

《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》

考慮申述編號 TPB/R/S/H1/20-1 至 7614 及

意見編號 TPB/R/S/H1/20-C1 至 C306

申述事項 (圖 H-3a 及 H-4)	申述人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)
	總數：7 593 ¹	總數：306
反對所有修訂項目	總數：721 R4111：中西區關注組 R4112：創建香港 R4113：民建聯中西區支部 (由張國鈞、陳學鋒、盧懿杏、蕭嘉怡、楊學明、楊開永議員辦事處及前立法會議員葉國謙辦事處聯合提交)R136、R4097、R4099至R4110、R4114至R4137、R4139至R4146、R4148至R4155、R4157至R4158、R4160至R4162、R4164至R4184、R4186至R4191、R4193至R4196、R4198、R4200至R4243、R4245至R4255、R4257至R4269、R4271至R4281、R4283至R4333、R4335至R4337、R4339至R4380、	支持 R142(1) C13：守護「加園」聯盟 支持 R150(296) C1：單仲偕(前立法會議員) C2：何秀蘭(前立法會議員) C3：涂謹申(立法會議員) C4：胡志偉(立法會議員) C5：梁國雄(立法會議員) C6：梁耀忠(立法會議員) C7：張超雄(立法會議員) C8：馮檢基(前立法會議員) C9：葉建源(立法會議員)

¹ 申述編號 R5009、R5010、R5082、R7199、R7202、R7228、R7304、R7330、R7341、R7368、R7389、R7391、R7405、R7436、R7440、R7499、R7500、R7531、R7541、R7555、R7573、R7615 及 R7616 被剔除，其中 21 名申述人確認他們沒有提交任何申述；兩份申述無效，因有關申述並非針對大綱草圖編號 S/H1/20 所涉的任何修訂而提出的。

申述事項 (圖 H-3a 及 H-4)	申述人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)
	R4382 至 R4390、R4392 至 R4394、R4396 至 R4400、R4402 至 R4404 及 R4406 至 R4837：個別人士	C10：毛孟靜(立法會議員) C11：郭家麒(立法會議員)
修訂項目 A1— 把加多近街以西一幅臨海土地由「未決定用途」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶，以及把四個碼頭納入規劃區，並劃作「休憩用地(1)」地帶	總數：8 <u>支持(1)</u> R4096：摩星嶺關注組 <u>反對(3)</u> R141：社區大使隊 R142：守護堅城關注組 R143：西環體育會 <u>提出意見(4)</u> R150：守護「加園」聯盟 R174、R4087 及 R4088：個別人士	C14：守護堅城關注組 C15 至 C298：個別人士 <u>支持 R111-R142、R146-R4095、R4097-R4111、R4113-R7612(1)</u> C12：創建香港 <u>反對計劃(2)</u> (與任何申述無關) C305 至 C306：個別人士 <u>反對 R143(4)</u> C13：守護「加園」聯盟 C14：守護堅城關注組
修訂項目 A2— 把西寧街及域多利道之間的一幅土地由「未決定用途」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶	總數：2 757 <u>提出意見(2 757)</u> R4096：摩星嶺關注組 R145、R1182、R4838 至 R5008、R5011 至 R5081、R5083 至 R7198、R7200、R7201、R7203 至 R7227、R7229 至 R7303、R7305 至 R7329、R7331 至 R7340、R7342 至 R7367、R7369 至 R7388、R7390、R7392 至 R7404、R7406 至 R7435、R7437 至 R7439、R7441 至 R7498、R7501 至 R7530、	C15 至 C16：個別人士 <u>反對 R144(283)</u> C10：毛孟靜(立法會議員) C11：郭家麒(立法會議員) C13：守護「加園」聯盟 C14：守護堅城關注組 C15 至 C148、C150 至 C243 及 C248 至 C298：

申述事項 (圖 H-3a 及 H-4)	申述人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)
	R7532 至 R7540、R7542 至 R7554、R7556 至 R7572 及 R7574 至 R7612：個別人士	個別人士 <u>反對 R4096(287)</u> C10：毛孟靜(立法會議員) C11：郭家麒(立法會議員) C13：守護「加園」聯盟 C14：守護堅城關注組 C15 至 C149 及 C151 至 C298：個別人士
修訂項目 A3— 把西寧街以北的一幅臨海土地由「未決定用途」地帶改劃為「休憩用地」地帶	總數：1 <u>支持(1)</u> R4096：摩星嶺關注組	<u>反對 R4113(287)</u> C10：毛孟靜(立法會議員) C11：郭家麒(立法會議員) C13：守護「加園」聯盟 C14：守護堅城關注組 C15 至 C149 及 C151 至 C298：個別人士
修訂項目 B— 把西寧街以北現時倉庫及碼頭設施所在的一幅土地由「工業」及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶及訂定建築物高度限制	總數：3 <u>反對(2)</u> R144：招商局倉碼運輸有限公司 R4096：摩星嶺關注組 ² <u>提出意見(1)</u> R4030：個別人士	<u>反對 R4113(287)</u> C10：毛孟靜(立法會議員) C11：郭家麒(立法會議員) C13：守護「加園」聯盟 C14：守護堅城關注組 C15 至 C149 及 C151 至 C298：個別人士
修訂項目 C1— 把域多利道以南及加惠民道以西的一幅土地由「未決定用途」、「其他指定用途」註明「加油站」、「政府、機構或社區」及「綠化地帶」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶及訂定建築物高度限制	總數：530 <u>支持(141)</u> R22：西環邨互鄰舍 R141：社區大使隊 R1 至 R21、R23 至 R140：個別人士 <u>反對(11)</u> R142：守護堅城關注組 R4096：摩星嶺關注組	<u>反對 R4114(288)</u> C10：毛孟靜(立法會議員) C11：郭家麒(立法會議員) C13：守護「加園」聯盟 C14：守護堅城關注組 C15 至 C149 及 C151 至 C298：個別人士

²R4096 亦提供來自 314 名居民/持份者的意見撮錄，並夾附了約 3 000 份以標準格式提交的申述。該 3 000 份申述以獨立的申述處理。

申述事項 (圖 H-3a 及 H-4)	申述人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)
	R145、R3717、R3957 及 R4090 至 R4095：個別人士 <u>提出意見(378)</u> R150：守護「加園」聯盟 R7613：摩星嶺街坊福利會 R7614：慈星閣仁愛服務中心 R175、R184、R3718 至 R3956、R3958 至 R4088、R4098、R4104 及 R4105：個別人士	C13：守護「加園」聯盟 C14：守護堅城關注組 C15 至 C298：個別人士 <u>反對修訂項目 C2(6)</u> (與任何申述無關) C13：守護「加園」聯盟 C300 至 C304：個別人士 <u>與 R3970(1)有關</u> C299：持續綠 <u>與 R4121(1)有關</u>
修訂項目 C2— 把域多利道及加多近街交界處的一幅土地由「未決定用途」及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶及訂定建築物高度限制	總數：4 006 <u>反對(3 984)</u> R141：社區大使隊 R142：守護堅城關注組 R143：西環體育會 R146：陳淑莊(立法會議員) R147：陳家洛(前立法會議員) R148：陳浩濂(中西區區議員) R149：城西關注組 R150：守護「加園」聯盟 R151：羅冠聰(立法會議員) R1925：卿旺大廈業主立案	C306：個別人士

申述事項 (圖 H-3a 及 H-4)	申述人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)
	法團 R2376：西環飛躍動力 R2801：撐香港 R3667：西環新樓業主立案法團 R4096：摩星嶺關注組 R111 至 R135、R137 至 R140、R152 至 R1924、R1926 至 R2375、R2377 至 R2800、R2802 至 R3666、R3668 至 R4095 及 R4098：個別人士 <u>提出意見(22)</u> R7613：摩星嶺街坊福利會 R7614：慈星閣仁愛服務中心 R4138、R4147、R4156、R4159、R4163、R4185、R4192、R4197、R4199、R4244、R4256、R4270、R4282、R4334、R4338、R4381、R4391、R4395、R4401、R4405：個別人士	
修訂項目 C3— 把西寧街及域多利道交界處的一幅土地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(甲	總數：2 768 <u>反對(10)</u> R4096：摩星嶺關注組	

申述事項 (圖 H-3a 及 H-4)	申述人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)
類)」地帶及訂定建築物高度限制	R4087 至 R4095：個別人士 <u>提出意見(2 758)</u> R150：守護「加園」聯盟 R145、R175、R1182、R4838 至 R5008、R5011 至 R5081、R5083 至 R7198、R7200 至 R7201、R7203 至 R7227、R7229 至 R7303、R7305 至 R7329、R7331 至 R7340、R7342 至 R7367、R7369 至 R7388、R7390、R7392 至 R7404、R7406 至 R7435、R7437 至 R7439、R7441 至 R7498、R7501 至 R7530、R7532 至 R7540、R7542 至 R7554、R7556 至 R7572 及 R7574 至 R7612：個別人士	
修訂項目 C4— 把西寧街及域多利道之間，位於「住宅(戊類)」地帶以西的一幅土地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶及訂定建築物高度限制	總數：7 <u>支持(1)</u> R4096：摩星嶺關注組 <u>反對(6)</u> R4090 至 R4095：個別人士	
修訂項目 D1— 把西寧街以東的一幅土地由「未決定用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶及訂定建築物高度	總數：378 <u>支持(2)</u> R142：守護堅城關注組 R4096：摩星嶺關注組	

申述事項 (圖 H-3a 及 H-4)	申述人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)
限制	<u>反對(1)</u> R143 ：西環體育會 <u>提出意見(375)</u> R150 ：守護「加園」聯盟 R175、R3718 至 R4086、R4088、R4098、R4147 及 R4159 ：個別人士	
修訂項目 D2— 把西寧街西端的一幅臨海土地由「未決定用途」及「其他指定用途」註明「地下廢物轉運站的有關用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶及訂定建築物高度限制	總數：1 <u>支持(1)</u> R4096 ：摩星嶺關注組	
修訂項目 E— 把域多利道西端的兩幅土地分別由「住宅(丙類)3」地帶改劃為「其他指定用途」註明「公眾殮房」地帶及訂定建築物高度限制，以及由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(2)」	總數：4 <u>反對(4)</u> R4092 至 R4095 ：個別人士	
修訂項目 F— 把沿加多近街、域多利道、西寧街及加惠民道的五幅狹長土地由「未決定用途」、	總數：8 <u>反對(7)</u> R142 ：守護堅城關注組	

申述事項 (圖 H-3a 及 H-4)	申述人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)
「休憩用地」、「其他指定用途」註明「加油站」及「政府、機構或社區」地帶，改劃為顯示為「道路」的地方	R143：西環體育會 R4096：摩星嶺關注組 R4092 至 R4095：個別人士 <u>提供意見(1)</u> R184：個別人士	
修訂項目 J— 把域多利道及摩星嶺北面山麓之間的四幅土地由「未決定用途」地帶改劃為「綠化地帶」地帶	總數：2 757 <u>支持(1)</u> R4096：摩星嶺關注組 <u>提出意見(2 756)</u> R145、R1182、R4838 至 R5008、R5011 至 R5081、R5083 至 R7198、R7200 至 R7201、R7203 至 R7227、R7229 至 R7303、R7305 至 R7329、R7331 至 R7340、R7342 至 R7367、R7369 至 R7388、R7390、R7392 至 R7404、R7406 至 R7435、R7437 至 R7439、R7441 至 R7498、R7501 至 R7530、R7532 至 R7540、R7542 至 R7554、R7556 至 R7572 及 R7574 至 R7612：個別人士	
修訂項目 L— 把西寧街西端現作為港島西地下廢物轉運站內的一幅土地由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「地下廢物轉運站的有關用途」	總數：1 <u>支持(1)</u> R4096：摩星嶺關注組	

申述事項 (圖 H-3a 及 H-4)	申述人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)	提意見人 (編號 TPB/R/S/H1/20-)
地帶及訂定建築物高度限制		

註：載有所有申述書和意見書的光碟夾附於附件 XX[只提供予城規會委員]。所有申述人及提意見人名稱可在附件 XVIII 及 XIX 或城規會網址 http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_H1_20.html 查閱。整套申述書和意見書亦已存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

- 1.1 二零一六年三月十一日，《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》(下稱「大綱圖」)(附件 I)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 7 條展示，以供公眾查閱。有關修訂列於附件 II 的修訂項目附表。
- 1.2 有關修訂涉及改劃三塊用地作海濱公園及兩塊休憩用地(修訂項目 A1 至 A3)；一塊用地作商業、消閒及與旅遊有關的用途(修訂項目 B)；四塊用地作公共及私人房屋發展(修訂項目 C1 至 C4)；三塊用地作政府、機構及社區設施(修訂項目 D1、D2 及 E)；作道路及路口改善工程的用地(修訂項目 F(部分))；以及其他雜項(修訂項目 A4、F(部分)及 G 至 M)，主要是重整大綱圖的用途地帶及限制，以及調整界線。
- 1.3 此外，大綱圖的《註釋》及《說明書》亦有所修訂，以反映上述修訂項目(包括為新的用途地帶納入新一套註釋)，以及適當地更新規劃區及各土地用途地帶的一般資料。
- 1.4 在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 7 593 份申述。二零一六年七月五日，城規會公布有關申述，在公布期的首三個星期內，共接獲 306 份涉及該等申述的意見書。二零一六年十月七日，城規會同意把各項申述(R1 至 R7614)及意見(C1 至 C306)悉數歸為一組，以便一併作出考慮，因為大部分涉及修訂項目 C2 及其他修訂項目的申述和意見均互有關連。本文件旨在向城規會提供資

料，以便考慮各項申述及意見。城規會已按照條例第 6B(3) 條，邀請各申述人及提意見人出席會議。

2. 背景

堅尼地城西部土地用途檢討

- 2.1 考慮到港鐵西港島線於二零一四年通車，加上前堅尼地城焚化爐、前堅尼地城屠場用地、前摩星嶺平房區、前已婚警察宿舍及前香港學堂臨時校舍用地已騰出以應付各項社區需要，規劃署就堅尼地城西部進行全面的土地用途檢討(下稱「土地用途檢討」)。土地用途檢討所涵蓋的範圍佔地約 14 公頃，北至維多利亞港，東臨加多近街及加惠民道，南至摩星嶺山麓，西抵港島西廢物轉運站(下稱「廢物轉運站」)(圖 H-1)。
- 2.2 土地用途檢討所涵蓋的範圍包括市區一些空置並可供使用的大塊政府土地，有助解決社會上部分發展需要，特別是公眾對房屋的殷切需求。土地用途檢討已顧及載列於修訂該大綱圖建議的都會規劃小組委員會文件第 1/16 號的規劃原則，有關原則重述於附件 III。
- 2.3 土地用途檢討所提出的土地用途建議，旨在回應社會、區內居民及其他相關持份者的不同需要，包括提供公營及私人房屋、小學、休憩用地及社區設施；遷移與海濱不相協調的設施；改善行人交通及運輸等設施；以及改善區內的生活環境。另會在前堅尼地城焚化爐用地及前堅尼地城屠場用地、闢設海濱公園／長廊，以提供一個連貫的優質海濱；把堅彌地城臨時遊樂場保留作永久休憩用地；以及改劃招商局碼頭及倉庫的用途地帶，以鼓勵工業樓宇轉型作商業、消閒及與旅遊有關的用途，並在該處提供行人通道，以連接兩邊的休憩用地。此外，現有的海水抽水站將遷至港島西廢物轉運站毗鄰的用地，而現有域多利亞公眾殮房亦會遷至廢物轉運站西面較遠處的一塊用地。
- 2.4 當局分別於二零一三年及二零一五年進行了兩輪廣泛的公眾諮詢，諮詢活動包括參加中西區區議會、海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)、加惠臺、泓都

及摩星嶺道 33 號的業主立案法團會議；參加中西區區議員為區內居民舉辦的地區論壇及立法會議員安排的一場公眾會議(附件 IV)。當局亦收到一些書面意見。

- 2.5 在平衡各方的期望、最新的房屋土地供應目標，以及相關政府部門要求闢設的各項社區及社會設施後，有關土地用途建議最後獲採納為「建議的土地用途檢討方案」(下稱「建議方案」)(圖 H-2)。
- 2.6 為推展建議方案，《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/19》提出的擬議修訂，以及支持有關修訂的相關技術評估(包括土地用途檢討報告、交通檢討、空氣流通專家評估及視覺評估)，已於二零一六年二月五日提交城規會轄下都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。經考慮所有相關規劃因素後，小組委員會同意擬議修訂項目(即修訂項目 A1 至 A4、B、C1 至 C4、D1、D2 及 E 至 M)適宜根據條例第 7 條展示。經修訂的大綱圖(編號 S/H1/20)於二零一六年三月十一日展示，以供公眾查閱。相關的都會規劃小組委員會文件第 1/16 號及小組委員會會議記錄已存放於城規會秘書處，以供委員參閱。小組委員會文件及會議記錄亦已上載城規會網站。

堅尼地城的土地除污工程

- 2.7 就土木工程拓展署負責的「堅尼地城焚化爐及堅尼地城屠房建築物及構築物拆卸工程」而進行的環境影響評估(下稱「環評」)報告及環境許可證顯示，前堅尼地城焚化爐用地、前堅尼地城屠房用地及其附近介乎加多近街、域多利道及西寧街的地方(包括加多近街臨時花園³)已受污染，必須進行土地除污工程⁴(圖 H-1)。受影響面積約為三公頃，相等於土地用途檢討範圍約 20% 的地方。受影響範圍內的所有現有用途，

³加多近街臨時花園在一九四五年至一九九零年用作批發市場，一九九四年至一九九八年則為臨時停車場。因應中西區區議會的要求，該用地自一九九八年十月起作臨時花園用途，待當局就整個地區的永久發展進行檢討。

⁴堅尼地城焚化爐於一九九三年停止運作，堅尼地城屠房則於一九九九年關閉。政府於一九九九年決定重新發展該兩塊用地及毗鄰地方。土木工程拓展署負責進行拆卸堅尼地城焚化爐及堅尼地城屠房的工程。拆卸工程屬於《環境影響評估條例》(第 499 章)附表 2 的指定工程目，須申領環境許可證。環評報告及實地勘察的結果顯示，兩塊用地及毗鄰用地(包括加多近街臨時花園)地下的土壤已受污染，因此必須為這些設施及毗鄰用地的地下泥土進行除污工程。詳情請參閱附件 V。

包括加多近街臨時花園，必須拆卸或遷移，以便進行除污工程。

- 2.8 土木工程拓展署曾多次就土地除污工程諮詢持份者，包括中西區區議會、專責小組及當區居民。雖然有關各方沒有就擬議工程提出原則性反對，但過去兩年公眾日益關注是否有需要就加多近街臨時花園進行除污工程，以及就相對受較少污染的加多近街臨時花園進行除污工程的相應方法／技術事宜。在有關申述中，約有 4 000 名申述人反對拆卸加多近街臨時花園，以及相關住宅及社區用途地帶的修訂(即修訂項目 C2)。

3. 諮詢中西區區議會及專責小組

中西區區議會

- 3.1 當局先後於二零一三年五月二十三日、二零一五年三月十九日及二零一六年一月二十一日三度就土地用途檢討諮詢中西區區議會，並在第三次諮詢中就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱圖所涉的修訂徵詢區議會的意見。在該次會議上，中西區區議會支持政府在該區興建公屋，但部分區議員對建議方案的技術可行性及休憩用地供應(包括保留加多近街臨時花園)表示關注。另有部分意見要求重建位於土地用途檢討範圍以外的西環邨。中西區區議會又表示，鑑於中西區區議員及市民的關注及反對，遂要求當局延期向城規會提交大綱圖的修訂。
- 3.2 發展局於二零一六年一月二十八日致函中西區區議會，解釋有需要改劃用途地帶，以達致房屋土地的供應目標；另告知中西區區議會政府已決定繼續處理有關修訂大綱圖的建議，並於二零一六年二月五日把建議提交城規會考慮。中西區區議會、專責小組及公眾的意見已提交小組委員會考慮，而有關程序是提交修訂大綱圖建議過程的一部分。
- 3.3 一名中西區區議員(即 **R148**)及六名中西區區議員的辦事處(即 **R4113**)根據條例的規定提交申述及意見。他們的申述及意見已納入下文各段。

專責小組

- 3.4 當局先後於二零一三年六月七日、二零一五年五月五日及二零一五年十一月二十四日三度就土地用途檢討諮詢專責小組。他們就海旁用地的概念設計，以及海濱區的交通和行人接駁通道提供多項意見。專責小組於二零一五年十一月二十四的會議上，亦考慮了擬議海濱公園的概念設計，並同意概念設計日後可為公園的詳細設計提供參考。
- 3.5 守護「加園」聯盟(即 **R150**)於二零一六年十月十九日出席專責小組會議，並就拆卸加多近街臨時花園及是否有需要進行土地除污工程提供意見。該等意見與他們根據條例的規定所提交的申述內容(包括要求保留加多近街臨時花園、區內休憩用地供應不足，以及沒有理據支持需要進行土地除污工程)相若。專責小組在會議上贊同守護「加園」聯盟保留加多近街臨時花園的意見。專責小組二零一六年十月十九日的會議記錄載於**附件 VI**。

4. 申述

4.1 申述事項

- 4.1.1 7 593 名申述人提出了多項意見和關注。當中有 110 名表示支持修訂項目，4 705 名表示反對，2 778 名就修訂項目提供意見。部份申述以標準格式提交，涉及共 23 款格式。他們的意見撮述於下文，而申述的摘要和規劃署的回應(經諮詢相關的政府部門後)載於**附件 VII**。

4.2 表示支持的申述(R1 至 R110)

- 4.2.1 共有 110 名申述人支持**修訂項目 C1** 所涉在加惠民道以西進行擬議的公營房屋發展，理由載於下文第 4.5.1 段。他們沒有對其他項目表達意見。
- 4.2.2 至於其餘提供意見或提出反對的申述人，當中有 31 名表示支持**修訂項目 C1**，理由載於下文第 4.5.1 段，另外一人則支持**修訂項目 D1** 和另外一人支持**修訂項目**

A1、A3、C4、D1、D2、J 及 L，但沒有給予任何特別理由。

4.3 提供意見的申述

(R4138、R4147、R4156、R4159、R4163、R4185、R4192、R4197、R4199、R4202、R4244、R4256、R4270、R4282、R4334、R4338、R4365、R4381、R4391、R4395、R4401、R4405、R4838 至 R5008、R5011、R5081、R5083 至 R7198、R7200 至 R7201、R7203 至 R7227、R7229 至 R7303、R7305 至 R7329、R7331 至 R7340、R7342 至 R7367、R7369 至 R7388、R7390、R7392 至 R7404、R7406 至 R7435、R7437 至 R7439、R7441 至 R7498、R7501 至 R7530、R7532 至 R7540、R7542 至 R7554、R7556 至 R7572、R7574 至 R7614)

4.3.1 提供意見的 2 778 名申述人沒有對任何特定的修訂項目表示支持／反對。當中有 2 754 名申述人建議保留修訂項目 **C3** 所涉的東華痘局拱門和奠基石，以及修訂項目 **A2** 域多利道上的兩棵古樹名木。另有 2 754 名申述人提出基於摩星嶺的歷史和生態價值，建議應保留摩星嶺，而有關地區的部分地方已改劃為修訂項目 **J** 的「綠化地帶」用地。他們的意見會連同相關項目表示反對的申述一併獲考慮，詳情載於下文第 6 段的規劃考慮因素和評估。

4.4 表示反對的申述

(R111 至 R4137、R4139 至 R4146、R4148 至 R4155、R4157、R4158、R4160 至 R4162、R4164 至 R4184、R4186 至 R4191、R4193 至 R4196、R4198、R4200、R4201、R4203 至 R4243、R4245 至 R4255、R4257 至 R4269、R4271 至 R4281、R4283 至 R4333、R4335 至 R4337、R4339 至 R4364、R4366 至 R4380、R4382 至 R4390、R4392 至 R4394、R4396 至 R4400、R4402 至 R4404、R4406 至 R4837)

4.4.1 在 4 705 份表示反對的申述中，有 721 名申述人反對全部修訂項目，其中一名申述人特別反對修訂項目

B，而其餘則對不同的修訂項目提出反對。反對修訂項目 **C2** 的申述人約有 4 000 人，他們反對把加多近街臨時花園拆卸以作私人住宅暨公共交通運輸總站發展、興建地下停車場和提供政府、機構及社區設施。超過 7 000 名申述人基於堅尼地城西部擬議發展在技術上造成的負面影響，因而提出反對，當中包括發展密度、交通、通風、視覺、景觀和環境影響，以及休憩用地和政府、機構或社區設施不足。

4.4.2 雖然有關申述屬反對性質，一些申述人也支持部分建議用途／發展概念，例如闢建學校、公營房屋發展、海濱公園，遷置現有的域多利亞公眾殮房和海水抽水站以興建連貫的海濱長廊，並保留現有的堅彌地城臨時遊樂場作為永久休憩用地。

4.5 申述的主要理由－一般事項

表示支持的申述

(R1 至 R141)

4.5.1 修訂項目 **C1** 所涉的擬議公營房屋發展可解決基層的房屋需求，縮窄貧富懸殊的差距，提供最佳的社區設施，以及安置受西環邨舊邨重建影響的居民。

表示反對的申述／提供意見

房屋供應

(R114、R125、R136、R142、R143、R146、R147、R149 至 R153、R155、R156、R164、R171、R173、R175、R177 至 R179、R181、R182、R184、R185、R431、R442、R698、R904、R1216 至 R1736、R2452、R2455、R2457 至 R2467、R2469 至 R2800、R2862、R2876、R2877、R2879、R2882、R2887、R2888、R2891、R2892、R2895、R2896、R2929、R2930、R2933、R3622、R3667 至 R3671、R3715、R3717 至 R4065、R4067 至 R4090、R4092 至 R4110、R4113 至 R4233、R4235 至 R4243、R4245 至 R4255、R4257 至 R4269、R4271 至 R4281、R4283

至 R4325、R4327 至 R4333、R4335 至 R4364、R4366 至 R4390、R4392 至 R4400、R4402 至 R4422、R4425 至 R4837)

- 4.5.2 不支持擬建的高層和高密度的發展。不接受為實現每區的房屋目標而忽略環境。此外，私人豪宅發展將不能解決房屋短缺問題。香港有其他用地資源，如填海、棕地和舊樓可供重建。

技術影響

(R114、R120、R125、R136 至 R142、R145 至 R153、R155、R158 至 R161、R165、R169 至 R179、R181 至 R187、R339 至 R2470、R2472 至 R2800、R2802 至 R3622、R3667 至 R3686、R3717 至 R4090、R4092 至 R4101、R4103 至 R4162、R4164 至 R4184、R4186 至 R4325、R4327 至 R5008、R5011 至 R5081、R5083 至 R7198、R7200、R7201、R7203 至 R7227、R7229 至 R7303、R7305 至 R7329、R7331 至 R7340、R7342 至 R7367、R7369 至 R7388、R7390、R7392 至 R7404、R7406 至 R7435、R7437 至 R7439、R7441 至 R7498、R7501 至 R7530、R7532 至 R7540、R7542 至 R7554、R7556 至 R7572、R7612)

發展密度和建築物高度

- 4.5.3 應降低擬議的發展密度和建築物高度，以配合周邊的寧靜氛圍和海濱環境。

交通／運輸

- 4.5.4 擬議的發展使區內交通的情況惡化，增加交通意外的風險及人車爭路的情況。交通影響評估及其提出的擬議交通改善措施不足，包括連接海旁地區、現有和已規劃發展以及公共交通服務的行人通道均不足；在修訂項目 C2 所涉的擬議公共交通運輸總站及地下停車場和保留現有的碼頭，欠缺理據；修訂項目 C1 所涉的公營房屋發展對加惠民道造成的交通影響未有解決。亦未有探討其他可能的改善措施，包括在泓都以西及擬議

公屋用地增設港鐵出口；提供一部新的升降機，連接科士街與加惠民道；延長電車服務至西寧街及把位於吉席街的電車總站遷移至擬議公共交通運輸總站或其他合適位置；提供額外的停車場及設計以增加停車位。應披露詳細的交通影響評估。

空氣流通

- 4.5.5 擬議發展會對空氣流通造成負面影響。以支持修訂大綱圖的空氣流通評估已過時，因該評估未有考慮**修訂項目 C2** 所涉用地的建築物高度的最新改動，因此未能確定修訂項目在技術上是否可行。

視覺

- 4.5.6 擬議發展會造成負面的視覺影響。視覺評估並不準確，未能確定修訂項目在技術上是否可行。

環境

- 4.5.7 擬議發展會對環境造成負面影響。沒有訂定緩解措施，以解決或處理氣候變化的問題和緩減空氣污染及熱島效應。有申述關注到發展項目使用有害建築材料。

景觀及樹木

- 4.5.8 擬議發展會對景觀造成負面影響。應保留現有樹木(包括兩棵古樹名木)。

休憩用地、政府、機構及社區設施及其他配套設施的供應不足
(R112、R114、R116、R125、R138 至 R143、R145 至 R147、R149 至 R151、R155、R159 至 R161、R164、R165、R171 至 R178、R181 至 R182、R184 至 R187、R367、R431、R442、R698、R904、R1006 至 R2456、R2458 至 R2470、R2473 至 R2483、R2485 至 R2800、R2802 至 R3622、R3649、R3667 至 R4090、R4092 至 R4110、R4112 至 R4117、R4119 至 R4146、R4148 至 R4155、R4157 至 R4185、R4186 至 R4189、R4191 至

R4196、R4199 至 R4241、R4244 至 R4261、R4263 至 R4275、R4278 至 R4301、R4304 至 R4315、R4320、R4322 至 R4325、R4327 至 R4330、R4332 至 R4340、R4342 至 R4364、R4366 至 R4422、R4425 至 R4427、R4428 至 R4837、R7613 及 R7614)

4.5.9 鄰舍及地區層面的休憩用地和政府、機構及社區設施(包括社會福利及醫療設施，社區服務場地)的供應均不足以應付新增人口，尤其應按照《香港規劃標準與準則》的要求提供田徑跑道和足球場。中西區的區內社區設施與堅尼地城西部相距甚遠。

4.5.10 有些申述人倡議在區內闢設一個大型購物商場，以配合不斷增加的人口。有些申述人則認為堅尼地城現正士紳化，所提供的貨品及服務已變得難以負擔，應向小商店和小生意提供協助。

公眾諮詢不足

(R142、R4009、R4011、R4064、R4072、R4082、R4102、R4113、R4120、R4123、R4124、R4210、R4237、R4428 至 R4837)

4.5.11 政府並無就土地用途檢討及／或大綱圖的修訂進行諮詢或諮詢不足。政府須在改劃用途地帶前，回應並處理公眾關注的所有事宜。此外，該區居民應獲授權自行制定土地用途計劃，而有關計劃應得到政府的尊重並加以推廣，不應迎合私人發展商的利益。政府應再延長諮詢期。

4.6 主要的申述理由和申述人的建議－特定的修訂項目

海濱公園／休憩用地(修訂項目 A1)

(R136、R141 至 R143、R150、R174、R4087、R4088、R4097、R4099 至 R4137、R4139 至 R4146、R4148 至 R4155、R4157 至 R4158、R4160 至 R4162、R4164 至 R4184、R4186 至 R4191、R4193 至 R4196、R4198、R4200 至 R4243、R4245 至 R4255、R4257 至 R4269、R4271 至 R4281、R4283 至 R4333、R4335 至

R4337、R4339 至 R4380、R4382 至 R4390、R4392 至 R4394、R4396 至 R4400、R4402 至 R4404、R4406 至 R4837)

4.6.1 不支持在日後的海濱公園內闢設商業設施。關注擬議海濱公園的設計，包括其主題、是否容許寵物進入公園；以及種植樹木。日後的海濱公園的可達性及連貫性欠佳；以及日後的海濱公園的落實機制並不清晰。

商業、消閒及與旅遊相關的用途(修訂項目 B)

(R136、R144、R4030、R4096、R4097、R4099 至 R4137、R4139 至 R4146、R4148 至 R4155、R4157 至 R4158、R4160 至 R4162、R4164 至 R4184、R4186 至 R4191、R4193 至 R4196、R4198、R4200 至 R4243、R4245 至 R4255、R4257 至 R4269、R4271 至 R4281、R4283 至 R4333、R4335 至 R4337、R4339 至 R4380、R4382 至 R4390、R4392 至 R4394、R4396 至 R4400、R4402 至 R4404、R4406 至 R4837)

4.6.2 **R144** 的主要反對理由如下：

- (a) 「其他指定用途(商業、消閒及與旅遊有關的用途)」地帶(所有用途均屬第二欄用途(碼頭除外)，以及不設「貨倉(危險品倉庫除外)」用途，未能提供誘因把有關海濱區重新發展為以紅酒為題的商業、消閒及旅遊景點；此舉亦會窒礙香港發展成亞洲主要的紅酒中心，以及削弱因應市場變化調整業務規模的彈性；
- (b) 缺乏充分理據支持總樓面面積及高度的限制和擬議海濱長廊的闊度(12 米)。這些規定會令現有樓宇無法得到充分善用，亦妨礙營造充滿生氣的海濱，又會令擬議海濱公園的設計欠缺彈性和創意，未能為行人提供更理想的體驗。擬議海濱長廊實屬過闊，與堅彌地城臨時遊樂場的現有設計不相協調(圖 H-14)。商業用途可否「供公眾使用」並成為海濱長廊的准許用途，仍屬未知之數；以及

- (c) 從空氣流通角度而言，缺乏充分理據支持施加非建築用地的規定。劃定非建築用地，做法武斷，而當局對私人及公共發展的處理手法不一，因為在同一通風廊上，當局只在公營房屋用地納入闢設 15 米建築物間距的規定(圖 H-70)。擬議的非建築用地規定會妨礙現有樓宇進行整幢改裝。當局未有清楚訂明，倘改裝整幢樓宇，是否可獲豁免闢設非建築用地及進行定量空氣流通評估。建議亦會分隔碼頭及有關用地的土地部分。獲准在非建築用地內闢設的「小型構築物」，其定義亦欠清晰。

