

港島規劃區第14區

山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/13

註釋

土地用途表

說明書

港島規劃區第 14 區

山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/13

(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、道路和纜車路軌的路線，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／纜車／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：
- 路旁車位和纜車路軌。
- (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 14 區

山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/13

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(乙類)	3
住宅(丙類)	5
政府、機構或社區	7
休憩用地	9
其他指定用途	10
綠化地帶	14
郊野公園	15

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
電纜車路線及終站大樓 (只適用於「商業(2)」)	商營浴室／按摩院
食肆	教育機構
展覽或會議廳(只適用於「商業(2)」)	政府垃圾收集站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府用途(未另有列明者)
圖書館	資訊科技及電訊業
辦公室	機構用途(未另有列明者)
娛樂場所(只適用於「商業(2)」)	場外投注站
康體文娛場所(只適用於「商業(2)」)	娛樂場所(只適用於「商業(1)」和「商業(3)」)
私人會所(只適用於「商業(2)」)	私人會所(只適用於「商業(1)」和「商業(3)」)
公廁設施	政府診所
公眾停車場(貨櫃車除外)	公共車輛總站或車站
可循環再造物料回收中心	公用事業設施裝置
學校(不包括特別設計的獨立校舍)	宗教機構
商店及服務行業	私人發展計劃的公用設施裝置
社會福利設施	
訓練中心	

規劃意向

就「商業(1)」和「商業(3)」而言： 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，用途可包括商店、服務行業和食肆。

就「商業(2)」而言： 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、娛樂場所和食肆。

備註

- (1) 在指定為「商業(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／或重建計劃的最高建築物高度超過二層(建於一層地庫之上)及最大上蓋面積超過 50%，或超過現有建築物的高度和上蓋面積，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

商業(續)

備註(續)

- (2) 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 11 021 平方米及最高建築物高度超過主水平基準上 430 米，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。此外，在指定為「商業(2)」的土地範圍內須設一個山頂纜車總站(包括其控制室／機房)、一間郵政局及一所公廁設施，而這些設施須計算在整體總樓面面積之內。
- (3) 在指定為「商業(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／或重建計劃的最高地積比率超過 1.3 倍及最高建築物高度超過四層(連開敞式停車間在內)，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 在指定為「商業(2)」的土地範圍內，任何現有建築物的重建，須向城市規劃委員會申請規劃許可。
- (5) 就上文第(4)段而言，凡申請規劃許可以便在指定為「商業(2)」的土地範圍內進行重建的人士，須擬備一份發展藍圖及包括以下資料的其他文件：
 - (a) 該土地範圍內所有擬建建築物／構築物的用途、總樓面面積、位置、尺寸和高度；
 - (b) 顯示該土地範圍內所有擬建建築物／構築物的一般設計及外貌的繪圖；
 - (c) 該土地範圍內的美化環境建議；以及
 - (d) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (6) 為施行上文第(1)至(3)段而計算有關最大總樓面面積／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、機房和管理員辦事處的樓面面積，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。
- (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)段所述在總樓面面積／地積比率、建築物高度及／或上蓋面積方面的限制。

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)
	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

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)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 倍和最高建築物高度超過 22 層(連開敞式停車間在內)，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (2) 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／或重建計劃的最高地積比率超過 2.1 倍和最高建築物高度超過 12 層(建於一層開敞式停車間之上)，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 為施行上文第(1)及(2)段而計算有關最高地積比率時，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。
- (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)及(2)段所述的地積比率和建築物高度限制。

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
	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。

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和建築物高度超過下列規限，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準：

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最高層數</u>
住宅(丙類)1	0.5	連開敞式停車間在內最高可建三層
住宅(丙類)2	0.5	連開敞式停車間在內最高可建四層
住宅(丙類)3	0.5	一層開敞式停車間上最高可建六層
住宅(丙類)4	0.5	一層開敞式停車間上最高可建 12 層
住宅(丙類)5	0.5	連開敞式停車間在內最高可建三層及不可超過主水平基準上 170 米
住宅(丙類)6	0.5	連開敞式停車間在內最高可建兩層及不可超過主水平基準上 260 米

- (2) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率時，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)段所述的地積比率和建築物高度限制。

