

圖例 NOTATION

ZONES	地帶	COMMUNICATIONS	交通
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	綜合發展區	RAILWAY AND STATION	鐵路及車站
RESIDENTIAL (GROUP A)	住宅 (甲類)	RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	鐵路及車站 (地下)
INDUSTRIAL	工業	RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站 (高架)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	政府、機構或社區	MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
OPEN SPACE	休憩用地	ELEVATED ROAD	高架道路
OTHER SPECIFIED USES	其他指定用途	MISCELLANEOUS	其他
UNDEVELOPED	綠化地带	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃區邊界線
COASTAL PROTECTION AREA	海岸保護區	BOUNDARY OF COUNTRY PARK	郊野公園界線
COUNTRY PARK	郊野公園	BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
		MANUFACTURING BUILDING HEIGHT (METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主水平面以上呎呎)
		MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築層高度 (總層數)
		PETROL FILLING STATION	加油站
		NON-BUILDING AREA	非建築用地

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大致數目及佔率 APPROXIMATE AREAS (%)		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	1.37	0.22	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	72.88	11.88	住宅 (甲類)
INDUSTRIAL	8.16	1.29	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	79.38	12.50	政府、機構或社區
OPEN SPACE	20.08	3.12	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	38.15	5.93	其他指定用途
GREEN BELT	181.32	28.55	綠化地带
LEGISLATIVE PROTECTION AREA	3.08	0.48	法定保護區
COUNTRY PARK	115.43	18.01	郊野公園
MAJOR ROAD ETC.	60.77	9.28	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	913.55	100.00	總規劃區面積

本附屬的《註釋》屬這份圖則的一部分。
現經修訂以按照城市規劃條例第 5 條顯示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖則編號 S/H 20/21 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/H20/21

AMENDMENT'S EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

AMENDMENT ITEM A

AMENDMENT ITEM B

(參看附夾)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2015年11月18日 經修訂兩項圖則修訂第 5 條顯示的
批准圖則編號 S/H20/21 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/H20/21 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 18 NOVEMBER 2015

Raymond LEE 李湛榮
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的柴灣 (港島規劃區第 20 區) 分區計劃大綱圖

TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD

HONG KONG PLANNING AREA No. 20 - CHAI WAN - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5,000 比例尺

經制訂者獲城市規劃委員會指示應備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/H20/21

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/21
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 — 把位於柴灣道、永平街及新廈街交界的一幅土地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 項 — 把位於歌連臣角道的一幅土地由「其他指定用途」地帶註明「殯儀館」改劃為「其他指定用途」地帶註明「靈灰安置所」，並訂明建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 加入新的「其他指定用途」地帶註明「靈灰安置所」的《註釋》。
- (b) 在「工業」地帶及「其他指定用途」地帶註明「商貿」附表 II 的第一欄用途內，加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，及相應把有關地帶第二欄用途的「康體文娛場所」修改為「康體文娛場所(未另有列明者)」。

城市規劃委員會

2016 年 11 月 18 日

有關《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》
的申述人名單

申述編號 (TPB/R/S/H20/22-)	申述人名稱
1	Lam Chi Yin
2	Angel Tse
3	Wong Yuen San
4	Mary Mulvihill

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

TPB/R/S/H20/22-1

參考編號

Reference Number:

161222-230559-29275

提交限期

Deadline for submission:

18/01/2017

提交日期及時間

Date and time of submission:

22/12/2016 23:05:59

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss lam chi yin

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates: S/H20/22

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
公共房屋	支持 Support	港島區太少公屋

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

興建公屋

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

TPB/R/S/H20/22-2

參考編號

Reference Number:

160928-222051-24912

提交限期

Deadline for submission:

23/11/2016

提交日期及時間

Date and time of submission:

28/09/2016 22:20:51

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

小姐 Miss Angel Tse

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/H20/22

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
柴灣分區計劃 大綱核准圖編 號 S/H20/22, A. 項	支持 Support	因香港土地少,人口多,香港人急需政府找土地,增建住屋,解決香港住屋問題,作為香港公民,不能自私反對.支持政府在柴灣道、永平街及新廈街交界的一幅土地,改劃為「住宅(甲類)起公屋.
柴灣分區計劃 大綱核准圖編 號 S/H20/22, B 項,	支持 Support	因香港土地少,缺乏墓地,骨灰龕,靈灰安置,亦都需要政府"興建靈灰安置所"給亡人安息.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

無意見

就草圖作出申述

Representation Relating to Draft Plan

TPB/R/S/H20/22-3

參考編號

Reference Number:

161130-165443-97692

提交限期

Deadline for submission:

18/01/2017

提交日期及時間

Date and time of submission:

30/11/2016 16:54:43

提出此宗申述的人士

Person Making This Representation:

女士 Ms. Wong Yuen San

申述詳情

Details of the Representation :

與申述相關的草圖

Draft plan to which the representation relates:

S/H20/22

申述的性質及理由

Nature of and reasons for the representation:

有關事項 Subject Matters	性質 Nature	理由 Reason
Item A	反對 Oppose	Rezoning of site at the junction of Wing Ping St. & San Ha St. from OPEN SPACE to RESIDENTIAL (Group A) will eliminate the playground area provided for residents & School Children in the neighbourhood.
Item B	支持 Support	Rezoning of a site at Cape Collinson Rd. from "Other Specified Uses" annotated Funeral Parlour to Columbarium will help to alleviate the shortage problem.

對草圖的建議修訂(如有的話)

Proposed Amendments to Draft Plan(if any):

--

寄件者:
寄件日期:
收件者:
主旨:

23日11月2016年星期三 1:12
tpbpd
S/H20/21 Chai Wan OZP OS

TPB/R/S/H20/22-4

Dear TPB Members,

CHAI WAN OUTLINE ZONING PLAN NO. S/H20/21

Item A: Rezone the site junction Chai Wan/Wing Pin/San Ha Roads from "O" to "Residential (Group A)" ("R(A)") for a public housing development with a building height of 120mPD.

I strongly object to this land grab of open space under the excuse of need for land for public housing.

The site is surrounded by low rise GIC facilities, mostly schools. There is a large CDA site opposite, the ex-CMB depot, that has approval to be developed into a residential complex of 140m.

Not only would the proposed development detract from the visual openness of the locality, it is quite obvious from the extensive AVA that there are significant ventilation issues that will affect not only the many schools but also the eventual residents of the CDA.

The longer the AVA and the number of times the word mitigation is used indicates that the impact of the development would have a serious negative impact, particularly as the entire site would be covered by the podium.

The 120m tower would create a wall affect casting a shadow on nearby schools and negatively affect the visual outlook for the students. Local students should enjoy the same level of attractive green surroundings as those provided at International schools. It is no wonder many students have stunted development and suffer from a lack of creativity when all they look out at is concrete. Broad horizons and a green environment stimulate the imagination.

Approximately 102 trees within and adjoining the site would be felled and in view of the 100% site coverage it is obvious that there can be no planting. The proposed trees on the podium will be no more than the usual potted plants, ornamental in nature.

While the OS quota for the district is adequate under the current 2sqmts per resident, it would not be enough to comply with the 2030+ vision of 2.5sqmts per resident.

Unfortunately the 2016 Census is not yet released so an accurate figure cannot be calculated. HD indicated that a public open space with children's playground would be provided at the proposed development but this is impossible because residents would certainly and rightfully object to open entry to outsiders to facilities in their building.

Moreover the intention of this particular OS is to serve the surrounding residences and the schools.

It is also obvious that there are significant noise pollution issues arising from the nearby flyover. Of course a mitigation has been trotted out, the provision of noise-reduction balconies. This is ridiculous, if residents have balconies they should be able to enjoy them in peace.

The 2030+ talks about enhancing the community, but this plan would obviously reduce the quality of life in the area.

The population is growing. Open Space is an essential facility, particularly at a time when the size of residential units is being significantly reduced and the number of elderly is expected double. Each district must have space where people can have some room to stretch and get away from their cramped home

surroundings. It is essential that the elderly do not have to walk far to find a place where they can meet and socialize.

TPB must reject this plan and encourage the administration to turn the site into a well planned community recreational facility to reflect its planning intention.

Mary Mulvihill.

tpbpd

寄件者: [REDACTED]
寄件日期: 17日01月2017年星期二 23:46
收件者: tpbpd
主旨: S/H20/21 Chai Wan GIC

AMENDMENTS TO THE APPROVED CHAI WAN OUTLINE ZONING PLAN NO. S/H20/21

Objections as set out below upheld.

Mary Mulvihill

From: [REDACTED]
To: "tpbpd" <tpbpd@pland.gov.hk>
Sent: Thursday, December 15, 2016 1:11:00 AM
Subject: Y/H20/4 Chai Wan GIC

Y/H20/4

Government Land at the junction of Sun Yip Street and Siu Sai Wan Road, Chai Wan

Site area : About 2,730 m²

Zoning : "GIC" and "Open Space"

Proposed Amendment(s) : Rezone to "GIC (4)" and "Open Space"

Dear TPB Members,

This GIC site is adjacent to a park and opposite a public swimming pool with green space in front. The intention of the zoning is obviously to cater for the recreation needs of a growing community. As industrial buildings are redeveloped there will be an increase in local population.

