

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/28

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《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27A》。該圖現重新編號為 S/H8/28，並載於附件 A。

A

《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/26》自發還後所作的修訂

2. 《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/26》於二零二三年一月十日發還城規會以作修訂。二零二三年三月二十四日，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《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27》(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：

擬議重建現有的社會服務大樓

- (a) 修訂位於渣華道 210 號一幅劃為「政府、機構或社區」地帶的用地(約 954 平方米)的建築物高度限制，由 8 層修訂為主水平基準上 110 米，以便於用地上進行北角街坊服務中心現有社會服務大樓的擬議重建項目(修訂項目 A)；

反映已落成的發展項目

- (b) 將京華道一幅用地(約 0.7 公頃)由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(2)」地帶(修訂項目 B)，以及將油街一幅用地(約 0.79 公頃)由「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶(修訂項目

C1)，並訂定合適的發展限制，以反映已落成的商業及綜合發展項目；以及

- (c) 作出其他改劃用途地帶的修訂，以反映各幅用地目前的用途和已發展的狀況(修訂項目 **C2 至 C4**)。

3 位於修訂項目 A 用地的現有社會服務大樓的樓齡接近 50 年，不足以應付北角地區對社會服務設施與日俱增的需求。Island Evangelical Community Church (IECC)與修訂項目 A 用地的擁有人北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會合作進行重建。二零二一年九月，IECC 向城規會提交建議書及技術評估，提出把現有大樓重建為高層的社會服務大樓，以增加及改善為社區提供的社會服務，以及把位於渣華道 633 號的 IECC 遷往修訂項目 A 用地，有關用地的地積比率不多於 15 倍，建築物高度不超過主水平基準上 110 米¹。勞工及福利局(勞福局)和民政及青年事務局(民青局)原則上支持有關建議。修訂項目 A 的建築物高度限制修訂旨在落實重建建議，而修訂項目 B 及 C1 至 C4 的目的是推展城規會轄下都會規劃小組委員會(小組委員會)在二零一一年至二零二一年期間檢討「綜合發展區」用地時所作的決定，為京華道和油街已落成的商業及綜合發展項目²所涉的各幅用地進行改劃，以反映已發展的狀況。

4. 分區計劃大綱草圖的《註釋》已因應上述修訂和改劃用途地帶作出相應修訂，以及根據《法定圖則註釋總表》最新版本作出技術修訂。分區計劃大綱草圖的《說明書》亦已作出相應修訂，以反映城規會就圖則上各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的。

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，城規會共收到 **34 份**有效的申述。城規會在二零二三年六月九日公布申述的內容以供查閱，並徵詢意見，其間收到三份就申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二三年十月二十日的會議上考慮了有關的申述及意見。

¹ 在該幢大樓內將會提供的服務包括現有的社會服務和社區中心，以及新增的社會服務，例如綜合青少年服務、綜合家庭服務、護理照顧者支援服務、弱勢社羣和少數族裔支援服務等。除上述的服務外，亦有一層會用作宗教會堂。

² 已落成的發展項目分別為京華道 18 號、港島海逸君綽酒店和維港頌。

表示支持的申述(33份)

6. 城規會收到 33 份由個別人士(**R1** 至 **R33**)提交表示支持修訂項目 A 的申述，所提出的主要理由／意見是(i)位於修訂項目 A 用地的現有大樓殘舊老化，應予重建；(ii)擬議重建項目可在方便的地點為社區提供更多社會服務；(iii)擬議重建項目的高度與附近公營房屋發展項目的高度相若；(iv)項目倡議人 IECC、北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會服務社區已有一段長時間；以及(v)北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會將獲分配的樓面面積等同或不少於現有樓面面積。

表示反對的申述(一份)

7. 城規會收到一份由個別人士(**R34**)提交表示反對修訂項目 A 和 C2 的申述，當中就修訂項目 A 提出的主要理由／意見是(i)考慮到社區服務不足，提供土地和大量樓面面積作宗教用途的做法既欠缺理據支持，亦不可接受；(ii)認為這個由 IECC、北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會訂定的重建建議實際上是把寶貴的「政府、機構或社區」用地贈予教會，而且不徵收地價的做法也無理據支持；(iii)擬議重建項目的地積比率過高，會對交通、空氣流通和自然光方面造成負面影響；以及(iv)許多由擬議重建項目提供的服務將由納稅人及／或慈善團體資助，這其實是對宗教團體的補貼。就修訂項目 C2(將一幅用地改劃為「休憩用地」地帶)所提出的主要理由是朝向油街的部分是用作緊急車輛通道，而並非真正的休憩用地。

就申述提出的意見(三份)

8. 就申述提出的三份意見由 IECC(**C2**)及兩名個別人士(**C1** 和 **C3**(亦為申述人 **R34**))提交。**C1** 支持修訂項目 A，**C2** 對 **R34** 作出回應，而 **C3** 則提出進一步意見。**C2** 的主要意見是(i)IECC 會自資落實擬議重建項目，日後並會聯同現有的承批人北角區街坊福利事務促進會和香港東區婦女福利會成為私人協約批地的承批人；(ii)IECC 具有向社會上的邊緣社羣提供社會服務的經驗；以及(iii)已進行多項技術評估，證明擬議重建項目不會在交通、視覺、空氣流通及基礎設施容量方面造成無法克服的問題。**C3** 的意見是社區內的現有服務使用者對於要接受特定宗教團體「幫助」有所保留，卻不懂得反對。

城規會的決定

9. 城規會在考慮有關申述和意見後，備悉 **R1 至 R33** 表示支持的意見，並決定不接納 **R34**，認為不應順應這申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下—

修訂項目 A

(a) 考慮到該區的規劃情況，加上相關的技術評估已確定擬議發展不會在交通、視覺、空氣流通及環境等方面造成無法克服的影響，把有關用地的建築物高度限制由8層修訂為主水平基準上110米的做法屬恰當。擬議的重建項目將加強並增設多項政府、機構及社區設施，為社區提供服務，並獲得勞福局和民青局支持；以及

修訂項目 B

(b) 將有關用地由「綜合發展區」地帶、「政府、機構或社區」地帶和顯示為「道路」的地方改劃為「休憩用地」地帶，以配合現有公眾休憩用地的撥地界線的做法屬恰當。修訂項目C2目前有小部分範圍是緊急車輛通道，但該部分用地仍屬休憩用地發展項目不可或缺的組成部分並會開放予公眾享用。

10. 城規會亦同意修訂分區計劃大綱草圖的《說明書》，以清楚述明進行擬議重建項目後修訂項目 A 的預定社會服務和宗教用途。

重建現有社會服務大樓建議的最新情況(修訂項目 A)

11. 二零二四年二月四日，IECC 在舉行主日崇拜時宣布覓得位於北角英皇道 413 至 423 號的物業(即新光戲院用地的地下至 6 樓)，作為 IECC 日後在香港的永久會址，而此事亦有在 IECC 的網頁³公布。就此，當局要求 IECC、北角區街坊福利事務促進會及香港東區婦女福利會交代渣華道 210 號(即修訂項目 A 用地)重建建議的最新情況。其後，IECC 確認收購新光戲院的處所，而北角區街坊福利事務促進會及香港東區婦女福利會表達他們有意繼續探討重建計劃，在其用地擴展服務，以應付社會需要。

12. 有見及此，即使 IECC 不會落實用地的擬議重建項目，但由於修訂項目 A 涉及放寬「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制，

³ <https://boldfaith.islandecc.hk/>

仍然有助充分發揮用地的發展潛力，以提供更多社區及社會福利設施，並有利北角區街坊福利事務促進會及香港東區婦女福利會日後推行重建計劃。當有新的重建建議時，當局將適當地徵詢相關政策局/部門(包括勞福局和民青局)的意見。

