

## 分區計劃大綱圖的修訂

### 檢討分區計劃大綱圖的建築物高度及 / 或地積比率限制

為了進行更妥善的規劃管制，滿足公眾對更好居住環境的期望，並使法定規劃制度更趨明確，當局一直逐步檢討分區計劃大綱圖，為發展區及重建訂明適當的發展限制。至二零一一年年底，城規會檢視了32份分區計劃大綱圖，涉及建築物高度限制及 / 或地積比率的修訂。二零一二年至二零一四年期間再檢討三份分區計劃大綱圖。城規會在訂定建築物高度限制時已考慮各項相關因素，包括城市設計、地區地形及特色、空氣流通，以及在公眾利益與私人發展權之間取得平衡的需要。

### 葵涌分區計劃大綱圖

葵涌區混合了住宅、商業、工業等土地用途，並建有大型全港性設施，例如貨櫃碼頭。為免區內出現不相協調的建築物，城規會在二零一二年四月二十日展示《葵涌分區計劃大綱草圖編號S/KC/26》，主要為葵涌區幾個未有訂明建築物高度限制的發展區加入限制。

葵涌區所採用的建築物高度概念，保留了金山山麓背景之餘，凸顯山谷式地形。港鐵站附近的發展項目的建築物高度級別較高，而沿海旁地區的建築物高度級別較低。至於葵涌貨櫃碼頭，由於位處通風廊入口及毗連藍巴勒海峽的觀景廊，貨櫃碼頭的擬議建築物高度反映其現有建築物高度，約主水平基準上25米至110米。

二零一二年十月十二日及二十六日，城規會考慮了有關分區計劃大綱圖的13份申述及1925份意見書後，決定不順應其中七份申述對該分區計劃大綱圖作出修訂。同時決定延期考慮其他有關葵涌貨櫃碼頭高度限制的申述，並要求規劃署聯絡申述人，以了解申述人的未來擴建計劃，並就該等計劃的累積影響作評估，以便城規會進一步考慮相關申述。二零一五年四月，城規會進一步考慮餘下的申述，並同意對該分區計劃大綱圖作出修訂。

### 荃灣分區計劃大綱圖

荃灣區是最悠久的新市鎮之一，混合了不同土地用途，並在港鐵荃灣及荃灣西站的上蓋和四周建有高層建築。為免該區不相協調的高樓大廈激增，城規會在二零一二年二月二十四日展示《荃灣分區計劃大綱草圖編號S/TW/29》。該草圖收納的修訂項目主要是就不同發展區施加建築物高度限制。

該區的建築物高度輪廓，採取了從兩個位於港鐵站的市鎮雙樞紐及其周圍的高層發展項目朝毗鄰地區遞降的建築物高度輪廓，以及保留邊緣工業區及舊市中心高度輪廓較低的市區特色，以加強通風。至於市中心範圍以外的地方，則採納梯級狀高度概念，由曹公潭遞降至芙蓉山的鄉村式發展。

城規會於二零一二年九月十四日考慮了有關分區計劃大綱圖的七份申述及620份意見書後，決定順應其中一份申述，修訂大屋街全完堂用地劃作「政府、機構或社區」地帶的部分的最高建築物高度。當局沒有接獲進一步申述。其後，該分區計劃大綱草圖就楊屋道一幅作住宅及商業用途的土地作出修訂。二零一四年一月七日，行政長官會同行政會議核准該分區計劃大綱草圖，重新編號為S/TW/31。

### 柴灣分區計劃大綱圖

柴灣區以住宅為主，港鐵柴灣站以西及柴灣東部地區則有工業和商業發展項目。城規會於二零一二年一月二十日展示《柴灣分區計劃大綱草圖編號S/H20/20》，以供公眾查閱。該草圖所收納的修訂項目，主要是為不同發展區施加建築物高度限制，並為「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶施加地積比率限制。

柴灣區大部分建築物的高度輪廓介乎主水平基準上70米至140米，而山坡地區，建築物高度為主水平基準上160米至210米不等。

二零一二年七月二十七日，城規會考慮了有關分區計劃大綱圖的284份申述及一份意見書後，決定不建議對該分區計劃大綱圖作出修訂。二零一三年二月五日，行政長官會同行政會議核准該分區計劃大綱草圖，重新編號為S/H20/21。

## 其他圖則修訂

### 中區（擴展部分）分區計劃大綱圖

中區（擴展部分）分區計劃大綱草圖在二零零零年首次獲核准時，已展示中區軍用碼頭的位置。由於碼頭的詳細設計及範圍隨後已獲確定，而建造工程亦已進入最後階段，因此，城規會在二零一三年二月十五日根據條例第7條展示該中區（擴展部分）分區計劃大綱草圖供公眾查閱，把該地由「休憩用地」地帶修訂為「其他指定用途」註明「軍事用地（1）」地帶，以反映在分區計劃大綱圖上的中區軍用碼頭的最終範圍及土地用途。城規會共接獲9 812份申述及9 228份意見書。極大部分的申述／意見均反對修訂項目，主要理由是改劃土地用途地帶的建議並無理據支持、中區軍用碼頭無須設於中環海濱、對市民享用暢通無阻的海濱有負面影響、可能涉及執法問題，以及諮詢不足。

由於收到的申述及意見書數量龐大，城規會於二零一三年十一月至二零一四年二月，共舉行18節特別會議以考慮接獲的申述及意見，其間採用了特別的聆聽安排及程序，例如每位申述人／提意見人獲分配10分鐘的發言時間。在聆聽會期間，委員備悉該用地須交予駐軍作防務用途，而駐軍同意該用地在不作軍事用途時會向公眾開放，以作為海濱長廊的一部分。委員同意改劃該用地為「其他指定用途」註明「軍事用地（1）」地帶是恰當的，以反映用地的規劃意向及主要用途。城規會經考慮了有關分區計劃大綱圖的申述和意見後，在二零一四年二月十四日決定不建議修訂該分區計劃大綱圖。