

港 島 規 劃 區 第 7 區

黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/21

註釋

土地用途表

說明書

## 港島規劃區第 7 區

### 黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/21

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

#### 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、道路和鐵路／電車軌的路線，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／電車／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、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，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位、鐵路路軌和電車路軌。
- (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7區

黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號S/H7/21

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(甲類)	4
住宅(乙類)	6
住宅(丙類)	9
政府、機構或社區	12
休憩用地	14
其他指定用途	15
綠化地帶	20

商業

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
救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
政府用途(未另有列明者)	其他構築物(入口除外)
酒店	加油站
資訊科技及電訊業	住宿機構
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
場外投注站	
辦公室	
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	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
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，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商业／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。

(請看下頁)

商業(續)

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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 在指定為「商業(1)」的土地範圍內，須提供不少於 715 平方米的總樓面面積，用作政府、機構或社區設施。
- (3) 在指定為「商業(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 100 000 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準，並須包括政府規定作政府、機構或社區設施用途的總樓面面積。此範圍須提供一個為小巴而設的公共運輸設施和一個設有不少於 125 個停車位的公眾停車場，亦須闢設不少於 6 000 平方米的公眾休憩用地。
- (4) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的重建，都必須提交一份發展藍圖，以供城市規劃委員會核准。該發展藍圖必須包括以下資料：
  - (i) 用地內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物(包括構築物)的性質、位置、尺寸和高度；
  - (ii) 各種用途及設施擬佔的整體總樓面面積；
  - (iii) 用地內擬提供的政府、機構或社區設施、停車、上落客貨及公共交通設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
  - (iv) 用地內擬建的任何平台、行人天橋、高架行人道及道路的路線、闊度和水平度；
  - (v) 用地內的美化環境建議和城市設計建議；
  - (vi) 提交空氣流通評估報告，以確定建築物間距的確切走線及／或其他改善措施，令設計更臻完善；以及
  - (vii) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

商業(續)

備註(續)

- (5) 為施行上文第(3)段而計算最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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)及第(3)段所述的建築物高度／總樓面面積限制及公眾停車位數目要求，以及減少上文第(2)段所述用作政府、機構或社區設施的總樓面面積。



住宅(甲類)

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
救護站	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
(露天總站或車站除外)	其他構築物(入口除外)
住宿機構	辦公室
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	加油站
社會福利設施	娛樂場所
私人發展計劃的公用設施裝置	私人會所
	公廁設施
	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

---

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

---

食肆  
教育機構  
機構用途(未另有列明者)  
場外投注站  
辦公室  
娛樂場所  
私人會所  
公廁設施  
可循環再造物料回收中心  
學校  
商店及服務行業  
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，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。

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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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)段所述的建築物高度限制。

住宅(乙類)

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
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)
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	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) 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／總樓面面積及／或最高建築物高度超過下列規定及／或圖則上所指定的最高建築物高度，或超過現有建築物的地積比率／總樓面面積及／或高度，兩者中以數目較大者為準：

支區

規限

住宅(乙類)1	最高可建 3 層，另加一層開敞式停車間
住宅(乙類)2	連開敞式停車間在內最高可建 4 層
住宅(乙類)3	連開敞式停車間在內最高可建 5 層
住宅(乙類)4	最高可建 5 層，另加一層開敞式停車間
住宅(乙類)5	最高可建 8 層，另加一層開敞式停車間
住宅(乙類)6	最高地積比率為 5 倍及最高建築物高度為主水平基準上 115 米
住宅(乙類)7	連開敞式停車間在內最高可建 14 層
住宅(乙類)8	最高地積比率為 5 倍及最高建築物高度為主水平基準上 130 米
住宅(乙類)9	最高建築物高度為主水平基準上 115 米及最大總樓面面積為 2 985 平方米
住宅(乙類)10	最高建築物高度為主水平基準上 115 米、最大住用總樓面面積為 15 495 平方米及最大非住用總樓面面積為 8 687 平方米，其中總樓面面積不少於 2 251 平方米須提供用作政府、機構或社區設施，並須提供一個不少於 200 個車位的公眾停車場。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率／最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (3) 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	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	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
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低至中密度的住宅發展；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。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(丙類)1」至「住宅(丙類)10」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／或建築物高度超過下列規限，或現有建築物的地積比率及／或高度，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 5 倍及圖則上所訂定的最高建築物高度
住宅(丙類)2	最高可建 6 層，另加一層開敞式停車間
住宅(丙類)3	最高建築物高度為主水平基準上 89 米
住宅(丙類)4	最高建築物高度為主水平基準上 92 米
住宅(丙類)5	最高建築物高度為主水平基準上 98 米
住宅(丙類)6	最高建築物高度為主水平基準上 116 米
住宅(丙類)7	最高建築物高度為主水平基準上 122.7 米
住宅(丙類)8	最高建築物高度為主水平基準上 138 米
住宅(丙類)9	最高建築物高度為主水平基準上 145 米
住宅(丙類)10	最高建築物高度為主水平基準上 155 米

