

圖例 NOTATION

ZONES	地帶
COMMERCIAL	C
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA
RESIDENTIAL (GROUP A)	RIA
RESIDENTIAL (GROUP B)	RI(B)
RESIDENTIAL (GROUP E)	RI(E)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC
OPEN SPACE	O
OTHER SPECIFIED USES	OU
GREEN BELT	GB
COASTAL PROTECTION AREA	CPA
COMMUNICATIONS	交通
RAILWAY AND STATION	鐵路及車站
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	鐵路及車站(地下)
RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站(高架)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	高架道路
MISCELLANEOUS	其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物高度 (樓層數目)
PETROL FILLING STATION	加油站
AREA DESIGNATED FOR WATERFRONT PROMENADE	指定為「海濱長廊」的地區

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

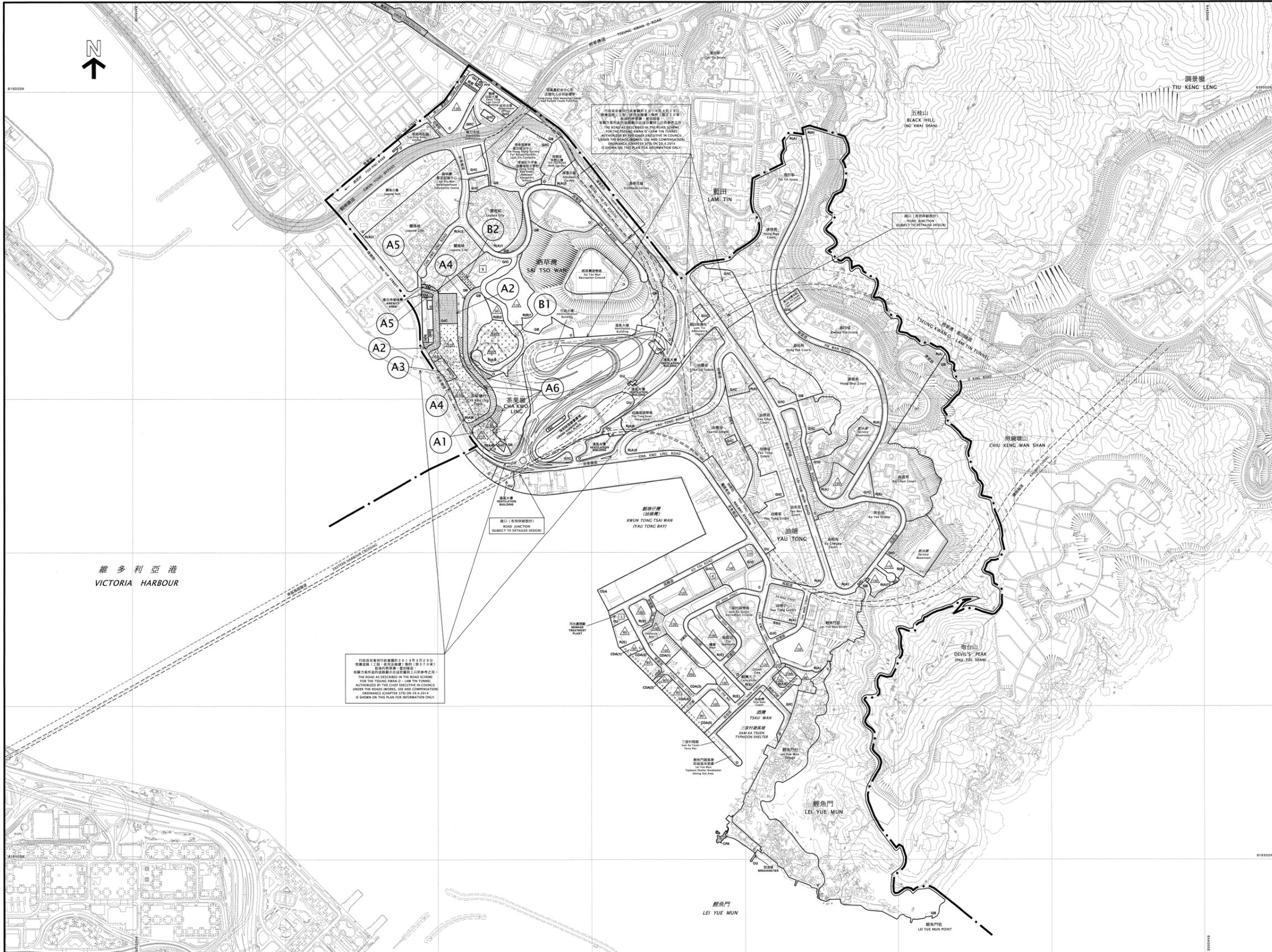
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	4.03	1.53	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	13.93	5.28	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	82.39	31.21	住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	1.90	0.72	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	5.79	2.19	住宅(戊類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	7.75	2.94	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	19.18	7.27	政府、機構或社區
OPEN SPACE	16.84	7.06	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	5.37	2.03	其他指定用途
GREEN BELT	57.95	21.95	綠化地帶
COASTAL PROTECTION AREA	0.07	0.03	海岸保護區
RIVER CHANNEL	1.06	0.40	河道
MAJOR ROAD ETC.	45.89	17.39	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	263.95	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。 THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/K15/25 的修訂 AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K15/25 按照城市規劃條例第5條展示的修訂 AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

修訂項目 A 1 項 AMENDMENT ITEM A1	修訂項目 A 5 項 AMENDMENT ITEM A5	修訂項目 B 1 項 AMENDMENT ITEM B1
修訂項目 A 2 項 AMENDMENT ITEM A2	修訂項目 A 6 項 AMENDMENT ITEM A6	修訂項目 B 2 項 AMENDMENT ITEM B2
修訂項目 A 3 項 AMENDMENT ITEM A3	修訂項目 B 1 項 AMENDMENT ITEM B1	
修訂項目 A 4 項 AMENDMENT ITEM A4	修訂項目 B 2 項 AMENDMENT ITEM B2	

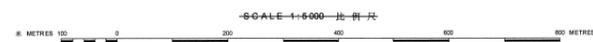
(參看附表) (SEE ATTACHED SCHEDULE)



此圖係根據城市規劃條例第5條展示，供公眾人士閱覽之用。此圖並非法律文件，亦不應作為法律用途。如有任何查詢，請向城市規劃委員會秘書處查詢。 THE PLAN IS FOR INFORMATION ONLY. IT IS NOT A LEGAL DOCUMENT AND SHOULD NOT BE USED FOR LEGAL PURPOSES. FOR ANY ENQUIRY, PLEASE CONTACT THE SECRETARY OF THE TOWN PLANNING BOARD.

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的茶果嶺、油塘、鯉魚門(九龍規劃區第15區)分區計劃大綱圖 TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD KOWLOON PLANNING AREA No. 15 - CHA KWO LING, YAU TONG, LEI YUE MUN - OUTLINE ZONING PLAN

2021年12月3日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/K15/25 的修訂 AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/K15/25 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 3 DECEMBER 2021 Mr C K YIP 葉子季 SECRETARY TOWN PLANNING BOARD



規劃署遵照城市規劃委員會指示製備 PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號 PLAN No. S/K15/26

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 1 項 — 把位於茶果嶺道的兩幅用地由「未決定用途」地帶、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A 2 項 — 把位於擬議「住宅(甲類)8」地帶北面的一幅用地及位於茶果嶺道的另一幅用地由「未決定用途」地帶及「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- A 3 項 — 把位於茶果嶺道的一幅用地由「未決定用途」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。
- A 4 項 — 把位於擬議「住宅(甲類)8」地帶東面、西面及西北面的數幅土地由「未決定用途」、「政府、機構或社區」、「休憩用地」地帶及「綠化地帶」改劃為顯示為「道路」的地方。
- A 5 項 — 把位於茶果嶺道與偉業街交界的兩幅用地由「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」。
- A 6 項 — 把位於擬議「住宅(甲類)8」地帶東面的數幅土地由「未決定用途」及「休憩用地」地帶改劃為「綠化地帶」。
- B 1 項 — 把位於前茶果嶺高嶺土礦場內的數幅土地由「住宅(乙類)2」、「住宅(乙類)3」、「住宅(乙類)4」及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 2 項 — 把位於前茶果嶺高嶺土礦場內的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂明建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 刪除《註釋》的說明頁內「未決定用途」地帶的條文。
- (b) 修訂「綜合發展區」地帶的「備註」，以納入有關位於油塘灣「綜合發展區」的公眾停車場要求。
- (c) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」，以納入有關「住宅(甲類)8」及「住宅(甲類)9」新支區的發展限制條款及要求。
- (d) 把「住宅(甲類)」地帶的第一欄用途內的「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內)」修訂為「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)6」、「住宅(甲類)8」及「住宅(甲類)9」的土地範圍內)」，並相應把第二欄用途內的「公眾停車場(貨櫃車除外)(在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍除外)」取代為「公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)」。
- (e) 修訂「住宅(乙類)」地帶，以刪除「住宅(乙類)3」及「住宅(乙類)4」支區。
- (f) 修訂「住宅(戊類)」地帶的「備註」，以納入有關現有建築物的加建、改動及/或修改作非住用用途的新發展限制條款。
- (g) 修訂「政府、機構或社區」地帶，以在第一欄用途加入「分層住宅(只限政府員工宿舍)(只限在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內)」，並相應把第二欄用途內的「分層住宅」取代為「分層住宅(未另有列明者)」。
- (h) 加入新的「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的《註釋》。
- (i) 刪除「商業」地帶的第一欄用途及「綜合發展區」、「住宅(乙類)」、「住宅(戊類)」的附表 I 和「鄉村式發展」地帶的第二欄用途內的「街市」。

- (j) 把「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶的第二欄用途內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。

城市規劃委員會

2021年12月3日

有關《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/26》的申述人名單

申述編號 (TPB/R/S/K15/26-)	申述人名稱
R1	Hong Kong Housing Society (香港房屋協會)
R2	Fu Yee Ming
R3	Hung Ting Wai
R4	Wong Man Kwan
R5	Hui Yuen Mei
R6	Lau Wing Cheuk
R7	Laguna City Phase 1, 2 & 4 Estate Owners' Committee (麗港城(第 1、2 及 4 期) 業主委員會)
R8	Laguna City Phase 3 Estate Owners' Committee (麗港城(第 3 期) 業主委員會)
R9	Kwok Chi Chiu
R10	Ng Yiu Kuen
R11	Yiu Yun Yu
R12	Cheung Yee Leung
R13	Lee On Ning Betty
R14	Lai Wai Chun
R15	陳碧珊

申述編號 (TPB/R/S/K15/26-)	申述人名稱
R16	李念宗
R17	Wong Kin Kwan
R18	Heung Wai Leung
R19	Wong Siu Mei
R20	Wong Pik Man
R21	Li Gar Men
R22	Law Ho Kow
R23	Ng Mei Ling
R24	Lee May Chee
R25	Wong Lai Sze
R26	Pak Sai Wai
R27	Yu Kim Kam Tereta
R28	陳卓勳
R29	Ng Yuk Chun Catherine
R30	Yau Lai Yin
R31	Chan Wing Chi
R32	Young Chai Ping
R33	Choi Fai
R34	Yau Chun Shu
R35	Leung Kwan Ho
R36	Chan Yuk Lan Rufina
R37	Wong Sau Ping

申述編號 (TPB/R/S/K15/26-)	申述人名稱
R38	Leung Kai Ming Eddie
R39	Wong Kwok Hung
R40	Lui Graham
R41	Ng Pui Yi Janice
R42	Leung Pui Kwan Theresa
R43	Wong Li Ching
R44	Young Bing Kuen
R45	Wu Cheuk Kuen
R46	Hung Chun Wah
R47	Choi Man Yee
R48	Fu Kuan Kung Albert
R49	Shing Chi Wai
R50	Yung Ching Luen
R51	Kong Kei Yi
R52	Lo Man Ching
R53	Lau Chiu Fung
R54	Lo Pui Yin
R55	Chan Yan Yan
R56	Lam Chung Sing
R57	Lee Po Ching
R58	Tang Yi Ting
R59	黃君南

申述編號 (TPB/R/S/K15/26-)	申述人名稱
R60	Li Ming Yeung
R61	Wong Kam Leung Ivan
R62	Choi-Lam Yau
R63	Choi Suk Yee
R64	王莉青
R65	Wong Sin Man
R66	Pang Yiu Wah
R67	Chan Heung Yuet Elisa
R68	Sum Kit Wan
R69	Yiu Yin Wah
R70	Chan Yi Man Daisy
R71	陳成偉
R72	Ng Ching Man
R73	Choi Ching Yee
R74	Ng So Kam Polly
R75	Wan Kai Yu
R76	Kong Chin Hung
R77	Mei Sze Chi
R78	Ho Yuen Yi
R79	Fu Tse Sun
R80	Tang Yuk Wai
R81	Chan Lai Cheung Paul
R82	Yau Tai Lam
R83	高漢文

申述編號 (TPB/R/S/K15/26-)	申述人名稱
R84	So Kian Fea, Joseph
R85	Leung Yin Hing
R86	Chiu Wai Chu
R87	Hung Hin Wing Allan
R88	Lee Sau Luen, Candy
R89	Lam Siu Lan
R90	Lam Shiu Kau
R91	Leung Koon Yu Oberon
R92	Ho Chi Cheung, Donald
R93	Cheong Ying Yue
R94	Chow Ka Man
R95	Ho Wai Yee Moon
R96	Cheung Fai
R97	陳巨秀
R98	Cheng Chi Hung
R99	Lee Suk Lee Nena
R100	Cheng Nga Ching
R101	Wu Ka Lap
R102	張英瑜
R103	Yuen Kuk Kam
R104	陳子睿
R105	Fok Hon Chiu Nelson

申述編號 (TPB/R/S/K15/26-)	申述人名稱
R106	Tang Kwok Chung George
R107	夏景輝
R108	Yeung Wai Yee
R109	Yuen Tai Kwok
R110	Yuen Nga Wing Andrea
R111	Lei Soi Long
R112	Buencamino Liling
R113	陳知行
R114	Chow Siu Ying Frances
R115	Ao Man Wai
R116	Ao Man Yuet
R117	Alice Chan Muk Lam
R118	So Yuet Ngor
R119	Shum Chi Man Carol
R120	蘇慧儀
R121	Cheung Tai Hoi
R122	Cheung Shui Chi
R123	Fan Chung Wah
R124	Young Nan Wai
R125	Tam Yuk Lin
R126	黃錦梅
R127	Leung Hung Hei
R128	Tang Siu Man Simon

申述編號 (TPB/R/S/K15/26-)	申述人名稱
R129	Li Shun Kuen
R130	Wong Wing Sze
R131	Chan Muk Lan
R132	Law Wing Kwong Alex
R133	Chan Ka Wai
R134	Cheung Lam Fan
R135	Hon Ching Yee
R136	黎宏裕
R137	Pang Chu Lam
R138	Lo, Hon Bor
R139	Lau Yiu Keung
R140	陳文生
R141	Lo Wai Yuk
R142	To Chi Kwan
R143	Yip Lai Ying
R144	Man Ming
R145	Man Tsz Ho
R146	Wong Ming Wai
R147	Tong Cheung Wing
R148	Au Sio Tong
R149	Fong Oi Wah

申述編號 (TPB/R/S/K15/26-)	申述人名稱
R150	Martins Udele
R151	鄭凱欣
R152	Lam Yuet Yee Joan
R153	Leung Hiu Muk
R154	Leung Tsz Yim Gloria
R155	Sceneway Garden Estate Owners' Committee (匯景花園業主 委員會)
R156	Ron Lo
R157	許芷悅
R158	Ha Cheuk Lun Jason
R159	Yung Kai Him
R160	吳卓恆
R161	Lam Pui Yin Cindy
R162	Yu Man Yin
R163	Leung Wei Ching
R164	Lai Wing Sze
R165	Leung Yiu Por
R166	Wright Fu
R167	Lam Sau Yung

申述編號 (TPB/R/S/K15/26-)	申述人名稱
R168	黃穎
R169	Lo Wai Yan
R170	Hung Yat Lan
R171	林朗兒
R172	Wong Calvin Alexander
R173	Fong Hiu Ying
R174	Choy Wung Chun William
R175	Tsang Shing Cheung
R176	Tai Yu Ming
R177	Chan Ka Yu
R178	陳俊偉
R179	Pun Chun Yiu
R180	The Hong Kong and China Gas Company Limited (香港中華煤氣 有限公司)
R181	Designing Hong Kong (創建香港)
R182	Paul Zimmerman
R183	Mary Mulvihill
R184	黃旭康

有關《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/26》的提意見人名單

意見編號 (TPB/R/S/K15/26-)	提意見人名稱
C1	Hong Kong Housing Society (香港房屋協會)
C2	Designing Hong Kong Limited (創建香港)
C3	Ho Siu Man Carter
C5	Mary Mulvihill
C6	程大雄

《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/26》
的申述和對申述的意見及政府部門回應的摘要

(1) 申述人提出的理由和建議(TPB/R/S/K15/26-R1 至 R6、R74、R89、R152、R153 至 R184)^[1]及相關政府決策局／部門的回應摘錄如下：

申述編號 (TPB/R/S/K15/26-)	申述事項	對申述的回應
R1 至 R3 (R1—香港房屋協會) (R2 及 R3：個別人士)	<u>支持項目 A1，理由如下：</u> (a) 透過重建寮屋區以提供約 4 500 個可負擔的房屋單位，有助滿足市民對房屋的殷切需求。 (b) 公營房屋發展項目與周邊的現有住宅發展互相協調，可以更好地運用珍貴的土地資源。(R1 及 R2)	(a)至(f)備悉表示支持的意見。

^[1] 以相同範本提交的申述 R9 至 R153、R169 及 R174 就個別項目提出意見及／或提出一般意見，內容大致與 R7 及 R8 提交的申述相同，因此 R7 至 R153、R169 及 R174 提出的理由和建議及政府決策局／部門作出的回應載於附件 IV 的附錄 I。

	<p>(c) 擬建的新道路(項目 A4)及擬建於擬議政府聯用綜合大樓的新行人天橋(項目 A2)可改善該區的道路連接，並可為現有及日後的居民提供服務。(R1)</p> <p>(d) 擬議房屋發展已具備基礎設施和社區及零售設施(例如街市及幼稚園)，能夠滿足社區人士的日常需要。(R1 及 R3)</p> <p>(e) 茶果嶺村的文化遺產可予以保留，而羅氏大屋則會活化再用。(R1 及 R3)</p> <p>(f) 在交通、環境、視覺、文化遺產、空氣流通及基礎設施容量方面沒有無法克服的技術問題。(R1)</p>	
<p>R4 (個別人士)</p>	<p><u>支持項目 A1 及 A4，理由如下：</u></p> <p>(a) 公營房屋發展項目與周邊的現有住宅發展妥為融合，並可以更好地運用珍貴的土地資源。</p>	<p>(a)及(b) 備悉表示支持的意見。</p>

	<p>(b) 擬建的新道路(修訂項目 A4)及擬建於擬議政府聯用綜合大樓的行人天橋(修訂項目 A2)可改善該區的道路連接，並可為現有及日後的居民提供服務。</p> <p><u>提供一般意見</u></p> <p>(c) 應提供更多行人通道連接茶果嶺村用地及周邊發展項目(例如麗港城)和港鐵站，以進一步改善道路連接及步行環境。</p>	<p>(c) 公共工程(包括行人改善設施的建造工程)的詳細設計，有待詳細設計階段進行檢討。</p>
<p>R5 及 R6 (個別人士)</p>	<p><u>R5 支持項目 A2，而 R6 則支持項目 A2 及 A4，但兩者均沒有提出具體理由。</u></p> <p><u>提出意見／建議</u></p> <p>(a) 擬議政府聯用綜合大樓應包括圖書館及室內體育設施。</p> <p>(b) 茶果嶺村公營房屋發展應採用梯級式建築物高度，其中最北面的樓宇高度不應超出麗港城的高度，並向茶果嶺天后宮漸次遞減。</p>	<p>(a) 擬議政府聯用綜合大樓內已計劃闢設室內體育中心。儘管圖書館已足夠應付規劃區第 15 區規劃人口的需求及按照《香港規劃標準與準則》的規定，但康樂及文化事務署(下稱「康文署」)將密切監察社區的基礎設施發展、人口變化，積極研究透過在擬議政府聯用綜合大樓內闢設圖書館設施，以提升茶果嶺區圖書館服務的可行性。康文署規劃</p>

	<p>(c) 除擬議政府聯用綜合大樓外，項目 A3 的擬議消防局應設於麗港城與茶果嶺村公營房屋發展項目之間，以增加兩項發展相隔的距離。</p> <p>(d) 有意見提議在接近麗港城一段的擬議新道路設置隔音屏障，以緩解其潛在影響。</p>	<p>康樂設施時，除要顧及《香港規劃標準與準則》的規定外，亦會考慮其他因素，包括行政區內目前的設施供應情況、現有設施的使用率、地理位置、人口特徵、可供使用的土地及在技術上是否可行等。</p> <p>(b) 茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場第二期公營房屋發展的發展建議，在善用市區彌足珍貴的土地資源以提供更多公營房屋單位以滿足房屋需求，及確保有關項目與九龍東地區臨海發展(最高建築物高度為主水平基準上 120 米)的整體發展密度相協調方面，已取得平衡。如合成照片(城市規劃委員會文件第 10853 號的圖 H-10a 和 10b)所示，</p> <p>雖然這部分海濱範圍的景觀特色會有所改變，但擬議發展可視為住宅市景的延伸，與周圍環境並非不協調。茶果嶺村發展項目用地地勢較平坦，並面向海港，而前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目則坐落於主水平基準上約 32 米的不同平台上，兩者均位於海濱範圍內。從較宏觀的角度而言，有關項目的北面為麗港城(主水平基準上 80 米至 92 米)，東北面橫跨晒草灣遊樂場的較遠處為滙景花園(主水平基準上 124 米至 153 米)，</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>而東南面較遠處為已規劃的油塘灣「綜合發展區」用地(最高建築物高度為主水平基準上 120 米)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，茶果嶺村發展的建築物高度限制擬議為主水平基準上 110 米／130 米，連同前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展的建築物高度限制為主水平基準上 135 米／140 米，可締造從內陸向海旁漸次遞減的梯級式建築物高度輪廓。適當的緩解措施，例如闢設建築物間距和進行綠化／園境美化處理，以盡量減少對景觀的影響。整體而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及建築署總建築師／管理統籌分處 2 從城市設計和景觀的角度對擬議發展沒有負面意見。</p> <p>(c) 擬議標準的分區消防局暨救護站(項目 A3) 位於茶果嶺隧道上方。鑑於隧道的技術限制，隧道上方只容許興建低至中層建築物。根據《香港規劃標準與準則》的規定，為利便日後運作，消防局所在位置，應既便於通往主要幹路，又易於通往區域幹路。項目 A3 緊連茶果嶺道，而臨街面闊度最少有 70 米。考慮到上述各項因素，該地點是最佳的選項。消防處處長原則上同意現時項目 A3 用地的地點。關於申述人所建議的地點，該</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>地點會接駁至擴闊後的繁華街，將以單程地區幹路的標準設計，並不符合以上的運作規定。</p> <p>(d) 茶果嶺村發展項目可行性研究已進行初步環境評審，以辨識並評估在施工和運作兩個階段的潛在噪音影響。根據噪音影響評估結果，此新道路對現有和規劃中的易受噪音影響的地點(包括麗港城)所造成的噪音並不嚴重。因此，無須就緩減噪音而沿擬建新道路設置隔音屏障。</p>
<p>R74 (個別人士)</p>	<p><u>反對項目 A1，理由如下：</u></p> <p>(a) 既然區內有其他新發展，茶果嶺村日後的發展規模應維持在區內現有人口水平，以免茶果嶺一帶不勝負荷。</p> <p><u>支持項目 A2 及 A4</u></p> <p>(b) 有關支持的理據和其他以範本形式提交的意見，請參閱附件 IV 的附錄 I。</p>	<p>(a) 土本工程拓展署(下稱「土拓署」)就茶果嶺村發展及位前茶果嶺高嶺土礦場第二期的擬議發展進行了可行性研究和檢視結果，並確定在項目 A1 及 B1 用地進行高密度公營房屋發展連政府、機構或社區配套設施及交通基建，在視覺、空氣流通、交通、公共運輸、樹木和景觀、文化和保育等方面在技術上可行，在土地用途方面亦能互相協調</p> <p>(b) 詳細回應請參閱附件 IV 的附錄 I。</p>

<p>R89 (個別人士)</p>	<p><u>表示反對項目 A1 及 B1</u></p> <p>(a) 沒有足夠的泊車設施及政府、機構或社區設施配合人口增長。</p> <p><u>支持項目 A2 及 A4</u></p> <p>(b) 有關支持的理據和其他以範本形式提交的意見，請參閱附件 IV 的附錄 I。</p>	<p>(a) 根據《香港規劃標準與準則》的要求及有關決策局或部門的評估(城市規劃委員會文件第 10853 號的附件 XII)，現有和已規劃的主要政府、機構或社區設施的供應大致上足以應付該區整體預計人口的需求，但下述設施則除外：分別以地區和全港整體情況，以及按教育局其他一籃子因素進行規劃的中、小學學位；社會福利設施(例如安老院舍、社區照顧服務設施和幼兒中心)屬長遠的供應目標，而實際的設施供應，會由社會福利署在規劃和發展過程中因應情況作出考慮；以及病床是根據醫院聯網規劃服務。</p> <p>為應付因日後落成的發所帶來的額外人口而產生對政府、機構或社區設施的需要及區內需求，建議興建一幢政府聯用綜合大樓(項目 A2)，以一地多用的原則提供體育中心、衛生署設施、社會福利設施及一個公共交通交匯處。此外，再兩個公營房屋發展內亦會提供為幼童、長者及有復康需要人士而設的下列社會福利服務(包括短缺的)，其樓面面積將不少於有關項目的擬議住用總樓面面積的 5%。</p>
------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p><u>位於茶果嶺村的擬議公營房屋發展項目</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 一間設有 100 個名額的幼兒中心；- 一間設有 30 個名額的兒童之家；- 一間設有 250 個名額的安老院舍及一間設有 30 個名額的日間護理單位；- 一間設有 60 個名額的長者日間護理中心；- 一間長者鄰舍中心；- 一間設有 50 個名額的中度弱智人士宿舍；以及- 一間設有 120 個名額的綜合職業康復服務中心 <p><u>位於前茶果嶺高嶺土礦場第二期的擬議公營房屋發展項目</u></p> <ul style="list-style-type: none">- 一間設有 150 個名額的安老院舍及一間設有 30 個名額的日間護理單位；- 一間設有 100 個名額的安老院舍；- 一間設有 80 個名額的綜合職業康復服務中心；以及- 一間設有 50 個名額的中度弱智人士宿舍 <p>政府的政策是根據《香港規劃標準與準則》的要求，提供適量的私家車泊車位，以應付發展項目所產生的泊車位需求。兩</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>個擬議公營房屋發展會按照《香港規劃標準與準則》的要求，闢設附屬泊車設施，相關設施已在初步交通及運輸影響評估中反映。該評估的結論是，擬議發展不會對現有的道路網絡／路口的交通造成負面影響。</p> <p>(b) 詳細回應請參閱附件 IV 的附錄 I。</p>
R152 (個別人士)	<p><u>反對項目 A2 及 A4，但並無提出具體理由</u></p> <p>(a) 請參閱附件 IV 的附錄 I 以範本形式提交的意見。</p>	<p>(a) 詳細回應請參閱附件 IV 的附錄 I。</p>
R153 (個別人士)	<p><u>支持項目 A2，但並無提出具體理由</u></p> <p><u>就項目 A2 提出意見／建議：</u></p> <p>(a) 擬議政府聯用綜合大樓的建築物高度對周邊地區的空气流通造成影響，故此應降至主水平基準上 50 米。</p> <p>(b) 沒有需要在擬議政府聯用綜合大樓內闢設圖書館和公眾停車場。</p>	<p>(a) 為應付日後發展項目所帶來的新增人口的需要和區內的需求，擬議政府聯用綜合大樓會按「一地多用」的原則發展，以提供體育館、衛生署設施、社會福利設施和一個公共運輸交匯處。政府、機構或社區用途的實際供應情況將在詳細規劃及設計階段考慮。為了提供彈性及容許更改／增加相關設施，以配合社區／地區需要並達致</p>

	<p><u>反對項目 A4，理由如下：</u></p> <p>(c) 擬建新道路是一條雙程雙線行車道，會把車流分流至麗港城的區內道路和茜發道，導致區內出現交通擠塞的情況。擬議小學毗鄰道路交匯處，會令交通情況惡化。就修訂項目 A4 提出意見。</p> <p><u>就項目 A4 提出意見／建議：</u></p> <p>(d) 應刪除項目 A4 的擬議行車路，並改為在茶果嶺村與前茶果嶺高嶺土礦場的擬議公營房屋發展項目之間關設道路連接，以便把前往港鐵油塘站的車流／人流分流。</p> <p><u>反對項目 B2，理由如下：</u></p> <p>(e) 當局並無具體說明項目 B2 下有關「政府、機構或社區」地帶的擬議用途，以供公眾提出意見。如該用地會作小學發展用途，則基於交通安全的考慮，有關用途應設於茶果嶺村用地內，而不應貼近道路。</p>	<p>善用土地，「政府、機構或社區」地帶不會設有建築物高度限制。項目倡議人須在詳細設計階段進行相關評估，以確定其可行性，亦會在適當時候諮詢相關持份者。</p> <p>(b) 觀塘區議會和區內人士曾提出關設圖書館的要求。除了對 R5 及 R6 的回應(a)外，康文署亦表示，一般而言，圖書館應與康文署的體育館和其他社區設施設於相同的政府、機構及社區設施內，以產生協同效應，讓使用者得以更方便地享用一站式的康樂及文化設施。</p> <p>至於以按照「一地多用」的原則，在合適的政府、機構或社區設施加設公眾停車場，運輸署表示會在較後階段與擬議政府聯用綜合大樓的項目倡議人合作，積極研究在該處關設公眾停車場的可行性。</p> <p>(c) 擬建新道路的長度為 550 米，以雙線不分隔行車道(闊 7.3 米)的標準設計，把前茶果嶺高嶺土礦場的車輛直接分流往茶果嶺道，不用駛經麗港城／茜發道(城市規劃委員會文件第 10853 號的圖 H-7a)。當局因應正在施工的新道路(包括將軍澳—藍田隧</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p><u>提出一般意見／建議：</u></p> <p>(f) 請參閱附件 IV 的附錄 I 以範本形式提交的意見。</p>	<p>道及中九龍幹線，這些道路對該區的道路網有重要的分流作用，可有效紓緩九龍東的交通擠塞問題)及其他正在規劃的道路改善工程，進行可行性研究的初步交通及運輸影響評估時，已考慮附近一帶所有已規劃及已承諾進行的發展項目(包括擬議職業訓練局(下稱「職訓局」)的新校舍)。初步交通及運輸影響評估的結果顯示，待土拓署落實擬議路口改善工程後(城市規劃委員會文件第 10853 號的圖 H-7a 至 7c)，茜發道及該處的路口即使在擬議發展完成仍有足夠的車輛承載量。運輸署署長對初步交通及運輸影響評估並沒有負面意見。該評估確認，在落實土拓署規劃的道路及路口改善工程後，兩個擬議公營房屋發展項目在 2031 及 2036 設計年均不會對現有的道路網絡／路口的交通造成負面影響。</p> <p>(d) (i) 鑑於現有地形及前茶果嶺高嶺土礦場第二期與現時茶果嶺道的高度水平的差異(約 30 米)，經充分顧及相關道路安全標準及設計指引後，當局認為把前茶果嶺高嶺土礦場第二期的通路延長至直接通往茶果嶺道，在技術上並不可行。</p>
--	----------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>(ii) 以及位於茶果嶺村以東現有的高山／斜坡、日後藍田交匯處支路和東區海底隧道收費廣場／隧道管道，均阻礙興建自動電梯／行人天橋／隧道系統，把擬議發展項目直接連接至港鐵油塘站。來自前茶果嶺高嶺土礦場的車流可使用擬建新道路駛至茶果嶺道，以便前往藍田交匯處、港鐵油塘站和其他目的地。</p> <p>(e) 當局應教育局的要求，自 2014 年起已預留前茶果嶺高嶺土礦場內一幅「政府、機構或社區」用地，以供興建一所設有 30 個課室的小學。該用地毗鄰附近現有及已規劃的房屋發展。在當局進行可行性研究期間，教育局再次確定有需要預留該用地作小學發展用途。在先前的分區計劃大綱圖上已預留的該幅學校用地佔地約 8 900 平方米。當局進行詳細設計時，發現該用地的北面及東北面部分為不可建範圍，例如斜坡或擋土牆地基(城市規劃委員會文件第 10853 號的圖 H-13)。根據可行性研究，擬建新道路會佔用有關「政府、機構或社區」用地的南面部分，進一步減少該用地的可建面積。項目 B2 屬一項對地盤邊界的技術修訂，旨在透過把已預留學校用地的</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>西南面範圍延伸約 1 300 平方米，以擴大該用地的面積，從而獲得不少於 6 200 平方米(即《香港規劃標準與準則》就設有 30 個課室的小學所訂的參考地盤面積)的可建面積。有關「政府、機構或社區」用地的面積擴大後，仍會用作闢設一所設有 30 個課室的小學，而初步交通及運輸影響評估已反映有關用途對交通的影響。當局充分考慮道路安全及交通容量後，建議把學校的車輛進出口通道設於茶果嶺村發展項目的擬議道路，但須視乎詳細設計而定。</p> <p>(f) 詳細回應請參閱附件 IV 的附錄 I。</p>
R154	<p><u>局部支持項目 A4，理由如下：</u></p> <p>(a) 預料將軍澳－藍田隧道(下稱「將藍隧道」)和 T2 主幹路會帶來繁忙的交通，而近天后宮附近的迴旋處並非合適的交通管制設施。交通燈系統才是控制繁忙交通更有效和更安全的方法。</p>	<p>(a) 當局已進行獨立研究，就將藍隧道的藍田交匯處的設計進行評估。相關政府部門同意有關走線，並獲行政長官會同行政會議根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)批准方案。</p>

