

南區區議會屬下
地區發展及環境事務委員會

黃竹坑「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿

目的

本文件旨在就黃竹坑「綜合發展區」用地（下稱「該用地」）的規劃大綱擬稿（附錄 I）諮詢議員的意見。

背景

2. 2011 年 7 月 8 日，城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮了該用地的規劃大綱擬稿，並同意該擬稿適宜提交南區區議會以作諮詢。

先前諮詢區議會的意見

3. 運輸及房屋局和規劃署曾於 2010 年 5 月 24 日就位於該用地作為南港島綫(東段)車廠／車站及物業發展的建議諮詢南區區議會。會議上，香港鐵路有限公司（下稱「港鐵公司」）的代表曾簡介初步的擬議方案。南區區議員普遍支持該用地的擬議發展，但有議員對擬議的建築物高度深表關注，部分議員認為最高建築物高度不應超逾主水平基準上 140 米。此外，亦有意見認為當局應仔細考慮擬議發展項目可能對該區造成的交通影響。會議亦通過以下動議：

「本會支持前黃竹坑邨用地盡早重建，以配合南區整體發展，但要求整體設計應避免高樓林立，形成屏風效應，影響通風及景觀。港鐵公司應承諾於上述用地內提供大型室內表演場地、公共休憩用地及社區設施供公眾使用。」

4. 為配合發展計劃，城規會於 2010 年 7 月 16 日把該用地在《香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱草圖編號 S/H15/26》劃為「綜合發展區」地帶，並就該用地的最大住用總樓面面積、最大非住用總樓面面積及最高建築物高度施加限制。因應上述南區區議員所關注的問題，該用地的最高建築物高度由主水平基準上 156 米減至 150 米，並在大綱圖的《說明書》中列明擬議發展要加

入設計優化措施、以及在擬議的購物中心內闢設表演場地和預留空間作社會企業用途。規劃署於 2010 年 7 月 26 日就該草圖曾諮詢本委員會，並得悉議員依然關注建築物的高度。

5. 2011 年 5 月 3 日，行政長官會同行政會議核准分區計劃大綱草圖。分區計劃大綱核准圖於 2011 年 5 月 20 日刊憲。

該用地及附近地區

6. 該用地佔地約 7.17 公頃，位於黃竹坑香葉道南面，其地面水平約為主水平基準上 4.8 米至 23 米。該用地北面以香葉道為界，東面及南面以警校道為界，而西面則以南朗山道為界。該用地的北面部分亦包括一條現有的明渠（附錄 I 的圖 1）。

7. 該用地北面越過香葉道為黃竹坑商貿區。西面惠福道有兩個住宅發展項目及低至中層由政府、機構或社區設施，包括游泳中心、聖瑪利安老院及東華三院賽馬會復康中心。西南面沿南朗山道主要是低至中層由政府、機構或社區設施及高層住宅發展項目。南面是新加坡國際學校及其擴建部分、擬議的社區會堂用地和擬議的專上教育機構用地，而東面則為香港警察學院（附錄 I 的圖 2 及 3）。

8. 該用地位於政府土地上。當局已向港鐵公司批出短期租約，範圍涵蓋該用地及北面的部分現有明渠，以供用作興建南港島綫（東段）的施工區及工地，至 2015 年 6 月 30 日為止。

規劃意向及發展限制

9. 該用地在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱核准圖（編號 S/H15/27）上劃為「綜合發展區」地帶，並限制其最大住用總樓面面積為 357 500 平方米，最大非住用總樓面面積為 121 800 平方米，而最高建築物高度則為主水平基準上 150 米。

10. 該「綜合發展區」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及商業用途，並闢設鐵路車廠和車站，以及提供公共交通和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等方面的各種限制和其他限制，同時顧及空氣流通和視覺方面的考慮因素，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。在「綜合發展區」地帶內進行任何發

展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖呈城規會核准。為該用地日後的發展提供指引，規劃署須就此「綜合發展區」地帶擬備一份規劃大綱。

11. 制訂該用地的規劃大綱擬稿時，規劃署已根據分區計劃大綱圖的發展限制，以及考慮南區區議員的關注、地形、四周土地用途及保留主要氣道和觀景廊的需要。

規劃大綱擬稿

12. 該用地的規劃大綱擬稿（載於附錄 I）列明預定用途、發展參數、規劃及設計要求，以作為日後申請人擬備提交城規會的總綱發展藍圖的指引。規劃大綱擬稿主要的規劃要求概述如下。

