

九龍規劃區第 14 區 (部分)

觀塘 (北部) 分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/16

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/15
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 – 把位於寶達邨以東的一幅用地以及位於寶琳路以北的一幅用地分別由「綠化地帶」及「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共運輸設施」地帶，並訂明建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入新的「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共運輸設施」地帶的《註釋》及其有關的發展限制條款及要求。
- (b) 刪除「商業」地帶《註釋》的第一欄用途內的「街市」。
- (c) 刪除「住宅(乙類)」地帶及「其他指定用途」註明「商業發展及垂直運輸設施」地帶《註釋》的第二欄用途內的「街市」。
- (d) 把「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄用途內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。
- (e) 修訂「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」，以反映最新的《法定圖則註釋總表》。

城市規劃委員會

2025 年 8 月 8 日

九龍規劃區第 14 區(部分)

觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/16

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能須要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、鐵路路軌、鐵路車站入口、鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場和路旁車位
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

九龍規劃區第 14 區(部分)

觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S / K 1 4 N / 1 6

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(甲類)	3
住宅(乙類)	7
政府、機構或社區	9
休憩用地	11
其他指定用途	12
綠化地帶	18

商業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	加油站
酒店	住宿機構
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆，功能為區域或地區商業／購物中心。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (1) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 2.2 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 500 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率或最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(3)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。

住宅(甲類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
住宿機構	辦公室
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	加油站
社會福利設施	娛樂場所
私人發展計劃的公用設施裝置	私人會所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」和「住宅(甲類)7」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超過下列規定：整幢為住用建築物的為7.5倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為9.0倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據本「備註」第(8)及／或(11)段獲准超過該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過7.5倍。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (2) 在指定為「住宅(甲類)8」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致建築物在發展及／或重建後的地積比率超過下列規定：整幢為住用建築物的為 6.3 倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為 6.5 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據本「備註」第(8)及／或(11)段獲准超過該地積比率，否則本段適用的任何建築物的住用部分的地積比率無論如何不得超過 6.3 倍。
- (3) 建於指定為「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)7」土地範圍內的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過 9.0 倍，但根據下文第(8)及／或(11)段獲准超過此地積比率者除外。
- (4) 建於指定為「住宅(甲類)8」土地範圍內的任何非住用建築物，其最高地積比率不得超過 6.5 倍，但根據下文第(8)及／或(11)段獲准超過此地積比率者除外。
- (5) 為施行上文第(1)至(4)段，在指定為「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)8」的土地範圍內，任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過有關的最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準，但其適用範圍須受到下列限制：
- (i) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
- (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文第(1)及(2)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (6) 為施行上文第(1)至(4)段而計算有關最高地積比率時，因應政府規定而純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的特別設計的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用該地盤的任何部分的面積，會從有關地盤的面積中扣除。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (7) 為施行上文第(1)至(4)段而計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (8) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在第(1)、(2)、(3)或(4)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)至(4)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (9) 在指定為「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)7」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過下列規定，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準：

支區	最高建築物高度
住宅(甲類)1	主水平基準上 250 米
住宅(甲類)2	主水平基準上 245 米
住宅(甲類)3	主水平基準上 255 米
住宅(甲類)4	主水平基準上 230 米
住宅(甲類)5	這支區在圖則上以虛線劃分為兩部分，西部為主水平基準上 274 米，東部為主水平基準上 240 米
住宅(甲類)6	主水平基準上 265 米
住宅(甲類)7	這支區在圖則上以虛線劃分為兩部分，西部為主水平基準上 280 米，東部為主水平基準上 265 米

- (10) 在指定為「住宅(甲類)8」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (11) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(4)、(9)及(10)段所述的地積比率／建築物高度限制。

住宅(乙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
圖書館	政府用途(未另有列明者)
住宿機構	醫院
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	酒店
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者)
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過下列規定，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準：

支區	最高地積比率
住宅(乙類)1	5.5 倍
住宅(乙類)2	4.5 倍
住宅(乙類)3	4.0 倍
住宅(乙類)4	3.5 倍

- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的地積比率／建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	直升機升降坪
機構用途(未另有列明者)	直升機加油站
圖書館	度假營
街市	酒店
康體文娛場所	屋宇
政府診所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
公廁設施	其他構築物(入口除外)
公共車輛總站或車站	場外投注站
公用事業設施裝置	辦公室
公眾停車場(貨櫃車除外)	加油站
可循環再造物料回收中心	娛樂場所
宗教機構	私人會所
研究、設計及發展中心	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
學校	廣播電台發射塔裝置
配水庫	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
社會福利設施	住宿機構
訓練中心	露天存放水泥／沙(只限沙倉)
批發行業	污水處理／隔篩廠
	商店及服務行業(未另有列明者)
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (1) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上132米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算有關最高樓層數目時，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	食肆
燒烤地點	政府垃圾收集站
郊野學習／教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
公園及花園	度假營
涼亭	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
行人專區	其他構築物(入口除外)
野餐地點	娛樂場所
康體文娛場所(只限博物館)	康體文娛場所(未另有列明者)
運動場	私人會所
散步長廊／廣場	公共車輛總站或車站
公廁設施	公用事業設施裝置
休憩處	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商業發展及垂直運輸設施」

播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院
食肆
展覽或會議廳
郊野學習／教育／遊客中心
政府用途
酒店
資訊科技及電訊業
機構用途(未另有列明者)
圖書館
香港鐵路通風塔及／或高出路面的
其他構築物(入口除外)
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
公廁設施
公共車輛總站或車站
公眾停車場(貨櫃車除外)
公用事業設施裝置
可循環再造物料回收中心
宗教機構
商店及服務行業
社會福利設施
訓練中心
私人發展計劃的公用設施裝置
垂直運輸設施路線及終站大樓

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，並附設公眾觀景台及提供垂直運輸設施。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業發展及垂直運輸設施」(續)

備註

如申請在指定為「其他指定用途」註明「商業發展及垂直運輸設施」的土地範圍內進行發展或作有關用途，申請人必須擬備一份發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准。該發展藍圖必須包括以下資料：

- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物及構築物的性質、位置、尺寸和高度；
- (ii) 各種用途及設施擬佔的總地盤面積和總樓面面積；
- (iii) 區內擬議商業發展、公眾觀景台及垂直運輸設施系統、任何公共交通及停車設施、休憩用地，以及其他擬建建築物及構築物的詳情和範圍；
- (iv) 區內擬建的垂直運輸設施、任何道路，以及行人設施的路線、闊度和水平高度；
- (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
- (vi) 詳細的擬議發展進度表；
- (vii) 一份初步岩土評估報告，說明擬議發展計劃或用途可能遇到或造成的岩土問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
- (viii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃或用途在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
- (ix) 一份視覺影響評估報告，說明擬議發展計劃或用途可能遇到或造成的視覺問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
- (x) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃或用途可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
- (xi) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃或用途可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
- (xii) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「商業／住宅發展暨公共運輸設施」

救護站	商營浴室／按摩院
播音室、電視製作室及／或電影製作室	加油站
食肆	
教育機構	
展覽或會議廳	
分層住宅	
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
酒店	
屋宇	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公廁設施	
公共車輛總站或車站	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
住宿機構	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
車廠	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業／住宅發展暨公共運輸設施」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合發展作住宅和商業用途暨公共運輸設施，並提供休憩用地。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大整體總樓面面積超過 484 800 平方米，其中最大住用總樓面面積不得超過 449 200 平方米，以及該圖所指定的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 必須提供不少於 21 200 平方米的休憩用地，以供公眾使用。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算有關最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府所規定的公共運輸設施或政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的總樓面面積/建築物高度限制和提供最少休憩用地面積的要求。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「園景美化高架行人道」

高架行人道 政府用途	公用事業設施裝置
---------------	----------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是闢設園景美化高架行人道，為行人提供安全、方便及舒適的環境。

只適用於「配水庫」

配水庫	政府用途 公用事業設施裝置
-----	------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作配水庫用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高樓層數目時，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「抽水站」

公用事業設施裝置(只限抽水站) 政府用途
公用事業設施裝置(未另有列明者)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作抽水站用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高樓層數目時，任何地庫樓層均可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

只適用於「美化市容地帶」

美化種植 政府用途
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地供用於園景美化和栽種植物，以提高環境質素。

綠化地帶

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 度假營 屋宇 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 加油站 康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 宗教機構 住宿機構 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置 垂直運輸設施路線及終站大樓 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

九龍規劃區第 14 區(部分)

觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K 14 N/16

說明書

九龍規劃區第 14 區(部分)

觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K 14 N/16

<u>內 容</u>	<u>頁 次</u>
1. 引言	1
2. 擬備圖則的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 規劃及城市設計大綱	4
8. 區內的建築物高度限制	6
9. 土地用途地帶	
9.1 商業	7
9.2 住宅(甲類)	7
9.3 住宅(乙類)	9
9.4 政府、機構或社區	10
9.5 休憩用地	11
9.6 其他指定用途	11
9.7 綠化地帶	15
9.8 略為放寬限制的條款	15
10. 交通	16
11. 公用設施	17
12. 規劃的實施	17

九龍規劃區第 14 區(部分)

觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/16

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/16》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解圖則的內容。

2. 擬備圖則的權力依據及程序

- 2.1 城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，分別於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《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/1》、《觀塘分區計劃大綱草圖編號 S/K14/1》及《井欄樹發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TLS/1》。這些圖則是最早涵蓋觀塘地區東北部(主要涵蓋安達臣道石礦場)的法定圖則。
- 2.2 一九九三年二月三日，當時的規劃環境地政司根據當時的總督所賦予的權力，依據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為觀塘東北部擬備一份分區計劃大綱圖。一九九三年五月二十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/1》，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九四年七月五日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(北部)分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K14N/2。一九九九年五月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會其後對圖則作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 二零零零年十月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(北部)分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K14N/4。二零零零年十二月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 及 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零三年二月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(北部)分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K14N/7。二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會其後對圖則作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零零四年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(北部)分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K14N/9。二零零六年五月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會其後對圖則作出一次修訂，並於二零零八年一月二十五日根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零八年十一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(北部)分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K14N/11。二零零九年十一月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會其後對圖則作出一次修訂，並於二零零九年十一月二十七日根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一零年七月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(北部)分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K14N/13。二零一一年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。城規會其後對圖則作出一次修訂，並於二零一五年六月二十六日根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零一六年一月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准上述分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K14N/15。二零一六年一月十五日，《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/15》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.10 二零二五年六月十日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii)條，把《觀塘(北部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/15》發還城規會作出修訂。二零二五年六月二十日，把該分區計劃大綱核准圖發還修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。

- 2.11 二零二五年八月八日，城規會根據條例第 5 條，展示《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/16》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂主要包括把位於寶達邨以東的一幅用地以及位於寶琳路以北的一幅用地分別由「綠化地帶」及「休憩用地」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共運輸設施」地帶。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區(下稱「該區」)內概括的土地用途地帶及主要的運輸網絡，以便把該區內的土地發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展原則，並為規劃區內日後的詳細規劃提供指引。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各運輸路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以維持觀塘(北部)地區的特色及市容，以及避免區內的道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.tpb.gov.hk>)。

5. 規劃區

- 5.1 該區佔地約 171 公頃，位於東九龍的東北邊陲，東面及北面以大上托的山脊線為界，西止利安道，西南面抵順安道及秀茂坪道，南達將軍澳道。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。

- 5.2 該區包括三個主要部分(圖 1)。寶琳路南面的用地，是於二零零三年落成的公共屋邨－寶達邨。安達臣道把該區的餘下地方分為兩個主要部分。一部分位於安達臣道西南面及寶琳路北面(即石礦場舊址)的用地，已用作公營房屋發展，即「安達臣道發展計劃」，並提供配套的政府、機構及社區設施和休憩用地設施。另一部分位於安達臣道東南面的用地是安達臣道石礦場的位置，石礦場已於二零一七年中止運作。當局已選定該用地(岩壁部分除外)主要作房屋發展，即「安達臣道石礦場發展計劃」，並提供配套的商業用途，以及政府、機構及社區設施和休憩用地用途。該項發展計劃的基本建設及基礎設施工程已於二零一六年展開，預計首批居民可於二零二五年遷入。

