

港島規劃區第 8 區

北角分區計劃大綱核准圖編號 S / H 8 / 19

註釋

土地用途表

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 / H 8 / 19

(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」包括-
- (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
 - 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、地下鐵路車站入口、地下鐵路地下結構、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、有關政府土地契約條款及任何其他政府規定(如適用者)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 / H 8 / 19

土地用途表

頁次

商業	1
綜合發展區	2
綜合發展區(1)	5
商業／住宅	8
住宅(甲類)	10
住宅(乙類)	12
住宅(丙類)	14
住宅(戊類)	16
政府、機構或社區	20
休憩用地	21
其他指定用途	22
綠化地帶	25

商 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
商營浴室／按摩院	分層樓宇
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	加油站
酒店	住宿機構
資訊科技及電訊業	
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
街市	
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	

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。

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
救護站	
商營浴室／按摩院	
食肆	
教育機構	
展覽或會議廳	
分層樓宇	
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	
街市	
地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)	
場外投注站	
辦公室	
加油站	
碼頭	
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，是把涵蓋範圍綜合重建作住宅、辦公室、酒店和零售用途，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。

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」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、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；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(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) 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 123 470 平方米，而其中作辦公室用途的最大總樓面面積不得超過 18 180 平方米。
- (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。

綜合發展區(1)

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
	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
	街市
	地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	碼頭
	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
	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，是把涵蓋範圍綜合重建作商業、休閒和與旅遊有關的用途，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。

(請看下頁)

綜合發展區(1)(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(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、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；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。

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)

備註(續)

- (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／或重建計劃的最高建築物高度及／或地積比率超過下列就該塊土地的不同部分(在圖上以幼虛線分界)所訂的規定：
- (a) 就南部範圍而言，最高建築物高度為主水平基準上 165 米及最高地積比率為 15 倍；以及
- (b) 就北部範圍而言，最高建築物高度為東區走廊的平均高度。
- (4) 為施行上文第(3)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，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) 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，在上文第(3)(a)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(3)(a)段所規定的最高地積比率亦可。
- (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)(a)段所述的建築物高度限制。

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	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆(未另有列明者)	商營浴室／按摩院
展覽或會議廳	食肆(只限熟食中心)
分層樓宇	教育機構
政府用途(未另有列明者)	政府垃圾收集站
酒店	醫院
屋宇	資訊科技及電訊業
圖書館	機構用途(未另有列明者)
街市(未另有列明者)	街市(只限小販中心)
場外投注站	地下鐵路通風塔及／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	公廁設施
政府診所	公共車輛總站或車站
公用事業設施裝置	可循環再造物料回收中心
公眾停車場(貨櫃車除外)	宗教機構
住宿機構	學校(未另有列明者)
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(只限汽車陳列室， 以及印刷、出版及有關行業)
商店及服務行業(未另有列明者)	訓練中心
社會福利設施	
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(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同一路面水平而面積不少於 1 080 平方米的公眾休憩用地，其中 275 平方米可有上蓋。
- (2) 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同一路面水平而面積不少於 2 600 平方米的公眾休憩用地。
- (3) 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同一路面水平而面積不少於 625 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 為施行上文第(1)至(3)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作私家車停車位、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。
- (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)至(3)段所述的總樓面面積限制。

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
救護站	商營浴室／按摩院
分層樓宇	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)	地下鐵路通風塔及／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
	訓練中心

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

住宅(甲類)(續)

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)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同一路面水平而面積不少於 5 420 平方米的公眾休憩用地。
- (2) 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同一路面水平而面積不少於 5 200 平方米的公眾休憩用地(包括一條 5 米闊的海濱長廊)。
- (3) 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 平方米須與丹拿道同一路面水平。
- (4) 為施行上文第(1)至(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。
- (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)至(3)段所述的總樓面面積限制。

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
分層樓宇	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	街市
	地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	場外投注站
	辦公室
	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：

<u>支區</u>	<u>規限</u>
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或最大總樓面面積時，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。
- (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
分層樓宇	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	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
	地下鐵路通風塔及／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。
- (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
	分層樓宇
	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
	地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	街市
	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)

