

2007 年 5 月 29 日
討論文件

立法會
規劃地政及工程事務委員會

灣仔發展計劃第二期檢討

目的

本文件旨在向事務委員會委員報告灣仔發展計劃第二期工程的進展和相關發展。

背景

2. 鑑於高等法院在 2003 年 4 月就反對灣仔北分區計劃大綱草圖的司法覆核作出裁決，以及終審法院在 2004 年 1 月對填海問題作出的裁決，我們須全面檢討灣仔北分區計劃大綱圖的規劃和工程建議。該分區計劃大綱圖為灣仔發展計劃第二期範圍的主要組成部分。

3. 該分區計劃大綱圖的主要基建發展為興建中環灣仔繞道。該繞道是一個策略性道路網，急須盡早建造，以解決港島北岸干諾道中／夏慤道／告士打道走廊東行和西行線的交通擠塞情況。所有中環灣仔繞道走線方案都需要不同程度的填海。政府承諾因興建中環灣仔繞道而填取的土地，會用作公眾用途。在進行規劃和工程檢討時，我們邀請了共建維港委員會與我們攜手進行公眾參與計劃。此計劃的目標是廣泛邀請公眾參與及收集公眾對該分區計劃大綱圖所涵蓋的土地用途建議的意見，特別是探討興建中環灣仔繞道可符合有關填海的凌駕性公眾需要測試的最佳走線方案。

4. 共建維港委員會成立灣仔發展計劃第二期檢討小組委員會(小組委員會)。該小組委員會於 2004 年 5 月推展一項名為「優化灣仔、銅鑼灣及鄰近地區海濱的

研究」(「優化海濱研究」)的公眾參與計劃。在 2006 年 5 月 23 日，我們向事務委員會議員介紹公眾對優化海濱的理想，並以作為制訂規劃概念圖的基礎。在 2006 年 11 月 28 日，我們向議員報告透過該公眾參與活動，收集到對規劃概念圖的公眾意見，包括港島四個區議會和城市規劃委員會(城規會)的意見。

5. 共建維港委員會的小組委員會在 2006 年 12 月 16 日舉行了建立共識社區會議。會上提交了公眾對規劃概圖的意見，並進行討論。其後，就此擬備了一份報告(見**附件 A**)。此報告獲得小組委員會通過，並以此作為制訂建議發展大綱圖的基礎。

中環灣仔繞道

6. 正如我們在以往的會議就有關議題向事務委員會議員介紹過，經研究興建中環灣仔繞道的各個可行方案，由於地下鐵路荃灣線隧道所造成的掣肘、加上有需要為灣仔興建連接路，以及必須要與現有的東區走廊連接，並沒有一個走線不用填海(「不填海」走線)便可興建中環灣仔繞道的可行方案。我們採納隧道方案構想一(見**附件 B**)。該方案涉及的填海範圍最少為 12.7 公頃，而另外在東面有 0.4 公頃位於中環灣仔繞道接駁現有東區走廊位置的水面範圍，亦受到新建天橋影響。在銅鑼灣避風塘及前灣仔貨物裝卸區不需永久填海，但在興建中環灣仔繞道時需要在該處進行一些臨時填海。工程完成後，所有臨時填海物料會移走，海床將可恢復原貌。

7. 先前的灣仔發展計劃第二期建議及中環填海計劃第三期工程，包括在香港會議展覽中心(會展中心)以西闢建海港內灣，並在海港內灣前建造一條可開合的橫跨堤道。雖然擬建的堤道是樁基構築物，但仍會影響到堤道所經過的海港部分。為遵行《保護海港條例》，現時的建議已取消上述可開合的堤道，而與海港內灣有關的填海工程範圍也可相應略為縮減。

8. 根據終審法院的裁決，若建議在海港進行填海工程，需要提供「有力和令人信服的資料」給決策者，使他們信納有「凌駕性公眾的需要」足以推翻《保護海港條例》定下不准在海港進行填海的推定。與灣仔發展計劃第二期相關的上述資料報告(符合測試報告)載於**附件 C**，供議員參閱。符合測試報告詳細列明符合凌駕性公眾需要測試的理據、解釋所需的最低限度填海範圍、詳述達到最能符合保護和保存維港原則的走線方案，以及交代所涉及的工程考慮因素的詳情。

建議發展大綱圖及修訂分區計劃大綱圖

9. 建議發展大綱圖列明詳細的土地用途建議(見**附件 D**)，於2007年4月3日提交城規會考慮。城規會同意以建議發展大綱圖作為修訂有關分區計劃大綱圖的基礎。

10. 灣仔發展計劃第二期分布於三份分區計劃大綱圖的範圍內，分別為：涵蓋灣仔發展計劃第二期大部分地區的灣仔北分區計劃大綱圖、涵蓋該計劃東端中環灣仔繞道接駁現有東區走廊的北角分區計劃大綱圖，以及涵蓋會展中心以西的中區(擴展部分)分區計劃大綱圖。

11. 中區(擴展部分)分區計劃大綱圖的擬議修訂，主要涉及因刪除可開合橫跨堤道而減少的填海範圍，以及相關的土地用途建議，規劃署正進行中環新海濱城市設計研究，該分區計劃大綱圖會在該項研究完成後才作出修訂，以一併考慮該項研究的結果。預計該項研究在2007年底完成。

12. 在2007年4月20日，城規會考慮了根據建議發展大綱圖而修訂的灣仔北分區計劃大綱草圖和擬備北角分區計劃大綱圖的擬議修訂，同意根據《城市規劃條例》公布有關修訂，讓公眾提出他們的意見。與灣仔發展計劃第二期有關的分區計劃大綱圖的擬議修訂載於**附件 E**。詳情載於**附件 F**的灣仔北分區計劃大綱草圖編號S/H25/1C及其《註釋》和「說明書」及**附件 G**的北角

分區計劃大綱草圖編號 S/H8/19D 及其《註釋》和「說明書」。此外，我們亦會諮詢有關的區議會和相關組織。整體規劃考慮和主要土地用途分別載於下文第 13 至 14 段和 15 至 22 段。

整體規劃考慮

13. 整體規劃及設計概念，強調新海濱與海港、灣仔和銅鑼灣的文化歷史背景及四周環境的關係，並顧及城規會的《維多利亞港的理想和目標》、共建維港委員會的《海港規劃指引》、《香港規劃標準與準則》內的城市設計指引及公眾的期望。整體目標是締造一個具活力、吸引力和行人容易前往的海濱供公眾享用。根據規劃概念圖，灣仔北分區計劃大綱草圖內的新海旁劃為四個特色區域，分別為藝術及文化區、以「水」為主題的公園區、水上康樂區和文化歷史區，而休閒及活動區則位於北角分區計劃大綱草圖西北部分的新海旁。各特色區域的詳細和具體的優化海濱建議會在詳細規劃階段研究。

14. 建築物高度的策略是確保完整的山脊線，保持腹地望向海港的清晰景觀，並顧及海旁布局。在灣仔北的新發展將採用梯級式的建築形態，高度介乎主水平基準上 10 至 50 米之間，由高至低向海旁伸延。在北角填海區，新發展主要為低矮的中環灣仔繞道相關設施，高度為主水平基準上 14 及 15 米。

主要土地用途

行人通道

15. 新建議的行人通道將方便行人前往新海濱，包括三個在大綱草圖上劃為「其他指定用途」註明「園景高架行人走廊」的園景平台(毗鄰君悅酒店的花園、重置後的公共運輸交匯處及維多利亞公園北端)、兩個地面過路處(位於菲林明道和杜老誌道與鴻興道交界處)、沿運盛街的行人天橋、由屈臣道伸延至海濱的地面行人通道和沿油街及東區走廊橋底通往海濱的地面行人通道。

有關部門會再考慮更能長遠進一步改善行人通道的安排。

優化海濱

16. 長約 4 公里並沿新海岸線而建的擬議海濱長廊可方便行人更容易前往海旁。這條新的長廊把中區的海濱長廊和北角油街一帶連接起來。

17. 為興建中環灣仔繞道而填取的土地可提供海濱休憩用地。在灣仔北分區計劃大綱草圖，於會展中心以東填取的新土地可提供面積約 3 公頃的海濱休憩用地。而在北角分區計劃大綱草圖，在屈臣道及油街以北填取的土地和現有土地可提供面積約 3.3 公頃的海濱休憩用地，為休憩用地不足的北角區提供更多休憩用地供市民享用。

18. 除海濱長廊及休憩用地外，新海濱亦用作與海旁有關的商業、休憩和康樂用途。在灣仔北分區計劃大綱草圖上，前公眾貨物裝卸區的地盤劃為「其他指定用途」註明「公眾海濱長廊及與水上康樂有關的用途」，作公眾海濱長廊和低矮低密度的公共水上康樂相關用途。這地帶可提供一個海港教育中心和一個水上運動中心。會展中心以東亦已劃出「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業和休憩用地」，以作低矮和低密度與海旁有關的商業和休憩用途，為海旁帶來朝氣和活力。

政府、機構或社區設施

19. 重置設施主要在灣仔北地區，包括以下各項：

- (a) 在原地重置港灣道體育中心、灣仔游泳池和現有公共運輸交匯處。體育中心和游泳池的位置會和公共交通交匯處的位置互換，以配合興建北港島線／沙田至中環線(沙中線)展覽站，有關土地劃為「政府、機構或社區(1)」。

- (b) 在香港會議展覽中心中庭側，預留作旅遊車在金紫荆廣場落客後停泊之用，並劃為「政府、機構或社區(4)」。
- (c) 於運盛街供重置海水抽水站、灣仔東污水隔篩廠長遠的擴建及旅遊車停泊之用，而旅遊車停泊位會保留至該地點用作擴建灣仔東污水隔篩廠，有關土地劃為「政府、機構或社區(2)」。
- (d) 於銅鑼灣避風塘東南面重置水上天后廟，有關土地劃為「政府、機構或社區(3)」。
如水上天后廟最終保留在避風塘，這土地會作公眾休憩用地。

相關設施、道路、道路路線及土地界線更改

20. 在北角分區計劃大綱草圖納入以下與中環灣仔繞道有關的主要擬議用途：

- (a) 位於屈臣道及油街附近的中環灣仔繞道的東面隧道出口及其上蓋的園景平台，劃為「其他指定用途」註明「在中環灣仔繞道出口上的園景平台」、輔助道路劃為「道路」及隧道出口附近的土地劃為「其他指定用途」註明「美化市容地帶」。
- (b) 位於東區走廊西行線下的中環灣仔繞道行政大樓，劃為「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道行政大樓」。
- (c) 位於食物及環境衛生署威菲路道車房(食環署車房)以北的中環灣仔繞道通風大樓，劃為「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道通風大樓」。

因應居民關注上述設施對空氣質素和噪音所帶來的影響，現時的設計已把通風排氣

口與通風大樓分隔，並將排氣口設於銅鑼灣避風塘東面防波堤的北端，納入灣仔北分區計劃大綱草圖。我們會採納適當的設計，進一步減少通風大樓噪音對附近居民的影響。我們現正根據不同政府部門在2007年4月14及15日諮詢居民時收集的意見，進一步詳細考慮有關通風大樓和排氣口的安排。此外，我們會就有關空氣質素和噪音影響，作出詳細研究以確保符合《環境影響評估條例》的法定標準。

- (d) 把連接路八及相關的維園道和清風街修改道路走線劃為「道路」。為避免在銅鑼灣避風塘填海，連接路八在進入銅鑼灣避風塘範圍以接駁中環灣仔繞道的水平要在海床之下，故此，一段連接路八需經過維多利亞公園北面地區，才在地下橫過維園道。我們現正優化為配合連接路八而需重新定線的維園道詳細設計，希望把對維多利亞公園的影響減至最少。
- (e) 把清風街附近的兩塊土地劃為「休憩用地」以反映興建連接路八及修改有關的道路走線後維多利亞公園的新界線。
- (f) 修訂食環署車房地盤界線，以興建重新定線的東區走廊東行線、中環灣仔繞道通風大樓及海濱公園。
- (g) 因應中環灣仔繞道輕微修改海景大廈、海峰園和宏利保險中心的地盤界線。在大綱草圖上虛線以北的土地的高度限制不可超過東區走廊的橋樑拱腹，作為樓宇與東區走廊之間的緩衝。該高度限制與現時大綱核准圖的限制大致相同。

