

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對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
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 – 把位於觀塘道以北的一幅土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 項 – 把位於物華街以南的一幅土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 根據最新的法定圖則註釋總表在《註釋》說明頁加入第(5)段、第(7)(c)段及第(8)段。
- (b) 刪除「綜合發展區(1)」地帶的《註釋》及相應地修訂《註釋》說明頁。
- (c) 加入「其他指定用途」註明「混合用途」及「住宅(甲類)」地帶，並納入新的「土地用途表」及「備註」，以及發展限制和可放寬該等限制的條款。

城市規劃委員會

2023 年 12 月 8 日

市區重建局

觀塘市中心一主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/3

(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、鐵路路軌、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：

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)。
- (11) 根據《市區重建局條例》第 25(4)條的規定，任何與市區重建局為圖則所涵蓋的地區擬備的發展計劃不相容的發展，均禁止進行。

市區重建局

觀塘市中心-主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/3

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(甲類)	1
其他指定用途	4

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 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 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) 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 138 980 平方米及最大非住用總樓面面積超過 33 220 平方米，以及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。
- (2) 該範圍內須提供不少於 2 400 平方米的地面公眾休憩用地及不少於 4 000 平方米高於地面的公眾休憩用地。
- (3) 為施行上文第(1)段，在指定為「住宅(甲類)」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大住用及／或非住用總樓面面積，或超過現有建築物的最大住用及／或非住用總樓面面積，兩者中以數目較大者為準，但其適用範圍須受到下列限制：

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (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，現有建築物的總樓面面積方會適用；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)段所述的最大住用及／或非住用總樓面面積適用。
- (4) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，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。
- (5) 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因而超逾上文第(1)段所規定的有關最高總樓面面積亦可。
- (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)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

其他指定用途

只適用於「混合用途」

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
----------------	--

附表 I：適用於發展／重建／改建後的非住宅樓宇或樓宇的非住宅部分

救護站	播音室、電視製作室及／或
商營浴室／按摩院	電影製作室
食肆	分層住宅
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	醫院
政府用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
酒店	其他構築物(入口除外)
資訊科技及電訊業	加油站
機構用途(未另有列明者)	住宿機構
圖書館	社會福利設施(未另有列明者)
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(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	
批發行業	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(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：適用於發展／重建／改建後的住宅樓宇或樓宇的住宅部分

分層住宅	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
社會福利設施(只限住宿照顧設施)	酒店
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	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
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	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
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度混合用途發展。地帶內的用途力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作商業／住宅或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建建築物內的非住宅部分與住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。

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 251 100 平方米(其中住用總樓面面積不得超過 110 100 平方米及非住用總樓面面積不得超過 153 700 平方米)，以及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)，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 該範圍內須提供不少於 7 200 平方米的地面公眾休憩用地及不少於 4 000 平方米高於地面的戶外共享空間，以供公眾使用。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算有關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。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府所規定的政府、機構或社區設施或公共運輸設施，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逾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因而超過上文第(1)段所規定的有關最高總樓面面積亦可。
- (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)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。
- (6) 建築物發展／重建／改建為混合用途發展後，須透過適當的建築物設計，把建築物內的住宅部分及非住宅部分實際分隔。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，考慮放寬實際分隔的規定。

市區重建局
觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/3

說明書

市區重建局
觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/3

<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	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 該圖涵蓋的地區	3
6. 現時狀況	3
7. 規劃及土地用途建議	3
8. 發展計劃的實施	9

市區重建局
觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/3

(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》(下稱「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》旨在協助大眾了解《市區重建局(下稱「市建局」)觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/3》(下稱「該圖」)的內容，並闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖涵蓋範圍所訂定的規劃意向和目的。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 財政司司長於二零零六年三月核准的市建局第五個業務計劃(二零零六／零七年度)和業務綱領(二零零六／零七年度至二零一零／一一年度)，建議根據《市區重建局條例》(下稱「市建局條例」)第 25 條，以兩份發展計劃，即觀塘市中心－主地盤和月華街地盤的發展計劃，進行觀塘市中心的項目。
- 2.2 二零零七年四月二十日，市建局根據《市建局條例》第 25(5)條，向城規會呈交有關觀塘市中心－主地盤和月華街地盤的兩份發展計劃草圖。
- 2.3 二零零七年九月七日，城規會根據《市建局條例》第 25(6)(a)條認為該兩份發展計劃草圖適宜公布。根據《市建局條例》第 25(7)條，該兩份發展計劃草圖須當作是由城規會為施行條例而擬備的草圖。
- 2.4 二零零七年十月五日，城規會根據條例第 5 條，展示《市建局觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖編號 S/K14S/URA1/1》。憑藉《市建局條例》第 25(9)條，該發展計劃草圖由上述日期起即取代《觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/14》中與該圖所劃定及描述的地區有關的部分。

