

**就修訂圖則編號 R/S/H10/22-A2 而
對《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》的
《註釋》作出的修訂**

修訂《註釋》說明頁及刪除土地用途表內「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶：

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) 在「未決定用途」地帶內，除上文第(7)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。
- (10) 除非另有訂明，准許的用途和發展在同一地帶內的所有附帶建築、工程和其他作業，以及所有直接有關並附屬於准許用途和發展的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- (11) 在這份《註釋》內，「現有建築物」指一間實際存在，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)。

**就修訂圖則編號 R/S/H10/22-A2 而
對《薄扶林分區計劃大綱草圖編號 S/H10/22》的
《說明書》作出的修訂**

刪除《說明書》第7.8.6至7.8.8段。修訂《說明書》第7.8及7.9至7.10段如下：

7. 土地用途地帶

7.8 其他指定用途：總面積34.58公頃

7.9 未決定用途：總面積4.72公頃

7.9.1 為了鞏固香港在基礎研究方面的領先地位，《2021年施政報告》公布，政府原則上同意香港大學（下稱「港大」）所提出建議，在薄扶林預留一幅用地以供港大興建深科技研究設施。根據此政策措施，位於薄扶林道和域多利道之間一幅主要劃為「綠化地帶」及「住宅（丙類）6」地帶的土地已改劃為「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶，最大總樓面面積訂為222 720平方米（包括不多於10 620平方米的住用總樓面面積），而最高建築物高度則訂為主水平基準上158米。此地帶的規劃意向主要是為港大發展擬議國際創新中心提供土地，以進行深科技研究。此地帶會提供發展空間，以容納多項深科技基礎研究和配套設施，包括進行研究、學術活動、展覽和會議的場地、學者／職員宿舍、附屬的膳食、康樂和其他設施。二零二四年三月二十二日，城規會根據條例第5條，展示收納了多項修訂的《薄扶林分區計劃大綱草圖編號S/H10/22》，以供公眾查閱。

7.9.2 隨後，有見港大決定會策略地修訂國際創新中心的發展計劃，包括減少發展項目的密度和建築物體積、增加與鄰近樓宇之間的後移範圍、保留更多的綠化空間等，以盡量回應持份者的意見，以及港大的項目團隊在之後的過程中，將透過不同途徑加強與社區的溝通，以改善有關發展計劃，有關用地已由「其他指定用途」註明「國際創新中心」地帶改劃為「未決定用途」地帶。「未決定用途」地帶的規劃意向，是讓港大檢視原有計劃、進行相關技術評估（包括但不限於就施工和營運階段可能造成的交通影響進行評估）、進一步諮詢當地社區，以及在合理時間內提交修訂方案供政府和城規會考慮。由於用地的長遠用途和發展參數將視乎港大所進行檢討的結果而定，因此有需要在過渡期內劃設臨時用途地帶以作為一項權宜安排，以便因應檢討結果作出靈活跟進。在

用地上進行有關國際創新中心的任何發展將須按照條例第 5 條所訂明的改劃程序進行，屆時公眾人士可提交申述，城規會亦會舉行聆聽會考慮有關申述，然後才決定是否接納改劃建議。

7.10 綠化地帶：總面積 117.43 公頃

7.10.1 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。

7.10.2 此地帶佔該區土地總面積約 28%，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。

7.10.3 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。

7.11 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。