

九 龙 规 划 区 第 15 区

茶 果 岭 、 油 塘 、 鲤 鱼 门 分 区 计 划 大 纲 草 图 编 号

S / K 15 / 28

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)
对茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲核准图编号 S/K15/27
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 - 把位于茶果岭道及成业街交界处的一幅用地由「商业」地带改划为「住宅(甲类)10」地带，并订明建筑物高度限制。
- B 项 - 把位于油塘湾的一幅用地由「综合发展区」地带改划为「商业(1)」地带，并订明建筑物高度限制。
- C 项 - 把位于崇信街及仁宇围交界处的一幅用地由「综合发展区(5)」地带改划为「住宅(甲类)11」地带，并订明建筑物高度限制及将此用地毗邻海滨的地方指定作「海滨长廊」。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 在「商业」地带《注释》的第一栏用途内加入「与海事有关的设施(只限在指定为「商业(1)」的土地范围内)」及第二栏用途内加入「游艇停泊处(未另有列明者)」(只限在指定为「商业(1)」的土地范围内)。
- (b) 修订「商业」地带《注释》的「备注」，以纳入新增的「商业(1)」支区的发展限制条款及要求。
- (c) 修订「综合发展区」地带《注释》的「备注」有关油塘湾公众海滨长廊的面积要求。
- (d) 修订「综合发展区」地带《注释》的「备注」，以删除「综合发展区(5)」支区。
- (e) 修订「综合发展区」地带《注释》的「备注」第六段有关计算地积比率的豁免条文。
- (f) 在「住宅(甲类)」地带《注释》的第一栏用途内修订「公众停车场(货柜车除外)(只限在指定为「住宅(甲类)6」、「住宅(甲类)8」及「住宅(甲类)9」的土地范围内)」为「公众停车场(货柜车除外)(只限在指定为「住宅(甲类)6」、「住宅(甲类)8」、「住宅(甲类)9」、「住宅(甲类)10」及「住宅(甲类)11」的土地范围内)」。
- (g) 修订「住宅(甲类)」地带《注释》的「备注」，以纳入新增的「住宅(甲类)10」及「住宅(甲类)11」支区的发展限制条款及/或要求。
- (h) 在「乡村式发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「政府垃圾收集站」及「公厕设施」，并相应删除第二栏用途

内的「政府垃圾收集站」及「公厕设施」。

- (i) 在「乡村式发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「郊野学习／教育／游客中心」。
- (j) 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)」。
- (k) 修订「综合发展区」、「住宅(戊类)」、「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

2025 年 10 月 31 日

九龙规划区第 15 区

茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图编号 S/K15/28

(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(a)在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展；或(b)下文第(8)段有关「海岸保护区」地带的条文另有规定者则除外：
- (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士／铁路／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、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) 在划作「海岸保护区」地带的土地上，
- (a) 以下是经常准许的用途或发展：
 - (i) 植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、道路、水道、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、神龛和坟墓的保养或修葺工程；以及

(ii) 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

(b) 以下是必须向城市规划委员会申请许可的用途或发展：

植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、行人径、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭和神龛的提供。

(9) 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、路旁车位和铁路路轨。

(10) 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。

(11) 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15区

茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图编号 S / K 15 / 28

土地用途表

	<u>页次</u>
商业	1
综合发展区	3
住宅(甲类)	7
住宅(乙类)	12
住宅(戊类)	14
乡村式发展	19
政府、机构或社区	21
休憩用地	23
其他指定用途	24
绿化地带	32
海岸保护区	33

商业

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	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	屋宇
政府用途(未另有列明者)	游艇停泊处(未另有列明者)(只限在指定为「商业(1)」的土地范围内)
酒店	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
资讯科技及电讯业	加油站
机构用途(未另有列明者)	住宿机构
图书馆	
与海事有关的设施(只限在指定为「商业(1)」的土地范围内)	
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	
批发行业	

(请看下页)

商业(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方购物中心，为所在的一带地方提供服务，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。

备注

- (1) 在指定为「商业」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) 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11.0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。
- (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) 在指定为「商业(1)」的土地范围内，辟设一条公众海滨长廊，其阔度不少于15米及面积不少于1 205平方米，并须辟设一条连接公众海滨长廊和茶果岭道的公共行人通道。
- (5) 为施行上文第(1)及(2)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间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。
- (6) 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)或(2)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)及(2)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (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／建筑物高度限制。

综合发展区

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
	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
	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
	加油站
	码头
	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
	研究、设计及发展中心
	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社区及配套设施。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) 条的规定，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) 区内的园景设计总图和城市设计建议；
 - (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) 一份视觉影响评估和空气流通评估报告，说明拟议发展计划可能遇到或造成的视觉和空气流通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；
 - (ix) 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；
 - (x) 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
 - (xi) 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) 上文第(1)段所述的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／或重建计划的最高地积比率和最高建筑物高度超过下列限制：

地盘	限制
位于油塘湾的「综合发展区」	最高地积比率为 4.5 倍，最高建筑物高度为主水平基准上 120 米 辟设一条公众海滨长廊，其阔度不少于 15 米及面积不少于 23 495 平方米 辟设政府规定的公众停车场
位于油塘工业区的「综合发展区(1)」至「综合发展区(4)」	最高地积比率为 5.0 倍，最高建筑物高度为图则订明的限制(以米为单位从主水平基准起计算) 在图则上指定为「海滨长廊」的地方辟设一条公众海滨长廊，其阔度不少于 15 米

- (4) 为施行上文第(3)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) 为施行上文第(3)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政府、机构或社区设施，均应纳入计算。

(请看下页)

综合发展区 (续)

备注 (续)

- (6) 为施行上文第(3)段而计算有关的最高地积比率时，在油塘湾指定为「综合发展区」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公众停车场，则可免计算在内。
- (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，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(3)段所述的地积比率／建筑物高度限制。本段适用的油塘湾「综合发展区」地带的总地积比率，无论如何不得超过 5 倍。

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
香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)	酒店
(只限在指定为「住宅(甲类)7」的土地范围内)	机构用途(未另有列明者)
康体文娱场所	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
政府诊所	(在指定为「住宅(甲类)7」的土地范围除外)
公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外)	办公室
公众停车场(货柜车除外)	加油站
(只限在指定为「住宅(甲类)6」、「住宅(甲类)8」、「住宅(甲类)9」及「住宅(甲类)10」及「住宅(甲类)11」的土地范围内)	娱乐场所
住宿机构	私人会所
学校(只限于特别设计的独立校舍)	公厕设施
社会福利设施	公共车辆总站或车站(未另有列明者)
私人发展计划的公用设施装置	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)6」、「住宅(甲类)7」及「住宅(甲类)9」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(15)及／或(16)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) 建于该地盘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(15)及／或(16)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)6」，「住宅(甲类)7」及「住宅(甲类)9」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)段所述的最高住用及／或非住用地积比率适用。
- (4) 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。
- (5) 在指定为「住宅(甲类)10」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。
- (6) 除本文件另有规定外，在指定为「住宅(甲类)1」至「住宅(甲类)3」，「住宅(甲类)5」，「住宅(甲类)8」及「住宅(甲类)11」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)1	440 000 平方米	15 000 平方米
住宅(甲类)2	100 906 平方米	4 568 平方米
住宅(甲类)3	146 408 平方米	1 200 平方米
住宅(甲类)5	559 430 平方米	82 350 平方米
住宅(甲类)8	227 250 平方米	30 300 平方米
住宅(甲类)11	44 750 平方米	7 900 平方米

