

港島規劃區第17區

壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/13

註釋

土地用途表

說明書

## 港島規劃區第17區

### 壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號S/H17/13

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

#### 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，並且在獲得批准之時，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「具特殊科學價值地點」或「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「具特殊科學價值地點」或「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，除上文第(7)段所載的用途或發展及路旁車位外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。

(10) 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。

(11) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實質存在，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 17 區

### 壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H 17/13

#### 土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(乙類)	2
住宅(丙類)	4
政府、機構或社區	7
休憩用地	8
其他指定用途	9
綠化地帶	12
海岸保護區	13
具特殊科學價值地點	14
郊野公園	15

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) 資訊科技及電訊業 機構用途(未另有列明者) 圖書館 場外投注站 辦公室 政府診所 公廁設施 公眾停車場(貨櫃車除外) 商店及服務行業 訓練中心	分層住宅 政府垃圾收集站 醫院 酒店 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 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 學校 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，主要是作鄰近的商業發展，其重點功能是地方購物中心，為附近地方的居民和泳客提供服務，用途可包括超級市場、商店、服務行業和規模適中且與所在地相稱的食肆。

備註

- (a) 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。
- (b) 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，考慮略為放寬建築物高度的限制。

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
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
	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(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

- (a) 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逾下表所規定者，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：

建築物高度－ 作住宅用途的層數	最高地積比率	最大上蓋面積(%)
2及以下	0.60	30
3	0.75	25
4	0.90	22.5
5	1.00	20
6	1.20	20
7	1.40	20
8	1.40	17.5
9	1.58	17.5
10	1.75	17.5
11	1.93	17.5
12	2.10	17.5
13	1.95	15
14	2.10	15
15	2.25	15
16	2.40	15
17	2.55	15
18	2.70	15
19	2.85	15
20或以上	3.00	15

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率及上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、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。
- (c) 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(a)段所述的地積比率和上蓋面積限制。



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
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	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)
	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

(a) 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、最高地積比率和最大上蓋面積超過下列所規定者：

(i) 在此地帶每個支區內任何建築物的最高高度，不得超過下列規定或現有建築物的高度；兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>規限</u>
住宅(丙類)1	最高可建二層(連開敞式停車間在內)及不得超過現有建築物的高度。
住宅(丙類)2	最高可建三層(連開敞式停車間在內)及建築物的高度不得超過香島道路面的高度。
住宅(丙類)3	除一層開敞式停車間外，最高可建三層。
住宅(丙類)4	最高可建四層(連開敞式停車間在內)及建築物的高度不得超過 10.67 米及淺水灣道路面的高度。
住宅(丙類)5	除一層開敞式停車間外，最高可建四層。
住宅(丙類)6	除一層開敞式停車間外，最高可建七層。
住宅(丙類)7	除一層開敞式停車間外，最高可建 10 層。
住宅(丙類)8	除一層開敞式停車間外，最高可建 12 層。
住宅(丙類)9	除一層開敞式停車間外，最高可建 14 層。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (ii) 最高地積比率和最大上蓋面積不得超過下表所規定者，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：

建築物高度－ 作住宅用途的層數	最高地積比率	最大上蓋面積(%)
2 及以下	0.60	30
3	0.75	25
4	0.90	22.5
5	1.00	20
6	1.20	20
7	1.40	20
8	1.40	17.5
9	1.58	17.5
10	1.75	17.5
11	1.93	17.5
12	2.10	17.5
13	1.95	15
14	2.10	15

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率及上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造作或擬用作停車位、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。
- (c) 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(a)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。

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	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	直升機升降坪
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)	船隻加油站
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 廣播電台發射塔裝置
政府診所	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
公廁設施	住宿機構
公共車輛總站或車站	污水處理／隔篩廠
公用事業設施裝置	商店及服務行業
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人發展計劃的公用設施裝置
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	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，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 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
泳灘	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	碼頭
運動場	娛樂場所
散步長廊／廣場	康體文娛場所
公廁設施	私人會所
休憩處	公共車輛總站或車站
動物園	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、其他市民和從全港各區來訪的人士的需要。

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「與海灘有關的休憩用途」

燒烤地點	政府用途
更衣室	酒店
食肆	私人會所
康體文娛場所	政府診所
運動場	社會福利設施
公廁設施	非附屬於指定用途的公用設施裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)	
商店及服務行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向是提高淺水灣作為康樂和旅遊區的功能，並且保持現時能配合泳灘的發展特色。日後的發展／重建計劃的用途和設計應該與環境調和融合。

