

《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號S/K12/16》的修訂項目

1. 目的

本文件旨在向議員闡述《牛池灣分區計劃大綱核准圖編號S/K12/16》(下稱「大綱圖」)的擬議修訂項目，主要涉及把豐盛街一幅土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)」地帶(圖1)，並徵詢議員的意見。

2. 土地供應及改劃用途的需要

政府一直致力為全港各區開拓土地資源，多管齊下，規劃各種土地用途及提供所需基建和社區設施，以滿足房屋、社會和經濟發展各方面的需要。2011至2012年度《施政報告》提出以創新思維開拓土地資源，並選定了多項措施，包括檢討沒有具體發展計劃的「政府、機構或社區」用途土地。我們現正考慮把一些已被劃作「政府、機構或社區」地帶，預留作有關政府、機構或社區設施但現時並沒有迫切需要，亦沒有確實推行時間表的土地，改劃作住宅發展，以滿足市民大眾對房屋的需求。而改劃土地用途的大前提是不影響到有關設施的長遠供應及區內居民的需要。

3. 項目地點及週邊(圖2及圖3)

經詳細檢討後，區內一幅位於牛池灣豐盛街的土地可以改劃作住宅發展。該地盤北面為曉輝花園，南面為牛池灣公園的射箭場、西面為豐盛街及牛池灣公園另一部分。該地盤在大綱圖上被劃作「政府、機構或社區」地帶，現在是一幅已經平整但空置的政府土地，並預留作興建一所小學之用。現時豐盛街一帶主要為住宅區，地盤北面還有紀律部隊宿舍及峻弦等住宅發展，而地盤東南面較遠的地方為彩輝邨及彩雲邨。

4. 項目地點的背景資料

該地盤曾於2001年8月時，在《牛池灣分區計劃大綱草圖編號S/K12/12》被劃作「住宅(乙類)」地帶，以地積比率不超過5倍作中等密度的住宅發展。城市規劃委員會(「城規會」)在考慮過所收到的意見後，決定把有關豐盛街地盤改劃作「政府、機構或社區」地帶，理由是當年教育署因為要推行全新教育政策目標，需要在短期及中期預留大量土地以興建學校，而豐盛

街地盤當時因短期內可用作興建小學之用，因此可配合當時計劃推行的全日制小學的政策目標。有關修定其後在2002年5月刊憲，該土地被改劃作「政府、機構或社區」地帶。

5. 建議修訂的項目（圖2及圖4）

- 5.1 有關土地雖然在2002年該大綱圖刊憲時，已預留作興建小學用途，但教育局到目前為止並沒有興建該所小學的確實時間表。現時豐盛街一帶主要為住宅區，因此，發展該幅土地作住宅用途並不會與鄰近的發展不協調。我們擬議把該「政府、機構或社區」地帶（不包括連接牛池灣公園的通道）（約0.68公頃）及毗連一小部分「休憩用地」（約0.01公頃）改劃為「住宅（乙類）」地帶，作中等密度的純住宅發展，以滿足市民對房屋的需求。我們會在黃大仙區內其他地點另覓合適土地預留作興建小學之用，教育局對此擬議修訂並沒有反對。
- 5.2 由於鄰近已建成的住宅均屬中等密度的發展，地積比率約5倍，而高度在主水平基準上190米至220米之間，我們亦建議在擬議發展的地盤加入規劃限制，使最高地積比率不超過5倍，而建築物高度上限為主水平基準上190米（即不高於北面的曉輝花園（主水平基準上192米），及與較遠一點的紀律部隊宿舍的高度相若（主水平基準上189米），並低於峻弦住宅的高度（主水平基準上216米））。按建議的最高地積比率及建築物高度製作的合成照片（圖5）顯示，將來該地盤的發展從牛池灣公園向東眺望，會與毗連的曉輝花園及豐盛街其他住宅高度相若，而其建築密度亦不會過高，並不會對附近環境構成視覺上的不良影響。
- 5.3 我們亦曾就擬議發展對空氣流通的影響作出評估，並建議在地盤北面邊界設立5米闊的非建築用地，作為毗連曉輝花園的緩衝區，而地盤中央亦預留10米闊建築物間距（訂為主水平基準上90米），以提高曉輝花園南北方向的空氣流通。而將毗連一小部分「休憩用地」改劃為「住宅（乙類）」地帶是反映現時牛池灣公園的界線。

