觀塘區議會文件第 19/2015 號
(第二十三次會議：7.7.2015)

討論文件

油塘東源街及仁宇圍
五個「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿

1. 目的

本文件旨在介紹油塘東源街及仁宇圍五個「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿(**附件一**)，並就此諮詢觀塘區議會議員的意見。

2. 背景

2.1 《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號S/K15/22》(下稱「大綱圖」)於2014年12月19日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)展示，供公眾查閱。為促使早日發展／重建，先前的大型「綜合發展區」地帶在該大綱圖上已細分為五個較小的「綜合發展區」地帶，即「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」地帶(**附件一的圖1**)，餘下地方則改劃為顯示為「道路」的地方。

2.2 規劃署曾於二零一四年九月二日及二零一五年一月六日就上述的修訂諮詢觀塘區議會。議員大體上支持有關修訂，同時亦就交通、空氣流通及海濱長廊方面表達意見。

2.3 在大綱圖的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)並未收到針對該五個地帶修訂的申述。

2.4 城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)於二零一五年六月十九日同意將此規劃大綱擬稿提交觀塘區議會以諮詢議員意見。

3. 地盤現況及周邊環境

3.1 該五個「綜合發展區」地帶位於油塘工業區西南面臨海地區，現時用作混凝土配料廠、工業樓宇、回收廠、沙倉、汽車維修工場及臨時停車場等用途。此外，觀塘魚類批發市場、油塘海水抽水站、東源街熟食市場及仁宇圍垃圾收集站亦座落其中(**附件一的圖 3 及 4**)。除「綜合發展區(5)」地帶為政府土地外，其餘四個「綜合發展區」地帶主要屬私人所擁有。

3.2 油塘工業區現時主要有多幢工業大廈及貨倉。該工業區現時劃為「綜合發展區」、「住宅(戊類)」及「商業」地帶，旨在逐步淘汰工業用途。區內現時已有三個已入伙的住宅發展，另外一個住宅項目正在興建當中(**附件一的圖 4**)。

3.3 該五幅用地的西北面為擬議作商住發展連社區設施及海濱長廊的油塘灣綜合發展區。東面崇信街的另一面則為鯉魚門村及沿三家村避風塘興建的海濱長廊。

4. 規劃意向及發展限制

4.1 「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社區及配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通、基礎設施等和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

4.2 根據大綱圖的《註釋》，該五個「綜合發展區」地帶的最高地積比率限為 5 倍。此外，臨海及內陸部分最高建築物高度分別限為主水平基準上 80 米及 100 米(**附件一的圖 2**)。發展商須在該五個「綜合發展區」地帶內及在大綱圖中顯示為「道路」的崇和徑、仁宇圍及崇信街西南端，指定為「海濱長廊」的土地闢設一條不少於 15 米闊的公眾海濱長廊。此外，「綜合發展區(5)」地帶須闢設一個提供不少於 171 個停車位的公眾停車場。

4.3 此外，有關發展須依照大綱圖的《說明書》沿海濱長廊提供合適的商業用途及闢設三塊不少於 15 米闊的非建築用地。

5. 規劃大綱擬稿

5.1 依據條例第 4A(2)條，以及按照大綱圖的《註釋》，在指定為「綜合發展區」的土地範圍內申請發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城規會核准。

5.2 鑑於該五個「綜合發展區」地帶位處海旁顯明位置及相互貼近，當局擬備了規劃大綱作為擬備總綱發展藍圖的指引，全面指導／管制「綜合發展區」地帶的發展。

5.3 為確保整個發展的整體性及能夠互相配合，發展商在重建個別「綜合發展區」地帶時須在發展規模、設計布局，以至興建海濱長廊、景觀及通風廊等方面以互相協調的方式進行。規劃大綱已涵蓋適用於五個「綜合發展區」地帶的一般規劃原則及發展要求，以及個別地帶的特定要求，其重點在下文中列出。

城市設計要求

5.4 由於五個「綜合發展區」地帶地處海旁位置，規劃大綱列明多項城市設計要求，旨在提升海濱的吸引力及暢達性。有關要求包括鼓勵多元化的建築設計、採用層次分明的高度輪廓並要求建築物高度向海濱遞減、鼓勵在臨海部分的平台採取高滲透性的設計、確保樓宇間有足夠的間距，以及提供觀景廊、通風廊及高質素的綠化。在呈交總綱發展藍圖時，申請人須一併提交城市設計建議。

闢設公眾海濱長廊

5.5 各個「綜合發展區」地帶須闢設不少於 15 米闊的公眾

海濱長廊。位於崇和徑、仁宇圍及崇信街西南端三段的海濱長廊，須分別納入毗鄰「綜合發展區」地帶的海濱長廊，並由相關發展商興建。公眾海濱長廊應每天 24 小時開放供公眾使用。為確保暢達性，「綜合發展區(1)」地帶沿西北界線須興建不少於 1.5 米闊，24 小時開放的公眾行人通道，連接東源街及海濱長廊。

5.6 各「綜合發展區」的發展商須興建相關的一段海濱長廊，並管理及保養海濱長廊，直至按要求交還政府為止。就設計及管理而言，發展商應遵從發展局公布的《私人發展項目內公眾休憩空間的設計及管理指引》。

5.7 為增添臨海地區的活力，各「綜合發展區」地帶應沿海濱長廊提供合適的商業用途，尤其是商店及服務行業及食肆。由於地處整段海濱長廊重要的入口，「綜合發展區(5)」地帶的商業樓面面積不可少於 500 平方米。

景觀及空氣流通要求

5.8 在呈交總綱發展藍圖時，申請人須一併提交景觀影響及空氣流通評估，說明擬議發展計劃可能造成的景觀及空氣流通問題，並須建議緩解措施。

5.9 為改善重建後該區的空氣流通，發展須沿現有街道走向闢設三塊不少於 15 米闊的非建築用地(即**附件一的圖 5** 中的 NBA1、NBA2 及 NBA3)。視乎就輔助總綱發展藍圖而提交的空氣流通評估，當局可考慮容許更改非建築用地的闊度或走向，但申請人須證明整體的通風效果不會有負面影響，而其他「綜合發展區」地帶的發展潛質亦不會被削弱。

休憩用地及園景要求

5.10 發展須按《香港規劃標準與準則》提供人均不少於 1 平方米的鄰舍休憩用地。

5.11 在呈交總綱發展藍圖時，申請人須一併提交園景設計總圖。發展的綠化覆蓋率須至少佔地盤淨面積(撇除公

眾海濱長廊計算)的 20%。另外，發展應適當考慮在可行情況下保留用地內現有的優質成齡樹。

交通及運輸要求

5.12 「綜合發展區(5)」地帶的發展須提供一個擁有不少於171 個停車位的公眾停車場，供私家車、輕型貨車及重型貨車／旅遊巴停泊。此外，在永久公眾停車場運作前，該用地內的臨時停車場須維持足夠的停車位。

5.13 申請人須進行交通影響評估，以說明擬議發展項目可能造成的任何交通問題，並須建議緩解措施。交通影響評估須在呈交總綱發展藍圖時一併提交。交通影響評估建議的道路／路口改善工程須由申請人負責落實。

