

土地發展公司卑利街/嘉咸街發展計劃 (H18) -
規劃大綱

1. 目的

- 1.1 本文件旨在就卑利街/嘉咸街發展計劃(H18)的擬議規劃大綱諮詢中西區區議會的意見。有關擬議規劃大綱的摘要於本文件的第 3 段詳述。擬議的規劃大綱附夾於附件 (二)。

2. 背景

- 2.1 行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a)條的規定，於 1999 年 11 月 9 日核准土地發展公司卑利街/嘉咸街發展計劃草圖，圖則編號為 S/H3/LDC4/2 (見附件 (一))。城市規劃委員會(下稱「城規會」)於 1999 年 11 月 19 日在憲報公布該核准圖，並展示該圖。市區重建局(下稱「市建局」)於 2001 年成立後，便取代土地發展公司，繼續其重建項目，當中包括卑利街/嘉咸街的發展項目。
- 2.2 在土地發展公司卑利街/嘉咸街發展計劃核准圖上，有關的發展計劃區被劃作「綜合發展區」地帶，申請人須就發展計劃擬備一份總綱發展藍圖，並呈交城規會核准。有關發展計劃為一項混合式用途發展，包括住宅、商業／辦公室、政府、機構或社區設施及休憩用地。市建局擬備了一份規劃大綱，列明了在該地區發展時所須符合的規劃意向，指引及要求，作為日後擬備詳細的總綱發展藍圖的基礎。
- 2.3 該擬議規劃大綱於 2006 年 9 月 21 日提交規劃署的市區規劃會議考慮。就有關政府部門的意見，該會議同意把規劃大綱作出適當修改，並根據城規會的規劃指引，把經修訂的規劃大綱(見附件 (二))提交中西區區議會以諮詢議員的意見。本署會於稍後時間把規劃大綱連同區議會的意見，一併提交城規會考慮及通過。

3. 規劃大綱

3.1 擬議的規劃大綱摘要如下：

地點

發展計劃區涵蓋三塊土地(地盤 A 至 C)，大致介乎上環的卑利街、結志街、威靈頓街和閣麟街之間。

擬議用途

地盤 A 和 B 作住宅／零售用途，地盤 C 作酒店／辦公室／零售用途。

發展密度

發展密度按《建築物(規劃)規例》所規定的地積比率和覆蓋率。

最高建築物高度

地盤 A 至 C 的最高建築物高度分別為主水平基準上 142 米、145 米及 160 米。在遵照此高度限制的同時，必須依照從扯旗山的獅子亭望向維多利亞港的水面不會被減少的嚴格原則。從尖沙咀文化中心大樓眺望山脊線的景觀亦須予保留。為符合此原則，地盤 B 及 C 建築物的某些部分須採納較上述限制為低的最高建築物高度。

公眾休憩用地

在地面提供不少於 1 000 平方米而市民可直達的公眾休憩用地，當中包括重置位於閣麟街現有的綠化露天用地。

政府、機構或社區設施

於地盤 A 提供一所多用途的社區會堂，並可容納 450 個座位。有關設施將會設於地面和較低樓層，而詳細發展規範則尚待落實。

運輸規定

有關發展須盡量遵照《香港規劃標準與準則》提供有關泊車及上落客貨設施。實際提供的設施有待提交總綱發展藍圖的階段進行交通影響評估時確定。至於行人設施和通道方面，沿地盤 A 至 C 的發展計劃界線需提供最少 2.75 米闊的行人徑。地盤 C 與半山自動扶梯之間須在適當地點設有行人連接通道。