13. 二零二四年二月十六日，城規會獲悉上文第 11 段所述最新發展情況，並維持其意見，認為分區計劃大綱草圖適合呈交行政長官會同行政會議核准。城規會亦同意對《說明書》作出相應修訂，而該《說明書》並不構成分區計劃大綱草圖的一部分。

建議的影響

14. 核准《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27A》一事本身對公務員沒有影響。修訂項目 B 及 C1 至 C4 屬輕微的修訂，主要是反映現有用途及已發展的狀況，因此，這些修訂所造成的影響微不足道。

15. 關於經濟方面的影響，修訂項目 A 有利重建用地內的現有大樓，以便更善用稀有的土地資源，並在項目完成後提供更多政府、機構或社區樓面面積，滿足市民對社區及社會服務的需求。

16. 關於財政方面的影響，重建項目的建設費用、日後的管理和保養費用及經常費用將由項目倡議人(例如非政府組織/慈善團體)或地段業權人承擔。為推展有關建議，項目倡議人或地段業權人或須申請換地或契約修訂。對地價的影響於現階段未能確定，須視乎相關政策局(包括民青局和勞福局)最終會否給予政策支持，以及現行政策而定。

17. 就環境方面的影響，只要採取適當的緩解措施，預計重建項目不會對環境造成無法克服的影響。用地內的重建項目將根據《香港規劃標準與準則》關於環保一章所制定的環境指引和準則進行規劃、設計、施工和予以落實。

18. 就可持續發展方面的影響，用地的重建項目有助更善用土地資源，以應付社區需要。重建項目可能會對當區的環境造成潛在影響，相關各方應落實適當的緩解措施，以減輕對環境可能造成的影響。

19. 關於家庭方面的影響，放寬建築物高度限制將可在用地的重建項目內提供更多社區及社會服務。若然重建項目能夠落實，將有助應付各個家庭對這類服務的需要。增設的社區及社會服務可創造新的就

業機會，有助改善部分家庭的財政能力。

20. 關於性別議題方面的影響，放寬建築物高度限制將可在用地的重建項目內提供更多社區及社會服務。若然重建項目能夠落實，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，有關建議應有助減輕照顧者的負擔，讓他們可投身工作。

公眾諮詢

21. 在把分區計劃大綱圖的擬議修訂提交小組委員會考慮前，IECC 於二零二二年五月二十四日就重建社會服務大樓建議一事諮詢東區區議會轄下的規劃工程及房屋事務委員會。有關的重建建議獲規劃工程及房屋事務委員會支持，他們認為無須動用政府資源便能在北角興建一幢社會服務大樓，令東區居民受惠。

22. 在分區計劃大綱草圖的法定展示期內，城規會邀請東區區議員就有關修訂項目向城規會提交書面意見。城規會並無收到東區區議員所提出的申述或意見。

宣傳安排

23. 《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/28》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
A-I
A-II 24. 《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/28》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

25. 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

《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/28》

附件 A 《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/28》

附錄 I : 《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/28》
的《註釋》

附錄 II : 《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/28》
的《說明書》

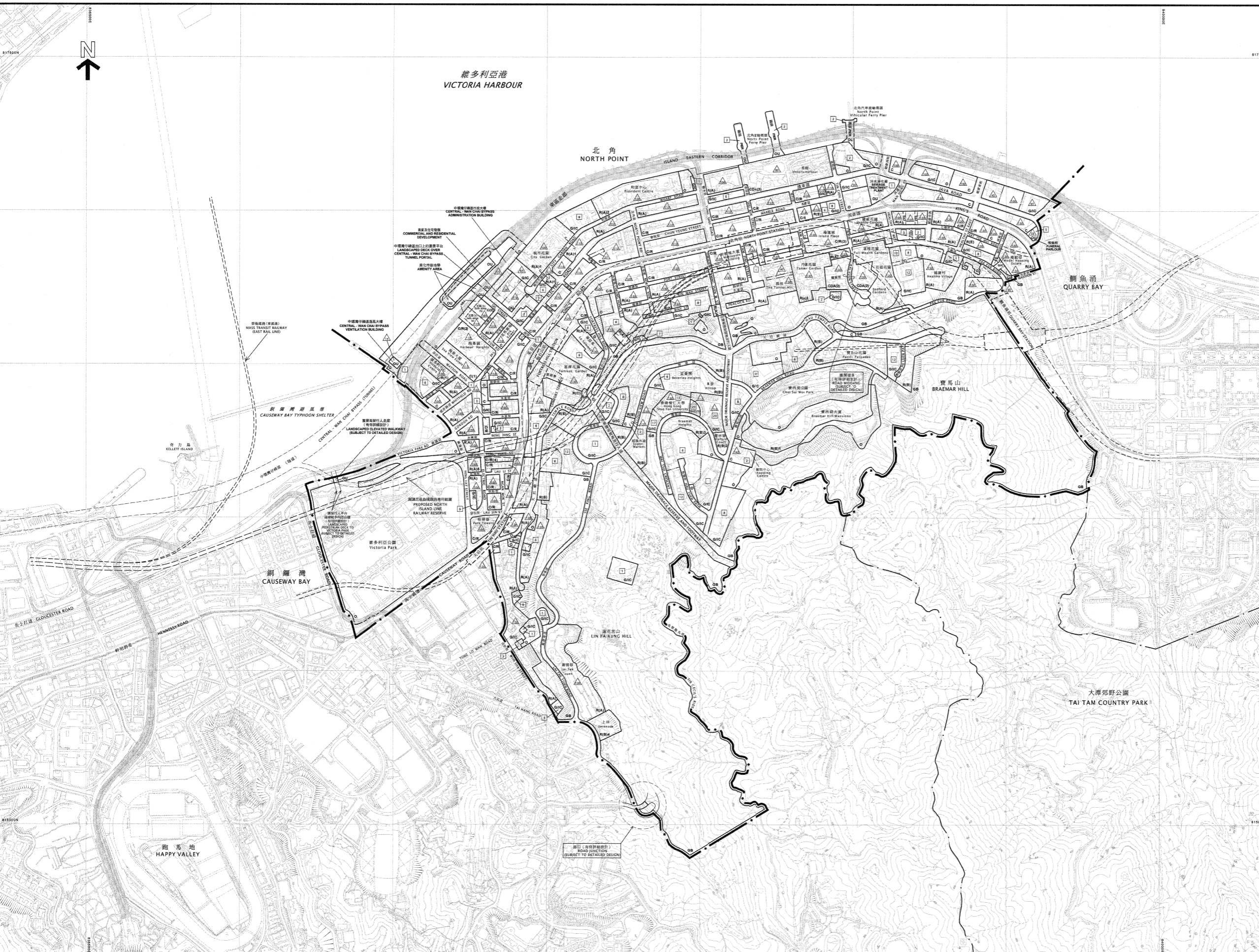
圖例 NOTATION

ZONES	地帶
COMMERCIAL	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	綜合發展區
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	住宅 (戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	政府、機構或社區
OPEN SPACE	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	其他指定用途
GREEN BELT	綠化地帶
COMMUNICATIONS	交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	高架道路
RAILWAY RESERVE	鐵路專用範圍
MISCELLANEOUS	其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK	郊野公園界線
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 (在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT (IN NUMBER OF STOREYS)	最高建築物層數 (層數數目)
NON-BUILDING AREA	非建築用地

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	百分比 %	
COMMERCIAL	5.26	1.90	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	4.46	1.61	綜合發展區
COMMERCIAL / RESIDENTIAL	19.25	6.93	商業 / 住宅
RESIDENTIAL (GROUP A)	31.87	11.55	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	15.11	5.46	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	0.80	0.29	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP E)	0.43	0.16	住宅 (戊類)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	27.41	9.90	政府、機構或社區
OPEN SPACE	34.99	12.64	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	4.33	1.56	其他指定用途
GREEN BELT	87.88	31.74	綠化地帶
MAJOR ROAD ETC.	44.98	16.24	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	276.87	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