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (7) 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，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (8) 在「住宅(甲类)6」地带上指定为阔 10 米的建筑物间距的土地范围内，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，不得超过主水平基准上 20 米的最高建筑物高度限制。
- (9) 在指定为「住宅(甲类)6」的土地范围内，须合共提供不少于 200 个公众停车位。在计算地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作公众停车位，均应纳入计算。
- (10) 在指定为「住宅(甲类)7」的土地范围内，在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政府规定的铁路设施，则可免计算在内。
- (11) 在指定为「住宅(甲类)8」、「住宅(甲类)9」及「住宅(甲类)10」的土地范围内，在计算有关最大总楼面面积／最高地积比率时，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。
- (12) 在指定为「住宅(甲类)10」的土地范围内，在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政府规定的公众停车场，则可免计算在内。
- (13) 在指定为「住宅(甲类)11」的土地范围内，在图则上指定为「海滨长廊」的地方辟设一条公众海滨长廊，其阔度不少于 15 米，并须辟设一个公众停车场。在计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如建造为或拟用作公众停车场，均应纳入计算。
- (14) 为施行上文第(1)、(2)、(5)及(6)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。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (15) 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)、(5)或(6)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)、(5)及(6)段所规定的有关最高地积比率或最大总楼面面积亦可。
- (16) 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)、(5)、(6)、(7)及(9)段所述的地积比率／总楼面面积／建筑物高度限制，或提供公众停车位的下限。
- (17) 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(8)段所述的建筑物间距限制。

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	救护站
政府用途 (只限报案中心、邮政局)	食肆
屋宇	教育机构
图书馆	政府垃圾收集站
住宿机构	政府用途 (未另有列明者)
学校 (只限设于特别设计的独立校舍)	医院
私人发展计划的公用设施装置	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)
	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
	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

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

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，而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。

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限及最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)超过图则订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

支区

最高地积比率

住宅(乙类)1

4.5 倍

住宅(乙类)2

3.3 倍

- (2) 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发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (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)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

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

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

救护站	商营浴室／按摩院
政府用途 (未另有列明者)	食肆
公共车辆总站或车站 (露天总站或车站除外)	教育机构
私人发展计划的公用设施装置	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

(请看下页)

住宅(戊类)(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

附表 11：适用于现有的工业楼宇或工业 - 办公室楼宇[®]

救护站	货物装卸及货运设施
艺术工作室(直接提供服务或货品者除外)	(只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心)
巴士厂	工业用途(未另有列明者)
货物装卸及货运设施 (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)
食肆(只限食堂)	场外投注站
政府垃圾收集站	办公室(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
资讯科技及电讯业	康体文娱场所(未另有列明者)
非污染工业用途(不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营)	私人会所
办公室(只限影音录制室、设计及媒体制作、与工业用途有关的办公室)	商店及服务行业(未另有列明者) (只限于设于地面一层；附属陈列室 [#] 可能获准设于任何一层，不在此限)
公厕设施	汽车修理工场
公共车辆总站或车站	批发行业
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(只限于设于地面一层的汽车陈列室，以及服务行业)	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓(危险品仓库除外)	

(请看下页)

住宅(戊类)(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分别作为工业或工业-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)

住宅(戊类)(续)

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。

备注

- (1) 任何新发展或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高住用地积比率超过 5.0 倍及最高非住用地积比率超过 1.0 倍。
- (2) 任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，不得引致整个发展的地积比率超过现有建筑物的地积比率。至于现有非住用建筑物修改为住用建筑物或住用与非住用各占部分的建筑物，其发展不得引致有关的最高住用地积比率及非住用地积比率超过上文第(1)段所述的限制。
- (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)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)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (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(3)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

乡村式发展

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	食肆
郊野学习／教育／游客中心	分层住宅
政府垃圾收集站	政府用途(未另有列明者) [#]
政府用途(只限报案中心、邮政局)	机构用途(未另有列明者) [#]
屋宇	加油站
公厕设施	康体文娱场所
宗教机构(只限宗祠)	政府诊所
乡事委员会会所／乡公所	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)
	宗教机构(未另有列明者) [#]
	住宿机构 [#]
	学校 [#]
	商店及服务行业
	社会福利设施 [#]
	私人发展计划的公用设施装置

除以上所列，在屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：

食肆
图书馆
学校
商店及服务行业

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地，以保留现有乡村及方便其扩展，并预留土地用以重置受政府计划影响的村屋。在屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城市规划委员会申请许可，或会获得批准。

(请看下页)

乡村式发展(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(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 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。

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
电缆车路线及终站大楼	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	分层住宅(未另有列明者)
分层住宅(只限政府员工宿舍)	殡仪设施
(只限在指定为「政府、机构或社区(1)」的土地范围内)	直升机升降坪
政府垃圾收集站	直升机加油站
政府用途(未另有列明者)	度假营
医院	酒店
机构用途(未另有列明者)	屋宇
图书馆	船只加油站
街市	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
码头	场外投注站
康体文娱场所	办公室
政府诊所	加油站
公厕设施	娱乐场所
公共车辆总站或车站	私人会所
公用事业设施装置	雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置
公众停车场(货柜车除外)	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
可循环再造物料回收中心	住宿机构
宗教机构	污水处理／隔筛厂
研究、设计及发展中心	商店及服务行业(未另有列明者)
学校	私人发展计划的公用设施装置
配水库	动物园
社会福利设施	
训练中心	
批发行业	

(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) 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／以米为单位从主水平基准起计算）超过图则订明的限制，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)段而计算有关的最多楼层数目时，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。

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	电缆车路线及终站大楼
烧烤地点	食肆
郊野学习／教育／游客中心	政府垃圾收集站
公园及花园	政府用途(未另有列明者)
凉亭	度假营
行人专区	香港铁路通风塔及／或高出路面的
野餐地点	其他构筑物(入口除外)
运动场	码头
散步长廊／广场	娱乐场所
公厕设施	康体文娱场所
休憩处	私人会所
动物园	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)
	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「商贸」