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^④

救護站	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)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	教育機構(只限設於地面一層)
食肆(只限食堂)	工業用途(未另有列明者)
政府垃圾收集站	地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
政府用途(未另有列明者)	場外投注站
資訊科技及電訊業	辦公室(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [△] 的工業經營)	加油站
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)	娛樂場所(只限設於地面一層)
公廁設施	康體文娛場所
公共車輛總站或車站	私人會所
公用事業設施裝置	宗教機構(只限設於地面一層)
公眾停車場(貨櫃車除外)	商店及服務行業(未另有列明者)
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	(只限設於地面一層，以及設於任何一層的附屬陳列室#)
可循環再造物料回收中心	訓練中心
研究所、設計及發展中心	汽車修理工場
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)	批發行業
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)

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	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
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	

- ⓐ 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。

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	懲教機構
電纜車路線及終站大樓	駕駛學校
食肆(只限食堂、熟食中心)	食肆(未另有列明者)
教育機構	分層樓宇
展覽或會議廳	殯儀設施
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
政府垃圾收集站	酒店
政府用途(未另有列明者)	屋宇
醫院	船隻加油站
機構用途(未另有列明者)	地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
圖書館	場外投注站
街市	辦公室
碼頭	加油站
康體文娛場所	娛樂場所
政府診所	私人會所
公廁設施	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
公共車輛總站或車站	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
公用事業設施裝置	住宿機構
公眾停車場(貨櫃車除外)	污水處理／隔篩廠
可循環再造物料回收中心	商店及服務行業
宗教機構	私人發展計劃的公用設施裝置
研究所、設計及發展中心	動物園
學校	
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。

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	電纜車路線及終站大樓
郊野學習／教育／遊客中心	食肆
公園及花園	政府垃圾收集站
涼亭	政府用途(未另有列明者)
行人專區	度假營
野餐地點	地下鐵路通風塔及／或高出路面的
運動場	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	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「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」

商營浴室／按摩院
食肆
展覽或會議廳
政府用途
酒店
圖書館
街市
場外投注站
辦公室
碼頭
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
商店及服務行業
私人發展計劃的公用設施裝置
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，主要是提供土地以取臨海的地利而發展作文化、消閒和其他旅遊用途。

備註

在指定為「其他指定用途」註明「文化及／或商業、消閒及與旅遊有關的用途」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的平均高度。

(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「碼頭」

碼頭	食肆
政府用途	展覽或會議廳
	分層樓宇
	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

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為「碼頭」附屬用途。

(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(上文未有列明者)

圖上指定的用途	政府用途 地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 私人會所 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／預留土地作指定目的和用途。

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
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	電纜車路線及終站大樓
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	分層樓宇
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	度假營
帳幕營地	屋宇
野生動物保護區	船隻加油站
	地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	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 / H 8 / 19

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 / H 8 / 19

說明書

<u>目錄</u>	<u>頁次</u>
1. 引言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	3
6. 人口	3
7. 土地用途地帶	
7.1 商業	3
7.2 綜合發展區	4
7.3 綜合發展區(1)	4
7.4 商業／住宅	5
7.5 住宅(甲類)	6
7.6 住宅(乙類)	7
7.7 住宅(丙類)	7
7.8 住宅(戊類)	8
7.9 政府、機構或社區	8
7.10 休憩用地	8
7.11 其他指定用途	9
7.12 綠化地帶	9
8. 交通	10
9. 公用設施	10
10. 文化遺產	10
11. 規劃的實施	10

港島規劃區第 8 區

北角分區計劃大綱核准圖編號 S / H 8 / 19

(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 / H 8 / 19》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 L H 8 / 15》。一九五六年七月六日，根據《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，圖則會多次修訂。
- 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 / H 8 / 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 / H 8 / 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 / H 8 / 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 / H 8 / 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 / H 8 / 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 / H 8 / 17 發還城規會以作修訂。二零零三年十二月十九日，圖則發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報上公布。
- 2.5 二零零四年三月十九日，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 / H 8 / 18》，以供公眾查閱。該圖按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂了《註釋》的內容。圖則展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.6 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 / H 8 / 19。二零零五年二月十八日，《北角分區計劃大綱核准圖編號 S / H 8 / 19》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5) 條展示，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。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，例如只限作非建築用地或限於用作花園、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，以保存北角區的特色和景致，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》亦可從城規會的網頁下載（網址為<http://www.info.gov.hk/tpb>）。

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 274 公頃，坐落港島北部。涵蓋範圍北起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，是高層住宅和學校地帶。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。

