

討論文件

《觀塘（南部）分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/20》的  
擬議修訂項目

1. 目的

本文件旨在向議員介紹《觀塘（南部）分區計劃大綱核准圖編號 S/K14S/20》（下稱「大綱圖」）的擬議修訂項目（**圖 1**），並就此徵詢議員的意見。

2. 背景

2.1 2016 年《施政報告》指出，住屋仍然是最大的民生議題，當局正採取多管齊下的措施，增加短、中和長期的土地供應，以達致未來 10 年的房屋供應目標。這次擬議的修訂涉及其中一幅位於觀塘區的擬議房屋用地。

2.2 為落實有關發展，當局現計劃修訂大綱圖，並在開展城市規劃程序前，就擬議修訂項目徵詢觀塘區議會的意見。

3. 牛頭角定安街用地

3.1 該幅用地位於牛頭角定安街及牛頭角道之間，面積約 0.22 公頃，在現時大綱圖上劃作「政府、機構或社區」地帶，現建議改劃為「住宅（甲類）」地帶，交由香港房屋協會（下稱「房協」）作公共房屋發展（**圖 2**）。

3.2 該用地現時用作臨時遊樂場（包括一個籃球場及園景美化斜坡）及垃圾收集站（**圖 3**），附近均為已發展用地，包括定安街、定富街及定業街一帶的私人住宅發展、牛頭角上邨及花園大廈第一期（玉

蓮臺) 和第二期公共房屋發展、牛頭角賽馬會診所、牛頭角道兒童遊樂場、觀塘官立小學等。

- 3.3 考慮到該用地的周邊環境及鄰近的住宅發展密度和特點，擬議發展用地的住用及總地積比率分別擬訂為 7.5 及 9 倍，與現時大綱圖內其他「住宅（甲類）」用地的地積比率限制相同。擬議的建築物高度上限為主水平基準上 110 米，與周邊發展的高度大致協調<sup>1</sup>。根據房協的初步發展計劃（圖 4），此用地將成為花園大廈第二期重建項目下的其中一部分，作公共房屋發展，以原區安置現有住戶，並提供政府、機構或社區設施（初步建議提供一個長者鄰舍中心）、零售設施和開放給公眾享用的休憩用地及重置垃圾收集站。擬議發展參數如下：

用地面積	約 0.22 公頃
最高住用/總地積比率	7.5/9 倍
建築物高度上限（主水平基準上）	110 米
預計單位數目	約 400 伙
預計人口	約 1,100 人

- 3.4 現時該用地內的臨時籃球場將會暫時重置於花園大廈第二期現時只給住戶享用的一個籃球場用地，經整合後，將提供一個半籃球場連太極場地，開放給公眾使用（圖 5）。待整個花園大廈第二期重建項目完成後，將在屋邨範圍內提供一個給公眾使用的永久籃球場。而該用地內亦會提供一個多用途球場，並與北部及南部的休憩用地一併開放給公眾使用。

- 3.5 根據房協就擬議發展所進行的初步技術評估<sup>2</sup>，擬議發展不會對附近的交通、空氣流通、環境、視覺、景觀、食水供應、排水及排污等方面造成不良影響。根據有關的視覺影響評估（圖 6 的擬議發展合成照片），該用地的發展高度將大致符合該區由北面向南面梯級

<sup>1</sup> 牛頭角上邨約為主水平基準上 89-143 米，定安街、定富街及定業街一帶的私人住宅發展的高度約為主水平基準上 25-84 米，花園大廈第一期（玉蓮臺）約為主水平基準上 84-91 米，花園大廈第二期約為主水平基準上 33-67 米，牛頭角賽馬會診所約為主水平基準上 33 米。

