港 岛 规 划 区 第 10区

薄 扶 林 分 区 计 划 大 纲 草 图 编 号 S/H10/22

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据城市规划条例(第 131 章)
对薄扶林分区计划大纲核准图编号 S/H10/21
所作修订项目附表

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

A 项 – 把位于薄扶林道及域多利道之间的一幅用地由「绿化地带」、「住宅(丙类)6」地带及显示为「道路」的地方改划为「其他指定用途」注明「国际创新中心」地带。

B1项 – 把位于域多利道两旁的数幅用地由显示为「道路」的地方改划为「绿化地带」。

B2项 – 把位于域多利道两旁的数幅用地由「绿化地带」改划为显示为「道路」的地方。

C 项 – 把位于华富村华美楼南面的一幅用地由「休憩用地」改划为「住宅(甲类)」地带。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

(a) 加入新的「其他指定用途」注明「国际创新中心」地带的《注释》。

城市规划委员会

2024 年 3 月 22 日

港岛规划区第10区

薄扶林分区计划大纲草图编号S/H10/22

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

(1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。

(2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。

(3) (a) 任何土地或建筑物的现有用途，即使不符合图则的规定，也无须更正，直至用途有实质改变或建筑物进行重建为止。

(b) 任何用途的实质改变，或任何其他发展(就现有用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容。

(c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建筑物的现有用途」指－

(i) 首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，

- 已经存在的用途，而该项用途由展开以来一直持续进行；或
- 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及

(ii) 在首份图则公布之后，

- 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该项用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或

- 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，并且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的。

(4) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。

(5) 进行详细规划时，路口、道路和铁路路轨的路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。

(6) 任何土地或建筑物的临时用途(预料为期不超过五年)，只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。

(7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展则除外：

(a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士车站或路旁停车处、单车径、地下铁路车站入口、地下铁路地下结构、的士站、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；

(b) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及

(c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。

(8) 图上显示为「道路」的地方，除上文第(7)段所载的用途或发展及下列用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可：

路旁车位和铁路路轨。

(9) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。

(10) 在这份《注释》内，「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

港岛规划区第 10 区

薄扶林分区计划大纲草图编号 S/H10/22

土地用途表

	页次
商业	1
住宅(甲类)	2
住宅(乙类)	4
住宅(丙类)	6
乡村式发展	10
政府、机构或小区	12
休憩用地	14
其他指定用途	15
绿化地带	25
郊野公园	26

商业

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
食肆 政府用途(只限邮政局) 政府诊所 商店及服务行业	政府用途(未另有列明者) 地下铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方购物中心，为附近地方的居民提供服务，用途可包括商店、服务行业和食肆。

备注

(1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层，以及最高地积比率超过 2.25 倍。

(2) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度和地积比率限制。

住宅(甲类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站 分层住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 图书馆 街市 康体文娱场所 政府诊所 公共车辆总站或车站(露天总站或车站除外) 公众停车场(货柜车除外)(只限在指定为「住宅(甲类)1」的土地范围内) 住宿机构 学校(只限设于特别设计的独立校舍) 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置	商营浴室／按摩院 食肆 教育机构 展览或会议厅 政府垃圾收集站 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 地下铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 办公室 加油站 娱乐场所 私人会所 公厕设施 公共车辆总站或车站(未另有列明者) 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外)(未另有列明者) 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业(未另有列明者) 训练中心

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

除以上所列，在(a)建筑物的最低三层，包括地库；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，而两者均不包括全层或主要为停车位、上落客货车位及／或机房的楼层，经常准许的用途亦包括：

食肆
教育机构
机构用途(未另有列明者)
场外投注站
办公室
娱乐场所
私人会所
公厕设施
可循环再造物料回收中心
学校
商店及服务行业
训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

住宅(乙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 图书馆 住宿机构 学校(只限设于特别设计的独立校舍) 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 地下铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 场外投注站 办公室 加油站 娱乐场所 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 学校(未另有列明者) 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注

(1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率和最大上盖面积超过下列限制，或超过现有建筑物的上盖面积和地积比率，两者中以数目较大者为准：

高度－作住用用途的建筑物层数	最高地积比率(倍)	最大上盖面积(%)
3或以下	1.65	55
4	1.80	45
5	2.00	40
6	2.10	35
7	2.10	30
8	2.40	30
9	2.70	30
10	2.75	27.5
11	3.03	27.5
12	3.30	27.5
13	3.25	25
14	3.50	25
15	3.75	25
16	4.00	25
17	4.25	25
18	4.50	25
19	4.75	25
20或以上	5.00	25

(2) 为施行上文第(1)段而计算有关最高地积比率和最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

(3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的地积比率和上盖面积限制。

住宅(丙类)

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 私人发展计划的公用设施装置	救护站 食肆 教育机构 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 医院 酒店 机构用途(未另有列明者) 图书馆 地下铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 加油站 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 可循环再造物料回收中心 宗教机构 住宿机构 学校 商店及服务行业 社会福利设施 训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低至中层和低至中密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注

(1) 就「住宅(丙类)」地带及所有「住宅(丙类)」支区(不包括「住宅(丙类)7」支区)而言，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度、最高地积比率及最大上盖面积超过下列限制：

(a) 在该地带的各支区内，任何建筑物的最高高度不得超过下列限制，或现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准：

