

港島規劃區第25區

灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/6

註釋

土地用途表

說明書

港島規劃區第 25 區

灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H 25/6

(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25區

灣仔北分區計劃大綱核准圖編號S/H25/6

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	2
政府、機構或社區	5
休憩用地	7
其他指定用途	8

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
政府用途(未另有列明者)	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)	
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	

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，或區域或地區的商业／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。

綜合發展區

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
	食肆 教育機構 展覽或會議廳 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) 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站 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，是把涵蓋範圍綜合發展，主要是作會議設施及其他與商業有關的用途，並闢設鐵路車站設施、公共運輸交匯處及其他輔助設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通、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(續)

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4 A (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) 擬議地盤總面積和各種用途所佔的總樓面面積（如適用）；
 - (iii) 區內擬提供的公共交通設施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) 區內的園景設計總圖和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 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) 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；
 - (ix) 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；
 - (x) 空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的通風問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (xi) 視覺影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的視覺影響，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xii) 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、主要發展規範和休憩用地設施。
- (3) 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 50 米，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。
- (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(3)段所述的建築物高度限制。

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	靈灰安置所
電纜車路線及終站大樓	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	展覽或會議廳
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
醫院	度假營
機構用途(未另有列明者)	酒店(只限「政府、機構或社區(5)」
圖書館	地帶)
街市	船隻加油站
康體文娛場所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
政府診所	其他構築物(入口除外)
公廁設施	場外投注站
公共車輛總站或車站	辦公室
公用事業設施裝置	加油站
公眾停車場(貨櫃車除外)	娛樂場所
可循環再造物料回收中心	私人會所
宗教機構	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
研究所、設計及發展中心	廣播電台發射塔裝置
學校	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
配水庫	住宿機構(只限「政府、機構或
社會福利設施	社區(5)」地帶)
訓練中心	污水處理／隔濾廠
批發行業	商店及服務行業(未另有列明者)
	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：

<u>支區</u>	<u>限制</u>
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	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
運動場	其他構築物(入口除外)
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
	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
展覽或會議廳
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
公眾停車場(貨櫃車除外)
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

教育機構
政府用途
學校

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供展覽及會議設施，以應付香港在經濟方面的需要。

(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「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
分層住宅(在指定為「其他指定用途(6)」的土地範圍除外)	學校
酒店	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
公用事業設施裝置	
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，主要是提供展覽及會議設施和作商業及商貿用途，以配合香港在經濟方面的需要。

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途(6)」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 231 660 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。此外，在支區(a)和(b)的範圍內，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分別超過主水平基準上 278 米和主水平基準上 60 米，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「展覽中心及商業用途」(續)

備註(續)

- (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「公眾海濱長廊及與水上康樂有關的用途」

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
運動場	(未另有列明者)
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作低層、低密度的公共水上康樂相關用途，以配合市民的需要。

備註

- (1) 任何新發展或重建的外部設計，或任何現有構築物／建築物外部設計的改變，包括用作上述第一及第二欄訂明用途者，均須根據《城市規劃條例》第16條取得城市規劃委員會的許可。
- (2) 任何的建築發展，均只限於在圖上幼虛線所劃定地帶向陸地的部分進行。在所述向陸地的部分內，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(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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「公眾海濱長廊及與水上康樂有關的用途」(續)

備註(續)

- (3) 為施行上文第(2)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。
- (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(2)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途」

食肆	政府用途(未另有列明者)
郊野學習／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，主要是作海旁相關的低層、低密度商業發展和休憩用途，以配合市民的需要。

備註

- (1) 任何新發展或重建的外部設計，或任何現有構築物／建築物外部設計的改變，包括用作上述第一及第二欄訂明用途者，均須根據《城市規劃條例》第16條取得城市規劃委員會的許可。
- (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

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「與海旁有關的商業及休憩用途」(續)

備註(續)

- (3) 為施行上文第(2)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。
- (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(2)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	食肆
私人會所	政府垃圾收集站
	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)
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	商店及服務行業
	社會福利設施
	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。

(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「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，主要是提供園景高架行人走廊，為行人提供安全且方便怡人的環境。

