

香港規劃區第 21 區

鯪魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H21/28

註釋

土地用途表

說明書

香港規劃區第 21 區

鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H 21/28

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

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：
- 繳費廣場、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 21 區

鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H 21/28

土地用途表

	<u>頁次</u>
商 業	1
綜合發展區	4
住宅(甲類)	7
住宅(乙類)	9
政府、機構或社區	11
政府、機構或社區(1)	13
休憩用地	15
休憩用地(1)	16
其他指定用途	17
綠化地帶	24
郊野公園	25

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	
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。

(請看下頁)

商 業(續)

備 註

- (1) 在指定為「商業」和「商業(2)」至「商業(4)」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／或重建計劃的最高非住用地積比率超過 15 倍，或超過現有建築物的非住用地積比率，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，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／或重建計劃的最高非住用地積比率超過 9.5 倍，或超過現有建築物的非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 在指定為「商業(5)」至「商業(8)」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／或重建計劃超過下列訂明的最大非住用總樓面面積，或超過現有建築物的非住用總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

支 區

限制

<u>商業(5)</u>	最大非住用總樓面面積為 41 594 平方米
<u>商業(6)</u>	最大非住用總樓面面積為 51 694 平方米
<u>商業(7)</u>	最大非住用總樓面面積為 123 129 平方米
<u>商業(8)</u>	最大非住用總樓面面積為 99 380 平方米(北部與南部合計)

- (4) 在指定為「商業」、「商業(3)」、「商業(5)」至「商業(8)」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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

商 業(續)

備 註(續)

- (5) 在指定為「商業(1)」和「商業(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／或重建計劃超過下列訂明的建築物高度，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準：

支 區

限制

「商業(1)」 最高建築物高度為主水平基準上 100 米

「商業(2)」 最高建築物高度為主水平基準上 130 米

- (6) 在指定為「商業(4)」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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)。
- (7) 為施行上文第(1)和(2)段而計算最高地積比率和施行上文第(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、機房及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。
- (8) 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)至第(6)段所述有關地積比率、總樓面面積和建築物高度的限制。
- (9) 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，在第(1)至(3)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率和總樓面面積可提高；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和總樓面面積的幅度，縱使提高後的地積比率和總樓面面積因而超過上文第(1)至(3)段所規定的最高地積比率和最大總樓面面積亦可。
- (10) 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，考慮略為放寬圖則所訂的非建築用地限制。

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
	商營浴室 食肆 教育機構 分層住宅 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 圖書館 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 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(汽車陳列室除外) 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，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作商業用途，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／或重建計劃的最大非住用總樓面面積超過 332 471 平方米，以及最高建築物高度超過該圖所訂明的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)，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(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。
- (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(3)段所述的建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃，考慮略為放寬圖則所訂的非建築用地限制。

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

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

除以上所列，在(a)指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，建築物的最低三層，包括地庫，以及在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，建築物的最低四層，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

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四層，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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)，或超過現有建築物的高度，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。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃，考慮略為放寬圖則所訂的非建築用地限制。

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) 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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)，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(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／或重建計劃的最高地積比率超過 5.8 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(2)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。
- (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)段所述的地積比率和建築物高度限制。

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	度假營
政府垃圾收集站	酒店
政府用途(未另有列明者)	屋宇
醫院	船隻加油站
機構用途(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)
圖書館	場外投注站
街市	辦公室
碼頭	加油站
康體文娛場所	娛樂場所
政府診所	私人會所
公廁設施	雷達、電訊微波轉發站、電視及／ 或廣播電台發射塔裝置
公共車輛總站或車站	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
公用事業設施裝置	住宿機構
公眾停車場(貨櫃車除外)	污水處理／隔篩廠
可循環再造物料回收中心	商店及服務行業
宗教機構	私人發展計劃的公用設施裝置
研究所、設計及發展中心	動物園
學校	
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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。

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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目表示)，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)段而計算有關最高樓層數目時，任何地庫層可免計算在內。
- (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。

政府、機構或社區(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
	教育機構 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 度假營 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公用事業設施裝置 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

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。鑑於該區的特色和此地帶的現況，只可在此地帶內進行有限的政府、機構或社區用途，並須向城市規劃委員會申請規劃許可，以確保這些用途或發展與附近環境互相協調和融合。

(請看下頁)

政府、機構或社區(1)(續)

備 註

- (1) 如申請在此地帶的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份發展藍圖和顯示下列資料的其他文件，並將之呈交城市規劃委員會考慮：
- (i) 區內各擬議的土地用途所佔面積，以及所有擬建建築物(包括構築物)的性質、位置、體積、高度和外部設計；
 - (ii) 各項用途擬佔的整體總樓面面積；
 - (iii) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；
 - (iv) 擬在區內提供的停車及上落客貨設施；
 - (v) 區內的美化環境及城市設計建議；
 - (vi) 視覺影響評估報告(包括電腦合成照片)，說明擬議發展可能遇到或造成的視覺影響，並須建議紓緩這些影響的措施；
 - (vii) 環境影響評估報告，說明擬議發展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) 排水及排污影響評估報告，說明擬議發展可能引致的排水及排污問題，並須建議紓緩這些問題的排水及排污改善計劃；
 - (ix) 交通影響評估報告，說明擬議發展可能引致的交通問題，並須建議紓緩這些問題的交通改善計劃；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目表示)，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(2)段而計算有關最高樓層數目時，任何地庫層可免計算在內。
- (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
運動場	其他構築物(入口除外)
散步長廊／廣場	碼頭
公廁設施	娛樂場所
休憩處	康體文娛場所
動物園	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。

