

九 龙 规 划 区 第 14 区 (部 分)

观 塘 (北 部) 分 区 计 划 大 纲 草 图 编 号 S / K 14 N / 16

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)
对观塘(北部)分区计划大纲核准图编号 S/K14N/15
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

- A 项 - 把位于宝达邨以东的一幅用地以及位于宝琳路以北的一幅用地分别由「绿化地带」及「休憩用地」地带改划为「其他指定用途」注明「商业／住宅发展暨公共运输设施」地带，并订明建筑物高度限制。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 加入新的「其他指定用途」注明「商业／住宅发展暨公共运输设施」地带的《注释》及其有关的发展限制条款及要求。
- (b) 删除「商业」地带《注释》的第一栏用途内的「街市」。
- (c) 删除「住宅(乙类)」地带及「其他指定用途」注明「商业发展及垂直运输设施」地带《注释》的第二栏用途内的「街市」。
- (d) 把「住宅(甲类)」地带及「政府、机构或社区」地带《注释》的第二栏用途内的「商店及服务行业」修订为「商店及服务行业(未另有列明者)」。
- (e) 修订「住宅(乙类)」地带《注释》的「备注」，以反映最新的《法定图则注释总表》。

城市规划委员会

2025 年 8 月 8 日

九龙规划区第 14 区(部分)

观塘(北部)分区计划大纲草图编号 S/K14N/16

(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」指一
 - (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，可能须要略为调整。
- (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、铁路路轨、铁路车站入口、铁路地下结构、的士站、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：
- 缴费广场和路旁车位
- (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 14 区(部分)

观塘(北部)分区计划大纲草图编号 S / K 1 4 N / 1 6

土地用途表

	<u>页次</u>
商业	1
住宅(甲类)	3
住宅(乙类)	7
政府、机构或社区	9
休憩用地	11
其他指定用途	12
绿化地带	18

商业

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	播音室、电视制作室及／或电影制作室
商营浴室／按摩院	分层住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育机构	医院
展览或会议厅	香港铁路通风塔及／或高出路面的
政府用途(未另有列明者)	其他构筑物(入口除外)
酒店	加油站
资讯科技及电讯业	住宿机构
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	
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	
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	

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆，功能为区域或地区商业／购物中心。

(请看下页)

商业(续)

备注

- (1) 在指定为「商业(1)」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／或重建计划的最高地积比率超过 2.2 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) 在指定为「商业(2)」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／或重建计划的总楼面面积超过 500 平方米，或超过现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准。
- (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)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (4) 为施行上文第(1)及(2)段而计算有关最高地积比率或最大总楼面面积时，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，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) 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)至(3)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制。

住宅(甲类)

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	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(露天总站或车站除外)	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(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
	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」、「住宅(甲类)3」、「住宅(甲类)4」、「住宅(甲类)5」、「住宅(甲类)6」和「住宅(甲类)7」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(8)及／或(11)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。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (2) 在指定为「住宅(甲类)8」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 6.3 倍，一幢建筑物内住用与非住用各占部分的为 6.5 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(8)及／或(11)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 6.3 倍。
- (3) 建于指定为「住宅(甲类)」及「住宅(甲类)1」至「住宅(甲类)7」土地范围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(8)及／或(11)段获准超过此地积比率者除外。
- (4) 建于指定为「住宅(甲类)8」土地范围内的任何非住用建筑物，其最高地积比率不得超过 6.5 倍，但根据下文第(8)及／或(11)段获准超过此地积比率者除外。
- (5) 为施行上文第(1)至(4)段，在指定为「住宅(甲类)」及「住宅(甲类)1」至「住宅(甲类)8」的土地范围内，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的建筑物(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的建筑物(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)及(2)段所述的最高住用及／或非住用地积比率适用。
- (6) 为施行上文第(1)至(4)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。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (7) 为施行上文第(1)至(4)段而计算有关最高地积比率时，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。
- (8) 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)、(2)、(3)或(4)段适用的土地范围内的建筑物的地积比率可提高；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因而超过上文第(1)至(4)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (9) 在指定为「住宅(甲类)1」至「住宅(甲类)7」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超过下列规定，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准：

支区	最高建筑物高度
住宅(甲类)1	主水平基准上 250 米
住宅(甲类)2	主水平基准上 245 米
住宅(甲类)3	主水平基准上 255 米
住宅(甲类)4	主水平基准上 230 米
住宅(甲类)5	这支区在图则上以虚线划分为两部分，西部为主水平基准上 274 米，东部为主水平基准上 240 米
住宅(甲类)6	主水平基准上 265 米
住宅(甲类)7	这支区在图则上以虚线划分为两部分，西部为主水平基准上 280 米，东部为主水平基准上 265 米

- (10) 在指定为「住宅(甲类)8」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)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (11) 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)至(4)、(9)及(10)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

住宅(乙类)

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
分层住宅	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	教育机构
屋宇	政府垃圾收集站
图书馆	政府用途(未另有列明者)
住宿机构	医院
学校(只限设于特别设计的独立校舍)	酒店
私人发展计划的公用设施装置	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
	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
	学校(未另有列明者)
	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，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(乙类)(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下列规定，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准：

支区	最高地积比率
住宅(乙类)1	5.5 倍
住宅(乙类)2	4.5 倍
住宅(乙类)3	4.0 倍
住宅(乙类)4	3.5 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)超过图则所订明的限制，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於发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (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)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

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
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
食肆(只限食堂、熟食中心)	惩教机构
教育机构	火葬场
展览或会议厅	驾驶学校
郊野学习／教育／游客中心	食肆(未另有列明者)
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
公厕设施	其他构筑物(入口除外)
公共车辆总站或车站	场外投注站
公用事业设施装置	办公室
公众停车场(货柜车除外)	加油站
可循环再造物料回收中心	娱乐场所
宗教机构	私人会所
研究、设计及发展中心	雷达、电讯微波转发站、电视及／或
学校	广播电台发射塔装置
配水库	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
社会福利设施	住宿机构
训练中心	露天存放水泥／沙(只限沙仓)
批发行业	污水处理／隔筛厂
	商店及服务行业(未另有列明者)
	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。

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

备注

- (1) 在指定为「政府、机构或社区(1)」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超过主水平基准上132米，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(2)」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或以楼层数目计算)超过图则所订明的限制，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(2)段而计算有关最高楼层数目时，任何地库楼层均可免计算在内。
- (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)段所述的建筑物高度限制。

