

港島規劃區第 13 區

渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖編號

S/H13/12

註釋

土地用途表

說明書

港島規劃區第 13 區

渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖編號 S/H13/12

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

註 釋

(注意：這份《註釋》是圖則的一部分)

- (1) 這份《註釋》說明圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，以及須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展。城市規劃委員會若批給許可，可能附加或不附加條件。須取得這種許可的人士，應以特定表格向城市規劃委員會提出申請。有關的特定表格可向城市規劃委員會秘書索取，填妥後送交城市規劃委員會秘書收。
- (2) 在進行這份《註釋》所載的用途或發展(包括經常准許及可獲批給許可的用途或發展)時，必須同時遵守一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他適用的政府規定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建築物的現有用途，即使不符合圖則的規定，也無須更正，直至用途有實質改變或建築物進行重建為止。
 - (b) 任何用途的實質改變，或任何其他發展(就現有用途而對有關土地或建築物的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)或重建，則必須是圖則所經常准許的；或是如果必須先取得城市規劃委員會的許可，則須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建築物的現有用途」指－
 - (i) 首份涵蓋有關土地或建築物的法定圖則(下稱「首份圖則」)的公告在憲報刊登之前，
 - 已經存在的用途，而該項用途由展開以來一直持續進行；或
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份圖則公布之後，
 - 首份圖則或其後公布的任何一份圖則所准許的用途，而該項用途在有關圖則有效期內展開，而且自展開以來一直持續進行；或

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，而且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (4) 除城市規劃委員會另有訂明外，凡圖則經常准許或依據城市規劃委員會所批給許可而已經展開或實質改變用途，或已經進行發展或重建，則城市規劃委員會就該地點所批給的一切與用途或實質改變用途或發展或重建有關的許可，即告失效。
- (5) 進行詳細規劃時，路口、道路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展另有規定者則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除路旁車位及上文第(7)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。
- (9) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

港島規劃區第 13 區

渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖編號 S/H13/12

土地用途表

	<u>頁 次</u>
商 業	1
住宅(乙類)	2
住宅(丙類)	4
政府、機構或社區	6
休憩用地	7
其他指定用途	8
綠化地帶	9
郊野公園	10

商 業

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
食肆 政府用途(只限郵政局) 政府診所 商店及服務行業	分層住宅(只限員工宿舍) 政府用途(未另有列明者) 私人會所 學校 社會福利設施 非附屬於指定用途的公用設施裝置

規 劃 意 向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括食肆、商店和服務行業。

備 註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度及最大總樓面面積超過其所屬支區的下列規限，或超過現有建築物的高度及總樓面面積，兩者中以數目較大者為準：

支 區

規 限

商業(1) 最高為三層(包括地庫)，最高建築物高度為地盤地基平均水平線上 7.62 米，以及最大總樓面面積為 1 630 平方米。

商業(2) 最高為五層(包括地庫)，以及最大總樓面面積為 3 000 平方米。

- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

住宅(乙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	街市
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業
	社會福利設施
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

備註

- (1) 在指定為「住宅(乙類)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 5 倍及最高建築物高度連開敞式停車間在內超過 30 層，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「住宅(乙類)1」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 3 倍及最高建築物高度連開敞式停車間在內超過 22 層，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 在指定為「住宅(乙類)2」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 6 729 平方米及最高建築物高度連開敞式停車間在內超過 26 層，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 在指定為「住宅(乙類)3」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 69 849 平方米，以及最高建築物高度連開敞式停車間在內超過 30 層，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 為施行上文第(1)、(2)、(3)及(4)段而計算有關最高地積比率或最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)、(2)、(3)和(4)段所述的地積比率／總樓面面積／建築物高度限制。

住宅(丙類)

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅(住宅(丙類)1支區除外) 政府用途(只限報案中心、郵政局) 單戶屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 圖書館 加油站 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

備註

- (1) 在指定為「住宅(丙類)」支區的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率及最高建築物高度超過其所屬支區的下列規限，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準：

支區

規限

住宅(丙類)1 最高地積比率為0.6倍及最高建築物高度連開敞式停車間在內為3層

住宅(丙類)2 最高地積比率為0.75倍及最高建築物高度連開敞式停車間在內為4層

住宅(丙類)3 最高地積比率為1倍及最高建築物高度連開敞式停車間在內為6層

- (2) 在指定為「住宅(丙類)4」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 12 840 平方米及最高建築物高度連開敞式停車間在內超過 13 層，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。在此支區內，必須提供一個設有至少 60 個私家車車位及 6 個旅遊巴士車位的公眾停車場。

