

九龙规划区第 11 区

慈云山、钻石山及新蒲岗分区计划大纲草图编号

S/K11/32

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据城市规划条例（第131章）
对慈云山、钻石山及新蒲岗分区计划大纲核准图编号 S/K11/31
所作修订项目附表

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A1项 - 把毗邻彩虹道的一幅用地由「休憩用地」地带及「政府、机构或社区」地带改划为「休憩用地(1)」地带，并删除建筑物高度限制。
- A2项 - 把毗邻双喜街的一幅用地由「休憩用地」地带及「政府、机构或社区」地带改划为「政府、机构或社区」地带，并删除建筑物高度限制。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 对《注释》的说明页第(7)(a)段作出修订，即在图则涵盖范围内的土地上，但在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展除外的经常准许的用途或发展，加入小型无人机起降设施的提供、保养或修葺工程。
- (b) 在「休憩用地」地带《注释》的第一栏用途内加入「康体文娱场所(只限在指定为「休憩用地(1)」的土地范围内)」及「公众停车场(货柜车除外)(只限在指定为「休憩用地(1)」的土地范围内)」，并相应分别修订「休憩用地」地带《注释》的第二栏用途内的「康体文娱场所」及「公众停车场(货柜车除外)」为「康体文娱场所(未另有列明者)」及「公众停车场(货柜车除外)(未另有列明者)」。
- (c) 在「其他指定用途」注明「商贸」地带《注释》内附表 I 的第一栏用途内加入「政府用途(未另有列明者)」，并相应删除第一栏用途内的「政府用途(只限报案中心、邮政局)」及第二栏用途内的「政府用途(未另有列明者)」。
- (d) 修订「综合发展区」、「政府、机构或社区」及「其他指定用途」注明「商贸」地带《注释》的「研究所、设计及发展中心」为「研究、设计及发展中心」，以符合《法定图则注释总表》。

城市规划委员会

2026年5月15日

九龙规划区第 11 区

慈云山、钻石山及新蒲岗分区计划大纲草图编号 S/K11/32

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建筑物的现有用途，即使不符合图则的规定，也无须更正，直至用途有实质改变或建筑物进行重建为止。
 - (b) 任何用途的实质改变，或任何其他发展(就现有用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及/或修改是经常准许的，不在此限)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建筑物的现有用途」指 -
 - (i) 首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，
 - 已经存在的用途，而该项用途由展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份图则公布之后，
 - 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该项用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或

- 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的。
- (4) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。
- (5) 进行详细规划时，路口、道路和铁路路轨的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。
- (6) 任何土地或建筑物的临时用途(预料为期不超过五年)，只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。
- (7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展除外：
- (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、香港铁路车站入口、香港铁路地下结构、的士站、小型无人机起降设施、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；
 - (b) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。
- (8) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(7)段所载的用途或发展及下列用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：
- 路旁车位和铁路路轨。
- (9) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。
- (10) 在这份《注释》内，「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

九龙规划区第 11 区

慈云山、钻石山及新蒲岗分区计划大纲草图编号 S/K11/32

土地用途表

	<u>页次</u>
综合发展区	1
住宅(甲类)	4
住宅(戊类)	8
政府、机构或社区	11
休憩用地	15
其他指定用途	16
绿化地带	24

综合发展区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
	商营浴室／按摩院
	食肆
	教育机构
	展览或会议厅
	分层住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	资讯科技及电讯业
	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
	场外投注站
	办公室
	加油站
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公厕设施
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构
	研究、设计及发展中心
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心
	私人发展计划的公用设施装置

(请看下页)

综合发展区(续)

规划意向

此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅及／或商业用途，并提供休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。

备注

- (1) 依据《城市规划条例》第4A(2)条，如申请在指定为「综合发展区」的土地范围内进行发展，申请人必须拟备一份总纲发展蓝图，并将之呈交城市规划委员会核准，除非城市规划委员会另有明文规定，指明无此需要。该总纲发展蓝图必须包括以下资料：
- (i) 区内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积、建筑物单位总数及单位面积(如适用)；
 - (iii) 区内拟提供的政府、机构或社区设施、康乐设施、公共交通及停车设施，以及休憩用地的详情和范围；
 - (iv) 区内拟建的任何道路的路线、阔度和水平度；
 - (v) 区内的美化环境建议和城市设计建议；
 - (vi) 详细的发展进度表；
 - (vii) 一份环境评估报告，说明拟议发展计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排水和排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (ix) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
 - (x) 城市规划委员会要求的其他资料。

(请看下页)

综合发展区(续)

备注(续)

- (2) 总纲发展蓝图须附有一份说明书，详细说明有关发展计划，当中须提供一些资料如土地批租期、有关的批地条件、该块土地现时的状况、相对于附近地区而言，该块土地的特色、布局设计原则、主要发展规范、计划人口，以及政府、机构或社区设施、康乐设施和休憩用地的类别。
- (3) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超逾 314 700 平方米，其中用作非住用用途的总楼面面积不应超逾 127 500 平方米。
- (4) 为施行上文第(3)段而计算有关最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用或使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公共交通设施、铁路车站发展，或政府、机构、社区或社会福利设施，亦可免计算在内。

住宅(甲类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外) 公众停车场(货柜车除外) (只限在指定为「住宅(甲类)4」的土地范围内) 住宿机构 学校(只限设于特别设计的独立校舍) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置	商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府垃圾收集站 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 公厕设施 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) (未另有列明者) 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(未另有列明者) 训练中心

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

食肆
教育机构
机构用途(未另有列明者)
场外投注站
办公室
娱乐场所
私人会所
公厕设施
可循环再造物料回收中心
学校
商店及服务行业
训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

备注

- (1) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」和「住宅(甲类)3」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致建筑物在发展及／或重建后的地积比率超过下列规定：整幢为住用建筑物的为7.5倍，一幢建筑物内住用与非住用各占部分的为9.0倍，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。除非根据本「备注」第(13)及／或(14)段获准超过该地积比率，否则本段适用的任何建筑物的住用部分的地积比率无论如何不得超过7.5倍。
- (2) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」和「住宅(甲类)3」的土地范围内，拟建于用地内的任何非住用建筑物，其最高地积比率不得超过9.0倍，但根据下文第(13)及／或(14)段获准超过此地积比率者除外。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

(3) 为施行上文第(1)段，在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」和「住宅(甲类)3」的土地范围内，任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或重建，不得引致整个发展及/或重建计划超过有关的最高住用及/或非住用地积比率，或超过现有建筑物的住用及/或非住用地积比率，两者中以数目较大者为准，但其适用范围须受到下列限制：

(i) 只有在现有建筑物加建、改动及/或修改，或重建为与现有建筑物同类（即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物）时，现有建筑物的地积比率方会适用；或

(ii) 在现有建筑物加建、改动及/或修改，或重建为与现有建筑物不同类（即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物）时，则上文第(1)段所述的最高住用及/或非住用地积比率适用。

(4) 除本文件另有规定外，在指定为「住宅(甲类)4」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最大住用和非住用总楼面面积超过以下所规定的面积：

