

港島規劃區第6區

銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H6/17

註釋

土地用途表

說明書

港島規劃區第 6 區

銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H 6/17

(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」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／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、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、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的建築物(包括構築物)。

港島規劃區第 6 區

銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S / H 6 / 1 7

土地用途表

頁次

商業	1
住宅(甲類)	3
住宅(乙類)	5
住宅(丙類)	7
政府、機構或社區	9
休憩用地	11
其他指定用途	12
綠化地帶	21

商業

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	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	香港鐵路通風塔及／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	
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。

(請看下頁)

商業(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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，必須從面向謝斐道、駱克道、景隆街(景隆街 1、3、5 及 7 號除外)、渣甸街(渣甸街 30 至 34 號及 37 至 39 號除外)及利園山道的地段界線後移至少 0.5 米。
- (3) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，必須從白沙道 1 號、啟超道 2 號和利園山道 1 至 27 號面向利園山道的地段界線，以及從面向蘭芳道的地段界線後移至少 1.5 米。
- (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)段所述的建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所指定的非建築用地或上文第(2)及(3)段所述的後移規定。

住宅(甲類)

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
救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站 (露天總站或車站除外)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
住宿機構	辦公室
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	加油站
社會福利設施	娛樂場所
私人發展計劃的公用設施裝置	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

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) 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(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，必須從面向書館街、京街、施弼街、新村街、安庶庇街、布朗街、華倫街、重士街和禮賢街的地段界線後移至少 0.5 米。
- (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)段所述的建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃，考慮略為放寬上文第(2)段所述的後移規定。

住宅(乙類)

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
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	街市
	香港鐵路通風塔及／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，以及最高建築物高度超過 30 層(連開敞式停車間在內)，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(乙類)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／或重建計劃的最高建築物高度超過 30 層(連開敞式停車間在內)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如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，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是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及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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)段所述的地積比率及建築物高度限制。

住宅(丙類)

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
分層住宅	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
	香港鐵路通風塔及／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／或重建計劃的最高地積比率超過兩倍，以及最高建築物高度超過六層(連開敞式停車間在內)，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如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，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是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及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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)段所述的地積比率及建築物高度限制。

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	懲教機構
電纜車路線及終站大樓	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	分層住宅
展覽或會議廳	殯儀設施
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站(只適用於「政府、機構或社區(1)」地帶)
政府垃圾收集站(未另有列明者)	度假營
政府用途(未另有列明者)	酒店
醫院	屋宇
機構用途(未另有列明者)	船隻加油站
圖書館	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
街市	場外投注站
康體文娛場所	辦公室
政府診所	加油站
公廁設施	娛樂場所
公共車輛總站或車站	私人會所
公用事業設施裝置	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
可循環再造物料回收中心	住宿機構
宗教機構	污水處理／隔篩廠
研究所、設計及發展中心	商店及服務行業
學校	私人發展計劃的公用設施裝置
配水庫	動物園
社會福利設施	
訓練中心	
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(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 就圖則上並無指定最高建築物高度的香港大球場內的土地範圍而言，任何新發展，或現有建築物的重建(原地重建現有建築物而高度不超過現有高度除外)，必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得許可。
- (3) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，申請規劃許可進行任何有關政府垃圾收集站的發展，必須提交下列資料：
 - (i) 該土地範圍內所有擬建建築物／構築物的總樓面面積、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 該土地範圍內的美化環境建議；
 - (iii) 該土地範圍內所有擬建建築物／構築物的色調及外牆裝飾；
 - (iv) 就擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能造成的環境影響所建議的紓緩措施；以及
 - (v) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (4) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

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
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	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
運動場	娛樂場所
散步長廊／廣場	康體文娛場所
公廁設施	私人會所
休憩處	公共車輛總站或車站
動物園	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「體育及康樂會所」

商營浴室／按摩院	食肆(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	政府垃圾收集站
娛樂場所	政府用途(未另有列明者)
康體文娛場所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
運動場	公用事業設施裝置
私人會所	公眾停車場(貨櫃車除外)
商店及服務行業(只限理髮店及美容院)	宗教機構
私人發展計劃的公用設施裝置	商店及服務行業(未另有列明者) 社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是預留土地作體育及康樂會所用途及設置其附屬設施。

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(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 就圖則上並無指定最高建築物高度的土地範圍而言，任何新發展，或現有建築物的重建(原地重建現有建築物而高度不超過現有高度除外)，必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得許可。
- (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)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「圖書館」

展覽或會議廳	政府用途
圖書館	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
娛樂場所	其他構築物(入口除外)
康體文娛場所	私人發展計劃的公用設施裝置
公廁設施	
公用事業設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是預留土地作香港中央圖書館及設置其附屬設施。

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(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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
<u>只適用於「住宅發展並在原址保存古蹟」</u>	
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心)	教育機構
屋宇	食肆
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	醫院
	酒店
	街市
	場外投注站
	辦公室(未另有列明者)
	加油站
	娛樂場所(未另有列明者)
	康體文娛場所(未另有列明者)
	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
	學校
	商店服務行業(未另有列明者) (汽車陳列室除外)
	社會福利設施
	訓練中心

除以上所列，在圖中虛線內的土地範圍，
經常准許的用途亦包括：

教育中心／遊客中心
展覽或會議廳
政府用途(只限郵政局)
辦公室(只限影音錄製室)
公園及花園
娛樂場所
康體文娛場所
商店及服務行業(只限零售商店)

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「住宅發展並在原址保存古蹟」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是方便進行住宅發展，並在原址保存具歷史價值的虎豹別墅及其花園的一部分。此地帶亦應方便保存、修復及改建虎豹別墅及其花園，使其成為當地的名勝古蹟，並提供文化設施及多項商業設施，以供公眾享用。

