

立法會參考資料摘要

《城市規劃條例》
(第 131 章)

薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/21

引言

在二零二三年五月三十日的會議上，行政會議**建議**，行政長官指令，應根據《城市規劃條例》(條例)第 9(1)(a)條，核准《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/20A》。該圖現重新編號為 S/H10/21，並載於附件 A。

A

自發還《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/19》後對該圖作出的修訂

2. 二零二二年四月十二日，《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/19》被發還城規會。二零二二年七月二十二日，城規會根據條例第 5 條展示已納入修訂的《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/20》(分區計劃大綱草圖)，以供公眾查閱。修訂項目就圖則所顯示的事項主要涉及把位於沙宣道 3 號以東的一幅土地(約 1.64 公頃)由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以擴建香港大學李嘉誠醫學院(「港大醫學院」)校園，興建擬議教學大樓(修訂項目 A)，以及把位於薄扶林道 131 號的一幅土地(約 0.65 公頃)由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶，以進行擬議住宅發展(修訂項目 B)，以落實城規會轄下的都會規劃小組委員會(小組委員會)就兩宗根據條例第 12A 條(第 12A 條)提交的改劃土地用途地帶申請所作的決定。

3. 分區計劃大綱草圖的《註釋》及《說明書》亦因應上述改劃已作出相應修訂。

申述和就申述提出的意見

4. 在展示分區計劃大綱草圖期間，城規會共收到 **1 946** 份有效的申述。城規會於 2022 年 10 月 21 日公布申述的內容，讓公眾提出意見。在公布期屆滿後，城規會共收到 **24** 份就申述提出的有效意見(意見)。城規會在二零二三年二月十日的會議上考慮了有關的申述及意見。

表示支持的申述(1 788 份)

5. 在 1 788 份表示支持的申述當中，16 份(**R1927 至 R1942**)支持所有修訂項目、1 771 份(**R1 至 R1770 及 R1901**)只支持修訂項目 A，以及一份(**R1925**)只支持修訂項目 B¹。**R1925** 由心光盲人院暨學校有限公司(心光)提交。其他表示支持的申述主要由香港大學(港大)多個學系及部門、港大醫學院校友會、港大學生會醫學會、瑪麗醫院、多個病人權益組織，以及若干組織和個別人士提交。表示支持的申述的主要理據／意見及建議撮述如下一

修訂項目A

- (a) 香港醫生人手一直嚴重短缺，因此有迫切需要培訓更多醫生。香港的醫學院需要擴建，新建的教學大樓會為醫科學生提供更佳的設施和環境；
- (b) 擬議發展會增加教學空間，提供更多／更佳的醫療基建及設施以培訓醫療人手，從而減輕公營醫療服務的負擔；擬議的實驗室和研究中心亦會支援港大醫學院的教學及研究活動，以及改善日後的醫療服務；
- (c) 擬議發展與瑪麗醫院及現時的沙宣道校園十分接近／只有一段短步行路程。有關發展將可提升醫院與校園的共融互動、整體性、合作協調，以及便利醫生處理緊急個案和節省往來的時間；
- (d) 擬議發展會提供公共休憩用地、改善行人網絡，以及改善薄扶林道／沙宣道路口；
- (e) 港大醫學院會符合國際安全標準，不會有任何風險及安全問題；

¹ 心光 (**R1925**) 支持修訂項目 B，同時亦就修訂項目 A 提出意見 (於 **C21**)。

- (f) 根據已改善的第12A條申請方案（在下文第8(g)段說明），港大醫學院承諾會提供從修訂項目B用地闊設闊32米的非建築用地，以減少對心光的影響；
- (g) 擬議發展的建築設計恰當，不會影響附近的園景區，對環境、視覺及空氣流通方面的影響極少。第12A條申請方案已加以改善，而最新方案包括以下特色—
- (i) 面向豪峰及豪峰二期的建築物外牆將會闢設更多梯級式園景平台，並在天台加強綠化；
 - (ii) A座的建築物高度會由主水平基準上164米降低至主水平基準上161米，而B座的建築物高度會維持在主水平基準上148米，即低於豪峰最低一層的住宅樓層；
 - (iii) 天台的構築物只有梯屋；
 - (iv) 在薄扶林道的水平(主水平基準上138米)和沙宣道的水平(主水平基準上123米)設置平台層，以供行人使用；
 - (v) 可使用升降機從域多利道(主水平基準上70米)直達設於薄扶林道水平(主水平基準上138米)的平台；
 - (vi) 瑪麗醫院和修訂項目A用地之間的行人通道將穿過位於沙宣道3號的港大醫學院發展項目；
 - (vii) 維修車輛將經沙宣道(主水平基準上123米)進入，而不再按第12A條申請方案經羅富國徑(主水平基準上93米)進入，以免對羅富國徑兩旁的居民造成滋擾。此舉亦可減少汽車斜道結構的體積，並盡量減少對長有植被的斜坡和天然河道造成滋擾；
 - (viii) 為免在日間造成眩光及減輕光污染，已減少窗口的數目，而實驗室內的燈光亦不會全日24小時一直亮着；
 - (ix) 所進行的挖土工程將不會挖到基岩以下，以降低建築成本及減低建築工程造成的噪音滋擾；以及

- (x) 補償種植方面，每砍伐一棵樹，便會補種1.13棵樹；
- (h) 申述人提出把平台和建築物大樓進一步下沉²，建議並不理想，因為涉及的挖土工程會深入至基岩，不但價錢更高昂，而且會加劇建築噪音造成的滋擾，亦會對樹木造成更大影響；

修訂項目 B

- (i) 現有的心光校舍於60多年前興建，未能照顧到有多重殘障的使用者的需要，因此急需提升和擴充心光的現有設施及服務。把有關用地改劃作住宅發展是心光遷址過程中重要的里程碑。有關改劃有助提供新增及優化的服務和設施，以及為視障人士的護理和教育提供長期的財政保障；
- (j) 建議把須呈交發展藍圖的規定從分區計劃大綱圖的《註釋》和《說明書》移除。除了環境方面的規定外，申請人已處理擬議住宅發展項目的所有技術規定，而相關政府部門亦接受有關做法。由於有關用地面積不大，其地積比率為1.9倍，建築物高度限制為主水平基準上151米，發展管制應足以確保所落實的發展計劃可予接受，因此無需提交發展藍圖；以及
- (k) 另一建議是，可把須呈交發展藍圖的規定從「住宅(丙類)7」地帶的《註釋》移除，並對《說明書》作出修訂，使申請人只須提交發展藍圖予環境保護署署長審批。

表示反對的申述(16份)

6. 在16份由個別人士所提交表示反對的申述當中，一份(R1943)反對所有修訂項目、14份(R1771至R1784)只反對修訂項目A，以及一份(R1926)只反對修訂項目B。有關表示反對的申述所提出的主要理由／意見及建議撮述如下—

修訂項目 A

土地用途方面

- (a) 港大應就擴建的需要及範圍提出理據；

² 有關申述人的建議概述於下文第6(n)段。

- (b) 港大應利用沙宣道及薄扶林道沿途的現有設施與建築物作擬議發展；以及探討是否有其他選址，例如白石角的香港科技園、落馬洲河套地區，以及鄰近邊境的其他選址，藉此讓香港更好地融入大灣區；
- (c) 有關用地位於陡峭山坡，長滿成齡樹，是薄扶林區重要的綠化緩衝區及歇息空間。用地的地形陡峭，而且地質狀況複雜，發展在技術上受到限制，而且牽涉高昂成本，更沒有針對多個土力問題進行進一步研究；
- (d) 在薄扶林道及域多利道沿途物色到七個更適合供港大醫學院擴建的替代選址，供其考慮；