4.6.3 其他申述人的意見如下：

- (a) 應詳細說明擬在海濱闢設的商業、消閒及與旅遊有關的用途，尤其是用地上的酒店發展，與周邊地區不相協調，會帶來負面的交通影響，以及空氣和光污染，影響區內居民的健康。在主要住宅區進行旅遊業發展會對居民造成負面影響，在該用地進行任何發展，均應諮詢相關居民；
- (b) 應大大降低擬議發展的地積比率及建築物高度，以減低發展密度；改善海旁的美學價值；增強樓宇之間的連繫；促進社會和諧；改善區內交通及運輸；以及推動該區在市區層面的可持續發展；以及
- (c) 有關用地應由政府收回(限於 **R4030**)，並應騰出近海的土地，以加強與日後海濱公園的連繫(**R136**、**R4099**、**R4100**、**R4101**、**R4103**、**R4107**、**R4108**、**R4113**、**R4428** 至 **R4837**)。

4.6.4 **R144** 的建議(附件 VIII)連同交通影響評估及排污影響評估撮述如下：

- (a) 修訂有關用地東面部分土地的建築物高度限制至主水平基準上 84 米；

(b) 藉加入附表 I(適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇以外的建築物)及附表 II(適用於工業樓宇或工業－辦公室樓宇)，修訂有關地帶的土地用途表；

(c) 修訂有關地帶的《註釋》備註 —

(i) 總樓面面積限制訂為 65 100 平方米(相等於約 5 倍的地積比率)；

(ii) 海濱長廊修改為總闊度 6 米的高架或地面或多層的海濱長廊，供公眾使用；以及

(iii) 規定在兩幢現有建築物之間於主水平基準上 20 米之上提供闊 15 米的建築物間距，並設有可略為放寬有關規定的條款。

4.6.5 **R4112** 建議應容許在該用地的碼頭部分闢設兩至三層設施，地面一層作工業運作用途，上層則作商業、零售及娛樂用途。

公營房屋(修訂項目 C1)

(R136、R142、R150、R175、R184、R3717 至 R3957、R3958 至 R4088、R4090 至 R4137、R4139 至 R4146、R4148 至 R4155、R4157 至 R4158、R4160 至 R4162、R4164 至 R4184、R4186 至 R4191、R4193 至 R4196、R4198、R4200 至 R4243、R4245 至 R4255、R4257 至 R4269、R4271 至 R4281、R4283 至 R4333、R4335 至 R4337、R4339 至 R4380、R4382 至 R4390、R4392 至 R4394、R4396 至 R4400、R4402 至 R4404、R4406 至 R4837、R7613 及 R7614)

4.6.6 有關用地位置優越，並享有海景，不適宜作公營房屋發展。應就大綱圖的修訂提出司法覆核，以阻止所有與該項建議相關的工作(限於 **R4153**)。

4.6.7 應減少擬建公營房屋單位的數目，而單位的面積應以小型家庭為對象。此外，由於有負面視覺及通風影

響，不支持梯級式建築物高度輪廓。應加闊並將擬議通風廊向北移，以促進空氣流通及減少在斜坡上砍伐樹木(限於 **R4096**)。擬建公營房屋發展對加惠民道造成負面交通影響及安全關注。不支持在西面部分的擬議社區綜合大樓提供輕型貨車泊車位，因為這會造成負面的技術影響(限於 **R4096**)。

4.6.8 相關申述人的建議撮述如下：

- (a) 不要把用地改劃為「住宅(甲類)」地帶(限於 **R4090**)；
- (b) 把用地西面部分改劃為「綠化地帶」，以及把近加惠民道的東面部分改劃為「住宅(甲類)」地帶(限於 **R145**)；
- (c) 更改梯級式建築物高度輪廓，以改善空氣流通及避免阻擋視野(限於 **R142**)。西面部分的擬議社區綜合大樓的最高建築物高度應限為主水平基準上50米(限於 **R136**、**R4099** 至 **R4101**、**R4103**、**R4107**、**R4108**、**R4113**、**R4428** 至 **R4837**)；

私人房屋(修訂項目 C2、C3 及 C4)

修訂項目 C2(域多利道／加多近街交界)

(**R111** 至 **R143**、**R146** 至 **R4837**、**R7613**、**R7614**)

- 4.6.9 所涉用地不應用作發展，因加多近街臨時花園應予保留，理由如下(**R111**、**R114**、**R115**、**R117** 至 **R120**、**R124** 至 **R127**、**R133**、**R137** 至 **R143**、**R146** 至 **R153**、**R155**、**R157** 至 **R161**、**R163**、**R165** 至 **R180**、**R182**、**R183**、**R187**、**R189** 至 **R1736**、**R1784**、**R1884**、**R1919** 至 **R2456**、**R2458** 至 **R2470**、**R2472** 至 **R2477**、**R2479** 至 **R2800**、**R2802** 至 **R3972**、**R3980**、**R3983**、**R3985**、**R4001**、**R4003**、**R4005**、**R4011**、**R4013**、**R4030**、**R4044**、**R4054**、**R4064**、

R4076、R4084、R4092 至 R4095、R4098 至 R4103、R4106 至 R4110、R4114 至 R4116、R4119、R4120、R4123 至 R4146、R4148 至 R4155、R4157、R4158、R4160 至 R4189、R4191 至 R4196、R4199 至 R4201、R4203 至 R4206、R4208 至 R4233、R4235 至 R4237、R4240、R4241、R4245、R4246、R4249 至 R4255、R4257、R4259、R4260、R4261、R4263、R4264 至 R4269、R4271 至 R4275、R4278 至 R4291、R4294 至 R4301、R4304 至 R4315、R4320、R4322 至 R4325、R4327 至 R4330、R4333、R4335 至 R4340、R4342 至 R4364、R4366 至 R4383、R4385 至 R4390、R4392 至 R4400、R4402 至 R4422、R4425 至 R4427)：

- (a) 加多近街臨時花園是其他現有及已規劃的休憩用地無法取代的，因為很多區內居民經常使用該花園，對花園有特別感情，而花園也有不少獨特之處，尤其是其地點，大片草地可供進行康樂活動，以及近 200 棵的樹木。若清拆加多近街臨時花園，則玻璃廠醫院於一八九四年收容鼠疫患者的唯一僅存遺跡亦會一併抹掉(限於 **R1921**)；
- (b) 加多近街臨時花園為密度甚高的已建設地區堅尼地城提供一大片空地，讓鮮風可以流通。在鄰舍及地區層面的休憩用地不足；以及
- (c) 欠缺理據支持清拆加多近街臨時花園，由於環境影響評估報告所採用的資料／數據過時，因此報告已無效；亦沒有探討其他方案，例如進行無須挖土的場內除污工程(包括部分市民建議的植物／樹木除污法)及對受污染的泥土作非場內處理；沒有妥善處理土地除污工程所引起對公眾健康及安全的關注；以及要砍伐約 200 棵樹木是不可接受的。部分申述人亦認為無須進行土地除污工程，認為該項工程只是將花園發展為豪宅項目的辯解。

4.6.10 所涉用地已被污染，因此不宜作住宅發展(限於 **R121、R123、R129、R130、R133、R176**)。

4.6.11 相對先前在公眾諮詢中提出的主水平基準上 100 至 120 米的建築物高度建議，現時西面部分的建築物高度已降至主水平基準上 40 米，但總樓面面積維持不變。為維持同樣的總樓面面積，需更大的地盤上蓋面積，因而會造成屏風效應，令區內的通風情況及空氣質素惡化(限於 **R3667 至 R3671**)。用地的中央部分的建築物高度上限是主水平基準上 120 米，視覺上會阻擋加惠民道公園望向海濱視野(限於 **R4118**)。

4.6.12 申述人的建議撮述如下：

(a) 不要把用地改劃為「住宅(甲類)6」地帶(限於 **R4090**)；

(b) 應保留之前的「休憩用地」地帶作公園用途。此舉可增加休憩用地供應、加強海濱的暢達程度，以及提供通風及綠化走廊(限於 **R131、R149、R142、R150、R174 至 R176、R181、R184 至 R186、R1735、R2802 至 R2934、R3717 至 R4088、R4097 至 R4100、R4104 至 R4109、R4112、R4114 至 R4116、R4120、R4123 至 R4146、R4148 至 R4149、R4151 至 R4155、R4157 至 R4159、R4162、R4164、R4166 至 R4182、R4186 至 R4189、R4191 至 R4196、R4199 至 R4201、R4204 至 R4206、R4208 至 R4240、R4244 至 R4261、R4263 至 R4275、R4278 至 R4294、R4297 至 R4302、R4304 至 R4305、R4308 至 R4315、R4320、R4322 至 R4325、R4327 至 R4330、R4332 至 R4337、R4339 至 R4340、R4342 至 R4364、R4366 至 R4380、R4382 至 R4384、R4386 至 R4394、R4396 至 R4400、R4401、R4403 至**

R4414 至 R4418、R4420 至 R4422、R4425 至 R4427)；

- (c) 把用地的建築物高度上限降至主水平基準上 100 米(限於 **R4342**)；
- (d) 把學校用地遷至這塊用地，以減少區內的發展密度(限於 **R4190**)；以及
- (e) 可考慮附件 **IXa** 及 **IXb** 所載的其他替代用地(例如加惠民道花園、沿域多利道的現有「政府、機構或社區」用地、西環邨、石山街的斜坡及前已婚警察宿舍)，以補償未能在用地上興建的擬議私營住宅單位(限於 **R149、R150、R156、R175、R2879、R4098、R4102、R4112**)。

修訂項目 C3(域多利道／西寧街交界)

及修訂項目 C4(西寧街)

(R136、R145、R150、R175、R1182、R4087 至 R4097、R4099 至 R4137、R4139 至 R4146、R4148 至 R4155、R4157 至 R4158、R4160 至 R4162、R4164 至 R4184、R4186 至 R4191、R4193 至 R4196、R4198、R4200 至 R4243、R4245 至 R4255、R4257 至 R4269、R4271 至 R4281、R4283 至 R4333、R4335 至 R4337、R4339 至 R4380、R4382 至 R4390、R4392 至 R4394、R4396 至 R4400、R4402 至 R4404、R4406 至 R5008、R5011 至 R5081、R5083 至 R7198、R7200 至 R7201、R7203 至 R7227、R7229 至 R7303、R7305 至 R7329、R7331 至 R7340、R7342 至 R7367、R7369 至 R7388、R7390、R7392 至 R7404、R7406 至 R7435、R7437 至 R7439、R7441 至 R7498、R7501 至 R7530、R7532 至 R7540、R7542 至 R7554、R7556 至 R7572、R7574、R7612)

- 4.6.13 把修訂項目 C3 所涉的東華痘局的拱門和奠基石遷往擬議海濱公園(修訂項目 A1)並不恰當，應在原址保留。
修訂項目 C3 所涉用地現有的公共交通運輸總站應原址保留／擴建，因為有關安排更方便公眾。

4.6.14 申述人的建議撮述如下：

- (a) 不要把用地改劃為「住宅(甲類)」地帶(限於 **R4090**)；以及
- (b) 把建築物高度上限由主水平基準上 100 米降至主水平基準上 40 米至 60 米或更低(限於 **R4118**)。

政府、機構及社區設施(修訂項目 D1 及 E)

(**R136**、**R143**、**R150**、**R175**、**R3718** 至 **R4086**、**R4088**、**R4092** 至 **R4095**、**R4097** 至 **R4137**、**R4139** 至 **R4146** 至 **R4155**、**R4157** 至 **R4162**、**R4164** 至 **R4184**、**R4186** 至 **R4191**、**R4193** 至 **R4196**、**R4198**、**R4200** 至 **R4243**、**R4245** 至 **R4255**、**R4257** 至 **R4269**、**R4271** 至 **R4281**、**R4283** 至 **R4333**、**R4335** 至 **R4337**、**R4339** 至 **R4380**、**R4382** 至 **R4390**、**R4392** 至 **R4394**、**R4396** 至 **R4400**、**R4402** 至 **R4404**、**R4406** 至 **R4837**)

4.6.15 沒有充分理據於優越的位置(修訂項目 **D1**)興建小學，而且擬議學校與公屋用地相距甚遠，會導致碳足跡增加及交通意外／擠塞(限於 **R4121**)。

4.6.16 沒有理據支持興建公眾殮房(修訂項目 **E**) (限於 **R4121**)。

4.6.17 申述人就修訂項目 **D1** 提出的建議撮述如下：

- (a) 把修訂項目 **D1** 所涉的學校用地遷往公營房屋發展(修訂項目 **C1**)或附近其他地點(限於 **R4121**)；
- (b) 由於學校用地位置優越，應予以善用作其他增值發展或售予發展商以增加政府收入(限於 **R4097**、**R4107**、**R4109** 至 **R4110**、**R4114** 至 **R4116**、**R4123** 至 **R4136**、**R4139** 至 **R4149**、**R4151** 至 **R4154**、**R4157** 至 **R4159**、**R4162**、**R4166** 至 **R4172**、**R4174** 至 **R4177**、**R4179** 至 **R4182**、**R4184**、**R4186** 至

R4187、R4189 至 R4190、R4203、R4208、
R4212 至 R4213、R4216 至 R4220、R4222
至 R4223、R4226 至 R4228、R4230、
R4232、R4235 至 R4237、R4240、R4247、
R4249 至 R4252、R4261、R4263、R4265 至
R4267、R4269、R4272 至 R4274、R4287 至
R4291、R4294、R4299 至 R4301、R4305 至
R4308、R4311 至 R4315、R4322、R4324 至
R4325、R4327 至 R4330、R4333、R4335 至
R4337、R4339 至 R4340、R4342 至 4350、
R4352 至 R4353、R4355 至 R4358、R4361
至 R4364、R4366 至 R4368、R4373 至
R4377、R4379 至 R4380、R4383 至
R4390、R4392、R4396、R4402 至 R4404、
R4406、R4408 至 R4414、R4417 至
R4418、R4420 至 R4422、R4425 至
R4427)；以及

- (c) 把該塊學校用地的一部分改劃為「道路」，以用作闢建延長至西寧街電車路線的用途(R4112 的建議於附件 X) (限於 R2454、R4065、R4097、R4104、R4107、R4109、R4110、R4112、R4114 至 R4116、R4117、R4125 至 R4137、R4139、R4141 至 R4142、R4145 至 R4154、R4156 至 R4159、R4161、R4162、R4164 至 R4176、R4179 至 R4184、R4186 至 R4189、R4192 至 R4195、R4200、R4203 至 R4206、R4208、R4212 至 R4213、R4221 至 R4223、R4226 至 R4232、R4234 至 R4241、R4244、R4249 至 R4256、R4258、R4260、R4261、R4263、R4265 至 R4269、R4272 至 R4275、R4283 至 R4291、R4297 至 R4301、R4304、R4305、R4308、R4309 至 R4310、R4311 至 R4315、R4324 至 R4325、R4327 至 R4329、R4330、R4333、R4335 至 R4337、R4339 至 R4340、R4343 至 R4353、R4355 至 R4357、R4358、R4361 至 R4364、R4366 至 R4380、R4382 至

R4390 、 R4392 至 R4396 、 R4402 至 R4406 、 R4408 至 R4414 、 R4417 至 R4418 、 R4420 至 R4427)。

道路／交界改善工程(修訂項目 F(部分))

(R136、R142、R143、R184、R4092R4097、R4099 至 R4137、R4139 至 R4146、R4148 至 R4155、R4157 至 R4158、R4160 至 R4162、R4164 至 R4184、R4186 至 R4191、R4193 至 R4196、R4198、R4200 至 R4243、R4245 至 R4255、R4257 至 R4269、R4271 至 R4281、R4283 至 R4333、R4335 至 R4337、R4339 至 R4380、R4382 至 R4390、R4392 至 R4394、R4396 至 R4400、R4402 至 R4404、R4406 至 R4837)

4.6.18 沒有理據支持把「未決定用途」及「休憩用地」地帶改劃作道路用途；該地帶應保留作休憩用地，服務發展密度高的地區(限於 **R4092、R4095**)。

保育摩星嶺(修訂項目 E(部分)、J 及 M)

(R145、R1182、R4096、R4112、R4838 至 R5008、R5011 至 R5081、R5083 至 R7198、R7200 至 R7201、R7203 至 R7227、R7229 至 R7303、R7305 至 R7329、R7331 至 R7340、R7342 至 R7367、R7369 至 R7388、R7390、R7392 至 R7404、R7406 至 R7435、R7437 至 R7439、R7441 至 R7498、R7501 至 R7530、R7532 至 R7540、R7542 至 R7554、R7556 至 R7572、R7574 至 R7612)

4.6.19 摩星嶺無指定界線。申述人提出的建議都是關乎保育摩星嶺，但除**修訂項目 E(部分)及 J**外，摩星嶺其餘地方屬植物茂生的天然斜坡，並不屬於大綱圖的修訂範圍。因此，與摩星嶺有關的建議一般會在相應的**修訂項目 E、J 及 M**項下予以考慮。申述人的建議撮錄如下：

- (a) 把摩星嶺改劃為「其他指定用途」註明「自然生態公園」，准許作動態公園的合適用途，例如營

地、野戰遊戲場、空中飛索、登山單車徑、攀石區等；以及

- (b) 為進行保育，把摩星嶺劃為郊野公園，因為該處有二級歷史建築、歷史軍事遺蹟和鄰近的東華痘局紀念碑。摩星嶺亦是一個熱門的遠足及觀鳥地點，擁有豐富的生態價值。

涉及多個修訂項目的其他申述人建議

修訂項目 A1、A2、C1、C2、C3 及 F

4.6.20 **R136、R4099 至 R4101、R4103、R4107、R4108、R4113、R4428 至 R4837** 已就堅尼地城西部提出全面的建議(附件 XI)。有個別用地的建議是與現時的修訂項目一致。至於有別於修訂項目的其他建議，現撮述如下：—

- (a) 關於修訂項目 **A1、C2 及 F**，在以加多近街、域多利道及西寧街為界的地區，興建一幢社區綜合大樓，其最高建築物高度為主水平基準上 60 米，以及一條海濱長廊；
- (b) 關於修訂項目 **A2 及 C3**，保留西寧街的巴士總站，並保存巴士總站內所有成齡樹；
- (c) 關於修訂項目 **C1**，在公營房屋用地興建不超過 1 000 個單位，應優先安置西環邨居民，以及在其西面部分興建一幢社區綜合大樓，其最高建築物高度為主水平基準上 50 米；以及
- (d) 重建西環邨，提供不少於 800 個資助房屋單位，並提供一部連接科士街及嘉惠民道的新電梯，以紓減新增人口帶來的交通壓力及人流(並非修訂項目)。

修訂項目 A1、C2、D1 及 F

4.6.21 關於修訂項目 A1、C2、D1 及 F，西寧街以東的地方應保留作休憩用地／康樂用途（限於 R184、R4140）。

4.6.22 加多近街臨時花園一帶的新發展項目（即修訂項目 A1、C2、D1 及 F），其建築物高度不應超過 30 米（限於 R4117）。

修訂項目 A1、A3、C2 及 D1

4.6.23 關於修訂項目 D1，把擬議學校用地遷至西寧街的康樂場地（即修訂項目 A3），而該康樂場地內受影響的康樂設施可遷至加多近街臨時花園旁（限於 R4120）。

修訂項目 C1、C2、C3 及 D1

4.6.24 關於修訂項目 D1，把學校用地遷至修訂項目 C1。修訂項目 D1 便可容納一間新的社區會堂及修訂項目 C2 的擬議巴士總站及地下停車場。否則，修訂項目 C2 的擬議巴士總站及地下停車場可遷至修訂項目 C3。另一方案是，倘若修訂項目 D1 可容納一個社區會堂，倘巴士總站及地下停車場不能一同設於修訂項目 D1 或 C3 內，則可分別設於該兩塊用地上（限於 R150、R175）。

5. 就申述提出的意見

5.1 意見書 C1 至 C306 提出的理由撮述如下：

- (a) C1 至 C9（由立法會議員／前立法會議員提交）支持 R150 反對修訂項目 C2（即把加多近街臨時花園的「未決定用途」地帶及「休憩用地」地帶的一部分改劃作私人住宅發展）；
- (b) C10 及 C11（由立法會議員提交）連同 C17 至 C148，C151 至 C243，及 C248 至 C298，支持 R150 反對

修訂項目 **C2** 及部分反對 **R144**、**R4096**、**R4113** 及 **R4114**；

- (c) **C12**(由創建香港提交)支持 **R111** 至 **R140**、**R141** 至 **R142**、**R146** 至 **R4095**、**R4097** 至 **R4111** 及 **R4113** 至 **R7612** 反對修訂項目 **C2**；
- (d) **C13**(由守護「加園」聯盟提交)支持 **R142**(守護堅城關注組)，而 **C14**(由守護堅城關注組提交)連同 **C15** 及 **C16** 支持 **R150** 反對修訂項目 **C2**。所有意見均部分反對 **R143**、**R144**、**R4096**、**R4113** 及 **R4114**；
- (e) **C149** 及 **C244** 至 **C247** 支持 **R150** 反對修訂項目 **C2**，以及部分反對 **R4096**、**R4113** 及 **R4114**；
- (f) **C150** 支持 **R150** 反對修訂項目 **C2** 及部分反對 **R144** 及 **R4114**；
- (g) **C299** 支持 **R3970** 反對修訂項目 **C1** 及 **C2**；
- (h) **C300** 至 **C304** 反對修訂項目 **C2**；以及
- (i) **C305** 及 **C306** 反對大綱圖的修訂，**C306** 亦支持 **R4121** 反對大綱圖。

5.2 雖然提意見人的意見與申述所提的意見非常相似，但 **C13** 夾附了由合共 27 名立法會議員／前立法會議員提交的請願書，要求保留加多近街臨時花園和撤回改劃加多近街臨時花園的建議。請願信的內容與 **C1** 至 **C9** 所提出的意見相若。

5.3 有關意見的撮錄和規劃署的回應則載於附件 **VII**。

6. 規劃考慮因素和評估

6.1 各申述地點及其周邊

(圖 **H-4** 至 **H-62** 的圖則、航攝照片及實地照片)

6.1.1 所有的修訂用地都有收到表示反對的申述。關於申述用地的簡介載於**附件 XII**。

6.2 規劃意向

6.2.1 各申述用地的用途地帶的規劃意向分別載述如下：

- (a) 「住宅(甲類)」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。
- (b) 「政府、機構或社區」地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以用作與工作直接有關或互相配合的用途。
- (c) 「休憩用地」地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。「休憩用地(1)」支區亦可提供空間作附連商業設施的消閒及康樂用途，以供公眾享用。
- (d) 「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步搬遷現有的工業用途，並善用其海旁環境，改作商業、消閒及與旅遊有關的用途。
- (e) 「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的規劃意向，主要是用作碼頭，為海旁區提供海事服務。
- (f) 「其他指定用途」註明「公眾殮房」地帶的規劃意向，主要是提供土地設置殮房設施，以配合公眾的需求。

- (g) 「其他指定用途」註明「地下廢物轉運站的有關用途」地帶的規劃意向，主要是提供土地設置政府地下廢物轉運站及其地面附屬設施。
- (h) 「其他指定用途」註明「香港鐵路通風大樓」地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作這種用途。
- (i) 「綠化地帶」的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

6.3 就表示支持的申述作出的回應

6.3.1 備悉就修訂項目 **A1**、**A3**、**C4**、**D2** 及 **L(R4096)**、修訂項目 **C1(R1 至 R141)**及修訂項目 **D1(R142 至 R4096)**表示支持的意見。

6.3.2 關於申述人認為擬議的公營房屋發展是安置西環邨居民的遷置資源，根據二零一四年十二月公布的《長遠房屋策略》，長遠而言，重建或可增加公營房屋供應，但短期內則會減少可供編配的公屋單位數量。房屋委員會(下稱「房委會」)根據其政策和準則，並按屋邨情況審慎考慮現有屋邨的重建事宜。雖然西環邨現時沒有重建計劃，房委會在規劃和設計加惠民道的擬議公營房屋發展時考慮其日後的重建工作，但須視乎整項發展的全面評估而定。

6.4 就表示反對／提供意見的申述作出的回應－一般事宜

6.4.1 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》的修訂主要是根據土地用途檢討中的建議方案而提出的(圖 **H-2** 和圖 **H-3a** 及 **b**)。有關的方案是當局經考慮相關規劃原則(涉及海港規劃、房屋土地供應、休憩用地及政府、機構及社區設施的供應、具歷史價值的構築物及古樹名木的保育)，以及在土地用途檢討諮詢期間收到的公眾意見後而制定的。建議方

案已通過提供公營房屋、私人房屋、小學、休憩用地及社區設施、搬遷/逐步搬遷與海濱不協調的設施，及改善行人、運輸及交通設施等，回應社會、當地居民及相關持份者的不同需要。建議方案亦平衡了香港及當地社區的多項發展需要。更改個別用地的任何擬議土地用途可能會妨礙落實建議方案的整體目標，或會對房屋土地供應及/或運輸和政府、機構及社區設施的供應造成不良影響。

- 6.4.2 當局已進行有關交通、空氣流通及景觀的技術評估，以及初步的樹木調查，以確定建議方案在技術上可行。以上技術評估的撮錄載於修訂該大綱圖建議的都會規劃小組委員會文件第 1/16 號。相關政府部門(包括運輸署、環境保護署(下稱「環保署」)、漁農自然護理署(下稱「漁護署」)、建築署、土木工程拓展署、渠務署、水務署、康樂及文化事務署(下稱「康文署」)及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境亦表示，預計大綱圖的修訂不會引致無法克服的技術問題。

房屋供應

- 6.4.3 政府已通過多管齊下的方法在短中期內增加和加快房屋土地供應，並有需要善用現有市區和新市鎮的已建築土地，以及現有基礎設施周邊的土地。為此，相關政策局及政府部門已着手進行各項土地用途檢討，包括檢視現時空置、作短期租約或其他短期或政府用途的政府土地，以及「綠化地帶」用地檢討等，以物色更多合適用地作住宅用途。
- 6.4.4 堅尼地城西部是其中一處被納入土地用途檢討作發展之用的地區。土地用途檢討範圍涵蓋多塊空置的政府用地，包括在市區內兩大塊可供使用的空置土地，有助解決社會上一些發展需要，尤其是市民迫切的房屋需求。根據建議方案，提議在一塊公屋用地(會分兩期發展)及三塊私人住宅用地分別提供約 2 340 個公屋單位和 1 000 個私人房屋單位(公私營房屋單位的比例為 70：30)，以應付迫切的房屋需求。

- 6.4.5 中西區區議會一直支持在區內進行公營房屋發展。中西區區議會於二零一一年一月六日和二零一三年一月十日通過兩項動議，要求政府在區內物色合適用地興建公屋，以滿足中西區在私人物業市場負擔高昂租金的基層市民的需要。考慮到中西區區議會的意見和基層市民的住屋需要，政府採納的公屋比例較長遠房屋策略訂下的公私營房屋比例 60：40 為高。
- 6.4.6 在土地用途檢討的兩輪公眾諮詢中，市民普遍對房屋土地供應的反應正面，但地區人士非常關注發展的擬議發展密度，尤其是對交通／運輸、社區和休憩用地設施，以及其視覺和通風的影響。在平衡房屋需要和地區人士的關注後，房屋單位的整體供應量已減少 400 個。
- 6.4.7 關於其他用地資源，政府也考慮藉此方法提供發展土地。例如，政府已在新界區物色具發展潛力的棕地用地作房屋發展。不過，現時這些用地大部分有不同業務在經營，不能即時停止。政府正研究通過其他方法容納必須的棕地作業，以及把部分作業遷往多層大廈的可行性，冀能釋出土地作發展用途。

發展密度和建築物高度

- 6.4.8 如第 6.4.1 段所述，大綱圖的修訂是根據土地用途檢討的建議方案而進行的，而檢討已顧及各項因素。**修訂項目 C1** 所涉的擬議公營房屋用地的最高地積比率為 6 倍。至於**修訂項目 C2** 面積相對較大的私人住宅發展，建議的最高地積比率為 6.5 倍。基於需要把該區的交通情況保持在可接受的水平，上述兩個地積比率已較為低。當局考慮過該區的海濱環境和一般地形後，建議在該區採用梯級式高度輪廓，由海濱地區主水平基準上 70 米的高度帶，逐漸向南邊山坡增至主水平基準上 160 米的高度帶。

交通／運輸

- 6.4.9 運輸署已就建議方案進行交通檢討(都會規劃小組委員會文件第 1/16 號附件 V 的附錄 II)。該交通檢討指出，落實擬議交通改善措施後(圖 H72 及 H-73)，土地用途建議所帶來的交通影響，以及待各項目全面發展後的公共交通服務狀況將可接受。運輸署亦因應一些市民的要求提供補充資料，澄清交通檢討所採用的假設及方法、釐定公眾泊車位及貨車泊車位供應的理據，以及公共交通服務的規劃。交通檢討(摘錄自小組委員會文件)和運輸署的補充資料分別載於**附件 XIII**及**附件 XIV**。
- 6.4.10 關於在**修訂項目 C2**的私人住宅發展闢設一個公共交通運輸總站，以取代現時位於西寧街和城西道的兩個露天巴士總站(圖 H-73)，從而釋出兩塊用地分別作住宅發展和休憩用地。現有巴士總站必須重置，以維持現有水平的巴士服務及配合附近地區的需求。此外，此舉會為等候巴士的乘客提供更佳的候車環境。
- 6.4.11 **修訂項目 C2**擬闢設約 70 個私家車公眾泊車位，以解決堅尼地城車位短缺的問題。為應對貨車泊車位不足，**修訂項目 C2**擬提供約 50 個貨車公眾泊車位，而**修訂項目 C1**擬提供 25 個輕型貨車公眾泊車位。此外，在擬議海濱公園地底闢設一個地下公共停車場的可行性有待進一步研究。
- 6.4.12 至於公共交通服務，除上述的公共交通總站外，在域多利道擬議公營房屋發展旁會增設一個巴士停車處，運輸署會密切監察區內的公共交通服務，同時顧及不同因素，包括人口變化及乘客需求的改變、現有公共交通服務、公眾意見及服務水平調查結果，以確保服務水平是足夠的。
- 6.4.13 關於重置現有電車總站至**修訂項目 C2**，由於已建議在該處闢設新的公共交通運輸總站，因此沒有足夠空間容納另一電車總站。至於改善／延長電車線路至西寧街(中間會行經域多利道及新設道路)，擬議電車路線

會佔用部分的學校用地，對相關道路的交通流量造成負面影響，並會削弱擬議道路改善工程的成效。

- 6.4.14 為提高海濱區的接達性和改善堅尼地城西部的連貫性，已建議增設行人天橋及過路處，以改善該區的行人路網絡；有關建議已考慮到中西區區議會和專責小組的意見(圖 H-73)。該區行人道網絡的詳情載於運輸署的交通檢討(附件 XIII 及附件 XIV)。待有擬議設施的詳細資料，相關政府部門會再諮詢中西區區議會和專責小組。此外，在加惠民道西面的擬議公營房屋發展入伙後，加惠民道的徒步環境亦可接受。
- 6.4.15 關於修訂項目 A1 的碼頭，建議予以保留作活化海上通道之用，另可用作海濱公園的一部分。修訂項目 H 的現有碼頭將會保留，以備日後所需及當有相關法定規劃管制發展／重建計劃的指引時，可用作碼頭用途。
- 6.4.16 關於申述人提出現時大範圍的違例泊車問題，根據運輸署的交通檢討結果顯示，待落實交通改善措施後，擬議發展不會令現有問題惡化。不過，相關政府部門(包括運輸署和警務處)會在日常執勤時處理堅尼地城屬於其職責範疇下的違例泊車問題。

空氣流通

- 6.4.17 土地用途檢討的空氣流通專家評估確認，建議方案不會對空氣流通造成重大影響，但會對鄰近的現有發展帶來一些地區性的影響。該評估建議闢設長形綠化空間、休憩用地、建築物間距和非建築用地，以提高整體透風度。空氣流通專家評估的建議，包括修訂項目 C1 的擬議公營房屋用地的兩道建築物間距(每道 15 米闊)和一塊非建築用地(15 米闊)，修訂項目 C2 的私人住宅用地的一道建築物間距(15 米闊)，以及修訂項目 B 的招商局用地上的一塊非建築用地，均已納入《說明書》(圖 H-70)。事實上，鑑於臨海的招商局用地位處敏感位置，以及鄰近擬議海濱公園／長廊，為加強透風度和景觀開揚度，《說明書》已採用更廣闊的 30 米闊非建築用地(而非空氣流通專家評估所建議的 15

米)，以便在北面的海旁和南面的摩星嶺之間闢設長形空間，避免在窄長的海旁用地上進行屏風式發展。規劃署總城市規劃師／城市設計及園境認為，闊 30 米的非建築用地可提高透風度和進一步改善沿西寧街的通風表現。由於上述兩塊公私營房屋用地的地盤面積較大，空氣流通專家評估亦建議在設計階段再進行定量空氣流通評估，以便擬定敏感的布局及建築設計，維持／提升空氣流通表現。當局會在私人發展項目的契約或公營房屋發展項目的規劃大綱內，適當地訂明建築物間距、非建築用地及定量空氣流通評估的規定。

- 6.4.18 關於對空氣流通專家評估的有效性有質疑這一點，應留意的是，空氣流通專家評估的分析屬通用性質，適用於任何設有大型廣闊平台和密集式高層大廈的發展項目，包括已修訂建築物高度限制的擬議發展。更重要的是，即使建築物高度限制已更新，但空氣流通專家評估所建議的用地建築物間距仍然維持不變。然而，當局會在契約內訂明定量流通專家評估的規定。

視覺

- 6.4.19 土地用途檢討範圍的整體建築物高度輪廓，是經充分考慮海濱環境及該區的一般地形而訂定的。建議採用梯級式的建築物高度輪廓，由海旁的建築物高度級別為主水平基準上 70 米向南遞增至主水平基準上 160 米。此外，建議為**修訂項目 C1 及 C2** 訂定區內的梯級式建築物高度輪廓，由東面的高樓發展逐漸過渡至西面草木茂盛的山坡或低矮發展(**圖 H-68**)。為該區擬訂的梯級式建築物高度輪廓與該區的景觀互相協調。
- 6.4.20 當局已就堅尼地城西部的擬議發展進行視覺評估(**圖 H-63 至 H-69**)。雖然所涉地方的現有景觀及布局難免有所改變，但擬議發展不會造成無法克服的視覺影響。已劃定的非建築用地及建築物間距亦可充當景觀廊，以便營造出與海旁相連的視覺效果，改善開揚度。