5.4 發展詳情列於下表：

住宅土地面積	約0.69公頃
地帶	把「政府、機構或社區」地帶(約0.68公頃)，及毗連一小部分「休憩用地」地帶(約0.01公頃)的土地改劃為「住宅(乙類)」地帶
規劃限制	• 地積比率不超過5倍 • 建築物高度上限為主水平基準上190米 • 地盤北面邊界5米闊作非建築用地 • 地盤中央預留10米闊建築物間距，高度上限為主水平基準上90米
總樓面面積	約34,700平方米

- 5.5 有關用地的發展密度與鄰近住宅項目相若。我們諮詢了有關政府部門，確定現有的基礎設施可承受有關住宅的發展。有關政府部門對改劃的建議沒有異議。建議亦不會對該區的交通、環境、通風及視覺等方面產生不良影響。

6. 下一階段

待收集議員的意見後，我們會按程序將擬議修訂提交城規會轄下的都會規劃小組委員會考慮。如小組委員會同意進行該修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第5條展示該修訂計劃大綱草圖作公眾諮詢，為期兩個月。

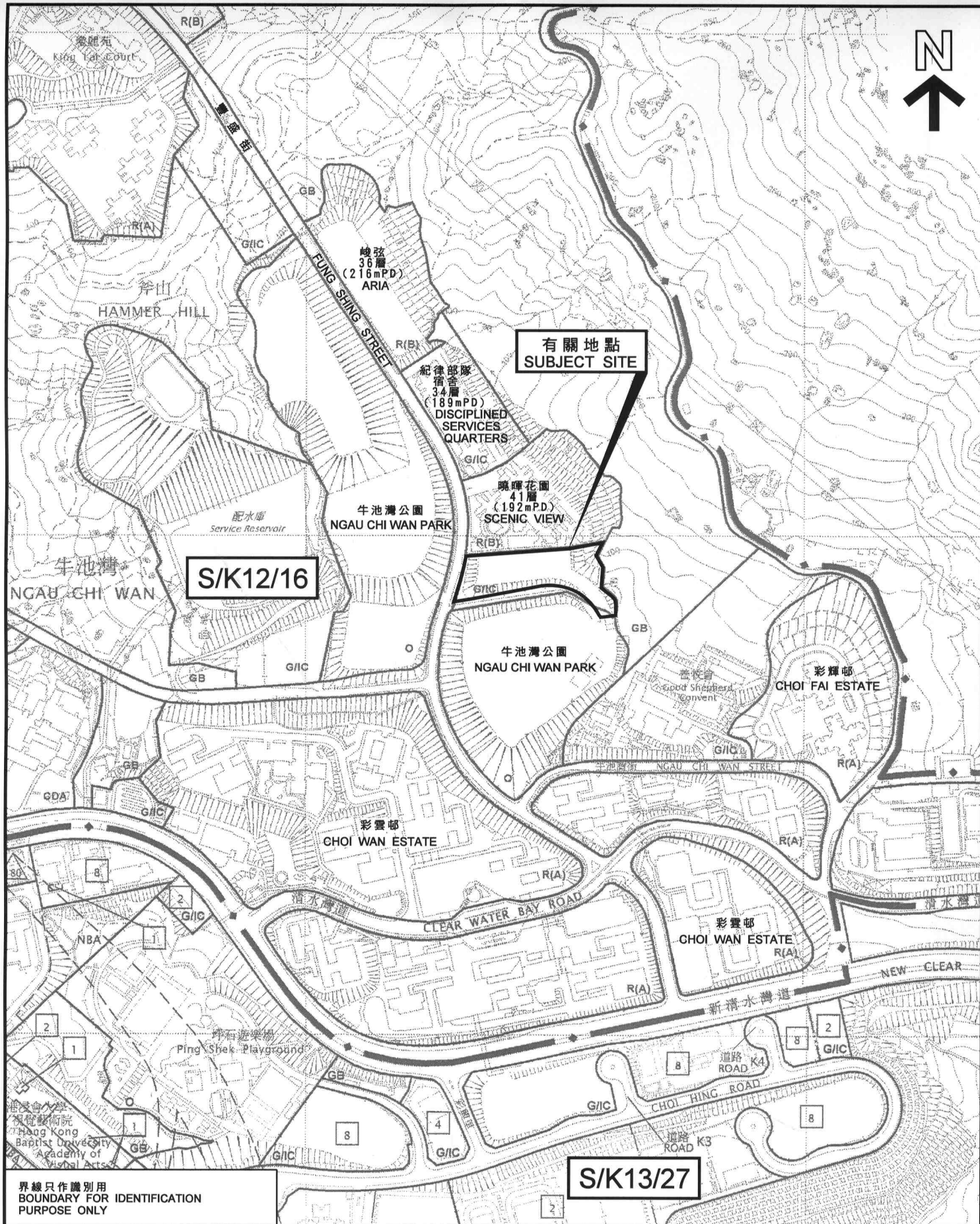
7. 徵詢意見

請議員就修訂項目發表意見。

附圖

- 圖1 牛池灣豐盛街的擬議改劃土地用途(位置圖)
圖2 牛池灣豐盛街的擬議改劃土地用途(平面圖)
圖3 豐盛街地盤及週邊範圍地區
圖4 牛池灣豐盛街地盤的實地照片
圖5 牛池灣豐盛街擬議發展的合成照片(從牛池灣公園眺望)

規劃署
九龍規劃處
2012年11月



位置圖 LOCATION PLAN

九龍牛池灣豐盛街
的擬議改劃土地用途
PROPOSED REZONING
AT FUNG SHING STREET,
NGAU CHI WAN, KOWLOON

本摘要圖於2012年10月24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/K12/16以及於2011年10月14日展示的分區計劃大綱圖編號S/K13/27

EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.10.2012
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN Nos.
S/K12/16 APPROVED ON 2.11.2004 AND
S/K13/27 EXHIBITED ON 14.10.2011