附表 I：适用于露天发展或工业楼宇或工业 - 办公室楼宇[®]以外的建筑物

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
商营浴室／按摩院	货物装卸及货运设施
食肆	政府垃圾收集站
教育机构	酒店
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)
资讯科技及电讯业	非污染工业用途(未另有列明者)
机构用途(未另有列明者)	加油站
图书馆	学校(未另有列明者)
非污染工业用途(不包括涉及使用／	社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)
贮存危险品 [△] 的工业经营)	货仓(危险品仓库除外)
场外投注站	批发行业
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)	
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 11：适用于工业楼宇或工业 - 办公室楼宇[®]

救护站	播音室、电视制作室及／或电影制作室
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 (只限货柜装卸站、特别设计的独立物流中心)
巴士厂	工业用途 (未另有列明者)
货物装卸及货运设施 (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)
食肆 (只限食堂)	场外投注站
政府垃圾收集站	办公室 (未另有列明者)
政府用途 (未另有列明者)	加油站
资讯科技及电讯业	康体文娱场所 (未另有列明者)
非污染工业用途 (不包括涉及使用／贮存危险品 [△] 的工业经营)	私人会所
办公室 (直接提供顾客服务或货品者除外)	商店及服务行业 (未另有列明者) (只限于设于地面一层；附属陈列室 [#] 可能获准设于任何一层，不在此限)
公厕设施	汽车修理工场
公共车辆总站或车站	批发行业
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 (只限于设于地面一层的汽车陈列室，以及服务行业)	
私人发展计划的公用设施装置	
货仓 (危险品仓库除外)	

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分别作为工业或工业 - 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品的办公室用途，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) 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於发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (3) 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)段所规定的有关最高地积比率亦可。
- (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)段所述的地积比率限制。

(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「污水处理厂」

污水处理厂

政府用途
非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是用作发展污水处理厂。

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(以楼层数目为单位)超过图则订明的限制，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)段而计算有关的最多楼层数目时，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「通风大楼」

通风大楼

政府用途
非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是用作发展通风大楼。

只适用于「海底隧道缴费广场」

缴费广场

政府用途
非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是用作发展缴费广场。

(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「铁路车站」

铁路车站	政府用途 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 非附属于指定用途的公用设施装置
------	---

规划意向

此地带的规划意向，主要是用作发展铁路车站。

只适用于「加油站」

加油站	政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置
-----	-------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是用作发展加油站。

(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「防波堤」

防波堤	政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置
-----	-------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地兴建防波堤。

只适用于「美化市容地带」

美化种植	政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置
------	-------------------------

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地用作美化环境和植树用途，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)	电缆车路线及终站大楼
自然保护区	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)
自然教育径	火葬场(只限设于宗教机构内或现有 火葬场的扩建部分)
农地住用构筑物	郊野学习／教育／游客中心
野餐地点	分层住宅
公厕设施	高尔夫球场
帐幕营地	政府垃圾收集站
野生动物保护区	政府用途(未另有列明者)
	直升机升降坪
	度假营
	屋宇
	船只加油站
	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
	码头
	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。

海岸保护区

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
灯塔	郊野学习／教育／游客中心
自然保护区	政府用途
自然教育径	码头
	公厕设施
	公用事业设施装置
	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(只限塑像)

规划意向

此地带的规划意向，是保育、保护和保留灯塔、天然海岸线，以及易受影响的天然海岸环境，包括具有景致的地方，而地带内会维持最低度的建筑发展。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。整体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观的发展，或者基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

九龙规划区第 15 区

茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图编号 S/K15/28

说明书

九龙规划区第 15 区

茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图编号 S/K15/28

<u>内 容</u>	<u>页 次</u>
1 . 引言	1
2 . 拟备该图的权力依据及程序	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 . 土地用途地带	
7 . 1 商业	4
7 . 2 综合发展区	5
7 . 3 住宅(甲类)	8
7 . 4 住宅(乙类)	12
7 . 5 住宅(戊类)	13
7 . 6 乡村式发展	14
7 . 7 政府、机构或社区	14
7 . 8 休憩用地	15
7 . 9 其他指定用途	16
7 . 10 绿化地带	16
7 . 11 海岸保护区	17
7 . 12 略为放宽限制的条款	17
8 . 交通	17
9 . 公用设施	18
10 . 文化遗产	18
11 . 规划的实施	19

九龙规划区第 15 区

茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图编号 S/K15/28

(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《茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图编号 S/K15/28》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助大众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

- 2.1 当局分别于一九五八年二月十四日及一九五九年一月九日，根据《城市规划条例》(下称「条例」)的规定，在宪报公布首份涵盖油塘地区的法定图则(图则编号 LK15/27/1)，以及首份涵盖茶果岭地区的法定图则(图则编号 LK15/25/4)。有关法定图则曾数度作出修订。
- 2.2 一九六五年九月九日，当时的总督指示城规会为茶果岭、油塘及鲤鱼门地区拟备一份分区计划大纲图。城规会遂于一九七一年三月十二日根据条例第 5 条，拟备及展示分区计划大纲图编号 LK15/35，以供公众查阅。自此之后，分区计划大纲图曾数度作出修订，以反映不断转变的情况。
- 2.3 二零零零年三月七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K15/11。二零零零年九月十九日，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/K15/11 发还城规会以作出修订。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 二零零九年三月三十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K15/17。二零零九年六月三十日，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编号 S/K15/17 发还城规会以作出修订。该分区计划大纲图其后修订了一次，并根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。

- 2.5 二零一一年五月三十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K15/19。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，把分区计划大纲核准图编号 S/K15/19 发还城规会以作出修订。该分区计划大纲图其后修订了一次，并根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。
- 2.6 二零一四年四月二十九日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K15/21。二零一四年七月八日，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编号 S/K15/21 发还城规会以作出修订。该分区计划大纲图其后修订了一次，并根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。
- 2.7 二零一五年十月二十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K15/23。二零一六年四月五日，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/K15/23 发还城规会以作出修订。该分区计划大纲图其后修订了一次，并根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。
- 2.8 二零一七年四月十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/K15/25。二零二一年三月十六日，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/K15/25 发还城规会以作出修订。该分区计划大纲图其后修订了一次，并根据条例第 5 条展示，以供公众查阅。
- 2.9 二零二二年十一月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/K15/27。二零二五年九月二日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲核准图编号 S/K15/27》发还城规会以作修订。二零二五年九月十二日，该分区计划大纲图发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报上公布。
- 2.10 二零二五年十月三十一日，城规会根据条例第 5 条，展示《茶果岭、油塘、鲤鱼门分区计划大纲草图编号 S/K15/28》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图的修订主要涉及 (a) 把位于茶果岭道及成业街交界处一幅用地由「商业」地带改划为「住宅(甲类)10」地带；(b) 把位于油塘湾一幅用地由「综合发展

区」地带改划为「商业(1)」地带；以及(c)把位于崇信街及仁字围交界处一幅用地由「综合发展区(5)」地带改划为「住宅(甲类)11」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，以便把该区内土地的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，并为该区内的更详细规划提供指引。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，运输的路线及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，例如限于用作花园、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，以保存油塘地区特色和景致，并避免使当地道路网负荷过重。