休憩用地(1)

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
公園及花園	食肆
涼亭	政府垃圾收集站
行人專區	政府用途(未另有列明者)
運動場	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
散步長廊／廣場	其他構築物(入口除外)
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
	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，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民的需要。

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「碼頭」

碼頭
政府用途

食肆
展覽或會議廳
分層住宅
酒店
船隻加油站
辦公室
公眾停車場(貨櫃車除外)
商店及服務行業(只限銀行、快餐店、
零售商店、服務行業及陳列室
(不包括汽車陳列室))

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作政府或公眾碼頭，為海港區提供海事服務。

備註

- (1) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的零售商店及服務行業攤檔為「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，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目表示)，或超過現有建築物的高度，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「住宅附連公共車輛總站、商業及社區設施」

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆	商營浴室／按摩院
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	加油站
分層住宅	公廁設施
政府用途(未另有列明者)	宗教機構
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)	
住宿機構	
學校	
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，主要是提供土地作住宅發展，以及設置公共交通交匯處、商業設施、公眾停車位和政府設施。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「住宅附連公共車輛總站、商業及社區設施」(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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)。
- (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「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
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，主要是提供土地作文化、消閒及旅遊用途，並善用海旁環境的優點。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」(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超過下列限制：

支 區

限制

「其他指定用途(1)」 最高建築物高度為主水平基準上 35 米

「其他指定用途(2)」 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「高架行人走廊」

高架行人走廊

展覽廳
商店及服務行業(只限銀行、快餐店、
零售商店及服務行業)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地設置主要行人通道，以連接海旁與其毗鄰地區。

(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

適用於所有其他指定用途(上文未有列明者)

圖上指定的用途

政府用途
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
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／預留土地作特定目的及用途。

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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目表示)，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)段而計算有關最高樓層數目時，任何地庫層可免計算在內。
- (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。

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	船隻加油站
	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。

郊野公園

「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

港島規劃區第 21 區

鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H 21/28

說明書

港島規劃區第 21 區

鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H 21/28

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	6
6. 人 口	6
7. 區內建築物高度限制	6
8. 非建築用地及建築物間距	8
9. 土地用途地帶	
9.1 商 業	9
9.2 綜合發展區	11
9.3 住宅(甲類)	11
9.4 住宅(乙類)	12
9.5 政府、機構或社區	12
9.6 政府、機構或社區(1)	13
9.7 休憩用地	13
9.8 休憩用地(1)	14
9.9 其他指定用途	14
9.10 綠化地帶	16
9.11 郊野公園	16
10. 交 通	17
11. 公用設施	17
12. 文化遺產	17
13. 規劃的實施	17

港島規劃區第 21 區

鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H21/28

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

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《鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H21/28》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 一九七三年十月五日，當時的總督會同行政局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3 條，指示城規會為鰂魚涌區擬備一份分區計劃大綱圖。一九七六年十月二十九日，城規會根據條例第 5 條，展示首份涵蓋鰂魚涌地區的法定圖則，即《鰂魚涌分區計劃大綱圖編號 LH21/9》，以供公眾查閱。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 7 條對圖則作出六次修訂。
- 2.2 一九九三年十二月七日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c)條，把《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/7》發還城規會再作考慮和修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條，對圖則作出四次修訂。
- 2.3 一九九九年十月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准鰂魚涌分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H21/12。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/H21/12 發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條，對圖則作出三次修訂。
- 2.4 二零零二年六月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准鰂魚涌分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H21/16。
- 2.5 二零零二年十月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H21/16》發還城規會以作修訂。二零零二年十一月一日，鰂魚涌分區計劃大綱核准圖發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。

