

城市规划条例 (第 131 章)

茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲核准图编号 S/K15/27 的修订

发展局局长业已行使《城市规划条例》(下称「条例」)第 12(1A)(a)(ii)条所赋予的权力，于 2025 年 9 月 2 日将《茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲核准图编号 S/K15/27》(下称「图则」)发还城市规划委员会(下称「委员会」)以作出修订。

委员会已对图则作出修订。修订项目载于修订项目附表。修订项目附表内对受修订项目影响的地点的描述仅供一般参考，《茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图编号 S/K15/28》则较具体地显示受影响地点的确实位置。

显示有关修订的《茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图编号 S/K15/28》，会根据条例第 5 条，由 2025 年 10 月 31 日至 2025 年 12 月 31 日的两个月期间，于正常办公时间内在下列地点展示，以供公众查阅：

- (i) 香港北角渣华道 333 号北角政府合署 15 楼城市规划委员会秘书处；
- (ii) 香港北角渣华道 333 号北角政府合署 17 楼规划资料查询处；
- (iii) 新界沙田上禾輦路 1 号沙田政府合署 14 楼规划资料查询处；
- (iv) 香港北角渣华道 333 号北角政府合署 14 楼九龙规划处；及
- (v) 九龙观塘观塘道 392 号创纪之城 6 期 21 楼观塘民政事务处。

按照条例第 6(1)条，任何人可就任何有关修订向委员会作出申述。申述应以书面作出，并须不迟于 2025 年 12 月 31 日送交香港北角渣华道 333 号北角政府合署 15 楼城市规划委员会秘书。

按照条例第 6(2)条，申述须示明：

- (a) 该申述所关乎的在任何有关修订内的特定事项；
- (b) 该申述的性质及理由；以及
- (c) 建议对有关图则作出的修订(如有的话)。

任何向委员会作出的申述，会根据条例第 6(4)条供公众查阅，直至行政长官会同行政会议根据条例第 9 条就有关的图则或申述所关乎的、有关图则的一个或多个部分作出决定为止。

任何打算作出申述的人士宜详阅委员会「根据《城市规划条例》提交及处理申

述及进一步申述」的规划指引(下称「指引」), 而提交的申述亦应符合指引所列明的规定, 特别是申述人如没有根据指引提供全名及香港身份证 / 护照号码的首四个字母数字字符, 则有关申述可视为不曾作出。委员会秘书处保留权利要求申述人提供身份证明以作核实。该指引及有关表格可于上述地点(i)至(iii)索取, 亦可从委员会的网站(<http://www.tpb.gov.hk/>)下载。

收纳了有关修订项目的《茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图编号 S/K15/28》的复本, 现于香港北角渣华道 333 号北角政府合署 6 楼测绘处港岛地图销售处发售。有关《茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图编号 S/K15/28》可供查阅的地点及时间, 以及《茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图编号 S/K15/28》的电子版可于委员会的网站浏览。有关图则修订的城规会文件及相关数据已载于委员会的网页(https://www.tpb.gov.hk/sc/plan_making/S_K15_28.html)供公众查阅。

个人资料的声明

委员会就每宗申述所收到的个人资料会交给委员会秘书及政府部门, 以根据条例及相关的城市规划委员会规划指引的规定作下列用途:

- (a) 核实「申述人」及获授权代理人的身份;
- (b) 处理有关申述, 包括在公布申述供公众查阅时, 同时公布「申述人」的姓名供公众查阅; 以及
- (c) 方便「申述人」与委员会秘书 / 政府部门之间进行联络。

**城市规划委员会根据城市规划条例 (第 131 章)
对茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲核准图编号 S/K15/27
所作修订项目附表**

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A 项 - 把位于茶果岭道及成业街交界处的一幅用地由「商业」地带改划为「住宅(甲类)10」地带, 并订明建筑物高度限制。
- B 项 - 把位于油塘湾的一幅用地由「综合发展区」地带改划为「商业(1)」地带, 并订明建筑物高度限制。
- C 项 - 把位于崇信街及仁宇围交界处的一幅用地由「综合发展区(5)」地带改划为「住宅(甲类)11」地带, 并订明建筑物高度限制及将此用地毗邻海滨的地方指定作「海滨长廊」。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 在「商业」地带《注释》的第一栏用途内加入「与海事有关的设施(只限在指定为「商业(1)」的土地范围内)」及第二栏用途内加入「游艇停泊处(未另有列明者)(只限在指定为「商业(1)」的土地范围内)」。
- (b) 修订「商业」地带《注释》的「备注」, 以纳入新增的「商业(1)」支区的发展限制条款及要求。
- (c) 修订「综合发展区」地带《注释》的「备注」有关油塘湾公众海滨长廊的面积要求。
- (d) 修订「综合发展区」地带《注释》的「备注」, 以删除「综合发展区(5)」支区。
- (e) 修订「综合发展区」地带《注释》的「备注」第六段有关计算地积比率的豁免条文。
- (f) 在「住宅(甲类)」地带《注释》的第一栏用途内修订「公众停车场(货柜车除外)(只限在指定为「住宅(甲类)6」、「住宅(甲类)8」及「住宅(甲类)9」的土地范围内)」为「公众停车场(货柜车除外)(只限在指定为「住宅(甲类)6」、「住宅(甲类)8」、「住宅(甲类)9」、「住宅(甲类)10」及「住宅(甲类)11」的土地范围内)」。
- (g) 修订「住宅(甲类)」地带《注释》的「备注」, 以纳入新增的「住宅(甲类)10」及「住宅(甲类)11」支区的发展限制条款及/或要求。
- (h) 在「乡村式发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「政府垃圾收集站」及「公厕设施」, 并相应删除第二栏用途

内的「政府垃圾收集站」及「公厕设施」。

- (i) 在「乡村式发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「郊野学习／教育／游客中心」。
- (j) 在「其他指定用途」注明「商贸」地带《注释》内附表 I 的第一栏用途内加入「政府用途(未另有列明者)」，并相应删除第一栏用途内的「政府用途(只限报案中心、邮政局)」及第二栏用途内的「政府用途(未另有列明者)」。
- (k) 修订「综合发展区」、「住宅(戊类)」、「政府、机构或社区」及「其他指定用途」注明「商贸」地带《注释》的「研究所、设计及发展中心」为「研究、设计及发展中心」，以符合《法定图则注释总表》。

城市规划委员会

2025 年 10 月 31 日