休憩用地

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
鸟舍	食肆
烧烤地点	政府垃圾收集站
郊野学习／教育／游客中心	政府用途(未另有列明者)
公园及花园	度假营
凉亭	香港铁路通风塔及／或高出路面的
行人专区	其他构筑物(入口除外)
野餐地点	娱乐场所
康体文娱场所(只限博物馆)	康体文娱场所(未另有列明者)
运动场	私人会所
散步长廊／广场	公共车辆总站或车站
公厕设施	公用事业设施装置
休憩处	公众停车场(货柜车除外)
	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。

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「商业发展及垂直运输设施」

播音室、电视制作室及／或电影制作室
商营浴室／按摩院
食肆
展览或会议厅
郊野学习／教育／游客中心
政府用途
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)
办公室
娱乐场所
康体文娱场所
私人会所
公厕设施
公共车辆总站或车站
公众停车场(货柜车除外)
公用事业设施装置
可循环再造物料回收中心
宗教机构
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
垂直运输设施路线及终站大楼

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，并附设公众观景台及提供垂直运输设施。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商业发展及垂直运输设施」(续)

备注

如申请在指定为「其他指定用途」注明「商业发展及垂直运输设施」的土地范围内进行发展或作有关用途，申请人必须拟备一份发展蓝图，并将之呈交城市规划委员会核准。该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及构筑物的性质、位置、尺寸和高度；
- (ii) 各种用途及设施拟占的总地盘面积和总楼面面积；
- (iii) 区内拟议商业发展、公众观景台及垂直运输设施系统、任何公共交通及停车设施、休憩用地，以及其他拟建建筑物及构筑物的详情和范围；
- (iv) 区内拟建的垂直运输设施、任何道路，以及行人设施的路线、阔度和水平高度；
- (v) 区内的美化环境建议和城市设计建议；
- (vi) 详细的拟议发展进度表；
- (vii) 一份初步岩土评估报告，说明拟议发展计划或用途可能遇到或造成的岩土问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
- (viii) 一份环境评估报告，说明拟议发展计划或用途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；
- (ix) 一份视觉影响评估报告，说明拟议发展计划或用途可能遇到或造成的视觉问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
- (x) 一份排水和排污影响评估报告，说明拟议发展计划或用途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；
- (xi) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展计划或用途可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及
- (xii) 城市规划委员会要求的其他资料。

(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「商业／住宅发展暨公共运输设施」

救护站	商营浴室／按摩院
播音室、电视制作室及／或电影制作室	加油站
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	
屋宇	
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	
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	
住宿机构	
学校	
商店及服务行业	
社会福利设施	
训练中心	
车厂	
私人发展计划的公用设施装置	

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「商业／住宅发展暨公共运输设施」(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是把涵盖范围综合发展作住宅和商业用途暨公共运输设施，并提供休憩用地。

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／或重建计划的最大整体总楼面面积超过 484 800 平方米，其中最大住用总楼面面积不得超过 449 200 平方米，以及该图所指定的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 必须提供不少于 21 200 平方米的休憩用地，以供公众使用。
- (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。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府所规定的公共运输设施或政府、机构或社区设施，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)段所述的总楼面面积 / 建筑物高度限制和提供最少休憩用地面积的要求。

(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」

高架行人道 政府用途	公用事业设施装置
---------------	----------

规划意向

此地带的规划意向，主要是辟设园景美化高架行人道，为行人提供安全、方便及舒适的环境。

只适用于「配水库」

配水库	政府用途 公用事业设施装置
-----	------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是作配水库用途。

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／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关最高楼层数目时，任何地库楼层均可免计算在内。
- (3) 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)段所述的建筑物高度限制。

(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「抽水站」

公用事业设施装置(只限抽水站) 政府用途
公用事业设施装置(未另有列明者)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作抽水站用途。

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／或重建计划的最高建筑物高度(以楼层数目计算)超过图则所订明的限制，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 为施行上文第(1)段而计算有关最高楼层数目时，任何地库楼层均可免计算在内。
- (3) 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)段所述的建筑物高度限制。

只适用于「美化市容地带」

美化种植 政府用途
公用事业设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地供用于园景美化和栽种植物，以提高环境质素。

绿化地带

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
农业用途	动物寄养所
烧烤地点	播音室、电视制作室及／或电影制作室
政府用途(只限报案中心)	灵灰安置所(只限设于宗教机构内或现有灵灰安置所的扩建部分)
自然保护区	火葬场(只限设于宗教机构内或现有火葬场的扩建部分)
自然教育径	郊野学习／教育／游客中心
农地住用构筑物	分层住宅
野餐地点	高尔夫球场
公厕设施	政府垃圾收集站
帐幕营地	政府用途(未另有列明者)
野生动物保护区	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
	垂直运输设施路线及终站大楼
	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 14 区(部分)

观塘(北部)分区计划大纲草图编号 S/K14N/16

说明书

九龙规划区第 14 区(部分)

观塘(北部)分区计划大纲草图编号 S/K14N/16

<u>内 容</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 . 规划及城市设计大纲	4
8 . 区内的建筑物高度限制	6
9 . 土地用途地带	
9.1 商业	7
9.2 住宅(甲类)	7
9.3 住宅(乙类)	9
9.4 政府、机构或社区	10
9.5 休憩用地	11
9.6 其他指定用途	11
9.7 绿化地带	15
9.8 略为放宽限制的条款	15
10 . 交通	16
11 . 公用设施	17
12 . 规划的实施	17

九龙规划区第 14 区(部分)

观塘(北部)分区计划大纲草图编号 S/K14N/16

(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《观塘(北部)分区计划大纲草图编号 S/K14N/16》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 城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)，分别于一九八六年八月二十二日、一九八七年十二月十一日及一九九一年七月十二日，展示《牛头角及九龙湾分区计划大纲草图编号 S/K13/1》、《观塘分区计划大纲草图编号 S/K14/1》及《井栏树发展审批地区草图编号 DPA/SK-TLS/1》。这些图则是最早涵盖观塘地区东北部(主要涵盖安达臣道石矿场)的法定图则。
- 2.2 一九九三年二月三日，当时的规划环境地政司根据当时的总督所赋予的权力，依据条例第 3(1)(a)条，指示城规会为观塘东北部拟备一份分区计划大纲图。一九九三年五月二十一日，城规会根据条例第 5 条，展示《观塘(北部)分区计划大纲草图编号 S/K14N/1》，以供公众查阅。
- 2.3 一九九四年七月五日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准观塘(北部)分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K14N/2。一九九九年五月十一日，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。
- 2.4 二零零零年十月十日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准观塘(北部)分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K14N/4。二零零零年十二月十二日，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发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 5 及 7 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。