支区	限制
住宅(丙类)1	最高为三层(包括开敞式停车间)，以及最高建筑物高度不得超过 10.67 米。
住宅(丙类)2	最高为一层开敞式停车间上加三层(包括天台构筑物，除非该构筑物是设置升降机机房、水箱及梯屋所需的构筑物)，以及最高建筑物高度(包括天台构筑物)由现时地段或建筑物的地基平均水平线起计不得超过 17.22 米。
住宅(丙类)3	最高为三层(包括开敞式停车间)。
住宅(丙类)4	除一层开敞式停车间外最高建六层。
住宅(丙类)6	除一层开敞式停车间外最高建 12 层，以及最高建筑物高度不得超过主水平基准上 137 米。

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注(续)

(b) 最高地积比率和最大上盖面积不得超过下表订明的限制，或超过现有建筑物的地积比率和上盖面积，两者中以数目较大者为准：

高度－作住用用途的建筑物层数	最高地积比率(倍)	最大上盖面积(%)
2或以下	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

(2) 就「住宅(丙类)7」支区而言，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 1.9 倍，以及最高建筑物高度超过主水平基准上 151 米，或超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。

(3) 「住宅(丙类)7」支区内任何新发展或现有建筑物的重建，都必须呈交一份发展蓝图，以供城市规划委员会核准。该发展蓝图必须包括以下数据：

(i) 用地内各拟议土地用途，以及所有拟建建筑物(包括构筑物)的外形、布局和高度；

(ii) 各种用途及设施拟占的整体总楼面面积；

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注(续)

(iii) 一份环境评估报告，说明拟议发展计划可能遇到的空气质素和交通噪音方面的环境问题，并须建议纾缓这些问题的措施；

(iv) 一份排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及

(v) 城市规划委员会要求的其他数据。

(4) 就「住宅(丙类)」地带及所有「住宅(丙类)」支区(不包括「住宅(丙类)2」支区)而言，为施行上文第(1)段而计算最高地积比率和最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

(5) 就「住宅(丙类)2」支区而言，为施行上文第(1)段而计算最高地积比率和最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，均应纳入计算，惟城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，或会豁免上述限制。

(6) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)和(2)段所述的地积比率、上盖面积和建筑物高度限制。

乡村式发展

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 政府用途(只限报案中心、邮政局) 屋宇 宗教机构(只限宗祠) 乡事委员会会所／乡公所	食肆 分层住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 机构用途(未另有列明者)# 加油站 康体文娱场所 私人会所 政府诊所 公厕设施 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置# 公众停车场(货柜车除外) 宗教机构(未另有列明者)# 住宿机构# 学校# 商店及服务行业 社会福利设施# 私人发展计划的公用设施装置
除以上所列，在屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：	
食肆 图书馆 学校 商店及服务行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地以保留现有乡村。在屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和小区用途列为经常准许的用途。其他商业、小区和康乐用途，如向城市规划委员会申请许可，或会获得批准。

(请看下页)

乡村式发展(续)

备注

(1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建(发展或重建作注有#的用途除外)，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23 米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(2) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

政府、机构或小区

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	动物寄养所
动物检疫中心(只限设于政府建筑物)	动物检疫中心(未另有列明者)
播音室、电视制作室及／或电影制作室	惩教机构
电缆车路线及终站大楼	驾驶学校
食肆(只限食堂、熟食中心)	食肆(未另有列明者)
教育机构	分层住宅
展览或会议厅	殡仪设施
郊野学习／教育／游客中心	度假营
政府垃圾收集站	酒店
政府用途(未另有列明者)	屋宇
医院	船只加油站
机构用途(未另有列明者)	地下铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
图书馆	场外投注站
街市	办公室
码头	加油站
康体文娱场所	娱乐场所
政府诊所	私人会所
公厕设施	雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置
公共车辆总站或车站	垃圾处理装置(只限垃圾转运站)
公用事业设施装置	住宿机构
公众停车场(货柜车除外)	污水处理／隔筛厂
可循环再造物料回收中心	商店及服务行业(未另有列明者)
宗教机构	私人发展计划的公用设施装置
研究所、设计及发展中心	动物园
学校	
配水库	
社会福利设施	
训练中心	
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或小区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供小区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

(请看下页)

政府、机构或小区(续)

备注

(1) 在指定为「政府、机构或小区(1)」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过主水平基准上164米，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

(2) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第16条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度限制。

休憩用地

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
鸟舍	烧烤地点
泳滩	电缆车路线及终站大楼
郊野学习／教育／游客中心	食肆
公园及花园	政府垃圾收集站
凉亭	政府用途(未另有列明者)
行人专区	度假营
野餐地点	地下铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
运动场	码头
散步长廊／广场	娱乐场所
公厕设施	康体文娱场所
休憩处	私人会所
动物园	公共车辆总站或车站
	公用事业设施装置
	公众停车场(货柜车除外)
	宗教机构
	配水库
	商店及服务行业
	帐幕营地
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「垃圾场」

灵灰安置所	康体文娱场所
火葬场	公共车辆总站或车站
殡仪设施	公用事业设施装置
政府用途	宗教机构
坟墓	商店及服务行业(只限零售商店)
公厕设施	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地设置垃圾场和有关附属设施。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「数码港」

救护站
播音室、电视制作室及／或电影制作室
食肆
教育机构
展览或会议厅
分层住宅
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
酒店
屋宇
信息科技及电讯业
地下铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
场外投注站
办公室
加油站
码头
娱乐场所
康体文娱场所
私人会所
散步广场／广场
政府诊所
公厕设施
公共车辆总站或车站
公用事业设施装置
公众停车场(货柜车除外)
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置
垃圾处理装置
可循环再造物料回收中心
宗教机构
研究、设计及发展中心
学校
污水处理／隔滤厂

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「数码港」(续)