香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的北角 (港島規劃區第 8 區) 分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HONG KONG PLANNING AREA No. 8 - NORTH POINT - OUTLINE ZONING PLAN

行政長官會同行政會議於 2024 年 4 月 9 日 根據城市
 規劃條例第 9 (1) (a) 條核准的圖則
 APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER
 SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
 9 APRIL 2024

Ms Carman KONG 江嘉敏女士
 CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

規劃署遵照城市規劃委員會指示編備
 PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
 THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
 PLAN No. **S/H8/28**



港島規劃區第 8 區北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/28

(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、道路路線和鐵路／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／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 8 區

北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/28

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區(2)	3
綜合發展區(3)	6
商業／住宅	9
住宅(甲類)	12
住宅(乙類)	17
住宅(丙類)	19
住宅(戊類)	21
政府、機構或社區	26
休憩用地	28
其他指定用途	29
綠化地帶	36

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 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 資訊科技及電訊業 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	播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 醫院 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 住宿機構

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」、「商業(1)」及「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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目及／或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「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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 109 120 平方米。
- (3) 在指定為「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，不得引致支區(a)的整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 30 635 平方米及支區(b)的整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 41 341 平方米。
- (4) 為施行上文第(2)及(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(1)段所述的建築物高度限制和第(2)及(3)段所述的總樓面面積限制。
- (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，考慮略為放寬圖則上所訂的非建築用地限制。

綜合發展區(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
	商營浴室／按摩院
	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)
	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)
	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
	公用事業設施裝置
	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
	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，主要是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途。由於區內道路未達標準，位於此地帶內的土地受到交通上的限制，故此在該區發展及／或重建時，須提出及實施適當的交通及道路改善措施。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。

(請看下頁)

綜合發展區(2)(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(2)」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、分層單位總數和分層單位大小(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／擬改善的任何道路的路線、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(2)(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) 在指定為「綜合發展區(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，必須實施有關的交通及道路改善措施，以紓緩該發展／重建計劃對交通所帶來的影響；整個發展及／或重建計劃的最高地積比率不得超過 8 倍，其最高建築物高度則不得超過圖則就該塊土地不同部分所訂的規定如下：
- (a) 就繼園街東面範圍而言，最高建築物高度為主水平基準上 120 米；以及
- (b) 就繼園街西面範圍而言，最高建築物高度為主水平基準上 130 米。
- (4) 為施行上文第(3)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如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，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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及地積比率限制。

綜合發展區(3)

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／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)
	酒店
	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
	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(3)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要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、政府、機構或社區用途和其他配套設施。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(3)」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、分層單位總數和分層單位大小(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／擬改善的任何道路的路線、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(3)(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、該塊用地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊用地的特色、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設施的類別。
- (3) 在指定為「綜合發展區(3)」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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 53 680 平方米，以及最大非住用總樓面面積超過 29 995 平方米(其中不少於 5 155 平方米的總樓面面積必須用作提供政府、機構或社區設施)；亦不得引致其最大上蓋面積超過 60%(地庫除外)，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則所訂的高度。此外，必須闢設不少於 12 680 平方米的公眾休憩用地，當中包括闊 20 米的海濱長廊，而附屬停車位和公共旅遊車停車場則須設於地庫。
- (4) 為施行上文第(3)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如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，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (5) 為施行上文第(3)段而計算最大非住用總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共車輛總站及公共旅遊車停車場的樓面空間，均應計算在內。
- (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)段所述的上蓋面積及／或建築物高度限制。

商業／住宅

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 食肆(未另有列明者) 展覽或會議廳 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 酒店 屋宇 圖書館 場外投注站 辦公室 娛樂場所 私人會所 政府診所 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、商業樓宇或現有樓宇特別設計的非住宅部分 [◎]) 商店及服務行業(未另有列明者) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	播音室、電視製作室及／或電影製作室 商營浴室／按摩院 食肆(只限熟食中心) 教育機構 政府垃圾收集站 醫院 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 街市(只限小販中心) 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 公廁設施 公共車輛總站或車站 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(只限汽車陳列室，以及印刷、出版及有關行業) 訓練中心

[◎] 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，主要作商業及／或住宅發展。商業、住宅及商住混合用途為經常准許的用途。

(請看下頁)

商業／住宅(續)

備註

- (1) 在指定為「商業／住宅」及「商業／住宅」支區的土地範圍內，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「商業／住宅(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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 32 531 平方米，而最大非住用總樓面面積則不得超過 13 503 平方米，其中不少於 577 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施(包括一個面積不少於 47 平方米的公廁)。另外，須提供一塊與屈臣道路面同一水平而面積不少於 1 080 平方米的公眾休憩用地，其中 275 平方米可有上蓋。
- (3) 在指定為「商業／住宅(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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 72 600 平方米，而最大非住用總樓面面積則不得超過 45 375 平方米，其中不少於 3 150 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。另外，須提供一塊與福蔭道路面同一水平而面積不少於 2 600 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 在指定為「商業／住宅(3)」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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 59 310 平方米，而最大非住用總樓面面積則不得超過 58 030 平方米。此外，不少於 2 011 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施，而其中不少於 484 平方米的總樓面面積須用作提供垃圾收集站。另外，須提供一塊與英皇道路面同一水平而面積不少於 625 平方米的公眾休憩用地。

(請看下頁)

商業／住宅(續)

備註(續)

- (5) 在指定為「商業／住宅(4)」的土地範圍內，須沿清風街南面劃設一塊闊 1.5 米的非建築用地。
- (6) 為施行上文第(2)至(4)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如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，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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)所述的建築物高度限制及第(2)至(4)段所述的總樓面面積限制。
- (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，考慮略為放寬上文第(5)段所訂的非建築用地限制。

住宅(甲類)

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
----------------	--

適用於「住宅(甲類)」地帶和「住宅(甲類)」地帶的支區
(「住宅(甲類)4」除外)

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)

適用於「住宅(甲類)」地帶和「住宅(甲類)」地帶的支區
(「住宅(甲類)4」除外)(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。除了在「住宅(甲類)4」地帶的範圍內，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。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

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

只適用於「住宅(甲類)4」

分層住宅	教育機構
政府用途(未另有列明者)	酒店
屋宇	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)
政府診所	私人會所
住宿機構	公用事業設施裝置
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	宗教機構
社會福利設施	學校(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	訓練中心

規劃意向

此支區的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。由於此支區受到交通上的限制，可能引起交通流通問題的用途均不獲許可。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)」及「住宅(甲類)」各支區的土地範圍內，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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 219 160 平方米，而最大非住用總樓面面積則不得超過 35 574 平方米。另外，須提供一塊與城市花園道路面同一水平而面積不少於 5 420 平方米的公眾休憩用地。
- (3) 在指定為「住宅(甲類)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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 156 000 平方米，而最大非住用總樓面面積則不得超過 19 500 平方米，其中不少於 1 330 平方米的總樓面面積須用作提供政府、機構或社區設施。另外，須提供一塊與和富道路面同一水平而面積不少於 5 200 平方米的公眾休憩用地(包括一條 5 米闊的海濱長廊)。
- (4) 在指定為「住宅(甲類)3」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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 62 820 平方米，而最大非住用總樓面面積則不得超過 2 740 平方米。另外，須提供一塊面積不少於 4 248 平方米的公眾休憩用地，其中 920 平方米須與丹拿道路面同一水平。
- (5) 在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，須沿清風街南面劃設一塊闊 1.5 米的非建築用地。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (6) 為施行上文第(2)至(4)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如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，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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)段所述的建築物高度限制及第(2)至(4)段所述的總樓面面積限制。
- (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，考慮略為放寬圖則及／或上文第(5)段所訂的非建築用地限制。

