

圖例 LEGEND

申述地點
REPRESENTATION SITE

申述個案編號R2
REPRESENTATION No. R2

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2019年6月3日擬備，
所根據的資料為於2010年11月19日展示的分區計劃大綱圖編號S/K13/26及
被城市規劃委員會於2012年2月3日
根據城市規劃條例第6F(8)條確認的
修訂圖編號R/S/K13/26-A2

EXTRACT PLAN PREPARED ON 3.6.2019
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K13/26 EXHIBITED ON 19.11.2010 AND
AMENDMENT PLAN No. R/S/K13/26-A2
CONFIRMED BY THE BOARD UNDER
SECTION 6F(8) ON 3.2.2012

位置圖 LOCATION PLAN

就牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號S/K13/26
提出的申述個案編號R2作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATION No. R2
TO THE DRAFT NGAU TAU KOK AND KOWLOON BAY
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K13/26

SCALE 1 : 10 000 比例尺

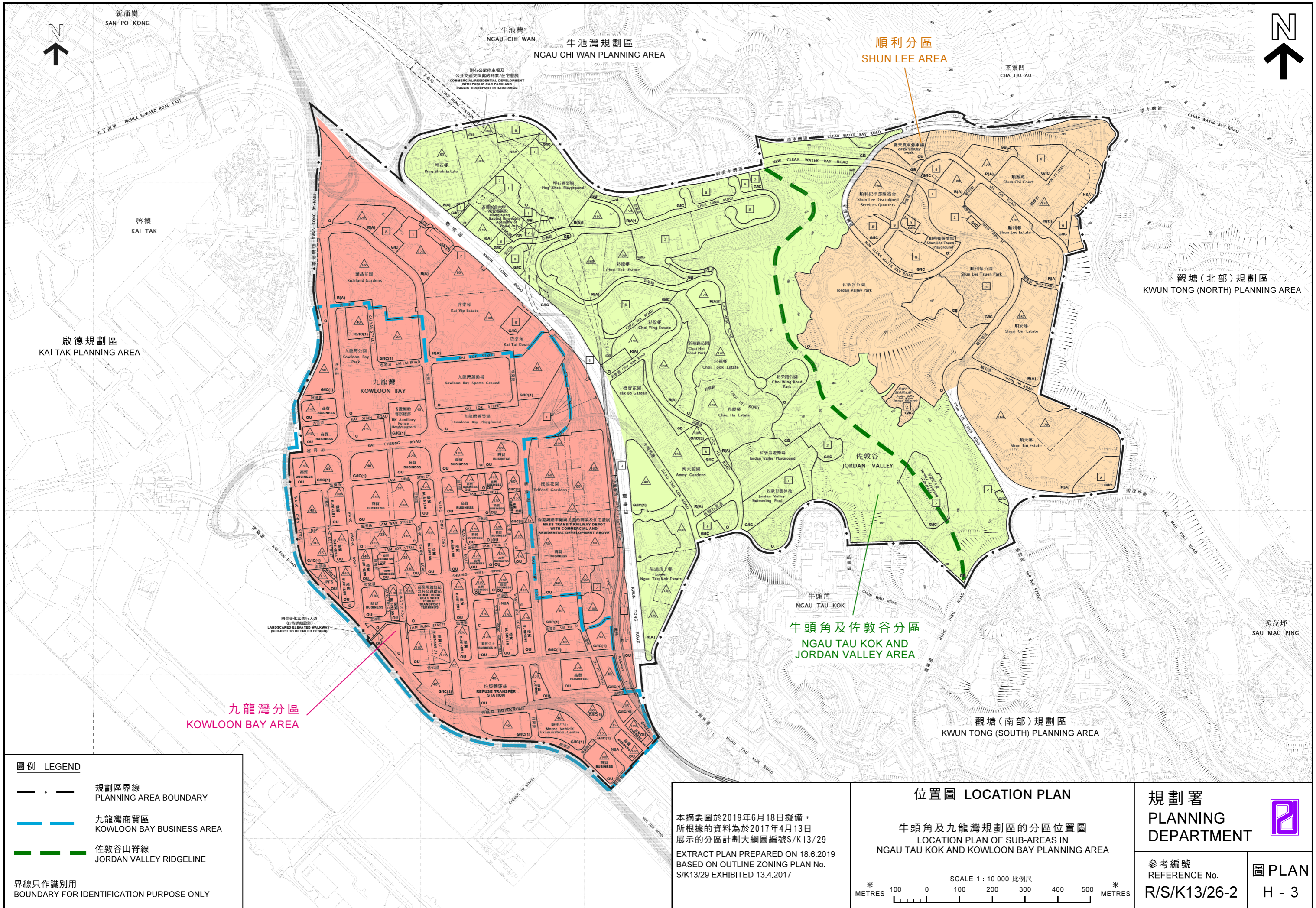
米 100 0 100 200 300 400 500 米
METRES

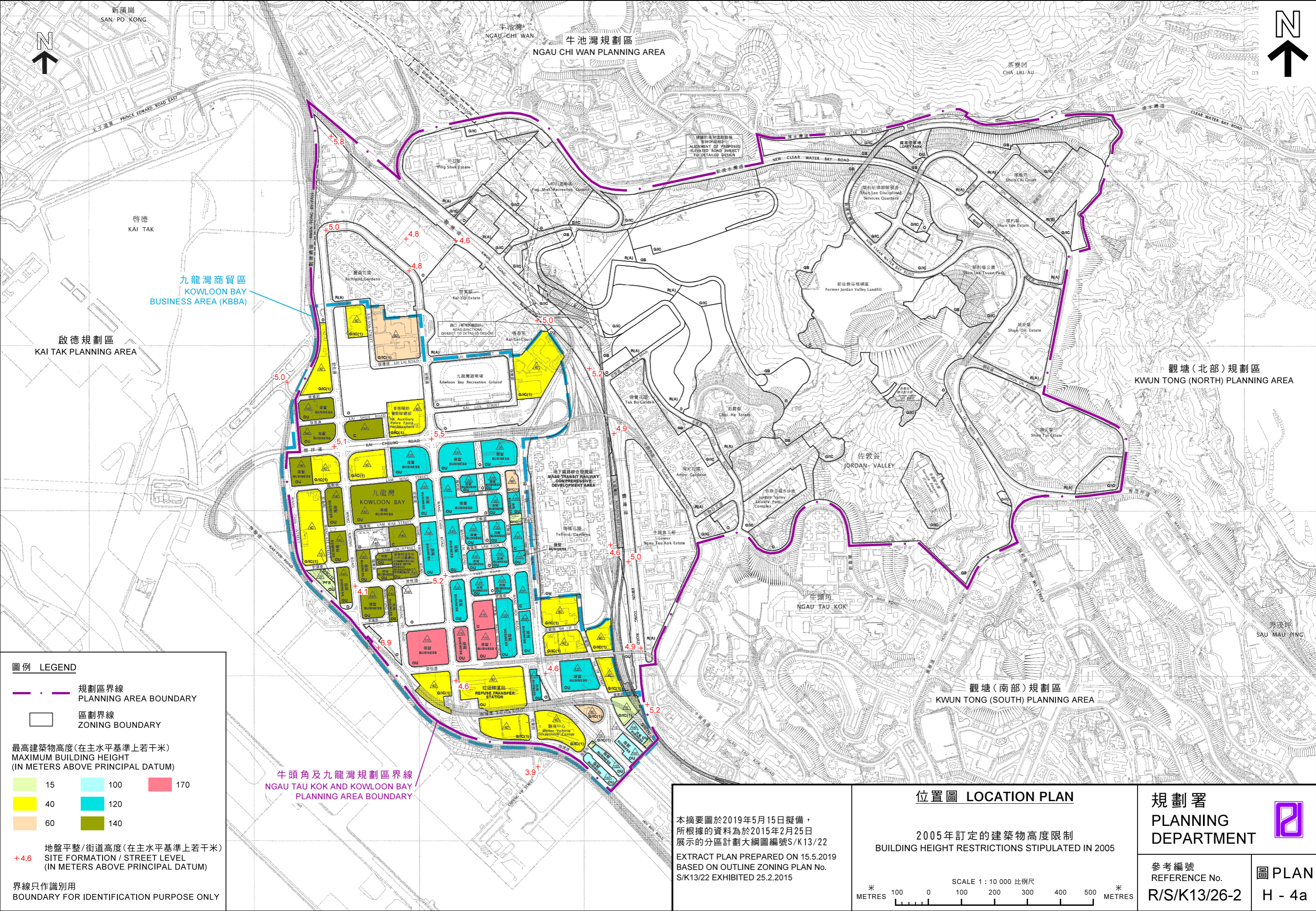
**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**