6. 人口

根據二零零一年人口普查，當時該區的人口約有 185 000 人。該區的計劃人口預計約達 188 000 人。

7. 土地用途地帶

7.1 商業：總面積 4.55 公頃

7.1.1 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。

7.1.2 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，亦納入此地帶內。

7.1.3 雖然數塊位於英皇道、渣華道（近健康東街）及屈臣道的「商業」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。

7.2 綜合發展區：總面積 1.18 公頃

- 7.2.1 「綜合發展區」地帶涵蓋位於油街的政府物料供應處總辦事處及物料貯存庫舊址的一塊土地。此地帶的規劃意向，是把該塊土地綜合重建作住宅、辦公室、酒店和零售的混合用途，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。
- 7.2.2 該塊土地面對各種發展限制，包括毗鄰的東區走廊產生嚴重噪音影響和導致空氣質素差劣，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，故此在發展該塊土地時須進行綜合規劃，以顧及這些因素。把該塊土地指定為「綜合發展區」地帶能達致此目標。
- 7.2.3 「綜合發展區」地帶的「註釋」已列明此地帶內最大總樓面面積的規定。如擬在「綜合發展區」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。當局已擬備一份規劃大綱，供發展者為「綜合發展區」用地擬備總綱發展藍圖時作為指引。城規會的意向是，此地帶內的建築物發展，應與毗鄰的「綜合發展區(1)」地帶南部的建築物高度限制一致。

7.3 綜合發展區(1)：總面積 1.84 公頃

- 7.3.1 「綜合發展區(1)」地帶涵蓋三塊土地，在該圖上以點劃線分界。其中一塊土地毗鄰油街「綜合發展區」地帶，是規劃作零售、消閒及與旅遊有關的用途。另一塊位於油街與京華道交界處，目的在於配合一項位於海旁的酒店連文化、商業、消閒及與旅遊有關用途的發展計劃。第三塊土地在京華道及福蔭道交界處、毗鄰海峰園，也是要鼓勵類似的綜合發展。
- 7.3.2 在「綜合發展區(1)」地帶內須闢設一條不少於 10 米闊的海濱散步長廊。當局鼓勵發展者進一步擴闊海濱散步長廊，例如把毗連建築物地面一層向後移。此長廊應與將來興建位於西南面海旁的長廊連接。
- 7.3.3 由於該處坐落海旁位置，而且須確保由其他地方眺望海港或是由海港眺望其他地方的視野不受遮擋，因此「綜合發展區(1)」地帶的南部及北部(在圖上以幼虛線分界)須符合不同的建築物高度及／或地積比率限

制。南部範圍內的建築物，其最高建築物高度不得超過主水平基準上 165 米、最高地積比率不得超過 15 倍。為了提供彈性讓發展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，考慮略為放寬該塊土地南面的建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。至於北部範圍內的建築物，其最高建築物高度不得超過東區走廊的平均高度。鑑於北部範圍接近東區走廊，因此應發展對空氣污染的影響承受能力較高的用途，或是應採取適當的紓緩空氣污染措施。此地帶內的三塊土地(圖上以點劃線分界)現時屬於不同的擁有人。日後進行發展時，可擬備一份涵蓋整個地帶的總綱發展藍圖，或是涵蓋其中一塊土地的總綱發展藍圖，提交城規會考慮。

7.3.4 在「綜合發展區(1)」地帶內進行發展，必須以總綱發展藍圖方式提出規劃申請，供城規會考慮。城規會在考慮這些申請時，會兼顧擬議發展在土地用途、規模、密度、布局及設計方面，是否與四周現有及已計劃的發展互相協調。任何在東區走廊之下或毗鄰地方進行的發展計劃，必須顧及東區走廊所帶來的工程及環境限制，並計及東區走廊這個路段日後擴闊的影響。如果擬在海旁闢設碼頭，亦須一併提交海港影響評估，從而證明有關建議不會對海上交通帶來不良影響。

7.4 商業／住宅：總面積 19.25 公頃

7.4.1 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。

7.4.2 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、電氣道和渣華道南部以及堡壘街北部一帶的已建設區，大部分已劃作此用途，以反映現有發展的一般情況。

7.4.3 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。

7.4.4 三塊涵蓋屈臣道維多利中心、福蔭道海峰園及宏利保險中心，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，在重建時應從電器道向後移，同時後移幅度不應少於現有建築物，以確保這個擠逼的地帶會有足夠空間。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。至於這些土地現時的限制，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。

