

二零一四年六月十日
討論文件

灣仔區議會
發展、規劃及交通委員會
文件第 31/2014 號

**灣仔北沙田至中環線會展站
「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿**

1. 目的

位於灣仔北日後作興建沙田至中環線(下稱「沙中線」)會展站的用地(下稱「該用地」)在《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/4》(下稱「分區計劃大綱圖」)上是規劃為「綜合發展區」地帶。本文件旨在簡介該用地的擬議綜合發展的規劃大綱擬稿(附件)，並就此徵詢灣仔區議會的意見。

2. 背景

2.1 於 2013 年 5 月 3 日，城市規劃委員會(下稱「城規會」)轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)同意把該用地改劃為「綜合發展區」地帶，主要作會議設施及其他與商業有關的用途，並闢設鐵路車站設施、公共運輸交匯處及其他輔助設施。本署於 2013 年 5 月 14 日，就該分區計劃大綱圖的修訂項目諮詢灣仔區議會。於 2013 年 5 月 24 日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示《灣仔北分區計劃大綱草圖編號 S/H25/3》，以供公眾查閱。該分區計劃大綱圖收納了有關該用地的修訂項目及其他修訂項目。

2.2 在兩個月的圖則展示期內，城規會接獲一份有關「綜合發展區」地帶的申述。申述人反對圖則的《註釋》及《說明書》均沒有註明為「綜合發展區」地帶擬備規劃大綱的要求。於 2013 年 10 月 18 日，城規會考慮該份申述後，決定對分區計劃大綱圖作出修訂，其中包括，在分區計劃大綱圖的《註釋》內註明為「綜合發展區」地帶擬備規劃大綱的要求，以順應申述的部分內容。

- 2.3 於 2014 年 2 月 18 日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准灣仔北分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H25/4。於 2014 年 2 月 28 日，《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/4》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

3. 該用地及其附近地方

- 3.1 該用地的面積約為 1.65 公頃(待測量核實)。北面為灣仔發展計劃第二期項目下將興建的 P2 路，東面為杜老誌道，西面為菲林明道，南面為鷹君中心和海港中心(附件內圖 1 及 2)。現時該用地的西部是公共運輸交匯處，東部是一所公廁、港灣道體育館和灣仔游泳池。
- 3.2 根據沙中線項目獲批准的計劃，日後會展站車站大堂將設於地底，其車站出入口、鐵路站設施及通風大樓將設於該用地的東面及西面地面。會展站是沙中線紅磡至金鐘過海段其中一個車站，以及沙中線與未來北港島線之間的轉乘站。現有的公共運輸交匯處將會原址重置，而港灣道體育館和灣仔游泳池則在該用地西南面的一幅「政府、機構或社區(1)」用地重置。
- 3.3 位於該用地的西面及西北面，橫過菲林明道及博覽道東分別為香港會議展覽中心及香港會議展覽中心新翼。於東面橫過杜老誌道為灣仔運動場。位於較遠的南面，橫過港灣道主要為現有的辦公/商業樓宇。橫過位於北面擬議的 P2 路為灣仔發展計劃第二期及中環灣仔繞道工程地盤。當工程項目竣工後，該用地將發展為海濱長廊、新渡輪碼頭和與海旁有關的商業及休憩用地。

4. 規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展，主要是作會議設施及其他與商業有關的用途，並在地面層闢設鐵路車站設施、公共運輸交匯處及其他輔助設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通、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。

5. 規劃大綱擬稿

- 5.1 當局經考慮「綜合發展區」地帶的規劃意向、分區計劃大綱圖的發展限制、該用地坐落於灣仔策略性臨海地段，以及附近土地用途的規劃後，已擬備有關用地的規劃大綱擬稿(載於附件)。規劃大綱載列建議用途、發展參數、規劃和設計要求，以便日後的申請人擬備總綱發展藍圖，呈交予城規會審批。其主要的要求概述於下文。

建築物高度限制

- 5.2 該用地內的發展，其最高建築物高度限制為主水平基準上 50 米，以確保擬議發展與海濱環境和周邊發展的兼容性，同時符合階梯式建築的城市設計概念，建築物的高度由內陸向海濱遞減。

城市設計要求

- 5.3 為確保擬議發展能配合海濱景致和周邊發展，申請人須適當地考慮相關城市設計因素，包括伸延並優化行人通道及高架行人道網絡、採用創新及高低有致的建築設計、在該用地的西北隅提供優質的綠化、將建築物沿 P2 路及菲林明道盡可能後移，以進行綠化，以及使用優質物料鋪築路面和裝設街道設施，以改善街景及市容。

公眾休憩用地及園景要求

- 5.4 須在該用地的西北隅闢設不少於 1,300 平方米的地面公眾休憩用地，而至少有 30% 為綠化覆蓋。該公眾休憩用地應全日 24 小時免費向市民開放，並由申請人興建、管理及維修保養。
- 5.5 申請人在提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交園景設計總圖，並納入相關美化環境要求，包括擬備全面的美化環境建議、提供至少有 20% 為綠化覆蓋、盡可能在街道水平或平台層／天台栽種植物和在外牆進行垂直綠化，以及在地面進行美化市容工程。

