

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件第 10278 號
供城市規劃委員會二零一七年五月十九日考慮

《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》
考慮申述編號 TPB/R/S/H20/22-1 至 4

《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》

考慮申述編號 TPB/R/S/H20/22-1 至 4

申述事項 (圖 H-1)	申述人 (編號 TPB/R/S/H20/20-)	提意見人
<p>修訂項目 A— 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，並把建築物高度上限訂為主水平基準上 120 米。</p>	<p>總數：4</p> <p><u>支持(2)</u> R1：Lam Chi Yin R2：Angel Tse</p> <p><u>反對(2)</u> R3：Wong Yuen San R4：Mary Mulvihill</p>	<p>無</p>
<p>修訂項目 B— 把位於歌連臣角道的一幅土地由「其他指定用途」註明「殯儀館」地帶(下稱「其他指定用途(殯儀館)」地帶)改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶(下稱「其他指定用途(靈灰安置所)」地帶)。現行五層的最高建築物高度限制(不包括任何地庫層)維持不變。</p>	<p>總數：2</p> <p><u>支持(2)</u> R2：Angel Tse R3：Wong Yuen San</p>	

1. 引言

- 1.1 二零一六年十一月八日，《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。有關修訂列於附件 II 的修訂項目附表。有關修訂主要包括把位於柴灣道、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，並把建築物高度上限訂為主水平基準上 120 米(修訂項目 A)；以及把位於歌連臣角道的一幅土地由「其他指定用途

(殯儀館)」地帶改劃為「其他指定用途(靈灰安置所)」地帶；現行五層的最高建築物高度限制(不包括任何地庫層)維持不變(修訂項目 B)。

- 1.2 大綱圖的《註釋》亦已作出修訂，以便就修訂項目 B 加入新的「其他指定用途(靈灰安置所)」地帶的《註釋》、在「工業」地帶及「其他指定用途」註明「商貿」地帶附表 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)」，以及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)」。
- 1.3 在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到四份申述書。二零一七年二月十日，城規會公布有關申述，以便公眾提出意見。在公布期的首三個星期內，城規會並無收到意見。二零一七年三月二十四日，城規會同意把各項申述(R1 至 R4)悉數歸為一組，以便一併作出考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各項申述。城規會已按照條例第 6B(3)條，邀請各申述人出席會議。

2. 背景

修訂項目 A — 位於柴灣道、永平街及新廈街交界的擬議公營房屋發展

- 2.1 把位於柴灣道、永平街及新廈街交界的土地由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，旨在提供公營房屋以滿足社區的房屋需求。
- 2.2 根據房屋署的建議，會在平台上興建一幢公營房屋，地積比率為 10 倍，建築物高度不超過主水平基準上 120 米，估計可為約 1 830 人提供約 800 個單位。房屋署會提供長者鄰舍中心(延展中心)及附設兒童遊樂場的休憩用地。擬議發展的概念布局設計圖及截視圖在圖 H-9 至 H-12。
- 2.3 房屋署已進行技術評估，包括視覺評估、交通影響評估、空氣流通評估、提出初步園境設計建議及作出定量風險評估；相關政府部門已確定擬議公營房屋發展不會在視覺、交通、空氣流通、園境及基建方面造成無法克服的問題。

修訂項目 B – 位於歌連臣角道的擬議公眾靈灰安置所發展

- 2.4 歌連臣角道的「其他指定用途(靈灰安置所)」用地是食物環境衛生署(下稱「食環署」)於二零一零年就靈灰安置所政策檢討進行公眾諮詢時所提出的公眾靈灰安置所用地之一。該用地面積約 3 940 平方米，建議發展成樓高六層(包括一層地庫)的公眾靈灰安置所，提供 25 000 個龕位。
- 2.5 食環署已進行技術評估，包括交通影響評估、視覺評估和園境設計及保護樹木建議；相關政府部門已確定擬議公眾靈灰安置所發展不會在交通、視覺及園境方面造成無法克服的問題。

修訂大綱圖

- 2.6 擬議公營房屋及公眾靈灰安置所發展的擬議大綱圖的修訂於二零一六年八月二十六日提交城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。在顧及所有相關規劃考慮因素後，小組委員會同意擬議修訂適宜按《城市規劃條例》第 5 條展示。
- 2.7 大綱圖已作出相應修訂，並於二零一六年十一月十八日展示，以供公眾查閱。相關的都會規劃小組委員會文件第 13/16 號及小組委員會的會議記錄，現存放於城規會秘書處，以供委員查閱。上述文件及會議記錄，亦可於城規會的網頁瀏覽。

3. 諮詢東區區議會

在展示草圖編號 S/H20/22 前，當局於二零一六年六月二十七日就擬議公營房屋及靈灰安置所發展諮詢東區區議會規劃、工程及房屋委員會。規劃、工程及房屋委員會委員大致支持對大綱圖作出的修訂，有關修訂有助公共房屋單位及公眾靈灰安置所龕位的供應。東區區議會提出的主要關注事項包括減少「休憩用地」、兩塊用地的交通安排，以及柴灣道與永泰道交界處的行車天橋的潛在噪音問題對公營房屋用地所構成的影響。二零一六年八月二十六日，小組委員會在考慮大綱圖的擬議修訂時，已獲告知規劃、工程及房屋委員會的意見。

4. 申述

4.1 申述事項

4.1.1 在四份申述書當中，一份(R2)支持所有修訂，一份(R1)支持修訂項目 A，兩份(R3 及 R4)反對修訂項目 A，而 R3 亦支持修訂項目 B。全部四份申述書(R1 至 R4)均由市民提交。整套申述書載於附件 IV。

4.1.2 有關的申述及規劃署(經諮詢相關政府部門)所作回應的摘要載於附件 V。

修訂項目 A – 位於柴灣道、永平街及新廈街交界的擬議公營房屋發展

4.2 表示支持的申述

表示支持的申述(R1 及 R2)的主要理由撮述如下：

4.2.1 港島區公共租住房屋(下稱「公屋」)太少，有需要興建公屋。(R1)

4.2.2 政府急需物色土地作房屋發展，以解決房屋短缺的問題。(R2)

4.3 表示反對的申述

表示反對的申述(R3 及 R4)的主要理由撮述如下：

休憩用地供應

4.3.1 擬議公屋發展會奪去附近居民及學童的遊樂場。(R3 及 R4)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把設施開放予外人使用。(R4)

4.3.2 在人口增加、住宅單位面積減少、以及人口老化的情況下，休憩空間屬基本設施。容易到達的休憩空間對長者尤為重要。(R4)

4.3.3 未能滿足《香港 2030+》願景中提出的休憩用地供應標準(人均 2.5 平方米)。(R4)

視覺／通風方面

4.3.4 擬議公屋發展會影響視覺開揚度、造成屏風效應，並對周邊地區的通風造成負面影響。(R4)

園境方面

4.3.5 申述地點內及周邊範圍約有 102 棵樹木會被斬除。地面不能補種樹木，而平台的補種植物只屬觀賞盆栽。(R4)

