

TOWN PLANNING BOARD

城市規劃委員會文件編號 10260
供城市規劃委員會於二零一七年三月二十四日考慮

《北角區分區計劃大綱草圖編號 S/H8/25》
考慮申述編號 TPB/R/S/H8/25-1 至 442 及
意見編號 TPB/R/S/H8/25-C1 至 C4

《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/25》
考慮申述編號 TPB/R/S/H8/25-1 至 442，
以及意見編號 TPB/R/S/H8/25-C1 至 C4

申述事項 ⁽¹⁾ (圖 H-1a 及 H-2)	申述人 (編號 TPB/R/S/H8/25-)	提意見人(編號 TPB/R/S/H8/25-)
<p>修訂項目 A – 把渣華道、電照街及馬寶道交界的電照街遊樂場由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度限制。</p>	<p>總數：442</p> <p><u>支持(1)</u> R1：個別人士</p> <p><u>反對(441)⁽¹⁾</u> R2：陳淑莊議員 (立法會議員)</p> <p>R3：梁兆新議員 (東區區議員)</p> <p>R4：曾卓兒 (自由黨港島東區支部 主席)</p> <p>R5：中西區關注組</p> <p>R6：環保觸覺</p> <p>R7：美港聯盟</p> <p>R8 至 R29：22 名個別人士，所作申述的內容／格式一致 (申述人名單載於附件 III 附錄 A)</p> <p>R30：鄭達鴻議員</p>	<p>總數：4</p> <p><u>反對 R1 及支持 R2 至 R442</u> C1：環保觸覺</p> <p><u>支持 R2</u> C2：Mok Kun Ki</p> <p><u>並無指明與哪份申述有關連</u> C3：Mary Mulvihill</p> <p>C4：Lai Ming Chuen Jan</p>

	<p>(東區區議員)</p> <p>R31：東發大廈 A 及 D 座業主立案法團</p> <p>R32 至 R177：146 名個別人士，所作的申述以劃一格式提交(申述人名單載於附件 III 附錄 A)</p> <p>R178 至 R321：144 名個別人士，所作的申述以劃一格式提交(申述人名單載於附件 III 附錄 A)</p> <p>R322 至 R442：121 名個別人士(申述人名單載於附件 III 附錄 A)</p>	
--	---	--

備註：

- (1) 雖然所有申述均涉及修訂項目 A，但有部分申述表示反對整份《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/25》(下稱「分區計劃大綱圖」)或反對分區計劃大綱圖《註釋》的修訂。有關詳情請參閱第 4.1 段。
- (2) 載有所有申述書和意見書的光碟夾附於**附件 IV**[只提供予城規會委員]。所有申述人及提意見人名稱／姓名可在**附件 III 附錄 A 及 B** 或城規會網址 http://www.info.gov.hk/tpb/tc/plan_making/S_H8_25.html 查閱。整套申述書和意見書亦已存放於城規會秘書處，以供委員查閱。

1. 引言

1.1 二零一六年八月五日，《北角分區計劃大綱圖編號 S/H8/25》(下稱「分區計劃大綱圖」)(**附件 I**)根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條展示，以供公眾查閱。有關修訂列於**附件 II** 的修訂項目附表。分區計劃大綱圖已收納下列用途地帶修訂：

項目 A — 把渣華道、電照街及馬寶道交界的電照街遊樂場由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並把建築物高度限制訂明為主水平基準上 110 米。

- 1.2 此外，分區計劃大綱圖的《註釋》已作出修訂，以便在「住宅(戊類)」地帶附表 II 的第一欄用途內加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」，並相應把第二欄用途的「康體文娛場所」修改為「康體文娛場所(未另有列明者)」，以及在多個地帶的「備註」中修訂有關豁免計算地積比率／總樓面面積的條款。
- 1.3 在為期兩個月的展示期內，城市規劃委員會(下稱「城規會」)共收到 442 份申述書。二零一六年十一月四日，城規會公布有關申述，並在公布期的首三個星期內收到四份關乎該等申述的意見書。二零一七年一月二十日，城規會同意把各項申述(R1 至 R442)及意見(C1 至 C4)悉數歸為一組，以便一併作出考慮。本文件旨在向城規會提供資料，以便考慮各項申述及意見。城規會已按照條例第 6B(3)條，邀請各申述人及提意見人出席會議。

2. 背景

- 2.1 二零一三年的《施政報告》述明，政府會採取多管齊下的方法，建立土地儲備，以期滿足房屋及其他發展需要。政府一直進行土地用途檢討，以期增加房屋土地供應。就此，當局在渣華道、電照街及馬寶道交界物色了一塊「政府、機構或社區」用地改作房屋用地(下稱「該用地」)，以作公營房屋發展(資助出售房屋)。該用地面積約 0.12 公頃，現為康樂及文化事務署(下稱「康文署」)管理的電照街遊樂場所在處。
- 2.2 房屋署表示，擬議公營房屋發展的參數如下：

發展參數(只供參考，有待詳細設計確定)	
地盤面積	0.12 公頃(約數)
地積比率	10 倍(約數)
幢數	1 幢

層數	34 層，包括 1 層平台(約數)
建築物高度	最高為主水平基準上 110 米
單位數目	240 個(約數)
計劃人口	630 人(約數)
泊車及上落客貨設施	私家車泊車位：11 個 訪客泊車位：2 個 電單車泊車位：3 個 上落客貨車位：1 個
其他設施	康樂設施；管理設施

- 2.3 房屋署已進行評估，而相關政府部門亦確定擬議的公營房屋發展不會在視覺、通風、交通、環境、基礎設施和其他技術層面造成無法克服的問題。當局擬把該用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶，並訂明建築物高度以主水平基準上 110 米為限，以便進行擬議的住宅發展。
- 2.4 待渠務署騰出毗鄰電照街兒童遊樂場的臨時工地後，受影響的電照街遊樂場會在該處重置(圖 H-2)。為優化該區的康樂設施，當局會藉此機會提升遊樂場設施，在新的遊樂場關設一個標準五人足球場(約長 38 米×闊 20 米)及一個標準籃球場(約長 28 米×闊 15 米)連附屬設施，包括泛光燈系統、儲物架、公園長櫈、電源插座等。在新的遊樂場開放予公眾使用之前，現有的電照街遊樂場不會關閉。
- 2.5 二零一六年四月十九日，房屋署、康文署及規劃署就擬議的公營房屋發展、電照街遊樂場重置方案及分區計劃大綱圖的擬議修訂，包括把電照街遊樂場由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(甲類)」地帶(修訂項目 A)，諮詢東區區議會轄下的規劃、工程及房屋委員會(下稱「該委員會」)。
- 2.6 與此同時，康文署在二零一六年五月二十五日就重置遊樂場的設計諮詢海濱事務委員會轄下的港島區海濱發展專責小組(下稱「專責小組」)。會後相關政府部門已因應專責小組的意見適當地優化遊樂場的設計。
- 2.7 分區計劃大綱圖的擬議修訂連同東區區議會的意見，已於二零一六年七月十五日提交城規會轄下的都會規劃小組委員會(下稱「小組委員會」)考慮。小組委員會在考慮房屋政策、

土地供應的迫切需求、東區區議會的意見及相關政府部門提出的技術意見等相關因素後，同意擬議修訂。

- 2.8 該分區計劃大綱圖已作相應修訂，並於二零一六年八月五日展示，以供公眾查閱。相關的小組委員會文件第 9/16 號和小组委員會會議記錄現置於城規會秘書處，供委員查閱。有關的小組委員會文件和會議記錄亦上載至城規會網站。

3. 諮詢東區區議會

- 3.1 如上文第 2.5 段所述，在展示《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/25》之前，當局已就擬議公營房屋發展諮詢東區區議會轄下的規劃、工程及房屋委員會。該委員會的成員普遍支持增加房屋供應的建議，以滿足社會的房屋需求，但表示關注擬議公營房屋發展的建築物高度和對環境造成的影響、有關房屋的售價和交通問題(包括對區內道路網造成的交通影響和行人安全問題)。此外，該委員會的成員對區內康樂設施的供應情況也表示關注，並要求提供足球場，以彌補當年為興建廉政公署總部大樓(下稱「廉署大樓」)而拆去的足球場。
- 3.2 二零一六年七月十五日，小組委員會在考慮分區計劃大綱圖的擬議修訂時，當局把該委員會所提的意見轉告小組委員會。小組委員會備悉，擬議的公營房屋發展在視覺、通風、交通、基礎設施及其他技術方面不會造成重大的負面影響或無法克服的問題。電照街遊樂場會於附近地方重置。北角區有剩餘的休憩用地，而休憩用地內所提供／會提供的特定休憩設施類別，乃由康文署因應個別用地的特點和區內情況作出決定。至於資助出售房屋的售價，則並非城規會考慮土地用途的因素。
- 3.3 在為期兩個月的分區計劃大綱圖展示期內，兩名東區區議員提交申述，有關申述載於下文第 4 段。

4. 申述

4.1 申述事項

- 4.1.1 城規會合共接獲 442 份申述書，當中一份(**R1**)由一名個別人士提交，表示支持修訂項目 A。
- 4.1.2 其餘 441 份申述(**R2 至 R442**)均為表示反對的申述，有關申述分別由一名立法會議員(陳淑莊議員)(**R2**)、兩名東區區議員(梁兆新先生及鄭達鴻先生)(**R3 及 R30**)、自由黨港島東區支部主席(曾卓兒女士)(**R4**)、中西區關注組(**R5**)，環保觸覺(**R6**)、美港聯盟(**R7**)、東發大廈 A 及 D 座業主立案法團(**R31**)和公眾人士提交。
- 4.1.3 在 441 份表示反對的申述書中，有 24 份反對整份《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/25》(**R326、R344、R345、R349、R350、R358、R359、R372 至 R375、R377 至 R380、R384、R385、R387、R388、R393、R402、R407、R424 及 R427**)，其餘 417 份申述書反對修訂項目 A 或該房屋發展項目(**R2 至 R325、R327 至 R343、R346 至 R348、R351 至 R357、R360 至 R371、R376、R381 至 R383、R386、R389 至 R392、R394 至 R401、R403 至 R406、R408 至 R423、R425、R426 及 R428 至 R442**)，當中 15 份申述書亦表示反對《註釋》中關乎「住宅(戊類)」地帶「藝術工作室」的修訂及／或反對就多個地帶的地積比率／總樓面面積豁免條款的修訂(**R324、R325、R331、R332、R360、R361、R366 至 R368、R405、R428 及 R431 至 R434**)。
- 4.1.4 部分申述的內容／格式劃一，共分為三款，所提意見撮錄於下文有關段落，而有關的申述及規劃署(經諮詢相關政府部門)所作回應的摘要載於**附錄 III**。