交通方面

- (e) 在施工及運作階段，擬議發展會對薄扶林道、域多利道及羅富國徑的交通造成負面影響；
- (f) 把擬議發展的主要行人入口設於薄扶林道狹窄的行人徑，做法不切實際，亦不理想；
- (g) 建議暫不進行擬議發展，直至瑪麗醫院的新港鐵站有具體計劃為止；

景觀及生態方面

- (h) 擬議發展會造成不可逆轉的干擾，也會導致自然景觀、天然生境及林地損失，對該區的景觀及生態造成負面影響；
- (i) 根據港大醫學院的方案，預期長於建築物下斜坡上的樹木將無法存活下去；

視覺及空氣流通方面

- (j) 儘管居民³多次表達關注，但港大並無對建築物的外觀及高度作出任何更改以緩解視覺影響，尤其是在天台設置暖氣、通風及空調出口的擬議A座，其高度會遮擋豪峰目前大部分開揚的景觀；

³ 正如上文第 5(g)段所指出，港大在二零二三年二月十日的會議中提交一份改善方案。

- (k) 港大未有提供任何初步設計以顯示由薄扶林道望向發展項目的景觀；
- (l) 擬議發展會阻擋海風吹向薄扶林道東北面的已建設地區，而季節性的東北及西北風會把污染物(包括來自暖氣、通風及空調出口的潛在危險化學物質和有害生物物質)直接吹向附近的居民；
- (m) 建議把用地內發展項目的最高建築物高度限為主水平基準上148米，只有西北部分的最高建築物高度可訂為主水平基準上164米，或整個用地的最高建築物高度限為主水平基準上151米；
- (n) 建議降低整個平台及建築物大樓；

其他技術方面的憂慮(環境、健康及安全、光害問題)

- (o) 擬議研究實驗室和動物設施若出現機械故障、人為失誤(例如廢物處置不當)和發生嚴重事故，將會引發風險。港大沒有評估可能經懸浮微粒、排水、排污、運輸和人員流動而引致洩漏所造成的生物安全和環境污染風險，令人憂慮會對員工、學生、病人和當地居民帶來健康和 safety 問題；
- (p) 擬議發展會對周圍環境造成光害問題；

向居民進行的地區諮詢不足

- (q) 港大只諮詢了區內居民兩次，而且未有安排更多會議，以便更了解區內居民的關注；
- (r) 港大沒有提供擬議發展的詳情，以回應附近居民所關注的問題。港大在二零二一年提供的發展藍圖與最終的發展藍圖有很大差異；
- (s) 港大應就教學大樓的詳細設計諮詢附近居民。城規會應舉行公聽會，並要求提交總綱發展藍圖，供公眾提出意見。此外，城規會應要求港大醫學院提交各項技術評估，以提供理據支持其方案；

其他

- (t) 擬在擬議發展項目中闢設的4 000平方米的公眾休憩用地，對周邊地區的居民而言既不方便到達，亦毫無吸引力；

修訂項目 B

- (u) 心光對社會有重大貢獻，應予以保留；
- (v) 薄扶林是否有足夠的政府、機構及社區設施，令人存疑；以及
- (w) 政府可以市價收購有關用地，以作擴建港大醫學院之用，從而減少受影響的「綠化地帶」範圍。

提出意見的申述(142 份)

7. 在 142 份提出意見的申述中，139 份(R1785 至 1900、R1902 至 R1924)對修訂項目 A 提出意見，以及三份(R1944 至 1946)對所有修訂項目提出意見。該等申述由一名南區區議會議員、豪峰二期業主立案法團和個別人士提交。有關申述的主要理由／意見及建議與表示反對的申述大致相若，而其他意見撮述如下一

修訂項目 A

- (a) 港大應考慮其他地點，例如陳蕉琴樓和域多利道旁邊的平地；
- (b) 建議確保擬議發展符合《說明書》就公共休憩用地和樓宇布局安排所訂的要求；
- (c) 建議規定須在B座與修訂項目B用地東面邊界闢設最少闊32米的非建築用地；
- (d) 港鐵瑪麗醫院站的覆蓋範圍應擴展到域多利道附近，以供學生(例如堅尼地小學)、沙灣運動場使用者和前往掃墓人士使用，以紓緩域多利道沿路的交通擠塞問題；以及
- (e) 城規會不應核准有關草圖，直至考慮了在薄扶林區的所有已規劃／擬議發展，包括深科技研發大樓、港大在沙宣道的重建項目、港鐵瑪麗醫院站、瑪麗醫院重建項目及在鋼綫灣山谷「住宅(丙類)」地帶用地的潛在發展。

意見(24份)

8. 城規會收到 24 份意見，由港大(C1)、豪峰二期業主立案法團主席(C12)、豪峰業主立案法團(C13)、一名南區區議會議員(C19)、心光(C21)及個別人士(C2 至 C11、C14 至 C18、C20、C22 至 C24)提交，當中 18 名提意見人本身亦為申述人。在意見提出的主要理由及建議，與上述申述所提出的主要理由及建議相若。至於由 C1 至 C11 就修訂項目 A 及由 C21 就修訂項目 B 提出的其他意見撮述如下—

修訂項目 A

選址及發展密度

- (a) 擬議發展密度是根據大學為配合現有學生及教職員需要提出的設施需求，以及港大就醫護相關學科須提供的政府資助首年學士學位課程的收生人數制訂。收生人數是根據政府委託進行的醫療人力推算釐定；
- (b) 為現有教職員及學生提供的實際樓面空間早已嚴重不足，極需進行擬議發展以改善有關問題；

是否有其他合適地點

- (c) 為應付運作所需，擬議發展有必要設於現有港大醫學院的設施和瑪麗醫院附近。醫院和醫學院的設施(包括作教學和研究的設施、實驗室及學生和醫護人員宿舍)相輔相成，是不可分割的部分，兩者須置於附近。此舉亦有助緩解其他問題，例如在公共運輸服務有限的特別時間輪班工作的教職員或進行臨床實習的學生，會遇到交通不便及安全問題；
- (d) 申述人建議的其他地點並不適合，因為該等地點的實際空間不足以容納擬議教學大樓及輔助設施；內有陡峭的斜坡；靠近龍虎山郊野公園；遠離瑪麗醫院；以及該些地點已預留或已用作其他用途；
- (e) 鑑於有迫切需要在二零二七／二零二八年啟用擬議設施，而進行可行性研究和選定合適岩洞需時甚久，所以探討能否把擬議設施設於岩洞內是不切實際；

設計及技術方面

- (f) 擬議初步發展方案的制訂過程已全盤考慮所有規劃及工程可行性方面的因素，並建議了多個良好的建築設計特色及廣種植物的園景設計，以融入當區環境。相關政府部門均沒有就樹木保育及移除、景觀及視覺、交通、環境檢討、空氣流通、生態、排水、排污、供水及土力等方面的影響提出負面意見／提出意見；
- (g) 建議闢設總面積不少於4 000平方米的公共休憩用地，以作園景美化及供市民享用；
- (h) 根據空氣流通評估，用地東北面的建築物所在的位置高於擬議發展所在的位置。擬議發展的整體布局使從海面吹進的夏季盛行風(例如南風及西南偏南風)不必受太多阻擋便可吹進該些地方；
- (i) 擬議發展會加入多項緩解措施，以紓緩視覺影響。緩解措施包括仔細設計及設置建築物覆蓋範圍、種植新樹木，以及落實興建與現有環境相融合的新建築物及構築物；

