

港島規劃區第19區

赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/15

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據《城市規劃條例》(第 131 章)
對赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/14
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 – 把一幅位於環角道馬坑邨以南的政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅（乙類）」地帶，並訂明建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》項作出的修訂項目

加入新的「住宅（乙類）」地帶的《註釋》。

城市規劃委員會

2021 年 11 月 19 日

港島規劃區第19區

赤柱分區計劃大綱草圖編號S/H19/15

(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(a)在個別地帶「註釋」第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「海岸保護區」地帶的條文另有規定者則除外：

(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) 在劃作「海岸保護區」地帶的土地上，

(a) 以下是經常准許的用途或發展：

- (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；以及
- (ii) 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

(b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

(9) 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。

(10) 圖上顯示為「行人專區／街道」的地方，除下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

美化種植、行人天橋、休憩用地、行人流通及休憩處、行人隧道、公用事業設施管道、電燈柱、電話亭和電訊無線電發射站。

(11) 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。

(12) 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19區

赤柱分區計劃大綱草圖編號S/H19/15

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
商業(1)	2
住宅(甲類)	4
住宅(乙類)	6
住宅(丙類)	8
政府、機構或社區	10
休憩用地	11
其他指定用途	12
綠化地帶	18
海岸保護區	19

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
食肆	政府用途(未另有列明者)
政府用途(只限郵政局)	康體文娛場所
圖書館	私人會所
辦公室	可循環再造物料回收中心
政府診所	宗教機構
公眾停車場(貨櫃車除外)	住宿機構
學校	非附屬於指定用途的公用設施裝置
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，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為春坎角地區的一帶地方提供服務，用途可包括食肆、商店及服務行業。

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超過兩層，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。

商業(1)

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
食肆	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)	住宿機構
酒店	
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，其涵蓋範圍的功能為地方及地區購物中心，為當地居民及赤柱區的遊客提供服務，用途可包括超級市場、商店、服務行業及食肆，而其規模應合理及配合得宜。

(請看下頁)

商業(1)(續)

備註

- (1) 在指定為「商業(1)」並涵蓋赤柱舊墟的中央市集區的土地範圍內，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毗連該發展用地的街道的平均水平度上 21 米，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)」並涵蓋馬坑的赤柱廣場的土地範圍內，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 41.3 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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)及(2)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 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 辦公室 加油站 娛樂場所 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

在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內，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，經常准許的用途包括：

在指定為「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」的土地範圍內，在建築物的地面一層，經常准許的用途包括：

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

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的近郊住宅發展。在建築物的最低三層或地面一層(視乎有關支區的限制而定)，商業用途屬經常准許的用途。

備註

- (1) 在指定為「住宅(甲類)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／或重建計劃的最高建築物高度超過 10 層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。就計算層數而言，每層閣樓或同類構築物視作一層計算。
- (2) 在指定為「住宅(甲類)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／或重建計劃的最高建築物高度超過六層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。就計算層數而言，每層閣樓或同類構築物視作一層計算。
- (3) 在指定為「住宅(甲類)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 132 492 平方米，以及最高建築物高度超過 12 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) 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，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)至(3)段所述的總樓面面積及建築物高度限制。

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
社會福利設施	酒店
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者)
	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
	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) 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 44 615 平方米，以及最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)超過圖則上所指定的限制，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) 為施行上文第(1)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，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。此外，任何純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (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)段所述的總樓面面積和建築物高度限制。

住宅(丙類)

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
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，主要是作低層及低密度的住宅發展；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三層加一層開敞式停車間，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「住宅(丙類)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／或重建計劃的最高建築物高度超過四層加一層開敞式停車間，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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／或重建計劃的最高地積比率和最大上蓋面積超過下列限制，或超過現有建築物的地積比率和上蓋面積，兩者中以數目較大者為準：

