

中西區區議會第六次會議-跟進事項
議題：中環新海濱三號用地「綜合發展區」地帶規劃大綱擬稿
(中西區區議會文件第 108/2016 號)

發展局及規劃署提供的綜合回覆：

中環新海濱三號用地(下稱「三號用地」)為規劃署「中環新海濱市設計研究」(下稱「研究」)範圍內八幅主要用地之一。該研究於二零零七年根據城市規劃委員會(下稱「城規會」)的要求展開，於二零一一年完成。經過廣泛的公眾參與，研究優化了中環新海濱的城市設計大綱，並為八幅主要用地的詳細規劃和設計提供指引。

政府正根據中環新海濱的城市設計大綱逐步推展三號用地的長遠發展。三號用地會按「綜合發展區」地帶的規劃意向進行綜合發展，作為以辦公室和零售用途為主的商業發展，並提供園景行人平台、公眾休憩用地和其他配套設施。為對發展商作出全面指引，政府根據「研究」就三號用地建議的設計概念、發展參數和概念建築方案，擬備了一份規劃大綱，列明該用的主要發展參數和規劃及設計要求。

因應該用地位處海濱的顯要位置及地處中心商業區，規劃大綱列明多項城市設計要求，以配合發展一個富吸引力和暢達的海濱。這些要求主要包括採用綜合規劃及創新設計;鼓勵提供多樣化建築樣式;要求建築物高度以梯級式輪廓向海濱遞減，並在建築物之間提供足夠間距;在地面及園景平台提供充足的公眾休憩用地;闢設連接該用地及周邊地區的多層行人網絡;提供連貫無間的園景平台以便維持一條暢通無阻的行人通道;改善街景及市容;以及確保從現有皇后像廣場可清楚眺望海港，並與周邊歷史地點保持視覺連繫等。發展商亦須顧及用地周邊的發展，並且額外發展兩幅位於該用地北面及東南面界線以外的土地為公眾休憩用地，讓未來發展與中環碼頭和大會堂建築群更好地融合。

此外，發展商亦須按《城市規劃條例》，在建築工程開展前擬備總綱發展藍圖呈交予城規會核准。呈交的總綱發展藍圖須清楚證明已遵從有關規劃大綱所載的規定，包括有關城市設計的要求。同時，發展商須進行視覺影響、量化空氣流通影響和環境，以及其他方面的技術評估，就擬議發展項目對周邊地區可能造成的視覺、通風和環境等影響作出評估，並須建議相應緩解措施。有關技術評估報告須得到相關政府部門的同意，並須在呈交總綱發展藍圖時一併提交予城規會考慮，以確保未來發展符合規劃意向。

我們感謝中西區區議會在十月二十日的會議上就有關規劃大綱擬稿提出意見。政府正檢視擬議規劃大綱，並根據諮詢期間收到的意見經考慮後作出適當的修訂，並會提交城規會作進一步考慮和核准。

(二〇一六年十一月十五日收到)

中西區區議會秘書處

二〇一六年十二月