

鑽石山「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿

目的

本文件旨在就鑽石山「綜合發展區」用地（下稱「該用地」）的規劃大綱擬稿（下稱「規劃大綱」）徵詢黃大仙區議會的意見。該用地《在慈雲山、新蒲崗及鑽石山分區計劃大綱核准圖編號S/K11/27》（下稱「大綱圖」）上劃為「綜合發展區」地帶。

背景

2. 該用地原為寮屋區，包括大磡村和下元嶺，於 1990 年代至 2000 年代初被清拆，並於 1993 年改劃為「綜合發展區」，以發展綜合商業／住宅項目及相關社區配套設施。

3. 2006 年，政府計劃將擬建的沙中線車廠選址由啟德遷至該用地，並於其後數年擬定多個不同的發展方案，以融合沙中線車廠與該用地的規劃土地用途。經考慮黃大仙區議會的意見，運輸及房屋局於 2011 年決定不在鑽石山建設沙中線車廠。

4. 為應對不斷變化的狀況及滿足公眾對該用地作綜合規劃的願景，規劃署與房屋署緊密合作，於 2010 年至 2014 年間提出多個經修訂的發展方案，以諮詢黃大仙區議會的意見，並與本地居民/持份者（包括星河明居、龍蟠苑、采頤花園及志蓮淨苑）舉行了多次會議。在考慮收集到的多方意見後，規劃署與房屋署提出一個經修訂的發展方案，擬議綜合發展作公共房屋（包括公共租住房屋及居者有其屋計劃單位），並提供商業及政府、機構或社區設施，興建保育歷史建築的活水公園、文化園景大道、宗教設施及公共運輸交匯處。有關建議在 2014 年 7 月 8 日舉行的黃大仙區議會會議上獲得廣泛支持。經修訂的發展方案已採納為擬備現有規劃大綱的規劃原則及要求的基礎。

5. 於 2014 年 5 月 8 日，城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下的都會規劃小組委員會同意呈交該用地的規劃大綱擬稿，以諮詢黃大仙區議會的意見。

## 該用地及其附近地區

6. 該用地面積約為 7.18 公頃，北鄰龍翔道，南接彩虹道，位於港鐵觀塘線鑽石山站南面（請參閱**附錄一圖 1 至圖 3**）。該用地現時大部分為臨時政府撥地，目前是香港鐵路有限公司的工地，以便進行沙中線鑽石山站的建造工程。

7. 附近地區發展相對成熟，主要為住宅、宗教、政府、機構或社區設施及商業發展。如大綱圖所示，該用地以北的龍翔道旁建有星河明居、龍蟠苑及悅庭軒，建築物高度限制為主水平基準上 120 米至主水平基準上 160 米（請參閱**附錄一圖 1**），而毗鄰該用地南面則是新蒲崗商貿區及采頤花園，建築物高度限制分別為主水平基準上 120 米及主水平基準上 80 米。該用地附近亦建有不少政府、機構或社區設施及休憩用地，包括位於東北面的志蓮淨苑、南蓮園池及斧山公園；位於東南面毗鄰采頤花園的已規劃地區休憩用地；位於西南面的彩虹道遊樂場；以及西北面的睦鄰街遊樂場及鳳德公園。新蒲崗公共車輛總站位於該用地南面的四美街。

## 規劃意向及發展限制

8. 「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/或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶是方便當局因應環境、交通、基礎設施及其他限制等因素，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

9. 「綜合發展區」地帶的「註釋」規定，在此地帶內發展計劃的總樓面面積不得超過 314,700 平方米，其中非住宅用途面積不得超過 127,500 平方米。

## 規劃大綱擬稿

10. 根據「綜合發展區」地帶的規劃意向及分區計劃大綱圖的發展限制，並經綜合考慮黃大仙區議會最近採納的發展方案、地形、鄰近土地用途及收到的公眾意見而擬備的規劃大綱擬稿收錄於**附錄一**內。規劃大綱擬稿載有建議用途、發展參數、規劃和設計等要求，以便申請人(房屋署)擬備總綱發展藍圖，呈交城規會審批。

11. 該用地擬綜合發展作公共房屋用途，以及於該用地西部、北部及東部分別發展活水公園、文化園景大道和政府、機構或社區設施。該用地東部約 0.8 公頃及 0.77 公頃的兩幅土地分別預留作宗教用途及重置位於四美街的新蒲崗公共車輛總站。該用地的規劃要求已分別於第 5 段及**附錄一圖 4** 載列及說明。規劃大綱的要求於下文重點闡述。

### 發展參數

12. 該用地地盤總面積約為 7.18 公頃，其中包括地盤淨面積約 2.83 公頃的公共房屋發展（請參閱**附錄一圖 4**）。該發展的最高地積比率為 7.7 倍，總樓面面積為 217,910 平方米。為方便房屋署進行靈活設計，規劃大綱指明可參照詳細設計及在劃定地盤界線後經修訂的地盤淨面積，而就地積比率／總樓面面積作出微調。

### 城市設計要求

13. 該用地的未來發展須考慮並採納若干城市設計因素，包括採用梯級式建築物高度輪廓及提供風道，以形成錯落有致的視覺效果及改善通風。位於該用地南側及北側的新蒲崗商貿區及星河明居的最高建築物高度分別為主水平基準上 120 米和主水平基準上 160 米。經考慮上述高度限制，該用地擬建公共房屋的北部及南部須採用梯級式建築物高度輪廓，且最高建築物高度分別限制為主水平基準上 140 米及主水平基準上 120 米。通風方面，應保留沿着彩虹道、大有街及四美街的三條風道，以維持區內的通風環境（請參閱**附錄一圖 4**）。

14. 此外，視覺影響評估、空氣流通評估及城市設計概念圖（當中簡述所採納的城市設計原則）須與總綱發展藍圖一併呈交城規會，以確保提供最佳的通風及視覺通透性。申請人亦須就擬議發展計劃可能對周邊地區造成的通風及視覺影響，建議適當的緩解措施，以將潛在影響減至最低。

