

灣仔區議會

《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11》
收納的修訂項目

1. 目的

本文件旨在為委員簡介《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11》（「圖則」）（附件 I）收納的修訂項目。

2. 背景

二零零九年七月十七日，城市規劃委員會（「城規會」）根據《城市規劃條例》第 5 條，展示圖則供公眾查閱，為期兩個月。圖則收納的修訂項目顯示在夾附的修訂項目附表（附件 II）。圖則於這段期間存放於城規會秘書處、位於北角及沙田政府合署的規劃資料查詢處、港島規劃處及灣仔民政事務處供公眾查閱。任何人士可就修訂項目以書面向城規會秘書提交申述。提交申述的截止日期為二零零九年九月十七日。

3. 修訂項目

- 3.1 在這次修訂前，除「政府、機構或社區」地帶外，在圖則上所有發展地帶已訂有建築物高度限制。這次修訂主要涉及對劃為「政府、機構或社區」地帶的各塊用地施加建築物高度限制；以及把嶺南小學及嶺南幼稚園用地由「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶。有關修訂詳列如下：

A 項 把寶雲道食水配水庫用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶

3.1.1 就有關用地施加一層的建築物高度限制，以反映現有建築物及擬興建樓高一層的海水抽水站。

B 項 把位於堅尼地道的聖雅各小學、聖雅各福群會及聖雅各堂用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶

3.1.2 該用地位於灣仔峽，在兩個劃為「住宅(乙類)2」地帶、最高建築物高度限為主水平基準上 90 米(連天台構築物在內)的現有住宅發展(即位於堅尼地道 88 至 90 號的豐樂新邨，以及位於堅尼地道 98、120 至 124 號的發展)之間。當局在二零零二年施加上述建築物高度限制，以保存公眾由寶雲道沿灣仔峽觀景廊眺望的景觀。依循這個規劃原則，就有關用地施加主水平基準上 90 米(連天台構築物在內)的最高建築物高度限制。

C 項 把肇輝臺西北面一塊涵蓋華仁書院、高主教書院小學部、番禺會所華仁小學及一間護理安老院的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶

3.1.3 為配合學校發展的一般規定，同時考慮到日後可能須進行擴建，該地帶內學校的最高建築物高度限制訂為八層(不包括地庫在內)。該建築物高度限制亦施加於香港防癆心臟及胸病協會傳麗儀護理安老院，以反映其現時的高度。

D 項 把位於東山臺的嶺南小學及嶺南幼稚園用地由「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶

- 3.1.4 在一九九九年，有關用地連同前嶺南學院和嶺南中學所在範圍由「政府、機構或社區」地帶改劃為「綜合發展區」地帶，以便進行低密度住宅發展連部分商業設施。嶺南學院和嶺南中學已於一九九五年及一九九九年相繼搬遷。但嶺南教育機構表示，如須支付地價和發展成本，則無意就嶺南小學及嶺南幼稚園進行換地。由於這不符合政府的土地政策，因此這項的遷置建議未有進一步推展。鑑於嶺南小學及嶺南幼稚園會在現址繼續營運，其用地已從「綜合發展區」地帶分劃出來，以便進行擬議的住宅發展。
- 3.1.5 此項修訂是反映現時嶺南小學及嶺南幼稚園的學校用途。為確保日後發展不會超越寶雲道現時的高度，以保存公眾眺望北方的視野，該用地的最高建築物高度限為主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)。
- 3.1.6 為使日後發展具有靈活性，「綜合發展區」地帶的「註釋」已出修改，把總樓面面積限制由「最大住用總樓面面積為 15,300 平方米，最大非住用總樓面面積為 1,500 平方米」修訂為「最大總樓面面積為 16,800 平方米(包括不少於 15,300 平方米的住用總樓面面積)」。並在原有 7 層(連開敞式停車間在內)的建築物高度限制外，加入主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)的最高建築物高度限制。

