p>(三) 考量配合未來捷運人行通行,請依專案小組決議加大南側人行步</p>	決議

	<p>道寬度。</p> <p>四、 水岸架空走廊部分：</p> <p>（一） 請將建物與架空走廊間之無障礙坡道調整至建築物範圍內，並縮減植栽槽寬度，確保人行空間完整性。</p> <p>（二） 架空走廊設置於特（專一）用地之垂直動線與機車車道交接處，請確實以植栽或設計手法區隔，並加強與供公眾人行步道及自行車道之連結。</p> <p>（三） 架空走廊請以全段等寬 4 公尺設置，並於端點垂直動線處設置休憩停留空間。</p> <p>（四） 考量後續使用及管理維護事項，建議將水岸架空電梯與公園地下停車場垂直動線整併設置，並應提撥後續管理維護及電梯設備一次汰換等費用予管理機關。若無法整併請依小組決議確認天橋系統後續管理維護單位權責。</p> <p>五、 公園用地部分：</p> <p>（一） 本案公園設計請增加遮陰性喬木設計，以提供使用性。</p> <p>（二） 地下停車場地面層之人行出口建築物，請檢討鄰棟間隔 1.5 公尺以上。</p> <p>六、 有關捷運設施及相關出入口位置請於相關圖說補充說明。</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------