- (2) 在指定為「住宅(丙類)11」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／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 130 米。

(請看下頁)

**住宅(丙類)(續)**

**備註(續)**

- (3) 除上文所述外，任可新發展，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／或重建計劃的上蓋面積超過下列規限，或超過現有建築物的上蓋面積，兩者中以數目較大者為準：

高度－作住用用途的 樓層數目	上蓋面積百分率		
	地盤類別		
	甲類 地盤	乙類 地盤	丙類 地盤
3 層或以下	55	66.6	72.5
4	45	54	60
5	40	48	53
6	35	42	46
7	30	36	39.5
8	30	36	39.5
9	30	36	39.5
10	27.5	33	36
11	27.5	33	36
12	27.5	33	36
13	25	30	33
14	25	30	33
15	25	30	33
16	25	30	33
17	25	30	33
18	25	30	33
19	25	30	33
20	25	30	33
20 層以上	凡樓高超過 20 層的樓宇，其准許上蓋面積不得超過 20 層高樓宇的准許上蓋面積。		

- (4) 為施行上文第(1)及第(3)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (5) 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)、第(2)及第(3)段所述的地積比率／建築物高度／上蓋面積限制。



政府、機構或社區

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
救護站	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
電纜車路線及終站大樓	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	分層住宅
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	度假營
醫院	酒店
機構用途(未另有列明者)	屋宇
圖書館	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
街市	其他構築物(入口除外)
康體文娛場所	場外投注站
政府診所	辦公室
公廁設施	加油站
公共車輛總站或車站	娛樂場所
公用事業設施裝置	私人會所
公眾停車場(貨櫃車除外)	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
可循環再造物料回收中心	廣播電台發射塔裝置
宗教機構	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
研究所、設計及發展中心	住宿機構
學校	污水處理／隔篩廠
配水庫	商店及服務行業(未另有列明者)
社會福利設施	私人發展計劃的公用設施裝置
訓練中心	動物園
批發行業	

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。

(請看下頁)

**政府、機構或社區(續)**

**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（以樓層數目計算及／或以米為單位從主水平基準起計算）超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。可發展／重建至現有建築物高度的條文並不適用於養和醫院用地的部分範圍，該部分在圖則上指定的最高建築物高度為兩層。
- (2) 在指定為「政府、機構或社區(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 5 倍及最大上蓋面積超過 62% (地面以上 15 米的高度範圍內) 和 46% (地面以上 15 米的高度範圍外)，或超過現有建築物的地積比率及上蓋面積，兩者中以數目較大者為準。此外，此地帶內北部和南部的建築物(在圖則上以虛線劃分)之間，必須在主水平基準上 25 米以上的位置(不高於兩米的圍牆除外)闢設一道至少闊四米的東西向的建築物間距。
- (3) 在指定為「政府、機構或社區(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 70 000 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 就養和醫院用地訂明醫院病床總數的上限為 800 張，以及作診所用途的總樓面面積佔整體非住用總樓面面積的上限為 15%。
- (5) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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)至(3)段所述的地積比率、總樓面面積、上蓋面積及建築物高度限制。
- (7) 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，可在特殊情況下，就發展或重建計劃，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物間距規定。