修訂項目 A

4.2 表示支持的申述

表示支持的申述(**R1**)的主要理由撮述如下：

4.2.1 有環保人士反對建屋、填海、發展新市鎮及郊野公園，因此推高地價及租金成本。

4.2.2 很多人居住在面積細小的單位或劏房，急需政府提供房屋，以解決長遠的房屋供應問題。

4.3 表示反對的申述

表示反對的申述(R2 至 R442)的主要理由撮述如下：

房屋供應

4.3.1 政府漠視市民對優質生活的訴求，而市區內各處零散的休憩用地及「政府、機構或社區」用地近年均被改劃作見縫插針式住宅樓宇，損害環境、社區及市容。政府應停止在細小的空間建屋，反而應藉檢討人口增長策略，根治房屋問題。

4.3.2 電照街遊樂場用地面積細小。擬議住宅發展只有一幢提供 240 個單位的樓宇，既不合乎成本效益，又不實用，亦無助解決房屋短缺或高樓價的問題，相反會觸發社會不滿。政府應考慮在其他用地上作住宅發展(見下文第 4.3.27 及 4.3.28 段)。

空氣流通／環境方面

4.3.3 前北角邨重建項目位於電照街遊樂場的西北面，其建築物布局在規劃申請階段曾作修訂，以減低屏風效應，而包括電照街遊樂場在內的通風廊亦予保留。現有的電照街遊樂場是一條通風廊，不會影響區內採光。批准在電照街遊樂場興建高樓，實有違此規劃概念，破壞北角的生活環境。

4.3.4 電照街遊樂場用地的擬議建築物，連同毗鄰的海關總部大樓及前北角邨重建項目，將形成一道建築物屏風，影響通風，造成熱島效應，令空氣污染加劇／車輛廢氣積聚在區內，影響區內居民、學生及長者的健康。

- 4.3.5 由房屋署進行的空氣流通專家評估(下稱「專家評估」)結果顯示，「藉設計方面的措施，包括斜角設計和從用地界線後移，並在地面第一層預留空間，可加強街道之間的氣流，緩減有關發展對附近地區的通風可能造成的影響」。這顯示專家評估承認擬議住宅發展會對附近地區造成負面的通風影響。由於緩減影響措施並非法定或強制安排，擬議住宅發展會阻塞通風廊及阻擋區內採光。
- 4.3.6 專家評估使用八年前的風洞測試數據，當中未有包括詳細的計算及數字。專家評估又沒有就規劃署所公布的「都市氣候圖」所提出的建議進行分析。當局應利用最新的風數據，就有關建議對附近環境、道路溫度及污染物擴散情況的影響進行全面評估。
- 4.3.7 擬議公屋發展鄰近學校、住宅發展及北角街坊服務中心陳樹渠大會堂，會產生負面的空氣及噪音影響，亦會造成其他污染。
- 4.3.8 附近的污水處理廠可能造成空氣污染，危害居民健康，應予以評估。

休憩用地、康樂設施及政府、機構或社區設施的供應

- 4.3.9 北角區人口稠密，康樂設施／休憩用地短缺。電照街遊樂場是區內寥寥的休憩用地之一，是北角市中心唯一的球場，有很多市民使用，是區內居民／兒童／青少年／學生／長者消閒、進行戶外運動、活動及舒壓的重要場所。改劃其用途地帶會令區內的休憩用地進一步減少，剝削區內市民享用公共休憩用地的權利。
- 4.3.10 海關總部大樓及廉署大樓已佔用了很多本來是休憩用地及遊樂場的地方。政府尚未向市民補償因為興建廉署大樓而拆去的足球場。政府在考慮重置電照街遊樂場之前，應先重置該足球場。重置的遊樂場應在現有電照街遊樂場之上額外提供，而不應視為電照街遊樂場的替代。

- 4.3.11 地區休憩用地的供應比規定的為多(多出 10.15 公頃)，不應用作抵銷鄰舍休憩用地供應的不足(少 4.49 公頃)，亦不應把維多利亞公園視為北角的休憩用地，應將之視為區域休憩用地，只應將其 50% 的面積計入北角區的休憩用地供應。北角有大量辦公室發展，但沒有為就業人口提供額外的休憩用地，不符合《香港規劃標準與準則》的規定。
- 4.3.12 擬用作重置電照街遊樂場的用地遠離住宅區，居民會覺得不便前往。即使休憩用地的面積不減，質素亦會明顯下降。
- 4.3.13 規劃署多年前已有意把擬用作重置電照街遊樂場的用地作休憩用地用途。擬議住宅發展會導致區內現有／已規劃的休憩用地出現淨減少。

交通方面

- 4.3.14 電照街遊樂場用地位於道路交通繁忙的地區，有巴士線駛經電照街前往北角邨用地的新巴士總站。馬寶道及渣華道一帶的交通已非常擠塞，加上前北角邨重建項目，擬議住宅發展會加重現有交通網絡／系統的負荷。擬議住宅發展會加劇交通擠塞問題，而交通量上升亦會威脅附近學校學生的安全。
- 4.3.15 該區的泊車位不足，馬寶道設有數間廢物回收商舖，該處的違例泊車問題對道路使用者構成風險，並會造成交通擠塞。往來擬議發展項目而在該用地進出的車輛，會令目前的交通情況惡化。此外，該區經常有旅遊巴士停泊。擬議住宅發展會令區內交通更為擠塞。
- 4.3.16 根據房屋署所進行的交通影響評估，該區人口的平均每年增長率輕微下降；但是有關分區計劃大綱圖《說明書》所述的計劃人口則有所增長。房屋署所進行的交通影響評估並不可信。

建築物高度／視覺方面

- 4.3.17 擬議公營房屋發展的高度(主水平基準上 110 米)高於毗鄰的私人發展項目(主水平基準上 80 米)，實屬過高，與周圍的建築物不相協調。擬議發展會阻擋附近住宅的景觀，對區內居民造成負面的視覺影響。
- 4.3.18 放寬該用地的建築物高度限制會破壞維多利亞港美麗的海岸景致。區內有強烈要求把海旁建築物的高度限為主水平基準上 100 米，以達致梯級式建築物高度的輪廓。有申述反對高度超過 20 層的發展項目，不應再在該區加建高樓大廈。海旁附近的土地應限於用作發展矮樓，例如休憩用地、社區中心及文化／康樂用途。

其他

- 4.3.19 政府多年前放棄本可重建為公營房屋的前北角邨用地，但現在卻把一幅細小的休憩用地用作公營房屋發展，並非可取的規劃。
- 4.3.20 參照該區私人發展項目，擬議住宅發展的物業價格及管理費將會十分高昂，或非一般市民／居者有其屋計劃（下稱「居屋」）的申請人可以負擔。
- 4.3.21 海濱事務委員會港島區海濱發展專責小組反對有關房屋項目。房屋署未能說服公眾繼續推行該項擬議發展。
- 4.3.22 北角街坊服務中心陳樹渠大會堂的使用率不高，而且有點破舊，但當局在改劃用途地帶時並無顧及該會堂的重建潛力，亦無考慮可藉此機會把兩塊用地合併作全面重建。

申述人的建議

與電照街遊樂場用地相關的建議

- 4.3.23 有些申述人建議撤回／擱置有關房屋項目，或撤回／取消分區計劃大綱圖的修訂／分區計劃大綱草圖

(**R324**、**R327**、**R328**、**R341**、**R351**、**R376**、**R394**、**R397**、**R399**、**R418**、**R424** 及 **R431** 至 **R434**)。

4.3.24 一名申述人建議從通風、休憩用地供應和交通的角度，重新考慮有關用地是否適合作公營房屋發展(**R2**)。

4.3.25 有些申述人建議把電照街遊樂場改劃為「休憩用地」；保留電照街遊樂場的原有用途或用作休憩用地／康樂及體育設施／遊樂場／休閒用途(**R3**、**R8** 至 **R11**、**R31**、**R155**、**R167**、**R299**、**R300**、**R302**、**R323** 至 **R326**、**R329**、**R349**、**R350**、**R368**、**R396**、**R406**、**R414**、**R417**、**R425**、**R426**、**R428** 及 **R436**)；把電照街遊樂場改為設有伸展運動設施的公園(**R427**)；或把電照街遊樂場及毗鄰的北角街坊服務中心陳樹渠大會堂一併翻新，改善區內的康樂設施和公共空間(**R429**)。

4.3.26 有些申述人建議把電照街遊樂場用地的建築物高度限制訂為 80 米(**R339**、**R349** 及 **R350**)。

與電照街遊樂場用地無關的建議

與房屋供應相關的建議

4.3.27 有些申述人建議在其他地點(例如寶馬山、筲箕灣、淺水灣、山頂、啟德、橫洲、棕地、新市鎮、新界、離島)物色用地作房屋發展，或收回舊樓宇(**R36**、**R250**、**R251**、**R333**、**R345**、**R348**、**R356**、**R372**、**R374** 至 **R376**、**R396**、**R415** 及 **R426**)。

4.3.28 有些申述人建議應使用已分配給發展商的北角海旁土地作居屋發展(**R405**)；利用重置電照街遊樂場的用地(**R333** 及 **R379**)／附近的民康街水務署香港區大樓(**R365**)作住宅發展；應搬遷海關總部大樓並把該用地改為住宅用途(**R323** 及 **R364**)；利用雋悅的空置單位，以應付房屋需求(**R70** 及 **R155**)／用作公營房屋

(**R354**、**R356** 及 **R358**)；或重建模範邨以提供更多住宅單位(**R70** 及 **R393**)。

其他建議

4.3.29 一名申述人建議重置北角渡輪碼頭附近的寵物公園(**R241**)。

4.3.30 一名申述人建議把擬重置電照街遊樂場的用地改為休憩處，內設紀念碑或牌匾，紀念第二次世界大戰期間埋葬在北角難民營的難民和囚犯(**R406**)。

就《註釋》作出的修訂

4.4 申述 **R428** 表示，私人管理的「藝術工作室」和「康體文娛場所」用途不能取代戶外公共空間。

5. 對申述的意見

環保觸覺(**C1**)和三名個別公眾人士(**C2** 至 **C4**)分別提交了四份意見書。他們全部反對修訂項目 A，所持的理由與表示反對的申述的理由相似。意見書編號 **C3** 亦提出土地用途地帶修訂有違《香港 2030+》的建議，即就政府、機構或社區設施和休憩用地土地需求進行策略性規劃時採納較高的比率，分別為每人 3.5 平方米和 2.5 平方米。有關意見書和規劃署的回應摘要分別載於附件 **III**。