	<p><u>反對項目 A1，理由如下：</u></p> <p>(b) 茶果嶺道已十分擠塞，而且近麗港城第 1 期的入口及茶果嶺道與偉業街交界經常有很長的車龍。隨着更多居民和出行人士前往擬議職業訓練局(下稱「職訓局」)發展項目，茶果嶺道和茜發道將會更加擠塞。</p> <p><u>提出一般意見／建議：</u></p> <p>(c) 應擴闊茶果嶺道。</p> <p>(d) 應提早完成 T2 主幹路和中九龍幹線的建造工程，以分流藍田至中九龍的交通，從而紓緩沿偉業街的交通擠塞情況。</p> <p>(e) 應在新發展區(包括高嶺道、沿茶果嶺道的公營房屋發展和職訓局)和港鐵油塘站之間興建道路連接和行人通道，而不應倚賴由茶果嶺道和茜發道前往港鐵藍田站的路徑。</p>	<p>(b) 請參閱對 R153 的回應(c)。</p> <p>(c) 根據初步交通及運輸影響評估，茶果嶺道在擬議發展項目落成後，仍不會超出負荷。因此，從交通角度而言，茶果嶺道不需擴闊。</p> <p>(d) 意見將提供給相關政府部門考慮。</p> <p>(e) 位於前茶果嶺高嶺土礦場與港鐵藍田站之間的前晒草灣堆填區用地(城市規劃委員會文件第 10853 號的圖 H-11)、以及位於茶果嶺村以東現有的高山／斜坡、日後的藍田交匯處支路和東區海底隧道收費廣場／隧道管道，均阻礙興建自動電梯／行人天橋／隧道系統，把擬議發展項目直接連接至港鐵藍田站、港鐵油塘站及／或東區海底隧道的巴士轉車處</p> <p>土拓署會聯同相關的政府決策局／部門及房協，在詳細設計階段進一步探討道路連接的安排，以改善茶果嶺村與茶果嶺道對面海旁沿路之間的行人道路的連繫性。現</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>有的茶果嶺道(南面)及公眾海濱長廊會提供連貫的行人通道，以便連接至港鐵油塘站。請亦參閱上文對 R153 的回應(d)(ii)。</p>
<p>R155 (滙景花園業主委員會)</p>	<p><u>反對所有項目，理由如下：</u></p> <p>(a) 在滙景花園的現有港鐵藍田站已飽和。隨着兩個擬議公營房屋發展項目帶來新增人口，預料經滙景花園步行至港鐵藍田站的行人流量會增加至每日 20 250 至 27 000 人次。加上擬議政府聯用綜合大樓，所增加的行人流量會影響滙景花園的居民，造成噪音和環境滋擾，並且危害他們的健康。</p> <p>(b) 擬議建築物高度(項目 A1 為主水平基準上 110 米／130 米；項目 A2 為主水平基準上 135 米／140 米)會遮擋滙景花園(現時的建築物高度為主水平基準上 128 米和 153 米)的景觀，因而會對景觀和物業價值造成負面影響。</p>	<p>(a) 初步交通及運輸影響評估的結果顯示，現時的港鐵系統和擬議公共交通交匯處內的公共交通設施所提供的公共交通服務，足以應付擬議發展的交通需求。運輸署署長對此並無負面意見。當局日後在茶果嶺村發展的詳細設計階段進行交通影響評估時，會就港鐵藍田站 D1 出口(最接近茶果嶺村的出口)的承載力和暢達性進行評估，並會向港鐵公司轉達有關評估所提出的改善建議，以供其考慮。</p> <p>當局已進行初步環境評審，以辨識並評估可能造成的環境影響，並預料茶果嶺村和前茶果嶺高嶺土礦場第二期的擬議發展在在施工和運作兩個階段均不會造成無法克服的環境影響。從環境規劃的角度而言，環境保護署署長(下稱「環保署署長」)原</p>

	<p>(c) 在海旁的擬議發展項目會造成「屏風效應」，影響海風吹進滙景花園(尤其是在夏季)，並會造成空氣污染問題，對居民的環境衛生造成負面影響。</p> <p><u>提出一般意見／建議：</u></p> <p>(d) 應在港鐵藍田站增設出口，並有需要改善通往出口的通道，以及闢設無障礙設施。</p>	<p>則上不反對修訂土地用途地帶。</p> <p>(b) 請參閱對 R5 和 R6 的回應(b)。此外，根據有關「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料的指引」的城規會規劃指引編號 41 所述，香港發展密度高，如要保護私人享有的景觀，而又不窒礙發展，是不切實際的，所以必須平衡其他相關的考慮因素。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要。就此，視覺影響評估亦根據視覺敏感度、區內重要景觀和暢達性，以及其他區內和地區規劃考慮因素等，選取了合共 9 個觀景點，包括位於鰂魚涌公眾海濱長廊公園的策略性觀景點(城市規劃委員會文件第 10853 號的圖 H-10a)及晒草灣棒球場(屬區內的公共休憩空間)(城市規劃委員會文件第 10853 號的圖 H-10f)。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，所選的觀景點大致符合上述指引的要求，亦足以就分區計劃大綱圖的修訂所帶來的累積視覺影響作出全面的評估。對物業價格的影響並非相關的規劃考慮因素。</p> <p>(c) 當局已在可行性研究下進行空氣流通專家</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>評估，以評估擬議發展的累積影響。根據空氣流通專家評估，該區的全年盛行風主要為來自東北象限，而夏季盛行風主要來自為東南及西南(城市規劃委員會文件第10853號的圖H-12)。</p> <p>茶果嶺村概念計劃下的住宅樓宇布局，大致上已避免佔用盛行風走廊(城市規劃委員會文件第10853號的圖H-8a和8b)，但最北面的一座除外，因此建議在該座較低樓層關設通風窗戶(20米(闊)乘45米(高))，以促進東北—西南方向的空氣流通。《說明書》已訂明相關的良好設計特色(關設不少於15米的建築物間距和通風窗戶)，為詳細設計提供指引。至於擬議的前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展，將納入緩解措施，例如關設最少闊15米的建築物間距和平台花園，以促進空氣流通(城市規劃委員會文件第10853號的圖H-9 a至9c)。在詳細的設計階段，會根據可行性研究下擬備的空氣流通專家評估，進行進一步定量分析來優化概念計劃，以進一步加強這方面的措施。</p> <p>根據空氣流通專家評估，納入相關設計措</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>施將足以維持通風走廊，兩個擬議發展項目不太可能對周圍環境造成任何無法克服的負面通風影響。從空氣流通角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對相關修訂沒有負面意見。</p> <p>(d) 位於前茶果嶺高嶺土礦場與港鐵藍田站之間的前晒草灣堆填區用地(城市規劃委員會文件第 10853 號的圖 H-11)，阻礙興建自動電梯／行人天橋／隧道系統，把擬議發展項目直接連接至港鐵藍田站。請參閱上文的回應(a)。</p>
<p>R156、R157、R158、R159、R160、R161、R162、R163、R164、R166、R168、R170、R171 及 R184</p> <p>(個別人士)</p>	<p><u>R156 至 R164 反對所有修訂項目</u> <u>R166 反對修訂項目 A1 至 A6</u> <u>R168 反對修訂項目 A1 至 A3</u> <u>R170 反對修訂項目 A1</u> <u>R171 反對修訂項目 A4</u> <u>R184 提出一般意見</u></p> <p><u>申述理由：</u></p> <p>(a) 茶果嶺村歷史悠久，是「九龍十三鄉」各村之中規模最大的村落，具有獨特的文化，當中建立的良好社區網絡應妥為保留。此外，當局應尊重村</p>	<p>(a)至(d) 有關清拆、補償和安置受影響構築物和佔用人等事宜城規會的職權範圍以及製訂法定圖則程序的範圍。政府會按既定政策及程序另行處理。</p>

	<p>民的權利，包括尊重其提出不遷不拆的訴求。</p> <p>(b) 部分受影響人士未必符合 2018 年 5 月 10 日公布的補償及安置安排(「510 方案」)的相關準則，以致他們的權利未能受到保障。此外，受影響人士獲安置到香港房屋協會(下稱「房協」)轄下的專用安置屋邨單位前，其間或須被安置在其他屋邨。除非安置單位可供入住，否則當局不應展開清拆工作。當局應預留足夠的房協甲類屋邨單位或香港房屋委員會(下稱「房委會」)公共屋邨單位，以安置所有受影響的村民。</p> <p>(c) 有意見要求原區安置，以及讓受影響人士有更多時間為安置遷居作準備。</p> <p>(d) 當局應在改劃用途地帶之前，先參照當局早前對馬鞍山分區計劃大綱圖作出的改劃用途地帶的修訂進行社區影響評估。茶果嶺村的居民數目估計逾 2 000 人，但有關的改劃用途地帶文</p>	<p>在 2021 年 5 月 10 日由規劃署、土拓署及地政總署共同安排的會堂簡介會上，當局向受影響人士簡介有關補償及安置安排，並就他們所提出的關注事項及詢問進行討論。簡介內容要點(載於城市規劃委員會文件第 10853 號附件 VII)不但已轉交當區的觀塘區議員及茶果嶺鄉民聯誼會、茶果嶺居民關注組、鄰舍輔導會茶果嶺中心，以供其按需要分發給受影響的居民／業務經營者，亦已納入都會規劃小組委員會會議文件編號 8/21，以供城規會委員考慮擬議的修定項目。</p> <p>地政總署就地政事宜所作的回應載於附件 IV 的附錄 II，以供一般參考之用。</p> <p>(e) (i)前茶果嶺高嶺土礦場的所有採礦或採石活動自 1990 年代以來已經停止。根據現有的岩土工程資料，該用地的表層之下主要為風化花崗岩和花崗岩，屬香港常見地質。前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展的用地範圍內，並無已評級歷史建築或有待古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)進行評級的項目。</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>件並無反映受影響人士的意見及訴求，以供城規會考慮。</p> <p>(e) 前茶果嶺高嶺土礦場(涵蓋項目 B1 和 B2 用地)具有很高的歷史及文化價值，而且對採礦業意義重大。該礦場的地質具多樣性，因此不應被改劃。當局在提供土地作建屋和政府、機構或社區用途方面有其他選擇，例如棕地。(僅由 R161 提出)</p> <p>(f) 現時的道路經常交通擠塞。將軍澳—藍田隧道通車後，加上新發展項目帶來的額外交通流量，交通擠塞情況將會惡化。當局必須進行全面的交通影響評估，以評估發展項目對交通造成的影響。(僅由 R166 提出)</p> <p>(g) 當局應就茶果嶺村的歷史及文化價值進行評估，以免低估發展項目對社區造成的影響。(僅由 R170 提出)</p>	<p>(ii)自 2014 年起，前茶果嶺高嶺土礦場第二期(項目 B1)所涉用地已改劃作住宅用途，而現時這次修訂旨在提高其發展密度，以作高密度的公營房屋發展。這是鑑於多年來市民對公營房屋有殷切及持續的需求，而擬建的新道路(項目 A4)可提升區內交通容量。檢視結果確認，有關項目 B1 用地適合作高密度的公營房屋發展，而有關發展在技術可行性和土地用途協調性方面，均屬合適。擬議的茶果嶺高嶺土礦場發展將有助增加市區的土地供應，作房屋發展用途，以應付現時市民的殷切需求。政府會繼續探討各個土地供應選項，包括收回尋找合適與具發展潛力的棕地，以滿足市民的房屋需求。</p> <p>(f) 關於項目 B2，請參閱對 R153 的回應(e)。</p> <p>(g) 當局在可行性研究下進行了一項有關文化遺產的初步文化遺產評審，並建議緩解措施(如有)。關於當區的兩幢三級歷史建築，羅氏大屋會原址保留及活化，以尊重其文物價值。經活化後的羅氏大屋會納入茶果嶺村發展項目的房屋發展項目內，供</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>市民觀賞。房協會關設不少於 20 米的觀景廊可由羅氏大屋從望向海港，並從羅氏大屋四週關設不少於 10 米的建築物間距，藉此提供公共空間。房協會在詳細設計階段進一步優化羅氏大屋周邊建築物的設計。</p> <p>由於茶果嶺天后宮位於用地邊界以外，因此不會受茶果嶺村發展影響。不過，房屋發展內一個面積不少於 900 平方米的範圍會指定為緩衝區用地，以作為擬議房屋發展與茶果嶺天后宮之間的過渡區，而該處會開放予公眾享用。房屋發展的緩衝區用地及其他合適地點，或可用作展示茶果嶺村其他具歷史價值的建築物／構築物的部分文物構件／特徵元素，以供市民觀賞，但須視乎詳細設計而定。這些建築物／構築物包括瓷泥廠餘下的建築物、前四山公立學校、茶果嶺鄉民聯誼會辦事處及茶果嶺道 212 號(即曾氏大屋)。</p> <p>除上述兩幢已評級歷史建築物外，茶果嶺村及茶果嶺高嶺土礦場第二期發展內均沒有有待古諮會作出評級的項目。</p> <p>古蹟辦對可行性研究下的茶果嶺村的文物影響評估沒有負面意見。</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>R165</p> <p>(個別人士)</p>	<p><u>反對所有項目，理由如下：</u></p> <p>(a) 政府打算讓更多人住在這區，但沒有擬訂任何計劃，以期減少交通問題，紓緩擠迫情況和保護海景。</p>	<p>(a) 請參閱對 R153 的回應(a) 及 (c)，以及對 R5 及 R6 的回應(b)。</p>
<p>R167</p> <p>(個別人士)</p>	<p><u>反對項目 A1、A2、A3 及 B1，理由如下：</u></p> <p>(a) 當局應提出改善區內公共交通的具體計劃，以證明興建擬議住宅及政府、機構或社區設施實際可行。目前，茶果嶺村的公共交通服務十分有限，只有 3 條小巴路線(即 23B、23C 和 90A)，服務班次相隔時間長，亦不穩定。</p> <p>(b) 擬在茶果嶺和前茶果嶺高嶺土礦場第二期興建的公營房屋發展項目，與港鐵藍田站(D 出口)之間不太適宜徒步往來，因為路既長(約 300 米)且斜，而且茜發道旁的行人徑不會有上蓋遮蔭。</p> <p>(c) 應當興建類似現時麗港城和港鐵藍田</p>	<p>(a) 倘落實在擬議政府聯用綜合大樓興建公共交通交匯處，再加上現有的公共交通設施，區內的公共交通設施足以應付新發展項目預期帶來的乘客需求及運輸需要。運輸署將繼續密切監察乘客需求的變化及區內各個項目的發展進度，並會在擬議發展項目臨近入伙時，檢討公共交通服務，以配合擬議住宅和政府、機構或社區設施，務求切合當時的實際情況及需求。</p> <p>根據運輸署最近的觀察，現有巴士和綠色專線小巴服務可大致滿足茶果嶺一帶乘客的需求。</p> <p>(b)及(c) 為了加強道路連接和解決地面高度水平差異的問題，建議在擬議政府聯用綜合</p>

	<p>站之間的行人天橋系統，使兩個擬議房屋發展項目與港鐵藍田站之間的路段更方便步行。</p> <p>(d) 當局沒有進行評估，以證明當所有擬議發展項目落成後，港鐵藍田站 D1 出口的運作仍可維持在令人滿意的水平。</p> <p>(e) 現時偉業街與港鐵油塘站之間一段茶果嶺道慢線經常泊滿違例泊車的車輛，實質減低了道路的負荷能力。茜發道和該路與偉業街之間的一段茶果嶺道亦有同樣問題。</p> <p>(f) 修訂後的《香港規劃標準與準則》增加了泊車位供應，這會使該區的交通擠塞情況惡化。</p> <p>(g) 茶果嶺村和前茶果嶺高嶺土礦場第二期的發展的最高建築物高度分別訂為主水平基準上 110 米／130 米和主水平基準上 135 米／140 米，而距離海濱較遠的「住宅(乙類)1」和「住宅(乙類)2」兩類地帶則施加較低的建</p>	<p>大樓興建新的行人天橋和升降機，以便行人沿擬建新道路、高嶺道和茜發道的行人徑前往港鐵藍田站。公共工程(包括行人改善設施的建造工程)的詳細設計，會在茶果嶺村發展項目。</p> <p>位於前茶果嶺高嶺土礦場與港鐵藍田站之間的前晒草灣堆填區用地(城市規劃委員會文件第 10853 號的圖 H-11)會阻礙興建自動梯／行人天橋／隧道系統，把擬議發展直接連接至港鐵藍田站。</p> <p>為了優化該區的行人環境，以及改善位於擬議政府聯用綜合大樓的公共運輸交匯處的道路連接，可行性研究建議把繁華街及永福街擴闊／重新定線(項目 A4)，以便闢設約 3.5 米闊的行人徑。此外，房協會在詳細設計階段進一步探討是否有機會改善茶果嶺道沿路的步行環境，例如在茶果嶺村用地內提供簷篷。</p> <p>土拓署會聯同相關的決策局／部門，在詳細設計階段進一步探討道路連接的安排，以改善茶果嶺村與茶果嶺道對面海旁沿路之間的行人路連接。茶果嶺道(南面)及擬</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>築物高度限制，分別為主水平基準上 90 米／110 米。這樣的建築物高度輪廊並不符合《香港規劃標準與準則》所訂明的城市設計原則，即從內陸至海濱之間建築物高度保持由高至低的梯級式建築物高度輪廊，亦與四周環境不相協調，對該區造成視覺和景觀方面的負面影響。</p> <p>(h) 應把兩個公營房屋發展項目的建築物高度分別降至主水平基準上 80 米(茶果嶺村)和主水平基準上 90 米(前茶果嶺高嶺土礦場第二期)。</p> <p>(i) 建議提高建築物高度會產生「屏風」效應。</p>	<p>議公眾海濱長廊會設有連貫的行人通道，以便連接至港鐵油塘站。當局日後在茶果嶺村發展的詳細設計階段，會就港鐵藍田站 D1 出口(最接近茶果嶺村的出口)的承載力和暢達性進行評估，並會向港鐵公司轉達有關評估所提出的改善建議，以供其考慮。</p> <p>(d) 請參閱對 R155 的回應(a)。</p> <p>(e) 請參閱對 R153 的回應(c)。</p> <p>為應付區內上落客貨車位需求，當局會沿改道後的繁華街(項目 A4)闢設路旁上落客處。就違例泊車的關注，有關政府部門會採取適當的執法行動。為保持茶果嶺道有關路段的交通暢順無阻，運輸署表示會考慮採取交通管理措施，例如闢設非路旁上落客貨車位，以及劃設「不准停車限制區」。</p> <p>(f) 政府的政策是根據《香港規劃標準與準則》的要求，提供適量的私家車泊車位，以應付發展項目所產生的泊車位需求。兩個擬議公營房屋發展會按照《香港規劃標</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>準與準則》的要求，闢設附屬泊車設施，這一點已在初步交通及運輸影響評估中反映。該評估的結論是，擬議發展不會對現有的道路網絡／路口的交通造成負面影響。</p> <p>(g)及(h) 關於建築物高度和視覺方面，請參閱上文對 R5 和 R6 的回應(b)。擬議項目所訂的建築物高度已盡量善用珍貴的土地資源，以提供更多公營房屋單位，同時亦確保符合所有現行法定條例／規例和設計指引。考慮到規劃和基礎設施兩方面均容許所施加的建築物高度限制，降低建築物高度的建議無法善用市區土地資源的發展潛力。當局將納入適當的緩解措施，例如闢設建築物間距和進行綠化／環境美化，以盡量減少對視覺的影響。此外，擬議公營房屋發展項目的建築細節(包括顏色、建築物外牆和設計)將在詳細設計階段探討，以進一步減輕有關項目對周邊環境的視覺影響。</p> <p>關於景觀方面，建議在有關房屋用地內採取園境美化處理(包括闢設平台花園、緩衝種植地帶及／或進行垂直綠化／種植攀緣</p>
--	--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>植物)及在詳細設計內會適當地遵從《可持續建築設計指引》所載有關綠化上蓋面積的規定。</p> <p>(i) 請參閱對 R155 的回應(c)。</p>
<p>R169 (個別人士)</p>	<p><u>反對項目 A1、A2、A4、B1 及 B2</u></p> <p><u>就項目 A1 及 B1 作出的申述理由</u></p> <p>(a) 應把茶果嶺村發展和前茶果嶺高嶺土礦場第二期的建築物高度限制分別修訂至主水平基準上 100 米和 110 米，以盡量減少對附近兩個私人住宅發展項目(即麗港城和 KOKO HILLS)的景觀造成影響。加闊建築物間距和大幅加強發展項目的綠化的建議，沒法補償視覺和空間方面質素下降對附近居民造成的影響。</p> <p><u>就項目 A1 及 A2 提出的意見／提議：</u></p> <p>(b) 茶果嶺村和前茶果嶺高嶺土礦場第二期的建築物高度應分別降至主水平基準上 100 米和 110 米。</p>	<p>(a) 及(b)請參閱對 R5 及 R6 的回應(b)、對 R155 的回應(b)及(c)，以及對 R167 的回應(g)及(h)。</p> <p>(c) 及(d)請參閱對 R5 及 R6 的回應(a)，以及對 R153 的回應(a)及(b)。</p> <p>(e) 擬建新道路可把前茶果嶺高嶺土礦場的交通直接分流往茶果嶺道，不用駛經麗港城／茜發道(城規會文件第 10853 號的圖 H-7a)。初步交通及運輸影響評估的結果顯示，待土拓署落實擬議路口改善工程後，茜發道及該處的路口即使在擬議發展完成仍有足夠的車輛承載量。從交通工程的角度而言，運輸署署長對初步交通及運</p>

	<p><u>就項目 A2 作出的申述理由：</u></p> <p>(c) 由於擬議政府聯用綜合大樓會阻擋麗港城的景觀及影響該處的空氣流通，其建築物高度應降至主水平基準上 50 米。</p> <p>(d) 無需於擬議政府聯用綜合大樓提供公眾停車場。倘須提供公眾停車場和公共圖書館，可將設施設於茶果嶺村公營房屋發展內的處所，而非擬議政府聯用綜合大樓。</p> <p><u>就項目 A4 作出的申述理由：</u></p> <p>(e) 興建連接茶果嶺道與茜發道的道路和行人通道，會鼓勵茶果嶺村和前茶果嶺高嶺土礦場用地的公營房屋發展的居民乘搭公共交通工具，前往港鐵藍田站，導致茜發路交通擠塞及造成污染。</p>	<p>輸影響評估沒有意見，該份評估確認了茶果嶺村和前茶果嶺高嶺土礦場第二期的擬議發展在技術上可行。</p> <p>(f) 請參閱對 R153 的回應(d)(ii)，以及對 R167 的回應(b)及(c)。</p> <p>(g) 請參閱上文對 R153 的回應(e)。把項目 B2 用地納入已規劃的小學發展，以獲得符合規定的建築面積，在施工及運作階段均屬技術上可行。</p> <p>(h) 詳細回應請參閱附件 IV 的附錄 I。</p>
--	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

就項目 A4 提出的意見／提議：

- (f) 當局應興建隧道和行人專用升降機，以連接各屋邨與港鐵藍田站及港鐵油塘站。當局亦應闢設新的港鐵站出口（一個設於擬議政府聯用綜合大樓，而另一個則設於茶果嶺村房屋用地）。行人專用升降機應穿越茶果嶺道與茜發道的交界。

就項目 B2 作出的申述理由：

- (g) 由於項目 B2 用地極為接近附近麗港城和 KOKO HILLS 的居民，項目 B2 本身和建造工程會嚴重影響居民的生活環境。因此，該一小塊土地應保留閒置。

一般意見／提議：

- (h) 以範本形式提交的意見(詳請參閱附件 IV 的附錄 I)

R172

(個別人士)

反對項目 A1 及 B1，理由如下：

(a) 把這些具較高價值的用地用作發展公營房屋，會對政府的收入和財政狀況造成負面影響，做法並不合理。既然當局有更多合適土地選項可用(尤其是北部都會區)，應把該些用地作其他更具價值的用途，包括私人住宅、商業和酒店等。

(a) 鑑於公營房屋需求殷切，政府一直採取多管齊下的方式增加土地供應。雖然北部都會區可在新界提供土地以進行多項發展，但項目 A1 及 B1 的用地有助在市區增加土地供應作興建公營房屋之用。這兩個用地極為接近現有的住宅羣，並有已規劃的運輸基礎設施和政府、機構或社區設施作為配套，因此適合作住宅發展。

茶果嶺村的重建需要引用《收回土地條例》和其他適用的條例，收回目前分散在該地盤內的私人土地（**城規會文件第 10853 號的圖 H-3b**），以作公共用途。此外，當局會根據現行政策為寮屋區居民提供補償及安置，因此他們的生活環境將會有所改善。

關於前茶果嶺高嶺土礦場第二期(項目 B1)，請參閱上文對 **R161** 的回應(e)(ii)。

可行性研究和檢視結果確認，有關用地適合作高密度的公營房屋發展，而有關發展在技術可行性和土地用途協調性方面，均屬合適。

<p>R173 (個別人士)</p>	<p><u>反對項目 A1 及 B1，理由如下：</u></p> <p>(a) 與麗港城現有的建築物高度約為主水平基準上 80 米／92 米相比，茶果嶺村發展的擬議建築物高度將造成「屏風效應」。</p> <p><u>反對項目，理由如下：</u></p> <p>(b) 把前茶果嶺高嶺土礦場第二期用地改劃作訂有較高地積比率限制和建築物高度限制(主水平基準上 135 米／140 米)的公營房屋發展，不僅偏離建築物高度限制較低的低密度發展規劃原意，亦會造成「屏風效應」。</p> <p>(c) 所導致的人口增加，會對附近的觀塘和藍田造成交通壓力，導致交通擠塞問題惡化。</p> <p>(d) 缺乏社區設施配合發展。</p> <p><u>提供一般意見／建議：</u></p>	<p>(a) 請參閱對 R5 及 R6 的回應(b)，以及對 R155 的回應 (c)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 R161 的回應(e)(ii)，規劃是一段持續的過程，當局有實際需要不時檢視分區計劃大綱圖，以回應不斷轉變的規劃環境和社會及社區需求。一如先前數次對分區計劃大綱圖提出的修訂，這次對分區計劃大綱圖提出的修訂已經過相關技術評估和法定公眾諮詢的程序。</p> <p>關於視覺及空氣流通方面，請參閱 R5 及 R6 的回應(b)，以及對 R155 的回應 (c)。</p> <p>(c) 請參閱對 R153 的回應 (c)。</p> <p>(d) 請參閱對 R89 的回應 (a) 以及對 R153 的回應 (b)。</p>
-------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>(e) 擴闊茶果嶺道並改善區內交通和泊車設施。</p> <p>(f) 興建行人天橋，以改善行人由茶果嶺村前往港鐵油塘站及東區海底隧道的巴士轉車處的暢達程度。</p> <p>(g) 降低項目 A1 及 B1 的擬議公營房屋發展的地積比率，並增加「綠化地帶」和「休憩用地」地帶的供應。</p> <p>(h) 降低擬議公營房屋發展的擬議建築物高度至主水平基準上 110 米以下，並增加建築物間距。</p> <p>(i) 沿公眾海濱長廊闢設單車徑，並將單車徑伸延至啟德新發展區。</p>	<p>(e) 請參閱對 R153 的回應(c)、對 R154 的回應(c)，以及對 R167 的回應 (f)。</p> <p>(f) 請參閱對 R167 的回應 (b)、(c)及(d)。</p> <p>(g) 當局已進行研究，並確定在項目 A1 及 B1 用地進行高密度公營房屋發展連政府、機構或社區配套設施及交通基建，在視覺、空氣流通、交通、公共運輸、樹木和景觀、文化和保育等方面在技術上可行，在土地用途方面亦能互相協調修。</p> <p>(h) 請參閱 R167 的回應 (g)及(h)。</p> <p>(i) 有關意見將向相關政府決策局／部門轉達以供考慮。</p>
<p>R174</p> <p>(個別人士)</p>	<p><u>反對項目 A2，理由如下：</u></p> <p><u>就項目 A2 提出意見／建議：</u></p> <p>(a) 保留項目 A2 用地的現狀。</p>	<p>(a) 除了對 R153 的回應(a)外，項目 A2 用地位處一眾現有和已規劃住宅發展的中央位置。坐落在項目 A2 用地的擬議政府聯用綜合大樓得到觀塘區議會和當區人士普遍</p>

