

活化歷史建築伙伴計劃

舊牛奶公司高級職員宿舍

資料冊



日期：二零一三年十二月十六日

目錄

- I. 引言**

- II. 歷史背景及建築特點**
 - 2.1 歷史背景
 - 2.2 建築特點

- III. 用地資料**
 - 3.1 位置
 - 3.2 用地界線
 - 3.3 用地面積
 - 3.4 主要基準線水平

- IV. 建築物資料**
 - 4.1 建築物摘要
 - 4.2 歷史評級
 - 4.3 用途分配表
 - 4.4 建築物用料
 - 4.5 內部通道
 - 4.6 主要改建及加建工程
 - 4.7 初步結構評估
 - 4.8 屋宇裝備及公用設施

- V. 周圍環境及前往途徑**
 - 5.1 毗鄰環境
 - 5.2 前往途徑

- VI. 保育指引**
 - 6.1 一般保育方法
 - 6.2 具體保育規定

- VII. 城市規劃事宜**

VIII. 土地及樹木保育事宜

8.1 土地事宜

8.2 樹木事宜

IX. 斜坡維修

X. 符合可行用途的技術規格

10.1 可予考慮的用途

10.2 技術方面的考慮

10.3 可行用途的進一步資料

10.4 經常性開支

XI. 本項目的特別規定

11.1 毗鄰發展建議

11.2 屋宇裝備及公用設施

11.3 交通和泊車

11.4 基本維修工程

附錄

附錄 I	位置圖
附錄 II(A)	用地界線圖
附錄 II(B)	歷史建築物評級界線圖
附錄 III	基準線水平圖則
附錄 IV	用地及建築物資料摘要
附錄 V	建築圖則
附錄 VI	用地及建築物照片
附錄 VII	顯示毗鄰環境的圖則
附錄 VIII	前往途徑圖則
附錄 IX	須予保存的建築特色一覽表
附錄 X	建築特色處理規定一覽表

附錄 XI	建築特色處理建議一覽表
附錄 XII	分區計劃大綱圖
附錄 XIII(A)	地形測量圖
附錄 XIII(B)	樹木勘察圖及樹木評估表
附錄 XIV	經常性開支
附錄 XV(A)	水務署記錄圖
附錄 XV(B)	香港電燈有限公司記錄圖
附錄 XV(C)	香港中華煤氣有限公司記錄圖
附錄 XV(D)	渠務署記錄圖
附錄 XVI	用地界線外的斜坡

I. 引言

1.1 本資料冊為申請機構提供基本資料，以便就活化歷史建築伙伴計劃（下稱活化計劃）擬備建議書。本資料冊所提供的資料包括：

- 第II部分 - 歷史背景及建築特點；
- 第III部分 - 用地資料；
- 第IV部分 - 建築物資料；
- 第V部分 - 周圍環境及前往途徑；
- 第VI部分 - 保育指引；
- 第VII部分 - 城市規劃事宜；
- 第VIII部分 - 土地及樹木保育事宜；
- 第IX部分 - 斜坡維修；
- 第X部分 - 符合可能用途的技術規格；以及
- 第XI部份 - 本項目的特別規定。

1.2 在擬備建議書時，申請機構應特別致力：

- (a) 彰顯建築物的歷史價值；
- (b) 遵從保育指引；以及
- (c) 在保持建築物的原有建築真確性及遵從現行法定樓宇管制規定之謀取平衡。

我們明白(c)項目的工作頗為複雜，現提出下列建議，以供申請機構考慮：

- (i) 在進行主要改建及加建工程和重要的用途改變時，應將歷史建築妥善提升至符合現行《建築物條例》的樓宇安全及衛生水平。建築物可予選擇的用途，或會受保存重要建築特色（載於**附錄IX**）的需要、場地限制或過高的修建費用而有所局限；

(ii) 應盡量保存歷史建築的可彰顯其歷史價值及特色的元素，如須進行加建或改建工程，亦應在有關建築物的後方或其他較不顯眼處進行。

- 1.3 我們已根據所得資料，就每幢建築物提出數個似乎可行的建議用途。不過，有關用途的技術可行性仍有待申請機構進一步研究。
- 1.4 本資料冊（包括建築圖則）闡述的尺寸、面積及水平，只供參考之用。在進行詳細設計前，申請機構應安排認可的專家對建築物進行製圖測量及對該址進行地形測量，以核實尺寸、面積和基準線水平。
- 1.5 本資料冊是依據當時環境搜集所得的事實和數據組編而成，內容並非詳盡無遺。主要目的是讓各申請機構對該歷史建築及其位置有基本認識。各申請機構的申請皆有其獨特性質，故在草擬其建議書時，必須先行核實所參考或採用資料冊內相關的資料。
- 1.6 活化計劃秘書處會提供一站式服務，以協助申請機構，並在有需要時，轉介他們到有關部門。申請機構可透過下列途徑，與活化計劃秘書處聯絡：

地址： 香港添馬添美道2號
政府總部西翼19樓
發展局文物保育專員辦事處

電郵： rhb_enquiry@devb.gov.hk

電話： 2848 6230

傳真： 2127 4090

II. 歷史背景及建築價值

2.1 歷史背景

舊牛奶公司高級職員宿舍建於 1887 年，是牛奶公司在香港現存最古老的建築物之一。該建築物位於舊牛奶公司昔日牛棚建築群西北一隅，是當年牧場經理的住所。

牛奶公司於 1886 年由一名蘇格蘭醫生文遜爵士（Sir Patrick Manson）創立。薄扶林被選為闢設乳品牧場的用地，實由於該處具備畜牧業所需的可靠水源，而且地理位置優越，夏日亦時有涼風吹拂。初期，牧場豢養 80 頭牛，全部從英國入口，並由英國畜牧專家負責管理。其後疫症連年肆虐，牲口幾至絕滅，嚴重影響牧場的鮮奶產量；可幸有關人員沒有放棄，最終亦能克服困難。

二次大戰爆發，戰火於 1941 年波及香港，導致大量乳牛死亡。牛奶公司亦一如香港其他機構，運作癱瘓，其建築物更遭肆意搜掠。戰事結束後，薄扶林牧場得以重新豢養牲畜。不過，近幾十年，該幅佔地約 300 英畝的農地已轉而興建新式大型屋苑，例如碧瑤灣、華富邨及置富花園。因此，牛奶公司大部分建築物已經拆卸，只剩下辦公室主樓、高級職員宿舍和牛棚，代表着一個香港企業的成功故事。

2.2 建築特色

舊牛奶公司高級職員宿舍由主樓、傭工宿舍和車庫所組成。主樓是一幢兩層高的建築物，其下層或地面樓層築有特厚的花崗岩石牆，牆上每隔一定距離便裝有圓形窗戶作通風用途。這些花崗岩石牆成為一基座，用以支撐具有簡樸的古典建築特色的一樓。建築物每個立面均有不同，但其中一個主要特色是東北面的窗台。建築物室內主要特點是主廳房內的古式壁爐，還有格板門，以及雕刻細緻的窗框和門框。

職員宿舍建有兩個附屬建築物，包括可能是用作傭工宿舍的單層建築物，以及具有簡樸古典建築風格的車庫。這兩個附屬建築物均築有中式雙筒雙瓦金字屋頂。

III. 用地資料

3.1 位置

舊牛奶公司高級職員宿舍用地位於香港薄扶薄扶林道 141 號。位置圖載於**附錄 I**。

3.2 用地界線

這個活化項目的用地位於斜坡之上。它的北、西及西南邊界被向下的斜坡包圍。用地東南邊界有一個擋土牆由職業訓練局（職訓局）擁有。東部邊界距離現由職訓局管理的行車通道 8 至 13 米遠。這條行車通道會在國際廚藝學院建築期間及落成運作後有所調整，將來更靠近用地上的歷史建築物。用地界線的總長度約為 201 米。用地界線圖載於**附錄 II (A)**。

3.3 用地面積

這個活化項目的用地界線包括舊牛奶公司高級職員宿舍及其周圍的一塊空地，全部座落於政府土地之上。這塊不規則形狀的用地的面積大約 2124 平方米。

3.4 主要基準線水平

如**附錄 III** 所顯示，該用地主要基準線水平基準以上 148.57 米至 149.56 米。

用地資料摘要載於**附錄 IV**。

IV. 建築物資料

4.1 建築物摘要

該用地範圍內的建築物包括下列建築物：

- 主樓
- 傭人宿舍
- 車庫

舊牛奶公司高級職員宿舍建於 1887 年。傭人宿舍位於主樓的東南面，車庫位於傭人宿舍的東北面。

建築物資料摘要載於**附錄 IV**。

舊牛奶公司高級職員宿舍及其他關連建築物的圖則包括用地平面圖、立面圖、剖面圖、立體透視圖載於**附錄 V**。這些圖則是根據粗略實地量度現有建築物而繪製而成的，有待進一步核證。

舊牛奶公司高級職員宿舍及其他關連建築物外觀及內部的照片，載於**附錄 VI**。

4.2 歷史評級

舊牛奶公司高級職員宿舍於 2009 年 12 月被古物諮詢委員會評為一級歷史建築。

「一級歷史建築」是定義為「具特別重要價值而可能的話須盡一切努力予以保存的建築物」。

歷史建築物評級界線圖已載於**附錄 II (B)**。

4.3 用途分配表

下表所列明的舊牛奶公司高級職員宿舍之「大約建築樓面面積」及「大約淨作業樓面面積」只作參考。申請人需要在採用該資料之前，必須校證。

總建築樓面面積大約為 386 平方米。

樓層	用途		大約建築樓面面積 (平方米)	大約淨作業樓面 面積(平方米)
地下	主樓	12號室	163	19
		11號室		21
		10號室		23
		9號室		7
		8號室		20
		7號室		無法進入
		6號室		9
		主樓梯		---
		側樓梯		---
	傭人宿舍	5號室	45	7
		4號室		9
		3號室		9
		2號室		3
		1號室(廁所)		2
車庫	20號室	26	18	
一樓	主樓	19號室	152	10
		13號室		5
		14號室		25
		15號室(廁所)		7
		16號室		26
		17號室		21
		18號室		26

圖表一：舊牛奶公司高級職員宿舍房間面積

4.4 建築物用料

4.4.1 主樓

建築物用料	屋頂	混凝土樓板
	牆壁	花崗岩石牆及扶灰磚牆
	地板	上層為木地板結構； 下層為水泥地台
	樓梯	粘土/水泥物料
	窗	木製窗框和窗台板； 圓形通風窗戶
裝飾	外部	外露花崗岩石牆及扶灰磚牆
	內部	<u>牆壁</u> ： 牆漆、牆紙及瓷磚 <u>地板</u> ： 上層為木地板； 下層為水泥地台 <u>地腳線</u> ： 木製地腳線 <u>天花</u> ： 油漆石膏板

圖表 2A：主樓建築物用料

4.4.2 傭工宿舍

建築物用料	屋頂	由木桁架及木桁樑承托的金字屋頂； 中式板瓦及瓦筒
	牆壁	扶灰磚牆
	地板	水泥地台
	窗	鐵窗框
裝飾	外部	扶灰磚牆
	內部	<u>牆壁</u> ：

		外露牆身批盪 <u>地板：</u> 水泥地台 <u>天花：</u> 無裝飾
--	--	---------------------------------------------------

圖表 2B：傭人宿舍建築物用料

4.4.3 車庫

建築物用料	屋頂	由木桁架及木桁樑承托的金字屋頂； 中式板瓦及瓦筒
	牆壁	花崗岩石牆
	地板	水泥地台
裝飾	外部	外露花崗岩石牆
	內部	<u>牆壁：</u> 外露花崗岩石牆 <u>地板：</u> 水泥地台 <u>天花：</u> 無裝飾

圖表 2C：車庫建築物用料

4.5 內部通道

4.5.1 一般說明

主樓有四個入口，兩個通往上層，另外兩個通往下層。上層與下層之間沒有直接道。下層入口位於主樓的東、北立面，上層卻可以從位於主樓東立面的門廊樓梯及面向傭人宿舍的側面入口進入。

傭人宿舍的房間可以通過面向主樓的入口進入。房間是獨立而沒有互相連。車庫可以直接從室外進入。

4.5.2 暢通無阻的通道

(a) 主樓

沒有提供符合「設計手冊：暢通無阻的通道 2008」之標準的無阻通道。

(b) 傭工宿舍

沒有提供坡道連接建築物室內與室外的高度差異。

(c) 車庫

建築物室內與室外沒有高度差異。

4.6 主要改建及加建工程

從外觀目測說明，主樓的原來屋頂結構懷疑被現存的混凝土樓板取代。因為這種施工方法在十九世紀末興建主樓時並未出現，直到二十世紀五十至六十年代才流行。

4.7 初步結構評估

以下的初步結構評估只根據目視檢測的結果，所提供的資料只供參考。申請機構只應採用所提供的初步結構評估作為參考，然後因應自己所提出的活化後新用途再作詳細結構評估。

4.7.1 結構概況

(a) 主樓

建築物的結構包括：

- (一) 花崗岩石牆（地下至一樓）、磚承重牆（一樓至屋頂）和鋼筋混凝土柱作為垂直結構；

- (二) 屋頂可能是混凝土樓板；
- (三) 一樓主要是木材飾面板（約 20 毫米厚），主要由木椽/ I 型鋼梁系統（鋼梁末端嵌在石塊砌築牆）支撐；
- (四) 下層地下可能是水泥地台；
- (五) 承重牆之下的地基可能是條形擴展式淺層地基。（有待進一步調查）。

(b) 傭工宿舍

建築物的結構包括：

- (一) 磚承重牆（地下至屋頂）作為垂直結構；
- (二) 由木桁架及木桁樑承托的金字屋頂，並有中式板瓦及瓦筒；
- (三) 地下可能是水泥地台；
- (四) 承重牆之下的地基可能是條形擴展式淺層地基。

(c) 車庫

建築物的結構包括：

- (一) 磚承重牆（地下至屋頂）作為垂直結構；
- (二) 由木桁架及木桁樑承托的金字屋頂，並有中式板瓦及瓦筒；
- (三) 地下可能是水泥地台；
- (四) 承重牆之下的地基可能是條形擴展式淺層地基。

4.7.2 初步評估

根據目視檢測的發現，舊牛奶公司高級職員宿舍的整體結構狀況並不理想。

(a) 主樓

主樓的整體狀況極不理想，屋頂、地下地台及一樓樓板已遭廣泛破損。

(b) 傭工宿舍

傭工宿舍的整體狀況極不理想，屋頂、磚承重牆及地下地台已遭廣泛破損。

(c) 車庫

車庫的整體狀況不理想，屋頂有若干程度的破損。

4.7.3 荷載評估

(a) 主樓

隨著大規模翻新/維修工作，一樓木地板也許可以承托大約 2.0kPa 的外加荷載。為了實現升級加強承載能力，可能需要對現在的結構及地基進行廣泛加強/改善工程。需要進一步檢測現在的結構及地基來設計工程的範圍及深度。

通過進一步檢測現在的結構及地基，地下的地台也許可以承托大約 5.0kPa 的外加荷載。

屋頂需要進行廣泛的補救/加固工程。

(b) 傭工宿舍

通過進行廣泛的翻新/維修工程，地下的地台也許可以承托大約 5.0kPa 的外加荷載。

屋頂需要進行廣泛的補救/加固工程。

(c) 車庫

通過進行廣泛的翻新/維修工程，地下的地台也許可以承托大約 5.0kPa 的外加荷載。

屋頂需要進行廣泛的補救/加固工程。

4.7.4 建議

舊牛奶公司高級職員宿舍的不理想結構狀況顯示這座歷史建築要經過廣泛的補救/加固工程才可以達至活化再利用的目的。為了確定未來的翻新/維修工程的範圍和深度，申請機構需要進行詳細的結構調查和評估。

4.8 屋宇裝備及公用設施

舊牛奶公司高級職員宿舍的現有屋宇裝備和公用設施表列如下：

屋宇裝備及公用設施	現有設備
機動通風及空調系統裝置	- 建築物並未設有機動通風及空調系統裝置。
消防裝置	- 沒有濕式消防系統（即消防栓（FH）/喉輻（HR）及花灑系統）裝置； - 沒有手動火警警報系統（MFA）、視覺火警訊號和自動火警警報系統（AFA）裝置； - 沒有出口指示牌/應急照明系統。
電力裝置	- 電力供應系統現時已經中斷； - 大多數的開關配件及接線現時已經中斷或被移除； - 連接到舊牛奶公司高級職員宿舍的港燈主電源線已被移除。假設樓宇用電頻率不多，建議於電掣房內安裝約200KVA的電掣箱，以供未來供電需要及連接。
升降機	- 建築物並未設有升降機。
供水及排水裝置	- 食水供應喉管現時已經中斷； - 根據渠務署記錄圖，用地及行車通道上沒有雨水或污水排放系統的連接； - 獲選的申請機構可向渠務署申請將用地排水系統連接至由職訓局管理的行車通道。
煤氣裝置	- 建築物並未設有供氣裝置； - 薄扶林道的供氣管道可供日後接駁之用。

圖表 3：現有屋宇裝備及公共設施

V. 周圍環境及前往途徑

5.1 毗鄰環境

舊牛奶公司高級職員宿舍用地與現時由職訓局管理的行車通道相連，通往主要道路薄扶林道。舊牛奶公司高級職員宿舍位於薄扶林，附近用地的准許用途包括「住宅」、「政府、機構或社區」及「綠化地帶」，被鄰近的文物建築及職訓局大樓所包圍，鄰近薄扶林郊野公園。

舊牛奶公司高級職員宿舍用地南面是職業訓練局薄扶林大樓以及展亮技能發展中心（薄扶林）。

舊牛奶公司高級職員宿舍用地北面和東面，鄰近許多文物建築，如伯大尼教堂（法定古蹟），舊牛奶公司牛棚（二級歷史建築），現已改名為「惠康劇院」和舊牛奶公司辦公大樓（二級歷史建築），現在作為演藝學院辦公室，都屬於「伯大尼-演藝學院古蹟校園」內已活化的歷史建築物。

顯示毗鄰環境的圖則載於**附錄 VII**。

5.2 前往途徑

舊牛奶公司高級職員宿舍的前往途徑圖則載於**附錄 VIII**。

5.2.1 車輛通道

如車輛要從薄扶林道進入舊牛奶公司高級職員宿舍用地，只能利用目前由職訓局管理而闊度可供兩架車輛通過的行車通道。然而，這條行車通道會在國際廚藝學院建築期間及落成運作後有所調整，將來更靠近用地上的歷史建築物。申請機構必須參照「**第十一節：特別注意事項**」了解詳情。

其中，當準備活化建議及設計行人和行車出入口於東面用地界線時，申請機構應特別注意新行車通道的走綫和水平。

5.2.2 緊急車輛通道

用地內並無設有符合《2011 年建築物消防安全守則》第 D 部份所規定的緊急車輛。當準備活化建議時，申請機構可考慮於歷史建築物南面、用地界線內的空地上提供新的緊急車輛通道，並連接由職訓局管理的新行車通道。

5.2.3 上落客貨區

用地內並沒有明顯界定上落客貨區。為達至活化再利用的目的，申請機構可考慮於於歷史建築物南面、用地界線內的空地上提供上落客貨區。

5.2.4 停車處

平房內設有車庫。按照現時情況，為達至活化再利用的目的，申請機構可考慮於於歷史建築物南面、用地界線內的空地上提供停車處畫位。

5.2.5 行人通道

行人可由連接用地與薄扶林道的行車通道上的行人路進入舊牛奶公司高級職員宿舍。從舊牛奶公司高級職員宿舍步行 1 分鐘便能到達薄扶林道的巴士站。

5.2.6 暢通無阻的通道（用地）

連接用地與薄扶林道的行車通道可作暢通無阻的通道之用。這條行車通道會在國際廚藝學院建築期間及落成運作後有所調整，將來更靠近用地上的歷史建築物。申請機構應參照「**第十一節：特別注意事項**」了解詳情。

5.2.7 垃圾收集站

用地內並沒有垃圾收集站。在薄扶林道上設有垃圾收集站，但距離用地 300 米以外。

VI. 保育指引

6.1 一般保育方法

6.1.1 現建議所有申請機構在擬訂修復工程建議書時，應充分顧及《威尼斯憲章》（國際古蹟遺址理事會）、《布拉憲章》（澳洲國際古蹟遺址理事會）和《中國文物古蹟保護準則》（中國國際古蹟遺址理事會）內所確立的文物保育國際原則。

6.1.2 我們明白要在保持歷史建築物的建築真確性與符合現行《建築物條例》（第123章）的法定要求之間取得平衡，是一項複雜的問題。關於這點，我們建議：

- (a) 在進行主要改建工程及改變現有用途時，應將歷史建築物妥善提升，使其新用途符合與新建築物相同的安全水平。建築物可予選擇的用途，或會受保存重要建築特色（請參閱附錄 IX）的需要、場地限制或過高的修建費用而有所局限；以及
- (b) 除違例搭建物（如有的話）外，應盡力保存歷史建築物的外牆。如需進行加建和改建工程，亦應在有關建築物的後方或其他不顯眼處進行。除非是本保育指引所容許的，否則整體上不應改動建築物的原有外牆，也不得對外牆作出干擾，即不得對有關處所進行任何大型的外部加建或改建工程。重新粉飾外牆時，只限使用與建築物年份和特色協調的顏色，而且所使用的塗料必須是可還原的¹。所有固定的指示標誌應與建築物外牆的年份和特色配合，並且在安裝前須得到古物古蹟辦事處（古蹟辦）批准。

6.1.3 關於為符合屋宇管制方面的法定要求而進行的修復工程，現提供以下一般指引供申請機構參考。不過，不得視以下指引為已經盡列所有規定，獲選

¹ 「可還原」指一項行動或工序可於日後取消或移除，而不會對歷史地點或歷史建築物（視乎情況而定）造成實質的傷害、損失、破壞或改變。

機構必須因應他們的建議書參閱有關當局（包括屋宇署、消防處、渠務署等）的所有規定。

可能進行的建築工程	保育指引
a) 逃生通道	任何涉及門道、梯級等的建議改善工程，必須事先得到古蹟辦批准。
b) 緊急車輛通道	緊急車輛通道應與四周環境融合，以保存建築物的歷史特色。
c) 天然光線和通風	除非已得到古蹟辦批准，否則不准改建或加大任何原有的窗戶，也不准加設任何新的窗口。
d) 暢通無阻的通道	任何擬為殘疾人士進行的通道改善工程，均須顧及建築物及周圍環境的歷史完整性，特別是建築物的外型。
e) 樓面、門、牆和樓梯的耐火結構	任何擬為符合現行規定而需要進行的改善工程，均須顧及有關構件的歷史完整性和所用物料，而有關構件很可能須原位保留。
f) 樓面負荷量	任何擬為符合「更改用途」規定而需要進行的改善工程，均須顧及有關樓面的歷史完整性和所用物料。應就建議的改善工程徵詢註冊結構工程師的意見。
g) 屋宇裝備	任何擬對電力供應、空氣調節和消防裝置進行的改善工程，均應確保工程不會對歷史建築物造成「不可還原」的情況。
h) 水喉和衛生裝置	如發現具「歷史價值的裝置」必須予以保留，但現代的裝置，則可按需要再用、替換或增加數量。
i) 污水渠、排水系統和廢物處置設施	應檢查所有將會保留的排水設施，並按需要進行檢修工程；應確定現有系統的處理能力，以及已核准的廢物處置方式是否合乎需要，並按需要進行改善工程。

圖表 4：可能進行的建築工程之保育指引

6.1.4 每幢歷史建築物的狀況都是獨有的，故此在進行修復工程時所遇到的問題，應按個別情況處理。如有關的活化再用建議引致須遵守某些法定要求，因而未能遵從本保育指引所列的保育規定，應先得到古蹟辦批准。

- 6.1.5 由於修復工程無可避免會對歷史建築物造成影響，獲選機構必須在動工前向古蹟辦提交文物影響評估，以獲得古蹟辦的同意。同時，也可能須徵得古物諮詢委員會的同意。
- 6.1.6 應從發展局的《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》上「維修及修復有歷史性樓宇」類別，委聘一名專門承建商（下稱維修及修復專門承建商），作為總承建商或自選分包商進行修復工程。該名維修及修復專門承建商須負責進行**附錄 IX** 載列的「須予保存的建築特色」的維修及修復工程。倘若該名維修及修復專門承建商只獲委聘為進行文物保育工程的自選分包商，則獲選機構須根據工程的預算造價，另行從發展局的《認可公共工程承建商名冊》上合適的類別委聘總承建商（名單見 http://www.devb.gov.hk/tc/construction_sector_matters/contractors/index.html）負責進行餘下的工程。負責所有建造工程的總承建商，亦須名列在建築事務監督根據《建築物條例》（第 123 章）備存的有關承建商名冊上。修復工程的所有其他自選分包商，均須從發展局的《認可公共工程物料供應商及專門承造商名冊》上的合適類別中委聘。有關修復工程須達到古蹟辦滿意的水平。

6.2 具體保育規定

- 6.2.1 舊牛奶公司高級職員宿舍是牛奶公司在香港現存最古老的建築物之一，並與毗鄰的其他舊牛奶公司建築物（包括辦公室主樓和牛棚）具有組合價值。現時，舊牛奶公司的辦公室主樓和牛棚，與及伯大尼修院一同由香港演藝學院活化再利用。為此，高級職員宿舍用地與該等建築物的環境應在大致上得到保護和妥善詮釋，讓市民得以了解高級職員宿舍作為牛奶公司乳品牧場一部分的環境價值，並進而認識牛奶公司自十九世紀開始如何以實惠價格和嚴謹的衛生措施，為大眾提供安全潔淨的牛奶，深具歷史和社會價值。
- 6.2.2 高級職員宿舍由主樓、傭工宿舍和車庫所組成。各座建築物現仍大致保持原貌，當中主樓兩層高的佈局以及各座內部和外部的建築特色，亦大抵完整。故此維修及修復工程須經仔細考慮，盡量參照現有的結構形式、建築細節和物料進行，使能凸顯這幾座建於十九世紀建築物之建築價值。另外，日後在

周圍的戶外空間增建新用途所需的構築物，亦不應對現有建築物造成顯著的視覺影響。

6.2.3 多項別具特色的元素必須原位保存，並按需要保養維修。這些元素載列於**附錄 IX**。為符合保育目的而訂定的規定處理方法和建議處理方法，分別載列於**附錄 X** 和 **XI**。

6.2.4 應盡一切努力，實施**附錄 X** 載列的所有「規定處理方法」。假如未能遵從「規定處理方法」辦理，應向古物古蹟辦事處提出理由，以供考慮。**附錄 XI** 載列的「建議處理方法」，應在切實可行的範圍內實施。

VII. 城市規劃事宜

舊牛奶公司高級職員宿舍用地位於薄扶林分區，列入於 2005 年 2 月 18 日刊憲的薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/15。該用地被界定位為「政府、機構或社區」地帶。整套分區計劃大綱包括《圖則》、《修訂項目》、《註釋》、《土地用途表》及《說明書》均可從城市規劃委員會（城規會）的法定規劃綜合網站（網址：<http://www.info.gov.hk/tpb/>）瀏覽及下載。相關的《圖則》及「政府、機構或社區」地帶的《註釋》載於**附錄 XII**。

「政府、機構或社區」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、提供社區所需社區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。

「政府、機構或社區」地帶的《註釋》（**附錄 XII**）列明「經常准許的用途」（「第一欄」）及「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」（「第二欄」）。如欲申請進行第二欄所列明的用途，必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會作出申請。倘若申請機構提出的擬議用途不屬第一欄或第二欄所列明的類別，申請機構則須根據《城市規劃條例》第 12A 條向城規會申請，要求城規會考慮修訂發展計劃圖的區劃方式。

在提交申請前，申請機構可先向位於香港北角渣華道 333 號北角政府合署 14 樓的港島規劃處（電話：22314957 或傳真：28953957）查詢。

城規會在收到根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請後，一概會在兩個月內予以考慮。城規會或會拒絕或會批准有關申請，並且有可能附加或不附加條件。城規會就申請作出的決定，會在有關會議的記錄獲得通過後（一般為會議後兩個星期），以書面形式通知申請人。

VIII. 土地及樹木保育事宜

8.1 土地事宜

用地是屬於政府土地，有關用地界線圖載於**附錄 II (A)**。

8.2 樹木事宜

用地範圍內並無康樂及文化事務署《古樹名木冊》所載的樹木。

用地範圍內已調查的樹木都繫有樹木編號，分別是 T1-T54。樹木的狀況標示在樹木勘察圖及樹木評估表內，並載於**附錄 XIII (B)**。

一般而言，活化項目不得干擾有關用地或鄰近地方生長的樹木，除非事先得到地政專員或適當主管當局給予書面許可，而有關當局在給予許可時，可施加其認為合適的條件例如移植樹木、補償種植或重植樹木等。

然而，用地範圍內有幾棵約 6.5 至 12 米高的中國榕樹（細葉榕）與現存歷史建築物緊密相連。這幾棵中國榕樹的木質化氣根穿透建築物的牆壁，部分或全部生於歷史建築物屋頂之上。當準備活化建議時，申請機構應提出樹木管理和緩解措施，使歷史建築物的結構不再受到現時過度生長的樹木所威脅。

獲選的申請機構須負責活化項目範圍內的園藝及樹木之保養。

IX. 斜坡維修

該用地範圍並無斜坡，故無須斜坡維修工作。

用地界線外的幾個斜坡資料也載於**附錄 XVI** 以供參考。

如果有任何斜坡受活化工程的影響，獲選的申請機構應進行岩土評估，並對受影響的斜坡進行建築事務監督或其他政府部門所要求的改善工程。獲選的申請機構日後也須要負責受活化工程影響的斜坡之維修和保養。

X. 符合可行用途的技術規格

10.1 可予考慮的用途

此活化項目用地可作活化再用的用途包括：

- (a) 餐飲服務；
- (b) 教育或培訓設施；
- (c) 展覽或會議廳；
- (d) 郊野學習、教育或遊客中心。

歡迎申請機構就舊牛奶公司高級職員宿舍最適合的可行用途提出建議。申請機構需參考城市規劃委員會網頁上載之「詞彙釋義」文件來確實該建議用途是否符合城市規劃的要求。申請機構並需要就建議用途考慮核實技術上要求，包括：結構的可行性及保育要求。