政府、機構或社區設施要求

- 5.6 申請人須在該用地的地面闢設公共運輸交匯處及為食物環境衛生署闢設一個公廁和一個貯物室。

行人通道及交通運輸要求

- 5.7 為加強與日後灣仔海旁的連接，上蓋發展的平台層應提供 24 小時開放的公共通道，讓市民從平台層通往南面鷹君中心和海港中心、西面香港會議展覽中心新翼和北面擬建橫跨 P2 路至海旁地區的公共高架園景平台。申請人亦須在平台層提供一條 24 小時開放的公共行人通道，連接上蓋發展至香港會議展覽中心新翼。另亦應在平台樓層東面預留一個連接點，以便日後接駁可能跨越杜老誌道的通道。上述行人通道將會優化現有的行人天橋網絡，讓行人更容易通往海濱。
- 5.8 申請人須進行交通影響評估，包括在建造階段及竣工階段有關行人、車輛交通及公共交通設施方面的評估包括上落客貨設施。申請人須就交通影響評估的建議設計及落實道路／道路交界改善措施。交通影響評估報告與總綱發展藍圖須一併提交，以供城規會考慮。

環境、排污及排水設施要求

- 5.9 申請人須進行環境、排污及排水影響評估，以審視擬議發展在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題及擬議發展可能造成的排污和排水問題，並須將上述的評估報告與總綱發展藍圖一併提交，以供城規會考慮。

通風及視覺方面要求

- 5.10 申請人須進行空氣流通評估及視覺影響評估，以審視擬議發展可能造成的通風問題或對視覺的影響，以及建議紓緩措施，並把有關報告納入總綱發展藍圖一併提交，以供城規會考慮。

6. 徵詢意見

請議員就附件所載規劃大綱擬稿提出意見，規劃署考慮區議會的意見後，會適當地修改規劃大綱擬稿，並再呈交城規會審批。

附件

灣仔北沙田至中環線會展站「綜合發展區」用地的規劃大綱擬稿

- 圖 1 位置圖
- 圖 2 平面圖
- 圖 3 航攝照片
- 圖 4 a 整體發展概念(地面水平)
- 圖 4 b 整體發展概念(平台層)

規劃署

二零一四年六月

擬稿

灣仔北沙田至中環線會展站
「綜合發展區」用地的規劃大綱

1. 規劃大綱的目的

- 1.1 本規劃大綱旨在列明灣仔北沙田至中環線(下稱「沙中線」)會展站用地(下稱「該用地」)的概括規劃參數及發展要求，以便為該用地的綜合發展項目擬備總綱發展藍圖。
- 1.2 該用地在《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/4》(下稱「分區計劃大綱圖」)上劃為「綜合發展區」地帶(圖 1)。依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 4A(2)條，以及按照分區計劃大綱圖的《註釋》，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(下稱「城規會」)核准。
- 1.3 縱使本規劃大綱只為「綜合發展區」地帶內會展站的上蓋發展提供指引，任何受上蓋發展影響的鐵路站設施和其他相關設施都應該顯示在總綱發展藍圖內。

2. 背景

- 2.1 沙中線項目於 2012 年 3 月 27 日由行政長官會同行政會議核准。會展站是沙中線紅磡至金鐘過海段其中一個車站，以及沙中線與未來北港島線之間的轉乘站。
- 2.2 該用地坐落於優越的海濱位置，有完善的公共交通服務。地面主要設有一個公共運輸交匯處、鐵路車站出入口和其他與沙中線/北港島線相關的設施。北面有渡輪碼頭，行人天橋系統亦把該用地和港鐵港島線的灣仔站連繫起來。

- 2.3 由於交通是該區的一個主要關注問題，當局要對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。該用地在分區計劃大綱草圖編號 S/H25/3 上改劃為「綜合發展區」地帶，並要求申請人提交包括交通影響評估報告的技術評估，作為總綱發展藍圖的一部分，交予城規會核准。於 2013 年 5 月 24 日，城規會展示包括有關「綜合發展區」修訂項目的分區計劃大綱草圖，以供公眾查閱。於 2013 年 10 月 18 日，城規會考慮一份就分區計劃大綱圖修訂項目的申述後，決定對分區計劃大綱圖作出修訂，其中包括在分區計劃大綱圖的《註釋》內加入為「綜合發展區」地帶擬備規劃大綱的要求，以順應申述的部分內容。於 2014 年 2 月 18 日，行政長官會同行政會議核准該分區計劃大綱草圖。於 2014 年 2 月 28 日，《灣仔北分區計劃大綱核准圖編號 S/H25/4》根據條例第 9(5)條刊憲。

3. 規劃背景

- 3.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展，主要是作會議設施及其他與商業有關的用途，並闢設鐵路車站設施、公共運輸交匯處及其他輔助設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通、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。
- 3.2 在此地帶內的發展，最高建築物高度限制為主水平基準上 50 米，並應採用高低有致的建築設計以締造有趣的建築形式，以配合海濱景致。此外，該用地的西北隅須闢設一幅休憩用地，以提高視覺上的通透性及改善行人的暢達性。為提高景觀質素及減輕建築物的體積，須盡可能在平台／天台進行綠化，並在外牆進行垂直綠化。此外，應考慮在建築物邊緣及採用階梯式設計栽種植物，以提供視覺調劑及增添趣味。
- 3.3 為了進一步改善灣仔現有的行人天橋網絡及灣仔腹地與海濱之間人流的情況，上蓋發展應連接至鷹君中心、海港中心、橫跨 P2 路伸延至海濱的擬議高架園景平台和日後可能橫跨杜老誌道的連接通道(圖 4b)。此外，申請人須闢

設一條行人通道以連接上蓋發展及香港會議展覽中心新翼。

4. 該用地及附近地區(圖 2 及 3)

