

城市规划委员会根据城市规划条例(第131章)  
对市区重建局观塘市中心-主地盘发展计划核准图编号  
S/K14S/URA1/2  
所作修订项目附表

---

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A 项 - 把位于观塘道以北的一幅土地由「综合发展区(1)」地带改划为「其他指定用途」注明「混合用途」地带，并订明建筑物高度限制。
- B 项 - 把位于物华街以南的一幅土地由「综合发展区(1)」地带改划为「住宅(甲类)」地带，并订明建筑物高度限制。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 根据最新的法定图则注释总表在《注释》说明页加入第(5)段、第(7)(c)段及第(8)段。
- (b) 删除「综合发展区(1)」地带的《注释》及相应地修订《注释》说明页。
- (c) 加入「其他指定用途」注明「混合用途」及「住宅(甲类)」地带，并纳入新的「土地用途表」及「备注」，以及发展限制和可放宽该等限制的条款。

城市规划委员会

2023年12月8日

## 市区重建局

### 观塘市中心一主地盘发展计划草图编号 S/K14S/URA1/3

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

## 注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3)
  - (a) 任何土地或建筑物的现有用途，即使不符合图则的规定，也无须更正，直至用途有实质改变或建筑物进行重建为止。
  - (b) 任何用途的实质改变，或任何其他发展(就现有用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
  - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建筑物的现有用途」指 -
    - (i) 首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，
      - 已经存在的用途，而该项用途由展开以来一直持续进行；或
      - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及

(ii) 在首份图则公布之后，

- 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该项用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或
- 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的。

(4) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。

(5) 进行详细规划时，路口、道路和铁路路轨的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。

(6) 任何土地或建筑物的临时用途(预料为期不超过五年)，只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。

(7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展则除外：

(a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士/公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、铁路路轨、香港铁路车站入口、香港铁路地下结构、的士站、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；

(b) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及

(c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。

(8) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(7)段所载的用途或发展及下列用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：

路旁车位和铁路路轨。

- (9) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。
- (10) 在这份《注释》内，「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。
- (11) 根据《市区重建局条例》第 25(4)条的规定，任何与市区重建局为图则所涵盖的地区拟备的发展计划不相容的发展，均禁止进行。

市区重建局

观塘市中心-主地盘发展计划草图编号 S/K14S/URA1/3

土地用途表

	<u>页次</u>
住宅(甲类)	1
其他指定用途	4

住宅(甲类)

第一欄 经常准许的用途	第二欄 须先向城市规划委员会申请，可能在有 附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 分层住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站(露天总站或 车站除外) 住宿机构 学校(只限设于特别设计的独立校舍) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置	商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外) 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 公厕设施 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(未另有列明者) 训练中心

(请看下页)

住宅(甲类) (续)

---

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

---

食肆  
教育机构  
机构用途(未另有列明者)  
场外投注站  
办公室  
娱乐场所  
私人会所  
公厕设施  
可循环再造物料回收中心  
学校  
商店及服务行业  
训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 138 980 平方米及最大非住用总楼面面积超过 33 220 平方米，以及该图所指定的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准则。
- (2) 该范围内须提供不少于 2 400 平方米的地面公众休憩用地及不少于 4 000 平方米高于地面的公众休憩用地。
- (3) 为施行上文第(1)段，在指定为「住宅(甲类)」的土地范围内，任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划超过有关的最大住用及／或非住用总楼面面积，或超过现有建筑物的最大住用及／或非住用总楼面面积，两者中以数目较大者为准则，但其适用范围须受到下列限制：

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (a) 只有在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建为与现有建筑物同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，现有建筑物的总楼面面积方会适用；或
  - (b) 在现有建筑物加建、改动及／或修改，或重建为与现有建筑物不同类的建筑物(即住用、非住用或住用与非住用各占部分的建筑物)时，则上文第(1)段所述的最大住用及／或非住用总楼面面积适用。
- (4) 为施行上文第(1)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (5) 遇有《建筑物(规划)规例》第 22(1)或(2)条所列的情况而获准超过该规例界定的准许地积比率时，在上文第(1)段适用的土地范围内的建筑物的楼面面积可提高；提高的幅度为根据上述规例第 22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超逾上文第(1)段所规定的有关最高总楼面面积亦可。
- (6) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制。



