

**《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》
所收納的修訂項目**

目的

1. 本文件旨在就《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》所收納的修訂項目(附件一至二)，徵詢議員的意見。

分區計劃大綱圖展示期

2. 2013 年 2 月 15 日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)按照《城市規劃條例》第 7 條展示《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》，為期兩個月。有關大綱圖所收納的修訂項目載於修訂項目附表(附件二)。在展示期間，有關大綱圖存放在城規會秘書處、北角政府合署和沙田政府合署的規劃署規劃資料查詢處、港島規劃處、中西區民政事務處以及灣仔民政事務處諮詢服務中心，供公眾查閱。任何人士可在 2013 年 4 月 15 日或之前，就修訂項目向城規會秘書處提交書面申述。

背景

3. 根據中英兩國政府於 1994 年就香港軍事用地未來用途的安排所互換的照會，當時的香港政府將「在中區－灣仔填海計劃內的最終永久性岸線靠近威爾斯親王軍營(即現時中區軍營)處預留 150 米長岸線，以供一九九七年後建軍用碼頭使用。」由於中區(擴展部分)分區計劃大綱圖在 2000 年首次核准時，軍用碼頭的設計及實際範圍尚未確定，因此在圖則上以一條標上附註「軍事碼頭(有待詳細設計)」的直線來顯示其位置。
4. 軍用碼頭的設計及建造工程其後包括在中環填海計劃第三期內。根據 2011 年年中完成的《中環新海濱城市設計研究》所建議的規劃及設計方案，軍

用碼頭應融合海濱長廊的設計，在不作軍事用途時，將開放予公眾使用。至於分隔軍用碼頭的電動摺閘在毋須使用時可收藏於附屬建築物內，以避免對海港及海濱長廊構成視覺阻礙。當軍用碼頭須關閉作軍事用途時，公眾人士可以使用碼頭南面的行人通道，以維持海濱東西面的暢達性。軍用碼頭的設計概念已透過《中環新海濱城市設計研究》所進行的公眾參與活動廣為公眾所認知。

5. 現時軍用碼頭的實際範圍已確定，因此現在是合適的時候在大綱圖上反映軍用碼頭的最終範圍及土地用途。
6. 應香港特區政府的要求，駐軍在 2000 年同意在軍用碼頭不作軍事用途時，開放軍用碼頭的陸上部分（公用事業設施、附屬建築物及登岸梯級除外）供公眾享用，此項安排不受是次修訂所影響，而駐軍亦再次確認會按其運作及保護軍用碼頭的需要，在軍用碼頭不作軍事用途時，開放軍用碼頭範圍作為海濱長廊的一部分予公眾享用。

大綱圖修訂項目

7. 大綱圖上的修訂項目如下：

把解放軍駐港總部以北的一幅海旁土地由「休憩用地」地帶修訂為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶（項目 A）

為反映中區軍用碼頭的最終範圍及土地用途，把該處由「休憩用地」地帶修訂為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶。

刪除圖則上標上附註「軍事碼頭(有待詳細設計)」的直線連此附註（項目 B）

因應項目 A，現時大綱圖上標上附註「軍事碼頭(有待詳細設計)」的直線已無需要，因此建議將之刪除。

8. 城規會亦因應上述第 7 段的修訂，同時修訂大綱圖的《註釋》，主要涉及為新的「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶加入主水平基準上 10 米的建築物高度限制，以及加入略為放寬建築物高度限制的條款。

徵詢意見

9. 請議員就大綱圖的修訂項目發表意見。

附件

附件一 《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》

附件二 《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/8》的修訂項目附表、《註釋》及《說明書》

規劃署

二零一三年三月

圖例
NOTATION

ZONES		地帶
COMMERCIAL	C	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (INCLUDING LANDSCAPED PEDESTRIAN DECK)	CDA	綜合發展區 (包括景觀行人平台)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	QIC	政府、機構或社區
OPEN SPACE	O	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	OJ	其他指定用途
COMMUNICATIONS		交通
RAILWAY AND STATION (UNDERGROUND)	[Symbol]	鐵路及車站 (地下)
MAJOR ROAD AND JUNCTION	[Symbol]	主要道路及路口
ELEVATED ROAD	[Symbol]	高架道路
MISCELLANEOUS		其他
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	[Symbol]	規劃範圍界線