(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，主要是提供直升機升降坪。

備註

- (1) 任何新發展或重建的外部設計，或任何現有構築物／建築物外部設計的改變，包括用作上述第一及第二欄訂明用途者，均須根據《城市規劃條例》第 16 條取得城市規劃委員會的許可。
- (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。
- (3) 為施行上文第(2)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。
- (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(2)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「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，主要是提供碼頭。

備註

- (1) 任何新發展或重建的外部設計，或任何現有構築物／建築物外部設計的改變，包括用作上述第一及第二欄訂明用途者，均須根據《城市規劃條例》第 16 條取得城市規劃委員會的許可。
- (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) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的快餐店、酒樓餐廳、零售及／或服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。
- (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(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」

香港鐵路通風塔及／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，主要是提供東鐵線／北港島線的鐵路通風大樓。

備註

- (1) 任何新發展或重建的外部設計，或任何現有構築物／建築物外部設計的改變，包括用作上述第一及第二欄訂明用途者，均須根據《城市規劃條例》第 16 條取得城市規劃委員會的許可。
- (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 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。
- (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「中環灣仔繞道排氣口」

汽車隧道排氣口

政府用途
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供中環灣仔繞道的汽車隧道排氣口。

備註

- (1) 任何新發展或重建的外部設計，或任何現有構築物／建築物外部設計的改變，包括用作上述第一及第二欄訂明用途者，均須根據《城市規劃條例》第 16 條取得城市規劃委員會的許可。
- (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 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。
- (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「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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是在奇力島提供海底隧道通風塔。

(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「加油站」

加油站	政府用途(未另有列明者) 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，主要是提供加油站。

港島規劃區第25區

灣仔北分區計劃大綱核准圖編號S/H25/6

說明書

港島規劃區第 25 區

灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/6

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	5
4. 該圖的《註釋》	5
5. 規劃區	5
6. 人口	6
7. 規劃及城市設計大綱	6
8. 土地用途地帶	9
9. 環境	16
10. 交通	16
11. 公用設施	18
12. 文化遺產	18
13. 規劃的實施	18
圖片索引	19

港島規劃區第 25 區

灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/6

(就《城市規劃條例》以言，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《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/6》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大致完成。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(下稱「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(下稱「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、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「分區計劃大綱草圖」)，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，決定不建議修訂分區計劃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，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)條納入為分區計劃大綱草圖的一部分。
- 2.7 二零零三年二月二十七日，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分區計劃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第二期的規劃及工程檢討研究(下稱「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分區計劃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分區計劃大綱草圖的擬議修訂。

- 2.9 二零零七年四月二十日，城規會同意採用經修訂的《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H 25/1C》，一份收納了根據灣仔發展二期檢討的建議發展大綱圖而擬備的擬議修訂的草圖，作為同日初步考慮先前反對的基礎。城規會決定以經修訂的《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H 25/1C》所示的建議修訂順應先前反對或反對的部分。
- 2.10 二零零七年六月二十九日，城規會進一步考慮未有撤銷的先前反對，決定以《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H 25/1D》所示的擬議修訂，順應先前反對或反對的部分。二零零七年七月二十七日，修訂圖則編號 O/S/H 25/1-B 收納了為順應先前反對或反對的部分而建議的修訂，根據條例第 6(7)條在憲報刊登。城規會於二零零七年十二月七日和二零零八年一月十一日考慮就擬議修訂所提出的進一步反對，決定修訂該圖則的《註釋》，以順應一份進一步反對的部分，並維持其他擬議修訂不變。城規會於二零零八年一月十一日根據條例第 6(9)條確定這些修訂。
- 2.11 二零零九年五月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(2)條核准灣仔北分區計劃大綱草圖；該圖其後重新編號為 S/H 25/2。二零零九年五月二十二日，《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H 25/2》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.12 二零一零年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H 25/2》發還城規會以作修訂。二零一零年十月十五日，該分區計劃大綱圖發還修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.13 二零一三年五月二十四日，城規會根據條例第 5 條展示《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H 25/3》，以供公眾查閱。該分區計劃大綱圖所收納的修訂項目，包括把會展站用地由「政府、機構或社區(1)」地帶、「其他指定用途」註明