住宅(乙類)

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
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 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) 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，主要是作中等密度的住宅發展；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) 在指定為「住宅(乙類)」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／或重建計劃的最高地積比率超過 5 倍及最高建築物高度連開敞式停車間在內超過 30 層，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(乙類)」地帶的支區內，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及最高建築物高度超過下列其所屬支區的規定：

支區

規限

住宅(乙類)1	最大總樓面面積為 120 774 平方米，最高建築物高度連開敞式停車間在內為 30 層
住宅(乙類)2	最大總樓面面積為 9 775 平方米，最高建築物高度連開敞式停車間在內為 20 層
住宅(乙類)3	最大總樓面面積為 13 150.75 平方米，最高建築物高度連開敞式停車間在內為 20 層
住宅(乙類)4	最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為主水平基準上 213 米

- (3) 為施行上文第(1)及(2)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如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，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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、總樓面面積和建築物高度限制。

住宅(丙類)

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
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 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) 加油站 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 住宿機構 學校 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，主要是作低密度的住宅發展；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(丙類)(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／或重建計劃的的最高地積比率超過以下就各類地盤所設定的規限，或高出現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準，以及不得引致其最高建築物高度連開敞式停車間在內超過 20 層：

<u>地盤類別</u>	<u>規限</u>
甲類地盤	最高地積比率為 3.3 倍
乙類地盤	最高地積比率為 3.75 倍

(甲類及乙類地盤的定義須以《建築物條例》為依據。)

- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如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，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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)段所述的地積比率和建築物高度限制。

住宅(戊類)

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

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]以外的建築物

救護站	商營浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	醫院
	酒店
	屋宇
	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)
	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(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
	住宿機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]
以外的建築物(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)
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
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
社會福利設施
訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(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：適用於現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]

救護站	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	裝卸站、特別設計的獨立物流中心)
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)	康體文娛場所(未另有列明者)
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)	私人會所
公廁設施	商店及服務行業(未另有列明者)
公共車輛總站或車站	(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)
公用事業設施裝置	汽車修理工場
公眾停車場(貨櫃車除外)	批發行業
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	
研究所、設計及發展中心	
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)	

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

附表 II：適用於現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@](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)

- [@] 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。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

備註

- (1) 在指定為「住宅(戊類)」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) 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

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 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 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 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 碼頭 康體文娛場所 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 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業	動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 懲教機構 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 度假營 酒店 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) 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 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(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業(未另有列明者) 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地或(在適當情況下)鄰近地區居民的需要；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」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(以樓層數目及／或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「政府、機構或社區(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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目及／或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。
- (3) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關的最大樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內，但慧翠道於香港樹仁大學宿舍文康大樓以東的一塊用地除外。
- (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，考慮略為放寬圖則上所訂的非建築用地限制。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 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 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「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，是提供主要的路旁美化市容地帶及其他的園景緩衝區。

只適用於「中環灣仔繞道行政大樓」

公路行政大樓	政府用途 公用事業設施裝置
--------	------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是預留土地設置中環灣仔繞道行政大樓。

備註

- (1) 任何新發展或重建計劃的外部設計，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(包括構築物)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(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。
- (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 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「中環灣仔繞道出口上的園景平台」

園景平台	政府用途 公用事業設施裝置
------	------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是預留土地在中環灣仔繞道出口上設置園景平台。

只適用於「中環灣仔繞道通風大樓」

公路通風大樓	政府用途 公用事業設施裝置
--------	------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是預留土地設置中環灣仔繞道通風大樓。

備註

- (1) 任何新發展或重建計劃的外部設計，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(包括構築物)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(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。
- (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 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
----------------	--

只適用於「園景高架行人走廊」

園景高架行人走廊
政府用途

公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供園景高架行人走廊以連接維多利亞公園及海濱。

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
商店及服務行業(未另有列明者)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為在海港範圍提供海事服務的政府或公眾碼頭，預留土地。

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「碼頭」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超過東區走廊橋樑拱腹的高度及圖則上所指定的限制(以樓層數目計算)，或超過現有建築物的高度；兩者中以數目較大者為準。
- (2) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「殯儀館」

殯儀館	政府用途 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，主要是提供殯儀館，以配合公眾的需要。

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「殯儀館」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(以樓層數目及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) 為施行上文第(1)段而計算有關的最大樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。

只適用於「污水處理廠」

污水處理／隔篩廠 泵房	政府用途(未另有列明者) 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，主要是提供污水處理／隔篩廠及泵房，以配合公眾的需要。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「污水處理廠」(續)

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「污水處理廠」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)段而計算有關的最大樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「商業及住宅發展」

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	政府垃圾收集站
食肆	機構用途(未另有列明者)
教育機構	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
展覽或會議廳	其他構築物(入口除外)
分層住宅	加油站
政府用途(未另有列明者)	學校(未另有列明者)
酒店	商店及服務行業(只限汽車陳列室)
屋宇	
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)	
宗教機構	
住宿機構	
可循環再造物料回收中心	
學校(只限設於特別設計的獨立校舍、商業樓宇或住宅樓宇的非住宅部分)	
商店及服務行業(未另有列明者)	
社會福利設施	
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「商業及住宅發展」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度商業及住宅發展。

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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 70 200 平方米，其中酒店的總樓面面積不得少於 30 000 平方米，而辦公室的總樓面面積不得超過 18 180 平方米；以及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) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如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，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的總樓面面積及建築物高度限制。

綠化地帶

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
農業用途 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 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 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 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 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。

港島規劃區第 8 區

北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/28

說明書

港島規劃區第 8 區

北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/28

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	3
4. 該圖的《註釋》	4
5. 規劃區	4
6. 人口	4
7. 建築物高度限制	5
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	7
8.2 綜合發展區(2)	8
8.3 綜合發展區(3)	9
8.4 商業／住宅	10
8.5 住宅(甲類)	11
8.6 住宅(乙類)	13
8.7 住宅(丙類)	13
8.8 住宅(戊類)	14
8.9 政府、機構或社區	14
8.10 休憩用地	16
8.11 其他指定用途	16
8.12 綠化地帶	17
9. 交通	17
10. 公用設施	18
11. 文化遺產	18
12. 規劃的實施	19

港島規劃區第 8 區

北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/28

(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《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/28》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 一九五六年六月二十九日，當時的總督會同行政局核准《北角分區發展大綱圖編號 LH8/15》。一九五六年七月六日，根據當時的《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 8 條，當局展示該核准圖。其後，為了反映不斷轉變的情況，圖則曾多次修訂。
- 2.2 一九八八年四月十九日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准北角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H8/4。一九八九年十月二十四日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/4 發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出五次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 二零零零年五月二十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准北角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H8/10。二零零零年六月二十七日，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/H8/10 發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出六次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 二零零三年四月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准北角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H8/17。二零零三年十二月九日，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/H8/17 發還城規會以作修訂。其後圖則曾修訂了一次，

即按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本修訂《註釋》的內容。

- 2.5 二零零五年二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准北角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H8/19。二零零六年十二月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/19》發還城規會修訂。
- 2.6 二零零七年四月十三日，前房屋及規劃地政局局長行使行政長官所賦予的權力，根據條例第 3(1)(a) 條指示城規會擴大北角分區計劃大綱圖的規劃區範圍，把供興建中環灣仔繞道的填海土地包括在內。其後，為了收納為各用途地帶訂定建築物高度限制，以及反映中環灣仔繞道和相關道路工程及設施的修訂，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 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(1)(a) 條，核准北角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H8/22。二零一零年二月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/22》發還城規會以作修訂。其後，圖則曾修訂了一次，以反映不斷轉變的情況。
- 2.8 二零一零年十一月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准北角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H8/24。二零一零年十二月十日，城規會根據條例第 9(5) 條，展示《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/24》，以供公眾查閱。
- 2.9 二零一二年十月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/24》發還城規會以作修訂。二零一二年十一月九日，該大綱圖發還修訂一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.10 二零一六年八月五日，城規會根據條例第 5 條，展示《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/25》，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，主要包括把位於渣華道、電照街及馬寶道交界的電照街遊樂場由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，以及加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」作為「住宅(戊類)」地帶附表 II 的第一欄用途。