商店及服务行业
社会福利设施
训练中心
私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是建立一个让创新信息服务业和相关行业汇聚的基地，并配搭以大面积美化、优质而自然融汇于区内环境的居住与工作环境。

备注

(1) 凡拟在指定为「其他指定用途」注明「数码港」的土地范围内进行发展而申请许可，申请人须在申请书内提供以下数据：-

(i) 区内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；

(ii) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积、建筑物单位总数及单位面积(如适用)；

(iii) 区内拟提供的政府、机构或小区和康乐设施、公共交通及停车设施，以及休憩用地的详情和范围；

(iv) 区内拟建道路的路线、阔度及水平度；

(v) 区内的美化环境和城市设计建议；

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「数码港」(续)

备注(续)

(vi) 详细的发展进度表；

(vii) 一份环境评估报告，说明拟议发展计划在施工期间及竣工后可能遇到或造成的环境问题，并须建议纾缓这些问题的措施；

(viii) 一份排水和排污影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的排水和排污问题，并须建议纾缓这些问题的措施

(ix) 一份交通影响评估报告，说明拟议发展计划可能造成的交通问题，并须建议纾缓这些问题的措施；以及

(x) 城市规划委员会要求的其他数据。

(2) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度、最高楼层数目及最大总楼面面积超过下列限制：

支区	限制
1	最高高度为主水平基准上 85 米，以及最大总楼面面积为 92 500 平方米。
2	最高高度为主水平基准上 85 米，以及最大总楼面面积为 60 600 平方米。
3	最高高度为主水平基准上 176 米，以及最大总楼面面积为 160 900 平方米。
4	最高高度为主水平基准上 189 米，以及最大总楼面面积为 207 800 平方米。
5	最高高度为三层(不包括开敞式停车间及机动设备楼层)，以及最大总楼面面积为 14 800 平方米。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「数码港」(续)

备注(续)

(3) 为施行上文第(2)段而计算有关最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房、管理员办事处和管理员宿舍，以及私人发展计划的公用设施装置，或供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作政府规定的公共交通设施和政府、机构或小区设施，亦可免计算在内。

(4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(2)段所述的建筑物高度和总楼面面积限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「数码港(1)」

食肆
教育机构
展览或会议厅
政府用途(未另有列明者)
信息科技及电讯业
机构用途(未另有列明者)
办公室
娱乐场所
康体文娱场所
私人会所
政府诊所
公厕设施
公共车辆总站或车站
公用事业设施装置
公众停车场(货柜车除外)
可循环再造物料回收中心
研究所、设计及发展中心
学校
商店及服务行业
社会福利设施
训练中心
私人发展计划的公用设施装置
播音室、电视制作室及／或电影制作室
分层住宅
政府垃圾收集站
酒店
地下铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外)
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置
住宿机构

规划意向

此地带的规划意向，主要是为数码港扩建提供土地，以增辟楼面空间作办公室、会议场地及数据服务平台用途，吸引科技公司和初创企业在数码港设立办公室。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「数码港(1)」(续)

备注

(1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过主水平基准上 65 米和最大总楼面面积超过 66 000 平方米，或超过现有建筑物的高度和总楼面面积，两者中以数目较大者为准。此外，亦须辟设占地不少于 5 000 平方米的地面公众休憩用地。

(2) 为施行上文第(1)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房和管理员办事处，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

(3) 任何新发展或现有建筑物的重建，都必须呈交一份发展蓝图，以供城市规划委员会核准。该发展蓝图必须包括以下数据：

(i) 用地内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物(包括构筑物)的性质、位置、尺寸和高度；

(ii) 各种用途及设施拟占的整体总楼面面积；

(iii) 用地内拟提供的停车、上落客货及公共交通设施，以及休憩用地的详情和范围；

(iv) 用地内的美化环境建议和城市设计建议；以及

(v) 城市规划委员会要求的其他数据。

(4) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度和总楼面面积限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「国际创新中心」

食肆
教育机构
展览或会议厅
分层住宅(只限员工宿舍)
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
信息科技及电讯业
机构用途(未另有列明者)
办公室
康体文娱场所
私人会所
政府诊所
公共车辆总站或车站
公用事业设施装置
公众停车场(货柜车除外)
研究所、设计及发展中心
住宿机构
商店及服务行业
社会福利设施
训练中心
私人发展计划的公用设施装置
分层住宅(未另有列明者)
酒店
娱乐场所
雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是为香港大学提供土地发展国际创新中心，以进行深科技研究。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「国际创新中心」(续)

备注

(1) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大总楼面面积超过 222 720 平方米(包括不多于 10 620 平方米的住用总楼面面积)和最高建筑物高度超过主水平基准上 158 米，或超过现有建筑物的总楼面面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(2) 为施行上文第(1)段而计算有关最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作停车位、上落客货车位、机房、管理员办事处和管理员宿舍，以及私人发展计划的公用设施装置，或供住用建筑物或建筑物的住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益的康乐设施，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

(3) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文第(1)段所述的建筑物高度和总楼面面积限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

适用于所有其他地点(上文未有列明者)

图上指定的用途	政府用途 非附属于指定用途的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供／预留土地作图上所指定的用途。

绿化地带

第一栏 经常准许的用途	第二栏 须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途 烧烤地点 政府用途(只限报案中心) 自然保护区 自然教育径 农地住用构筑物 野餐地点 公厕设施 帐幕营地 野生动物保护区	动物寄养所 播音室、电视制作室及／或电影制作室 电缆车路线及终站大楼 郊野学习／教育／游客中心 分层住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假营 屋宇 地下铁路通风塔及／或高出路面的其他构筑物(入口除外) 加油站 康体文娱场所 公共车辆总站或车站 公用事业设施装置 公众停车场(货柜车除外) 雷达、电讯微波转发站、电视及／或广播电台发射塔装置 宗教机构 住宿机构 学校 配水库 社会福利设施 私人发展计划的公用设施装置 动物园

