

- 圖例 NOTATION**
- BOUNDARY OF DEVELOPMENT..... 發展計劃範圍界線 SCHEME
 - RESIDENTIAL (GROUP A)..... R(A) 住宅(甲類)
 - MAXIMUM BUILDING HEIGHT..... 120 最高建築物高度 (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM) (在主水平基準上若干米)

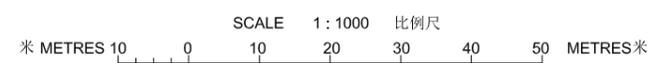
夾附的<<註釋>>屬這份圖則的一部分
 THE ATTACHED NOTES
 ALSO FORM PART OF THIS PLAN

2019年 月 日城市規劃委員會根據市區重建局條例第25(6)(a)條認為圖則適宜公布，並於2019年 月 日按照城市規劃條例第5條展示。
 PLAN DEEMED SUITABLE BY THE TOWN PLANNING BOARD FOR PUBLICATION UNDER SECTION 25(6)(a) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE ON 2019 AND EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 2019.

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的市區重建局啟德道/沙浦道發展計劃圖則
 TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
 URBAN RENEWAL AUTHORITY KAI TAK ROAD / SA PO ROAD
 DEVELOPMENT SCHEME PLAN

依據市區重建局條例第25(3)(a)條擬備
 PREPARED UNDER SECTION 25(3)(a) OF THE URBAN RENEWAL AUTHORITY ORDINANCE

SECRETARY, TOWN PLANNING BOARD 城市規劃委員會秘書



圖則編號
 PLAN No. S/K10/URA1/A

市區重建局啟德道／沙浦道
發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/A

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局根據
《市區重建局條例》第 25 條擬備的草圖)

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〔下稱「城規會」〕申請許可的用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城規會提出申請。有關的特定表格可向城規會秘書索取，填妥後送交城規會秘書收。
- (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規會的許可，則須符合城規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) 除城規會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城規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，則城規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，路面闊度、路口和道路的路線可能須要略為調整。
- (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「土地用途表」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；以及
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區公共工程、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；
- (8) 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。
- (9) 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）。
- (10) 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。

S/K10/URA1/A

市區重建局
啟德道／沙浦道
發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/A

土地用途表

住宅（甲類）

頁次

1

住宅（甲類）

S/K10/URA1/A

| 第一欄 經常准許的用途 | 第二欄 須先向城規會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途 |
|--------------------------|--|
| 分層住宅 | 商營浴室／按摩院 |
| 政府用途（未另有列明者） | 食肆 |
| 屋宇 | 教育機構 |
| 圖書館 | 展覽或會議廳 |
| 街市 | 政府垃圾收集站 |
| 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） | 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物（入口除外） |
| 公眾停車場（貨櫃車除外） | 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 |
| | 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）

S/K10/URA1/A

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，並提供地下廣場及公眾停車場。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。除非根據下文第（7）及/或（8）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 倍，但根據下文第（7）及/或（8）段獲准超逾此地積比率者除外。

- (3) 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，則上文第(1)段所的最高住用及/或非住用地積比率適用。
- (4) 為施行上文第(1)和第(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，若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，則可免計算在樓面空間內。任何純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施或社會福利設施的樓面空間，可免計算在內。
- (5) 需要提供一個地下公眾停車場。地下公眾停車場的設計及停車位數目須由政府釐定。為施行上文第(1)或(2)段而計算最高地積比率時，任何樓宇空間建造為或擬用作地下公眾停車場，則可免計算在內。
- (6) 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，不得引致整個新發展及/或重建計劃的最高建築物高度以主水平基準高度超過該圖所指定的限制或超過現有建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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逾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或可提高；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)或(2)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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)、(2)及(6)段所述的地積比率及樓宇高度的限制。

市區重建局

啟德道／沙浦道

發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/A

說明書

市區重建局

啟德道／沙浦道

發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/A

| | <u>內容</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 | 2 |
| 6. | 現時狀況 | 3 |
| 7. | 規劃及土地用途建議 | 3 |
| 8. | 計劃的實施 | 5 |

市區重建局
啟德道／沙浦道
發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/A

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而由市區重建局根據《市區重建局條例》
第 25 條擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部份。

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」）啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/A》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 在財政司司長核准市建局第十七個業務計劃（二零一八/一九年度），建議根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃方式進行啟德道／沙浦道發展計劃 (KC-015)。
- 2.2 二零一九年二月二十二日，根據《市區重建局條例》第 23(1)條，市建局在政府憲報上公布啟德道／沙浦道發展計劃開始（發展計劃）實施的日期。
- 2.3 於發展計劃實施當日(即二零一九年二月二十二日)，市建局根據《市區重建局條例》第 25(5)條，就發展計劃向城規會呈交發展計劃草圖。
- 2.4 xxxx 年 xx 月 xx 日，城規會根據《市區重建局條例》第 25(6)(a)條認為發展計劃草圖適宜公布。根據《市區重建局條例》第 25(7)條，城規會認為適宜公布的發展計劃草圖，須當作是由城規會為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖。

- 2.5 xxxx 年 xx 月 xx 日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條，展示《市區重建局啟德道／沙浦道發展計劃草圖編號 S/K10/URA1/1》（「該圖」）。憑藉《市區重建局條例》第 25(9)條，該圖由上述日期起即取代《馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/24》中與該等圖所劃定及描述的地區有關的部分。

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。發展計劃根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃的方式進行，作高密度住宅用途，並提供分層地下廣場及公眾停車場。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。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該區此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。《城市規劃條例》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 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 該圖涵蓋的地區