- 4.1 該用地的面積約為 1.65 公頃(待測量核實)。北面為灣仔發展計劃第二期項目下將興建的 P2 路，東面為杜老誌道，南面為鷹君中心和海港中心，西面為菲林明道。現時該用地的西部是公共運輸交匯處，東部是一所公廁、港灣道體育館和灣仔游泳池。
- 4.2 位於較遠的西面及西北面、橫過菲林明道及博覽道東分別為香港會議展覽中心及香港會議展覽中心新翼。於東面橫過杜老誌道為灣仔運動場。緊接該用地的東南面為一幅「政府、機構或社區(1)」用地，將作為未來重置港灣道體育館和灣仔游泳池之用。位於較遠的南面、橫過港灣道主要為現有的辦公/商業樓宇。
- 4.3 橫過位於北面未來的 P2 路為灣仔發展計劃第二期及中環灣仔繞道工程地盤。當工程項目竣工後，該用地將發展為海濱長廊、新渡輪碼頭和與海旁有關的商業及休憩用地。

5. 「綜合發展區」用地的規劃要求

事項	詳情	備註
主要發展參數		
分區計劃大綱圖的用途地帶及規劃意向	「綜合發展區」- 計劃把涵蓋範圍綜合發展，主要是作會議設施及其他與商業有關的用途，並闢設鐵路車站設施、公共運輸交匯處及其他輔助設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通、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。 在此用途地帶內的發展，最高建築物高度限制為主水平基準上 50 米。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的限制。 總綱發展藍圖的擬備必須符合城市規劃委員會有關「根據《城市規劃條例》第 4A(2)條的規定呈交總綱發展藍圖」的規劃指引(城規會規劃指引編號 18A)。	
建議用途	會議設施及其他與商業有關的用途，並闢設鐵路車站設施、公共運輸交匯處及其他輔助設施。	
地盤面積	約 1.65 公頃	(待劃定地盤界線後核實)

事項	詳情	備註
最大上蓋面積	不得超過《建築物(規劃)規例》的規定	
規劃要求		
城市設計考慮因素	發展計劃須適當地考慮下述城市設計考慮因素： ▪ 伸延並優化行人通道連接香港會議展覽中心新翼、海濱區、橫跨杜老誌道，並連接平台及高架行人道網絡，以改善該區整體的行人通道連繫(圖 4b)； ▪ 採用高低有致的建築設計及形式，以配合海濱景致，並與香港會議展覽中心新翼建築物及未來的海濱長廊相互協調； ▪ 鼓勵創新的建築設計，特別是把上蓋發展的設計與北面設於地面的鐵路車站設施／通風塔、東面緊連杜老誌道的通風大樓和位於地面及平台層的鐵路車站入口的設計融合(圖 4a 及 4b)，以期盡量減低視覺影響； ▪ 在該用地的西北隅提供優質的綠化，以期盡量減低與沙中線相關的獨立式通風塔所造成的視覺影響(圖 4a 及 4b)； ▪ 建築物須盡可能沿 P2 路及	另請參閱視覺及通風兩方面的規劃要求。 申請人須在提交城規會的總綱發展藍圖內，證明發展項目符合建築事務監督在所發出的《認可人士、註冊結構工程師及註冊岩土工程師作業備考編號 APP-152》中頒布的「可持續建築設計指引」。 總綱發展藍圖須證明擬議發展的設計與設於地面的鐵路車站設施／通風塔及通風大樓的設計融合。此外，鐵路車站設施、通風塔及通風大樓的概括外部設計須在總綱發展藍圖上顯示。

事項	詳情	備註
	菲林明道後移，以期進行綠化；以及 改善街景及市容，使用優質物料鋪築路面，於地面設置街道裝置、照明設備、種植樹木和進行綠化。	
休憩用地的供應	須在該用地的西北隅闢設不少於 1 300 平方米的地面公眾休憩用地(圖 4a)，以提高視覺上的通透性及改善行人的暢達性。若在其他地方闢設休憩用地，申請人須提供充分理由。該休憩用地應全日 24 小時免費向市民開放，並由申請人興建、管理及維修保養。 公眾休憩用地須至少有 30% 為綠化覆蓋，但不應對進入鐵路機房的維修通道、供鐵路運作的消防通道及疏散路線造成影響。擬議休憩用地應配合優質景觀設計，包括盡量增加綠化地方、採用優質物料，並選取恰當色調及物料的優質街道裝置及照明設備等，以締造趣味盎然的空間供市民享用。	公眾休憩用地須與發展項目的布局設計融合，以增添該區的活力。 公眾休憩用地的設計不應對毗鄰路口的行人過路設施及擬議公共運輸交匯處的公共交通設施造成影響。
美化環境	申請人在提交總綱發展藍圖時，須同時擬備及提交園景設計總圖，並納入下述美化環境要求： 擬備全面的美化環境建議，以減輕建築物的體積，以期	所提交的園景設計總圖須包括樹木調查報告及樹木保護建議。 參考「發展局工務技術通告第 10/2013 號—保護樹木」所載

事項	詳情	備註
	減低對現有景觀特色及資源造成的負面影響； ▪ 應考慮盡可能保留該用地內的現有樹木； ▪ 至少有 20% 用地為綠化覆蓋(根據地盤淨面積計算，不包括公眾休憩用地)。綠化覆蓋可設於地面、平台或天台，或進行垂直綠化等，當中最少一半須設於地面或行人易於到達的樓層(例如街道水平及／或公眾易於到達的平台)； ▪ 既須保存北面海濱的開揚景致，亦須盡可能在街道水平或平台層／天台栽種植物，以及在外牆進行垂直綠化，以美化環境。此外，應在建築物邊緣及採用階梯式設計栽種植物，並進行垂直綠化；以及 ▪ 在地面進行美化市容工程(例如栽種優質的路旁樹木及闢設街道裝置)，以提供方便行人的環境和營造鮮明的地方特色。 園景設計總圖須闡明： ▪ 概念性及詳盡的美化環境建議，包括園景建築及園林種	的要求及程序。

