

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號S/K15/18 的
油塘灣「綜合發展區」地帶規劃大綱擬稿

目的

1. 本文件旨在向各議員闡述有關《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18》(下稱「該圖」)的油塘灣「綜合發展區」地帶規劃大綱擬稿。

背景

2. 油塘灣臨海地段位於茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖上劃作「綜合發展區」(圖一及圖二)。油塘灣「綜合發展區」地帶剔除現有水體面積後，經修改的油塘灣「綜合發展區」地帶界線及發展參數已加入大綱草圖編號 S/K15/16 並於 2008 年 5 月 23 日根據《城市規劃條例》(下稱「該條例」)第 7 條刊憲。在 2009 年 3 月 30 日，行政長官會同行政會議核准該大綱圖，該核准大綱圖編號 S/K15/17 亦於 2009 年 4 月 24 日刊憲。

規劃大綱的用途

3. 依據該條例第 4A(2)條的規定，如在「綜合發展區」地帶範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，呈交城市規劃委員會(下稱「城規會」)審批。故本署擬備規劃大綱制定規劃目的、發展參數、有關部門的要求及規劃設計指引，以協助申請人擬備總綱發展藍圖提交城規會。規劃大綱擬稿夾附於附件一。

規劃大綱擬稿的主要內容

規劃意向

4.1 油塘灣「綜合發展區」地帶的規劃意向是逐步淘汰現有工業，以解決環境問題及美化海濱給公眾享用。目的是把涵蓋範圍作綜合發展／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、交通和基礎設施等各種限制和其他

限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

主要發展參數

4.2 油塘灣「綜合發展區」地帶規劃大綱擬稿的主要發展參數如下：

地盤總面積	99,418 平方米
總樓面面積	447,381 平方米
總地積比率 (以地盤總面積計算)	4.5 倍
最高樓宇高度	主水平基準上 120 米
政府、機構或社區設施 - 綜合青少年服務中心 - 綜合職業康復服務中心(160 名額) - 中度弱智人士宿舍 (50 名額)	1 間 (可供運作實用樓面面積不少於 631 平方米) 1 間 (可供運作實用樓面面積不少於 846 平方米) 1 間 (可供運作實用樓面面積不少於 534 平方米)
公眾休憩用地 (公眾海濱長廊)	闊度不少於 15 米及面積不少於 24,700 平方米

高度限制

4.3 由於油塘灣「綜合發展區」地帶位處海旁，日後發展的最高建築物高度限於主水平基準以上 120 米，建築物的高度輪廓應該層次分明，向海濱遞減，在兩個西面末端的高度最好不超過主水平基準以上 60 米。

休憩用地

4.4 休憩用地要求如下：

- (i) 闊度不少於 15 米及用地盤積不少於 24,700 平方米的公眾海濱長廊 (圖三)；
- (ii) 海濱長廊的闊度原本規劃為 20 米，由於地盤地形限制及允許彈性的設計，部份海濱長廊闊度達 15 米亦會被接納；
- (iii) 海濱長廊的設計必須包括康樂設施，例如緩跑徑，兒童遊樂場地及草坪；及
- (iv) 根據香港規劃標準與準則的要求提供鄰舍休憩用地。

政府、機構或社區設施

4.5 現有政府、機構或社區設施包括土木工程拓展署的維修站，茶果嶺海水抽水站及煤氣喉管清理站。如需重新提供現有的政府、機構或社區設施，必須達至有關政府部門滿意。假如現有政府、機構或社區設施保留在原址，必須計算入樓面面積內。

4.6 另外，油塘灣「綜合發展區」地帶內亦需提供以下政府、機構或社區設施：

- (i) 綜合青少年服務中心；
- (ii) 綜合職業康復服務中心(160 名額)；
- (iii) 中度弱智人士宿舍 (50 名額)；及
- (iv) 幼稚園設施，並需達至教育局局長滿意。

4.7 上述新的政府、機構或社區設施並不需要設於單幢式建築物，但該等設施的樓面面積必須計算入地積比率及總樓面面積內。

城市及園境設計

4.8 在油塘灣「綜合發展區」地帶的樓宇應採用多樣具創新的設計和合適的樓宇佈局。利用城市設計把「綜合發展區」與鄰近鯉魚門村的旅遊項目融合發展，使海濱的景緻饒富趣味，讓城市的前視輪廓更加鮮明突出及強化視覺滲透性。

4.9 對建築樓宇設計有以下要求：

- (i) 不可以有單調乏味的火柴盒式建築物；
- (ii) 不可以有平台構築物的設計；
- (iii) 不可以有長型建築樓宇的設計；
- (iv) 每幢大廈之間應相隔最少 25 米，以改善油塘內陸地區的通風情況；及

- (v) 加入垂直綠化和天台綠化。

4.10 此規劃大綱擬稿亦要求車輛停泊位設在地庫層和主要商業樞紐(零售及服務業)要鄰近油塘地鐵站。

4.11 園景綠化率佔整個地盤面積不少於 30% (不包括公共休憩用地)，而其中不少於 20%的綠化必須在地面水平；當中不少於 85%之公眾休憩用地是用作種植花卉樹木；及要求在將來提交的總綱發展藍圖內夾附園景設計總圖包括美化環境計劃書。

空氣流通要求

4.12 每幢大廈之間應相隔最少 25 米，以保持空氣流入油塘區內陸，沿綜合發展區的海旁，應盡量避免長型大廈的設計。總綱發展藍圖亦要包括空氣流通評估。

略為放寬地積比率及樓宇高度限制

4.13 城規會如接獲根據該條例第 16 條提出的申請，可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬地積比率的申請。申請略為放寬地積比率，必須徵集 80%土地擁有權或已得到 80%現時土地擁有人(以土地面積計算)的同意支持及提供額外資料合乎要求，詳細要求可參考附件一。油塘灣「綜合發展區」地帶的總地積比率無論如何不得超過 5 倍。

其他技術評估要求

4.14 在提交總綱發展藍圖時，亦要夾附相關的技術評估，包括環境評估、排水及排污影響評估、交通影響評估、供水影響評估、視覺影響評估，如有任何海事工程而影響海岸的自然環境或海床的生態，需要作一個詳細評估，至漁農自然護理署署長滿意。

諮詢區議會

5. 本年十一月六日城規會核下的都會規劃小組委員會經審議後，認可該規劃大綱擬稿，作為制訂油塘灣「綜合發展區」地帶「總綱發展藍圖」的指引。並同意規劃大綱擬稿需諮詢觀塘區議會，歡迎各議員就夾附於附件一的規劃大綱擬稿發表意見，諮詢結果將會向城規會匯報。