5.14 為加強行人通道連貫性，發展須在東源街兩旁及仁宇圍西北面後移，以提供 3.5 米闊的行人路。視乎交通影響評估的結果，發展亦須根據《香港規劃標準與準則》，提供附屬泊車及上落客貨設施。

政府、機構和社區設施

5.15 在「綜合發展區(2)」地帶進行發展時需重置受影響的油塘海水抽水站及東源街熟食市場。有關設施的總樓面面積分別不可少於 560 平方米及 370 平方米。所提供的設施須符合相關政府部門要求。

環境、土力及基建要求

5.16 在呈交總綱發展藍圖時，申請人須一併提交環境評估以說明擬議發展項目可能遇到或造成的環境問題(包括來自混凝土配料廠、魚類批發市場、交通及工業大廈的滋擾)，並須建議緩解措施。

5.17 同時，申請人亦須在呈交總綱發展藍圖時一併提交排水影響評估、排污影響評估。「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(3)」地帶的申請人亦須就崇耀街結構完整性

提交土力影響評估。

6. 未來路向

議員的意見連同因應接獲意見而作出修訂的規劃大綱將會一併提交小組委員會作進一步考慮及通過。

7. 徵詢意見

歡迎議員就規劃大綱擬稿提出意見。

附件

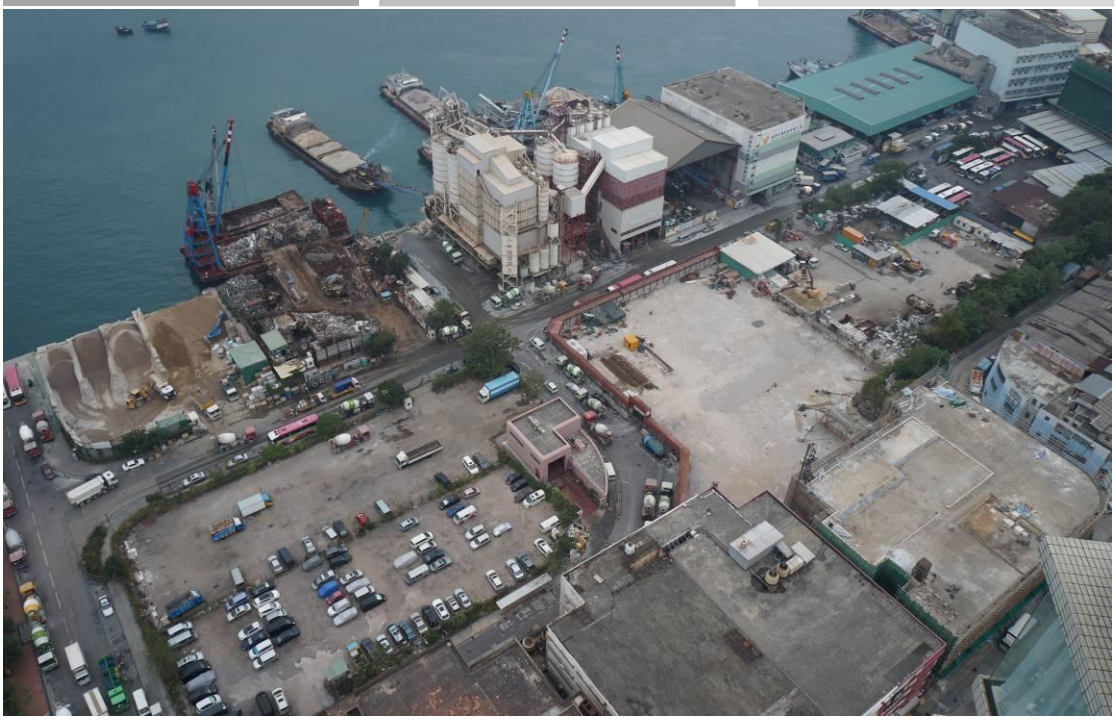
附件一　油塘東源街及仁宇圍五個「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿

圖 1　位置圖
圖 2　平面圖
圖 3　實地照片
圖 4　現行有用途及地段界線
圖 5　發展概念

規劃署
九龍規劃處
二零一五年七月

觀塘區議會文件第 19/2015 號
附件一
（第二十三次會議：7.7.2015）

PLANNING BRIEF FOR
FIVE "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" ZONES AT TUNG YUEN STREET AND YAN YUE WAI, YAU TONG
油塘東源街及仁宇圍五個「綜合發展區」地帶規劃大綱



規劃署
PLANNING DEPARTMENT

二零一五年七月
JULY 2015

油塘東源街及仁宇圍
五個「綜合發展區」地帶規劃大綱

1. 規劃大綱的目的

1.1 這份規劃大綱旨在列明油塘東源街及仁宇圍五個「綜合發展區」地帶的概括規劃參數及發展要求，以便為這些地帶的綜合發展項目擬備總綱發展藍圖。

1.2 該五幅用地在《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/22》(下稱「大綱圖」)(**圖 1**)上分別劃為「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」地帶。依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 4A(2)條，以及按照大綱圖的《註釋》，在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會(下稱「城規會」)核准。

2. 背景

2.1 該五幅用地連同毗鄰的道路原先位於油塘工業區海旁地區西南面單一個大型「綜合發展區」地帶之內。先前的「綜合發展區」地帶主要用作以住宅為主並附設零售及社區設施的用途。然而，主要由於土地業權分散及毗鄰仍然頻繁運作的工業設施，該用途一直未能落實。為促使早日發展／重建，城規會轄下的都會規劃小組委員會於二零一二年同意把該「綜合發展區」地帶細分為較小的用地，並劃作適當的地帶。

2.2 二零一四年十二月十九日，大綱圖根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱，該圖所收納的修訂包括把當時的「綜合發展區」地帶細分為五個較小的「綜合發展區」地帶，即「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」地帶，並把餘下地方改劃為顯示為「道路」的地方。在細分地帶時，當局已顧及在先前規劃申請／改劃用途地帶要求中所顯示的土地業權分布及併合私人土地的可能性。

3. 規劃背景

3.1 「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」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社區及配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通、基礎設施等和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

3.2 根據大綱圖的《註釋》，「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」地帶的最高地積比率限為 5 倍。此外，「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」地帶的臨海部分，最高建築物高度限為主水平基準上 80 米，而在「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(3)」及「綜合發展區(5)」地帶的內陸部分，最高建築物高度則限為主水平基準上 100 米(**圖 2**)。位於所有「綜合發展區」地帶內及在大綱圖中顯示為「道路」的崇和徑、仁宇圍及崇信街西南端，在該大綱圖指定為「海濱長廊」的土地，須闢設一條不少於 15 米闊的公眾海濱長廊。此外，「綜合發展區(5)」地帶須闢設一個提供不少於 171 個公眾停車位的公眾停車場。