米
METRES 100

SCALE 1:5 000 比例尺

米
200 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

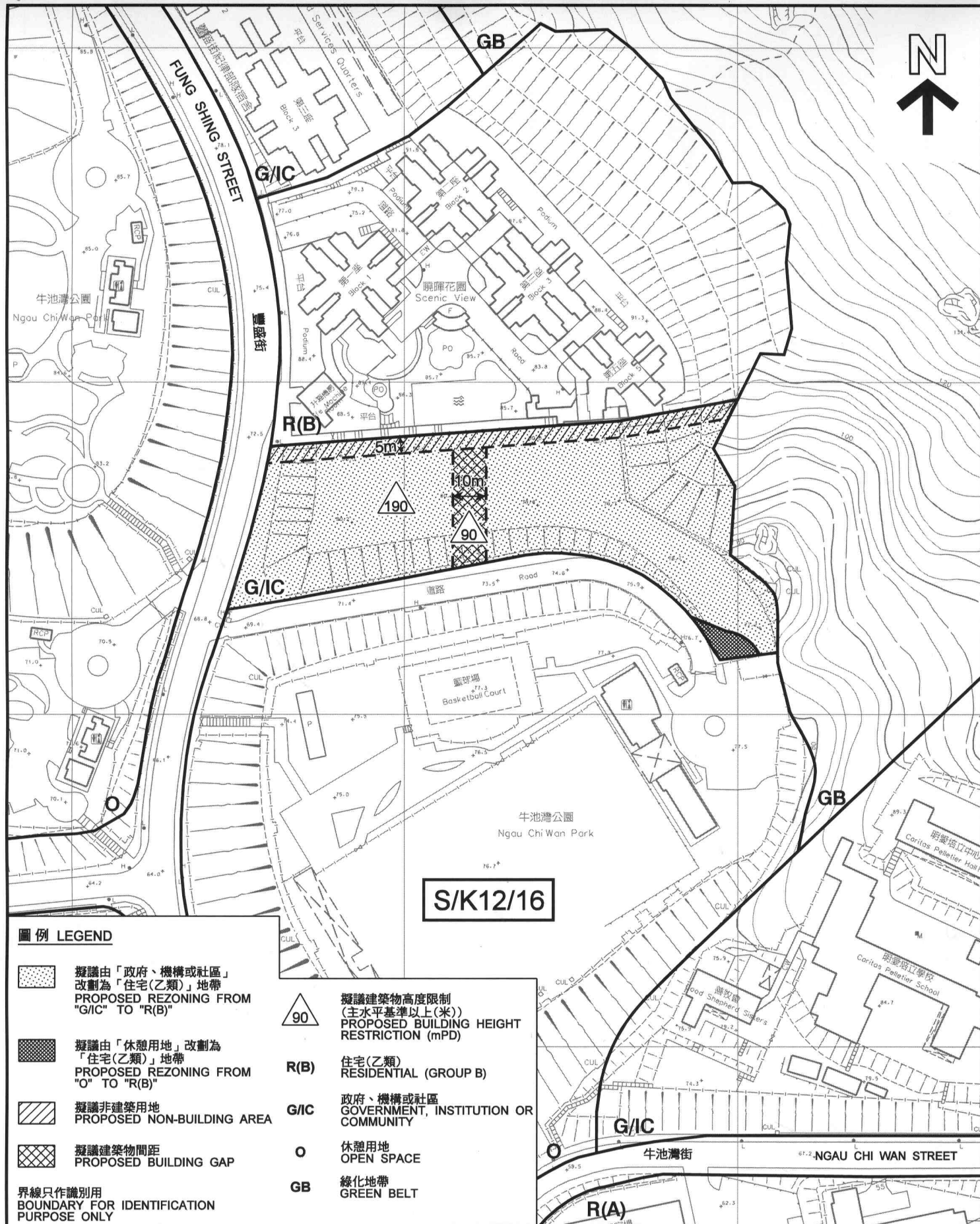


參考編號
REFERENCE No.

M/K12/12/92

圖 PLAN

1



本摘要圖於2012年10月4日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-NE-7D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 4.10.2012
BASED ON SURVEY SHEET No. 11-NE-7D

