

**擬議修訂《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/25》、
擬議鄰近柴灣游泳池作公營房屋發展計劃及擬議道路及排污設備工程**

目的

本文件旨在向各議員介紹《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/25》（下稱《大綱圖》）的擬議修訂項目、鄰近柴灣游泳池公營房屋發展計劃及相關的道路及排污設備工程，並徵詢議員的意見。

擬議《大綱圖》修訂項目

修訂項目 A 及相關房屋發展計劃及工程（圖 1 及圖 2）

2. 為了配合行政長官於施政報告提出增加土地供應，以回應市民對房屋的迫切需要，政府正以多管齊下的方式，增加短、中及長期的土地供應，其中採取的措施包括盡量善用現有已開發土地，以及開拓可供發展用途的新增土地。政府已檢討土地用途，包括檢視現時空置、作短期租約或其他不同的短期或政府用途的政府土地，「政府、機構或社區」用地，以及「綠化地帶」檢討等，以物色具潛力改作住宅用途的土地。位於鄰近柴灣游泳池的一幅土地正是其中一幅具潛力改作公營房屋用途的土地。土木工程拓展署（下稱「土拓署」）已就該幅用地擬議作公營房屋進行一系列技術評估，以確保擬議的發展計劃在實施所需的緩解措施後不會對周邊環境帶來重大的影響。

3. 擬議公營房屋初步發展參數¹概述如下(擬議公營房屋發展計劃概念設計圖見圖 3):

擬議發展用地面積	約2公頃
住用地積比率	不多於8倍
建築物高度限制	不高於主水平基準上190米
擬建單位數目	約2 700個單位
預計人口	約7 290人
康樂設施	參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供休憩及兒童遊樂設施、綠化空間等

其他設施	參照《香港規劃標準與準則》的指引，提供社會福利、幼稚園、零售設施及泊車位
預計竣工年份	2034 ²

¹ 發展參數及概念設計圖只供參考，有關公營房屋發展計劃的細節尚待詳細規劃及於設計階段與相關部門磋商。

² 公營房屋發展的預計竣工年份須視乎實際情況或須有所修訂，例如有關地盤能否如期移交香港房屋委員會等。

4. 政府已就擬議公營房屋發展項目進行相關的技術評估，預期該發展計劃不會對附近地區的交通及運輸、環境、排污、排水、供水、視覺、景觀及空氣流通等方面帶來無法克服的技術問題。根據交通及運輸影響評估結果顯示，在實施建議的交通改善措施後，擬議發展計劃不會對整體及附近的道路交通帶來重大的影響。在視覺方面，根據視覺評估，項目的建議高度和周邊地帶的高度限制及附近發展的高度大致協調，不會對周邊環境帶來負面的視覺影響。在空氣流通方面，透過合適的布局、座向和間距規劃，擬議建築物會保持相當的通透性。空氣流通評估顯示，擬議發展不會對鄰近的空氣流通方面帶來負面影響。在景觀評估方面，項目的園景設計及綠化措施可緩解因應工程而需要移除樹木的影響。預計當項目落成後，適當的園林及建築設計可為居民提供理想的戶外環境。

5. 為配合擬議公營房屋發展項目，建議興建相關道路連接擬議公營房屋發展項目及新廈街(近柴灣游泳池)，並興建行人通道通往小西灣道，以便利附近居民出入(圖 4)。建議的交通改善措施包括於永平街與柴灣道交界、新廈街與柴灣道交界及近青年廣場的迴旋處進行道路改善措施(圖 5)，亦會優化永泰路與嘉業街交界的交通訊號。擬議公營房屋發展項目亦將涉及於新廈街進行排污設備工程(圖 6)，以將污水輸送至公共污水收集系統。

6. 就上述公營房屋發展，現建議把有關用地由「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」改劃為「住宅（甲類）」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 190 米（修訂項目 A）。