- 2.5 二零零三年二月十八日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准观塘(北部)分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K14N/7。二零零三年七月八日，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。
- 2.6 二零零四年十一月二日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准观塘(北部)分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K14N/9。二零零六年五月三十日，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发还城规会以作修订。城规会其后对图则作出一次修订，并于二零零八年一月二十五日根据条例第5条予以展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零零八年十一月四日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准观塘(北部)分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K14N/11。二零零九年十一月三日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把观塘(北部)分区计划大纲核准图发还城规会以作修订。城规会其后对图则作出一次修订，并于二零零九年十一月二十七日根据条例第5条予以展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零一零年七月六日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准观塘(北部)分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K14N/13。二零一一年十一月八日，行政长官会同行政会议根据条例第12(1)(b)(ii)条，把观塘(北部)分区计划大纲核准图发还城规会以作修订。城规会其后对图则作出一次修订，并于二零一五年六月二十六日根据条例第5条予以展示，以供公众查阅。
- 2.9 二零一六年一月五日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准上述分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K14N/15。二零一六年一月十五日，《观塘(北部)分区计划大纲核准图编号 S/K14N/15》根据条例第9(5)条展示，以供公众查阅。
- 2.10 二零二五年六月十日，发展局局长根据条例第12(1A)(a)(ii)条，把《观塘(北部)分区计划大纲核准图编号 S/K14N/15》发还城规会作出修订。二零二五年六月二十日，把该分区计划大纲核准图发还修订一事根据条例第12(2)条在宪报公布。

- 2.11 二零二五年八月八日，城规会根据条例第 5 条，展示《观塘(北部)分区计划大纲草图编号 S/K14N/16》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图所收纳的修订主要包括把位于宝达邨以东的一幅用地以及位于宝琳路以北的一幅用地分别由「绿化地带」及「休憩用地」地带改划为「其他指定用途」注明「商业／住宅发展暨公共运输设施」地带。

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络，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 该图只显示概括的发展原则，并为规划区内日后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，应限制在已获批准发展权的屋地内，以维持观塘(北部)地区的特色及市容，以及避免区内的道路网负荷过重。

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，以供公众索阅。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 该区占地约 171 公顷，位于东九龙的东北边陲，东面及北面以大上托的山脊线为界，西止利安道，西南面抵顺安道及秀茂坪道，南达将军澳道。该区的界线在该图上以粗虚线显示。

5.2 该区包括三个主要部分(图 1)。宝琳路南面的用地，是于二零零三年落成的公共屋邨－宝达邨。安达臣道把该区的余下地方分为两个主要部分。一部分位于安达臣道西南面及宝琳路北面(即石矿场旧址)的用地，已用作公营房屋发展，即「安达臣道发展计划」，并提供配套的政府、机构及社区设施和休憩用地设施。另一部分位于安达臣道东南面的用地是安达臣道石矿场的位置，石矿场已于二零一七年中止运作。当局已选定该用地(岩壁部分除外)主要作房屋发展，即「安达臣道石矿场发展计划」，并提供配套的商业用途，以及政府、机构及社区设施和休憩用地用途。该项发展计划的基本建设及基础设施工程已于二零一六年展开，预计首批居民可于二零二五年迁入。

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为 71 200 人。该区的规划人口预计约为 123 600 人。

7. 规划及城市设计大纲

7.1 该区所在位置显眼，主导着东九龙的空中轮廓线，从港岛北面海岸线眺望亦可看见。安达臣道石矿场自一九五六年运作以来，在东九龙心脏地带留下陡峭而光秃的岩壁痕迹；然而，经平整工程而成以进行采矿活动的平台，在石矿场停止运作后，可为日后的房屋发展提供合适用地。

7.2 「安达臣道发展计划」的规划及城市设计概念，包括以下主要元素：

- (a) 住宅社区－在用地的东面和西面会兴建两个大型住宅羣，让公共设施齐集于发展项目的中心位置，方便大部分居民前往使用。当中的低矮设施例如学校及休憩用地，可令从远方眺望大上托岩壁的景观不会受阻。建筑物高度会由发展项目的中心位置向四周范围递降，在视觉上令整项发展计划的轮廓更具吸引力。
- (b) 景观设计－发展项目会维持眺望大上托山峯的重要观景廊。景观设计主要包括沿秀茂坪道辟设的花卉树木缓冲区，以提供视觉调剂及歇息空间，让发展项目与大上托的广阔景观融为一体，以及在发展项目的南、北两个部分之间的中央位置辟设地区休憩用地，以便辟作为通风廊／观景廊。
- (c) 综合的行人连接设施－会把特色景物、休憩用地及行人路线结合而成既综合易达，又格调一致的休憩用地架构，以

方便区内现有及计划入口使用；亦会辟设行人接驳通道，把秀茂坪现有行人设施与其南面部分连接起来。

7.3 「安达臣道石矿场发展计划」包括四项主要土地用途方案，亦即石矿公园、住宅社区、文娱核心区及岩壁（见图 2）。图 3 展示了「安达臣道石矿场发展计划」的规划及城市设计概念，主要元素如下：

- (a) 石矿公园－占地约 17.5 公顷的石矿公园会成为绿化焦点。石矿公园分为平台部分和岩壁部分，平台部分的北端为公园核心区，沿其西南边是一条绿化走廊。石矿公园会提供不同类型的体育及康乐设施，如技术上可行，或会在园内岩洞设置石矿博物馆。
- (b) 住宅社区－用地的北面 and 南面会辟建两个住宅社区，并提供配套的政府、机构及社区设施。住宅社区会采用梯级式的建筑物高度轮廓，藉以：
 - (i) 突显大上托的山脊线及石矿公园；
 - (ii) 保留大上托山峯与佐敦谷之间的现有观景廊；
 - (iii) 为岩壁上不同高度水平的瞭望台／观景台提供不受阻挡的景观；
 - (iv) 沿绿化行人走廊缔造符合人本比例的环境。
 - (v) 令建筑羣高低有致；以及
 - (vi) 纾缓沿岩壁兴建一排高楼的视觉影响。

基于以上考虑因素，大部分的高层住宅楼宇会靠近岩壁兴建，楼宇高度向佐敦谷渐次递降，至前临石矿公园则会兴建中层楼宇。在北面社区，亦会沿绿化行人走廊两旁兴建中层楼宇，以便沿该走廊缔造符合人本比例的环境。

- (c) 文娱核心区－位于用地中央部分的文娱核心区，会成为「安达臣道石矿场发展计划」及秀茂坪一带居民的社区活动焦点。文娱核心区主要提供商业和政府、机构及社区设施，并设有休憩用地及广场。核心区内会兴建低矮建筑物，旨在保留大上托山峯与佐敦谷之间的现有观景廊、为岩壁上不同高度水平的瞭望台／观景台提供不受阻挡的景观、缔造符合人本比例的行人环境，以及方便

