《觀塘（南部）分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》所收納的修訂項目

1. 目的

本文件旨在向議員介紹《觀塘（南部）分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》（下稱「大綱圖」）所收納的修訂項目（**附件一、二及三**）。

2. 背景

2.1 發展局起動九龍東辦事處於 2016 年展開「觀塘行動區發展規劃及工程可行性研究」(下稱「可行性研究」)。該研究建議透過重整觀塘碼頭公共運輸交匯處一帶的現有政府設施(重置建議可參閱**附件四**)，以騰出土地作商業[1]、政府、機構或社區設施、休憩用地、及重置公共運輸設施等用途。就觀塘行動區建議發展大綱圖（**圖 1**），起動九龍東辦事處分別於 2019 年 4 月及 9 月諮詢了觀塘區議會轄下觀塘區發展及重建專責小組，相關區議會文件已詳載於**附件六及七**。

2.2 為落實有關觀塘行動區的發展計劃，大綱圖需要作出相應修訂。

2.3 規劃署已於 2021 年 2 月 26 日將有關的擬議修訂項目，連同上述區議會會議記錄及其他持份者的意見，一併呈交城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。有關的城規會文件（包括可行性研究所進行的相關技術評估報告），可瀏覽網頁：https://www.info.gov.hk/tpb/en/papers/MPC/666-mpc_2-21.pdf。小組委員會經審議後，同意大綱圖的擬議修訂可根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）展示，以

[1] 就擬議商業用地的發展要求，可詳見**附件五**。

作公眾諮詢。

3. 大綱草圖修訂項目（圖 2 至圖 4）

3.1 2021 年 3 月 19 日，城規會根據條例第 5 條展示修訂後的大綱圖(**附件一**)及其憲報公告及修訂項目附表(**附件二**)，以及《註釋》和《說明書》(**附件三**)，以供公眾查閱，為期兩個月至 2021 年 5 月 20 日。修訂項目的詳情如下:

修訂項目 A 項 - 商業發展用地 (面積約 1.37 公頃)

3.2 該幅位於開源道及偉業街交界處南面的一塊用地，涵蓋部分觀塘碼頭廣場暨寵物公園、公共運輸交匯處及毗連道路。經修訂後，該用地由「政府、機構或社區(1)」、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶，最高樓面面積為 86,650 平方米[2]，最高建築物高度為主水平基準上 100 米(東部)及 15 米(大致為沿開源道以西的位置)[3]。

修訂項目 B1、B2 及 B3 項 - 休憩用地 (面積約 0.7 公頃)

3.3 為結合海濱長廊及區內一系列的休憩空間，數幅用地(包括公共運輸交匯處西南面的海濱用地、觀塘碼頭熟食市場用地，以及開源道及偉業街交界西南面的用地)將發展作公眾休憩用地。經修訂後，有關用地由「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶(修訂項目 B1 項)及「休憩用地(1)」地帶(修訂項目 B2 項)[4]。為配合當局興建排水設施(包括地下蓄洪池連地面附屬構築物)及地面公眾休憩用地的計劃，經修訂後，一塊位於基業里西南面的用地(即部分前觀塘駕駛學校用地)由「政府、機構或社區(1)」修訂為「其他指

[2] 擬議商業用地發展須按社會福利署的要求提供相關社會福利設施，其樓面面積(約 2,700 平方米)可免計算在最大總樓面面積內。

[3] 在沿開源道以西的位置訂立較低的建築物高度限制，主要是為了令風能較容易由海邊沿開源道進入區內的主要通風走廊。

[4] 在「休憩用地(1)」地帶內，設置小型公用事業設施裝置屬經常准許的用途。設於有關用地內的公用事業設施裝置是重置現有的一個氣體調壓設備箱，其設計須考慮該公眾休憩用地的規劃意向。

定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶(修訂項目 B3 項)。

修訂項目 C 項 - 道路 (面積約 0.19 公頃)

3.4 經修訂後，兩塊土地及基業里由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以配合可行性研究所提出的道路改善工程(詳情請參閱土木工程拓展署呈交的觀塘區議會資料文件第 9/2021 號)，及反映基業里現時及經改善後的道路狀況。

4. 大綱草圖《註釋》和《說明書》的修訂（附件二及三）

就上述修訂的項目，大綱圖的《註釋》已作出相應的修訂。此外，《註釋》亦加入其他技術性修訂，詳情已載於修訂項目附表內。大綱圖的《說明書》亦已更新，以反映規劃區的最新狀況和規劃情況。

5. 公眾諮詢

5.1 在為期兩個月的展示期內，大綱圖會存放在城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、規劃署九龍規劃處及觀塘民政事務處，讓市民於辦公時間內查閱。此外，公眾人士亦可於城規會網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/) 瀏覽該大綱圖。

5.2 根據條例第 6(1)條，任何人可就有關修訂向城規會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於 2021 年 5 月 20 日送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城規會秘書，詳情請見**附件二**。

6. 附件

附件一 : 《觀塘（南部）分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》(縮小至 A3 尺寸)

附件二 : 大綱圖的憲報公告及修訂項目附表

附件三 : 大綱圖的《註釋》及《說明書》

附件四 : 重置觀塘行動區內政府設施的建議

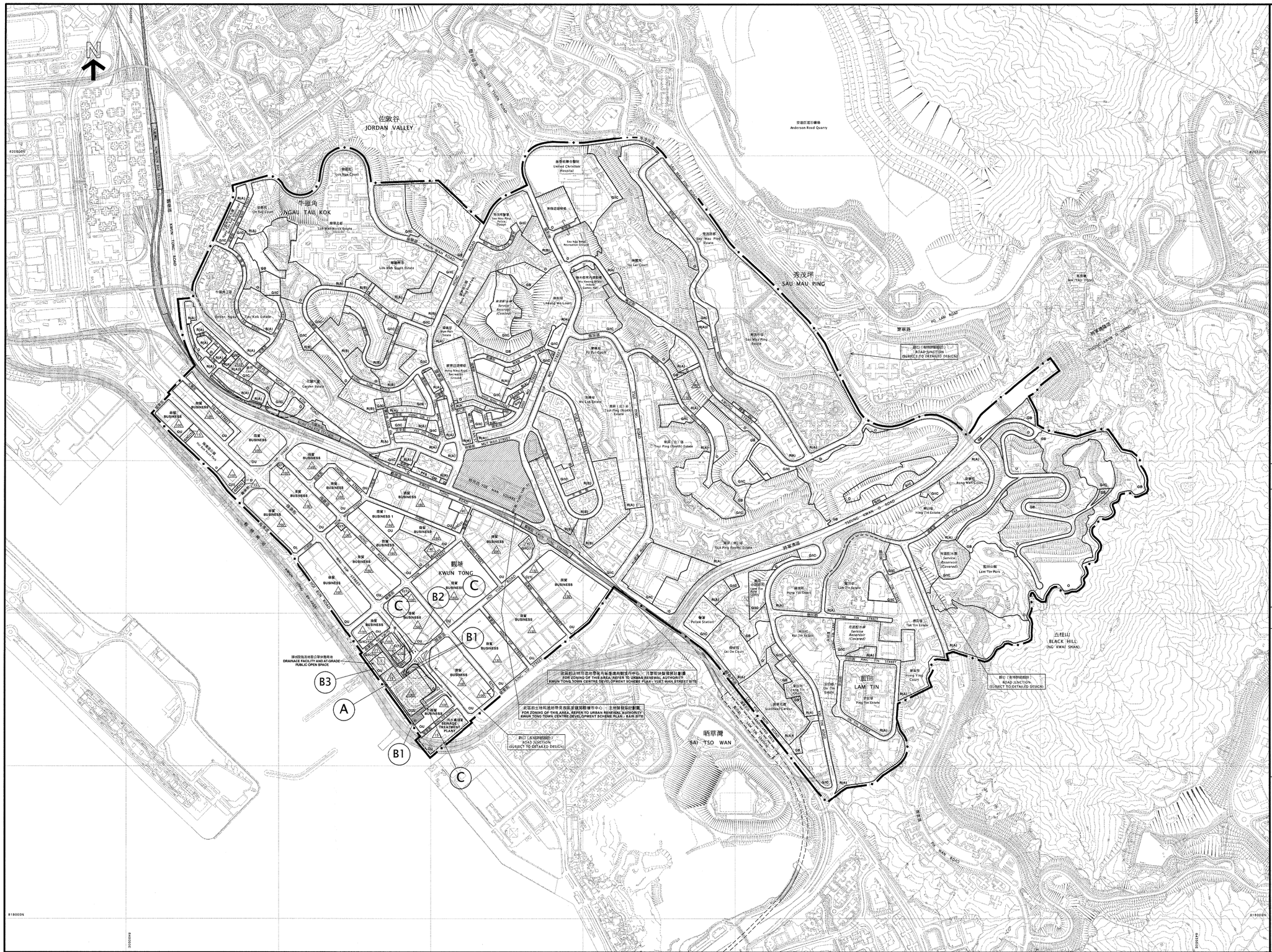
附件五　：觀塘行動區內擬議商業用地的發展要求

附件六　：觀塘區發展及重建專責小組文件第 7/2019 號
文件:
https://www.districtcouncils.gov.hk/kt/doc/2016_2019/tc/working_groups_doc/KTDRTF/16922/KTDRTF_7_2019.pdf
附件:
https://www.districtcouncils.gov.hk/kt/doc/2016_2019/tc/working_groups_doc/KTDRTF/16922/Paper_7_Annex_1.pdf
https://www.districtcouncils.gov.hk/kt/doc/2016_2019/tc/working_groups_doc/KTDRTF/16922/Paper_7_Annex_2.pdf