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，规划署的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 该区位于东九龙的观塘区，东面以五桂山、照镜环山及魔鬼山(炮台山)的山岭为界，南临鲤鱼门海峡，西止维多利亚港、伟业街及茶果岭道，西北接鲤鱼门道及蓝田区。该区的界线在图上以粗虚线显示，占地约263.95公顷。
- 5.2 该区北部的土地主要为私人住宅发展项目(丽港城和汇景花园)、位于茶果岭及前茶果岭高岭土矿场用地的已规划住宅发展项目及政府用途。

- 5.3 东区海底隧道穿越该区的中央部分，隧道南面为油塘湾、油塘工业区和三家村避风塘。油塘工业区北面为高辉道、东面为茶果岭道、南面为崇信街、西面则为维多利亚港。油塘湾及油塘工业区的「综合发展区」地带拟透过综合发展形式作住宅、商业及社区用途。
- 5.4 该区东部的大部分地方建有公营房屋发展项目，南端沿鲤鱼门海岸一带则以乡村式发展为主，素有鲤鱼门村之称。
- 5.5 该区涵盖维多利亚港海旁的土地。提出任何影响该类土地的发展建议时，必须妥为顾及城规会所公布的「维多利亚港理想宣言」、《保护海港条例》(第 531 章)的规定，以及海滨事务委员会的《海港规划原则》。

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 133 500 人。该区的规划人口预计约为 195 900 人。

7. 土地用途地带

7.1 商业：总面积 3.53 公顷

- 7.1.1 此地带主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方购物中心，为所在的一带地方提供服务，用途可包括商店、服务行业、娱乐场所和食肆。
- 7.1.2 区内有两块位于油塘工业区的西北缘并紧连高辉道的用地划为「商业」地带。由于这些用地邻近油塘港铁路站，当局鼓励将现有工业楼宇重建作商业用途。此地带内发展的最高地积比率为 12.0 倍，以免区内目前的交通问题更趋恶化。为改善视觉通透度，按该图所订，这两块「商业」用地的最高建筑物高度限制，分别为主水平基准上 120 米和主水平基准上 140 米。
- 7.1.3 位于油塘湾以北茶果岭道旁的一块用地划为「商业(1)」地带。此地带的最高地积比率为 11.0 倍，以及按图则所订的最高建筑物高度为主水平基准上 120 米。此外，须于该地带辟设一条公众海滨长廊以连接油塘湾已规划的公众海滨长廊。公众海滨长廊计划的阔度为 20 米。为容许设计上具有弹性，不同的阔度（最少有 15 米）也可接受，但公众海滨长廊的面积不应少于 1 205 平方米。长廊的设计应包括公众园景绿化种植，其界线应和毗邻公众海滨长廊的界线吻合，以避免出现突然变阔的情况。另须辟设一条 24 小时开放的三米阔公共行人

通道，以连接公众海滨长廊和茶果岭道，也会辟设开放予公众使用的登岸梯级。项目倡议人已进行空气流通评估—初步研究，将会在发展项目内安排足够的建筑物和大楼后移，以便利通风。

7.1.4 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，例如把部分用地拨作扩阔道路或公共用途。

7.1.5 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》，「商业(1)」地带的地积比率／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于此。

7.2 综合发展区：总面积 12.41 公顷

7.2.1 此地带主要是进行附设社区设施的综合住宅及商业发展。

7.2.2 位于油塘湾的「综合发展区」地带涵盖茶果岭道及高辉道的油塘海旁地段、水务署的海水抽水站、煤气喉管清理站、土木工程拓展署的维修站和香港制冰厂，但位于油塘湾以北茶果岭道旁的一块划为「商业(1)」地带的用地则除外。至于油塘工业区，共有四个「综合发展区」支区，分别为「综合发展区(1)」至「综合发展区(4)」，各坐落于东源街及仁宇围两旁。

7.2.3 依据条例第 4A(1)条的规定，凡在「综合发展区」地带内进行任何发展，必须根据条例第 16 条的规定提出规划申请并获得城规会许可。申请人必须依据条例第 4A(2)条的规定，依照此地带《注释》的要求，拟备一份总纲发展蓝图，并将之提交城规会核准。依据条例第 4A(3)条的规定，经核准的总纲发展蓝图复本会存放于土地注册处，以供公众查阅。

位于油塘湾的「综合发展区」

7.2.4 在油塘湾「综合发展区」范围内进行的发展，最高地积比率为 4.5 倍。为使设计上具有弹性，同时配合市场的需要，申请人会在提交总纲发展蓝图的阶段，因应土地用途方面的规划考虑因素和设计需要，就住用和非住用总楼面面积的发展组合提出建议。所建议的发展组合，须有技术评估报告支持。发展内应提供政府部门要求辟设的政府、机构或社区设施，以配合区内和邻近地区人

口的需要，而计算最高地积比率时也应包括该等设施。此土地范围内须辟设政府规定的公众停车场。在计算油塘湾「综合发展区」内的最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公众停车场，则可免计算在内。

7.2.5 由于油塘湾「综合发展区」地带位处海旁，日后发展的最高建筑物高度限于主水平基准上 120 米。为使设计上具有弹性，当局并没有建议为用地内的主要部分订定更严紧的建筑物高度限制。不过，为符合《都会计划检讨第二期研究》海旁建筑物高度概念的建议，应考虑就「综合发展区」地带西缘最出的两块土地订定较低的建筑物高度（主水平基准上 60 米），使发展与海滨更为融合。因此，建筑物的高度轮廓应该层次分明，向海滨递减。为免海滨景致单调乏味和造成屏风效应，总纲发展蓝图内的设计建议应更具创意，布局也应更为恰当，并须订明非建筑用地／通透地带。此外，须于「综合发展区」地带辟设一条公众海滨长廊，以连接启德海滨地区。公众海滨长廊计划中的阔度为 20 米，但鉴于用地的限制，同时为容许设计上具有弹性，长廊受到严重限制的部分路段的阔度，最少有 15 米也可接受，但公众海滨长廊的总地盘面积不得少于 23 495 平方米。长廊的设计应包括公众康乐设施和用以美化环境的植物，城规会将在提交总纲发展蓝图的阶段加以考虑。油塘湾「综合发展区」地带目前有三项政府、机构或社区设施，即海水抽水站、煤气喉管清理站及土木工程拓展署维修站。把这些设施纳入这个「综合发展区」地带，是要确保设施可以继续运作／重新设置。如有需要，城规会将在发展者提交总纲发展蓝图的阶段，有效监察缓解措施的设计和提供。