其他指定用途

只适用于「混合用途」

第一欄 经常准许的用途	第二欄 须先向城市规划委员会申请，可能在有 附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

附表 I：适用于发展／重建／改建后的非住宅楼宇或楼宇的非住宅部分

救护站	播音室、电视制作室及／或
商营浴室／按摩院	电影制作室
食肆	分层住宅
教育机构	政府垃圾收集站
展览或会议厅	医院
政府用途(未另有列明者)	香港铁路通风塔及／或高出路面的
酒店	其他构筑物(入口除外)
资讯科技及电讯业	加油站
机构用途(未另有列明者)	住宿机构
图书馆	社会福利设施(未另有列明者)
场外投注站	
办公室	
娛樂场所	
康体文娱场所	
私人会所	
政府诊所	
公厕设施	
公共車輛总站或車站	
公用事业设施装置	
公众停車場(货柜車除外)	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
学校	
商店及服务行业	
社会福利设施(涉及住宿照顾者除外)	
訓練中心	
私人发展计划的公用设施装置	
批发行业	

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「混合用途」(续)

第一欄 经常准许的用途	第二欄 须先向城市规划委员会申请，可能在有 附带条件或无附带条件下获准的用途
----------------	--

附表 II：适用于发展／重建／改建后的住宅楼宇或楼宇的住宅部分

分层住宅	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	教育机构
屋宇	政府垃圾收集站
住宿机构	政府用途(未另有列明者)
社会福利设施(只限住宿照顾设施)	酒店
私人发展计划的公用设施装置	机构用途(未另有列明者)
	图书馆
	香港铁路通风塔及／或高出路面的 其他构筑物(入口除外)
	办公室
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	政府诊所
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施(未另有列明者)
	训练中心

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「混合用途」(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高密度混合用途发展。地带内的用途力求灵活，容许在纵向楼宇或横向空间内发展／重建／改建作商业／住宅或其他用途，或同时作多种相协调的土地用途，包括商业、住宅、教育、文化、康乐和娱乐用途，以配合不断转变的市场需要。新建／改建建筑物内的非住宅部分与住宅部分须实际分隔，以免非住宅用途对居民造成滋扰。

备注

- (1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过251 100平方米(其中住用总楼面面积不得超过110 100平方米及非住用总楼面面积不得超过153 700平方米)，以及该图所指定的最高建筑物高度(以米为单位从主水平基准起计算)，或超过现有建筑物的总楼面面积及高度，两者中以数目较大者为准。
- (2) 该范围内须提供不少于7 200平方米的地面公众休憩用地及不少于4 000平方米高于地面的户外共享空间，以供公众使用。
- (3) 为施行上文第(1)段而计算有关的最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府所规定的政府、机构或社区设施或公共运输设施，亦可免计算在内。
- (4) 遇有《建筑物(规划)规例》第22(1)或(2)条所列的情况而获准超逾该规例界定的准许地积比率时，在第(1)段适用的土地范围内的建筑物的楼面面积可提高；提高的幅度为根据上述规例第22(1)或(2)条获准超过准许地积比率的幅度，纵使提高后的地积比率因而超过上文第(1)段所规定的有关最高总楼面面积亦可。
- (5) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制。
- (6) 建筑物发展／重建／改建为混合用途发展后，须透过适当的建筑物设计，把建筑物内的住宅部分及非住宅部分实际分隔。城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可在特殊情况下，考虑放宽实际分隔的规定。