6. 人口

根據二零二一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 71 200 人。該區的規劃人口預計約為 123 600 人。

7. 規劃及城市設計大綱

- 7.1 該區所在位置顯眼，主導着東九龍的空中輪廓線，從港島北面海岸線眺望亦可看見。安達臣道石礦場自一九五六年運作以來，在東九龍心臟地帶留下陡峭而光禿的岩壁痕跡；然而，經平整工程而成以進行採礦活動的平台，在石礦場停止運作後，可為日後的房屋發展提供合適用地。
- 7.2 「安達臣道發展計劃」的規劃及城市設計概念，包括以下主要元素：
- (a) 住宅社區－在用地的東面和西面會興建兩個大型住宅羣，讓公共設施齊集於發展項目的中心位置，方便大部分居民前往使用。當中的低矮設施例如學校及休憩用地，可令從遠方眺望大上托岩壁的景觀不會受阻。建築物高度會由發展項目的中心位置向四周範圍遞降，在視覺上令整項發展計劃的輪廓更具吸引力。
 - (b) 景觀設計－發展項目會維持眺望大上托山峯的重要觀景廊。景觀設計主要包括沿秀茂坪道關設的花卉樹木緩衝區，以提供視覺調劑及歇息空間，讓發展項目與大上托的廣闊景觀融為一體，以及在發展項目的南、北兩個部分之間的中央位置關設地區休憩用地，以便闢作為通風廊／觀景廊。
 - (c) 綜合的行人連接設施－會把特色景物、休憩用地及行人路線結合而成既綜合易達，又格調一致的休憩用地架構，以

方便區內現有及計劃入口使用；亦會闢設行人接駁通道，把秀茂坪現有行人設施與其南面部分連接起來。

7.3 「安達臣道石礦場發展計劃」包括四項主要土地用途方案，亦即石礦公園、住宅社區、文娛核心區及岩壁(見圖 2)。圖 3 展示了「安達臣道石礦場發展計劃」的規劃及城市設計概念，主要元素如下：

- (a) 石礦公園－佔地約 17.5 公頃的石礦公園會成為綠化焦點。石礦公園分為平台部分和岩壁部分，平台部分的北端為公園核心區，沿其西南邊是一條綠化走廊。石礦公園會提供不同類型的體育及康樂設施，如技術上可行，或會在園內岩洞設置石礦博物館。
- (b) 住宅社區－用地的北面 and 南面會闢建兩個住宅社區，並提供配套的政府、機構及社區設施。住宅社區會採用梯級式的建築物高度輪廓，藉以：
 - (i) 突顯大上托的山脊線及石礦公園；
 - (ii) 保留大上托山峯與佐敦谷之間的現有觀景廊；
 - (iii) 為岩壁上不同高度水平的瞭望台／觀景台提供不受阻擋的景觀；
 - (iv) 沿綠化行人走廊締造符合人本比例的環境。
 - (v) 令建築羣高低有致；以及
 - (vi) 紓緩沿岩壁興建一排高樓的視覺影響。

基於以上考慮因素，大部分的高層住宅樓宇會靠近岩壁興建，樓宇高度向佐敦谷漸次遞降，至前臨石礦公園則會興建中層樓宇。在北面社區，亦會沿綠化行人走廊兩旁興建中層樓宇，以便沿該走廊締造符合人本比例的環境。

- (c) 文娛核心區－位於用地中央部分的文娛核心區，會成為「安達臣道石礦場發展計劃」及秀茂坪一帶居民的社區活動焦點。文娛核心區主要提供商業和政府、機構及社區設施，並設有休憩用地及廣場。核心區內會興建低矮建築物，旨在保留大上托山峯與佐敦谷之間的現有觀景廊、為岩壁上不同高度水平的瞭望台／觀景台提供不受阻擋的景觀、締造符合人本比例的行人環境，以及方便

使用在石礦場運作期間形成的填挖地帶進行具成本效益的建造工程。

- (d) 岩壁－在岩壁上不同高度水平會設置瞭望台／觀景台，以供居民及遊人使用。高度為主水平基準以上 250 米的瞭望台／觀景台，會方便市民大眾使用，而高度為主水平基準以上 310 米就近大上托山峯的瞭望台／觀景台，則可供市民飽覽四周景色。在岩壁上亦會闢設遠足徑網絡，以連接各個瞭望台／觀景台，並可能連接至西貢衛奕信徑第三段。
- (e) 綠化行人走廊－會闢設兩條南北走向的綠化行人走廊。第一條走廊與岩壁平行，並會貫穿北面住宅社區；第二條走廊則沿安愉道南面部分而建，並會連接至南面社區的住宅及政府、機構或社區用地。
- (f) 以緩坡處理平台之間的高度差異－礙於用地的地形，會平整不同高度水平的平台(介乎主水平基準上 180 米至 202 米)，以供使用。為加強綠化，亦會在實際可行的情況下，利用綠化緩坡的效果，讓這些位處不同高度水平的平台漸進垂直融合。

8. 區內的建築物高度限制

- 8.1 根據上文第 7.2 段所述的城市設計大綱，先前的分區計劃大綱核准圖編號 S/K14N/4 已就「安達臣道發展計劃」加入適當的建築物高度限制。另根據上文第 7.3 段所述的城市設計大綱，亦已就「安達臣道石礦場發展計劃」加入適當的建築物高度限制。收納這些建築物高度限制，旨在對相關發展／重建計劃的發展密度和建築物高度作出更妥善的規劃管制；避免出現過高或不協調的建築物；以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確及更具透明度。
- 8.2 該圖的《註釋》已收納略為放寬建築物高度限制的條文，旨在提供誘因予具備規劃和設計優點的發展／重建項目，以及處理涉及地盤限制的個案。對於根據條例第 16 條提出略為放寬建築物高度限制的申請，當局會按個別情況加以考慮，相關的考慮因素如下：
 - (a) 把面積較小的用地合併發展，以優化城市設計和改善區內環境；
 - (b) 申請人持有因騰出／劃設土地／範圍作公共通道／擴闊路面而根據《建築物條例》獲批給的額外地積比率；

