

荃灣區議會

馬灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWI/9 的擬議修訂項目

1. 目的

本文件旨在告知各區議員有關《馬灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWI/9》的擬議修訂項目。

2. 背景

二零零四年二月十三日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會考慮並同意，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，《馬灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWI/9》及其《註釋》和《說明書》的擬議修訂項目(即下文第 3 節所載者)適宜展示，以供公眾查閱。

3. 該分區計劃大綱圖的擬議修訂項目

圖則上的修訂

3.1 所建議的圖則修訂如下：

- (i) 把北灣頂的配水庫，由「休憩用地」劃為「政府、機構或社區」(圖 1 的 A 項修訂)。設置「休憩用地」地帶的原意是在配水庫上提供公眾的休憩用地，康樂及文化事務署(下稱「康文署」)已表示因地盤限制，並無確實計劃進行有關建設。因此，作出有關修訂以適當反映已運作中配水庫的現有用途。

即使落實是項和下文第(iii)項的修訂，馬灣島上休憩用地的供應仍有盈餘。根據經修訂的分區計劃大綱圖和已得批准的發展項目，馬灣將有 6.2 公頃的休憩用地，其中部分設於島上東北部的珀麗灣和西北部的新鄉村式發展，足以應付島上 15 000 規劃人口的需要，並遠超《香港規劃標準與

準則》所要求的三公頃供應量。

- (ii) 把大隴的警崗和消防局，由「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」劃為「政府、機構或社區」（圖 1 的 B 項修訂）。

在青嶼幹線以北的警崗和消防局以前屬於已獲得規劃許可的馬灣公園的發展範圍內。這兩項由公園發展商興建的公共設施現在已經落成並投入運作，並不再納入公園的範圍內，所以改劃作「政府、機構或社區」。

- (iii) 把大嶺頭的一幅斜坡，由「休憩用地」劃為「綠化地帶」（圖 1 的 C 項修訂）。

現時大嶺頭的一片「休憩用地」地帶，其西部山坡是在修建連接馬灣高架橋的馬灣路時，開闢而成，並已納入青馬管制區的範圍內。現按康文署及路政署的要求，將該山坡劃為「綠化地帶」。

《註釋》的修訂

- 3.2 分區計劃大綱圖的《註釋》亦根據城規會於二零零三年二月二十八日通過的《法定圖則註釋總表》（下稱「註釋總表」）修訂本以作更新。其中，性質或規劃影響相若的用途，將採用概括用途名稱加以歸納，使土地和建築物的用途更為靈活。例如，「銀行」、「理髮店」和「零售商店」歸類為「商店及服務行業」。《註釋》說明頁所訂明的經常准許用途的範圍已予擴大，以涵蓋一些在規劃上影響甚微的用途或發展，包括准許在所有地帶均有當然權利進行的用途，例如「公園及花園」和「運動場」，從而令這些用途無須申請規劃許可。這些修訂屬於技術性質。此外，各地帶的規劃意向亦包括在《註釋》內，成為分區計劃大綱圖的一部分，讓市民更明白和更確定個別地帶的規劃意向。此舉亦會提高製圖程序的透明度，以及為市民提供一條正式渠道，以便他們可按其意願就規劃意向提出反對。

3.3 除此以外，是次修訂也就早已劃作「綜合發展區」的珀麗灣，作出一些發展限制。自有關發展計劃在一九九四年首次獲得規劃許可後，已有數次規劃申請以增加該發展的建築面積、住宅單位數目及樓宇高度。為免因加密發展而使基建設施難以負荷，與及加劇景觀的影響，有需要對該發展加以限制。因此，在《註釋》內，特別就馬灣東北部的「綜合發展區」，即珀麗灣的規劃地帶，加上一個備註，規定有關發展不能超越最近的規劃申請（編號 A/I-MWI/31）所許可的建築面積和樓宇高度。

4. 未來工作

城規會根據「條例」的規定，會在二零零四年年中，展示輯納了上文所述各項擬議修訂項目的《馬灣分區計劃大綱草圖編號 S/I-MWI/10》，以供公眾查閱，為期兩個月。在展示期間，可對該圖《註釋》的擬議修訂項目提交反對書。該分區計劃大綱草圖及經修訂的《註釋》及《說明書》，已存放在荃灣區議會秘書處，以供各區議員及公眾查閱。

5. 附件

圖 1 馬灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWI/9 的擬議修訂

規 劃 署

大 嶼 山 及 離 島 規 劃 處

二 零 零 四 年 三 月



修訂項目：

- (A) 由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
- (B) 由「其他指定用途」註明「康樂及與旅遊業有關的用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
- (C) 由「休憩用地」地帶改劃為「綠化地帶」地帶

**馬灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWI/9
的擬議修訂**

規劃署 大嶼山及離島規劃處
LANTAU AND ISLANDS
DISTRICT PLANNING OFFICE
PLANNING DEPARTMENT



本圖根據2003年5月20日的
馬灣分區計劃大綱核准圖編號 S/I-MWI/9
於2004年3月15日編製



M/LI 03/89

圖 1