備註

- (a) 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。
- (b) 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(a)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「歷史建築物保存作酒樓餐廳和零售用途」

食肆	政府用途
商店及服務行業	酒店
	康體文娛場所
	私人會所
	政府診所
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	學校
	社會福利設施
	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，是保存現有的歷史建築物作酒樓餐廳，或作其他能配合和補足淺水灣地區旅遊特色的用途。

(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「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)  
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  
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向是保留土地作私人會所，尤其是供用作舉行體育和康樂活動。

適用於所有其他地點(上文未有列明者)

圖上指定的用途

政府用途(未另有列明者)  
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向是保留土地作圖則上所指定的特定用途。



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	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	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	分層住宅
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	直升機升降坪
帳幕營地	度假營
野生動物保護區	屋宇
	遊艇停泊處
	船隻加油站
	加油站
	碼頭
	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

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。

海岸保護區

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
農業用途	郊野學習／教育／遊客中心
燒烤地點	政府用途
自然保護區	度假營
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。

具特殊科學價值地點

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
野生動物保護區	農業用途 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途 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 公用事業設施裝置 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，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止人類在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物，保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達致教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

備註

根據《城市規劃條例》第 16 條，為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展，而進行任何填土／挖土工程，須向城市規劃委員會申請許可。

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同意，但無須經城市規劃委員會批准。

港島規劃區第 17 區

壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/13

說明書

## 港島規劃區第17區

### 壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號S/H17/13

#### 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	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 土地用途地帶	
7.1 商業	4
7.2 住宅(乙類)	5
7.3 住宅(丙類)	5
7.4 政府、機構或社區	6
7.5 休憩用地	6
7.6 其他指定用途	7
7.7 綠化地帶	7
7.8 海岸保護區	8
7.9 具特殊科學價值地點	8
7.10 郊野公園	9
8. 交通	
8.1 道路	9
8.2 公共交通	9
9. 公用設施	9
10. 文化遺產	10
11. 規劃的實施	10

## **港島規劃區第17區**

### **壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號S/H17/13**

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

### **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《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/13》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 一九八七年九月十八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報上公布《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/1》，此為首份涵蓋壽臣山、深水灣和淺水灣地區的法定圖則。
- 2.2 一九九零年十二月四日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H17/3。一九九八年一月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把壽臣山及淺水灣分區計劃大綱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 條對圖則作出三次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 二零零二年十二月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H17/7。二零零三年七月八日，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/H17/7 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。
- 2.4 二零零四年九月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖，其後圖則重新編號為 S/H17/9。二零零四年九月二十四日，《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/9》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

- 2.5 二零零八年六月三日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/9》發還城規會以作出修訂。二零零八年六月十三日，圖則發還一事根據條例第12(2)條在憲報上公布。
- 2.6 二零零八年九月二十六日，城規會根據條例第5條，展示《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/10》，以供公眾查閱。該圖主要收納了把淺水灣海景大樓和毗鄰的停車場用地由「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶及「休憩用地」地帶改劃為「綜合發展區」地帶；把深水灣谷一塊用地由「綠化地帶」改劃為「具特殊科學價值地點」地帶，以及在圖則中刪除擬議第八十一號幹路的可能路線。在為期兩個月的展示期內，城規會共接獲 1 022 份申述。二零零八年十二月十九日，城規會公布上述申述，為期三星期，以供公眾提出意見，期間城規會接獲 683 份意見。
- 2.7 城規會於二零零九年三月二十日考慮申述和意見後，決定建議順應 77 份申述以及順應 945 份申述的部份內容而對分區計劃大綱草圖作出修訂，把海景大樓及毗鄰停車場分別恢復劃為「其他指定用途」註明「與海灘有關的休憩用途」地帶及「休憩用地」地帶。二零零九年四月十七日，建議的修訂項目根據條例第 6C(2)條在憲報上公布，為期三星期，以供提出進一步申述，期間城規會並無接獲任何進一步申述。於二零零九年五月二十九日，城規會議決定根據條例第 6G 條，按建議修訂對分區計劃大綱草編號 S/H17/10 作出修訂圖。
- 2.8 二零零九年十月六日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條核准壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H17/11。二零零九年十月十六日，《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/11》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零一二年六月五日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/11》發還城規會以作出修訂。二零一二年六月十五日，圖則發還一事根據條例第12(2)條在憲報上公布。
- 2.10 二零一三年三月二十二日，《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖編號 S/H17/12》根據條例第5條展示，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂項目，主要是把位於壽臣山道西與黃竹坑徑交界處的一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)3」地帶。在展示期內，共接獲 210 份申述。二零一三年六月七日，城規會公布有關申述，為期三個星期，以供公眾提出意