高度－ 作住用用途的層數	最高地積比率 (倍)	最大上蓋面積 (%)
2 或以下	0.60	30
3	0.75	25
4	0.90	22.5

- (4) 為施行上文第(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)、(2)及(3)段所述的地積比率、上蓋面積及建築物高度限制。

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
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	場外投注站
機構用途(未另有列明者)	辦公室
圖書館	加油站
街市	娛樂場所
碼頭	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(未另有列明者)
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。

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	燒烤地點
泳灘	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	碼頭
野餐地點	娛樂場所
運動場	康體文娛場所
散步長廊／廣場	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
	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「混合通訊站」

雷達、電訊微波轉發站、電視及／ 或廣播電台發射塔裝置	政府用途 非附屬於指定用途的公用設施裝置
-------------------------------	-------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以設置混合通訊站及其附屬設施。

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	商店及服務行業(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，主要是提供土地以設置墳場及其附屬設施。

(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「多層公眾停車場包括巴士站」

公共車輛總站或車站
公眾停車場(貨櫃車除外)

政府用途
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地以設置多層公眾停車場及巴士站。

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超過四層及 15 米，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。

(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	政府垃圾收集站
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	私人會所
政府用途(只限報案中心、郵政局)	非附屬於指定用途的公用設施裝置
娛樂場所	
康體文娛場所	
公廁設施	
公用事業設施裝置	
商店及服務行業(不包括汽車陳列室)	
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，主要是保存歷史建築物作文化、社區及商業用途。

(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「住宅發展並保存歷史建築物」

教育機構	食肆
郊野學習／教育／遊客中心	展覽或會議廳
政府用途	分層住宅
機構用途(未另有列明者)	度假營
康體文娛場所	醫院
宗教機構	酒店
研究所、設計及發展中心	屋宇
學校	辦公室
社會福利設施	娛樂場所
訓練中心	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
	住宿機構
	商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過寓保育於發展的項目，原址保存瑪利諾神父宿舍的歷史建築。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「住宅發展並保存歷史建築物」

備註

- (1) 任何新發展、或任何現有歷史建築的拆卸、加建、改動及／或修改(附屬於經常准許的用途及與其直接有關的輕微改動及／或修改工程不在此限)或重建，必須先取得城市規劃委員會的規劃許可。
- (2) 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0.75倍，最大上蓋面積超過30%，以及最高建築物高度(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、上蓋面積和高度，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。
- (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)段所述的地積比率、上蓋面積及建築物高度限制。

(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「碼頭」

碼頭	政府用途
公廁設施	船隻加油站
	公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地供設置停泊觀光及遊樂船隻的新碼頭，以進一步發揮赤柱在旅遊業方面的潛質。

備註

當局視為數不超過10個，每個面積不超過10平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。

適用於其他地點(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

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作圖上指定的用途。

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)	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	加油站
野生動物保護區	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，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。

海岸保護區

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
農業用途(植物苗圃除外)	郊野學習／教育／遊客中心
燒烤地點	政府用途
自然保護區	屋宇(只限重建)
自然教育徑	碼頭
農地住用構築物	公廁設施
野餐地點	公用事業設施裝置
野生動物保護區	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
	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，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/4》的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。

港島規劃區第19區

赤柱分區計劃大綱草圖編號S/H19/15

說明書

港島規劃區第19區

赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/15

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	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	4
6. 人口	4
7. 土地用途地帶	
7.1 商業	4
7.2 住宅(甲類)	5
7.3 住宅(乙類)	7
7.4 住宅(丙類)	7
7.5 政府、機構或社區	8
7.6 休憩用地	8
7.7 其他指定用途	9
7.8 綠化地帶	11
7.9 海岸保護區	11
8. 交通	11
9. 公用設施	12
10. 文化遺產	12
11. 規劃的實施	13