<sup>2</sup> 包括交通影響評估、空氣流通評估、環境評估、視覺影響評估、樹木影響評估、土力影響評估、排水影響評估、排污影響評估及食水供應影響評估。

式遞減的高度輪廓，與周邊環境協調。由於發展規模不大，不會帶來視覺上不可接受的影響。

#### 4. 「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》的修訂

為支持藝術發展，於「其他指定用途」註明「商貿」地帶《註釋》附表 II<sup>3</sup> 的第一欄經常准許的用途，加入「藝術工作室（直接提供服務或貨品者除外）」，及相應把第二欄需獲規劃許可用途的「康體文娛場所」改為「康體文娛場所（未另有列明者）」。

#### 5. 下一階段

歡迎各位議員對上述擬議修訂項目表達意見。有關修訂項目、議員的意見，以及政府部門的意見，將一併提交城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下的都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮。如小組委員會同意有關擬議修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第 5 條展示收納有關修訂項目的分區計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。屆時，公眾人士可對修訂項目提出申述。

#### 附件

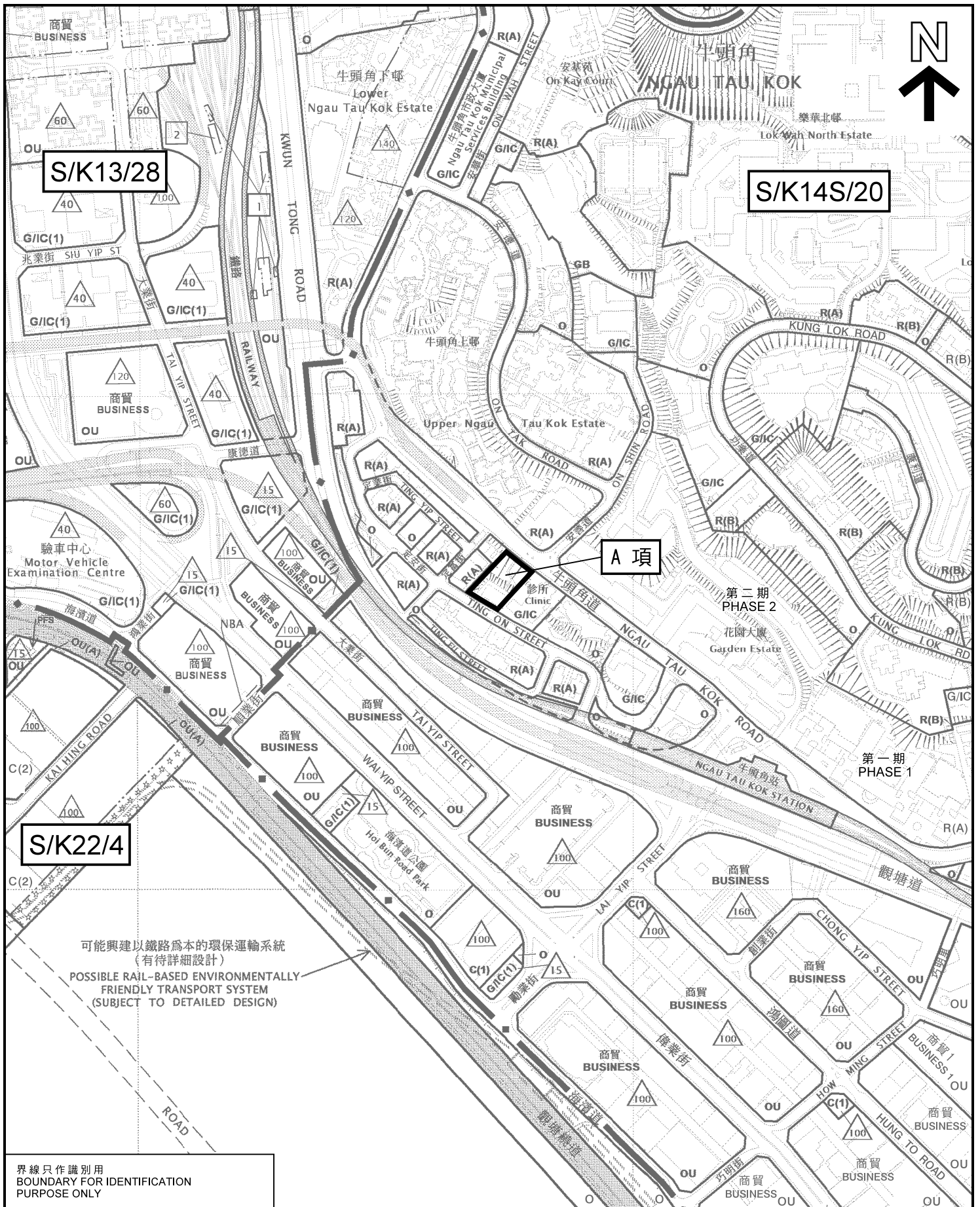
- |     |               |
|-----|---------------|
| 圖 1 | 擬議修訂項目位置概覽    |
| 圖 2 | 平面圖           |
| 圖 3 | 實地照片          |
| 圖 4 | 概念設計圖         |
| 圖 5 | 擬議重置臨時籃球場的設計圖 |
| 圖 6 | 合成照片          |

