

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》

(第 131 章)

柴灣分區計劃大綱核准圖編號 **S/H20/27**

引言

在二零二四年四月九日的會議上，行政會議建議，行政長官指令，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/26A》。該圖現重新編號為 S/H20/27，並載於附件 A。

《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 **S/H20/25**》自發還後所作的修訂

2. 《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/25》於二零二二年十一月八日發還城規會以作修訂。二零二三年五月十二日，城規會根據緊接二零二三年九月一日之前有效的條例第 5 條展示已納入修訂的《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/26》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。納入分區計劃大綱草圖的修訂主要包括：

擬議公營房屋發展

(a) 把位於柴灣游泳池以南的一幅用地(約 2.01 公頃)由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明最高建築物高度為主水平基準上 190 米，以便由香港房屋委員會(房委會)進行擬議公營房屋發展，提供約 2 700 個單位(修訂項目 A)；以及

反映已落成的發展

(b) 將毗連香港鐵路柴灣站西面的一幅用地(約 0.34 公頃)由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明最高建築物高度為主水平基準上 25 米，以反映已落成發展項目的狀況，

包括現有公共租住房屋發展項目的建築物高度(修訂項目 **B**)。

3. 根據近年的《施政報告》，政府會多管齊下，增加房屋土地供應，包括進行「綠化地帶」用地檢討(「綠化地帶」檢討)，以尋找更多適合的土地轉為住宅用途。當局在第二階段的「綠化地帶」檢討中，在柴灣游泳池附近覓得一幅可供房委會發展公營房屋的修訂項目 **A** 用地。土木工程拓展署進行的工程可行性研究的技術評估顯示，發展建議不會引致無法克服的技術問題。修訂項目 **B** 旨在反映前柴灣工廠邨大廈原址改裝為公共租住房屋(即華廈邨華欣樓)的發展項目，而該項目已於二零一五年完成。

4. 分區計劃大綱草圖及其《註釋》已因應上述改劃用途地帶和技術修訂作出相應修訂。分區計劃大綱草圖的《說明書》亦已作出相應修訂，以反映城規會就各土地用途地帶所訂的規劃意向和目的。

申述和就申述提出的意見

5. 在展示分區計劃大綱草圖期間，城規會收到一份有效的申述。城規會在二零二三年七月二十八日公布申述的內容，以徵詢意見，其間收到一份就申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二三年十二月十五日的會議上考慮了有關的申述及意見。

表示反對的申述／提出意見的申述(一份)

6. 一名個別人士(**R1**)提交申述，表示反對修訂項目 **A**，並就修訂項目 **B** 提出意見。該份申述就修訂項目 **A** 提出的主要理由和意見是關於擬議發展會(i)導致「綠化地帶」範圍及社區康樂空間減少；(ii)造成屏風效應，破壞目前當區居民所能欣賞到的景觀，並影響從山邊吹到該區的空氣流通；以及(iii)導致大量樹木減少，對該區成熟的生態系統造成負面影響。申述人亦認為擬議地積比率過高；礙於通道有限和往來不便利，提供的社區設施數量亦不合理；以及擬議滑板公園所產生的潛在噪音影響會衍生投訴。至於修訂項目 **B**，申述人認為該項修訂屬內務管理工作。

就申述提出的意見(一份)

7. 一名個別人士(**C1**)，亦為申述人(**R1**)，就修訂項目 **A** 提出負面意見。有關意見主要是，在濫用公營房屋單位問題尚未解決、人口

下降、經濟放緩，以及房屋價格下跌的情況下，沒有理由發展這麼多公營房屋單位。

城規會的決定

8. 城規會在考慮有關申述和意見後，決定不接納 **R1** 的意見，並認為不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下一

- (a) 政府一直採取多管齊下的方式增加房屋土地供應，包括持續進行「綠化地帶」檢討。當局已進行工程可行性研究，當中包括在環境、生態、視覺、通風影響等方面的技術評估。上述評估確認，擬議發展不會產生無法克服的技術問題，也不會造成不可接受的負面影響。修訂項目 A 用地的擬議公營房屋發展項目的發展密度和建築物高度實屬恰當。因此，把修訂項目 A 用地改劃為「住宅(甲類)」地帶以作擬議公營房屋發展，做法合適；以及
- (b) 為應付社會對福利服務日益殷切的需求，修訂項目 A 的擬議公營房屋發展項目會提供長者及弱智人士服務，所佔範圍相等於可發展住用總樓面面積約 5%。

建議的影響

9. 核准《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/26A》一事本身對公務員沒有影響。修訂項目 B 屬技術修訂，主要是反映現有用途及已發展的狀況，因此所造成的影響微不足道。

10. 關於經濟方面的影響，擬議公營房屋發展項目落成後可提供約 2 700 個單位，從而有助應付本港對公營房屋的整體需求。

11. 關於財政方面的影響，擬議公營房屋發展和政府、機構及社區設施的地盤平整及基礎設施工程所需的建設費用，當局會向基本工程儲備基金申請所需的撥款，而相關撥款須取得立法會財務委員會的批准。擬議公營房屋發展的建設費用會由房委會承擔。至於經常費用，屬租住公屋的會由房委會承擔，屬資助出租單位的則會由財政司司長法團或任何日後的個別買家承擔。在這個早期階段尚未有將在擬議公營房屋發展內闢設的政府、機構及社區設施所需的建設費用及經常費用，當局會按既定機制申請撥款。擬議發展不需要收地，但要清理地

盤。清理工作的預算費用在這個早期階段無法確定，當局會在提出撥款申請前作出評估，並會按既定機制向基本工程儲備基金總目 701 申請有關的清理費用。

12. 就環境方面的影響，相關技術評估確認，只要採取適當的緩解措施，預計擬議修訂不會對環境造成無法克服的影響。日後在修訂項目所涉用地進行的發展項目，將根據《香港規劃標準與準則》關於環境一章所制定的相關環境指引和準則進行規劃、設計、施工和予以落實。