備註

- (1) 包括虎豹別墅及其花園的土地，即圖中虛線內的範圍，須原址保存。在此範圍內，任何現有建築物或附連花園／特色的拆卸、加建、改動及／或修改(《註釋》的說明頁所經常准許的輕微改動及／或修改工程，不在此限)，或者重建，均須先取得城市規劃委員會的規劃許可。
- (2) 在圖中虛線範圍以外的任何新發展，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 47 300 平方米及最高建築物高度(連天台構築物在內)超過主水平基準上 234.7 米。
- (3) 在圖中虛線範圍以內的任何新發展，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(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 為施行上文第(2)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如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，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是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及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (5) 為施行上文第(3)段而計算有關的最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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)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「混合用途」

**附表 I：適用於發展／重建／改建後的
非住宅樓宇或樓宇的非住宅部分**

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(只限設於非住宅樓宇)	商營浴室／按摩院(未另有列明者)
食肆	分層住宅
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	醫院
政府用途(未另有列明者)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
酒店	加油站
資訊科技及電訊業	住宿機構
機構用途(未另有列明者)	社會福利設施(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(涉及住宿照顧者除外)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
批發行業	

(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「混合用途」(續)

**附表 II：適用於發展／重建／改建後的
住宅樓宇或樓宇的住宅部分**

分層住宅	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
社會福利設施(只限住宿照顧設施)	酒店
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
	辦公室
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	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)
	宗教機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施(未另有列明者)
	訓練中心

(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「混合用途」(續)

附表 III：適用於重建／改建前的現有建築物

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
展覽或會議廳	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
酒店	政府垃圾收集站
屋宇	醫院
圖書館	資訊科技及電訊業
街市	機構用途(未另有列明者)
辦公室	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
私人會所	加油站
政府診所	娛樂場所
公用事業設施裝置	康體文娛場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	公廁設施
住宿機構	公共車輛總站或車站
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	可循環再造物料回收中心
商店及服務行業(未另有列明者)	宗教機構
社會福利設施	學校(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	商店及服務行業(只限汽車陳列室和 印刷、出版及有關行業)
	訓練中心

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

附表 III：適用於重建／改建前的現有建築物(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)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
娛樂場所
康體文娛場所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
宗教機構
學校
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是把各種非工業性質的土地用途作混合發展。地帶內的用途力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作住用或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。新建／改建建築物內的非住用部分及住用部分須實際分隔，以免非住用用途對居民造成滋擾。在現有混合用途的建築物進行重建／改建前，一些商業用途是經常准許的用途。

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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「混合用途」(續)

備註(續)

- (2) 至於希雲街兩邊的用地，必須從面向希雲街的地段界線後移至少0.5米。
- (3) 建築物發展／重建／改建為混合用途發展後，須透過適當的建築物設計，把建築物內的住用及非住用部分實際分隔，不得在同一樓層提供住用及非住用用途。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，可在特殊情況下，考慮放寬實際分隔及同一樓層不得混合用途的規定。
- (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)段所述的建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃，考慮略為放寬圖則上所指定的非建築用地或上文第(2)段所述的後移規定。

綠化地帶

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
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	分層住宅
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	香港鐵路通風塔及／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。

港島規劃區第 6 區

銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S / H 6 / 17

說明書

港島規劃區第 6 區

銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S / H 6 / 1 7

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	3
4 .	該圖的《註釋》	3
5 .	規劃區	4
6 .	人口	4
7 .	建築物高度限制	4
8 .	土地用途地帶	7
8 . 1	商業	7
8 . 2	住宅(甲類)	8
8 . 3	住宅(乙類)	8
8 . 4	住宅(丙類)	9
8 . 5	政府、機構或社區	9
8 . 6	休憩用地	10
8 . 7	其他指定用途	10
8 . 8	綠化地帶	11
9 .	交通	12
10 .	公用設施	12
11 .	文化遺產	12
12 .	規劃的實施	13

港島規劃區第 6 區

銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H 6/17

(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《銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H 6/17》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 一九六八年十二月二十日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報公布首份涵蓋銅鑼灣規劃區的圖則，即《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 L H 6/22》。一九六九年七月二十二日，城規會根據條例第 8 條，展示核准圖則。其後，為了反映不斷轉變的情況，圖則曾作出多次修訂。
- 2.2 一九八八年十一月二十九日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准銅鑼灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H 6/2。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)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H 6/2 發還城規會作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出四次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 二零零零年五月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准銅鑼灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H 6/7。二零零零年十月十日，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 6/7 發還城規會作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會曾對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 二零零一年七月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准銅鑼灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H 6/9。二零零一年九月二十五日，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 6 / 9 發還城規會作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零三年三月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准銅鑼灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S / H 6 / 1 2。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 / H 6 / 1 2 發還城規會作出修訂。其後，圖則曾按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本修訂一次。
- 2.6 二零零五年九月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准銅鑼灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S / H 6 / 1 4。二零一零年七月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S / H 6 / 1 4》發還城規會作出修訂。二零一零年九月十七日，圖則發還以作出修訂一事根據條例第 12(2) 條在憲報上公布。
- 2.7 二零一零年九月十七日，城規會根據條例第 5 條，展示《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S / H 6 / 1 5》，以供公眾查閱。分區計劃大綱草圖所收納的修訂項目，包括為各發展地帶制訂建築物高度限制、把「商業／住宅」用地改劃為「商業」、「住宅(甲類)」或「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以及改劃各塊用地，以反映規劃意向或發展完成後的情況。圖則展示期間，城規會共接獲 165 份有效申述及五份相關的意見書。二零一一年三月十一日，城規會決定對分區計劃大綱草圖作出擬議修訂，以接納 / 部分接納一些申述的內容。擬議的修訂根據條例第 6C(2) 條在二零一一年四月一日公布。城規會共接獲三份有效的進一步申述。二零一一年六月二十四日，城規會考慮有關的進一步申述，並決定根據條例第 6F(8) 條和 6G 條按建議修訂對圖則作出修訂。
- 2.8 城規會對一些申述所作的決定涉及司法覆核事宜。根據法庭對司法覆核和有關上訴的裁決，希慎廣場用地須闢設非建築用地的規定已被推翻；而城規會在二零一一年三月十一日就涉及司法覆核的申述所作出的決定，須發還城規會考慮。二零一七年，當局對分區計劃大綱草圖的發展限制作出了檢討。
- 2.9 二零一八年一月二十六日，城規會根據條例第 7 條，展示《銅鑼灣分區計劃大綱草圖編號 S / H 6 / 1 6》，以供公眾查閱。該圖主要收納對「商業」、「其他指定用途」註明「混合用途」和「住宅(甲類)1」用地建築物高度限制及非建築用地和建築物間距規定的修訂。在為期兩個月的展示期內，城規會共接獲 247 份申述。二零一八年五月八日，城規會公布這些申述，為期三星