3.3 此外，大綱圖的《說明書》訂明，進行發展時，沿海濱長廊的地方應提供合適的商業用途，尤其是商店及服務行業及食肆，以增添用地的活力和公眾使用的樂趣。為改善重建後的空氣流通情況，發展須闢設兩塊不少於 15 米闊沿東北－西南方向的非建築用地，一塊在「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(3)」地帶內並沿崇耀街及崇和徑的走向(**圖 5** 上的 NBA1)；另一塊在「綜合發展區(3)」地帶內並沿仁宇圍的走向(**圖 5** 上的 NBA2)。此外，發展亦須在「綜合發展區(5)」地帶內闢設另一塊不少於 15 米闊沿西北－東南方向及東源街走向的非建築用地(**圖 5** 上的 NBA3)。此外，在各「綜合發展區」地帶的發展應設有政府部門要求的政府、機構和社區設施，以應付區內和鄰近地區人口的需要。擬備總綱發展藍圖時應參照上述規劃要求。

3.4 如上文所述，把先前大型「綜合發展區」地帶細分為五個較小的「綜合發展區」地帶是為了促使個別用地能早日發展／重建。基於此目的，申請人可根據大綱圖的發展限制，就個別「綜合發展區」地帶提交總綱發展藍圖。為確保發展的整體性及能夠互相配合，發展商在重建個別「綜合發展區」地帶時，須在發展規模、設計布局，以至興建海濱長廊、預留觀景廊及通風廊等方面以互相協調的方式進行。就此而言，本規劃大綱已涵蓋適用於所有「綜合發展區」地帶的一般規劃原則及發展要求，以及個別「綜合發展區」地帶的特定要求。

4. 地盤現況及周邊環境

地盤現況

4.1 該五個「綜合發展區」地帶位於油塘工業區西南面臨海地區，現時有一幢工業樓宇、三間混凝土配料廠、兩個回收站、一個沙倉、一個臨時停車場、一間汽車維修工場、觀塘魚類批發市場、油塘海水抽水站、東源街熟食市場及仁宇圍垃圾收集站(**圖 3 及 4**)。此五個「綜合發展區」地帶的地盤總面積合共約 4.02 頃。「綜合發展區(5)」地帶已物色作綜合發展的政府土地。除在「綜合發展區(2)」地帶內的海水抽水站及熟食市場，以及在「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(3)」地帶東北邊界一幅未批租及未撥用的狹長政府土地外，其餘四個「綜合發展區」地帶內的土地均屬私人所擁有。

4.2 該等用地可經高輝道及崇信街到達。該兩條街道和茶果嶺道連接，並通往區內主要道路。港鐵油塘站位於東北面約 400 米以外的地方。

周邊環境

4.3 先前劃為「工業」地帶的油塘工業區現時主要有多幢工業大廈及貨倉。一九九八年，該工業區被改劃為「綜合發展區」、「住宅（戊類）」及「商業」地帶，旨在逐步淘汰工業用途。毗鄰多幅「住宅（戊類）」用地已獲

規劃許可作住宅發展，當中三個已經落成，另一個則正在興建中(**圖 4**)。

4.4 就更廣闊的範圍而言，該五個「綜合發展區」地帶的西北面為已取得規劃許可作擬議商住發展連社區設施及海濱長廊的油塘灣綜合發展區(**圖 1**)。東面崇信街的另一面則為鯉魚門村及沿三家村避風塘而建的海濱長廊 (**圖 1**)。鯉魚門村內的海鮮酒家為旅遊景點，吸引本土及海外旅客惠顧。

5. <u>一般設計原則</u>

5.1 該五個「綜合發展區」地帶的規劃目標是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，以逐步淘汰現有工業用途，並須妥善處理工業區與住宅接鄰可能產生的問題。鑑於位處臨海位置，擬議發展須顧及海旁環境，並倡議一個吸引及暢達的公眾海濱長廊。

5.2 為達致上述的規劃目標，為個別「綜合發展區」地帶擬備總綱發展藍圖時須顧及下列考慮因素：

(a) 確保發展可與周圍的發展及環境融合；

(b) 營造具活力及可暢達的海濱及創造綠化街景，方便公眾享用；

(c) 鼓勵多元化的建築設計及採用層次分明的高度輪廓，以免海濱景致單調乏味和造成屏風效應；

(d) 避免龐大及廣闊連綿的平台結構，並鼓勵在臨海部分的平台採用高滲透性的設計；

(e) 在海濱長廊旁准許及引進合適的商業用途，為海旁地區增添朝氣；

(f) 闢設觀景廊及通風廊，以加強景觀及通風的通透感，並保留現有風道；

(g) 提高海濱長廊的暢達性，並促進海濱長廊各段之間及與四周地區的休憩處／海濱長廊的連接性；及

(h) 納入適當的緩減措施，以處理工業區與住宅接鄰所產生的問題，包括混凝土配料廠及魚類批發市場所造成的滋擾。

5.3 由於預期各「綜合發展區」地帶會有不同的發展時間表，為確保可達致上文 3.4 段所述發展以互相協調的方式進行，為個別「綜合發展區」地帶擬備總綱發展藍圖時，申請人亦須參照其他「綜合發展區」地帶已承諾／已落成的發展。

6. 發展要求

	項目	詳情	備註
主要發展參數			
1.	位置	「綜合發展區(1)」 油塘海旁地段第 69 號、油塘內地段第 4 號餘段和毗連政府土地 「綜合發展區(2)」 油塘海旁地段第 72 號和毗連政府土地 「綜合發展區(3)」 油塘海旁地段第 57 號、油塘內地段第 4 號 B 分段及第 9 號和毗連政府土地 「綜合發展區(4)」 油塘海旁地段第 58 號、第 59 號、第 60 號、第 61 號及第 62 號	**圖 4**

	項目	**詳情**	**備註**
		「綜合發展區(5)」 以崇信街及仁宇圍為界的政府土地	
2.	地盤面積	「綜合發展區(1)」： 約 0.78 公頃 「綜合發展區(2)」： 約 0.51 公頃 「綜合發展區(3)」： 約 1.24 公頃 「綜合發展區(4)」： 約 0.43 公頃 「綜合發展區(5)」： 約 1.06 公頃 總面積：約 4.02 公頃	地盤面積有待詳細測量核實 **圖 2**
3.	大綱圖用途地帶及規劃意向	「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」 「綜合發展區」地帶的意向，是把涵蓋地區綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他社區及配套設施。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。	**圖 1**

	項目	**詳情**	**備註**
4.	擬議用途	主要用作住宅發展附連商業用途，並提供公眾海濱長廊、政府、機構和社區設施及公眾停車場(僅限於「綜合發展區(5)」地帶)	「綜合發展區(2)」的政府、機構和社區設施包括抽水站及熟食市場。因應情況，個別「綜合發展區」地帶可包括其他政府、機構和社區設施。
5.	最高地積比率	總地積比率為 5 倍	— 在計算地積比率／總樓面面積時，任何樓面空間純粹建造為或擬用作政府、機構和社區設施及公眾停車場，均應納入計算。 — 為闢設作公眾海濱長廊、公眾通道和後移的地方均可納入作計算地積比率。
6.	最高建築物高度	— 主水平基準上 80 米(至主天台為止)(「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」地帶的臨海部分) — 主水平基準上 100 米(至主天台為止)(「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(3)」及「綜合發展區	為使設計／建築上具有彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可根據個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬建築物高度限制。