13. 就可持續發展方面的影響，擬議發展能更善用土地資源，以配合房屋和社會需要。擬議發展可能會對該區環境造成影響，當局應採取適當的緩解措施，以紓緩該些可能造成的影響。

14. 關於家庭方面的影響，房屋單位數目增加或可改善部分家庭的生活環境，讓他們生活安穩，從而促進家庭和諧。在擬議發展內闢設的政府、機構及社區設施，有助應付家庭對此類服務及支援的需要，並創造更多工作機會和工種選擇，有助積聚家庭資產。

15. 關於性別議題方面的影響，在擬議發展內提供政府、機構及社區設施的建議如得以實現，可為有需要的人提供服務，而他們的照顧者通常為婦女。因此，擬提供的政府、機構及社區設施應有助減輕照顧者的負擔，讓他們可投身工作。

公眾諮詢

16. 所進行的公眾諮詢詳載於城市規劃委員會文件第 10947 號。東區區議會規劃工程及房屋事務委員會普遍支持修訂，並主要就修訂項目 A 提出關注事宜，包括用以減輕對交通造成影響的緩解措施、由小西灣道通往擬議公營房屋發展項目的行人通道，以及重置的滑板場可能在噪音方面造成的影響。

宣傳安排

17. 《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/27》將會按照條例第 9D(2)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

A 18. 《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/27》載於附件 A 供議員參閱。附件 A 附錄 I 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。附件 A 附錄 II 載有該分區計劃大綱核准圖的《說明書》。

查詢

19. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會鄧翠儀女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

規劃署
二零二四年四月

《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/27》

附件 A 《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/27》

附錄 I : 《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/27》
的《註釋》

附錄 II : 《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/27》
的《說明書》



圖例
NOTATION

ZONES	地帶	COMMUNICATIONS	交通
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	CDA	RAILWAY AND STATION	鐵路及車站
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)	RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	鐵路及車站 (地下)
INDUSTRIAL	I	RAILWAY AND STATION (ELEVATED)	鐵路及車站 (高架)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC	MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
OPEN SPACE	O	ELEVATED ROAD	高架道路
OTHER SPECIFIED USES	OU	MISCELLANEOUS	其他
GREEN BELT	GR	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
COASTAL PROTECTION AREA	CPA	BOUNDARY OF COUNTRY PARK	郊野公園界線
COUNTRY PARK	CP	BUILDING HEIGHT CONTROL ZONE BOUNDARY	建築物高度管制區界線
		MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)	最高建築物高度 (在主水平基準面以上) (在數層以上)
		MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物高度 (层数)
		PETROL FILLING STATION	加油站
		NON-BUILDING AREA	非建築用地

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途 用途
	面積 HECTARES	% 百分率	
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	1.04	0.17	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	75.75	12.35	住宅 (甲類)
INDUSTRIAL	6.19	1.01	工業
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	70.20	11.44	政府、機構或社區
OPEN SPACE	20.98	3.42	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	86.15	14.37	其他指定用途
GREEN BELT	179.15	29.20	綠化地帶
COASTAL PROTECTION AREA	5.88	0.96	海岸保護區
COUNTRY PARK	116.43	18.81	郊野公園
MAJOR ROAD ETC.	50.78	8.27	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	613.55	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

港島規劃區第20區

柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S / H 20 / 27

(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(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「海岸保護區」地帶的條文另有規定者則除外：

- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／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) 在劃作「海岸保護區」地帶的土地上，

- (a) 以下是經常准許的用途或發展：

(i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；以及

(ii) 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

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(9) 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：

路旁車位和鐵路路軌。

(10) 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。

(11) 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20區

柴灣分區計劃大綱核准圖編號S/H20/27

土地用途表

頁次

綜合發展區	1
住宅(甲類)	4
工業	7
政府、機構或社區	10
休憩用地	12
其他指定用途	13
綠化地帶	24
海岸保護區	25
郊野公園	26

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
救護站	
商營浴室／按摩院	
食肆	
教育機構	
展覽或會議廳	
分層住宅	
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
醫院	
酒店	
屋宇	
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)	
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	
研究所、設計及發展中心	
住宿機構	
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	

(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／重建作住宅及／或商業用途，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、基礎設施和其他限制，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(1)」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；
 - (x) 一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (xi) 一份視覺影響評估報告，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。
- (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) 在指定為「綜合發展區(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 86 268 平方米及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，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、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。任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施或政府、機構或社區設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (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)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

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(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (3) 興民邨南面須按照圖則的規定提供至少闊 30 米的非建築用地。此外，根據圖則的規定，翠灣邨內須提供至少闊 20 米的非建築用地(涵蓋翠灣街部分範圍)，另外由面向康民街的康翠臺地段界線起須提供至少闊 10 米的非建築用地。
- (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)及第(2)段所述的建築物高度限制。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所指定或上文第(3)段所述的非建築用地限制。

工業

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
藝術工作室(直接提供服務或貨品者 除外)	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特 別設計的獨立物流中心)
巴士廠	混凝土配料廠
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場
食肆(只限食堂、熟食中心)	危險品倉庫
政府垃圾收集站	食肆(未另有列明者)(只限設在經大規 模改建的現有建築物)
政府用途(未另有列明者)	教育機構(只限設於地面一層，但在經大規 模改建的現有建築物則無此限制)
工業用途(未另有列明者)	展覽或會議廳
資訊科技及電訊業	工業用途(只限漂染廠、電鍍／印刷電路板 製造廠、金屬鑄造及處理廠／工場)
辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體 製作、與工業用途有關的辦公室)	機構用途(未另有列明者)(只限設在經大規 模改建的現有建築物)
公廁設施	船隻加油站
公共車輛總站或車站	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
公用事業設施裝置	場外投注站
公眾停車場(貨櫃車除外)	厭惡性行業
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	辦公室(未另有列明者)
可循環再造物料回收中心	露天貯物
研究所、設計及發展中心	加油站
商店及服務行業(只限設於地面一層的 汽車陳列室，以及服務行業)	碼頭
私人發展計劃的公用設施裝置	娛樂場所(只限設於地面一層，但在經大規 模改建的現有建築物則無此限制)
汽車修理工場	康體文娛場所(未另有列明者)
貨倉(危險品倉庫除外)	私人會所
	政府診所(只限設在經大規模改建的現有 建築物)
	宗教機構(只限設於地面一層，但在經大規 模改建的現有建築物則無此限制)
	造船、拆船及修船廠
	商店及服務行業(未另有列明者)
	(只限設於地面一層，但在經大規模 改建的現有建築物則無此限制；附屬 陳列室 [#] 可能獲准設於任何一層， 亦不在此限)
	訓練中心
	拆車場
	批發行業