- 2.6 二零零二年十二月十三日，城規會根據條例第 5 條，展示《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/17》，以供公眾查閱。圖則收納了把英皇道 880 至 886 號以西的一塊土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業／住宅」地帶的修訂，以配合一項商業／住宅重建計劃，以及一些其他修訂，以反映現有的發展。在圖則展示期內，城規會並無接獲反對。
- 2.7 二零零三年四月四日，城規會根據條例第 7 條，展示《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/18》，以供公眾查閱。圖則收納的修訂主要是把海裕街的兩塊土地改劃為訂有特定高度限制的「其他指定用途(1)」及「其他指定用途(2)」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶；把沿海裕街海旁的一塊狹長土地改劃為「休憩用地」地帶；把橫跨東區走廊及鰂魚涌公園的一塊狹長土地改劃為「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶；以及把煤氣檢管站用地改劃為「其他指定用途」註明「煤氣檢管站」地帶。在圖則展示期內，城規會共接獲六份反對。二零零三年六月六日，城規會經初步考慮反對後，決定不建議針對反對而對分區計劃大綱草圖編號 S/H21/18 作出修訂。其後，一份反對由反對者撤回。城規會於二零零三年九月二十六日對餘下的五份反對作出進一步考慮後，決定不建議針對反對而對分區計劃大綱草圖作出修訂。然而，城規會同意修訂「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶的「說明書」，以顯示連接海旁發展與鰂魚涌內陸地區的行人通道路線可作彈性變更，一如其中一位反對者所建議。
- 2.8 二零零三年八月二十二日，城規會根據條例第 7 條，展示《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/19》，以供公眾查閱。圖則收納的修訂包括把屬於「商業／住宅」地帶的土地改劃為「住宅(乙類)」地帶、「商業」地帶、「休憩用地」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」；把涵蓋太古坊電訊盈科中心、多盛大廈、林肯大廈、常盛大廈、康和大廈及和域大廈的「綜合發展區」地帶改劃為「商業(1)」地帶；以及反映現有發展的其他修訂。圖則的《註釋》亦按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》(下稱「註釋總表」)修訂本作出修訂及加入「商業」地帶的 15 倍地積比率限制。在圖則展示期內，城規會共接獲五份反對。城規會於二零零三年十一月十四日對該等反對作出初步考慮後，決定不建議針對反對而對分區計劃大綱草圖編號 S/H21/19 作出修訂。其後，一份反對由反對者撤回。城規會於二零零四年三月五日對餘下的四份反對作出進一步考慮後，決定針對其中一份反對而建議作出修訂。二零零四年四月二十三日，城規會根據條例第 6(7)條公布擬議修訂。在公布期內，城規會接獲一份就修訂而作出的反對。城規會根據條例第 6(8)條對反對修訂書作出考慮後，決定不建議針對反對而對分區計劃大綱草圖編號 S/H21/19 再作修訂。二零零四年七月九日，城規會根據條例第 6(9)條確認擬議修訂。

- 2.9 二零零四年六月十一日，城規會根據條例第 7 條，展示《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H 21/20》，以供公眾查閱。圖則按城規會通過採納的註釋總表的輕微修訂，修訂了《註釋》的內容。該等修訂包括對《註釋》說明頁的修訂，以闡釋在市區範圍內「現有用途」的規劃意向，並加入「現有建築物」的定義、對「住宅(甲類)」及「其他指定用途」地帶的「註釋」所作的輕微修訂，以及「休憩用地」地帶的規劃意向。在圖則展示期內，城規會共接獲兩份反對。城規會於二零零四年九月三日對該等反對作出初步考慮後，決定不建議針對反對而對分區計劃大綱草圖編號 S/H 21/20 作出修訂。
- 2.10 二零零五年三月二十四日，城規會根據條例第 7 條，展示《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H 21/21》。圖則收納的修訂包括把柏架山道以北近紅屋的兩塊土地改劃為「政府、機構或社區」地帶及「綠化地帶」。在圖則展示期內，城規會接獲一份反對。城規會在二零零五年六月三日及二零零五年九月二日分別對反對作出初步考慮及再作考慮後，決定不建議針對反對而對分區計劃大綱草圖編號 S/H 21/21 作出修訂。
- 2.11 二零零五年十二月三十日，城規會根據條例第 7 條，展示《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H 21/22》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂包括把太古城道以南的兩塊土地，由「商業／住宅」地帶及「道路」用地改劃為「商業」地帶。在圖則展示期內，城規會並無接獲反對。
- 2.12 《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H 21/18》的反對者之一就城規會不接納其反對一事尋求司法覆核。原訟法庭於二零零五年四月二十五日撤銷城規會的決定，把該事宜發還城規會重新聆訊。二零零六年二月十日，城規會重新聆訴該宗反對，並維持其原先不建議針對反對而對分區計劃大綱草圖編號 S/H 21/18 作出修訂的決定。反對者再就此決定提交司法覆核申請。二零零六年九月八日和二零零七年七月二十七日，原訟法庭和上訴法庭分別駁回第二次的司法覆核。反對者申請上訴許可，以便向終審法院提出上訴。二零零八年四月八日，高等法院駁回申請。二零零八年九月八日，終審法院駁回反對者就上訴許可申請提出的上訴。在申請司法覆核的過程中，行政長官於二零零六年十月十七日根據條例第 8(2)條，同意把分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議批准的法定時限延長六個月，直至二零零七年四月二十日為止。
- 2.13 二零零六年六月二十三日，城規會進一步考慮與《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H 21/20》有關的兩宗反對意見，並決定針對反對的部分內容而建議對分區計劃大綱圖作出修

訂。二零零六年七月二十一日，城規會根據條例第 6(7)條公布擬議修訂。在公布期內，並無接獲針對修訂而提出的反對。二零零六年八月二十五日，城規會根據條例第 6(9)條確認擬議修訂。