休憩用地

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
鳥舍	電纜車路線及終站大樓
郊野學習／教育／遊客中心	食肆
公園及花園	政府垃圾收集站
涼亭	政府用途(未另有列明者)
行人專區	度假營
野餐地點	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
運動場	其他構築物(入口除外)
公廁設施	娛樂場所
休憩處	康體文娛場所
動物園	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「墳場」

靈灰安置所	康體文娛場所
火葬場	公共車輛總站或車站
殯儀設施	公用事業設施裝置
政府用途	宗教機構
墳墓	商業及服務行業(只限零售商店)
公廁設施	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／預留土地闢設墳場及附屬設施。

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（以樓層數目計算）超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 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)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

**其他指定用途(續)**

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」

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)  
香港鐵路通風塔及／或高出路面的  
其他構築物(入口除外)  
公用事業設施裝置  
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  
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／預留土地作體育及康樂會用途。

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（以樓層數目計算）超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 在圖則沒有訂定最高建築物高度的土地上，任何新發展或現有建築物的重建(原地重建現有建築物而高度不超過現有高度除外)，須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會提出申請。
- (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)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

**其他指定用途(續)**

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「馬廐、私人康樂／體育會 及公眾休憩用地」	
動物寄養所(只限馬廐)	分層住宅(非附屬於指定用途的
公園及花園	員工宿舍)
康體文娛場所	場外投注站
運動場	公用事業設施裝置
私人會所	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，主要是預留土地作馬廐、私人體育／康樂會所及公眾休憩用地用途。

**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（以米為單位從主水平基準起計算）超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 須闢設佔地不少於 5 000 平方米的地面公眾休憩用地。
- (3) 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)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

**其他指定用途(續)**

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「馬場」

馬場	政府用途
私人會所	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 公用事業設施裝置 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／預留土地作馬場及附屬用途。

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（以樓層數目計算及／或以米為單位從主水平基準起計算）超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 在圖則沒有訂定最高建築物高度的土地上，任何新發展或現有建築物的重建(原地重建現有建築物而高度不超過現有高度除外)，須根據《城市規劃條例》第16條向城市規劃委員會提出申請。
- (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)段所述的建築物高度限制。

(請看下頁)

**其他指定用途(續)**

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「加油站」

加油站	政府用途 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 公用事業設施裝置 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，主要是提供土地以闢設加油站。

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（以樓層數目計算）超過圖則上所指定的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (3) 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)段所述的建築物高度限制。



綠化地帶

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
農業用途	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	電纜車路線及終站大樓
自然保護區	靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	分層住宅
公廁設施	政府垃圾收集站
帳幕營地	政府用途(未另有列明者)
野生動物保護區	度假營
	屋宇
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
	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

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。

港島規劃區第 7 區

黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/21

說明書

## 港島規劃區第 7 區

### 黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H 7/21

#### 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	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	4
6. 人口	4
7. 黃泥涌規劃區內的建築物高度限制	4
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	5
8.2 住宅(甲類)	7
8.3 住宅(乙類)	7
8.4 住宅(丙類)	8
8.5 政府、機構或社區	9
8.6 休憩用地	10
8.7 其他指定用途	11
8.8 綠化地帶	11
9. 交通	11
10. 公用設施	12
11. 文化遺產	12
12. 規劃的實施	12

## 港島規劃區第 7 區

### 黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/21

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的核准圖)

### 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《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/21》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 一九六九年八月二十九日，城規會根據城市規劃條例(下稱「條例」)第 5 條，展示首份涵蓋黃泥涌地區的法定圖則，即《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 LH 7/6》，以供公眾查閱。一九七零年三月十日，當時的總督會同行政局核准分區計劃大綱草圖。一九七五年九月二十三日，當時的總督會同行政局把分區計劃大綱核准圖發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出八次修訂，以供公眾查閱。

2.2 一九九三年十二月七日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准黃泥涌分區計劃大綱草圖；圖則其後重新編號為 S/H7/4。一九九九年十一月三十日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/4 發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 條或 7 條對圖則作出三次修訂，以供公眾查閱。

2.3 二零零一年六月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准黃泥涌分區計劃大綱草圖；圖則其後重新編號為 S/H7/8。

