

紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/20 的修訂項目

1. 前言

本文件旨在介紹有關紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/20 的修訂項目。圖則修訂本編號 S/K9/21 (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/K9/21 所輯納的修訂項目，目的主要是全面加入及修訂紅磡區的建築物高度限制；改劃地帶以降低一些政府土地的地積比率；及根據紅磡地區研究調低海濱的「綜合發展區」及「住宅(甲類)2」地帶的參數。

建築物高度限制

2.2 紅磡分區計劃大綱圖對海濱一些商業及住用建築物已有高度限制。現在全面檢討現有建築物高度限制及加設建築物高度限制。

2.3 爲了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更佳的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更爲明確和具有更高的透明度，紅磡分區計劃大綱圖須予修改，以便收納及修訂建築物高度限制及爲未來的發展／重建計劃提供指引。在啓德機場搬遷及取消機場障礙物高度管制後，近年該區陸續進行重建項目，興建多幢高樓大廈，從視覺角度而言，部分高聳建築物並不可取，而且與區內的建築環境互不配合和不相協調。爲免出現過度高聳或不協調的建築物和對該區的整體建築物高度輪廓作出監控，規劃署已進行檢討，以確保該區設有適當的建築物高度限制。

2.4 紅磡區建築物高度限制旨在保存從公眾瞭望點看到山脊線景觀，以及使沿着海濱的建築物保持在較矮的高度，以維持城市設計指引研究所建議的梯級狀建築物高度概念。在定出高度限制時，當局已考慮

區內情況、區內風環境，以及確保在較大範圍內的建築羣在視覺上與周圍環境和諧協調。建築物的高度漸次由海濱向內陸及山腳上一帶遞增。擬議的建築物高度級別有助於保存山脊線的景觀，締造梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，同時亦可改善進風和通風的情況，並加強該區與維港海濱的相互關係。

紅磡海濱

2.5 在紅磡區海濱的商業及住用建築物的高度一般保持較矮。建築物的高度限制修訂如下：

(a) 主水平基準以上 15 米。

根據紅磡地區研究的建議，在「其他指定用途」註明「商業發展及貨運」地帶的臨海部份，建築物高度不超越主水平基準以上 15 米。

(b) 主水平基準以上 15 米至 75 米及 40 米至 75 米

根據紅磡地區研究的建議，在紅鸞道劃作「綜合發展區(1)」地帶建築物的高度限制由主水平基準以上 15 米遞增至 75 米；「綜合發展區(2)」地帶則由主水平基準以上 40 米遞增至 75 米。

(c) 主水平基準以上 52 米

主水平基準以上 52 米的高度限制主要反映黃埔花園的現有建築物高度。

(d) 主水平基準以上 80 米

海逸豪園處於臨海及海風入口位置，主水平基準 80 米的高度限制主要反映屋苑的現有多數建築物高度。

(e) 主水平基準以上 100 米

- 根據紅磡地區研究的建議，在紅磡道的一幅劃作「住宅(甲類)2」的地盤，高度限制為主水平基準以上 100 米，為提供一條視覺及通風走廊，該地盤的中部的高度限制為 15 米。
- 此外，劃作「住宅(甲類)3」的海明軒，「商業(4)」的海濱廣場及酒店，及位於鶴祥街劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶的工業大廈亦受同樣的高度限制。

紅磡內陸

2.6 在紅磡內陸的商業及住用建築物的高度，一般向內陸遞增。建築物的高度限制修訂如下：

(a) 主水平基準以上 80 米

為從海旁黃埔花園高度限制向內陸的暢順轉變及改善空氣由海邊流向內陸地區，黃埔花園以西的「住宅(甲類)4」的高度限制定為主水平基準以上 80 米；當地盤面積大於 400 平方米時高度可達主水平基準以上 100 米。

(b) 主水平基準以上 100 米

在紅磡內陸劃作「商業」，「綜合發展區」及「住宅(甲類)」地帶的地方，高度限制為主水平基準以上 100 米。

(c) 主水平基準以上 120 米

- 為保持梯級式的城市設計概念，在紅磡道以西的商貿中心區及其旁邊的商住樓宇，建築物的高度限制為主水平基準以上 120 米。

- 鄰近何文田高地一帶，由於地勢較高，建築物高度亦為主水平基準以上 120 米。

(d) 主水平基準以上 150 米

該高度主要反映一些區內已發展或已許可的發展計劃，包括半島豪庭及位於漆咸道北及鶴源街交界的發展。

「政府、機構或社區」、「其他指定用途」及「未決定用途」地帶建築物高度限制

- 2.7 「政府、機構或社區」、「其他指定用途」（「其他指定用途」註明「商貿」及「商業發展及貨運」地帶除外）、及「未決定用途」地帶主要是用以反映現有發展和規劃中發展的建築物高度。限制建築物高度亦有助為該區提供視覺調劑和緩衝空間。
- 2.8 規劃署在檢討過程中，已聘請專家進行空氣流通評估，藉以審視該區發展用地的擬議建築物高度對行人道上通風環境可能造成的影響。該圖所顯示的建築物高度級別已顧及空氣流通評估的結果。

改劃地帶

- 2.9 位於利工街的一塊「政府、機構或社區」地帶及位於高山道的一塊「住宅(甲類)」地帶均為政府土地，及改劃為「住宅(甲類)5」地帶。該兩塊土地坐落在現有商住發展區的周邊，附近已有足夠的商業及零售用途。為了達至更理想的居住環境，「住宅(甲類)5」只准作住用用途，及最高地積比率由 9.0 倍降為住用地積比率為 7.5 倍。

海濱「綜合發展區」及「住宅(甲類)」地帶發展參數

- 2.10 根據紅磡地區研究，位於紅鸞道一幅土地由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶(東面)和「綜合發展區(2)」地帶(西面)。「綜合發

展區(1)」用地擬作酒店、零售及公共交通交匯處用途，最高地積比率為 4.0 倍。為了避免建築物過於密集，在計算總樓面面積時，須把公共交通交匯處計算在內。考慮到有需要在地面樓層重置公共交通交匯處，該塊土地須受最大上蓋面積 80% 的限制。此支區內的發展項目也須受最高建築物高度為主水平基準上 15 米至主水平基準上 75 米的限制。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」概念興建。

2.11 「綜合發展區(2)」地帶預算用作零售及辦公室發展。最高地積比率為 4.0 倍、最大上蓋面積為 60%；以及最高建築物高度限制為主水平基準以上 40 米至主水平基準以上 75 米。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建。

2.12 「綜合發展區」地帶的發展參數修訂如下：

	原有參數	修訂參數	修訂參數
	綜合發展區	綜合發展區 1	綜合發展區 2
面積	3 公頃	1.6 公頃	1.4
地積比率	6.0	4.0	4.0
建築物高度	主水平基準以上 40-75 米	主水平基準以上 15-75 米	主水平基準以上 40-75 米
地面覆蓋率	--	80%	60%