參考編號
REFERENCE No.
R/S/K13/26-2

圖 PLAN
H - 1







圖例 LEGEND

—●— 規劃區界線
PLANNING AREA BOUNDARY

□ 區劃界線
ZONING BOUNDARY

最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METERS ABOVE PRINCIPAL DATUM)

15	100	170
40	120	
60	140	

地盤平整/街道高度 (在主水平基準上若干米)
SITE FORMATION / STREET LEVEL
(IN METERS ABOVE PRINCIPAL DATUM)

+4.6

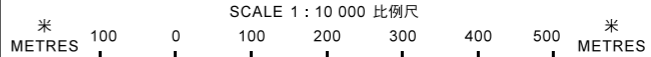
界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

牛頭角及九龍灣規劃區界線
NGAU TAU KOK AND KOWLOON BAY
PLANNING AREA BOUNDARY

本摘要圖於2019年5月15日擬備，
所根據的資料為於2015年2月25日
展示的分區計劃大綱圖編號S/K13/22
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.5.2019
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K13/22 EXHIBITED 25.2.2015

位置圖 LOCATION PLAN

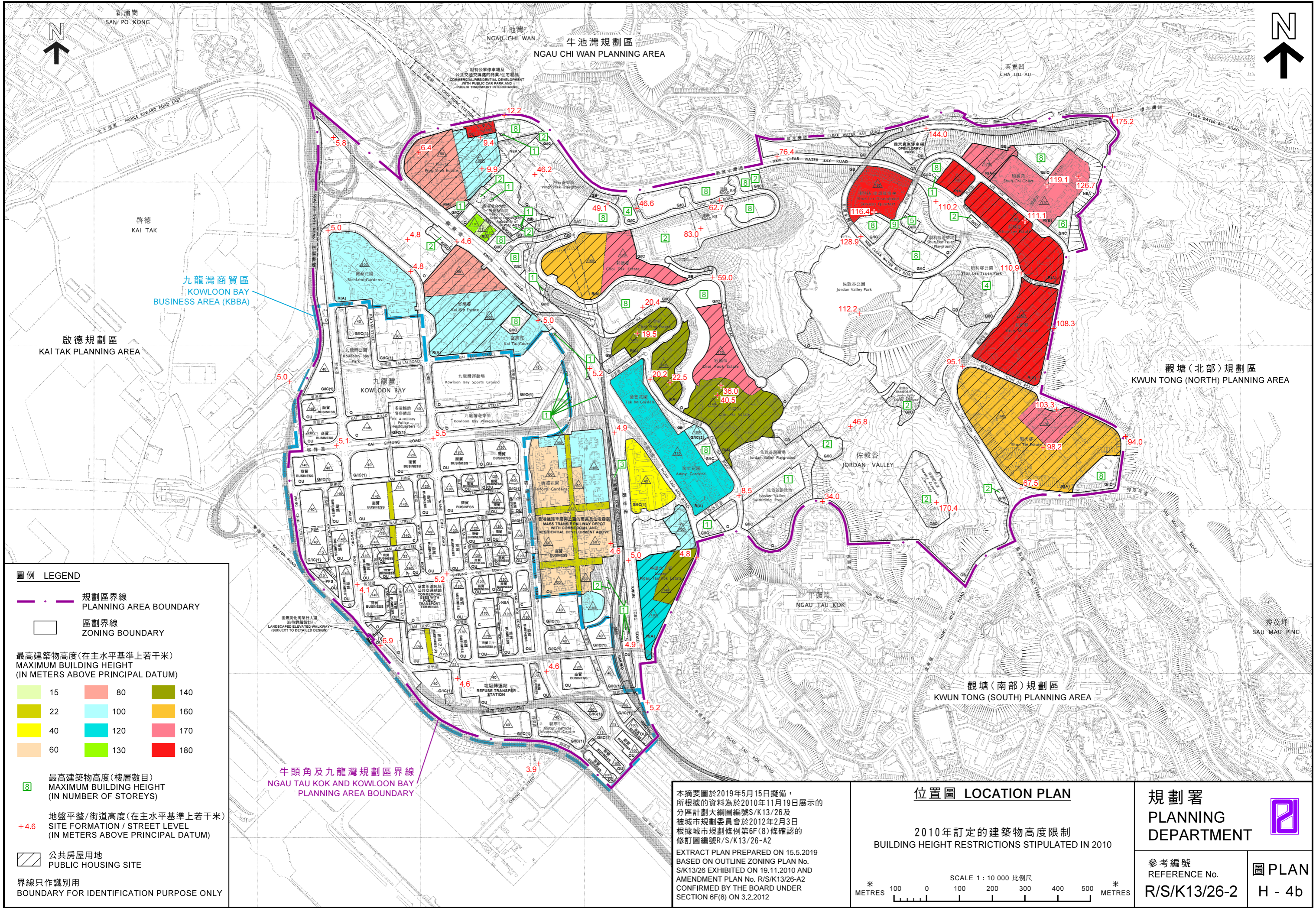
2005年訂定的建築物高度限制
BUILDING HEIGHT RESTRICTIONS STIPULATED IN 2005

