

《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》收納的修訂項目

1. 目的

本文件旨在諮詢委員對《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》(「圖則」)(附件 I)收納的修訂項目的意見。

2. 背景

二零零八年三月二十日，城市規劃委員會(「城規會」)根據《城市規劃條例》第5條，展示圖則供公眾查閱，為期兩個月。圖則收納的修訂項目顯示在夾附的修訂項目附表(附件 II)。圖則於這段期間存放於城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、港島規劃處及中西區民政事務處供公眾查閱。任何人可就圖則收納的修訂項目以書面向城規會秘書提交申述。提交申述的截止日期為二零零八年五月二十日。

3. 修訂項目

- 3.1 在這次修訂前，半山區西部只有部分住宅地帶於分區計劃大綱圖上訂有建築物高度限制(主要包括一些位於干德道以南、寶珊道兩旁、羅便臣道以南、堅尼地道以南及麥當奴道以南的「住宅(丙類)」地帶)。這次修訂的目的是把適當的建築物高度限制納入餘下的用途地帶內。
- 3.2 於圖則加入建築物高度限制是為了對半山區西部區內發展 / 重建計劃的建築物高度作出更明確的規劃管制，確保發展與區內環境互相協調，以及保護扯旗山的 20% 山脊線上「不受建築物遮擋地帶」、區內的景觀質素及城市設計特色。在訂定建築物高度限制時，城規會考慮了現有建築物的高度概況、地形、地區特色、地盤的發展潛力、城市設計的準則以及區內通風情況等因素。在一般情況下，新發展須依照分區計劃大綱圖上所列明的高度限制，或現有樓宇的高度，兩者以較高者為準。

3.3 修訂項目主要包括就有關用途地帶訂定建築物高度限制(修訂項目 A 項)及改劃一些用途地帶(修訂項目 B 至 N 項)，詳列如下：

A 項 就「商業」、「住宅(甲類)」、「住宅(乙類)」、「住宅(丙類)6」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶訂定建築物高度限制

堅尼地道／麥當奴道的住宅羣

3.3.1 堅尼地道／麥當奴道住宅區位於香港公園以南，建築物以中／低高度為主。區內建築物高度限制採納了梯階式概念以保護半山區山脊線及維港景觀。位於區內「住宅(丙類)6」地帶的建築物高度限制由主水平基準上 115 米至 180 米，以保存香港公園及區內樓宇的開揚景觀。而區內「住宅(乙類)」地帶地勢較高，位於這地帶內的建築物高度限制由主水平基準上 170 米至 230 米。

馬己仙峽道住宅羣

3.3.2 此住宅區位於半山區西部範圍的東面，寶雲道以南的半山一帶。區內「住宅(乙類)」地帶的最高建築物高度限制分別訂定寶雲道以南為主水平基準上 200 米，梅道及馬己仙峽道以南為主水平基準上 260 米至 280 米，及寶雲道以南波老道一帶為主水平基準上 210 米及 230 米，以維持梯級狀的高度輪廓。

舊山頂道／梅道住宅羣

3.3.3 舊山頂道／梅道位於半山區西部較高位置，以「住宅(乙類)」地帶為主。區內大部分建築物樓齡較新，在短期內重建的可能性不大。同時，樓宇的高度亦多已超過 20% 山脊線上「不受建築物遮擋地帶」。因此，區內的建築物高度限制以反映現有建築物高度為主。位於香港動植物公園旁的住宅，最高建築物高度訂為主水平基準上 200 米，在香雪道及嘉諾撒醫院一帶為主水平基準上 200 米及 220 米，舊山頂道東面、香雪道西南面和梅道、地利根德里之間的住宅為主水平基準上 290 米至 320 米(地利根德閣第 3 座現已遮擋了山脊線的景觀，該物業日後整體重建時的建築物高度限制為 305 米，以免遮擋山脊線的景觀)，梅道以東、香港女子俱樂部以南及梅道、地利根德里以南至山頂纜車路軌一帶為主水平基準上 270 米至 290 米，蒲魯賢徑及梅道及纜車路軌之間的地方為主水平基準上 260 米。

