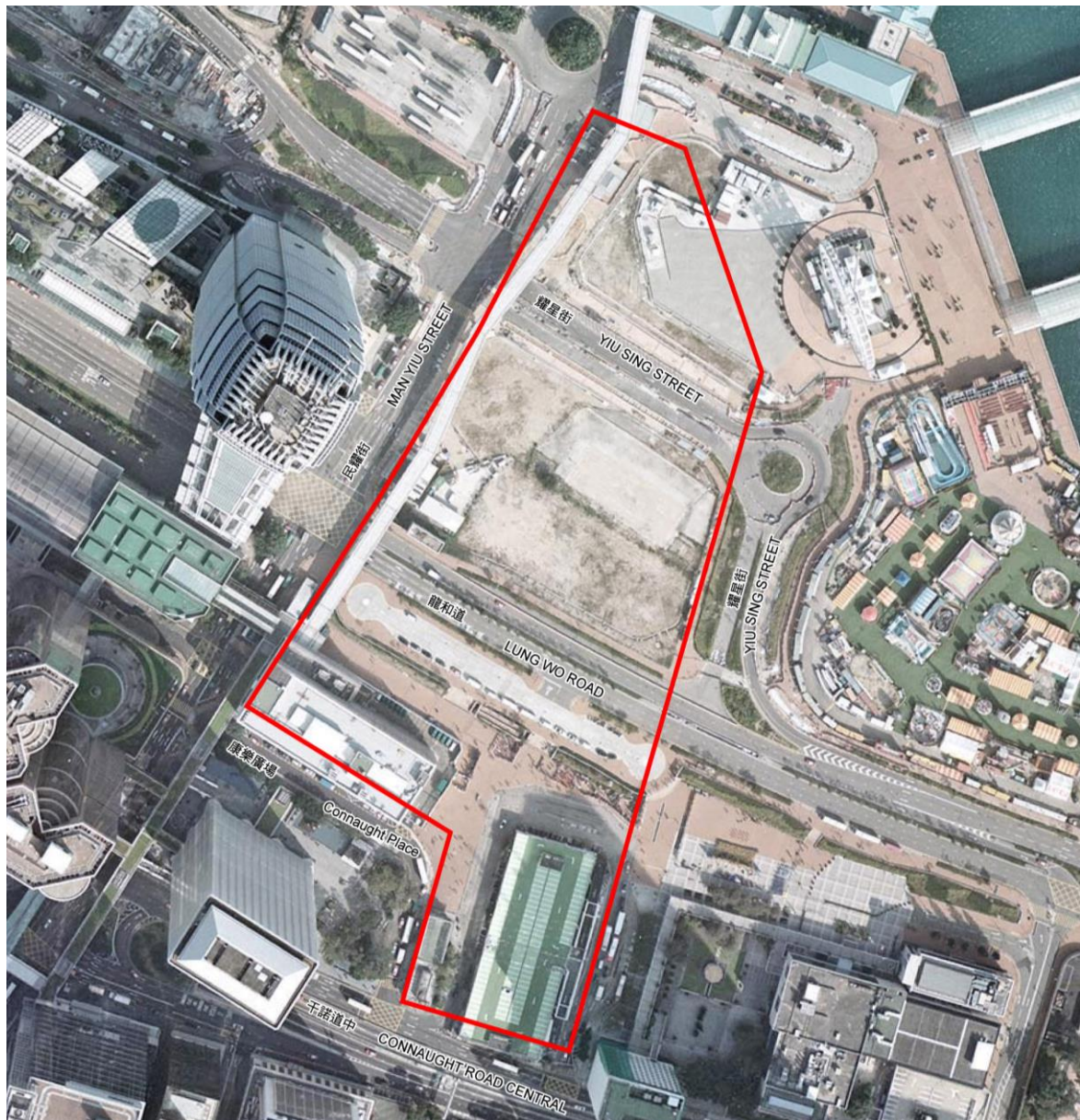


**PLANNING BRIEF
FOR THE “COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA” ZONE
AT SITE 3 OF THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT**

中环新海滨三号用地「综合发展区」地带规划大纲



规划署
PLANNING DEPARTMENT

二零一七年一月
JANUARY 2017

中环新海滨三号用地
「综合发展区」地带规划大纲

1. 规划大纲的目的

- 1.1 这份规划大纲旨在列明中环新海滨三号用地(下称「该用地」)的概括规划参数及发展要求,以便为该用地的综合发展项目拟备总纲发展蓝图。
- 1.2 该用地在《中区(扩展部分)分区计划大纲草图编号 S/H24/8》(下称「大纲图」)上划为「综合发展区」(图 1 至 4)。依据《城市规划条例》(下称「条例」)第 4A(2)条,以及按照大纲图的《注释》,在指定为「综合发展区」的土地范围内进行发展,申请人必须拟备一份总纲发展蓝图,呈交城市规划委员会(下称「城规会」)审批。

2. 背景

- 2.1 该用地为规划署于二零一一年所完成的「中环新海滨城市设计研究」(下称「研究」)下的八块主要用地之一(图 5)。根据「研究」所订定之《经优化的城市设计大纲》,三号用地所座落的皇后像广场走廊为其中一条主要的设计走廊。皇后像广场走廊由休憩用地走廊及历史走廊组成,自现有的核心商业区范围伸延至海滨(图 6 及 7)。而汇丰银行大厦至中环七号及八号码头之南北方向的行人连系,可透过沿皇后像广场走廊辟设贯通三号用地商业发展的多层(地面/高架/地下)行人道网络得到改善。
- 2.2 根据「研究」的最终建议,三号用地会进行综合商业发展,在由皇后像广场伸延至中环七号及八号码头并横跨龙和道和耀星街连贯无间的园景平台上兴建数幢独立的建筑物,主要用作办公室及零售用途。「研究」亦建议在原址重建旧天星钟楼,以及在三号用地日后的发展项目内重置天星码头停车场合共 150 个泊车位。根据「研究」建议,位于「综合发展区」地带内东北角及南端的两块土地会从三号用地范围剔出,以发展毗邻七号用地(海滨长廊)的渡轮广场(图 1 的 A 范围)及避免占用干诺道中的道路范围(图 1 的 B 范围)。

2.3 规划署在二零一六年年中完成了一项检讨研究，经考虑相关技术限制及用地发展要求后，确定了该用地的概念建筑方案实属技术上可行。此外，检讨也确定该用地可容纳一些与地区相关的邮政设施，以及在重置的天星码头停车场的 150 个泊车位之上，提供额外的公众泊车位。

3. 用地的规划要求

项目	详情	备注
A. 用地资料		
1. 位置	<p>该用地位于皇后像广场以北，座落于中环新海滨的显要位置。其北面为中环 7 号及 8 号码头，西面为国际金融中心二期，南面为皇后像广场及怡和大厦，东面为香港摩天轮及中环海滨活动空间临时用途（即分别为「研究」下的四号及七号用地），以及香港大会堂建筑群。</p>	图 1 至 5
2. 大纲图土地用途地带、规划意向及限制	<p>在《中区(扩展部分)分区计划大纲草图编号 S/H24/8》(下称「大纲图」)上划作「综合发展区」地带</p> <p>其规划意向是把该用地作综合发展／重建作以办公室及零售用途为主的商业发展和连贯无间的园景行人平台，并提供公众休憩用地和其他配套设施。</p> <p>「综合发展区」地带西部</p>	图 1

项目	详情	备注
	<p>的「中层商业建筑」的最高建筑物高度限为主水平基准上 50 米；其东部的低层园景行人平台及其下的商业设施的最高建筑物高度则限为主水平基准上 16 米，两者在大纲图上以虚线分隔。</p>	
<p>3. 一般用地情况</p>	<p>该用地被两条现有道路(耀星街和龙和道)以东西方向横贯而分为三个部分。</p> <p>北面部分位处「中环填海计划第三期」的新填海土地之上。</p> <p>中央地块部分现时用作工地，部分则为空地。</p> <p>南面部分现时为邮政总局和天星码头停车场。</p>	<p>图 2 至 4</p>
<p>4. 周边土地用途</p>	<p>该用地的西面和西南面连接数个甲级商业发展(如国际金融中心二期、怡和大厦和交易广场)。</p> <p>多个具历史价值的地点(如皇后像广场、香港大会堂建筑群、和平纪念碑和终审法院大楼)位于其东面和南面。</p> <p>中环 7 号及 8 号码头的中环码头连接大楼位于该用</p>	<p>图 2 至 4</p>

项目	详情	备注
	地的北面。	
B. 主要发展参数		
5. 用地面积	约 4.75 公顷	<p>图 2</p> <p>两条现有公用道路的地下和地面层保留作中环－湾仔绕道的隧道保护区(耀星街)及机场铁路掉车隧道延展部分／拟议北港岛线的铁路专用范围(龙和道)。除非另有订明或许可，保留地范围内不得兴建任何建筑物。</p> <p>该用地的实际面积须待勘察土地界线后才能确定。</p> <p>隧道保护区及铁路专用范围仅属标示性质，其实际范围有待相关政府部门核实。</p>
6. 拟议用途	<p>商业发展，主要用作办公室和零售用途、连贯无间的园景平台、公众休憩空间、政府、机构或小区设施及公众泊车位。</p> <p>天星钟楼会在原址重建。</p>	
7. 最大总楼面面积	<ul style="list-style-type: none"> 最大商业总楼面面积为 150,000 平方米；以及 	<p>日后发展商须按规划及设计要求、建筑设计形式、现行指引等，制订</p>

