

討論文件

**《茶果嶺、油塘、鯉魚門
分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/21》的
擬議修訂發展項目**

1. 目的

本文件旨在向議員介紹《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/21》的擬議修訂發展項目（圖 1），並就此徵詢議員的意見。

2. 背景

- 2.1 面對香港房屋短缺問題，當局正採取多管齊下的措施，增加短、中和長期的土地供應。發展局聯同規劃署於本年 5 月 13 日已向觀塘區議會介紹十三幅位於觀塘區，於未來五年（即 2014/15 至 2018/19 年）須修訂相關分區計劃大綱圖的房屋用地，包括一幅位於油塘工業區「綜合發展區」內的崇信街／仁宇圍用地，以及兩幅前茶果嶺高嶺土礦場用地。
- 2.2 當局現計劃就上述三幅位於崇信街／仁宇圍及前茶果嶺高嶺土礦場的房屋用地修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/21》。同時，當局亦會就有關發展局起動九龍東辦事處對觀塘敬業街土地用途的重整建議，以及一幅位於鯉魚門海傍道的擬議「政府、機構或社區」用地，作出相關修訂。
- 2.3 當局希望在開展城市規劃程序前，就上述擬議修訂的發展項目徵詢觀塘區議會的意見。

3. 油塘工業區的「綜合發展區」（圖 2A 及圖 2B）

- 3.1 隨著油塘發展的轉型，當局在 1998 年將東源街及仁宇圍一帶的土地由「工業」地帶改劃為「綜合發展區」地帶（圖 2A 及圖 2B），以綜合重建作住宅發展為主並附設零售及社區設施的發展。除位於崇信街／仁宇圍的一幅約 1.18 公頃的政府土地，該「綜合發展區」其餘部分現時主要為用作工業用途的私人土地、觀塘魚類批發市場及道路等。
- 3.2 過往，由於「綜合發展區」業權分散，城市規劃委員會（下稱「城規會」）只曾接獲數宗涉及部分用地的規劃申請。由於該些計劃未能促使整個「綜合發展區」一併發展，不符合現時「綜合發展區」的整體發展意向，因此該「綜合發展區」的發展計劃一直未能落實。當局參考土地業權分布及該區一帶現況等因素，建議將該「綜合發展區」細分為多個較小的用地，容許個別發展。此外，各用地臨海部分須興建至少 15 米闊的海濱長廊供公眾享用。建議細分「綜合發展區」將不會改變現時的總樓面面積（185,430 平方米）及最高樓宇高度（臨海及內陸部分分別為主水平基準上 80 米及 100 米）限制。因此，有關建議對附近一帶的交通及基建等不會構成任何不良影響。
- 3.3 位於崇信街／仁宇圍一幅政府土地（見圖 2B），當局擬議作住宅發展，並同時提供公眾停車場，以回應當區的需要。該用地以北及以西的仁宇圍將會擴闊，但用地內的一小段東源街及仁宇圍將會封閉（其餘部分的東源街及仁宇圍將會保留），以更善用土地資源。此外，食物環境衛生署認為附近的三家村垃圾收集站已能應付地區需要，因此無需於新發展內重置現時的仁宇圍垃圾收集站。崇信街／仁宇圍的擬議房屋發展參數如下：

地盤總面積（約）（公頃）	1.18
總樓面面積（約）（平方米）	53,100
樓宇高度（主水平基準上）	80 米（臨海部分） 100 米（內陸部分）

預計單位數目（約）	900
估計人口（約）	2,500
公眾休憩用地面積 （約）（平方米）	1,600（15 米闊公眾海濱 長廊）
公眾停車位數目（約）	170

4. 前茶果嶺高嶺土礦場住宅發展用地（圖 3A 至圖 3D）

- 4.1 前茶果嶺高嶺土礦場現時在分區計劃大綱圖上主要劃為「住宅（甲類）4」，其餘部分則劃為「政府、機構或社區」、「綠化地帶」、「休憩用地」及「道路」（圖 1 及圖 3A）。在 2013 年 1 月 8 日，規劃署和有關部門就《前茶果嶺高嶺土礦場發展規劃檢討》的建議（圖 3C）諮詢觀塘區議會。有關建議包括將現有茶果嶺村後山坡的平台發展為中密度私人住宅區，並設有一所小學及公眾休憩設施。會上，發言的議員大體上支持有關發展計劃，亦就發展規模、地積比率、車位數目、交通配套、休憩用地、社區設施以及先人墓地的處理提出寶貴意見。
- 4.2 在本年 5 月 13 日就 13 幅房屋用地諮詢觀塘區議會的會議上，議員對將高嶺土礦場部分用地改作公營房屋用途表示關注。有關用地原先建議作私人住宅發展，提供共約 2,200 個單位。鑒於社會對資助房屋的迫切需求，當局現建議將部分用地由私人住宅轉為居者有其屋，可提供約 300 個單位（見圖 3D）。此外，為回應議員要求，部分用地將加入約 3,500 平方米的非住用樓面面積，以提供食肆及零售等設施。另外，經顧問研究及諮詢消防處後，當局認為並不需要興建擬議緊急通道連接住宅用地及茶果嶺道。至於茶果嶺村，當局認為須待進行進一步研究後，才決定茶果嶺村的長遠用途，因此初步建議改劃為「未決定用途」地帶。
- 4.3 有關前茶果嶺高嶺土礦場平台發展的概念、佈局及其餘主要發展參數（包括住用總樓面面積、樓宇高度、休憩用地面積及社區設施等）則保持不變。擬議發展參數與之前提交區議會方案的對比如下：

