

討論文件

深水埗連翔道用地 兩個「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿

1. 目的

本文件旨在就深水埗連翔道用地兩個「綜合發展區」地帶的規劃大綱擬稿(附錄 I)，並就此徵詢深水埗區議會議員的意見。

2. 背景

- 2.1 位於海旁的連翔道用地原預留作長沙灣副食品批發市場第二期發展及有關的工業和貨物裝卸用途，但該用地已受當局及有關部門確認無須再作批發市場用途。鑑於其位處優越的海旁位置，乘搭各種公共交通工具前往也十分便利，該用地適合發展作住宅／商業、海濱長廊，以及政府、機構或社區用途，以助應付對市區房屋用地的迫切需求、滿足地區的需求、配合區內人士的期望及為海旁增添活力。
- 2.2 二零一三年十二月十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要是把連翔道的一塊用地，由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業－辦公室」地帶、「其他指定用途」註明「批發市場」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭」地帶和顯示為「道路」的用地改劃為「綜合發展區」地帶、「綜合發展區(2)」地帶、「住宅(甲類)12」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休憩用地」地帶和顯示為「道

路」的用地。二零一四年九月二十三日，行政長官會同行政會議核准西南九龍分區計劃大綱草圖。

- 2.3 在大綱圖的展示期內，城規會共接獲三千零九十九份有效申述書。其中十四項有效意見是和連翔道有關而大部份是汲及和空氣/視覺影響有關，土地用途不配合(周遭長沙灣副食品批發市場、船廠及沿海與批發後勤營運相關的設施。二零一四年七月四日，城規會考慮有關申述及意見後，決定不接納有關申述。
- 2.4 二零一四年十月三日，《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/30》(下稱「大綱圖」)根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。

3. 有關用地及其周邊地區

有關用地

- 3.1 在大綱圖上現時劃為「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(2)」地帶的兩塊用地(下稱「兩塊用地」)位於西南九龍海旁北部及現有的長沙灣副食品批發市場(下稱「批發市場」)西北面(附錄 I 圖 1 及 2)。兩塊用地現時用作臨時工地。前往該兩塊用地會取道規劃中的地區幹路(道路 A) 預計二零一八年三月落成。
- 3.2 兩塊用地面對優越而遼闊的海旁位置，並座落深水埗區內兩條主要通風廊(即興華街西和發祥街西)的入口。

周邊地區

- 3.3 批發市場(劃為「其他指定用途」註明「批發市場」地帶)位於兩塊用地的東南面。緊貼兩塊用地的東北面的「住宅(甲類)12」地帶用作發展現正興建中的租住公屋及資助出售房屋。東北面稍遠處為「政府、機構或社區」地帶，擬興建一所有 30 塊課室的小學。西北面為另一塊「政府、機構或社區」用地，擬發展社會福利設施大樓。西北面稍遠處為船廠用途(劃為

「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」)(附件 I 圖 3 至 5)。

3.4 緊貼東南面為現有批發市場，而沿兩塊用地西南面界綫規劃中的海濱長廊，在大綱圖上劃為「休憩用地」地帶(附件 I 圖 1 至 5)。

3.5 橫跨西九龍公路北面稍遠處的地區主要包括住宅和政府、機構或社區用途，公共交通設施暢達方便，包括有港鐵南昌站。

4. 「綜合發展區」地帶建議的發展參數

4.1 兩塊「綜合發展區」地帶的「規劃大綱」擬稿載於附件 I，建議的發展參數總括如下：

地盤面積	
兩塊「綜合發展區」總地盤面積，包括：	約 2.42(公頃)
「綜合發展區」	約 1.93(公頃)
「綜合發展區(2)」	約 0.49(公頃)
擬議用途及最大總樓面面積	
「綜合發展區」	私人住宅 最大總樓面面積為 91 770 平方米並附連面積不少於 3 600 平方米的私人住宅發展連公眾休憩用地
「綜合發展區(2)」	酒店 最大總樓面面積為 34 770 平方米(包括總樓面面積至少為 1 000 平方米的商業用途，當中至少 500 平方米須位於地面)。

最高建築物高度	
「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」	不超過主水平基準上 100 米(主天台水平)
非建築用地	
「綜合發展區」	劃設兩塊不同闊度(15 米及 22 米)的非建築用地，讓風更容易滲透入內陸用地，並有助改善該區的整體通風及視覺通透度 • 15 米闊(沿用地的西北界線) • 22 米闊(在用地的中段)
其他參數	
毗連「休憩用地」地帶規劃作海濱長廊(包括廢棄碼頭): (一)海濱長廊西北段 (二)海濱長廊東南段	約 0.99 公頃 約 380 米長 約 20 米闊 • 約 0.68 公頃 • 約 0.31 公頃(其中約 0.14 公頃為廢棄碼頭)

4.2 在「綜合發展區」的任何發展，須要擬備相關的技術評估研究如空氣流通、景觀、交通及環境評估，一併提交城規會考慮規劃申請。

5. 規劃意向及發展限制

5.1 「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向分別作私人住宅及酒店用途的綜合發展。設立此等地帶，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。

- 5.2 「綜合發展區」用地位於興華街西以南。該用地擬作私人住宅發展，最大的住用總樓面面積為 91 770 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。在用地的中間部分須提供一塊面積不少於 3 600 平方米的公眾休憩用地，並與位於北面「住宅(甲類)12」地帶的公眾休憩用地連接起來，以建設連綿的公眾休憩用地通往海濱長廊。
- 5.3 為了減少現有批發市場的噪音影響，位於其西面的「綜合發展區(2)」用地擬發展作酒店用途，以分隔批發市場及其西北面的毗連「綜合發展區」地帶內的擬議私人住宅發展。在此地帶內的發展的最大總樓面面積為 34 700 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 100 米。在該用地發展酒店亦可增加連翔道用地上用途組合的多樣性，從而為深水埗區海旁增添活力及締造匯聚點。
- 5.4 兩塊「綜合發展區」地帶相互毗連，位處海旁的顯明位置。儘管如此，周邊地區現有多項會產生滋擾的用途，包括現有批發市場和船廠，故有需要對這兩塊「綜合發展區」地帶的發展提供全面規劃指引／施加管制。
- 5.5 沿海旁伸延 380 米長毗連的「休憩用地」地帶(涵蓋現有的「廢棄碼頭」)將畫分兩段由「綜合發展區」用地的「綜合發展區(2)」用地的發展商負責興建，以確保海濱長廊可及時完工供居民及市民大眾享用。
- 5.6 面向「綜合發展區」用地的海濱長廊西北段會由其發展商興建。此段海濱長廊將連接在「綜合發展區」用地中間部分闢設的公眾休憩用地(至少 3 600 平方米)以增強往來海濱的通達性。在落成後會移交康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理及維修保養(附件 I 圖 7 及 7A)。
- 5.7 至於面向「綜合發展區(2)」用地的海濱長廊東南段(包括現有廢棄碼頭)則由其發展商興建並負責日後管理及維修保養。發展商須就廢棄碼頭的翻新工程自費

展開技術可行性研究，藉以尋找機會利用水陸共融的設施(包括但不限於現有廢棄碼頭增設登岸梯級)以增強往海旁的暢達度。

5.8 「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」地帶位處海旁的顯明位置，為確保設計周全，並以全面和互相配合的方式進行發展，當局已擬備單一份規劃大綱，涵蓋兩塊用地，以便就每塊「綜合發展區」地帶擬備的總綱發展藍圖提供指引。就發展「綜合發展區」地帶而言，在發展規模、設計布局、闢設休憩用地和海濱長廊連接通道，以及景觀廊和通風廊等方面，應採用互相協調的方式。

5.9 本規劃大綱涵蓋同適用於兩塊「綜合發展區」地帶的一般規劃原則及發展要求，以及塊別地帶的特定要求。預計每塊「綜合發展區」地帶的施工時限會有不同，須就每塊「綜合發展區」擬備顧及周邊地區情況的塊別總綱發展藍圖。為確保可達致上文第 5.8 段所述的互相協調方式，申請人就某塊「綜合發展區」地帶擬備總綱發展藍圖時，應參照其他「綜合發展區」地帶的已承諾建設／已落成的發展項目。

6. 規劃大綱擬稿

6.1 依據條例第 4A(2)條及大綱圖《註釋》，在「綜合發展區」地帶的土地範圍內的任何發展計劃，都必須透過根據條例第 16 條提出規劃申請並取得城規會的許可才可進行發展。申請人須擬備總綱發展藍圖及指定的技術評估，呈交城規會核准。

6.2 鑑於這兩塊「綜合發展區」位處海旁顯明位置及相互貼近，當局擬備了單一份大綱擬稿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。

6.3 這份規劃大綱旨在列明概括規劃參數及發展要求，以便為連翔道用地兩塊「綜合發展區」地帶的綜合發展項目擬備總綱發展藍圖以方便日後的申請人擬備總綱

發展藍圖，以供城規會核准。為確保發展項目可以用周全的方式實施，並且互相配合，個別「綜合發展區」地帶在發展規模、城市設計布局、休憩用地(包括闢設的海濱長廊)、交通及運輸、環境及基礎設施、視覺、以至預留景觀和通風廊等方面以互相協調的方式進行。本規劃大綱擬稿已涵蓋適用於兩塊「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

- 6.4 以顧及兩塊「綜合發展區」地帶位處海旁獨特位置，規劃大綱擬稿列明多項城市設計要求，旨在為海濱創造一塊活力焦點及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向海濱遞減、「不設平台設計」提倡與公共交通輪紐的通達性、提高與周邊休憩用地及海濱長廊的連接性及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。在提交總綱發展藍圖時須一併提交城市設計建議。

景觀及空氣流通要求

- 6.5 在呈交總綱發展藍圖時，申請人須為每塊「綜合發展區」地帶一併提交景觀影響及量化空氣流通評估，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。
- 6.6 以促進空氣沿主要的通風廊流通，在「綜合發展區」用地內闢設兩塊非建築用地(15 米闊的位於地盤西北面周邊；而 22 米闊的位於地盤中部)。

