

橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/19 的修訂項目

1. 前言

本文件旨在介紹有關橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/19 的修訂項目。圖則的修訂本編號 S/K8/20(下稱「該圖」，現正供公眾查閱及作出申述，為期兩個月，直至 2010 年 11 月 17 日。

2. 背景

為了對發展/重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制，以符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，九龍各分區計劃大綱圖須作出修訂，加入建築物高度限制，作為日後發展/重建計劃的指引。為了避免區內出現不協調的高聳建築物，保留一些主要的城市設計特性(例如梯級式高度和保護山脊線的景觀)，及有效地管制建築物高度，該圖內的「住宅(甲類)」、「商業」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「墳場」及「其他指定用途」註明「加油站」地帶加入了適當的建築物高度限制。

3. 圖則及《註釋》的修訂項目(附件(一)及附件(二))

3.1 「住宅(甲類)」、「商業」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「墳場」及「加油站」地帶加入了建築物高度限制(附件(二)A 項)。

3.2 獅子山是規劃區內一個主要的天然背景，建築物高度限制旨在保護從鰂魚涌公園及上環瞭望點望向獅子山的山脊線景觀。而三條獅子山觀景廊(眺望點分別設於摩士公園、擬議啓德公園、及樂富配水庫)，亦需要盡量保留。規劃區內所採納的梯級式建築物高度概念，已考慮城市設計指引、整體的天然地形、區內情況、區內通風環境、現有建築物高度輪廓、獅子山的山脊線景觀，以及確保在較大範圍內保持建築群外觀和諧協調的需要。該區的「住宅(甲類)」和「商業」地帶共分爲八個主要高度級別，即主水平基準上 60 米、80 米、100 米、120 米、140 米、150 米、160 米及 180 米。

- 3.3 規劃區的建築物高度輪廓主要是依照區內的地形而制訂，建築物高度由位於北面高地的翠竹花園及竹園道一帶住宅區及西面的山丘漸次下降至東面及東南面的東頭邨及住宅區，形成梯級式的城市設計概念。建築物高度與區內現存的建築物互相配合，並符合《香港規劃標準與準則》的城市設計指引。此區的現有及將來建築物的高度輪廓，均可保留 20% 的獅子山的山脊線景觀不受遮擋。
- 3.4 此外，「政府、機構或社區」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），主要是為了反映現有發展和已規劃發展的建築物高度。這些低矮和低密度的政府、機構或社區發展應保留作為稠密市區的歇息空間和視覺調劑。對於不高於 13 層的建築物，將會以樓層數目作出限制，以便在設計上較具靈活性，符合具體功能要求。至於高於 13 層的建築物，高度限制將以米為單位從主水平基準起計算。
- 3.5 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通風環境可能造成的影響。為了改善區內的風環境，在此區部分的「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶內，提供九幅「非建築用地」(附件(二)B 項)。另外，沿東頭邨多層停車場大廈所在的「住宅(甲類)」地帶和至德公立學校所在的「政府、機構或社區」地帶東面一塊七米闊的土地劃為建築物間距，最高建築物高度限制為主水平基準上 17 米，把北面東發道和南面東隆道的氣流連帶起來。(附件(二)C 項)。

改劃用途地帶

- 3.6 改劃用途地帶修訂主要是反映現有及新落成的發展，包括把「住宅(甲類)」地帶內的一些現有道路改劃為「道路」；把東頭村道一塊現有電力支站用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；把聯合道與杏林街交界處一塊現有休憩處由「道路」改劃為「休憩用地」地帶；把樂善道一塊現有休憩處由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶；把現有石鼓壟道遊樂場和太子道東的部分範圍分別由「休憩用地」地帶和「道路」改劃為「其他指定用

途」註明「園景美化高架行人道」地帶；及把溥仁小學由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶(附件(二)D項至J項)。

- 3.7 渠務署正進行啓德明渠—彩虹道段重建及改善工程以活化沙田坳道與大成街之間啓德明渠段(即明渠上游)的工程。此段明渠會加設上蓋並由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶，以反映最新的規劃意向，以便於進行有關計劃。至於位於大成街與太子道東之間的啓德明渠段(即明渠中游)，渠務署現就正此段明渠的改善工程進行研究；同時，渠務署、土木工程拓展署和規劃署將就啓德河修復和活化計劃進行公眾參與活動，以蒐集公眾對河道的設計及啓德明渠如何融入附近發展的意見。因此，明渠中游現由「政府、機構或社區」地帶改劃為「未決定用途」地帶。待公眾參與活動後，規劃署會檢討明渠及毗連土地日後的用途及再作決定(附件(二)K項及L項)。

該圖〈註釋〉的修訂

- 3.8 因應上述修訂項目，圖則的〈註釋〉亦作出相應的修改。主要在「住宅(甲類)」、「商業」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「墳場」及「加油站」地帶「註釋」的「備註」中收納建築物高度限制和略為放寬此等限制的條款；在「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶「註釋」的「備註」中加入略為放寬非建築用地限制的條款；及在「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」地帶「註釋」的「備註」中加入建築物間距的限制及略為放寬建築物間距的限制的條款。
- 3.9 其他修訂主要包括在「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」中釐清現有建築物的地積比率的適用範圍及收納略為放寬發展限制的條款；及在「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「墳場」及「加油站」地帶「註釋」的「備註」中加入一項條款，訂明在以樓層數目計算建築物高度限制時，地庫樓層可免計算在內等。
- 3.10 此外，圖則的〈註釋〉內亦有新的加入。在〈註釋〉說明頁中將收納新的「未決定用途」地帶條款；在「休憩用地(1)」