使用在石矿场运作期间形成的填挖地带进行具成本效益的建筑工程。

- (d) 岩壁－在岩壁上不同高度水平会设置瞭望台／观景台，以供居民及游人使用。高度为主水平基准以上 250 米的瞭望台／观景台，会方便市民大众使用，而高度为主水平基准以上 310 米就近大上托山峯的瞭望台／观景台，则可供市民饱览四周景色。在岩壁上亦会辟设远足径网络，以连接各个瞭望台／观景台，并可能连接至西贡卫奕信径第三段。
- (e) 绿化行人走廊－会辟设两条南北走向的绿化行人走廊。第一条走廊与岩壁平行，并会贯穿北面住宅社区；第二条走廊则沿安愉道南面部分而建，并会连接至南面社区的住宅及政府、机构或社区用地。
- (f) 以缓坡处理平台之间的高度差异－碍于用地的地形，会平整不同高度水平的平台（介乎主水平基准上 180 米至 202 米），以供使用。为加强绿化，亦会在实际可行的情况下，利用绿化缓坡的效果，让这些位处不同高度水平的平台渐进垂直融合。

8. 区内的建筑物高度限制

- 8.1 根据上文第 7.2 段所述的城市设计大纲，先前的分区计划大纲核准图编号 S/K14N/4 已就「安达臣道发展计划」加入适当的建筑物高度限制。另根据上文第 7.3 段所述的城市设计大纲，亦已就「安达臣道石矿场发展计划」加入适当的建筑物高度限制。收纳这些建筑物高度限制，旨在对相关发展／重建计划的发展密度和建筑物高度作出更妥善的规划管制；避免出现过高或不协调的建筑物；以及符合公众的期望，使法定规划制度更为明确及更具透明度。
- 8.2 该图的《注释》已收纳略为放宽建筑物高度限制的条文，旨在提供诱因予具备规划和设计优点的发展／重建项目，以及处理涉及地盘限制的个案。对于根据条例第 16 条提出略为放宽建筑物高度限制的申请，当局会按个别情况加以考虑，相关的考虑因素如下：
 - (a) 把面积较小的用地合并发展，以优化城市设计和改善区内环境；
 - (b) 申请人持有因腾出／划设土地／范围作公共通道／扩阔路面而根据《建筑物条例》获批给的额外地积比率；

- (c) 提供最佳的街景／更具质素的地面公共市区空间；
- (d) 建筑物之间保持距离，以加强通风和增加景观开扬度；
- (e) 容许特别的建筑物设计，务求既配合个别用地的发展限制，又可达致该图所准许的地积比率；以及
- (f) 其他因素，包括保护树木的需要、采用具创意的建筑设计及规划优点，藉以改善城市景致和区内市容，但前提是不得在景观及视觉上造成负面影响。

8.3 然而，如现有建筑物的高度已超过该图的《注释》所述及／或该图所订明的建筑物高度限制（不论是以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算），则根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽建筑物高度限制的申请。

9. 土地用途地带

9.1 「商业」：总面积 1.12 公顷

- 9.1.1 此地带的规划意向，主要是作商业发展，以便把涵盖范围发展为区域或地区的商业／购物中心，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。
- 9.1.2 此地带包括「安达臣道石矿场发展计划」的三块用地，全部均位于平台上，包括文娱核心区的两块「商业(1)」用地，以及北面社区的一块「商业(2)」用地。
- 9.1.3 为保留大上托山峯与佐敦谷之间的现有观景廊、为瞭望台／观景台提供不受阻挡的景观，以及缔造符合人本比例的行人环境，在两块「商业(1)」用地上进行的任何发展／重建计划，最高地积比率限为 2.2 倍，最高建筑物高度则限为主水平基准上 200 米(西南面用地)及主水平基准上 205 米(东北面用地)。至于在北面社区以北较远的「商业(2)」用地，任何发展／重建计划的最大总楼面面积限为 500 平方米，最高建筑物高度则限为主水平基准上 205 米。

9.2 「住宅(甲类)」：总面积 25.74 公顷

- 9.2.1 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。

- 9.2.2 为提供建屋用地以应付全港的房屋需求，除了一块已供现时宝达邨使用的用地外，当局已划定区内八块用地（七块纳入「安达臣道发展计划」，一块纳入「安达臣道石矿场发展计划」），以作公共/资助房屋发展。「安达臣道石矿场发展计划」的一块用地，位于南面社区。「安达臣道发展计划」的七块用地，有四块在新清水湾道附近位于顺安和顺天邨上面的发展平台上，另有三块在宝琳路附近位于秀茂坪邨上面的发展平台上。这些建屋用地现已/将会按照「香港规划标准与准则」的规定，设置各类政府、机构及社区设施和邻舍休憩用地，方便居民使用。
- 9.2.3 在宝达邨现时有一幢独立小学校舍，夹杂于公屋发展内，并在分区计划大纲图上划为「住宅(甲类)」地带。
- 9.2.4 大上托山脊线在东九龙地区背后，形成了天然的景观。为保护该山脊线不受遮挡，八块纳入「安达臣道发展计划」及「安达臣道石矿场发展计划」的「住宅(甲类)」用地均订有最高建筑物高度限制。在「安达臣道发展计划」的七块用地中，位于新清水湾道附近的四块用地，即「住宅(甲类)1」至「住宅(甲类)4」用地，其最高建筑物高度限为主水平基准上 230 米至 255 米不等；位于宝琳路附近的三块用地，即「住宅(甲类)5」至「住宅(甲类)7」用地，其最高建筑物高度则限为主水平基准上 240 米至 280 米不等。「安达臣道石矿场发展计划」的「住宅(甲类)8」用地，其最高建筑物高度限为主水平基准上 290 米。
- 9.2.5 由于当局考虑到二零零二年年初所完成的「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，「安达臣道发展计划」内七块用地的的发展或重建计划须受到地积比率限制，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。至于「安达臣道石矿场发展计划」内「住宅(甲类)8」用地的的发展或重建计划，整幢为住用建筑物的最高地积比率为 6.3 倍，住用与非住用各占部分的建筑物的最高地积比率为 6.5 倍。就上述全部发展/重建计划计算地积比率时，纯粹用于提供学校或其他政府、机构及社区设施的特别设计独立建筑物，不论是位于地面或楼宇平台，其占用的土地面积均会从有关地盘的面积中扣除。
- 9.2.6 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按照该规例第 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。

9.3 「住宅(乙类)」：总面积 10.57 公顷

9.3.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请或会获得批准。这涉及「安达臣道石矿场发展计划」内 10 块用地，包括北面社区的七块用地和南面社区的三块用地。