7.2.6 二零一零年四月九日，城规会辖下的都会规划小组委员会通过就油塘湾「综合发展区」地带拟备的规划大纲，其内收纳了有关政府部门的详细要求，方便申请人拟备和提交总纲发展蓝图。为鼓励进行整体的综合重建，城规会如接获规划和设计卓越的综合重建计划，可考虑略为放宽地积比率的限制。申请人在申请略为放宽地积比率限制时，应在所提交的总纲发展蓝图内证明，已征集「综合发展区」地带内最少 80% 的私人土地，或已得到 80% 私人土地拥有人（以土地面积计算）同意支持略为放宽最高地积比率的申请，并须提交额外资料证明符合下列要求：

(a) 在略为放宽有关限制的安排下，获批给额外总楼面面积的发展建议在技术上完全可行，而且完全符合

可持续发展的原则，在规划和设计上均有卓越之处；

- (b) 在重建计划的首阶段辟建海滨长廊，以供公众使用；
- (c) 沿海滨长廊辟设康乐设施，为海旁增添朝气；
- (d) 利用有趣的设计重建和美化海堤，并加设登岸梯级方便游艇停泊，以加强用地发展康乐活动的潜力；
- (e) 以专题形式栽种有花树木等植物，加强美化环境的效果，为四周添上姿采；
- (f) 采用垂直栽种模式和在天台进行绿化，尽量增加用地的绿化机会；
- (g) 采用明显的梯级式建筑物高度轮廓，以及大小不一的建筑群，为海旁营造更悦目的效果；
- (h) 在楼宇之间设立通透地带，加强空气流通；
- (i) 处理和解决整个油塘湾的土地和海床污染问题；以及
- (j) 采用创新的设计，使「综合发展区」地带的发展与附近鲤鱼门村的旅游发展项目融为一体。

7.2.7 为妥善管制地带内的发展密度，油塘湾「综合发展区」地带的整体地积比率无论如何不得超过 5 倍。

位于油塘工业区的「综合发展区(1)」至「综合发展区(4)」

7.2.8 油塘工业区的「综合发展区(1)」至「综合发展区(4)」地带现时主要有一些旧工业楼宇和行业、观塘鱼类批发市场、东源街熟食市场及水务署的油塘海水抽水站。上述的「综合发展区」地带拟进行综合发展／重建，以作住宅及／或商业用途，并提供休憩用地和其他社区及配套设施。在这四个「综合发展区」支区内的发展，最高地积比率限为 5.0 倍。城规会辖下的都会规划小组委员会已在二零一五年十一月二十日通过一份规划大纲，作为发展者在详细规划及落实发展时的指引，以确保在重建各「综合发展区」支区时，就发展规模、设计布局，以至提供海滨长廊、景观及通风廊等方面，可以协调的方式进行。发展内应设有政府部门要求的政府、机构或

社区设施，以应付区内和邻近地区人口的需要，而计算最高地积比率时也应包括该等设施。

7.2.9 由于有关用地位处海旁，日后在「综合发展区(1)」及「综合发展区(3)」地带的临海部分，以及整个「综合发展区(2)」及「综合发展区(4)」地带进行发展时，最高建筑物高度应限为主水平基准上 80 米，而「综合发展区(1)」及「综合发展区(3)」地带的其余部分的最高建筑物高度，则限为主水平基准上 100 米。建筑物的高度轮廓应该层次分明，并向海滨递减。为免海滨景致单调乏味和造成屏风效应，总纲发展蓝图内的设计建议应更具创意，布局也应更为恰当，并须订明非建筑用地／通透地带。

7.2.10 在「综合发展区(1)」至「综合发展区(4)」地带内，该图指定为「海滨长廊」的土地，须辟设不少于 15 米阔的公众海滨长廊。指定为「海滨长廊」的土地亦包括一段仁宇围及崇和径的路面，此等海滨长廊的路段，将会成为由鲤鱼门至油塘湾再延伸至启德，连绵不断的海滨长廊的一部分。日后沿海滨长廊进行发展时，发展应提供合适的商业用途，尤其是商店及服务行业，及食肆，以增添用地的活力和公众使用的乐趣。

7.2.11 为改善重建后的空气流通情况，发展须辟设两块不少于 15 米阔沿东北－西南方向的非建筑用地，一块在「综合发展区(1)」、「综合发展区(2)」及「综合发展区(3)」地带内并沿崇耀街及崇和径的走向；另一块在「综合发展区(3)」地带内并沿仁宇围的走向。有关这些非建筑用地的规定已在规划大纲中订明。视乎在规划申请阶段就支持总纲发展蓝图而提交的空气流通评估，当局可考虑批准更改非建筑用地的阔度或走向，但申请人须证明整体的通风效果不会受到负面影响。在非建筑用地内不得有高于地面的构筑物；然而美化环境设施、设计上容许高透气度的边界围栏／边界围墙，以及行人天桥连接或有盖行人通道的小型构筑物，或可允许设在非建筑用地内。非建筑用地内可辟设地下构筑物。

7.3 住宅(甲类)：总面积 84.42 公顷

7.3.1 此地带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。

7.3.2 现有公共租住房屋发展项目包括德田村、广田村、鲤鱼门村、油塘村、油丽村及高怡村，以及现有居者有其屋

计划屋苑如康雅苑、康柏苑、康瑞苑、油翠苑、高俊苑及高翔苑部分范围，皆在此地带内。油美苑和高翔苑部分单位已转作政府宿舍。

- 7.3.3 这些公营／资助房屋发展项目设有充足的社区设施、零售设施及休憩用地，供区内社群使用。油塘村的一间学校及德田村的社区综合大楼属独立设施，但由于是大型屋村发展项目的一部分，因此涵盖在该图上的「住宅(甲类)」地带内。
- 7.3.4 私人住宅发展方面，位于油塘中部、属私人机构参建居屋计划的油塘中心于上世纪七十年代建成。茶果岭道的现有私人住宅发展，亦在此地带的范围内。
- 7.3.5 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」所预期整体交通、环境及基础设施方面会有限制，以及须提供足够的社区设施，因此，除于《注释》中另有规定外，此地带内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。计算这些发展／重建计划的总楼面面积时，纯粹用于提供学校或其他政府、机构或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，其占用的土地范围不会算作有关地盘的一部分。
- 7.3.6 两个大型私人住宅发展项目，即丽港城及汇景花园位于该区的北面。丽港城包括三块大面积的用地，当中两块划为「住宅(甲类)1」地带，最大住用总楼面面积限为 440 000 平方米，而最大非住用总楼面面积限为 15 000 平方米；余下一块用地划为「住宅(甲类)2」地带，最大住用总楼面面积限为 100 906 平方米，而最大非住用总楼面面积限为 4 568 平方米。汇景花园包括两部分，由横跨鲤鱼门道的园景平台连接起来。汇景花园的南部坐落于该区港铁蓝田站上盖，并划为「住宅(甲类)3」地带，最大住用总楼面面积限为 146 408 平方米，而最大非住用总楼面面积限为 1 200 平方米。汇景花园的北部则坐落在该区以外，观塘(南部)分区计划大纲图涵盖的范围内。
- 7.3.7 油丽村划为「住宅(甲类)5」地带，其最大住用总楼面面积限为 559 430 平方米，而最大非住用总楼面面积则限为 82 350 平方米。
- 7.3.8 按该图所订，位于欣荣街和高超道与碧云道交界处的「住宅(甲类)」用地的最高建筑物高度限为主水平基准