2.4 二零零一年九月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/8 發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零三年四月二十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准黃泥涌分區計劃大綱草圖；圖則其後重新編號為 S/H7/11。
- 2.6 二零零三年十二月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/11》發還城規會以作修訂。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，並根據條例第 5 或 7 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零一四年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准黃泥涌分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H7/17。二零一四年七月十八日，《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/17》根據條例第 9(5)條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一五年七月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/17》發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零一六年八月十六日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准黃泥涌分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H7/19。二零一六年八月二十六日，《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/19》根據條例第 9(5)條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.10 二零一七年十月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/19》發還城規會以作修訂。二零一七年十一月十日，該分區計劃大綱圖發還修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.11 二零一九年五月二十四日，城規會根據條例第 5 條，展示《黃泥涌分區計劃大綱草圖編號 S/H7/20》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，主要是把加路連山道與禮頓道交界處的一幅用地由「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶及「政府、機構或社區」地帶改劃為「商業(2)」地帶及「政府、機構或社區(2)」地帶，並訂明最高建築物高度、最大總樓面面積及其他要求。在圖則展示期內，城規會共接獲 629 份有效的申述和 105 份相關意見。二零二零年六月十九日，城規會決定建議局部順應一些申述而修訂分區計劃大綱草圖。有關的建議修訂於二零二零年七月十日根據條例第 6C(2)條公布。城規會接獲兩份有效的

進一步申述，並於二零二零年九月十一日經考慮進一步申述後，決定根據條例第 6F(8)條按建議修訂對分區計劃大綱圖作出修訂。根據條例第 6H 條，該分區計劃大綱草圖須於其後作為包括有關修訂的草圖而理解。

2.12 二零二零年三月二十八日，行政長官按照條例第 8(2)條，同意把城規會將分區計劃大綱草圖呈交行政長官會同行政會議核准的法定時限延長六個月。

2.13 二零二零年十一月二十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准黃泥涌分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H7/21。二零二零年十二月四日，《黃泥涌分區計劃大綱核准圖編號 S/H7/21》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5)條予以展示，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(下稱「該區」)內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把該區內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。

3.2 該圖只顯示該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，運輸的路線和各個土地用途地帶的界線，可能須略為調整。

3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些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，以保存黃泥涌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》，分別說明該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 該區在該圖上以粗虛線顯示。該區涵蓋的土地約有 138 公頃，北至禮頓道，東及香港大球場和大坑道，南接黃泥涌峽道，西達司徒拔道。除劃為「綠化地帶」的土地外，大部分土地已經發展。
- 5.2 該區南部主要為住宅區，北部包括一般稱為跑馬地及加路連山的地區，主要發展為體育及康樂會，而馬場和南華體育會場館則是該區的重要標誌。至於該區西部及南部，則有一些其他指定用途，包括墳場。

## 6. 人口

根據二零一六年人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 34 300 人。該區的規劃人口預計約為 38 700 人。

## 7. 黃泥涌規劃區內的建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更佳的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，當局對黃泥涌分區計劃大綱圖作出了檢討，以便在多個發展地帶的《註釋》內加入適當的建築物高度限制。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境出現不協調的情況，破壞區內的景觀質素。為免出現過度高聳或不協調的建築物，以及為了保存該區的一些主要城市設計特色（例如由馬場起的梯級狀建築物高度輪廓）和更有效地監控該區的建築物高度輪廓，當局在該圖內的「商業」、「住宅（甲類）」、「住宅（乙類）」、「住宅（丙類）」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」地帶附加適當的建築物高度限制。
- 7.2 建築物高度限制旨在保存從公眾瞭望點看到近黃泥涌峽的山脊線景觀，以及使沿馬場的建築物保持在較矮的高度，以維持城市設計指引研究所建議的梯級狀建築物高度概念。在定出高度限制時，當局已考慮區內情況、區內風環境，以及確保在較大範圍內的建築羣在視覺上與周圍環境和諧協調。谷地範圍的「商業」地帶、「住宅（甲類）」地帶及「住宅（乙類）」地帶共分為四個主要高度級別（主水平基準上 85 米、100 米、115 米及 130 米），建築物的高度漸次由馬場向谷地及山上一帶上升。建築物高度級別有助於保存山脊線的景觀，締造梯級狀的高度輪廓，從而帶來更廣闊深遠的視野，同時亦可改善進風和通風的情況。當局為沿著樂活道的「住宅（乙類）」地帶和「住宅（丙類）」地帶內的中