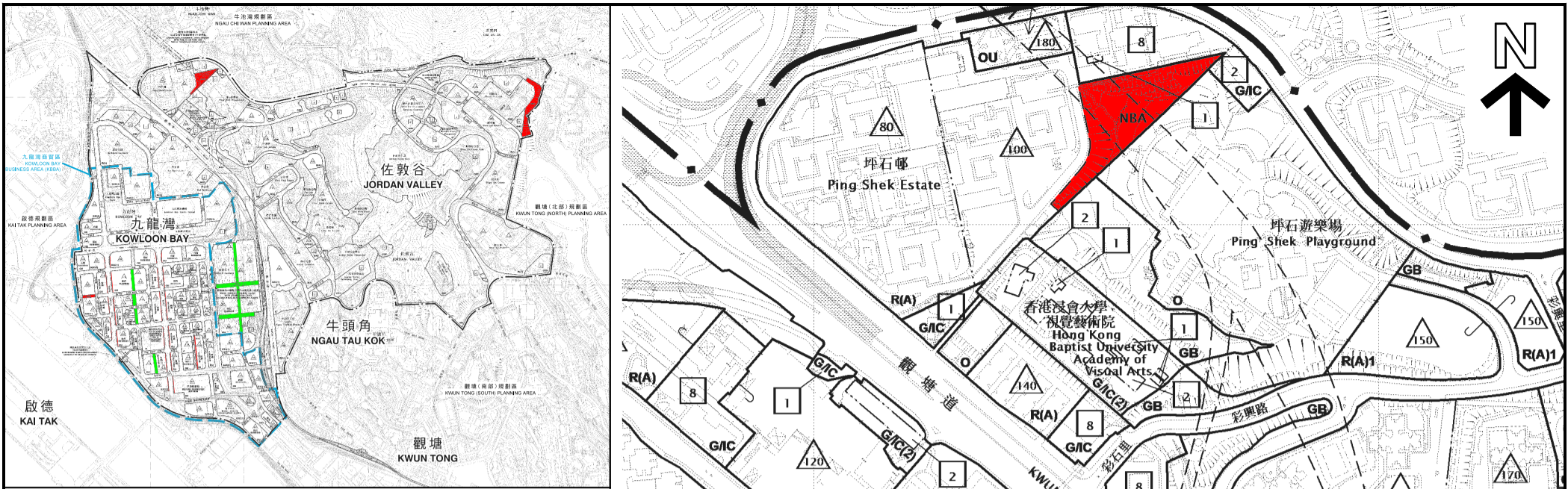


規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/K13/26-2

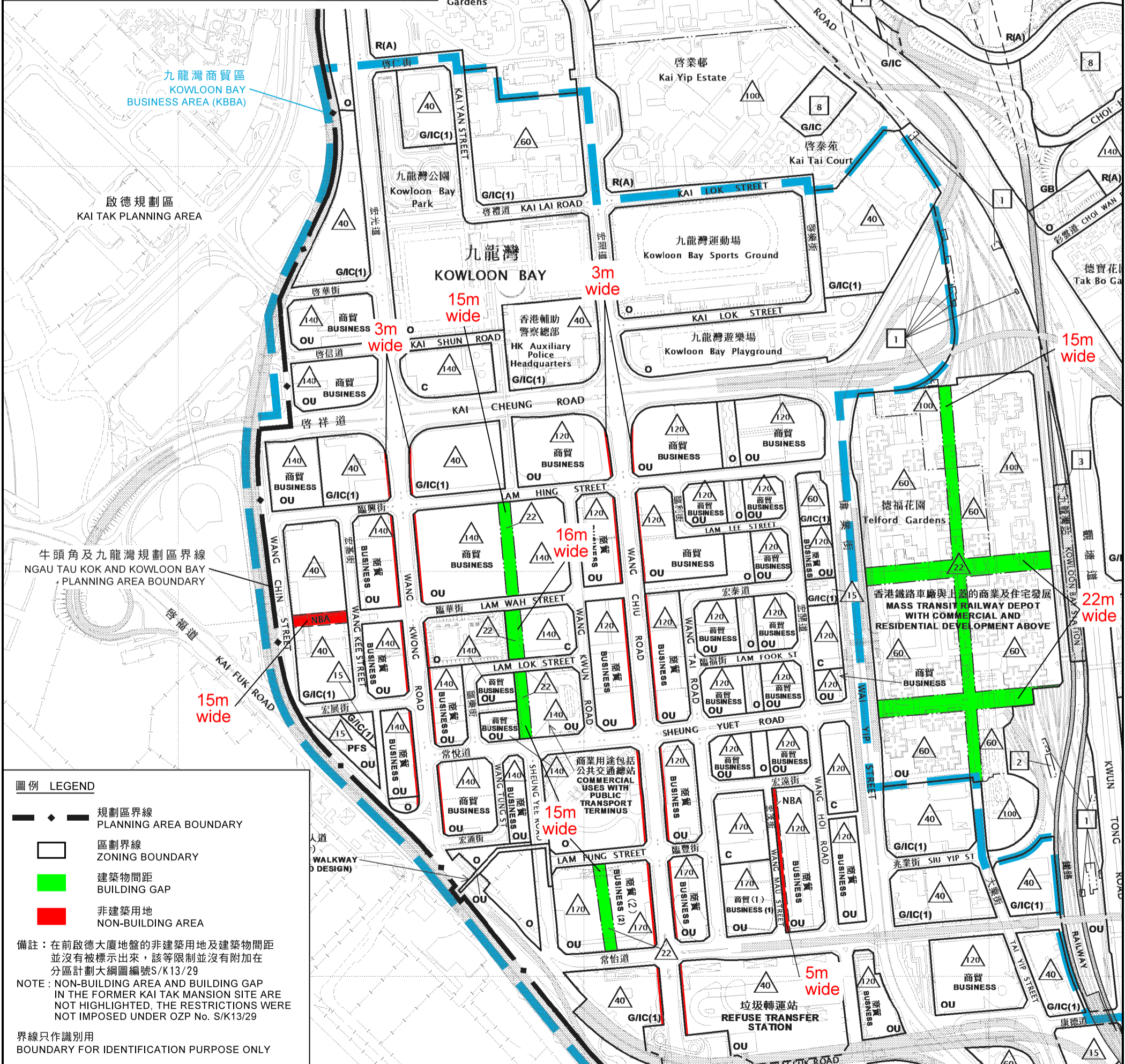
圖 PLAN
H - 4a





要覽圖 KEY PLAN

SCALE 1: 30 000 比例尺



圖例 LEGEND

- 規劃區界線
PLANNING AREA BOUNDARY
- 區劃界線
ZONING BOUNDARY
- 建築物間距
BUILDING GAP
- 非建築用地
NON-BUILDING AREA

備註：在前啟德大廈地盤的非建築用地及建築物間距並沒有被標示出來，該等限制並沒有附加在分區計劃大綱圖編號S/K13/29

NOTE: NON-BUILDING AREA AND BUILDING GAP IN THE FORMER KAI TAK MANSION SITE ARE NOT HIGHLIGHTED. THE RESTRICTIONS WERE NOT IMPOSED UNDER OZP No. S/K13/29

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

位置圖 LOCATION PLAN

2010年訂定的非建築用地及建築物間距規定
NON-BUILDING AREA AND BUILDING GAP
REQUIREMENTS STIPULATED IN 2010

SCALE 1: 5 000 比例尺

100 0 100 200 300 400
METRES METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