期，讓公眾提出意見，其間共接獲七份意見。二零一八年九月十四日，城規會經考慮有關申述和意見後，根據條例第 6B(8)條，決定不建議順應這些申述而修訂分區計劃大綱草圖。

2.10 二零一九年一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准銅鑼灣分區計劃大綱草圖，該草圖其後重新編號為 S/H 6/17。二零一九年一月十八日，《銅鑼灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H 6/17》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

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，以便把規劃區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖顯示規劃區內概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各運輸路線及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，以保存銅鑼灣地區的特色和景致及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」)的範圍在圖上以粗虛線顯示。該區佔地約 96.43 公頃，北抵告士打道，東止浣紗街和大坑道，南達掃桿埔，西至香港大球場和波斯富街。
- 5.2 該區包括維多利亞公園以西的商業／住宅樓宇，以及掃桿埔和大坑一帶地區。掃桿埔的建築物，主要為康樂、政府、機構或社區設施，而大坑則主要是一個住宅區。
- 5.3 該區有多項地區康樂設施，包括位於掃桿埔的香港大球場，以及銅鑼灣運動場和多個康樂會所。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 31 500 人。該區的計劃人口預計約為 41 500 人。

7. 建築物高度限制

- 7.1 銅鑼灣區已轉型為商業娛樂區。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境出現不協調的情況，對區內的景觀質素造成負面影響。為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制，避免出現過高或不相協調的建築物，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，當局在二零一零年對銅鑼灣分區計劃大綱圖作出了檢討，以便在各個尚未收納建築物高度限制的發展地帶加入適當的建築物高度限制。
- 7.2 在二零一零年進行的檢討已顧及城市設計考慮因素和各項因素，包括保存公眾從尖沙咀文化中心主要瞭望點眺望的景觀、「城市設計指引研究」所建議的整體梯級狀高度概念、區內地形和特色、區內風環境、較大範圍內的建築羣是否和諧協調，以及平衡公眾利益與私人發展權的需要。
- 7.3 為遵從法庭對涉及分區計劃大綱草圖的司法覆核及相關上訴所作的裁決，當局在二零一七年考慮到《可持續建築設計指引》和准許發展密度的影響，對建築物高度限制作出檢討。為使日後的重建項目可以在遵從《可持續建築設計指引》方面更具彈性，「商業」、「商業(1)」、「商業(2)」及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的建築物高度限制，大致訂定為主水平基準上 135 米。希慎廣場及利園一期所在的「商業」及「商業(2)」地帶採納的最高建築物高度則為主水平基準上 200 米，以大致反映這兩幢現有地標式建築物的高度。白沙道兩旁的「商業(2)」

用地的高度級別較低，訂為主水平基準上 30 米，以維持該區的低矮建築特色。至於內陸地區，浣沙街以西的「住宅(甲類)1」地帶的最高建築物高度，大致訂定為主水平基準上 100 米至 165 米。

- 7.4 該圖已收納「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶的特定建築物高度限制(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)，主要為反映現有和已承諾發展的建築物高度，為該區的稠密環境提供視覺調劑和歇息空間。
- 7.5 當局在二零一零年已進行空氣流通專家評估(二零一零年空氣流通評估)，藉以審視該區現時的風環境及區內各發展用地的建築物高度可能對行人風環境所造成的影响。根據空氣流通評估的結果，該區每年的主要盛行風是東北風、北風和東風，而夏季的盛行風以東風、東南風和西南風為主。讓風滲進內陸地區的主要風道包括現有休憩用地和康樂運動場地、告士打道、京士頓街、百德新街、景隆街、記利佐治街、糖街、軒尼詩道、怡和街和大坑道。由於維多利亞公園有平坦露天的地方，加上銅鑼灣及掃桿埔有運動場、低矮的政府、機構或社區設施和其他指定用途設施，該區南部和東部享有大量來自北方的風。
- 7.6 為使該區的空氣更為流通，空氣流通評估(二零一零年)建議保留現有露天地方和低矮的政府、機構或社區用地或其他指定用途用地和主要通風廊，讓風滲進內陸地區。分區計劃大綱草圖指定了非建築用地、建築物間距和後移規定，使主要通風廊更為通風。此外，當局鼓勵日後的發展採取適當的設計，以減低對通風的負面影響。這些設計包括增加平台的通風位、擴闊建築物之間的距離，以及配合盛行風的風向排列建築物和採用通風的建築物設計。
- 7.7 當局在二零一七年進行了最新的空氣流通評估，以評估放寬「商業」、「商業(1)」、「商業(2)」及「其他指定用途」註明「混合用途」地帶及浣沙街地區內「住宅(甲類)1」地帶北面部份的建築物高度限制的影響；以及基於重建項目會遵從《可持續建築設計指引》的假設，檢討在分區計劃大綱草圖上劃設非建築用地和訂立建築物間距的規定。該評估指出倘若增加該區整體的建築物高度，原已由高樓造成的高城市冠層會進一步升高，這情況無可避免會對下游地區造成較大的風影區。不過，藉着擴闊狹窄街道、改善建築物和發展項目之間的透風度，以及確保有效的風道，有關影響將會得到紓緩。雖然《可持續建築設計指引》中的措施是為達致上述目標而制定的，但單靠《可持續建築設計指引》不足以確保可於區內維持良好的通風。因為相關的建築設計措施是根據個別發展用地而制定的，並只局限在這些用地內施行。其所產生的效益也只屬地區性，未必能顧及較廣大地區的需