修訂項目 B（圖 1 及圖 7）

7. 城市規劃委員會（下稱「城規會」）早前同意把位於港鐵柴灣站旁的華廈邨華欣樓由現時劃為「綜合發展區」地帶改劃為適合的土地用途地帶，以反映已完成對被評為二級歷史建築的前柴灣工廠邨大廈改裝成為公營房屋用途的現況。經考慮現有土地用途和建築物高度後，現建議將該用地由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅（甲類）」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 25 米（修訂項目 B）。

徵詢意見

8. 歡迎議員就上述《大綱圖》的修訂建議提出意見。我們會按既定程序把擬議修訂及議員和有關政府部門的意見一併提交城規會轄下都會規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）考慮。如小組委員會同意有關修訂項目，城規會將根據《城市規劃條例》第5條展示經修訂的大綱圖以供公眾查閱，為期兩個月。屆時當局會提交有關修訂項目的資料文件，以方便議員向城規會作出書面申述。至於議員對擬議公營房屋發展計劃的意見，房屋署會在詳細規劃及設計階段考慮。

9. 土拓署正就擬議鄰近柴灣游泳池作公營房屋發展的土地平整及基礎設施進行勘測及詳細設計，並會適時根據《道路（工程、使用及補償）條例》及《水污染管制(排污設備)規例》將擬議道路及排污設備工程進行刊憲。歡迎議員就上述擬議道路及排污設備工程提出意見。

附件

圖 1	擬議修訂項目的位置圖
圖 2	擬議修訂項目的平面圖 - 修訂項目 A
圖 3	擬議公營房屋發展計劃概念設計圖
圖 4	擬議道路工程
圖 5	擬議交通改善措施
圖 6	擬議排污設備工程
圖 7	擬議修訂項目的平面圖 - 修訂項目B

規劃署

房屋署

土木工程拓展署

2023 年 2 月



位置圖 LOCATION PLAN

柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/25的擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENTS TO
APPROVED CHAI WAN OZP No. S/H20/25
修訂項目A及B
AMENDMENT ITEMS A & B