9.3.2 这地带包括下列四个支区：

(a) 「住宅(乙类)1」：总面积 1.96 公顷

两块用地(北面社区和南面社区各一块)指定为「住宅(乙类)1」地带，最高地积比率为 5.5 倍。在北面社区的用地，最高建筑物高度为主水平基准上 280 米(东部)及主水平基准上 225 米(西部)；在南面社区的用地，最高建筑物高度为主水平基准上 275 米。

(b) 「住宅(乙类)2」：总面积 2.55 公顷

三块用地(北面社区两块，南面社区一块)指定为「住宅(乙类)2」地带，最高地积比率为 4.5 倍。在北面社区的两块用地，北面用地的最高建筑物高度为主水平基准上 270 米(东部)及主水平基准上 235 米(西部)，而南面用地的最高建筑物高度为主水平基准上 280 米(东部)及主水平基准上 230 米(西部)；在南面社区的用地，最高建筑物高度为主水平基准上 250 米。

(c) 「住宅(乙类)3」：总面积 4.85 公顷

三块用地(北面社区两块，南面社区一块)指定为「住宅(乙类)3」地带，最高地积比率为 4.0 倍。在北面社区的两块用地，北面用地的最高建筑物高度为主水平基准上 270 米(东部)及主水平基准上 250 米(西部)，而南面用地的最高建筑物高度为主水平基准上 260 米(东部)及主水平基准上 240 米(西部)；在南面社区的用地，最高建筑物高度为主水平基准上 255 米(东部)及主水平基准上 225 米

(西部)。

(d) 「住宅(乙类)4」：总面积 1.20 公顷

在北面社区的两块用地指定为「住宅(乙类)4」地带，最高地积比率为 3.5 倍。北面用地的最高建筑物高度为主水平基准上 240 米，而南面用地的最高建筑物高度为主水平基准上 245 米(东部)及主水平基准上 225 米(西部)。

9.4 「政府、机构或社区」：总面积 9.21 公顷

9.4.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构及社区设施，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。

9.4.2 区内主要现有及拟议的政府、机构及社区设施，是为配合「安达臣道发展计划」和「安达臣道石矿场发展计划」的房屋项目而设。就「安达臣道发展计划」预留作政府、机构及社区设施的土地指定为「政府、机构或社区」地带，此地带现有的发展项目包括安泰邨服务设施大楼、位于住宅用地毗邻的一所中学和两所小学、位于秀茂坪道与顺安道交界处的食水抽水站，以及位于安秀道的海水配水库。已规划的主要发展项目包括一幢社区健康中心大楼、一所小学及一个电力支站。就「安达臣道石矿场发展计划」预留作拟议政府、机构及社区设施的土地，则指定为「政府、机构或社区(2)」地带，包括在北面社区的一幢设有社区会堂、体育馆和社会福利设施的联用综合大楼、一所小学暨幼稚园和一个公共交通交汇处，以及在南面社区的一所中学、一所小学、一所警署、一所消防局暨救护站和部门宿舍、一个垃圾收集站暨回收收集中心及一块预留作政府、机构及社区设施的用地。

9.4.3 视乎可行性研究及详细设计和按照《香港规划标准与准则》的规定，在「安达臣道发展计划」及／或「安达臣道石矿场发展计划」的屋邨及／或商业发展项目内，亦会设置区内社区设施，例如幼稚园和邻舍中心。

9.4.4 在宝琳路与秀茂坪道交界处附近的「政府、机构或社区(1)」用地已发展作庙宇用途，并在前临秀茂坪道的地方设置两个公众休憩处。为免该用地的的发展或重建计划

对附近地区造成不良的视觉影响，最高建筑物高度限为主水平基准上 132 米。

9.4.5 在「政府、机构或社区(1)」和「政府、机构或社区(2)」用地上的发展或重建计划，最高的建筑物高度为该图订明的高度限制，以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目(不包括地库楼层)计算。

9.5 「休憩用地」：总面积 24.41 公顷

9.5.1 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。

9.5.2 在「安达臣道发展计划」下主要的休憩用地，是位于中央发展平台上的安秀道公园，地底会设置一个有盖暴雨贮水箱。至于五块面积较小的用地则分布在拟议房屋发展范围之内／附近，为住宅发展提供近便的康乐场地。此外，在这些住宅用地内亦会提供邻舍休憩用地。

9.5.3 在「安达臣道石矿场发展计划」下有四块用地已预留作休憩用地，包括：

- (a) 一块涵盖石矿公园中、北部及文娱核心区其中部分的用地；
- (b) 一块在北面社区的十字型用地，涵盖南北向绿化行人走廊其中部分，以及两个水平差距约为八米的平台之间的东西向缓坡；
- (c) 一块涵盖石矿公园南部的用地，地底会设置一个有盖中水处理厂；以及
- (d) 一块在南面社区近岩壁的用地，会作为在「住宅(甲类)8」用地上的公屋发展项目与在「政府、机构或社区(2)」用地上的中、小学之间的缓冲区。这块休憩用地可供连接岩壁的远足网络。

9.5.4 博物馆已列作此地带经常准许的用途，以便在石矿公园辟设石矿博物馆。视乎进一步勘测和可行性研究结果，博物馆可设在岩洞内。

9.6 「其他指定用途」：总面积 29.73 公顷

9.6.1 此地带涵盖拨作特定用途的土地，这些用途主要包括

「商业发展及垂直运输设施」、「商业／住宅发展暨公共运输设施」、「园景美化高架行人道」、「配水库」、「抽水站」及「美化市容地带」。

商业发展及垂直运输设施

- 9.6.2 根据规划署在二零一四年年初完成的《安达臣道石矿场未来土地用途规划研究》(下称「该规划研究」)所拟备的建议发展大纲图,「安达臣道石矿场发展计划」中有两块岩壁用地拟在岩洞内作商业发展,并在主水平基准上约 310 米设有观景台。该规划研究亦表明,会进一步探讨兴建连接岩壁与发展平台的垂直运输系统的可行性。鉴于岩洞内的商业发展和垂直运输设施属全港创新和独有,须更深入研究以确定其技术可行性,因此认为应给予日后发展项目更大灵活性,但同时须保留适当的规划管制,以确保发展项目与四周环境配合得宜,并且在视觉、技术和基础设施方面令人接受。为此,把一块约 3.69 公顷的用地指定为「其他指定用途」注明「商业发展及垂直运输设施」地带,其规划意向主要是作商业发展并附设公众观景台,以及提供垂直运输设施。
- 9.6.3 根据该规划研究提出的土地用途建议,此地带的商业发展主要在岩洞内进行,发展的下部分经园景美化高架行人道连接文娱核心区的发展平台,而上部分于主水平基准上约 310 米连接设于岩壁上的观景台。另有一个观景台设于主水平基准上约 250 米。两个观景台应开放予公众使用,以供欣赏东九龙及／或维多利亚港的壮丽景色。为更加方便公众前往拟议的商业发展和位于上层的公众观景台,亦建议在此地带内提供垂直运输设施;垂直设施可以是缆索铁路、斜道升降机或有着相同或同类功能的其他类型设施。
- 9.6.4 在此地带内进行任何发展,均须根据条例第 16 条提出规划申请,以取得城规会的规划许可。根据该图的《注释》所订,申请人须提交一份发展蓝图以供城规会核准。倘拟议的布局设计包括在此地带内设置任何大型在地面以上的建筑物或构筑物,则除了该图的《注释》已订明的其他评估外,申请人在提交规划申请时,或须包括一项空气流通评估。