休憩用地及園景要求

- 6.7 在「綜合發展區」用地中間部分須提供一塊面積不少於 3,600 平方米的公眾休憩用地以提高與周邊休憩用地及海濱長廊的連接性。建設後該公眾休憩用地將

交還康文署管理及作維修保養。發展亦須按《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。

- 6.8 在呈交總發展藍圖時，申請人須為每塊「綜合發展區」地帶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(就「綜合發展區」地帶，應撇除計算 3,600 平方米的公眾休憩用地)的 20%。

交通及運輸要求

- 6.9 申請人須為每塊「綜合發展區」地帶進行交通影響評估，以探討擬議發展項目可能造成的任何交通問題，並須建議有效緩解措施。交通影響評估建議的道路/路口改善工程須予運輸署審核由申請人資付，設計及落實。
- 6.10 根據《香港規劃標準與準則》的要求提供附屬泊車及上落客貨設施及提交行人道連接的計劃予運輸署審核。

環境及基建要求

- 6.11 在呈交總綱發展蓋圖時，申請人須為每塊「綜合發展區」地帶一併提交環境評估以說明擬議發展項目在興建中及之後可能遇到或造成的環境問題，並須建議緩解措施。
- 6.12 同時，申請人亦須為每塊「綜合發展區」地帶一併提交排污影響評估及排水連接系統計劃。

毗連劃作「休憩用地」的擬議海濱長廊

- 6.13 面對優越而遼闊的西九龍北海旁位置，毗連劃作「休憩用地」地帶(涵蓋現有的「棄用碼頭」)闢設了一條沿海旁伸延約 380 米長及 20 米闊、面積約 0.99 公頃的「海濱長廊」，主要提供戶外公共空間作康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

6.14 該海濱長廊將劃分為兩段發展，為確保適時完成供公眾享用，它的設計和興建應交由相關發展商負責。

6.15 面向「綜合發展區」用地的海濱長廊西北段會由「綜合發展區」用地的發展商興建；完成後將交回康文署管理及維修保養。至於面向「綜合發展區(2)」用地(包括現有的「棄用碼頭」)的海濱長廊東南段，則由「綜合發展區(2)」用地的發展商興建、管理及維修保養。

6.16 以城市規劃委員會所擬定的「維多利亞港 - 理想和目標」及共維港委員會所制定的「維多利亞港及其海旁地帶海港規劃指引」為依歸，擬議的海濱長廊將為市民增添多些消閒及康樂設施、並可提供高質素綠化設計環境及與周邊公眾休憩用地的通達性。把握機會探索可行的海上和陸上活動設施，以促進海旁地帶的可持續規劃、發展及管理；令公眾能夠盡享用海港及其海旁地帶。

7. 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擬稿將會一併提交小組委員會作進一步考慮及通過。

8. 徵詢意見

歡迎議員就規劃大綱擬稿提出意見。

9. 附件

附錄 I 規劃大綱擬稿

- | | |
|-----|-------------|
| 圖 1 | 位置圖 |
| 圖 2 | 平面圖 |
| 圖 3 | 航攝照片 |
| 圖 4 | 實地照片 |
| 圖 5 | 周邊地區鳥瞰圖 |
| 圖 6 | 城市設計框架 |
| 圖 7 | 發展概念圖－指示性設計 |

圖 7 A 發展概念圖－周邊環境

圖 8 發展概念圖－車輛通道及行人連接通道

規劃署

荃灣及西九龍規劃處

二零一六年十一月

深水埗連翔道用地
兩個「綜合發展區」地帶規劃大綱擬稿

1. 目的

- 1.1 這份規劃大綱旨在列明深水埗連翔道用地兩個「綜合發展區」地帶的概括規劃參數及發展要求，以便為每一地帶的綜合發展項目擬備總綱發展藍圖。
- 1.2 該兩塊用地在《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/30》(下稱「大綱圖」)上劃為「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(2)」地帶(下稱「兩塊用地」)，分別發展作私人住宅及酒店用途(圖 1 及 2)。

2. 背景

- 2.1 連翔道用地原預留作長沙灣副食品批發市場(下稱「批發市場」)第二期發展及有關的工業和貨物裝卸用途，但相關政策局／政府部門證實用地已無須再作批發市場用途。鑑於其位處優越的海旁位置，乘搭各種公共交通工具也十分便利，當局認為該用地適合發展作商業／住宅、海濱長廊、政府、機構或社區用途。這有助應付對市區房屋土地的迫切需求，並可滿足地區的需求、配合區內人士的期望及為海旁增添活力。
- 2.2 二零一三年十二月十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《西南九龍分區計劃大綱草圖編號 S/K20/29》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，包括把連翔道的一塊用地，由「其他指定用途」註明「貨物裝卸區、批發市場及工業一辦公室」地帶、「其他指定用途」註明「批發市場」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區」地帶、「綜合發展區(2)」地帶、「住宅(甲類)12」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「休

憩用地」地帶和顯示為「道路」的地方。二零一四年九月二十三日，行政長官會同行政會議批准《西南九龍分區計劃大綱草圖 S/K20/29》。二零一四年十月三日，《西南九龍分區計劃大綱核准圖編號 S/K20/30》(下稱「大綱圖」)根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

3. 規劃背景

- 3.1 「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展作私人住宅用途，並分別提供公眾休憩用地及作酒店用途。設立此等地帶，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。依據條例第 4(A)1 及 4(A)2 條，在「綜合發展區」地帶內的任何發展計劃，都必須根據條例第 16 條提出規劃申請並取得城規會的許可。申請人須擬備總綱發展藍圖，並連同大綱圖《註釋》指定的技術評估報告，呈交城規會核准。當局會擬備一份規劃大綱，以便為兩塊綜合發展區用地的日後發展提供指引。
- 3.2 根據大綱圖《註釋》，「綜合發展區」地帶位於興華街西以南。這地帶的規劃意向是作私人住宅發展，作住宅用途的最大總樓面面積為 91 770 平方米，在此地帶內須提供面積不少於 3 600 平方米的公眾休憩用地。此外，「綜合發展區」地帶的最高建築物高度為主水平基準上 100 米，沿此地帶西北界線及中間部分須分別劃設 15 米及 22 米闊的非建築用地。大綱圖《說明書》表明擬在綜合發展區中間部分提供的公眾休憩用地，必須連接北面「住宅(甲類)12」地帶(已規劃作公共房屋發展)的公眾休憩用地，其目的是建設連綿的公眾休憩用地通往海濱長廊。此外，在「綜合發展區」劃設兩塊 15 米闊及 22 米闊的非建築用地以及在連翔道劃設另外四塊非建築用地，旨在利便空氣沿主要通風廊流通，並充當西南盛行風的入風口，以改善腹地的空氣流通及視覺滲透度(圖 1 及 7)。然而，由於劃設非建築用地主要為促進地面空氣流通，因此非建築用地限制不適用於地下發展。
- 3.3 根據大綱圖《註釋》，「綜合發展區(2)」地帶的的最大總樓面面積為 34 770 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 100 米。為盡量減少現有批發市場的噪音影響，用地或會獲

准作酒店用途，以便分隔批發市場及毗連「綜合發展區」地帶內的擬議私人住宅發展。在該用地進行酒店發展亦可增加連翔道用地用途組合的多樣性，從而為深水埗區海旁增添活力及締造一個羣聚點(圖 1 及 7)。

- 3.4 由於兩個「綜合發展區」地帶互相毗連，位處當眼的海旁位置，故有需要就這兩個「綜合發展區」地帶的發展提供全面規劃指引／實施管制。因此，當局認為較合適的做法是草擬規劃大綱擬稿，以便在擬備及提交每一綜合發展區地帶的總網發展藍圖時可作為指引。
- 3.5 沿「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(2)」地帶的海旁位置是「休憩用地」地帶(包括現有廢棄碼頭)(涵蓋面積約 9 900 平方米)，擬發展作一個 20 米闊的海濱長廊，臨海段長約 380 米。海濱長廊位處西南九龍北面部分的優越位置，可眺望維多利亞港(圖 6 及 7)。
- 3.6 為確保海濱長廊可及時完工，以供居民及市民大眾享用，海濱長廊須由相關發展商自費設計及建造。
- 3.7 海濱長廊面向「綜合發展區」地帶的西北段會由「綜合發展區」地帶的發展商自費興建。參照政府既定的政策¹，此段海濱長廊連擬在「綜合發展區」用地中間部分闢設的公眾休憩用地(至少 3 600 平方米)，在落成後會移交康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理及維修保養(圖 7 及 7A)。
- 3.8 至於海濱長廊面向「綜合發展區(2)」地帶(包括現有廢棄碼頭)的東南段則由「綜合發展區(2)」地帶的發展商自費興建。發展商須就廢棄碼頭的翻新工程自費展開技術可行性研究，藉以尋求機會利用水陸共融的設施，並增強往海旁(包括但不限於現有廢棄碼頭增添登岸梯級)的暢達度。就上述既定政府政策而言，如公眾休憩用地是位於商業發展毗鄰的政府土地，商業發展的發展商／擁有人須承擔管理及維修公眾休憩用地的經常開支。如此，有關的一段海濱長廊(包括已翻新的廢棄碼頭)在落成後須由「綜合發展區(2)」用地的酒店發展商／擁有人管理及維修(圖 7 及 7A)。

