

九龍規劃區第 15 區

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號

S/K15/27

註釋

土地用途表

說明書

九龍規劃區第 15 區

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「海岸保護區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／鐵路／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 在劃作「海岸保護區」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；以及

- (ii) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及

- (b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

- (9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。

- (10) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

- (11) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

九龍規劃區第15區

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	3
住宅(甲類)	7
住宅(乙類)	12
住宅(戊類)	14
鄉村式發展	19
政府、機構或社區	21
休憩用地	23
其他指定用途	24
綠化地帶	32
海岸保護區	33

商業

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	屋宇
政府用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
酒店	其他構築物(入口除外)
資訊科技及電訊業	加油站
機構用途(未另有列明者)	住宿機構
圖書館	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過12.0倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (4) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)或(2)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的地積比率／建築物高度限制。

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
	救護站 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 酒店 屋宇 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 研究所、設計及發展中心 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他社區及配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條的規定，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的園景設計總圖和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份視覺影響評估和空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能遇到或造成的視覺和空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (x) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xi) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (2) 上文第(1)段所述的總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (3) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率和最高建築物高度超過下列限制：

地盤	限制
位於油塘灣的「綜合發展區」	最高地積比率為 4.5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 120 米 闢設一條公眾海濱長廊，其闊度不少於 15 米及面積不少於 24 700 平方米 闢設政府規定的公眾停車場
位於油塘工業區的「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」	最高地積比率為 5.0 倍，最高建築物高度為圖則訂明的限制(以米為單位從主水平基準起計算) 在圖則上指定為「海濱長廊」的地方闢設一條公眾海濱長廊，其闊度不少於 15 米 在「綜合發展區(5)」地帶內闢設一個提供不少於 171 個公眾停車位的公眾停車場

- (4) 為施行上文第(3)段而計算有關的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (5) 為施行上文第(3)段而計算有關的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府、機構或社區設施及公眾停車場，均應納入計算。
- (6) 縱使上文第(5)段有所規定，在油塘灣指定為「綜合發展區」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公眾停車場，則可免計算在內。
- (7) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)段所述的地積比率／建築物高度限制，或提供公眾停車位的下限。本段適用的油塘灣「綜合發展區」地帶的總地積比率，無論如何不得超過 5 倍。

住宅(甲類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)	酒店
(只限在指定為「住宅(甲類)7」的土地範圍內)	機構用途(未另有列明者)
康體文娛場所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府診所	(在指定為「住宅(甲類)7」的土地範圍除外)
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	辦公室
公眾停車場(貨櫃車除外)	加油站
(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)	娛樂場所
住宿機構	私人會所
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	公廁設施
社會福利設施	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	(未另有列明者)
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)6」、「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)9」的土地範圍內，任何新發展，或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超過下列規定：整幢為住用建築物的為 7.5 倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為 9.0 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據本「備註」第(12)及／或(13)段獲准超過該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過 7.5 倍。
- (2) 建於該地盤的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過 9.0 倍，但根據下文第(12)及／或(13)段獲准超過此地積比率者除外。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (3) 為施行上文第(1)段，在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)6」、「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)9」的土地範圍內，任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過有關的最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準，但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
- (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文第(1)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (4) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (5) 除本文件另有規定外，在指定為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)8」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展或重建計劃的最大住用和非住用總樓面面積超過以下所規定的面積：

<u>支區</u>	<u>最大</u>	<u>最大</u>
	<u>住用總樓面面積</u>	<u>非住用總樓面面積</u>
住宅(甲類)1	440 000 平方米	15 000 平方米
住宅(甲類)2	100 906 平方米	4 568 平方米
住宅(甲類)3	146 408 平方米	1 200 平方米
住宅(甲類)5	559 430 平方米	82 350 平方米
住宅(甲類)8	227 250 平方米	30 300 平方米

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (6) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (7) 在「住宅(甲類)6」地帶上指定為闊 10 米的建築物間距的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外)或現有建築物的重建，不得超過主水平基準上 20 米的最高建築物高度限制。
- (8) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，須合共提供不少於 200 個公眾停車位。在計算地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作公眾停車位，均應納入計算。
- (9) 在指定為「住宅(甲類)7」的土地範圍內，在計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的鐵路設施，則可免計算在內。
- (10) 在指定為「住宅(甲類)8」及「住宅(甲類)9」的土地範圍內，在計算有關最大總樓面面積／最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- (11) 為施行上文第(1)、(2)及(5)段而計算有關最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (12) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)、(2)或(5)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率／總樓面面積因而超過上文第(1)、(2)及(5)段所規定的有關最高地積比率或最大總樓面面積亦可。
- (13) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)、(2)、(5)、(6)及(8)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制，或提供公眾停車位的下限。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (14) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬上文第(7)段所述的建築物間距限制。

住宅(乙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
	其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展，而服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過下列規限及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

支區

最高地積比率

住宅(乙類)1

4.5 倍

住宅(乙類)2

3.3 倍

- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率／建築物高度限制。

住宅(戊類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

附表 I：適用於露天發展或工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]
以外的建築物

救護站	商營浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	醫院
	酒店
	屋宇
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
圖書館
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
社會福利設施
訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

附表 II：適用於現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]

救護站	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	特別設計的獨立物流中心)
巴士廠	工業用途(未另有列明者)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
食肆(只限食堂)	其他構築物(入口除外)
政府垃圾收集站	場外投注站
政府用途(未另有列明者)	辦公室(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	加油站
非污染工業用途(不包括涉及使用／	康體文娛場所(未另有列明者)
貯存危險品 [△] 的工業經營)	私人會所
辦公室(只限影音錄製室、設計及	商店及服務行業(未另有列明者)
媒體製作、與工業用途有關的	(只限設於地面一層；附屬
辦公室)	陳列室 [#] 可能獲准設於任何一層，
公廁設施	不在此限)
公共車輛總站或車站	汽車修理工場
公用事業設施裝置	批發行業
公眾停車場(貨櫃車除外)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或	
廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
研究所、設計及發展中心	
商店及服務行業(只限設於	
地面一層的汽車陳列室，	
以及服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
圖書館
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
學校(幼稚園除外)
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

@ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。

△ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過 5.0 倍及最高非住用地積比率超過 1.0 倍。
- (2) 任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展的地積比率超過現有建築物的地積比率。至於現有非住用建築物修改為住用建築物或住用與非住用各佔部分的建築物，其發展不得引致有關的最高住用地積比率及非住用地積比率超過上文第(1)段所述的限制。
- (3) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (5) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(3)段所述的地積比率／建築物高度限制。

鄉村式發展

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	分層住宅
屋宇	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	政府用途(未另有列明者) [#]
鄉事委員會會所／鄉公所	機構用途(未另有列明者) [#]
	加油站
	康體文娛場所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置 [#]
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構(未另有列明者) [#]
	住宿機構 [#]
	學校 [#]
	商店及服務行業
	社會福利設施 [#]
	私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有鄉村及方便其擴展，並預留土地用以重置受政府計劃影響的村屋。在屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
電纜車路線及終站大樓	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	分層住宅(未另有列明者)
分層住宅(只限政府員工宿舍)	殯儀設施
(只限在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內)	直升機升降坪
政府垃圾收集站	直升機加油站
政府用途(未另有列明者)	度假營
醫院	酒店
機構用途(未另有列明者)	屋宇
圖書館	船隻加油站
街市	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
碼頭	場外投注站
康體文娛場所	辦公室
政府診所	加油站
公廁設施	娛樂場所
公共車輛總站或車站	私人會所
公用事業設施裝置	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
可循環再造物料回收中心	住宿機構
宗教機構	污水處理／隔篩廠
研究所、設計及發展中心	商店及服務行業(未另有列明者)
學校	私人發展計劃的公用設施裝置
配水庫	動物園
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目／以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關的最多樓層數目時，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	電纜車路線及終站大樓
燒烤地點	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
野餐地點	其他構築物(入口除外)
運動場	碼頭
散步長廊／廣場	娛樂場所
公廁設施	康體文娛場所
休憩處	私人會所
動物園	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商貿」

附表I：適用於露天發展或工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]以外的建築物

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	酒店
政府用途(只限報案中心、郵政局)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
資訊科技及電訊業	其他構築物(入口除外)
機構用途(未另有列明者)	非污染工業用途(未另有列明者)
圖書館	加油站
非污染工業用途(不包括涉及使用／	學校(未另有列明者)
貯存危險品 [△] 的工業經營)	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
場外投注站	貨倉(危險品倉庫除外)
辦公室	批發行業
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或	
廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校(不包括特別設計的獨立校舍及	
幼稚園)	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商貿」(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)
巴士廠	工業用途(未另有列明者)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
食肆(只限食堂)	場外投注站
政府垃圾收集站	辦公室(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
資訊科技及電訊業	康體文娛場所(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [△] 的工業經營)	私人會所
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	商店及服務行業(未另有列明者)
公廁設施	(只限設於地面一層；
公共車輛總站或車站	附屬陳列室 [#] 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公用事業設施裝置	汽車修理工場
公眾停車場(貨櫃車除外)	批發行業
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	
可循環再造物料回收中心	
研究所、設計及發展中心	
商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品[△]，經常准許的用途亦包括：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
圖書館
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
學校(幼稚園除外)
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

@ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。

△ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過12.0倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (3) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「污水處理廠」

污水處理廠

政府用途
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是用作發展污水處理廠。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目為單位)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關的最多樓層數目時，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「通風大樓」

通風大樓

政府用途
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是用作發展通風大樓。

只適用於「海底隧道繳費廣場」

繳費廣場

政府用途
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是用作發展繳費廣場。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「鐵路車站」

鐵路車站

政府用途
香港鐵路通風塔及／或高出路面的
其他構築物(入口除外)
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是用作發展鐵路車站。

只適用於「加油站」

加油站

政府用途
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是用作發展加油站。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「防波堤」

防波堤	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-----	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地興建防波堤。

只適用於「美化市容地帶」

美化種植	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
------	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地用作美化環境和植樹用途，以提高環境質素。

綠化地帶

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	電纜車路線及終站大樓
自然保護區	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	分層住宅
公廁設施	高爾夫球場
帳幕營地	政府垃圾收集站
野生動物保護區	政府用途(未另有列明者)
	直升機升降坪
	度假營
	屋宇
	船隻加油站
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
	加油站
	碼頭
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

海岸保護區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
燈塔	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府用途
自然教育徑	碼頭
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
	廣播電台發射塔裝置
	宗教機構(只限塑像)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留燈塔、天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具有景致的地方，而地帶內會維持最低度的建築發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。整體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀的發展，或者基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

九龍規劃區第 15 區

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27

說明書

九龍規劃區第 15 區

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27

內 容	頁 次
1. 引 言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規 劃 區	3
6. 人 口	4
7. 土地用途地帶	
7.1 商 業	4
7.2 綜 合 發 展 區	5
7.3 住 宅(甲類)	9
7.4 住 宅(乙類)	12
7.5 住 宅(戊類)	13
7.6 鄉 村 式 發 展	14
7.7 政 府、機 構 或 社 區	14
7.8 休 憩 用 地	15
7.9 其 他 指 定 用 途	16
7.10 綠 化 地 帶	16
7.11 海 岸 保 護 區	17
8. 交 通	17
9. 公 用 設 施	18
10. 文 化 遺 產	18
11. 規 劃 的 實 施	18