- (3) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率或最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。

- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)和(2)段所述的限制。

政府、機構或社區

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
<p>救護站 動物檢疫中心(只限設於政府建築物) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 研究所、設計及發展中心 學校 配水庫 社會福利設施 訓練中心 批發行業</p>	<p>動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 懲教機構 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 度假營 酒店 屋宇 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園</p>

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；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。

休憩用地

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 公廁設施 休憩處 動物園	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「體育及康樂會所」

康體文娛場所
私人會所

食肆
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)
宗教機構
商店及服務行業
社會福利設施
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶主要為體育及康樂會所提供／預留土地。

適用於所有其他地點(上文未有列明者)

圖上指定的用途

政府用途
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶主要是為特定目的和用途提供／預留土地。

綠化地帶

第一欄 經常准許的用途	第二欄 須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶 條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 燒烤地點 郊野公園* 政府用途(只限報案中心) 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 屋宇 加油站 康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置 宗教機構 住宿機構 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

- * 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

郊野公園

「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第208章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城市規劃委員會批准。

港島規劃區第 13 區

渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖編號 S/H13/12

說明書

港島規劃區第 13 區

渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖編號 S/H13/12

說明書

<u>目 錄</u>	<u>頁 次</u>
1. 引 言	1
2. 擬備該圖的權力依據及程序	1
3. 擬備該圖的目的	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規 劃 區	3
6. 人 口	3
7. 土地用途地帶	
7.1 商 業	3
7.2 住宅(乙類)	4
7.3 住宅(丙類)	4
7.4 政府、機構或社區	5
7.5 休憩用地	5
7.6 其他指定用途	5
7.7 綠化地帶	6
7.8 郊野公園	6
8. 交 通	6
9. 公用設施	7
10. 規劃的實施	7

港島規劃區第 13 區

渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖編號 S/H13/12

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

說明書

注意：就《城市規劃條例》而言，不應視本《說明書》為圖則的一部分。

1. 引言

本《說明書》旨在闡述城市規劃委員會(下稱「城規會」)擬備《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖編號 S/H13/12》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九八五年八月二十三日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示首份涵蓋渣甸山及黃泥涌峽地區的法定圖則，即《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/1》。一九八七年九月八日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)條，核准該分區計劃大綱圖。一九八七年十二月四日，《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖編號 S/H13/2》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出五次修訂。
- 2.2 二零零四年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H13/9。二零零五年六月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱核准圖編號 S/H13/9》發還城規會以作出修訂。
- 2.3 二零零五年七月二十九日，城規會根據條例第 5 條，展示《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/10》，以供公眾查閱。該圖收納了對「商業」地帶的「註釋」所作的修訂，在第二欄加入「學校」和「社會福利設施」用途。在圖則展示期間，城規會收到三份申述。在為期三星期的申述公布期內，城規會收到三份有效的公眾意見。城規會在二零零五年十二月十六日考慮有關申述和公眾意見後，決定不建議順應申述而對分區計劃大綱草圖編號 S/H13/10 作出任何修訂。
- 2.4 二零零六年八月十一日，城規會根據條例第 7 條，展示《渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖編號 S/H13/11》，以供公眾

查閱。該圖按城規會所通過採納最新的《法定圖則註釋總表》修訂本，在《註釋》中加入一些技術修訂；以及在《註釋》中加入訂明「商業(1)」地帶最大總樓面面積限制的修訂。在圖則展示期間，城規會收到 60 份申述。在為期三星期的申述公布期內，城規會收到一份有效的公眾意見。城規會在二零零七年三月三十日考慮有關申述和公眾意見後，決定不建議順應申述而對分區計劃大綱草圖編號 S/H13/11 作出任何修訂。

- 2.5 二零零七年十月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准渣甸山及黃泥涌峽分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H13/12(下稱「該圖」)。二零零七年十月十八日，核准圖則一事在憲報上公布，而該圖亦根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示規劃區內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把規劃區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖只顯示規劃區內概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，運輸路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，因此有些情況是住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限為非建築用地或限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存渣甸山及黃泥涌峽地區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃區及個別地帶內經常准許的各類用途或發展，以及須向城規會申請許可的各類用途或發展。城規會若批給許可，可能附加或不附加條件。條例第 16 條有關申請規劃許可的規定，使當局可較靈活地規劃土地用途及管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。
- 4.2 為使公眾易於明白起見，規劃署的專業事務部備有一份《釋義》，把《註釋》內部分詞彙的定義列出，以供公眾索閱。這份《釋義》亦可從城規會的網頁下載(網址為 <http://www.info.gov.hk/tpb>)。