¹ 政府政策載錄於發展局發給立法會發展事務委員會有關「在未來的私人發展項目內提供公眾休憩空間的優化安排」的文件中(二零一零年一月)。

- 3.9 規劃中的海濱長廊須包括消閒及康樂用途，並附連一些配套設施(如小食亭)、闢設廣植草木的綠化地帶，及提升與毗鄰休憩用地網絡的通達性。此外，發展商須爭取機會促進水陸設施共融，以盡量善用寶貴的海旁資源，並須妥為顧及城規會的「維多利亞港理想宣言」、海濱事務委員會所頒布的《海港規劃原則》及《海港規劃指引》。為改善與海旁的連繫，海濱長廊的設計應採用協調的設計並與「綜合發展區」用地內的公眾休憩用地及附近休憩用地網絡無縫連接。
- 3.10 為確保位處這當眼海旁位置的「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(2)」地帶可有周全設計，並以綜合和互相協調的方式進行發展，當局已擬備單一份規劃大綱，涵蓋兩塊用地，以便就每一「綜合發展區」地帶擬備總綱發展藍圖時提供指引。為確保發展項目可以全面及互相協調的方式實施，「綜合發展區」地帶的發展在發展規模、設計布局、闢設休憩用地和海濱長廊連接通道，以及景觀廊和通風廊等方面，應採用互相協調的方式。本規劃大綱涵蓋對兩個「綜合發展區」地帶同樣適用的一般規劃原則及發展要求，以及對個別地帶適用的特定要求。這些用地的發展限制，載於上文第 3.2 及 3.3 段載述。

4. 有關用地及周邊地區

有關用地

- 4.1 兩塊用地位於長沙灣批發市場西北面的西南九龍北部海旁，在大綱圖上分別劃為「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(2)」地帶。兩塊用地現時用作廣深港高速鐵路項目的臨時工地。前往該兩塊用地將會取道暫訂於二零一八年三月完工的規劃中區內道路(道路 A)(圖 2)。
- 4.2 兩塊用地位處優越的海旁位置，尤其可接達附近的港鐵南昌站，交通便利。

周邊地區

- 4.3 緊貼兩塊用地東北面的「住宅(甲類)12」用地用作發展現正興建中的租住公屋及資助出售單位。東北面稍遠處為「政

府、機構或社區」地帶，擬興建一間有 30 個課室的小學。西北面為另一塊「政府、機構或社區」用地，已預留發展社會福利設施大樓。兩塊用地東南面為現有批發市場(劃為「其他指定用途」註明「批發市場」)，至於西北面稍遠處為一船廠羣(劃為「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」)(圖 3 至 5)。

4.4 橫跨西九龍公路北面稍遠處的地區主要包括住宅和政府、機構或社區用途，公共交通設施(包括港鐵南昌站)暢達方便。

5. 一般設計原則

5.1 兩塊用地位處眺望維多利亞港的西南九龍海旁北部，屬優越的海旁用地，具潛質發展為區內新的羣聚點及宜人的海旁居住環境。兩塊用地擬綜合發展作私人住宅和酒店用途，以助滿足香港的住屋需求和利便發展酒店。兩塊用地的發展項目須利用其優美的海港環境和善用機會，締造一個具動感的海旁，以供市民享用。規劃中劃作「休憩用地」地帶的海濱長廊(涵蓋現有廢棄碼頭)應加以適當設計，並結合兩塊「綜合發展區」用地，以達致設計周全和無縫連接的協同作用。海濱長廊應包括康樂及消閒用途，並附連配套設施，如小食亭、廣植草木的綠化地帶、及與毗鄰休憩用地網絡有妥善連繫，並尋求機會促進水陸設施共融，從而盡量善用寶貴的海旁資源。

5.2 為達致上述規劃目標，為個別綜合發展區用地擬備總綱發展藍圖時須顧及下列城市設計考慮因素：

- (a) 確保發展可與周邊的發展項目及獨特海旁環境互相配合；
- (b) 為具活力的海旁締造一處提供各式各樣活動的羣聚點，並尋找機會促進水陸設施共融，以供公眾享用；
- (c) 營造宜人的海旁居住環境；

- (d) 鼓勵多元化及錯落有致的建築設計，採用向海濱遞降的高度輪廊，並顧及沿兩塊用地西北邊緣的毗鄰低層發展，藉以締造具吸引力的景觀；
- (e) 保留現有的風道，讓住宅樓宇之間有足夠的分隔距離，以加強視覺和空氣的滲透度；
- (f) 採用無平台設計，並在地下闢設附屬停車場，以促進空氣流通及視覺滲透度，並盡量爭取機會，提供優質的綠化地帶；
- (g) 透過具創意的方式接連建築物邊緣、外牆採用不同設計及園景美化等方式，營造公共-私人設施共融的宜人環境；
- (h) 促進公共運輸網絡及周邊地區與海濱長廊的行人連接；
- (i) 沿海濱長廊締造一個廣植草木和有可持續發展的園景美化設施的宜人海旁環境，連接公眾休憩用地網絡，以供市民享用；以及
- (j) 納入適當的緩解措施，以解決與位處東南面的批發市場及西北地區的現有船廠相關的環境滋擾問題。

6. 發展參數

項目	詳情	備註
A. 主要發展參數		
1. 位置	「綜合發展區」 「綜合發展區」用地位處「綜合發展區(2)」用地西北面，與已規劃為「休憩用地」地帶的海濱長廊毗連。 「綜合發展區(2)」 「綜合發展區(2)」用地位處「綜合發展區」	圖 1 至 5 - 兩塊用地劃作「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(2)」地帶，並位處西南九龍海旁北端及興華街西南面。 - 其西北面為「住宅(甲類)12」用地，

項目	詳情	備註
	用地東南面，與已規劃為「休憩用地」地帶的海濱長廊毗連。	用作發展現正興建中的租住公屋及資助出售單位。兩塊用地亦接近兩個「政府、機構或社區」地帶，即其東北面一間規劃中有30個課室的小學及緊貼其西北面擬建的社會福利設施大樓。劃作「其他指定用途」註明「批發市場」地帶的批發市場位於其東南面，而船廠（劃作「其他指定用途」註明「船廠及依靠海運之工業用途」地帶則位於其西北面。
2. 地盤面積	「綜合發展區」約1.93公頃 「綜合發展區(2)」約0.49公頃 總面積：約2.42公頃	確實面積有待詳細測量核實。
3. 大綱圖用途地帶及規劃意向	「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(2)」地帶的規劃是以均衡發展模式，將私人住宅發展並附連公眾休憩用地配合酒店於綜合發展區內，以便為社區營造宜人的海旁居住環境。設立這些地帶，是方便當局因應環境、交通、基礎設施和場地限制等，	圖 1、2、6、7 及 7A - 兩塊綜合發展區用地毗連沿海旁劃設的「休憩用地」地帶。 - 兩塊綜合發展區用地的發展擬與毗連的「休憩用地」地帶無縫連接。該地

項目	詳情	備註
	對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。 <u>「綜合發展區」</u> 如大綱圖所指定，「綜合發展區」用地作私人住宅發展的最大總樓面面積為 91 770 平方米(包括須在該處提供不少於 3 600 平方米的公眾休憩用地)，最高建築物高度則限制為主水平基準上 100 米。 <u>「綜合發展區(2)」</u> 如大綱圖所指定，「綜合發展區(2)」用地作酒店發展的最大總樓面面積為 34 770 平方米，而最高建築物高度則限制為主水平基準上 100 米。	帶涵蓋約380米長擬發展作公眾休憩用地用途的海濱長廊(包括現有廢棄碼頭)。 - 海濱長廊的發展項目會因應情況，由兩塊「綜合發展區」用地的發展商負責興建。「綜合發展區」用地的發展商負責興建面對「綜合發展區」用地的海濱長廊西北段。至於「綜合發展區(2)」用地的發展商則負責興建面對「綜合發展區(2)」用地(包括現有的廢棄碼頭)的海濱長廊東南段。 - 有關各段海濱長廊須由相關發展商自費興建。各段的界線在圖7及7A上劃定。
4. 擬議用途	<u>「綜合發展區」</u> 作私人住宅發展用途，並須提供面積不少於 3 600 平方米的公眾休憩用地。 <u>「綜合發展區(2)」</u> 作酒店發展連地面商業用途(如商店及	圖 1、2、6、7 及 7A

項目	詳情	備註
	食肆等)，以增添海旁活力。 • 有助解決與現有批發市場相關，因工業區與住宅區為鄰而產生的問題及噪音。	
5. 最大總樓面面積	<u>「綜合發展區」</u> 作住宅用途的最大總樓面面積為 91 770 平方米 <u>「綜合發展區(2)」</u> 酒店－最大總樓面面積為 34 770 平方米(包括總樓面面積至少為 1 000 平方米的商業用途，當中至少 500 平方米須位於地面)。	圖 1、2、6、7 及 7A • 「綜合發展區」用地的規劃意向，是作私人住宅發展。 • 「綜合發展區(2)」用地的規劃意向，是作酒店發展。酒店內至少有 1 000 平方米的總樓面面積須作商業用途(包括商店和食肆)。商用總樓面面積至少有 500 平方米須設於地面，達至無縫連接海濱長廊。
6. 最高建築物高度	<u>「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」</u> 主水平基準上 100 米(主天台水平)	圖 1
7. 非建築用地	<u>「綜合發展區」</u> 兩塊非建築用地： • 15米闊(「綜合發展	圖 1、2、6、7 及 7A • 兩塊「綜合發展區」用地位於西南夏季盛行風吹向長

項目	詳情	備註
	區」用地西北界線) • 22米闊(「綜合發展區」用地中段)	沙灣區內陸地區的人風口，而興華街西、發祥街西及東京街西是區內三個主要的通風廊。這些通風廊均沿東北至西南方向排列。 • 「綜合發展區」用地內保留兩塊不同闊度(15米及22米)的非建築用地，讓風更容易滲透入內陸用地，並有助改善該區的整體通風及視覺滲透度。為進一步提升周邊地區的行人風力表現，在發展項目的詳細設計階段可考慮加入增強風力的設計特色。 • 在非建築用地上面、上空、上方或其範圍內不得加蓋建築物或構築物。但在其下面或下方則除外，以容許彈性方便提供、靈活的附屬停車場設施。 • 就公眾休憩用地所涵蓋的非建築用地而言，在非建築用地上面、上空、上方、下面、下方或