環境規定

市建局須提交有關的環境評估，並須符合環境保護署署長的要求。市建局亦會就計劃進行空氣流通評估和日光透光度評估，而有關報告會於提交總綱發展藍圖的階段提交。

城市設計的考慮因素

須於設計方面考慮：

- (一) 反映地盤的建築、文化和歷史文物價值；
- (二) 促進區內商業活動；
- (三) 改善行人連接網絡；
- (四) 保留並加強嘉咸街現有的街市特色，同時配以恢復中區傳統街市的氣氛和環境的建築設計；
- (五) 按結構狀況盡量保留位於嘉咸街的三間現有戰前舖屋，把這些舖屋活化再利用；
- (六) 保留由扯旗山的獅子亭眺望維多利亞港及由尖沙咀文化中心大樓望向山脊線的景觀，以及配合區內環境；以及
- (七) 需採納有變化的建築物高度、適當的樓宇布局及排列，以及按空氣流通評估的建議改善設計，以促進空氣流通。

美化環境的考慮因素

市建局須在提交總綱發展藍圖的階段向城規會提交園景設計總圖。

4. 諮詢意見



請議員就規劃大綱發表意見。

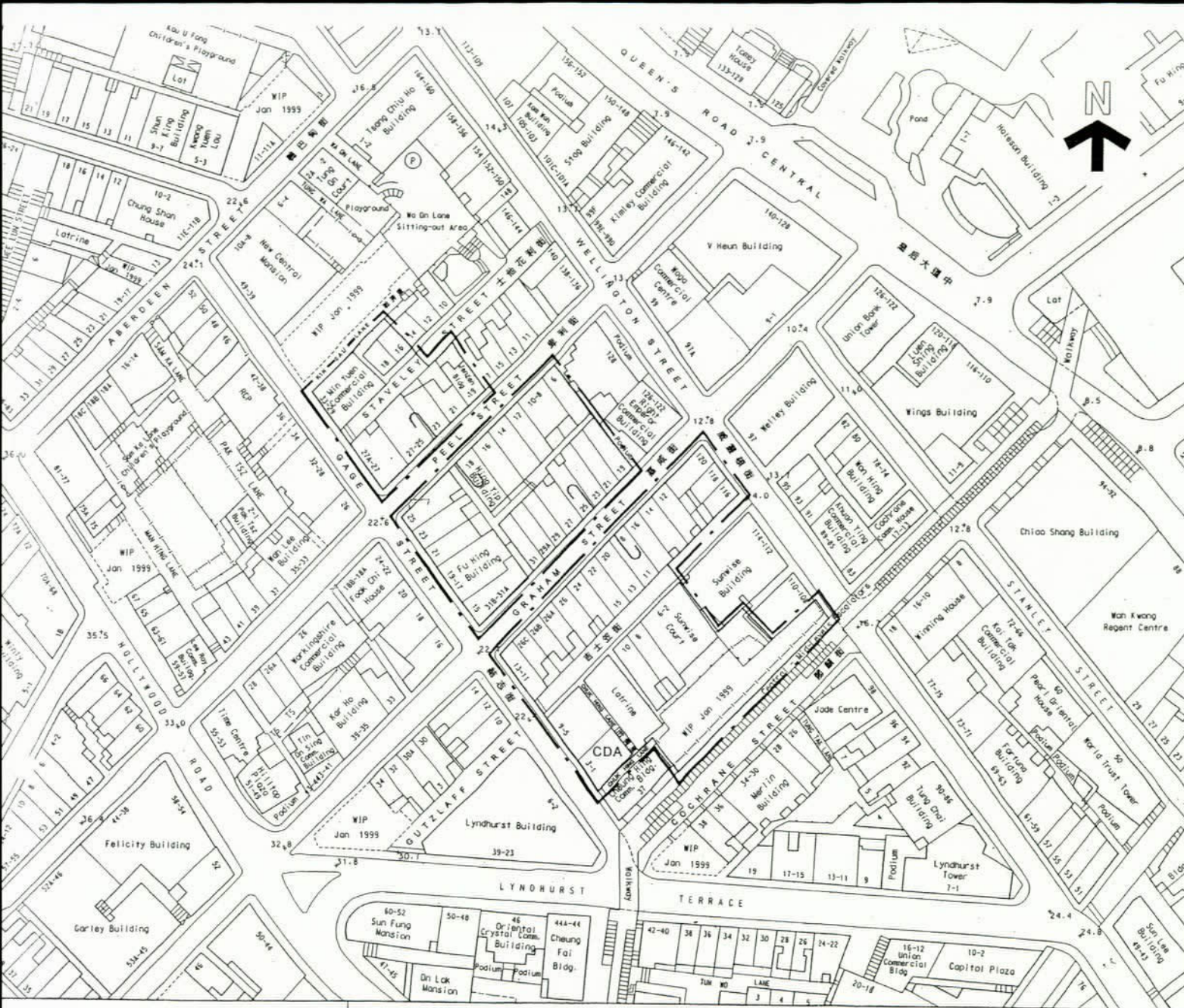
附件

- 附件(一) 土地發展公司卑利街/嘉咸街發展計劃核准圖編號 S/H3/LDC4/2
附件(二) 擬議規劃大綱

港島規劃處
規劃署
2006年9月

圖例
NOTATION

- BOUNDARY OF DEVELOPMENT SCHEME  發展計劃範圍界線
- COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA  綜合發展區



夾附的《註釋》及土地用途圖表亦屬本圖的一部分

THE ATTACHED NOTES AND LAND USE DIAGRAM ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政長官會同行政會議於1999年11月9日根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則。
 APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 9 NOVEMBER 1999.

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的土地發展公司卑利街/嘉咸街發展計劃圖
 TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
 LAND DEVELOPMENT CORPORATION PEEL STREET / GRAHAM STREET
 DEVELOPMENT SCHEME PLAN

依據土地發展公司條例第13(2)(a)條擬備
 PREPARED UNDER SECTION 13(2)(a) OF THE
 LAND DEVELOPMENT CORPORATION ORDINANCE

SD_MABLE_CHAN 陳美賢 簽署
 CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書



圖則編號 PLAN No. S/H3/LDC4/2

市區重建局
卑利街／嘉咸街發展計劃(H18)規劃大綱

A. 背景資料

	詳情	備註
1. 地點	計劃區(下稱「該區」)涵蓋三塊土地，介乎卑利街、結志街、威靈頓街和閣麟街之間。	圖 1
2. 地帶	該區在《土地發展公司卑利街／嘉咸街發展計劃核准圖編號 S/H3/LDC4/2》上劃為「綜合發展區」地帶。	一九九九年十一月九日，行政長官會同行政會議核准該份發展計劃圖。
3. 該區的一般狀況	<p>上述三塊土地位於一處由西南向東北傾斜的土地上，而標高差距大約是 10 米。</p> <p>該區及附近一帶主要是六層高的建築物，地面一層為商店，而地面以上的樓層為商業／住宅用途。這些建築物大多處於日漸惡化或欠佳的狀況。嘉咸街、結志街和卑利街均有小販攤檔。該區的環境衛生和行人及車輛流通情況有待改善。</p>	