- 2.11 二零一七年八月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准北角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H8/26。二零一七年八月二十五日，城規會根據條例第 9(5) 條，展示《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/26》，以供公眾查閱。
- 2.12 二零二三年一月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/26》發還城規會以作修訂。二零二三年一月二十日，該大綱圖發還修訂一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.13 二零二三年三月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/27》，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，主要包括修訂渣華道一塊用地的建築物高度限制；把位於京華道的一塊用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「商業(2)」地帶；把位於油街的一塊用地由「綜合發展區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「商業及住宅發展」地帶；以及其他地帶修訂，以反映現有用途及多幅用地的已建成情況。在為期兩個月的展示期內，城規會共接獲 34 份申述。二零二三年六月九日，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，城規會共收到 3 份意見。城規會在二零二三年十月二十日，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。
- 2.14 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，核准北角分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H8/28。二零二四年四月十九日，城規會根據條例第 9D(2) 條，展示《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/28》(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和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。因該圖是一小比例圖，所以進行詳細規劃及發展時，道路及鐵路路線和各個土地用途地帶的界線，可能須要略為調整。
- 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，以保存北角區的特色和景致和避免區內道路網負荷過重。

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》亦可從城規會的網站下載（網址為 <https://www.tpb.gov.hk/>）。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區（下稱「該區」）的界線在圖上以粗虛線顯示。該區的土地面積約 277 公頃，坐落港島北部。涵蓋範圍北起用於興建中環灣仔繞道的填海區和港島北岸的現有已建設區，南面沿林木茂盛的山坡上達金督馳馬徑，西接興發街／告士打道／浣紗街，東至民新街／渣華道／海裕街。
- 5.2 該區的發展混合着商業和住宅用途。大部分商住樓宇及公共屋邨坐落區內英皇道及渣華道兩旁。天后廟道以南近半山一帶，則混合着多層的住宅和學校。區內不同地點設有政府、機構或社區設施，以配合區內及鄰近地區居民的需要。
- 5.3 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。提出任何影響有關土地的發展建議時，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。
- 5.4 該區的西北部分已填海約 3.3 公頃，以提供必要的運輸基礎設施，即中環灣仔繞道及相關的連接道路，並重置受影響的設施。除了用作興建基礎設施所需土地外，因興建中環灣仔繞道所得的填海土地，主要會用作優化海濱。

6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為

164 350 人。該區的規劃人口預計約為 154 200 人。

7. 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佳의 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具有更高的透明度，當局對北角分區計劃大綱圖作出了檢討，以便加入適當的發展限制，包括在多個發展地帶的《註釋》內加入建築物高度限制，為未來的發展／重建計劃提供指引。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，以及為了保存該區的一些主要城市設計特色(例如由海旁起的梯級狀建築物高度輪廓)和更有效地監控該區的建築物高度輪廓，當局就該圖內的「商業」地帶、「商業／住宅」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(戊類)」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶施加了建築物高度限制。
- 7.2 建築物高度限制旨在保存從公眾瞭望點眺望山脊線的景觀，以及使沿海旁的建築物保持在較矮的高度，以維持城市設計指引研究所建議的梯級狀建築物高度概念。在定出高度限制時，當局已考慮區內情況、就該區通風情況所作的空氣流通專家評估的結果，以及確保在較大範圍內的建築群在視覺上與周圍環境和諧協調。該區的「商業」地帶、「商業／住宅」地帶、「住宅(甲類)」地帶及「住宅(戊類)」地帶大致共分為四個高度級別(主水平基準上 100 米、110 米、120 米及 130 米)，建築物的高度漸次由海旁向內陸及山腳一帶上升。擬議的建築物高度級別有助於保存山脊線的景觀，締造梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，同時亦可改善進風和通風的情況，減低該區的密封感，並加強該區與維港海濱的相互關係。
- 7.3 「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的特定建築物高度限制(以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)主要是用以反映現有發展的建築物高度。有關限制已收納在該圖內，為該區的高密度環境提供視覺調劑和緩衝空間。
- 7.4 當局已進行空氣流通專家評估，以審視該區發展用地的擬議建築物高度對行人水平的風環境可能造成的影響。當局在釐定該圖所顯示的建築物高度級別時，已顧及空氣流通專家評估的結果。為了對特定地點進行詳細評估以提出建議措施來改善通風，當局亦進行了一項名為「北角區空氣流通評估的

風洞測試」(下稱「風洞測試」)的顧問研究，為空氣流通作量化評估。一如風洞測試報告所指出，該區每年的盛行風主要是東風、北風和東北風。整體來說，該區東部和北部有較多盛行風吹入，所以通風情況會較佳。百福道和天后廟道一帶上坡地區的空气流通情況比位處平地的渣華道、電氣道和英皇道更佳，因為前者的建築物拾級沿上坡發展，建築物之間有寬敞的空間，而後者為發展較密集的地區。

- 7.5 空氣流通專家評估和風洞測試的結論是，該圖訂明的建築物高度限制，不會對整體的空氣流通情況帶來嚴重影響。現有的通風環境大致上可以維持，但少數已有發展計劃或既定發展的地區的通風情況將會稍為減弱，這主要是由於重建後的建築物發展布局所致。為了盡量減少阻礙空氣流通，當局鼓勵日後發展在設計上採取適當的措施，以期盡量減少任何潛在負面影響。有關措施包括降低平台高度、增加平台的滲透度、擴闊建築物之間間距、提供非建築用地以闢設氣道來改善通風，以及建築大樓和平台的坐向須配合盛行風的風向，盡量避免阻擋氣流（視乎何者適用而定）。
- 7.6 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，有關準則如下：
- (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) 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) 建築物之間保持距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
 - (e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別用地的發展限制，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，以及採用可改善城市景致和區內市容但不會構成負面景觀和視覺影響的創意建築物設計和規劃優點。
- 7.7 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所顯示及／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. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積 5.26 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。
- 8.1.2 此地帶涵蓋兩個分別位於雲景道及寶馬山道的主要購物中心，為天后廟道以南一帶的居民提供購物設施；至於坐落威非路道、電氣道和英皇道(琴行街以東)的數塊商業用地，則作零售商店及辦公室用途。位於城市花園道的城市花園酒店、坐落京華道的辦公室樓宇及酒店發展項目，即京華道 18 號及港島海逸君綽酒店，亦納入此地帶內。
- 8.1.3 雖然數塊位於英皇道／渣華道(近健康東街)的「商業」用地及屈臣道的一塊「商業(1)」用地，目前建有工業樓宇，這數塊土地已規劃作發展商業／辦公室樓宇。當局把這數塊用地納入此地帶的規劃意向，是鼓勵日後把這些用地重建作商業／辦公室用途。
- 8.1.4 「商業」、「商業(1)」及「商業(2)」地帶內的發展和重建計劃，最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)不得超過該圖所指定的限制。
- 8.1.5 屈臣道一塊「商業(1)」用地的發展或重建計劃，最大總樓面面積不得超過 109 120 平方米，以反映現有土地契約及《建築物(規劃)規例》所准許的最大總樓面面積。
- 8.1.6 京華道一塊「商業(2)」用地的發展或重建計劃，在支區(a)的最大總樓面面積不得超過 30 635 平方米，在支區(b)的最大總樓面面積則不得超過 41 341 平方米，以反映現有發展。此外，在該用地的北面及西面界線分別訂明了闊 15 米及 10 米的非建築用地，以作為與東區走廊之間的緩衝及通往海濱長廊的公眾園景行人道。