「鐵路車站設施」地帶、「其他指定用途」註明「鐵路通風大樓」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、「其他指定用途」註明「園景高架行人走廊」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「綜合發展區」地帶；把位於會展與會展新翼之間的中庭擴建用地由「其他指定用途」註明「連附屬展覽設施的行人走廊」地帶、「其他指定用途」註明「美化市容地帶」及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途」註明「展覽中心」地帶；以及把港灣道 4 號用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(5)」地帶，並在「政府、機構或社區」地帶《註釋》的第二欄內加入「酒店(只限「政府、機構或社區(5)」地帶)」及「住宿機構(只限「政府、機構或社區(5)」地帶)」。當局亦藉此機會略為調整界線，以便根據已刊憲的杜老誌道的道路界線，把一塊狹長土地由顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以及根據城規會所通過的經修訂《法定圖則註釋總表》修訂該分區計劃大綱圖的《註釋》。在兩個月的圖則展示期內，城規會接獲一份申述。二零一三年八月二日，城規會公布該份申述，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間並無接獲任何意見。

- 2.14 二零一三年十月十八日，城規會考慮該份申述後，決定對分區計劃大綱圖作出修訂，以順應申述的部分內容。二零一三年十一月一日，城規會根據條例第 6C(2) 條公布擬議修訂，為期三個星期，讓公眾作出進一步申述，其間並無接獲就擬議修訂作出的進一步申述。二零一三年十二月六日，城規會根據條例第 6G 條，按擬議修訂對分區計劃大綱草圖編號 S/H 25/3 作出修訂。
- 2.15 二零一四年二月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准灣仔北分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H 25/4。二零一四年二月二十八日，《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H 25/4》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。
- 2.16 二零二二年三月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H 25/4》發還城規會以作修訂。二零二二年三月二十五日，該分區計劃大綱圖發還修訂一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.17 二零二三年一月十三日，城規會根據條例第 5 條展示《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H 25/5》，以供公眾查閱。該分區計劃大綱圖所收納的修訂項目，主要包括把涵蓋現有灣仔政府大樓、稅務大樓、入境事務大樓、港灣消防局、告士

打道花園和部分港灣道的用地由「政府、機構或社區」地帶及顯示為「道路」的地方改劃為「其他指定用途(6)」註明「展覽中心及商業用途」地帶，以便作設有會議及展覽設施、酒店和辦公室的綜合發展。在兩個月的圖則展示期內，城規會共接獲 9 份申述。二零二三年三月三十一日，城規會公布這些申述，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會接獲一份意見。城規會在二零二三年七月二十一日考慮這些申述和意見後，決定不接納有關申述，並認為不應順應申述而對分區計劃大綱草圖作出任何修訂。

- 2.18 二零二三年十一月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准灣仔北分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H 25/6。二零二三年十一月十七日，城規會根據條例第 9D(2)條，展示《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H 25/6》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該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 該圖旨在顯示該區概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，道路與鐵路的路線和各個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 該圖附有一份《註釋》，分別說明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.tpb.gov.hk/>)。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區在圖上以粗虛線標示。該區面積約為 55.17 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，以及鴻興道以北的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)及政府、機構及社區設施(包括港灣道體育館、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就維多利亞港所訂立的理想宣言和《保護海港條例》(第 531 章)的規定。

6. 人口

根據二零一六年中期人口統計，規劃署估計該區的人口約為 2 350 人。根據該圖，該區沒有把額外的土地劃為住宅用途。該區在二零一六年的就業人口為 41 750 人。

7. 規劃及城市設計大綱(圖一)

7.1 整體原則

- 7.1.1 考慮到灣仔發展二期檢討下的基礎建設工程已經陸續完成，規劃署在二零一五年委聘顧問進行灣仔北及北角海濱城市設計研究—可行性研究(下稱「海濱設計可行性研究」)並已於二零一九年完成。該研究制訂一個可持續發展的城市設計大綱，並提出優化海濱建議，以作為日後落實優化海濱建議的指引。研究範圍主要涵蓋灣仔北的海濱用地，包括會展北面及西面一帶用地、灣仔碼頭及前公眾貨物裝卸區(下稱「前裝卸區」)的海濱長廊、銅鑼灣避風塘周邊已規劃的休憩用地，以及位於北角的中環灣仔繞道東面隧道口填海用地上已規劃海旁休憩用地。
- 7.1.2 灣仔北海濱為香港提供一個珍貴的機會，重新拉近人與維港之間的距離，為海濱重新定位，並加入新活動，從而為行人提供既統一連貫又適宜步行的環