發展參數

13. 該用地的發展參數如下：

用地面積	約 7.17 公頃
用途	住宅、商業（購物中心）、鐵路車廠／車站、公共交通交匯處、巴士及公共小巴總站、政府、機構或社區和其他配套設施
總樓面面積(地積比率)	
住用	357 500 平方米（約 5 倍）
非住用 ¹	121 800 平方米（約 1.7 倍）
(i) 購物中心	47 000 平方米
- 社會企業	1 500 平方米
- 表演場地	300 平方米
(ii) 社會福利設施	1 598 平方米（內部樓面總面積）
建築物高度	
平台 ² ：	主水平基準上 32 米至 35 米
住宅大廈：	主水平基準上 120 米至 150 米
最大上蓋面積	
平台 ² ：	95%
平台以上：	不得超過《建築物（規劃）規例》的有關規定
地面休憩用地 (開放予公眾使用)	1 000 平方米

¹ 其餘非住用樓面面積則作鐵路、公共交通設施及有關用途

- ² 容納鐵路車廠和車站、公共交通交匯處、購物中心、停車場和政府、機構或社區設施

14. 分層單位總數不得超逾 4 700 個。為應付房屋需要及市民對小型單位的需求，在所提供的單位中，最少 850 個單位的實用面積不得超過 50 平方米。

城市設計及美化環境要求

15. 由於該用地位於該區的主要東西向氣道內，以及考慮到其優越位置和發展規模，日後的物業發展項目很容易從附近地區看到。因此，除了建築物高度限制外，亦須就該用地日後的發展項目採取多項設計措施，包括設置最少三條通風廊／觀景廊，其中一條最少闊 30 米，由該用地的東北部橫越至西南部；而另外兩條最少闊 20 米，則屬南北向及東西向。發展計劃須依照梯級式建築物高度輪廓排列，由主水平基準上 120 米至 150 米的住宅大廈；在該用地範圍內的建築物之間及其與毗鄰用地的建築物之間提供間隙；盡量縮小平台構築物以及採用台階式平台設計。城市設計考慮因素已在規劃大綱擬稿內列明，並在附錄 I的圖 4上顯示。

16. 在綠化方面，須盡量爭取在該用地內進行綠化，包括在街道水平、沿邊緣及在平台／天台栽種植物美化環境，並在外牆進行垂直綠化。當局建議把該用地至少 30% 的地盤面積用作綠化地方，以營造優質的綠化環境，其中至少一半的綠化地方建議位於地面或行人易於到達的樓層。發展項目須提供不少於 1 000 平方米的地面休憩用地，並開放予公眾使用。

17. 申請人在提交總綱發展藍圖時，同時須提交城市設計建議、視覺影響評估及空氣流通評估。此外，亦須提交園境設計總圖，包括移植樹木及補種樹木建議。

交通要求

18. 為避免日後交通問題，發展商須進行交通影響評估，以證明該用地的擬議發展項目不會對附近地區的交通及行人流量造成負面影響。

19. 由於該用地設有一個鐵路車站，以及考慮到區內交通情況，當局有意盡量減少泊車位的數目，並鼓勵使用公共交通設施，包括南港島綫（東段）。為此，當局會把泊車位的供應控制至低於《香港規劃標準與準則》所建議的最低要求的水平。因此，就住宅及商業用途提供的泊車位數目不得超

過 880 個，包括 730 個為住宅發展項目而設的車位，以及 150 個為購物中心而設的車位。泊車位的確實供應量必須在交通影響評估中有理據支持，並在提交總綱發展藍圖的階段獲得運輸署的同意。

20. 該發展須沿警校道及南朗山道闢設最少闊四米的行人路，並在適當位置後移發展，而有關情況必須符合運輸署的要求。

政府、機構或社區設施

21. 以配合社區需要，購物中心約 1 500 平方米的商業總樓面面積須預留作社會企業用途。如未能物色適當的社會企業，該預留部分或作其他政府、機構或社區設施。購物中心內亦須提供總樓面面積不少於 300 平方米的場地作舉辦表演或典禮等地區活動之用。此外，應社會福利署的要求，該用地內亦會設置綜合職業康復服務中心及中度弱智人士宿舍。