項目	詳情	備註
		其範圍內不得加設建築物或構築物。
8. 最大上蓋面積	<u>「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」</u> 不得超過《建築物(規劃)規例》所訂明的規定。	
B. 規劃要求		
9. 城市設計考慮因素	<u>「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」</u> • 須擬備城市設計建議，並納入總綱發展藍圖內一併提交。 • 總綱發展藍圖須因應情況，顧及下列城市設計考慮因素： — 確保發展可配合周邊發展及其獨特海旁環境； — 為具活力的海旁締造有各式各樣活動的羣聚點，並尋找機會促進水陸設施共融，以供市民享用； — 營造一個宜人的海旁居住環境； — 鼓勵多元化及錯落有致的建築設	圖 6、7、7A 及 8 • 必須妥為顧及城規會的「維多利亞港理想宣言」、海濱事務委員會所頒布的《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」。 • 在提交總綱發展藍圖時，發展商必須證明發展項目(包括停車場的設計)可符合政府所頒布的「持續建築設計指引」。

項目	詳情	備註
	計，採用向海濱遞降的高度輪廊，並顧及沿「綜合發展區」用地(近興華街西)西北邊緣的毗鄰低層發展，藉以締造具吸引力的景觀； — 保留現有風道，讓住宅樓宇之間有足夠分隔距離，以增加視覺和空氣的滲透度； — 採用無平台設計，並把附屬停車場設在地下(上落客貨設施除外)，以增加通風和視覺通透度，並盡量爭取機會在地面闢設優質綠化地帶； — 透過具創意方式接連建築物邊緣、外牆採用不同設計及園景美化等方式，營造公共-私人設施共融的宜人環境； — 促進公共運輸網絡及周邊地區與	

項目	詳情	備註
	海濱長廊的行人連繫；以及 — 沿海濱長廊締造草木茂盛和提供可持續發展的園景美化設施的宜人海旁環境，連接公眾休憩用地網絡，以供市民享用。	
10. 「綜合發展區」用地內的公眾休憩用地	為締造宜人的海旁居住環境及方便市民享用海旁，當局擬闢設一個連接海濱長廊的休憩用地網絡。 「綜合發展區」用地內須提供不少於 3 600 平方米的公眾休憩用地。 為善用用地，公眾休憩用地須設計成位於渠務保留地和非建築用地所在的「綜合發展區」用地中間部分的地面(圖6、7及7A)。其設計須與規劃中位於其東北面用作租住公屋及資助出售單位的「住宅(甲類)12」地帶的公眾休憩用地配合，以提供便利的通道前往規劃中的海濱長	圖 6、7、7A 及 8 「綜合發展區」用地內的公眾休憩用地須由發展商自費設計及興建，建成後須交還康文署管理及維修保養。 - 公眾休憩用地的設計須參照發展局的《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》。 - 所闢設的公眾休憩用地在設計上須以連貫的主題與海濱

項目	詳情	備註
	廊。	長廊連接。 - 在公眾休憩用地上面、上空、上方、下面、下方或其範圍內不得加蓋建築物或構築物。 - 公眾休憩用地不應計入所規定的鄰舍休憩用地及綠化地帶的地盤面積內。 - 發展商須就公眾休憩用地的設計徵詢康文署的意見。
11.毗連「休憩用地」地帶作海濱長廊(包括廢棄碼頭)	「休憩用地」：約0.99公頃 海濱長廊西北段：約0.68公頃 海濱長廊東南段：約0.31公頃(包括約0.14公頃的廢棄碼頭) 沿「綜合發展區」地帶及「綜合發展區(2)」地帶的海旁一帶是「休憩用地」地帶(包括現有的廢棄碼頭)(約9 900平方米)擬發展為20米闊的海濱長廊，臨海段長約380米。 該地區擬發展為一個公眾休憩用地，以供市民享用海旁。其範圍涵蓋	圖6、7、7A及8 確實面積有待詳細測量核實。 - 這區主要為區內居民及市民大眾提供戶外露天公共空間。 - 區內准許開設小食亭(指只用作售賣小食及飲料的構築物，每個體積通常不超過10平方米)。小食亭擬設在直接面對「綜合發展區」用地的海濱長廊西北段，其面積、位置及數目須在康文署諮詢相關政府部門後，獲該

項目	詳情	備註
	一段 20 米闊的海濱長廊，自西北向東南方向伸延並鄰接兩塊綜合發展區用地(包括位於海濱長廊東南端的現有廢棄碼頭)。 海濱長廊的設計須參照下列設計原則，並尋找機會： • 闢設休憩處供市民舒展身心、欣賞海港景色及散步消閒，以提升市民享用海旁的樂趣； • 容許提供各式各樣的活動，確保海旁展現活力； • 提供一些商業用途(例如小型的小食亭)，以增添海濱長廊的活力； • 為善用海旁環境，海濱長廊須經巧妙設計，並與毗鄰綜合發展區的發展項目融合。 • 締造協調的設計，並與通往海濱長廊的公眾休憩用地網絡及「綜合發展區(2)」用地的商業設	署批核。

項目	詳情	備註
	施無縫連接。 • 闢設有足夠園林種植的園景美化設施，以提升海濱長廊的景觀質素。 • 在海濱長廊與住宅發展之間須提供寬闊的園境美化緩衝區。 面對「綜合發展區」用地的海濱長廊西北段 • 此段海濱長廊會由「綜合發展區」用地的發展商興建(圖7及7A)。 面對「綜合發展區(2)」用地的海濱長廊東南段 • 此段海濱長廊(包括廢棄碼頭)會由「綜合發展區(2)」用地的發展商興建、管理及維修保養(圖7及7A)。	• 「綜合發展區」用地的發展商須自費興建此段海濱長廊，並就長廊設計徵詢康文署的意見。此段海濱長廊在建成後須交還康文署管理及維修保養。 • 「綜合發展區(2)」用地的發展商須自費興建、管理及維修保養此段海濱長廊(包括廢棄碼頭)。 • 此段面對「綜合發展區(2)」用地的海濱長廊的設計須參

項目	詳情	備註
	「休憩用地」內的現有廢棄碼頭 • 現有廢棄碼頭須由「綜合發展區(2)」用地的發展商翻新及改建作公眾休憩用地用途，以連接海濱長廊的東南面。 • 須爭取機會納入水陸共融的設施，包括但不限於現有廢棄碼頭的公眾登岸梯級，以提升往海旁的暢達程度(圖7及7A)。	照發展局的《私人發展公眾休憩空間設計及管理指引》。 • 「綜合發展區(2)」用地的發展商須自費進行技術可行性研究。研究須尋找機會利用水陸共融的設施(包括但不限於現有廢棄碼頭增設登岸梯級)，並自費及處理翻新工程所引起的一切技術及法律事宜，及完成相關的刊憲程序(如有需要)。申請人須擬備技術可行性研究報告，並連同海上交通影響評估報告，以符合相關政府部門的要求。 • 海濱長廊東南段連同翻新的碼頭在建成後須由「綜合發展區(2)」用地的發展商管理及維修保養。
12. 沿海旁及劃作「休憩用地」地帶毗連的海濱長廊內的商	<u>「綜合發展區(2)」</u> <u>酒店</u> • 為提供更多元化的土地用途組合及善	圖 6、7、7A 及 8 • 須闢設配合海旁環境的商業用途(如商

項目	詳情	備註
業用途	用此眺望維多利亞港的優越海旁用地，當局擬在「綜合發展區(2)」用地內興建酒店。酒店內至少須提供總樓面面積1 000平方米的商業用途(包括商店及食肆，當中至少有500平方米的商業總樓面面積須設於地面，達至無縫連接海濱長廊。 <u>「休憩用地」</u> <u>海濱長廊</u> • 至於海濱長廊，應尋找機會開設小型小食亭，以增添海旁活動的活力。	店及食肆)，以增添沿海旁的活力。 • 小食亭須設在面對「綜合發展區」用地的海濱長廊西北段內，其面積、位置及數目須在康文署諮詢相關政府部門後，獲該署批核。
13. 闢設鄰舍休憩用地	<u>「綜合發展區」</u> • 須為「綜合發展區」用地內私人住宅發展的居民提供不少於每人1平方米的鄰舍休憩用地。	圖 6、7、7A 及 8 在計算休憩用地面積方面，須參照《香港劃標準與準則》第四章：康樂、休憩用地及綠化。

項目	詳情	備註
14. 園景及樹木保育	<u>「綜合發展區」</u>、<u>「綜合發展區(2)」</u>及<u>「休憩用地」</u> 在規劃申請階段須為每一塊「綜合發展區」用地擬備園景設計總圖，並納入總綱發展藍圖內一併提交。各發展商須興建毗連「休憩用地」地帶的相關部分，並納入以下園景規定： • 須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結合，並淡化樓宇體積的視覺效果、並盡量減少對現有景觀的特質和資源造成負面影響； • 盡量把用地內的現有樹木保留在原來位置； • 須盡量爭取機會進行綠化，以營造優質綠化環境。綠化地帶覆蓋率須至少佔地盤淨面積20%(不包括「綜合發展區」用地的公眾休憩用地面積)。地面應盡量進行綠化，其餘部分則可在住戶可以進入的	• 為盡量避免影響現有的優質成齡樹(如適用)，申請人須擬備樹木調查報告及樹木保育建議，並納入園景設計總圖一併提交。 • 須參照發展局技術通告(工務)第7/2015號：「樹木保護」及地政處作業備考編號7/2007及7/2007A的規定。 • 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
	地面及／或天台進行； - 盡量爭取機會提供可持續發展的園景美化設施及植樹，並同時擴闊海旁及開揚的景觀。在街道水平及天台種植美化環境的草木，並在外牆進行垂直綠化；以及 - 提供地面市容美化設施(如優質街景連路旁樹木、街道設施及水景設施等)以改善行人環境、提供便利的行人環境，並營造濃厚的地區氣息。 發展商須為每一「綜合發展區」用地及由發展商負責興建的毗連「休憩用地」地帶相關部分擬備園景設計總圖。園景設計總圖至少須闡明下列資料： - 概念性及詳盡的美化環境建議，包括以剖面圖及透視圖作支持的園景建築及園林種植建議，以說明設計的意向及可行性；	