市区重建局  
观塘市中心－主地盘发展计划草图编号 S/K14S/URA1/3

说明书

市区重建局  
观塘市中心一主地盘发展计划草图编号 S/K14S/URA1/3

<u>目录</u>	<u>页次</u>
1. 引言	1
2. 拟备该图的权力依据及程序	1
3. 拟备该图的目的	2
4. 该图的《注释》	2
5. 该图涵盖的地区	3
6. 现时状况	3
7. 规划及土地用途建议	3
8. 发展计划的实施	9

市区重建局  
观塘市中心－主地盘发展计划草图编号 S/K14S/URA1/3

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

说明书

注意：就《城市规划条例》(下称「条例」)而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

1. 引言

本《说明书》旨在协助大众了解《市区重建局(下称「市建局」)观塘市中心－主地盘发展计划草图编号 S/K14S/URA1/3》(下称「该图」)的内容，并阐述城市规划委员会(下称「城规会」)就该图涵盖范围所订定的规划意向和目的。

2. 拟备该图的权力依据及程序

- 2.1 财政司司长于二零零六年三月核准的市建局第五个业务计划(二零零六／零七年度)和业务纲领(二零零六／零七年度至二零一零／一一年度)，建议根据《市区重建局条例》(下称「市建局条例」)第 25 条，以两份发展计划，即观塘市中心－主地盘和月华街地盘的发展计划，进行观塘市中心的项目。
- 2.2 二零零七年四月二十日，市建局根据《市建局条例》第 25(5)条，向城规会呈交有关观塘市中心－主地盘和月华街地盘的两份发展计划草图。
- 2.3 二零零七年九月七日，城规会根据《市建局条例》第 25(6)(a)条认为该两份发展计划草图适宜公布。根据《市建局条例》第 25(7)条，该两份发展计划草图须当作是由城规会为施行条例而拟备的草图。
- 2.4 二零零七年十月五日，城规会根据条例第 5 条，展示《市建局观塘市中心－主地盘发展计划草图编号 S/K14S/URA1/1》。凭借《市建局条例》第 25(9)条，该发展计划草图由上述日期起即取代《观塘(南部)分区计划大纲核准图编号 S/K14S/14》中与该图所划定及描述的地区有关的部分。

- 2.5 二零零八年七月十五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准市建局观塘市中心－主地盘发展计划草图，图则其后重新编号为 S/K14S/URA1/2。二零零八年九月十二日，《市建局观塘市中心－主地盘发展计划核准图编号 S/K14S/URA1/2》根据条例第 9(5) 条展示，以供公众查阅。二零二三年十月三十日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《市建局观塘市中心－主地盘发展计划核准图编号 S/K14S/URA1/2》发还城规会以作修订。
- 2.6 二零二三年十二月八日，城规会根据条例第 5 条，展示《市建局观塘市中心－主地盘发展计划草图编号 S/K14S/URA1/3》，以供公众查阅。该图所纳入的修订主要包括 (i) 把位于观塘道以北的一幅土地由「综合发展区(1)」地带改划为「其他指定用途」注明「混合用途」地带，以及 (ii) 把位于物华街以南的一幅土地由「综合发展区(1)」地带改划为「住宅(甲类)」地带。

### 3. 拟备该图的目的

该图旨在显示发展计划区(下称「该区」)已指定为「住宅(甲类)」地带及「其他指定用途」注明「混合用途」地带。发展计划旨在透过全面重建、重整街道模式、提高土地使用效益，以及提供政府、机构或社区设施、公共运输设施和公众休憩用地／户外共享空间，为观塘市中心注入活力，并改善环境、交通及行人状况。该区将根据《市建局条例》第 25 条，以发展计划的方式进行发展。

### 4. 该图的《注释》

- 4.1 该图附有一份《注释》，分别说明该区经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展，以配合不断转变的社会需要。
- 4.2 为使公众易于明白起见，规划署专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网站下载(网址为 <http://www.tpb.gov.hk/>)。

