

港島規劃區第25區

灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/4

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 25/4

(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/H 25/4

土地用途表

頁次

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	分層樓宇
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。

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 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) 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)」地帶)
圖書館	船隻加油站
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)
康體文娛場所	場外投注站
政府診所	辦公室
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	娛樂場所
公用事業設施裝置	私人會所
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
可循環再造物料回收中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
宗教機構	住宿機構(只限「政府、機構或社區(5)」地帶)
研究所、設計及發展中心	污水處理／隔濾廠
學校	商店及服務行業
配水庫	私人發展計劃的公用設施裝置
社會福利設施	動物園
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(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	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 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	教育機構
展覽或會議廳	政府用途
娛樂場所	學校
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	

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
分層樓宇	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。

(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 公用事業設施裝置
政府用途

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
<u>只適用於「鐵路通風大樓」</u>	
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，主要是提供沙田至中環線／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
<u>只適用於「中環灣仔繞道排氣口」</u>	
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	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(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/H25/4

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 / 4

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	4
4. 該圖的《註釋》	5
5. 規劃區	5
6. 人口	5
7. 規劃及城市設計大綱	5
8. 土地用途地帶	8
9. 環境	15
10. 交通	15
11. 公用設施	16
12. 文化遺產	17
13. 填海工程的實施	17
14. 規劃的實施	17
圖片索引	18

港島規劃區第 25 區

灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H 25/4

(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《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H 25/4》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(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 / 2 0》及《北角分區計劃大綱草圖編號 S / H 8 / 1 6》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 2 5 / 1》(下稱「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(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 2 5 / 1 C》，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 2 5 / 1 C》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 2 5 / 1 D》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 2 5 / 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 2 5 / 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 2 5 / 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 2 5 / 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 2 5 / 3》，以供公眾查閱。該分區計劃大綱圖所收納的修訂項目，包括把沙田至中環線（下稱「沙中線」）／北港島線的會展站用地由「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》(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.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 55.17 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

根據二零一一年人口普查，該區在二零一一年的人口約為 2 200 人。根據該圖，該區沒有額外土地劃為住宅用途。該區在二零一一年的就業人口為 40 870 人。

7. 規劃及城市設計大綱

7.1 整體概念

- 7.1.1 灣仔發展二期提供一個機會在灣仔與銅鑼灣區進行海濱優化，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與海旁不協調的用途；
 - 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

在新海濱劃分的四個特色專區，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，並改善專區內包括金紫荆廣場的海濱休憩用

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：**該專區包含會展至前公眾貨物裝卸區(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、戶外表演區及與海濱配合的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（圖一及二）

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（圖三）

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，在港島北角形成一條連貫的綠化線。

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

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、機構或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 P2 路、菲林明道、杜老誌道、鷹君中心及海港中心之間的沙中線／北港島線的擬議會展站用地。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。當局會為該「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，申請人須闡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 9.60 公頃

8.3.1 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、灣仔東基本污水處理廠，以及電力支站。

8.3.2 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。為配合興建沙中線／北港島線的會展站，現有港灣道體育中心和灣仔游泳池會重置在「政府、機構或社區(1)」地帶內。

8.3.3 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、港灣道花園及會展的海濱長廊。

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，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。

8.4.4 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。重置的灣仔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閒康樂場地。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 15.29 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。

展覽中心

8.5.3 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

8.5.4 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。

8.5.5 城規會如接獲申請，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。

8.5.6 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

8.5.7 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。

8.5.8 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。

與海旁有關的商業及休憩用途

8.5.9 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)、(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。

8.5.10 城規會如接獲申請，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。

8.5.11 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

8.5.12 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

8.5.13 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

8.5.14 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

8.5.15 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。

8.5.16 城規會如接獲申請，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。

8.5.17 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

8.5.18 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

8.5.19 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。該地點的碼頭發展是用以重置灣仔現有的渡輪碼頭。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。

8.5.20 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。

8.5.21 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

8.5.22 此地帶的規劃意向，主要是為沙中線／北港島線提供鐵路通風大樓，有關設施將設於會展旁邊。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。

8.5.23 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。

8.5.24 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

- 8.5.25 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。
- 8.5.26 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。
- 8.5.27 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

公共運輸交匯處會設於會展站的地面層，取代灣仔渡輪碼頭現有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。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。重置的港灣道體育中心、灣仔游泳池和公共運輸交匯處的建築結構將與會展站的結構融合。

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

奇力島考古遺址位於該區內，而奇力島的香港皇家遊艇會會所（三級歷史建築）也位於該區內。任何可能影響這些地點及其四周環境的發展計劃或改劃地帶建議，應先諮詢康樂及文化事務署（下稱「康文署」）轄下古物古蹟辦事處（下稱「古蹟辦」）。倘若具考古價值地點無可避免會受到干擾，則須由項目倡議人聘請合資格的考古學家進行詳細的考古影響評估。該考古學家須根據《古物及古蹟條例》申請牌照，以便進行該項考古影響評估。在申請牌照前，須先向古蹟辦提交有關評估的建議，以便取得同意。視乎評估的結果，項目倡議人須在諮詢康文署轄下古蹟辦後全面落實適當的紓緩措施。

13. 填海工程的實施

中環灣仔繞道的擬議填海及相關工程於二零零九年展開，並將會分階段完成。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。中環灣仔繞道預計於二零一七年完成。

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

城市規劃委員會
二零一四年二月

圖例 LEGEND



水上活動區
Water Activity Area

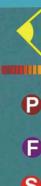
主要瞭望點
Principal Views

觀景廊
View Corridor

地面行人通道
At-Grade Pedestrian Crossing

行人天橋
Footbridge

隧道
Subway



藝術及文化區
ARTS & CULTURE PRECINCT



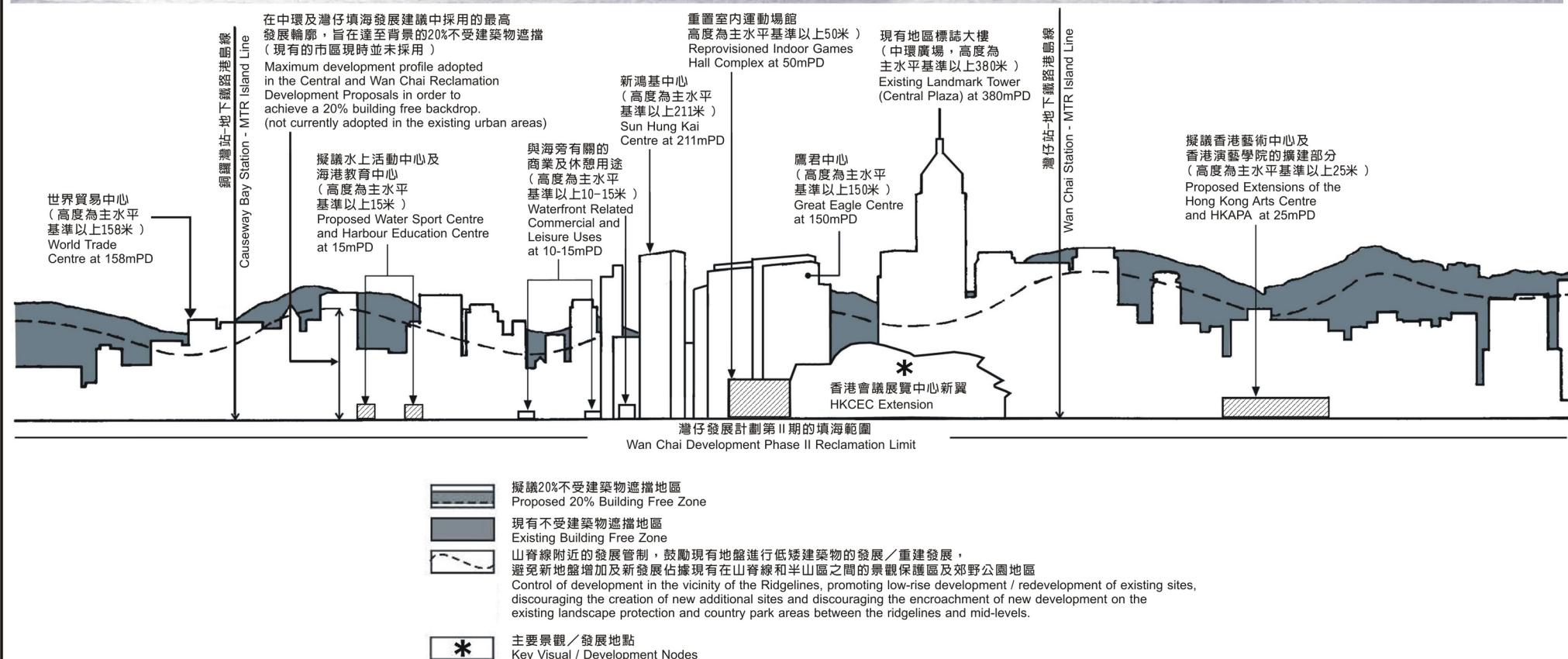
文化歷史區
HERITAGE PRECINCT

水上康樂區
WATER RECREATION PRECINCT

Causeway Bay Typhoon Shelter

特色主題區及城市設計圖
CHARACTER PRECINCTS AND URBAN DESIGN PLAN
(圖片顯示初步構思，只供參考)
(FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY)