<u>支区</u>	<u>最大</u> <u>住用总楼面面积</u>	<u>最大</u> <u>非住用总楼面面积</u>
住宅(甲类)4	75 000 平方米	15 000 平方米

(5) 在指定为「住宅(甲类)」、「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」、「住宅(甲类)3」和「住宅(甲类)4」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及/或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及/或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(6) 在指定为「住宅(甲类)1」的土地范围内，面积为 400 平方米或以上的用地，容许的最高建筑物高度限制为主水平基准上 120 米。

(7) 在指定为「住宅(甲类)2」的土地范围内，面积为 400 平方米或以上的用地，容许的最高建筑物高度限制为主水平基准上 140 米。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (8) 在指定为「住宅(甲类)3」的土地范围内，面积为 400 平方米或以上的用地，容许的最高建筑物高度限制为主水平基准上 160 米。
- (9) 在图则上所示由爵禄街横过崇龄街和彝伦街伸延至宁远街划为建筑物间距的阔 12 米土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及／或修改除外)或现有建筑物的重建，不得超过主水平基准上 22 米的最高建筑物高度限制。
- (10) 在图则上所示朝向环凤街划为建筑物间距的阔 15 米土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及／或修改除外)或现有建筑物的重建，不得超过主水平基准上 54 米的最高建筑物高度限制。
- (11) 为施行上文第(1)及(2)段而计算有关最高地积比率时，因应政府规定而纯粹用作设置政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物(不论是在地面或平台)，其所占用或拟占用该地盘的任何部分的面积，会从有关地盘的面积中扣除。
- (12) 为施行上文第(1)、(2)及(4)段而计算有关最高地积比率／最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用或使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。在指定为「住宅(甲类)4」的土地范围内，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，则可免计算在内。
- (13) 遇有《建筑物(规划)规例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在上文第(1)、(2)或(4)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率／总楼面面积可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率／总楼面面积因而超过上文第(1)、(2)及(4)段所规定的有关最高地积比率／最大总楼面面积亦可。
- (14) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)、(2)及(4)至(8)段所述的发展限制。
- (15) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽图则所显示的非建筑用地限制及上文第(9)及(10)段所述的建筑物间距限制。

住宅(戊类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 政府用途(未另有列明者) 公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外) 私人发展计划的公用设施装置	商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 分层住宅 政府垃圾收集站 医院 酒店 屋宇 机构用途(未另有列明者) 图书馆 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 办公室 加油站 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 住宿机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

食肆
教育机构
机构用途(未另有列明者)
图书馆
场外投注站
办公室
娱乐场所
康体文娱场所
私人会所
政府诊所
公厕设施
可循环再造物料回收中心
学校
商店及服务行业
社会福利设施
训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是透过进行重建或改建计划而逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城市规划委员会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业区与住宅区为邻所产生的问题永远无法解决。

(请看下页)

住宅(戊类)(续)

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过6.0倍。
- (2) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则订明的限制。
- (3) 须从地段界线提供下列非建筑用地：
 - (i) 紧连景福街，最少阔3米；以及
 - (ii) 紧连太子道东，最少阔1.5米。
- (4) 为施行上文第(1)段而计算有关的最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (5) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可予提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率会超过上文第(1)段所规定的有关最高地积比率亦然。
- (6) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(2)段所述的发展限制。
- (7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽图则所显示及上文第(3)(i)及3(ii)段所述的非建筑用地限制。

政府、机构或社区

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「政府、机构或社区」及「政府、机构或社区(1)」

救护站	动物寄养所
动物检疫中心(只限于政府建筑物)	动物检疫中心(未另有列明者)
播音室、电视制作室及／或电影制作室	灵灰安置所
缆车路线及总站大楼	惩教机构
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬场
教育机构	驾驶学校
展览或会议厅	食肆(未另有列明者)
郊野学习／教育／游客中心	练靶场
政府垃圾收集站	分层住宅
政府用途(未另有列明者)	殡仪设施
医院	直升机升降坪
机构用途(未另有列明者)	直升机加油站
图书馆	度假营
街市	酒店
康体文娱场所	屋宇
政府诊所	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
公厕设施	场外投注站
公共车辆总站或车站	办公室
公用事业设施装置	加油站
公众停车场(货柜车除外)	娱乐场所
可循环再造物料回收中心	私人会所
宗教机构	雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置
研究、设计及发展中心	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
学校	住宿机构
配水库	污水处理／隔筛厂
社会福利设施	商店及服务行业(未另有列明者)
训练中心	私人发展计划的公用设施装置
批发行业	动物园

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

备注

- (1) 在指定为「政府、机构或社区」的土地范围内，任何新发展，或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算或以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 在指定为「政府、机构或社区(1)」的土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及／或修改除外)或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则所指定的限制。
- (3) 在图则上所示由爵禄街至彝伦街划为建筑物间距的阔 12 米土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及／或修改除外)或现有建筑物的重建，不得超过主水平基准上 22 米的最高建筑物高度限制。
- (4) 在图则上所示朝向蒲岗村道划为建筑物间距的阔 15 米土地范围内，任何新发展(不影响现有建筑物高度的轻微加建、改动及／或修改除外)或现有建筑物的重建，不得超过主水平基准上 54 米的最高建筑物高度限制。
- (5) 为施行上文第(1)和(2)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (6) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)和(2)段所述的建筑物高度限制。
- (7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽图则所显示的非建筑用地限制及上文第(3)及(4)段所述的建筑物间距限制。

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「政府、机构或社区(2)」

食肆(只限食堂)	食肆(未另有列明者)
教育机构	展览或会议厅
郊野学习／教育／游客中心	分层住宅
政府用途	度假营
机构用途(未另有列明者)	酒店
图书馆	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
康体文娱场所	办公室
政府诊所	娱乐场所
公厕设施	私人会所
公用事业设施装置	公众停车场(货柜车除外)
可循环再造物料回收中心	住宿机构
学校	宗教机构
社会福利设施	商店及服务行业
训练中心	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供一个青少年全人成长中心，当中包括青年中心、表演场地、旅舍及公众休憩用地，配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港提供服务。

备注

- (1) 任何新发展，必须取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，但现有建筑物的改动及／或修改除外。
- (2) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则上所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 必须提供不少于 3 530 平方米的公众休憩用地，当中不少于 2 000 平方米设于地面。

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

备注(续)

- (4) 必须从面向七宝街及景福街的地段界线分别后移至少 15 米及 16 米。
- (5) 为施行上文第(2)段而计算最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。
- (6) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(2)段所述的建筑物高度限制。
- (7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，就发展或重建计划，考虑略为放宽上文第(4)段所述的后移规定。

休憩用地

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
鸟舍 烧烤地点 郊野学习／教育／游客中心 公园及花园 凉亭 行人专区 野餐地点 康体文娱场所(只限在指定为「休憩用地(1)」的土地范围内) 运动场 散步长廊／广场 公厕设施 公众停车场(货柜车除外)(只限在指定为「休憩用地(1)」的土地范围内) 休憩处 动物园	缆车路线及总站大楼 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 娱乐场所 康体文娱场所(未另有列明者) 私人会所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外)(未另有列明者) 宗教机构 配水库 商店及服务行业 帐幕营地 私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