- 2.14 二零零六年十二月二十九日，城規會根據條例第 7 條，展示《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/23》，以供公眾查閱。圖則收納了對分區計劃大綱圖《註釋》作出的多項修訂，以及把海澤街商業用地由「商業」地帶改劃為「商業(1)」和「商業(2)」地帶的決定。在圖則展示期內，城規會共接獲兩份反對。城規會在二零零七年七月六日及二零零七年十月五日對該等反對分別作出初步考慮及再作考慮後，決定不建議針對反對而對分區計劃大綱草圖編號 S/H21/23 作出修訂。
- 2.15 二零零七年十月十二日，城規會根據條例第 7 條，展示《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/24》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，主要是把鯉景道西灣河煤氣調壓站由「休憩用地」地帶和「道路」用地改劃為「政府、機構或社區」地帶。城規會並無接獲就修訂提出的反對。
- 2.16 二零零八年七月二十五日，城規會根據條例第 7 條，展示《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/25》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，主要是為鰂魚涌區內各地帶的用地訂定建築物高度限制，以及把所有指定為「商業／住宅」地帶的用地改劃為「商業」或「住宅(甲類)」地帶。在圖則展示期內，城規會共接獲 296 份反對。二零零九年一月十六日，城規會在初步考慮反對後，決定不建議針對反對而對分區計劃大綱圖作出修訂。
- 2.17 二零零九年二月二十七日，城規會根據條例第 7 條，展示《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/26》，以供公眾查閱。圖則收納的修訂，主要是把民新街南面一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綠化地帶」和「道路」用地，以及把西灣臺 1 至 10 號一塊用地由「住宅(乙類)」地帶改劃為「住宅(乙類)1」地帶，並訂明地積比率的限制。在圖則展示期內，城規會共接獲四份關於後一項修訂的反對。
- 2.18 二零零九年五月十五日，城規會在進一步考慮分區計劃大綱圖編號 S/H21/25 的反對後，決定建議針對四份反對的部分內容而對分區計劃大綱圖作出修訂。二零零九年六月二十六日，擬議修訂項目根據條例第 6(7)條公布。在修訂項目公布期內，當局接獲一份進一步反對，但該份反對其後撤回。二零零九年八月二十八日，城規會根據條例第 6(9)條確認擬議修訂。

- 2.19 二零零九年六月二十六日，城規會初步考慮對分區計劃大綱圖編號 S/H21/26 所提出的反對，決定不建議針對反對而對分區計劃大綱圖作出修訂。二零零九年九月二十五日，城規會進一步考慮反對，決定不建議針對反對而作出任何修訂。
- 2.20 二零零九年十月九日，城規會根據條例第 7 條，展示《鰂魚涌分區計劃大綱草圖編號 S/H21/27》，以供公眾查閱。圖則收納的修訂，主要是把太古城道一塊土地由「商業」地帶改劃為「住宅(甲類)1」地帶，以反映現有的發展；把太古城三塊土地由「商業」地帶改劃為「商業(5)」、「商業(6)」、「商業(7)」和康山兩塊土地由「商業」地帶改劃為「商業(8)」支區，以使用更嚴格的總樓面面積限制代替地積比率限制；以及修訂涵蓋海澤街東港中心的「商業(1)」地帶的地積比率限制。在圖則展示期內，城規會接獲一份反對，但該份反對其後撤回。
- 2.21 二零一零年七月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准鰂魚涌分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H21/28。二零一零年九月十七日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《鰂魚涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H21/28》(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 該圖只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，運輸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，以保存鰂魚涌區的特色和景緻，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」)坐落港島東北部，北臨維多利亞港，南至大潭郊野公園，東面是西灣河填海區的私人住宅屋苑景灣，西面是海澤街、渣華道及民新街的私人樓宇。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，涵蓋範圍約為 207 公頃。
- 5.2 隨着太古城及太古坊的發展，鰂魚涌地區已逐漸由一個工業／船塢區轉變成一個大型住宅及商業社區；加上區內如南豐新邨、康山花園、惠安苑及康景花園等同類屋邨相繼落成，令主要集中在華蘭路、船塢里及糖廠街一帶的現有工業樓宇，顯得與目前的發展更不協調。由於鰂魚涌具發展為次要商業／辦公室中心的潛力，因此所有工業用地已改劃作其他用途，以促進該等地區的重建。
- 5.3 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。提出任何影響該類土地的發展建議時，必須妥為顧及城規會所公布的「維多利亞港理想宣言」及《保護海港條例》(第 531 章)的規定。

6. 人口

根據二零零六年的中期人口統計，當時該區的人口約有 123 600 人。該區的計劃人口預計約為 121 900 人。

7. 區內建築物高度限制

- 7.1 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，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，當局對鰂魚涌分區計劃大綱圖作出了檢討，以便在多個發展地帶的「註釋」內加入適當的建築物高度限制。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，破壞區內的景觀質素。為免出現過度高聳或不協調的建築物，以及保存現時山脊線的景觀，和更有效地監控該區的建築物高度，當局為該圖的「商業」地帶、「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶訂定適當的建築物高度限制。