## 5. 该图涵盖的地区

发展计划范围的界线在该图上以粗虚线显示，总面积约为 48 860 平方米。该区以康宁道，观塘道，协和街及物华街为界。

## 6. 现时状况

该区北面部分为位处新九龙内地段第 6514 号名为「凯汇」的综合发展项目。该项目下层设有商业设施、公共运输交汇处、小贩市场、垃圾收集站及裕民坊休憩花园的部分范围，上层则建有四幢住宅大楼。该区南面部分现时为车路及行人路（即裕民坊、同仁街及观塘道支路），以及空置土地。

## 7. 规划及土地用途建议

7.1 该区在该图上划为「住宅(甲类)」地带及「其他指定用途」注明「混合用途」地带。该图的《注释》显示了区内概括的预定土地用途。

### 土地用途及发展密度

「住宅(甲类)」地带一面积约为 21 754 平方米

7.2 「住宅(甲类)」地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

7.3 「住宅(甲类)」地带的最大住用及非住用总楼面面积分别为 138 980 平方米及 33 220 平方米，或现有建筑物的总楼面面积，两者中以数目较大者为准，惟根据该图的《注释》所列的情况而获准超逾该总楼面面积者，则属例外。「住宅(甲类)」地带的最高建筑物高度如该图所示为主水平基准上 180 米，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。此外，该地带内须提供不少于 2 400 平方米的地面公众休憩用地，以及提供不少于 4 000 平方米的高于地面的公众休憩用地。

「其他指定用途」注明「混合用途」地带一面积约为 24 620 平方米

7.4 为进一步提升观塘市中心在支援九龙东作为第二个核心商业区的角色，该区的规划采用了「垂直城市」的概念。此概念旨在透过垂直整合方式，使不同土地用途（包括商业、住宅



和其他功能)集中在同一发展项目内,以及提供足够的空间进行市区更新方案。这种整合发展模式可方便市民使用各种服务和康乐设施,也可带来不同的就业选择和文化体验,从而营造一个可持续且多功能的城市环境。

- 7.5 「其他指定用途」注明「混合用途」地带旨在对地带内的发展组合、规模和设计作出适当的规划管制,以实现「垂直城市」的概念。此地带的规划意向,主要是作高密度混合用途发展。该地带内的用途力求灵活,容许在纵向楼宇或横向空间内发展/重建/改建作商业/住宅或其他用途,或同时作多种相协调的土地用途,包括商业、住宅、教育、文化、康乐和娱乐用途,以配合不断转变的市场需要。新建/改建的建筑物内的非住宅部分及住宅部分须实际分隔,以免非住宅用途对居民造成滋扰。
- 7.6 「其他指定用途」注明「混合用途」地带的最大总楼面面积为 251 100 平方米(当中作住用用途的总楼面面积不得超过 110 100 平方米,而作非住用用途的总楼面面积不得超过 153 700 平方米),或现有建筑物的总楼面面积,两者中以数目较大者为准,惟根据该图的《注释》所列的情况而获准超逾该总楼面面积者,则属例外。「其他指定用途」注明「混合用途」地带的最高建筑物高度如该图所示为主水平基准上 360 米(高座范围)、主水平基准上 100 米(中座范围)及主水平基准上 30 米(低座范围),或现有建筑物的高度,两者中以数目较大者为准。此外,该地带内须提供不少于 7 200 平方米的地面公众休憩用地,以及提供不少于 4 000 平方米的高于地面的户外共享空间。
- 7.7 「其他指定用途」注明「混合用途」地带内的建筑物在发展/重建/改建为混合用途发展后,须透过适当的建筑物设计,把建筑物内的住宅部分及非住宅部分实际分隔。城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请,可在特殊情况下,考虑放宽实际分隔的规定。
- 7.8 根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率/总楼面面积》,「住宅(甲类)」地带及「其他指定用途」注明「混合用途」地带的总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」的管制,而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。
- 7.9 为提供设计上的弹性,城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请,可按个别规划及设计的情况,考虑略为放宽总楼面面积及建筑物高度限制。

