

灣仔區議會

《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》 所收納的修訂項目

1. 目的

本文件旨在諮詢議員對《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》（下稱「大綱圖」）的修訂項目（附件一及二）的意見。

2. 大綱圖展示期

2016 年 4 月 29 日，城市規劃委員會（下稱「城規會」）根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條展示《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》（附件二），為期兩個月，以供公眾查閱。大綱圖所收納的修訂，詳載於修訂項目附表（附件一）。在展示期間，大綱圖分別存放於城規會秘書處、位於北角政府合署及沙田政府合署的規劃資料查詢處、港島規劃處、中西區民政事務處及灣仔區民政事務處，供市民於辦公時間內查閱；市民亦可登入「法定規劃綜合網站 2」（<http://www2.ozp.tpb.gov.hk>）瀏覽該圖則。任何人士均可於 2016 年 6 月 29 日或之前，就有關修訂以書面或透過城規會網站（http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/draft_plan.html）向城規會秘書提交申述。

3. 主要修訂項目

- 3.1 是次大綱圖的修訂主要是反映城規會轄下的都市規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）於 2015 年 11 月 6 日同意根據條例第 12A 條提出的修訂圖則申請編號 Y/H14/4 的決定，把甘道 23 號對面的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶。申請人（即甘道 23 號的土地擁有人）擬議交回甘道 23 號的一級歷史建築「Carrick」予政府作保育用途，並以換地方式發展甘道 23 號對面的一幅有植被斜坡的政府土地（下稱「該地盤」）。
- 3.2 2014 年 3 月 11 日，發展局曾就有關上述一級歷史建築的寓保育於發展擬議方案徵詢議員的意見。議員十分關注發展該地盤對環境、樹木、景觀及建築期間的噪音和交通等問題，議員亦關注該一級歷史建築在保育後的用途。
- 3.3 2015 年年中，申請人向城規會提交上述規劃申請編號 Y/H14/4，建議把該地盤由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶，地盤面積約為 1 100 平方米，建議的地積比率為 0.51，而建築物高度則為兩層（包括開敞式停車間），亦規定不可超過主水平基準上 260 米。

3.4 2015 年 11 月 6 日，經平衡相關考慮，包括土地用途、景觀、園境、環境保護、交通、保育歷史建築、公眾利益、私人發展權，以及政府部門、公眾人士和區議員的意見，小組委員會同意把該地盤改劃為「住宅(丙類)6」地帶。但為保持該地盤與附近發展的規劃管制一致，以及考慮到該區整體的視覺質素，小組委員會訂定該地盤的最高地積比率為 0.5，最高建築物高度為兩層(包括開敞式停車間)及不可超過主水平基準上 260 米。小組委員會亦同意待有關政府部門決定該一級歷史建築的用途後，才決定甘道 23 號的規劃意向和發展限制。

4. 大綱圖的《註釋》及《說明書》的其他修訂

4.1 除上述修訂外，城規會亦修訂了大綱圖的《註釋》和《說明書》，以更新各用途地帶的一般性資料，包括：

- (a) 修訂「住宅(乙類)」及「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」，以澄清有關管理員宿舍和康樂設施獲豁免計算發展限制的條款；以及
- (b) 更新《說明書》的內容，以反映最新的規劃情況。

5. 徵詢意見

請議員就大綱圖的修訂發表意見。

附件

- 圖 1 位置圖
- 附件一 修訂項目附表
- 附件二 《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》、《註釋》及《說明書》

**規劃署
港島規劃處
2016 年 5 月**