九龍規劃區第 15 區

茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 當局分別於一九五八年二月十四日及一九五九年一月九日，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)的規定，在憲報公布首份涵蓋油塘地區的法定圖則(圖則編號 LK15/27/1)，以及首份涵蓋茶果嶺地區的法定圖則(圖則編號 LK15/25/4)。有關法定圖則曾數度作出修訂。
- 2.2 一九六五年九月九日，當時的總督指示城規會為茶果嶺、油塘及鯉魚門地區擬備一份分區計劃大綱圖。城規會遂於一九七一年三月十二日根據條例第 5 條，擬備及展示分區計劃大綱圖編號 LK15/35，以供公眾查閱。自此之後，分區計劃大綱圖曾數度作出修訂，以反映不斷轉變的情況。
- 2.3 二零零零年三月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K15/11。二零零零年九月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/11 發還城規會以作出修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出五次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 二零零九年三月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K15/17。二零零九年六月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/17 發還城規會以作出修訂。該分區計劃大綱圖其後修訂了一次，並根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零一一年五月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K15/19。二零一一年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/19 發還城規會以作出修訂。該分區計劃大綱圖其後修訂了一次，並根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零一四年四月二十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K15/21。二零一四年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/21 發還城規會以作出修訂。該分區計劃大綱圖其後修訂了一次，並根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零一五年十月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K15/23。二零一六年四月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/23 發還城規會以作出修訂。該分區計劃大綱圖其後修訂了一次，並根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一七年四月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K15/25。二零二一年三月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/25 發還城規會以作出修訂。二零二一年三月二十六日，有關發還該分區計劃大綱核准圖一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.9 二零二一年十二月三日，城規會根據條例第 5 條，展示《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖編號 S/K15/26》(下稱「分區計劃大綱草圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂主要包括把茶果嶺村及毗連地區由「未決定用途」地帶、「休憩用地」地帶、「綠化地帶」、「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)8」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、「綠化地帶」及顯示為「道路」的地方，以作房屋發展暨政府、機構或社區設施及道路配套用途；以及把前茶果嶺高嶺土礦場用地由「住宅(乙類)」地帶支區及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)9」地帶。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 184 份有效申述。二零二二年五月二十日，城規會公布申述的內容，為期三星期，讓公眾提出意

見，其間共收到 5 份就申述提出的有效意見。二零二二年八月五日，城規會考慮有關申述和意見後，決定不接納申述，以及不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖。

- 2.10 二零二二年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K15/27。二零二二年十一月十八日，《茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱核准圖編號 S/K15/27》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區內概括的土地用途地帶及主要的運輸網絡，以便把規劃區(下稱「該區」)內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖旨在顯示概括的發展原則，並為該區內的更詳細規劃提供指引。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，運輸的路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存油塘地區特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 該區位於東九龍的觀塘區，東面以五桂山、照鏡環山及魔鬼山(炮台山)的山嶺為界，南臨鯉魚門海峽，西止維多利亞港、偉業

街及茶果嶺道，西北接鯉魚門道及藍田區。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，佔地約 263.95 公頃。

- 5.2 該區北部的土地主要為私人住宅發展項目(麗港城和匯景花園)、位於茶果嶺及前茶果嶺高嶺土礦場用地的已規劃住宅發展項目及政府用途。
- 5.3 東區海底隧道穿越該區的中央部分，隧道南面為油塘灣、油塘工業區和三家村避風塘。油塘工業區北面為高輝道、東面為茶果嶺道、南面為崇信街、西面則為維多利亞港。油塘灣及油塘工業區的「綜合發展區」地帶擬透過綜合發展形式作住宅、商業及社區用途。
- 5.4 該區東部的大部分地方建有公營房屋發展項目，南端沿鯉魚門海岸一帶則以鄉村式發展為主，素有鯉魚門村之稱。
- 5.5 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。提出任何影響該類土地的發展建議時，必須妥為顧及城規會所公布的「維多利亞港理想宣言」、《保護海港條例》(第 531 章)的規定，以及海濱事務委員會的《海港規劃原則》。

6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約有 144 000 人。該區的規劃人口預計約為 212 600 人。

7. 土地用途地帶

7.1 商業：總面積 4.03 公頃

- 7.1.1 此地帶主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
- 7.1.2 區內有兩塊位於油塘工業區的西北緣並緊連高輝道的用地劃為此地帶。由於這些用地鄰近油塘港鐵站，當局鼓勵將現有工業樓宇重建作商業用途。為改善視覺通透度，按該圖所訂，這兩塊「商業」用地的最高建築物高度限制，分別為主水平基準上 120 米和主水平基準上 140 米。
- 7.1.3 另一塊位於茶果嶺道及成業街交界的用地亦劃為「商業」地帶，擬用作附設公眾停車場的商業發展。當局正研究這塊用地可提供的停車位數目。按該圖所訂，用地的最高建築物高度限為主水平基準上 130 米。為加強空

氣流通，此用地的發展須沿西北界線面向敬業街明渠闢設一塊不少於 3 米闊的非建築用地，以及在用地內擬建樓宇之間沿東南－西北方向闢設另一塊不少於 20 米闊的非建築用地。在非建築用地內不得有高於地面的構築物；然而，美化環境設施、設計上容許高透氣度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物，或可獲准設在非建築用地內。非建築用地內可闢設地下構築物。

7.1.4 該圖規定這些商業用地的最高地積比率為 12.0 倍，以免區內目前的交通問題更趨惡化。但遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以按照該規例第 22 條准許的幅度提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分用地撥作擴闊道路或公共用途。

7.1.5 為使設計／建築上具有彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／建築物高度限制。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。

