

立法會
發展事務委員會

黃泥涌分區計劃大綱圖的修訂
補充文件

目的

本文件旨在就黃泥涌分區計劃大綱圖(下稱“大綱圖”)的背景、歷史發展及日後工作提供有關資料，以回應議員於 2007 年 6 月 26 日的前規劃地政及工程事務委員會會議上所提出的要求。

黃泥涌區的特色

2. 黃泥涌區主要是一個住宅區，區內的發展環繞快活谷的谷地，並伸延至山谷較高處。該區較低處有快活谷馬場及若干體育和康樂會所；較高處則為較獨特的住宅區，谷地主要作住宅用途，而南面、西面及東面斜坡的較高處則有低矮的住宅發展。在制訂該區的發展限制時，我們的意向為尊重及保存區內住宅區的固有地區特色。

黃泥涌大綱圖的修訂

3. 在 1989 年，當局就大綱圖上若干住宅用地加入了發展限制，以反映有關用地附近環境的特色。在這些住宅用地中，有些現劃作「住宅(丙類)」地帶，並訂有地積比率、上蓋面積百分率及建築物高度限制。最近，有些劃作「住宅(乙類)」的用地面對沉重的發展壓力，而根據大綱圖，這些用地並無訂明發展限制。這些用地

位於發展密度第 2 區¹內。在沒有適當的發展限制下，日後將出現一些建築形式、規模及結集程度與鄰近住宅用地不符的發展項目。為保持快活谷較高處的地區特色，城市規劃委員會(下稱“城規會”)已就位於雲地利道、山光道、冬青道及荷塘道的 4 個「住宅(乙類)」地帶加上地積比率及／或建築物高度限制。在 2007 年 4 月 11 日舉行的立法會個案會議上，當局已就黃泥涌大綱圖的修訂講解各項發展限制及相關理據的細節。

4. 我們根據城市規劃條例(下稱“條例”)所訂的程序，對大綱圖作出修訂，以加上有關的發展限制。在 2006 年 12 月 8 日，按條例第 5 條，展示了已加入對該 4 個「住宅(乙類)」地帶所作修訂的黃泥涌大綱草圖編號 S/H7/12，供公眾查閱。城規會亦已在 2007 年 6 月 15 日召開聆訊，聆聽受影響人士提出的申述和意見，而順應部分申述而對大綱圖作出的修訂，亦已在 2007 年 8 月 31 日公布。城規會沒有接獲有關擬議修訂的進一步申述。

日後工作

5. 檢討大綱圖的發展限制是一項持續進行的工作。規劃署現正檢討適宜該大綱圖內餘下地區(包括劃作「政府、機構或社區」的地帶)的發展限制。現正進行視覺和空氣流通評估，以探討擬議發展限制所造成的影響，過程中會顧及所牽涉的私人物業發展權。我們會採用能平衡各方需要的方式，為有關地區制訂適當的發展

¹ 發展密度分區政策載於《香港規劃標準與準則》(下稱“準則”)。根據這套準則，發展密度第 2 區的准許地積比率為 5 倍。

限制。當有關檢討完成後，有關的大綱圖的修訂便會送交城規會考慮，並會按條例的規定公布有關修訂，以供公眾查閱。待城規會完成考慮申述和意見的程序後，我們會把大綱圖連同收到的申述和意見送交行政長官會同行政會議核准。

規劃署

2007 年 11 月