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

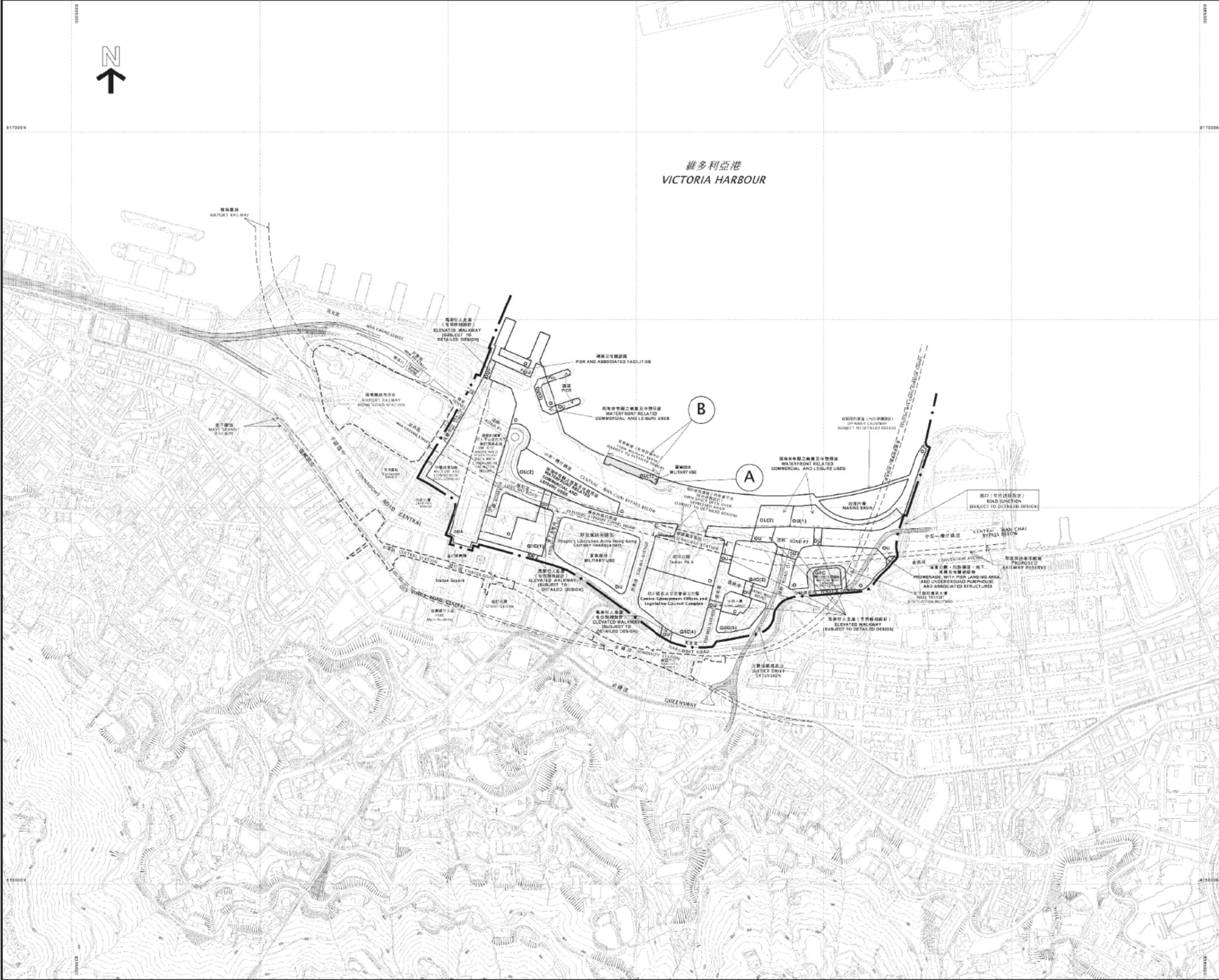
USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
COMMERCIAL	0.36	0.77	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA (INCLUDING LANDSCAPED PEDESTRIAN DECK)	5.73	11.20	綜合發展區 (包括景觀行人平台)
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	5.77	12.36	政府、機構或社區
OPEN SPACE	14.34	30.71	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	8.42	18.03	其他指定用途
MAJOR ROAD ETC.	11.32	24.23	主要道路等
MARINE BASIN	1.26	2.70	海港內灣
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	48.70	100.00	規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第7條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 7 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

草圖編號 S/H 24/7 的修訂
AMENDMENT TO DRAFT PLAN No. S/H24/7

AMENDMENT EXHIBITED UNDER SECTION 7 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE	按照城市規劃條例第7條展示的修訂
AMENDMENT ITEM A	修訂項目A項
AMENDMENT ITEM B DELETION OF THE STRAIGHT LINE WITH ANNOTATION '150M MILITARY BERTH (SUBJECT TO DETAILED DESIGN)'	修訂項目B項 刪除標上對註「150米碼頭(有待詳細設計)」的直線連此附註

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)



2013年2月15日 按照城市規劃條例第7條展示的
草圖編號 S/H24/7 的修訂
AMENDMENT TO DRAFT PLAN No. S/H24/7 EXHIBITED
UNDER SECTION 7 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
15 FEBRUARY 2013

Signed Ophelia Y. S. WONG 黃婉嫻 簽署
SECRETARY 城市規劃委員會秘書
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的中區(擴展部分)(港島規劃區第24區)分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HONG KONG PLANNING AREA No. 24 - CENTRAL DISTRICT (EXTENSION) - OUTLINE ZONING PLAN



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

圖則編號
PLAN No. S/H24/8

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H24/7
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 — 把解放軍駐港總部以北的一幅海旁土地由「休憩用地」地帶修訂為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶。
- B 項 — 刪除圖則上標上附註「軍事碼頭(有待詳細設計)」的直線連此附註。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 把「其他指定用途」地帶註明為「適用於所有其他地點(上文未有列明者)」的土地用途表標題修訂為「適用於所有其他指定用途(上文未有列明者)」，使文義更為清晰。
- (b) 在「其他指定用途」地帶註明為「適用於所有其他指定用途(上文未有列明者)」的土地用途表之下，為新的「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶加入主水平基準上 10 米的建築物高度限制及略為放寬建築物高度限制的條款。

城市規劃委員會
2013 年 2 月 15 日

港島規劃區第24區

中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號S/H24/8

(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》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路和鐵路／電車路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (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(「其他指定用途」註明「碼頭」及「碼頭及有關設施」地帶除外)、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、鐵路路軌及電車軌。
- (9) 除非另有註明，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 24 區

中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H 24/8

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	6
休憩用地	8
其他指定用途	9

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 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 批發行業	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 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物 加油站 住宿機構

(請看下頁)

商業(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店及服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。

備註

- (1) 在指定為「商業」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／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 131 米。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

綜合發展區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
	食肆
	教育機構
	展覽或會議廳
	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)
	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
	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，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作以辦公室及零售用途為主的商業發展及園景行人平台，並提供公眾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。

(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，凡申請在指定為「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) 各種用途擬佔的地盤總面積和整體總樓面面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施和康樂設施、公共交通和停車設施，以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和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 視覺影響評估和空氣流通評估，說明擬議發展計劃可能遇到或造成的視覺影響和通風問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (ix) 排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (x) 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
 - (xi) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (2) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關批地條件、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、政府、機構或社區用途的類別以及康樂和休憩用地設施等。
- (3) 在指定為「綜合發展區」的土地範圍內，在其西部，即圖上以虛線界定的「中層商業建築」的地點內，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主水平基準上 50 米；而在其東部，即圖上以虛線界定的「低層的園景行人平台並在其下提供商業設施」的地點內，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，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 16 米。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(3)段所述的建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄 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 食肆(只限食堂) 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 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 社會福利設施 訓練中心 私人發展計劃的公用設施裝置 (只限地下泵房) 批發行業	食肆(未另有列明者) 直升機升降坪 酒店 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 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 住宿機構 污水處理／隔濾廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置(未另有列明者)