21. 上述政府、機構或社區和中環灣仔繞道相關設施的地帶，已加入適當的建築樓面面積及／或高度限

制。因應城規會的要求，當局為加強基礎設施設計的規劃管制，制訂適當的措施。

其他設施

22. 在灣仔北預留土地作以下的擬議設施：

- (a) 於會展中心東北面的一幅土地劃為「其他指定用途」註明「直升機升降坪」，為政府飛行服務隊提供一個直升機坪，以提供緊急和其他政府飛行服務，代替目前設於前公眾貨物裝卸區的臨時直升機坪。直升機坪可與提供本地直升機服務的營辦商共同使用，但無論何時，政府均有絕對優先權使用。
- (b) 於灣仔新海旁的一幅土地劃為「其他指定用途」註明「碼頭」，以重置現有的灣仔東渡輪碼頭。
- (c) 位於重置公共運輸交匯處附近的三幅土地劃為「其他指定用途」註明「鐵路通風大樓」及「鐵路車站設施」，為北港島線／沙中線提供鐵路通風大樓和車站設施。

未來路向

23. 小組委員會現正繼續在優化海濱研究詳細規劃階段舉辦公眾參與活動，並會把期間收集到的公眾意見呈交城規會考慮，以落實有關的分區計劃大綱圖修訂。預計分區計劃大綱圖的擬議修訂於 2007 年 7 月根據《城市規劃條例》刊憲。建議的填海工程及有與中環灣仔繞道有關的地面道路工程預計於 2007 年 7 月分別根據《前濱及海床(填海工程)條例》和《道路(工程、使用及補償)條例》刊憲。

附件

附件 A： 優化海濱研究建立共識階段報告

附件 B： 隧道方案構想一

附件 C： 符合測試報告

附件 D： 建議發展大綱圖

附件 E： 與灣仔發展計劃第二期有關的分區計劃大綱圖
的擬議修訂

附件 F： 灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1C、
《註釋》及說明書

附件 G： 北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/19D、《註
釋》及說明書

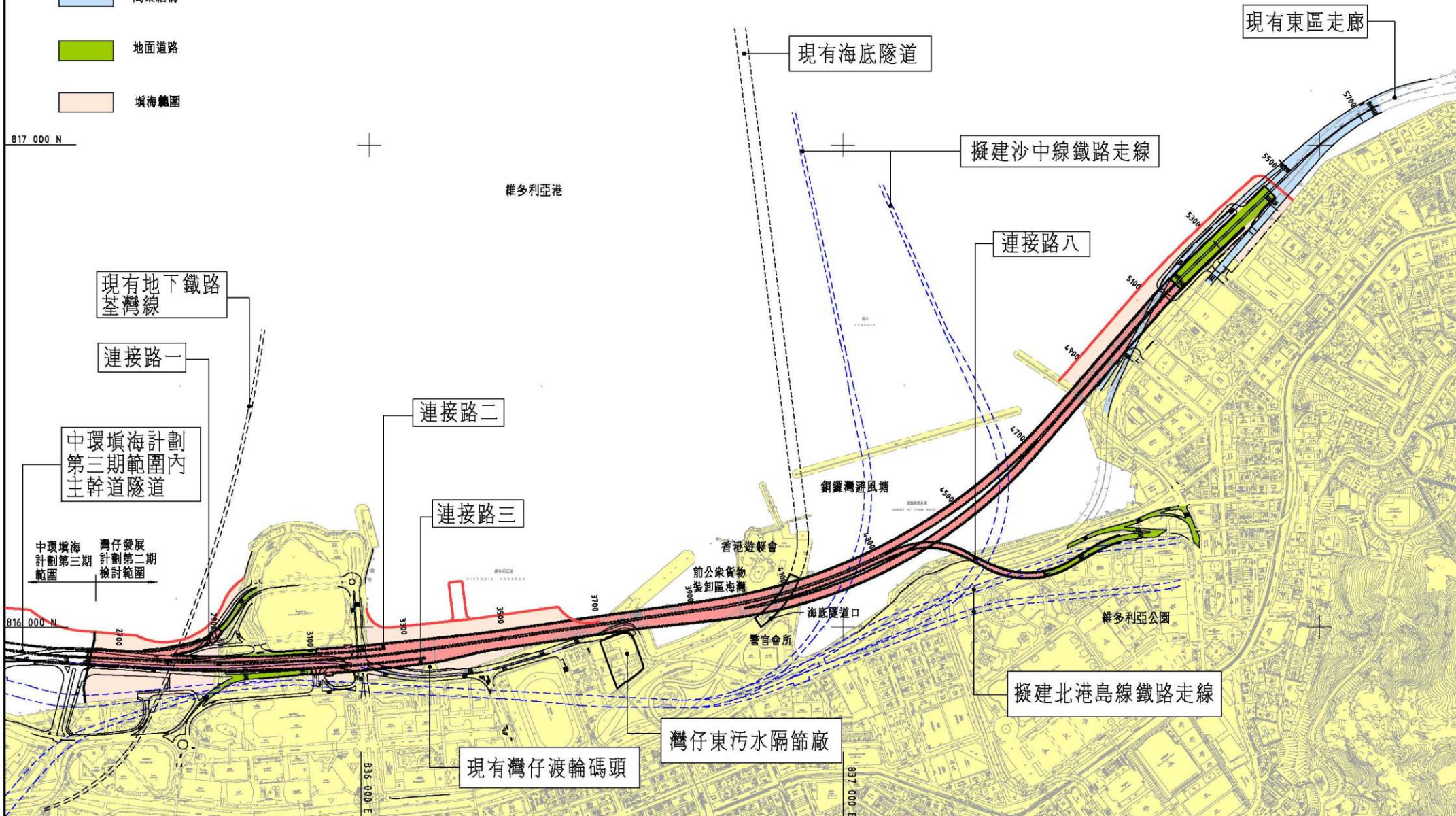
房屋及規劃地政局
環境運輸及工務局
土木工程拓展署
規劃署
路政署
運輸署

2007 年 5 月

圖例：

- 明挖回填方式興建的隧道
- 高架結構
- 地面道路
- 填海範圍

817 000 N



灣仔發展計劃第二期檢討

主幹道隧道方案構想一

附件 B



港島規劃區第8區(部份圖則),第24區(部份圖則)及第25區灣仔北發展大綱圖
HONG KONG PLANNING AREAS 8 (PART PLAN), 24 (PART PLAN) AND 25 RECOMMENDED WAN CHAI NORTH - OUTLINE DEVELOPMENT PLAN

圖例
NOTATION

ZONES	地帶
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC
OPEN SPACE	O
OTHER SPECIFIED USES	OU
COMMERCIAL	C
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	CR
COMMUNICATIONS	交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	高架道路
RAILWAY RESERVE	鐵路專用範圍

維多利亞港
VICTORIA HARBOUR

灣仔北分區計劃大綱圖的擬議修訂
DRAFT REVISED WAN CHAI NORTH
OUTLINE ZONING PLAN

北角分區計劃大綱圖的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO
NORTH POINT OUTLINE ZONING PLAN

與灣仔發展計劃第二期有關的分區計劃大綱圖的擬議修訂

WDII RELATED PROPOSED AMENDMENTS TO RELEVANT OUTLINE ZONING PLANS

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



M/SD/07/49d

附件 Annex
E

0 100 200 400 600
Meters

圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	G/I/C	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)		鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
RAILWAY RESERVE		鐵路專用範圍
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
PETROL FILLING STATION	P F S	加油站

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

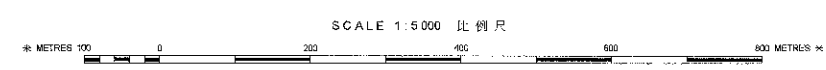
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	3.23	5.84	商業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	10.80	19.71	政府、機構或社區
OPEN SPACE	8.92	16.13	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	15.47	27.97	其他指定用途
MAJOR ROAD ETC.	16.78	30.35	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	55.21	100.00	規劃範圍總面積

草圖編號 S/H 25/1 的修訂
AMENDMENTS TO DRAFT PLAN No. S/H25/1

AMENDMENT ITEM A REDUCTION OF THE DEVELOPMENT AREA FROM 79.54 HECTARES TO 55.37 HECTARES		修訂項目 A 項 發展區範圍由 79.54 公頃減至 55.37 公頃
AMENDMENT ITEM B REVISION OF THE LAND USE ZONINGS AND LAYOUT FOR THE ENTIRE PLANNING SCHEME AREA		修訂項目 B 項 修訂整個規劃區的土地用途地帶和佈局設計

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的灣仔北 (港島規劃區第 25 區) 分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HONG KONG PLANNING AREA No. 25 - WAN CHAINORTH - OUTLINE ZONING PLAN



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

圖則編號
PLAN No. S/H25/1C

灣仔發展計劃第二期檢討

灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1 的擬議修訂

港島規劃區第 25 區

灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1C

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註 釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

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

來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、鐵路車站入口、鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；以及
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 路旁車位和鐵路路軌。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

港島規劃區第 25 區

灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H 25/1C

土地用途表

	<u>頁 次</u>
商 業	1
政府、機構或社區	2
休憩用地	4
其他指定用途	5

商 業

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

規 劃 意 向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	駕駛學校
食肆(只限食堂、熟食中心)	食肆(未另有列明者)
教育機構	展覽或會議廳
郊野學習／教育／遊客中心	直升機升降坪
政府垃圾收集站	直升機加油站
政府用途(未另有列明者)	酒店
醫院	船隻加油站
機構用途(未另有列明者)	場外投注站
圖書館	辦公室
街市	加油站
碼頭	娛樂場所
康體文娛場所	私人會所
政府診所	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣 播電台發射塔裝置
公廁設施	鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築 物(入口除外)
公共車輛總站或車站	住宿機構
公用事業設施裝置	污水處理／隔篩廠
公眾停車場(貨櫃車除外)	商店及服務行業
可循環再造物料回收中心	私人發展計劃的公用設施裝置(未另有 列明者)
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置(只限地 下泵房)	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，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，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備 註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過下列限制或超過現有建築物(包括構築物)的高度；兩者中以數目較大者為準：

支區	限制
政府、機構或社區(1)	最高建築物高度為主水平基準上 50 米
政府、機構或社區(2)	最高建築物高度為主水平基準上 20 米
政府、機構或社區(3)	最高建築物高度為主水平基準上 15 米
政府、機構或社區(4)	最高建築物高度為主水平基準上 10 米

- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 公用事業設施裝置(只限地下泵房) 休憩處 私人發展計劃的公用設施裝置(只限地 下泵房) 動物園	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 街市(只限跳蚤市場) 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置(未另有列明者) 公眾停車場(貨櫃車除外) 鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築 物(入口除外) 宗教機構 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置(未另有 列明者)

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「展覽中心」

食肆	教育機構
展覽或會議廳	政府用途
娛樂場所	學校(設於特別設計的獨立校舍除外)
康體文娛場所	
私人會所	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
商店及服務行業	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供展覽及會議設施。

只適用於「展覽中心及商業用途」

食肆	教育機構
展覽或會議廳	政府用途
分層樓宇	學校(設於特別設計的獨立校舍除外)
酒店	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
商店及服務行業	
社會福利設施	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供展覽和會議設施及商業和商務用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
<u>只適用於「公眾海濱長廊及與水上康樂有關的用途」</u>	
郊野學習／教育／遊客中心	食肆
政府用途	娛樂場所
公園及花園	公用事業設施裝置(未另有列明者)
野餐地點	公眾停車場(貨櫃車除外)
碼頭	商店及服務行業
康體文娛場所	私人發展計劃的公用設施裝置(未另有 列明者)
運動場	
散步長廊／廣場	
公廁設施	
公用事業設施裝置(只限地下泵房)	
休憩處	
私人發展計劃的公用設施裝置(只限地 下泵房)	
水上康樂中心	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供公眾海濱長廊和低層、低密度公共水上康樂有關的用途，以配合一般市民的需要。

備註

- (1) 任何建築發展需根據圖上幼虛線的分界，限制在該地帶近腹地的部份。任何在近腹地的部份內的新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 1 650 平方米，以及最高建築物高度超過主水平基準上 20 米。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「與海旁有關的商業及休憩用地」

食肆	政府用途(未另有列明者)
教育／遊客中心	私人會所
娛樂場所	公用事業設施裝置
康體文娛場所	私人發展計劃的公用設施裝置
公廁設施	
商店及服務行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作與海旁相關的低層、低密度商業發展和休憩用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列限制：

支區	限制
其他指定用途(1)	最大總樓面面積為 1 800 平方米及最高建築物高度為主水平基準上 15 米
其他指定用途(2)	最大總樓面面積為 1 100 平方米及最高建築物高度為主水平基準上 10 米
其他指定用途(3)	最大總樓面面積為 1 000 平方米及最高建築物高度為主水平基準上 10 米

- (2) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「體育及康樂會」

康體文娛場所
私人會所

食肆
政府用途(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)
鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築
物(入口除外)
宗教機構
商店及服務行業
社會福利設施
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供體育及康樂會所。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過下列規定或現有建築物(包括構築物)的高度；兩者中以數目較大者為準：