7.2 綜合發展區：總面積 13.93 公頃

7.2.1 此地帶主要是進行附設社區設施的綜合住宅及商業發展。

7.2.2 位於油塘灣的「綜合發展區」地帶涵蓋茶果嶺道及高輝道的油塘海旁地段、水務署的海水抽水站、煤氣喉管清理站、土木工程拓展署維修站和香港製冰廠。至於油塘工業區，共有五個「綜合發展區」支區，分別為「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」，各坐落於東源街及仁宇圍兩旁。

7.2.3 依據條例第 4A(1)條的規定，凡在「綜合發展區」地帶內進行任何發展，必須根據條例第 16 條的規定提出規劃申請並獲得城規會許可。申請人必須依據條例第 4A(2)條的規定，依照此地帶《註釋》的要求，擬備一份總綱發展藍圖，並將之提交城規會核准。依據條例第 4A(3)條的規定，經核准的總綱發展藍圖複本會存放於土地註冊處，以供公眾查閱。

位於油塘灣的「綜合發展區」

7.2.4 在油塘灣「綜合發展區」範圍內進行的發展，最高地積比率為 4.5 倍。為使設計上具有彈性，同時配合市場的需要，申請人會在提交總綱發展藍圖的階段，因應土地

用途方面的規劃考慮因素和設計需要，就住用和非住用總樓面面積的發展組合提出建議。所建議的發展組合，須有技術評估報告支持。發展內應提供政府部門要求闢設的政府、機構或社區設施，以配合區內和鄰近地區人口的需要，而計算最高地積比率時也應包括該等設施。此土地範圍內須闢設政府規定的公眾停車場。在計算油塘灣「綜合發展區」內的最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公眾停車場，則可免計算在內。

7.2.5 由於油塘灣「綜合發展區」地帶位處海旁，日後發展的最高建築物高度限於主水平基準上 120 米。為使設計上具有彈性，當局並沒有建議為用地內的主要部分訂定更嚴緊的建築物高度限制。不過，為符合《都會計劃檢討第二期研究》海旁建築物高度概念的建議，應考慮就「綜合發展區」地帶西緣最出的兩塊土地訂定較低的建築物高度(主水平基準上 60 米)，使發展與海濱更為融合。因此，建築物的高度輪廓應該層次分明，向海濱遞減。為免海濱景致單調乏味和造成屏風效應，總綱發展藍圖內的設計建議應更具創意，布局也應更為恰當，並須訂明非建築用地／通透地帶。此外，須於「綜合發展區」地帶闢設一條公眾海濱長廊，以連接啟德海濱地區。公眾海濱長廊計劃中的闊度為 20 米，但鑑於用地的限制，同時容許設計上具有彈性，長廊受到嚴重限制的部分路段的闊度，最少有 15 米也可接受，但公眾海濱長廊的總地盤面積不得少於 24 700 平方米。長廊的設計應包括公眾康樂設施和用以美化環境的植物，城規會將在提交總綱發展藍圖的階段加以考慮。油塘灣「綜合發展區」地帶目前有三項政府、機構或社區設施，即海水抽水站、煤氣喉管清理站及土木工程拓展署維修站。把這些設施納入這個「綜合發展區」地帶，是要確保設施可以繼續運作／重新設置。如有需要，城規會將在發展者提交總綱發展藍圖的階段，有效監察緩解措施的設計和提供。

7.2.6 二零一零年四月九日，城規會轄下的都會規劃小組委員會通過就油塘灣「綜合發展區」地帶擬備的規劃大綱，其內收納了有關政府部門的詳細要求，方便申請人擬備和提交總綱發展藍圖。為鼓勵進行整體的綜合重建，城規會如接獲規劃和設計卓越的綜合重建計劃，可考慮略為放寬地積比率的限制。申請人在申請略為放寬地積比率限制時，應在所提交的總綱發展藍圖內證明，已徵集「綜合發展區」地帶內最少 80% 的私人土地，或已得到 80% 私人土地擁有人(以土地面積計算)同意支持略為放寬最高地積比率的申請，並須提交額外資料證明符合下

列要求：

- (a) 在略為放寬有關限制的安排下，獲批給額外總樓面面積的發展建議在技術上完全可行，而且完全符合可持續發展的原則，在規劃和設計上均有卓越之處；
- (b) 在重建計劃的首階段闢建海濱長廊，以供公眾使用；
- (c) 沿海濱長廊闢設康樂設施，為海旁增添朝氣；
- (d) 利用有趣的設計重建和美化海堤，並加設登岸梯級方便遊艇停泊，以加強用地發展康樂活動的潛力；
- (e) 以專題形式栽種有花樹木等植物，加強美化環境的效果，為四周添上姿采；
- (f) 採用垂直栽種模式和在天台進行綠化，盡量增加用地的綠化機會；
- (g) 採用明顯的梯級式建築物高度輪廓，以及大小不一的建築群，為海旁營造更悅目的效果；
- (h) 在樓宇之間設立通透地帶，加強空氣流通；
- (i) 處理和解決整個油塘灣的土地和海床污染問題；以及
- (j) 採用創新的設計，使「綜合發展區」地帶的發展與附近鯉魚門村的旅遊發展項目融為一體。

7.2.7 為使設計／建築上具有彈性，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬地積比率／建築物高度限制。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。為妥善管制地帶內的發展密度，油塘灣「綜合發展區」地帶的整體地積比率無論如何不得超過5倍。

位於油塘工業區的「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」

7.2.8 油塘工業區的「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」地帶現時主要有一些舊工業樓宇和行業、觀塘魚類批發市場、東源街熟食市場及水務署的油塘海水抽水站。上述的「綜合發展區」地帶擬進行綜合發展／重建，以作

住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他社區及配套設施。在這五個「綜合發展區」支區內的發展，最高地積比率限為 5.0 倍。城規會轄下的都會規劃小組委員會已在二零一五年十一月二十日通過一份規劃大綱，作為發展者在詳細規劃及落實發展時的指引，以確保在重建各「綜合發展區」支區時，就發展規模、設計布局，以至提供海濱長廊、景觀及通風廊等方面，可以協調的方式進行。發展內應設有政府部門要求的政府、機構或社區設施，以應付區內和鄰近地區人口的需要，而計算最高地積比率時也應包括該等設施。

