

分区计划大纲图的修订

检讨分区计划大纲图的建筑物高度及 / 或地积比率限制

为了进行更妥善的规划管制，满足公众对更好居住环境的期望，并使法定规划制度更趋明确，当局一直逐步检讨分区计划大纲图，为发展区及重建订明适当的发展限制。至二零一一年年底，城规会检视了32份分区计划大纲图，涉及建筑物高度限制及 / 或地积比率的修订。二零一二年至二零一四年期间再检讨三份分区计划大纲图。城规会在订定建筑物高度限制时已考虑各项相关因素，包括城市设计、地区地形及特色、空气流通，以及在公众利益与私人发展权之间取得平衡的需要。

葵涌分区计划大纲图

葵涌区混合了住宅、商业、工业等土地用途，并建有大型全港性设施，例如货柜码头。为免区内出现不相协调的建筑物，城规会在二零一二年四月二十日展示《葵涌分区计划大纲草图编号S/KC/26》，主要为葵涌区几个未有订明建筑物高度限制的发展区加入限制。

葵涌区所采用的建筑物高度概念，保留了金山山麓背景之余，凸显山谷式地形。港车站附近的发展项目的建筑物高度级别较高，而沿海旁地区的建筑物高度级别较低。至于葵涌货柜码头，由于位处通风廊入口及毗连蓝巴勒海峡的观景廊，货柜码头的拟议建筑物高度反映其现有建筑物高度，约主水平基准上25米至110米。

二零一二年十月十二日及二十六日，城规会考虑了有关分区计划大纲图的13份申述及1925份意见书后，决定不顺应其中七份申述对该分区计划大纲图作出修订。同时决定延期考虑其他有关葵涌货柜码头高度限制的申述，并要求规划署联络申述人，以了解申述人的未来扩建计划，并就该等计划的累积影响作评估，以便城规会进一步考虑相关申述。二零一五年四月，城规会进一步考虑余下的申述，并同意对该分区计划大纲图作出修订。

荃湾分区计划大纲图

荃湾区是最悠久的新市镇之一，混合了不同土地用途，并在港铁荃湾及荃湾西站的上盖和四周建有高层建筑。为免该区不相协调的高楼大厦激增，城规会在二零一二年二月二十四日展示《荃湾分区计划大纲草图编号S/TW/29》。该草图收纳的修订项目主要是就不同发展区施加建筑物高度限制。

该区的建筑物高度轮廓，采取了从两个位于港铁站的市镇双枢纽及其周围的高层发展项目朝毗邻地区递降的建筑物高度轮廓，以及保留边缘工业区及旧市中心高度轮廓较低的市区特色，以加强通风。至于市中心范围以外的地方，则采纳梯级状高度概念，由曹公潭递降至芙蓉山的乡村式发展。

城规会于二零一二年九月十四日考虑了有关分区计划大纲图的七份申述及620份意见书后，决定顺应其中一份申述，修订大屋街全完堂用地划作「政府、机构或社区」地带的部分的最高建筑物高度。当局没有接获进一步申述。其后，该分区计划大纲草图就杨屋道一幅作住宅及商业用途的土地作出修订。二零一四年一月七日，行政长官会同行政会议核准该分区计划大纲草图，重新编号为S/TW/31。

柴湾分区计划大纲图

柴湾区以住宅为主，港铁柴湾站以西及柴湾东部地区则有工业和商业发展项目。城规会于二零一二年一月二十日展示《柴湾分区计划大纲草图编号S/H20/20》，以供公众查阅。该草图所收纳的修订项目，主要是为不同发展区施加建筑物高度限制，并为「工业」地带及「其他指定用途」注明「商贸」地带施加地积比率限制。

柴湾区大部分建筑物的高度轮廓介乎主水平基准上70米至140米，而山坡地区，建筑物高度为主水平基准上160米至210米不等。

二零一二年七月二十七日，城规会考虑了有关分区计划大纲图的284份申述及一份意见书后，决定不建议对该分区计划大纲图作出修订。二零一三年二月五日，行政长官会同行政会议核准该分区计划大纲草图，重新编号为S/H20/21。

其他图则修订

中区（扩展部分）分区计划大纲图

中区（扩展部分）分区计划大纲草图在二零零零年首次获核准时，已展示中区军用码头的位置。由于码头的详细设计及范围随后已获确定，而建造工程亦已进入最后阶段，因此，城规会在二零一三年二月十五日根据条例第7条展示该中区（扩展部分）分区计划大纲草图供公众查阅，把该地由「休憩用地」地带修订为「其他指定用途」注明「军事用地（1）」地带，以反映在分区计划大纲图上的中区军用码头的最终范围及土地用途。城规会共接获9 812份申述及9 228份意见书。极大部分的申述/意见均反对修订项目，主要理由是改划土地用途地带的建议并无理据支持、中区军用码头无须设于中环海滨、对市民享用畅通无阻的海滨有负面影响、可能涉及执法问题，以及咨询不足。

由于收到的申述及意见书数量庞大，城规会于二零一三年十一月至二零一四年二月，共举行18节特别会议以考虑接获的申述及意见，其间采用了特别的聆听安排及程序，例如每位申述人/提意见人获分配10分钟的发言时间。在聆听会期间，委员备悉该用地须交予驻军作防务用途，而驻军同意该用地在不作军事用途时会向公众开放，以作为海滨长廊的一部分。委员同意改划该用地为「其他指定用途」注明「军事用地（1）」地带是恰当的，以反映用地的规划意向及主要用途。城规会经考虑了有关分区计划大纲图的申述和意见后，在二零一四年二月十四日决定不建议修订该分区计划大纲图。