支區

限制

- | | |
|-----------|---------------------|
| 其他指定用途(4) | 最高建築物高度為主水平基準上 20 米 |
| 其他指定用途(5) | 最高建築物高度為主水平基準上 25 米 |

- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「美化市容地帶」

美化市容地帶

政府用途
公用事業設施裝置
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供路邊美化市容地帶和其他園景種植地帶。

只適用於「海底隧道通風塔」

海底隧道通風塔

政府用途
公用事業設施裝置
鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築
物(入口除外)
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向是提供海底隧道通風塔。

只適用於「園景高架行人走廊」

高架行人道
政府用途

公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向是提供園景高架行人走廊。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「直升機升降坪」

政府用途	公用事業設施裝置
直升機加油站	私人發展計劃的公用設施裝置
直升機升降坪	

規劃意向

此地帶的規劃意向是提供土地作直升機升降坪用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的的最大總樓面面積超過 400 平方米，以及最高建築物高度超過主水平基準上 20 米。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「加油站」

加油站	政府用途 鐵路通風塔及／或高出路面的其他構 築物(入口除外) 公用事業設施裝置 私人發展計劃的公用設施裝置
-----	---

規劃意向

此地帶的規劃意向是提供加油站。

只適用於「碼頭」

政府用途	食肆
碼頭	展覽或會議廳
公廁設施	船隻加油站 公用事業設施裝置 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向是提供碼頭。

備註

- (1) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的食肆及／或商店和服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 20 米或現有建築物(包括構築物)的高度；兩者中以數目較大者為準。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「鐵路通風大樓」

鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)	展覽或會議廳 政府用途 公用事業設施裝置
------------------------------	----------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向是提供鐵路通風大樓。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 25 米或現有建築物(包括構築物)的高度；兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「鐵路車站設施」

鐵路通風塔及／或高出路面的其他構 築物(入口除外)	展覽或會議廳 政府用途 公用事業設施裝置
------------------------------	----------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向是提供鐵路車站設施。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 25 米或現有建築物(包括構築物)的高度；兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有 附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「中環灣仔繞道排氣口」

汽車隧道排氣口

展覽或會議廳
政府用途
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向是提供中環灣仔繞道排氣口。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 25 米或現有建築物(包括構築物)的高度；兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

灣仔發展計劃第二期檢討

灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1 的擬議修訂

港島規劃區第 25 區

灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1C

說明書

港島規劃區第 25 區

灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1C

說明書

目 錄	頁 次
1. 引 言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口及就業	4
7. 城市設計大綱	4
8. 土地用途地帶	7
9. 環 境	11
10. 交 通	12
11. 公用設施	13
12. 文化遺產	13
13. 填海工程的實施	13
14. 規劃的實施	13
圖片索引(所有圖片只顯示初步構思，僅供參考)	14

港島規劃區第 25 區

灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1C

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

(注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為草圖的一部分。)

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1C》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 在中區及灣仔進行填海的需要，最先是在「海港填海及市區發展研究」(一九八三年)中提出。一九八七年，政府委聘顧問進行「中環灣仔填海工程可行性研究」，以探討中環至灣仔填海區在規劃、工程和財務上的可行性。研究擬備的一份建議發展大綱圖在其後的進一步顧問研究，即「中環灣仔填海發展計劃－制訂城市設計規範研究」，發展成為一份更詳細的發展總綱圖。該項研究在一九九三年完成。

2.2 「中環灣仔填海工程可行性研究」建議分五個階段進行填海發展。中環填海計劃第一期及中環填海計劃第二期分別在一九九八年及一九九七年完成，中環填海計劃第三期則正在進行。灣仔填海方面，灣仔填海計劃第一期提供土地興建香港會議展覽中心(會展)新翼，該期計劃在一九九七年七月完成。灣仔發展計劃第二期(灣仔發展二期)(前稱灣仔填海計劃第二期)是中環灣仔填海工程的最後一期計劃。

2.3 一九九七年六月三十日，當時的立法局制定《保護海港條例》。一九九九年十二月二日，當局制定了《保護海港(修訂)條例》，使條例的涵蓋範圍擴大至整個維多利亞港。該條例訂明該海港須作為香港人的特別公有資產和天然財產而受到保護和保存。

2.4 一九九九年六月，政府委聘顧問進行一項綜合可行性研究，進一步檢討灣仔發展二期。該研究的主要目的是提供興建主要運輸設施所需的土地。這些設施包括中環灣仔繞道、地下鐵路北港島線以及擬建的第四條過海鐵路線、重置受影響的海旁設施，以及提供機會發展一個具吸引力的海濱，供公眾享用。研究的建議發展大綱圖亦被採納作擬備灣仔北分區計

劃大綱圖的依據。

- 2.5 二零零一年七月十一日，當時的規劃地政局局長行使昔日的總督授予的權力（已當作是由行政長官授予的權力），根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 3(1)(a)條指示城規會為灣仔北擬備一份分區計劃大綱圖，而這地區則成為規劃區第 25 區。這個新的規劃區包括灣仔及銅鑼灣海旁的新填海土地，以及位於告士打道以北的現有土地。這些現有土地從《灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H 5/20》及《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H 8/16》中刪除。
- 2.6 二零零二年四月十九日，城規會根據條例第 5 條的規定，展示涵蓋約 26 公頃新填海區及毗鄰告士打道以北的現有地區的《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H 25/1》（下稱「原大綱草圖」），以供公眾查閱。在兩個月的展示期屆滿後，共接獲 778 份反對。一份反對在城規會初步考慮前已撤回，另有 25 份經當事人證實沒有提交任何反對，而確認為並非真正反對。城規會於二零零二年九月六日初步考慮反對，決定不建議修訂原大綱草圖以順應或部分順應反對。城規會於二零零二年十一月二十九日和十二月六日進一步考慮反對，決定建議作出修訂以順應一份反對及部分順應十份反對。二零零三年一月三日，為順應或部分順應反對而建議的修訂根據條例第 6(7)條在憲報上公布。在公布期內，收到兩份進一步反對。城規會在二零零三年二月十四日考慮進一步反對後，決定建議進一步修訂，以部分順應其中一份進一步反對書，並同意連同根據條例第 6(7)條提出的擬議修訂，根據第 6(9)條納入為原大綱草圖的一部分。
- 2.7 二零零三年二月，其中一個反對者對城規會在二零零二年十二月六日和二零零三年二月十四日所作的決定進行司法覆核。高等法院在二零零三年七月八日作出裁決，推翻城規會的決定。城規會其後向終審法院上訴。二零零四年一月九日，終審法院裁定《保護海港條例》中不准進行海港填海工程的推定只能在確定「凌駕性公眾需要」的情況下才能被推翻。城規會必須重新考慮原大綱草圖及先前針對草圖的反對。
- 2.8 為回應城規會在二零零三年十月就高等法院的裁決所作的要求及終審法院的裁決，政府委聘顧問進行灣仔發展計劃二期的規劃及工程檢討研究（灣仔發展二期檢討）。灣仔發展二期檢討旨在研究最低限度可行的填海方案，以提供能滿足「凌駕性公眾需要」測試的必要運輸基礎設施及因受填海影響而重置的海旁設施，並提供資料讓城規會按終審法院的裁決重新考慮原大綱草圖及針對該圖的反對。灣仔發展二期檢討也製備了優化海濱的建議。灣仔發展二期檢討於二零零七年初製備了一份建議發展大綱圖。二零零七年四月三日，城

規會同意以建議發展大綱圖為基礎製備原大綱草圖的擬議修訂。

- 2.10 二零零七年四月二十日，城規會同意以灣仔分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1C(該大綱草圖)(刊載了擬議修訂)作為重新考慮先前反對書的基礎。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該大綱草圖旨在顯示概括的土地用途地帶及主要的運輸網絡，以便把規劃區(下稱「該區」)內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該大綱草圖旨在顯示該區概括的發展原則。該大綱草圖是一小比例圖，所以在詳細規劃和發展時，道路與鐵路路線及各類土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該大綱草圖附有一份《註釋》，分別說明該區內和個別地帶內經常准許的用途，以及在附加或沒有附加條件的情況下可獲城規會許可進行的用途。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及更有效地管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區在圖上以粗虛線標示。該區面積約為 55.31 公頃，東臨興發街，南抵維園道及告士打道，西至分域碼頭街。告士打道及東區走廊以北的現時灣仔地區，以及現有海堤以北的擬議填海區均包括在該區範圍內。
- 5.2 當局根據興建中環灣仔繞道及相關連接道路工程等必需的基礎設施和重置受影響的海旁設施所需最少的土地決定填海的範圍。填海土地面積約為 5.7 公頃。因中環灣仔繞道而填海得來的土地，除了滿足基礎設施需要外，將全用作優化海濱之用。
- 5.3 該區亦涵蓋現有的已建設地區，內有商業及辦公樓的發展(如

會展)、藝術及文化發展(如香港演藝學院和香港藝術中心)、政府辦公大樓及政府／團體／社區設施(如港灣道體育中心、灣仔游泳池和灣仔運動場)。

- 5.4 該區覆蓋維多利亞港的海濱土地。任何影響這些海濱土地的發展建議必須顧及城規會的維多利亞港的理想和目標和《保護海港條例》(531章)的規定。

6. 人口

該區在二零零六年的人口約為 1 900 人。根據該大綱草圖，該區沒有額外土地劃為住宅用途。該區在二零零六年的就業人口為 44 000 人。已規劃的發展預計可創造約 530 個新職位，就業人數預計約達 44 530 人。

7. 規劃及城市設計大綱

7.1 整體概念

- 7.1.1 灣仔發展二期旨在改善灣仔與銅鑼灣區的海濱，增強市民和維港的連繫。當局以綜合全面的處理方法，把提供必需的運輸基礎設施和規劃及改善海旁地區相結合。

- 7.1.2 灣仔發展二期檢討已充分參照城規會的維多利亞港的理想和目標、共建維港委員會的《海港規劃指引》、香港規劃標準與準則的城市設計指引與及社會人士的期望。整體的規劃和城市設計目標是締造一個具特色和吸引力的海濱，供市民享用，當中強調其與海港、灣仔和銅鑼灣腹地的文化歷史背景以及四周環境的關係。具體目標為：

- 締造充滿朝氣和具吸引力的海濱地區，有各具特色的專區和不同用途供公眾享用；
- 以一條由灣仔連貫地伸延至北角的海濱長廊，提供綠化和一致的海濱邊線；
- 在新發展與海港、北岸商業區富動感的天際線以及香港島的山脊背景之間，締造一個和諧的視覺和實體關係；
- 整理現有土地用途模式和逐步取締海旁不協調的用途；
- 令海濱有更佳的觀景廊和更暢達，並加強與腹地的

功能性關係和連繫；以及

- 達致可持續發展以滿足市民的需要，與該區的交通、環境和基礎設施容量相配合，並保存海港的文化遺產。

7.2 特色專區

7.2.1 在新海濱劃的四個特色專區，反映不同的規劃重點及定位，以提供充滿吸引力與活力的海濱（圖一）。每個專區的特色主要根據毗鄰腹地的現有特色和環境界定。具體和詳細的優化海濱建議會在詳細規劃階段研究。

- 藝術文化專區：該專區包含會展及以西的地區，旨在加強現有與藝術、文化和會議有關的發展（例如香港演藝學院、香港藝術中心、會展），延伸文化藝術用途至新海濱，並改善專區內的海濱休憩用地。當局也建議興建園景平台與腹地連接。
- 以「水」為主題的公園專區：該專區包含會展與前公眾貨物裝卸區（前裝卸區）的新海濱，旨在製造一個富有主題並與海濱環境相配的海濱休憩用地。該專區靠近擬議的沙田至中環線（沙中線）/北港島線的鐵路車站、公共運輸交匯處及重置的灣仔碼頭，會發展成一個包括海濱長廊、戶外表演區及配合的海濱餐飲設施的消閒娛樂樞紐。此外，亦會興建園景平台方便由腹地前往海濱。
- 水上康樂專區：該專區包含前裝卸區，其規劃意向是善用裝卸區內灣作水上運動和康樂用途的潛力，為公眾建立一個水上活動樞紐。可能的用途包括水上運動中心及海港教育中心。為方便船隻靠泊，會提供登岸梯級和浮台。建議的用途將與鄰近的香港遊艇會協調。
- 文物專區：該專區包含銅鑼灣避風塘，其規劃意向是保存及促進銅鑼灣避風塘的歷史元素，並通過一個園景平台改善從維多利亞公園到新海濱的通道。避風塘內現有的碇泊處和午砲會保留。現有的避風塘防波堤可加以改善，用以觀賞海港的景色。避風塘內會提供舢舨遊等活動，以宣揚地區文化遺產。避風塘的東南面土地作重置水上天后廟。如天后廟保留在避風塘，這土地可作公眾休憩用地。避風塘四周可搭建木板走廊以強調海港主題。