- 8.1.7 為了提供彈性讓發展／重建計劃能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述的總樓面面積及建築物高度限制。城規會會按個別發展／重建計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 8.1.8 在特殊情況下，城規會可透過規劃許可審批制度，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；城規會會按每項計劃的個別情況作出考慮。

8.2 綜合發展區(2)：總面積 1.53 公頃

- 8.2.1 「綜合發展區(2)」地帶涵蓋以繼園街為通道的住宅用地。「綜合發展區(2)」地帶內的發展，必須提交總綱發展藍圖予城規會批准。由於此地帶因現有區內道路未達標準而受到交通上的限制，故此只有在進行所需的交通／道路改善工程(包括擴闊道路和提供行人設施)，以應付因重建計劃而可能增加的車輛流量及人流後，此地帶的發展或重建計劃才可獲得批准。為改善此地帶的交通情況和確保行人的安全，當局鼓勵在有關用地進行綜合發展，以便更改道路路線和提供行人設施，使之符合現行的標準。此地帶內的發展／重建，必須實施有關的交通及道路改善措施，而整個發展／重建計劃的最高地積比率不得超過 8 倍。此地帶內的發展及重建計劃受到兩個級別的建築物高度限制。位於繼園街東面和西面的土地，最高建築物高度分別不得超過主水平基準上 120 米及 130 米。
- 8.2.2 在「綜合發展區(2)」地帶內最少有三塊主要的發展用地或建築物平台。這些用地可能由不同人士擁有。為免妨礙一些已被收購的私人地段作合併重建的計劃，未來在「綜合發展區(2)」地帶內的重建計劃可分階段落實。然而，發展者須按比例分配不同階段重建計劃的發展潛力，使較早階段落實的重建計劃不會侵佔較後階段的重建計劃的發展潛力。
- 8.2.3 如發展計劃的整體總樓面面積超過 100 000 平方米，申請人在提交總綱發展藍圖予城規會考慮時，須提交空氣影響評估及其他相關的技術評估，以解決發展計劃可能產生的影響。此外，申請人亦須解決交通方面的問題，以及證明可改善繼園街的道路情況，使該道路可應付重建時最高地積比率達 8 倍的發展密度。除非獲政府批准，否則現時較高的一段繼園街必須改善至符合《運輸規劃及設計手冊》所載的標準，

即行車道須闊 7.3 米，而道路每邊須設有 2.75 闊的行人路。雖然該圖顯示了較高的一段繼園街在道路改善／擴闊後的路線，但有關路線只屬暫定性質，仍須經詳細設計（包括路線、斜度、闊度及曲度）才可確定。申請人亦可在總綱發展藍圖中建議另外的道路路線，但申請人必須證明有關路線可適當地解決因重建計劃所引起的交通問題，而有關路線亦須獲得政府批准。此外，繼園街在改善後除可繼續作為區內的公用道路外，亦可作為毗鄰的百福花園的緊急通道。

- 8.2.4 為便改善繼園街及提供彈性讓發展／重建項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可制度，考慮略為放寬地積比率及建築物高度限制。城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

8.3 綜合發展區(3)：總面積 2.92 公頃

- 8.3.1 「綜合發展區(3)」地帶涵蓋前北角邨用地的主要部分。此地帶的規劃意向，主要是把涵蓋範圍綜合重建作住宅及／或商業用途，並提供休憩用地、政府、機構或社區用途和其他配套設施。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。
- 8.3.2 該用地的最大住用總樓面面積限為 53 680 平方米，最大非住用總樓面面積限為 29 995 平方米（其中不少於 5 155 平方米的總樓面面積必須用作提供政府、機構或社區設施），最大上蓋面積限為 60%（地庫除外），最高建築物高度則限為主水平基準上 80 米。此外，必須闢設不少於 12 680 平方米的公眾休憩用地，當中包括闊 20 米的海濱長廊。由於該用地受到各項發展限制，包括毗鄰東區走廊所產生的嚴重噪音影響和空氣污染，以及現有基礎設施如區內道路網及排水和污水設施的容量有限，故此在發展該用地時須進行綜合規劃，以顧及這些因素。把該用地指定為「綜合發展區(3)」地帶能達致此目標。
- 8.3.3 如擬在「綜合發展區(3)」用地內進行發展，必須先擬備一份總綱發展藍圖，呈交城規會核准。在所提交的總綱發展藍圖中，未來發展必須與就「綜合發展區(3)」用地所擬備的規劃大綱所列出的規定相符。

8.4 商業／住宅：總面積 19.25 公頃

- 8.4.1 此地帶的規劃意向，主要作商業及／或住宅發展。商業、住宅及商住混合用途為經常准許的用途。
- 8.4.2 此地帶由商店、酒樓餐廳、銀行、辦公室及住宅樓宇混合組成。沿英皇道、電氣道南面、渣華道南面，以及堡壘街以北一帶的已建設區，大部分已劃作此用途，以反映現有發展的一般情況。
- 8.4.3 英皇道的交通十分繁忙，沿英皇道一帶的發展會面對嚴重的交通噪音影響。因此，在英皇道興建住宅樓宇，便須考慮採取噪音紓緩措施。間接的噪音紓緩措施，如裝設冷氣系統及隔音設備，應視為最後的解決辦法。
- 8.4.4 三塊涵蓋屈臣道維多利中心、福蔭道海峰園及康宏匯，以及電照街港運城及港運大廈的綜合發展的土地，已分別劃為「商業／住宅(1)」、「商業／住宅(2)」及「商業／住宅(3)」地帶。各支區的最大住用總樓面面積及最大非住用總樓面面積的規定，以及有關政府、機構或社區設施及公眾休憩用地的要求已載於《註釋》內，以反映現有發展的情況。在「商業／住宅(2)」地帶內的建築物，在重建時應從電氣道向後移，同時後移幅度不應少於現有建築物，以確保這個擠逼的地區會有足夠空間。這三塊土地原先劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶，並規定最高住用地積比率為 6 倍。該規定是因應北角區的交通及基礎設施的容量／限制，以及現有及擬議提供的政府、機構及社區設施而制訂的。《註釋》中現時就這些土地所訂定的總樓面面積限制／要求，則是為了反映現有發展的情況。此外，有關的規劃意向亦限制現有的住宅樓宇只能作住宅用途，以及現有的商業樓宇或商業／住宅樓宇的非住用部分只能作商業用途。
- 8.4.5 「商業／住宅」、「商業／住宅(1)」、「商業／住宅(2)」及「商業／住宅(3)」地帶內的發展和重建計劃，最高建築物高度不得超過該圖所指定的限制，即主水平基準上 100 米、110 米及 120 米。
- 8.4.6 根據空氣流通評估的風洞測試研究結果，有兩個地區的通風情況較差，一個以電氣道、英皇道、北角道和福元街為界，另一個以電氣道、英皇道、蜆殼街和留

仙街為界。為了改善這個情況，當局十分鼓勵日後發展在設計上採取適當的措施，包括降低平台高度、增加平台的滲透度、擴闊建築物之間的間距，以及建築大樓的坐向須配合盛行風的風向。

- 8.4.7 具體的建議是，在考慮地盤水平後，在皇都戲院用地內劃設一塊東西向、闊 10 米的狹長土地以限制其最高建築物高度為主水平基準上 27 米，以改善通風。此外，在該圖上指定為「商業／住宅(4)」的土地範圍內，沿清風街南面劃設一塊闊 1.5 米的非建築用地，藉以在重建時改善空氣滲透度、街道景觀和環境。在特殊情況下，城規會可透過規劃許可審批制度，就發展或重建計劃，考慮略為放寬指定為「商業／住宅(4)」地帶的土地的非建築用地限制；城規會會按每項計劃的個別情況作出考慮。
- 8.4.8 為了提供彈性讓發展／重建項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬總樓面面積／建築物高度限制；城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