备注

在图则上所示由爵禄街至彝伦街划为建筑物间距的阔 12 米土地范围内，任何新发展均不得超过主水平基准上 22 米的最高建筑物高度限制。

其他指定用途

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「商贸」

附表 I：适用于露天发展或适用于工业楼宇或工业－办公室楼宇[@]以外的建筑物

救护站	播音室、电视制作室及／或
商营浴室／按摩院	电影制作室
食肆	货物装卸及货运设施
教育机构	政府垃圾收集站
展览或会议厅	酒店
政府用途(未另有列明者)	香港铁路通风塔及／或高出路面的
资讯科技及电讯业	其他构筑物(入口除外)
机构用途(未另有列明者)	非污染工业用途(未另有列明者)
图书馆	加油站
非污染工业用途(不包括涉及使用／ 贮存危险品 [△] 的工业经营)	学校(未另有列明者)
场外投注站	社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)
办公室	货仓(危险品仓库除外)
娱乐场所	批发行业
康体文娱场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公共车辆总站或车站	
公用事业设施装置	
公众停车场(货柜车除外)	
雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
研究、设计及发展中心	
学校(不包括特别设计的独立校舍及 幼稚园)	
商店及服务行业	
训练中心	
私人发展计划的公用设施装置	

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「商贸」(续)

附表 II：适用于工业楼宇或工业 - 办公室楼宇[@]

救护站 艺术工作室(直接提供服务或货品者除外) 货物装卸及货运设施(未另有列明者) 食肆(只限食堂) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 资讯科技及电讯业 非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营) 办公室(直接提供顾客服务或货品者除外) 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置 可循环再造物料回收中心 研究、设计及发展中心 商店及服务行业(只限于地面一层的汽车陈列室，及服务行业) 私人发展计划的公用设施装置 货仓(危险品仓库除外)	播音室、电视制作室及／或电影制作室 货物装卸及货运设施(只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心) 工业用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 场外投注站 办公室(未另有列明者) 加油站 康体文娱场所(未另有列明者) 私人会所 商店及服务行业(未另有列明者)(只限于地面一层；附属陈列室#可能获准设于任何一层，不在此限) 汽车修理工场 批发行业
---	--

除以上所列，建筑物的工业经营如没有涉及厌恶性行业或使用／贮存危险品[△]，经常准许的用途亦包括：

办公室

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分，经常准许的用途亦包括：

除以上所列，在现有建筑物内，倘若设有一层或多层缓冲楼层，把有关用途与楼上的工业用途分开，同时没有工业用途设在建筑物的非工业部分内，则只要先向城市规划委员会申请，便可能在有附带条件或无附带条件下获准在建筑物低层(地库和全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层除外)特别设计的非工业部分进行下列用途：

商营浴室／按摩院
食肆
教育机构
展览或会议厅
机构用途(未另有列明者)
图书馆
场外投注站
办公室
娱乐场所
康体文娱场所
私人会所
政府诊所
宗教机构
学校(幼稚园除外)
商店及服务行业
训练中心

社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)

⊙ 工业楼宇或工业 - 办公室楼宇指经建筑事务监督批准兴建或计划作为工业或工业 - 办公室用途的建筑物。

△ 危险品指根据《危险品条例》(第 295 章)界定为危险的物品。使用或贮存这些物品，必须取得牌照。

须申请规划许可的附属陈列室指其面积占一间工业公司在同一处所或建筑物的总实用楼面面积 20% 以上的陈列室用途。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作一般商贸用途。在此地带内，资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途和其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。在现有工业楼宇或工业-办公室楼宇内，具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货物的办公室用途，列为经常准许的用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过12.0倍，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。
- (2) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 须从地段界线提供下列非建筑用地：
 - (i) 紧连大有街和景福街，最少阔3米；以及
 - (ii) 紧连彩虹道、爵禄街、双喜街、三祝街、四美街、五芳街、六合街、七宝街、八达街和太子道东，最少阔1.5米。
- (4) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (5) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在第(1)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可予提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率会超过上文第(1)段所规定的有关最高地积比率亦然。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商贸」(续)

备注(续)

- (6) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(2)段所述的发展限制。
- (7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可在特殊情况下，就发展及／或重建计划，考虑略为放宽上文第(3)(i)及3(ii)段所述的非建筑用地限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「公共车辆总站上盖的商业／住宅发展」

救护站	商营浴室／按摩院
分层住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育机构
屋宇	展览或会议厅
图书馆	政府垃圾收集站
街市	医院
康体文娱场所	酒店
政府诊所	机构用途(未另有列明者)
公共车辆总站或车站	香港铁路通风塔及／或高出路面的
公众停车场(货柜车除外)	其他构筑物(入口除外)
住宿机构	办公室
学校(只限于特别设计的独立校舍)	加油站
社会福利设施	娱乐场所
私人发展计划的公用设施装置	私人会所
	公厕设施
	公用事业设施装置
	宗教机构
	学校(未另有列明者)
	商店及服务行业(未另有列明者)
	训练中心

除以上所列，在现有建筑物特别设计的非住宅部分，但不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

食肆
教育机构
机构用途(未另有列明者)
场外投注站
办公室
娱乐场所
私人会所
公厕设施
可循环再造物料回收中心
学校
商店及服务行业
训练中心

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「公共车辆总站上盖的商业／住宅发展」(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是在公共车辆总站上盖平台的住宅发展纳入商业用途。在商业和住宅建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超逾 107 500 平方米及最大非住用总楼面面积超逾 52 200 平方米。
- (2) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则所指定的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (3) 为施行上文第(1)段而计算有关最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是提供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用或使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公共交通设施、铁路车站发展，或政府、机构、社区或社会福利设施，亦可免计算在内。
- (4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)及(2)段所述的发展限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「园景美化高架行人道」

园景美化高架行人道
政府用途

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供园景美化高架行人道，以缔造优美的行人环境，连接新蒲岗与启德。

绿化地带

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 烧烤地点 政府用途(只限报案中心) 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 公厕设施 帐幕营地 野生动物保护区	动物寄养所 播音室、电视制作室及／或电影制作室 墓地 缆车路线及总站大楼 灵灰安置所(只限于宗教机构内或现有灵灰安置所的扩建部分) 火葬场(只限于宗教机构内或现有火葬场的扩建部分) 郊野学习／教育／游客中心 分层住宅 高尔夫球场 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升机升降坪 度假营 屋宇 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 加油站 康体文娱场所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置 宗教机构 住宿机构 学校 配水库 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置 动物园

规划意向

此地带的规划意向，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的现有天然环境、防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

