

灣仔區議會

灣仔民政事務處

香港軒尼詩道一三〇號

修頓中心二十一樓

電話：二八三五 一九八四

圖文傳真：二八三四 九六六七



WAN CHAI DISTRICT COUNCIL

Wan Chai District Office

21st floor, Southern Centre

130 Hennessy Road, Hong Kong

Tel. No. 2835 1984

Fax No. 2834 9667

二零零四年五月二十一日
討 論 文 件

灣 仔 區 議 會
文件第 66/2004 號

要求修訂《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/21》內有關「其他指定用途(綜合性重建區)」的《註釋》

1. 引言

一群堅尼地道的居民最近向城市規劃委員會(下稱「城規會」)呈交申請，要求修訂《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/21》內有關「其他指定用途(綜合性重建區)」的《註釋》。本文件旨在向灣仔區議會簡介這項申請。

2. 背景

2.1 上述申請是於本年三月二十九日遞交城規會審批，申請編號是 Z/H5/1。城規會轄下的都會計劃小組委員會將於本年六月二十五日的會議考慮是項申請。根據慣例，所有有關這份申請的文件已傳送至有關政府部門作出諮詢；而公眾意見的收集，則透過灣仔民政事務處向社區人士進行非正式的諮詢。所有收集到的公眾意見將會呈交城規會考慮。

2.2 根據現時《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/21》的《註釋》，被劃為「其他指定用途(綜合性重建區)」地帶，並無訂明最高地積比率及最高建築物高度，但任何土地用途的建議，須先根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會申請規劃許可。規劃許可申請書應以總綱發展藍圖(master layout plan)的形式呈交，並須一併附上說明書，提供有關資料，包括區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置和高度等。

2.3 申請修訂的地盤，曾涉及一項擬發展酒店及休憩用地規劃申請的部分用地。發展商較早前根據《城市規劃條例》第 16 條提交規劃申請(申請編號 A/H5/339)，城規會已於本年四月十六日的會議上，決定拒絕對該項規劃申請批給許可。

