

《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》  
的擬議修訂項目

1. 目的

本文件旨在就《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》的擬議修訂項目諮詢西貢區議會。

2. 背景

二零一五年三月三十一日，行政長官會同行政會議把該分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會(下稱「城規會」)作出修訂，以反映最新的土地用途建議。該分區計劃大綱圖的擬議修訂項目會在諮詢西貢鄉事委員會和西貢區議會後提交城規會考慮，然後根據城市規劃條例刊憲，以供公眾查閱。

3. 《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》的  
擬議修訂項目 (圖 1)

修訂項目 A：把一塊土地由「政府、機構或社區」地帶  
改劃為「住宅(丙類)4」地帶

3.1 鑑於有迫切需要增加房屋供應，政府採取多管齊下的策略，增加短、中及長期的房屋用地供應。在物色到的用地中，有一塊位於西貢區西貢公路與響鐘路交界的土地評定為具潛力發展私人房屋。該塊土地包括政府地約 3,512 平方米和私人地 991 平方米。該土地現時劃為「政府、機構或社區」地帶。因為該土地已經不再需要作政府、機構或社區設施發展，建議把該土地改劃作為住宅發展。把該土地作住宅發展也可幫助逐步淘汰私人土地內不協調的工業用途，改善該地方的環境。該土地擬議改劃為「住宅(丙類)4」地帶(即圖 2 的項目 A)，最高地積比率限定為 1.5 倍，最大上蓋面積為 40%，最高

建築物高度為 6 層(地庫除外)。假設每個單位的平均面積約為 70 平方米，該用地預計可提供合共約 96 個單位。在制訂擬議的發展限制時，已顧及有關用地位於海旁的位置，附近一帶低層、低密度的建築特色，以及可供使用的基礎設施。

3.2 該分區計劃大綱草圖有關擬議「住宅(丙類)4」地帶的《註釋》摘錄載於**附件 I**。

3.3 所有經諮詢的相關政府部門均對擬議修訂項目沒有負面意見，而初步評估確定使用有關用地發展住宅不會有無法克服的技術問題。相關政府部門亦確定無須預留該塊土地作「政府、機構或社區」用途。

**修訂項目 B：把響鐘路附近一塊狹長的土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」**

3.4 為了反映現有停車場用途，建議把接近響鐘路一塊約 275 平方米的土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」(圖 2 的項目 B)。

**與已批准道路工程有關的擬議修訂項目：把劃為「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶的地方改劃為「道路」**

3.5 鄰近西貢中心小學舊址的一塊約 1,519 平方米的土地(圖 2 的綠色範圍)屬於「清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路分隔車道工程及蠔涌區內通路改善工程」範圍。該道路工程已根據《道路(工程、使用及補償)條例》獲行政長官會同行政會議授權進行。現建議把有關地方由「綠化地帶」及「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」以反映已批准的道路工程。