7.2.9 由於有關用地位處海旁，日後在「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(3)」及「綜合發展區(5)」地帶的臨海部分，以及整個「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(4)」地帶進行發展時，最高建築物高度應限為主水平基準上 80 米，而「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(3)」及「綜合發展區(5)」地帶的其餘部分的最高建築物高度，則限為主水平基準上 100 米。建築物的高度輪廓應該層次分明，並向海濱遞減。為免海濱景致單調乏味和造成屏風效應，總綱發展藍圖內的設計建議應更具創意，布局也應更為恰當，並須訂明非建築用地／通透地帶。

7.2.10 在「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」地帶內，該圖指定為「海濱長廊」的土地，須闢設不少於 15 米闊的公眾海濱長廊。指定為「海濱長廊」的土地亦包括一段崇信街、仁字圍及崇和徑的路面，此等海濱長廊的路段，將會成為由鯉魚門至油塘灣再延伸至啟德，連綿不斷的海濱長廊的一部分。日後沿海濱長廊進行發展時，發展應提供合適的商業用途，尤其是商店及服務行業，及食肆，以增添用地的活力和公眾使用的樂趣。

7.2.11 為改善重建後的空氣流通情況，發展須闢設兩塊不少於 15 米闊沿東北－西南方向的非建築用地，一塊在「綜合發展區(1)」、「綜合發展區(2)」及「綜合發展區(3)」地帶內並沿崇耀街及崇和徑的走向；另一塊在「綜合發展區(3)」地帶內並沿仁字圍的走向。此外，重建項目亦須在「綜合發展區(5)」地帶內闢設另一塊不少於 15 米闊沿西北－東南方向及東源街走向的非建築用地。有關這些非建築用地的規定已在規劃大綱中訂明。視乎在規劃申請階段就支持總綱發展藍圖而提交的空氣流通評估，當局可考慮批准更改非建築用地的闊度或走向，但申請人須證明整體的通風效果不會受到負面影響。在非建築用地內不得有高於地面的構築物；然而美化環境設施、設計上容許高透氣度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物，或可允許設

在非建築用地內。非建築用地內可闢設地下構築物。

- 7.2.12 在「綜合發展區(5)」地帶內，須闢設一個提供不少於171個公眾停車位的公眾停車場，以應付該區的需求，而計算最高地積比率時須包括該項設施。
- 7.2.13 為使設計／建築上具有彈性，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可根據個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬「綜合發展區(1)」至「綜合發展區(5)」地帶的地積比率／建築物高度限制，或在「綜合發展區(5)」地帶內提供公眾停車位的下限。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。

7.3 住宅(甲類)：總面積 82.39 公頃

- 7.3.1 此地帶主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- 7.3.2 現有公共租住房屋發展項目包括德田邨、廣田邨、鯉魚門邨、油塘邨、油麗邨及高怡邨，以及現有居者有其屋計劃屋苑如康雅苑、康栢苑、康瑞苑、油翠苑、高俊苑及高翔苑部分範圍，皆在此地帶內。油美苑和高翔苑部分單位已轉作政府宿舍。
- 7.3.3 這些公營／資助房屋發展項目設有充足的社區設施、零售設施及休憩用地，供區內社羣使用。油塘邨的一間學校及德田邨的社區綜合大樓屬獨立設施，但由於是大型屋邨發展項目的一部分，因此涵蓋在該圖上的「住宅(甲類)」地帶內。
- 7.3.4 私人住宅發展方面，位於油塘中部、屬私人機構參建居屋計劃的油塘中心於上世紀七十年代建成。茶果嶺道的現有私人住宅發展，亦在此地帶的範圍內。
- 7.3.5 由於當局考慮到二零零二年年初完成的「九龍建築物密度研究檢討」所預期整體交通、環境及基礎設施方面會有限制，以及須提供足夠的社區設施，因此，除於《註釋》中另有規定外，此地帶內的發展或重建計劃須受到地積比率限制，即整幢為住用建築物的最高地積比率為7.5倍，住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為9.0倍。計算這些發展／重建計劃的總樓面面積時，純粹用於提供學校或其他政府、機構或社區設施的特別設計獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。

- 7.3.6 兩個大型私人住宅發展項目，即麗港城及匯景花園位於該區的北面。麗港城包括三塊大面積的用地，當中兩塊劃為「住宅(甲類)1」地帶，最大住用總樓面面積限為 440 000 平方米，而最大非住用總樓面面積限為 15 000 平方米；餘下一塊用地劃為「住宅(甲類)2」地帶，最大住用總樓面面積限為 100 906 平方米，而最大非住用總樓面面積限為 4 568 平方米。匯景花園包括兩部分，由橫跨鯉魚門道的園景平台連接起來。匯景花園的南部坐落於該區港鐵藍田站上蓋，並劃為「住宅(甲類)3」地帶，最大住用總樓面面積限為 146 408 平方米，而最大非住用總樓面面積限為 1 200 平方米。匯景花園的北部則坐落在該區以外，觀塘(南部)分區計劃大綱圖涵蓋的範圍內。
- 7.3.7 油麗邨劃為「住宅(甲類)5」地帶，其最大住用總樓面面積限為 559 430 平方米，而最大非住用總樓面面積則限為 82 350 平方米。
- 7.3.8 按該圖所訂，位於欣榮街和高超道與碧雲道交界處的「住宅(甲類)」用地的最高建築物高度限為主水平基準上 150 米。按該圖所訂，位於高超道的另一塊「住宅(甲類)」用地的最高建築物高度，則限為主水平基準上 170 米。
- 7.3.9 位於鯉魚門徑的「住宅(甲類)6」用地的規劃意向是作住宅發展，其整體地積比率限為 9 倍、最高住用地積比率限為 7.5 倍、最高建築物高度限為主水平基準上 100 米，以及須提供最少 200 個公眾停車位(須納入地積比率計算內)。為改善該區的空氣流通情況和視覺通透度，在「住宅(甲類)6」用地的中央部分預留一塊闊 10 米的狹長土地作建築物間距，該處建築物的高度限為主水平基準上 20 米。
- 7.3.10 位於高超道的「住宅(甲類)7」用地的規劃意向是在現有油塘通風大樓之上進行住宅發展，其整體地積比率限為 9 倍、最高住用地積比率限為 7.5 倍，以及最高建築物高度限為主水平基準上 190 米。在計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的鐵路設施，則可免計算在內。
- 7.3.11 位於茶果嶺的「住宅(甲類)8」用地的規劃意向是作住宅房屋發展，其最大住用總樓面面積限為 227 250 平方米、最大非住用總樓面面積限為 30 300 平方米，以及最高建築物高度限為圖則所訂明的主水平基準上 110 米／主水平基準上 130 米。在計算指定為「住宅(甲

