

城市规划委员会《2023年发展(城市规划、土地及工程)
(杂项修订)条例》(2023年第25号条例)生效前有效的
《城市规划条例》(第131章)第6F(8)条
于2023年12月15日
对《市区重建局土瓜湾道/马头角道发展计划草图
编号S/K22/URA2/1》
所作修订项目附表

I. 就图则《注释》作出的修订项目

修订「住宅(甲类)」地带的「备注」中的地积比率限制。

城市规划委员会

**对《市区重建局土瓜湾道 / 马头角道发展计划草图
编号 S/K22/URA2/1》的
《注释》作出的修订**

把住宅(甲类)地带《注释》的「备注」修订为：

住宅(甲类)

第一欄 经常准许的用途	第二欄 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)
公共車輛总站或車站(露天总站或車站除外)	办公室
住宿机构	加油站
学校(只限设于特别设计的独立校舍)	娛樂场所
社会福利设施	私人会所
私人发展计划的公用设施装置	公厕设施
	公共車輛总站或車站(未另有列明者)
	公用事业设施装置
	公众停車場(货柜車除外)
	铁路通风塔及 / 或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
	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)
	訓練中心

(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)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，主要是作高密度综合住宅发展并提供海滨长廊。在建筑物的最低三层，或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 6.5 倍，一幢建筑物内住用与非住用各占部分的为 7.5 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(7)及/或(8)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 6.5 倍。
- (2) 为施行上文第(1)段，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地积比率，或超过现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准，但其适用范围须受到下列限制：

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (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。
- (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。
- (4) 在指定为只用作「商店及服务行业」和「食肆」用途的土地范围内，必须兴建楼高不超过两层的建筑物，以容纳「商店及服务行业」和「食肆」用途。
- (5) 在指定为「海滨长廊」的土地范围内，必须在毗连海旁的地方辟设一条 20 米阔的长廊，以供公众使用。
- (6) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率时，
- (a) 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；以及
 - (b) 任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府所规定的政府、机构或社区设施，亦可免计算在内。
- (7) 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)及(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)及第(2)段所规定的有关最高地积比率亦可。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (8) 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)段所述的地积比率及建筑物高度限制。
- (9) 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图则所订明的非建筑用地限制。

**对《市区重建局土瓜湾道 / 马头角道发展计划草图
编号 S/K22/URA2/1》的
《说明书》作出的修订**

对《说明书》第 7.3 段作出以下修订：

- 7.3 「住宅(甲类)」地带内的发展或重建计划须受特定地积比率限制所规限，即整幢为住用建筑物的最高地积比率为 6.5 倍，或住用与非住用各占部分的建筑物的最高地积比率为 7.5 倍，或现有建筑物的地积比率，两者中以数目较大者为准。除非根据该图的《注释》或根据《建筑物(规划)条例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超逾有关地积比率，否则在任何情况下发展项目住用部分的地积比率均不得超过 6.5 倍。「住宅(甲类)」地带的最高建筑物高度亦限为主水平基准上 120 米。