事項	詳情	備註
	植建議； ▪ 闢設其他美化市容設施、街道裝置及設施； ▪ 發展項目與附近地區的關係，尤其與位於該用地西北隅的公眾休憩用地和高出地面的鐵路車站設施及通風塔的關係；以及 ▪ 休憩用地的布局及景觀設計(包括人流)與毗鄰發展及地區的關係。	
政府、機構或社區設施	須在該用地的地面提供以下政府、機構或社區設施： ▪ 為食物環境衛生署(下稱「食環署」)闢設一個公廁，總樓面面積約為 99 平方米；以及 ▪ 為食環署闢設一個貯物室，總樓面面積約為 43 平方米。	提供有關的政府、機構或社區設施，旨在重置該用地現有的設施。 設施的實際條件、組合方式及規格，以及公廁及貯物室的實際位置，均須取得相關政府部門／機關的同意。 公廁及貯物室在落成後須交由食環署管理及維修保養。
公共交通設施	須按以下要求在該用地的地面樓層闢設公共運輸交匯處(圖 4a)： ▪ 11 個巴士停車處(即兩個雙	闢設公共運輸交匯處，旨在重置該用地的現有的士站、巴士和過境旅遊車總站，以及一個一般上落客

事項	詳情	備註
	排巴士停車處及九個單排巴士停車處)，供專利巴士及過境旅遊車使用(總長度約312米)； ▪ 一個約50米長的的士站； ▪ 兩個一般上落客貨車位(總長度約50米)，供上落客貨； ▪ 預留足夠地方供設置變壓器／開關裝置／抽氣機房及巴士站長室／售票處；以及 ▪ 最小淨高度為5.5米，並預留空間，就公共運輸交匯處的運作所需而設置的照明、通風和其他系統。 上述公共運輸交匯處設施的設計及條件須徵得運輸署署長的同意。	貨點。在沙中線項目的施工階段，公共運輸交匯處會暫時遷往海旁地區。 申請人須就臨時／重置公共運輸交匯處及鐵路設施的銜接事項諮詢運輸署、路政署和香港鐵路有限公司(下稱「港鐵公司」)。公共運輸交匯處的設計及條件須徵得運輸署署長的同意。 倘公共運輸交匯處屬政府擁有，申請人須在竣工時把其交予相關政府部門管理和維修保養；倘公共運輸交匯處屬私人發展商擁有，並由其斥資建造，則該私人發展商須承擔所有維修保養、管理和清潔責任。 須參考環境保護署發出《半封閉式公共交通交匯處的空氣污染管制》(專業守則1/98)的專業人士守則。
行人通道	須在總綱發展藍圖中交代並清楚顯示在該用地的公共運輸交	根據沙中線項目獲批准的計劃，會展站會

事項	詳情	備註
	匯處、鐵路站及其輔助設施，以及毗連發展的行人通道。此外，因擬議行人通道所引致的人流改變亦須加以評估，並不應影響鐵路車站設施的原有設計。 日後的上蓋發展應接駁以下地方： ▪ 設於平台層的兩個會展站出入口分別接駁至鷹君中心和海港中心； ▪ 於平台層接駁香港會議展覽中心新翼；以及 ▪ 於平台層接駁高架園景平台，並可連接地面及橫跨 P2 路至海旁地區。 申請人須在上蓋發展的平台層提供一條 24 小時開放的公共通道(圖 4b)，接駁上述地方，並負責管理和維修保養有關通道。此公共通道應與鐵路通風塔及通風大樓之間保留足夠的間距。 申請人須提供一條 24 小時開放的公共行人通道，連接上蓋發展的平台層及香港會議展覽中心新翼，以及負責管理和維修保養該行人通道。 上蓋發展的平台層應預留一個連接點，供連接北面的擬議公共高架園景平台。地面樓層亦	闢設兩個出入口，分別在地面樓層及平台樓層，並通往地底大堂。在沙中線項目中，港鐵公司會在平台層闢建兩個接駁車站出入口的通道，連接鷹君中心及海港中心的平台。

事項	詳情	備註
	應預留空間，供興建垂直接駁園景平台的行人設施。 平台層亦應預留另一個連接點，以便日後接駁可能位於東面跨越杜老誌道的通道。 申請人應檢討該用地與周圍地區在地面樓層的行人通道連繫的情況。 申請人應建議並在總綱發展藍圖上清楚顯示由會展站出入口連接上蓋發展的平台層的行人連繫，以確保各樓層的人流暢通無阻。	
提供上落客貨設施	應按交通影響評估的建議，提供附屬上落客貨車位和路旁停車處，並須徵得運輸署署長的同意。 所有上落客貨車位和路旁停車處的資料均須納入總綱發展藍圖，並一併提交。	
其他技術要求		
環境方面	申請人須進行環境評估，以審視擬議發展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。排污影響評估的概述、結果及結論須納入環境評估報告內。 有關環境評估報告須符合環境	

事項	詳情	備註
	保護署署長的要求，並與總綱發展藍圖一併提交，以供城規會考慮。	
交通及運輸方面	申請人須進行交通影響評估，並符合運輸署署長的要求。在展開評估前，就評估的要求及方法取得運輸署署長的同意，是一個可取的做法。 申請人須就交通影響評估的建議，設計及落實道路／道路交界改善措施，而有關情況必須符合運輸署署長的要求。 有關交通影響評估報告須符合運輸署署長的要求，並與總綱發展藍圖一併提交，以供城規會考慮。	交通影響評估須包括在施工階段及竣工階段有關行人、車輛交通及公共交通設施方面的評估。
排污及排水方面	申請人須進行排污及排水影響評估，以審視擬議發展可能造成的排污和排水問題，並須建議紓緩這些問題的措施。 排污影響評估及排水影響評估報告須分別符合環境保護署署長及渠務署署長的要求，並與總綱發展藍圖一併提交，以供城規會考慮。	