環境方面

4.3.6 建議使用減音露台以紓減附近行車天橋所產生的噪音影響，但露台應是居民享用的地方。(R4)

其他

4.3.7 擬議公屋發展會降低區內的生活質素。(R4)

修訂項目 B – 位於歌連臣角道的擬議公眾靈灰安置所發展

4.4 表示支持的申述

表示支持的申述(R2 及 R3)的主要理由撮述如下：

4.4.1 香港土地稀少，墓地及靈灰安置所不足。政府應為公眾興建靈灰安置所設施。(R2)

4.4.2 擬議靈灰安置所發展項目有助紓緩靈灰安置所設施不足的問題。(R3)

申述人的建議

4.5 申述人(R1 至 R4)並無提交任何大綱圖的修訂建議。

5. 對申述的意見

在公布申述的首三個星期內，城規會並無接獲任何意見。

6. 規劃考慮因素和評估

6.1 申述地點和其附近地區(圖 H-1 至 H-8)

修訂項目 A

6.1.1 申述地點的面積約為 0.37 公頃(地盤淨面積約為 0.33 公頃)。這是一塊政府土地，現時用作康樂及文化事務署的植物苗圃。

6.1.2 申述地點附近主要有住宅及政府、機構和社區發展。在申述地點東面鄰近康平街的兩旁均為私人住宅發展；而柴灣邨和漁灣邨的公共屋邨分別位於申述地點的西南和西北面。

6.1.3 中華傳道會劉永生中學和聖公會柴灣聖米迦勒小學鄰接申述地點的西面，而明愛柴灣馬登基金中學和寶血女子中學則在申述地點的南面。申述地點的北面是現有巴士總站和中華汽車有限公司前巴士廠(下稱「前中華汽車車廠」)。城規會就該地點擬建綜合住宅發展連公共交通總站的申請(申請編號 A/H20/177)於二零一三年八月二十三日批給規劃許可。

修訂項目 B

6.1.4 申述地點的面積約 3 940 平方米(包括約 3 400 平方米的靈灰安置所用地和約 540 平方米的相關道路工程)，位於歌連臣角道柴灣華人永遠墳場對面。申述地點位於一個天然斜坡上，高度介乎主水平基準上 48 米至 68 米。

6.1.5 申述地點的西北鄰為環翠邨公園，北接一大片「綠化地帶」，其東南面為華人永遠墳場，位於歌連臣角道對面。

6.2 規劃意向

6.2.1 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

6.2.2 「其他指定用途(靈灰安置所)」地帶，主要是提供土地作靈灰安置所及紀念花園用途。

6.3 就申述理由作出的回應

表示支持的申述(修訂項目 A 和 B)

6.3.1 **R1 至 R3** 就改劃擬議的公營房屋和公眾靈灰安置所用地表示支持的意見備悉。

表示反對的申述(修訂項目 A)

休憩用地的供應

6.3.2 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¹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(附件 VI)。

¹ 包括常住居民及流動居民，但不包括流動人口。

- 6.3.3 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休憩用地。
- 6.3.4 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。

視覺／通風方面

- 6.3.5 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、機構和社區發展的已建設地區。根據房屋署所作的視覺評估(圖 H-13 至 H-16)，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。
- 6.3.6 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一些局部通風影響，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(圖 H-17)。
- 6.3.7 擬議公營房屋發展的規劃大綱已指明，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

和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。

園境方面

6.3.8 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%。

環境方面

6.3.9 雖然減音露台的主要作用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。

其他

6.3.10 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。

7. 諮詢

當局已徵詢下列政府部門的意見，有關意見已適當地納入上文各段：

- (a) 房屋署署長；
- (b) 食物環境衛生署署長；
- (c) 運輸署署長；
- (d) 發展局局長；

- (e) 食物及衛生局局長；
- (f) 教育局局長；
- (g) 地政總署港島東地政專員；
- (h) 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築；
- (i) 建築署總建築師／管理統籌分處 2；
- (j) 漁農自然護理署署長；
- (k) 環境保護署署長；
- (l) 民政事務總署東區民政事務專員；
- (m) 路政署總工程師／港島；
- (n) 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長；
- (o) 土木工程拓展署土力工程處處長；
- (p) 水務署總工程師／建設；
- (q) 渠務署總工程師／香港及離島；
- (r) 機電工程署署長；
- (s) 康樂及文化事務署署長；
- (t) 警務處處長；
- (u) 消防處處長；
- (v) 社會福利署署長；
- (w) 衛生署署長；以及
- (x) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境。

8. 規劃署的意見

8.1 **R1** 至 **R3**(部分)就 **修訂項目 A** 及 **B** 表示支持的意見備悉。

8.2 根據上文第 6 段所載的評估，以及基於以下原因，規劃署不支持 **R4** 及 **R3** 的其餘部分，並認為不應修訂圖則以順應申述，理由如下：

- (a) 把申述地點改劃作公營房屋發展，以應付對房屋的迫切需求是恰當的，因為申述地點適宜作住宅發展；
- (b) 申述地點的擬議住宅發展不會對附近地區的視覺、交通、通風、園境及基建方面造成無法克服的問題；以及
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，該區的休憩用地並無不足。