港島規劃區第19區

赤柱分區計劃大綱草圖編號S/H19/15

(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《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/15》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 一九八八年五月二十七日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示首份涵蓋赤柱地區的法定圖則，即《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/1》，以供公眾查閱。
- 2.2 一九九零年一月九日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c)條，把《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/3》發還城規會再作考慮及作出修訂。
- 2.3 一九九四年二月二十八日，當時的規劃環境地政司根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會擴大赤柱分區計劃大綱圖的涵蓋範圍，以包括馬坑及赤柱灣的填海區擴展部分。城規會其後對分區計劃大綱圖作出一次修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 一九九九年六月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准赤柱分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H19/5。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《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/5》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 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.5 二零零二年四月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准赤柱分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H19/8。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/H19/8 發還城規會以作修訂。其後，城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零五年二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准赤柱分區計劃大綱圖，其後圖則重新編號為 S/H19/10。二零一四年三月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/10》發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零一五年十二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准赤柱分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H19/12。二零一五年十二月十一日，《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/12》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零二零年二月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/12》發還城規會以作出修訂。二零二零年二月十四日，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。
- 2.9 二零二零年五月十五日，發展局局長行使行政長官授予的權力，指示城規會根據條例第 3(1)(a) 條，修訂赤柱分區計劃大綱圖上的規劃範圍，以涵蓋卜公碼頭的東部，以及剔除卜公碼頭以西的海面範圍。
- 2.10 二零二零年六月五日，《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/13》根據條例第 5 條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的主要修訂事項，是把瑪利諾神父宿舍的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶。在為期兩個月的圖則展示期內，城規會共收到 10 份有效的申述。城規會在二零二零年八月十八日公布有關申述，為期三個星期，以供公眾提出意見，其間共收到 10 份意見書。城規會在二零二一年一月十五日考慮有關申述和意見後，決定不接納有關申述，並且不應順應有關申述而修訂分區計劃大綱草圖。
- 2.11 二零二一年五月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准赤柱分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H19/14。二零二一年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《赤柱分區計劃大綱核准圖編號 S/H19/14》發還城規會以作出修訂。二零二一年十月十五日，發還圖則以作出修訂一事，根據條例第 12(2) 條在憲報公布。

- 2.12 二零二一年十一月十九日，城規會根據條例第 5 條，展示《赤柱分區計劃大綱草圖編號 S/H19/15》，以供公眾查閱。該圖收納的修訂包括把一幅位於環角道的政府土地由「綠化地帶」改劃為「住宅（乙類）」地帶。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示赤柱地區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內。該圖特定的規劃目標如下：
- (a) 進一步發揮赤柱目前作為住宅、康樂兼購物地區的吸引力；
 - (b) 保育赤柱的自然環境、現有風貌、具歷史價值的建築物及廟宇；
 - (c) 在馬坑山谷興建公營房屋(即現時的馬坑邨)，以改善該處的居住環境，利便寮屋清拆；
 - (d) 改善行人和車輛流通情況；以及
 - (e) 進一步發揮海灘及其他具特色地點的康樂潛質。
- 3.2 值得強調的一點是，城規會的規劃意向是把赤柱的發展維持於低層形式，以保存該區的現有風貌。
- 3.3 該圖顯示規劃區內概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃及發展時，各道路路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.4 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，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，以保存赤柱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》，分別說明區內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 規劃區(下稱「該區」)佔地約 393 公頃，位於港島南端，北臨大潭郊野公園，涵蓋整個赤柱半島和舂坎角地區。
- 5.2 赤柱原是一條鄉村，居民以捕魚和耕種為生。隨着時代變遷，赤柱作為漁港的重要地位亦日漸式微。目前，赤柱有三類明顯不同的居所，即赤柱半島及舂坎角地區北部的低層高級住宅區、赤柱村內的高密度商業及住宅區，以及馬坑的公營房屋區。赤柱軍營、赤柱監獄及衛星通訊站都是該區的主要地誌。
- 5.3 赤柱現已成為一個夏日度假勝地及受歡迎的旅遊點，並以售賣具特色種類的物品見稱。該處的購物設施不但方便該區的居民，更令赤柱作為一處旅遊點生色不少，吸引香港其他各處的居民和海外遊客前往購物。
- 5.4 該區的舂坎角、赤柱正灘、聖士提反灣、夏萍灣等泳灘，配合多屬低層低密度的住宅區和購物區，令赤柱發展成為一個別樹一幟的獨特社區。
- 5.5 赤柱亦蘊藏豐富歷史文化。除有不少值得保存的歷史建築物／古蹟外，尚有兩處具特殊考古研究價值的地點，分別位於舂坎灣及赤柱灣，其中蘊藏新石器時代中後期及唐朝的手工製品。

