

資料文件

立法會 規劃地政及工程事務委員會

灣仔北分區計劃大綱圖編號 S / H 2 5 / 1

目的

本文件的目的，是告知委員新的灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S / H 2 5 / 1 已於二零零二年四月十九日公布。

背景

2. 灣仔發展計劃第二期的主要目的是提供興建主要運輸基礎設施所需的土地，以及提供機會發展一個達到國際標準的優美海旁，供市民大眾享用。有關的運輸基礎設施包括一條重要的主幹道(即中環灣仔繞道及東區走廊連接路)、地下鐵路北港島線及擬議的沙田至中環鐵路線第四條過海鐵路段。

3. 在二零零零年年初，我們就主幹道的定線、填海範圍、以及填海區和毗鄰內陸地區的土地用途建議的多個發展方案，諮詢立法會規劃地政及工程事務委員會、灣仔區議會、東區區議會、專業團體及其他有關機構。在諮詢摘要中，我們加入了擬議海心公園的構思，以收集市民的意見。各界整體上屬意填海範圍最小的發展方案，但對擬議的海心公園則意見不一致。部份市民支持這個富有創意的構思，而另一部份則反對為闢設公園而進行填海。

4. 完成諮詢程序後，我們把最受支持的方案進一步改良，並進行詳細的規劃及交通、工程和環境方面的評估。為了盡量縮減填海範圍，擬議的海心公園並沒有被納入詳細的可行性研究中。有關的可行性研究現已完成，當局根據研究結果和有關的土地用途的建議製成建議發展大綱圖。灣仔北分區計劃大綱草圖(下稱「該圖」)則根據該項研究的結果和建議發展大綱圖

所擬備，並於二零零一年八月提交城市規劃委員會(下稱「城規會」)考慮。我們其後就該圖進行了一連串諮詢區議會的工作。在二零零一年十二月，我們向立法會規劃地政及工程事務委員會簡報灣仔發展計劃第二期的主要建議。在二零零二年三月，我們向城規會匯報諮詢結果，以便該會委員在憲報公布該圖前再作考慮。

擬議海心公園

5. 在城規會二零零二年三月二十二日的會議上，該會委員注意到各界對擬議海心公園的意見並不一致。城規會大致上認為海心公園的構思符合城規會的維港理想宣言：「完善維港規劃，增強港人和維港的連繫」。他們認為海心公園建議令市民大眾得益，而把公園與現時防波堤結合所增加的填海範圍(約 2 公頃)是符合《保護海港條例》的規定。城規會最後議決在該圖上保留海心公園，以便收集公眾意見及讓市民大眾有機會作進一步討論。若海心公園的建議獲公眾接納，當局便會進行詳細的可行性研究。

6. 二零零二年四月十九日，城規會根據《城市規劃條例》第 5 條的規定，公布新的灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1，並把這大綱草圖公開展視至二零零二年六月十九日。

7. 灣仔發展計劃第二期的擬議填海範圍已在二零零二年四月十九日根據《海濱及海床(填海工程)條例》公布，而擬議海心公園的填海範圍則並不包括在內。擬議主幹道及灣仔發展計劃第二期的道路工程亦於同日根據《道路(工程、使用及補償)條例》在憲報刊登。

展望

8. 如有需要，我們樂於在委員會會議上向委員介紹這份新的大綱草圖的詳情。

附件

附件 1 灣仔海濱新貌資料小冊子

附件 2 灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1，連註釋及說明書

規劃地政局

二零零二年四月

港島規劃區第 25 區

灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

註 釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖中各個地帶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。有需要取得這種許可的人士，可向城市規劃委員會申請。申請表格應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》所載當局准許的用途或發展時，必須同時遵守一切有關的法例及政府土地契約條款的規定。
- (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，也無須作出更正，直至用途有所改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 如想更改土地或建築物的用途，或在土地或建築物進行任何其他發展(小型改動工程除外)或重建計劃，則新的用途或擬進行的發展或重建計劃，必須是圖則所准許的，或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」包括 -
 - (i) 在憲報刊出公告，公布首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)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
 - 根據《建築物條例》獲得批准的用途；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
 - 根據《建築物條例》獲得批准的用途，並且在根據《建築物條例》獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的用途。

- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡是圖則准許或根據城市規劃委員會的許可而展開或更改的用途或進行的發展或重建計劃，如果用途已經展開或更改，或發展或重建計劃已經進行，則城市規劃委員會就已展開或更改用途或已進行發展或重建計劃的地點所批給的一切許可即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路路線、地下鐵路、電車軌及各個地帶的界線可能需要略為修改。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過 5 年的)，只要符合政府其他規定，在各個地帶均可獲准，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。至於預料為期超過 5 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) 以下是所有地帶經常准許的用途：
- 美化市容地帶、巴士／電車／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、行人天橋、行人徑、地下鐵路車站入口、地下鐵路地下結構、大溝渠、休憩用地、行人專區、行人隧道、散步廣場、公用事業設施管道敷設專用區、後巷、街道、的士站。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載用途及下列用途外，其他用途必須向城市規劃委員會申請許可：
- 道路中央分隔欄、行車道、高架道路、路旁車位、鐵路路軌、行車隧道、電車軌。
- (9) 除非另有註明，所有與准許的用途直接有關，並且附屬於准許用途的用途(包括貯物室及管理員宿舍)，均屬經常准許的用途，無須另行申請規劃許可。

港島規劃區第 25 區

灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H 25/1

土地用途表

	<u>頁 次</u>
商 業	1
綜合發展區	3
政府、機構或社區	5
休憩用地	9
其他指定用途	11

商 業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
附屬停車場	分層樓宇
銀行	政府垃圾收集站
理髮店	地下鐵路通風塔及／或高出路面的
美容院	其他構築物(入口除外)
食堂	汽車陳列室
診療所／分科診療所	加油站
商營浴室	康體文娛場所
教育機構	公廁
展覽或會議廳	公共車輛總站或車站
快餐店	宗教機構
政府用途(未另有列明者)	住宿機構
酒店	員工宿舍
按摩院	
外幣兌換店	
場外投注站	
辦公室	
當舖	
照相館	
公眾娛樂場所	
報案中心	
郵政局	
私人會所	
私人游泳池	
公眾停車場	
公共圖書館	
公用事業設施裝置	
酒樓餐廳	
零售商店	
學校	
服務行業	
陳列室(汽車陳列室除外)	
社會福利設施	
私人發展計劃的公用設施裝置	

備 註

(請看下頁)

商 業(續)

備 註

- (1) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 60 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)段所述的限制。