事項	詳情	備註
通風方面	申請人須進行空氣流通評估，並把報告納入總綱發展藍圖一併提交。 須構思優質的設計特色，並找出可能出現的通風問題，以及提出有效的緩解措施建議，盡量減低對該用地及周圍地區可能產生的負面通風影響。	所進行的空氣流通評估須符合前房屋及規劃地政局與前環境運輸及工務局就空氣流通評估聯合發出的技術通告第 1/06 號的要求。 鑑於該用地的擬議發展與鷹君中心及海港中心位置相近，有關發展的設計應緩解面向鷹君中心及海港中心的行人樓層的任何負面影響。在建築物設計階段，應探討加入階梯式平台設計及透風設計構件，以加強透風度，以及盡量減小樓宇體積。
視覺方面	申請人須進行視覺影響評估，以審視擬議發展可能造成的視覺影響，並須建議紓緩這些問題的措施。視覺影響評估報告應與總綱發展藍圖一併提交，以供城規會考慮。	視覺影響評估必須符合城規會有關「就規劃申請向城市規劃委員會提交視覺影響評估資料」的規劃指引（城規會規劃指引編號 41）。

6. 實施計劃

- 6.1 申請人在提交總綱發展藍圖階段，須同時提交一項實施計劃，以顯示擬議上蓋發展、公眾休憩用地、公共運輸交匯處，連接上蓋發展和香港會議展覽中心新翼的行人通道，以及上述政府、機構或社區設施的施工時間表。

- 6.2 因日後上蓋發展的部分地基工程不可於沙中線開通後才進行，這部分的工程須與會展站的主體工程一併設計及建造。

7. 提交總綱發展藍圖

- 7.1 提交予城規會核准的總綱發展藍圖須載有灣仔北分區計劃大綱圖上「綜合發展區」地帶的《註釋》所規定的一切資料，並證明已遵從這份規劃大綱所載的規定。提交總綱發展藍圖的相關要求載於城規會有關「根據《城市規劃條例》第 4A(2)條的規定呈交總綱發展藍圖」的規劃指引(城規會規劃指引編號 18A)。總綱發展藍圖須載有以下資料：

- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬議建築物的性質、位置、尺寸和高度；
- (ii) 擬議地盤總面積和各種用途擬佔的總樓面面積(如適用)；
- (iii) 區內擬提供的公共交通設施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) 區內的園景設計總圖和城市設計建議；
- (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) 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；

- (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) 空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的通風問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
- (xi) 視覺影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的視覺影響，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
- (xii) 城規會要求的其他資料。

7.2 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、有關的撥地條件、該用地的現時狀況、相對於附近地區而言，該用地的特色、布局設計原則、主要發展參數和休憩用地設施。