E 項 把豐景臺北面一塊位於司徒拔道支路的狹長政府土地由「綜合發展區」地帶改劃作顯示為「道路」的用地

3.1.7 此項修訂是反映豐景臺現有的通行權以穿越該塊狹長土地。

3.2 城規會亦因應上述修訂項目修改圖則的《註釋》和更新了「說明書」以反映最新的規劃情況(附件 II)。

4. 徵詢意見

請委員就修訂項目發表意見。

5. 附件

附件 I 《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11》

附件 II 修訂項目附表、《註釋》及《說明書》

規劃署港島規劃處

二零零九年七月

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對半山區東部分區計劃大綱核准圖編號 S/H12/10
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 - 把寶雲道食水配水庫用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶。
- B 項 - 把位於堅尼地道的聖雅各小學、聖雅各福群會及聖雅各堂用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(2)」地帶。
- C 項 - 把肇輝臺西北面一塊涵蓋華仁書院、高主教書院小學部、番禺會所華仁小學及一間護理安老院的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「政府、機構或社區(3)」地帶。
- D 項 - 把位於東山臺的嶺南小學及嶺南幼稚園用地由「綜合發展區」地帶改劃為「政府、機構或社區(4)」地帶。
- E 項 - 把豐景臺北面一塊位於司徒拔道支路的狹長政府土地由「綜合發展區」地帶改劃作顯示為「道路」的用地。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 在「綜合發展區」地帶的「註釋」內，修訂該用途地帶的規劃意向。
- (b) 就「綜合發展區」地帶的「註釋」作出修改，把總樓面面積限制修訂為「最大總樓面面積為 16,800 平方米(包括不少於 15,300 平方米的住用總樓面面積)」；以及加入主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)的建築物高度限制和略為放寬總樓面面積及建築物高度限制的條文。
- (c) 在「政府、機構或社區」地帶的「註釋」內，就「政府、機構或社區(1)」、「政府、機構或社區(2)」、「政府、機構或社區(3)」及「政府、機構或社區(4)」地帶，加入建築物高度限制及略為放寬該限制的條文。

城市規劃委員會

2009 年 7 月 17 日

港島規劃區第12區

半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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／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：
- 路旁車位和鐵路路軌。
- (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 12 區

半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
住宅(乙類)	4
住宅(丙類)	6
政府、機構或社區	8
休憩用地	10
綠化地帶	11

綜合發展區

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
	食肆
	教育機構
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	酒店
	屋宇
	圖書館
	街市
	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外)
	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
	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，是把涵蓋範圍綜合重建作住宅連輔助商業用途、休憩用地和其他有關設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和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。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註

- (1) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，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核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、公共交通及停車設施，以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) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，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) 一份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；
 - (ix) 一份交通影響評估報告，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；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (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、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (3) 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及最高建築物高度超過下列規定：
- (i) 最大總樓面面積為 16 800 平方米(包括不少於 15 300 平方米的住用總樓面面積)；以及
- (ii) 最高建築物高度為主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)及 7 層(連開敞式停車間在內)。
- (4) 為施行上文第(3)(i)段而計算最大總樓面面積時，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。
- (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(3)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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 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) 街市 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

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。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

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，除本文第(2)段另有規定外，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超過30層(連開敞式停車間在內)，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) 建築物的最高高度，不得超過其所屬支區的下列規定，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

支區

高度限制

住宅(乙類)1

最高建築物高度為主水平基準上 120 米
(包括天台構築物在內)

住宅(乙類)2

最高建築物高度為主水平基準上 90 米(包
括天台構築物在內)

- (3) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，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)段所述有關地積比率及建築物高度的限制。

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 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 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。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註

- (1) 在指定為「住宅(丙類)」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／或重建計劃的最高建築物高度超過所屬支區的下列規定，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準：

支區

規限

住宅(丙類)1 最高建築物高度為 10.67 米

住宅(丙類)2 最高建築物高度為 1 層開敞式停車間上加 12 層

- (2) 就「住宅(丙類)1」支區而言，所有建築發展的最高建築物高度應從現有的地基平均水平線開始計算。整體建築物高度不得超過 4 層(連開敞式停車間在內)。
- (3) 就「住宅(丙類)2」支區而言，城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條的規定就提供附屬設施提出的申請，可考慮略為放寬建築物高度限制。

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
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 電纜車路線及終站大樓 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	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 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 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

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) 在指定為「政府、機構或社區」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／或重建計劃的最高建築物高度超過所屬支區的下列規定，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>規限</u>
「政府、機構或社區(1)」	最高建築物高度為 1 層
「政府、機構或社區(2)」	最高建築物高度為主水平基準上 90 米 (連天台構築物在內)
「政府、機構或社區(3)」	最高建築物高度為 8 層
「政府、機構或社區(4)」	最高建築物高度為主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)

- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高樓層數目時，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。

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	燒烤地點 電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 香港鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 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。

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 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 電纜車路線及終站大樓 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 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12區

半山區東部分區計劃大綱草圖編號S/H12/11

說明書

港島規劃區第12區

半山區東部分區計劃大綱草圖編號S/H12/11

說明書

<u>內 容</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. 半山區東部規劃區的建築物高度限制	3
8. 土地用途地帶	
8.1 綜合發展區	5
8.2 住宅(乙類)	5
8.3 住宅(丙類)	6
8.4 政府、機構或社區	6
8.5 休憩用地	7
8.6 綠化地帶	8
9. 交 通	8
10. 公用設施	8
11. 文化遺產	9
12. 規劃的實施	9