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」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其所屬支區的規定：

支區	限制
政府、機構或社區(1)	最高建築物高度為主水平基準上 50 米
政府、機構或社區(2)	最高建築物高度為主水平基準上 80 米
政府、機構或社區(3)	最高建築物高度為主水平基準上 130 米
政府、機構或社區(4)	最高建築物高度為主水平基準上 180 米

- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄 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
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 公用事業設施裝置(只限地下泵房) 休憩處	食肆 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 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(未另有列明者) 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 道路通風塔及／或高出路面的其他構築物 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合廣大市民和遊客的需要。

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「高架行人走廊」

高架行人走廊

食肆
展覽或會議廳
公用事業設施裝置
商店及服務行業(汽車陳列室除外)
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，主要是闢設高架行人走廊。

(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「碼頭」

碼頭
郊野學習／教育／遊客中心
政府用途

食肆
展覽或會議廳
船隻加油站
公用事業設施裝置
商店及服務行業
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作碼頭用途。

備註

- (1) 當局視為數不超過 10 個、每個面積不超過 10 平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。
- (2) 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／構築物(包括天台構築物、突出部分及廣告標誌)的加建、改動及／或修改，或現有建築物／構築物(包括天台構築物、突出部分及廣告標誌)的重建，不得引致其高度超過主水平基準上 13 米，或超過現有建築物／構築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 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「碼頭及有關設施」

碼頭 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途	食肆 展覽或會議廳 船隻加油站 公用事業設施裝置 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置
----------------------------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地闢設碼頭，並提供完備的零售／酒樓餐廳／與旅遊有關的設施，以及供市民大眾享用的天台休憩用地。

備註

- (1) 當局視為數不超過 10 個、每個面積不超過 10 平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。
- (2) 在指定為「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」的土地範圍內，除鐘樓外，任何新發展或任何現有建築物／構築物(包括天台構築物、突出部分及廣告標誌)的加建、改動及／或修改，或現有建築物／構築物(包括天台構築物、突出部分及廣告標誌)的重建，不得引致其高度超過主水平基準上 21 米，或超過現有建築物／構築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「與海旁有關之商業及休憩用途」

食肆	香港鐵路通風塔及／或高出路面
郊野學習／教育／遊客中心	的其他構築物（入口除外）
政府用途	私人會所
娛樂場所	公用事業設施裝置
康體文娛場所	公眾停車場(貨櫃車除外)
商店及服務行業	道路通風塔及／或高出路面
	的其他構築物
	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地發展與海旁有關的低矮、低密度商業及休憩用途。

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「與海旁有關之商業及休憩用途」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物／構築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物／構築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過其所屬支區的規定：

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 15 米
其他指定用途(2)	最高建築物高度為主水平基準上 25 米
其他指定用途(3)	最高建築物高度為主水平基準上 13 米

- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄 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
----------------	--

適用於所有其他指定用途(上文未有列明者)

圖上指定的用途

政府用途(未另有列明者)
香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
公用事業設施裝置
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圖上指定的用途。

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「軍事用地(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，不得引致其高度超過主水平基準上 10 米，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。

港島規劃區第 24 區

中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H 24/8

說明書

港島規劃區第24區

中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號S/H24/8

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	4
4. 該圖的《註釋》	5
5. 規劃區	5
6. 非住宅人口	5
7. 規劃及城市設計概念	5
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	10
8.2 綜合發展區	10
8.3 政府、機構或社區	11
8.4 休憩用地	12
8.5 其他指定用途	12
9. 環境	14
10. 交通	15
11. 公用設施	16
12. 文化遺產	17
13. 填海工程的實施	17
14. 規劃的實施	17

港島規劃區第 24 區

中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H 24/8

(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《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H 24/8》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，其後在各項主要的規劃發展研究中，包括「全港發展策略」(一九八四年)、「港口及機場發展策略」(一九八九年)、「都會計劃」(一九九一年)及「全港發展策略檢討」(一九九六年)，都一再確定這個需要。

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」，以研究中環至灣仔填海區在規劃、工程和財務上的可行性。在「中環灣仔填海工程可行性研究」完成後，政府接着於一九九一年委聘顧問進行另一項研究，即「中環灣仔填海發展計劃－制訂市區設計規範」研究(下稱「市區設計規範」研究)，根據「中環灣仔填海工程可行性研究」所擬備的建議發展大綱圖，擬備更詳細的發展總綱圖。「市區設計規範」研究確立了填海區上各個發展用地的城市設計準則和設計規範，研究所得的各項建議，已於一九九四年年初獲得當時的發展進度委員會及城規會轄下都會規劃小組委員會批准。

2.3 一九九四年十月十四日，城規會考慮《中區分區計劃大綱草圖編號 S/H 4/3》的擬議修訂項目，該圖則把「中環灣仔填海工程可行性研究」所建議的中環填海計劃第 I 期及第 II 期的土地用途地帶納入其內，並顯示中環填海計劃第 III 期的範圍。中環填海計劃第 I 期的範圍由西面的林士街伸展至東面的畢打街的一段海床；中環填海計劃第 II 期涵蓋前威爾斯親王大

廈、添馬艦基地本部和以東地區；圖上顯示的中環填海計劃第III期範圍由第I期的東面界線伸展至分域碼頭街。城規會同意修訂圖編號S/H 4/4適宜在憲報公布，修訂圖於一九九四年十一月十一日根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第5條展示，以供公眾查閱。其後，中環填海計劃第I期及第II期的填海工程於一九九七年年初完成，而中環填海計劃第III期的填海工程於二零一一年年底完成。