見，其間並無接獲意見。城規會在二零一三年九月十三日考慮有關申述後，決定不予接納。

- 2.11 二零一三年十一月五日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條核准壽臣山及淺水灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H17/13。二零一三年十一月十五日，《壽臣山及淺水灣分區計劃大綱核准圖編號 S/H17/13》(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 該圖旨在顯示壽臣山及淺水灣地區內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把規劃區內的土地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。由於該圖是一小比例圖，所以在詳細規劃及發展時，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 由於該圖旨在顯示概括的土地用途地帶，住宅地帶內會夾雜一些並非預算作建築發展用途和根據土地契約沒有發展權的細小狹長土地，例如只限作非建築用地或用作花園、斜坡維修及通道等用途的土地。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。因此，在住宅地帶內進行發展，應只限於在已獲批發展權的建屋地段內，以保存壽臣山和淺水灣區的特色和景致，同時又確保這些地區的道路網絡不會不勝負荷。

### 4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該規劃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 規劃區(下稱「該區」)位於香港島南部，佔地約440公頃，北面以聶高信山南面引水道、深水灣道及大潭水塘道為界，東面大致

與大潭郊野公園至春坎角道界線重疊，南面涵蓋熨波洲，而多個海灣如深水灣、淺水灣、南灣及春坎灣，則形成天然界線，西面以黃竹坑道及香港仔隧道南面進路為界線。該區由於北接香港仔郊野公園，東及大潭郊野公園，所以風景份外優美。

- 5.2 該區丘陵起伏，山間深谷盡為林木所蓋，區內最大的一塊平地是深水灣的哥爾夫球場。區內的已建設區大部分是低密度住宅樓宇，主要位於壽臣山、淺水灣道靠海的一邊及春坎角赫蘭道兩旁，而在淺水灣道靠山的一邊及中灣後面山谷則有一些高樓大廈。
- 5.3 該區有四個著名泳灘，分別為深水灣、淺水灣、中灣及南灣，當局打算把這些泳灘保留作沿岸水質保護區。這些廣受歡迎的泳灘，連同周圍林木茂盛的山坡及建築優美的樓房，使該區甚具景觀價值和美化市容作用，更使該區成為全香港一處重要的康樂區。該圖旨在視乎情況需要管制區內的發展和重建計劃，以保存這些重要特色。

## 6. 人口

根據二零一一年人口普查，當時該區的人口約有16 000人。該區的計劃人口預計約為16 000人。

## 7. 土地用途地帶

### 7.1 商業：總面積0.62公頃

- 7.1.1 此地帶主要是供鄰近的商業發展使用。由於現有道路容量有限，以及此地帶屬於高檔次的低密度住宅區，因此，在此地帶內的相容商業用途必須規模適中，重點功能是作為地方購物中心，為附近地方的居民或泳客提供服務，用途可包括超級市場、商店及服務行業，以及規模適中且與所在地相稱的食肆。
- 7.1.2 此地帶包括一個在壽臣山區及兩個在淺水灣區現有的購物中心。為了管制商業發展的建築物體積，以及保持附近住宅區的景致，這個地帶內的發展不得超過兩層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。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 在此地帶內的學校和社會福利設施用途，均須先取得城規會的規劃許可。申請人就這些用途遞交規劃申請時，須付上足夠的資料，以證明有關地點適合作擬議的用途，尤其是停車設施和上落客設施。

7.2 住宅(乙類)：總面積21.19公頃

- 7.2.1 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。
- 7.2.2 此地帶主要涵蓋淺水灣道靠山的一邊和中灣後面山谷的多塊住宅用地。為保存該區的現有特色和確保不會出現過度發展，以致超越道路及公用事業設施系統的負荷，當局對此地帶內的發展計劃實施地積比率及上蓋面積限制。這些限制載於隨圖的《註釋》內。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，考慮略為放寬地積比率及上蓋面積的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.3 住宅(丙類)：總面積74.51公頃