要。因此，透過在圖則上策略性的位置規定劃設非建築物用地及建築物間距的要求以維持主要的風道或闢設互相連接的風道；以及提出建築設計措施以減少地面覆蓋和加強建築物透風度(特別是較低層)對於發展密度高且風環境欠佳的地區而言更為逼切和重要。主要風道的闊度應盡可能維持在不少於 15 米。在此基礎下，該圖已加入非建築用地，以助闢設或維持對該區具重要性的風道。至於在建築物設計的層面，當局致力鼓勵發展商遵照《可持續建築設計指引》，以達致更佳的建築通風度和減少日後重建項目的地面覆蓋，務求改善風環境。

7.8 該圖《註釋》大體上已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目，以及配合用地有特定限制的情況。城規會如接獲根據條例第 16 條提出略為放寬建築物高度限制的規劃申請，可按個別情況逐一考慮，有關準則如下：

- (a) 把面積較細土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；
- (b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；
- (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
- (d) 建築物之間保持距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
- (e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
- (f) 其他因素，例如保護樹木的需要，以及採用可改善城市景致和區內市容但不會構成負面景觀和視覺影響的創意建築物設計和規劃優點。

7.9 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所訂明的最高建築物高度限制(不論是以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

非建築用地

7.10 為使主要走廊的空氣更為流通，京士頓街西端及謝斐道東端之間劃設闊八米的非建築用地，以及在糖街兩旁劃設闊 1.5 米的非建築用地。

7.11 劃設非建築用地主要是確保地面空氣流通，因此非建築用地的規定不適用於地底發展。在非建築用地內，不得有高於地面的構築物；然而，美化環境設施、邊界圍欄／邊界圍牆，或透氣度高的小型構築物(行人天橋連接或有蓋行人通道等)或可獲准設置在非建築用地內。

後移範圍

7.12 為改善該區的行人流動和行人步行環境，當局在「商業(1)」、「商業(2)」、「住宅(甲類)1」和「其他指定用途」註明「混合用途」地帶的《註釋》制訂後移規定，把面向駱克道、謝斐道、景隆街、蘭芳道、渣甸街和利園山道的行人路擴闊至約 3.5 米；以及把面向希雲街和浣紗街地區的行人路擴闊至約 2 米至 2.5 米(圖 1 至 4)。

7.13 有關後移規定不適用於地下發展。在後移範圍內須設置距離地面最少 3.5 米淨空高度的無障礙行人通道。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積 10.46 公頃

8.1.1 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。

8.1.2 此地帶主要涵蓋軒尼詩道北面和南面的範圍，大致上北面和東面是告士打道、西面是波斯富街，東南面是禮頓道。

8.1.3 至於白沙道兩旁的「商業(2)」用地，當局在考慮該區現有的低矮建築特色後，把最高建築物高度訂為主水平基準上 30 米。該區日後的任何重建應綜合規劃並同時提交城市設計圖及技術評估，特別是包括交通影響評估和視覺影響評估。有關方面可根據條例第 12A 條向城規會提交綜合重建計劃的申請，以供考慮。

8.1.4 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，必須從面向謝斐道、駱克道、景隆街(景隆街 1、3、5 及 7 號除外)、渣甸街(渣甸街 30 至 34 號及 37 至 39 號除外)及利園山道的地段界線(圖 1 及 2)後移至少 0.5 米。在指定為「商業(2)」的土地範圍內，必須從白沙道 1 號、啟超道 2 號

和利園山道 1 至 27 號面向利園山道的地段界線，以及由面向蘭芳道的地段界線(圖 2)後移至少 1.5 米。

8.1.5 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。每宗申請會按個別情況考慮。

8.1.6 城規會如接獲申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬非建築用地或後移規定。

8.2 住宅(甲類)：總面積 3.21 公頃

8.2.1 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。劃入此地帶內的地區，包括介乎銅鑼灣道、浣紗街及大坑道之間的現有住宅區。

8.2.2 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，必須從面向書館街、京街、施彌街、新村街、安庶庇街、布朗街、華倫街、重士街和禮賢街(圖 4)的地段界線後移至少 0.5 米以改善行人步行環境。

8.2.3 浣紗街以西的「住宅(甲類)1」地帶有多排狹窄街道，彼此以直角交接，形成格狀。此路網有助改善四周住宅區的實際連繫、景觀開揚度和人流。為保存在規模上予人親切感的街道特色，並避免興建會破壞路網的大型發展項目，在該區發展或重建時應保留及不應在發展時蓋過此等區內街道。

8.2.4 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度限制；每宗申請會按個別情況考慮。

8.2.5 城規會如接獲申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬後移規定。

8.3 住宅(乙類)：總面積 5.22 公頃

8.3.1 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。

8.3.2 此地帶涵蓋豪園，以及大坑道和大坑徑一帶。

8.3.3 基於道路容車量有限，而且有需要維持該區中等密度的特性，在此「住宅(乙類)」地帶內，發展的地積比率不

得超過 5 倍，而建築物高度則不得超過 30 層(連開敞式停車間在內)，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。

8.3.4 一塊位於大坑道 50A-C 至 54 號的土地已劃為「住宅(乙類)1」支區。為反映現有中等高度特色的發展，該支區內的建築物高度不得超過 30 層(連開敞式停車間在內)。

8.3.5 城規會如接獲根據條例第 16 條提出略為放寬地積比率及／或建築物高度限制的申請，可按個別情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及有助於美化區內環境的規劃優點，考慮略為放寬限制；每宗申請會按個別情況考慮。

8.4 住宅(丙類)：總面積 3.84 公頃

8.4.1 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。

8.4.2 此地帶涵蓋兩個住宅區，分別是福群道、利群道和益群道一帶的住宅區，以及大坑道沿路的住宅區。鑑於道路設施欠佳及為了保存這些地區現有的低密度特性，此地帶發展的地積比率不得超過兩倍及建築物高度不得超過六層(連開敞式停車間在內)，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。

8.4.3 城規會如接獲根據條例第 16 條提出略為放寬地積比率及建築物高度限制的申請，可按個別情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及有助於美化區內環境的規劃優點，考慮略為放寬限制；每宗申請會按個別情況考慮。