九龙规划区第 11 区

慈云山、钻石山及新蒲岗分区计划大纲草图编号 S/K11/32

说明书

九龙规划区第 11 区

慈云山、钻石山及新蒲岗分区计划大纲草图编号 S/K11/32

<u>目录</u>	<u>页次</u>
1. 引言	1
2. 拟备图则的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	3
4. 该图的《注释》	3
5. 规划区	3
6. 人口	4
7. 区内建筑物高度限制	4
8. 土地用途地带	
8.1 综合发展区	5
8.2 住宅(甲类)	6
8.3 住宅(戊类)	8
8.4 政府、机构或社区	9
8.5 休憩用地	11
8.6 其他指定用途	12
8.7 绿化地带	13
8.8 略为放宽限制的条款	13
9. 交通	14
10. 公用设施	15
11. 文化遗产	15
12. 规划的实施	16

九龙规划区第11区

慈云山、钻石山及新蒲岗分区计划大纲草图编号S/K11/32

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《慈云山、钻石山及新蒲岗分区计划大纲草图编号 S/K11/32》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助大众了解图则的内容。

2. 拟备图则的权力依据及程序

2.1 一九五八年四月二十五日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)第5条，在宪报公布首份涵盖九龙规划区第11区部分地区的法定发展蓝图编号 L/K11/36/3。其后于一九五八年九月二日，当时的总督会同行政局根据条例第8条核准发展蓝图。一九六零年五月十三日，城规会根据条例第5条，在宪报公布涵盖九龙规划区第8区及第11区的发展大纲图编号 LK 11/41B。一九六零年十二月六日，当时的总督会同行政局根据条例第8条，核准发展大纲草图。一九六三年七月十二日，当时的总督会同行政局根据条例第11条，把发展大纲核准图编号 LK 11/41C 发还城规会以作修订。城规会其后对图则作出一次修订，并根据条例第5条予以展示，以供公众查阅。一九六四年一月二十八日，当时的总督会同行政局根据条例第8条，核准发展大纲草图。

2.2 一九六九年八月十二日，当时的总督会同行政局根据条例第12(1)(b)(i)条，把发展大纲核准图编号 LK 11/63 及发展蓝图核准图编号 L/K11/36/3 发还城规会，由两份新的图则取代。一九七八年五月十九日，城规会根据条例第5条在宪报公布涵盖九龙规划区第11区的《慈云山、钻石山及新蒲岗分区计划大纲草图编号 LK 11/75》。其后，城规会根据条例第7条对图则作出三次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.3 一九八九年七月四日，当时的总督会同行政局根据条例第9(1)(c)条，审议分区计划大纲草图编号 S/K11/3，并同意把图则发还城规会再作考虑及修订。城规会其后根据条例第5或7条对图则作出五次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.4 一九九七年十一月十八日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准慈云山、钻石山及新蒲岗分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K11/9。一九九九年二月九日，行政长官

会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图编号 S/K11/9 发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 5 或 7 条对图则作出 12 次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.5 二零零七年十一月六日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准慈云山、钻石山及新蒲岗分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K11/22。二零零八年四月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图编号 S/K11/22 发还城规会以作修订。自此以后，城规会根据条例第 5 或 7 条对该大纲图作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.6 二零一零年一月十二日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准慈云山、钻石山及新蒲岗分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K11/25。二零一四年一月七日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图编号 S/K11/25 发还城规会以作修订。自此以后，城规会其后根据条例第 5 条对该大纲图作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零一六年十二月六日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准慈云山、钻石山及新蒲岗分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K11/29。二零一八年八月二十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图编号 S/K11/29 发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 5 条对该大纲图作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零二三年四月二十五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准慈云山、钻石山及新蒲岗分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K11/31。二零二三年六月二十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把分区计划大纲核准图编号 S/K11/31 发还城规会以作修订。二零二三年七月七日，该分区计划大纲图发还修订一事根据条例第 12(2) 条在宪报公布。
- 2.9 二零二六年五月十五日，《慈云山、钻石山及新蒲岗分区计划大纲草图编号 S/K11/32》(下称「该图」) 根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。该图的修订项目主要包括把彩虹道游乐场由「休憩用地」地带及「政府、机构或社区」地带改划为「休憩用地(1)」地带及「政府、机构或社区」地带，以作综合发展，当中包括一个新的休憩空间、一幢政府、机构及社区综合大楼和一个公众停车场。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示规划区(下称「该区」)内概括的土地用途地带及主要的运输网,以便把该区内的土地发展及重建计划纳入法定规划管制之内。
- 3.2 该图旨在显示概括的发展原则,并为该区的详细规划提供指引。该图是一小比例图,因此进行详细规划时,各运输路线和各个土地用途地带的界线,可能需要略为调整。
- 3.3 由于该图所显示的是土地的概括用途地带,因此有些住宅地带会涵盖并非预算作建筑发展用途和土地契约未赋予发展权的细小狭长土地,例如只限用作花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则,在计算地积比率时,这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展,应限制在已获批发展权的屋地内,以保存慈云山、钻石山及新蒲岗地区的特色和景致,并避免使这些地区的道路网负荷过重。

4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》,分别说明该区及个别地带内经常准许的各类用途或发展,以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可,可能附加或不附加条件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定,使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展,以配合不断转变的社会需要。
- 4.2 为使公众易于明白起见,规划署专业事务部备有一份《释义》,把《注释》内部分词汇的定义列出,以供索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载(网址为<http://www.tpb.gov.hk>)。

5. 规划区

- 5.1 该区位于东九龙的黄大仙区,东及东南至斧山,北至鸡胸山及慈云山,西接狮子山,南临启德地区。该区的界线在图上以粗虚线显示,其面积共约 325 公顷。
- 5.2 龙翔道及蒲岗村道以北多属住宅用地,主要建有公共屋邨。彩虹道以南是新蒲岗商贸区,现正出现种种转变,以适应工业和商贸行业需求的变化。在新蒲岗西南部介乎彩虹道、爵禄街与景福街之间的地点,除主要作商住混合用途外,也是区内的商业中心。香港铁路(下称「港铁」)钻石山站附近有一项综合发展。

6. 人口

根据二零二一年人口普查的资料，规划署估计该区的人口约有 209 100 人。该区的规划人口预计约为 218 600 人。

7. 区内建筑物高度限制

7.1 为了对发展／重建计划的发展密度及建筑物高度作出更妥善的规划管制，以及符合公众的期望，使法定规划制度更为明确和更具透明度，九龙各分区计划大纲图须作出修订，以容纳建筑物高度限制，作为日后发展／重建计划的指引。随着前启德机场搬迁及机场高度管制放宽后，该区面对重建压力，尤以新蒲岗商贸区为然。为免出现不协调的高耸建筑物，并顾及区内现存的建筑物高度轮廓，当局已作检讨，以确保在该图内的「住宅(甲类)」、「政府、机构或社区」及「其他指定用途」地带设有适当的建筑物高度限制。