附件

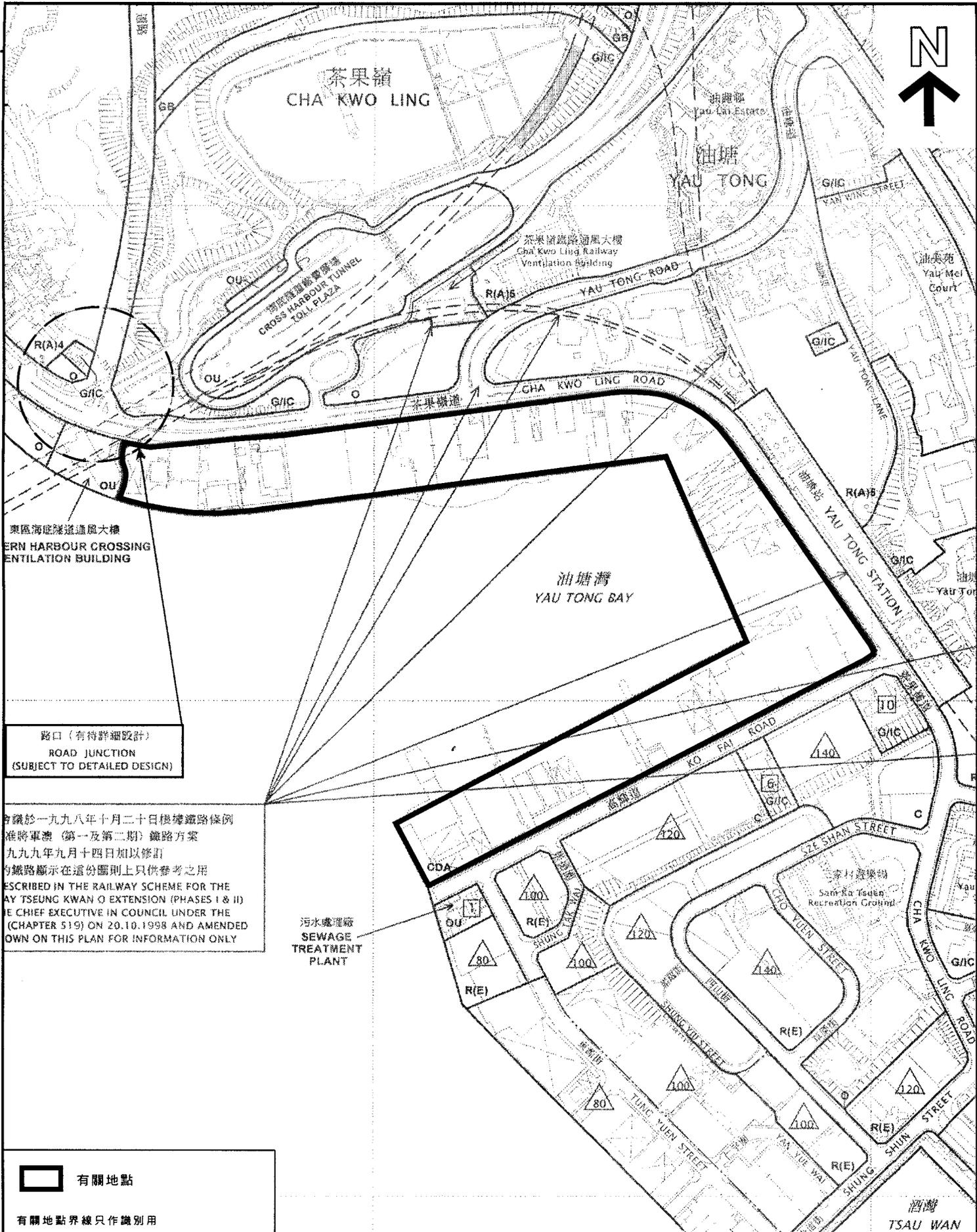
圖一 位置圖

圖二 實地照片

圖三 公眾海濱長廊

附件一 油塘灣「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿

規劃署九龍規劃處
二零零九年十一月



路口 (有待詳細設計)
ROAD JUNCTION
(SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

會議於一九九八年十月二十日根據鐵路條例
准將軍澳 (第一及第二期) 鐵路方案
一九九九年九月十四日加以修訂
的鐵路顯示在這份圖則上只供參考之用
DESCRIBED IN THE RAILWAY SCHEME FOR THE
YAU TSEUNG KWAN O EXTENSION (PHASES I & II)
THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER THE
(CHAPTER 519) ON 20.10.1998 AND AMENDED
OWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY

污水處理廠
SEWAGE
TREATMENT
PLANT

 有關地點
有關地點界線只作識別用

本摘要圖於2009年11月10日擬備，所根據
的資料為：於2009年10月9日展示的分區
計劃大綱圖編號S/K15/18

位置圖

油塘灣「綜合發展區」地帶

1:5 000 比例尺

* 100 0 100 200 *

規劃署 

M/K15/09/194 圖一



界線只作識別用

實地照片

油塘灣「綜合發展區」地帶

規劃署



本圖於2009年11月10日擬備，所根據的資料為攝於2008年6月26日的實地照片

M/K15/09/194

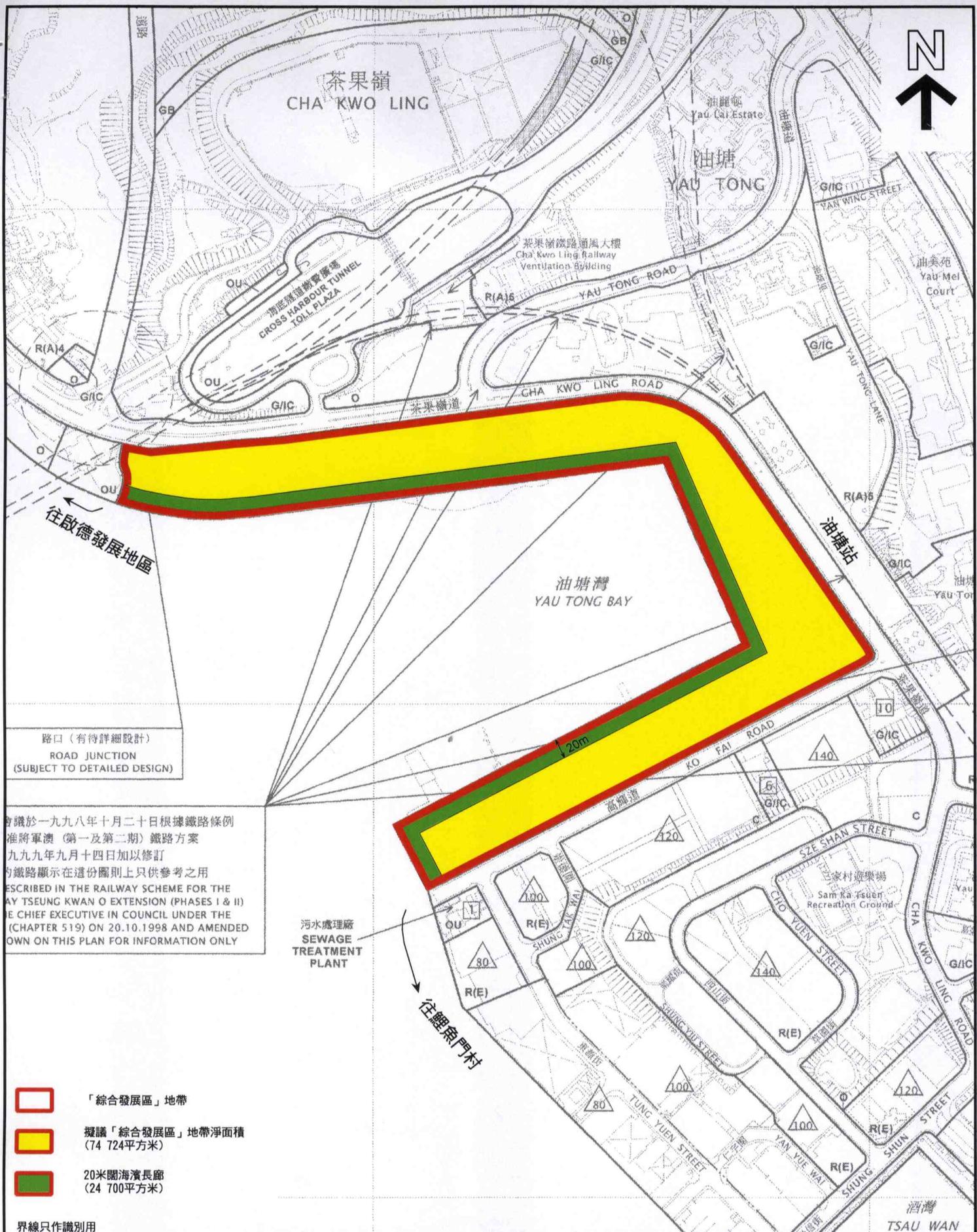
圖二



茶果嶺
CHA KWO LING

油塘
YAU TONG

油塘灣
YAU TONG BAY



路口 (有待詳細設計)
ROAD JUNCTION
(SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

會議於一九九八年十月二十日根據鐵路條例
准將軍澳 (第一及第二期) 鐵路方案
一九九九年九月十四日加以修訂
的鐵路顯示在這份圖則上只供參考之用
DESCRIBED IN THE RAILWAY SCHEME FOR THE
YAU TSEUNG KWAN O EXTENSION (PHASES I & II)
THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER THE
(CHAPTER 519) ON 20.10.1998 AND AMENDED
DOWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY

污水處理廠
SEWAGE
TREATMENT
PLANT
往鯉魚門村

-  「綜合發展區」地帶
-  擬議「綜合發展區」地帶淨面積
(74 724平方米)
-  20米闊海濱長廊
(24 700平方米)

界線只作識別用

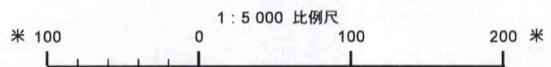
公眾海濱長廊

油塘灣「綜合發展區」地帶

規劃署



本摘要圖於2009年11月11日擬備，所根據
的資料為：於2009年10月9日展示的分區
計劃大綱圖編號S/K15/18



M/K15/09/194

圖三

擬稿

油塘灣「綜合發展區」地帶的規劃大綱

1. 規劃大綱的目的

本規劃大綱為《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18》(圖一)上油塘灣「綜合發展區」地帶而擬備，載列規劃目標、發展參數、規劃及其他技術規定和設計指引，方便發展商按分區計劃大綱圖內「綜合發展區」地帶「註釋」的規定擬備總綱發展藍圖，以提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)。

2. 提交總綱發展藍圖

根據分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的「註釋」，如申請在指定為「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，並將之呈交城規會核准。「註釋」摘要載於附件一。在擬備總綱發展藍圖的過程中，應參考載於《說明書》的規劃規定。《說明書》摘要載於附件二。

3. 背景

3.1 油塘灣「綜合發展區」地帶原本佔地約 17.31 公頃，於一九九三年一月收納在茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖。依據城規會與工程倡議人就所提交的發展建議達成的協議，「綜合發展區」地帶的範圍由 17.31 公頃擴大至 22.4 公頃(約 12.49 公頃為填海土地)，並收納在分區計劃大綱草圖編號 S/K15/15。城規會於二零零二年六月二十一日，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條，展示該草圖，以供公眾查閱。

3.2 依據終審法院在二零零四年一月就不准進行填海的推定所作的澄清，城規會於二零零四年二月二十日同意以「不填海」方針為前提，檢討油塘灣日後的發展。由於沒有凌駕性公眾需要以支持在油塘灣填海，當局把油塘灣現有水域從「綜合發展區」地帶中刪除，以修改「綜

合發展區」地帶的界線。二零零八年五月二十三日，城規會展示分區計劃大綱草圖編號 S/K15/16，以供公眾查閱。該圖收納「綜合發展區」地帶經修改的界線和發展參數。

3.3 在展示分區計劃大綱圖期間，當局接獲 15 份反對，其中兩份其後撤回。城規會分別於二零零八年九月十二日及二零零八年十一月二十八日初步考慮及進一步考慮反對，並決定不針對反對而對分區計劃大綱圖建議任何修訂。行政長官會同行政會議於二零零九年三月三十一日核准分區計劃大綱圖，而分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/17 於二零零九年四月二十四日展示，以供公眾查閱。

3.4 二零零九年六月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條把分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/17 發還城規會，以作修訂。二零零九年十月九日，城規會根據條例第 5 條，展示《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/18》，以供公眾查閱。該圖主要收納推行鯉魚門海濱改善計劃的修訂項目。

4. 規劃目標

「綜合發展區」地帶的規劃目標，旨在逐步淘汰現有工業作業以作住宅及／或商業用途，並綜合重建該區，同時也解決環境問題，以及優化海濱供公眾享用。當局計劃透過綜合重建油塘灣作住宅及商業用途，連同闢設一些休憩用地及政府、機構及社區設施，來達到這個目標。在考慮地盤及附近地區因工業／住宅為鄰而產生問題，以及「綜合發展區」地帶的規劃意向後，當局認為，要解決工業與住宅為鄰所產生的問題，綜合重建是最恰當的方法。

5. 有關地盤及附近地區的概括描述

有關地盤現時由設於棚屋式露天存放作業的工業用途佔用，包括船廠、鋸木廠、沙倉、金屬／廢紙回收站、建築物料倉庫、車輛維修工場及露天停車場。南面及東南面橫過高輝道是油塘工業區，而油塘工業區正在逐漸轉型為主要作住宅用途及附屬零售設施。東面橫過茶果嶺道和油塘港鐵站為油塘

邨；北面橫過茶果嶺道為用作發展公屋的東區海底隧道地盤，有關發展正在施工(圖二)。

6. 主要發展參數和政府規定

	項目	詳情	備註
1.	地盤面積	99 418 平方米(約數)	地盤面積有待詳細測量作實
2.	發展類型和發展密度	住宅及商業用途連休憩用地及政府、機構及社區設施 總地積比率為 4.5 倍(按地盤總面積計算) ¹	發展組合由申請人在提交總綱發展藍圖階段決定。
3.	建築物高度	最高建築物高度為主水平基準上 120 米 ¹	<ul style="list-style-type: none">• 由於油塘灣「綜合發展區」地帶位處海旁位置，日後發展的最高建築物高度限於主水平基準上 120 米。不過，地盤西緣兩塊土地的最高建築物高度應以主水平基準上 60 米作為參考，使發展與海濱更為融合。• 建築物高度輪廓應該層次分明，建築物高度向海