规划意向

此地带的规划意向，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的现有天然环境，防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

郊野公园

「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第 208 章)指定的郊野公园或特别地区。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局同意，但无须经城市规划委员会批准。

港岛规划区第10区

薄扶林分区计划大纲草图编号S/H10/22

说明书

港岛规划区第 10 区

薄扶林分区计划大纲草图编号 S/H10/22

说明书

目录　　页次

1.	引言	1
2.	拟备该图的权力依据及程序	1
3.	拟备该图的目的	3
4.	该图的《注释》	3
5.	规划区	3
6.	人口	4
7.	土地用途地带	
	7.1 商业	4
	7.2 住宅(甲类)	4
	7.3 住宅(乙类)	5
	7.4 住宅(丙类)	6
	7.5 乡村式发展	7
	7.6 政府、机构或小区	7
	7.7 休憩用地	8
	7.8 其他指定用途	8
	7.9 绿化地带	10
	7.10 郊野公园	10
8.	交通	11
9.	公用设施	11
10.	文化遗产	12
11.	规划的实施	13

港岛规划区第10区

薄扶林分区计划大纲草图编号S/H10/22

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

说明书

(注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。)

1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《薄扶林分区计划大纲草图编号 S/H10/22》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助大众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

2.1 一九八六年二月二十八日，城规会根据《城市规划条例》(下称「条例」)，在宪报上公布首份涵盖薄扶林地区的《薄扶林分区计划大纲草图编号 S/H10/1》。

2.2 一九八八年十一月二十九日，当时的总督会同行政局根据条例第9(1)(c)条，把《薄扶林分区计划大纲草图编号 S/H10/3》发还城规会再作考虑和修订。城规会其后根据条例第 5 或 7 条对图则作出两次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.3 一九九八年十一月十日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准薄扶林分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H10/6。一九九九年三月二十三日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/H10/6 发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.4 一九九九年四月十四日，行政长官根据条例第 3(1)(a)条，指示城规会扩大薄扶林分区计划大纲图规划区的范围，把东博寮海峡的海床范围的两个细小部分纳入其内。

2.5 一九九九年十二月十四日，行政长官会同行政会议根据条例第9(1)(a)条，核准薄扶林分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H10/8。二零零零年十月十日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/H10/8 发还城规会以作修订。其后，为了反映不断转变的情

况，城规会根据条例第 5 或 7 条对图则作出四次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.6 二零零三年三月十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准薄扶林分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H10/13。二零零三年十二月九日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/H10/13 发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.7 二零零五年二月一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准薄扶林分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H10/15。二零零六年十月十七日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S/H10/15 发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 5 条对图则作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.8 二零一八年八月二十一日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准薄扶林分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H10/17。二零一九年七月九日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《薄扶林分区计划大纲核准图编号 S/H10/17》发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 5 条对该分区计划大纲图作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.9 二零一九年七月二十二日，发展局局长行使行政长官授予的权力，指示城规会根据条例第 3(1)(a)条，修订薄扶林分区计划大纲图上的规划范围，以涵盖华贵邨及嘉隆苑以南的一幅土地，以及删除沙湾及瀑布湾的两处海面范围。

2.10 二零二一年一月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准薄扶林分区计划大纲草图，并其后重新编号为 S/H10/19。二零二二年四月十二日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《薄扶林分区计划大纲核准图编号 S/H10/19》发还城规会以作修订。城规会其后根据条例第 5 条对该分区计划大纲图作出一次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.11 二零二三年五月三十日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准薄扶林分区计划大纲草图，图则其后重新编号为 S/H10/21。二零二三年十二月十四日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii)条，把《薄扶林分区计划大纲核准图编号 S/H10/21》发还城规会以作修订。二零二三年十二月二十二日，该分区计划大纲图发还一事根据条例第 12(2)条在宪报上公布。

2.12 二零二四年三月二十二日，城规会根据条例第 5 条，展示《薄扶林分区计划大纲草图编号 S/H10/22》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图所收纳的修订，主要包括把位于薄扶林道和域多利道之间的一幅土地由「绿化地带」、「住宅(丙类)6」地带及显示为「道路」的地方改划为「其他指定用途」注明「国际创新中心」地带。

3. 拟备该图的目的

3.1 该图旨在显示规划区(下称「该区」)内概括的土地用途地带及主要的运输网，以便把该区内的发展及重建计划纳入法定规划管制之内。

3.2 该图旨在显示该区内概括的发展原则。该图是一小比例图，因此进行详细规划时，各运输路线及各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。

3.3 由于该图所显示的是土地的概括用途地带，因此有些住宅地带会涵盖并非预算作建筑发展用途和土地契约未赋予发展权的细小狭长土地，例如限为非建筑用地或用作花园、斜坡维修及通道等用途的土地。按照一般原则，在计算地积比率及上盖面积时，这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批发展权的屋地内，以保存薄扶林区的特色和景致并避免使「薄扶林发展限制」所属地区内的道路网负荷过重。

4. 该图的《注释》

4.1 该图附有一份《注释》，分别说明该区及个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途及管制发展，以配合不断转变的社会需要。

4.2 为使公众易于明白起见，规划署专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载(网址为 http://www.tpb.gov.hk)。