7.2 建筑物高度限制旨在保存从鲗鱼涌公园瞭望点眺望狮子山、慈云山和飞鹅山的山脊线景观。规划区内所采纳的梯级状建筑物高度概念，已考虑城市设计指引、整体的天然地形、区内情况、区内风环境、现有建筑物高度轮廓，以及确保在较大范围内保持建筑群外观和谐协调的需要。该区的「住宅(甲类)」、「住宅(戊类)」和「其他指定用途」地带共分为 10 个主要高度级别(即主水平基准上 80 米、100 米、120 米、140 米、145 米、160 米、180 米、200 米、220 米及 240 米)。拟议的建筑物高度级别有助缔造梯级状的高度轮廓，从而带来更广阔深远的视野，同时亦可改善透风和通风的情况。

7.3 此外，「政府、机构或社区」地带的特定建筑物高度限制(以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算)已收纳在该图内，主要是为了反映现有发展和已规划发展的建筑物高度。对于不高于 13 层的政府、机构或社区建筑物，在订定建筑物高度管制时，将会以楼层数目作出限制，以便在设计上较具灵活性，并符合具体功能要求。至于高于 13 层的政府、机构或社区发展项目，建筑物高度限制将以米为单位从主水平基准起计算。

7.4 当局在二零零八年已进行空气流通专家评估(下称「二零零八年空气流通评估」)，藉以审视该区发展用地的拟议建筑物高度对行人风环境可能造成的影响。该图所显示的建筑物高度级别、非建筑用地和建筑物间距已顾及二零零八年空气流通评估的建议。

7.5 该图《注释》已加入可略为放宽建筑物高度限制的条款，以鼓励进行具设计优点／规划增益的发展／重建项目。对于略为放宽建筑物高度限制的申请，当局会按个别情况逐一考虑。考虑略为放宽建筑物高度限制的准则如下：

- (a) 把面积较细土地合并发展，以便进行较佳的城市设计，并改善区内环境；
- (b) 符合《建筑物条例》中就交还／拨出土地／面积作公用通道／扩阔街道用途而批出的额外地积比率；
- (c) 提供更好的街景／更有质素的地面公共市区空间；
- (d) 建筑物之间保持距离，以加强空气流通和视觉的渗透度；
- (e) 纳入建筑物设计配合应对个别地盘的限制，以达致该图所准许的地积比率；
- (f) 在斜坡地区提供明确的高度轮廓；以及
- (g) 其他因素，例如保护树木的需要、采用具创意的建筑物设计，以及规划优点，藉以改善城市景致和区内市容，但不会构成负面景观和视觉影响。

8. 土地用途地带

8.1 「综合发展区」：总面积7.18公顷

- 8.1.1 此地带的规划意向，是把涵盖范围综合发展／重建作住宅及／或商业用途，并提供休憩用地和其他配套设施。设立此地带，是方便当局因应环境、交通和基础设施等各种限制和其他限制，对发展的组合、规模、设计和布局实施适当的规划管制。
- 8.1.2 港铁钻石山站以南介乎龙翔道与彩虹道之间的土地，已划为此地带。这块土地原本是大磡村及元岭村的寮屋区，现已综合重建为公营房屋，并附设一些商业及社区设施、休憩用地和公共运输交汇处。此外，该区部分范围亦拟议用作宗教设施。
- 8.1.3 为确保该项发展计划的发展密度受到法定规划管制，在《注释》中「综合发展区」地带内已订明此地带的最大总楼面面积限制，当中已包括最大非住用总楼面面积限制。
- 8.1.4 依据条例第4A(1)条，发展者在「综合发展区」地带内进行发展，必须根据条例第16条向城规会申请规划许可。申请者必须依据条例第4A(2)条，按照该图的《注释》的要求，提交总纲发展蓝图，供城规会核准。依据条例第4A(3)条，经核准的总纲发展蓝图的复本会存放在土地注册处，以供公众查阅。

8.2 「住宅(甲类)」：总面积106.96公顷

8.2.1 此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

8.2.2 现有的公共屋邨位于该区北部，包括竹园(南及北)邨、凤德邨、黄大仙上邨、沙田坳邨、慈乐邨、慈正邨、慈康邨和慈民邨。现有的居者有其屋计划屋苑位于该区的中部和北部，包括龙蟠苑、鹏程苑、凤钻苑、凤礼苑、慈爱苑、慈安苑和盈福苑。

8.2.3 「住宅(甲类)」地带内现有的公屋发展的高度级别介乎主水平基准上 120 米、140 米、160 米、180 米、200 米、220 米和 240 米。当局因应不同平整平台的大型公屋地盘施加不同的建筑物高度级别。慈乐邨的两个高度级别为主水平基准上 160 米和 180 米。慈安苑的高度级别为主水平基准上 180 米和 200 米。慈正邨的高度级别为主水平基准上 200 米和 220 米。慈爱苑的高度级别为主水平基准上 200 米和 240 米。

8.2.4 为配合屋邨居民的需要，这些屋邨内备有多类政府、机构或社区设施，例如小学、社区会堂、邻舍休憩用地、街市及购物中心等，其中有些是独立设施，列举如下：

<u>屋邨名称</u>	<u>独立设施</u>	<u>层数</u>
竹园南邨	一间小学	7
凤德邨	一间特殊学校	7
	一间社区会堂	5
慈正邨	一间小学	7
慈乐邨	两间小学	7

在大型公共屋邨内，应保留独立的政府、机构或社区设施作为建筑群的歇息空间和视觉调剂。这些政府、机构或社区设施的任何重建不应超逾其现有建筑物高度。

8.2.5 为保存慈爱苑以西和慈乐邨界线以内现有约 1.09 公顷的露天游乐场和绿化区作为稠密的已建设地区的歇息空间，当局将其划为非建筑用地。

8.2.6 现有的私人房屋发展划为「住宅(甲类)」地带，其高度级别为主水平基准上 80 米、100 米、120 米、140 米和 160 米，包括龙翔道近黄大仙站的现有发展项目、新蒲岗介乎爵禄街、景福街与彩虹道之间的土地、介乎睦邻街与亲仁街之间的现崇山、紧连太子道东的誉·港湾、位于龙蟠街与凤德道交界处的悦庭轩、位于蒲岗村道与斧山道交