10.2 技術方面的考慮

須在技術方面作出以下考慮包括：

- (a) 須符合《建築物條例》的規定，包括但不限於：

規定	備註
走火途徑	現有的出入口安排可能需要作出改動來切合可行用途的需要。如因保育規定而未能進行有關的改動，亦可進行消防工程研究，建議其他達到現行安全規定的方法。
耐火結構	現有的建築構件需要就耐火結構的要求進行評估。有可能需要進行有關改善工程來切合可行用途的需要。
消防和救援進出途徑	如用地未能提供緊急車輛通道或所建造的緊急車輛通道未能達到法定要求，則可能需要提供補償的措施。申請機構亦可考慮於歷史建築物南面、用地界線內的空地上提供新的緊急車輛通道，並連接由職訓局管理的新行車通道。
暢通無阻的通道及設施	可能需要提供各項暢通無阻的通道及設施，如斜路、升降平台、暢通易達廁間等。
防止從高處墮下	改善現有的護欄或需保留的樓梯欄杆之結構安全，或

	提供替代方案。除非只作維修用途，申請機構須提供保護屏障以符合建築事務監督可批准的要求。
結構足夠性	申請機構需進行結構評估以確保其建築構件符合穩定性。視乎結構評估結果及擬議的用途，或需進行加固工程。
消防裝置的規定	需要根據消防處制定之「最低限度之消防裝置及設備守則」及「裝置及設備之檢查、測試及保養守則」的要求，安裝主要的消防裝置及設備如自動花灑系統、消防水龍頭、火警警報系統、火警偵察系統、應急發電機及應急照明系統等。
自然光線或通風效果	或須為不足之處採取補償措施。
衛生設備	或須加裝廁所設備以符合現行的規定。
排水裝置要求	須按照不同的發展用途，作出進行進一步研究及調查。如申請食肆牌照，需按照食物環境衛生署的規定增設隔油設施。

圖表 5：《建築物條例》的規定

- (b) 符合發牌規定（在營運上須獲發牌的用途）；
- (c) 符合保育指引（詳見本資料冊第 VI 部）；以及
- (d) 符合城市規劃事宜（詳見本資料冊第 VII 部）。

上文所述並非全部的技術考慮因素，或尚有遺漏之處。申請機構須注意在擬備建議書時，或須考慮其他技術方面的情況。

10.3 可行用途的進一步資料

為方便闡釋，我們已就上文第 10.1 段所述用途進行初步研究。下文列出的資料或對申請機構有用。

(a) 文物保育

申請機構需按照保育指引第 IV 節的要求，來解決有關技術上的問題。

(b) 規劃

上文第 10.1 段所舉例的用途，教育或培訓設施、展覽或會議廳、郊野學習、教育或遊客中心，是屬於「政府、機構或社區」地帶備註內第 1 欄之下經常准許的用途。

餐飲服務或食肆可能在「政府、機構或社區」地帶中獲准的用途的第二欄。如欲申請進行第二欄所列明的用途，必須根據《城市規劃條例》第 16 條向城規會作出申請。

(c) 緊急車輛通道

用地內需要設有緊急車輛通道。此通道須符合由屋宇署發出之《2011 年建築物消防安全守則》第 D 部份所規定。如用地內因地方限制而未能提供此緊急車輛通道，則或需增添其他增強消防安全措施，如快速感應型消防花灑頭或安裝直線連接至消防處的消防通訊中心。

(d) 發牌工作

若將舊牛奶公司高級職員宿舍用作教育或培訓設施，成功申請機構須核實建議的運作模式是否屬《教育條例》所界定的學校。若是，成功申請機構須向教育局常任秘書長提出學校註冊之申請。有關註冊程序的資料及表格可從教育局網頁 (<http://www.edb.gov.hk>) 下載。

若將舊牛奶公司高級職員宿舍用作展覽場地，而成功申請機構有意經營：

- 下述任何一項或多於一項的展覽包括圖畫展覽、攝影展覽、書刊展覽、手稿展覽或其他文件或事物展覽；或
- 運動展覽

便須向食物環境衛生署(食環署)申領牌照。有關申領公眾娛樂場所牌照(戲院及劇院除外)及相關事宜的詳情，申請機構可瀏覽食環署網頁 (<http://www.fehd.gov.hk/>)。

若將舊牛奶公司高級職員宿舍用作餐飲用途，成功申請機構如經營售賣食物或非瓶裝飲料(不包括涼茶)須向食物環境衛生署(食環署)申領有關牌照。有關申領食物牌照/許可證及相關事宜的詳情，申請機構可瀏覽食環署網頁 (<http://www.fehd.gov.hk/>)。

(e) 結構限制

可行用途須達到的承重能力列載於下表。有關下表中未提及的其他活化再用的可行特定用途須達到的承重能力，申請機構可參閱《建築物(建造)規例》。

舊牛奶公司高級職員宿舍可作活化再用的用途	所須承重能力 (千帕斯卡)	《建築物(建造)規例》類別編號	《建築物(建造)規例》註明的用途
i. 餐飲設施	4.0	3	- 食肆、食堂、快餐店
ii. 教育及培訓設施	3.0	3	- 課室、講室、教學輔導室、電腦室及沒有藏書的閱覽室
iii. 展覽或會議場地	5.0	3	- 美術館及博物館 - 大看台 - 公眾會堂;
iv. 郊野學習、教育或遊客中心	3.0	3	- 課室、講室、教學輔導室、電腦室及沒有藏書的閱覽室

圖表6：可行特定用途須達到的承重能力

隨著大規模翻新/維修工作，地下樓層在結構上可能在活化再利用後擁有負載能力等於或小於5.0千帕斯卡，一樓樓板的負載能力等於或小於2.0千帕斯卡。

我們建議獲選機構必須進行進一步的結構評估，以調查因改變建築物用途而需要增加一樓樓板的負載能力之可行性，及其後對整座建築物結構的影響，以滿足法定要求。

10.4 經常性開支

為方便申請機構預計營運開支和填寫申請表第 III 章第(2)節 D 部所需的資料，我們在附錄 XVI 載列我們所估計有關歷史建築的部分常見經常項目的開支，包括

電費、水費及排污費、差餉和地租。請注意，估計的開支是按可能用途和有關假設而計算，只供參考之用。我們建議申請機構就其建議及特定的營運要求，自行作出所需調整。

XI. 特別注意事項

申請機構在制定建議時須參考本節的特別注意事項，並在申請的建議書中闡明如何把這些特別注意事項納入建議內。

11.1 毗鄰發展建議

申請機構應了解由職業訓練局提出的國際廚藝學院及其發展對活化用地的影響。其中，現有的一條連接舊牛奶公司高級職員宿舍用地、伯大尼修院、職業訓練局薄扶林大樓至薄扶林道的行車通道會在國際廚藝學院建築期間及落成運作後有所調整，將來更靠近用地上的歷史建築物。當準備活化建議及設計行人和行車出入口於東面地界時，申請機構應特別注意新行車通道的走綫和水平。

為促進公眾了解和欣賞活化用地周邊的歷史，職業訓練局建議在國際廚藝學院的用地範圍內設立一個歷史建築觀察點，地理上可以同時欣賞周邊主要的歷史建築，包括舊牛奶公司高級職員宿舍。申請機構在準備活化建議時應知悉及配合上述安排。

關於國際廚藝學院的設計、歷史建築觀察點，調整後行車通道的走綫，申請機構應參考以下網站提供的文件：-

http://www.amo.gov.hk/form/HIA_Report_ICC.pdf

<http://www.legco.gov.hk/yr12-13/chinese/fc/pwsc/papers/p13-17c.pdf>

11.2 屋宇裝備及公用設施

由於用地現時缺乏公用設施及屋宇裝備，將來公用事業公司及機構極有可能打開由職訓局管理的行車通道來鋪設地下管道。獲選申請機構必須與國際廚藝學院、伯大尼修院及職業訓練局薄扶林大樓的營運機構做好於行車通道上鋪設地下管道而所需的協調工作，以減少活化工程為周邊帶來的干擾及不便。

11.3 交通和泊車

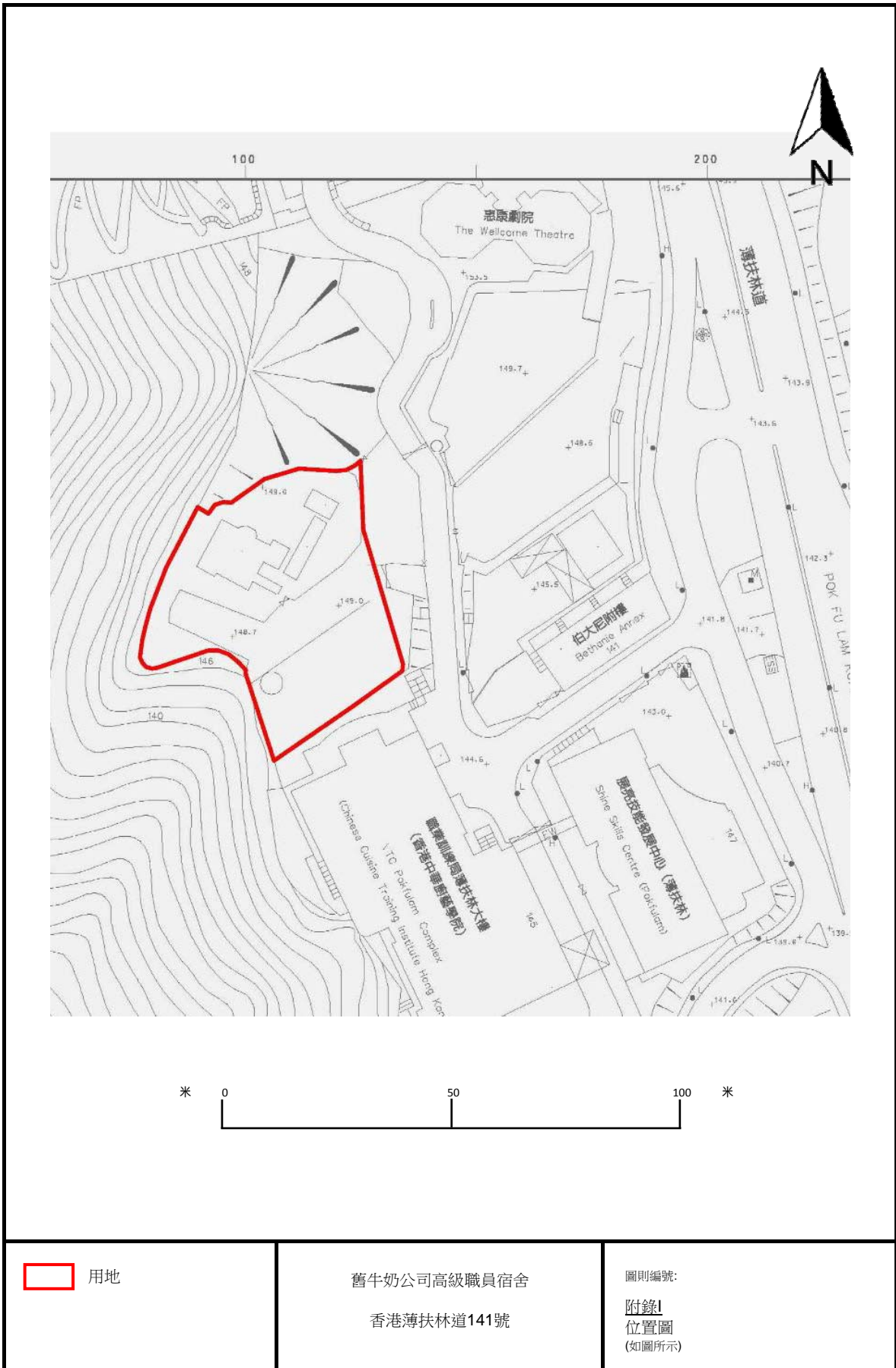
申請機構應了解一些當地持份者表達對用地附近泊車位不足的關注，及活化建議為伯大尼修院、職業訓練局薄扶林大樓、國際廚藝學院與用地未來營運機構共用

行車通道所帶來的影響。申請機構應確保其活化建議不會過度影響現有的交通狀況，並應積極採取適當的控制和管理措施，並盡量於活化項目的建設和營運過程中，減少對行人及行車交通的影響。

11.4 基本維修工程

由於現存歷史建築較為殘舊，現時有計劃在移交建築物給獲選機構活化前進行基本的維修工程，包括維修建築物外牆和清除危害建築物結構的過度生長之樹木。當上述工程落實後，獲選機構會得到更新資料。

附錄 I
位置圖

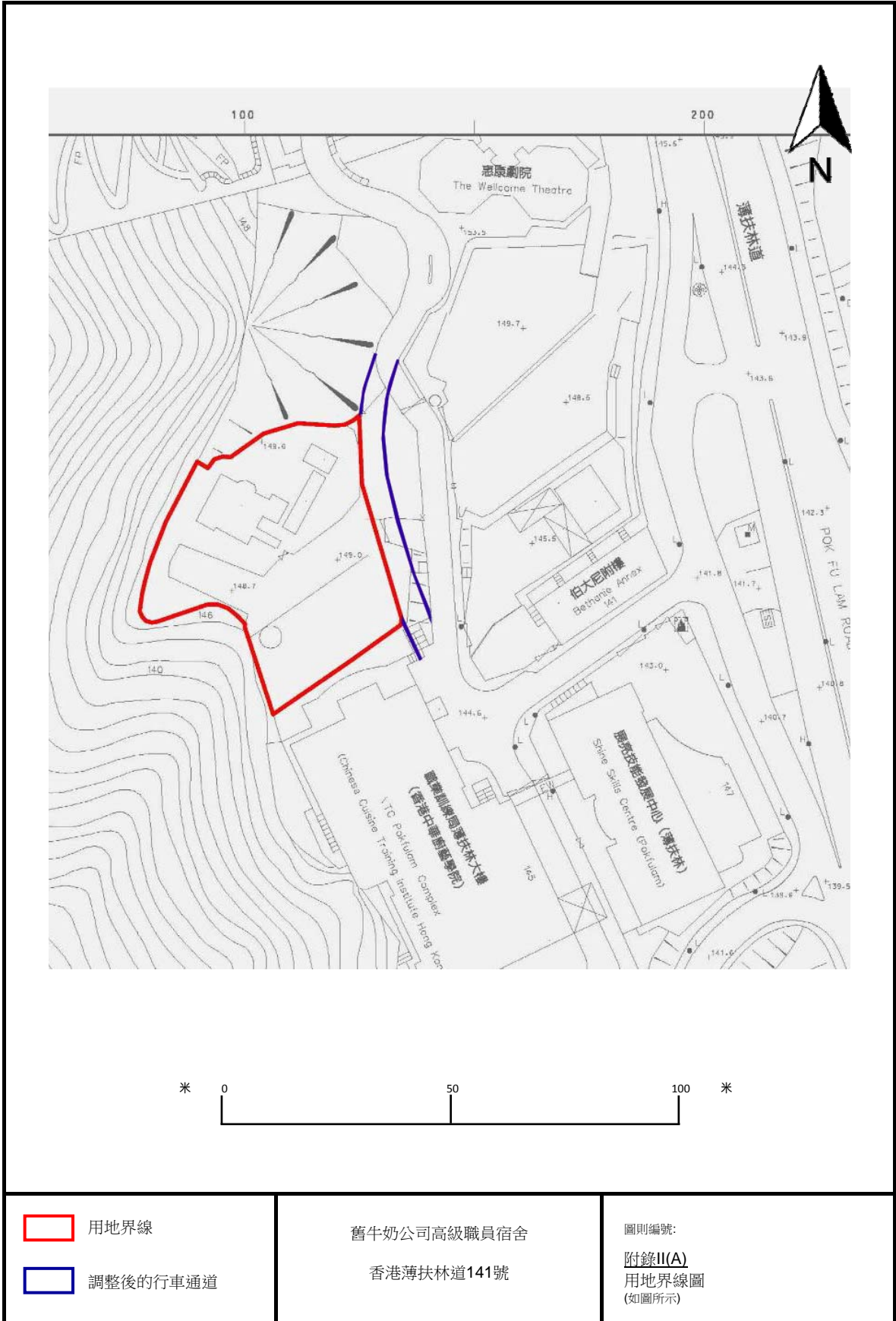


用地

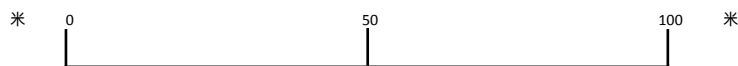
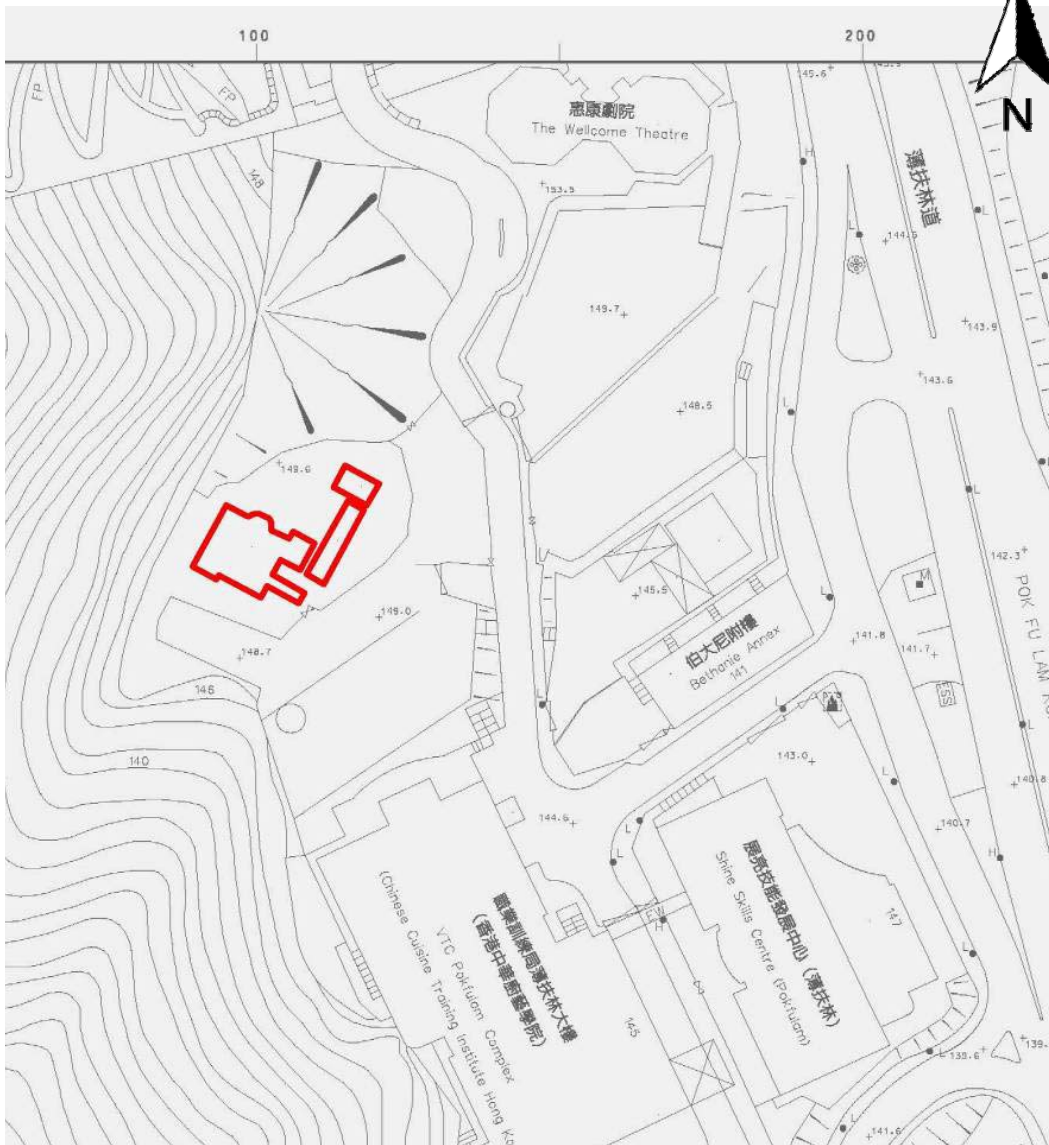
舊牛奶公司高級職員宿舍
香港薄扶林道141號


圖則編號:
附錄1
位置圖
(如圖所示)

附錄 II (A)
用地界線圖

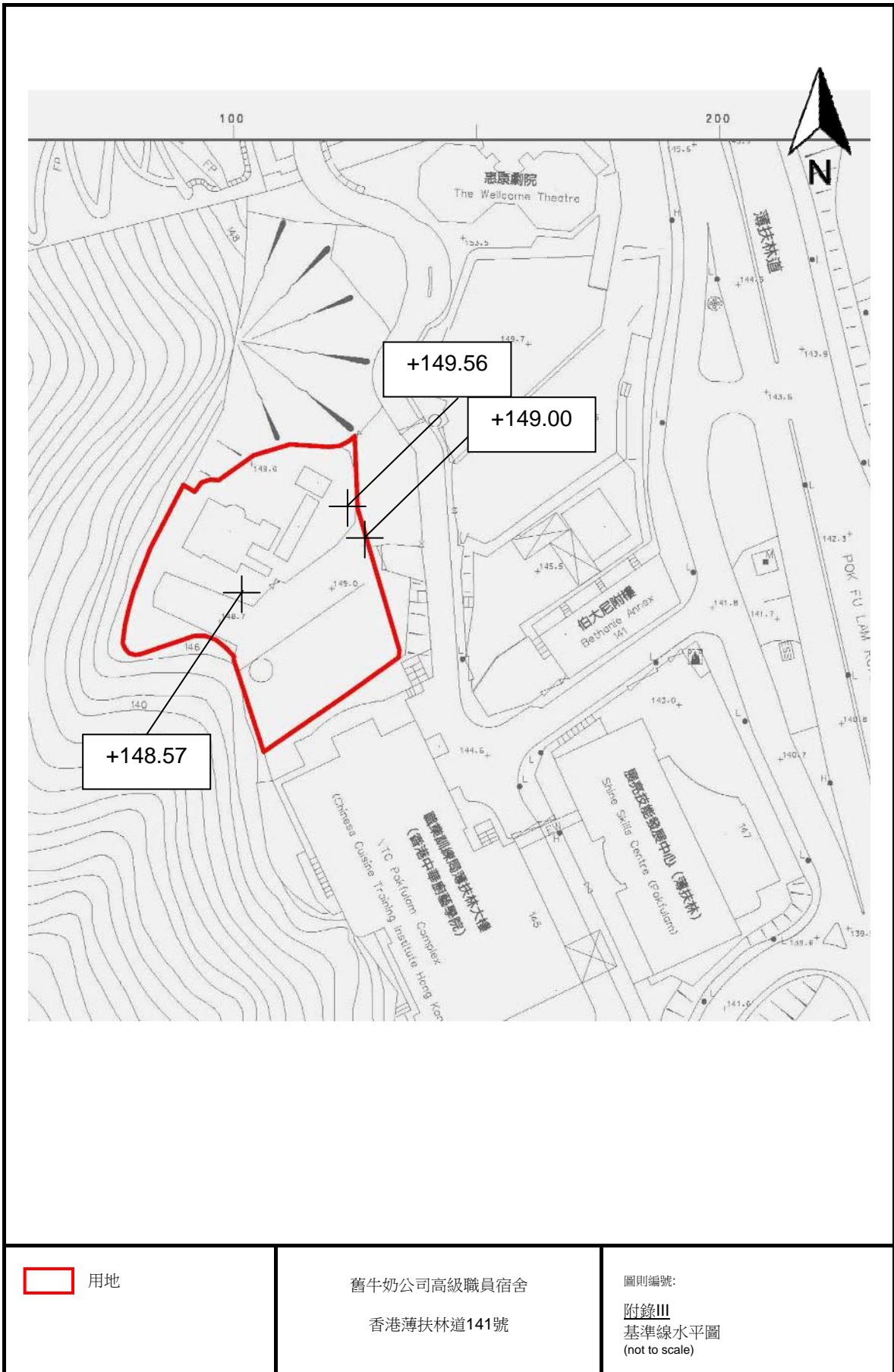


附錄 II (B)
歷史建築物評級界線圖



 歷史建築物評級界線	舊牛奶公司高級職員宿舍 香港薄扶林道141號	圖則編號： 附錄II(B) 歷史建築物界線圖 (如圖所示)
-----------------------------------------------------------------------------------------------	---------------------------	-----------------------------------------------

附錄 III
基準線水平圖則



 用地

舊牛奶公司高級職員宿舍
香港薄扶林道141號

圖則編號：
附錄III
基準線水平圖
(not to scale)

附錄 IV
用地及建築物資料摘要

該用地的資料摘要載列如下：

建築物名稱	舊牛奶公司高級職員宿舍
地址	香港薄扶林道 141 號
用地面積	約為 2,124 平方米
主要基準水平	大約介乎主水平基準以上 148.57 米至 149.56 米
分區的准許用途	政府、機構和社區 (G/IC)

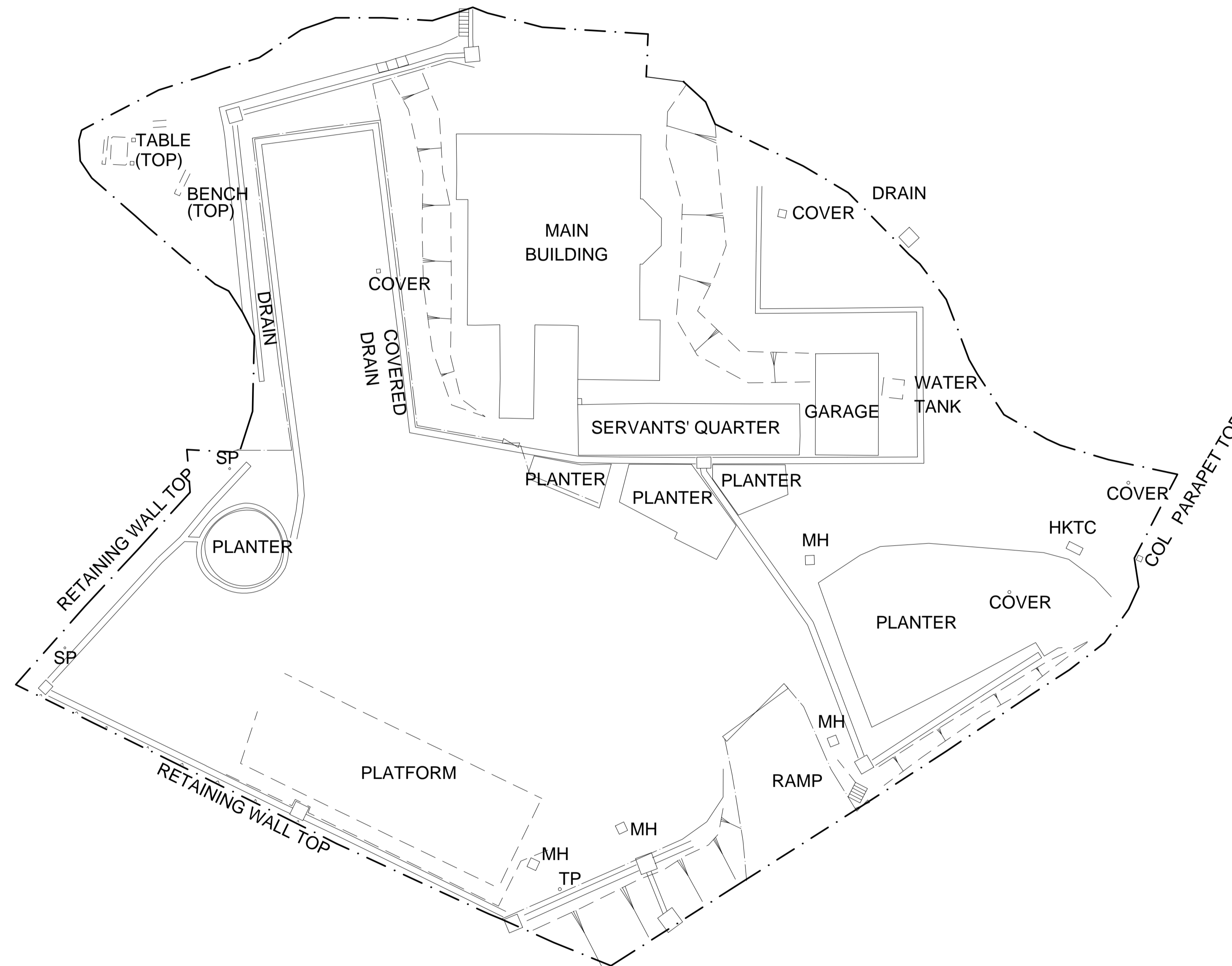
該建築物的資料摘要載列如下：

建築物名稱	用地包括以下建築物： (i) 主樓 (ii) 傭人宿舍 (iii) 車庫	
落成年份	建築物名稱	落成年份
	主樓	1887
	傭人宿舍	不詳
	車庫	不詳
總樓面面積	建築物名稱：	建築樓面面積：
	主樓	315 平方米
	傭人宿舍	45 平方米
	車庫	26 平方米
	總和：	386 平方米
歷史評級	已於 2009 年 12 月 18 日確定為一級歷史建築物	
原本用途	舊牛奶公司高級職員宿舍主要作為住宅用途。直至 2013 年，這座歷史建築物已經被空置近 26 年。	
建築物料	<u>主樓：</u> 混凝土樓板； 花崗岩石牆及扶灰磚牆； 下層為水泥地台； 上層為木地板。 <u>傭人宿舍：</u> 由木桁架及木桁樑承托的金字屋頂； 中式板瓦及瓦筒； 扶灰磚牆； 水泥地台。 <u>車庫：</u>	

	<p>由木桁架及木桁樑承托的金字屋頂； 中式板瓦及瓦筒； 花崗岩石牆； 水泥地台。</p>
內部通道	<p><u>主樓</u>： 兩層：不同入口通往上層與下層； <u>傭人宿舍</u>： 單層：直接進入； <u>車庫</u>： 單層：直接進入。</p>

附錄 V
建築圖則

建築圖則	
圖則編號	圖則名稱
A002	平面圖
A003	地下平面圖
A004	一樓平面圖
A005	天台平面圖
A006	剖面 A-A & 剖面 B-B
A007	東立面圖
A008	南立面圖
A009	西立面圖
A010	北立面圖
A011	3D 視圖 1
A012	3D 視圖 2
A013	透視圖 1
A014	透視圖 2



NOTES

1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETER (mm) UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
2. EXACT DIMENSIONS, AREAS AND LAYOUT SHOULD BE VERIFIED ON SITE.

