

九龍規劃區第 13 及第 17 區

牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/30
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

- A1 項 — 把位於啟福道天橋北面、介乎宏照道、常怡道、及祥業街的一幅用地由「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(1)」地帶，並訂明建築物高度限制。
- A2 項 — 把位於介乎偉業街及海濱道的一幅用地由「政府、機構或社區(1)」地帶、「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶，並訂明建築物高度限制，以及在圖則上加入符號以顯示該用地內的祥業街部分為「行人專用區或街道」。
- A3 項 — 把位於宏照道及海濱道交界處、擬議「商業(2)」地帶西側的一塊土地由「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶。
- A4 項 — 把位於鴻業街、擬議「商業(2)」地帶東南側的一塊土地由「政府、機構或社區(1)」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶。
- A5 項 — 把沿海濱道、宏照道、常怡道、偉業街及順業街的數塊土地由「政府、機構或社區(1)」地帶、「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- A6 項 — 把沿祥業街的兩塊土地由「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶及「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以及在圖則上加入符號以顯示位於上述兩塊土地及毗連的祥業街部分為「行人專用區或街道」。
- B 項 — 把業安工業大廈及毗連的宏開道部分由「其他指定用途」註明「商貿」地帶及顯示為「道路」的

地方改劃為「住宅(甲類)3」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) 修訂「商業」地帶，在第一欄用途內加入「酒店(只限設於指定為「商業(2)」的土地範圍內)」，並相應把第二欄用途的「酒店」修訂為「酒店(未另有列明者)」。
- (b) 修訂「商業」地帶的規劃意向。
- (c) 修訂「商業」地帶的「備註」，以納入有關「商業(1)」和「商業(2)」新支區的發展限制及要求。
- (d) 修訂「住宅(甲類)」地帶，在第一欄用途內加入「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內)」，並相應把第二欄用途的「公眾停車場(貨櫃車除外)」修訂為「公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)」。
- (e) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」，以納入有關「住宅(甲類)3」新支區的發展限制及要求。
- (f) 刪除「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶。
- (g) 刪除「商業」地帶、「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠與上蓋的商業及住宅發展」地帶及「其他指定用途」註明「商業用途包括公共交通總站」地帶的第一欄用途內及「住宅(乙類)」的第二欄用途內的「街市」。
- (h) 把「住宅(甲類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」註明「附有公眾停車場及公共交通交匯處的商業／住宅發展」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31日

九龍規劃區第 13 及第 17 區

牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展另有規定者則除外：
- (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、鐵路路軌、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) 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路旁車位外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。
- (9) 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。
- (10) 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 13 及第 17 區

牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31

土地用途表

<u>用途地帶</u>	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(甲類)	4
住宅(乙類)	8
政府、機構或社區	10
休憩用地	12
其他指定用途	13
綠化地帶	27

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	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	酒店(未另有列明者)
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(只限設於指定為	其他構築物(入口除外)
「商業(2)」的土地範圍內)	加油站
資訊科技及電訊業	批發行業
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	
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	
商店及服務行業	
社會福利設施(涉及住宅照顧者除外)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

商業(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

備註

- (1) 在指定為「商業」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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 12.0 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「商業(1)」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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 204 600 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。須提供一個政府規定的公共交通交匯處。另外須提供不少於 6 300 平方米的公眾休憩用地，其中不少於 4 400 平方米須設於「商業(1)」地帶的東南端、毗連祥業街及啟福道天橋的地面。
- (3) 在指定為「商業(2)」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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 201 400 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。須提供不少於 11 800 平方米的公眾休憩用地，其中不少於 8 400 平方米須設於「商業(2)」地帶北面部分、主要位於啟福道天橋下方的地面。
- (4) 在圖則上所示由臨華街至臨樂街劃作闊 16 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 22 米的最高建築物高度限制。

(請看下頁)

商業(續)

備註(續)

- (5) 為施行上文第(1)至(3)段而計算相關的最高地積比率／最大總樓面面積時，任何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的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。在指定為「商業(1)」及「商業(2)」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政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。
- (6) 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)至(3)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)至(3)段所規定的有關最高地積比率／最大總樓面面積亦可。
- (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(1)至(3)段所述的發展限制。
- (8) 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(4)段所述的建築物間距限制。

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
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內)	辦公室
住宿機構	加油站
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	娛樂場所
社會福利設施	私人會所
私人發展計劃的公用設施裝置	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)(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)2」及「住宅(甲類)3」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(9)及／或(10)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) 建於指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」的土地範圍內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(9)及／或(10)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) 在指定為「住宅(甲類)1」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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過 6.0 倍及最高非住用地積比率超過 1.0 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。
- (4) 為施行上文第(1)及(3)段，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)及(3)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內必須關設一個室內康樂中心。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」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)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (7) 為施行上文第(1)至(3)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。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (8) 為施行上文第(1)至(3)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的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。在指定為「住宅(甲類)3」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政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。
- (9) 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(3)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)至(3)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (10) 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)至(3)及(6)段所述的發展限制。
- (11) 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，考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地限制。

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；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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 89 800 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，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的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)段所述的發展限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地限制。

政府、機構或社區

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
<p>救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 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) 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 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業</p>	<p>動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 直升機升降坪 直升機加油站 度假營 酒店 屋宇 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 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業(未另有列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園</p>

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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (1) 在指定為「政府、機構或社區」和「政府、機構或社區(1)」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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內，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最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。現有歷史建築物的任何加建、改動及／或修改(經常准許用途的附屬及直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會申請規劃許可。
- (3) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高建築物高度(以樓層數目計算)時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (4) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，必須從緊連宏光道和宏照道的地段界線(啟祥道和啟福道之間)劃設至少闊三米的非建築用地。
- (5) 在指定為「政府、機構或社區(3)」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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 16 500 平方米、最大非住用總樓面面積超過 4 125 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (6) 為施行上文第(5)段而計算最大總樓面面積時，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的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。
- (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(1)、(2)及(5)段所述的發展限制。
- (8) 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，考慮略為放寬圖則所顯示和上文第(4)段所述的非建築用地限制。

休憩用地

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
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 其他構築物(入口除外)
野餐地點	娛樂場所
運動場	康體文娛場所
散步長廊／廣場	私人會所
公廁設施	公共車輛總站或車站
休憩處	公用事業設施裝置
動物園	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。

備註

- (1) 必須從緊連宏光道和宏照道的地段界線(啟祥道和啟福道之間)劃設至少闊三米的非建築用地。
- (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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬上文第(1)段所述的非建築用地限制。

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	汽車修理工場(只限設於指定為
辦公室	「其他指定用途」註明
娛樂場所	「商貿(1)」的土地範圍內)
康體文娛場所	貨倉(危險品倉庫除外)
私人會所	批發行業
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(直接提供顧客服務或貨品者除外)	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	教育機構(只限設於地面一層)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	工業用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	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／貯存危險品 [△] 的工業經營)	娛樂場所(只限設於地面一層)
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	康體文娛場所(未另有列明者)
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	宗教機構(只限設於地面一層)
公用事業設施裝置	商店及服務行業(未另有列明者)(只限設於地面一層；附屬陳列室 [#] 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公眾停車場(貨櫃車除外)	訓練中心
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	汽車修理工場(未另有列明者)
可循環再造物料回收中心	批發行業
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	
汽車修理工場(只限設於指定為「其他指定用途」註明「商貿(1)」的土地範圍內)	
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)