- 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》，訂明中央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中央海港兩者之間，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」中所建議的餘下中環填海計劃第III期及灣仔發展計劃第II期的需要。經參照《保護海港條例》的條文，並評估興建主要運輸基礎設施及擴展商業中心區的土地需求後，行政會議確認繼續進行中環及灣仔填海工程的需要。政府也研究了各項土地用途方案，以迎合在敷設運輸基礎設施、擴展商業中心區及設置公共設施方面的土地需要。
- 2.6 一九九八年三月，行政會議通過根據中環填海計劃第III期的「簡化方案」(方案以「中環灣仔填海工程可行性研究」原先建議的中環填海計劃第III期為依據，把海岸線略加修順)，擬備分區計劃大綱草圖，並在憲報公布，徵詢公眾意見。由於新填海區的位置相當重要，當局建議把干諾道中／夏慤道走廊以北的現有地區(包括添馬艦基地)及中環填海計劃第III期的填海範圍，從《中區分區計劃大綱草圖編號S/H 4/4》的規劃範圍刪除，結合香港會議展覽中心擴建部分以西的擬議填海區(屬「中環灣仔填海工程可行性研究」建議的灣仔發展計劃第II期的一部分)，組成新規劃區第24區。
- 2.7 一九九八年四月二十七日，行政長官根據條例第3(1)(a)條，指示城規會為中區的擴展部分擬備一份分區計劃大綱圖。
- 2.8 一九九八年五月二十九日，城規會根據條例第5條，展示《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號S/H 24/1》，以供公眾查閱。圖則展示期間，城規會接獲70份有效的反對。
- 2.9 一九九八年十月二十三日，城規會對反對給予初步考慮。城規會打算重新考慮填海建議，並認為必須對填海計劃的規模及填海區的擬議土地用途再作研究。政府當局亦作出進一步研究，就應付實際需要方面，擬訂最小填海範圍的可行方案。

- 2.10 一九九九年三月三十日，城規會對反對作進一步考慮(聆訊)。城規會就反對者所提出的要點及政府所建議的最小填海範圍的方案詳細討論後，決定針對反對或其部分而建議對草圖作出修訂。
- 2.11 一九九九年五月二十八日，為回應公眾的關注，城規會同意了名為《維多利亞港-理想和目標》的宣言，作為制訂維多利亞港長遠規劃策略和修訂中環灣仔填海計劃的土地用途建議的基礎。草圖的擬議修訂項目亦已參照上述宣言而擬備。
- 2.12 一九九九年七月十六日，城規會根據條例第6(7)條，在憲報公布中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖的擬議修訂項目。在兩星期的通知期屆滿後，城規會接獲3份修訂反對，其中兩份其後由反對者撤回。餘下1份修訂反對主要是關於搬遷天星碼頭的建議，以及分區計劃大綱草圖內並無預留電車路專用範圍。
- 2.13 一九九九年九月一日，城規會對這份修訂反對作出考慮後，決定針對修訂反對的部分而建議對中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖作進一步修訂。一九九九年九月十七日，城規會根據條例第6(9)條，確認對修訂反對作出考慮後所提出並根據條例第6(7)條在憲報公布的擬議修訂項目，為分區計劃大綱草圖的一部分。城規會把決定告知反對者後，18份原有反對由反對者撤回。
- 2.14 二零零零年二月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為S/H 24/2。二零零零年三月三日，城規會根據條例第9(5)條，展示《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號S/H 24/2》，以供公眾查閱。
- 2.15 二零零零年十月十日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號S/H 24/2》發還城規會以作修訂。
- 2.16 二零零零年十月二十七日，城規會根據條例第5條，展示《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號S/H 24/3》，以供公眾查閱。圖則收納了從《註釋》中刪去「附服務設施住宅」一詞的修訂。圖則展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.17 二零零一年八月二十四日，城規會根據條例第7條，展示《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號S/H 24/4》，以供公眾查閱。圖則收納了對《註釋》說明頁的修訂，以便清楚地闡釋城規會處理規劃區內「現有用途」的意向。圖則展示期間，城規會接獲3份反對，但其後全部由反對者撤回。

- 2.18 二零零二年二月二十二日，城規會根據條例第 7 條，展示《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H 24/5》，以供公眾查閱。圖則收納的主要修訂，包括把七號碼頭及毗鄰土地和灣仔西污水隔篩廠及毗鄰休憩用地納入規劃區內；把海旁的數幅土地改劃為「其他指定用途」地帶；以及修訂「商業」地帶的《註釋》。圖則展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.19 二零零二年十二月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H 24/6。二零零二年十二月二十七日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H 24/6》，以供公眾查閱。
- 2.20 二零一二年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H 24/6》發還城規會以作修訂。二零一二年二月十七日，發還圖則以作出修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.21 二零一二年三月十六日，《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H 24/7》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則收納的修訂項目，主要包括按城規會所通過《法定圖則註釋總表》修訂本的內容，對圖則的《註釋》作出多項修訂。
- 2.22 二零一三年二月十五日，城規會根據條例第 7 條，展示《中區(擴展部分)分區計劃大綱草圖編號 S/H 24/8》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要是把位於中環新海濱的一幅土地改劃為「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶。

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道路網，以便把規劃區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖旨在顯示規劃區內概括的發展原則。該圖是一小比例圖，所以在詳細規劃時，各交通運輸路線及各類土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及各個地帶內經常准許的各類用途或發展，以及必須先取得城規會的許可方能進行的各類用途或發展。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 該圖涵蓋的規劃區（下稱「該區」）面積約有46.70公頃，其中約23.11公頃為填海所得土地。該圖範圍東至香港會議展覽中心擴建部分，南抵干諾道中／夏慤道走廊，西及康樂廣場及機場鐵路香港站，北面伸展至海旁。
- 5.2 該區提供土地，敷設重要的運輸基礎設施，包括擬議的中環灣仔繞道、擬議的北港島線及機場鐵路掉車隧道，更可為興建文娛設施及政府、機構及社區設施、闢設需求甚殷的休憩用地以及若干商業發展增闢土地。
- 5.3 該區涵蓋維多利亞港海旁的土地。任何影響這些土地的發展計劃，都必須充分顧及由城規會頒布的《維多利亞港理想宣言》和《保護海港條例》（第531章）的規定。