9. 請求作出決定

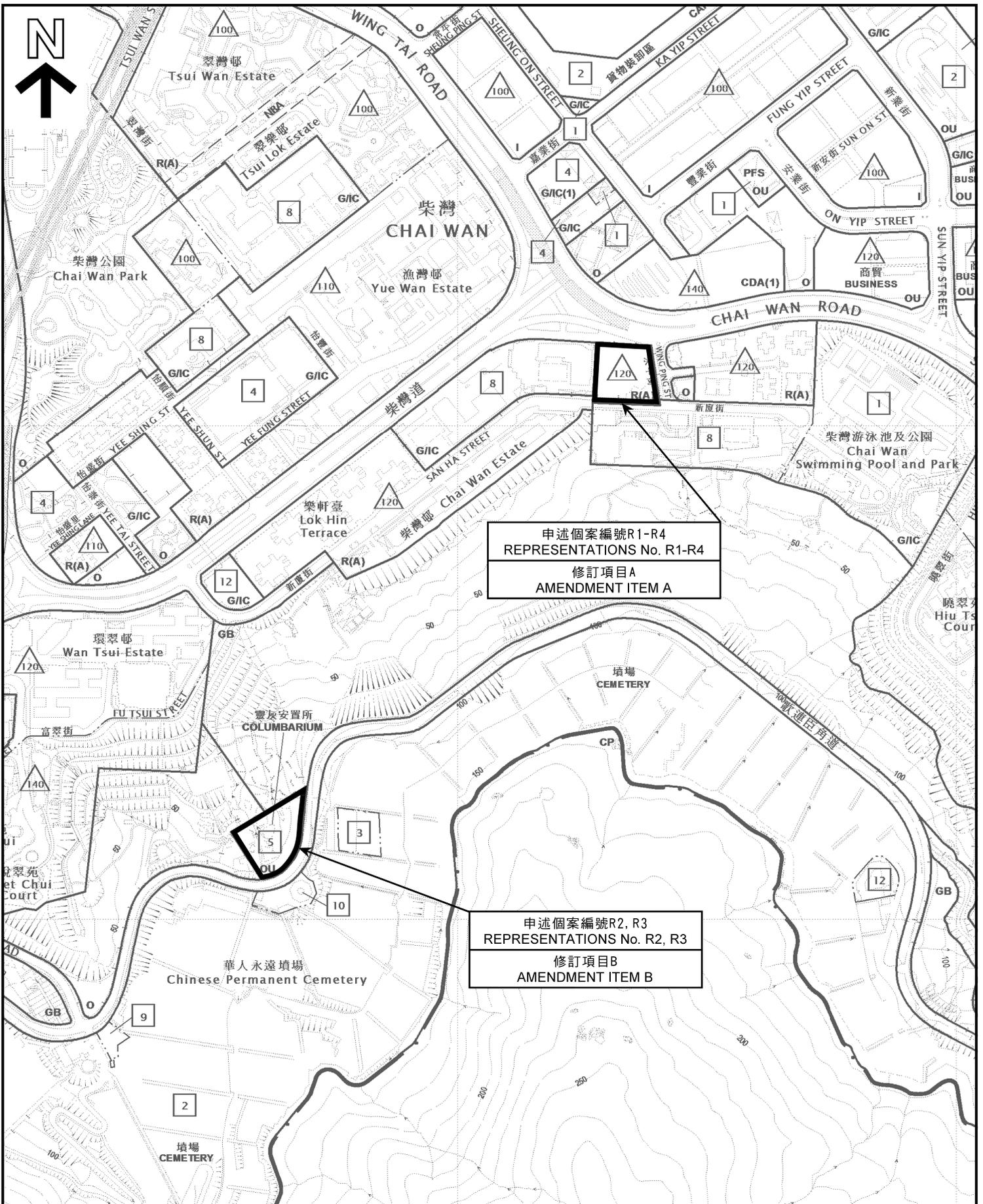
請城規會考慮有關申述，並決定建議／不建議對圖則作出任何修訂，以順應申述／申述的部分內容。

附件

附件 I	《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》(縮印本)
附件 II	《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/21》的修訂項目附表
附件 III	申述人名單
附件 IV	就《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22》作出的申述
附件 V	申述和規劃署所作回應的摘要
附件 VI	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
圖 H-1	申述地點的位置圖
圖 H-2 至 H-5	修訂項目 A 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-6 至 H-8	修訂項目 B 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-9 至 H-12	修訂項目 A 的布局設計圖及截視圖
圖 H-13 至 H-16	修訂項目 A 的合成照片
圖 H-17	就修訂項目 A 之空氣流通評估(專家評估)的擬議緩解措施

規劃署

二零一七年五月



申述個案編號R1-R4
 REPRESENTATIONS No. R1-R4
 修訂項目A
 AMENDMENT ITEM A

申述個案編號R2, R3
 REPRESENTATIONS No. R2, R3
 修訂項目B
 AMENDMENT ITEM B

位置圖 LOCATION PLAN

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22
 提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4
 TO THE DRAFT CHAI WAN
 OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22

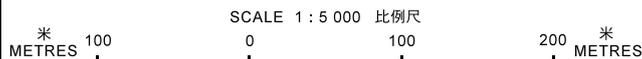
規劃署
**PLANNING
 DEPARTMENT**

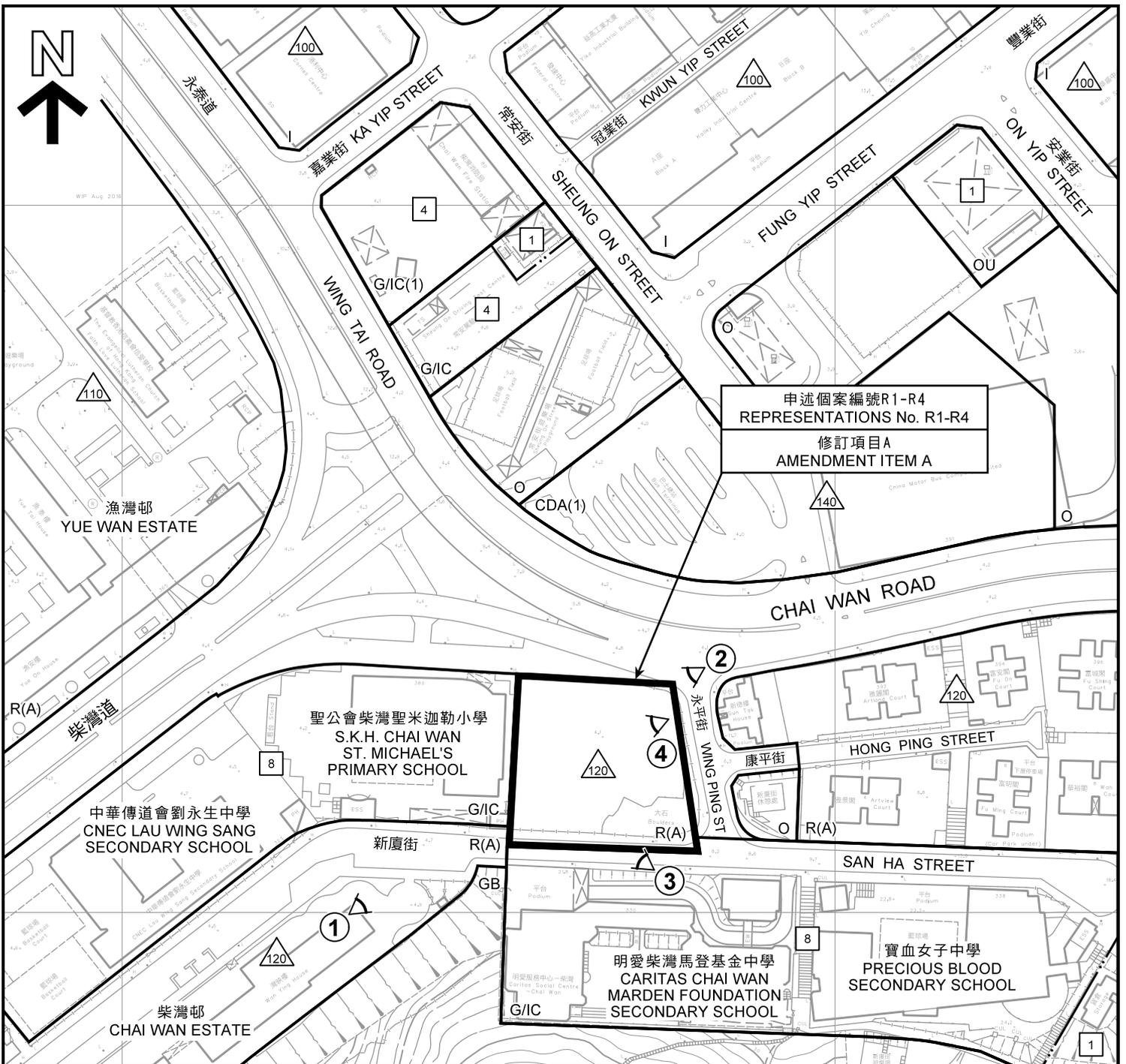


參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/H20/22

圖 PLAN
 H - 1

本摘要圖於2017年5月10日擬備，
 所根據的資料為於2016年11月18日
 展示的分區計劃大綱圖編號S/H20/22
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2017
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
 No. S/H20/22 EXHIBITED ON 18.11.2016