類)8」地帶的土地範圍的有關最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。

- 7.3.12 位於茶果嶺的「住宅(甲類)8」用地內的三級歷史建築羅氏大屋會原址保留及活化再用。當局會在地盤平整及基礎設施工程的設計階段，按現行的政府技術通告進行文物影響評估，並會諮詢發展局轄下古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。此外，該處有若干建築物／構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、四山公立學校、茶果嶺鄉民聯誼會辦事處及茶果嶺道212號。視乎文物影響評估的結果，上述的建築物／構築物的部分文物構件／特徵元素或須予以保存，並在房屋用地內展示，以及提供資料說明。
- 7.3.13 位於茶果嶺的「住宅(甲類)8」用地東南面邊緣一個面積不少於900平方米的範圍會指定為緩衝區用地。此緩衝區會開放予公眾享用，並可作為該處擬議房屋發展項目與茶果嶺道天后宮(三級歷史建築)之間的過渡區。緩衝區用地應採用適當的設計，使之與毗連的天后宮更為融合。待取得相關政府部門的同意後，有關的契約文件將會訂明闢設緩衝區用地的規定。
- 7.3.14 當局已在《九龍東公營房屋發展之工地平整及基礎設施工程－可行性研究》就「住宅(甲類)8」用地進行空氣流通專家評估，該評估指出納入數項設計措施(例如闢設不少於15米的建築物間距及不少於20米闊的通風窗口等)後，可減輕發展項目對四周風環境可能造成的空氣流通影響。擬議發展應採用這些措施，以改善通風／望向海濱的視野。
- 7.3.15 位於前茶果嶺高嶺土礦場用地的「住宅(甲類)9」用地的規劃意向是作住宅房屋發展，其整體地積比率限為9倍、最高住用地積比率限為7.5倍，以及最高建築物高度限為圖則所訂明的主水平基準上135米／主水平基準上140米。在計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- 7.3.16 在詳細的設計階段，必須為位於欣榮街及高超道的「住宅(甲類)」用地和位於高超道的「住宅(甲類)7」用地進行定量空氣流通評估，以便進一步優化發展項目的布局和相關的緩解措施，從而促進空氣流通。當中所建議的優化緩解措施需予以相應落實，以維持／提升周圍地方的空氣流通表現。

- 7.3.17 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率／總樓面面積可以按照該規例第 22 條准許的幅度提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 7.3.18 為使設計／建築上具有彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積／地積比率／建築物高度的限制，或提供公眾停車位的下限。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬「住宅(甲類)6」用地的建築物間距限制。
- 7.3.19 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)8」和「住宅(甲類)9」地帶的地積比率／總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

7.4 住宅(乙類)：總面積 1.90 公頃

- 7.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展，而服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 7.4.2 位於前茶果嶺高嶺土礦場用地的兩個「住宅(乙類)」支區，須受下列不同的地積比率限制：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>
住宅(乙類)1	4.5 倍
住宅(乙類)2	3.3 倍

- 7.4.3 按該圖所訂，「住宅(乙類)1」及「住宅(乙類)2」地帶的最高建築物高度限制分別為圖則所訂明的主水平基準上 110 米及主水平基準上 90 米。
- 7.4.4 為加強由內陸至海旁的空氣滲透及視覺通透度，在「住宅(乙類)1」及「住宅(乙類)2」地帶內須闢設一塊不少於 20 米闊沿東北－西南方向的非建築用地。在非建築用地內不得有高於地面的構築物；然而美化環境設施、設計上容許高透氣度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物，或可允許設在非建築用地內。非建築用地內可闢設地下構築物。

- 7.4.5 為使設計／建築上具有彈性，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／建築物高度限制。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。