境，並營造一個空間讓人們享受和體驗，而非僅是提供功能性的基礎設施。新海濱的願景是發展一個「重新拉近人與水之間距離的一片都市海濱」。下述的城市設計原則為制定城市設計大綱和設計策略提供指引：

- 創造更有特色、個性和地區特有氣息的海濱；
- 透過提供多樣化活動、節目和設施供公眾享用，以提升海濱的活力和吸引力；
- 提升海濱和內區的行人連接，以及確保連貫和宜人的海濱公共空間；
- 融入靈活的海濱設計，提倡共享使用設計；
- 推廣可充分利用藍綠資源和機遇的設計，以重新拉近人與水之間距離及推動親水文化，並營造一個綠色海濱；
- 引入智慧、綠色和可持續的發展元素；以及
- 尊重地方性的文化歷史特色，以重新連繫人與海濱和區內的獨特歷史。

7.2 特色專區

海濱設計可行性研究下的城市設計大綱構想了五個主題區，以作為優化海濱建議(圖一)。每個建議的主題區包含不同的設計概念及主要設計特色：

- **慶典主題區**：該主題區主要涵蓋會展、金紫荊廣場，以及附近的藝術及文化設施(例如香港演藝學院及香港藝術中心)，旨在加強金紫荊廣場的慶典意義，並提升地區的特有氣息，以吸引本地市民及遊客到訪。擬議行人廣場的空間設計，將有助舉辦各項官方慶典活動、節慶聚會、戶外節目和展覽等，以活化公共空間，以及與金紫荊廣場、會展及鄰近的藝術及文化設施產生協同效應。
- **渡輪碼頭畔主題區**：該主題區涵蓋會展至前裝卸區之間的新海濱，旨在把最主要的海濱地段發展為國際知名的海濱公園，提供多元化的設施，讓本地市民及遊客可於全日不同時段享受到海濱玩樂的不同體驗。該

主題區擬闢設草坪區，以作戶外活動、表演及休憩處等多種用途。

- **水上運動及康樂主題區：**該主題區涵蓋前裝卸區用地，旨在把前裝卸區活化為水上運動和康樂中心，以展示嶄新的嬉水概念，並舉辦各類水上活動，包括本地及國際水上運動賽事。此外，當局或會在海濱長廊的北段提供方便使用者上落船艇的登岸台階，以及浮橋。建議的用途將與毗鄰的香港遊艇會相協調。
- **活力避風塘主題區：**該主題區涵蓋銅鑼灣避風塘，旨在活化銅鑼灣避風塘及其海濱長廊，以呼應區內各項文化歷史元素(例如避風塘、奇力島、午炮及天后廟等)，讓公眾多加善用銅鑼灣避風塘，並充分利用水上空間。該主題區亦旨在優化現有海濱長廊的步行環境，締造舒適宜人的海濱，以供公眾享用。避風塘內現有的繫泊處和午炮會予以保留，並建議優化現有的避風塘防波堤，方便公眾欣賞海港的景色。
- **東岸公園主題區：**該主題區涵蓋已落成的東岸公園(第一期)(位於該圖涵蓋的範圍內)、東岸公園其餘已規劃的部分，以及位於北角區海濱長廊的中環灣仔繞道隧道口上蓋(位於該圖涵蓋的範圍外)。該主題區旨在為不同年齡及興趣的市民提供多元化的活動，透過善用公共空間，向公眾推廣「福祉」與「健康生活」概念。

7.3 行人連接性(圖一)

