

黃竹坑「綜合發展區」用地的 規劃大綱擬稿

Draft Planning Brief for the “Comprehensive Development Area” Site in Wong Chuk Hang

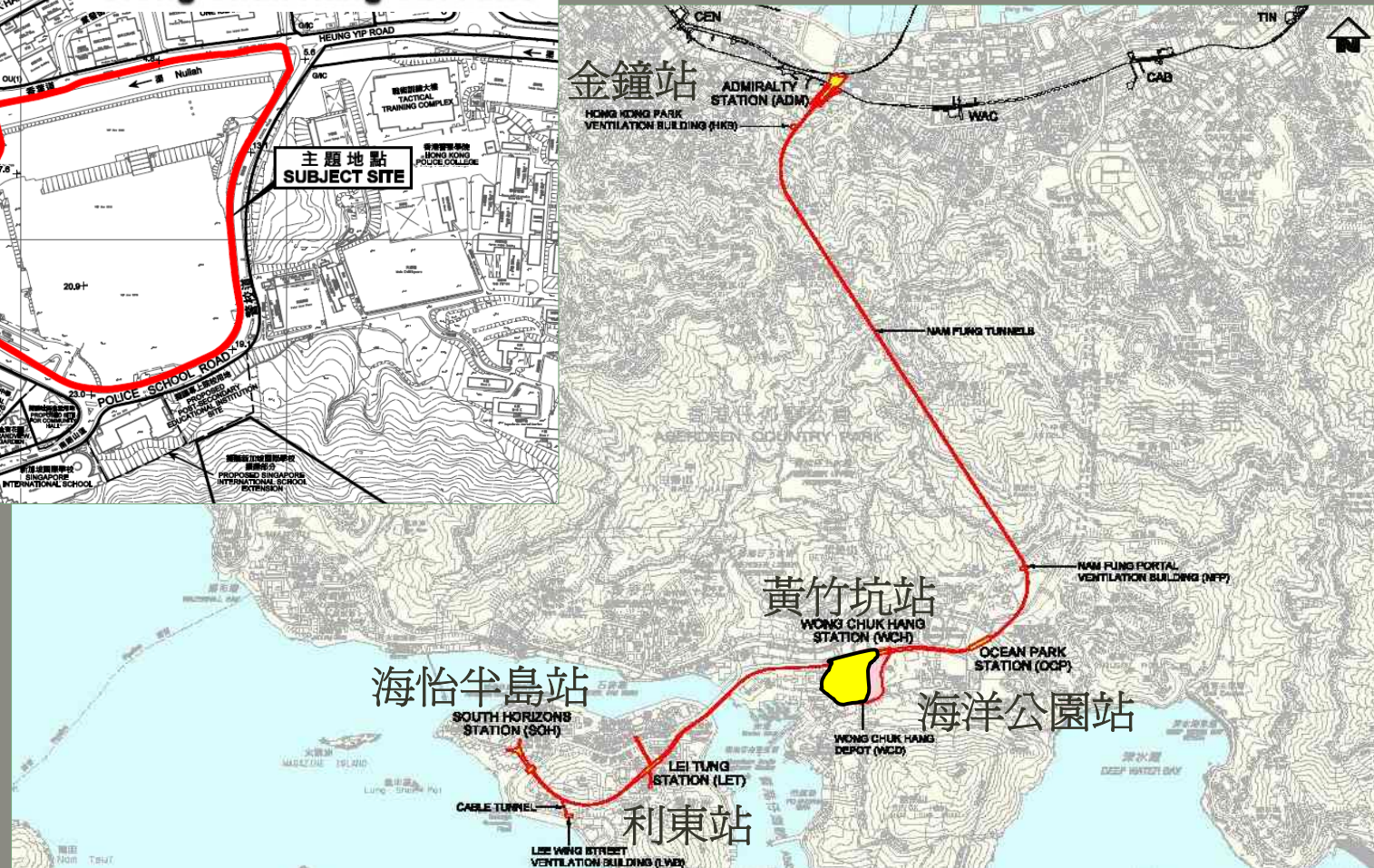


規劃署

Planning Department

南港島綫(東段) South Island Line (East)