¹ 按分區計劃大綱圖上油塘灣「綜合發展區」地帶「註釋」所訂

	項目	詳情	備註
			<p>濱遞減，而設計應更具創意，布局也應更為恰當，以免海濱景致單調乏味和造成屏風效應。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 位於油塘邨前面的建築物的高度應盡量保持在低水平，以便盡量減低發展對景觀所造成的負面影響。
4.	關設休憩用地	<ul style="list-style-type: none"> • 應關設一條闊度不少於 15 米的公眾海濱長廊，地盤面積不得少於 24 700 平方米¹。 • 須根據《香港規劃標準與準則》關設鄰舍休憩用地。 	<ul style="list-style-type: none"> • 公眾海濱長廊計劃中的闊度為 20 米，但鑑於地盤的限制，同時為容許設計上具有彈性，長廊受到嚴重地盤限制的部分路段，闊度最少有 15 米也可接受。公眾海濱長廊的詳細設計和不同的闊度應在總綱發展藍圖上顯示，以供城規會考慮。 • 雖然有關地盤受

¹ 按分區計劃大綱圖上油塘灣「綜合發展區」地帶「註釋」所訂

	項目	詳情	備註
			<p>到限制(例如現有污水抽水站和東區海底隧道通風大樓的存在)，公眾海濱長廊的設計日後應可與啓德發展區的擬議長廊和鯉魚門村接連起來，而與毗鄰地區的連繫亦應在總綱發展藍圖上清楚顯示。因此，公眾海濱長廊的設計應處理「綜合發展區」地帶西緣兩塊土地附近的現有污水抽水站和東區海底隧道通風大樓所造成的限制。</p> <ul style="list-style-type: none">● 海濱長廊的設計應包括公共康樂設施，例如緩跑徑、兒童遊樂場和草坪等。● 海濱長廊的設計應容許各式各樣的活動，確保海濱朝氣勃勃。● 公眾海濱長廊的設計應與行人通道融合，提供便利的地面公眾通

	項目	詳情	備註
			<p>道由油塘港鐵站前往海濱，以吸引羣眾到海濱，並改善與毗鄰地區的實際連繫。</p> <ul style="list-style-type: none">● 沿公眾海濱長廊應關設公眾登岸設施，以便在油塘灣推廣水上康樂活動。● 由於康樂及文化事務署會在公眾海濱長廊竣工後負起日後的管理及保養責任，因此海濱長廊的設計和關設須符合康樂及文化事務署署長的要求。● 休憩用地的裝置／設施，例如鋪築地面、長椅、蔭棚／避雨處、圍欄和照明，應與海濱環境融合和令海濱環境更優美。當局應在私人及公眾休憩用地關設足夠的休憩用地設施。● 應在現有及擬議政府、機構或社區設施和基本設施栽種足夠植

	項目	詳情	備註
			<p>物，以阻隔視線。</p> <ul style="list-style-type: none"> 擬議政府、機構或社區設施和基本設施的設計應與海濱長廊融合起來。
5.	現有政府、機構或社區設施	<ul style="list-style-type: none"> 重置／遷移土木工程拓展署的維修站，必須符合土木工程拓展署總工程師／海港工程的要求。 重置／遷移抽水站必須符合水務署署長的要求。 重置／遷移煤氣喉管清理站必須符合機電工程署署長的要求。 	<ul style="list-style-type: none"> 重置土木工程拓展署維修站的面積須約 4 400 平方米，並備有水、電及其他公用設施供應，以及連接公用道路的陸上通道。濱海區的長度和水深應足以讓長 100 米的船隻停泊。 茶果嶺海水抽水站是策略性的供水裝置，為東九龍大部分住戶提供沖廁水。這個抽水站應留在原址。 如須遷移現有煤氣喉管清理站，重置地盤的覆蓋範圍須與現有範圍相若，並應在現有煤氣喉管清理站附近，以免

	項目	詳情	備註
			<p>須大為改裝一對現有海底煤氣管。工程倡議人須在發展的設計及施工階段，就擬議工程範圍附近的現有及計劃中的氣體喉管路線／氣體裝置，與香港中華煤氣有限公司聯絡。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 如現有政府、機構或社區設施不會在其他地方重置，則必須計入總樓面面積／地積比率。
6.	政府、機構或社區設施	<ul style="list-style-type: none"> ● 闢設下列社會福利設施須符合社會福利署署長的要求： <ul style="list-style-type: none"> (i) 綜合青少年服務中心； (ii) 提供 160 個名額的綜合職業康復服務中心；以及 (iii) 提供 50 個宿位的中度弱智人士宿舍。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 社會福利設施的樓面面積規定： <ul style="list-style-type: none"> (i) 綜合青少年服務中心的可供運作實用樓面面積不得少於 631 平方米； (ii) 提供 160 個名額的綜合職業康復服務中心的可供運作實用樓面面積不得少於 846

	項目	詳情	備註
		<ul style="list-style-type: none">• 所關設的幼稚園設施必須符合教育局局長的要求。	<p>平方米；以及</p> <p>(iii) 提供 50 個宿位的中度弱智人士宿舍的可供運作實用樓面面積不得少於 534 平方米；</p> <ul style="list-style-type: none">• 有關社會福利設施無須設於獨立式建築物。• 政府、機構或社區設施的總樓面面積必須計算入地積比率／總樓面面積。• 關設幼稚園設施須按照《香港規劃標準與準則》的規定。• 幼稚園設施的總樓面面積必須計算入地積比率／總樓面面積。

	項目	詳情	備註
7.	城市設計考慮因素	<ul style="list-style-type: none">● 區內的城市設計建議須包括在所提交的總綱發展藍圖內。● 發展計劃的設計須適當考慮下列城市設計考慮因素：<ul style="list-style-type: none">(i) 為免海濱景致單調乏味和造成屏風效應，總綱發展藍圖內應採用及反映更具創意的設計，以及更為恰當的布局，並須訂明非建築用地／通透地帶；(ii) 以專題形式栽種有花樹木等植物，加強美化環境的效果，為四周添上姿采；(iii) 採用垂直栽種模式和在天台進行綠化，盡量增加地盤的綠化機會；(iv) 採用創新的設計，使「綜合發展區」地帶的發展與附近	<ul style="list-style-type: none">● 每幢住宅大廈之間應相隔最少25米，以改善油塘內陸地區的通風情況。● 應適當顧及城規會及共建維港委員會分別頒布的「維多利亞港理想宣言」及「海港規劃原則和指引」，以及《香港規劃標準與準則》的「城市設計指引」。