健康和安問題及風險

- (j) 港大符合所有法定規例的要求，並遵照安全、健康、幅射防護和防火方面的國際標準；
- (k) 有關設計亦確保任何在該設施內產生的廢料，會以負責任及合法的方式棄置，而且不會對當區居民或環境造成影響。在過去20年，港大的研究化驗室或其他相關設施內並沒有發生涉及市民的重大事故；

向城規會提交總綱發展藍圖的建議

- (l) 其他申述人建議施加須提交總綱發展藍圖的規定並無必要，因為初步發展方案中的建議(包括訂定適當的建築物高度限制、提供公共休憩用地，以及以梯級式建築物高度興建多幢相連建築物)已納入分區計劃大綱圖的《說明書》。此外，由於發展項目是由政府全數資助，並獲醫務衛生局和教育局全力支持，有關計劃已於二零二一年五月呈交衛生事務委員會及教育事務委員會，並將提請立法會批准撥款；
- (m) 港大作為香港的公立大學，會嚴格遵守上述相應的管理機制，並

按照向立法會和城規會呈交的計劃推行有關項目。在分區計劃大綱圖施加須提交總綱發展藍圖或發展藍圖會加重城規會的負擔，令緊迫的施工期有所延誤，增加建築成本和耗用更多公帑，以及影響香港醫療服務的供應；

向周邊居民進行的諮詢

- (n) 港大醫學院曾分別於二零二一年年中及二零二二年年底舉行諮詢會，每次約兩至三小時，另外亦曾多次諮詢南區區議會、南區區議會副主席及一名立法會議員，收集所得的意見有助港大醫學院修訂／改善布局設計。港大醫學院亦已於二零二一年八月分別與心光和明愛胡振中中學會面。港大醫學院會繼續與區內居民和不同持份者保持聯繫，並會出版通訊，讓相關人士掌握該計劃的最新進度；

修訂項目 B

- (o) 心光設置新設施及遷往東涌用地的事宜，受與東涌用地的土地擁有人簽訂的換地協議約束。把心光的土地售予政府的建議會令心光失去東涌的搬遷用地。搬遷過程會再度延遲，令提升服務和設施的工作受到阻礙，以致未能提供視障人士急需的服務和設施；
- (p) 申述人已在第12A條申請階段提交交通影響評估和環境評估(下稱「環評」)，相關政府部門對技術評估沒有負面意見。有關交通影響評估和環評已包括一些日後已落實發展項目。由於該等項目現處於最初規劃和發展階段，仍未有所需的詳細發展參數，故該等發展並未納入相關技術影響評估。要考慮所有已規劃發展項目才核准分區計劃大綱草圖的做法，既不切實際，亦沒有必要；以及
- (q) 落實改劃建議對視障人士而言十分可貴，因為此舉讓心光得以搬遷，並可為視障人士提供新增及優化的服務和設施。

城規會的決定

9. 城規會在考慮申述和意見後，備悉 **R1 至 R1770、R1901、R1925(部分)及 R1927 至 R1942** 的支持意見，以及 **R1785(部分)至 R1900(部分)、R1902、R1903(部分)至 R1921(部分)、R1922 至 R1924、R1944、R1945(部分)及 R1946(部分)**所提供的意見，並決定不接納 R1771 至 R1784、R1785(部分)至 R1900(部分)、

R1903(部分)至 R1921(部分)、R1925(部分)、R1926、R1943、R1945(部分)及 R1946(部分)，並同意不應順應申述而修訂分區計劃大綱草圖，理由如下一

修訂項目 A

- (a) 把有關用地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，並把擬議教學大樓的最高建築物高度訂為主水平基準上164米，做法恰當。此外，亦沒有必要施加其他限制或要求申請人提交總綱發展藍圖，以供城規會考慮。已獲同意的第12A條申請的初步發展方案所載的相關技術評估已確認，擬議發展項目對發展密度、交通、景觀、生態、視覺、空氣流通、土力、環境、排水和供水方面不會造成無法克服的影響**(R1771至 R1784、R1785(部分)至R1900(部分)、R1903(部分)至R1921(部分)、R1925(部分)、R1926、R1943、R1945(部分)及R1946(部分))**；以及

修訂項目 B

- (b) 把有關用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶，以進行擬議住宅發展項目，做法恰當。由於涵蓋申述地點的契約幾乎全無限制，因此有必要要求申請人提交發展藍圖連同環境評估報告(以監測空氣質素和交通噪音)及排污影響評估供城規會考慮，藉此確保能就擬議住宅發展項目妥善落實合適的設計和緩解措施**(R1925(部分)及R1926(部分))**。

10. 城規會亦同意修訂分區計劃大綱草圖的《說明書》，以反映城規會委員就修訂項目 A 提出的關注。該等關注涉及於申述和意見中提及從修訂項目 B 用地闊設闊 32 米的後移範圍，以及擬議發展項目會採用與環境相融的綜合設計，以綠化及美化擬議發展項目的環境。

建議的影響

11. 核准《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/20A》對公務員及性別議題沒有影響。

12. 關於經濟方面的影響，修訂項目 B 將促進擬議住宅發展的推行，提供約 83 個私人房屋單位，有助應付香港的房屋需求。

13. 關於財政方面的影響，視乎是否取得立法會財務委員會的撥款批准，經費將由基本工程儲備基金提供。修訂項目 B 不會造成財政方面的影響，因為有關地段屬私人擁有，並無須進行契約修訂。

14. 關於環境方面的影響，技術評估確認，只要採取適當的緩解措施，預計有關修訂建議均不會對環境造成無法克服的影響。日後在修訂項目所涉用地興建的發展項目，將會根據相關的環境指引和準則進行規劃、設計、施工和落實。

15. 關於可持續發展方面的影響，擬議發展將有助更善用土地資源，以配合房屋和教育需要。關於擬議發展可能會對該區的環境造成影響，當局應採取適當的緩解措施，紓緩該些可能造成的影響。

16. 關於家庭方面的影響，修訂項目 B 的擬議住宅發展將增加房屋單位的供應、為準買家／租客提供更多房屋選擇，鼓勵他們組織家庭，並改善部分家庭的生活環境。

公眾諮詢

17. 當局在處理該兩宗已獲同意的第 12A 條申請的過程中，已按照條例有關條文進行公眾諮詢。城規會轄下的小組委員會分別於二零二一年十一月二十六日及二零二二年五月六日，考慮公眾人士就這兩宗申請提出的意見。

18. 在分區計劃大綱草圖展示期間，當局於二零二二年八月把一份文件送交南區區議員傳閱，並邀請南區區議員在分區計劃大綱草圖展示期內，就有關修訂項目向城規會秘書提交書面意見。一名南區區議員提交了一份申述(R1944)及一份意見(C19)。

宣傳安排

19. 《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/21》將會按照條例第 9(5)條付印和展示。展示開始當天會有新聞稿發出，屆時會有發言人處理傳媒的查詢。