環境因素

22. 在提交總綱發展藍圖時亦應一併提交環境評估報告，以研究擬議發展項目可能造成的任何環境問題，特別是附近污染源頭（例如南港島綫（東段）、工業用途、道路交通及興建中和落成後的公共交通交匯處）所造成的噪音和空氣質素影響，以及解決這些問題的擬議緩解措施。

徵詢意見

23. 請議員就「附錄 I」所載的規劃大綱擬稿提供意見，所收到的意見會向小組委員會匯報，以供考慮。

附件

附錄 I 黃竹坑「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿

規劃署

2011 年 7 月

黃竹坑「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿

1. 規劃大綱的目的

- 1.1 這份規劃大綱旨在列明位於黃竹坑「綜合發展區」用地(下稱「該用地」)的概括規劃參數及發展要求，以便就該用地的綜合發展項目擬備總綱發展藍圖。
- 1.2 該用地在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖(圖1)上劃為「綜合發展區」地帶。依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第4A(2)條，以及按照分區計劃大綱圖的《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，並將之呈交城市規劃委員會(下稱「城規會」)核准。

2. 背景

- 2.1 南港島綫(東段)是一條全長七公里並具有中等載客量的鐵路，提供由金鐘至海怡半島的服務，並設有三個中途站，分別位於海洋公園附近、黃竹坑及利東邨。建造工程已於2011年5月展開，並在2015年完成。按照行政長官會同行政會議於2010年11月30日根據《鐵路條例》批准的鐵路方案，其中一段南港島綫(東段)會沿香葉道延伸，黃竹坑站位於該用地北面，而鐵路車廠則位於其東南部。
- 2.2 2011年5月17日，行政長官會同行政會議批准向香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)批出該用地的物業發展權，作為對港鐵公司推行南港島綫(東段)項目的財政資助。
- 2.3 當局擬把該用地綜合發展／重建作住宅及商業用途，並闢設鐵路車廠和車站，以及提供公共交通和其他配套設施。

3. 該用地及附近地區（圖 1 至 3）

該用地

- 3.1 該用地的地盤面積約為 7.17 公頃（須進行測量），用地在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶（圖 1）。
- 3.2 該用地北面以香葉道為界，東面及南面以警校道為界，而西面則以南朗山道為界（圖 1 及 2）。
- 3.3 該用地是一塊政府土地，原先為黃竹坑邨。該用地的西南部是巴士總站，而警校道南面則是現有的公共小巴總站。北緣涵蓋將加設上蓋的現有明渠及一小段狹長的香葉道。
- 3.4 當局已向港鐵公司批出短期租約，範圍涵蓋該用地及北面的部分現有明渠，以供用作興建南港島綫（東段）的施工區及工地，至 2015 年 6 月 30 日為止。

四周土地用途(圖 2 及 3)

- 3.5 北面越過香葉道為黃竹坑商貿區。
- 3.6 西面惠福道有兩個住宅發展項目及低至中層由政府、機構或社區設施，包括游泳中心、聖瑪利安老院及東華三院賽馬會復康中心。
- 3.7 西南面沿南朗山道主要是低至中層由政府、機構或社區設施及高層住宅發展項目。
- 3.8 南面是新加坡國際學校及其擴建部分、擬議的社區會堂用地和擬議的專上教育機構用地。
- 3.9 東面為香港警察學院。

4. 「綜合發展區」用地的規劃要求

項目	詳情	備註
主要發展參數		
分區計劃大綱圖的用途地帶及規劃意向	在香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖上劃為「綜合發展區」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 150 米，最大住用總樓面面積限為 357 500 平方米，而最大非住用總樓面面積則限為 121 800 平方米。	