6. 規劃考慮因素和評估

6.1 申述地點和其附近地區(圖 H-1a, 1b, 2 至 5)

申述地點

6.1.1 電照街遊樂場(即申述地點)的面積約為 0.12 公頃，位於渣華道、電照街與馬寶道交界。這是一塊政府土地，提供一個五人足球場和一個籃球場，由康文署管理。

附近的地區

- 6.1.2 申述地點的西北面、渣華道對面是前北角邨用地，該用地現劃為「綜合發展區(3)」地帶。城規會在二零一三年十一月八日根據申請編號 A/H8/419 批給規劃許可，以進行擬建的綜合住宅、商業、公共休憩用地、政府、機構或社區設施、公共旅遊巴士停車場和公共車輛總站的發展。「綜合發展區(3)」地帶現時正在施工。北角(東)和(西)渡輪碼頭位於申述地點的西北面較遠處。
- 6.1.3 緊連申述地點的西面是北角街坊服務中心，該處現劃為「政府、機構或社區」地帶。申述地點的西南面主要劃為「商業／住宅」地帶，包括住宅、商業及混合發展。
- 6.1.4 申述地點以東、電照街對面，以及申述地點以南、馬寶道對面是政府、機構或社區設施，包括海關總部大樓、啟基學校(港島)及馬寶道電話機房。
- 6.1.5 休憩用地分別設於電照街對面、申述地點的東北面、東南面和東北面較遠處，即電照街兒童遊樂場、英皇道遊樂場和北角渡海輪碼頭廣場海濱花園。介乎電照街兒童遊樂場與北角汽車渡輪碼頭之間的土地，現時為渠務署淨化海港計劃第二期甲工程的臨時工地，暫訂可於二零一七年第二季騰出。

6.2 規劃意向

- 6.2.1 「住宅(甲類)」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。
- 6.2.2 「政府、機構或社區」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。

6.3 就申述理由作出的回應

修訂項目 A

表示支持的申述

6.3.1 備悉對修訂項目 A 表示支持的意見。

表示反對的申述

房屋供應

6.3.2 房屋是社會最重要的民生議題之一。根據長遠房屋策略，為達致在未來 10 年供應 460 000 個房屋單位的目標，政府須繼續採取多管齊下的方法，以提供足夠的房屋用地。鑑於市場需求殷切，政府主要透過進行土地用途檢討的措施，包括檢討現時空置、作短期租約或作其他不同短期用途或政府用途的政府土地，以及檢討「政府、機構或社區」用地等，冀能物色更多合適的用地作住宅用途，以增加短中期房屋用地的供應。

6.3.3 申述地點已確定為可供發展的房屋用地之一，以滿足短中期的房屋需求。房屋署已進行有關的初步技術評估，而相關的政府部門已確定申述地點的擬議住宅發展不會在視覺、通風、交通、環境、基礎設施和其他技術方面造成重大的負面影響或無法克服的技術問題。當局亦已謹慎地評估休憩用地及主要社區設施的供應。當局認為在申述地點興建公營房屋是可行的，改劃土地用途地帶亦恰當。

6.3.4 由於土地供應和發展由規劃至落實發展需要很長時間，政府亦會推展多項主要的土地供應計劃，以增加中長期的土地供應，包括但不限於新發展區、延展新市鎮、新界北發展、棕地用地研究。此外，政府現正進行全港發展策略(《香港 2030+》)，以便為土地供應和城市規劃制訂長遠的大方向，而有關策略已顧及但不限於香港未來的人口。不過，為解決房屋嚴重不

足的問題，仍需實施增加短中期土地供應的措施，包括修訂項目 A。

空氣流通／環境方面

- 6.3.5 申述地點與毗連街段被渣華道、電照街及馬寶道所分隔，這些街道的闊度不少於 17 米，有助空氣和陽光滲透。擬議公營房屋發展對齊附近發展的邊界，並沒有縮窄渣華道／電照街／馬寶道的闊度。
- 6.3.6 房屋署已進行空氣流通專家評估，通過定質比較分區計劃大綱圖的方案與擬議公營房屋發展的方案，以評估用地的風表現。根據空氣流通專家評估，全年的風向是北風、東北偏東風、東風及東南偏東風；而夏季的風向則是東北偏東風、東風、南風、西南風及西南偏西風(繪圖 H-7 及 H-8)。吹北風及南風時，盛行風主要沿電照街吹送；吹東北偏東風、東風、西南風及西南偏西風時，盛行風主要會沿馬寶道及渣華道吹送；吹東南偏東風時，則沿馬寶道吹送。雖然擬議發展會對渣華道、馬寶道及電照街的部分路段造成一些局部影響，但申述地點位於街道盡頭，其三面均面向道路，有利於闢設街道斜角(繪圖 H-1)。擬議設計措施(包括從兩個斜角的用地界線後移 2 米，以及在緊鄰電照街的地面一層闢設闊 3.5 米、高 3 米的空間)可促進氣流。根據《都市氣候圖及風環境評估標準-可行性研究》的建議，這些措施可達致減低地面覆蓋率、增加樓宇通透度和維持風道連貫的效果，從而改善城市氣候。倘落實這些措施，與分區計劃大綱圖的方案比較，預計擬議發展不會對四周的整體行人風環境構成重大的負面通風影響。
- 6.3.7 上述加強通風表現的擬議設計措施會納入為該公營房屋發展規劃大綱的要求，予以落實。房屋署亦會在詳細設計階段進行空氣流通評估初步研究，以便從量化的角度進一步研究促進通風的擬議措施。規劃大綱亦會訂明此要求。

- 6.3.8 至於風數據方面，擬議公營房屋發展的空氣流通專家評估已考慮三組風數據：(1)發展用地的通風程度，有關數據來自香港科技大學中電風洞實驗室在二零零八年在「香港北角前北角邨用地的延聘項目的最後報告」中所進行的風洞實驗；(2)數學模型——規劃署的區域大氣模擬系統；以及(3)最近的氣象站——香港天文台的北角氣象站。最新的區域大氣模擬系統數據已顧及該區的地形及建築物形態。總城市規劃師／城市設計及園境表示，空氣流通專家評估所採納的風數據適合用作決定項目用地的全年及夏季盛行風，並且符合進行空氣流通專家評估的一般做法。
- 6.3.9 擬議住宅用途並非《香港規劃標準與準則》所界定的污染用途，不會對該區造成長遠的污染問題。在建造階段可能產生的短期噪音及空氣污染，受不同的環境管制條例(包括《噪音管制條例》(第 400 章)及《空氣污染管制條例》(第 311 章))管制。
- 6.3.10 至於北角基本污水處理廠可能產生的空氣污染的關注，申述地點離有關設施超過 100 米(圖 H-1b)。根據「淨化海港計劃第二期甲項目」的環境影響評估研究，倘落實緩解措施(例如除臭系統)，申述地點的預計氣味水平會是 1 至 2 個氣味單位，屬可接受的範圍(即 5 個氣味單位)。難聞的氣味亦會受《空氣污染管制條例》的管制。

休憩用地／康樂設施及政府、機構或社區設施的供應

- 6.3.11 一般而言，休憩用地的整體供應情況的評估是在區議會分區層面參考《香港規劃標準與準則》的規定而進行的。就東區的規劃人口約為 538 600 人¹而言，整體的休憩用地供應會有 12.63 公頃的餘額(已計及 53.34 公頃地區休憩用地及 67.01 公頃鄰舍休憩用地)。這評估沒有把維多利亞公園計算在內。就北角分區計劃大綱圖的規劃區(包括修訂項目 A 的擬議住宅發展)而言，整體的休憩用地會有 5.66 公頃的餘額(附件

¹ 包括常住居民及流動居民，但不包括流動人口。

V)。北角是一個夾雜商業和住宅樓宇的社區。所有的休憩用地全部給公眾享用，包括北角區的居民和工作人口。

- 6.3.12 申述地點沒有指定的政府、機構或社區用途，相關政府部門亦沒有要求把用地作獨立的政府、機構或社區設施。當局亦已妥為評估北角分區計劃大綱圖規劃區的主要社區設施的供應(附件 V)。雖然該區尚欠一間體育館，但康樂及體育設施的提供應由康文署在顧及多個因素後作出考慮，包括此等設施的需求、現有設施的使用情況、《香港規劃標準與準則》、可用資源，以及相關區議會的意見。有一點應留意，申述地點太細小(0.12 公頃)，未能容納一所標準體育館(0.6 公頃)，再者，附近已有一所體育館(即渣華道體育館)(圖 H-1b)。
- 6.3.13 如上文第 2.4 段所述，電照街遊樂場會重置在毗連電照街兒童遊樂場的渠務署臨時工地。電照街遊樂場的重置用地可經由電照街的行人路前往，與申述地點只相距五分鐘之內的步行距離。重置後的遊樂場會配備更佳的設施，包括一個標準五人足球場及一個標準籃球場連附屬設施，比現時只有非標準球場的電照街遊樂場有所改善。由於重置的遊樂場在住宅樓宇附近，預計使用量高。現有的電照街遊樂場仍會開放給市民使用，直至重置遊樂場的工程完成為止。
- 6.3.14 至於申述人因政府發展而喪失休憩用地所表示的關注，有一點應留意，電照街的海關總部大樓用地在分區計劃大綱圖上一向劃為「政府、機構或社區」地帶，其意向並非作休憩用地用途，縱使該用地有部分範圍曾一度用作臨時籃球場。有關補償民康街廉署大樓所在地的前足球場一事，應留意的是，當上述足球場在二零零二年由「休憩用地」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶以作廉署大樓發展時，糖水道的一塊用地則由「政府、機構或社區」地帶改劃為「休憩用地」地帶，以發展為鄰舍休憩用地(即糖水道花園)作為補償。當局其後致力在北角主要的重建地盤增加休憩用地供應，包括分別在前北角邨用地及位於油街

前政府物料供應處倉庫的重建計劃的規劃大綱內納入 1.5 公頃及 3 530 平方米的公眾休憩用地(圖 H-1b)。

- 6.3.15 有申述人注意到北角市中心缺乏休憩用地／康樂設施，關於這一點，應留意的是，除將會重置的電照街遊樂場外，申述地點附近還有數個現有遊樂場及一所體育館(即渣華道體育館)。待電照街遊樂場西北方的前北角邨重建項目完成後，將會有 1.5 公頃的公眾休憩用地可供公眾享用(圖 H-1b)。
- 6.3.16 電照街遊樂場的重置用地在北角分區計劃大綱圖上劃為「政府、機構或社區」地帶(圖 H-2)，原先該地屬北角汽車渡輪碼頭的一部分，已於二零零九年釋放作其他用途。該用地其後被渠務署用作淨化「海港計劃第二期甲項目」的臨時工地。在相關政府部門同意把其用作重置現有電照街遊樂場之前，該用地並沒有指定用途，亦未計入該區休憩用地的供應。