5. 规划区

5.1 该区处于港岛西岸，面积约 413 公顷，北抵摩星岭道，东至薄扶林郊野公园，西面及南面则临海旁。

5.2 该区整体上是山地，从东向西倾斜而下，直至海边；当中夹杂横岭和山谷；并有一些在填海区的平地，该等平地现时已发展成何

鸿桑体育中心、数码港和华贵邨。该区已发展为住宅区，北面主要发展低密度住宅，南面则发展较高密度的住宅。该区的规划意向，是容许在薄扶林道靠陆地的一边发展高层楼宇，利用山岗作为背景，减低视觉上的影响。至于薄扶林道与置富道交界处以北的一段薄扶林道近海的一边，当局预算把楼宇高度尽量保持在薄扶林道路面之下，以保存优美的景观和该区的整体特色。

5.3 由于地形不利发展，该区大部分天然草木因而得以保存。除了南面现有的高密度住宅外，该区是一个风景十分优美的地区。预料该区未来的发展会配合现有地形、草木蔓生的景致及特色，与现存环境融成一体。

6. 人口

根据二零一六年中期人口普查的资料，规划署估计该区的人口约为77 450人。该区的规划人口预计约为100 000人。

7. 土地用途地带

7.1 商业：总面积0.24公顷

7.1.1 此地带的规划意向，主要是作商业发展，其涵盖范围的重点功能为地方购物中心，为附近地方的居民提供服务，用途可包括商店、服务行业和食肆。

7.1.2 一块在域多利道及沙湾径交界处的土地位于此地带内。该块土地预留作发展一幢配合该区特色和四周环境的低层购物中心之用。中心内主要容纳一家超级市场，其他商业设施如银行、零售商店、理发店及食肆，均可获准在此地带内开设。

7.2 住宅(甲类)：总面积32.14公顷

7.2.1 此地带的规划意向，主要是作高密度住宅发展。在建筑物的最低三层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途，例如商店及服务行业、食肆等。若在最低三层以上各层进行商业用途，必须先取得城规会的许可。

7.2.2 此地带涵盖该区南部的现有公营房屋发展(即华富邨、华贵邨及嘉隆苑)、华富邨东面的现有私人住宅发展，以及沿薄扶林道、石排湾道及华景街并在华富邨附近的五块新公营房屋用地。

7.2.3 公营房屋屋邨／屋苑内有按照获核准的规划标准提供的小区设施、日常生活所需购物设施及休憩用地。

7.2.4 《二零一四年施政报告》宣布，华富邨重建和五块新的公营房屋用地会合共提供约 11 900 个新增的公营房屋单位，而该五块新用地会为华富邨重建提供主要的迁置资源。根据房屋署的建议，当局会在五块用地上提供不多于 500 000 平方米的整体总楼面面积，以容纳约 8 900 个公营房屋单位。当局亦建议在划为「住宅(甲类)1」地带的用地内辟设一个楼面面积不多于 7 200 平方米的公众停车场，以应付区内需求。根据工程可行性研究的结果，预计该五块用地上的拟议公营房屋发展将不会出现无法克服的技术问题。为推展房屋署的建议，当局会拟备规划大纲，以订明个别用地的规划参数及设计要求，以及房屋署在详细设计时间所须进行的详细技术研究。

7.2.5 就五块用地上的发展而言，当局采纳了梯级式建筑物高度的概念，即建筑物高度由海旁向内陆逐渐增加。五块用地上的发展须限制于主水平基准上 200 米及 230 米的高度级别。由于该等用地范围广阔，须辟设建筑物间距，以把建筑羣分隔开，亦须在个别用地内就建筑物的高度和外观加入变化，以减低视觉上的规模。梯级式建筑物高度的概念亦应在重建华富邨时予以考虑。

7.2.6 当局已就拟议公营房屋发展进行空气流通专家评估，并采纳在该区辟设六条阔度最少为 20 至 30 米的风道，以及采用适合的楼宇分布和平台设计，以纾缓潜在的空气流通影响。房屋署须在详细设计时间进行定量空气流通评估，以尽量优化有关设计。空气流通专家评估亦为日后华富邨重建项目的空气流通评估就辟设风道的指引原则提出建议。

7.2.7 根据既定的行政程序，当局会拟备规划大纲，作为华富邨重建的指引。此外，房屋署会进行相关的技术评估，包括交通影响评估、环境评估、视觉影响评估和空气流通评估等，以证明有关重建计划的可行性。

7.3 <u>住宅(乙类)</u>：总面积12.46公顷

7.3.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。

7.3.2 划作此用途的土地，主要在该区的南部。现有较大规模的住屋发展包括置富花园及薄扶林花园等。日后作这类住宅发展的地点则有置富花园以东的一块土地。

7.3.3 为管制建筑物的体积、保存该区的现有特色，以及避免过度发展，该图的《注释》载列适用于此地带的住宅发展密度第2区的地积比率及上盖面积规限。为容许有较大的灵活性，城规会如接获申请，可按个别的情况，包括是否有设计上的需要、能否改善景观及带来规划增益等因素，考虑略为放宽上述限制。

7.4 住宅(丙类)：总面积45.34公顷

7.4.1 此地带的规划意向，主要是作低至中层和低至中密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。

7.4.2 此地带涵盖的土地主要在该区的北部和中部。由于区内道路负荷能力有限，地势陡峭，加上有需要保存此地带的风景和特色，并防止过度发展，因此，在此地带内须实施住宅发展密度第3区的上盖面积及地积比率限制，并根据个别地点的特色及其四周环境，在各特别管制区分别实施不同的建筑物高度管制。这些规限载于该图夹附的《注释》内。