项目	详情	备注
	<ul style="list-style-type: none"> 另须提供不少于 21,200 平方米总楼面面积作非商业用途，供辟设政府所规定的公众泊车位、交通设施、政府、机构或小区设施，包括与地区相关的现有邮政总局设施及公厕，以及重置天星钟楼。关于非商业用途楼面面积的详细要求，请参阅下列第 15 至 17 项。 	<p>合理的零售及办公室比例。</p> <p>专用作公共通道、交还作扩阔道路及后移建筑位置的面积不会获批额外的总楼面面积或获豁免纳入总楼面面积之内计算。</p> <p>任何纯粹用作政府、机构或小区设施或公众停车场的部分，均须纳入地积比率 / 总楼面面积计算之内。</p> <p>在计算该用地 150,000 平方米的最大商业总楼面面积时，公众休憩用地内的露天食肆、小食亭和露天茶座的楼面空间(如须计入总楼面面积)不会计算在内(亦见下文项目 12)。</p>
8. 最高建筑物高度	<p><u>西面部分</u> 主水平基准上 50 米</p> <p><u>东面部分</u> 主水平基准上 16 米</p>	<p>图 2</p> <p>为使设计 / 建筑具灵活性，城规会如接获根据《条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽建筑物高度限制。</p>
9. 最大上盖面积	不得超逾《建筑物(规划)规例》的规定	

项目	详情	备注
C. 规划要求		
10. 城市设计考虑因素	<p>呈交总纲发展蓝图时须一并提交城市设计建议。总纲发展蓝图应视乎情况适当考虑下列城市设计要求：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 提供变化多样的建筑设计、层次有序建筑物高度及由内陆地区向海滨递减的整体梯级式高度轮廓，以配合海滨的环境； • 提供连贯无间的园景平台，以便提供一条畅通无阻的行人通道，直接贯通皇后像广场与中环码头； • 在建筑物之间提供足够间距，以确保通风和视觉渗透度良好； • 在用地范围内辟设畅通无阻及便捷的完善多层行人道网络，并连接周边地区； • 尽量增加地面的公共空间； • 藉提供一条由现时核心 	<p>图 8</p> <p>须参照「研究」所订定之《经优化的城市设计大纲》，包括在其《最后报告书》¹内所详述的设计走廊、景观廊、行人道网络、园景策略及总纲发展蓝图等。</p> <p>应适当考虑城规会的海港理想宣言，共建维港委员会所公布的《海港规划原则》和《海港规划指引》以及《香港规划标准与准则》第十一章《城市设计指引》。</p> <p>日后的发展项目须符合屋宇署所公布的《可持续建筑设计指引》(作业备考编号 APP-152)。</p> <p>尽可能在地面层腾出更多空间，以满足公众对海滨环境应以行人为本的渴求。</p> <p>鼓励在平台天台／园景平台／地面提供间隙／天窗，如可能的话，使用中庭设计，以改善较低层</p>

¹ 「研究」的《最後報告書》(英文版)載於以下網址，以供市民閱覽：
http://www.pland.gov.hk/pland_en/p_study/comp_s/UDS/eng_v1/images_eng/pdf_paper/finalreport_e.pdf

项目	详情	备注
	<p>商业区伸延至海滨的连贯无间绿化走廊，在地面层及园景平台辟设充足的公众休憩用地；</p> <ul style="list-style-type: none">• 采用综合的用地规划模式及创新的建筑设计，以提升海滨的景观质素，并充分考虑香港大会堂建筑群的布局和设计；• 确保从现有皇后像广场可清楚眺望海港，并与周边历史地点保持视觉连系；• 在平台天台及园景平台提供间隙／天窗，以改善道路地面环境和地面公众休憩用地的光线和通风；• 当政府提出要求之时，以尊重原来设计的原则下在原址重建天星钟楼；• 提倡采用高渗透性的平台设计；• 提供高质素的绿化及尽量进行绿化；• 使用／提供优质的铺路物料、街道设施、	<p>(包括地库)的光线和通风。</p>

项目	详情	备注
	<p>照明设备、树木及绿化以改善街景及市容；以及</p> <ul style="list-style-type: none"> • 采用环保建筑设计。 	
<p>11. 园景平台</p>	<p>辟设一个横跨龙和道和耀星街连贯无间的园景平台，并沿南北方向提供一条至少阔 6 米畅通无阻的行人通道，连接核心商业区与海滨。</p> <p>园景平台须连接用地范围内的所有建筑物和地面公众休憩用地，以及毗邻现有和规划中的发展项目，包括国际金融中心二期、港铁香港站、一号用地及二号用地的未来发展、现有中环码头连接大楼、海滨长廊及拟建于展城馆和香港大会堂前方爱丁堡广场的新露天广场。</p>	<p>图 2 及 8</p> <p>连贯无间的园景平台须经审慎设计，并适当考虑以下因素：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 园景平台对周边地区的视觉影响； • 对园景平台四周和下面的空间／设施所造成天然光线和通风的影响； • 与公众休憩用地、周边发展项目和海旁的畅达度(包括提供垂直与横向的无障碍信道)及实际和视觉连系；以及 • 创造饶具特色的中心景点。 <p>应尽量减少园景平台内的高低差距，以提供无障碍的通道，为行人带来舒适的步行经验。</p> <p>在机场铁路掉车隧道延展部分／北港岛线的铁路专用范围的已建部分及计划兴建部分分别须预留最少六米及八米的净空高度(图 2)。为园景平台进</p>

项目	详情	备注
		<p>行设计时，发展商应与香港铁路有限公司和相关部门作进一步协调。</p> <p>园景平台下面须为道路交通、所需通风及照明设施、地底公用设施和铁路建造工程预留足够的净空高度。</p> <p>园景平台的建造工程须尽量减少对电动方程式赛道可能造成的影响。发展商须就设计和施工时间表与相关政府政策局／部门紧密联络。</p> <p>应适当处理三号用地发展项目施工期间和完工后，相关发展对园景平台下面的两条现有道路的通风影响和建议缓解措施，以符合相关部门的要求。</p> <p>须按照路政署所公布的《公共照明设计手册》最新版本，在园景平台之下的两条现有行车道提供足够的照明设施。</p> <p>发展商须负责设计、兴建、营运、管理和保养平台下面两条现有行车道的任何必要的通风及照明设施。</p>

项目	详情	备注
12. 辟设休憩用地	<p>在该用地范围内须辟设最少 25,000 平方米的公众休憩用地 (当中有不少于 12,000 平方米须设于地面), 以供公众享用。</p> <p>尽量在用地的东面部份辟设地面公众休憩用地, 与附近的公众休憩用地及未来海滨长廊融合相互协调。</p> <p>在设计上公众休憩用地设计可作多元化活动, 并须确保与海滨环境协调。</p> <p><u>铁路专用范围内的公众休憩用地</u></p> <p>发展商在相关施工期接管该用地后, 须负责建造、管理和保养在龙和道两旁地面部分的铁路专用范围, 成为园景美化地带, 日后把该范围交还政府以供兴建机场铁路掉车隧道延展部分 / 北港岛线。待机场铁路掉车隧道延展部分 / 北港岛线落成后, 发展商须应政府根据地契提出的要求, 建造、管理和保养该范围, 成为公众休憩用地。</p> <p><u>三号用地范围以外的公众</u></p>	<p>公众休憩用地须由发展商设计、建造、管理及保养, 并须全日 24 小时免费向市民开放。</p> <p>公众休憩用地的设计须包含优质园景美化意念, 提供充足绿化、主题种植、优质路面及街道设施、露天座位、荫棚, 使公众和私人的休憩用地自然融合, 避免不连贯间断的公众休憩用地设计。</p> <p>公众休憩用地的设计须遵从发展局公布的《私人发展项目内公众休憩空间的设计及管理指引》。</p> <p>鼓励在设计公众休憩用地时, 加设入口广场、露天食肆、小食亭和露天茶座。</p> <p>须提供车辆维修通道通往该用地以北的现有电力供应站(图 2)。</p> <p>园景平台和地面的公众休憩用地以及毗邻海滨长廊之间, 应以垂直和横向的无障碍通道连接, 并适当加入有盖行人道, 以方便公众。</p> <p>在计算该用地 150,000 平</p>

项目	详情	备注
	<p><u>休憩用地</u></p> <p>为确保与同区的公众休憩用地更好地融合，发展商须在政府要求交还前，负责设计、建造、管理及保养位于该用地北面及东南面界线以外分别大约 5,700 平方米及 3,000 平方米之土地，并将之发展成地面公众休憩用地(园景美化区)，连接中环码头和香港大会堂建筑群。该用地与中环码头连接大楼之间的公众休憩用地须在三号用地重置现有民光街交通设施后才辟设(图 2 及 8)。</p>	<p>方米的最大商业总楼面面积时，公众休憩用地内的露天食肆、小食亭和露天茶座的楼面空间(如须计入总楼面面积内)不会计算在内。在呈交总纲发展蓝图阶段，须提交显示露天食肆、小食亭和露天茶座的位置及基本参数(例如面积)的初步布局图。公众休憩空间的辟设亦可参考发展局于二零一一年公布的《私人发展项目内公众休憩空间的设计及管理指引》，并须符合任何其他相关法例、所涉的土地契约条件及任何其他政府规定(视何者适用而定)。</p> <p>发展商应就铁路专用范围内公众休憩用地的设计及建造，与香港铁路有限公司及相关政府部门紧密联络。</p>
<p>13. 园景及绿化方面</p>	<p>在提交总纲发展蓝图时，须一并提交园景设计总图及美化环境及绿化建议，包括区内的树木保育及移植、提供垂直、屋顶和平台园景处理，并须充分考虑生物多样性。</p> <p>为了改善都市空间尤其是行人区的环境质素及纾缓</p>	<p>须参照由前共建维港委员会所制定的《海港规划指引》，以及《可持续建筑设计指引》。</p> <p>在提交园景设计总图及绿化建议时，应依据作业备考编号 APP-152《可持续建筑设计指引》有关计算绿化上盖面积的指引以</p>