	<p><u>反對項目 A4，理由如下：</u></p> <p>(b) 施工階段為期 5 至 6 年，關注其間會對噪音、塵埃及衛生方面造成影響。</p> <p><u>就項目 A4 提出意見／建議：</u></p> <p>(c) 會產生大量噪音、塵埃，並可能會製造垃圾。</p> <p><u>提出一般意見／建議：</u></p> <p>(d) 寧靜的環境及新鮮的空氣會受高密度房屋發展影響，希望兩者得以保留。</p> <p>(e) 以範本形式提交意見(詳情請參閱附件 IV 的附錄 I)。</p>	<p>支持，因為有關項目為現時社區和未來人口提供所需的政府、機構或社區設施，亦已證明在施工期和運作期內均在技術上可行。</p> <p>(b) 可行性研究所作的初步環境評審顯示，倘能落實合適的緩解措施(例如搭建臨時隔音屏障和圍板)，加上遵行良好的工地作業守則(例如經常澆水以減少塵埃飛揚，以及在建築設備上使用減聲器和消音器)，預期在施工期間，不會對附近易受噪音影響的地方造成環境方面的負面影響，亦不會產生震動方面的影響。</p> <p>(c) 有關噪音及塵埃的回應，請參閱上文的回應(b)。地盤平整工程及基礎建設工程的挖掘工程會產生拆建物料。政府的政策是以有效益和環保的方式，有效運用建造業所產生的拆建物料。承建商須採納適當的緩解措施，務求避免產生、減少產生、重用及回收再用惰性建築廢料(例如碎混凝土)，以盡量減少在公眾填料接收設施棄置惰性建築廢物。</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>預計在整段施工期間，所產生的化學廢料將微不足道(少於 10 公升)。倘按《廢物處置(化學廢物)(一般)規例》所訂的適當方式處理、運送及棄置在施工期間所產生的化學廢料，預料在施工階段不會對環境造成負面影響。</p> <p>不得把一般垃圾排放到路旁集水溝／明渠。當局會實施迅速及有效的方法，收集及排放地盤產生的廢物，以免廢物被風吹走、沖或漏到水生環境，以及產生氣味滋擾。</p> <p>(d) 改劃作高密度公營房屋發展(項目 A1 及 B1)、政府、機構或社區設施(項目 A2、A3 及 B2)及配套道路改善工程(項目 A4 至 A6)的修訂，有助應付殷切的公營房屋需求及政府、機構或社區設施需要，並達至善用土地資源以回應不斷轉變的經濟和社會需要。可行性研究和檢視結果確認在項目 A1 及 B1 用地進行高密度公營房屋發展連政府、機構或社區配套設施及交通基建，在視覺、空氣流通、交通、公共運輸、樹木和景觀、文化和保育等方面在技術上可行，在土地用途方面亦能互相協調</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		(c) 詳細回應請參閱附件 IV 的附錄 I。
R175 (個別人士)	<p><u>反對項目 A2，理由如下：</u></p> <p>(a) 為落實項目 A2，以及在項目 A2 較北處並有「綠化地帶」相隔的地方興建已規劃的小學，必須進行大規模的切削斜坡工程，以便平整地盤。這種做法會使「綠化地帶」大幅減少，亦會令山坡形狀變得嶙峋。</p> <p>(b) 項目 A2 用地太過靠近麗港城第 37 和 38 座，而擬議發展項目須進行相當大型的挖掘斜坡(岩石破碎)工程，有關工程在施工和運作階段對環境的影響備受關注。</p> <p><u>就項目 A2 提出意見／建議</u></p> <p>(c) 項目 A2 用地應保留作「綠化地帶」。</p> <p>(d) 縮減項目 A2 用地的規模，並透過以下方式應付區內對政府、機構或社區</p>	<p>(a) 為求善用市區彌足珍貴的土地資源以提供所需的政府、機構或社區設施，無可避免須為擬議政府聯用綜合大樓的地盤平整進行切削斜坡工程，但當局已參照《香港規劃標準與準則》及／或相關政府部門就運作提出的相應要求，計算出綜合大樓所需的空間(面積約 5 700 平方米)及工程規模。</p> <p>擬議政府聯用綜合大樓用地的地台將會平整至主水平基準上約 8 米的高度，而已規劃學校的用地則位於主水平基準上約 30 米。考慮到現時的地形和可用於施工的空間，綜合大樓樓宇和學校平台的現有設計已屬最佳設計，既能符合相關的設計與安全標準，同時又能把要預留的範圍和所涉的土方工程減至最少。</p> <p>(b) 請參閱上文對 R174 的回應(b)。此外，由於擬議發展項目靠近住宅區，當局並無建議使用炸藥進行爆破工程，而是建議進行</p>

	<p>設施的需求：</p> <ul style="list-style-type: none">i) 充分利用晒草灣鄰里社區中心(下稱「社區中心」)；ii) 其他必需服務例如街市或郵局，可在擬議的茶果嶺村房屋發展中提供；iii) 增加項目 A3 用地的面積，以便連同上文(i)及(ii)一併吸納項目 A2 所涉的需求／服務。 <p>(e) 把項目 A2 遷移至其他地點，包括：</p> <ul style="list-style-type: none">i) 遷近項目 B 和項目 A4 的用地；ii) 遷至藍田交匯處附近的「綠化地帶」範圍，作為項目 B 發展的能耐噪音的樓宇；iii) 遷近獲批准的學校用地，使施工範圍集中一處，讓各項工程得以同時進行而非四處零散，以致	<p>切削斜坡工程時，使用機動式破碎機或不涉及炸藥的爆破方法，進行一般的挖石挖土。</p> <p>(c) 請參閱對 R153 的回應 (a) 以及對 R174 的回應 (a)。</p> <p>(d)(i) 社區中心在 2021 年 10 月至 12 月的平均使用率約為 80 至 90%，觀塘民政事務專員表示，從行政角度而言，社區中心已獲充分利用。現時社區中心並無任何重建計劃。</p> <p>(d)(ii) 擬議政府聯用綜合大樓會按「一地多用」的原則，並視乎項目倡議人和相關政府部門的詳細規劃及設計，提供政府、機構或社區設施，包括一個體育館、衛生署設施、社會福利設施和一個公共交通交匯處。現時並無計劃在擬議政府聯用綜合大樓闢設街市或郵局。</p> <p>在詳細設計階段將考慮在擬議的茶果嶺村公營房屋發展中提供濕貨市場。考慮到茶果嶺村用地位處海旁，並顧</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>影響更多麗港城居民。</p>	<p>及擬議發展的建築物高度限制及發展規模，以及不會減少建屋量或影響社會福利設施的供應(其樓面空間將佔用不少於 5%的擬議住用總樓面面積，而在計算總樓面面積時，相關樓面面積將獲豁免)，擬議用作提供商業設施的 30 300 平方米總樓面面積(相等於地積比率 1 倍)實屬最佳。</p> <p>(d)(iii) 項目 A3 用地預留興建的擬議標準分區消防局暨救護站位於茶果嶺隧道上方。鑑於隧道的技術限制，隧道上方只容許興建低至中層建築物。擴大項目 A3 用地的建議，不只會減少可供用作興建公營房屋的土地面積，更無可避免會侵佔茶果嶺隧道的範圍，而在該項目納入更多政府、機構或社區設施是否技術上可行，則尚待確定。</p> <p>(e) 擬議政府聯用綜合大樓提供的政府、機構或社區設施，是專為服務鄰近的社區而設。(i)現時建議興建擬議政府聯用綜合大樓的地點(可經繁華街和茶果嶺村發展前往)屬合理選址，因為該地點可從鄰近的社區前往，同時與麗港城保持合理距離。(ii)</p>
--	-------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>因此，把項目 A2 遷至將藍隧道藍田交匯處附近的「綠化地帶」範圍，並不能達到這個目的。(iii)由於現時擬議政府聯用綜合大樓與預留學校用地之間有高度差距，而兩者之間又有大範圍的斜坡，當局不建議把擬議政府聯用綜合大樓遷近學校用地，因為此舉會使大樓十分接近麗港城。</p>
<p>R176 (個別人士)</p>	<p><u>反對項目 A2，理由如下：</u></p> <p>(a) 項目 A2 用地是草木茂盛的小圓丘，為雀鳥棲息地，因此應予保留，而非用作政府、機構或社區發展。</p>	<p>(a) 當局進行可行性研究時，已就茶果嶺村發展及其周邊地區進行了生態影響評估。評估結果顯示，所有在評估範圍內所找到的陸地生境和植被，其生態價值均屬偏低，在該處棲息的野生生物皆為常見品種。由於擬議發展對生態造成的影響在性質上屬於輕微，漁農自然護理署署長對關於改劃用途地帶的修訂沒有負面意見。</p> <p>另請參閱上文對 R175 的回應(a)。</p>

<p>R177</p> <p>(個別人士)</p>	<p><u>反對項目 B1，理由如下：</u></p> <p>(a) 把前茶果嶺高嶺土礦場用地的第二期用地改劃作公營房屋發展，並訂定較高的地積比率和建築物高度(主水平基準上 135 米／140 米)限制，不只會偏離作低密度發展並訂定較低建築物高度限制的原意，也會對附近的發展造成「屏風效應」。</p> <p>(b) 發展所帶來的人口增長會對觀塘及藍田附近一帶的交通造成壓力，使交通擠塞問題惡化。</p> <p>(c) 缺乏社區設施以配合發展所需。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 R5 及 R6 的回應(b)、對 R155 的回應(c)、對 R161 的回應(e)(ii)，以及對 R173 的回應(b)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 R153 的回應(c)。</p> <p>(c) 請參閱上文對 R89 的回應(a) 以及對 R153 的回應(b)。</p>
<p>R178</p> <p>(個別人士)</p>	<p><u>反對項目 B2，理由如下：</u></p> <p>(a) 擴大學校用地欠缺理據支持，當局也沒有就擴大學校用地對交通造成的影響進行評估。</p>	<p>(a) 請參閱對 R153 的回應(e)。</p>

<p>R179</p> <p>(個別人士)</p>	<p><u>反對項目 B2，理由如下：</u></p> <p>(a) 前茶果嶺高嶺土礦場用地的範圍內已預留一幅「政府、機構或社區」用地，其面積足以興建小學，因此作進一步改劃欠缺理據支持。</p> <p>(b) 應把該用地保留為「綠化地帶」，以確保空氣流通，並紓緩熱島效應。</p> <p>(c) 當局作出任何改劃用途地帶的修訂前，應先諮詢區內人士。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 R153 的回應(e)。</p> <p>(b) 請參閱上文對 R155 的回應(c)。</p> <p>(c) 項目 B2 只擬作出一項輕微修訂，以擴大已預留的學校用地，使之符合規定的可建面積。當局在進行可行性研究時，分別在 2021 年 7 月 6 日及 2021 年 9 月 2 日在諮詢觀塘區議會及海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組(下稱「海濱事務委員會專責小組」)後才敲定有關建議。不僅如此，當局於 2021 年 10 月 27 日諮詢麗港城居民時已把項目 B2 的修訂納入諮詢範圍，並曾在都會規劃小組委員會文件第 8/21 號中討論項目 B2 的修訂，以供城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。</p>
----------------------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>當局已根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)公布載有擬議修訂的分區計劃大綱草圖，為期兩個月。公眾可就擬議修訂向城規會提交申述。在城規會根據條例展示所收到的申述期間，公眾可在 3 個星期內就申述提出意見。所有有效的申述人和提意見人已獲邀出席城規會會議，陳述他們的意見。</p>
<p>R180 (香港中華煤氣有限公司)</p>	<p><u>就項目 A1 提供意見／建議：</u></p> <p>(a) 由於擬議公營房屋發展十分接近現有的茶果嶺煤氣檢管站，應就現有及已規劃的發展進行定量風險評估，以評估潛在風險及釐定緩解措施(如有需要的話)。當局應在詳細設計階段及施工階段諮詢中華煤氣公司。</p>	<p>(a) 現有的茶果嶺煤氣檢管站距離茶果嶺村的擬議發展約 100 米。茶果嶺煤氣檢查站的運作及次高壓供氣喉管的潛在風險屬於低，故茶果嶺村發展無需就現有煤氣檢查站進行定量風險評估。當局曾諮詢機電工程署署長，他沒有提出負面意見。</p>
<p>R181 (創建香港)</p>	<p><u>就項目 A1 及 A3 提供意見／建議：</u></p> <p>(a) 擬議發展未能把住宅發展項目、商業活動和附近的公眾海濱長廊融為一體，以顧及居民和訪客的最佳利益。應把海旁發展項目、住宅發展項目和設於有關道路北面的政府、機構或社</p>	<p>(a)至(c) 當局為茶果嶺村發展項目制訂發展建議時，已努力提升這部分海濱地區的活力。舉例而言，在羅氏大屋(為原址保留及活化再用的三級歷史建築，該處須預留不少於20米闊可眺望海港的景觀廊)周邊的地</p>

	<p>區設施和零售設施視為一個整體，令茶果嶺村和海旁的訪客有一致的體驗。</p> <p>(b) 預計人口上升會導致現有茶果嶺道的交通量增加，即使設置地面過路處，交通繁忙仍會對擬議住宅發展和公共海濱長廊的連繫造成限制。</p> <p>(c) 闢建橫跨道路的寬闊平台可加強公眾海濱長廊、擬議住宅發展和政府、機構或社區設施之間的連繫，亦可提升遊人的體驗和增添東九龍海旁的活力。促請當局在海旁闢設內有零售設施、休憩處、瞭望台、洗手間、餐飲設施和休憩空間的登岸平台，以供居民和訪客使用。</p> <p>(d) 在擬議房屋發展提供的商店和服務可吸引往來公眾海濱長廊的訪客，令維多利亞港海旁更添朝氣。</p>	<p>面／平台闢作零售及餐飲用途，而面向海旁的地方會預留臨海位置，以提升海濱地區公共空間的活力(城規會文件第10853號的圖H-8a至8e)。茶果嶺村公營房屋發展與職訓局新校舍和毗鄰公眾海濱長廊的連接安排，將在詳細設計階段為兩個項目訂定設計時作進一步探討，以令整個地區更為融合和更具活力。</p> <p>茶果嶺道的有關路段現時有3個設於路面的行人過路處，其中兩個的所在處靠近羅氏大屋和茶果嶺天后宮()附近的公共空間。可行性研究已對茶果嶺村附近3個設於路面的現有行人過路處的容量作出評估，結果顯示行人流量預計會在擬議發展完成後有所增加，但只要對這些設於路面的過路處進行小規模改裝工程，則從交通工程的角度而言，過路處的運作情況仍屬令人滿意。儘管如此，土拓署將與房協及相關決策局／部門合作，在詳細設計階段進一步探討連接安排，稍後會進一步諮詢海濱事務委員會。</p> <p>目前有關改劃用途地帶的修訂旨在就有關的項目指定合適的土地用途地帶及相關發</p>
--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>展密度，而分區計劃大綱圖的《註釋》說明頁已有條文准許進行由政府統籌或落實的公用道路工程、地區小工程及其他公共工程。如上文所述，上述各項工程將在詳細設計階段由相關各方進一步檢視。</p> <p>(d) 在擬議茶果嶺村發展會提供30 300平方米的最大非住用總樓面面積作商業設施用途。在羅氏大屋(為原址保留及活化再用的三級歷史建築，該處須預留不少於20米闊可眺望海港的景觀廊)周邊的地面／平台闢作零售及餐飲用途，而面向海旁的地方會預留臨海位置，以提升海濱地區公共空間的活力。所提供零售服務的種類將於詳細設計和管理階段才作決定。</p>
<p>R182 (個別人士)</p>	<p><u>提供一般意見／建議</u></p> <p>(a) 有意見關注到房屋發展與茶果嶺海旁之間的連接和融合問題，並要求因應該區環境，為茶果嶺道兩旁進行綜合規劃，藉此善用其位處海旁的地利，以及茶果嶺和有關房屋發展的特色，令居民和訪客受惠。</p>	<p>(a)至(e) 請參閱上文對 R181 的回應(a)至(d)。</p>

- | | | |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| | <p>(b) 要求把分別位於茶果嶺道北面和南面的房屋發展項目和公眾海濱長廊連接起來，為該處增添生氣。</p> <p>(c) 建議利用橫跨道路的寬闊平台把茶果嶺道北面的擬議零售設施和南面的海旁設施(例如休憩處、瞭望點、洗手間及餐飲設施)連接起來。此做法在中環第3號用地亦有採用。現時為茶果嶺關設地面行人過路處作為行人接駁通道的建議，是缺乏遠見的選項。</p> <p>(d) 分別坐落在兩份分區計劃大綱圖上的擬議公營房屋用地和公眾海濱長廊被茶果嶺道分割開，並分別由不同的執行機構負責管理。城規會應把海旁這部分地方的妥善規劃視為最重要的願景。</p> <p>(e) 未能把住宅發展項目、商業活動和公眾海濱長廊整合為一。應關設平台連結住宅發展項目、消防局用地和擬議政府聯用綜合大樓用地，並在公眾海濱長廊一邊的登岸平台設置零售設施、餐飲設施及休憩空間，因為在公</p> | |
|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

	眾海濱長廊的商業活動可令海港增添生氣。	
R183 (個別人士)	<p>反對所有項目，理由如下：</p> <p>(a) 申請編號 A/K15/124 可提供 4 984 個單位，但被城規會在覆核時拒絕。與上述申請相比，現時這宗申請因為加入了項目 B1 而可提供更多房屋單位。然而，在移除整個長滿植物的斜坡後，會造成更嚴重的屏風效應。由於與茶果嶺村發展有衝突，當局建議砍伐 1 516 棵樹。此外，雖然現時這宗申請可提供的社區設施及小學大致相同，但所保存的具有文物價值的建築物則減少至兩幢。將移除的綠化背景具有無可替代的市肺功能，但當局並未就移除大量樹木對過度發展的地區的空氣質素有何影響作出評估。</p> <p>(b) 建議保留的樹木約 343 棵，而餘下的 1 516 棵須被砍伐，但當局未就移除大量樹木對過度發展的地區的空氣質素有何影響作出評估。</p>	<p>(a)至(c) 申請編號 A/K15/124 是由私人發起的發展建議，擬進行綜合住宅發展，並闢設配套零售和政府、機構或社區設施。有關發展涵蓋早前劃為「未決定用途」地帶的茶果嶺村。2021年8月20日，有關申請被城規會在覆核時拒絕，拒絕理由包括申請人未能證明擬議發展在技術上可行，亦未能證明擬議發展會根據有關「未決定用途」地帶的規定，不會對有關地區造成負面影響。被拒絕的申請不應用作比較參考。</p> <p>茶果嶺村地形狹長，現有的平台高度介乎主水平基準上 4 米至 10 米。當局必須切削斜坡，以為擬議公營房屋、政府聯用綜合大樓建築地台和建造新增道路。考慮到現時的地形和可供建築的空間，上述工程的現有設計在符合相關設計和安全標準下，屬最佳的設計。須保留的範圍、所涉及的土方工程和因建築工程而須砍伐的樹木數</p>

	<p>(c) 移除綠化背景供興建公營房屋單位的建議會大幅改變在海港對岸看到的景觀，有關的損失將會無法逆轉。</p> <p>(d) 當局並未對項目 A2 及 A3 範圍內的「政府、機構或社區」地帶及「政府、機構或社區(1)」地帶建議施加建築物高度限制，這意味政府有計劃逐步擴大政府、機構或社區設施的規模，以致會進一步蠶食所有僅餘的綠化景色。</p> <p>(e) 關注擬議住宅發展項目的單位面積(即納米單位)。</p> <p>(f) 有大量土地擬用於興建新道路及進行擴闊道路工程，與用於其他用途的土地數量並不相稱。</p> <p>(g) 對空氣流通的影響被淡化。納入「通風窗口」只能作為非常有限的通風走廊。</p> <p>(h) 申述人對交通情況表示關注。雖然公共屋邨內會闢設泊車設施服務居民，</p>	<p>量已減至最少。在茶果嶺村發展項目落成後，這部分地方可視作市區住宅區的延伸部分。由於土地用途和地形有變，以及公營房屋發展項目／政府、機構或社區設施的供應／新道路的闢設和該用地有植物覆蓋的範圍及覆蓋該用地的植物種類均有不同，現有城市邊緣多元景觀特色土地範圍內的景觀特色會有所改變，並無可避免會對景觀造成中度影響。至於前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展(項目 B1)，為房屋用地建造的平台範圍，大致沒有因為高密度公營房屋發展建議而改變其用地建造的平台範圍和規模。</p> <p>當局根據可行性研究進行初步景觀影響評估，以評估對擬議茶果嶺村發展可能造成的景觀影響。根據景觀影響評估，有關用地並無《古樹名木冊》載列的樹木。在經普查的 1 859 棵常見品種的樹木中，建議保留約 343 棵，而餘下的 1 516 棵則因與茶果嶺村發展有直接衝突而須被砍伐。至於 14 棵具特別價值的樹木，其中 3 棵作原址保留，另外 11 棵須移除，理由是有關用地的現有水平與擬議地盤平整水平有很大差異；與建築物有直接衝突；位於斜坡或</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>但區內道路有大量大型車輛停泊的問題仍未獲得解決。</p> <p>(i) 由於已預留一大幅土地作學校用途，當局並無充分理據改劃項目 B2 的「綠化地帶」。</p> <p>(j) 除兩幢建築物外，當局計劃清拆所有具文物／文化價值的建築物，情況等同刪除一大段香港歷史。藉着展示寥寥數幅畫像／圖像便以為可以彌補文物／文化方面的損失，這顯示政府部門的想法與民情民意有很大程度的落差。當局顯然沒有從衙前圍村受破壞一事中汲取教訓。一個號稱以旅遊業為主要行業之一的城市，如未能保護及保留茶果嶺獨有的特色，實屬短視。</p> <p>(k) 新住宅發展項目所帶來的額外人口，對闢設一個佔地廣闊的公園(像其他所有位於海濱的地方所享有者)有迫切需求。</p>	<p>生長狀況不佳，而進行移植在技術上不可行；以及有關樹木已生長至入侵附近現有寮屋，在清拆寮屋時會無可避免受到損害。</p> <p>為紓緩有可能造成的景觀影響，建議在切實可行的範圍內補種不少於 560 棵不同大小和品種各異的新樹。此外，亦建議種植約 14 000 棵灌木、約 3 100 棵攀緣植物和約 34 000 棵地被植物，以美化有關發展項目東面經修葺陡峭斜坡上的景觀。為進一步改善整體景觀質素，建議種植更多不同種類的本地品种植物；提升生態價值；盡量增加種植花卉樹木；以及闢設優質的園景美化區(例如羅氏大屋對開的公用地方和毗鄰茶果嶺天后宮的緩衝區)。當局在詳細設計階段會諮詢相關部門的意見並繼續尋找可進行非原地種植的地區。土拓署將在詳細設計階段擬備樹木保育及移除建議，當中包括補償種植建議和為受影響而具特別價值的樹木進行敏感度分析。此外，當局亦會根據發展局技術通告(工務)第 4/2020 號有關「樹木保育」和最新版的《樹木風險評估及管理安排指引》，訂定如何養護樹木和編配補償種植區。從環境</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>注釋：申述 R183 就擬議的職訓局新校舍及偉樂街重置石油氣加氣站的設計提出意見/表達關注，由於該地點位於規劃區第 15 區範圍外，因此與任何修訂項目無關。</p>	<p>規劃的角度而言(包括空氣質素方面)，環保署署長對於改劃修訂沒有負面意見。</p> <p>園境美化處理(包括闢設平台花園、緩衝種植地帶及／或進行垂直綠化／種植攀緣植物)及在詳細設計內會適當地遵從《可持續建築設計指引》所載有關綠化上蓋面積的規定。</p> <p>(d) 請參閱上文對 R153 的回應(a)。概括而言，當局不會施加建築物高度限制，以提供彈性，容許更改／增加政府、機構或社區用途，從而配合社區／地區需要並達致善用土地。</p> <p>(e) 關於茶果嶺村的擬議公營房屋發展項目，當局會考慮提供各類大、中和小型單位，以配合不同家庭的需要。根據概念計劃，單位平均面積和單位最低面積分別為約 50 平方米和 300 平方呎。</p> <p>對於前茶果嶺高嶺土礦場第二期的擬議公營房屋發展項目，當局將會採用設計綱要範本和構件式單位設計。根據概念計劃，單位平均面積假設為 45 平方米。構件式單</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>位秉承實而不華的設計原則，單位的布局、面積和尺寸已考慮到居民對靈活運用起居空間的需要。按既定的政策標準，每名租戶可獲編配不少於 7 平方米室內樓面面積。當局建議在前茶果嶺高嶺土礦場發展項目提供不同類型的單位，以配合不同人數的家庭，以及透過靈活的建築布局達至地盡其用。當局因應前茶果嶺高嶺土礦場的用地環境而建議就各標準單位類型釐訂的大概室內樓面面積如下，以供一般參考之用：</p> <p>A 類型(1 人／2 人)：14.1 至 14.5 平方米 B 類型(2 人／3 人)：21.4 至 22 平方米 C 類型(3 人／4 人)：30.2 至 31 平方米 D 類型(4 人／5 人)：35 至 36.1 平方米</p> <p>(f) 從交通管理的角度而言，連接前茶果嶺高嶺土礦場及茶果嶺道的擬建新路新道路及繁華街／永福街的道路擴闊／改道工程(項目 A4)均屬必要。兩者的設計亦符合相關道路安全標準，而且預留的施工範圍已盡量減少。</p>
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>(g) 請參閱上文對 R155 的回應(c)。通風窗口是設於建築物的通透空間，作用是有助風穿透，以維持所確定的通風走廊，在建築設計上是常見及可接受的做法。可行性研究下進行的空氣流通專家評估的結論指，根據構想的建築物布局設計，加入相關的良好設計特色(闊設不少於 15 米的建築物間距和通風窗口(20 米(闊)乘 45 米(高)))將足以維持東北—西南方向的通風走廊。《說明書》已訂明這些設計要求，為詳細設計提供指引。為了讓風持續沿同一條東北—西南方向的通風走廊吹向內陸地區，《說明書》亦訂明於前茶果嶺高嶺土礦場第一期的私人住宅發展項目必須闊設 20 米闊的非建築用地。</p> <p>(h) 請參閱上文就交通及上落客貨車位事宜對 R153 的回應(c)及對 R167 的回應(e)。</p> <p>(i) 請參閱上文對 R153 的回應(e)。</p> <p>(j) 請參閱上文對 R156 的回應(g)。此外，分兩個階段進行的文物影響評估會制訂適當的文物保護措施。當局會按相關的技術通告擬備文物影響評估報告，並會把評估報</p>
--	--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>告提交古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)和古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)通過。</p> <p>除兩幢已評級歷史建築物外，茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場項目內均沒有有待古諮會作出評級的項目。該處有若干建築物見證了茶果嶺村的社會經濟發展，例如瓷泥廠餘下的建築物、前四山公立學校、茶果嶺鄉民聯誼會辦事處及茶果嶺村 212 號(即曾氏大屋)(城規會文件第 10853 號圖 H-3b)。該建築物與上述兩幢已評級歷史建築物具組合價值。雖然該建築物會受擬議的茶果嶺村發展項目影響，但參考在詳細設計階段所得的文物影響評估的結果，可考慮完整記錄該建築物，並保存該建築物的文物構件／特徵元素，以便在房屋用地內展示該四幢建築物，以及提供該四幢建築物和其他已評級建築物的資料說明。古蹟辦對可行性研究下的文化遺產評審沒有負面意見。</p> <p>(k) 區內剩餘的鄰舍休憩用地供應約為 15.7 公頃，但地區休憩用地尚欠約 3 公頃(城規會文件第 10853 號的附件 XII)。地區休憩用</p>
--	--	-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>地旨在服務整區的人口，整觀塘區而言，現有及已規劃地區休憩用地的整體剩餘供應則約為 24 公頃。區內亦多個大型公眾休憩用地項目在不同的發展階段中，包括在觀塘污水泵房上興建的園景平台(1.1 公頃)、職訓局新校舍發展內預留的公共休憩空間(約 1 公頃) 及其毗鄰的已規劃的茶果嶺公眾海濱長廊(4.5 公頃)，以及晒草灣公園(正在規劃中) (城規會文件第 10853 號的圖 H-11)。</p>
--	--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(2) 該 5 份就申述提出的意見由一些申述人(**R1**、**R181** 及 **R183**)和個別人士提出。

意見編號 (TPB/R/S/K15/26-)	相關申述	意見摘要	對意見的回應
<p>C1 (香港房屋協會) (亦為 R1)</p>	<p>就 R1 至 R107、R115 至 R118、R122 至 R131、R149、R153、R155、R167、R169、R173、R175 及 R181 至 R183 作出回應</p>	<p>(a) 擬議房屋發展項目(項目 A1 至 A6)可提供約 4 500 個公營房屋單位，並有商業和社會福利設施作配套。</p> <p>(b) 擬議茶果嶺村發展項目與周邊一帶現有和已規劃的發展項目並非不相協調，而且不會令已規劃的基礎設施／交通基建設施負荷過度，亦不會在視覺和空氣流通方面造成不可接受的影響。</p> <p>(c) 會考慮為茶果嶺村發展項目提供不同的小型、中型和大型單位，以滿足不同住戶的需要。</p> <p>(d) 將根據最近公布的《香港規劃標準與準則》所載標準就茶果嶺村發展項目提供附屬泊車設施，以應付擬議公營房屋發展項目所產</p>	<p>備悉表示支持的意見。</p>

		<p>生的需求。</p> <p>(e) 會在公營房屋用地的平台層關設社會福利設施，而該等設施的樓面面積將不少於相關住用總樓面面積的 5%。</p> <p>(f) 將考慮在擬議茶果嶺村發展項目內關設零售及購物設施(包括濕貨街市和幼稚園)。</p> <p>(g) 為紓緩有可能造成的景觀影響，建議在切實可行的範圍內補種不同大小和品種各異的新樹。</p> <p>(h) 將探討盡量在擬議發展項目提供特色園景，以營造優質生活環境。</p> <p>(i) 在茶果嶺村發展項目內評為三級歷史建築的羅氏大屋將予原址保存，並進行活化，以供公眾享用。</p> <p>(j) 視乎政府在詳細設計階段提供的</p>	
--	--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

		<p>意見，房協將與政府進行磋商，藉此探討把茶果嶺村用地(透過未來可能會闢設的地面或分層過路處)連接位於海濱長廊的公眾休憩用地所需的連接安排是否可行。</p>	
<p>C2 (創建香港) (亦為 R181)</p>	<p>支持 R182</p>	<p>(a) 應考慮優化房屋發展項目與海旁之間的連接和融合。有關的房屋和商業活動可令公眾能更好享用沿維多利亞港的公共空間。同時，有關的海旁範圍可用作居民的休憩用地和康樂空間。</p> <p>(b) 闢設行人過路處並非引導行人前往海旁的唯一選項，當局應考慮設置平台，此舉既能確保道路安全，亦能增加公共空間作食肆、休憩處、觀景台等用途，以供公眾享用。</p>	<p>(a)至(b) 請參閱對 R181 的回應(a)至(d)。</p>
<p>C3 (個別人士)</p>	<p>支持 R83</p>	<p>(a) 應在擬議公營房屋發展項目提供更多社區設施(即濕貨街市、商店及服務行業等)。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 R89 的回應(a)以及對 R153 的回應(b)。</p>