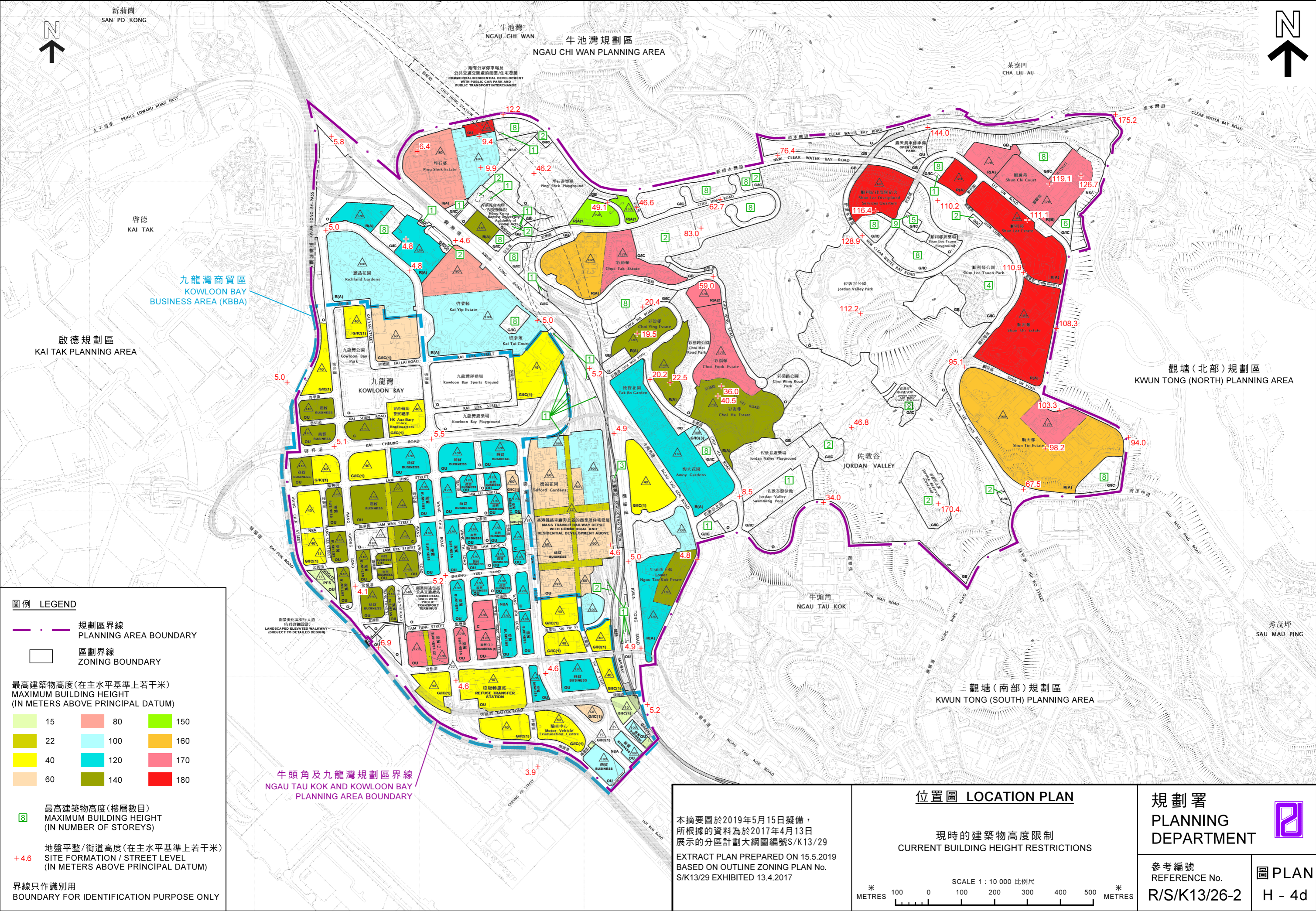


參考編號
REFERENCE No.

R/S/K13/26-2

圖 PLAN

H - 4c



圖例 LEGEND

—+— 規劃區界線
PLANNING AREA BOUNDARY

□ 區劃界線
ZONING BOUNDARY

最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METERS ABOVE PRINCIPAL DATUM)

15	80	150
22	100	160
40	120	170
60	140	180

最高建築物高度 (樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS)

地盤平整 / 街道高度 (在主水平基準上若干米)
SITE FORMATION / STREET LEVEL
(IN METERS ABOVE PRINCIPAL DATUM)

+4.6

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2019年5月15日擬備，
所根據的資料為於2017年4月13日
展示的分區計劃大綱圖編號S/K13/29
EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.5.2019
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K13/29 EXHIBITED 13.4.2017

位置圖 LOCATION PLAN

現時的建築物高度限制
CURRENT BUILDING HEIGHT RESTRICTIONS

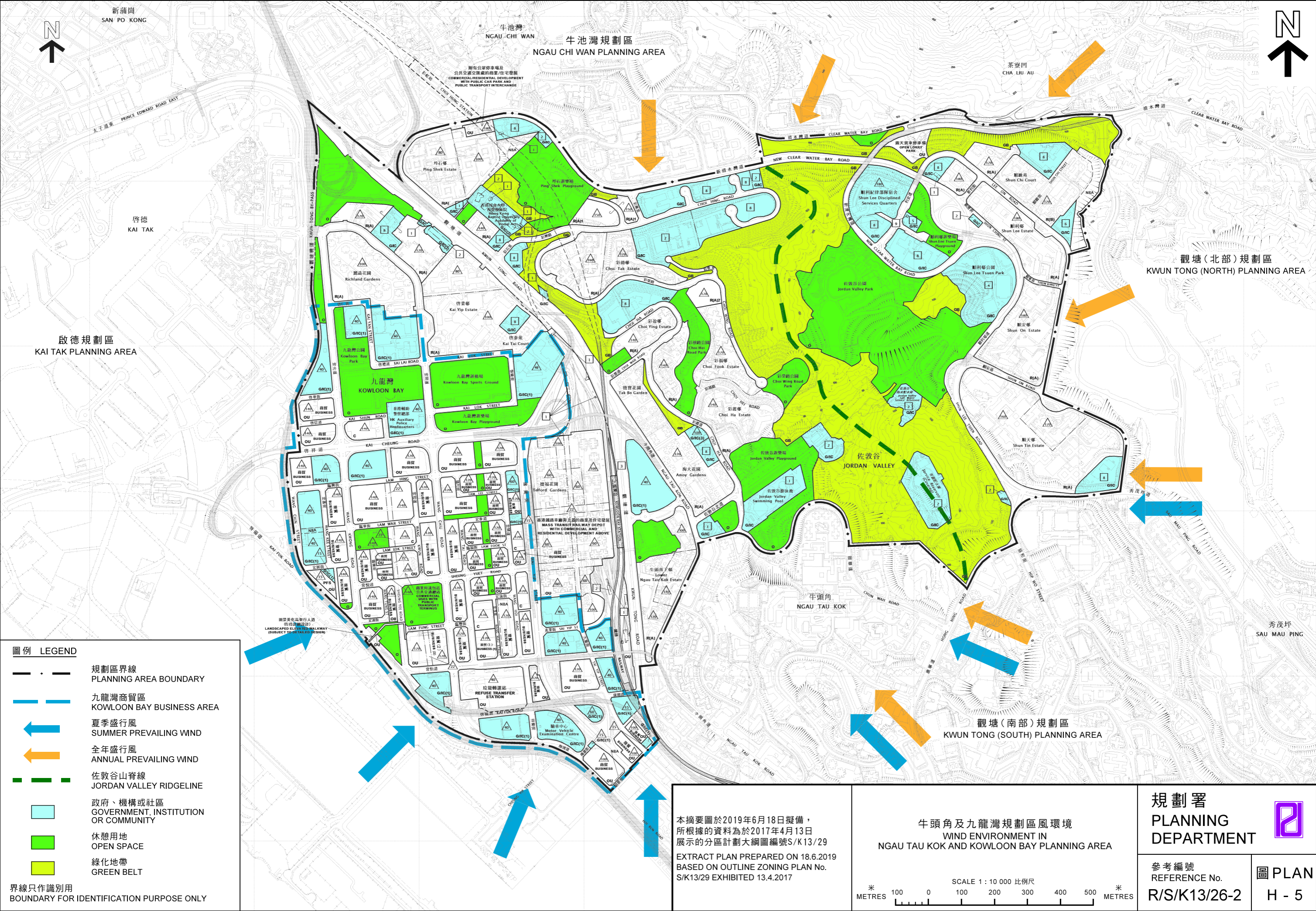
SCALE 1 : 10 000 比例尺

米 100 0 100 200 300 400 500 米
METRES

**規劃署
PLANNING
DEPARTMENT**

參考編號
REFERENCE No.
R/S/K13/26-2

圖 PLAN
H - 4d



圖例 LEGEND

- 規劃區界線
PLANNING AREA BOUNDARY
- 九龍灣商貿區
KOWLOON BAY BUSINESS AREA
- 夏季盛行風
SUMMER PREVAILING WIND
- 全年盛行風
ANNUAL PREVAILING WIND
- 佐敦谷山脊線
JORDAN VALLEY RIDGELINE
- 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- 休憩用地
OPEN SPACE
- 綠化地帶
GREEN BELT