- 6.4.21 關於申述人稱視覺評估未能反映土地用途建議的可行性這一點，應留意的是，視覺評估是根據城規會規劃指引編號 41「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料」所載的方法進行。已選定主要的公眾觀景點，當中包括**修訂項目 A1** 所涉將會成為區內熱點的擬議海濱公園，以說明擬議發展的視覺影響。

環境

- 6.4.22 環保署確定不會有無法克服的環境影響。在詳細設計階段，可能需要再進行詳細的技術評估，以確定應在建築物設計中加入哪些空氣質素及噪音緩解措施。根據既定程序，公營房屋發展擬備的規劃大綱會列明所須的技術評估，包括環境評估研究，以便為日後的發展提供指引。就其他政府工程而言，所涉工程的技術可行性研究會列出必須進行的技術評估；至於私人發展項目，有關要求會在契約內訂明。
- 6.4.23 為應對氣候變化及熱島效應，當局已頒布《可持續建築設計指引》(即《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考》**App-152**)，以達致更佳의空氣流通表現、提升市民生活空間的環境質素、提供更多綠化(尤其是行人區)，以及紓緩熱島效應。此外，《說明書》就部分用地訂明的非建築用地及建築物間距的要求，有助紓緩市區的熱島效應。
- 6.4.24 關於對使用危險建築物料的關注，興建任何發展項目必須符合相關條例及政府規定。

景觀及樹木

- 6.4.25 根據由房屋署、土木工程拓展署及規劃署進行的初步樹木調查，發展用地內大多數樹木屬常見樹木品種(**附件 XV**)。不過，有兩棵古樹名木位於域多利道毗鄰斜坡的現有的休憩處(**圖 H-9**)。**修訂項目 A2** 所涉的毗鄰「休憩用地」地帶已擴展至包括兩棵古樹名木，務求能更有效地保護有關樹木。樹木亦會根據環境運輸及工務局技術通告(工務)第 29/2004 號《古樹名木的

註冊和保育指引》予以保存。修訂項目 C1 亦有關兩棵漁護署列為香港稀有及珍貴植物的白桂木，並已建議保留。

- 6.4.26 雖然建議砍伐多棵與擬議發展及土地除污工程有衝突的現存樹木，但有關政府部門會按照發展局的相關技術通告及地政處作業備考，盡量減少擬議發展對現有樹木的影響，以及提供合適的園景措施及可行的樹木保護及補償種植建議。至於私人發展項目，保護樹木條款及園景設計總圖的規定(包括合適的綠化率)，亦會納入契約內，以將影響減至最低。漁護署從保護樹木的角度而言，沒有就修訂項目提出負面意見。因此，不會有無法克服的景觀影響。

休憩用地、政府、機構及社區設施及其他配套設施的供應

休憩用地

- 6.4.27 休憩用地供應的詳情載於都會規劃小組委員會文件第 1/16 號第 6.2 段。一般而言，休憩用地的整體供應是根據《香港規劃標準與準則》的規定在區議會的層面進行評估。中西區現有大約 56 公頃的休憩用地，包括約 17 公頃的鄰舍休憩用地及 39 公頃的地區休憩用地，即整體上每人享有 2.2 平方米的休憩用地，較《香港規劃標準與準則》所訂要求(每人 2 平方米)為高。根據該區的已規劃人口，日後休憩用地的總供應約為 60 公頃，包括約 19 公頃的鄰舍休憩用地及 41 公頃的地區休憩用地，整體上可維持每人 2.2 平方米的休憩用地。
- 6.4.28 大綱圖的修訂涉及提供兩塊新規劃的休憩用地，包括海濱公園(修訂項目 A1)及西寧街的休憩用地(修訂項目 A2)，而堅彌地城臨時遊樂場亦會改建作永久休憩用地(修訂項目 A3)(圖 H-3b)。在減去受影響的休憩用地(包括加多近街臨時花園)後，區內的休憩用地將淨增加約 1.7 公頃，可應付建議方案所帶來的新增人口(約 8 500 人)對休憩用地的要求。

- 6.4.29 大綱圖顯示的鄰舍及地區休憩用地分別約欠 2.8 公頃及 3.2 公頃。整體上每人約有 1.3 平方米的休憩用地。然而，當局會在適當的情況下借機增加休憩用地供應。政府應中西區區議會的要求，正積極考慮把部分西區公眾貨物裝卸區(包括三個泊位，地盤面積約為 7 700 平方米)闢作休憩用地，供公眾享用(圖 H-1)。
- 6.4.30 如上文第 6.4.14 段所述，海濱區(包括擬議海濱公園)的暢達性將會透過落實擬議的行人設施而有所改善(圖 H-73)。
- 6.4.31 至於對康樂設施(包括田徑跑道及足球場)供應的關注，這些設施普遍都會按情況納入康文署的場地之內。區內居民可到中西區海濱長廊緩步跑，亦可到中山紀念公園人造草地足球場、堅尼地城遊樂場的兩個七人小型足球場及堅彌地城臨時遊樂場踢足球。

政府、機構及社區設施

- 6.4.32 堅尼地城及摩星嶺區的已規劃人口約為 90 600 人(包括修訂項目 C1 至 C4 擬議住宅發展的人口)。根據已規劃人口，政府、機構及社區設施的整體供應(包括警區警署、分區警署、診所／健康中心、裁判法院、綜合青少年服務中心、綜合家庭服務中心、圖書館、體育中心、運動場／體育館及游泳池)實屬足夠。上述資料載於都會規劃小組委員會文件第 1/16 號第 6.1 段。
- 6.4.33 然而，教育局表示，中西區需要興建一間設有 30 個課室的小學，以應付教育上的需要。因此，已在修訂項目 D1 預留一塊學校用地。當局考慮到所有相關因素(包括在土地用途檢討諮詢期間所收集的公眾意見)後，才決定擬議學校的位置。擬建學校連同擬議海濱公園及域多利道另一邊的其他政府、機構及社區設施，將組成一個低層建築羣，有助在毗鄰高層住宅發展中維持視覺開揚度，亦符合城市設計／海港規劃原則。此外，區內並無其他合適可供使用的用地可用作學校發展。除擬議學校外，其他政府部門並無要求使用區內用地作其他政府、機構及社區設施。

- 6.4.34 政府、機構及社區設施是「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶的經常准許用途，因此可透過大綱圖的相關條文容納更多政府、機構及社區設施的處所，包括社會福利及醫療設施。儘管如此，當局將會在有關的公營房屋用地上興建一幢綜合大樓(修訂項目 C1)，以容納一些政府、機構及社區設施，包括社會福利署要求闢設的老人中心和兒童及青少年中心。此外，已規劃在有私人住宅用地(修訂項目 C2)闢設更多政府、機構及社區設施(例如安老院)。政府、機構及社區設施的真正需求，仍有待相關政府部門確定，並會在擬議公營房屋發展的規劃綱領或擬議私人住宅發展的契約內訂明。

其他配套設施

- 6.4.35 零售設施(例如商場及小店)的供應將由市場主導。現時士美非路市政大廈已有一個街市及熟食中心。另外，由於商店及服務行業、街市及其他商業用途在一些地帶(例如「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶)內屬准許用途，因此可透過大綱圖的相關條文容納這些用途。

- 6.4.36 至於堅尼地城的士紳化，以及市民能否負擔區內的商品及服務，並非與土地用途相關的事宜。

公眾諮詢

- 6.4.37 大綱圖的修訂是根據土地用途檢討的建議而作出的，而有關檢討的兩輪大型諮詢亦於二零一三年至二零一六年間進行(見附件 IV)。該區的建議方案已顧及一籃子的考慮因素，包括海港規劃原則、社會對房屋、社區設施及休憩用地的需要、土地用途是否協調、房屋政策，以及技術上的可行性，並已平衡各方的期望。事實上，當局已修訂建議方案，以回應所收到的公眾意見。

- 6.4.38 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》已根據條例刊憲。城規會其後公布在圖則

展示期內收到的所有申述，以供公眾查閱。城規會將根據條例的條文，適當地考慮所有申述和意見。

6.5 就表示反對的申述和申述人的建議作出的回應

— 指定修訂項目

海濱公園／休憩用地(修訂項目 A1 及 A3)

修訂項目 A1

- 6.5.1 擬議海濱公園位於「休憩用地(1)」地帶，其規劃意向是提供空間作附連商業設施的消閒和康樂用途，供公眾享用。儘管擬議海濱公園的詳細設計尚待決定，為增加海旁地區的活力，其概念設計(包括植樹區、草地、以單層構築物作餐飲用途的小型商業用途、觀景台和其他公園設施)已於二零一五年提交專責小組(附件 XVII)。這個概念設計獲專責小組同意可作為公園未來設計的參考。當改劃用途地帶的程序完成後，政府會着手落實海濱公園，並會視乎用地和可用資源、涵蓋的工程範圍、所提供的設施以及地區人士的期望等因素，考慮海濱公園的施工單位及時間表。政府鼓勵施工單位在施工初段諮詢海濱事務委員會。
- 6.5.2 政府對於在擬議海濱公園設寵物公園和其他設施抱持開放態度。位於西寧街的休憩花園內的東華痘局拱門和奠基石會遷至海濱公園，以便更好地予以保存及上文第 6.5.35 段所作的回應亦相關。在海濱公園內會盡可能植樹。
- 6.5.3 關於對擬議海濱公園進行綠化工作方面的關注，根據《香港規劃標與準則》，在動態休憩用地中，最少有 20% 的土地應用作種植花木，其中一半範圍應用來植樹。至於靜態休憩用地，則應有 70% 的土地應用來種植花木，其中 60% 應用作植樹。已規劃的休憩用地會進行適當的園境美化和綠化。

- 6.5.4 關於申述人對未來海濱公園的可達性及連貫性的關注，上文第 6.4.14 段所作的回應是相關的。

修訂項目 A3

- 6.5.5 關於把學校用地由**修訂項目 D1**遷移至**修訂項目 A3**的堅彌地城臨時遊樂場的建議，該建議不符合海港規劃原則。後者前臨海濱，會成為沿堅尼地城海岸擬建的連貫海濱長廊的一部分，供公眾享用。況且，堅彌地城臨時遊樂場面積只有約 5 700 平方米，闊度為 41 米，不符合《香港規劃標準與準則》興建一間設有 30 個課室小學的規定(即面積須為 6 200 平方米，闊度為 65 米)。鑑於上述理由，申述人的建議不獲支持。

擬議的商業、消閒及與旅遊有關的用途(修訂項目 B)

規劃意向

- 6.5.6 把所涉用地由「工業」地帶改劃為「其他指定用途(商業、消閒及與旅遊有關用途)」地帶，旨在提供誘因，促使逐步淘汰現有不相協調的貨倉用途。鑑於用地位於維多利亞港西面入口的重要海旁位置，政府通過訂下總樓面面積和建築物高度的發展限制，作出更嚴格的規劃管制。

用途

- 6.5.7 除第一欄的「碼頭」用途外，合適的商業、消閒及與旅遊有關的用途，例如「酒店」、「遊艇停泊處」、「辦公室」、「私人會所」、「展覽或會議廳」、「商店及服務行業」、「食肆」、「娛樂場所」及「康體文娛場所」均屬第二欄用途，目的是希望通過規劃申請機制，確保該位於重要海旁位置的用地在日後的發展／重建時得到審查。

發展限制

- 6.5.8 根據大綱圖的《註釋》，用地的最大總樓面面積為 46 446 平方米，其最高建築物高度則為大綱圖所述（以米為單位從主水平基準起計算及以樓層數目計算）（即土地部分為主水平基準上 70 米，而碼頭部分則為兩層）或根據現有建築物的總樓面面積及高度而定，兩者中以數目較大者為準。此舉既可避免與周邊環境不相容及不協調的發展，同時亦可尊重現有的私人合約方式批地。不過，項目倡議者可透過規劃申請放寬該發展限制。
- 6.5.9 就釐定所涉用地的商業、消閒及與旅遊有關的用途的總樓面面積限制，已考慮到用地現有建築物的總樓面面積；以私人協約方式批地的發展權益；就土地用途檢討進行的交通檢討、視覺評核及空氣流通專家評估的結果；以及相關政府部門的意見。由於以私人協約方式批地的總樓面面積尚未用盡，仍有餘額約 122.58 平方米，把剩餘樓面面積用作所涉用地碼頭部分的新增小型構築物，並非不合理。
- 6.5.10 考慮到現有兩座樓宇的建築物高度，即主水平基準上 84 米（東面 B 座）和主水平基準上 64 米（西面 A 座），以及土地用途檢討範圍的現有樓宇體積及整體建築物高度（上文第 6.4.8 段），認為在重要的海旁位置，把土地部分的建築物高度限為主水平基準上 70 米，以及把碼頭部分的高度限為兩層作低層建築物／重建是合適的。應注意的是碼頭部分的兩層樓限制，已顧及專責小組的委員在土地用途檢討諮詢過程中提出的意見。
- 6.5.11 12 米闊的海濱長廊的規定訂明於「其他指定用途」地帶的《註釋》的備注內，旨在提供連貫的行人通道連接位於申述用地兩端的未來海濱公園（修訂項目 A1）和現有遊樂場（修訂項目 A3）。考慮到現有樓宇與海岸線之間的闊度，以及為使兩塊休憩用地順暢接合，行人連接道的闊度定為 12 米。為鼓勵以創意方式設計海濱長廊，除總闊度外，不會就連接通道的設計訂立其他

特定限制，例如連接通道的形式、高度或用途。項目倡議者可透過規劃申請放寬該限制。

現有建築物用途

- 6.5.12 根據用地上兩幢現有建築物的佔用許可證，大部分的樓層獲准作貯物用途(連一些附屬設施)。建築物的現有用途不會受大綱圖的修訂而影響，直到建築物重建或更改至其他用途。由於，「其他指定用途」地帶的規劃意向是逐步淘汰現有工業用途，因此，在《註釋》中有關該「其他指定用途」地帶的第一或第二欄中，均不包括「貨倉(危險品倉庫除外)」用途。視乎擬議作酒類批發的酒窖規模和性質(或會被視為「批發行業」)而定，該用途可通過規劃申請獲准許。

非建築用地的規定

- 6.5.13 用地現時非建築用地的規定已在《說明書》中訂明。該規定乃根據上文第 6.4.17 段所列的空氣流通專家評估而制定。除了空氣流通方面的考慮，為改善景觀開揚度和避免在狹長的海濱用地出現屏風式的發展，須闢設一塊闊 30 米的非建築用地。該非建築用地亦已顧及兩幢現有建築物之間闊 30 米的距離及與已規劃的休憩用地東面界線並排(圖 H-16)。倘非建築用地的規定有任何擬議改動，則須進行定量空氣流通評估，以證明擬議發展不會對附近行人水平空氣流通造成不能接受的影響。應留意的是，雖然在非建築用地內不得有高於地面的構築物，但透氣度高的小型構築物，例如有蓋行人通道和高架行人天橋，普遍是可接受的。因此，就碼頭與有關用地的土地部分提供接駁通道，其技術可行性是不會受到影響的。

- 6.5.14 由於用地的碼頭部分建議作低層發展(其最高建築物高度限為兩層)，預計不會對透風度／景觀開揚度造成重大負面影響，因此無須在該部分的用地闢設非建築用地。

6.5.15 至於 **R144** 質疑公營房屋用地享有不同的待遇，應留意的是，當局已在《說明書》中訂明在公營房屋用地須劃設一塊非建築用地及兩段設於平台水平之上的建築物間距。此外，該用地和公營房屋用地的用地環境不同。由於公營房屋用地的地形傾斜，基於結構方面的理由，須在公營房屋用地內興建平台構築物，所以沿西北偏北－東南偏南的路線劃定非建築用地是不切實際。申述人亦應留意，公營房屋用地日後的發展須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估。這項規定已在《說明書》中訂明，並會納入公營房屋發展的規劃大綱中。

有關日後發展／重建的公眾諮詢

6.5.16 在這「其他指定用途」地帶內，除碼頭外，所有用途均須作出規劃申請，因此當局會遵從條例的條文，就規劃申請進行公眾諮詢。當局亦會鼓勵項目倡議人就發展／重建建議諮詢中西區區議會及海濱事務委員會。

6.5.17 至於 **R4030** 建議政府收回用地，在一般情況下，私人業權應得到尊重。此地帶的意向旨在透過重建／改建計劃鼓勵逐步淘汰現有的工業用途。

申述人的建議

6.5.18 至於 **R144** 的建議，規劃署經諮詢相關政府部門後所作的回應撮述如下：

- (a) **R144** 所提交的指示方案，大致符合該「其他指定用途」地帶的規劃意向。然而，運輸署、環保署、建築署、渠務署、水務署，以及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均認為，沒有充分資料證明指示方案，在交通、建築、空氣流通、城市設計、視覺、環境、排污及供水方面是可以接受。因此，**R144** 的建議在技術上的可行性亦未獲足夠證明；

改變土地用途表

- (b) **R144** 建議把一些第二欄用途改為第一欄用途，當局認為不可接受，因為這會破壞這塊重要用地的規劃管制。由於沒有所需的技術評估支持，環保署亦對此項建議有所保留；
- (c) 由於「其他指定用途」地帶的規劃意向是要逐步淘汰現有的工業用途，因此，在該地帶的土地用途表加入「貨倉(危險品倉庫除外)」用途或為工業樓宇或工業—辦公室樓宇擬備另一份土地用途表，是不適當的；

提高最大總樓面面積及建築物高度限制

- (d) **R144** 的申述書中沒有提供充分理據支持建議進一步提高大綱圖《註釋》中的最大總樓面面積及最高建築物高度限制。不論任何情況，大綱圖中已有關於略為放寬總樓面面積及建築物高度限制的規定；

降低海濱長廊闊度的規定

- (e) 對於把闊度由 12 米減至 6 米的建議，建築署及規劃署總城市規劃師／城市設計及園境均對減少闊度有所保留，因為海濱長廊在減去用作保養用途的空間以及提供園境及街道設施後，長廊似乎變為狹窄，未能有利於形造通往碼頭部分的大門感覺，亦未能提高海濱與內陸之間的視覺連貫性；以及

把《說明書》中闊 30 米的非建築用地規定改為《註釋》中闊 15 米的建築物間距限制

- (f) 《註釋》及大綱圖上沒有訂明闢設非建築用地的規定。然而，基於上文第 6.5.13 段所列的理由，當局不支持縮窄非建築用地闊度的建議。根據《說明書》，項目倡議人可在詳細設計階段進行

定量空氣流通評估以證明任何對建築物間距限制的改動。

- 6.5.19 至於 **R4112** 的建議，應容許在碼頭部分闢設兩至三層設施作工業運作等等，當局認為申述人的建議不適當，因為建議不符合「其他指定用途」地帶的規劃意向，及已為申請地點的碼頭部分施加兩層建築物高度的限制。

公營房屋(修訂項目 C1)

建築物高度及視覺

- 6.5.20 如上文第 6.4.8、6.4.19 及 6.4.20 段所述，土地用途檢討範圍的整體建築物高度輪廓已顧及地形、四周現有和已規劃發展的現時建築物高度和建築物高度限制，以及可能產生的景觀影響。考慮到用地的發展密度及該區的整體建築物高度輪廓，當局採納了梯級式建築物高度輪廓，並規定最高建築物高度由東面的主水平基準上 140 米遞減至西面的主水平基準上 65 米。因此，當局認為用地的建築物高度限制合適，以及在視覺上與四周互相協調。

空氣流通方面

- 6.5.21 至於空氣流通的關注，當局已按空氣流通專家評估的建議，從東北至西南方闢設一幅闊 15 米的非建築用地，以及在北至南及西北至東南分別闢設兩道闊 15 米的建築物間距，以加強用地整體的透風度。房屋署會在公營房屋發展的詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以加強和優化行人風環境。

對加惠民道交通帶來的負面影響

- 6.5.22 如上文第 6.4.9 段所述，交通檢討指出，在實施交通改善措施後，該區整體交通情況可予接受（包括於擬議公營房屋發展項目闢設 25 個輕型貨車泊車位）。有關輕型貨車泊車位是應運輸署的要求而提供的，以解決

區內車位短缺的問題。此外，根據公營房屋發展項目的擬議車輛出入口安排(圖 H-20)，輕型貨車停車場只可經域多利道進入。在加惠民道方面，當局已建議交通改善措施，包括擴闊有關公營房屋用地的車輛出入口附近的路段，以設置路旁停車處；以及禁止車輛右轉入域多利道，並把東行的車輛分流至新的道路。當局亦會在合適位置安裝適當的警告牌及路拱以加強行人和道路安全。

申述人的建議

- 6.5.23 部分申述人建議大幅減少公營房屋建屋量，這些變更會大大影響市區公營房屋土地的整體供應，尤其是香港島。事實上，當局已因應在土地用途檢討公眾諮詢期間收到的公眾意見，把公營房屋建屋量減少 400 個單位。鑑於目前房屋土地供應短缺，當局應為並無充分理據支持進一步減少建屋量或把用地改劃為其他用途。
- 6.5.24 部分申述人擬議把用地西面部分用作興建一幢社區綜合大樓。不過，如第 6.4.32 段指出，該區並不缺乏社區設施。此外，根據建議方案，額外的政府、機構及社區設施(包括社區和社會福利設施和一所小學)已獲准在修訂項目 C1、C2 和 D1 興建(圖 H-3b)。因此，在沒有進一步理據支持下，考慮改變用地用途實屬言之過早。
- 6.5.25 至於建議把擬議設有 30 個課室的小學(修訂項目 D1)遷至申述用地東面部分，應留意的是，有關建議會減少公營房屋建屋量；建議亦未有就交通影響(尤其是早晚繁忙時間)進行評估，因為加惠民道是唯一通道，並且已有一所學校(圖 H-31)。此外，修訂項目 D1 的學校用地是低層建築羣的一部分(圖 H-3b)，可作為周邊發展的緩衝空間，在該處興建另一個高層住宅發展項目並不可取，因此建議不獲支持。至於 R150 及 R175J 建議在學校遷至公營房屋用地後把該學校用地(修訂項目 D1)用作社區會堂這一點，應留意的是，中

西區的社區會堂供應並無短缺及當局沒有接獲民政事務總署（下稱「民政署」）提出該要求。

私人房屋(修訂項目 C2、C3 及 C4)

修訂項目 C2

清拆加多近街臨時花園

6.5.26 反對這個修訂項目的主要理由之一，是不應為了土地除污工程而清拆加多近街臨時花園，該臨時花園面積約 0.6 公頃(約佔 0.91 公頃的用地總面積的 66%)。不過，如上文第 2.7 段所載，加多近街臨時花園的地底土壤以及擬議海濱公園的用地、學校用地及新道路，都被重金屬及碳氫化合物為主的污染物所污染，因此必須於整個範圍進行除污工程(如圖 H-1 所示的地方)。進行土地除污工程的理由、需要及方法的詳情列於附件 V。

6.5.27 加多近街臨時花園屬臨時性質的花園，只設有最基本的靜態設施，在一九九九年啟用。根據土木工程拓展署及環保署的建議，雖然上述地點地底的現有泥土污染物處於穩定狀態(因為上有表土或混凝土板／鋪築地面)，但由於該等用地緊密及位於密度高的市區範圍內，最好一併為全部用地(包括加多近街臨時花園)進行除污工程。根據經批准的環評結果，該等用地(包括加多近街臨時花園)的地底泥土的污染物含量已超出相關標準。因此，無論有關範圍有何長遠用途，實有必要消除污染所帶來的隱患，以及改善區內環境。

6.5.28 當局已就土地除污工程進行廣泛公眾諮詢。早於二零零六年七月，中西區區議會轄下食物環境衛生及工務委員會通過動議，強烈要求政府一併為前堅尼地城焚化爐及前堅尼地城屠房進行拆卸工程及除污工程⁵，但

⁵ 政府原先計劃在完成前堅尼地城焚化爐及前堅尼地城屠房地盤的拆卸工程後，立即展開土地除污工程。但後來在二零零六年十二月決定，在二零零九年完成拆卸工程後，前堅尼地城焚化爐及前堅尼地城屠房的地點會用作地鐵西港島線的臨時施工區。拆卸工程在二零零九年完成，前堅尼地城焚化爐及前堅尼地城屠房用地隨即交予地下鐵路有限公司及路政署，分別用作西港島線的施工區及維修廠。因此，土地除污工程

結果沒有進行除污工程，原因是該兩塊用地在拆卸工作完成後成為了西港島線的施工區。土木工程拓展署於二零一三年至二零一六年期間，數度就除污工程的細節進一步諮詢相關持份者。有關除污工程的施工期為期七年，大致上獲持份者接受，中西區區議會於二零一五年三月的會議上亦表示支持。近日，幾位中西區區議員對清拆加多近街臨時花園表示關注。

6.5.29 相關申述人極之關注土地除污工程的技術問題，包括對空氣質素、健康、噪音及水質產生的負面影響，以及在進行除污工程期間將會採取的環境緩解措施。該等問題已於環評報告審視，確保有關工程的環境影響可控制在符合《環境影響評估條例》準則的範圍內。有關工程亦符合環境保護署署長於二零一五年發出的環境許可證要求。在諮詢過程中，土木工程拓展署知悉公眾十分關注在除污工程進行期間所實施的環境緩解措施是否足夠，以及要求政府加強社區聯絡工作。政府額外提出其他環境緩解措施，並同意在工程進行期間成立工程聯絡小組；工程聯絡小組會與中西區區議會及地區代表定期會面，討論相關環境議題，並在有需要時進一步優化環境緩解措施。

6.5.30 有些申述人亦關注砍伐加多近街臨時花園大量樹木所帶來的負面景觀影響。根據附件 **XVI** 的樹木調查概要(摘錄自二零一五年獲接納的土地除污工程環境影響報告)，加多近街臨時花園現有 195 棵樹木。當局曾考慮可否保留或移植該等樹木，可是並不可行。為補償清拆加多近街臨時花園受影響的樹木，當局會在切實可行的情況下在海濱公園補種樹木。

6.5.31 儘管如此，應留意的是，待擬議土地除污工程完成後，所涉用地適宜作任何發展，包括住宅發展及永久休憩用地發展。既然有必要為加多近街臨時花園連同鄰近受污染範圍進行土地除污工程，應按照建議方案的建議，對整個範圍作全盤規劃，包括一個大型的海濱公園(附設一條通往堅彌地城臨時遊樂場的海濱長

廊)、一間小學及遠離海旁的擬議住宅發展，以及為改善區內交通而設的一條新道路。

建築物高度限制及視覺

6.5.32 上文第 6.4.8 段闡述整體建築物高度限制的制定。為達致漸進式的建築物高度，當局採用了梯級式建築物高度輪廓，由東面(主水平基準上 120 米)向西面(主水平基準上 40 米)下降。《說明書》亦已指明，當局鼓勵日後的發展商在中間多加一層高度，以符合契約提出的高度限制。所涉用地西面部分的最高建築物高度為主水平基準上 40 米，連同的擬議學校(最高建築物高度為八層)及域多利道沿路的現有低層政府、機構及社區設施，將可提供緩衝空間及有助保持該區的開揚度。位於用地中央的建築物間距亦可改善視覺通透度。

空氣流通

6.5.33 如上文第 6.4.17 段所述，根據空氣流通專家評估，只要採取擬議緩解措施，有關的土地用途建議不會對該區造成不可克服的影響。當局在南至北已採用闊 15 米的建築物間距，避免無間斷的建築物外牆造成屏風效應。此外，在詳細設計階段會進行進一步的定量空氣流通評估，以訂定合適的布局及建築物設計，以維持／改善通風情況。該等規定已納入大綱圖的《說明書》內，並會於契約中訂明。

6.5.34 一名申述人亦提及加多近街臨時花園用地與一八九零年代收容鼠疫患者的玻璃廠醫院有關。然而，康文署轄下古物古蹟辦事署(下稱「古蹟辦」)沒有相關記錄。

修訂項目 C3

6.5.35 部分申述人關注於擬議海濱公園非原址重置現時在西寧街巴士總站的東華痘局拱門和奠基石。但是應注意的是拱門和奠基石是古蹟辦定為政府文物地點(圖 H-1)。該拱門和奠基石從加惠民道醫院舊址遷移過來。由於拱門和奠基石會受擬

議發展影響，《說明書》已訂明擬把拱門及奠基石遷往海濱公園，以便更好地保存。倘日後的海濱公園倡議人提出任何搬遷建議，必須按照發展局技術通告(工務)第 6/2009 號先行徵詢古蹟辦的意見。

- 6.5.36 部分申述人要求保留西寧街巴士總站和保育該處所有成齡樹。根據建議方案，西寧街和城西道巴士總站會遷至**修訂項目 C2**的擬議公共交通運輸總站。擬議公共交通總站位於西寧街對出的西寧街巴士總站對面。新設的公共交通運輸總站會為乘客提供更佳的候車環境，待落實上文第 6.4.14 段所述的行人網絡，該處與周邊地區的連接會有所改善。保留西寧街露天巴士總站會妨礙有關用地的發展潛力，該用地已規劃作私人住宅發展。

申述人的建議

修訂項目 C2、C3 及 C4

- 6.5.37 鑑於目前房屋土地供應短缺，不把申述地點改劃為「住宅(甲類)」地帶以作住宅發展的建議不獲支持。
- 6.5.38 由於該區的整體梯級式建築物高度輪廓實屬恰當，降低該用地的建築物高度限制的建議不獲支持。

修訂項目 C2

- 6.5.39 就保留加多近街臨時花園的訴求，上文第 6.5.26 至 6.5.31 段所作的回應相關。至於興建社區綜合大樓的建議，一如上文第 6.5.24 段所述，建議不獲支持。鑑於目前房屋土地供應短缺，沒有充分理據不在用地進行房屋發展。
- 6.5.40 至於 **R184** 和 **R140** 建議保留西寧街以東地區作休憩用地和康樂用途，上文第 6.5.37 及 6.5.44 段所作的回應相關。

- 6.5.41 至於 **R4117** 的建議(即加多近街臨時花園附近的新發展項目高度不應超過 30 米)，如上文第 6.4.8 段所述，鑑於整體梯級式建築物高度輪廓實屬恰當，並無理由允許有關建議。
- 6.5.42 部分申述人提出四個用地，以替代修訂項目 C2 的住宅發展用地。然而，申述人未有提供充分理據。從土地用途規劃而言，有關替代用地不適合作住宅發展，原因如下(i) 加惠民道公園(「休憩用地」地帶)構成位於海濱及山坡間的風道的一部分；(ii) 域多利道沿路的現有「政府、機構或社區」用地(包括一項三級歷史建築)一直為當地居民提供政府、機構及社區設施(如診所)，並位於低矮發展區內，有紓緩作用；(iii) 西環邨(「住宅(甲類)」地帶)目前是公營房屋，沒有重建計劃(上文第 6.3.2 段相關)；及(iv) 石山街的斜坡劃為「綠化地帶」，此地帶不宜進行發展，而由於山坡陡峭，發展這塊替代用地的技術可能性存疑。*修訂項目 C3*
- 6.5.43 關於 **R150** 及 **R175** 建議把修訂項目 C2 的公共交通運輸總站和地下停車場遷至申述用地，以釋出該用地(修訂項目 C2)作其他用途，當局認為該建議不可行，因為所涉用地面積只是 0.23 公頃，面積太小，無法容納 7 000 平方米的擬議公共交通運輸總站，以及擬議的 50 個公眾泊車位和 70 個貨車泊車位。

擬議小學(修訂項目 D1)

- 6.5.44 有建議指可利用該用地作其他用途，例如社區會堂、休憩用地及康樂設施，或利用部分用地把電車服務延長至西寧街。不過，**修訂項目 D1** 是唯一獲確認適宜用作闢設擬議小學的用地，因此應預留作該等用途，以應付該區的教育需要。
- 6.5.45 區內擬議行人網絡的詳情載於上文第 6.4.14 段，因此擬議小學與附近地區有完善的接駁設施。此外，擬議小學亦鄰近港鐵堅尼地城站(距離約 500 米)。

擬議重置公眾殮房(修訂項目 E)

- 6.5.46 擬建殮房旨在重置西寧街現有的域多利亞公眾殮房，以便在堅尼地城海濱闢設連貫的海濱長廊，供公眾享用。至於 **R4092 至 R4095** 對殮房位置的關注，重置用地位於域多利道西面較遠處，遠離現有住宅羣。當局會利用現有隧道式的岩洞連同毗連用地興建殮房大樓。應注意的是，在土地用途檢討的整個公眾諮詢過程中，公眾對重置域多利亞公眾殮房及重置用地的位置並無強烈意見。

新通道(修訂項目 F)

- 6.5.47 有些申述人建議刪除修訂項目 **F** 的新通道，以擴大海濱公園。然而，如運輸署的交通檢討所述，新通道在減輕加多近街及域多利道的主要路口負荷方面是必要的，況且並未評估刪除該通道的影響，因此不支持刪除。

綠化地帶(修訂項目 E(部分)、J 及 M)

- 6.5.48 摩星嶺大致上是林地並在大綱圖上大部分地方均劃為「綠化地帶」及其支區,包括修訂項目 **E(部分)**, **J** 及 **M**。根據一般推定，「綠化地帶」不宜進行發展；位處「綠化地帶」內的自然環境及歷史建築因而得以保護。漁護署署長認為有關用途地帶合適，可反映現有的自然環境。
- 6.5.49 關於申述人建議把摩星嶺改劃為「其他指定用途(自然生態公園)」地帶以供進行康樂活動，「自然教育徑」、「郊遊地區」和「帳幕營地」均為大綱圖「綠化地帶」內經常准許的用途。至於其他康樂活動，則可能須提出規劃申請，城規會會按每宗申請的情況作出考慮。因而並無充分理據把摩星嶺改劃為「其他指定用途(自然生態公園)」地帶。
- 6.5.50 關於申述人建議把摩星嶺區劃定為郊野公園，一個地區是否適合劃為郊野公園並非城規會的職權範圍。不