8.5 政府、機構或社區：總面積 15.64 公頃

8.5.1 劃作此用途的土地的規劃意向，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。此等發展(特別是低矮的發展)旨在為該區的稠密已建設環境提供視覺調劑及歇息空間。

8.5.2 該區現時有聖保祿醫院、東華東院、香港大球場、銅鑼灣道的巴士總站、學校、街市及公用事業設施裝置等設施。

8.5.3 當局把維園道與告士打道交界處一塊土地指定作「政府、機構或社區(1)」用途。在這支區內，進行任何有關政府垃圾收集站的發展，必須向城規會申請規劃許可並附上有關資料，如建築物設計、美化環境建議，以及應付可能造成的環境影響的紓緩措施等，以供城規會考慮。

8.5.4 為保留香港大球場的開揚特色，在露天運動場部分的任何新發展，或現有建築物的任何重建，必須根據《城市規劃條例》第16條向城規會取得許可。

8.5.5 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度限制；每宗申請會按個別情況考慮。

8.6 休憩用地：總面積 5.51 公頃

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。該區現有的主要休憩用地是位於高士威道的銅鑼灣運動場及東院道的掃桿埔運動場。

8.7 其他指定用途：總面積 10.71 公頃

8.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作特定用途。「其他指定用途」地帶內的發展或重建計劃受該圖／《註釋》所指定的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)或現有建築物的高度限制，兩者中以數目較大者為準。此等發展(特別是低矮的發展)旨在為該區的稠密已建設環境提供視覺調劑及歇息空間。城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度限制；每宗申請會按個別情況考慮。

8.7.2 若干現有體育及康樂會所劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會所」地帶，這些會所包括中華遊樂會、印度遊樂會及紀律部隊人員體育及康樂會。為保留此等康樂會所／康樂場地的開揚特色，有關用地的露天運動場部分的任何新發展，或現有建築物的任何重建，必須根據《城市規劃條例》第16條向城規會取得許可。

8.7.3 摩頓臺的一塊用地用作香港中央圖書館。

- 8.7.4 位於大坑道及大坑徑之間的萬金油花園現址劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並在原址保存古蹟」地帶，而其規劃意向主要是方便進行住宅發展，並在原址保存虎豹別墅及其花園的一部分。該用地已發展為住宅發展項目(名門)，並原址保存具歷史價值的虎豹別墅及其花園的一部分(即圖中虛線內的範圍)，供市民遊覽，而有關計劃由私人機構負責。
- 8.7.5 一塊北面和東面為告士打道、南面大致為記利佐治街和西面為怡東酒店的土地、希雲街的用地及介乎摩頓臺、銅鑼灣道及高士威道的地方劃為「其他指定用途」註明「混合用途」地帶，以反映現有商業／住宅混合土地用途。此地帶的規劃意向，主要是把各種非工業性質的土地用途作混合發展。地帶內的用途力求靈活，容許在縱向樓宇或橫向空間內發展／重建／改建作住用或其他用途，或同時作多種相協調的土地用途，包括商業、住宅、教育、文化、康樂和娛樂用途，以配合不斷轉變的市場需要。建築物內非住用部分及住用部分須實際分隔，以免非住用用途對居民造成滋擾。在現有混合用途的建築物進行重建／改建前，一些商業用途是經常准許的用途。就現有建築物而言，此等建築物用途的管制大致上與先前劃為「商業／住宅」地帶內的建築物相若(附表 III)。新發展和重建／改建後的住宅樓宇或綜合用途樓宇的住宅部分(附表 II)和非住宅樓宇或綜合用途樓宇的非住宅部分(附表 I)已訂定不同的附表。
- 8.7.6 個別用地接近交通繁忙的道路，會受到毗鄰道路交通所帶來的負面噪音影響。如情況許可，這些用地上的新發展／重建項目(包括住宅用途)，其建築設計應顧及紓緩這些道路所造成交通噪音影響的需要。
- 8.7.7 位於希雲街「其他指定用途」註明「混合用途」地帶內的用地，必須從面向希雲街(圖 3)的地段界線後移至少 0.5 米，以改善行人步行環境。
- 8.7.8 城規會如接獲申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬非建築用地或後移規定。

8.8 綠化地帶：總面積 21.37 公頃

此地帶涵蓋大坑道以西的山坡。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。此地帶大部分屬政府土地，而且一般不宜發展。不過，如在此地帶栽種植物和美化

景觀，可為該區提供宜人的背景。此處亦有若干地點或可發展作靜態康樂用途。根據一般推定，此地帶不宜進行發展，以保育天然環境。

9. 交通

9.1 道路

9.1.1 貫通該區的主要道路幹線包括北面的告士打道及高士威道；東北面則有道路通往東區走廊。區內還有一些地區幹道，包括通往南面的大坑道。

9.1.2 連接大坑道及告士打道的高架道路系統使怡和街一帶的交通情況有所改善，而鴻興道天橋則可供車輛由灣仔北通往東面的銅鑼灣及北角。

9.2 公共交通

該區有兩個香港鐵路車站，即銅鑼灣站及天后站。

9.3 行人專用街道

9.3.1 把街道劃為行人專用區是減少人車爭路的有效方法，亦可改善行人步行環境和安全。目前，數條街道(例如部分百德新街和渣甸坊)用作全日行人專用街道。一些街道(例如白沙道、部分駱克道、東角道和部分記利佐治街)則用作部分時間行人專用街道。