项目	详情	备注
	<p>城市热岛效应，该用地的整体绿化覆盖率至少须达整个地盘的 30%，当中最少一半绿化面积应设在行人水平及主要区域(即接连街道垂直高度 15 米以内的范围)，以符合作业备考编号 APP-152《可持续建筑设计指引》的要求。</p> <p>公众休憩用地内的绿化覆盖率至少须达 50%，以符合发展局公布的《私人发展项目内公众休憩空间的设计及管理指引》，亦鼓励在地面种植树木。</p> <p>在建筑设计中应全面考虑绿化覆盖率(包括地面绿化覆盖范围、垂直绿化、绿化屋顶、绿化平台等)。</p> <p>园景设计总图须涵盖龙和道两旁铁路专用范围的临时及永久园景美化安排。</p> <p>设计须加强香港大会堂建筑群、拟建于展城馆和香港大会堂前方爱丁堡广场的新露天广场及该用地界线外面的园景区相互融合。</p> <p>建议沿该用地面向民耀街、耀星街及康乐广场的外围提供多个连续的园景</p>	<p>厘定绿化覆盖率。</p> <p>鼓励进行绿化，尤其是种植树木，藉着其降温效果及遮荫功能降低表面温度，有助缓和城市热岛效应。</p>

项目	详情	备注
	带，以进一步提升街景绿化效果。	
14. 重建旧天星钟楼	<p>在该用地东面部分，以尊重原来设计的原则，在原址重建高度约为主水平基准上 25 米的旧天星钟楼。</p> <p>旧天星钟楼的原址座落在排水暗渠(暗渠 F)及沿龙和道的机场铁路掉车隧道延展部分／北港岛线的铁路专用范围内。待有关铁路工程完工时或在政府决定的任何时间，未来发展商须应政府要求重建天星钟楼，以及负责其管理及保养事宜。</p>	<p>图 2，图 6 及图 8</p> <p>采用旧天星钟楼的设计及座向连同其园景布局，有助加强历史走廊范围内历史地目标空间特色，以及与现有皇后像广场走廊和拟建于展城馆及香港大会堂前方爱丁堡广场的新露天广场的南北及东西向的视觉轴线和园景布局融合。</p> <p>由于旧天星钟楼的原有高度(约为主水平基准上 25 米)超出大纲图所规定的建筑物高度限制(主水平基准上 16 米)，日后向城规会提交总纲发展蓝图供审批时，须一并为天星钟楼申请略为放宽建筑物高度限制。</p>
15. 政府、机构或小区设施	<p>在该用地范围内须重置下列政府、机构或小区设施：</p> <p><u>邮政总局设施</u></p> <p>在 3A 用地内重置现时位于 3B 用地与地区相关的邮政总局设施，其总楼面面积</p>	<p>图 2 及 8</p> <p>发展商须按政府要求，在相关发展内设计及兴建邮政总局设施，并在完工后交还邮政署署长管理及保养。</p> <p>邮政总局设施的详细规定会在地契内的技术附表内</p>

项目	详情	备注
	<p>不得少于 9,700 平方米：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 邮局柜位； • 邮政信箱组； • 派递局； • 特快专递组；以及 • 须提供香港邮政专用的 28 个泊车位及 9 个附带装卸平台的上落客货处。 <p><u>公共厕所</u></p> <p>须在用地范围内重置现时位于民耀街及天星码头停车场的两个公共厕所，两个公厕的合计总楼面面积不得少于 360 平方米。</p>	<p>订明。</p> <p>位于 3B 用地的现有邮政总局大楼须在 3A 用地范围内与地区相关的现有邮政总局设施重置工程完成后方可拆卸。邮局设施的各方面设计均须符合邮政署署长的要求。</p> <p>发展商须按政府要求，在相关发展内设计及兴建两个公共厕所，并在完工后交还食物环境卫生署署长负责管理及保养。</p> <p>重置两个公共厕所的详细要求会在地契的技术附表内订明。</p>
<p>16. 交通设施</p>	<p>在耀星街以北拟议发展项目的北面部分须提供下列交通设施，其总楼面面积不得少于 2,240 平方米，以重置现时位于民光街的交通设施：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 一个长 15 米的的士站； • 一个长 26 米的旅游巴士停车处； • 一个长 28 米的旅游巴士停车处；及 • 一个长 25 米的公众上 	<p>交通设施的出／入口位置须获运输署署长同意。</p> <p>交通设施须由发展商设计、建造、管理及保养。</p> <p>交通设施如拟设于地面，应以开敞式为佳，以加强天然光线及空气流通，并让设施与海旁有视觉及实质连系。应避免在面向海滨长廊的一面兴建长而相连的空白墙壁。发展商并</p>

项目	详情	备注
	<p>落客货处。</p>	<p>须提供无障碍通道措施。</p> <p>在三号用地内的交通设施投入服务后，方可拆除现时位于民光街的临时交通设施。</p> <p>该用地面向龙和道一带应提供路旁上落客车位，以供公众使用。路旁上落客车位的位置及数目视乎交通影响评估(须与总纲发展蓝图一并提交)而定，并须取得运输署署长同意。</p>
<p>17. 提供泊车及上落货设施</p>	<p>须根据《香港规划标准与准则》第八章，提供相关设施。</p> <p>须在该用地的拟议发展项目范围内重置下列公众泊车设施：</p> <ul style="list-style-type: none"> • 325 个公众泊车位，当中至少有 250 个须设在 3A 用地内；以及 • 在 3A 用地内提供 30 个公众电单车泊车位。 	<p>发展的内部交通设施、车辆通道的详情、泊车位设计及上落客货安排均须符合运输署署长的要求。</p> <p>所有公众泊车位须由发展商设计、建造、管理及保养。</p> <p>在 3A 用地范围内的公众泊车位备妥及可供使用后，方可拆除现有天星码头停车场。</p> <p>拆除天星码头停车场后，发展商须负责还原位于三号用地范围外现有天星码头停车场南端的土地，并将之交还相关政府部门。</p>

项目	详情	备注
<p>18. 行人连系</p>	<p>在提交总纲发展蓝图时，须一并提交综合多层行人道网络图，包括地面、高架及地下行人道，直接通往毗邻的中心景点，包括国际金融中心二期、未来的一号、二号及四号主要用地、皇后像广场走廊、香港大会堂建筑群、中环码头、中环 9 号及 10 号码头前方的拟议渡轮广场、重置的皇后码头、海滨长廊及港铁站等。</p> <p>下列为必须提供之高架及地下通道：</p> <p><u>高架连接</u></p> <p>(a) 辟设横跨民耀街的新高架行人道，连接该用地与国际金融中心二期；</p> <p>(b) 在横跨民耀街及康乐广场辟设连接现有高架行人道的通道，贯连国际金融中心二期及怡和大厦至该用地；</p> <p>(c) 在该用地北面部分辟设一个开口，以便接驳至未来横跨民耀街一号用地及二号用地园景平台的高架行人</p>	<p>图 8</p> <p>须维持全日 24 小时畅通无阻、直接、便捷、无障碍及全天候至少 6 米阔之行人通道，把现有贯连国际金融中心二期及怡和大厦的高架行人道及皇后像广场的内陆地区与海滨长廊，从南到北连接起来。</p> <p>在该用地范围内须全日 24 小时维持各条垂直行人通道，连接园景平台与地面楼层。</p> <p>须为该用地及与周边发展项目提供无障碍行人信道。所有新建的高架行人道／隧道必须提供无障碍措施；如保留现有的高架行人道，则须为其提供无障碍措施，除非能证明在技术上并不可行。</p> <p>除非受技术限制，否则，应避免或应尽量减少现有高架行人道和园景平台各部分之间出现高低差距的情况，以及在可能的情况下应装置电动扶梯。</p> <p>发展商须就拟议的高架及地下行人道与香港铁路有限公司(内地段第 8898 号的业主，即国际金融中心</p>