規劃署九龍規劃處

2017 年 3 月

---

<sup>3</sup> 適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇。



界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION  
PURPOSE ONLY

本摘要圖於2016年9月23日擬備，  
所根據的資料為：  
於2014年4月11日展示的分區計劃大綱圖編號  
S/K13/28，於2015年7月21日核准的分區計劃  
大綱圖編號S/K14S/20，以及於2012年9月4日  
核准的分區計劃大綱圖編號S/K22/4  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.9.2016  
BASED ON OUTLINE ZONING PLANS No.  
S/K13/28 EXHIBITED ON 11.4.2014,  
S/K14S/20 APPROVED ON 21.7.2015 AND  
S/K22/4 APPROVED ON 4.9.2012

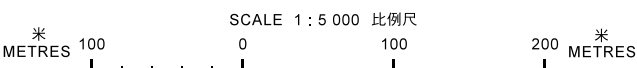
位置圖

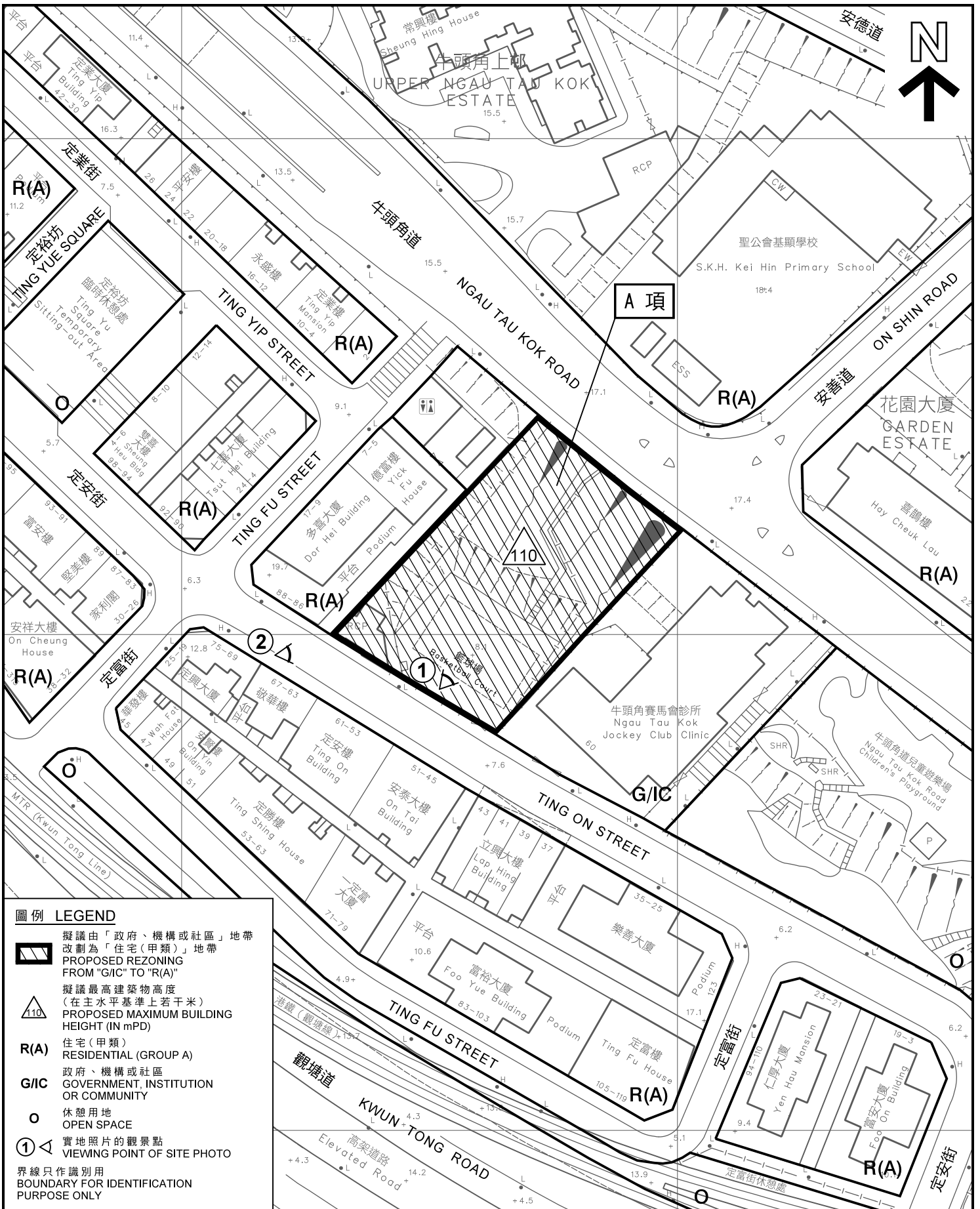
觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖  
編號S/K14S/20的擬議修訂