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
	附屬停車場 銀行 理髮店 美容院 診療所 商營浴室 教育機構 展覽或會議廳 快餐店 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 酒店 地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 按摩院 外幣兌換店 場外投注站 辦公室 照相館 公眾娛樂場所 康體文娛場所 報案中心 郵政局 私人會所 私人游泳池 公眾停車場 公廁 公共圖書館 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 宗教機構 酒樓餐廳 零售商店 服務行業 陳列室(汽車陳列室除外) 員工宿舍 私人發展計劃的公用設施裝置

備註

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備 註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條的規定，凡申請規劃許可在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人須擬備一份包括以下資料的總綱發展藍圖，並將之送交城市規劃委員會核准：
- (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) 各種用途擬佔的整體總樓面面積；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂和公共交通設施、停車位及休憩用地的詳情及範圍；
 - (iv) 區內擬建道路的路線、闊度及水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 城市設計研究報告，闡明有關的城市設計概念；
 - (viii) 環境影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成或遇到的環境問題，並須建議紓緩、監察及審查此等問題的措施；
 - (ix) 交通影響評估報告，證明運輸及道路計劃的通車容量，足以應付有關發展組合／密度的需要；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (2) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些基本資料如土地批租期、有關的批地條件、有關地點現時的狀況、相對於附近地區而言，該幅土地的特色、規劃設計原則、假設、計劃人口、政府、機構或社區用途的類別、康樂及休憩用地設施等。
- (3) 在指定為「綜合發展區」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的最大非住用總樓面面積超過 128 100 平方米及最高建築物高度超過主水平基準上 100 米(包括天台構築物、伸出物及廣告招牌)。
- (4) 就施行上文第(3)段的規定，在計算有關最大總樓面面積時，任何純粹為用作私家車／電單車停車位、上落客貨車位、機房、管理員宿舍而建造，或純粹預算作該等用途，且屬發展或重建計劃的附屬和直接有關用途及設施的地方，或任何純粹用於建造或預算用於設置政府規定的公共交通交匯處及政府、機構或社區設施的地方；皆可免計算在內。
- (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 附屬私家車／貨車停車場 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食堂 診療所／分科診療所 熟食中心 駕駛考試中心 教育機構 展覽或會議廳 消防局 政府垃圾收集站 政府員工宿舍 政府用途(未另有列明者) 小販中心 醫院 司法設施 街市 碼頭 康體文娛場所 植物苗圃 報案中心 警署 郵政局 私人游泳池 公眾浴室 私家車／貨車公眾停車場 公廁 公共圖書館 公眾游泳池 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 宗教機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍內) 配水庫 社會福利設施 車輛扣留處 食品批發市場	屠場 動物羈留所 鳥舍 銀行 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 危險品倉庫 快餐店 分層樓宇 靈柩停放所 殯儀館 殯儀服務中心 紀念花園 度假營 酒店 屋宇 船隻加油站 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 場外投注站 辦公室(政府辦公室除外) 加油站 照相館 公眾娛樂場所 私人會所 牲口檢疫站或待宰站 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置 住宿機構 酒樓餐廳 零售商店 沙倉 學校(設於特別設計的獨立校舍者除外) 服務行業 污水處理／隔濾廠 陳列室(汽車陳列室除外) 員工宿舍 私人發展計劃的公用設施裝置 貨倉／倉庫 動物園

備註

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備 註

- (1) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 35 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)段所述的限制。

政府、機構或社區(2)

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
	銀行 展覽或會議廳 快餐店 政府用途 地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 公眾娛樂場所 康體文娛場所 報案中心 公廁 公用事業設施裝置 酒樓餐廳 零售商店 服務行業 陳列室(汽車陳列室除外) 非附屬於指定用途的公用設施裝置

備註

(請看下頁)

政府、機構或社區(2)(續)

備 註

- (1) 凡申請規劃許可，在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內進行發展，申請書須包括以下資料：
- (i) 該地帶內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物／構築物的性質、設計、規劃和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的整體總樓面面積；
 - (iii) 該地帶內的美化環境建議；
 - (iv) 建於該地帶的所有建築物／構築物的色調及外牆裝飾；
 - (v) 視覺及景觀影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成或遇到的視覺及景觀影響，並須建議紓緩此等問題的措施；
 - (vi) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (2) 在指定為「政府、機構或社區(2)」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 25 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(2)段所述的限制。

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
附屬停車場	展覽或會議廳
更衣室	快餐店
公園及花園	政府垃圾收集站
運動場	政府用途(未另有列明者)
公廁	地下鐵路通風塔及／或高出路面的
小食亭	其他構築物(入口除外)
地下泵房	碼頭
	公眾娛樂場所
	康體文娛場所
	公眾停車場
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	酒樓餐廳
	道路通風塔及／或高出路面的
	其他構築物(入口除外)
	地下展覽廳及輔助設施
	(只適用於「休憩用地(1)」)
	私人發展計劃的公用設施裝置

備註

(請看下頁)

休憩用地(續)

備 註

凡申請規劃許可在指定為「休憩用地(1)」的土地範圍內發展「地下展覽廳及輔助設施」，申請書須包括以下資料：

- (i) 該地帶內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物和地下構築物的性質、位置、尺寸和高度；
- (ii) 各種用途擬佔的整體總樓面面積；
- (iii) 該地帶內擬提供的公共交通設施、停車位及休憩用地的詳情及範圍；
- (iv) 該地帶內擬建道路的路線、闊度及水平度；
- (v) 該地帶內的美化環境建議；
- (vi) 詳細的發展進度表；
- (vii) 城市設計研究報告，闡明有關的城市設計概念及布局設計的原則；
- (viii) 視覺及景觀影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成或遇到的視覺及景觀影響，並須建議紓緩此等問題的措施；
- (ix) 交通影響評估報告，證明運輸及道路計劃的通車容量，足以應付有關發展組合／密度的需要；以及
- (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。

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「高架行人走廊」

圖上指定的用途	銀行 展覽廳 快餐店 酒樓餐廳 零售商店 服務行業 非附屬於指定用途的公用設施裝置
---------	---

只適用於「展覽中心」

附屬及公眾停車場 銀行 食堂 診療所 展覽或會議廳 快餐店 外幣兌換店 公眾娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 私人游泳池 公用事業設施裝置 酒樓餐廳 零售商店 陳列室 私人發展計劃的公用設施裝置	教育機構 政府用途 學校(設於特別設計的獨立校舍者除外)
--	------------------------------------