7.3 根據條例第 4A(3)條，總綱發展藍圖如獲城規會核准，其複本須存放於土地註冊處，供市民免費查閱。

8. 附件

圖 1 位置圖

圖 2 平面圖

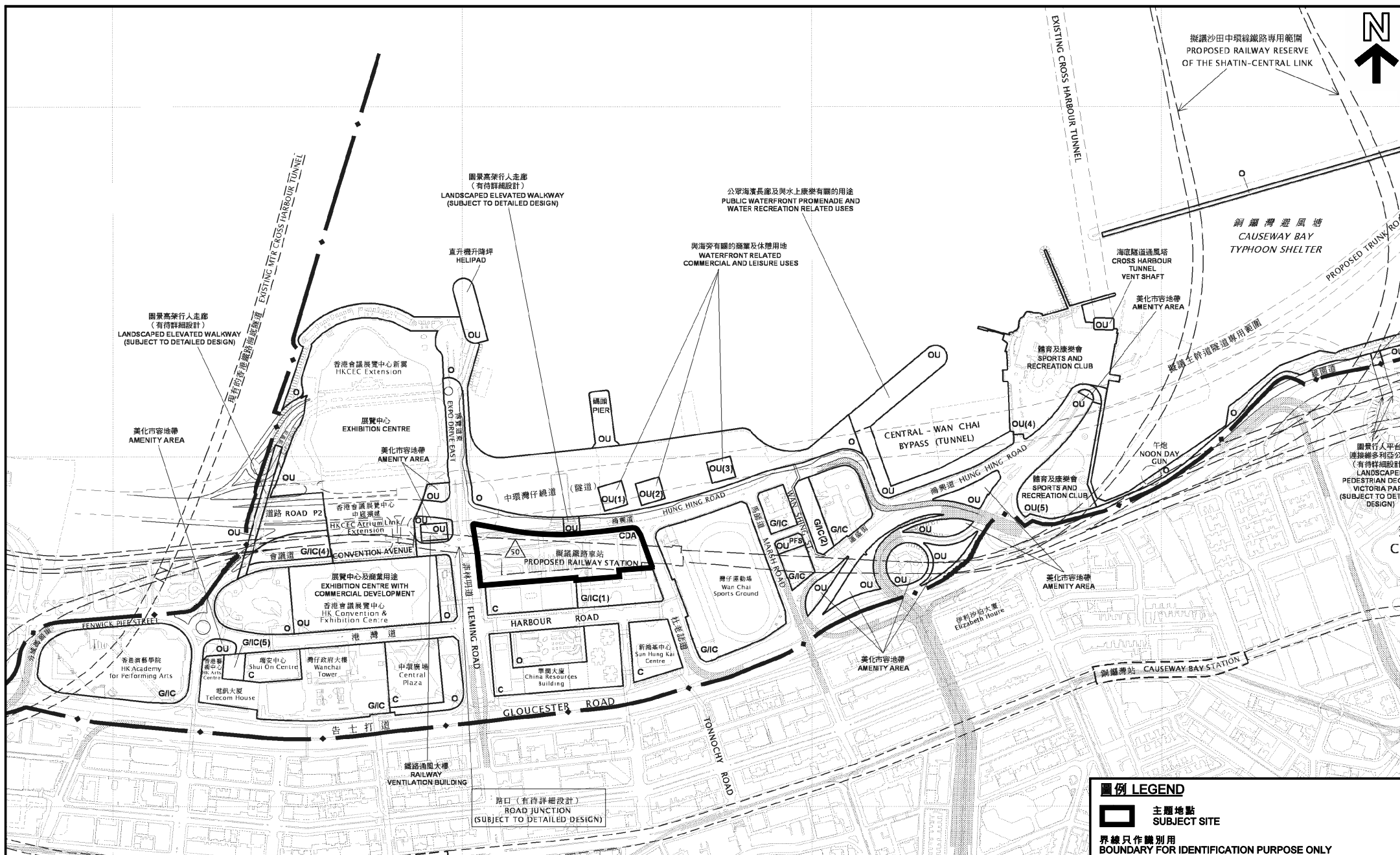
圖 3 航攝照片

圖 4 整體發展概念(地面水平)

圖 5 整體發展概念(平台層)

規劃署

二零一四年六月



本摘要圖於2014年5月28日製備，所根據的資料為
於2014年2月18日核准的分區計劃大綱圖編號 S/H25/4
EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.5.2014 BASED ON
OUTLINE ZONING PLAN No.S/H25/4 APPROVED ON 18.2.2014

位置圖 LOCATION PLAN
灣仔北沙田至中環線會展站綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA SITE
AT SHATIN TO CENTRAL LINK EXHIBITION STATION SITE IN WAN CHAI NORTH AREA