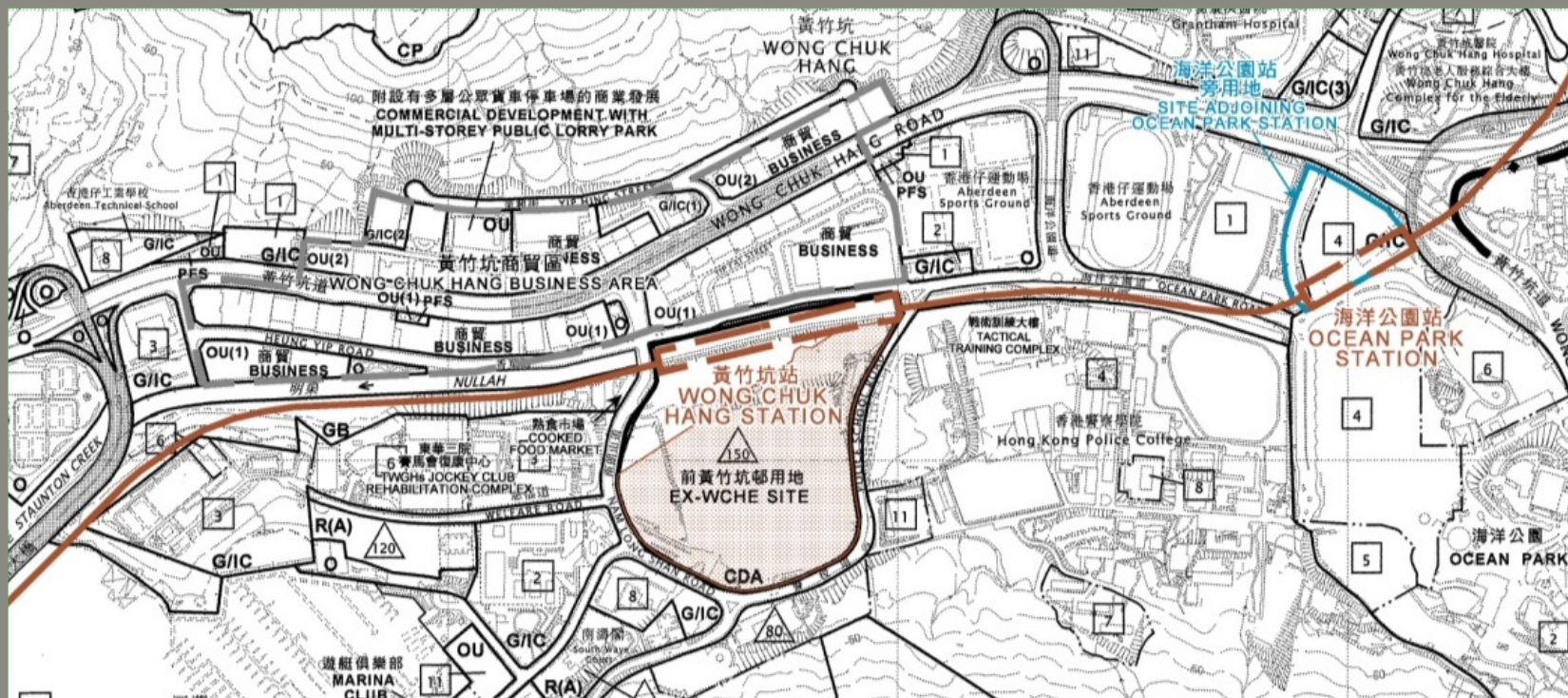
黃竹坑「綜合發展區」用地
Wong Chuk Hang CDA Site



背景

Background

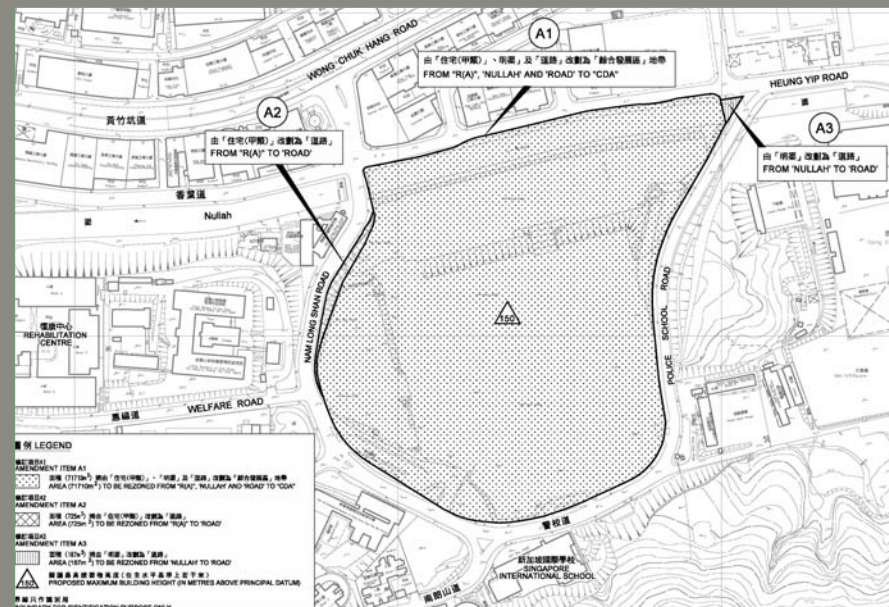
- 2010年5月24日：諮詢南區區議會
 - 同意只發展前黃竹坑邨用地
 - 支持購物中心
 - 關注156mPD的高限
- 24.5.2010 : consulted SDC
 - Agreed to develop ex-WCHE site only
 - Supported shopping centre
 - Concern on max. BH of 156mPD