⑥ 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，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 必須從緊連宏光道和宏照道的地段界線(啟祥道和啟福道之間)劃設至少闊三米的非建築用地。
- (3) 在圖則上所示由臨興街至臨華街劃作闊 15 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 22 米的最高建築物高度限制。
- (4) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何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的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

備註(續)

- (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)段所述的發展限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則所顯示和上文第(2)段所述的非建築用地限制和上文第(3)段所述的建築物間距限制。

(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「鐵路」

鐵路 香港鐵路車站	政府用途(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) 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，主要是提供土地作露天鐵路、香港鐵路九龍灣站和相關設施。

備註

- (1) 不得興建新發展(附屬於鐵路及香港鐵路車站的一層構築物除外)。
- (2) 任何現有建築物／構築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物／構築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，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)及(2)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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)及(2)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「香港鐵路車廠與上蓋的商業及住宅發展」

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	教育機構(未另有列明者)
食肆	政府垃圾收集站
教育機構(只限設於特別設計的獨立建築物、商業樓宇或商住樓宇的非住用部分)	機構用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
分層住宅	加油站
政府用途(未另有列明者)	可循環再造物料回收中心
圖書館	學校(未另有列明者)
香港鐵路車廠	商店及服務行業(只限汽車陳列室)
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)	
宗教機構	
住宿機構	
學校(只限設於特別設計的獨立校舍、商業樓宇或商住樓宇的非住用部分)	
商店及服務行業(未另有列明者)	
社會福利設施	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「香港鐵路車廠與上蓋的商業及住宅發展」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作香港鐵路車廠與上蓋的商業及住宅發展。

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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 278 703 平方米、最大非住用總樓面面積超過 177 031 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 必須提供一個公共車輛總站。
- (3) 在圖則所示劃作闊 15 米(南北向)和闊 22 米(東西向)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 22 米的最高建築物高度限制。
- (4) 為施行上文第(1)段而計算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的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。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施，亦可免計算在內。
- (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)段所述的發展限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬上文第(3)段所述的建築物間距限制。

(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「商業用途包括公共交通總站」

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	醫院
展覽或會議廳	酒店
政府用途(未另有列明者)	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)	加油站
圖書館	批發行業
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)	
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	
商店及服務行業	
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)	
訓練中心	
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，主要是作商業發展包括公共車輛總站。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業用途包括公共交通總站」(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，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 必須提供一個公共車輛總站(包括三個巴士停車處和一個專線小巴停車處)。
- (3) 在圖則上所示由臨樂街至常悅道劃作闊 15 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 22 米的最高建築物高度限制。
- (4) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何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的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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)段所述的發展限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬上文第(3)段所述的建築物間距限制。

(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
<u>只適用於「附有公眾停車場及公共交通交匯處的商業／住宅發展」</u>	
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	酒店
康體文娛場所	機構用途(未另有列明者)
政府診所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
公共車輛總站或車站	其他構築物(入口除外)
(露天總站或車站除外)	辦公室
公眾停車場(貨櫃車除外)	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	公用事業設施裝置
私人發展計劃的公用設施裝置	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

除以上所列，在現有建築物特別設計的非住宅部分(全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)，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

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「附有公眾停車場及公共交通交匯處的商業／住宅發展」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是進行住宅發展連商業用途、公眾停車場和公共交通交匯處。在商業和住宅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) 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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 19 138 平方米、最大非住用總樓面面積超過 13 366 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 必須闢設一個設有 450 個泊車位的公眾停車場，以及一個公共交通交匯處，當中包括四個巴士停車處、三個公共小巴及的士候客位，以及一個一般車輛避車處。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算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停車位(公眾停車位除外)、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的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。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通交匯處，亦可免計算在內。
- (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)及(2)段所述的發展限制。

(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「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，主要是設置加油站。

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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 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。

只適用於「園景美化高架行人道」

園景美化高架行人道
政府用途

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是闢設園景美化高架行人道，以改善行人環境，並把九龍灣商貿區的行人通道系統和啟德區連接起來。

(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「露天貨車停車場」

露天公眾停車場(只限貨車)

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，主要是設置露天貨車停車場。

備註

不得興建新發展(附屬於露天貨車停車場的一層構築物除外)。

綠化地帶

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
農業用途 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 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) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 度假營 屋宇 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 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。

九龍規劃區第 13 及第 17 區

牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31

說明書

九龍規劃區第 13 及第 17 區

牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31

<u>目 錄</u>	<u>頁 次</u>
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	2
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	3
7. 區內的建築物高度限制	3
8. 非建築用地及建築物間距	6
9. 土地用途地帶	
9.1 商業	9
9.2 住宅(甲類)	12
9.3 住宅(乙類)	15
9.4 政府、機構或社區	15
9.5 休憩用地	17
9.6 其他指定用途	18
9.7 綠化地帶	21
10. 交通	21
11. 公用設施	22
12. 文化遺產	22
13. 規劃的實施	22

九龍規劃區第 13 及第 17 區

牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31》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 城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，於一九八六年八月二十二日於憲報公布首份涵蓋牛頭角及九龍灣地區的法定圖則(編號 S/K13/1)。其後，城規會根據條例第 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.2 一九八九年三月七日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c)條考慮分區計劃大綱草圖編號 S/K13/4，並同意把分區計劃大綱草圖發還城規會再作考慮及修訂。其後，城規會根據條例第 5 及 7 條對圖則作出七次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.3 一九九八年十二月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K13/12。一九九九年五月十一日，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發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.4 二零零零年三月二十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K13/14。二零零零年十月十日，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發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 及 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零二年六月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K13/18。二零零二年十一月二十六日，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發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 及 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零零六年九月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K13/25。二零一零年七月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/25》發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 及 7 條對圖則作出四次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零二零年四月二十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9 條，核准牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K13/30。二零二一年六月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱核准圖編號 S/K13/30》發還城規會以作修訂。二零二一年六月十一日，該分區計劃大綱核准圖發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.8 二零二一年十二月三十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/31》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目主要包括把九龍灣商貿區以南的多塊用地由「政府、機構或社區(1)」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶、「其他指定用途」註明「垃圾轉運站」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「商業(1)」地帶、「商業(2)」地帶、「休憩用地」地帶和顯示為「道路」的地方，並把業安工業大廈現址的用地由「其他指定用途」註明「商貿」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「住宅(甲類)3」地帶。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區(下稱「該區」)內概括的土地用途地帶及主要運輸網，以便把該區土地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，並為規劃區內日後的詳細規劃提供指引。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各運輸路線和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，例如只限作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照

一般原則，在計算地積比率和上蓋面積時，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，以保存牛頭角及九龍灣區的特色和景致，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》，分別說明該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。城規會若批給許可，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 該區坐落東九龍的觀塘區，北達新清水灣道和清水灣道、西至觀塘繞道、南及順業街和振華道、東抵康寧道、秀茂坪道和利安道。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，其面積共約 341 公頃。
- 5.2 觀塘道把該區分成兩個截然不同的部分，西面土地主要由九龍灣填海而成，稱為九龍灣商貿區，是香港主要市區範圍內其中一個重要就業中心。觀塘道以東的牛頭角／佐敦谷區為山丘地帶，主要為住宅發展，尤以坐落於山麓地帶的公共屋邨居多。

