港岛规划区第12区

半山区东部分区计划大纲草图编号 S/H12/13

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据城市规划条例(第 131 章)
对半山区东部分区计划大纲核准图编号 S/H12/12
所作修订项目附表

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

A 项 - 把位于司徒拔道 15 和 24 号及东山台 7 号的一幅用地由「住宅(丙类)1」地带、「政府、机构或社区(4)」地带及「绿化地带」改划为「住宅(丙类)3」地带及于图则上订明支区。

B1项 - 把位于司徒拔道 18 号的一幅用地由「综合发展区」地带改划为「住宅(丙类)4」地带。

B2项 - 把位于司徒拔道 18 号东面的一幅政府土地由「综合发展区」及「住宅(丙类)1」地带改划为显示为「道路」的地方。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

(a) 删除「综合发展区」地带的《注释》。

(b) 修订「住宅(丙类)」地带《注释》的「备注」，以纳入「住宅(丙类)3」及「住宅(丙类)4」新支区的发展限制和可略为放宽该等限制的条款。

(c) 修订「住宅(丙类)」地带，以在第一栏用途内加入「社会福利设施(只限设于在指定为「住宅(丙类)3」的土地范围内)」，并相应把第二栏用途内的「社会福利设施」修订为「社会福利设施(指定为「住宅(丙类)3」的土地范围除外)」。

(d) 删除「政府、机构或社区(4)」地带《注释》的「备注」。

(e) 删除「住宅(乙类)」地带第二栏用途内及「政府、机构或社区」地带第一栏用途内的「街市」。

(f) 把「政府、机构或社区」地带的第二栏用途内的「商店及服务行业」修订为「商店及服务行业(未另有列明者)」。

城市规划委员会

2024 年 2 月 2 日

港岛规划区第12区

半山区东部分区计划大纲草图编号 S/H12/13

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

(1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。

(2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。

(3) (a) 任何土地或建筑物的现有用途，即使不符合图则的规定，也无须更正，直至用途有实质改变或建筑物进行重建为止。

(b) 任何用途的实质改变，或任何其他发展(就现有用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容。

(c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建筑物的现有用途」指－

(i)首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，

- 已经存在的用途，而该项用途由展开以来一直持续进行；或

- 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及

(ii) 在首份图则公布之后，

- 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该项用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或

- 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的。

(4) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。

(5) 进行详细规划时，路口、道路和铁路的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。

(6) 任何土地或建筑物的临时用途(预料为期不超过五年)，只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。

(7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但在个别地带「注释」第二栏所载的用途或发展则除外：

(a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、香港铁路车站入口、香港铁路地下结构、的士站、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；

(b) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及

(c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。

(8) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(7)段所载的用途或发展及下列用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：

路旁车位和铁路路轨。

(9) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。

(10) 在这份《注释》内，「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

港岛规划区第 12 区

半山区东部分区计划大纲草图编号 S/H12/13

土地用途表

页次

住宅(乙类)	1
住宅(丙类)	3
政府、机构或社区	5
休憩用地	7
绿化地带	8

S/H12/13

住宅(乙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 图书馆 住宿机构 学校(只限设于特别设计的独立校舍) 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注

(1) 在指定为「住宅(乙类)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，除本文第(2)段另有规定外，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 5 倍及最高建筑物高度超过 30 层(连开敞式停车间在内)，或超过现有建筑物的地积比率及高度，两者中以数目较大者为准。

(2) 建筑物的最高高度，不得超过其所属支区的下列规定，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

支 区	高度限制
住宅(乙类)1	最高建筑物高度为主水平基准上 120 米(包括天台构筑物在内)
住宅(乙类)2	最高建筑物高度为主水平基准上 90 米(包括天台构筑物在内)

(3) 为施行上文第(1)段而计算最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房、管理员办事处和管理员宿舍，或供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