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/K14S/16/97





**圖例 LEGEND**

-  擬議由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶  
PROPOSED REZONING FROM "G/I/C" TO "R(A)"
-  擬議最高建築物高度(在主水平基準上若干米)  
PROPOSED MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN mPD)
- R(A)** 住宅(甲類)  
RESIDENTIAL (GROUP A)
- G/I/C** 政府、機構或社區  
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
-  休憩用地  
OPEN SPACE
-  實地照片的觀景點  
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
- 界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

**平面圖**

觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖  
編號S/K14S/20的擬議修訂

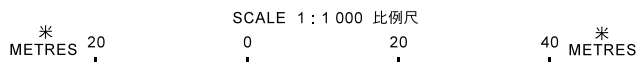
規劃署  
**PLANNING DEPARTMENT**

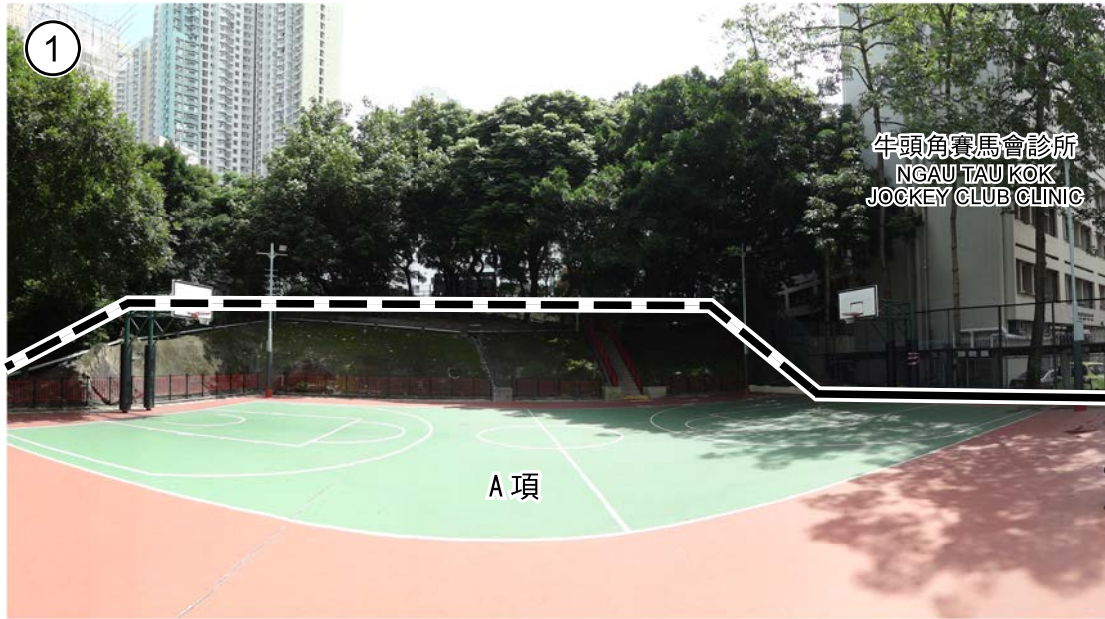


參考編號  
REFERENCE No.  
**M/K14S/16/97**

圖 2

本摘要圖於2016年9月27日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
11-NE-17B和D  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.9.2016  
BASED ON SURVEY SHEETS No.  
11-NE-17B & D





牛頭角賽馬會診所  
NGAU TAU KOK  
JOCKEY CLUB CLINIC

A 項



A 項

定安街垃圾收集站  
TING ON STREET  
REFUSE COLLECTION POINT

牛頭角賽馬會診所  
NGAU TAU KOK  
JOCKEY CLUB CLINIC

定安街  
TING ON STREET

界線只作識別用  
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION  
PURPOSE ONLY

本圖於2016年9月29日擬備，  
所根據的資料為攝於  
2016年6月1日的實地照片  
PLAN PREPARED ON 29.9.2016  
BASED ON SITE PHOTOS  
TAKEN ON 1.6.2016