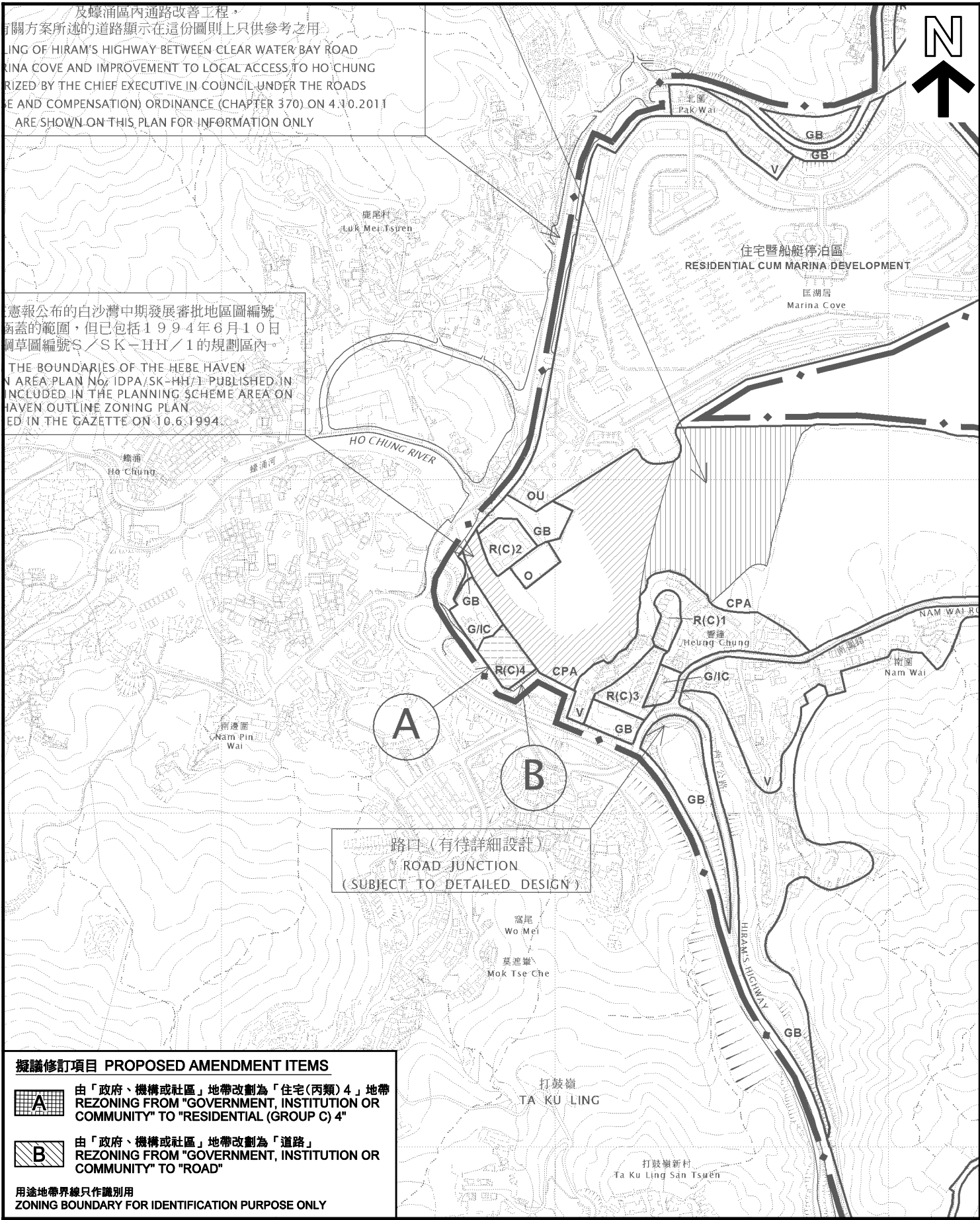
4. 附件

- 圖 1 《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/6A》摘錄  
圖 2 平面圖  
附件 I 《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/6A》的《註釋》摘錄

規劃署  
西貢及離島規劃處  
二零一六年四月

及蠔涌區內通路改善工程，有關方案所述的道路顯示在這份圖則上只供參考之用。  
 IMPROVEMENT OF HIRAM'S HIGHWAY BETWEEN CLEAR WATER BAY ROAD AND MARINA COVE AND IMPROVEMENT TO LOCAL ACCESS TO HO CHUNG RIVER AUTHORIZED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER THE ROADS (CONSTRUCTION AND COMPENSATION) ORDINANCE (CHAPTER 370) ON 4.10.2011 ARE SHOWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY

憲報公布的白沙灣中期發展審批地區圖編號 S/SK-HH/1 的範圍，但已包括 1994 年 6 月 10 日憲報公布的白沙灣中期發展審批地區圖編號 S/SK-HH/1 的範圍。  
 THE BOUNDARIES OF THE HEBE HAVEN PLANNING SCHEME AREA PLAN No. IDPA/SK-HH/1 PUBLISHED IN THE GAZETTE ON 10.6.1994 ARE INCLUDED IN THE PLANNING SCHEME AREA ON HEBE HAVEN OUTLINE ZONING PLAN PUBLISHED IN THE GAZETTE ON 10.6.1994.