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」

附屬及公眾停車場	教育機構
銀行	政府用途
食堂	學校(設於特別設計的獨立校舍者除外)
診療所	
展覽或會議廳	
快餐店	
分層樓宇	
酒店	
外幣兌換店	
辦公室	
公眾娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
私人游泳池	
公用事業設施裝置	
酒樓餐廳	
零售商店	
陳列室	
社會福利設施	
員工宿舍	
私人發展計劃的公用設施裝置	

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「消閒及娛樂綜合大樓及高架行人走廊」

銀行
理髮店
美容院
商營浴室
教育機構
展覽或會議廳
快餐店
政府用途(未另有列明者)
酒店
地下鐵路通風塔及／或高出路面的
其他構築物(入口除外)
按摩院
外幣兌換店
場外投注站
照相館
公眾娛樂場所
康體文娛場所
報案中心
郵政局
私人會所
公眾停車場
公廁
公共圖書館
公共車輛總站或車站
公用事業設施裝置
酒樓餐廳
零售商店
服務行業
陳列室(汽車陳列室除外)
私人發展計劃的公用設施裝置

備註

(請看下頁)

其他指定用途(續)

備 註

- (1) 凡申請規劃許可，在指定為「其他指定用途」註明「消閒及娛樂綜合大樓及高架行人走廊」的土地範圍內進行發展，申請書須包括以下資料：
- (i) 該地帶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) 各種用途擬佔的整體總樓面面積；
 - (iii) 該地帶內擬提供的政府、機構或社區設施、公共交通設施、停車位及休憩用地的詳情及範圍；
 - (iv) 該地帶內擬建道路的路線、闊度及水平度；
 - (v) 該地帶內的美化環境建議，建議的設施須包括連接維多利亞公園與新海旁的園景行人平台；
 - (vi) 詳細的建築發展進度表；
 - (vii) 詳細的發展藍圖，闡明有關的城市設計概念，以及園景行人平台的設計；
 - (viii) 環境影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成或遇到的環境問題，並須建議紓緩此等問題的措施；以及
 - (ix) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (2) 在指定為「其他指定用途」註明「消閒及娛樂綜合大樓及高架行人走廊」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的最大總樓面面積超過 46 420 平方米。
- (3) 就施行上文第(2)段的規定，在計算有關最大總樓面面積時，任何純粹為用作私家車／電單車停車位、上落客貨車位、機房、管理員宿舍而建造，或純粹預算作該等用途，且屬發展或重建計劃的附屬和直接有關用途及設施的地方，或任何純粹用於建造或預算用於設置政府規定的政府、機構或社區設施的地方；皆可免計算在內。

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」

圖上指定的用途
政府用途

銀行
展覽或會議廳
快餐店
船隻加油站
公眾停車場
酒樓餐廳
零售商店(未另有列明者)
服務行業(未另有列明者)
陳列室(汽車陳列室除外)

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「碼頭」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物／構築物(包括天台構築物、伸出物及廣告招牌)的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展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／構築物的高度；兩者中以數目較大者為準。
- (2) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的零售或服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。
- (3) 在碼頭設置的移動通訊無線電基地電台，而該電台設於該碼頭內或其天台的儀器箱的體積不超過 4.5 米(長)× 4.5 米(闊)× 3.2 米(高)，以及設於該碼頭旁或其天台的天線不超過 0.6 米(長)× 0.6 米(闊)× 2.5 米(高)者，屬經常獲准的用途。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條所提出的申請，可按個別發展計劃或重建計劃的情況，考慮豁免放寬上文第(1)段所述的限制。

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「鐵路通風塔」

圖上指定的用途	政府用途(未另有列明者) 員工宿舍 非附屬於指定用途的公用設施裝置
---------	---

只適用於「鐵路通風大樓及園景休憩用地」

圖上指定的用途	政府用途(未另有列明者) 員工宿舍 非附屬於指定用途的公用設施裝置
---------	---

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」

附屬停車場	政府垃圾收集站
理髮店	政府用途(未另有列明者)
美容院	地下鐵路通風塔及／或高出路面的
食堂	其他構築物(入口除外)
商營浴室	公眾停車場
按摩院	宗教機構
公眾娛樂場所	酒樓餐廳
康體文娛場所	零售商店
運動場	社會福利設施
私人會所	員工宿舍
私人游泳池	非附屬於指定用途的公用設施裝置
私人發展計劃的公用設施裝置	

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「體育及康樂會」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過其所屬支區的規定：

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)段所述的限制。

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「廟宇」

圖上指定的用途

展覽或會議廳
快餐店
政府用途(未另有列明者)
公廁
酒樓餐廳
零售商店
服務行業
員工宿舍
地下泵房
非附屬於指定用途的公用設施裝置

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「廟宇」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 15 米。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的限制。

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」

圖上指定的用途	政府用途（未另有列明者） 地下鐵路通風塔及／或高出路面 的其他構築物（入口除外） 公眾停車場 道路通風塔及／或高出路面 的其他構築物 非附屬於指定用途的公用設施裝置
---------	--

備 註

在指定為「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業及休憩用途」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過其所屬支區的規定：

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 20 米
其他指定用途(2)	最高建築物高度為主水平基準上 15 米
其他指定用途(3)	最高建築物高度為主水平基準上 10 米

適用於所有其他地點(上文未有列明者)

圖上指定的用途	政府用途(未另有列明者) 地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 員工宿舍 非附屬於指定用途的公用設施裝置
---------	---

港島規劃區第 25 區

灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1

說明書

港島規劃區第 25 區

灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1

說明書

<u>目 錄</u>	<u>頁 次</u>
1. 引 言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	2
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規 劃 區	3
6. 人 口	3
7 城 市 設 計 大 綱	3
8. 土 地 用 途 地 帶	
8.1 商 業	7
8.2 綜 合 發 展 區	7
8.3 政 府、機 構 或 社 區	8
8.4 休 憩 用 地	9
8.5 其 他 指 定 用 途	9
9. 環 境	11
10. 交 通	12
11. 公 用 設 施	13
12. 文 化 遺 產	13
13. 填海工程的實施	13
14. 規劃的實施	13

港島規劃區第 25 區

灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

說明書

(注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為草圖的一部分。)

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/1》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，其後各項主要的規劃發展研究均確定這個需要。

2.2 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，並擬備一份建議發展大綱圖，作為填海區發展的指引。其後政府再委聘顧問進一步進行研究，即「中環灣仔填海發展計劃－制訂市區設計規範研究」，並根據建議發展大綱圖編製一份更詳細的發展總綱圖。該項研究在一九九三年完成。