REVISIONS

NO	DESCRIPTION AND DATE	INITIAL AND DESIGNATION		
		DWN	CKD	AUTH

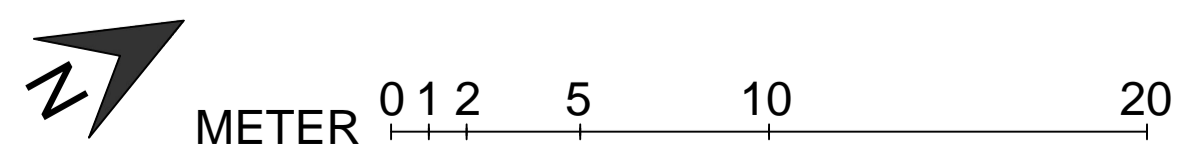
	NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE
AUTHORISED			
CHECKED			
DRAWN			

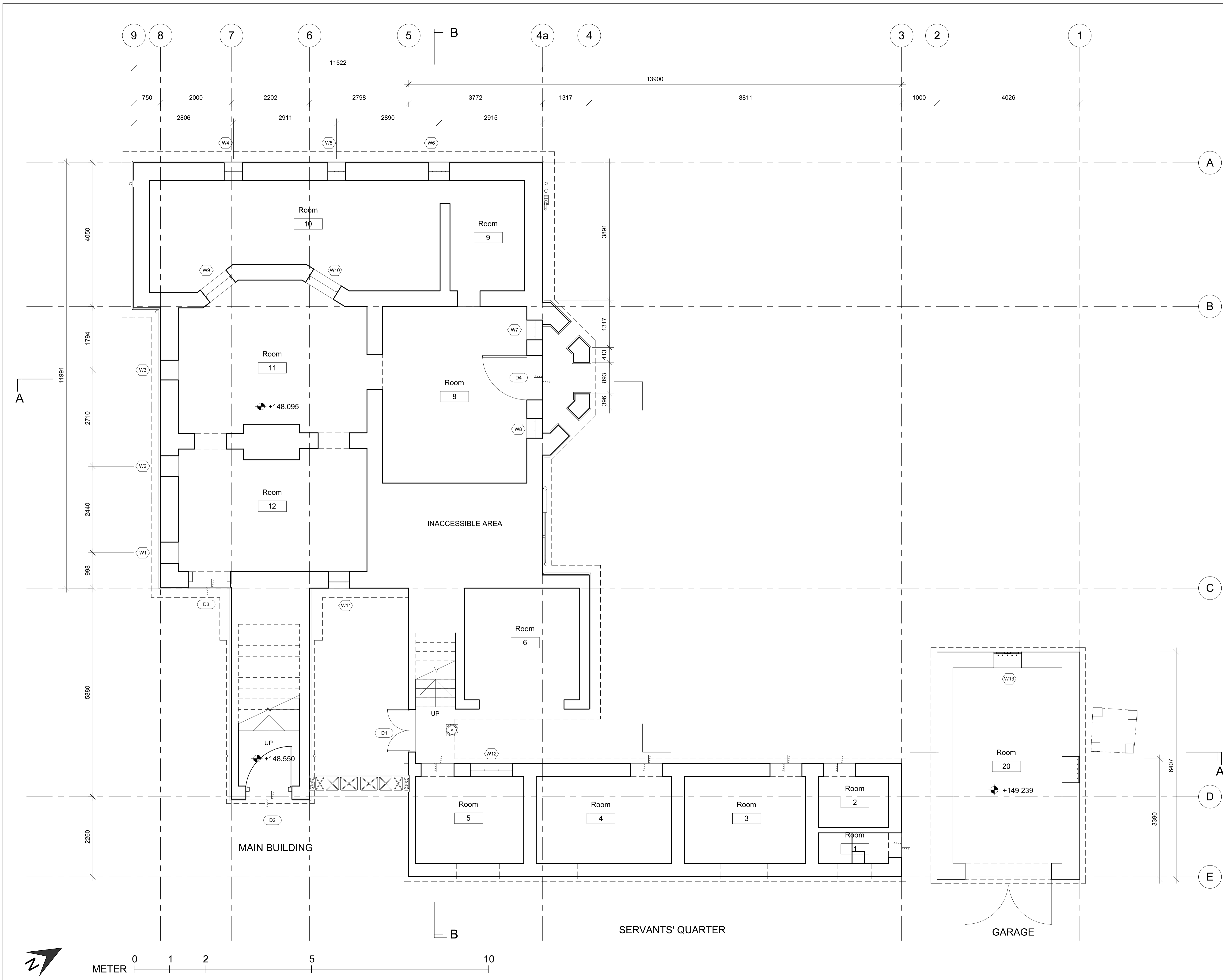
PROJECT
OLD DAIRY FARM SENIOR STAFF QUARTERS NO.141
POK FU LAM ROAD

DRAWING TITLE
SITE PLAN

SCALE **1 : 200 (A1) / 1 : 400 (A3)**

DRAWING NO.
A002





NOTES
 1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETER (mm) UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
 2. EXACT DIMENSIONS, AREAS AND LAYOUT SHOULD BE VERIFIED ON SITE.

REVISIONS

NO	DESCRIPTION AND DATE	INITIAL AND DESIGNATION		
		DWN	CKD	AUTH

	NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE
AUTHORISED			
CHECKED			
DRAWN			

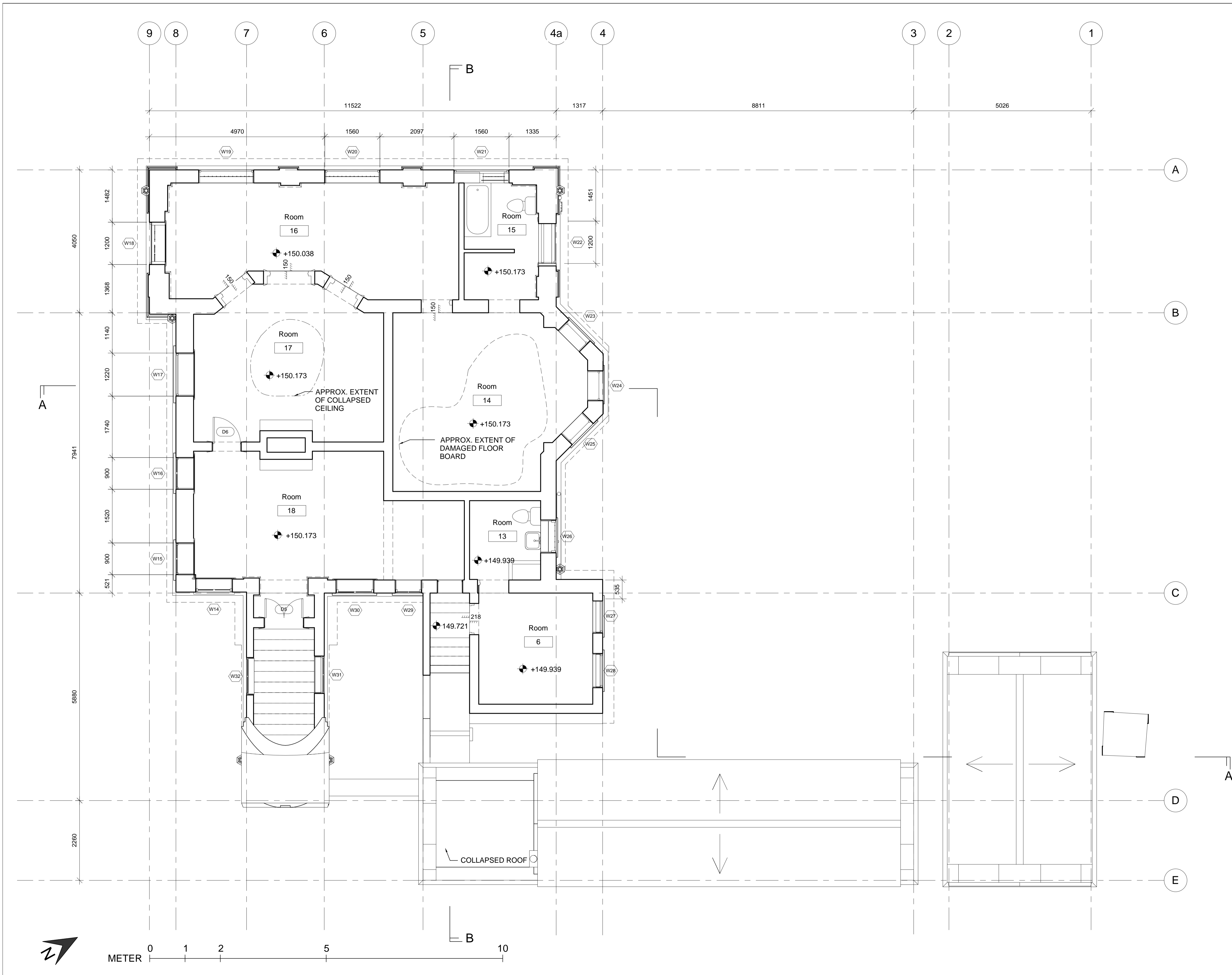
PROJECT
OLD DAIRY FARM SENIOR STAFF QUARTERS NO.141 POK FU LAM ROAD

DRAWING TITLE
GROUND FLOOR PLAN

SCALE 1 : 50 (A1) / 1 : 100 (A3)

DRAWING NO.
A003





NOTES
 1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETER (mm) UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
 2. EXACT DIMENSIONS, AREAS AND LAYOUT SHOULD BE VERIFIED ON SITE.

REVISIONS

NO	DESCRIPTION AND DATE	INITIAL AND DESIGNATION		
		DWN	CKD	AUTH

	NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE
AUTHORISED			
CHECKED			
DRAWN			

PROJECT
OLD DAIRY FARM SENIOR STAFF QUARTERS NO.141 POK FU LAM ROAD

DRAWING TITLE
FIRST FLOOR PLAN

SCALE **1 : 50 (A1) / 1 : 100 (A3)**

DRAWING NO.
A004



NOTES

1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETER (mm) UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
2. EXACT DIMENSIONS, AREAS AND LAYOUT SHOULD BE VERIFIED ON SITE.

REVISIONS

NO	DESCRIPTION AND DATE	INITIAL AND DESIGNATION		
		DWN	CKD	AUTH

	NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE
AUTHORISED			
CHECKED			
DRAWN			

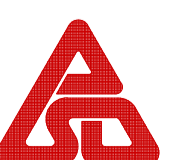
PROJECT
OLD DAIRY FARM SENIOR STAFF QUARTERS NO.141 POK FU LAM ROAD

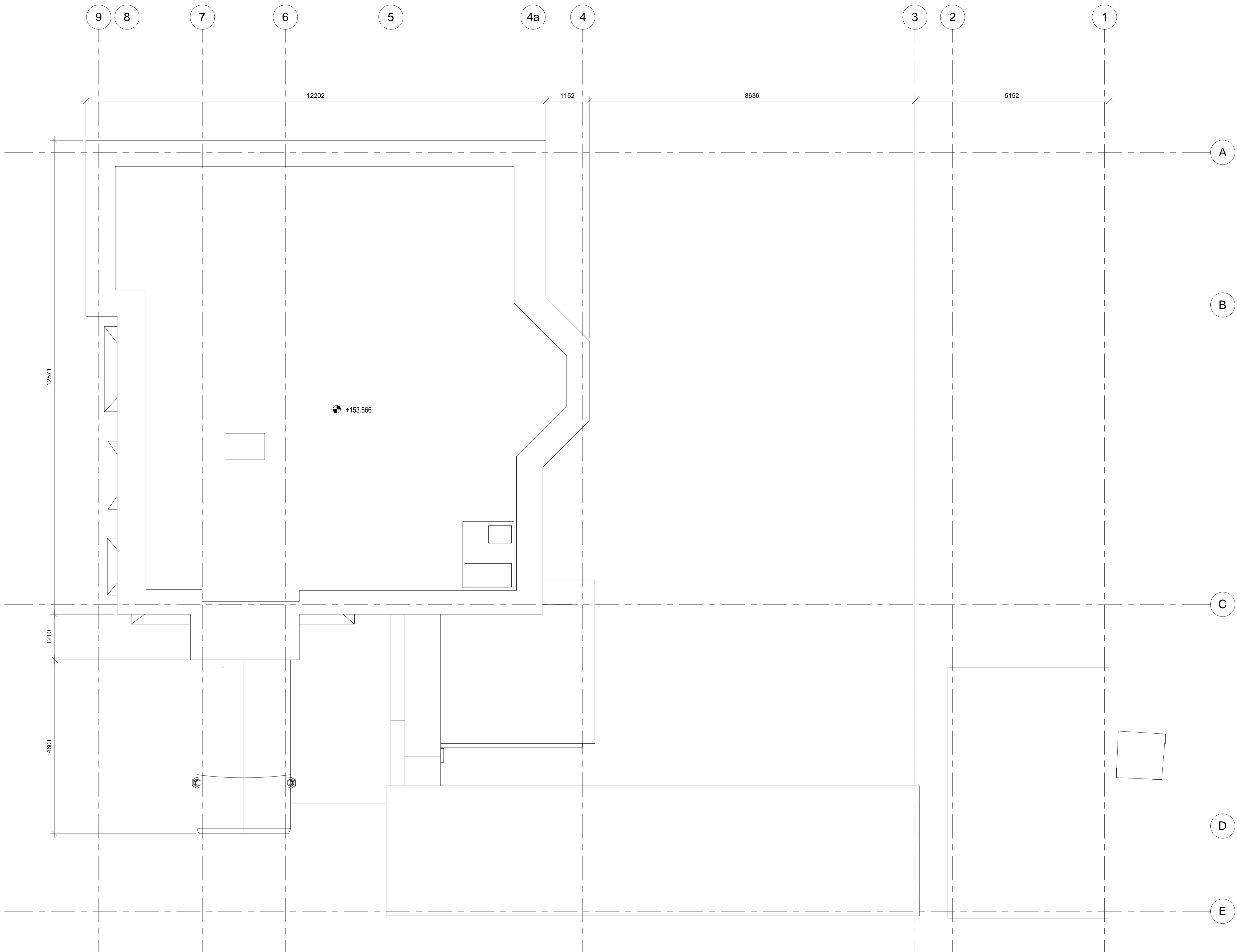
DRAWING TITLE
ROOF PLAN

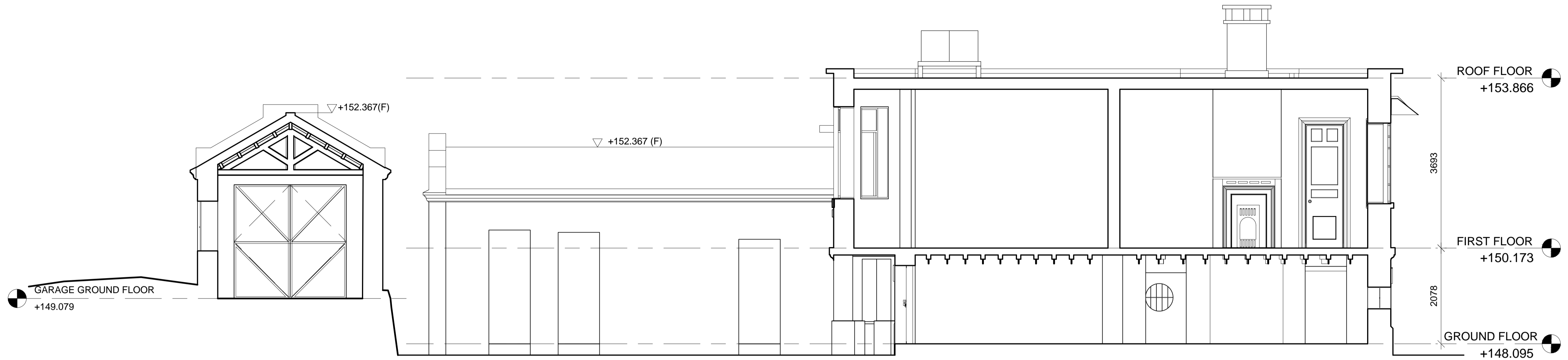
SCALE 1 : 50 (A1) / 1 : 100 (A3)

DRAWING NO.
A005

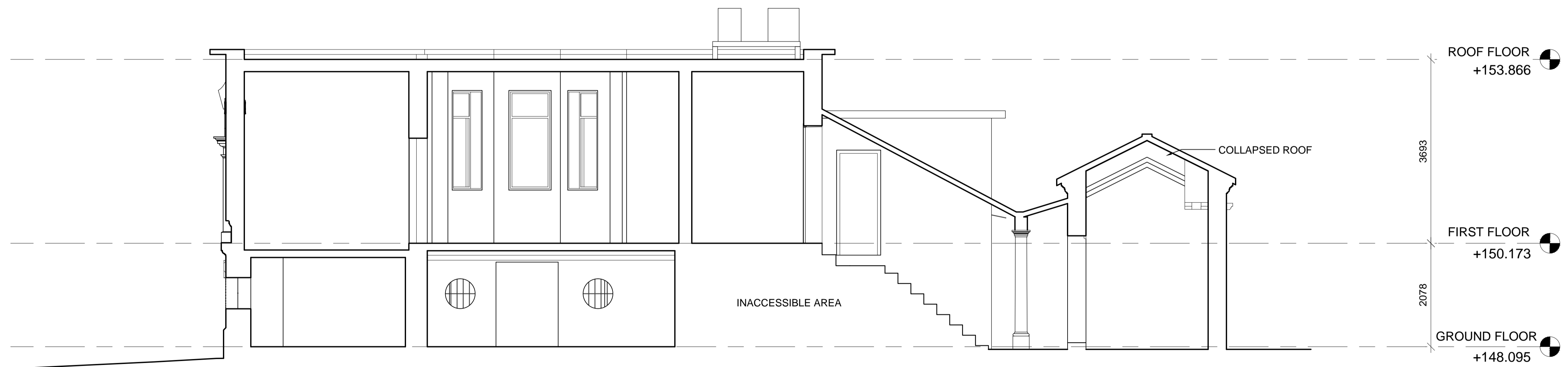
SOURCE
 **雲建 VIRCON**

 **ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT**

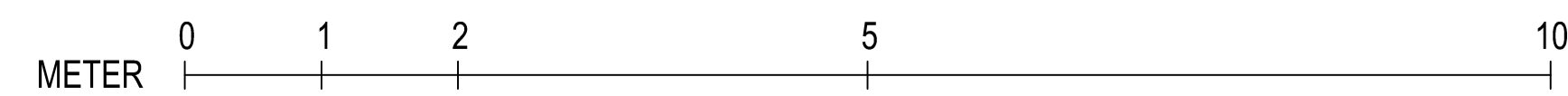




SECTION A-A

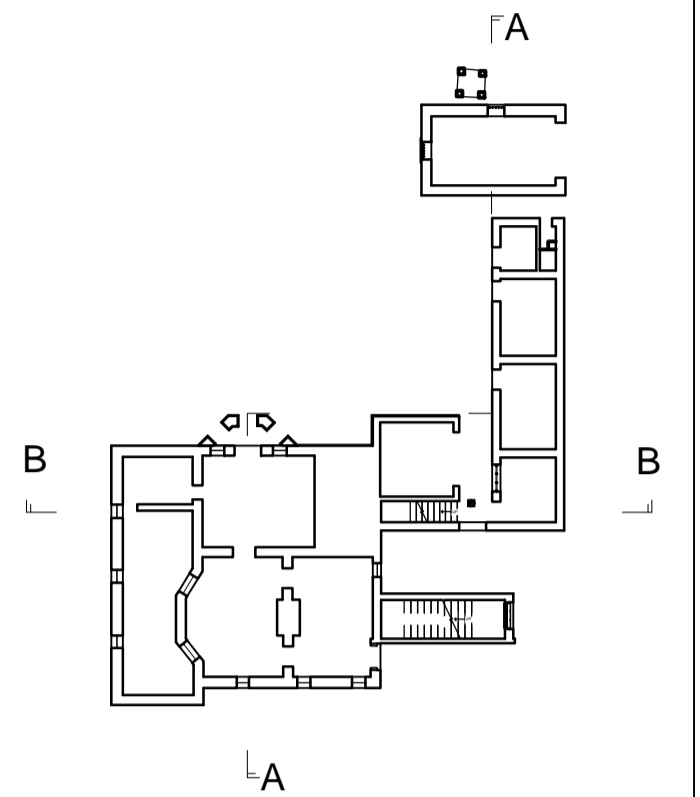


SECTION B-B



NOTES

1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETER (mm) UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
2. EXACT DIMENSIONS, AREAS AND LAYOUT SHOULD BE VERIFIED ON SITE.



REVISIONS

NO	DESCRIPTION AND DATE	INITIAL AND DESIGNATION		
		DWN	CKD	AUTH

	NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE
AUTHORISED			
CHECKED			
DRAWN			

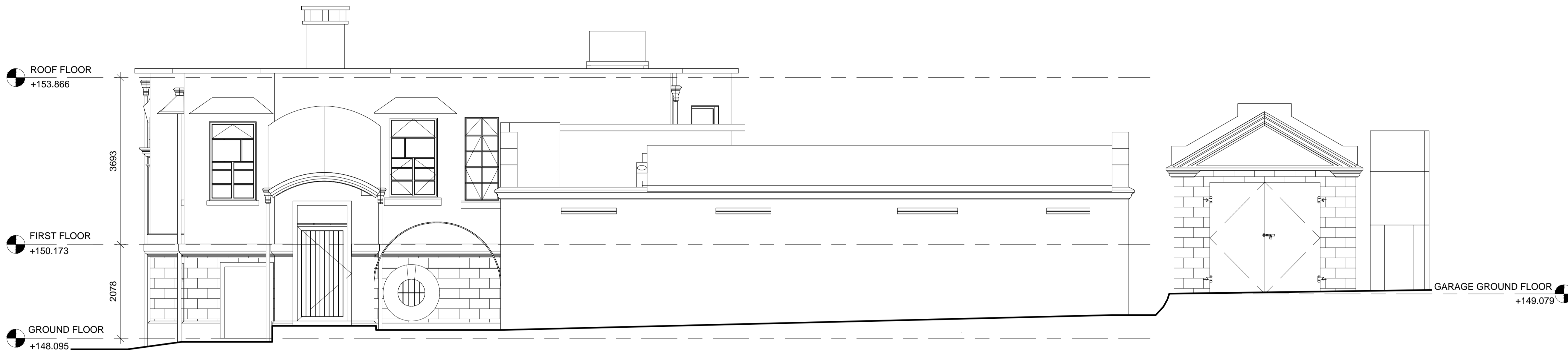
PROJECT
**OLD DAIRY FARM SENIOR
 STAFF QUARTERS NO.141
 POK FU LAM ROAD**

DRAWING TITLE
SECTION A-A & SECTION B-B

SCALE 1 : 50 (A1) / 1 : 100 (A3)

DRAWING NO.
A006





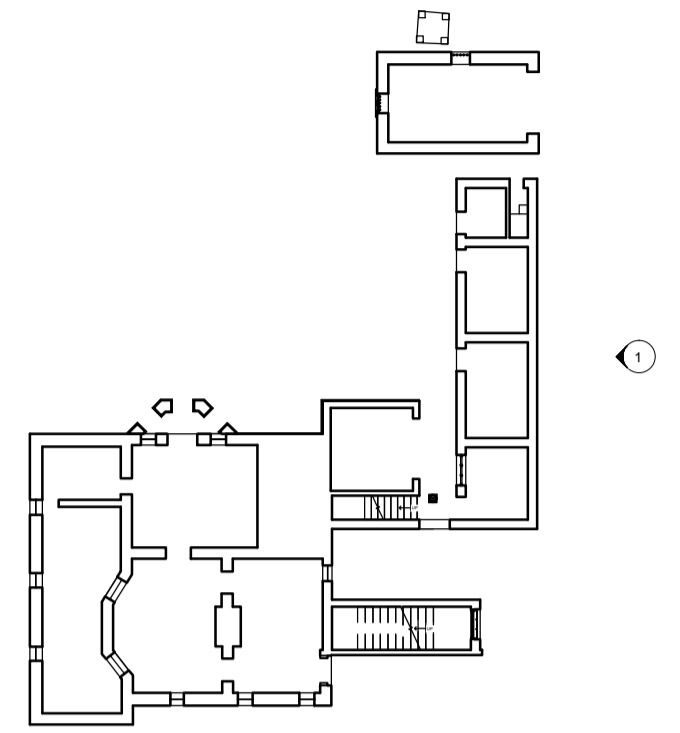
EAST ELEVATION



POINT CLOUD OF EAST ELEVATION

NOTES

1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETER (mm) UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
2. EXACT DIMENSIONS, AREAS AND LAYOUT SHOULD BE VERIFIED ON SITE.



REVISIONS

NO	DESCRIPTION AND DATE	INITIAL AND DESIGNATION		
		DWN	CKD	AUTH

	NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE
AUTHORISED			
CHECKED			
DRAWN			

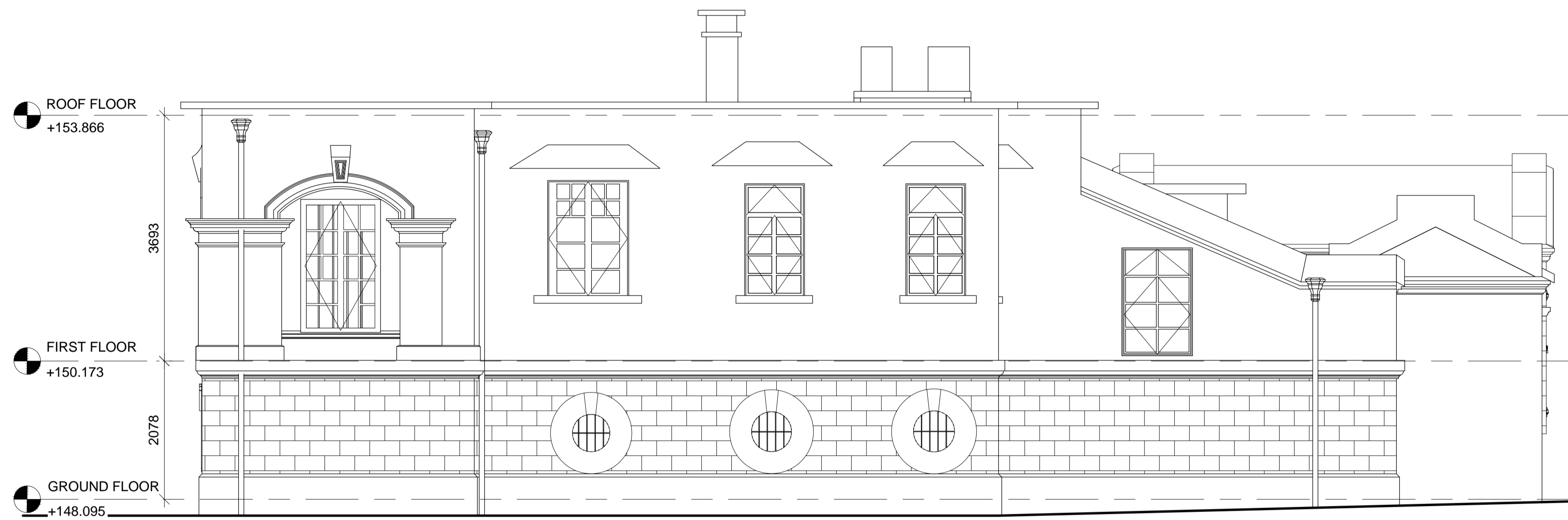
PROJECT
**OLD DAIRY FARM SENIOR
 STAFF QUARTERS NO.141
 POK FU LAM ROAD**

DRAWING TITLE
EAST ELEVATION

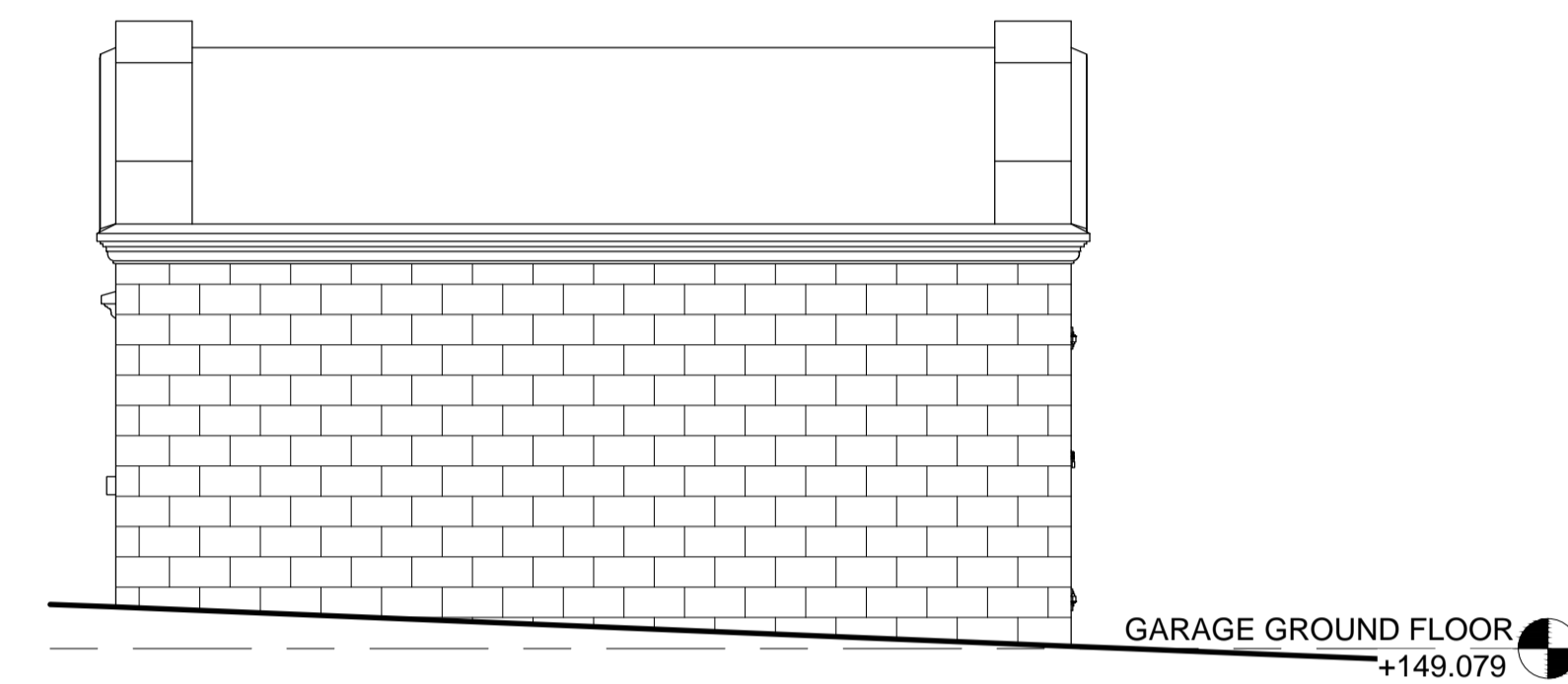
SCALE 1 : 50 (A1) / 1 : 100 (A3)

DRAWING NO.
A007





SOUTH ELEVATION



GARAGE SOUTH ELEVATION



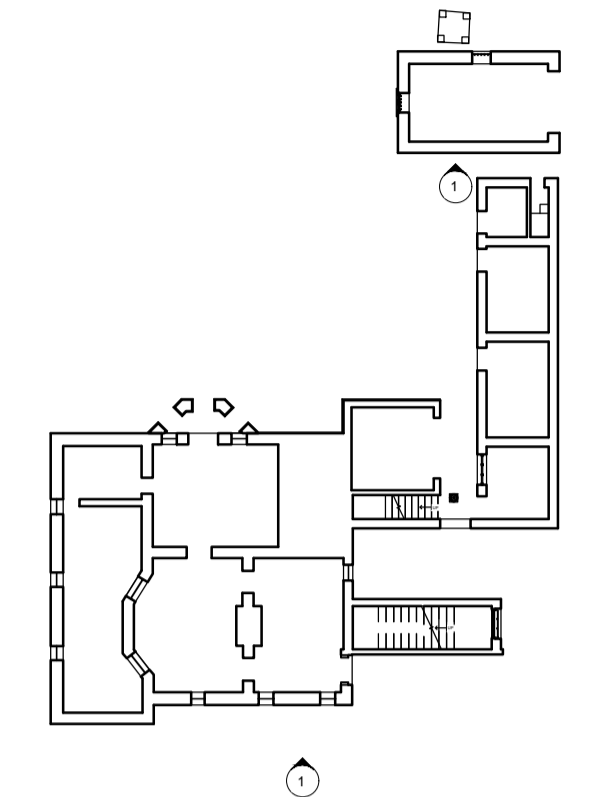
POINT CLOUD OF SOUTH ELEVATION



POINT CLOUD OF GARAGE SOUTH ELEVATION

NOTES

1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETER (mm) UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
2. EXACT DIMENSIONS, AREAS AND LAYOUT SHOULD BE VERIFIED ON SITE.