### 關設公眾休憩用地

15. 該用地西面須興建一個約 1.64 公頃的活水公園，以活化作為啟德河源頭的啟德明渠，將公園優化為區內的康樂場所。該用地內的三幢歷史建築／構築物（即機槍堡、前皇家空軍飛機庫的部分結構及石寓）將重置並融合在擬建的公園發展中。

16. 該用地北面須興建一條佔地約 1.14 公頃的文化園景大道，連接活水公園及擬建的宗教設施，主要覆蓋沙中線鑽石山站上蓋範圍（請參閱附錄一圖 4）。

#### 園景設計要求

17. 在規劃申請階段須擬備園景設計總圖，當中列明綠化建議，作為總綱發展藍圖的一部分提交。公共房屋發展（不包括擬建公眾休憩用地的綠化部分）的綠化覆蓋率須達到佔地盤總面積 30% 的整體目標。該用地內現有樹木應盡可能原位保留。

#### 政府、機構或社區設施

18. 該用地內原先擬建之政府、機構或社區用途之樓宇主要擬作社會福利設施之用，亦有部分擬作創意工業用途。為更好地利用該用地，該樓宇發展擬遷移至位於新蒲崗四美街的一幅「政府、機構及社區」用地（請參閱附錄一圖 4），上址現時是新蒲崗公共車輛總站。當公共車輛總站重置至該用地東部天橋底後，騰出的原有公共車輛總站土地上將准許興建一幢不超過八層高的樓宇。

19. 沿文化園景大道旁位於沙中線鑽石山站上蓋，將興建一幢不超過三層的樓宇作文化設施用途（文化設施大樓）。

#### 教育設施

20. 根據擬建房屋發展的計劃人口及《香港規劃標準與準則》第三章的標準規定及教育局的建議，該用地內須興建一所設有八間課室的幼兒園／幼稚園，以服務擬建房屋發展所帶來的人口。

#### 宗教設施

21. 該用地東部預留作宗教用途（約 0.8 公頃）。建議該部分的用地由孔教學院根據民政事務局的政策支持興建孔廟。擬建宗教設施的最高總樓面面積為 25,000 平方米，樓高四層（不包括地庫），可與其東北側的志蓮淨苑發揮更佳的協同效應。這些宗教設施及休憩用地可經由文化園景大道與其西側的擬建活水公園及黃大仙祠相連接，為該區提供豐富的文化、宗教及休閒綜合設施。

## 零售及商業設施

22. 為服務擬建公共房屋發展的日後居民及周邊居民，須建設總樓面面積約 8,000 平方米之零售設施（如濕貨及／或乾貨市場），同時須在彩虹道及面向文化園景大道設立街舖，以提升該區的活力。根據房屋署進行的零售設施研究，開設地下購物設施並不可行。

## 運輸要求

23. 申請人須進行交通影響評估並作為總綱發展藍圖的一部分提交，以符合運輸署的要求。在進行有關評估前，申請人宜先就交通影響評估的要求及方法取得運輸署的同意。為提高該用地與鄰近發展項目的暢達度及可達性，須提供充足的交通基礎設施，包括重置新蒲崗公共車輛總站、行人天橋、地下行人通道等。為符合《香港規劃標準與準則》的規定和運輸署的要求，須為擬議發展項目提供附屬泊車位及上落客貨處。

24. 與毗連發展項目相連的行人連接應當在總綱發展藍圖中清晰說明及顯示，尤其是與荷里活廣場、南蓮園池、彩虹道遊樂場、新蒲崗商貿區、彩虹邨、擬建於四美街之政府、機構或社區大樓、鳳德公園及采頤花園的行人連接；以及從活水公園至彩虹道遊樂場對出啟德河的行人連接。申請人須就擬建行人連接的設計、建造、日後管理／維修保養的責任與相關政府部門／單位協商並達成共識。

## 環境、排水及排污要求

25. 在規劃申請階段，申請人須擬備環境評估研究，說明擬議發展計劃於施工期間及竣工後可能遇到或引致的任何環境問題，並提出紓緩這些問題的措施，作為總綱發展藍圖的一部分呈交。環境評估研究須符合環境保護署署長的要求。

26. 申請人須進行排污影響評估及排水影響評估，說明擬議發展計劃可能引致的任何排污及排水問題，並提出紓緩這些問題的措施。排污影響評估及排水影響評估須分別符合環境保護署署長及渠務署署長的要求，並與總綱發展藍圖一併呈交予城規會考慮。

## 諮詢

27. 本文件旨在就規劃大綱擬稿徵詢黃大仙區議會的意見。修訂規劃大綱擬稿時將參考各位議員的意見，經修訂的規劃大綱及議員意見將一併呈交城規會作進一步考慮。

## 附件

附錄一 鑽石山「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿

- 圖 1 位置圖
- 圖 2 平面圖
- 圖 3 實地照片
- 圖 4 發展概念圖

規劃署

二零一五年五月

鑽石山綜合發展區規劃大綱  
擬稿

## 1. 規劃大綱的目的

- 1.1 這份規劃大綱旨在訂明鑽石山綜合發展區用地（下稱「該用地」）的概括規劃參數及發展要求，以便為該用地的綜合發展擬備總綱發展藍圖。
- 1.2 該用地在《慈雲山、鑽石山及新蒲崗分區計劃大綱核准圖編號 S/K11/27》（圖 1）上劃為「綜合發展區」地帶。依據《城市規劃條例》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 該用地原先為寮屋區，包括大磡村和下元嶺，於 1990 年代至 2000 年代初被清拆，並於 1993 年改劃為「綜合發展區」，以發展綜合商業／住宅項目及社區配套設施。該用地的發展參數按九龍中部及東部發展綱領的建議作出修訂後，於 2000 年納入分區計劃大綱圖。
- 2.2 2006 年，政府計劃將擬建的沙中線車廠選址由啟德遷至該用地，並於其後數年制定多個不同發展方案，將沙中線車廠與該用地的規劃土地用途綜合考慮。經考慮黃大仙區議會的意見後，運輸及房屋局於 2011 年決定不在鑽石山興建沙中線車廠。