交通方面

- 6.3.17 由於擬議公營房屋發展配備完善的公共交通服務，包括港鐵、專利巴士、專線小巴及渡輪，加上前北角邨重建項目內的新公共交通交匯處，預期居民會乘搭公共交通工具。
- 6.3.18 根據房屋署進行的交通影響評估，申述地點附近已規劃及已承諾興建的發展項目(如前北角邨重建項目)所帶來的交通流量已予以考慮。運輸署署長指出，擬議公營房屋發展的規模細小，其車輛通道設於馬寶道，對渣華道現時交通所造成的干擾甚微。交通影響評估亦顯示，擬議公營房屋發展不會對其附近的道路網絡(包括渣華道和電照街)造成負面的交通影響。
- 6.3.19 關於區內泊車位不足的關注，應留意的是，前北角邨重建項目及申述地點的擬議公營房屋發展會按《香港規劃標準與準則》的規定提供泊車位。為應付旅遊巴士在渣華道一帶的泊車位需求，前北角邨重建項目亦會提供 30 個公共旅遊巴士泊車位。運輸署會繼續監察

交通情況，並會在需要時實施合適的交通管理措施，而違例泊車的事宜，則由香港警務處負責執法。

- 6.3.20 交通影響評估所載的人口增長率與分區計劃大綱草圖《說明書》所述的計劃人口不能直接作比較，因為交通影響評估的評估範圍與北角分區計劃大綱圖規劃區的範圍有所不同。

建築物高度／視覺方面

- 6.3.21 擬議公營房屋發展的最高建築物高度限為主水平基準上 110 米，大致上依照電照街以西、渣華道與英皇道之間的街區的建築物高度級別。這與該區由海旁向內陸遞升的整體建築物高度輪廓一致(圖 H-1a)。
- 6.3.22 一些申述人關注到現時居民所享有的景觀會被遮擋。香港發展步伐迅速，要在不窒礙發展的情況下保護私人景觀，同時又要平衡其他相關的考慮因素，並不可行。為照顧公眾利益，保護公眾享有的景觀更為重要，特別是公眾或遊客易於前往及受歡迎的地點的景觀，就更須保護。
- 6.3.23 根據房屋署提供的電腦合成照片(繪圖 H-3 至 H-6)及的視覺評估，擬議發展的規模及高度與附近地區相若。附近地區主要建有高層住宅樓宇(例如港濤軒)，並夾雜政府、機構或社區用途(例如海關總部大樓及啟基學校(港島))。擬議發展不會影響山脊線或維多利亞港的景觀。雖然近距離的景觀將無可避免地失去部分視覺通透性，但中距離和遠距離的景觀均只會受到極為輕微的影響。整體來說，所產生的視覺影響雖然略為負面，但擬議發展與附近地區不會出現不協調的情況。

其他

- 6.3.24 前北角邨用地東部及西部的土地分別於二零一二年及二零一三年售出，現正按規劃許可施工。前北角邨重

建項目會提供 1.5 公頃公眾休憩用地，以及多項社區設施和交通設施，以配合當區居民及地區所需。

- 6.3.25 擬議住宅發展日後的樓價及管理費的問題與土地用途無關，而且不屬於城規會的職權範圍。
- 6.3.26 康文署於二零一六年五月二十五日就重置電照街遊樂場的建議諮詢海濱事務委員會轄下專責小組，專責小組委員主要關注重置的遊樂場的設計。會議後，相關政府部門已因應專責小組的意見適當地優化遊樂場的設計。在該會議上，專責小組並無就改劃現有電照街遊樂場用地作公營房屋發展一事提出反對意見。
- 6.3.27 毗鄰的北角街坊服務中心位於私人地段上，改劃電照街遊樂場的用途地帶不會對該樓宇自行重建有所影響。

申述人的建議

與電照街遊樂場用地有關的建議

(R2、R3、R8 至 R11、R31、R155、R167、R299、R300、R302、R339、R323 至 R329、R341、R349 至 R351、R368、R376、R394、R396、R397、R399、R406、R414、R417、R418、R424 至 R429、R431 至 R434 及 R436)

- 6.3.28 上文第 6.3.2 至 6.3.27 段的回應與此相關。

與電照街遊樂場用地無關的建議

(R36、R70、R155、R241、R250、R251、R323、R333、R345、R348、R354、R356、R358、R364、R365、R372、R374 至 R376、R379、R393、R396、R405、R406、R415 及 R426)

- 6.3.29 為達致長遠房屋策略的房屋供應目標，政府採取了多管齊下的策略，確保在短、中及長期提供足夠的房屋土地供應，並會繼續致力增加土地供應，以應付房屋

需要。就此方面，上文第 6.3.2 及 6.3.4 段的回應亦相關。

- 6.3.30 根據已獲批准的申請編號 A/H8/419(即前北角邨重建項目)的園景設計總圖，將興建的海濱長廊會有一個寵物公園，而有關設計必須符合康文署的要求。

就《註釋》作出的修訂項目

- 6.3.31 在「住宅(戊類)」地帶的附表 II 的第一欄用途加入「藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)」用途，旨在支持藝術發展；澄清多個發展地帶的地積比率／總樓面面積的豁免條文，則旨在反映現行做法。這些修訂均屬恰當。

6.4 對意見的理據的回應

- 6.4.1 關於《香港 2030+》的擬議公眾休憩用地和「政府、機構或社區」土地供應目標的意見，應注意的是，該些目標仍在諮詢中，倘獲通過，也未必可以即時達到，或一致地在全港各區施行。其意向是在新發展區進行地區規劃時實踐有關目標；至於現有已發展的地區，則盡量在有機會時於切實可行的情況下付諸實行。

- 6.4.2 提意見人所提出的其餘理由與申述所提出的理由大致相同。上文第 6.3 段對申述的回應與此相關。

7. 諮詢

- 7.1 規劃署曾諮詢下列政府決策局及部門，他們的意見載述於上文各相關段落：

- (a) 發展局局長
- (b) 教育局局長
- (c) 民政事務局局長
- (d) 房屋署署長
- (e) 運輸署署長

- (f) 路政署港島區總工程師
- (g) 路政署主要工程管理處
- (h) 路政署總工程師／鐵路拓展 2-2
- (i) 康文署署長
- (j) 康文署古物古蹟辦事處
- (k) 地政總署港島東地政專員
- (l) 屋宇署總屋宇測量師／港島東及文物建築小組
- (m) 政府產業署署長
- (n) 食物環境衛生署署長
- (o) 警務處處長
- (p) 民政事務總署東區民政事務專員
- (q) 建築署總工程策劃經理 302
- (r) 建築署總建築師(管理統籌分處 2)
- (s) 漁農自然護理署署長
- (t) 土木工程拓展署港島及離島拓展處處長
- (u) 土木工程拓展署土力工程處處長
- (v) 土木工程拓展署總工程師(土地工程)
- (w) 水務署總工程師／建設
- (x) 渠務署總工程師／香港及離島
- (y) 社會福利署署長
- (z) 環境保護署署長
- (aa) 機電工程署署長
- (bb) 消防處處長
- (cc) 衛生署署長
- (dd) 工業貿易署署長
- (ee) 郵政署署長
- (ff) 海關關長
- (gg) 規劃署總城市規劃師／城市設計及園境

8. 規劃署的意見

8.1 備悉 **R1** 表示支持的意見。根據上文第 6 段的評估，規劃署不支持 **R2** 至 **R442**，並認為不應順應這些申述修訂該圖，理由如下：

- (a) 政府採取多管齊下的方法，確保有足夠的房屋用地供應，以期物色更多適合的用地，以作短中期房屋發展，應付市場的急切需求。檢討「政府、機構或社

區」用地是政府增加房屋用地供應的主要措施之一。
申述地點適合作住宅發展；

- (b) 申述地點的擬議住宅發展不會在交通、環境、空氣流通、視覺及基礎設施方面對附近地區造成不可接受的負面影響；
- (c) 根據《香港規劃標準與準則》的規定，該區的休憩用地並無短缺。申述地點並不是劃為「休憩用地」，亦無指定作任何政府、機構或社區用途，而相關政府部門也無要求把該用地用作獨立政府、機構或社區設施；
- (d) 電照街遊樂場會在附近重置，並附有更佳的設施，供公眾享用。現有電照街遊樂場只會在新遊樂場啟用後始關閉，確保遊樂場能繼續向公眾提供服務；以及

限於 R324 至 326、R331、R332、R344、R345、R349、
R350、R358 至 R361、R366 至 R368、R372 至 R375、
R377 至 R380、R384、R385、R387、R388、R393、
R402、R405、R407、R424、R427、R428 及 R431 至
R434

- (e) 對分區計劃大綱圖《註釋》所作的修訂，旨在配合工業樓宇或工業-辦公室樓宇的藝術發展，以及反映豁免地積比率／總樓面面積的現行做法。有關修訂實屬恰當。

9. 請求作出決定

請城規會審議有關申述和意見，並決定建議／不建議順應申述的內容／部分內容修訂該圖。

附件

- 附件 I** 《北角分區計劃大綱草圖編號 S/H8/25》(縮印本)
- 附件 II** 《北角分區計劃大綱核准圖編號 S/H8/24》的修訂項目附表
- 附件 III** 申述及意見及規劃署的回應摘要
附錄 A – 申述人名單
附錄 B – 提意見人名單
- 附件 IV** 所有申述及意見的光碟[只提供予城規會委員]
- 附件 V** 北角分區計劃大綱圖規劃區內休憩用地及主要社區設施的供應
- 繪圖 H-1 至 8** 房屋署提供的擬議住宅發展的平面圖、截面圖及合成照片，以及吹全年和夏季風情況下的風環境
- 圖 H-1a 及 1b** 申述地點的位置圖
- 圖 H-2** 申述地點的平面圖
- 圖 H-3** 申述地點的航攝照片
- 圖 H-4 及 5** 申述地點的實地照片