REVISIONS

NO	DESCRIPTION AND DATE	INITIAL AND DESIGNATION		
		DWN	CKD	AUTH

	NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE
AUTHORISED			
CHECKED			
DRAWN			

PROJECT
OLD DAIRY FARM SENIOR STAFF QUARTERS NO.141
POK FU LAM ROAD

DRAWING TITLE
SOUTH ELEVATION

SCALE 1 : 50 (A1) / 1 : 100 (A3)

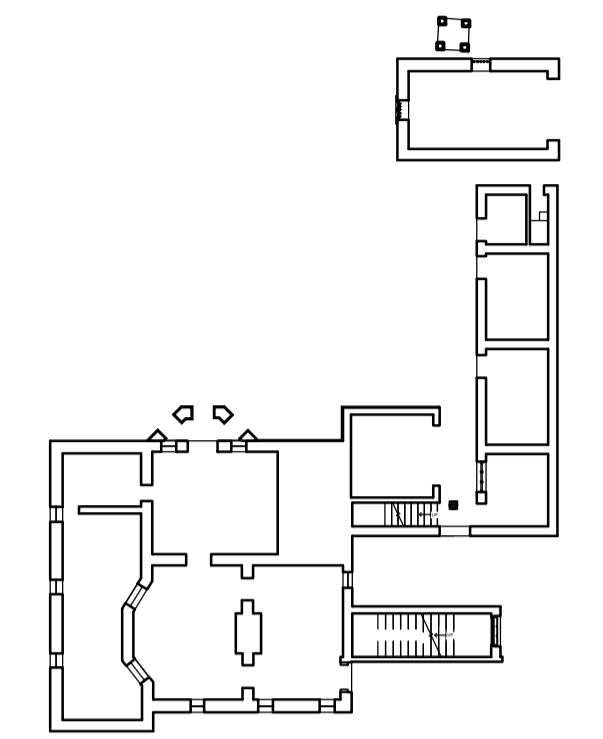
DRAWING NO.
A008

SOURCE
 雲建 VIRCON

 ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT

NOTES

1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETER (mm) UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
2. EXACT DIMENSIONS, AREAS AND LAYOUT SHOULD BE VERIFIED ON SITE.



REVISIONS

NO	DESCRIPTION AND DATE	INITIAL AND DESIGNATION		
		DWN	CKD	AUTH

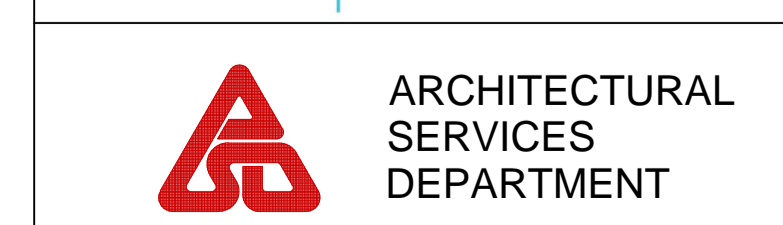
	NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE
AUTHORISED			
CHECKED			
DRAWN			

PROJECT
**OLD DAIRY FARM SENIOR
 STAFF QUARTERS NO.141
 POK FU LAM ROAD**

DRAWING TITLE
WEST ELEVATION

SCALE 1 : 50 (A1) / 1 : 100 (A3)

DRAWING NO.
A009



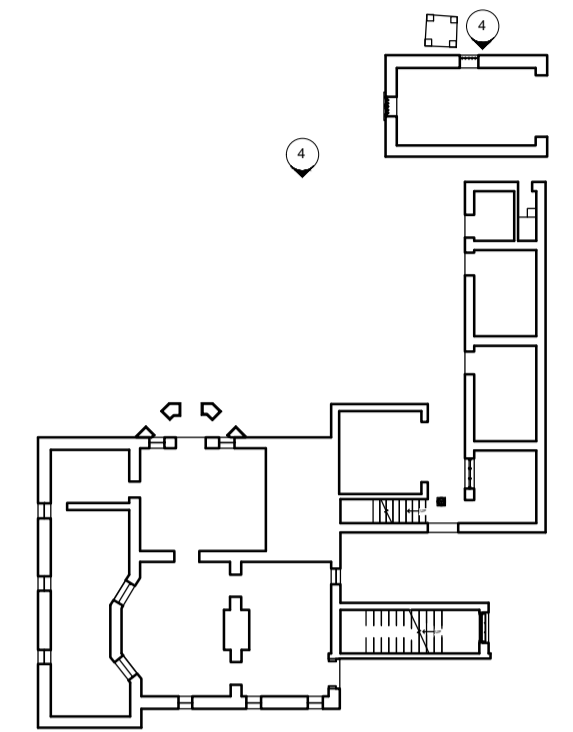
WEST ELEVATION



POINT CLOUD OF WEST ELEVATION

NOTES

1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETER (mm) UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
2. EXACT DIMENSIONS, AREAS AND LAYOUT SHOULD BE VERIFIED ON SITE.



NORTH ELEVATION

REVISIONS

NO	DESCRIPTION AND DATE	INITIAL AND DESIGNATION		
		DWN	CKD	AUTH

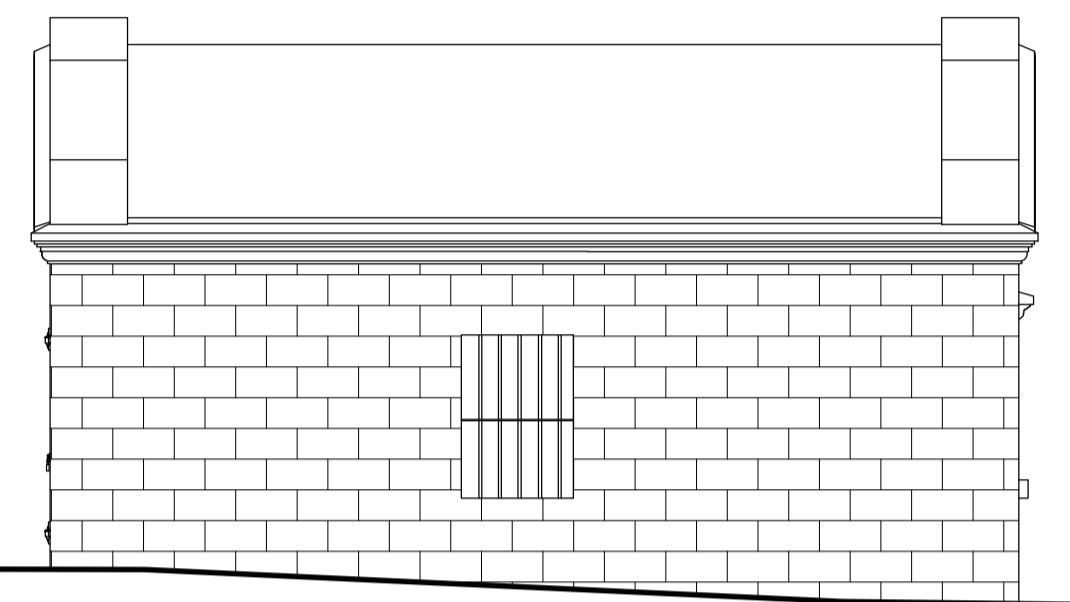
	NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE
AUTHORISED			
CHECKED			
DRAWN			

PROJECT
OLD DAIRY FARM SENIOR STAFF QUARTERS NO.141 POK FU LAM ROAD

DRAWING TITLE
NORTH ELEVATION

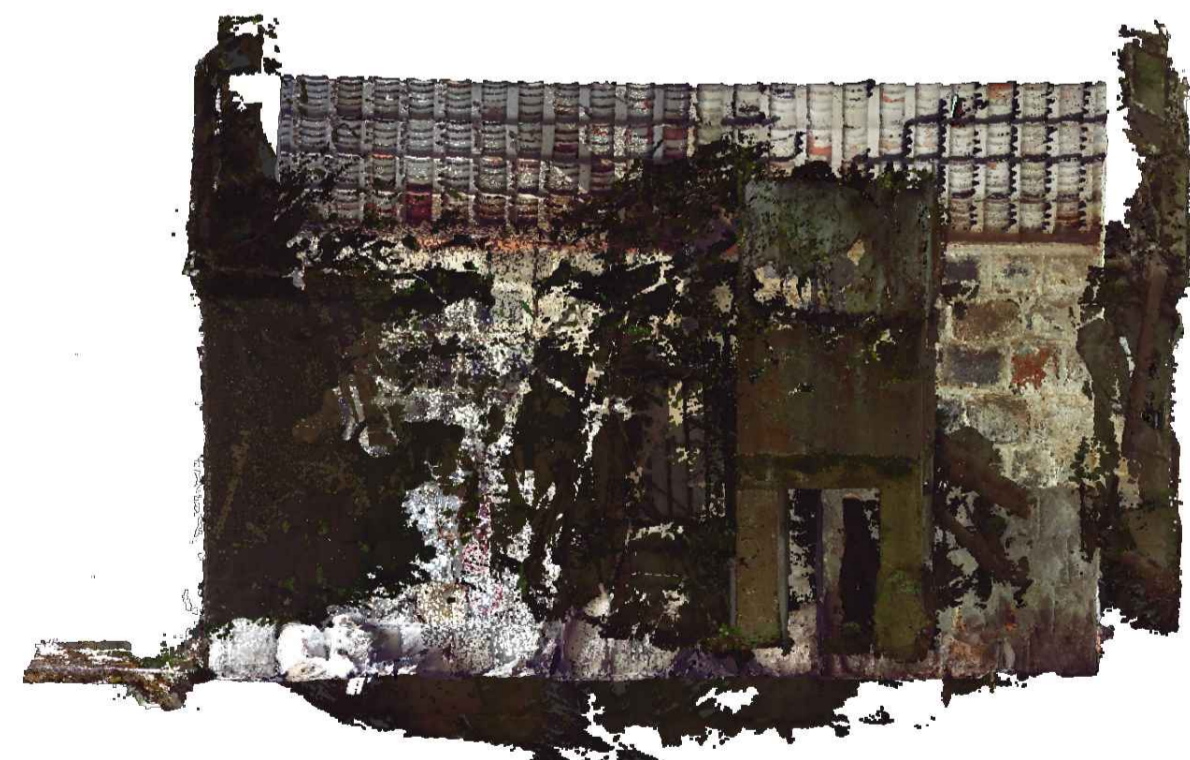
SCALE 1 : 50 (A1) / 1 : 100 (A3)

DRAWING NO.
A010



GARAGE GROUND FLOOR
 +149.079

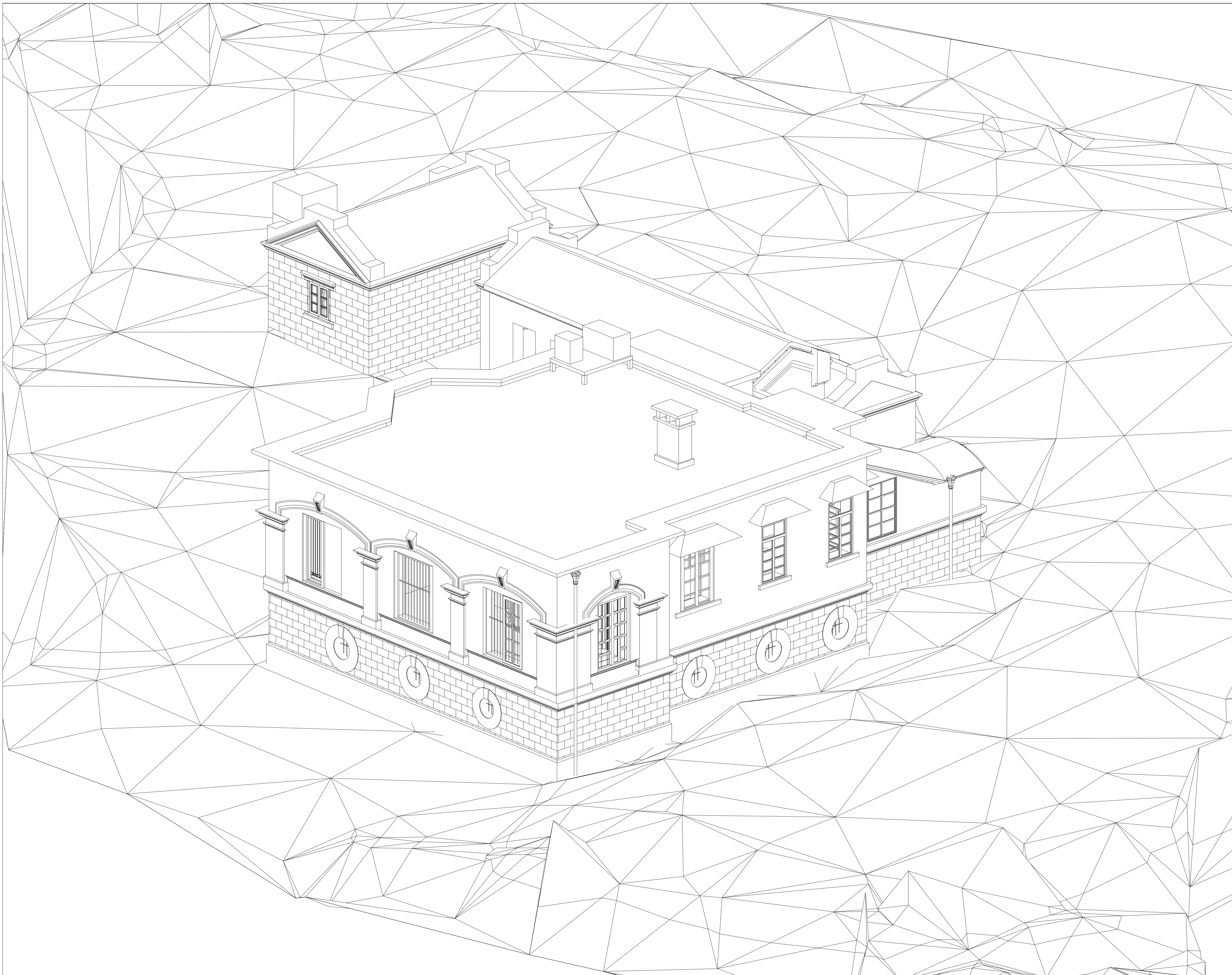
GARAGE NORTH ELEVATION



POINT CLOUD OF GARAGE NORTH ELEVATION



POINT CLOUD OF NORTH ELEVATION



NOTES

1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETER (mm) UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
2. EXACT DIMENSIONS, AREAS AND LAYOUT SHOULD BE VERIFIED ON SITE.

REVISIONS

NO	DESCRIPTION AND DATE	INITIAL AND DESIGNATION		
		DWN	CKD	AUTH

	NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE
AUTHORISED			
CHECKED			
DRAWN			

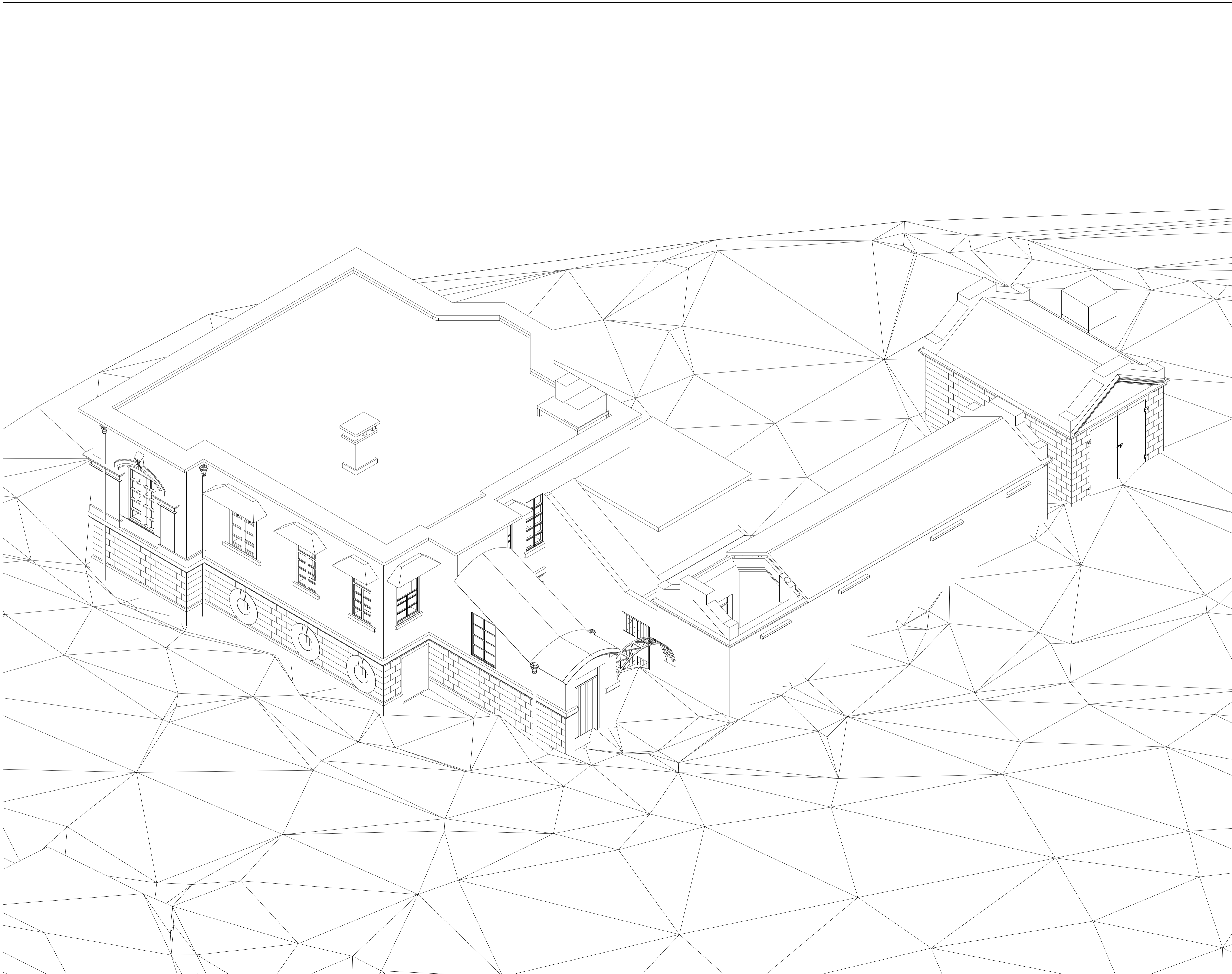
PROJECT
OLD DAIRY FARM SENIOR STAFF QUARTERS NO.141
POK FU LAM ROAD

DRAWING TITLE
3D VIEW 1

SCALE **N.T.S.**

DRAWING NO.
A011





NOTES

1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETER (mm) UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
2. EXACT DIMENSIONS, AREAS AND LAYOUT SHOULD BE VERIFIED ON SITE.

REVISIONS

NO	DESCRIPTION AND DATE	INITIAL AND DESIGNATION		
		DWN	CKD	AUTH

	NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE
AUTHORISED			
CHECKED			
DRAWN			

PROJECT
OLD DAIRY FARM SENIOR STAFF QUARTERS NO.141
POK FU LAM ROAD

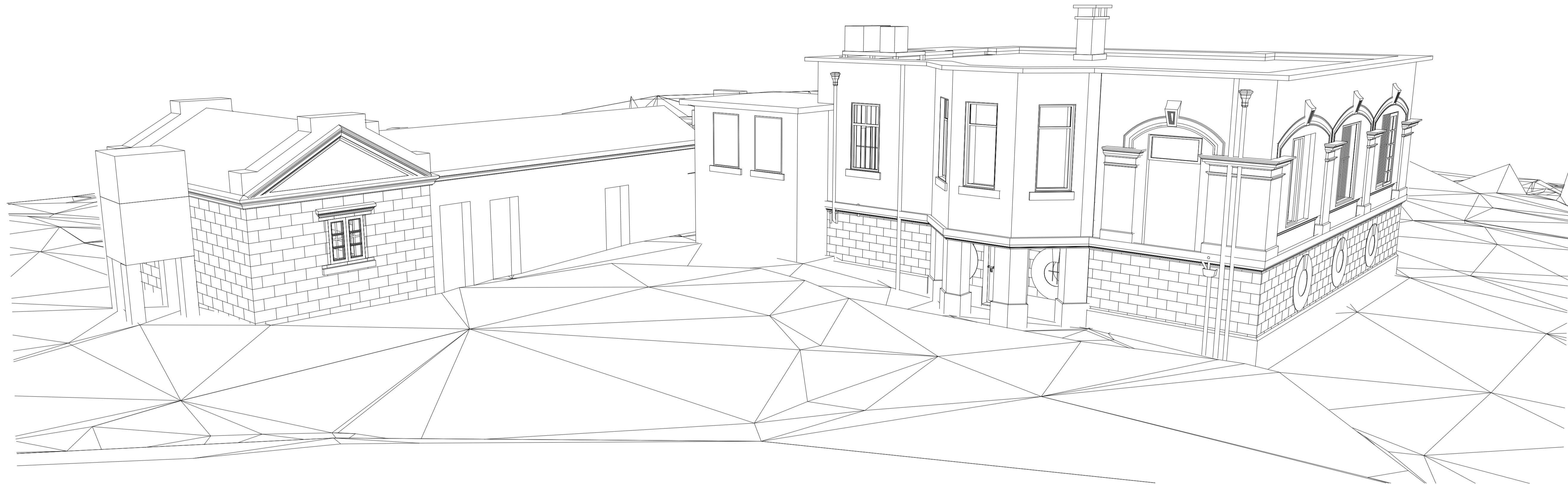
DRAWING TITLE
3D VIEW 2

SCALE **N.T.S.**

DRAWING NO.
A012

SOURCE
 **雲建 VIRCON**

 **ARCHITECTURAL SERVICES DEPARTMENT**



NOTES

1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETER (mm) UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
2. EXACT DIMENSIONS, AREAS AND LAYOUT SHOULD BE VERIFIED ON SITE.

REVISIONS

NO	DESCRIPTION AND DATE	INITIAL AND DESIGNATION		
		DWN	CKD	AUTH

	NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE
AUTHORISED			
CHECKED			
DRAWN			

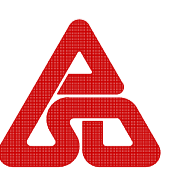
PROJECT
**OLD DAIRY FARM SENIOR
 STAFF QUARTERS NO.141
 POK FU LAM ROAD**

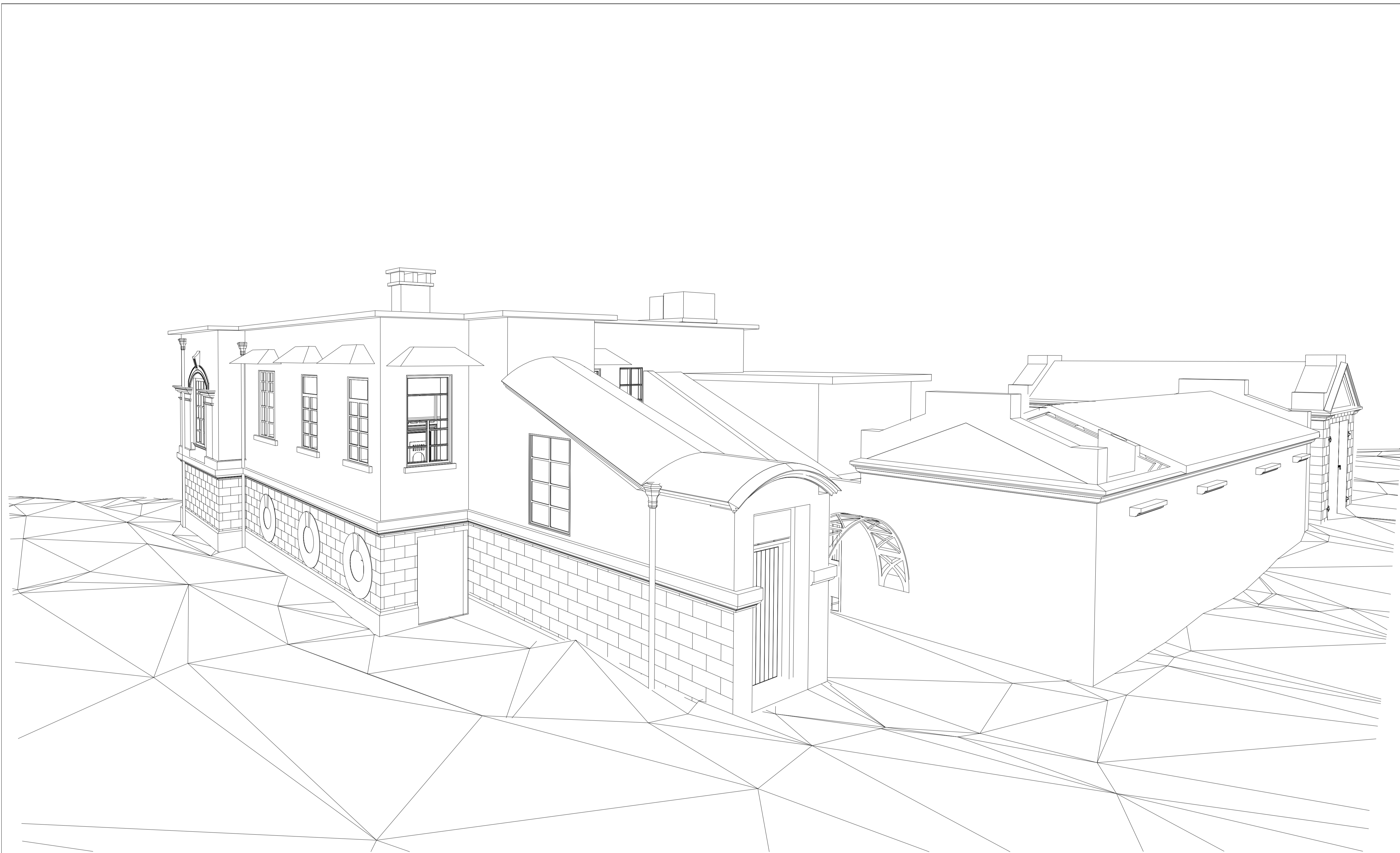
DRAWING TITLE
PERSPECTIVE VIEW 1

SCALE **N.T.S.**

DRAWING NO.
A013

SOURCE
 **雲建 VIRCON**

 **ARCHITECTURAL
 SERVICES
 DEPARTMENT**



NOTES

1. ALL DIMENSIONS SHOWN ARE IN MILLIMETER (mm) UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
2. EXACT DIMENSIONS, AREAS AND LAYOUT SHOULD BE VERIFIED ON SITE.