6. 人口

根據二零一六年中期人口統計，規劃署估計當時該區的人口約有 15 250 人。該區的計劃人口估計約為 18 250 人。

7. 土地用途地帶區

7.1 商業：總面積 0.82 公頃

- 7.1.1 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或地區購物中心，為所在的一帶地方或赤柱區的遊客提供服務，用途可包括超級市場、商店及服務行業及食肆，而其規模應合理及配合得宜。舂坎角

有一幅「商業」用地，赤柱則有兩幅「商業(1)」用地。

7.1.2 春坎角的「商業」用地，現已發展成為地方購物中心，附設商店及服務行業用途，包括診療所、超級市場、洗衣店、物業代理及其他地方商店。為了控制商業發展的建築物體積及保護附近住宅區的環境，此地帶內的發展的最高建築物高度為兩層，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。然而，為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的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，考慮略為放寬建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.1.3 共有兩幅土地指定為「商業(1)」地帶，其中一幅位於赤柱舊墟的中央市集區。該處的重建計劃一直因消防車通道不足而備受限制。當局擬定中央市集區的土地用途，旨在使重建計劃得以在更有條理和受管制的情況下進行。為保存赤柱建築物普遍為低層及低密度的特色(特別是中央市集區的風貌)，以及避免使狹窄的區內道路網負荷過重，此地帶的最高建築物高度限制為不得超過毗連街道的平均水平度上 21 米。不過，為免規劃上的限制影響重建意欲，現有建築物在重建時可維持現有體積。商業用途如商店及服務行業、食肆等都是區內有當然權利進行的用途。此外，當局會把中央市集區劃為行人專區，並擬環繞中央市集區興建迴旋路，以舒緩舊墟的交通問題。

7.1.4 另一幅「商業(1)」用地位於赤柱廣場。該廣場樓高七層，設有超過 100 個訪客車位及旅遊車停車設施，並為遊客及市民提供多類型店舖。「註釋」中訂明最高建築物高度不得超過主水平基準上 41.3 米的限制。

7.1.5 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的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，考慮略為放寬上文第 7.1.3 及 7.1.4 段所述的建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.2 住宅(甲類)：總面積 13.23 公頃

7.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的近郊住宅發展，並可進行有限度及受管制的商業用途。

7.2.2 此地帶涵蓋赤柱舊墟及馬坑邨。鑑於通道、基礎設施和環境等因素，以及有需要保存該處的特色，此地帶細分

為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」三個支區。「註釋」中訂明三個支區內的最高建築物高度限制分別為不得超過 10 層、6 層及 12 層。「註釋」並訂明「住宅(甲類)3」地帶的最大住用總樓面面積為 132 492 平方米。

7.2.3 「住宅(甲類)1」支區涵蓋位於赤柱大街及赤柱市場道以北的地方。該支區保留現有最高建築物高度為 10 層的管制，以保存該處的特色，並避免狹窄的區內道路網負荷過重。為防止發展者藉興建閣樓以增加發展密度，就計算層數而言，每層閣樓視作一層計算。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，有當然權利進行商店及服務行業、食肆等商業用途。其餘各層如要作商業用途，必須先向城規會取得許可。此外，城規會預算待擬環繞中央市集區興建的迴旋路建成後，把赤柱市場道以西的一段赤柱大街劃為行人專區。