層及高層住宅發展項目，附加建築物高度限制（主水平基準上 150 米、170 米、180 米、210 米及 240 米）。

- 7.3 「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的特定建築物高度限制（以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算）主要是用以反映現有及已計劃發展的建築物高度。有關限制已收納在該圖內，為黃泥涌規劃區的高密度環境提供視覺及空間上的調劑。
- 7.4 以專業評審進行的二零零八年空氣流通評估，已審視黃泥涌區發展用地的建築物高度對行人道風環境的影響。該圖所顯示的建築物高度級別，已適當地顧及空氣流通評估的結果。
- 7.5 該圖的《註釋》載列了可輕微放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵在發展／重建計劃中採用具有效益的設計／規劃。對於輕微放寬建築物高度限制的申請，當局會按個別情況考慮。下列為相關考慮條件：
- (a) 把面積較小的地盤整合起來，從而達致更佳的城市設計和地區改善效果；
  - (b) 申請人持有因騰出／劃設土地／範圍作公共通道／擴闊路面而根據《建築物條例》獲批給的額外地積比率；
  - (c) 提供更優美的街景／優質的城市路旁公共空間；
  - (d) 建築物之間保持距離，以加強空氣和視覺方面的滲透度；
  - (e) 容許特別的建築物設計，務求既配合個別用地的發展限制，又可達致該圖所准許的地積比率；以及
  - (f) 其他因素，例如保護樹木的需要、採用具創意的建築物設計，以及規劃優點，藉以改善城市景致和區內市容而不會破壞景觀和視覺效果。
- 7.6 然而，如現有建築物的高度（以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算）已超過該圖的《註釋》所顯示及／或圖則上所指定的限制，按照一般推定，除非情況非常特殊，否則該類輕微放寬建築物高度限制的申請不會獲批准。

## 8. 土地用途地帶

### 8.1 商業：總面積 2.84 公頃



- 8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，以便把涵蓋範圍發展為本港的商貿／金融中心，或區域或地區的商業／購物中心，用途可包括辦公室、商店、服務行業、娛樂場所、食肆和酒店。劃作此地帶的地點，往往是重要的就業中心。位於皇后大道東以南、司徒拔道、禮頓道與希慎道交界處及加路連山道與禮頓道交界處的土地已劃為此地帶。「商業」地帶內的發展／重建項目受圖則上所指定的最高建築物高度所限。
- 8.1.2 在禮頓道的「商業(1)」地帶內，須提供不少於 715 平方米的總樓面面積，用作政府、機構或社區設施。
- 8.1.3 「商業(2)」用地的發展及／或重建項目的最大非住用總樓面面積不得超出 100 000 平方米，而當中撥作零售用途的樓面面積不可多於 10 000 平方米。這是充分考慮到該區的交通容量後所訂定的限制。此用地會設有一間地區康健中心(可供運作實用樓面面積約為 1 000 平方米)、一間幼兒中心(可供運作實用樓面面積約為 531 平方米)及一間長者日間護理中心(可供運作實用樓面面積約為 358 平方米)。鑑於灣仔區現時的政府、機構或社區設施供不應求，同時為了讓區內人士受惠，鼓勵此用地的項目倡議人增闢更多政府、機構或社區設施。演藝及文化設施亦屬可與「商業(2)」用地環境相容的用途。在該用地會提供一個為小巴而設的地下公共交通設施，運輸署會就擬議的新小巴服務及調整現有服務的建議(如有的話)諮詢持份者。用地亦會設有一個不少於 100 個私家車停車位及 25 個商用車輛停車位的地下公眾停車場。日後的發展商須按地契規定進行更新的交通檢討。該用地另會設有最少 6 000 平方米的休憩用地，供公眾使用。休憩用地的設計應與「商業(2)」用地內的設施互相配合，並應方便公眾使用及前往。該休憩用地應設計為一個方便公眾互動交流、享用建築環境及感受其特色(包括古樹名木和擋土石牆)的優質空間。為改善景觀開揚度及方便公眾前往，休憩用地會設於該用地面向加路連山道的東部及面向禮頓道的北部地面。日後的發展商須按地契規定呈交園境方案。在發展過程中，該用地的一棵古樹名木(古樹名木編號 HKP WCH/1)會透過保護易受影響地方的方法予以保留。位於該用地北面 and 東面邊界的擋土石牆(除受道路改善工程影響的部分外)須予保留。該用地內的現有樹木和生長於擋土石牆上及／或毗連擋土石牆的樹木亦應盡可能予以保留。根據二零一八年空氣流通評估的結果，假設該用地採用無平台設計，為提升該區的通風，須在橫跨用地中部長有古樹名木(編號 HKP WCH/1)的範圍闢設沒有阻擋的建築物間