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

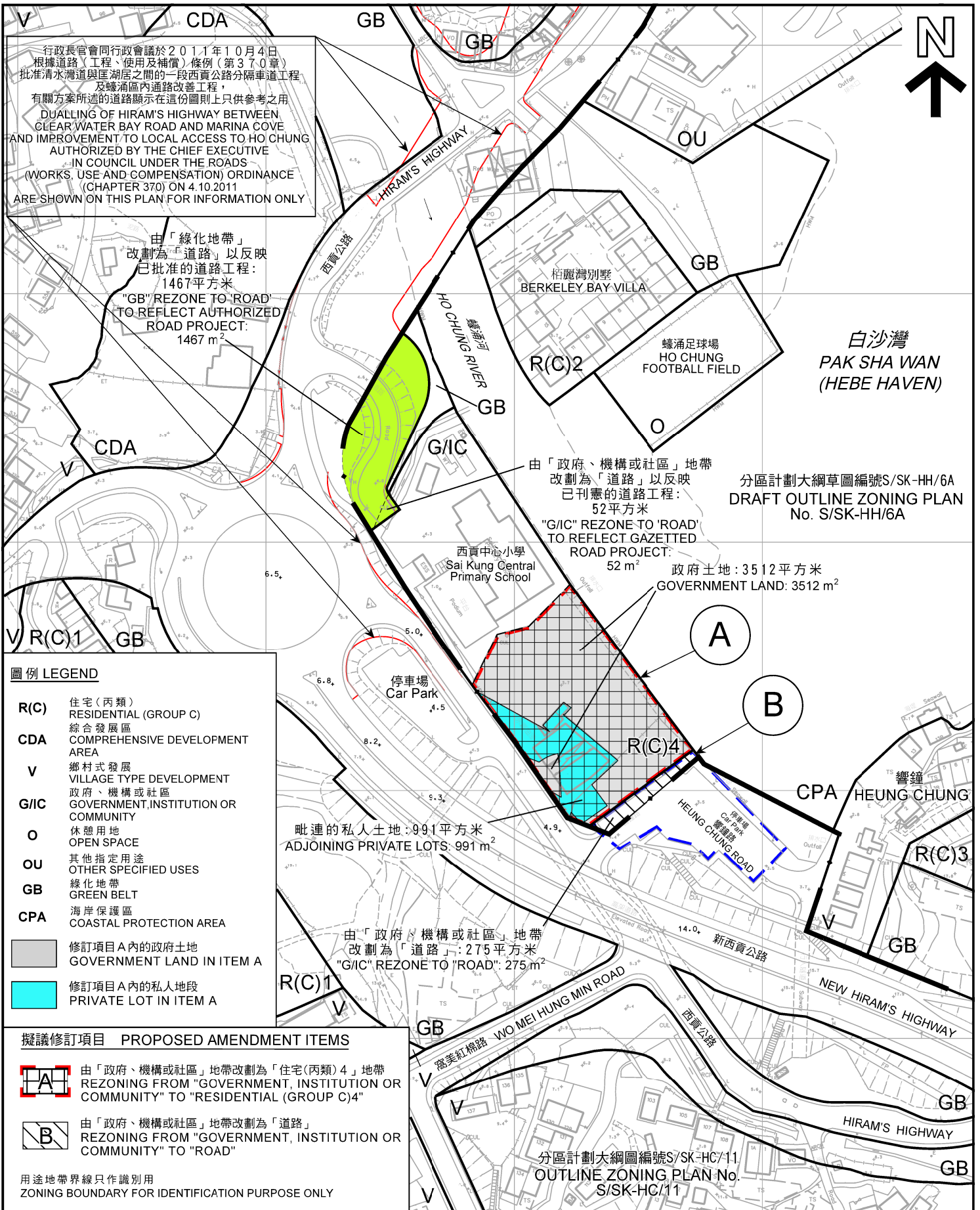
**擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT ITEMS**

**A** 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶  
 REZONING FROM "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" TO "RESIDENTIAL (GROUP C) 4"

**B** 由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」地帶  
 REZONING FROM "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" TO "ROAD"

用途地帶界線只作識別用  
 ZONING BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

<p>本摘要圖於 2016 年 3 月 18 日擬備，所根據的資料為分區計劃大綱草案編號 S/SK-HH/6A                  EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.3.2016 BASED ON DRAFT OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-HH/6A</p>	<p><b>位置圖 LOCATION PLAN</b></p> <p>建議對白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6 的擬議修訂                  PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED HEBE HAVEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-HH/6</p> <p>SCALE 1 : 7 500 比例尺</p> <p>米 METRES 75 0 75 150 米 METRES</p>	<p><b>規劃署 PLANNING DEPARTMENT</b></p> <p>參考編號 REFERENCE No. M/SK/16/04</p> <p><b>圖 PLAN 1</b></p>
---	--	---