過，現行的用途地帶不會妨礙有關當局日後把摩星嶺劃為郊野公園。

與多項修訂項目有關的建議

修訂項目 A1、A2、C1、C2、C3 及 F

6.5.51 上文第 6.3.2、6.4.1、6.5.24、6.5.36、6.5.39 及 6.5.43 的回應相關，因此建議不獲支持。

修訂項目 A1、C2、D1 及 F

6.5.52 上文第 6.3.2、6.4.1 及 6.5.41 的回應相關，因此建議不獲支持。

修訂項目 A1、A3、C2 及 D1

6.5.53 上文第 6.5.5 及 6.5.44 的回應相關，因此建議不獲支持。

修訂項目 C1、C2、C3 及 D1

6.5.54 上文第 6.5.25、6.5.43 及 6.5.44 的回應相關，因此建議不獲支持。

與指定修訂項目無關的其他建議

6.5.55 大綱圖有相關的條文容許闢設零售商店。不過，該等設施的供應是由市場主導的。協助小商店及小生意的要求，並非土地用途相關的事宜及不屬於城規會的職權範圍。

6.6 就意見理由作出的回應

6.6.1 所提意見的理由大多與申述所提出的相若。上文第 6.4 及 6.5 段對申述所作的回應亦相關。意見提出的主要理由和規劃署的回應載於附件 VII。

6.6.2 此外，關於提意見人提出(C1 至 C9)撤回改劃加多近街臨時花園用途地帶的建議，該臨時花園及其毗鄰地區已在大綱圖改劃為「住宅(甲類)6」地帶，並於二零一六年三月十一日根據條例第 7 條刊憲及展示供公眾查閱。大綱草圖現正進行法定制圖程序。城規會會考慮所接獲的申述和就申述所提出的意見，並已邀請申述人和提意見人出席聆聽會。在聆聽會後，城規會會決定會否建議對大綱草圖作出修訂以順應申述。條例並無條文訂明可應提意見人的要求「撤回」加多近街臨時花園的土地用途建議。

7. 諮詢

7.1 當局已徵詢下列政府各局／部門的意見，有關意見已適當地納入上文各段：

- (a) 發展局局長
- (b) 教育局局長
- (c) 房屋署署長
- (d) 運輸署署長
- (e) 環境保護署署長
- (f) 社會福利署署長
- (g) 漁農自然護理署署長
- (h) 康樂及文化事務署署長
- (i) 建築署署長
- (j) 衛生署署長
- (k) 警務處處長
- (l) 屋宇署總屋宇測量師／港島西
- (m) 地政總署地政專員／港島西及南
- (n) 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長
- (o) 土木工程拓展署總工程師／專責事務(工程)
- (p) 路政署總工程師／鐵路拓展
- (q) 渠務署總工程師／香港及離島
- (r) 水務署總工程師／建設
- (s) 康樂及文化事務署古物古蹟辦事處
- (t) 民政事務總署中西區民政事務專員
- (u) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境

7.2 下列政府部門對申述／意見沒有意見：

- (a) 海事處處長
- (b) 食物環境衛生署署長
- (c) 路政署港島區總工程師

8. 規劃署的意見

8.1 **R1 至 R142 及 R4096 就修訂項目 A1、A3、C1、C4、D1、D2 及 L 表示支持的意見備悉。**

8.2 根據上文第 6 段所載的評估，以及基於以下原因，規劃署不支持**R111 至 R5008、R5011 至 R5081、R5083 至 R7198、R7200 至 R7201、R7203 至 R7227、R7229 至 R7303、R7305 至 R7329、R7331 至 R7340、R7342 至 R7367、R7369 至 R7388、R7390、R7392 至 R7404、R7406 至 R7435、R7437 至 R7439、R7441 至 R7498、R7501 至 R7530、R7532 至 R7540、R7542 至 R7554、R7556 至 R7572 及 R7574 至 R7614**，並認為不應修訂圖則以順應申述：

- (a) 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》的修訂是根據堅尼地城西部土地用途檢討的建議的土地用途檢討方案(建議方案)而提出的。有關的方案是當局經考慮相關規劃原則，包括海港規劃、房屋土地供應、休憩用地和政府、機構及社區設施的供應、具歷史價值的構築物和古樹名木的保育、技術可行性，以及兩輪土地用途檢討期間收到的公眾意見後而制定的；
- (b) 政府已通過多管齊下的方法在短中期內增加和加快房屋土地供應，並有需要善用現有市區和新市鎮的已建設土地，以及現有基建設施周邊的土地。堅尼地城西部是其中一塊在土地用途檢討中覓得作發展之用的土地；

- (c) 已進行交通、通風和視覺方面的技術評估和初步樹木調查，以確定建議方案的技術可行性。建議方案預期不會有無法克服的技術問題；
- (d) 會有足夠的休憩用地和政府、機構及社區設施供應，以應付該區的規劃人口需要。此外，亦會增設行人設施，以改善該區(包括海濱區)的暢達性，並會進行交通改善工程，以改善該區的交通情況；
- (e) 已適當地遵照法定及行政程序，徵詢公眾對修訂用途地帶的意見。展示大綱圖供公眾查閱和讓公眾提交申述及意見的規定，乃《城市規劃條例》訂明法定諮詢程序的一部分；
- (f) 在沒有理據的情況下更改個別用地的土地用途，可能會妨礙落實建議方案的整體目標，或會對房屋土地供應及／或運輸和政府、機構及社區設施的供應造成不良影響；

修訂項目 A1

- (g) 擬議海濱公園的詳細設計尚待確定，日後仍有空間按情況加入不同的設計要求，包括寵物公園和更多綠化設施；

修訂項目 B

- (h) 「其他指定用途(商業、康樂及旅遊業有關用途)」地帶的總樓面面積及建築物高度限制，以及劃設闊 12 米的海濱長廊的規定是恰當的。此乃考慮到其重要的海旁位置、現有建築物與海岸線之間的環境和兩塊休憩用地要順利接合的需要；
- (i) 並無有力的理據支持修訂「其他指定用途(商業、消閒及與旅遊有關的用途)」地帶《註釋》中的土地用途表及發展限制，以及放寬該用地的總樓面面積／建築物高度限制(限於 **R144**)；

修訂項目 C 1

- (j) 在詳細設計階段將適當地進行進一步的詳細技術評估，以改善和善用行人風環境。闢設公眾泊車位和貨車泊車位，旨在解決該區泊車位不足的情況，從交通角度而言是可以接受的；

修訂項目 C 2

- (k) 儘管前堅尼地城焚化爐、前堅尼地城屠房和毗鄰用地(包括加多近街臨時花園)地底下的現有泥土污染物因有表土或混凝土板／鋪築地面而處於穩定狀態，但鑑於有關用地處發展密度高的市區，為前述用地進行一次性的除污工程以消除污染物所帶來的潛在風險實屬非常合適的安排；
- (l) 除污工程不論加多近街臨時花園的長遠用途都必須要進行。失去的加多近街臨時花園會以擬建的海濱公園作補償。

修訂項目 D 1

- (m) 擬建的學校是為應付該區在教育上的需要。透過改善該區的行人通道網，可提升擬建學校與鄰近住宅發展及公共運輸設施的暢達性；

修訂項目 E

- (n) 預留土地供重置域多利亞公眾殮房，以興建連貫的海濱長廊；

修訂項目 F

- (o) 須闢設新的通道和進行其他道路改善工程，以配合建議土地用建議；以及

涉及其餘修訂項目的建議

- (p) 並無充分理據支持會令房屋土地供應減少或其技術可行性尚待確實的相關建議。

9. 請求作出決定

請城規會考慮有關申述及意見，並決定建議／不建議對圖則作出任何修訂，以順應申述／申述的部分內容。

附件

附件 I	《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》(縮印本)
附件 II	《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/19》的修訂項目附表
附件 III	堅尼地城西部土地用途檢討採用的規劃原則
附件 IV	堅尼地城西部土地用途檢討諮詢工作時序表(摘錄自都會規劃小組委員會文件第 1/16 號)
附件 V	土木工程拓展署負責的前堅尼地城焚化爐／屠房用地及毗鄰用地的土地除污工程
附件 VI	港島區海濱發展專責小組二零一六年十月十九日的會議記錄摘錄
附件 VII	申述及意見的摘要和規劃署所作回應
附件 VIII	R144 提交的擬議指示方案
附件 IX a	R150 提交的擬議作私人住宅發展的替代用地(摘錄自申述人的文件)
附件 IX b	申述人建議作私人住宅發展以替代修訂項目 C2 的用地(非修訂項目)
附件 X	R4112 提交的伸延電車路線建議
附件 XI	相關申述人提交的堅尼地城西部綜合建議(摘錄自相關申述人的文件)
附件 XII	各申述地點及其周邊地方
附件 XIII	運輸署的堅尼地城西部土地用途方案交通檢討(摘錄自都會規劃小組委員會文件第 1/16 號)

附件 XIV	運輸署的堅尼地城西部土地用途方案交通檢討補充資料
附件 XV	堅尼地城西部土地用途檢討的整體景觀考慮因素
附件 XVI	前堅尼地城焚化爐／屠房用地及毗鄰用地土地除污工程的樹木調查(摘錄自二零一五年核准的環境影響評估報告)
附件 XVII	堅尼地城西部海濱的設計概念圖及主題(摘錄自都會規劃小組委員會文件第 1/16 號)
附件 XVIII	申述人名單
附件 XIX	提意見人名單
附件 XX	載有全部申述和意見書的光碟[只提供予城規會委員]
圖 H-1	堅尼地城西部土地用途檢討的位置圖
圖 H-2	堅尼地城西部的建議的土地用途檢討方案
圖 H-3 a	擬議修訂項目
圖 H-3 b	修訂項目的位置圖
圖 H-4	申述地點的位置圖
圖 H-5 至 H-8	修訂項目 A1 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-9 至 H-11	修訂項目 A2 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-12 至 H-15	修訂項目 A3 及 A4 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-16 至 H-19	修訂項目 B 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-20 至 H-22	修訂項目 C1 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-23 至 H-26	修訂項目 C2 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-27 至 H-30	修訂項目 C3 及 C4 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-31 至 H-33	修訂項目 D1 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-34 至 H-36	修訂項目 D2 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-37 至 H-41	修訂項目 E 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-42 至 H-49	修訂項目 F 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-50 至 H-52	修訂項目 G 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-53 至 H-55	修訂項目 H 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-56 至 H-58	修訂項目 J 及 M 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-59 至 H-62	修訂項目 K 及 L 的地盤平面圖、航攝照片及實地照片
圖 H-63	電腦合成照片的觀景點

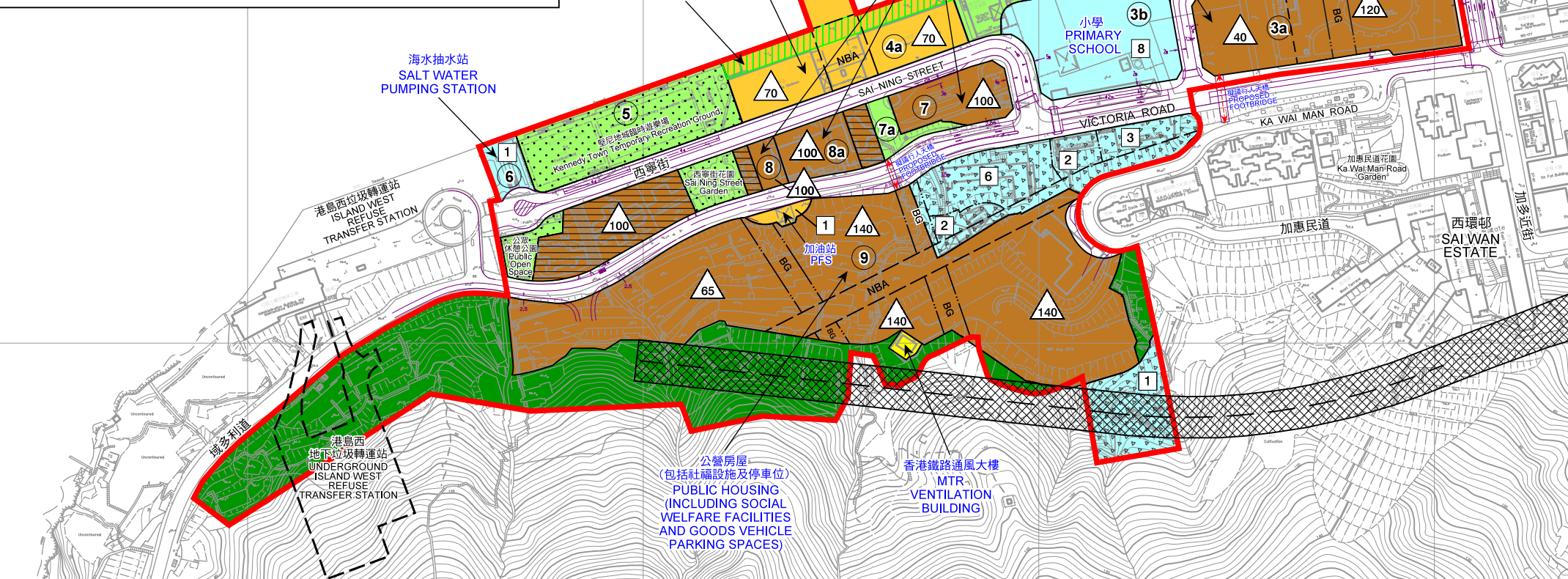
- 圖 H-64 至 H-69 堅尼地城西部及擬重置的域多利亞公眾殮房的電腦合成照片
- 圖 H-70 《堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20》《說明書》附加的建築物間距及非建築用地限制
- 圖 H-71 週邊主要發展的現存建築物高度
- 圖 H-72 擬議交通改善措施(摘錄自都會規劃小組委員會文件第 1/16 號)
- 圖 H-73 擬議及現有行人設施

規劃署

二零一七年二月

圖例 LEGEND

- | | | | |
|---|---|--|--|
| ② | 地盤編號
SITE NUMBERS | | 擬議其他指定用途
PROPOSED OTHER SPECIFIED USES |
| 1 | 最高建築物高度(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS) | | 鐵路相關用途
RAILWAY RELATED USE |
| | 最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM) | | 擬議海濱長廊
PROPOSED PROMENADE |
| | 土地用途檢討範圍
BOUNDARY OF LAND USE REVIEW | | 現有住宅用地
EXISTING RESIDENTIAL |
| | 擬議住宅用地
PROPOSED RESIDENTIAL | | 現有政府、機構或社區用地
EXISTING GOVERNMENT,
INSTITUTION OR COMMUNITY |
| | 擬議政府、機構或社區用地
PROPOSED GOVERNMENT,
INSTITUTION OR COMMUNITY | | 現有休憩用地
EXISTING OPEN SPACE |
| | 擬議休憩用地/海濱長廊
PROPOSED OPEN SPACE /
PROMENADE | | 香港鐵路港島綫隧道
MTR ISLAND LINE TUNNEL |
| | 擬議綠化地帶
PROPOSED GREEN BELT | | 擬議非建築用地
PROPOSED NON-BUILDING AREA |
| | | | 擬議建築物間距
PROPOSED BUILDING GAP |



本摘要圖於2017年1月23日擬備，
所根據的資料為測量圖編號11-SW-6C和6D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No. 11-SW-6C & D

堅尼地城西部土地用途檢討 LAND USE REVIEW ON THE WESTERN PART OF KENNEDY TOWN

建議的土地用途檢討方案 RECOMMENDED LAND USE PROPOSAL

比例 SCALE 1 : 3 500

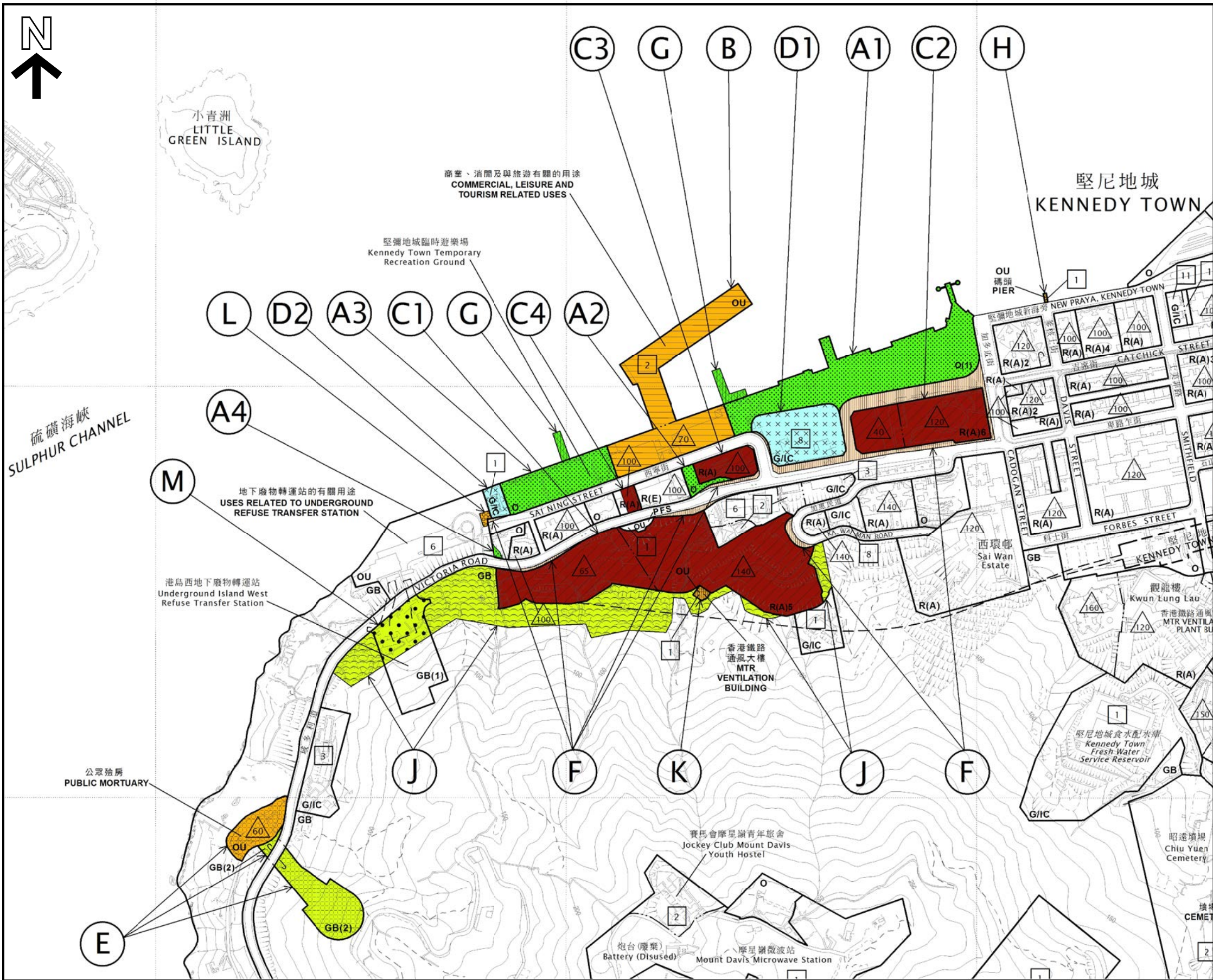
規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 2



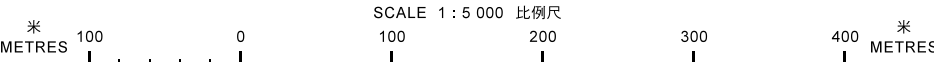
圖例 LEGEND

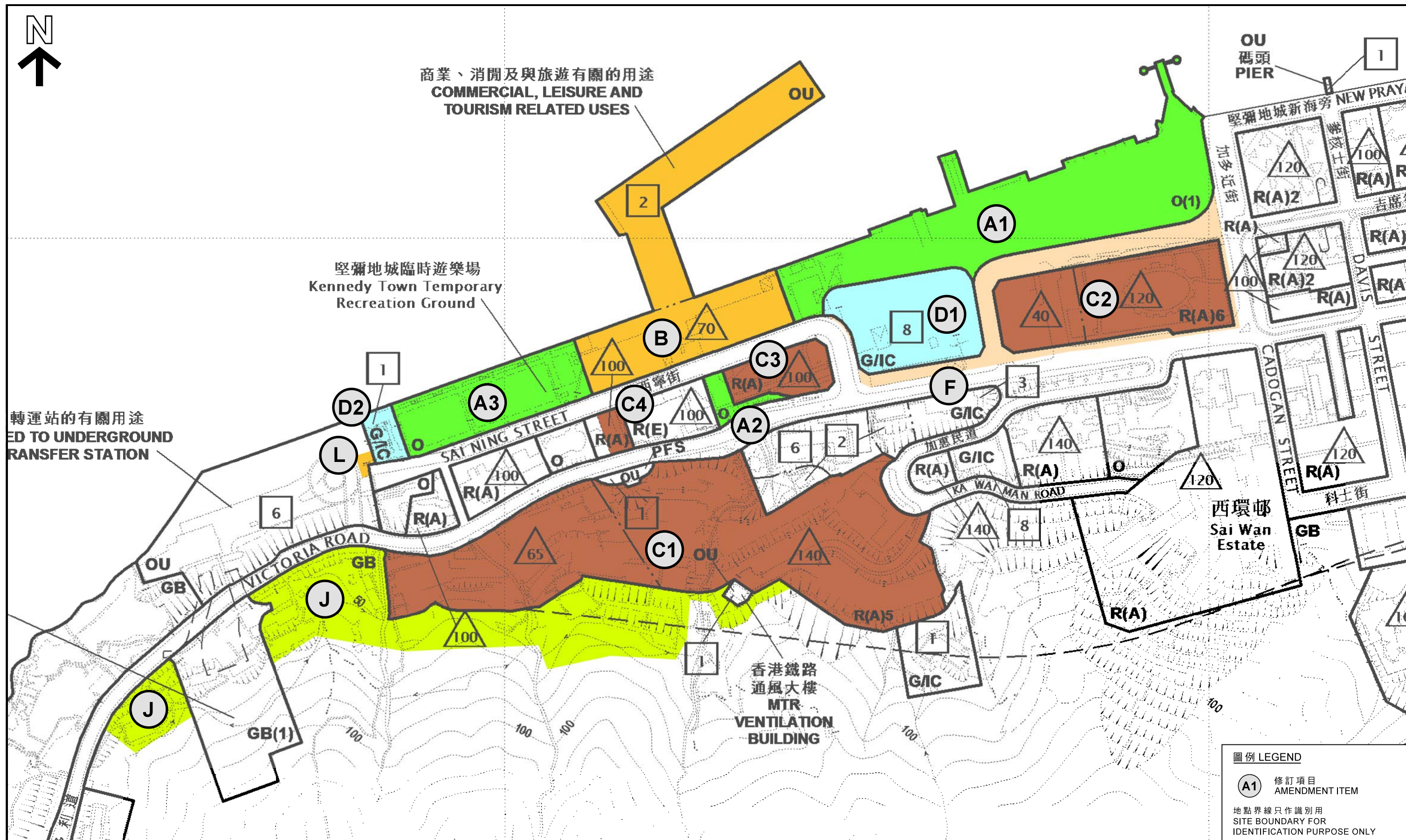
修訂項目 AMENDMENT ITEM

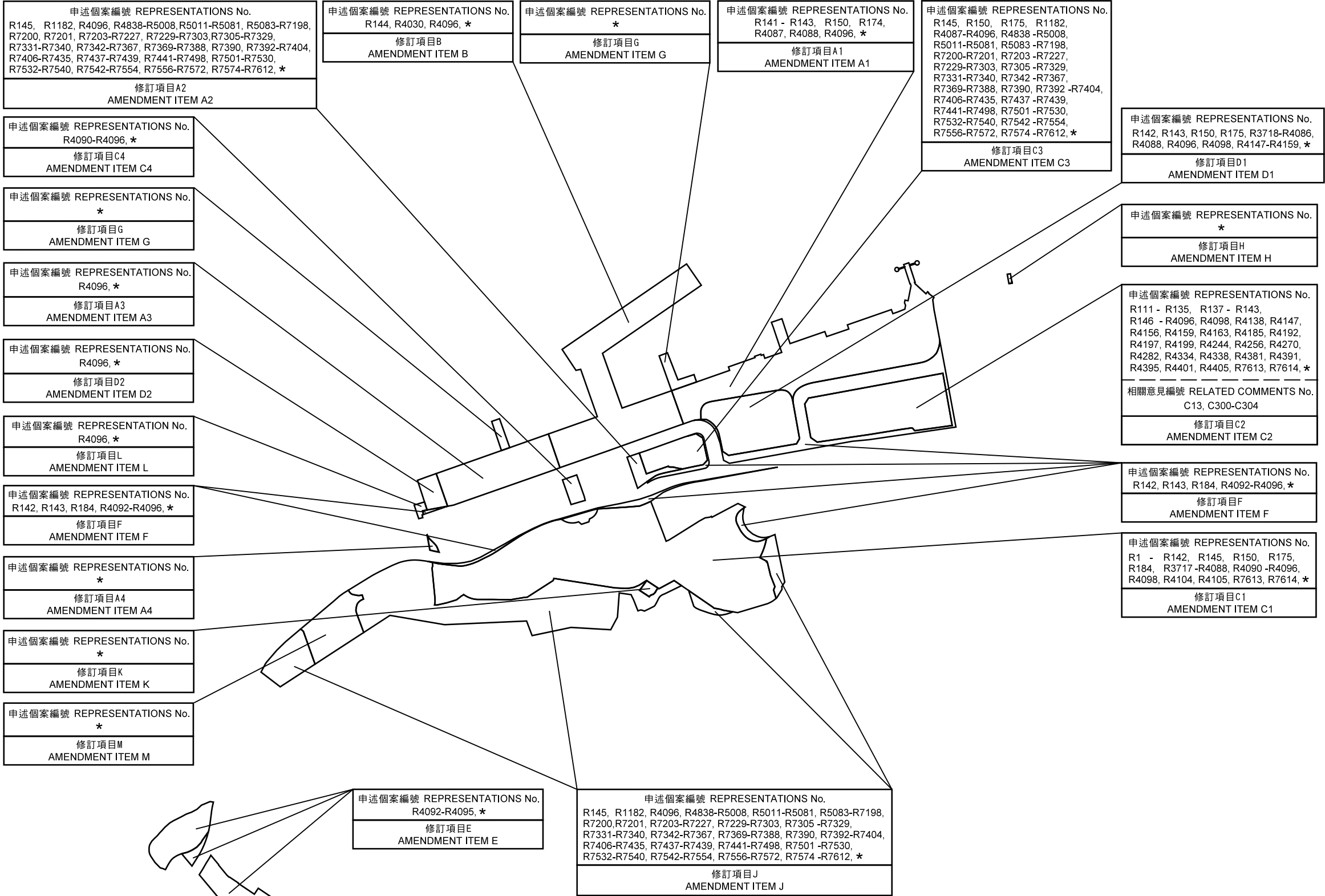
- (A1) 把加多近街以西一幅臨海土地由「未決定用途」地帶改劃為「休憩用地(1)」地帶，以及把四個碼頭納入規劃區，並創作「休憩用地(1)」地帶
REZONING OF A PIECE OF LAND ALONG THE WATERFRONT TO THE WEST OF CADOGAN STREET FROM "U" TO "O(1)", AND INCORPORATION OF FOUR PIERS INTO THE PLANNING SCHEME AREA AND ZONING THEM TO "O(1)"
- (A2) 把西寧街及域多利道之間的一幅土地由「未決定用途」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶
REZONING OF AN AREA BETWEEN SAI NING STREET AND VICTORIA ROAD FROM "U" AND AN AREA SHOWN AS "ROAD" TO "O"
- (A3) 把西寧街以北的一幅臨海土地由「未決定用途」地帶改劃為「休憩用地」地帶
REZONING OF AN AREA ALONG THE WATERFRONT TO THE NORTH OF SAI NING STREET FROM "U" TO "O"
- (A4) 把毗鄰傲翔灣畔的現有公眾休憩用地內的一幅土地由「其他指定用途」註明「地下廢物轉運站的有關用途」地帶改劃為「休憩用地」地帶
REZONING OF AN AREA WITHIN THE EXISTING PUBLIC OPEN SPACE ADJOINING THE SAIL AT VICTORIA FROM "OU" ANNOTATED "USES RELATED TO UNDERGROUND REFUSE TRANSFER STATION" TO "O"
- (B) 把西寧街以北現時倉庫及碼頭設施所在的一幅土地由「工業」及「其他指定用途」註明「碼頭」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶及訂定建築物高度限制
REZONING OF AN AREA CURRENTLY OCCUPIED BY GODOWN AND WHARF FACILITIES TO THE NORTH OF SAI NING STREET FROM "I" AND "OU" ANNOTATED "PIER" TO "OU" ANNOTATED "COMMERCIAL, LEISURE AND TOURISM RELATED USES" WITH STIPULATION OF BUILDING HEIGHT RESTRICTIONS
- (C1) 把域多利道以南及加惠民道以西的一幅土地由「未決定用途」、「其他指定用途」註明「加油站」、「政府、機構或社區」及「綠化地帶」地帶改劃為「住宅(甲類)5」地帶及訂定建築物高度限制
REZONING OF AN AREA TO THE SOUTH OF VICTORIA ROAD AND TO THE WEST OF KA WAI MAN ROAD FROM "U", "OU" ANNOTATED "PETROL FILLING STATION", "G/I/C" AND "GB" TO "R(A)5" WITH STIPULATION OF BUILDING HEIGHT RESTRICTIONS
- (C2) 把域多利道及加多近街交界處的一幅土地由「未決定用途」及「休憩用地」地帶改劃為「住宅(甲類)6」地帶及訂定建築物高度限制
REZONING OF AN AREA AT THE JUNCTION OF VICTORIA ROAD AND CADOGAN STREET FROM "U" AND "O" TO "R(A)6" WITH STIPULATION OF BUILDING HEIGHT RESTRICTIONS
- (C3) 把西寧街及域多利道交界處的一幅土地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶及訂定建築物高度限制
REZONING OF AN AREA AT THE JUNCTION OF SAI NING STREET AND VICTORIA ROAD FROM "U" TO "R(A)" WITH STIPULATION OF BUILDING HEIGHT RESTRICTION
- (C4) 把西寧街及域多利道之間，位於「住宅(戊類)」地帶以西的一幅土地由「未決定用途」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶及訂定建築物高度限制
REZONING OF AN AREA BETWEEN SAI NING STREET AND VICTORIA ROAD TO THE WEST OF A "R(E)" ZONE FROM "U" TO "R(A)" WITH STIPULATION OF BUILDING HEIGHT RESTRICTION
- (D1) 把西寧街以東的一幅土地由「未決定用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶及訂定建築物高度限制
REZONING OF AN AREA TO THE EAST OF SAI NING STREET FROM "U" TO "G/I/C" WITH STIPULATION OF BUILDING HEIGHT RESTRICTION
- (D2) 把西寧街西端的一幅臨海土地由「未決定用途」及「其他指定用途」註明「地下廢物轉運站的有關用途」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶及訂定建築物高度限制
REZONING OF AN AREA ALONG THE WATERFRONT AT THE WESTERN END OF SAI NING STREET FROM "U" AND "OU" ANNOTATED "USES RELATED TO UNDERGROUND REFUSE TRANSFER STATION" TO "G/I/C" WITH STIPULATION OF BUILDING HEIGHT RESTRICTION
- (E) 把域多利道西端的兩幅土地分別由「住宅(丙類)3」地帶改劃為「其他指定用途」註明「公眾殮房」地帶及訂定建築物高度限制，以及由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(2)」
REZONING OF TWO AREAS AT THE WESTERN END OF VICTORIA ROAD FROM "R(C)3" TO "OU" ANNOTATED "PUBLIC MORTUARY" WITH STIPULATION OF BUILDING HEIGHT RESTRICTION AND FROM "GB" TO "GB(2)" RESPECTIVELY
- (F) 把沿加多近街、域多利道、西寧街及加惠民道的五幅狹長土地由「未決定用途」、「休憩用地」、「其他指定用途」註明「加油站」及「政府、機構或社區」地帶，改劃為顯示為「道路」的地方
REZONING OF FIVE STRIPS OF LAND ALONG CADOGAN STREET, VICTORIA ROAD, SAI NING STREET AND KA WAI MAN ROAD FROM "U", "O", "OU" ANNOTATED "PETROL FILLING STATION" AND "G/I/C" TO AREAS SHOWN AS "ROAD"
- (G) 把西寧街北面稍遠處，沿海濱的兩個現有海面範圍剔出規劃區
EXCISION OF TWO SEA AREAS AT THE WATERFRONT TO THE FURTHER NORTH OF SAI NING STREET FROM THE PLANNING SCHEME AREA
- (H) 把位於堅彌地城新海旁的一個現有碼頭納入規劃區，並創作「其他指定用途」註明「碼頭」地帶及訂定建築物高度限制
INCORPORATION OF AN EXISTING PIER AT NEW PRAYA, KENNEDY TOWN INTO THE PLANNING SCHEME AREA, AND ZONING IT TO "OU" ANNOTATED "PIER" WITH STIPULATION OF BUILDING HEIGHT RESTRICTION
- (J) 把域多利道及摩星嶺北面山麓之間的四幅土地由「未決定用途」地帶改劃為「綠化地帶」地帶
REZONING OF FOUR PIECES OF LAND BETWEEN VICTORIA ROAD AND THE NORTHERN FOOTHILL OF MOUNT DAVIS FROM "U" TO "GB"
- (K) 把加惠民道西南面稍遠處的一座現有香港鐵路通風大樓由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「香港鐵路通風大樓」地帶及訂定建築物高度限制
REZONING OF AN EXISTING MTR VENTILATION BUILDING TO THE FURTHER SOUTHWEST OF KA WAI MAN ROAD FROM "U" TO "OU" ANNOTATED "MTR VENTILATION BUILDING" WITH STIPULATION OF BUILDING HEIGHT RESTRICTION
- (L) 把西寧街西端現作為港島西地下廢物轉運站內的一幅土地由「未決定用途」地帶改劃為「其他指定用途」註明「地下廢物轉運站的有關用途」地帶及訂定建築物高度限制
REZONING OF AN AREA WITHIN THE EXISTING UNDERGROUND ISLAND WEST REFUSE TRANSFER STATION AT THE WESTERN END OF SAI NING STREET FROM "U" TO "OU" ANNOTATED "USES RELATED TO UNDERGROUND REFUSE TRANSFER STATION" WITH STIPULATION OF BUILDING HEIGHT RESTRICTION
- (M) 把域多利道以南現作為港島西地下廢物轉運站的一幅土地由「未決定用途」地帶改劃為「綠化地帶(1)」
REZONING OF AN AREA TO THE SOUTH OF VICTORIA ROAD FOR THE EXISTING UNDERGROUND ISLAND WEST REFUSE TRANSFER STATION FROM "U" TO "GB(1)"

本摘要圖於2017年1月19日擬備，
所根據的資料為於2016年3月11日
展示的分區計劃大綱圖編號S/H1/20
EXTRACT PLAN PREPARED ON 19.1.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20
EXHIBITED ON 11.3.2016

納入堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 的修訂項目
AMENDMENTS INCORPORATED INTO THE DRAFT KENNEDY TOWN & MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20



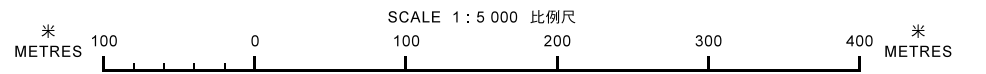




地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

位置圖 LOCATION PLAN

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS No. C1-C306
TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20



規劃署
PLANNING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 4

圖例 LEGEND

R(A) 住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)

G/IC 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

O 休憩用地
OPEN SPACE

OU 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES

△100 最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

地點界線只作識別用

SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

1 最高建築物高度 (樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS)

—— 建築物高度管制區界線
BUILDING HEIGHT
CONTROL ZONE BOUNDARY

① 實地照片的觀景點 (參閱圖 H-7 和 H-8)
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
(REFER PLANS H-7 & H-8)

***** 申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖 H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED
COMMENTS No. (REFER PLAN H-4)

申述個案編號 REPRESENTATIONS No.