- 7.3.1 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。
- 7.3.2 就土地用途而言，此地帶的用途與「住宅(乙類)」地帶的相似。不過，此地帶內的發展計劃須受到建築物高度管制，以及上蓋面積及地積比率的限制。這些規定是依據政府在特別發展管制區以行政方式實施的限制而訂下的，旨在：
- (a) 保存該區現有的宜人景物和特色；
  - (b) 維持該處一帶開闊的視野；
  - (c) 避免通路系統負荷過重；以及
  - (d) 避免過度發展。
- 7.3.3 為了達致上述目標，此地帶共細分為九個支區，而每個支區內所實施的限制在隨圖的《註釋》內列明。城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可考慮略為放寬有關限制。這方面的條文旨在容許城規會對一些沒有完全

符合既定限制，但卻合乎規劃目標的建築物布局及設計建議，加以考慮。這做法的目的，是希望鼓勵發展者採用富創意的設計，務求使有關設計與發展計劃所在地的特色互為配合、應付樁柱工程的需要及保育重要的天然地理環境和成長的樹木。城規會會按每項建議的本身情況而加以考慮。

7.3.4 此地帶涵蓋該圖上大部分住宅用地，佔總發展面積一半以上。在此地帶內有些分散在現有私人住宅地段之外的地點，未必適合用作發展住宅。當局會在土地行政的階段，對有關地點是否適合用作發展或併入毗連地段作發展用途，個別作出評估，而評估因素會包括視覺與美化市容價值、通達程度，以及土力、環境和交通所受的影響。

7.3.5 位於壽臣山道西與黃竹坑徑交界處的「住宅(丙類)3」地帶接近香港仔隧道出入口，該處的空氣質素值得關注。為解決有關問題，屋宇應盡量靠近用地的東面界線興建，而用地的西部則限於作不易受空氣污染影響的用途，其地面上或上空不得搭建或興建任何易受空氣污染影響的用途(例如住宅樓宇及戶外設施)。

#### 7.4 政府、機構或社區：總面積 5.44 公頃

7.4.1 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。

7.4.2 此地帶內的主要政府、機構或社區設施包括南風道的南島中學、南灣坊的香港國際學校、壽臣山及舂坎角的兩個配水庫、淺水灣與深水灣之間海岸的污水處理廠／污水抽水站、淺水灣西北面的電話機樓、壽臣山道西的植物苗圃，以及深水灣道與南風道交界處的電力開關站。

7.4.3 任何發展或重建計劃都必須在規模／密集程度和建築物高度方面，與四周的發展一致和相容。

#### 7.5 休憩用地：總面積 17.54 公頃

7.5.1 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、其他市民和從全港各區來訪的人士的需要。

7.5.2 此地帶涵蓋深水灣、淺水灣、中灣及南灣的泳灘，這些泳灘吸引不少香港其他地區的居民前往遊玩。此外，該區東北部的黃泥涌水塘，已發展成爲一個水上活動公園。這些設施對該區一帶或全香港來說，都甚具價值。其他的現有設施包括南風道及南灣坊的兩個休憩花園，以及海灘道的鄰舍休憩用地。

7.5.3 擬闢作休憩用地的地點包括：分別位於壽臣山道西及南灣坊與淺水灣道交界處的兩塊土地（預留作休憩花園）；位於海灘道與麗海堤岸路交界處的一塊土地，預留作兒童遊樂處；該區西端靠近香港仔隧道的擬議休憩用地，則未有檢討結果。

#### 7.6 其他指定用途：總面積10.21公頃

7.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定的用途。有關用途包括位於深水灣的現有哥爾夫球場及會所、熨波洲的香港遊艇會和連接深水灣與淺水灣沿岸而建的麗海堤岸路，以及位於南灣道的一個加油站。

7.6.2 淺水灣西面入口附近一幢於一九二零年代初落成的建築物，前身是淺水灣酒店的一部分。當局的規劃意向是把該幢建築物與同一地點上兩幢規模較小的建築物一併保存，以用作酒樓餐廳和相關的零售用途。由於這幾幢建築物甚具歷史和建築價值，因此無論內外的改動都應該減至最小，而且必須可予回復原狀。就這幾幢建築物作出任何改動，都必須事先徵詢康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見。

7.6.3 兩塊前臨淺水灣並爲海景大樓及前麗都所在的土地位處此地帶的範圍內，並已註明作「與海灘有關的休憩用途」。爲確保日後的發展／重建計劃能與周圍環境協調和融合，此地帶內的發展限爲最高兩層或不超過現有建築物的高度，兩者中以較大者爲準。然而，爲了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略爲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 綠化地帶：總面積263.06公頃