上 150 米。按该图所订，位于高超道的另一块「住宅(甲类)」用地的最高建筑物高度，则限为主水平基准上 170 米。

- 7.3.9 位于鲤鱼门径的「住宅(甲类)6」用地的规划意向是作住宅发展，其整体地积比率限为 9 倍、最高住用地积比率限为 7.5 倍、最高建筑物高度限为主水平基准上 100 米，以及须提供最少 200 个公众停车位(须纳入地积比率计算内)。为改善该区的空气流通情况和视觉通透度，在「住宅(甲类)6」用地的中央部分预留一块阔 10 米的狭长土地作建筑物间距，该处建筑物的高度限为主水平基准上 20 米。
- 7.3.10 位于高超道的「住宅(甲类)7」用地的规划意向是在现有油塘通风大楼之上进行住宅发展，其整体地积比率限为 9 倍、最高住用地积比率限为 7.5 倍，以及最高建筑物高度限为主水平基准上 190 米。在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政府规定的铁路设施，则可免计算在内。
- 7.3.11 位于茶果岭的「住宅(甲类)8」用地的规划意向是作住宅房屋发展，其最大住用总楼面面积限为 227 250 平方米、最大非住用总楼面面积限为 30 300 平方米，以及最高建筑物高度限为图则所订明的主水平基准上 110 米／主水平基准上 130 米。在计算指定为「住宅(甲类)8」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。
- 7.3.12 位于茶果岭的「住宅(甲类)8」用地内的三级历史建筑罗氏大屋会原址保留及活化再用。当局会在地盘平整及基础设施工程的设计阶段，按现行的政府技术通告进行文物影响评估，并会咨询发展局辖下古物古迹办事处(下称「古迹办」)。此外，该处有若干建筑物／构筑物见证了茶果岭村的社会经济发展，例如瓷泥厂余下的建筑物、四山公立学校、茶果岭乡民联谊会办事处及茶果岭道 212 号。视乎文物影响评估的结果，上述的建筑物／构筑物的部分文物构件／特征元素或须予以保存，并在房屋用地内展示，以及提供资料说明。
- 7.3.13 位于茶果岭的「住宅(甲类)8」用地东南面边缘一个面积不少于 900 平方米的范围会指定为缓冲区用地。此缓冲区会开放予公众享用，并可作为该处拟议房屋发展项目与茶果岭道天后宫(三级历史建筑)之间的过渡区。缓冲区用地应采用适当的设计，使之与毗连的天后宫更为

融合。待取得相关政府部门的同意后，有关的契约文件将会订明辟设缓冲区用地的规定。

- 7.3.14 当局已在《九龙东公营房屋发展之工地平整及基础设施工程－可行性研究》就「住宅(甲类)8」用地进行空气流通专家评估，该评估指出纳入数项设计措施(例如辟设不少于 15 米的建筑物间距及不少于 20 米阔的通风窗口等)后，可减轻发展项目对四周风环境可能造成的空气流通影响。拟议发展应采用这些措施，以改善通风／望向海滨的视野。
- 7.3.15 位于前茶果岭高岭土矿场用地的「住宅(甲类)9」用地的规划意向是作住宅房屋发展，其整体地积比率限为 9 倍、最高住用地积比率限为 7.5 倍，以及最高建筑物高度限为图则所订明的主水平基准上 135 米／主水平基准上 140 米。在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政府规定的政府、机构或社区设施，则可免计算在内。
- 7.3.16 位于茶果岭道及成业街交界处的「住宅(甲类)10」用地的规划意向是作住宅发展，按该图所订明，整幢为住用建筑物的最高地积比率限为 7.5 倍，住用与非住用各占部分的建筑物的最高地积比率限为 9.0 倍，以及最高建筑物高度限为图则所订明的主水平基准上 140 米。此外，须辟设一个公众停车场及社会福利设施，亦须辟设一条 24 小时开放的公共行人通道，以连接现有行人天桥网络及翠屏河附近的地面。为加强空气流通，此用地的的发展须沿西北界线面向翠屏河辟设一块不少于 3 米阔的非建筑用地，以及在用地内拟建楼宇之间沿东南－西北方向辟设另一块不少于 20 米阔的非建筑用地。在非建筑用地内不得有地面以上的构筑物；然而，美化环境设施、设计上容许高透气度的边界围栏／边界围墙，以及行人天桥连接或有盖行人通道的小型构筑物，或可获准设在非建筑用地内。非建筑用地内可辟设地下构筑物。倘日后的发展计划未能符合非建筑用地的有关规定，项目倡议人须进行进一步空气流通评估，以证明最终发展的通风表现不会比二零一四年及二零二四年空气流通评估所采用的方案逊色。
- 7.3.17 位于崇信街与仁字围交界处的「住宅(甲类)11」用地已发展为住宅发展项目，即蔚蓝东岸。在这个支区内的发展的最大住用总楼面面积限为 44 750 平方米，最大非住用总楼面面积限为 7 900 平方米，以及按图则所订的最高建筑物高度分别限为主水平基准上 80 米(海滨部分)和主水平基准上 100 米(内陆部分)。在该图指定为

「海滨长廊」的土地，须辟设不少于 15 米阔的公众海滨长廊。指定为「海滨长廊」的土地亦须包括一段崇信街的路面，此海滨长廊的路段将成为由鲤鱼门至油塘湾再延伸至启德，连绵不断的海滨长廊的一部分。此外，须辟设一块不少于 15 米阔沿西北－东南方向及对接东源街走向的非建筑用地。在此地带内，亦须辟设一个公众停车场以应付需求，而计算最高地积比率时须包括该项设施。

7.3.18 在详细的设计阶段，必须为位于欣荣街及高超道的「住宅(甲类)」用地和位于高超道的「住宅(甲类)7」用地进行定量空气流通评估，以便进一步优化发展项目的布局和相关的缓解措施，从而促进空气流通。当中所建议的优化缓解措施需予以相应落实，以维持／提升周围地方的空气流通表现。

7.3.19 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／总楼面面积可以按照该规例第 22 条准许的幅度提高。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。

7.3.20 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)8」、「住宅(甲类)9」和「住宅(甲类)10」地带的地积比率／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于此。

7.4 住宅(乙类)：总面积 1.90 公顷

7.4.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展，而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。