- (c) 提供最佳的街景／更具質素的地面公共市區空間；
- (d) 建築物之間保持距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
- (e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別用地的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
- (f) 其他因素，包括保護樹木的需要、採用具創意的建築設計及規劃優點，藉以改善城市景致和區內市容，但前提是不得在景觀及視覺上造成負面影響。

8.3 然而，如現有建築物的高度已超過該圖的《註釋》所述及／或該圖所訂明的建築物高度限制(不論是以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，則根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

9. 土地用途地帶

9.1 「商業」：總面積 1.12 公頃

- 9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為區域或地區的商業／購物中心，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
- 9.1.2 此地帶包括「安達臣道石礦場發展計劃」的三塊用地，全部均位於平台上，包括文娛核心區的兩塊「商業(1)」用地，以及北面社區的一塊「商業(2)」用地。
- 9.1.3 為保留大上托山峯與佐敦谷之間的現有觀景廊、為瞭望台／觀景台提供不受阻擋的景觀，以及締造符合人本比例的行人環境，在兩塊「商業(1)」用地上進行的任何發展／重建計劃，最高地積比率限為 2.2 倍，最高建築物高度則限為主水平基準上 200 米(西南面用地)及主水平基準上 205 米(東北面用地)。至於在北面社區以北較遠的「商業(2)」用地，任何發展／重建計劃的最大總樓面面積限為 500 平方米，最高建築物高度則限為主水平基準上 205 米。

9.2 「住宅(甲類)」：總面積 25.74 公頃

- 9.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

- 9.2.2 為提供建屋用地以應付全港的房屋需求，除了一塊已供現時寶達邨使用的用地外，當局已劃定區內八塊用地(七塊納入「安達臣道發展計劃」，一塊納入「安達臣道石礦場發展計劃」)，以作公共/資助房屋發展。「安達臣道石礦場發展計劃」的一塊用地，位於南面社區。「安達臣道發展計劃」的七塊用地，有四塊在新清水灣道附近位於順安和順天邨上面的發展平台上，另有三塊在寶琳路附近位於秀茂坪邨上面的發展平台上。這些建屋用地現已／將會按照「香港規劃標準與準則」的規定，設置各類政府、機構及社區設施和鄰舍休憩用地，方便居民使用。
- 9.2.3 在寶達邨現時有一幢獨立小學校舍，夾雜於公屋發展內，並在分區計劃大綱圖上劃為「住宅(甲類)」地帶。
- 9.2.4 大上托山脊線在東九龍地區背後，形成了天然的景觀。為保護該山脊線不受遮擋，八塊納入「安達臣道發展計劃」及「安達臣道石礦場發展計劃」的「住宅(甲類)」用地均訂有最高建築物高度限制。在「安達臣道發展計劃」的七塊用地中，位於新清水灣道附近的四塊用地，即「住宅(甲類)1」至「住宅(甲類)4」用地，其最高建築物高度限為主水平基準上 230 米至 255 米不等；位於寶琳路附近的三塊用地，即「住宅(甲類)5」至「住宅(甲類)7」用地，其最高建築物高度則限為主水平基準上 240 米至 280 米不等。「安達臣道石礦場發展計劃」的「住宅(甲類)8」用地，其最高建築物高度限為主水平基準上 290 米。
- 9.2.5 由於當局考慮到二零零二年年初所完成的「九龍建築物密度研究檢討」預期整體交通、環境及基礎設施方面有限制，以及須提供足夠的社區設施，因此，「安達臣道發展計劃」內七塊用地的發展或重建計劃須受到地積比率限制，即整幢為住用建築物的最高地積比率為 7.5 倍，住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為 9.0 倍。至於「安達臣道石礦場發展計劃」內「住宅(甲類)8」用地的發展或重建計劃，整幢為住用建築物的最高地積比率為 6.3 倍，住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為 6.5 倍。就上述全部發展／重建計劃計算地積比率時，純粹用於提供學校或其他政府、機構及社區設施的特別設計獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其佔用的土地面積均會從有關地盤的面積中扣除。
- 9.2.6 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定

的最高地積比率可以按照該規例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

9.3 「住宅(乙類)」：總面積 10.57 公頃

9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請或會獲得批准。這涉及「安達臣道石礦場發展計劃」內 10 塊用地，包括北面社區的七塊用地和南面社區的三塊用地。

9.3.2 這地帶包括下列四個支區：

(a) 「住宅(乙類)1」：總面積 1.96 公頃

兩塊用地(北面社區和南面社區各一塊)指定為「住宅(乙類)1」地帶，最高地積比率為 5.5 倍。在北面社區的用地，最高建築物高度為主水平基準上 280 米(東部)及主水平基準上 225 米(西部)；在南面社區的用地，最高建築物高度為主水平基準上 275 米。

(b) 「住宅(乙類)2」：總面積 2.55 公頃

三塊用地(北面社區兩塊，南面社區一塊)指定為「住宅(乙類)2」地帶，最高地積比率為 4.5 倍。在北面社區的兩塊用地，北面用地的最高建築物高度為主水平基準上 270 米(東部)及主水平基準上 235 米(西部)，而南面用地的最高建築物高度為主水平基準上 280 米(東部)及主水平基準上 230 米(西部)；在南面社區的用地，最高建築物高度為主水平基準上 250 米。

(c) 「住宅(乙類)3」：總面積 4.85 公頃

三塊用地(北面社區兩塊，南面社區一塊)指定為「住宅(乙類)3」地帶，最高地積比率為 4.0 倍。在北面社區的兩塊用地，北面用地的最高建築物高度為主水平基準上 270 米(東部)及主水平基準上 250 米(西部)，而南面用地的最高建築物高度為主水平基準上 260 米(東部)及主水平基準上 240 米(西部)；在南面社區的用地，最高建築物高度為主水平基準上 255 米(東部)及主水平基準上 225 米

(西部)。

(d) 「住宅(乙類)4」：總面積 1.20 公頃

在北面社區的兩塊用地指定為「住宅(乙類)4」地帶，最高地積比率為 3.5 倍。北面用地的最高建築物高度為主水平基準上 240 米，而南面用地的最高建築物高度為主水平基準上 245 米(東部)及主水平基準上 225 米(西部)。