	在 2013 年 1 月 8 日諮詢 區議會的 方案	現時建議
住用地盤總面積 (約)(公頃)	3.21	3.21
住用樓面面積 (約)(平方米)	130,000	130,000
非住用樓面面積 (約)(平方米)	-	3,500
樓宇高度(約) - 主水平基準上 - 層數	87 至 108 米 16 至 22	87 至 108 米 16 至 22
預計單位數目(約) - 私人房屋 - 資助房屋 (居者有其屋)	2,200 -	1,900 300
估計人口(約) - 私人房屋 - 資助房屋 (居者有其屋)	5,900 -	5,200 900
公眾休憩用地面積(約) (公頃)(包括山坡)	1.11	1.11
社區設施	1 所小學	1 所小學

5. 敬業街土地用途重整建議 (圖 4A 至圖 4C)

- 5.1 為配合「起動九龍東」計劃，起動九龍東辦事處已全面檢討沿敬業街明渠的政府土地用途。該辦事處建議透過綠化河旁及改善附近行人道等工程，將敬業街明渠美化為「翠屏河」而不影響其雨水排放功能和容量。此外，當局亦建議將現有成業街休憩花園搬遷至現時位置以西，劃為「其他指定用途」註明「貨車停車場」地帶的土地，以配合「翠屏河」的美化工程。搬遷後的公園面積將由約 4,760 平方米增加至約 5,780 平方米，並發展為一個具特色的河畔公園，與毗鄰的「翠屏河」連成一片開闊的綠色都市空間。

5.2 至於現時成業街休憩花園的位置，則會改劃為「商業」地帶，並與毗鄰已預留作商業發展的用地合併作商業及公共停車場發展。有關商業發展將會設有辦公室及商店等設施，最高非住用地積比率為 12.0 倍，建築物高度上限為主水平基準上 130 米。

5.3 起動九龍東辦事處及有關部門現正進行技術研究以落實詳細設計方案。根據初步的技術研究結果，建議對環境、交通及其他配套設施不會構成任何不良影響。

6. **鯉魚門海傍道的擬議政府、機構或社區用地**（圖 5A 及圖 5B）

鯉魚門海傍道近鯉魚門徑迴旋處的一幅面積約 0.17 公頃的土地，前身為德基幼稚園及鯉魚門天主堂（圖 5A 及圖 5B）。該土地現時劃為「鄉村式發展」地帶。為善用土地資源，當局建議將上述土地改劃為「政府、機構或社區」地帶（見圖 5B），建築物高度上限為主水平基準上 80 米，以合併毗鄰的鯉魚門徑「政府、機構或社區」用地，預計作綜合發展提供社會福利設施，服務區內居民。

7. **下一階段**

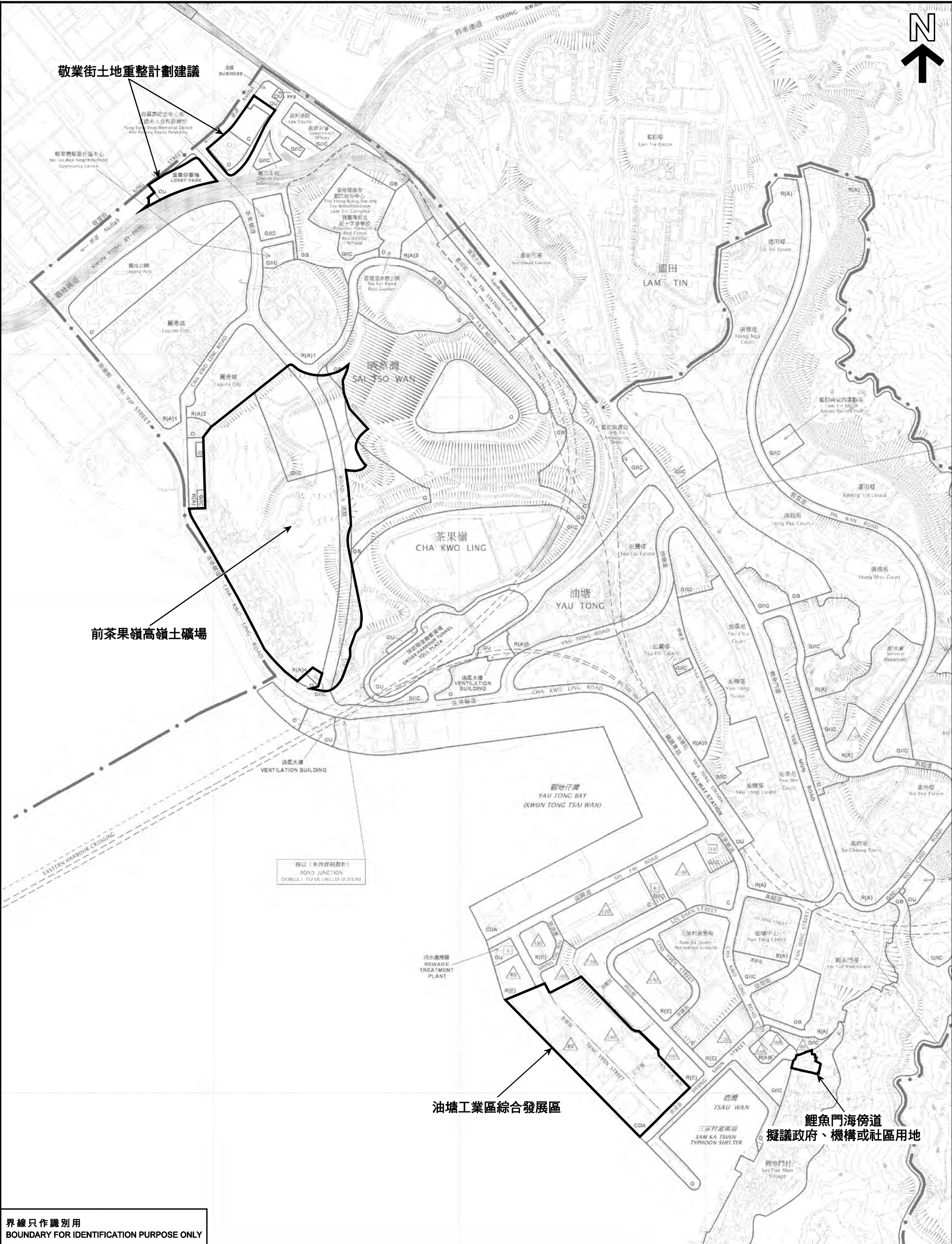
歡迎各位議員對上述建議發展項目提出意見。有關分區計劃大綱圖的修訂項目、議員的意見和建議，以及部門的意見，將一併提交城規會轄下的都會規劃小組委員會考慮。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示收納有關修訂項目的分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，公眾人士可對修訂項目提出申述。