6. 非住宅人口

該區並沒有預留住宅用地，但在該區工作的就業人口將會相當龐大。待該圖所示的擬議填海區上預留作政府及商業用途的用地全面發展後，就業人數預計約達39 000人。

7. 規劃及城市設計概念

填海區的城市設計大綱，是為配合中區海旁的獨特環境，就規劃土地用途、城市模式及休憩用地作出指引，務使各項發展和諧協調，層次分明。此外，填海區亦提供機會，重整現有海旁，創造一個世界級的海旁地區，提供現有市區內難以容納的獨特發展機會。這個設計大綱的目的，是在城市中心締造一個既能夠象徵香

港精神，又令人難忘的地方。該圖所引入的規劃及城市設計概念，現臚列如下：

7.1 市區海旁

- 7.1.1 雖然擬議填海範圍已大幅縮窄，但闢設中區海旁，仍屬必要，因為中區海旁既可在城市邊緣沿海旁提供一幅連綿無間的綠化公眾休憩用地，讓公眾進行各式各樣活動，亦可為該區提供一條橫貫東西的行人通道，以迎合這方面的殷切需求。當局建議在海濱長廊提供一個既環保又方便行人的交通運輸系統，為本地市民及外國遊客提供服務，但有關細節有待詳細研究方可作實。海濱長廊亦包括預留作冷卻抽水站和相關設施的土地，包括緊急車輛通道、單車徑、用以分隔主要地區幹路龍和道(P2路)的緩衝地帶，以及康樂及消閒活動用地。
- 7.1.2 沿海旁的海濱長廊銜接南北向走廊(即皇后像廣場走廊、文娛走廊和藝術及娛樂走廊)之處，將會成為各種活動匯聚的焦點，設有進行節日慶祝活動的公眾聚集場地及新穎的公眾設施。皇后像廣場走廊以北位於海旁的地方，將發展為主要的觀光景點，遊客及市民可在此極目遠眺，盡覽維港的優美景色。在重置後的天星碼頭及公眾碼頭附近，會闢設一個露天海濱廣場，以及一些與海旁有關的商業及休憩設施。沿海濱長廊一帶，會納入各式各樣的消閒及娛樂設施。
- 7.1.3 在填海區中部，文娛走廊及相關的文娛中心及廣場，會成為中區海旁的一個核心景點。長廊可供舉辦各項文娛活動，會是舉行慶典和羣眾活動的熱門場地，預料將成為海旁的新地誌。
- 7.1.4 在香港會議展覽中心擴建部分以西，主要的活動樞紐會集中在面積約 1.26 公頃的海港內灣。圍繞內灣的毗鄰地點，會用作具獨特建築設計及風格的發展。海港內灣並非封閉的水體，而是海港的一部分，由一條在海濱長廊與香港會議展覽中心散步長廊之間以行人橋樑形式築起的堤道分隔開。由於海港內灣會成為消閒活動地帶，例如暫時停泊展覽船及小型觀光船，堤道會盡量採用活動開關設計，讓船隻進出。在海港內灣四周，位於藝術及娛樂走廊的前端，可發展具海事特色的文娛設施，包括展覽大樓、海事博物館，以及海旁旅遊設施(包括旅遊零

售商店及酒樓餐廳等)。此外，在建築物之間將預留一條觀景走廊，從 D11 路伸延至新海旁。

- 7.1.5 至於海濱長廊及公眾廣場的詳細設計，以及用以容納與海濱長廊有關的商業及消閒設施的低矮發展的布局設計，會在稍後階段由政府擬備的設計大綱中列明。

7.2 特色走廊

該區的設計大綱是以 3 條主要特色走廊為骨幹，除了提供暢通無阻而直接貫通新海旁的行人通道外，亦在現有市區的建築發展與維港之間，形成數條觀景走廊，讓市民可從這些走廊遠眺維港景致：

皇后像廣場走廊

- (a) 皇后像廣場走廊由皇后像廣場休憩廊及歷史廊組成，橫跨 P1 路、龍和道及機場鐵路的擴展掉車隧道。皇后像廣場休憩廊是由皇后像廣場沿香港匯豐銀行大廈的中軸伸展至新海旁的帶形公園組成，其中大部分會發展為一個連綿無間的園景行人平台，平台上蓋關設花園，平台之下設有兩層作零售用途的樓層。園景行人平台與其西邊的商業發展互相連接，平台上會關設一些高度較低的廣場，使能貫通平台之下的零售設施，以及可直接與其西邊的商業發展連接。橫跨車路的部分平台，會設有通風及照明槽，以改善設於平台下的地面街道的照明情況及環境質素。
- (b) 園景行人平台屬綜合發展區的一部分，會成為主要的休憩用地，用作各式各樣的靜態康樂用途。平台設計主要利用花草樹木與園景建築互相襯托點綴而成，除可用作行人通道外，更可供進行多元化戶外活動。平台之下的零售設施會與其西面的商業發展互相連接，而商業發展則會引入「橫向型樓宇」的建築概念，興建中層建築物，最高高度為主水平基準上 50 米。整個發展區指定為綜合發展區，設計詳情會在第 7.3 段中闡述。
- (c) 在該園景行人平台以東會關設歷史廊，這是由現有市區沿中國銀行舊址、立法會大樓及和平紀念碑的中軸通往海濱長廊的走廊，是一條兩旁廣植樹木、介乎東面的低層歷史及文化建築物(包括紀念花園)與

西面的「橫向型樓宇」及皇后像廣場休憩廊之間的林蔭大道。

- (d) 皇后像廣場休憩廊及歷史廊會伸展至重置後的天星碼頭及設有公眾登岸梯級的公眾碼頭。為確認天星碼頭作為一個地標及具歷史意義的主要旅遊點的重要性，天星碼頭的現有標記及面貌會在新的中區海旁重新展現。此外，重置的公眾碼頭前面的海旁土地，將發展與海旁有關的商業及休憩設施。為確保向海旁的景觀無阻，天星碼頭及公眾碼頭上面(包括毗鄰的商業及休憩設施)日後的發展的最高建築物高度，分別不應超過主水平基準上 21 米及 13 米。