9.4 「政府、機構或社區」：總面積 9.21 公頃

9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

9.4.2 區內主要現有及擬議的政府、機構及社區設施，是為配合「安達臣道發展計劃」和「安達臣道石礦場發展計劃」的房屋項目而設。就「安達臣道發展計劃」預留作政府、機構及社區設施的土地指定為「政府、機構或社區」地帶，此地帶現有的發展項目包括安泰邨服務設施大樓、位於住宅用地毗鄰的一所中學和兩所小學、位於秀茂坪道與順安道交界處的食水抽水站，以及位於安秀道的海水配水庫。已規劃的主要發展項目包括一幢社區健康中心大樓、一所小學及一個電力支站。就「安達臣道石礦場發展計劃」預留作擬議政府、機構及社區設施的土地，則指定為「政府、機構或社區(2)」地帶，包括在北面社區的一幢設有社區會堂、體育館和社會福利設施的聯用綜合大樓、一所小學暨幼稚園和一個公共交通匯處，以及在南面社區的一所中學、一所小學、一所警署、一所消防局暨救護站和部門宿舍、一個垃圾收集站暨回收收集中心及一塊預留作政府、機構及社區設施的用地。

9.4.3 視乎可行性研究及詳細設計和按照《香港規劃標準與準則》的規定，在「安達臣道發展計劃」及／或「安達臣道石礦場發展計劃」的屋邨及／或商業發展項目內，亦會設置區內社區設施，例如幼稚園和鄰舍中心。

9.4.4 在寶琳路與秀茂坪道交界處附近的「政府、機構或社區(1)」用地已發展作廟宇用途，並在前臨秀茂坪道的地方設置兩個公眾休憩處。為免該用地的發展或重建計劃對

附近地區造成不良的視覺影響，最高建築物高度限為主水平基準上 132 米。

- 9.4.5 在「政府、機構或社區(1)」和「政府、機構或社區(2)」用地上的發展或重建計劃，最高的建築物高度為該圖訂明的高度限制，以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目(不包括地庫樓層)計算。

9.5 「休憩用地」：總面積 24.41 公頃

- 9.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

- 9.5.2 在「安達臣道發展計劃」下主要的休憩用地，是位於中央發展平台上的安秀道公園，地底會設置一個有蓋暴雨貯水箱。至於五塊面積較小的用地則分布在擬議房屋發展範圍之內／附近，為住宅發展提供近便的康樂場地。此外，在這些住宅用地內亦會提供鄰舍休憩用地。

- 9.5.3 在「安達臣道石礦場發展計劃」下有四塊用地已預留作休憩用地，包括：

- (a) 一塊涵蓋石礦公園中、北部及文娛核心區其中部分的用地；
- (b) 一塊在北面社區的十字型用地，涵蓋南北向綠化行人走廊其中部分，以及兩個水平差距約為八米的平台之間的東西向緩坡；
- (c) 一塊涵蓋石礦公園南部的用地，地底會設置一個有蓋中水處理廠；以及
- (d) 一塊在南面社區近岩壁的用地，會作為在「住宅(甲類)8」用地上的公屋發展項目與在「政府、機構或社區(2)」用地上的中、小學之間的緩衝區。這塊休憩用地可供連接岩壁的遠足網絡。

- 9.5.4 博物館已列作此地帶經常准許的用途，以便在石礦公園闢設石礦博物館。視乎進一步勘測和可行性研究結果，博物館可設在岩洞內。

9.6 「其他指定用途」：總面積 29.73 公頃

- 9.6.1 此地帶涵蓋撥作特定用途的土地，這些用途主要包括

「商業發展及垂直運輸設施」、「商業／住宅發展暨公共運輸設施」、「園景美化高架行人道」、「配水庫」、「抽水站」及「美化市容地帶」。

商業發展及垂直運輸設施

9.6.2 根據規劃署在二零一四年年初完成的《安達臣道石礦場未來土地用途規劃研究》(下稱「該規劃研究」)所擬備的建議發展大綱圖，「安達臣道石礦場發展計劃」中有兩塊岩壁用地擬在岩洞內作商業發展，並在主水平基準上約 310 米設有觀景台。該規劃研究亦表明，會進一步探討興建連接岩壁與發展平台的垂直運輸系統的可行性。鑑於岩洞內的商業發展和垂直運輸設施屬全港創新和獨有，須更深入研究以確定其技術可行性，因此認為應給予日後發展項目更大靈活性，但同時須保留適當的規劃管制，以確保發展項目與四周環境配合得宜，並且在視覺、技術和基礎設施方面令人接受。為此，把一塊約 3.69 公頃的用地指定為「其他指定用途」註明「商業發展及垂直運輸設施」地帶，其規劃意向主要是作商業發展並附設公眾觀景台，以及提供垂直運輸設施。

9.6.3 根據該規劃研究提出的土地用途建議，此地帶的商業發展主要在岩洞內進行，發展的下部分經園景美化高架行人道連接文娛核心區的發展平台，而上部分於主水平基準上約 310 米連接設於岩壁上的觀景台。另有一個觀景台設於主水平基準上約 250 米。兩個觀景台應開放予公眾使用，以供欣賞東九龍及／或維多利亞港的壯麗景色。為更加方便公眾前往擬議的商業發展和位於上層的公眾觀景台，亦建議在此地帶內提供垂直運輸設施；垂直設施可以是纜索鐵路、斜道升降機或有着相同或同類功能的其他類型設施。

9.6.4 在此地帶內進行任何發展，均須根據條例第 16 條提出規劃申請，以取得城規會的規劃許可。根據該圖的《註釋》所訂，申請人須提交一份發展藍圖以供城規會核准。倘擬議的布局設計包括在此地帶內設置任何大型在地面以上的建築物或構築物，則除了該圖的《註釋》已訂明的其他評估外，申請人在提交規劃申請時，或須包括一項空氣流通評估。