距，其闊度不得少於 25 米，由西北方伸延至東南方。日後的發展商須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以確定建築物間距的確切走線及／或其他改善措施，並確保該等措施的成效。為盡可能在地面提供綠化設施、保護樹木及改善行人水平的空氣流通，鼓勵發展項目採用無平台設計。此外，日後的發展商亦須在用地內預留地下連接點，以便日後可以興建連接港鐵站的行人隧道，至於該行人隧道會否落實，須待進一步的可行性研究確定。

8.1.4 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何新發展或現有建築物的重建計劃，都必須以發展藍圖的形式提交城規會批核，以顧及用地限制和周邊發展等因素，確保用地的發展項目布局周全，並可配合周邊發展。發展藍圖必須列明擬議的土地用途組合、休憩用地、車輛通道、行人流通情況及連接系統、美化環境及保護樹木措施等。

8.1.5 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／總樓面面積限制和闢設的公眾停車位數目。城規會將按個別情況考慮每宗申請。

## 8.2 住宅(甲類)：總面積 5.65 公頃

8.2.1 此地帶的規劃意向，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。擬在建築物高層的任何一層進行商業用途的發展者，須先向城規會申請規劃許可。

8.2.2 劃為此用途的土地包括沿禮頓道、黃泥涌道及成和道一帶的現有住宅發展。

8.2.3 「住宅(甲類)」地帶內的發展和重建計劃，最高建築物高度不得超過圖則上所指定的主水平基準上 85 米、100 米及 115 米的限制。城規會可依據上文第 7.5 段的規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每宗放寬建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。

## 8.3 住宅(乙類)：總面積 15.40 公頃

8.3.1 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。

- 8.3.2 劃為此地帶的土地包括禮頓山、沿連道一帶，以及馬場以南山光道、山村道與成和道一帶。「住宅(乙類)」地帶內的發展和重建計劃，最高建築物高度不得超過圖則上所指定的主水平基準上 100 米、115 米、130 米及 170 米；及／或該圖的《註釋》內所指明的其他建築物高度限制。
- 8.3.3 當局把鳳輝臺、樂景臺、雲地利道、山光道和荷塘道一帶劃為「住宅(乙類)」地帶的支區，訂明地積比率及／或建築物高度限制，而這些限制已在該圖的《註釋》的「備註」內列明。當局訂定有關限制時，主要考慮到有需要維持上述地點的特色，以及依據過往因有關地點交通不便，而在特別發展管制區內以行政方式實施的限制。
- 8.3.4 城規會可依據上文第 7.5 段的規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每宗放寬建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。

#### 8.4 住宅(丙類)：總面積 17.83 公頃

- 8.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作低至中密度的住宅發展；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。此地帶涵蓋該區南部沿藍塘道、比雅道、大坑道與山光道一帶，以及該區東部沿樂活道一帶。樂景臺附近一帶的斜坡土地劃為「住宅(丙類)1」地帶，這些土地加上樂景臺為該區主要的通風廊。這些斜坡土地在該圖指定為非建築用地，以保留通風廊。
- 8.4.2 就土地用途而言，「住宅(丙類)」地帶所受的規限較「住宅(乙類)」地帶稍多，舉例來說，在此地帶內，辦公室用途不會獲准進行，而建築物的體積和高度均受特定的管制。這些限制依據過往在特別發展管制區內以行政方式實施的限制釐訂，限制原因不一，或因通道容量有限；或因有需要保存視野和維持現有特色／市容。這些發展限制在該圖的《註釋》內顯示及／或該圖內指明。
- 8.4.3 城規會可依據上文第 7.5 段的規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每宗放寬建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。
- 8.4.4 位於箕璉坊 32 號的建築物高度為主水平基準上 146 米，被視為與周圍地區梯級狀的高度輪廓的發展不協調。此土地劃為「住宅(丙類)11」地帶，目的是限制

