

**《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/10》
收納的修訂項目**

1. 目的

本文件旨在就《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/10》所收納的修訂項目(附件一)，徵詢議員的意見。

2. 背景

二零一零年五月二十八日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)依據《城市規劃條例》第5條展示《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/10》，為期兩個月。該圖則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，中西區區議會以及灣仔區議會，以供公眾查閱。任何人士均可在二零一零年七月二十八日或之前，就修訂項目向城規會秘書提交書面申述。

3. 修訂項目

- 3.1 在這次修訂前，山頂區分區計劃大綱圖上的所有發展地帶(「政府、機構或社區」地帶和部分「其他指定用途」地帶除外)均已訂有建築物高度限制。這次的修訂項目主要為餘下的21塊「政府、機構或社區」用地及三塊「其他指定用途」用地訂定建築物高度限制。其他修訂項目包括把馬己仙峽道3號配水庫所在的地方由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶，以及把山頂道99至103號現有住宅發展的地帶界線由「綠化地帶」調整為「住宅(丙類)2」地帶，以反映其各自的現有發展。

A 項 在「政府、機構或社區」和「其他指定用途」
用地訂定建築物高度限制

3.1.1 這些用地的建築物高度限制大體上反映現有建築物高度，已知發展的已承諾計劃則除外。當局的意向是確保這些用地的發展規模和密度與附近發展互相協調，以保留山頂區現有低矮建築的特色。除港安醫院用地外（內有樓高 15 層的建築物），另外 20 個「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制會以樓層數目計算，以便容許各政府、機構或社區設施更具彈性，可配合特別的要求，例如通行高度。三塊「其他指定用途」用地的建築物高度限制也是以樓層數目計算，以反映現有建築物高度：

- (a) 最高為一層：這是反映山頂警署、山頂消防局、高西郊遊區公廁、山頂餐廳、太平山無線電站、位於加列山道的廉政公署無線電轉發站及位於黃泥涌峽道和山頂道的兩個加油站的現有高度；
- (b) 最高為兩層：旨在反映警隊博物館、金馬麟山道電力支站、太平山無線電站及施勳道配水庫的現有高度；配合中峽食水配水庫和聶高信山配水庫、馬己仙峽道配水庫、歌賦山配水庫及山頂道配水庫的水務設施日後可能進行的擴展；以及位於甘道的擬議馬己仙峽道分區消防局（現時為甘道兒童遊樂場）；
- (c) 最高為三層及四層：這些旨在反映景賢里、山頂學校及德瑞國際學校（上層大樓）的現有建築物高度。為景賢里訂定的建築物高度是反映在用地保存現有歷史建築物的意向，而為兩所學校訂定的建築物高度已考慮到兩塊用地附近的有限道路容車量，以及低層建築物特色；
- (d) 明德國際醫院用地東部和西部最高分別

為五層及八層。該用地東面的現有建築物的高度介乎二至五層(二級至三級歷史建築);而西面為樓高八層的員工宿舍大樓。該用地位置顯眼,可輕易從香港仔區眺望。為反映保存現有歷史建築物的意向,以及維持該區的低矮建築特色以配合天然背景,該用地的發展限於其現有建築物的主要建築物高度;

- (e) 玫瑰崗學校和白普理小學最高為八層,以符合標準學校發展的一般要求;
- (f) 德瑞國際學校(中層及下層大樓)最高為九層,以反映用地內已承諾的原址擴建計劃;以及
- (g) 港安醫院用地北部和南部的最高高度,分別為主水平基準上165米和190米。用地內的現有發展位於主水平基準上約144米的高架平台上,包括兩幢建築物,即樓高10層(主水平基準上約166米)的主樓,以及樓高15層(主水平基準上約188米)的港安大廈(在三層停車場之上建有12層員工宿舍)。為維持現有中層特色,以及保存眺望天然山巒背景的景觀,該用地北部和南部的發展分別限為主水平基準上165米和190米。

B 項 把馬己仙峽道 3 號食水配水庫所在的地方由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區」地帶

3.1.2 這項修訂旨在反映馬己仙峽道 3 號食水配水庫現時發展完成後的情況。

C 項 把山頂道 99 至 103 號的部分用地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)2」地帶,以略為調整地帶界線

3.1.3 這項修訂旨在調整現有住宅發展的地帶界線，以反映發展完成後的情況及配合地段界線。

3.2 城規會已因應上述修訂項目修訂分區計劃大綱草圖的《註釋》，並更新《說明書》以反映最新的規劃情況（附件 II）。

4. 徵詢意見

請議員就修訂項目發表意見。

附件

附件一：《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/10》

附件二：《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/10》的修訂項目附表、《註釋》及《說明書》

規劃署港島規劃處
二零一零年六月

圖例
NOTATION

ZONES	地帶
COMMERCIAL	C
RESIDENTIAL (GROUP B)	R(B)
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC
OPEN SPACE	O
OTHER SPECIFIED USES	OU
GREEN BELT	GB
COUNTRY PARK	CP
COMMUNICATIONS	交通
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
MISCELLANEOUS	其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃區界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK	郊野公園界線
BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主水平基準上以米計)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物高度 (樓層數目)
PETROL FILLING STATION	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