規劃署

二零一七年三月

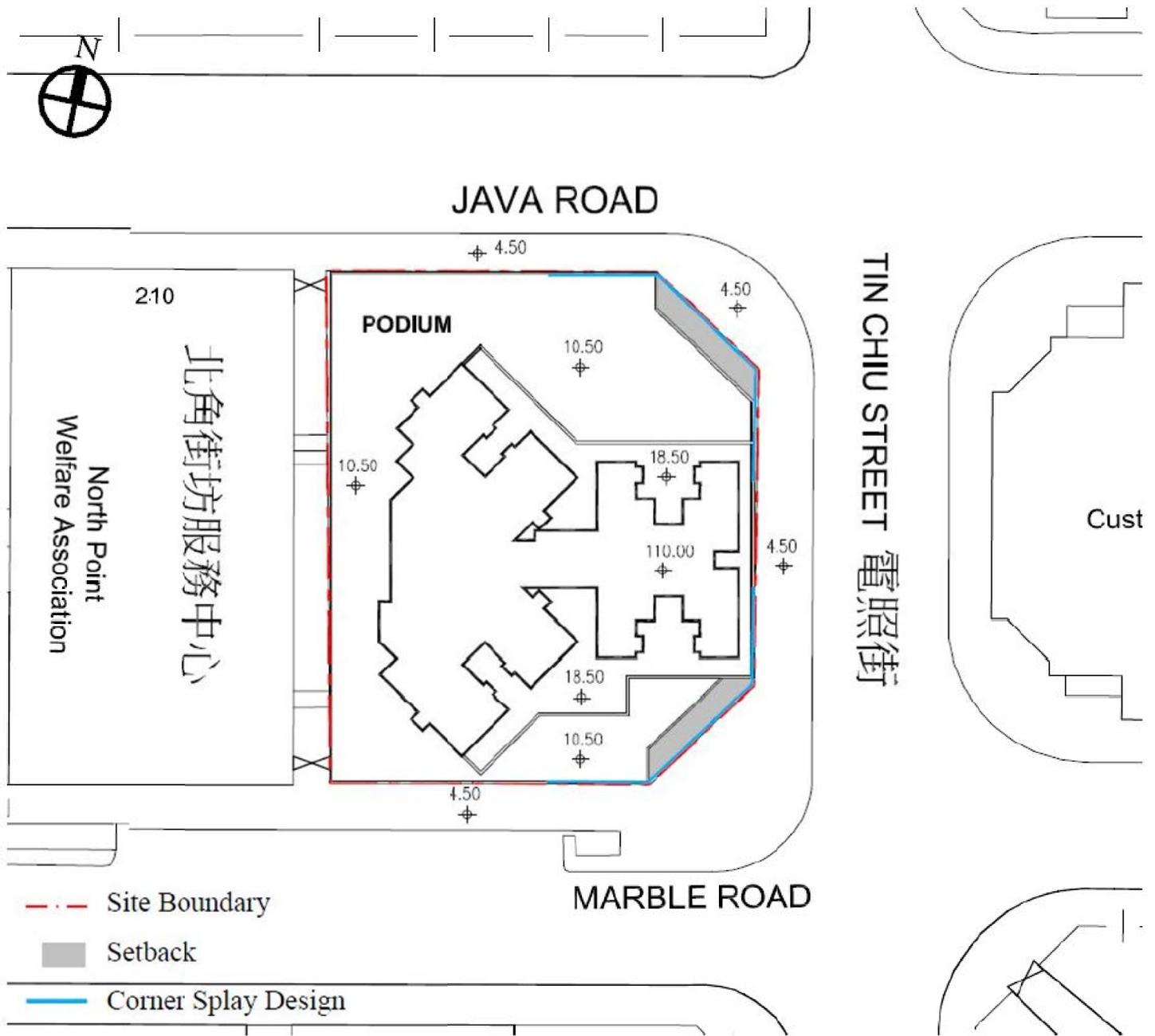
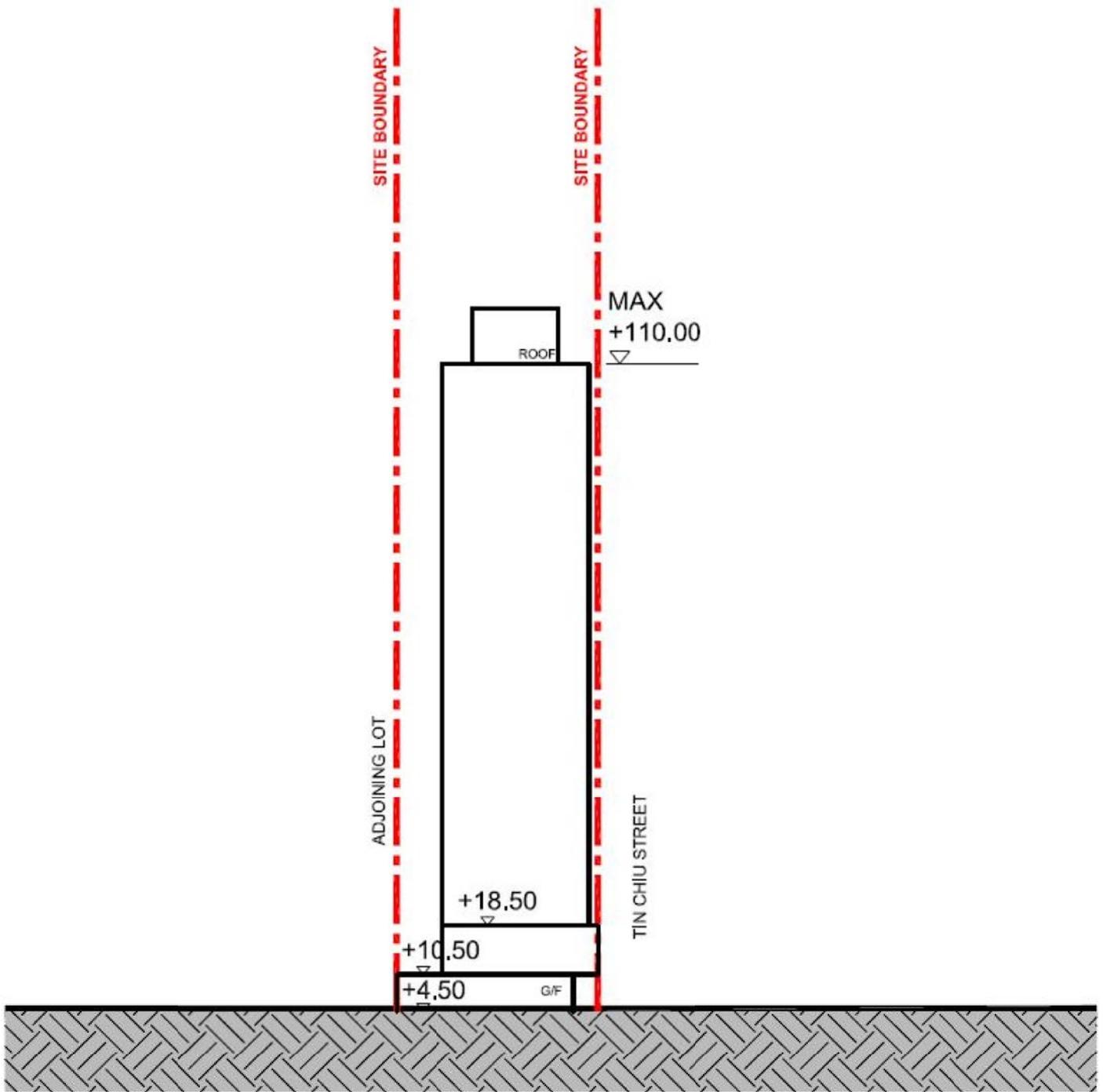


Figure 10 Site Layout Plan of the Development (site layout subject to detailed design)



SCHEMATIC SECTION

資料來源：房屋署
SOURCE : HOUSING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/H8/25

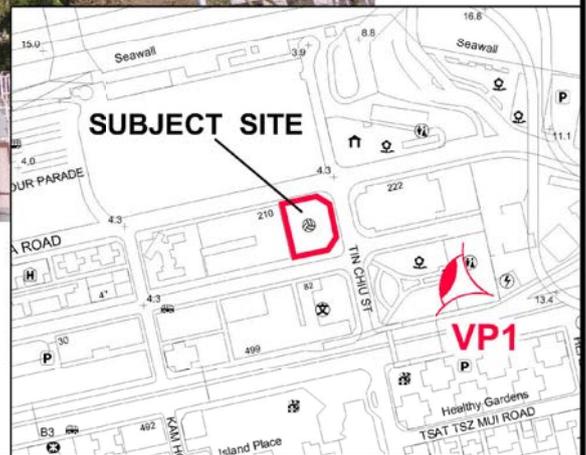
繪圖
DRAWING
H - 2



With Existing View



With Proposed Development



**PHOTOMONTAGE AT VIEWPOINT (VP)1
(VIEW FROM KING'S ROAD PLAYGROUND)**



**HOUSING DEPARTMENT
PLANNING SECTION**

PLAN 1

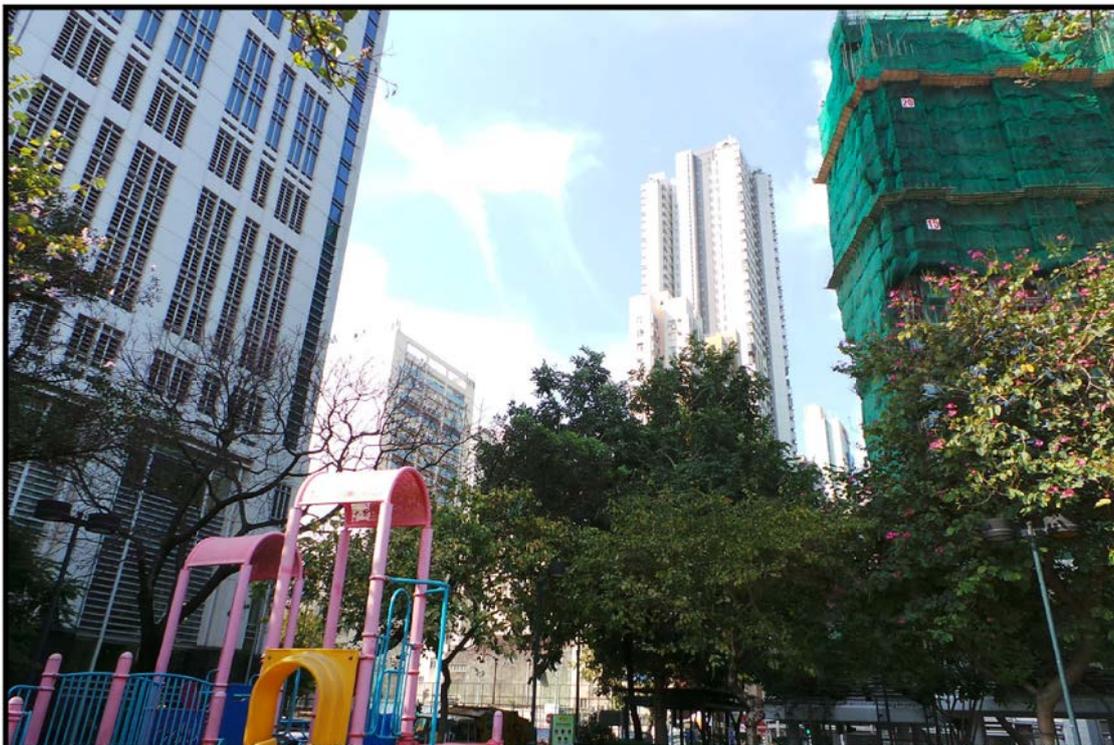
**DATE :
10. 3. 2016**

16_0054HK_vp1C

資料來源：房屋署
SOURCE : HOUSING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/H8/25