附件七　：觀塘區發展及重建專責小組文件第 16/2019 號
文件:
https://www.districtcouncils.gov.hk/kt/doc/2016_2019/tc/working_groups_doc/KTDRTF/16984/KTDRTF_16_2019.pdf
附件:
https://www.districtcouncils.gov.hk/kt/doc/2016_2019/tc/working_groups_doc/KTDRTF/16984/KTDRTF_16_2019_Annex.pdf

圖 1：　觀塘行動區建議發展大綱圖
圖 2：　修訂項目位置 － 平面圖
圖 3：　修訂項目位置 － 航攝照片
圖 4：　修訂項目位置 － 實地照片

規劃署
九龍規劃處
2021 年 3 月


N
佐敦谷
JORDAN VALLEY
牛頭角
NGAU TAU KOK
秀茂坪
SAU MAU PING
觀塘
KWUN TONG
晒草灣
SAI TSO WAN
藍田
LAM TIN
坪石
PING SHEK
黑山
BLACK HILL
(NG KWAI SHAN)
Anderson Road Quarry
United Christian Hospital
Kwun Tong Ferry Pier
Kwun Tong Sewage Treatment Plant
Lam Tin Station
Po Lam Road
Tsui Ping (North) Estate
Tsui Ping (South) Estate
Hong Man Court
Hing Tin Estate
Lam Tin Park
Lam Tin Estate
Kai Lin Estate
Hong Tai Court
Fu Lok Station
Sau Mau Ping Estate
Mei Tak Court
Sky Mau Ping Estate
Sau Ngo Wan Recreation Ground
Sai Lai Court
Lok Wah South Estate
Lok Yan Court
On Kay Court
Tsui Kok Estate
Cayton Estate
Wu Lok Estate
Lai Ping Wo Court
Po Fai Court
Kwun Tong Ferry Pier Service Reservoir (Covered)
Kwun Tong Pier Service Reservoir (Covered)
Lam Tin Service Reservoir (Covered)
Lam Tin Service Reservoir (Covered)
Service Reservoir (Covered)
Service Reservoir (Covered)
Kwun Tong Town Hall
Kwun Tong Swimming Pool
Kwun Tong Sports Centre
Kwun Tong Public Cargo Working Area
Kwun Tong Ferry Pier
Kwun Tong Typhoon Shelter
Kwun Tong Bypass
Hung Mui Kok Viaduct
Tsing Yi - Kai Tak Cable Car Route
Tsing Yi - Kai Tak Cable Car Route Terminal
Kai Tak Development Area
Kowloon Bay Typhoon Shelter
Kowloon Bay Cargo Working Area
Kowloon Bay Ferry Pier
Kowloon Bay Ferry Pier Service Reservoir (Covered)
Kowloon Bay Ferry Pier Service Reservoir (Covered)
Kowloon Bay Ferry Pier Service Reservoir (Covered)

城市規劃條例(第 131 章)

觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/22 的修訂

行政長官會同行政會議業已行使《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 12(1)(b)(ii)條所賦予的權力，於 2019 年 6 月 14 日將《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/22》(下稱「圖則」)發還城市規劃委員會(下稱「委員會」)以作出修訂。

委員會已對圖則作出修訂。修訂項目載於修訂項目附表。修訂項目附表內對受修訂項目影響的地點的描述僅供一般參考，《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》則較具體地顯示受影響地點的確實位置。

顯示有關修訂項目的《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》，會根據條例第 5 條，由 2021 年 3 月 19 日至 2021 年 5 月 20 日的兩個月期間，於正常辦公時間內在下列地點展示，以供公眾查閱：

(i) 香港北角渣華道333號北角政府合署15樓城市規劃委員會秘書處；

(ii) 香港北角渣華道333號北角政府合署17樓規劃資料查詢處；

(iii) 新界沙田上禾輋路1號沙田政府合署14樓規劃資料查詢處；

(iv) 香港北角渣華道333號北角政府合署14樓九龍規劃處；及

(v) 九龍觀塘觀塘道398號嘉域大廈地下觀塘民政事務處。

按照條例第 6(1)條，任何人可就有關修訂向委員會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於 2021 年 5 月 20 日送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書。

按照條例第 6(2)條，申述須示明：

(a) 該申述所關乎的在有關修訂內的特定事項；

(b) 該申述的性質及理由；及

(c) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

任何向委員會作出的申述，會根據條例第 6(4)條供公眾查閱，直至行政長官會同行政會議根據第 9 條就有關的草圖作出決定為止。

經修訂的關於「根據《城市規劃條例》提交及公布申述、對申述的意見及進一步申述」的城規會規劃指引編號 29B（下稱「規劃指引編號 29B」）。任何打算作出申述的人士宜詳閱該城規會規劃指引，而提交的申述亦應符合規劃指引所列明的規定，特別是申述人如沒有根據規劃指引編號 29B 提供全名及香港身份證／護照號碼的首四個字母數字字符，則有關申述會視為不曾作出。城規會秘書處保留權利要求申述人提供身份證明以作核實。該指引及有關表格可於上述地點(i)至(iii)索取，亦可從委員會的網頁(http://www.info.gov.hk/tpb/)下載。

收納了有關修訂項目的《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》的複本，現於香港北角渣華道 333 號北角政府合署 23 樓測繪處港島地圖銷售處及九龍彌敦道 382 號地下測繪處九龍地圖銷售處發售。該圖的電子版可於委員會的網頁瀏覽。

<u>個人資料的聲明</u>

委員會就每宗申述所收到的個人資料會交給委員會秘書及政府部門，以根據條例及相關的城市規劃委員會規劃指引的規定作下列用途:

(a) 核實「申述人」及獲授權代理人的身份；

(b) 處理有關申述，包括在 公布申述供公眾查閱時 ，同時公布「申述人」的姓名供公眾查閱; 以及

(c) 方便「申述人」與委員會秘書／政府部門之間進行聯絡。

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/22
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 — 把位於開源道及偉業街交界處南面的一塊用地由「政府、機構或社區(1)」、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶，並訂明建築物高度限制。

B1 項 — 把位於擬議「商業(2)」地帶南及西南面的數幅土地由「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶。

B2 項 — 把位於開源道及偉業街交界處西面的一塊土地由「政府、機構或社區(1)」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地(1)」地帶。

B3 項 — 把位於擬議「商業(2)」地帶西北面的一塊土地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶，並訂明建築物高度限制。

C 項 — 把位於基業里及兩塊狹長土地由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

(a) 修訂「商業(1)」地帶為「商業」地帶，並修訂其《註釋》以更新該地帶的規劃意向。

(b) 修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」，以納入「商業(2)」支區的發展限制，並列明有關於「商業(2)」支區內提供公共交通交匯處、公眾停車場及政府、機構或社區設施的要求。

(c) 修訂「商業」地帶《註釋》的「備註」，以納入「商業(2)」支區內有關提供政府規定的政府、機構或社區設施可豁免計算在樓面面積的條款。

(d) 修訂「休憩用地」地帶《註釋》，以訂明「休憩用地(1)」支區的規劃意向。

(e) 修訂「休憩用地」地帶《註釋》，以在第一欄用途內加入「公用事業設施裝置(只限設於指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內)」，並相應把第二欄用途的「公用事業設施裝置」修訂為「公用事業設施裝置 (未另有列明者)」。