- 7.2 建築物高度限制旨在保存從位於啓德發展的海濱長廊(前啓德機場跑道中央)的公眾瞭望點眺望大潭郊野公園／柏架山山脊線的景觀。在制定高度限制時，已採納城市設計指引所建議的梯級狀建築物高度概念，使沿海旁／主要休憩用地附近的建築物保持在較矮的高度，同時亦考慮區內情況、區內的通風情況，以及確保在較大範圍內建築群在視覺上與周圍環境和諧協調的需要。根據該區的地形，區內分為不同的高度級別，由主水平基準上 45 米至 220 米，建築物高度漸次由海旁／鰂魚涌公園向山坡逐漸上升。擬議的建築物高度級別有助保存山脊線的景觀，締造梯級狀的高度輪廓，同時帶來更廣闊深遠的視野及改善進風和通風的情況。
- 7.3 「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的建築物高度限制(以樓層數目計算)，主要是用以反映現有發展和已規劃發展的建築物高度。有關限制收納在該圖內，為該區高密度的環境提供視覺及空間上的調劑。
- 7.4 當局已進行空氣流通專家評估，藉以審視該區現時的風環境及發展用地的擬議建築物高度對行人道上風環境可能造成的影響。當局在釐定該圖的建築物高度級別時，已考慮空氣流通專家評估的結果。
- 7.5 一般而言，該區的全年盛行風主要為東風及東北偏東風，而夏季的盛行風主要為西南風及東南偏東風。空氣流通情況於該區南面和西南面的山上較佳，因為這些朝北的山坡樹木茂盛，從而產生落山風(下降風)，對於在夏季時的溫度差距，下降風提供了降溫效果。這種下降風是該區的重要空氣流通因素。此外，現有的休憩用地及多塊草木茂生的土地，亦可改善該區的空氣流通情況。
- 7.6 為進一步改善該區的空氣流通，空氣流通評估專家建議劃設非建築用地，讓主要盛行風得以全年流通。此外，長遠而言，當局鼓勵將來的發展採用適當的設計和措施，以減低任何可能出現的負面影響。這些措施包括增加平台的通風位、擴闊建築物之間的距離、劃設非建築用地以提供氣道／風道，以及透過建築物和平台的排列以避免阻擋氣道／風道和配合盛行風的風向。
- 7.7 該圖《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目。對於略為放寬建築物高度限制的申請，當局會按個別情況逐一考慮。考慮略為放寬建築物高度限制的準則如下：
- (a) 把面積較細土地合併發展，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；

- (b) 符合《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，以加強空氣流通和視覺的滲透度；以及
- (e) 其他因素，例如地盤限制、保護樹木的需要、採用具創意的建築物設計，以及規劃優點，藉以改善城市景緻和區內市容，但前提是有關具創意的建築物設計不得破壞景觀和視覺效果。

7.8 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖／該圖《註釋》訂明的最高建築物高度上限(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。

8. 非建築用地及建築物間距

8.1 空氣流通評估的結果建議在該區的「商業」地帶、「綜合發展區」地帶、「住宅(甲類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶，劃設非建築用地和建築物間距，以促進該區的空氣流通。劃設非建築用地旨在於地面上提供氣道／觀景廊，地下部分則可進行發展；而劃設建築物間距則旨在於平台層以上提供氣道／風道。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃，考慮略為放寬該圖所訂的非建築用地限制。

將太古灣道兩端的兩塊土地及太古坊內兩塊土地指定為非建築用地

8.1.1 為使該區的空氣更為流通，將兩塊位於太古城太古灣道兩端，以及一塊位於大昌行商業中心以南現時為露天場地的土地指定作非建築用地。將一塊現為常盛大廈所在的土地指定為非建築用地，以期在重建時構成一條由東至西，貫通太古灣道與糖廠街及英皇道的氣道／風道。這些非建築用地的闊度，主要用以維持現有建築物之間約 10 米的距離，而太古灣道東端的風口則維持較闊的 15 米，以促使盛行東風吹進區內。

將太古城寶安閣與順安閣以南的一塊土地及毗鄰港島東中心以北的地方指定為非建築用地

- 8.1.2 為使該區的空氣更為流通，將一塊位於太古城太裕路寶安閣與順安閣以南分別闊 7 米及 9 米現為露天場地的狹長土地，及一塊毗鄰港島東中心以北闊 10 米現為露天場地的狹長土地，保留並指定為非建築用地，以構成由東往西的氣道／風道，貫通太古城道與濱海街及英皇道。

將位於太古城中心四座及美菊閣之間的一塊土地指定為非建築用地

- 8.1.3 為使該區的空氣更為流通，將位於太古灣道太古城中心四座及美菊閣之間的一塊闊 10 米，現用作露天場地的狹長土地保留及指定為非建築用地，以構成一條南北向的氣道／風道，貫通北面的鰂魚涌公園與太古灣道南面的休憩用地，以及太豐路和英皇道。

在用地地上利用建築物間距構成氣道／風道

- 8.1.4 在用地地上適當配置建築物，使建築物之間保持距離，對構成氣道起着重要作用。現時一塊闊 15 米、位於船塢里惠安苑「住宅(甲類)」地帶內用作垃圾收集站及露天場地的用地，將保留及訂明建築物高度限制為主水平基準上 17 米，以便在平台層(即船塢里水平)以上的建築物之間構成空隙，產生南北向的氣道／風道，貫通鰂魚涌公園與太古城的休憩用地，以及船塢里及英皇道。
- 8.1.5 緊貼康景花園以北的地方位於西南風流經的通道。通過指定兩塊闊 10 米的狹長土地，把其建築物高度訂為主水平基準上 29 米，可在平台層以上的建築物之間構成空隙，形成氣道／風道讓西南風更順暢地透進英皇道／華蘭路，所涵蓋的範圍分別在鰂魚涌街東北及西面「住宅(甲類)」及「政府、機構或社區」地帶內。