A 20. 《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/21》載於附件 A 供

A-I
A-II

議員參閱。附件 A 附錄 I 載有一份《註釋》，列明經常准許的用途和向城規會申請可能獲批准的用途。附件 A 附錄 II 載有分區計劃大綱核准圖的《說明書》。

查詢

21. 如對本摘要有任何疑問，可向規劃署助理署長／委員會任雅薇女士查詢(電話號碼：2231 4606)。

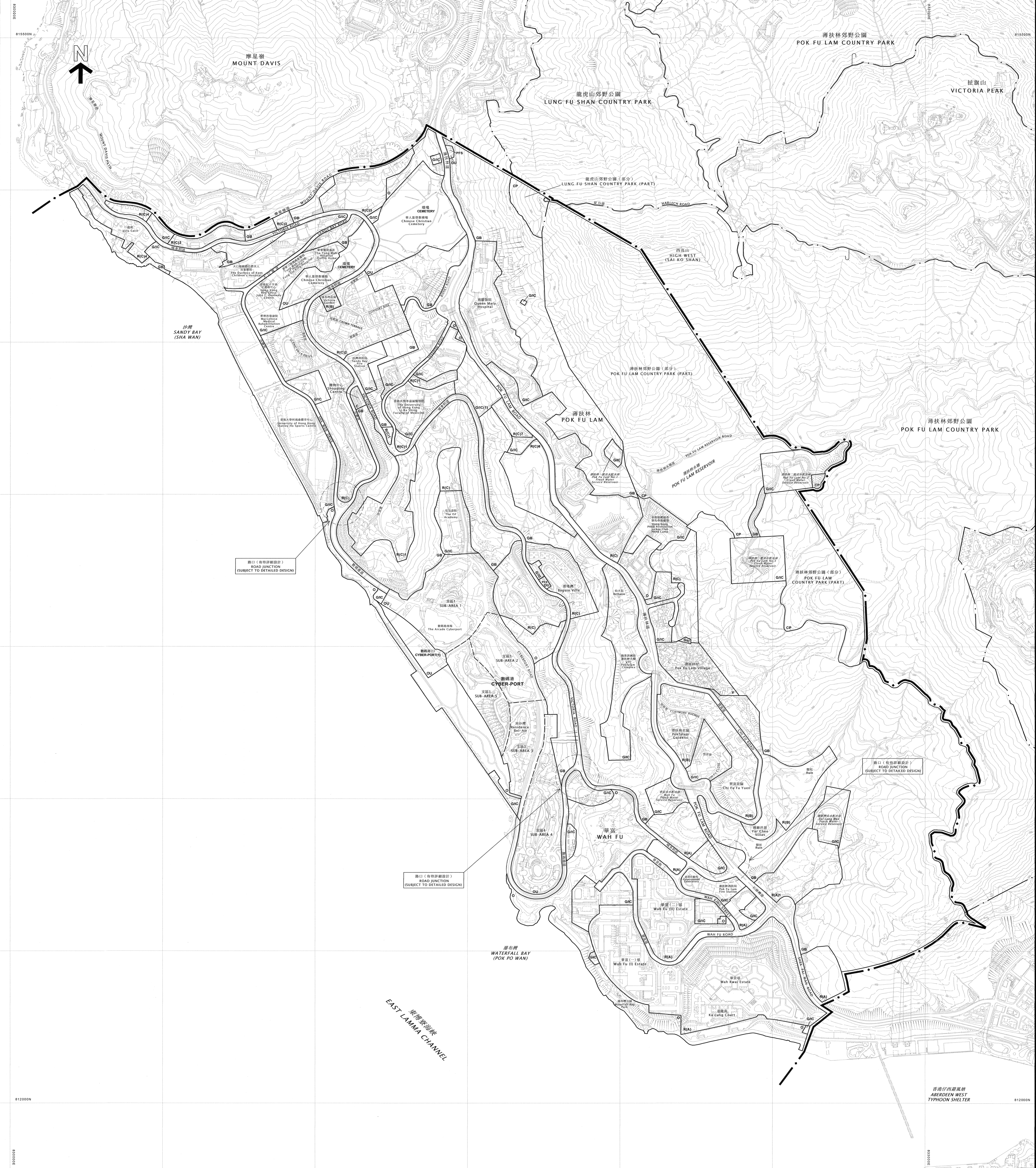
規劃署
二零二三年六月

《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/21》

附件 A 《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/21》

附錄 I : 《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/21》的《註釋》

附錄 II : 《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/21》的《說明書》



路口 (有待詳細設計)
ROAD JUNCTION
(SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

路口 (有待詳細設計)
ROAD JUNCTION
(SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

路口 (有待詳細設計)
ROAD JUNCTION
(SUBJECT TO DETAILED DESIGN)

圖例 NOTATION		土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS	
ZONES	地帶	USES	用途
COMMERCIAL	商業	COMMERCIAL	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	住宅 (甲類)	RESIDENTIAL (GROUP A)	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP B)	住宅 (乙類)	RESIDENTIAL (GROUP B)	住宅 (乙類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	住宅 (丙類)	RESIDENTIAL (GROUP C)	住宅 (丙類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	鄉村式發展	VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	政府、機構或社區	GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	政府、機構或社區
OPEN SPACE	休憩用地	OPEN SPACE	休憩用地
OTHER SPECIFIED USES	其他指定用途	OTHER SPECIFIED USES	其他指定用途
GREEN BELT	綠化地帶	GREEN BELT	綠化地帶
COUNTRY PARK	郊野公園	COUNTRY PARK	郊野公園
COMMUNICATIONS	交通	APPROXIMATE AREA & % 公頃 百分比	
MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口	0.24	0.06
ELEVATED ROAD	高架道路	32.05	7.76
MISCELLANEOUS	其他	12.46	3.02
BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線	45.83	11.10
BOUNDARY OF COUNTRY PARK	郊野公園界線	2.62	0.63
PETROL FILLING STATION	加油站	63.24	15.31
		21.79	5.28
		34.58	8.37
		121.66	29.46
		52.48	12.71
		26.07	6.30
		TOTAL PLANNING SCHEME AREA	413.02
			100.00
			規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN

行政長官會同行政會議於2023年5月30日根據城市規劃條例第9(1)(a)條核准的圖則
APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON 30 MAY 2023

Ms Carmen KONG 江嘉敏女士
CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的薄扶林(港島規劃區第10區)分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
HONG KONG PLANNING AREA No. 10 - POK FU LAM - OUTLINE ZONING PLAN

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S/H10/21



港島規劃區第10區薄扶林分區計劃大綱核准圖編號S/H10/21

(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、道路和鐵路路軌的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (6) 任何土地或建築物的臨時用途(預料為期不超過五年)，只要符合一切其他有關的法例、政府土地契約條款的規定，以及任何其他政府規定，便屬經常准許的用途，無須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。預料為期超過五年的臨時用途，則必須符合有關地帶指定的用途或這份《註釋》的規定。
- (7) 以下是圖則涵蓋範圍內的土地上經常准許的用途或發展，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、地下鐵路車站入口、地下鐵路地下結構、的士站、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、電訊無線電發射站、自動櫃員機和神龕的提供、保養或修葺工程；
 - (b) 由政府統籌或落實的土力工程、地區小工程、道路工程、排污工程、渠務工程、環境改善工程、與海事有關的設施、水務工程(配水庫工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 路旁車位和鐵路路軌。
- (9) 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。
- (10) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例及有關政府土地契約條款的建築物(包括構築物)。

港島規劃區第 10 區

薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/21

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(甲類)	2
住宅(乙類)	4
住宅(丙類)	6
鄉村式發展	10
政府、機構或社區	12
休憩用地	14
其他指定用途	15
綠化地帶	23
郊野公園	24

商業

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
食肆 政府用途(只限郵政局) 政府診所 商店及服務行業	政府用途(未另有列明者) 地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為附近地方的居民提供服務，用途可包括商店、服務行業和食肆。

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層，以及最高地積比率超過 2.25 倍。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度和地積比率限制。