#### 公众休憩用地

- 7.1.10 该区须提供不少于 9 600 平方米的地面公众休憩用地。公众休憩用地可以藉不同形式提供，包括文娱广场、裕民坊休憩花园及入口广场，在观塘市中心形成全面的休憩用地及绿化网络。该区的所有地面公众休憩用地须时刻开放予公众使用。
- 7.1.11 「住宅(甲类)」地带须提供不少于 2 400 平方米的地面公众休憩用地，当中包括裕民坊休憩花园的一部分(685 平方米)和占地 1 715 平方米的现有公众休憩用地。此外，现有发展项目的平台层设有一个不少于 4 000 平方米的公众休憩用地，该休憩用地会于合理时间内免费开放予公众使用。
- 7.1.12 「其他指定用途」注明「混合用途」地带须提供不少于 7 200 平方米的地面公众休憩用地，当中包括占地约 3 375 平方米的裕民坊休憩花园扩展区(整个裕民坊休憩花园的面积将达至 4 060 平方米)，以及占地约 3 825 平方米的拟议公众休憩用地。经咨询康乐及文化事务署(下称「康文署」)后，整个裕民坊休憩花园于落成后将由康文署拥有、管理及保养。

#### **多层的户外共享空间**

- 7.1.13 「其他指定用途」注明「混合用途」地带须在拟议发展不同楼层的位置提供不少于 4 000 平方米的户外空间，方便公众前往享用。多层的户外共享空间将包括无上盖及开敞式的空间，既有园境建筑，亦会种植植物，并设有静态与动态的设施，供公众享用。户外共享空间将会透过不同形式提供，包括设于不同楼层的梯级式园景台阶、空中花园及美化地带，以构建一个共享空间网络，使室内用途及户外环境无缝融合。设计此等空间旨在促进地方营造，并鼓励人们聚会和进行社交活动。
- 7.1.14 多层的户外共享空间属「垂直城市」发展项目的一部分，将会由市建局或其未来合作伙伴或其承让人拥有、管理及保养。此等空间须于合理时间内免费开放予公众使用。为免生疑问，任何不符合上述要求及／或划作商业用途的楼面空间均不符合户外共享空间的要求。就此而言，户外共享空间不得作为专为已规划居住人口而设的私人休憩用地。
- 7.1.15 只要在详细设计阶段取得相关政府部门的同意并符合上述要求，任何无上盖或开敞式的楼面空间如纯粹建造为或拟用作非住用楼宇的户外共享空间或楼宇的非住用部分，可豁免计入总楼面面积内。

### 政府、机构或社区设施及公共运输设施

- 7.16 该区须提供不少于 24 800 平方米的总楼面面积作政府、机构或社区设施和公共运输设施，当中包括「住宅(甲类)」地带内不少于 16 200 平方米的楼面面积及「其他指定用途」注明「混合用途」地带内不少于 8 600 平方米的楼面面积。「住宅(甲类)」用地内的政府、机构或社区设施及公共运输设施(包括现有的公共运输交汇处、小贩市场及垃圾收集站)的楼面面积，亦会计入该区发展项目的非住用总楼面面积内。
- 7.17 「其他指定用途」注明「混合用途」地带须提供约 8 600 平方米的总楼面面积作政府、机构或社区设施及公共运输设施用途，藉此重置受观塘市中心重建项目影响的各项原有用途(包括邮政局、的士站及政府办公室)。除此之外，当局亦希望藉此机会探讨可否提供额外政府、机构或社区设施及公共运输设施，目标是提供多一倍总楼面面积，即达至 17 200 平方米的总楼面面积，以满足社区需求。大部分政府、机构或社区设施及公共运输设施在落成后会由政府部门拥有、管理及保养。市建局在批地准备阶段，会透过与相关政府部门商讨及议定，以便及时确定额外设施的实际供应，过程中亦会顾及相关政府部门对确实用途的运作及设计要求，并须获相关政府部门确认有关设施的用途及拨款。「其他指定用途」注明「混合用途」地带的任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的政府、机构或社区设施及公共运输设施用途，可豁免计入总楼面面积内。