	項目	詳情	備註
		<p>鯉魚門村的旅遊發展項目融為一體；</p> <p>(v) 不准採用單調乏味的火柴盒式建築物及平台構築物設計；</p> <p>(vi) 採用創新的海旁建築物設計，締造悅目的海濱環境，以加強海旁作為城市「窗櫺」的作用；</p> <p>(vii) 透過住宅大廈的設計和布局，令望向海旁的視野更為廣闊深遠；</p> <p>(viii) 泊車位應設於地庫樓層；以及</p> <p>(ix) 商業／零售樓面空間應主要分布在接近現時油塘港鐵站的範圍，以便在便利的位置形成商業樞紐。</p>	

	項目	詳情	備註
8.	視覺考慮因素	<ul style="list-style-type: none"> ● 視覺影響評估須納入所提交的總綱發展藍圖內，以審視擬議發展可能遇到或造成的任何視覺問題，並建議紓緩這些問題的措施。 	
9.	美化環境建議	<ul style="list-style-type: none"> ● 園境設計總圖須納入所提交的總綱發展藍圖內 ● 園境設計總圖須包括： <ul style="list-style-type: none"> (i) 概念和詳盡的美化環境建議，包括園景建築與種植花木； (ii) 在街道水平(特別是沿主要交通走廊，例如茶果嶺道)闢設綠化地帶及美化市容地帶； (iii) 發展與附近一帶公眾休憩用地的關係； (iv) 非建築用地的布局和園景設計、其行人通道和與毗連發展的關係；以及 (v) 應在適當位置設置清晰及足夠的指示牌，以劃出公眾休 	<ul style="list-style-type: none"> ● 盡可能增加綠化機會，以營造優質的綠化環境。該等植物可於地面、空中花園及／或天台頂層栽種，並須預留足夠深度的土壤。綠化比率最少應為發展地盤面積(不包括公眾休憩用地)的30%，其中地面水平的綠化比率最少應為20%，餘下的綠化面積可位於地面、平台和天台。 ● 所有種植範圍均須永久固定在有關地盤。

	項目	詳情	備註
		<p>憩用地；並指導市民前往公眾休憩用地。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 公眾休憩用地內 85% 的土地會用作種植花木，當中 60% 會用作栽種大樹。 ● 提交園境設計總圖的詳盡規定，應參考聯合作業備考第 3 號。 ● 須及早與公用事業機構進行協調，以確保擬在街道水平栽種的植物最終得以在地盤栽種。
10.	空氣流通規定	<ul style="list-style-type: none"> ● 空氣流通評估須納入所提交的總綱發展藍圖內，就各設計方案的室外空氣流通情況作出比較；以及找出可能有問題的地方，以改善設計。 ● 每幢大廈之間應相隔最少 25 米，以改善油塘內陸地區的通風情況。應避免沿「綜合發展區」地盤的長海濱採用長型大廈設計。 ● 擬議建築物應細心布局，以容許 	<ul style="list-style-type: none"> ● 前房屋及規劃地政局及前環境運輸及工務局於二零零六年七月頒布有關空氣流通評估的技術通告，為空氣流通評估提供綱領，以提高工程倡議人的意識，確保在規劃及設計過程中把空氣流通影響視為主要準則加以適當考慮。

	項目	詳情	備註
		盛行風(即夏季期間的東風及南風；以及非夏季期間的東風和東北風)滲進「綜合發展區」地盤。	
11.	略為放寬最高地積比率／總樓面面積及建築物高度	<ul style="list-style-type: none"> ● 為鼓勵進行整體的綜合重建，城規會如接獲規劃和設計卓越的綜合重建計劃，可考慮略為放寬最高地積比率的限制。 申請人在申請略為放寬最高地積比率時，應在所提交的總綱發展藍圖內證明，已徵集「綜合發展區」地帶內最少 80% 的私人土地，或已得到 80% 私人土地擁有人(以土地面積計算)同意支持略為放寬最高地積比率的申請。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬最高地積比率和建築物高度的限制。 ● 即使可略為放寬地積比率，油塘灣「綜合發展區」地帶的總地積比率無論如何不得超過 5.0 倍。¹

¹ 按分區計劃大綱圖上油塘灣「綜合發展區」地帶「註釋」所訂

	項目	詳情	備註
		<ul style="list-style-type: none">● 申請人在所提交的總綱發展藍圖內須提供額外資料，以符合下列要求：<ul style="list-style-type: none">(i) 證明在略為放寬有關限制的安排下，獲批給額外總樓面面積的發展建議在技術上完全可行，而且在各方面完全符合可持續發展的原則，在規劃和設計上均有卓越之處；(ii) 在重建計劃的首階段闢建海濱長廊，以供公眾享用；(iii) 沿海濱闢設康樂設施，為海旁增添朝氣；(iv) 利用有趣的設計重建和美化海堤，並加設登岸梯級方便遊艇停泊，以加強地盤發展康樂活動的潛力；(v) 以專題形式裁	<ul style="list-style-type: none">● 海堤的設計及建造須符合土木工程拓展署署長的要求，並按照土木工程拓展署的海港工程設計手冊的規定。

	項目	詳情	備註
		<p>種有花樹木等植物，加強美化環境的效果，為四周添上姿采；</p> <p>(vi) 採用垂直栽種模式和在天台進行綠化，盡量增加地盤的綠化機會；</p> <p>(vii) 採用層次分明的梯級式建築物高度輪廓，以及大小不一的建築羣，為海旁營造更悅目的效果；</p> <p>(viii) 在樓宇之間設立通透地帶，加強空氣流通；</p> <p>(ix) 處理和解決整個油塘灣的土地和海床污染問題；以及</p> <p>(x) 採用創新的設計，使「綜合發展區」地帶的發展與附近鯉魚門村的旅遊發展項目融為一體。</p>	

	項目	詳情	備註
12.	運輸規定	<ul style="list-style-type: none">● 交通影響評估須納入所提交的總綱發展藍圖內，以審視擬議發展可能造成的交通問題，並建議解決這些問題的紓緩措施或改善工程。● 按照《香港規劃標準與準則》所載的規定提供泊車位和上落客貨車位。● 「綜合發展區」地盤內前往海濱長廊的行人通道必須24小時開放，方便公眾，而有關通道必須在總綱發展藍圖上清楚標明，以供城規會考慮。	<ul style="list-style-type: none">● 在擬備交通影響評估報告時，須考慮土木工程拓展署建議在「綜合發展區」地帶西部興建的道路交界處（在將軍澳－藍田隧道計劃下所建議的一個迴旋處形式的交界處），而擬議迴旋處或會侵佔「綜合發展區」地帶。有關方面在擬備總綱發展藍圖（圖一）時須注意這點。
13.	環境規定	<ul style="list-style-type: none">● 環境評估報告須納入所提交的總綱發展藍圖內，以審視擬議發展在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並建議紓緩這些問題的措施。● 遵照和履行《環境影響評估條例》就解除地盤內現有船廠運作的規定。檢討解除船廠運作的工程範圍，將之與	<ul style="list-style-type: none">● 在擬備環境評估報告時，須考慮土木工程拓展署建議在「綜合發展區」地帶西部興建的道路交界處（在將軍澳－藍田隧道計劃下所建議的一個迴旋處形式的交界處）。