2.3 為應對不斷變化的環境及滿足公眾對該用地綜合規劃的願景，規劃署與房屋署緊密合作，於 2010 年至 2014 年間提出多個經修訂的發展方案，以諮詢黃大仙區議會的意見，並與區內居民/持份者（包括星河明居、龍蟠苑、采頤花園及志蓮淨苑）舉行了多次會議。在考慮收集到的多方意見後，規劃署與房屋署建議修訂發展方案，擬議綜合發展作公共房屋（包括公共租住房屋（下稱「租住公屋」）及居者有其屋計劃（下稱「居屋」）單位），並提供各類商業及政府、機構或社區設施，興建保育歷史建築／構築物的活水公園、文化園景大道、宗教設施及公共運輸交匯處，有關建議在 2014 年 7 月 8 日舉行的黃大仙區議會會議上獲得廣泛支持。經修訂的發展方案已採納為擬備現有規劃大綱的規劃原則和要求的基礎。

2.4 在制定經修訂的發展方案時，已仔細考慮下列因素：

- (a) 區內住房需求殷切，尤其是區內居民希望增加公共房屋發展；
- (b) 提供適當的休憩用地及政府、機構或社區設施；
- (c) 配合現有香港鐵路（港鐵）觀塘線鑽石山站、未來沙中線鑽石山站及周邊發展項目（包括新蒲崗區）；
- (d) 保育該用地上的歷史建築／構築物，同時提供地區休憩用地；
- (e) 提高與志蓮淨苑及黃大仙祠等鄰近宗教設施的協同效應；
- (f) 梯級式建築物高度輪廓有助形成錯落有致的視覺效果及保留風道，以促進空氣流通；以及
- (g) 使該區更蓬勃興旺及改善行人暢達度。

### 3. 規劃背景

- 3.1 「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／或商業用途，並提供休憩用地及其他配套設施。設立此地帶是方便當局因應環境、交通、基礎設施及其他限制等因素後，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- 3.2 「綜合發展區」地帶的「註釋」規定，在此地帶內發展計劃的總樓面面積不得超過 314,700 平方米，其中非住宅用途的面積不得超過 127,500 平方米。如上文第 2.3 段及第 2.4 段所述，規劃大綱是根據 2014 年 7 月 8 日得到黃大仙區議會同意經修訂的發展方案制定。
- 3.3 根據分區計劃大綱圖的說明書，「綜合發展區」地帶擬綜合發展作公共房屋、商業設施、公共交通交匯處及其他政府、機構或社區設施用途。

### 4. 該用地及其附近地區（圖 2 及 3）

- 4.1 該用地面積約為 7.18 公頃，北鄰龍翔道，南接彩虹道，位於港鐵觀塘線鑽石山站南面（圖 1 及圖 2）。該用地現在大部分為臨時政府撥地，目前是香港鐵路有限公司（下稱「港鐵公司」）的工地，以便進行沙中線鑽石山站的建造工程。該用地內有三幢歷史建築／構築物，即機槍堡（面積約為 100 平方米）、前皇家空軍飛機庫（面積約為 350 平方米）及石寓（面積約為 200 平方米），分別獲康樂及文化事務署古物古蹟辦事處評為二級、三級及無評級歷史建築。前皇家空軍飛機庫已被拆分為若干部分，而機槍堡仍完整保留。這兩座歷史建築／構築物目前已遷移，暫時存放於沙中線鑽石山站工地內的指定位置。石寓由於並無受沙中線工程影響，故目前原址保留。機槍堡、石寓及飛機庫的部分結構將重置於該用地西面的擬建活水公園內。

- 4.2 根據沙中線的認可計劃，現有觀塘線鑽石山站將擴建，以接駁沙中線，方便乘客轉乘，從馬鞍山前往東九龍的乘客將能夠在鑽石山站轉乘觀塘線，而乘坐觀塘線的乘客將能夠轉乘沙中線前往新界北部或港島南部。2014年9月17日，運輸及房屋局公布擬建東九龍線，連接鑽石山與將軍澳寶琳，令鑽石山成為三條港鐵路線的重要交匯點。
- 4.3 附近地區發展相對成熟，主要為住宅、宗教、政府、機構或社區設施及商業發展。該用地以北的龍翔道旁建有星河明居、龍蟠苑及悅庭軒，建築物高度限制為主水平基準上120米至主水平基準上160米(圖1)，而毗鄰該用地南面則是新蒲崗商貿區及采頤花園，建築物高度限制分別為主水平基準上120米及主水平基準上80米。該用地附近亦建有不少政府、機構或社區設施及休憩用地，包括位於東北面的志蓮淨苑、南蓮園池及斧山公園；位於東南面毗鄰采頤花園的已規劃地區休憩用地；位於西南面的彩虹道遊樂場；以及西北面的睦鄰街遊樂場及鳳德公園。新蒲崗公共車輛總站位於該用地南面的四美街。

## 5. 該用地的發展要求

項目	詳情	備註
分區計劃大綱圖及規劃意向	<p>「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／或商業用途，並提供休憩用地及其他配套設施。設立此地帶是方便當局因應環境、交通、基礎設施及其他限制等因素後，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。</p> <p>總綱發展藍圖須按城規會有關呈交總綱發展藍圖的規劃指引（城規會規劃指引編號18A）擬備。</p> <p>最大總樓面面積限為314,700平方米，其中非住宅用途的面積不得超過127,500平方米。</p>	