平面圖 SITE PLAN

九龍牛池灣豐盛街
的擬議改劃土地用途

PROPOSED REZONING
AT FUNG SHING STREET,
NGAU CHI WAN, KOWLOON

SCALE 1 : 1 500 比例尺
米 METRES 25 0 25 50 METRES

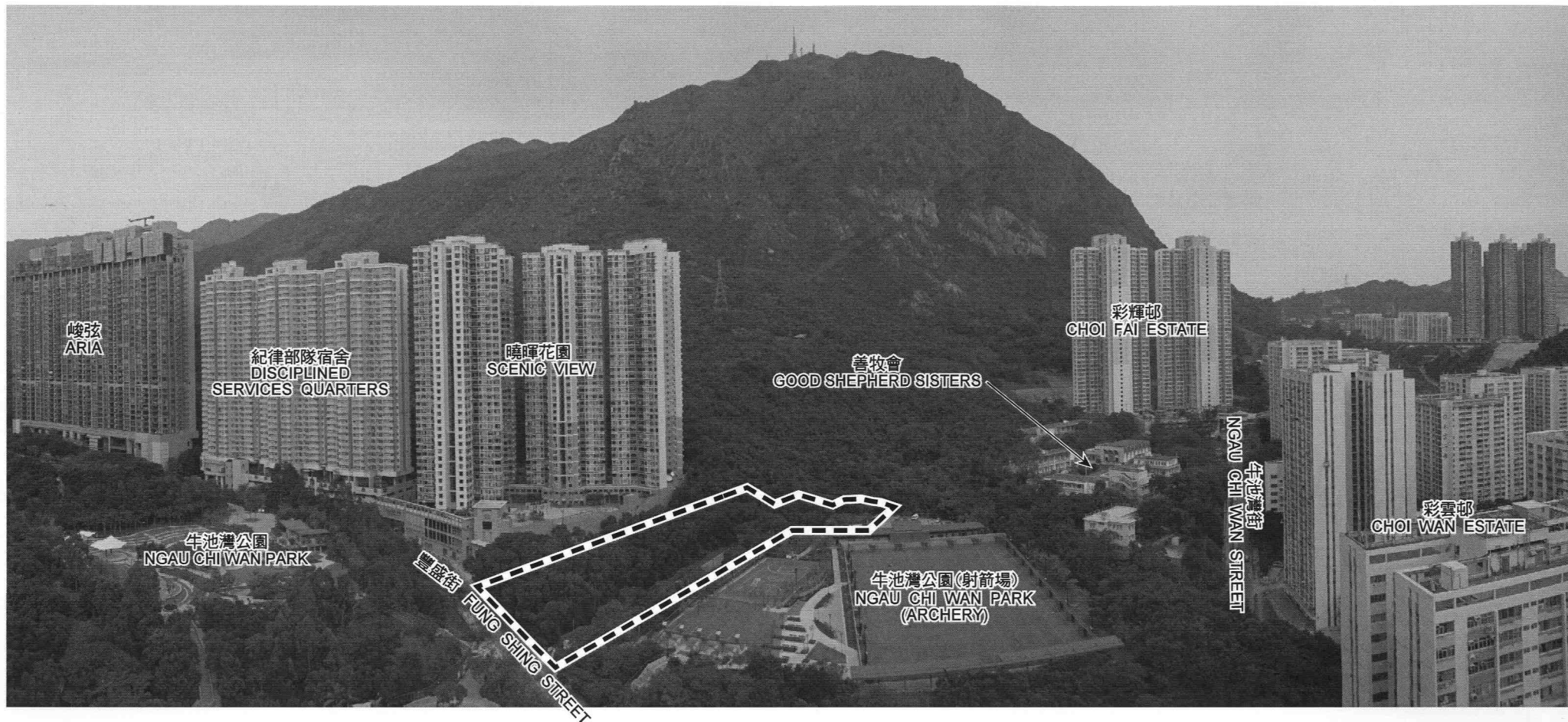
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/K12/12/92

圖 PLAN
2



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2012年10月5日擬備，所根據的
資料為攝於2012年1月4日的實地照片
PLAN PREPARED ON 5.10.2012
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 4.1.2012