附件

圖 1	擬議修訂發展項目位置概覽
圖 2A 至 2B	油塘工業區「綜合發展區」實地照片及初步概念圖
圖 3A 至 3D	前茶果嶺高嶺土礦場發展用地航攝照片、平面圖、先前及現時建議的發展概念圖

- | | |
|-------------|------------------------------|
| 圖 4 A 至 4 C | 敬業街土地用途重整建議實地照片、平面圖及發展概念圖 |
| 圖 5 A 及 5 B | 鯉魚門海傍道擬議「政府、機構或社區」用地實地照片及平面圖 |

規劃署九龍規劃處
2014年9月



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2014年8月21日擬備，
所根據的資料為於2014年4月29日
核准的分區計劃大綱圖編號S/K15/21
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.8.2014
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K15/21 APPROVED ON 29.4.2014

擬議修訂發展項目位置概覽

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號S/K15/21的擬議修訂項目

米
METRES

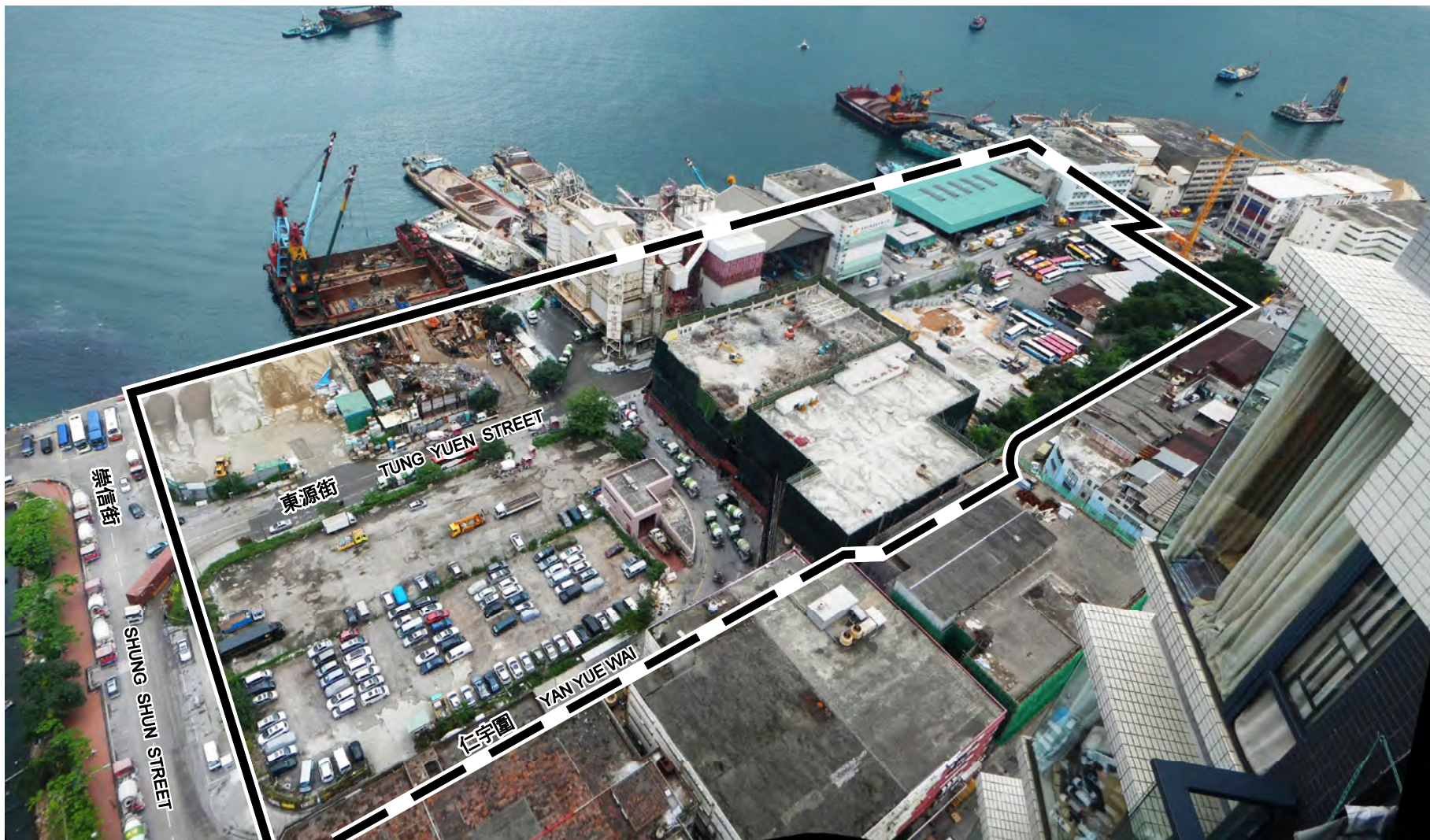
0 100 200 300 400 500 600 METRES

SCALE 1 : 7 000 比例尺

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K15/14/45

圖 1



照片1 — 油塘工業區綜合發展區

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2014年8月21日擬備，所根據的資料
為攝於2014年5月21日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.8.2014
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 21.5.2014