(請看下頁)

工業(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

食肆	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
教育機構	
展覽或會議廳	
機構用途(未另有列明者)	
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	
宗教機構	
商店及服務行業	
訓練中心	

須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業、與工業用途有關的辦公室，以及與工業生產相似且不會影響樓宇和消防安全的選定用途，亦屬經常准許的用途。

備註

(1) 在指定為「工業」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 12 倍及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

工業(續)

備註(續)

- (2) 為施行上文第(1)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) 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)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；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的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度和地積比率限制。

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
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	分層住宅(未另有列明者)
分層住宅(只限政府員工宿舍)	殯儀設施
(只適用於「政府、機構或社區 (4)」地帶)	直升機升降坪
政府垃圾收集站	直升機加油站
政府用途(未另有列明者)	度假營
醫院	酒店
機構用途(未另有列明者)	屋宇
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)
香港鐵路車廠(只適用於「政府、 機構或社區(3)」地帶)	場外投注站
碼頭	辦公室
康體文娛場所	加油站
政府診所	娛樂場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
公用事業設施裝置	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
公眾停車場(貨櫃車除外)	住宿機構
可循環再造物料回收中心	污水處理／隔篩廠
宗教機構	商店及服務行業(未另有列明者)
研究所、設計及發展中心	私人發展計劃的公用設施裝置
學校	動物園
配水庫	
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (1) 在指定為「政府、機構或社區」及「政府、機構或社區(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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，除了高度達九層的操練塔外，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四層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 在指定為「政府、機構或社區(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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)(包括天台構築物)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 在指定為「政府、機構或社區(3)」的土地範圍內，除下文所述的香港鐵路車廠外，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八層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 西灣配水庫北面須按照圖則的規定提供至少闊 30 米的非建築用地。
- (6) 為施行上文第(1)及第(2)段而計算有關最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (7) 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)至第(4)段所述的建築物高度限制。
- (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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃考慮略為放寬圖則所指定或上文第(5)段所述的非建築用地限制。

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	燒烤地點
郊野學習／教育／遊客中心	電纜車路線及終站大樓
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)
野餐地點	度假營
運動場	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 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。

其他指定用途

只適用於「商貿」

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

附表I：適用於露天發展或工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]以外的建築物

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	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	酒店
政府用途(只限報案中心、郵政局)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
資訊科技及電訊業	其他構築物(入口除外)
機構用途(未另有列明者)	非污染工業用途(未另有列明者)
圖書館	加油站
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 [#] 的工業經營)	學校(未另有列明者)
場外投注站	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
辦公室	貨倉(危險品倉庫除外)
娛樂場所	批發行業
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)	
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	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校(不包括特別設計的獨立校舍及 幼稚園)	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(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

附表II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
藝術工作室(直接提供服務或貨品者 除外)	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、 特別設計的獨立物流中心)
巴士廠	教育機構(只限設於地面一層)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	工業用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
政府垃圾收集站	場外投注站
政府用途(未另有列明者)	辦公室(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	加油站
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 [#] 的工業經營)	娛樂場所(只限設於地面一層)
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者 除外)	康體文娛場所(未另有列明者)
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	宗教機構(只限設於地面一層)
公用事業設施裝置	商店及服務行業(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)	(只限設於地面一層；附屬陳列室* 可能獲准設於任何一層，不在此限)
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	訓練中心
可循環再造物料回收中心	汽車修理工場
研究所、設計及發展中心	批發行業
商店及服務行業(只限設於地面一層 的汽車陳列室，以及服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品[#]，經常准許的用途亦包括：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

商營浴室／按摩院
食肆
教育機構
展覽或會議廳
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
宗教機構
學校(幼稚園除外)
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

- ^④ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。
- # 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。
- * 須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過12倍及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。有關發展／重建至現有建築物高度的條文不適用於柴灣中心工業大廈與美利倉大廈之間最高建築物高度為圖則上所限定的主水平基準上23米的範圍。
- (2) 根據圖則的規定，從吉勝街45號及康民街10號面向康民街的地段界線起須提供至少闊三米的非建築用地，另外從利眾街44號及利眾街40號面向康民街的地段界線起須提供至少闊四米的非建築用地。
- (3) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率時，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) 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)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；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的幅度，縱使提高後的地積比率因而超過上文第(1)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (5) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度和地積比率限制。
- (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指定或上文第(2)段所述的非建築用地限制。

(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「貨物裝卸區」

貨物裝卸區	政府用途
公廁設施	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，主要是預留土地作貨物裝卸區用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請， 可能在有附帶條件或 無附帶條件下獲准的用途

只適用於「墳場」

靈灰安置所	康體文娛場所
火葬場	公共車輛總站或車站
殯儀設施	公用事業設施裝置
政府用途	宗教機構
墳墓	商店及服務行業
公廁設施	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，主要是預留土地作墳場用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請， 可能在有附帶條件或 無附帶條件下獲准的用途