7.2.4 「住宅(甲類)2」支區主要涵蓋現有的赤柱村。村內特別是沿赤柱大街一帶的樓宇，除用作住宅外，低層多設有商業和購物設施。鑑於此支區內的通道有限，以及有需要保存地區特色和景致，該圖採納的建築物高度上限為不得超過六層。就計算層數而言，每層閣樓亦視作一層計算。由於此支區內有某些地方是消防車無法到達的，因此只有地面一層有當然權利作商業用途。其餘各層如要作商業用途，必須先向城規會取得許可。所有發展／重建計劃，特別是擬作商業用途的計劃，必須解決消防方面的問題，並符合消防處處長就消防車通道及消防裝置所訂的規定。為改善此支區的環境和特色，當局擬把所有區內街道劃作行人專區。

7.2.5 「住宅(甲類)3」支區主要包括在二零零零年年底落成的馬坑邨。馬坑邨共有 11 座不超過 12 層高的住宅樓宇，提供約 2 300 個單位，當中包括公屋單位及居屋單位。該幅土地原本劃作「綜合發展區」地帶，並已按照經核准的總綱發展藍圖發展成現時的馬坑邨。此地帶的「註釋」訂明建築物高度及發展密度的特定發展限制。

7.2.6 為增加靈活性，城規會接受根據《城市規劃條例》第 16 條所提出有關略為放寬上文第 7.2.2 段所述的住用總樓面面積及建築物高度限制的申請。在審批該等略為放寬限制的申請時，城規會會按個別申請的情況，包括地盤限制、設計需要、有助改善區內環境的規劃優點等作出考慮。

7.3 住宅(乙類)：總面積 2.42 公頃

7.3.1 此地帶位於環角道及馬坑邨以南，其規劃意向主要是作中密度的住宅發展；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。此地帶內的發展及重建計劃的最大總樓面面積為 44 615 平方米，而最高建築物高度(以米為單位從主水平基準起計算)則為圖則上所指定的限制，或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。該用地會闢設一間安老院舍。任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，此地帶的總樓面面積管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

7.3.2 在圖則的《註釋》訂明總樓面面積及建築物高度的限制，旨在配合區內的特色，避免區內道路網及公用事業設施系統負荷過重，使之與周邊環境互相協調。為進一步緩減擬議發展可能造成的視覺影響，建議盡量減少擬議發展在視覺上的體積，例如採用不設平台的設計及梯級式建築物高度。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬上述限制。城規會會按個別情況考慮每宗申請。

7.4 住宅(丙類)：總面積 37.19 公頃

7.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作低層及低密度的住宅發展，任何商業發展均須先向城規會取得許可。赤柱半島及舂坎角地區北部的低層住宅，以及沿東頭灣道和黃麻角道一帶的住宅發展皆納入此地帶內。

7.4.2 此用途地帶內的發展須受建築物高度管制，以及上蓋面積和地積比率所規限。此地帶須訂定這些限制，以確保赤柱的特色和景致得以保存。

7.4.3 城規會如接獲按照城市規劃條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬上述限制。此項規定旨在讓城規會可以考慮一些並非完全符合上述限制，但其建築布局設計卻切合規劃目標的發展計劃。當局希望藉此鼓勵發展能按個別地盤特點而設計的樓宇，尤其是無須底部撐柱或有助保育具重要環境價值的天然地貌或草木茂盛地方的創新設計。城規會會按發展計劃本身的情況考慮每宗申請。