S/H15/26 – 綜合發展區 CDA

- 16.7.2010：公布修訂項目 Amendments gazetted
- 26.7.2010：諮詢南區區議會屬下地區發展及環境事務委員會 Consult DDEC of SDC

- 同意「綜合發展區」用途地帶 Agreed “CDA” zoning
- 部分委員關注高度問題 Some members concern on BH



申述及意見

Representations and Comments

- 12份申述(10份支持、2份負面)；以及2份意見
12 Representations (10 Supportive and 2 Adverse) and 2 comments
- 3.12.2010：城市規劃委員會考慮申述及意見
TPB considered representations/comments
- 3.5.2011：行政長官會同行政會議核准大綱草圖
CE in C approved draft OZP

規劃大綱擬稿

Draft Planning Brief

爲此「綜合發展區」地帶內日後的發展提供指引
To guide the future development in this “CDA” zone



發展參數

Development Parameters

用地面積 Site Area	約7.17公頃 About 7.17 ha
用途 Uses	住宅、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 Residential, shopping centre, rail depot/station, PTI, bus and PLB termini, GIC and other supporting facilities
最大總樓面面積(地積比率) Maximum GFA (PR)	
住用 Domestic	357 500 平方米 m ² (約 5倍)
非住用 Non-domestic	121 800 平方米 m ² (約 1.7倍)
- 購物中心 Shopping Centre	47 000 平方米 m ²

發展參數

Development Parameters

總樓面面積

GFA :

- 社會企業
Social Enterprises
- 表演場地
Performance Venue
- 社會福利設施
Social Welfare Facilities

1 500 平方米 m²

不少於 300 平方米 m² (not less than)

不少於1 598 平方米 m² (not less than)
(內部樓面總面積) (Internal Floor Area)

發展參數

Development Parameters

建築物高度 BH 平台 Podium： 住宅大廈 Residential Tower:	主水平基準上32米至35米 32mPD to 35mPD 主水平基準上120米至150米 120mPD to 150mPD
最大上蓋面積 Maximum SC 平台 Podium： 平台以上 Above-podium:	95% 不超過《建築物(規劃)規例》規定 Not exceeding B(P)R