7.4.2 位于前茶果岭高岭土矿场用地的两个「住宅(乙类)」支区，须受下列不同的地积比率限制：

<u>支区</u>	<u>最高地积比率</u>
住宅(乙类)1	4.5倍
住宅(乙类)2	3.3倍

7.4.3 按该图所订，「住宅(乙类)1」及「住宅(乙类)2」地带的最高建筑物高度限制分别为图则所订明的主水平基准上 110 米及主水平基准上 90 米。

- 7.4.4 为加强由内陆至海旁的空气渗透及视觉通透度，在「住宅(乙类)1」及「住宅(乙类)2」地带内须辟设一块不少于 20 米阔沿东北—西南方向的非建筑用地。在非建筑用地内不得有地面以上的构筑物；然而美化环境设施、设计上容许高透气度的边界围栏／边界围墙，以及行人天桥连接或有盖行人通道的小型构筑物，或可允许设在非建筑用地内。非建筑用地内可辟设地下构筑物。

7.5 住宅(戊类)：总面积 5.79 公顷

- 7.5.1 此地带旨在促使不符合规划意向的工业用途得以逐步淘汰，并提供机会，让现有残旧工业楼宇重新发展。在此地带内进行住宅发展，必须先向城规会提出规划申请，并可能在有附带条件或无附带条件下获得批准。发展者必须提交足够资料，证明其住宅发展计划符合环境标准，并会在有需要时采取适当的缓解措施，以解决因工业与住宅楼宇为邻而可能产生的问题。
- 7.5.2 在此地带内的现有工业用途，仍会获当局容忍，但现有工业楼宇不得重建为新的工业楼宇，以避免在重建过程中，因工业楼宇与新住宅楼宇毗邻而建所产生的问题仍继续存在，甚至更趋恶化。在现有工业楼宇内，不得进行涉及厌恶性行业的新发展。此外，如欲把现有工业楼宇内的非工业用途转作工业用途(非污染工业用途除外)，必须先取得城规会的许可。
- 7.5.3 在油塘工业区，划为「住宅(戊类)」地带的用地共有五块，一块介乎四山街与草园街之间，一块位于四山街，两块位于东源街近崇德围，另一块位于崇信街与茶果岭道交界处。随着当局致力逐步淘汰该区现有的工业用途后，已有数幢工业楼宇重建作住宅用途。
- 7.5.4 此地带的《注释》订有指定的地积比率规限，以管制地带内的发展。任何新发展或重建计划的最高住用地积比率不得超过 5 倍，非住用地积比率不得超过 1 倍，以限制交通量增长，避免现有及拟建的道路网负荷过重。
- 7.5.5 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按照该规例第 22 条准许的幅度提高。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。
- 7.5.6 为改善视觉通透度，建筑物的高度轮廓应该层次分明，向海滨递减。按该图所订，此地带内发展和重建的最高建筑物高度，分别限为主水平基准上 80 米至主水平基准

上 140 米。

7.6 乡村式发展：总面积 7.75 公顷

7.6.1 此地帶涵盖鲤鱼门村，而根据地政总署公布的新界小型屋宇政策，该村并非认可乡村。此地帶旨在协助保留现有乡村及方便其扩展，并预留土地用以重置受政府发展计划影响的村屋。位于此地帶范围内的鲤鱼门村，素以海鲜酒家驰名，一直是旅游胜地。根据文化体育及旅游局颁布的《香港旅游业发展蓝图 2.0》(二零二四年版)，鲤鱼门将融入东九龙及启德发展区作为一个改善的大型项目，以发挥其作为旅游热点的潜力。政府已改善鲤鱼门海旁一带的设施、加强其连系，并把区内一间空置官立校舍改建为教育、文化、文物及艺术中心。此地帶亦容许用作支援区内乡村特色和政策措施的用途。

7.6.2 当局预算保留现有鲤鱼门村的传统特色。为确保日后村内的发展和重建项目在规模方面与现有的发展互相配合，此地帶的《注释》规定，此地帶内的建筑物高度不得超过三层(8.23 米)或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。在此地帶内，农业用途和其他相关的用途也属准许用途。

7.7 政府、机构或社区：总面积 19.18 公顷

7.7.1 此地帶的土地预算用于多项政府、机构或社区设施，以配合该区居民的需要，并在适当情况下，兼顾邻近地区居民的需要。

7.7.2 现有的主要政府、机构或社区设施，包括茶果岭道的容凤书纪念中心、尤德夫人分科诊疗所及晒草湾邻里社区中心连公共交通交汇处；茜发道对开的香港复康会蓝田综合中心和香港红十字会雅丽珊郡主学校；鲤鱼门道的观塘法院大楼和东九龙政府合署；茶果岭道近观塘法院大楼的主要电力支站；碧云道近高超道交界处的护理安老院；油塘配水库；碧云道的蓝田南室内运动场；茶果岭道与高辉道交界处的油塘消防局；鲤鱼门道的蓝田救护站；位于鲤鱼门径，设有图书馆、室内康乐中心、街市及社会福利设施的联用大楼；油塘道以西的煤气高压调压站，以及宗教机构和中小学校等。此外，公营及私营房屋发展项目内亦有一些政府、机构或社区设施。碧云道地盘甲的拟议公营房屋发展项目会设立一间诊所。

7.7.3 拟议的主要政府、机构或社区设施发展包括位于鲤鱼门径和鲤鱼门海傍道交界的社会福利综合大楼、位于前茶果岭高岭土矿场用地近茜发道的一所小学、位于繁华街的政府联用大楼，以及位于茶果岭道旁划为「政府、机

构或社区(1)」地带的分区消防局暨救护站。

- 7.7.4 按该图所订，在油塘工业区内的「政府、机构或社区」用地，以及两块位于鲤鱼门径和鲤鱼门海傍道交界及前茶果岭高岭土矿场用地而分别预留作社会福利综合大楼及小学的用地，其发展或重建的最高建筑物高度会受限制。
- 7.7.5 为加强由内陆至海旁的空气渗透及视觉通透度，在前茶果岭高岭土矿场用地内预留作兴建小学的用地，须在其西北界线辟设一块不少于 20 米阔沿东北—西南方向的非建筑用地。在非建筑用地内不得有高于地面的构筑物；然而，美化环境设施、设计上容许高透气度的边界围栏／边界围墙，以及行人天桥连接或有盖行人通道的小型构筑物，或可获准设在非建筑用地内。非建筑用地内可辟设地下构筑物。