項目	詳情	備註
	• 其他擬提供的市容設施、場地設施及水景設施； • 發展項目與周邊環境(尤其是海濱長廊)的關係； • 相對於毗連發展及地區而言，公眾休憩用地、鄰舍休憩用地及海濱長廊的設計、位置、詳細園景設計及分界等(包括人流)；以及 • 清晰及足夠的標誌，以界定公眾休憩用地及海濱長廊，並指示公眾前往長廊。	
15. 泊車及上落客貨設施	<u>「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」</u> • 須根據《香港規劃標準與準則》闢設附屬泊車位及上落客貨設施。申請人在規劃申請階段須把交通影響評估報告納入總網發展藍圖內一併提交。	• 須依據《香港規劃標準與準則》，並須依據就兩塊「綜合發展區」用地所進行的交通影響評估的結果所訂立的規定，達至運輸署署長的要求。 • 須採用無平台的設計；所有附屬停車場須設在地下，並經審慎設計，以配合海旁環境。

項目	詳情	備註
C. 其他技術要求		
16. 交通及運輸方面	<u>「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」</u> 申請人須就每一「綜合發展區」用地提交個別的交通影響評估報告： • 申請人須進行交通影響評估，以研究擬議發展項目可能造成的任何交通問題，並須建議可行的緩解措施。在進行交通影響評估前，申請人宜先就評估的要求及方法徵得運輸署署長的同意。 • 所完成的交通影響評估，須符合運輸署署長的要求，並在申請規劃許可的階段，納入總綱發展藍圖內一併提交。 • 須擬備行人連接系統建議，以符合運輸署署長的要求。建議須整合區內的行人設施(包括行人天橋、隧道、行人徑及行人過路處等)，以改善由用地往來周邊發展的行人連接，尤其是把	圖 6、7、7A 及 8 • 車輛須經興華街西及一條雙程區內道路(道路 A)前往用地。 為改善兩個綜合發展區與海濱長廊的行人連繫，擬加入下列特定設施： <u>「綜合發展區(2)」</u> • 在用地西北面界線已劃設一條2.5米闊的行人通道(在合理時間內開放)，以改善往海濱長廊的行人連繫。 • 在酒店用地西南面界線，已預留一條1.5米闊的行人通道(在合理時間內開放)，以便為海濱長廊提供另一條通道。 • 在這兩條行人通道之間，不得豎設圍欄或屏障。

項目	詳情	備註
	行人從內陸地區帶往規劃中的海濱長廊。	
17. 環境方面	<u>「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」</u> 申請人須就每一「綜合發展區」用地提交個別的環境評估報告： - 在規劃申請階段須擬備環境評估報告，並納入總綱發展藍圖內一併提交。 - 須進行環境評估，說明可能與擬議發展項目相關的潛在環境影響，特別是來自附近污染源的噪音及空氣質素影響。申請人須把建議的紓緩措施納入總綱發展藍圖內一併提交，並將之付諸實施，而有關情況須符合環境保護署的要求。	圖 6、7、7A 及 8 - 在設計「綜合發展區」的住宅樓宇及定其布局時，必須透過不同的措施，如把建築物後移及採用具自動保護功能的建築設計等，妥為顧及如何保護噪音敏感受體。 - 環境評估須說明與道路交通相關及來自附近道路使用土地用途(如位於東南面的現有批發市場及西北地區的現有船廠)的潛在噪音問題。 - 環境評估須說明潛在的空氣污染問題，如來自附近土地用途的車輛廢氣、工業／煙囪排放物、異味及船隻排放物等。

項目	詳情	備註
18. 排水方面	<u>「綜合發展區」、「綜合發展區(2)」及「休憩用地」</u> 申請人須就每一「綜合發展區」用地提交各自的排水渠道接駁系統報告。就「綜合發展區」用地而言，所提交的報告須涵蓋私人住宅發展及毗連的「休憩用地」地帶(包括海濱長廊西北段)。至於「綜合發展區「(2)」用地，提交的報告須涵蓋酒店發展、海濱長廊的東南段及廢棄碼頭： • 申請人須確保為兩塊用地的發展項目提供適當的排水渠道接駁系統，並建議紓緩措施。申請人須說明擬議發展項目可能造成的排水問題，並建議解決這些問題的紓緩措施。 • 申請人須就兩個「綜合發展區」提供排水渠道接駁系統，並建議紓緩措施(如適用)，而有關情況須符合渠務署署長的要求。上述建議須納入總綱發展藍圖內一併提	圖 6、7、7A 及 8 • 就排水系統而言，發展商須按照土木工程拓展署所進行的《合約編號第 CE 64/2014 (CE) — 深水埗連翔道及元朗橫洲之設施工程 — 勘查研究、設計及建造》(“Agreement No. CE 64/2014 (CE) — Engineering Works at Lin Cheung Road Site, Sham Shui Po and Wang Chau, Yuen Long — Investigation, Design and Construction”)所建議的方式接駁排水系統，並已涵蓋道路A兩旁(包括「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」用地)的全部用地及海濱長廊的排水影響評估。 • 渠務保留地之內不得豎設任何構築物或構築物的支架。 • 渠務保留地之內不得種植樹木(只准放置可移除的花盆)。 • 發展商須為渠務署及其人員及工人提供通道，使可隨時自由進出渠務保留

項目	詳情	備註
	交。 在「綜合發展區」用地中間較高的一段，已預留24米闊的渠務保留地(圖6及7)。	地，以便鋪設、維修及保養橫跨或穿越保留地或位於其下面的排水渠、污水渠及其他服務設施。
19. 排污方面	<u>「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」</u> 申請人須就每一「綜合發展區」用地提交個別的污水收集系統影響評估報告： - 申請人須確保為兩塊用地的發展項提供適當的污水收集系統，並須說明擬議發展項目可能造成的排污問題及建議解決這些問題的紓緩措施。 - 在規劃申請階段須擬備污水收集系統影響評估報告，並納入總網發展藍圖內一併提交。報告須評估擬議發展項目對區內及附近污水渠系統可能造成的潛在污水收集系統影響。污水收集系統影響評估並須顧及擬為連翔道三號用地及五號用地	所有議擬的污水收集系統改善工程須由發展商以符合現行的政府標準自費實施。

項目	詳情	備註
	(即「住宅(甲類)12」)地帶的出租公屋及資助出售單位發展項目)鋪設的污水收集系統。所有污水收集系統改善工程須由發展商自費實施，並須符合現行的政府標準。 申請人須向環境保護署署長提供兩個綜合發展區發展項目擬鋪設的污水收集系統及建議的紓緩措施(如適用)，並將之納入總綱發展藍圖內一併提交。	
20. 供水方面	<u>「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」</u> 申請人須就每一「綜合發展區」用地提交個別的供水研究報告及任何必需的改道工程資料： 發展商須就用地內任何必需的改道工程或為現有水管闢設水務專用範圍諮詢水務署。如為受影響水管改道並不可行，便須為水務署闢設水務專用範圍。	- 現有水管如受擬議發展影響而必須進行改道工程，發展商須承擔有關費用。 - 水務專用範圍之上不得豎設構築物，而且該範圍內亦不得用作貯物用途。 - 發展商須為水務監督及其人員及承建商提供通道，使可隨時帶備所需的設

項目	詳情	備註
		備和車輛自由進出，以便鋪設、修理及維修橫跨、穿越該區或位於其下面並可能需要水務監督批核的水管及其他服務設施。
21. 視覺方面	「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」 申請人須就每一「綜合發展區」用地提交個別的視覺影響評估報告： • 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影響，並因應情況，建議解決這些影響的紓緩措施。 • 視覺影響評估報告須納入總綱發展藍圖內一併提交。	圖 6、7、7A 及 8 • 擬備視覺影響評估報告時，必須參照城規會「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)。
22. 通風方面	「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」 申請人須就每一「綜合發展區」用地提交個別的量化空氣流通評估報告： • 申請人須就每一「綜合發展區」用地進行量化空氣流	圖 6、7、7A 及 8 • 進行空氣流通評估時，必須參照房屋及規劃地政局及環

項目	詳情	備註
	通評估，說明擬議發展項目可能造成的通風問題，並建議解決這些問題的紓緩措施。 • 空氣流通評估須顧及周邊地區主要的擬議／已承諾建設的發展項目，並說明潛在的累積通風影響。 • 空氣流通評估須說明及評估有效及適當的紓緩措施，以及良好的設計特色。 • 空氣流通評估報告須納入總綱發展藍圖內一併提交。	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。 • 行人天橋網絡或有蓋行人道的小型構築物(如適用)須納入空氣流通評估內。

7. 實施計劃

7.1 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，以顯示擬議綜合發展項目，包括住宅發展項目、酒店發展、公眾海濱長廊、康樂及休憩設施等的施工時間表。

7.2 預計兩個「綜合發展區」或會有不同的施工期限，申請人須在妥為顧及周邊地區下，為每一「綜合發展區」地帶擬備個別的總綱發展藍圖。為確保申請人為每一「綜合發展區」制訂個別的總綱發展藍圖時，已如上文第 3.10 段所述採用互相

協調方式，申請人須參照就毗連「綜合發展區」地帶提交／已核准的規劃大綱及發展建議的規劃意向及設計準則。

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」的規劃指引擬備，並根據條例提交城規會核准。
- 8.2 總綱發展藍圖須載有西南九龍大綱圖上「綜合發展區」及「綜合發展區(2)」地帶的《註釋》所規定的一切資料，並清楚述明已遵從大綱圖的《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、單位總數及單位面積以及酒店房間的總數及面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供康樂設施、泊車設施、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造成的環境問題，並建議解決這些問題的紓緩措施；
 - (viii) 一份排水渠道接駁系統報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水問題，並建議解決這些問題的紓緩措施；

- (ix) 一份污水收集系統影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排污問題，並建議解決這些問題的紓緩措施；
- (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，並建議解決這些問題的紓緩措施；
- (xi) 一份量化空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的通風問題，並建議解決這些問題的紓緩措施；
- (xii) 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，並建議解決這些影響的紓緩措施；以及
- (xiii) 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、有關的批租條件、該用地的現況、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，以及康樂及休憩用地設施等。