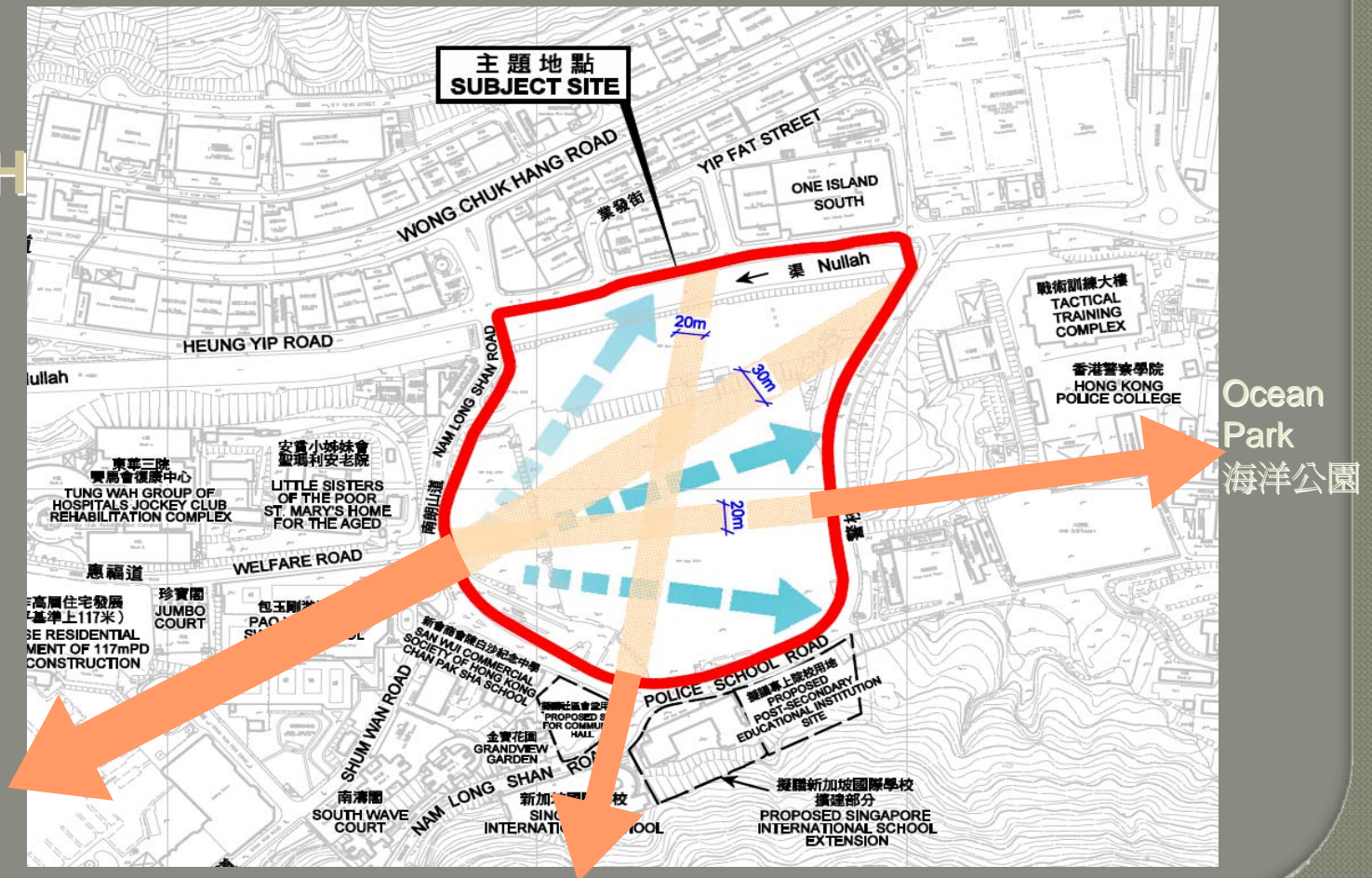
發展參數

Development Parameters

<p>單位 No. of Flats</p>	<p>不超過 4 700 (最少850個單位的實用面積不得超過 50平方米) Not exceeding 4,700 (Not less than 850 flats with saleable GFA of not more than 50m²)</p>
<p>地面休憩用地 (開放予公眾使用) At-grade Open Space (open to the public)</p>	<p>不少於 1 000 平方米 m² (not less than)</p>

城市設計要求 Urban Design Requirements

- 最少 3 條通風 / 觀景廊 Min. 3 air / visual corridors
- 梯級式建築物高度輪廓
Stepped BH



Jumbo Floating
Restaurant
珍寶海鮮舫

Ocean Park
海洋公園

城市設計要求

Urban Design Requirements

- 建築物之間提供間隙
Building gaps between building blocks
- 台階式平台設計
Terraced podium design
- 視覺影響評估
Visual Impact Assessment

美化環境/保護樹木 Landscape/Tree Preservation

- 園境設計總圖 (包括移植樹木及補種樹木建議)
Landscape Master Plan (including transplanting and compensatory planting proposals)
- 平台邊緣栽種植物/垂直綠化
Planting along podium edges/vertical greening
- 提供不少於30%綠化地方
Minimum coverage of 30% for greening
- 最少一半綠化地方位於地面或行人易於到達的樓層
Minimum half of greening at grade or levels easily accessible to pedestrians

社會福利及其他設施

Social Welfare and other Facilities

- 綜合職業康復服務中心及中度弱智人士宿舍
Integrated Vocational Rehabilitation Services Centre & Hostel for Moderately Mentally Handicapped Persons
- 公共交通設施
Public Transport Facilities
- 泊車及上落客貨設施
Car Parking, Loading & Unloading Provision

其他技術要求

Other Technical Requirements

制定總綱發展藍圖(包括園境設計總圖)時一併提交:
To submit with the MLP (including LMP):

- 交通影響評估報告
Traffic Impact Assessment
- 空氣流通評估報告
Air Ventilation Assessment
- 環境評估報告
Environmental Assessment
- 視覺影響評估報告
Visual Impact Assessment
- 排水和排污影響評估報告
Drainage and Sewerage Impact Assessments

請議員提供意見

向都會規劃小組委員會匯報

Members' comments

Report to Metro Planning Committee

多謝
Thank You