商业／住宅发展暨公共运输设施

- 9.6.5 为支援东九龙智慧绿色集体运输系统的运作需要,当局已选定一块位于宝达邨以东沿走线的用地,以设置运输

系统车厂及拟议的马游塘站。为善用东九龙智慧绿色集体运输系统所带来的交通便利，宝琳道北面的一块毗邻用地亦将纳入此地带作商业及住宅的综合发展，并提供公共运输设施，包括但不限于集体运输系统的车厂、车站及相关设施，以及休憩用地。

9.6.6 在这地带内的发展，最大总楼面面积和最大住用总楼面面积分别为 484 800 平方米及 449 200 平方米。

9.6.7 有关用地的最高建筑物高度限制为主水平基准上 290 米。为顾及大上托的山脊线，并考虑到毗邻「安达臣道石矿场发展计划」发展项目、宝达邨及马游塘村的建筑物高度轮廓，有关发展项目的建筑物高度轮廓须由北至南，由西至东逐渐递减，以配合地形环境及乡村特色。沿观景廊而建的建筑物高度须较低矮，以尽量减少阻挡东九龙半岛的景观并提高开扬度。此外，建筑物高度轮廓应展现变化，以增添视觉趣味。适当的城市设计和景观处理应予以采用，以减轻可能因车厂的外露支柱及其以下空间可能造成的视觉影响，并应评估利用该空间的可能性。此外，有关发展项目的布局须充分考虑将拟议的马游塘车站暨车厂与此地带内的商业及住宅用途、社会福利设施和休憩用地，以及与毗邻发展项目之间的妥善融合、连接及可达性。

9.6.8 当局已进行空气流通评估 - 初步研究，并建议须在有关发展项目中加入风力改善设计，例如提供足够的建筑物后移和建筑物间距，以尽量减少对周边环境可能造成的影响。此外，项目倡议人须在详细设计阶段进行空气流通评估，以确定适当的优化措施，并确保其成效。上述规定将纳入土地契约中。

9.6.9 在此地带内须提供不少于 21 200 平方米的休憩用地，当中包括无上盖及开敞式空间，供公众使用，而大部分休憩用地须为露天空间。休憩用地中须有不少于一半设于地面，开敞式空间的休憩用地须提供足够净空高度。这些休憩用地须以协调的设计及便捷的行人连接互相融合，并须让公众可达及使用。

9.6.10 有关综合发展项目须发挥上坡地区交通枢纽的作用，透过综合行人网络，包括行人通道、行人天桥及升降机通道，使周边发展项目（包括「安达臣道石矿场发展计划」、「安达臣道发展计划」、宝达邨及马游塘村）直接连接拟议的马游塘车站及将军澳隧道巴士转乘站。视乎马游塘车站的未来营运情况，这些连接设施的相关通道

应时刻开放予公众使用，以方便乘客快捷地转乘其他交通工具，并提升与上坡地区发展项目之间的畅达性。综合发展项目内的无障碍行人通道应时刻开放予公众使用，并提供直接连接通往发展项目外的连接设施。

9.6.11 在计算指定为「其他指定用途」注明「商业／住宅发展暨公共运输设施」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。此地带的任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府所规定的公共运输设施或政府、机构或社区设施用途，亦可免计算入总楼面面积内。

9.6.12 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》，在此地带内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。

园景美化高架行人道

9.6.13 在「安达臣道石矿场发展计划」中有两块用地（一块在石矿公园，另一块在文娱核心区）划为「其他指定用途」注明「园景美化高架行人道」地带；其规划意向，主要是辟设园景美化高架行人道，为前往石矿公园和文娱核心区的游人提供安全、方便及舒适的环境。前一块用地会把石矿公园中部和南部连接起来，后一块用地则把文娱核心区的平台，接驳至主要在岩壁上的「其他指定用途」注明「商业发展及垂直运输设施」地带内的商业设施。

配水库

9.6.14 在「安达臣道石矿场发展计划」的岩壁北部有一块用地预留作兴建两个配水库。在这地带内的发展，最高建筑物高度为两个楼层。

抽水站

9.6.15 在「安达臣道石矿场发展计划」的北面有一块用地预留作食水及海水抽水站，以提供食水和厕所用水。在这地带内的发展，最高建筑物高度为三层。

美化市容地带

9.6.16 指定为「美化市容地带」的土地，包括位于「安达臣道发展计划」中拟议房屋发展项目的发展平台周围斜度不大的削土坡和削石坡。这些山坡会进行园景美化及栽种树木、灌木、攀缘植物或涂上色彩，使其成为一处植有花草树木的缓冲地带，从而减低人造山坡在视觉上造成的负面影响，并提高该处的环境质素。在此地带内或许可以进行一些静态康乐用途，但须视乎详细设计而定。

9.7 「绿化地带」：总面积 45.77 公顷

9.7.1 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。城规会会审慎规管此地带内的发展，并会参照有关的城市规划委员会规划指引，按个别情况审批每项发展建议。

9.7.2 在安达臣道石矿场用地内的大部分岩壁面积，以及位于用地北部安秀道旁和马游塘村西南面的山坡，均已纳入此地带。这些地区大多主要包括一些不宜作市区发展的陡峭山坡，其自然风貌皆予以保存。然而，城规会或会批准把其中若干地点作为静态康乐用途的申请。

9.7.3 在「安达臣道石矿场发展计划」的「绿化地带」用地内，可辟设远足径网络 and 不同高度水平的瞭望台。视乎进一步勘测和可行性研究结果，可把远足径网络连接至西贡卫奕信径第三段。

9.8 略为放宽限制的条款

9.8.1 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地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制，和提供最少休憩用地面积的要求。上文第 8.2 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。

10. 交通

10.1 道路

10.1.1 区内北面的安秀道和清水湾道，以及南面的宝琳路、秀茂坪道和将军澳道，是连接该区与其他地区的道路。清水湾道和将军澳道属主要干路，连接该区和西贡、将军澳新市镇及九龙其他地区。