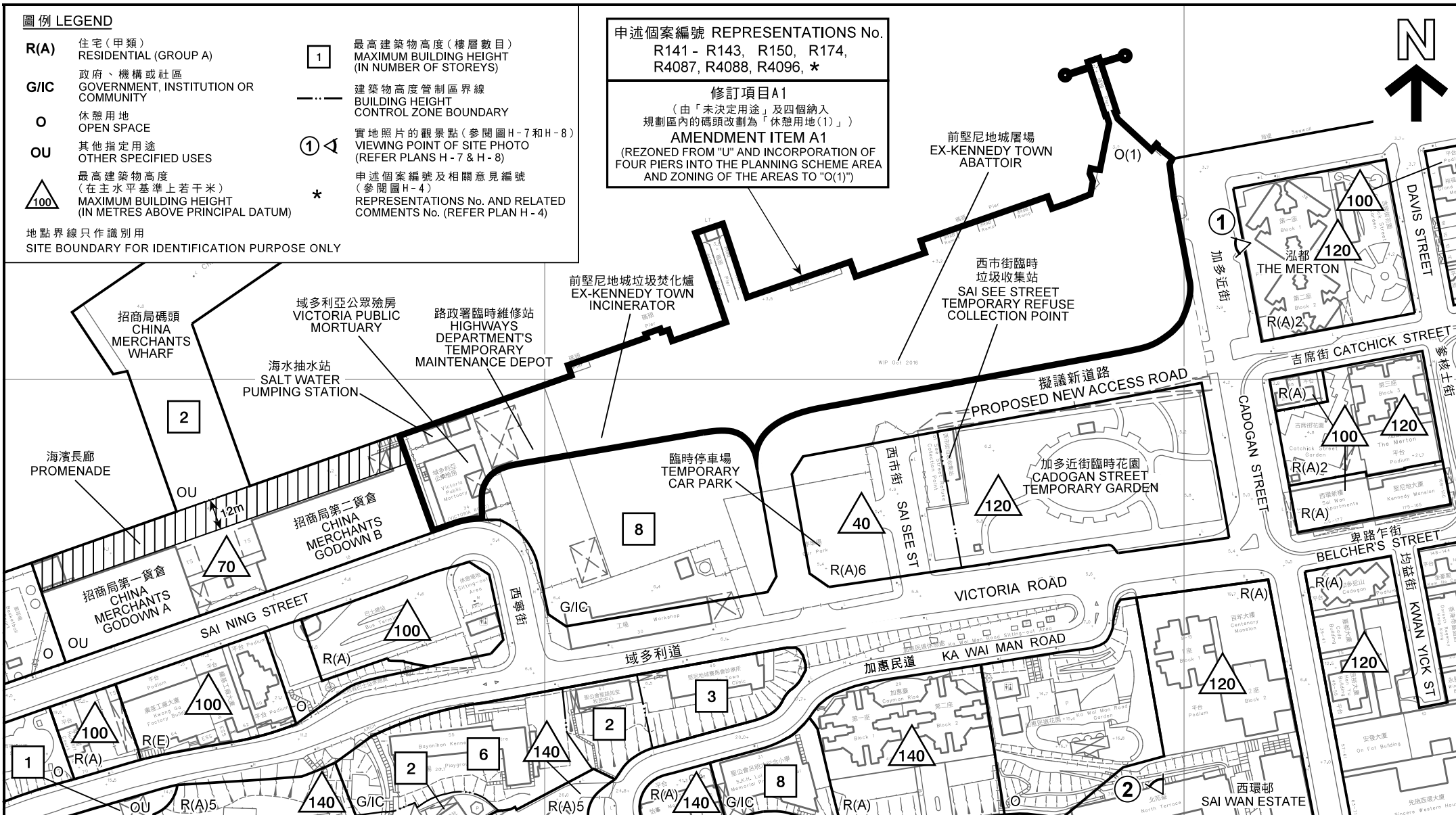
R141 - R143, R150, R174,
R4087, R4088, R4096, *

修訂項目 A1

(由「未決定用途」及四個納入
規劃區內的碼頭改劃為「休憩用地(1)」)

AMENDMENT ITEM A1

(REZONED FROM "U" AND INCORPORATION OF
FOUR PIERS INTO THE PLANNING SCHEME AREA
AND ZONING OF THE AREAS TO "O(1)")



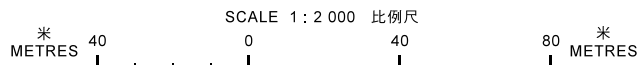
平面圖 SITE PLAN

本摘要圖於2017年1月25日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-6C及D

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No. 11-SW-6C & D

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO

THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 5



圖例 LEGEND

- * 申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED
COMMENTS No. (REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年1月25日擬備，所根據的
資料為地政總署於2016年1月1日拍得的
航攝照片編號CS62284

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTOS No. CS62284
TAKEN ON 1.1.2016 BY LANDS DEPARTMENT

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO

THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

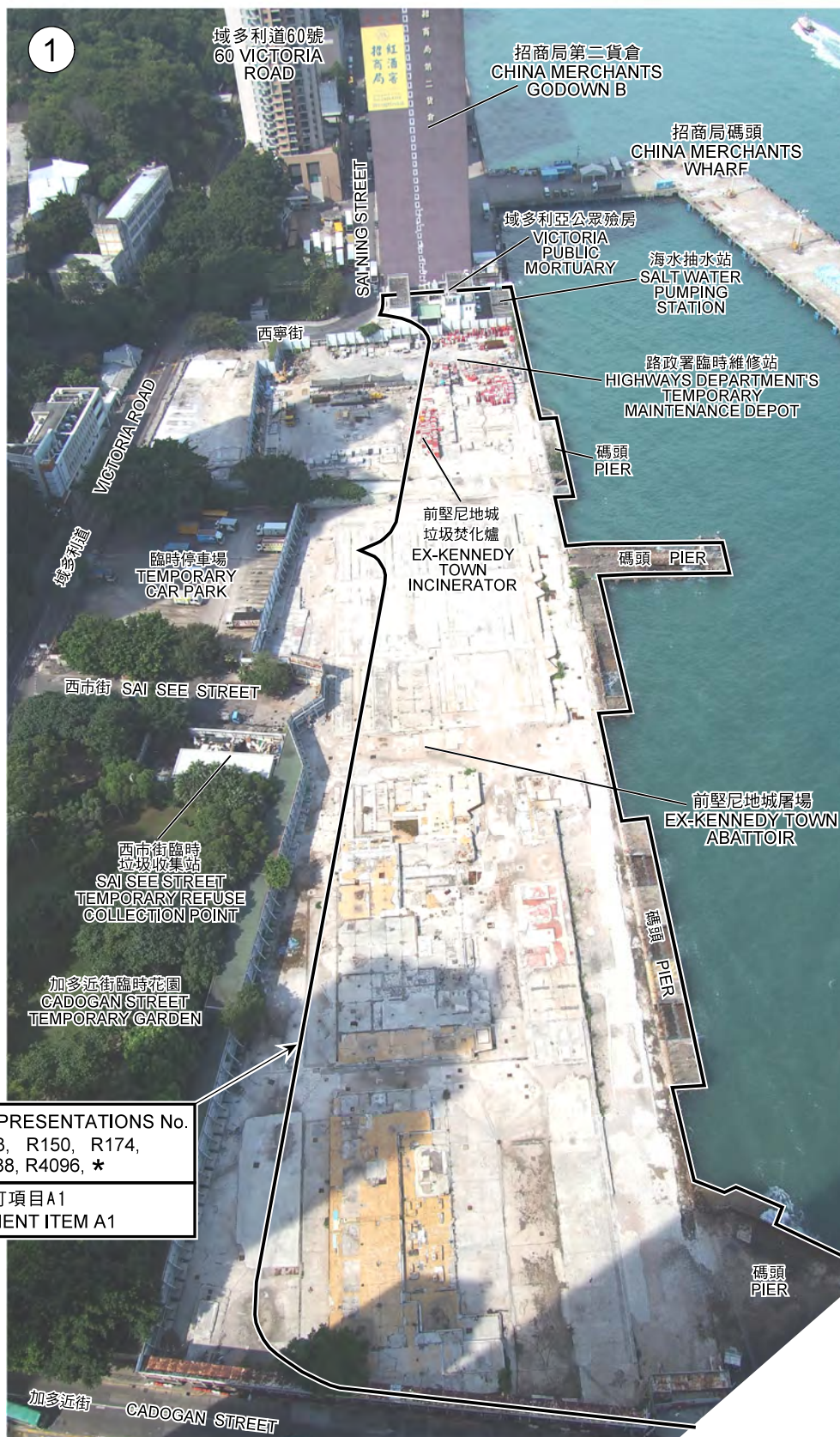


參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 6



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R141 - R143, R150, R174,
R4087, R4088, R4096, *

修訂項目A1
AMENDMENT ITEM A1

圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用

SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為攝於2016年10月14日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 14.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

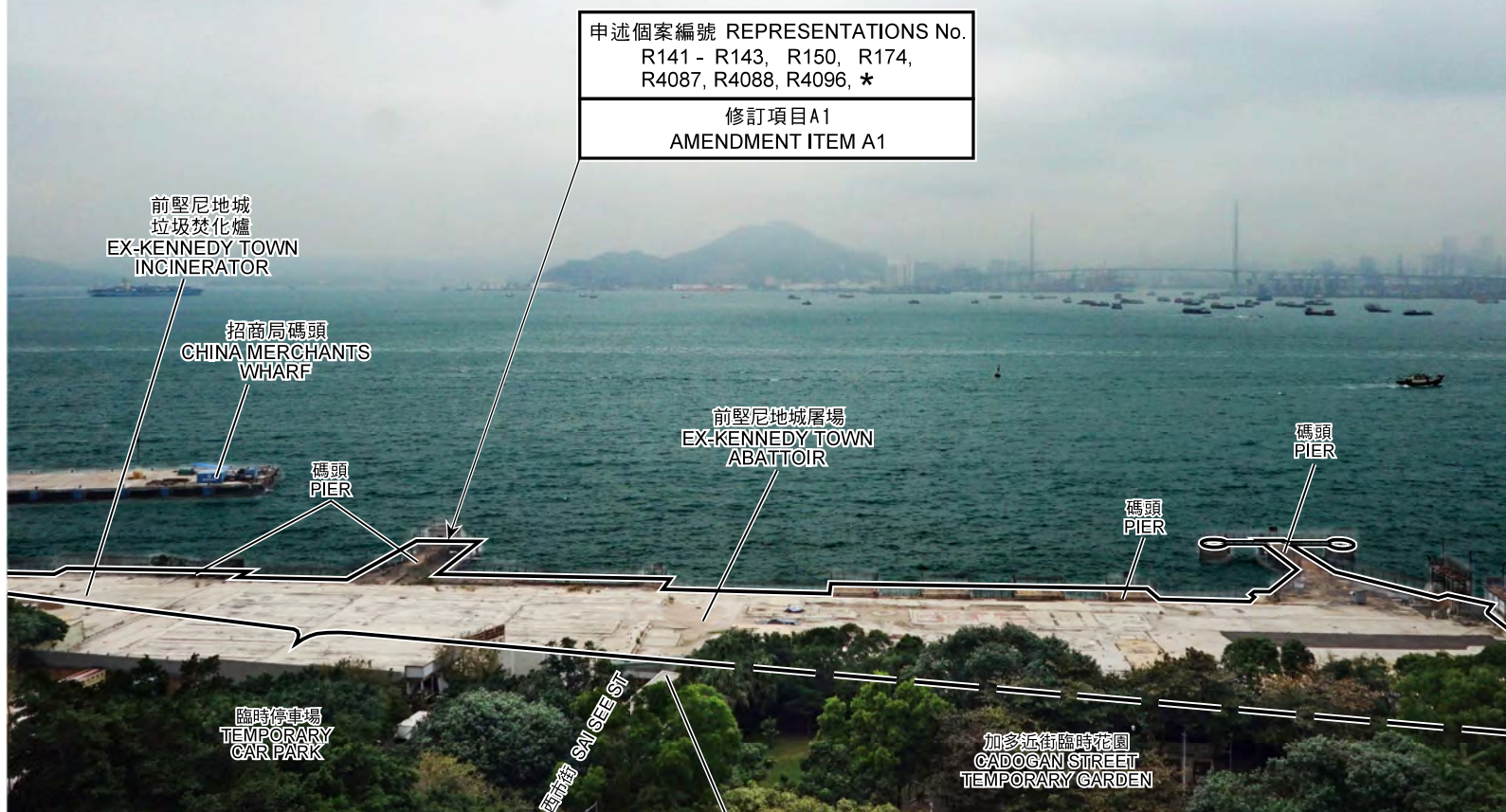
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 7

2



圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖 H - 4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為攝於2017年1月13日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTO
TAKEN ON 13.1.2017

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 8

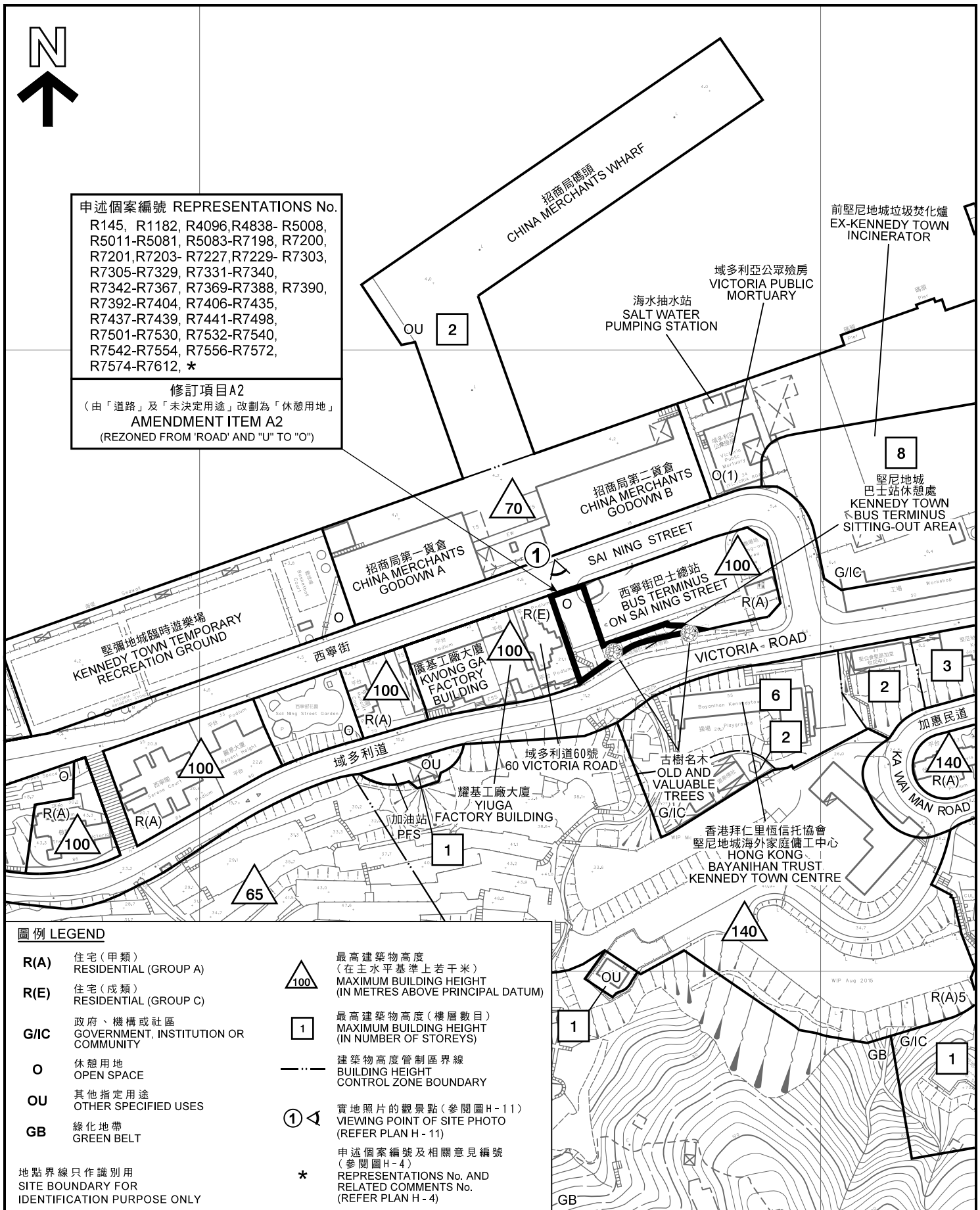


申述個案編號 REPRESENTATIONS No.

R145, R1182, R4096, R4838- R5008,
R5011-R5081, R5083-R7198, R7200,
R7201, R7203- R7227, R7229- R7303,
R7305-R7329, R7331-R7340,
R7342-R7367, R7369-R7388, R7390,
R7392-R7404, R7406-R7435,
R7437-R7439, R7441-R7498,
R7501-R7530, R7532-R7540,
R7542-R7554, R7556-R7572,
R7574-R7612, *

修訂項目A2

(由「道路」及「未決定用途」改劃為「休憩用地」
AMENDMENT ITEM A2
(REZONED FROM 'ROAD' AND 'U' TO 'O')



圖例 LEGEND

R(A) 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)

R(E) 住宅(戊類)
RESIDENTIAL (GROUP C)

G/I/C 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR
COMMUNITY

O 休憩用地
OPEN SPACE

OU 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES

GB 綠化地帶
GREEN BELT

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

100 最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

1 最高建築物高度(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS)

--- 建築物高度管制區界線
BUILDING HEIGHT
CONTROL ZONE BOUNDARY

① 實地照片的觀景點(參閱圖H-11)
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
(REFER PLAN H - 11)

* 申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H - 4)

平面圖 SITE PLAN

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614, 以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

SCALE 1 : 2 000 比例尺

米 40 0 40 80 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 9

本摘要圖於2017年1月25日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-6C及D

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS
No. 11-SW-6C & D



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.

R145, R1182, R4096, R4838- R5008,
R5011-R5081, R5083-R7198, R7200,
R7201, R7203- R7227, R7229- R7303,
R7305-R7329, R7331-R7340,
R7342-R7367, R7369-R7388, R7390,
R7392-R7404, R7406-R7435,
R7437-R7439, R7441-R7498,
R7501-R7530, R7532-R7540,
R7542-R7554, R7556-R7572,
R7574-R7612, *

修訂項目A2
AMENDMENT ITEM A2



圖例 LEGEND

申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)

* REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年1月25日擬備，所根據的
資料為地政總署於2016年1月1日拍得的
航攝照片編號CS62284

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62284
TAKEN ON 1.1.2016 BY
LANDS DEPARTMENT

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 10

申述個案編號 REPRESENTATIONS No.

R145, R1182, R4096, R4838- R5008,
R5011-R5081, R5083-R7198, R7200,
R7201, R7203- R7227, R7229- R7303,
R7305-R7329, R7331-R7340,
R7342-R7367, R7369-R7388, R7390,
R7392-R7404, R7406-R7435,
R7437-R7439, R7441-R7498,
R7501-R7530, R7532-R7540,
R7542-R7554, R7556-R7572,
R7574-R7612, *

修訂項目A2
AMENDMENT ITEM A2



圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月24日擬備，所根據的
資料為攝於2016年10月13日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 13.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

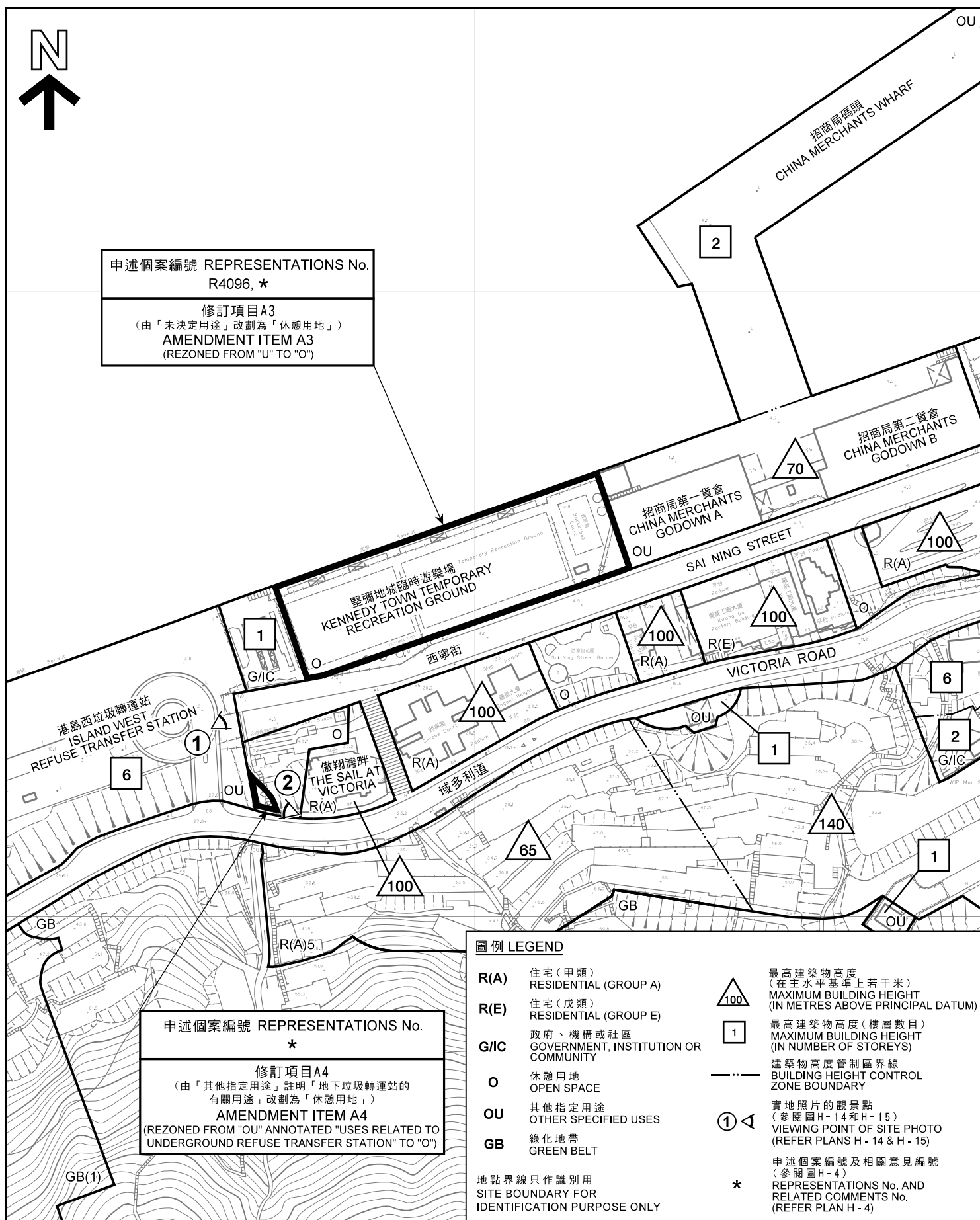


參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 11



PLAN
H - 12



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.

R4096, *

修訂項目A3

AMENDMENT ITEM A3

堅彌地城臨時遊樂場
KENNEDY TOWN TEMPORARY
RECREATION GROUND

招商局第一貨倉
CHINA MERCHANTS
GODOWN A

招商局碼頭
CHINA MERCHANTS WHARF

西寧街
SAI NING STREET

域多利道
VICTORIA ROAD

港島西垃圾轉運站
ISLAND WEST
REFUSE TRANSFER STATION

傲翔灣畔
THE SAIL AT
VICTORIA

申述個案編號 REPRESENTATIONS No.

*

修訂項目A4

AMENDMENT ITEM A4

圖例 LEGEND

申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)

* REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年1月25日擬備，所根據的
資料為地政總署於2016年1月1日拍得的
航攝照片編號CS62285

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62285
TAKEN ON 1.1.2016 BY
LANDS DEPARTMENT

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 13

1

申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R4096, *

修訂項目A3
AMENDMENT ITEM A3

招商局第一貨倉
CHINA MERCHANTS
GODOWN A

招商局碼頭
CHINA MERCHANTS
WHARF

堅彌地城臨時遊樂場
KENNEDY TOWN TEMPORARY
RECREATION GROUND

SAI NING STREET

西寧街

圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號(參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為攝於2016年10月6日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON
6.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 14

域多利道
VICTORIA ROAD



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
*

修訂項目A4
AMENDMENT ITEM A4

圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號(參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月24日擬備，所根據的資料為攝於2016年10月7日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 7.10.2016

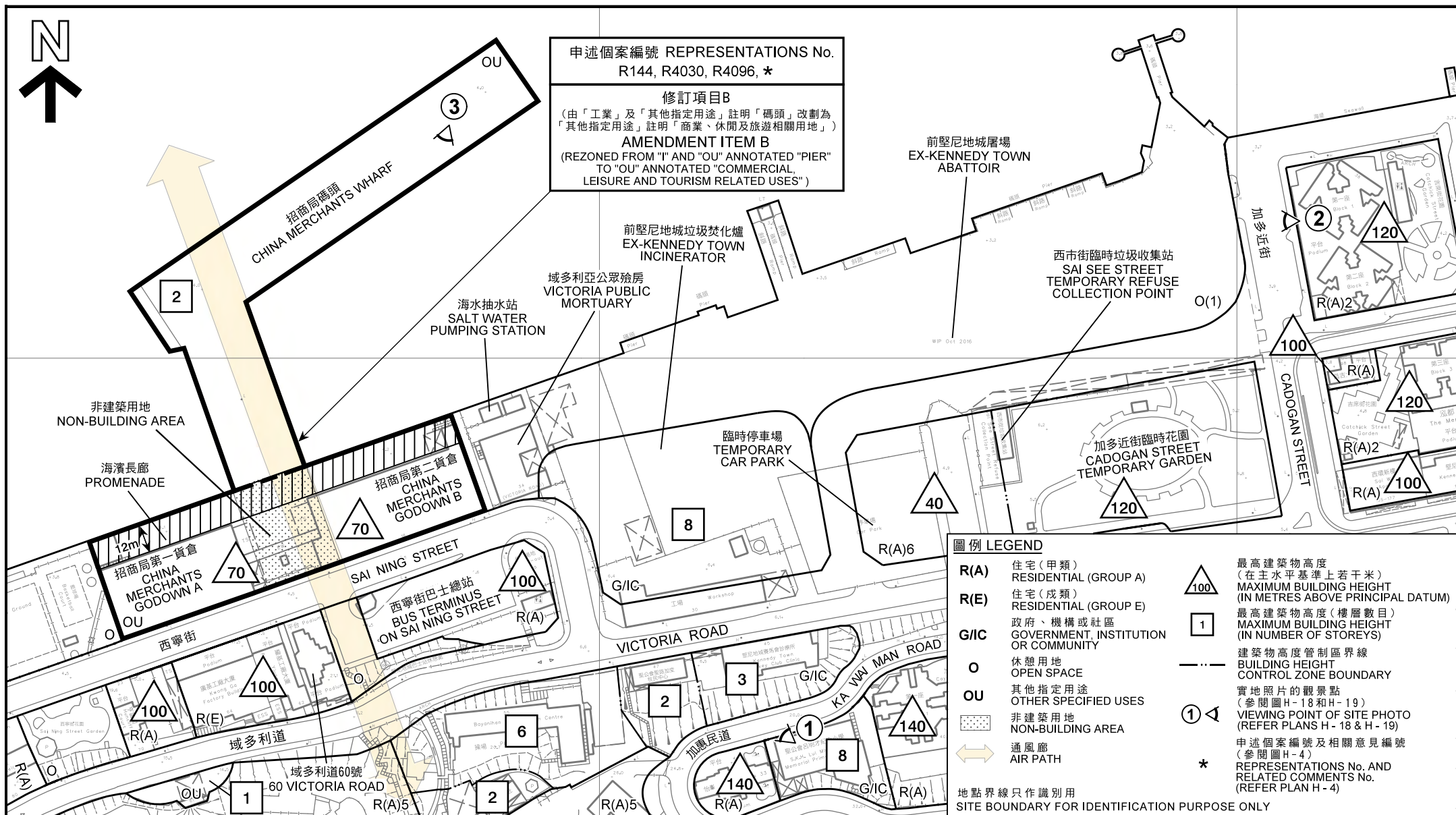
就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 15



就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614, 以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVID OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS
No. 11-SW-6C & D

SCALE 1 : 2 000 比例尺

米 40 0 40 80 米
METRES METRES



R/S/H1/20

H - 16



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R144, R4030, R4096, *

修訂項目B
AMENDMENT ITEM B



圖例 LEGEND

申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)
* REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62285
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62285
TAKEN ON 1.1.2016 BY
LANDS DEPARTMENT

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



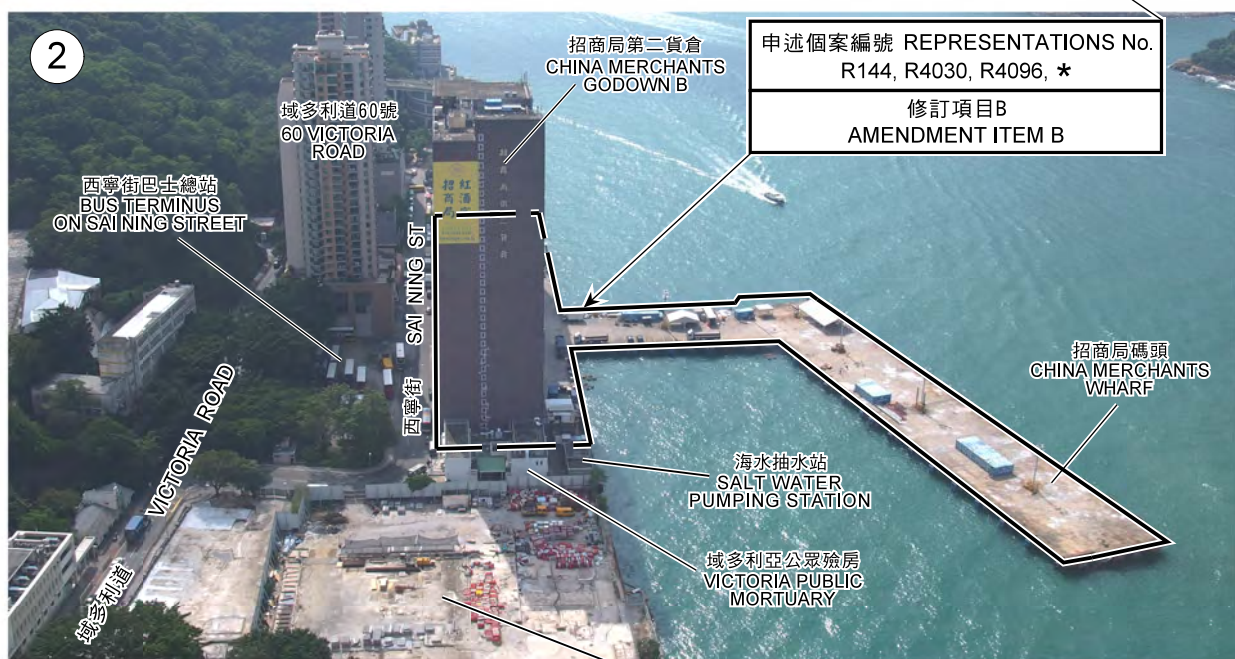
參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 17

1



2



圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖 H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為攝於2016年10月6日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 6.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 18

3

申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R144, R4030, R4096, ★
修訂項目B
AMENDMENT ITEM B

域多利亞公眾殮房
VICTORIA PUBLIC
MORTUARY

海水抽水站
SALT WATER
PUMPING STATION



圖例 LEGEND

★ 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月24日擬備，所根據的
資料為攝於2017年1月13日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 13.1.2017

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 19

圖例 LEGEND

R(A) 住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)

R(E) 住宅 (戊類)
RESIDENTIAL (GROUP E)

G/I/C 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY

O 休憩用地
OPEN SPACE

OU 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES

GB 綠化地帶
GREEN BELT

建築物間距 / 非建築用地
BUILDING GAP / NON-BUILDING AREA

通風廊
AIR PATH

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

100

最高建築物高度 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

1

最高建築物高度 (樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS)

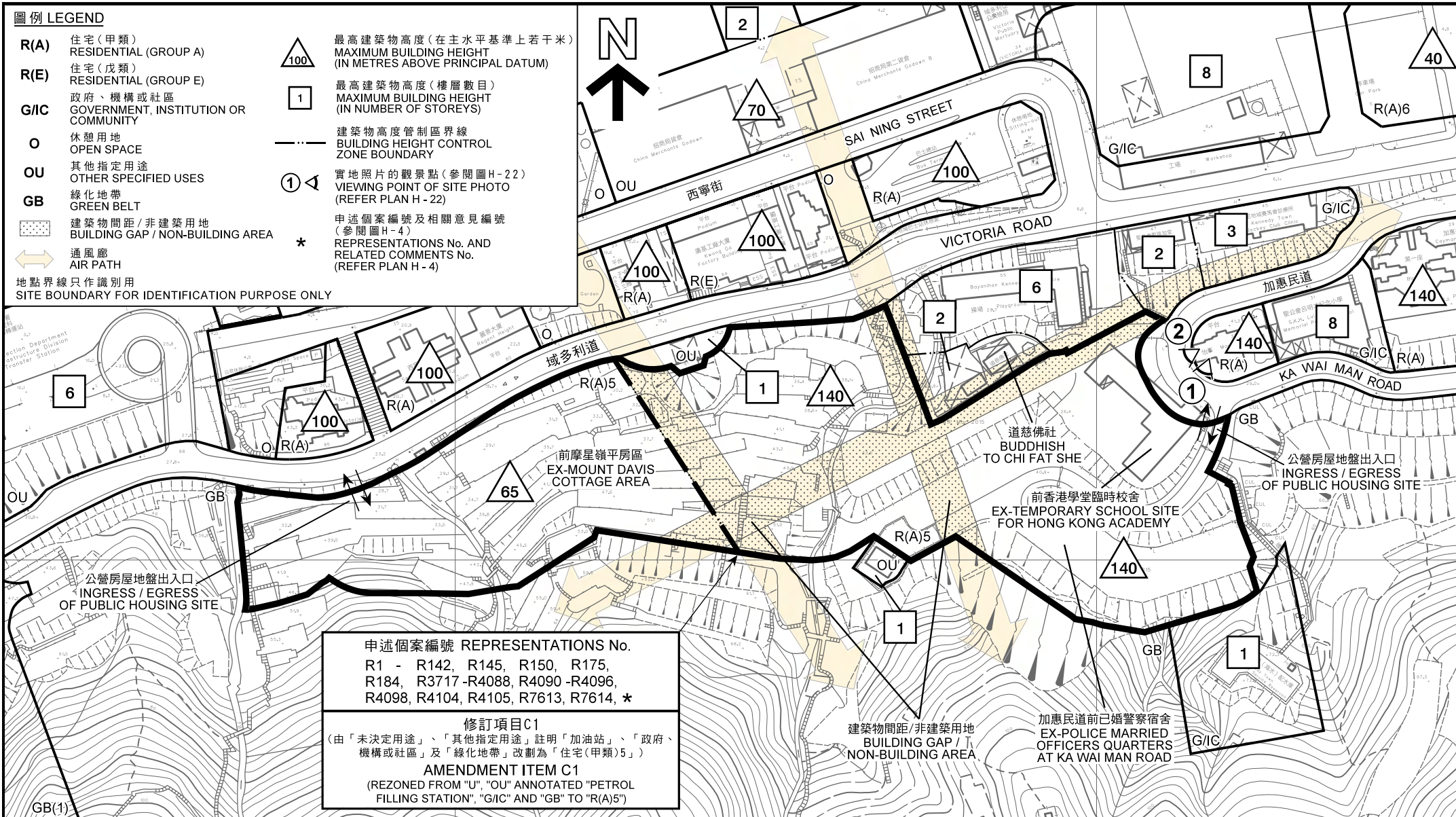
建築物高度管制區界線
BUILDING HEIGHT CONTROL
ZONE BOUNDARY

1

實地照片的觀景點 (參閱圖 H-22)
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
(REFER PLAN H - 22)

*

申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖 H-4)
REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H - 4)



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.