<p>C4</p> <p>(個別人士)</p> <p>(亦為 R183)</p>	<p>沒有提供</p>	<p>(a) 支持區內居民提出的要求，把申述用地用於闢設需求甚殷的社區設施。</p> <p>(b) 應在方便居民出入的用地闢設政府、機構或社區設施。</p> <p>(c) 考慮到擬議公營房屋發展項目的建築物高度，當局應在海旁範圍附近採用梯級式高度輪廓。</p>	<p>(a) 請參閱上文對 R89 的回應(a) 以及對 R153 的回應(b)。</p> <p>(b) 請參閱對 R175 的回應(e)(i)。坐落在項目 A2 用地的擬議政府聯用綜合大樓位處一眾現有和已規劃住宅發展項目的中央位置，為現時社區和未來人口提供所需的政府、機構或社區設施。</p> <p>(c) 請參閱對 R5 及 R6 的回應(b)。</p>
<p>C5</p> <p>(個別人士)</p>	<p>沒有提供</p>	<p>(a) 礙於現時的交通容量有限，因此反對擴展擬議學校的用地邊界。</p>	<p>(a) 請參閱對 R153 的回應(e)。</p>

關於《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/26》的申述和意見及規劃署的回應摘要

(1) 申述人(TPB/R/S/K15/26-R7 至 R153、R169 及 R174)所提的理由和建議及相關決策局／部門的回應摘錄如下：

申述的理由和意見		規劃署在諮詢相關政府決策局／部門後所作的回應
(第 I 部分)對項目 A2 及 A4 表示支持，以及就項目 A2 及 A4 提出意見和表達關注的申述(R7 至 R151)		
R7 至 R151	<u>支持項目 A2 及 A4，理由如下</u>	
(R7 及 R8 為麗港城(第 1、2 及 4 期，及第 3 期)業主委員會)	(a) 備悉擬議政府聯用綜合大樓會按「一地多用」的原則發展，以提供體育館、衛生署設施、社會福利設施和公共交通交匯處。	(a)及(b) 備悉表示支持的意見。
R9 至 R151	(b) 政府擬建新道路(項目 A4)，以連接高嶺道和茶果嶺道，以紓緩對茜發道、茶果嶺道及偉業街一帶的交通影響。	(c) 當局於 2021 年 7 月 6 日諮詢觀塘區議會時，有議員要求闢設圖書館和公眾停車場，以為該區提供服務。儘管圖書館已足夠應付規劃區第 15 區規劃人口的需求及按照《香港規劃標準與準則》的規定，但康樂及文化事務署(下稱「康文署」)將密切監察社區的基礎設施發展、人口變化，積極研究透過在擬議政府聯用綜合大樓內闢設圖書館設施，以提升茶果嶺區圖書館服務的可行性。康文署規劃康樂設施時，除要顧及《香港規劃標準與準則》的規定外，亦會考慮其他因素，包括行政區內目前的設施供應情況、現有設施的使用率、地理位置、人口特徵、可供使用的土地及在技術上是否可行等。
(以範本形式提交申述的個別人士)	<u>就項目 A2 提出意見／建議</u>	至於以按照「一地多用」的原則，在合適的政府、機構或社區設施加設公眾停車場，運輸署表示會在較後階段
	(c) 預期當局會在政府聯用綜合大樓闢設公共圖書館及公眾停車場，以解決麗港城居民所需。	

	<p>(d) 政府聯用綜合大樓(項目 A2)所涉及的「政府、機構或社區」地帶的建築物高度不宜高過麗港城的樓宇，以配合現時兩岸的山脊線。希望當局在設計政府聯用綜合大樓時，做好環境評估工作，將來不會對鄰近居民造成噪音和氣味方面的負面影響(R8、R9、R32、R46、R120 及 R137 至 R141)。</p> <p>(e) 擬議政府聯用綜合大樓的建築物高度不應超過 50 米，以免對空氣流通造成任何負面影響。隨著電子書閱讀平台普及化，沒有需要增設圖書館，亦沒有需要闢設公眾停車場，因為有關設施只能回應少部分麗港城居民的訴求(R153)。有建議指應限制擬議政府聯用綜合大樓的建築物高度，以 60 米為上限(R141)。</p> <p>(f) 擬議政府聯用綜合大樓的建議用途包括(i)室內運動設施；(ii)濕貨街市；(iii)為長者而設的設</p>	<p>與擬議政府聯用綜合大樓的項目倡議人合作，積極研究在該處闢設公眾停車場的可行性，以回應觀塘區議會及區內人士的要求。</p> <p>(d) 為應付日後發展項目所帶來的新增人口的需要和區內的需求，擬議政府聯用綜合大樓會按「一地多用」的原則發展，以提供體育館、衛生署設施、社會福利設施和一個公共運輸交匯處。政府、機構或社區用途的實際供應情況將在詳細規劃及設計階段考慮。為了提供彈性及容許更改／增加相關設施，以配合社區／地區需要並達致善用土地，「政府、機構或社區」地帶不會設有建築物高度限制。項目倡議人須在詳細設計階段進行相關評估，以確定其可行性，亦會在適當時候諮詢相關持份者。</p> <p>預計目前擬議的政府、機構或社區設施完全不會產生噪音影響及氣味滋擾。由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)進行的可行性研究下的初步環境評審顯示，茶果嶺村發展不會對環境造成無可克服的影響。如有需要，項目倡議人會在詳細設計階段進行進一步的初步環境評審，以詳細定出必須實施的環境緩解措施。</p> <p>(e) 請參閱上文對(c)和(d)的回應。</p> <p>(f) 就個別擬議用途所作的回應如下：</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>施；(iv)中醫診所；(v)設有電動車充電站的公眾停車場；以及(vi)設有 3 000 個泊車位的公眾停車場 (R33、R73、R92、R101、R107 及 R120)。</p> <p>(g) 政府聯用綜合大樓不應過高，以免對空氣流通和視覺造成影響。當局可研究地庫這選項，以盡量降低建築物高度(R120)。</p> <p>(h) 擬議政府聯用綜合大樓的通風系統的排氣口不應指向麗港城方向，以及應盡量減少噪音影響 (R141)。</p> <p>(i) 建議闢設一條通往政府聯用綜合大樓的高架行人天橋(R33)。</p> <p><u>就項目 A4 提出意見／建議</u></p> <p>(j) 應加快興建此擬建新路。</p> <p>(k) 在接近麗港城(第 1、4 及 3 期)一段設置隔音屏障，以緩解擬建</p>	<p>(i) 已有計劃在政府聯用綜合大樓闢設體育館。</p> <p>(ii) 會在位於茶果嶺村的擬議公營房屋發展闢設零售及購物設施(包括濕貨街市)和幼稚園，以服務附近發展項目的居民和市民。</p> <p>(iii) 實際提供的設施將視乎相關政府部門在詳細規劃及設計階段期間所提出的意見而定，不過當局會把有關建議會轉達相關政府部門考慮。當局會在該兩個擬議公營房屋發展闢設以下長者設施： <u>位於茶果嶺村的擬議公營房屋發展項目：</u></p> <ul style="list-style-type: none">— 一間設有 250 個名額的安老院舍及一間設有 30 個名額的日間護理單位；— 一間設有 60 個名額的長者日間護理中心；以及— 一間長者鄰舍中心。 <p><u>前茶果嶺高嶺土礦場第二期：</u></p> <ul style="list-style-type: none">— 一間設有 150 個名額的安老院舍及一間設有 30 個名額的日間護理單位；以及— 一間設有 100 個名額的安老院舍。 <p>(iv) 在擬議政府聯用綜合大樓的詳細規劃及設計階段，當局會向日後的項目倡議人及相關的決策局／部門轉達有關建議，以供其考慮。</p>
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

	<p>新路的潛在影響(僅由 R107 提出)。</p> <p>(1) 在施工階段，建築工程車輛應暫時不得進入麗港城(R107)。</p> <p>(m) 請沿擬建新路闢設安全及足夠的步行徑(僅由 R87 提出)。</p> <p>注釋：申述 R23 和 R80 就擬議的職訓局新校舍提出意見/表達關注，由於該校園位於規劃區第 15 區範圍外，因此與任何修訂項目無關。</p>	<p>(v) 請參閱上文有關提供公眾停車場的回應(c)。為配合日後電動車輛數目的增加，新發展項目須按環境保護署編製的《為新建樓宇的停車場提供電動車輛充電設施安裝條件技術指引》的規定，為所有停車位提供電動車輛充電設施。</p> <p>(g) 請參閱上文的回應(d)。在詳細規劃及設計階段，當局會向擬議政府聯用綜合大樓日後的項目倡議人及相關的決策局／部門轉達有關採用地庫選項的建議，以供其考慮。</p> <p>(h) 請參閱上文的回應(d)(第二部分)。在擬議政府聯用綜合大樓的詳細規劃及設計階段，當局會向日後的項目倡議人及相關的決策局／部門轉達有關建議，以供其考慮。</p> <p>(i) 已建議興建新的行人天橋和升降機，以便把茶果嶺村的新道路(項目 A4)連接至擬議政府聯用綜合大樓，從而加強擬議茶果嶺村發展與前茶果嶺高嶺土礦場發展之間的連接，以及提升前往政府聯用綜合大樓的暢達性。</p> <p>(j) 政府亦有意盡快展開擬建新道路的建造工程。擬建新道路計劃於 2029/30 年完工以配合兩個擬議公營房屋發展的入伙時間。</p>
--	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>(k) 可行性研究已進行初步環境評審，以辨識並評估在施工和運作兩個階段的潛在噪音影響。初步環境評審的噪音影響評估指出此新車輛通道對現有和規劃中的易受噪音影響的地點(包括麗港城)所造成的噪音並不嚴重。因此，無須就緩減噪音而沿擬建新道路設置隔音屏障。</p> <p>(l) 根據可行性研究所進行的初步交通及運輸影響評估結果，該兩個發展的建築工程車輛不會產生大量車流，亦不會對現有的道路網絡／路口的交通造成負面影響。當局日後在茶果嶺村發展的詳細設計階段進行交通影響評估時，會就道路建造工程擬備初步臨時交通管理方案。為了在施工期間把對交通的影響減至最低，承建商在展開道路工程之前，必須根據既定做法提交詳細的臨時交通管理方案，並按需要進行現場測試，才可就工程取得相關決策局／部門的批准。</p> <p>(m) 當局會按相關的設計要求，沿擬建新道路兩旁闢設行人徑。</p>
--	--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

(第 II 部分)提出一般意見及表示關注的申述(R7 至 R153、R169、R174)		
索引	申述的理由和意見	規劃署在諮詢相關政府政策局／部門後所作的回應
A. 有關項目 A1 及 B1(茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場第二期的擬議公營房屋發展)的意見／建議		
A1	<p><u>空氣流通方面</u></p> <p>是次兩個用地發展的建築物高度、座向及地理位置等特點，對麗港城的空氣流通造成不良影響。建議當局加闊建築物間距，並審慎規劃建築物的座向，以減低影響。(R9 至 R27、R35、R36、R39、R42、R62 至 R74、R115 至 R118、R153 及 R169)</p>	<p>當局已在可行性研究下進行空氣流通專家評估，以評估擬議發展的累積影響。根據空氣流通專家評估，該區的全年盛行風主要為來自東北象限，而夏季盛行風主要來自為東南及西南(城市規劃委員會文件第 10853 號的圖 H-13)。茶果嶺村概念計劃下的住宅樓宇布局，大致上已避免佔用盛行風走廊，但最北面的一座除外，因此建議在該座較低樓層闢設通風窗戶(大約 20 米(闊)乘 45 米(高))，以促進東北—西南方向的空氣流通。《說明書》已訂明相關的良好設計特色(例如闢設不少於 15 米的建築物間距和通風窗戶)，為詳細設計提供指引。至於擬議的前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展，將納入緩解措施，例如闢設最少闊 15 米的建築物間距和平台花園，以促進空氣流通。在詳細的設計階段，會根據可行性研究下擬備的空氣流通專家評估，進行進一步定量分析來優化概念計劃，以進一步加強這方面的措施。</p> <p>根據空氣流通專家評估，納入相關設計措施將足以維持通風走廊，兩個擬議房屋發展不太可能對周圍環境造成任何無法克服的負面通風影響。從空氣流通角度而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境對相關修訂沒有負面意見。</p>

<p>A2</p>	<p><u>景觀及視覺影響</u></p> <p>當局建議把「住宅(甲類)8」地帶及「住宅(甲類)9」地帶的建築物高度分別訂為主水平基準上 110 米／130 米及主水平基準上 135 米／140 米。這個建築物高度高於麗港城的現有建築物高度(主水平基準上 80 米／92 米)，嚴重阻擋麗港城第 2 期及第 3 期的景觀。建議加闊建築物間距及大幅度進行綠化，以改善視覺效果。(R9 至 R31、R37、R38、R41 至 R43、R45、R75 至 R81、R93、R122 至 R125、R153、R169 及 R174)</p>	<p>兩個擬議公營房屋發展的發展建議，在善用珍貴土地資源以便在市區提供更多公營房屋單位，以及確保有關項目與位於九龍東地區臨海發展(最高建築物高度為主水平基準上 120 米)的整體發展密度及建築物高度相協調方面，已取得平衡。茶果嶺村發展用地地勢較平坦，並面向海港，而前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展則坐落於主水平基準上約 32 米的不同平台上，兩者均位於海濱範圍內。從較宏觀的角度而言，有關項目的北面為麗港城(主水平基準上 80 米至 92 米)，東北面橫跨晒草灣遊樂場的較遠處為滙景花園(主水平基準上 124 米至 153 米)，而東南面較遠處為已規劃的油塘灣「綜合發展區」用地(最高建築物高度為主水平基準上 120 米)。在可行性研究下進行的視覺影響評估所製作的合成照片顯示(城市規劃委員會文件第 10853 號圖 H-10a 至 10c)，這部分海濱範圍的景觀特色會有所改變。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，茶果嶺村發展的建築物高度限制擬議為主水平基準上 110 米／130 米，連同擬議的前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展的建築物高度限制為主水平基準上 135 米／140 米，可締造從內陸向海旁漸次遞減的梯級式建築物高度輪廓。適當的緩解措施，例如闊設建築物間距和進行綠化／園境美化處理，以盡量減少對景觀的影響。整體而言，規劃署總城市規劃師／城市設計及建築署總建築師／管理統籌分處 2 從城市設計和景觀的角度對擬議發展沒有負面意見。</p> <p>關於景觀方面，在兩個擬議的房屋發展中採取園境美化處理(包括闊設平台花園、緩衝種植地帶及／或進行垂直綠化／種植攀緣植物)及在詳細設計內會適當地遵從《可持續建築設計指引》所載有</p>
------------------	------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

		<p>關綠化上蓋面積的規定。此外，兩個擬議公營房屋發展的建築細節，包括顏色、建築物外牆和設計，將在詳細設計階段探討，以進一步減輕對周圍環境的視覺影響。由土拓署在茶果嶺村公營房屋發展實施的其他景觀緩解措施請，參閱下文對 A8 的回應。</p>
A3	<p><u>零售設施</u> 為減低對麗港城居民帶來的影響，建議當局在發展用地提供濕貨街市、超級市場及餐飲服務等，以滿足居民的生活所需。(R9 至 R23、R31、R33、R38、R40、R82 至 R92、R128 至 R131、R152、R153 及 R169)</p>	<p>建議在擬議的茶果嶺村公營房屋發展提供 30 300 平方米的的最大非住用總樓面面積（相當於地積比為 1.0 並已適當考慮茶果嶺村位於臨濱位置）作商業設施用途。在詳細設計階段將考慮在擬議的茶果嶺村公營房屋發展中提供各類型的零售設施(包括濕貨市場和幼稚園)。所提供零售服務的種類將於詳細計設和管理階段才作決定，以滿足居民和附近社區的日常需求。</p> <p>在規劃公營房屋項目的零售設施時，香港房屋委員會(下稱「房委會」)會考慮多項因素，例如擬建項目的規模、鄰近商場及零售設施的供應，以及有關設施在營運和財政上是否可行及適切等。房委會會致力在有限的資源下，盡量應居民的要求提供各類設施(包括零售、停車位和福利設施等)。在考慮會否在公營房屋項目提供街市設施時，房委會現時的做法是在規模較小的新項目內，只提供附設售賣濕貨的超市設施或售賣新鮮糧油的店舖。考慮到前茶果嶺高嶺土礦場發展項目的規模較小，以及附近一帶現有的零售設施供應，當局會根據最新的初步規劃情況，將有關項目的部分店舖指定用作經營「新鮮及冷藏糧食店」、「便利店」和「飲食業」等，從而滿足日後居民的基本需要。</p>

A4	降低前茶果嶺高嶺土礦場的地盤平整水平，以減少對麗港城及 KOKO HILLS 造成的「屏風效應」。(R73)	請參閱上文對 A2 的回應。
A5	應降低前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展的建築物高度，以免對空氣流通造成不良影響(R73)。有建議把茶果嶺村房屋發展(項目 A1)及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展(項目 B1)的建築物高度減低至對前茶果嶺高嶺土礦場第一期發展所施加的建築物高度限制(即主水平基準上 90 米/110 米)。(R146)	請參閱上文對 A1 的回應。 擬議公營房屋發展所訂的建築物高度已盡量善用珍貴的土地資源，以提供更多位於市區公營房屋單位，同時亦確保符合所有現行法定條例／規例和設計指引。考慮到規劃和基礎設施兩方面均容許所施加的建築物高度限制，降低建築物高度的建議無法善用市區土地資源的發展潛力。
A6	興建樓價較低的細單位，令年青人更容易負擔。(R149)	關於茶果嶺村的擬議公營房屋發展項目，當局會考慮提供各類大、中和小型單位，以配合不同家庭的需要。根據概念計劃，單位平均面積和單位最低面積分別為約 50 平方米和 300 平方呎。 對於前茶果嶺高嶺土礦場第二期的擬議公營房屋發展項目，當局將會採用設計綱要範本和構件式單位設計。根據概念計劃，單位平均面積假設為 45 平方米。構件式單位秉承實而不華的設計原則，單位的布局、面積和尺寸已考慮到居民對靈活運用起居空間的需要。按既定的政策標準，每名租戶可獲編配不少於 7 平方米室內樓面面積。當局建議在前茶果嶺高嶺土礦場發展項目提供不同類型的單位，以配合不同人數的家庭，以及透過靈活的建築布局達至地盡其

		<p>用。當局因應前茶果嶺高嶺土礦場的用地環境而建議就各標準單位類型釐訂的大概室內樓面面積如下，以供一般參考之用：</p> <p>A 類型(1 人／2 人)：14.1 至 14.5 平方米 B 類型(2 人／3 人)：21.4 至 22 平方米 C 類型(3 人／4 人)：30.2 至 31 平方米 D 類型(4 人／5 人)：35 至 36.1 平方米</p>
A7	<p>香港的盛行風主要為東風或東南風。高樓大廈可能會對空氣流通造成負面影響，令藍田和觀塘的居民對健康方面感到憂慮。(R27、R43)</p>	<p>請參閱上文對 A1 的回應。</p>
A8	<p><u>增加綠化</u> 綠化地帶因修訂項目 A1、A2、A4 及 B2 而有所減少。項目倡議人應更仔細地研究綠化、景觀和樹木管理問題，以彌補損失。(R7 至 R30、R34 至 R37、R40、R43、R44、R47 至 R50、R98 至 R101、R153 及 R169)</p>	<p>為紓緩擬議茶果嶺村房屋發展有可能造成的景觀影響，建議在切實可行的範圍內補種不少於 560 棵不同大小和品種各異的新樹。此外，亦建議種植約 14 000 棵灌木、約 3 100 棵攀緣植物和約 34 000 棵地被植物，以美化有關發展項目東面經修葺陡峭斜坡上的景觀。為進一步改善整體景觀質素，建議種植更多不同種類的本地品种植物；提升生態價值；盡量增加種植花卉樹木；以及闢設優質的園景美化區(例如羅氏大屋對開的公用地方和毗鄰茶果嶺天后宮的緩衝區)。當局在擬議茶果嶺村房屋發展詳細設計階段會諮詢相關部門的意見並繼續尋找可進行非原地種植的地區。土拓署將在詳細設計階段擬備樹木保育及移除建議，當中包括補償種植建議和為受影響而具特別價值的樹木進行敏感度分析。此外，當局亦會根</p>

		<p>據發展局技術通告(工務)第 4/2020 號有關「樹木保育」和最新版的《樹木風險評估及管理安排指引》，訂定如何養護樹木和編配補償種植區。</p> <p>關於景觀方面，建議在有關房屋用地內採取園境美化處理(包括闢設平台花園、緩衝種植地帶及／或進行垂直綠化／種植攀緣植物)及在詳細設計內會適當地遵從《可持續建築設計指引》所載有關綠化上蓋面積的規定。此外，擬議公營房屋發展項目的建築細節(包括顏色、建築物外牆和設計)將在詳細設計階段探討，以進一步減輕有關項目對周邊環境的視覺影響。</p>
B. 有關茶果嶺公眾海濱長廊的意見		
B1	<p><u>連接茶果嶺海旁</u></p> <p>預期兩個發展項目的項目倡議人與茶果嶺公眾海濱長廊的項目倡議人加強溝通，以改善各幅海旁用地的銜接設計。考慮用地、社區和公眾海濱長廊之間的暢達度及通透度至關重要。 (R9 至 R26、R28 至 R34、R39、R41、R46、R51 至 R61、R102 至 R107、R153 及 R169)</p>	<p>(i) 當局為茶果嶺村發展制訂發展建議時，已努力提升這部分海濱地區的活力。舉例而言，在羅氏大屋(為原址保留及活化再用的三級歷史建築，該處須預留不少於 20 米闊可眺望海港的景觀廊)周邊的地面／平台闢作零售及餐飲用途，而面向海旁的地方會預留臨海位置，以提升海濱地區公共空間的活力。茶果嶺村公營房屋發展項目與職訓局校舍和毗鄰公眾海濱長廊的銜接安排，將在詳細設計階段為兩個項目訂定設計時作進一步探討，以令整個地區更為融合和更具活力。</p> <p>(ii) 茶果嶺道的有關路段現時有 3 個設於路面的行人過路處。可行性研究已對現有行人過路處作出評估，結果顯示行人流量預計</p>

		<p>會在擬議發展完成後有所增加，但只要對這些設於路面的過路處進行小規模改裝工程，則從交通的角度而言，過路處的運作情況仍屬令人滿意。儘管如此，為回應專責小組的成員在 2021 年 9 月 2 日的會議上就茶果嶺村與海旁範圍之間的長遠行人連繫性提出的關注，土拓署將與香港房屋協會(下稱「房協」)及相關決策局／部門合作，在詳細設計階段進一步探討連接安排。</p> <p>(iii) 房協會在詳細設計階段進一步探討是否有機會改善茶果嶺道沿路的步行環境，例如在擬議茶果嶺村公營房屋內提供簷篷，以改善來往茶果嶺村的整體步行環境。</p>
B2	<p><u>優先興建茶果嶺海濱長廊</u></p> <p>休憩用地因修訂項目 A4、A5、A6 及 B1 而有所減少。位於本分區計劃大綱圖範圍以外的茶果嶺海濱長廊是最接近的休憩用地。政府曾按「先駁通、再優化」理念，率先釋放沿海土地，發展維多利亞港海濱長廊，可見早有先例可援。麗港城附近的茶果嶺公眾貨物裝卸區自 2008 年起關閉至今已 14 年，政府尚未開放海旁用地供公眾享用。麗港城和是次兩個發展項目均為臨海社區。期待茶果嶺海濱</p>	<p>已規劃的茶果嶺公眾海濱長廊屬 65 億元優化海濱專項撥款下的工程項目之一。儘管茶果嶺公眾海濱長廊會將與毗鄰職訓局新校舍項目一併推展，但觀塘污水泵房附近的海旁地區會進行美化，並按「先駁通、再優化」理念於 2023 年提早向公眾開放，以便打造一條無間斷的海濱長廊連接茶果嶺至觀塘海濱長廊。職訓局新校舍及毗鄰公眾海濱長廊的主要工程預計於 2030 年或之前完成，但教育局與職訓局會繼續與相關決策局／部門緊密合作，以探討能否分階段提早開放已規劃的茶果嶺公眾海濱長廊。</p>

	長廊盡快完工，彌補所損失的休憩用地。(R7 至 R22、R24 至 R26、R28 至 R34、R39、R41、R45、R51 至 R61、R108 至 R113、R153 及 R169)	
B3	<p>東九龍的居民期待觀塘海濱長廊延伸至茶果嶺、油塘和鯉魚門海旁附近一帶，以供公眾享用。</p> <p>當局應改善茶果嶺海旁與橫跨偉業街的內陸地區之間的行人連接。(R60)</p>	<p>區內沿海旁一帶有其他項目正處於規劃／施工階段(由其他政府決策局／部門負責)，即與觀塘行動區相關的公眾海濱長廊、從觀塘基本污水處理廠沿海旁闢設後移的範圍，以及橫跨翠屏河的行人通道(城市規劃委員會文件第 10853 的圖 H-11)。當以上所述的項目完工，觀塘海濱長廊的連繫性預期將得以改善。</p> <p>另請參閱上文對 B1 的回應(ii)及對 B2 的回應。</p>
B4	興建行人天橋，以連接觀塘海濱長廊與橫跨翠屏河河口和觀塘仔灣的油塘區(即油塘灣)。(R33)	請參閱上文對 B1 的回應(ii)及(iii)，以及對 B2 及 B3 的回應。土拓署會聯同相關的政府決策局／部門，在詳細設計階段進一步探討道路連接的安排，以改善茶果嶺村與茶果嶺道對面海旁沿路之間的行人道路的連繫性。現有的茶果嶺道(南面)及已規劃的公眾海濱長廊會提供連貫的行人通道，以便連接至港鐵油塘站。
B5	提供單車徑設施。(R57 及 R58)	意見會轉交相關的政府決策局／部門考慮。
B6	預期興建一座設有斜道的行人天橋，把麗港城經茶果嶺道連接至公眾海濱長廊，並要求盡快展開茶果嶺公眾海	請參閱上文對 B1 的回應(ii)及對 B2 的回應。

	濱長廊的建造工程。(R61)	
B7	在面向茶果嶺村的海旁範圍闢設休憩用地及公眾海濱長廊，並連接至橫跨污水處理廠和觀塘渡輪碼頭的觀塘海濱長廊。(R81 及 R107)	請參閱上文對 B2 及 B3 的回應。
C. 有關修訂項目 B2 的意見		
C1	<p><u>新學校的規模及選址</u></p> <p>當局將於前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目內興建新學校。當局建議擴大新學校的規模。由於香港的兒童人口現時持續下降，導致部分中小學收生不足。在此情況下，部分學校更面臨殺校的危機，因此質疑是否仍需增設學校及加大其規模。若政府有理據支持增設學校，校舍位置不應太接近民居(麗港城第 3 期)，亦應考慮另覓合適選址。(R8、R9、R32、R142 至 R151)</p>	<p>當局應教育局的要求，自 2014 年起已預留前茶果嶺高嶺土礦場內一幅「政府、機構或社區」用地，以供興建一所設有 30 個課室的小學。該用地毗鄰附近現有及已規劃的房屋發展。在當局進行可行性研究期間，教育局再次確定有需要預留該用地作小學發展用途。在先前的分區計劃大綱圖上已預留的該幅學校用地佔地約 8 900 平方米。當局進行詳細設計時，發現該用地的北面及東北面部分為不可建範圍，例如斜坡或擋土牆地基(城市規劃委員會文件第 10853 號圖 H-13)。根據可行性研究，擬建新路會佔用有關「政府、機構或社區」用地的南面部分，進一步減少該用地的可建面積。項目 B2 旨在透過把已預留學校用地的西南面範圍延伸約 1 300 平方米，以擴大該用地的面積，從而獲得不少於 6 200 平方米(即《香港規劃標準與準則》就設有 30 個課室的小學所訂的參考地盤面積)的可建面積。有關「政府、機構或社區」用地的面積擴大後，仍會用作興建一所設有 30 個課室的小學，而可行性研究所進行的初步交通及運輸影響評估已反映有關用途對交通的影響。當局充分考慮</p>

		<p>道路安全及交通容量後，建議把學校的車輛進出口通道設於擬議的新道路，但須視乎詳細設計而定。</p> <p>雖然推算適齡學童會有所下降，但教育局表示，未來的校舍分配工作會優先考慮重置或擴充校舍的學校，尤其是遠低於現行建校標準的學校，以改善校舍的質素。教育局將繼續監察推算的區內公營學位供應與需求，並審慎考慮所有相關因素，視乎需要計劃興建學校的項目。</p>
C2	區內缺乏運輸及配套設施(例如餐飲設施)配合已規劃學校的運作。(R142)	兩個房屋發展將提供各類型的零售設施，在詳細設計階段將考慮在擬議的茶果嶺村公營房屋發展中提供濕貨市場。該學校亦有擬建新路(項目 A4)作配套。
D. 就地區事宜提出的其他意見		
D1	<p><u>改善東區海底隧道(下稱東隧)的行人連接</u></p> <p>為改善行人環境，起動九龍東辦事處已展開「易行九龍東」的工作多年，在觀塘完成了多項交通和行人改善方案。我們看到延伸「易行」的良機，透過改善及闢建更多從麗港城(及整個茶果嶺)步行至東隧巴士轉乘處的行人徑，為乘客提供更多選擇。(R7 至 R30、R34 至 R37、R40、R43、R44、R46 至 R50、R94 至 R97、</p>	<p>一般來說，茶果嶺道沿路連接擬議茶果嶺村發展及港鐵油塘站和東隧巴士轉乘處的行人徑相對較為平坦。土拓署會聯同房協、茶果嶺村的擬議公營房屋發展項目的執行機構，以及相關的政府決策局／部門，在詳細設計階段進一步探討道路連接的安排。此外，在擬議茶果嶺村公營房屋發展項目的範圍內，房協會在詳細設計階段進一步探討是否有機會改善茶果嶺道沿路的行人步行體驗，例如提供遮蔭設施，以改善往來茶果嶺村的整體行人環境。</p> <p>關於向乘客提供更多公共交通服務選擇的意見，倘落實在擬議政府</p>

	R153 及 R169)	聯用綜合大樓興建擬議公共交通交匯處，再加上現有的公共交通設施，區內的公共交通設施足以應付新發展項目預期帶來的乘客需求及運輸需要。運輸署將繼續密切監察乘客需求的變化及區內各個項目的發展進度，並會在擬議發展臨近入伙時，檢討該區現有的公共交通服務(包括過海巴士服務)，以配合擬議住宅和政府、機構及社區設施，務求切合當時的實際情況及需求。
D2	<u>擴闊茶果嶺道</u> 隨着將軍澳—藍田隧道(下稱「將藍隧道」)、T2 主幹路和中九龍幹線即將落成，東隧收費廣場旁邊的藍田交匯處不久將會連接起西九龍、將軍澳、港島東三方面的交通。藍田交匯處唯一通往觀塘商貿區的出口，便是天后宮附近的茶果嶺道迴旋處。該地點的交通無可避免會十分繁忙。兩個高密度發展項目的新增居民也會帶來更多交通量，使現有問題惡化。故此，擴闊茶果嶺道(尤其是茶果嶺段及油塘段)，將可以防範未來的交通問題。 (R7 至 R27、R35 至 R36、R39、R42、R44、R45、R62 至 R74、R93、R114、R146、R153 及	當局因應正在施工的新道路(包括將藍隧道、T2 主幹路及中九龍幹線，這些道路對該區的道路網有重要的分流作用，可有效紓緩九龍東的交通擠塞問題)及其他正在規劃的道路改善工程，進行可行性研究的初步交通及運輸影響評估時，已考慮附近一帶所有已規劃及已承諾進行的發展項目(包括職訓局的新校舍)。根據初步交通及運輸影響評估，茶果嶺道在擬議發展項目落成後，仍不會超出負荷。因此，從交通角度而言，茶果嶺道不需擴闊。運輸署署長對初步交通及運輸影響評估並無意見。該評估確認，在落實土拓署計劃的道路及路口改善工程後，兩個擬議公營房屋發展項目在 2031 及 2036 設計年均不會對現有的道路網絡／路口(包括茶果嶺道)的交通造成負面影響。