7.8 休憩用地：总面积 18.64 公顷

- 7.8.1 此地带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。
- 7.8.2 休憩用地分布该区各地点，这些康乐场地与大部分住宅区相距不远，徒步可达。区内的主要休憩用地包括近油塘工业区的三家村游乐场、丽港城附近的丽港公园、翠屏河花园、位于茜发道的茜发道休憩花园、位于晒草湾的晒草湾游乐场和茜发道网球场，以及位于碧云道的油塘配水库游乐场。至于在各公营房屋发展项目、居者有其屋计划发展项目、综合住宅发展项目及／或一些私人住宅发展项目内，均有辟设邻舍休憩用地。
- 7.8.3 位于茶果岭有三块土地已预留作为地区休憩用地，一块位于前茶果岭高岭土矿场用地以南，另外两块位于茜发道沿路。由于这些休憩用地受地形及其他方面所限制，因此可供应用的面积可能比分区计划大纲图所显示的为小，实际情况须视乎相关政府部门的详细设计而定。
- 7.8.4 为了增加鲤鱼门海旁的吸引力，提供更为方便直接的通道给前往鲤鱼门的海鲜食肆的访客，根据鲤鱼门海旁改善计划，鲤鱼门村南面会预留一块沿岸狭长土地，作休憩用地连海滨长廊及公众登岸设施。另外，当局也会辟设观景平台和美化街景，使鲤鱼门海旁更添魅力。

7.9 其他指定用途：总面积 5.37 公顷

- 7.9.1 此地帶涵盖划作特定用途的土地，包括商贸、污水处理厂、通风大楼、海底隧道缴费广场、铁路车站、加油站、防波堤及美化市容地帶。
- 7.9.2 鲤鱼门道与茶果岭道交界处的现有加油站、东区海底隧道的缴费广场、港铁油塘站、新茶果岭通风大楼、东区海底隧道通风大楼，以及高辉道与东源街交界处的油塘污水泵房，均在此地帶的范围内。根据鲤鱼门海旁改善计划建议的防波堤，则位于鲤鱼门村南面。
- 7.9.3 由于在划为「其他指定用途」注明「污水处理厂」地帶内的油塘污水泵房位处海滨，其发展和重建的最高建筑物高度均限为一层。
- 7.9.4 一块位于鲤鱼门道的用地划为「其他指定用途」注明「商贸」地帶，最高地积比率为 12.0 倍。此地帶的土地预算用作进行一般商贸用途。在此地帶内，资讯科技及电讯业、非污染工业、办公室及其他商业用途，均属新「商贸」楼宇经常准许的用途。不过，为确保有关的消防安全及环境问题获得适当处理，在现有工业楼宇内，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，才会列为经常准许的用途。此地帶的发展应参照有关的城规会指引。
- 7.9.5 两块沿茶果岭道划为「其他指定用途」注明「美化市容地帶」的用地将用作提供路边美化市容地帶及园景缓冲区，以提高环境质素。

7.10 绿化地帶：总面积 57.95 公顷

- 7.10.1 此地帶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，此地帶不宜进行发展。
- 7.10.2 此地帶主要包括一些不适宜作市区发展的陡峭山坡。这些山坡皆保留其天然环境特色，但该处一些地点可能作静态康乐用途。按照一般推定，「绿化地帶」内不得进行发展。城规会将严格管制此地帶内的发展，并参照有关的城规会指引，按个别情况审批每项发展计划。
- 7.10.3 在此地帶的范围内，有香港复康会蓝田综合中心附近的山坡，以及围绕晒草湾游乐场、在前茶果岭高岭土矿场

用地以南、茶果岭村东北面及康栢苑以南；还有主要被茂盛植被所覆盖的五桂山、照镜环山和魔鬼山的山麓。

7.11 海岸保护区：总面积 0.07 公顷

7.11.1 此地带的规划意向，是保育、保护和保留灯塔、天然海岸线，以及易受影响的天然海岸环境，包括具有景致的地方，而地带内会维持最低度的建筑发展。

7.11.2 根据一般推定，此地带不宜进行发展。整体而言，需要进行以助保存区内现有天然景观的发展，或者基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。此外，发展项目如能提升地区特色，亦可能会获得批准。

7.11.3 此区涵盖潮涨时仍会露出水面的岩石露头、蚝壳石滩及被视为地标景点的灯塔。这个风景胜地并未受到市区式发展所破坏，应加以保育。

7.12 略为放宽限制的条款

7.12.1 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(第 7.12.2 段所指明的建筑物间距除外)。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

7.12.2 至于建筑物间距限制，就发展及／或重建计划而言，在特殊情况下，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可考虑略为放宽该图《注释》所订明或该图上所显示的有限限制。

8. 交通

8.1 道路

8.1.1 该区经主要道路(包括观塘绕道、东区海底隧道、将军澳道及观塘道)连接香港其他各区。

8.1.2 东区海底隧道把茶果岭与港岛的鲗鱼涌连接起来。隧道九龙进出口、缴费广场和隧道行政大楼均位于该区中部。

8.1.3 鲤鱼门道是一条贯通该区西北与东南的主要干路，而连接至观塘伟业街的茶果岭道，则是一条主要地区干路。

碧云道是一条区内道路，供油塘及蓝田山上公营房屋发展项目的居民出入之用。

8.1.4 将军澳－蓝田隧道道路方案，在二零一四年四月二十九日获行政长官会同行政会议批准。根据条例第 13A 条，由行政长官会同行政会议根据《道路(工程、使用及补偿)条例》(第 370 章)所批准的道路方案，须当作为根据条例获得核准。在该图上显示的道路方案只供参考。将军澳－蓝田隧道连同位于启德的拟议 T2 主干路及中九龙干线将会组成策略性主干路系统内的六号干线，为将军澳及西九龙提供一条东西走向的特快连接路径。将军澳－蓝田隧道的建造工程已于二零一六年展开。

8.2 香港铁路

该区属于港铁观塘线及将军澳线列车的服务范围，港铁蓝田站及油塘站均设于便利位置。港铁油塘站是港铁观塘线与将军澳线之间的主要转车站。

8.3 公共交通工具

除香港铁路服务范围外，该区各类公共运输工具如巴士和公共小型巴士的服务充足。区内设有多个位置适中的巴士总站，为社区提供服务。

9. 公用设施

该区有充足的自来水供应；排水渠和污水处理系统、电力及煤气供应以及电话服务，亦一应俱全。当局在进行详细规划时，会进一步安排提供各种公用设施，以应付预计人口的需求。

10. 文化遗产

10.1 该区的界线范围内有四幢三级历史建筑，即位于茶果岭道的天后宫、位于鲤鱼门马环村的天后庙、位于鲤鱼门的旧石矿场建筑，以及位于茶果岭道 50A、51 及 51A 号的罗氏大屋。

10.2 法定古迹和暂定古迹、由古物咨询委员会(下称「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。

10.3 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、由发展局辖下古迹办界定的政府文物地点、具考古研究价值的地点、文物影响评估所界定的任何其他历史构筑物，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，均须事先征询发展局辖下古迹办的意见。

11. 规划的实施

- 11.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带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。
- 11.2 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及建筑署，负责统筹各类公共工程项目。在实施图则的过程中，当局亦会在适当时候征询观塘区议会的意见。
- 11.3 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／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。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。

城市规划委员会
二零二五年十月