(4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)和(2)段所述的地积比率及建筑物高度限制。

住宅(丙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 社会福利设施(只限指定为「住宅(丙类)3」的土地范围内) 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 图书馆 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 加油站 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 住宿机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施(指定为「住宅(丙类)3」的土地范围除外) 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注

(1) 在指定为「住宅(丙类)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过所属支区的下列规定，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准：

支区	规限
住宅(丙类)1	最高建筑物高度为 10.67 米
住宅(丙类)2	最高建筑物高度为 1 层开敞式停车间上加 12 层

(2) 在指定为「住宅(丙类)1」的土地范围内，所有建筑物发展的最高建筑物高度应从现有的地基平均水平线开始计算。整体建筑物高度不得超过 4 层(连开敞式停车间在内)。

(3) 在指定为「住宅(丙类)2」的土地范围内，城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条的规定提出的申请，可按发展及重建计划的个别情况，考虑略为放宽建筑物高度限制以提供附属设施。

(4) 在指定为「住宅(丙类)3」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 11 010 平方米(其中不少于 2 258 平方米的楼面面积须用于设置安老院舍及相关长者设施)，以及支区(A)的最高建筑物高度不得超过主水平基准上 104 米，支区(B)不得超过主水平基准上 120 米，支区(C)不得超过主水平基准上 125 米和支区(D)不得超过主水平基准上 134 米，或超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(5) 在指定为「住宅(丙类)4」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 16 800 平方米及最高建筑物高度超过主水平基准上 120 米(連天台构筑物在内)，或超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(6) 为施行上文第(4)和(5)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房、管理员办事处和管理员宿舍，或供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

(7) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(4)和(5)段所述的总楼面面积及建筑物高度限制。

政府、机构或社区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	动物寄养所
动物检疫中心(只限设于政府建筑物)	动物检疫中心(未另有列明者)
播音室、电视制作室及／或电影制作室	惩教机构
电缆车路线及终站大楼	驾驶学校
食肆(只限食堂、熟食中心)	食肆(未另有列明者)
教育机构	分层住宅
展览或会议厅	殡仪设施
郊野学习／教育／游客中心	度假营
政府垃圾收集站	酒店
政府用途(未另有列明者)	屋宇
医院	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
机构用途(未另有列明者)	场外投注站
图书馆	办公室
康体文娱场所	加油站
政府诊所	娱乐场所
公厕设施	私人会所
公共车辆总站或车站	雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置
公用事业设施装置	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
公众停车场(货柜车除外)	住宿机构
可循环再造物料回收中心	污水处理／隔筛厂
宗教机构	商店及服务行业(未另有列明者)
研究所、设计及发展中心	私人发展计划的公用设施装置
学校	动物园
配水库	
社会福利设施	
训练中心	
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

(请看下页)

政府、机构或社区(续)

备注

(1) 在指定为「政府、机构或社区」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过所属支区的下列规定，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准：

支区	规限
「政府、机构或社区(1)」	最高建筑物高度为 1 层
「政府、机构或社区(2)」	最高建筑物高度为主水平基准上 90 米(连天台构筑物在内)
「政府、机构或社区(3)」	最高建筑物高度为 8 层

(2) 为施行上文第(1)段而计算有关最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。

(3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

休憩用地

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
鸟舍	烧烤地点
郊野学习／教育／游客中心	电缆车路线及终站大楼
公园及花园	食肆
凉亭	政府垃圾收集站
行人专区	政府用途(未另有列明者)
野餐地点	度假营
运动场	香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
公厕设施	娱乐场所
休憩处	康体文娱场所
动物园	私人会所
	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	配水库
	商店及服务行业
	帐幕营地
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

绿化地带

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 烧烤地点 政府用途(只限报案中心) 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 公厕设施 帐幕营地 野生动物保护区	动物寄养所 播音室、电视制作室及／或电影制作室 电缆车路线及终站大楼 郊野学习／教育／游客中心 分层住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 屋宇 香港铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 加油站 康体文娱场所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置 宗教机构 住宿机构 学校 配水库 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置 动物园