圖例 LEGEND

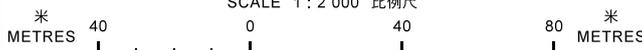
CDA	綜合發展區 COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	GB	綠化地帶 GREEN BELT
R(A)	住宅(甲類) RESIDENTIAL (GROUP A)		最高建築物高度 (在主水平基準上若干米) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
I	工業 INDUSTRIAL		最高建築物高度(樓層數目) MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)
G/IC	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY		建築物高度管制區界線 BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY
O	休憩用地 OPEN SPACE		實地照片的觀景點(參閱圖H-4和H-5) VIEWING POINT OF SITE PHOTO (REFER PLANS H-4 AND H-5)
OU	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES		

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22
提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4
TO THE DRAFT CHAI WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22

SCALE 1 : 2 000 比例尺



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H20/22

圖 PLAN
H - 2

本摘要圖於2017年5月10日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SE-19B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2017
BASED ON SURVEY SHEET No.
11-SE-19B



申述個案編號R1-R4
 REPRESENTATIONS No. R1-R4
 修訂項目A
 AMENDMENT ITEM A

地點界線只作識別用
 SITE BOUNDARY FOR
 IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年5月10日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62497
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2017
 BASED ON AERIAL PHOTO No.CS62497
 TAKEN ON 1.1.2016 BY
 LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22
 提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4
 TO THE DRAFT CHAI WAN
 OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/H20/22

圖 PLAN
 H - 3



申述個案編號R1-R4
 REPRESENTATIONS No. R1-R4
 修訂項目A
 AMENDMENT ITEM A



地點界線只作識別用
 SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年5月10日擬備，所根據的資料為攝於2016年7月5日的實地照片
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2017
 BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 5.7.2016

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22
 提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4
 TO THE DRAFT CHAI WAN
 OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/H20/22

圖 PLAN
 H - 4

3



申述個案編號R1-R4
 REPRESENTATIONS No. R1-R4
 修訂項目A
 AMENDMENT ITEM A

4



地點界線只作識別用
 SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年5月10日擬備，所根據的資料為攝於2017年5月10日的實地照片
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2017 BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 10.5.2017

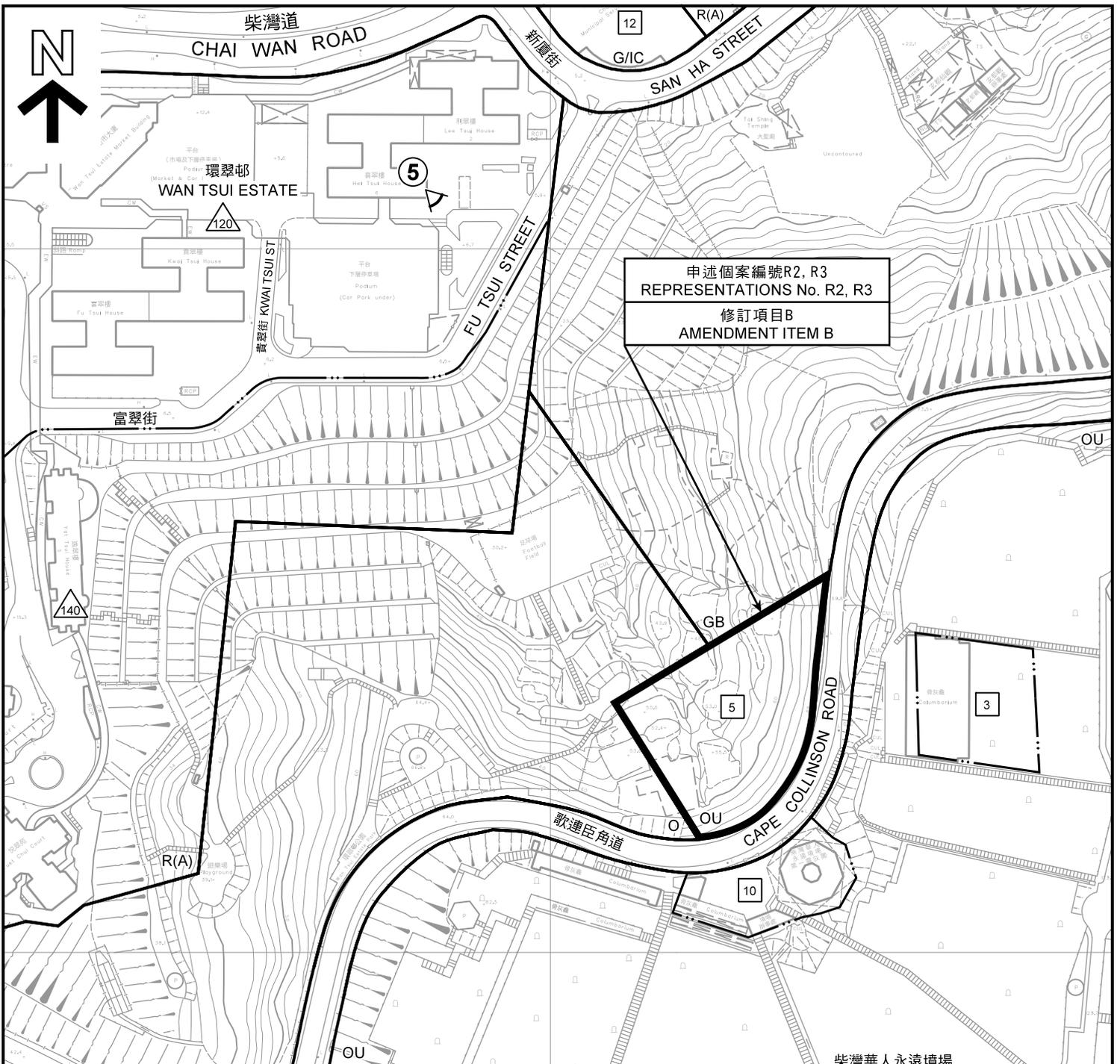
就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22 提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4 TO THE DRAFT CHAI WAN OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22

規劃署
 PLANNING DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/H20/22

圖 PLAN
 H - 5



圖例 LEGEND

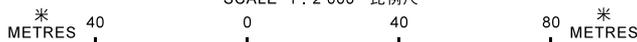
- | | |
|--|---|
| R(A) 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A) |  最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM) |
| G/I/C 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR
COMMUNITY |  最高建築物高度(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS) |
| O 休憩用地
OPEN SPACE |  建築物高度管制區界線
BUILDING HEIGHT CONTROL
ZONE BOUNDARY |
| OU 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES |  實地照片的觀景點(參閱圖H-8)
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
(REFER PLAN H-8) |
| GB 綠化地帶
GREEN BELT | |
| CP 郊野公園
COUNTRY PARK | |