8.5 住宅(甲類)：總面積 31.97 公頃

- 8.5.1 「住宅(甲類)」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，但當中的「住宅(甲類)4」地帶除外。此地帶建有公共屋邨(如健康邨和勵德邨)及若干私人住宅樓宇。
- 8.5.2 城市花園、和富中心及丹拿花園分別劃為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」地帶。在這些支區內的發展的最大住用及非住用總樓面面積的規定已載於《註釋》內。有關公眾休憩用地及／或政府、機構或社區設施的要求亦載於《註釋》內。這些土地原本劃為「其他指定用途」註明「綜合重建區」地帶，而最高住用地積比率則限定為 6 倍。現時就「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」地帶所訂定的總樓面面積規定／要求，是為了反映現時的發展。
- 8.5.3 「住宅(甲類)4」地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。由於此地帶位於陡峭而狹窄的私家街道明園西街盡頭，故此可能引起交通流通問題的用途，不會獲得批准。

- 8.5.4 「住宅(甲類)」地帶內的發展和重建計劃，最高建築物高度不得超過該圖所指定的限制，即主水平基準上 100 米、110 米、120 米及 130 米。為了提供彈性讓發展／重建項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬總樓面面積／建築物高度限制；城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。
- 8.5.5 根據空氣流通評估的風洞測試研究結果，把模範邨用地內一塊闊 10 米的狹長土地指定作非建築用地，以提供一條連接海澤街休憩用地和七姊妹道的東西向露天通道，藉以改善通風。同時，把介乎寶石樓、怡景大廈及慧雲峰之間兩塊約闊 8 米的狹長政府土地(現有露天通道)指定作非建築用地，以保留現時南北向的露天通道，保持空氣流通。
- 8.5.6 空氣流通評估的風洞測試研究結果亦指出，錦屏街、明園西街、堡壘街和建華街一帶的盛行東風受到南北向發展所影響，阻礙空氣流通，特別是明園西街和錦屏街一帶的發展。為了改善上述情況和提供一條東西向的通風道，當局十分鼓勵日後發展在設計上採取適當的措施，包括降低平台高度、增加平台的滲透度、擴闊建築物之間的間距，以及建築大樓的坐向須配合盛行風的風向。具體的建議是，在考慮地盤水平後，在丹拿山長者房屋「雋悅」用地內劃設一塊東西向、闊 8 米的狹長土地以限制其最高建築物高度為主水平基準上 40 米，以改善通風。
- 8.5.7 此外，在指定為「住宅(甲類)5」的土地範圍內，沿清風街南面劃設一塊闊 1.5 米的非建築用地，藉以在重建時改善空氣滲透度、街道景觀和環境。
- 8.5.8 當局已就位於渣華道、電照街和馬寶道交界處的「住宅(甲類)」用地進行空氣流通專家評估(二零一六年)。結果發現，藉設計方面的措施，包括斜角設計和從用地界線後移，並在地面第一層預留空間，可加強街道之間的氣流和緩減有關發展對附近地區的通風可能造成的影響。這些措施會納入為規劃大綱的要求，予以落實。如項目倡議人擬更改這些措施，應進行量化空氣流通評估，以確證不會對附近位於行人水平範圍的空氣流通造成不可接受的影響。
- 8.5.9 在特殊情況下，城規會可透過規劃許可審批制度，就發展或重建計劃，考慮略為放寬圖則及／或《註釋》中就所指定土地而訂的非建築用地限制；城規會會按每項計劃的個別情況作出考慮。

8.6 住宅(乙類)：總面積 15.11 公頃

- 8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；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。此地帶包括天后廟道、寶馬山道、雲景道及大坑道一帶的住宅發展。
- 8.6.2 在「住宅(乙類)」地帶內，建築物發展的最高地積比率限為 5 倍、最高建築物高度連開敞式停車間在內限為 30 層，或現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- 8.6.3 四塊「住宅(乙類)」用地包括賽西湖大廈、豐林閣、Braemar Heights 及上林分別劃為「住宅(乙類)1」、「住宅(乙類)2」、「住宅(乙類)3」和「住宅(乙類)4」地帶。這四個支區內發展的最大總樓面面積或最高地積比率及最高建築物高度的規限已載於該圖的《註釋》內。
- 8.6.4 訂定發展密度規限的規劃意向，是要保持天后廟道、寶馬山道及雲景道一帶長久以來的中等密度住宅發展特性，以及避免區內道路超出負荷。至於建築物高度的限制，則旨在維持區內建築物現時協調一致的梯級狀高度輪廓。
- 8.6.5 為了提供彈性讓發展／重建項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率／總樓面面積／建築物高度限制；城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

8.7 住宅(丙類)：總面積 0.80 公頃

- 8.7.1 此地帶的規劃意向，主要是作低密度的住宅發展；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。此地帶所涵蓋康福台地區內的住宅發展，因車路不足而須受地積比率限制：甲類地盤不得超過 3.3 倍；乙類地盤則不得超過 3.75 倍。此地帶內的建築物高度亦須受限制，連開敞式停車間在內不得超過 20 層。設定上述高度限制，是要保持此地帶內獨有的中層高度住宅發展特色。
- 8.7.2 為了提供彈性讓發展／重建項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率／建築物高度的限

制；城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

8.8 住宅(戊類)：總面積 0.43 公頃

8.8.1 此地帶涵蓋位於英皇道及七姊妹道的四幢工業樓宇，而規劃意向主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。在此地帶內進行住宅發展，必須先向城規會提出規劃申請，並可能在有附帶條件或無附帶條件下獲得批准。發展者必須提交足夠資料，證明其住宅發展計劃符合環境標準，並會在有需要時採取適當的緩解措施，以解決因工業與住宅樓宇為鄰而可能產生的問題。

8.8.2 在此地帶內的現有工業用途，仍會獲當局容忍，但日後如擬進行重建，則不得進行新的工業發展，以避免在重建過程中，因工業樓宇與新住宅樓宇毗鄰而建所產生的問題仍繼續存在，甚至更趨惡化。在現有工業樓宇內，不得進行涉及厭惡性行業的新發展計劃。此外，倘若把現有工業樓宇內的非工業用途轉作工業用途，必須先取得城規會的許可。

8.8.3 在此地帶內的現有工業樓宇，全屬共有業權。「住宅(戊類)」地帶的設立，預料可加速這些樓宇重建作住宅用途的過程，有助促使這些剩餘工業用地逐步淘汰。

8.8.4 「住宅(戊類)」地帶內的發展和重建計劃，最高建築物高度不得超過該圖所指定的限制，即主水平基準上 110 米及 120 米。為了提供彈性讓發展／重建項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制；城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。

8.9 政府、機構或社區：總面積 27.41 公頃

8.9.1 此地帶的規劃意向，主要是提供不同的政府、機構或社區設施，以配合該區或(在適當情況下)鄰近地區居民的需要；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。此地帶包括用於政府設施、巴士總站、診療所、街市、渡輪碼頭大堂、社區中心及學校等的土地。廟宇、教堂、電力支站、電話機樓等設施亦在此地帶內。