9. 土地用途地帶

9.1 商業：總面積 8.66 公頃

- 9.1.1 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。此

地帶的主要商業發展包括位於太古城名為太古城中心的零售／辦公室發展，以及位於康怡花園名為康怡廣場的零售／酒店用途樓宇。

- 9.1.2 為了管制建築物密度及避免過度發展，劃為「商業」和「商業(2)」至「商業(4)」地帶的用地的最高非住用地積比率限為 15 倍，或現有建築物的非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準。海澤街東港中心現時所在的用地劃為「商業(1)」地帶，位處海旁。按照城市設計原則，海旁的發展應避免龐大，使海港景致更為遼闊，因此用地的最高非住用地積比率限為 9.5 倍，或現有建築物的非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準。城規會可依據規劃許可審批制度，考慮略為放寬這塊用地的地積比率限制；每宗申請會按個別情況考慮。
- 9.1.3 太古灣道(即太古城中心三座和太古城中心四座)、太古城道(即太古城中心(部分)、太古城中心一座和太古城中心二座)和康山道(即康怡廣場(北)和康怡廣場(南))的現有商業發展，分別劃為「商業(5)」、「商業(6)」、「商業(7)」和「商業(8)」地帶。這些支區內的發展均受特定的總樓面面積限制，把日後重建項目的密度限為現有發展的密度。城規會可依據規劃許可審批制度，考慮略為放寬總樓面面積限制；每宗申請會按個別情況考慮。
- 9.1.4 海澤街以東的「商業」用地以及海澤街以西的兩塊「商業」用地分別劃為「商業(1)」和「商業(2)」地帶。該圖《註釋》已為「商業(1)」和「商業(2)」支區訂定最高建築物高度限制，分別為主水平基準上 100 米和 130 米。建築物高度限制旨在保存現時協調一致的梯級狀建築物高度輪廓，以及該區山巒背景的景觀。
- 9.1.5 康橋大廈(主水平基準上 159 米)及港島東中心(主水平基準上 301 米)現時所在的用地分別劃為「商業(3)」及「商業(4)」地帶。從前啓德機場跑道中央公眾瞭望點眺望，這些辦公室大樓的高度，已分別超過山脊線下 20% 山景不受建築物遮擋地帶及超過山脊線。康橋大廈可重建至目前主水平基準上 159 米的高度，這個高度不會高逾山脊線。港島東中心現有的建築物高度(主水平基準上 301 米)則過高，高逾山脊線。為奉行保護山脊線的城市設計原則，在「商業(4)」地帶進行重建計劃時，重建後的最高建築物高度限制訂定為主水平基準上 220 米，而且不得以現時建築物的高度為依據。

9.1.6 濱海街和糖廠街的一些住宅／商業樓宇及華蘭路和船塢里的工業樓宇已包括在此地帶內，以鼓勵重建，發展與四周住宅／商業環境較為協調的用途。現時其中一些工業樓宇已重建作辦公室用途。位於海澤街和英皇道的工業樓宇亦已納入此地帶內，以便改作商業用途。金山樓用地毗連英皇道，受到交通噪音影響，並有空氣污染問題，因此劃為「商業」地帶。位於海灣街的華懋交易廣場亦納入此地帶，以反映這些地點的現有發展。

9.1.7 在此地帶內的發展和重建計劃，必須根據該圖訂明的最高建築物高度限制或現有建築物高度進行發展及重建，兩者中以數目較大者為準，但指定為「商業(4)」的土地範圍除外。城規會可依據上文第 7.7 段的規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制；每宗略為放寬建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。

9.2 綜合發展區：總面積 2.23 公頃

9.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作商業用途，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。

9.2.2 處於糖廠街、濱海街、華蘭路及海堤街之間的土地(即太古坊)劃為此地帶，以鼓勵綜合重建該範圍。該範圍內有部分土地已按照核准的重建計劃重建為一個大型辦公樓宇中心及一些零售商店和酒樓餐廳。

9.2.3 在此地帶內，必須根據該圖訂明的最高建築物高度限制或現有建築物高度進行發展及重建，兩者中以數目較大者為準。城規會可依據上文第 7.7 段的規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制；每宗略為放寬建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。

9.3 住宅(甲類)：總面積 30.77 公頃

9.3.1 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(例如商店及服務行業和食肆)屬經常准許的用途。如擬在「住宅(甲類)」地帶內建築物的最低三層以上的任何樓層，或在「住宅(甲類)1」地帶

內建築物的最低四層以上的任何樓層，又或非住用部分進行商業用途，必須先取得城規會的規劃許可。

9.3.2 現有的主要私人住宅屋苑，即太古城、康怡花園(上康怡及下康怡)、鯉景灣及英皇道一帶的住宅發展均納入此地帶，以反映有關用地的現有發展。位於基利路、祐民街、柏架山道的現有私人住宅樓宇，以及在太康街與鯉景道交界處供長者和小家庭入住的公營房屋亦納入此地帶內。