界处的宏景花园，以及介乎太子道东与彩虹道之间的采颐花园。位于双凤街的另一块用地已发展成政府员工宿舍，其建筑物高度限制为主水平基准上 145 米。

- 8.2.7 现有的私人房屋发展分别划为「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」和「住宅(甲类)3」地带，包括凤德道／沙田坳道以北的凤凰新村、金凤街和环凤街附近的土地、位于蒲岗村道的汇豪山及蒲岗村道以北毓华里附近的土地。
- 8.2.8 「住宅(甲类)1」、「住宅(甲类)2」和「住宅(甲类)3」地带的发展和重建计划的建筑物高度限制，分别为主水平基准上 100 米、120 米和 140 米。为免在细小地段内发展又高又窄的建筑物，并鼓励合并土地作综合发展，包括提供停车位和上落客货位及其他支援设施，有关地带内面积为 400 平方米或以上的土地的建筑物高度限制，获准订为主水平基准上 120 米、140 米和 160 米。
- 8.2.9 「住宅(甲类)4」用地拟议作住宅发展之用。该图订明，该用地的最大住用总楼面面积为 75 000 平方米，最大非住用总楼面面积为 15 000 平方米，而建筑物高度限制则为主水平基准上 120 米／145 米。在计算划为「住宅(甲类)4」地带的土地范围的有关最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施，则可免计算在内。在有关发展用地西面部分的范围内，应提供一条连接黄大仙公共运输总站和黄大仙广场／港铁站的公众行人通道。
- 8.2.10 根据二零零八年空气流通评估研究，由于街道狭窄，故此新蒲岗区的空气流通环境较差。为了让夏季盛行风由南面的彩虹道吹入北面的大有街，在该图上「住宅(甲类)」地带内部分划为建筑物间距的土地加入建筑物高度限制，其建筑物高度限制为主水平基准上 22 米。有关建筑物间距是位于一块阔 12 米的狭长土地，由北面的爵禄街横过崇龄街和彝伦街伸延至南面的宁远街。
- 8.2.11 根据二零零八年空气流通评估研究，在「住宅(甲类)2」地带内朝向环凤街的一块划为建筑物间距的阔 15 米狭长土地，其建筑物高度限制为主水平基准上 54 米。此举可形成一条由蒲岗村道伸延至金凤街休憩处的风道。
- 8.2.12 当局已在《黄大仙盈凤里、黄大仙社区中心及牛池湾村的拟议公营房屋发展之工地平整及基础设施工程一可行性研究报告》就「住宅(甲类)4」用地进行初步空气流通专家评估。该评估提出数项缓解措施(如辟设建筑物间距及楼宇／平台后移)，以减轻发展项目对四周风环境可能造成的

空气流通影响。拟议发展可视乎详细设计纳入这些措施，以促进通风。

- 8.2.13 由于当局考虑到二零零二年年初完成的「九龙建筑物密度研究检讨」预期整体交通、环境及基础设施方面有限制，以及须提供足够的社区设施，因此，「住宅(甲类)」地带及其支区内的发展或重建计划须受到《注释》中订明有关地积比率的具体规定所限制，即整幢为住用建筑物的最高地积比率为 7.5 倍，住用与非住用各占部分的建筑物的最高地积比率为 9.0 倍。就这些发展／重建计划计算总楼面面积时，纯粹用于提供政府、机构或社区设施(包括学校)的特别设计的独立建筑物，不论是位于地面或楼宇平台上，其占用的土地范围不会算作有关地盘的一部分。
- 8.2.14 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文规定的最高地积比率／总楼面面积可以根据该规例第 22 条准许超逾的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。
- 8.2.15 就大型房屋发展用地(包括公屋用地)而言，必须在同一建筑物高度级别内提供多元化的建筑物高度轮廓，以免产生屏风效应，同时令用地增加变化，有助风从地面渗透。
- 8.2.16 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅(甲类)4」地带的总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

8.3 「住宅(戊类)」：总面积 0.93 公顷

- 8.3.1 此地带的规划意向，主要是透过进行重建(或改建)计划逐步淘汰现有的工业用途，使改作住宅用途。这类计划须向城规会提出申请。当局虽然会容忍现有工业用途的存在，但不会批准进行新的工业发展，以避免工业区与住宅区为邻所产生的问题永远无法解决。
- 8.3.2 新蒲岗商贸区大部分地方预料会逐步改作商贸式发展。二零零六年八月，房屋署委托顾问就景福街新蒲岗分层工厂大厦旧址的土地用途检讨进行研究。因应该研究建议南面用地已发展作住宅用途(即景泰苑)。
- 8.3.3 此地带内的建筑物发展受到特定的地积比率管制，有关地积比率的管制已于《注释》中此地带内订明，即任何新发展或重建的最高地积比率不得超过 6 倍。此外，此地带内

的建筑物发展和重建受到主水平基准上 100 米的建筑物高度限制管制，有关限制已于该图中订明。

- 8.3.4 二零零八年的空气流通评估研究建议，现有的东启德游乐场和其西面的用地是让南风吹入新蒲岗商贸区不同部分的重要入口。此地带东北部划设一块阔 12 米狭长土地，以形成一条由八达街横过「休憩用地」地带伸延至太子道东的风道。同时，在此地带内，必须从地段界线提供紧连景福街最少阔 3 米的非建筑用地，以及紧连太子道东最少阔 1.5 米的非建筑用地。此举大致上配合运输署于二零零一年提出新蒲岗工业用地交通改善工程，规定沿公共道路划设后移范围以便日后作扩阔路面之用。
- 8.3.5 遇有《建筑物(规划)规例》第22条所列的情况，上文规定的最高地积比率可以根据该规例第22条准许的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活地处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。

8.4 「政府、机构或社区」：总面积 45.78 公顷

- 8.4.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。
- 8.4.2 大部分现有设施集中在区内不同地点。主要设施包括沙田坳道的黄大仙警署、东华三院黄大仙医院及圣母医院、双凤街的伍若瑜诊疗所、斧山道的志莲净苑及护理安老院、新蒲岗的两个室内运动场，以及钻石山的一座室内康乐中心。此地带内的设施，还有慈云山的四座配水库、黄大仙道的黄大仙庙、凤德道的分区消防局和救护站、黄大仙公共运输总站，以及多间中小学校。
- 8.4.3 当局已预留用地，以便日后发展多项社区设施，当中包括分别位于慈云山及钻石山地区的一间诊疗所及一幢政府、机构及社区综合大楼。黄大仙庙东邻的一块约 0.4 公顷的土地，预留作发展宗教用途及配套用途，加强该区作为旅游景点的吸引力。
- 8.4.4 于「政府、机构或社区」用地进行的发展及重建计划受该图所指定的建筑物高度限制(以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算(地库楼层除外))所规限。「政府、机构或社区」用地所指定的建筑物高度限制，大都以楼层数目计算；位于爵禄街的学校及评核局拟议重建项目，以及位于凤德道的消防处黄大仙员佐级已婚人员宿