SCALE 1 : 5 000 比例尺

米 100 0 100 200 米
METRES METRES

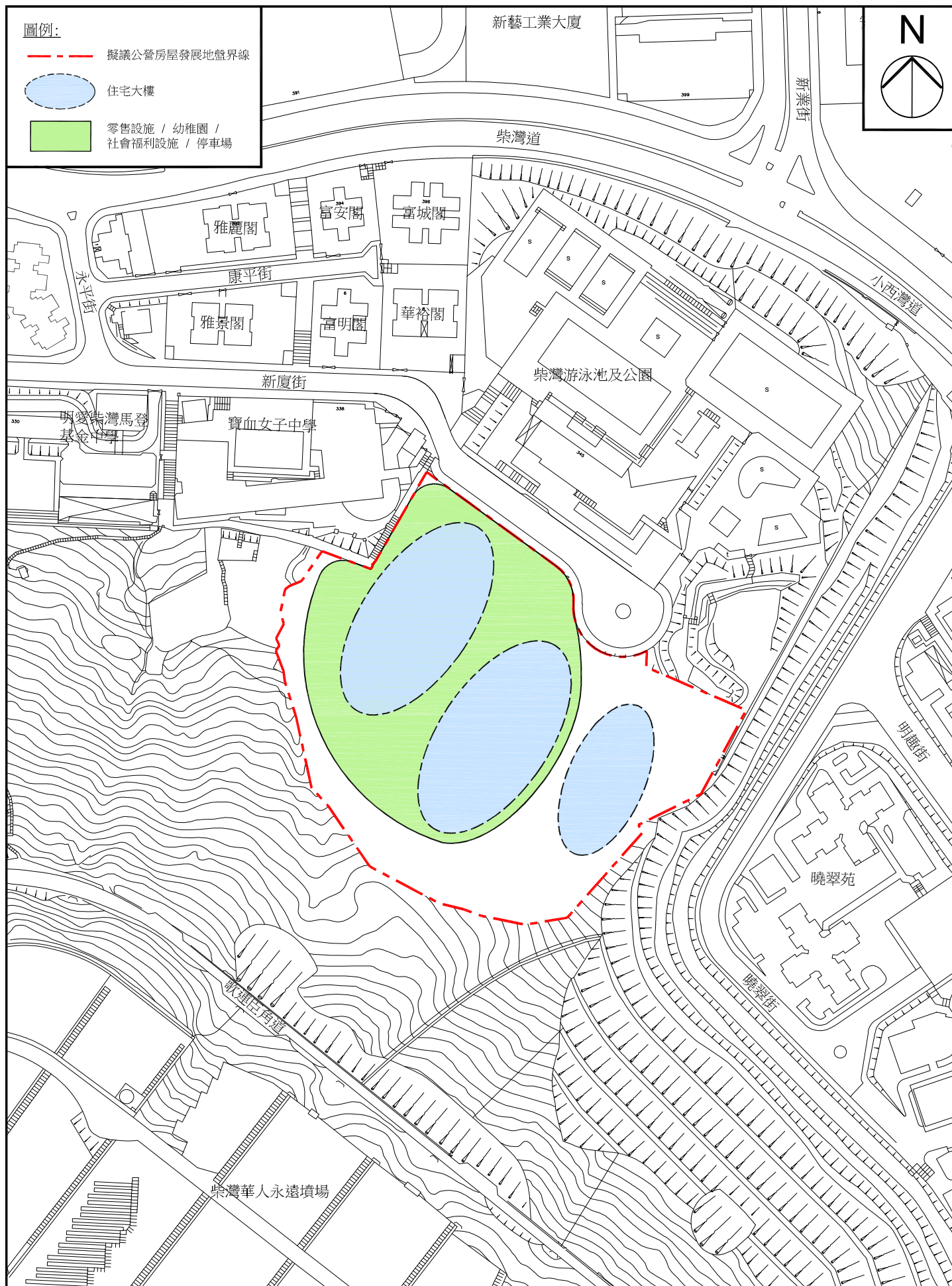
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H20/23/4

圖 PLAN
1

本摘要圖於2023年2月6日擬備，
所根據的資料為於2021年5月4日
核准的分區計劃大綱圖編號S/H20/25
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.2.2023
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/H20/25 APPROVED ON 4.5.2021