實地照片

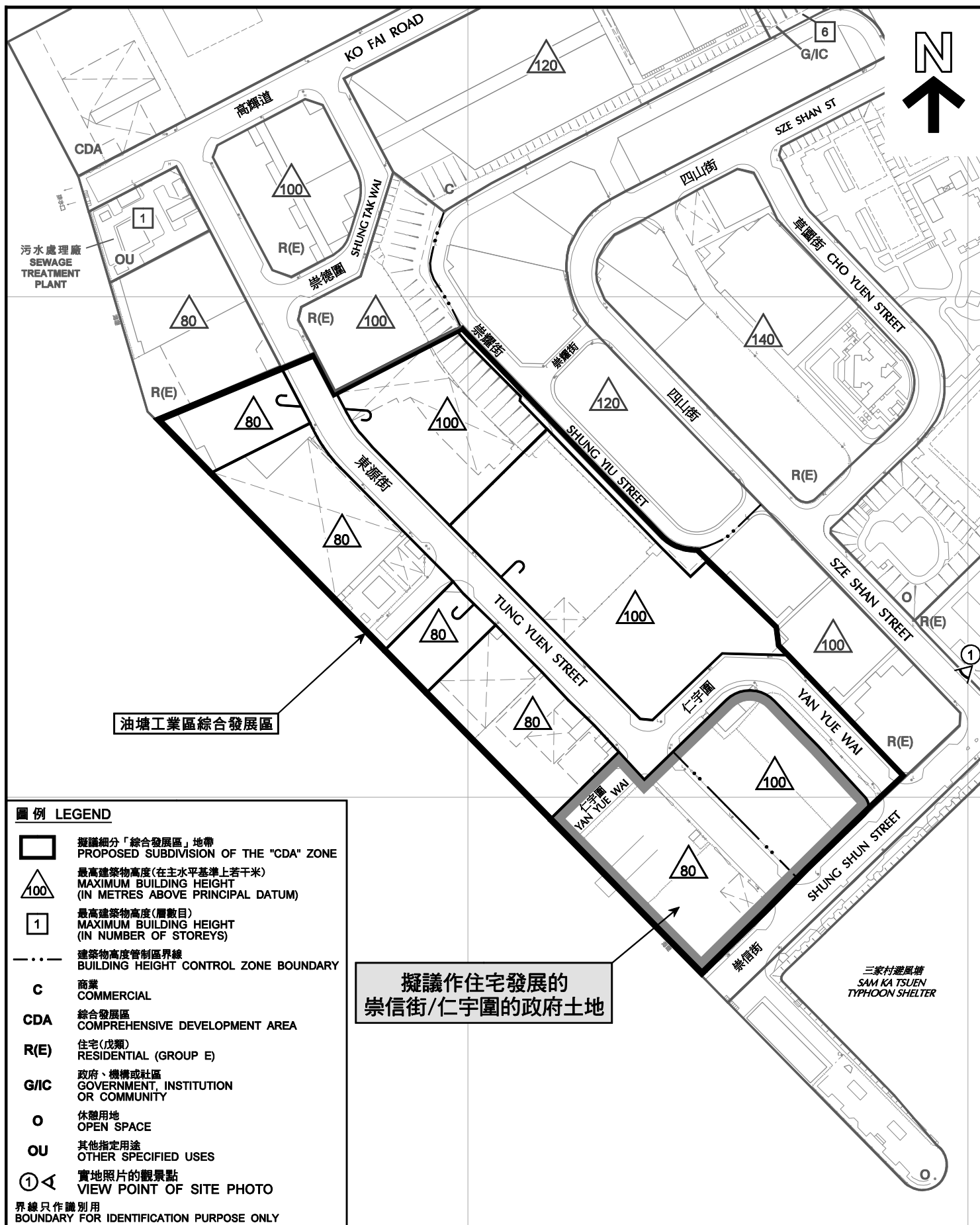
油塘工業區綜合發展區

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/14/45

圖 2A



本摘要圖於2014年8月25日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-NW-4C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.8.2014
BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NW-4C

初步概念圖

油塘工業區綜合發展區

米
METRES 50

SCALE 1 : 2 500 比例尺
0 50

米
100 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/K15/14/45

圖 2 B



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2014年8月20日擬備，所根據的資料為地政總署於2013年10月19日拍得的航攝照片編號CS46753

**EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.8.2014
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS46753
TAKEN ON 19.10.2013 BY LANDS DEPARTMENT**