	項目	**詳情**	**備註**
		(5)」地帶的內陸部分)	**圖 2**
7.	最大上蓋面積	不得超過《建築物(規劃)規例》的規定。	
規劃要求			
8.	城市設計考慮因素	— 在向城規會呈交總綱發展藍圖時須一併擬備及提交城市設計建議。 — 總綱發展藍圖須因應情況，顧及下列城市設計考慮因素： (a) 確保發展可配合周圍的發展及環境，顧及其海旁的環境，並提昇公眾前往海濱的暢達性及向海旁方面的視覺看透性； (b) 營造具活力的海旁及創造綠化街景，方便公眾前往及享用； (c) 透過提供多元化的活動、功能及設計，營造一個匯聚點及具活力的海旁； (d) 鼓勵多元化的建築設計，採用層次分明的高度輪廓，並要求建築物高度向	必須適當考慮城規會的「維多利亞港理想宣言」、海濱事務委員會所採納的《海港規劃原則》及《海港規劃指引》以及《香港規劃標準與準則》第十一章「城市設計指引」。

	項目	**詳情**	**備註**
		海濱遞減， (e) 採納更創新的設計及適當的布局、非建築用地／通透的地帶，以構成悅目的海岸線的一部分，避免海濱景致單調乏味和造成屏風效應； (f) 闢設觀景廊及通風廊以改善景觀及通風，並保留現有風道； (g) 避免龐大及廣闊連綿的平台結構，並鼓勵在臨海部分的平台採用高滲透性的設計； (h) 在每幢住宅樓宇之間提供足夠的間隔； (i) 增加地面的公眾空間； (j) 提供高質素的綠化及增加綠化機會；以及 (k) 使用／提供優質的鋪路物料、街道設施、照明設備、樹木及綠化以改善街景及市容。	
9.	公眾海濱長廊	— 須在大綱圖上指定的土地闢設不少於 15 米闊的公眾海濱長廊**(圖 5)**。有關海濱長廊須符合相關政府	— 各「綜合發展區」的發展商須自費興建相關的一段海濱

	項目	**詳情**	**備註**
		部門要求。 — 在「綜合發展區」地帶之外位於崇和徑、仁宇圍及崇信街西南端的三段海濱長廊，須分別納入「綜合發展區(2)」、「綜合發展區(4)」及「綜合發展區(5)」地帶的海濱長廊範圍內。這三段海濱長廊的設計，須納入相關總綱發展藍圖內，並由相關「綜合發展區」地帶的發展商落實。 — 公眾海濱長廊應每天 24 小時開放供公眾使用。 — 就設計及管理公眾海濱長廊而言，發展商應遵從發展局所公布的《私人發展項目內公眾休憩空間的設計及管理指引》。 — 公眾海濱長廊的設計應為公眾提供多元化的活動，以增添海旁的活力。此外，其設計應處理毗連現有發展項目(包括魚類批發市場及混凝土配料廠)所帶來的限制。 — 在公眾海濱長廊與住宅發展之間應提供足夠闊度設有園景的緩衝區。	長廊，包括顯示為「道路」及位處「綜合發展區」地帶之外的段落。 — 發展商須自費承擔海濱長廊（包括顯示為「道路」及位處「綜合發展區」地帶之外的段落）管理及保養的責任，直至按要求將海濱長廊交還政府為止。不得將該責任轉嫁日後個別住宅單位的業主。 — 就地盤分類而言，將會按要求交還政府的公眾海濱長廊不得視作為指明街道。而根據《建築物(規劃)規例》第 30 及 31 條的規定向毗鄰的住宅樓宇提供天然照明與通風時，公眾海濱長廊亦不得

	項目	**詳情**	**備註**
		— 公眾海濱長廊應和發展的其他部分完全分割，除和海濱長廊直接有關的構築物外，在海濱長廊下不得興建任何構築物。 — 各「綜合發展區」地帶不同段落的公眾海濱長廊應互相貫通，而該公眾海濱長廊應連接毗連的海濱長廊及休憩用地、鯉魚門村以及東北面的住宅用地，以達至高的暢達性。	視作為街道。此外，根據《建築物(規劃)規例》第25條的規定而提供的空地及／或根據《建築物(規劃)規例》第31條的規定而為任何擬議住宅樓宇提供的訂明窗及其矩形水平面均不得突出在公眾海濱長廊之上。
10.	通往公眾海濱長廊的公眾通道	發展須沿「綜合發展區(1)」地帶西北界線提供一條連接東源街與公眾海濱長廊西北端，不少於1.5米闊的地面公眾通道(**圖 5**)，以供公眾每天24小時使用。有關公眾通道須符合運輸署署長的要求。	— 「綜合發展區(1)」地帶的發展商須自費興建公眾通道。 — 發展商須自費承擔管理及保養的責任，並不得將有關責任轉嫁日後個別住宅單位的業主。
11.	沿海濱長廊的商業用途	— 為增添臨海地區的朝氣，各「綜合發展區」地帶須沿公眾海濱長廊提供適當的商業用途，	

	項目	**詳情**	**備註**
		尤其是商店及服務行業及食肆。此些商業用途不可設於公眾海濱長廊之內。 — 位於整段公眾海濱長廊入口的「綜合發展區(5)」地帶，其商業總樓面面積不得少於 500 平方米。 — 至於其他「綜合發展區」地帶，在提交總綱發展藍圖時，申請人須列明適當的商業總樓面面積。該總樓面面積的大小須顧及為臨海地區增添朝氣的因素。 — 商業用途須前臨海濱長廊及可從海濱長廊直達其地下樓層。商業設施的用途及設計須與海濱長廊及毗鄰商業設施互相配合。 — 商業設施的設計須在視覺上和實質上連接海濱長廊及毗鄰發展項目。	
12.	鄰舍休憩用地	須根據《香港規劃標準與準則》，提供人均不少於 1 平方米的鄰舍休憩用地。	
13.	非建築用地	— 為改善空氣流通的情況，發展須闢設三塊非	視乎就輔助總綱發展藍圖而提交的空

	項目	詳情	備註
		建築用地(即 NBA1、NBA2 及 NBA3)，以提供不少於 15 米闊的風道(**圖 5**)。 NBA1 主要位於「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(3)」地帶內，並沿東北－西南方向及崇耀街及崇和徑的走向，以及一塊位於「綜合發展區(2)」地帶內沿崇和徑的狹長土地。 NBA2 位於「綜合發展區(3)」地帶內沿東北－西南方向及仁宇圍的走向。 NBA3 位於「綜合發展區(5)」地帶內沿西北－東南方向及東源街走向。 — 在非建築用地內須合適地美化／綠化。 — 在非建築用地內不得有任何高於地面的構築物，但美化環境設施、設計上容許高透氣度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物或允許設在非建築用地	氣流通評估，當局可考慮容許更改非建築用地的闊度或走向，但申請人須證明改動對整體的通風效果不會有負面影響，而其他「綜合發展區」地帶的發展潛力亦不會因此被削弱。