只適用於「靈灰安置所」

靈灰安置所	公用事業設施裝置
紀念花園	私人發展計劃的公用設施裝置
政府用途	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作靈灰安置所及紀念花園用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過圖則上所指定的樓層數目，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)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請， 可能在有附帶條件或 無附帶條件下獲准的用途

只適用於「香港鐵路綜合發展區」

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(只限設於商業樓宇或現有建築物特別設計的非住宅部分 ⁺)	教育機構(未另有列明者)
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
分層住宅	酒店
政府用途(未另有列明者)	機構用途(未另有列明者)
屋宇	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
香港鐵路車廠	加油站
圖書館	碼頭
場外投注站	公廁設施
辦公室	可循環再造物料回收中心
娛樂場所	宗教機構
康體文娛場所	學校(未另有列明者)
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(只限設於特別設計的獨立校舍、商業樓宇或現有建築物特別設計的非住宅部分 ⁺)	
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	

+ 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。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是劃定杏花邨住宅用地及其毗鄰地區的界線。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「香港鐵路綜合發展區」(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制及最大總樓面面積超過425 000平方米(作住宅用途)和26 750平方米(作商業用途)，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、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。任何純粹建造為或擬用作政府規定的鐵路車廠和車站、公共交通設施及政府、機構或社區設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (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和總樓面面積限制。

(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「垃圾轉運站」

垃圾轉運站	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，是預留土地作垃圾轉運站用途。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請， 可能在有附帶條件或 無附帶條件下獲准的用途

適用於所有其他地點(上文未另有列明者)

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)
	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，是選定可預留作圖上指定的用途的土地。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算或以樓層數目計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

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
郊野公園*	燒烤地點
政府用途(只限報案中心)	播音室、電視製作室及／或電影製作室
自然保護區	墓地
自然教育徑	電纜車路線及終站大樓
農地住用構築物	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或 現有靈灰安置所的擴建部分)
野餐地點	火葬場(只限設於宗教機構內或現有 火葬場的擴建部分)
公廁設施	郊野學習／教育／遊客中心
帳幕營地	分層住宅
野生動物保護區	殯儀設施
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	度假營
	屋宇
	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
	碼頭
	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

* 「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。

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。

海岸保護區

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
農業用途(植物苗圃除外)	燒烤地點
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	政府用途
農地住用構築物	度假營
野餐地點	屋宇(只限重建)
野生動物保護區	碼頭
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
	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，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S / H 2 0 / 1 6》的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。

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 20 區

柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/27

說明書

港島規劃區第 20 區

柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S / H 2 0 / 2 7

<u>內容</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	4
7. 該區的建築物高度限制	4
8. 土地用途地帶	
8.1 綜合發展區	7
8.2 住宅(甲類)	7
8.3 工業	9
8.4 政府、機構或社區	9
8.5 休憩用地	11
8.6 其他指定用途	11
8.7 綠化地帶	13
8.8 海岸保護區	13
8.9 郊野公園	14
9. 交通	14
10. 公用設施	14
11. 文化遺產	15
12. 規劃的實施	15

港島規劃區第 20 區

柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/27

(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《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/27》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 一九五七年八月九日，當局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，展示首份涵蓋柴灣地區的法定圖則，即《柴灣發展大綱草圖編號 LH20/1/2》，以供公眾查閱。自此之後，圖則曾多次作出修訂，以反映不斷轉變的情況及最新的土地用途發展。
- 2.2 一九八八年九月六日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准《柴灣分區計劃大綱圖編號 S/H20/4》。一九九零年十一月六日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把核准圖發還城規會以作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出 10 次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 二零零二年十一月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准柴灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H20/15。二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/15》發還城規會以作出修訂。二零零四年十月二十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《柴灣分區計劃大綱草圖編號 S/H20/16》，以供公眾查閱。
- 2.4 二零零五年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准柴灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H20/17。二零零六年六月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《柴灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H20/17》發還城規會以作出修訂。城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零一三年二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准柴灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S / H 2 0 / 2 1。二零一四年四月二十九日，行政長官會同行政會議同意根據條例第12(1)(b)(ii)條，把柴灣分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第5條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.6 二零一七年九月五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准柴灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S / H 2 0 / 2 3。二零二零年一月七日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把柴灣分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第5條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零二一年五月四日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准柴灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S / H 2 0 / 2 5。二零二二年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《柴灣分區計劃大綱核准圖編號S / H 2 0 / 2 5》發還城規會以作出修訂。二零二二年十一月十八日，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。
- 2.8 二零二三年五月十二日，城規會根據條例第5條，展示《柴灣分區計劃大綱草圖編號S / H 2 0 / 2 6》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要是把位於柴灣游泳池以南的一幅用地由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以及將毗連香港鐵路(下稱「港鐵」)柴灣站西面的華廈邨華欣樓由「綜合發展區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶。在為期兩個月的展示期內，城規會接獲一份申述。二零二三年九月一日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會收到一份意見。城規會在二零二三年十二月十五日，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。
- 2.9 二零二四年四月九日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准柴灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為S / H 2 0 / 2 7。二零二四年四月十九日，城規會根據條例第9D(2)條，展示《柴灣分區計劃大綱核准圖編號S / H 2 0 / 2 7》(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，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內。

- 3.2 該圖顯示該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，以保存柴灣地區的特色和景致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》，分別說明該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 https://www_tp_b.gov.hk/）。

5. 規劃區

- 5.1 該區位於港島東部，北接杏花邨、西連大潭郊野公園、南達石澳郊野公園、東臨海旁。該區的界線在圖上以粗虛線顯示，其面積約達 614 公頃。該區的發展主要集中在填海闢拓得來的土地上，而有關的填海工程始於一九六一年。
- 5.2 一直以來柴灣主要是個公共房屋區，區內有多個公共租住屋邨、居者有其屋計劃屋苑及私人機構參建居屋計劃屋苑（簡稱「私人參建計劃屋苑」）。不過，區內亦有多個私人住宅屋苑，其中包括位於港鐵車廠上蓋及毗鄰的杏花邨及小西灣內的藍灣半島。
- 5.3 柴灣亦是港島其中一個主要工業區，工業樓宇集中在利眾街近港鐵柴灣站一帶及貨物裝卸區毗鄰。
- 5.4 小西灣主要發展作住宅用途及附連一些政府、機構和社區設施。小西灣的公共租住屋邨、居者有其屋計劃屋苑及私人參建計劃屋苑分布在砵甸乍山山麓。毗連的小西灣填海區則用作發展公營及私營房屋、運動場、休憩用地，以及政府、機構和社區設施。