2.13 根據紅磡地區研究，位於紅鸞道的「住宅(甲類)2」地帶的發展參數亦有所調低如下：

	原有參數	修訂參數
面積	0.75 公頃	0.75 公頃

地積比率	9.0	4.5 (非住用地積比率不高於 0.5)
建築物高度	主水平基準以上 120 米	主水平基準以上 15 - 100 米
地面覆蓋率	--	30% 住用 60% 非住用

該圖《註釋》的修訂

2.14 除了為收納或經修訂建築物高度限制所作的相應修訂外（包括略為放寬建築物高度限制的條文及技術修訂），該圖《註釋》亦按《法定圖則註釋總表》的最新修訂本修訂該圖。

3. 公眾諮詢

3.1 2008 年 2 月 29 日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，展示紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21，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 2008 年 4 月 29 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) 紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21
- (B) 修訂項目附表及紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21 的《註釋》和《說明書》

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/20
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

- A1 項 - 就劃為「商業」、「商業(5)」、「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」(位於紅荔道與紅樂道交界處的兩塊土地除外)、「其他指定用途」註明「商貿」、「其他指定用途」註明「碼頭」、「其他指定用途」註明「多層停車場包括汽車維修廠及加油站」、「其他指定用途」註明「污水處理廠」及「未決定用途」地帶訂定新的建築物高度限制。
- A2 項 - 就劃為「商業(4)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(乙類)1」、「住宅(乙類)2」、位於紅荔道與紅樂道交界處劃為「政府、機構或社區」地帶的兩塊土地及「其他指定用途」註明「商業發展及貨運場」地帶訂定經修訂的建築物高度限制。
- A3 項 - 顯示已在前分區計劃大綱圖的《註釋》內就劃為「商業(2)」、「商業(3)」、「商業(6)」及「其他指定用途」註明「公眾殮房、靈柩停放所及殯儀館」地帶所訂定的建築物高度限制。
- A4 項 - 把環海街的一塊土地，由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)3」地帶，並就這「住宅(甲類)3」地帶訂定建築物高度限制。
- A5 項 - 把位於差館里、戴亞街、紅磡道、寶其利街、寶來街、紅磡南道、溫思勞街及漆咸道北範圍內的多塊土地，由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)4」地帶，並就這「住宅(甲類)4」地帶訂定建築物高度限制。

- B 項 - 把利工街的一塊土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並就這「住宅(甲類)5」地帶訂定建築物高度限制。
- C 項 - 把高山道的一塊土地，由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶，並就這「住宅(甲類)5」地帶訂定建築物高度限制。
- D 項 - 把位於漆咸道北與鶴園街交界處的一塊土地，由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶，並就這「住宅(甲類)6」地帶訂定建築物高度限制。
- E 項 - 把紅鸞道一塊土地的東面，由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(1)」地帶，並就這「綜合發展區(1)」地帶訂定建築物高度限制。
- F 項 - 把紅鸞道一塊土地的西面，由「綜合發展區」地帶改劃為「綜合發展區(2)」地帶，並就這「綜合發展區(2)」地帶訂定建築物高度限制。
- G 項 - 就紅鸞道一塊劃為「住宅(甲類)2」地帶的土地訂定經修訂的建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 在《註釋》說明頁有關「未決定用途」地帶的條文加入建築物高度限制。
- (b) 修訂「綜合發展區」地帶的「註釋」內的規劃意向；以及在「綜合發展區」地帶的「註釋」內的「備註」，加入對「綜合發展區」、「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」地帶的發展限制及略為放寬建築物高度和／或上蓋面積限制的條文。

- (c) 修訂「綜合發展區」地帶的「註釋」內的「備註」，說明在計算「綜合發展區(1)」地帶的地積比率時，須把公共交通設施計算在內。
- (d) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「註釋」內的「備註」以澄清在計算地積比率／總樓面面積時有關管理員宿舍的豁免條文。
- (e) 在「住宅(甲類)」地帶的「註釋」內的「備註」修訂「住宅(甲類)2」地帶的發展限制並加入略為放寬上蓋面積限制的條文。
- (f) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「註釋」內的規劃意向，以及在「住宅(甲類)」地帶的「註釋」內的「備註」，加入對「住宅(甲類)5」地帶的地積比率、建築物高度限制及略為放寬建築物高度限制的條文。
- (g) 在「住宅(甲類)」地帶的「註釋」內的「備註」，加入對「住宅(甲類)6」地帶的總樓面面積及建築物高度限制。
- (h) 在「商業」、「商業(4)」、「商業(5)」、「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(乙類)1」、「住宅(乙類)2」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「多層停車場包括汽車維修廠及加油站」、「其他指定用途」註明「碼頭」、「其他指定用途」註明「商貿」、「其他指定用途」註明「污水處理廠」及「其他指定用途」註明「商業發展及貨運場」地帶的「註釋」內的「備註」，加入新的或經修訂的建築物高度限制。
- (i) 修訂「商業(2)」、「商業(3)」、「商業(6)」及「其他指定用途」註明「公眾殮房、靈柩停放所及殯儀館」地帶的「註釋」內的「備註」有關建築物高度限制的條文。

- (j) 在「商業」、「商業(5)」、「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「其他指定用途」註明「多層停車場包括汽車維修廠及加油站」、「其他指定用途」註明「碼頭」、「其他指定用途」註明「商貿」及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的「註釋」內的「備註」，加入略為放寬建築物高度限制的條文。
- (k) 在「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「多層停車場包括汽車維修廠及加油站」、「其他指定用途」註明「碼頭」及「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶的「註釋」內的「備註」，加入在計算建築物高度限制時豁免計算地庫樓層的條文。
- (l) 在「其他指定用途」註明「商貿」地帶的「註釋」內的「備註」加入在計算地積比率時有關豁免附屬用途及設施的條文。
- (m) 根據《法定圖則註釋總表》，略為修訂《註釋》說明頁第 8 段及「住宅(甲類)」地帶的「註釋」內的「備註」第 12 條文。

城市規劃委員會

2008 年 2 月 29 日

九龍規劃區第9區

紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21

(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、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」的任何地方，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) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(7)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。所有新發展，或現有建築物的加建、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)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (10) 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。

- (11) 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9區

紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	4
住宅(甲類)	8
住宅(乙類)	12
政府、機構或社區	14
休憩用地	16
其他指定用途	17

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 政府垃圾收集站(只適用於指定為「商業(5)」的土地) 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 私家車／貨車公眾停車場(只適用於指定為「商業(3)」及「商業(5)」的土地) 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(貨櫃車及貨車除外) 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 批發行業	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅(不適用於指定為「商業(2)」、「商業(3)」及「商業(6)」的土地) 政府垃圾收集站(未另有列明者) 醫院 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 住宿機構

(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，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。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」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／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，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，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／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107 444平方米；以及最高建築物高度介乎南部的主水平基準上30米至北部的主水平基準上55米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。有關建築物須按照「高度分級」形式興建。
- (3) 在指定為「商業(3)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／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 119 280 平方米，其中不少於 16 300 平方米的總樓面面積須用作提供私家車／貨車公眾停車場。
- (4) 在指定為「商業(4)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／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 146 025 平方米。在該土地範圍內須提供公眾休憩用地，其中包括一條 13 米闊的海濱長廊。
- (5) 在指定為「商業(5)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／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 54 681 平方米，其中不少於 442 平方米的總樓面面積須用作提供政府垃圾收集站；另外須提供不少於 450 個停車位的私家車／貨車公眾停車場。