	R169)	
D3	<p><u>新建住宅的密度造成的影響</u></p> <p>政府應謹慎考慮規劃人口增加對當區交通帶來的影響，尤其是港鐵藍田站 D 出口現時只有兩條扶手電梯，沒有樓梯作緊急出入之用，將來 D 出口的扶手電梯發生故障或進行維修檢查時，會對乘搭港鐵的居民帶來極大不便。將來規劃住屋人口增加時，情況只會更惡劣。(R7 至 R9、R32、R132 至 R136 及 R146)</p>	<p>政府一貫的政策目標，是提供無障礙通道及設施，讓有需要的人士(包括殘疾人士)與其他人士一樣，在平等的基礎上無障礙地進出處所，使用社區的設施和服務，協助他們獨立生活和充分參與社會的各項活動，融入社群。</p> <p>初步交通及運輸影響評估的結果顯示，現時的港鐵系統和擬議公共交通交匯處內的公共交通設施所提供的公共交通服務，足以應付擬議發展的交通需求。運輸署署長對此並無負面意見。當局日後在茶果嶺村發展的詳細設計階段進行交通影響評估時，會就港鐵藍田站 D1(最接近茶果嶺村的出口)的承載力和暢達性進行評估，並會向港鐵公司轉達有關評估所提出的改善建議，以供其考慮。</p>
D4	<p><u>欠缺方便暢達的通道前往藍田站</u></p> <p>隨着麗港城人口老化的問題持續，闢設通往藍田站的無障礙通道一事極其迫切。我們知悉，擬議政府聯用綜合大樓除了會闢設衛生署設施、社會福利設施及公共交通交匯處外，兩幅發展用地也會闢設社會福利設施。故此，應抓緊機會闢設方便暢達的通道</p>	<p>除上文 D3 所作的回應外，為了加強道路連接和解決地面高度水平差異的問題，建議在擬議政府聯用綜合大樓興建新的行人天橋和升降機，以便行人沿擬建新路、高嶺道和茜發道的行人徑前往港鐵藍田站。當局日後在茶果嶺村發展的詳細設計階段會就公共工程(包括行人改善設施的建造工程)的詳細設計進行檢討。</p>

	<p>前往藍田站，以惠及麗港城的年長居民、兩個發展項目的居民以及市民大眾，方便他們使用該些衛生及社會福利設施。(R7 至 R32、R37 至 R38、R41 至 R43、R59、R75 至 R81、R119 至 R121、R146、R153、R169)</p>	
<p>D5</p>	<p><u>停車位不足</u></p> <p>麗港城社區的車位供應遠低於需求。據悉當局將參照《香港規劃標準與準則》提供泊車及上落客貨設施。然而，僅僅根據《香港規劃標準與準則》提供設施亦不足以滿足實際需要。因此，在規劃階段，建議政府考慮在政府聯用綜合大樓及附近地區提供更多泊車位，以提早防範未來車位不足的問題(麗港城有超過 8 000 伙、前高嶺土礦場第一期(KOKO HILLS)有超過 1 000 伙及是次前高嶺土礦場第二期及茶果嶺村兩個發展項目有近 7 000 伙)。(R7 至 R23、R31、R33、R38、R40、R44、R82 至 R92、R126、R127、R153 及</p>	<p>政府的政策是根據《香港規劃標準與準則》的要求，就兩個擬議公營房屋發展項目提供適量的私家車泊車位，以應付發展項目所產生的泊車位需求。</p> <p>觀塘區議會和區內人士曾提出闢設公眾停車場的要求。按照「一地多用」的原則，在合適的政府、機構或社區設施加設公眾停車場的方針，運輸署表示會在較後階段與擬議政府聯用綜合大樓的項目倡議人積極研究在該處闢設公眾停車場的可行性，以回應區議會和區內人士的要求。</p> <p>此外，當局正按照「一地多用」的原則研究在計劃中晒草灣公園提供公眾停車場。規劃中的公園現時為機電署的車場，並鄰近前晒草灣堆填區。因此，在公園下方設置公眾停車場的可行性需經過技術評估已確立其可行性，其中包括堆填區氣體風險評估。運輸署會密切監察該地區的泊車情況，並會在有需要時適時採取不同措施增加</p>

	R169)	泊車供應。
D6	建議興建(i)行人天橋以改善茶果嶺村至港鐵油塘站之間的行人道路的連接性；(ii)有上蓋的行人路由茶果嶺村通往港鐵藍田站；以及(iii)通往麗港城並附設無障礙設施的新港鐵站出口。(R120)	(i) 位於茶果嶺村以東現有的高山／斜坡、日後藍田交匯處支路和東區海底隧道收費廣場／隧道管道，均阻礙興建行天橋／隧道系統，把擬議發展項目直接連接至港鐵油塘站。 (ii) 公共工程(包括行人改善設施的建造工程)的詳細設計，有待在茶果嶺村發展的詳細設計階段進行檢討。 (iii) 請參閱上文對 D3 的回應。
D7	在港鐵藍田站關設新的出口通往公營房屋發展項目。(R7 至 R9、R32、R59、R92、R132 至 R136)	前晒草灣堆填區位於前茶果嶺高嶺土礦場和港鐵藍田站之間(城市規劃委員會文件第 10853 號的圖 H-11)，阻礙建設任何自動扶手電梯/行人天橋/隧道系統，以直接連接擬議發展與港鐵藍田站。當局日後在茶果嶺村發展的詳細設計階段進行交通影響評估時，會就港鐵藍田站 D1(最接近茶果嶺村的出口)的承載力和暢達性進行評估，並會向港鐵公司轉達有關評估所提出的改善建議，以供其考慮。
D8	興建直接通道由港鐵藍田站經晒草灣政府車場通往前茶果嶺高嶺土礦場及茶果嶺村。(R146)	請參閱上文對 D7 的回應。
D9	解決偉業街及茶果嶺道的交通問題。	請參閱上文對 D2 的回應。為應付區內的上落客貨車位需求，當局會沿擴闊後的繁華街(項目 A4)關設路旁上落客處。就違例泊車的

	(R91 及 R130)	關注，有關政府部門會採取適當的執法行動。為保持茶果嶺道有關路段的交通暢順無阻，運輸署表示會考慮採取適當的交通管理措施，例如關設非路旁上落客貨車位，以及劃設「不准停車限制區」。
D10	往來觀塘工廈與港鐵藍田站的穿梭巴士會使用這條道路，不會駛經麗港城。(R73)	擬建新路的長度為550米，以雙線不分隔行車道(闊7.3米)的標準設計，把前茶果嶺高嶺土礦場的車輛直接分流往茶果嶺道，不用駛經麗港城／茜發道(城市規劃委員會文件第10853號的圖H-7a)。初步交通及運輸影響評估確認，擬議新道路、茜發道及該處的路口即使在擬議發展完成後仍有足夠的承載量。
D11	應為在茶果嶺道私人唐樓經營的海鮮批發商預留足夠的貨車泊位，以應付需求。(R87 及 R146)	為應付區內的上落客貨車位需求，當局會沿擴闊後的繁華街(項目A4)關設路旁上落客處。
D12	提供來往東區海底隧道轉車處與麗港城的穿梭巴士服務，以配合市民對過海公共交通服務的需求。(R88)	由於道路及交通資源有限，運輸署鼓勵公眾選用現有的公共交通服務，充分利用轉乘安排，以善用資源，改善公共交通服務的運作效率。目前，麗港城的居民可乘搭專線巴士(於特定時間服務的第621號線)及乘搭九龍專線小巴以轉乘港鐵(第23B、23C或23M號線)前往港島區。運輸署會相應地檢視乘客的需求，並會在日後進行詳細規劃時，把有關意見考慮在內。 倘落實在擬議政府聯用綜合大樓興建公共交通交匯處，再加上現有的公共交通設施，區內的公共交通設施足以應付新發展項目預期帶

		來的乘客需求及運輸需要。運輸署將繼續密切監察乘客需求的變化及區內各個項目的發展進度，並會在擬議發展臨近入伙時，檢討公共交通服務(當中包括過海巴士服務)，以配合擬議住宅和政府、機構或社區設施，務求切合當時的實際情況及需求。
D13	提升港鐵藍田站內超出負荷的設施，並提供無障礙設施。(R132、R134及R146)	請參閱上文對D3(第二段)的回應。
D14	興建行人連接設施，包括自動梯、有蓋行人通道及行人天橋，以提升易行度和把人流分流。(R33及R101)	請參閱上文對D8的回應。
D15	設立集體運輸模式／路線，以連接油塘、麗港城、觀塘商貿區、九龍灣和啟德，而且可經西九龍及南昌站延伸至葵涌和青衣。(R90)	有關意見已向相關的決策局／部門轉達，以供其考慮。請參閱上文對D12(第二段)的回應。
D16	闢設戶外籃球場，以補償失去了的綠化空間。(R101)	康文署規劃康樂設施時，除要顧及《香港規劃標準與準則》的規定外，亦會考慮其他因素，包括香港的整體設施供應情況、體育發展的政策目標、現有設施的使用率、人口變化、地區民情、可供使用的土地及在技術上是否可行等。康文署會考慮有關在茶果嶺公眾海濱長廊加入戶外籃球場的建議，並會在詳細設計階段與職訓局／教育局就相關事宜進行商討。

D17	在附近闢設新的海鮮批發市場及熟食中心，為現有的海鮮批發商提供空間，以改善交通狀況，以及設立一個新的海鮮市場。(R33)	現時有 7 個由魚類統營處營運的魚類批發市場，為漁民、魚類批發商和魚類買手提供高效有序的海魚批發統營服務和設施。當中，現有的觀塘魚類批發市場位於油塘東源街。考慮到現時茶果嶺附近有一個魚類批發市場，政府現階段並沒有計劃在茶果嶺設立另一個魚類批發市場。 有關與海鮮批發商營運情況相關的交通問題的改善措施，運輸署會繼續檢視有關的交通狀況，並會在有需要時考慮採取適當的措施。為應付區內的上落客貨車位需求，當局會沿擴闊後的繁華街(項目A4)闢設路旁上落客處。
D18	在觀塘 4 座具歷史價值的山中，兩座位於茶果嶺和晒草灣。建議闢設一條行山徑，連接茶果嶺、晒草灣網球場和復康徑，以推廣該區的文化遺產，以及提供一個改善身心健康的好去處。(R146)	茶果嶺區、晒草灣網球場和復康徑可經茜發道及其行人徑前往。
D19	長遠而言，應考慮重建觀塘裁判法院、觀塘政府合署和容鳳書紀念中心。(R90)	現階段並無已知的計劃重建觀塘裁判法院、觀塘政府合署和容鳳書紀念中心。
D20	應考慮提供更多公共設施，尤其是公眾停車場及休憩用地。(R127)	為應付因日後落成的發所帶來的額外人口而產生對政府、機構或社區設施的需要及區內需求，建議興建一幢政府聯用綜合大樓(項目A2)，以一地多用的原則提供體育中心、衛生署設施、社會福利設

		<p>施及一個公共交通交匯處。此外，兩個公營房屋發展內亦會提供為幼童、長者及有復康需要人士而設的下列社會福利服務（包括短缺的），其樓面面積將不少於有關項目的擬議住用總樓面面積的5%。就在該處關設圖書館及公眾停車場的建議可行性，相關部門將積極研究。</p> <p>區內亦多個大型公眾休憩用地項目在不同的發展階段中，包括在觀塘污水泵房上興建的園景平台(1.1 公頃)、職訓局新校舍發展內預留的公共休憩空間(約 1 公頃) 及其毗鄰的已規劃的茶果嶺公眾海濱長廊(4.5 公頃)，以及晒草灣公園(正在規劃中) (城市規劃委員會文件第 10853 號的圖 H-11)。</p>
D21	新發展項目落成後，預計茜發道的交通擠塞情況會惡化。(R130)	除上文對 D12(第二段)的回應，初步交通及運輸影響評估確認，在落實土拓署計劃的道路及路口改善工程後，茜發道及該處的路口即使在擬議發展完成後仍有足夠的承載量。

(2) 各項申述所提的主要理由

申述人	主要理由
R7	A1, A8, B2, D1, D2, D3, D4, D5, D7
R8	A1, A8, B2, C1, D1, D2, D3, D4, D5, D7
R9	A1, A2, A3, A8, B1, B2, C1, D1, D2, D3, D4, D5, D7
R10 至 R22	A1, A2, A3, A8, B1, B2, D1, D2, D4, D5
R23	A1, A2, A3, A8, B1, D1, D2, D4, D5
R24 至 R26	A1, A2, A8, B1, B2, D1, D2, D4
R27	A1, A2, A7, A8, D1, D2, D4
R28 至 R30	A2, A8, B1, B2, D1, D4
R31	A2, A3, B1, B2, D4, D5
R32	B1, B2, C1, D3, D4, D7
R33	B1, B2, B4, D5, D14, D17
R34	A8, B1, B2, D1
R35 至 R36	A1, A8, D1, D2
R37	A2, A8, D1, D4
R38	A2, A3, D4, D5
R39	A1, B1, B2, D2
R40	A3, A8, D1, D5
R41	A2, B1, B2, D4
R42	A1, A2, D2, D4
R43	A2, A7, A8, D1, D1, D4
R44	A8, D1, D2, D5
R45	A2, B2, D2
R46	B1, D1
R47 至 R50	A8, D1
R51 至 R56	B1, B2
R57 至 R58	B1, B2, B5
R59	B1, B2, D4, D7
R60	B1, B2
R61	B1, B2, B3, B6
R62 至 R72	A1, D2
R73	A1, A4, D2, D10
R74	A1, D2
R75 至 R80	A2, D4
R81	A2, B7, D4
R82 至 R86	A3, D5
R87	A3, D5, D11
R88	A3, D5, D12

R89	A3, D5
R90	A3, D5, D15, D19
R91	A3, D5, D9
R92	A3, D5, D7
R93	A2, D2
R94 至 R97	D1
R98 至 R100	A8
R101	A8, D14, D16
R102 至 R106	B1
R107	B1, B7
R108 至 R113	B2
R114	D2
R115 至 R118	A1
R119	D4
R120	D4, D6
R121	D4
R122 至 R125	A2
R126	D5
R127	D5, D20
R128 至 R129	A3
R130	A3, D9, D21
R131	A3
R132	D3, D7, D13
R133	D3, D7
R134	D3, D7, D13
R135 至 R136	D3, D7
R142	C1, C2
R143 至 R145	C1
R146	A5, C1, D2, D3, D8, D11, D13, D18
R147 至 R150	C1
R149	A6, C1
R150 至 R151	C1
R152	A3
R153	A1, A2, A3, A8, B1, B2, D1, D2, D4, D5
R169	A1, A2, A3, A8, B1, B2, D1, D2, D4, D5
R174	A2

《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/26》
地政總署就土地行政安排回應申述

地政總署回應申述（編號 TPB/R/S/K15/26/R156-R164、R166、R168、R170、R171 及 R184）就收地、補償及安置安排如下：

- (a) 政府發展清拆行動的一般特惠補償及安置安排，於 2018 年大幅優化。根據優化後的安排，受政府發展清拆行動影響的合資格寮屋住戶，獲政府提供的補償及安置安排，包括須通過經濟狀況審查或免經濟狀況審查的安置。
- (b) 鑑於市民須長年累月輪候公共房屋，政府照顧受清拆影響住戶的需要時，必須確保公共資源得以妥善和公平運用。因此，上述住戶如選擇須通過經濟狀況審查的安置，既須通過香港房屋委員會(房委會)訂立的全面經濟狀況審查，也須符合房委會其他適用的資格準則。申請人如通過審查並符合資格準則，便可獲安置入住房委會轄下公共屋邨的出租單位。
- (c) 至於免經濟狀況審查的安置，住戶如符合資格，可獲安置入住香港房屋協會(房協)建造和管理的專用安置屋邨所提供的出租或資助出售單位。首個位於市區的啟德專用安置屋邨，預計大約在 2026 年落成。由於專用安置屋邨的出租單位涉及巨額公帑補貼，而且編配予受政府發展清拆行動影響並可免經濟狀況審查的合資格住戶，因此房協會收取現行乙類標準的租金 1。儘管如此，政府現正與房協研究，可否給予有確切經濟需要的租戶減租優惠。
- (d) 在專用安置屋邨入伙前，房協和房委會都會為選擇免經濟狀況審查安置的合資格住戶，提供過渡住宿，安排他們入住轄下租住屋邨的空置單位。當專用安置屋邨接近入伙時，上述住戶可選擇(而非強制)調遷至該等屋邨。
- (e) 房協和房委會均會按照一貫的單位編配政策，致力物色適合編配予合資格住戶的安置單位。
- (f) 有關為受政府發展清拆行動影響的寮屋住戶和業務經營者而設的特惠補償及安置安排的詳情，可瀏覽地政總署網頁：
<https://www.landsd.gov.hk/en/land-acq-clearance/land-resumption-clearance/rehousing.html>.

¹ 房協租住屋邨的出租單位分為甲、乙兩類，甲類的對象為較低收入家庭，乙類則為較高收入家庭。甲類單位收取的租金，一般都較乙類單位低，以反映這兩類租戶的入息水平各不相同。

議程項目1

通過都會規劃小組委員會二零二零年三月六日第 644 次會議記錄草擬本

[公開會議]

1. 都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)二零二零年三月六日第 644 次會議記錄草擬本無須修訂，獲得通過。

議程項目2

續議事項

[公開會議]

2. 秘書報告並無續議事項。

九龍區

議程項目3

第 12A 條申請

[公開會議(限於簡介和提問部分)]

Y/K15/4 申請修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號S/K15/25》，擬修訂九龍油塘油塘灣多個地段和毗連政府土地所在的「綜合發展區」地帶的《註釋》的「備註」

(都會規劃小組委員會文件第Y/K15/4A號)

3. 秘書報告，這宗申請由滿偉發展有限公司提交，該公司是油塘海旁地段多名擁有人的合營企業。有關擁有人包括新鴻基地產發展有限公司(下稱「新鴻基公司」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)、恒隆集團有限公司(下稱「恒隆集團」)、太古地產有限公司(下稱「太古公司」)、會德豐地產(香港)有限公司(下稱「會德豐公司」)、中建企業有限公司、Moreland Limited 及富輝發展有限公司。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)及弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)

是擔任申請人顧問的其中兩家公司。下列委員已就此議項申報利益：

- 邱浩波先生 — 一名親屬為新鴻基公司的擁有人；
- 何安誠先生 — 目前與新鴻基公司、太古公司、會德豐公司、奧雅納公司及弘達公司有業務往來，而其公司目前與太古公司有業務往來；
- 黎庭康先生 — 其公司目前與新鴻基公司、恒基公司、恒隆集團、太古公司、會德豐公司、奧雅納公司及弘達公司有業務往來；以及
- 余烽立先生 — 過往與奧雅納公司及弘達公司有業務往來，而其配偶是新鴻基公司的僱員。

4. 小組委員會備悉，何安誠先生、黎庭康先生及余烽立先生因事未能出席會議。由於邱浩波先生涉及直接利益，小組委員會同意請他在討論此議項時暫時離席。

[邱浩波先生此時暫時離席。]

簡介和提問部分

5. 下列規劃署和申請人的代表此時獲邀到席：

- 鄭韻瑩女士 — 規劃署九龍規劃專員
- 關嘉佩女士 — 規劃署高級城市規劃師／九龍

滿偉發展有限
公司

陳正先生
陳雅妍女士
Charles Chiu 先生
何芷瑩女士
梁惠筠女士

奧雅納公司
楊詠珊女士
梁銘茵女士
羅珮琳女士
劉涵女士

弘達公司
潘偉麟先生
羅麗華女士

申請人的代表

6. 主席歡迎上述人士出席會議，並解釋會議的程序。他繼而請規劃署的代表向委員簡介申請的背景。九龍規劃專員鄭韻瑩女士借助投影片簡介這宗申請，並按文件詳載的內容陳述下列事宜：

- (a) 申請的背景；
- (b) 擬修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25》上位於油塘灣的「綜合發展區」地帶的《註釋》的「備註」，目的是使純粹建造為或擬用作地下公眾停車場(按政府的要求提供)的樓面空間可免計算在地積地率內；
- (c) 政府部門的意見——政府部門的意見載於文件第 9 段；
- (d) 在法定公布期的首三個星期內，城市規劃委員會合共收到兩份公眾意見，分別來自申請地點附近一間學校的校長和一名個別人士，就這宗申請提出意見。主要的意見載於文件第 10 段；以及

- (e) 規劃署的意見——根據文件第 11 段所載的考慮因素，規劃署原則上不反對就「綜合發展區」地帶的《註釋》的「備註」作出擬議修訂。就《註釋》作出的擬議修訂，可讓提供公眾泊車位具有彈性，應付區內需求，又不影響分區計劃大綱圖所准許的總地積比率上限。擬議修訂並無違反「綜合發展區」地帶作綜合發展的規劃意向。此外，由於「綜合發展區」地帶的規劃大綱規定所有泊車設施須設於地庫樓層，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署總建築師／管理統籌分處 2 均認為，增設地下公眾停車場不大可能會對申請地點日後發展項目的可見規模／體積造成重大改變。運輸署署長支持在「綜合發展區」用地興建公眾停車場，而且對申請人提交的交通調查沒有負面意見。擬就《註釋》作出的修訂亦符合現行政府政策，即鼓勵興建地下公眾停車場以滿足對泊車位的需求，但須盡量減少對樓宇整體體積的影響。相關的政府部門對這宗申請不表反對或沒有負面意見。至於公眾意見方面，上述相關政府部門的意見和規劃評估亦適用。

7. 主席繼而請申請人的代表闡述這宗申請。申請人的代表楊詠珊女士借助投影片作出陳述，要點如下：

- (a) 申請地點涉及小組委員會於二零一五年一月十六日批准的一宗規劃申請(編號 A/K15/112)。其後，在二零一八年六月五日的觀塘區議會轄下交通及運輸委員會會議上，觀塘區議員要求申請人提供更多公眾泊車位，以助紓減路旁違例泊車的情況。自此，申請人着手探討應付區內需求的方法；
- (b) 二零一零年，發展局為了締造更有利可持續發展的環境，建議鼓勵在技術上可行的情況下興建地下停車場，因為地下停車場不會增加樓宇體積，而且還會減輕都市熱島效應及減少堵塞自然通風廊；
- (c) 為了進一步鼓勵興建地下公眾停車場，屋宇署在二零一七年公布經修訂的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2，訂明地下

公眾停車場內的停車空間只要是可供電動車輛充電，便可完全不計算入總樓面面積。同年，規劃署、屋宇署和地政總署聯合公布經修訂的《聯合作業備考第 4 號》。該作業備考訂明，規劃署會跟隨屋宇署豁免地下公眾停車場的總樓面面積的做法，除非相關的法定圖則另有規定；以及

- (d) 就「綜合發展區」地帶的《註釋》作出有關地下公眾停車場可免計算入總樓面面積內的擬議修訂，對獲批申請編號 A/K15/112 的發展項目的樓宇體積不會有影響，亦符合《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2 和《聯合作業備考第 4 號》公布的政策措施，還可回應觀塘區議會轄下交通及運輸委員會所提出的關注。倘這宗申請獲得同意，申請人隨後會向小組委員會提交第 16 條申請，以供考慮。

[馮英偉先生和黃幸怡女士於申請人簡介期間到席。]

8. 規劃署和申請人的代表已陳述完畢，主席邀請委員提問。

9. 一些委員提出以下問題：

提供公眾停車場的規定和豁免總樓面面積

- (a) 請闡述「綜合發展區」地帶的《註釋》中有關計算停車場用途的總樓面面積的現行規定；以及申請人提出把公眾停車場豁免計入總樓面面積的建議詳情；
- (b) 公眾停車場總樓面面積的計算方法為何；可獲豁免計算入總樓面面積的準則為何；是否只有可供電動車輛充電的泊車位才可獲豁免總樓面面積；以及如所提供的公眾停車場超出政府要求提供的，是否仍可獲得總樓面面積的豁免；

- (c) 政府基於什麼情況或考慮因素才會要求提供公眾停車場；
- (d) 把公眾停車場豁免計入總樓面面積的做法，會否令私人發展商減少提供附屬泊車位或把公眾停車場由地面遷往地底，以及會否影響申請地點已獲批准的發展項目的建築物高度；

[楊偉誠博士此時到席。]

擬設的公眾停車場及其營運和管理

- (e) 請說明擬設公眾停車場及其出入口的位置；該公眾停車場會否對交通造成任何負面影響；以及該區的交通網絡能否應付因闢設擬議公眾停車場而可能增加的車輛交通；
- (f) 會否就公眾停車場的使用訂立任何限制；以及當申請地點的擬議發展完成後，預計需要多少個公眾泊車位；
- (g) 據悉擬設的公眾停車場旨在協助解決該區的違例泊車問題，申請人進行的交通研究包括哪些車輛類型；
- (h) 請就日後公眾停車場的管理提供資料；以及分區計劃大綱圖或其他法定文件可否作出規定，以訂明公眾停車場確實能給該區居民使用；
- (i) 對於公眾停車場的業權狀況，有否任何規定；以及是否有任何政策管制停車場的收費；
- (j) 如何計算擬設公眾停車場的地價；

油塘灣

- (k) 考慮到油塘灣曾設有造船廠，加上海濱是一項公眾資源，申請地點又鄰近茶果嶺天后廟，在申請地點

進行綜合發展是否已顧及該區的文化遺產；是否有任何可促進海濱活力的活動；以及是否有機會提供水上交通服務；以及

(1) 日後會否計劃在油塘灣進行填海。

10. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士作出回應，要點如下：

提供公眾停車場的規定和豁免總樓面面積

- (a) 根據目前的「綜合發展區」地帶的《註釋》，在計算總樓面面積時，用作設置附屬於發展及與其直接有關的泊車位的總樓面面積，則可免計算在內，而公眾停車場的任何樓面空間則須納入計算。二零一四年，當局因應政府當時的政策(即任何用作公眾停車場的樓面空間均應計入總樓面面積)，把公眾停車場須計入總樓面面積的規定納入「綜合發展區」地帶的《註釋》內。根據《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2 和《聯合作業備考第 4 號》於二零一七年所作修訂，地下公眾停車場只要符合若干規定，便可豁免計入總樓面面積。申請人提出修訂「綜合發展區」地帶的《註釋》，把地下公眾停車場豁免計入地積比率的建議，符合現行的政策措施；
- (b) 在計算公眾停車場的總樓面面積時，規劃署一般會依照屋宇署的做法，把泊車位和通道的面積計算在內。至於公眾停車場會否獲豁免計入總樓面面積，則會在提交建築圖則階段由屋宇署按《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》APP-2 和《聯合作業備考第 4 號》所載述的準則予以考慮。如屋宇署認為公眾停車場的面積過大，公眾停車場便會計入總樓面面積。如發展項目的整體總樓面面積超出分區計劃大綱圖所訂的地積比率限制，規劃署會建議拒絕批准申請人所提交的建築圖則；

- (c) 一般而言，運輸署會因應區內情況，例如公眾泊車位的供求，以及該區是否有違例泊車活動，考慮是否要求發展商提供公眾停車場；
- (d) 把公眾停車場豁免計入總樓面面積的做法，不大可能會令附屬泊車位的數目減少，因為附屬泊車位是根據《香港規劃標準與準則》提供。此外，該「綜合發展區」地帶的規劃大綱訂明，所有泊車位均須設於地底。因此，擬設的公眾停車場不會影響日後在地面發展的建築物高度和建築物體積。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境和建築署均對這宗申請沒有負面意見；

擬闢設的公眾停車場及其營運和管理

- (e) 根據申請編號 A/K15/112 的核准總綱發展藍圖，申請地點的綜合住宅及商業發展項目可提供合共 6 556 個住宅單位及約 1 280 個附屬私家車泊車位，供住宅及商業用途使用。核准總綱發展藍圖亦建議就申請地點的公眾海濱長廊興建一個公眾停車場，提供 22 個私家車泊車位、14 個電單車泊位和兩個旅遊巴泊車位。申請人現時建議闢設的公眾停車場將提供最多 340 個輕型車輛泊車位(包括私家車、的士和輕型客貨車)、34 個電單車泊位和 27 個重型車輛泊車位(包括旅遊巴和各類貨車，但不包括貨櫃車／地盤車輛)，而該項建議是根據申請人所進行的交通研究而提出的。當局沒有對公眾停車場的使用者提出限制；至於公眾泊車位的實際供應數目，須在詳細設計階段取得運輸署的同意；
- (f) 至於對交通的影響，運輸署署長認為申請人提交的交通研究已證明，擬在公眾停車場提供的泊車位數目對該區道路網絡的交通影響非常輕微；
- (g) 在分區計劃大綱圖訂立有關公眾停車場的管理或使用的限制，未必合適。不過，地政總署或會考慮在地契條款中施加這些規定。至於公眾停車場的地價，將會在契約修訂階段計算；

油塘灣

- (h) 茶果嶺天后廟位於茶果嶺天后村旁，當局現正為該處進行一項研究。雖然茶果嶺天后廟並非屬於研究範圍，但研究會考慮該廟的重要性和文化價值因素；
- (i) 關於鼓勵使用公眾海濱長廊和提供水上交通服務，現時尚未有具體建議，原因是申請地點大部分地方仍然空置，而且尚未發展。不過，委員的意見會轉達給相關決策局／部門，包括發展局轄下的海港辦事處和運輸署，以供考慮；以及
- (j) 油塘灣位於維多利亞港，受《保護海港條例》(第 531 章)管制。除非有凌駕性公眾需要，否則不得在維多利亞港填海。

11. 申請人的代表楊詠珊女士作出回應，要點如下：

- (a) 基於申請地點的面積關係，在申請地點上的擬議發展將會分期進行。第一期的發展大部分位於高輝道旁，考慮到該處鄰近油塘工業區，而該區是違例泊車問題的集中地，因此建議把有關的公眾停車場設於第一期發展之內。此外，位於油塘工業區附近東源街旁的「綜合發展區」用地有多個核准住宅發展項目，預計該區對公眾停車場會有較大需求。至於擬議公眾停車場的出／入口位置，目前仍在擬訂當中，有關詳情會在第 16 條規劃申請階段提供；
- (b) 規劃大綱訂明，公眾海濱長廊須闢設公眾停車場，而根據申請編號 A/K15/112 的核准計劃，申請人建議為海濱長廊闢設一個設有 22 個私家車泊車位、14 個電單車泊車位和 2 個旅遊巴士泊車位的公眾停車場。目前這宗申請建議額外闢設一個公眾停車場，以配合當地社區需求。擬額外闢設的公眾停車場將會由申請人負責管理；