7.5 政府、機構或社區：總面積 56.7 公頃

- 7.5.1 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。
- 7.5.2 現有的主要政府、機構或社區設施，計有赤柱監獄、馬坑監獄、聖士提反書院、香港航海學校、慈氏安養院及聖士提反灣水上活動中心。
- 7.5.3 此地帶亦包括一幅位於春坎角道混合通訊站對面的土地，預算用以發展巴士總站暨停車場。此外，區內一些政府、機構或社區用地已預留作發展公用事業設施及停車場之用。
- 7.5.4 赤柱具珍貴歷史價值的多座建築物和廟宇，例如天后廟、觀音廟、大王廟及北帝廟，均在此地帶內。

7.6 休憩用地：總面積 11.41 公頃

- 7.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外露天空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 7.6.2 春坎角、赤柱正灘、聖士提反灣及夏萍灣這幾個泳灘都是在區域內甚為重要的現有休憩用地。除這些泳灘外，多幅位置方便的鄰舍休憩用地分布在該區不同地點，供當地居民使用。
- 7.6.3 赤柱舊墟對開赤柱灣的一片狹長海床，在完成填海工程後闢為一幅獨特的休憩用地，設有海濱散步廣場及小型足球場，並可為緊急車輛／公用服務車輛提供通道。該海濱散步廣場配置優質園景綠化設施，還建有提供商店及服務設施和食肆的赤柱海濱小賣亭。這些設施加上美利樓和赤柱廣場外的露天場地，形成一條延綿的海濱長廊，並已成為主要旅遊景點及區內市民的消閒場地。位於赤柱灣與環角道下段之間的赤柱馬坑公園，是一個海角公園，設有多個不同主題的小區，供不同年齡及興趣的人士使用。公園的設計配合天然環境，行人道亦經過改良，方便遊人往來。

7.7 其他指定用途：總面積 140.51 公頃

- 7.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定的目的和用途。此地帶涵蓋春坎角電訊港用地、赤柱體育館及赤柱市政大廈、美利樓、舊赤柱警署、瑪利諾神父宿舍、赤柱軍人墳場、赤柱監獄墳場、聖士提反灣(南)碼頭、卜公碼頭、位於赤柱半島的赤柱軍營和衛星地面站，以及毗連赤柱村道的加油站。
- 7.7.2 位於春坎角道南面的一幅土地已劃作「其他指定用途」註明「混合通訊站」地帶，其規劃意向主要是設置混合通訊站及其附屬設施，以發展春坎角電訊港。由於該用地處於顯眼位置，擬議發展項目的設計須配合四周的天然地勢，以及春坎角和赤柱地區的現有已建設環境。
- 7.7.3 當局已在赤柱舊墟的入口預留兩幅土地，供發展一座政府綜合大樓及一座多層公眾停車場之用。赤柱體育館及赤柱市政大廈已劃作「其他指定用途」註明「政府綜合大樓」地帶，以作政府用途。計劃興建的多層公眾停車場已劃作「其他指定用途」註明「多層公眾停車場包括巴士站」地帶，其規劃意向主要是在該用地設置多層公眾停車場及巴士站。在此地帶內，任何發展項目最高限建至四層(包括巴士站)，高度不得超過 15 米。為保存赤柱的地方特色及改善區內的城市設計，城規會已擬備一套設計指引(包括建築物高度、特色設計、顏色設計及園景細則)，作為政府綜合大樓及多層公眾停車場在設計方面的指引。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的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，考慮略為放寬建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 7.7.4 美利樓及舊赤柱警署已劃為「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。此地帶的規劃意向，主要是保存這兩座歷史建築物作文化、社區及商業用途。有關這些歷史建築物及其附近一帶的用途或改動的事宜，須諮詢發展局轄下古物古蹟辦事處。
- 7.7.5 瑪利諾神父宿舍用地已劃為「其他指定用途」註明「住宅發展並保存歷史建築物」地帶。此地帶的規劃意向，主要是透過寓保育於發展的項目，原址保存瑪利諾神父宿舍的歷史建築(屬一級歷史建築)。為方便當局對該寓保育於發展項目的設計和布局實施適當的規劃管制，住宅及部分商業用途須取得城市規劃委員會的規劃許可。在此用途地帶內進行的發展項目，最高地積比率為 0.75 倍，最高上蓋面積為 30%，最高建築物高度為圖則上所