9.3.3 在此地帶內，必須根據該圖訂明的最高建築物高度限制或現有建築物高度進行發展及重建，兩者中以數目較大者為準。城規會可依據上文第 7.7 段的規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制；每宗略為放寬建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。

9.4 住宅(乙類)：總面積 7.26 公頃

9.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作住宅發展；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。此地帶主要涵蓋沿康盛街的康怡花園上坡部分、南豐新邨、康景花園、逸樺園、西灣臺及逸意居。

9.4.2 西灣臺 1 至 10 號的用地劃為「住宅(乙類)1」地帶，最高地積比率為 5.8 倍，旨在確保該用地日後的發展在規模與特色上均與附近發展互相協調。

9.4.3 在此地帶內，必須根據該圖訂明的最高建築物高度限制或現有建築物高度進行發展及重建，兩者中以數目較大者為準。城規會可依據上文第 7.7 段的規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制；每宗略為放寬建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。

9.5 政府、機構或社區：總面積 8.68 公頃

9.5.1 劃作此用途的土地預算用於提供多種政府、機構或社區設施，以配合該區居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及供應土地予政府、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。此地帶涵蓋多項設施的用地，包括巴士總站、診所、街市、室內康樂中心、學校、社區中心、配水庫、公用設施裝置，以及其他福利及政府設施。

- 9.5.2 在此地帶內，必須根據該圖訂明的最高建築物高度限制或現有建築物高度進行發展及重建，兩者中以數目較大者為準。城規會可依據上文第 7.7 段的規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制；每宗略為放寬建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。

9.6 政府、機構或社區(1)：總面積 2.48 公頃

- 9.6.1 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。鑑於該區的特色及此地帶現時的情況，只有限的政府、機構與社區用途可向城規會申請，以確保這些用途或發展與附近環境互相協調和融合。
- 9.6.2 位於二級歷史建築物「紅屋」以南的用地劃作「政府、機構或社區(1)」地帶，該用地被「綠化地帶」圍繞，南面較遠處為大潭郊野公園。由於該用地在基礎設施方面需要改善(例如交通配套方面)，任何在「政府、機構或社區(1)」地帶的發展，必須獲得城規會的規劃許可，而申請人亦須就發展建議提交發展藍圖及相關的資料，以確保有關發展與附近環境互相協調，以及減低發展可能造成的影響。
- 9.6.3 在此地帶內，必須根據該圖訂明的六層最高建築物高度限制或現有建築物高度進行發展及重建，兩者中以數目較大者為準。城規會可依據上文第 7.7 段的規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制；每宗略為放寬建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。

9.7 休憩用地：總面積 20.08 公頃

- 9.7.1 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。
- 9.7.2 太古城以北的填海區已發展成一塊大型公眾地區休憩用地，即鰂魚涌公園第 I 期，為鰂魚涌的居民提供各類動態和靜態康樂設施，包括一個景色眺望點。至於位於太古城西北面的鰂魚涌公園第 II 期發展第 1 階段工程，亦已完成。此外，鯉景灣和基利路設有公眾休憩用地，而在鯉景灣海旁的一塊土地已闢設一條散

步長廊，藉以把東面的愛秩序灣擬議散步長廊與西面的海裕街海旁和鰂魚涌公園連接起來。

9.7.3 沿海裕街擬闢設一條大致上闊 10 米的海濱散步長廊／廣場，以連接鰂魚涌公園的現有海濱散步長廊／廣場。由於海旁現有公用事業設施構成限制，長廊及休憩用地的設計應符合下列要求：

- (a) 現有東區海底隧道通風大樓及煤氣檢管站前面的兩段散步長廊／廣場的闊度已減至 6 米，以配合這兩項主要公用事業設施的作業需要。這兩段長廊／廣場應設計成通道，以免行人聚集，而且可因應東區海底隧道通風大樓及煤氣檢管站的作業／維修需要而暫時封閉；
- (b) 應在「其他指定用途(2)」地帶與煤氣檢管站之間，沿休憩用地區的南面界線預留土地，以提供通往煤氣檢管站的 6 米闊緊急車輛通道／非建築用地；
- (c) 休憩用地西端應提供一個 6 米闊的水務專用範圍，以配合抽水站和附連水管的運作和維修；以及
- (d) 毗連現有公用事業設施的數塊休憩用地可作為緩衝區，把這些設施與擬議發展用地分隔開。這些休憩用地應設計為靜態休憩用地及種植範圍。

9.8 休憩用地(1)：總面積 3.1 公頃

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，以配合當地居民的需要。此地帶包括在太古城、南豐新邨和康怡花園提供以配合區內居民需要的休憩用地，而這些休憩用地有部分設於平台，其下面是停車場。

9.9 其他指定用途：總面積 3.93 公頃

9.9.1 此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作特定目的及用途。此地帶包括英皇道的港鐵鰂魚涌站車站大堂及加油站、海裕街海旁的東區海底隧道通風大樓及煤氣檢管站，以及鯉景灣的兩個船隻加油站和兩座碼頭。