REVISIONS

NO	DESCRIPTION AND DATE	INITIAL AND DESIGNATION		
		DWN	CKD	AUTH

	NAME AND DESIGNATION	INITIAL	DATE
AUTHORISED			
CHECKED			
DRAWN			

PROJECT
OLD DAIRY FARM SENIOR STAFF QUARTERS NO.141 POK FU LAM ROAD

DRAWING TITLE
PERSPECTIVE VIEW 2

SCALE **N.T.S.**

DRAWING NO.
A014



附錄 VI
用地及建築物照片



連接用地與薄扶林道的行車通道(現時由職業訓練局管理)



連接用地與薄扶林道的行車通道(現時由職業訓練局管理)



連接用地與薄扶林道的行車通道(現時由職業訓練局管理)



主樓一樓的入口



主樓地下樓層的人口



主樓窗台



車庫的立面



傭人宿舍的立面



主樓往傭人宿舍的通道



水箱



主樓的側立面



車庫內部的視圖



主樓地下樓層的視圖



主樓可用空間的視圖



主樓一樓的視圖



主樓一樓的視圖



通往主樓一樓樓梯的視圖



通往主樓一樓另一條樓梯的視圖

附錄 VII

顯示毗鄰環境的圖則



附錄 VIII
前往途徑圖則



● 巴士站
■ 用地
▬ 調整後的行車通道
▬ 車輛/行人通道
➔ 可能的用地出入口

舊牛奶公司高級職員宿舍
香港薄扶林道141號

圖則編號：
附錄VIII
前往途徑圖則
(not to scale)

附錄 IX

須予保存的建築特色一覽表

舊牛奶公司高級職員宿舍

須予保存的建築特色

1. 主樓（外部）

1.1) 所有外牆（下層為花崗岩石牆，上層為抹灰牆）



1.2) 上層外牆的古典建築特色（包括支柱、窗台板、楣樑和拱頂石）



1.3) 所有外牆的窗口（包括木製窗框和窗台板）（鋼製窗框和波紋板簷篷並非原有設計）



1.4) 東北面外牆的窗台（包括窗口、窗台板和支柱）



1.5) 與樓板平行帶裝飾線的橫帶



1.6) 圓形通風窗戶（包括圓形窗圍、拱頂石、金屬格柵和鐵絲網）



1.7) 通往上層的正門入口門廊（包括其結構形式、拱頂、通往建築物的樓梯，以及頂部帶裝飾線的蓋頂）



1.8) 平屋頂的突簷



1.9) 在主樓與傭工宿舍之間的有蓋行人道，上蓋由一條帶裝飾細部的支柱承托



1.10) 鑄鐵雨水管和水落斗



2. 主樓（內部）

2.1) 壁爐（包括排氣管、壁爐框、瓷磚、爐架和爐牀）



2.2) 古典建築特色（包括支柱、楣樑、拱頂石和裝飾線條）



2.3) 門口（包括木製門板、玻璃門板、帶裝飾線的門框和五金裝置）



2.4) 窗口（包括帶裝飾線的窗框）



2.5) 已圍封外廊的地磚



2.6) 木地板



2.7) 牆腳線



2.8) 下層連花崗岩石牆並支撐上層木地板鋼製托樑，以及承托鋼製托樑的樑托裝飾線條



3. 附屬建築物

3.1) 車庫所有外牆（包括帶裝飾線的三角楣飾、窗簷、窗台板、木框窗戶，以及花崗岩石塊和接縫）



3.2) 車庫和傭工宿舍的中式雙筒雙瓦金字屋頂和木屋頂結構



車庫屋頂



傭工宿舍屋頂

3.3) 傭工宿舍金字屋頂帶裝飾線的蓋頂和橫帶，以及已被堵塞的門口帶裝飾線的簷篷



3.4) 傭工宿舍屋頂的樑托裝飾線條和煙囪殘餘部分



3.5) 車庫門口（包括門鉸和門扣）



附錄 X
建築特色處理規定一覽表

舊牛奶公司高級職員宿舍


建築特色的規定處理方法

1. 主樓（外部）

建築特色	規定處理方法
a) 所有外牆（下層為厚花崗岩石牆，上層為抹灰牆）	<p>所有外牆均應大致保存完好，但為符合現今的規定而進行改建或加建工程以增設必要設施則屬例外，惟這些設施應安裝在較隱蔽的位置，並須經古物古蹟辦事處（古蹟辦）審批。不得裝設窗口式冷氣機。</p> <p>採用與現有用料相配的物料和風格，修葺花崗岩石牆的接縫。鏟去抹面（如有），並以鬃毛或尼龍刷和清水把花崗岩石塊清洗，回復光潔。不應使用腐蝕性清潔劑。不得在花崗岩石塊表面油漆。</p> <p>採用與現有用料相近的物料，修葺磚牆和抹灰牆破損的地方。抹灰牆的建議用色沒有限制，但必須與花崗岩石牆的外觀相襯，並使用可還原和透氣的塗料。</p>



建築特色	規定處理方法
b) 上層外牆的古典建築特色（包括支柱、窗台板、楣樑和拱頂石）	這些建築特色應大致保存完好，不應將之遮蓋。採用與現有用料相配的物料，並參照現有外觀修葺已損壞的建築細部。
	


建築特色	規定處理方法
c) 所有外牆的窗口（包括木製窗框和窗台板）	除非已得到古蹟辦批准，否則不得改動現有窗口。檢修現有木製窗框，並將鋼製窗框換成與現有風格和格子圖案相配の木製窗框。拆除所有波紋板簷篷和後期加建的部分。採用與現有用料相配的物料，並參照現有外觀修葺窗台板。
	


建築特色	規定處理方法
d) 東北面外牆的窗台（包括窗口、窗台板和支柱）	不得改動窗台的結構形式，或改動窗口、窗台板和支柱。採用與現有風格相配的木製窗框，將窗口還原。



建築特色	規定處理方法
e) 與樓板平行帶裝飾線的橫帶	採用與現有用料相配的物料，並參照現有外觀進行修葺。



建築特色	規定處理方法
f) 圓形通風窗戶（包括圓形窗圍、拱頂石、金屬格柵和鐵絲網）	不得改動圓形窗口。按需要採用與現有用料相配的物料，並參照現有外觀修葺窗圍和拱頂石。修葺金屬格柵和鐵絲網。基於運作需要而在內部以透明物料封上窗口或可獲得批准，惟須經古蹟辦審批。
	

建築特色	規定處理方法
g) 通往上層的正門入口門廊（包括其結構形式、拱頂、通往建築物的樓梯，以及頂部帶裝飾線的蓋頂）	不得改動正門入口門廊的結構形式。採用與現有用料相配的物料，並參照現有外觀修葺裝飾線條。為符合法定要求而進行的樓梯改善工程和通道設施安裝工程或可獲得批准，惟對門廊造成的影響應減至最少，有關設計亦應提交古蹟辦審批。
	

建築特色	規定處理方法
h) 平屋頂的突簷	按需要予以保留和修葺。
	

建築特色	規定處理方法
i) 在主樓與傭工宿舍之間的有蓋行人道，上蓋由一條帶裝飾線的支柱承托	採用與現有用料相配的物料，並參照現有外觀保留和修葺有蓋行人道和帶裝飾線細部。
	

建築特色	規定處理方法
j) 鑄鐵雨水管和水落斗	保留和修葺鑄鐵雨水管和水落斗。如可行的話，應回復其原有功能。
	

2. 主樓（內部）

建築特色	規定處理方法
a) 壁爐（包括排氣管、壁爐框、瓷磚、爐架和爐牀）	所有壁爐均應原位保存，不得將之遮蓋或圍封。採用與現有用料相配的材料進行修葺。



建築特色	規定處理方法
b) 古典建築特色（包括支柱、楣樑、拱頂石和裝飾線條）	這些建築特色應予以保留。採用與現有用料相配的材料，並參照現有外觀修葺已損壞的建築細部。不應將這些建築特色遮蓋。



建築特色	規定處理方法
<p>c) 門口（包括木製門板、玻璃門板、帶裝飾線的門框和五金裝置）</p>	<p>不得改動門口。採用與現有用料相配的物料，並參照現有外觀修葺帶裝飾線的門框。應將原有的格板門修復和重新油漆。修葺玻璃門板或換上與現有圖案相配或近似並經古蹟辦審批的新玻璃門板。原有的五金裝置應原位保存，並按需要添加潤滑油、調校、檢修和修葺。</p> <p>如上述構件已無法修葺，不反對換上新的構件，但新構件的用料和風格應與現有構件相配。除非有充分的歷史證據支持或基於運作需要，否則無須在現時沒有門的門口裝上新門。</p>




建築特色	規定處理方法
d) 窗口（包括帶裝飾線的窗框）	除非已得到古蹟辦批准，否則不得改動窗口。採用與現有用料相配的物料，並參照現有外觀修葺帶裝飾線的窗框。參照現有風格和用料，修復窗口和窗框。
	

建築特色	規定處理方法
e) 已圍封外廊的地磚	原有的地磚應原位保存，並予以修葺。如地磚已無法修葺，可換上新的地磚，但應參照現有地磚所用的物料和風格。為加固結構以配合運作需要而對樓板進行修改工程或可獲得批准，惟須經古蹟辦審批。
	


建築特色	規定處理方法
f) 木地板	木地板應原位保存，並予以修葺。如木地板構件已無法修葺，可換上新的構件，但應參照現有構件所用的物料和風格。在結構工程師的意見之下，可改善木地板結構系統以配合現代法例要求及運作需要，惟須經古蹟辦審批。
	

建築特色	規定處理方法
g) 牆腳線	保留這個建築特色，並採用與現有用料相配的物料，以及參照現有外觀予以修葺。不應將這個建築特色遮蓋。
	


建築特色	規定處理方法
<p>h) 下層連花崗岩石牆並支撐上層樓板鋼製托樑，以及承托鋼裝托樑的樑托裝飾線條</p>	<p>不得改動下層的布局。按需要採用與現有用料相配的物料和風格，修葺花崗岩石塊的接縫。以鬃毛或尼龍刷和清水把花崗岩石塊清洗，回復光潔。不應使用腐蝕性清潔劑。按需要採用與現有用料相配的物料，並參照現有外觀修葺樑托裝飾線條。</p>
	


建築特色	規定處理方法
<p>i) 牆身瓷磚</p>	<p>拆除牆身瓷磚，並採用與現有風格和用料相配的終飾將牆身還原。</p>
	


3. 附屬建築物

建築特色	規定處理方法
a) 車庫所有外牆（包括帶裝飾線的三角楣飾、花崗岩石塊和接縫、窗簷和窗台板，以及木框窗戶）	<p>所有外牆均應大致保存完好。按需要採用與現有用料相配的材料和風格，修葺花崗岩石牆的接縫。鏟去抹面（如有），並以鬃毛或尼龍刷和清水把花崗岩石塊清洗，回復光潔。不應使用腐蝕性清潔劑。不得在花崗岩石塊表面油漆。</p> <p>採用與現有用料相配的材料，並參照現有外觀修葺已損壞的建築細部，包括帶裝飾線的三角楣飾、窗簷和窗台板。</p> <p>除非已得到古蹟辦批准，否則不得改動任何窗口。檢修現有的木框窗戶，或參照現有窗戶的用料和風格，將窗戶還原。不得以鋼窗或鋁窗代替原有窗戶。不得裝設窗口式冷氣機。</p>
	

建築特色	規定處理方法
<p>b) 車庫和傭工宿舍的 中式雙筒雙瓦金字 屋頂和木屋頂結構</p>	<p>不得改動該兩處屋頂的結構形式和用料。將屋頂修葺和保養至可防水的狀況。採用與現有用料相配的中式瓦片修葺已損壞的屋頂。檢查結構狀況，並按需要修葺破損的木桁架、木椽和桁樑。至少將部分木架構展露出來，以供觀賞。裝設白蟻防治和監察系統。</p>
<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  <p>車庫屋頂</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>傭工宿舍屋頂</p> </div> </div>	

建築特色	規定處理方法
<p>c) 金字屋頂的帶裝飾線的蓋頂和橫帶，以及已被堵塞的門口帶裝飾線的簷篷</p>	<p>採用與現有用料相配的物料，並參照現有外觀修葺已損壞的建築細節，包括帶裝飾線的三角楣飾、窗簷和窗台板。</p>
	

建築特色	規定處理方法
<p>d) 傭工宿舍屋頂的樑托裝飾線條和煙囪殘餘部分</p>	<p>按需要採用與現有用料相配的物料，並參照現有外觀修葺樑托裝飾線條和煙囪殘餘部分。除非有充分的歷史證據支持，否則無須將煙囪恢復原狀。</p>
	

建築特色	規定處理方法
<p>e) 傭工宿舍已被堵塞的門口</p>	<p>不得改動現時被鋼板堵塞的門口的大小尺寸。採用風格和物料與現有建築物設計相配的新門取代鋼板。</p> <p>對於已被堵塞的門口，古蹟辦並無特定要求。如要將大門恢復原狀，新門的設計應與現有建築物設計相配。經修復的門口，其闊度不得大於門上的帶裝飾線的簷篷。新門的設計須經古蹟辦審批。</p>
	

建築特色	規定處理方法
f) 車庫門口(包括門鉸和門扣)	不得改動現有門口的大小尺寸或將門口堵塞。門鉸和門扣均應原位保存，並按需要進行維修、除銹和重新油漆。不反對為配合運作需要而以新門取代鋼門，但新門的款式應與現有建築物設計相配。
	

建築特色	規定處理方法
g) 車庫旁的水箱	由於該構築物妨礙大眾觀賞車庫的側面外牆，因此應將之拆除。
	

4. 周圍環境

建築特色	規定處理方法
a) 戶外空間	任何加建的構築物均不得對高級職員宿舍的景觀構成影響，尤其不得遮擋從高級職員宿舍望向東博寮海峽、伯大尼修院、舊牛奶公司牛棚及辦公室主樓（上述建築物現由香港演藝學院活化再利用）的景觀，因為這些建築物與高級職員宿舍具有組合價值。
	
<p style="text-align: center;">現址內的戶外空間</p>	
	
<p style="text-align: center;">伯大尼修院及牛棚方向的景觀</p>	<p style="text-align: center;">辦公室主樓方向的景觀</p>

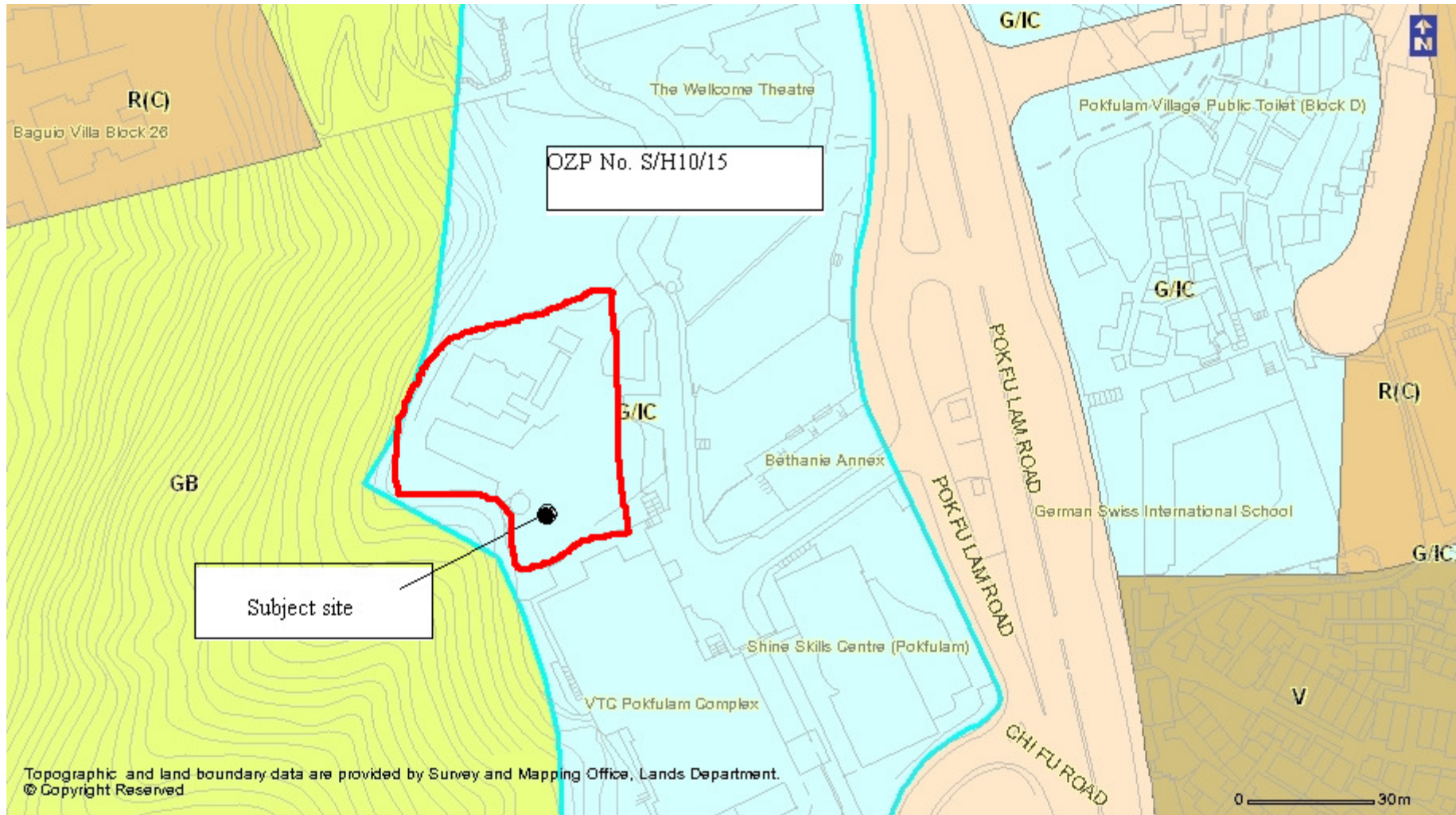
附錄 XI

建築特色處理建議一覽表

舊牛奶公司高級職員宿舍
建築特色的建議處理方法

建築特色	建議處理方法
a) 通往主樓的側門 和樓梯	保留和改善這道樓梯作為通道之用。
	

附錄 XII
分區計劃大綱圖



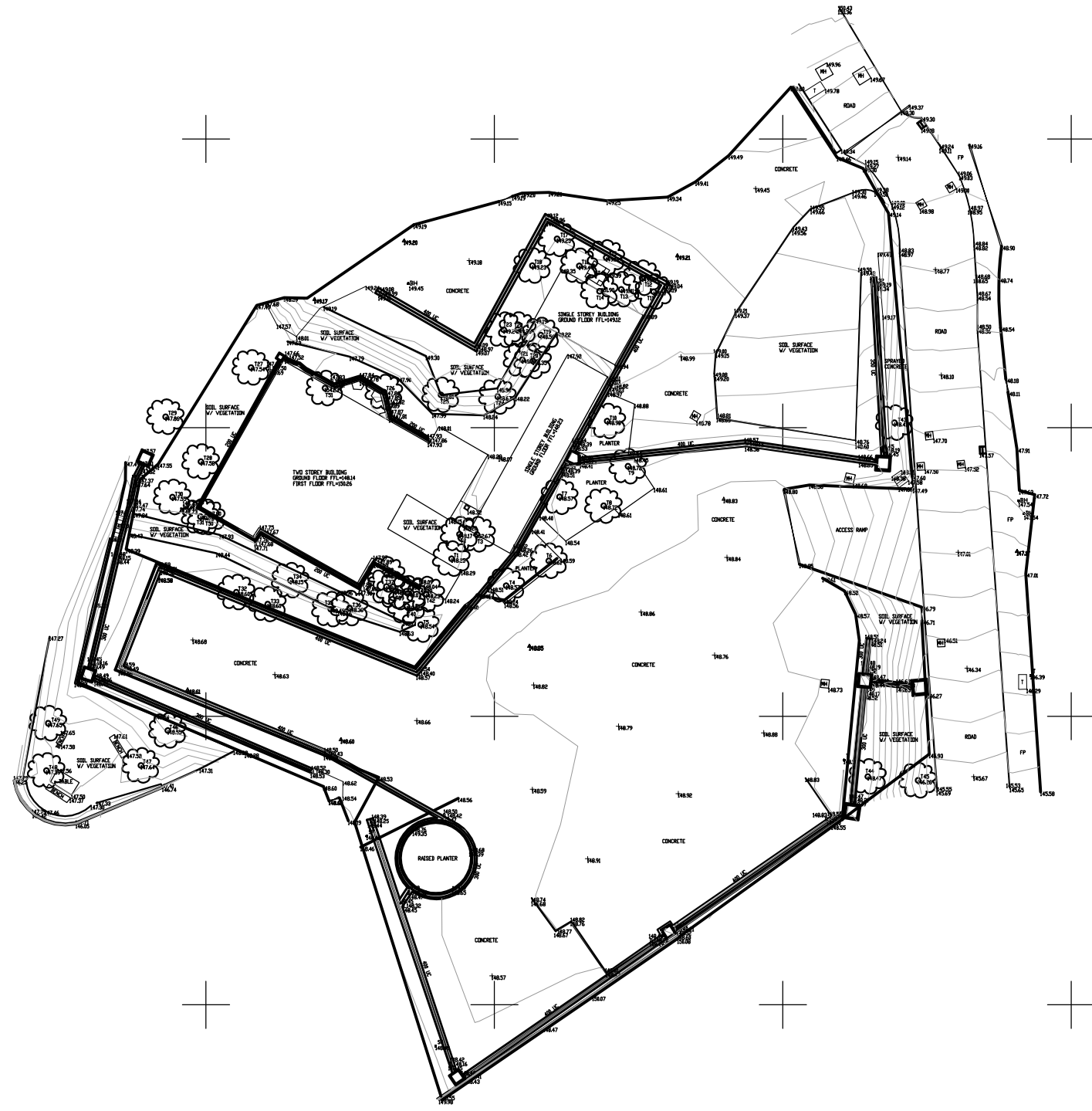
政府、機構或社區

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 碼頭 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) 分層樓宇 殯儀設施 度假營 酒店 屋宇 船隻加油站 地下鐵路通風塔及／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。

附錄XIII(A)
地形測量圖



Notes :

1. Measurements are based on metric system.
2. All levels are in metres to Principal Datum (mPD) unless noted otherwise.
3. All coordinates refer to Hong Kong 1980 Grid unless noted otherwise.

LEGEND:

- CHANGE OF GRADE
- KERBLINE
- FENCE
- 10 — CONTOUR
- WALL
- RETAINING WALL
- BUILDING
- GUARDRAIL
- CANOPY/OVERHANG
- DRAINAGE CHANNEL TOP
- DRAINAGE CHANNEL INVERT
- FOOTPATH/CONCRETE
- MH — MANHOLE
- — CATCHPIT
- — GULLY
- — STOP VALVE
- G — GAS VALVE
- — TELECOM PIT
- — ELECTRICAL DRAWPIT
- CTV — CABLE TV PIT
- ⊙ — GRAVE
- — LAMP POST
- — ELECTRICITY POLE
- — TELECOM POLE
- TL — TRAFFIC LIGHT
- H — FIRE HYDRANT
- SP — POST/SIGN POST
- W — WELL
- B — BORE HOLE
- — TREE
- — SURVEY CONTROL

CONSULTANT :

 PRUDENTIAL SURVEYORS INTL. LTD.
 TEL. 25078333 FAX. 25986576

AUTHORIZED PERSON :

 Dennis W.C. Wong
 BSc (Hons), MSc(Eng), MPhil,
 MRCS, MRICS, RPS, RPE,
 Authorized Person

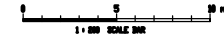
PROJECT TITLE :
**OLD DAIRY FRAM SENIOR
 STAFF QUARTERS NO.141
 POK FU LAM ROAD**

DRAWING TITLE :
**TOPOGRAPHICAL SURVEY
 PLAN**

DRAWN	DATE	CHECKED	SCALE
AT	04/12/13	OSBERT	1:50

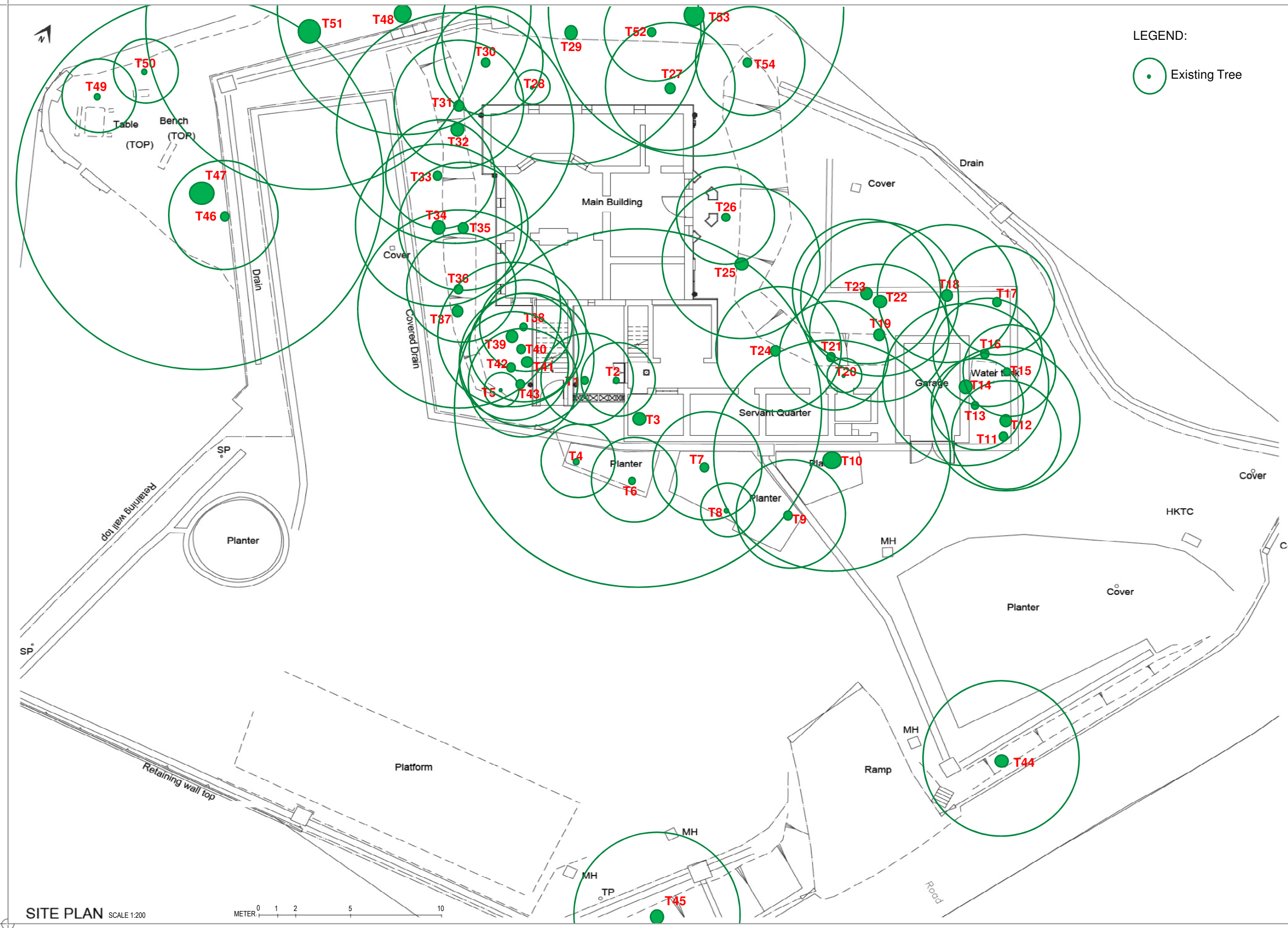
JOB NO. B4437	DWG. NO. A002
FILING CODE N:\B4437\DRAWING \A002-004	


STATUS : **TENDER DRAWING**



附錄XIII(B)

樹木勘察圖及樹木評估表



LEGEND:
 Existing Tree

I.C.U. REF. No.:
 B.D. REF. No.:
 F.S.D. REF. No.:

REVISIONS		INITIAL / DESIGNATION	
NO.	DESCRIPTION AND DATE	OWN	CHK / AUTH

	NAME & DESIGNATION	INITIAL	DATE
APPROVED:			
CHECKED:			
DRAWN:			

PROJECT:
 OLD DAIRY FARM SENIOR STAFF QUARTER

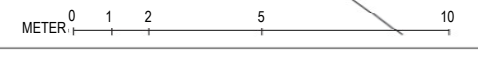
DRAWING TITLE:
 TREE IDENTIFICATION PLAN

SCALE: 1:200 SIZE: A3 REV. No.:

DRAWING NO.
 ODFSSQ/TIP/01

JOB No.:

SITE PLAN SCALE 1:200



TREE SURVEY SCHEDULE

Address: Old Dairy Farm Senior Staff Quarter, 141 Pok Fu Lam Road

Prepared by: Ma Po San, ISA Certified Arborist (HK-0771A)

Field Survey was conducted on: 09-11-2013

To be read in conjunction with drawing no.: ODFSSQ/TIP/01

Tree Tag No.	Species		Tree Size			Health Condition (Good, Fair, Poor, Dead)	Tree Form (Good, Fair, Poor)	Survival of Transplantation (High, Medium, Low)	Amenity Value (High, Medium, Low)	Register as "Old & Valuable Tree" (Y/N)
	Scientific Name	Chinese Name	Trunk Dia. (mm)	Overall Height (m)	Average Crown Spread (m)					
T1	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	100	6.0	5.0	Poor	Poor	Low	Low	N
T2	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	95	6.0	4.0	Poor	Poor	Low	Low	N
T3	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	1100	9.5	20.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T4	<i>Plumeria rubra</i>	雞蛋花	320	6.0	4.0	Poor	Fair	Low	Medium	N
T5	<i>Dracaena marginata</i>	馬尾鐵	120	4.0	2.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T6	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	120	3.5	4.5	Fair	Poor	Medium	Low	N
T7	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	175	6.0	6.0	Poor	Poor	Low	Low	N
T8	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	170	6.0	3.0	Poor	Poor	Low	Low	N
T9	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	410	6.0	6.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T10	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	750	14.0	13.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T11	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	140	5.0	6.0	Poor	Fair	Low	Medium	N
T12	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	230	7.5	8.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T13	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	150	4.5	5.0	Poor	Poor	Low	Low	N