- 7.3.1 海濱設計可行性研究下的城市設計大綱分別提出東西走向和南北走向的行人連接建議，以展示海濱的連接性。研究針對東西走向的行人連接通道，設計出一條由東至西、不間斷地連繫中環海濱、灣仔海濱和北角海濱的海濱長廊。
- 7.3.2 關於南北走向的連接，研究制訂出闢設分層和地面的連接通道，以便利行人來往灣仔內區與灣仔北海濱。分層連接通道方面，研究建議闢設四條高架行人道，包括灣仔發展二期檢討建議的三個高架園景平台，分別位於會展西面橫跨龍和道和中環灣仔繞道的連接路(稱為西園景平台)、位於會展站(稱為東園景平台)，以及位於維多利亞公園北緣(稱為維多利亞公園園景平台)，以及海濱設計可行性研究建議下的一條建於水上運動及康樂主題區內的高架天

橋。地面連接通道方面，兩條新的策略性地面連接通道(一條位於博覽道東／龍和道／菲林明道交界，另一條位於杜老誌道／鴻興道交界)已經啓用，方便行人在地面由會展站步行至渡輪碼頭畔主題區。

7.4 優化街道景觀

- 7.4.1 為了創造更宜人的步行環境，以吸引遊人前往海濱，建議優化街道景觀。優化措施或包括在路邊美化市容地帶進行主題種植及美化環境工程、設置指示路牌、改善行車道的路面，以及鋪設新的行人徑路面等，但須視乎實施階段的詳細設計而定。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積 3.23 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。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、機構及社區用途之間建有互相連接、四通八達的行人走廊。

8.2 綜合發展區：總面積 1.65 公頃

- 8.2.1 「綜合發展區」地帶位於鴻興道、菲林明道、杜老誌道、鷹君中心及海港中心、重置後的港灣道體育館及灣仔游泳池之間的東鐵線及擬議北港島線的會展站。此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展，主要是在車站上蓋作會議設施及其他與商業有關的用途，並在地面層闢設鐵路車站設施、公共運輸交匯處及其他輔助設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通、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。
- 8.2.2 依據條例第 4A(1)及 4A(2)條，在「綜合發展區」地帶內進行任何發展計劃，必須根據條例第 16 條提出規劃申請，並獲得城規會許可。申請人須擬備一份總綱發展藍圖，連同評估及該圖的《註釋》規定的其他資料，供城規會核准。一份經核准總綱發展藍圖的複本須依據條例第 4A(3)條存放於土地註冊處，以

供公眾查閱。當局已為該「綜合發展區」地帶擬備規劃大綱，為日後發展提供指引。

- 8.2.3 在此地帶內的發展，最高建築物高度為圖則上所訂的限制，即不得超過主水平基準上 50 米。此外，應採用高度不一的建築設計以締造有趣的建築形式，以配合海濱景致。此地帶的西北隅須闢設休憩用地，使視野更為廣闊，並改善行人的暢達性。為提高景觀質素及減輕建築物的重量感，須在平台／天台進行綠化及在外牆進行垂直綠化。須沿邊緣栽種植物及為台階式設計進行綠化，以提供視覺調劑及增添趣味。為了盡量減少視覺影響，申請人須為高出地面的鐵路車站設施／通風大樓提供概括的外部設計。
- 8.2.4 為了進行綜合發展計劃，申請人須解決上蓋發展、地面層的公共運輸交匯處、鐵路車站及輔助設施，以及平台層與毗連發展(包括重置的港灣道體育館及灣仔游泳池)之間的銜接及連接問題。有關情況須清楚顯示於總綱發展藍圖。
- 8.2.5 為了進一步改善灣仔現有的行人天橋網絡及灣仔腹地與海濱之間的行人流通情況，申請人須闢設行人天橋以連接上蓋發展及會展新翼。
- 8.2.6 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，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。

8.3 政府、機構或社區：總面積 7.97 公頃

- 8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，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、機構及社區建築物／用途包括：香港演藝學院、香港藝術中心、電訊大廈、銅鑼灣消防局、愛護動物協會總部、灣仔運動場、灣仔東基本污水處理廠，以及電力支站。
- 8.3.2 該區內的政府、機構及社區用地包括重置後的港灣道體育館及灣仔游泳池，以及一個在銅鑼灣消防局附近作重置銅鑼灣避風塘內的水上天后廟的地盤。

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。

- 8.3.3 為確保這些新的政府、機構及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館和灣仔游泳池不超過主水平基準上 50 米，在運盛街的海水抽水站和灣仔東基本污水處理廠擴建部分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。
- 8.3.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，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。

