

城市規劃委員會《2023年發展(城市規劃、土地及工程)
(雜項修訂)條例》(2023年第25號條例)生效前有效的
《城市規劃條例》(第131章)第6F(8)條
於2023年12月15日
對《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖
編號S/K22/URA2/1》
所作修訂項目附表

I. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」中的地積比率限制。

城市規劃委員會

**對《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖
編號 S/K22/URA2/1》的
《註釋》作出的修訂**

把住宅(甲類)地帶《註釋》的「備註」修訂為：

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	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站(露天總站或 車站除外)	辦公室
住宿機構	加油站
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	娛樂場所
社會福利設施	私人會所
私人發展計劃的公用設施裝置	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)
	鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	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)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，主要是作高密度綜合住宅發展並提供海濱長廊。在建築物的最低三層，或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 6.5 倍，一幢建築物內住用與非住用各佔部分的為 7.5 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(7)及／或(8)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 6.5 倍。
- (2) 為施行上文第(1)段，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高地積比率，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準，但其適用範圍須受到下列限制：

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (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，則上文第(1)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。
- (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) 在指定為只用作「商店及服務行業」和「食肆」用途的土地範圍內，必須興建樓高不超過兩層的建築物，以容納「商店及服務行業」和「食肆」用途。
- (5) 在指定為「海濱長廊」的土地範圍內，必須在毗連海旁的地方闢設一條 20 米闊的長廊，以供公眾使用。
- (6) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，
- (a) 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；以及
 - (b) 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，亦可免計算在內。
- (7) 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)及(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)及第(2)段所規定的有關最高地積比率亦可。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (8) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(3)段所述的地積比率及建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所訂明的非建築用地限制。

對《市區重建局土瓜灣道／馬頭角道發展計劃草圖
編號 S/K22/URA2/1》的
《說明書》作出的修訂

對《說明書》第 7.3 段作出以下修訂：

- 7.3 「住宅(甲類)」地帶內的發展或重建計劃須受特定地積比率限制所規限，即整幢為住用建築物的最高地積比率為 6.5 倍，或住用與非住用各佔部分的建築物的最高地積比率為 7.5 倍，或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。除非根據該圖的《註釋》或根據《建築物(規劃)條例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超逾有關地積比率，否則在任何情況下發展項目住用部分的地積比率均不得超過 6.5 倍。「住宅(甲類)」地帶的最高建築物高度亦限為主水平基準上 120 米。