5. 規劃區

5.1 規劃區(下稱「該區」)位於港島中部偏東及跑馬地東面，面積約 197 公頃，涵蓋範圍西接大坑道，南及黃泥涌峽道和大潭水塘道，北達大坑徑，東面為山巒環抱。該區涵蓋渣甸山、畢拉山西面山坡及黃泥涌谷上半部。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

5.2 該區地勢普遍陡峭，由西面的大坑道起，漸向東攀升，部分地區高達 400 米以上。現有的發展主要集中在西北部，大約介乎大坑道與畢拉山道之間。其餘土地則為陡峭山坡，並有橫嶺、山脊及峽谷分布其中。該區東部和南部大部分土地屬於大潭郊野公園的範圍。

6. 人口

根據二零零六年的中期人口統計，當時該區的人口約有 9 200 人。該區的計劃人口預計約為 11 700 人。

7. 土地用途地帶

7.1 商業：總面積 0.39 公頃

7.1.1 此地帶的規劃意向，是作商業(零售)發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務。劃作此地帶的土地包括兩個現有的購物中心。位於白建時道的購物中心是劃作「商業(1)」支區，另一個位於春暉道的購物中心則劃作「商業(2)」支區。這兩個購物中心，內設超級市場、郵政局及零售商店，為區內居民提供購物設施及服務。

7.1.2 該兩個支區，即「商業(1)」和「商業(2)」的發展規限包括最高建築物高度限制及最大總樓面面積限制，在「商業」地帶的「註釋」中已訂明。這些規限的主要目的在於管制該支區的建築物高度及發展密度，以保持該區現有發展的低層建築物特色。

7.1.3 發展者如欲申請略為放寬訂明的限制，可根據條例第 16 條向城規會申請。城規會會按個別發展或重建計劃的情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及可美化區內環境等規劃優點作出考慮。

7.2 住宅(乙類)：總面積 10.41 公頃

- 7.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。此地帶涵蓋大坑徑以南及白建時道以北的住宅區，包括嘉雲臺和政府宿舍及位於布思道和畢拉山道之間的住宅區，以中等層數樓宇或高樓大廈形式發展。
- 7.2.2 由於道路負荷能力有限，加上有需要保存此地區的現有特色，在「住宅(乙類)」地帶內的建築物發展最高地積比率為 5 倍及最高建築物高度(連開敞式停車間在內)為 30 層。沿睦誠道、畢拉山道、白建時道及布思道一帶的若干地點，指定為「住宅(乙類)」地帶的支區，即「住宅(乙類)1」、「住宅(乙類)2」和「住宅(乙類)3」。每個支區訂有不同的地積比率或總樓面面積及建築物高度限制。這些規限載於該圖的註釋內。
- 7.2.3 發展者如欲申請略為放寬訂明的限制，可根據條例第 16 條向城規會申請。城規會會按個別發展或重建計劃的情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及可美化區內環境等規劃優點作出考慮。

7.3 住宅(丙類)：總面積 18.26 公頃

- 7.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。納入此地帶的土地包括沿白建時道和睦誠道一帶的地點，介乎谷柏道、畢拉山徑與大坑道之間的地區，以及大潭水塘道以北的地點。
- 7.3.2 就土地用途而言，「住宅(丙類)」地帶的限制比「住宅(乙類)」地帶為大。舉例來說，此地帶內不准進行辦公室用途。「住宅(丙類)」地帶的所有土地分為 4 個支區，即「住宅(丙類)1」、「住宅(丙類)2」、「住宅(丙類)3」和「住宅(丙類)4」。每個支區訂有不同的地積比率或總樓面面積及建築物高度限制(這些規限載於該圖的註釋內)，以保存現有低密度和低層建築物特色，以及確保各項發展能夠與有限的道路負荷能力相協調。在「住宅(丙類)4」支區內，須提供一個公眾停車場，這個規限亦載於該圖的註釋內。
- 7.3.3 發展者如欲申請略為放寬訂明的限制，可根據條例第 16 條向城規會申請。城規會會按個別發展或重建計劃