住宅(甲類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 公眾停車場(貨櫃車除外)(只限在指定為「住宅(甲類)1」的土地範圍內) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者) 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(未另有列明者) 訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

除以上所列，在(a)建築物的最低三層，包括地庫；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，而兩者均不包括全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層，經常准許的用途亦包括：

食肆
教育機構
機構用途(未另有列明者)
場外投注站
辦公室
娛樂場所
私人會所
公廁設施
可循環再造物料回收中心
學校
商店及服務行業
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途。

住宅(乙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 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) 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 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

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率和最大上蓋面積超過下列限制，或超過現有建築物的上蓋面積和地積比率，兩者中以數目較大者為準：

<u>高度－ 作住用用途的 建築物層數</u>	<u>最高 地積比率(倍)</u>	<u>最大 上蓋面積(%)</u>
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) 為施行上文第(1)段而計算有關最高地積比率和最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物的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。
- (3) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的地積比率和上蓋面積限制。

住宅(丙類)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
分層住宅 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置	救護站 食肆 教育機構 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 地下鐵路通風塔及／或高出路面的 其他構築物(入口除外) 加油站 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 可循環再造物料回收中心 宗教機構 住宿機構 學校 商店及服務行業 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作低至中層和低至中密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註

(1) 就「住宅(丙類)」地帶及所有「住宅(丙類)」支區(不包括「住宅(丙類)7」支區)而言，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、最高地積比率及最大上蓋面積超過下列限制：

(a) 在該地帶的各支區內，任何建築物的最高高度不得超過下列限制，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>限制</u>
住宅(丙類)1	最高為三層(包括開敞式停車間)，以及最高建築物高度不得超過 10.67 米。
住宅(丙類)2	最高為一層開敞式停車間上加三層(包括天台構築物，除非該構築物是設置升降機機房、水箱及梯屋所需的構築物)，以及最高建築物高度(包括天台構築物)由現時地段或建築物的地基平均水平線起計不得超過 17.22 米。
住宅(丙類)3	最高為三層(包括開敞式停車間)。
住宅(丙類)4	除一層開敞式停車間外最高建六層。
住宅(丙類)6	除一層開敞式停車間外最高建 12 層，以及最高建築物高度不得超過主水平基準上 137 米。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (b) 最高地積比率和最大上蓋面積不得超過下表訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率和上蓋面積，兩者中以數目較大者為準：

<u>高度－ 作住用途的 建築物層數</u>	<u>最高 地積比率(倍)</u>	<u>最大 上蓋面積(%)</u>
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(丙類)7」支區而言，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.9 倍，以及最高建築物高度超過主水平基準上 151 米，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (3) 「住宅(丙類)7」支區內任何新發展或現有建築物的重建，都必須呈交一份發展藍圖，以供城市規劃委員會核准。該發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 用地內各擬議土地用途，以及所有擬建建築物(包括構築物)的外形、布局和高度；
 - (ii) 各種用途及設施擬佔的整體總樓面面積；

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (iii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃可能遇到的空氣質素和交通噪音方面的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (iv) 一份排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (v) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (4) 就「住宅(丙類)」地帶及所有「住宅(丙類)」支區(不包括「住宅(丙類)2」支區)而言，為施行上文第(1)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (5) 就「住宅(丙類)2」支區而言，為施行上文第(1)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益，均應納入計算，惟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，或會豁免上述限制。
- (6) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)和(2)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。

鄉村式發展

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 機構用途(未另有列明者)# 加油站 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置# 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置

除以上所列，在屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以保留現有鄉村。在屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

政府、機構或社區

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
救護站 動物檢疫中心(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) 分層住宅 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(未另有列明者) 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。

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

備註

- (1) 在指定為「政府、機構或社區(1)」的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上164米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (2) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
鳥舍 泳灘 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	燒烤地點 電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 碼頭 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 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 配水庫 商店及服務行業 帳幕營地 私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

其他指定用途

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「墳場」

靈灰安置所	康體文娛場所
火葬場	公共車輛總站或車站
殯儀設施	公用事業設施裝置
政府用途	宗教機構
墳墓	商店及服務行業(只限零售商店)
公廁設施	私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地設置墳場和有關附屬設施。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「數碼港」

救護站
播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆
教育機構
展覽或會議廳
分層住宅
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
酒店
屋宇
資訊科技及電訊業
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
碼頭
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
散步廣場／廣場
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)
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
可循環再造物料回收中心
宗教機構
研究、設計及發展中心
學校
污水處理／隔濾廠

(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「數碼港」(續)

商店及服務行業
社會福利設施
訓練中心
私人發展計劃的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是建立一個讓創新資訊服務業和相關行業匯聚的基地，並配搭以大面積美化、優質而自然融滙於區內環境的居住與工作環境。

備註

- (1) 凡擬在指定為「其他指定用途」註明「數碼港」的土地範圍內進行發展而申請許可，申請人須在申請書內提供以下資料：
- (i) 區內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途擬佔的總地盤面積和整體總樓面面積、建築物單位總數及單位面積(如適用)；
 - (iii) 區內擬提供的政府、機構或社區和康樂設施、公共交通及停車設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 區內擬建道路的路線、闊度及水平度；
 - (v) 區內的美化環境和城市設計建議；

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「數碼港」(續)

備註(續)

- (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告，說明擬議發展計劃在施工期間及竣工後可能遇到或造成的環境問題，並須建議紓緩這些問題的措施；
 - (viii) 一份排水和排污影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的排水和排污問題，並須建議紓緩這些問題的措施
 - (ix) 一份交通影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的交通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (x) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (2) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度、最高樓層數目及最大總樓面面積超過下列限制：

<u>支區</u>	<u>限制</u>
1	最高高度為主水平基準上 85 米，以及最大總樓面面積為 92 500 平方米。
2	最高高度為主水平基準上 85 米，以及最大總樓面面積為 60 600 平方米。
3	最高高度為主水平基準上 176 米，以及最大總樓面面積為 160 900 平方米。
4	最高高度為主水平基準上 189 米，以及最大總樓面面積為 207 800 平方米。
5	最高高度為三層(不包括開敞式停車間及機動設備樓層)，以及最大總樓面面積為 14 800 平方米。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「數碼港」(續)

備註(續)

- (3) 為施行上文第(2)段而計算有關最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，以及私人發展計劃的公用設施裝置，或設置供住用建築物或建築物的住用部分的全部擁有人或佔用人使用的康樂設施的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施和政府、機構或社區設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(2)段所述的建築物高度、樓層數目和總樓面面積限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

只適用於「數碼港(1)」

食肆	播音室、電視製作室及／或電影製作室
教育機構	分層住宅
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)	酒店
資訊科技及電訊業	地下鐵路通風塔及／或高出路面的
機構用途(未另有列明者)	其他構築物(入口除外)
辦公室	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
娛樂場所	廣播電台發射塔裝置
康體文娛場所	住宿機構
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	
研究所、設計及發展中心	
學校	
商店及服務行業	
社會福利設施	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為數碼港擴建提供土地，以增闢樓面空間作辦公室、會議場地及數據服務平台用途，吸引科技公司和初創企業在數碼港設立辦公室。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「數碼港(1)」(續)