項目	詳情	備註
擬議用途	發展公共房屋並提供各種商業及政府、機構或社區設施、活水公園、文化園景大道、宗教設施及公共交通交匯處。	公共房屋（包括租住公屋及居屋單位）。
地盤面積	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 地盤總面積約為 7.18 公頃</li> <li>■ 地盤淨面積（圖 4）： <ul style="list-style-type: none"> <li>公共房屋發展 - 約 2.83 公頃</li> <li>公眾休憩用地（活水公園）- 約 1.64 公頃</li> <li>文化園景大道 - 約 1.14 公頃</li> <li>宗教用途 - 約 0.8 公頃</li> <li>公共交通交匯處 - 約 0.77 公頃</li> </ul> </li> </ul>	待劃定地盤界線後核實  地盤淨面積有待提交總綱發展藍圖階段作出的詳細設計而定。
最大上蓋面積	不得超過《建築物（規劃）規例》的規定。	
最高地積比率／總樓面面積	<p>公共房屋發展（包括住宅及非住宅）的最大總樓面面積及最高地積比率分別為 217,910 平方米及 7.7 倍。</p> <p>宗教設施的最大總樓面面積為 25,000 平方米。</p>	公共房屋發展的地積比率可在詳細設計階段及劃定地盤界線後，參照經修訂的地盤淨面積及總樓面面積作出微調。宗教機構的發展參數須視乎提交總綱發展藍圖階段作出的詳細設計而定。
最高建築物高度	<p>公共房屋發展為主水平基準上 120 米至主水平基準上 140 米（按主要大廈頂層計算）。</p> <p>宗教設施為四層（不包括地庫）。</p> <p>文化園景大道內的文化設施大樓不超過三層。</p>	擬建公共房屋發展南北面的最高建築物高度分別為主水平基準上 140 米及主水平基準上 120 米。須採用梯級式建築物高度輪廓，以減低通風及視覺方面的負面影響。

項目	詳情	備註
<b>規劃要求</b>		
<b>城市設計考慮因素</b>	<p>發展計劃須視乎情況，考慮以下城市設計的因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 建築物高度的差異，特別是該用地內的公共房屋發展須採用梯級式建築物高度輪廓，讓建築物高低有致。北部及南部的最高建築物高度分別為主水平基準上 140 米及主水平基準上 120 米；</li> <li>▪ 盡可能增加住宅樓宇的間隙，以改善該用地的視野和通風；</li> <li>▪ 避免大型及廣闊的平台結構，建議對建築物外牆及建築體作合理處理／接合；</li> <li>▪ 在文化園景大道提供優質的綠化，盡量減低沙中線獨立式通風塔所造成的視覺影響；</li> <li>▪ 建議對沿文化園景大道的文化設施大樓採用富有創意的建築設計，特別是把文化園景大道的設計與位於北面靠近龍翔道外露地面的鐵路車站設施／通風塔和未來沙中線鑽石山站地面入口的設計融合，以盡量減低視覺影響。園景大道的設計須不影響港鐵公司沙中線鑽石山站的正常運作；</li> </ul>	<p>亦請參閱視覺方面和通風方面的因素。</p> <p>申請人須在提交城規會的總綱發展藍圖內，證明發展項目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工程師作業備考 APP-152》中頒布的「可持續建築設計指引」的要求。</p> <p>總綱發展藍圖須展示公共房屋發展連同活水公園、文化園景大道、文化設施大樓的設計與設於地面的鐵路車站設施／通風塔及通風大樓的設計融合。此外，活水公園、文化園景大道、文化設施大樓的概括外部設計須在總綱發展藍圖上顯示。</p> <p>在改善街景及市容方面，工程項目倡議人須盡早聯絡有關政府部門或其他有關單位，以釐清各方對有關設施的管理／維修保養責任。</p>

項目	詳情	備註
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 改善街景及市容，在文化園景大道兩旁使用優質物料鋪築路面、架設街道裝置、照明設備、種植樹木和進行綠化；以及</li> <li>▪ 在向城規會提交的總綱發展藍圖中，須根據《香港規劃標準與準則》第四章及第十一章的「城市設計指引」，提供一份城市設計概念計劃，當中概述發展計劃中所採納的城市設計的主要原則。</li> </ul>	
<b>闢設休憩用地</b>	<p>在該用地西面興建一個約 1.64 公頃的活水公園，以促進空氣流通及改善行人暢達度，同時突出啟德河源頭，加強該用地成為這個區域的康樂場所。該用地內的三幢歷史建築／構築物（即機槍堡、前皇家空軍飛機庫的部分構築物及石寓）將會重置並融合在公園的發展中。該用地以北將興建一條佔地約 1.14 公頃的文化園景大道，連接活水公園與擬建的宗教設施，主要覆蓋沙中線鑽石站上蓋。活水公園的公眾休憩用地須從上午六時至晚上十一時對外開放。</p> <p>該用地的公共房屋發展須提供不少於人均一平方米的鄰舍休憩用地，以達到擬建公共房屋發展居民的需要。</p>	<p>活水公園和文化園景大道須與發展項目的布局設計融合，以增添該區的活力。</p> <p>為方便現有住宅發展的居民使用公眾休憩用地，須提供足夠的行人過路設施。</p> <p>活水公園和文化園景大道將使用政府資源興建。申請人須就活水公園和文化園景大道的設計和施工，以及工程完成後的日後管理及維修保養與康樂及文化事務署及其他有關政府部門協商並達成共識。</p>

項目	詳情	備註
美化環境及樹木保護	<p>在提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交園景設計總圖，作為總綱發展藍圖的一部分，並須納入以下景觀規定：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 擬備全面的美化環境建議，融和建築體，並盡可能將現有樹木與發展融合，以期減低對現有景觀特色及資源造成負面影響；</li> <li>▪ 須盡可能保留該用地內現有的優質成齡樹木；</li> <li>▪ 善用機會營造優質的綠化環境。公共房屋發展（不包括擬建公眾休憩用地的綠化部分）的綠化覆蓋率須達到佔地盤總面積 30% 的整體目標，而以總綠化面積計算，每 100 平方米須至少種植三棵樹；</li> <li>▪ 提供地面美化設施（例如在路旁種植樹木和架設街道裝置，提供優美街景），以營造一個讓人產生強烈地方感的良好環境。公共房屋發展須採納「公共房屋發展項目綠化覆蓋率指引」中所訂明的綠化要求；</li> <li>▪ 須盡可能在地盤邊界種植有園景緩衝作用的樹木；以及</li> <li>▪ 為區內居民日常生活營造優質的園景環境，改善該區的綠化水平。</li> </ul>	<p>所提交的園景設計總圖須包括樹木調查報告及樹木保護建議。</p> <p>參考「發展局工務技術通告第 10/2013 號—保護樹木」所載的要求及程序。</p>