- 2.5 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，核准市建局觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖，圖則其後重新編號為S/K14S/URA1/2。二零零八年九月十二日，《市建局觀塘市中心－主地盤發展計劃核准圖編號S/K14S/URA1/2》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。二零二三年十月三十日，發展局局長根據條例第12(1A)(a)(ii)條，把《市建局觀塘市中心－主地盤發展計劃核准圖編號S/K14S/URA1/2》發還城規會以作修訂。
- 2.6 二零二三年十二月八日，城規會根據條例第5條，展示《市建局觀塘市中心－主地盤發展計劃草圖編號S/K14S/URA1/3》，以供公眾查閱。該圖所納入的修訂主要包括(i)把位於觀塘道以北的一幅土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以及(ii)把位於物華街以南的一幅土地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。

3. 擬備該圖的目的

該圖旨在顯示發展計劃區(下稱「該區」)已指定為「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。發展計劃旨在透過全面重建、重整街道模式、提高土地使用效益，以及提供政府、機構或社區設施、公共運輸設施和公眾休憩用地／戶外共享空間，為觀塘市中心注入活力，並改善環境、交通及行人狀況。該區將根據《市建局條例》第25條，以發展計劃的方式進行發展。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區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》亦可從城規會的網站下載(網址為<http://www.tpb.gov.hk/>)。

5. 該圖涵蓋的地區

發展計劃範圍的界線在該圖上以粗虛線顯示，總面積約為 48 860 平方米。該區以康寧道，觀塘道，協和街及物華街為界。

6. 現時狀況

該區北面部分為位處新九龍內地段第 6514 號名為「凱滙」的綜合發展項目。該項目下層設有商業設施、公共運輸交匯處、小販市場、垃圾收集站及裕民坊休憩花園的部分範圍，上層則建有四幢住宅大樓。該區南面部分現時為車路及行人路(即裕民坊、同仁街及觀塘道支路)，以及空置土地。

7. 規劃及土地用途建議

- 7.1 該區在該圖上劃為「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶。該圖的《註釋》顯示了區內概括的預定土地用途。

土地用途及發展密度

「住宅(甲類)」地帶一面積約為 21 754 平方米

- 7.2 「住宅(甲類)」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。
- 7.3 「住宅(甲類)」地帶的最大住用及非住用總樓面面積分別為 138 980 平方米及 33 220 平方米，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準，惟根據該圖的《註釋》所列的情況而獲准超逾該總樓面面積者，則屬例外。「住宅(甲類)」地帶的最高建築物高度如該圖所示為主水平基準上 180 米，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。此外，該地帶內須提供不少於 2 400 平方米的地面公眾休憩用地，以及提供不少於 4 000 平方米的高於地面的公眾休憩用地。

「其他指定用途」註明「混合用途」地帶一面積約為 24 620 平方米

- 7.4 為進一步提升觀塘市中心在支援九龍東作為第二個核心商業區的角色，該區的規劃採用了「垂直城市」的概念。此概念旨在透過垂直整合方式，使不同土地用途(包括商業、住宅

和其他功能)集中在同一發展項目內，以及提供足夠的空間進行市區更新方案。這種整合發展模式可方便市民使用各種服務和康樂設施，也可帶來不同的就業選擇和文化體驗，從而營造一個可持續且多功能的城市環境。