備註

- (1) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過主水平基準上 65 米和最大總樓面面積超過 66 000 平方米，或超過現有建築物的高度和最大總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。此外，亦須闢設佔地不少於 5 000 平方米的地面公眾休憩用地。
- (2) 為施行上文第(1)段而計算最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，若是發展或重建計劃的附屬和直接有關用途和設施，可免計算在內。
- (3) 任何新發展或現有建築物的重建，都必須呈交一份發展藍圖，以供城市規劃委員會核准。該發展藍圖必須包括以下資料：
 - (i) 用地內各擬議土地用途所佔的面積，以及所有擬建建築物(包括構築物)的性質、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各種用途及設施擬佔的整體總樓面面積；
 - (iii) 用地內擬提供的停車、上落客貨及公共交通設施，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 用地內的美化環境建議和城市設計建議；以及
 - (v) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (4) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文第(1)段所述的建築物高度和總樓面面積限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途

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
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作圖上所指定的用途。

綠化地帶

第一欄	第二欄
經常准許的用途	須先向城市規劃委員會申請，可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准的用途
農業用途 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 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 帳幕營地 野生動物保護區	動物寄養所 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 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 屋宇 地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外) 加油站 康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 宗教機構 住宿機構 學校 配水庫 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是保育已建設地區／市區邊緣地區內的現有天然環境，防止市區式發展滲入這些地區，以及提供更多靜態康樂地點。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

郊野公園

「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局同意，但無須經城市規劃委員會批准。

港島規劃區第10區

薄扶林分區計劃大綱核准圖編號S/H10/21

說明書

港島規劃區第 10 區

薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/21

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(甲類)	4
	7.3 住宅(乙類)	6
	7.4 住宅(丙類)	6
	7.5 鄉村式發展	7
	7.6 政府、機構或社區	7
	7.7 休憩用地	8
	7.8 其他指定用途	8
	7.9 綠化地帶	9
	7.10 郊野公園	10
8.	交通	10
9.	公用設施	11
10.	文化遺產	11
11.	規劃的實施	12

港島規劃區第10區

薄扶林分區計劃大綱核准圖編號S/H10/21

(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《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/21》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 一九八六年二月二十八日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)，在憲報上公布首份涵蓋薄扶林地區的《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/1》。
- 2.2 一九八八年十一月二十九日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(c)條，把《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/3》發還城規會再作考慮和修訂。城規會其後根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九八年十一月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准薄扶林分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H10/6。一九九九年三月二十三日，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/H10/6 發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 一九九九年四月十四日，行政長官根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會擴大薄扶林分區計劃大綱圖規劃區的範圍，把東博寮海峽的海床範圍的兩個細小部分納入其內。
- 2.5 一九九九年十二月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准薄扶林分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H10/8。二零零零年十月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/8 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 條對圖則作出四次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零三年三月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准薄扶林分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H10/13。二零零三年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/13 發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零五年二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准薄扶林分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H10/15。二零零六年十月十七日，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/H10/15 發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 條對圖則作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一八年八月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准薄扶林分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H10/17。二零一九年七月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/17》發還城規會以作修訂。城規會其後根據條例第 5 條對該分區計劃大綱圖作出一次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零一九年七月二十二日，發展局局長行使行政長官授予的權力，指示城規會根據條例第 3(1)(a)條，修訂薄扶林分區計劃大綱圖上的規劃範圍，以涵蓋華貴邨及嘉隆苑以南的一幅土地，以及刪除沙灣及瀑布灣的兩處海面範圍。
- 2.10 二零二一年一月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准薄扶林分區計劃大綱草圖，並其後重新編號為 S/H10/19。二零二二年四月十二日，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/H10/19 發還城規會以作修訂。二零二二年四月二十二日，該分區計劃大綱圖發還修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.11 二零二二年七月二十二日，城規會根據條例第 5 條，展示《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/20》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂，包括把位於沙宣道 3 號以東的一幅土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶，以及把位於薄扶林道 131 號的一幅土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶。在為期兩個月的展示期內，城規會共接獲 1,946 份有效申述。二零二二年十月二十一日，城規會

公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會共收到 24 份意見。城規會在二零二三年二月十日，考慮這些申述和意見後，決定不建議順應申述而對分區計劃大綱草圖作出任何修訂。

2.12 二零二三年五月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准薄扶林分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/H10/21。二零二三年六月九日，《薄扶林分區計劃大綱核准圖編號 S/H10/21》(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 該圖旨在顯示規劃區(下稱「該區」)內概括的土地用途地帶及主要的運輸網，以便把該區內的發展及重建計劃納入法定規劃管制之內。
- 3.2 該圖旨在顯示該區內概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，各運輸路線及各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限為非建築用地或用作花園、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。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存薄扶林區的特色和景致並避免使「薄扶林發展限制」所屬地區內的道路網負荷過重。

4. 該圖的《註釋》

- 4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該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 該區處於港島西岸，面積約 413 公頃，北抵摩星嶺道，東至薄

扶林郊野公園，西面及南面則臨海旁。

- 5.2 該區整體上是山地，從東向西傾斜而下，直至海邊；當中夾雜橫嶺和山谷；並有一些在填海區的平地，該等平地現時已發展成何鴻燊體育中心、數碼港和華貴邨。該區已發展為住宅區，北面主要發展低密度住宅，南面則發展較高密度的住宅。該區的規劃意向，是容許在薄扶林道靠陸地的一邊發展高層樓宇，利用山岡作為背景，減低視覺上的影響。至於薄扶林道與置富道交界處以北的一段薄扶林道近海的一邊，當局預算把樓宇高度盡量保持在薄扶林道路面之下，以保存優美的景觀和該區的整體特色。
- 5.3 由於地形不利發展，該區大部分天然草木因而得以保存。除了南面現有的高密度住宅外，該區是一個風景十分優美的地區。預料該區未來的發展會配合現有地形、草木蔓生的景致及特色，與現存環境融成一體。

6. 人口

根據二零一六年中期中人口普查的資料，規劃署估計該區的人口約為 77 450 人。該區的規劃人口預計約為 103 100 人。

7. 土地用途地帶

7.1 商業：總面積 0.24 公頃

- 7.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為附近地方的居民提供服務，用途可包括商店、服務行業和食肆。
- 7.1.2 一塊在域多利道及沙灣徑交界處的土地位於此地帶內。該塊土地預留作發展一幢配合該區特色和四周環境的低層購物中心之用。中心內主要容納一家超級市場，其他商業設施如銀行、零售商店、理髮店及食肆，均可獲准在此地帶內開設。

7.2 住宅(甲類)：總面積 32.05 公頃

- 7.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作高密度住宅發展。在建築物的最低三層，或現有建築物特別設計的非住宅部分，商業用途屬經常准許的用途，例如商店及服務行業、食肆等。若在最低三層以上各層進行商業用途，必須先取得城規會的許可。
- 7.2.2 此地帶涵蓋該區南部的現有公營房屋發展(即華富邨、華貴邨及嘉隆苑)、華富邨東面的現有私人住宅發展，以及