文娛走廊

- (e) 在該區中部，已提供橫跨夏慤道的高架行人走廊，接駁金鐘至位於前添馬艦基地的政府總部及立法會綜合大樓，連接設於政府總部及立法會綜合大樓平台層的添馬公園綠地毯。這條休憩用地走廊為舉行文娛活動提供熱門場地。添馬公園的設計與政府總部及立法會綜合大樓互相配合，以期締造和諧協調的環境，凸顯城市文娛核心的形象。
- (f) 已提供一個橫越龍和道以連接添馬公園和海濱長廊的平台，讓人們直接前往海濱。
- (g) 雖然文娛走廊會與橫跨東西向道路的高架行人天橋連接，但如有需要，在擬議北港島線添馬站與金鐘站之間，可興建一條地底行人連接通道。

藝術及娛樂走廊

- (h) 藝術及娛樂走廊由現有的文化建築物(包括香港藝術中心及香港演藝學院)之間的行人天橋網及有關的休憩用地(例如君悅酒店雕塑花園及香港演藝學院露天劇場)，以及沿走廊一帶的擬議文化設施組成。這些設施的規定會在稍後階段所擬備的休憩用地設計大綱內訂明。

7.3 綜合發展區

- 7.3.1 沿該區西面界線的數幅土地，已劃為「綜合發展區」地帶，這些用地屬皇后像廣場走廊的一部分，毗鄰機場鐵路香港站的發展，在新填海區佔重要位置。在這個「綜合發展區」地帶的不同部分訂有特

定的建築物高度限制，使發展模式能夠依循預定的建築形式進行，但同時仍為發展計劃的詳細設計保留足夠的靈活性和發揮創意的空間。

- 7.3.2 「綜合發展區」的東部會興建一個平台構築物，橫跨 P1 路及龍和道，平台上蓋闢設花園；西部則會用作「橫向型樓宇」的商業發展。「橫向型樓宇」的最高建築物高度限於主水平基準上 50 米，而建築物高度會向海旁方向漸次遞降。「綜合發展區」的最高商業／零售用途總樓面面積(包括平台之下的用途)估計約為 190 000 平方米。
- 7.3.3 「橫向型樓宇」發展會與園景行人平台相連，讓行人暢通無阻地來往皇后像廣場與海旁之間。為使平台發展的設計有趣多姿，避免變成一座單調乏味的龐然大物，以致破壞景觀，平台會分為兩個高度水平，並預留足夠空間，但最高高度限於主水平基準上 16 米。平台的東面邊緣會引入別具匠心的建築設計，使由街道水平觀看，龐大的實體平台彷彿如分為多個有趣部分。平台發展與「橫向型樓宇」發展結合起來，整個「綜合發展區」的發展會由南至北，由西至東，拾級而下，漸次遞降。
- 7.3.4 為落實「綜合發展區」的規劃及設計意向，政府會擬備規劃大綱，訂定發展規範及指引。整個綜合發展區的發展最理想是由一個發展機構負責進行，以確保在用地規劃及設計方面能以綜合協調的方式進行。

7.4 建築物高度

根據都會計劃的建議，整座扯旗山至少應有 20% 的空間不受建築物遮擋，以保護山脊線在視覺上不受遮擋及確保向海港的景觀無阻。除了「綜合發展區」用地、碼頭及與海旁有關的商業及休憩用途受到建築物高度限制外，該區的其他發展用地，會配合中區及中環填海計劃第 I 期範圍的現有及擬議建築物的高度，訂有相類的發展管制。一般來說，建築物高度由南至北漸次遞降，愈臨近海港，建築物高度愈低。這個管制既能充分兼顧海旁的發展規模，亦可確保從尖沙咀及維港的主要公眾觀景點遠眺，仍能觀看到一些別具特色的現有建築物。

7.5 行人通道

7.5.1 提供互相連接、四通八達的行人通道，是方便行人往返現有商業區與新海旁的必要條件。除上文所述的主要休憩用地走廊外，當局還建議在該區其他地點興建南北向及東西向的高架行人天橋。高架行人天橋加上行人隧道，構成整個行人通道網，讓行人安全而暢通無阻地往返。

7.5.2 這些設計元素可增強市民與維港之間的連繫，有助增強維多利亞港作為香港人的公有資產和天然財產的功能。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積0.36公頃

8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商業／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店及服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。在填海區內，只有一幅發展用地，即現時位於龍匯道的中信大廈所在地，是劃為「商業」地帶。這幅土地的准許最高建築物高度為主水平基準上131米。

8.1.2 城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

8.2 綜合發展區：總面積5.23公頃

8.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作以辦公室及零售用途為主的商業發展和園景行人平台，並提供公眾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。把園景行人平台及毗鄰商業用地的「橫向型樓宇」劃為「綜合發展區」地帶，旨在對發展施加適當管制，確保發展計劃以綜合協調的方式進行。採用綜合發展式設計的「橫向型樓宇」，可提供機會興建獨特和創新設計的地誌建築物，使商業發展和大型園景平台互相連接。在此地帶內進行的任何發展計劃，發展者都須向城規會提出規劃申請，並提交一份總綱發展藍圖，以供核准。政府將為「綜合發展區」的發展擬備一份規劃大綱，作為發展指引。

8.2.2 一如上文所述，園景平台花園提供一條由皇后像廣場連接至海旁的行人通道，讓行人暢通無阻地往返。平台之下可能提供商業／零售及有關設施，平台會與「橫向型樓宇」互相連接，以一個綜合發展計劃進行發展。由於該「橫向型樓宇」發展位於機場鐵路香港站毗鄰，在該中層樓宇的商業發展計劃內，會包括機場鐵路通風大樓。若取得城規會的許可，「綜合發展區」用地內會闢設供一般車輛上落客貨及供的士／旅遊巴士落客的設施，為未來使用公眾碼頭的人士提供服務。