项目	详情	备注
	<p>道；</p> <p>(d) 把现有贯连该用地与中环 7 号及 8 号码头的中环码头连接大楼的高架行人道改建成一条新建高架通道；</p> <p><u>地下通道</u></p> <p>(e) 兴建新地下通道贯穿干诺道中，连接该用地与中环港铁站；</p> <p>(f) 在三号用地发展施工期间和完工后，须保留现有穿过干诺道中通往皇后像广场的行人隧道；以及</p> <p><u>自动行人道</u></p> <p>(g) 如有可能，应研究在该用地范围内设置贯通南北的自动行人道。</p>	<p>二期的拥有人)，以及中环码头连接大楼的拥有者／管理人密切连系及协调。</p> <p>为进行三号用地发展而须拆除现时连接邮政总局和中环码头连接大楼的行人天桥时，必须设置临时行人通道(包括重置临时天桥)，并提供无障碍措施，其服务水平须与现时相若。任何施工期间的临时天桥须由发展商设计、建造、管理及保养。</p> <p>多层行人道网络的设计须符合《建筑物条例》及屋宇署公布的设计手冊：《畅通无阻的通道 2008》的规定。</p> <p>应提供直接、便捷及全天候的无障碍行人通道，往来港铁中环站的新地下通道、地面与园景平台之间的地方。</p> <p>除了规划大纲所列出的行人连接通道外，发展商应进一步探讨在该用地的三块土地之间以及在附近现有／规划中的发展项目(例如由该用地经过民耀街连接至港铁香港站范围、一号用地和二号用地</p>

项目	详情	备注
		<p>的发展项目)提供额外的地下通道／出口是否可行，或预留适当地点辟设出口以便日后增设这类地下通道，以改善该用地现时及日后的内部和外部连系。</p> <p>任何新建高架行人道／连接现有高架行人道的新建接驳口／新建地下通道，应由发展商负责设计、建造、管理及保养，并须符合相关政府部门／所属保养机构的要求。</p>
D. 其他技术要求		
19. 交通及运输方面	<p>须拟备交通影响评估报告，以说明拟议发展项目在施工期间和完工后可能造成的任何交通影响，当中包括对行人的影响及在节日期间疏散人群建议，以及对泊车位的需求，并须建议缓解措施。</p> <p>交通影响评估报告须包括车辆通道安排及泊车及上落客货设施的设计和安排、路旁停车处、施工期间自内陆地区经该用地至海滨的临时行人连接安排等详情。</p> <p>须负责设计和落实交通影</p>	<p>交通影响评估须包括确保邮政总局设施在整个施工期间能维持其服务正常运作的措施。</p> <p>交通影响评估亦应包含交通调查，以决定路旁上落客车位的适当数目及位置。</p> <p>如须进行交通改道措施(包括行人道及兴建园景平台时的连接等)，必须先获运输署署长及警务处处长同意。</p>

项目	详情	备注
	<p>响评估内所建议任何改善道路／路口的工程／措施，并须符合运输署署长及路政署署长的要求。</p> <p>交通影响评估须符合运输署署长的要求，并须与总纲发展蓝图一并提交城规会考虑。</p>	
20. 视觉方面	<p>须进行视觉影响评估，评估拟议发展项目对周边地区可能造成的视觉影响。视觉影响评估报告须纳入总纲发展蓝图一并提交。</p>	<p>视觉影响评估必须符合城规会「就规划申请向城市规划委员会提交视觉影响评估数据的指引」（规划指引编号41)的要求。</p>
21. 通风方面	<p>须进行量化空气流通评估，说明与「研究」的方案相比，日后发展项目在通风方面的表现。该项评估报告须纳入总纲发展蓝图一并提交。</p>	<p>报告内容须包括建议缓解措施，以尽量减少对周边风环境的潜在影响。建筑物须避免采用长而无间的大厦外墙。</p> <p>须特别留意可能出现空气不流通问题的地带，包括民耀街、贴近园境平台的地区及园景平台下面的地区。</p> <p>量化空气流通评估必须遵从前房屋及规划地政局及前环境运输及工务局联合颁布的《空气流通评估技术通告》(二零零六年)的要求。</p>

项目	详情	备注
22. 环境方面	<p>须拟备环境评估报告，以说明拟议发展项目从环境角度的可接受程度，以及拟议发展项目在施工及营运期间可能造成的环境影响，包括但不限于空气质素、噪音及废物管理方面的影响，并建议缓解措施。</p> <p>环境评估报告须符合环境保护署署长(下称「环保署署长」)的要求，并纳入总纲发展蓝图一并提交城规会考虑。</p>	<p>该用地的设计和发展，须考虑「研究」的《最后报告书》为中环新海滨订立的可持续设计原则，并充分考虑就该地区建议的环境指引。</p>
23. 排水及排污方面	<p>须进行排水及排污影响评估，以说明拟议发展项目可能造成的排水及排污问题，并须建议缓解措施。</p> <p>有关评估须符合环保署署长及渠务署署长的要求，并须纳入总纲发展蓝图一并提交城规会考虑。</p>	<p>须留意该用地内现有的排水专用范围。</p> <p>现有排水渠和污水渠的任何改道计划／提升工程以及敷设新排水渠和污水渠的工程，均须获渠务署署长同意，由发展商负责进行。</p>

4. 实施计划

- 4.1 该用地分两期发展，即 3A 及 3B 用地(图 1)。北面部分的 3A 用地须先进行发展，以重置在三号用地内与地区相关的现有邮政总局设施及所需的公众泊车位。待完成必要的重置工程和迁移现有设施后，余下在 3B 用地部分之发展项目便可开展。

- 4.2 申请人提交总纲发展蓝图时，须一并提交实施计划，当中包括分期发展图则，以显示拟议综合发展项目(包括商业用途、有关的政府、机构或小区设施、连贯无间的园景平台、公众休憩用地、公众停车场、交通设施、行人设施等)的施工时间表。

5. 提交总纲发展蓝图

- 5.1 按照《城市规划条例》第 4A(2)条及根据大纲图《注释》的规定，申请人须为划为「综合发展区」地带的土地拟备总纲发展蓝图，以供城规会核准。

- 5.2 总纲发展蓝图须载有《中区(扩展部分)分区计划大纲图编号 S/H24/8》内「综合发展区」地带的《注释》所规定的一切资料，并明确展示已遵从本规划大纲所载的要求。《城规会规划指引编号 18A—根据城市规划条例第 4A(2)条的规定呈交总纲发展蓝图》亦订明提交总纲发展蓝图的相关规定。总纲发展蓝图须显示以下数据：

- (i) 用地内各拟议土地用途所占的面积，以及所有建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
- (ii) 用地内各种用途拟占的总地盘面积及总楼面面积；
- (iii) 用地内拟提供的政府、机构或小区设施、康乐设施、公共交通及泊车设施，以及公众休憩用地的详情和范围；
- (iv) 用地内拟建的任何道路的路线、阔度和水平度；
- (v) 用地内的园景设计总图和环境美化及绿化建议，包括保育及移植区内树木、提供垂直、屋顶及平台园景美化等；
- (vi) 详细的发展计划及分期发展图；
- (vii) 一份城市设计建议，说明根据「研究」的三号用地的主要城市设计概念下，该用地的设计概念；

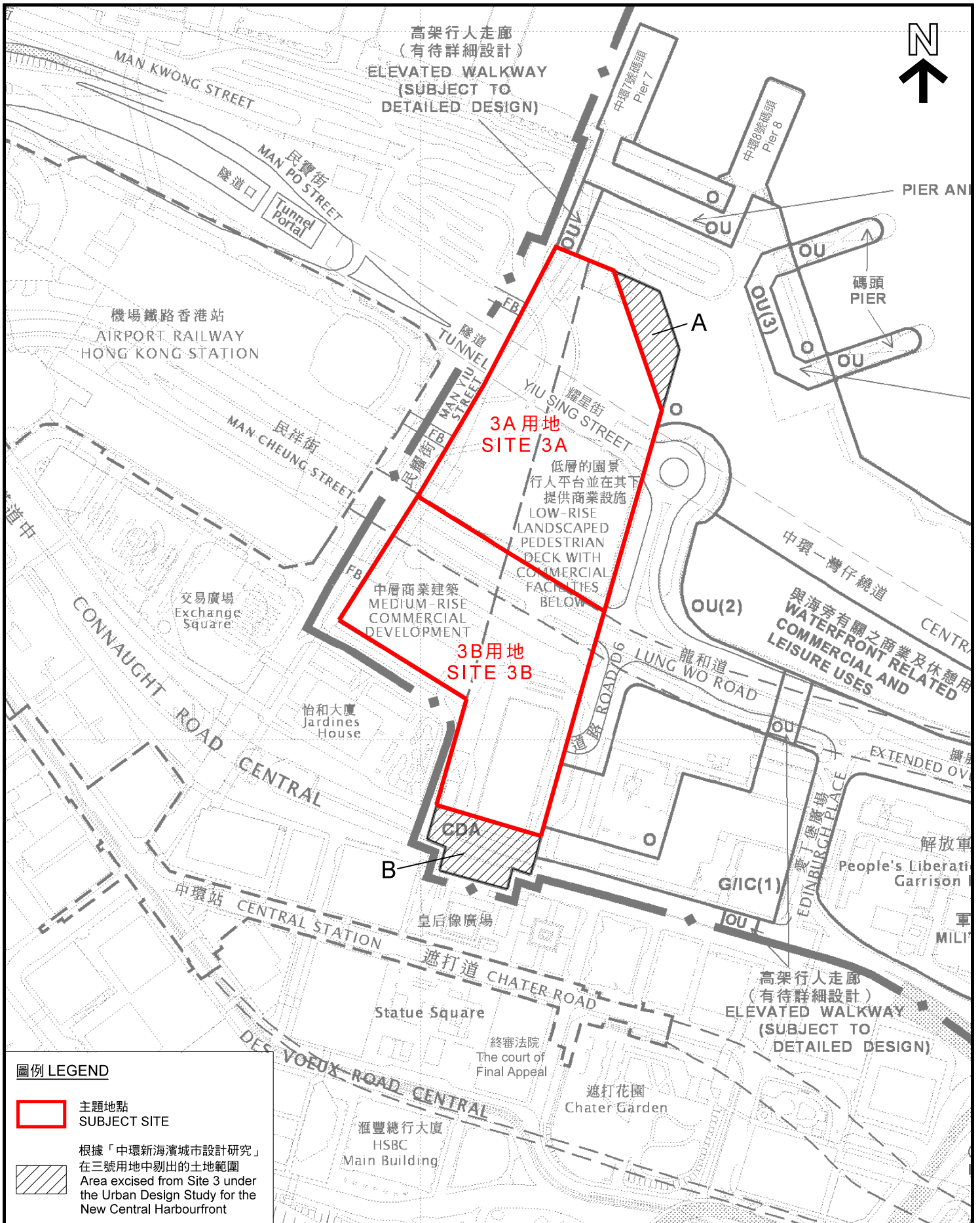
- (viii) 一份视觉影响评估报告，评估拟议发展计划对周边地区可能造成的视觉影响；
 - (ix) 一份量化空气流通评估报告，评估与「研究」相比的空气流通表现，以尽量减少对周边风环境可能造成的影响。建筑物须避免采用长而无间距的外墙。报告也须涵盖可能出现空气不流通问题的地带，包括民耀街、贴近园境平台的地区及园景平台下面的地区，并建议缓解措施；
 - (x) 一份环境评估报告，说明拟议发展项目从环境角度的可接受程度，以及拟议发展项目在施工及营运期间可能造成的环境影响，并建议缓解措施；
 - (xi) 一份排水及排污影响评估报告，说明拟议发展项目可能造成的排水及排污问题，并须建议缓解措施；
 - (xii) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展项目在施工期间和完工后可能造成的任何交通问题，当中包括对行人的影响及在节日期间疏散人群建议，以及对泊车位的需求，并须建议缓解措施；
 - (xiii) 一份综合行人道网络图及相关发展时间表，以辟设多层(高架、地面及地下)连接，包括施工期间的临时行人连接安排；以及
 - (xiv) 城规会要求的其他数据。
- 5.3 总纲发展蓝图须附有说明书，详述有关发展建议，当中须提供有关的土地批租期、批地条款、该用地现时的状况、该用地相对于周边地区的特色、城市设计布局原则、主要发展参数、政府、机构或小区设施的种类，交通和泊车设施，以及康乐及休憩用地设施。
- 5.4 根据《城市规划条例》第 4A(3)条，倘总纲发展蓝图获城规会核准，其复本须存放于土地注册处，免费供市民查阅。