訂明的限制(以米為單位從主水平基準起計算)，或為現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。有關的建築物高度限制旨在保存公眾從南面及西南面觀賞這幢歷史建築物的視野，以及確保赤柱的特色和景致得以保存。任何略為放寬建築物高度限制的規劃申請，也不能引致阻礙公眾觀賞瑪利諾神父宿舍主要外牆的景觀。在制訂此用地的發展建議時，應為公眾提供合理的通道前往瑪利諾神父宿舍，讓公眾欣賞這幢歷史建築。申請人應在提出規劃申請的階段，提交有關環境、廢物管理、交通、景觀、供水及土力等方面的相關技術評估。

- 7.7.6 為原址保留一級歷史建築瑪利諾神父宿舍，任何新發展、或任何瑪利諾神父宿舍的拆卸、加建、改動及／或修改(附屬於經常准許的用途及與其直接有關的輕微改動及／或修改工程不在此限)或重建，必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城市規劃委員會取得規劃許可。倘瑪利諾神父宿舍須進行大型翻新、加建及／或改動工程，以配合新用途和現今的要求，申請人須制訂並落實保育建議方案，以妥善管理瑪利諾神父宿舍的用途轉變和保育工作。保育建議方案須涵蓋瑪利諾神父宿舍的歷史發展、特色元素及各元素的重要程度，以及建議的保護／監察／緩解措施，以防止瑪利諾神父宿舍受擬議工程影響。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，可考慮略為放寬上述限制。城規會將按個別情況考慮每宗申請。
- 7.7.7 赤柱軍人墳場和監獄墳場劃為「其他指定用途」註明「墳場」地帶。此地帶的規劃意向，主要是提供土地以設置墳場及其附屬設施。
- 7.7.8 聖士提反灣(南)碼頭及卜公碼頭在圖上劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶。赤柱卜公碼頭提供來往蒲台島的街渡服務，亦供觀光及遊樂的船隻使用。
- 7.7.9 位於赤柱半島的赤柱軍營及衛星地面站分別劃為「其他指定用途」註明「軍營」地帶和「其他指定用途」註明「衛星地面站」地帶，以反映現有的軍事及其附屬宿舍用途，以及衛星地面站用途。
- 7.7.10 一幅毗連赤柱村道的用地劃為「其他指定用途」註明「加油站」地帶。

7.8 綠化地帶：總面積 96.03 公頃

7.8.1 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。當局會審慎管制此地帶的發展，並會參照有關的城規會指引，按個別情況審批每宗發展計劃。

7.8.2 此地帶約佔該區土地面積的 25%，位於赤柱監獄西南面、赤柱峽道沿路及以南，以及春坎角岬的陡峭山坡皆是該區主要的「綠化地帶」土地。這些地點地勢崎嶇，不宜作密集式市區發展，但可用以提供一些靜態康樂設施。

7.9 海岸保護區：總面積 20.58 公頃

7.9.1 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。

7.9.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

7.9.3 此地帶涵蓋的土地屬海岸地區，大多在等高線 20 米以下，這些地方不但富海岸特色，包括懸崖、岩石和多個沙灘，而且尚未受市區式發展影響，在風景方面的價值甚高，當局應一開始便加以保護。

7.9.4 當局會在確定赤柱軍營所在地的日後用途後，進一步考慮把黃麻角的海岸線指定為「海岸保護區」。

8. 交通

8.1 道路

8.1.1 赤柱峽道東抵大潭道，西接淺水灣道，是該區連接其他地區的通道。赤柱村道及春坎角道是赤柱半島和春坎角區的主要通道，從這兩條道路分岔出來的地區幹路和支路網絡，可通往該區各處。