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	懲教機構
電影製作室	駕駛學校
電纜車路線及終站大樓	食肆(未另有列明者)
食肆(只限食堂、熟食中心)	分層住宅
教育機構	殯儀設施
展覽或會議廳	度假營
郊野學習／教育／遊客中心	酒店
政府垃圾收集站	屋宇
政府用途(未另有列明者)	場外投注站
醫院	辦公室
機構用途(未另有列明者)	加油站
圖書館	娛樂場所
街市	私人會所
康體文娛場所	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
政府診所	廣播電台發射塔裝置
公廁設施	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
公共車輛總站或車站	住宿機構
公用事業設施裝置	污水處理／隔篩廠
公眾停車場(貨櫃車除外)	商店及服務行業
可循環再造物料回收中心	私人發展計劃的公用設施裝置
宗教機構	動物園
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	

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) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，任何現存歷史建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(經常准許用途所附屬和直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須根據《城市規劃條例》第16條向城市規劃委員會申請規劃許可。
- (3) 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。
- (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。

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
燒烤地點	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
行人專區	娛樂場所
野餐地點	康體文娛場所
運動場	私人會所
公廁設施	公共車輛總站或車站
休憩處	公用事業設施裝置
動物園	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「商場暨公共車輛總站、公眾休憩用地、
政府和社區設施及公眾停車場」

電纜車路線及終站大樓	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	政府垃圾收集站
食肆	酒店
教育機構	辦公室
展覽或會議廳	電達、電訊微波轉發站、電視及／或
政府用途(未另有列明者)	廣播電台發射塔裝置
機構用途(未另有列明者)	
圖書館	
場外投注站	
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	
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，主要是提供土地作商業發展，並提供公共車輛總站、公眾休憩用地、政府和社區設施及公眾停車場。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商場暨公共車輛總站、公眾休憩用地、
政府和社區設施及公眾停車場」(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，不得引致整個發展或重建計劃的最大總樓面面積超過 12 500 平方米及最高建築物高度超過主水平基準上 420 米，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。
- (2) 此地帶必須提供不少於 4 000 平方米的公眾休憩用地，其中不少於 2 500 平方米須用作提供一塊位於山頂纜車站毗鄰並與山頂道處於同一路面水平的休憩用地及一個兒童遊樂場。
- (3) 為施行上文第(1)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、機房和管理員辦事處的樓面空間，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。任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共車輛總站及政府、機構或社區設施的樓面面積，亦可免計算在內。
- (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，可按個別發展及重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

(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 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／預留土地作加油站用途。

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) 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「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」

食肆	播音室、電視製作室及／或電影
教育機構	製作室／照相館
展覽或會議廳	政府用途(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	酒店
圖書館	機構用途(未另有列明者)
康體文娛場所	辦公室
研究所、設計及發展中心	娛樂場所
商店及服務行業	宗教機構
社會福利設施	住宿機構
訓練中心	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是協助原址保存景賢里，並把該歷史建築物活化再用作文化、社區及商業用途，以供市民和遊客享用。

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」的土地範圍內，任何現有建築物的拆卸、加建、改動及／或修改(由政府統籌或落實的修復工程及經常准許用途所附屬和直接有關的輕微改動及／或修改工程除外)，均須根據《城市規劃條例》第16條向城市規劃委員會申請規劃許可。
- (2) 在指定為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」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，不得引致整個發展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。
- (3) 為施行上文第(2)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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(2)段所述的建築物高度限制。

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 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 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 14 區

山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/13

說明書

港島規劃區第 14 區

山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/13

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》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 山頂區規劃區的建築物高度限制	4
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	5
8.2 住宅(乙類)	6
8.3 住宅(丙類)	6
8.4 政府、機構或社區	7
8.5 休憩用地	8
8.6 其他指定用途	9
8.7 綠化地帶	9
8.8 郊野公園	9
9. 交通	10
10. 公用設施	10
11. 文化遺產	10

12. 規劃的實施

11

港島規劃區第14區

山頂區分區計劃大綱核准圖編號S/H14/13

(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《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/13》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 一九七三年四月十三日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報上公布《山頂區分區計劃大綱草圖編號 LH14/20》，即首份涵蓋山頂區的法定圖則。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出多次修訂。
- 2.2 一九八八年一月十九日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准山頂區分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H14/2。一九八八年五月六日，城規會根據條例第 9(5)條，在憲報上公布分區計劃大綱草圖獲得核准，並展示《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/2》，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九九年十一月三十日，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/H14/2 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 條對圖則作出四次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 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 9(1)(a)條，核准山頂區分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H14/7。二零零四年十二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/7》發還城規會以作修訂。圖則其後作出一次修訂，並根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。
- 2.5 二零零八年十二月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准山頂區分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號