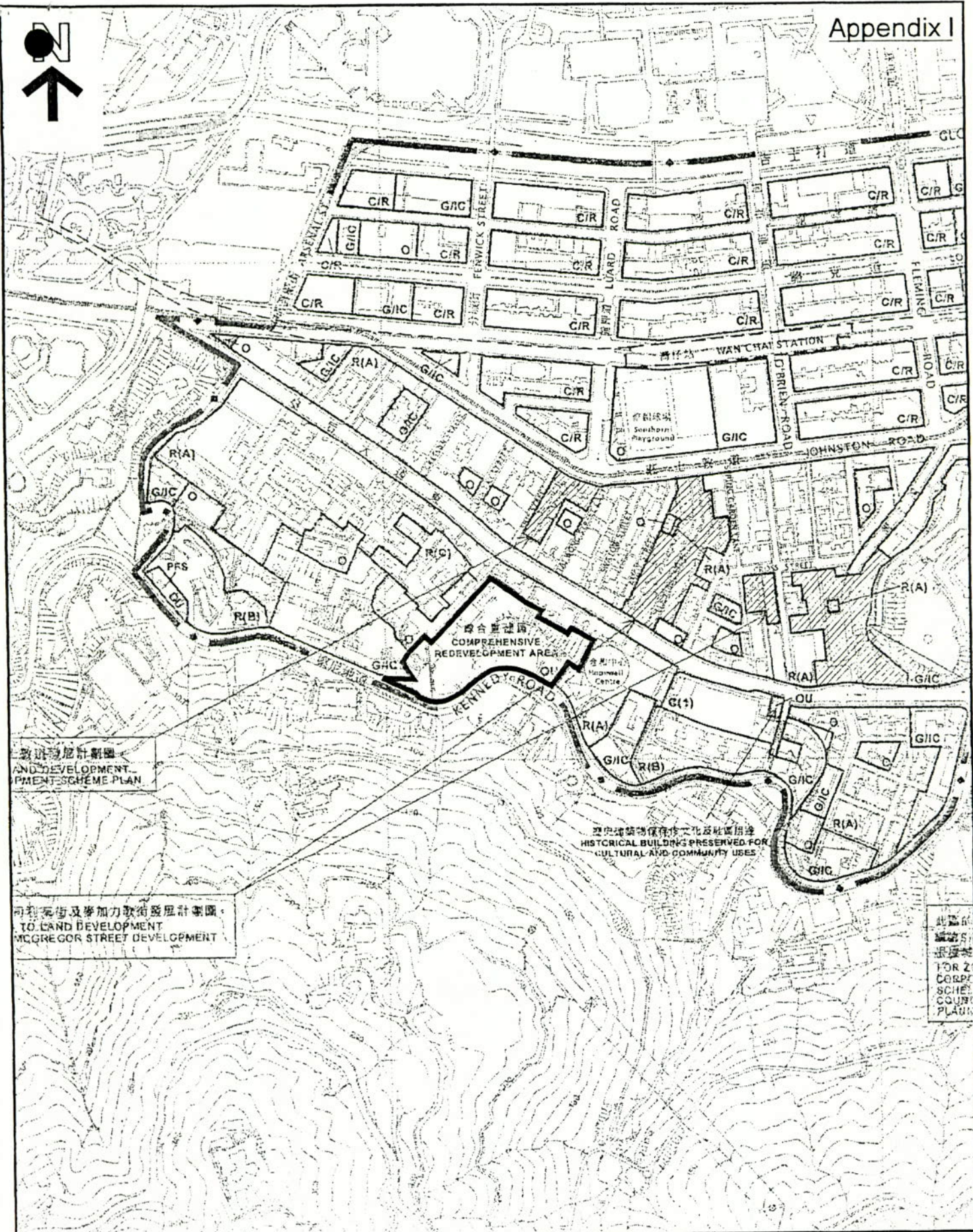
3. 修訂建議

- 3.1 是項申請提出的要求，是修訂《灣仔分區計劃大綱核准圖編號 S/H5/21》的《註釋》，在「其他指定用途」中有關「綜合性重建區」項下，訂明最高地積比率為 5，以及最高建築物高度為主水平基準以上 120 米。
- 3.2 經修訂後，有關地盤在地積比率及高度限制方面，將會與位於《半山區東部分區計劃大綱核准圖編號 S/H12/8》上，堅尼地道以南一些劃作「住宅(乙類)1」的地盤的規定相同。
- 3.3 有關是項修訂要求的要點及位置圖，請參閱附件一及附件二。

Gist of Submission
呈交文件要點(for DO's consultation)
(以供民政事務署進行諮詢)

1.	Application No. /Rezoning Request No.* 申請編號/改劃用途地帶要求編號*	: Z/H5/1
2.	Location地點	: Site on Ship Street and Kennedy Road, Wan Chai (位於灣仔船街和堅尼地道的地盤)
3.	Use Applied for/Subject of Rezoning Request* 申請用途/改劃用途地帶要求事項*	: Proposed amendment to the Notes of the "Other Specified Uses" annotated "Comprehensive Redevelopment Area" (建議修訂"其他指定用途"中有關"綜合重建區"的附註)
4.	Particulars of Proposal 擬議發展計劃的詳情	
(i)	Site Area/Area of Premises* (m ²) 地盤/樓宇面積* (平方米)	: N.A.
(ii)	Gross Floor Area(m ²) and Plot Ratio 建築樓面面積 (平方米) 及地積比率	: Maximum Plot Ratio:5 (最高地積比率: 5)
(iii)	Site Coverage上蓋面積	: N.A.
(iv)	Number of Storeys/ Total Building Height* 層數/建築物總高度*	: Maximum Building Height: 120mPD (最高建築物高度: 水平基準面120米)
(v)	Number of Blocks座數	: N.A.
(vi)	No. of Flats (if applicable)單位數目 (倘適用)	: N.A.
(vii)	No. of Car Parking Spaces /Loading/Unloading Bays* 停車位/上落客/貨車位數目*	: N.A.
(viii)	Provision of Other Public/GIC Facilities*, if any 擬設的其他公共/政府, 機構或社區設施 (倘有)	: N.A.
5.	Remarks (please "✓" where appropriate) 備註 (在適當的空格加上"✓"號)	
	<input checked="" type="checkbox"/> The subject case is a new application 有關個案是一項新的申請	
	<input type="checkbox"/> The subject case involves amendment(s) to a previously approved scheme. 有關個案對先前的核准計劃作出修訂 Major Amendments (please specify): 主要修訂 (請註明) (a) _____	
	<input type="checkbox"/> Only a small part of the subject site as stated below requires planning permission 只有下列小部份的有關地點須申請規劃許可	
	<input type="checkbox"/> The subject case involves pond filling/excavation/diversion of streams/site formation* only 有關個案只包括填塘/導流/挖掘/地盤平整工程*	
	<input type="checkbox"/> Others (please specify) 其他(請註明) _____	
6.	Attachments 附件	
(i)	Location Plan 位置圖	: See Appendix I (見附圖)

*Delete where appropriate (請刪去不適用字句)



葵涌地區計劃圖
AND DEVELOPMENT
SCHEME PLAN

柯利安街及麥加利街發展計劃圖
TO LAND DEVELOPMENT
MCGREGOR STREET DEVELOPMENT

歷史建築物保存活化及地區用途
HISTORICAL BUILDINGS PRESERVED FOR
CULTURAL AND COMMUNITY USES

此圖的
編號 S/
H/5/21
FOR ZONING
CORPORATION
SCHEME
COURT
PLANNING

LOCATION PLAN

PROPOSED AMENDMENT TO THE NOTES OF
THE "OU(CRA)" ZONE ON THE APPROVED
WAN CHAI OUTLINE ZONING PLAN No. S/H5/21

PLANNING DEPARTMENT

M/H5/04/1

PLAN

SUBJECT SITE

EXTRACT PLAN PREPARED ON 7.4.2004
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN Nos.
S/H5/21 APPROVED ON 11.3.2003 AND
S/H12/8 APPROVED ON 29.4.2003

SCALE 1 : 5 000
METRES 100 0 100 200 METRES