规划意向

此地带的规划意向，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的现有天然环境、防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

港岛规划区第12区

半山区东部分区计划大纲草图编号S/H12/13

说明书

港岛规划区第12区

半山区东部分区计划大纲草图编号S/H12/13

说明书

目录　　页次

1. 引言　1

2. 拟备该图的权力依据及程序　1

3. 拟备该图的目的　2

4. 该图的《注释》　3

5. 规划区　3

6. 人口　3

7. 半山区东部规划区的建筑物高度限制　3

8. 土地用途地带

　8.1 住宅(乙类)　5

　8.2 住宅(丙类)　5

　8.3 政府、机构或社区　7

　8.4 休憩用地　7

　8.5 绿化地带　8

9. 交通　8

10. 公用设施　8

11. 文化遗产　9

12. 规划的实施　9

港岛规划区第 12 区

半山区东部分区计划大纲草图编号 S/H12/13

（这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图）

说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《半山区东部分区计划大纲草图编号 S/H12/13》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助大众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

2.1 一九八四年五月九日，当时的总督根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 3 条，指示城规会为当时主要市区内尚未列入法定图则涵盖范围的地区(包括半山区东部)拟备草图。

2.2 一九八五年八月九日，城规会拟备了《半山区东部分区计划大纲草图编号 S/H12/1》，并根据条例第 5 条展示图则。

2.3 一九八七年十二月一日，当时的总督会同行政局根据条例第 9(1)(a)条，核准半山区东部分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/H12/2。一九九九年一月十九日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/H12/2 发还城规会以作出修订。其后，图则曾作出修订，以反映不断转变的情况，并予以展示，以供公众查阅。

2.4 二零零零年七月十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准半山区东部分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/H12/4。二零零零年十月十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/H12/4 发还城规会以作出修订。城规会其后根据条例第 5 或 7 条对图则作出三次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.5 二零零三年四月二十九日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准半山区东部分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/H12/8。二零零三年十二月九日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/H12/8 发还城规会以作出修订。城规会其后根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.6 二零零五年九月十三日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准半山区东部分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/H12/10。二零零九年六月三十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/H12/10 发还城规会以作出修订。城规会根据条例第5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.7 二零一零年七月六日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准半山区东部分区计划大纲草图，其后图则重新编号为 S/H12/12。二零二三年十二月十四日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/H12/12 发还城规会以作出修订。二零二三年十二月二十二日，图则发还一事根据条例第 12(2)条在宪报上公布。

2.8 二零二四年二月二日，城规会根据条例第 5 条，展示《半山区东部分区计划大纲草图编号 S/H12/13》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图所收纳的修订项目，包括把东山台以西的一幅用地由「住宅(丙类)1」地带、「政府、机构或社区(4)」地带及「绿化地带」改划为「住宅(丙类)3」地带；把位于司徒拔道18 号的一幅用地由「综合发展区」改划为「住宅(丙类)4」地带；以及把位于司徒拔道 18 号以东的一幅政府土地由「综合发展区」及「住宅(丙类)1」地带改划为显示为「道路」的地方。

3. 拟备该图的目的

3.1 该图旨在显示半山区东部地区内概括的土地用途地带及主要的运输网，以便把规划区(下称「该区」)内的发展和重建计划纳入法定规划管制之内。

3.2 该图显示该区概括的发展原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，各运输路线及各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。

3.3 由于该图所显示的是土地的概括用途地带，因此有些住宅地带会涵盖并非预算作建筑发展用途和土地契约未赋予发展权的细小狭长土地，例如限为非建筑用地或限于用作花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率及上盖面积时，这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批发展权的屋地内，以保存半山区东部地区的特色和景致并避免使当地道路网负荷过重。