- (c) 目前這宗申請主要涉及在申請地點闢設地下公眾停車場，故此不會影響地面上的發展。從核准申請的總綱發展藍圖可見，申請人已按分區計劃大綱圖《註釋》及規劃大綱所載闢設一條闊 15 米和面積不少於 24 700 平方米的公眾海濱長廊，同時亦闢設了兩條行人天橋連接港鐵油塘站與公眾海濱長廊。為了讓公眾可以使用水資源，申請人建議沿公眾海濱長廊設置三組公眾登岸梯級。此外，亦會劃出地方作零售用途，以營造更有趣和更具活力的海濱；
- (d) 現時未有關於擬議公眾停車場的泊車收費資料，但泊車收費會參考市場價格來釐訂，目的是盡量提高使用率，協助解決該區的違例泊車問題；
- (e) 根據屋宇署的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》編號 APP-2，地下公眾停車場總樓面面積的可免計算百分比為 100%，條件是停車場內的車位必須可供電動車輛充電；以及
- (f) 據進行交通研究時的觀察所得，違例泊車以私家車為主，另有一些是重型車輛。

12. 運輸署總工程師／交通工程(港島)張滿傑先生就闢設公眾停車場作出補充。他表示，一如這宗個案的情況，需求評估可由項目倡議人負責進行，而運輸署會考慮有關的評估是否可以接納。運輸署會在第 16 條規劃申請階段評估擬議公眾停車場(包括出／入口的位置)對交通造成的影響。至於規管泊車收費方面，張先生表示，目前沒有關於規管私人營辦公眾停車場泊車收費的政策。

13. 副主席及一名委員就修訂「綜合發展區」地帶的《註釋》提問，並詢問有關的修訂會否造成先例效應。九龍規劃專員鄭韻瑩女士在回應時表示，聯合作業備考第 4 號已經述明，除非相關的法定圖則另有規定，否則規劃署在計算地下公眾停車場的總樓面面積時將會跟隨屋宇署的做法。因此，委員可以不採納申請人提出的建議修訂，而是考慮刪除《註釋》內的相關備註。如小組委員會認為申請人的建議原則上可以接受，規

劃署會再就分區計劃大綱圖的《註釋》作出適當修訂，並提交建議徵求小組委員同意。由於其他分區計劃大綱圖最近也曾進行修訂，以豁免地下公眾停車場計入總樓面面積之內，因此，對「綜合發展區」地帶《註釋》作出的建議修訂與現行政策一致，不大可能會被視為立下先例。

14. 一名委員查詢為興建擬議公眾停車場而須挖掘的填料數量。申請人的代表楊詠珊女士回應表示，由於須挖掘的填料數量會視乎詳細設計而定，現時未有這方面的資料。申請人在第16條申請階段會進行技術評估，而有關的評估報告將會提交相關的政府部門考慮。環境保護署首席環境保護主任(市區評估)張展華博士表示，一般而言，掘出的填料首先會在地盤進行篩選分類，以確定當中是否有任何可予回收作建築用途的物料。其餘的會棄置於屯門或將軍澳的公眾填料庫。

15. 九龍規劃專員鄭韻瑩女士在回應委員就申請地點內持異議地段作出的提問時解釋，這宗申請是由擁有申請地點約74%私人地段的財團提交。持異議的地段(大約佔申請地點16%，包括兩個沙倉、一幢現有工業大廈、一個製冰廠／凍房及煤氣檢管站)屬私人地段，並沒有加入申請人的財團。其餘10%的地段屬政府土地(包括渠務專用範圍、一個海水抽水站和一個維修站)。

16. 由於申請人的代表沒有進一步要點提出，而委員亦沒有進一步提問，主席告知申請人的代表這宗申請的聆聽程序已經完成。小組委員會會在他們離席後就這宗申請進行商議，並會於稍後把小組委員會的決定通知他們。主席多謝規劃署的代表及申請人的代表出席會議。他們於此時離席。

商議部分

17. 委員備悉，就「綜合發展區」地帶《註釋》作出的建議修訂，與鼓勵設置公眾停車場的現行政策(即政府要求闢設的地下公眾停車場可免納入計算總樓面面積之內)一致。由於申請地點已劃作「綜合發展區」，為開展闢設額外公眾停車場的計劃，申請人必須提交經修訂的總綱發展藍圖供小組委員會考慮。委員亦備悉，申請人必須進行契約修訂，以落實申請地點的綜合發展(包括闢設有關的地下公眾停車場)。

18. 一名委員不支持這宗申請，因為預計擬闢設的公眾停車場規模龐大，提供的泊位數目可能會超出運輸署按實際需求所訂定的數目。此外，由於沒有所需公眾泊車位數目的詳細資料，現階段不應同意就《註釋》作出修訂。

19. 兩名委員大致上支持這宗申請，認為這宗申請符合現行政策、對社區有裨益和可協助解決區內的違例泊車問題。

20. 一些委員原則上不反對這宗申請，但對擬闢設的泊車位數目、公眾停車場的使用率、出入口的位置，以及申請地點的綜合發展完成後對區內交通可能造成的影響表示關注。

21. 副主席亦支持這宗申請，但認為規劃署須更仔細地檢視擬就分區計劃大綱圖《註釋》作出的修訂。委員備悉，文件附錄 II 及附錄 III 所載的是申請人提交的擬議修訂，這些修訂並非由規劃署提出。

22. 經商議後，小組委員會決定同意這宗申請的部分內容。規劃署將着手對分區計劃大綱圖及《註釋》作出適當修訂，並會在徵得小組委員會同意後，才根據《城市規劃條例》把有關的修訂刊憲。

[邱浩波先生此時返回席上。]

荃灣及西九龍區

議程項目4

第 16 條申請

[公開會議]

A/KC/465 擬略為放寬劃為「工業」地帶的新界葵涌業成街 22 號的地積比率限制，以作准許的工業發展
(都會規劃小組委員會文件第 A/KC/465B 號)

23. 秘書報告，盧緯綸建築規劃有限公司(下稱「盧緯綸公司」)是擔任申請人顧問的其中一間公司。由於何安誠先生過往與盧緯綸公司有業務往來，他已就此議項申報利益。

第一太平公司有業務往來；以及

黃幸怡女士 — 在大坑有一個單位作自用。

33. 小組委員會備悉，申請人已要求延期考慮這宗申請。由於黃幸怡女士涉及直接利益，小組委員會同意她可留在席上，但不得參與討論。由於黎庭康先生並無參與這宗申請，小組委員會同意他可留在席上。

34. 小組委員會備悉，申請人的代表於二零二一年十月二十六日要求延期兩個月才考慮這宗申請，讓申請人有更多時間進一步諮詢相關政府部門，以解決主要的技術問題。這是申請人第二次就這宗申請要求延期。自上次延期後，申請人已提交進一步資料，回應政府部門的意見。

35. 經商議後，小組委員會決定按申請人的要求，延期就這宗申請作出決定，以待申請人提交進一步資料。小組委員會同意，這宗申請須在收到申請人的進一步資料當日起計兩個月內提交小組委員會考慮。倘申請人所提交的進一步資料不包含重要的內容，可在較短時間內處理，這宗申請可於較早的會議上提交小組委員會考慮。小組委員會亦同意告知申請人，小組委員會已給其兩個月時間準備所要提交的進一步資料。由於這是第二次延期，而小組委員會已給予申請人合共四個月時間準備所要提交的進一步資料，除非情況極為特殊，否則不會批准再延期。

九龍區

議程項目12

[公開會議]

S/K15/25 擬修訂《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25》
(都會規劃小組委員會文件第 8/21 號)

36. 秘書報告，擬議修訂項目涉及兩個將由香港房屋協會(下稱「房協」)和香港房屋委員會(下稱「房委會」)進行的公營房屋發展項目，並分別有可行性研究和設計檢討支持。有關的可行性研究和設計檢討均由土木工程拓展署(下稱「土拓署」)委托進行，由艾奕康有限公司(下稱「艾奕康公司」)擔任顧問。此外，亦建議就分區計劃大綱圖《註釋》作出修訂，以跟進小組委員會就一宗第 12A 條申請(編號 Y/K15/4)所作的決定。該宗申請由滿偉發展有限公司提交，該公司是油塘海旁地段多名擁有人的合營企業。有關擁有人包括新鴻基地產有限公司(下稱「新鴻基公司」)、恒基兆業地產有限公司(下稱「恒基公司」)、恒隆集團有限公司(下稱「恒隆集團」)、太古地產有限公司(下稱「太古公司」)、會德豐地產(香港)有限公司(下稱「會德豐公司」)、中建企業有限公司、Moreland Limited 及富輝發展有限公司。奧雅納工程顧問(下稱「奧雅納公司」)和弘達交通顧問有限公司(下稱「弘達公司」)是擔任該宗第 12A 條申請的顧問的其中兩間公司。以下委員已就此議項申報利益：

- | | | |
|------------------------------|---|--------------------------------------------------|
| 鍾文傑先生
(主席)
(以規劃署署長的身分) | — | 為房協監事會的當然委員； |
| 區英傑先生
(以民政事務總署總工程師(工程)身分) | — | 為民政事務總署署長的代表，而民政事務總署署長是房委會轄下策劃小組委員會和資助房屋小組委員會委員； |
| 何安誠先生 | — | 目前與房委會、艾奕康公司、新鴻基公司、太古公司、會德豐公司、奧雅納公司和弘達公司有業務往來； |
| 潘永祥博士 | — | 其配偶是房屋署(房委會的執行機關)僱員，但並無參與規劃工作； |

- | | | |
|-------|---|------------------------------------------------------|
| 余烽立先生 | — | 為房委會轄下建築小組委員會和投標小組委員會委員，目前與奧雅納公司有業務往來，而其配偶是新鴻基公司的僱員； |
| 黎庭康先生 | — | 其前公司與房委會、房協、新鴻基公司、恒基公司、恒隆集團、太古公司、會德豐公司和奧雅納公司有業務往來； |
| 劉竟成先生 | — | 為房協委員；以及 |
| 羅淑君女士 | — | 為香港小童群益會前執行董事及委員會委員，該會曾獲新鴻基公司贊助。 |

37. 小組委員會備悉，余烽立先生和何安誠先生尚未到席。小組委員會備悉，根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的辦事程序與方法，由於有關公營房屋發展的建議修訂屬規劃署建議對分區計劃大綱圖作出的修訂，因此上述委員就此議項申報與房委會和房協有關的利益只須記錄在案，他們可留在席上。由於羅淑君女士所涉利益間接，而黎庭康先生並無參與有關這宗第 12A 條申請的修訂項目，小組委員會同意他們可留在席上。

簡介和提問部分

38. 下列規劃署、土拓署及艾奕康公司的代表此時獲邀到席上：

規劃署

- | | | |
|-------|---|------------|
| 馮志慧女士 | — | 九龍規劃專員 |
| 關嘉佩女士 | — | 高級城市規劃師／九龍 |

土拓署

- 楊創德先生 — 總工程師／南 1
- 潘國忠先生 — 高級工程師／2(南)

顧問

- 何智聰先生 — 艾奕康公司執行董事
- 潘淑盈女士 — 艾奕康公司高級工程師
- 黎柏健先生 — 艾奕康公司高級環境顧問(文化遺產)
- 梁曉心女士 — 艾奕康公司資深園境師

39. 高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士借助投影片，並按文件詳載的內容，向委員簡介背景資料、因應兩個公營房屋發展項目(即茶果嶺村發展和前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展)所作的改劃用途地帶建議、就分區計劃大綱圖《註釋》所作的擬議修訂、技術方面的考慮因素，以及在區內提供的政府、機構及社區設施、已進行的諮詢和政府部門的意見。修訂項目 A1 至 A6 是根據茶果嶺村發展可行性研究提出的建議，為在茶果嶺村發展擬議公營房屋，並提供政府、機構及社區設施、道路、行人路及路旁市容設施而作出的改劃建議。修訂項目 B1 及 B2 包括為了前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展，並提供政府、機構及社區設施及擴大已規劃的學校用地而作出的改劃建議。建議對分區計劃大綱圖《註釋》作出修訂是為了推展小組委員會於二零二零年三月二十日就一宗第 12A 條申請(編號 Y/K15/4)所作的決定，即對分區計劃大綱圖中有關油塘灣「綜合發展區」《註釋》的備註作出修訂，以訂明提供公眾停車場的規定，並容許在計算總樓面面積時，豁免計算擬作政府規定的公眾停車場的樓面空間。

[潘永祥博士在規劃署簡介期間暫時離席，而楊偉誠博士此時到席。]

40. 規劃署的代表簡介完畢後，主席邀請委員提問。

41. 主席和一些委員提出以下問題：

公營房屋發展項目

- (a) 茶果嶺村發展項目的擬議非住宅地積比率限為 1 倍而非 1.5 倍，背後的理據為何；以及是否有空間把一些非住宅地積比率撥作住宅用途，藉此提供更多房屋單位；
- (b) 將於擬議公營房屋發展項目中提供的租住公屋和資助出售房屋的比例為何，以及上述比例的主要考慮因素為何；
- (c) 公營房屋發展項目的發展時間表為何；

交通影響及通達程度

- (d) 基於該區的斜坡地形，有否建議提供任何設施(例如自動扶梯)，幫助日後居民往來該區和前往港鐵藍田站，以及在茶果嶺村用地的擬議公共運輸交匯處；
- (e) 是否有空間進一步改善前茶果嶺高嶺土礦場發展項目和港鐵藍田站之間的行人通達程度；
- (f) 由於該區現時交通頗為繁忙，在繁忙時間更出現交通擠塞的情況，特別是在由觀塘繞道駛往麗港城方向的偉發道／偉業街交界處，交通尤為擠塞，已進行的影響評估是否已顧及現時的情況和兩個擬議公營房屋發展項目產生的額外交通流量；

布局及設計

- (g) 茶果嶺村用地和前茶果嶺高嶺土礦場用地被一條擬議通道分隔開，是否有空間合併該兩幅用地以作發展；
- (h) 在釐定茶果嶺村發展項目的布局時，曾考慮過哪些空間規劃因素；

- (i) 修訂項目 A2 所涉已規劃的政府聯用綜合大樓是否已有指示性的建築物高度；
- (j) 擬議公營房屋發展項目鄰近海港，是否已建議合適的措施，以免海濱環境受到負面影響；
- (k) 擬議公營房屋發展項目的單位面積和每個單位假設的居住人數為何；

政府、機構及社區設施

- (l) 會否在擬議公營房屋發展項目提供安老院舍；
- (m) 預計在約 10 年的時間內，全港人口約有 28% 是長者(即 65 歲或以上)。有關這方面，是否有計劃讓長者更方便到達政府、機構及社區設施；
- (n) 是否有足夠的門診診療所／醫護設施，為區內居民服務；
- (o) 教育局並沒有要求在茶果嶺村發展項目中興建一所小學，但為何前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展所涉的修訂項目 B2 卻計劃興建一所設有 30 個課室的小學；

保育事宜

- (p) 茶果嶺鄉民聯誼會(下稱「聯誼會」)是否仍然運作；是否有空間在茶果嶺村用地的擬議公營房屋發展項目內為受影響的聯誼會重置辦公室；
- (q) 保育／活化再用羅氏大屋的擬議安排為何，特別是將來由何方負責營運、管理和維修保養；

其他事宜

- (r) 茶果嶺村發展和前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展兩個項目的地盤平整水平為何；以及該兩項發展項目挖掘工程所需的挖掘量為何；
- (s) 現時在茶果嶺村寮屋區居住的受影響人士有多少；以及
- (t) 隨着發展推進，政府是否有計劃在隨後各階段進一步知會和諮詢受影響人士和公眾。

42. 規劃署九龍規劃專員馮志慧女士、規劃署高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士、土木工程拓展署總工程師／南 1 楊創德先生及土木工程拓展署高級工程師／2 (南)潘國忠先生作出回應，要點如下：

公營房屋發展項目

- (a) 當局建議將茶果嶺村用地的最大住用總樓面面積訂為 227 250 平方米(相等於地積比率 7.5 倍)，並將最大非住用總樓面面積訂為 30 300 平方米(相等於地積比率 1 倍)。在九龍其他分區計劃大綱圖內，就住宅地帶訂明的最高住用地積比率同樣是 7.5 倍。在茶果嶺村的擬議公營房屋發展項目內提供的社會福利設施將佔用不少於 5% 的擬議住用總樓面面積，而在計算地積比率時，相關樓面面積將獲豁免。現時建議把非住用地積比率訂為 1 倍，以優化這幅海濱用地上的建築物密集程度，做法恰當；
- (b) 擬議公營房屋發展項目內租住公屋及資助出售房屋的比例，目前尚未有定案，仍須待相關決策局／部門作進一步研究；
- (c) 預計首批居民將於二零三零至三一一年度入伙，而竣工年份則為二零三三至三四年度；

交通影響及通達程度

- (d) 目前，茶果嶺村及麗港城的居民可步行或乘坐小巴經茶果嶺道及茜發道前往港鐵藍田站，或先在容鳳書紀念中心乘搭升降機，再步行往港鐵藍田站。當局建議在茶果嶺村發展項目作出類似安排。當局亦建議在茶果嶺村用地北部的政府聯用綜合大樓下闢設一個新的公共運輸交匯處，並興建一條新的行人天橋連接擬議政府聯用綜合大樓，以改善擬議茶果嶺村發展項目及前茶果嶺高嶺土礦場發展項目與港鐵藍田站之間的連接。前茶果嶺高嶺土礦場發展項目內的居民日後可以使用新的行人天橋和升降機，前往茶果嶺村發展項目內的公共運輸交匯處；
- (e) 由前茶果嶺高嶺土礦場發展項目前往港鐵藍田站，信步可達。目前沒有計劃增設連接設施；
- (f) 根據可行性研究中的初步交通及運輸影響評估結果，待已規劃／正在施工的道路及路口改善工程完成後，茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場兩幅用地內的擬議發展項目不會對現有道路網絡／路口的交通造成無法接受的負面影響。茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展兩個項目均會進行多項交通改善工程，其中包括興建一條新的車輛通道把前茶果嶺高嶺土礦場發展項目內的通道連接到茶果嶺道，此舉有助提高區內道路的容車量，容許車輛從前茶果嶺高嶺土礦場發展直接駛往茶果嶺道，無需駛經本身已經繁忙的茜發路。偉發道／偉業街交界亦會進行路口改善工程，以改善交通情況。當局曾就初步交通及運輸影響評估諮詢運輸署署長，並獲其同意進行擬議交通改善工程；

布局及設計

- (g) 為兩幅用地釐定布局時，主要限制之一是兩者的水平高度有明顯差異，其中前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目在主水平基準上 32 米，而茶果嶺村發展項目則在主水平基準上 4 至 10 米，以致技術上

難以在同一平台上發展兩幅用地。另一方面，附近居民在不同階段的公眾諮詢中，均強烈要求興建新的車路。有鑑於此，當局建議在兩幅用地之間興建車路，連接茶果嶺道及前茶果嶺高嶺土礦場發展項目，以提高區內道路網絡的容車量。擬議車路現時的定線已充分顧及地形，並避開天后宮(茶果嶺)，以及與興建中的將軍澳一藍田隧道和相關迴旋處保持適當距離；

- (h) 關於茶果嶺村發展項目內的建築物布局，當局計劃在茶果嶺村用地北側興建擬議政府聯用綜合大樓，為麗港城附近的多個現有住宅羣及日後的公營房屋發展項目服務。由於 T2 主幹路中茶果嶺隧道的走線將經過茶果嶺村用地中部地底，故不建議在用地的這部分範圍興建住宅樓宇，以免隧道負荷過重。當局經考慮香港消防處的運作需要及《香港規劃標準與準則》的規定後，建議在茶果嶺隧道上方闢設標準的分區消防局暨救護站；
- (i) 擬議政府聯用綜合大樓將按「一地多用」模式進行發展。大樓內設有體育中心、公共運輸交匯處、一些社會福利設施及衛生署的設施。由於在擬議政府聯用綜合大樓內的公共運輸交匯處及體育中心的主場地通常需要較高的淨空高度，為了讓詳細設計階段在設計方面更具彈性，並容許修改／增加政府、機構及社區用途，以配合市民的需要，當局並無建議訂立建築物高度限制。相關決策局／部門將在詳細設計階段敲定實際提供的政府、機構及社區設施；
- (j) 擬議高密度公營房屋發展難免會改變該區的景觀特色。為減低可能對景觀造成的影響，建議建築物的高度輪廓可從內陸向海旁漸次遞減。茶果嶺村及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展兩個項目均會採用合適的布局，以避免阻礙朝着盛行風方向的通風廊，另外亦會加入建築物間距及通風口等合適的設計措施。海濱環境方面，職業訓練局將會在茶果嶺村發展用地以西其新校舍外茶果嶺道對面的位置闢設公

眾海濱長廊。該區的海濱長廊會連接觀塘的現有海濱長廊及油塘灣一帶的已規劃海濱長廊。當局已就擬議發展諮詢海濱事務委員會轄下的九龍、荃灣及葵青海濱發展專責小組，該專責小組原則上大致不反對擬議發展；

- (k) 根據房協的資料，假設茶果嶺村發展項目內的單位平均面積約為 50 平方米，以及每個單位平均有 2.8 人居住；

政府、機構及社區設施

- (l) 茶果嶺村發展項目與前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目各自會提供一間設有 250 個宿位的安老院舍；
- (m) 安老服務設施會設於公營房屋發展項目的較低樓層，以方便長者。當局會按照社會福利署的要求提供和設計社會福利設施；
- (n) 該區距離最近的醫院是基督教聯合醫院，而現時容鳳書紀念中心的門診設施亦為茶果嶺村用地附近一帶的社羣服務。衛生署會考慮按照「一地多用」的模式，在擬議政府聯用綜合大樓內提供醫療服務；
- (o) 當局已預留前茶果嶺高嶺土礦場發展項目內一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地，以闢設一所計劃設有 30 個課室的小學，但教育局未有要求進一步預留茶果嶺村發展項目內另一幅用地以作學校用途。教育局表示，公營小學的學位供應是以地區（而非 K15 規劃區）為基礎進行規劃。雖然在分區計劃大綱圖的層面上，K15 規劃區的小學學位供應有所短缺，但教育局在建議是否需要額外的學校用地時，會審慎考慮各項因素，例如學齡人口的最新預測、其他可能影響某些地區的學位需求的因素，以及現行的教育政策；

保育事宜

- (p) 茶果嶺鄉民聯誼會現時仍在運作中，而且會在天后誕時舉辦各項慶祝活動(例如粵劇表演及巡遊)。如茶果嶺鄉民聯誼會要求在日後的茶果嶺村發展項目內重置辦公室，相關的決策局／部門會在收到茶果嶺鄉民聯誼會的正式申請後考慮有關要求。房協亦會在詳細設計階段考慮發展項目是否有空間適當滿足有關要求；
- (q) 根據房協提出的初步建議，屬三級歷史建築的羅氏大屋會進行活化，並會納入茶果嶺村發展項目，而羅氏大屋的管理和維修保養責任會由房協和羅氏大屋日後的租戶負責。雖然如此，羅氏大屋的未來用途仍有待文物影響評估的結果和建議而定，所以現階段未能確定該建築物會否由非政府機構使用；

其他事宜

- (r) 前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目和茶果嶺村發展項目的擬議地盤平整水平分別為主水平基準上 32 米及主水平基準上 4 至 10 米。在茶果嶺村發展項目，當局會挖掘大約 640 000 立方米的岩石／泥土。這些岩石／泥土可能會用作有關用地或其他項目的回填物料；
- (s) 根據地政總署的記錄，茶果嶺村大約有 463 間已登記寮屋。由於地政總署尚未進行凍結登記，現時未能提供將會受到影響的居民人數；以及
- (t) 二零二一年五月，茶果嶺村的受影響村民／營運者獲邀出席由土拓署、地政總署及規劃署共同安排的大會堂簡介會。當局已安排一支社工團隊負責接觸受影響人士，並向他們介紹有關的補償及安置安排。

43. 對於一名委員詢問擬議發展項目的單位平均面積是否符合《香港 2030+：跨越 2030 年的規劃遠景與策略》(下稱《香

港 2030+》)的最終建議所載的目標，主席回應時指出，二零二一年十月發表的《香港 2030+》反映政府致力改善居住空間的長遠願景。如情況合適，即將開展的規劃研究及發展項目會採用新的人均居住面積標準。然而，對於現正進行的研究和已經開展的發展項目(包括茶果嶺村發展項目和前茶果嶺高嶺土礦場用地第二期發展計劃)，《香港 2030+》建議提升的標準將不適用。

44. 一名委員詢問該區日後是否有空間可增設道路或行人設施(例如升降機或自動扶梯)。主席表示，闢設公共道路是分區計劃大綱圖經常准許的用途。土木工程拓展署總工程師／南 1 楊創德先生及規劃署高級城市規劃師／九龍關嘉佩女士補充說，擬議通道的走線及相關構築物最後定案後，會根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)在憲報公布，並須當作為根據《城市規劃條例》(第 131 章)獲得核准。

45. 一名委員認為應探討可否優化茶果嶺村發展項目和前茶果嶺高嶺土礦場用地第二期發展計劃的布局，以便可更妥善融合和善用空間。

46. 兩名委員認為應就保育羅氏大屋和天后宮(茶果嶺)作出通盤考慮，並詢問有關保育區內非物質文化遺產和保存該區的文化及社會肌理的可行措施，以及建議可在社區提供空間舉辦茶果嶺村的傳統活動。規劃署九龍規劃專員馮志慧女士回應時表示，天后宮(茶果嶺)不會受茶果嶺村發展項目影響。茶果嶺村發展項目內會劃設一個不少於 900 平方米的緩衝區範圍，以作為擬議房屋發展項目與天后宮(茶果嶺)之間的過渡區，而該處有空間可用作舉辦節慶活動。至於文物保育方面，土拓署及房協將分別進行文物影響評估，並會把評估報告提交古物古蹟辦事處批核，以及提交古物諮詢委員會通過。當局會根據文物影響評估的結果／建議，在可行的情況下保育茶果嶺村具歷史價值的元素。

47. 對於委員就茶果嶺村發展項目和前茶果嶺高嶺土礦場用地第二期發展計劃的布局，以及就保存該區的歷史及文化元素所提出的意見，主席表示會向房協及相關決策局／部門傳達，以便他們在詳細設計階段作出考慮。

48. 委員沒有就分區計劃大綱圖的其他擬議修訂提問，他們普遍認為有關修訂可以接受。

49. 經商議後，小組委員會決定：

- 「(a) 同意對《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖》作出的擬議修訂，以及載於文件附件 II 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/25A》(展示後會重新編號為 S/K15/26)及載於附件 III 的《註釋》，適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示；以及
- (b) 採納載於文件附件 IV 的《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/25A》的經修訂《說明書》，用以述明城規會為該分區計劃大綱圖各個土地用途地帶所訂的規劃意向和目的，而該經修訂的《說明書》會連同該分區計劃大綱圖一併公布。」

50. 小組委員會備悉，按照一般做法，在根據《城市規劃條例》公布分區計劃大綱草圖前，城規會秘書處會詳細檢視草圖，包括其《註釋》及《說明書》，如有需要，會作微調。如有重大修訂，會提交城規會考慮。

[黃煥忠教授及黎庭康先生在討論此議項期間離席。]

[主席感謝政府的代表和艾奕康公司的顧問出席會議，解答委員的提問。他們此時離席。]

[高級城市規劃師／九龍麥仲恒先生此時獲邀到席上。]

[潘永祥博士此時返回席上，何安誠先生和余烽立先生則於此時到席。]

茶果嶺村寮屋區重建項目簡介會 簡介會摘要

日期：二零二一年五月十日（星期一）

時間：下午七時正

地點：茜草灣鄰里社區中心一樓

1. 簡介會的目的

規劃署、土木工程拓展署及地政總署的代表向出席人士簡介發展項目的目標、有關可行性研究及發展的程序，以及解釋受是次發展項目影響的村內土地業權人、住戶、業務經營者等（以下統稱為「受影響人士」）相關的補償及安置安排。

2. 在席人士表達的關注／訴求／意見／查詢

2. 1. 不應劃一編配茶果嶺村居民至房協專用安置屋邨。正如以往受重建計劃影響的居民一樣，受影響的村民應被編配至房屋署轄下的公營房屋。建議政府考慮參考當年鑽石山重建時的安排，為受影響的居民安排免入息或資產審查方式安置到房屋署轄下的公營房屋單位。
2. 2. 政府在一九八三年為建造東區海底隧道而清拆茶果嶺村鄧氏大屋，當時受影響的居民以免資產審查的方式獲安置至牛頭角的樂華邨。政府應考慮以免資產審查的方式安置受影響的茶果嶺村居民，在安排安置時亦應考慮茶果嶺村居民對有關租金的負擔能力。
2. 3. 不接受政府收地的決定，亦不同意政府有理據去收回茶果嶺村的土地作公營房屋發展。
2. 4. 要求政府定期會見受影響住戶，或設立查詢熱線以處理受影響的住戶的查詢。
2. 5. 查詢假如居住中的寮屋現為混合土地用途即地下作為零售用途，一樓則為住宅用途，補償及安置安排的詳情為何。
2. 6. 查詢自住用途的寮屋住戶登記計劃的時間表，以及安置安排的所需資格為何。
2. 7. 查詢清拆前登記的安排。
2. 8. 查詢是次重建項目發展的收地範圍。
2. 9. 查詢擁有清朝地契的構築物的補償安排。
2. 10. 查詢未成年雙非人士子女的補償及安置安排。
2. 11. 查詢擁有私人土地個別業權人和擁有私人土地的發展商在收地補償上所獲得的補償的分別。
2. 12. 查詢清拆前登記進行當天不在家的跟進方法。
2. 13. 查詢有關「分戶」的安排，即在同一構築物內有多名已成年人士同住各自申請公屋的安排。
2. 14. 查詢可否同時申領核准特惠津貼及安置安排。
2. 15. 查詢「寮屋住戶自願登記計劃」及「清拆前登記」的分別。

2. 16. 查詢項目的發展及收地計劃時間表。
2. 17. 查詢專用安置屋邨的入伙時間表，以及受影響的住戶是否可入住有關安置屋邨。
2. 18. 要求原區安置受影響的住戶。
2. 19. 要求政府提供是次簡介會的記錄。

3. 部門的回應

規劃署表示根據施政報告所提出有關是次收回茶果嶺村的目的是為了作公營房屋發展，當中包括茶果嶺村內的私人土地及寮屋。具體的詳細收地範圍及界線將取決於進行中的工程可行性研究評估結果，有待公布。

土木工程拓展署簡介整個項目推展的時間表：在 2021 年完成可行性研究並推展地區性的諮詢及啟動改劃大綱圖程序。然後開始相關詳細設計及推展有關法律程序，以及向立法會申請撥款。目標在 2025 年分階段開始收地程序及開展有關工程。收地的時間表則視乎研究結果再另行公布。

就是次茶果嶺村寮屋區重建項目發展，政府會根據土地收回程序，處理受影響持份者提出的反對意見，並會在考慮有關意見後尋求行政長官會同行政會議批准有關收地。

當政府引用《收回土地條例》（第 124 章）或其他相關法例收回私人土地時，會按照法例要求為土地業權人作出補償（一般稱為「法定補償」）。相關法例訂明可獲補償的權益、涉及的程序、評定補償的基準和原則，以及賦予土地審裁處就補償金額作最終裁決的權力。除此以外，政府設有特惠補償制度，為合資格土地業權人提供法定補償以外的一個替代選擇。如土地業權人不接納政府的特惠補償建議金額，可按相關條例申索法定補償。申索人因提出申索而合理招致的專業費用，政府會按機制審核及發還。