鄰近柴灣泳池公營房屋發展計劃 - 概念設計圖



房屋署
HOUSING DEPARTMENT

(備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

1:2000 @A4

圖 3

日期: 02 / 2023



圖例

擬議道路工程界線

鄰近柴灣游泳池公營房屋發展計劃 - 擬議道路工程

(備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

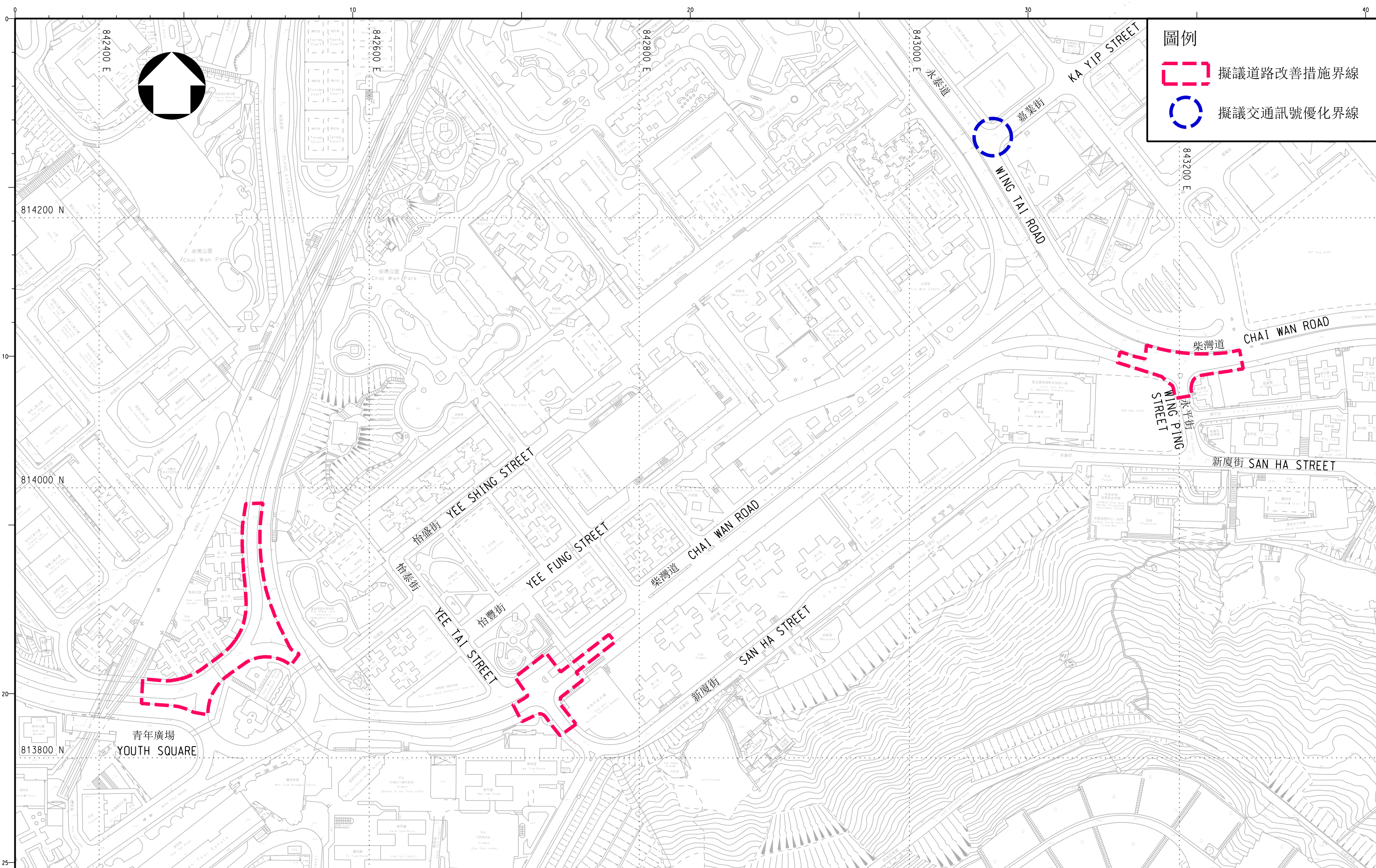
1:1000@A3

圖 4

日期: 01/2023

南拓展處
SOUTH DEVELOPMENT OFFICE

 土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING
AND DEVELOPMENT
DEPARTMENT