項目	詳情	備註
	<p>園景設計總圖須闡明：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 概念性及詳盡的美化環境建議，包括園景建築及園林種植建議；</li> <li>▪ 闢設其他美化市容設施、街道裝置及設施；</li> <li>▪ 發展與附近地區的關係，尤其與位於該用地西面的公眾休憩用地的關係；以及</li> <li>▪ 休憩用地的布局、位置及景觀設計，包括與毗鄰發展及地區的行人通道。</li> </ul>	
<p><b>政府、機構或社區設施</b></p>	<p>沿文化園景大道旁位於沙中線鑽石山站上蓋，將興建一座不超過三層高的樓宇用作文化設施（文化設施大樓）。該樓宇的具體用途將由相關部門進一步磋商決定。</p>	<p>沙中線鑽石山站的通風塔同時兼用作車站的緊急及維修通道。申請人須與港鐵公司及文化園景大道的日後管理部門或營運者協商，確保設施可全日使用。</p>
<p><b>教育設施</b></p>	<p>根據《香港規劃標準與準則》第三章及教育局的建議，該用地須興建一所幼兒園／幼稚園。以公共房屋發展計劃的人口計算，該幼兒園/幼稚園須提供八間課室。若詳細規劃階段計劃人口有變，須提供的課室數目亦會相應調整。</p>	<p>教育設施為非住宅用途，其面積計入非住宅總樓面面積。</p>

項目	詳情	備註
宗教設施	<p>該用地東部預留作宗教用途（約 0.8 公頃）。擬建的文化園景大道可把志蓮淨苑及擬建的宗教設施連接其西側的黃大仙祠及擬建的活水公園，將為該區提供文化、宗教及休閒綜合設施。</p>	<p>擬建宗教設施可發展為孔廟。</p> <p>宗教設施須為低層建築（即除地庫外建築物高度不超過四層），以保留一條西南向視覺長廊。該長廊由志蓮淨苑開始，經南蓮園池及位於四美街之擬建政府、機構或社區設施大樓，延伸至毗鄰采頤花園的休憩用地及稍遠處的啟德。</p>
零售及商業設施	<p>為服務公共房屋發展日後的居民及周邊的居民，須建設總樓面面積不少於 8,000 平方米的零售設施，包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 濕貨及/或乾貨市場；以及</li> <li>▪ 沿彩虹道及面向文化園景大道的位置設立街舖，以提升發展區的活力及行人暢達度。</li> </ul>	<p>申請人須提供擬建零售設施。</p> <p>所有零售及商業設施均為非住宅用途，其面積計入非住宅總樓面面積。</p>
公共交通設施	<p>該用地東部須興建一個公共運輸交匯處。該交匯處的設計及設施須得到運輸署署長與相關部門的同意。</p>	<p>擬建之公交運輸交匯處旨在將現有位於四美街的新蒲崗公共車輛總站重置至發展區南面一幅用地（圖 4）。一座政府、機構或社區用途的建築物擬於四美街興建，主要容納社會福利設施，以服務當地及整個社區的居民。</p>

項目	詳情	備註
		<p>根據房屋署交通影響評估的最終結果，發展區人口或需提供額外的公共交通服務，故重置公共車輛總站的地點或需預留擴展空間，以容納公共交通的額外需求，如有需要時將增設服務該用地的巴士及專線小巴。否則，須在該用地的其他地方提供其他公共交通設施，以服務該用地發展帶來的新增人口。</p> <p>申請人須就新蒲崗公共車輛總站之重置與運輸署及相關政府部門進行協商並達成共識；由於重置的露天公共運輸交匯處仍是一塊尚未批出的政府土地，同時亦為公用道路，因此實行對公用道路的管理和維修保養的責任。</p> <p>須參考環境保護署關於「半封閉式公共交通交匯處的空氣污染管制」的專業人士守則 (ProPECC PN1/98)、《運輸規劃及設計手冊》及《香港規劃標準與準則》。</p>

項目	詳情	備註
<p><b>行人連接</b></p>	<p>活水公園、文化園景大道、公共運輸交匯處、宗教設施、公共房屋發展連同其配套設施，以及毗鄰發展項目的行人連接須在總綱發展藍圖中清晰說明及顯示。</p> <p>未來發展須以行人天橋、地面行人過路處或地下行人通道等連接周邊區域，包括荷里活廣場、南蓮園池、彩虹道遊樂場、新蒲崗商貿區、擬建於四美街之政府、機構或社區大樓、采頤花園、彩虹邨及該用地的擬建公共運輸交匯處。主要行人連接包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 橫跨彩虹道的地下行人通道，連接沙中線鑽石山站及擬建於四美街之政府、機構或社區大樓，繼而連接新蒲崗商貿區及采頤花園；</li> <li>▪ 橫跨龍翔道連接該用地與荷里活廣場及南蓮園池的行人天橋；以及</li> <li>▪ 行人天橋連接活水公園至彩虹道遊樂場對面的啟德河。</li> </ul>	<p>申請人須就行人連接的設計、建造、日後管理及維修保養的責任與相關政府部門/單位協商並達成共識。</p> <p>就擬建一條橫跨彩虹道的地下行人通道，以連接沙中線鑽石山站與擬建於四美街之政府、機構或社區大樓，申請人須就該行人通道與港鐵公司、運輸署及路政署鐵路拓展處協商。</p> <p>提供行人連接設施須根據交通影響評估的行人連接性研究。</p>
<p><b>提供泊車及上落客貨設施</b></p>	<p>根據《香港規劃標準與準則》第八章及申請人進行的交通影響評估提供附屬泊車位及上落客貨設施。</p>	<p>作商業、住宅及政府、機構或社區（包括教育及宗教設施）用途的泊車、上落客貨處須符合運輸署的要求。</p>