8.4 休憩用地：總面積 8.75 公頃

- 8.4.1 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。
- 8.4.2 該區現有的主要休憩用地包括會展西面的花園、菲林明道花園、港灣道花園、灣仔臨時海濱花園的中央部分和東面部分及東岸公園(第一期)的西面部分。
- 8.4.3 新的休憩用地包括一條新海濱長廊貫通會展現有的海濱長廊，灣仔渡輪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。
- 8.4.4 位於會展以西的擬議海濱長廊可配合金紫荊廣場，連同金紫荊廣場東面的擬議擴展工程，將會大大提升該旅遊區的吸引力。灣仔渡輪碼頭附近的擬議海濱休憩用地將成為舉行大規模戶外表演和活動的主要消閑康樂場地。新的長廊預計會成為主要的旅遊景點和市民的活動樞紐。
- 8.4.5 現有和擬議的休憩用地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。

8.5 其他指定用途：總面積 17.19 公頃

8.5.1 此地帶區劃涵蓋註明作下列指定用途的土地：

展覽中心及商業用途

8.5.2 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。

8.5.3 此地帶亦涵蓋預留作擬議綜合發展的「其他指定用途(6)」地帶。該綜合發展包括展覽和會議設施、酒店及辦公室，並會在重建現有的灣仔政府大樓、稅務大樓、入境事務大樓、港灣消防局、告士打道花園及和部分港灣道的用地時展開。為盡量提升有關展覽和會議設施的發展潛力、在該區構建獨有地標，以及使發展與區內周邊的都市環境保持一定程度的視覺協調性，該圖《註釋》訂明，該用地上的發展的最大總樓面面積限為 231 660 平方米，而支區(a)和(b)的最高建築物高度分別限為主水平基準上 278 米及主水平基準上 60 米。根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，此地帶的總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

8.5.4 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度限制。每宗申請會按個別情況考慮。

展覽中心

8.5.5 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及中庭擴建用地，地帶內並無建議辦公室或酒店發展。

公眾海濱長廊及與水上康樂有關的用途

- 8.5.6 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。現時規劃包括一個海港教育中心、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，限制在該地帶向陸地的部份。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。
- 8.5.7 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度限制。每宗申請會按個別情況考慮。
- 8.5.8 除總樓面面積和建築物高度限制外，任何新發展或重建的外部設計，或任何現有構築物／建築物外部設計的改變，包括用作《註釋》第一及第二欄訂明用途者，均須根據條例第 16 條取得城規會的許可。

體育及康樂會

- 8.5.9 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分別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。
- 8.5.10 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，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。

與海旁有關的商業及休憩用途

- 8.5.11 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。這些發展會成為灣仔渡輪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)、(2)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。

8.5.12 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度限制。每宗申請會按個別情況考慮。

8.5.13 除總樓面面積和建築物高度限制外，任何新發展或重建的外部設計，或任何現有構築物／建築物外部設計的改變，包括用作《註釋》第一及第二欄訂明用途者，均須根據條例第 16 條取得城規會的許可。

美化市容地帶

8.5.14 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

8.5.15 此地帶的規劃意向，主要是在奇力島提供海底隧道通風塔。

園景高架行人走廊

8.5.16 此地帶的規劃意向，主要是提供園景高架行人走廊，為行人提供安全、方便宜人的環境。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

8.5.17 此地帶的規劃意向，主要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。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。

- 8.5.18 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬總樓面面積及建築物高度限制。每宗申請會按個別情況考慮。
- 8.5.19 除總建築物高度和樓面面積限制外，任何新發展或重建的外部設計，或任何現有構築物／建築物外部設計的改變，包括用作《註釋》第一及第二欄訂明用途者，均須根據條例第 16 條取得城規會的許可。

加油站

- 8.5.20 此地帶的規劃意向，主要是在灣仔運動場東面提供加油站。

碼頭

- 8.5.21 此地帶的規劃意向，主要是提供碼頭，以方便經水路前往灣仔北。該地點亦涵蓋灣仔渡輪碼頭。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。
- 8.5.22 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，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。
- 8.5.23 除建築物高度限制外，任何新發展或重建的外部設計，或任何現有構築物／建築物外部設計的改變，包括用作《註釋》第一及第二欄訂明用途者，均須根據條例第 16 條取得城規會的許可。