堅道／羅便臣道住宅羣

- 3.3.4 這地區亦採納了梯階式高度限制概念，亦遵從城市設計指引保護從西九龍填海區眺望山頂的 20% 山脊線上「不受建築物遮擋地帶」。堅道／般含道以南及羅便臣道以北的「住宅(甲類)」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 150 米至 215 米。位於列堤頓道兩旁的建築物高度限制為主水平基準上 160 米至 180 米。而位於旭龢道兩旁及羅便臣道以南的「住宅(乙類)」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 190 米及 230 米。

干德道住宅羣

- 3.3.5 干德道以南的「住宅(乙類)」地帶內的建築物高度限制為主水平基準上 235 米至 255 米，以遵從保護從西九龍填海區眺望山頂的 20% 山脊線上「不受建築物遮擋地帶」。

薄扶林住宅羣

- 3.3.6 這區的建築物高度限制為主水平基準上 170 米及 190 米，以維持區內現有的中／低建築高度的特式。

「政府、機構或社區」地帶

- 3.3.7 半山區西部範圍內的「政府、機構或社區」地帶主要提供「政府、機構或社區」設施，及為區內擠迫的發展提供一些視覺上及透氣空間。「政府、機構或社區」地帶內比較低矮的建築物如學校、教堂／廟宇、電力變壓站、配水庫泵房及歷史建築物的高度均以層數限制，分別由 1 層至 15 層，主要反映現有建築物的高度及受地盤環境限制而特訂的重建高度。另外，一些比較高的「政府、機構或社區」辦公室、宿舍，則限制在主水平基準上 95 米至 200 米。另外，香港大學校園內的教學大樓高度限制在水平基準上 120 米至 160 米，以保持梯階式的建築概念。

「商業」及「其他指定用途」地帶

- 3.3.8 位於花園道及梅道的「商業」地帶，建築物高度限制為主水平基準上 170 米，以反映現有建築物的高度。另外，半山區西部範圍內的四個「其他指定用途」地盤，其中兩個是加油站一個為山頂纜車路軌，均限制為 1 層樓高，另香港女子俱樂部被限制為 7 層樓高以反映現有建築物高度。

B 項 把位於列堤頓道 48 號的一幅土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（乙類）1」地帶，並訂定建築物的樓面面積和高度限制

3.3.9 根據城規會先前批給的規劃許可，這個地盤已發展為住宅（俊傑花園）。這項修訂反映該地現有的住宅用途，並於「註釋」內訂明建築物的最高樓面面積上限為 21,785 平方米，以反映地帶內現有建築物的建築面積，高度限制訂為主水平基準上 170 米，以配合鄰近地盤的建築物高度限制。

C 項 把位於羅便臣道 80 號的一幅土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物（1）」地帶，並訂定建築物的樓面面積和高度限制

3.3.10 根據城規會先前批給的規劃許可，這地盤已發展為住宅，並保留了地盤內的一棟歷史建築物（倫敦會樓）作為大廈住客會所用途。這項修訂主要反映現有的住宅用途，並於「註釋」內訂明建築物的最高樓面面積上限為 28,284 平方米，以反映地帶內現有建築物的建築面積，住宅部分的高度限制訂為主水平基準上 200 米，以配合鄰近地盤的建築物高度限制，而歷史建築物的高度限制則為 3 層以反映現有樓宇高度。

D1 及 D2 項 把位於羅便臣道 70 號的一幅土地，由「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物（2）」地帶，並訂定建築物的樓面面積和高度限制

3.3.11 根據城規會先前批給的規劃許可，這地盤已發展為住宅（雍景臺），並保留了地盤內的一棟歷史建築物（猶太教莉亞堂）。這項修訂主要反映地帶內現有的住宅用途，並於「註釋」內訂明最大住用總樓面面積為 76,383 平方米，非住用樓面面積為 8,100 平方米，其中不少於 7,750 平方米是用作猶太社區中心／小學及幼兒園，以反映地帶內現有建築物的建築面積，住宅部分的高度限制訂為主水平基準上 215 米，以配合鄰近地盤的建築物高度限

制，而歷史建築物的高度限制則為 1 層以反映現有樓宇高度。

- D3 項 把緊連羅便臣道的一幅狹窄土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」
-

位於雍景臺前面緊連羅便臣道的一幅狹窄土地，會由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」，以反映現有的情況。

- E 項 把位於羅便臣道 10 號的一幅土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)2」地帶，並訂定建築物的樓面面積和高度限制
-