實地照片

觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖  
編號S/K14S/20的擬議修訂

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



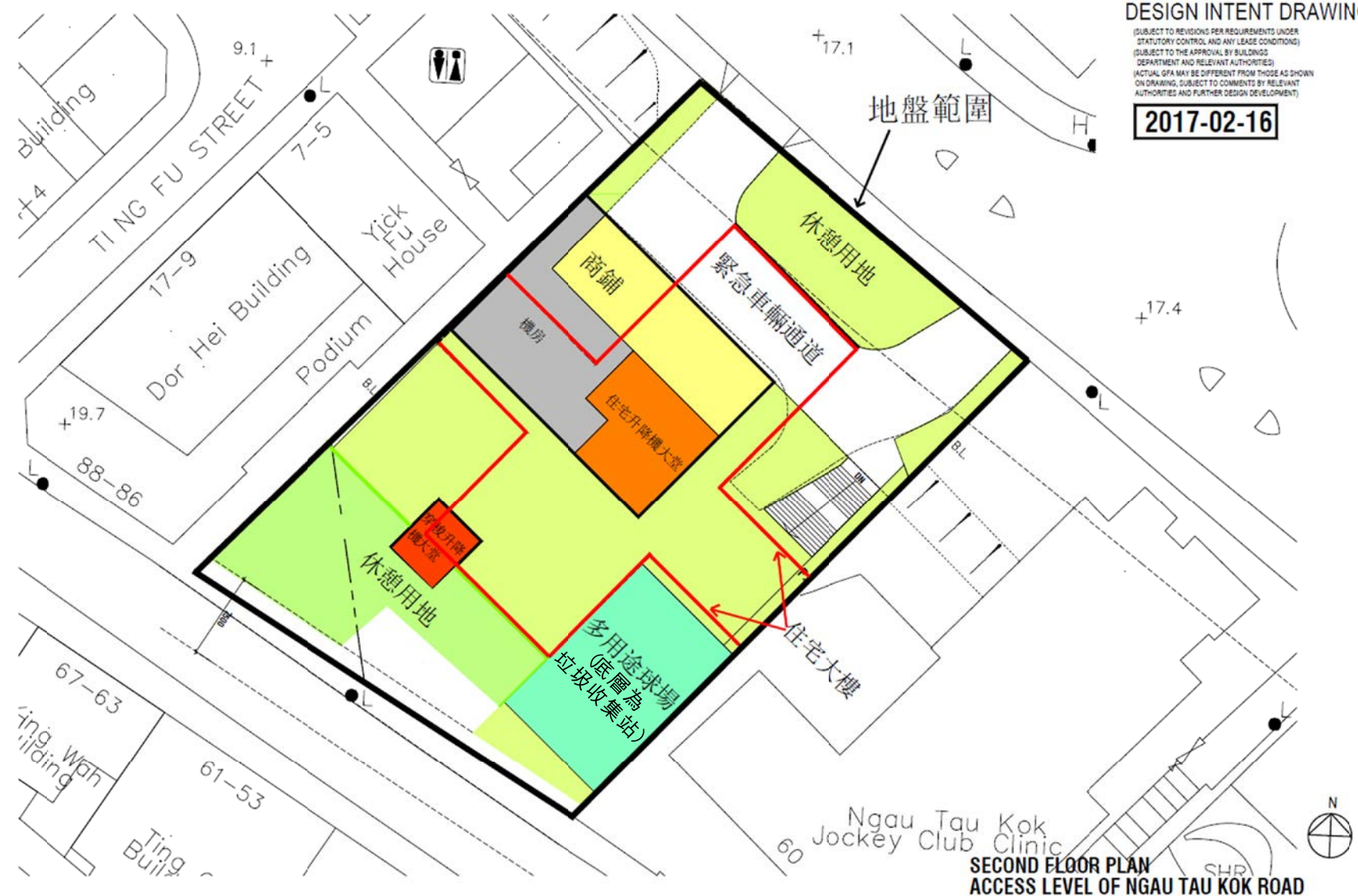
參考編號  
REFERENCE No.  
M/K14S/16/97

圖 3

DESIGN INTENT DRAWING

(SUBJECT TO REVISIONS PER REQUIREMENTS UNDER STATUTORY CONTROL AND ANY LEASE CONDITIONS)  
(SUBJECT TO THE APPROVAL BY BUILDINGS DEPARTMENT AND RELEVANT AUTHORITIES)  
(ACTUAL GFA MAY BE DIFFERENT FROM THOSE AS SHOWN ON DRAWING, SUBJECT TO COMMENTS BY RELEVANT AUTHORITIES AND FURTHER DESIGN DEVELOPMENT)

2017-02-16



SECOND FLOOR PLAN  
ACCESS LEVEL OF NGAU TAU KOK ROAD

(資料來源：由香港房屋協會提交)  
(Source: Submitted by Hong Kong Housing Society)

概念設計圖

本圖於2017年2月21日擬備  
PLAN PREPARED ON 21.2.2017

觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/20的擬議修訂

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/K14S/16/97

圖 4



擬議重置臨時籃球場的設計圖

本圖於2016年10月6日擬備  
PLAN PREPARED ON 6.10.2016

觀塘(南部)分區計劃大綱核准圖編號S/K14S/20的擬議修訂

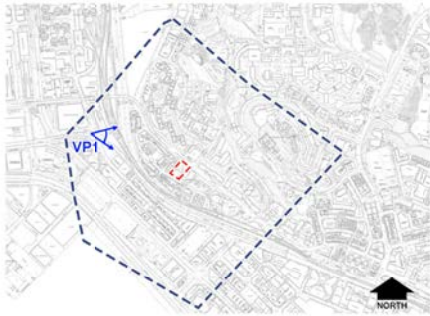
規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/K14S/16/97

圖 5





位置圖



現有景觀



擬議發展

(資料來源：由香港房屋協會提交)

合成照片

從啟福道眺望(觀景點1)

本圖於2017年2月21日擬備  
PLAN PREPARED ON 21.2.2017

規劃署  
PLANNING  
DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/K14S/16/97

圖 6