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22
提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4
TO THE DRAFT CHAI WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22

SCALE 1 : 2 000 比例尺



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H20/22

圖 PLAN
H - 6

本摘要圖於2017年5月10日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SE-19A、B、C及D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SE-19A, B, C & D



申述個案編號R2, R3
 REPRESENTATIONS No. R2, R3
 修訂項目B
 AMENDMENT ITEM B

地點界線只作識別用
 SITE BOUNDARY FOR
 IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年5月10日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62497
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2017 BASED ON AERIAL PHOTO No.CS62497 TAKEN ON 1.1.2016 BY LANDS DEPARTMENT

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22 提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4 TO THE DRAFT CHAI WAN OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/H20/22

圖 PLAN
 H - 7



5

柴灣華人永遠墳場
CAPE COLLINSON
CHINESE PERMANENT CEMETERY

申述個案編號R2, R3
REPRESENTATIONS No. R2, R3
修訂項目B
AMENDMENT ITEM B

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年5月10日擬備，所根據的資料為攝於2016年7月5日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 5.7.2016

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22
提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4
TO THE DRAFT CHAI WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22

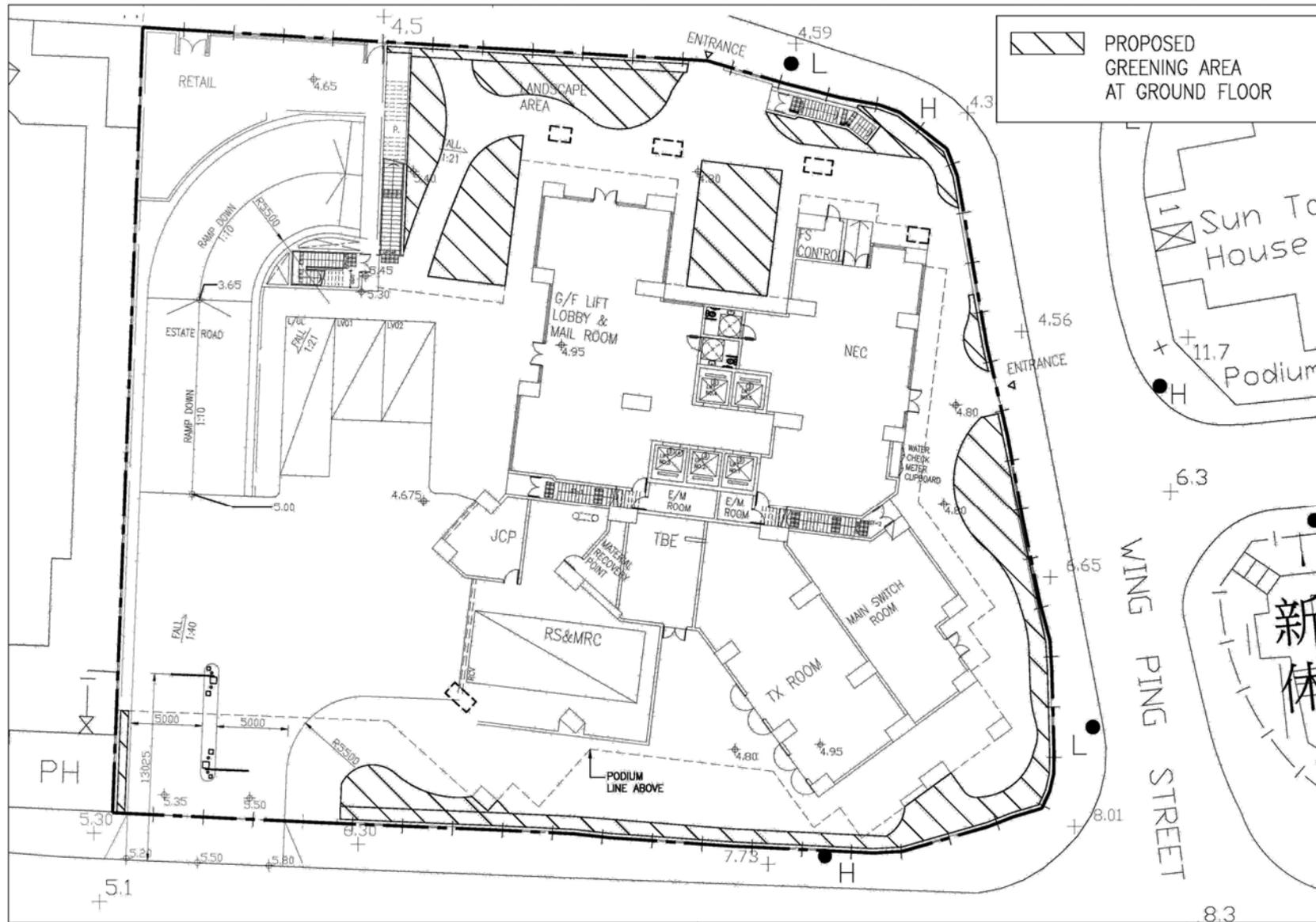
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H20/22

圖 PLAN

H - 8



地面樓層布局設計圖 GROUND FLOOR LAYOUT PLAN

本圖於2017年5月10日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2017

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22
提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4
TO THE DRAFT CHAI WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