9.3.2 銅鑼灣有數條街道(包括羅素街、利園山道、蘭芳道、恩平道及啟超道)實施了交通紓緩措施。

10. 公用設施

該區有完善的自來水供應，以及排水和排污系統，電力、煤氣及電話服務亦一應俱全。預料該區全面發展後，這些公用設施足以應付需求。

11. 文化遺產

11.1 該區有一個法定古蹟(即位於掃桿埔的馬場先難友紀念碑)以及十二幢經評定等級的歷史建築／構築物：

- (a) 位於大坑道 2 號 A 的聖馬利亞堂；
- (b) 位於銅鑼灣道的聖保祿修院；
- (c) 位於大坑道的虎豹別墅；
- (d) 位於大坑道 2 號的聖約翰救傷隊香港區分區總部；
- (e) 位於東院道 19 號的東華東院；
- (f) 位於高士威道的皇仁書院童軍室；
- (g) 宏豐臺 4 號；
- (h) 利群道 2, 3 及 4 號；
- (i) 書館街 12 號；以及
- (j) 第二巷 4 號。

11.2 上述法定古蹟及歷史建築／構築物應盡一切努力予以保存。任何可能會影響這些法定古蹟、歷史建築／構築物及其周邊環境的發展計劃或改劃地帶建議，必須先徵詢古物古蹟辦事處的意見。

12. 規劃的實施

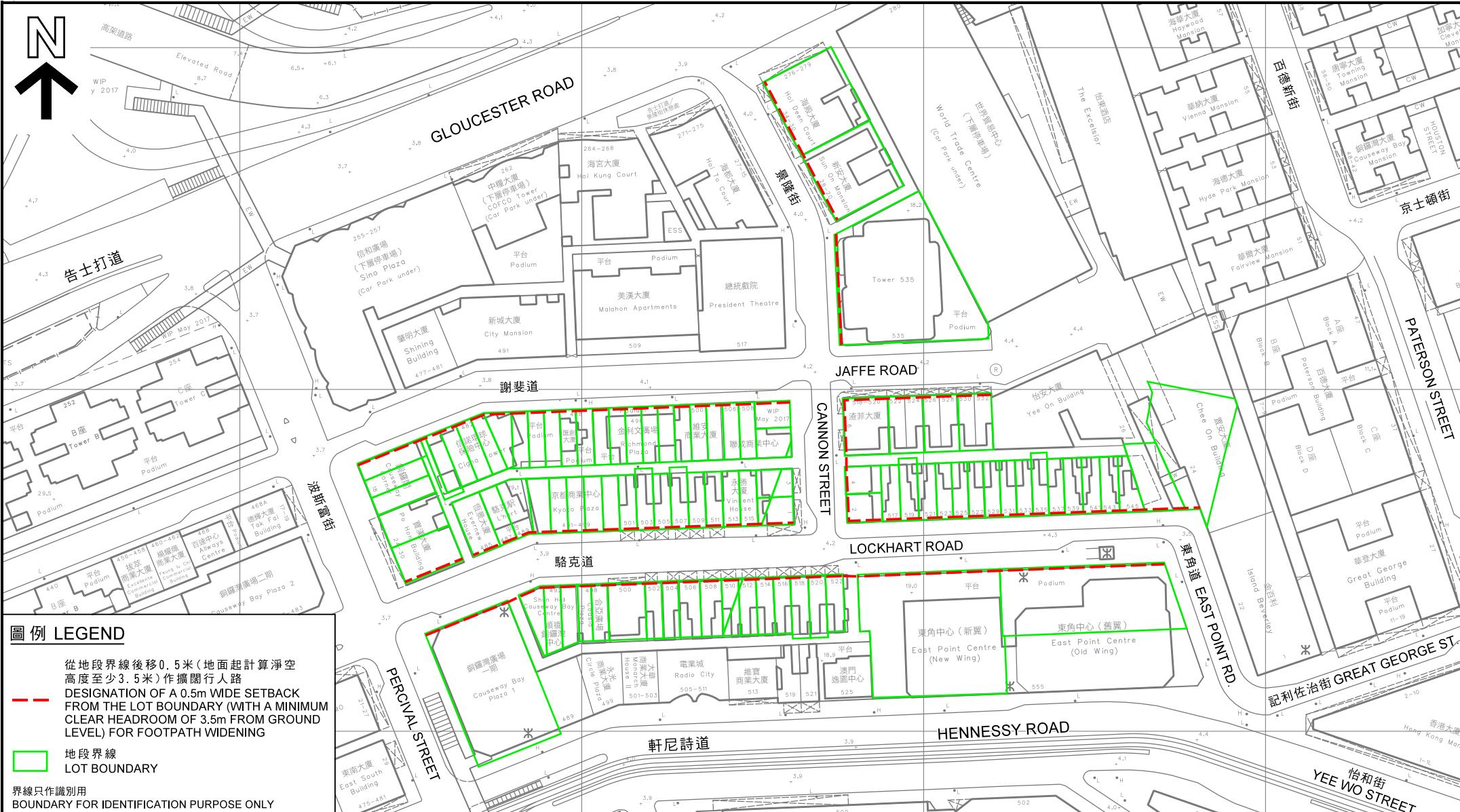
- 12.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 12.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。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。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢灣仔區議會的意見。
- 12.3 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，其中可能及包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《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和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(所有圖片只作識別用)

圖 1 至 4 : 擴闊行人路的規定

城市規劃委員會
二零一九年一月

N
↑



本摘要圖於2017年11月6日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-10C及D

EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.11.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SW-10C & D

銅鑼灣區 CAUSEWAY BAY AREA

擴闊行人路的規定 FOOTPATH WIDENING REQUIREMENTS

SCALE 1:1500 比例尺
METRES 25 0 25 50 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