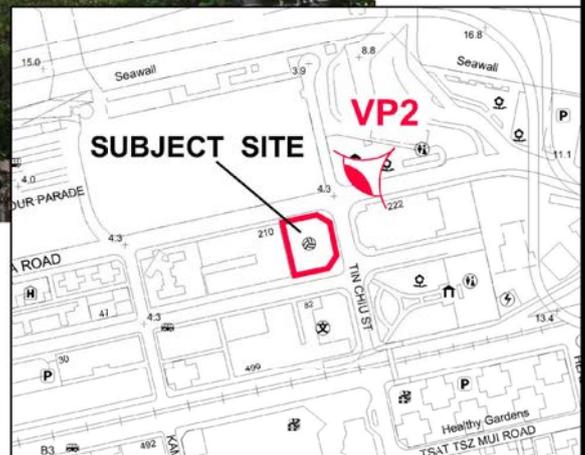
繪圖
DRAWING
H - 3



With Existing View



With Proposed Development



**PHOTOMONTAGE AT VIEWPOINT (VP)2
(VIEW FROM TIN CHIU STREET
CHILDREN'S PLAYGROUND)**



**HOUSING DEPARTMENT
PLANNING SECTION**

PLAN 2

**DATE :
10. 3. 2016**

16_0054HK_vp2B

資料來源：房屋署
SOURCE : HOUSING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/H8/25

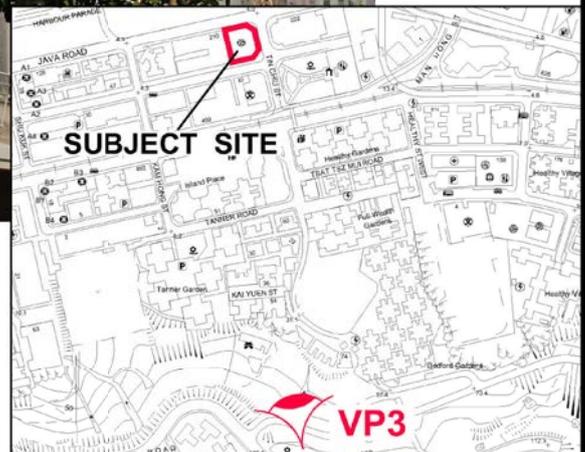
繪圖
DRAWING
H - 4



With Existing View



With Proposed Development



**PHOTOMONTAGE AT VIEWPOINT (VP)3
(VIEW FROM TIN HAU TEMPLE ROAD PARK)**



**HOUSING DEPARTMENT
PLANNING SECTION**

PLAN 3

DATE :

10. 3. 2016

16_0054HK_vp3

資料來源：房屋署
SOURCE : HOUSING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/H8/25

繪圖
DRAWING
H - 5



With Existing View



With Proposed Development



**PHOTOMONTAGE AT VIEWPOINT (VP)4
(VIEW FROM ROOFTOP VIEWING DECK OF
KAI TAK CRUISE TERMINAL)**



HOUSING DEPARTMENT
PLANNING SECTION

PLAN 4

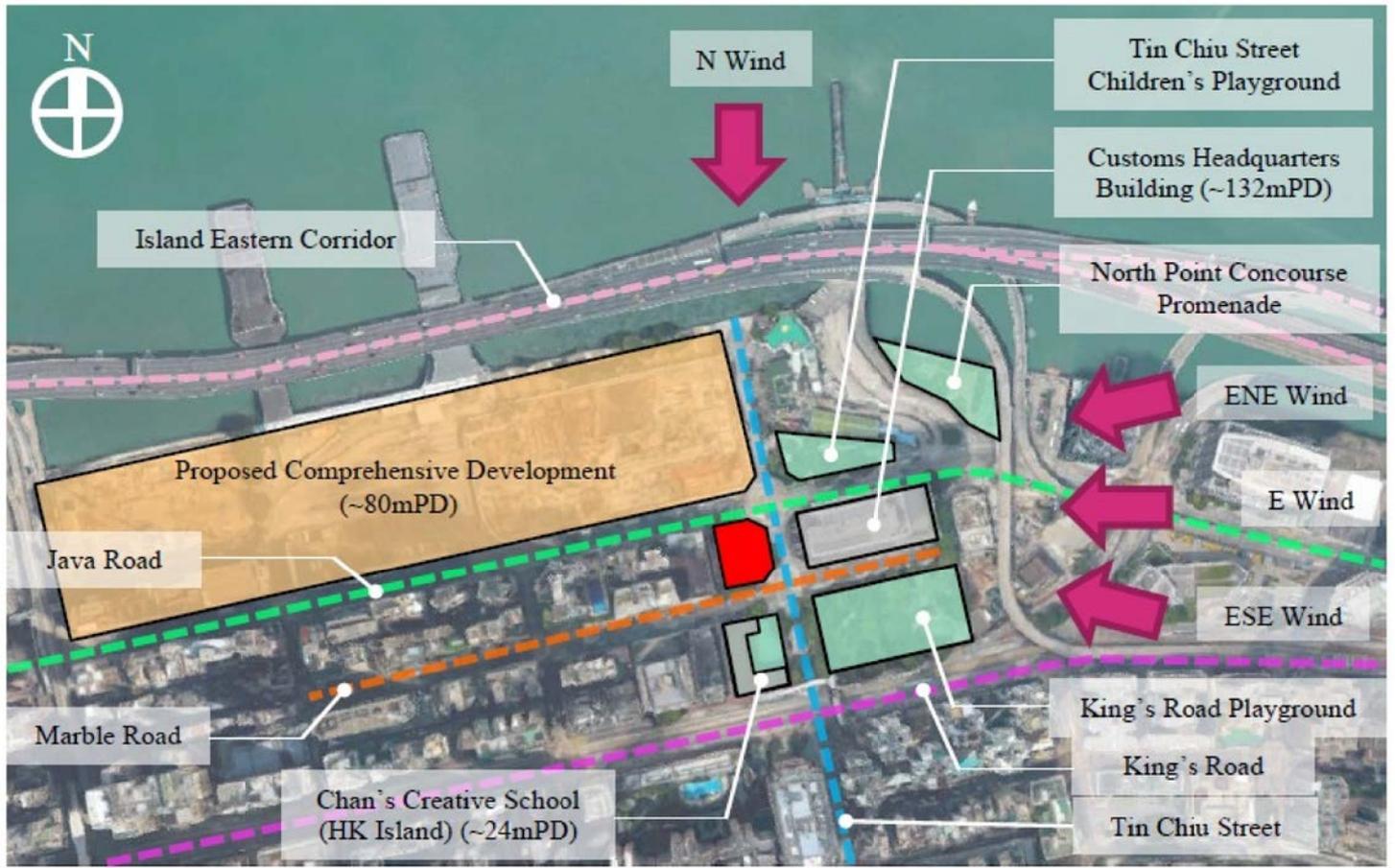
DATE :
10. 3. 2016

16_0054HK_vp4

資料來源：房屋署
SOURCE : HOUSING DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
R/S/H8/25

繪圖
DRAWING
H - 6

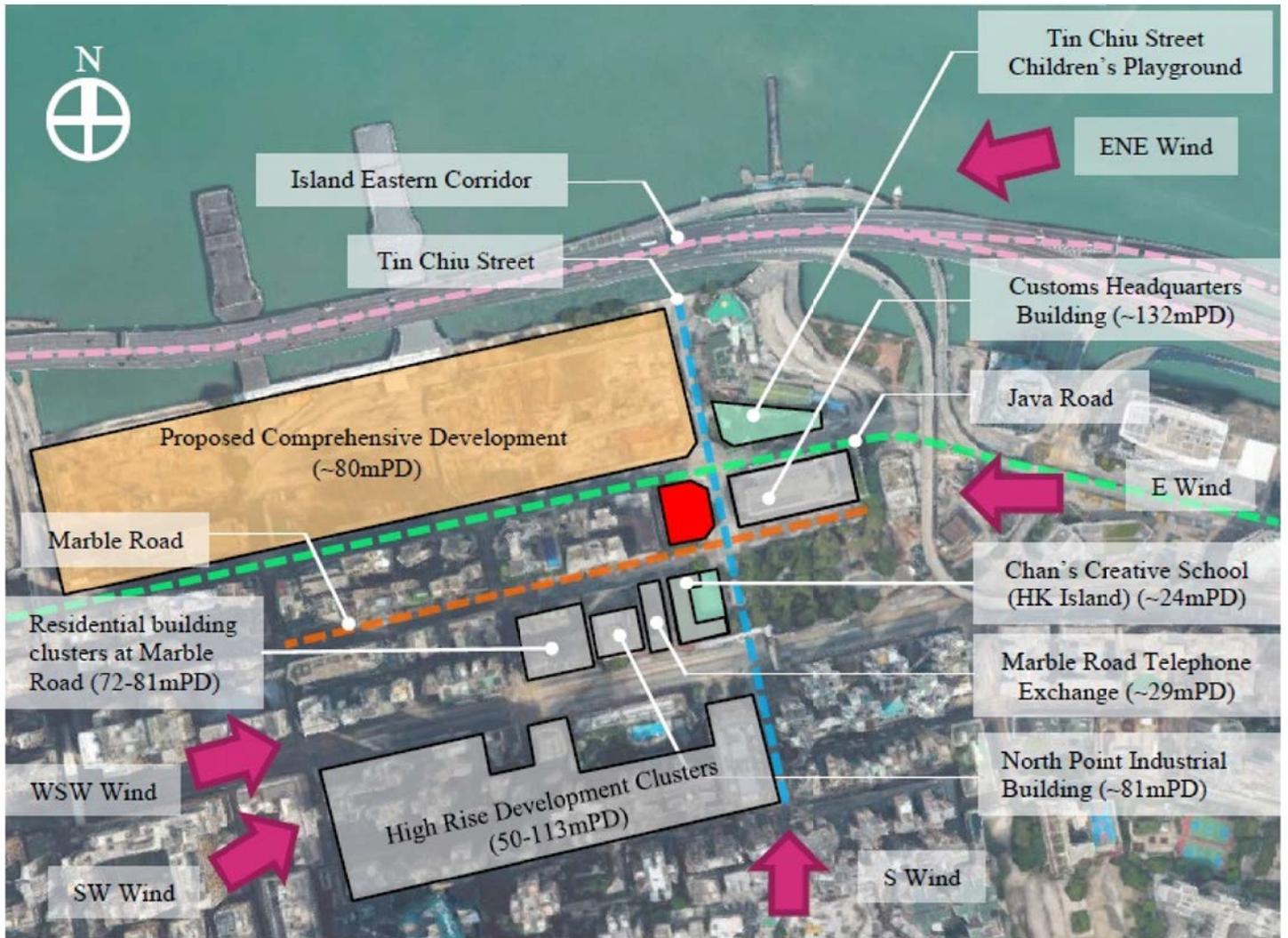


- Project Site
- Proposed Comprehensive Development
- Existing Developments
- Open Spaces / Playgrounds