舍，建筑物高度限制分别为主水平基准上 75 米和 100 米，以反映拟议和现有建筑物的高度。

- 8.4.5 为了维持沙田坳道两边的通风，位于沙田坳道「政府、机构或社区(1)」地带内楼高 30 层的现有黄大仙纪律部队宿舍，在重建时的建筑物高度限制将为 9 层。有关用地重建时不得超逾建筑物高度限制或达至现有建筑物的高度。
- 8.4.6 一块介乎景福街、三祝街及七宝街之间的用地划为「政府、机构或社区(2)」地带，建筑物高度限制订为 4 层。在该「政府、机构或社区(2)」地带已兴建一个青少年全人成长中心，当中包括青年中心、表演场地、旅舍及公众休憩用地。在此地带内，必须从面向七宝街及景福街的地段界线分别后移至少 15 米及 16 米，以助改善沿该两条街道的通风。
- 8.4.7 一块介乎彩虹道游乐场及双喜街之间的用地拟重建为一幢政府、机构及社区综合大楼，当中包括一个体育中心、一间分区图书馆、一间地区健康中心、福利设施及一个公众停车场。当局已就彩虹道游乐场发展项目进行空气流通评估之专家评估。为促进沿彩虹道及八达街／太子道东一带空气流通，有关评估已建议相关缓解措施，包括在有关用地内的拟议政府、机构及社区综合大楼与在划为「休憩用地(1)」地带内的室内体育设施大楼之间设置建筑物间距；以及把建筑物从彩虹道后移。这些措施须纳入拟议重建项目中，但要视乎详细设计而定。
- 8.4.8 为了让夏季盛行南风吹入新蒲岗区，在「政府、机构或社区」地带内部分划建筑物间距的地方，加入建筑物高度限制，其建筑物高度限制为主水平基准上 22 米。有关建筑物间距位于一块阔 12 米的狭长土地，由北面的爵禄街伸延至南面的彝伦街。此举有助改善该区重建后的空气流通情况。
- 8.4.9 为容许东风从蒲岗村道经环凤街花园向下吹至金凤街休憩处，当局在「政府、机构或社区」地带内朝向蒲岗村道处把一块阔 15 米的狭长土地划为建筑物间距，建筑物高度限制为主水平基准上 54 米。
- 8.4.10 为增加南北向气流进入钻石山内部地区，四美街的「政府、机构或社区」地带西面边界划定阔 15 米的非建筑用地，并将用地的余下部分的建筑物高度限制为 8 层。

8.5 「休憩用地」：总面积28.97公顷

- 8.5.1 此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。
- 8.5.2 现有的大型休憩用地主要设在新蒲岗及慈云山，包括黄大仙警署对面的彩虹道游乐场、六合街的东启德游乐场、四美街的东启德公园、睦邻街游乐场、崇龄街和仁爱街的儿童游乐场、慈云山邨中央游乐场、乐华街休憩花园、黄大仙广场内现有的庙宇庭院和露天景观美化地方、凤德道公园、志莲净苑对面的「南莲园池」及蒲岗村道公园。其他土地用途地带内亦辟有一些邻舍休憩用地和较小块的休憩场地。
- 8.5.3 一块在四美街侧的休憩用地已预留作市区公园及其他康乐用途。该休憩用地内可能兴建一条连接启德区与彩虹道的道路。
- 8.5.4 位于六合街的东启德游乐场，作为新蒲岗商贸区核心的工厂作业与太子道东「住宅(戊类)」地带之间的缓冲，以供在商贸区上班人士享用，并配合「住宅(戊类)」地带内景泰苑所带来额外人口的需要。
- 8.5.5 彩虹道游乐场划为「休憩用地(1)」地带，以容纳一个新的地区休憩空间，当中会包括一个公众停车场，其上方将设有园景平台、体育设施及康乐设施。其设计将加强有关地区休憩空间与周边社区之间的行人连通性，当中包括新蒲岗商贸区、彩虹道以西的住宅／政府、机构及社区羣，以及港铁钻石山站的综合发展项目。考虑到第8.4.7段所提及的空气流通评估之专家评估的结果，当中建议的缓解措施包括在有关用地内的室内体育设施大楼与在划为「政府、机构或社区」地带内的拟议政府、机构及社区综合大楼之间设置建筑物间距；以及把建筑物从彩虹道后移，须纳入拟议重建项目中，但要视乎详细设计而定。
- 8.5.6 根据二零零八年空气流通评估研究，位于景福街和四美街的「休憩用地」地带内的一块阔12米狭长土地被划为非建筑用地，以形成一条由西北面的八达街伸延至东南面的太子道东的风道。此外，在该图上位于崇龄街「休憩用地」地带内一块由北面的爵禄街伸延至南面的彝伦街划为建筑物间距阔12米的狭长土地加入建筑物高度限制，其建筑物高度限制为主水平基准上22米，让夏季盛行风得以从南面吹入新蒲岗区。

8.6 「其他指定用途」：总面积13.82公顷

- 8.6.1 此地带涵盖已拨作特别用途的土地。
- 8.6.2 位于龙翔道的商业／住宅发展（即荷里活广场和星河明居），划作「其他指定用途」注明「公共车辆总站上盖的商业／住宅发展」地带。为确保这项发展计划的发展密度受到法定规划管制，该图的《注释》已订明其住用与非住用最大总楼面面积。至于公共车辆总站则为港铁钻石山站提供乘客转车设施。
- 8.6.3 该区约10.96公顷的土地划为「其他指定用途」注明「商贸」地带。此地带的规划意向，主要是作一般商贸用途。在此地带内，资讯科技及电讯业、非污染工业用途、办公室用途和其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。但是，为确保有关的消防安全及环境问题能获得适当的处理，在现有工业楼宇或工业-办公室楼宇内，只有那些具有较低火警危险而不直接向公众提供顾客服务或供应货品的办公室用途，才列为有当然权利而经常准许的用途。由于不可能即时完全淘汰现存具污染性和危险性的工业用途，在整区改作容纳新的非污染商贸用途之前，在同一现有的工业或工业-办公室楼宇内及在新蒲岗区內，必须确保各种用途得以相容。此地带内发展计划的最高地积比率为12.0倍。在此地带进行发展计划，应参照有关的城市规划委员会指引。
- 8.6.4 约有0.18公顷的土地划为「其他指定用途」注明「园景美化高架行人道」地带。此地带的规划意向，主要是提供园景美化高架行人道，以缔造优美的行人环境，连接新蒲岗区与启德。
- 8.6.5 由于土地用途改变会导致交通流量上升，因此经详细设计及进一步研究后，会采取适当的交通改善措施，例如扩阔道路和把建筑物后移等。为方便政府部门进行保养维修工作，此地带内的后巷也须扩阔。
- 8.6.6 根据二零零八年空气流通评估研究，当局已采取措施加强新蒲岗商贸区内的风道和改善风环境。当局并藉此机会改善区内的整体街景。在此地带内，必须从地段界线紧连大有街和景福街提供最少阔3米的非建筑用地，以及紧连彩虹道、双喜街、三祝街、四美街、五芳街、六合街、七宝街、八达街、爵禄街和太子道东最少阔1.5米的非建筑用地。此举大致上配合运输署于二零零一年起提出的新蒲岗工业用地交通改善工程，规定沿公共道路划设后移范围，以便日后作扩阔路面之用。

8.6.7 遇有《建筑物(规划)规例》第 22 条所列的情况，上文所规定的最高地积比率可以根据该规例第 22 条准许的幅度予以提高。这项安排旨在使当局可以灵活地处理一些特殊情况，例如把部分土地拨作扩阔道路或公共用途。

8.7 「绿化地带」：总面积 70.43 公顷

8.7.1 此地带的规划意向，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的现有天然环境、防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。根据一般推定，此地带不宜进行发展。当局会对此地带内的发展审慎地施加管制，并会参照有关的城市规划委员会指引，按个别情况审批每宗发展建议。

