

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)  
對市區重建局士丹頓街／永利街發展計劃  
核准圖編號 S/H3/URA1/2  
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

A 項 - 把永利街的範圍及必列啫士街街市用地從發展計劃圖中剔除。

城市規劃委員會

2011 年 7 月 8 日

市區重建局  
士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
  - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
  - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
  - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」包括－
    - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
      - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
      - 根據《建築物條例》獲得批准的用途；以及
    - (ii) 在首份圖則公布之後，
      - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 根據《建築物條例》獲得批准的用途，並且在根據《建築物條例》獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的用途。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (6) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但不包括「土地用途表」第二欄所載的用途或發展：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、地下鐵路車站入口、地下鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；以及
  - (b) 土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)，以及由政府統籌或落實的其他公共工程項目。
- (7) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

市區重建局  
士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3

土地用途表

頁次

綜合發展區

1

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	救護站
	商營浴室／按摩院
	食肆
	教育機構
	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	資訊科技及電訊業
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	街市
	地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可再用物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	研究所、設計及發展中心
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心
	私人發展計劃的公用設施裝置

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶的目的，是透過綜合重建、重整街道網、促使作更具效益的土地用途，以及提供社區設施／公眾休憩用地，以改善環境。

備註

- (a) 依據《城市規劃條例》第4A(2)條，凡申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准；該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各種擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
  - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
  - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通設施、車位及休憩用地的詳情和範圍；
  - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
  - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
  - (vi) 詳細的發展進度表；
  - (vii) 一份環境影響評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
  - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
  - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
  - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些基本資料如土地批租期、有關的批地條件、有關地點現時的狀況、相對於附近地區而言，該幅土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。

市區重建局

士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3

說明書

市區重建局

士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3

1.	引言	1
2.	擬備該圖的權力依據及程序	1
3.	擬備該圖的目的	2
4.	該圖的《註釋》	2
5.	該圖涵蓋的地區	2
6.	現時狀況	3
7.	規劃及土地用途建議	3
8.	計劃的實施	3



市區重建局  
士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3

(這是為施行《城市規劃條例》而擬備的草圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在協助大眾了解《市區重建局(下稱「市建局」)士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3》的內容，並闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)就該圖則涵蓋地區所訂定的規劃意向和目的。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 財政司司長在二零零三年三月核准市建局的業務綱領(二零零三／零四年度至二零零七／零八年度)及業務計劃(二零零三／零四年度)。上述業務綱領及業務計劃建議根據《市區重建局條例》第 25 條，以發展計劃方式進行士丹頓街／永利街(下稱「該地區」)項目。

2.2 二零零三年三月二十一日，市建局根據《市區重建局條例》第 25(5)條向城規會提交該地區的發展計劃草圖。

2.3 二零零三年七月四日，城規會認為該草圖適宜根據《市區重建局條例》第 25(6)(a)條公布。根據《市區重建局條例》第 25(7)條，城規會根據《市區重建局條例》第 25(6)(a)條認為適宜公布的發展計劃草圖，須當作是由城規會為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖。

2.4 二零零三年七月十一日，《市建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/1》根據《城市規劃條例》第 5 條展示。憑藉《市區重建局條例》第 25(9)條，發展計劃草圖由上述日期起即取代或修訂《西營盤及上環分區計劃大綱草圖》中的範圍有關的部分。在發展計劃草圖展示期內，城規會共接獲六份反對。城規會對反對作出初步及進一步考慮後，決定不建議對士丹頓街／永利街發展計劃草圖作出修訂。二零零七年六月十五日，城規會按上訴法庭的指示，根據《城市規劃條例》第 6(6)條重新考慮反對編號 2，並同意針對反對而建議對《市建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/1》作出修訂，把反對地點從發展計劃草圖範圍中剔除。二零零七年六月二十二日，擬議修訂根據《城市規劃條例》第 6(7)條在憲報上公布，為期兩個星期，而城規會並無接獲進一步反對。二零零七年七月二十日，城規會根據《城市規劃條例》第 6(9)條決定擬議修訂應為