- 5.5 沿歌連臣角道南面的山邊地帶主要用作墳場，包括火葬場和靈灰安置所。石澳郊野公園及大潭郊野公園的部分地方也在該區的涵蓋範圍內。

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 173 200 人。該區的規劃人口預計約為 177 000 人。

7. 該區的建築物高度限制

- 7.1 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不相協調，破壞區內的景觀質素，有時或會妨礙空氣流通。為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更妥善的規劃管制；避免出現過高或不協調的建築物；以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，當局對柴灣分區計劃大綱圖作出了檢討，以便在該圖上為各個發展地帶加入適當的建築物高度限制。
- 7.2 有關檢討已顧及城市設計考慮因素和其他多項因素，包括保存公眾眺望山脊線的景觀、城市設計指引所建議的一般梯級狀高度概念、該區地形和特色、區內風環境、較大範圍內的建築羣是否和諧協調，以及平衡公眾利益與私人發展權的需要。
- 7.3 位於裝卸區四周的中央海濱範圍的「其他指定用途」、「政府、機構或社區」及「工業」用地所限定的建築物高度普遍為主水平基準上 35 米至 100 米。緊連海旁的特定「其他指定用途」及「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制更為嚴格，以保持海旁發展項目的低矮特色。在更深入內陸的柴灣市中心地區，最高建築物高度為主水平基準上 100 米至 120 米，以構成梯級狀建築物高度輪廓，並保存現時眺望山脊線的景觀。
- 7.4 根據該區北面、西面及南面邊緣向山坡上升的地勢，以及在山巒背景下，該區北面邊緣劃為「政府、機構或社區」地帶的東區尤德夫人那打素醫院，以及南面邊緣位於小西灣／歌連臣角道以北範圍及西面邊緣地區近柏架山山麓的「住宅(甲類)」地帶所限定的建築物高度較高，分別為主水平基準上 70 米至 140 米及主水平基準上 160 米至 210 米。
- 7.5 「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶的特定建築物高度限制(以樓層數目或以米為單位從主水平基準起計算)主要是用以反映現有及已承諾發展項目的建築物高度。把有關限制收納在該圖內，是為該區高密度的環境提供視覺調劑和緩衝空間。

- 7.6 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區內各發展用地的擬議建築物高度可能對行人道上的風環境所造成的影響。該圖所收納的建築物高度與非建築用地限制及建築物間距規定已顧及空氣流通評估的結果。
- 7.7 大致來說，該區全年的主要盛行風是東北風及東風，而夏季的盛行風則主要由西南面、南面、東南面至東面的方向吹來。基於四周地勢及該區與海旁接近的緣故，在地面水平或接近地面水平的位置會有強烈的東北至西南向及東至西南向的匯流效應。
- 7.8 為改善該區的通風情況，空氣流通評估建議保留現有的休憩用地及作低層發展的「政府、機構或社區」或「其他指定用途」用地和主要通風廊，讓風滲進內陸。該圖訂明須劃設非建築用地及建築物間距，以促進主要通風廊的空氣流通。此外，當局亦鼓勵日後的發展採用適當的設計措施，以盡量減低對通風可能造成的負面影響。這些措施包括視乎情況增加平台的通風位；擴闊建築物之間的距離；把建築物後移以闢設氣道／風道來改善通風；以及配合盛行風的風向排列建築物和平台以盡量避免阻擋氣流。
- 7.9 該圖《註釋》大體上已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目，以及配合用地有特定限制的情況。城規會如接獲根據條例第 16 條提出略為放寬建築物高度限制的規劃申請，可按個別情況逐一考慮，有關準則如下：
- (a) 把面積較小的土地合併發展，以便達到較佳的城市設計，以及更有效改善區內環境；
 - (b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；
 - (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
 - (d) 劃設建築物間的距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
 - (e) 容許特別的建築物設計，以致既配合個別地盤的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
 - (f) 其他因素，例如保護樹木的需要、具創意的建築設計，以及採用可改善城市景觀和區內市容的規劃優點，但前提是不會破壞景觀和帶來負面的視覺影響。
- 7.10 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所載及／或該圖所訂明的建築物高度限制(不論是以米為單位從主水平基準起

計算及／或以樓層數目計算)，一般而言，除非情況特殊，否則不會批准略為放寬建築物高度限制的申請。

非建築用地

7.11 為使主要走廊更為通風，該區將劃設三塊非建築用地：

- (a) 在興民邨南面劃設一塊闊 30 米的非建築用地，以促進西南至北向通風廊的空氣流通。這塊非建築用地促使山谷風吹過樓高四層的柴灣健康院，再經柴灣道吹向康民街的擬議非建築用地；
- (b) 沿康民街劃設非建築用地，以便南面的山谷風流動，其中包括由康翠臺地段界線起劃設一塊闊十米的非建築用地；從吉勝街 45 號和康民街 10 號面向康民街的地段界線起劃設闊三米的非建築用地；以及從利眾街 44 號和利眾街 40 號面向康民街的地段界線起劃設闊四米的非建築用地，兩者之間設有闊六米的行人路；以及
- (c) 在翠灣邨內劃設一塊闊 20 米的非建築用地(涵蓋翠灣街部分範圍)，以促進主要的西南至東北向氣道的空氣流通，以及改善沿岸海風滲進內陸地區的情況。