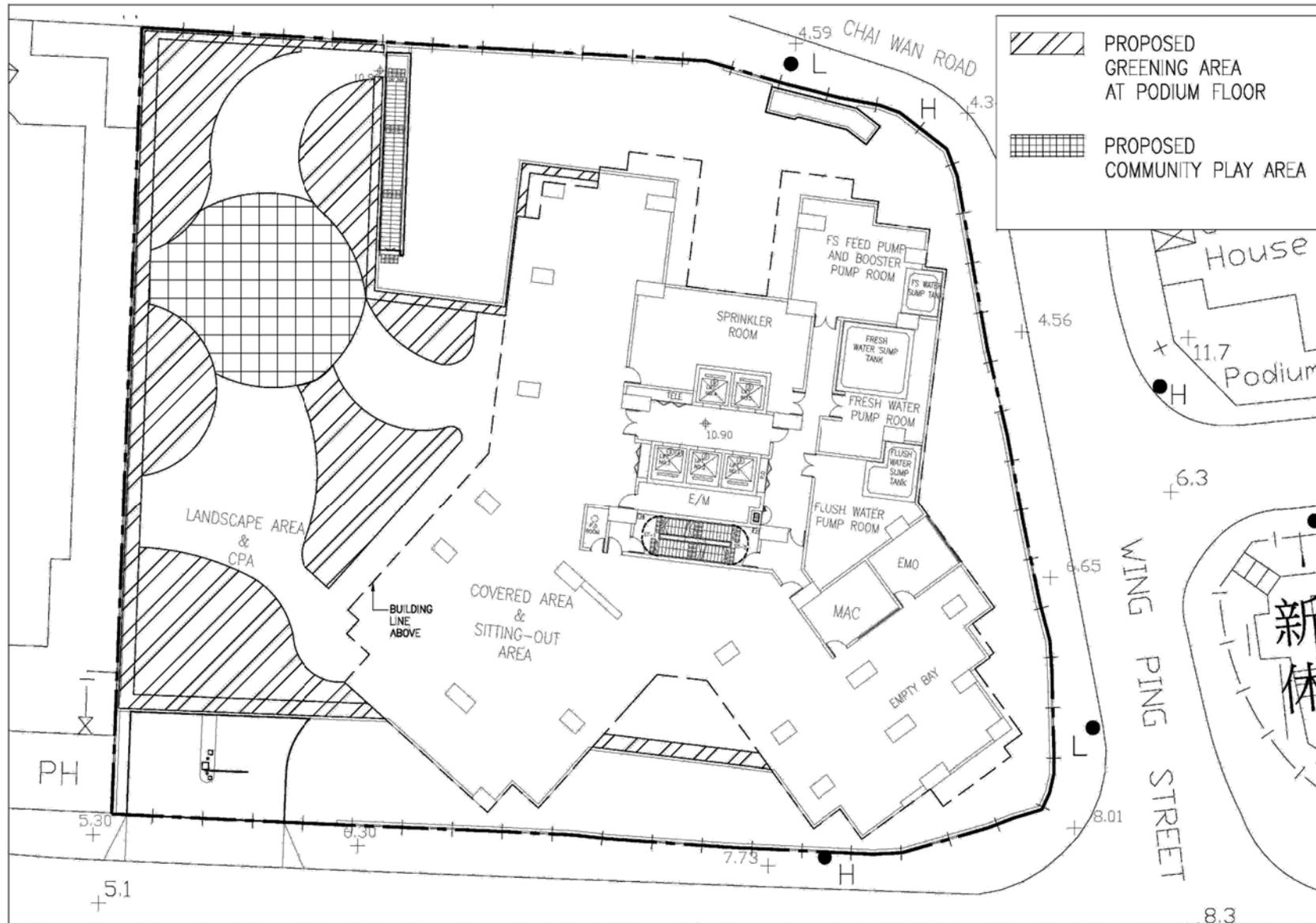


參考編號
REFERENCE No.

R/S/H20/22

圖 PLAN

H - 9



平台樓層布局設計圖 PODIUM FLOOR LAYOUT PLAN

本圖於2017年5月10日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2017

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22
提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4
TO THE DRAFT CHAI WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

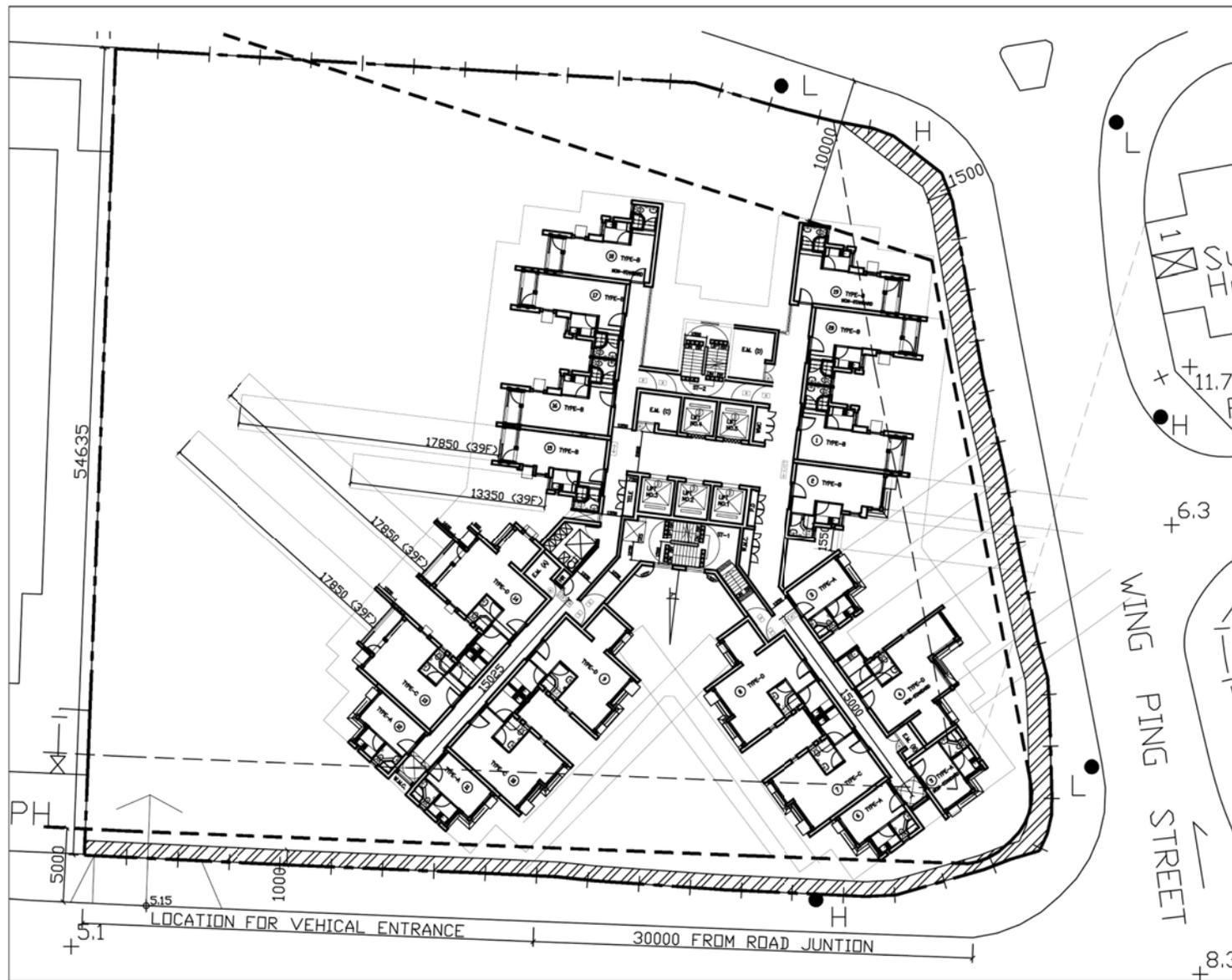


參考編號
REFERENCE No.