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2019年6月18日擬備，
所根據的資料為於2017年4月13日
展示的分區計劃大綱圖編號S/K13/29
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.6.2019
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/K13/29 EXHIBITED 13.4.2017

牛頭角及九龍灣規劃區風環境
WIND ENVIRONMENT IN
NGAU TAU KOK AND KOWLOON BAY PLANNING AREA

SCALE 1 : 10 000 比例尺
米 100 0 100 200 300 400 500 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K13/26-2

圖 PLAN
H - 5

牛頭角及九龍灣規劃區
NGAU TAU KOK AND KOWLOON BAY PLANNING SCHEME AREA



現有景觀
EXISTING VIEW

牛頭角及九龍灣規劃區
NGAU TAU KOK AND KOWLOON BAY PLANNING SCHEME AREA



合成照片
PHOTOMONTAGE

最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

- 120mPD
- 180mPD
- 190mPD

從灣仔香港會議展覽中心(新翼)向東北眺望牛頭角及九龍灣區
VIEW OF NGAU TAU KOK AND KOWLOON BAY AREA FROM
HONG KONG CONVENTION AND EXHIBITION CENTRE (NEW WING),
WAN CHAI LOOKING NORTHEAST



合照照片 PHOTOMONTAGE

牛頭角及九龍灣區擬議發展地點的建築物高度級別
PROPOSED GENERAL BUILDING HEIGHT BANDS FOR
DEVELOPMENT SITES
IN NGAU TAU KOK AND KOWLOON BAY AREA

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K13/26-2

圖 PLAN
H - 6a

本圖於2019年9月17日擬備，
所根據的資料為攝於
2019年6月2日的實地照片
PLAN PREPARED ON 17.9.2019
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 2.6.2019

牛頭角及九龍灣規劃區
NGAU TAU KOK AND KOWLOON BAY PLANNING SCHEME AREA



現有景觀
EXISTING VIEW

牛頭角及九龍灣規劃區
NGAU TAU KOK AND KOWLOON BAY PLANNING SCHEME AREA



合成照片
PHOTOMONTAGE

最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

	100mPD
	120mPD
	140mPD
	190mPD

從鰂魚涌公園向北眺望牛頭角及九龍灣區
VIEW OF NGAU TAU KOK AND KOWLOON BAY AREA
FROM QUARRY BAY PARK LOOKING NORTH



合照照片 PHOTOMONTAGE

牛頭角及九龍灣區擬議發展地點的建築物高度級別
PROPOSED GENERAL BUILDING HEIGHT BANDS FOR
DEVELOPMENT SITES
IN NGAU TAU KOK AND KOWLOON BAY AREA

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K13/26-2

圖 PLAN
H - 6b

本圖於2019年9月17日擬備，
所根據的資料為攝於
2019年5月10日的實地照片
PLAN PREPARED ON 17.9.2019
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 10.5.2019



現有景觀
EXISTING VIEW

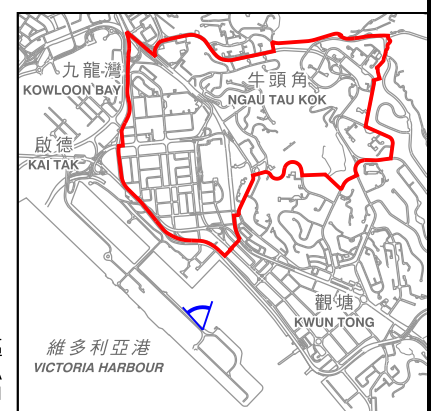


合成照片
PHOTOMONTAGE

最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

- 80mPD
- 100mPD
- 120mPD

從啟德跑道向北眺望牛頭角及九龍灣區
VIEW OF NGAU TAU KOK AND KOWLOON BAY AREA
FROM KAI TAK RUNWAY LOOKING NORTH



本圖於2019年9月17日擬備，
所根據的資料為攝於
2019年6月18日的實地照片
PLAN PREPARED ON 17.9.2019
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 18.6.2019

合照照片 PHOTOMONTAGE

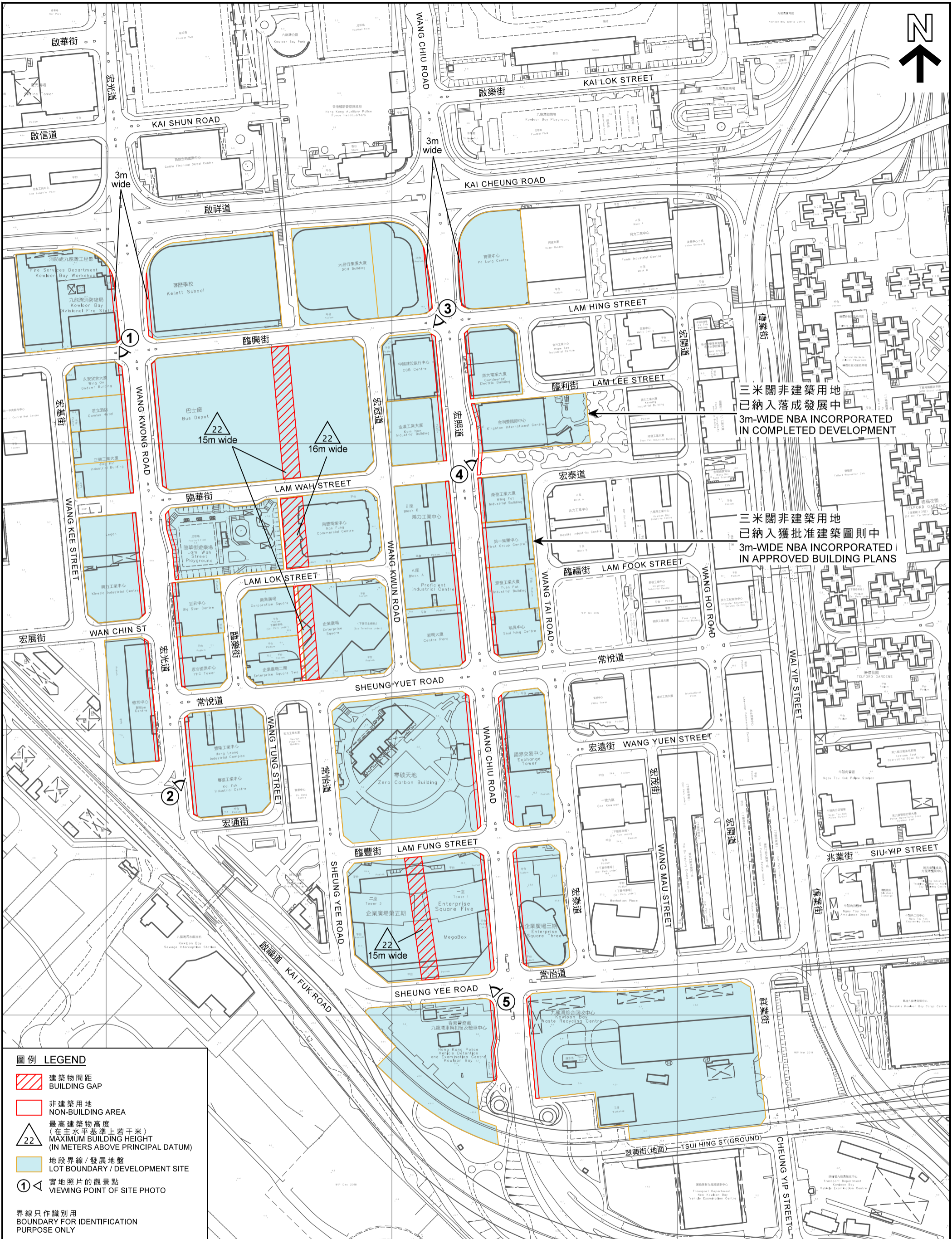
牛頭角及九龍灣區擬議發展地點的建築物高度級別
PROPOSED GENERAL BUILDING HEIGHT BANDS FOR
DEVELOPMENT SITES
IN NGAU TAU KOK AND KOWLOON BAY AREA