(f) 加入新的「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶的《註釋》。

(g) 刪除「商業」地帶《註釋》內第一欄用途及「住宅(乙類)」地帶第二欄用途內的「街市」。

(h) 在「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶內的第二欄用途內，把「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」。

城市規劃委員會

2021 年 3 月 19 日

九龍規劃區第 14 區(部分)

觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23

(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

- 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，可能需要略為調整。

(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則除外：

(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、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、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、路旁車位和鐵路路軌。

(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(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23

土地用途表

	頁次
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	19

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 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 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) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校 商店及服務行業 社會福利設施(涉及住宿照顧者除外) 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置	播音室、電視製作室及／或電影製作室 貨物裝卸及貨運設施 政府垃圾收集站 醫院 酒店 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 批發行業

(請看下頁)

商業(續)

規劃意向

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本港的商貿／金融中心，及區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

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 12.0 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，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 86 650 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。此土地範圍內須提供政府規定的公共交通交匯處、公眾停車場及政府、機構或社區設施。

(3) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關的最高地積比率／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，而這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃的及與其直接有關，則可免計算在內。在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，亦可免計算在內。

(4) 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，在上文第(1)及(2)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；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，縱使提高後地積比率／總樓面面積因而超過上文第(1)及(2)段所規定的有關最高地積比率／最大總樓面面積亦可。

(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)及(2)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 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 分層住宅 政府垃圾收集站(只限設於指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內) 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站(未另有列明者) 醫院 酒店 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 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)」及「住宅(甲類)3」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(9)及／或第(10)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。

(2) 在指定為「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)3」的土地範圍內，建於該地盤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(9)及／或第(10)段獲准超過此地積比率者除外。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

(3) 在指定為「住宅(甲類)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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 134 352 平方米。

(4) 在指定為「住宅(甲類)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／或重建計劃的最高住用及非住用地積比率分別超過 4.5 倍和 1.5 倍，以及最高建築物高度超過主水平基準上 150 米，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。

(5) 為施行上文第(1)及第(4)段，在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」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：

(a) 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

(b) 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)及第(4)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。

(6) 在同時毗連曉明街和曉光街並指定為「住宅(甲類)」的土地範圍及指定為「住宅(甲類)3」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)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(7) 為施行上文第(1)、(2)及(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)

(8) 為施行上文第(1)至(4)段而計算有關的最高地積比率／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。

(9) 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，在上文第(1)、(2)、(3)或(4)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；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／總樓面面積因而超過上文第(1)至(4)段所規定的有關最高地積比率或最大總樓面面積亦可。

(10) 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)及(6)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。

住宅(乙類)

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
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 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) 場外投注站 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 5.0 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) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，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。

(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)段所述的地積比率。

政府、機構或社區

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	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
電纜車路線及終站大樓	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	分層住宅
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	直升機升降坪
醫院	直升機加油站
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	酒店
街市	屋宇
康體文娛場所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府診所	場外投注站
公廁設施	辦公室
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	娛樂場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人會所
可循環再造物料回收中心	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	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
研究所、設計及發展中心	住宿機構
學校	污水處理／隔篩廠
配水庫	商店及服務行業(未另有列明者)
社會福利設施	私人發展計劃的公用設施裝置
訓練中心	動物園
批發行業	

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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(2) 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。

休憩用地

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
鳥舍	電纜車路線及終站大樓
燒烤地點	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
野餐地點	娛樂場所
運動場	康體文娛場所
散步長廊／廣場	私人會所
公廁設施	公共車輛總站或車站
公用事業設施裝置(只限設於指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內)	公用事業設施裝置(未另有列明者)
休憩處	公眾停車場(貨櫃車除外)
動物園	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。在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內提供的小型公用事業設施裝置，屬於經常准許的用途。

其他指定用途

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

只適用於「商貿」

附表 I：適用於露天發展或工業樓宇或工業-辦公室樓宇@以外的建築物

救護站
商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
展覽或會議廳
政府用途(只限報案中心、郵政局)
資訊科技及電訊業
機構用途(未另有列明者)
圖書館
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品△的工業經營)
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)
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
可循環再造物料回收中心
宗教機構
研究所、設計及發展中心
學校(不包括特別設計的獨立校舍及幼稚園)
商店及服務行業
訓練中心
私人發展計劃的公用設施裝置
播音室、電視製作室及／或電影製作室
巴士廠(只限設於指定為「其他指定用途」註明「商貿 1」的土地範圍內)
貨物裝卸及貨運設施
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
酒店
香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
非污染工業用途(未另有列明者)
加油站
學校(未另有列明者)
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
貨倉(危險品倉庫除外)
批發行業

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「商貿」(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇@

救護站
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)
食肆(只限食堂)
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
資訊科技及電訊業
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品△的工業經營)
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)
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)
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
可循環再造物料回收中心
研究所、設計及發展中心
商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業)
私人發展計劃的公用設施裝置
貨倉(危險品倉庫除外)

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品△，經常准許的用途亦包括：

辦公室

播音室、電視製作室及／或電影製作室
巴士廠(只限設於指定為「其他指定用途」註明「商貿 1」的土地範圍內)
貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)
工業用途(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)
場外投注站
辦公室(未另有列明者)
加油站
康體文娛場所(未另有列明者)
私人會所
商店及服務行業(未另有列明者)(只限設於地面一層；附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，不在此限)
汽車修理工場
批發行業

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：	除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：
商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 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 宗教機構 學校(幼稚園除外) 商店及服務行業 訓練中心	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

@ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。

△ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20%以上的陳列室用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

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／或重建計劃的最高地積比率超過 12.0 倍，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，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，而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。

(3) 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)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，縱使提高後地積比率因而超逾上文第(1)段所規定的最高地積比率亦可。

(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)段所述的地積比率／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「加油站」

加油站	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地設置加油站，以配合當地居民和其他市民的需要。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「污水處理廠」

污水處理廠／隔篩廠	政府用途(未另有列明者) 非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地設置污水處理廠／隔篩廠，以配合市民大眾的需要。

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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(2) 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 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

只適用於「排水設施及地面公眾休憩用地」

郊野學習／教育／遊客中心	食肆
公園及花園	政府垃圾收集站
涼亭	政府用途(未另有列明者)
行人專區	娛樂場所
野餐地點	康體文娛場所
運動場	公共車輛總站或車站
散步長廊／廣場	公用事業設施裝置(未另有列明者)
公廁設施	公眾停車場(貨櫃車除外)
公用事業設施裝置(只限排水設施)	商店及服務行業
休憩處	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，主要是提供排水設施連地下蓄洪池及地面附屬構築物，以及地面公眾休憩用地。

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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，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)段而計算有關最高建築物高度(以樓層數目計算)時，任何地庫樓層可免計算在內。

(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。

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 電纜車路線及終站大樓 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 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 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(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23

說明書

九龍規劃區第14區(部分)

觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號S/K14S/23

	內容	頁次
1.	引言	1
2.	擬備該圖的權力依據及程序	1
3.	擬備該圖的目的	3
4.	該圖的《註釋》	4
5.	規劃區	4
6.	人口	4
7.	觀塘商貿區的建築物高度限制	4
8.	土地用途地帶	
	8.1 商業	6
	8.2 住宅(甲類)	7
	8.3 住宅(乙類)	9
	8.4 政府、機構或社區	10
	8.5 休憩用地	10
	8.6 其他指定用途	11
	8.7 綠化地帶	12
9.	交通	13
10.	市區重建局發展計劃圖地區	14
11.	公用設施	14
12.	規劃的實施	14

九龍規劃區第 14 區(部分)

觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23

(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(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 一九五九年一月九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報上刊登首份涵蓋觀塘區西部的法定圖則，即《牛頭角村-發展藍圖草擬本編號 LK 15/24/2》。一九五九年六月九日，當時的總督會同行政局根據當時條例第 8(1)條，核准發展藍圖草擬本。一九六四年一月，獲核准的發展藍圖發還城規會以作修訂。一九六四年九月二十五日，城規會根據條例第 5 條，在憲報上刊登取代藍圖編號 LK 15/24/2 的《牛頭角村發展藍圖編號 LK 14/17》，而當時的總督會同行政局其後於一九六五年三月九日根據當時條例第 8(1)條，予以核准。