R1 - R142, R145, R150, R175,
R184, R3717 -R4088, R4090 -R4096,
R4098, R4104, R4105, R7613, R7614, *

修訂項目 C1

(由「未決定用途」、「其他指定用途」註明「加油站」、「政府、機構或社區」及「綠化地帶」改劃為「住宅(甲類)5」)

AMENDMENT ITEM C1

(REZONED FROM "U", "OU" ANNOTATED "PETROL FILLING STATION", "G/I/C" AND "GB" TO "R(A)5")

平面圖 SITE PLAN

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614, 以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO

THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

本摘要圖於2017年1月24日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-6C及D

EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No. 11-SW-6C & D

SCALE 1 : 2 000 比例尺
米 40 0 40 80 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

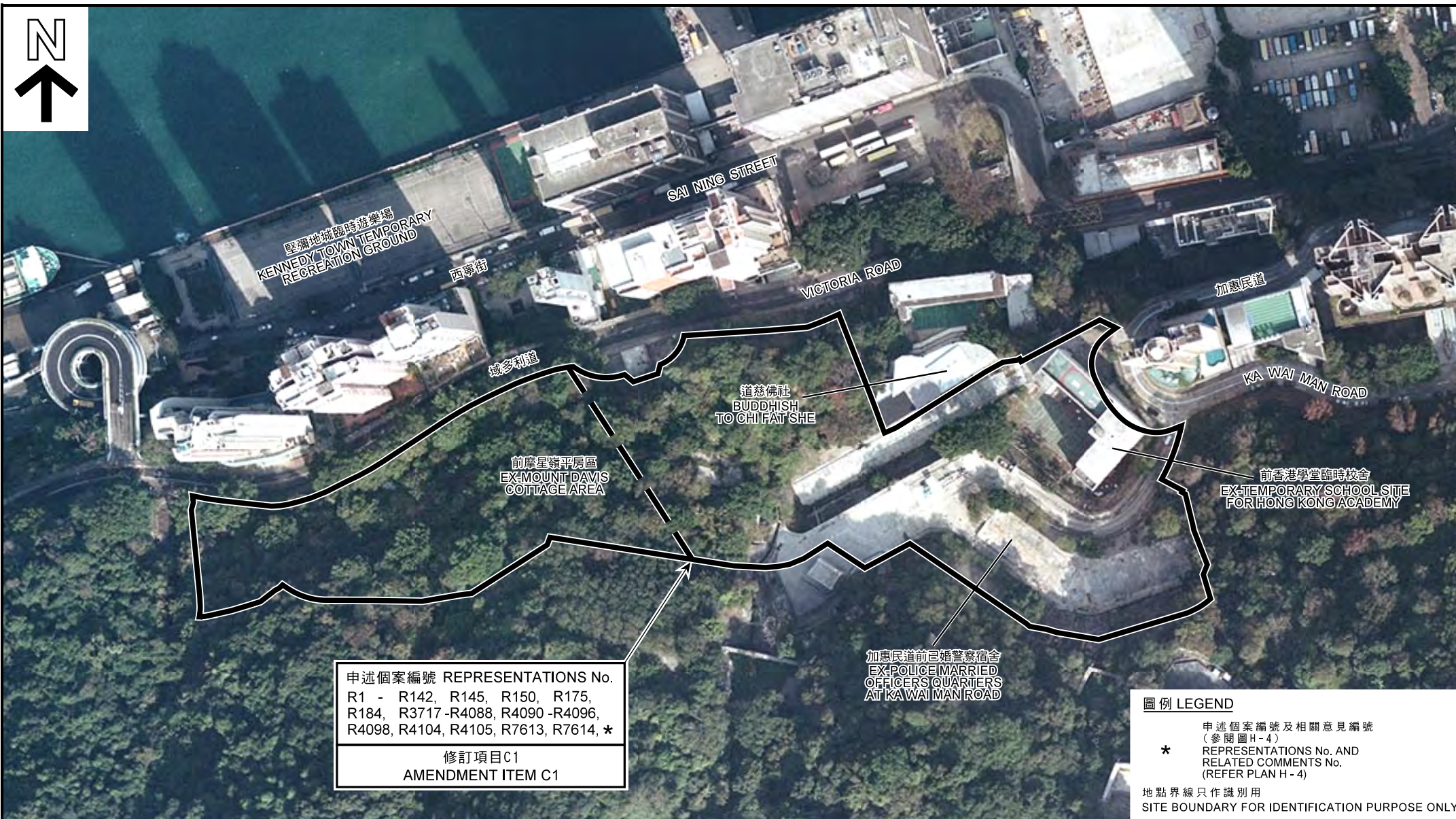


參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 20



航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62284

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62284
TAKEN ON 1.1.2016 BY
LANDS DEPARTMENT

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO

THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

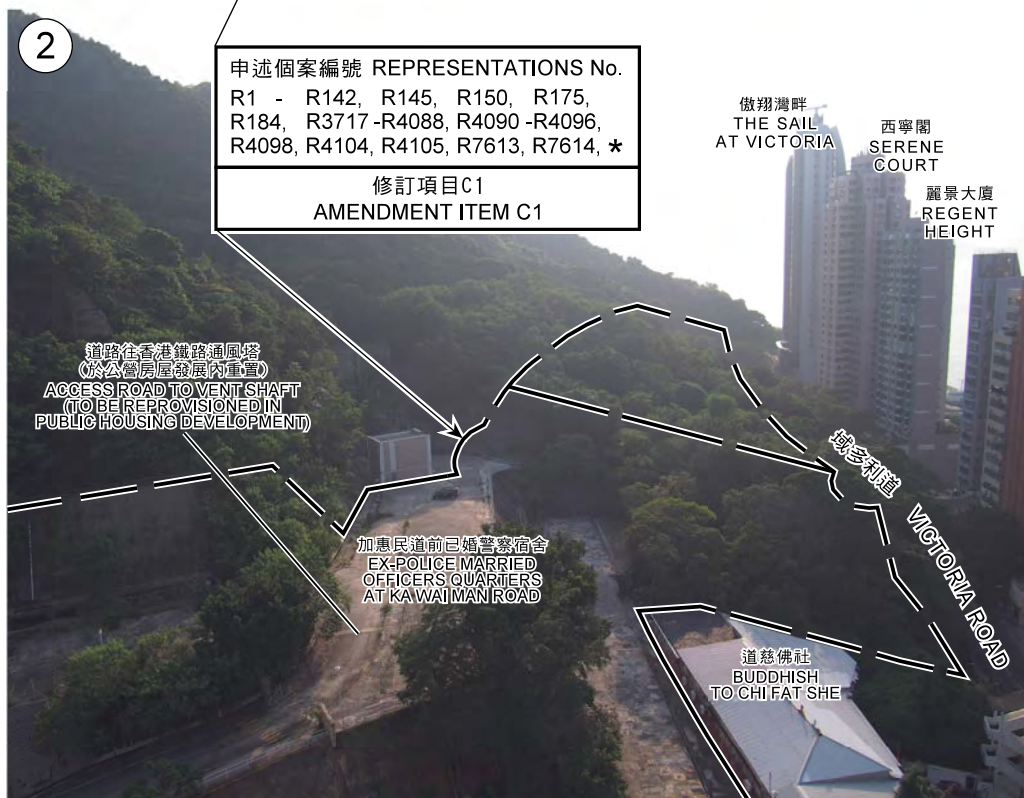


參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 21



圖例 LEGEND

- ★ 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為攝於2016年10月6日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 6.10.2016

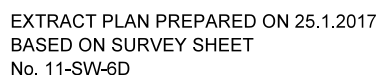
就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 22





申述個案編號 REPRESENTATIONS No.

R111 - R135, R137 - R143,
R146 - R4096, R4098, R4138, R4147,
R4156, R4159, R4163, R4185, R4192,
R4197, R4199, R4244, R4256, R4270,
R4282, R4334, R4338, R4381, R4391,
R4395, R4401, R4405, R7613, R7614, *

相關意見編號 RELATED COMMENTS No.

C13, C300-C304

修訂項目C2

AMENDMENT ITEM C2

前堅尼地城屠場
EX-KENNEDY TOWN
ABATTOIR

前堅尼地城垃圾焚化爐
EX-KENNEDY TOWN
INCINERATOR

臨時停車場
TEMPORARY
CAR PARK

西市街臨時垃圾收集站
SAI SEE STREET
TEMPORARY REFUSE
COLLECTION POINT

加多近街臨時花園
CADOGAN STREET
TEMPORARY GARDEN

VICTORIA ROAD

加惠民道花園
KA WAI MAN ROAD
GARDEN

百年大樓
CENTENARY
MANSION

加惠臺
CAYMAN RISE

聖公會呂明才紀念小學
S.K.H. LUI MING CHOI
MEMORIAL
PRIMARY SCHOOL

西環邨
SAI WAN ESTATE

圖例 LEGEND

申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)

* REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年1月25日擬備，所根據的
資料為地政總署於2016年1月1日拍得的
航攝照片編號CS62284

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62284
TAKEN ON 1.1.2016 BY
LANDS DEPARTMENT

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 24



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R111 - R135, R137 - R143,
R146 - R4096, R4098, R4138, R4147,
R4156, R4159, R4163, R4185, R4192,
R4197, R4199, R4244, R4256, R4270,
R4282, R4334, R4338, R4381, R4391,
R4395, R4401, R4405, R7613, R7614, *

相關意見編號 RELATED COMMENTS No.
C13, C300-C304

修訂項目C2
AMENDMENT ITEM C2

圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的
資料為攝於2016年10月6日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON
6.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 25



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R111 - R135, R137 - R143,
R146 - R4096, R4098, R4138, R4147,
R4156, R4159, R4163, R4185, R4192,
R4197, R4199, R4244, R4256, R4270,
R4282, R4334, R4338, R4381, R4391,
R4395, R4401, R4405, R7613, R7614, *

相關意見編號 RELATED COMMENTS No.
C13, C300-C304

修訂項目C2
AMENDMENT ITEM C2

圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

本圖於2017年1月24日擬備，所根據的
資料為攝於2016年11月7日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.1.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 7.11.2016

實地照片 SITE PHOTOS

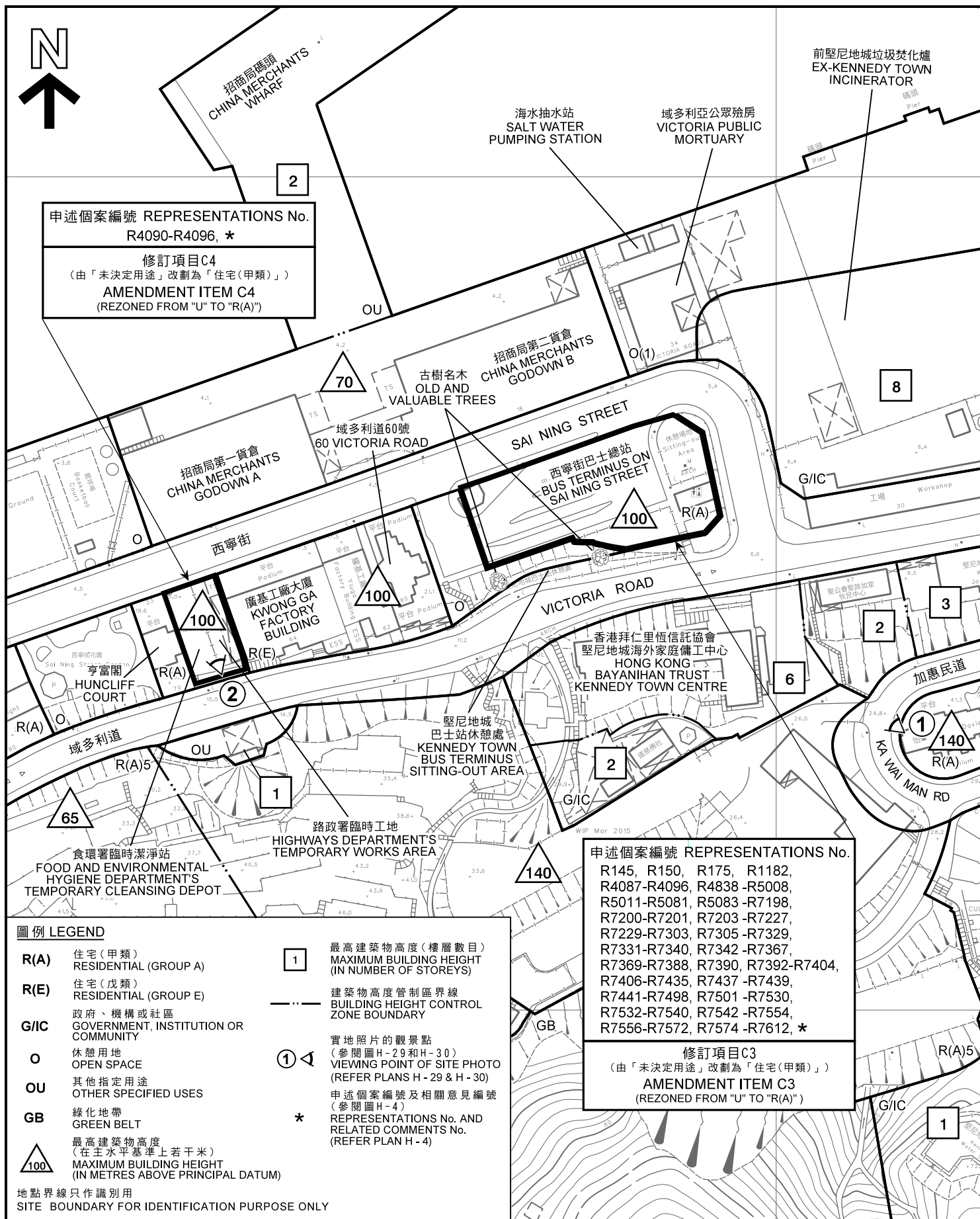
就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 26



就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H/20



PLAN

H - 27

本摘要圖於2017年1月25日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-6C及D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS
No. 11-SW-6C & D

SCALE 1 : 1 500 比例尺

米 20 0 20 40 60 米
METRES METRES



招商局碼頭
CHINA MERCHANTS WHARF

前堅尼地城垃圾焚化爐
EX-KENNEDY TOWN INCINERATOR

海水抽水站
SALT WATER PUMPING STATION

域多利亞
公眾殮房
VICTORIA PUBLIC MORTUARY

招商局第二貨倉
CHINA MERCHANTS GODOWN B

招商局第一貨倉
CHINA MERCHANTS GODOWN A

堅尼地城巴士站休憩處
KENNEDY TOWN BUS TERMINUS SITTING-OUT AREA

SAI NING STREET

西寧街巴士總站
BUS TERMINUS ON SAI NING STREET

西寧街

亨富閣
HUNCLIFF COURT

廣基工廠大廈
KWONG GA FACTORY BUILDING

VICTORIA ROAD

域多利道

域多利道60號
60 VICTORIA ROAD

古樹名木
OLD AND VALUABLE TREES

香港拜仁里恆信託協會
堅尼地城海外家庭傭工中心
HONG KONG BAYANHAN KENNEDY TOWN CENTRE

申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R4090-R4096, *

修訂項目C4
AMENDMENT ITEM C4

申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R145, R150, R175, R1182,
R4087-R4096, R4838-R5008,
R5011-R5081, R5083-R7198,
R7200-R7201, R7203-R7227,
R7229-R7303, R7305-R7329,
R7331-R7340, R7342-R7367,
R7369-R7388, R7390, R7392-R7404,
R7406-R7435, R7437-R7439,
R7441-R7498, R7501-R7530,
R7532-R7540, R7542-R7554,
R7556-R7572, R7574-R7612, *

修訂項目C3
AMENDMENT ITEM C3

圖例 LEGEND

申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)

* REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62284

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62284
TAKEN ON 1.1.2016 BY
LANDS DEPARTMENT

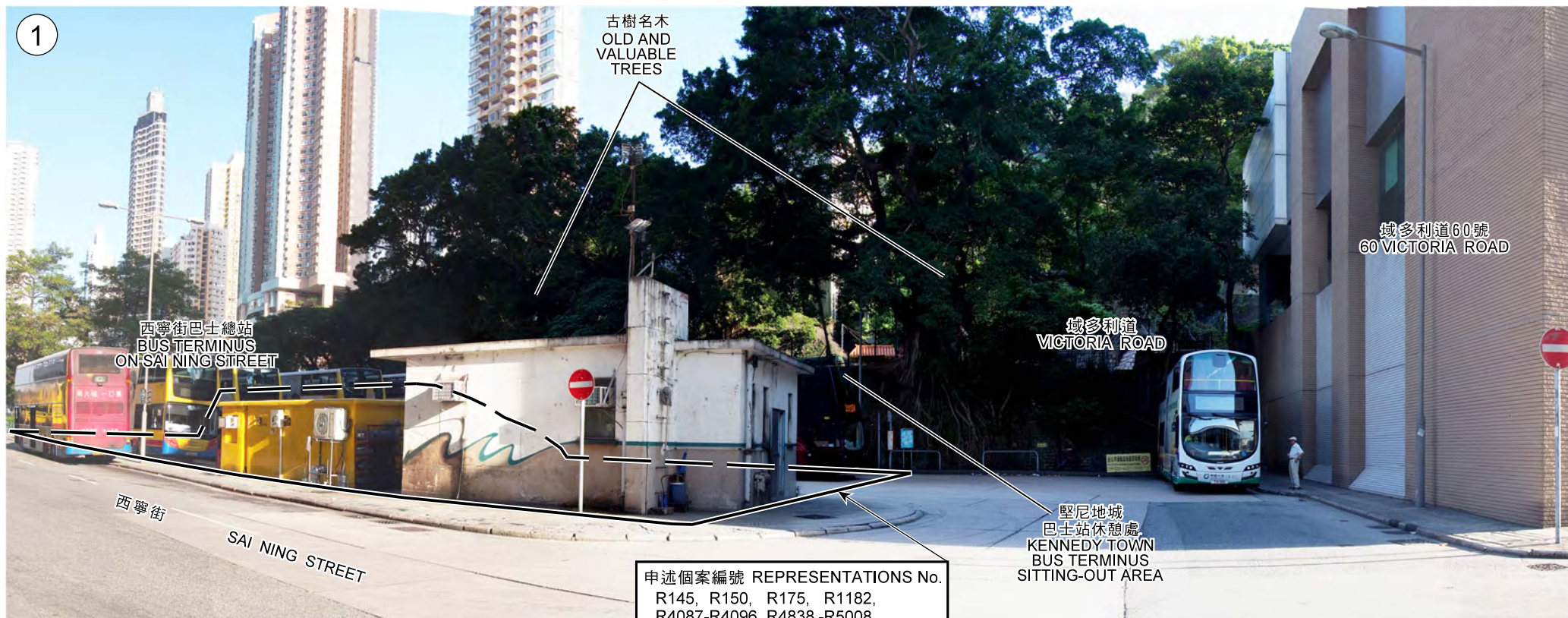
就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 28



圖例 LEGEND

- * 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的
資料為攝於2016年10月13日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 13.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 29

申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R4090-R4096, *

修訂項目C4
AMENDMENT ITEM C4



圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月20日擬備，所根據的資料為攝於2015年10月6日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 6.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 30



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R142, R143, R150, R175,
R3718-R4086, R4088, R4096,
R4098, R4147, R4159, *

修訂項目D1
(由「未決定用途」改劃為「政府、機構或社區」)
AMENDMENT ITEM D1
(REZONED FROM "U" TO "G/IC")

前堅尼地城屠場
EX-KENNEDY TOWN
ABATTOIR

海水抽水站
SALT WATER
PUMPING STATION

前堅尼地城垃圾焚化爐
EX-KENNEDY TOWN
INCINERATOR

路政署臨時維修站
HIGHWAYS DEPARTMENT'S
TEMPORARY
MAINTENANCE DEPOT

域多利亞公眾殮房
VICTORIA PUBLIC
MORTUARY

臨時停車場
TEMPORARY
CAR PARK

招商局第二貨倉
CHINA MERCHANTS GODOWN B

西寧街巴士總站
BUS TERMINUS
ON SAI NING STREET

堅尼地城賽馬會診療所
KENNEDY TOWN
JOCKEY CLUB CLINIC

聖公會呂明才紀念小學
S.K.H. LUI MING CHOI
MEMORIAL
PRIMARY SCHOOL

圖例 LEGEND

R(A) 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)

R(E) 住宅(戊類)
RESIDENTIAL (GROUP E)

G/IC 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR
COMMUNITY

OU 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES

O 休憩用地
OPEN SPACE

GB 綠化地帶
GREEN BELT

最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

1 最高建築物高度(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS)

--- 建築物高度管制區界線
BUILDING HEIGHT CONTROL
ZONE BOUNDARY

① 實地照片的觀景點(參閱圖H-33)
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
(REFER PLAN H-33)

* 申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614, 以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

SCALE 1 : 1 500 比例尺
米 20 0 20 40 60 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

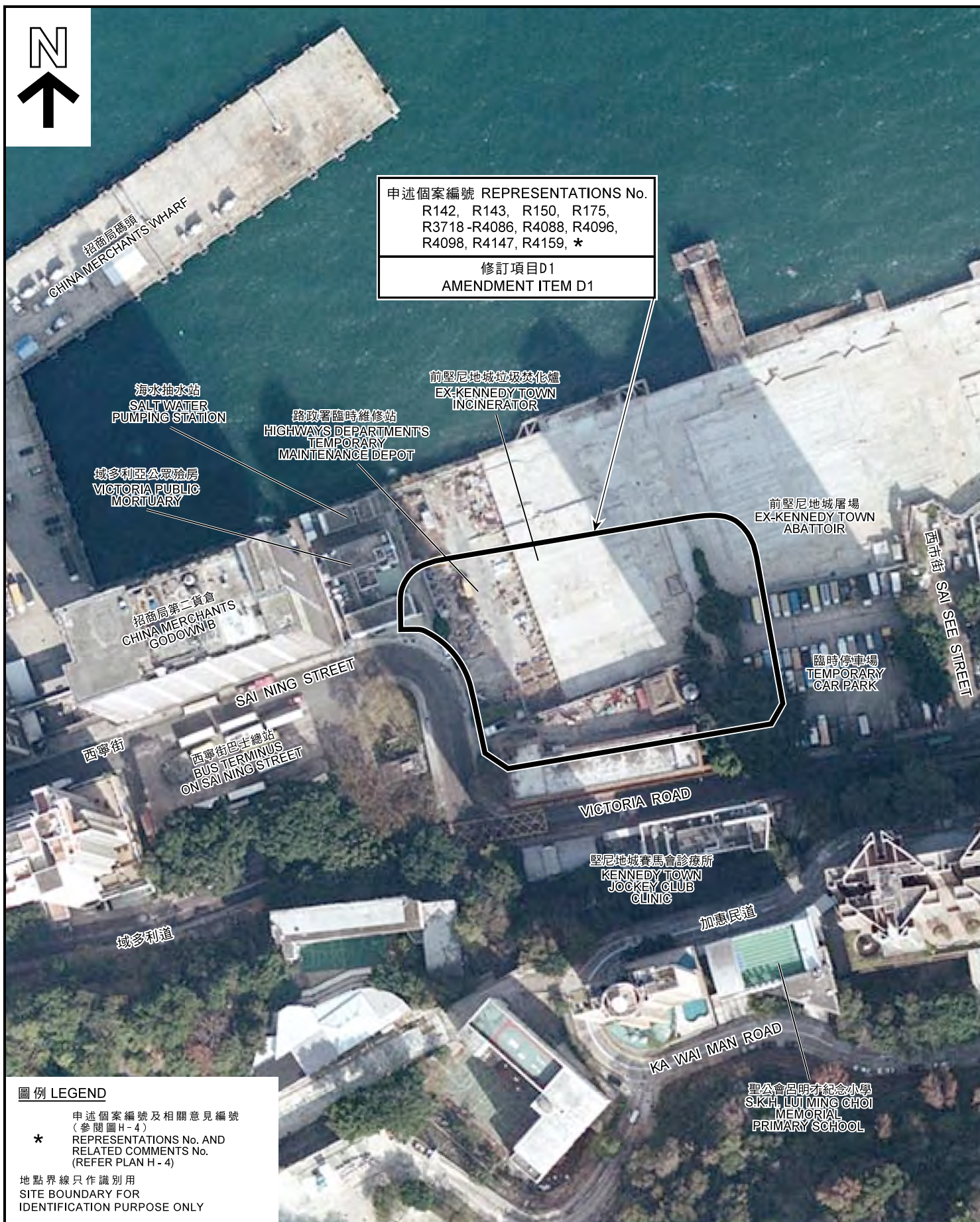
R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 31

本摘要圖於2017年1月25日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-6C及D

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS
No. 11-SW-6C & D



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R142, R143, R150, R175,
R3718 -R4086, R4088, R4096,
R4098, R4147, R4159, *

修訂項目D1
AMENDMENT ITEM D1

海水抽水站
SALT WATER
PUMPING STATION

路政署臨時維修站
HIGHWAYS DEPARTMENT'S
TEMPORARY
MAINTENANCE DEPOT

前堅尼地城垃圾焚化爐
EX-KENNEDY TOWN
INCINERATOR

域多利亞公眾殮房
VICTORIA PUBLIC
MORTUARY

招商局第二貨倉
CHINA MERCHANTS
GODOWN B

前堅尼地城屠場
EX-KENNEDY TOWN
ABATTOIR

臨時停車場
TEMPORARY
CAR PARK

SAI NING STREET

西寧街

西寧街巴士總站
BUS TERMINUS
ON SAI NING STREET

VICTORIA ROAD

堅尼地城賽馬會診療所
KENNEDY TOWN
JOCKEY CLUB
CLINIC

加惠民道

KA WAI MAN ROAD

聖公會呂明才紀念小學
S.K.H. LUI MING CHOI
MEMORIAL
PRIMARY SCHOOL

圖例 LEGEND

申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)

* REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62284

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62284
TAKEN ON 1.1.2016 BY
LANDS DEPARTMENT

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 32



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R142, R143, R150, R175,
R3718 -R4086, R4088, R4096,
R4098, R4147, R4159, *

修訂項目D1
AMENDMENT ITEM D1

圖例 LEGEND

申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)
* REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月20日擬備，所根據的
資料為攝於2016年10月6日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 20.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 6.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



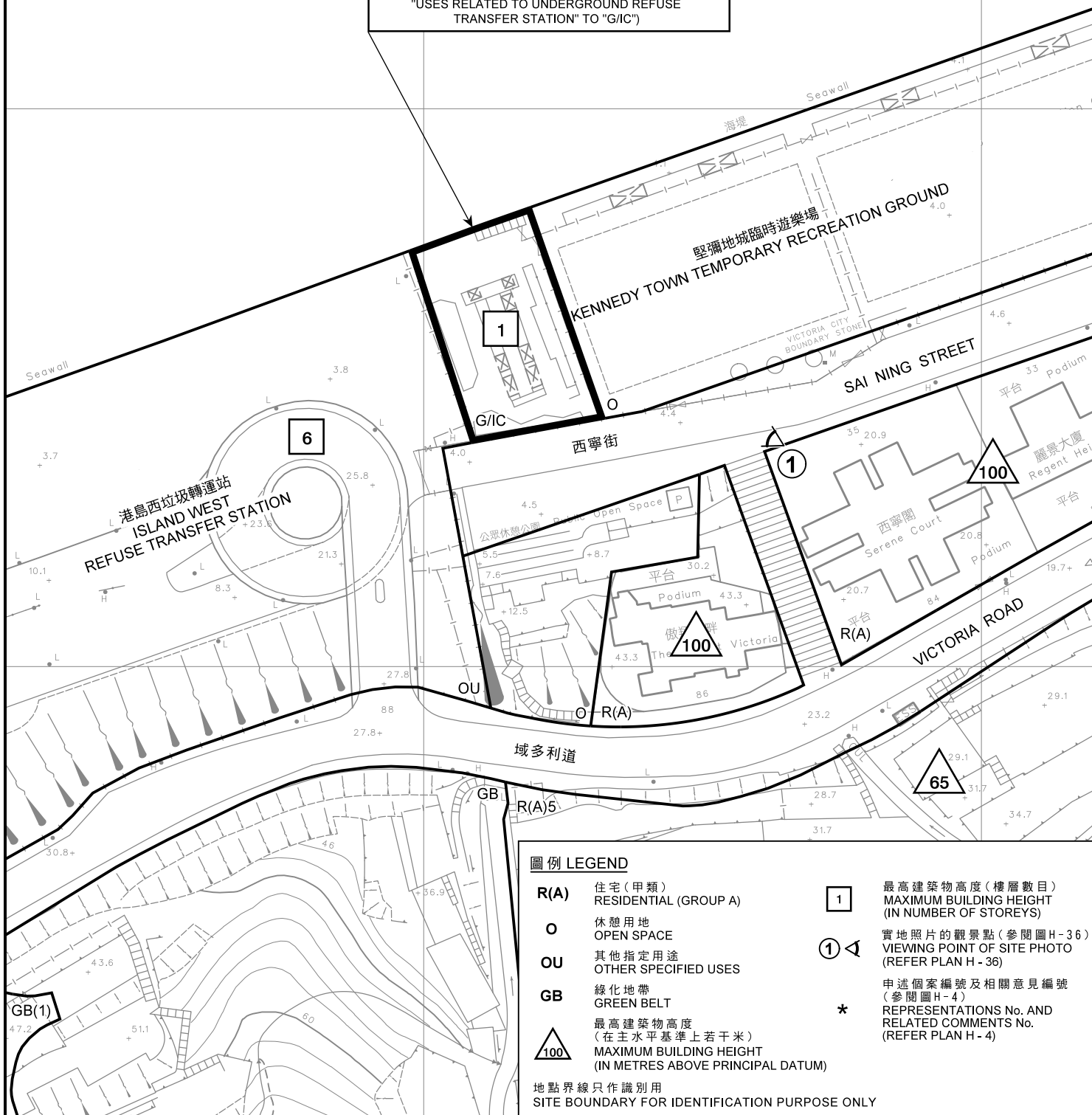
參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 33



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R4096, *

修訂項目D2
(由「未決定用途」及「其他指定用途」註明
「地下垃圾轉運站的有關用途」改劃為「政府、機構或社區」)
AMENDMENT ITEM D2
(REZONED FROM "U" AND "OU" ANNOTATED
"USES RELATED TO UNDERGROUND REFUSE
TRANSFER STATION" TO "G/IC")



平面圖 SITE PLAN

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614, 以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

SCALE 1 : 1 000 比例尺

米 20 0 20 40 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 34

本摘要圖於2017年1月25日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-6C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SURVEY SHEET
No. 11-SW-6C