航攝照片

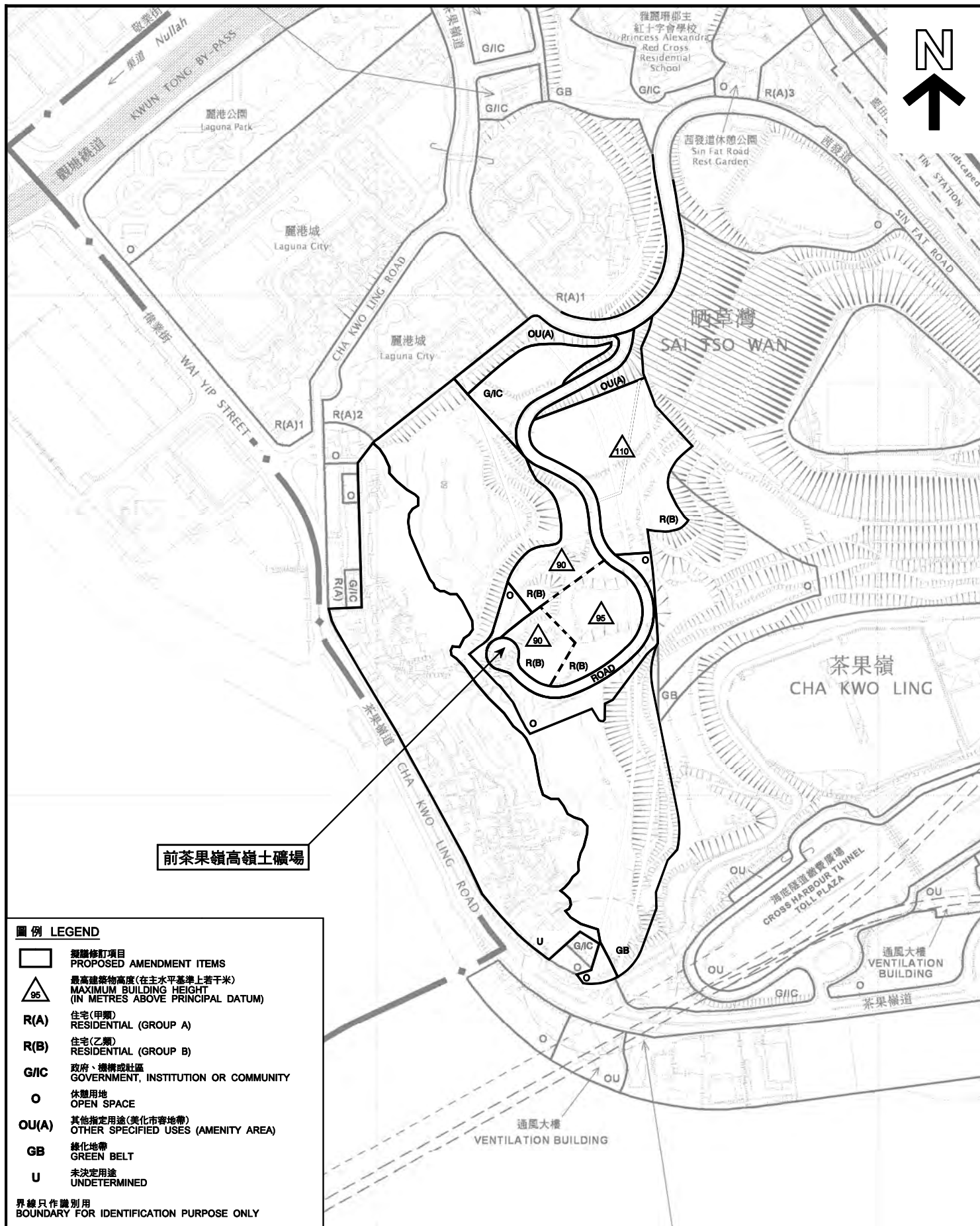
前茶果嶺高嶺土礦場

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/14/45

圖 3A



圖例 LEGEND

- 擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENT ITEMS
- 95 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)
- R(A)** 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)
- R(B)** 住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP B)
- G/I/C** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- O** 休憩用地
OPEN SPACE
- OU(A)** 其他指定用途(美化市容地帶)
OTHER SPECIFIED USES (AMENITY AREA)
- GB** 綠化地帶
GREEN BELT
- U** 未決定用途
UNDETERMINED

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖

前茶果嶺高嶺土礦場

本摘要圖於2014年8月21日擬備，所根據的資料為於2014年4月29日核准的分區計劃大綱圖編號S/K15/21
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.8.2014
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/K15/21 APPROVED ON 29.4.2014

米
METRES 100

SCALE 1 : 5 000 比例尺

200 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/K15/14/45

圖 3 B

屬港城
LAGUNA CITY

晒草灣遊樂場
SAI TSO WAN
RECREATION GROUND

圖例 LEGEND

- 研究地點 Study Area
- * 茶果嶺村休憩處改善工程
Sitting-Out Area Enhancement for CKL Village
- 綠色自然徑 Nature Green Trail
- 現有斜坡及擋土牆及擬議改善工程
Existing Slope Feature & Proposed Upgrading Works
- 觀景及通風廊 View and Ventilation Corridor
- 擬議切削斜坡加固工程
Proposed Cut Slope with Stabilization Works
- 擬議填土斜坡加固工程
Proposed Fill Slope with Stabilization Works
- 擬議切削斜坡 Proposed Cut Slope
- 擬議填土斜坡 Proposed Fill Slope
- 擬議護土牆 Proposed Retaining Wall
- ✱ 擬議觀景台 Proposed Lookout Point
- 19S 樓高 19 層 19 Storeys
- +04 主水平基準上 94 米 +94 mPD