8.2.3 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

8.3 政府、機構或社區：總面積 5.77 公頃

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

8.3.2 前添馬艦基地的地盤已局部指定作「政府、機構或社區」用途，以興建政府總部及立法會綜合大樓，從而提供辦公地方，配合政府與立法會的功能和運作需要。

8.3.3 除此以外，在此地帶內也預留了 4 幅「政府、機構或社區」用地。位於夏慤道與 D11 路交界處的「政府、機構或社區」用地，現時是一座食水抽水站、一座電力支站及其擬議擴展部分和香港紅十字會總部。在該地區橫跨龍匯路的另一幅土地，亦劃為「政府、機構或社區」用地，預留作擬議的文娛及康樂設施。灣仔西污水隔篩廠、現有的大會堂高座和低座，以及大會堂停車場及附屬建築物均劃為「政府、機構或社區」地帶。

8.3.4 「政府、機構或社區」支區訂有最高建築物高度的限制。「政府、機構或社區(4)」支區的最高建築物高度為主水平基準上 180 米，而其他「政府、機構或社區」支區的限制由主水平基準上 50 米至 130 米不等。

- 8.3.5 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

8.4 休憩用地：總面積 14.34 公頃

- 8.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合廣大市民和遊客的需要。
- 8.4.2 在該區海旁，會闢設一條橫貫東西的海濱長廊，由中環填海計劃第 I 期範圍內的民耀街，伸展至該區東面邊緣的擬議海事展覽區及毗鄰香港會議展覽中心擴建部分的可開關堤道。這條海濱長廊除會成為香港的主要旅遊勝地外，也會成為本地市民的消閒好去處。海濱長廊會廣植花草樹木，宛如填海區一道翠綠邊緣。海濱長廊亦會設小食亭、小型的商業設施、節日墟市及其他文娛康樂設施，務求為這個地區增添活力和姿采。
- 8.4.3 現有的紀念花園會保留，而且日後還有機會向北面和西面伸展。
- 8.4.4 在「政府、機構或社區(4)」支區前面的一幅土地，是一個露天文娛廣場暨公眾休憩用地，這是舉行文娛康樂活動的熱門場地。該幅公眾休憩用地與政府總部及立法會綜合大樓互相貫通，高度水平亦會遞降而連接至海濱長廊，成為區內接駁金鐘至政府總部及立法會綜合大樓的主要行人通道網的一部分。
- 8.4.5 在香港演藝學院北面，預留了另一幅重要的休憩用地。當局擬興建高架行人走廊，把這地區與鄰近的現有地區及擬議的海濱長廊連接起來，而這幅休憩用地將成為現有市區與新填海區之間的重要連接地。這地區的休憩用地內，設有直接面向 P2 路的中環灣仔繞道通風構築物。

8.5 其他指定用途：總面積 8.42 公頃

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地以作特定用途，計有：

- (a) 現時的中國人民解放軍駐香港部隊大廈及其鄰近地區，已劃為「其他指定用途」註明「軍事用地」地帶。這幅土地現時是解放軍駐港總部的所在地，其

北面一幅約 0.3 公頃的土地，亦已劃為軍事用地，用作軍用碼頭，碼頭內的建築物高度限制為主水平基準上 10 米(即主天台水平)，其他如天台構築物、特色建築設計及旗桿等則不在此限。

- (b) 圖上標示劃為「其他指定用途」註明「高架行人走廊」地帶的高架行人走廊，在各個發展項目之間以及發展項目與現有市區之間，提供一個連接南北及貫通東西的行人通道網。
- (c) 海濱長廊側的 4 幅土地，已劃為「其他指定用途」註明「與海旁有關之商業及休憩用途」地帶，以便提供土地發展與海旁有關的低矮、低密度商業及休憩用途。這個地帶的規劃意向是提供商業及消閒設施，包括擬議的節日墟市、茶座、酒樓餐廳及零售商店，為海旁區增添姿采和吸引力。這些發展會納入適當的配套政府設施，如公廁等，藉以使設計更見完備。這些海旁發展預算會以低矮構築物的形式進行，准許最高建築物高度介乎主水平基準上 13 米至 25 米之間。在香港會議展覽中心擴建部分西面，擬議海港內灣毗鄰的地點，更可透過悉心規劃，締造一個閒適宜人的環境，讓遊人欣賞海港景色。由於此處的「其他指定用途」地帶的部分會在現有的香港鐵路(下稱「港鐵」)過海隧道之上關設，在發展上述低矮構築物之前，必須先獲得香港鐵路有限公司及有關政府部門同意。
- (d) 天星碼頭已在中環七號碼頭重置，而天星碼頭的鐘樓亦已重新展現在碼頭前面。該兩個碼頭與海旁的其他碼頭之間擬建造一條高架行人走廊作為連接。包括七號和八號碼頭、鐘樓和配套高架行人走廊在內的整幅土地劃為「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」地帶。此地帶的規劃意向是在新的中區海旁重新展現天星碼頭的現有標記和面貌，並提供完備的零售／酒樓餐廳／與旅遊有關的設施，以及供市民大眾享用的天台休憩用地。在此地帶內設置任何商業設施，必須向城規會取得規劃許可。此外，為確保向海港的景觀無阻，碼頭及高架行人走廊的最高高度以不超過主水平基準上 21 米為限(但鐘樓的高度不在此限)。至於高架構築物下面的土地，則會保留作休憩用地，以方便地下泵房日後的維修工程，及確保海港沿岸的視野無阻。
- (e) 中環九號、十號碼頭已劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶，其毗連地方擬供重置設於皇后碼

頭、中環填海計劃第 I 期的東面海堤、解放軍駐港總部以北，以及龍景街的設施。現時位於龍景街的機動船經營者攤檔亦會在公眾碼頭內重置。此外，為確保海港景觀不受遮擋，此地帶擬設的高度限制為主水平基準上 13 米。

- (f) 位於會議道與博覽道交界處的一幅土地劃為「其他指定用途」註明「海濱公園、附設碼頭、地下泵房及有關建築物」地帶。
- (g) 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬劃為「其他指定用途」註明「碼頭」、「其他指定用途」註明「碼頭及有關設施」、「其他指定用途」註明「與海旁有關之商業及休憩用途」及「其他指定用途」註明「軍事用地(1)」地帶的用地的建築物高度限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