TREE SURVEY SCHEDULE

Address: Old Dairy Farm Senior Staff Quarter, 141 Pok Fu Lam Road

Prepared by: Ma Po San, ISA Certified Arborist (HK-0771A)

Field Survey was conducted on: 09-11-2013

To be read in conjunction with drawing no.: ODFSSQ/TIP/01

Tree Tag No.	Species		Tree Size			Health Condition (Good, Fair, Poor, Dead)	Tree Form (Good, Fair, Poor)	Survival of Transplantation (High, Medium, Low)	Amenity Value (High, Medium, Low)	Register as "Old & Valuable Tree" (Y/N)
	Scientific Name	Chinese Name	Trunk Dia. (mm)	Overall Height (m)	Average Crown Spread (m)					
T14	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	950	14.0	9.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T15	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	160	5.5	5.0	Poor	Poor	Low	Low	N
T16	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	260	6.0	6.0	Fair	Poor	Medium	Medium	N
T17	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	220	4.0	6.0	Fair	Poor	Low	Low	N
T18	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	300	7.0	7.5	Fair	Poor	Medium	Low	N
T19	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	240	11.0	7.5	Poor	Fair	Medium	Medium	N
T20	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	95	6.5	2.0	Poor	Poor	Low	Low	N
T21	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	175	12.0	6.0	Fair	Poor	Medium	Medium	N
T22	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	150	3.5	8.5	Fair	Poor	Medium	Low	N
T23	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	210	6.0	8.0	Poor	Poor	Medium	Low	N
T24	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	205	5.0	6.5	Poor	Poor	Low	Low	N
T25	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	190	7.0	8.5	Fair	Poor	Medium	Low	N
T26	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	185	4.0	5.5	Poor	Poor	Low	Low	N

TREE SURVEY SCHEDULE

Address: Old Dairy Farm Senior Staff Quarter, 141 Pok Fu Lam Road

Prepared by: Ma Po San, ISA Certified Arborist (HK-0771A)

Field Survey was conducted on: 09-11-2013

To be read in conjunction with drawing no.: ODFSSQ/TIP/01

Tree Tag No.	Species		Tree Size			Health Condition (Good, Fair, Poor, Dead)	Tree Form (Good, Fair, Poor)	Survival of Transplantation (High, Medium, Low)	Amenity Value (High, Medium, Low)	Register as "Old & Valuable Tree" (Y/N)
	Scientific Name	Chinese Name	Trunk Dia. (mm)	Overall Height (m)	Average Crown Spread (m)					
T27	<i>Mangifera indica</i>	芒果	420	15.5	7.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T28	<i>Dracaena marginata</i>	馬尾鐵	220	5.0	2.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T29	<i>Ficus elastica</i>	印度橡樹	1050	16.0	14.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T30	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	230	8.0	6	Poor	Poor	Medium	Low	N
T31	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	190	10.0	7.0	Poor	Poor	Medium	Low	N
T32	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	410	10.0	13.0	Fair	Poor	Medium	Low	N
T33	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	190	8.0	6.0	Fair	Poor	Medium	Low	N
T34	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	200	8.0	9.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T35	<i>Bombax ceiba</i>	木棉	200	15.0	7	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T36	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	190	7.0	6.0	Poor	Poor	Medium	Low	N
T37	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	450	8.0	11.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T38	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	105	6.0	5.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T39	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	195	9.0	8.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N

TREE SURVEY SCHEDULE

Address: Old Dairy Farm Senior Staff Quarter, 141 Pok Fu Lam Road

Prepared by: Ma Po San, ISA Certified Arborist (HK-0771A)

Field Survey was conducted on: 09-11-2013

To be read in conjunction with drawing no.: ODFSSQ/TIP/01

Tree Tag No.	Species		Tree Size			Health Condition (Good, Fair, Poor, Dead)	Tree Form (Good, Fair, Poor)	Survival of Transplantation (High, Medium, Low)	Amenity Value (High, Medium, Low)	Register as "Old & Valuable Tree" (Y/N)
	Scientific Name	Chinese Name	Trunk Dia. (mm)	Overall Height (m)	Average Crown Spread (m)					
T40	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	210	8.0	6.0	Poor	Poor	Low	Low	N
T41	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	100	6.0	7.5	Fair	Poor	Medium	Low	N
T42	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	160	6.0	6.0	Fair	Poor	Medium	Low	N
T43	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	190	4.5	6.0	Fair	Poor	Medium	Low	N
T44	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	550	5.0	8.5	Poor	Poor	Low	Low	N
T45	<i>Ficus virens</i> <i>var.sublanceolata</i>	大葉榕	230	6.0	9.0	Fair	Poor	Medium	Medium	N
T46	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	220	4.0	6.0	Fair	Poor	Medium	Low	N
T47	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	1100	19.0	20.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T48	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	900	16.0	14.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T49	<i>Ligustrum sinense</i>	山指甲	100	4.5	4.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T50	<i>Cinnamomum burmannii</i>	陰香	95	4.5	3.5	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T51	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	1300	21.0	18.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T52	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	390	6.0	5.5	Poor	Poor	Medium	Low	N

TREE SURVEY SCHEDULE

Address: Old Dairy Farm Senior Staff Quarter, 141 Pok Fu Lam Road

Prepared by: Ma Po San, ISA Certified Arborist (HK-0771A)

Field Survey was conducted on: 09-11-2013

To be read in conjunction with drawing no.: ODFSSQ/TIP/01

Tree Tag No.	Species		Tree Size			Health Condition (Good, Fair, Poor, Dead)	Tree Form (Good, Fair, Poor)	Survival of Transplantation (High, Medium, Low)	Amenity Value (High, Medium, Low)	Register as "Old & Valuable Tree" (Y/N)
	Scientific Name	Chinese Name	Trunk Dia. (mm)	Overall Height (m)	Average Crown Spread (m)					
T53	<i>Ficus microcarpa</i>	細葉榕	1400	19.0	16.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N
T54	<i>Macaranga tanarius</i>	血桐	250	7.0	6.0	Fair	Fair	Medium	Medium	N

附錄XIV
經常性開支

(A) 電費

可行用途 ⁽¹⁾	總樓面面積(平方米)(a)	淨面積/總面積比率(b)	室內樓面面積(平方米)(c) =(a)*(b)	能源消耗量指標 ⁽²⁾ (兆焦耳/平方米/年)(d)	每年能源消耗量(千瓦小時/年) ⁽³⁾ (e) = (c)*(d)*0.2778	預算每年電費(元) ⁽⁴⁾	能源消耗量是以機電工程署網站內的下列用途分類作基數 ⁽²⁾
餐飲服務	386	64.25%	248	5,729	1,421,680	2,123,263	其他飲食地方
教育或培訓設施				185	45,909	67,862	大專院校
展覽或會議廳				2,302	61,581	91,276	商場服務
郊野學習/教育/遊客中心				630	43,431	769,913	大專院校

註:

- (1) 上表假設辦公時間配合一般營運模式，如下：
餐飲服務，教育或培訓設施，展覽或會議廳，郊野學習/教育/遊客中心營運時間為 10 小時
- (2) 有關「能源消耗量指標」請參閱網站：
http://ecib.emsd.gov.hk/tc/indicator_cmc.htm
- (3) 1 兆焦耳 x 0.2778 = 1 千瓦小時
- (4) 港島區的電則以香港電燈有限公司（港燈）的收費為基數。
港燈：首 500 單位收費 0.914 元；其後每 1000 個單位收費 0.954 元；其後每 18,500 個單位收費 1.065 元及其後每單位收費 1.092 元。燃料價條款調整收費為每單位收費 0.402 元。
1 單位= 1 千瓦小時

預算每年電費只供提出申請時作預算成本用途。實際收費須按當時的電費及實際消耗量而定。

(B) 水費及排污費

可行用途 ⁽¹⁾	總樓面面積(平方米)(A)	淨面積/總面積比率(b)	室內樓面面積 (平方米) (c)=(a)x(b)	預算每月水費及排污費 (元) (d)=(c)x\$0.3	預算每年水費及排污費 (元) ⁽²⁾ (e)=(d)x12
餐飲服務	386	64.25%	248	74.4	892.8
教育或培訓設施					
展覽或會議廳					
郊野學習/教育/遊客中心					

註:

- (1) 根據政府產業署發表的標準辦公地方費用表，政府擁有的辦公室的預算每月水費及排污費為每平方米 0.3 元。
按照上述預算，假設下列地方的每平方米用水量如下：
餐飲服務，教育或培訓設施，展覽或會議廳，郊野學習/教育/遊客中心 = 辦公室 x 15
- (2) 預算水費及排污費只供提出申請時作預算成本用途。實際收費須按當時的電費及實際消耗量而定。

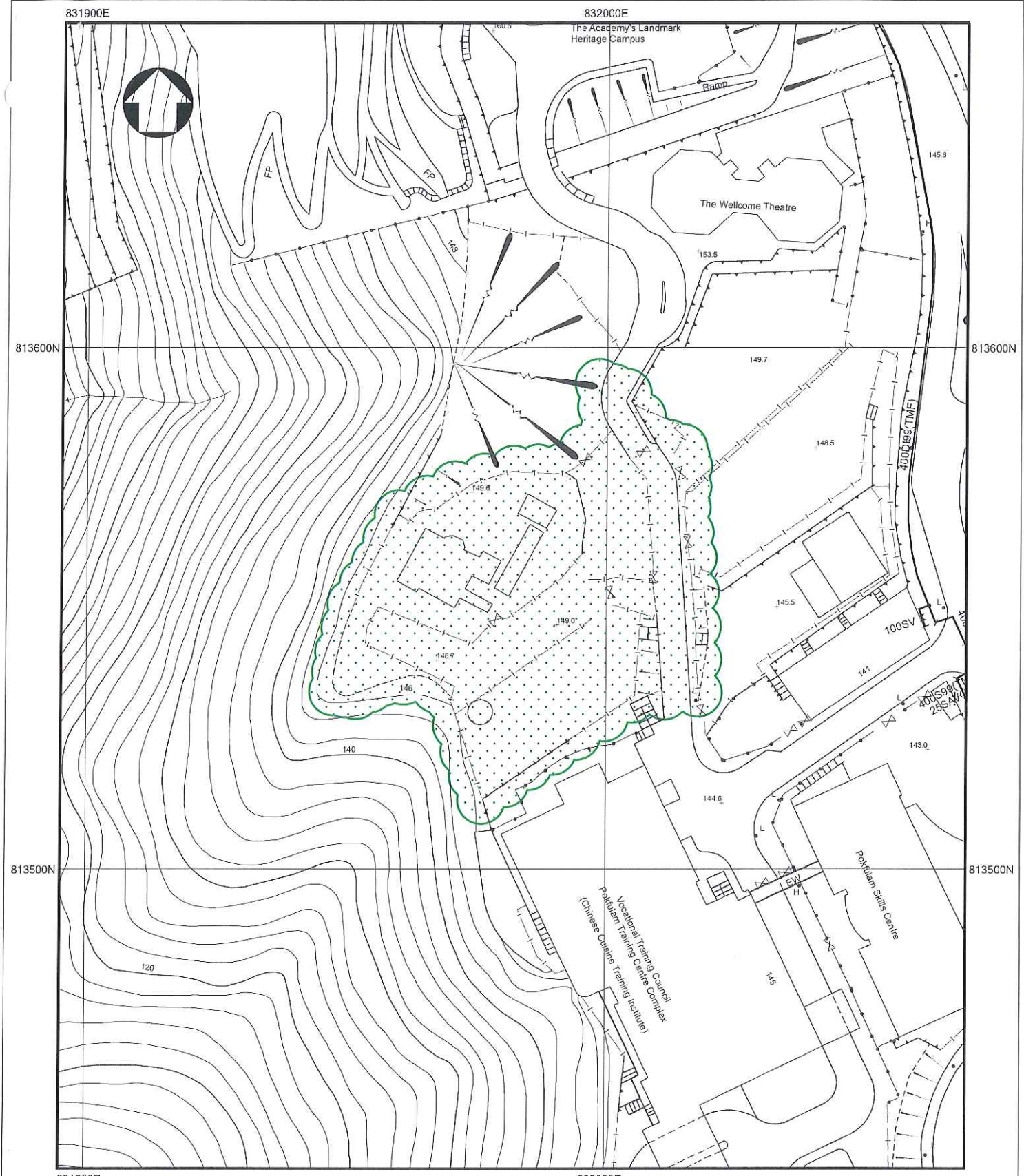
(C) Estimated Rates and Rent

可行用途	總樓面面積(平方米)	用地面積(平方米)	應課差餉租值 ⁽¹⁾ (元)(A)	差餉/每年 (元) (b)=(a)x5%	地租/每年 (元) (c)=(a)x3%	差餉及地租/每年 (元) (d)=(b)+(c)
餐飲服務	386	2,124	730,000	36,500	21,900	58,400
教育或培訓設施						
展覽或會議廳						
郊野學習/教育/遊客中心						

註:

- (1) 應課差餉租值是根據可行用途而作出的粗略估計，並供提出申請時作預算成本用途。應課差餉租值的實際評估會視乎每幢歷史建築的實際用途、營運模式、翻新工程的規模、實際樓面面積等。應課差餉租值會視乎差餉物業估價署每年所定的重估價值。

附錄XV(A)
水務署記錄圖



- NOTES:
1. ALL DIMENSIONS ARE IN MILLIMETRES UNLESS OTHERWISE SPECIFIED.
 2. ALL LEVELS ARE IN METRES ABOVE PRINCIPAL DATUM.
 3. INFORMATION ON ALIGNMENT OF MAINS IS OF INDICATIVE VALUE ONLY. WHERE POSITIONAL ACCURACY MAY BE OF IMPORTANCE, DETAILS SHOULD BE SITE CHECKED.
 4. FOR MAINS RECORDS SIGN CONVENTIONS AND DESIGNATIONS SEE SKETCH NO.3988.
 5. NO EXISTING WSD CABLE IN THE VICINITY OF THE SITE.
 6. NO PROPOSED WSD CABLE IN THE VICINITY OF THE SITE.
 7. THE SITE IS NOT WITHIN WSD GATHERING GROUNDS.
 8. NO WSD LAND ALLOCATION / WWR WITHIN THE SITE AREA.
 9. NO WSD SLOPES ARE AFFECTED IN THE VICINITY OF THE SITE.

SUBJECT SITE

PART COPY OF SALT WATER MAINS RECORD PLAN(S)

W67881/11-SW-17C

FILE REF: (19) IN WSD(HK)1741/(3)/13T/J(6)

REF. CODE: 44W13M	SHEET 1 OF 1	SCALE 1:1000
-------------------	--------------	--------------



水務署
 Water Supplies Department

SIGN CONVENTIONS

MAINS **TYPE**

FRESH/SALT WATER MAINS
 RAW/UNTREATED WATER MAINS/CONDUIT
 BEING LAID MAINS
 PROPOSED MAINS
 WASHOUT PIPE
 SLUDGE PIPE
 TREATED EFFLUENT MAINS
 WATER MAINS REQUIRE REGULAR FLUSHING
 PRIVATE MAINS (SEE NOTE 2)
 MAINS OF OTHER DEPARTMENTS (SEE NOTE 3)
 REPLACEMENT AND REHABILITATION MAINS
 PENDING HANDOVER TO WSD

FIRE SERVICES

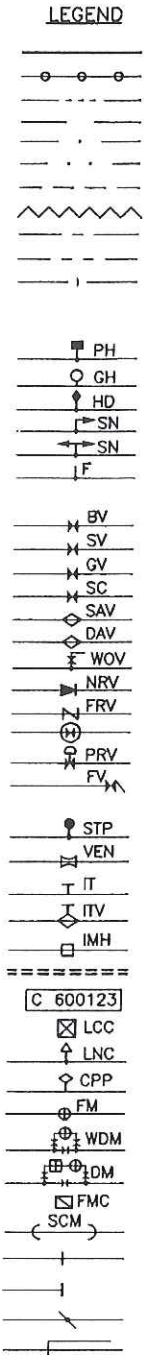
PEDESTAL FIRE HYDRANT
 GROUND FIRE HYDRANT
 HEAVY DRAW-OFF FIRE HYDRANT
 SWAN NECK FIRE HYDRANT
 TWIN OUTLET SWAN NECK FIRE HYDRANT
 FIRE SERVICES CONNECTION

VALVES

BUTTERFLY VALVE
 SLUICE VALVE
 GATE VALVE
 STOP COCK
 SINGLE AIR VALVE
 DOUBLE AIR VALVE
 WASHOUT VALVE
 NON RETURN/REFLUX VALVE
 FLOW REGULATING VALVE
 NORMALLY CLOSED VALVE
 PRESSURE CONTROL/REDUCING/RELIEF VALVE
 FLAP VALVE

OTHERS

STANDPIPE
 VENTURI TUBE
 INSPECTION MANHOLE TEE
 AIR VALVE ON INSPECTION MANHOLE TEE
 INSPECTION MANHOLE
 WATER TUNNEL
 ESSENTIAL VALVE REFERENCE NUMBER
 LEAKAGE COLLECTION CHAMBER
 LEAK NOISE CORRELATION POINT
 CATHODIC PROTECTION POINT
 CHECK METER/FLOWMETER
 WASTE DETECTION METER
 DISTRICT METER WITH STRAINER
 FLOW MEASUREMENT CHAMBER FOR ULTRASONIC FLOW METER
 SHALLOW COVERED WATER MAINS
 CHANGE IN PIPE
 BLANK FLANGE/END CAP
 PIPES CONNECTED
 PIPES CROSS OVER



COPYRIGHT RESERVED

This print may not be copied, traced, or exhibited without permission of Water Supplies Department.

NOTES:

- WSD MAINS INCLUDE:
 (a) MAINS LAID AND MAINTAINED BY WSD.
 (b) MAINS LAID BY OTHER DEPARTMENTS OR PRIVATE PARTIES BUT MAINTAINED BY WSD AT WSD'S COST.
- PRIVATE MAINS INCLUDE MAINS IN PRIVATE ROADS, PRIVATE HOUSING ESTATES, ETC. NOT MAINTAINED BY WSD.
- MAINS OF OTHER DEPARTMENTS INCLUDE MAINS LAID BY OTHER GOVERNMENT DEPARTMENTS NOT MAINTAINED BY WSD.

ABBREVIATIONS

PIPE MATERIALS

AC	ASBESTOS CEMENT
CI	CAST IRON
CONC	CONCRETE
COPP	COPPER ALLOY
DI	DUCTILE IRON
GI	GALVANIZED IRON
GIL	LINED GALVANIZED IRON
GRP	GLASS FIBRE REINFORCED PLASTIC
HDPE	HIGH DENSITY POLYETHYLENE
MDPE	MEDIUM DENSITY POLYETHYLENE
PE	POLYETHYLENE
GMS	GALVANIZED MILD STEEL
MS	MILD STEEL
S	STEEL
UPVC	UNPLASTICISED POLYVINYL CHLORIDE

REHABILITATION METHODS

RA	CURED IN PLACE PIPE (CIPP)
RB	CLOSE FIT ("FOLD AND FORM" SYSTEM)
RC	PIPE BURSTING
RD	SLIP LINING/SLIP INSERTION
RE	CLOSE FIT ("SWAGELINING" SYSTEM)
RF	FIBRE REINFORCED PLASTIC (FRP) SYSTEM
RG	INTERNAL LINING REPAIRED
RH	EXTERNAL COATING REPAIRED
RJ	CATHODIC PROTECTION INSTALLED

DESIGNATIONS

'450D199' DESIGNATES 450mm DIAMETER DUCTILE IRON PIPE LAID IN 1999.
 '600S03(E)' DESIGNATES 600mm DIAMETER STEEL PIPE LAID IN 2003 (ENTRUSTMENT).
 '600D197(W10582/2B)' DESIGNATES 600mm DIAMETER DUCTILE IRON PIPE LAID IN 1997 WITH DRAWING REFERENCE (W10582/2B).
 '150D104W0, 150D104F, 150D104OF' DESIGNATES 150mm DIAMETER, DUCTILE IRON PIPE MATERIAL, LAID IN 2004, OF TYPE WASHOUT PIPE, FIRE SERVICE MAINS AND OVERFLOW PIPE RESPECTIVELY.
 '150C1RA04' DESIGNATES 150mm DIAMETER CAST IRON PIPE REHABILITATED IN 2004 BY CURED IN PLACE PIPE METHOD (SEE ABBREVIATIONS).
 '600S03(L), 600S03(DRY), 600S03(PC)' DESIGNATES 600mm DIAMETER, STEEL PIPE MATERIAL, LAID IN 2003 WITH LEAKAGE COLLECTION SYSTEM, DRY MAINS AND PENDING COMMISSION MAINS RESPECTIVELY.
 '80PE09(TM)' DESIGNATES 80mm DIAMETER, POLYETHYLENE PIPE MATERIAL, LAID IN 2009, TEMPORARY MAINS FOR FLUSHING.

B	11/02/11	GENERAL REVISION	
A	16/06/05	GENERAL REVISION	(Signed) K.T. CHAN SE/AM
編號 no.	日期 date	摘要 description	簽署 initial

修訂 REVISION

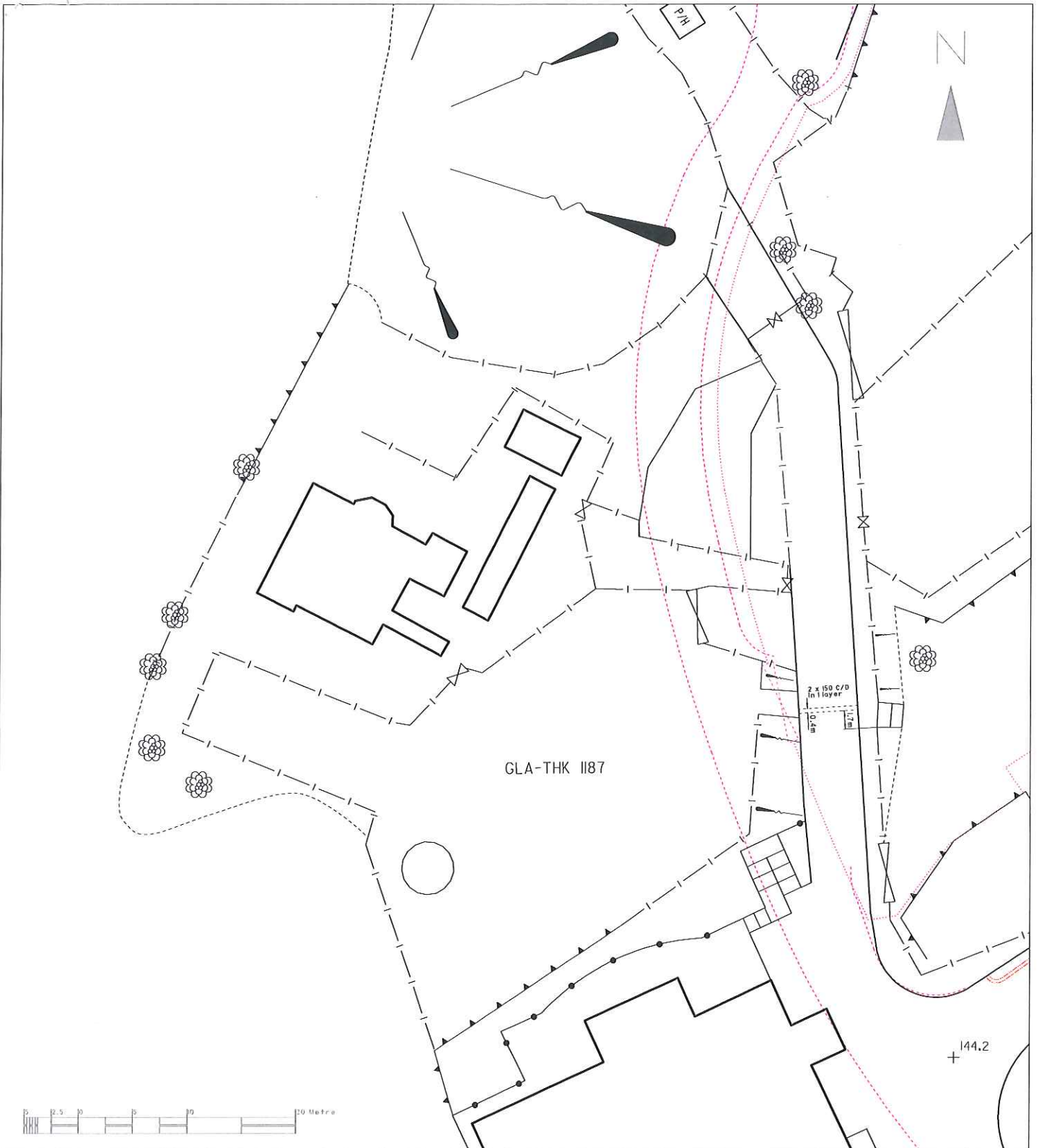
圖則名稱 drawing title	簽署 initial	日期 date	圖則編號 drawing no.	比例 scale
MAINS RECORDS SIGN CONVENTIONS AND DESIGNATIONS	繪製 drawn (Signed) C.M. CHAN	16/06/05	SK 3988B	NOT APPLICABLE
	核對 checked			
	加簽 endorsed		水務署 Water Supplies Department	
	核准 approved (Signed) C.C. CHAN CE/RA	12/03/98		

PLOTTING SCALE 1 : 1

CAD REF: SK3988B.DWG

附錄XV(B)

香港電燈有限公司記錄圖



GLA-THK 1187

144.2

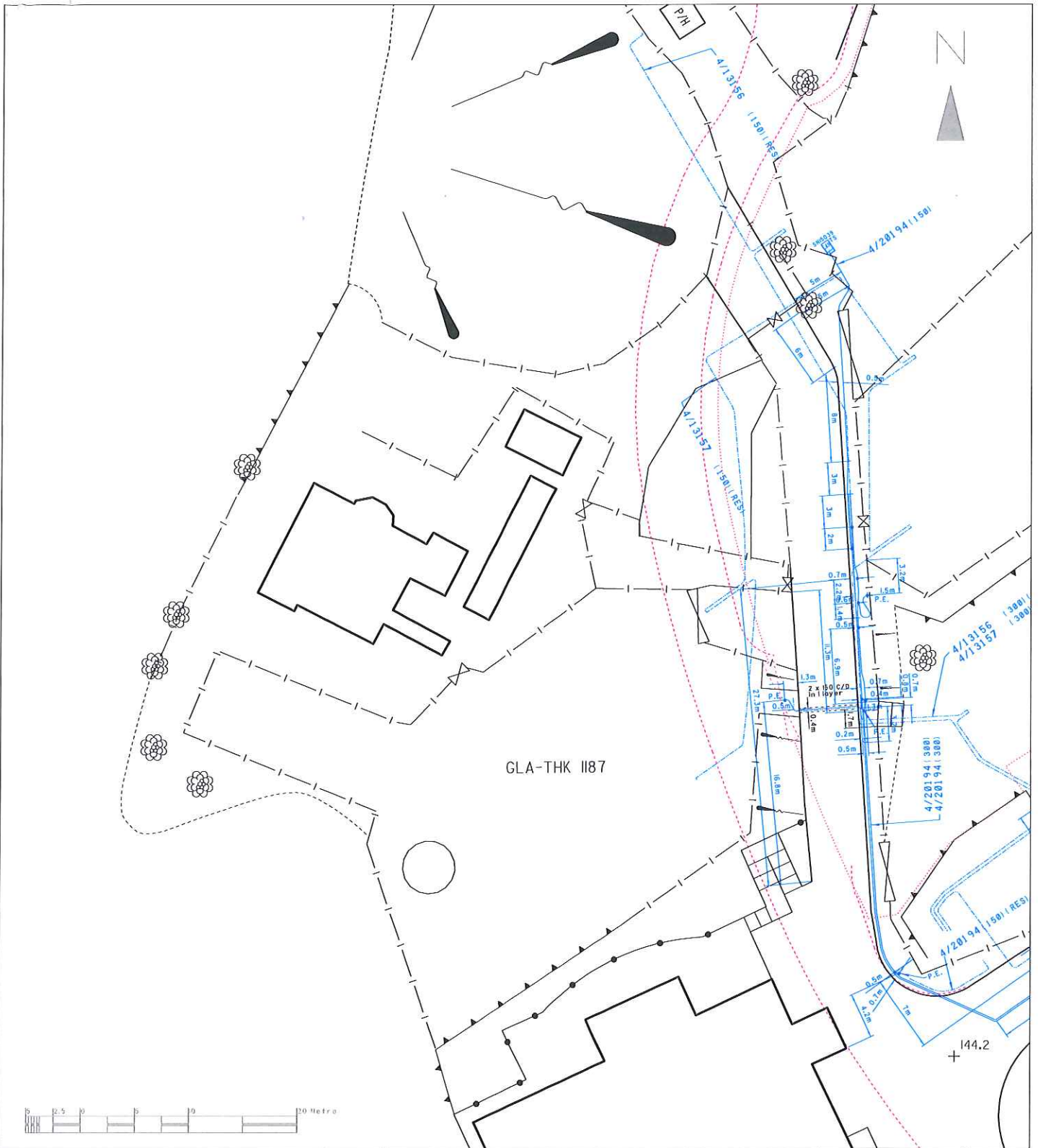
- Notes:**
- THE ELECTRICITY SUPPLY LINES ESU SHOWN ON THE PLAN ARE APPROXIMATE ONLY. WHEN WORKS ARE TAKEN IN VICINITY OF THESE ESU, YOU ARE REMINDED TO TAKE ALL NECESSARY STEPS AND MEASURES AS STIPULATED IN THE CODE OF PRACTICE ON WORKING NEAR ESU ISSUED BY EMSD.
 - THIS PLAN SHOULD BE READ IN CONJUNCTION WITH ITEM 4 OF OUR 'GENERAL PRACTICE ON EXECUTION OF EXCAVATION AND CONSTRUCTION WORK NEAR UNDERGROUND ELECTRICITY CABLES'. HEC CABLES WHICH ARE MORE PRONE TO SHALLOW DEPTH MAY BE FOUND AT THE HATCHED AREA MARKED WITH 'SHALLOW DEPTH' AND AT ITS VICINITY AREAS.
 - FOR THE SAKE OF SAFETY, WHEN YOUR WORKS ARE UNDERTAKEN IN CLOSE PROXIMITY TO THE TYPES OF CABLE JOINT MARKED BY OR , YOU MUST INFORM HEC AT TELEPHONE 2843 443 TO ARRANGE INSPECTION AND NECESSARY ACTION BEFORE COMMENCING SUCH WORKS.
 - FOR WORKS THAT ARE UNDERTAKEN IN CLOSE PROXIMITY TO OUR 275/132/66kV CABLES OR JOINTS OR 132kV O/H LINES, YOU ARE REQUIRED TO CONTACT THE RESPONSIBLE ENGINEER IN OUR CONSTRUCTION & MAINTENANCE DEPARTMENT, T & D DIVISION BEFORE COMMENCING SUCH WORKS.
 - CONFIDENTIAL: EXCEPT FOR YOUR AUTHORIZED CONTRACTORS / EMPLOYEES, THIS DRAWING MUST NOT BE RELEASED TO THIRD PARTY WITHOUT HEC'S WRITTEN APPROVAL.**