圖例

擬議道路改善措施界線

擬議交通訊號優化界線

鄰近柴灣游泳池公營房屋發展計劃 - 擬議交通改善措施

(備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

1:2500@A3

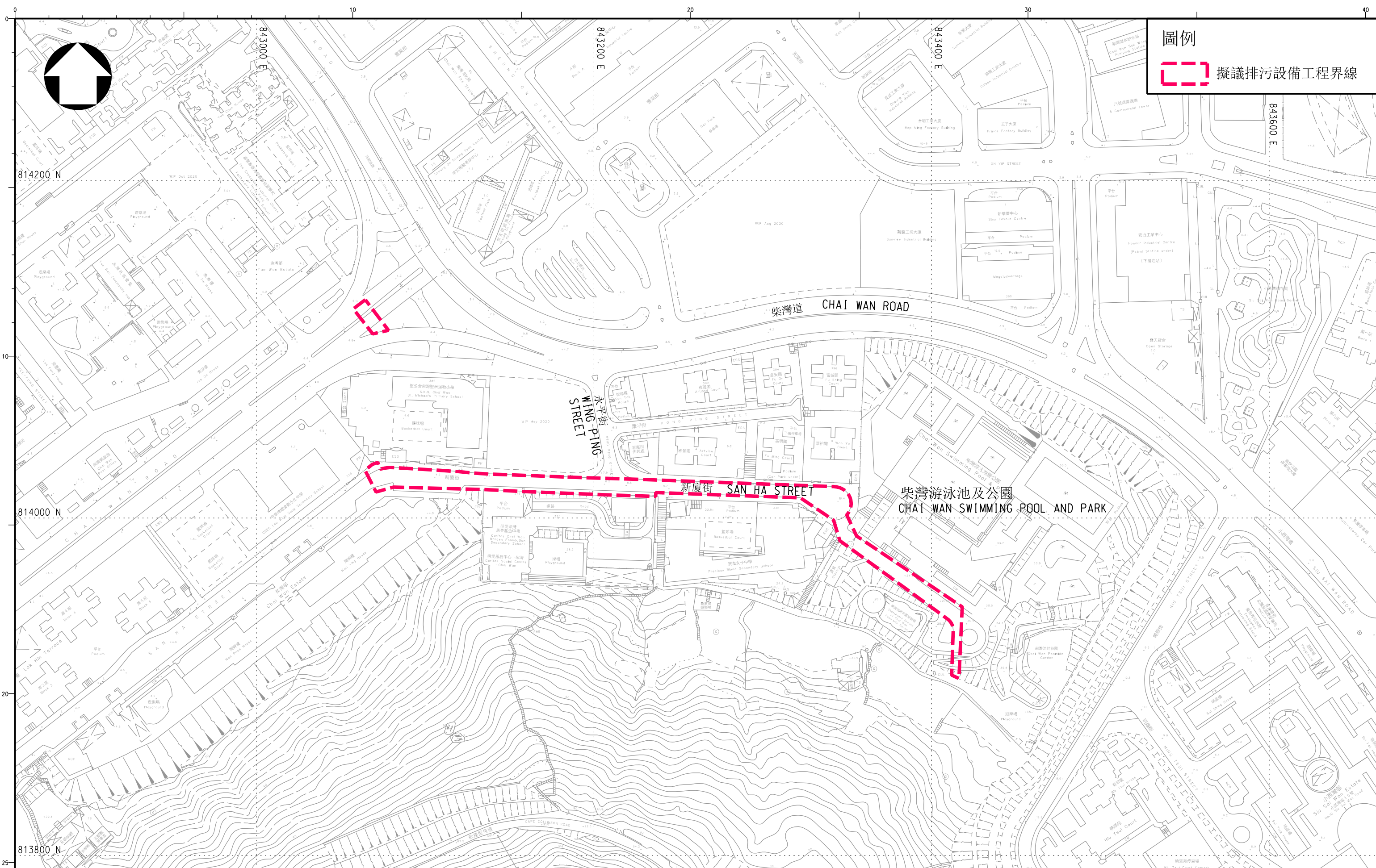
圖 5

日期: 01/2023

南拓展處
SOUTH DEVELOPMENT OFFICE



土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING
AND DEVELOPMENT
DEPARTMENT



圖例

擬議排污設備工程界線

鄰近柴灣游泳池公營房屋發展計劃 - 擬議排污設備工程

(備註: 只供參考, 最終設計會因應需要而更改)