	項目	詳情	備註
		<p>「油塘灣填海」的經核准環境影響評估所載比對，找出指定工程項目是否有重大改變，並檢視上述環境影響評估的結果是否仍然相關和週全。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 「油塘灣填海」環境影響評估的範圍也涵蓋解除船廠的運作，有關工作屬指定工程項目。環境影響評估於二零零二年四月八日獲核准。
14.	供水規定	<ul style="list-style-type: none"> 供水影響評估報告須納入所提交的總綱發展藍圖內，以審視擬議發展可能造成的任何食水供應和鹹水供應問題，並建議紓緩這些問題的措施。 	<ul style="list-style-type: none"> 供水至港島的直徑 1 400 毫米現有過海食水管道或會受發展影響。須闢設闊 15 米的水務專用範圍，以保護這條大直徑的食水管道(圖二)。
15.	排水及排污規定	<ul style="list-style-type: none"> 排水及排污影響評估報告須納入所提交的總綱發展藍圖內，以審視擬議發展可能造成的任何排水及排污問題，並建議紓緩這些問題的措施。 	
16.	消防規定	<ul style="list-style-type: none"> 緊急車輛通道的安排須符合由屋宇署執行的守則第 VI 部所訂要求。 	

	項目	詳情	備註
17.	其他技術規定	<ul style="list-style-type: none">• 須遷移受「綜合發展區」發展所影響的現有公用設施，而有關情況必須符合相關政府部門的要求。• 如有任何會影響海岸棲息地或海床生態的海上建造工程，須進行詳盡的檢討和評估(及如有需要，須進行海洋生態實地測量，例如：潛水測量)，而有關情況須符合漁農自然護理署署長的要求。	<ul style="list-style-type: none">• 有關檢討和評估是查看是否有任何具高生態價值的棲息地／物種會直接／間接受擬議發展工程所影響。須盡量避免破壞任何具高生態價值的棲息地／物種，例如珊瑚。此外，須充分落實良好工地作業守則，以免／盡量減少對海洋環境造成的任何負面影響。
18.	發展計劃	<ul style="list-style-type: none">• 須提交詳盡的推行計劃，以顯示有關分期發展的施工計劃，以及相關的休憩用地(包括公眾海濱長廊)、園景美化、交通、行人和公用設施，以配合所提交的總綱發展藍圖內的分期發展。	

附件

附件一 分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的「註釋」摘要

附件二 分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的「說明書」摘要

圖一 位置圖

圖二 平面圖

圖三 實地照片

規劃署

二零零九年十一月

分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的「註釋」摘要

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	救護站
	商營浴室／按摩院
	食肆
	教育機構
	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	屋宇
	資訊科技及電訊業
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	街市
	香港鐵路通風塔及／或高出路面其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	碼頭
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置

公眾停車場(貨櫃車除外)
可循環再造物料回收中心
宗教機構
住宿機構
研究所、設計及發展中心
學校
商店及服務行業
社會福利設施
訓練中心
私人發展計劃的公用設施裝置

規 劃 意 向

此地帶的規劃意向，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、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備 註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條的規定，如申請在指定為「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核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、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、機構或社區設施、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) 一份視覺影響評估和空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能遇到或造成的視覺和空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份排水和排污影響評估報告，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；以及
 - (xi) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (2) 上文第(1)段所述的總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (3) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率、最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列限制：

表 1

地盤	限制
油塘灣綜合發展區	最高地積比率為 4.5 倍，最高建築物高度為香港主水平基準上 120 米 闢設一條公眾海濱長廊，闊度不少於 15 米及面積不少於 24 700 平方米

油塘工業區綜合發展區	最大總樓面面積為 185 430 平方米,最高建築物高度為圖則訂明的限制(以米為單位從主水平基準起計算)
------------	--

- (4) 為施行上文第(3)段而計算有關的最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (5) 為施行上文第(3)段而計算有關的最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作政府、機構或社區設施，均應納入計算。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)段所述的最高地積比率／最大總樓面面積和建築物高度限制。本段適用的油塘灣「綜合發展區」地帶的總地積比率無論如何不得超過 5 倍。

分區計劃大綱圖「綜合發展區」地帶的「說明書」摘要

7.2 綜合發展區：總面積 14.93 公頃

- 7.2.1 設立此地帶主要為提供土地進行附設社區設施的綜合住宅及商業發展。
- 7.2.2 該區共有兩塊土地劃為「綜合發展區」地帶。位於油塘灣的「綜合發展區」地帶涵蓋茶果嶺道及高輝道的油塘海旁地段、海水抽水站、煤氣喉管清理站、土木工程拓展署維修站和香港製冰廠。油塘工業區的「綜合發展區」地帶則位於崇耀街西南面。
- 7.2.3 依據條例第 4A(1)條的規定，凡在「綜合發展區」地帶內進行任何發展，必須根據條例第 16 條的規定提出規劃申請並獲得城規會許可。申請人必須依據條例第 4A(2)條的規定，依照此地帶「註釋」的要求，擬備一份總綱發展藍圖，並將之提交城規會核准。依據條例第 4A(3)條的規定，經核准的總綱發展藍圖複本會存放於土地註冊處，以供公眾查閱。
- 7.2.4 在油塘灣「綜合發展區」用地內進行的發展，最高地積比率為 4.5 倍。為使設計上具有彈性，同時配合市場的需要，申請人會在提交總綱發展藍圖的階段，因應土地用途方面的規劃考慮因素和設計需要，就住用和非住用總樓面面積的發展組合提出建議。所建議的發展組合，須有技術評估報告支持。發展內應提供政府部門要求闢設的政府、機構或社區設施，以配合區內和鄰近地區人口的需要，而計算最高地積比率時也應包括該等設施。

7.2.5 由於油塘灣「綜合發展區」地帶位處海旁，日後發展的最高建築物高度限於主水平基準上 120 米。為使設計上具有彈性，當局並沒有建議為用地內的主要部分訂定更嚴緊的建築物高度限制。不過，為符合《都會計劃檢討第二期研究》海旁建築物高度概念的建議，用地西緣兩塊土地的最高建築物高度應以主水平基準上 60 米作為參考，使發展與海濱更為融合。因此，建築物的高度輪廓應該層次分明，向海濱遞減。為免海濱景致單調乏味和造成屏風效應，總綱發展藍圖內的設計建議更具創意，布局也應更為恰當，並須訂明非建築用地／通透地帶。此外，該處須闢設一條公眾海濱長廊，連接東南九龍發展區的擬議長廊。公眾海濱長廊計劃中的闊度為 20 米，但鑑於用地的限制，同時容許設計上具有彈性，長廊受到嚴重限制的部分路段的闊度，最少有 15 米也可接受，但公眾海濱長廊的總地盤面積不得少於 24 700 平方米。長廊的設計應包括公眾康樂設施和用以美化環境的植物，城規會會在提交總綱發展藍圖的階段加以考慮。油塘灣「綜合發展區」地帶目前有三項政府、機構或社區設施，即海水抽水站、煤氣喉管清理站及土木工程拓展署維修站。把這些設施納入這個「綜合發展區」地帶，是要確保設施可以繼續運作／重新設置。如有需要，城規會會在發展者提交總綱發展藍圖的階段，有效監察紓緩措施的設計和提供。