項目	詳情	備註
	<p>有關地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及商業用途，並闢設鐵路車廠和車站，以及提供公共交通和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等方面的各種限制和其他限制，同時顧及空氣流通和視覺方面的考慮因素，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。</p> <p>城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度限制。</p>	
擬議用途	住宅、商業(購物中心)、鐵路車廠／車站、公共交通交匯處、巴士及公共小巴總站、政府、機構或社區和其他配套設施	
用地面積	約 7.17 公頃	<p><u>圖 2</u></p> <p>待劃定用地界線後，須核實有關面積。</p>
最大總樓面面積及最高地積比率	<p>最大住用總樓面面積為 357 500 平方米 (按上述用地面積計算，相等於地積比率約 5 倍)</p> <p>最大非住用總樓面面積為 121 800 平方米(按上述用地面積計算，相等於地積比率約 1.7 倍)</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 擬議發展項目不得超逾指定的最大住用總樓面面積及非住用總樓面面積。 ● 商業用途 (購物中心)、政府、機構或社區、鐵路及交通設施 (包括公共交通交匯處及巴士／公共小巴總站) 須計入總樓面面積。商業總樓面面積 (包括社會企業或其他政府、機構或社區設施(在未能物色適當的社會企業的情況下)) 不得超逾 47 000 平方米。

項目	詳情	備註
		<ul style="list-style-type: none"> 分層單位總數不得超過 4 700 個。在所提供的單位中，最少 850 個單位的實用面積不得超過 50 平方米。
最高建築物高度	<ul style="list-style-type: none"> 平台：主水平基準上 35 米 住宅大廈：主水平基準上 150 米（主屋頂水平） 	<ul style="list-style-type: none"> 平台須採用高度由主水平基準上 32 米至 35 米不等的梯級式台階設計。 住宅大廈的建築物高度必須介乎主水平基準上 120 米至 150 米之間，並依照梯級式建築物高度輪廓排列。 詳情請參閱「城市設計考慮因素」。
最大上蓋面積	<ul style="list-style-type: none"> 平台：95% 平台以上：不得超過《建築物（規劃）規例》的規定 	
規畫要求		
城市設計考慮因素	<p>發展計劃須視乎情況顧及下列城市設計考慮因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> 避免對行人通風環境造成負面影響； 採用適當的建築物布局設計，設置最少三條通風廊／觀景廊，其中一條最少闊 30 米，橫越該用地東北及西南部，而另外兩條則最少闊 20 米，屬南北向及東西向，以改善通風及視野（圖 4）； 除了通風廊／觀景廊外，在該用地範圍內的建築物之間及其與毗鄰用地的建築物之間提供間隙； 盡量減少平台構築物的面積及高度； 	<ul style="list-style-type: none"> 三條通風廊／觀景廊應可保持從兩個主要景點（即珍寶海鮮舫與海洋公園）及從南朗山道範圍眺望的開揚景觀（圖 4）。這些走廊的確實路線須視乎該用地的空氣流通評估及視覺影響評估結果而定。 住宅樓宇的布局和配置須符合在該用地的空氣流通評估及視覺影響評估內確定的要求。

項目	詳情	備註
	<ul style="list-style-type: none"> 提供台階式平台設計及沿地盤界線把建築物後移，藉以盡量減少建築物體積；以及 採用梯級式建築物高度輪廓，建築物高度上限由西南面較近海旁的地方（不超過主水平基準上 120 米），漸次向香葉道及南朗山山麓遞增。 	<ul style="list-style-type: none"> 發展商須在提交城規會的總綱發展藍圖內，證明發展項目（包括平台及停車場的設計）符合在建築事務監督所發出的《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》中頒布的「可持續建築設計指引」。
闢設休憩用地	<p>就住宅發展項目而言，發展項目的每名居民須獲提供不少於一平方米的私人鄰舍休憩用地。</p> <p>在發展項目的住宅部分外提供不少於 1 000 平方米的地面休憩用地，並開放予公眾使用。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 私人鄰舍休憩用地可設於地面或平台層。 港鐵公司須負責休憩用地的管理及維修保養。
視覺方面	<p>須擬備視覺影響評估，以證明擬議發展項目的建築物高度及設計會盡量減低對附近地區所造成的負面影響。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 在擬備視覺影響評估時，須參考城市規劃委員會有關「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料」的規劃指引。 此外，視覺影響評估內必須有充分理據，證明從區內兩個主要景點（即海洋公園與珍寶海鮮舫）及從南朗山道範圍眺望的景觀可得以維持。
美化環境及保護樹木方面	<p>在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交園境設計總圖，包括移植樹木及補種樹木建議，並須納入下列美化環境的要求：</p> <ul style="list-style-type: none"> 制訂美化環境綜合建議，減輕建 	<ul style="list-style-type: none"> 在擬備園境設計總圖時，申請人可參考政府在制定種植主題及策略時所頒布的南區綠化總綱圖。