R/S/H20/22

圖 PLAN

H - 10



標準樓層布局設計圖 TYPICAL FLOOR LAYOUT PLAN

本圖於2017年5月10日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2017

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22
提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4
TO THE DRAFT CHAI WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

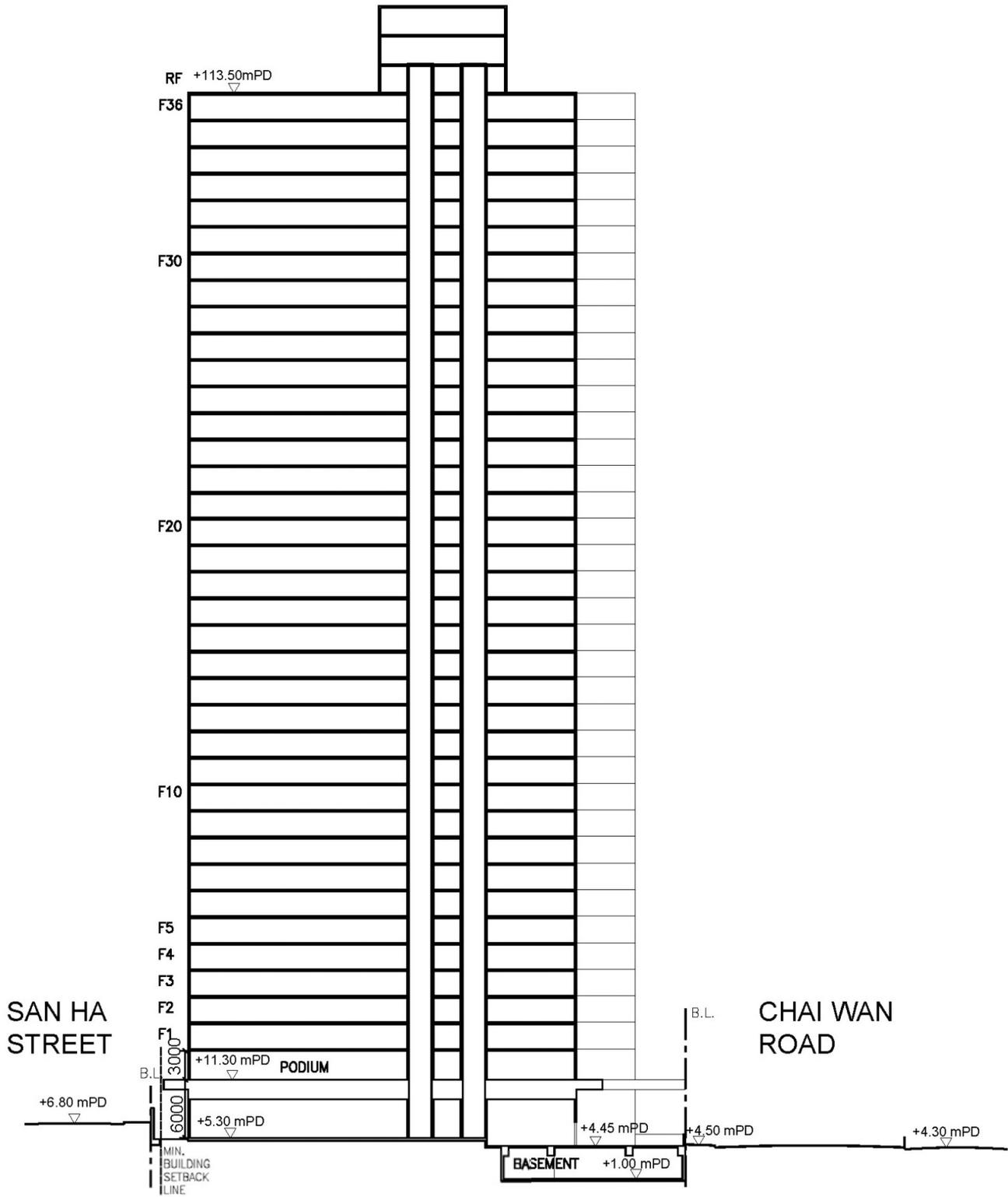


參考編號
REFERENCE No.

R/S/H20/22

圖 PLAN

H - 11



截視圖 SECTIONAL PLAN

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22
 提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4
 TO THE DRAFT CHAI WAN
 OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/H20/22

圖 PLAN
 H - 12

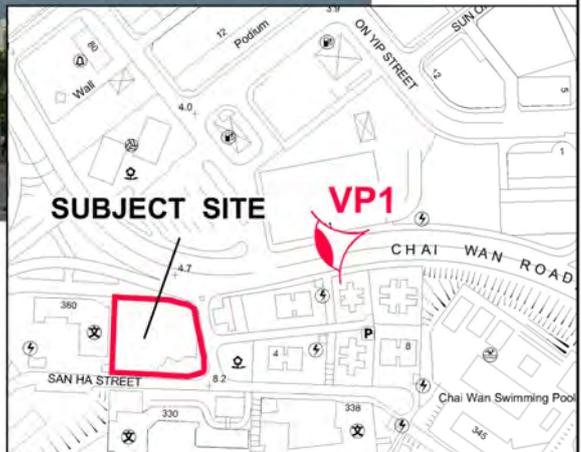
本圖於2017年5月10日擬備
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.5.2017



With Existing View



With Proposed Development



本圖於2017年5月10日擬備，
所根據的資料由房屋署規劃組提供
PLAN PREPARED ON 10.5.2017
BASED ON PLAN PROVIDED BY
PLANNING SECTION OF
HOUSING DEPARTMENT

合成照片 PHOTOMONTAGE

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22
提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4
TO THE DRAFT CHAI WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22

觀景點1 - 前中華汽車巴士廠外
VP1 - OUTSIDE FORMER
CHINA MOTOR BUS DEPOT

規劃署
**PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H20/22

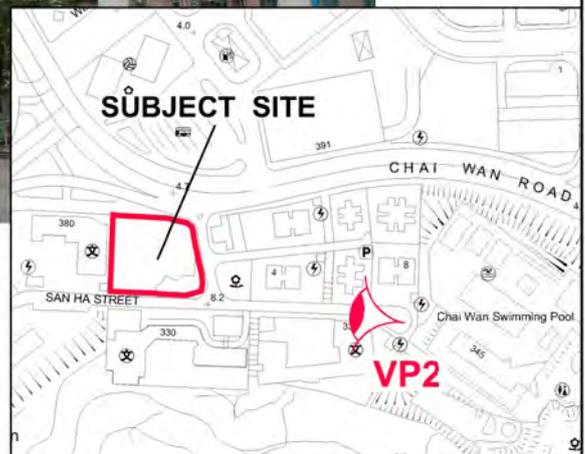
圖 PLAN
H - 13



With Existing View



With Proposed Development



合成照片 PHOTOMONTAGE

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22
提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4
TO THE DRAFT CHAI WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22
觀景點2 - 柴灣游泳池外
VP2 - OUTSIDE CHAI WAN SWIMMING POOL

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H20/22

圖 PLAN
H - 14

本圖於2017年5月10日擬備，
所根據的資料由房屋署規劃組提供
PLAN PREPARED ON 10.5.2017
BASED ON PLAN PROVIDED BY
PLANNING SECTION OF
HOUSING DEPARTMENT

3

With Existing View



With Proposed Development



合成照片 PHOTOMONTAGE

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22 提出的申述個案編號R1-R4作出考慮

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4 TO THE DRAFT CHAI WAN OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22