6. 附件


- 图 1 位置图
- 图 2 平面图
- 图 3 航摄照片
- 图 4 实地照片
- 图 5 中环新海滨城市设计研究－研究范围及主要用地
- 图 6 中环新海滨城市设计研究－设计走廊及特色区域
- 图 7 中环新海滨城市设计研究－总纲发展蓝图
- 图 8 发展概念

规划署

二零一七年一月



圖例 LEGEND

 主題地點
SUBJECT SITE

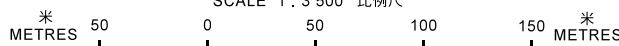
 根據「中環新海濱城市設計研究」
在三號用地中剔出的土地範圍
Area excised from Site 3 under
the Urban Design Study for the
New Central Harbourfront

位置圖 LOCATION PLAN

中環新海濱三號用地

SITE 3 AT THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT

SCALE 1:3 500 比例尺



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/HOLS/16/23

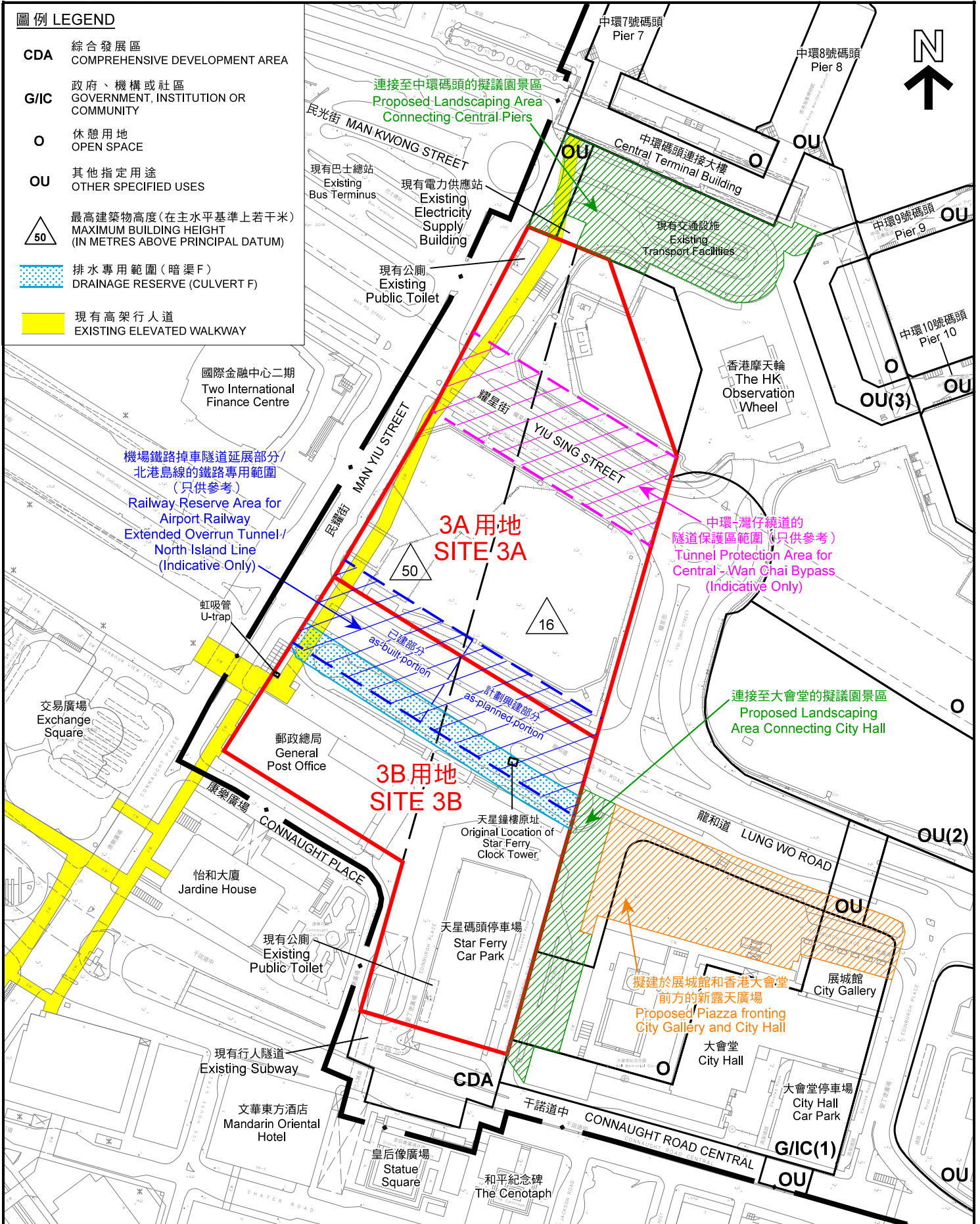
圖 PLAN

1

本摘要圖於2016年9月22日擬備，所根據的資料為於
2013年2月15日展示的分區計劃大綱圖編號S/H24/8
EXTRACT PLAN PREPARED ON 22.9.2016
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN
No.S/H24/8 EXHIBITED ON 15.2.2013

圖例 LEGEND

- CDA** 綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
- G/I/C** 政府、機構或社區
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
- O** 休憩用地
OPEN SPACE
- OU** 其他指定用途
OTHER SPECIFIED USES
- △ 50** 最高建築物高度(在主水平基準上若干米)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM)
- ▨** 排水專用範圍(暗渠 F)
DRAINAGE RESERVE (CULVERT F)
- ▨** 現有高架行人道
EXISTING ELEVATED WALKWAY