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K13/26-2

圖 PLAN
H - 6c



- 圖例 LEGEND
- 建築物間距
BUILDING GAP
 - 非建築用地
NON-BUILDING AREA
 - 最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METERS ABOVE PRINCIPAL DATUM)
 - 地段界線/發展地盤
LOT BOUNDARY / DEVELOPMENT SITE
 - 實地照片的觀景點
VIEWING POINT OF SITE PHOTO

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY

本摘要圖於2019年6月26日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-12C、D、17A和B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.6.2019
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NE-12C, D, 17A & B

平面圖 SITE PLAN

位於九龍九龍灣商貿區的非建築用地及建築物間距
NON-BUILDING AREAS AND BUILDING GAPS IN KOWLOON BAY BUSINESS AREA, KOWLOON BAY, KOWLOON

SCALE 1:3 000 比例尺

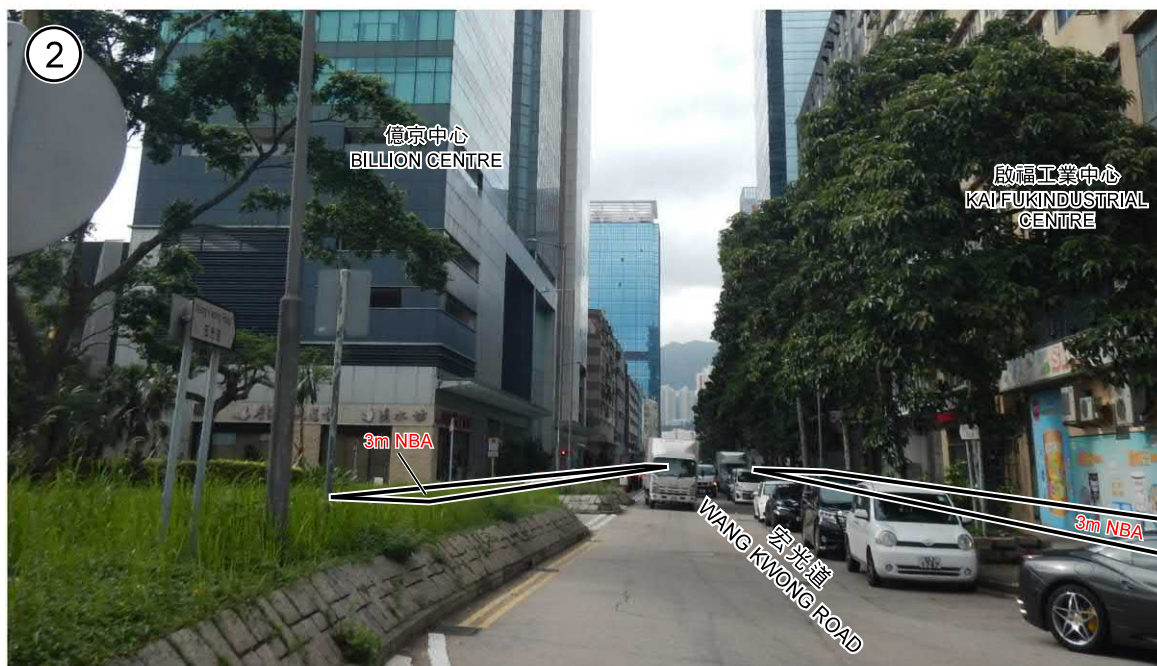
米 50 0 50 100 150 200 250 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K13/26-2

圖 PLAN
H - 7a



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY

本圖於2019年9月4日擬備，
所根據的資料為攝於
2019年6月3日的實地照片
PLAN PREPARED ON 4.9.2019
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 3.6.2019