港島規劃區第 12 區

半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11》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 一九八四年五月九日，當時的總督根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3 條，指示城規會為當時主要市區內尚未列入法定圖則涵蓋範圍的地區(包括半山區東部)擬備草圖。

2.2 一九八五年八月九日，城規會擬備了《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/1》，並根據條例第 5 條展示圖則。

2.3 一九八七年十二月一日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准半山區東部分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H12/2。一九九九年一月十九日，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/H12/2 發還城規會以作出修訂。其後，圖則曾作出修訂，以反映不斷轉變的情況，並予以展示，以供公眾查閱。

2.4 二零零零年七月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准半山區東部分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H12/4。二零零零年十月十日，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/H12/4 發還城規會以作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，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，核准半山區東部分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H12/8。二零零三年五月九日，《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/8》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零三年十二月九日，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/H12/8 發還城規會以作出修訂。其後，圖則曾作出修訂，以反映不斷轉變的情況，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零五年九月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准半山區東部分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H12/10。二零零五年九月三十日，《半山區東部分區計劃大綱核准圖編號 S/H12/10》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零零九年六月三十日，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/H12/10 發還城規會以作出修訂。二零零九年七月十日，圖則發還一事根據條例第12(2)條在憲報上公布。
- 2.9 二零零九年七月十七日，《半山區東部分區計劃大綱草圖編號 S/H12/11》(下稱「該圖」)根據條例第5條展示，以供公眾查閱。該圖收納的修訂包括為各「政府、機構或社區」地帶施加建築物高度限制，以及修訂「綜合發展區」地帶的界線。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示半山區東部地區內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把規劃區(下稱「該區」)內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖顯示該區概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各運輸路線及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，以保存半山區東部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 該區佔地約 63.34 公頃，坐落扯旗山北面山坡的東部，北達堅尼地道，東及司徒拔道，西至寶雲徑，南面以等高線 200 至 230 米為界。
- 5.2 該區地勢普遍陡峭，平均高度由主水平基準上 50 米上升至主水平基準上 200 米。該區部分地方尚未開墾，草木茂盛，多處地點可俯瞰維多利亞港全貌。由於具有宜人海景，環境幽雅，該區是一個發展已久的高尚住宅區。

6. 人口

根據二零零六年中期人口調查，當時該區的人口約有 7 800 人。預計該區的計劃人口約為 8 700 人。

7. 半山區東部規劃區的建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度和建築物高度作出更妥善的規劃管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和更具透明度，當局已分別在二零零二年和二零零九年檢討了半山區東部分區計劃大綱圖的非「政府、機構或社區」地帶和「政府、機構或社區」地帶，以便在各發展地帶的「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不相協調，破壞區內的景觀質素。為免出現過度高聳或不相協調的建築物，並且保留該區若干重要的城市設計特色（例如公眾從寶雲道眺望的景觀）和更有效地監控該區的建築物高度輪廓，當局為該圖的「綜合發展區」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)」地帶及「政府、機構或社區」地帶訂定適當的建築物高度限制。
- 7.2 施加建築物高度限制的目的，在於保存公眾從寶雲道眺望的景觀及寶雲道地區的整體市容。當局訂定建築物高度限制時已考慮該區的環境，以及在較大範圍內建築羣在視覺上與周圍環境和諧協調的需要。寶雲道的環境非常獨特，整體上依循 120 米的等高線，以南面具有天然景致的綠色山坡為背景，北面可眺望海景。

寶雲道路面狹窄，加上汽車流量少而景觀開揚，因而成爲了廣受歡迎的緩跑步行徑，吸引該區居民以至全港市民前往。由於寶雲道饒具特色和廣受歡迎，該處的景觀應予保留，供廣大市民欣賞。