圖 6

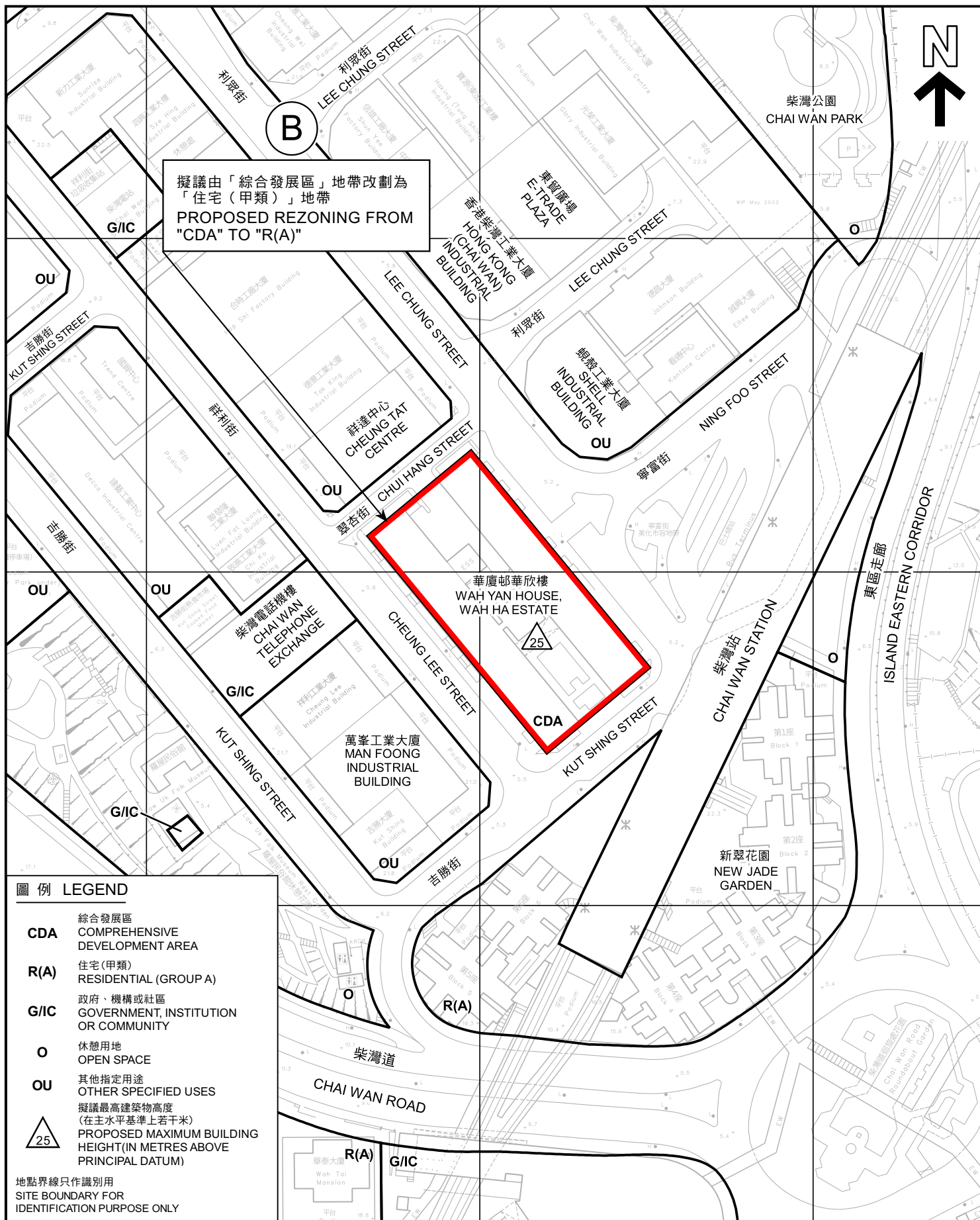
南拓展處
SOUTH DEVELOPMENT OFFICE

日期: 01/2023

1:2000@A3

 CEDD

土木工程拓展署
CIVIL ENGINEERING
AND DEVELOPMENT
DEPARTMENT



圖例 LEGEND

- CDA** 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
- R(A)** 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)
- G/I/C** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- O** 休憩用地
OPEN SPACE
- OU** 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- △25** 擬議最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
PROPOSED MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

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

平面圖 SITE PLAN

柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/25的擬議修訂項目
PROPOSED AMENDMENTS TO
APPROVED CHAI WAN OZP No. S/H20/25
修訂項目B
AMENDMENT ITEM B

SCALE 1:1 500 比例尺
米 20 0 20 40 60 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/H20/23/4

圖 PLAN
7

本摘要圖於2023年2月6日擬備，
所根據的資料為測量圖編號11-SE-19A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.2.2023
BASED ON SURVEY SHEET No.11-SE-19A