實地照片 SITE PHOTO

豐盛街地盤
及週邊範圍地區
FUNG SHING STREET SITE
AND ITS SURROUNDING AREA

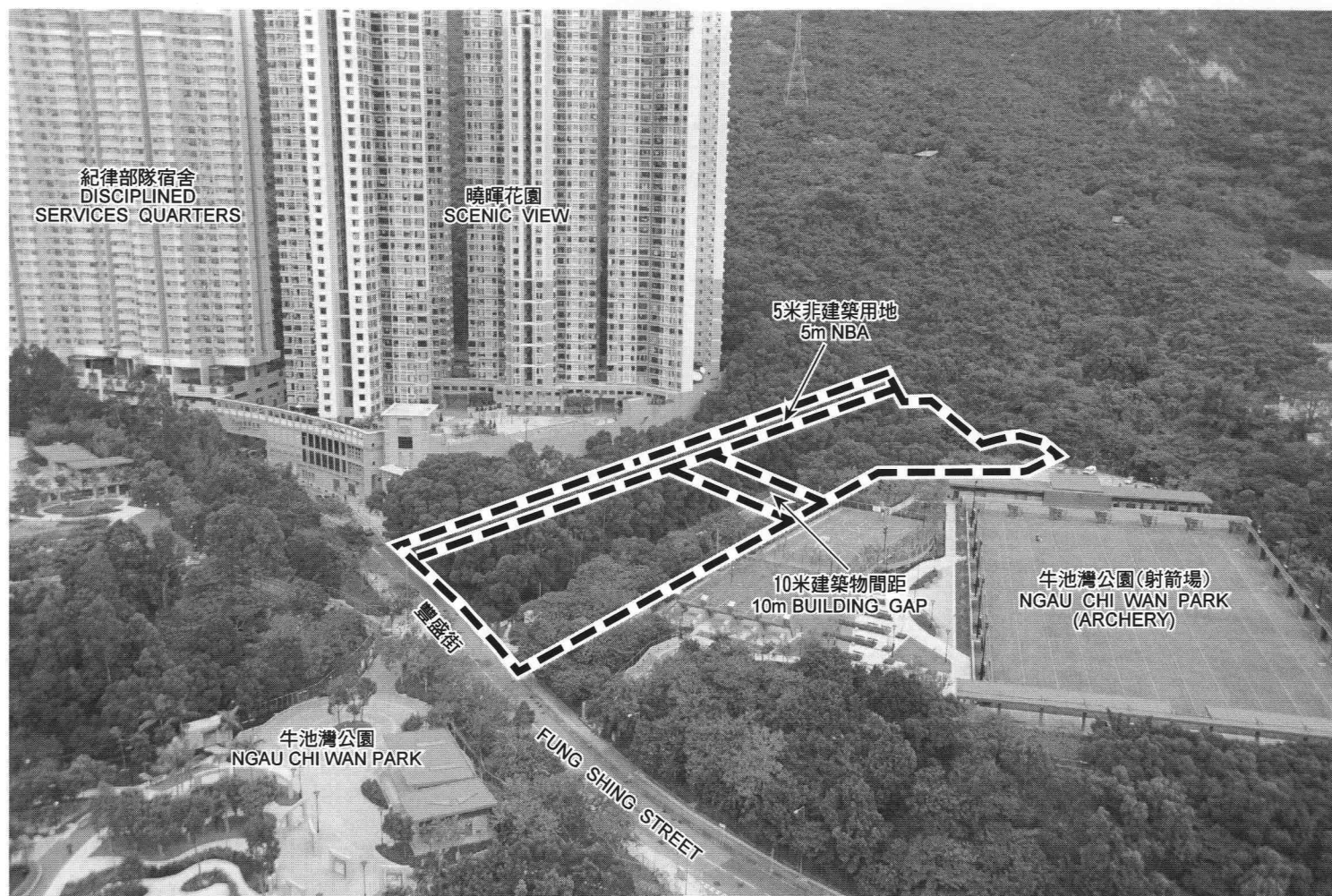
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/K12/12/92

圖 PLAN
3



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2012年10月5日擬備，所根據的
資料為攝於2012年1月4日的實地照片
PLAN PREPARED ON 5.10.2012
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 4.1.2012