Figure 8 Wind Environment under Annual Wind Condition

資料來源：房屋署
SOURCE: HOUSING DEPARTMENT

參考編號 REFERENCE No. R/S/H8/25	繪圖 DRAWING H - 7
---	------------------------



- Project Site
- Proposed Comprehensive Development
- Existing Developments
- Open Spaces / Playgrounds

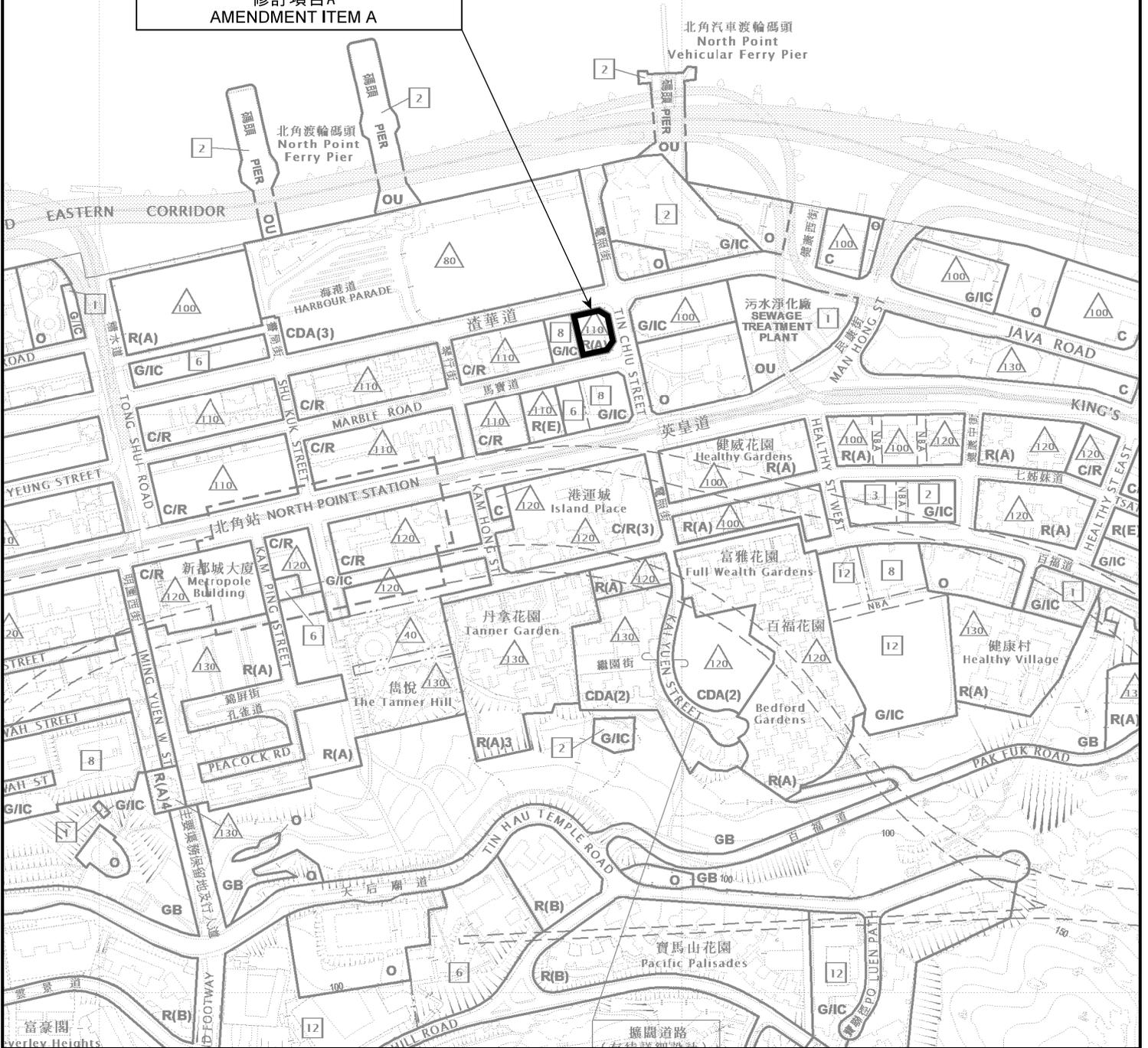
Figure 9 Wind Environment under Summer Wind Condition

資料來源：房屋署
SOURCE: HOUSING DEPARTMENT

參考編號 REFERENCE No. R/S/H8/25	繪圖 DRAWING H - 8
---	------------------------



申述個案編號R1-R442
 REPRESENTATIONS No. R1-R442
 相關意見編號C1-C4
 RELATED COMMENTS No. C1-C4
 修訂項目A
 AMENDMENT ITEM A



位置圖 LOCATION PLAN

就北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/25提出的
 申述個案編號R1-R442及相關意見C1-C4作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R442 AND
 RELATED COMMENTS C1-C4
 TO THE DRAFT NORTH POINT OUTLINE ZONING PLAN No. S/H8/25

本摘要圖於2017年3月14日擬備，
 所根據的資料為於2016年8月5日
 展示的分區計劃大綱圖編號S/H8/25
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 14.3.2017
 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
 S/H8/25 EXHIBITED ON 5.8.2016



規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/H8/25

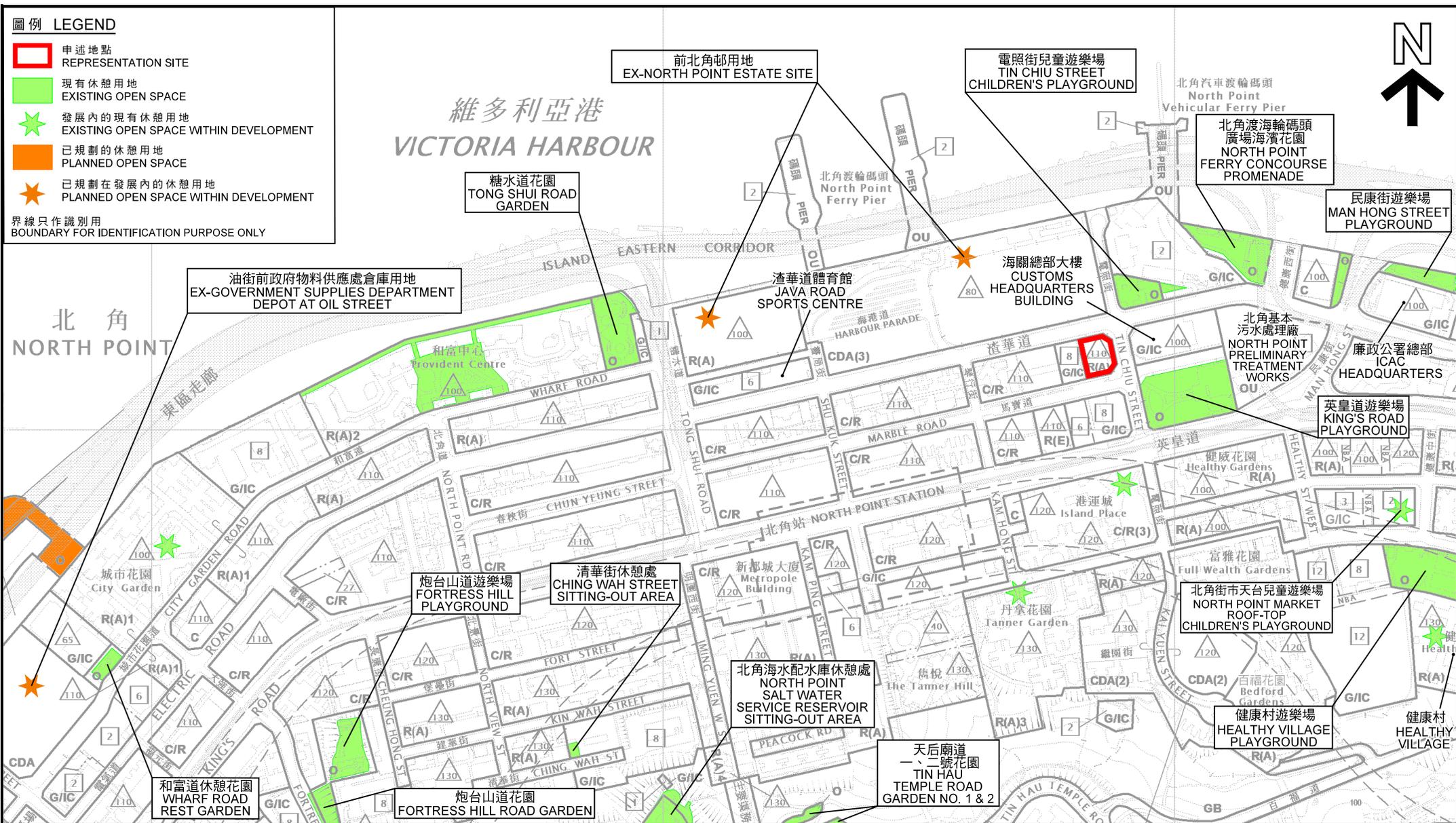
圖 PLAN
 H - 1a

圖例 LEGEND

- 申述地點
REPRESENTATION SITE
- 現有休憩用地
EXISTING OPEN SPACE
- ★ 發展內的現有休憩用地
EXISTING OPEN SPACE WITHIN DEVELOPMENT
- 已規劃的休憩用地
PLANNED OPEN SPACE
- ★ 已規劃在發展內的休憩用地
PLANNED OPEN SPACE WITHIN DEVELOPMENT