- 備註:**
- 此圖顯示供電電纜之大致位置。當在該等供電電纜附近進行工程時，請切記應與有關工程師所編之有關在供電電纜附近工作的實務守則。
 - 此圖應與本公司之「在地下電纜附近進行挖掘及建造工程」之一般守則一併參閱。在該等「SHALLOW DEPTH」標記之電纜範圍及其附近的位置可能會發現某些位於淺地層之本公司電纜。
 - 為了安全理由，在圖中註有 或 標記之處執行工程前，請先與 2814340 知會本公司工程師檢查及進行有關之工程。
 - 在本公司 275/132/66 千伏電纜或接線箱或 132 千伏架空電纜附近進行工程前，請先與本公司輸電組工程建設及維護部之負責工程師聯絡。
 - 保密：此圖在未有本公司書面授權下，只准供有關圖下之僱員/指定用途使用。

A4P0TH	Map No.:	IISW1C2
EHTYYYYY(22kV) SOKYYYYY	— 2 — 2	22kV/SOK KOR CABLE ROUTE 22 千伏、繼開完護電纜路線
EHTYYYYY(22kV) SOKYYYYY	- - - 2 - - - 2	22kV/SOK KOR RESERVED CABLE ROUTE 22 千伏、繼開完護備用電纜路線
EHTYYYYY(22kV) SOKYYYYY	— 2 — 2	22kV/SOK KOR CABLE JOINT 22 千伏、繼開完護電纜接線箱
EHTYYYYY(22kV) SOKYYYYY	— 2 — C.E.	22kV/SOK KOR CABLE TERMINATOR 22 千伏、繼開完護電纜終端
EHTXXXXX EHTXXXXX	- - - 2 - - - 2	11 kV CABLE ROUTE 11 千伏電纜路線
EHTXXXXX EHTXXXXX	— 2 — 2	11 kV RESERVED CABLE ROUTE 11 千伏備用電纜路線
EHTXXXXX EHTXXXXX	- - - 2 - - - 2	11 kV CABLE JOINT 11 千伏電纜接線箱
EHTXXXXX EHTXXXXX	— 2 — 2	11 kV CABLE TERMINATOR 11 千伏電纜終端
EHTXXXXX EHTXXXXX	— 2 — C.E.	11 kV CABLE JOINT 11 千伏電纜接線箱
EHTXXXXX EHTXXXXX	— 2 — C.E.	11 kV CABLE TERMINATOR 11 千伏電纜終端
		LOW VOLTAGE CABLE ROUTE 低壓電纜路線
		LOW VOLTAGE RESERVED CABLE ROUTE 低壓備用電纜路線
		LOW VOLTAGE O/H LINE ROUTE 低壓架空電纜路線
		LOW VOLTAGE CABLE JOINT 低壓電纜接線箱
		LOW VOLTAGE CABLE TERMINATOR 低壓電纜終端
		FIBRE OPTIC/PILOT CABLE ROUTE 光纖/導引電纜路線
		FIBRE OPTIC/PILOT RESERVED CABLE ROUTE 光纖/導引備用電纜路線
		FIBRE OPTIC/PILOT CABLE JOINT 光纖/導引電纜接線箱
		FIBRE OPTIC/PILOT CABLE TERMINATOR 光纖/導引電纜終端

Grid Ref.:		Rev.:
RATING/TYPE 額定值/類別	NEW CABLE COLOUR 新線顏色	OUTER DIAMETER (mm) 外圍直徑 (毫米)
22kV CABLE 22 千伏電纜	TURQUOISE 綠藍	43-98
11 kV CABLE 11 千伏電纜	RED, TURQUOISE OR BLACK 紅、綠藍或黑	50-98
LOW VOLTAGE CABLE 低壓電纜	GREEN, BLUE OR BLACK 綠、藍或黑	25-85
FIBRE OPTIC/PILOT CABLE 光纖/導引電纜	YELLOW, PINK OR BLACK 黃、粉紅或黑	25-63
SOK KOR CABLE 繼開完護電纜	TURQUOISE 綠藍	35-39
SHALLOW DEPTH UNDERGROUND ELECTRICITY CABLES MAY BE BURIED AT DEPTHS LESS THAN THE MINIMUM DEPTH REQUIREMENT AS STIPULATED IN THE CONDITIONS OF EXCAVATION PERMIT OR CONDITIONS OF EMERGENCY EXCAVATION PERMIT ISSUED BY HIGHWAYS DEPARTMENT. 地下電纜可能埋藏於較路政署發出之挖掘准許證或緊急挖掘准許證上所規定的最少埋藏深度為少。		
MAP DATA IS REPRODUCED WITH THE PERMISSION OF THE GOVERNMENT OF HKSAR. © GOVERNMENT OF HKSAR		
Ref. No.:	006656	Scale: 1:500
Date:	29/10/2013	as printed on A4 size paper
香港電燈有限公司 The Hongkong Electric Co., Ltd. T & D Distribution Planning		





Notes:

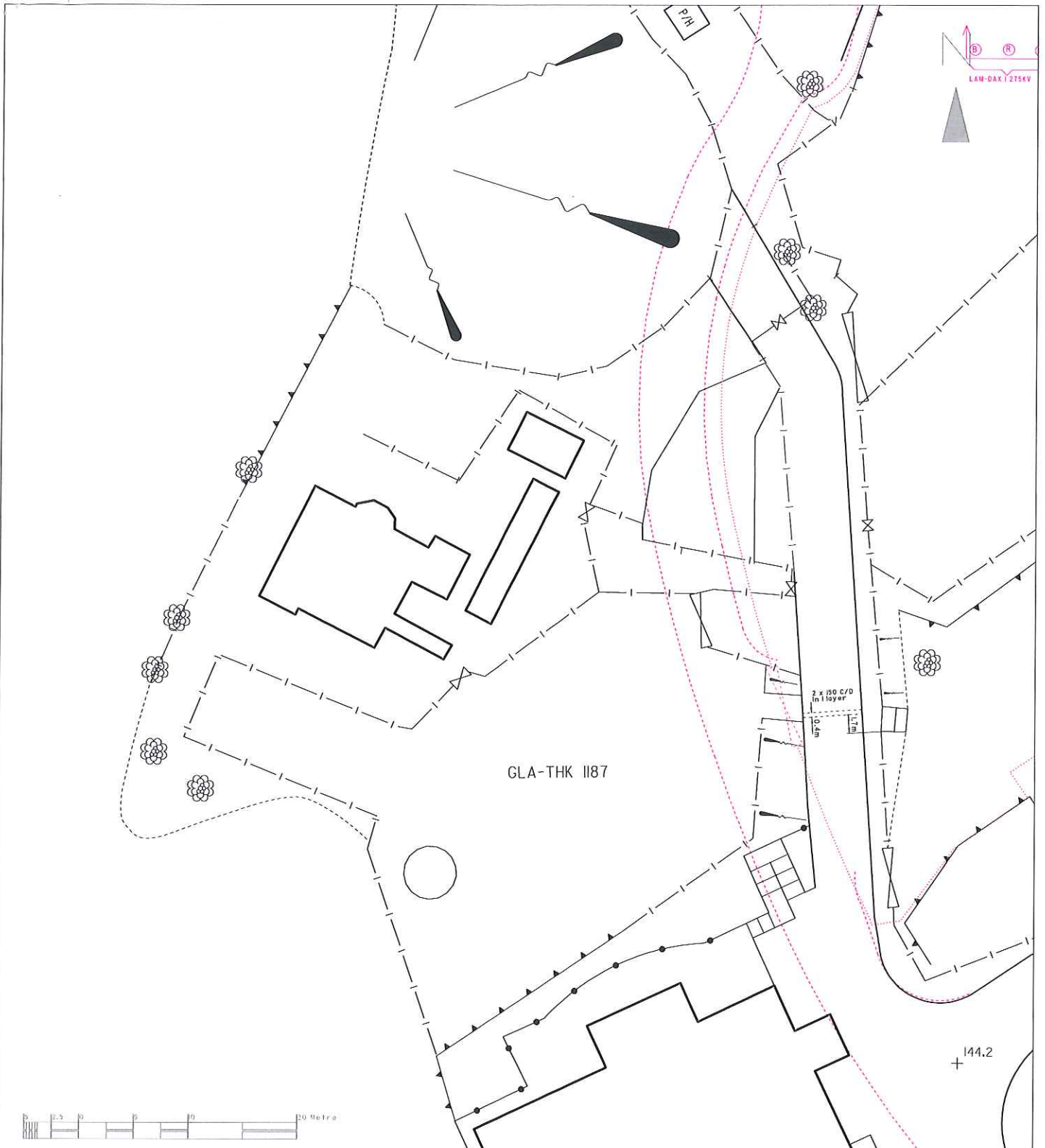
- THE ELECTRICITY SUPPLY LINES (ESL) SHOWN ON THE PLAN ARE APPROXIMATE ONLY. WHEN WORKS ARE TAKEN IN VICINITY OF THESE ESL, YOU ARE REMINDED TO TAKE ALL NECESSARY STEPS AND MEASURES AS STIPULATED IN THE CODE OF PRACTICE ON WORKING NEAR ESL ISSUED BY EMSD.
- THIS PLAN SHOULD BE READ IN CONJUNCTION WITH ITEM 4 OF OUR 'GENERAL PRACTICE ON EXECUTION OF EXCAVATION AND CONSTRUCTION WORK NEAR UNDERGROUND ELECTRICITY CABLES'. HEC CABLES WHICH ARE MORE PRONE TO SHALLOW DEPTH MAY BE FOUND AT THE HATCHED AREA MARKED WITH 'SHALLOW DEPTH' AND AT ITS VICINITY AREAS.
- FOR THE SAKE OF SAFETY, WHEN YOUR WORKS ARE UNDERTAKEN IN CLOSE PROXIMITY TO THE TYPES OF CABLE JOINT MARKED BY OR , YOU MUST INFORM HEC AT TELEPHONE 2814343 TO ARRANGE INSPECTION AND NECESSARY ACTION BEFORE COMMENCING SUCH WORKS.
- FOR WORKS THAT ARE UNDERTAKEN IN CLOSE PROXIMITY TO OUR 275/132/66kV CABLES OR JOINTS OR 132kV O/H LINES, YOU ARE REQUIRED TO CONTACT THE RESPONSIBLE ENGINEER IN OUR CONSTRUCTION & MAINTENANCE DEPARTMENT, T & D DIVISION BEFORE COMMENCING SUCH WORKS.
- CONFIDENTIAL: EXCEPT FOR YOUR AUTHORIZED CONTRACTORS / EMPLOYEES, THIS DRAWING MUST NOT BE RELEASED TO THIRD PARTY WITHOUT HEC'S WRITTEN APPROVAL.**

備註:

- 此圖只顯示供電纜線之大致位置。當在該等供電纜線附近進行工程時，請密切遵守由機電工程署所頒佈之有關在供電纜線附近工作的實務守則。
- 此圖應與本公司的「在地下電纜線附近進行地盤及建造工程的一般守則」第一項一起參閱。在註有「SHALLOW DEPTH」標記之影線範圍及其附近的位置可能會遇到某些位於淺地層附近之本公司電纜。
- 為了安全理由，在圖註有 或 標記之接線箱附近進行工程前，請先撥 2814343 知會本公司技術人員及進行有關之工程。
- 若本公司 275/132/66 千伏電纜或接線箱或 132 千伏架空電纜，務須先與本公司輸電項目工程總及保養部之負責工程師聯絡。
- 保密：此圖在未有本公司書面授權下，只限於有關閣下之僱員、指定承辦商使用。

A4P0TH Map No.: IISW17C2	
22kV/SOLKOR CABLE ROUTE 22 千伏 / 樹膠保護電纜線 22kV/SOLKOR RESERVED CABLE ROUTE 22 千伏 / 樹膠保護備用電纜線 22kV/SOLKOR CABLE JOINT 22 千伏 / 樹膠保護電纜接線箱 22kV/SOLKOR CABLE TERMINATOR 22 千伏 / 樹膠保護電纜空頭	II KV CABLE ROUTE II 千伏電纜線 II KV RESERVED CABLE ROUTE II 千伏備用電纜線 II KV CABLE JOINT II 千伏電纜接線箱 II KV CABLE TERMINATOR II 千伏電纜空頭
4/XXXXX 4/XXXXX 4/XXXXX ABC 4/XXXXX 4/XXXXX 4/XXXXX	LOW VOLTAGE CABLE ROUTE 低壓電纜線 LOW VOLTAGE RESERVED CABLE ROUTE 低壓備用電纜線 LOW VOLTAGE O/H LINE ROUTE 低壓架空電纜線 LOW VOLTAGE CABLE JOINT 低壓電纜接線箱 LOW VOLTAGE CABLE TERMINATOR 低壓電纜空頭
FIBRE OPTIC/PILOT CABLE ROUTE 光纖 / 導引電纜線 FIBRE OPTIC/PILOT RESERVED CABLE ROUTE 光纖 / 導引電纜線 FIBRE OPTIC/PILOT CABLE JOINT 光纖 / 導引電纜接線箱 FIBRE OPTIC/PILOT CABLE TERMINATOR 光纖 / 導引電纜空頭	SHALLOW DEPTH UNDERGROUND ELECTRICITY CABLES MAY BE BURIED AT DEPTH LESS THAN THE MINIMUM DEPTH REQUIREMENT AS STIPULATED IN THE CONDITIONS OF EXCAVATION PERMIT OR CONDITIONS OF EMERGENCY EXCAVATION PERMIT ISSUED BY HIGHWAYS DEPARTMENT. 地下電纜可能埋藏於低於政府發出之挖掘准許證或緊急挖掘准許證上所規定的最少覆蓋深度為少。

A4P0TH Map No.: IISW17C2		Grid Ref.: 144.2	Rev.:
RATING / TYPE 額定值 / 類別 22kV CABLE 22 千伏電纜 II KV CABLE II 千伏電纜 LOW VOLTAGE CABLE 低壓電纜 FIBRE OPTIC/PILOT CABLE 光纖 / 導引電纜 SOLKOR CABLE 樹膠保護電纜	NEW CABLE COLOUR 新線顏色 TURQUOISE 綠藍 RED, TURQUOISE OR BLACK 紅、綠藍或黑 GREEN, BLUE OR BLACK 綠、藍或黑 YELLOW, PINK OR BLACK 黃、粉或黑 TURQUOISE 綠藍	OUTER DIAMETER (mm) 外圍直徑 (毫米) 43-98 50-98 25-85 25-63 35-39	MAP DATA IS REPRODUCED WITH THE PERMISSION OF THE GOVERNMENT OF HKSAR. © GOVERNMENT OF HKSAR Ref. No.: 006656 Date: 29/10/2013 Scale: 1:500 as printed on A4 size paper
香港電燈有限公司 The Hongkong Electric Co., Ltd. T & D Distribution Planning		港燈 HK Electric	



Notes:

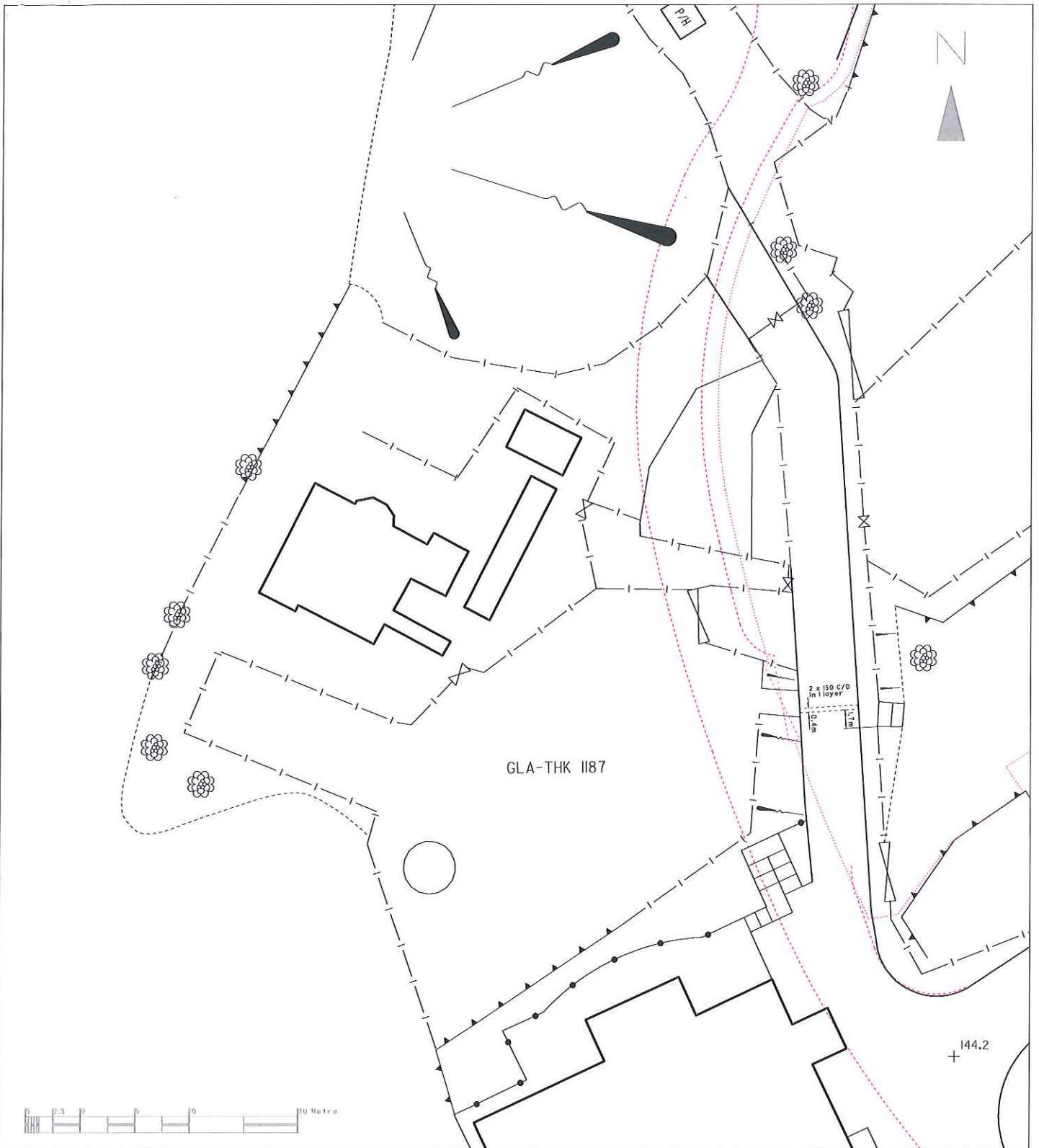
- THE ELECTRICITY SUPPLY LINES (ESL) SHOWN ON THE PLAN ARE APPROXIMATE ONLY. WHEN WORKS ARE TAKEN IN VICINITY OF THESE ESL, YOU ARE REMINDED TO TAKE ALL NECESSARY STEPS AND MEASURES AS STIPULATED IN THE CODE OF PRACTICE ON WORKING NEAR ESL ISSUED BY EMSD.
- THIS PLAN SHOULD BE READ IN CONJUNCTION WITH ITEM 4 OF OUR 'GENERAL PRACTICE ON EXECUTION OF EXCAVATION AND CONSTRUCTION WORK NEAR UNDERGROUND ELECTRICITY CABLES'. HEC CABLES WHICH ARE MORE PRONE TO SHALLOW DEPTH MAY BE FOUND AT THE HATCHED AREA MARKED WITH 'SHALLOW DEPTH' AND AT ITS VICINITY AREAS.
- FOR THE SAKE OF SAFETY, WHEN YOUR WORKS ARE UNDERTAKEN IN CLOSE PROXIMITY TO THE TYPES OF CABLE JOINT MARKED BY (P) OR (T), YOU MUST INFORM HEC AT TELEPHONE 28143443 TO ARRANGE INSPECTION AND NECESSARY ACTION BEFORE COMMENCING SUCH WORKS.
- FOR WORKS THAT ARE UNDERTAKEN IN CLOSE PROXIMITY TO OUR 275/132/66kV CABLES OR JOINTS OR 132kV O/H LINES, YOU ARE REQUIRED TO CONTACT THE RESPONSIBLE ENGINEER IN OUR CONSTRUCTION & MAINTENANCE DEPARTMENT, T & D DIVISION BEFORE COMMENCING SUCH WORKS.
- CONFIDENTIAL: EXCEPT FOR YOUR AUTHORIZED CONTRACTORS / EMPLOYEES, THIS DRAWING MUST NOT BE RELEASED TO THIRD PARTY WITHOUT HEC'S WRITTEN APPROVAL.**

備註:

- 此圖只顯示供電纜線之大致位置。當在該等供電纜線附近進行工程時，請切記遵守有關工程之所有標之有關在供電纜線附近工作的職務守則。
- 此圖應連同本公司的「在地下電纜附近進行挖掘及建造工程的一般守則」第4項一起參閱。在註有「SHALLOW DEPTH」標記之影線範圍及在其附近的位置可能會遇到某些位於離地面較近之本公司電纜。
- 為了安全理由，在圖中註有 (P) 或 (T) 標記之接線箱附近進行工程前，請先撥 28143443 知會本公司技師檢查及進行有需要之工程。
- 在本公司 275/132/66 千伏電纜或接線箱或 132 千伏架空導線附近進行工程前，請先與本公司輸配電料工程建設及保養部之負責工程師聯絡。
- 保密:** 此圖在未有本公司書面授權下，不得與相關閣下之僱員、指定承造商使用。

A4P0TH	Map No.: IISW17C2	22kV/SOLKOR CABLE ROUTE 22 千伏 / 纜筒穿纜電纜線路
		22kV/SOLKOR RESERVED CABLE ROUTE 22 千伏 / 纜筒穿纜備用電纜線路
		22kV/SOLKOR CABLE JOINT 22 千伏 / 纜筒穿纜電纜接線箱
		22kV/SOLKOR CABLE TERMINATOR 22 千伏 / 纜筒穿纜電纜終端
		11 kV CABLE ROUTE 11 千伏電纜線路
		11 kV RESERVED CABLE ROUTE 11 千伏備用電纜線路
		11 kV CABLE JOINT 11 千伏電纜接線箱
		11 kV CABLE TERMINATOR 11 千伏電纜終端
		LOW VOLTAGE CABLE ROUTE 低壓電纜線路
		LOW VOLTAGE RESERVED CABLE ROUTE 低壓備用電纜線路
		LOW VOLTAGE O/H LINE ROUTE 低壓架空線路
		LOW VOLTAGE CABLE JOINT 低壓電纜接線箱
		LOW VOLTAGE CABLE TERMINATOR 低壓電纜終端
T/PTXXXX		FIBRE OPTIC PILOT CABLE ROUTE 光纖 / 導引層纜線路
T/PTXXXX		FIBRE OPTIC PILOT CABLE JOINT 光纖 / 導引層纜接線箱
T/PTXXXX		FIBRE OPTIC PILOT CABLE TERMINATOR 光纖 / 導引層纜終端
T/PTXXXX		P.E.

Grid Ref.: A4P0TH		Rev.:
RATING / TYPE 額定值 / 類別	NEW CABLE COLOUR 新線顏色	OUTER DIAMETER (mm) 外圍直徑 (毫米)
22kV CABLE 22 千伏電纜	TURQUOISE 綠藍	43-98
11kV CABLE 11 千伏電纜	RED, TURQUOISE OR BLACK 紅、綠藍或黑	60-98
LOW VOLTAGE CABLE 低壓電纜	GREEN, BLUE OR BLACK 綠、藍或黑	25-85
FIBRE OPTIC/PILOT CABLE 光纖 / 導引層纜	YELLOW, PINK OR BLACK 黃、粉或黑	25-63
SOLKOR CABLE 纜筒穿纜	TURQUOISE 綠藍	35-39
SHALLOW DEPTH	UNDERGROUND ELECTRICITY CABLES MAY BE BURIED AT DEPTH LESS THAN THE MINIMUM DEPTH REQUIREMENT AS STIPULATED IN THE CONDITIONS OF EXCAVATION PERMIT OR CONDITIONS OF EMERGENCY EXCAVATION PERMIT ISSUED BY HIGHWAYS DEPARTMENT. 地下電纜可能埋藏於較路政署發出之挖掘准許證或緊急挖掘准許證上所規定的最少埋藏深度為少。	
MAP DATA IS REPRODUCED WITH THE PERMISSION OF THE GOVERNMENT OF HKSAR. © GOVERNMENT OF HKSAR		
Ref. No.: 006656	Scale: 1:500	
Date: 29/10/2013	as printed on A4 size paper	
香港電燈有限公司 The Hongkong Electric Co., Ltd. T & D Distribution Planning 		



A4PXP | Map No.: IISWITC2 | Grid Ref.: | Rev.:

Notes:

1. — P — — P — — — C — — C — —
 — E — — E — — — A — — A — —
 — PA — — PA — — — (C) — — (C) — —

THE ABOVE MENTIONED LINES ON THE PLAN INDICATE THE APPROXIMATE LOCATIONS WHERE NEW HEC CABLES ARE BEING LAID OR PLANNED TO BE LAID.

2. PLEASE NOTE THAT THE NEW CABLE INSTALLATION PROPOSALS ARE SUBJECT TO CHANGES WITHOUT PRIOR NOTICE AND THEY ARE FOR INFORMATION ONLY WITHOUT COMMITTING OUR COMPANY TO INFORM YOU OF ANY CHANGES WHICH MAY BE MADE FROM TIME TO TIME.