- 7.5 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶旨在對地帶內的發展組合、規模和設計作出適當的規劃管制，以實現「垂直城市」的概念。此地帶的規劃意向，主要是作高密度混合用途發展。該地帶內的用途力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作商業／住宅或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建的建築物內的非住宅部分及住宅部分須實際分隔，以免非住宅用途對居民造成滋擾。
- 7.6 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的最大總樓面面積為 251 100 平方米(當中作住用用途的總樓面面積不得超過 110 100 平方米，而作非住用用途的總樓面面積不得超過 153 700 平方米)，或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準，惟根據該圖的《註釋》所列的情況而獲准超逾該總樓面面積者，則屬例外。「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的最高建築物高度如該圖所示為主水平基準上 360 米(高座範圍)、主水平基準上 100 米(中座範圍)及主水平基準上 30 米(低座範圍)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。此外，該地帶內須提供不少於 7 200 平方米的地面公眾休憩用地，以及提供不少於 4 000 平方米的高於地面的戶外共享空間。
- 7.7 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內的建築物在發展／重建／改建為混合用途發展後，須透過適當的建築物設計，把建築物內的住宅部分及非住宅部分實際分隔。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，考慮放寬實際分隔的規定。
- 7.8 根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(甲類)」地帶及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。
- 7.9 為提供設計上的彈性，城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可按個別規劃及設計的情況，考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度限制。

公眾休憩用地

- 7.10 該區須提供不少於 9 600 平方米的地面公眾休憩用地。公眾休憩用地可以藉不同形式提供，包括文娛廣場、裕民坊休憩花園及入口廣場，在觀塘市中心形成全面的休憩用地及綠化網絡。該區的所有地面公眾休憩用地須時刻開放予公眾使用。
- 7.11 「住宅(甲類)」地帶須提供不少於 2 400 平方米的地面公眾休憩用地，當中包括裕民坊休憩花園的一部分(685 平方米)和佔地 1 715 平方米的現有公眾休憩用地。此外，現有發展項目的平台層設有一個不少於 4 000 平方米的公眾休憩用地，該休憩用地會於合理時間內免費開放予公眾使用。
- 7.12 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶須提供不少於 7 200 平方米的地面公眾休憩用地，當中包括佔地約 3 375 平方米的裕民坊休憩花園擴展區(整個裕民坊休憩花園的面積將達至 4 060 平方米)，以及佔地約 3 825 平方米的擬議公眾休憩用地。經諮詢康樂及文化事務署(下稱「康文署」)後，整個裕民坊休憩花園於落成後將由康文署擁有、管理及保養。

多層的戶外共享空間

- 7.13 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶須在擬議發展不同樓層的位置提供不少於 4 000 平方米的戶外空間，方便公眾前往享用。多層的戶外共享空間將包括無上蓋及開敞式的空間，既有園境建築，亦會種植植物，並設有靜態與動態的設施，供公眾享用。戶外共享空間將會透過不同形式提供，包括設於不同樓層的梯級式園景台階、空中花園及美化地帶，以構建一個共享空間網絡，使室內用途及戶外環境無縫融合。設計此等空間旨在促進地方營造，並鼓勵人們聚會和進行社交活動。
- 7.14 多層的戶外共享空間屬「垂直城市」發展項目的一部分，將會由市建局或其未來合作伙伴或其承讓人擁有、管理及保養。此等空間須於合理時間內免費開放予公眾使用。為免生疑問，任何不符合上述要求及／或劃作商業用途的樓面空間均不符合戶外共享空間的要求。就此而言，戶外共享空間不得作為專為已規劃居住人口而設的私人休憩用地。
- 7.15 只要在詳細設計階段取得相關政府部門的同意並符合上述要求，任何無上蓋或開敞式的樓面空間如純粹建造為或擬用作非住用樓宇的戶外共享空間或樓宇的非住用部分，可豁免計入總樓面面積內。