為 S/H14/9。二零一零年一月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/9》發還城規會以作修訂。圖則其後作出一次修訂，並根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零一一年五月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准山頂區分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H14/11。二零一一年五月二十日，《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零一二年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/11》發還城規會以作修訂。二零一二年二月十七日，圖則發還以作修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.8 二零一六年四月二十九日，城規會根據條例第 5 條，展示《山頂區分區計劃大綱草圖編號 S/H14/12》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目包括把甘道 23 號對面的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「住宅(丙類)6」地帶。在為期兩個月的展示期內，城規會共收到 1 638 份申述書。二零一六年八月五日，城規會公布該等申述書，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間共收到 40 份意見書。城規會在二零一七年一月二十五日及三月十日考慮有關申述及意見後，根據條例第 6B(8)條決定不建議修訂分區計劃大綱草圖以順應申述。
- 2.9 二零一八年三月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准該山頂區分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H14/13。二零一八年四月六日，《山頂區分區計劃大綱核准圖編號 S/H14/13》(下稱「該圖」)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 該圖目的在顯示規劃區(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及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖旨在顯示該區內概括的發展原則。該圖是一小比例圖，所以在詳細規劃時，各運輸路線及各類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，以保存山頂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 該區位於港島中部偏西，面積約 900 公頃，涵蓋範圍北達司徒拔道，東至黃泥涌峽道及深水灣道，南面與西面山巒環抱，其中部分已列入香港仔郊野公園和薄扶林郊野公園的範圍。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區涵蓋港島中部叢山的一部分，由西高山向東伸展至聶歌信山。區內的現有發展主要為低層、低密度住宅，大部分位於灣仔峽以西。在司徒拔道與黃泥涌峽道交界處附近，以及該區東部，有一些中等密度的住宅。該區南部及西部的山坡有大約 528 公頃土地(即該區約 59% 的面積)，已列入香港仔郊野公園及薄扶林郊野公園的範圍內。
- 5.3 在山頂居高臨下，可俯瞰維多利亞港及港島南區，區內有山頂纜車、凌霄閣及山頂廣場等觀光名勝，令山頂成為外地遊客和本地遊人常到的景點。該區也是一個低密度的高尚住宅區，環境幽雅，別具獨特景致。
- 5.4 該區現有道路的容車量有限，但基於地形上的限制，預期不會進行大型的道路改善工程。山頂區所涵蓋的地方，具有極高的景觀價值，因此，該區的整體規劃意向，是把發展密度保持在現有水平，從而保存山頂區的優美景色，避免超出當地道路網的負荷能力。

6. 人口

根據二零一一年人口普查，規劃署估計該區的人口約為 8 750 人。該區的規劃人口預計約為 9 300 人。

7. 山頂區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及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，山頂區分區計劃大綱圖上各個發展地帶的「註釋」已加入建築物高度限制。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。為免出現過高或不協調的建築物，以及保存區內一些主要城市設計特色和更有效地監控該區的建築物高度輪廓，當局為該圖的各個發展地帶訂定適當的建築物高度限制。
- 7.2 當局經考慮區內特色和有限的道路基礎設施後，已制訂建築物高度限制，以保存山脊線的景觀，以及山頂區的整體景致。山頂居高臨下，可俯瞰維多利亞港及港島南區，是海外旅客和本地居民常到的景點。該區也是一個低密度的住宅區，環境幽雅，別具獨特景致。由於該區饒具特色和廣受歡迎，該處的景觀應予保留，以供廣大市民欣賞。灣仔峽以西的發展以低層低密度的住宅大廈為主，該處劃為「住宅(丙類)」地帶，高度限為 2 至 12 層，該區東部近司徒拔道和黃泥涌峽道一帶則劃為「住宅(乙類)」地帶，建有中密度住宅發展，高度限為 12 至 22 層。
- 7.3 該圖已在「政府、機構或社區」、「商業」和「其他指定用途」地帶加入特定的建築物高度限制(以樓層數目或以米為單位從主水平基準起計算)，主要為反映現有發展的建築物高度。除非有已承諾的已知發展的計劃，或有需要達到最低高度要求，一般而言，現有用途和較低的建築物高度大致會予保留，以期確保這些用地上的發展規模和密度與附近發展互相協調，以保留該區現有的低矮建築特色。
- 7.4 該圖《註釋》大體上已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具規劃和設計優點的發展／重建項目，以及配合用地有特定限制的情況。城規會如接獲根據條例第 16 條提出略為放寬建築物高度限制的規劃申請，可按個別情況逐一考慮，有關準則如下：
 - (a) 使建築物設計融合天然景致／鄰近環境，以便達致較佳的城市設計，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) 劃設建築物間的距離，以加強通風和增加景觀開揚度；
- (e) 容許特別的建築物設計，以便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，以及採用可改善城市景致和區內市容但不會帶來負面景觀和視覺影響的創意建築物設計和規劃優點。