備註:

1. — P — — P — — — C — — C — —
 — E — — E — — — A — — A — —
 — PA — — PA — — — (C) — — (C) — —

以上標記顯示本公司正在進行或將會鋪設之電纜大約位置。

2. 此等將會鋪設之電纜大約位置只供參考，本公司將不會就任何更改作另行通告。

MAP DATA IS REPRODUCED WITH THE PERMISSION OF THE GOVERNMENT OF HKSAR. © GOVERNMENT OF HKSAR

Ref. No.: 006656
 Date: 29/10/2013

Scale: 1:500
 as printed on A4 size paper

香港電燈有限公司
 The Hongkong Electric Co., Ltd.
 T & D
 Distribution Planning



附錄XV(C)

香港中華煤氣有限公司記錄圖




煤氣
Towngas
 香港中華煤氣有限公司
 The Hong Kong And China Gas Company Limited

輸氣操作部
 時間: 9:13:46
 比例: 1:1000

圖例:

LPA	現有低壓A管道 (2千帕以下)	——	鋼蓋板
LFB	現有低壓B管道 (2-7.5千帕)	○	冷凝液罐
MP	現有中壓管道 (7.5-240千帕)	○	無凝管的冷凝液罐/散熱點
LFA	現有次高壓A管道 (240-400千帕)	□	閘門
LFB	現有次高壓B管道 (400-700千帕)	○	球閘井
HP	現有高壓管道 (700千帕以上)	——	隱埋保護裝置
PE	設有可探察警告帶的聚乙烯燃氣管道	---	擬建管道
FE	沒有可探察警告帶的聚乙烯燃氣管道	▽	大約埋深 (米)
RP	備用管道		管網通訊導管

圖則顯示的管道位置只作參考之用。其實際位置和深度仍須以人手開挖探孔確定。在煤氣管道設施附近施工期間，必須要加倍小心。
 檢查日期: ; Dec 2 2013

附錄XV(D)
渠務署記錄圖



DATE: 30 OCT 2013	PART OF DRAINAGE RECORD PLAN VI-SW-17C-2	SCALE 1:500
 Drainage Services Department Hong Kong & Islands Division		
© The Government of Hong Kong SAR Map reproduced with permission of the Director of Lands FOR INFORMATION ONLY		

831900

832000

附錄XVI

用地界線外的斜坡

Slope Feature 1:

Slope No.	11SW-C/F187
Sub-Division	1
Location	POK FU LAM ROAD
Responsible Lot/Party	Government Property Agency
Maintenance Agent	Architectural Services Department
Slope No.	11SW-C/F187
Sub-Division	2
Location	POK FU LAM ROAD
Responsible Lot/Party	Lands Department
Maintenance Agent	Architectural Services Department

Slope Feature 2:

Slope No.	11SW-C/NS12
Sub-Division	1
Location	PARTLY WITHIN GLA-HK975 AND PARTLY ON ADJOINING GOVERNMENT LAND
Responsible Lot/Party	Lands Department
Maintenance Agent	Lands Department
Slope No.	11SW-C/NS12
Sub-Division	2
Location	PARTLY WITHIN GLA-HK975 AND PARTLY ON ADJOINING GOVERNMENT LAND
Responsible Lot/Party	Government Property Agency
Maintenance Agent	Architectural Services Department

Slope Feature 3:

Slope No.	11SW-C/R652
Sub-Division	-
Location	POK FU LAM ROAD
Responsible Lot/Party	Government Property Agency
Maintenance Agent	Architectural Services Department

Slope Feature 4:

Slope No.	11SW-C/R121
Sub-Division	-
Location	TO THE WEST OF POKFULAM ROAD
Responsible Lot/Party	Government Property Agency
Maintenance Agent	Architectural Services Department

Slope Feature 5:

Slope No.	11SW-C/NS1
Sub-Division	-
Location	WITHIN GLA-HK975
Responsible Lot/Party	Government Property Agency
Maintenance Agent	Architectural Services Department

Slope Feature 6:

Slope No.	11SW-C/NS5
Sub-Division	-
Location	ADJACENT TO VICTORIA ROAD POK FU LAM
Responsible Lot/Party	Lands Department
Maintenance Agent	Lands Department

Slope Feature 7:

Slope No.	11SW-C/R119
Sub-Division	-
Location	WITHIN GLA-THK1754
Responsible Lot/Party	Lands Department
Maintenance Agent	Lands Department

Slope Feature 8:

Slope No.	11SW-C/R618
Sub-Division	1
Location	PARTLY WITHIN GLA-HK975 AND STT SHX992, POK FU LAM ROAD, POK FU LAM
Responsible Lot/Party	Lands Department
Maintenance Agent	Lands Department
Slope No.	11SW-C/R618
Sub-Division	1
Location	PARTLY WITHIN GLA-HK975 AND STT SHX992, POK FU LAM ROAD, POK FU LAM
Responsible Lot/Party	STT SHX992
Slope No.	11SW-C/R618
Sub-Division	2
Location	PARTLY WITHIN GLA-HK975 AND STT SHX992, POK FU LAM ROAD, POK FU LAM
Responsible Lot/Party	Government Property Agency
Maintenance Agent	Architectural Services Department

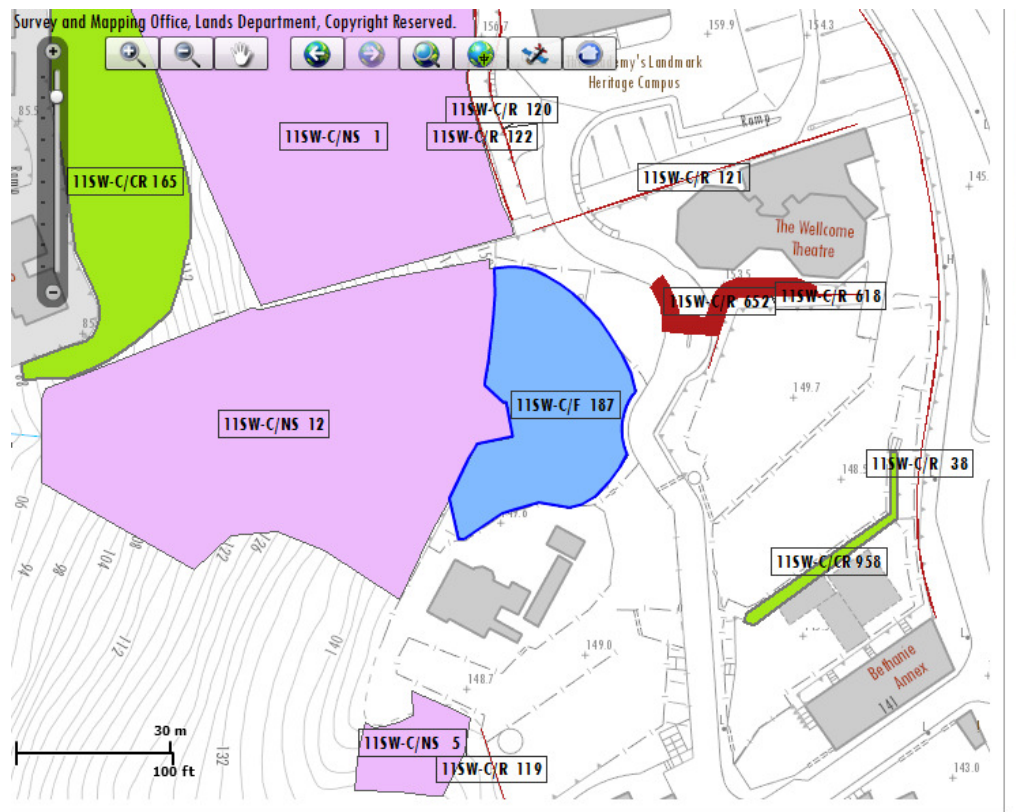
Slope Feature 9:

Slope No.	11SW-C/CR958
Sub-Division	-
Location	ADJOINING GLA-THK1895
Responsible Lot/Party	Civil Engineering and Development Department
Maintenance Agent	Civil Engineering and Development Department

Slope Feature 10:

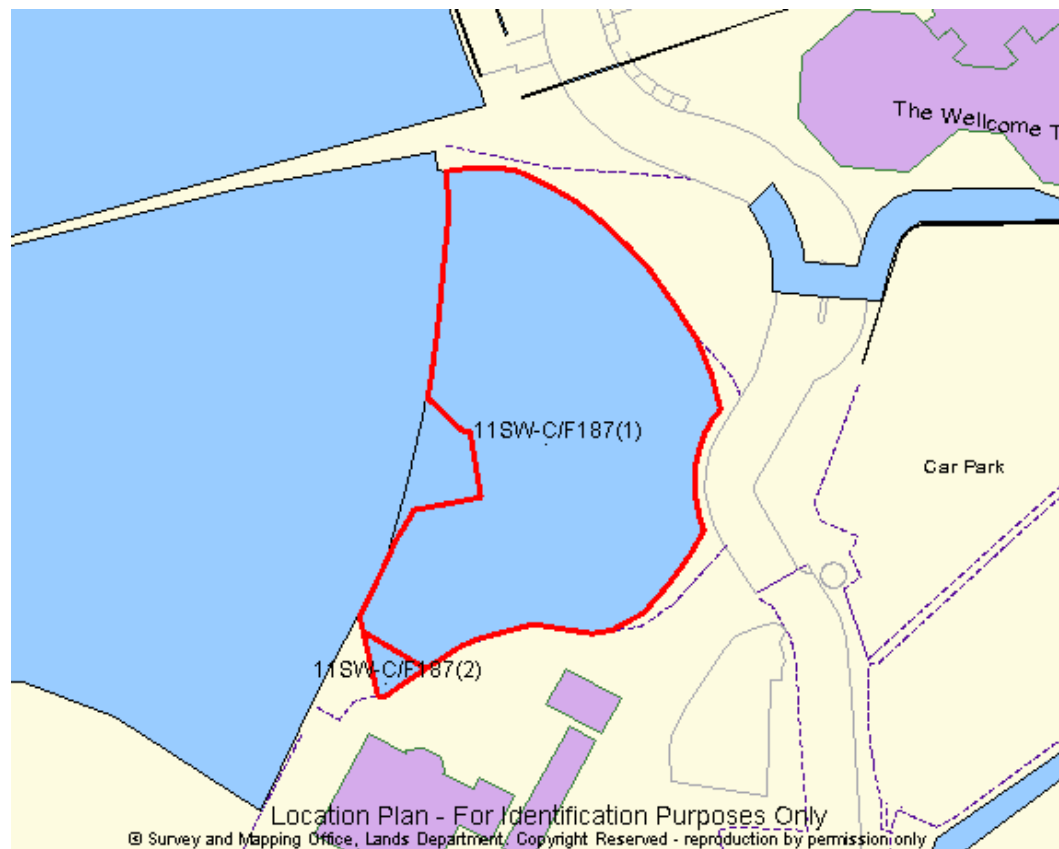
Slope No.	11SW-C/R38
Sub-Division	1
Location	WITHIN GLA-HK975 & GOVERNMENT LAND ADJOINING POK FU LAM ROAD
Responsible Lot/Party	Government Property Agency
Maintenance Agent	Highways Department
Remarks	For enquiries about the maintenance of this slope / sub-division of the slope, please contact the Maintenance Agent direct.
Slope No.	11SW-C/R38
Sub-Division	2
Location	WITHIN GLA-HK975 & GOVERNMENT LAND ADJOINING POK FU LAM ROAD
Responsible Lot/Party	Highways Department
Maintenance Agent	Highways Department

Overview of slopes:

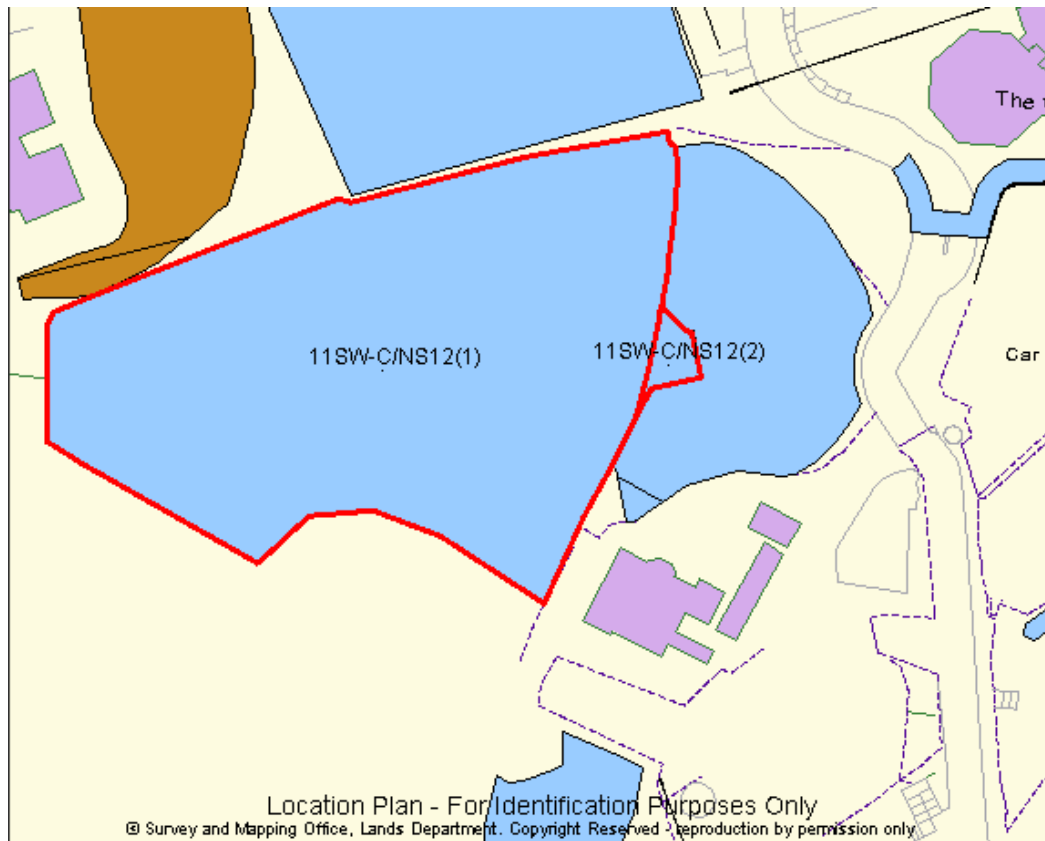


覆檢日期：2013年9月30日

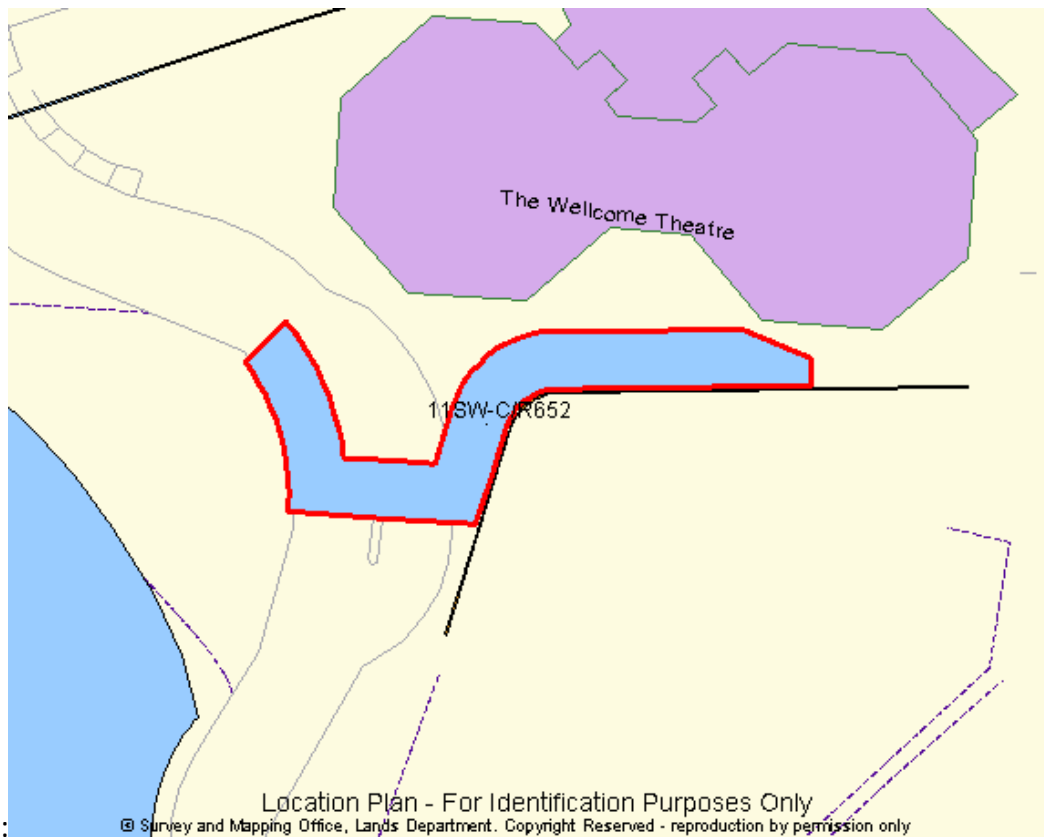
Slope 1:



Slope 2:



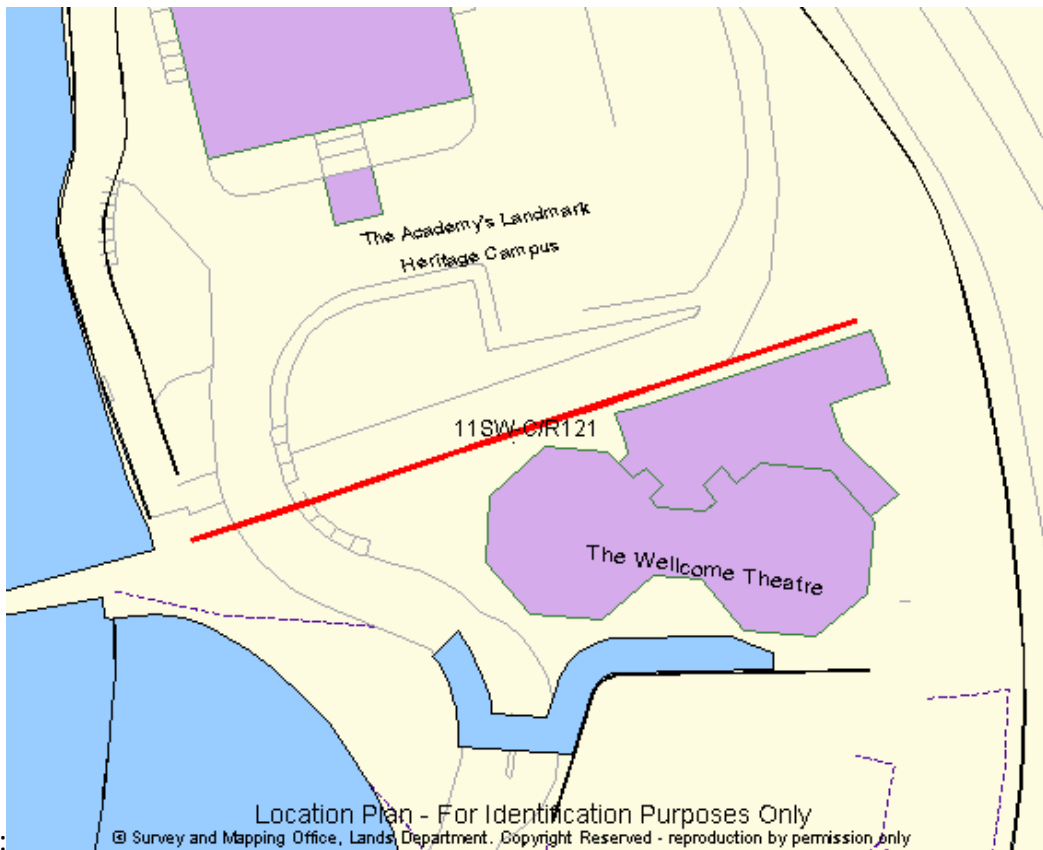
Slope



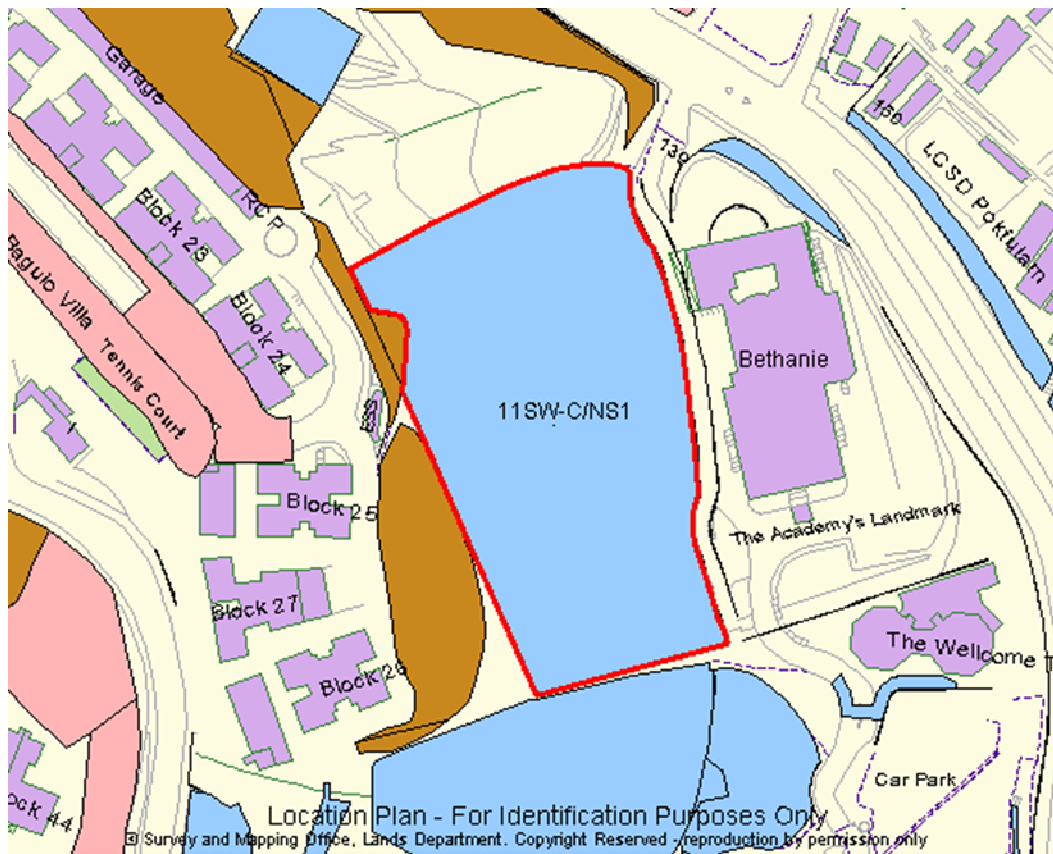
3:

SI

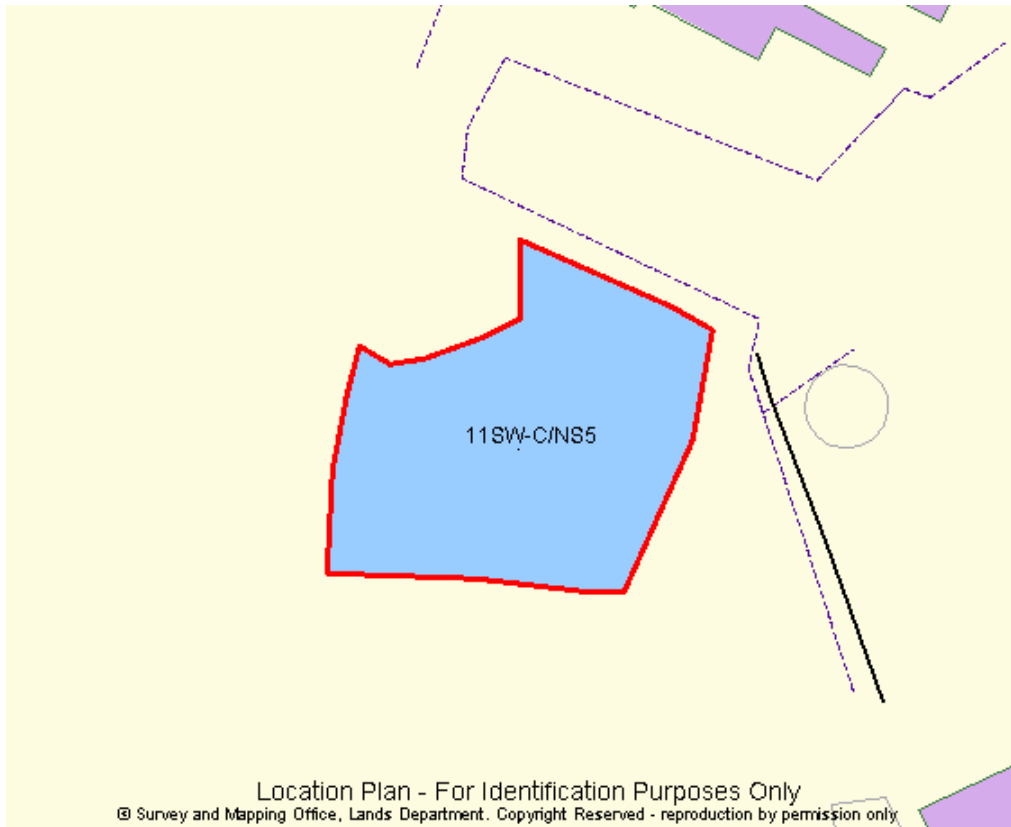
ope



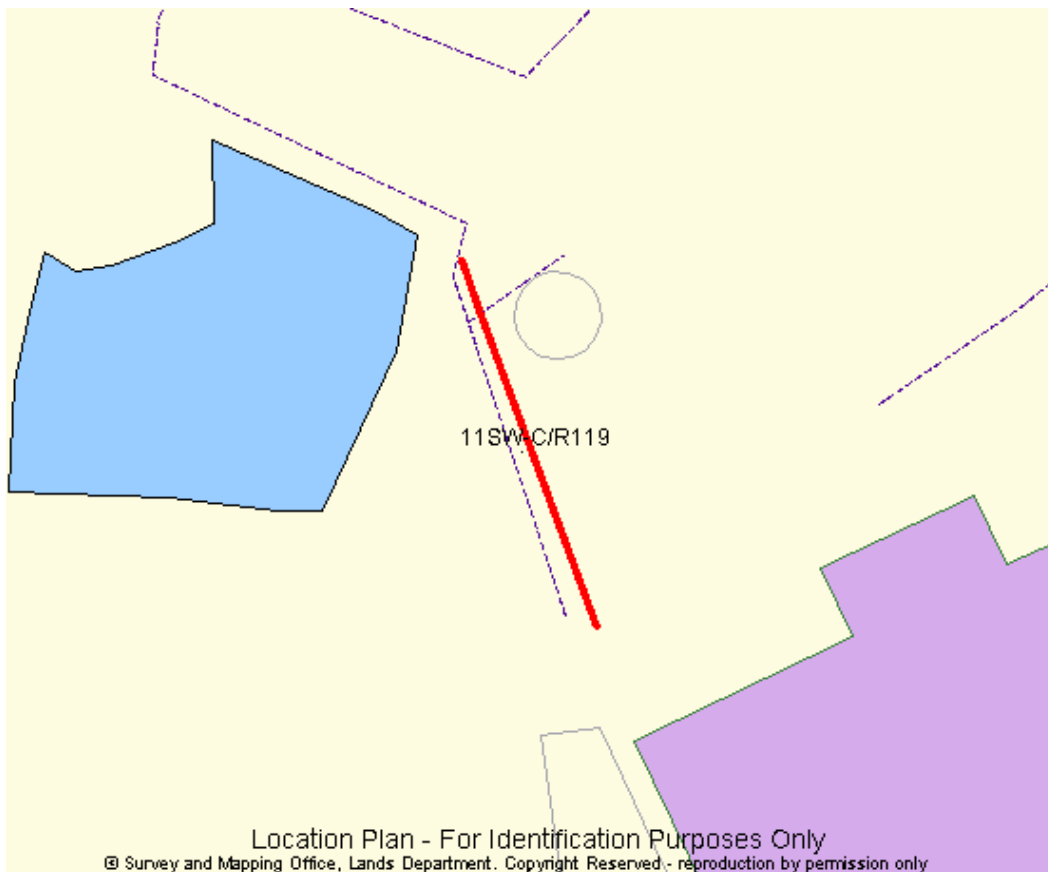
ope 5:



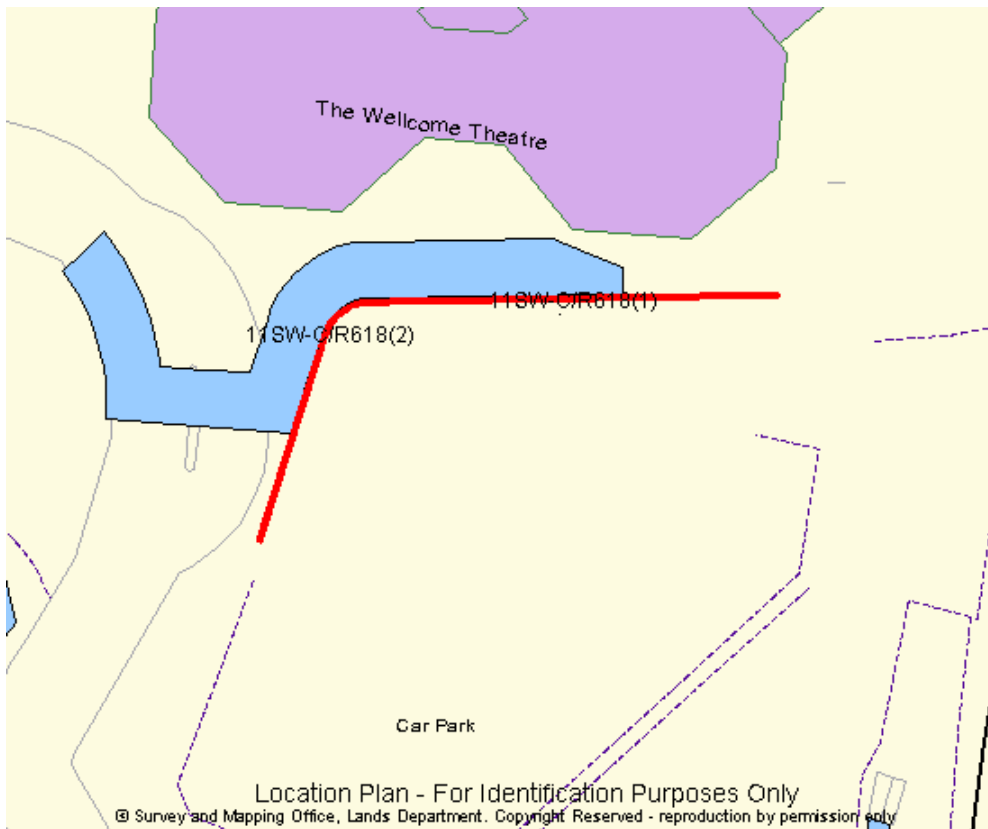
Slope 6:



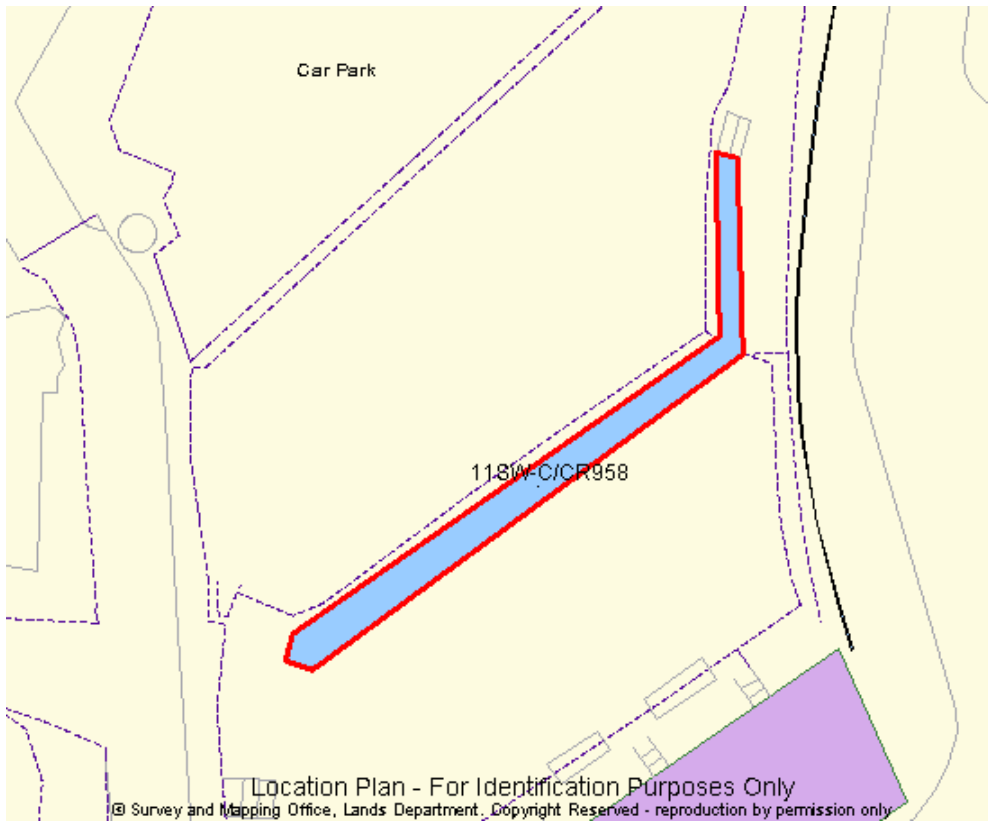
Slope 7:



Slope 8:



Slope 9:



Slope 10:

