

港島規劃區第 11 區

半山區西部分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/15

註釋

土地用途表

說明書

港島規劃區第 11 區

半山區西部分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/15

(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、道路和電車路軌的路線，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，其他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、鐵路路軌和電車路軌。
- (9) 除非另有註明，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 11 區

半山區西部分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/15

土地用途表

	<u>頁 次</u>
商 業	1
住宅(甲類)	2
住宅(乙類)	4
住宅(丙類)1 - 6 及 8	6
住宅(丙類)7	8
政府、機構或社區	9
休憩用地	11
其他指定用途	12
綠化地帶	17
郊野公園	18

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(未另有列明者)
政府用途(只限報案中心、郵局)	私人會所
政府診所	公用事業設施裝置
可循環再造物料回收中心	公眾停車場(貨櫃車除外)
商店及服務行業	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，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。

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)超過圖則訂明的限制，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(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 (露天總站或車站除外)	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 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
	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)超過圖則訂明的限制，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)
	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

(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(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 21 785 平方米及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 61 600 平方米、最大非住用總樓面面積超過 2 302 平方米(其中須提供不少於 750 平方米總樓面面積以作幼稚園用途)及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 43 813 平方米及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (5) 在指定為「住宅(乙類)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／或重建計劃的最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制。
- (6) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率及為施行上文第(2)至(4)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹用於建造或預算用作停車位、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。
- (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(4)段所述的地積比率、總樓面面積和建築物高度的限制。

住宅(丙類)1 - 6 及 8

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
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)1 - 6 及 8(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及／或最高地積比率超過下列限制，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>
住宅(丙類)1	多層開敞式停車間上最多建 20 層
住宅(丙類)2	多層開敞式停車間上最多建 10 層
住宅(丙類)3	最高建築物高度為主水平基準上 191 米
住宅(丙類)4	最高建築物高度為主水平基準上 156 米
住宅(丙類)5	最高建築物高度為主水平基準上 161 米
住宅(丙類)6	最高地積比率為 4.2 倍及最高建築物高度（以米為單位從主水平基準起計算）不得超過圖則訂明的限制
住宅(丙類)8	最高地積比率為 0.5 倍或現有建築物的住用地積比率，兩者中以數目較大者為準；以及最高建築物高度為連開敞式停車間在內兩層

- (2) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何純粹用於建造或預算用作停車位、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。
- (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)段所述的地積比率及建築物高度限制。

住宅(丙類)7

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 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	政府用途 公用事業設施裝置 可循環再造物料回收中心 住宿機構 社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是因應供服務和消防用的通道不足的情況，而按照特定的地積比率和建築物高度限制進行住宅發展。

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超過 5 倍及最高建築物高度超過 12 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) 為施行上文第(1)段而計算最高地積比率時，任何純粹用於建造或預算用作機房、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。
- (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，考慮放寬第(1)段所述的地積比率及建築物高度限制。

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

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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。

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（以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算）超過圖則訂明的限制，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，任何現有歷史建築的拆卸、加建、改動及／或修改（《註釋》說明頁內經常准許的輕微改動及／或修改工程不在此限），必須先取得城市規劃委員會的規劃許可。
- (3) 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。
- (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 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	燒烤地點
郊野學習／教育／遊客中心	電纜車路線及終站大樓
公園及花園	食肆
涼亭	政府垃圾收集站
行人專區	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	度假營
運動場	香港鐵路通風塔及／或高出路面的 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「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)
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，主要是作私人會所用途，特別供進行體育及康樂活動。

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)超過圖則訂明的限制，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「住宅發展並保存歷史建築」

分層住宅	食肆
政府用途(只限報案中心)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
圖書館	政府用途(未另有列明者)
住宿機構	私人會所
私人發展計劃的公用設施裝置	公用事業設施裝置
	宗教機構
	學校
	商店及服務行業
	社會福利設施

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作住宅發展，並原址保存猶太教莉亞堂和倫敦會樓兩項歷史建築。

備註

- (1) 在指定為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築 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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 28 284 平方米。
- (2) 在指定為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築 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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 76 383 平方米及最大非住用總樓面面積超過 8 100 平方米（其中須提供不少於 7 750 平方米總樓面面積以作猶太社區中心、小學和幼稚園／幼兒園用途）。

（請看下頁）

其他指定用途(續)

只適用「住宅發展並保存歷史建築」

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／或重建計劃的最高建築物高度(以樓層數目計算或以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (4) 任何現有歷史建築的拆卸、加建、改動及／或修改(《註釋》說明頁內經常准許的輕微改動及／或修改工程不在此限)，必須先取得城市規劃委員會的規劃許可。
- (5) 為施行上文第(1)及(2)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹用於建造或預算用作停車位、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) 為施行上文第(3)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。
- (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，考慮略為放寬第(1)至(3)段所述的建築物高度和總樓面面積限制。

(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（未另有列明者） 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興建加油站。

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）超過圖則訂明的限制，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。

（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「纜車軌道」

纜車軌道

政府用途（未另有列明者）
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預留土地興建軌道。

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）超過圖則訂明的限制，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。

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
郊野公園*	電纜車路線及終站大樓
政府用途(只限報案中心)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	分層住宅
自然教育徑	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	度假營
公廁設施	屋宇
帳幕營地	香港鐵路通風塔及／或高出路面的
野生動物保護區	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

* 「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 11 區

半山區西部分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/15

說明書

港島規劃區第 11 區

半山區西部分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/15

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	3
7. 半山區西部規劃區的建築物高度限制	3
8. 土地用途地帶	
8.1 商 業	5
8.2 住宅(甲類)	5
8.3 住宅(乙類)	6
8.4 住宅(丙類)	6
8.5 政府、機構或社區	8
8.6 休憩用地	8
8.7 其他指定用途	9
8.8 綠化地帶	9
8.9 郊野公園	9
9. 交 通	9
10. 公用設施	10
11. 文化遺產	11
12. 規劃的實施	12

港島規劃區第 11 區

半山區西部分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/15

(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《半山區西部分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/15》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 一九八六年二月十四日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報公布首份涵蓋半山區西部的法定圖則，即《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/1》。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會分別根據條例第 6(7)條和第 5 條，於一九八八年六月二十四日及一九九零年九月七日對圖則作出兩次修訂，並予以展示。

2.2 一九九三年十月十二日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准半山區西部分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H11/5。一九九四年三月二十九日，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/H11/5 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 條對圖則作出七次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.3 二零零二年六月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准半山區西部分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H11/13。二零零二年七月五日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《半山區西部分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/13》，以供公眾查閱。

2.4 二零零三年九月三十日，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/H11/13 發還城規會以作修訂。二零零三年十月十日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。

- 2.5 二零零八年三月二十日，城規會根據條例第 5 條，展示《半山區西部分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂，包括對多個地帶實施建築物高度限制，以及對多塊土地的用途地帶作出修訂，以反映已建成的情況。此外，該圖按城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，修訂了《註釋》的內容。在為期兩個月的公眾展示期內，當局共接獲 263 份申述。二零零八年六月六日，當局公布申述供公眾提供意見，為期三個星期，期間共接獲 467 份意見。
- 2.6 二零零八年十月三十一日，城規會考慮申述和意見，決定建議順應一份申述的部分內容而對分區計劃大綱圖的《註釋》作出修訂。二零零八年十一月二十一日，當局根據條例第 6C(2) 條公布擬議修訂，為期三個星期，以供公眾提出進一步申述，但期間並沒有接獲進一步申述。二零零九年一月二日，城規會根據條例第 6G 條，按擬議修訂為分區計劃大綱草圖編號 S/H11/14 作出修訂。
- 2.7 二零一零年三月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准半山區西部分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H11/15。二零一零年三月十九日，《半山區西部分區計劃大綱核准圖編號 S/H11/15》(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 該圖旨在顯示規劃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，以保持半山區西部地區的特色和景致並避免使半山區發展限制範圍內的道路網負荷過重。