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R4096, *

修訂項目D2
AMENDMENT ITEM D2

港島西垃圾轉運站
ISLAND WEST
REFUSE TRANSFER STATION

堅彌地城臨時遊樂場
KENNEDY TOWN TEMPORARY RECREATION GROUND

SAI NING STREET

西寧街

VICTORIA ROAD

域多利道

圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62285

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62285
TAKEN ON 1.1.2016 BY
LANDS DEPARTMENT

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 35



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R4096, *

修訂項目D2
AMENDMENT ITEM D2

圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖 H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的
資料為攝於2016年10月13日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 13.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 36



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R4092-R4095, *

修訂項目E

(由「住宅(丙類)3」改劃為
「其他指定用途」註明「公眾殮房」)

AMENDMENT ITEM E

(REZONED FROM "R(C)3" TO
"OU" ANNOTATED "PUBLIC MORTUARY")

慈星閣仁愛服務中心(安老院)
CHEE SING KOK SOCIAL CENTRE
OF THE HUMANITY LOVE

申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R4092-R4095, *

修訂項目E

(由「綠化地帶」改劃為「綠化地帶(2)」)

AMENDMENT ITEM E
(REZONED FROM "GB" TO "GB(2)")

圖例 LEGEND

R(C) 住宅(丙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)

G/IC 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR
COMMUNITY

OU 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES

GB 綠化地帶
GREEN BELT

 最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

 最高建築物高度(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS)

 實地照片的觀景點(參閱圖H-39至H-41)
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
(REFER PLANS H-39 TO H-41)

***** 申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

平面圖 SITE PLAN

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614, 以及相關意見編號C1-C306作出考慮

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

SCALE 1 : 2 000 比例尺

米 40 0 40 80 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 37

本摘要圖於2017年1月25日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-6C及11A

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS
No. 11-SW-6C & 11A



圖例 LEGEND

申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)

* REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62286

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62286
TAKEN ON 1.1.2016 BY
LANDS DEPARTMENT

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 38



圖例 LEGEND

- * 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為攝於2016年10月6日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 6.10.2015

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 39



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R4092-R4095, *

修訂項目E
AMENDMENT ITEM E



圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的
資料為攝於2016年10月6日(上)及
2016年10月13日(下)的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON
6.10.2016 (UPPER) & 13.10.2016 (LOWER)

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 40



5

申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R4092-R4095, *

修訂項目E
AMENDMENT ITEM E



6

地點內部景觀
INTERNAL VIEW OF SITE

圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為攝於2017年1月13日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 13.1.2017

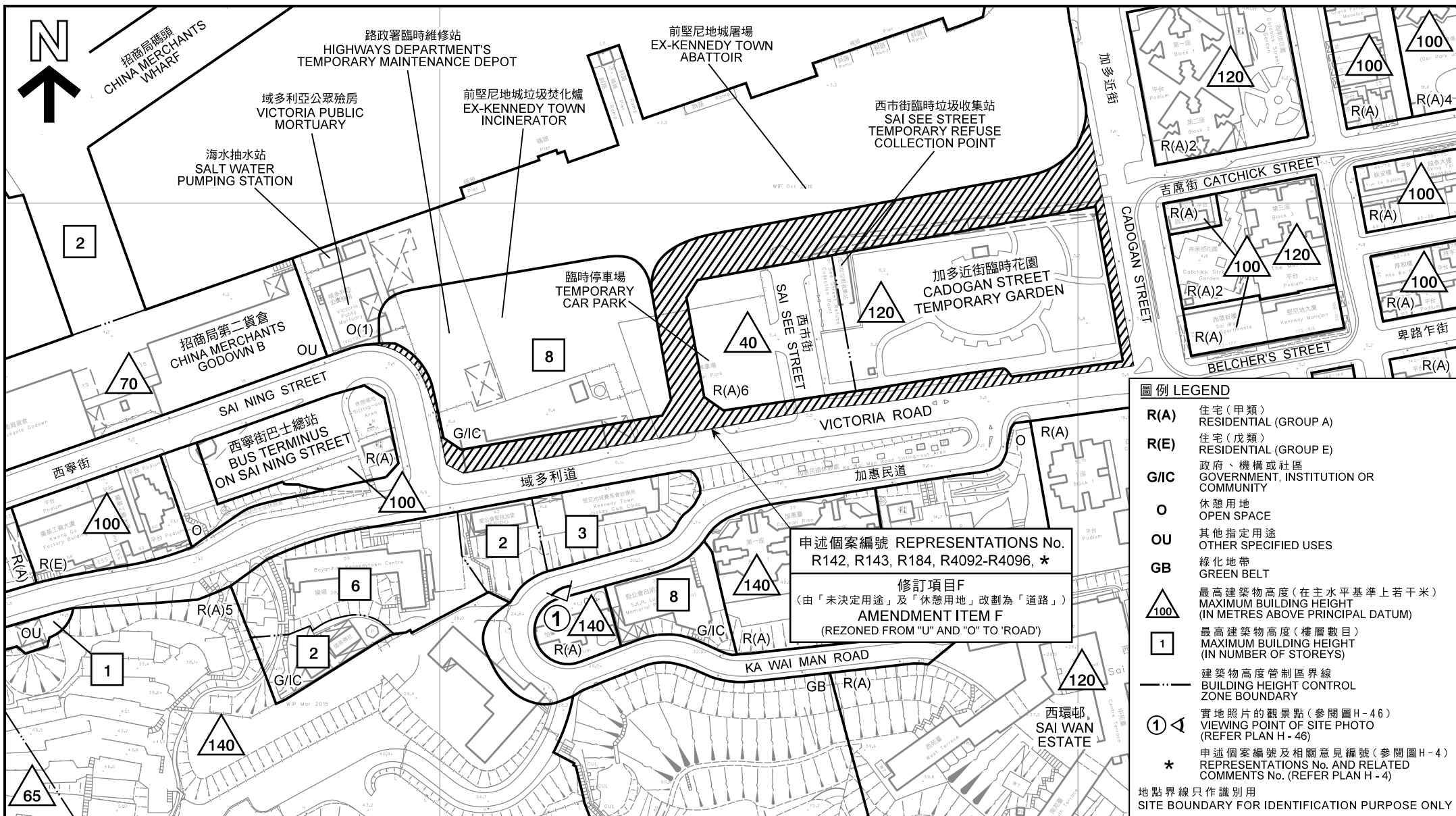
就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 41



平面圖 SITE PLAN

本摘要圖於2017年1月25日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-6C及D

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS
No. 11-SW-6C & D

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO

THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

SCALE 1 : 2 000 比例尺
米 40 0 40 80 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

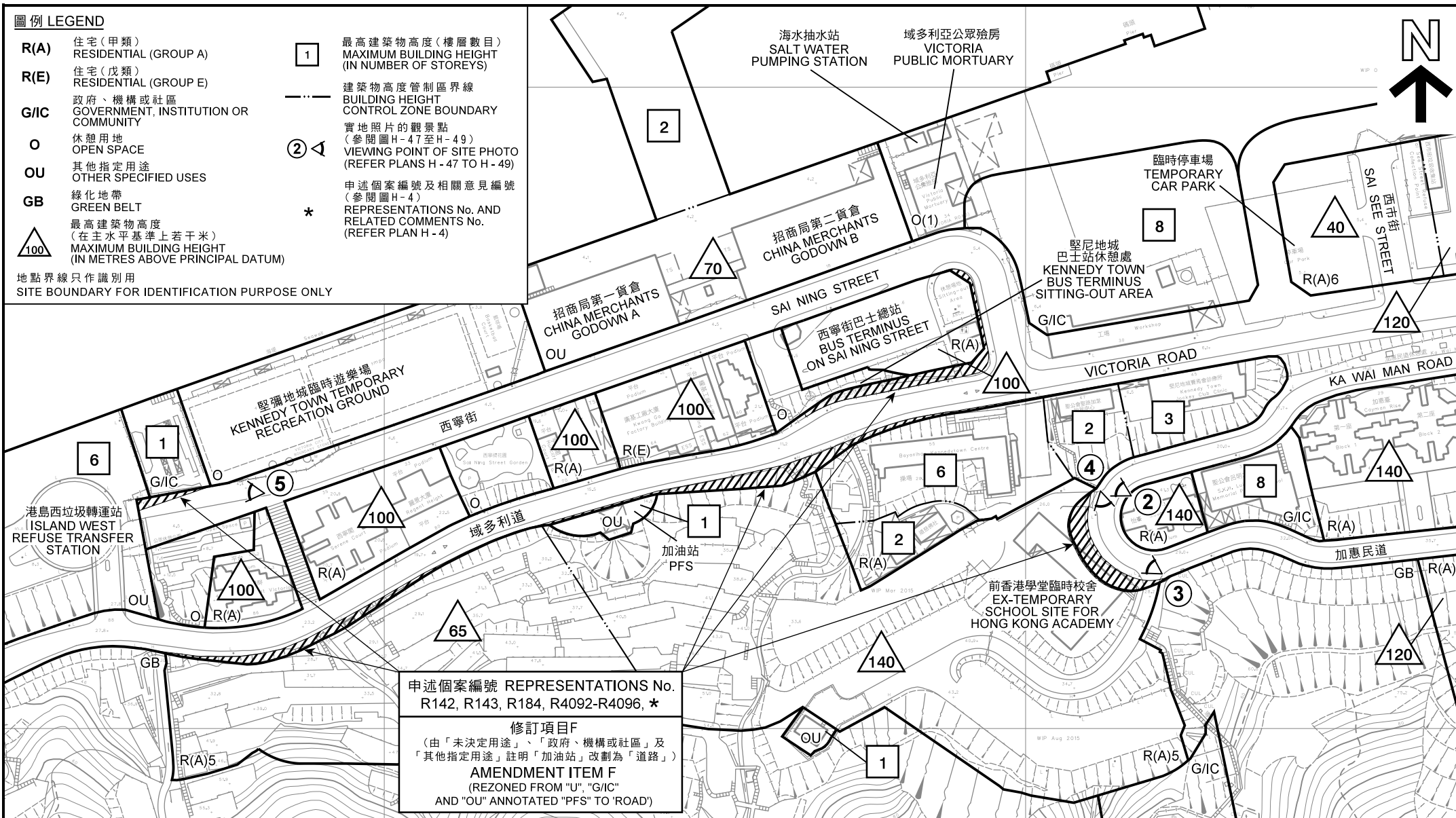
H - 42

圖例 LEGEND

- R(A)** 住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)
- R(E)** 住宅 (戊類)
RESIDENTIAL (GROUP E)
- G/I/C** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- O** 休憩用地
OPEN SPACE
- OU** 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- GB** 綠化地帶
GREEN BELT
- 100** 最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

- 1** 最高建築物高度 (樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS)
- 建築物高度管制區界線
BUILDING HEIGHT
CONTROL ZONE BOUNDARY
- 2** 實地照片的觀景點
(參閱圖H-47至H-49)
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
(REFER PLANS H-47 TO H-49)
- *** 申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H-4)

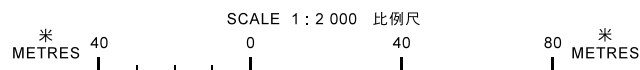
地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY



平面圖 SITE PLAN

本摘要圖於2017年1月25日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-6C及D
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS
No. 11-SW-6C & D

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 43



申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62284

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No.CS62284
TAKEN ON 1.1.2016 BY LANDS DEPARTMENT

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO

THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

PLAN

H - 44



本摘要圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62285

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62285
TAKEN ON 1.1.2016 BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

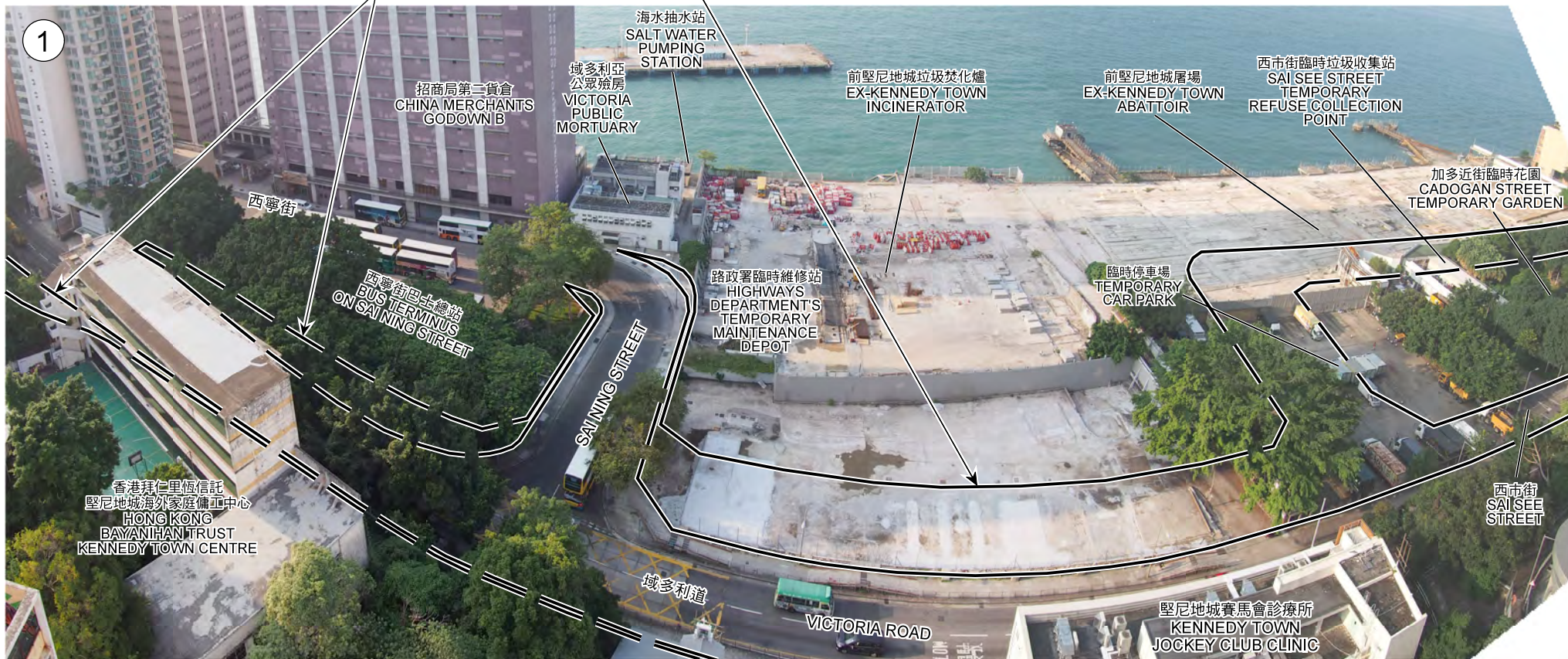
R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 45

申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R142, R143, R184, R4092-R4096, *

修訂項目F
AMENDMENT ITEM F



圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的
資料為攝於2016年10月14日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 14.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

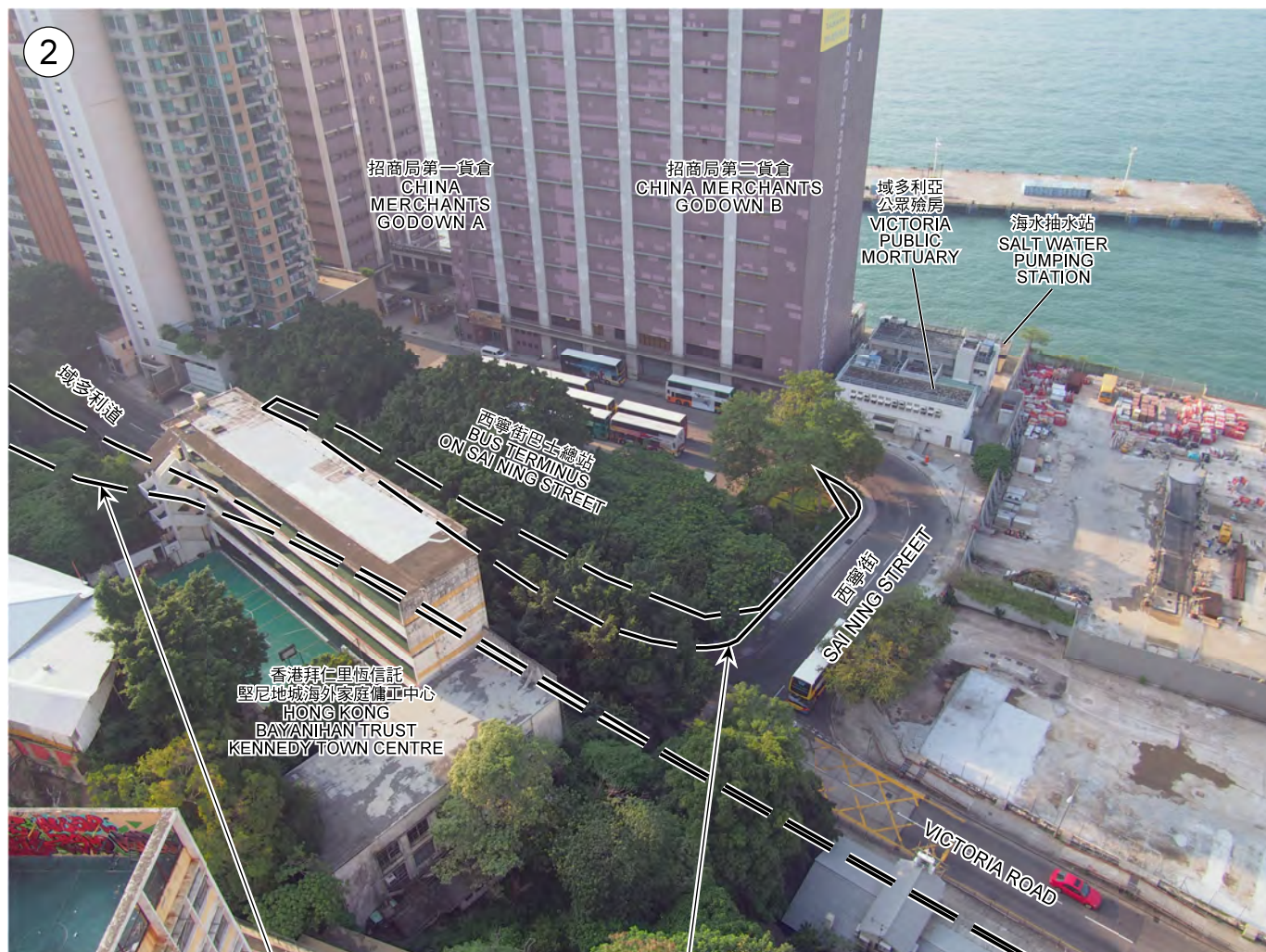


參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 46



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R142, R143, R184, R4092-R4096, *

修訂項目F
AMENDMENT ITEM F

圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用

SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為攝於2016年10月6日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON
6.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 47



圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用

SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為攝於2016年9月30日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON
30.9.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 48

5



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R142, R143, R184, R4092-R4096, *

修訂項目F
AMENDMENT ITEM F

西寧街
SAI NING STREET

圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號(參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用

SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為攝於2016年10月14日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON
14.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

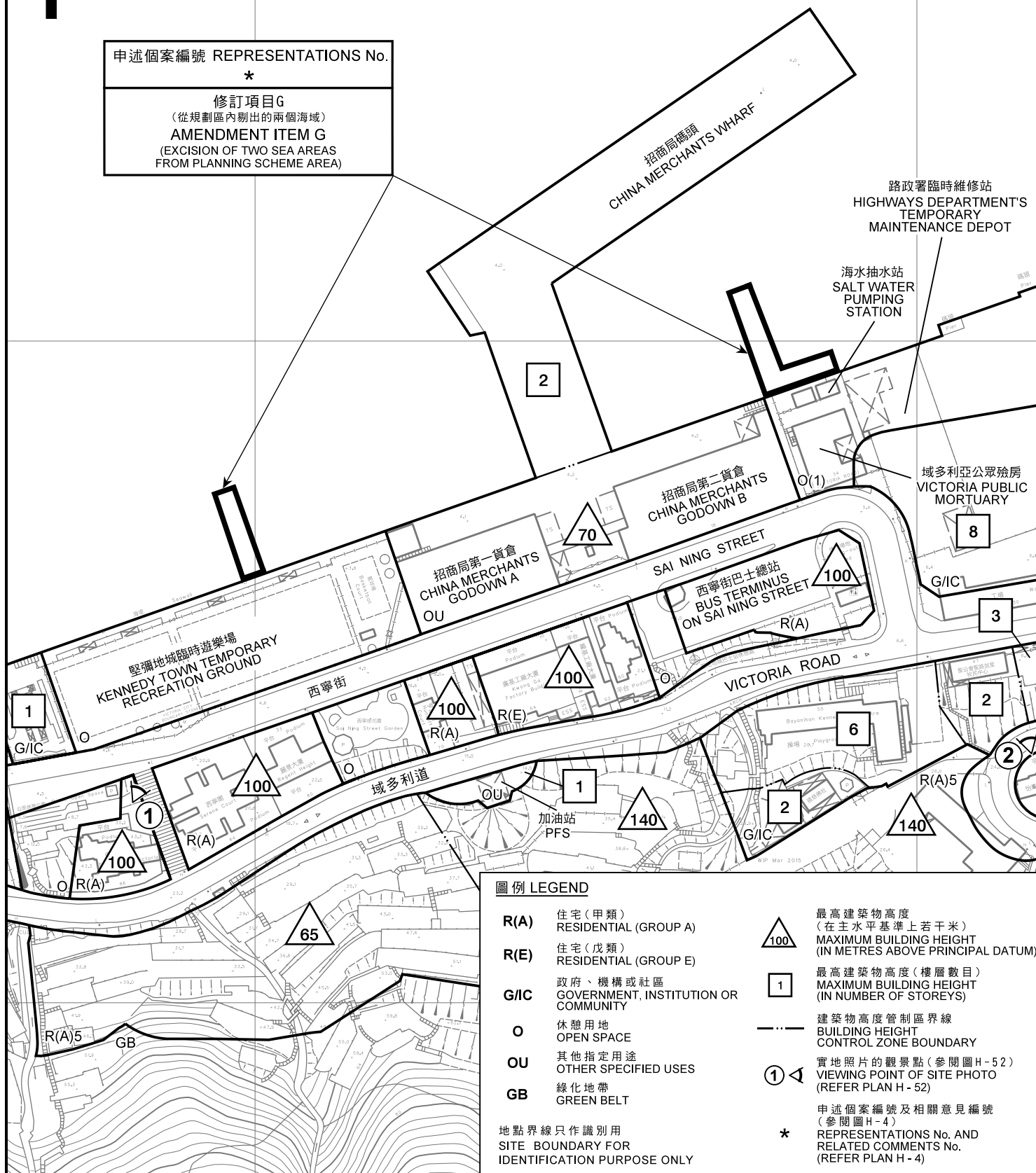
圖 PLAN
H - 49



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.

*

修訂項目G
(從規劃區內剔出的兩個海域)
AMENDMENT ITEM G
(EXCISION OF TWO SEA AREAS
FROM PLANNING SCHEME AREA)



圖例 LEGEND

R(A) 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)

R(E) 住宅(戊類)
RESIDENTIAL (GROUP E)

G/I/C 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR
COMMUNITY

O 休憩用地
OPEN SPACE

OU 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES

GB 綠化地帶
GREEN BELT

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

△100 最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

1 最高建築物高度(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS)

--- 建築物高度管制區界線
BUILDING HEIGHT
CONTROL ZONE BOUNDARY

① 實地照片的觀景點(參閱圖H-52)
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
(REFER PLAN H-52)

* 申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H-4)

平面圖 SITE PLAN

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614, 以及相關意見編號C1-C306作出考慮

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

SCALE 1 : 2 000 比例尺

米 40 0 40 80 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 50

本摘要圖於2017年1月25日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-6C及D

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS
No. 11-SW-6C & D



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.

*

修訂項目G
AMENDMENT ITEM G

招商局碼頭
CHINA MERCHANTS WHARF

路政署臨時維修站
HIGHWAYS DEPARTMENT'S
TEMPORARY
MAINTENANCE DEPOT

海水抽水站
SALT WATER
PUMPING
STATION

域多利亞公眾殮房
VICTORIA PUBLIC
MORTUARY

招商局第二貨倉
CHINA MERCHANTS
GODOWN 'B'

招商局第一貨倉
CHINA MERCHANTS
GODOWN 'A'

西寧街巴士總站
BUS TERMINUS
ON SAI NING STREET

堅彌地城臨時遊樂場
KENNEDY TOWN TEMPORARY
RECREATION GROUND

西寧街

域多利道

VICTORIA ROAD

圖例 LEGEND

申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)
* REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62285

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62285
TAKEN ON 1.1.2016 BY
LANDS DEPARTMENT

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 51



圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖 H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用

SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為攝於2016年10月6日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON 6.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 52



申述個案編號 REPRESENTATIONS No.

*

修訂項目H
AMENDMENT ITEM H



堅尼地城新海旁
NEWPRAYA, KENNEDY TOWN

麥加利街

加多利街

CADOGAN STREET

DAVIS STREET

吉席街

CATCHICK STREET

BELCHERS STREET

卑路乍街

域多利道
VICTORIA ROAD

圖例 LEGEND

申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)
* REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年1月24日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62284

EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62284
TAKEN ON 1.1.2016 BY
LANDS DEPARTMENT

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 54



圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月24日擬備，所根據的資料為攝於2016年9月30日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 30.9.2016

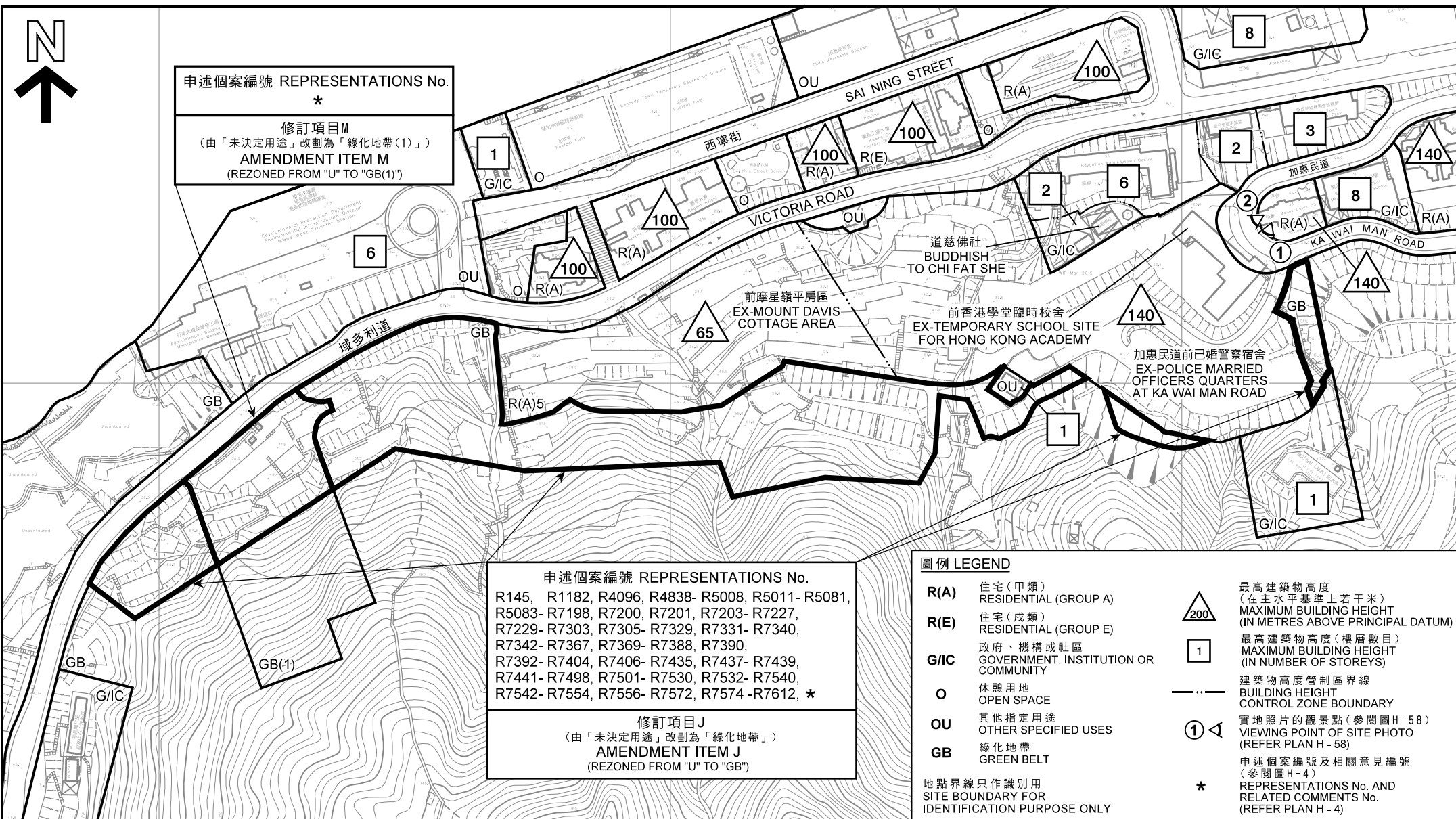
就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



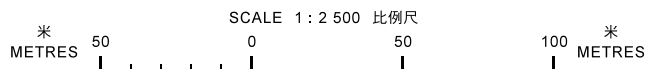
參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 55



平面圖 SITE PLAN

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614, 以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20



本摘要圖於2017年1月24日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-6C及D和11A及B

EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS
No. 11-SW-6C & D AND 11A & B

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

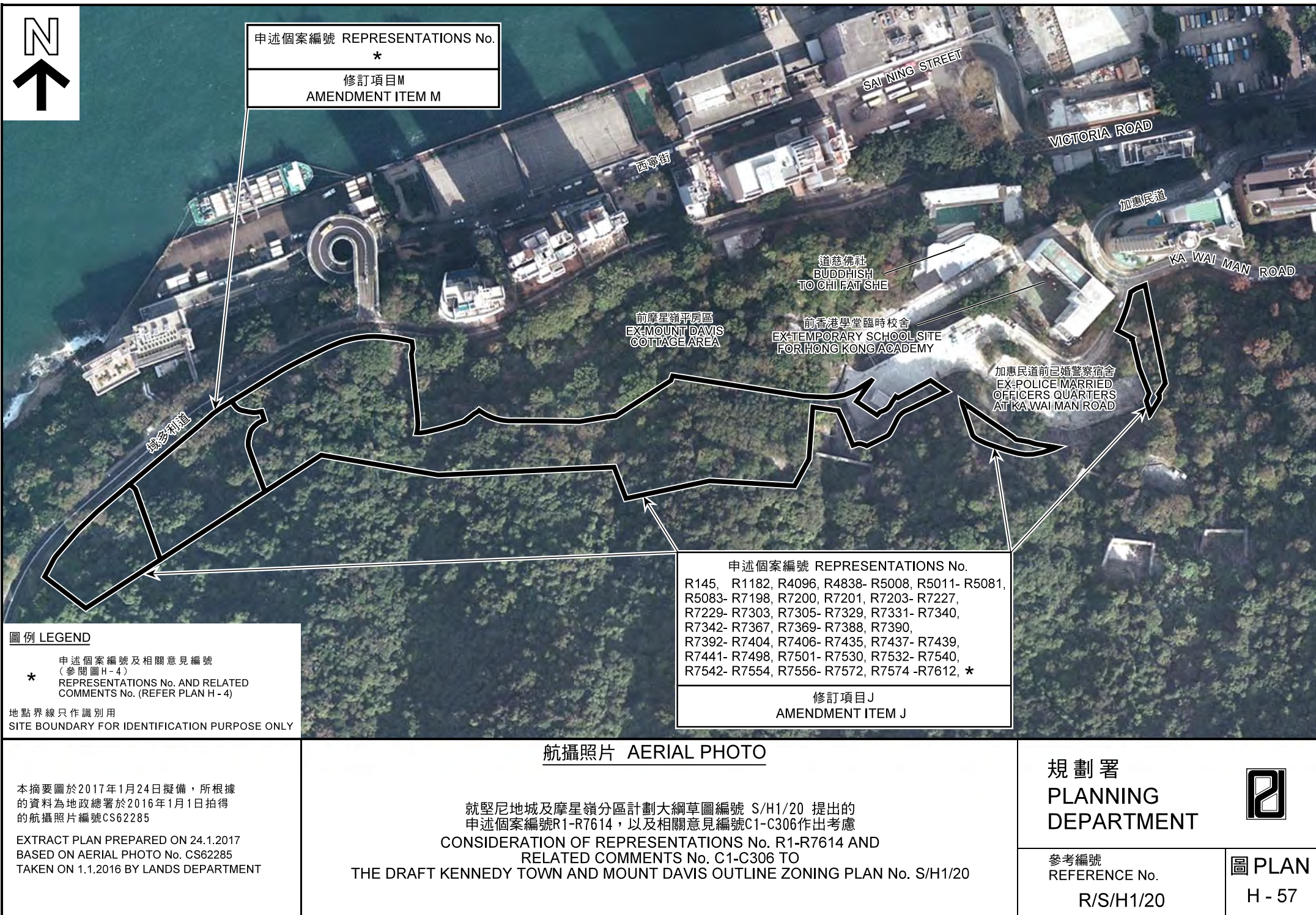


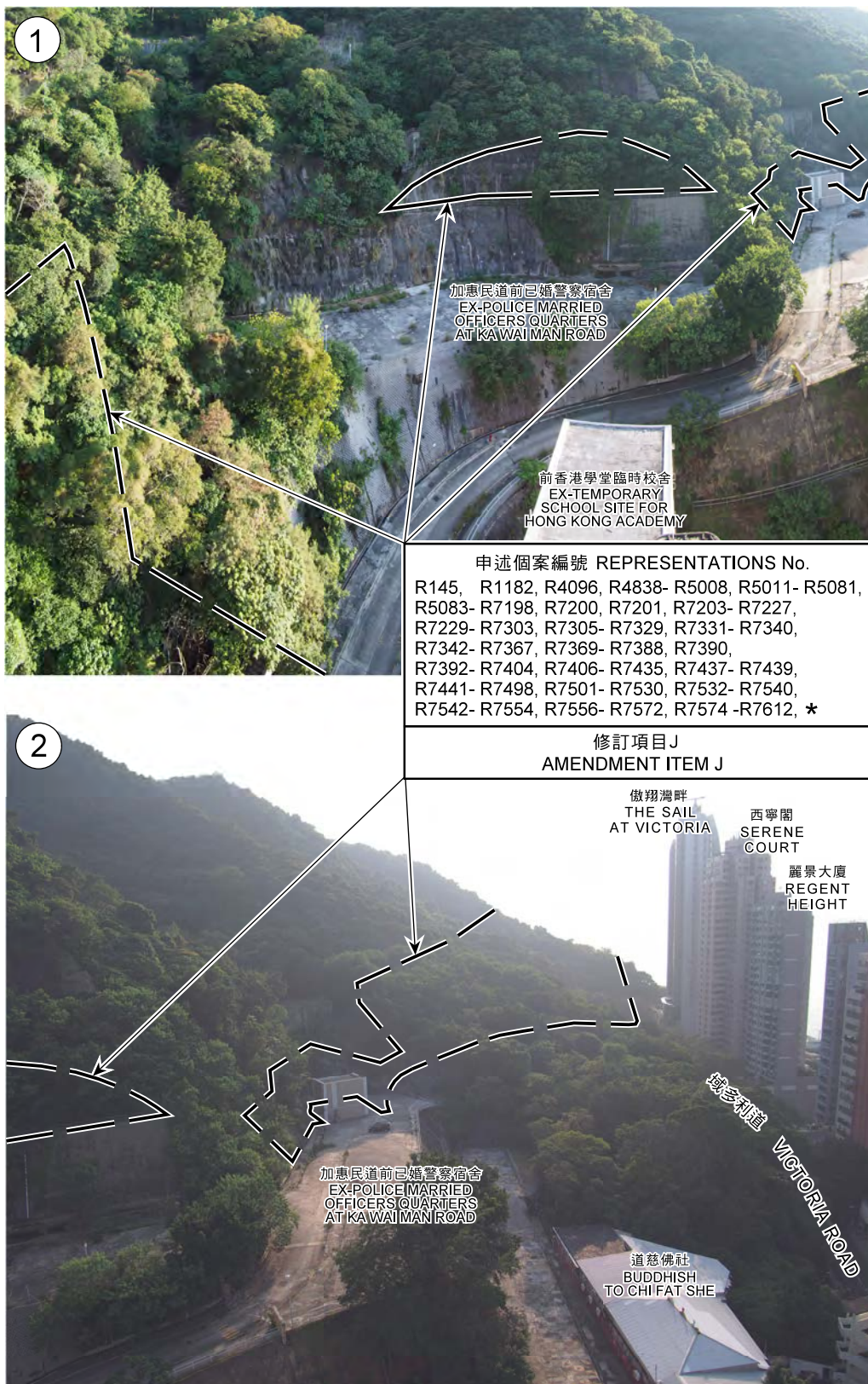
參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 56