2.2 一九八四年五月九日，當局根據條例第 3 條，指示城規會為觀塘及藍田區擬備一份法定圖則的草圖。一九八六年八月二十六日，獲核准的牛頭角村發展藍圖根據條例第 12(1)(b)(ii)條發還城規會以作修訂。一九八七年十二月十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《觀塘分區計劃大綱草圖編號 S/K14/1》，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例第 6(7)和 7 條，對分區計劃大綱圖作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。一九九零年五月一日，當時的總督會同行政局同意根據條例第 9(1)(c)條，發還分區計劃大綱圖編號 S/K14/4 予城規會再作考慮和修訂。

2.3 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，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為安達臣道石礦場及毗連地方擬備一份獨立的分區計劃大綱草圖，藉以配合安達臣道石礦場的復修計劃。為此，城規會從觀塘分區計劃大綱草圖中刪去秀茂坪道以北的土地，並把該分區計劃大綱圖重新定名為觀塘(南部)分區計劃大綱草圖。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(南部)分區計劃大綱草圖編

號 S/K14S/1》，以供公眾查閱。其後，城規會根據條例第 7 條，對該分區計劃大綱圖作出四次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.4 一九九九年九月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K14S/6。二零零零年九月十九日，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編號 S/K14S/6 發還城規會以作修訂。其後，城規會對分區計劃大綱圖作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。

2.5 二零零一年七月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K14S/8。二零零一年九月二十五日，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編號 S/K14S/8 發還城規會以作修訂。其後，城規會對分區計劃大綱圖作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。

2.6 二零零四年三月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K14S/10。二零零四年十月五日，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編號 S/K14S/10 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或第 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.7 二零零七年三月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K14S/14。二零零七年六月五日，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編號 S/K14S/14 發還城規會以作修訂。

2.8 二零零七年十月五日，城規會根據條例第 5 條，展示《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/15》，以供公眾查閱。主要顯示該圖所涵蓋的兩塊土地由《市區重建局觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/1》和《市區重建局觀塘市中心－月華街地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA2/1》取代。

2.9 二零零八年七月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K14S/16。二零一二年二月七日，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編號 S/K14S/16 發還城規會以作修訂。其後，城規會對分區計劃大

綱圖作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。

2.10 二零一三年六月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/K14S/18。二零一四年四月一日，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編號 S/K14S/18 發還城規會以作修訂。其後，城規會對分區計劃大綱圖作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。

2.11 二零一五年七月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K14S/20。二零一六年十月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/20》發還城規會以作修訂。其後，城規會對分區計劃大綱圖作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。

2.12 二零一八年十月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(南部)分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K14S/22。二零一九年六月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/22》發還城規會以作修訂。二零一九年六月十四日，該分區計劃大綱核准圖發還修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。

2.13 二零二一年三月十九日，城規會根據條例第 5 條，展示《觀塘(南部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14S/23》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂主要包括把觀塘商貿區的海濱範圍內的有關土地由「政府、機構或社區(1)」地帶、「休憩用地」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「商業(2)」地帶、「休憩用地」地帶及「休憩用地(1)」地帶、「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶，以及顯示為「道路」的地方。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖目的在於顯示規劃區(下稱「該區」)內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把該區內土地的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。

3.2 該圖旨在顯示概括的發展原則，並為該區內的更詳細規劃提供指引。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各運輸路線及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，以保存觀塘(南部)地區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

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，規劃署的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.info.gov.hk/tpb)。

5. 規劃區

5.1 該區佔地約 387 公頃，位於九龍東部，屬觀塘區一部分，西及海濱道、順業街和牛頭角道，北至振華道和秀茂坪道，南達鯉魚門道和敬業街，東面則主要是以觀塘區的地區行政界線為界。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，並包括指定為「市區重建局觀塘市中心發展計劃圖地區」的兩塊土地。

5.2 該區在土地用途上可分為兩個部分：觀塘道西南面在五十年代填海闢拓得來的部分，即觀塘商貿區，是香港主要市區範圍內其中一個重要就業中心。這區正在轉型，以配合非污染工業和商貿界在轉變中的需要；而在觀塘道及鯉魚門道東北面的部分，則主要為住宅區，尤以公共屋邨為多。

6. 人口

根據二零一六年中期人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 302 100 人。該區的規劃人口預計約為 318 400 人。

7. 觀塘商貿區的建築物高度限制

7.1 根據「香港城市設計指引研究」(二零零三年)的公眾諮詢結果，公眾普遍支持當局在法定圖則中訂明高度管制，以保護公眾從熱門瞭望點可見的山脊線景觀。因此，當局進而擬訂觀塘和九龍灣商貿區的擬議建築物高度限制，並於二零零四年五月至七月就此

徵詢公眾的意見。公眾普遍支持訂定擬議的建築物高度限制，以保護可見的山脊線景觀，以及改善市區環境。

7.2 訂定有關的建築物高度限制，主要旨在保存從「香港城市設計指引研究」所建議的各個瞭望點可見的九龍山脊線景觀。在訂定建築物高度限制時，當局考慮了區內情況，並確保在廣闊範圍內的建築群在視覺上與周圍環境和諧協調。觀塘商貿區內商業、商貿和工業發展的建築物高度限制定為四級，分別是主水平基準上 100 米、130 米、160 米及 200 米，從而保存山脊線的景觀，並使香港鐵路觀塘站和觀塘市中心的主要活動樞紐顯現更鮮明的地區核心特性。設定這些高度級別，有助於構成梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，以減低觀塘商貿區的密封感，加強商貿區與海濱的相互關係，以及避免與毗鄰的主要住宅發展如麗港城等形成強烈的對比，或對其構成顯著的視野障礙。

7.3 就觀塘商貿區內的政府、機構或社區及公用設施用地所訂定的建築物高度限制，分為主水平基準上 15 米和 40 米兩個級別，旨在為該商貿區的高密度環境提供視覺上的調劑。

7.4 該圖《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目。對於略為放寬建築物高度限制而根據條例第 16 條提出的申請，當局會按個別情況逐一考慮。考慮此類申請相關的準則如下：

(a) 把面積較細土地合併發展，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；

(b) 符合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出額外地積比率；

(c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；

(d) 建築物之間保持距離，以加強空氣流通和視覺方面的滲透度；

(e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及

(f) 其他因素，例如保護樹木的需要、採用具創意的建築物設計，以及規劃優點，藉以改善城市景致和區內市容，但前提是有關具創意的建築物設計不得破壞景觀和視覺效果。

7.5 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖所訂明的最高建築物高度上限(不論是以米為單位從主水平基準起計算及/或以樓層數目

計算)，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。

7.6 觀塘商貿區以外的一些發展用地也加入建築物高度限制。在考慮略為放寬這些用地的建築物高度限制的申請時，上文第 7.4 及 7.5 段所載的準則亦會適用。

8. 土地用途地帶

8.1 「商業」：總面積 2.58 公頃

8.1.1 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本港的商貿／金融中心，及區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所和食肆。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

8.1.2 該區共有七塊「商業(1)」用地，坐落於觀塘道南面觀塘商貿區內，所處地點都是鄰近路口或主要交通交匯處。這些商業用地已經發展，以便為工人提供商業設施。部分發展計劃並包括多層停車場。

8.1.3 該圖規定「商業(1)」地帶的最高地積比率為 12.0 倍。「商業(1)」用地內的發展和重建計劃，最高建築物高度為該圖所指定的主水平基準上 100 米或主水平基準上 130 米。

8.1.4 觀塘商貿區的海濱用地劃為「商業(2)」地帶，建議作混合商業發展，當中包括辦公室、商店、服務行業及／或食肆用途。考慮到區內的道路容車量及其海濱環境，該用地的最大總樓面面積訂為 86 650 平方米，以達致最合適的發展密度。在該用地內須提供政府規定設於平台層內的地面公共交通交匯處(總樓面面積不少於 7 050 平方米)、公眾停車場和社會福利設施，以及在私人發展項目的地面層和露天平台面向水體的海景位置提供總面積至少達 6 500 平方米的公眾休憩空間。在計算「商業(2)」地帶內發展／重建項目的最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定須設置的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。該用地的主要部分的最高建築物高度訂為主水平基準上 100 米，以便與由內陸地區逐漸向海濱方向遞降的梯級式建築物高度輪廓融合，而用地內的建築物亦應採用向海濱方向漸次遞降的高度輪廓。由於《觀塘行動區規劃及工程可行性研究》所擬備的空氣流通評估把開源道列為主要通風廊，為了讓風滲進內陸地區，該用地西面的最高建築物