7.4.5 為了提供彈性讓發展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，考慮略為放寬上文第 7.4.4 段所提及的總樓面面積限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.5 住宅(甲類)：總面積 35.11 公頃

7.5.1 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，商業用途屬經常准許的用途。

7.5.2 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」地帶所訂定的規定／要求，是為了反映現時的發展。為了提供彈性讓發展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，考慮略為放寬上述限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.5.3 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。

7.6 住宅(乙類)：總面積 15.11 公頃

7.6.1 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。

7.6.2 此地帶內的建築物發展受地積比率及建築物高度的規限，任何新發展的地積比率限為 5 倍及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。

7.6.3 四塊「住宅(乙類)」用地包括賽西湖大廈、豐林閣、慧翠道 7 號及麗星樓分別劃為「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。

7.6.4 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高度遞增外觀。

7.6.5 發展者如欲申請略為放寬訂明的限制，可根據條例第 16 條向城規會申請。城規會會按個別發展或重建計劃的情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及可美化區內環境等規劃優點作出考慮。

7.7 住宅(丙類)：總面積 0.80 公頃

7.7.1 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。

7.7.2 發展者如欲申請略為放寬訂明的限制，可根據條例第16條向城規會申請。城規會會按個別發展或重建計劃的情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及可美化區內環境等規劃優點作出考慮。

7.8 住宅(戊類)：總面積 0.43 公頃

7.8.1 此地帶涵蓋位於英皇道及七姊妹道的五幢工業樓宇，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。

7.8.2 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。

7.8.3 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。

7.9 政府、機構或社區：總面積 29.74 公頃

7.9.1 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。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。

7.10 休憩用地：總面積 33.1 公頃

7.10.1 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。

7.10.2 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。

7.10.3 在各發展區的附近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，亦有一些坐落現有及新建綜合發展地區內的土地，預留作鄰舍休憩用途。

7.11 其他指定用途：總面積 2.85 公頃

7.11.1 此地帶的規劃意向是定出可預留作圖上指定用途的土地；該些指定用途包括渡輪碼頭、一所現有的殯儀館和一座污水處理廠。除上述設施外，海峰園附近沿海的土地，已劃為「文化及／或商業、消閒及與旅遊業有關的用途」地帶，其規劃意向是鼓勵發展這地區作特別用途，例如在海旁提供文化設施、酒樓餐廳、零售商店，並作其他消閒及康樂用途。由於海旁處於顯眼的位置，因此規定建築物高度不得超過東區走廊的平均高度。為了確保沿海旁一帶地方在設計上達致和諧，在這地區內的發展須先取得城規會的規劃許可。發展者又應鋪築一條至少闊 10 米的海濱長廊，以連接在毗鄰「綜合發展區(1)」地帶內的擬議散步長廊。該海濱長廊並適宜進一步擴闊，例如倘若鄰近有建築物，則把其地面一層向後移。任何計劃如涉及東區走廊路面以下及毗鄰的發展，均應顧及東區走廊在工程及環境上所造成的限制，以及日後這部分東區走廊的擴闊工程。如擬把海旁一帶的土地作為碼頭用途，則應在申請書內包括海事影響評估，說明擬議發展不會對海上交通造成不良影響。

7.12 綠化地帶：總面積 84.81 公頃

7.12.1 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。

7.12.2 劃為「綠化地帶」的地點一般是林木茂盛的山坡，形成北角區青葱翠綠的背景；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。

8. 交通

8.1 道路

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。

8.2 公共交通

8.2.1 該區有不同類型的公共交通工具提供服務，包括地下鐵路、巴士、電車、公共小型巴士、的士、渡海小輪等。

8.2.2 該區內及附近的四個地下鐵路車站即天后、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。這些地下鐵路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。

9. 公用設施

9.1 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。

9.2 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。

10. 文化遺產

該區共有三座歷史建築物，包括已列為法定古蹟的天后廟(位於天后廟道)，以及同屬經評定等級歷史建築物的蓮花宮(位於大坑)和前皇家香港遊艇會會所(位於油街)。任何可能影響這些歷史建築物的發展計劃或改劃用途地帶建議，應先諮詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處。

11. 規劃的實施

11.1 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。

- 11.2 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東區區議會的意見。
- 11.3 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，而城規會所頒布的指引，則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。

城市規劃委員會
二零零五年二月