6. 人口

根據二零一六年中期人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 176 900 人。該區的規劃人口預計約為 192 500 人。

7. 區內的建築物高度限制

- 7.1 為落實「香港城市設計指引研究」（二零零三年），當局為觀塘和九龍灣商貿區擬訂了建築物高度限制，並於二零零四年五月至七月徵詢公眾的意見。公眾普遍支持有關建議，認為可保護可見的山脊線景觀，以及改善市區環境。二零零五年二月，當局在完成「觀塘及九龍灣商貿區建築物高度限制」研究後，將九龍灣商貿區（即主要介乎觀塘繞道、觀塘道、啟祥道和順業街等主要道路之間的範圍）各個用途地帶的建築物高度限制納入分區計劃大綱草圖編號 S / K 13 / 22。
- 7.2 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制，回應公眾對法定規劃制度更明確和更透明的期望，以及

滿足社會對改善生活環境日益增長的期望，九龍各份分區計劃大綱圖須予修訂，以加入適當的建築物高度限制，為日後的發展／重建計劃提供指引。在缺乏建築物高度管制的情況下，過高的建築物可能會在不同地點隨處可見，其規模或會與區內環境不相協調，對該區的景觀質素帶來負面影響。為免出現過高或不相協調的建築物，並保留一些城市設計要素(例如保留公眾眺望山脊線的景觀)，以及對該區發展的建築物高度作出更妥善的管制，當局為該圖上九龍灣商貿區以外所有發展地帶訂定建築物高度限制。

- 7.3 該區位於鰂魚涌公園瞭望點及部分位於香港會議展覽中心新翼瞭望點的視線範圍內。訂定建築物高度限制，主要旨在保存獅子山、慈雲山和飛鵝山山脊線的景觀，並已顧及「城市設計指引」、天然地勢、區內情況和特色、區內風環境、現有建築物高度輪廓、毗連規劃區的發展高度和在廣闊範圍內的建築羣與周圍環境是否和諧協調。該區的「商業」地帶、「商業(1)」地帶、「商業(2)」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(甲類)1」地帶、「住宅(甲類)2」地帶、「住宅(甲類)3」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區(1)」地帶、「政府、機構或社區(3)」地帶和「其他指定用途」地帶，共有 14 個建築物高度級別，介乎主水平基準上 15 米至 180 米。
- 7.4 九龍灣商貿區的「商業」地帶、「商業(1)」地帶、「商業(2)」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「其他指定用途」註明「商業用途包括公共交通總站」地帶設有主水平基準上 100 米、120 米、135 米、140 米、150 米和 170 米六個高度級別，以確保從鰂魚涌公園瞭望點眺望九龍山脊線的景觀至少有百分之二十空間不受建築物遮擋，並容許在沙田坳的鞍狀山脊位置營造點綴效果。而從香港會議展覽中心新翼瞭望點眺望飛鵝山的獨特山巒背景亦得以保存。上述高度限制同時可有助締造出鮮明的市容、凸顯九龍灣商貿區南部以高層大廈作為商業樞紐、加強觀塘繞道兩旁地區及啟德的商貿形象、避免與毗鄰德福花園造成強烈的高度對比，以及擴闊牛頭角內陸地區望向維多利亞港的視野。為配合觀塘商貿區的高度輪廓，九龍灣商貿區南端的高度限制定為主水平基準上 100 米。樓宇高度由九龍灣商貿區高層大廈商業群的主水平基準上 170 米，向其邊緣的中層住宅發展(包括受主水平基準上 60 米、80 米和 100 米的高度級別限制的啟業邨、麗晶花園和德福花園)漸次下降。
- 7.5 高層住宅發展羣包括最高高度級別為主水平基準上 100 米、120 米和 140 米的牛頭角下邨，以及沿牛頭角道，最高建築物高度為主水平基準上 120 米的私人房屋發展。鄰近香港鐵路(下稱「港鐵」)九龍灣站，牛頭角下邨以北的地方有部分正重建為東九文化中心，部分則已重建為牛頭角公園。擬議的東九文化中心及牛頭角公園，連同牛頭角下邨及位於觀塘(南部)分區計劃大綱圖內的牛頭角上邨，將成為該區的高層住宅連文娛樞紐，並可憑藉港鐵九龍灣站的便利盡用發展潛力。

- 7.6 另一個高層住宅發展羣位於佐敦谷西面平台。一九九七年，當時的土木工程署就該區進行「彩雲道及佐敦谷發展計劃規劃及工程可行性研究」，探討將該區作住宅和政府、機構或社區用途的發展潛力。該研究建議保存佐敦谷山脊線的景觀，並在主水平基準上 20 米、40 米和 60 米的西面平台上興建高層住宅大廈(40 層)，順着天然山脊線背景構成三級高度輪廓。佐敦谷西面平台的已落成住宅發展(包括彩霞邨、彩盈邨、彩興苑、彩德邨及彩福邨)，最高高度級別為主水平基準上 140 米、150 米、160 米和 170 米。建築物高度級別大致上順着發展羣所在的斜坡地勢上升，並向西面下降至前啟德大廈用地(最高建築物高度為主水平基準上 140 米)，以及位於宏照道的「住宅(甲類)」地帶內的已規劃住宅發展用地(最高建築物高度為主水平基準上 120 米)。
- 7.7 飛鵝山山麓附近的佐敦谷東面平台現建有順利邨、順安邨、順天邨、順緻苑和順利紀律部隊宿舍。此區必須保持為中層發展，並把高度限於新清水灣道的水平，以保存新清水灣道南面的開揚景觀，以及盡量保存該區的公眾景觀和景致。
- 7.8 當局亦為「政府、機構或社區」地帶及其支區和「其他指定用途」註明「加油站」地帶制訂建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，主要旨在反映現有發展的建築物高度。當局亦已充分顧及有關用地現有設施／用途的性質、現有發展密度和其發展完成後的情況，以及配合其各種運作要求和用途的需要。除非已知發展項目已有既定的方案或有需要符合最低高度規定，否則現有「政府、機構或社區」用地及其支區和「其他指定用途」註明「加油站」用地通常會限於現有建築物高度，為區內稠密的已建設環境提供緩衝空間及視覺調劑。
- 7.9 低矮的政府、機構或社區發展(高度通常不超過 13 層)一般會以樓層數目(不包括地庫樓層)訂定建築物高度限制，以容許在設計上更有彈性，特別是具有特定功能要求的政府、機構或社區設施。不過，位處九龍灣商貿區、其他顯眼位置及有必要收緊高度管制的主要歇息空間內的政府、機構或社區發展，以及較高(高度通常超過 13 層)的發展，建築物高度限制則以米為單位從主水平基準起計算，以提供明確和清晰的規劃意向。
- 7.10 在九龍灣商貿區內，劃為「政府、機構或社區(1)」地帶的建築物高度限制為主水平基準上 15 米、40 米和 60 米，為高層和高密度的環境提供視覺調劑、令建築物高低有致、避免對附近住宅發展的景觀構成重大負面影響，以及確保九龍灣商貿區東南部的「政府、機構或社區(1)」用地不阻擋從內陸地區望向海港的景觀。
- 7.11 當局已於二零一零年和二零一九年進行兩次空氣流通專家評估，藉以評定區內現有風環境和各發展用地的擬議建築物高度可能對