4 该图的《注释》

4.1 该图附有一份《注释》，分别说明该区及个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展，以配合不断转变的社会需要。

4.2 为使公众易于明白起见，规划署专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载(网址为 http://www.tpb.gov.hk/)。

5. 规划区

5.1 该区占地约 63.34 公顷，坐落扯旗山北面山坡的东部，北达坚尼地道，东及司徒拔道，西至宝云径，南面以等高线 200 至 230 米为界。

5.2 该区地势普遍陡峭，平均高度由主水平基准上 50 米上升至主水平基准上 200 米。该区部分地方尚未开垦，草木茂盛，多处地点可俯瞰维多利亚港全貌。由于具有宜人海景，环境幽雅，该区是一个发展已久的高尚住宅区。

6. 人口

根据二零一六年中期人口调查，该区的人口约为 7 400 人。该区的规划人口预计约为 8 000 人。

7. 半山区东部规划区的建筑物高度限制

7.1 为了对发展／重建计划的发展密度和建筑物高度作出更妥善的规划管制，以及符合公众的期望，使法定规划制度更为明确和更具透明度，当局已分别在二零零二年和二零零九年检讨了半山区东部分区计划大纲图的非「政府、机构或社区」地带和「政府、机构或社区」地带，以便在各发展地带的「注释」内加入适当的建筑物高度限制。在缺乏建筑物高度管制的情况下，高耸的建筑物可能会胡乱扩散到不同地点，其规模或会与区内环境不相协调，破坏区内的景观质素。为免出现过度高耸或不相协调的建筑物，并且保留该区若干重要的城市设计特色(例如公众从宝云道眺望的景观)和更有效地监控该区的建筑物高度轮廓，当局为该图的「住宅(乙类)」地带、「住宅(丙类)」地带及「政府、机构或社区」地带订定适当的筑物高度限制。

7.2 施加建筑物高度限制的目的，在于保存公众从宝云道眺望的景观及宝云道地区的整体市容。当局订定建筑物高度限制时已考虑该区的环境，以及在较大范围内建筑群在视觉上与周围环境和谐协调的需要。宝云道的环境非常独特，整体上依循 120 米的等高线，以南面具有天然景致的绿色山坡为背景，北面可眺望海景。宝云道路面狭窄，加上汽车流量少而景观开扬，因而成为了广受欢迎的缓跑步行径，吸引该区居民以至全港市民前往。由于宝云道饶具特色和广受欢迎，该处的景观应予保留，供广大市民欣赏。

7.3 「住宅(乙类)」地带的发展高度限为 30 层，而「住宅(乙类)1」支区的最高高度限为主水平基准上 120 米，以保存公众从宝云道眺望的景观和该区的整体市容。位于湾仔峡的「住宅(乙类)2」地带的最高高度限为主水平基准上 90 米，是特别为保存公众由宝云道沿湾仔峡观景廊眺望的景观。东山台及宝云道沿路的低层发展划为「住宅(丙类)1」地带，高度分别限为 10.67 米和不超过 4 层(连开敞式停车间在内)，而肇辉台的低层发展则划为「住宅(丙类)2」地带，高度限为 1 层开敞式停车间上加 12 层。位于司徒拔道的「住宅(丙类)3」地带限于四个建筑物高度级别，由南面部分的主水平基准上 134 米渐次下降至北面部分的主水平基准上 125 米、主水平基准上 120 米及主水平基准上 104 米。位于司徒拔道的「住宅(丙类)4」地带，最高高度亦限为主水平基准上 120 米，确保发展项目不会超越宝云道现时的高度，以保存公众眺望北面的景观。

7.4 各「政府、机构或社区」地带的建筑物高度限制(以米为单位从主水平基准起计算及／或以楼层数目计算)，主要用以反映现有发展和已规划发展的建筑物高度。有关限制已收纳在该图内，为半山区东部地区提供视觉调剂及缓冲空间。