主體地點
SUBJECT SITE

平面圖 SITE PLAN

中環新海濱三號用地

SITE 3 AT THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT

SCALE 1:2 500 比例尺



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



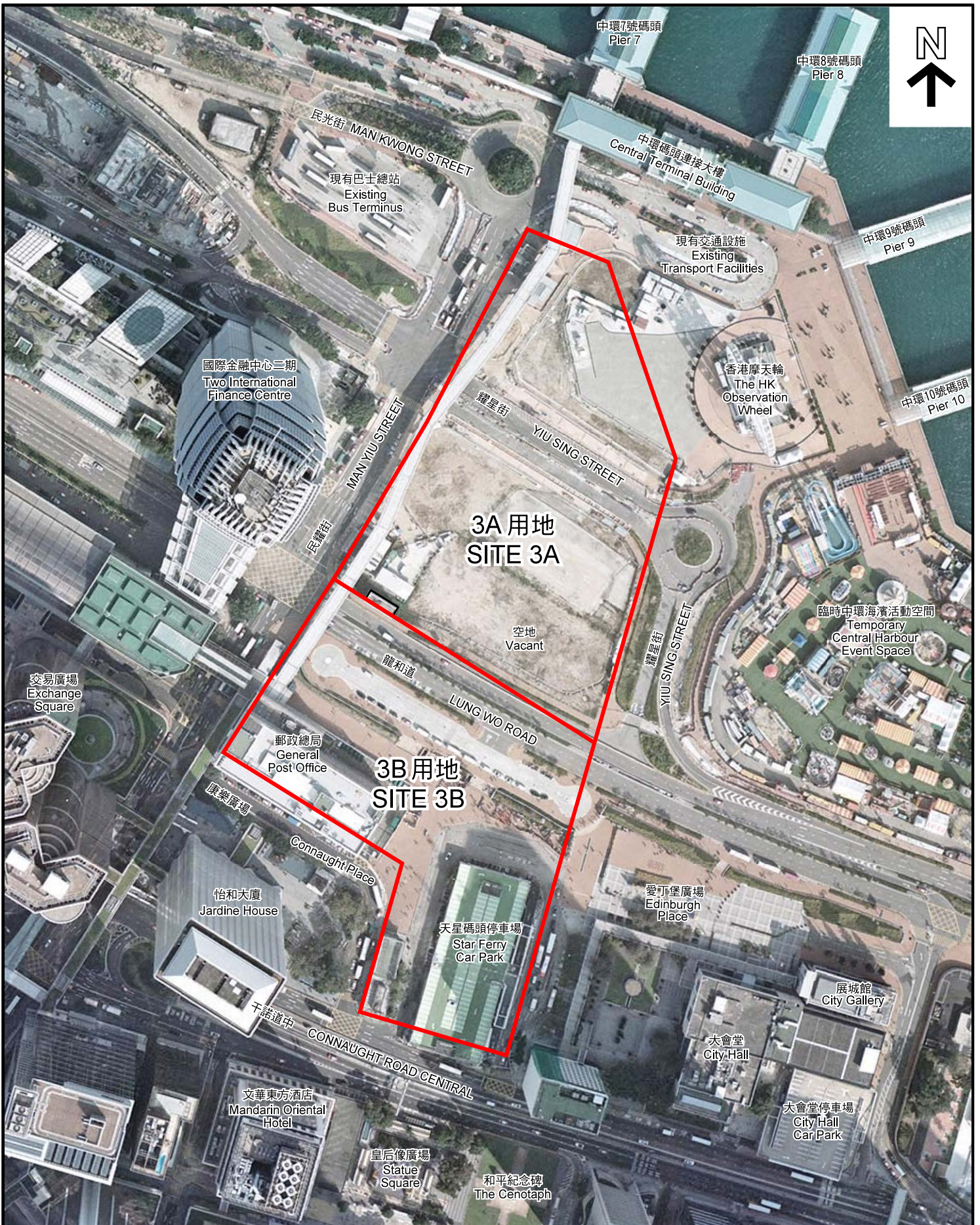
參考編號
REFERENCE No.


M/HOLS/16/23

圖 PLAN

2

本摘要圖於2016年11月25日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-SW-8B, 8D, 9A和9C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.11.2016
BASED ON SURVEY SHEETS No. 11-SW-8B, 8D, 9A AND 9C



 主題地點
SUBJECT SITE

航攝照片 AERIAL PHOTO

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



中環新海濱三號用地
SITE 3 AT THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT

參考編號
REFERENCE No.


圖 PLAN

本圖於2016年9月6日擬備，所根據的資料為地政總署於2016年1月1日拍得的航攝照片編號CS62204
PLAN PREPARED ON 6.9.2016
BASED ON AERIAL PHOTO No. CS62204
TAKEN ON 1.1.2016 BY LANDS DEPARTMENT

M/HOLS/16/23

3



 主題地點
SUBJECT SITE

實地照片 SITE PHOTO

中環新海濱三號用地
SITE 3 AT THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



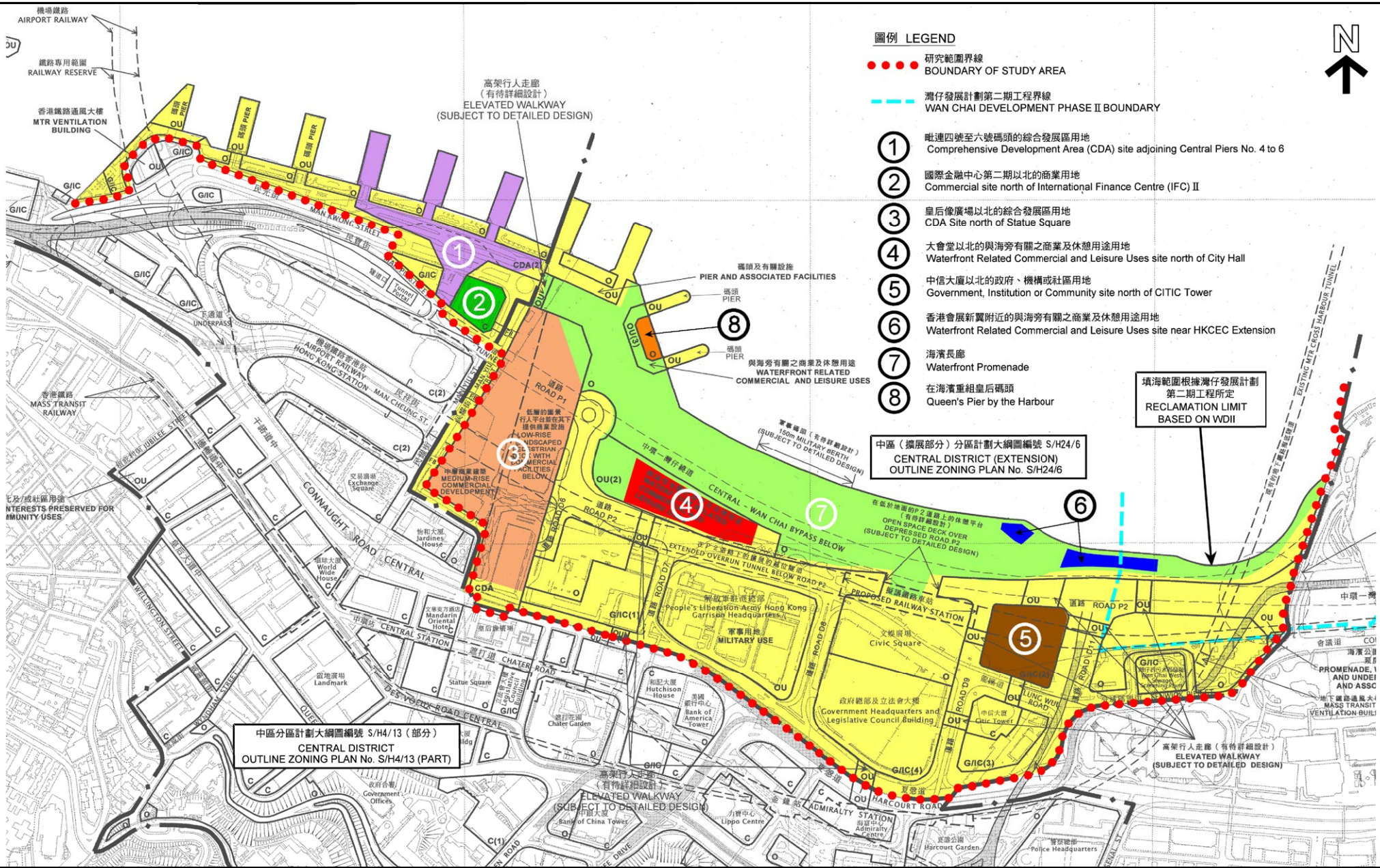
本圖於2016年8月10日擬備，所根據的資料為攝於2016年7月20日的實地照片
PLAN PREPARED ON 10.8.2016 BASED ON SITE PHOTO TAKEN ON 20.7.2016

參考編號
REFERENCE No.

M/HOLS/16/23

圖 PLAN

4



- 圖例 LEGEND**
- 研究範圍界線
BOUNDARY OF STUDY AREA
 - 灣仔發展計劃第二期工程界線
WAN CHAI DEVELOPMENT PHASE II BOUNDARY
 - ① 毗連四號至六號碼頭的綜合發展區用地
Comprehensive Development Area (CDA) site adjoining Central Piers No. 4 to 6
 - ② 國際金融中心第二期以北的商業用地
Commercial site north of International Finance Centre (IFC) II
 - ③ 皇后像廣場以北的綜合發展區用地
CDA Site north of Statue Square
 - ④ 大會堂以北的與海旁有關之商業及休憩用途用地
Waterfront Related Commercial and Leisure Uses site north of City Hall
 - ⑤ 中信大廈以北的政府、機構或社區用地
Government, Institution or Community site north of CITIC Tower
 - ⑥ 香港會展新翼附近的與海旁有關之商業及休憩用途用地
Waterfront Related Commercial and Leisure Uses site near HKCEC Extension
 - ⑦ 海濱長廊
Waterfront Promenade
 - ⑧ 在海濱重組皇后碼頭
Queen's Pier by the Harbour

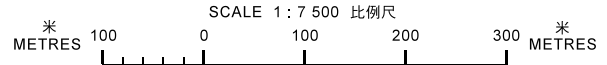


中區(擴展部分)分區計劃大綱圖編號 S/H24/6
CENTRAL DISTRICT (EXTENSION)
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H24/6