商業／住宅發展暨公共運輸設施

9.6.5 為支援東九龍智慧綠色集體運輸系統的運作需要，當局已選定一塊位於寶達邨以東沿走線的用地，以設置運輸

系統車廠及擬議的馬游塘站。為善用東九龍智慧綠色集體運輸系統所帶來的交通便利，寶琳道北面的一塊毗鄰用地亦將納入此地帶作商業及住宅的綜合發展，並提供公共運輸設施，包括但不限於集體運輸系統的車廠、車站及相關設施，以及休憩用地。

9.6.6 在這地帶內的發展，最大總樓面面積和最大住用總樓面面積分別為 484 800 平方米及 449 200 平方米。

9.6.7 有關用地的最高建築物高度限制為主水平基準上 290 米。為顧及大上托的山脊線，並考慮到毗鄰「安達臣道石礦場發展計劃」發展項目、寶達邨及馬游塘村的建築物高度輪廓，有關發展項目的建築物高度輪廓須由北至南，由西至東逐漸遞減，以配合地形環境及鄉村特色。沿觀景廊而建的建築物高度須較低矮，以盡量減少阻擋東九龍半島的景觀並提高開揚度。此外，建築物高度輪廓應展現變化，以增添視覺趣味。適當的城市設計和景觀處理應予以採用，以減輕可能因車廠的外露支柱及其以下空間可能造成的視覺影響，並應評估利用該空間的可能性。此外，有關發展項目的布局須充分考慮將擬議的馬游塘車站暨車廠與此地帶內的商業及住宅用途、社會福利設施和休憩用地，以及與毗鄰發展項目之間的妥善融合、連接及可達性。

9.6.8 當局已進行空氣流通評估-初步研究，並建議須在有關發展項目中加入風力改善設計，例如提供足夠的建築物後移和建築物間距，以盡量減少對周邊環境可能造成的影響。此外，項目倡議人須在詳細設計階段進行空氣流通評估，以確定適當的優化措施，並確保其成效。上述規定將納入土地契約中。

9.6.9 在此地帶內須提供不少於 21 200 平方米的休憩用地，當中包括無上蓋及開敞式空間，供公眾使用，而大部分休憩用地須為露天空間。休憩用地中須有不少於一半設於地面，開敞式空間的休憩用地須提供足夠淨空高度。這些休憩用地須以協調的設計及便捷的行人連接互相融合，並須讓公眾可達及使用。

9.6.10 有關綜合發展項目須發揮上坡地區交通樞紐的作用，透過綜合行人網絡，包括行人通道、行人天橋及升降機通道，使周邊發展項目(包括「安達臣道石礦場發展計劃」、「安達臣道發展計劃」、寶達邨及馬游塘村)直接連接擬議的馬游塘車站及將軍澳隧道巴士轉乘站。視乎馬游塘車站的未來營運情況，這些連接設施的相關通道

應時刻開放予公眾使用，以方便乘客快捷地轉乘其他交通工具，並提升與上坡地區發展項目之間的暢達性。綜合發展項目內的無障礙行人通道應時刻開放予公眾使用，並提供直接連接通往發展項目外的連接設施。

- 9.6.11 在計算指定為「其他指定用途」註明「商業／住宅發展暨公共運輸設施」地帶的土地範圍的有關最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。此地帶的任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府所規定的公共運輸設施或政府、機構或社區設施用途，亦可免計算入總樓面面積內。
- 9.6.12 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，在此地帶內的總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

園景美化高架行人道

- 9.6.13 在「安達臣道石礦場發展計劃」中有兩塊用地(一塊在石礦公園，另一塊在文娛核心區)劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶；其規劃意向，主要是闢設園景美化高架行人道，為前往石礦公園和文娛核心區的遊人提供安全、方便及舒適的環境。前一塊用地會把石礦公園中部和南部連接起來，後一塊用地則把文娛核心區的平台，接駁至主要在岩壁上的「其他指定用途」註明「商業發展及垂直運輸設施」地帶內的商業設施。

配水庫

- 9.6.14 在「安達臣道石礦場發展計劃」的岩壁北部有一塊用地預留作興建兩個配水庫。在這地帶內的發展，最高建築物高度為兩個樓層。

抽水站

- 9.6.15 在「安達臣道石礦場發展計劃」的北面有一塊用地預留作食水及海水抽水站，以提供食水和廁所用水。在這地帶內的發展，最高建築物高度為三層。

美化市容地帶

- 9.6.16 指定為「美化市容地帶」的土地，包括位於「安達臣道發展計劃」中擬議房屋發展項目的發展平台周圍斜度不大的削土坡和削石坡。這些山坡會進行園景美化及栽種樹木、灌木、攀緣植物或塗上色彩，使其成為一處植有花草樹木的緩衝地帶，從而減低人造山坡在視覺上造成的負面影響，並提高該處的環境質素。在此地帶內或許可以進行一些靜態康樂用途，但須視乎詳細設計而定。

9.7 「綠化地帶」：總面積 45.77 公頃

- 9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。城規會會審慎規管此地帶內的發展，並會參照有關的城市規劃委員會規劃指引，按個別情況審批每項發展建議。
- 9.7.2 在安達臣道石礦場用地內的大部分岩壁面積，以及位於用地北部安秀道旁和馬游塘村西南面的山坡，均已納入此地帶。這些地區大多主要包括一些不宜作市區發展的陡峭山坡，其自然風貌皆予以保存。然而，城規會或會批准把其中若干地點作為靜態康樂用途的申請。
- 9.7.3 在「安達臣道石礦場發展計劃」的「綠化地帶」用地內，可闢設遠足徑網絡和不同高度水平的瞭望台。視乎進一步勘測和可行性研究結果，可把遠足徑網絡連接至西貢衛奕信徑第三段。

9.8 略為放寬限制的條款

- 9.8.1 就可申請略為放寬相關限制的地帶而言，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬該圖《註釋》所訂明或該圖上所顯示的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制，和提供最少休憩用地面積的要求。上文第 8.2 段所載的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

10. 交通

10.1 道路

10.1.1 區內北面的安秀道和清水灣道，以及南面的寶琳路、秀茂坪道和將軍澳道，是連接該區與其他地區的道路。清水灣道和將軍澳道屬主要幹路，連接該區和西貢、將軍澳新市鎮及九龍其他地區。