	項目	**詳情**	**備註**
		內。非建築用地內可闢設地下構築物。	
14.	園景及樹木保護	— 在提交總綱發展藍圖時，申請人須同時擬備及提交園景設計總圖，以作為總綱發展藍圖的一部分。園景設計總圖須納入以下園景規定： (a) 擬備全面的美化環境建議，將發展項目與海旁環境及海濱長廊融合，緩和建築群的規模，並盡量減低對現有景觀特色及資源所造成的負面影響； (b) 應適當考慮在可行情況下保留用地內現有的優質成齡樹； (c) 綠化覆蓋率須至少佔地盤淨面積20%(撇除公眾海濱長廊計算)。綠化設施宜設在地面。其他方式的綠化，如天台綠化及垂直綠化等亦應設在住戶易於到達的地方；及 (d) 透過建造優美的街景及公共空間，以及提供充足的園景美化，例如在路旁	在計算綠化覆蓋率時，須參照《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考APP-152》

	項目	**詳情**	**備註**
		種植樹木和闢設街道設施，營造一個美好環境、為海濱長廊使用者提供乘涼地方及塑造鮮明的地區特色。 – 園景設計總圖須闡明： (a) 概念性及詳盡的美化環境建議，包括園景建築及園林種植建議； (b) 擬議闢設的美化市容設施、街道設施及其他設施； (c) 發展項目與附近地區的關係，尤其與海濱長廊及經美化後的非建築用地的關係； (d) 休憩用地的布局、位置及景觀設計(包括行人流通情況)與毗鄰發展及地區的關係；以及 (e) 清晰及充足的標記，以標明海濱長廊的界線並引導公眾前往海濱長廊。	
15.	政府、機構和社區設施	— 在「綜合發展區(2)」地帶內須興建一個海水抽水站及一條海水進水隧道。有關設施須符合水務署署長的要求。海水抽水站(不包括海水進水	— 在計算總樓面面積／地積比率時，任何樓面空間純粹建造為或擬用作政府、機構和

	項目	詳情	備註
		隧道)的總樓面面積不得少於 560 平方米(淨面積)。 — 在「綜合發展區(2)」地帶內須興建一個總樓面面積不少於 370 平方米的熟食市場。有關熟食市場須符合食物環境衞生署署長的要求。	社區設施，均應納入計算。 — 現有熟食市場受影響的熟食檔應繼續在現有位置營業，直至遷移往由「綜合發展區(2)」地帶的發展商所興建的新熟食市場。 — 新海水抽水站及海水進水隧道，以及新熟食市場在落成後須分別交還給水務署及食物環境衞生署。 — 這些設施確實的總樓面面積要求有待相關政府部門確認。
16.	公眾停車場	— 「綜合發展區(5)」地帶的發展須提供一個擁有不少於 171 個公眾停車位的公眾停車場。有關公眾停車場須符合運輸署署長的要求。	— 在所提供的 171 個停車位當中，122 個須為私家車車位、24 個為輕型貨車車位及 25 個為重

	項目	**詳情**	**備註**
		— 公眾停車場不可建在「綜合發展區(5)」地帶海旁部分地面或其以上水平。 — 在永久公眾停車場運作前，「綜合發展區(5)」地帶內的臨時停車場須維持足夠的停車位，並須符合運輸署署長的相關要求。	型貨車／旅遊巴車位。確實提供的車位數目有待運輸署署長確認。 — 公眾停車場須由「綜合發展區(5)」地帶的的發展商興建。公眾停車場的擁有權、營運、管理及保養責任不得轉嫁日後個別住宅單位的業主。 — 在計算總樓面面積／地積比率時，任何樓面空間純綷建造為或擬用作公眾停車場，均應納入計算。
17.	泊車及上落客貨設施。	視乎日後進行的交通影響評估的結果，申請人應根據《香港規劃標準與準則》，提供附屬泊車及上落客貨設施。有關設施須符合運輸署署長的要求。	此要求亦包括為公眾海濱長廊、政府、機構和社區及商業用途而設的附屬泊車位。
18.	後移	整個發展須在東源街兩旁及仁宇圍西北面**(圖 5)**後移，	為擴闊行人路而後移的地方在落成後

	項目	**詳情**	**備註**
		以提供從路緣線起計算闊3.5米的行人路。有關後移須符合運輸署署長及路政署署長的要求。	須交還給政府管理及保養。
其他技術要求			
19.	交通及運輸方面	— 申請人須進行交通影響評估，說明擬議發展項目可能造成的任何交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施。在進行有關評估前，申請人宜先就評估的要求及方法取得運輸署署長的同意。 — 有關交通影響評估須符合運輸署署長的要求，並與總綱發展藍圖一併提交城規會。 — 交通影響評估中建議的道路／路口改善措施／工程，須由申請人負責出資、設計及落實，而有關情況必須符合運輸署署長的要求。	
20.	環境方面	— 申請人須進行環境評估，說明擬議發展項目在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施。有關環境評估須符合環境保護署	

	項目	**詳情**	**備註**
		署長的要求，並與總綱發展藍圖一併提交城規會。 — 混凝土配料廠、魚類批發市場、車輛及工業樓宇所產生的空氣及噪音滋擾亦須納入環境評估範圍。 — 環境評估應建議合適的緩解措施，以處理工業區與住宅接鄰所產生的問題，包括混凝土配料廠及魚類批發市場所產生的滋擾。發展亦須落實有關建議。 — 有關針對魚類批發市場及／或固定噪音源所產生的滋擾的緩解措施，申請人可考慮在污染源頭及／或易受污染影響的地方提供緩解措施。有關措施須符合環境保護署署長、漁農自然護理署署長及相關方面的要求。如在污染源頭實施緩解措施，發展商須負責就措施的範疇徵求相關方面的同意，並承擔緩解措施的建築費、經常開支及回收成本。	
21.	排水及排污方面	申請人須進行排水影響評估及排污影響評估，說明擬議	

	項目	**詳情**	**備註**
		發展項目可能造成的排水及排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施。有關排水影響評估及排污影響評估須分別符合渠務署署長及環境保護署署長的要求，並與總綱發展藍圖一併提交城規會。	
22.	視覺方面	申請人須進行視覺影響評估，說明擬議發展項目可能造成的視覺問題，並須建議紓緩這些問題的措施。視覺影響評估報告須與總綱發展藍圖一併提交城規會。	進行視覺影響評估時，必須符合城規會「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」的規劃指引(規劃指引編號 41)的要求。
23.	通風方面	— 申請人須進行空氣流通評估，說明擬議發展項目可能造成的空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施。空氣流通評估報告須與總綱發展藍圖一併提交城規會。 — 空氣流通評估應列出良好的設計特徵及可能存在的通風問題，並提出有效的緩解措施，減低對用地及毗鄰地區通風造成的潛在負面影響。 — 為使海風能滲進內陸地區，現時作通風廊的現有網格狀道路應予保	— 進行空氣流通評估時，必須符合房屋及規劃地政局及環境運輸及工務局聯合頒布的「空氣流通評估技術通告」(技術通告第 1/06 號)的要求。 — 如非建築用地內設有行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物，有關構築物須納入空氣流通評估之