7.5 该图《注释》已加入可略为放宽建筑物高度限制的条款，以鼓励进行具设计优点／规划增益的发展／重建项目。对于略为放宽建筑物高度限制的申请，当局会按个别情况逐一考虑，有关准则如下：

(a) 融合建筑设计与天然景致／地区环境，以便进行较佳的城市设计，并改善区内环境；

(b) 配合《建筑物条例》中就交还／拨出土地／面积作公用通道／扩阔街道用途而批出的额外地积比率；

(c) 提供更好的街景／更有质素的地面公共市区空间；

(d) 建筑物之间保持距离，以加强空气和视觉方面的渗透度；以及

(e) 其他因素，例如地盘限制、保护树木的需要、采用具创意的建筑物设计，以及规划优点，藉以改善城市景致和区内市容，但前提是有关具创意的建筑物设计不会破坏景观和视觉效果。

7.6 然而，如现有建筑物的高度已经超过该图《注释》所显示及／或该图所订明的建筑物高度限制(不论是以米为单位从主水平基准起计算或以楼层数目计算)，根据一般推定，除非情况特殊，否则不应批准略为放宽建筑物高度限制的申请。

8. 土地用途地带

8.1 住宅(乙类)：总面积 4.35 公顷

8.1.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。此地带涵盖沿坚尼地道及肇辉台东面部分的住宅区。

8.1.2 基于道路容车量有限及有需要保存该区的现有特色，在此「住宅(乙类)」地带内，发展的地积比率不得超过 5 倍，而建筑物高度则不得超过 30 层(连开敞式停车间在内)。一些沿坚尼地道的发展已划为「住宅(乙类)」支区，并对发展密度及建筑物高度有特定限制，以确保公众视野得以保存，尤其是从宝云道和湾仔峡一带眺望的视野。由于有关用地对上的一段宝云道已在港岛西发展纲领中获确定为观景廊，位于湾仔峡的各块用地(即位于坚尼地道 88 至 90 号的丰樂新村和位于坚尼地道 98、120、122 和 124 号的发展)划为「住宅(乙类)2」地带，最高高度限为主水平基准上 90 米(连天台构筑物在内)。沿坚尼地道的其他中层发展划为「住宅(乙类)1」地带，最高高度限为主水平基准上 120 米(连天台构筑物在内)。在「住宅(乙类)」支区内的用地，其发展未必可保证一定达到「住宅(乙类)」地带所准许的 5 倍最高地积比率，需视乎用地的个别情况而定。

8.1.3 发展者如欲申请略为放宽所述的限制，可根据条例第 16 条，向城规会提出申请。城规会会按个别情况，如地点本身的限制、具创意的建筑设计，以及有助于美化区内环境的规划优点，考虑有关申请。

8.2 住宅(丙类)：总面积 8.55 公顷

8.2.1 此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出

申请，或会获得批准。跟「住宅(乙类)」地带相若，此地带主要供作住宅用途，但建筑物高度则受到较明确的管制，以确保日后所进行的发展，在规模上可与现有发展互相协调，而且不会导致现有的道路系统负荷过重。

8.2.2 此地带主要涵盖东山台、肇辉台、宝云道及司徒拔道的住宅发展。

8.2.3 在「住宅(丙类)1」支区内，发展的最高建筑物高度为10.67 米。所有建筑发展的最高建筑物高度应从现有的地基平均水平线开始计算，以防止发展者不当地提高地基水平线，务求保持该区的特色。此外，最高建筑物高度亦规定不得超过 4 层(连开敞式停车间在内)，以维持四周现时的低建及低密度特色。

8.2.4 在「住宅(丙类)2」支区内，发展限为 1 层开敞式停车间上加 12 层。为使发展者在设计方面有更大弹性，发展者可根据条例第 16 条的规定，向城规会提出略为放宽建筑物高度限制的申请，以便为未来住宅发展提供附属设施。城规会会按个别情况，如地点本身的限制、具创意的建筑设计，以及有助于美化区内环境的规划优点，考虑有关申请。