政府、機構或社區設施及公共運輸設施

- 7.16 該區須提供不少於 24 800 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施和公共運輸設施，當中包括「住宅(甲類)」地帶內不少於 16 200 平方米的樓面面積及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內不少於 8 600 平方米的樓面面積。「住宅(甲類)」用地內的政府、機構或社區設施及公共運輸設施(包括現有的公共運輸交匯處、小販市場及垃圾收集站)的樓面面積，亦會計入該區發展項目的非住用總樓面面積內。
- 7.17 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶須提供約 8 600 平方米的總樓面面積作政府、機構或社區設施及公共運輸設施用途，藉此重置受觀塘市中心重建項目影響的各項原有用途(包括郵政局、的士站及政府辦公室)。除此之外，當局亦希望藉此機會探討可否提供額外政府、機構或社區設施及公共運輸設施，目標是提供多一倍總樓面面積，即達至 17 200 平方米的總樓面面積，以滿足社區需求。大部分政府、機構或社區設施及公共運輸設施在落成後會由政府部門擁有、管理及保養。市建局在批地準備階段，會透過與相關政府部門商討及議定，以便及時確定額外設施的實際供應，過程中亦會顧及相關政府部門對確實用途的運作及設計要求，並須獲相關政府部門確認有關設施的用途及撥款。「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施及公共運輸設施用途，可豁免計入總樓面面積內。

多用途活動中心及社會企業用途

- 7.18 為了全面提升社區居民的福祉並支持社會企業，「其他指定用途」註明「混合用途」地帶須提供不少於 1 500 平方米的總樓面面積，以闢設供社區使用的多功能活動中心，以及提供不少於 1 300 平方米的總樓面面積，以作社會企業用途。多用途活動中心將成為一個用作舉辦聚會、文化活動及其他社區活動的中心。劃作社會企業用途的總樓面面積旨在提供一個平台，促進社會企業發展，鼓勵社會企業進行其活動，為社會的福祉作出貢獻，並推廣可持續發展。這些設施會由市建局或其未來合作伙伴或其承讓人擁有、管理及保養。這兩項用途均須計入該發展項目的非住用總樓面面積內。實際總樓面面積，須視乎詳細設計而定。

觀景台

- 7.19 位於「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內的高座大樓，其最高可用樓層須提供一個觀景台。視乎詳細設計，擬議觀景台將設計成具功能性、安全和訪客易達的空間。為提升訪客體驗，須研究是否提供室內及／或戶外空間、座位間、康樂設施、零售及活動空間，令訪客有更投入和愉快的體驗。擬議觀景台將是發展項目的一部分，須計入非住用總樓面面積內。觀景台須於合理時間內對外開放，並須收取入場費。

梯級式建築物高度設計

- 7.20 「其他指定用途」註明「混合用途」地帶須採用梯級式建築物高度輪廓，以呼應該區的環境，並增加觀塘市中心的活力。為彰顯觀塘市中心的重要性，並增添天際線的視覺趣味，以及突顯「垂直城市」概念的規劃願景，該區的東南端將興建一幢地標式大樓，最高建築物高度不超過主水平基準上 360 米(高座範圍)。「其他指定用途」註明「混合用途」地帶亦會採用梯級式的建築物設計，高度由地標式大樓向西面部分的政府、機構或社區設施暨商業樓宇遞降，建築物高度不超過主水平基準上 100 米(中座範圍)。「其他指定用途」註明「混合用途」地帶沿北面界線的位置則為低座範圍(建築物高度限制為主水平基準上 30 米)，以確保與毗鄰「住宅(甲類)」用地內的現有發展及周邊地區相融合。大部分低座範圍將用作闢設地面公眾休憩用地。
- 7.21 因應公眾過去所表達的期望，位於該區西端的政府、機構或社區暨商業樓宇應採用蛋形建築設計，與毗連的文娛廣場及裕民坊休憩花園的設計融合，成為該區的一個門廊。若日後的發展項目採用其他建築設計形態，須諮詢地區持份者，務求就最終的建築外形達成共識。

建築物後移

- 7.22 該區沿觀塘道、協和街、物華街及康寧道的建築物會後移，以改善行人流通情況。「住宅(甲類)」用地沿協和街、物華街及康寧道的位置，以及「其他指定用途」註明「混合用途」用地沿協和街的位置，將提供不少於 5 米的建築物後移距離。實際的建築物後移距離須視乎落實階段的詳細設計及與相關政府部門商討的結果而定。

