

《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/10》收納的修訂項目

目的

1. 二零零八年一月二十五日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)根據《城市規劃條例》第 5 條，展示《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/10》(下稱「圖則」)，供公眾查閱，為期兩個月，至三月二十五日止。
2. 本文件旨在向各議員闡述該圖則收納的修訂項目。

背景

3. 二零零七年十一月二日，城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「委員會」)同意把一幅位於秀茂坪道及寶琳路交界的土地由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以提供土地作搬遷將會受安達臣道公共房屋發展計劃所影響的四所廟宇。有關四所廟宇的遷置方案及選址已早於二零零六年一月及二零零七年三月向觀塘區議會匯報。委員會在二零零八年一月四日同意就上述的改劃地帶對《觀塘(北部)分區計劃大綱圖編號 S/K14N/9》作有關的修訂(見文件第 4 段)。

就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

4. 該圖則收納的修訂項目，包括把位於寶琳路與秀茂坪道交界處附近的一塊土地由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(修訂項目 A 項)(見圖 1)。除此以外，把位於寶琳路與秀茂坪道交界處的兩塊狹長土地由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為「道路」用地，以反映現有的道路路線(修訂項目 B 項)(見圖 1)。

《註釋》作出的修訂項目

5. 爲了避免興建太高的廟宇建築物而可能產生的負面視覺影響，在「政府、機構或社區」地帶的「註釋」內加入「備註」，規定「政府、機構或社區(1)」支區的最高建築物高度限制爲主水平基準上 132 米，以及略爲放寬建築物高度限制的申請的條款。此外，圖則的「註釋」內「現有用途」及「現有建築物」的釋義和「休憩用地」地帶的規劃意向亦略爲修訂（見附件 1）。

《說明書》作出的修訂

6. 因應上述第 4 段的修訂項目而更新圖則《說明書》的有關部份及該規劃區的最新發展（見附件 2）。

公眾諮詢

7. 全份《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/10》圖則及其「註釋」和「說明書」以及有關的憲報公告和修訂項目附表已存放於區議會秘書處，供議員查閱。
8. 歡迎議員就有關修訂項目發表意見。議員也可於上述圖則展示期間直接向城規會秘書處遞交書面申述。

附件

附件 1: 修訂《註釋》的相關部分

附件 2: 修訂《說明書》的相關部分

圖 1 : 《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/10》收納的修訂項目 A 項 及 B 項

規劃署九龍規劃處

二零零八年一月

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 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) 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 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 露天存放水泥／沙(只限沙倉) 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(1)」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超過主水平基準上132米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 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。

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	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 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

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。

修訂《說明書》的相關部分

附件 2

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。

修訂《說明書》內第 2-5 頁為：

S/K14N/10

- 2.5 二零零三年二月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(北部)分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K14N/7。二零零三年七月八日，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發還城規會以作修訂。城規會其後對圖則作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零零四年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准觀塘(北部)分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/K14N/9。二零零六年五月三十日，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發還城規會以作修訂。
- 2.7 二零零八年一月二十五日，城規會根據條例第 5 條，展示《觀塘(北部)分區計劃大綱草圖編號 S/K14N/10》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，包括把位於寶琳道與秀茂坪道交界處附近的一塊土地由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，訂定「政府、機構或社區(1)」地帶的建築物高度限制，把位於寶琳路與秀茂坪道交界處的兩塊狹長土地由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」改劃為「道路」用地，以及對該圖的《註釋》作出多項修訂，以反映《法定圖則註釋總表》最新修訂本的內容。

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絡，以便把該區內的土地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，交通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，以避免使觀塘(北部)的道路網負荷過重。

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 該區佔地約 171 公頃，位於東九龍的東北邊陲，東面及北面以大上托的山脊線為界，西止利安道，西南面抵順安道及秀茂坪道，南達將軍澳道。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 安達臣道把該區分為兩個主要部分。位於安達臣道上面的土地，是安達臣道石礦場的所在地。該處的發展受一項為期 17 年的採石及復修工程合約所約束，有效期至二零一三年年底。至於位於安達臣道下面、寶琳路上面的土地(即石礦場舊址)，已獲房屋用地工作小組選定為具房屋發展潛力的地點；而於一九九八年十二月完成，並於二零零一年五月修訂的安達臣道發展計劃的規劃及工程可行性研究，曾建議把這部分土地作綜合住宅發展用途。二零零七年一月，當局就上述研究的結果進行檢討，並確定位於安達臣道的擬議公營房屋發展的可行性。該項公營房屋發展的地盤平整工程於二零零八年動工，預計首批居住人口可於二零一五年開始陸續遷入。位於寶琳路下面的土地已發展為一個公共屋邨 - 寶達邨。