行人風環境所造成的影響。當局訂定該圖所顯示的建築物高度限制時，已顧及空氣流通評估的結果。

7.12 大體上，該圖的《註釋》載列了可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具有規劃和設計優點的發展／重建計劃。對於根據條例第 16 條提出略為放寬建築物高度限制的申請，當局會按個別情況考慮。下列為相關考慮因素：

- (a) 把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；
- (b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；
- (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
- (d) 建築物之間保持距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
- (e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
- (f) 其他因素，例如保護樹木的需要，以及採用可改善城市景致和區內市容但不會構成負面景觀和視覺影響的創意建築物設計和規劃優點。

7.13 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖所訂明的最高建築物高度限制(不論是以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。

8. 非建築用地及建築物間距

8.1 根據空氣流通評估的結果，該區的盛行風是東北風、東風和東南風，而夏季的盛行風以東風、東南風、南風和西南風為主。九龍灣商貿區一些休憩用地和「政府、機構或社區」用地，及牛頭角山谷大量休憩用地和綠化地帶，全部均為通風範圍。由於牛頭角區毗連北面的飛鵝山和東面的炭山，因此可享受向下吹往維多利亞港附近低地的山谷風。

8.2 就九龍灣商貿區而言，啟祥道是該區主要的東西向通風廊。以德福花園為起點的宏泰道／臨華街和常悅道亦構成主要通風廊，把風由東面帶往西面。該區的主要南北向通風廊包括宏光道、宏照道、宏泰道、宏開道、偉業街和由北面啟祥道伸延至南面宏遠街的一列長形「休憩用地」地帶。至於牛頭角／佐敦谷區，主要的東西向通風廊是新清水灣道和秀茂坪道，而主要的南北向通風廊是觀塘道和牛頭角道。該區亦有西南至東北向的通風廊，包括佐

敦谷、牛頭角道、利安道、順緻街和順利邨道。東南至西北向的通風廊則包括牛頭角道、彩霞道和順安道。

- 8.3 綠化地帶、休憩用地、綠化山坡和低矮政府、機構或社區發展等現有露天地方是該區的重要通風範圍，必須予以保存以容許氣流滲入。由於九龍灣商貿區是海風的入口，海旁的「政府、機構或社區」和「其他指定用途」用地必須保持低矮(即主水平基準上40米或以下)，以容許海風滲進九龍灣商貿區。
- 8.4 九龍灣商貿區主要建有低層至中層的工業和工業一辦公室大廈，街道狹窄。該商貿區的規劃是發展中層至高層的商業和非污染工業大廈(主水平基準上120米至170米)。基於最高建築物高度和大廈闊度，除非把道路空間(以建築物外牆之間計算)由10至25米增至30米或以上，否則不能紓減對空氣流通的負面影響。空氣流通評估建議保留九龍灣商貿區的市區長形公園和休憩用地，以及在可行情況下劃設由道路後移範圍和建築物間距，以加強海風滲進九龍灣和改善九龍灣商貿區的整體空氣流通。
- 8.5 位於九龍灣商貿區邊緣和屬於多山地帶的牛頭角／佐敦區內的大型中層／高層住宅發展對空氣流通不會構成重大負面影響，原因是附近一帶有充足的休憩用地、綠化地帶及／或低矮的政府、機構或社區發展。不過，某些用地的現有／擬議住宅發展的建築物布局和位置或會對區內空氣流通造成一些負面影響。
- 8.6 考慮到空氣流通評估研究及其他就個別地點進行的空氣流通評估的結果，圖則已收納下列包括非建築用地和建築物間距的減緩措施：

九龍灣商貿區內的非建築用地和建築物間距

- (a) 從緊連宏茂街東面的「住宅(甲類)3」地帶的地段界線(即業安工業大廈現址的用地)指定闊五米的非建築用地，以便在該地段重建時把位於長形休憩用地的通風廊由啟祥道向南伸延至常怡道。此非建築用地有助改善九龍灣商貿區的空氣流通。
- (b) 從緊連宏光道和宏照道兩旁(啟祥道至啟福道之間)的「政府、機構或社區(1)」地帶、「休憩用地」地帶和「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地段界線指定至少闊三米的非建築用地。在發展／重建有關地段時，這些非建築用地有助改善該兩條道路作為主要通風廊的效用，並容許在九龍灣商貿區內較闊落的行人路作街道植樹，提供舒適的行人環境。
- (c) 在宏展街香港郵政中央郵件中心所在的「政府、機構或社區(1)」用地的南面界線指定闊15米的狹長非建築用地。

該非建築用地會作為臨華街伸延部分，讓東風和海風滲進九龍灣商貿區。

- (d) 把位於偉業街與順業街交界處的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的東南邊緣，一塊沿順業街的狹長土地指定為非建築用地，以加強行人區的空氣流通。
- (e) 把「商業」地帶、「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「其他指定用途」註明「商業用途包括公共交通總站」地帶內，三塊由臨興街至常悅道的狹長土地劃為建築物間距(考慮到地段界線的不同，有關建築物間距闊度由 15 米至 16 米不等)，任何建築物高度不可超過主水平基準上 22 米(現有巴士廠的高度)。在重建有關地段時，這些建築物間距有助伸延常悅道的通風廊，並改善九龍灣商貿區的通風。

九龍灣商貿區外的非建築用地和建築物間距

- (f) 把坪石邨所在的「住宅(甲類)」地帶內東北面現有草木茂盛的斜坡指定為非建築用地，以保留現有草木茂盛的斜坡，並連同毗連的「綠化地帶」和坪石遊樂場作為該區的綠化和通風範圍。
- (g) 把順緻苑所在的「住宅(乙類)」地帶的東面界線的現有斜坡指定為非建築用地，以保留草木茂盛的斜坡作為「綠化地帶」的伸延部分和通風範圍。
- (h) 把德福花園所在的「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠與上蓋的商業及住宅發展」地帶內的三塊狹長土地劃為建築物間距。兩道闊 22 米、東西向且建築物高度不可超過主水平基準上 22 米的建築物間距可作為通風廊，使宏泰道和常悅道的氣道貫通觀塘道。另一道由啟祥道至大業街闊 15 米南北向的建築物間距，任何建築物高度不可超過主水平基準上 22 米。主水平基準上 22 米的建築物高度是現有港鐵車廠的高度。日後重建德福花園時必須提供這些建築物間距。

- 8.7 在發展和重建有關用地時，必須採納上述非建築用地和建築物間距。由於指定非建築用地主要是令地面以上空氣流通，非建築用地的規定不適用於地面以下發展。雖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。此外，有關用途地帶的「註釋」已加入略為放寬限制條款，容許在特殊情況下略為放寬圖則上所示或該圖《註釋》所訂明的非建築用地和建築物間距限制。

- 8.8 大體上，為減少可能的負面影響，當局鼓勵日後設有平台的發展／重建計劃，從用地界線後移、將較低樓層凹進以遠離主要通風廊、劃設非建築用地，以及採用適當的建築物設計，包括小型及通風的平台、更寬闊的建築物間距，以及使平台邊緣貼近建築物邊緣，使氣流下流至行人水平。
- 8.9 此外，有關空氣流通評估亦就該區大型私人和公共房屋發展，以及九龍灣商貿區商業發展的建築物布局提出建議，以供日後重建有關用地參考。建築物布局的整體原則，是減少阻擋盛行風和盡量擴大屋邨內露天庭院，並擴闊九龍灣商貿區的通風廊，以改善該區的空氣流通和滲透性。個別用地的建築物布局可參照空氣流通評估內的建議。
- 8.10 為個別可能進行大型公共房屋發展或重建的用地(包括坪石邨、彩德邨、牛頭角下邨及一塊位於宏照道的預留用地)制定規劃大綱時，會就個別用地訂明是否需要進行詳細的空氣流通評估。