7.2.6 當局會為油塘灣「綜合發展區」地帶擬備一份發展大綱，收納有關政府部門的詳細要求，方便申請人擬備和提交總綱發展藍圖。為鼓勵進行整體的綜合重建，城規會如接獲規劃和設計卓越的綜合重建計劃，可考慮略為放寬最高地積比率的限制。申請人在申請略為放寬最高地積比率時，應

在所提交的總綱發展藍圖內證明，已徵集「綜合發展區」地帶內最少 80% 的私人土地，或已得到 80% 私人土地擁有人(以土地面積計算)同意支持略為放寬最高地積比率的申請，並須提交額外資料證明符合下列要求：

- (a) 在略為放寬有關限制的安排下，獲批給額外總樓面面積的發展建議在技術上完全可行，而且完全符合可持續發展的原則，在規劃和設計上均有卓越之處；
- (b) 在重建計劃的首階段闢建海濱長廊，以供公眾使用；
- (c) 沿海濱長廊闢設康樂設施，為海旁增添朝氣；
- (d) 利用有趣的設計重建和美化海堤，並加設登岸梯級方便遊艇停泊，以加強用地發展康樂活動的潛力；
- (e) 以專題形式栽種有花樹木等植物，加強美化環境的效果，為四周添上姿采；
- (f) 採用垂直栽種模式和在天台進行綠化，盡量增加用地的綠化機會；
- (g) 採用明顯的梯級式建築物高度輪廓，以及大小不一的建築群，為海旁營造更悅目的效果；
- (h) 在樓宇之間設立通透地帶，加強空氣流通；
- (i) 處理和解決整個油塘灣的土地和海床污染問題；以及

(j) 採用創新的設計，使「綜合發展區」地帶的發展與附近鯉魚門村的旅遊發展項目融為一體。

7.2.7 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬地積比率和建築物高度限制。為妥善管制地帶內的發展密度，油塘灣「綜合發展區」地帶的整體地積比率無論如何不得超過 5 倍。

7.2.8 油塘工業區的「綜合發展區」地帶現時主要建有一些舊工業樓宇，預算綜合重建作以住宅為主並附設零售及社區設施的用途。當局會擬備規劃大綱，作為發展者在詳細規劃及落實發展時的指引。預料該「綜合發展區」地帶可容納約 6 800 人。為確保該「綜合發展區」地帶的發展密度符合法定規劃管制的要求，此地帶的「註釋」訂明其最大總樓面面積。油塘工業區「綜合發展區」用地內的發展項目，最大總樓面面積限為 185 430 平方米，發展內應設有政府部門要求的政府、機構或社區設施，以應付區內和鄰近地區人口的需要，而計算最大總樓面面積時也應包括該等設施。

7.2.9 由於油塘工業區「綜合發展區」地帶位處海旁，日後臨海發展的最高建築物高度限為主水平基準上 80 米，而其他用地則為主水平基準上 100 米。為使設計上具有彈性，當局並沒有建議為用地內的主要部分訂定更嚴緊的建築物高度限制。不過，為符合《都會計劃檢討第二期研究》海旁建築物高度概念的建議，臨海用地的最高建築物高度應以主水平基準上 60 米作為參考，使發展與海濱更為融合。因此，建築物的高度輪廓應該層次分明，向海濱遞減。為免海濱景致單調乏味和造成屏風效

應，總綱發展藍圖內的設計建議應更具創意，布局也應更為恰當，並須訂明非建築用地／通透地帶。

7.2.10 為使設計上具有彈性，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，考慮略為放寬油塘工業區「綜合發展區」地帶的總樓面面積和建築物高度限制。



茶果嶺
CHA KWO LING

油塘
YAU TONG

茶果嶺鐵路通風大樓
Cha Kwo Ling Railway
Ventilation Building

高麗灣海峽收費廣場
CROSS HARBOUR TUNNEL
TOLL PLAZA

東區海底隧道通風大樓
EASTERN HARBOUR CROSSING
VENTILATION BUILDING

油塘灣
YAU TONG BAY

路口 (有待詳細設計)
ROAD JUNCTION
(SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

會議於一九九八年十月二十日根據鐵路條例
准將軍澳 (第一及第二期) 鐵路方案
一九九九年九月十四日加以修訂
的鐵路顯示在這份圖則上只供參考之用
DESCRIBED IN THE RAILWAY SCHEME FOR THE
YAU TSEUNG KWAN O EXTENSION (PHASES I & II)
BE THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER THE
(CHAPTER 519) ON 20.10.1998 AND AMENDED
OWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY

污水處理廠
SEWAGE
TREATMENT
PLANT

有關地點

有關地點界線只作識別用

位置圖

油塘灣「綜合發展區」地帶

規劃署

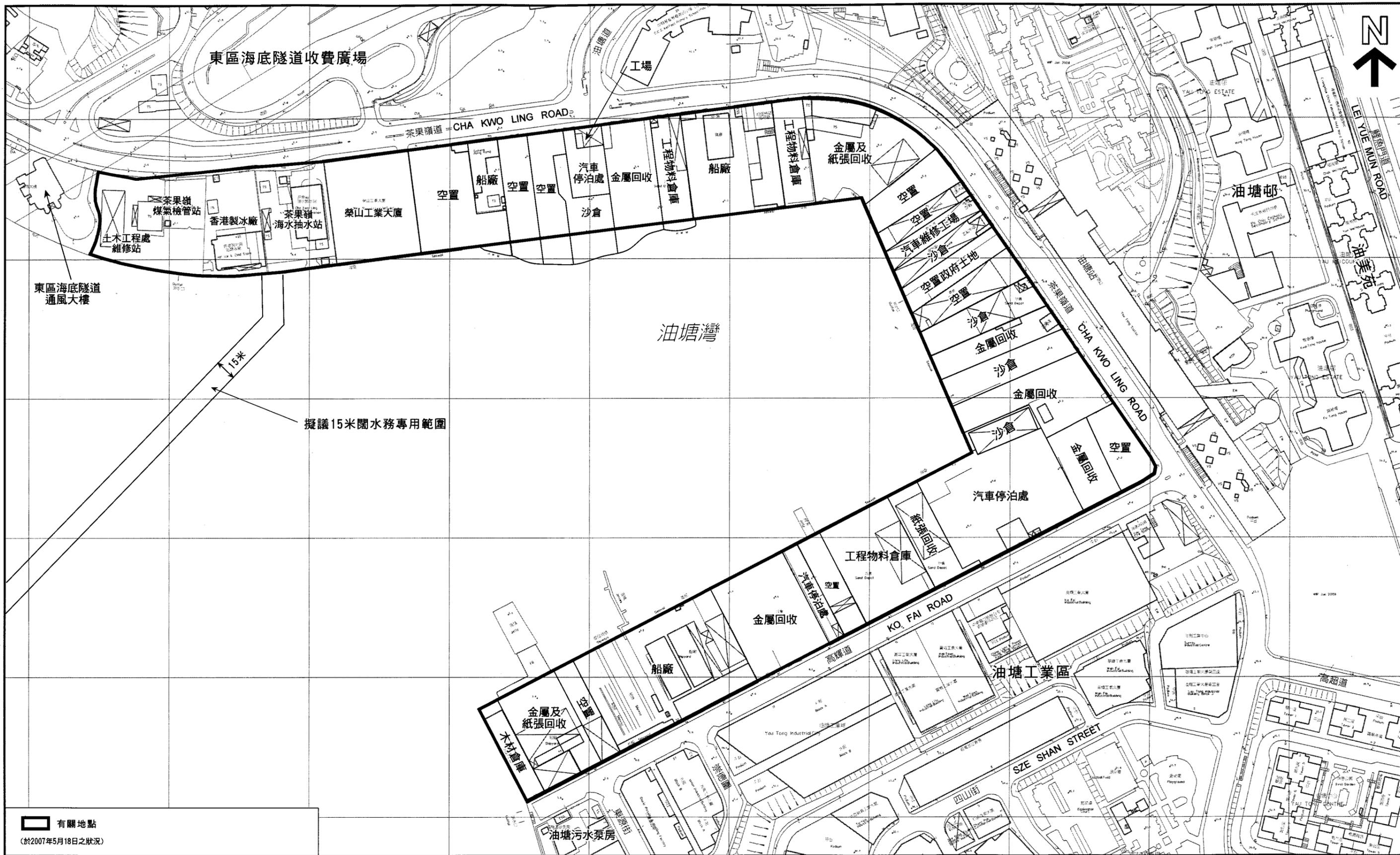


本摘要圖於2009年11月10日擬備，所根據
的資料為：於2009年10月9日展示的分區
計劃大綱圖編號S/K15/18

1 : 5 000 比例尺
* 100 0 100 200 米

M/K15/09/193

圖一

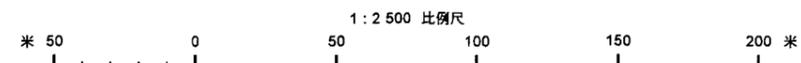


有關地點
(於2007年5月18日之狀況)

平面圖

油塘灣「綜合發展區」地帶

本摘要圖於2009年11月11日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-SE-3B, 4A 及 4C

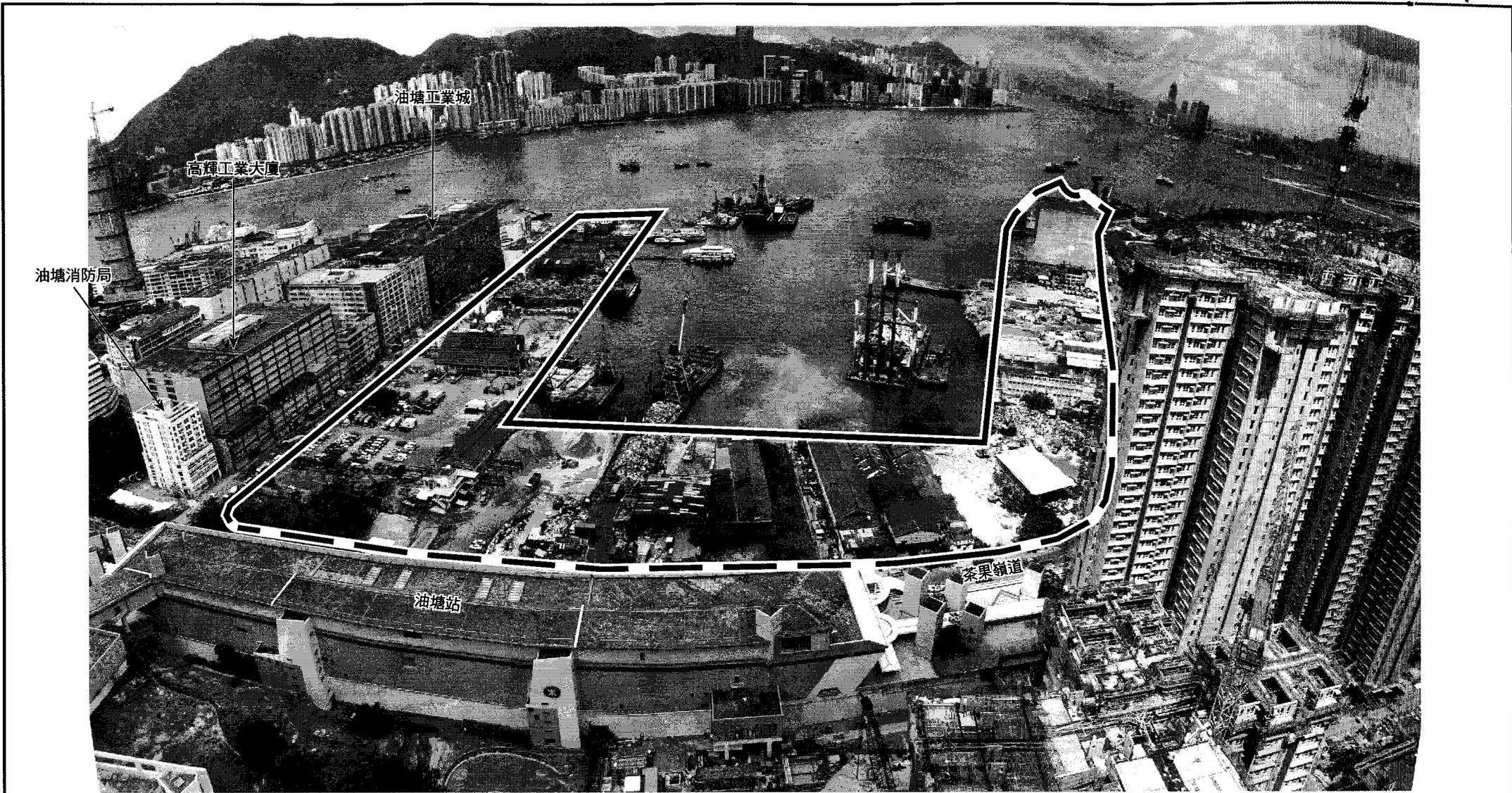


規劃署



M/K15/09/193

圖二



界線只作識別用

實地照片

油塘灣「綜合發展區」地帶

規劃署 

M/K15/09/193 圖 三

本圖於2009年11月10日擬備，所根據的資料為攝於2008年6月26日的實地照片