地政總署向在席人士解釋政府為受發展清拆行動影響人士而設的特惠補償安置安排。有關安排下，符合資格人士可通過經濟狀況審查，入住香港房屋委員會（房委會）的公屋，或選擇免經濟狀況審查入住香港房屋協會（房協）興建和管理的專用安置屋邨的資助出租或出售單位。他們也可選擇申領「持牌構築物和已登記寮屋的核准特惠津貼」。此外，在清拆前登記中記錄在案的構築物 / 寮屋住戶，不論其居住年期及構築物的狀況，均符合資格申領住戶搬遷津貼。地政總署亦就在席人士提及的個別個案，闡述適用的特惠安置及 / 或補償安排、有關的資格準則，以及需要準備的有關文件。

在發展項目的規劃土地用途、發展範圍和推行計劃確定後，地政總署會盡快進行清拆前登記（又稱「凍結登記」），目的是蒐集發展範圍內目前的佔用情況和現有構築物的狀況資料。倘日後政府須清拆任何構築物及遷置構築物內的佔用人以進行擬議的發展項目，所得的資料會作為評估安置及 / 或發放核准特惠津貼（如適用的話）的其中一項資格準則基礎。鑑於清拆前登記的性質，地政總署進行登記前並不會給予事先通知。假如清拆前登記當天受影響的住戶並不在家，有關人士可依照地政總署職員留下的通告聯絡地政總署。地政總署會考慮所有能證明受影響人士居住年期的文件，例如電費單、水費

單、租約及學校手冊。

部門代表重申，是次簡介會乃是整個項目的初步階段，各相關部門會就受影響住戶的意見及要求繼續進行地區諮詢。地政總署亦設有查詢熱線供市民查詢相關資訊，查詢熱線已顯示於簡介會上所派發的一般特惠補償及安置安排的小冊子內。

第六屆觀塘區議會
第十一次全會會議記錄

日期： 2021年7月6日(星期二)

時間： 上午9時37分至下午4時05分

地點： 九龍觀塘觀塘道392號創紀之城6期20樓05-07室
觀塘民政事務處會議室

出席者

出席時間

離席時間

蔡澤鴻先生(主席)	上午九時三十七分	下午四時零五分
莫建成先生(副主席)	上午九時三十七分	下午四時零五分
陳汶堅先生	上午九時三十七分	下午四時零五分
陳耀雄先生, MH	上午九時三十七分	下午三時十五分
鄭景陽先生	上午九時五十分	下午四時零五分
張敏峯先生	上午九時三十七分	下午四時零五分
張培剛先生	上午十時三十八分	下午四時零五分
符碧珍女士, MH	上午九時三十九分	下午四時零五分
馮家龍先生	上午九時三十七分	下午四時零五分
許有為先生	上午九時三十七分	下午四時零五分
葉梓傑先生	上午九時四十六分	下午四時零五分
簡銘東先生, MH	上午九時四十二分	下午三時五十七分
龔振祺先生	上午十時零五分	下午四時零五分
黎寶桂女士	上午九時三十七分	下午四時零五分
林 瑋先生	上午九時三十七分	下午四時零五分
李軍澤先生	上午九時三十七分	下午四時零五分
梁騰丰先生	上午九時五十五分	下午四時零五分
梁翊婷女士	上午十時十五分	下午十二時四十六分
李煒林先生	上午九時四十分	下午四時零五分
李詠珊女士	上午九時三十七分	下午四時零五分
呂東孩先生, MH	上午九時三十七分	下午四時零五分
顏汶羽先生	上午九時三十七分	下午二時四十九分
柯創盛先生, MH	上午九時四十六分	下午十二時二十分
龐智笙先生	上午九時四十七分	下午四時零五分
潘任惠珍女士, BBS, MH	上午九時三十七分	下午四時零五分
蘇冠聰先生	上午九時三十七分	下午四時零五分
譚肇卓先生	上午九時四十四分	下午四時零五分
鄧威文先生	上午九時三十七分	下午四時零五分

出席者

謝淑珍女士
尹家謙先生
王偉麟先生
黃子健先生
王嘉盈女士
黃啟明先生

出席時間

上午九時三十七分
上午九時四十六分
上午九時三十七分
上午九時五十分
上午九時三十七分
上午九時三十七分

離席時間

下午四時零五分
下午四時零五分
下午四時零五分
下午十二時十五分
下午四時零五分
下午四時零五分

列席者

謝凌駿先生, JP
蔡姿嫻女士
沈思穎女士
蒲理正總警司
黃廣興總警司
王素芬女士
譚文海先生
林世榮先生
何豐怡女士
嚴家豪先生
鮑仲安先生
蘇陽峯先生

觀塘民政事務專員
觀塘民政事務助理專員(1)
觀塘民政事務助理專員(2)
警務處觀塘區指揮官
警務處秀茂坪區指揮官
警務處觀塘區警民關係主任
警務處秀茂坪區警民關係主任
土木工程拓展署總工程師/東 2
運輸署總運輸主任/九龍 2
房屋署物業管理總經理(東九龍)
食物環境衛生署觀塘區環境衛生總監
食物環境衛生署觀塘區高級衛生督察(潔淨及防治
蟲鼠)2
社會福利署觀塘區福利專員
康樂及文化事務署觀塘區康樂事務經理
觀塘民政事務處高級聯絡主任(1)
觀塘民政事務處高級聯絡主任(2)
觀塘民政事務處高級聯絡主任(3)
觀塘民政事務處高級行政主任(地區管理)
觀塘民政事務處一級行政主任(區議會)
觀塘民政事務處候任一級行政主任(區議會)

秘書

周立根先生

觀塘民政事務處高級行政主任(區議會)

應邀出席者

蔡宇思醫生
胡仰基先生
黎相笑醫生

食物及衛生局基層醫療健康辦事處處長
食物及衛生局地區康健中心總監
食物及衛生局副顧問醫生(基層醫療健康辦事

議項 II

處)1A

歐志強先生
劉碧珊小姐

基督教聯合那打素社康服務副總幹事
基督教聯合那打素社康服務高級服務經理

馮志慧女士
關嘉佩女士
陳俊琰先生
楊創德先生
潘國忠先生
文子君女士
李秀萍女士
梁發先生
何智聰先生
羅健華先生

規劃署署理九龍規劃專員
規劃署高級城市規劃師/九龍 5
規劃署城市規劃師/九龍 6
土木工程拓展署總工程師/南 1
土木工程拓展署高級工程師/2(南)
土木工程拓展署工程師/10(南)
地政總署高級產業測量師/土地徵用 1(土地徵用組)
地政總署高級經理/清拆(土地徵用組 清拆/總部)
艾奕康有限公司執行董事
艾奕康有限公司助理董事

議項 III

謝萬里醫生
湛偉民先生
張秀娟小姐
談美琪小姐

基督教聯合醫院副行政總監
基督教聯合醫院行政事務總經理
基督教聯合醫院高級院務經理(策劃及籌備)
基督教聯合醫院高級行政經理(機構傳訊)

議項 IV

劉詠妍女士

運輸署工程師/觀塘 2

議項 V

缺席者

陳易舜先生

梁凱晴女士

主席歡迎各位議員和政府部門代表出席第六屆觀塘區議會第十一次全會會議。

議項 I – 通過會議記錄

2. 委員並無提出其他意見，上次會議記錄獲得通過。

議項 II – 地區康健中心計劃 – 觀塘「地區康健站」 (觀塘區議會文件第 18/2021 號)

3. 主席歡迎食物及衛生局(下稱「食衛局」)基層醫療健康辦事處處長蔡宇思醫生、食衛局地區康健中心總監胡仰基先生、食衛局副顧問醫生(基

13. 食衛局基層醫療健康辦事處處長及那打素社康服務高級服務經理感謝議員的查詢及意見，回應如下：

- 13.1 永久選址中心問題：食衛局指出地區康健站屬過渡性質。將來地區康健中心標書要求設有七個附屬中心地點，包括觀塘及九龍灣商貿、觀塘中、觀塘南、觀塘西、藍田、秀茂坪和四順。日後會鼓勵營運機構建議及提供更多服務點。
- 13.2 與長者中心合作問題：食衛局表示該局已與區內長者中心商討合作。現時長者中心推行一般健康教育，或未能針對市民個別的醫療狀況提供直接及專業諮詢建議。在這方面雙方開始溝通，並建立互相轉介的機制，有關機制日後會引入長者中心。針對隱蔽長者，他們與長者中心已探討建立長久關係的可行性，以更進一步提供支援服務。另外，亦已與衛生署的長者醫療建立一個互相合作及轉介的機制，以加強對長者的支援。
- 13.3 外展服務問題：食衛局會與營運機構持續探討外展服務，尤其屋邨社區中心。營運機構現正緊密籌備十月份投入服務的事項，開始斟酌細節，屆時會增加透明度，並公佈更多資訊。
- 13.4 預約系統問題：市民可在電話、手機程式或網上預約，並接駁到政府的登記系統。每一個個案都有個案經理跟進，按照病人情況安排流程、擬定時間表和地點去接受服務。

14. 食衛局地區康健中心總監補充回應：他表示康健站設立服務點並非「判上判」模式。今次計劃會由基督教聯合醫務協會營運，而九個服務點也是經由該會營運。每星期開放六天，包括星期六。每晚只可以提供服務到晚上八時，而每一個星期有兩晚開放至晚上九時。至於星期日或公眾假期是否開放，則要視情況而定。經費方面，康健服務點暫時是一個過渡安排，每年經費大約 1,800 萬。

議項 III – 茶果嶺村公營房屋發展項目及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目

(觀塘區議會文件第 19/2021 號)

15. 副主席歡迎規劃署署理九龍規劃專員馮志慧女士、規劃署高級城市規劃師/九龍 5 關嘉佩女士、規劃署城市規劃師/九龍 6 陳俊琰先生、土木工程

拓展署（下稱「土拓署」）總工程師/南 1 楊創德先生、土拓署高級工程師/2(南) 潘國忠先生、土拓署工程師/10(南) 文子君女士、地政總署高級產業測量師/土地徵用 1 李秀萍女士、地政總署高級經理/清拆 梁發先生、艾奕康有限公司執行董事 何智聰先生 及艾奕康有限公司助理董事 羅健華先生 出席是次會議。

16. 土拓署及規劃署代表介紹文件，並以電腦投影片介紹該發展項目的背景和詳情，以及就《茶果嶺、油塘及鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25》的擬議修訂項目詳情。

17. 就有關議項，委員及主席提出的意見及查詢如下：

- 17.1 謝淑珍議員表示(i)相關發展項目推算將為該區帶來約二萬人口，擬建公營房屋的位置亦鄰近港鐵站，故建議政府部門與港鐵相關部門溝通，於該處加設港鐵出入口，方便居民；(ii)計劃中未有提及街市設施，建議為公屋居民增設街市；及(iii)希望停車場能設置電動車充電器，配合推廣環保。
- 17.2 柯創盛議員(i)指出部門擬於該發展項目中興建一條新的雙線雙程行車通道，及進行三個路口的改善工程，但他認為這種細微的改善措施未必能解決茶果嶺因發展而引起的交通問題。現時油塘灣有不少發展項目，三家村亦有不同的房屋發展，若單只採取改善行車路及路口的措施，未必能有效解決屆時油塘交通擠塞的情況，故他希望部門根據該處的交通影響評估而採取有效的解決方案。就此，他建議在新發展地區興建高架橋接駁至觀塘繞道，從而令現時的茶果嶺道交通不受新發展的影響；另外他建議擬建公屋項目能與港鐵站接駁，以便利該處的居民；(ii)關注受該項目影響的茶果嶺居民的賠償及安置問題，他期望政府能多聆聽不同持分者的意見，更人性化地作出處理，如在免入息審查方面可參照新界東北發展區的安排，不能較以往安置賠償的安排為倒退；(iii)整體發展方面，現時油塘的人口已接近十萬人，他預見茶果嶺發展項目或是整個油塘發展項目落成後，混凝土廠會繼續嚴重困擾油塘區街坊，故希望政府能果斷地處理混凝土廠所帶來的污染問題，以及即時處理搬遷混凝土廠的選址；及(iv)期望政府能於以上幾點作出安排以更貼近市民的需要，亦應諮詢不同持分者的意見。
- 17.3 王偉麟議員表示聽聞整個計劃並沒有事先諮詢當地居民，只舉辦了晒草灣地區簡介會，但既然計劃已勢在必行，期望當局能做好安

置配套：(i)交通方面，現時茶果嶺道於日間十分擠塞，不相信部門因應交通影響評估而建議的改善措施可有效解決該處的交通情況，因兩線行車一定會出現問題；(ii)安置居民方面，現時茶果嶺的原居民已居住該處多年，他們要求免資格審查公屋十分合理，亦是政府對原居民的一份尊重；(iii)擬建政府聯用綜合大樓的位置方面，現時計劃座落於繁華街，五分鐘路程已可到達晒草灣社區中心、麗港城巴士總站，以及容鳳書健康院，他建議將綜合大樓位置往南遷到靠近天后廟的位置，方便油塘及茶果嶺兩邊的居民；及(iv)泊車位方面，議員查詢部門是否仍是根據二十多年前的準則去訂立泊車位數目。現在油塘油麗邨一帶、油塘道及茶果嶺道附近常常泊滿車，正正是因為當年根據規劃標準而訂立的泊車位不足所導致的，故希望新的發展計劃可於標準之上再增加泊車位數目。

17.4 呂東孩議員(i)關注居民受影響的情況，因為茶果嶺有數百年歷史，居民也在當地居住了數代，多少會累積一定財富。如政府進行經濟審查，他們將會失去居住公屋的機會，這對於他們並不公平，故希望政府能認真考慮此方面，或推行特別安排；(ii)表示居民提出原區安置的訴求，因他們習慣居住在觀塘區，不希望遷至其他地區；(iii)指出區內有不少歷史建築物和物品，如羅氏大屋、求子石、龍舟等，石礦場二期中亦涉及一些祖墳，希望政府能妥善處理它們，維護其權益；(iv)指出茶果嶺鄉民聯誼會的會所已有接近七十年歷史，具有鄉公所用途，為社會作出了很大貢獻，期望推展本次發展項目之時能將聯誼會重置，這也是居民的一大訴求；(v)因茶果嶺現時發展的區域距離港鐵站較遠，可謂較孤立的社區，所以其配套設施應更為完善。他同意文件內有關社區設施的安排，同時要求建設圖書館及濕貨街市。這是考慮到前高嶺土用地的發展與麗港城的居民後，整區擁有數萬人口，需要解決區內的生活設施問題；(vi)同意於第二期發展項目建設道路到茶果嶺道，因可紓緩麗港城的交通壓力，而擴闊繁華街亦是有必要的；(vii)指出日後 T2 主幹路會於茶果嶺道興建出口，將吸引不少車輛使用茶果嶺道，故希望從油塘到麗港城的路段能加以擴闊，甚或考慮興建高架路連接觀塘繞道；及(viii)認為發展項目需考慮海濱的因素。

17.5 黃啟明議員(i)表示除了文件中提到的項目附近的交通應作改善外，觀塘區內整體的交通亦需關注。因觀塘人口眾多，若不能同步發展觀塘主幹道，將會令該區的交通負荷越來越重。他提議於高山的地區建設鐵路，認為這是解決市中心交通壓力的最佳方法。他支持項目的整體發展，但希望部門能以更宏觀的角度看待發展項目，既要

解決住屋問題，但交通問題亦不能忽視；(ii)認為應更美化觀塘海濱，使區內的居住環境更好；及(iii)查詢 T2 主幹路能否用作疏導交通。

- 17.6 龐智笙議員表示已於預備會議中提出意見，希望於茶果嶺的發展項目中不應只集中討論房屋發展。他對運輸署於茶果嶺附近的交通評估抱懷疑態度，認為現時茶果嶺道的交通情況已非常不理想。未來區內將增加兩萬多人，違泊等交通問題變數十分大。會議文件中只能看到房屋署著墨於未來的規劃，而運輸署對附近道路的改善建議並不足夠，不足以改善當區的交通情況。
- 17.7 李煒林議員樂見茶果嶺邨的未來發展，對此項目表示支持，但有不少事項需要關注：(i)單是 Koko Hills 已有六千多人，此新計劃亦會增加一萬九千多人，再加上鄰近的麗港城有二萬五千多人，未來預計此區域將有五萬多人，他認為政府應關注該區的交通評估；(ii)對建設雙程行車路表示支持，認為措施確實能紓緩茶果嶺道的交通，Koko Hills 的住戶未來也能使用此道路進出，不需要經過麗港城，可大大紓緩麗港城的交通，唯一關注的是其啟用日期，最早可能也需要等待至 2029 或 2030 年，希望政府部門於可行情況下能提早開通此道路供市民使用；(iii)關於公共交通運輸交匯處，擴闊繁華街固然有用，但當時收地未涵蓋該地段，而後方有不少車房和洗車公司，該處本來的違泊問題已十分嚴重，部門須加緊留意；(iv)關注居民的安置情況，政府部門應作適當的處理。議員又提出幾個要求，包括：(i)晒草灣上方將進行一地多用的措施，有機會建設停車場，但這並不足夠。因茜發道和茶果嶺道的違泊問題十分嚴重，此項目除了附屬車位外，應要再多設一個公眾停車場；(ii)爭取興建街市，因如此龐大的人口數量應有足夠設施供市民買菜，建議政府參照荔枝角海達邨的模式，由香港房屋協會(下稱「房協」)協助興建及管理街市，令市民能夠購買價廉物美的食物同時，又能促進本地商販就業；(iii)如果於發展項目處能興建港鐵站固然最好，但他明白機會未必太大，所以建議藍田港鐵站新增無障礙設施出口至該擬建公屋項目，因該區的人口開始老化，增加的人口亦會加重港鐵站的人流負擔；及(iv)海濱應設有公園，而非用作興建職業訓練局。

18. 規劃署署理九龍規劃專員回應議員的查詢如下：

- 18.1 關於興建街市的建議：署方曾與食物及環境衛生署(下稱「食環

署」) 初步討論，食環署表示不打算在擬議發展項目內興建街市。茶果嶺村公營房屋發展項目將由房協推展，署方正與其商討於茶果嶺村發展內提供街市的可行性；至於前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目將屬房屋署管理，該署表示因發展的規模較小，按現時初部規劃只會預留商舖的位置售賣糧油或一般日常食品。署方會繼續與房協商討，希望儘量能於茶果嶺村發展提供街市。

18.2 關於興建圖書館的建議：署方會再與相關部門磋商。

18.3 關於重置茶果嶺鄉民聯誼會的建議：署方表示備悉，並會與相關部門商討，同時會與房協討論於茶果嶺村發展中預留地方以作重置聯誼會的可能性。

18.4 關於觀塘海濱的建議：觀塘海濱位於茶果嶺的一段於數年前已被預留作職業訓練局新校舍發展的校址，職業訓練局會同時負責興建一條 4.5 公頃的海濱長廊，並交由康樂及文化事務署管理，其發展時間表則有待職業訓練局檢視。

19. 土拓署高級工程師/2(南)回應議員的查詢如下：

19.1 交通運輸方面的問題：(i)在可行性研究的過程中，署方進行了交通及運輸影響評估，影響評估已諮詢了運輸署並獲得同意。有關評估已將已經規劃及正在規劃的鄰近發展項目和它們擬議的交通改善措施一併納入考慮之中。評估亦同時考慮到觀塘區將來會落成的新建道路如 T2 主幹路、茶果嶺隧道等。與此同時，署方在參考了早年觀塘區議會的意見後，建議在茶果嶺村發展項目中興建一條新的雙線雙程行車通道，連接茶果嶺高嶺土發展項目至茶果嶺路，減少新發展項目的車輛取道麗港城一段茜發道；(ii)於中短期的交通改善措施，土拓署獲悉運輸署早前曾向區議會簡介了觀塘區整體交通上的規劃，亦會於當日會議稍後的項目中再加以討論；(iii)關於能否增加港鐵出入口，署方表示現時的規劃上沒有此打算。但在政府聯用綜合大樓的地方，建議興建一條新的行人天橋及升降機，以連接茶果嶺村發展項目至前高嶺土礦場發展項目，及藍田港鐵站。(iv)至於會否有新的道路接駁到觀塘繞道，署方表示發展項目中沒有此規劃。

19.2 關於將政府聯用綜合大樓向南移至靠近天后廟的建議：署方與房協的初步構思是希望在麗港城及茶果嶺邨的發展項目之間，以一

座高度較低的綜合大樓來加以分隔，減少在景觀上的壓迫感。

19.3 關於現有古蹟/文物保育方面：署方表示政府的政策為儘量原址保留具歷史價值的建築或文物。房協已同意將羅氏大屋和求子石原址保留，並會安排活化工程；至於其他一些具有歷史價值的建築或文物，如龍舟等，署方會與房協商討能否保留或收藏於屋村的範圍內，日後向公眾展示，方便市民了解茶果嶺村的歷史。

20. 規劃署署理九龍規劃專員補充關於油塘混凝土廠的問題，表示政府現正於將軍澳第 137 區覓地以作搬遷；至於位於前高嶺土礦場用地上的祖墳的問題，因正牽涉一宗法律訴訟，故不作討論。

21. 地政總署高級經理／清拆回應議員要求原區安置居民以及免經濟狀況審查入住屋委員的公屋，表示根據香港房屋委員會租住房屋小組委員會於 1998 年通過，因政府清拆行動而須遷置人士的安置資格準則與公屋申請者的資格規則劃一。有關政策為確保有限的公屋資源用於安置真正有需要但無法負擔其他類別房屋的家庭。因此，一如其他公屋申請者，受政府發展清拆影響的人士亦必須通過房委會的入息及資產審查才可獲分配入住公屋。此外，房委會有既定的政策編配單位，任戶可提出其意願，房委會會按機制處理。除繼續由房委會提供須通過經濟審查安置的選項外，政府在 2018 年 5 月引入免經濟審查的安置選項，讓符合相關資格住戶可以毋須通過經濟狀況審查，獲安置至由房協興建和管理的專用安置屋邨，該屋邨會提供出租及資助出售單位。住戶需在 1982 年已登記的寮屋或持牌構築物居住，並且在緊接政府進行清拆前登記之前連續於該等構築物居住滿最少七年，和符合房協的其他資格準則，方可受惠。

22. 議員的跟進提問如下：

22.1 李煒林議員對於部門的回應指有天橋或道路讓居民進出，提醒剛才要求藍田港鐵站要有一個新的無障礙設施出口，因上上落落對傷健人士很不方便，在 D 出口亦需要等待港鐵公司的車輛接載。若規劃發展或在附近覓地時能增設一個新的無障礙設施出口會更方便，亦可疏導人流。

22.2 蘇冠聰議員表示：(i)發展其中一個最重要的部分是要處理村民，若政府半步不讓，將無法遷走居民，即使發展完美亦沒有用。他希望部門可讓步，亦需注意居住多年的居民；(ii)交通方面，在討論高嶺土時，曾要求雙向行車的茶果嶺道。當時的第二期發展為「住

宅（乙類）」地帶的低密度住宅，現時則改成「住宅（甲類）8」地帶，但沒有連接港鐵站，只靠一條天橋接駁，這如同觀塘山上安達、安泰只靠一條天橋接駁到相鄰的屋邨。他詢問若將來有長者或傷健人士入住的處理方法，並指出其他議員一直建議有港鐵接駁該區會更方便。以上區域所有交通集中到已非常繁忙的觀塘市中心或油塘。同時，港鐵觀塘線亦非常擠塞，沒有東九龍鐵路線，山上的居民只有到市中心出入觀塘區，令觀塘、藍田及九龍灣港鐵站都非常擠塞。縱使他明白很多等候公屋的市民都很焦急，但若不興建鐵路，很難令他同意房屋發展計劃。他補充，2014年開始討論東九龍鐵路線，現時已是2021年，之前的報告認為計劃有困難但可行，現在卻表示有技術困難。他認為房屋發展計劃有需要做好，但要先做好規劃以及處理居民關注的問題。

- 22.3 呂東孩議員認同部門回應有關於設置圖書館、濕貨街市、重置茶果嶺鄉民聯誼會會所、保留區內歷史建築物如龍舟、求子石等安排。但對安置村民的訴求沒有任何讓步，例如免經濟入息審查及原區安置，則表示不滿。他表示房協的屋苑範圍很窄，租金亦貴，買樓的條件苛刻。村民認為房委會的公屋會有較多選擇，甚至可原區安置，租金亦較便宜，希望部門可繼續研究居民的訴求。
- 22.4 王偉麟議員對沒有免資格審查感到失望，認為管治藝術需要妥協和讓步。居民居於該處幾十年，政府部門應該體恤他們的情況而作出人性化的讓步，而非根據條例讀出便是依法施政和有效施政。議員認為現時香港的社會局面其實正因政府不願意讓步，不會代入市民的想法。
- 22.5 陳汶堅議員表示規劃署沒有解釋清楚交通問題的處理便是失職。若以解決居住問題為理由而不斷增加人口，卻不推行相應交通改善措施會令整個觀塘的交通問題惡化，遷至該區的新居民會成為新的受害者。他認為規劃署過往的交通評估亦不準確，每次均表示可解決交通問題。例如，規劃署曾指興建 MegaBox 會有一千個車位解決泊車問題，或 apm 附近進行改善措施後可解決開源道迴旋處阻塞問題，但兩者結果皆不理想。規劃署是處理整個問題的部門，但成果未如理想，既沒有興建新鐵路，又經常指藍田隧道、將軍澳隧道和 T2 主幹路可解決交通問題。他指出有些交通問題在發展之前已經存在，而將軍澳人口卻不斷增加。他補充二十年前，觀塘區議會已討論通往將軍澳的道路，現在經過二十年才興建並不是解決問題，只是補償之前沒有做好的工作，問題更是不斷在惡

化。至於居民要求賠償，實是理所當然。他表示若規劃署沒有一個良好的規劃及妥善的安置，他不會支持建議。

- 22.6 尹家謙議員表示預備會議時曾提出各部門各自為政，認為這個發展項目對觀塘區的影響很大，除了興建樓宇外，亦有大批居民需要搬遷。若規劃署不能解答所有問題，應邀請相關部門參與下一次會議。若果只由規劃署決定清拆並興建樓宇後，再交給運輸署及食環署等部門解決後續問題，做法並不理想，亦很難說服議員支持。另外，他詢問署方會否對茶果嶺居民關注組遞交的信件上的三個訴求有承諾。
- 22.7 龐智笙議員補充，發展計劃中包括興建政府聯用綜合大樓，而整個油塘灣、油塘及麗港城的人口正在不斷增加，這類綜合大樓的設施將極度影響區內居民的生活。剛才李煒林議員提到希望增加一個額外的停車場，以解決未來人口膨脹所衍生的車量或違泊問題。他希望規劃署將油塘至麗港城的一些政府土地或設施，以無縫交接的形式放入綜合大樓，以釋放較舊的社區設施出來重新規劃，讓該地方可有更多功能，方便居民。由於現時人口不斷增長，圖書館或其他設施如街市等亦不足夠。油塘街市不足夠居民使用已討論多年，但也沒有新選址讓居民可以有更多一個濕貨街市。他希望政府規劃時可以看得遠一點，並優化這類設施。
- 22.8 張敏峯議員表示希望署方考慮居民本身，政府經常表示以人為本，因此清拆了居民家園後應安排地方安置他們，或提供免入息審查。市民沒有地方居住亦非政府樂見。另外，他曾於預備會議表示擔心交通問題。假若觀塘區人口再多二萬人，會令茶果嶺道早上的交通更擠塞，認為規劃署的研究不足夠。剛才部門回應指暫時不會有港鐵站，他認為要考慮市民通勤的辛苦，居民出入不便會讓人認為政府做得不足。他表示支持興建樓宇，但交通、安置及居民的生活仍未做好，希望可先處理人的問題。
- 22.9 莫建成議員表示希望聽到政府安置及補償村民，但卻只聽到網上已可查閱的文件，認為旁聽席的茶果嶺居民希望聽到政府部門如何妥善安置及作出補償，他們今天應該很失望。他指不同區議員都提到，要發展一個地方要先解決現時居民的需要，否則不能發展。若不讓步又希望清拆，實屬天方夜譚。他表示觀塘區泊車位一直嚴重不足，希望有一個公眾停車場，以解決現時整個觀塘區面對的問題。政府部門每次均表示希望發展某空間，卻沒有看到整個社區的

需要，以及整個觀塘南，包括油塘、藍田的發展。政府在油塘、藍田區有不少地盤正在或將會動工，亦有一些私人土地由私人發展商發展。他詢問整個發展區是否能容納所有地盤入伙後的人口，並表示預視不到將來整個觀塘南的情況。他作為一個油塘居民，這十幾年飽受困擾。他同意部門進行規劃及發展，但希望不會令現時及新搬入的居民辛苦，交通問題亦應解決。綜合設施大樓方面，早前因追趕進度，故放入一些安老院舍、弱智人士宿舍等。按安泰邨的經驗，服務設施大樓放置了這些設施後，在地的街坊反而缺少適合他們的地區設施。他希望政府能取得一個平衡，讓區內的街坊都能使用配套設施，亦能追趕進度，例如可增加地積比例，興建少一點樓宇。

23. 主席表示留意到觀塘區議會過去對於區內交通的發展很關注。另一方面，區議會很關心居民的安置，早前在居民大會中有居民表示擔憂需進行入息審查才可居住公屋。他認為茶果嶺村是一條歷史悠久的村，居民落地生根了幾代人，若因薄有資產而喪失安置的機會，是一個比較不近人情的做法。而其他區議員指出將來的規劃，如街市、商場、天橋的問題，則可下一步處理。另外，他憶述規劃署早前於晒草灣鄰里社區中心就茶果嶺寮屋區重建舉行的簡介會上所提供的資料，有關發展項目最快會在 2025 年開始土地平整，並會在之前進行收地工作。社區規劃設施方面，各議員已充分表達了意見，他請秘書以書面形式向相關部門表達大家希望新社區應有的設施，如港鐵站出入口接駁位。請各議員將意見向秘書反映，秘書會再向相關部門反映。交通問題方面，則需要再研究。居民安置問題方面，亦希望部門再研究。

(會後備註：秘書處已於 2021 年 8 月 16 日就上述事宜去信土拓署。)

24. 規劃署署理九龍規劃專員回應指明白議員的關注，社區設施方面，委員的要求未必一定可以全部落實，但會和土拓署及其他部門跟進。署方會在收到區議會的信件後，轉交相關部門以認真考慮在綜合大樓內提供一些適切的設施，可讓現有及將來的居民使用，希望綜合大樓可以便利地服務當區的居民。街市方面，房協曾表示會考慮在茶果嶺村公營房屋發展項目提供街市，惟需再詳細設計。

25. 主席提醒地政總署代表，《土地收回條例》的確賦權政府部門做很多事，但茶果嶺村是一條很有歷史的村，很多人世代在此居住，他們的生存是應該被尊重。居民只是要求一間公屋或一個讓他們安居樂業的地方，他認為是政府應做的事，希望部門可以幫忙，讓項目可以順利推行。現時，

這個項目只是剛剛開始，新的人口凍結亦未進行，區議會將繼續跟進。部門若有最新的安排或措施，請適時向居民及議會交流及報告。

26. 議員備悉文件。



檔 號 Our Ref. HAD KTDC 13/25/1 Pt.5

來函檔號 Your Ref.