9. 土地用途地帶

9.1 商業—總面積 7.47 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。
- 9.1.2 九龍灣商貿區內共有七塊用地劃作此地帶。有關的發展項目可提供銀行、辦公室、酒樓餐廳、快餐店和零售商店等多類商業設施。此外，「商業(2)」地帶容許作酒店用途。部分發展項目還會包括多層停車場，供進出九龍灣商貿區的車輛使用。
- 9.1.3 「商業」地帶的商業用地的最高地積比率限為 12.0 倍，施加此限制時，已充分考慮該區道路網絡的容量。
- 9.1.4 「商業(1)」及「商業(2)」地帶在九龍灣行動區的核心位置。九龍灣行動區將發展為主要作商業用途的樞紐，提供辦公室、酒店、零售及其他附屬設施、休憩用地和公共交通設施。為達致合適的發展密度，平衡基礎設施方面的限制，尤其是該區道路網絡的容量，「商業(1)」及「商業(2)」地帶的最大總樓面面積分別訂為 204 600 平方米及 201 400 平方米。在「商業(2)」地帶內(最大總樓面面積為 201 400 平方米)，最多 201 000 平方米用作啟福道天橋南面的商業發展，而約 400 平方米的有蓋面積則用作藝術、文化及創意用途，鼓勵在主要位於啟福道天橋下方的位置提供。

- 9.1.5 在「商業(1)」地帶內，須按政府規定在地面關設一個公共交通交匯處(淨空高度最少 10 米)，並在南北兩面的立面設置通風開口，以便與宏泰道成一直線，促進空氣流通。「商業(1)」地帶須提供不少於 6 300 平方米的私人發展公眾休憩空間，其中不少於 4 400 平方米須設於「商業(1)」地帶的東南端、毗連祥業街及啟福道天橋的地面。上述私人發展公眾休憩空間將採用中央廣場設計，作為發展項目的入口，吸引途人從不同方向進入。該廣場連同祥業街(擬議的行人專用區)可產生協同效應，便利公眾享用。私人發展公眾休憩空間下方的地庫樓層，容許作商業用途及附屬用途。此外，在「商業(1)」地帶內，劃設闊 15 米與宏茂街成一直線的南北向非建築用地，以促進空氣流通。另外，在「商業(1)」用地內的建築物須由緊連常怡道(宏照道與宏茂街之間一段)的地帶界線後移 6 米，並由緊連啟福道天橋的地帶界線後移 10 米，以改善地面的行人環境。在擬議非建築用地及建築物後移範圍內，地面以下的發展及高架行人道屬經常准許的用途。
- 9.1.6 在「商業(2)」地帶內，須提供不少於 11 800 平方米的私人發展公眾休憩空間，而當中不少於 8 400 平方米(包括約 400 平方米的有蓋面積，該處容許進行上文第 9.1.4 段所載的藝術、文化及創意用途)須設於「商業(2)」地帶的北面部分、主要位於啟福道天橋下方的地面。主要位於啟福道天橋下方地面的私人發展公眾休憩空間是「商業(1)」地帶的擬議地面私人發展公眾休憩空間的自然延伸部分，亦鼓勵作藝術、文化及創意用途。地面私人發展公眾休憩空間下方的地庫層，容許進行商業用途及附屬用途。此外，在圖則上位於「商業(2)」地帶內的祥業街，有一段顯示為「行人專用區或街道」的 25 米闊路段擬劃為行人專用街道。該段街道將指定為非建築用地，而商業用途及附屬用途只容許在地面以下樓層進行，以促進空氣流通，以及改善前往周邊發展項目的連接。此外，「商業(2)」地帶用地內的建築物須由緊連上述地面私人發展公眾休憩空間(即主要位於啟福道天橋下方)的南邊界線，以及緊連偉業街的地帶界線後移 10 米，以便關設行人道、進行綠化及關設通往發展項目的緊急車輛通道。另外，當局也會把緊連海濱道的地帶界線後移 8 米至 15 米，以便進行路旁美化種植及提供視覺緩衝，藉以改善環境及保留用地現有的樹木。地面以下的發展和高架行人道是擬議非建築用地及後移範圍內經常准許的用途。上述有關「商業(1)」及「商業(2)」地帶的非建築用地及後移規定將適當地在地契內訂明。為加強九龍灣行動區商業發展項目各個部分之間的連繫，可在上述「商業(1)」及「商業(2)」地帶內的非建築用地及後移範圍搭建接駁行人天橋的小型構築物。此外，在「商業(1)」及「商業(2)」地帶內，沿祥業街擬議行人專用區、常怡道及面向啟福道天橋下方的地

面私人發展公眾休憩空間之建築物應提供臨街店鋪，以增強活力。

- 9.1.7 「商業」地帶及支區內的發展和重建計劃，最高建築物高度為該圖所指定的主水平基準上 120 米至 170 米。在考慮地段界線後，在臨華街遊樂場以東的「商業」地帶的西面界線已指定一道闊 16 米的建築物間距(任何建築物高度不可超過主水平基準上 22 米)，以改善該區的空氣流通。九龍東天際線由內陸向海濱逐漸遞降，為使建築物高度輪廓與上述周邊環境互相協調，九龍灣行動區採用了梯級式建築物高度輪廓。擬議建築物高度會由「商業(1)」地帶的主水平基準上 150 米／120 米遞降至南面的「商業(2)」地帶的主水平基準上 135 米／120 米。此外，「商業(1)」地帶內有一個 35 米闊的狹長範圍，可作發展項目的低矮平台，該平台的最高建築物高度限為主水平基準上 35 米，有助通風。私人發展公眾休憩空間亦呈梯級式設計，分佈在若干平台上，以促進與地面休憩空間的視覺連繫。
- 9.1.8 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／總樓面面積可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在為當局提供彈性，以應對特殊情況，例如把用地部分範圍撥作擴闊道路或公共用途。
- 9.1.9 為了提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬發展限制。上文第 7.12 和 7.13 段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。
- 9.1.10 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。
- 9.1.11 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非建築用地／建築物間距限制。
- 9.1.12 在計算「商業(1)」及「商業(2)」地帶的發展／重建計劃的最大總樓面面積時，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，可免計算在內。
- 9.1.13 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》，「商業(1)」及「商業(2)」地帶的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於此。