### 多用途活动中心及社会企业用途

- 7.18 为了全面提升社区居民的福祉并支持社会企业，「其他指定用途」注明「混合用途」地带须提供不少于 1 500 平方米的总楼面面积，以辟设供社区使用的多功能活动中心，以及提供不少于 1 300 平方米的总楼面面积，以作社会企业用途。多用途活动中心将成为一个用作举办聚会、文化活动及其他社区活动的中心。划作社会企业用途的总楼面面积旨在提供一个平台，促进社会企业发展，鼓励社会企业进行其活动，为社会的福祉作出贡献，并推广可持续发展。这些设施会由市建局或其未来合作伙伴或其承让人拥有、管理及保养。这两项用途均须计入该发展项目的非住用总楼面面积内。实际总楼面面积，须视乎详细设计而定。

### 观景台

- 7.19 位于「其他指定用途」注明「混合用途」地带内的高座大楼，其最高可用楼层须提供一个观景台。视乎详细设计，拟议观景台将设计成具功能性、安全和访容易达的空间。为提升访客体验，须研究是否提供室内及／或户外空间、座位间、康乐设施、零售及活动空间，令访客有更投入和愉快的体验。拟议观景台将是发展项目的一部分，须计入非住用总楼面面积内。观景台须于合理时间内对外开放，并须收取入场费。

### **梯级式建筑物高度设计**

- 7.20 「其他指定用途」注明「混合用途」地带须采用梯级式建筑物高度轮廓，以呼应该区的环境，并增加观塘市中心的活力。为彰显观塘市中心的重要性，并增添天际线的视觉趣味，以及突显「垂直城市」概念的规划愿景，该区的东南端将兴建一幢地标式大楼，最高建筑物高度不超过主水平基准上 360 米(高座范围)。「其他指定用途」注明「混合用途」地带亦会采用梯级式的建筑物设计，高度由地标式大楼向西面部分的政府、机构或社区设施暨商业楼宇递降，建筑物高度不超过主水平基准上 100 米(中座范围)。「其他指定用途」注明「混合用途」地带沿北面界线的位置则为低座范围(建筑物高度限制为主水平基准上 30 米)，以确保与毗邻「住宅(甲类)」用地内的现有发展及周边地区相融合。大部分低座范围将用作辟设地面公众休憩用地。
- 7.21 因应公众过去所表达的期望，位于该区西端的政府、机构或社区暨商业楼宇应采用蛋形建筑设计，与毗连的文娱广场及裕民坊休憩花园的设计融合，成为该区的一个门廊。若日后的发展项目采用其他建筑设计形态，须咨询地区持份者，务求就最终的建筑外形达成共识。

### **建筑物后移**

- 7.22 该区沿观塘道、协和街、物华街及康宁道的建筑物会后移，以改善行人流通情况。「住宅(甲类)」用地沿协和街、物华街及康宁道的位置，以及「其他指定用途」注明「混合用途」用地沿协和街的位置，将提供不少于 5 米的建筑物后移距离。实际的建筑物后移距离须视乎落实阶段的详细设计及与相关政府部门商讨的结果而定。

### **行人连接**

- 7.2.3 为提升行人流通，该区将辟设连接不同楼层的无障碍行人通道。建议提供的地面和高架行人设施将形成一个完整的行人路网络，以协助疏导现时和日后的人流。在「住宅(甲类)」用地内，现时有两条横跨协和街及物华街的行人天桥，供行人往返该区与北面和东北面的现有发展项目。
- 7.2.4 拟议的地面文娱广场／入口广场将采用一体化的设计，并加入适当的标示，以提升观塘道、康宁道及协和街各主要入口之间的实际和视觉连系。现时两条连接港铁观塘站的行人天桥将由行人平台取代，为该区提供更直接和有效的行人通道。该行人平台将连接车站大堂及拟议发展项目内的设施，包括零售平台、政府、机构或社区设施、地面公众休憩用地及多层的户外共享空间，同时亦会连通该区北面部分的现有发展项目。此外，建议兴建高架连接通道，以接驳现时横跨观塘道的两条行人天桥，包括创纪之城五期行人天桥和骏业里行人天桥，以提升拟议发展项目的连接和畅达度。拟议的公众休憩用地和位于不同楼层的户外共享空间将设有公共通道和有盖行人道，以提供地面及／或高架行人道通连接周边发展项目。拟议行人连接须视乎落实阶段的详细设计及与相关政府部门商讨的结果而定。
- 7.2.5 此外，建议在「其他指定用途」注明「混合用途」用地提供一个行人隧道接驳口，以接驳至政府已规划横越康宁道的行人隧道。位于该区范围外的一段行人隧道将由土木工程拓展署建造，并在落成后由相关政府部门拥有、管理及保养。行人隧道的设计及接驳位置须在落实阶段与相关政府部门商讨及议定。

#### **内部运输设施**

- 7.2.6 附属泊车位和上落客货车位将设于地库层，以供该区使用。泊车位及上落客货车位的实际数量将根据《香港规划标准与准则》的相关规定提供，并须在详细设计阶段与相关政府部门议定。

#### **园境及绿化**

- 7.2.7 拟议的公众休憩用地、户外共享空间和公用空间将提供连贯的园境，并进行植树和绿化，以优化该区的街景和行人环境。总绿化面积须符合《可持续建筑设计指引》的规定。
- 7.2.8 在计算「其他指定用途」注明「混合用途」用地内的发展及／或重建计划的相关最大总楼面面积时，任何楼面空间如用作进行地面或多层绿化和加入创新设计元素，例如公共空中

花园或平台花园等，而有关设施符合联合作业备考第一号《环保及创新的楼宇》和联合作业备考第二号《推广环保及创新的楼宇第二批鼓励措施》中所载的准则，则可免计算在内。实际的总楼面面积计算须在详细设计阶段与相关政府部门议定。

### 视觉开扬度及空气流通程度

- 7.29 为配合「垂直城市」发展的拟议改划，市建局就有关修订拟备空气流通评估报告(下称「二零二三年空气流通评估报告」)。该评估报告建议加入良好设计特色(即把「其他指定用途」注明「混合用途」用地内的建筑物沿现时康宁道向后移不少于 20 米；在「住宅(甲类)」用地和「其他指定用途」注明「混合用途」用地之间划设不少于 24 米的楼宇间距；把建筑物由观塘道向后移；以及在面向观塘道的建筑物立面提供两个通风空间／门廊)，以加强该处的视觉开扬度和空气流通，尤其是行人路和低层位置。「其他指定用途」注明「混合用途」地带日后的发展项目，在设计及布局上亦应加入上述措施。倘日后的设计方案没有采纳建议的改善通风设计元素，项目倡议人须根据房屋及规划地政局和环境运输及工务局有关空气流通评估的联合技术通告 1/06 号(或其最新版本)，进行进一步的空气流通评估研究，以证明最终的发展项目的通风表现不会比二零二三年空气流通评估所采用的拟议方案逊色。此外，拟议发展项目亦应尽量符合《可持续建筑设计指引》的规定。

## 8. 发展计划的实施

- 8.1 该图所载的建议是该区发展计划的必需部分。
- 8.2 该区北面划作「住宅(甲类)」地带的部分位于新九龙内地段第 6514 号，市建局已与政府签立相关批地文件，有关土地业权目前属市建局所有。至于该区内划作「其他指定用途」注明「混合用途」地带的南面部分，市建局将会以私人协约方式提出批地申请，以实施拟议发展。
- 8.3 市建局可单独实施发展计划，亦可与一个或多个伙伴合作实施发展计划。