

《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/23》
所收納的修訂項目

1. 目的

本文件旨在就《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/23》所收納的修訂項目(附件一)，徵詢議員的意見。

2. 背景

二零一零年二月五日，城市規劃委員會（下稱「城規會」）根據《城市規劃條例》第 5 條展示《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/23》，為期兩個月，以供公眾查閱。分區計劃大綱草圖所收納的修訂項目載於修訂項目附表(附件二)。在展示期間，該圖則存放在城規會秘書處、北角政府合署和沙田政府合署的規劃資料查詢處、港島規劃處，以及中西區區議會，以供公眾查閱。任何人士均可在二零一零年四月七日或之前，就修訂項目向城規會秘書提交書面申述。

3. 修訂項目

3.1 圖則所收納的修訂項目，包括把荷李活道已婚警察宿舍舊址由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」地帶；把三幅用地改劃為「休憩用地」地帶，以反映現時的休憩用地；以及刪除先前建議的香港鐵路(下稱「港鐵」)路線。該圖亦收納並顯示行政長官會同行政會議於二零零九年三月十日根據《鐵路條例》核准的港鐵西港島線，以供參考。

改劃荷李活道已婚警察宿舍舊址所在地帶

A1 及 A2 項 把位於荷李活道的一塊用地由「住宅(甲類)」地帶改劃為「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」地帶，並把該用地的東端部分，指定為非建築用地

3.2 荷李活道已婚警察宿舍舊址在歷史上與中央書院甚有淵源。該址(6,000 平方米)包括舊書院校園的部分原有建築和歷史特色，例如沿城皇街和荷李活道用地界線上的擋土牆及樹木，士丹頓街和鴨巴甸街的花崗岩柱和柱基，以及該址的中層與下層平台之間的花崗岩石梯級和砌石擋土牆。從建築而言，兩座已婚警察宿舍反映朝向當時的現代建築主義。鑑於其建築特色，把這兩座已婚警察宿舍建築保留，並予以活化再用，以惠及社群，乃是最理想的安排。荷李活道已婚警察宿舍現址已選定作為活化和推廣創意產業用途。

3.3 為配合上述方案，該址因此改劃為「其他指定用途」註明「文物地點作創意產業及有關用途」地帶。此地帶的規劃意向，是保存、修復及活化再用作創意產業及相關用途，並提供公眾休憩用地。日後的用途必須顧及有關用地的歷史文物因素，以及在用地規劃方面與附近地區互相配合。

3.4 該地帶的最大總樓面面積限為 20,000 平方米，以確保日後任何發展的規模配合現有發展。城規會可依據規劃許可審批制度，考慮略為放寬總樓面面積限制；每宗申請會按個別情況考慮。此外，該用地必須闢設不小於 1,200 平方米的公眾休憩用地，以解決該區缺乏有關用地的問題。

3.5 為配合休憩用地的發展，現有少年警訊會所或須拆卸，但亦容許保留該建築物活化再用。少年警訊會所如被拆卸，必須在該用地東端部分闢設一塊闊 15 米的非建築用地，與北面美輪街連成一線，以提高視覺滲透度。

為反映現有休憩處而作出的用途地帶修訂

B 項 把位於樂慶里的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶

3.6 把現有樂慶里休憩處的用地(約 925 平方米)，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映現有發展。

C 項 把位於嘉咸街的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶

3.7 把現有嘉咸街休憩處的部分用地(約 318 平方米)，由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映現有發展。

D 項 把位於華安里的一塊狹長土地由「商業／住宅」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶

3.8 把現有華安里休憩處的部分用地(約 169 平方米)，由「商業／住宅」地帶和「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以反映現有發展。

就核准的西港島線而作出的用途地帶修訂

E 項 把以往擬議的港鐵鐵路路線刪除

3.9 行政長官會同行政會議於二零零九年三月十日根據《鐵路條例》核准西港島線計劃。分區計劃大綱圖上先前所顯示的建議港鐵路線已被刪除，並把核准西港島線計劃的新港鐵路線顯示在大綱圖上，以供參考。

F 項 把位於般含道 9B 的一部分「政府、機構或社區」地帶刪除

3.10 為配合興建西營盤港鐵站，位於般咸道 9B 號的現有戴麟趾康復中心和東邊街公廁(約 1,404 平方米)將遷往高街 1F 號。屬「政府、機構或社區」地帶的此部分範圍已被刪除，就核准西港島線，在圖則上把此部分顯示為「鐵路」註明「港鐵車站入口和通風及機電大樓」地帶，以供參考。

G 項 把位於般咸道 9B 號的一小塊狹長土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」用地

3.11 現有戴麟趾康復中心前方的一小塊政府土地(約 34 平方米)屬於現有行人路的一部分。該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」用地，以反映現有發展。