7.7.1 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。當局會小心管制此地帶內的發展，並且會因應城規會所公布的規劃指引，按個別情況評估各項發展建議。

7.7.2 此地帶主要為山坡，亦包括熨波洲的大部分土地。鑑於地勢崎嶇和地質狀況的關係，該處一帶並不適合作市區式發展或大型康樂用途。此地帶劃分是為了保存該處的重要景色和山坡上的茂盛林木。

#### 7.8 海岸保護區：總面積8.95公頃

7.8.1 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。

7.8.2 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。

7.8.3 此地帶主要涵蓋具有賞心悅目的地理特徵(包括懸崖、岩石和一些石灘等)的天然沿海地區。這些景觀質素高的地點應予保存，不作發展。此地帶主要涵蓋等高線20米以下未開發的沿海地區，涉及的地點包括熨波洲和該圖所涵蓋的其他細小島嶼。不過，由於深水灣泳灘西面小部分範圍和熨波洲北岸一部分的沿海地區已有三個康樂和遊艇會使用，因此不納入在此地帶內。

#### 7.9 具特殊科學價值地點：總面積10.54公頃

7.9.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止人類在地帶內進行活動或發展。

7.9.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物，保持和保護「具特殊科學價值地點」地

帶的現有特色，或達致教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

7.9.3 此地帶涵蓋在南風道林地的具特殊科學價值地點的東部範圍，其西部範圍則納入香港仔及鴨脷洲分區計劃大綱圖的規劃區內。這片土地長滿珍貴的闊葉土生樹木和稀有植物品種，是自然環境中的風水林，值得保護和保育。

7.9.4 深水灣谷乃位於此地帶內的另一個具特殊科學價值地點。該地點是位於深水灣道以南山谷的一片天然林地，內有現存為數最多的稀有灌木海邊馬兜鈴。設立「具特殊科學價值地點」地帶，是為保護此稀有物種。

#### 7.10 郊野公園：總面積2.54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。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郊野公園及海岸公園管理局的管轄範圍內，無須經城規會批准。此地帶涵蓋部份香港仔郊野公園和部份大潭郊野公園。

## 8. 交通

### 8.1 道路

8.1.1 該區與其他地區主要以淺水灣道、香島道、深水灣道及南風道等地區幹路連接，香島道則透過該區西部的黃竹坑道，與香港仔隧道連接。

8.1.2 壽山村道、壽臣山道西、壽臣山道東、海灘道、南灣道、赫蘭道和黃泥涌水塘道皆屬地區幹路，經由輔助道路網通往該區各處地點。

### 8.2 公共交通

區內有專利巴士行走，路線行經香島道、淺水灣道及南風道。居住在壽臣山區及南灣道一帶的居民，則可乘搭綠色專線小巴。

## 9. 公用設施

9.1 該區有充足的食水、電力和煤氣供應，電話服務亦一應俱全。當局預料該區將來在應付未來需求方面，應無困難。

9.2 該區的污水經由化糞池及滲水系統，或經由污水處理廠及海底排污渠口處理和排放。

## 10. 文化遺產

10.1 該區有下列歷史建築物／構築物：

- (a) 黃竹坑新圍 10 號的一間古屋(二級歷史建築物)；
- (b) 壽山村道 45 號的財政司司長官邸(二級歷史建築物)；以及
- (c) 位於黃泥涌大潭水塘道的黃泥涌水塘水壩、水掣房及溢流口(法定古蹟)；
- (d) 位於黃泥涌大潭水塘道的黃泥涌水塘工人宿舍(二級歷史建築物)；以及
- (e) 位於壽臣山深水灣徑的中央彈藥庫(別稱小香港)(三級歷史建築物)。

10.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會（下稱「古諮會」）公布一份載有 1,444 幢歷史建築物的名單，當中有該區的建築物／構築物並已獲評級。古諮會也公布了該份 1,444 幢歷史建築物名單以外的新項目。這些新項目須由古諮會作出評級。有關該份 1,444 幢歷史建築物名單和新項目的詳情，已上載至古諮會的官方網站 <http://www.aab.gov.hk>。

10.3 任何發展計劃、重建計劃或用途地帶的改劃建議，如有可能影響上述法定古蹟、已評級歷史建築物／構築物、待作出評級的新項目和其毗連的環境，則須事先徵詢康樂及文化事務署古物古蹟辦事處的意見。

## 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。

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，當局亦會在適當時候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。發展大綱圖及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  
二零一三年十一月