建築物間距

7.12 建築物的適當設計和配置，使建築物之間保持距離，對構成氣道起着重要作用。在兩幢現有工業樓宇(即柴灣中心工業大廈與美利倉大廈)之間主水平基準上 23 米(地面水平以上約 15 米)之上的位置劃設闊 15 米的建築物間距，以顧及平台上的現有建築物間距，讓空氣／風滲入區內及令視野更廣闊深遠，並促進主要的西南至東北向氣道的空氣流通。

7.13 由於指定非建築用地主要是令地面以上空氣流通，非建築用地的規定不適用於地面以下發展。雖不得有高於地面的構築物，然而，美化環境設施、設計上容許高透氣度的邊界圍欄／邊界圍牆，以及行人天橋或有蓋行人通道的小型構築物，或可獲准設在非建築用地內。此外，有關用途地帶的「註釋」已加入略為放寬限制條款，容許在特殊情況下略為放寬圖則上所示或該圖《註釋》所訂明的非建築用地和建築物間距限制。

8. 土地用途地帶

8.1 綜合發展區：總面積 1.04 公頃

- 8.1.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，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。
- 8.1.2 此地帶涵蓋一塊位於柴灣道近小西灣道的土地。依據條例第 4A(1)條，凡在「綜合發展區」地帶的土地範圍內進行發展，必須根據條例第 16 條向城規會申請，並獲得核准。依據條例第 4A(2)條，申請人須按照《註釋》所載的規定提交總綱發展藍圖，以供城規會批准。依據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖的複本，會存放在土地註冊處，以供公眾查閱。
- 8.1.3 位於柴灣道近小西灣道涵蓋原屬中華巴士車廠的一部分及毗連巴士總站的土地，已劃作「綜合發展區(1)」用地。該用地擬進行綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，並提供配套設施。雖然最高建築物高度限制訂為主水平基準上 140 米，但日後的發展應採用梯級狀高度輪廓。為確保發展符合適當規模，該圖的《註釋》內訂明最大的整體總樓面面積為 86 268 平方米。
- 8.1.4 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬總樓面面積和建築物高度限制。每宗申請會按個別情況考慮。

8.2 住宅(甲類)：總面積 75.75 公頃

- 8.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途(例如商店、服務行業及食肆)屬經常准許的用途。
- 8.2.2 此地帶內有公營房屋發展包括公共租住屋邨、居者有其屋計劃屋苑和私人參建計劃屋苑，以及數個私人住宅發展項目。這些公共屋邨／屋苑內均設有主要社區設施、休憩用地和商業設施，以配合居民的需要。
- 8.2.3 在「住宅(甲類)」地帶內進行發展和重建，必須符合該圖所訂明的建築物高度限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。根據該區的地形及所採用的梯

級狀高度城市設計原則，此地帶內的住宅發展高度設有限制，位於市中心及小西灣海旁地區(藍灣半島除外)的發展高度為主水平基準上 100 米至 120 米；位於小西灣內陸地區及南面砵甸乍山與西面柏架山山麓的發展高度為主水平基準上 100 米至 190 米；而位於西面外圍地區近柏架山上坡位置的發展高度則為主水平基準上 160 米至 210 米。

- 8.2.4 藍灣半島位於小西灣海旁，是一個私人住宅發展，設有公共交通交匯處和公眾停車場，在該圖上劃為「住宅(甲類)1」地帶。該發展項目的現有建築物高度為主水平基準上 193 米，與四周發展及海旁環境不相協調和配合。為了顧及城市設計原則，即在海旁維持較低的建築物高度以免出現不相協調及格格不入的發展，這塊「住宅(甲類)1」用地的最高建築物高度訂為主水平基準上 140 米。日後的重建項目不得達至現有建築物高度。
- 8.2.5 興民邨南面已劃設闊 30 米的非建築用地，以便西南面的山谷風滲入內陸地區。此外，兩塊闊 10 米和 20 米的非建築用地會分別設於康翠臺及翠灣邨內(涵蓋翠灣街部分範圍)，以便山谷風由該區的西南部吹向東北部。
- 8.2.6 毗連港鐵柴灣站西面的華廈邨華欣樓現時為公營房屋。華廈邨華欣樓由被評為二級歷史建築的前柴灣工廠邨大廈改建，是香港僅存的一座 H 型建築設計的工廠大廈，現時由香港房屋委員會管理。為了反映公營房屋的現況，訂定建築物高度限制為主水平基準上 25 米。
- 8.2.7 當局已就位於祥民道的「住宅(甲類)」用地進行空氣流通評估。該評估提出數項緩解措施建議，包括在平台層劃設兩個空格位，以及把大樓從祥民道後移，以減輕發展計劃可能對周邊地區造成的通風影響。房屋署應在詳細設計階段進行進一步的定量空氣流通評估，以盡量改良計劃。有關規定會在規劃大綱內列明，以作為有關用地發展的指引。
- 8.2.8 當局已就位於柴灣游泳池以南的「住宅(甲類)」用地進行定量空氣流通評估。該評估提出數項緩解措施建議以減少屏風效應及對周邊環境的影響，包括在住宅樓之間提供樓宇間距及盡量減少大型平台。房屋署在詳細設計階段可進行進一步的定量空氣流通評估，以盡量改良計劃。有關規定會在規劃大綱內列明，以作為有關用地發展的指引。

8.2.9 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度限制和非建築用地規定。每宗申請會按個別情況考慮。

8.3 工業：總面積 6.19 公頃

8.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業、與工業用途有關的辦公室，以及與工業生產相似且不會影響樓宇和消防安全的選定用途，亦屬經常准許的用途。然而，一般商業及辦公室用途(獲准設於現有建築物低層特別設計的非工業部分者除外)，必須先取得城規會的許可。

8.3.2 裝卸區東面及南面的工業發展的最高地積比率已因該區的交通情況而限為 12 倍，最高建築物高度則限為主水平基準上 100 米。舊有的工業發展主要集中在永泰道、嘉業街、豐業街及安業街一帶。

