

《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/27》
所收納的修訂項目

1. 目的

本文件旨在向議員簡介《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/27》（下稱「大綱圖」）所收納的修訂項目（附件一、二及三）。

2. 背景

是次大綱圖的修訂主要是反映城市規劃委員會（下稱城規會）轄下的都會規劃小組委員會（下稱小組委員會）於 2020 年 8 月 21 日部分同意根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 12A 條提出的修訂圖則申請（編號 Y/K10/3）的決定，改劃位於賈炳達道 128 號的土地，即九龍城廣場，作住宅發展連商業設施及公眾停車場。

3. 大綱圖的修訂項目

修訂項目 A 項－把九龍城廣場由「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」改劃為「住宅（甲類）4」地帶（約 0.59 公頃）

3.1 在 2020 年 8 月 21 日，小組委員會部分同意修訂圖則申請編號 Y/ K10/3，把九龍城廣場用地改劃為適當的「住宅(甲類)」支區，並訂明其最高住用地積比率為 7.5，最高總地積比率為 9，以及建築物高度限制為主水平基準上 100 米。根據申請人所提交的示意方案，擬議的商住發展於地庫停車場提供不少於 449 個公眾停車位。申請人亦提議在用地的拆卸和重建階段作出臨時泊車安排，並在發展內加入一些設計措施，例如建築物後移及於擬議發展的地面層提供開放給公眾使用的內部行人通道。

3.2 為反映委員會的決定，現建議將該用地由「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」地帶改劃為「住宅（甲類）」

4」地帶，並訂明最高住用地積比率為 7.5，最高總地積比率為 9，以及建築物高度限制為主水平基準上 100 米。為保留原來地帶提供公眾停車場的規劃意向，以應付區內需求，建議於大綱圖的《註釋》訂明「住宅（甲類）4」地帶設有不少於 449 個公眾停車位的規定。同時，建議在大綱圖的《說明書》訂明用地需提供適當的設計措施，以及在用地的拆卸和重建階段提供不少於 60 個臨時公眾停車位，以確保該區繼續設有公眾停車位。

修訂項目 B 項－九龍城廣場南面的土地（約 0.012 公頃）

3.3 將一幅毗連九龍城廣場南面界線的土地由「其他指定用途」註明「商業發展連公眾停車場」地帶改劃為顯示為「道路」的地方，以反映現有道路路線及地段界線。

4. 大綱圖的《註釋》及《說明書》的修訂（附件二及三）

就上述修訂的項目，大綱圖的《註釋》已作出相應的修訂。此外，《註釋》亦加入其他技術性修訂，詳情已載於修訂項目附表內。大綱圖的《說明書》亦已更新，以反映規劃區的最新狀況和規劃情況。

5. 公眾諮詢

5.1 上述大綱圖已於 2021 年 5 月 21 日根據條例第 5 條展示，為期兩個月至 2021 年 7 月 21 日。在展示期內，大綱圖會存放在城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、規劃署九龍規劃處及九龍城民政事務處，讓市民於辦公時間內查閱。此外，公眾人士亦可於城規會網頁 (<http://www.info.gov.hk/tpb>) 及「法定規劃綜合網站 2」 (<http://www2.ozp.tpb.gov.hk>) 瀏覽該大綱圖及有關資料。

5.2 根據條例的規定，任何人可就有關修訂向城規會作出申述。申述應以書面作出，並須不遲於 2021 年 7 月 21 日送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城規會秘書，詳情請見附件二。

6. 附件

- 附件一 《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/27》
附件二 《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/27》的憲報公告及修訂項目附表
附件三 《馬頭角分區計劃大綱草圖編號 S/K10/27》的《註釋》及《說明書》

規劃署
九龍規劃處
二零二一年五月