2.3 「中環灣仔填海工程可行性研究」建議分五個階段進行發展。中環填海計劃第一期提供土地興建機場鐵路的香港站，該期計劃在一九九八年六月完成。中環填海計劃第二期的填海範圍是前添馬艦基地，該期計劃在一九九七年九月完成。灣仔填海計劃第一期提供土地興建香港會議展覽中心新翼，該期計劃在一九九七年七月完成。中環填海計劃第三期的詳細設計工作正在進行中，填海工程預定在二零零二年展開。灣仔發展計劃第二期(前稱灣仔填海計劃第二期)是中環灣仔填海工程的第五期計劃。

2.4 一九九七年六月三十日，當時的立法局制定《保護海港條例》。一九九九年十二月三日，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。任何必需的填海計劃，均須在公眾利益與保存該海港兩者之間，求取平衡。

- 2.5 一九九八年一月二十一日，政府檢討「中環灣仔填海工程可行性研究」所建議的餘下中環填海計劃第三期及灣仔發展計劃第二期的需要。經參照《保護海港條例》的條文，並評估為擴展商業中心區而須提供的主要運輸基礎設施及土地後，行政會議確認繼續進行中環及灣仔填海工程的需要。
- 2.6 一九九九年六月，拓展署委聘顧問進行一項綜合可行性研究，進一步檢討灣仔發展計劃第二期。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、東區走廊連接路、地下鐵路北港島線，以及擬建的第四條過海鐵路線。研究的目的還包括重置現有的海旁設施，以及提供機會發展一個具吸引力的國際級海旁，供公眾享用。在制定灣仔發展計劃第二期的擬議發展及土地用途方案時，拓展署已適當地考慮《保護海港條例》的條文及城規會為維多利亞港所訂立的理想及目標。二零零一年五月二十四日，研究的結果及建議發展大綱圖獲政府的規劃及土地發展委員會通過。
- 2.7 二零零一年七月十一日，行政長官根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條的規定，指示城規會為灣仔發展計劃第二期的地區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。這些現有土地會從《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。
- 2.8 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《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H 25/1》(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(下稱「該區」)內概括的土地用途地帶及主要的運輸網絡，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 當局希望盡量把可能在該區實施的多項主要建議納入該圖內。
- 3.3 該圖旨在顯示該區概括的發展原則。該圖是一小比例圖，所以在詳細規劃時，各交通路線及各類土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明各個地帶內經常准許的用途，以及必須先取得城規會的許可方能進行的用途。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 該區東臨興發街，南抵維園道及告士打道，西至博覽道。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。該區面積約為 76.54 公頃。
- 5.2 當局根據建設必需基礎設施，以及靈活地設計及發展一個國際級海濱長廊的最低土地需要來決定填海的範圍。該區的填海土地面積合共約為 26 公頃。
- 5.3 該區提供土地來建設重要的運輸基礎設施，包括擬議的中環灣仔繞道、東區走廊連接路及北港島線，以及興建灣仔區的商業辦公室樓宇和政府辦公大樓。

6. 人口

該區在二零零零年的人口約為 2 400 人。根據該圖，除現有的住宅發展外，該區沒有其他土地劃為住宅用途。然而，該區的就業人口將會相當龐大。當該區全面發展後，就業人數預計約達 48 300 人。

7. 城市設計大綱

- 7.1 填海區的城市設計大綱，旨在令區內各項發展、建築群體及休憩用地達到和諧協調、層次分明的效果，以配合海旁的獨特發展情況。這個設計大綱務求令填海所得的土地提供最佳的機會，供重整現有海旁，以及在一個新的世界級海旁地區內，創造現有市區內難以容納的發展。灣仔填海區將會為內陸地區提供擴展的土地，以及把一些土地合併起來，用作應付香港未來需要的公共建築物及旅遊和消閒設施等發展。

7.2 灣仔發展計劃第二期其中一個設計重點是促進以海濱為主題的發展，並且加強市區與海旁的聯繫，以及把中環填海計劃第三期的海濱長廊一直延展至該區東端的銅鑼灣避風塘。這項安排總體上配合了城規會在維港理想宣言中所訂下的其中一個目標－完善維港規劃，增強港人和維港的連繫。

7.3 灣仔發展計劃第二期的城市設計範圍分成兩個主要區份，分別是會議展覽區和銅鑼灣海旁區(圖一)。

7.4 會議展覽區

7.4.1 這一區包括由海港內灣伸延至香港遊艇會新界線的西面的土地。香港會議展覽中心新翼及東西走向的新海濱長廊均包括在這區份內。香港會議展覽中心新翼以東擬建一個用作活動場地的廣場，供舉行露天娛樂節目或用作臨時露天展覽場地。廣場範圍地面之下擬設地下展覽館及輔助設施，而進行有關發展的申請須送交城規會審批。

7.4.2 海港中心北面的現時公共交通交匯處將納入擬議北港島線車站發展的範圍內，成為新海旁區域及現時灣仔北部內陸的一幅主要土地。擬訂設計規範時會考慮各樞紐的各級通道，以及連接海旁新用途地點的交通需求線。計劃興建的行人通道有助公眾易於前往新海旁。

7.4.3 香港會議展覽中心新翼與香港遊艇會兩者中間的主要地點包括一個門廊地帶。這區有一個與渡輪碼頭有關的活動區，以及一個新的文娛／慶典廣場。這個門廊地帶會連接到設於香港會議展覽中心新翼外圍沿岸的一個主題飲食區。香港會議展覽中心新翼以東的行人交通需求線交界處將成為一個次要樞紐，是一個具備優美外觀的園景美化活動焦點。香港會議展覽中心新翼與香港遊艇會之間的第三個主要地點，是現時灣仔運動場及體育設施以北的一個旅遊及康樂樞紐。該旅遊樞紐將會是由灣仔運動場及擬議的綜合體育設施伸延出來的靜態康樂設施。

7.5 銅鑼灣海旁區

7.5.1 這一區包括香港遊艇會、警官俱樂部、銅鑼灣避風塘及北角防波堤的新海旁。重置香港遊艇會可提供機會重整海旁，以及推動與遊艇會有關的海上活動，為公眾提供消遣。這區將建一道闊 30 米的防波堤，公眾可前往該防波堤欣賞海港對岸及奇力島船隻停泊區的

優美景致。防波堤的東端將成為重置午炮炮台的地點。新地點比現時位於告士打道路旁的地點更易到達，而且更方便遊客參觀。當局擬議保留奇力島西北面的天然海岸線。這海岸線是中央海港現時僅存的天然海岸線。