9.9.2 在鯉景灣劃為「其他指定用途」註明「住宅附連公共車輛總站、商業及社區設施」地帶的用地已發展作住

宅用途，並設有公共交通交匯處、公眾停車場及政府設施。有關發展包括五幢極高的住宅樓宇，高度介乎主水平基準上 214 米至 219 米，與附近及海旁環境不相協調。為奉行保護海濱的城市設計原則，避免出現與附近及海旁環境不相協調和不融合的發展，當局在該用地施加主水平基準上 160 米的最高建築物高度限制，日後的重建計劃，亦不得以現時建築物的高度為依據。

9.9.3 位於海裕街沿海有兩塊土地指定為支區 1(「其他指定用途(1)」)及支區 2(「其他指定用途(2)」)註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」地帶。劃定此等支區的規劃意向，是鼓勵該區善用海旁環境來進行文化、消閒及與旅遊有關的用途。

9.9.4 由於「其他指定用途(1)」用地和「其他指定用途(2)」用地位處海旁，而且有需要維持「向海港眺望」及「從海港眺望」所看到的景觀，這些地帶內的發展的最高建築物高度分別限定為不得超過主水平基準上 35 米及主水平基準上 25 米。沿海旁的建築物組群應採用創新的設計，以盡量減低可能產生的屏風效應，並且與擬議的散步長廊／廣場融合。此外，地面一層後移和闢設廣場的做法亦值得鼓勵，以提供更吸引和廣闊的行人環境。

9.9.5 為確保海旁發展的設計和諧協調，「其他指定用途(1)」用地及「其他指定用途(2)」用地的發展必須向城規會取得規劃許可。城規會會根據下列技術要求作出考慮：

- (a) 應提供交通影響評估報告等技術評估，以支持在這兩塊用地所進行的發展；
- (b) 須妥為顧及環境限制，特別是東區走廊、東區海底隧道入口及東區海底隧道通風大樓，對可能闢作新鮮空氣引入點的地方及發展計劃中接近這些道路／設施的項目所產生的空氣質素影響；
- (c) 由於海裕街並沒有公共污水渠，兩塊用地的發展應提供排放污水的新污水渠；以及
- (d) 沿「其他指定用途(2)」用地的南面界線應預留土地，以提供通往煤氣檢管站的 6 米闊緊急車輛通道／非建築用地。「其他指定用途(2)」用地的發展應容納或遷移兩條直徑為 600 毫米的

地底煤氣鋼管。該兩條喉管伸延自煤氣檢管站，與東區走廊平行。

9.9.6 該圖亦顯示一塊狹長土地劃為「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶。這條橫跨東區走廊的南北走向行人走廊將會是連接起海裕街海旁與其毗鄰地區的主要行人通道。該圖所顯示的行人通道路線只是選擇方案之一，在進行詳細研究時或會考慮其他路線。決定行人通道的路線及形式時，應考慮下列要求：

- (a) 擬議行人通道應與鰂魚涌公園的休憩用地環境協調一致，並宜與海裕街海旁的消閒及與旅遊有關的發展主題配合。擬議行人通道應力求採用別致的建築式樣；以及
- (b) 擬議行人通道的參考路線或會與三條現有水管相交。在設計及建造擬議行人通道時應確保這些水管完好無損。在進行詳細研究時，應加入其他路線方案作為考慮，務求令擬議行人通道與休憩用地更加協調一致及更有效地與鰂魚涌內陸的行人通道系統連接起來。

9.9.7 在此地帶內，必須根據該圖／或該圖的《註釋》訂明的最高建築物高度限制或現有建築物高度進行發展及重建，兩者中以數目較大者為準，但指定為「其他指定用途」註明「住宅附連公共車輛總站、商業及社區設施」的土地範圍除外。城規會可依據上文第 7.7 段的規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制；每宗略為放寬建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。

9.10 綠化地帶：總面積 15.38 公頃

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。當局會對此地帶內的發展審慎地施加管制，並會參照有關的城規會指引，按個別情況審批每宗發展建議。劃為此地帶的地點包括柏架山道、康安街、康愉街及英皇道一帶。

9.11 郊野公園：總面積 67.34 公頃

郊野公園指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城規會批准。此地帶涵蓋該區南部及東部的部分大潭郊野公園(鰂魚涌擴建部分)。此地帶

主要旨在保育自然環境，並在適當地點提供康樂設施。

10. 交通

10.1 道路

英皇道及東區走廊是連接鰂魚涌與港島其他地區的兩條主要道路。東區海底隧道令該區與九龍和新界之間的往來交通方便順暢。

10.2 公共交通

該區有多種公共交通服務，包括港鐵、巴士、電車、公共小型巴士及的士。設於鰂魚涌、太古及西灣河的三個港鐵車站，為該區的對內對外交通帶來很大方便，從該區的大部分地方可步行往返這三個車站。此外，當局在鯉景灣區設置了一個公共車輛總站。

11. 公用設施

該區水、電、煤氣供應充足，並有電話服務及排水系統。

12. 文化遺產

紅屋和前培志男童院分別經評定為二級及三級歷史建築物。當局必須設法予以保存。任何可能影響這些建築物的發展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。

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／重建都必須是圖則所經常准許的；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。

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，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖以及城規會所頒布的指引。政府內部發展大綱圖及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，則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，以及規劃署的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。

城市規劃委員會
二零一零年九月