8.1.2 該區的交通日見擠迫，尤其是在夏天的週末，赤柱的市場、巴士總站及正灘均擠滿大批購物人士、泳客及附近居民。隨着佳美道的落成，由赤柱經馬坑山谷連接到舂坎角的行人和車輛流通情況已得到改善。此外，中央市集區已闢設一條迴旋路以改善交通流通情況。赤柱舊墟擬劃為行人專區（見上文第 7.1.3、7.2.3 及 7.2.4 段），可在專區行走的車輛只限緊急車輛及公用服務車輛。

8.2 公共交通

該區目前的巴士服務完備，設有多條巴士線。除專利巴士外，區內並有專線小巴及的士行走。往返香港仔和蒲台島的街渡，亦會在赤柱半島中途上落乘客。

8.3 泊車設施

赤柱多個地方均設有公眾泊車位，包括赤柱廣場、佳美道、聖士提反灣泳灘、赤柱崗道、赤柱連合道及赤柱灘道。此外，已有建議在赤柱闢設一個地下多層停車場。

9. 公用設施

9.1 該區電力和煤氣供應充足，電話設施亦一應俱全。預料該區在應付日後的需求方面，並無任何困難。

9.2 該區具備妥善的管輸食水供應。由於該區目前並無鹹水供應，因此暫以臨時淡水供應作沖廁之用。

9.3 為施行《港島南部污水收集整體計劃》，當局於毗鄰白沙灣／赤柱監獄的山丘底下建有一個地下污水處理廠及於赤柱大街南面建有一個抽水站。

10. 文化遺產

10.1 該區有以下具考古研究價值的地點、法定古蹟及已評級歷史建築物／構築物：

- (a) 赤柱灣具考古研究價值的地點
- (b) 舂坎灣具考古研究價值的地點
- (c) 聖士提反書院書院大樓（法定古蹟）
- (d) 舊赤柱警署（法定古蹟）
- (e) 東頭灣道 53 號回教廟（一級）
- (f) 赤柱村道 44 號瑪利諾神父宿舍（一級）

- (g) 位於春坎角的春坎角炮台(二級)
- (h) 黃麻角道 2 號赤柱郵政局(二級)
- (i) 赤柱八間 1 至 7 號(二級)及 8 號(三級)
- (j) 東頭灣道 22 號聖士提反書院馬田宿舍(二級)、舊實驗室(二級)、第一至第五號平房(二級)、聖士提反堂(三級)、教學樓(三級)及伍華紀念堂(三級)
- (k) 黃麻角道 30 號聖士提反書院附屬小學 A 座(三級)
- (l) 馬坑赤柱村道 40 號馬坑監獄 A 座及 B 座囚室、C 座飯堂、D 座收押室、E 座隔離囚室及 F 座診所(三級)
- (m) 黃麻角道赤柱軍人墳場(三級)
- (n) 黃麻角道 14 號赤柱公立醫局(三級)
- (o) 赤柱大街 86 及 88 號(三級)
- (p) 赤柱村道 68 號嘉爾默羅聖衣會女修院(三級)

10.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布 1 444 幢歷史建築物的名單，而在該區一些建築物／構築物亦獲給予擬議評級。除這 1 444 幢歷史建築物外，古諮會亦公布一些新項目，須待古諮會作出評級。有關這 1 444 幢歷史建築物和新項目的詳情，已上載至古諮會的官方網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。

10.3 倘有任何發展、重建或改劃用途地帶的建議可能影響上述具考古研究價值的地點、法定古蹟、已評級的歷史建築物／構築物，以及有待作出評級的新項目及其毗鄰環境，應先諮詢發展局轄下古物古蹟辦事處。

11. 規劃的實施

11.1 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訂了一套指引。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。

11.2 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建築署及路政署，負責統籌各類公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會徵詢南區區議會的意見。

11.3 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，供城規會考慮。

城市規劃委員會
二零二一年十一月