填海範圍根據灣仔發展計劃
第二期工程所定
RECLAMATION LIMIT
BASED ON WDII

中區分區計劃大綱圖編號 S/H4/13 (部分)
CENTRAL DISTRICT
OUTLINE ZONING PLAN No. S/H4/13 (PART)

中環新海濱城市設計研究
URBAN DESIGN STUDY FOR THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT
研究範圍及八幅主要用地
STUDY AREA AND THE 8 KEY SITES

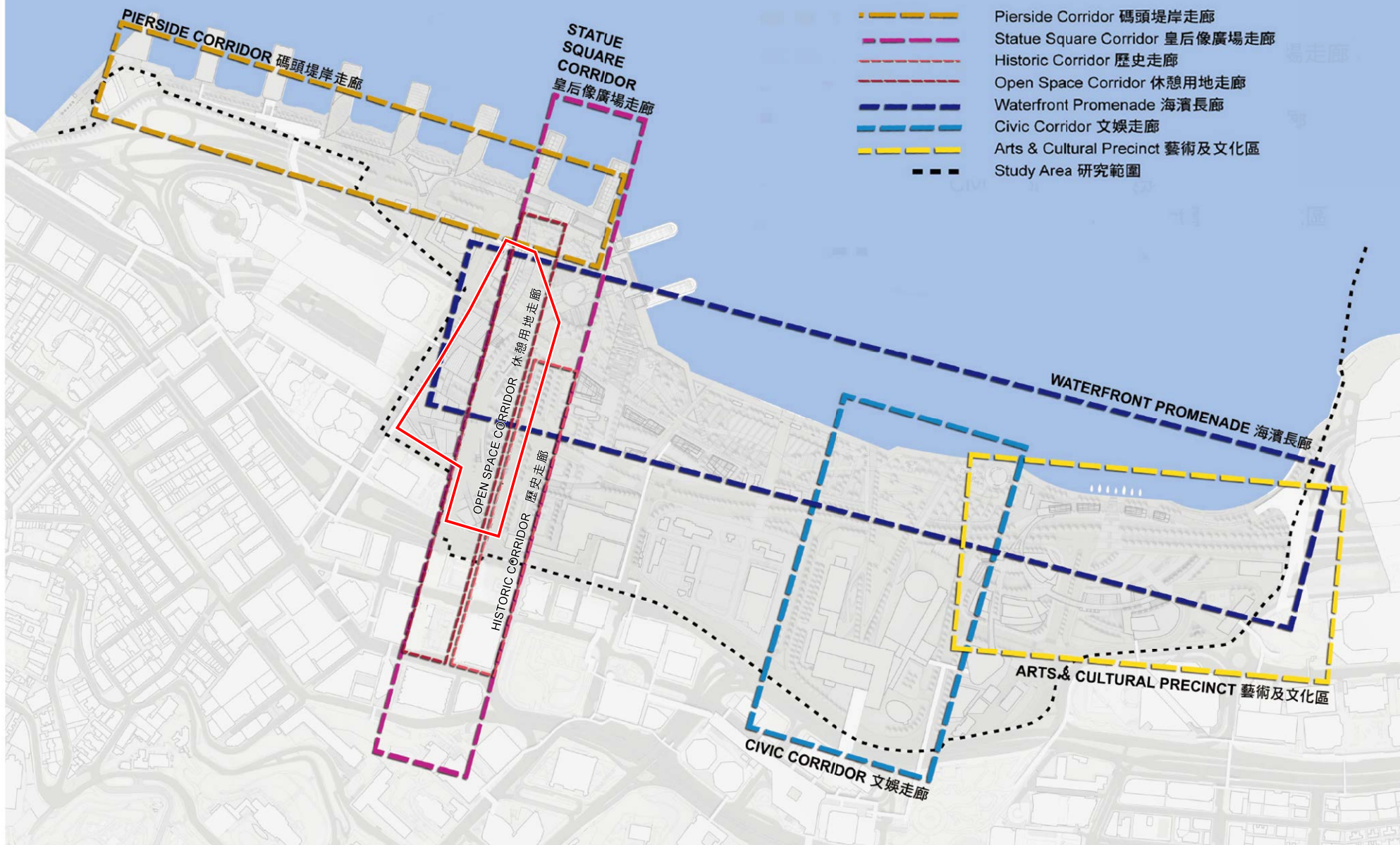


規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No. M/HOLS/16/23
圖 PLAN 5

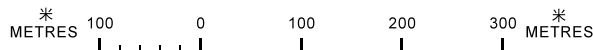
本摘要圖於2016年8月10日擬備，所根據的資料為中環新海濱城市設計研究最後報告書
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.8.2016 BASED ON THE FINAL REPORT OF THE URBAN DESIGN STUDY FOR THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT



主題地點 (三號用地)
SUBJECT SITE (SITE 3)

中環新海濱城市設計研究
URBAN DESIGN STUDY FOR THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT

設計走廊及特色區域
DESIGN CORRIDORS AND CHARACTER PRECINCT



規劃署
PLANNING DEPARTMENT



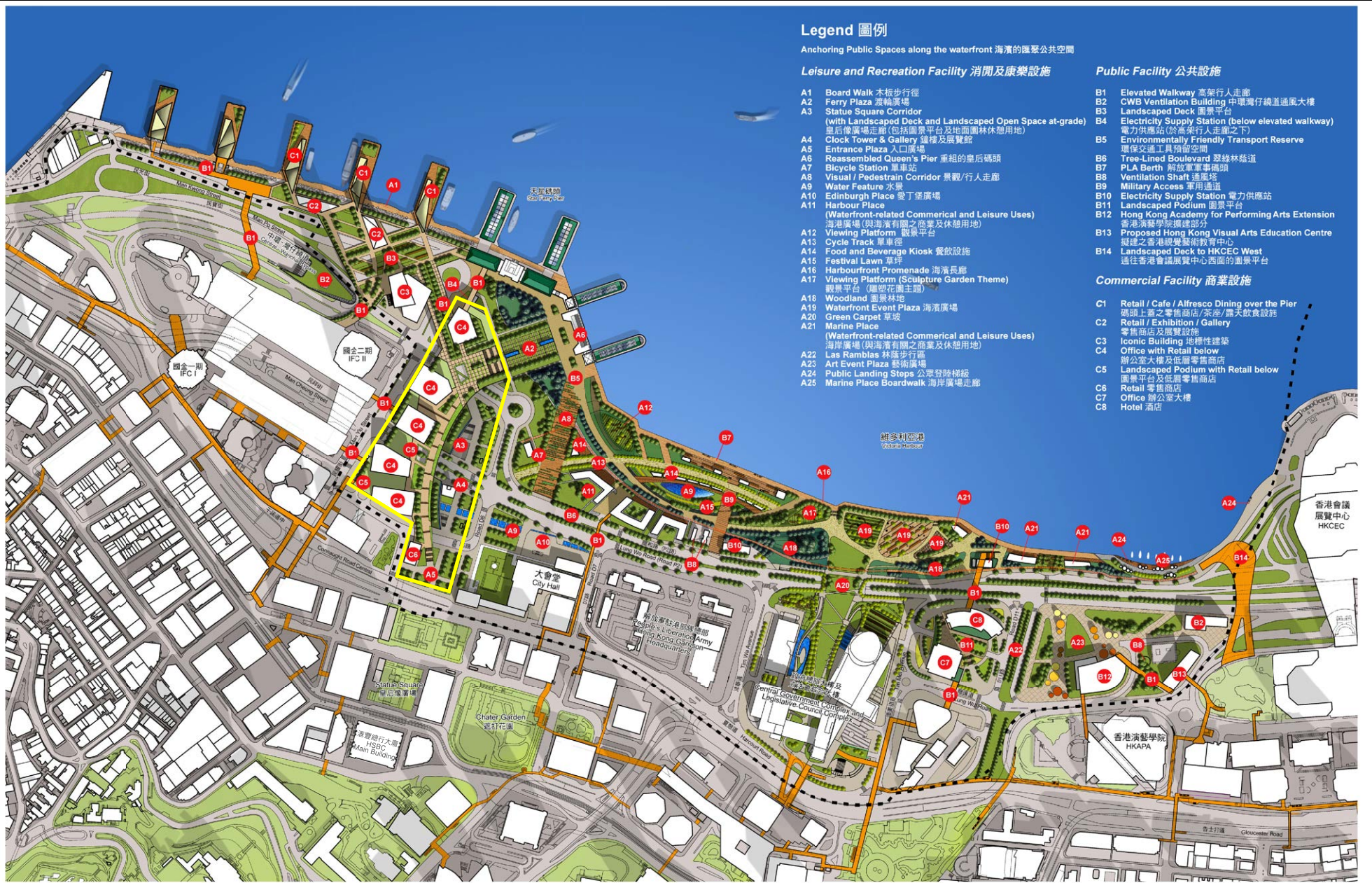
參考編號
REFERENCE No.