7.5 然而，如任何現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所述的建築物高度限制(不論是以米為單位從主水平基準起計算及／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 商業：總面積 0.49 公頃

- 8.1.1 「商業(1)」和「商業(3)」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，用途可包括商店、服務行業和食肆。「商業(2)」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、娛樂場所和食肆。
- 8.1.2 位於僑福道南端和山頂道 100 號的兩塊土地分別指定為「商業(1)」和「商業(3)」地帶。該兩塊用地設有地方商店、服務行業、食肆和泊車設施，主要為當地居民提供服務。山頂道 128 號的用地(凌霄閣)指定為「商業(2)」地帶。凌霄閣是一座商場暨山頂纜車總站，內設零售商店、酒樓餐廳和娛樂設施，為遊人常到的景點。
- 8.1.3 「商業」地帶的支區在地積比率／總樓面面積／上蓋面積／建築物高度方面均訂有限制。該圖《註釋》訂定的限制旨在保存該區的現有特色。城規會可透過規劃許可審批制度，按個別申請的情況，考慮略為放寬《註釋》內訂明的限制。

8.1.4 由於凌霄閣的位置觸目，並且是山頂的地誌，在劃為「商業(2)」的土地範圍內，任何現有建築物的重建計劃，必須向城規會申請規劃許可。這類規劃申請須連同發展藍圖一併提交，以便城規會審核將來的重建計劃的設計。

8.2 住宅(乙類)：總面積 8.17 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。位於司徒拔道及黃泥涌峽道的若干住宅發展已劃入此地帶內。

8.2.2 此地帶之下有兩個支區，分別為「住宅(乙類)1」及「住宅(乙類)2」，各自訂有地積比率及建築物高度方面的限制。該區最東的土地指定為「住宅(乙類)1」支區，支區內最高地積比率為 3 倍，最高建築物高度為 22 層(連開敞式停車間在內)。灣仔峽道以東和司徒拔道上坡部分的土地指定為「住宅(乙類)2」支區。此支區是山頂區核心的低密度發展(灣仔峽道以西)與東部的中等密度發展(白普理小學以東)之間的過渡區，支區內最高地積比率為 2.1 倍，最高建築物高度為 12 層(建於一層開敞式停車間之上)。

8.2.3 在該圖的《註釋》內訂明地積比率和建築物高度方面的限制，目的在於保存區內現存的特色和園林風貌、維持廣闊視野及保持山頂山脊線不受遮擋，以及確保區內道路網不會負荷過重。城規會可透過規劃許可審批制度，按個別申請的情況，考慮略為放寬《註釋》內訂明的限制。

8.3 住宅(丙類)：總面積 82.57 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。該區的大部分住宅地段，都是坐落在此地帶內，主要集結在該區中部。這些土地大部分已完成發展，但部分用地正進行重建／尚待重建，當中包括一些前政府宿舍用地。

8.3.2 此地帶內的發展須受地積比率與建築物高度方面的限制。這些限制在該圖的《註釋》內訂明。發展／重建計劃的最高地積比率為 0.5 倍或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。訂定這項限制的主要目的是

把該區的發展密度保持在現有道路網所能負荷的水平及保存該區的現有特色和景致。

8.3.3 「住宅(丙類)」地帶下各個支區，即「住宅(丙類)1」、「住宅(丙類)2」、「住宅(丙類)3」、「住宅(丙類)4」、「住宅(丙類)5」和「住宅(丙類)6」地帶，訂有不同的建築物高度限制，目的是保存公眾可見的視野，保持山頂山脊線不受遮擋，以及保留該區的特色。就「住宅(丙類)5」地帶而言，雖然容許主水平基準上170米的最高建築物高度，但該用地的住宅發展應適當顧及司徒拔道的水平，以盡量維持司徒拔道沿路的開揚景致和確保該區的市容不致受到負面影響。