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，以及必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」）佔地約 230 公頃，涵蓋扯旗山北面及東面的山坡，北至般咸道、堅道及堅尼地道，東及寶雲徑，西達薄扶林道，南面及西南面則分別以 200 至 240 米等高線及薄扶林郊野公園為界。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 住宅樓宇主要集中在該區中央部分，可以分成兩大類別。羅便臣道以北的住宅樓宇密度較高，樓宇地下普遍用作商店或其他非住用用途。羅便臣道以南的樓宇基本上全作住宅用途，密度亦較低。
- 5.3 該區的政府、機構及社區設施則大部分設在區內東部和西部。香港大學校舍及一些政府設施如配水庫等建於該區西部；而在東部，與一些低密度住宅樓宇並列在一起的有多間教堂、多個配水庫及數間學校。
- 5.4 該區西南部分在龍虎山郊野公園的範圍內。

6. 人口

根據二零零六年的中期人口統計，當時該區的人口約為 69 810 人。預料該區的計劃人口約為 78 450 人。

7. 半山區西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，當局已檢討半山區西部分區計劃大綱圖，以便在多個發展地帶的「註釋」內加入建築物高度限制。在缺乏建築物高度管制的情況下，區內各處均可能興建高聳的建築物，發展的規模亦可能與附近環境不相協調，破壞區內的景觀質素。為免出現過度高聳或不協調的建築物和保存現時山脊線和維多利亞港的景觀，並對該區建築物高度作出更妥善管制，當局對該圖內「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)6」地帶、「住宅(丙類)8」地帶、「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶實施建築物高度限制。

7.2 建築物高度限制旨在保存從尖沙咀和西九填海區公眾瞭望點眺望山頂山脊線的景觀及從山頂獅子亭眺望維多利亞港的景觀。當局根據城市設計指引的建議採納梯級狀建築物高度概念，把沿低地一帶和主要地區休憩用地附近的建築物保持在較矮的高度。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群在視覺上與周圍環境和諧協調。根據該區的地形，區內「商業」地帶、「住宅(甲類)」地帶、「住宅(乙類)」地帶、「住宅(丙類)6」地帶共分為27個高度級別(主水平基準上115米至320米)，建築物的高度漸次由堅道／般咸道、堅尼地道往山上上升。擬議的建築物高度級別有助保存山脊線的景觀，締造和諧度輪廓，同時盡可能帶來更廣闊深遠的視野及改善透風和通風的情況。

7.3 此外，「住宅(丙類)8」地帶、「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或以樓層數目計算)主要是用以反映現有發展和規劃中發展的建築物高度。把有關限制收納在該圖內，是為該區高密度的環境提供視覺調劑和緩衝空間。

7.4 當局已進行空氣流通評估，藉以審視該區現時的風環境及發展用地的擬議建築物高度對行人道上風環境可能造成的影響。該圖所顯示的建築物高度級別已適當考慮空氣流通評估的結果。

7.5 為了改善通風情況，當局後的發展在設計上採取適當措施，以盡量減低可能造成的負面影響。這些措施包括：適當地增加平台的滲透度、擴闊建築物之間的距離、鼓勵建築物後移、提供非建築用地以闢設通風道來改善通風，並透過建築物與平台的適當布局來配合盛行風的風向，盡量避免阻擋氣流。

7.6 一般而言，該圖《註釋》已加入可略為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。對於略為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) 把面積較細土地合併發展，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；
- (b) 符合《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、保護樹木的需要及採用具創意的建築物設計和規劃優點，在改善城市景致和區內市容的同時不會破壞景觀和視覺效果。

7.7 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上限(不論是以米為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 商業：總面積 0.45 公頃

8.1.1 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。

8.1.2 梅道的一個購物中心及花園道與麥當勞道交界處附近的一項商業／辦公室發展，已劃入此地帶，以配合區內居民的需要。除超級市場外，其他商業設施如銀行、理髮店及酒樓餐廳等，均可獲准在此地帶內開設。