- 3.3.12 根據城規會先前批給的規劃許可，這地帶已發展為住宅（嘉兆臺）。這項修訂反映該地現有的住宅用途，並於「註釋」內訂明建築物的最高樓面面積上限為 61,600 平方米，非住用樓面面積為 2,302 平方米，其中不少於 750 平方米是用作幼稚園以反映地帶內現有建築物的建築面積，高度限制訂為主水平基準上 200 米，以配合鄰近地盤的建築物高度限制。

- F1 及 F2 項 把位於羅便臣道 8 號的一幅土地，由「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)3」地帶，並訂定建築物高度限制
-

- 3.3.13 根據城規會先前批給的規劃許可，這地帶已發展為住宅（樂信臺）。這項修訂反映該地現有的住宅用途，並於「註釋」內訂明建築物的最高樓面面積上限為 43,813 平方米，高度限制訂為主水平基準上 200 米，以配合鄰近地盤的建築物高度限制。

- G 項 把位於旭龡道及干德道交界的一幅土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶
-

- 3.3.14 位於旭龡道及干德道交界的一幅土地，現時並未有指定用途。該幅土地面積細小，地形狹長並座落一幅斜坡上，並不適合作「政府、機構或社區」發展。由於該地盤現已種植花草，因此建議將該地盤東面的「休憩用地」向西擴展以反映現況。

- H 項 把位於堅道花園東面的一幅土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶
- 3.3.15 位於堅道花園東面的一幅土地，現時並未有指定用途。該幅土地面積細小，不適合作「政府、機構或社區」發展。由於該地盤現已被用作臨時休憩用地，因此建議將堅道花園的「休憩用地」地帶擴展至該地盤以反映現況。
- J 項 把位於己連拿小學東南面的一幅狹窄土地，由「住宅(乙類)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶
- 3.3.16 位於己連拿小學東南面的一幅狹窄土地，是屬於該小學的一部分。因此建議將該幅土地改劃為「政府、機構或社區」地帶以反映實際用途。
- K 項 把位於香港大學校園南面的一幅土地，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」
- 3.3.17 位於香港大學校園南面，大學的地段範圍之外的一幅政府土地，是龍虎山的一部分。該幅天然斜坡上為濃密的樹林，為香港大學校園的天然後山。因此建議將該幅土地改劃為「綠化地帶」以保存勾劃出香港大學校園範圍的樹林。
- L 項 把位於堅道 38-44 號西南面的一幅狹窄土地，由「住宅(丙類) 7」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶
- 3.3.18 位於堅道 38-44 號西南面的一幅狹窄土地，是屬於上址現有發展的一部分。由於車輛可經堅道直達上述發展，不應包納在專為樓梯街發展而設的「住宅(丙類) 7」地帶內。因此建議將該幅土地改劃為「住宅(甲類)」地帶，以反映現況。
- M1 及 M2 項 把位於山頂纜車軌道以東一段梅道的一幅土地，由「休憩用地」地帶改劃為「住宅(丙類) 8」地帶及「道路」，並就「住宅(丙類) 8」地帶訂定建築物的地積比率和高度限制

- 3.3.19 位於山頂纜車軌道以東一段梅道的一幅土地，包括私人及政府用地。座落私人土地部分的是一列兩層高的車房及一所分層住宅單位。而餘下政府的土地為梅道一部分。因此建議將該幅土地改劃為「住宅（乙類）8」地帶及「道路」，以反映現況，並於「註釋」內訂明建築物的最高地積比率為 0.5 倍，高度限制訂為 2 層（包括車房）或現有建築物的地積比率，兩者以較高為準。
- N 項 把位於地利根德里的地利根德閣，由「住宅（乙類）」地帶改劃為「住宅（乙類）4」地帶，並訂定建築物高度限制
-
- 3.3.20 位於地利根德里的地利根德閣第三座的現有樓宇高度已超越從尖沙咀眺望扯旗山的山脊線。為遵重保護山脊線的城市設計的準則，建議將該地盤改劃為「住宅（乙類）4」地帶以限制建築物高度在主水平基準上 305 米，以防止該發展在重建時超越扯旗山的山脊線。
- 3.2 城規會亦因應上述修訂項目修改圖則的《註釋》和更新了「說明書」（附件 II）。

4. 徵詢意見

請委員就修訂項目發表意見。

附件

附件 I: 《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》

附件 II: 《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》的修訂項目附表、《註釋》及《說明書》

規劃署港島規劃處
二零零八年五月