8.7.2 此地带主要包括不适宜作市区发展的陡峭山坡，因此，这些地点仍保留天然景致，但部分地点或可发展作静态康乐用途。

8.7.3 竹园和慈云山的公共屋邨以北及钻石山北面志莲净苑以北的陡峭山坡，均在此地带内。

8.8 略为放宽限制的条款

8.8.1 就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽该图《注释》所订明或该图上所显示的发展限制。上文第 7.5 段所载的准则适用于评审略为放宽建筑物高度限制的申请。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

8.8.2 然而，如现有建筑物的建筑物高度已经超过该图或该图《注释》所订明的相关限制，根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽限制的申请。

8.8.3 就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可在特殊情况下，考虑略为放宽该图《注释》所述或该图上所显示的非建筑用地／建筑物间距限制及后移规定。非建筑用地限制不适用于地下发展项目。在不妨碍落实划定非建筑用地以改善空气流通意向的前提下，在该图《注释》所订明或该图上所显示的非建筑用地范围内，园境设施以及通风度高的边界围栏／围墙和小型构筑物包括行人天桥连接及有盖行人道，或可准予设置。

9. 交通

9.1 道路

- 9.1.1 龙翔道大部分路段越过该区中部，是北九龙的一条市区干路。太子道东是在该区南部边缘的一条市区干路，把东西九龙连接起来。
- 9.1.2 该区的地区干路网由彩虹道、部份竹园道与龙翔道之间的沙田坳道、马仔坑道、黄大仙道、慈云山道、蒲岗村道、斧山道及凤德道组成。
- 9.1.3 大老山隧道把沙田新市镇的小沥源与该区的钻石山连接起来，然后再连接观塘绕道，经东区海底隧道通往港岛的东区走廊，成为贯通港岛及新界东北部的干道系统的一部分。
- 9.1.4 启新道是一条地区干路，可提供方便的路线，连接新蒲岗区和启德发展。

9.2 香港铁路

- 9.2.1 现有的港铁观塘线沿龙翔道地底穿越该区中部，并在区内设有两个车站，即港铁黄大仙站及钻石山站，前者方便黄大仙和竹园的屋邨居民，后者则方便钻石山及新蒲岗两区的居民。
- 9.2.2 港铁沙田至中环铁路线计划在二零一二年三月二十七日获行政长官会同行政会议批准，而设于区内的铁路路轨及车站现已竣工。依据条例第 13A 条，获行政长官会同行政会议根据《铁路条例》(第 519 章)批准进行的铁路计划，须视作为根据条例获得核准。在该图上显示设于区内的铁路路线、车站及构筑物只供参考之用。

9.3 公共车辆总站

当局在龙翔道的「其他指定用途」注明「公共车辆总站上盖的商业／住宅发展」地带内兴建一个公共车辆总站，内设巴士总站、公共小型巴士总站及的士站，为港铁钻石山站提供乘客转车设施。当局在黄大仙道与沙田坳道交界的「政府、机构或社区」地带内兴建一个公共车辆总站，内设旅游巴士停车场及公共小型巴士总站，为港铁黄大仙站提供乘客转车设施。在介乎龙翔道与彩虹道之间的「综合发展区」地带设有公共运输交汇处，当中包括巴士总站、公共小巴总站及的士站，为港铁钻石山站提供交通接驳设施。

9.4 与启德发展的行人连接设施

9.4.1 为加强新蒲岗区与启德发展之间的行人连系，当局建议发展一个全面的行人连接系统，而有关系统已显示于该图上。建议中的行人连接系统包括行人隧道及园景美化高架行人道等形式的公众通道，让行人可方便、舒适及愉快地往来各地。土木工程拓展署(下称「土拓署」)完成的启德发展工程研究已审视这个全面的行人连接系统的设计细节。新蒲岗与启德之间连接点的详情如下：

- (a) 改善太子道东与彩虹道交汇处的现有行人隧道，以连接工业贸易大楼及启德社区会堂。
- (b) 连接誉·港湾与工业贸易大楼及启德社区会堂的弧形园景美化高架行人道会进一步伸延，以连接启德日后的发展项目。
- (c) 现有一条行人隧道和启新道以连接新蒲岗的七宝街及景福街与启德的太子道东行人道(西行方向)。该行人隧道会进一步伸延，以连接启德站。
- (d) 太子道东地底现时已有一条行人隧道连接东九龙总部及行动基地暨牛头角分区警署。
- (e) 太子道东近东启德游乐场的路段之上辟设园景美化高架行人道。
- (f) 已完成太子道东近采颐花园路段之上的园景美化高架行人道，以连接启德城中心。

9.4.2 依据条例第 13A 条，行政长官会同行政会议于二零零九年三月三十一日根据《道路(工程、使用及补偿)条例》(第 370 章)授权进行的道路计划，即上文第 9.4.1(b)及(f)段所提及的高架行人道路线，须视作根据条例获得核准。

10. 公用设施

该区有完备的食水供应、排水及污水渠系统，也有电力和煤气供应及电话服务。当局或须改善现有的基础设施，例如增加食水和排污系统的容量，以应付日后发展的需求。

11. 文化遗产

11.1 该区的界线范围内有由古物咨询委员会(下称「古咨会」)评级的历史建筑物，即黄大仙庙(一级)、机枪堡(二级)及前皇家空军飞机库(三级)。

- 11.2 法定古迹和暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、有待评级的新项目、由发展局辖下古物古迹办事处(下称「古迹办」)界定的政府文物地点,以及具考古研究价值地点的名单已在古迹办的网页公布 (<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/heritage-sites-lists/index.html>)。有关名单会不时更新。
- 11.3 倘有任何工程、发展、重建或改划用途地带的建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点、具考古研究价值的地点,或任何其他被界定具文物价值的建筑物/构筑物(不论地面或地底)和上述项目的毗邻环境,均须事先征询古迹办的意见。

12. 规划的实施

- 12.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带的法定规定的现有用途,但任何用途的实质改变及任何其他发展/重建都必须是该图所经常准许的;或是如果必须先取得城规会的许可,则须符合城规会所批给许可的内容。城规会已就市区和新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「现有用途权利»,应参阅这份指引,并且必须提供足够的证据,以证明确有资格享有这项权利。至于执行各个地带规定的工作,主要由屋宇署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。
- 12.2 该图提供一个概括的土地用途大纲。规划署根据这个大纲为该图区拟备更详细的非法定图则。政府部门在规划公共工程及预留土地时,都以这些详细图则作为依据。地政总署负责批地事宜,土拓署联同当事部门以及工务部门如路政署及建筑署,负责统筹各类公共工程项目。在实施该图的过程中,当局亦会在适当时候征询黄大仙区议会的意见。
- 12.3 城规会将按个别情况审批每宗规划申请。一般来说,城规会考虑规划申请时,会顾及所有有关的规划因素,其中可能包括政府内部发展大纲图、发展蓝图及城规会所颁布的指引。发展大纲图及发展蓝图均存放在规划署,以供公众查阅。城规会所颁布的指引,可于城规会的网页浏览,或向城规会秘书处及规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格及《申请须知》,可从城规会的网页下载,亦可向城规会秘书处,以及规划署专业事务部及有关的地区规划处索取。申请书须辅以城规会认为适当的资料,俾城规会作出考虑。