東區海底隧道
EASTERN
HARBOUR
CROSSING



本摘要圖於2014年8月8日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.8.2014

前茶果嶺高嶺土礦場

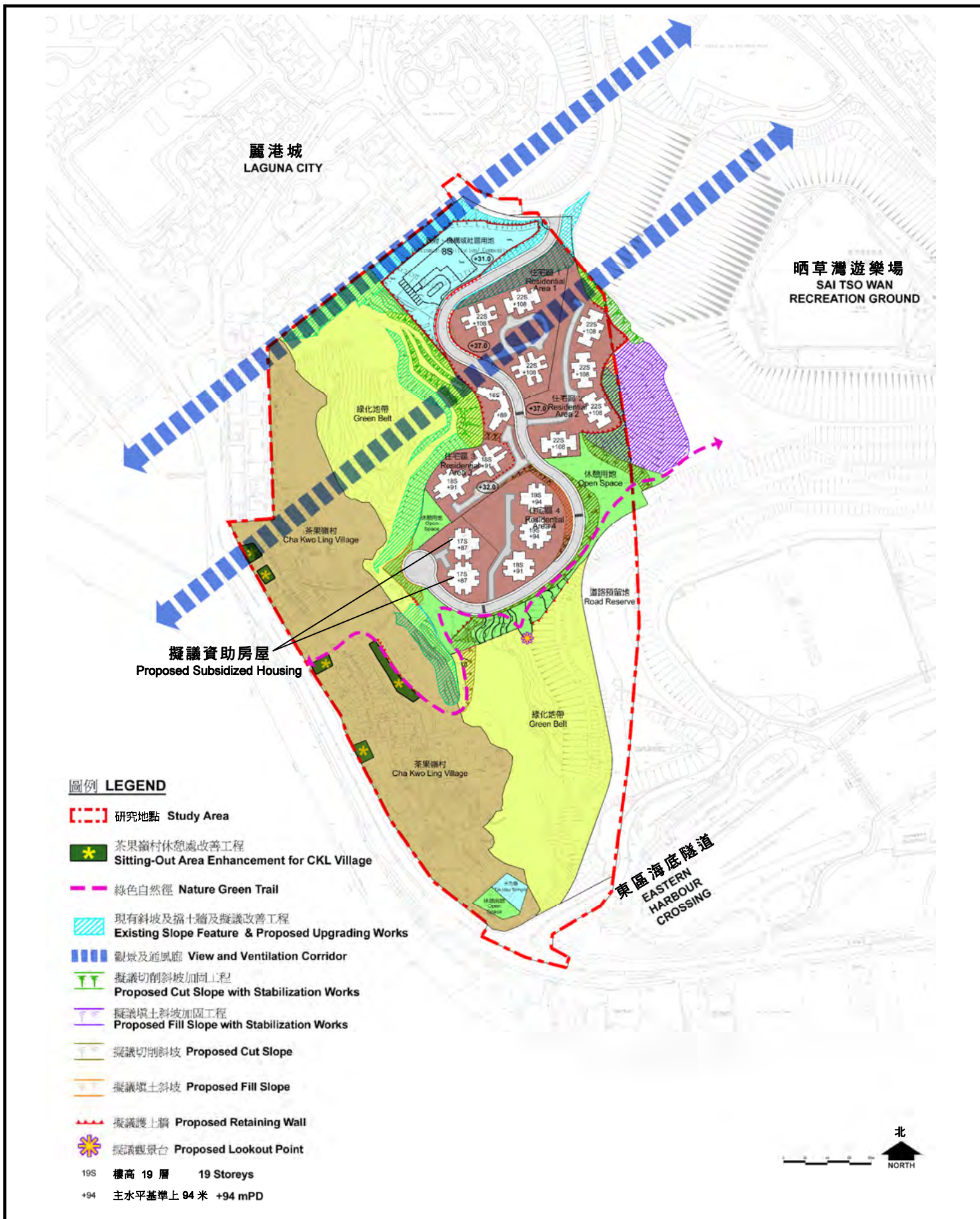
於2013年1月8日提交觀塘區議會的
發展概念圖

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/14/45

圖 3 C



本摘要圖於2014年8月21日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.8.2014

前茶果嶺高嶺土礦場

現時建議的發展概念圖

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/14/45

圖 3D



照片1 — 擬議擴大的商業用地



照片2 — 擬議新的成業街休憩花園

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY

本圖於2014年8月21日擬備，所根據的資料
為攝於2014年5月21日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.8.2014
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 21.5.2014