實地照片 SITE PHOTOS

位於九龍九龍灣宏光道的非建築用地
NON-BUILDING AREAS IN WANG KWONG ROAD,
KOWLOON BAY, KOWLOON

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/K13/26-2

圖 PLAN
H - 7b



界線只作識別用
BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

位於九龍九龍灣宏照道的非建築用地
NON-BUILDING AREAS IN WANG CHIU ROAD,
KOWLOON BAY, KOWLOON

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

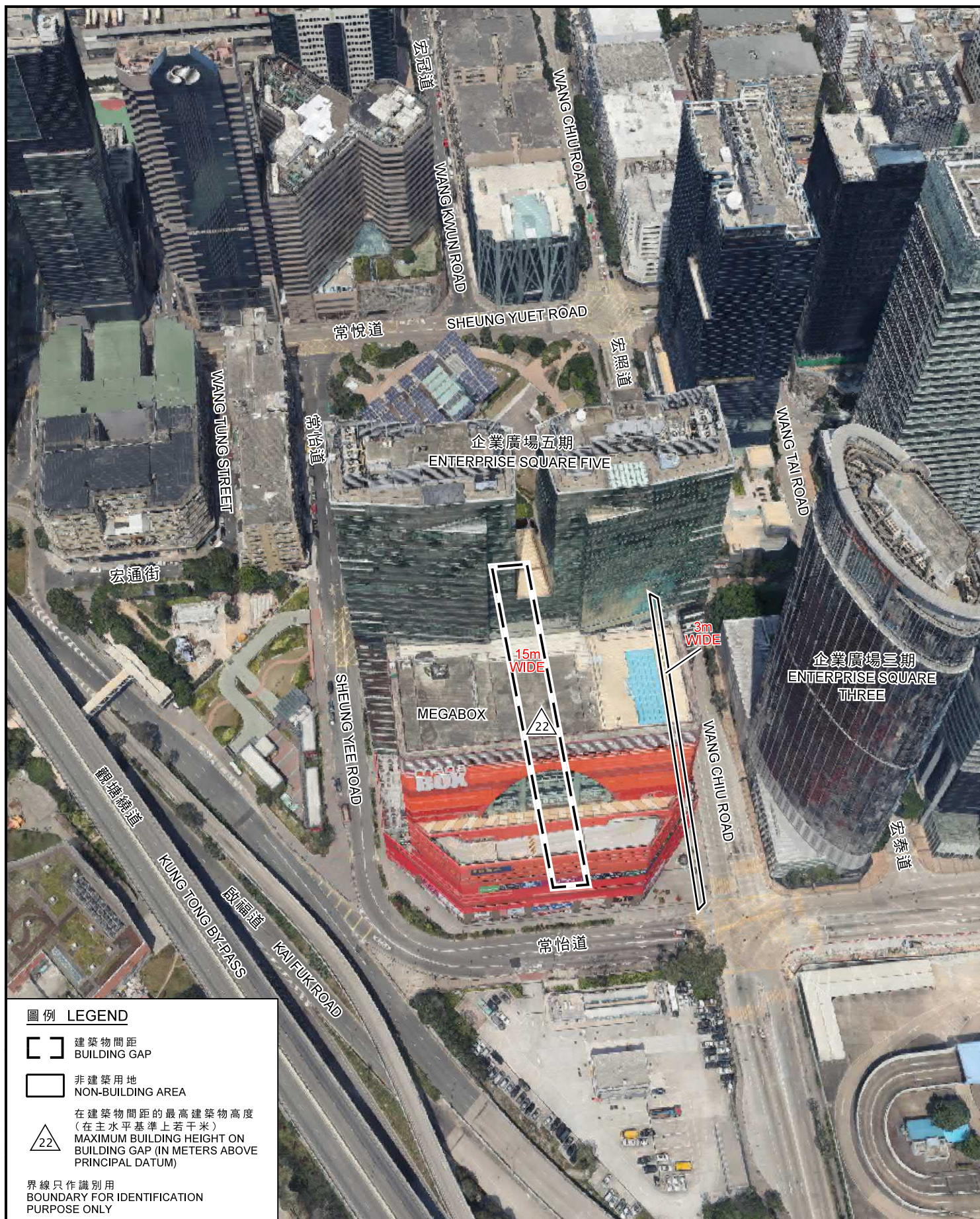


參考編號
REFERENCE No.




R/S/K13/26-2

圖 PLAN
H - 7c

本圖於2019年9月17日擬備，
所根據的資料為攝於
2019年6月3日的實地照片
PLAN PREPARED ON 17.9.2019
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 3.6.2019



圖例 LEGEND

-  建築物間距
BUILDING GAP
-  非建築用地
NON-BUILDING AREA
-  在建築物間距的最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT ON
BUILDING GAP (IN METERS ABOVE
PRINCIPAL DATUM)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY

本圖於2019年9月5日擬備，
所根據的影像摘自
三維網格模型九龍(2018年3月份)
PLAN PREPARED ON 5.9.2019
WITH IMAGE EXTRACTED FROM
3D MESH MODEL - KOWLOON
(MARCH 2018)

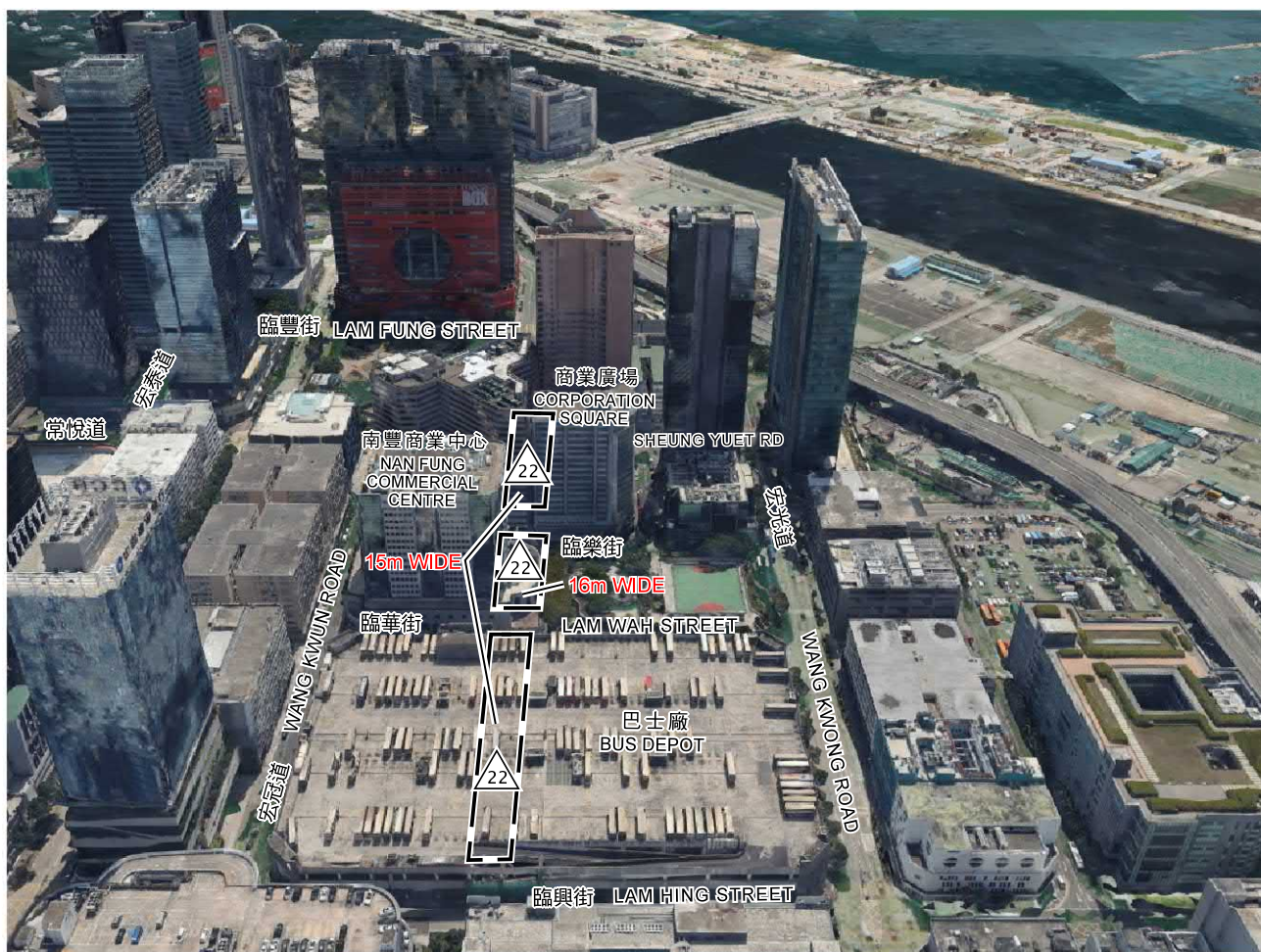
位於九龍九龍灣宏照道企業廣場五期的
建築物間距及非建築用地
BUILDING GAP AND NON-BUILDING AREA
IN ENTERPRISE SQUARE FIVE
AT WANG CHIU ROAD, KOWLOON BAY, KOWLOON

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K13/26-2

圖 PLAN
H - 7d



圖例 LEGEND

 建築物間距
BUILDING GAP

 在建築物間距的最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT ON
BUILDING GAP (IN METERS ABOVE
PRINCIPAL DATUM)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY

本圖於2019年9月9日擬備，
所根據的影像摘自
三維網格模型九龍(2018年3月份)
PLAN PREPARED ON 9.9.2019
WITH IMAGE EXTRACTED FROM
3D MESH MODEL - KOWLOON
(MARCH 2018)