7.3 城市設計及園景大綱

- 7.3.1 在新海濱，為尊重海旁的環境，發展都是低層及低密度。發展的設計應配合個別特色專區，並與腹地的鄰近發展有良好的聯繫。建築群應提高視覺的滲透感和避免屏風效應。
- 7.3.2 為該區制定的建築物高度策略已適當地顧及保護山脊線的完整，保持從腹地望向海港的清晰景觀，及保存海濱的布局。為促進建築形式的多樣化，避免沉悶而缺乏變化的建築高度外觀，新發展採用梯級式的建築形態，高度介乎主水平基準上 10 至 50 米。根據該高度形態，建築物將以由高至低向海濱伸延，同時也突出會展新翼，讓它繼續成為觸目的海港地標。在新海濱的每個發展地盤都受列明的高度限制，並已適當地顧及鄰近現有發展的發展規模和建築物高度。
- 7.3.3 一個大型並連貫的海濱公共休憩用地為海濱提供一條綠化及一致的邊線，連繫腹地的公園、花園及美化市容地帶的網絡。新海濱的小規模低矮的低密度發展提高海港與腹地之間視覺上的滲透感。觀景廊主要設於灣仔南北行的主要道路、受歡迎的行人路線或主要的休憩用地。這些觀景廊及行人路線與休憩用地網絡相結合，提高都市結構的可辨識程度及在視覺上連繫海濱和腹地，並紓緩腹地現有的擠迫感。

7.4 行人通道

- 7.4.1 貫通新海岸線的海濱長廊令行人更容易前往海濱。這條新的長廊把中區的海濱長廊和北角油街一帶連接起來，在港島北角形成一度連貫的綠化線。
- 7.4.2 現建議修築新的行人通道以方便市民前往新的海濱，並便利現時南北向的人流。這些通道的形式包括地面過路處、行人天橋、園景平台和與現有休憩用地網絡或建築物的平台／行人設施結合的行人通道。連接海濱的新行人通道包括：
- 於「藝術文化專區」，由君悅酒店毗鄰的花園橫跨 P2 路和中環灣仔繞道的連接路，伸延至海濱長廊的園景平台；
 - 於「以「水」為主題的公園專區」，橫跨重新定線的鴻興道的一個園景平台及兩個地面過路處；
 - 沿運盛街連接「水上康樂專區」的行人天橋；以及

- 由維多利亞公園北端伸延至「文化歷史專區」的園景平台。

7.4.3 為沿海濱及南北連接海濱和腹地的行人通道，會考慮進一步的優化措施，作為較長期的改善工作。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積 3.23 公頃

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。現有的商業／辦公室發展集中在告士打道以北中環廣場及新鴻基中心一帶。這些發展與會展及毗鄰的政府、機構或社區用途之間建有互相連接、四通八達的行人走廊。

8.2 政府、機構或社區：總面積 10.90 公頃

8.2.1 此地帶的規劃意向，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，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。該區內現有的政府、機構或社區建築物或用途包括：香港演藝學院、香港藝術中心、電訊大廈、稅務大樓、灣仔政府大樓、入境事務大樓、港灣及銅鑼灣消防局、愛護動物協會總部、灣仔運動場、灣仔東污水隔篩廠，以及電力支站。

8.2.2 該區內的擬議政府、機構或社區設施包括一個在銅鑼灣消防局附近的地盤，作為可能重置銅鑼灣避風塘的天后廟船之用。如果天后廟繼續留在避風塘，該地盤會發展作休憩用地，供公眾享用。當局在會議道預留了一個接近金紫荊廣場的地盤作旅遊車停車場。運盛街的一個地盤預留供重置海水抽水站以及灣仔東污水隔篩廠日後擴建之用，隔篩廠擴建部分暫時會作旅遊車停泊之用。為配合興建北港島線／沙中線展覽站，現有港灣道體育中心和灣仔游泳池會與現有公共運輸交匯處的位置互換。新的公共運輸交匯處將擴大規模，以便容納目前在博覽道東的巴士和的士服務。

8.2.3 為確保這些新的政府、機構或社區設施與海濱環境，與及和周圍的發展互相協調，它們須受建築物高度限制，即在重置的港灣道體育中心、灣仔游泳池和公共運輸交匯處不超過主水平基準上 50 米，在運盛街的

海水抽水站和臨時旅遊車停車場不超過主水平基準上 20 米，在重置的天后廟不超過主水平基準上 15 米，以及在會議道旅遊巴停車場不超過主水平基準上 10 米。

- 8.2.4 爲了提供彈性予創新設計，城規會或可通過規劃許可制度考慮略爲放寬總樓面面積和建築物高度限制。每項建議將按個別規劃優越之處加以考慮。

8.3 休憩用地：總面積 8.92 公頃

- 8.3.1 此地帶的規劃意向，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。
- 8.3.2 該區現有的主要休憩用地包括會展西面的公園、港灣道花園及會展的海濱長廊。
- 8.3.3 新的休憩用地包括一條新海濱長廊貫通會展的海濱長廊，重置後的灣仔碼頭附近的擬議海濱休憩用地、前裝卸區和銅鑼灣避風塘周邊的休憩用地。這條新的長廊將與中區的長廊連接，伸延至北角。
- 8.3.4 金紫荊廣場擬進行擴建，提升該區的吸引力。重置的灣仔碼頭附近的擬議海濱休憩用地將成爲舉行大規模戶外表演和活動的主要消閑康樂場地。新的長廊預計會成爲主要的旅遊景點和市民的活動樞紐。
- 8.3.5 現有和擬議的休憩用地合組成連貫的休憩用地網絡。它們與行人通道結合，提供通往海濱的通道和觀景廊。休憩用地網絡包括君悅酒店西面的花園，經由園景平台與海濱休憩用地連接；沿博覽道東的休憩用地和美化市容地帶；港灣道花園經一個園景平台和多條行人天橋連接至海濱休憩用地；以及經由園景平台由維多利亞公園伸延至銅鑼灣避風塘周邊臨水的休憩用地。

8.4 其他指定用途：總面積 15.47 公頃

- 8.4.1 此地帶區劃涵蓋註明作下列指定用途的土地：

展覽中心

- 8.4.2 此地帶的規劃意向，主要是提供展覽及會議設施，以應付香港的經濟需要。此地帶涵蓋會展新翼和正在進行的中庭擴建工程。此地帶內並無建議的辦公室或酒

店發展。

展覽中心及商業用途

- 8.4.3 此地帶的規劃意向，主要是提供展覽和會議設施及商業和商務用途，以配合香港的經濟需要。此地帶涵蓋由港灣道、會議道和菲林明道所圍繞的會展首期發展。

公眾海濱長廊及與水上康樂有關的用途

- 8.4.4 此地帶的規劃意向，主要是提供公眾海濱長廊和低層、低密度公共水上康樂相關用途，以配合一般市民的需要。現時規劃包招一個海港教育中心、一個水上運動中心及海濱長廊。在此地帶內，有需要顧及海濱環境和各項交通、環境、基礎設施和其他限制，就發展規模和建築物高度作出適當的規劃管制。為確保與海濱環境相協調及保存海港的公眾景觀，任何建築發展需根據圖上幼虛線的分界，限制在該地帶較近腹地的部份。有關的發展和重建不得超過 1 650 平方米的總樓面面積和主水平基準上 20 米的建築物高度限制。發展應採用創新設計以確保避免妨礙海港的公眾景觀，並與該區內的海濱長廊互相結合。
- 8.4.5 為了提供彈性予創新設計，城規會或可通過規劃許可制度考慮略為放寬總樓面面積和建築物高度限制。每項建議將按個別規劃優越之處加以考慮。

體育和康樂會

- 8.4.6 此地帶的規劃意向，主要是提供體育及康樂會所，涵蓋現有香港遊艇會和警官會所。該兩處的發展和重建不得超越主水平基準上 20 米和 25 米的建築物高度限制。此高度限制旨在確保其為低層發展，與海濱環境相協調。此亦旨在促使由海濱至現有市區腹地的建築物達致層次分明的漸進高度。
- 8.4.7 為提供彈性予配合特定地點特色的創新設計，城規會或可通過規劃許可制度考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議將按個別規劃優越之處加以考慮。

與海旁有關的商業及休憩用地

- 8.4.8 此地帶的規劃意向，主要是作海旁相關的低層、低密度商業發展和休憩用途。這些發展會成為重置的灣仔碼頭附近的海濱休憩用地的組成部分，為海濱帶來朝

氣和活力。鑑於其所處為顯著的海濱位置，這些商業發展應該是小規模，支區(1)、(3)和(3)的發展密度按圖則《註釋》所訂分別限於 1 800 平方米、1 100 平方米和 1 000 平方米的最大總樓面面積以及主水平基準上 15 米、10 米、10 米的最高建築物高度。

- 8.4.9 為提供彈性予創新設計，城規會或可通過規劃許可制度考慮略為放寬總樓面面積和建築物高度限制。每項建議將按個別規劃優越之處加以考慮。

美化市容地帶

- 8.4.10 此地帶的規劃意向，主要是提供路邊美化市容地帶和其他園景種植地帶。美化市容地帶可補充公眾休憩用地，提高該區的綠化程度。

海底隧道通風塔

- 8.4.11 此地帶的規劃意向是在奇力島提供海底隧道通風塔。

園景高架行人走廊

- 8.4.12 此地帶的規劃意向是提供園景高架行人走廊，為行人提供安全、方便怡人的環境。它們會成為綜合行人網絡的一部分，連接個別發展以及與連接海旁與現有的市區腹地。每條行人走廊均應特別設計和加以美化，以配合個別地點的環境。

直升機升降坪

- 8.4.13 此地帶的規劃意向是提供土地作直升機升降坪用途，使政府飛行服務隊能提供緊急和其他政府飛行服務，以代替設於前裝卸區的臨時設施。直升機升降坪可讓直升機服務營辦商共同使用，提供本地直升機服務。但無論何時，政府均有絕對優先使用權。由於該地帶位於臨海的顯著位置及一條海港的重要觀景廊，直升機坪設施的最大總樓面面積限制為 400 平方米，高度限制為主水平基準上 20 米。設施須小心設計以盡量減少對金紫荊廣場等鄰近發展的影響。
- 8.4.14 為提供彈性以配合運作需要，城規會或可通過規劃許可制度考慮略為放寬總樓面面積和建築物高度限制。每項建議將按個別規劃優越之處加以考慮。

加油站

- 8.4.15 此地帶的規劃意向是在灣仔運動場東面提供加油站。

碼頭

- 8.4.16 此地帶的規劃意向是提供碼頭，以方便經水路前往灣仔北。該地點的碼頭發展是用以重置現有的灣仔東渡輪碼頭。為確保與海濱環境相協調並同時容許設計彈性，該地點訂有主水平基準上 20 米的高度限制，以發展特色上蓋和觀景台。
- 8.4.17 為提供彈性予創新設計，城規會或可通過規劃許可制度考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議將按個別規劃優越之處加以考慮。

鐵路通風大樓

- 8.4.18 此地帶的規劃意向是提供北港島線／沙中線的鐵路通風大樓，有關設施將設於會展和重置的公共運輸交匯處旁邊。為盡量減輕建築結構的視覺影響，設有主水平基準上 25 米的建築物高度限制。
- 8.4.19 為提供彈性予創新設計，城規會或可通過規劃許可制度考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議將按個別規劃優越之處加以考慮。

鐵路車站設施

- 8.4.20 此地帶的規劃意向是提供北港島線／沙中線鐵路的車站設施。該地帶位於重置的公共運輸交匯處旁邊。為盡量減輕建築結構的視覺影響，設有主水平基準上 25 米的建築物高度限制。
- 8.4.21 為提供彈性予創新設計，城規會或可通過規劃許可制度考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議將按個別規劃優越之處加以考慮。

中環灣仔繞道排氣口

- 8.4.22 此地帶的規劃意向是提供中環灣仔繞道的汽車隧道排氣口。該設施會建於銅鑼灣避風塘東面的防波堤，具體建議會於詳細規劃階段作詳細設計。為盡量減輕建築結構的視覺影響，設有主水平基準上 25 米的建築物高度限制。