10.1.2 安秀道和寶琳路屬區內道路。寶琳路同時是一條區外連接路，把將軍澳新市鎮接連到東九龍。

10.1.3 為配合「安達臣道發展計劃」，當局已鋪築一條南北走向的不分隔行車道(安秀道)，把所有擬議發展平台連接至北面的清水灣道和南面的寶琳路。至於「安達臣道石礦場發展計劃」，已設置兩個出入口，其中一個在該用地中間，經安健道連接安達臣道發展用地，另一個則在南面，以連接寶琳路。在安達臣道石礦場用地內已設置三條主要道路：安愉道沿南北走向鋪設，在北面連接公共交通交匯處，在南面連接出入口；安健道連接安達臣道發展用地；安禧街主要為圍繞北面社區。當局除會建設行車道和行人路外，亦已沿安愉道、安健道和安禧街適切提供園景美化市容地區，作為道路和發展用地之間的緩衝區。這些道路的若干路段已設置單車徑，為區內居民提供服務。

10.1.4 為應付「安達臣道石礦場發展計劃」日增的人口，當局已找出在該區範圍外有數個道路／交界處地點須進行改善工程。土木工程拓展署現正就所需措施進行興建。

10.2 公共交通

10.2.1 區內會設有巴士及綠色小巴專線，為「安達臣道發展計劃」和「安達臣道石礦場發展計劃」的居民提供服務。在安達臣道用地內會設置巴士總站，而在安達臣道石礦場用地內已設置一個公共交通交匯處。此外，在安健道也設有巴士及綠色專線小巴停車處，以方便兩個發展計劃的居民。

10.2.2 《香港主要運輸基建發展藍圖》建議興建東九龍智慧綠色集體運輸系統，該高架運輸系統的初步方案會途經觀塘上坡地區，包括彩虹東、彩雲、順利、順安、秀茂坪、寶達、馬游塘、藍田北及油塘東。便捷的接駁交通

服務可便利市民前往港鐵彩虹站及油塘站，改善地區的交通網絡，以及釋放東九龍的發展潛力。該運輸系統擬於二零三三年落成。

10.3 行人連接設施(圖 4)

「安達臣道發展計劃」設有四組行人天橋連升降機塔，連接利安道／順安道／秀茂坪道／寶琳路，方便居民前往使用秀茂坪的公共交通設施。在落實「安達臣道石礦場發展計劃」時，當局已提供十二組行人連接設施，包括自動扶手電梯及行人天橋連升降機塔，以改善安達臣道石礦場發展用地、安達臣道發展用地、山下屋邨、港鐵觀塘站及就近將軍澳隧道的巴士轉乘站的行人路線。

11. 公用設施

- 11.1 為支援擬議房屋發展計劃，當局已建議進行全面改良／改善各項公用設施的工程。
- 11.2 除現有海水配水庫及食水抽水站外，當局建議增建食水配水庫、中水配水庫、中水處理廠及食水抽水站，以配合「安達臣道石礦場發展計劃」所產生的額外用水需求。
- 11.3 為疏導高地地區的暴雨排放，當局已在安秀道地區休憩用地的地底和安達臣道石礦場發展用地內的石礦公園地底，設置暴雨貯水箱。
- 11.4 當局已進行供水影響評估，評估結果顯示需要進行水務工程升級，包括但不限於提升現有食水和海水抽水站的容量，以及鋪設相關水管，以滿足擬建的東九龍智慧綠色集體運輸系統馬游塘車站暨車廠用地的商業／住宅用途所產生的額外用水需求。這些要求將納入地契條款。所需水務工程的實施將與車站的發展同步進行。

12. 規劃的實施

- 12.1 「安達臣道石礦場發展計劃」的房屋發展項目正在施工中，預計在二零二五年開始有首批居民遷入。
- 12.2 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有

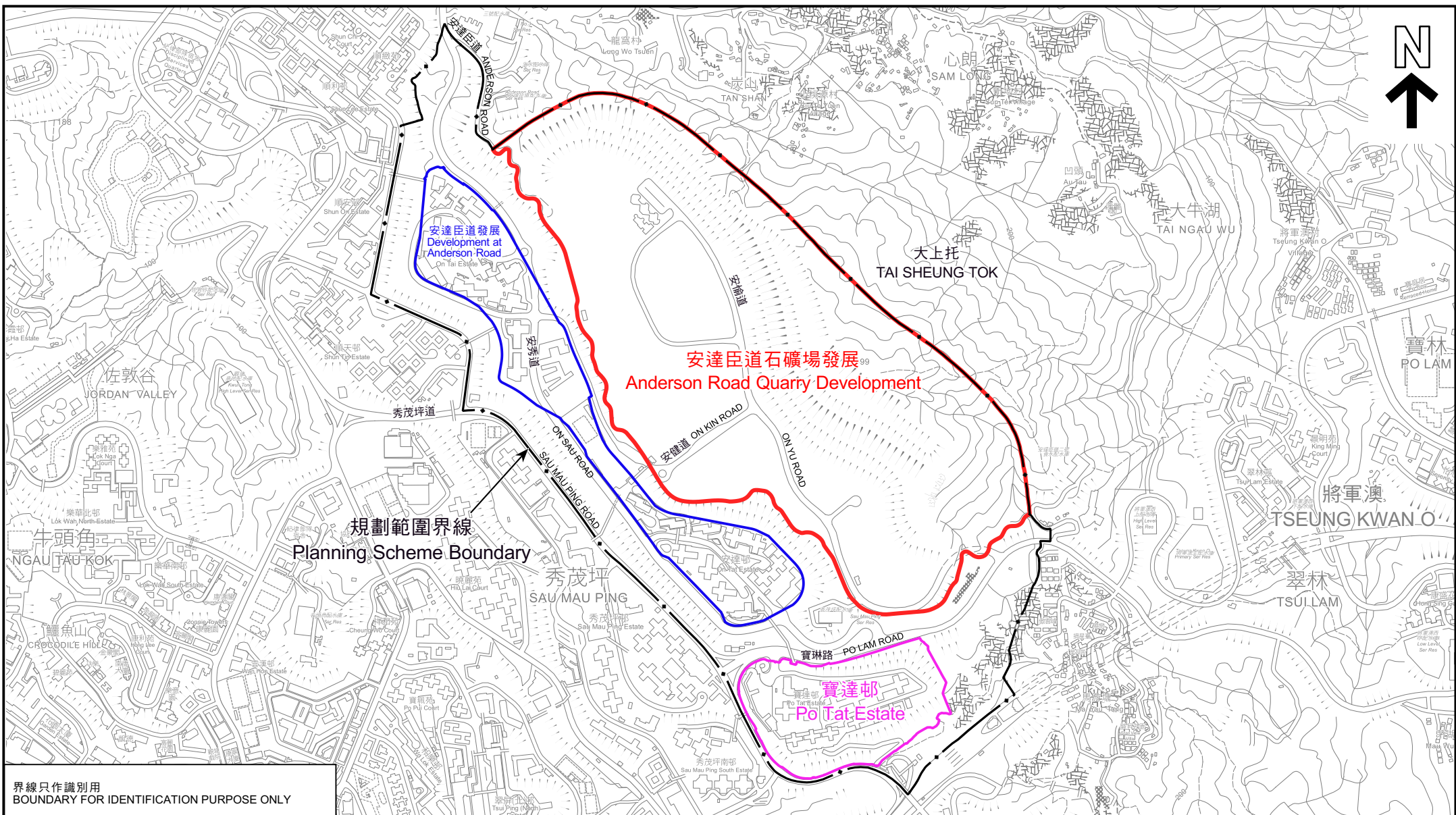
資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