- 7.3 「住宅(乙類)」地帶的發展高度限爲 30 層，而「住宅(乙類)1」支區的最高高度限爲主水平基準上 120 米，以保存公眾從寶雲道眺望的景觀和該區的整體市容。位於灣仔峽的「住宅(乙類)2」地帶的最高高度限爲主水平基準上 90 米，是特別爲保存公眾由寶雲道沿灣仔峽觀景廊眺望的景觀。位於司徒拔道的「綜合發展區」地帶，最高高度亦限爲主水平基準上 120 米，確保日後發展不會超越寶雲道現時的高度，以保存公眾眺望北方的視野。肇輝臺的低層發展劃爲「住宅(丙類)2」地帶，高度限爲 1 層開敞式停車間上加 12 層，而東山臺及寶雲道沿路的低層發展則劃爲「住宅(丙類)1」地帶，高度分別限爲 10.67 米和不超過 4 層(連開敞式停車間在內)。
- 7.4 各「政府、機構或社區」地帶的建築物高度限制(以米爲單位從主水平基準起計算及／或以樓層數目計算)，主要用以反映現有發展和已規劃發展的建築物高度。有關限制已收納在該圖內，爲半山區東部地區提供視覺調劑及緩衝空間。
- 7.5 該圖《註釋》已加入可略爲放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目。對於略爲放寬建築物高度限制的申請，當局會按個別情況逐一考慮，有關準則如下：
- (a) 融合建築設計與天然景致／地區環境，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；
 - (b) 配合《建築物條例》中就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出的額外地積比率；
 - (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
 - (d) 建築物之間保持距離，以加強空氣和視覺方面的滲透度；以及
 - (e) 其他因素，例如地盤限制、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，但前提是有關具創意的建築物設計不會破壞景觀和視覺效果。
- 7.6 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所訂明的建築物高度限制(不論是以米爲單位從主水平基準

起計算或以樓層數目計算)，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

8. 土地用途地帶

8.1 綜合發展區：總面積 1.60 公頃

8.1.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合重建作住宅連輔助商業用途、休憩用地和其他有關設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和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。

8.1.2 在東山臺以西位於司徒拔道的嶺南校舍用地，基於環境、城市設計、景觀、地形、交通及基礎設施等因素的限制，已劃為「綜合發展區」地帶，以確保在這用地上的樓宇重建計劃，其密度會受到適當的規劃管制。「綜合發展區」預算興建低密度的高尚住宅區，最大總樓面面積限於 16 800 平方米(包括不少於 15 300 平方米的住用總樓面面積)。為了保存公眾從寶雲道眺望的景觀及寶雲道地區的整體市容，該用地的最高建築物高度限為主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)及 7 層(連開敞式停車間在內)。

8.1.3 為方便制訂發展計劃，當局將擬備規劃大綱，訂明用地的用途、發展組合及密度。在此地帶內的所有發展計劃，均須根據條例第 16 條提出規劃申請，提交總綱發展藍圖，連同環境評估報告、交通影響評估報告，以及此地帶的「註釋」內規定的其他資料，以供城規會審批。

8.2 住宅(乙類)：總面積 4.35 公頃

8.2.1 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。此地帶涵蓋沿堅尼地道及肇輝臺東面部分的住宅區。

8.2.2 基於道路容車量有限及有需要保存該區的現有特色，在此「住宅(乙類)」地帶內，發展的地積比率不得超過 5 倍，而建築物高度則不得超過 30 層(連開敞式停車間在內)。一些沿堅尼地道的發展已劃為「住宅(乙類)」支區，並對發展密度及建築物高度有特定限制，以確保公眾視野得以保存，尤其是從寶雲道和灣仔峽一帶眺望的視野。由於有關用地對上的一段寶雲道已在港島西發展綱領中獲確定為觀景廊，位於灣仔峽的各塊用地(即位於

堅尼地道 88 至 90 號的豐樂新邨和位於堅尼地道 98、120、122 和 124 號的發展)劃為「住宅(乙類)2」地帶，最高高度限為主水平基準上 90 米(連天台構築物在內)。沿堅尼地道的其他中層發展劃為「住宅(乙類)1」地帶，最高高度限為主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)。在「住宅(乙類)」支區內的用地，其發展未必可保證一定達到「住宅(乙類)」地帶所准許的 5 倍最高地積比率，需視乎用地的個別情況而定。

- 8.2.3 發展者如欲申請略為放寬所述的限制，可根據條例第 16 條，向城規會提出申請。城規會會按個別情況，如地點本身的限制、具創意的建築設計，以及有助於美化區內環境的規劃優點，考慮有關申請。

8.3 住宅(丙類)：總面積 6.94 公頃

8.3.1 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。跟「住宅(乙類)」地帶相若，此地帶主要供作住宅用途，但建築物高度則受到較明確的管制，以確保日後所進行的發展，在規模上可與現有發展互相協調，而且不會導致現有的道路系統負荷過重。