- 8.4.23 為提供彈性予創新設計，城規會或可通過規劃許可制度考慮略為放寬建築物高度限制。每項建議將按個別規劃優越之處加以考慮。

9. 環 境

有關灣仔發展二期和中環灣仔繞道的環境影響評估研究正在進行中，根據《環境影響評估條例》以確定其環境可接受性。

10. 交 通

10.1 道 路

- 10.1.1 告士打道是該區現有的主要東西走向道路，東面與海底隧道和東區走廊連接，西面與夏慤道和干諾道中連接，並經由堅拿道天橋通往跑馬地和香港仔隧道。其他東西走向道路包括會議道、港灣道及鴻興道。
- 10.1.2 雙程三線行車的中環灣仔繞道可紓緩現有東西走向道路的交通，特別是超出負荷的告士打道。若然沒有新主幹道，現有的東西走向道路將無法承受交通需求。中環灣仔繞道的主幹道隧道將由中環交匯處經中環填海計劃第三期和灣仔北區，與北角現有的東區走廊連接。會展和維多利亞公園將設有中環灣仔繞道的連接路。
- 10.1.3 該區會有一個地面道路網支援中環灣仔繞道。一條東西走向的雙程雙線主要幹路(P2 路)，將疏導告士打道交通，並作為分配南北走向交通的另一路線。為善用土地資源，P2 路將建於中環灣仔繞道隧道之上。博覽道以東的現有鴻興道的走線將稍作修改以配合P2 路，而現有的道路網亦會作出修改。
- 10.1.4 圖則上標示為「道路」的地方包括預留作路旁種植及行人路的大量土地。建議在路旁廣植樹木，多設美化市容種植地帶和街道裝置，以改善街景及行人環境。

10.2 道路運輸

目前，在規劃區內有頗多東西向行走的專利巴士線，包括連接港島多個地區及過海的服務，主要集中於告士打道走廊。

10.3 公共運輸交匯處

公共運輸交匯處會設於港灣道體育中心和灣仔游泳池的現址，取代現時西鄰的巴士總站及將遷徙的博覽道東總站設

施。

10.4 鐵路

毗鄰該區的灣仔區現時享有地下鐵路港島線的服務。擬議的北港島線及沙中線會為灣仔北提供更直接從港島其他地區和九龍前往該區的鐵路服務。重置的港灣道體育中心、灣仔游泳池和公共運輸交匯處的建築結構將與展覽站的結構融合。

10.5 渡輪服務及其他水上運輸

灣仔東碼頭現時提供往返灣仔和尖沙咀、往返灣仔和紅磡以及海港觀光服務的渡輪服務。新碼頭將重新提供這些服務。若干公眾登岸梯級會沿着新海濱重置。

10.6 行人通道

擬建的海濱長廊會沿着海濱提供一條連貫的行人通道。擬建的行人通道以及建築物內現有的行人走廊系統會為海濱及各項發展提供安全方便的行人通道，並連接起腹地及新的海濱。

11. 公用設施

11.1 該區有多幅主要的渠務預留地，供擴展現時灣仔地區現有的排水系統。

11.2 為灣仔發展二期所設計的一個新污水收集系統會把污水引入污水幹渠系統。評估顯示新增污水並不會對污水幹渠系統造成不良影響。污水將排放至灣仔東污水隔篩廠及灣仔東排污渠口。灣仔發展二期的一項工程是建造一個新排污渠口，以取代現時的灣仔東排污渠口，應付長遠的需要。

12. 文化遺產

奇力島考古遺址，位於該區內，而午炮及天后廟船均具有歷史特色。任何可能影響這些地點的發展計劃或改劃地帶建議，應先諮詢古物古蹟辦事處。天后廟可遷至銅鑼灣避風塘東南面的陸上地點。

13. 填海工程的實施

中環灣仔繞道的擬議填海及相關工程預計於二零零八年年底展開，並分階段完成。銅鑼灣避風塘和前裝卸區內灣須進行臨時填海工程，待中環灣仔繞道完成後會恢復原狀。在現有防波堤以北會提供一個臨時避風塘。中環灣仔繞道預計於二零一五年/二零一六年完成。

14. 規劃的實施

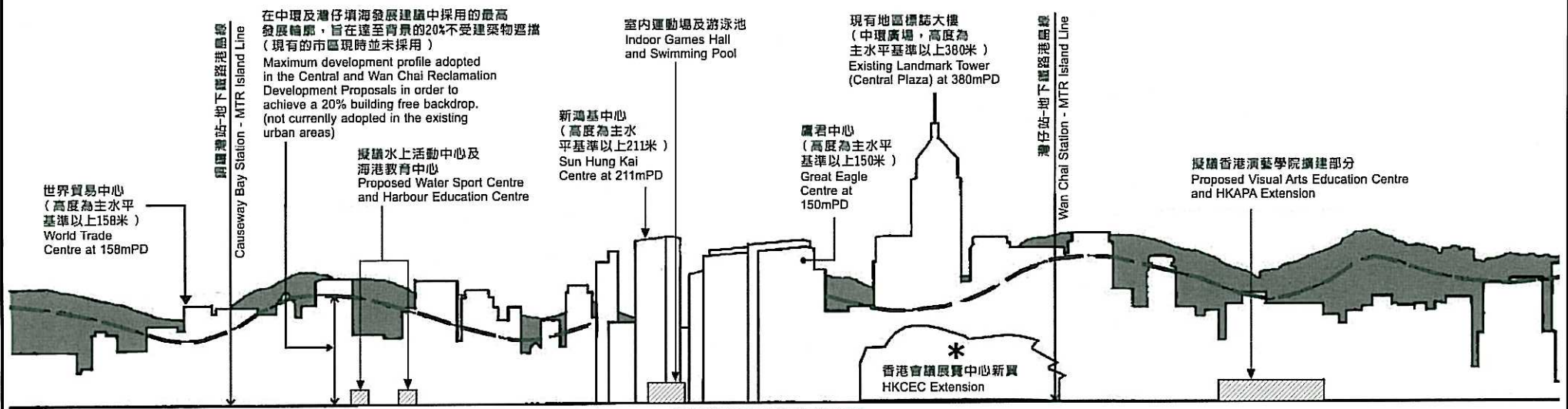
- 14.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建計劃都必須是該大綱草圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 14.2 該大綱草圖提供一個概括的土地用途大綱，規劃署根據這個大綱為該區擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜，土木工程拓展署聯同當事部門及其他工務部門如建築署及路政署，負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢灣仔區議會及東區區議會的意見。
- 14.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括發展大綱圖和城規會所頒布的指引。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

圖片索引(所有圖片只顯示初步構思，僅供參考)

圖一 特色專區及城市設計圖

圖二 建築物高度外觀

圖三 主要行人通道



灣仔發展計劃第II期的填海範圍
Wan Chai Development Phase II Reclamation Limit

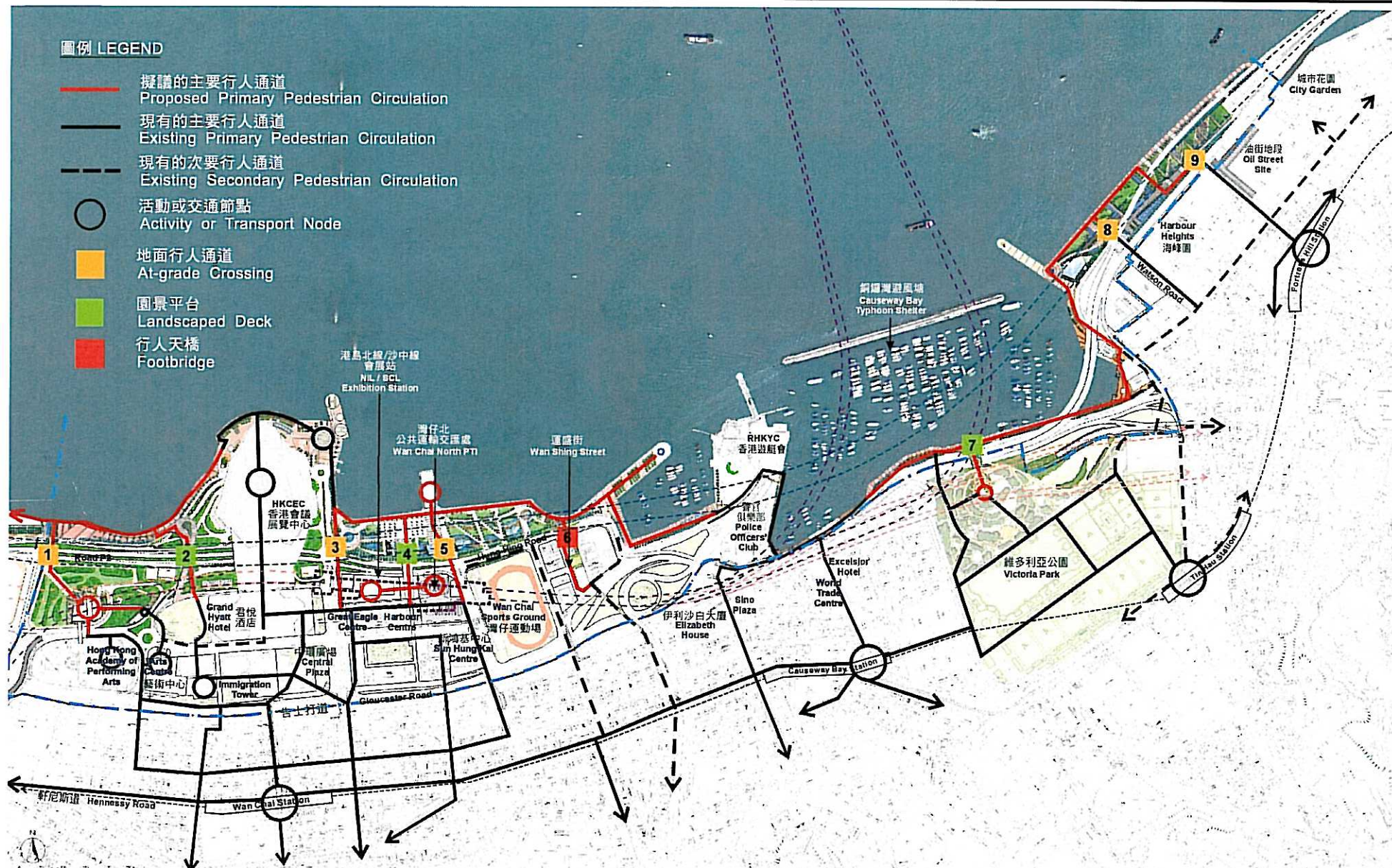
-  擬議20%不受建築物遮擋地區
Proposed 20% Building Free Zone
-  現有不受建築物遮擋地區
Existing Building Free Zone
-  山脊線附近的發展管制，鼓勵現有地盤進行低矮建築物的發展／重建發展，
避免新地盤增加及新發展佔據現有在山脊線和半山區之間的景觀保護區及郊野公園地區
Control of development in the vicinity of the Ridgelines, promoting low-rise development / redevelopment of existing sites, discouraging the creation of new additional sites and discouraging the encroachment of new development on the existing landscape protection and country park areas between the ridgelines and mid-levels.
-  主要景觀／發展地點
Key Visual / Development Nodes

建築物高度外觀
BUILDING HEIGHT PROFILE
(圖片顯示初步構思，只供參考)
(FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY)

圖二
FIGURE 2

圖例 LEGEND

- 擬議的主要行人通道
Proposed Primary Pedestrian Circulation
- 現有的主要行人通道
Existing Primary Pedestrian Circulation
- - - 現有的次要行人通道
Existing Secondary Pedestrian Circulation
- 活動或交通節點
Activity or Transport Node
- 地面行人通道
At-grade Crossing
- 園景平台
Landscaped Deck
- 行人天橋
Footbridge



主要行人通道
KEY PEDESTRIAN LINKAGES
(圖片顯示初步構思，只供參考)
(FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY)

圖三
FIGURE 3

圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	綜合發展區
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	CR	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	RA1	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	RB1	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	RC1	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	RE1	住宅 (戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OU	其他指定用途
GREEN BELT	GB	綠化地帶
COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)		鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION		主要道路及路口
ELEVATED ROAD		高架道路
RAILWAY RESERVE		鐵路專用範圍
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME		規劃範圍界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK		郊野公園界線

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	4.92	1.67	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	1.98	0.68	綜合發展區
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	19.38	7.00	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	35.11	12.68	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	15.11	5.46	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	0.80	0.29	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	0.43	0.16	住宅 (戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	29.64	10.71	政府、機構或社區
OPEN SPACE	35.68	12.69	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	3.55	1.28	其他指定用途
GREEN BELT	84.81	30.83	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	45.85	16.55	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	276.87	100.00	規劃範圍總面積