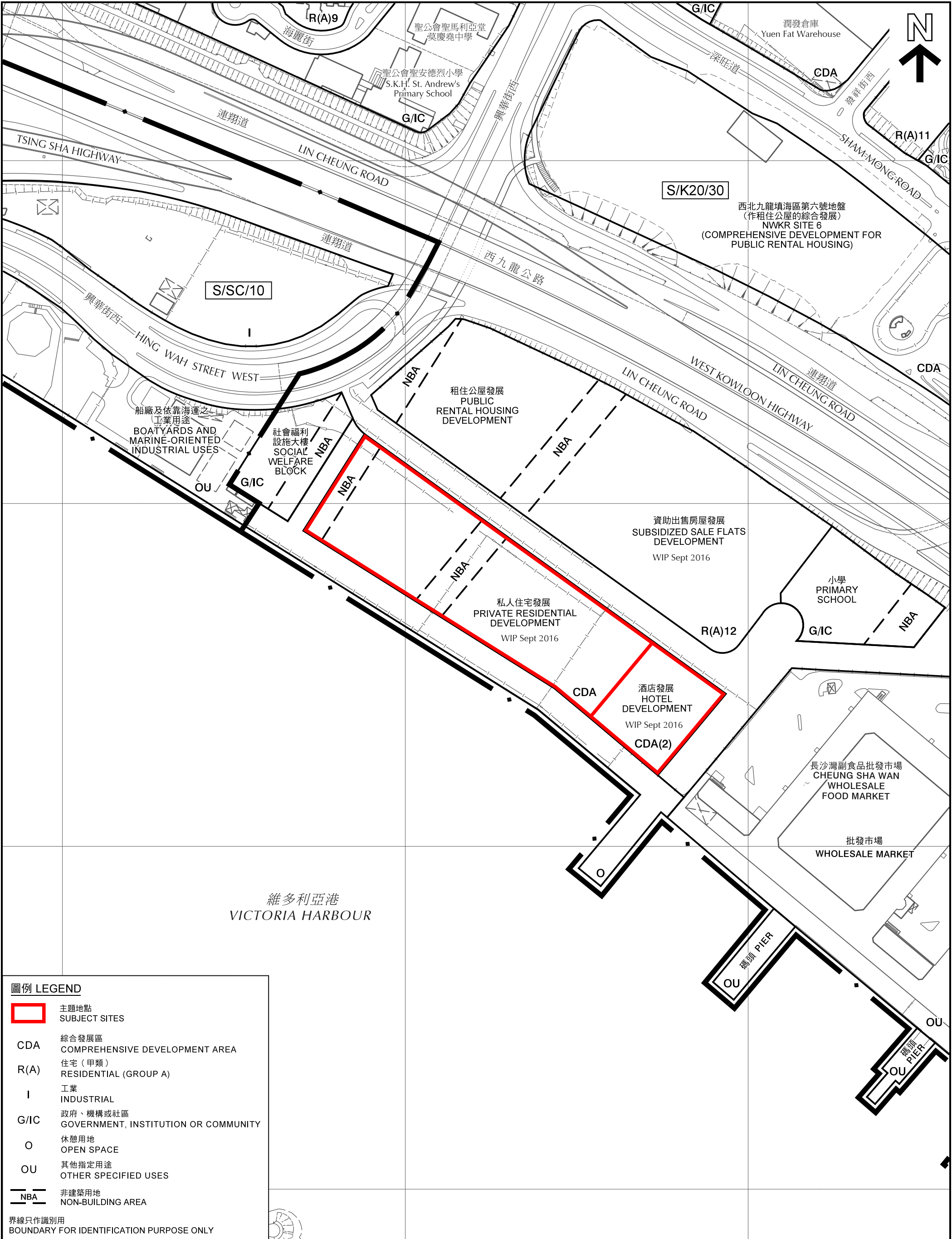
8.4 根據條例第 4A(3)條，如總綱發展藍圖獲城規會核准，其複本須存放於土地註冊處，免費供市民查閱。

9. 附件

圖 1	位置圖
圖 2	平面圖
圖 3	航攝照片
圖 4	實地照片
圖 5	周邊地區鳥瞰圖
圖 6	城市設計框架
圖 7	發展概念圖－指示性設計
圖 7 A	發展概念圖－周邊環境
圖 8	發展概念圖－車輛通道及行人連接通道

規劃署

二零一六年十一月



圖例 LEGEND

- 主題地點
SUBJECT SITES
- CDA 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
- R(A) 住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)
- I 工業
INDUSTRIAL
- G/IC 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
- NBA 非建築用地
NON-BUILDING AREA

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

深水埗連翔道用地內兩個
「綜合發展區」規劃大綱草擬本
DRAFT PLANNING BRIEF FOR TWO
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" ZONES
AT THE LIN CHEUNG ROAD SITE, SHAM SHUI PO

SCALE 1 : 2 500 比例尺

米 50 0 50 100 150 200 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K20/16/2

圖 PLAN
2



圖例 LEGEND

 主題地點
SUBJECT SITES

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

維多利亞港
VICTORIA HARBOUR

本摘要圖於2016年9月29日擬備，
所根據的資料為地政總署於
2016年1月8日拍得的航攝照片編號CS63190
EXTRACT PLAN PREPARED ON 29.9.2016
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS63190
TAKEN ON 8.1.2016 BY LANDS DEPARTMENT

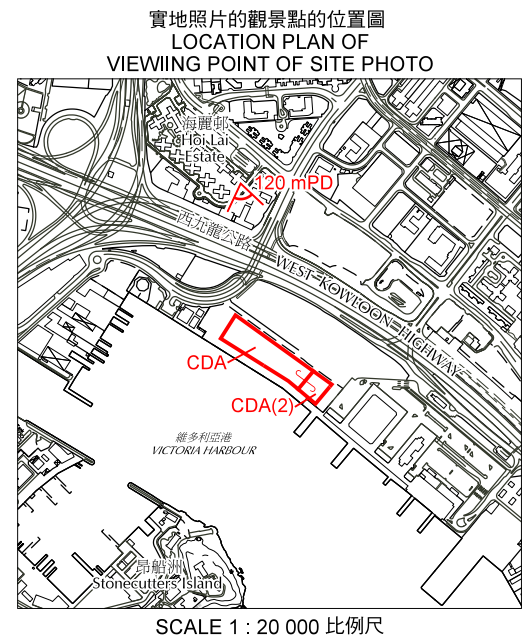
航攝照片 AERIAL PHOTO
深水埗連翔道用地內兩個
「綜合發展區」規劃大綱草擬本
DRAFT PLANNING BRIEF FOR TWO
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" ZONES
AT THE LIN CHEUNG ROAD SITE, SHAM SHUI PO

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K20/16/2

圖 PLAN
3



圖例 LEGEND

 主題地點
SUBJECT SITES

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

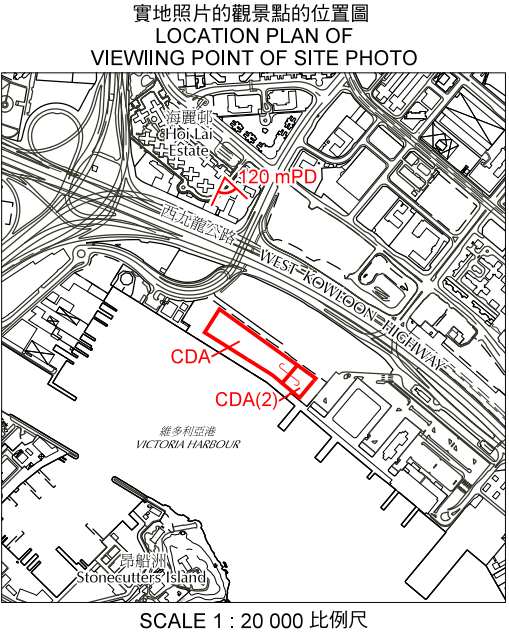
本圖於2016年10月26日擬備，
所根據的資料為攝於2016年7月29日的
實地照片
PLAN PREPARED ON 26.10.2016
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON
29.7.2016

實地照片 SITE PHOTO
深水埗連翔道用地內兩個
「綜合發展區」規劃大綱草擬本
DRAFT PLANNING BRIEF FOR TWO
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" ZONES
AT THE LIN CHEUNG ROAD SITE, SHAM SHUI PO

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K20/16/2

圖 PLAN
4



圖例 LEGEND

主題地點
SUBJECT SITES

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2016年9月29日擬備，
所根據的資料為攝於2016年7月29日的
實地照片
PLAN PREPARED ON 29.9.2016
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON
29.7.2016