8.2 住宅(甲類)：總面積 8.69 公頃

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。在建築物最低三層以上的樓層進

行商業用途，必須先取得城規會的規劃許可。此地帶包括主要在堅道與羅便臣道之間的私人住宅發展。

8.3 住宅(乙類)：總面積 45.54 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。為保持現有樓宇的特色，以及確保區內發展不會超過擬建道路系統及其他基礎設施的負荷能力，在此地帶內進行發展的最高地積比率不得超過 5 倍或現有樓宇的地積比率，兩者中以數目較大者為準。為鼓勵較新穎的發展設計，以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，按個別發展計劃的情況，考慮略為放寬上述地積比率限制。

8.3.2 此地帶的範圍主要包括羅便臣道以南、柏道與旭龔道之間，以及花園道和馬己仙峽道一帶的地點。薄扶林區部分的住宅樓宇亦屬此地帶的範圍。

8.3.3 列堤頓道 48 號（俊傑花園）、羅便臣道 10 號（嘉兆臺）及羅便臣道 8 號（樂信臺）的現有住宅發展分別劃為「住宅（乙類）1」、「住宅（乙類）2」和「住宅（乙類）3」地帶。這些用地設有特定的總樓面面積限制，使日後重建項目的密度，不得超過現有發展的密度。

8.3.4 地利根德里的所有現有住宅發展（地利根德閣發展）中，地利根德閣第 3 座的建築物高度為主水平基準上 371.7 米，從尖沙咀主要瞭望點眺望，該建築物遮擋了山脊線的景觀。為符合城市設計中有關保護山脊線的原則，該住宅發展用地劃為「住宅（乙類）4」地帶，日後重建計劃的建築物高度須受特定限制。

8.4 住宅(丙類)：總面積 13.88 公頃

8.4.1 此地帶內大部分土地均已發展，主要用作發展低密度的高尚住宅樓宇。此地帶內有 8 個支區，包括「住宅(丙類)1」至「住宅(丙類)8」。

8.4.2 「住宅(丙類)1」至「住宅(丙類)6」支區所涵蓋的土地，大致包括羅便臣道西段、干德道及寶珊道以

南的地點。麥當勞道兩旁的大片土地，亦劃作此項用途。

- 8.4.3 「住宅(丙類)1」至「住宅(丙類)6」支區預算用作低密度住宅用途。除非獲城規會根據規劃許可審批制度批給許可，否則此地帶的土地一律不准用於商業用途。在這些支區進行發展，樓宇的體積和高度均有明文管制，以保存此地帶的外觀、現有的園林景色、保持對現有和擬建樓宇的特色施行管制，以及防止交通流量增長，以免現時已經超出負荷能力的道路系統更加惡化。有關發展限制已載列在該圖的《註釋》內。城規會亦可透過規劃許可審批制度，按個別情況，考慮略為放寬上述限制。
- 8.4.4 「住宅(丙類)7」支區涵蓋位於 城坊、 城里、太子台、列拿士地台、些利街及梁輝台一些沒有車路直達的地點。因此，上落客貨活動(包括與垃圾收集及緊急事故有關者)只得在距離頗遠的地方進行。若在上述地點作更密集的發展，會對更多人造成不便。
- 8.4.5 由於供服務和消防用的通路不足，「住宅(丙類)7」支區內的發展／重建項目將只限作住宅用途，地積比率不得超過 5 倍或現有樓宇的地積比率(兩者中以數目較大者為準)，樓宇高度不得超過 12 層或現有樓宇的高度(兩者中以數目較大者為準)。
- 8.4.6 現時，在「住宅(丙類)7」支區內，消防處沒有法定權力，規定有關方面須提供緊急車輛通道通往階梯狀街道旁邊的地點，或限制發展密度。當局只會要求提供更多設施，加強樓宇內的消防裝置。不過，若設有可通往樓宇正面的緊急通道則較佳。如果消防車不能駛進有關地點，一旦發生緊急事故，除會造成不便外，還會構成潛在危險。
- 8.4.7 雖然當局訂立上述規限，但在「住宅(丙類)7」支區內，發展者仍可把該區的土地合併，作綜合發展／重建。發展者提交綜合發展／重建計劃後，當局會按個別計劃的情況，考慮放寬發展規限。
- 8.4.8 位於山頂纜車軌道以東一段梅道的一塊土地劃為「住宅(丙類)8」地帶，以大致反映該用地現時的用途。該用地的最高建築物高度為連開敞式停車間在內