項目	詳情	備註
	<p>築物的重量感；</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 必須適當地考慮在切實可行的範圍內保留該用地的現有樹木； ● 善用機會在發展項目內進行綠化工作。須在街道水平、平台／天台栽種植物美化環境，並在外牆進行垂直綠化。沿平台邊緣須栽種植物，平台須採用台階式設計並進行綠化； ● 通過沿平台邊緣植樹及提供街道設施建設優質街景，以減輕建築物的重量感，提供方便行人的環境，並營造鮮明的地方特色；以及 ● 該用地須至少有 30% 為綠化地方（按整個地盤的面積計算）。綠化地方可位於地面、平台及天台等。當中至少一半的綠化地方須位於地面或行人易於到達的樓層（例如街道水平及／或可供公眾使用的地台／平台）。 	<ul style="list-style-type: none"> ● 須參考地政處作業備考編號 7/2007 - 「就私人建築發展計劃提出的保護樹木或移除樹木申請」所訂明的規定及程序。 ● 須盡量在切實可行的範圍內，在發展項目（特別是街道水平及平台層）植樹。
政府、機構或社區設施	<p>購物中心 1 500 平方米的商業總樓面面積須預留作社會企業用途。如未能物色適當的社會企業，該預留部分或作其他政府、機構或社區設施。</p> <p>在購物中心提供總樓面面積不少於 300 平方米的場地作舉辦表演或典禮等地區活動之用。</p> <p>設置一間提供 120 個名額的綜合職業康復服務中心，以及一間提供 50 個名額的中度弱智人士宿舍，其內部樓面總面積不少於 1 598 平方米。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 實際提供設施的情況須獲得有關政府部門／機構同意。 ● 如要減少政府、機構或社區設施的總樓面面積或內部樓面面積須得到有關政府部門／機構同意。 ● 提供社福設施的細節必須獲得社會福利署的同意。 ● 中度弱智人士宿舍與街道水平的距離不得超過 24 米，而綜合職業康復服務中心則最

項目	詳情	備註
		<p>好位於地面，可方便前往上落客貨設施起卸產品。</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 所有政府、機構或社區設施均須計入總樓面面積。視乎實際提供政府、機構或社區設施的情況，該等設施或會計入非住用總樓面面積。 ● 政府、機構或社區設施須由發展商設計及興建，而有關情況必須符合相關政府部門／機構的要求，並在建成後移交有關政府部門管理及維修保養。
公共交通設施	<p>在北部香葉道關設公共交通交匯處，並在南面的南朗山道及警校道分別設置巴士和公共小巴總站。</p> <p>公共交通交匯處應提供下列設施：</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 兩個可容納八部巴士的停車處（總長度約為 104 米）； ● 一個可容納四部綠色專線小巴的停車處（長約 32 米）； ● 一個可容納六部的士的停車處（長約 30 米）；以及 ● 一個可提供「下車轉乘」及上落客設施的車輛上落區（長約 45 米）。 <p>有關設施的確實供應水平須獲得運輸署同意。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 有關的巴士和公共小巴總站是重置該用地的現有設施。 ● 公共交通交匯處須由發展商興建，並在建成後移交政府管理及維修保養，而擬議公共交通交匯處及巴士／公共小巴總站的確實位置與詳情須獲得運輸署和有關政府部門的同意。
行人通道	在鐵路車站與公共交通交匯處及巴士和公共小巴總站之間應設有全天候的直接行人通道，以供公眾使用。行人	