8.3.4 城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬訂明的限制。對於略為放寬限制的申請，城規會會按個別情況，如地盤限制、具創意的建築設計，以及可美化區內環境的規劃優點而作出考慮。

8.4 政府、機構或社區：總面積 14.49 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。劃為此地帶的土地包括學校、醫院、配水庫、警署、消防局、無線電通訊電台及其他政府、機構或社區設施。

8.4.2 大部分用地(包括數個水庫用地和無線電通訊站、公廁、電力支站、警察博物館／警署和現有及擬議消防局)限為一至兩層，以反映現有和已規劃的發展。

8.4.3 為符合學校發展的一般要求，當局把司徒拔道玫瑰崗學校和白普理小學的最高建築物高度訂為八層。至於僑福道德瑞國際學校中學部，最高高度訂為九層，以配合該校原址擴建。一塊坐落於香港仔郊野公園之內，位於僑福道盡頭路附近，現為德瑞國際學校擴展部分的土地亦劃作此地帶，以維持對該塊土地的規劃管制。至於德瑞國際學校小學部，最高高度限為四層，以維持區內現有的低矮建築特色，以及避免使該區道路不勝負荷。

8.4.4 位於山頂道 121 號的一層高建築物列為二級歷史建築物。為保存這座歷史建築物，該塊土地劃作「政府、機構或社區(1)」地帶，最高建築物高度限為一層，而此地

帶的「註釋」訂明任何現存歷史建築物的拆卸、加建、改動及／或修改，均須向城規會申請規劃許可。

- 8.4.5 山頂小學位於山頂區中部，四周為低矮和低密度的發展，現列為三級歷史建築，最高高度限為三層。該小學的體育場地劃為非建築用地，藉以反映該地用作體育場地的情況，並保存該地的特色。非建築用地範圍內不得搭建任何構築物，但純粹為體育場地提供的附屬設施除外。
- 8.4.6 司徒拔道港安醫院內的現有發展位於主水平基準上約 144 米的高架平台上，包括兩幢建築物，即樓高 10 層(主水平基準上約 166 米)的大樓，以及樓高 15 層(主水平基準上約 188 米)的港安大廈。為維持區內現有中層特色，以及保存眺望天然山巒背景的景觀，該用地北部和南部的最高建築物高度分別限為主水平基準上 165 米和 190 米。
- 8.4.7 至於加列山道明德國際醫院，該用地東部的現有建築物介乎二至五層，包括醫院大樓(二級歷史建築)、嘉威大廈、舊華裔護士宿舍和舊產科大樓(三級歷史建築)，而該用地西部為樓高八層的員工宿舍大樓。該用地高踞奇力山南面岬角沿山頂山脊線一帶，位置顯眼，可輕易從香港仔區眺望。為反映保存現有歷史建築物及維持該區低矮建築特色的意向，該用地東部和西部的發展分別限為現時主要建築物的高度。
- 8.4.8 「政府、機構或社區」及「政府、機構或社區(1)」地帶的發展和重建，必須符合該圖上所訂明的建築物高度限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。建築物高度限制主要旨在反映各項發展的現有建築物高度，除非有已承諾已知發展的計劃，或有需要達到最低高度要求則除外。當局的意向是確保「政府、機構或社區」地帶的發展規模和密度與附近發展互相協調，以保留該區現有的低矮建築特色。
- 8.4.9 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，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 12.05 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。劃為此地帶的土地包括現有公園、遊樂場及各景色眺望點。該區的主要休憩

用地，有柯士甸山道的山頂公園和柯士甸山遊樂場。

8.6 其他指定用途：總面積 1.76 公頃

8.6.1 此地帶的規劃意向，主要是為特別目的和用途提供／預留土地。劃為此地帶的土地共有四塊。其中兩塊是兩個加油站的所在地，分別位於黃泥涌峽道和山頂道。另兩塊用地是山頂道的山頂廣場和司徒拔道的景賢里。

8.6.2 山頂廣場設有一個商場、公共車輛總站、公眾休憩用地和公眾停車場，是一個旅遊點。該圖的《註釋》內訂明山頂廣場所在地的發展限制，包括最大總樓面面積為 12 500 平方米和最高建築物高度為主水平基準上 420 米。