7.4.3 就「住宅(丙类)7」用地而言，其日后发展的最高地积比率限为1.9倍及最高建筑物高度限为主水平基准上151米。任何新发展或现有建筑物的重建，都必须向城规会提交一份发展蓝图以供核准，以响应环境方面的关注。所提交的发展蓝图须列明拟议土地用途，以及所有建筑物的外形和布局，并提供相关技术评估，以确保妥善响应在空气质素、交通噪音及排污方面的问题。根据联合作业备考第四号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅(丙类)7」地带的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」的管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用于此。

7.4.4 城规会如接获根据条例第16条提出的申请，可按个别情况，考虑略为放宽《注释》内订明的规限。订立此规定的目的，在于容许城规会考虑一些并非完全符合所订规限，但在建筑物布局及设计上符合规划目标的发展建议。当局的目的，是鼓励发展采用新颖设计，包括适当运用个别地点的特色及无须使用高跷式支撑，或能协助保护重要的特殊天然景物或丰茂植物。城规会会按个别情况考虑每项发展建议。

7.5 乡村式发展：总面积2.62公顷

7.5.1 此地带的规划意向，主要是提供土地以保留现有乡村。在屋宇的地面一层，有多项配合村民需要的商业和小区用途列为经常准许的用途。其他商业、小区和康乐用途，如向城规会申请许可，或会获得批准。

7.5.2 现有的薄扶林村位于此地带内。现时该处的环境有待改善，有关部门会争取适当机会在区内进行改善工程。此地带的《注释》订明最高建筑物高度，以反映薄扶林村的现有特色。然而，为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计以配合个别地盘的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽建筑物高度的限制；城规会会按个别发展计划在规划上优越之处，作出考虑。

7.6 政府、机构或小区：总面积63.22公顷

7.6.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或小区设施，以配合当地居民及／或该地区、区域，以至全港的需要；以及是供应土地予政府、提供小区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

7.6.2 此地带内有本港的数项重要设施，包括玛丽医院和香港大学(下称「港大」)部分设施。其他主要服务该区及毗邻地区的现有设施包括沙湾的医疗、保健及社会福利设施、沙湾和华富的消防局，以及多所学校和配水库。

7.6.3 为了配合该区的需要，当局预留了土地，以设立分区警署和抽水站。此外，在沙湾亦预留了一幅土地，以供辟设政府、机构及小区设施。

7.6.4 预留一幅位于沙宣道3号以东的「政府、机构或小区(1)」用地作港大医学院校园的扩建，其总楼面面积不多于43 000平方米。在该用地内的发展，最高建筑物高度限为主水平基准上164米。在考虑该区的地形和特点后，有关发展项目内的多幢相连建筑物会采用梯级式建筑物高度轮廓，建筑物高度由西北部的主水平基准上164米下降至东南部的主水平基准上123米。发展项目与毗邻的「住宅(丙类)7」地带应有最少阔32米的后移距离。此外，项目亦会提供多层式的行人通道连接薄扶林道、域多利道及罗富国径，以及面积不少于4 000平方米的公共休憩用地供公众享用。拟议发展项目亦应采用与环境相融的综合绿化及美化设计。

7.7 休憩用地：总面积21.71公顷

7.7.1 此地带的规划意向，主要是提供户外空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和其他市民的需要。

7.7.2 现有的休憩用地包括在沙宣道口玛丽医院对面的休憩处、华富邨以南的瀑布湾公园、数码港海滨公园和华贵邨以南的南堤绿径。数码港海滨公园亦建议辟设一条阔15米的海滨长廊，以连接数码港海滨公园和于数码港与沙湾之间已规划的休憩用地。此外，亦可研究于数码港与沙湾之间的已规划休憩用地及其他沿岸土地辟设步行径以供公众使用，以优化薄扶林区内瀑布湾、钢线湾和沙湾沿岸的行人连系。

7.7.3 该区的公共及私人房屋发展和各处方便地点，均设有邻舍休憩用地，供区内居民使用。

7.8 其他指定用途：总面积39.3公顷

7.8.1 此地带的规划意向，主要是提供／预留土地作图上所指定的目的和用途。此地带涵盖位于碧瑶湾和薄扶林道 100号现有的加油站、位于该区北部的华人基督教永远坟场、数码港发展及其扩建用地，以及港大的拟议国际创新中心。

7.8.2 数码港发展旨在建立一个创新信息服务业汇聚的基地，这些信息服务业包括软件设计、电子贸易、信息和电子科技及相关行业。此地带旨在创造一个占地广阔且景致宜人的优质生活及工作环境，俾能与四周环境融汇协调。这项发展的办公室大楼、购物商场、酒店及住宅楼宇／屋宇已于二零零八年完成。

7.8.3 现有的数码港发展区分为五个支区。为确保这个发展区与现有已建设区及自然环境互相协调，《注释》订明每个支区在建筑物高度及／或总楼面面积方面的发展规限。在指定发展数码港的地区内进行的任何发展计划，必须向城规会申请许可，而申请书须夹附该图《注释》所订明的各类资料，包括一份综合发展蓝图。在拟备综合发展蓝图时，须特别注意的是，应尽可能减低数码港发展区对附近住宅楼宇可能造成的景观影响。为了提供弹性让发展项目能采用较具创意的设计以配合个别地盘的特点，城规会可透过规划许可审批制度，考虑略为放宽上述限制；城规会只会按个别发展计划在规划上优越之处，作出考虑。