觀景點3 - 漁灣邨漁安樓外
VP3 - OUTSIDE YUE ON HOUSE OF YUE WAN ESTATE

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H20/22

圖 PLAN
H - 15

本圖於2017年5月10日擬備，
所根據的資料由房屋署規劃組提供
PLAN PREPARED ON 10.5.2017
BASED ON PLAN PROVIDED BY
PLANNING SECTION OF
HOUSING DEPARTMENT

4



With Existing View



With Proposed Development



合成照片 PHOTOMONTAGE

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22
提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4
TO THE DRAFT CHAI WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22
觀景點4 - 永泰道與常平街交接處
VP4 - JUNCTION OF WING TAI ROAD
AND SHEUNG PING STREET

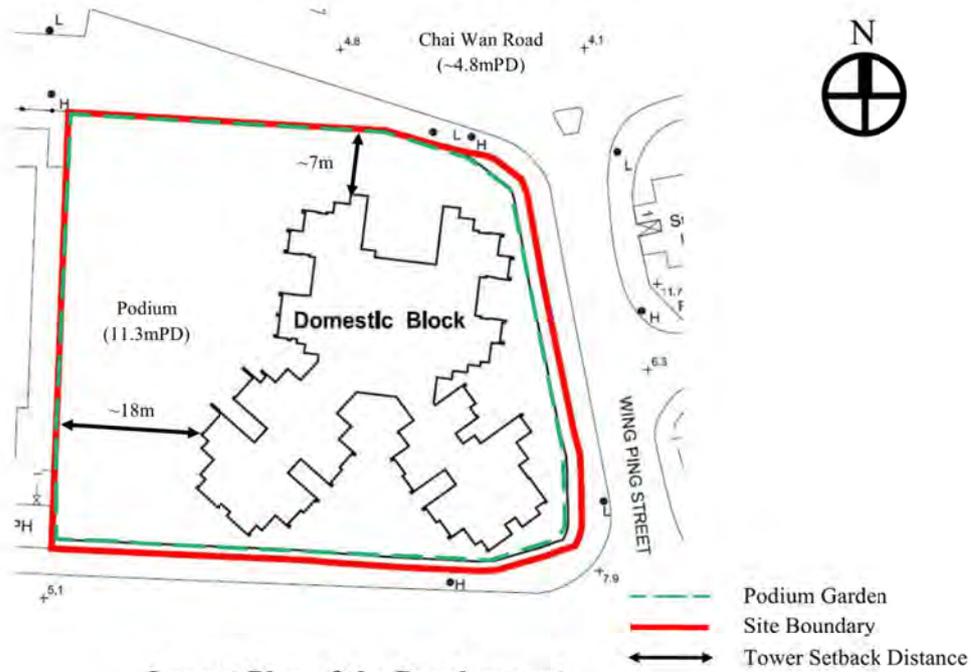
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



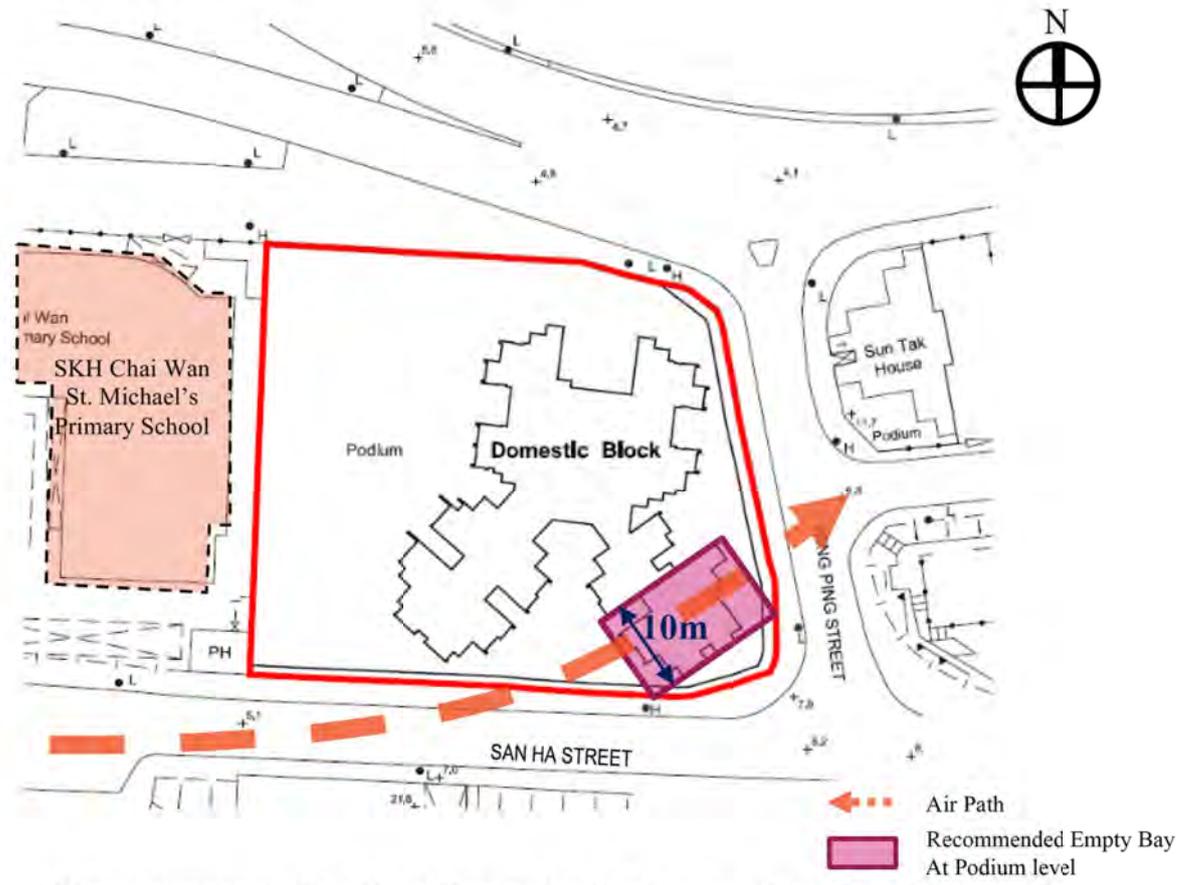
參考編號
REFERENCE No.
R/S/H20/22

圖 PLAN
H - 16

本圖於2017年5月10日擬備，
所根據的資料由房屋署規劃組提供
PLAN PREPARED ON 10.5.2017
BASED ON PLAN PROVIDED BY
PLANNING SECTION OF
HOUSING DEPARTMENT



**Layout Plan of the Development
(Subject to Future Design)**



**Recommended Podium Level Empty Bay for Summer Wind Condition
(Subject to Future Design)**

本圖於2017年5月10日擬備
PLAN PREPARED ON 10.5.2017

就柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/22
提出的申述個案編號R1-R4作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R4
TO THE DRAFT CHAI WAN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H20/22

就修訂項目A之空氣流通評估(專家評估)的擬議緩解措施
PROPOSED MITIGATION MEASURES IN
AIR VENTILATION ASSESSMENT (EXPERT EVALUATION)
FOR AMENDMENT ITEM A

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H20/22

圖 PLAN
H - 17