項目	詳情	備註
<b>其他技術要求</b>		
<b>環境方面</b>	<p>申請人須進行環境評估研究，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任何環境問題，並建議紓緩這些問題的措施。</p> <p>環境評估研究須符合環境保護署署長的要求，並與總綱發展藍圖一併提交予城規會考慮。</p>	<p>在建築物的設計及布局上，須充分考慮透過各項措施（例如後移建築物及採用自我保護建築設計）保護易受噪音影響的受體（即住宅樓宇）。</p> <p>環境評估研究須評估潛在噪音問題，包括交通噪音、固定建築物及機器噪音（包括沙中線通風大樓的噪音），以及鄰近土地用途及擬建公共運輸交匯處產生的噪音。此外，研究亦需評估空氣質素及土地污染問題。</p>
<b>交通及運輸方面</b>	<p>申請人須進行交通影響評估，以符合運輸署署長的要求。在進行有關評估前，申請人宜先就交通影響評估的要求及方法取得運輸署署長的同意。</p> <p>申請人須就設計和落實交通影響評估內所建議的任何道路／道路交界處的改善措施／工程與相關政府部門協商並達成共識，而有關情況必須符合運輸署署長的要求。</p> <p>交通影響評估須與總綱發展藍圖一併提交予城規會考慮。</p>	<p>交通影響評估須包括對施工期間及竣工後行人、車輛交通及公共交通的設施作出評估，同時檢討該用地現有的相關公共交通設施及服務，並就新發展提供適當的公共交通設施及服務的建議。</p> <p>須考慮港鐵鑽石山各站在現有的觀塘線、擬建的沙中線及東九龍線的轉乘安排。</p>

項目	詳情	備註
排水及排污方面	<p>申請人須進行排水影響評估及排污影響評估，說明擬議發展計劃可能造成的排水及排污問題，並建議紓緩這些問題的措施。</p> <p>排水影響評估及排污影響評估須分別符合環境保護署署長及渠務署署長的要求，並與總綱發展藍圖一併提交予城規會考慮。</p>	
通風方面	<p>申請人須進行空氣流通評估，並連同總綱發展藍圖一併提交。</p> <p>須在彩虹道、大有街及四美街一帶保留至少三條風道（圖 4），以維持區內的通風環境，並考慮提供更多風道。</p> <p>須指明良好的設計特點及可能存在的通風問題，並提出有效的緩解措施，減低對該用地及毗鄰區域的通風可能造成的負面影響。</p>	<p>所進行的空氣流通評估必須符合房屋及規劃地政局和環境、運輸及工務局就空氣流通評估發出的技術通告編號 1/06 的規定。</p>
視覺方面	<p>申請人須進行視覺影響評估，說明擬議發展計劃可能造成的視覺影響，並須建議紓緩這些影響的措施。視覺影響評估須與總綱發展藍圖一併提交予城規會考慮。</p>	<p>視覺影響評估須根據城規會有關「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（城規會規劃指引編號 41）進行。</p>

## 6. 實施計劃

- 6.1 提交總綱發展藍圖時，須同時提交一項實施計劃，以顯示擬建綜合發展，包括公共房屋發展、活水公園、文化園景大道、公共交通交匯處、相關設施及連接相關發展的行人通道等的施工計劃。
- 6.2 宗教設施的實施須與相關部門／當局協商。

## 7. 提交總綱發展藍圖

7.1 提交城規會核准的總綱發展藍圖須載有分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的「註釋」所規定的一切資料，並清楚闡明已遵從這份規劃大綱所載的規定。總綱發展藍圖須按城規會有關「根據《城市規劃條例》第 4A(2)條的規定提交總綱發展藍圖」的規劃指引（城規會規劃指引編號 18A）而擬備。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) 擬議地盤總面積和各種用途擬佔的總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
- (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施及教育設施、公共交通設施，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) 區內的園境設計總圖和城市設計概念圖；
- (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；
- (ix) 一份排水影響評估報告和一份排污影響評估報告，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問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
- (xii) 城規會要求的其他資料。

7.2 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展建議，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該用地的現時狀況、該用地相對於附近地區的特色、布局設計原則、主要發展規範，以及休憩用地設施。

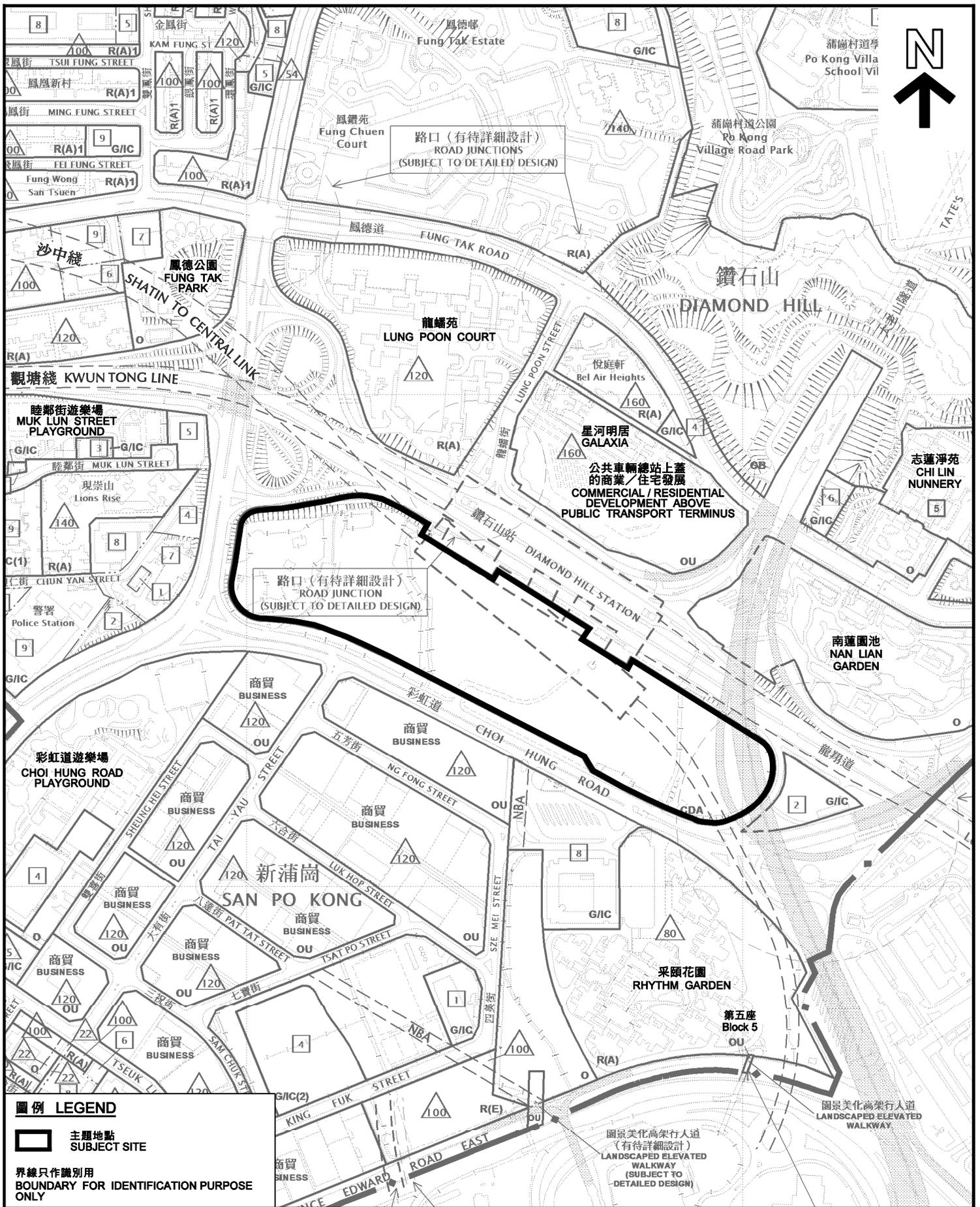
7.3 根據《城市規劃條例》第 4A(3)條，總綱發展藍圖如獲城規會核准，其複本須存放於土地註冊處，供市民免費查閱。