	項目	詳情	備註
		留。發展的建築設計應作審慎考慮，並提供適當的建築間距(包括上文第 13 項提及的非建築用地)，以顧及網格狀道路及風道。 — 每幢住宅樓宇之間須提供足夠的間隔。海旁須避免採用長形大廈設計。	內。
24.	土力方面	由於「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(3)」地帶的發展毗連崇耀街，或會影響現時支撐該街道的斜坡／擋土牆，申請人須就「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(3)」地帶進行土力評估，以確保崇耀街結構的完整性。土力評估須符合路政署署長及土木工程拓展署土力工程處處長的要求，並須與總綱發展藍圖一併提交城規會。	

7. 實施計劃

申請人提交總綱發展藍圖時，須同時提交一項附有分期發展圖則(如適用)的實施計劃，以顯示擬建綜合發展項目，包括住宅發展項目、商業用途、公眾海濱長廊、政府、機構和社區設施及公眾停車場(僅限「綜合發展區(5)」地帶)等的施工時間表。

8. 提交總綱發展藍圖

8.1 總綱發展藍圖須按照城規會「根據城市規劃條例第 4A(2)條的規定呈交總綱發展藍圖」的規劃指引(城規會規劃指引編號 18A)擬備，並根據條例提交城規會核准。

8.2 總綱發展藍圖須載大綱圖上「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」地帶的《註釋》所規定的一切資料，並清楚證明已遵從大綱圖的《說明書》及本規劃大綱所載的規定。總綱發展藍圖須顯示以下資料：

(i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬議建築物的性質、位置、尺寸和高度；

(ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)

(iii) 區內擬提供的政府、機構和社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；

(iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；

(v) 區內的園景設計總圖和城市設計建議；

(vi) 詳細的發展進度表；

(vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；

(viii) 一份視覺影響評估報告及一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的視覺及空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；

(ix) 一份排水影響評估報告和一份排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；

(x) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；

(xi) 一份就「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(3)」地帶，為確保崇耀街結構完整性的土力評估報告；及

(xii) 城規會要求的其他資料。

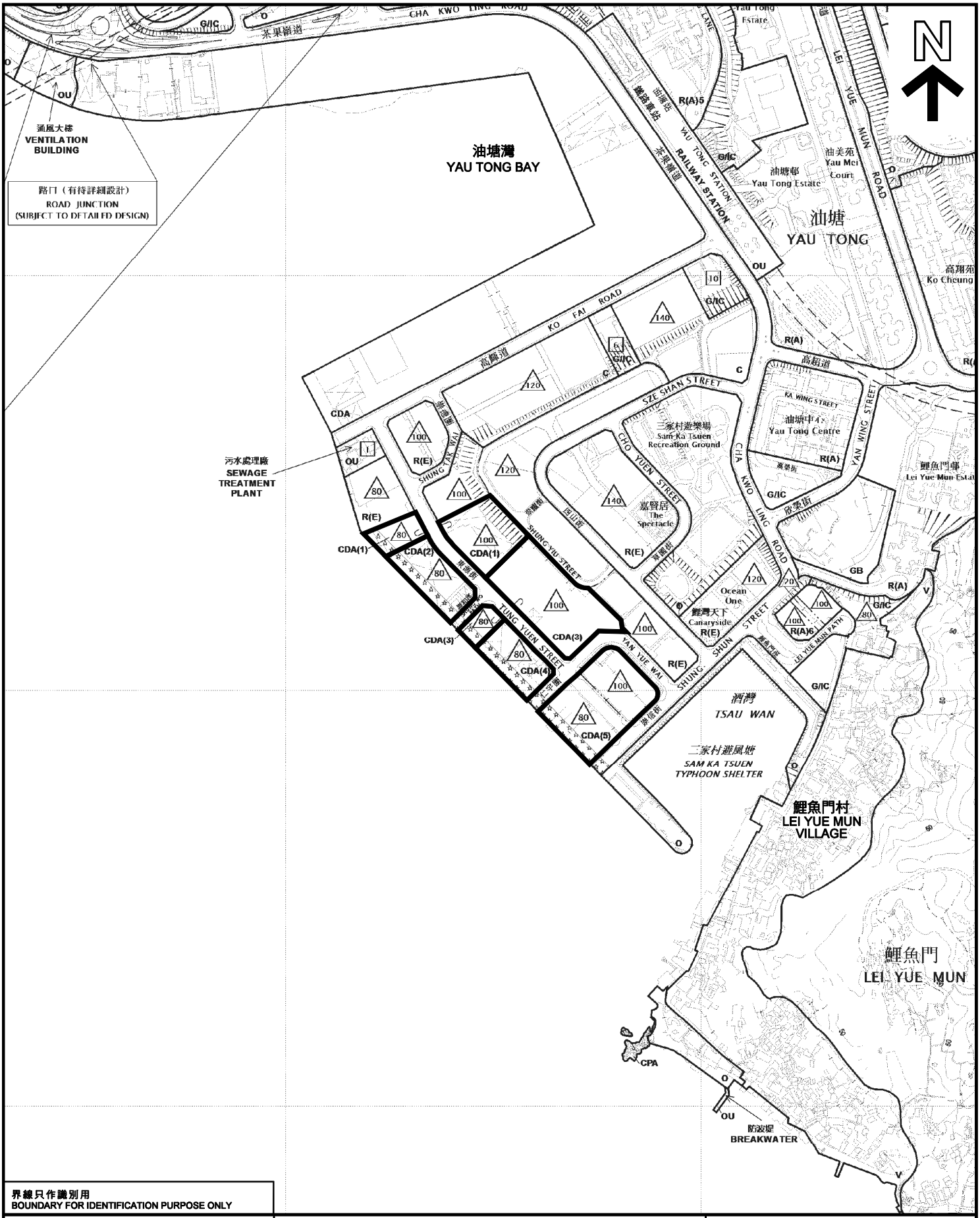
8.3 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展建議，當中須提供土地批租期、有關的批租地條件、該用地的現時狀況、該用地相對於附近地區的特色、設計布局的原則、主要發展參數、預計人口、政府、機構和社區設施的種類，以及康樂及休憩用地設施。

8.4 根據條例第 4A(3)條，如總綱發展藍圖獲城規會核准，其複本須存放於土地註冊處，免費供市民查閱。

9. 附件

圖 1 位置圖
圖 2 平面圖
圖 3 實地照片
圖 4 現行有用途及地段界線
圖 5 發展概念

規劃署
二零一五年七月



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2015年4月14日擬備，
所根據的資料為於2014年12月19日
展示的分區計劃大綱圖編號S/K15/22

EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.4.2015
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K15/22 EXHIBITED ON 19.12.2014

位置圖 LOCATION PLAN

油塘東源街及仁宇圍
五個「綜合發展區」規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR FIVE
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" ZONES
AT TUNG YUEN STREET AND YAN YUE WAI, YAU TONG