9.2 住宅(甲類)—總面積 68.30 公頃

- 9.2.1 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。
- 9.2.2 在此地帶內的現有公共租住屋邨計有牛頭角下邨、啟業邨、坪石邨、順利邨、順安邨、順天邨、彩霞邨、彩福邨、彩盈邨及彩德邨，分為主水平基準上 80 米、100 米、120 米、140 米、160 米、170 米和 180 米七個高度級別。坪石邨西部的最高建築物高度為主水平基準上 80 米，而在該邨東部的建築物高度則上升至主水平基準上 100 米。坪石邨東北部的綠化斜坡已指定為非建築用地，以維持該區的空氣流通。啟業邨北部的高度級別為主水平基準上 80 米，而南部則為主水平基準上 100 米。彩霞邨及彩盈邨的高度級別為主水平基準上 140 米。彩德邨西部的建築物高度限制為主水平基準上 160 米，而彩福邨及彩德邨東部的最高建築物高度限制則為主水平基準上 170 米。牛頭角下邨的三個高度級別為主水平基準上 100 米、120 米和 140 米。至於飛鵝山山麓近新清水灣道的屋邨，順利邨的高度限制為主水平基準上 170 米和 180 米、順天邨為主水平基準上 160 米和 170 米，順安邨則為主水平基準上 180 米。
- 9.2.3 位於宏照道一塊預留作公共房屋發展的用地，最高建築物高度為主水平基準上 120 米。為保留連接宏照道及觀塘道／龍翔道的氣道，在其東面部分應劃設至少闊 25 米南北向的非建築用地。視乎量化空氣流通評估結果，一個提供康樂設施／屋宇裝備的跨懸式構築物或會闢設在這非建築用地內。此外，用地上的平台與住宅大樓應由宏照道及觀塘道／通往觀塘繞道的引路分別後移最少 5 米及 20 米，使這些道路有較佳的通風。這些非建築用地及後移的要求，以及任何其他減緩措施(例如地面氣道、盡量減少平台結構及大樓之間保持建築物距離)將適當地於規劃大綱內列明。
- 9.2.4 現有居者有其屋發展項目(彩興苑)劃為「住宅(甲類)1」地帶。該支區最高住用及非住用地積比率分別為 6.0 倍及 1.0 倍。有關用地的建築物高度限制為主水平基準上 150 米，以營造梯級式建築物高度輪廓，由這些用的主水平基準上 150 米至南面彩德邨的主水平基準上 160 米和 170 米，以及達至佐敦谷山脊線頂峯的主水平基準上 190 米。為加強區內的空氣流通，西面「住宅(甲類)1」地帶的中部須闢設東北至西南走向的建築物間距，東面「住宅(甲類)1」地帶的北部亦須闢設非建築用地，以擴闊新清水灣道的氣道。

- 9.2.5 位於彩榮路作彩福邨第三期發展的一塊劃為「住宅(甲類)2」地帶的用地，高度級別與毗鄰的彩福邨相同，即主水平基準上 170 米。此支區內須闢設一個室內康樂中心及一個街市。
- 9.2.6 一塊介乎宏遠街、偉業街、常怡道及宏茂街(即業安工廠大廈現址)的用地劃為「住宅(甲類)3」地帶，以作公營房屋發展，其最高建築物高度為主水平基準上 120 米。當局已就該用地進行空氣流通專家評估，該評估提出了若干減緩措施，包括闢設南北及東西走向的建築物間距。在「住宅(甲類)3」地帶內須闢設南北走向、與宏開道成一直線的 17 米闊非建築用地(即其中一項減緩措施)，以促進空氣流通。當局須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，並會擬備規劃大綱，列明規劃參數及特別設計規定(包括建築物間距規定)，以作為有關發展項目的指引。
- 9.2.7 大型屋邨內設有多幢低矮獨立的政府、機構或社區設施，為有關屋邨的居民提供服務，有關設施包括學校、社區會堂、兒童及青年中心、老人中心、社會福利中心，以及附屬設施建築物如停車場、商場和街市。這些低矮獨立的政府、機構或社區設施和附屬設施建築物應保留為建築羣的歇息空間和視覺調劑。任何這些現有個別獨立的政府、機構或社區設施和附屬設施建築物的加建、改動及／或修改或重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過現有建築物的高度。在指定為「住宅(甲類)3」地帶的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。所有公共屋邨由規劃大綱規管。日後重建屋邨時，必須在空氣流通和視覺方面的相關影響評估協助下，全面檢討這些政府、機構或社區設施和附屬設施建築物的布局和設計。
- 9.2.8 現有以私人機構參建居屋計劃發展的麗晶花園和以居者有其屋計劃發展的啟泰苑的高度級別為主水平基準上 100 米。至於沿牛頭角道的現有私人住宅發展(包括淘大花園、得寶花園和附近一帶的住宅發展)，高度級別為主水平基準上 120 米。
- 9.2.9 至於前啟德大廈的低層住宅發展，該用地的最高建築物高度限為主水平基準上 140 米。當局在二零一六年就啟德大廈用地進行了新的空氣流通專家評估，以檢視該用地未來發展的空氣流通影響。為了解決潛在的空氣流通問題，在詳細設計階段須進行量化空氣流通評估，以研究有效的減緩措施(例如非建築用地／建築物間距／建築物後移)，從而達致透風設計及減少對附近低矮建築物的空氣流通造成負面影響，特別是前英國皇家空軍基地(啟德)職員宿舍樓羣用地內兩座一級歷史建築(即前英國皇家空軍職員宿舍

連食堂及職員宿舍第二座)。這些要求將會在修改地契階段加以考慮。另外，亦鼓勵發展商採納適當的設計措施，以盡量減少未來發展對周邊用地的視覺影響，並就有關發展方案對毗連的歷史建築的影響及其相容性，諮詢發展局轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)。

- 9.2.10 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」預期整體交通、環境及基礎設施方面將有限制，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。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，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的獨立建築物，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。
- 9.2.11 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根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活地處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 9.2.12 至於大型房屋發展用地，必須在同一建築物高度級別提供有變化的建築物高度輪廓，以免建築物造成屏風效應，並為用地加添變化和改善街道水平的空氣流通。
- 9.2.13 為了提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬發展限制。上文第 7.12 和 7.13 段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。
- 9.2.14 然而，如現有建築物的地積比率已經超過《註釋》所訂明的地積比率限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。
- 9.2.15 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非建築用地和建築物間距限制。
- 9.2.16 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)3」地帶的地積比率管制會視作「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於此。

9.3 住宅(乙類)—總面積 4.74 公頃

- 9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；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。
- 9.3.2 該區只有一塊土地劃作此項用途，即現有的居者有其屋計劃屋苑順緻苑。此地帶用作中等密度住宅發展。除非獲得城規會根據規劃許可制度給予批准，否則，此地帶的土地不得作商業用途。在此地帶內，建築物的最大總樓面面積限為 89 800 平方米。最高建築物高度訂為主水平基準上 170 米，以保留新清水灣道南面的開揚景觀，以及保留該區的公眾景觀和景致。
- 9.3.3 順緻苑東面界線的現有綠化斜坡已指定為非建築用地，以維持該區的空氣流通。
- 9.3.4 為了提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬發展限制。上文第 7.12 和 7.13 段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。
- 9.3.5 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非建築用地限制。

9.4 政府、機構或社區—總面積 47.36 公頃

- 9.4.1 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。這些低矮和低密度的政府、機構或社區發展，應作為稠密及高層的已發展市區環境的緩衝空間和視覺調劑。
- 9.4.2 此地帶的主要現有發展(主要位於牛頭角／佐敦谷區)的最高建築物高度(以樓層數目計算)介乎一層至九層(不包括地庫樓層)。這些發展包括一些中小學、特殊學校、佐敦谷游泳池、順利邨體育館暨順利邨公園、消防局、配水庫、電力支站和坪石邨東北面的港鐵通風塔。位於坪石邨以南的三山國王廟屬三級歷史建築，亦劃為「政府、機構或社區」地帶，最高建築物高度限為一層。在九龍灣區，位於觀塘道的九龍灣旱流污水截流泵井劃為「政府、機構或社區」地帶，最高建築物高度限為一層。