行人連接

- 7.2.3 為提升行人流通，該區將闢設連接不同樓層的無障礙行人通道。建議提供的地面和高架行人設施將形成一個完整的行人路網絡，以協助疏導現時和日後的人流。在「住宅(甲類)」用地內，現時有兩條橫跨協和街及物華街的行人天橋，供行人往返該區與北面和東北面的現有發展項目。
- 7.2.4 擬議的地面文娛廣場／入口廣場將採用一體化的設計，並加入適當的標示，以提升觀塘道、康寧道及協和街各主要入口之間的實際和視覺連繫。現時兩條連接港鐵觀塘站的行人天橋將由行人平台取代，為該區提供更直接和有效的行人通道。該行人平台將連接車站大堂及擬議發展項目內的設施，包括零售平台、政府、機構或社區設施、地面公眾休憩用地及多層的戶外共享空間，同時亦會連通該區北面部分的現有發展項目。此外，建議興建高架連接通道，以接駁現時橫跨觀塘道的兩條行人天橋，包括創紀之城五期行人天橋和駿業里行人天橋，以提升擬議發展項目的連接和暢達度。擬議的公眾休憩用地和位於不同樓層的戶外共享空間將設有公共通道和有蓋行人道，以提供地面及／或高架行人道通連接周邊發展項目。擬議行人連接須視乎落實階段的詳細設計及與相關政府部門商討的結果而定。
- 7.2.5 此外，建議在「其他指定用途」註明「混合用途」用地提供一個行人隧道接駁口，以接駁至政府已規劃橫越康寧道的行人隧道。位於該區範圍外的一段行人隧道將由土木工程拓展署建造，並在落成後由相關政府部門擁有、管理及保養。行人隧道的設計及接駁位置須在落實階段與相關政府部門商討及議定。

內部運輸設施

- 7.2.6 附屬泊車位和上落客貨車位將設於地庫層，以供該區使用。泊車位及上落客貨車位的實際數量將根據《香港規劃標準與準則》的相關規定提供，並須在詳細設計階段與相關政府部門議定。

園境及綠化

- 7.2.7 擬議的公眾休憩用地、戶外共享空間和公用空間將提供連貫的園境，並進行植樹和綠化，以優化該區的街景和行人環境。總綠化面積須符合《可持續建築設計指引》的規定。
- 7.2.8 在計算「其他指定用途」註明「混合用途」用地內的發展及／或重建計劃的相關最大總樓面面積時，任何樓面空間如用

作進行地面或多層綠化和加入創新設計元素，例如公共空中花園或平台花園等，而有關設施符合聯合作業備考第一號《環保及創新的樓宇》和聯合作業備考第二號《推廣環保及創新的樓宇第二批鼓勵措施》中所載的準則，則可免計算在內。實際的總樓面面積計算須在詳細設計階段與相關政府部門議定。

視覺開揚度及空氣流通程度

- 7.29 為配合「垂直城市」發展的擬議改劃，市建局就有關修訂擬備空氣流通評估報告(下稱「二零二三年空氣流通評估報告」)。該評估報告建議加入良好設計特色(即把「其他指定用途」註明「混合用途」用地內的建築物沿現時康寧道向後移不少於20米；在「住宅(甲類)」用地和「其他指定用途」註明「混合用途」用地之間劃設不少於24米的樓宇間距；把建築物由觀塘道向後移；以及在面向觀塘道的建築物立面提供兩個通風空間／門廊)，以加強該處的視覺開揚度和空氣流通，尤其是行人路和低層位置。「其他指定用途」註明「混合用途」地帶日後的發展項目，在設計及布局上亦應加入上述措施。倘日後的設計方案沒有採納建議的改善通風設計元素，項目倡議人須根據房屋及規劃地政局和環境運輸及工務局有關空氣流通評估的聯合技術通告1/06號(或其最新版本)，進行進一步的空氣流通評估研究，以證明最終的發展項目的通風表現不會比二零二三年空氣流通評估所採用的擬議方案遜色。此外，擬議發展項目亦應盡量符合《可持續建築設計指引》的規定。

8. 發展計劃的實施

- 8.1 該圖所載的建議是該區發展計劃的必需部分。
- 8.2 該區北面劃作「住宅(甲類)」地帶的部分位於新九龍內地段第6514號，市建局已與政府簽立相關批地文件，有關土地業權目前屬市建局所有。至於該區內劃作「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的南面部分，市建局將會以私人協約方式提出批地申請，以實施擬議發展。
- 8.3 市建局可單獨實施發展計劃，亦可與一個或多於一個伙伴合作實施發展計劃。