高度訂為主水平基準上 15 米，其界線大致沿開源道走線。

8.1.5 在「商業(2)」地帶內，私人發展項目公眾休憩空間的露天平台應設有拾級而下的海景觀景平台，該觀景平台的最低處須在觀塘繞道的拱腹高度以下，方便公眾觀賞海景。另外，露天平台須設置景觀台階，並層遞而下以連接毗鄰的「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶內的公眾休憩用地和海濱長廊。為改善行人連接並提高暢達度，在地面與高架層以及附近的公、私營發展項目之間須闢設行人接駁設施及無障礙通道。

8.1.6 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／總樓面面積可以根據該規例第 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。

8.1.7 為了提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。上文第 7.4 及 7.5 段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過《註釋》所訂明的限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率／總樓面面積限制的申請。每宗申請會按個別情況考慮。

8.2 「住宅(甲類)」：總面積 137.73 公頃

8.2.1 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。

8.2.2 該區現有的公共租住屋邨計有樂華(南及北)邨、牛頭角上邨、秀茂坪邨、秀茂坪南邨、和樂邨、雲漢邨、翠屏(南及北)邨、啟田邨、平田邨、安田邨、興田邨、藍田邨和德田邨。現有的居者有其屋計劃屋苑包括樂雅苑、鯉安苑、安基苑、振華苑、祥和苑、康田苑、康逸苑、曉麗苑、寶珮苑、康華苑及康盈苑。香港房屋協會(下稱「房協」)轄下現有的公營房屋發展計有玉蓮臺和觀塘花園大廈第二期。

8.2.3 沿秀明道一塊劃為「住宅(甲類)2」地帶的用地已發展為租住公屋及社區會堂。為免出現大型和不協調的發展，

該用地的最高建築物高度限為《註釋》中訂明的主水平基準上 150 米，最高住用地積比率限為 4.5 倍，最高非住用地積比率則限為 1.5 倍。發展項目會提供各項政府、機構或社區設施，包括社區會堂、小型公共圖書館及自修設施。當局已預留同時毗連曉明街和曉光街的一塊用地發展租住公屋，並如該圖所顯示，把用地上層平台及其毗連山坡的最高建築物高度訂為主水平基準上 80 米，而用地下層平台的最高建築物高度則訂為主水平基準上 150 米。當局亦建議把同時毗連定安街和牛頭角道的一塊劃為「住宅(甲類)3」地帶的用地發展房協轄下的公營房屋，並如該圖所顯示，把用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 110 米。為了增加建築物的通透度及有更好的通風，應沿定安街及牛頭角道提供兩個後移範圍，以及採用梯級式的建築設計，以縮減「住宅(甲類)3」用地上的平台建築物。為減少對周邊低層至中層發展的通風可能造成的負面影響，在詳細設計階段須進行定量空氣流通評估，以研究是否有機會改善發展方案。

8.2.4 為配合上述屋邨／屋苑內居民的需要，這些屋邨／屋苑內備有多類政府、機構或社區設施，例如小學、社區會堂、兒童及青年中心、老人中心、鄰舍休憩用地、室內運動場、街市及購物中心等，其中有些社區設施是屋邨內的獨立設施，列舉如下：

屋邨名稱	獨立設施
樂華邨	兩間小學和一間社區中心
翠屏邨	一間小學
藍田邨	一座市政大廈
平田邨	兩間小學
秀茂坪邨	四間小學
牛頭角上邨	一間小學

這些現有或計劃興建的學校和政府、機構或社區設施，在分區計劃大綱圖上均劃入「住宅(甲類)」地帶，以便這些大面積住宅用地可以靈活地進行綜合規劃及發展。

8.2.5 現有私人住宅發展，包括觀塘市中心西／北面的發展，以及安華街、定安街、曉光街及啟田道一帶的發展。

8.2.6 由於二零零二年年初完成的「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存有限制，以及必須提供足夠的社區設施，因此經考慮後，除於「註釋」中另有規定外，此地帶內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。就這些發展／重建計劃計算總樓面面積時，純粹用於提供學校或其他政府、機構或社區設施的特別設計的獨立建築物，不論是位於地面或樓宇平台，其所佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。

8.2.7 匯景花園是公共交通交匯處上蓋的綜合私人住宅發展，其北部歸入「住宅(甲類)1」地帶內，而南部則建於鯉魚門道另一邊的港鐵藍田站之上，該南部屬於茶果嶺、油塘、鯉魚門分區計劃大綱圖的範圍，並在觀塘(南部)分區計劃大綱圖所涵蓋地區之外。橫跨鯉魚門道建有一座園景平台，把兩部分的建築物連接起來。為確保此項私人發展的密度符合法定規劃管制，該圖的《註釋》對此項發展的最大住用總樓面面積，作出了規限。

8.2.8 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和總樓面面積可以根據該規例第 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。

8.2.9 為了提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。上文第 7.4 及 7.5 段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過《註釋》所訂明的限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率／總樓面面積限制的申請。每宗申請會按個別情況考慮。

8.3 「住宅(乙類)」：總面積 14.46 公頃

8.3.1 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。沿功樂道、康利道、月華街、天香街及康寧道和協和街頭段興建的私人住宅樓宇，歸入此地帶。

8.3.2 在此地帶，建築物的最高地積比率限為 5.0 倍，以限制交通增長，避免現有及擬建的道路網負荷過重。

8.3.3 為了提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率限制。然而，如現有建築物的地積比率已經超過《註釋》所訂明的限制，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率限制的申請。每宗申請會按個別情況考慮。

8.4 「政府、機構或社區」：總面積 43.32 公頃

8.4.1 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。

8.4.2 現有的主要政府、機構或社區設施包括秀雅道的基督教聯合醫院、定安街的牛頭角賽馬會診療所、啟田道的藍田分科診療所、安華街的牛頭角政府合署、翠屏道的香港歷史檔案大樓、功樂道、觀塘道、福塘道及福寧道一帶的各項社會福利設施、雲漢街及翠屏道的兩間職業訓練中心、牛頭角道及瑞和街的兩座市政大廈、康寧道及鯉魚門道的兩所分區警署、開源道及啟田道的兩所分區消防局、和康徑的紀律部隊宿舍、宜安街的街市大樓、曉光街的體育館、翠屏道的游泳池場館、配水庫、抽水站、變電站、電話機樓、社區中心、教堂、高等教育設施，以及多間中小學。

8.4.3 位於觀塘道南面觀塘商貿區的「政府、機構或社區(1)」地帶內的發展和重建計劃，最高建築物高度為該圖所指定的主水平基準上 15 米或 40 米。

8.4.4 為了提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按照上文第 7.4 及 7.5 段所述的準則考慮略為放寬建築物高度限制。每宗申請會按個別情況考慮。

8.5 「休憩用地」：總面積 41.49 公頃

8.5.1 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。

8.5.2 該區現有的主要休憩用地包括觀塘遊樂場、康寧道遊樂場、秀明道公園、海濱道公園、藍田公園、康寧道公園和在安德道、功樂道、月華街、秀雅道、曉明街及駿業

街的遊樂場，還有數個分布各處的休憩花園／休憩處。當局亦已在啟田道和將軍澳道預留更多土地。

8.5.3 兩塊位於開源道／偉業街交界處的西面和南面的用地預留作鄰舍休憩用地，包括一塊已劃為「休憩用地(1)」地帶的用地。在該地帶內，設置小型公用事業設施裝置屬經常准許的用途。將設於「休憩用地(1)」地帶內的公用事業設施裝置是一個氣體調壓設備箱，其設計應適當顧及該公眾休憩用地的規劃意向。

8.5.4 此外，多個配水庫的上蓋平台和公營房屋發展項目、綜合住宅發展項目及／或一些私人住宅及商業／住宅發展項目內，亦設有鄰舍休憩用地，提供休憩處、兒童遊樂場及／或康樂設施。

8.6 「其他指定用途」：總面積 47.16 公頃

8.6.1 此地帶涵蓋撥作特定用途的土地，包括商貿、加油站和污水處理廠，以及排水設施及地面公眾休憩用地。

8.6.2 劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地約為 45.57 公頃。此地帶的規劃意向主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。由於不可能即時完全淘汰劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地內現存具污染性和危險性的工業用途，在現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇完全改作容納非污染商貿用途之前，必須確保在觀塘商貿區及同一現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內的各種用途得以相容。此地帶的樓宇可能需要後移，以配合未來交通需求的增長。有關的後移規定會在政府內部發展大綱圖上訂明，並會在適當的情況下，藉契約修訂程序執行。