- 9.4.3 牛頭角／佐敦谷區的主要已規劃發展方面，當局已沿彩興路預留用地作學校發展以應付區內的教育需求；以及作配水庫的擴建部分、一座電力支站和一座社會福利設施，以供新發展和附近地區使用。在九龍灣區，位於宏照道麗晶花園東北面的「政府、機構或社區」地帶已預留作發展一所中學，最高建築物高度限為八層。
- 9.4.4 「政府、機構或社區(1)」用地主要位於九龍灣商貿區內，設有主水平基準上 15 米、40 米和 60 米三個高度級別。現有和已規劃的公用設施之中，宏展街的電力支站及擬議垃圾收集站的建築物高度級別為主水平基準上 15 米。
- 9.4.5 建築物高度級別為主水平基準上 40 米的現有「政府、機構或社區(1)」發展主要包括多座教育設施(包括啟業邨和麗晶花園附近的小學和中學，以及大業街的三個職業訓練中心)；多座政府設施(包括宏照道與啟祥道交界處的香港輔助警察隊總部、啟祥道的消防處九龍東區總部暨九龍灣消防局、兆業街的東九龍警察行動基地、牛頭角分區警署和牛頭角救護站、宏照道與常怡道交界處的警察車輛扣留中心)、多座公用設施(包括宏光道的電力支站暨泵房和兆業街的電話機樓)、位於宏展街與臨興街交界處的香港郵政中央郵件中心，以及位於宏光道與啟祥道交界處的國際學校。在香港郵政中央郵件中心南面界線，已指定闊 15 米的非建築用地，讓東風和海風滲進九龍灣商貿區。
- 9.4.6 啟仁街／啟禮道的九龍灣健康中心和雅麗氏何妙齡那打素護養院以及附近的學校、宏開道的香港大學專業進修學院九龍東分校以及偉業街的水務署九龍東區大樓的現有發展亦劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 60 米。
- 9.4.7 九龍灣商貿區內，劃為「政府、機構或社區(1)」地帶及建築物高度為主水平基準上 40 米的主要已規劃發展包括鄰近宏展街與宏基街交界處的擬議香港郵政總部及宏光道與啟華街交界處的擬議宗教機構。
- 9.4.8 必須從緊連宏光道和宏照道(啟祥道與啟福道之間)的「政府、機構或社區(1)」地帶的地段界線劃設至少闊三米的非建築用地。
- 9.4.9 牛頭角下邨北面預留作擬議東九文化中心的用地亦劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 40 米。

- 9.4.10 觀塘道近坪石邨的兩塊用地劃為「政府、機構或社區(2)」地帶。其中一塊用地位於坪石邨東南面的前皇家空軍基地(啟德)職員宿舍，該用地內有兩座一級歷史建築，即前皇家空軍職員宿舍連食堂及職員宿舍第二座。該用地現時用作香港浸會大學視覺藝術院，最高建築物高度為一至兩層。另一塊用地位於觀塘道啟業邨北面，內有屬於一級歷史建築的前皇家空軍基地(啟德)總部大樓。該用地現時用作明愛向晴軒，最高建築物高度為兩層。為了在原址保存這些歷史建築物，現有歷史建築物的任何加建、改動及／或修改(經常准許用途的附屬及直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須向城規會申請規劃許可，並不可拆卸或重建現有的歷史建築物。
- 9.4.11 位於彩霞道的長者居所彩頤居劃為「政府、機構或社區(3)」地帶。在此地帶內，發展／重建計劃的最大住用總樓面面積為 16 500 平方米，最大非住用總樓面面積為 4 125 平方米，最高建築物高度為主水平基準上 100 米，以反映已落成的發展。
- 9.4.12 此地帶亦涵蓋一些公共屋邨內，由學校和屋邨居民共用的設施，包括現有學校、毗連球場、鄰舍休憩用地和垃圾收集站。
- 9.4.13 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬發展限制。上文第 7.12 和 7.13 段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。
- 9.4.14 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非建築用地限制。

9.5 休憩用地—總面積 48.66 公頃

- 9.5.1 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。
- 9.5.2 主要現有休憩用地包括坪石遊樂場、九龍灣遊樂場、九龍灣公園、零碳天地的休憩用地、牛頭角公園、佐敦谷遊樂場、佐敦谷公園、順利邨遊樂場、順利邨公園和區內的各個公園和休憩處。為配合彩福邨及彩盈邨的房屋發展，彩霞邨東北面及西北面的兩塊用地，以及位於觀塘道與彩雲道交界處的一塊用地，已分別發展為彩榮路公園、彩禧路公園及彩雲道休憩處。

- 9.5.3 當局已預留多塊用地作休憩用地發展。位於太子道東／觀塘道的一塊用地已預留作發展地區休憩用地。多塊用地亦已預留作鄰舍休憩用地，包括介乎啟福道、常怡道及宏通街的一塊用地、宏泰道以北的一塊用地、宏茂街以北的一塊用地，以及緊連「商業(2)」地帶西面和東南面邊界的兩塊用地。
- 9.5.4 在公共屋邨、居者有其屋計劃屋苑、私人綜合住宅發展及九龍灣商貿區內，也闢有鄰舍休憩用地，供區內居民和就業人口享用。
- 9.5.5 必須從緊連宏光道和宏照道(啟祥道與啟福道之間)的地段界線劃設至少闊三米的非建築用地。
- 9.5.6 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非建築用地限制。

9.6 其他指定用途－總面積 40.49 公頃

- 9.6.1 此地帶涵蓋劃作指定用途的土地，包括商貿、鐵路、香港鐵路車廠與上蓋的商業及住宅發展、商業用途包括公共交通總站、附有公眾停車場及公共交通交匯處的商業／住宅發展、加油站、園景美化高架行人道及露天貨車停車場。
- 9.6.2 劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地約為 20.97 公頃。此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在新「商貿」樓宇內，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，屬經常准許的用途。為容許設置汽車修理工場，常怡道和宏泰道一塊用地劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶，「汽車修理工場」在工業或工業－辦公室樓宇屬經常准許的用途，而在露天發展或非工業或非工業－辦公室樓宇，則屬須向城規會申請許可的用途。
- 9.6.3 由於不可能即時完全淘汰在「其他指定用途」註明「商貿」地帶內的現存具污染性和危險性的工業用途，在整個地區轉化成容納新的非污染的商貿用途之前，在同一座工業樓宇或工業－辦公室樓宇以致九龍灣區內，必須確保各種用途得以相容。此地帶的樓宇可能需要後移，以配合未來交通需要的增長。在「其他指定用途」註明「商貿」、「商貿(1)」和「商貿(2)」地帶內進行發展，不可超過 12.0 倍地積比率，以及介乎主水平基準上 100 米至 170 米的最高建築物高度，並應參照有關的城規會指引。為改

善九龍灣商貿區的空氣流通，必須從緊連宏光道和宏照道(啟祥道與啟福道之間)的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地段界線劃設至少闊三米的非建築用地。一塊位於偉業街與順業街交界處的「其他指定用途」註明「商貿」地帶東南界線的狹長土地亦指定為非建築用地，以加強行人區的空氣流通。「其他指定用途」註明「商貿」地帶內亦指定了一塊由臨興街至臨華街闊 15 米的建築物間距(任何建築物高度不可超過主水平基準上 22 米)。