兩層而最高地積比率為 0.5 倍，或現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。

8.5 政府、機構或社區：總面積 37.02 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。
- 8.5.2 般咸道／薄扶林道的香港大學、舊山頂道的嘉諾撒醫院，以及沿堅尼地道及麥當勞道的中華人民共和國外交部駐香港特別行政區特派員公署，均屬現有設施，照顧全港／整個區域的需要。其他現有設施包括位於花園道與麥當勞道交界處的基督教女青年會大廈、堅道的明愛社區中心及多處地點的教堂和學校。
- 8.5.3 位於波老道的前英軍醫院為「二級歷史建築」，現時上址用作多類社區、機構及教育用途。該地點指定為「政府、機構或社區(1)」地帶，以反映其現有的用途及其所具有的特別歷史價值，值得考慮予以保存。任何對現有歷史建築的拆卸、加建、改動及／或修改，必須取得城規會的規劃許可。

8.6 休憩用地：總面積 9.44 公頃

- 8.6.1 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。
- 8.6.2 該區其中一處名勝地點是香港動植物公園，位於沿雅賓利道一帶，在上亞厘畢道與羅便臣道之間的高地上，是港島少數別具特色的公園之一，除受全港市民歡迎外，亦吸引海外遊客。
- 8.6.3 該區其他現有休憩用地包括在薄扶林道、蒲魯賢徑，以及堅道與西摩道交界處的運動場／兒童遊樂場。此外，在旭龢道、干德道、堅尼地道及列堤頓道與屋蘭士街交界處附近亦設有休憩處。

8.7 其他指定用途：總面積 3.62 公頃

8.7.1 此地帶旨在作特定的土地用途。劃作指定用途的土地包括蒲飛路與薄扶林道交界處及花園道與麥當勞道交界處附近的現有加油站、舊山頂道的女子俱樂部及山頂纜車。

8.7.2 羅便臣道 80 號現有住宅發展內評為三級歷史建築的倫敦會樓現保存作會所用途，而羅便臣道 70 號（雍景臺）內評為一級歷史建築的猶太教莉亞堂保存作社區用途，兩塊用地分別劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築 1」地帶和「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築 2」地帶。有關用地設有特定的總樓面面積限制，使日後發展的密度不得超過現有發展的密度。為原址保存歷史建築，任何現有歷史建築的拆卸、加建、改動及／或修改，必須先取得城規會的規劃許可。

8.8 綠化地帶：總面積 43.58 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。此地帶大致涵蓋該區東部、南部和西部邊緣的山坡。當局會對此地帶內的發展審慎地施加管制，並會參照有關的城市規劃委員會指引，按個別情況審批每項發展建議。

8.9 郊野公園：總面積 45.58 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。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，但無須經城規會批准。此地帶涵蓋該區西南部的龍虎山郊野公園的一大部分。設立此地帶的主要目的，除有助保育自然環境外，更可在適當地點提供康樂設施。

9. 交通

9.1 道路

9.1.1 該區共有五條區域幹道，其中兩條，即花園道和薄扶林道，連接該區與港島其他地區；其餘三條，即堅道與其西延部分（般咸道）、馬己仙峽道及堅尼地

道，則是區內交通要道。上述區域幹道連接區內道路如麥當勞道、梅道、波老道、寶雲道、羅便臣道、柏道及列堤頓道等，再貫連輔助道路網，使區內交通可通往各處。

- 9.1.2 政府現正計劃推行多項道路改善計劃，以減輕該區部分地點現有的交通擠塞問題。士美非路延長段直接把西區與薄扶林道南段連接起來，有助紓緩西邊街與薄扶林道下段的交通擠塞情況。不過，由於路面受現有發展的限制，且地勢陡峭，該區的道路及交通情況可予改善的地方實屬有限。

9.2 公共交通

- 9.2.1 該區的公共交通服務良好，運輸署經常監察該區的交通需求情況。當局亦採取措施提高現有服務水平，例如在有需要時增設新巴士路線、改善班次及使用質素較佳車輛，以應付乘客的需求。