- 8.9.2 「政府、機構或社區」地帶內的發展和重建計劃，最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)不得超過該圖所指定的限制。大部分「政府、機構或社區」用地的建築物高度限制均是以樓層數目列出，只有辦公室類別的「政府、機構或社區」發展是以米為單位從主水平基準起計算建築物高度限制的高度。為了提供彈性讓發展／重建項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度限制；城規會會按每宗申請的個別情況作出考慮。
- 8.9.3 此地帶涵蓋了香港樹仁大學四項主要發展。邵美珍堂的建築物高度限制為 13 層，不得超出主水平基準上 180 米，而圖書館綜合大樓的建築物高度限制則為 17 層，不得超出主水平基準上 220 米，全部均是用以反映現有建築物的高度。至於香港樹仁大學擬擴建以關設的研究及宿舍大樓，建築物高度限制為 20 層，並且不得超出主水平基準上 210 米，以確保建築物高度與附近的發展相符。
- 8.9.4 該大學的宿舍文康大樓樓高 31 層，與附近的環境並不協調。附近一帶的發展普遍樓高 20 層，故此該宿舍文康大樓顯得相當巨大和觸目，令鄰近的建築物看來十分矮小。該大樓所在的土地被劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，是為了確保當大樓重建時其高度不可超過 20 層和主水平基準上 210 米，使其與鄰近的建築物協調一致，以及減少對山脊線的不良視覺影響。
- 8.9.5 位於渣華道 210 號的有關用地現時為北角街坊服務中心，一幢由北角區街坊福利事務促進會以及香港東區婦女福利會營運的社會服務及社區中心。有關用地的建築物高度限制為主水平基準上 110 米，以便重建以提供更多社區及社會福利設施。
- 8.9.6 根據空氣流通評估的風洞測試研究結果，當局建議把柏立基夫人健康院和北角街市之間的現有行人路擴闊，並指定作闊 10 米的非建築用地，以改善南北向的空氣流通。同時，把前丹拿山已婚警察宿舍用地內一塊東西向、闊 10 米的狹長土地，指定作非建築用地，以保留連接百福道休憩用地與百福花園用地的露天通道。
- 8.9.7 在特殊情況下，城規會可透過規劃許可審批制度，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；城規會會按每項計劃的個別情況作出考慮。

8.10 休憩用地：總面積 34.99 公頃

- 8.10.1 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，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 8.10.2 維多利亞公園是該區最大的休憩用地，公園內設有林林總總的動態和靜態康樂設施，供北角區內和區外居民享用。鄰近北角半山住宅樓宇及教育設施的賽西湖公園，是區內第二大休憩用地。
- 8.10.3 在興建中環灣仔繞道的填海區，將會提供一塊主要的休憩用地。公眾可經興發街、屈臣道、福蔭道及油街前往該休憩用地。區內另設有休憩處及休憩花園等休憩場地，以配合區內人口對康樂設備的需求，以及在高樓大廈之間提供額外的空間。在「休憩用地」地帶範圍以外，亦有一些位於現有及新建綜合發展區而留作鄰舍休憩用途的土地。

8.11 其他指定用途：總面積 4.33 公頃

- 8.11.1 此地帶涵蓋預留作該圖指定用途的土地；這些指定用途包括渡輪碼頭、一所現有的殯儀館、一座污水處理廠、已規劃在中環灣仔繞道出口上的園景平台、中環灣仔繞道通風大樓、行政大樓和毗鄰的美化市容地帶、由維多利亞公園伸延至銅鑼灣避風塘的已規劃園景高架行人走廊，以及位於油街的一個商業及住宅發展項目。
- 8.11.2 除「其他指定用途」註明「美化市容地帶」、「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道出口上的園景平台」地帶及「其他指定用途」註明「園景高架行人走廊」地帶的用地外，在「其他指定用途」地帶內的發展和重建計劃，最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)不得超過該圖及／或《註釋》所指定的限制。
- 8.11.3 為了提供彈性讓發展／重建項目能採用較具創意的設計，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道行政大樓」地帶和「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道通風大樓」地帶的建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

8.11.4 由於「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道行政大樓」地帶和「其他指定用途」註明「中環灣仔繞道通風大樓」地帶均坐落於新海濱，除了訂定建築物高度限制外，任何新發展或重建計劃的外部設計，或任何現有構築物／建築物外部設計的改變，包括用作《註釋》第一及二欄訂明用途者，均須根據條例第 16 條取得城規會的許可。

8.12 綠化地帶：總面積 87.88 公頃

8.12.1 劃為「綠化地帶」的土地包括寶馬山、蓮花宮山及賽西湖大廈以南的地點。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。

8.12.2 劃為「綠化地帶」的地點一般是林木茂盛的山坡，形成北角區青蔥翠綠的背景；當局並已在適當地點提供靜態康樂設施，例如步行徑及休憩處等。按照一般推定，「綠化地帶」內是不宜進行發展的，務求保育該處的自然環境。

9. 交通

9.1 道路

9.1.1 英皇道和東區走廊是連接北角與港島其他地區的兩條主要道路。北面海岸區的幹路網布局呈方格型，而南面山丘地區的幹路網則沿等高線環山興建。

9.1.2 中環灣仔繞道是中環與北角之間的一條雙程三線行車隧道，全長約 3.7 公里。位於北角的隧道出口將會設於油街附近，其上蓋會設置園景平台，以改善景觀和減低噪音。中環灣仔繞道將會連接東區走廊，而東區走廊部分路段的路線將會更改。連接興發街東面的東行線將會改道北移，與中環灣仔繞道的東行線匯合。位於城市花園北面的東區走廊西行線，將會連接中環灣仔繞道及現有東區走廊路段。在維多利亞公園東北部分將會興建一條西行支路，連接地下的中環灣仔繞道。

9.2 公共交通

9.2.1 該區有不同類型的公共交通工具提供服務，包括香港

鐵路、巴士、電車、公共小型巴士、的士、渡海小輪等。

- 9.2.2 該區內及附近的四個香港鐵路車站即天后、炮台山、北角站，以及鰂魚涌站，使區內及該區與其他地區之間的來往交通十分便利。這些車站與該區大部分地方相距甚近，可步行前往。毗連前北角邨用地設有客運碼頭和汽車渡輪碼頭。

10. 公用設施

- 10.1 該區具備妥善的管輸食水和鹹水供應，可分別作飲用和沖廁用途。
- 10.2 該區設有兩個獨立排水及污水系統：一個是輸送和疏導雨水的系統，另一個系統則收集住戶及其他樓宇的污水。該區亦備有充足的電力、煤氣及電話服務等公用設施。

11. 文化遺產

- 11.1 該區目前有兩座法定古蹟，即位於天后廟道的天后廟和位於大坑的蓮花宮，以及四座歷史建築物，包括位於英皇道與電廠街交界的舊皇都戲院(一級)、位於油街的前香港皇家遊艇會會所(二級)，該會所已改建成藝術推廣場地(名為「油街實現」)，位於皇龍道的香港紅卍字會大樓(二級)，以及寶馬山道賽西湖公園舊太古糖廠七姊妹水塘(別稱「賽西湖水塘」)5號水壩水管隧道口(二級)。法定古蹟受《古物及古蹟條例》(第53章)保護。上述已評級的歷史建築物／構築物值得保育。
- 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1444幢歷史建築物的名單，並就一些建築物／構築物給予評級。除這1444幢歷史建築物名單外，亦有一些新項目須待古諮會作出評級。
- 11.3 倘有任何工程、發展或改劃用途地帶的建議可能影響上述法定古蹟、已評級的歷史建築物／構築物、有待古諮會作出評級的新項目、由古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)界定的政府文物地點，以及任何其他被界定為具潛在文物價值的歷史建築物／構築物及其毗鄰環境，必須先諮詢古蹟辦。
- 11.4 有關法定古蹟、已評級的歷史建築物、有待作出評級的新項目，以及由古蹟辦界定的政府文物地點的資料，請瀏覽古蹟辦網站(<https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/hia/index.html>)。

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和灣仔區議會的意見。
- 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於規劃署，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。