周邊地區的全景 PANORAMIC VIEW OF SURROUNDING AREAS

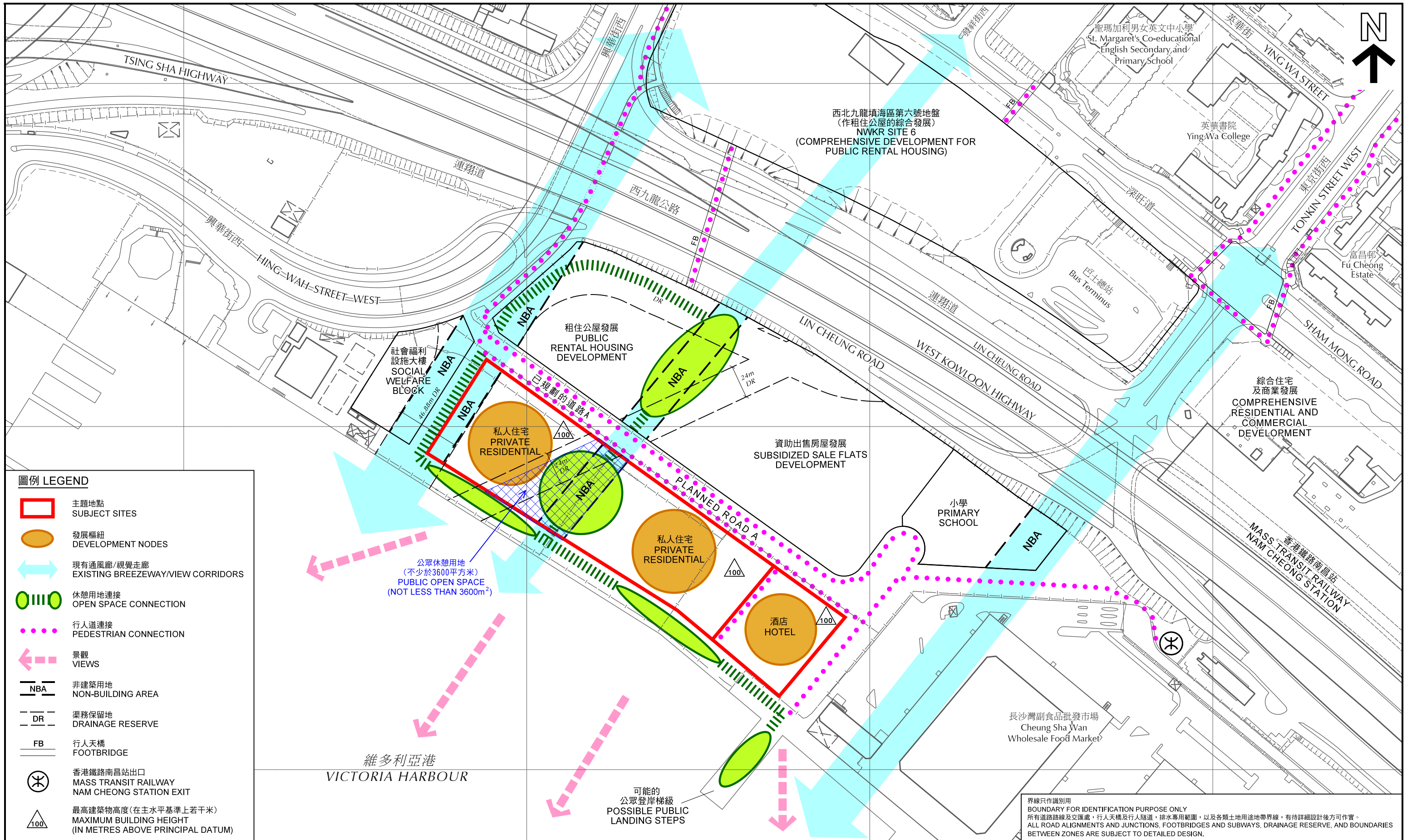
深水埗連翔道用地內兩個
「綜合發展區」規劃大綱草擬本
DRAFT PLANNING BRIEF FOR TWO
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" ZONES
AT THE LIN CHEUNG ROAD SITE, SHAM SHUI PO

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K20/16/2

圖 PLAN
5



圖例 LEGEND

- 主題地點
SUBJECT SITES
- 發展樞紐
DEVELOPMENT NODES
- 現有通風廊/視覺走廊
EXISTING BREEZEWAY/VIEW CORRIDORS
- 休憩用地連接
OPEN SPACE CONNECTION
- 行人道連接
PEDESTRIAN CONNECTION
- 景觀
VIEWS
- 非建築用地
NON-BUILDING AREA
- 渠務保留地
DRAINAGE RESERVE
- 行人天橋
FOOTBRIDGE
- 香港鐵路南昌站出口
MASS TRANSIT RAILWAY
NAM CHEONG STATION EXIT
- 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)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY
所有道路路線及交匯處，行人天橋及行人隧道，排水專用範圍，以及各類土地用途地帶界線，有待詳細設計後方可作實。
ALL ROAD ALIGNMENTS AND JUNCTIONS, FOOTBRIDGES AND SUBWAYS, DRAINAGE RESERVE, AND BOUNDARIES
BETWEEN ZONES ARE SUBJECT TO DETAILED DESIGN.

本摘要圖於2016年9月23日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NW-12B及D和11-NW-13A, B, C及D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.9.2016
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NW-12B & D AND 11-NW-13A, B, C & D

城市設計大綱
URBAN DESIGN FRAMEWORK
深水埗連翔道用地內兩個
「綜合發展區」規劃大綱草擬本
DRAFT PLANNING BRIEF FOR TWO
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" ZONES
AT THE LIN CHEUNG ROAD SITE, SHAM SHUI PO

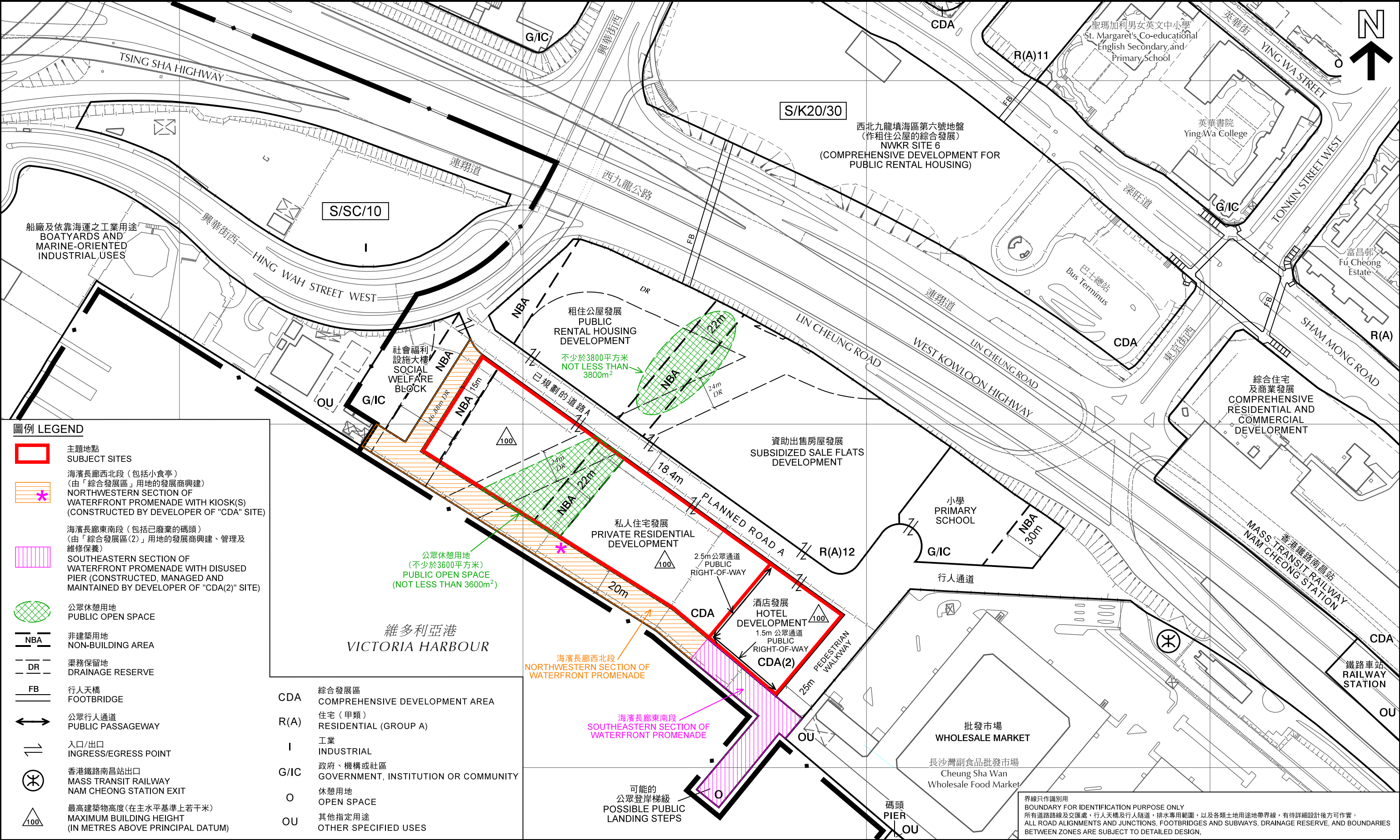
米
METRES 50 0 50 100 150 200 METRES

SCALE 1 : 2 500 比例尺

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K20/16/2

圖 PLAN
6



圖例 LEGEND

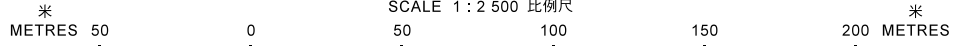
- 主題地點
SUBJECT SITES
- 海濱長廊西北段（包括小食亭）
（由「綜合發展區」用地的發展商興建）
NORTHWESTERN SECTION OF
WATERFRONT PROMENADE WITH KIOSK(S)
(CONSTRUCTED BY DEVELOPER OF "CDA" SITE)
- 海濱長廊東南段（包括已廢棄的碼頭）
（由「綜合發展區(2)」用地的發展商興建、管理及
維修保養）
SOUTHEASTERN SECTION OF
WATERFRONT PROMENADE WITH DISUSED
PIER (CONSTRUCTED, MANAGED AND
MAINTAINED BY DEVELOPER OF "CDA(2)" SITE)
- 公眾休憩用地
PUBLIC OPEN SPACE
- 非建築用地
NON-BUILDING AREA
- 渠務保留地
DRAINAGE RESERVE
- 行人天橋
FOOTBRIDGE
- 公眾行人通道
PUBLIC PASSAGEWAY
- 入口/出口
INGRESS/EGRESS POINT
- 香港鐵路南昌站出口
MASS TRANSIT RAILWAY
NAM CHEONG STATION EXIT
- 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)

- CDA 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
- R(A) 住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP A)
- I 工業
INDUSTRIAL
- G/IC 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

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY
所有道路路線及交匯處，行人天橋及行人隧道，排水專用範圍，以及各類土地用途地帶界線，有待詳細設計後方可作實。
ALL ROAD ALIGNMENTS AND JUNCTIONS, FOOTBRIDGES AND SUBWAYS, DRAINAGE RESERVE, AND BOUNDARIES
BETWEEN ZONES ARE SUBJECT TO DETAILED DESIGN.