8.2.5 在「住宅(丙类)3」支区内，日后发展的最大总楼面面积限为 11 010 平方米，当中不少于 2 258 平方米的楼面面积须用于设置安老院(不少于 60 个床位)及相关长者设施。为保存公众从宝云道眺望北面的景观和宝云道地区的整体市容，以及考虑到区内的地形，当局为此地带订定梯级式的建筑物高度限制，由南面部分的主水平基准上 134 米渐次下降至北面部分的主水平基准上125 米、主水平基准上 120 米及主水平基准上 104米。由于东山台现时只可经由一条狭窄而陡峭的区内通道前往，并没有合适的行人路，因此日后此地带内的发展会使用司徒拔道旁的一条支路作车辆通道，而非东山台的区内道路。为加强连接，该发展将设有 24 小时开放给公众使用的无障碍垂直行人通道，包括穿梭升降机和有盖行人通道，而入口将设于司徒拔道和东山台。

8.2.6 在「住宅(丙类)4」支区内，发展的最大总楼面面积限为 16 800 平方米。为保存公众从宝云道眺望北面的景观和宝云道地区的整体市容，此支区的最高建筑物高度限为主水平基准上 120 米(連天台构筑物在内)。

8.2.7 城规会如接获申请，可考虑略为放宽「住宅(丙类)3」支区和「住宅(丙类)4」支区的总楼面面积及建筑物高

度限制；每宗申请会按个别情况考虑。载于上文第 7.5 段的准则适用于评审略为放宽建筑物高度限制的申请。根据二零二一年十月十八日颁布的联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅(丙类)3」和「住宅(丙类)4」地带的总楼面面积管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用。

8.3 政府、机构或社区：总面积 4.61 公顷

8.3.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

8.3.2 由于该区主要是一个人口不多的住宅区，当局不拟提供齐备的政府、机构或社区设施。该区居民须使用毗邻地区所提供的部分设施。

8.3.3 为避免发展或重建完成后的建筑物不相协调，当局已对划为「政府、机构或社区」地带的各块用地施加建筑物高度限制。在「政府、机构或社区(1)」支区内的宝云道食水配水库，最高建筑物高度限为 1 层，而在「政府、机构或社区(3)」支区内毗邻肇辉台的学校群和护理安老院，最高建筑物高度则限为 8 层。为使重建计划具有灵活性，在计算有关最高楼层数目时，任何地库楼层可免计算在内。

8.3.4 坚尼地道的圣雅各福群会、圣雅各小学及圣雅各堂位于「政府、机构或社区(2)」支区内，最高建筑物高度限为主水平基准上 90 米(连天台构筑物在内)，以保留公众由宝云道沿湾仔峡观景廊眺望的景观。

8.3.5 为使发展者在设计方面有更大弹性，发展者可根据条例第 16 条的规定，向城规会提出略为放宽建筑物高度限制的申请。城规会可按个别发展计划的情况，考虑略为放宽建筑物高度限制。

8.4 休憩用地：总面积 0.97 公顷

8.4.1 此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

8.4.2 区内的现有休憩用地，坐落肇辉台北面及东山台西面。这些休憩用地及沿宝云道一带的其他康乐设施，与坚尼地道的楼宇相隔不远，居民信步可达。这些设施除深受当地居民欢迎外，也吸引不少其他地区的居民前来享用。此外，位于湾仔峡道与宝云道交界处附近的地区休憩用地亦已落成启用。

8.4.3 另有一些设施，包括宝云径配水库上盖的公共网球场，以及宝云道的健身径及休憩处等康乐设施，虽然不包括在此地带内，但亦可迎合该区居民的康乐需要。

8.5 绿化地带：总面积 41.52 公顷

8.5.1 此地带的规划意向，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的现有天然环境、防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