7.8.4 于指定为「其他指定用途」注明「数码港(1)」地带的土地范围，其规划意向主要是为数码港扩建提供土地，以增辟额外楼面空间用作办公室、会议场地及数据服务平台用途，吸引科技公司和初创企业在数码港设立办公室。在该地带内的发展项目，其最大总楼面面积限为 66 000 平方米，最高建筑物高度定为主水平基准上 65 米；或以现有建筑物的总楼面面积和高度为限(两者中以较大者为准)。为加强视觉开扬度及改善空气流通，须辟设不少于 5 000 平方米的地面公众休憩用地。任何新发展或现有建筑物的重建，都必须以发展蓝图的形式呈交城规会核准，以确保经考虑地盘限制和附近发展等因素后，用地的发展项目布局周全，并可配合周边发展。发展蓝图必须订明拟议的土地用途组合、休憩用地、车辆信道、行人信道及连接、美化环境设施及保护树木措施等。在详细设计时间，新发展应采用适切的建筑设计，例如将建筑物适当后移；采用阶梯式建筑设计(建筑物高度向数码港海滨公园和海滨长廊逐渐下降)；地面及楼上的楼层采用通透式建筑设计，以配合海滨用地和数码港海滨公园的整体布局。另外，亦须辟设公众通道，让行人经数码港商场和信息道通往海滨长廊。

7.8.5 当局已就数码港扩建进行空气流通专家评估。根据该评估的结果，应采取合适的楼宇布局、建筑物后移、楼宇间距和阶梯式建筑设计等缓解措施，减少对空气流通可能造成的影响。数码港须在详细设计时间进行定量空气流通评估，以确定将来方案的通风表现不会相比专家评估内的方案差。有关提交定量空气流通评估的要求将纳入土地文件内。

7.8.6 于指定为「其他指定用途」注明「国际创新中心」地带的土地范围，其规划意向主要是为港大发展拟议国际创新中心提供土地，以进行深科技研究。国际创新中心将为本港首个用作进行深科技基础研究的设施。中心会善用港大跨学科的优势，透过科学发现和技术发展，应对一些全球最迫切的挑战。此地带会配合国际创新中心的需要，提供发展空间，以容纳多项深科技基础研究和配套设施，包括进行研究、学术活动、展览和会议的场地、学者／职员宿舍、膳食配套、康乐和其他设施。该地带内的发展项目最大总楼面面积订为 222 720 平方米(包括不多于 10 620 平 方米的住用总楼面面积)，最高建筑物高度订为主水平基准上 158 米；或现有建筑物的总楼面面积和高度(两者中以数目较大者为准)。

7.8.7 国际创新中心的发展须在功能要求和适切的建筑设计之间取得平衡。优良的建筑设计须包括梯级式平台设计、

建筑物边缘绿化、建筑物之间保持适当间距，以及在不同的分层高度预留建筑空间，藉此把建筑体量分拆，并保留望向植林和天空的景观。具体而言，由于薄扶林道和域多利道存在地势差异，日后在用地建设的平台须采用起伏有致的梯级式设计，而平台的高度须由东至西渐次递降。此外，须在五个将予保存的水道上方适当地提供建筑物中空空间和设置天窗，并在水道两旁划设五米的保育带，以维持采光，保育其生态。另须在与薄扶林道相若的高度提供面积不少于 12 000 平方米向公众开放的公共休憩用地，以保存公众景观。拟议发展项目亦须采用与周边环境相融的绿化及美化设计。

7.8.8 拟议国际创新中心须采取交通改善措施，以缓解相关的交通影响。项目倡议人在详细设计时间须于确定设计参数后提交更新的交通影响评估，并在项目展开前提交施工期间的交通影响评估及交通检讨。此外，亦须就拟议发展项目采取缓解措施，以缓解域多利道及薄扶林道的交通噪音、应付对食水及冲厕水的需求，以及进行污水渠改善工程。当局将会把有关提交交通影响评估、噪音影响评估、食水供应影响评估及污水收集系统影响评估，以及落实评估所提出的缓解措施的要求适当地纳入土地文件内。

7.9 绿化地带：总面积117.43公顷

7.9.1 此地带的规划意向，主要是保育已建设地区／市区边缘地区内的现有天然环境，防止市区式发展渗入这些地区，以及提供更多静态康乐地点。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

7.9.2 此地带占该区土地总面积约28%，主要为不宜发展的陡峭山坡，例如摩星岭的山坡、薄扶林村东面的山坡、数码港的山谷两旁、碧瑶湾以南的山坡及毗邻置富花园天然草木茂盛的山坡。这些地点因地形和土力状况而不宜进行发展。除非有极有力的规划理由支持而获城规会批给许可，否则当局一般不批准在此地带内进行发展。

7.9.3 虽然按照一般推定，此地带内是不宜进行发展的，但若干合适地点或可容许作静态康乐用途。

7.10 郊野公园：总面积52.48公顷

「郊野公园」指根据《郊野公园条例》(第 208 章)指定的郊野公园或特别地区。此地带包括在该图范围内的薄扶林郊野公园及

龙虎山郊野公园。所有用途和发展均须取得郊野公园及海岸公园管理局同意，但无须经城规会批准。

8. 交通

8.1 道路

薄扶林道是连接该区与香港仔及港岛北部的主要干路。域多利道是连接沿岸发展的地区干路，亦是连接坚尼地城的一条通道。这两条道路，加上地区辅助道路网，可方便区内人士进出。