7.5.2 新海旁建議中另一個特出項目，是沿現時銅鑼灣避風塘防波堤闢設一個海心公園，為海旁增添創意。海心公園建成後，海旁可更易到達，並會成為一個主要的公眾康樂地點(圖二及圖三)。

7.5.3 海心公園的海旁康樂發展計劃如下：

- 為公眾提供一個獨特的海旁休憩用地，並確保該區的繁忙道路交通所產生的不良環境影響不會對這休憩用地的環境造成損害；
- 改善通往現時難以到達和不能使用的海旁地點的公眾通道，並增闢觀景點，供市民大眾飽覽維港景色及觀看香港遊艇會和避風塘內的活動；
- 在修飾海旁的海岸線後，經改良的避風塘和新奇力島碼頭的避風碇泊處可以得到最佳的防波保護；以及
- 把避風塘與海旁康樂設施融合發展。

7.5.4 海港的其他歷史地點包括位於海旁最東面的廟宇用地。現時停泊於銅鑼灣避風塘的天后廟船將遷移往該廟宇用地。該處將成為海旁邊緣的一個文化焦點。由於該處位置突出，該廟宇必須展現不凡的設計及建造水平。該項發展的質素不應有損創造一個國際級海旁地區的目標。

7.5.5 該區東端擬建一座消閒及娛樂綜合大樓。由於該處位置優越，可發展為該區的地標，並會成為吸引本地居民和外地遊客的海旁新特色／活動中心。該發展並會提供一個寬闊的園景平台(以 30 米闊為宜)，作為將維多利亞公園重新連接到海旁的便捷通道。

7.6 行人通道(圖四)

7.6.1 該區的擬議海濱長廊會成為海旁行人通道的一部分，該行人通道由中環填海計劃第三期地區一直通往銅鑼灣避風塘的東端。

- 7.6.2 為確保市民大眾易於前往新海旁，該區內將有 8 條行人通道把現時的內陸地區與海旁連接起來。這些南北走向的行人通道會在適合的情況下進行園景美化及／或提供零售設施。在 8 條行人通道中，有 6 條旨在提高現時的市區和海旁的連繫，其餘兩條通道則旨在提高維多利亞公園與海旁及海心公園的連繫。

把市區連接到海旁

- 7.6.3 該區共有 6 條行人通道把現時的市區連接到海旁。通道 1 是現時沿柯布連道通往海旁的高架行人走廊的擴展部分；通道 5 是一條沿鴻興道天橋而建的高架行人走廊。此外，世界貿易中心現址與告士打道警官俱樂部現址以東的一幅新商業用地之間擬建一條高架行人走廊連接兩地(通道 6)。預計這行人通道有助吸引市民由銅鑼灣的中心地帶取道該新商業用地平台層的擬議零售區前往海旁。
- 7.6.4 另外還有三條行人通道會貫穿港灣道的綜合發展區內的未來發展，連接起灣仔區現時的內陸地區與海旁(通道 2、3 及 4)。通道 3 是一條地下通道。預計通道 2 及 4 有助吸引市民由現時的灣仔區取道綜合發展區內的零售區前往海旁。

把維多利亞公園連接到海旁和海心公園

- 7.6.5 該區擬建兩條行人通道來加強維多利亞公園與新海旁和海心公園之間的連繫。其中一條高架行人走廊把維多利亞公園的西部與新海旁和海心公園連接起來(通道 7)。擬建於敬記船廠現址的消閒及娛樂綜合大樓內的寬闊園景平台(以 30 米闊為宜)，提供另一條行人通道，把維多利亞公園與海旁地區和海心公園連接起來，形成一條穿越該發展的便捷通道(通道 8)。

7.7 建築物高度策略(圖五)

- 7.7.1 根據都會計劃的建議，整座扯旗山至少應有 20% 的山脊線不受建築物遮擋，而海港景觀亦應盡量不受遮蔽。在該區以南的已建設地區與新海旁發展區之間的發展，應構成高度遞減的外觀。為配合海旁沿岸的行人環境及維持扯旗山的完整景觀，海濱長廊一帶擬建低矮的建築物(介乎主水平基準上 10 至 25 米之間)。另一個作為指引的原則，是要突出香港會議展覽中心新翼，讓它繼續成為觸目的海港地標。

- 7.7.2 該區的新商業用地、「綜合發展區」用地、一些與海旁有關的商業及休憩用途、可能供發展海港博物館的政府土地、供重置現時天后廟船的廟宇用地、渡輪碼頭、供重置港灣道室內運動場及訓練池的新用地，以及現有的體育和康樂會所均須受建築物高度限制所規管。訂定這些規限時已適當地考慮海旁發展的規模，以及附近現有建築物的高度。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積 3.93 公頃

- 8.1.1 這地帶預算興建商業樓宇。現有的商業／辦公室發展集中在告士打道以北近中環廣場及新鴻基中心一帶。這些商業／辦公室發展是區內其中一個主要的商業中心，與香港會議展覽中心及毗鄰的政府建築物之間建有互相連接、四通八達的行人走廊。這地帶亦可提供機會進行住宅發展，但發展須符合環境標準及獲城規會批准。

- 8.1.2 位於世界貿易中心以北的填海區的「商業(1)」地帶，擬用作酒店用途。這用途與毗鄰海旁與消閒及旅遊有關的發展協調一致。爲了讓一些選定的觀景點繼續享有一定的山頂景觀，擬議商業發展的最高建築物高度規定爲主水平基準上 60 米。此外，由內陸至海旁的建築物高度須分級，讓世界貿易中心及怡東酒店保持優越的高層景觀。

8.2 綜合發展區：總面積 2.56 公頃

- 8.2.1 位於港灣道以北及灣仔運動場以西的一幅土地劃爲「綜合發展區」地帶，以方便進行綜合發展。擬進行的展覽及娛樂發展包括擬議北港島線展覽站、一個公共交通交匯處，以及北港島線的通風構築物。擬議的展覽發展可迎合將來在市區展覽設施方面的需求，而娛樂用途則有助於把將來的灣仔海旁發展爲一個旅遊、文化和康樂景點。爲確保這個「綜合發展區」地帶的發展與周圍的發展協調一致，這地帶的發展的最大非住用總樓面面積是 128 100 平方米，地積比率約爲 5 倍，而最高建築物高度則是主水平基準上 100 米(連特色建築在內)。這「綜合發展區」的發展將建有行人天橋及地下通道通往海濱長廊及毗鄰的發展。爲盡量減低區內道路網的交通所受的影響，這幅「綜合發展區」用地以北的「休憩用地(1)」地帶之下將闢設一個地下集結區，供「綜合發展區」地帶的運載

展覽品的貨車及服務車輛使用。這集結區的進出通道設於博覽道東。集結區與「綜合發展區」用地之間擬築建一條行車隧道，把兩處連接起來。政府稍後會擬備一份規劃大綱，作為在這地帶進行發展的指引。

- 8.2.2 根據條例第 4A(2)條的規定，在「綜合發展區」地帶內進行發展／重建計劃的發展者，須向城規會提出規劃申請，並提交一份載有《註釋》內規定的詳細資料的總綱發展藍圖。

8.3 政府、機構或社區：總面積 10.53 公頃

- 8.3.1 劃作此用途的土地預算用作提供各種政府、機構及社區設施。該區內現有的政府、機構或社區建築物包括：香港演藝學院、香港藝術中心、灣景國際賓館、電訊大廈、稅務大樓、灣仔政府大樓、入境事務大樓、港灣消防局、愛護動物協會總部、灣仔運動場，以及一個電力支站。
- 8.3.2 灣仔發展計劃第二期擬建設一些政府、機構或社區設施，包括重置灣仔運動場以北的港灣道室內運動場及灣仔訓練池、灣仔東污水隔篩廠、海水抽水站及食水售賣亭。為確保這些發展與海旁環境協調一致，在劃為「政府、機構或社區(1)」地帶以供重置港灣道室內運動場及灣仔訓練池的用地上，最高建築物高度是主水平基準上 35 米。位於灣仔運動場以東的擬議電力接收站將服務香港島的北部地區。該區東緣及現時的灣仔區電力支站以北將設多個抽水站變壓房，為海旁的泵房提供服務。
- 8.3.3 海濱長廊北端對着中環灣仔繞道的擬議通風大樓及行政大樓的一幅土地劃為「政府、機構或社區(2)」地帶。這地帶計劃進行以文化或康樂為主題的發展，以改善海旁的質素和布局。海港博物館是其中一項有可能的發展，但詳情仍須進一步研究。這項擬議發展會成為長廊的一個獨特地標，並為海旁沿岸提供一個重要的活動中心。該幅土地所准許的最高建築物高度是主水平基準上 25 米。在這地帶進行任何發展均須先取得城規會的規劃許可。這樣可確保擬在這突出位置進行的發展具備高質素的建築設計，並可成為海旁的地標。當局鼓勵這些發展採用創新的設計，以及富特色的屋頂建築，但有關設計須交城規會考慮。

8.4 休憩用地：總面積 16.6 公頃

- 8.4.1 此地帶旨在闢設優美宜人的休憩用地，以供舉行文娛活動，並進行動態及靜態康樂活動。
- 8.4.2 該區現有的主要休憩用地包括會議中心公園、港灣道花園及會議中心散步廣場。
- 8.4.3 該區闢設的休憩用地，與鄰近地區的海濱長廊連合起來，形成一條由西面的中環填海計劃第三期地點一直伸延至銅鑼灣避風塘東端的海濱長廊。這海濱長廊連接設於主要道路路面之下的園景行人平台，再通往維多利亞公園。這海濱長廊與香港會議展覽中心新翼以東的廣闊露天活動場地會成為吸引遊客的主要觀光點及本地社區的焦點。在新的奇力島船隻停泊區防波堤末端重置午炮，是該區未來休憩用地的部分設計。
- 8.4.4 該區沿現時銅鑼灣避風塘防波堤的土地已劃設作海心公園的興建地點。日後所興建的兩條高架行人走廊會把海心公園與維多利亞公園和海濱長廊連接起來。海心公園設於維港顯眼位置，是獨特、充滿趣味與生氣的公眾用地，亦是觀賞維港和香港島優美景色的最佳地點。當局須完成更詳細的可行性研究，才會落實海心公園的發展。
- 8.4.5 P2 道路以北毗鄰香港會議展覽中心新翼的「休憩用地(1)」地帶擬設地下展覽廳及輔助設施，以及公眾停車場，而地面則供「休憩用地」發展。這些發展有助應付展覽場地及輔助設施方面的長遠需求，以及充分利用這幅位置上佳的土地。在「休憩用地(1)」地帶內發展地下展覽廳及輔助設施，均須先取得城規會的規劃許可。這樣可確保擬議的地下設施不會有損海旁休憩用地的優良設計，並且與附近土地用途協調一致。

8.5 其他指定用途：總面積 13.92 公頃

此地帶標示撥作各類特定用途的土地，這些用途包括：

- (a) 現時的香港會議展覽中心劃為「其他指定用途」註明「展覽中心及商業用途」地帶。香港會議展覽中心新翼則劃為「其他指定用途」註明「展覽中心」地帶，供建設會議及展覽設施，以及一些有限的附屬商業用途。新翼範圍內不會有大型的商業發展。連接現時的香港會議展覽中心及其新翼的行人走廊劃為「其他指定用途」註明「連附屬展覽設施的行人走廊」用途。

這走廊主要供行人流通之用，並提供一些次要展覽場地；

- (b) 海旁的一個新碼頭劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶，供重置現時的灣仔碼頭。該地帶的最高准許建築物高度，包括屋頂的特色建築部分，不可超過主水平基準上 20 米。這樣可確保該地帶的發展跟毗鄰與海旁有關的商業及休憩用途在建築物高度方面大致相同，並且與海旁的環境協調一致；
- (c) 海濱長廊邊緣的三幅土地劃為「其他指定用途」註明「與海旁有關的商業及休憩用途」地帶。這地帶的規劃意向是藉着這些商業及休憩設施，包括茶座、酒樓餐廳及零售商店，為海旁增添姿采和活力。這些海旁發展將會是低矮的構築物，最高的准許建築物高度介乎主水平基準上 10 至 20 米之間；
- (d) 現時的香港遊艇會及警官俱樂部均劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶。這兩項發展在重建後的最高准許建築物高度分別是主水平基準上 20 米及 25 米。這樣可確保這些發展為低矮建築物，並且與海旁的環境協調一致。有關的高度限制旨在促使由現時內陸市區至海旁範圍的建築物高度逐步遞減。把區內發展維持在較矮的高度，可避免出現「峽谷」形態的發展，並可令該區的發展高度增加變化；
- (e) 該區東端的一幅土地劃為「其他指定用途」註明「廟宇」地帶。有關的規劃意向是把現時停泊在銅鑼灣避風塘的天后廟船遷移到該幅土地。這地帶將發展為海濱長廊東端的陸上設施，並會成為海旁一個具吸引力的焦點。該地帶的最高建築物高度限定為主水平基準上 15 米，以確保擬議廟宇為低矮發展，既與海旁的景物相配，亦和附近環境和諧協調；
- (f) 該區東緣的一幅土地劃為「其他指定用途」註明「消閒及娛樂綜合大樓及高架行人走廊」地帶。有關的規劃意向是把這幅土地發展為室內消閒及娛樂用途，設有商店和酒樓餐廳，並提供旅遊車停車設施。這地帶會成為區內獨特的地標，並為海旁提供一個重要的活動中心。這地帶擬建一條連接起維多利亞公園、海濱長廊和海心公園的便捷通道。這幅土地可發展的最大總樓面面積限定為 46 420 平方米，但在建築物高度方面則沒有特定限制，以便提供機會在這個位置優越的地點發揮豐富的設計創意。雖然這地帶沒有訂定建築物高度的限制，但任何擬議發展均應與海旁及附近

發展的規模相配，並須取得城規會的規劃許可方可進行；

- (g) 該圖把位於香港會議展覽中心新翼東北面的一幅土地劃為「其他指定用途」註明「直升機升降坪」地帶，而位於灣仔運動場以東的一幅土地則劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶；
- (h) 中環灣仔繞道隧道入口附近的一幅土地指定供發展中環灣仔繞道運作所需的通風大樓及行政大樓。位於現時的香港會議展覽中心以北及菲林明道以西，以及現時的警官俱樂部以東的兩幅土地預留作設置北港島線運作所需的鐵路通風塔／大樓。警官俱樂部以東的「其他指定用途」地帶內將闢設園景休憩用地。酒店的零售平台設有多條通道把這些休憩用地與海旁連接起來。香港遊艇會現址北端的一幅土地亦劃為「其他指定用途」。該幅土地現時建有海底隧道的通風塔；以及
- (i) 該圖把多處地方指定為「高架行人走廊」用地範圍。這些行人走廊將與一個覆蓋範圍全面的行人通道網絡結合，連接起區內各個發展，並可通往現時的市區。

9. 環境

- 9.1 有關灣仔發展計劃第二期、中環灣仔繞道，以及東區走廊連接路的環境影響評估研究已完成，為擬議發展可能造成的環境影響的性質及程度提供資料。環境影響評估衡量了有關灣仔發展計劃第二期、中環灣仔繞道，以及東區走廊連接路建築期及使用時可能產生的累積環境影響的規模、程度及嚴重性，並提供了所需數據。環境影響評估研究指出，所有擬議緩解措施實施後，累積的剩餘環境影響當不會超出法定及已確立的環境標準。這項填海計劃、中環灣仔繞道計劃，以及東區走廊連接路計劃均屬《環境影響評估條例》(香港法例第499章)所訂明的指定工程項目，這些計劃的施工及進行，均須申請環境許可證。灣仔發展計劃第二期的環境影響評估報告已根據《環境影響評估條例》獲得批准，評估結果會在計劃的詳細設計階段予以考慮。該項評估涵蓋該區全部範圍，但不包括尚待在工程和環境方面進行詳細可行性研究的海心公園。當局會視情況所需而擬備灣仔發展計劃第二期環境影響評估報告的補充報告，以解決有關的累積影響。
- 9.2 環境影響評估提出了一套環境監察及審核計劃，以驗證擬議緩解措施的成效，並確保完全符合已訂下的規定。

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，現時已超出負荷。其他東西走向道路包括會議道、港灣道及鴻興道。擬議的中環灣仔繞道及東區走廊連接路可減輕這些現有的東西走向連接路的負荷。若沒有新的主幹道，現有的東西走向連接路將無法承受新增的交通需求。

10.1.2 該區會有一個地面道路網來支援主幹路。這個道路網除了包括一些須進行修改的現有道路外，並包括一些新道路和路口。總括而言，現時的鴻興道以北將建一條東西走向的主要幹路(P2路)。

10.1.3 圖則上標示為「道路」的地方包括預留作路旁種植及行人路的大量土地。該區宜在路旁廣植樹木，以及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 鐵路

毗鄰該區的灣仔區現時屬地下鐵路港島線的服務範圍。將來的北港島線及擬議的沙田至中環鐵路線會為該區提供更多前往灣仔區的直接鐵路服務。

10.3 道路運輸

除鐵路服務外，該區還有足夠的專利巴士路線提供服務。

10.4 渡輪服務

灣仔碼頭現時提供往返灣仔和尖沙咀及往返灣仔和紅磡的渡輪服務。新碼頭將重新提供這些服務。沿新海旁會設一些公眾登岸梯級。

10.5 公共交通交匯處

「綜合發展區」地帶內將設一個公共交通交匯處以配合未來運作的需要。海港中心以北的現有巴士總站及博覽道東的總站設施均會重置於這交匯處。這項設施的規模會在進行「綜合發展區」發展的詳細設計時予以考慮。

10.6 行人通道

擬建的海濱長廊及高架行人走廊系統為海旁及各項發展提供安全方便的行人通道，並連接起現時的市區及填海區的各項發展。

11. 公用設施

11.1 該區有多幅主要的渠務預留地，供擴展現時灣仔地區現有的排水系統。

11.2 為灣仔發展計劃第二期的發展所設計的一個新污水收集系統會把污水引入污水幹渠系統。評估顯示新增污水並不會對污水幹渠系統造成不良影響。污水將排放至灣仔東污水隔篩廠及灣仔東排污渠口，而這些設施有足夠能力處理從灣仔發展計劃第二期的新發展所排出的新增污水量。

11.3 現時的規劃意向，是在污水開始改流往灣仔東污水隔篩廠時，即停用灣仔西污水隔篩廠。灣仔東污水隔篩廠有足夠能力處理中、短期內的污水量。但長遠而言，灣仔東排污渠口須作出改良，才能處理將來的設計污水量。灣仔發展計劃第二期的一項工程是建造一個新排污渠口，以取代現時的灣仔東排污渠口。

12. 文化遺產

該區的奇力島考古遺址、午炮及天后廟船均具有特殊的歷史價值。任何可能影響這些地點的發展計劃或改劃地帶建議，應先諮詢古物古蹟辦事處。

13. 填海工程的實施

該圖所示的填海工程擬於二零零四年年初展開，約於二零一零年年初完成。填海工程的實施時間相當關鍵，既須確保能在適當時間提供填海土地來建造中環灣仔繞道、東區走廊連接路及其他有關的連接道路，以紓緩灣仔及銅鑼灣的交通擠塞情況，亦須配合北港島線的建造工程。

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，但任何用途的更改或任何其他擬進行的發展／重建計劃都必須符合該圖有關地帶的規定。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。

14.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署會根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府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，拓展署聯同當事部門及工務部門如土木工程署、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，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖和城規會所頒布的指引。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，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

圖片索引(所有圖片只顯示初步構思，僅供參考)

- 圖一 - 城市設計特性地帶
- 圖二 - 擬議海心公園-透視圖
- 圖三 - 擬議海心公園景貌-由海上觀望
- 圖四 - 主要行人通道
- 圖五 - 建築物高度外觀

城市規劃委員會
二零零二年四月





擬議海心公園 - 透視圖
 PERSPECTIVE VIEW OF THE PROPOSED HARBOUR PARK
 (圖中景物均屬預料, 不具約束力)
 (FOR INFORMATION PURPOSE ONLY)

圖二
 FIGURE 2



擬議海心公園景觀 - 由海上觀望
PROPOSED HARBOUR PARK - VIEW FROM THE SEA
(圖片屬示意圖, 只供參考)
(FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY)

圖三
FIGURE 3

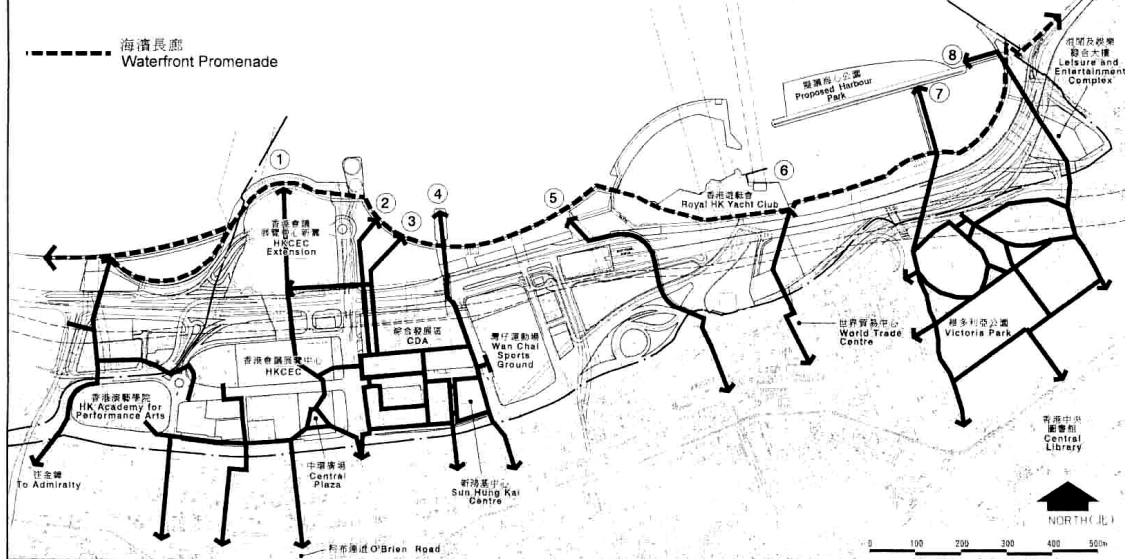
圖例

1. 由柯布連道的高架行人走廊經過香港會議展覽中心新翼至海旁的連接通道
2. 由內陸地區經過綜合發展區至文娛廣場及香港會議展覽中心新翼的連接通道
3. 由內陸地區經過綜合發展區至地下展覽設施場地及海旁的連接通道
4. 由內陸地區經過綜合發展區至碼頭的连接通道
5. 由內陸地區沿灣畔道天橋至海旁的連接通道
6. 由世界貿易中心至海旁的連接通道
7. 由維多利亞公園至海旁和擬議海心公園的連接通道
8. 由維多利亞公園經過海濱及娛樂綜合大樓至海旁和擬議海心公園的連接通道

----- 海濱長廊
Waterfront Promenade

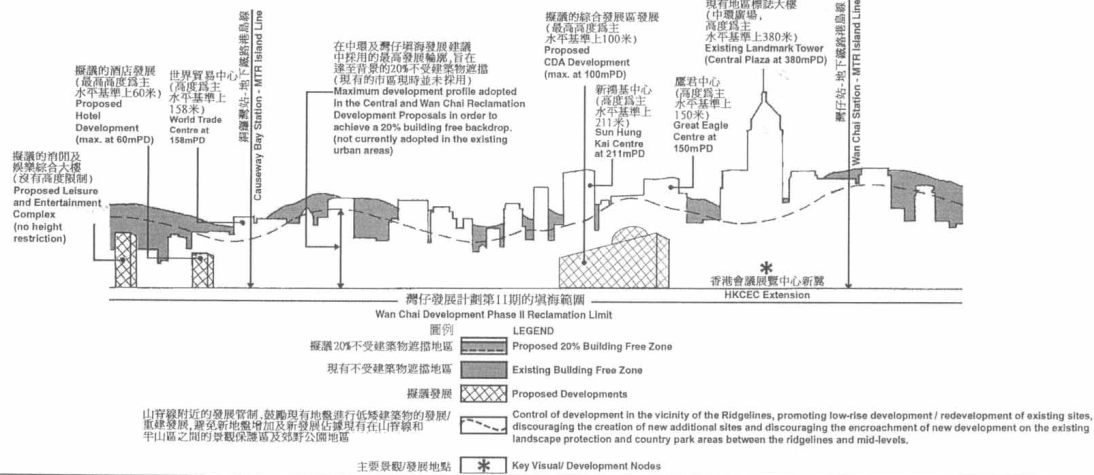
LEGEND

1. Link from elevated walkway along O'Brien Road to waterfront via HKCEC Extension.
2. Link from hinterland to Civic Square and HKCEC Extension via CDA site
3. Link from hinterland to underground exhibition facilities and waterfront via CDA site
4. Link from hinterland to pier via CDA site
5. Link from hinterland to waterfront along Hung Hing Road flyover
6. Link from World Trade Centre to waterfront
7. Link from Victoria Park to waterfront and the Proposed Harbour Park
8. Link from Victoria Park to waterfront and the Proposed Harbour Park via the Leisure and Entertainment Complex



主要行人通道
KEY PEDESTRIAN LINKAGES
(圖只顯示初步建議, 只供參考)
(FOR INDICATIVE PURPOSE ONLY)

圖四
FIGURE 4



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

圖五
FIGURE 5