9. 環境

- 9.1 中環填海計劃第 III 期的環境影響評估已完成，就擬議發展可能造成的環境影響提供關於影響的性質及程度方面的資料。環境影響評估衡量了中環填海計劃第 III 期建築期及使用時可能產生的環境影響的規模、程度及嚴重性，提供了所需數據，並且鑑定累積的環境問題。環境影響評估指出，如果所有擬議緩解措施得以適當實施，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。進一步評估結果證實，隨着策略性污水排放計劃的實施，中區的擬議主要填海工程將不會對海港的水質構成不良影響。擬議的填海計劃及道路工程屬《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，這些項目的施工及進行，均須申領環境許可證。上述計劃的環境影響評估報告經提交環境諮詢委員會考慮後，於二零零一年八月根據《環境影響評估條例》獲得核准。該項環境影響評估研究的結果已在計劃的詳細設計階段予以考慮。
- 9.2 環境影響評估已提出了一套環境監察及審核計劃，以驗證／核實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：總面積 11.32 公頃

- 10.1.1 為減輕沿港島北岸一帶的交通擠塞情況，配合日後填海區的直通交通增長，當局擬興建中環灣仔繞道，橫跨整個中環及灣仔填海區。中環灣仔繞道是一條全長 4.5 公里的雙程三線主幹路，其中 3.7 公里為隧道，由中環林士街天橋伸延至北角與東區走廊相連，交匯處設於中環填海計劃第 I 期範圍內。該區為興建主幹路隧道的主要連接路提供土地。
- 10.1.2 上述的該區地面道路網設計以方格式系統為主。龍和道(P2 路)主要是民祥街的延長部分，是中環與灣仔之間的主要連接路，也是應付中區與金鐘的現有／擬議發展的交通需要的必需通道，可大大紓緩干諾道中及夏慤道的交通擠塞情況。這段主幹路鄰近添馬公園的路段會在略低於地面的水平鋪築。當局並計劃增建一條南北連接路，即正義道延展部分，由填海區經堅尼地道通往半山區。
- 10.1.3 圖上顯示「道路」的地區包括大片預留作路旁種植花木的土地及行人徑。

10.2 鐵路線及機場鐵路線

- 10.2.1 在該區毗鄰的中區，是現有港鐵港島線、機場鐵路、荃灣線以及其他交通工具，包括巴士、電車、公共小型巴士及的士的服務範圍，市民可利用這些交通工具往返該區及其他地區之間。
- 10.2.2 該圖已為鐵路可能向東延長的部分預留土地，以期完成整條北港島線。該區鐵路線的擬議路線及添馬艦基地附近的擬議車站，在圖上以虛線顯示，待當局提出詳細建議後，可能須予修訂。
- 10.2.3 所填取的土地亦提供土地興建機場鐵路掉車隧道的延展部分，以應付日後必須增加服務班次的運作需要。運輸局局長在二零零一年根據《鐵路條例》批准延展掉車隧道的計劃。

10.3 渡輪服務

受中區填海工程影響的現有渡輪服務，已在皇后像廣場走廊的海旁地區重置。當局亦擬在這部分的海旁興建公眾登岸梯

級／公眾碼頭，以應付公眾需要，包括重置現有的皇后碼頭、多個公眾登岸梯級，以及有關的攤檔。

10.4 海濱長廊的交通運輸系統

為使貫通海濱長廊東西的交通網絡更為快捷方便，當局擬在長廊設置一個既環保又方便行人的交通運輸系統，並建議就這方面的可行性及設計進行研究。這個系統可使海濱長廊更臻完善，成為一個主要的旅遊點。

10.5 公共交通交匯處

當局已在機場鐵路香港站發展以北(在該區範圍外)預留一幅土地，興建一個大型公共交通交匯處，為巴士、旅遊巴士、綠色專線小巴及的士提供服務。

10.6 行人通道

10.6.1 中區及中環填海計劃第 I 期範圍的綜合高架行人天橋系統將伸展至該區，為現有地區及填海區各項發展，包括計劃中的綜合發展區、文娛廣場與行政廣場及休憩用地，提供行人天橋、高架行人走廊、休憩平台和隧道等既安全又方便的行人通道。

10.6.2 擬議的海濱長廊橫跨整個中區及灣仔填海區海旁，提供連貫無間的行人通道。

10.6.3 在皇后像廣場與愛丁堡廣場之間的現有行人隧道將予保留。

10.7 有關設施

道路及鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物的位置，均會在發展大綱圖上顯示。由於這些設施的設計會對重要的填海區構成顯著的景觀影響，除根據《鐵路條例》或《道路(工程、使用及補償)條例》獲批准者，這些設施會被列為第二欄用途，須先取得城規會的規劃許可才可進行。

11. 公用設施

整體來說，南北及東西道路／行人路沿路會敷設公用設施管道，用以設置所需的供水、煤氣、在海濱長廊下的冷卻抽水站及排水渠等。在規劃區範圍內，主要公共設施渠道會沿龍和道(P2路)、愛丁堡廣場、添華道及D11路設置。由於受香港會議展覽中心擴

建部分以西的填海工程影響，過海水管及海底渠管專用範圍已經改道。

12. 文化遺產

該區有兩幢歷史建築物／構築物，當局要致力維護保存。任何發展計劃、重建計劃或改劃用途地帶建議，如可能影響上述建築物／構築物，必須先行徵詢古物古蹟辦事處的意見。下表列出已獲評級的歷史建築物／構築物：

<u>歷史建築物和構築物</u>	<u>評級</u>	<u>位置</u>
和平紀念碑	一級	中環皇后像廣場
香港大會堂	一級	中環愛丁堡廣場

13. 填海工程的實施

該圖涵蓋的填海工程包括中環填海計劃第 III 期及灣仔發展計劃第 II 期。中環填海計劃第 III 期的填海工程已於二零一一年年底完成，而灣仔發展計劃第 II 期的填海工程將於二零一七年完成。

14. 規劃的實施

14.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質更改或任何其他發展／重建計劃都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須取得城規會的許可，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。

14.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備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。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢中西區區議會及灣仔區議會的意見。

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及發展藍圖，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，供公眾查

閱，而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和有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零一三年二月