

第四屆觀塘區議會  
房屋事務委員會文件第14/2014號  
(第16次會議: 29.5.2014)

# 《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖 編號 S/K13/28》所收納的修訂項目

觀塘區議會房屋事務委員會  
2014年5月29日

規劃署



# 背景

- 規劃署及房屋署曾於 2014 年 5 月 13 日分別就《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28 》所收納的修訂項目，以及彩興路、彩興里及彩榮路公營房屋諮詢觀塘區議會。
- 議員重申「三彩」地區缺乏足夠的交通和社區配套設施，當局應藉新房屋發展，一併改善相關配套。
- 會議決定，上述事宜須在房屋事務委員會作進一步討論。



## 佐敦谷房屋發展

- 為回應香港房屋短缺問題，政府正採取多管齊下的措施，確保有足夠的土地供應。
- 其中一項措施是將合適的「政府、機構或社區」用地改劃作住宅用途。



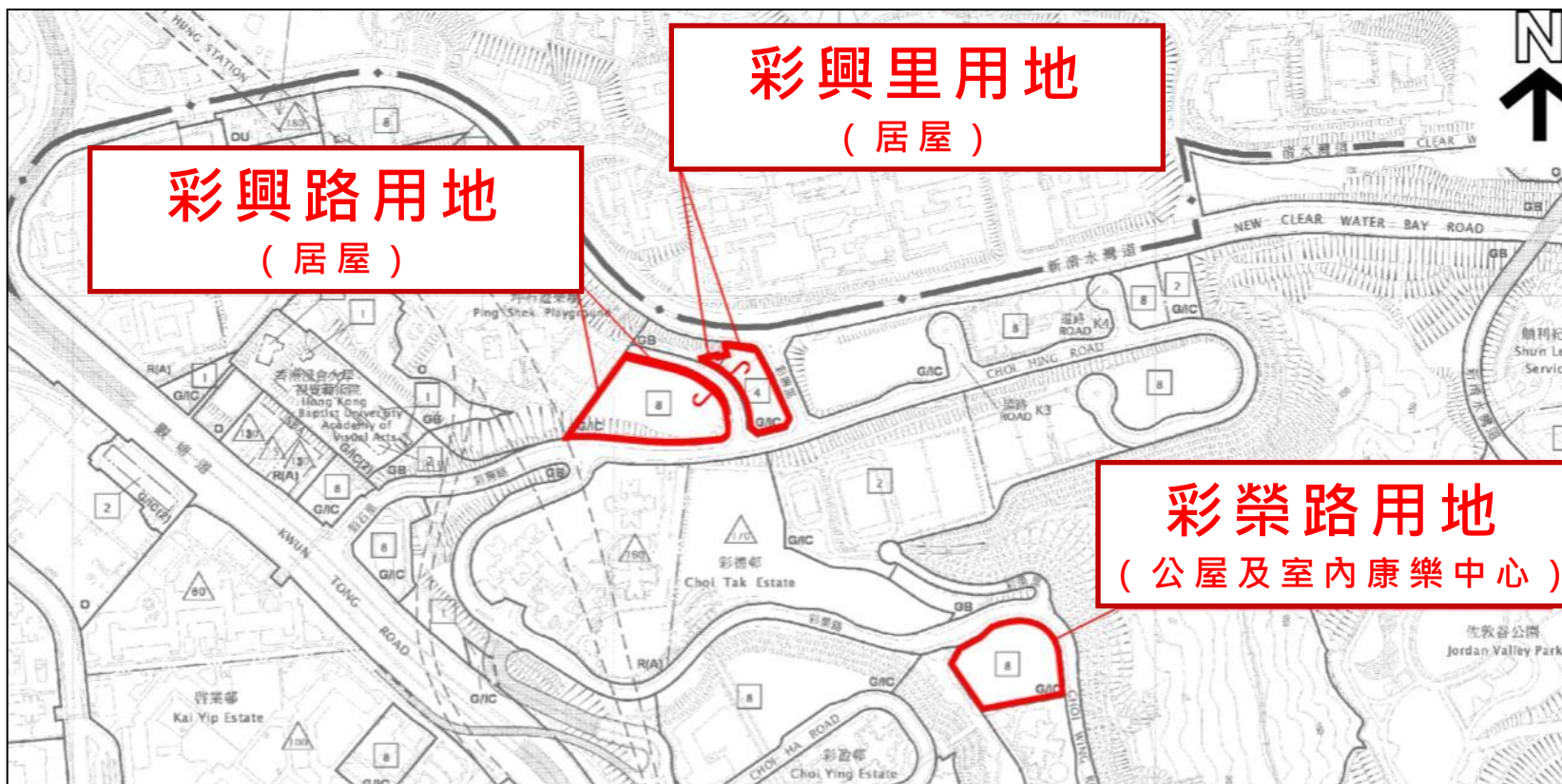
## 佐敦谷房屋發展

- 2013年1月8日，觀塘區議會曾就於彩興路用地興建住宅的建議作出討論。
- 大部分議員均支持有關建議，但同時要求相關政府部門跟進有關社區配套設施，並盡快解決「三彩」地區交通及暢達性問題。
- 部分議員建議善用彩榮路用地，用作興建交通及社區設施，亦有議員建議提高用地的地積比率以增加建屋量。
- 政府及後亦接獲意見，建議在彩榮路用地同時提供社區設施及興建公共房屋。