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 25 000 人。在分區計劃大綱圖上已計劃的用途落實後，該區的計劃人口約達 73 000 人。預計人口會上升，是因為在安達臣道下面的石礦場舊址將會展開擬議的綜合房屋發展。

7. 土地用途地帶

- 7.1 「住宅(甲類)」：總面積 24.45 公頃

- 7.1.1 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。

- 7.1.2 為提供建屋用地以應付全港的房屋需求，安達臣道下面的七塊土地擬用作綜合房屋發展。在該七塊建屋用地中，有四塊在新清水灣道附近位於順安和順天邨上面的發展平台上；另外三塊在寶琳路附近位於秀茂坪邨上面的發展平台上。建屋用地會按照「香港規劃標準與準則」的規定，設置各類政府、機構或社區設施和鄰舍休憩用地，方便居民使用。
- 7.1.3 寶達邨位於此地帶內。該公共屋邨內有一幢獨立小學校舍，在分區計劃大綱圖上劃入「住宅(甲類)」地帶。
- 7.1.4 大上托山脊線復修後會在東九龍地區背後形成天然的景觀。為保護該山脊線不受遮擋，該七塊建屋用地均訂有最高建築物高度限制，在新清水灣道附近的四塊建屋用地，最高建築物高度由主水平基準上 230 米至 255 米不等；在寶琳路附近的三塊建屋用地，最高建築物高度則由主水平基準上 240 米至 280 米不等。
- 7.1.5 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，除於「註釋」中另有規定外，此地帶內的發展或重建計劃須受到地積比率限制，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。
- 7.1.6 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。

7.2 「政府、機構或社區」：總面積 4.50 公頃

- 7.2.1 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。
- 7.2.2 位於該區南部寶琳路以北的秀茂坪鹹水配水庫，是區內現有的政府、機構或社區設施之一。

7.2.3 區內主要的擬議政府、機構或社區設施，是為配合安達臣道下面石礦場舊址的擬議房屋發展計劃而設的。這些設施包括位於擬議建屋用地毗鄰的兩所中學和三所小學、該區北部擬議 A 道路對開的電力支站，以及位於秀茂坪道與順安道交界處的食水抽水站。

7.2.4 在寶琳路與秀茂坪道交界處附近的「政府、機構或社區(1)」用地預留作廟宇發展和興建兩個朝向秀茂坪道的公眾休憩處。為免該用地的發展或重建計劃對附近地區造成不良的視覺影響，最高建築物高度限訂於主水平基準上 132 米。城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬所訂建築物的高度限制。城規會會按每宗略為放寬所訂限制的申請的優越之處作出考慮。

7.3 「休憩用地」：總面積 3.0 公頃

7.3.1 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。

7.3.2 區內目前並無休憩用地。為配合在安達臣道下面石礦場舊址的擬議房屋發展計劃，六塊土地已預留作休憩用地，其中面積最大的一塊位於中央發展平台上，預留作地區休憩用地及發展成為該區的文娛中心，而在該塊土地的地底會設置一個有蓋暴雨貯水箱。至於其餘五塊土地則分布在擬議房屋發展範圍之內／附近，為住宅發展提供近便的康樂場地。此外，在這些建屋用地內亦會提供鄰舍休憩用地。