8.3.2 此地帶主要涵蓋東山臺、肇輝臺、寶雲道及司徒拔道的住宅發展。在「住宅(丙類)1」地帶內，最高建築物高度為 10.67 米，而在「住宅(丙類)2」地帶內，最高建築物高度則為 1 層開敞式停車間上加 12 層。在「住宅(丙類)1」支區內，所有建築發展的最高建築物高度應從現有的地基平均水平線開始計算，以防止發展者不當地提高地基水平線，務求保持該區的特色。此外，最高建築物高度亦規定不得超過 4 層(連開敞式停車間在內)，以維持四周現時的低建及低密度特色。而在「住宅(丙類)2」支區內，為使發展者在設計方面有更大彈性，發展者可根據條例第 16 條的規定，向城規會提出略為放寬建築物高度限制的申請，以便為未來住宅發展提供附屬設施。城規會會按個別情況，如地點本身的限制、具創意的建築設計，以及有助於美化區內環境的規劃優點，考慮有關申請。

8.4 政府、機構或社區：總面積 4.76 公頃

8.4.1 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。

- 8.4.2 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部分設施。
- 8.4.3 為避免發展或重建完成後的建築物不相協調，當局已對劃為「政府、機構或社區」地帶的各塊用地施加建築物高度限制。在「政府、機構或社區(1)」支區內的寶雲道食水配水庫，最高建築物高度限為 1 層，而在「政府、機構或社區(3)」支區內毗鄰肇輝臺的學校羣和護理安老院，最高建築物高度則限為 8 層。為使重建計劃具有靈活性，在計算有關最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- 8.4.4 堅尼地道的聖雅各福群會、聖雅各小學及聖雅各堂位於「政府、機構或社區(2)」支區內，最高建築物高度限為主水平基準上 90 米(連天台構築物在內)，以保留公眾由寶雲道沿灣仔峽觀景廊眺望的景觀。東山臺的嶺南小學暨幼稚園位於「政府、機構或社區(4)」支區內，最高建築物高度限為主水平基準上 120 米(連天台構築物在內)，確保日後發展不會超越寶雲道現時的高度，以保存公眾眺望北方的視野。
- 8.4.5 為使發展者在設計方面有更大彈性，發展者可根據條例第 16 條的規定，向城規會提出略為放寬建築物高度限制的申請。城規會可按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬建築物高度限制。
- 8.5 休憩用地：總面積 0.97 公頃
- 8.5.1 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。
- 8.5.2 區內的現有休憩用地，坐落肇輝臺北面及東山臺西面。這些休憩用地及沿寶雲道一帶的其他康樂設施，與堅尼地道的樓宇相隔不遠，居民信步可達。這些設施除深受當地居民歡迎外，也吸引不少其他地區的居民前來享用。此外，位於灣仔峽道與寶雲道交界處附近的地區休憩用地亦已落成啓用。

8.5.3 另有一些設施，包括寶雲徑配水庫上蓋的公共網球場，以及寶雲道的健身徑及休憩處等康樂設施，雖然不包括在此地帶內，但亦可迎合該區居民的康樂需要。

8.6 綠化地帶：總面積 41.52 公頃

8.6.1 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。

8.6.2 此地帶涵蓋該區中部及南部的山坡。這些地點地勢崎嶇陡峭，不適宜進行市區式發展或動態康樂用途。在此地帶內如進行市區式發展，會受到嚴格管制。城規會會透過規劃許可審批制度，按個別情況評審每項計劃。

8.6.3 綠化地帶不但為該區提供優美宜人的背景，也可提供土地，用作非正式的靜態康樂用途。

9. 交通

9.1 道路：總面積 3.20 公頃

9.1.1 該區的道路網包括一系列幹路及區內道路。主要幹路有司徒拔道及堅尼地道。司徒拔道除可為居民往返山頂及南區提供多一個選擇外，也是東山臺及肇輝臺的連接通路。橫越該區北面界線的堅尼地道，是一條連接東西的通道，可方便居民來往區內各處或其他地區。

9.1.2 除上述道路外，該區還鋪築了一些輔助區內道路，可直達肇輝臺及東山臺的樓宇。

9.2 公共交通

由於該區居民擁有私家車的比率甚高，故專為該區而設的巴士服務不多，但卻由專線小巴及的士予以補足。

10. 公用設施

10.1 該區已有充足的煤氣及電力供應和電話服務，並有完善的管輸式食水供應。鹹水方面，現時只供應該區東北部的低地，餘下沒有鹹水供應的地區，則暫時使用淡水沖廁。

10.2 該區位於灣仔東及灣仔西污水收集區內，污水可經由灣仔東部和西部的現有污水隔濾廠和海底渠口排放。

11. 文化遺產

位於堅尼地道 64 號的建築物屬三級歷史建築物。倘任何發展計劃或改劃用途地帶建議可能影響該歷史建築物，須先諮詢康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見。

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，城規會在考慮規劃申請時，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所頒布的指引。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

二零零九年七月