8.3.3 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以根據該條例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。

8.3.4 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度和地積比率限制。每宗申請會按個別情況考慮。

8.4 政府、機構或社區：總面積 70.20 公頃

8.4.1 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。這些發展項目，尤其是那些低矮建築，可為區內稠密的環境提供視覺調劑及緩衝空間。

8.4.2 該區的現有設施包括小西灣市政大廈、青年廣場、游泳池場館、健康中心、工業學院、分區警署、兩所消防局、一些配水庫、一座食水抽水站、一座海水抽水站、一座電力開關及抽水站、多座電力支站、一座垃圾收集站、一個熟食中心、一座電話機樓、教堂及若干中小學校。此外，該區還有兩所現有的懲教機構，即勵志更生中心和歌連臣角懲教所。警察員佐級人員宿舍位於漁灣邨附近。消防處人員宿舍則位於翡翠道。西灣配水庫北

面須提供至少闊 30 米的非建築用地，以便山谷風流動。

- 8.4.3 當局在小西灣填海區提供了一個標準運動場，以配合區內居民的需要和作為舉辦學校運動會的主要場地。
- 8.4.4 位於杏花邨的「政府、機構或社區(3)」用地的最高建築物高度限為八層(香港鐵路車廠除外)，以便提供土地設置位於車廠上蓋的政府、機構或社區設施。
- 8.4.5 位於新業街與小西灣道交界的「政府、機構或社區(4)」用地，已預留作救護站暨部門宿舍的綜合發展。當局應在詳細設計階段採用適切的建築設計，例如把建築物從小西灣道花園和小西灣道後移適當的距離，進行垂直綠化和採用透風式的建築設計，以盡量減少擬議發展所帶來的視覺影響。當局已就擬議發展進行定量空氣流通評估。該評估提出數項緩解措施建議，包括把大樓及平台後移，以減輕擬議發展可能對行人風環境造成的影響。項目倡議人在制訂未來發展計劃時，應考慮這些擬議緩解措施。
- 8.4.6 樂民道以北的一塊用地現建有東區尤德夫人那打素醫院(下稱「東區醫院」)。該用地的南部及北部的最高建築物高度限制分別訂為主水平基準上 120 米及 140 米，以反映其現有高度。東區醫院西部的柴灣洗衣房的建築物高度是根據毗鄰主座大樓／病理學大樓的建築物高度，以及考慮到醫院的擴建計劃後訂為主水平基準上 120 米。至於屬醫院直升機航道範圍的東區醫院東部，該處劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，而建築物高度則限為主水平基準上 70 米及 100 米(包括天台構築物)。
- 8.4.7 就順泰道北面的香港專業教育學院而言，當局為學院部分訂定主水平基準上 55 米的建築物高度限制。至於該用地北部的員工宿舍，在該圖上是劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，當局把建築物高度限為主水平基準上 70 米(包括天台構築物)，原因是該處屬於東區醫院的直升機航道範圍。
- 8.4.8 柴灣東貨物裝卸區北面一些用地已預留作日後的政府、機構或社區發展，其中包括常茂街與常安街交界處一塊擬興建政府機構聯用大樓的用地。日後發展這些用地時，應充分考慮加入適當的美化環境措施及創新設計元素，以改善海旁附近的環境。該處屬於東區醫院的直升

機航道範圍，當局把其劃為「政府、機構或社區(2)」地帶，最高建築物高度限為主水平基準上 70 米(包括天台構築物)，以保障直升機的運作，並讓海風滲入內陸地區。有關航道範圍內的用地的任何發展，均須諮詢政府飛行服務隊。

8.4.9 柴灣道與吉勝街交界處附近的羅屋已發展為一所民俗館。

8.4.10 在「政府、機構或社區」、「政府、機構或社區(1)」、「政府、機構或社區(2)」及「政府、機構或社區(3)」地帶內進行發展和重建，必須符合該圖／《註釋》所訂明的建築物高度限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲申請，可考慮略為放寬建築物高度限制和非建築用地規定。當局須就略為放寬「政府、機構或社區(2)」用地的建築物高度限制的申請諮詢政府飛行服務隊。每宗申請會按個別情況考慮。

8.5 休憩用地：總面積 20.98 公頃

8.5.1 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。

8.5.2 康樂設施齊備的柴灣公園位於柴灣中央，為區內居民服務。環翠邨南面一塊土地已發展為公園，是環翠邨重建計劃的一部分。

8.5.3 小西灣填海區內近富欣花園的土地及沿海旁的地點已劃為休憩用地，方便市民前往使用和飽覽海景。另一塊位於常安街近海旁的用地亦預留作休憩用地發展。

8.5.4 各個公共屋邨及某些私人住宅發展計劃如杏花邨及藍灣半島均有提供休憩用地，這些休憩用地並非坐落在「休憩用地」地帶內。此外，當局亦在適當地點預留和發展小塊的休憩用地，以便盡量把康樂設施平均分布在該區各處。

8.6 其他指定用途：總面積 88.15 公頃

8.6.1 杏花邨及毗鄰地區劃為「其他指定用途」註明「香港鐵路綜合發展區」地帶。位於港鐵車廠上蓋及毗鄰的杏花邨是一項綜合商業／住宅發展，邨內備有充足的休憩用

地和社區設施，供居民使用。考慮到現有建築物高度及其海旁位置，當局為海旁附近的低層平台及港鐵杏花邨站上蓋的高層平台分別訂定主水平基準上 70 米和 90 米的梯級狀高度。此外，當局亦把作住宅及商業用途的最大住用和非住用總樓面面積分別訂為 425 000 平方米及 26 750 平方米。