10.1.2 安秀道和宝琳路属区内道路。宝琳路同时是一条区外连接路，把将军澳新市镇连接到东九龙。

10.1.3 为配合「安达臣道发展计划」，当局已铺筑一条南北走向的不分隔行车道(安秀道)，把所有拟议发展平台连接至北面的清水湾道和南面的宝琳路。至于「安达臣道石矿场发展计划」，已设置两个出入口，其中一个在该用地中间，经安健道连接安达臣道发展用地，另一个则在南面，以连接宝琳路。在安达臣道石矿场用地内已设置三条主要道路：安愉道沿南北走向铺设，在北面连接公共交通交汇处，在南面连接出入口；安健道连接安达臣道发展用地；安禧街主要为围绕北面社区。当局除会建设行车道和行人路外，亦已沿安愉道、安健道和安禧街適切提供园景美化市容地区，作为道路和发展用地之间的缓冲区。这些道路的若干路段已设置单车径，为区内居民提供服务。

10.1.4 为应付「安达臣道石矿场发展计划」日增的人口，当局已找出在该区范围外有数个道路／交界处地点须进行改善工程。土木工程拓展署现正就所需措施进行兴建。

10.2 公共交通

10.2.1 区内会设有巴士及绿色小巴专线，为「安达臣道发展计划」和「安达臣道石矿场发展计划」的居民提供服务。在安达臣道用地内会设置巴士总站，而在安达臣道石矿场用地内已设置一个公共交通交汇处。此外，在安健道也设有巴士及绿色专线小巴停车处，以方便两个发展计划的居民。

10.2.2 《香港主要运输基建发展蓝图》建议兴建东九龙智慧绿色集体运输系统，该高架运输系统的初步方案会途经观塘上坡地区，包括彩虹东、彩云、顺利、顺安、秀茂坪、宝达、马游塘、蓝田北及油塘东。便捷的接驳交通

服务可便利市民前往港铁彩虹站及油塘站，改善地区的交通网络，以及释放东九龙的发展潜力。该运输系统拟于二零三三年落成。

10.3 行人连接设施(图 4)

「安达臣道发展计划」设有四组行人天桥连升降机塔，连接利安道／顺安道／秀茂坪道／寶琳路，方便居民前往使用秀茂坪的公共交通设施。在落实「安达臣道石矿场发展计划」时，当局已提供十二组行人连接设施，包括自动扶手电梯及行人天桥连升降机塔，以改善安达臣道石矿场发展用地、安达臣道发展用地、山下屋邨、港铁观塘站及就近将军澳隧道的巴士转乘站的行人路线。

11. 公用设施

- 11.1 为支援拟议房屋发展计划，当局已建议进行全面改良／改善各项公用设施的工程。
- 11.2 除现有海水配水库及食水抽水站外，当局建议增建食水配水库、中水配水库、中水处理厂及食水抽水站，以配合「安达臣道石矿场发展计划」所产生的额外用水需求。
- 11.3 为疏导高地地区的暴雨排放，当局已在安秀道地区休憩用地的地底和安达臣道石矿场发展用地内的石矿公园地底，设置暴雨贮水箱。
- 11.4 当局已进行供水影响评估，评估结果显示需要进行水务工程升级，包括但不限于提升现有食水和海水抽水站的容量，以及铺设相关水管，以满足拟建的东九龙智慧绿色集体运输系统马游塘车站暨车厂用地的商业／住宅用途所产生的额外用水需求。这些要求将纳入地契条款。所需水务工程的实施将与车站的发展同步进行。

12. 规划的实施

- 12.1 「安达臣道石矿场发展计划」的房屋发展项目正在施工中，预计在二零二五年开始有首批居民迁入。
- 12.2 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。

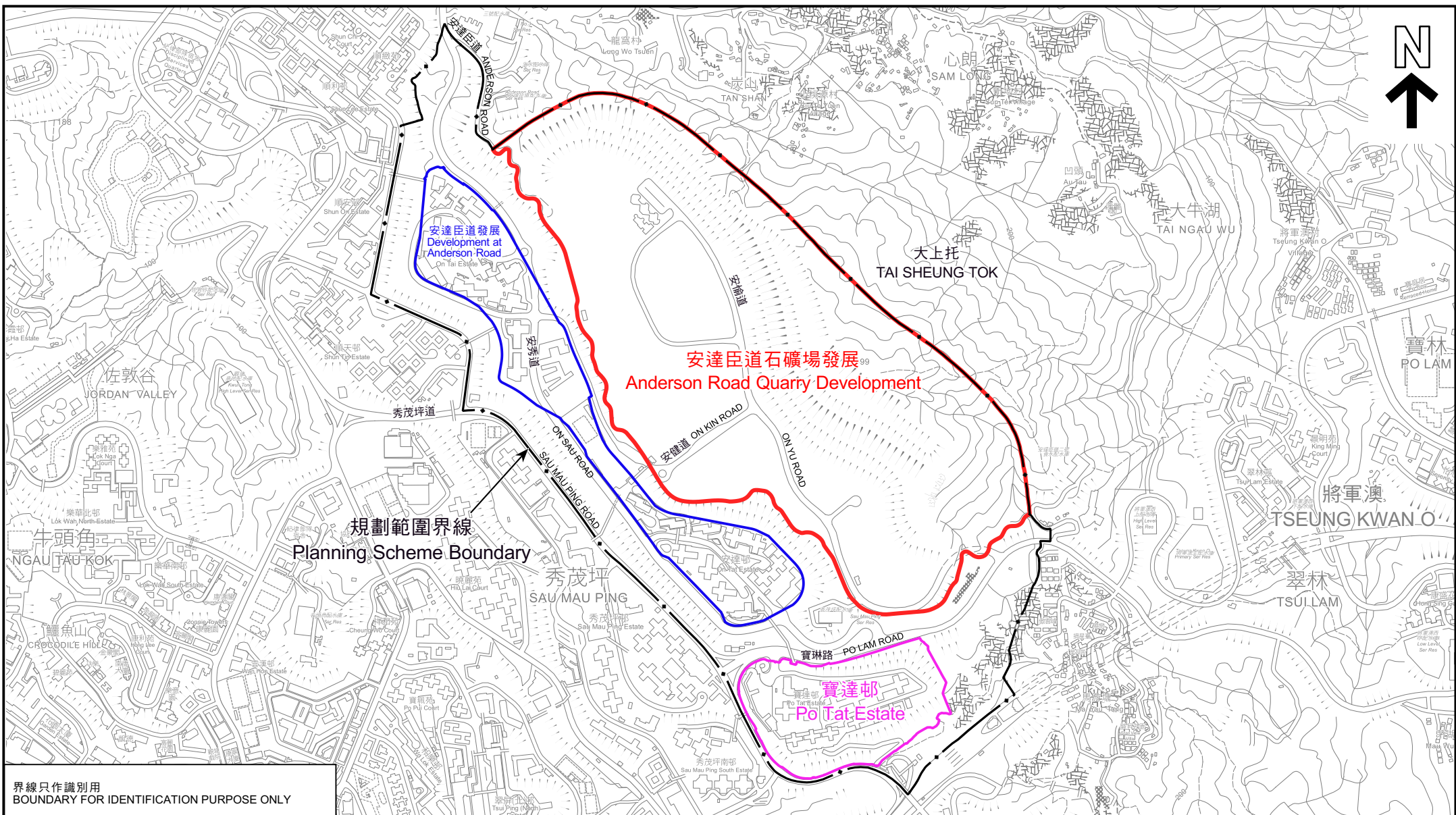
12.3 该图提供一个概括的土地用途大纲。规划署根据这个大纲为该区拟备更详细的非法定图则。政府部门在规划公共工程及预留土地时，都以这些详细图则作为依据。地政总署负责批地事宜。土木工程拓展署联同当事部门，以及工务部门如路政署和建筑署，负责统筹各类公共工程项目。在实施该图的过程中，当局亦会在适当时候征询观塘区议会及西贡区议会的意见。