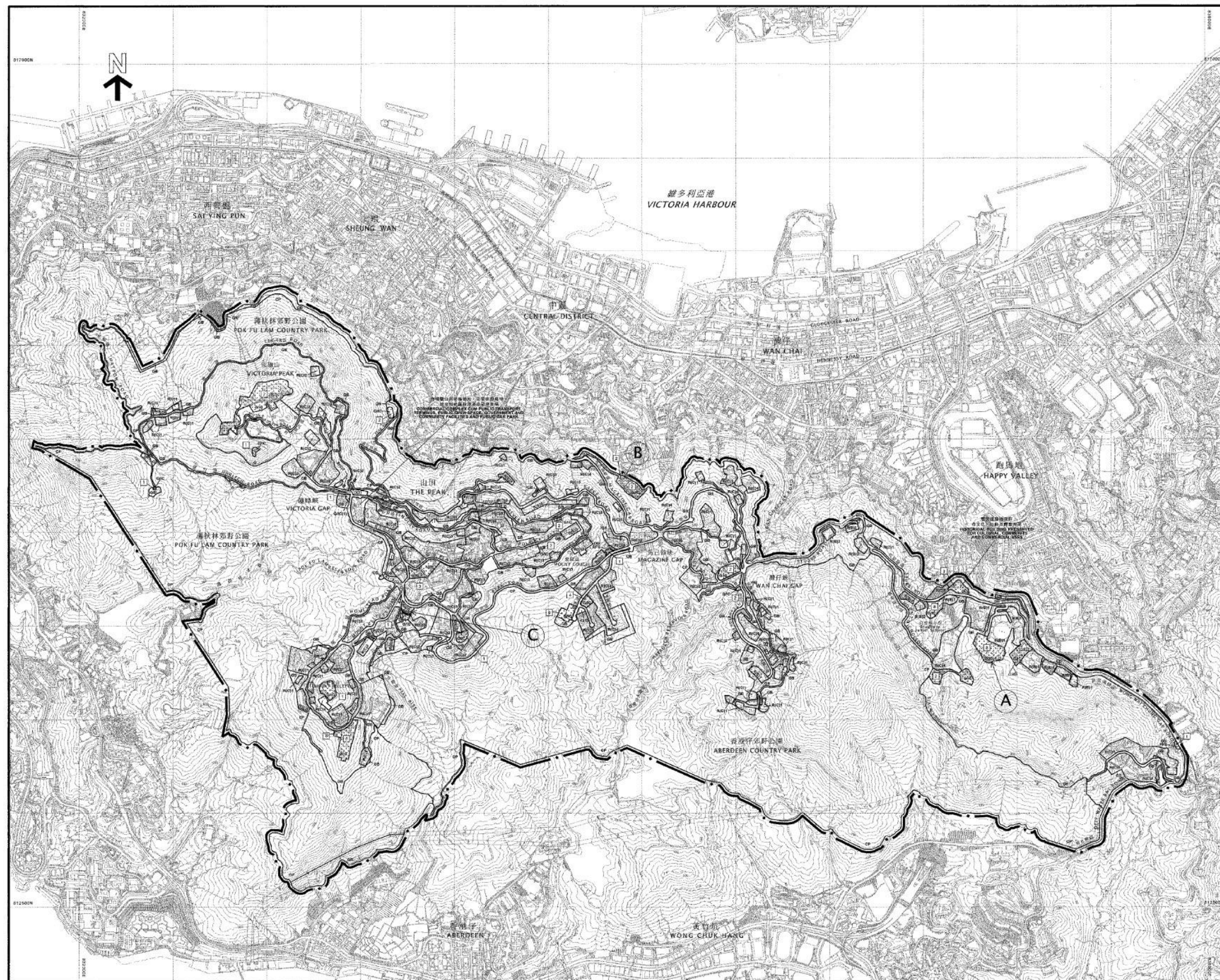
USES	大約面積及百分比		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	0.49	0.05	商業
RESIDENTIAL (GROUP B)	8.17	0.91	住宅(乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	82.42	9.15	住宅(丙類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	14.49	1.61	政府、機構或社區
OPEN SPACE	12.05	1.34	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	1.76	0.20	其他指定用途
GREEN BELT	227.11	25.22	綠化地帶
COUNTRY PARK	527.89	58.62	郊野公園
MAJOR ROAD ETC.	26.08	2.90	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	905.45	100.00	規劃地區總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，現經修訂並按照城市規劃條例第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

核准圖編號 S/H 14/9 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/H14/9

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	按照城市規劃條例第5條展示的修訂
AMENDMENT ITEM A	修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B	修訂項目 B 項
AMENDMENT ITEM C	修訂項目 C 項

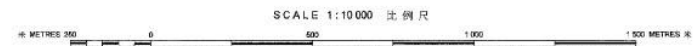
(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)



2010年5月28日 按照城市規劃條例第5條展示的核准圖編號 S/H14/9 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/H14/9 EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 28 MAY 2010

Ophelia Y. S. WONG *Ophelia Wong* 黃婉靈
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的山頂區(港島規劃區第14區)分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HONG KONG PLANNING AREA No. 14 - THE PEAK AREA - OUTLINE ZONING PLAN



規劃署遵照城市規劃委員會指示準備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/H14/10