- 5.1 該發展計劃範圍的界線在該圖上以粗虛線顯示，總面積約為 6,106 平方米。該計劃地盤的東面毗連沙浦道，南面毗連太子道東，西面毗連啟德道，北面毗連賈炳達道。該發展計劃範圍包括兩列大廈、兩塊政府土地及部分位於該計劃地盤南面的沙浦道。該發展計劃範圍亦包括政府巷道及行人路空間。
- 5.2 在本圖則展示之前，該區於馬頭角分區計劃大綱核准圖編號 S/K10/24 上劃為「住宅（甲類）2」及「道路」。

6. 現時狀況

- 6.1 該區內建築物主要作住宅用途，並包括商業/零售店舖。沙浦道 31 至 35 號為商業樓宇，建築物上層用作辦公室用途，地面則用

作商店用途。該區內的住宅樓宇樓高 5 至 10 層，建於 1962 至 1990 年。商業樓宇 12 層，建於 1981 年。現時大部分樓宇狀況殘舊。

- 6.2 該區有一個空置地盤位於啟德道 28 至 30 號，現用作停車場。位於該區範圍南面亦有兩塊政府土地用作美化種植，並設有休憩設施。
- 6.3 現有的沙浦道為一條單向南行的道路。它經過該區範圍的東面，連接位於南面的衙前圍道。部分位於南面的沙浦道會納入於該區範圍的界線內。

7. 規劃及土地用途建議

- 7.1 該區在該圖上劃為「住宅（甲類）」地帶及該圖的《註釋》顯示區內概括的預定土地用途。

用途

- 7.2 該區的規劃意向主要是作高密度住宅發展，並提供分層地下廣場及公眾停車場，供公眾使用。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 在指定為「住宅（甲類）」的土地範圍內，最高地積比率不得超過 9.0 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。除遇有《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外，屬住用建築物的最高地積比率不得超過 7.5 倍。在指定為「住宅（甲類）」的土地範圍內，最高建築物高度為主水平基準上 120 米。
- 7.4 為提高設計彈性，城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可就規劃及設計上的裨益等個別情況，考慮略為放寬最高地積比率及樓宇高度的限制。

分層地下廣場

- 7.5 透過封閉及更改部分沙埔道路線，於該計劃地盤的南面興建一個分層地下廣場（下稱「該廣場」）。該廣場將連接土木工程拓展署擬建橫跨太子道東的行人隧道及未來啟德發展區的地下購物街。該廣場將該區與啟德發展區連接，提高可達性，改善易行度。該廣場亦會提供商業用途，以延伸未來啟德地下購物街的零售活力至廣場。該廣場將開放予公眾享用。

- 7.6 該廣場將於地面及地下分層提供不同的空間。該廣場將包括有蓋及無遮蓋的空間，於不同分層設有園景建築及種植花木、商業/零售用途、活動空間及地方營造的元素，予公眾享用。該廣場將屬於該發展計劃的一部分，由市建局或其代理人管理及營運。
- 7.7 該廣場亦將連接現有沿太子道東的行人路，提供更舒適及更多空間連接現有行人路，提供機會及空間改善現有巴士站輪候情況，改善路面的行人流通及提升易行度。

交通及行人流通

- 7.8 為確保有關土地用途能互相配合及興建分層地下廣場，部分沙埔道將永久關閉。該計劃地盤內將提供一條供公眾使用的私家路，讓單程車輛從沙埔道轉入啟德道。新的私家路兩側將設置行人路，提供安全及舒適的步行環境。新的私家路亦將適切地提供行人過路處，在擬建發展及擬建廣場之間提供安全及方便的連接。

公眾停車場

- 7.9 發展計劃內會設立一個地下公眾停車場，以配合該區泊車需要。該計劃建議提供約 300 私家車泊車位，予公眾使用。地下公眾停車場亦有助提供空間及機遇擴闊周邊行人路。

區內交通設施

- 7.10 發展計劃內將於地下停車場提供住宅及其零售／商業平台發展需要的附屬泊車位。發展計劃內亦會提供附屬上落客貨處。泊車位及上落客貨處的數量，將根據香港規劃標準與準則的規定及運輸署的要求提供。

園景綠化

- 7.11 該廣場的設計中將適切地提供的園景美化、植樹和綠化，以改善該區環境。為配合擬議廣場的園景，建議發展將會於樓宇平台邊緣及行人區盡量提供綠化，以符合可持續建築設計指引標準及優化該區街景。

8. 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 市建局並不擁有或沒有租用發展計劃範圍內的任何土地及擬以收購方式取得該區發展計劃內的物業。在有需要的情況下，如果有關物業不能透過收購方式取得，市建局會向發展局局長申請，建議行政長官會同行政會議建議根據《收回土地條例》收地。
- 8.3 市建局會按照既定的政策，向所有合資格的租客提出特惠津貼補償方案。市建局與香港房屋協會（下稱「房協」）及香港房屋委員會（下稱「房委會」）已訂立協議，由房協或房委會提供單位，安置合資格入住房協或房委會單位的受影響租客。
- 8.4 市建局所收購的物業的非住宅租戶，如因發展計劃的實施而被市建局終止租約，有關租戶可獲提供特惠津貼，以協助租戶遷移業務。
- 8.5 市建局的收購政策會按照發展計劃提出收購建議時的既定政策進行。市建局可單獨實施發展計劃，亦可與一個或多於一個聯營伙伴合作實施發展計劃。

城市規劃委員會
二零一九年二月