8.5.2 此地带涵盖该区中部及南部的山坡。这些地点地势崎岖陡峭，不适宜进行市区式发展或动态康乐用途。在此地带内如进行市区式发展，会受到严格管制。城规会会透过规划许可审批制度，按个别情况评审每项计划。

8.5.3 绿化地带不但为该区提供优美宜人的背景，也可提供土地，用作非正式的静态康乐用途。

9. 交通

9.1 道路：总面积 3.34 公顷

9.1.1 该区的道路网包括一系列干路及区内道路。主要干路有司徒拔道及坚尼地道。司徒拔道除可为居民往返山顶及南区提供多一个选择外，也是东山台及肇辉台的连接通路。横越该区北面界线的坚尼地道，是一条连接东西的通道，可方便居民来往区内各处或其他地区。

9.1.2 除上述道路外，该区还铺筑了一些辅助区内道路，可直达肇辉台及东山台的楼宇。

9.2 公共交通

由于该区居民拥有私家车的比率甚高，故专为该区而设的巴士服务不多，但却由专线小巴及的士予以补足。

10. 公用设施

10.1 该区已有充足的煤气及电力供应和电话服务，并有完善的管输式食水供应。咸水方面，现时只供应该区东北部的低地，余下没有咸水供应的地区，则暂时使用淡水冲厕。

10.2 该区位于湾仔东及湾仔西污水收集区内，污水可经由湾仔东部和西部的现有污水隔滤厂和海底渠口排放。

11. 文化遗产

11.1 宝云输水道的 21 孔拱券段(法定古迹)、位于坚尼地道 64 号的建筑物(三级历史建筑物)，以及香港子午线南标记石柱(由古物古迹办事处(下称「古迹办」)界定的政府文物地点)皆位于该区。法定古迹及已评级建筑物的名单会不时更新。

11.2 二零零九年三月十九日，古物咨询委员会(下称「古咨会」)公布 1 444 幢建筑物的名单，并就该区的一些建筑物／构筑物给予评级。古咨会亦公布了一些有待古咨会评级的新项目。有关这 1 444 幢历史建筑物和新项目的详情，已上载至古咨会的官方网站(http://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/results-of-the-assessment/index.html)。

11.3 倘有任何工程、发展、重建或改划用途地带的建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、具考古研究价值的地点、由古迹办界定的政府文物地点、上文第 11.2 段所述的新项目；或任何其他被界定为具文物价值的建筑物／构筑物(不论地面或地底)和其毗邻环境，应先咨询发展局辖下古迹办。有关法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、具考古研究价值的地点，以及由古迹办界定的政府文物地点的资料，请浏览古迹办网站(https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/hia/index.html)。

12. 规划的实施

12.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带的法定规定的现有用途，但任何用途的实质改变及任何其他发展／重建都必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会已就市区和新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「现有用途权利」，应参阅这份指引，并且必须提供足够的证据，以证明确有资格享有这项权利。至于执行各个地带规定的工作，主要由屋宇署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。

12.2 该图提供一个概括土地用途大纲。规划署根据这个大纲为该区拟备更详细的非法定图则。政府部门在规划公共工程及预留土地时，都以这些详细图则作为依据。地政总署负责批地事宜，土木工程拓展署联同当事部门以及工务部门如路政署及建筑署负责统筹各类公共工程项目。在实施图则的过程中，当局亦会在适当时候征询湾仔区议会的意见。

12.3 城规会将会按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括政府内部发展大纲图／发展蓝图以及城规会所颁布的指引。发展大纲图和发展蓝图均存放在规划署，以供公众查阅。城规会所颁布的指引，可于城规会的网站浏览，或向城规会秘书处及规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格及《申请须知》，可从城规会的网站下载，亦可向城规会秘书处，以及规划署专业事务部和有关的地区规划处索取。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。

城市规划委员会
二零二四年二月