本摘要圖於2016年10月26日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NW-12B及D和11-NW-13A, B, C及D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.10.2016
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NW-12B & D AND 11-NW-13A, B, C & D

發展概念圖 - 顯示平面圖
DEVELOPMENT CONCEPT PLAN - INDICATIVE LAYOUT
深水埗連翔道用地內兩個
「綜合發展區」規劃大綱草擬本
DRAFT PLANNING BRIEF FOR TWO
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" ZONES
AT THE LIN CHEUNG ROAD SITE, SHAM SHUI PO

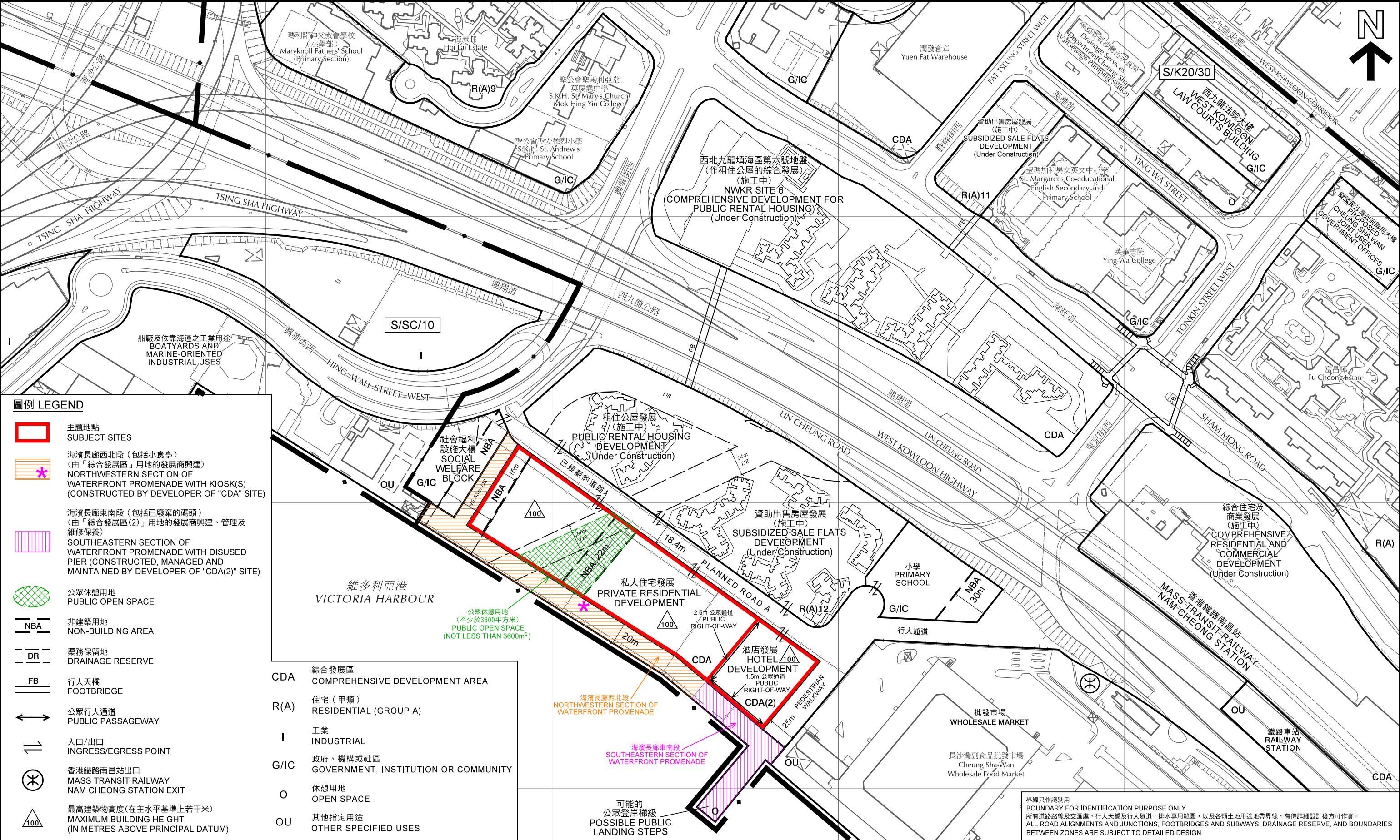


規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K20/16/2

圖 PLAN
7



發展概念圖-周圍情況
DEVELOPMENT CONCEPT PLAN - SURROUNDING CONTEXT

深水埗連翔道用地內兩個
「綜合發展區」規劃大綱草擬本
DRAFT PLANNING BRIEF FOR TWO
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" ZONES
AT THE LIN CHEUNG ROAD SITE, SHAM SHUI PO

SCALE 1 : 3 000 比例尺

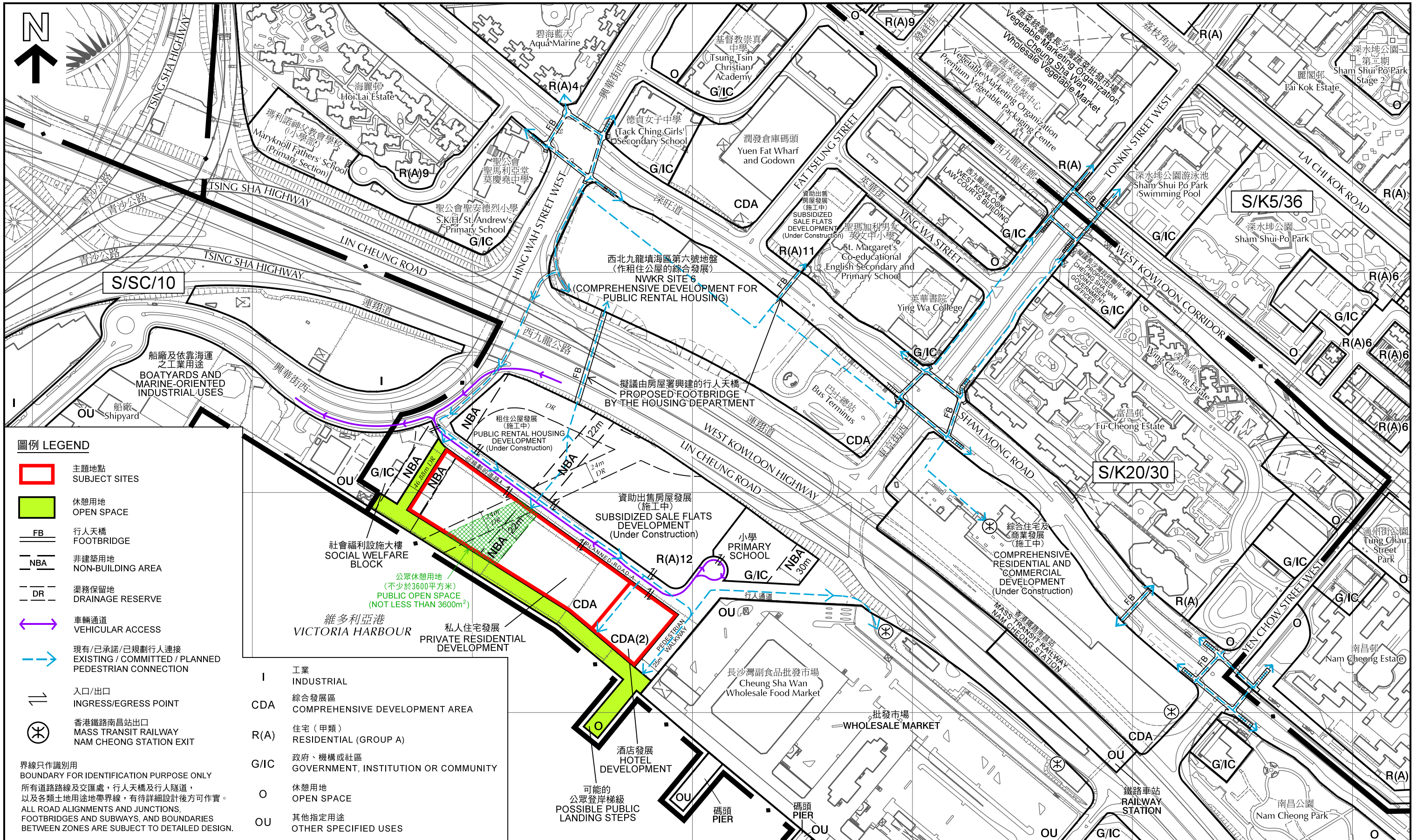
米 50 0 50 100 150 200 250 米
METRES

本摘要圖於2016年10月27日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NW-12B及D和11-NW-13A、B、C及D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.10.2016
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NW-12B & D AND 11-NW-13A,B,C & D

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K20/16/2

圖 PLAN
7A



圖例 LEGEND

- 主題地點
SUBJECT SITES
- 休憩用地
OPEN SPACE
- 行人天橋
FOOTBRIDGE
- 非建築用地
NON-BUILDING AREA
- 渠務保留地
DRAINAGE RESERVE
- 車輛通道
VEHICULAR ACCESS
- 現有/已承諾/已規劃行人連接
EXISTING / COMMITTED / PLANNED PEDESTRIAN CONNECTION
- 入口/出口
INGRESS/EGRESS POINT
- 香港鐵路南昌站出口
MASS TRANSIT RAILWAY
NAM CHEONG STATION EXIT

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY
所有道路路線及交匯處，行人天橋及行人隧道，以及各類土地用途地帶界線，有待詳細設計後方可作實。
ALL ROAD ALIGNMENTS AND JUNCTIONS, FOOTBRIDGES AND SUBWAYS, AND BOUNDARIES BETWEEN ZONES ARE SUBJECT TO DETAILED DESIGN.

- I 工業
INDUSTRIAL
- CDA 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
- R(A) 住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP A)
- G/IC 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

發展概念圖 - 車輛通道及行人連接
DEVELOPMENT CONCEPT PLAN - VEHICULAR ACCESS AND PEDESTRIAN LINKAGE
深水埗連翔道用地內兩個
「綜合發展區」規劃大綱草擬本
DRAFT PLANNING BRIEF FOR TWO
"COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA" ZONES
AT THE LIN CHEUNG ROAD SITE, SHAM SHUI PO
SCALE 1 : 4 000 比例尺

米 100 0 100 200 300 米
METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K20/16/2

圖 PLAN
8