

香港規劃區第24區

中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號S/H24/6

註釋

土地用途表

說明書

香港規劃區第24區

中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號S/H24/6

(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》說明圖中各個地帶經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。有需要取得這種許可的人士，可向城市規劃委員會申請。申請表格應向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載當局准許的用途或發展時，必須同時遵守一切有關的法例及政府土地契約條款的規定。
- (3) (a) 任何土地或建築物的現有用途即使不符合圖則的規定，也無須作出更正，直至用途有所改變或建築物進行重建為止。
- (b) 如想更改土地或建築物的用途，或在土地或建築物進行任何其他發展(小型改動工程除外)或重建計劃，則新的用途或擬進行的發展或重建計劃，必須是圖則所准許的，或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」包括 -
 - (i) 在憲報刊出公告，公布首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 根據《建築物條例》獲得批准的用途；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

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

港島規劃區第 24 區

中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	2
政府、機構或社區	4
休憩用地	5
其他指定用途	6

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

備 註

在指定為「商業」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 131 米。

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

備註

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，凡申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人須擬備一份包括以下資料的總綱發展藍圖，並將之提交城市規劃委員會核准：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的整體總樓面面積；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂和公共交通設施、停車位及休憩用地的詳情及範圍；
 - (iv) 區內擬建道路的路線、闊度及水平度；
 - (v) 區內的美化環境建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 城市設計研究報告，闡明有關的城市設計概念；
 - (viii) 環境影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的環境問題，或遇到的環境問題，並須建議紓緩、監察及審查此等問題的措施；
 - (ix) 交通影響評估報告，證明運輸及道路計劃的通車容量，足以應付有關發展組合／密度的需要；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (2) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些基本資料如土地批租期、有關批地條件、有關地點現時的狀況、相對於附近地區而言，該幅土地的特色、規劃設計原則、假設、計劃人口、政府、機構或社區用途的類別、康樂及休憩用地設施等。
- (3) 在指定為「綜合發展區」的土地範圍內，在其西部，即圖上以虛線界定的「中層商業建築」的地點內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 50 米；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，所有新發展或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 16 米。

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	銀行
附屬私家車／貨車停車場	播音室、電視製作室及／或
食堂	電影製作室
診療所／分科診療所	快餐店
熟食中心	直升機升降坪
駕駛考試中心	酒店
教育機構	船隻加油站
展覽或會議廳	場外投注站
消防局	辦公室(政府辦公室除外)
政府垃圾收集站	加油站
政府員工宿舍	照相館
政府用途(未另有列明者)	公眾娛樂場所
醫院	私人會所
司法設施	雷達、電訊微波轉發站、電視
碼頭	及／或廣播電台發射塔裝置
康體文娛場所	鐵路通風塔及／或高出路面的
報案中心	其他構築物(入口除外)
警署	住宿機構
郵政局	酒樓餐廳
私人游泳池	零售商店
私家車／貨車公眾停車場	學校(設於特別設計的獨立校舍者
公廁	除外)
公共圖書館	服務行業
公眾游泳池	污水處理／隔濾廠
公共車輛總站或車站	陳列室(汽車陳列室除外)
公用事業設施裝置	員工宿舍
宗教機構	私人發展計劃的公用設施裝置
學校(只限設於特別設計的獨立校舍內)	
社會福利設施	
地下泵房	

備註

在指定為「政府、機構或社區」的土地範圍內，所有新發展或現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展或重建計劃的最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

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
附屬停車場 更衣室 公園及花園 運動場 公廁 小食亭 地下泵房	展覽或會議廳 快餐店 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 碼頭 公眾娛樂場所 康體文娛場所 公眾停車場 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 酒樓餐廳 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

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」

圖上指定的用途

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

只適用於「碼頭」

圖上指定的用途
政府用途

銀行
展覽或會議廳
快餐店
船隻加油站
酒樓餐廳
零售商店(未另有列明者)
服務行業(未另有列明者)
陳列室(汽車陳列室除外)
非附屬於指定用途的公用設施裝置

備註

- (1) 所有新發展或現有建築物／構築物(包括天台構築物、伸建物及廣告牌)的加建、改動及／或修改，不得引致其高度超過主水平基準上13米或現有建築物／構築物的高度；兩者中以數目較大者為準。
- (2) 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。
- (3) 當局視為數不超過10個，每個面積不超過10平方米的零售或服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。
- (4) 在碼頭設置的移動通訊無線電基地電台，而該電台設於該碼頭內或其天台的儀器箱的體積不超過4.5米(長)×4.5米(闊)3.2米(高)，以及設於該碼頭旁或其天台的天線不超過0.6米(長)×0.6米(闊)×2.5米(高)者，屬經常准許的用途。

(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「碼頭及有關設施」

圖上指定的用途

銀行
展覽或會議廳
快餐店
政府用途(未另有列明者)
船隻加油站
酒樓餐廳
零售商店(未另有列明者)
服務行業(未另有列明者)
陳列室(汽車陳列室除外)
非附屬於指定用途的公用設施裝置