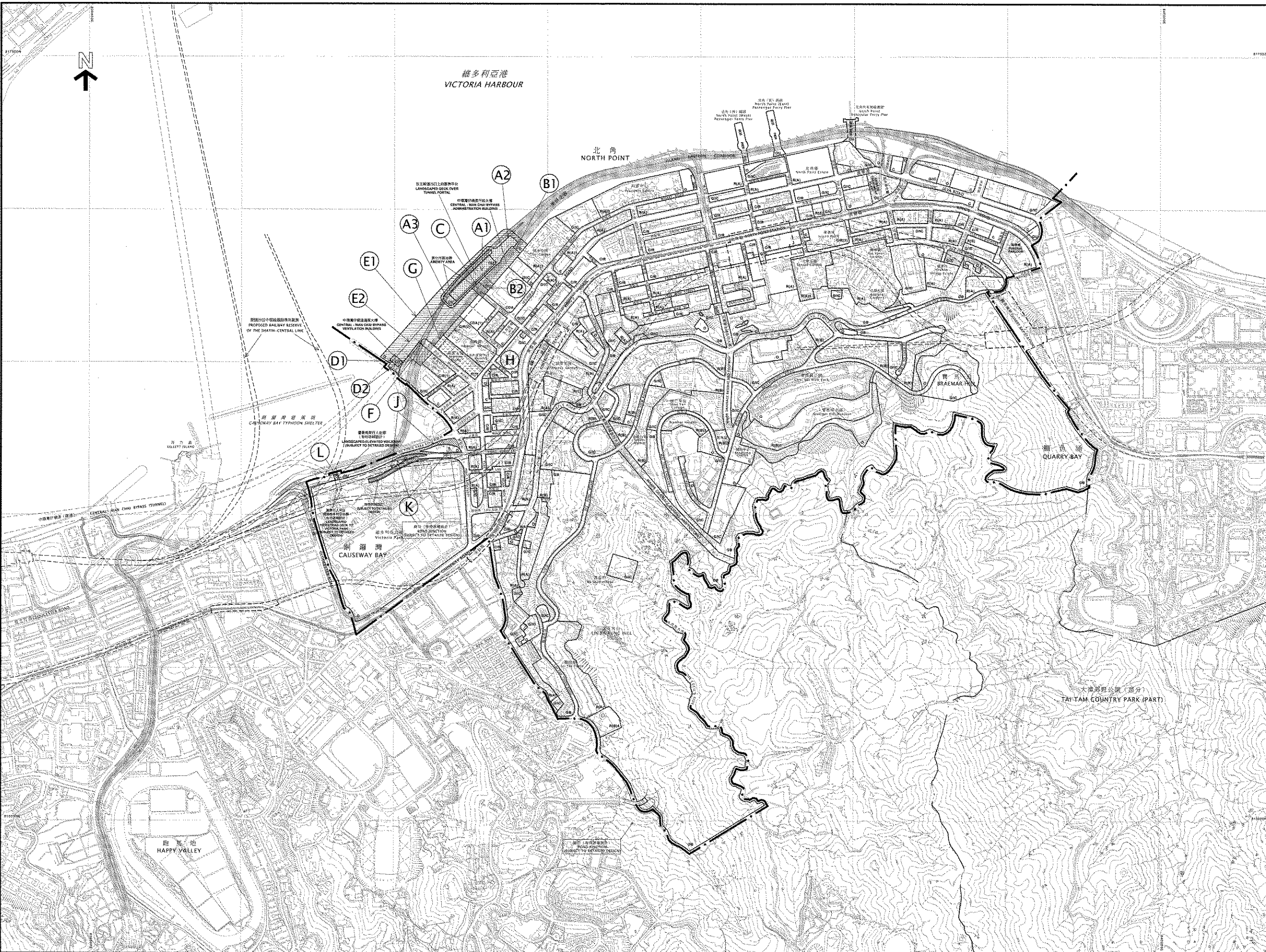
夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第 5 條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S/H 8/19 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/H8/19

按照城市規劃條例第 5 條顯示的修訂
AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

修訂項目 A 1, A 2, A 3 項 AMENDMENT ITEMS A1, A2, A3	修訂項目 G 項 AMENDMENT ITEM G	修訂項目 H 項 AMENDMENT ITEM H
修訂項目 B 1, B 2 項 AMENDMENT ITEMS B1, B2	修訂項目 I 項 AMENDMENT ITEM I	修訂項目 J 項 AMENDMENT ITEM J
修訂項目 C 項 AMENDMENT ITEM C	修訂項目 K 項 AMENDMENT ITEM K	修訂項目 L 項 AMENDMENT ITEM L
修訂項目 D 1, D 2 項 AMENDMENT ITEMS D1, D2		
修訂項目 E 1, E 2 項 AMENDMENT ITEMS E1, E2		
修訂項目 F 項 AMENDMENT ITEM F		

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

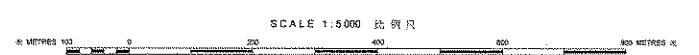


按照城市規劃條例第 5 條公開發示
的草圖編號 S/H8/19 的修訂項目
AMENDMENTS TO DRAFT PLAN No. S/H8/19 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON

SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的北角 (港島規劃區第 8 區) 分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HONG KONG PLANNING AREA No. 8 - NORTH POINT - OUTLINE ZONING PLAN



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

圖則編號
PLAN No. S/H8/19D

灣仔發展計劃第二期檢討

北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/19 的擬議修訂

港島規劃區第 8 區

北角分區計劃大綱核准草圖編號 S/H8/19D

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註 釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

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

- 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或
 - ~~與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，並且而且在根據《建築物條例》獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的用途。~~
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路路線和鐵路／電車路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／電車／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、地下鐵路車站入口、地下鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 路旁車位、鐵路路軌和電車路軌。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。

- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例~~—及有關政府土地契約條款及任何其他政府規定(如適用者)~~的建築物(包括構築物)。

港島規劃區第 8 區

北角分區計劃大綱核准草圖編號 S/H 8/19 D

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	2-3
綜合發展區(1)	5-6
商業／住宅	8-9
住宅(甲類)	10-11
住宅(乙類)	12-13
住宅(丙類)	14-15
住宅(戊類)	16-17
政府、機構或社區	20-21
休憩用地	24-25
其他指定用途	22-23
綠化地帶	25-27

商 業

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

商業(續)

備註

- (1) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 109 120 平方米。在圖上以幼虛線分界的北部土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過東區走廊的橋樑拱腹。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

綜合發展區

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

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合重建作住宅、辦公室、酒店和零售用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施、以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (2) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (3) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 123 470 平方米，而其中作辦公室用途的最大總樓面面積不得超過 18 180 平方米。
- (4) 為施行上文第(3)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

綜合發展區(1)

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合重建作商業、休閒和與旅遊有關的用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區(1)」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施、以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (2) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)

備註(續)

- (3) 在指定為「綜合發展區(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度及／或地積比率超過下列就該塊土地的不同部分(在圖上以幼虛線分界)所訂的規定：
- (a) 就南部範圍而言，最高建築物高度為主水平基準上 165 米及最高地積比率為 15 倍；以及
- (b) 就北部範圍而言，最高建築物高度為東區走廊的平均高度。
- (4) 為施行上文第(3)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (5) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在上文第(3)(a)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(3)(a)段所規定的最高地積比率亦可。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)(a)段所述的建築物高度限制。

商業／住宅

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆(未另有列明者)	商營浴室／按摩院
展覽或會議廳	食肆(只限熟食中心)
分層樓宇	教育機構
政府用途(未另有列明者)	政府垃圾收集站
酒店	醫院
屋宇	資訊科技及電訊業
圖書館	機構用途(未另有列明者)
街市(未另有列明者)	街市(只限小販中心)
場外投注站	地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
辦公室	加油站
娛樂場所	康體文娛場所
私人會所	公廁設施
政府診所	公共車輛總站或車站
公用事業設施裝置	可循環再造物料回收中心
公眾停車場(貨櫃車除外)	宗教機構
住宿機構	學校(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立 校舍、商業樓宇或現有樓宇 特別設計的非住宅部分 [⊗])	商店及服務行業(只限汽車陳列室， 以及印刷、出版及有關行業)
商店及服務行業(未另有列明者)	訓練中心
社會福利設施	
私人發展計劃的公用設施裝置	

[⊗] 不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要作商業及／或住宅發展。商業、住宅及商住混合用途為經常准許的用途。

(請看下頁)

商業／住宅(續)

備註

- (1) 在指定為「商業／住宅(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 32 531 平方米，而最大非住用總樓面面積則不得超過 13 503 平方米，其中不少於 577 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施(包括一個面積不少於 47 平方米的公廁)。另外，須提供一塊與屈臣道同一路面水平而面積不少於 1 080 平方米的公眾休憩用地，其中 275 平方米可有上蓋。
- (2) 在指定為「商業／住宅(2)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 72 600 平方米，而最大非住用總樓面面積則不得超過 45 375 平方米，其中不少於 3 150 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。另外，須提供一塊與福蔭道同一路面水平而面積不少於 2 600 平方米的公眾休憩用地。*在圖上以幼虛線分界的北部土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過東區走廊的橋樑拱腹。*
- (3) 在指定為「商業／住宅(3)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 59 310 平方米，而最大非住用總樓面面積則不得超過 58 030 平方米。此外，不少於 2 011 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施，而其中不少於 484 平方米的總樓面面積須用作提供垃圾收集站。另外，須提供一塊與英皇道同一路面水平而面積不少於 625 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 為施行上文第(1)至(3)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作私家車停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(3)段所述的總樓面面積限制及上文第(2)段所述的建築物高度限制。

住宅(甲類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層樓宇 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 219 160 平方米，而最大非住用總樓面面積則不得超過 35 574 平方米。另外，須提供一塊與城市花園道同一路面水平而面積不少於 5 420 平方米的公眾休憩用地。
- (2) 在指定為「住宅(甲類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 156 000 平方米，而最大非住用總樓面面積則不得超過 19 500 平方米，其中不少於 1 330 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。另外，須提供一塊與和富道同一路面水平而面積不少於 5 200 平方米的公眾休憩用地(包括一條 5 米闊的海濱長廊)。
- (3) 在指定為「住宅(甲類)3」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 62 820 平方米，而最大非住用總樓面面積則不得超過 2 740 平方米。另外，須提供一塊面積不少於 4 248 平方米的公眾休憩用地，其中 920 平方米須與丹拿道同一路面水平。
- (4) 為施行上文第(1)至(3)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)至(3)段所述的總樓面面積限制。

住宅(乙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層樓宇 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 街市 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5 倍及最高建築物高度連開敞式停車間在內超過 30 層，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(乙類)」地帶的支區內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積及最高建築物高度超過下列其所屬支區的規定：

支區

規限

住宅(乙類)1	最大總樓面面積為 120 774 平方米，最高建築物高度連開敞式停車間在內為 30 層
住宅(乙類)2	最大總樓面面積為 9 775 平方米，最高建築物高度連開敞式停車間在內為 20 層
住宅(乙類)3	最大總樓面面積為 13 150.75 平方米，最高建築物高度連開敞式停車間在內為 20 層
住宅(乙類)4	最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 213 米

- (3) 為施行上文第(1)及(2)段而計算最高地積比率或最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)及(2)段所述的地積比率、總樓面面積和建築物高度限制。

住宅(丙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
分層樓宇	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	加油站
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的的最高地積比率超過以下就各類地盤所設定的規限，或高出現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準，以及不得引致其最高建築物高度連開敞式停車間在內超過 20 層：

<u>地盤類別</u>	<u>規限</u>
甲類地盤	最高地積比率為 3.3 倍
乙類地盤	最高地積比率為 3.75 倍

(甲類及乙類地盤的定義須以《建築物條例》為依據。)

- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率和建築物高度限制。

住宅(戊類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

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

救護站	商營浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	展覽或會議廳
	分層樓宇
	政府垃圾收集站
	醫院
	酒店
	屋宇
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
	街市
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
圖書館
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
社會福利設施
訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

附表 II：適用於現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@]

救護站	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	教育機構(只限設於地面一層)
食肆(只限食堂)	工業用途(未另有列明者)
政府垃圾收集站	地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	場外投注站
資訊科技及電訊業	辦公室(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [^] 的工業經營)	加油站
辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室)	娛樂場所(只限設於地面一層)
公廁設施	康體文娛場所
公共車輛總站或車站	私人會所
公用事業設施裝置	宗教機構(只限設於地面一層)
公眾停車場(貨櫃車除外)	商店及服務行業(未另有列明者)
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	(只限設於地面一層—；以及設於任何一層的附屬陳列室 [#] 可能獲准設於任何一層，不在此限)
可循環再造物料回收中心	訓練中心
研究所、設計及發展中心	汽車修理工場
商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業)	批發行業
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

商營浴室／按摩院

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

食肆

教育機構

展覽或會議廳

機構用途(未另有列明者)

圖書館

場外投注站

辦公室

娛樂場所

康體文娛場所

私人會所

政府診所

宗教機構

學校(幼稚園除外)