4. 徵詢意見

請議員就修訂項目發表意見。

附件

附件一 《西營盤及上環分區計劃大綱草圖編號 S/H3/23 號》

附件二 修訂項目附表、《註釋》及《說明書》

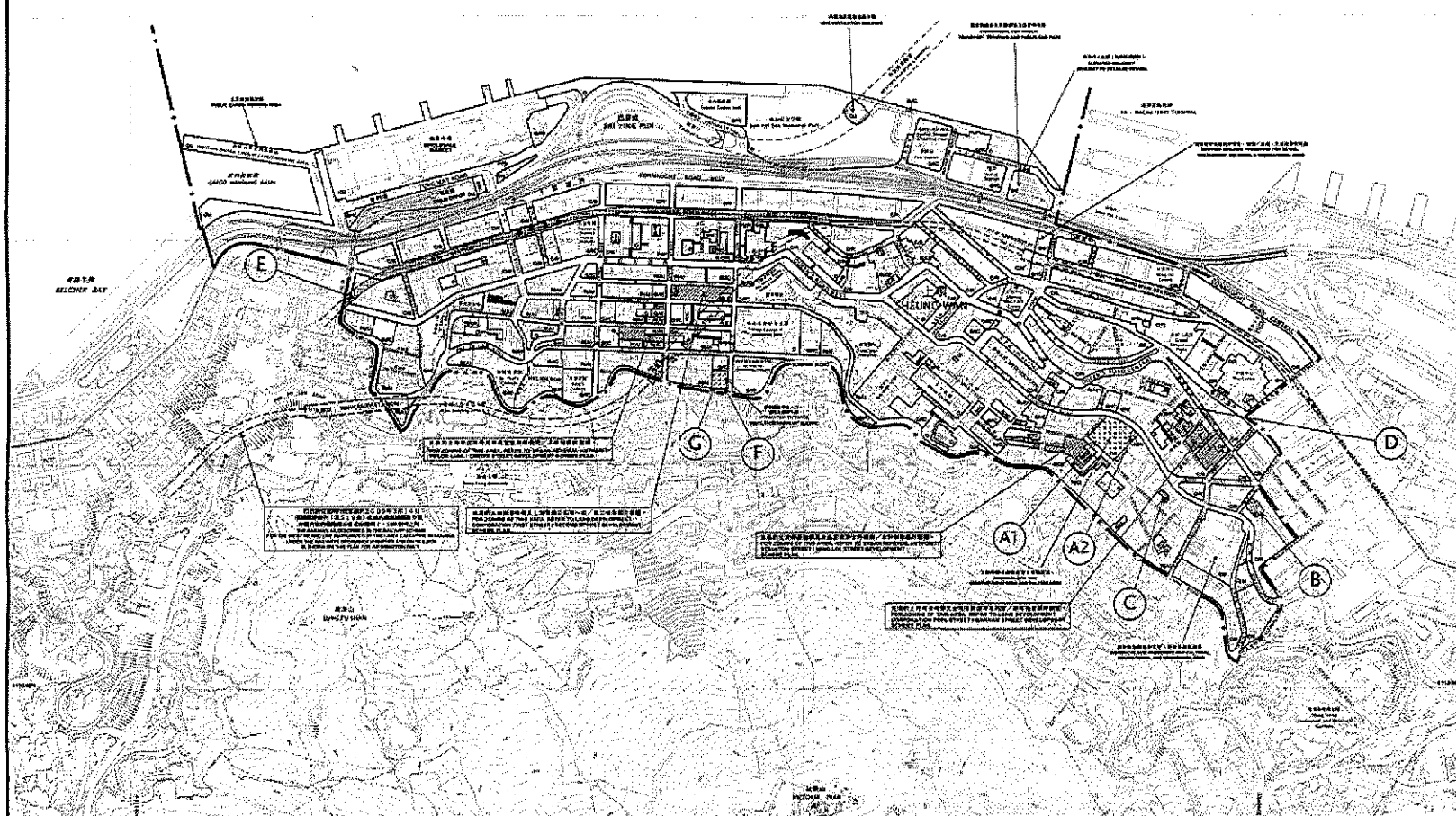
規劃署

港島規劃處

二零一零年三月



維多利亞港
VICTORIA HARBOUR



圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	CR	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	RA1	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	RC2	住宅 (丙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GM	政府、機關或社區
OPEN SPACE	O	綠地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	—	鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	—	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	—	高架道路
PEDESTRIAN PROMENADE / STREET	—	行人專用徑或街道
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	—	規劃區界線
LAND DEVELOPMENT CORPORATION / URBAN INFRASTRUCTURE AUTHORITY DEVELOPMENT ECONOMIC PLANNING AREA	—	土地發展公司 / 基礎設施發展經濟規劃區
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站
NON-BUILDING AREA	—	非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積佔方案 APPROXIMATE AREA %		用途
	公頃 HECTARES	%	
COMMERCIAL	1.83	1.25	商業
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	24.89	23.87	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	22.96	15.73	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	0.20	0.20	住宅 (丙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	11.60	8.49	政府、機關或社區
OPEN SPACE	13.23	9.03	綠地
OTHER SPECIFIED USES	12.48	8.67	其他指定用途
PEDESTRIAN PROMENADE / STREET	0.26	0.20	行人專用徑或街道
RAILWAY	0.14	0.10	鐵路
MAJOR ROAD ETC.	4.80	3.44	主要道路等
LAND DEVELOPMENT CORPORATION / URBAN INFRASTRUCTURE AUTHORITY DEVELOPMENT ECONOMIC PLANNING AREA	1.48	1.00	土地發展公司 / 基礎設施發展經濟規劃區
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	145.93	100.00	規劃區總面積

此圖的《註釋》是這份圖則的一部分。
現經修訂並按《城市規劃條例》第 5 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

檢定圖號 S/H 3/22 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/H3/22

經修訂的圖則
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/H3/22

修訂項目 A	修訂項目 D
修訂項目 B	修訂項目 E
修訂項目 C	修訂項目 F
修訂項目 G	修訂項目 H

(參閱附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2010年2月5日
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/H3/22
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的西營盤及上環 (港島規劃區第3區) 分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HONG KONG PLANNING AREA No. 3 - SAI YING PUN & SHEUNG WAN - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:5000 比例尺

PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD
圖則編號
PLAN No. S/H3/23