沿薄扶林道、石排灣道及華景街並在華富邨附近的五塊新公營房屋用地。

- 7.2.3 公營房屋屋邨／屋苑內有按照獲核准的規劃標準提供的社區設施、日常生活所需購物設施及休憩用地。
- 7.2.4 《二零一四年施政報告》宣布，華富邨重建和五塊新的公營房屋用地會合共提供約 11 900 個新增的公營房屋單位，而該五塊新用地會為華富邨重建提供主要的遷置資源。根據房屋署的建議，當局會在五塊用地上提供不多於 500 000 平方米的整體總樓面面積，以容納約 8 900 個公營房屋單位。當局亦建議在劃為「住宅(甲類)1」地帶的用地內闢設一個樓面面積不多於 7 200 平方米的公眾停車場，以應付區內需求。根據工程可行性研究的結果，預計該五塊用地上的擬議公營房屋發展將不會出現無法克服的技術問題。為推展房屋署的建議，當局會擬備規劃大綱，以訂明個別用地的規劃參數及設計要求，以及房屋署在詳細設計階段所須進行的詳細技術研究。
- 7.2.5 就五塊用地上的發展而言，當局採納了梯級式建築物高度的概念，即建築物高度由海旁向內陸逐漸增加。五塊用地上的發展須限制於主水平基準上 200 米及 230 米的高度級別。由於該等用地範圍廣闊，須闢設建築物間距，以把建築羣分隔開，亦須在個別用地內就建築物的高度和外觀加入變化，以減低視覺上的規模。梯級式建築物高度的概念亦應在重建華富邨時予以考慮。
- 7.2.6 當局已就擬議公營房屋發展進行空氣流通專家評估，並採納在該區闢設六條闊度最少為 20 至 30 米的風道，以及採用適合的樓宇分布和平台設計，以舒緩潛在的空氣流通影響。房屋署須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以盡量優化有關設計。空氣流通專家評估亦為日後華富邨重建項目的空氣流通評估就闢設風道的指引原則提出建議。
- 7.2.7 根據既定的行政程序，當局會擬備規劃大綱，作為華富邨重建的指引。此外，房屋署會進行相關的技術評估，包括交通影響評估、環境評估、視覺影響評估和空氣流通評估等，以證明有關重建計劃的可行性。

7.3 住宅(乙類)：總面積12.46公頃

- 7.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 7.3.2 劃作此用途的土地，主要在該區的南部。現有較大規模的住屋發展包括置富花園及薄扶林花園等。日後作這類住宅發展的地點則有置富花園以東的一塊土地。
- 7.3.3 為管制建築物的體積、保存該區的現有特色，以及避免過度發展，該圖的《註釋》載列適用於此地帶的住宅發展密度第2區的地積比率及上蓋面積規限。為容許有較大的靈活性，城規會如接獲申請，可按個別的情況，包括是否有設計上的需要、能否改善景觀及帶來規劃增益等因素，考慮略為放寬上述限制。

7.4 住宅(丙類)：總面積45.83公頃

- 7.4.1 此地帶的規劃意向，主要是作低至中層和低至中密度的住宅發展；服務住宅區一帶地方的商業用途，如向城規會提出申請，或會獲得批准。
- 7.4.2 此地帶涵蓋的土地主要在該區的北部和中部。由於區內道路負荷能力有限，地勢陡峭，加上有需要保存此地帶的風景和特色，並防止過度發展，因此，在此地帶內須實施住宅發展密度第3區的上蓋面積及地積比率限制，並根據個別地點的特色及其四周環境，在各特別管制區分別實施不同的建築物高度管制。這些規限載於該圖夾附的《註釋》內。
- 7.4.3 就「住宅(丙類)7」用地而言，其日後發展的最高地積比率限為1.9倍及最高建築物高度限為主水平基準上151米。任何新發展或現有建築物的重建，都必須向城規會提交一份發展藍圖以供核准，以回應環境方面的關注。所提交的發展藍圖須列明擬議土地用途，以及所有建築物的外形和布局，並提供相關技術評估，以確保妥善回應在空氣質素、交通噪音及排污方面的問題。根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，「住宅(丙類)7」地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用於此。
- 7.4.4 城規會如接獲根據條例第16條提出的申請，可按個別情況，考慮略為放寬《註釋》內訂明的規限。訂立此規定

的目的，在於容許城規會考慮一些並非完全符合所訂規限，但在建築物布局及設計上符合規劃目標的發展建議。當局的目的，是鼓勵發展採用新穎設計，包括適當運用個別地點的特色及無須使用高蹠式支撐，或能協助保護重要的特殊天然景物或豐茂植物。城規會會按個別情況考慮每項發展建議。

7.5 鄉村式發展：總面積2.62公頃

- 7.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地以保留現有鄉村。在屋宇的地面一層，有多項配合村民需要的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 7.5.2 現有的薄扶林村位於此地帶內。現時該處的環境有待改善，有關部門會爭取適當機會在區內進行改善工程。此地帶的《註釋》訂明最高建築物高度，以反映薄扶林村的現有特色。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。

7.6 政府、機構或社區：總面積63.24公頃

- 7.6.1 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。
- 7.6.2 此地帶內有本港的數項重要設施，包括瑪麗醫院和香港大學(下稱「港大」)部分設施。其他主要服務該區及毗鄰地區的現有設施包括沙灣的醫療、保健及社會福利設施、沙灣和華富的消防局，以及多所學校和配水庫。
- 7.6.3 為了配合該區的需要，當局預留了土地，以設立分區警署和抽水站。此外，在沙灣亦預留了一幅土地，以供闢設政府、機構及社區設施。
- 7.6.4 預留一幅位於沙宣道3號以東的「政府、機構或社區(1)」用地作港大醫學院校園的擴建，其總樓面面積不多於43 000平方米。在該用地內的發展，最高建築物高度限為主水平基準上164米。在考慮該區的地形和特點後，有關發展項目內的多幢相連建築物會採用梯級式建築物高度輪廓，建築物高度由西北部的水平基準上164米下降至

東南部的主水平基準上123米。發展項目與毗鄰的「住宅(丙類)7」地帶應有最少闊32米的後移距離。此外，項目亦會提供多層式的行人通道連接薄扶林道、域多利道及羅富國徑，以及面積不少於4 000平方米的公共休憩用地供公眾享用。擬議發展項目亦應採用與環境相融的綜合綠化及美化設計。

7.7 休憩用地：總面積21.79公頃

- 7.7.1 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，以配合當地居民和其他市民的需要。
- 7.7.2 現有的休憩用地包括在沙宣道口瑪麗醫院對面的休憩處、華富邨以南的瀑布灣公園、數碼港海濱公園和華貴邨以南的南堤綠徑。數碼港海濱公園亦建議闢設一條闊15米的海濱長廊，以連接數碼港海濱公園和於數碼港與沙灣之間已規劃的休憩用地。此外，亦可研究於數碼港與沙灣之間的已規劃休憩用地及其他沿岸土地闢設步行徑以供公眾使用，以優化薄扶林區內瀑布灣、鋼綫灣和沙灣沿岸的行人連繫。
- 7.7.3 該區的公共及私人房屋發展和各處方便地點，均設有鄰舍休憩用地，供區內居民使用。

7.8 其他指定用途：總面積34.58公頃

- 7.8.1 此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作圖上所指定的目的和用途。此地帶涵蓋位於碧瑤灣和薄扶林道100號現有的加油站、位於該區北部的華人基督教永遠墳場、數碼港發展及其擴建用地。
- 7.8.2 數碼港發展旨在建立一個創新資訊服務業匯聚的基地，這些資訊服務業包括軟件設計、電子貿易、資訊和電子科技及相關行業。此地帶旨在創造一個佔地廣濶且景致宜人的優質生活及工作環境，俾能與四周環境融匯協調。這項發展的辦公室大樓、購物商場、酒店及住宅樓宇／屋宇已於二零零八年完成。
- 7.8.3 現有的數碼港發展區分為五個支區。為確保這個發展區與現有已建設區及自然環境互相協調，《註釋》訂明每個支區在建築物高度及／或總樓面面積方面的發展規限。在指定發展數碼港的地區內進行的任何發展計劃，必須向城規會申請許可，而申請書須夾附該圖《註釋》所訂明的各類資料，包括一份綜合發展藍圖。在擬備綜合發展藍圖時，須特別注意的是，應盡可能減低數碼港