M/HOLS/16/23

圖 PLAN

6

本摘要圖於2016年8月10日擬備，所根據的資料為中環新海濱城市設計研究資料摘要
EXTRACT PLAN PREPARED ON 10.8.2016 BASED ON INFORMATION DIGEST OF THE URBAN DESIGN STUDY FOR THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT



Legend 圖例

Anchoring Public Spaces along the waterfront 海濱的匯聚公共空間

Leisure and Recreation Facility 消閒及康樂設施

- A1 Board Walk 木板步行徑
- A2 Ferry Plaza 渡輪廣場
- A3 Statue Square Corridor
(With Landscaped Deck and Landscaped Open Space at-grade)
皇后像廣場走廊 (包括園景平台及地面園林休憩用地)
- A4 Clock Tower & Gallery 鐘樓及展覽館
- A5 Entrance Plaza 入口廣場
- A6 Reassembled Queen's Pier 重組的皇后碼頭
- A7 Bicycle Station 單車站
- A8 Visual / Pedestrian Corridor 景觀/行人走廊
- A9 Water Feature 水景
- A10 Edinburgh Place 愛丁堡廣場
- A11 Harbour Place
(Waterfront-related Commercial and Leisure Uses)
海港廣場 (與海濱有關之商業及休憩用地)
- A12 Viewing Platform 觀景平台
- A13 Cycle Track 單車徑
- A14 Food and Beverage Kiosk 餐飲設施
- A15 Festival Lawn 草坪
- A16 Harbourfront Promenade 海濱長廊
- A17 Viewing Platform (Sculpture Garden Theme)
觀景平台 (雕塑花園主題)
- A18 Woodland 園景林地
- A19 Waterfront Event Plaza 海濱廣場
- A20 Green Carpet 草坡
- A21 Marine Place
(Waterfront-related Commercial and Leisure Uses)
海岸廣場 (與海濱有關之商業及休憩用地)
- A22 Las Ramblas 林蔭步行區
- A23 Art Event Plaza 藝術廣場
- A24 Public Landing Steps 公眾登陸梯級
- A25 Marine Place Boardwalk 海岸廣場走廊

Public Facility 公共設施

- B1 Elevated Walkway 高架行人走廊
- B2 CWB Ventilation Building 中環灣仔繞道通風大樓
- B3 Landscaped Deck 園景平台
- B4 Electricity Supply Station (below elevated walkway)
電力供應站 (於高架行人走廊之下)
- B5 Environmentally Friendly Transport Reserve
環保交通工具泊位空間
- B6 Tree-Lined Boulevard 綠樹林蔭道
- B7 PLA Berth 解放軍軍事碼頭
- B8 Ventilation Shaft 通風塔
- B9 Military Access 軍用通道
- B10 Electricity Supply Station 電力供應站
- B11 Landscaped Podium 園景平台
- B12 Hong Kong Academy for Performing Arts Extension
香港演藝學院擴建部分
- B13 Proposed Hong Kong Visual Arts Centre
擬建之香港視覺藝術教育中心
- B14 Landscaped Deck to HKCEC West
通往香港會議展覽中心西面的園景平台

Commercial Facility 商業設施

- C1 Retail / Cafe / Alfresco Dining over the Pier
碼頭上蓋之零售商店/茶座/露天飲食設施
- C2 Retail / Exhibition / Gallery
零售商店及展覽設施
- C3 Iconic Building 地標性建築
- C4 Office with Retail below
辦公室大樓及低層零售商店
- C5 Landscaped Podium with Retail below
園景平台及低層零售商店
- C6 Retail 零售商店
- C7 Office 辦公室大樓
- C8 Hotel 酒店

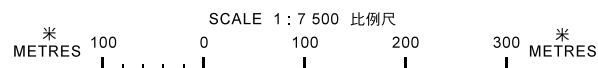
主題地點 (三號用地)
SUBJECT SITE (SITE 3)

中環新海濱城市設計研究 URBAN DESIGN STUDY FOR THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT 總綱發展藍圖 MASTER LAYOUT PLAN

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



本摘要圖於2016年9月6日擬備，所根據的資料為中環新海濱城市設計研究資料摘要
EXTRACT PLAN PREPARED ON 6.9.2016 BASED ON INFORMATION DIGEST OF THE URBAN DESIGN STUDY FOR THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT



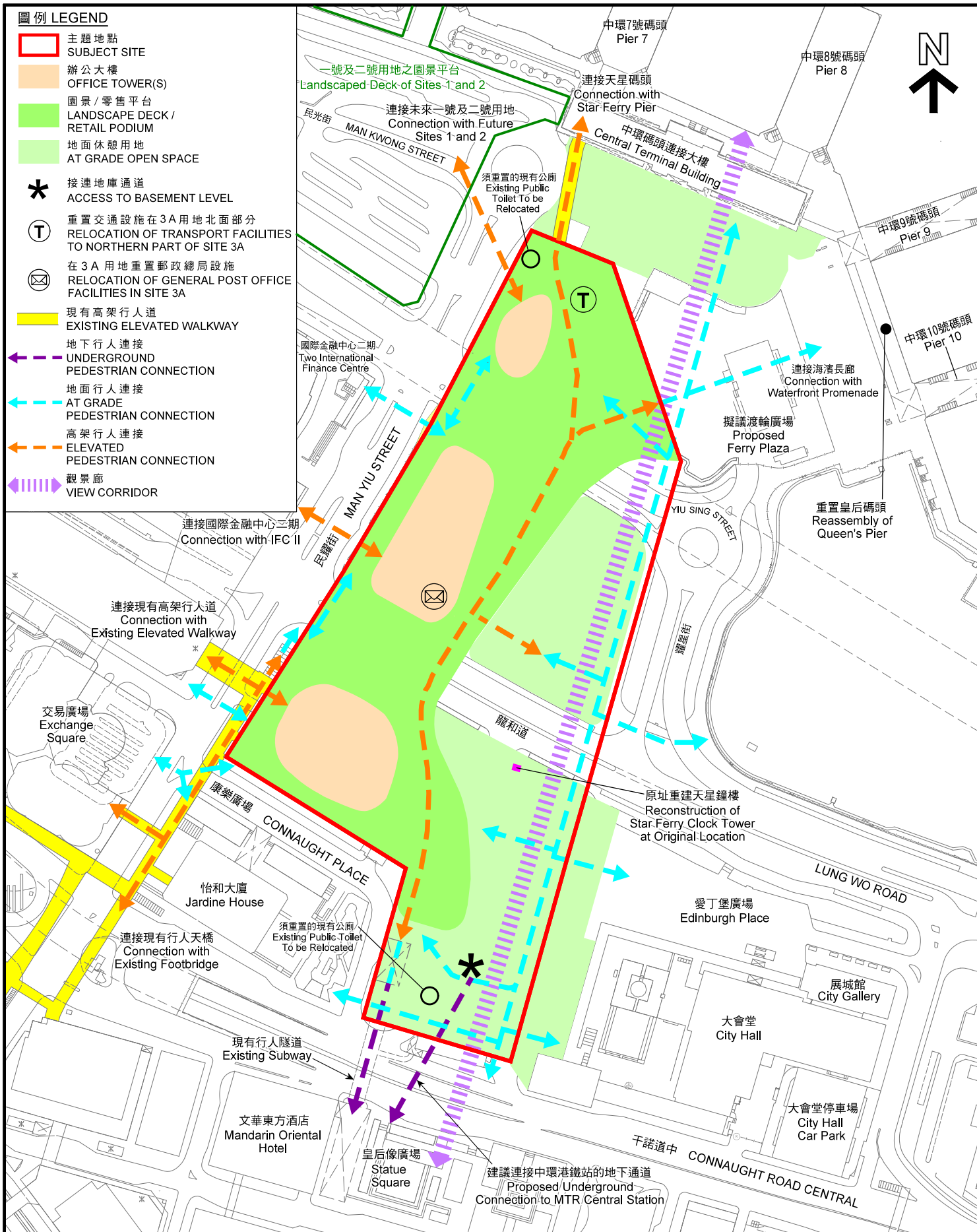
參考編號
REFERENCE No.

M/HOLS/16/23

圖 PLAN

圖例 LEGEND

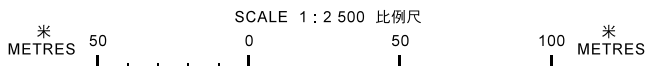
- 主題地點
SUBJECT SITE
- 辦公大樓
OFFICE TOWER(S)
- 園景 / 零售平台
LANDSCAPE DECK /
RETAIL PODIUM
- 地面休憩用地
AT GRADE OPEN SPACE
- * 接連地庫通道
ACCESS TO BASEMENT LEVEL
- T 重置交通設施在 3A 用地北面部分
RELOCATION OF TRANSPORT FACILITIES
TO NORTHERN PART OF SITE 3A
- 在 3A 用地重置郵政總局設施
RELOCATION OF GENERAL POST OFFICE
FACILITIES IN SITE 3A
- 現有高架行人道
EXISTING ELEVATED WALKWAY
- 地下行人連接
UNDERGROUND
PEDESTRIAN CONNECTION
- 地面行人連接
AT GRADE
PEDESTRIAN CONNECTION
- 高架行人連接
ELEVATED
PEDESTRIAN CONNECTION
- 觀景廊
VIEW CORRIDOR



(只供參考)
(INDICATIVE ONLY)

中環新海濱三號用地發展概念
DEVELOPMENT CONCEPT OF SITE 3
AT THE NEW CENTRAL HARBOURFRONT

本摘要圖於2016年11月25日擬備，所根據的資料為測量圖編號11-SW-8B, 8D, 9A和9C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 25.11.2016
BASED ON SURVEY SHEETS No. 11-SW-8B, 8D, 9A AND 9C



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.

M/HOLS/16/23

圖 PLAN

8