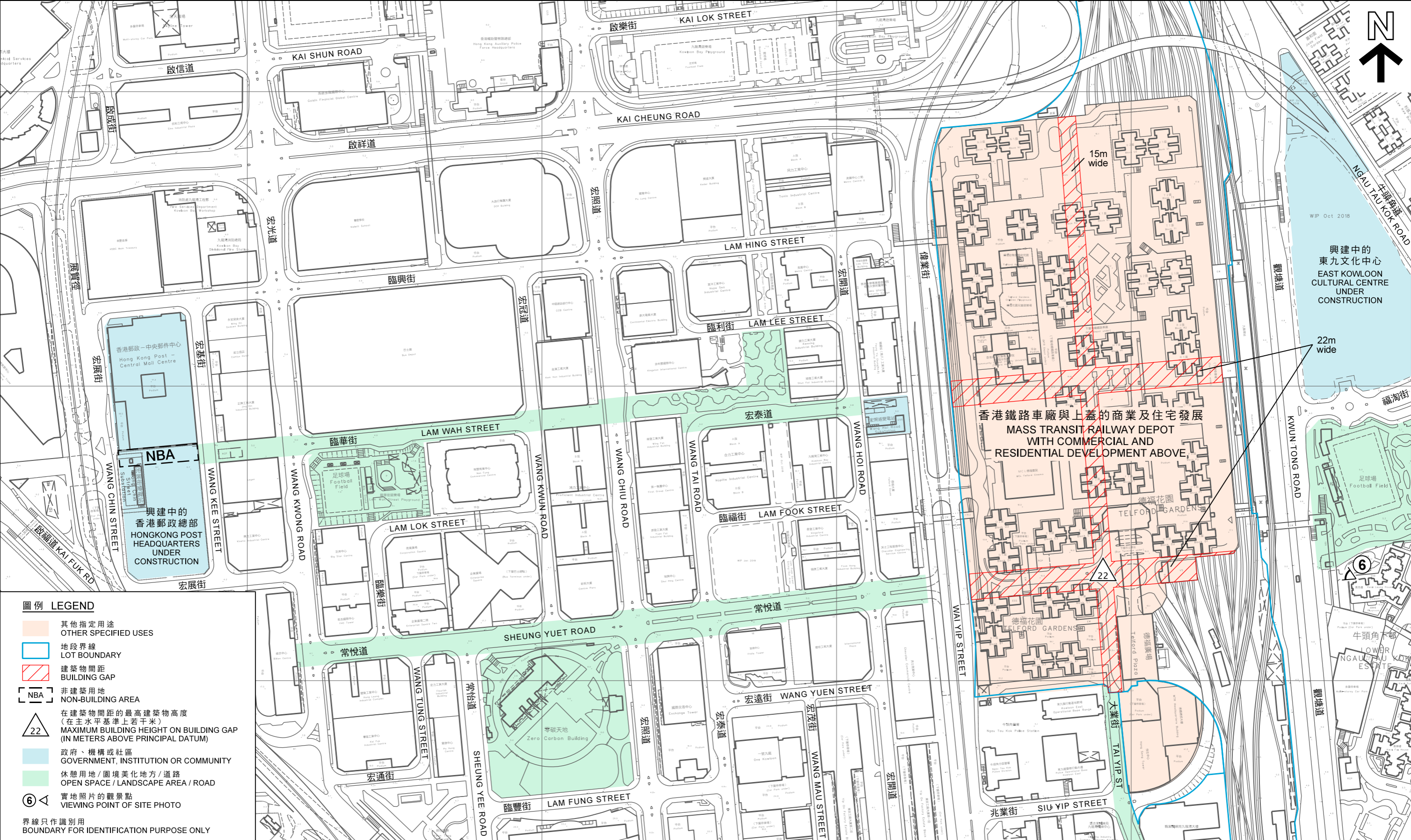
位於九龍九龍灣由臨興街至常悅道的建築物間距
BUILDING GAPS FROM LAM HING STREET
TO SHEUNG YUET ROAD,
KOWLOON BAY, KOWLOON

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K13/26-2

圖 PLAN
H - 7e



本摘要圖於2019年6月26日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-12C、D、17A和B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.6.2019
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NE-12C, D, 17A & B

位置圖 LOCATION PLAN

位於九龍九龍灣德福花園及德福廣場的建築物間距
BUILDING GAPS IN TELFORD GARDENS AND TELFORD PLAZA, KOWLOON BAY, KOWLOON

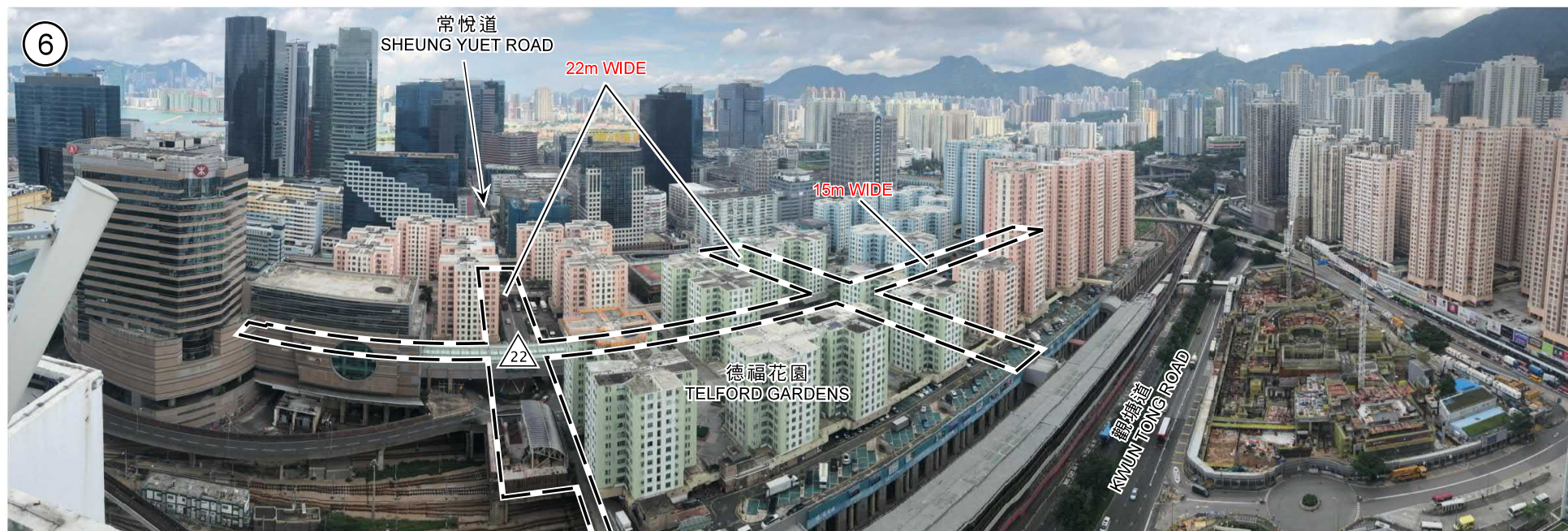
SCALE 1 : 3 000 比例尺

米 50 0 50 100 150 200 250 米
METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/13/26-2

圖 PLAN
H - 8a



圖例 LEGEND

 建築物間距
BUILDING GAP

 在建築物間距的最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT ON
BUILDING GAP (IN METERS ABOVE
PRINCIPAL DATUM)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION
PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2019年9月9日擬備，
所根據的資料為攝於
2019年6月5日的實地照片

PLAN PREPARED ON 9.9.2019
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 5.6.2019

位於九龍九龍灣香港鐵路的車廠與上蓋的商業及住宅發展及鐵路
MASS TRANSIT RAILWAY DEPOT WITH COMMERCIAL AND RESIDENTIAL DEVELOPMENT ABOVE
AND RAILWAY AT KOWLOON BAY, KOWLOON

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/K13/26-2

圖 PLAN
H - 8b