12.4 城规会将会按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，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，以及城规会所颁布的指引。政府内部发展大纲图和发展蓝图均存于规划署，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。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。

图表索引

- 图 1 主要发展范围
- 图 2 安达臣道石矿场发展的主要用地建议
- 图 3 安达臣道石矿场发展的规划及城市设计概念
- 图 4 拟议行人连接设施

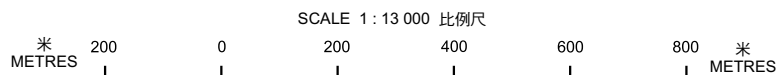
城市规划委员会
二零二五年八月



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2025年4月9日擬備，
所根據的資料為地形圖組別 iB10000
編號11-NE
EXTRACT PLAN PREPARED ON 9.4.2025
BASED ON TOPOGRAPHIC MAP SERIES iB10000
No.11-NE

主要發展範圍
MAIN DEVELOPMENT AREAS

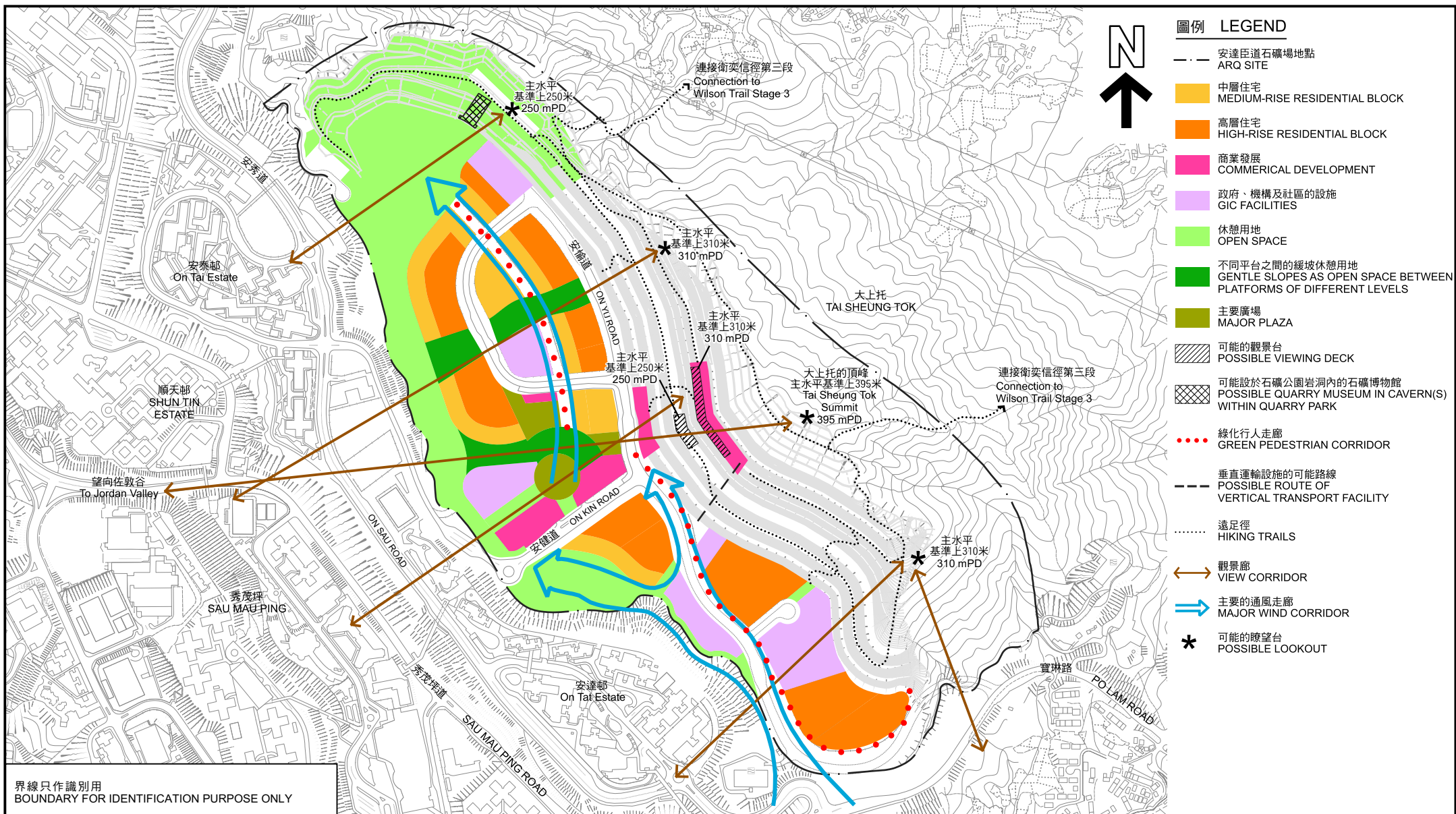


規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K14N/25/11

圖 FIGURE
1



本摘要圖於2025年4月9日擬備，
所根據的資料為地形圖組別 iB5000
編號11-NE-A, B, C及D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 9.4.2025
BASED ON TOPOGRAPHIC MAP SERIES iB5000
No. 11-NE-A, B, C & D

安達臣道石礦場發展的規劃及城市設計概念
PLANNING AND URBAN DESIGN CONCEPTS OF ANDERSON ROAD QUARRY DEVELOPMENT

SCALE 1 : 9 000 比例尺
米 METRES 100 0 100 200 300 400 米 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K14N/25/11

圖 FIGURE
3