7.5 住宅(戊類)：總面積 5.79 公頃

- 7.5.1 此地帶旨在促使不符合規劃意向的工業用途得以逐步淘汰，並提供機會，讓現有殘舊工業樓宇重新發展。在此地帶內進行住宅發展，必須先向城規會提出規劃申請，並可能在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。發展者必須提交足夠資料，證明其住宅發展計劃符合環境標準，並會在有需要時採取適當的緩解措施，以解決因工業與住宅樓宇為鄰而可能產生的問題。
- 7.5.2 在此地帶內的現有工業用途，仍會獲當局容忍，但現有工業樓宇不得重建為新的工業樓宇，以避免在重建過程中，因工業樓宇與新住宅樓宇毗鄰而建所產生的問題仍繼續存在，甚至更趨惡化。在現有工業樓宇內，不得進行涉及厭惡性行業的新發展。此外，如欲把現有工業樓宇內的非工業用途轉作工業用途(非污染工業用途除外)，必須先取得城規會的許可。
- 7.5.3 在油塘工業區，劃為「住宅(戊類)」地帶的用地共有五塊，一塊介乎四山街與草園街之間，一塊位於四山街，兩塊位於東源街近崇德圍，另一塊位於崇信街與茶果嶺道交界處。隨着當局致力逐步淘汰該區現有的工業用途後，已有數幢工業樓宇重建作住宅用途。
- 7.5.4 此地帶的《註釋》訂有指定的地積比率規限，以管制地帶內的發展。任何新發展或重建計劃的最高住用地積比率不得超過 5 倍，非住用地積比率不得超過 1 倍，以限制交通量增長，避免現有及擬建的道路網負荷過重。
- 7.5.5 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以按照該規例第 22 條准許的幅度提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 7.5.6 為改善視覺通透度，建築物的高度輪廓應該層次分明，向海濱遞減。按該圖所訂，此地帶內發展和重建的最高建築物高度，分別限為主水平基準上 80 米至主水平基準上 140 米。
- 7.5.7 為使設計／建築上具有彈性，城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／建築物高

度限制。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。

7.6 鄉村式發展：總面積 7.75 公頃

- 7.6.1 此地帶旨在協助保留現有鄉村及方便其擴展，更預留土地重置受政府發展計劃影響的村屋。位於此地帶範圍內的鯉魚門村，素以海鮮酒家馳名，一直是旅遊勝地。
- 7.6.2 當局預算保留現有鯉魚門村的傳統特色。為確保日後村內的發展和重建項目在規模方面與現有的發展互相配合，此地帶的《註釋》規定，此地帶內的建築物高度不得超過三層(8.23 米)或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。在此地帶內，農業用途和其他相關的用途也屬准許用途。
- 7.6.3 為使設計／建築上具有彈性，讓發展項目能採用配合地盤特點的建築設計，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。

7.7 政府、機構或社區：總面積 19.18 公頃

- 7.7.1 此地帶的土地預算用於多項政府、機構或社區設施，以配合該區居民的需要，並在適當情況下，兼顧鄰近地區居民的需要。
- 7.7.2 現有的主要政府、機構或社區設施，包括茶果嶺道的容鳳書紀念中心、尤德夫人分科診療所及晒草灣鄰里社區中心連公共交通交匯處；茜發道對開的香港復康會藍田綜合中心和香港紅十字會雅麗珊郡主學校；鯉魚門道的觀塘法院大樓和東九龍政府合署；茶果嶺道近觀塘法院大樓的主要電力支站；碧雲道近高超道交界處的護理安老院；油塘配水庫；碧雲道的藍田南室內運動場；茶果嶺道與高輝道交界處的油塘消防局；鯉魚門道的藍田救護站；位於鯉魚門徑，設有圖書館、室內康樂中心、街市及社會福利設施的聯用大樓；油塘道以西的煤氣高壓調壓站，以及宗教機構和中小學校等。此外，公營及私營房屋發展項目內亦有一些政府、機構或社區設施。碧雲道地盤甲的擬議公營房屋發展項目會設立一間診所。
- 7.7.3 擬議的主要政府、機構或社區設施發展包括位於鯉魚門徑和鯉魚門海傍道交界的社會福利綜合大樓、位於前茶果嶺高嶺土礦場用地近茜發道的一所小學、位於繁華街的政府聯用大樓，以及位於茶果嶺道旁劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的分區消防局暨救護站。

- 7.7.4 按該圖所訂，在油塘工業區內的「政府、機構或社區」用地，以及兩塊位於鯉魚門徑和鯉魚門海傍道交界及前茶果嶺高嶺土礦場用地而分別預留作社會福利綜合大樓及小學的用地，其發展或重建的最高建築物高度會受限制。
- 7.7.5 為加強由內陸至海旁的空氣滲透及視覺通透度，在前茶果嶺高嶺土礦場用地內預留作興建小學的用地，須在其西北界線闢設一塊不少於 20 米闊沿東北－西南方向的非建築用地。在非建築用地內不得有高於地面的構築物；然而，美化環境設施、設計上容許高透氣度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物，或可獲准設在非建築用地內。非建築用地內可闢設地下構築物。
- 7.7.6 為使設計／建築上具有彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。城規會將按每宗申請的個別情況作出考慮。

7.8 休憩用地：總面積 18.64 公頃

- 7.8.1 此地帶主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 7.8.2 休憩用地分布該區各地點，這些康樂場地與大部分住宅區相距不遠，徒步可達。區內的主要休憩用地包括近油塘工業區的三家村遊樂場、麗港城附近的麗港公園、翠屏河花園、位於茜發道的茜發道休憩花園、位於晒草灣的晒草灣遊樂場和茜發道網球場，以及位於碧雲道的油塘配水庫遊樂場。至於在各公營房屋發展項目、居者有其屋計劃發展項目、綜合住宅發展項目及／或一些私人住宅發展項目內，均有闢設鄰舍休憩用地。
- 7.8.3 位於茶果嶺有三塊土地已預留作為地區休憩用地，一塊位於前茶果嶺高嶺土礦場用地以南，另外兩塊位於茜發道沿路。由於這些休憩用地受地形及其他方面所限制，因此可供應用的面積可能比分區計劃大綱圖所顯示的為小，實際情況須視乎相關政府部門的詳細設計而定。
- 7.8.4 為了增加鯉魚門海旁的吸引力，提供更為方便直接的通道給前往鯉魚門的海鮮食肆的訪客，根據鯉魚門海旁改善計劃，鯉魚門村南面會預留一塊沿岸狹長土地，作休憩用地連海濱長廊及公眾登岸設施。另外，當局也會闢設觀景平台 and 美化街景，使鯉魚門海旁更添魅力。