# 佐敦谷房屋發展

- 因應上述意見，政府修訂建議，將彩興里用地及彩榮路用地納入發展計劃，作公營房屋及室內康樂中心發展。



# 彩興路及彩興里用地

- 彩興路用地會維持作居屋發展，而彩興里用地會併入一同發展。
- 原先位於彩興里的擬議室內康樂中心會搬到位於佐敦谷住宅區中央的彩榮路用地。





# 彩興路及彩興里用地

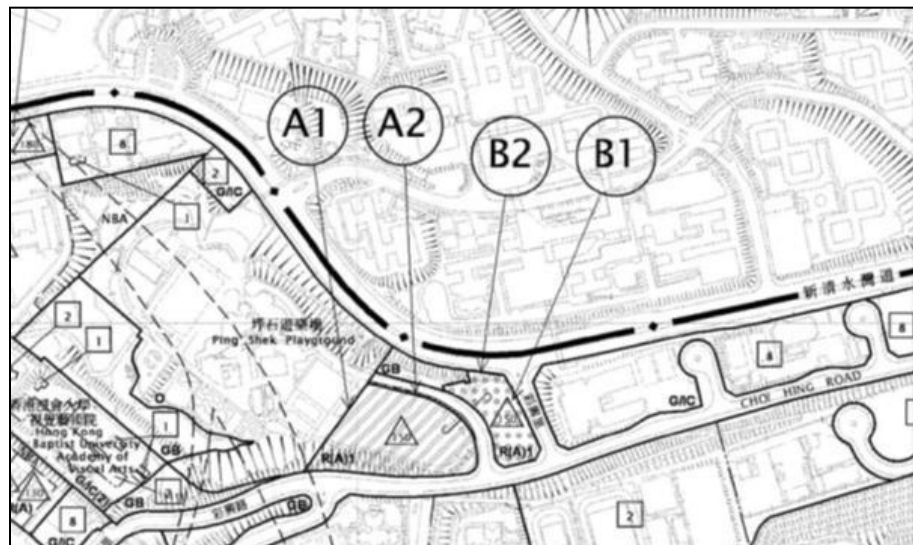
- 由「政府、機構或社區」地帶、「道路」及「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）1」地帶（項目 A1 及 B1）。

- 最高地積比率

- 6.0（住用）
- 1.0（非住用）

- 最高建築物高度

- 主水平基準上 150 米



- 地盤內會指定適合的建築物間距及非建築用地。
- 其餘兩塊狹長土地會改劃為「道路」以反映現時道路走線（項目 A2 及 B2）。



# 彩榮路用地

- 部分彩榮路用地會用作室內康樂中心發展。
- 餘下土地會用作興建公屋，增加房屋供應。
- 室內康樂中心會納入房屋發展計劃一併發展，確保康樂中心能早日落成。

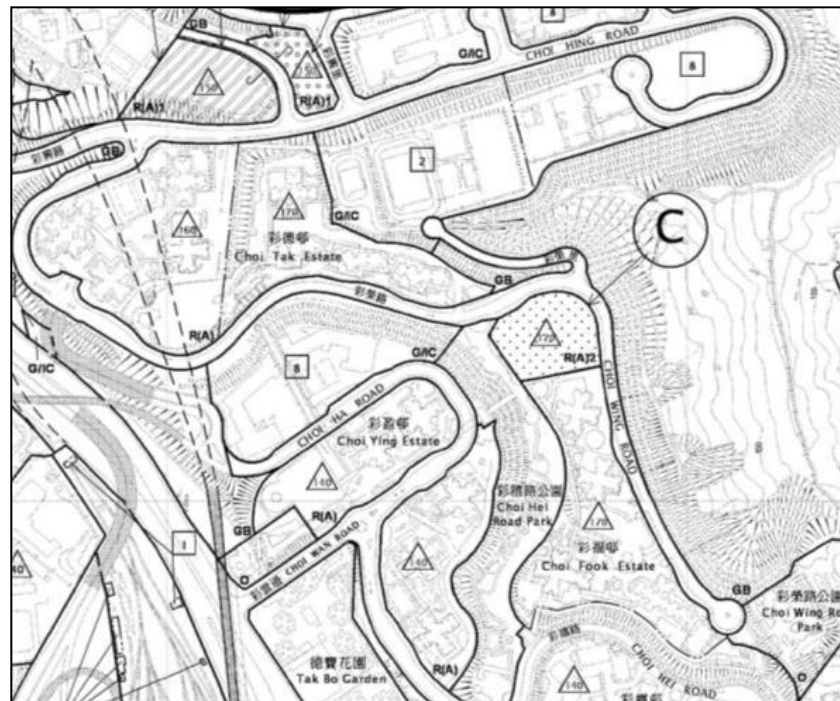
彩興路用地





# 彩榮路用地

- 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（甲類）2」地帶（項目 C）。
- 最高地積比率
  - 7.5（住用地積比率）
  - 9.0（總地積比率）
- 最高建築物高度
  - 主水平基準上 170 米
- 須提供一個室內康樂中心。



## 佐敦谷房屋發展

- 房屋署已就上述發展作出初步的技術評估。
- 評估顯示有關發展對附近的交通、空氣流通及景觀並沒有不良影響。
- 房屋署下一步會就發展擬備規劃大綱，為項目提供指引。



## 就圖則《註釋》及《說明書》的修訂

- 就上述修訂項目，有關分區計劃大綱圖的《註釋》已作出相應修訂。
- 《註釋》亦加入其他技術性修訂。
- 有關分區計劃大綱圖的《說明書》亦已更新，以反映規劃區的最新狀況和規劃情況。



## 公眾諮詢

- 2014 年 4 月 11 日，城規會根據《城市規劃條例》第 7 條，展示收納上述修訂的《牛頭角及九龍灣分區計劃大綱草圖編號 S/K13/28》，以供公眾查閱，為期兩個月。
- 任何人可就任何有關修訂向城規會作出申述。申述須以書面作出，並須不遲於 2014 年 6 月 11 日送交城規會秘書。



完