8.2 公共交通

除了巴士服务外，该区亦有其他公共交通工具，包括绿色专线小巴、公共小型巴士及的士。在数码港发展北端的椭圆形平台下设置了公共交通交汇处。

8.3 铁路发展

《铁路发展策略 2014》建议开辟南港岛线(西段)，把铁路覆盖范围扩展到香港仔、华富、数码港和薄扶林，以服务港岛西和港岛南。南港岛线(西段)的落实事宜，要视乎华富一带的公营房屋的实际发展／重建计划，以及运输需求的增长。

8.4 「薄扶林发展限制」

8.4.1 目前，该区的发展仍受到「薄扶林发展限制」所约束，这项限制禁止因进行更密集发展而出售新土地或修订契约。这项发展限制是基于交通理由而实施的行政措施，目的在于防止该区在运输网络得以全面改善之前过度发展。

8.4.2 虽然该图上显示了概括的长远土地用途大纲，但在「薄扶林发展限制」有效期间，该区内的发展及重建计划暂时仍受该发展限制所约束。

9. 公用设施

9.1 该区已经妥善地敷设了供应食水和咸水的输水管。

9.2 该区已发展地点排出的污水由设于华富、香港仔、沙湾和数码港发展的现有基本污水处理厂处理。

9.3 该区的电力供应、煤气供应和电话服务充足，并有能力扩展服务，以应付未来的需求。

10. 文化遗产

10.1 该区有十项法定古迹，包括位于薄扶林道 144 号港大大学堂外部、薄扶林道 139 号伯大尼修院、大口环道 9 号东华义庄，以及薄扶林水塘的七项历史构筑物，即前看守员房舍(现时为薄扶林管理中心)、量水站和五条石桥。此外，该区有一幢一级历史建筑物，即薄扶林道 141 号旧牛奶公司高级职员宿舍，以及 17 项二级历史建筑物，包括薄扶林水塘的方形暗渠、土堤和旧石坝、薄扶林输水管、薄扶林道 139 号旧牛奶公司牛棚、薄扶林道 141 号旧牛奶公司办公室主楼、薄扶林道 132A 及 132B 号玫瑰邨、薄扶林道 102 号玛丽医院护士宿舍、沙宣道 33 号大宅和车库、薄扶林前潮州八邑山场历史构筑物，以及与旧牛奶公司相关的其他六个项目，即近薄扶林村的饲料仓库及粪池、近置富花园的粪池、以及近职业训练局薄扶林大楼的两个粪池和入口处石柱。该区还有 34 项三级历史建筑物，包括薄扶林道 128 号、薄扶林道 102 号玛丽医院主楼(A 至 E 翼)、薄扶林水塘配水库通风口、沙宣道 50 号爱莲别墅、薄扶林村 97 号、摩星岭道 61 号福利别墅和车库，以及与旧牛奶公司相关的 27 个项目，即近薄扶林村的两个牧场、牛棚、职员宿舍 A 座及 B 座、溪流横道、滤水池及水缸、近置富花园的四个牧场、公牛牛棚及牧场、饲料仓库、粪池、猪舍及两条溪流横道、近职业训练局薄扶林大楼的两个牧场、牛棚、饲料仓库、水缸、挡土墙和滤水池、近碧荔道的两个牛棚及牧场、薄扶林道 139 号伯大尼修院及旧牛奶公司之间的古墙，以及近薄扶林道 139 号旧牛奶公司牛棚的矮石墙及斜路。具考古研究价值的地点钢线湾窑亦位于该区。法定古迹及已评级建筑物的名单会不时更新。

10.2 二零零九年三月十九日，古物咨询委员会(下称「古咨会」)公布 1444 幢建筑物的名单，并就该区的一些建筑物／构筑物给予评级。古咨会亦公布了一些有待古咨会评级的新项目。有关这 1444 幢建筑物和新项目的详情，已上载至古咨会的官方网页(http://www.aab.gov.hk/tc/historic-buildings/results-of-the-assessment/index.html)。

10.3 倘有任何工程、发展、重建或改划用途地带的建议可能影响法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、具考古研究价值的地点、由古物古迹办事处(下称「古迹办」)界定的政府文物地点；上文第 10.2 段所述的新项目；或任何其他被界定为具文物价值的建筑物／构筑物(不论地面或地底)和其毗邻环境，应先咨询发展局辖下古迹办。有关法定古迹、暂定古迹、由古咨会评级的历史建筑物及地点、具考古研究价值的地点，以及由古迹办界定的政府文物地点的资料，请浏览古迹办网站(https://www.amo.gov.hk/tc/historic-buildings/hia/index.html)。

11. 规划的实施

11.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带的法定规定的现有用途，但任何用途的实质改变及任何其他发展／重建都必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会已就市区和新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「现有用途权利」，应参阅这份指引，并且必须提供足够的证据，以证明确有资格享有这项权利。执行各个地带规定的工作则主要由屋宇署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。

11.2 该图提供一个概括的土地用途大纲。规划署根据这个大纲为该区拟备更详细的非法定图则。政府部门在规划公共工程及预留土地时，都以这些详细图则作为依据。地政总署负责批地事宜，土木工程拓展署联同当事部门以及工务部门如建筑署及路政署，负责统筹各类公共工程项目。在实施图则的过程中，当局亦会在适当时候征询南区区议会的意见。

11.3 城规会将会按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括政府内部发展大纲图／发展蓝图和城规会所颁布的指引。发展大纲图和发展蓝图均存放在规划署，以供公众查阅。城规会所颁布的指引，则可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处及规划署专业事务部索取。至于规划许可的申请表格及《申请须知》，可从城规会的网页下载，或向城规会秘书处、规划署专业事务部及有关的地区规划处索取。申请书须夹附有关资料，供城规会考虑。

城市规划委员会
二零二四年三月