(請看下頁)

商業(續)

備註(續)

- (6) 在指定為「商業(6)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／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 25 338 平方米。
- (7) 在指定為「商業」、「商業(3)」、「商業(5)」及「商業(6)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、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)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (8) 在指定為「商業(4)」的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修改除外)，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)超過該圖所指定的限制。
- (9) 為施行上文第(1)至(6)段而計算最高地積比率／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。
- (10) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)、(2)、(3)、(4)、(5)或(6)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)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率／總樓面面積因而超逾上文第(1)至(6)段所規定的有關最高地積比率／總樓面面積亦可。
- (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(2)、(7)和(8)段所述的建築物高度限制。

綜合發展區

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
	商營浴室
	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
	資訊科技及電訊業
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	街市
	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
	研究所、設計及發展中心
	住宿機構
	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

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。就位於紅磡海濱的「綜合發展區(1)」及「綜合發展區(2)」土地，前者的規劃意向是作酒店、零售及公共交通交匯處用途；而後者則擬作零售及辦公室用途。

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，凡申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱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的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數和單位面積(倘適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區和康樂設施、公共交通和停車設施，以及休憩用地的詳情與範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃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；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃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；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (2) 上文第(1)段所述的總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (3) 位於暢行道與溫思勞街交界處指定為「綜合發展區」的土地範圍內，不得進行住宅發展。所有新發展或現有建築物的加建、改動和／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 57 000 平方米。
- (4) 在指定為「綜合發展區」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、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)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 位於紅鸞道以南指定為「綜合發展區(1)」的土地範圍內，不得進行住宅發展。任何新發展或現有建築物的加建、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 4.0 倍，最大上蓋面積超過 80%(地庫樓層除外)；以及最高建築物高度介乎主水平基準上 75 米至主水平基準上 15 米。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建，向海濱方向遞減。附屬停車位須在地庫樓層提供。
- (6) 位於紅鸞道與建灣街交界處指定為「綜合發展區(2)」的土地範圍內，不得進行住宅發展。任何新發展或現有建築物的加建、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 4.0 倍，最大上蓋面積超過 60%(地庫樓層除外)；以及最高建築物高度介乎主水平基準上 75 米至主水平基準上 40 米。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建，向海濱方向遞減。附屬停車位須在地庫樓層提供。
- (7) 為施行上文第(3)、(5)和(6)段而計算最高地積比率／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。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (8) 為施行上文第(5)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施的的樓面空間須計算在內。
- (9) 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(4)、(5)和(6)段所述的建築物高度限制及／或上蓋面積。

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(戶外總站或車站 除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍內) 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 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 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。「住宅(甲類)5」地帶的規劃意向，是純粹用作住宅發展。

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)3」及「住宅(甲類)4」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／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逾下列規定：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(12)段獲准超逾該地積比率，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) 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(12)段獲准超逾此地積比率者除外。

(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，所有新發展或現有建築物的加建、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144 300平方米、最大非住用總樓面面積超過4 500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4.5倍(包括最高非住宅地積比率0.5倍)、最大住用上蓋面積超過30%及最大非住用上蓋面積超過60%(兩者均不把地庫樓層納入計算)。附屬停車位須在地庫樓層提供。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、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地積比率超過7.5倍或或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (6) 在指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、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28 396.05平方米及最大非住用總樓面面積超過5 679.21平方米。
- (7) 在指定為「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、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)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (8) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修改除外)，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)超過該圖所指定的限制。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (9) 在指定為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，面積400平方米或以上的土地的最高建築物高度限制獲准為主水平基準上100米。
- (10) 為施行上文第(1)至(6)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。
- (11) 為施行上文第(1)至(6)段而計算有關最高地積比率／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、機房和管理員辦事處，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享用的管理員宿舍和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。
- (12) 遇有《建築物(規劃)規例》第22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(1)、(2)、(3)、(4)、(5)或(6)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)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率／總樓面面積因而超逾上文第(1)至(6)段所規定的有關最高地積比率／總樓面面積亦可。
- (13) 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(指定為「住宅(甲類)6」的土地範圍除外)，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(7)和(8)段所述的建築物高度限制。
- (14) 城市規劃委員會如接獲《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(4)段所述的上蓋面積限制。

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) 街市 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) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／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 139 797 平方米，其中不少於 2 435 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施，而最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)不得超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。在該土地範圍內須提供面積不少於 2 700 平方米的公眾休憩用地。
- (2) 在指定為「住宅(乙類)2」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動和／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 394 600 平方米，其中不少於 1 299 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。在該土地範圍內須提供面積不少於 13 000 平方米的公眾休憩用地，其中包括一條六米闊的海濱長廊和一個公共車輛總站。
- (3) 在指定為「住宅(乙類)2」的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修改除外)，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)超過該圖所指定的限制。
- (4) 為施行上文第(1)和(2)段而計算有關的最大總樓面面積時，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，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。
- (5) 為施行上文第(2)段而計算有關的最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共車輛總站的樓面空間，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)和(3)段所述的建築物高度限制。

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 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 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 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 碼頭 康體文娛場所 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 研究所、設計及發展中心 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 度假營 酒店 屋宇 船隻加油站 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 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 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) 任何新發展或現有建築物的加建、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(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)超過該圖所指定的限制，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)段而計算最高樓層數目時，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。

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 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 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 碼頭 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「多層停車場包括汽車維修廠及加油站」

加油站 公眾停車場(貨櫃車除外) 汽車維修工場	政府用途 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 商店及服務行業 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，是提供／預留土地發展多層停車場，把汽車維修廠及加油站包括在內，以配合當地居民和其他市民的需要。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動和／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，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) 任何新發展或現有建築物的加建、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)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(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)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超逾上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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(2)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「公眾殮房、靈柩停放所及殮儀館」

殮儀設施

政府用途
香港鐵路通風塔及／或高出路面的
其他構築物(入口除外)
私人會所
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，是提供／預留土地，提供殮儀設施，以配合當地居民和其他市民的需要。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動和／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6.6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) 任何新發展或現有建築物的加建、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)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(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)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超逾上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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(2)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「碼頭」

政府用途
碼頭

食肆
展覽或會議廳
船隻加油站
辦公室
公眾停車場(貨櫃車除外)
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作碼頭用途。

備註

- (1) 當局視為數不超過10個，每個面積不超過10平方米的零售或服務行業攤檔為渡輪碼頭的附屬用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、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)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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(2)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「商貿」

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇@以外的建築物

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	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	酒店
政府用途(只限報案中心、郵政局)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
資訊科技及電訊業	非污染工業用途(未另有列明者)
機構用途(未另有列明者)	加油站
圖書館	學校(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 ^A 的工業經營)	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
場外投注站	貨倉(危險品倉庫除外)
辦公室	批發行業
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	