實地照片 SITE PHOTO

九龍牛池灣豐盛街地盤
的擬議改劃土地用途

PROPOSED REZONING OF FUNG SHING STREET SITE,
NGAU CHI WAN, KOWLOON

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/K12/12/92

圖 PLAN
4

豐盛街紀律部隊宿舍
FUNG SHING STREET
DISCIPLINED
SERVICES QUARTERS

曉暉花園
SCENIC VIEW

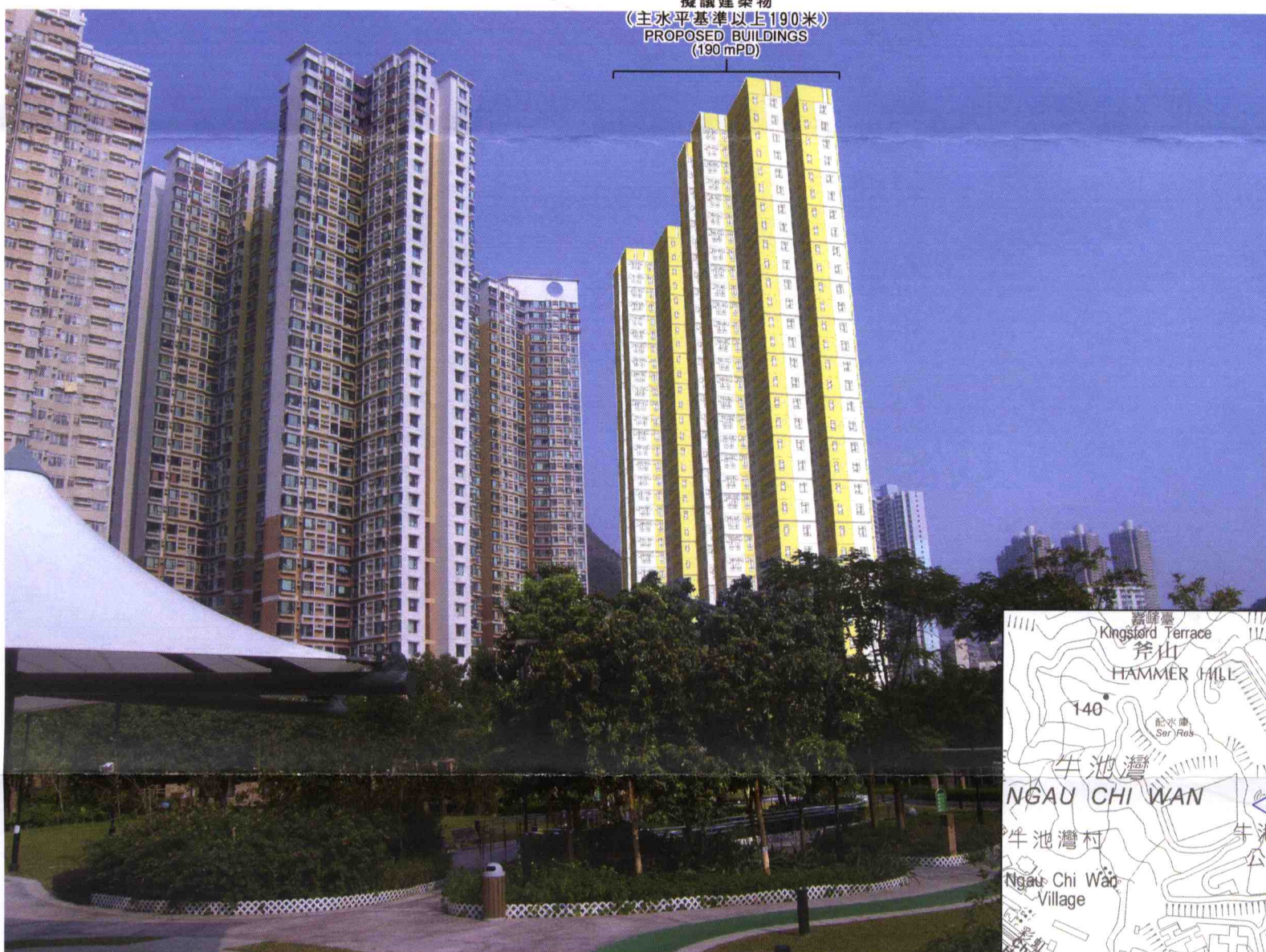
順利紀律部隊宿舍
SHUN LEE
DISCIPLINED
SERVICES QUARTERS

彩輝邨
CHOI FAI ESTATE

牛池灣公園
NGAU CHI WAN PARK

現有景觀
EXISTING VIEW

擬議建築物
(主水平基準以上119.0米)
PROPOSED BUILDINGS
(119.0 mPD)



合成照片
PHOTOMONTAGE

從牛池灣公園向東眺望
VIEW FROM NGAU CHI WAN PARK
LOOKING EAST



合成照片 PHOTOMONTAGE

牛池灣豐盛街擬議發展
PROPOSED DEVELOPMENT AT
FUNG SHING STREET, NGAU CHI WAN

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/K12/12/92

圖 PLAN
5

本摘要圖於2012年10月26日擬備，所根據的資料為攝於2012年10月10日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 26.10.2012
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 10.10.2012