- 8.6.2 港鐵柴灣站以西的多塊工業用地及多塊位於小西灣新業街的用地已被指定為「商貿」用途(總面積 5.56 公頃)，為現存工業樓宇和工業-辦公室樓宇，以及作為商業及非污染工業用途的新建築物的發展，提供靈活性。「其他指定用途」註明「商貿」地帶的規劃意向，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現存工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。
- 8.6.3 由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，在整區改作非污染商貿用途之前，在同一現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇內及在現存的工業區內，必須確保各種用途得以相容。此地帶的發展應參照有關的城市規劃委員會規劃指引。
- 8.6.4 考慮到兩個「其他指定用途」註明「商貿」地區的交通容量問題，當局把「其他指定用途」註明「商貿」地帶的地積比率限制訂為 12 倍。港鐵柴灣站以西及新業街四周的「其他指定用途」註明「商貿」地帶的建築物高度限制訂為主水平基準上 120 米。
- 8.6.5 遇有《建築物(規劃)規例》第 22 條所列的情況，上文規定的最高地積比率可以根據該條例第 22 條准許的幅度予以提高。這項安排旨在使當局可以靈活處理一些特殊情況，例如把部分土地撥作擴闊道路或公共用途。
- 8.6.6 該區的「其他指定用途」包括公眾填土躉船轉運站、貨物裝卸區、垃圾轉運站、石油氣加氣站及汽油加油站、貯油庫、墳場及靈灰安置所。這些設施必須符合該圖所訂明的建築物高度限制。
- 8.6.7 從吉勝街 45 號和康民街 10 號的地段界線起會劃設闊三米的非建築用地，以及從利眾街 44 號和利眾街 40 號的地段界線起會劃設闊四米的非建築用地，上述地段界線

均面向康民街。此外，在柴灣中心工業大廈與美利倉大廈之間主水平基準上 23 米(地面水平以上約 15 米)之上的位置須劃設闊 15 米的建築物間距。

8.6.8 城規會如接獲申請，可考慮略為放寬地積比率及建築物高度限制和非建築用地及建築物間距規定。每宗申請會按個別情況考慮。

8.7 綠化地帶：總面積 179.15 公頃

8.7.1 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。

8.7.2 此地帶涵蓋西面和西南面的陡峭山坡，由於山勢險峻，不可能進行市區式發展或作大規模康樂用途。不過，該處地方卻令東區的天然景致生色不少。當局會對此地帶內的發展審慎地施加管制，並會參照有關的城市規劃委員會規劃指引，審批每宗發展建議。

8.7.3 該區以北的一大塊土地，原為鯉魚門軍營一部分。該處的部分土地已闢為鯉魚門公園，除可為居民提供康樂場地外，又可作為一處自然環境地帶，把柴灣和筲箕灣兩個樓宇林立的地區加以分隔。

8.8 海岸保護區：總面積 5.88 公頃

8.8.1 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。

8.8.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

8.8.3 此地帶主要涵蓋海岸景物(例如大石和岩岸)具吸引力的天然海岸。這些風景優美的地方應加以保護，不准進行發展。未發展的海岸地區位於這地帶內，主要是一些在

等高線 20 米以下的地方，包括歌連臣角和銀灣南面向着草堆灣的海岸地區。

8.9 郊野公園：總面積 115.43 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，但無須經城市規劃委員會批准。該圖所涵蓋的大潭郊野公園和石澳郊野公園部分範圍，皆屬此地帶的土地。郊野公園除有助保育自然環境外，更可提供各類靜態和動態康樂場地。

9. 交通

9.1 道路

柴灣道和東區走廊是連接該區與港島其他地方的主要道路。此外，當局提議擴闊歌連臣角道。

9.2 香港鐵路

區內設有香港鐵路港島線的柴灣站及杏花邨站，鐵路採用高架道路形式興建，循南北方向橫越該區。

9.3 公共車輛總站

該區目前設有數個公共車輛總站，包括位於港鐵柴灣站、小西灣邨、杏花邨、常安街及藍灣半島的公共車輛總站。

10. 公用設施

10.1 該區的食水，由五個分別位於東區醫院、杏花邨、山翠苑、興華邨和小西灣邨旁邊的食水配水庫供應，鹹水則由峰華邨東面的海水配水庫供應。

10.2 沿新業街設有污水隔濾廠及垃圾轉運站。

10.3 該區設有三個分別位於盛泰道、柴灣道及祥利街的電力支站。利眾街以西設有一座電話機樓，為該區提供電話服務。

10.4 當局預料區內的公用設施，在應付未來的需求方面，應無嚴重困難。

11. 文化遺產

- 11.1 羅屋和黑角頭石刻是法定古蹟。位於吉勝街 2 號前柴灣工廠大廈(現時為華廈邨華欣樓)屬於二級歷史建築。祥民道 1 號明德小學舊翼、歌連臣角回教墳場清真寺及歌連臣角燈塔屬於三級歷史建築。
- 11.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布一份載有 1 444 幢歷史建築的名單，當中包括該區已獲評級的建築／構築物。除這 1 444 幢歷史建築名單外，亦有一些新項目，須待古諮會作出評級。有關這 1 444 幢歷史建築名單和有待評級的新項目的詳情，已上載至古諮會的官方網站 <http://www.aab.gov.hk>。至於法定古蹟、具考古研究價值的地點，以及由古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)界定的政府文物地點的資料，可瀏覽古諮會及古蹟辦的官方網頁。
- 11.3 倘有任何發展、重建或改劃用途地帶的建議可能會影響法定古蹟、由古諮會界評級為歷史建築／構築物、有待古諮會作出評級的新項目或具考古研究價值的地點、由古蹟辦界定的政府文物地點，以及任何其他歷史建築物／構築物(不論地面或地底)和其毗鄰環境，應先諮詢古蹟辦。

12. 規劃的實施

- 12.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 12.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如路政署及建築署，負責統籌各類公共工程項目。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢東區區議會的意見。
- 12.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會在考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能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。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，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，以及規劃署的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。

城市規劃委員會
二零二四年四月