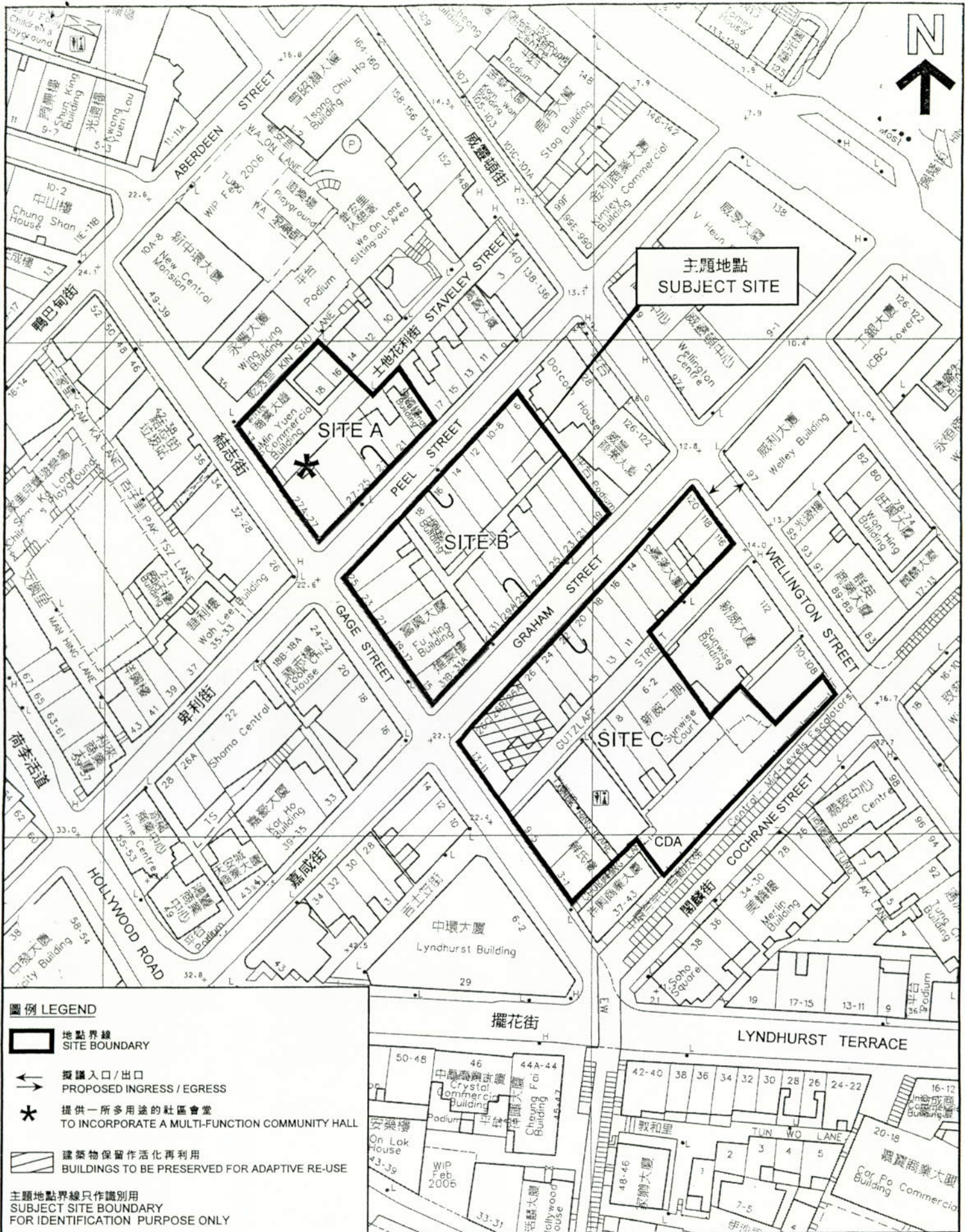
B. 規劃指標

	規定	備註
1. 發展規範		
(a) 地盤面積	地盤 A - 880 平方米 地盤 B - 1 680 平方米 地盤 C - 2 760 平方米 合計：5 320 平方米	須待地盤劃定界線後確定。
(b) 擬議用途	地盤 A 和 B - 住宅／零售 地盤 C - 酒店／辦公室／零售	
(c) 發展密度	按《建築物(規劃)規例》所規定的地積比率和覆蓋率	
(d) 最高建築物高度	地盤 A：主水平基準上 142 米 地盤 B：主水平基準上 145 米* 地盤 C：主水平基準上 160 米* * 某些部分須採納較低的最高建築物高度，以符合備註所載的原則。	在遵照高度限制的同時，必須依照從扯旗山的獅子亭望向維多利亞港的水面不會被減少的嚴格原則。從尖沙咀文化中心大樓眺望山脊線的景觀亦須予保留。
2. 所提供的休憩用地和政府、機構或社區設施		