According to TPB Guidelines :Some GIC developments, especially the low-rise and low-density ones, also serve as "breathing space" within a high-rise and high-density environment. Some areas/sites are also zoned "GIC" to cater for unforeseen future demands and for which no specific GIC uses have been designated for the time being.

A tall L shape development on this site is not compatible with these guidelines.

Also the Applicant does not explain why the facility should be removed from its current GIC location and what are the future plans for the Sheung On Street GIC.

GIC sites are intended for community purposes. There must be full transparency and disclosure of relevant details with regard to rezoning plans in order to assist residents to make an informed comment. The very short preamble is certainly not adequate.

Mary Mulvihill

《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》的
申述及規劃署回應的摘要

申述編號 (TPB/R/S/H20/22-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
1	Lam Chi Yin	<p>支持修訂項目 A 項</p> <p><u>申述理由：</u></p> <p>1.1 港島區太少公共租住房屋(下稱「公屋」)，應興建公屋。</p>	(A) 備悉。
2	Angel Tse	<p>支持修訂項目 A 及 B 項</p> <p><u>申述理由：</u></p> <p><u>項目 A</u></p> <p>2.1 政府應急需找土地增建房屋，以解決香港房屋短缺的問題。</p> <p>2.2 支持有關地點的公屋發展。</p> <p><u>項目 B</u></p> <p>2.3 香港土地少及缺乏墓地及靈灰安置所。政府應為公眾興建靈灰安置所設施。</p>	<p>(A) 備悉。</p> <p>(B) 備悉。</p> <p>(C) 備悉。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H20/22-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
3	Wong Yuen San	<p>反對修訂項目 A 項</p> <p><u>申述理由：</u></p> <p>3.1 擬議公屋發展會奪去附近居民及學生的遊樂場地。</p>	<p>(A) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，即使把申述地點由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，整個東區和柴灣規劃區的現有和已規劃公眾休憩用地的供應，仍超出該區人口所需。就東區的規劃人口約為 538 600 人而言，整體的休憩用地供應會有 12.63 公頃的餘額(已計及 53.34 公頃地區休憩用地及 67.01 公頃鄰舍休憩用地)。就柴灣分區計劃大綱圖的規劃區(包括修訂項目 A 的擬議公營房屋發展)而言，整體的休憩用地會有 6.67 公頃的餘額。此外，公營房屋發展項目的平台會提供約 1 800 平方米的休憩用地連兒童遊樂場。房屋署亦確定將來的休憩用地會開放給公眾使用。此外也會提供無障礙通道連接</p>

申述編號 (TPB/R/S/H20/22-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>支持修訂項目 B</p> <p><u>申述理由：</u></p> <p>3.2 擬議靈灰安置所有助舒緩靈灰安置所設施的短缺。</p>	<p>休憩用地。</p> <p>(B) 備悉。</p>
4	Mary Mulvihill	<p>反對修訂項目 A</p> <p><u>申述理由：</u></p> <p>4.1 反對佔用休憩空間以滿足提供公屋的需要。該休憩空間是為附近的居民及學校提供。雖然房屋署表示會在擬議公屋發展提供公共休憩空間連兒童遊樂場，但未來的居民會反對外人使用其建築物內的設施。</p> <p>4.2 在人口增加、住宅單位面積減少、以及人口老化的情況下，休憩空間是基本設施。容易到達的休憩空間對老人</p>	<p>(A) 請參閱上文 R3(A)的回應。</p> <p>(B) 請參閱上文 R3(A)的回應。</p>

申述編號 (TPB/R/S/H20/22-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>家尤其重要。</p> <p>4.3 不能滿足《香港 2030+》願景中提出的休憩用地供應 (人均 2.5 平方米)。</p> <p>4.4 擬議公屋發展會影響周邊地區的開揚度、造成屏風效應，並對通風有負面影響。</p>	<p>(C) 東區人均整體休憩用地供應可達 2.23 平方米。關於《香港 2030+》的擬議公眾休憩用地供應目標，應注意的是，該些目標仍在諮詢中，倘獲通過，也未必可以即時達到，或一致地在全港各區施行。其意向是在新發展區進行地區規劃時實踐有關目標；至於現有已發展的地區，則盡量在有機會時於切實可行的情況下付諸實行。</p> <p>(D) 擬議公營房屋發展位於主要為高層住宅發展和工業樓宇並夾雜低層政府、機構及社區發展的已建設地區。根據房屋署所作的視覺評估，雖然擬議發展會有損區內的開揚景觀，規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，就高度來看，該項發展與四周發展並非不相協調。據悉，在申述地點東面的現有</p>