備註

- (1) 除鐘樓外，所有新發展或現有建築物／構築物(包括天台構築物及廣告牌)的加建、改動及／或修改，不得引致其高度超過主水平基準上 21 米或現有建築物／構築物的高度；兩者中以數目較大者為準。
- (2) 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。
- (3) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的零售或服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。
- (4) 在碼頭設置的移動通訊無線電基地電台，而該電台設於該碼頭內或其天台的儀器箱的體積不超過 4.5 米(長)×4.5 米(闊)3.2 米(高)，以及設於該碼頭旁或其天台的天線不超過 0.6 米(長)×0.6 米(闊)×2.5 米(高)者，屬經常准許的用途。

(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「與海旁有關之商業及休憩用途」

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

備註

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

支區	限制
其他指定用途(1)	最高建築物高度為主水平基準上 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

適用於所有其他地點(上文未有列明者)

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

港島規劃區第 24 區

中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6

說明書

港島規劃區第24區

中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號S/H24/6

說明書

目 錄	頁 次
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》	4
5. 規 劃 區	4
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	9
8.2 綜 合 發 展 區	10
8.3 政 府、機 構 或 社 區	10
8.4 休 憩 用 地	11
8.5 其 他 指 定 用 途	11
9. 環 境	13
10. 交 通	13
11. 公 用 設 施	15
12. 填海工程的實施	16
13. 規 劃 的 實 施	16
圖 片 索 引	16

港島規劃區第24區

中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號S/H24/6

(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《中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號S/H24/6》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都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/H4/3》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/H4/4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。

- 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/H4/4》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/H24/1》，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，城規會同意為維多利亞港訂立理想及目標，作為制訂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這些理想和目標而擬備。
- 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/H24/2。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/H24/2》，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/H24/2》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/H24/3》，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/H24/4》，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/H24/5》，以供公眾查閱。圖則收納的主要修訂，包括把 7 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/H24/6。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/H24/6》(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 當局預算盡量把擬於規劃區內實施的多項主要建議納入該圖內。
- 3.3 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，各道路路線及各類土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明各個地帶內經常准許的用途，以及必須先取得城規會的許可方能進行的用途。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及更有效地管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

- 5.1 該圖涵蓋的規劃區(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。

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。隨附的圖一至圖六顯示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(圖一至圖三)

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、用以分隔主要地區幹路 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。皇后像廣場走廊銜接海濱長廊之處，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。此外，也可能興建一座低層而具特色的建築物，用作節日墟市式發展，預料將成為吸引遊客及市民的主要觀光勝地。

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。圖三載有顯示海港內灣設計的透視圖。

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層發展的布局設計，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(圖四)

(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、P2 路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，平台上蓋闢設花園，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，平台上會闢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闢設歷史廊，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誌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，當局建議由海富中心起興建一條高架行人天橋，橫跨夏慳道，接駁至位於前添馬艦基地的擬議政府總部及立法會大樓，再通過政府總部及立法會大樓用地，向北連接至設於平台上的文娛廣場。這條休憩用地走廊可供舉辦各項民眾及文娛活動，成為舉行慶典和羣眾活動的熱門場地。文娛走廊(包括文娛廣場)的設計，須與擬議政府總部及立法會大樓互相配合，以期締造和諧協調的環境，突顯城市核心的形象。
- (f) 文娛廣場會連接一個高度水平漸次遞降的休憩用地平台，然後接駁至海濱長廊。為免由平台水平下降至海濱

長廊的幅度太大，P2 路在平台下的路段將會在低於地面的水平鋪築。

- (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，在文娛廣場底下的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(圖五)

- 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 P2 路，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，龐大的實體平台仿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。圖六顯示有關發展樞紐及休憩用地網絡之間的行人通道設計。

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。

7.6 為使公眾易於明白經修訂填海計劃的設計概念，規劃署專業事務部備有資料摘要，以供公眾查閱。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積 0.36 公頃

此地帶預算興建商業樓宇。在擬議的填海區內，只有一幅土地，即現時位於龍匯道的中信大廈的所在地，是劃為「商業」地帶。這幅土地的最高准許建築物高度為主水平基準上 131 米。

8.2 綜合發展區：總面積5.23公頃

- 8.2.1 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」，旨在對發展施加適當管制及指引，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。

8.3 政府、機構或社區：總面積5.77公頃

- 8.3.1 劃作此用途的土地預算提供各種政府、機構及社區設施。
- 8.3.2 當局已把前添馬艦基地的地盤指定作「政府、機構或社區」用途，預留興建擬議的政府總部及立法會大樓。擬議的政府總部及立法會大樓預算容納行政長官辦公室、行政會議，以及現設於下亞厘畢道中區政府合署及花園道美利大廈的政府總部辦事處。擬議的政府總部及立法會大樓可應付政府現時及日後的辦公室需求。
- 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、香港紅十字會總部及其預留重建的所在地。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、大會堂停車場，以及前市政局大樓均劃為「政府、機構或社區」地帶。