重建後的發展的最高建築物高度為主水平基準上 130 米，以尊重周圍地區梯級狀的高度輪廓。

- 8.4.5 沿樂活道一帶的「住宅（丙類）1」地帶已發展為中層至高層住宅發展項目。日後在這些用地進行重建時，當局鼓勵在建築物之間提供足夠空隙，以便東北風可通過這些用地，滲透至谷地。

8.5 政府、機構或社區：總面積 13.48 公頃

- 8.5.1 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。劃作此項用途的土地包括現有學校、街市、教堂、廟宇、養和醫院、保良局、配水庫和警署。當局亦打算在荷塘道興建一所消防局，以及在加路連山路興建一所區域法院。
- 8.5.2 「政府、機構或社區」地帶內的發展和重建計劃，最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)不得超過圖則上所指定的限制。大多數「政府、機構或社區」地帶內的地點的建築物高度限制，均以指定樓層數目計算，但在特別發展管制區內的學校發展及其他用地，則以米為單位從主水平基準起計算作管制。
- 8.5.3 位於雲地利道 17 號 A 指定為「政府、機構或社區(1)」地帶的用地，主要是提供教堂及長者設施。在該用地的發展如涉及歸入「住宿機構」用途的長者住宿設施，須取得城規會的規劃許可。在此地帶內的發展計劃，最高建築物高度不得超過五層(北部)和主水平基準上 90 米(南部)，最高地積比率不得超過 5 倍，最大上蓋面積不得超過 62%(地面以上 15 米的高度範圍內)及 46%(地面以上 15 米的高度範圍外)。此外，為促進空氣流通及提供視覺空間，在地帶內屬於教堂(北部)及長者設施(南部)的建築物之間，必須在主水平基準上 25 米以上的位置(不高於兩米的圍牆除外)闢設一道至少闊四米的東西向建築物間距。
- 8.5.4 位於山村道 2 號的養和醫院用地，可提供的醫院病床總數限制為 800 張，以及作診所用途的總樓面面積不可超過整體非住用總樓面面積 15%，以盡量減少對交通造成的負面影響。

- 8.5.5 在禮頓道 66 號的保良局用地內進行的任何新發展計劃或重建項目，須尊重該處屬二級歷史建築物的主樓。新發展計劃或重建項目應採用切合環境的建築設計，例如保持適當的後移距離和構建梯級式建築物高度輪廓等，以配合歷史建築物的四周環境。同時，應考慮其他設計方案，例如沿連道把建築物後移，以及闢設高度與用地西面的禮頓山道相若的天台花園，以改善新發展計劃或重建項目的視覺景觀和加強區內的空氣流通。此外，應妥善重置用地內任何受影響的社會福利及教育設施。
- 8.5.6 加路連山道的「政府、機構或社區(2)」用地已預留作興建區域法院，以便日後作擴充律政設施之用。有關發展及／或重建項目的最大總樓面面積限為 70 000 平方米。在發展過程中，該用地內的古樹名木(古樹名木編號 **EMSD WCH/1**)會透過保護易受影響地方的方法予以保留。位於該用地南面邊界的擋土石牆須予保留。透過採用針對易受影響地方而設的建築方法及建築設計，盡可能在發展過程中，保留及保育該用地內的現有樹木，包括生長在擋土石牆上及／或擋土石牆旁的樹木。為在建築物之間留有適當間距，區域法院與加路連山道(西段)對面的住宅樓宇之間應留有不少於 30 米的建築物間距。根據二零一八年空氣流通評估的結果，為提升該區的通風，須在該用地會影響古樹名木(編號 **EMSD WCH/1**)的範圍闢設沒有阻擋的建築物間距，其闊度不得少於 20 米，設置的位置必須在主水平基準上 22 米以上，由西北方伸延至東南方。須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以確定建築物間距的確實走線及／或其他改善措施，並確保該等措施的成效。
- 8.5.7 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、地積比率／總樓面面積及上蓋面積限制。城規會如接獲申請，可在特殊情況下，考慮略為放寬上文第 8.5.3 段的建築物間距規定。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