## 8. 附件

- 圖 1 位置圖
- 圖 2 平面圖
- 圖 3 實地照片
- 圖 4 發展概念圖

規劃署

二零一五年五月



**圖例 LEGEND**

主題地點  
SUBJECT SITE

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2015年4月17日擬備，所根據的資料為於2015年3月31日核准的分區計劃大綱圖編號S/K11/27  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.4.2015  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/K11/27 APPROVED ON 31.3.2015

**位置圖 LOCATION PLAN**

**鑽石山綜合發展區**  
**COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA**  
**IN DIAMOND HILL**

SCALE 1 : 5 000 比例尺

米 METRES 100 0 100 200 米 METRES

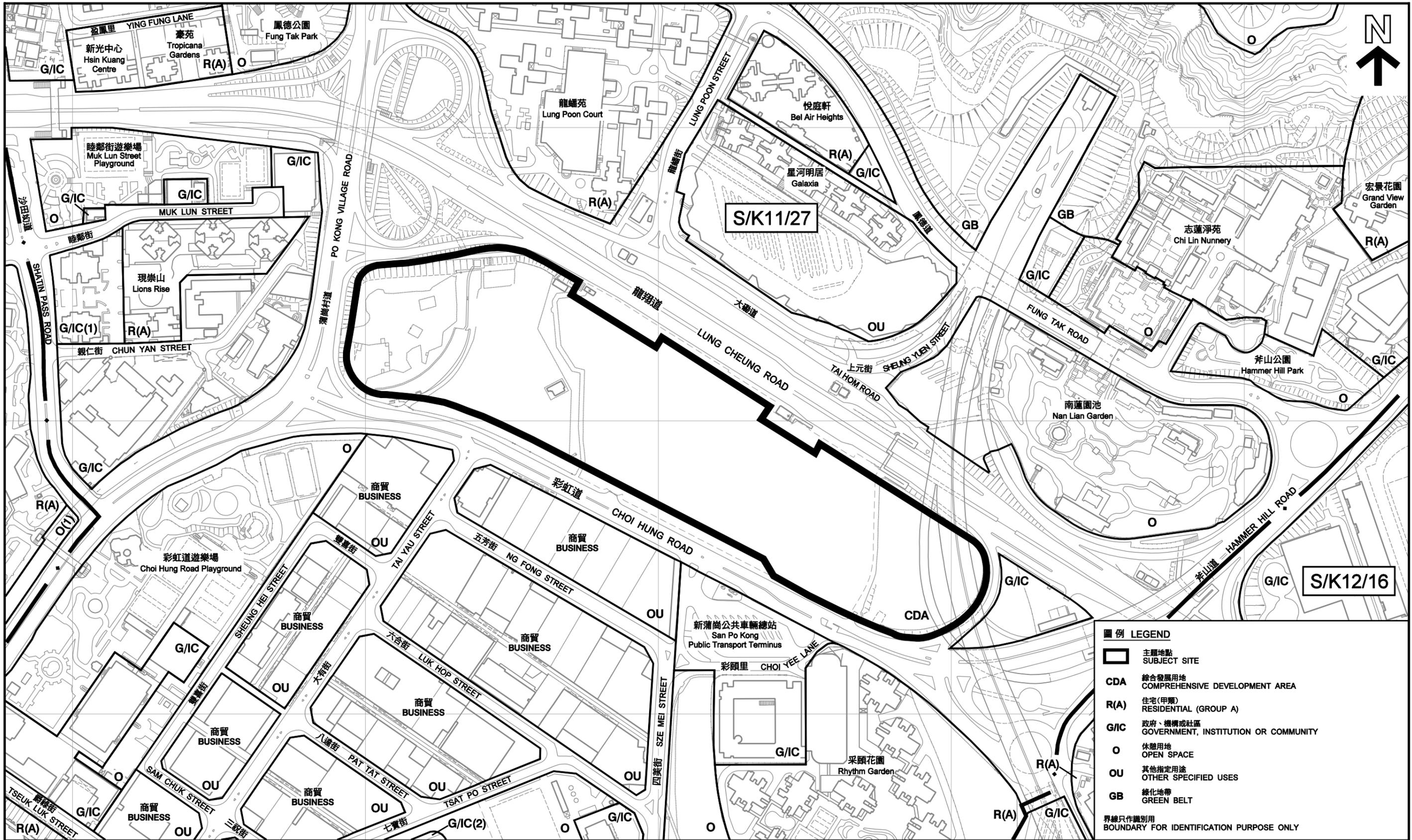
**規劃署**  
**PLANNING DEPARTMENT**

參考編號  
REFERENCE No.