申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
R145, R1182, R4096, R4838- R5008, R5011- R5081,
R5083- R7198, R7200, R7201, R7203- R7227,
R7229- R7303, R7305- R7329, R7331- R7340,
R7342- R7367, R7369- R7388, R7390,
R7392- R7404, R7406- R7435, R7437- R7439,
R7441- R7498, R7501- R7530, R7532- R7540,
R7542- R7554, R7556- R7572, R7574 -R7612, *

修訂項目J
AMENDMENT ITEM J

傲翔灣畔
THE SAIL
AT VICTORIA

西寧閣
SERENE
COURT

麗景大廈
REGENCY
HEIGHT

域多利道
VICTORIA ROAD

加惠民道前已婚警察宿舍
EX-POLICE MARRIED
OFFICERS' QUARTERS
AT KA WAI MAN ROAD

道慈佛社
BUDDHIST
TO CHI FAT SHE

圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

本圖於2017年1月24日擬備，所根據的
資料為攝於2016年10月6日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 24.1.2017
BASED ON SITE PHOTOS TAKEN ON
6.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 58



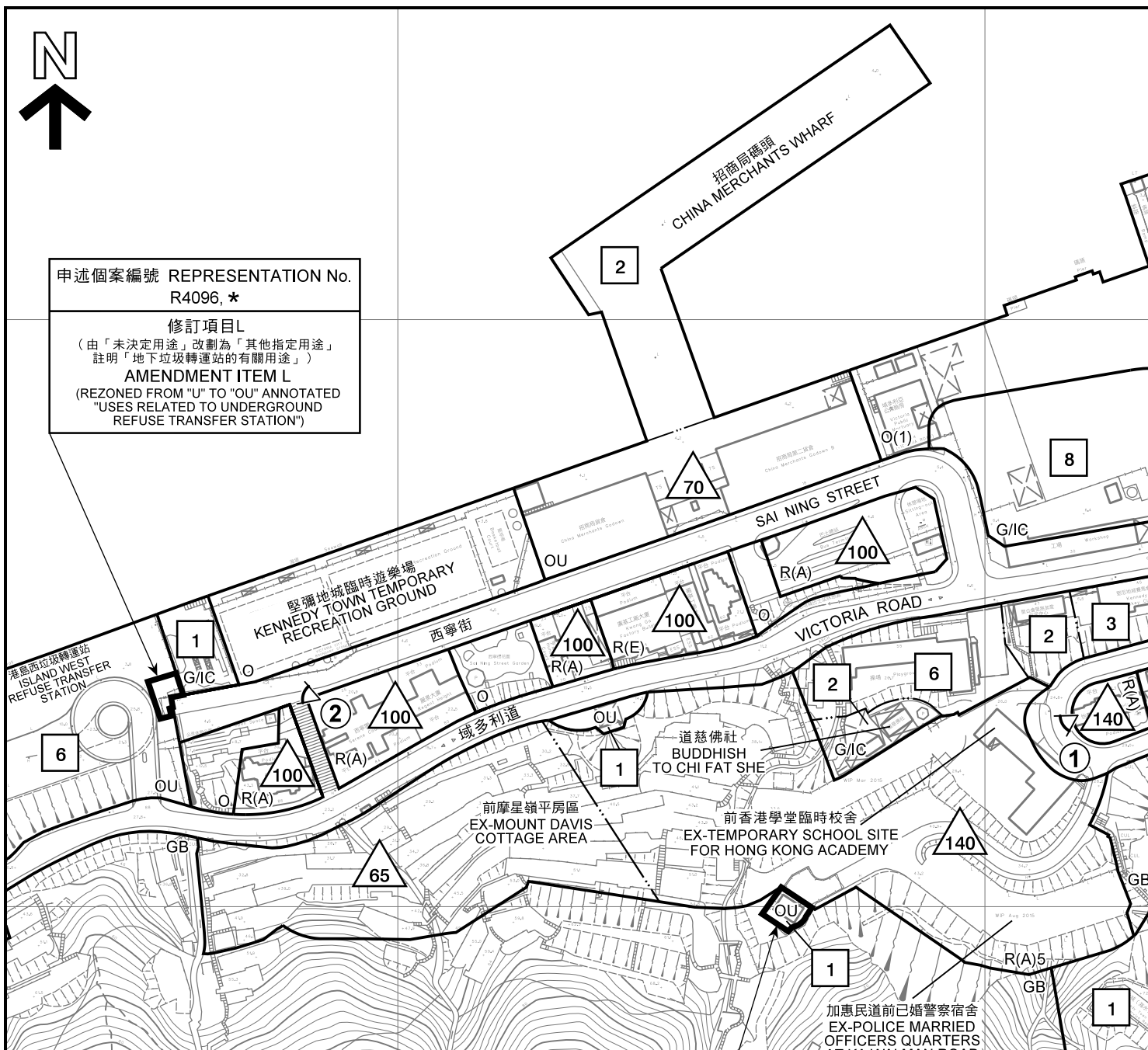
申述個案編號 REPRESENTATION No.
R4096, *

修訂項目L

(由「未決定用途」改劃為「其他指定用途」
註明「地下垃圾轉運站的有關用途」)

AMENDMENT ITEM L

(REZONED FROM "U" TO "OU" ANNOTATED
"USES RELATED TO UNDERGROUND
REFUSE TRANSFER STATION")



圖例 LEGEND

R(A) 住宅(甲類)
RESIDENTIAL (GROUP A)

R(E) 住宅(戊類)
RESIDENTIAL (GROUP E)

G/IC 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR
COMMUNITY

O 休憩用地
OPEN SPACE

OU 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES

GB 綠化地帶
GREEN BELT

△100 最高建築物高度
(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)

1

最高建築物高度(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS)

建築物高度管制區界線
BUILDING HEIGHT
CONTROL ZONE BOUNDARY

①

實地照片的觀景點
(參閱圖H-61和H-62)
VIEWING POINT OF SITE PHOTO
(REFER PLANS H-61 & H-62)

申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H-4)

*

地點界線只作識別用

SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
*

修訂項目K

(由「未決定用途」改劃為「其他指定用途」
註明「香港鐵路通風大樓」)

AMENDMENT ITEM K

(REZONED FROM "U" TO "OU" ANNOTATED
"USES RELATED TO MTR VENTILATION BUILDING")

平面圖 SITE PLAN

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614, 以及相關意見編號C1-C306作出考慮

CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

SCALE 1 : 2 500 比例尺

米 50 0 50 100 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 59

本摘要圖於2017年1月25日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-6C及D和11A及B

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SURVEY SHEETS
No. 11-SW-6C & D AND 11A & B



申述個案編號 REPRESENTATION No.
R4096, ★
修訂項目L
AMENDMENT ITEM L

申述個案編號 REPRESENTATIONS No.
★
修訂項目K
AMENDMENT ITEM K

圖例 LEGEND

★ 申述個案編號及相關意見編號
(參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND
RELATED COMMENTS No.
(REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

航攝照片 AERIAL PHOTO

本摘要圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62284

EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62284
TAKEN ON 1.1.2016 BY
LANDS DEPARTMENT

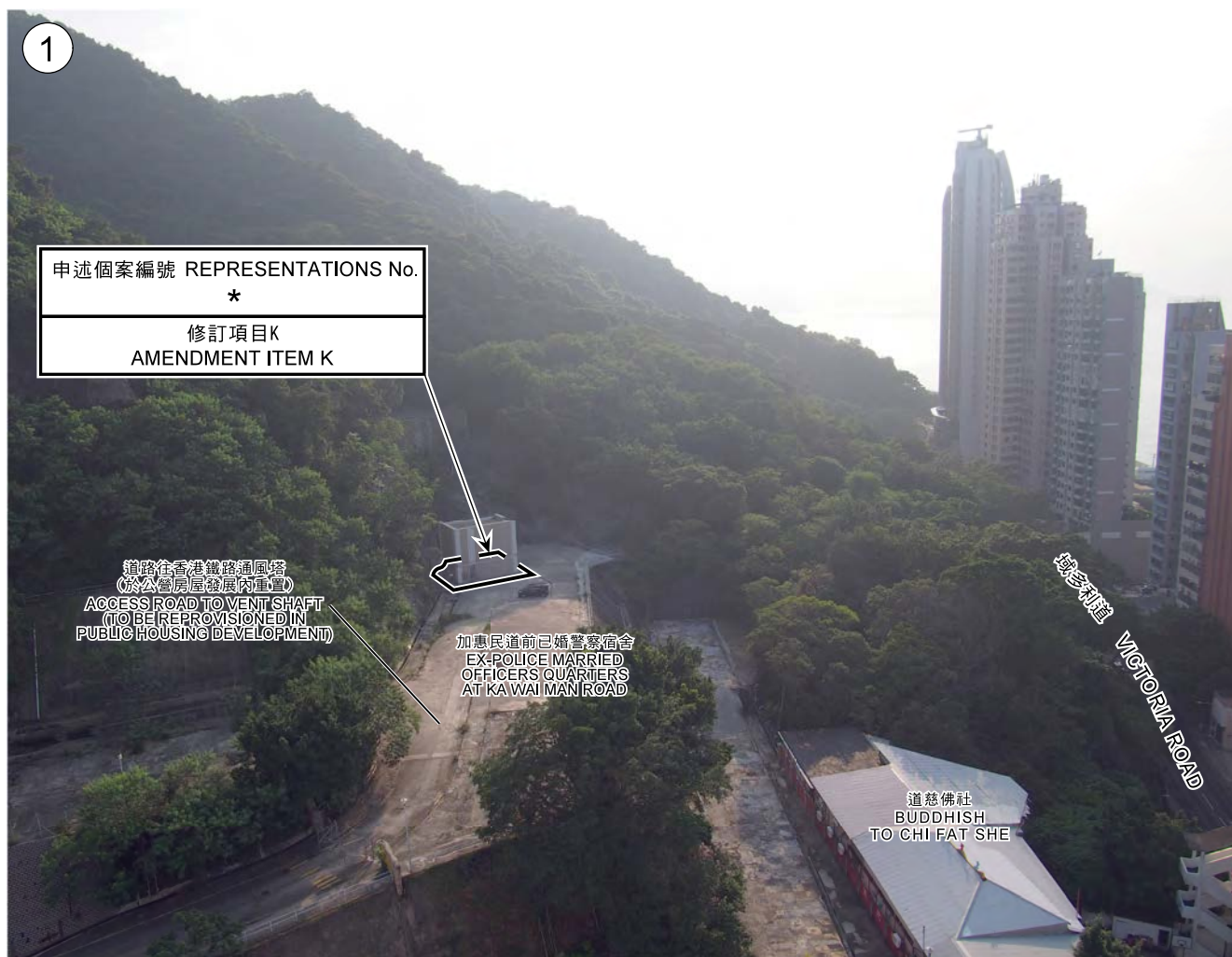
就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 60



圖例 LEGEND

- * 申述個案編號及相關意見編號 (參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H - 4)

地點界線只作識別用

SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的資料為攝於2016年10月6日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 6.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS
No. R1-R7614 AND RELATED COMMENTS
No. C1-C306 TO THE DRAFT KENNEDY TOWN AND
MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 61



申述個案編號 REPRESENTATION No.
R4096, *

修訂項目L
AMENDMENT ITEM L

圖例 LEGEND

* 申述個案編號及相關意見編號(參閱圖H-4)
REPRESENTATIONS No. AND RELATED COMMENTS No. (REFER PLAN H-4)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTO

本圖於2017年1月25日擬備，所根據的
資料為攝於2016年10月14日的實地照片
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 14.10.2016

就堅尼地城及摩星嶺分區計劃大綱草圖編號 S/H1/20 提出的
申述個案編號R1-R7614，以及相關意見編號C1-C306作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R7614 AND
RELATED COMMENTS No. C1-C306 TO
THE DRAFT KENNEDY TOWN AND MOUNT DAVIS OUTLINE ZONING PLAN No. S/H1/20

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 62



4

小青洲
LITTLE
GREEN ISLAND

堅尼地城西部土地用途檢討範圍
BOUNDARY OF LAND USE REVIEW
ON THE WESTERN PART
OF KENNEDY TOWN

商業、休閒及旅遊有關的用途
COMMERCIAL, LEISURE AND
TOURISM RELATED USES

堅尼地城臨時遊樂場
Kennedy Town Temporary
Recreation Ground

地下廢物轉運站的有關用途
USES RELATED TO UNDERGROUND
REFUSE TRANSFER STATION

部分地下廢物轉運站
Underground Island West
Refuse Transfer Station

公眾殮屍
PUBLIC MORTUARY

重置域多利亞公眾殮屍地點
THE REPROVISIONING SITE
OF THE VICTORIA
PUBLIC MORTUARY

寶馬會摩打遊古年聚會
Jockey Club Mount Davis
Youth Hostel

觀音廟
Buddhist Monastery

摩打遊古年聚會
Mount Davis Youth Hostel

圖例 LEGEND

1 合成照片的觀景點 (參閱圖H-64至H-69)
VIEWING POINT OF PHOTOMONTAGE
(REFER PLANS H - 64 TO H - 69)

地點界線只作識別用
SITE BOUNDARY FOR
IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

位置圖 LOCATION PLAN

合成照片的觀景點
VIEWING POINTS OF PHOTOMONTAGES

SCALE 1 : 6 000 比例尺
米 100 0 100 200 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 63

本摘要圖於2017年1月23日擬備，
所根據的資料為於2016年3月11日
展示的分區計劃大綱圖編號S/H1/20
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.1.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/H1/20 EXHIBITED ON 11.3.2016

1



現有景觀
EXISTING VIEW



擬議發展
PROPOSED DEVELOPMENT

合成照片 PHOTOMONTAGE

觀景點 1
VIEW POINT No. 1

本圖於2017年1月23日擬備，所根據的資料為攝於2014年12月5日的實地照片
EXTRACT PREPARED ON 23.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON
5.12.2014

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 64

2



現有景觀
EXISTING VIEW



擬議發展
PROPOSED DEVELOPMENT

合成照片 PHOTOMONTAGE

觀景點 2
VIEW POINT No. 2

本圖於2017年1月23日擬備，所根據的資料為攝於2015年10月19日的實地照片
EXTRACT PREPARED ON 23.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 19.10.2015

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 65

3



現有景觀
EXISTING VIEW



擬議發展
PROPOSED DEVELOPMENT

合成照片 PHOTOMONTAGE

觀景點 3
VIEW POINT No. 3

規 劃 署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 66

本圖於2017年1月23日擬備，所根據的資料為攝於2014年12月5日的實地照片
EXTRACT PREPARED ON 23.1.2017
BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 5.12.2014

4



現有景觀
EXISTING VIEW

合成照片 PHOTOMONTAGE

本摘要圖於2017年1月23日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.1.2017

觀景點4
VIEW POINT No. 4

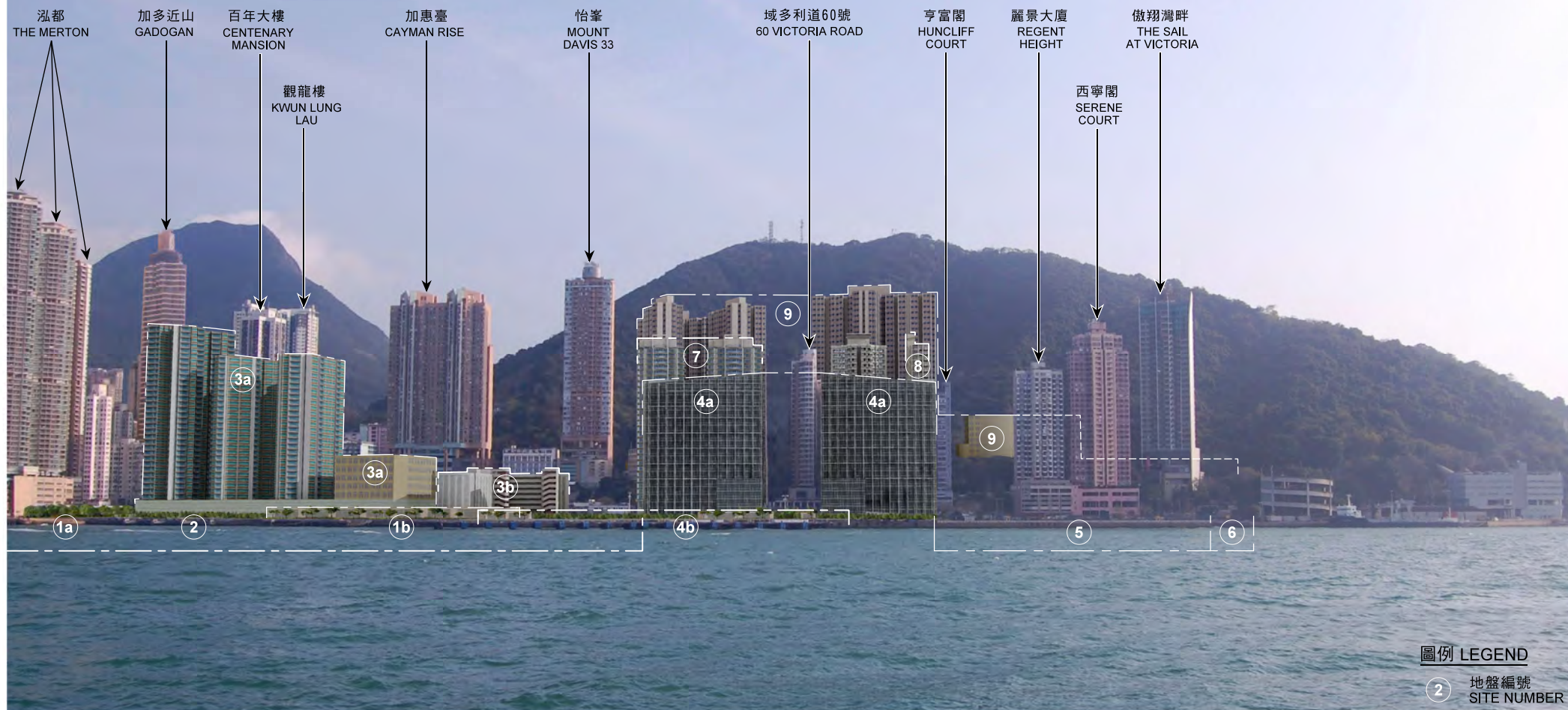
規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 67a

4



擬議發展
PROPOSED DEVELOPMENT

合成照片 PHOTOMONTAGE

觀景點4
VIEW POINT No. 4

本摘要圖於2017年1月23日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.1.2017

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 67b



現有景觀
EXISTING VIEW



合成照片
PHOTOMONTAGE

合成照片 PHOTOMONTAGE

本摘要圖於2017年1月23日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.1.2017

觀景點 5
VIEW POINT No. 5

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

圖 PLAN
H - 68



現有景觀
EXISTING VIEW



合成照片
PHOTOMONTAGE

合成照片 PHOTOMONTAGE

本摘要圖於2017年1月23日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.1.2017

觀景點 6
VIEW POINT No. 6

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H1/20

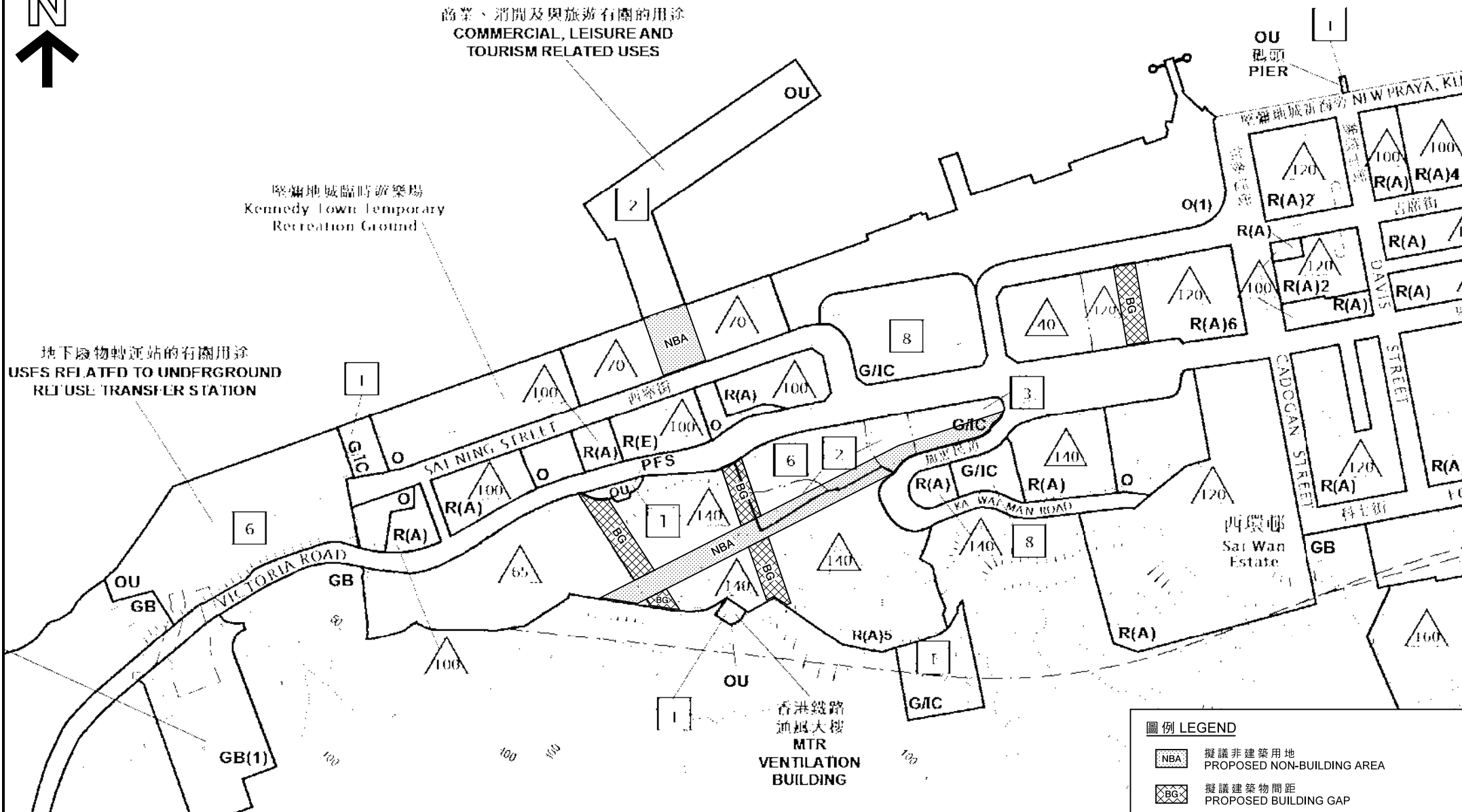
圖 PLAN
H - 69



商業、消閒及與旅遊有關的用途
COMMERCIAL, LEISURE AND
TOURISM RELATED USES

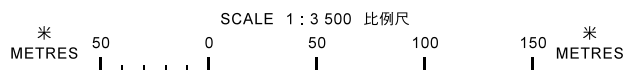
堅尼地城臨時遊樂場
Kennedy Town Temporary
Recreation Ground

地下廢物轉運站的有關用途
USES RELATED TO UNDERGROUND
REFUSE TRANSFER STATION



本摘要圖於2017年1月23日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 23.1.2017

堅尼地城西部的建築物間距和非建築用地限制
BUILDING GAP AND NON-BUILDING AREA RESTRICTIONS
IN THE WESTERN PART OF KENNEDY TOWN



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

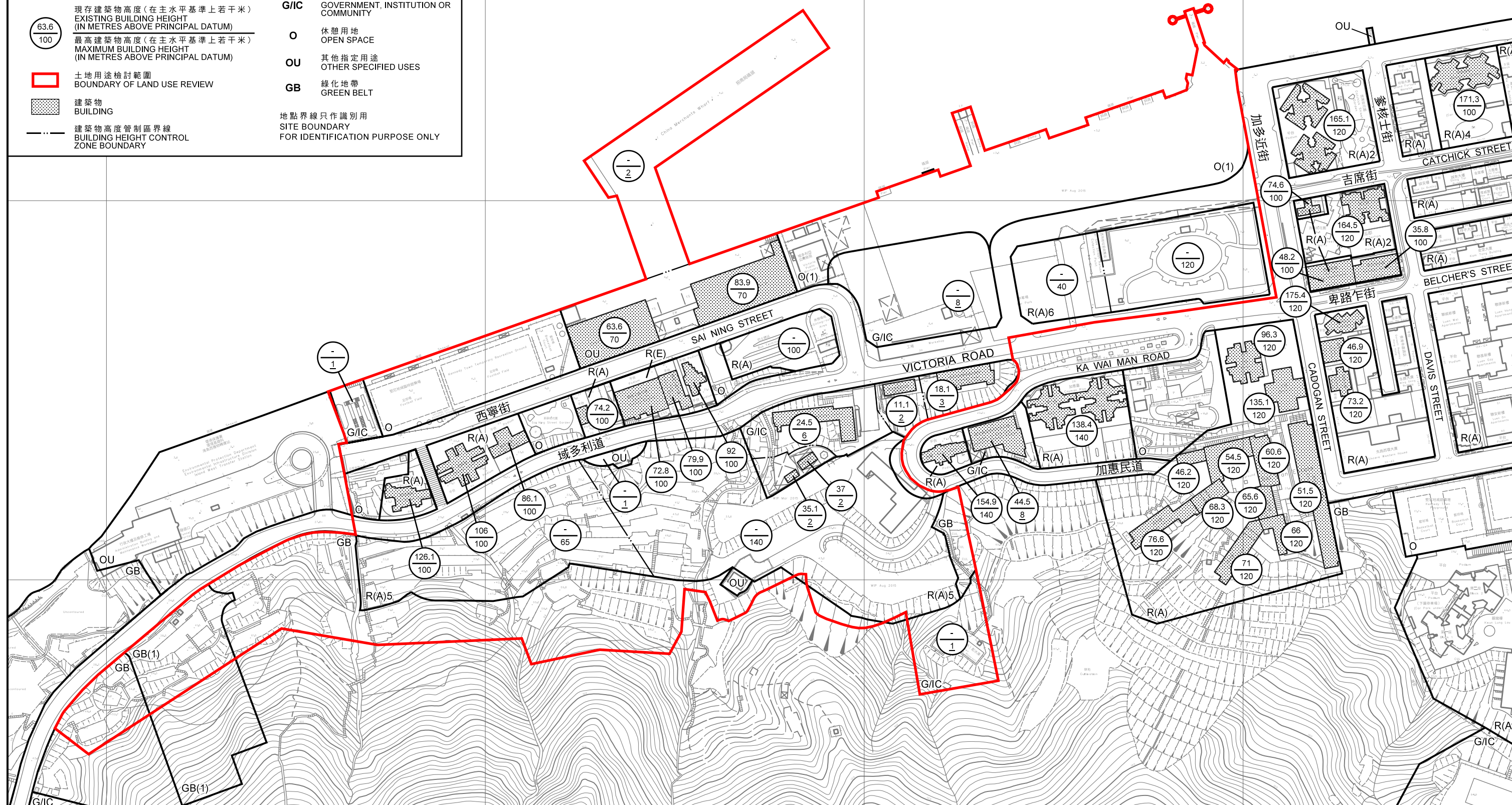
R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 70

建築物高度管制區界線
BUILDING HEIGHT CONTROL
ZONE BOUNDARY

GB 綠化地帶
GREEN BELT

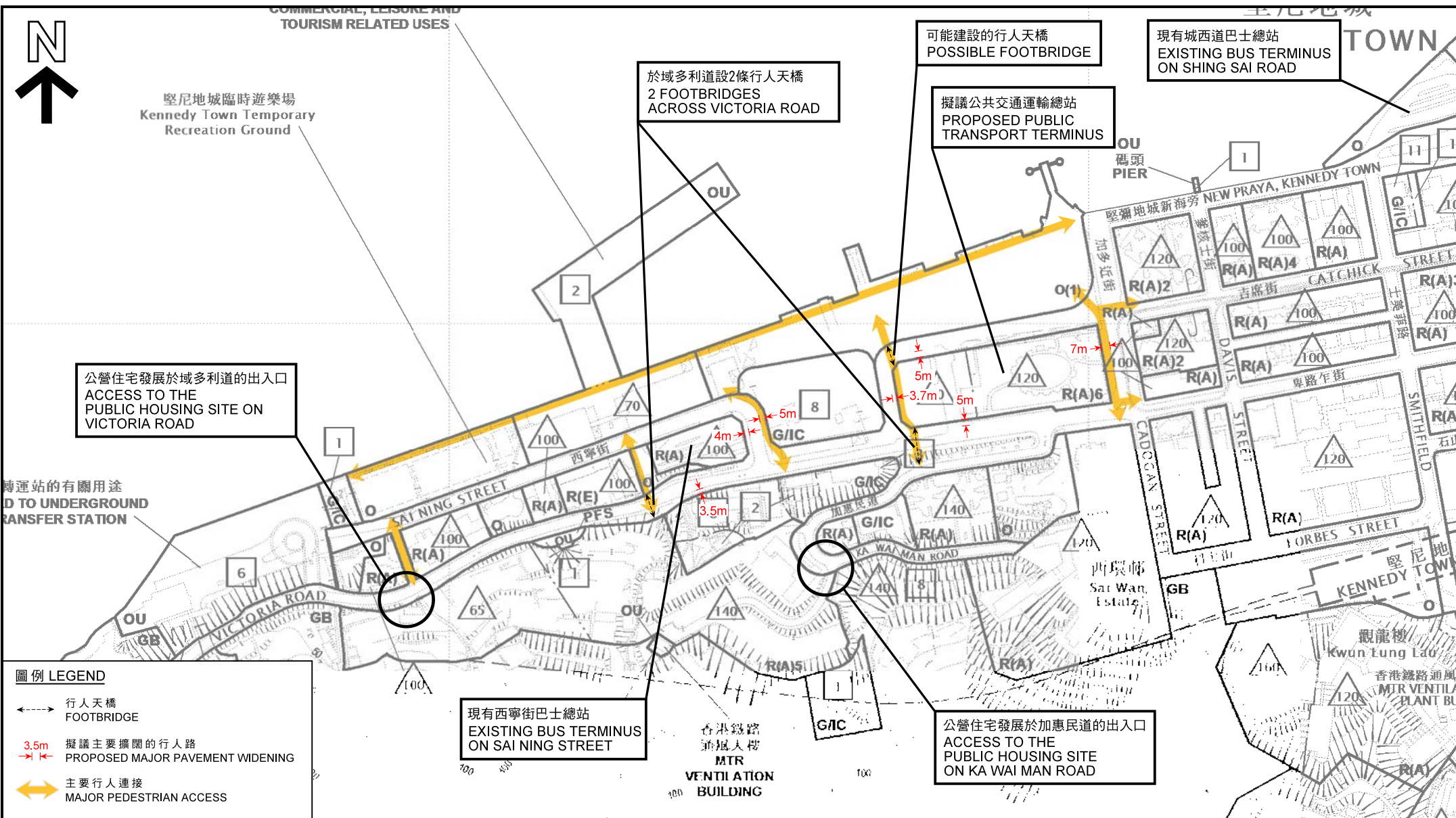


SCALE 1 : 2 500 比例尺

米 50 0 50 100 150 200 米
METRES



PLAN
H - 71



本摘要圖於2017年1月25日擬備
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.1.2017

位置圖 LOCATION PLAN 擬議及現存的行人設施 PROPOSED AND EXISTING PEDESTRIAN FACILITIES

SCALE 1 : 4 000 比例尺

米 50 0 50 100 150 米
METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

R/S/H1/20

圖 PLAN

H - 73