- 12.3 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署聯同當事部門，以及工務部門如路政署和建築署，負責統籌各類公共工程項目。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢觀塘區議會及西貢區議會的意見。
- 12.4 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖，以及城規會所頒布的指引。政府內部發展大綱圖和發展藍圖均存於規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

圖表索引

- 圖 1 主要發展範圍
圖 2 安達臣道石礦場發展的主要用地建議
圖 3 安達臣道石礦場發展的規劃及城市設計概念
圖 4 擬議行人連接設施

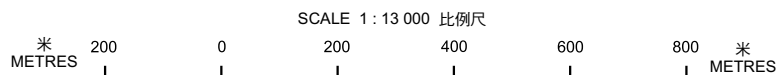
城市規劃委員會
二零二五年八月



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

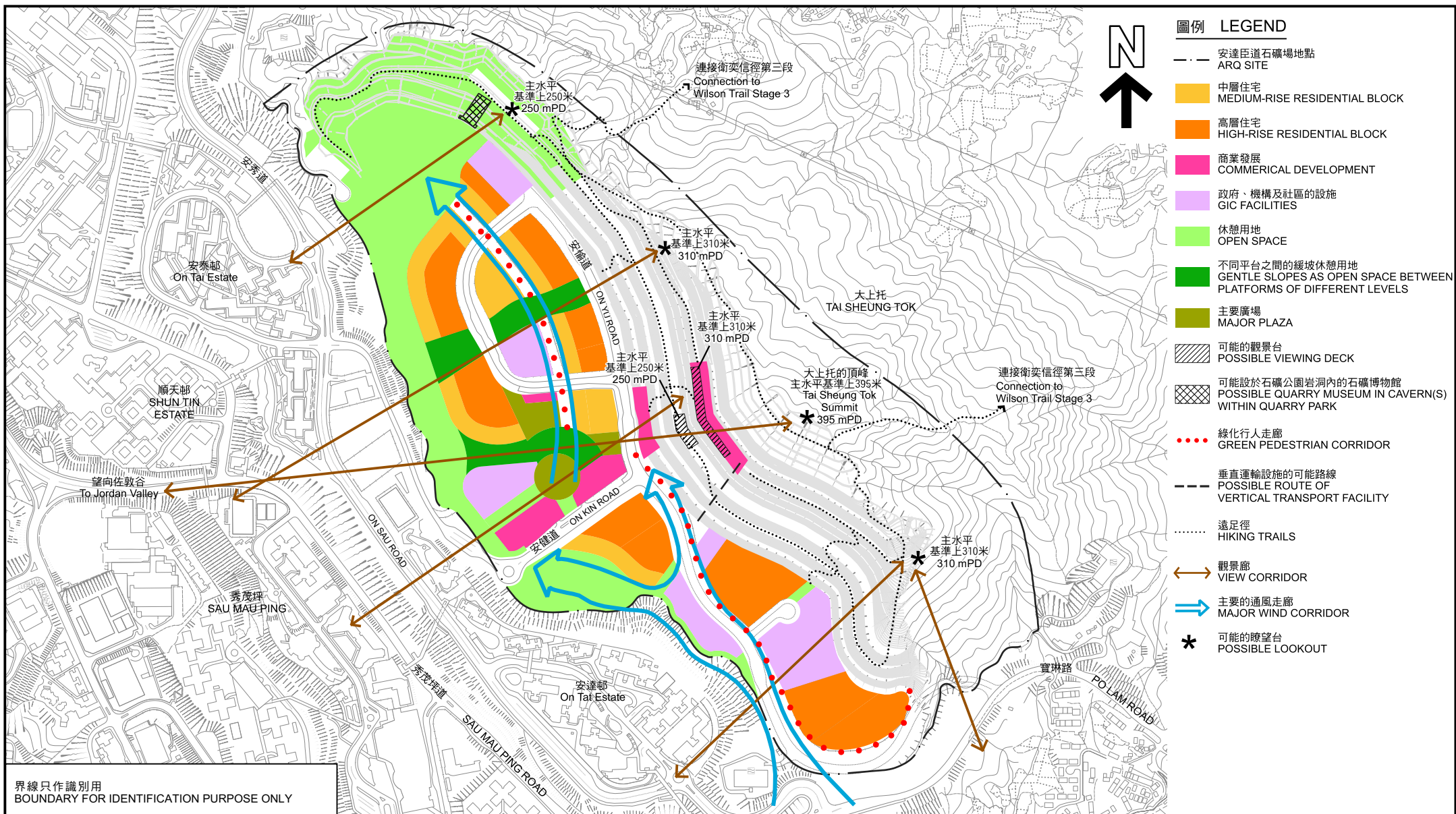


規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



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