- 9.6.4 一塊在常悅道與宏冠道交界處的用地劃為「其他指定用途」註明「商業用途包括公共交通總站」地帶，即「企業廣場」。該塊土地已發展成一個公共車輛總站，上蓋則用作商業用途。在此地帶內的發展，最高地積比率限為 12.0 倍，以限制交通增長，避免現有及擬建的運輸網超出負荷。而最高建築物高度則限為主水平基準上 140 米。此地帶內必須闢設一個公共交通總站(包括三個巴士停車處和一個專線小巴停車處)。沿此地帶由臨樂街至常悅街的西面界線已指定闊 15 米的建築物間距(任何建築物高度不可超過主水平基準上 22 米)，以改善該區的空氣流通。
- 9.6.5 在《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況下，上文規定的最高地積比率可以根據該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活地處理一些特殊情况，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 9.6.6 在啟福道劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶的兩塊用地，主要是提供加油站，以配合當地居民以至公眾的需要。兩塊用地的最高建築物高度為主水平基準上 15 米。
- 9.6.7 露天的鐵路、港鐵九龍灣站和相關設施劃為「其他指定用途」註明「鐵路」地帶。在此地帶內，觀塘道港鐵九龍灣站的建築物高度限為三層，而相關設施(例如倉庫、控制塔和泵房)的建築物高度則為圖則上所示的一至兩層。除附屬於鐵路及港鐵站的一層構築物外，不得興建新發展。
- 9.6.8 港鐵九龍灣車廠的綜合發展劃為「其他指定用途」註明「香港鐵路車廠與上蓋的商業及住宅發展」地帶。此地帶的規劃意向，主要是提供土地作港鐵車廠連上蓋的住宅和商業發展。發展主要包括港鐵車廠、兩幢商業大樓包括港鐵總部大樓，以及一個名為「德福花園」及「德福廣場」的大型商業／住宅發展；除有辦公室和購物設施外，發展附設康樂會所和電影院等多項社區設施，以配合居民的需要。香港伍倫貢學院(九龍灣校舍)亦位於發展範圍內。在此地帶內進行發展和重建，最大住用總樓面面積為 278 703 平方米，最大非住用總樓面面積為 177 031 平

方米，最高建築物高度為主水平基準上 60 米和 100 米。此地帶內必須闢設一個公共車輛總站。在此地帶重建時，必須劃設三道建築物間距，以改善區內的空氣流通。兩道闊 22 米的東西向建築物間距與宏泰道和常悅道平行，另一道闊 15 米的南北向建築物間距則與大業街平行，在這些建築物間距內的建築物高度不可超過主水平基準上 22 米。

- 9.6.9 位於新清水灣道坪石邨東北面的一塊用地劃為「其他指定用途」註明「附有公眾停車場及公共交通交匯處的商業／住宅發展」地帶。該用地有一個住宅發展連商業用途，稱為「清水灣道 8 號」，發展亦包括位於平台，供較大地區使用的公共交通交匯處和泊車轉乘設施。該用地的最大住用總樓面面積限為 19 138 平方米，最大非住用總樓面面積限為 13 366 平方米，最高建築物高度限為主水平基準上 180 米。此地帶內必須闢設一個設有 450 個泊車位的公眾停車場，以及一個公共交通交匯處，當中包括四個巴士停車處、三個公共小巴及的士候客位，以及一個一般車輛避車處。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬泊車位數目的限制。
- 9.6.10 一塊橫跨常怡道及啟福道的狹長土地劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶。此地帶的規劃意向，主要是闢設園景美化高架行人道，把九龍灣商貿區的行人通道系統和啟德區連接起來，改善行人環境。
- 9.6.11 位於利安道的露天貨車停車場劃為「其他指定用途」註明「露天貨車停車場」地帶。此地帶的規劃意向，主要是提供土地以設置一個露天貨車停車場。除附屬於露天貨車停車場的一層構築物外，該用地不得搭建任何構築物。
- 9.6.12 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬發展限制。上文第 7.12 和 7.13 段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。每宗申請將按個別情況考慮。
- 9.6.13 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過《註釋》所訂明的相關限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。
- 9.6.14 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非建築用地和建築物間距限制。

9.7 綠化地帶—總面積 52.63 公頃

9.7.1 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。

9.7.2 此地帶主要涵蓋該區東部邊緣的陡峭山坡、為配合彩德邨、彩盈邨及彩福邨的房屋發展而拓闊台地所形成的斜坡，以及在佐敦谷東部的山坡。此地帶亦包括得寶花園和坪石遊樂場附近數塊草木茂盛的狹長土地。彩榮路附近的山坡亦位於此地帶內。這些山坡不宜作市區形式的發展用途以保留天然景致，但部分地點或可撥作靜態康樂用途。當局會審慎地管制此地帶內的發展，並會參照有關的城規會指引，按個別情況審批每宗發展建議。

10. 交通

10.1 道路

10.1.1 觀塘道是該區連接其他地區的主要幹路，南連觀塘和茶果嶺，北通黃大仙。沿該區北面界線則有新清水灣道和清水灣道，連接東面的西貢及西面的九龍其他地區。

10.1.2 沿九龍灣區興建的觀塘繞道，在鑽石山連接大老山隧道、在茶果嶺連接東區海底隧道以及在鄰近藍田一帶連接將軍澳隧道。

10.1.3 該區的地區幹道網包括利安道、牛頭角道、偉業街、宏照道及宏光道；而九龍灣區內亦有很多區內道路。為配合新落成的彩德邨、彩盈邨及彩福邨，當局已興建一個新道路網，包括彩榮路、彩興路及彩霞道伸延部分，以應付新發展的需要。此外，連接新發展地盤與觀塘道北行線的彩霞道高架路段，是另一條直達現有主要幹路的通道。

10.2 香港鐵路

該區屬於港鐵的服務範圍，九龍灣站設於該區的中央位置，彩虹站則設於該區的北部邊緣。

10.3 公共交通工具

除港鐵外，該區還有多種公共交通工具，包括巴士及公共小型巴士。多個巴士總站均設在適中的位置，方便區內居住和就業人口。

11. 公用設施

該區的食水供應、排水及污水收集系統、電力和煤氣供應，以及電話設施均足以應付目前需求。為應付未來的發展，該區須進行一些污水收集及排水系統改善工程。

12. 文化遺產

12.1 該區有四幢已評級歷史建築物，即位於啟業邨以北的前皇家空軍基地(啟德)總部大樓(一級)、位於坪石邨東南面的前皇家空軍基地(啟德)職員宿舍食堂(一級)及職員宿舍第二座(一級)，以及毗連坪石邨的三山國王廟(三級)，這些建築物應原址保存。二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布一份載有 1 444 幢歷史建築物的名單，當中該區所有建築物已獲評級。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。這些新項目須由古諮會作出評級。有關該份 1 444 幢歷史建築物名單和新項目的詳情，已上載至古諮會的網站 <http://www.aab.gov.hk>。

12.2 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用地／歷史建築物、新項目及任何其他已識別的歷史構築物，以及其毗鄰環境，須先徵詢古蹟辦的意見。

13. 規劃的實施

13.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的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。

13.2 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建築署及路政署，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。

13.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，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與發展藍圖以及城規會所頒布的指引。政府內部發展大綱圖及發展藍圖均存於規劃署，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
二零二一年十二月