實地照片

敬業街土地重整計劃建議

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



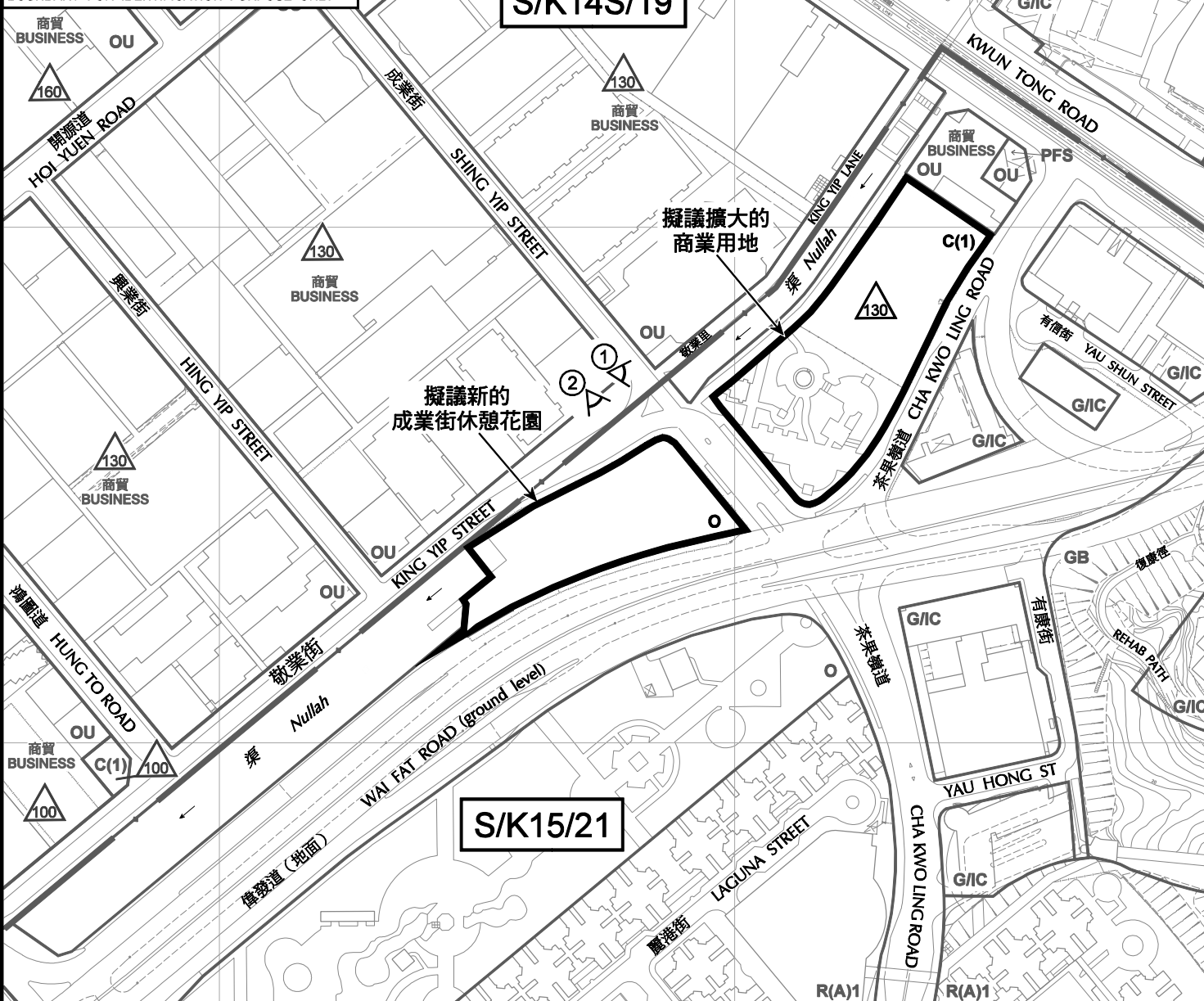
參考編號
REFERENCE No.
M/K15/14/45

圖 4 A

圖例 LEGEND

-  擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENT ITEMS
-  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)
-  C 商業
COMMERCIAL
-  R(A) 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)
-  G/C 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
-  O 休憩用地
OPEN SPACE
-  OU 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
-  GB 綠化地帶
GREEN BELT
-  URA 市區重建局發展計劃範圍
URBAN RENEWAL AUTHORITY DEVELOPMENT SCHEME PLAN AREA
-  - - - 規劃範圍界線
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME
-  ① 實地照片的觀景點
VIEW POINT OF SITE PHOTO

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY



平面圖

本摘要圖於2014年8月22日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-NE-18D及23B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 22.8.2014
BASED ON SURVEY SHEETS
No. 11-NE-18D & 23B

敬業街土地重整計劃建議

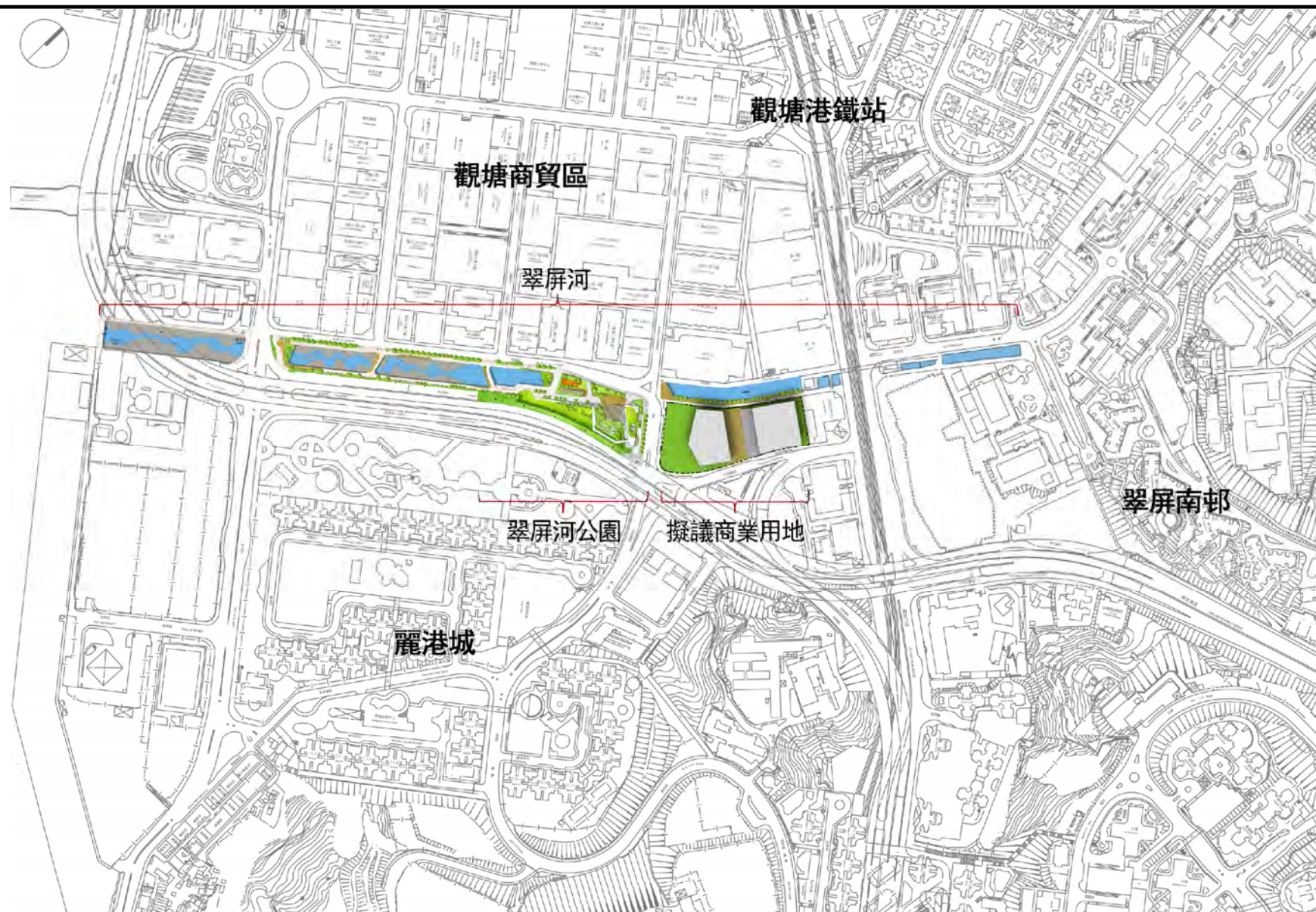
SCALE 1 : 3 000 比例尺
米 50 0 50 100 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/14/45