7.9 其他指定用途：總面積 5.37 公頃

- 7.9.1 此地帶涵蓋劃作特定用途的土地，包括商貿、污水處理廠、通風大樓、海底隧道繳費廣場、鐵路車站、加油站、防波堤及美化市容地帶。
- 7.9.2 鯉魚門道與茶果嶺道交界處的現有加油站、東區海底隧道的繳費廣場、港鐵油塘站、新茶果嶺通風大樓、東區海底隧道通風大樓，以及高輝道與東源街交界處的油塘污水泵房，均在此地帶的範圍內。根據鯉魚門海旁改善計劃建議的防波堤，則位於鯉魚門村南面。
- 7.9.3 由於在劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶內的油塘污水泵房位處海濱，其發展和重建的最高建築物高度均限為一層。為使設計／建築上具有彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。
- 7.9.4 一塊位於鯉魚門道的用地劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，最高地積比率為 12.0 倍。此地帶的土地預算用作進行一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業、辦公室及其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。不過，為確保有關的消防安全及環境問題獲得適當處理，在現有工業樓宇內，只有那些具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，才會列為經常准許的用途。此地帶的發展應參照有關的城規會指引。
- 7.9.5 兩塊沿茶果嶺道劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」的用地將用作提供路邊美化市容地帶及園景緩衝區，以提高環境質素。

7.10 綠化地帶：總面積 57.95 公頃

- 7.10.1 此地帶主要包括一些不適宜作市區發展的陡峭山坡。這些山坡皆保留其天然環境特色，但該處一些地點可能作靜態康樂用途。按照一般推定，「綠化地帶」內不得進行發展。城規會將嚴格管制此地帶內的發展，並參照有關的城規會指引，按個別情況審批每項發展計劃。
- 7.10.2 在此地帶的範圍內，有香港復康會藍田綜合中心附近的山坡，以及圍繞晒草灣遊樂場、在前茶果嶺高嶺土礦場用地以南、茶果嶺村東北面及康栢苑以南；還有主要被茂盛植被所覆蓋的五桂山、照鏡環山和魔鬼山的山麓。

7.11 海岸保護區：總面積 0.07 公頃

- 7.11.1 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留燈塔、天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具有景致的地方，而地帶內會維持最低度的建築發展。
- 7.11.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。整體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀的發展，或者基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。此外，發展項目如能提升地區特色，亦可能會獲得批准。
- 7.11.3 此區涵蓋潮漲時仍會露出水面的岩石露頭、蠔殼石灘及被視為地標景點的燈塔。這個風景勝地並未受到市區式發展所破壞，應加以保育。

8. 交通

8.1 道路

- 8.1.1 該區經主要道路(包括觀塘繞道、東區海底隧道、將軍澳道及觀塘道)連接香港其他各區。
- 8.1.2 東區海底隧道把茶果嶺與港島的鯪魚涌連接起來。隧道九龍進出口、繳費廣場和隧道行政大樓均位於該區中部。
- 8.1.3 鯉魚門道是一條貫通該區西北與東南的主要幹路，而連接至觀塘偉業街的茶果嶺道，則是一條主要地區幹路。碧雲道是一條區內道路，供油塘及藍田山上公營房屋發展項目的居民出入之用。
- 8.1.4 將軍澳－藍田隧道道路方案，在二零一四年四月二十九日獲行政長官會同行政會議批准。根據條例第 13A 條，由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)所批准的道路方案，須當作為根據條例獲得核准。在該圖上顯示的道路方案只供參考。將軍澳－藍田隧道連同位於啟德的擬議 T2 主幹路及中九龍幹線將會組成策略性主幹路系統內的六號幹線，為將軍澳及西九龍提供一條東西走向的特快連接路徑。將軍澳－藍田隧道的建造工程已於二零一六年展開。

8.2 香港鐵路

該區屬於港鐵觀塘線及將軍澳線列車的服務範圍，港鐵藍田站及油塘站均設於便利位置。港鐵油塘站是港鐵觀塘線與將軍澳線之間的主要轉車站。

8.3 公共交通工具

除香港鐵路服務範圍外，該區各類公共運輸工具如巴士和公共小型巴士的服務充足。區內設有多個位置適中的巴士總站，為社區提供服務。

9. 公用設施

該區有充足的自來水供應；排水渠和污水處理系統、電力及煤氣供應以及電話服務，亦一應俱全。當局在進行詳細規劃時，會進一步安排提供各種公用設施，以應付預計人口的需求。

10. 文化遺產

10.1 位於茶果嶺道的天后宮、位於鯉魚門馬環村的天后廟、位於鯉魚門的舊石礦場建築，以及位於茶果嶺道 50A、51 及 51A 號的羅氏大屋，獲古物諮詢委員會（下稱「古諮會」）評定為三級歷史建築／構築物。二零零九年三月十九日，古諮會公布一份載有 1 444 幢歷史建築物的名單，當中該區部分建築物／構築物已獲評級。古諮會也公布了該份 1 444 幢歷史建築物名單以外的新項目。這些新項目有待古諮會作出評級。有關該份 1 444 幢歷史建築物名單和新項目的詳情，已上載至古諮會的官方網站 <http://www.aab.gov.hk>。

10.2 此外，該處有若干建築物／構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、四山公立學校、茶果嶺鄉民聯誼會辦事處及茶果嶺道 212 號。

10.3 任何發展／重建計劃或用途地帶的改劃建議，如果有可能影響上述已評級歷史建築物／構築物、有待古諮會作出評級的新項目、文物影響評估所界定的任何其他歷史構築物及其毗鄰環境，須先徵詢發展局轄下的古蹟辦的意見。

11. 規劃的實施

11.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的

釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

- 11.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如路政署及建築署，負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢觀塘區議會的意見。
- 11.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零二二年十一月