鐵路通風大樓

- 8.5.24 此地帶的規劃意向，主要是為東鐵線／擬議北港島線提供鐵路通風大樓。該設施設於會展旁邊。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。
- 8.5.25 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，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。

- 8.5.26 除建築物高度限制外，任何新發展或重建的外部設計，或任何現有構築物／建築物外部設計的改變，包括用作《註釋》第一及第二欄訂明用途者，均須根據條例第 16 條取得城規會的許可。

中環灣仔繞道排氣口

- 8.5.27 此地帶的規劃意向，主要是提供中環灣仔繞道的汽車隧道排氣口。該設施建於銅鑼灣避風塘東面的防波堤。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。
- 8.5.28 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，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。
- 8.5.29 除建築物高度限制外，任何新發展或重建的外部設計，或任何現有構築物／建築物外部設計的改變，包括用作《註釋》第一及第二欄訂明用途者，均須根據條例第 16 條取得城規會的許可。

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，已根據《環境影響評估條例》於二零零八年十二月十一日完成及獲批准。

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舒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無法承受交通需求。中環灣仔繞道的主幹道隧道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設有中環灣仔繞道的連接路。

- 10.1.3 該區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(龍和道)，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，龍和道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稍作修改以配合龍和道，而現有的道路網亦會作出修改。
- 10.1.4 圖則上顯示為「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

公共運輸交匯處設於會展站的地面層。

10.4 鐵路

毗鄰該區的灣仔區現時享有地下鐵路港島線及東鐵線的服務。擬議的北港島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。依據《城市規劃條例》第13A條，行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》批准的鐵路計劃，須當作根據《城市規劃條例》獲得核准。標示於該圖的區內鐵路路線、車站及構築物，只供參閱。重置的港灣道體育館、灣仔游泳池和公共運輸交匯處的建築結構與會展站的結構融合。

10.5 渡輪服務及其他水上運輸

灣仔渡輪碼頭現時提供往返灣仔和尖沙咀以及海港觀光服務的渡輪服務。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及污水渠口。
- 11.2 為灣仔發展二期所設計的一個新污水渠會把污水引入現有污水渠。評估顯示新增污水並不會對現有污水渠造成負面影響。污水將排放至灣仔東基本污水處理廠及灣仔東排污渠口。

12. 文化遺產

- 12.1 奇力島上的香港皇家遊艇會會所(三級歷史建築)及「奇力島具考古研究價值的地點」位處該圖涵蓋的範圍內。上述已評級的歷史建築及具考古研究價值地點值得保留。二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)發表一份 1 4 4 4 幢歷史建築物的名單，就部分建築物／構築物作出評級，其中包括香港皇家遊艇會會所。除了一份 1 4 4 4 幢歷史建築物的名單外，古諮會已發表了另一份有待作出評級的新項目名單。有關 1 4 4 4 幢歷史建築物和有待古諮會作出評級的新項目的詳情，已上載至古諮會的網頁 (<https://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/search-for-information-on-individual-buildings/index.html>)。奇力島具考古研究價值的地點的位置已上載至香港文物地理資訊系統 (<https://gish.amo.gov.hk/>)。公眾可於香港文物探知館的參考圖書館，透過預約借閱具考古研究價值地點的資料。
- 12.2 倘任何發展、重建或改劃地帶建議可能影響上述已評級的歷史建築及具考古研究價值地點，以及任何其他具潛在文物價值的歷史建築物／構築物及其毗鄰環境，應事先徵詢發展局轄下古物古蹟辦事處(古蹟辦)的意見。有關任何影響具考古研究價值地點的建議，古蹟辦則會視乎擬議範圍在考古方面的潛在價值，以及對擬議範圍帶來的擾動程度，因應每宗建議的具體情況作出考慮。

13. 規劃的實施

- 13.1 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。

- 13.2 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。
- 13.3 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(僅供參考)

圖一 — 城市設計大綱圖

城市規劃委員會
二零二三年十一月