(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
----------------	--

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇@

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆(只限食堂)	貨物處理及運送設施
政府垃圾收集站	工業用途(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
資訊科技及電訊業	其他構築物(入口除外)
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 ^Δ 的工業經營)	場外投注站
辦公室(直接提供顧客服務或 貨品者除外)	辦公室(未另有列明者)
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	康體文娛場所
公用事業設施裝置	私人會所
公眾停車場(貨櫃車除外)	商店及服務行業(未另有列明者)
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	(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)
可循環再造物料回收中心	汽車修理工場
研究所、設計及發展中心	批發行業
商店及服務行業(只限汽車陳列室(地面 一層)、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^Δ，經常准許的用途為：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(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)

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) 任何新發展或現有建築物的加建、改動和／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，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) 任何新發展或現有建築物的加建、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)超過該圖所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，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) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾該規例界定的准許地積比率時，在上文第(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)條獲准超逾准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超逾上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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(2)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「污水處理廠」

污水處理／隔篩廠

政府用途
香港鐵路通風塔及／或高出路面的
其他構築物(入口除外)
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，是提供／預留土地，提供污水處理廠，以配合當地居民和其他市民的需要。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、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)超過該圖所指定的限制，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)段而計算最高樓層數目時，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。

(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
<u>只適用於「商業發展及貨運場」</u>	
圖上指定的用途 教育機構 政府用途(未另有列明者) 圖書館 娛樂場所 私人會所 公眾停車場(貨櫃車除外) 學校 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	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 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 宗教機構 住宿機構 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，主要是用作貨運場連同辦公室／酒店／零售混合發展用途於貨運場北面部分的商業平台。

備註

- (1) 任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃中，地面上現有貨運場上蓋的高架平台構築物之內及其上的最大總樓面面積合共超過 132 218 平方米；以及平台構築物之下的現有貨運場、貨運場業務的附屬設施及與貨運場業務直接有關的設施的最大總樓面面積超過 43 933 平方米。該處須設立一個有不少於 38 個車位的旅遊巴士公眾停車場。
- (2) 任何新發展或現有建築物的加建、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，由公主道連接路以北部分土地的主水平基準上 62 米，逐漸遞增至北部的水平基準上 97 米，而地帶內其餘部分土地為主水平基準上 15 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建，向着海濱方向遞減。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

備註(續)

- (3) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的旅遊巴士公眾停車場的樓面空間，可免計算在內。
- (4) 任何在公主道連接路以南土地進行的新發展(略為改動除外)或重建計劃，必須取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的規劃許可。
- (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(2)段所述的建築物高度限制。

九龍規劃區第9區

紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21

說明書

九龍規劃區第9區

紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K 9/21

<u>目 錄</u>	<u>頁 次</u>
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》	3
5. 規 劃 區	3
6. 人 口	4
7. 區內建築物高度限制	4
8. 土地用途地帶	
8.1 商 業	5
8.2 綜合發展區	7
8.3 住宅(甲類)	9
8.4 住宅(乙類)	12
8.5 政府、機構或社區	12
8.6 休憩用地	13
8.7 其他指定用途	14
8.8 未決定用途	15
9. 交 通	16
10. 公用設施	17
11. 文化遺產	17
12. 規劃的實施	17

九龍規劃區第9區

紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21

(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《紅磡分區計劃大綱草圖編號S/K9/21》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 一九五六年六月二十九日，當局根據城市規劃條例(下稱「條例」)第5條，在憲報公布首份涵蓋紅磡區的法定圖則編號LK9/8/2。一九五七年五月三十一日，當時的總督會同行政局根據當時的條例第8(1)條，核准紅磡分區計劃大綱草圖。一九六零年九月六日，當時的總督會同行政局根據當時的條例第8(1)(a)條核准紅磡分區計劃大綱草圖，該圖則其後重新編號為LK9/8/2C。
- 2.2 一九六四年十月二十七日，當時的總督會同行政局根據當時的條例第11條，命令製備一份新圖則，取代已核准的圖則，該份新圖則其後重新編號為LK9/16，並根據條例第5條展示，以供公眾查閱。
- 2.3 一九六九年八月十二日，當時的總督會同行政局根據條例第9(1)(c)條，審議分區計劃大綱草圖編號LK9/17，並同意把圖則發還城規會再作考慮和修訂。城規會其後根據條例第5條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 一九七二年一月十八日，當時的總督會同行政局根據條例第9(1)(a)條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為LK9/24。一九七五年九月二十三日，當時的總督會同行政局根據條例第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或7條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.5 一九八九年三月十四日，當時的總督會同行政局根據條例第9(1)(c)條，審議分區計劃大綱草圖編號S/K9/4，並同意把圖則發還城規會再作考慮和修訂。城規會其後根據條例第5或7條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 一九九七年五月六日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/8。一九九八年三月十日，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。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零二年三月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/15。二零零二年四月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/15》發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零零四年二月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/18。二零零五年九月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/18》發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零零七年十一月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准紅磡分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K9/20。二零零七年十一月十六日，城規會根據條例第 9(5) 條，展示《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/20》。
- 2.10 二零零八年一月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《紅磡分區計劃大綱核准圖編號 S/K9/20》發還城規會以作修訂。二零零八年一月二十五日，該大綱圖發還修訂一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.11 二零零八年二月二十九日，城規會根據條例第 5 條，展示收納了修訂的《紅磡分區計劃大綱草圖編號 S/K9/21》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。有關修訂包括在「商業」、「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」及「未決定用途」地帶附加新的或經修訂的建築物高度限制；把多塊土地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」及「住宅(甲類)6」地帶，以及把一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶；收納《紅磡地區研究》就位於紅鸞道的「綜合發展區」和「住宅(甲類)2」地帶所作的建議；以及技術性修訂(包括收納就《法定圖則註釋總表》修訂本的輕微修訂)。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖目的在顯示規劃區內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把規劃區內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。該圖是一小比例圖，所以在詳細規劃時，各運輸路線及各類土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。
- 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，例如只限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，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，以保存紅磡區的特色和景致，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》，分別說明經常准許的用途，以及必須先取得城規會的許可方能進行的用途。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更有效地管制發展，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.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區(下稱「該區」)位於九龍半島的東南部，北至銀漢街，西連漆咸道北及香港鐵路(下稱「港鐵」)東鐵線及其紅磡站，東臨九龍灣，南接維多利亞港。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。該區面積約為145公頃。
- 5.2 該區由紅磡現有的已建設區和紅磡灣填海區(下稱「填海區」)組成。紅磡現有的已建設區已發展作多種用途，包括私人住宅、商業、公營房屋及工業等用途。區內有兩個大型私人綜合住宅屋邨，包括黃埔花園及海逸豪園。填海區可提供土地，供尖沙咀東部的酒店／辦公室區作擴展之用，並可用作住宅發展和休憩用地，以及設置政府、機構或社區設施，以彌補有關設施現時在紅磡供應不足的情況。

- 5.3 該區的環境問題包括住宅樓宇殘舊、交通擠塞、居住情況擠迫和整體建築形式差劣。出現問題的地點位於紅磡現有的已建設區內，主要集中在該區西部的必架街和寶其利街及北部的庇利街一帶。該圖的規劃旨在減輕上述的部分環境問題。
- 5.4 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。提出任何影響該類土地的發展建議時，必須妥為顧及城規會所公布的「維多利亞港理想宣言」及《保護海港條例》(第 531 章)的規定。

6. 人口

根據二零零六年中期人口統計，當時該區的人口約有 116 220 人。在該圖上已計劃的用途落實後，該區的計劃人口約達 144 500 人。

7. 區內建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更佳的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，九龍各分區計劃大綱圖須作出修訂，以收納建築物高度限制，作為日後發展／重建計劃的指引。隨着啟德機場搬遷，機場高度管制撤銷後，近年來部分矗立在該區高聳的重建發展，從視覺的角度來看並不適宜，而且與區內環境出現不協調的情況，破壞區內的景觀質素。為免出現過度高聳或不協調的建築物，以及鼓勵監控該區的整體建築物高度輪廓，當局作出了檢討，以確保在該圖內的「商業」、「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」及「未決定用途」地帶設有適當的建築物高度限制。
- 7.2 建築物高度限制旨在保存從公眾瞭望點看到山脊線景觀，以及使沿着海濱的建築物保持在較矮的高度，以維持城市設計指引研究所建議的梯級狀建築物高度概念。在定出高度限制時，當局已考慮區內情況、區內風環境，以及確保在較大範圍內的建築羣在視覺上與周圍環境和諧協調。該區的「商業」、「綜合發展區」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」及「其他指定用途」註明「商貿」地帶共分為四個主要高度級別(主水平基準上 52 米、80 米、100 米及 120 米)，建築物的高度漸次由海濱向內陸及山腳上一帶遞增。擬議的建築物高度級別有助於保存山脊線的景觀，締造梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，同時亦可改善進風和通風的情況，並加強該區與維港海濱的相互關係。
- 7.3 此外，「政府、機構或社區」、「其他指定用途」(「其他指定用途」註明「商貿」地帶除外)及「未決定用途」地帶的特定建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)主要是用以反映現有及已計劃發展的建築物高度。有關限制已收納

在該圖內，主要為該區提供視覺調劑和緩衝空間。建築物高度限制是以米為單位從主水平基準起計算，目的是使規劃意向更為明確清晰。然而，對於一般不多於 13 層的低建發展，特別是有具體功能要求的政府、機構及社區設施，在訂定建築物高度管制時，將會以樓層數目作出限制，以便在設計上較具靈活性，但如該等發展所在之處是視覺上較為重要的地點及主要紓緩空間則除外。

- 7.4 當局已進行經專家評核的空氣流通評估，藉以審視該區發展用地的擬議建築物高度對行人道上風環境可能造成的影響。該圖所顯示的建築物高度級別已顧及空氣流通評估的結果。
- 7.5 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的申請，當局會按個別情況逐一考慮。考慮略為放寬建築物高度限制的準則如下：
- (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的滲透度；以及
 - (e) 其他因素，例如地盤限制、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。
- 7.6 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖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。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積 6.39 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，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、

娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

- 8.1.2 馬頭圍道與鶴園街交界處的一塊土地已用作零售／辦公室綜合發展，即現時的紅磡商業中心。
- 8.1.3 該圖規定在此地帶內，發展的最高地積比率為 12.0 倍，以限制區內的交通增長，避免現有及擬建的道路網負荷過重。但是遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上述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。
- 8.1.4 位於填海區內的兩塊商業用地，分別劃為「商業(2)」和「商業(3)」地帶。當局的規劃意向，是讓這些用地發展為尖沙咀東部辦公室樓宇和酒店中心區的擴展部分。用地內的建築物受到最大總樓面面積及最高建築物高度的限制。在指定為「商業(2)」的土地範圍內，最高建築物高度限制由南至北逐漸遞增，南部為香港主水平基準上 30 米，而北部為香港主水平基準上 55 米。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建。在指定為「商業(3)」的土地範圍內，附加最高建築物高度為香港主水平基準上 105 米。填海區內公主道連接路東面的「商業(3)」用地，將作商業發展，並容納一個多層私家車／貨車公眾停車場。該項發展會作為隔聲屏障，分隔公主道連接路以東的住宅、教育設施和休憩用地。
- 8.1.5 位於德豐街的一塊「商業(4)」用地(即海濱廣場及海逸酒店的所在地)，已發展為綜合辦公室及酒店，其設施包括公眾海濱長廊及公眾休憩用地。當局規定在該用地的發展，最大總樓面面積為 146 025 平方米。鑑於有關用地位於海濱的顯眼位置及吹向內陸範圍的主要風口，以及在上文第 7 段所指定的整體建築物高度概念，因此附加最高建築物高度為主水平基準上 100 米的限制。在該海濱用地的發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修葺除外)，或現有建築物的重建，不得超過建築物高度限制(獲城規會批准略為放寬建築物高度限制的發展除外)或興建至現有建築物的高度。
- 8.1.6 位於崇安街與紅磡道之間的一塊「商業(5)」用地(即半島廣場的所在地)，已發展為一幢辦公室樓宇附連一個多層公眾停車場。當局規定在該用地的發展，最大總樓面面積為 54 681 平方米及最高建築物高度為主水平基準

上 120 米；並須提供一個政府垃圾收集站及私家車／貨車公眾停車場。

- 8.1.7 位於海逸豪園側的大環道與鶴翔街交界處的一塊「商業(6)」用地(即漁人碼頭)，已發展為一座商業樓宇，獨立於海逸豪園的主要住宅發展，而且是作為現有工業和住宅發展之間的緩衝。此地帶內的發展，最大總樓面面積不得超過 25 338 平方米，最高建築物高度則不得超過香港主水平基準上 41 米。
- 8.1.8 位於暢通道的一塊土地，預算用作商業發展，建築物受最高地積比率為 12.0 倍及最高建築物高度為主水平基準上 100 米的限制。
- 8.1.9 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，就具有特別設計優點的發展項目，會按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。

8.2 綜合發展區：總面積 22.08 公頃

- 8.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- 8.2.2 位於紅磡道兩旁劃為「綜合發展區」的黃埔花園發展為大約 32 400 人提供居所，以及齊備的商業和社區設施及休憩用地。規管該發展的總綱發展藍圖最先在一九八三年十月十九日獲城規會核准，繼而於一九八八年四月二十二日作出重大的修訂。其後該藍圖亦曾就不同的發展用地作出一些局部修訂，這塊土地範圍內的建築物受最高建築物高度為主水平基準上 52 米的限制。該發展現時包括共 88 幢主要建於非住用園景平台之上的住宅樓宇(其地面及／或地庫各層為商業用途)、兩座獨立商場(即黃埔廣場及黃埔號)，以及四間特別設計的獨立校舍小學。黃埔花園的區內道路屬私家街道。對核准總綱發展藍圖所作的任何修訂，均須根據條例第 16 條向城規會取得許可。
- 8.2.3 位於紅鸞道以南的一塊「綜合發展區(1)」用地，擬作酒店、零售及公共交通交匯處用途，此地帶內不得進行住宅發展。當局規定此地帶內的發展，最高地積比率為 4.0 倍。為了避免建築物過於密集，在計算總樓面面積時，

須把公共交通交匯處計算在內。考慮到有需要在地面樓層重置公共交通交匯處，該塊土地須受最大上蓋面積 80% (地庫樓層除外) 的限制。此支區內的發展項目也須受最高建築物高度介乎主水平基準上 75 米至主水平基準上 15 米的限制。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」概念興建，向海濱方向遞減。附屬停車位須在地庫樓層提供。當局將擬備規劃大綱，載列規劃參數、不同高度輪廓的規定、平台構築物上的觀景廊、建築線後移地帶、供公眾享用的休憩用地、環境美化、結合毗鄰海濱長廊的設計、地庫停車場及重置公共交通交匯處，以便為該塊用地日後的發展計劃，作出指引。

- 8.2.4 位於紅鸞道與建灣街交界處的一塊「綜合發展區(2)」用地，預算用作零售及辦公室發展，此地帶內不得進行住宅發展。這塊用地連同「綜合發展區(1)」用地、公主道連接路以西的用地，以及填海區內其他商業用地，均預算發展為尖沙咀東部辦公室樓宇和酒店中心區的擴展部分。當局規定此支區內的發展，最高地積比率為 4.0 倍、最大上蓋面積為 60% (地庫樓層除外)；以及最高建築物高度限制介乎主水平基準上 75 米至主水平基準上 40 米。有關建築物須按照「梯級狀建築物高度」輪廓興建，向海濱方向遞減。附屬停車位須在地庫樓層提供。為了加強發展項目的空氣流通及視覺的通透性，不得為整個發展興建單一平台。當局將擬備規劃大綱，載列規劃參數、不同高度輪廓的規定、觀景廊、建築線後移地帶、非建築用地、供公眾享用的休憩用地、環境美化、結合毗鄰海濱長廊的設計及地庫停車場，以便為該塊用地日後的發展計劃，作出指引。
- 8.2.5 位於暢行道與溫思勞街交界處的兩塊土地已合併為一個「綜合發展區」地帶，以期在建築設計上更具靈活性。由於這些地點備受公主道連接路所衍生的交通噪音滋擾，而且這些地點的建設亦預算充當屏障，用以分隔現有的殯儀設施，因此，「綜合發展區」用地內的發展只限於非住宅用途。此地帶的「註釋」已規定在此「綜合發展區」地帶內不得進行住宅發展，並訂明此地帶在最大總樓面面積方面的發展規限，而用地內的建築物受到最高建築物高度為主水平基準上 100 米的限制。當局會擬備規劃大綱，訂明規劃參數及特別的設計規定，作為日後發展的指引。
- 8.2.6 依據條例第 4A(1)條，「綜合發展區」地帶內的任何發展，必須根據條例第 16 條向城規會申請規劃許可。條例第 4A(2)條訂明，申請人須按照該圖《註釋》的規定，擬備總綱發展藍圖，並將之呈交城規會核准。依據條例

第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖的複本會存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

8.2.7 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，就具有特別設計優點的發展項目，會按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。

8.2.8 對於有上蓋面積限制的用地，該圖的《註釋》已納入條款，讓城規會就具有特別設計優點的發展項目，考慮略為放寬其上蓋面積限制。

8.3 住宅(甲類)：總面積 27.21 公頃

8.3.1 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。由於辦公樓宇發展會對交通造成影響，因此在「住宅(甲類)」地帶內一般不准用作辦公室用途，當局也因而不會支持在主要運輸路線兩旁以外的地點發展辦公樓宇。

8.3.2 此地帶內的發展包括信用街和高山道、馬頭圍道和機利士路兩旁及佛光街／民裕街南面的私人住宅樓宇。此外，區內有一個大型公共屋邨，即馬頭圍道的家維邨，而位於民裕街現正進行重建的紅磡邨。

8.3.3 由於當局考慮到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有限制，以及須提供足夠的社區設施，因此，除於「註釋」中另有規定外，「住宅(甲類)」地帶及其支區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，不論是位於地面或樓宇平台，其佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。

8.3.4 「住宅(甲類)」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)5」地帶內的發展或重建計劃受該圖所指定的高度級別涵蓋，分別為主水平基準上 80 米、100 米及 120 米。該圖是根據上文第 7 段為該區所訂定的整體建築物高度概念而指定有關高度限制。

- 8.3.5 當局已把填海區內紅磡南道與紅磡繞道交界處附近的一塊土地劃為「住宅(甲類)1」地帶，此地帶已發展為一項約有 2 470 個單位的住宅發展。該項發展為紅磡繞道加建上蓋，以減輕紅磡繞道可能帶來的噪音污染問題。考慮到「中九龍交通研究」所指出的道路交通負荷能力方面的限制，當局規定上述住宅發展計劃的最大住用總樓面面積為 144 300 平方米，最大非住用總樓面面積為 4 500 平方米。這塊用地內的建築物也受最高建築物高度為主水平基準上 105 米的限制，以反映發展項目的主要建築物高度。
- 8.3.6 填海區內位於愛景街與紅磡道交界處的一塊「住宅(甲類)2」用地，是預留作住宅發展。在這土地範圍內，任何新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高整體地積比率超過 4.5 倍(包括最高非住用地積比率的 0.5 倍)、最大住用上蓋面積超過 30%及最大非住用上蓋面積超過 60%(兩者均不包括地庫樓層)，沿着南北方向(在該圖劃上界線)貫穿這土地範圍的一塊狹長土地的最高建築物高度為主水平基準上 15 米；而這土地範圍內其他部分最高建築物高度為主水平基準上 100 米。該土地範圍內的附屬停車位須在地庫樓層設置，以盡量縮減平台的大小及高度。非住用平台(如提供的話)的設計須考慮有需要提供接駁至在土地範圍北面、東面及南面的行人天橋。為了增加綠化空間、提高向海濱的視覺通透性及加強空氣流通，沿着南北軸與海濱垂直的一塊狹長土地(最高建築物高度為主水平基準上 15 米)已指定作興建一道 20 米闊的觀景廊。為了顧及日後作「住宅(甲類)2」發展對劃為「政府、機構或社區」地帶以東毗鄰的現有小學可能造成視覺上的影響，建議在政府的批地條件中，訂明沿「住宅(甲類)2」土地範圍內東北邊界的一塊 5 米闊土地為非建築用地。在該非建築用地上，可以容許接駁該土地以東的行人天橋的小型構築物。這項非建築用地管制有助確保日後在「住宅(甲類)2」土地範圍內的建築物發展不會與學校建築物貼近。
- 8.3.7 位於環海街毗鄰海濱一塊劃為「住宅(甲類)3」的用地已發展為主水平基準上 228 米的住宅發展。該等建築物高度與紅磡區臨海的景致是視為不調和的。鑑於有關用地位於海濱的顯眼位置及吹向內陸範圍的主要風口，以及在上文第 7 段所指定的整體建築物高度概念，因此附加最高建築物高度為主水平基準上 100 米的限制。在該海濱用地的發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修放除外)，或現有建築物的重建，不得

超過建築物高度限制(獲城規會批准略為放寬建築物高度限制的發展除外)或興建至現有建築物的高度。

- 8.3.8 在劃為「住宅(甲類)4」的土地範圍內，建議最高建築物高度限制為主水平基準上 80 米，以便高度輪廓可以順著黃埔花園(建築物高度主要為主水平基準上 52 米)延展，並讓更多空氣由海濱通過黃埔花園滲入。城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，就具特別設計優點的發展項目，會按其優點及上述第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。然而，為免在細小地段內發展又高又窄的建築物，並鼓勵多塊土地整合起來作綜合發展，包括提供停車位及上落客貨位及其他支援設施，面積為 400 米或以上的土地的最高建築物高度限制獲准為主水平基準上 100 米，但申請放寬建築物高度限制至主水平基準上 100 米不會獲准。
- 8.3.9 位於利工街的兩塊用地及位於高山道的一塊用地劃為「住宅(甲類)5」地帶。該等用地坐落在現有高密度住宅發展周邊一帶。在家維邨和沿着佛光街兩邊及馬頭圍道有足夠的商業及零售用途，為日後的住客提供需要。為達至更理想的居住環境，該塊用地只准作住用用途。基於這意向，獲准的總地積比率會定為最高住用地積比率的 7.5 倍。
- 8.3.10 考慮到先前獲批規劃許可，位於漆咸道北及鶴園街交界處劃為「住宅(甲類)6」的土地範圍內的最高建築物高度限制為主水平基準上 150 米及最大住用及非住用總樓面面積分別為 28 396.05 平方米及 5 679.21 平方米。並且不准許申請放寬建築物高度限制。
- 8.3.11 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。
- 8.3.12 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，在位於「住宅(甲類)」地帶及其支區(「住宅(甲類)6」地帶除外)內，就具特別設計優點的發展項目，城規會將按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。
- 8.3.13 對於有上蓋面積限制的用地，該圖的《註釋》已納入條款，讓城規會就具有特別設計優點的發展項目，考慮略為放寬其建築物上蓋面積限制。

8.4 住宅(乙類)：總面積 6.63 公頃

- 8.4.1 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。
- 8.4.2 半島豪庭和海逸豪園的所在地分別指定為「住宅(乙類)1」地帶和「住宅(乙類)2」地帶，而這兩個地帶目前所訂定的限制／要求，是用以反映現有發展。在「住宅(乙類)1」地帶的土地範圍內，最大總樓面面積不得超過 139 797 平方米，其中不少於 2 435 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施，而最高建築物高度則不得超過香港主水平基準上 150 米。此外，其內須提供一塊面積不少於 2 700 平方米的公眾休憩用地。
- 8.4.3 在「住宅(乙類)2」地帶內的發展，最大總樓面面積不得超過 394 600 平方米，其中不少於 1 299 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施，而最高建築物高度則不得超過香港主水平基準上 80 米。此外，其內須提供面積不少於 13 000 平方米的公眾休憩用地，包括一條六米闊的海濱長廊和一個公共車輛總站。鑑於有關用地位於海濱的顯眼位置及吹向內陸範圍的主要風口，以及在上文第 7 段所指定的整體建築物高度概念，因此附加有關最高建築物高度的限制。在該海濱用地的發展(不影響現有建築物的高度而進行的輕微加建、改動及／或修放除外)，或現有建築物的重建，不得超過建築物高度限制(獲城規會批准略為放寬建築物高度限制的發展除外)或興建至現有建築物的高度。
- 8.4.4 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，就具有特別設計優點的發展項目，會按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。

8.5 政府、機構或社區：總面積 12.75 公頃

- 8.5.1 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。
- 8.5.2 現有的主要政府、機構或社區設施計有位於庇利街和政府倉庫、位於佛光街的消防局、位於差館里的診療所、位於環海街的大環山游泳池場館和海水抽水站、大環電

力支站、紅樂道的污水抽水站、位於紅荔道與紅樂道交界處的香港理工大學學生宿舍、位於紅菱街的電力支站、位於馬頭圍道與戴亞街交界處的街市大樓、位於衛環里的大環山報案中心及西九龍交通行動基地、位於戴亞街對開用作水警行動設施的政府碼頭、位於紅樂道的專上學院，以及多間學校。

- 8.5.3 主要的擬議發展包括位於漆咸道北和庇利街的政府大樓及位於庇利街北面一條擬建道路的兩間中學。
- 8.5.4 各項大型住宅發展內，例如黃埔花園、海逸豪園和半島豪庭，亦備有多項政府、機構或社區設施。
- 8.5.5 位於「政府、機構或社區」地帶的用地進行的發展及或重建計劃受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以樓層數目計算(地庫樓層除外))限制。「政府、機構或社區」範圍內的土地所指定的建築物高度限制，大都以樓層數目計算；惟位於紅荔道與紅樂道交界處的香港理工大學附屬的香港理工大學學生宿舍和香港專上學院，最高建築物高度為主水平基準上 80 米和主水平基準上 90 米，以反映現有建築物的高度，並為填海區提供不同建築物高度輪廓。不同建築物高度輪廓的變化符合《香港規劃標準與準則》內的市區設計指引。
- 8.5.6 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，就具特別設計優點的發展項目，會按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。

8.6 休憩用地：總面積 13.40 公頃

- 8.6.1 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。
- 8.6.2 區內現有的休憩用地包括位於環海街的大環山公園、佛光街遊樂場、佛光街花園、位於大環道的和黃公園及溫思勞街休憩花園。
- 8.6.3 當局已在崇平街現有的污水處理廠以北的海旁用地預留土地，擬用作休憩用地。
- 8.6.4 此外，黃埔花園和海逸豪園亦有提供鄰舍休憩用地，而當局亦會在填海區沿紅磡南道闢設鄰舍休憩用地，除可

用作觀景走廊外，並可為毗鄰人口稠密的住宅區提供一處景觀調劑地帶。

- 8.6.5 填海區的海旁休憩用地，將會發展成一個散步廣場，連接到尖沙咀東部的散步廣場，並會興建行人連接路，橫越國際都會，通往啟德規劃區。

8.7 其他指定用途：總面積 15.13 公頃

- 8.7.1 此地帶的規劃意向，是提供／預留土地作指定用途的發展，以配合當地居民及其他市民的需要。
- 8.7.2 此地帶所涵蓋的土地包括位於寶來街與寶其利街交界處的現有多層停車場、殯儀館、靈柩停放所、公眾殮房、港鐵貨運場和其上的商業發展、位於填海區海旁的兩個公眾渡輪碼頭、位於崇平街的現有污水處理廠，以及位於該廠北鄰預留供其日後擴建之用的一塊土地。
- 8.7.3 位於鶴園街／民樂街、鶴園東街／紅磡道、民裕街／民樂街與紅磡道／鶴翔街交界處附近的約 7.38 公頃土地，劃作「其他指定用途」註明「商貿」地帶。此地帶預算提供就業用途。在此地帶內，一系列非污染工業、辦公室及其他商業用途均為經常准許的用途。但是，為確保有關的消防安全及環境問題能獲得適當的處理，在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，只有那些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，才會列為經常准許的用途。由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，在整區改作容納非污染商貿用途之前，在同一現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇內及在紅磡區內，必須確保各種用途得以相容。此地帶的樓宇可能須後移，以配合未來交通需求的增長。此地帶的發展應參照有關的城規會指引。
- 8.7.4 公主道連接路以西的一塊土地(即國際都會)劃為「其他指定用途」註明「商業發展及貨運場」地帶。該塊土地被公主道連接路天橋貫穿，分為南北兩部分。該塊土地的地面及南部是現有貨運場的擴建部分，用作貨物處理活動，而近海旁貨運碼頭的位置則用作堆疊貨櫃。鑑於該塊土地南部處於觸目的海旁位置，其上任何新建築物的用途、外形、設計及高度均可能對維多利亞港構成重大的景觀影響。因此，在該塊土地南部的任何新發展／重建計劃必須獲得城規會的批准。貨運場擴建部分北部的上蓋設有商業平台，平台上是辦公室／酒店／零售混合發展。在平台內提供設有 38 個車位的旅遊巴士公眾停車場。在這個「其他指定用途」地帶的平台之內及其上

的最大非住用總樓面面積是 132 218 平方米，而平台之下的現有貨運場、貨運場業務的附屬設施及與貨運場業務直接有關的設施的最大非住用總樓面面積則為 43 933 平方米。此地帶的最高建築物高度由公主道連接路北鄰部分土地的主水平基準上 62 米，逐漸遞增至北端部分的主水平基準上 97 米，以及根據《紅磡地區研究》的建議，其餘用地的最高建築物高度為主水平基準上 15 米，以便在發展後達至梯級輪廓。訂下這些規限是為反映現有發展的規模和密度，以及配合填海區的整體建築物高度概念。

8.7.5 該區的交通擠塞問題嚴重。在前啟德機場的機場障礙物高度管制撤銷後，該區將出現建築密度更高的發展，而高密度發展所帶來的額外交通流量會遠遠超逾現有和擬建運輸系統及基礎設施的負荷能力，令問題進一步惡化。建築物高度是另一關注事項。因此，該圖規定在圖上劃為「其他指定用途」註明「多層停車場包括汽車維修廠和加油站」地帶的最高地積比率為 12.0 倍及最高建築物高度為 13 層；劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的最高地積比率為 12.0 倍及最高建築物高度為主水平基準上 100 米及 120 米；以及劃為「其他指定用途」註明「公眾殮房、靈柩停放所及殯儀館」地帶的最高地積比率則為 6.6 倍，建築物高度最高為主水平基準上 51.5 米。實施上述限制，旨在反映這些地點現有發展的發展密度。

8.7.6 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文所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。

8.7.7 城規會如接獲根據條例第 16 條所提出的申請，就具特別設計優點的發展項目，城規會將按其優點及上文第 7.5 及 7.6 段所載的相關準則，考慮略為放寬該圖所指定的建築物高度限制。

8.8 未決定用途：總面積 0.17 公頃

8.8.1 此地帶旨在劃定須作進一步詳細規劃研究以確定未來用途的土地。

8.8.2 此地帶涵蓋鶴翔街維港中心第二座以東九龍永久碼頭第 90 號的用地。隨着鄰近地區改劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶，並進行轉型，該碼頭已逐漸失去原來作為工業區配套設施的功能，因此碼頭的用途地帶劃分

須作檢討。長遠的規劃意向是把碼頭納入由尖沙咀連接至啟德的長廊發展中，但考慮到碼頭現時的私人擁有權及有限的通道，實在有需要進行研究以確定發展碼頭成為海濱長廊一部份的事項。在現階段，在「未決定用途」地帶內，進行所有擬議發展包括「貨物裝卸及貨運設施」均須先取得城規會的規劃許可，這樣可確保任何臨時發展都不會產生不良的影響或損害該土地的未來規劃和發展；及附加最高建築物高度為 1 層的限制，以反映現時的情況，並作為重建該地盤為休憩用地或任何其他用途而向城規會考慮根據條例第 16 條所提出的申請時，最高建築物高度的依據。凡申請在指定為「未決定用途」的土地範圍內進行發展的人士，應在申請書內提交各項技術評估，例如環境影響評估報告、視覺影響評估報告及交通影響評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境、視覺和交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施，以供城規會核准。擬在碼頭進行的發展應加以限制，以確保有關用途不會對環境、視覺和交通造成不良影響。

9. 交通

9.1 道路

- 9.1.1 貫串該區西北部的漆咸道北是一條主要幹路，把該區與尖沙咀連接起來。該區的地區幹道網則由馬頭圍道、蕪湖街和佛光街組成；而佛光街更向西北伸展，直達何文田區。
- 9.1.2 紅磡繞道由填海區的西南角向東北伸展，把紅磡道與尖沙咀的梳士巴利道連接起來；而公主道連接路則包括多段高架道路，把紅磡繞道、公主道和漆咸道連接起來。此外，紅磡道向北伸展連接一條連接庇利街與崇安街的擬議道路。

9.2 鐵路

從圖上可見擬議鐵路的暫定路線，以及擬於蕪湖街與機利士路交界處興建的車站。不過，當局對是否興建此支線仍未作出決定。

9.3 渡輪

填海區的海旁建有兩個渡輪碼頭，提供來往中區、灣仔及北角的客運渡輪服務。

9.4 其他公共運輸設施

該區的巴士及綠色專線小巴服務充足。當局擬在位於紅鸞道以南劃為「綜合發展區(1)」地帶的用地設置一個包括巴士、綠色專線小巴和的士的公共交通交匯處，以代替現時位於紅磡渡輪碼頭毗鄰的臨時巴士／旅遊巴士總站。

9.5 行人流通情況

填海區將會提供完備的行人天橋網。把「商業(3)」地帶南面的「政府、機構或社區」地帶，與國際都會的上蓋平台連接起來的行人天橋，是行人橫跨公主道連接路的主要通道。行人若要橫跨紅磡繞道，可使用住宅發展上的露天平台。沿紅菱街的半島豪庭用地北面的分層行人道，把港鐵紅磡站和巴士總站與紅磡現有已建設區的住宅發展連接起來。連貫的公眾行人通道，由海逸豪園沿海濱長廊，經填海區已計劃興建的長廊通往尖沙咀東部。

10. 公用設施

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各類需求方面，應無任何困難。

11. 文化遺產

位於差館里的觀音廟及位於馬頭圍道的北帝廟，分別為紅磡區內的二級及三級歷史建築物。如任何發展或改劃用途地帶的建議可能會影響這些歷史建築物，則必須先諮詢康樂及文化事務署古物古蹟辦事處。

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，土木工程拓展署則聯同當事部門及路政署與建築署等工務部門，負責

統籌各類公共工程項目。在落實該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢九龍城及油尖旺區議會的意見。

- 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及城規會所頒布的指引。發展大綱圖存放在規劃署，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
二零零八年二月