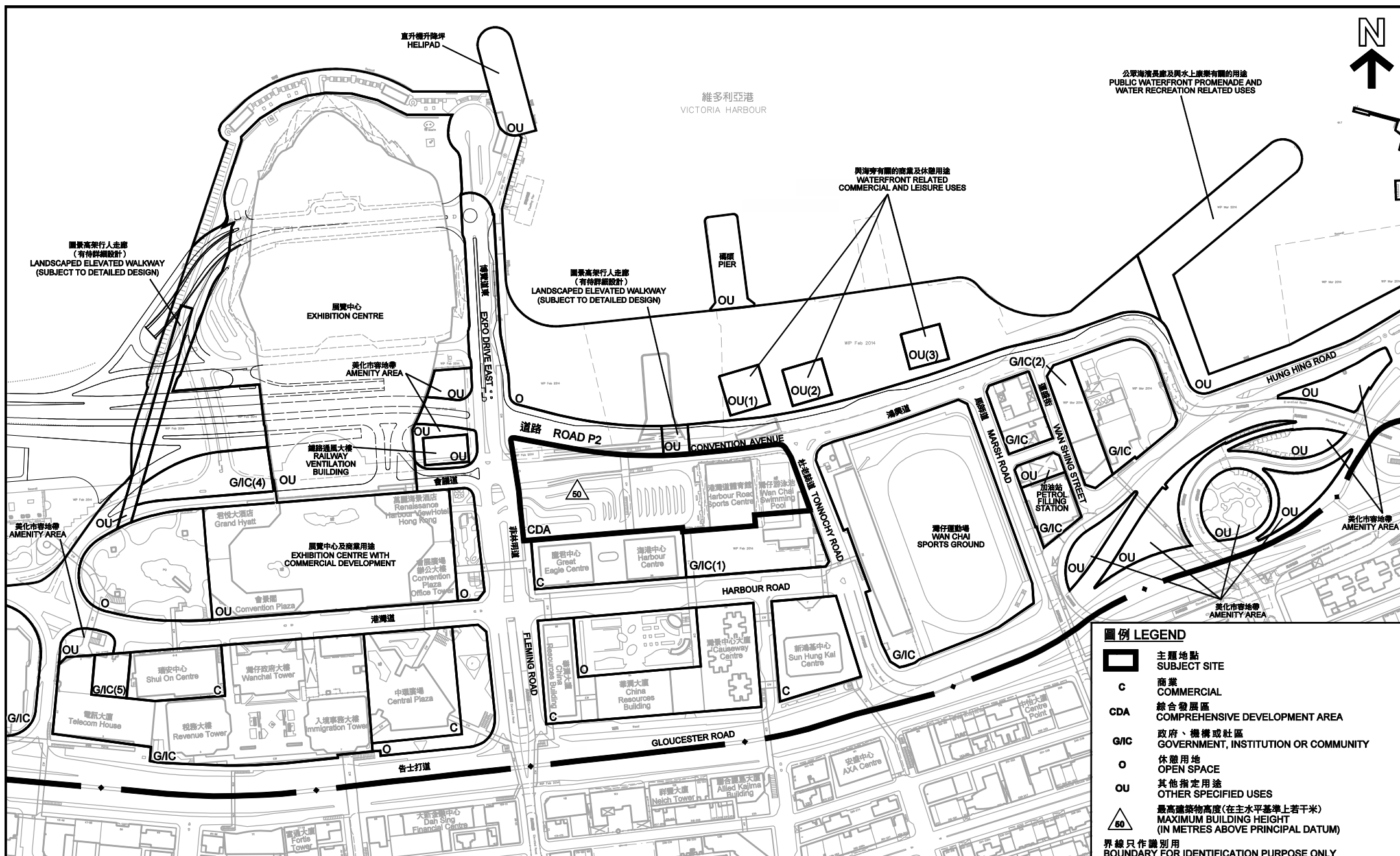
米 METRES 100 0 100 200 300 METRES 米

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/14/33

圖 PLAN
1



本摘要圖於2014年5月28日製備，所根據的資料為
測量圖編號11-SW-9B、9D、10A、10B、10C、10D、14B、15A和15B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.5.2014 BASED ON
SURVEY SHEETS No. 11-SW-9B, 9D, 10A, 10B, 10C, 10D, 14B, 15A AND 15B

平面圖 SITE PLAN
灣仔北沙田至中環線會展站綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA SITE
AT SHATIN TO CENTRAL LINK EXHIBITION STATION SITE IN WAN CHAI NORTH AREA

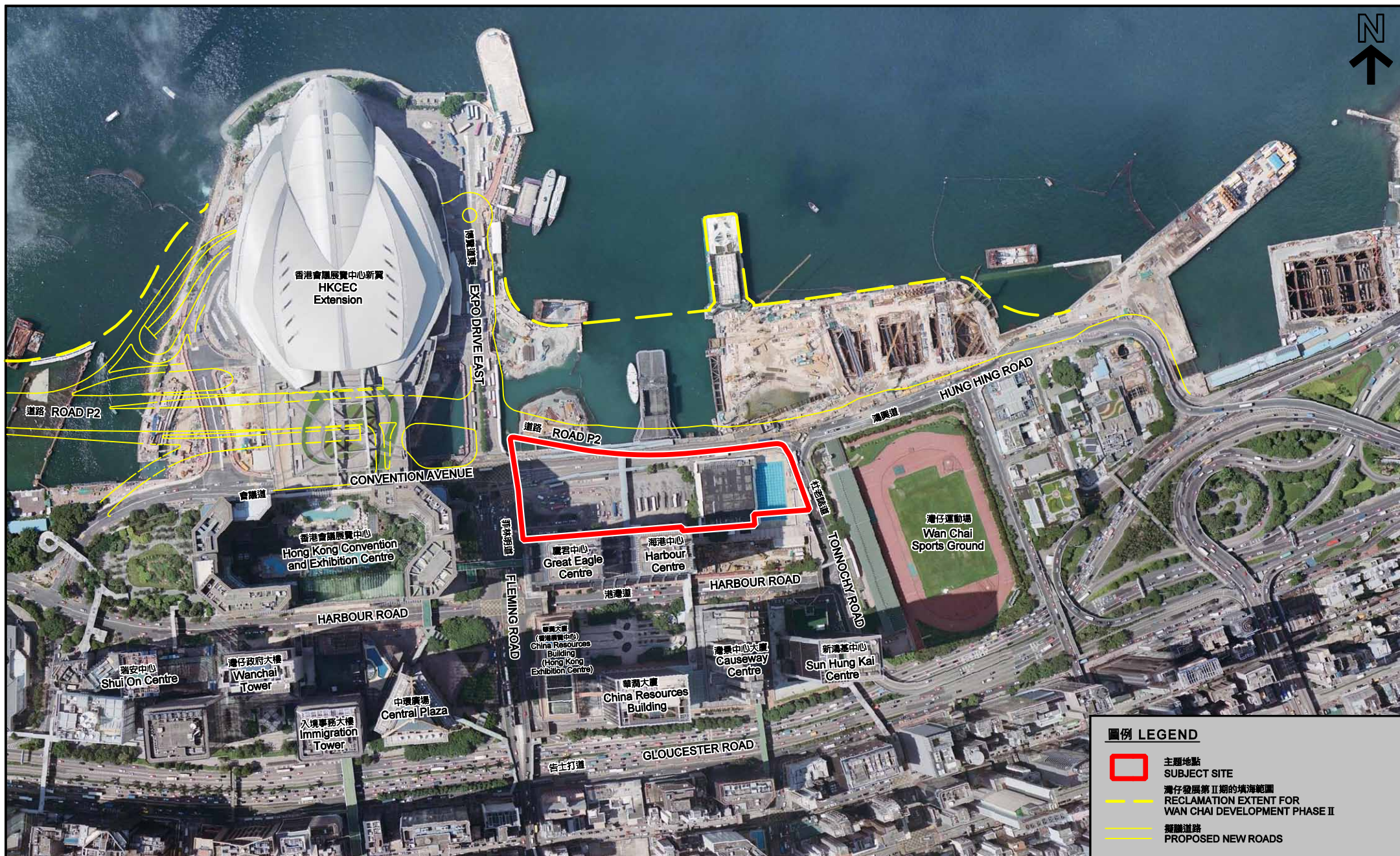
米 METRES 50 0 50 100 150 200 METRES 米

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/14/33

圖 PLAN
2



圖例 LEGEND

- 主題地點
SUBJECT SITE
- 灣仔發展第II期的填海範圍
RECLAMATION EXTENT FOR
WAN CHAI DEVELOPMENT PHASE II
- 擬議道路
PROPOSED NEW ROADS

本摘要圖於2014年5月28日製備，所根據的資料為地政總署
於2013年8月27日取得的航攝照片編號CS44893及CS44894
EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.5.2014 BASED ON AERIAL PHOTOS NO.
CS44893 AND CS44894 TAKEN ON 27.8.2013 BY LANDS DEPT.