8.6.3 景賢里及其附連建築結構和花園具有很高的歷史和建築價值，已列為法定古蹟。把該用地劃為「其他指定用途」註明「歷史建築物保存作文化、社區及商業用途」地帶，是為了協助原址保存景賢里，並把該歷史建築物活化再用作文化、社區及商業用途，以供市民和遊客享用。有關用地限為現時建築物主要為三層的高度，以反映保存該用地的歷史建築物的意向。

8.6.4 「其他指定用途」地帶的發展和重建，必須符合該圖／《註釋》上所訂明的建築物高度限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。建築物高度限制主要旨在反映各項發展的現有建築物高度。當局的意向是確保「其他指定用途」地帶的發展規模和密度與附近發展互相協調，以保留該區現有的低矮建築特色，或保存景賢里。

8.7 綠化地帶：總面積 226.95 公頃

此地帶涵蓋該區尚未拓展的山坡地帶。綠化地帶為該區締造一塊秀麗宜人背景，是該區特色的重要部分。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。當局會審慎管制此地帶內的發展，並會參照有關的城市規劃委員會指引，按個別情況審批每宗發展建議。

8.8 郊野公園：總面積 527.89 公頃

此地帶涵蓋該區南部和西部的香港仔郊野公園和薄扶林郊野公園

部分範圍。郊野公園除有助保育自然環境外，更可在適當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依據《郊野公園條例》(第208章)所管轄的範圍。

9. 交通

9.1 道路

馬己仙峽道與司徒拔道是連接該區與港島市區的主要幹路。山頂道、白加道及施勳道是該區的主要區內幹路。基於地形上的限制，該區在增加道路容車量方面的機會十分有限。

9.2 公共交通

該區設有巴士、公共小型巴士和的士服務，還有行走爐峰峽與中區之間的山頂纜車。山頂纜車是重要的旅遊設施。

10. 公用設施

10.1 該區的自來水供應、排水及排污系統完善，並有電力、煤氣及電話服務等設施。預料該區全面發展後，在應付各種公用設施需求方面，應無困難。

10.2 該區大部分地方(涵蓋該區中部和南部地方)坐落集水區範圍內，為免水資源受到各類廢物和污染物污染，集水區範圍內的發展會受到嚴格控制。

11. 文化遺產

11.1 在該區範圍內，位於柯士甸山道的舊總督山頂別墅守衛室及位於司徒拔道的景賢里是法定古蹟。何東花園及位於甘道23號的Carrick為一級歷史建築。一級歷史建築將視作具高度價值的文物建築，供古物事務監督考慮所有或當中一些建築物是否已達到宣布為古蹟的極高門檻，可根據《古物及古蹟條例》獲得永久法定保護。區內其他經評定等級的歷史建築(二級及三級)包括位於歌賦山里的前山頂學校、位於白加道的舊域多利醫院產科大樓、位於加列山道的明德醫院、位於舊山頂道的山頂倉庫、位於山頂道121號的建築物、位於山頂道的山頂警署、位於白加道的政務司司長官邸、位於賓吉道的英基學校協會山頂小學、位於柯士甸山道的岫雲、位於盧吉道的爐峰峽電力分站、位於盧吉道27、28及34號的建築物、位於柯士甸山道的舊太平山無線電站、位於普樂道的法國總領事住宅、位於白加道的Villa Blanca、位於盧吉道的山頂纜車有限公司、位

於歌賦山道的歌賦山變壓站、黃泥涌峽軍事遺址（港島西指揮總部及羅遜地堡）及位於馬己仙峽道 33 號的建築物；而位於馬己仙峽道的金馬倫山「忠靈塔」台基及位於山頂花園的前總督山頂別墅則為具考古研究價值的地點。

- 11.2 所有上述法定古蹟、已評級歷史建築物／構築物及具考古研究價值的地點均值得保存。任何可能影響上述法定古蹟、已評級歷史建築物／構築物、具考古研究價值的地點及其周圍地區的發展計劃、重建計劃及／或改劃地帶建議，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的意見。有關歷史建築物／構築物及具考古研究價值的地點的詳情已上載古物古蹟辦事處的網站（網址：<http://www.amo.gov.hk>）。

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。在實施該圖的過程中，當局亦會在適當時候徵詢中西區區議會和灣仔區議會的意見。
- 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。發展大綱圖及發展藍圖均存於規劃署，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及有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，以供城規會考慮。