	規定	備註
<p>(a) 公眾休憩用地</p> <p>(b) 私人休憩用地</p> <p>(c) 多用途的社區會堂</p>	<p>應在地面提供不少於 1 000 平方米而市民能直達的公眾休憩用地，當中包括重置位於閣麟街現有的綠化露天用地。</p> <p>每人一平方米，或按情況而定。</p> <p>總樓面面積不少於 1 260 平方米</p>	<p>關於地盤 C 的休憩用地，“懸伸”的辦公樓宇的部分將會遮蓋該塊休憩用地的一部分。</p> <p>供這項發展計劃日後的居民使用。</p> <p>將會設於地盤 A，為區內居民提供 450 個座位。</p> <p>將會設於地面和較低樓層，而詳細發展規範則尚未落實。</p>
<p>3. 運輸規定</p> <p>(a) 泊車及上落客貨設施</p> <p>(b) 行人設施和通道</p>	<p>盡量遵照《香港規劃標準與準則》提供有關設施。鑑於有關地盤接近地鐵站和行人電梯連接系統，而且形狀特別，實際會提供的設施有待提交總綱發展藍圖的階段進行交通影響評估時確定。</p> <p>須盡量沿地盤 A、B 和 C 的發展計劃界線提供最少 2.75 米闊的行人徑。地盤 C 與半山自動扶梯之間須在適當地點設有行人連接通道。</p> <p>盡量沿結志街後移。</p>	<p>盡量在地盤四周的行人徑栽種樹木和美化環境的植物。</p>

	規定	備註
4. 環境規定	將會進行環境評估，而有關評估須符合環境保護署署長的要求。	市區重建局會就計劃進行空氣流通評估和日光透光度評估，而有關報告會於提交總綱發展藍圖的階段提交。
5. 城市設計的考慮因素	<p>設計方面須予考慮的事項包括：</p> <ul style="list-style-type: none"> - 反映地盤的建築、文化和歷史文物價值； - 促進區內商業活動； - 改善行人連接網絡； - 保留並加強嘉咸街現有的街市特色，同時配以恢復中區傳統街市的氣氛和環境的建築設計； - 按結構狀況盡量保留位於嘉咸街的三間現有戰前鋪屋，把這些鋪屋活化再利用； - 保留由扯旗山的獅子亭眺望維多利亞港及由尖沙咀文化中心大樓望向山脊線的景觀，以及配合區內環境；以及 - 需採納有變化的建築物高度、適當的樓宇布局及排列，以及按空氣流通評估的建議，改善設計，以促進空氣流通。 	應考慮建造一個行人散步廣場，以改善由閣麟街伸延至士他花利街的東至西行人連接通道。
6. 美化環境的考慮因素	<p>盡量在休憩用地進行環境美化。</p> <p>盡量利用地盤範圍內可進行綠化</p>	

	規定	備註
	<p>的機會，同時保留現有樹木。</p> <p>須在提交總綱發展藍圖的階段向城規會提交園景設計總圖。</p>	



圖例 LEGEND

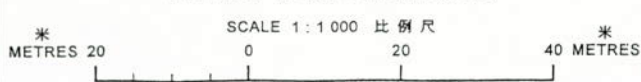
- 地點界線
SITE BOUNDARY
- 擬議入口/出口
PROPOSED INGRESS / EGRESS
- 提供一所多用途的社區會堂
TO INCORPORATE A MULTI-FUNCTION COMMUNITY HALL
- 建築物保留作活化再利用
BUILDINGS TO BE PRESERVED FOR ADAPTIVE RE-USE

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

平面圖 SITE PLAN

市區重建局卑利街/嘉咸街發展計劃 (H18)
URBAN RENEWAL AUTHORITY
PEEL STREET / GRAMHAM STREET
DEVELOPMENT SCHEME (H18)

本摘要圖於2006年9月22日擬備，
所根據的資料為測量圖編號11-SW-8D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 22.9.2006
BASED ON SURVEY SHEET No.11-SW-8D



規劃署
**PLANNING
DEPARTMENT**



參考編號
REFERENCE No.
M/H3/06/34

圖 PLAN
1