市建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖的一部分。

- 2.5 二零零七年十月二日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 9(1)(a) 條核准發展計劃草圖，圖則其後重新編號為 S/H3/URA1/2。二零一一年五月三十一日，行政長官會同行政會議根據《城市規劃條例》第 12(1)(b)(ii) 條，把發展計劃核准圖發還城規會以作出修訂。二零一一年六月十日，發展計劃核准圖發還以作出修訂一事根據條例第 12(2) 條在憲報上公布。
- 2.6 二零一一年七月八日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條，展示《市建局士丹頓街／永利街發展計劃草圖編號 S/H3/URA1/3》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，是把永利街的範圍和必列啫士街街市用地從發展計劃核准圖中剔出。

### 3. 擬備該圖的目的

該圖顯示在根據《市區重建局條例》第 25(1) 條所擬定的該計劃中，指定為「綜合發展區」的該地區的規劃發展情況。該發展計劃擬透過綜合重建、重組街道模式、善用土地及提供社區設施／公眾休憩用地，達致改善環境的目的。

### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，說明各個地帶內經常准許的用途，以及其他必須先取得城規會的許可方能進行的用途。《註釋》的作用是禁止任何與該發展計劃不相容的發展。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

### 5. 該圖涵蓋的地區

- 5.1 該發展計劃(圖則上粗虛線所示)覆蓋的總面積約 2 034 平方米。整個計劃區大致上以士丹頓街、城皇街、華賢坊東及鴨巴甸街為界。
- 5.2 發展計劃範圍內有多條內街，包括華賢坊西、華賢坊東部分地方及中和里。

6. 現時狀況

該地區內大部分建築物均為三至六層高的住宅樓宇，地面一層用作商舖和工場。雖然該區部分業主已對物業／建築物進行修葺工程，許多現有樓宇的狀況日漸惡化或十分殘舊。部分建築物有非法擴建部分，內部通道十分狹窄而且環境和衛生情況惡劣。

7. 規劃及土地用途建議

7.1 該地區在該圖上劃為「綜合發展區」地帶。該圖的《註釋》顯示區內概括的預定土地用途。該發展計劃的總綱發展藍圖須提交城規會批核。

7.2 按照該計劃，該地區會綜合重建作住宅及商業用途，並附設休憩用地。位於該地區內的華賢坊東及華賢坊西等現有街道，會有一些部分納入該地區的綜合重建範圍。

商業／住宅用途

7.3 該地區可發展作商業及住宅用途。

休憩用地

7.4 平台層或會闢設園景休憩用地，以配合未來的居民需要及改善環境。有關休憩用地的提供會根據計劃人口來決定。地面將會闢設公眾休憩用地，以滿足公眾的需求。

行人通道

7.5 該發展計劃的重建發展項目包括封閉部分內巷，並以較為全面及有條理的網絡取而代之，藉此重整行人通道系統。擬議的行人通道網能為行人提供安全、方便及舒適的路線，又能保留堅道與士丹頓街之間的現有南北走向路線，以及城皇街與士丹頓街之間的東西走向路線。

8. 計劃的實施

8.1 該圖所載的建議是該發展計劃的必需部分。

8.2 市建局擬按政府指示的現行收購政策，收購該地區內的物業。實施發展計劃所需的土地，除了來自向現有業主收購物業之外，還會由政府批給。另外，在有需要的情況下，市建局可要求發展局局長向行政長官會同行政會議建議，根據《收回土地條例》收地。

- 8.3 市建局會按照所定的政策及法定責任向所有合資格的租客提出現金補償方案。市建局與香港房屋協會(下稱「房協」)及香港房屋委員會(下稱「房委會」)已訂立協議，由房協或房委會提供單位，安置合資格入住房協或房委會單位的受影響租客。
- 8.4 市建局所收購的物業的商鋪租戶，如因該發展計劃的實施而被市建局終止租約，有關租戶可獲提供特惠津貼，以協助其遷移業務。
- 8.5 公眾休憩用地會在落成之後移交適當的政府部門，由該等部門負責有關設施的管理及保養。
- 8.6 市建局可單獨實施該計劃，亦可與一個或多於一個聯營夥伴合作。

城市規劃委員會

二零一一年七月