8.6.3 一塊位於巧明街及駿業街遊樂場西北面的土地劃為「其他指定用途」註明「商貿 1」地帶。此地帶的土地也是作為一般就業用途，規劃意向與上文第 8.6.2 段所述的相同。然而，為了容許已空置的巴士廠在有需要時可以重建，「其他指定用途」註明「商貿 1」地帶的用途表第二欄開列了「巴士廠」用途，以便城規會可審批有關重建計劃建議並確保符合城規會的要求。

8.6.4 「其他指定用途」註明「商貿」和「商貿 1」地帶內的發展和重建計劃，最高地積比率為 12.0 倍。有關人士應該參考相關的城市規劃委員會指引。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根據該規例第 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。

8.6.5 榮業街污水處理廠的所在地劃為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，主要是為了提供土地設置污水處理廠／隔篩廠，以配合市民大眾的需要。

8.6.6 一塊位於開源道／偉業街交界處西南面已劃為「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶的海濱用地預留作排水設施，連地下蓄洪池及地面附屬構築物，以及提供地面公眾休憩用地。該用地內的發展及重建項目的最高建築物高度限為一層。排水設施的設計須配合海濱環境，並與地面公眾休憩用地融合，以供公眾使用。

8.6.7 「其他指定用途」註明「商貿」和「商貿 1」地帶內的發展和重建計劃，最高建築物高度為該圖所指定的主水平基準上 100 米至 200 米。「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶內的發展和重建計劃，最高建築物高度為主水平基準上 15 米。

8.6.8 為了提供設計／建築上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬地積比率／建築物高度限制。上文第 7.4 及 7.5 段所載的準則適用於評估是否略為放寬建築物高度限制。然而，如現有建築物的地積比率已經超過《註釋》所訂明的限制，則根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率限制的申請。每宗申請會按個別情況考慮。

8.6.9 觀塘道和曉光街一帶的加油站所在地劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶，主要是為了提供土地設置加油站，以配合當地居民和其他市民的需要。

8.7 「綠化地帶」：總面積 28.50 公頃

8.7.1 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。當局會審慎管制此地帶內的發展，並

會參照有關的城市規劃委員會指引，按個別情況審批每項發展建議。

8.7.2 此地帶包括已關閉的馬游塘西部及馬游塘中部堆填區土地。目前修復工程正在進行中，以期把堆填區土地用作康樂用途。藍田公園部分範圍以及分布各處的多個山坡，也歸入此地帶。

9. 交通

9.1 道路

9.1.1 該區的主要幹路計有觀塘繞道及將軍澳道。沿該區西南界線伸延的觀塘繞道，東南面連接東區海底隧道、東北面則經將軍澳道聯結將軍澳隧道。此外，觀塘繞道亦是連接東區海底隧道與大老山隧道鑽石山入口進路的道路網其中一部分。至於將軍澳道，則經將軍澳隧道連接將軍澳新市鎮，是從市區各主要地區往該新市鎮的主要道路。

9.1.2 該區的主要地區幹路計有觀塘道、鯉魚門道和偉業街。這些西北及東南走向的幹路，把該區特別是觀塘商貿區與九龍中部及西部連接起來。商貿區內也有其他地區幹路，包括鴻圖道、勵業街、駿業街及開源道。

9.1.3 該區東北部的主要地區幹路計有秀茂坪道、翠屏道、協和街及康寧道。這些道路的主要功用，是應付區內公營房屋及私人住宅樓宇的居民的需要。位於該區北部邊緣的秀茂坪道，連同順利邨道與寶琳路，亦可起到連繫區外地方的作用，西面連接九龍中部及西部，東面則連接西貢及將軍澳。

9.2 香港鐵路

現有香港鐵路觀塘線沿觀塘道及鯉魚門道的一段是架空的。觀塘線連接將軍澳線，乘客可在港鐵油塘站轉乘列車過海。該區共有兩個香港鐵路車站，即港鐵牛頭角站及港鐵觀塘站。

9.3 公共交通

除地鐵服務外，該區設有各種完備的公共交通服務，包括巴士及公共小型巴士等。區內有多個位置適中的巴士總站，服務範圍遍達該區的住宅、商業、商貿和工業發展。

10. 市區重建局發展計劃圖地區

10.1 當局已將兩塊土地指定為「市區重建局發展計劃圖地區」。地區內的土地用途地帶已在有關的市區重建局發展計劃圖中闡述，並由市區重建局落實執行。

10.2 觀塘市中心－主地盤發展計劃圖佔地約 4.63 公頃；該用地的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅、政府及／或商業用途，並提供休憩用地及其他社區和配套設施。觀塘市中心－月華街地盤發展計劃圖則佔地約 0.43 公頃；該用地已發展成高密度住宅，並在平台設置觀塘社區健康中心，以服務更廣泛的地區。

10.3 二零零八年七月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准市區重建局觀塘市中心－主地盤發展計劃圖和觀塘市中心－月華街地盤發展計劃圖。該兩幅發展計劃圖其後分別重新編號為 S/K14S/URA1/2 及 S/K14S/URA2/2。在二零零八年九月十二日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《市區重建局觀塘市中心－主地盤發展計劃核准圖編號 S/K14S/URA1/2》和《市區重建局觀塘市中心－月華街地盤發展計劃核准圖編號 S/K14S/URA2/2》，以供公眾查閱。

11. 公用設施

11.1 該區除有食水、煤氣和電力供應外，排水及污水收集系統，以及電話設施，亦一應俱全。預料該區在應付日後的需求方面，應無任何困難。由於發展令地形改變，以致雨水流量也可能有所改變，當局或須改善該區現有的排水及污水收集系統。

11.2 渠務署為改善東九龍現有的污水渠系統和紓緩該區的污染問題而進行的「東九龍污水系統改善及污染控制計劃」工程，已經完成。

12. 規劃的實施

12.1 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。

12.2 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及建築署，負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢觀塘區議會的意見。

12.3 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以及城規會所頒布的指引。政府內部發展大綱圖存於規劃署，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。

城市規劃委員會
二零二一年三月

重置觀塘行動區內政府設施的建議

下列觀塘行動區內的政府設施位置可參閱**圖** 1 及 3。

觀塘碼頭公共運輸交匯處

公共運輸交匯處短期重置方案

現時的公共運輸交匯處將分兩階段作短期重置，以配合道路改善工程及商業發展的建築工程。第一階段的短期重置工作將由土木工程拓展署負責，主要是把現時的公共運輸交匯處設施的位置稍作調動，以便興建 L1 新道路。當危險品車輛等候處的重整工程完成後，將來的發展商需負責在危險品車輛等候處的原址進行第二階段的短期重置工作。在相關工程進行期間，公共運輸交匯處將持續運作。

公共運輸交匯處長遠重置方案

公共運輸交匯處將設於商業發展用地內，配合新發展以提升設施的質素。發展商需要於賣地後四年內完成興建永久公共運輸交匯處。月台設計將改用圍邊鋸齒形，以減少面積及善用空間，並設置空調乘客等候處及車長休息室。圍邊鋸齒形的月台設計更可以讓乘客無須橫過行車道或月台，直接到月台上落交通工具。

重置後的公共運輸交匯處將提供 9 個鋸齒形巴士上落客點、1 個綠色專線小巴站上落客點、巴士及小巴停泊處、共 60 米長的士站，及旅遊巴上落客處。公共運輸交匯處樓底高度將不少於 6 米。建議的公共運輸交匯處的巴士站總長度比現有的巴士站總長度長約百分之十二(由 372 米增至 415 米)。擬議的公共運輸交匯處將由建議的公共道路 L1 分為兩部份，特許巴士站及綠色專線小巴站靠近海濱，而的士站連同私家車上落客處及旅遊巴上落客處位於公共道路 L1 的另一面。

危險品車輛等候處及前觀塘駕駛學校

危險品車輛等候處將在原址重整，工程由土木工程拓展署負責，暫時預計於 2023 年完成。觀塘駕駛學校已於觀塘有信街重置，並已在 2019 年開始營運。

觀塘碼頭廣場暨寵物公園

觀塘行動區發展將提供約 1.2[1]公頃的公共休憩空間(包括由發展商於商業用地內負責興建的 6,500 平方米私人發展公共休憩空間)以補償觀塘碼頭廣場暨寵物公園原有的休憩空間(約 0.49 公頃)。由土木工程拓展署負責的部分將較早落成，暫時預計於 2025 年完成。