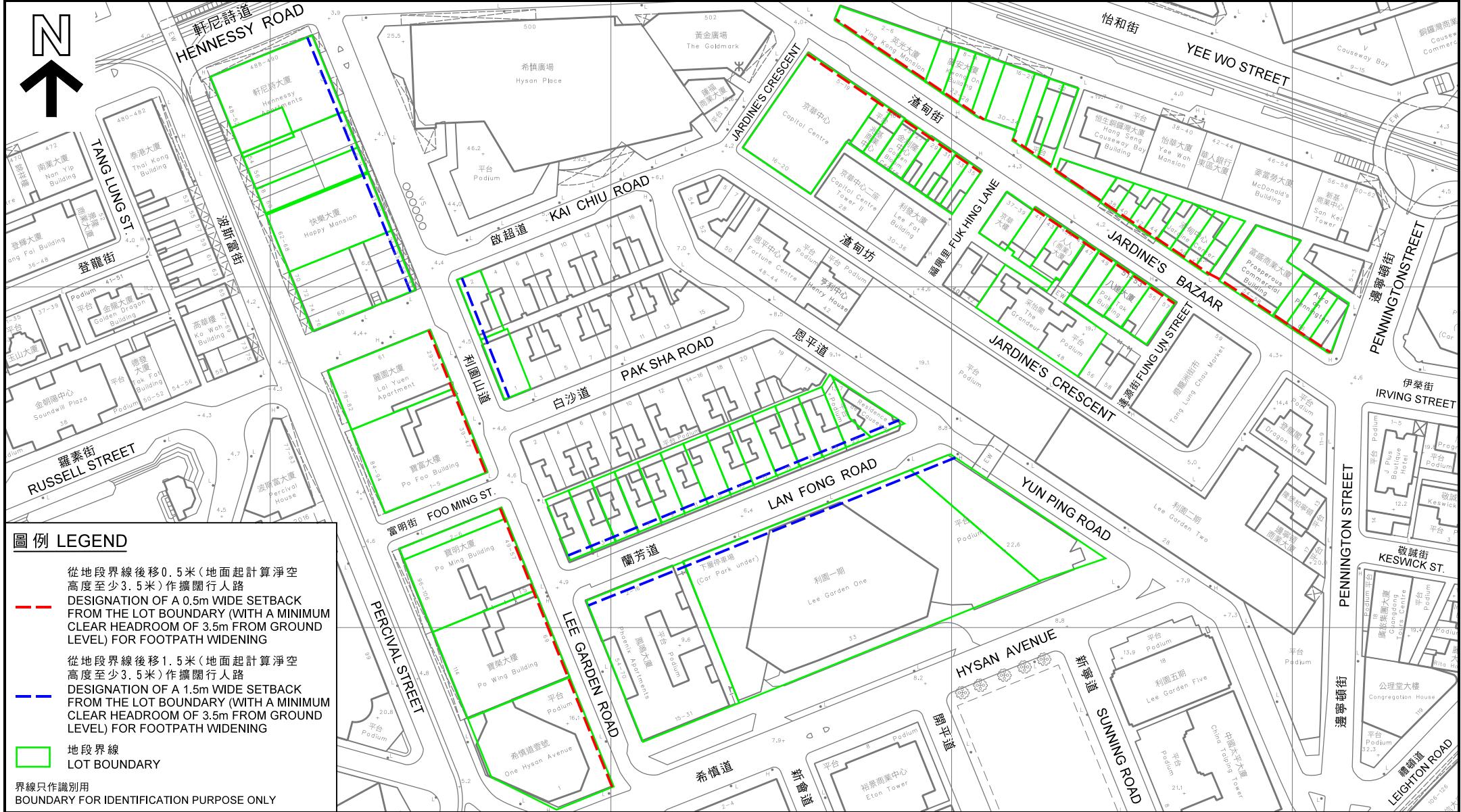


參考編號
REFERENCE NO.

M/H6/17/8

圖 PLAN

1



本摘要圖於2017年11月6日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-10D及15B

EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.11.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SW-10D & 15B

銅鑼灣區 CAUSEWAY BAY AREA

擴闊行人路的規定 FOOTPATH WIDENING REQUIREMENTS

SCALE 1:1500 比例尺
METRES 25 0 25 50 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