申述編號 (TPB/R/S/H20/22-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
			<p>住宅發展的建築物高度介乎主水平基準上 50 米至 90 米之間；申述地點西南面的柴灣邨的建築物高度為主水平基準上約 118 米；而申述地點北面的已規劃綜合住宅發展的建築物高度則為主水平基準上約 140 米。</p> <p>(E) 通風影響方面，專家評估所得結論是，在全年的風況下，擬議公營房屋發展對柴灣道的主要通風廊的通風表現不會有嚴重影響。根據全年情況，有關學校用地會受到局部通風影響，而根據夏天情況，柴灣道及已規劃的綜合住宅發展也會受局部影響。不過，建築物從柴灣道後移 7 米、從毗鄰聖公會柴灣聖米迦勒小學後移 18 米，以及在平台層設置闊 10 米的空間後，預計通風環境可得到紓緩。</p> <p>(F) 擬議公營房屋發展的規劃大綱已指</p>

申述編號 (TPB/R/S/H20/22-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>4.5 申述地點及周邊範圍約 102 棵樹會被斬除，地面並不能提供補償種植，而平台的補償種植只會是觀賞盆栽。</p> <p>4.6 建議使用減音露台以紓減附近行車天</p>	<p>明，定量空氣流通評估會在詳細設計階段進行。擬議發展的排列、布局 and 座向會採納定量空氣流通評估所建議的緩解措施，以避免附近地區的自然通風及通風環境受到任何負面環境影響。</p> <p>(G) 根據房屋署的初步園境設計建議，建議移植一棵較高園境和美化價值的樹，並盡量保留 15 棵地盤以外路旁的樹，受擬議公營房屋發展出入口影響的除外。根據發展局技術通告(工務)第 7/2015 號，會盡量以 1:1 比例進行補償種植。倘偏離此比例，房屋署會提出充分理據。再者，所有樹木會種在申述地點內適當位置的固定花槽而非花盆內。房屋署亦會致力在有關發展用地內盡量進行綠化，目標是使綠化範圍至少達 20%。</p> <p>(H) 雖然減音露台的主要作用及設置原</p>

申述編號 (TPB/R/S/H20/22-)	申述人	申述事項	對申述作出的回應
		<p>橋所產生的噪音影響，但露台應該是居民享用的地方。</p> <p>4.7 擬議公屋發展會減低區內的生活質素。</p>	<p>因是為了紓減交通噪音，但仍可讓居民使用。擬議公營房屋發展的規劃大綱訂明會進行環境評估研究，並將之提交環境保護署審批。預計不會有無法克服的噪音問題。</p> <p>(I) 為擬議公營房屋發展進行的技術評估顯示，在視覺、交通、通風、園境及基建方面應沒有負面影響或無法克服的技術問題。因此，有關建議不會令區內居民的生活質素下降。</p>

柴灣分區計劃大綱圖規劃區的
休憩用地及主要社區設施供應

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求(按計劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃供應比較)
			現有供應	已規劃供應	
地區休憩用地	每 100 000 人 10 公頃	17.08 公頃	14.34	15.52	-1.56 公頃
鄰舍休憩用地	每 100 000 人 10 公頃	17.08 公頃	23.20	25.31	+8.23 公頃
中學	每 40 名 12 至 17 歲青少年設 一間全日制學校課室	189 個課室	418	418	+229 個課室
小學	每 25.5 名 6 至 11 歲兒童設一 間全日制學校 課室	261 個課室	210	210	-51 個課室
幼稚園／ 幼兒班	每 1 000 名 3 至 6 歲以下 幼童設 26 個 課室	69 個課室	127	127	+58 個課室
警區警署	每 200 000 至 500 000 人設 一間	0	0	0	0
分區警署	每 100 000 至 200 000 人設 一間	1	1	1	0
普通科診療 所／健康中心	每 100 000 人 設一間	2	3	4	+2
郵局	無既定標準	不適用	3	3	不適用

設施種類	《香港規劃標準與準則》	《香港規劃標準與準則》的要求(按計劃人口計算)	供應		剩餘／短缺 (與已規劃供應比較)
			現有供應	已規劃供應	
裁判法院 (8 個法庭)	每 660 000 人 設一間	0	0	0	0
綜合青少年服務中心	每 12 000 名 6 至 24 歲的 兒童／青年設 一間	2	4	4	+2
綜合家庭服務中心	每 100 000 至 150 000 人設 一間	1	2	2	+1
圖書館	每 200 000 人 設一間分區圖 書館	1	2	2	+1
體育館	每 50 000 至 65 000 人設一 個	2	2	2	0
運動場／ 運動場館	每 200 000 至 250 000 人設 一個	1	1	1	0
游泳池場館－ 標準池	每 287 000 人 設一間場館	1	1	1	0

備註：

該區的計劃人口為 178 509 人(包括常住居民、流動居民及流動人口)。