

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

註釋

土地用途表

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

(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/H 10/21

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(未另有列明者)
政府用途(只限郵政局)	地下鐵路通風塔及／或高出路面的
政府診所	其他構築物(入口除外)
商店及服務行業	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	商營浴室／按摩院
分層住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	地下鐵路通風塔及／或高出路面的其他構築物(入口除外)
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)	辦公室
住宿機構	加油站
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	娛樂場所
社會福利設施	私人會所
私人發展計劃的公用設施裝置	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	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	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：

高度－ 作住用用途的 <u>建築物層數</u>	最高 <u>地積比率(倍)</u>	最大 <u>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	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	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	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	分層住宅
屋宇	政府垃圾收集站
宗教機構(只限宗祠)	政府用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	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	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	懲教機構
電纜車路線及終站大樓	駕駛學校
食肆(只限食堂、熟食中心)	食肆(未另有列明者)
教育機構	分層住宅
展覽或會議廳	殯儀設施
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
政府垃圾收集站	酒店
政府用途(未另有列明者)	屋宇
醫院	船隻加油站
機構用途(未另有列明者)	地下鐵路通風塔及／或高出路面的
圖書館	其他構築物(入口除外)
街市	場外投注站
碼頭	辦公室
康體文娛場所	加油站
政府診所	娛樂場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
公用事業設施裝置	廣播電台發射塔裝置
公眾停車場(貨櫃車除外)	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
可循環再造物料回收中心	住宿機構
宗教機構	污水處理／隔篩廠
研究所、設計及發展中心	商店及服務行業(未另有列明者)
學校	私人發展計劃的公用設施裝置
配水庫	動物園
社會福利設施	
訓練中心	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

(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	燒烤地點
泳灘	電纜車路線及終站大樓
郊野學習／教育／遊客中心	食肆
公園及花園	政府垃圾收集站
涼亭	政府用途(未另有列明者)
行人專區	度假營
野餐地點	地下鐵路通風塔及／或高出路面的
運動場	其他構築物(入口除外)
散步長廊／廣場	碼頭
公廁設施	娛樂場所
休憩處	康體文娛場所
動物園	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：

支區

限制

- | | |
|---|--|
| 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	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	電纜車路線及終站大樓
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	分層住宅
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	度假營
帳幕營地	屋宇
野生動物保護區	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/H 10/21

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，以紓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蹺式支撐，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主水平基準上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，該區內的發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。

城市規劃委員會
二零二三年六月