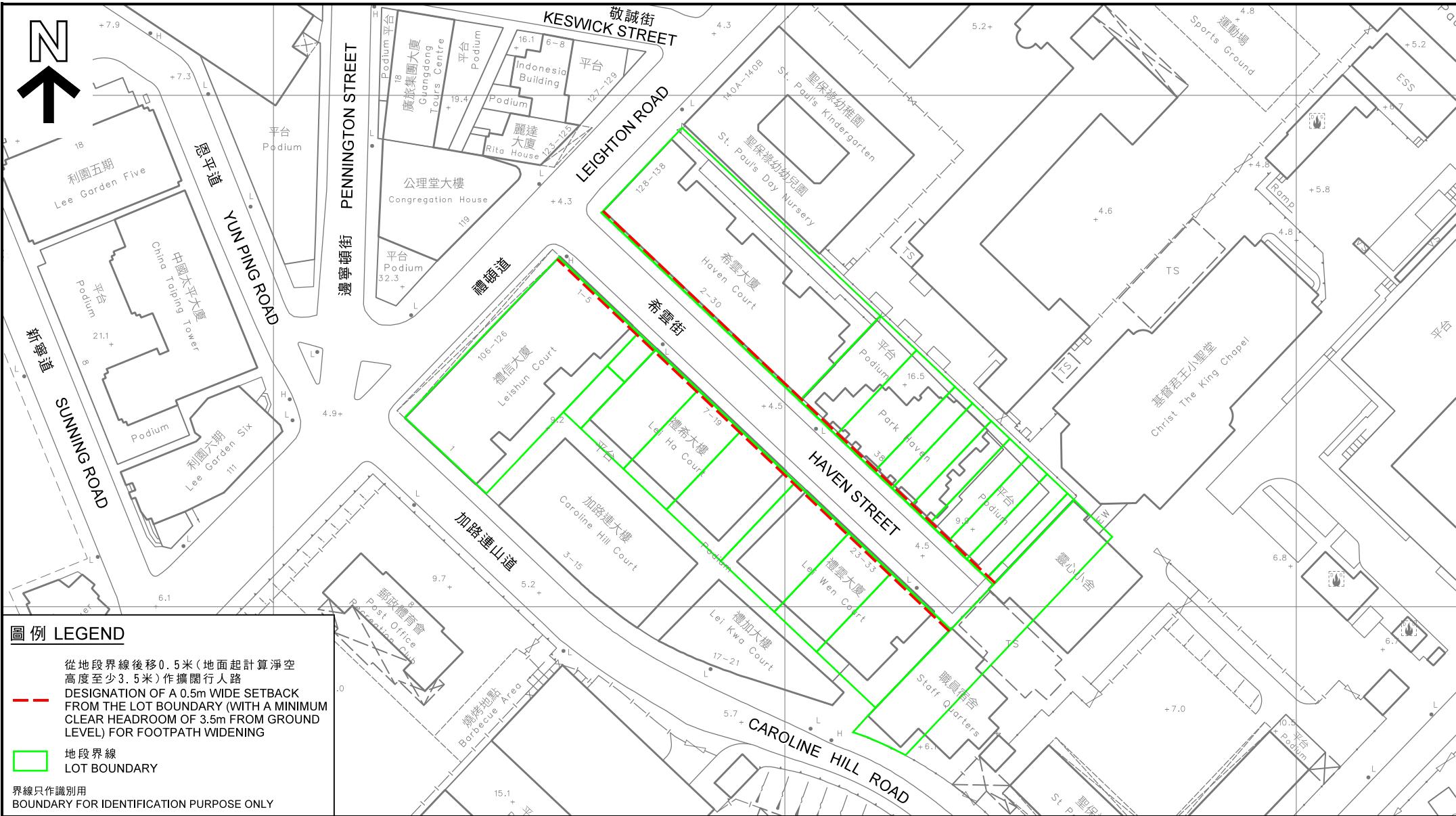


參考編號
REFERENCE NO.

M/H6/17/8

圖 PLAN

2



本摘要圖於2017年11月6日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
11-SW-15B

EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.11.2017
BASED ON SURVEY SHEET No.
11-SW-15B

銅鑼灣區 CAUSEWAY BAY AREA

擴闊行人路的規定 FOOTPATH WIDENING REQUIREMENTS

SCALE 1:1000 比例尺
METRES 20 0 20 40 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

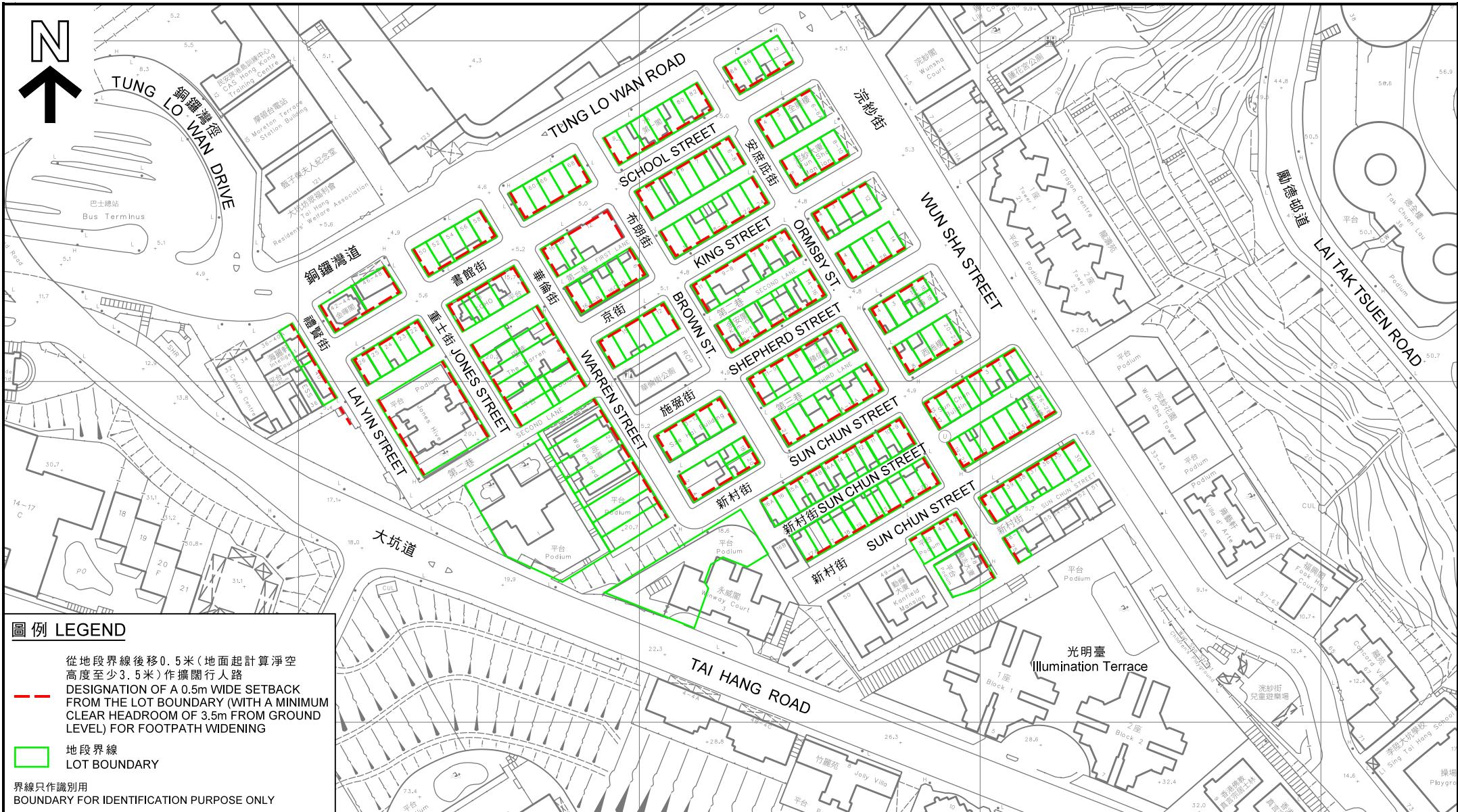


參考編號
REFERENCE NO.

M/H6/17/8

圖 PLAN

3



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

EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.11.2017
BASED ON SURVEY SHEETS No.
11-SE-6C & 11A

銅鑼灣區 CAUSEWAY BAY AREA

擴闊行人路的規定 FOOTPATH WIDENING REQUIREMENTS

SCALE 1:1500 比例尺
METRES 25 0 25 50 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE NO.

M/H6/17/8

圖 PLAN

4