致： 九龍油麻地海庭道 11 號
西九龍政府合署南座 6 樓
土木工程拓展署
南拓展處南發展部 1
總工程師/南 1
楊創德先生
(傳真號碼：3104 2175)

楊先生：

有關茶果嶺公營房屋發展項目及 前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目的意見

就有關茶果嶺公營房屋發展項目及前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目的規劃事宜，土木工程拓展署、規劃署及地政總署的代表出席 2021 年 7 月 6 日的觀塘區議會第十一次大會會議，向議員介紹該項目的最新規劃及發展。議員於會上要求相關部門在規劃時須為當區居民提供足夠社區設施和服務，本處現將議員意見綜合如下：

- (i) 為避免因新增居民和車流數目而導致油塘區道路交通擠塞，議員要求有關部門為當區進行詳細的交通評估和制定相應措施，建議可考慮擴闊由油塘至麗港城一段的茶果嶺道，以及新建高架橋接駁當區道路至觀塘繞道。
- (ii) 議員要求增建通道連接項目中新建公營房屋至地鐵站出入口，並提供無障礙設施，以方便居民乘坐交通工具。
- (iii) 項目中計劃興建的一幢政府聯用綜合大樓，須配合附近現有的其他社區設施，讓當區居民可便利地使用各類社區設施和服務。
- (iv) 項目中的公營房屋須設有圖書館和包括濕貨的街市設施，以應付居民的日常需求。
- (v) 項目中應增設公共停車場及私家車泊車位的數目，所提供的

泊車位數目應較《香港規劃標準與準則》為高，以應付當區因新發展項目而增加的泊車需要及改善違例泊車的情況。

- (vi) 項目中的公營房屋停車場內應設有電動汽車充電裝置，以推動環保。
- (vii) 油塘區內的混凝土廠鄰近民區，其產生的污染影響當區包括項目中新建公營房屋的居民，議員因此要求有關部門儘快安排重置混凝土廠。

議員於會上委託本處向貴署及其他有關部門反映議員的關注，並就議員的意見提供書面回覆。

如有查詢，請致電 2171 7443 與觀塘區議會秘書周立根先生聯絡。

觀塘區議會秘書



2021年8月16日

副本送：

規劃署署理九龍規劃專員 馮志慧女士
(傳真號碼：2894 9502)
地政總署高級產業測量師 李秀萍女士
(傳真號碼：2530 1701)



Web site 網址 : <http://www.cedd.gov.hk>
E-mail 電子郵件 : peterkcpoon@cedd.gov.hk
Telephone 電話 : (852) 3842 7011
Facsimile 傳真 : (852) 3104 2175
Our ref 本署檔號 : () in SDO2-15-4005-1-3
Your ref 來函檔號 : HAD KTDC 13/25/1 Pt. 5

南拓展處

South Development Office

香港九龍油麻地海庭道 11 號
西九龍政府合署南座 6 樓
6/F, South Tower,
West Kowloon Government Offices,
11 Hoi Ting Road, Yau Ma Tei,
Kowloon, Hong Kong

觀塘區議會

九龍觀塘觀塘道 392 號創紀之城 6 期 20 樓 05-07 室

區議會秘書周立根先生

(傳真號碼 : 2152-2015)

周先生 :

有關茶果嶺村公營房屋發展項目及
前茶果嶺高嶺土礦場第二期發展項目的意見

閣下於二零二一年八月十六日發給本處的來函，已經收悉。對於所提出的意見，我們在綜合了規劃署、香港房屋委員會（房委會）、香港房屋協會（房協）及其他有關部門的回應後，現回覆如下：

- i) 在可行性研究中，我們已為茶果嶺村發展項目及前高嶺土礦場第二期發展項目進行了初步的交通影響評估。根據這次交通影響評估的結果，在進行了相關（包括在這兩個發展項目及鄰近項目中）擬議的交通及路口改善工程後，這兩個發展項目的落成不會為將來的道路網絡帶來負面的交通影響。

而在茶果嶺村發展項目中的主要交通改善措施，包括興建一條新的行車道以連接前高嶺土礦場發展區直達茶果嶺道。這條新的行車路將舒緩茜發道/茶果嶺道路口近麗港城的交通，來往前高嶺土礦場發展項目的車輛可以使用這條新路通往近海濱的茶果嶺道，而無需使用茜發道。

- ii) 為了配合預期新增人口對公共運輸服務的需求，我們建議在茶果嶺村發展項目內的「政府聯用綜合大樓」的地面層，興建一個新的公共運輸交匯處。此外，為了提升茶果嶺村發展區與附近地點的行人通達性及方便行人往來，我們建議興建一條新的行人天橋以連接茶果嶺村發展項目至前高嶺土礦場發展項目。
- iii) 為滿足未來發展帶來的新增人口及地區需求，當局採取多管齊下的方式提供適切的社區設施。除了在兩個公營房屋發展內提供包括安老、幼兒及康復等的社會福利設施外，在茶果嶺村發展項目

範圍的北端，亦預留了土地興建一幢「政府聯用綜合大樓」，並根據「一地多用」的原則，初步構思提供包括體育館、衛生署設施、社會福利設施及公共交通交匯處等社區設施和服務。對於綜合大樓內的設施，我們持開放態度聽取地區意見。就議員所提出的圖書館設施及公眾停車場等建議，我們已轉交有關部門備悉，稍後也將交予日後政府聯用綜合大樓的項目倡議者作考慮。項目倡議者將在詳細設計階段按「一地多用」原則與相關政府部門作進一步磋商，以敲定詳細設計方案。

- iv) 根據房協的回覆，他們會考慮在茶果嶺村發展項目中提供適當規模的濕貨街市，以服務區內居民。至於在「政府聯用綜合大樓」內提供公共圖書館設施的建議，可參閱上文第(iii)點的回覆。
- v) 無論是茶果嶺村發展項目，或是前高嶺土礦場第二期發展項目，都會根據《香港規劃標準與準則》內的泊車位參數作為兩個公營房屋發展項目內附屬停車位的規劃指標。至於在發展區內提供公眾停車場的建議，可參閱上文第(iii)點的回覆。
- vi) 根據房協的回覆，茶果嶺村公營房屋發展項目內的附屬泊車位將設於地庫，以及會配備電動汽車充電裝置。至於前高嶺土礦場第二期發展項目，根據房委會的回覆，他們在新建公營房屋室內停車場內的 30%私家車泊車位將安裝標準充電器，而其餘 70%私家車泊車位亦具備可為電動車輛提供充電設備的基礎條件（包括配電板、配電箱、電纜、管道和線槽），和預留位置供日後安裝充電插座。至於室外停車場，房委會會為室外泊車位預留足夠供電量和地下導管，以作日後安裝充電設施之用。
- vii) 有關於重置油塘區內的混凝土廠，我們已將有關建議轉交發展局工務科跟進。他們會直接回覆觀塘區議會有關於此事的查詢。

如有任何進一步的查詢，歡迎致電3842-7011與本人聯絡。

土木工程拓展署
南拓展處處長

(潘國忠  代行)

二零二一年九月六日

Harbourfront Commission
Task Force on Harbourfront Developments
in Kowloon, Tsuen Wan and Kwai Tsing

Minutes of Fortieth Meeting

Date : 2 September 2021
Time : 1:30 p.m.
Venue : Conference Room, 15/F, North Point Government Offices,
333 Java Road, Hong Kong

Present (in person)

Prof Becky LOO	Chairlady
Mr Vincent NG	Chairman, Harbourfront Commission
Mrs Margaret BROOKE	Representing Business Environment Council
Mr Sam CHOW	Representing the Chartered Institute of Logistics and Transport in Hong Kong
Mr Jacky CHEUNG	Representing Hong Kong Institute of Architects
Mr Joel CHAN	Representing Hong Kong Institute of Urban Design
Ir Ringo YU	Representing Hong Kong Institute of Engineers
Ms Sam LOK	Representing Hong Kong Institute of Planners
Dr CHUNG Shan-shan	Representing The Conservancy Association
Mr Jeff TUNG	Representing Real Estate Developers Association of Hong Kong
Mr Paul ZIMMERMAN	Representing Society for Protection of the Harbour

Present (online)

Ms Iris HOI	Representing Hong Kong Institute of Landscape Architects
Ms Christina LEE	Individual Member
Mr NGAN Man-yu	Individual Member

Official Members (attending in person)

Mr Vic YAU	Deputy Secretary for Development (Planning & Lands) 1, Development Bureau (DEVB)
Mr Clarence YEUNG	Chief Engineer/South 1, Civil Engineering and Development Department (CEDD)
Ms Phyllis SO	Chief Executive Officer (Planning) 3, Leisure and Cultural Services Department (LCSD)
Ms Katy FUNG	District Planning Officer/Kowloon (Acting), PlanD
Ms Angora NGAI	Secretary

Official Members (attending online)

Ms Anny TANG	Senior Manager (Tourism) 21, Tourism Commission (TC)
Mr Vincent CHOW	Senior Engineer / Kowloon District Council, Transport Department (TD)

In Attendance

Miss Rosalind CHEUNG	Principal Assistant Secretary (Harbour), DEVB
Mr Steven LEE	Assistant Secretary (Harbour) 2, DEVB
Mr William CHAN	Project Manager (Harbour), DEVB
Mr Carlos FUNG	Senior Engineer (Harbour) 1, DEVB
Mr NG Shing-kit	Senior Engineer (Harbour)2, DEVB

Absent with Apologies

Sr Francis LAM	Representing Hong Kong Institute of Surveyors
Dr Vivian WONG	Representing Friends of the Earth (HK) Charity Limited
Ir Janice LAI	Individual Member

For Agenda Item 4

Ms Jessie KWAN	Senior Town Planner/Kowloon 5, PlanD
Mr Peter POON	Senior Engineer/2 (South), CEDD
Mr Oliver LAW	General Manager (Planning & Development), Hong Kong Housing Society (HKHS)
Mr FU Yee-ming	Senior Manager (Planning & Development), HKHS

For Agenda Item 5

Ms Dickie LEE	District Leisure Manager (Tsuen Wan), LCSD
Ms Jackie LEE	Senior Project Manager 330, ArchSD
Ms Vivian LAI	Project Manager 352, ArchSD
Mr Alfred YUEN	Architect, Chows Architects Limited

Welcoming Message

Mr Vincent NG, Chairman of the Harbourfront Commission (HC), welcomed all to the meeting, in particular the following new Members who were appointed on 1 July 2021 and attending the Task Force meeting for the first time-

- (a) Mr Joel CHAN Cho-sing, Representing Hong Kong Institute of Urban Design;
- (b) Mr Sam CHOW Man-sang, Representing the Chartered Institute of Logistics and Transport in Hong Kong;
- (c) Mr Jacky CHEUNG Hoi-fo, Representing Hong Kong Institute of Architects;
- (d) Ir Ringo YU Shek-man, Representing Hong Kong Institution of Engineers;
- (e) Mr Jeff TUNG, Representing the Real Estate Developers Association of Hong Kong; and
- (f) Professor Becky LOO Pui-ying has also been appointed as individual member since 1 July 2021.

He also informed the meeting that -

- (a) Ms Phyllis SO, Chief Executive Officer (Planning) 3 of the Leisure and Cultural Services Department (LCSD), attends on behalf of Mr Homan CHAN, Assistant Director (Leisure Services)1;
 - (b) Ms Katy FUNG, District Planning Officer/Kowloon of the Planning Department (PlanD), attends on behalf of Mr Derek TSE, District Planning Officer/ Tsuen Wan & West Kowloon;
 - (c) Mr Vincent CHOW, Senior Traffic Engineer of the Transport Department (TD), attends on behalf of Mr Gary WONG, Chief Traffic Engineer /Kowloon; and
 - (d) Ms Anny TANG, Senior Manager of the Tourism Commission (TC), attends on behalf of Mr Anson LAI, Assistant Commissioner for Tourism 2.
-

~~Item 1 Election of the Task Force Chairman~~

- ~~1.1 Ms Christina LEE nominated and Mr Jeff TUNG as well as Mr Paul ZIMMERMAN seconded Prof Becky LOO to be the Chairlady of the Task Force. Prof Becky LOO accepted the nomination and officially took over the chairmanship of the meeting.~~

~~Item 2 Confirmation of Minutes of the 39th Meeting~~

- ~~2.1 The Chairlady informed Members that the draft minutes of the 39th meeting were circulated on 27 August 2021. No comment had been received from Members. There being no further amendment, the draft minutes were confirmed at the meeting.~~

~~Item 3 Matters Arising~~

- ~~3.1 No matters arising were raised at the meeting.~~

Item 4 Proposed Public Housing Developments at Cha Kwo Ling Village (CKLV) and Ex-Cha Kwo Ling Kaolin Mine Site (Ex-CKLKMS) Phase 2 Development, and Proposed Amendments to the Approved Cha Kwo Ling, Yau Tong, Lei Yue Mun Outline Zoning Plan (OZP) No. S/K15/25 (Paper No. TFK/02/2021)

Introduction

- 4.1 **The Chairlady** welcomed representatives of the Planning Department (PlanD), Civil Engineering and Development Department (CEDD) and Hong Kong Housing Society (HKHS) to the meeting and invited Members to declare any conflict of interest.

- 4.2 **Mr Joel CHAN** declared that he was involved in the proposed development of New Campus of Vocational Training Council at Kowloon East (Cha Kwo Ling) which included the waterfront promenade along Cha Kwo Ling. **The Chairlady** decided that Mr CHAN could stay at the meeting but should refrain from giving comments on the project.

- 4.3 Upon **the Chairlady's** invitation, **Ms Angora NGAI** briefed Members on the background of the project as follows:

- (a) Members of the Task Force were briefed on the findings of

the planning review on the Ex-Cha Kwo Ling Kaolin Mine Site (Ex-CKLKMS) on 22 January 2013, including the proposed use of the upper part of the site for medium-density private housing development. Members commented on the monotonous appearance of the buildings and suggested removing one or two buildings while slightly increasing the building height for the remaining blocks to improve the overall visual effect of the proposed development;

- (b) due to the changes in planning circumstances and societal needs, including the acute and continuous demand for public housing and various Government, institution or community (GIC) facilities, and improved local traffic capacity, CEDD has conducted the Design Review to examine the scope to increase development intensity for the Ex-CKLKMS Phase 2 Development for the high-density public housing development; and
- (c) in the 2019 Policy Address, the Government put forward the proposal to resume private land in Cha Kwo Ling Village (CKLV) squatter area for high-density housing development, with a view to expediting the development of the area and rebuilding a new community mainly comprising public housing and GIC facilities. CEDD commenced the Feasibility Study (FS) in May 2019 to investigate the long-term land use of CKLV and the details of site formation and infrastructure works required.
- (d) As the FS and the Design Review were substantially completed, CEDD would like to brief members the results of these study and review, including the development proposals at CKLV Development and Ex-CKLKMS Phase 2 Development. PlanD would brief the proposed OZP amendments with stipulation of appropriate development restrictions for taking forward the development proposals.

Presentation by the Project Proponent

4.4 With the aid of a PowerPoint, **Ms Jessie KWAN** presented to Members the proposal.

Discussion

Proposed Plot Ratios and Building Heights

4.5 **Mr Vincent NG** expressed understanding of public's demand for

housing. Despite the proposed maximum domestic/non-domestic gross floor area (GFA) of 227,250m²/30,300m² (equivalent to plot ratios of 7.5 and 1 respectively) and maximum building heights to the proposed CKLV development were 110mPD fronting the waterfront and 130mPD approaching to inland side which were relatively high to the general standard to harbourfront areas, he considered that the proposed plot ratios and building heights were still acceptable. He appreciated efforts made by the project team to follow the stepped building height profile.

- 4.6 **Ms Iris HOI** had no objection in-principle to the proposed plot ratios. However, she considered that more stringent control should be applied to the maximum building heights to the buildings which might have visual impact to ridgeline as viewed from the harbour.

Facilities

- 4.7 **Mr Jeff TUNG** opined that the proposed location of the standard sub-divisional fire station cum ambulance depot was too close to waterfront and suggested relocating to another area to allow more flexibility to the design of waterfront in future. **Ms Katy FUNG** responded that the proposed standard sub-divisional fire station cum ambulance depot was proposed to be situated above Cha Kwo Ling Tunnel which was under construction. Having considered the loading constraint on Cha Kwo Ling Tunnel which would not be suitable to build high-rise building block and the operational requirements of the station, the proposed location of the station was considered suitable.

- 4.8 **Mr Jacky CHEUNG** enquired for the details of the proposed Joint-user Government Complex such as the works programme and what kind of facilities would be provided. He would like to know if the proposed standard sub-divisional fire station cum ambulance depot could be merged to the proposed Joint-user Government Complex. **Ms Katy FUNG** replied that the building height of the proposed Joint-user Government Complex would be 70mPD, the Ground Floor was a planned for a Public Transport Interchange, with a sports centre, social welfare facilities as well as facilities of the Department of Health, etc., proposed atop. Actual provision would be subject to review in detailed planning and design stage under the "Single Site, Multiple Use" principle.

Connectivity and Accessibility

- 4.9 Noting that the three existing at-grade pedestrian crossings across Cha Kwo Ling Road would be maintained for provision of accesses to the waterfront area, **Ir Ringo YU** enquired if one or two of the three existing at-grade pedestrian crossings can be replaced by footbridges so that residents of the proposed public housing development could access to waterfront easier. He wondered if the road speed would be high for Cha Kwo Ling Road and concerned about road safety to residents when using pedestrian crossings.
- 4.10 **Mr Jeff TUNG** agreed that connectivity should be further improved as the three at-grade pedestrian crossings might not be able to cope the increasing population growth at there. He opined that additional connections were required and suggested providing accesses at podium level of the housing developments, and/ or providing underpass for vehicles so that people could have a direct access on grade walking from hinterlands to waterfront, which could bring vibrancy to waterfront. **Mr Jacky CHEUNG** concurred his views.
- 4.11 **Mr Paul ZIMMERMAN** concerned about the connection and integration between the proposed housing developments and waterfront. He agreed with Members' suggestions of providing additional and different types of pedestrian access such as underpass or deck linking the podium level of the housing developments so that people could have a more direct and easy access to waterfront. **Mr Vincent NG** shared the same views.
- 4.12 In response, **Mr Peter POON** said that according to the recommendations made by the FS, the three existing at-grade pedestrian crossings across Cha Kwo Ling Road, each with 4m-wide would be maintained and could cope with the demand arising from the proposed housing developments. If grade-separated crossings were to be constructed, their visual impacts to the waterfront areas should be carefully considered. Nevertheless, members' comments on the provision of additional and alternative way of pedestrian crossings were heard and would be reviewed in the detailed design stage.
- 4.13 **Mr Sam CHOW** said that the Government had formulated walkability strategies with a view to developing Hong Kong into a walkable city. To this end, he enquired whether there was provision of sufficient pedestrian access to connect between the Ex-CKLKMS Phase 2 Development at uphill and the waterfront. **Mr Peter POON** answered that a pedestrian link was proposed

at the proposed Joint-user Government Complex connecting with the footpath of the proposed access road close to the Ex-CKLKMS Development. Residents of Ex-CKLKMS Development could use the proposed pedestrian link to visit the public waterfront promenade via the existing at-grade pedestrian crossings near the Joint-user Government Complex.

Integrated planning

4.14 **Mr Paul ZIMMERMAN** saw the proposed housing developments as an opportunity to vitalising the waterfront and expected an integrated planning of the proposed housing and waterfront development as a whole to maximise local characteristics. He requested for an overall planning to the whole area including the proposed public housing developments at CKLV, Ex-CKLKMS Phase 2 Development as well as the planned CKL waterfront. **Mr Jeff TUNG** agreed. **Ms Katy FUNG** replied that it would be further reviewed with the planned CKL waterfront in the next stage by relevant bureaux/ departments.

4.15 **Ms Iris HOI** emphasised the importance on the integrated planning of the waterfront from Cha Kwo Ling to Yau Tong. She was of the view that an early planning to re-zone the "Government, Institution or Community" ("G/IC") and the "Other Specified Uses" ("OU") fronting the waterfront between CKL and Yau Tong Bay waterfront to "Open Space" ("O") was necessary. **Mr Vincent NG** agreed and asked PlanD if there was any plan to rezone the said area in order to develop a promenade forming a continuous promenade for public enjoyment. **Ms Katy FUNG** responded that as the said "G/IC" zone was under the approved Kai Tak OZP, it would be amended as appropriate. The said "OU" zone was the ventilation facility of the Eastern Harbour Crossing. It was understood that liaison among relevant parties was underway to see if there was opportunity to open up part of the site for public use.

[Post Meeting Notes: Amendments to the approved Kai Tak OZP to rezone the subject "G/IC" zone to "O" was gazetted on 10.12.2021]

4.16 **Miss Rosalind CHEUNG** supplemented that Cha Kwo Ling Public waterfront promenade was one of the nine key projects under the dedicated \$6.5 Billion funding. The promenade would cover from the waterfront fronting the proposed new VTC campus to the proposed CKLV housing development. For the section fronting along the proposed new VTC campus, the Task Force on Kai Tak Harbourfront Development would be consulted in November 2021. As mentioned by PlanD, the portion which

was zoned "G/IC" would be rezoned to "O" under the proposed amendments to the approved Kai Tak OZP. As for the remaining portion, which was zoned "OU", Harbour Office had been actively communicated with MTR Corporation to explore if set back would be implemented in order to provide a walkway linking to Yau Tong Public waterfront promenade.

Visual Impact and permeability

4.17 **Dr CHUNG Shan-shan** anticipated that the proposed wind corridor might not be enough to achieve its purpose and would like to have information of the major prevailing wind directions.

4.18 **Ms Iris HOI** opined that the proposed wind corridor was relatively narrow which might not achieve good performance with air ventilation. Apart from air ventilation, there was negative visual impact from the high-density developments and it affected permeability as viewed from the harbour. She suggested reducing footprint to allow for a wider wind corridor. **Mr Jeff TUNG** agreed and suggested providing additional wind corridor to improve air ventilation. He also considered that the building height of each housing blocks should be carefully articulated to allow visual permeability.

4.19 In response, **Ms Katy FUNG** said that the major prevailing wind directions were in northeast direction annually and in southwest direction for summer time. The proposed building deposition in CKLV Development was designed to avoid encroaching into the wind corridors and where inevitable, appropriate good design feature (e.g. urban window and building separations) would be incorporated for maintaining the wind corridors. HKHS would review the proposed building deposition in the detailed design stage.

Law Mansion

4.20 **Mr Jeff TUNG** concerned about the notional scheme with housing blocks surrounding the Law Mansion and its possible visual impact as viewed from this graded building. This would affect the whole setting of the Law Mansion such as reducing sunlight exposure.

4.21 **Dr CHUNG Shan-shan** would like to know more details of the preservation programme of Law Mansion, for instance, the programme and the way revitalise the building.

4.22 **Ms Katy FUNG** responded that a 20m-wide public passageway

leading to Cha Kwo Ling Road from the Law Mansion would be reserved for connection to the planned public waterfront promenade via the existing signal controlled pedestrian crossing. To enhance the vibrancy of the public realm, there would be retail uses at ground/podium levels of the building blocks surrounding the Law Mansion as well as the frontages facing the waterfront area. The preservation proposal of Law Mansion would be considered at the detailed design stage, subject to the recommendation of the Heritage Impact Assessments.

Other comments

4.23 **Ms Iris HOI** considered that the existing Cha Kwo Ling Road was well developed with many mature trees to serve as shading. She enquired for the scope to preserve existing trees along Cha Kwo Ling Road and considered it should be preserved all existing trees as far as possible.

Way forward

4.24 **The Chairlady** invited CEDD and HKHS to fine-tune their design, taking into account Members' comments including the improvement of connectivity, the building disposition surrounding Law Mansion, enhancing wind corridor between buildings, provision of additional crossings such as footbridge or underpass and to work out an integrated design of the proposed housing developments and waterfront. As for the interfacing issues with the promenade fronting the proposed new campus of VTC with the public waterfront promenade fronting the proposed housing developments, as it was under the purview of Task Force on Kai Tak Harbourfront Development, the Chairlady suggested co-organising a separate discussion platform for further discussion among members of the two Task Forces.

~~**Item 5 Phase One Development of Improvement of Tsuen Wan
Riviera Park and Tsuen Wan Park
(Paper No. TFK/03/2021)**~~

~~Introduction~~

~~5.1 **The Chairlady** welcomed representatives of the Leisure and Cultural Services Department (LCSD), Architectural Services Department (ArchSD) and Chows Architects Limited to the meeting and invited Members to declare any conflict of interest.~~

~~5.2 **Ms Sam LOK** declared that the company she worked at had~~

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖的主要社區設施及休憩用地供應
(更新至 2022 年 6 月份)

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 [#]	20.53 公頃	9.07 公頃	17.44 公頃	-3.09 公頃
鄰舍休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 [#]	20.53 公頃	25.47 公頃	36.18 公頃	+15.65 公頃
中學	每 40 名 12 至 17 歲 青少年設一間全日制 學校課室	246 間 課室	79 間 課室	79 間 課室 ^{&}	-167 間 課室 ^{&}
小學	每 25.5 名 6 至 11 歲 兒童設一間全日制學 校課室	321 間 課室	162 間 課室	192 間 課室 ^{&}	-129 間 課室 ^{&}
幼稚園／ 幼兒園	每 1 000 名 3 至 6 歲 以下兒童設 34 間課室	109 間 課室	119 間 課室	156 間 課室	+47 間 課室
警區警署	每 200 000 至 500 000 人設 1 間	0	0	0	0
分區警署	每 100 000 至 200 000 人設 1 間	1	0	0	-1
醫院	每 1 000 人 設 5.5 張病牀 [^]	1,169 張 病牀	0	0	-1,169 張 病牀
診所／ 健康中心	每 100 000 人設 1 間	2	0	2	0
裁判法院 (8 個法庭)	每 660 000 人設一間	0	1	1	+1
幼兒中心	每 25 000 名兒童 設 100 個資助名額 ^{#@}	821 個 名額	165 個 名額	465 個 名額 ^{&}	-365 個 名額 ^{&}
綜合青少年服 務中心	每 12 000 名 6 至 24 歲人士設 1 間 [#]	2	1	2	0
綜合家庭服務 中心	每 100 000 至 150 000 人設 1 間 [#]	1	2	2	+1

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應 (包括現有供應)	
長者地區中心	每個人口約170 000 人或以上的 新發展區設1 間 [#]	N.A.	1	1	N.A.
長者鄰舍中心	每個人口15 000 至 20 000 人的新建和重 建房屋區羣設1 間(包 括公營和私營房屋) [#]	N.A.	4	6	N.A.
社區照顧服務 設施	每1 000 名65 歲或以 上長者設 17.2 個資助名額 ^{#*@}	1,082 個 名額	498 個 名額	698 個 名額 ^{&}	-384 個 名額 ^{&}
安老院	每1 000 名65 歲或以 上長者設 21.3 個資助牀位 ^{#@}	1,341 個 牀位	535 個 牀位	1,135 個 牀位 ^{&}	-206 個 牀位 ^{&}
圖書館	每200 000 人設1 間 分區圖書館 ^π	1	1	1	0
體育館	每50 000 至65 000 人設1 間 [#]	3	2	3	0
運動場／ 運動場館	每200 000 至250 000 人設1 個／1 間 [#]	0	0	0	0
游泳池場館 一標準池	每287 000 人設1 個 場館 [#]	0	0	0	0

註：

茶果嶺、油塘、鯉魚門的規劃居住人口約為205 300 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為~~421~~212 600 人。所有人口數字都已調整到最接近的百位數值。

有關要求不包括規劃流動人口。

^ 醫院病牀的供應由醫院管理局按區域評估。

* 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

@ 此乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。

π 小型圖書館已被計算以符合《香港規劃標準與準則》的要求。

& 規劃署根據《香港規劃標準與準則》的相應規定而估算對學額和社會福利設施的需求，可能與教育局和社會福利署按一籃子因素的估算有所不同。

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖的主要社區設施及休憩用地供應
(更新至 2022 年 6 月份)

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應 (包括現有供應)	
地區休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 [#]	20.53 公頃	9.07 公頃	17.44 公頃	-3.09 公頃
鄰舍休憩用地	每 100 000 人 10 公頃 [#]	20.53 公頃	25.47 公頃	36.18 公頃	+15.65 公頃
中學	每 40 名 12 至 17 歲 青少年設一間全日制 學校課室	246 間 課室	79 間 課室	79 間 課室 ^{&}	-167 間 課室 ^{&}
小學	每 25.5 名 6 至 11 歲 兒童設一間全日制學 校課室	321 間 課室	162 間 課室	192 間 課室 ^{&}	-129 間 課室 ^{&}
幼稚園／ 幼兒園	每 1 000 名 3 至 6 歲 以下兒童設 34 間課室	109 間 課室	119 間 課室	156 間 課室	+47 間 課室
警區警署	每 200 000 至 500 000 人設 1 間	0	0	0	0
分區警署	每 100 000 至 200 000 人設 1 間	1	0	0	-1
醫院	每 1 000 人 設 5.5 張病牀 [^]	1,169 張 病牀	0	0	-1,169 張 病牀
診所／ 健康中心	每 100 000 人設 1 間	2	0	2	0
裁判法院 (8 個法庭)	每 660 000 人設一間	0	1	1	+1
幼兒中心	每 25 000 名兒童 設 100 個資助名額 ^{#@}	821 個 名額	165 個 名額	465 個 名額 ^{&}	-365 個 名額 ^{&}
綜合青少年服 務中心	每 12 000 名 6 至 24 歲人士設 1 間 [#]	2	1	2	0
綜合家庭服務 中心	每 100 000 至 150 000 人設 1 間 [#]	1	2	2	+1

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求 (按規劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已計劃的供應相比)
			現有供應	已計劃的供應 (包括現有供應)	
長者地區中心	每個人口約 170 000 人或以上的 新發展區設 1 間 [#]	N.A.	1	1	N.A.
長者鄰舍中心	每個人口 15 000 至 20 000 人的新建和重 建房屋區羣設 1 間(包 括公營和私營房屋) [#]	N.A.	4	6	N.A.
社區照顧服務 設施	每 1 000 名 65 歲或以 上長者設 17.2 個資助名額 ^{#*@}	1,082 個 名額	498 個 名額	698 個 名額 ^{&}	-384 個 名額 ^{&}
安老院	每 1 000 名 65 歲或以 上長者設 21.3 個資助牀位 ^{#@}	1,341 個 牀位	535 個 牀位	1,135 個 牀位 ^{&}	-206 個 牀位 ^{&}
圖書館	每 200 000 人設 1 間 分區圖書館 ^π	1	1	1	0
體育館	每 50 000 至 65 000 人設 1 間 [#]	3	2	3	0
運動場／ 運動場館	每 200 000 至 250 000 人設 1 個／1 間 [#]	0	0	0	0
游泳池場館 一標準池	每 287 000 人設 1 個 場館 [#]	0	0	0	0

註：

茶果嶺、油塘、鯉魚門的規劃居住人口約為 205 300 人。如包括流動人口，整體規劃人口約為 121 600 人。所有人口數字都已調整到最接近的百位數值。

[#] 有關要求不包括規劃流動人口。

[^] 醫院病牀的供應由醫院管理局按區域評估。

^{*} 四成為中心為本的社區照顧服務，六成為家居為本的社區照顧服務。

[@] 此乃長遠目標，在規劃和發展過程中，社會福利署會就實際提供的服務作出適當考慮。

^π 小型圖書館已被計算以符合《香港規劃標準與準則》的要求。

[&] 規劃署根據《香港規劃標準與準則》的相應規定而估算對學額和社會福利設施的需求，可能與教育局和社會福利署按一籃子因素的估算有所不同。