項目	詳情	備註
	<p>通道的運作時間須配合鐵路及巴士服務的運作時間。</p> <p>該用地的擬議鐵路車站／公共交通交匯處／巴士及公共小巴總站與附近地區（特別是北面的黃竹坑商貿區及香葉道明渠一帶的擬議行人連接路）之間須設有便捷的行人連接路。</p> <p>該發展須沿警校道及南朗山道關設最少闊四米的行人路，並在適當位置後移發展，而有關情況必須符合運輸署的要求。</p>	
提供泊車及上落客貨設施	<p>就住宅及商業用途提供的泊車位數目不得超過 880 個，包括 730 個為住宅發展項目而設的車位，以及 150 個為購物中心而設的車位。泊車位的確實供應水平必須在交通影響評估中有理據支持，並獲得運輸署同意。</p> <p>須按照《香港規劃標準與準則》第八章的規定，以及在取得運輸署的同意後提供上落客貨設施。</p>	<ul style="list-style-type: none"> 由於這是鐵路車站與物業發展項目，加上區內交通情況，當局有意盡量減少泊車位的數目，並鼓勵使用公共交通設施，包括南港島綫（東段）。當局已把泊車位的供應控制至低於《香港規劃標準與準則》所建議的最低要求的水平。 綜合職業康復服務中心須另設一個 5.5 噸貨車的泊車位，尺寸為七米（長度）、3.5 米（闊度）及 3.6 米（最低淨空高度）。
其他技術要求		
交通及運輸方面	<p>在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交交通影響評估。評估中須提供並落實建議的任何道路／路口改善措施，而有關情況須符合運輸署的要求。</p>	<p>交通影響評估須顧及附近地區的大型擬議／已承諾發展項目，包括在黃竹坑商貿區已取得有效規劃許可的建議。評估亦須包括行人交通研究，以評估擬</p>

項目	詳情	備註
		議發展對該區行人流量的影響，並建議改善措施以解決所發現的問題。
通風方面	在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交空氣流通評估。空氣流通評估須顧及附近地區的大型擬議／已承諾發展項目。	該用地位於香港仔及鴨脷洲區空氣流通專家評估所確定的一條主要東西向氣道內。按照空氣流通評估的建議，此氣道一帶的發展項目不得干擾通風潛力，而這點須由詳細的空氣流通評估證實，尤其是該用地的擬議發展項目須在通風方面作審慎設計。建築物的布局須確保可保持東西向的空氣流通。在設計中應考慮台階式平台設計，也應考慮建築物與平台之間的中空設計，以便在地面層附近提供空間。
環境方面	在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交環境評估。該項評估須解決與擬議發展項目有關的潛在環境影響，特別是附近的污染源頭（例如南港島綫（東段）、工業用途、道路交通及公共交通交匯處）所造成的噪音及空氣質素影響。擬議緩解措施須一併納入所提交的總綱發展藍圖，並以符合環境保護署（下稱「環保署」）要求的方式落實。	在建築物的設計和配置上，須充分考慮通過各項措施（例如後移建築物及設置隔音屏障）保護易受噪音影響的地方（即住宅樓宇）。
排水及排污方面	在規劃申請階段提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交排水與排污評估。	視乎環保署及渠務署的意見而定。
供水方面	現時有食水管及鹹水管橫越該用地的西南角，這些水管可能會受到影響。發展商須在有關水管的中心線 1.5 米	<ul style="list-style-type: none"> 無論在任何情況下，發展商均須遵守水務專用範圍的特別條

項目	詳情	備註
	範圍內，提供水務專用範圍，而有關情況須符合水務署的要求。	<p>件。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 水務監督、其人員、承建商和其僱用的工人，可隨時帶同所需的設備和駕駛車輛自由進入上述範圍，以便進行鋪設、維修及保養水管的工作。 • 所有其他橫跨、穿越或從下面穿越水務專用範圍的設施均須獲得水務監督的授權方可設置。

5. 實施計劃

在提交總綱發展藍圖時，須同時提交一項實施計劃，以顯示擬議鐵路車廠及車站、商業／住宅發展與相關的政府、機構或社區設施、園景行人道、休憩用地及設施等的施工計劃。

6. 提交總綱發展藍圖

6.1 提交城規會核准的總綱發展藍圖須載有香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的「註釋」所規定的一切資料，並清楚證明這份規劃大綱所載的規定已獲得遵從。提交總綱發展藍圖的相關規定載於城規會有關「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。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、分層住宅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、闊度及水平度；
- (v) 區內的園境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；
 - (ix) 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；
 - (x) 一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (xi) 一份視覺影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的視覺影響，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- 6.2 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、該塊用地現時的狀況、該塊用地相對於附近地區的特色、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。
- 6.3 根據《城市規劃條例》第 4A（3）條，總綱發展藍圖如獲城規會核准，其複本須存放於土地註冊處，供市民免費查閱。

7. 附件

- 圖 1 位置圖
- 圖 2 地盤平面圖
- 圖 3 實地照片
- 圖 4 主要的城市設計考慮因素

規劃署
2011 年 7 月