圖一
FIGURE 1

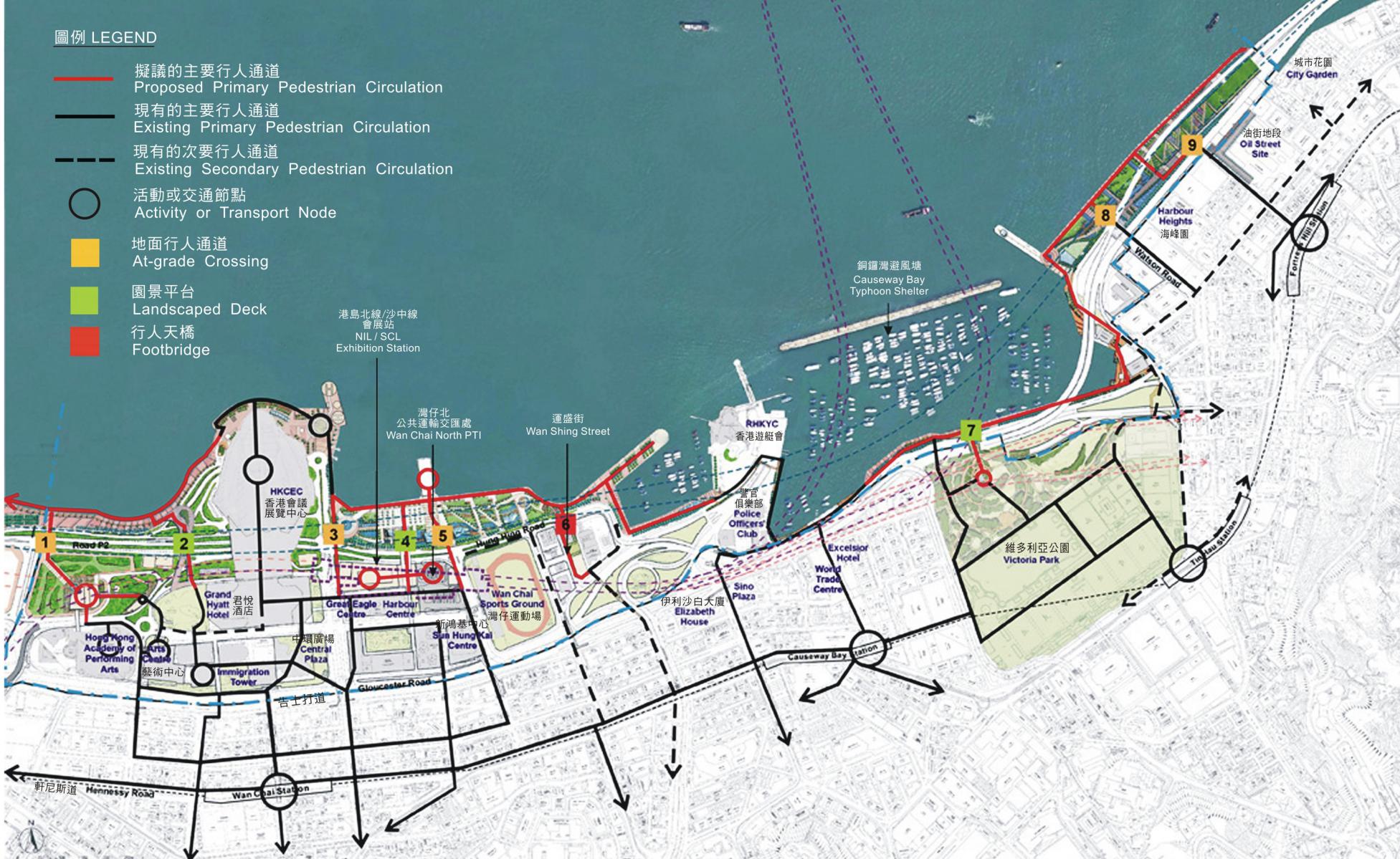


**建築物高度外觀
BUILDING HEIGHT PROFILE**
(圖片顯示初步構思，只供參考)
(FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY)

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