分區收納新的土地用途表；及加入新的「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶的「註釋」等。

4. 公眾諮詢

4.1 2010年9月17日，城市規劃委員會根據〈城市規劃條例〉第5條的規定，展示橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號S/K8/20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2010年11月17日送交香港北角渣華道333號北角政府合署15樓的城規會秘書。

4.2 按照條例第6(2)條，申述須示明—

- (i) 該申述所關乎的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)。

5. 附件

- (一) 橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號S/K8/20
- (二) 橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號S/K8/20的修訂項目附表
- (三) 橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號S/K8/20的〈註釋〉及〈說明書〉

規劃署
2010年11月

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K 8/19

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 — 為「住宅(甲類)」、「商業」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「墳場」及「其他指定用途」註明「加油站」地帶訂定建築物高度限制。
- B1 項 — 把天馬苑所在的「住宅(甲類)」地帶西部毗連龍翔道的一塊用地指定為「非建築用地」。
- B2 項 — 把橫頭磡邨所在的「住宅(甲類)」地帶內屬於屋邨道路的橫頭磡北道和富裕街指定為「非建築用地」。
- B3 項 — 把富強街橫頭磡賽馬會診所所在的「政府、機構或社區」用地南隅的一塊用地指定為「非建築用地」。
- B4 項 — 把橫頭磡邨所在的「住宅(甲類)」地帶內屬於屋邨道路的富茂街指定為「非建築用地」。
- B5 項 — 把黃大仙下邨所在的「住宅(甲類)」地帶內，由東頭村道伸延至啟德明渠的屋邨道路指定為「非建築用地」。
- B6 項 — 把位於啟德明渠西面的「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶內，由沙田坳道伸延至太子道東的一塊狹長土地指定為「非建築用地」。
- B7 項 — 把位於啟德明渠東面的「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶內，由彩虹道伸延至太子道東的一塊狹長土地指定為「非

建築用地」。

- B 8 項 — 把東頭邨所在的「住宅(甲類)」地帶內東隆道與樂善道交界處的一塊用地指定為「非建築用地」。
- B 9 項 — 把沿東頭平房東區南面界線的「住宅(甲類)」地帶內的一塊狹長土地指定為「非建築用地」。
- C 項 — 把沿東頭邨內現有多層停車場大廈所在的「住宅(甲類)」地帶和至德公立學校所在的「政府、機構或社區」地帶東面界線的一塊狹長土地劃為建築物間距，並把建築物高度限制訂為主水平基準上 17 米。
- D 1 項 — 把橫頭磡邨內富強街、橫頭磡中道、橫頭磡南道和橫頭磡東道由「住宅(甲類)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- D 2 項 — 把黃大仙下邨內正德街由「住宅(甲類)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- D 3 項 — 把東頭邨內東發道和東隆道由「住宅(甲類)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方。
- E 項 — 把東頭村道一塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂定建築物高度限制，以反映現有電力支站。
- F 項 — 把聯合道與杏林街交界處一塊用地由顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶，以反映現有休憩處。
- G 項 — 把樂善道一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映現有休憩處。

- H 項 一 把現有石鼓壟道遊樂場和太子道東的部分範圍分別由「休憩用地」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶。
- J 項 一 把樂善道與東正道交界處一塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶，並訂定建築物高度限制，以反映現有小學學校。
- K 項 一 把沙田坳道至大成街的一段啟德明渠由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶。
- L 項 一 把大成街至太子道東的一段啟德明渠由「政府、機構或社區」地帶改劃為「未決定用途」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 在《註釋》說明頁中收納新的「未決定用途」地帶條款。
- (b) 在「住宅(甲類)」、「商業」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「墳場」及「其他指定用途」註明「加油站」地帶「註釋」的「備註」中收納建築物高度限制和略為放寬此等限制的條款。
- (c) 在「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」中收納一項條款，釐清現有建築物的地積比率的適用範圍。
- (d) 在「住宅(甲類)」地帶「註釋」的「備註」中收納略為放寬地積比率和總樓面面積限制的條款。

- (e) 在「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶「註釋」的「備註」中收納略為放寬非建築用地限制的條款。
- (f) 在「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶「註釋」的「備註」中收納建築物間距的限制及略為放寬建築物間距的限制的條款。
- (g) 收納「休憩用地(1)」小區的土地用途表。
- (h) 加入新的「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶的「註釋」。
- (i) 在「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「墳場」及「其他指定用途」註明「加油站」地帶「註釋」的「備註」中收納一項條款，訂明在以樓層數目計算建築物高度限制時，地庫樓層可免計算在內。

城市規劃委員會
2010年9月17日

九龍規劃區第 8 區

橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K 8/20

(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地帶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、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) 在「未決定用途」地帶內，除由政府統籌和落實的大溝渠、渠務工程、美化種植、環境改善工程及其他公共工程外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。
- (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 8 區

橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K 8/20

土地用途表

| | <u>頁次</u> |
|----------|-----------|
| 商業 | 1 |
| 住宅(甲類) | 3 |
| 政府、機構或社區 | 7 |
| 休憩用地 | 9 |
| 其他指定用途 | 11 |
| 綠化地帶 | 13 |

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 街市 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 分層住宅 政府垃圾收集站 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 |

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。

(請看下頁)

商 業(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 17 725 平方米，而最高建築物高度(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最大總樓面面積和建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造成或擬用作停車位、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。
- (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，在上文第(1)段適用的土地範圍內的建築物的總樓面面積可提高；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，縱使提高後的總樓面面積因而超過上文第(1)段所規定的最大總樓面面積亦可。
- (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)段所述的發展限制。

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 鄉事委員會會所／鄉公所 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 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。

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(9)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) 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(8)及／或(9)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) 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。
- (4) 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／或重建計劃超過上文第(1)段所述的有關最高住用及／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，則第(1)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (5) 在圖則上所示東頭邨內多層停車場大廈東面劃為闊七米建築物間距的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外)或現有建築物的重建，不得超過主水平基準上 17 米的最高建築物高度。
- (6) 為施行上文第(1)及(2)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。
- (7) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、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)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，縱使提高後的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(甲類)(續)

備註(續)

- (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(1)至(3)段所述的發展限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地和建築物間距限制。

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 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) 練靶場 分層住宅 殯儀設施 直升機升降坪 直升機加油站 度假營 酒店 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) 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) 在指定為「政府、機構或社區」地帶的土地範圍內，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(以樓層數目計算或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) 在圖則上所示至德公立學校東面劃為闊七米建築物間距的土地範圍內，任何新發展(不影響現有建築物高度的輕微加建、改動及／或修改除外)或現有建築物的重建，不得超過主水平基準上 17 米的最高建築物高度。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高樓層數目時，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(1)段所述的建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地和建築物間距限制。

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 香港鐵路通風塔及／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 |

休憩用地(1)

| 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 |
|---------------------------------------|--|
| 公園及花園 涼亭 行人專區 散步長廊／廣場 休憩處 | 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 小食亭 |

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。

(請看下頁)

休憩用地

備註

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，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃，考慮略為放寬圖則所顯示的非建築用地限制。

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「墳場」

| | |
|---|---|
| 靈灰安置所 火葬場 殯儀設施 政府用途(未另有列明者) 墳墓 公廁設施 小食亭 | 康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 宗教機構 商店及服務行業 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，主要是設置墳場，以配合市民的需要。

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)段而計算有關的最高樓層數目時，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 |
|----------------|--|
|----------------|--|

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，主要是設置加油站，以配合當地居民和其他市民的需要。

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)段而計算有關的最高樓層數目時，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。

只適用於「園景美化高架行人道」

園景美化高架行人道
政府用途

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，以改善行人環境，並把東頭和啟德連接起來。

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 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 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 8 區

橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K 8/20

說明書

九龍規劃區第 8 區

橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K 8/20

| 目 錄 | 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〉 | 3 |
| 5. 規 劃 區 | 4 |
| 6. 人 口 | 4 |
| 7. 區內的建築物高度限制 | 4 |
| 8. 非建築用地 | 6 |
| 9. 土地用途地帶 | |
| 9.1 商 業 | 9 |
| 9.2 住宅(甲類) | 9 |
| 9.3 政府、機構或社區 | 11 |
| 9.4 休憩用地 | 12 |
| 9.5 其他指定用途 | 13 |
| 9.6 綠化地帶 | 14 |
| 9.7 未決定用途 | 14 |
| 10. 交 通 | 14 |
| 11. 公用設施 | 15 |
| 12. 文化遺產 | 15 |
| 13. 規劃的實施 | 16 |

九龍規劃區第 8 區

橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K 8/20

(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《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K 8/20》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 一九六零年五月十三日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報公布首份涵蓋九龍規劃區第 8 區的法定發展大綱圖編號 LK 11/41B。一九六零年十二月六日，當時的總督會同行政局根據條例第 8 條核准發展大綱草圖。一九六三年七月十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 11 條，把發展大綱核准圖編號 LK 11/41C 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。一九六四年一月二十八日，當時的總督會同行政局根據條例第 8 條核准發展大綱草圖。

2.2 一九六九年八月二十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(i)條，把發展大綱核准圖編號 LK 11/63 發還城規會，以由兩份新的圖則取代。一九七三年四月二十七日，城規會根據條例第 5 條在憲報公布涵蓋九龍規劃區第 8 區的《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 LK 8/21》。其後，城規會根據條例第 7 條對圖則作出九次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.3 一九八八年九月六日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K 8/6。一九九三年七月六日，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編號 S/K 8/6 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.4 一九九八年十月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K8/10。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/K8/10 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.5 二零零二年五月二十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K8/13。二零零二年十一月二十六日，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/K8/13 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。圖則所作修訂，主要是反映《法定圖則註釋總表》修訂本；以及收納分區計劃大綱圖的界線調整。
- 2.6 二零零五年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K8/17。二零零五年四月二十二日，《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/17》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零八年五月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/17》發還城規會以作修訂。二零零八年五月十六日，該分區計劃大綱圖發還修訂一事根據條例第 12(2)條在意報公布。
- 2.8 二零零八年十月三日，城規會根據條例第 5 條，展示《橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K8/18》，以供公眾查閱。圖則收納了技術修訂，以反映已建設發展；以及根據最新的《法定圖則註釋總表》對圖則《註釋》所作的輕微修訂。在圖則展示期間，當局並沒有接獲申述。
- 2.9 二零零九年五月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K8/19。二零零九年五月十五日，《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/19》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.10 二零一零年一月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《橫頭磡及東頭分區計劃大綱核准圖編號 S/K8/19》發還城規會以作出修訂。二零一零年一月二十二日，該分區計劃大綱圖發還修訂一事根據條例第 12(2)條在意報公布。