界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

維多利亞港
VICTORIA HARBOUR

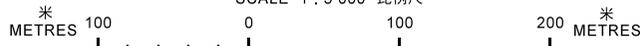


位置圖 LOCATION PLAN

就北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/25提出的
申述個案編號R1-R442及相關意見C1-C4作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R442 AND
RELATED COMMENTS C1-C4
TO THE DRAFT NORTH POINT OUTLINE ZONING PLAN No. S/H8/25

修訂項目A
AMENDMENT ITEM A

SCALE 1 : 5 000 比例尺



本摘要圖於2017年3月16日擬備，
所根據的資料為於2016年8月5日
展示的分區計劃大綱圖編號S/H8/25

EXTRACT PLAN PREPARED ON 16.3.2017
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/H8/25 EXHIBITED ON 5.8.2016

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

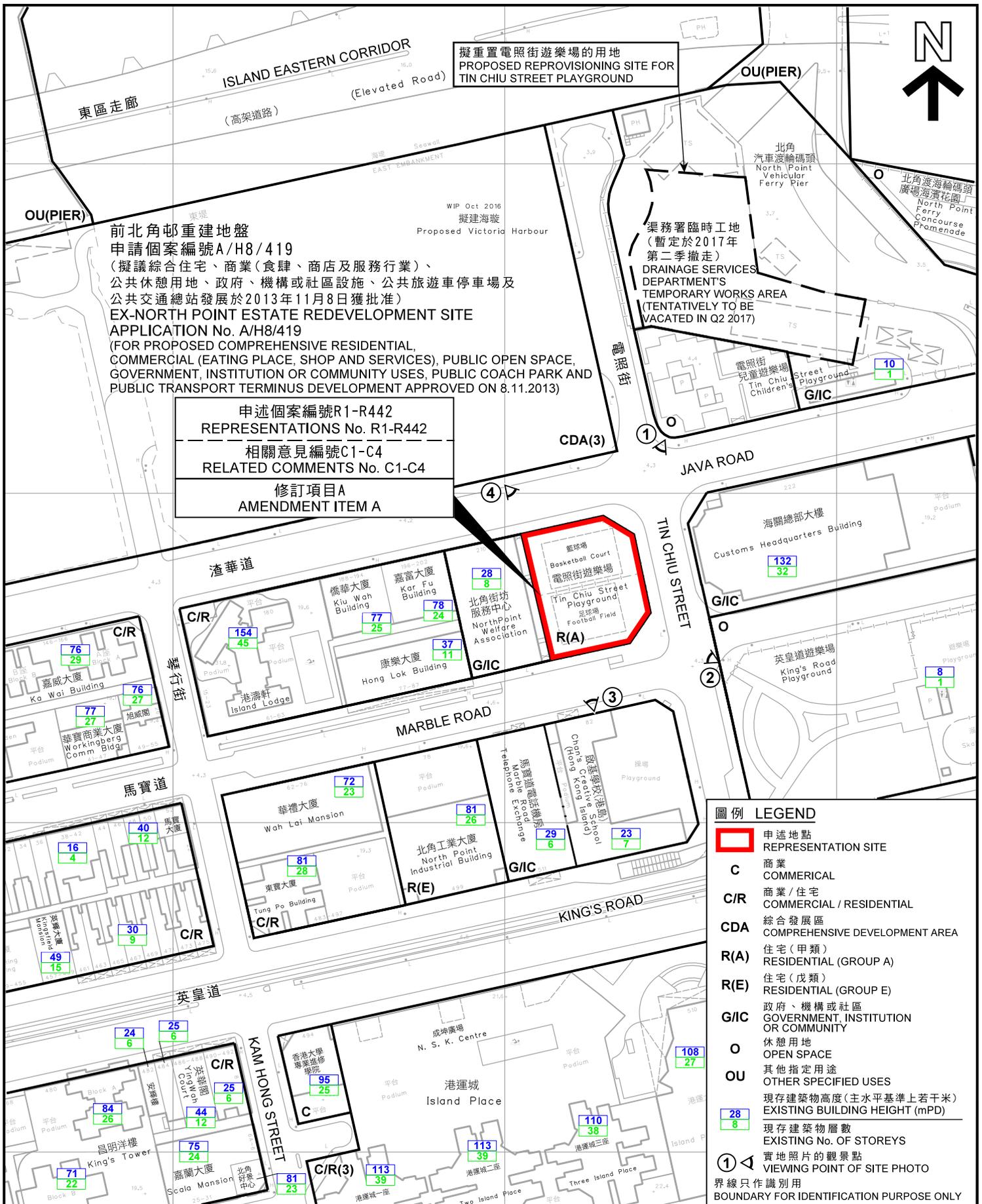


參考編號
REFERENCE No.

R/S/H8/25

圖 PLAN

H - 1b



前北角邨重建地盤
 申請個案編號A/H8/419
 (擬議綜合住宅、商業(食肆、商店及服務行業)、
 公共休憩用地、政府、機構或社區設施、公共旅遊車停車場及
 公共交通總站發展於2013年11月8日獲批准)
 EX-NORTH POINT ESTATE REDEVELOPMENT SITE
 APPLICATION No. A/H8/419
 (FOR PROPOSED COMPREHENSIVE RESIDENTIAL,
 COMMERCIAL (EATING PLACE, SHOP AND SERVICES), PUBLIC OPEN SPACE,
 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY USES, PUBLIC COACH PARK AND
 PUBLIC TRANSPORT TERMINUS DEVELOPMENT APPROVED ON 8.11.2013)

申述個案編號R1-R442
 REPRESENTATIONS No. R1-R442
 相關意見編號C1-C4
 RELATED COMMENTS No. C1-C4
 修訂項目A
 AMENDMENT ITEM A

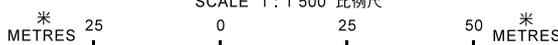
擬重置電照街遊樂場的用地
 PROPOSED REPROVISIONING SITE FOR
 TIN CHIU STREET PLAYGROUND

渠務署臨時工地
 (暫定於2017年
 第二季撤走)
 DRAINAGE SERVICES
 DEPARTMENT'S
 TEMPORARY WORKS AREA
 (TENTATIVELY TO BE
 VACATED IN Q2 2017)

- 圖例 LEGEND**
- 申述地點 REPRESENTATION SITE
 - C** 商業 COMMERCIAL
 - C/R** 商業/住宅 COMMERCIAL / RESIDENTIAL
 - CDA** 綜合發展區 COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
 - R(A)** 住宅(甲類) RESIDENTIAL (GROUP A)
 - R(E)** 住宅(戊類) RESIDENTIAL (GROUP E)
 - 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
 - 28 / 8 現存建築物高度(主水平基準上若干米) EXISTING BUILDING HEIGHT (mPD)
 - 113 / 39 現存建築物層數 EXISTING No. OF STOREYS
 - 1 / 1 實地照片的觀景點 VIEWING POINT OF SITE PHOTO
 - ① 界線只作識別用 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本摘要圖於2017年3月15日擬備，
 所根據的資料為測量圖編號
 11-SE-1D及2C
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 15.3.2017
 BASED ON SURVEY SHEETS No.
 11-SE-1D & 2C

平面圖 SITE PLAN
 就北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/25提出的
 申述個案編號R1-R442及相關意見C1-C4作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R442 AND
 RELATED COMMENTS C1-C4
 TO THE DRAFT NORTH POINT OUTLINE ZONING PLAN No. S/H8/25
 修訂項目A
 AMENDMENT ITEM A
 SCALE 1:1500 比例尺



規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
R/S/H8/25

圖 PLAN
H - 2



申述個案編號R1-R442
 REPRESENTATIONS No. R1-R442
 相關意見編號C1-C4
 RELATED COMMENTS No. C1-C4
 修訂項目A
 AMENDMENT ITEM A

圖例 LEGEND

-  主題地點
SUBJECT SITE
- 界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

本圖於2017年2月24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CS62133

PLAN PREPARED ON 24.2.2017
 BASED ON AERIAL PHOTO No.
 CS62133 TAKEN ON 1.1.2016
 BY LANDS DEPARTMENT

航攝照片 AERIAL PHOTO

就北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/25提出的
 申述個案編號R1-R442及相關意見C1-C4作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R442 AND
 RELATED COMMENTS C1-C4
 TO THE DRAFT NORTH POINT OUTLINE ZONING PLAN No. S/H8/25

修訂項目A
 AMENDMENT ITEM A

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
R/S/H8/25

圖 PLAN
 H - 3



申述個案編號R1-R442
 REPRESENTATIONS No. R1-R442
 相關意見編號C1-C4
 RELATED COMMENTS No. C1-C4
 修訂項目A
 AMENDMENT ITEM A



申述個案編號R1-R442
 REPRESENTATIONS No. R1-R442
 相關意見編號C1-C4
 RELATED COMMENTS No. C1-C4
 修訂項目A
 AMENDMENT ITEM A

界線只作識別用
 BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

就北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/25提出的
 申述個案編號R1-R442及相關意見C1-C4作出考慮
 CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R442 AND
 RELATED COMMENTS C1-C4
 TO THE DRAFT NORTH POINT OUTLINE ZONING PLAN No. S/H8/25
 修訂項目A
 AMENDMENT ITEM A

規劃署
 PLANNING
 DEPARTMENT



參考編號
 REFERENCE No.
 R/S/H8/25

圖 PLAN
 H - 4

本圖於2017年2月14日擬備，所根據的
 資料為2017年2月8日的實地照片
 PLAN PREPARED ON 14.2.2017
 BASED ON SITE PHOTOS
 TAKEN ON 8.2.2017



界線只作識別用
BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

實地照片 SITE PHOTOS

就北角分區計劃大綱草圖編號S/H8/25提出的
申述個案編號R1-R442及相關意見C1-C4作出考慮
CONSIDERATION OF REPRESENTATIONS No. R1-R442 AND
RELATED COMMENTS C1-C4
TO THE DRAFT NORTH POINT OUTLINE ZONING PLAN No. S/H8/25

修訂項目A
AMENDMENT ITEM A

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
R/S/H8/25

圖 PLAN
H - 5

本圖於2017年2月21日擬備，所根據的
資料為攝於2017年2月15日(上)
及2017年2月8日(下)的實地照片
PLAN PREPARED ON 21.2.2017
BASED ON SITE PHOTOS
TAKEN ON 15.2.2017 (UPPER)
AND 8.2.2017 (LOWER)