

灣仔區議會

《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16》 所收納的修訂項目

1. 目的

本文件旨在諮詢議員就城市規劃委員會（下稱「城規會」）對銅鑼灣分區計劃大綱草圖的發展限制進行檢討後所作出的修訂項目的意見。

2. 大綱圖展示期

2.1 2018 年 1 月 26 日，城規會依據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 7(2)條，展示《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/16》（大綱圖），為期兩個月，以供公眾查閱。有關修訂項目詳列於修訂項目附表內及在草圖上顯示（附件一及二）。

2.2 在展示期間，大綱圖分別存放於城規會秘書處、位於北角政府合署及沙田政府合署的規劃資料查詢處、港島規劃處及灣仔區民政諮詢中心，供市民於辦公時間內查閱；市民亦可登入「法定規劃綜合網站 2」（<http://www2.ozp.tpb.gov.hk>）瀏覽該圖則。任何人士均可於 2018 年 3 月 26 日或之前，就有關修訂以書面或透過城規會網站（http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/draft_plan.html）向城規會秘書提交申述。

3. 背景

3.1 城規會於 2010 年就銅鑼灣分區計劃大綱圖所涵蓋的範圍作出了檢討，並訂明多項發展限制，以達致良好的城市形態和避免出現過高或不相協調的建築物。

3.2 城規會於 2010 年 9 月 17 日展示《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S/H6/15》。圖則展示期間，城規會共接獲 165 份有效申述及五份相關的意見書。城規會於 2011 年決定對上述分區計劃大綱草圖作出修訂，以接納/部分接納一些申述的內容。其後希慎集團及怡東酒店就城規會對其申述的決定提出司法覆核。經過多重法律程序和上訴，法院於 2016 年至 2017 年期間裁決推翻城規會在 2011 年 3 月 11 日就涉及司法覆核的申述所作出的決定，並須發還城規會考慮。因應法院的裁決，城規會在顧及規劃、空氣流通、城市設計、視覺影響及《可持續建築設計指引》的考慮下，對分區計劃大綱草圖的發展限制作出了檢討。

4. 主要修訂項目

4.1 是次大綱圖主要修訂對「商業」、「住宅(甲類)1」和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶建築物高度限制及非建築用地和建築物間距規定。（詳細內容載於附件一的修訂項目附表內）大綱圖上的用途地帶和許可發展密度維持不變。

- 4.2 在顧及不同規劃考慮，以及提供更大靈活性以提升新建築物的設計水平和改善行人環境的前提下，城規會現對該分區計劃大綱草圖作出主要修訂如下：

建築物高度限制

- (a) 「商業」及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建築物高度限制，大致訂定為主水平基準上 135 米；
- (b) 把介乎銅鑼灣道、浣紗街、京街及大坑道之間的「住宅(甲類)1」用地的建築物高度限制，修訂為主水平基準上 100 米；

非建築用地和建築物間距規定

- (c) 調整沿糖街兩旁部分土地的非建築用地闊度規定，以保持通風廊有至少 15 米的闊度；
- (d) 刪除部分土地範圍的非建築用地規定及/或訂明相關範圍的建築物高度限制；及
- (e) 刪除介乎告士打道一些地段的建築物間距的規定，並以其它建築設計措施舒緩空氣流通的影響。

5. 大綱圖的《註釋》及《說明書》的其他修訂

除上述修訂外，城規會亦修訂了大綱圖的《註釋》和《說明書》有關「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)」及「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶《註釋》的「備註」，以闡明有關管理員宿舍和康樂設施獲豁免計算發展限制的條款。

6. 徵詢意見

請議員就大綱圖的修訂發表意見。

附件

- 附件一 修訂項目附表
- 附件二 《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號S/H6/16》、《註釋》及《說明書》

規劃署
港島規劃處
2018年2月