2.11 2010年9月17日，城規會根據條例第5條展示〈橫頭磡及東頭分區計劃大綱草圖編號 S/K 8/20〉(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括為「商業」、「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「加油站」和「其他指定用途」註明「墳場」地帶制訂新的建築物高度限制；在各「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」及「休憩用地」地帶劃設非建築用地和建築物間距；把三條現有公用道路由「住宅(甲類)」地帶改劃為顯示為「道路」的地方；把兩塊用地由「政府、機構或社區」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶；把兩塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；把一塊狹長土地由「休憩用地」地帶和「道路」用地改劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶；把啟德明渠(由沙田坳道至太子道東一段)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地(1)」及「未決定用途」地帶；以及作出其他技術修訂。

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，以便把區內的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。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，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，以保存橫頭磡及東頭地區的特色和景致，並避免使當地道路網不勝負荷。

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.info.gov.hk/tpb>）。

5. 規劃區

- 5.1 該區位於九龍中部，屬黃大仙行政區的轄區，西達聯合道／竹園道及獅子山隧道公路，東至彩虹道／沙田坳道，南接東頭村道／東正道及太子道東，北連獅子山的山麓。該區佔地約 184 公頃。
- 5.2 該區大部分地點均已發展，土地用途以住宅用地為主，其中大部分屬公共租住屋邨、居者有其屋計劃及私人機構參建居屋計劃屋苑。

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 122 900 人。在該圖上已計劃的用途落實後，該區的計劃人口約為 126 700 人。預測人口的增加，主要是因為美東邨東面和西面的擬議公營房屋發展計劃，東頭邨第九期及位於衙前圍村的市區重建計劃落實進行。

7. 區內的建築物高度限制

- 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妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，九龍各份分區計劃大綱圖須作出修訂，以加入建築物高度限制，為日後的發展／重建計劃提供指引。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境不相協調，對該區的景觀質素帶來負面影響。為免出現過高或不相協調的建築物，並保留一些城市設計要素（例如梯級式建築物高度和保存公眾眺望山脊線的景觀），以及對該區發展的建築物高度作出更妥善的管制，當局為該圖上各個發展地帶訂定建築物高度限制。
- 7.2 該區中部和北部有高層建築區，主要是現有居者有其屋發展項目，包括該區中部的康強苑、德強苑、富強苑和嘉強苑及該區北部的天馬苑和天宏苑，以及位於獅子山山麓的現有私人機構參建居屋計劃發展項目翠竹花園。擬議的建築物高度級別朝東面和南面的中層住宅發展漸次下降。
- 7.3 獅子山是重要的天然景致，為該區締造連綿不絕的翠綠山巒背景和獨特的地形環境。「城市設計指引研究」確定該區主要位於兩個瞭望點的視線範圍內，一個為鰂魚涌公園瞭望點，另一個則為上環瞭望點。該研究亦確定由該區範圍以內和以外的瞭

望點眺望獅子山的三條區內觀景廊，分別是摩士公園的露天劇場、九龍塘的樂富食水配水庫和啟德的擬議休憩用地。摩士公園和樂富食水配水庫的觀景廊沿着各個住宅發展、連綿不斷的政府、機構或社區用地、休憩用地和綠化地帶用途，一直伸延至北面遠處的獅子山山巒起伏的景觀。啟德觀景廊則橫跨啟德的發展，經東頭區的公屋發展逐步連接北面的獅子山。

- 7.4 該區所採納的梯級狀建築物高度概念，已考慮城市設計指引、整體的天然地形、區內情況、區內風環境、現有建築物高度輪廓、上文第 7.3 段所列保存獅子山景觀的需要，以及確保在較大範圍內保持建築羣外觀和諧協調的需要。該區的「住宅(甲類)」和「商業」地帶共分為八個主要建築物高度級別(即主水平基準上 60 米、80 米、100 米、120 米、140 米、150 米、160 米及 180 米)。擬議的建築物高度級別有助締造梯級狀的高度輪廓，從而為該區帶來更廣闊深遠的視野，同時亦可改善透風和通風的情況。
- 7.5 為「政府、機構或社區」、「其他指定用途」註明「墳場」和「其他指定用途」註明「加油站」地帶制訂建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，主要旨在反映現有發展的建築物高度。當局亦已充分顧及有關用地現有設施/用途的性質、現有發展密度和其發展完成後的情況，以及配合其各種運作要求和用途的需要。除非已知發展項目已有既定方案或有需要符合最低高度規定，否則現有「政府、機構或社區」和「其他指定用途」用地通常會限於現有建築物高度，為區內稠密的已建設環境提供歇息空間及視覺調節。
- 7.6 低矮的政府、機構或社區發展(高度通常不超過 13 層)一般會以樓層數目(不包括地庫樓層)列明建築物高度限制，以容許在設計上更有彈性，特別是具有特定功能要求的政府、機構或社區設施，除非此類發展位處有必要收緊高度管制的顯眼位置或主要的歇息空間內，則作別論。較高的發展(高度通常超過 13 層)的建築物高度限制以米為單位從主水平基準起計算，這是為了提供明確和清晰的規劃意向。
- 7.7 當局已進行空氣流通專家評估，藉以審視區內各發展用地的擬議建築物高度可能對行人風環境所造成的影響。當局訂定該圖所顯示的建築物高度級別、非建築用地和建築物間距時，已顧及空氣流通評估的建議。
- 7.8 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，有關準則如下：

- (a) 把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；
- (b) 配合《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的額外地積比率；
- (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，以及採用可改善城市景致和區內市容但不會構成負面景觀和視覺影響的創意建築物設計和規劃優點。

7.9 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)，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. 非建築用地及建築物間距

- 8.1 根據空氣流通評估的結果，該區每年的盛行風是東風和東北風，而夏季的盛行風以東風、西風和南風為主。至於吹越山丘的北風和東北風，其風廓線特徵會受山丘所影響。吹抵該區的北風會因受山丘阻擋而減慢和減弱。
- 8.2 該區在山坡和平地上均有作為「空間」的大片空曠綠化用地，使空氣得以流通。這些用地包括獅子山公園、馬仔坑遊樂場、摩士公園、樂富遊樂場和石鼓壆道遊樂場。由於這些休憩用地分布平均而且互相連繫，在該區起着十分重要的作用。該區主要的東西向道路包括龍翔道、富美街、橫頭磡中道、橫頭磡南道、東泰里及東隆道，均為東西向的風道。分布平均和互相連繫的綠化地帶，使風道發揮更佳作用。該區主要的南北向風道包括鳳舞街、東頭村道、聯合道、竹園道和沙田坳道。彩虹道和毗連的啟德明渠構成主要通風廊。該區亦有西南至東北向的風道，包括樂善道和杏林街。沿正德街則為東南至西北向的風道。大部分現有街道互相連接，並與綠化地帶及休憩用地連繫，構成重要的風道網絡，應保持暢通無阻。大體上，空氣流通評估的結論是該區並無重點關注範圍。

- 8.3 當局經考慮空氣流通評估研究的建議和其他有關因素(例如地盤限制和對發展／重建潛力的影響)後，在該圖指定以下九塊非建築用地和一道建築物間距，以改善該區的風環境：

非建築用地

- (a) 天馬苑所在的「住宅(甲類)」地帶西部現為景觀美化地方／籃球場的一個細小範圍(佔地約 2 100 平方米)指定為非建築用地，使西北面的獅子山配水庫所在的「休憩用地」地帶與龍翔道和橫頭磡邨地區的「休憩用地」之間空氣更為流通。
- (b) 在橫頭磡邨所在的「住宅(甲類)」地帶內，屬於屋邨道路的橫頭磡北道和富裕街、露天停車場和一塊狹長斜坡指定為非建築用地，以便把現有道路網絡的風道連接起來。
- (c) 毗連富強街的橫頭磡賽馬會診所所在的「政府、機構或社區」用地南隅現時並無興建任何構築物的一小部分土地指定為非建築用地，把橫頭磡南道的風道向西伸延至聯合道和樂富公園。
- (d) 在橫頭磡邨所在的「住宅(甲類)」地帶內，屬於屋邨道路的富茂街指定為闊 12 米的非建築用地，把橫頭磡東道的風道連接東面的鳳舞街和摩士公園，與屋邨內的公共交通交匯處產生東西向的對流風。
- (e) 黃大仙下邨所在的「住宅(甲類)」地帶的現有內部道路指定為闊 12 米的非建築用地，使正德街的風道伸延至啟德明渠和彩虹道遊樂場，把風有效地引入新蒲崗。
- (f) 在啟德明渠西面的「住宅(甲類)」、「休憩用地」和「政府、機構或社區」地帶，由北面的沙田坳道至南面的太子道東之間指定闊 10 米的非建築用地，以改善區內的風環境。該用地主要是緊急車輛通道、東光道、路面和休憩用地／景觀美化地方，有一個細小範圍侵入了啟德花園、東頭邨、聖公會基德小學和李求恩紀念中學的界線。啟德明渠連同非建築用地和彩虹道整個路面將構成該區闊 30 至 50 米的主要通風廊。
- (g) 同樣地，在啟德明渠東面的「休憩用地」和「政府、機構或社區」地帶(包括育群街和侵入了樂善堂王仲銘中學和天主教伍華小學界線的一個細小範圍)指定闊 10 米的非建築用地，以改善區內的風環境。

- (h) 在東頭邨所在的「住宅(甲類)」地帶內，東隆道與樂善道交界處佔地約 700 平方米現為休憩處和電力支站的細小範圍指定為非建築用地，把風道由東隆道連接至石鼓壘道遊樂場。
- (i) 在「住宅(甲類)」地帶內，沿東頭平房東區南面界線指定闊 12 米至 38 米不等的非建築用地，該用地會闢設園景平台和擋土斜坡，把風道由東正道連接至墳場。

建築物間距

- (j) 在東頭邨所在的「住宅(甲類)」地帶和至德公立學校所在的「政府、機構或社區」地帶內，低矮多層停車場大廈東面一塊闊七米狹長土地劃為南北向的建築物間距，最高建築物高度限制為主水平基準上 17 米，把北面東發道和南面東隆道的氣流連接起來。

8.4 日後發展／重建有關用地時，應考慮上述非建築用地和建築物間距。所有如此劃設的非建築用地必須植樹以適當地綠化，以盡量加強作用，締造優質市區生活空間。由於劃設非建築用地的目的主要是為了改善地面之上的通風情況，故有關非建築用地的規定不適用於地下發展。發展者可在非建築用地上搭建小型構築物以提供接駁行人天橋，為公共屋邨各期發展提供較佳連繫。此外，在相關地帶的「註釋」已收納可略為放寬限制的條文，容許在特殊情況下略為放寬該圖所顯示的限制。

8.5 空氣流通評估研究亦提出以下建議：

- (a) 劃設 10 米的非建築用地，把橫頭壩中道向東伸延至摩士公園，以便在日後重建橫頭壩邨時加強現有公共交通交匯處的通風潛力；
- (b) 劃設 10 米的非建築用地，把正德街向西伸延至摩士公園，以便在日後重建黃大仙下邨時進一步加強通風潛力；
- (c) 建築物之間應保留足夠距離，以便在日後重建樂富邨時加強杏林街的東西向空氣流通；以及
- (d) 除在公共屋邨內劃設非建築用地外，房屋署應進行詳細的空氣流通評估，以便在重建有關屋邨時進一步優化區內的空氣流通設計。

8.6 日後重建有關公屋用地時，應就房屋發展的設計、位置和布局考慮上述非建築用地。

9. 土地用途地帶

9.1 商業：總面積 0.71 公頃

9.1.1 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。

9.1.2 介乎橫頭磡東道與聯合道之間的樂富中心第二期商場所在地，是該區唯一劃為此地帶的土地。商場的第一期建於住宅樓宇的商業平台。這項發展屬香港房屋委員會九龍中部屋邨重建計劃的一部分。這個商場已成為該區居民最常到和最喜歡到的地點。在此地帶內，發展項目的最大總樓面面積為 17 725 平方米，最高建築物高度限制為主水平基準上 60 米。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，可按個別情況考慮略為放寬發展限制。

9.2 住宅(甲類)：總面積 67.24 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 現有的公共租住屋邨包括樂富邨、橫頭磡邨、黃大仙下邨、東頭邨和美東邨，其高度級別為主水平基準上 60 米、80 米、100 米和 120 米。樂富邨的高度級別為主水平基準上 80 米至 100 米，以便高度從主水平基準上 60 米的樂富中心逐級上升。黃大仙下邨的最高建築物高度為主水平基準上 100 米。東頭邨的高度級別為主水平基準上 80 米和 100 米。橫頭磡邨的高度級別為主水平基準上 100 米和 120 米，而美東邨則為主水平基準上 60 米(東部)和 80 米(西部)，以配合南鄰的九龍寨城公園的環境。

9.2.3 上層平台美東邨東北和西北面分別面向東頭村道和聯合道的兩塊用地(即東頭平房東區的擬議公屋重建用地和東頭平房西區最近落成的公屋發展項目(美仁樓))，建築物高度限制為主水平基準上 120 米。前東頭邨第 23 座用地現正重建為東頭邨第九期作公屋之用，並設社區會堂和綜合家庭服務中心，建築物高度限制為主水平基準上 100 米和 120 米。

9.2.4 在大型屋邨內設有多幢低矮獨立式政府、機構或社區設施，為有關屋邨的居民提供服務，有關設施包括學校、

社區會堂、兒童及青年中心、老人中心、社會福利中心，以及附屬設施建築物如停車場、商場和街市。這些低矮獨立式的政府、機構或社區設施和附屬設施建築物應保留為建築羣的歇息空間和視覺調劑。任何這些現有個別獨立式政府、機構或社區設施和附屬設施建築物的加建、改動及／或修改或重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過現有建築物的高度。所有公共屋邨由規劃大綱管限。日後重建屋邨時，這些政府、機構或社區設施和附屬設施建築物的布局和設計必須予以全面檢討，並輔以空氣流通和景觀方面的相關影響評估。

- 9.2.5 啟德花園是位於啟德明渠旁的房屋協會發展項目，高度級別為主水平基準上 100 米。在該區中部和北部，現有居者有其屋發展的高度級別為主水平基準上 100 米、120 米、140 米和 150 米。這些發展項目包括該區中部的康強苑、德強苑、富強苑和嘉強苑，以及該區北部的天馬苑和天宏苑。獅子山山麓現有私人構構參建居屋發展的翠竹花園的高度級別為主水平基準上 160 米和 180 米。
- 9.2.6 該區有四塊私人房屋用地；兩塊位於石鼓壆道遊樂場西南面，有關發展(名為豪門)最近落成，最高建築物高度限制為主水平基準上 140 米，以反映其現有建築物高度。另一塊在聯合道與杏林街交界處，建有低矮的舊式住宅大廈，高度限制為主水平基準上 120 米，以配合其將來重建。
- 9.2.7 餘下的私人房屋用地是彩虹道的衙前圍村重建計劃所在地，是市區重建局的一項市區重建計劃(項目 K1)。該用地的指定建築物高度限制為主水平基準上 15 米、100 米、106 米和 134 米，以保留由啟德觀景廊眺望的獅子山山脊線。建議該用地中部的建築物高度限制為主水平基準上 15 米，以保留該村的保育元素，包括沿中軸線的八間房子、現有門樓連「慶有餘」牌匾和天后廟，並擬建保育公園。該用地餘下部分的住宅發展會採納梯級狀建築物高度輪廓，以保留從啟德觀景廊眺望的獅子山山脊線，南面大樓由西至東的建築物高度由主水平基準上 134 米至 100 米(至主天台)，北面大樓的建築物高度限制為主水平基準上 106 米(至主天台)。擬議重建計劃的地面設計應反映圍村原先的特色，方法是仿效街道形態或標示圍村的界線。此外，應改善擬議重建計劃在地面的開揚度，使空氣更為流通並與啟德明渠的設計更為融合。

- 9.2.8 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，因此在此地帶的
「註釋」訂明，此地帶內的發展或重建計劃在地積比率
方面須受到特定的管制，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，其佔用的土地範圍不會算作有關地盤的一部分。
- 9.2.9 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。
- 9.2.10 為改善該區空氣流通，在「住宅(甲類)」地帶範圍內
劃設上文第 8.3(a)、(b)、(d)、(e)、(f)、(h)、(i)
和(j)段所述和該圖所示的七塊非建築用地和一道建築物
間距。
- 9.2.11 至於大型房屋發展用地，必須在同一建築物高度級別提
供不同的建築物高度輪廓，以免建築物造成屏風效應，
並為用地加添變化和改善街道水平的空氣流通。
- 9.2.12 為了提供設計／建築靈活性，城規會如接獲根據條例第
16 條提出的申請，可按個別情況考慮略為放寬上文第
9.2.9 段所述的最高地積比率限制。此外，對於具特別
設計優點的發展項目，城規會如接獲根據條例第 16 條
提出的申請，會按個別情況及上文第 7.8 段及 7.9 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。
- 9.2.13 然而，如現有建築物的地積比率已經超過該圖(註釋)
所訂明的地積比率和建築物高度限制，根據一般推定，
除非情況特殊，否則不應批准略為放寬限制的申請。
- 9.2.14 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊
情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬非建築用
地和建築物間距限制。
- 9.3 政府、機構或社區：總面積 21.23 公頃
- 9.3.1 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。這些低矮和低密度的政府、機構或社區發展應作為稠密市區的歇息空間和視覺調劑。

- 9.3.2 現有的主要政府、機構或社區設施計有位於聯合道的橫頭磡賽馬會診療所、太子道東的柏立基健康院、正德街的黃大仙社區中心、杏林街的香港佛教醫院、摩士公園游泳池場館和室內運動場、獅子山配水庫、馬仔坑配水庫、獅子山公園附近的抽水站、多所宗教機構和中小學校。
- 9.3.3 「政府、機構或社區」用地的發展和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)(不包括地庫樓層)限制。大部分「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制以樓層數目計算，而把九龍城浸信會由亞皆老街遷至東利道的建議，最高建築物高度為主水平基準上 64 米，以反映已承諾發展的擬議建築物高度。
- 9.3.4 對於具特別設計優點的發展項目，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，會按個別情況及上文第 7.8 段及 7.9 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。
- 9.3.5 為改善該區的空氣流通，在「政府、機構或社區」地帶範圍內劃設上文第 8.3(c)、(f)、(g)和(j)段所述和該圖所示的三塊非建築用地和一道建築物間距。
- 9.3.6 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬非建築用地和建築物間距限制。
- 9.4 休憩用地：總面積 27.60 公頃
- 9.4.1 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。
- 9.4.2 現有的主要休憩用地包括摩士公園、樂善道的石鼓墘道遊樂場、樂富中心第二期商場以南的樂富遊樂場、馬仔坑道與竹園道交界處的馬仔坑遊樂場，以及近龍翔道的獅子山公園。另外，在公共屋邨、居者有其屋計劃和私人機構參建居屋計劃屋苑內，也有提供鄰舍休憩用地，以配合居民的需要。

- 9.4.3 啟德明渠－彩虹道段重建及改善工程計劃下的活化沙田坳道與大成街之間啟德明渠段的工程正由渠務署進行。此段明渠會加設上蓋並劃為「休憩用地(1)」地帶，以便推行有關計劃。加設上蓋部分會闢設休憩處、美化市容地帶、特色雕塑、露天廣場連樹木、綠化走廊和行人道，以作消閒用途。
- 9.4.4 為改善該區的空氣流通，在「休憩用地」地帶範圍內劃設上文第 8.3(f)和(g)段所述和該圖所示的兩塊非建築用地。
- 9.4.5 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬非建築用地限制。
- 9.5 其他指定用途：總面積 2.85 公頃
- 9.5.1 「其他指定用途」註明「墳場」地帶的規劃意向，主要是設置墳場，以配合市民的需要。此地帶涵蓋美東邨以北位於聯合道的新九龍香港華人基督教聯合華人基督教墳場現址。該用地的建築物高度限制為一層、兩層、三層、四層和六層，以反映墳場的現有和已規劃建築物的建築物高度。就上述用地而言，在計算樓層數目時，地庫樓層可免計算在內。
- 9.5.2 「其他指定用途」註明「加油站」地帶的規劃意向，主要是設置加油站，以配合當地居民和其他市民的需要。沿太子道東的三個現有加油站，亦在此地帶的範圍內。該等加油站的建築物高度限制為一層，以反映該用地的現有建築物高度。就上述用地而言，在計算樓層數目時，地庫樓層可免計算在內。
- 9.5.3 石鼓壘道遊樂場橫越太子道東的一塊狹長土地劃為「其他指定用途」註明「園景美化高架行人道」地帶。此地帶的規劃意向，主要是闢設園景美化高架行人道，以改善行人環境，並把東頭和啟德連接起來。
- 9.5.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展及／或重建計劃考慮略為放寬建築物高度限制。

9.6 綠化地帶：總面積 39.10 公頃

9.6.1 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。城規會會審慎管制此地帶內的發展，並會參照城規會規劃指引，按個別情況審批每項發展建議。

9.6.2 此地帶主要包括鄰近獅子山郊野公園的陡峭獅子山山坡。這些地點不宜進行市區式發展，但若干地點或可發展作靜態休憩用地或相關用途。

9.7 未決定用途：總面積 1.34 公頃

9.7.1 此地帶旨在劃定須作詳細規劃研究以確定未來用途的土地。

9.7.2 此地帶涵蓋大成街與太子道東之間的啟德明渠段。在渠務署進行的重建和修復由東光道至太子道東的一段啟德明渠計劃下，現正就此段明渠的改善工程進行研究。同時，渠務署、土木工程拓展署和規劃署將就上述啟德河修復和活化計劃進行公眾參與活動，以期就河道的設計和融入附近發展事宜蒐集公眾意見。明渠露天段將劃為「未決定用途」地帶，以待公眾參與活動完成和明渠及毗連土地的日後用途檢討得出結果。長遠的規劃意向是活化明渠以闢設主要綠化河道，在兩旁進行合適的土地用途（如黃大仙區的河畔走廊）和把成為南面的啟德河的一部份。當局亦會藉機探討把文物／文化景點連接起來的可行性，包括南面的龍津石橋遺蹟、九龍寨城公園、東頭衙前圍村歷史遺蹟和北面的黃大仙民俗文化區、前大磡村和南蓮園池。

9.7.3 在此用途地帶內，除由政府統籌和落實的大溝渠、渠務工程、美化種植、環境改善工程及其他公共工程外，所有其他用途或發展必須向城規會申請許可。

10. 交通

10.1 道路

10.1.1 龍翔道橫越該區北部，是北九龍的主要幹路，而太子道東是該區南部一條主要幹路，連接東、西九龍。該區的

地區幹路計有聯合道、竹園道、東頭村道、彩虹道及鳳舞街。

10.1.2 獅子山隧道在該區的西北邊緣，是九龍與新界東北部之間的重要通道。

10.2 鐵路

現有香港鐵路觀塘線由東至西橫越該區，車站有樂富邨的樂富站和黃大仙邨的黃大仙站。

10.3 巴士服務

該區有多條巴士線行走，且在翠竹花園、樂富中心、東頭邨、黃大仙下邨設有巴士總站。

10.4 連接啟德發展的行人通道

為加強與啟德發展的行人連繫，建議興建擬議的弧形園景美化高架行人道，把石鼓壟道遊樂場、日後啟德政府合署、啟德市中心的商業發展和新蒲崗區的住宅發展譽·港灣連接起來，以期讓行人可方便、舒適和愉快地來往各處。土木工程拓展署現正研究有關行人道的詳細設計。

11. 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的需求方面，應無任何困難。

12. 文化遺產

12.1 位於東頭村道和聯合道交界的侯王廟被評為一級歷史建築物。任何可能影響這座建築物及毗鄰範圍的發展或更改土地用途建議，必須先諮詢古物古蹟辦事處。

12.2 衙前圍村是市區內的一個古舊村落，已納入市區重建局的市區重建項目。村內主要有三個具歷史價值的項目，包括「慶有餘」牌匾、現有門樓和天后宮，在市區重建項目內將原址保留，以便興建保存該村所保留遺蹟和歷史文物的保育公園。在重建後，須由合資格的考古學家進行考古影響評估，以確定該地盤的考古價值。工程倡議人須設計及落實適當的紓緩措施，也須在早期規劃階段就該村的重建計劃諮詢古物古蹟辦事處。

13. 規劃的實施

- 13.1 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。
- 13.2 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。在落實該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢黃大仙區議會的意見。
- 13.3 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、發展藍圖以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則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。