- 9.2.2 巴士是該區的主要公共交通工具。當局自一九七四年開始，在該區實施巴士優先計劃，以增強整個運輸系統的載客量。在繁忙時間，在般咸道、堅道及薄扶林道實施巴士專線的措施很有效，但由於區內路面有限，不能再增設額外的公共車輛專線。

- 9.2.3 除專利巴士外，該區亦有專線小巴服務，行走一些路面陡斜而乘客較少的地區。

9.3 半山自動扶梯

半山區與中區之間的車輛交通現已非常擠塞，為減少交通流量，當局在皇后大道中至干德道之間，興建了一條有蓋半山行人自動扶梯。該區的一段自動扶梯沿些利街與卑利街連接干德道。

10. 公用設施

- 10.1 該區自來水供應充足。除了位於西部及地勢較高地方暫時以淡水沖廁外，該區大部分地方均有鹹水供應。當局已在該區西部預留土地用作興建額外配水庫，以應付長遠需要。該區有足夠的電力和煤氣供應及電話設施；預料該區日後應付這幾方面的需求應無困難。

10.2 西區填海區現有一所污水隔篩廠，為該區提供服務。但由於該區的樓宇重建迅速，低矮的樓宇被改建成高聳的住宅大廈，預料區內的污水處理系統將會應付不來。同時，由於該區地勢陡峭，道路狹窄，用傳統方法增設污水處理設施而不會引致嚴重交通問題的機會不大。可能由於雨水渠及污水渠系統有互相接連的情況，區內的雨水渠亦受污染。因此，該區實施的住宅樓宇發展／重建限制，有助防止排污系統進一步惡化。當局曾就中區、西區及灣仔區西部的污水收集整體計劃進行一項研究，以評估區內污水處理系統不足的情況，並建議改善的方法。此項研究於一九九三年完成。當局根據研究結果在有關地區進行污水系統改善工程，而大部分的工程已經完竣。

11. 文化遺產

該區有多所歷史建築／構築物，應盡力予以保存。任何可能影響這些建築／構築物的發展或改劃用途地帶的建議，應先諮詢古物古蹟辦事處。以下列出區內的歷史建築及法定古蹟：

<u>歷史建築</u>	<u>地位</u>	<u>位置</u>
聖士提反女子中學主樓	法定古蹟	列堤頓道
香港大學本部大樓外部	法定古蹟	般咸道
香港大學孔慶熒樓外部	法定古蹟	般咸道
香港大學鄧志昂樓外部	法定古蹟	般咸道
聖母無原罪主教座堂	一級	己連拿利
舊域多利軍 軍火庫	一級	皇后軍營連接路
猶太教莉亞堂	一級	羅便臣道七十號
清真寺	一級	些利街三十號
前英軍醫院	二級	波老道十至十二號
聖心教堂	二級	堅道三十六號
域多利軍營蒙高瑪莉樓	二級	堅尼地道四十二號 B
域多利軍營羅拔時樓	二級	堅尼地道四十二號 A
前海軍司令官邸	二級	寶雲道五號
基督科學教會香港第一分會	二級	麥當勞道三十一號
香港大學馮平山樓	二級	般咸道九十四號
合一堂	二級	般咸道二號
甘棠第	二級	衛城道七號

<u>歷史建築</u>	<u>地位</u>	<u>位置</u>
石寓	三級	旭龢道十五號
倫敦會樓	三級	羅便臣道七十八至八十號
Sebourne Villas No.1	三級	堅尼地道二十八號
聖保羅男女中學	三級	麥當勞道三十三號
西環濾水廠 (a) 宿舍 (b) 工人宿舍 (c) 工人宿舍	一級 三級 三級	旭龢道五十號
西區抽水站及濾水廠 (a) 濾水廠房 (b) 工人宿舍 (c) 高級職員宿舍	三級 三級 二級	薄扶林道

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。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢中西區區議會的意見。
- 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／發展藍圖及城規會所頒布的指引。政府內部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。

城市規劃委員會
二零一零年三月