## 8.6 休憩用地：總面積 9.34 公頃

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。該區現有五塊休憩用地，包括馬場中央的跑馬地運動場、位於體育路兩旁的兩塊土地、位於黃泥涌道南面彎路處的一塊土地，以及位於桂芳街的一塊土地。

8.7 其他指定用途：總面積 34.74 公頃

8.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作特定的低層發展用途。劃作此等用途的土地包括該區北部的馬場與體育及康樂會、南華體育會場館、位於山光道南端的賽馬會馬廐、私人康樂／體育會及公眾休憩用地、成和道的加油站，以及黃泥涌道以西及山光道的墳場。

8.7.2 「其他指定用途」地帶為城市環境提供空間和視覺上的調劑。為了保存部分「其他指定用途」地帶的現有特色，在指定為「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶及「馬場」地帶而圖則沒有訂定最高建築物高度的土地上，任何新發展或現有建築物的重建(原地重建現有建築物而高度不超過現有高度除外)，均須根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會提出申請。此外，「其他指定用途」註明「馬廐、私人康樂／體育會及公眾休憩用地」地帶內須闢設佔地不少於 5 000 平方米的地面公眾休憩用地。

8.7.3 「其他指定用途」地帶內的發展和重建計劃，最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)不得超過圖則上所指定的限制。城規會可依據上文第 7.5 段的規劃許可制度，考慮略為放寬建築物高度限制。每宗放寬建築物高度限制的申請，會按個別情況作出考慮。

8.8 綠化地帶：總面積 20.60 公頃

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。當局會對此地帶內的發展審慎地施加管制，並會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況審批每宗發展建議。該區西南面邊界沿司徒拔道及東面邊界沿樂活道與大坑道的山坡，均劃作此用途。

9. 交通

9.1 道路

該區的主要道路有摩理臣山道、禮頓道、黃泥涌道、藍塘道與成和道。此外，還有連接香港仔隧道和堅拿道天橋的高架道路系統。

## 9.2 公共交通

該區設有各種公共交通服務，包括巴士、電車、公共小型巴士及的士，可通往包括銅鑼灣在內的鄰近地區。

## 10. 公用設施

現時該區有自來水供應、排水及排污系統。在完成相關的排水及排污影響評估後，預計在配合日後發展方面，不會有無可克服的困難。此外，該區有電力、煤氣及電話等設施。預料該區全面發展後，在應付對各種公用設施的未來需求方面，應無困難。

## 11. 文化遺產

11.1 區內有一幢法定古蹟，即山光道的東蓮覺苑；另有 32 幢已評級歷史建築物，包括毓秀街 11、15 及 17 號、藍塘道 92、118 及 120 號、猶太墳場小教堂、香港墳場教堂、波斯墳場亭子、禮堂及園丁宿舍、樂活道的聖馬加利大堂、黃泥涌道的聖保祿天主教小學及印度廟、皇后大道東的錫克廟、聖彌額爾天主教墳場門樓及聖彌額爾小堂、保良局主樓、鳳輝臺 16、17、23 及 24 號、雲地利道的基督復臨安息日會先導紀念堂、蟠龍道 5 及 7 號、箕璉坊 4、6、8 及 10 號、加路連山道 77 號孔聖講堂、加路連山道的石牆及瓦管，以及山村道 54 號。

11.2 如有任何可能影響上述法定古蹟及已評級歷史建築物及其毗鄰環境的發展計劃、重建項目及／或改劃地帶建議，應先諮詢古物古蹟辦事處。有關法定古蹟和歷史建築物的詳細資料，可於古物古蹟辦事處的官方網站查閱。

## 12. 規劃的實施

12.1 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或任何其他發展／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。

12.2 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，當局亦會在適當時候徵詢灣仔區議會的意見。

- 12.3 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／發展藍圖以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《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和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。

城市規劃委員會  
二零二零年十二月