航攝照片 AERIAL PHOTO

灣仔北沙田至中環線會展站綜合發展區 COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA SITE AT SHATIN TO CENTRAL LINK EXHIBITION STATION SITE IN WAN CHAI NORTH AREA

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/14/33

圖 PLAN
3



香港會議展覽中心新翼
Hong Kong Convention and Exhibition Centre Extension

WIP Feb 2014

EXPO DRIVE EAST

擬議公眾休憩用地
(不少於1,300平方米)
Proposed Public Open Space
(Not less than 1,300m²)

擬議鐵路出入口
Proposed Railway
Station
Entrance

擬議公共交通匯處
Proposed Public Transport
Interchange

CONVENTION AVENUE

擬議鐵路通風大樓
Proposed Railway
Ventilation Building

擬議鐵路站
出入口
Proposed
Railway
Station
Entrance

富豪海景酒店
Renaissance
Harbour View Hotel
Hong Kong

香港會議展覽中心
Hong Kong Convention and Exhibition Centre

會議廣場
辦公大樓
Convention
Plaza
Office Tower

鷹君中心
Great
Eagle Centre

海港中心
Harbour
Centre

擬議鐵路通風塔
Proposed Railway
Ventilation Shafts

HARBOUR ROAD

海港中心大廈
Causeway
Centre

新鴻基中心
Sun Hung Kai
Centre

灣仔運動場
WAN CHAI
SPORTS GROUND

圖例 LEGEND



主題地點
SUBJECT SITE

灣仔發展第II期的填海範圍
RECLAMATION EXTENT FOR
WAN CHAI DEVELOPMENT PHASE II



擬議道路
PROPOSED NEW ROADS



擬議公眾休憩用地(參考範圍)
PROPOSED PUBLIC OPEN SPACE (INDICATIVE BOUNDARY)



擬議公共交通匯處(參考範圍)
PROPOSED PUBLIC TRANSPORT INTERCHANGE
(INDICATIVE BOUNDARY)

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

中環廣場
Central Plaza

整體發展概念(地面水平) GENERAL DEVELOPMENT CONCEPT (GROUND LEVEL)

灣仔北沙田至中環線會展站綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA SITE
AT SHATIN TO CENTRAL LINK EXHIBITION STATION SITE IN WAN CHAI NORTH AREA

米 METRES 20 0 20 40 60 80 100 120 METRES 米

規劃署

PLANNING DEPARTMENT



參考編號

REFERENCE No.

M/HOLS/14/33

圖 PLAN

4a

本摘要圖於2014年5月28日擬備，所根據的資料為
測量圖編號11-SW-9D和110C

EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.5.2014 BASED ON
SURVEY SHEETS No. 11-SW-9D AND 10C



香港會議展覽中心新翼
Hong Kong Convention and Exhibition Centre Extension

WIP Feb 2014

EXPO DRIVE EAST

擬議連接香港會議展覽中心新翼的行人通道
Proposed Pedestrian Walkway
to the Hong Kong Convention and
Exhibition Centre Extension

擬議鐵路通風塔
Proposed Railway
Ventilation Shafts

灣仔發展計劃第二期中擬議的高架園景平台
Proposed Elevated Landscaped Desk
to be Constructed under WDII

CONVENTION AVENUE

灣仔道

HUNG HING ROAD

喜來登酒店
Renaissance
Harbour View Hotel
Hong Kong

香港會議展覽中心
Hong Kong Convention and Exhibition Centre

擬議由港鐵興建的行人連繫
Proposed Pedestrian
Connection to be
Provided by MTRCL

擬議鐵路出入口
Proposed Railway
Station Entrance

擬議由港鐵興建的行人連繫
Proposed Pedestrian
Connection to be
Provided by MTRCL

擬議鐵路出入口
Proposed Railway
Station Entrance

擬議鐵路
通風大樓
Proposed
Railway
Ventilation
Building

灣仔運動場
WAN CHAI
SPORTS GROUND

會議廣場
辦公大樓
Convention
Plaza
Office Tower

鷹君中心
Great
Eagle Centre

海港中心
Harbour
Centre

HARBOUR ROAD

港灣道

FLEMING ROAD

香港大廈
China
Resources Building

灣仔中心大廈
Causeway
Centre

新鴻基中心
Sun Hung Kai
Centre

中環廣場
Central Plaza

圖例 LEGEND

- 主體地點
SUBJECT SITE
- 擬議架空行人連繫
PROPOSED ELEVATED PEDESTRIAN CONNECTION
- 擬議位於平台層的24小時行人通道
PROPOSED 24 HOURS PEDESTRIAN PASSAGEWAY
AT PODIUM LEVEL
- 現有架空行人連繫
EXISTING ELEVATED PEDESTRIAN CONNECTION
- 灣仔發展第II期的填海範圍
RECLAMATION EXTENT FOR
WAN CHAI DEVELOPMENT PHASE II
- 擬議道路
PROPOSED NEW ROADS

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

整體發展概念(平台層) GENERAL DEVELOPMENT CONCEPT (PODIUM LEVEL)

灣仔北沙田至中環線會展站綜合發展區
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA SITE
AT SHATIN TO CENTRAL LINK EXHIBITION STATION SITE IN WAN CHAI NORTH AREA

米 METRES 20 0 20 40 60 80 100 120 METRES 米

規劃署
PLANNING DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/HOLS/14/33

圖 PLAN
4b

本摘要圖於2014年5月28日擬備，所根據的資料為
測量圖編號11-SW-9D和110C
EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.5.2014 BASED ON
SURVEY SHEETS No. 11-SW-9D AND 110C