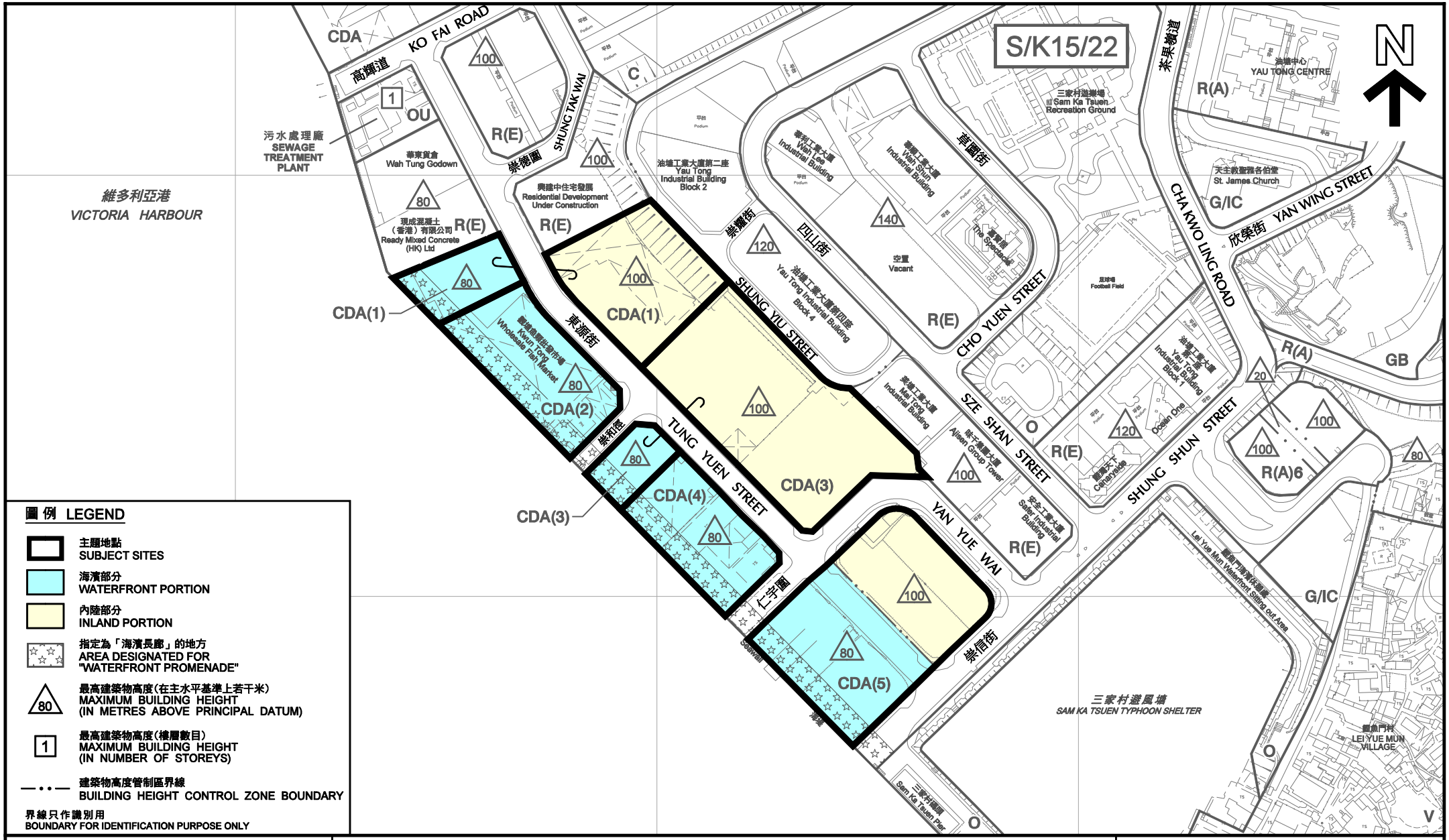
SCALE 1 : 6 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K15/15/8

圖 PLAN
1



圖例 LEGEND

- 主題地點 SUBJECT SITES
- 海濱部分 WATERFRONT PORTION
- 內陸部分 INLAND PORTION
- 指定為「海濱長廊」的地方 AREA DESIGNATED FOR "WATERFRONT PROMENADE"
- 80 最高建築物高度(在主水平基準上若干米) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
- 1 最高建築物高度(樓層數目) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)
- 建築物高度管制區界線 BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2015年5月5日擬備，
所根據的資料為測量圖編號11-SE-4C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 5.5.2015
BASED ON SURVEY SHEET No. 11-SE-4C

平面圖 SITE PLAN

油塘東源街及仁宇圍五個「綜合發展區」規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR FIVE "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" ZONES AT TUNG YUEN STREET AND YAN YUE WAI, YAU TONG

SCALE 1 : 3 000 比例尺

米 METRES 50 0 50 100 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K15/15/8

圖 PLAN
2

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2015年3月10日擬備，所根據的資料
為攝於2014年11月3日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.3.2015
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 3.11.2014