食物環境衞生署(食環署)基業里貨倉

建築署將於基業街公廁及垃圾收集站旁重置現有的食環署基業里貨倉，騰出空地以整合附近公共設施。

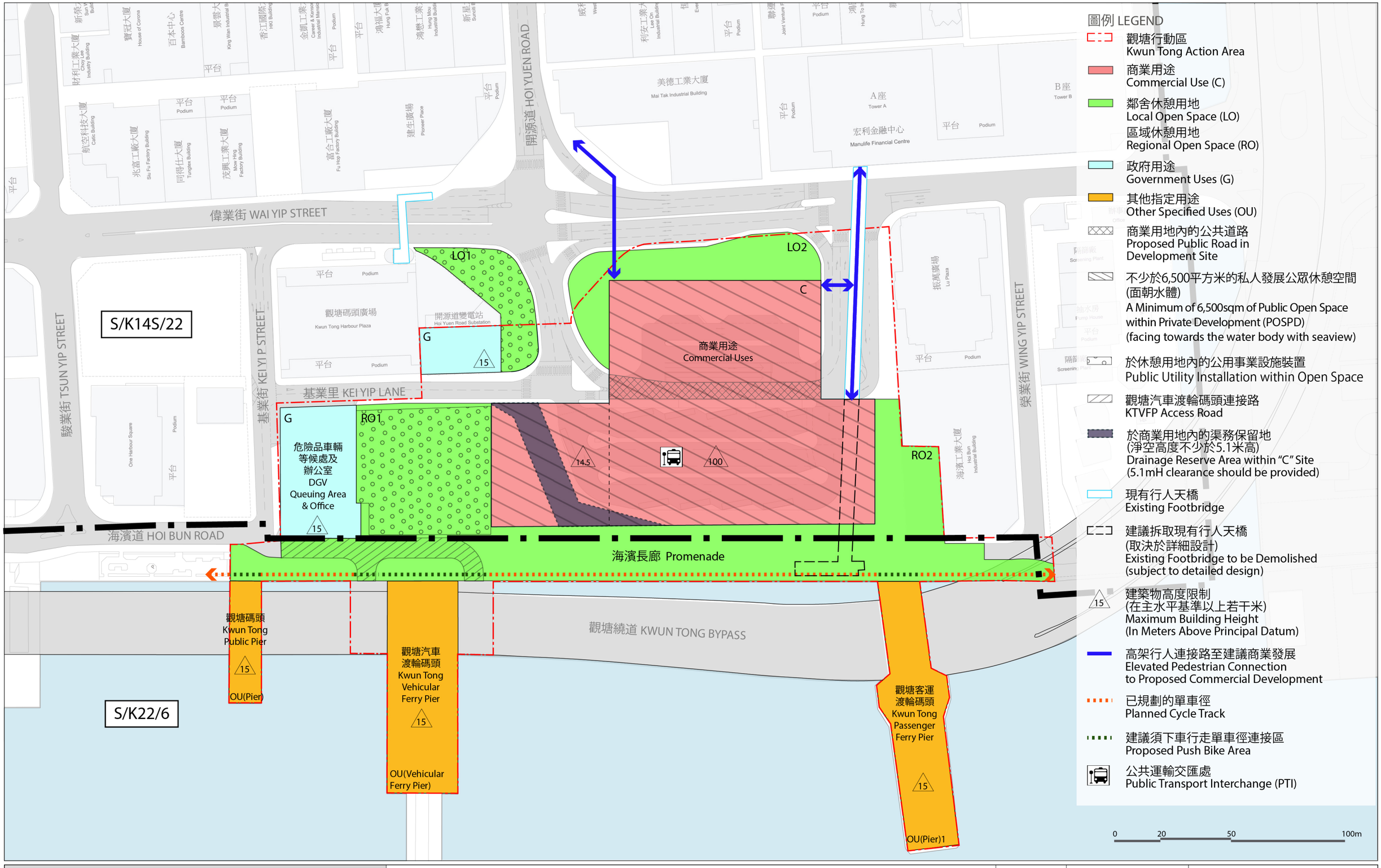
[1] 上述數字不包括設於「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶內的公眾休憩用地及位於毗連《啓德分區計劃大綱草圖編號 S/K22/6》內已劃作「休憩用地」的用地。

觀塘行動區內擬議商業用地的發展要求

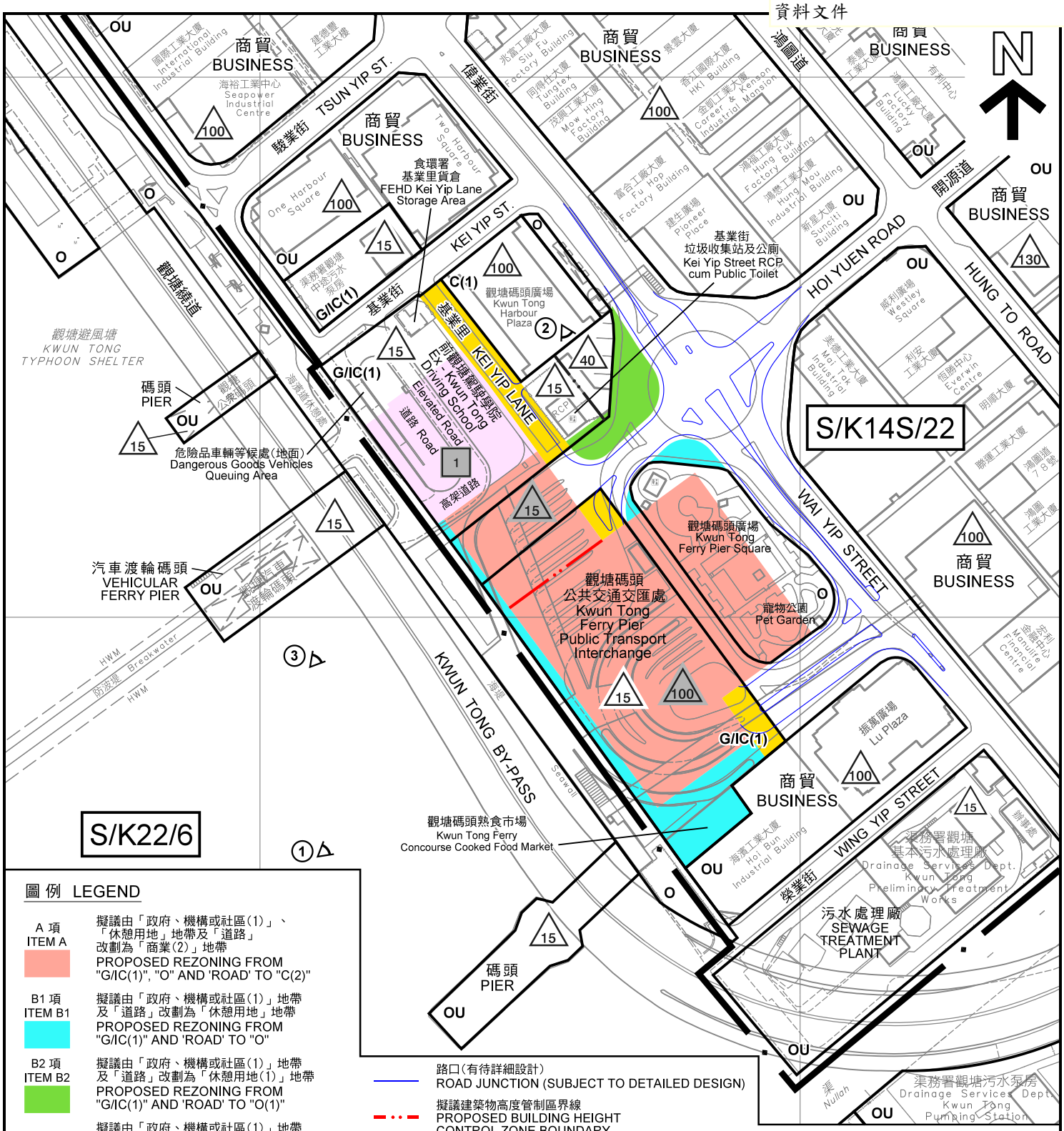
擬議商業用地將以賣地形式進行發展，賣地條款亦擬加入以下要求以落實可行性研究的建議:

(i) 重置現時公共運輸交匯處；
(ii) 按社會福利署要求提供社會福利設施，包括長者日間護理中心(60 個名額)、到校學前康復服務辦事處(2 隊)、學校社會工作辦事處及綜合職業康復服務中心(80 個名額)[1]；
(iii) 在發展內提供不少於 6,500 平方米的私人發展公眾休憩空間；
(iv) 除參考《香港規劃標準與準則》提供附屬停車位及上落客貨設施外，提供 130 個公眾私家車停車位、63 貨車停車位[2]及 10 個旅遊巴停車位；
(v) 提供無障礙行人通道及相關設施以連接擬議發展的綠化平台及毗連的公眾休憩用地和觀塘海濱；及
(vi) 其他配合九龍東智慧城市和綠色社區的發展要求。

[1] 相關的社會福利設施將按社會福利署的建議在詳細設計階段再作審視。
[2] 當中包括 26 個晚間供公眾使用的附屬上落客貨位。



項目 Project:	標題 Title:			
合約編號CE 61/2015 (TP) 觀塘行動區發展規劃及工程可行性研究 Agreement No. CE 61/2015 (TP) Planning and Engineering Study on Kwun Tong Action Area – Feasibility Study	建議發展大綱圖 Recommended Outline Development Plan		日期: 2021年1月 Date: Jan 2021 比例: 如圖所示 Scale: As Shown	圖 Plan 1



圖例 LEGEND

A 項 ITEM A	擬議由「政府、機構或社區(1)」、「休憩用地」地帶及「道路」改劃為「商業(2)」地帶 PROPOSED REZONING FROM "G/IC(1)", "O" AND 'ROAD' TO "C(2)"
B1 項 ITEM B1	擬議由「政府、機構或社區(1)」地帶及「道路」改劃為「休憩用地」地帶 PROPOSED REZONING FROM "G/IC(1)" AND 'ROAD' TO "O"
B2 項 ITEM B2	擬議由「政府、機構或社區(1)」地帶及「道路」改劃為「休憩用地(1)」地帶 PROPOSED REZONING FROM "G/IC(1)" AND 'ROAD' TO "O(1)"
B3 項 ITEM B3	擬議由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「排水設施及地面公眾休憩用地」地帶 PROPOSED REZONING FROM "G/IC(1)" TO "OU(DRAINAGE FACILITY AND AT-GRADE PUBLIC OPEN SPACE)"
C 項 ITEM C	擬議由「政府、機構或社區(1)」地帶改劃為「道路」 PROPOSED REZONING FROM "G/IC(1)" TO 'ROAD'

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

路口(有待詳細設計)
ROAD JUNCTION (SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

擬議建築物高度管制區界線
PROPOSED BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY

建築物高度管制區界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY

100 擬議最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
PROPOSED MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

15 最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

1 擬議最高建築物高度(樓層數目)
PROPOSED MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)

C	商業 COMMERCIAL
G/IC	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
O	休憩用地 OPEN SPACE
OU	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES
①	實地照片的觀景點 VIEWING POINT OF SITE PHOTO

本摘要圖於2021年2月18日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-NE-23A及23C

EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.2.2021
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-NE-23A AND 23C

平面圖 SITE PLAN

觀塘（南部）分區計劃大綱核准圖
編號S/K14S/22的擬議修訂
（A、B1、B2、B3及C項）
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
KWUN TONG (SOUTH)
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K14S/22
(ITEMS A, B1, B2, B3 AND C)

SCALE 1 : 2 500 比例尺

米 METRES 50 0 50 100 米 METRES

規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K14S/20/49

圖 PLAN
2

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2021年2月9日擬備，所根據的資料為地政總署於2018年10月5日拍攝的航攝照片編號E046756C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 9.2.2021 BASED ON AERIAL PHOTO No. E046756C TAKEN ON 5.10.2018 BY LANDS DEPARTMENT

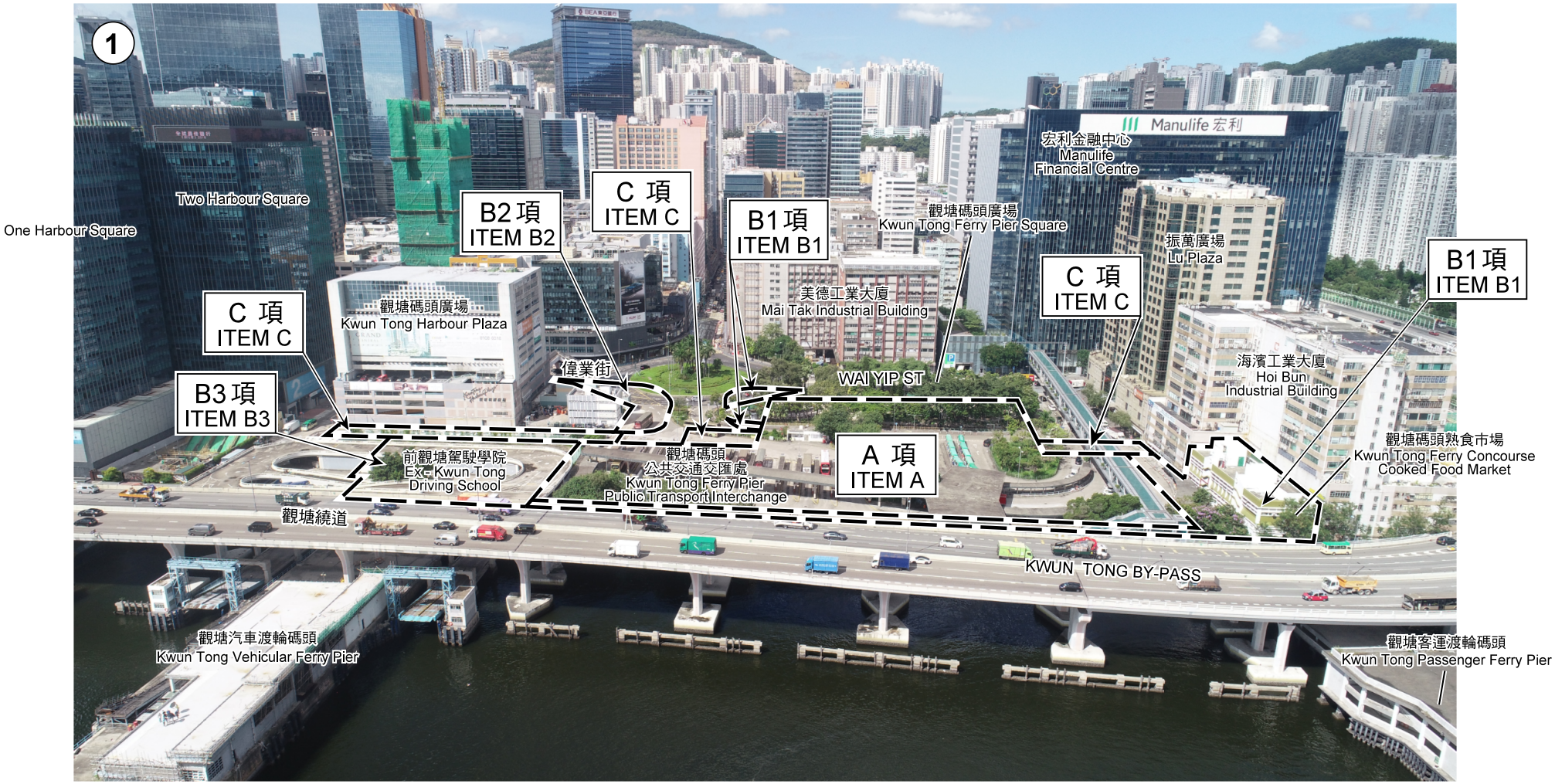
航攝照片 AERIAL PHOTO

觀塘（南部）分區計劃大綱核准圖
編號S/K14S/22的擬議修訂
（A、B1、B2、B3及C項）
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
KWUN TONG (SOUTH)
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K14S/22
(ITEMS A, B1, B2, B3 AND C)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K14S/20/49

圖 PLAN
3



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2021年2月9日擬備，所根據的
資料為攝於2020年7月17日的實地照片
PLAN PREPARED ON 9.2.2021
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 17.7.2020

實地照片 SITE PHOTO

觀塘（南部）分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/22的擬議修訂
（A、B1、B2、B3及C項）
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED KWUN TONG (SOUTH)
OUTLINE ZONING PLAN No. S/K14S/22
(ITEMS A, B1, B2, B3 AND C)

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/K14S/20/49

圖 PLAN
4