行政長官會同行政會議於2011年10月4日根據道路(工程、使用及補償)條例(第370章)批准清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路分隔車道工程及蠔涌區內通路改善工程，有關方案所進的道路顯示在這份圖則上只供參考之用

DUALLING OF HIRAM'S HIGHWAY BETWEEN CLEAR WATER BAY ROAD AND MARINA COVE AND IMPROVEMENT TO LOCAL ACCESS TO HO CHUNG AUTHORIZED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER THE ROADS (WORKS, USE AND COMPENSATION) ORDINANCE (CHAPTER 370) ON 4.10.2011 ARE SHOWN ON THIS PLAN FOR INFORMATION ONLY

由「綠化地帶」改劃為「道路」以反映已批准的道路工程：  
1467平方米  
"GB" REZONE TO "ROAD" TO REFLECT AUTHORIZED ROAD PROJECT:  
1467 m<sup>2</sup>

由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」以反映已刊憲的道路工程：  
52平方米  
"G/IC" REZONE TO "ROAD" TO REFLECT GAZETTED ROAD PROJECT:  
52 m<sup>2</sup>

政府土地：3512平方米  
GOVERNMENT LAND: 3512 m<sup>2</sup>

分區計劃大綱草圖編號S/SK-HH/6A  
DRAFT OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-HH/6A

**圖例 LEGEND**

R(C)	住宅(丙類) RESIDENTIAL (GROUP C)
CDA	綜合發展區 COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA
V	鄉村式發展 VILLAGE TYPE DEVELOPMENT
G/IC	政府、機構或社區 GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY
O	休憩用地 OPEN SPACE
OU	其他指定用途 OTHER SPECIFIED USES
GB	綠化地帶 GREEN BELT
CPA	海岸保護區 COASTAL PROTECTION AREA
	修訂項目A內的政府土地 GOVERNMENT LAND IN ITEM A
	修訂項目A內的私人地段 PRIVATE LOT IN ITEM A

**擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT ITEMS**

	由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶 REZONING FROM "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" TO "RESIDENTIAL (GROUP C)4"
	由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」 REZONING FROM "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" TO "ROAD"

用途地帶界線只作識別用  
ZONING BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY

毗連的私人土地：991平方米  
ADJOINING PRIVATE LOTS: 991 m<sup>2</sup>

由「政府、機構或社區」地帶改劃為「道路」：275平方米  
"G/IC" REZONE TO "ROAD": 275 m<sup>2</sup>

分區計劃大綱圖編號S/SK-HC/11  
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-HC/11

**平面圖 SITE PLAN**

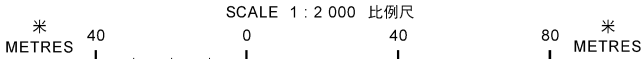
建議對白沙灣分區計劃大綱核准圖  
編號 S/SK-HH/6 的擬議修訂  
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED  
HEBE HAVEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-HH/6

規劃署  
PLANNING DEPARTMENT



參考編號  
REFERENCE No.  
M/SK/16/04

圖 PLAN  
2



本摘要圖於2016年3月18日擬備，  
所根據的資料為測量圖編號  
7-SE-25C和11-NE-5A  
EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.3.2016  
BASED ON SURVEY SHEETS No.  
7-SE-25C & 11-NE-5A



住宅(丙類)

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
分層樓宇住宅 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) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 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 鄉事委員會會所／鄉公所 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，主要是作低層、低密度的住宅發展；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

- (a) 在指定為「住宅(丙類)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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.6 倍、最大上蓋面積超過 30%，以及最高建築物高度超過 9 米和一層開敞式停車間上加兩層，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(丙類)2」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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍、最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度超過 9 米和一層開敞式停車間上加兩層，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「住宅(丙類)3」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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.21 倍、最大上蓋面積超過 10.5%，以及最高建築物高度超過 9 米和一層開敞式停車間上加兩層，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 在指定為「住宅(丙類)4」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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.5 倍、最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過六層(地庫除外)，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d-e) 為施行上文(a)至(e-d)段而計算有關最高地積比率／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、管理員辦事處和管理員宿舍，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及使其受益的康樂設施的樓面空間，只要這些用途和設施若是發展或重建計劃的附屬於發展或重建計劃及與其和直接有關用途和設施，則可免計算在內。

(請看下頁)



住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (e-f) 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(a)至(e-d)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。