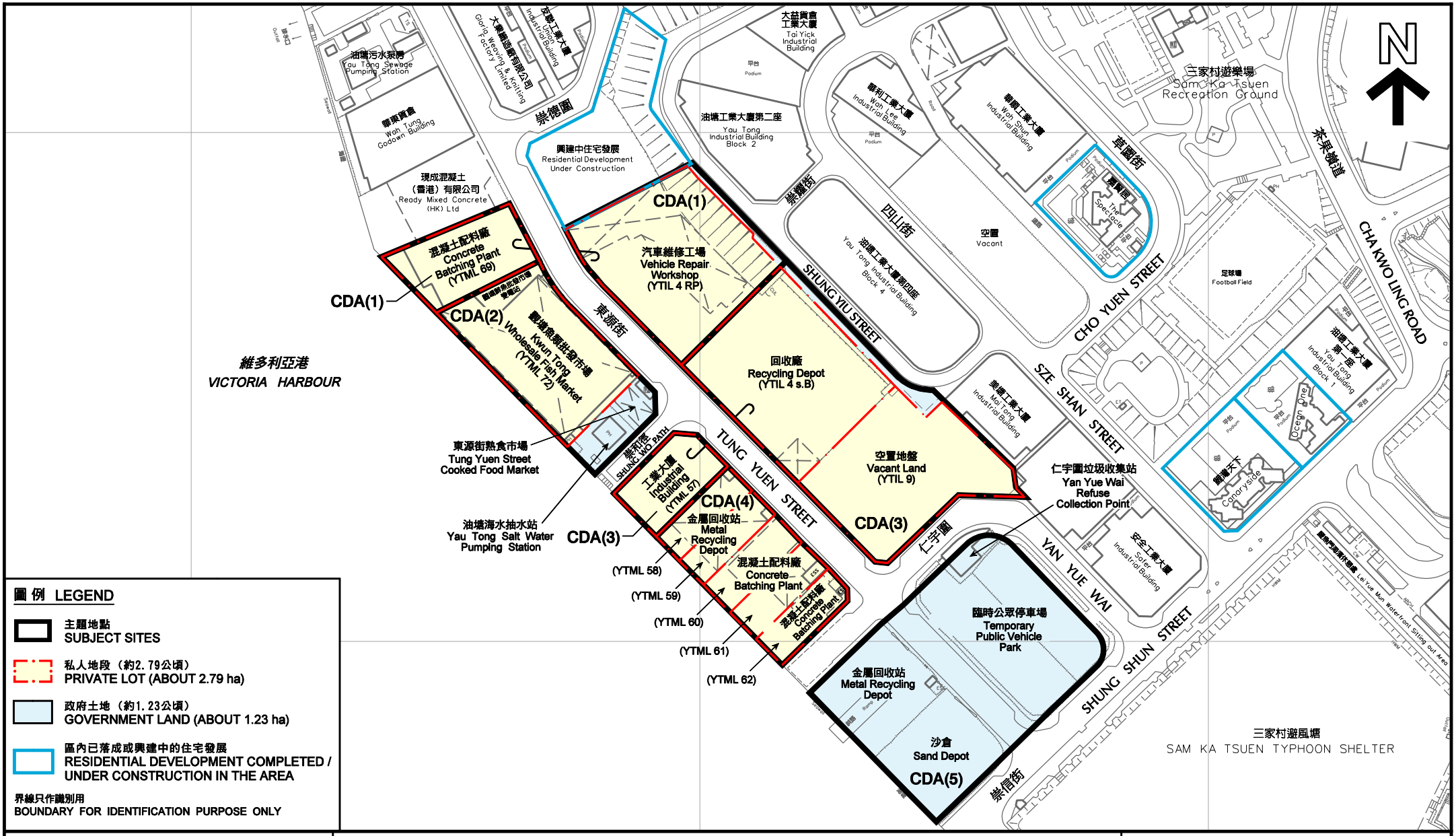
實地照片 SITE PHOTO

油塘東源街及仁宇圍五個「綜合發展區」規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR FIVE "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" ZONES
AT TUNG YUEN STREET AND YAN YUE WAI, YAU TONG

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K15/15/8

圖 PLAN
3



圖例 LEGEND

- 主題地點 SUBJECT SITES
- 私人地段（約2.79公頃） PRIVATE LOT (ABOUT 2.79 ha)
- 政府土地（約1.23公頃） GOVERNMENT LAND (ABOUT 1.23 ha)
- 區內已落成或興建中的住宅發展 RESIDENTIAL DEVELOPMENT COMPLETED / UNDER CONSTRUCTION IN THE AREA

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2015年5月13日擬備，
所根據的資料為測量圖編號11-SE-4C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 13.5.2015
BASED ON SURVEY SHEET No. 11-SE-4C

現有用途及地段界線 EXISTING USES AND LOT BOUNDARY

油塘東源街及仁宇圍五個「綜合發展區」規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR FIVE "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" ZONES AT TUNG YUEN STREET AND YAN YUE WAI, YAU TONG

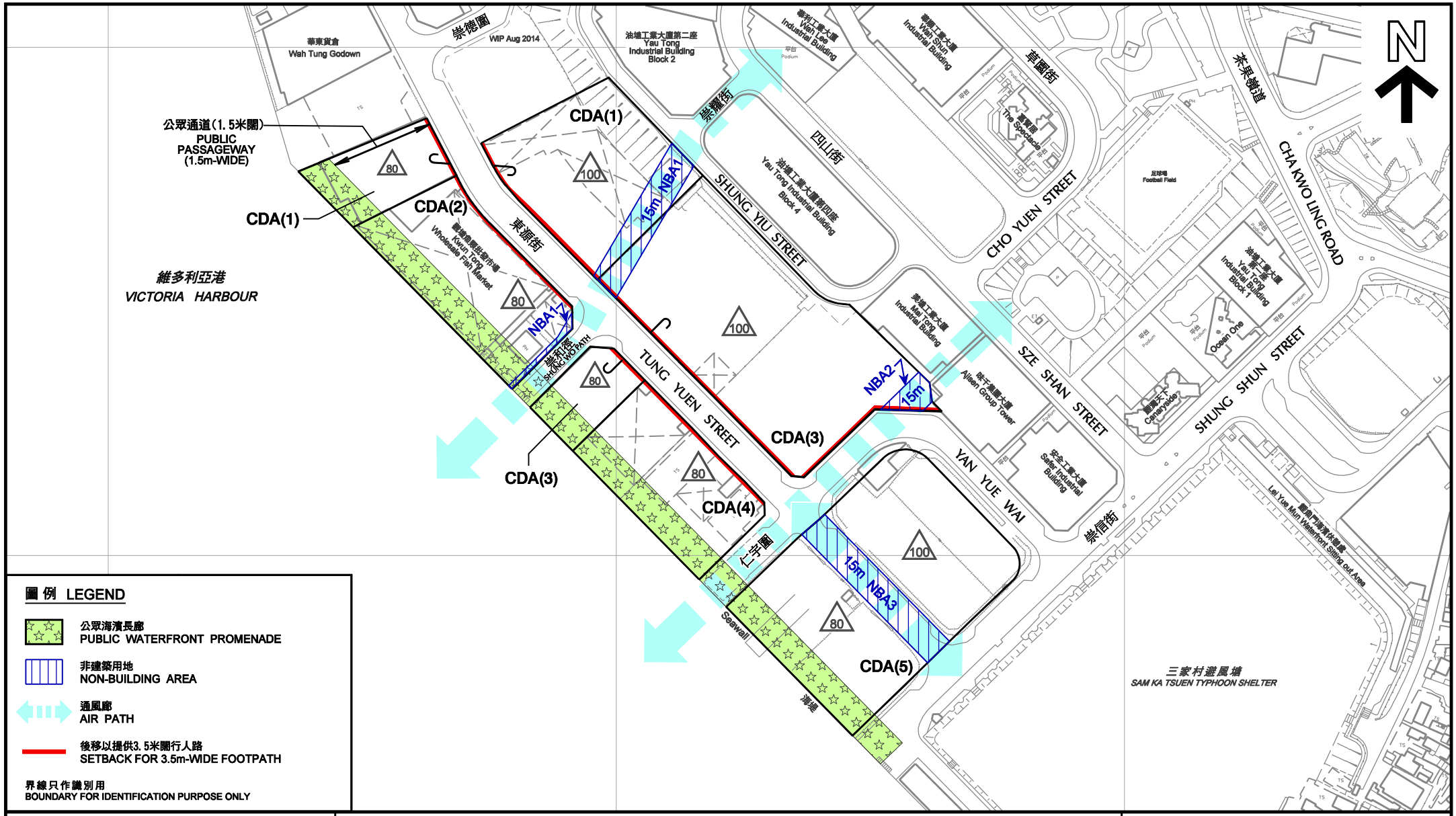
SCALE 1 : 2 500 比例尺

米 METRES 50 0 50 100 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K15/15/8

圖 PLAN
4



圖例 LEGEND

- 公眾海濱長廊 PUBLIC WATERFRONT PROMENADE
- 非建築用地 NON-BUILDING AREA
- 通風廊 AIR PATH
- 後移以提供3.5米闊行人路 SETBACK FOR 3.5m-WIDE FOOTPATH

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2015年6月12日擬備，
所根據的資料為測量圖編號11-SE-4C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 12.6.2015
BASED ON SURVEY SHEET No. 11-SE-4C

發展概念 DEVELOPMENT CONCEPT

油塘東源街及仁宇圍五個「綜合發展區」規劃大綱
PLANNING BRIEF FOR FIVE "COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" ZONES AT TUNG YUEN STREET AND YAN YUE WAI, YAU TONG

SCALE 1 : 2 500 比例尺

米 METRES 50 0 50 100 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K15/15/8

圖 PLAN
5