圖 4 B



發展概念圖

敬業街土地重整計劃建議

本圖於2014年8月8日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 8.8.2014

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/14/45

圖 4 C

鯉魚門徑
LEI YUE MUN
PATH



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

照片1 — 鯉魚門海傍道擬議政府、機構或社區用地

實地照片

擬議於鯉魚門海傍道的政府、機構或社區用地

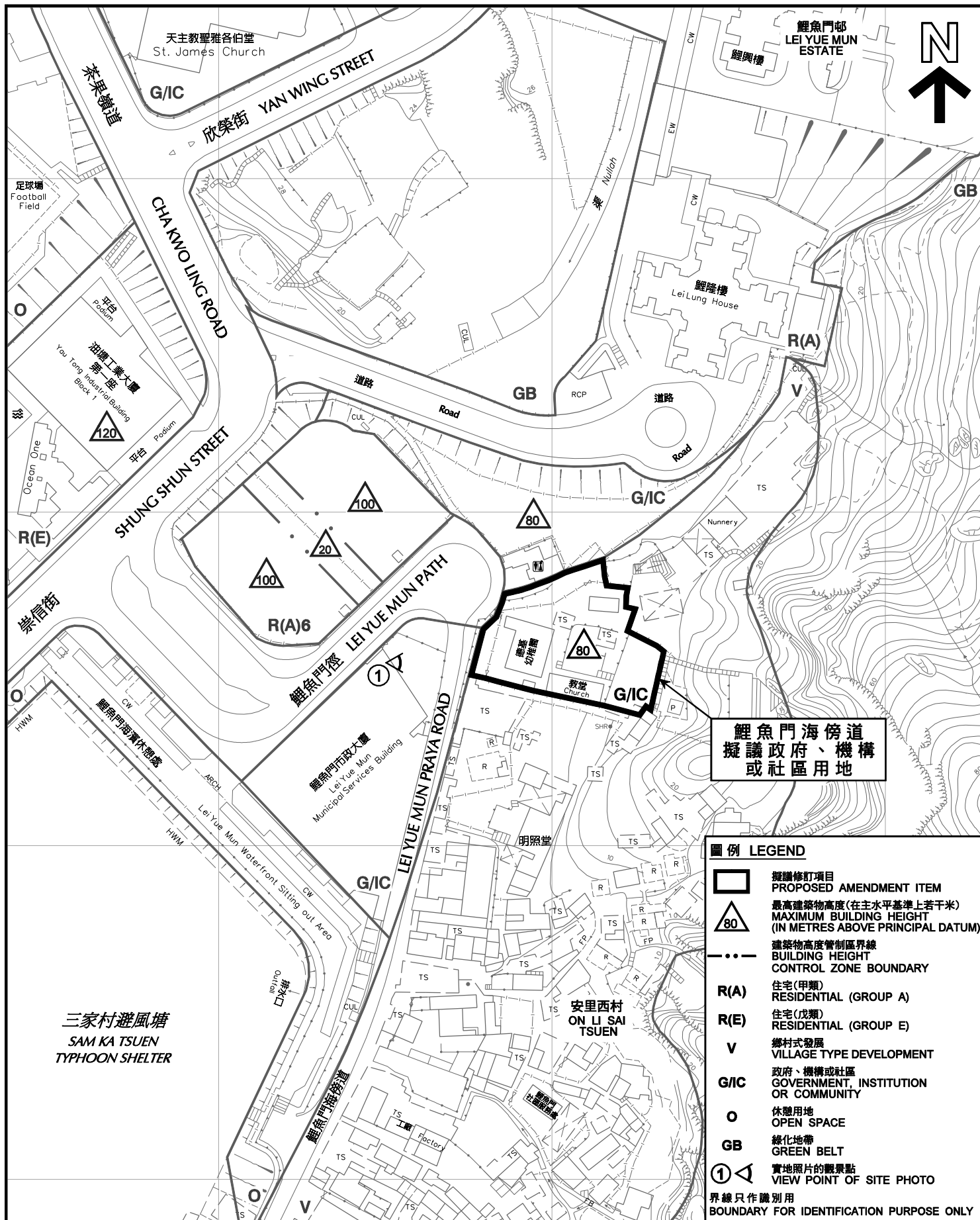
本圖於2014年8月21日擬備，所根據的資料
為攝於2014年2月28日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.8.2014
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 28.2.2014

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K15/14/45

圖 5A



鯉魚門海傍道
擬議政府、機構
或社區用地

圖例 LEGEND	
	擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT ITEM
	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)
	建築物高度管制區界線 BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY
R(A)	住宅(甲類) RESIDENTIAL (GROUP A)
R(E)	住宅(戊類) RESIDENTIAL (GROUP E)
V	鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
G/IC	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
O	休憩用地 OPEN SPACE
GB	綠化地帶 GREEN BELT
① 	實地照片的觀景點 VIEW POINT OF SITE PHOTO
界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY	

<p>本摘要圖於2014年8月21日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-SE-4C及11-SE-4D EXTRACT PLAN PREPARED ON 21.8.2014 BASED ON SURVEY SHEETS No. 11-SE-4C & 11-SE-4D</p>	<p style="text-align: center;">平面圖</p> <p style="text-align: center;">擬議於鯉魚門海傍道的政府、機構或社區用地</p> <div style="text-align: center;"> <p>SCALE 1 : 1 500 比例尺</p> <p>米 25 0 25 50 米 METRES</p> </div>	<p style="text-align: center;">規劃署 PLANNING DEPARTMENT</p> <div style="text-align: right;"> </div>	
		<p>參考編號 REFERENCE No. M/K15/14/45</p>	<p style="text-align: center;">圖 5 B</p>