商店及服務行業

訓練中心

④ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。

△ 危險品指根據《危險品條例》(第295章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積20%以上的陳列室用途。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 碼頭 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 懲教機構 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層樓宇 殯儀設施 度假營 酒店 屋宇 船隻加油站 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地或(在適當情況下)鄰近地區居民的需要；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，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍	電纜車路線及終站大樓
郊野學習／教育／遊客中心	食肆
公園及花園	政府垃圾收集站
涼亭	政府用途(未另有列明者)
行人專區	度假營
野餐地點	地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
運動場	碼頭
散步長廊／廣場	娛樂場所
公廁設施	康體文娛場所
休憩處	私人會所
動物園	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	配水庫
	商店及服務行業
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」

~~商營浴室／按摩院
食肆
展覽或會議廳
政府用途
酒店
圖書館
街市
場外投注站
辦公室
碼頭
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
公廁設施
公共車輛總站或車站
公用事業設施裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)
宗教機構
商店及服務行業
私人發展計劃的公用設施裝置
非附屬於指定用途的公用設施裝置~~

規劃意向

~~此地帶的規劃意向，主要是提供土地以取臨海的地利而發展作文化、消閒和其他旅遊用途。~~

備註

~~在指定為「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過東區走廊的平均高度。~~

~~(請看下頁)~~

其他指定用途(續)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「美化市容地帶」

美化市容地帶

政府用途
公用事業設施裝置
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供主要的路旁美化市容地帶及其他的園景緩衝區。

只適用於「中環灣仔繞道行政大樓」

公路行政大樓

政府用途
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是預留土地設置中環灣仔繞道行政大樓。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上15米。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「主幹道出口上的園景平台」

園景平台

政府用途
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是預留土地設置主幹道出口上的園景平台。

只適用於「中環灣仔繞道通風大樓」

公路通風大樓

政府用途
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是預留土地設置中環灣仔繞道通風大樓。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改，或現有建築物(包括構築物)的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上14米。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「園景高架行人走廊」

園景高架行人走廊
政府用途

公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供園景高架行人走廊以連接維多利亞公園及海濱。

只適用於「碼頭」

碼頭
政府用途

食肆
展覽或會議廳
分層樓宇
酒店
船隻加油站
辦公室
商店及服務行業(未另有列明者)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為在海港範圍提供海事服務的政府或公眾碼頭，預留土地。

備註

當局視為數不超過10個，每個面積不超過10平方米的商店及服務行業為「碼頭」附屬用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

適用於所有其他地點(上文未有列明者)

圖上指定的用途

政府用途
地下鐵路通風塔及／或高出路面的
其他構築物(入口除外)
私人會所
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定目的和用途。

綠化地帶

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	電纜車路線及終站大樓
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	分層樓宇
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	度假營
帳幕營地	屋宇
野生動物保護區	船隻加油站
	地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	加油站
	康體文娛場所
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
	宗教機構
	住宿機構
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置
	動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

灣仔發展計劃第二期檢討

北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/19 的擬議修訂

港島規劃區第 8 區

北角分區計劃大綱核准草圖編號 S/H8/19D

說明書

港島規劃區第 8 區

北角分區計劃大綱核准草圖編號 S/H 8/19D

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	2
4. 該圖的《註釋》	2-3
5. 規劃區	3
6. 人口	3-4
7. 土地用途地帶	
7.1 商業	3-4
7.2 綜合發展區	4-5
7.3 綜合發展區(1)	4-5
7.4 商業／住宅	5-6
7.5 住宅(甲類)	6-7
7.6 住宅(乙類)	7-8
7.7 住宅(丙類)	7-9
7.8 住宅(戊類)	9-8
7.9 政府、機構或社區	8-9
7.10 休憩用地	8-10
7.11 其他指定用途	9-11
7.12 綠化地帶	9-11
8. 交通	110-
9. 公用設施	10-12
10. 文化遺產	10-12
11. 規劃的實施	10-12

港島規劃區第 8 區

北角分區計劃大綱核准草圖編號 S/H 8/19D

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

說明書

(注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。)

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《北角分區計劃大綱核准草圖編號 S/H 8/19D》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 一九五六年六月二十九日，當時的總督會同行政局核准《北角分區發展大綱圖編號 LH 8/15》。一九五六年七月六日，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 8 條，當局展示該核准圖。其後，為了反映不斷轉變的情況，圖則曾多次修訂。

2.2 一九八八年四月十九日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准北角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H 8/4。一九八九年十月二十四日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H 8/4 發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出五次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.3 二零零零年五月二十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准北角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H 8/10。二零零零年六月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H 8/10 發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.4 二零零三年四月一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准北角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H8/17。二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/17 發還城規會以作修訂。~~二零零三年十二月十九日，圖則發還一事根據條例第12(2)條在憲報上公布。隨後，大綱圖根據條例第5條展示。~~
- ~~2.5 二零零四年三月十九日，城規會根據條例第5條，展示《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/18》，以供公眾查閱。該圖按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂了《註釋》的內容。圖則展示期間，城規會並無接獲反對。~~
- 2.56 二零零五年二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准北角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H8/19。二零零六年十二月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。二零零五年三月十八日，《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/19》(下稱「該圖」)根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。~~發還分區計劃大綱核准圖修訂的決定於二零零七年一月十九日根據條例第12(2)條刊憲。~~
- 2.6 二零零七年四月三日，城規會同意以就灣仔發展計劃第二期規劃及工程檢討而制定的建議發展大綱圖作為修訂北角分區計劃大綱核准圖的基礎。
- 2.7 二零零七年四月十三日，房屋及規劃地政局局長行使行政長官所賦予的權力，根據條例第3(1)(a)條指示城規會擴大北角西北部的規劃區(下稱「該區」)範圍，把供興建中環灣仔繞道的填海土地包括在內。二零零七年 x 月 xx 日，城規會根據條例第5條，展示《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/xx》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，包括對該區界線的修訂、中環灣仔繞道及相關道路工程和設施、毗鄰中環灣仔繞道的土地用途及界線的修訂、計劃在新填海區關設的海濱公園，以及按城規會通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，對《註釋》作輕微修訂。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把規劃該區內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖只顯示規劃該區內概括的發展原則。~~因~~該圖是一小比例圖，所以因此進行詳細規劃及發展時，運輸道路及鐵路路線

和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如只限作非建築用地或限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存北角區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載（網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>）。

5. 規劃區

- 5.1 ~~規劃區(下稱「該區」)~~的界線在圖上以粗虛線顯示。該區的土地面積約 ~~274277~~ 公頃，坐落港島北部。涵蓋範圍北起~~作用於興建中環灣仔繞道的規劃填海區~~和港島北岸的現有已建設區，南面沿林木茂盛的山坡上達金督馳馬徑，西接興發街／告士打道／浣紗街，東至民新街／渣華道／海裕街。
- 5.2 該區的發展混合着商業和住宅用途。大部分商住樓宇及公共屋邨坐落區內英皇道及渣華道兩旁。天后廟道以南近半山一帶，是高層住宅和學校的混合地帶。區內不同地點設有政府、機構或社區設施，以配合區內及鄰近地區居民的需要。
- 5.3 ~~該區部分土地坐落於維多利亞港海旁。任何影響該等土地的發展建議，均須適當考慮城規會就維多利亞港所發表的理想宣言，以及《保護海港條例》(第 531 章)的規定。~~
- 5.4 該區的西北部分將會填海約 3.3 公頃，以興建中環灣仔繞道。該繞道為一條主幹道隧道。擬議的填海是根據灣仔發展計劃第二期的規劃及工程檢討(下稱「該檢討」)而訂定。該檢討旨在研究最低限度而可行的填海方案，以提供必要的運

輸基礎設施，即中環灣仔繞道及相關的連接道路，並重置受影響的設施。除了滿足基礎設施的需要外，所有因興建中環灣仔繞道而所得的填海土地，將主要用作優化海濱，包括興建公眾海濱長廊和公眾休憩用地。

6. 人口

根據二零零一年人口普查，當時該區的人口約有 185 000 人。該區的計劃人口預計約達 188 000 人。

7. 土地用途地帶

7.1 商業：總面積 ~~4.55~~4.62 公頃

7.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

7.1.2 此地帶涵蓋兩個分別位於雲景道及寶馬山道的主要購物中心，為天后廟道以南一帶的居民提供購物設施；至於坐落威非路道、電氣道和英皇道（琴行街以東）的數塊商業用地，則作零售商店及辦公室用途。位於城市花園道的城市花園酒店，亦納入此地帶內。

7.1.3 雖然數塊位於英皇道——／渣華道（近健康東街）及屈臣道的「商業」用地，目前建有工業樓宇，這數塊土地已規劃作發展商業／辦公室樓宇。當局把這數塊用地納入此地帶的規劃意向，是鼓勵日後把這些用地重建作商業／辦公室用途。

7.1.4 屈臣道一塊土地被指定為「商業(1)」地帶。雖然該塊土地目前建有一座工業樓宇，但該塊土地已規劃作商業／辦公室發展。該塊土地內的發展或重建計劃，最大總樓面面積不得超過 109 120 平方米，而在圖上以幼虛線分界的北部範圍內，發展或重建計劃的最高建築物高度不得超過東區走廊的橋樑拱腹。上述總樓面面積限制是用以反映現有土地契約及《建築物（規劃）規例》所准許的最大總樓面面積，而建築物高度限制則是為了在建築物與東區走廊的交通之間保持一個緩衝區。

7.1.5 為了提供彈性讓發展／重建計劃能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審

批制度，考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度的限制。城規會會按個別發展／重建計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.2 綜合發展區：總面積 ~~4.48~~**1.19** 公頃

- 7.2.1 「綜合發展區」地帶涵蓋位於油街的政府物料供應處總辦事處及物料貯存庫舊址的一塊土地。此地帶的規劃意向，是把該塊土地綜合重建作住宅、辦公室、酒店和零售的混合用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- 7.2.2 該塊土地面對各種發展限制，包括毗鄰的東區走廊及中環灣仔繞道產生嚴重噪音影響和導致空氣質素差劣，以及現有基礎設施如區內道路網及排水和污水設施的容量有限，故此在發展該塊土地時須進行綜合規劃，以顧及這些因素。把該塊土地指定為「綜合發展區」地帶能達致此目標。
- 7.2.3 「綜合發展區」地帶的「註釋」已列明此地帶內最大總樓面面積的規定。如擬在「綜合發展區」用地內進行發展，必須先擬備一份總綱發展藍圖，呈交城規會核准。當局已擬備一份規劃大綱，供發展者為「綜合發展區」用地擬備總綱發展藍圖時作為指引。未來發展的發展密度、建築物高度及闢設休憩用地，必須與規劃大綱所列出的相符城規會的意向是，此地帶內的建築物發展，應與毗鄰的「綜合發展區(1)」地帶南部的建築物高度限制一致。

7.3 綜合發展區(1)：總面積 ~~4.84~~**0.69** 公頃

- 7.3.1 「綜合發展區(1)」地帶涵蓋~~三兩~~塊土地，在該圖上以點劃線分界。其中一塊土地毗鄰油街「綜合發展區」地帶，是規劃作零售、消閒及與旅遊有關的用途。另一塊位於油街與京華道交界處的土地，目的在於配合一項位於海旁的酒店連文化、商業、消閒及與旅遊有關用途的發展計劃。第三~~第二~~塊土地在京華道及福蔭道交界處、毗鄰海峰園，也是要鼓勵類似的綜合發展。
- 7.3.2 在「綜合發展區(1)」地帶內須闢設一條不少於10米闊的海濱散步長廊。當局鼓勵發展者進一步擴闊海濱

~~散步長廊，例如把毗連建築物地面一層向後移。此長廊應與將來興建位於西南面海旁的長廊連接。~~

~~7.3.3 由於該處坐落海旁位置，而且須確保由其他地方眺望海港或是由海港眺望其他地方的視野不受遮擋，因此為了在東區走廊與「綜合發展區(1)」地帶的發展之間保留一個緩衝區，「綜合發展區(1)」地帶的南部及北部的土地(在圖上以幼虛線分界)須符合不同的建築物高度及／或地積比率限制。南部範圍內的建築物，其最高建築物高度不得超過主水平基準上 165 米、最高地積比率不得超過 15 倍。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬該塊土地南面的建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。至於北部範圍內的建築物，其最高建築物高度不得超過東區走廊的平均高度。鑑於北部範圍接近東區走廊及中環灣仔繞道，因此應發展對空氣污染的影響承受能力較高的用途，或是應採取適當的紓緩空氣污染措施。任何計劃如涉及東區走廊路面以下及毗鄰的發展，均應顧及東區走廊在工程及環境上所造成的限制，以及日後這部分東區走廊的擴闊工程。此地帶內的三兩塊土地(圖上以點劃線分界)現時屬於不同的擁有人。日後進行發展時，可擬備一份涵蓋整個地帶的總綱發展藍圖，或是涵蓋其中一塊土地的總綱發展藍圖，提交城規會考慮。~~