發展區對附近住宅樓宇可能造成的景觀影響。為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合個別地盤的特點，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上述限制；城規會只會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

7.8.4 於指定為「其他指定用途」註明「數碼港(1)」地帶的土地範圍，其規劃意向主要是為數碼港擴建提供土地，以增闢額外樓面空間用作辦公室、會議場地及數據服務平台用途，吸引科技公司和初創企業在數碼港設立辦公室。在該地帶內的發展項目，其最大總樓面面積限為66 000平方米，最高建築物高度定為主水平基準上65米；或以現有建築物的總樓面面積和高度為限(兩者中以較大者為準)。為加強視覺開揚度及改善空氣流通，須闢設不少於5 000平方米的地面公眾休憩用地。任何新發展或現有建築物的重建，都必須以發展藍圖的形式呈交城規會核准，以確保經考慮地盤限制和附近發展等因素後，用地的發展項目布局周全，並可配合周邊發展。發展藍圖必須訂明擬議的土地用途組合、休憩用地、車輛通道、行人通道及連接、美化環境設施及保護樹木措施等。在詳細設計階段，新發展應採用適切的建築設計，例如將建築物適當後移；採用階梯式建築設計(建築物高度向數碼港海濱公園和海濱長廊逐漸下降)；地面及樓上的樓層採用通透式建築設計，以配合海濱用地和數碼港海濱公園的整體布局。另外，亦須闢設公眾通道，讓行人經數碼港商場和資訊道通往海濱長廊。

7.8.5 當局已就數碼港擴建進行空氣流通專家評估。根據該評估的結果，應採取合適的樓宇布局、建築物後移、樓宇間距和階梯式建築設計等緩解措施，減少對空氣流通可能造成的影響。數碼港須在詳細設計階段進行定量空氣流通評估，以確定將來方案的通風表現不會相比專家評估內的方案差。有關提交定量空氣流通評估的要求將納入土地文件內。

7.9 綠化地帶：總面積 121.66 公頃

7.9.1 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。

7.9.2 此地帶佔該區土地總面積約29%，主要為不宜發展的陡峭山坡，例如摩星嶺的山坡、薄扶林村東面的山坡、數碼港的山谷兩旁、碧瑤灣以南的山坡及毗鄰置富花園天

然草木茂盛的山坡。這些地點因地形和土力狀況而不宜進行發展。除非有極有力的規劃理由支持而獲城規會批給許可，否則當局一般不批准在此地帶內進行發展。

7.9.3 雖然按照一般推定，此地帶內是不宜進行發展的，但若干合適地點或可容許作靜態康樂用途。

7.10 郊野公園：總面積52.48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。此地帶包括在該圖範圍內的薄扶林郊野公園及龍虎山郊野公園。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，但無須經城規會批准。

8. 交通

8.1 道路

薄扶林道是連接該區與香港仔及港島北部的的主要幹路。域多利道是連接沿岸發展的地區幹路，亦是連接堅尼地城的一條通道。這兩條道路，加上地區輔助道路網，可方便區內人士進出。

8.2 公共交通

除了巴士服務外，該區亦有其他公共交通工具，包括綠色專線小巴、公共小型巴士及的士。在數碼港發展北端的橢圓形平台下設置了公共交通交匯處。

8.3 鐵路發展

《鐵路發展策略 2014》建議開闢南港島線(西段)，把鐵路覆蓋範圍擴展到香港仔、華富、數碼港和薄扶林，以服務港島西和港島南。南港島線(西段)的落實事宜，要視乎華富一帶的公營房屋的實際發展／重建計劃，以及運輸需求的增長。

8.4 「薄扶林發展限制」

8.4.1 目前，該區的發展仍受到「薄扶林發展限制」所約束，這項限制禁止因進行更密集發展而出售新土地或修訂契約。這項發展限制是基於交通理由而實施的行政措施，目的在於防止該區在運輸網絡得以全面改善之前過度發展。

8.4.2 雖然該圖上顯示了概括的長遠土地用途大綱，但在「薄扶林發展限制」有效期間，該區內的发展及重建計劃暫時仍受該發展限制所約束。

9. 公用設施

- 9.1 該區已經妥善地敷設了供應食水和鹹水的輸水管。該區的鹹水供應系統的建造工程於二零一三年完成。至於沖廁水源方面，當局現正把臨時淡水沖廁轉換成鹹水沖廁。
- 9.2 該區已發展地點排出的污水由設於華富、香港仔、沙灣和數碼港發展的現有基本污水處理廠處理。
- 9.3 該區的電力供應、煤氣供應和電話服務充足，並有能力擴展服務，以應付未來的需求。

10. 文化遺產

- 10.1 該區有十項法定古蹟，包括位於薄扶林道 144 號港大大學堂外部、薄扶林道 139 號伯大尼修院、大口環道 9 號東華義莊，以及薄扶林水塘的七項歷史構築物，即前看守員房舍(現時為薄扶林管理中心)、量水站和五條石橋。此外，該區有一幢一級歷史建築物，即薄扶林道 141 號舊牛奶公司高級職員宿舍，以及 16 項二級歷史建築物，包括薄扶林水塘的方形暗渠、土堤和舊石壩、薄扶林輸水管、薄扶林道 139 號舊牛奶公司牛棚、薄扶林道 141 號舊牛奶公司辦公室主樓、薄扶林道 132A 及 132B 號玫瑰邨、薄扶林道 102 號瑪麗醫院護士宿舍、沙宣道 33 號大宅和車庫，以及與舊牛奶公司相關的其他六個項目，即近薄扶林村的飼料倉庫及糞池、近置富花園的糞池、以及近職業訓練局薄扶林大樓的兩個糞池和入口處石柱。該區還有 34 項三級歷史建築物，包括薄扶林道 128 號、薄扶林道 102 號瑪麗醫院主樓(A 至 E 翼)、薄扶林水塘配水庫通風口、沙宣道 50 號愛蓮別墅、薄扶林村 97 號、摩星嶺道 61 號福利別墅和車庫，以及與舊牛奶公司相關的 27 個項目，即近薄扶林村的兩個牧場、牛棚、職員宿舍 A 座及 B 座、溪流橫道、濾水池及水缸、近置富花園的四個牧場、公牛牛棚及牧場、飼料倉庫、糞池、豬舍及兩條溪流橫道、近職業訓練局薄扶林大樓的兩個牧場、牛棚、飼料倉庫、水缸、擋土牆和濾水池、近碧荔道的兩個牛棚及牧場、薄扶林道 139 號伯大尼修院及舊牛奶公司之間的古牆，以及近薄扶林道 139 號舊牛奶公司牛棚的矮石牆及斜路。具考古研究價值的地點鋼綫灣窑亦位於該區。
- 10.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布 1 444 幢歷史建築物的名單，並就該區的一些建築物／構築物給予評級。除這 1 444 幢歷史建築物名單外，亦有一些新項目須待古諮會作出評級。有關這 1 444 幢歷史建築物名單和有待評級的新項目的詳情，已上載至古諮會的官方網頁 (<http://www.aab.gov.hk>)。至於法定古蹟和具考古研究價值的地點的資料，可瀏覽古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的官方網頁。

- 10.3 倘有任何發展、重建或改劃用途地帶的建議可能影響這些古蹟、已評級的歷史建築物／構築物、有待作出評級的新項目、具考古研究價值的地點及其毗鄰環境，應先諮詢古蹟辦。

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。執行各個地帶規定的工作則主要由屋宇署、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／發展藍圖和城規會所頒布的指引。發展大綱圖和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，則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取。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，或向城規會秘書處、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。