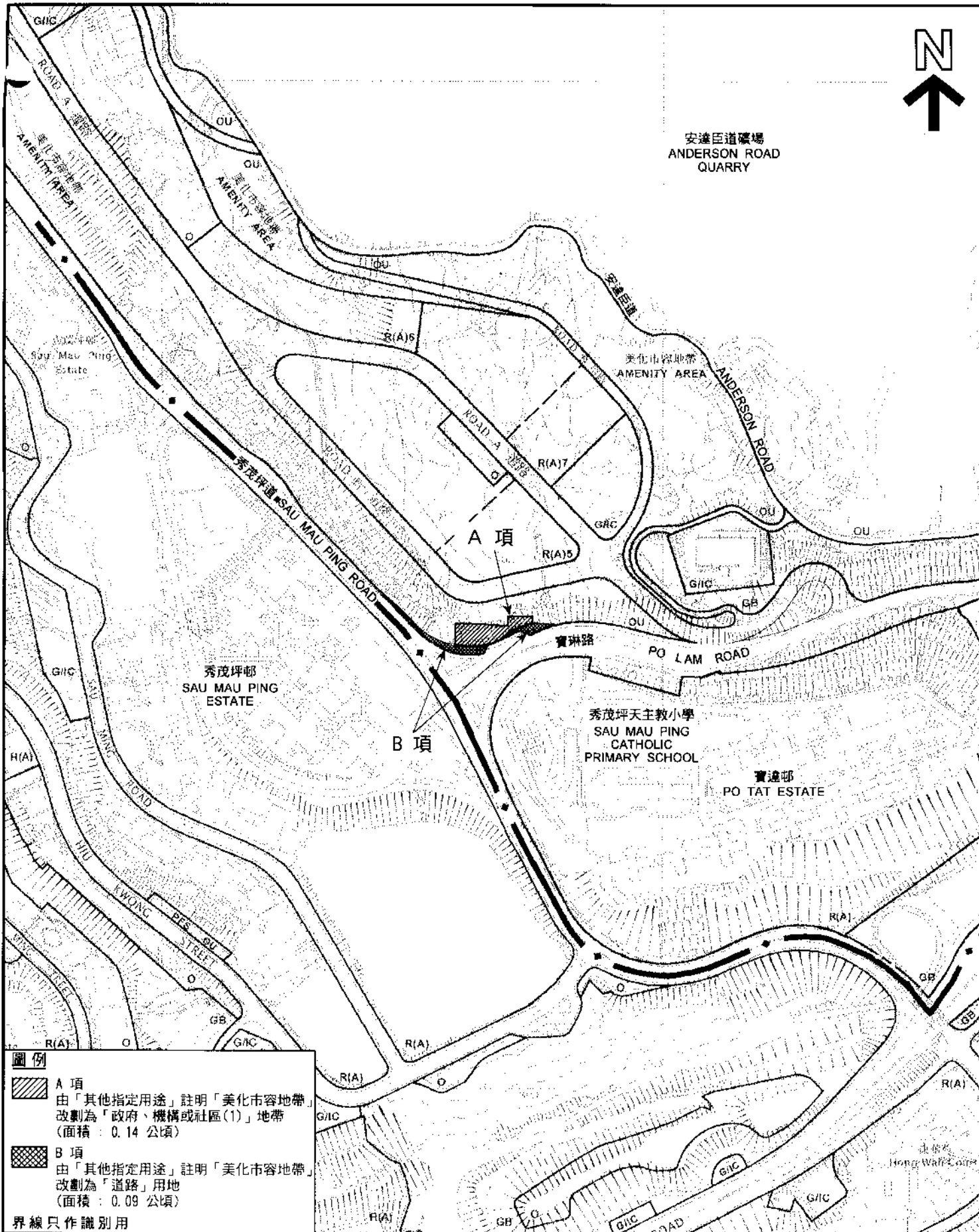
7.4 「其他指定用途」：總面積 106.80 公頃



7.4.1 此地帶涵蓋撥作特定用途的土地，這些用途主要包括「採礦及採石業」及「美化市容地帶」。

7.4.2 位於安達臣道上面的「其他指定用途」註明「採礦及採石業」地帶，旨在方便進行採石作業及復修工程。在安達臣道上面的採石及復修工程會一直進行至二零一二年年初，然後會進行為期兩年的建設工程，以復修／美化該處的環境，這項工程會於二零一三年年底完成。當局必須在有關的採石及復修工程合約及牌照內加入嚴格的條件，以提供足夠的預防措施來盡量減低採石作業對周圍環境造成的不良影響。位於安達臣道下面的擬議房屋發展計劃，也會採取適當的紓緩措施，以確保發展範圍內的居住環境達到可接受水平。



安達臣道礦場
ANDERSON ROAD
QUARRY



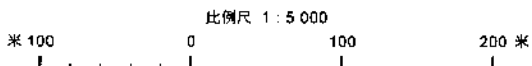
- 圖例**
-  A 項
由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」
改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶
(面積：0.14 公頃)
 -  B 項
由「其他指定用途」註明「美化市容地帶」
改劃為「道路」用地
(面積：0.09 公頃)
- 界線只作識別用

觀塘(北部)分區計劃大綱草圖
編號S/K14N/10收納的修訂項目

規劃署



本摘要圖於2008年1月18日擬備，所
根據的資料為：於2004年11月2日
核准的分區計劃大綱圖編號S/K14N/9，
以及於2007年10月5日展示的
分區計劃大綱圖編號S/K14S/15



M/K14N/08/6

圖
1