7.3.43 在「綜合發展區(1)」地帶內進行發展，必須以總綱發展藍圖方式提出規劃申請，供城規會考慮。城規會在考慮這些申請時，會兼顧擬議發展在土地用途、規模、密度、布局及設計方面，是否與四周現有及已計劃的發展互相協調。任何在東區走廊之下或毗鄰地方進行的發展計劃，必須顧及東區走廊所帶來的工程及環境限制，並計及東區走廊這個路段日後擴闊的影響。如果擬在海旁開設碼頭，亦須一併提交海港影響評估，從而證明有關建議不會對海上交通帶來不良影響。

7.4 商業／住宅：總面積 19.2538 公頃

7.4.1 此地帶的規劃意向，主要作商業及／或住宅發展。商業、住宅及商住混合用途為經常准許的用途。

7.4.2 此地帶由商店、酒樓餐廳、銀行、辦公室及住宅樓宇

混合組成。沿英皇道、電氣道和渣華道南部以及堡壘街北部一帶的已建設區，大部分已劃作此用途，以反映現有發展的一般情況。

7.4.3 英皇道的交通十分繁忙，沿英皇道一帶的發展會面對嚴重的交通噪音影響。因此，在英皇道興建住宅樓宇，便須考慮採取噪音紓緩措施。間接的噪音紓緩措施，如裝設冷氣系統及隔音設備，應視為最後的解決辦法。

7.4.4 三塊涵蓋屈臣道維多利中心、福蔭道海峰園及宏利保險中心，以及電照街港運城及港運大廈的綜合發展的土地，已分別劃為「商業／住宅(1)」、「商業／住宅(2)」及「商業／住宅(3)」地帶。各支區的最大住用總樓面面積及最大非住用總樓面面積的規定，以及有關政府、機構或社區設施及公眾休憩用地的要求已載於「註釋」內，以反映現有發展的情況。在「商業／住宅(2)」地帶內的建築物，在重建時應從電器道向後移，同時後移幅度不應少於現有建築物，以確保這個擠逼的地區會有足夠空間。此外，在圖上以幼虛線分界的北部範圍內，任何建築物均不得超過東區走廊的橋樑拱腹，使建築物與東區走廊的交通之間保持一個緩衝區。這三塊土地原先劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶，並規定最高住用地積比率為 6 倍。該規定是因應北角區的交通及基礎設施的容量／限制，以及現有及擬議提供的政府、機構及社區設施而制訂的。至於這些土地現時的限制，則是為了反映現有發展的情況。此外，有關的規劃意向亦限制現有的住宅樓宇只能作住宅用途，以及現有的商業樓宇或商業／住宅樓宇的非住用部分只能作商業用途。

7.4.5 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上文第7.4.4段所提及的總樓面面積及建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.5 住宅(甲類)：總面積 35.11 公頃

7.5.1 此地帶的規劃意向，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。

7.5.2 城市花園、和富中心及丹拿花園分別劃為「住宅(甲

類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」地帶。在這些支區內的發展的最大住用及非住用總樓面面積的規定已載於「註釋」內。有關公眾休憩用地及／或政府、機構或社區設施的要求亦載於「註釋」內。這些土地原本劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶，而最高住用地積比率則限定為 6 倍。現時就「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」地帶所訂定的規定／要求，是為了反映現時的發展。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.5.3 此地帶建有公共屋邨(如健康邨和勵德邨)及若干私人住宅樓宇。

7.6 住宅(乙類)：總面積 15.11 公頃

7.6.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。此地帶包括天后廟道、寶馬山道、雲景道及大坑道一帶的住宅發展。

7.6.2 此地帶內的建築物發展受地積比率及建築物高度的規限，任何新發展的地積比率限為 5 倍及建築物高度連開敞式停車間在內限為 30 層，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。

7.6.3 四塊「住宅(乙類)」用地包括賽西湖大廈、豐林閣、慧翠道 7 號及麗星樓分別劃為「住宅(乙類)1」、「住宅(乙類)2」、「住宅(乙類)3」和「住宅(乙類)4」地帶。這四個支區內發展的最大總樓面面積或最高地積比率及最高建築物高度的規限已載於該圖的《註釋》內。

7.6.4 訂定發展密度規限的規劃意向，是要保持天后廟道、寶馬山道及雲景道一帶長久以來的中等密度住宅發展特性，以及避免區內道路超出負荷。至於建築物高度的限制，則旨在維持區內建築物現時協調一致的高度遞增外觀。

7.6.5 發展者如欲申請略為放寬訂明的限制，可根據條例第 16 條向城規會申請。城規會會按個別發展或重建計劃的情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及可

美化區內環境等規劃優點作出考慮。

7.7 住宅(丙類)：總面積 0.80 公頃

7.7.1 此地帶的規劃意向，主要是作低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。此地帶所涵蓋康福台地區內的住宅發展，因車路不足而須受地積比率限制：甲類地盤不得超過 3.3 倍；乙類地盤則不得超過 3.75 倍。此地帶內的建築物高度亦須受限制，連開敞式停車間在內不得超過 20 層。設定上述高度限制，是要保持此地帶內獨有的中層高度住宅發展特色。

7.7.2 發展者如欲申請略為放寬訂明的限制，可根據條例第 16 條向城規會申請。城規會會按個別發展或重建計劃的情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及可美化區內環境等規劃優點作出考慮。

7.8 住宅(戊類)：總面積 0.43 公頃

7.8.1 此地帶涵蓋位於英皇道及七姊妹道的五幢工業樓宇，而規劃意向主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。在此地帶內進行住宅發展，必須先向城規會提出規劃申請，並可能在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。發展者必須提交足夠資料，證明其住宅發展計劃符合環境標準，並會在有需要時採取適當的緩解措施，以解決因工業與住宅樓宇為鄰而可能產生的問題。

7.8.2 在此地帶內的現有工業用途，仍會獲當局容忍，但日後如擬進行重建，則不得進行新的工業發展，以避免在重建過程中，因工業樓宇與新住宅樓宇毗鄰而建所產生的問題仍繼續存在，甚至更趨惡化。在現有工業樓宇內，不得進行涉及厭惡性行業的新發展計劃。此外，倘若把現有工業樓宇內的非工業用途轉作工業用途，必須先取得城規會的許可。

7.8.3 在此地帶內的現有工業樓宇，全屬共有業權。「住宅（戊類）」地帶的設立，預料可加速這些樓宇重建作住宅用途的過程，有助促使這些剩餘工業用地逐步淘汰。

7.9 政府、機構或社區：總面積 29.7464 公頃

~~7.9.1~~—此地帶的規劃意向，主要是提供不同的政府、機構或

社區設施，以配合當地或(在適當情況下)鄰近地區居民的需要；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，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。此地帶包括用於政府設施、巴士總站、診療所、街市、渡輪碼頭大堂、社區中心及學校等的土地。廟宇、教堂、電力支站、電話機樓等設施亦在此地帶內。

7.10 休憩用地：總面積 ~~33.1~~ **35.68** 公頃

7.10.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

7.10.2 維多利亞公園是該區最大的休憩用地，公園內設有林林總總的動態和靜態康樂設施，供北角區內和區外居民享用。鄰近北角半山住宅樓宇及教育設施的賽西湖公園，是區內第二大休憩用地。

7.10.3 ~~為中環灣仔繞道計劃而規劃的填海區，將會提供一塊主要的休憩用地。公眾可經興發街、屈臣道及油街前往該休憩用地。各發展該區的附近另設有休憩處及休憩花園等休憩場地，以配合區內人口對康樂設備的需求，以及在高樓大廈之間提供額外的空間。在「休憩用地」地帶範圍以外，亦有一些坐落現有及新建綜合發展地區內的土地，預留作鄰舍休憩用途。~~

7.11 其他指定用途：總面積 ~~2.85~~ **3.55** 公頃

7.11.1 ~~此地帶的規劃意向是定出可包括預留作圖上指定用途的土地；該些指定用途包括渡輪碼頭、一所現有的殯儀館和、一座污水處理廠、已規劃的中環灣仔繞道出口上的園景平台、已規劃的中環灣仔繞道通風大樓、已規劃的行政大樓、毗鄰為該大樓提供出入通道及為繞道出入口提供緊急通道的美化市容地帶，以及由維多利亞公園伸延至銅鑼灣避風塘的已規劃園景高架行人走廊。除上述設施外，海峰園附近沿海的土地，已劃為「文化及／或商業、消閒及與旅遊業有關的用途」地帶，其規劃意向是鼓勵發展這地區作特別用途，例如在海旁提供文化設施、酒樓餐廳、零售商店，並作其他消閒及康樂用途。由於海旁處於顯眼的位置，因此規定建築物高度不得超過東區走廊的平均高度。為了確保沿海旁一帶地方在設計上達致和諧，在這地區內的發展須先取得城規會的規劃許可。發展者又應鋪築一條至少闊10米的海濱長廊，以連接在毗鄰「綜合發展區(1)」地帶內的擬議散步長廊。該~~

~~海濱長廊並適宜進一步擴闊，例如倘若鄰近有建築物，則把其地面一層向後移。任何計劃如涉及東區走廊路面以下及毗鄰的發展，均應顧及東區走廊在工程及環境上所造成的限制，以及日後這部分東區走廊的擴闊工程。如擬把海旁一帶的土地作為碼頭用途，則應在申請書內包括海事影響評估，說明擬議發展不會對海上交通造成不良影響。~~

- 7.11.2 為免與海旁的環境不相協調，行政大樓須設於東區走廊下，而大樓的任何部分最高建築物高度不得超越主水平基準上 15 米。通風大樓所在的土地，最高建築物高度不得超越主水平基準上 14 米。為了提供彈性讓計劃能採用較具創意的設計，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.12 綠化地帶：總面積 84.81 公頃

- 7.12.1 劃為「綠化地帶」的土地包括寶馬山、蓮花宮山及賽西湖大廈以南的地點。此地帶的規劃意向，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。
- 7.12.2 劃為「綠化地帶」的地點一般是林木茂盛的山坡，形成北角區青蔥翠綠的背景；當局並已在適當地點提供靜態康樂設施，例如步行徑及休憩處等。按照一般推定，「綠化地帶」內是不宜進行發展的，務求保育該處的自然環境。

8. 交通

8.1 道路

——8.1.1 英皇道和東區走廊是連接北角與港島其他地區的兩條主要道路。北面海岸區的幹路網布局呈方格型，而南面山丘地區的幹路網則沿等高線環山興建。

- 8.1.2 中環灣仔繞道是中環與北角之間的一條雙程三線行車隧道，全長約 3.5 公里。位於北角的隧道出入口將會設於油街附近，其上蓋為園景平台，以改善景觀和減低噪音。中環灣仔繞道將會連接東區走廊，而東區走廊部分路段的路線將會更改。連接興發街東面的東行線將會改道北移，與中環灣仔繞道的東行線匯合。位於城市花園北面的東區走廊西行線，將會連接中環灣

仔繞道及現有東區走廊。在維多利亞公園東北部分將會興建一條連接路，通往地下的中環灣仔繞道。連接路的路線有待詳細設計，以盡量減少對維多利亞公園的影響。

8.2 公共交通

8.2.1 該區有不同類型的公共交通工具提供服務，包括地下鐵路、巴士、電車、公共小型巴士、的士、渡海小輪等。

8.2.2 該區內及附近的四個地下鐵路車站即天后、炮台山、北角站，以及鰂魚涌站，使區內及該區與其他地區之間的來往交通十分便利。這些地下鐵路車站與該區大部分地方相距甚近，可步行前往。毗連前北角邨用地設有客運碼頭和汽車渡輪碼頭。

9. 公用設施

9.1 該區具備妥善的管輸食水和鹹水供應，可分別作飲用和沖廁用途。

9.2 該區設有兩個獨立排水及污水系統：一個是輸送和疏導雨水的系統，另一個系統則收集住戶及其他樓宇的污水。該區亦備有充足的電力、煤氣及電話服務等公用設施。

10. 文化遺產

該區共有三座歷史建築物，包括已列為法定古蹟的天后廟（位於天后廟道），以及同屬經評定等級歷史建築物的蓮花宮（位於大坑）和前皇家香港遊艇會會所（位於油街）。任何可能影響這些歷史建築物的發展計劃或改劃用途地帶建議，應先諮詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處。

11. 規劃的實施

11.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照

的部門負責。

- 11.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如路政署及建築署，負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢東區區議會的意見。
- 11.3 該區為中環灣仔繞道而進行的填海工程預計於二零零八年展開，於二零一零／二零一一年完成。中環灣仔繞道預計於二零一五／二零一六年完成。
- 11.4 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖以及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存於規劃署，以供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零零五年二月四月