8.3.4 「政府、機構或社區」支區用地訂有最高建築物高度的限制，擬議的政府總部及立法會大樓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」支區用地的限制由主水平基準上50米至130米不等。

8.4 休憩用地：總面積14.63公頃

8.4.1 此地帶旨在闢設優美宜人的休憩用地，以供舉行民眾及文娛活動，並進行動態及靜態康樂活動。

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 在擬議政府總部及立法會大樓前面的一幅土地，已預留闢設一個露天文娛廣場。文娛廣場預算設於平台水平，是舉行慶典及康樂活動的熱門場地。文娛廣場會經悉心設計，除與擬議的政府總部及立法會大樓互相貫通外，高度水平亦會向北遞降而連接至海濱長廊，成為連接擬議政府總部與海濱長廊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天橋，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，會興建中環灣仔繞道的通風構築物，但若這構築物並未根據《道路(工程、使用及補償)條例》而在憲報公布為附屬設施，有關用途必須先獲得城規會批准。

8.5 其他指定用途：總面積8.13公頃

此地帶涵蓋指定作特定用途的土地，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，其北面建有一個長 150 米的碼頭，預留作軍事用途。為方便解放軍車輛來往碼頭與解放軍駐港總部之間，該處會設有訊號燈，在解放軍車輛經過時指示在 P2 路的其他車輛停止行駛。在海濱長廊內亦會闢設特別行人系統，以劃定解放軍車輛通道，並同時讓行人暢通無阻地經過。當局會在稍後階段就解放軍使用通道的情況設計一套行人安全系統。

- (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。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層構築物的形式進行，最高准許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地下鐵路過海隧道之上闢設，在進行任何低層構築物的發展之前，必須先獲得地鐵有限公司及有關政府部門同意。
- (d) 現時的天星碼頭會在現時的 7 號碼頭及未來的 8 號碼頭的西部重置，而天星碼頭的鐘樓亦會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 7 號和 8 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，而其設計有待日後詳細研究。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) 劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的兩個碼頭擬供重置現時設於皇后碼頭、中環填海計劃第 I 期的東面海堤、解放軍駐港總部以北，以及龍景街的公眾碼頭。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。

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會在計劃的詳細設計階段予以考慮。
- 9.2 環境影響評估提出了一套環境監察及審核計劃，以驗證／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。中環灣仔繞道包括在中環填海計劃第 I 期範圍的交匯處；由中環至銅鑼灣全長約 2.3 公里的雙程雙線主幹路隧道(即中環 - 銅鑼灣隧道)；以及由香港會議展覽中心擴建部分至銅鑼灣全長約 0.75 公里的雙程雙線隧道(即灣仔繞道)。繞道東行線會設出路通往香港會議展覽

中心擴建部分。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。P2路主要是中環填海計劃第 I 期範圍民祥街的延長部分，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。這段主幹路鄰近文娛廣場以北的休憩用地平台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，是現有地下鐵路港島線、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 擬議填海區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，會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，成爲一個主要的旅遊點。

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，爲巴士、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，爲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，這些設施會被列爲第二欄用途，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。在該區範圍內，主要公共設施渠道會沿P2路、D8路及D11路設置。在紀念花園及解放軍駐港總部以北，位於P2路的節日墟市地下，指定了一個渠務保留地。該渠務保留地的詳情會在發展大綱圖上顯示。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須予改道，但須視詳細設計而定。

12. 填海工程的實施

該圖所示的填海工程擬於二零零二年年中展開，約於二零零七年年年初完成。在填海區上的機場鐵路掉車隧道的延展部分，基於安全理由，必須在二零零六／零七年完成，填海工程的實施時間，對於在配合這項設施方面至為重要。另一方面，中環填海計劃第 I 期的所有主要發展，將於二零零六年之前落成，填海工程可提供臨時通道，疏導中區的交通擠塞情況，故此其實施時間也甚為重要。填海工程又可提供土地，適時興建正義道延展部分，有助減輕紅棉路／花園道一帶的交通擠塞情況。

13. 規劃的實施

13.1 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，而部分用途須予重置的事宜，仍有待進一步考慮，但任何用途的更改或任何其他擬進行的發展／重建計劃都必須符合該圖有關地帶的規定。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。

13.2 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，拓展署聯同當事部門以及工務部門如土木工程署、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。

13.3 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，其中可能包括已採納的政府內部發展大綱圖／已採納的發展藍圖，以及城規會所頒布的指引。已採納的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。

圖片索引(所有圖片均顯示初步構思，只供參考)

圖一 中區(擴展部分)分區計劃大綱核准圖編號 S/H24/6 所建議的中環填海計劃第 III 期的鳥瞰圖

- 圖二 文娛走廊透視圖
- 圖三 海港內灣透視圖(朝西面觀看的景致)
- 圖四 皇后像廣場走廊橫剖面圖
- 圖五 「橫向型樓宇」及皇后像廣場走廊透視圖
- 圖六 休憩用地及行人通道網絡

城市規劃委員會
二零零二年十二月