**M/K11/14/59**

**圖 PLAN**

**1**



**圖例 LEGEND**

- 主題地點 SUBJECT SITE
- CDA** 綜合發展用地 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
- 休憩用地 OPEN SPACE
- OU** 其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES
- GB** 綠化地帶 GREEN BELT

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2015年4月17日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-NE-6A、B、C、D及7A、C  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.4.2015 BASED ON SURVEY SHEETS No. 11-NE-6A, B, C, D AND 7A, C

**平面圖 SITE PLAN**

**鑽石山綜合發展區**  
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA IN DIAMOND HILL

SCALE 1 : 3 000 比例尺

**規劃署**  
PLANNING DEPARTMENT

參考編號  
REFERENCE No.  
**M/K11/14/59**

**圖 PLAN**  
2



**圖例 LEGEND**

主體地點  
SUBJECT SITE

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

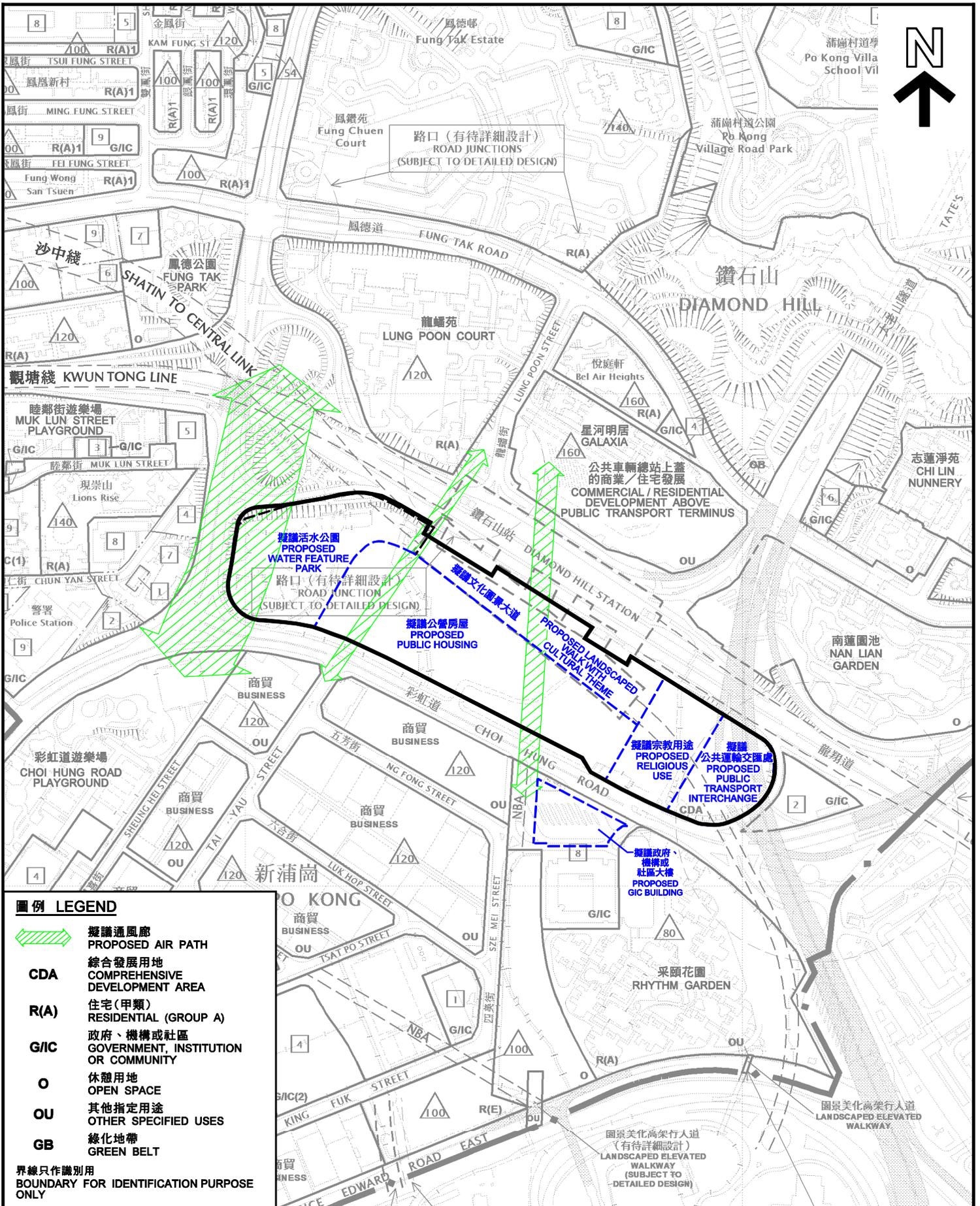
本摘要圖於2014年11月19日擬備，所根據的資料為地政總署於2014年1月6日拍得航攝照片編號CS53482  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.11.2014 BASED ON AERIAL PHOTO No. CS53482 TAKEN ON 1.6.2014 BY LANDS DEPARTMENT

**航攝照片 AERIAL PHOTO**

**鑽石山綜合發展區**  
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA IN DIAMOND HILL

**規劃署**  
PLANNING DEPARTMENT

參考編號 REFERENCE No. <b>M/K11/14/59</b>	<b>圖 PLAN</b> 3
---	--------------------



**圖例 LEGEND**

- 擬議通風廊  
PROPOSED AIR PATH
- CDA** 綜合發展用地  
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
- 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

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**發展概念圖**  
**DEVELOPMENT CONCEPT PLAN**  
鑽石山綜合發展區  
**COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA**  
IN DIAMOND HILL

**規劃署**  
**PLANNING**  
**DEPARTMENT**



本摘要圖於2015年4月17日擬備，所根據的資料為於2015年3月31日核准的分區計劃大綱圖編號S/K11/27  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 17.4.2015  
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/K11/27 APPROVED ON 31.3.2015

SCALE 1 : 5 000 比例尺  
米 METRES 100 0 100 200 METRES

參考編號  
REFERENCE No.

**M/K11/14/59**

圖 PLAN

**4**