的情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及可美化區內環境等規劃優點作出考慮。

7.4 政府、機構或社區：總面積 4.07 公頃

- 7.4.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；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。
- 7.4.2 由於該區主要是一個人口不多的住宅區，當局不擬提供齊備的政府、機構或社區設施。該區居民須使用毗鄰地區所提供的設施。
- 7.4.3 劃作此用途的土地，大部分已經發展，包括位於大坑道的護理安老院、位於裴樂士道和藍塘道的兩所法國國際學校、位於睦誠道的幼稚園、位於黃泥涌峽道的香港女童軍新德倫山莊，以及位於春暉道以東的大坑食水配水庫。當局亦已於春暉道預留一塊用作興建消防局的土地。在「政府、機構或社區」用地上擬議發展的規模和密度，必須與鄰近地區相協調，以保存地區特色和景致。

7.5 休憩用地：總面積 3.38 公頃

- 7.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 7.5.2 該區北部作靜態康樂用途的現有休憩用地，包括位於白建時道、大坑徑與春暉道交界處、以及春暉道與睦誠道交界的休憩處。該區中部現有的休憩用地位於畢拉山道南面盡頭。該區南部現有的休憩用地，包括位於黃泥涌峽道的香港網球中心及大潭水塘道以北的休憩用地。當局亦預留位於畢拉山道、大坑道及大潭水塘道的三處地點，闢作休憩用地。

7.6 其他指定用途：總面積 32.10 公頃

此地帶涵蓋撥作特定用途的土地，包括分別位於大坑道與白建時道交界處及黃泥涌峽道的兩個加油站；兩個康樂及體育會，其一位於白建時道以南，另一是黃泥涌峽道的香港木球會；位

於該區東北部的畢拉山石礦場；以及位於石礦場以北的無線電通訊電台。

7.7 綠化地帶：總面積 59.60 公頃

7.7.1 此地帶佔該區面積約 30%。設立「綠化地帶」的主要目的是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境、防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會對此地帶內的市區式發展嚴加管制，並會透過規劃許可審批制度，按個別情況評估每項發展建議。此地帶包括現有住宅發展東北面及大潭郊野公園以西的山坡。此地帶內地勢崎嶇、山坡陡峭，不宜用作密集市區式發展或動態康樂用途。

7.7.2 綠化地帶為該區營造青蔥翠綠、優美宜人的景致，成為該區的主要特色。此外也提供額外機會作康樂用途。

7.8 郊野公園：總面積 64.32 公頃

「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。郊野公園除有助保育自然環境外，更可在適當的情況下提供康樂場地。此地帶的規劃和發展，屬於郊野公園及海岸公園管理局總監的管轄範圍，無須經城規會批准。此地帶涵蓋位於該區東部和南部的大潭郊野公園部分範圍。

8. 交通

8.1 道路

該區主要以兩條地區幹路，即大坑道及黃泥涌峽道，與港島其他地區連接。地區幹路亦接駁其他區內幹路，例如畢拉山道、大坑徑、春暉道、睦誠道等。這些區內幹路與多條輔助道路連接，方便來往區內各處。

8.2 公共交通

該區設有多條專線小巴路線，方便居民來往鄰近地區（包括銅鑼灣），並有專利巴士行走大坑道與黃泥涌峽道，來往中區、北角及港島南區之間。

9. 公用設施

該區有完善的輸水供應、排水及排污系統，並有電力、煤氣及電話設施等。預料該區在全面發展後，在應付對各種公用設施的未來需求方面，應無困難。

10. 規劃的實施

- 10.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶的法定規定的現有用途，但任何用途的實質改變及任何其他發展／重建都必須是該圖所經常准許的；或是如果必須先取得城規會的許可，則須符合城規會所批給許可的內容。城規會已就市區和新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並且必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 10.2 該圖提供一個概括的土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備更詳細的非法定圖則。政府部門在規劃公共工程及預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批地事宜，土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如路政署及建築署，負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會徵詢灣仔區議會的意見。
- 10.3 城規會將會按個別情況審批每宗規劃申請。一般來說，城規會考慮規劃申請時，會顧及所有有關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖及城規會所頒布的指引。發展大綱圖及發展藍圖均存於規劃署，以供公眾查閱，而城規會所頒布的指引，則可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處及規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格及《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。