

九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/11 的修訂項目

1. 前言

本文件旨在介紹有關九龍塘分區計劃大綱核准圖編號 S/K18/11 的修訂項目。圖則修訂本編號 S/K18/12 (該圖) 現正供公眾查閱及作出申述。

2. 該圖及其《註釋》的修訂

2.1 圖則修訂本編號 S/K18/12 所輯納的修訂項目，主要是對「住宅(丙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶、「商業」地帶及「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶施加建築物高度限制。並在相關用途地帶「註釋」的「備註」中，加入建築物高度限制。有關的修訂項目輯錄如下：

修訂項目	修訂內容	建築物高度限制 (不包括地庫樓層)
A1	把 12 塊土地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)6」地帶。	13 層
A2	把兩塊土地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)10」地帶。	10 層
A3	把八塊土地由「住宅(丙類)」地帶改劃為「住宅(丙類)9」地帶。	8 層
B1	把十塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。	1 層
B2	把四塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶。	3 層
B3	把兩塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶。	4 層

修訂項目	修訂內容	建築物高度限制 (不包括地庫樓層)
B 4	把六塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶。	5 層
B 5	把六塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶。	6 層
B 6	把六塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(6)」地帶。	8 層
B 7	把四塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(7)」地帶。	10 層
B 8	把兩塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(8)」地帶。	11 層
B 9	把一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(9)」地帶。	13 層
C 1	把一塊土地由「商業」地帶改劃為「商業(1)」地帶。	6 層
C 2	把一塊土地由「商業」地帶改劃為「商業(2)」地帶。	8 層
-	在「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶「註釋」的「備註」中，加入建築物高度限制。	2 層

(如要略為放寬上述各建築物高度限制，必須向城市規劃委員會(城規會)作出申請。)

2.2 此外，修訂項目 D 是把一塊位於禧福道與聯福道交界處的土地，由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區(8)」地帶，用以與毗鄰的一塊政府、機構或社區用地合併，供香港浸會大學發展教學大樓。在「政府、機構或社區(8)」地帶「註釋」內，已訂明有關發展限制，包括要提供不少於原來面積的休憩用地，即不少於 1 800 平方米，以供公眾享用。

2.3 該圖《註釋》的其他改動包括略為修訂「現有用途」及「現

有建築物」的釋義和「住宅（丙類）」地帶及「休憩用地」地帶「註釋」內的規劃意向。

3. 公眾諮詢

3.1 2006年2月24日，城規會根據《城市規劃條例》第5條的規定，展示九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12，為期兩個月。於展示期內，議員可就任何有關修訂向城規會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於2006年4月24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。

3.2 按照條例第6(2)條，申述須示明 -

- (i) 該申述所關乎的在任何有關修訂內的特定事項；
- (ii) 該申述的性質及理由；及
- (iii) 建議對有關草圖作出的修訂(如有的話)。

4. 附件

(a) 九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12

(b) 九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12 《註釋》內與修訂項目相關的節錄

規劃署

2006年3月

九龍塘分區計劃大綱草圖編號 S/K18/12 《註釋》內
與修訂項目相關的節錄

九龍規劃區第18區

九龍塘分區計劃大綱草圖編號S/K18/12

(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、地下鐵路車站入口、地下鐵路地下結構、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：

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)。

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) 酒店 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	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層樓宇 政府垃圾收集站 醫院 地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 加油站 住宿機構

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

備註

(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 5.8 倍及最高建築物高度超過六層，或超過現有建築物的地積比率及高度，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／或重建計劃的最高地積比率超過 5.8 倍及最高建築物高度超過八層，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，任何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的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (4) 為施行上文第(1)及(2)段而計算最高層數時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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)及(2)段所述的建築物高度限制。
- (6) 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)或(2)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過上文第(1)及(2)段所規定的有關最高地積比率亦可。

住宅(丙類)

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
分層樓宇 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 播音室、電視製作室及／或電影製作室 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 酒店 機構用途(未另有列明者) 圖書館 地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 加油站 康體文娛場所 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 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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層至中層的低密度住宅發展；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。

備註

(請看下頁)

住宅(丙類)(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／最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準：

支區	最高地積比率／ 最大總樓面面積	最高層數／最高 建築物高度
「住宅(丙類)1」	0.6 倍	3 層
「住宅(丙類)3」	1.65 倍	10.67 米
「住宅(丙類)4」	1.8 倍	11.58 米
「住宅(丙類)5」	2.1 倍	8 層
「住宅(丙類)6」	3.0 倍	13 層
「住宅(丙類)7」	1.65 倍	5 層
「住宅(丙類)8」	72 480 平方米	12 層或香港主水平基準上 120 米(包括天台構築 物)，並構成「高度分級」 的建築物輪廓
「住宅(丙類)9」	3.0 倍	8 層
「住宅(丙類)10」	3.0 倍	10 層

- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率／最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍的樓面空間，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，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)段所述在指定為「住宅(丙類)1」的土地範圍內的建築物高度限制，從而容許闢設一層建造為或擬用作停車位和／或附屬機房用途的地庫。

備註(續)

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (4) 在指定為「住宅(丙類)6」、「住宅(丙類)9」及「住宅(丙類)10」的土地範圍內，為施行上文第(1)段而計算有關最高層數時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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)段所述在指定為「住宅(丙類)5」、「住宅(丙類)6」、「住宅(丙類)7」、「住宅(丙類)9」及「住宅(丙類)10」的土地範圍內的建築物高度限制。

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	分層樓宇
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	地下鐵路通風塔及／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
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、機構及社區設施，以配合當地居民和其他市民的需要；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。

備註

(請看下頁)

政府、機構或社區(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／或重建計劃的最高建築物高度超過下列限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準：

支區	最高層數
「政府、機構或社區(1)」	1層
「政府、機構或社區(2)」	3層
「政府、機構或社區(3)」	4層
「政府、機構或社區(4)」	5層
「政府、機構或社區(5)」	6層
「政府、機構或社區(6)」	8層
「政府、機構或社區(7)」	10層
「政府、機構或社區(8)」	11層
「政府、機構或社區(9)」	13層

- (2) 在以窩打老道、羅福道、多福道、添福道及沙福道為界的兩塊土地上指定為「政府、機構或社區」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香港主水平基準上51米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 在指定為「政府、機構或社區(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過16 030平方米。此外，在地面水平須提供不少於1 800平方米的休憩用地，包括一個不超過602平方米的有上蓋範圍，以供公眾享用。
- (4) 為施行上文第(3)段而計算最大總樓面面積時，純粹為用作供公眾享用的休憩用地而特別設計和建造的一個不超過602平方米及位於地面水平的有上蓋範圍，可免計算在內。
- (5) 為施行上文第(1)段而計算有關最高層數時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (6) 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 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 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 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) 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 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「體育及康樂會所」

康體文娛場所
私人會所

食肆
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)
宗教機構
商店及服務行業
社會福利設施
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，主要是為私人會所用途提供土地用作各種體育和康樂目的。

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超過兩層，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)段而計算最高層數時，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。