

西貢市分區計劃大綱草圖 S/SK-SKT/D

1. 引言

本文件旨在徵詢議員對《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/D》(附錄 I)的意見。

2. 背景

2.1 二零零三年八月七日，規劃署徵詢議員對《西貢市發展大綱草圖編號 D/SK-T/1C》的意見，議員對該草圖並沒有負面意見。其後，規劃及土地發展委員會於二零零三年十一月四日通過該草圖。

2.2 二零零三年十月二十九日，行政長官依據《城市規劃條例》第 3(1)(a)條，指示城市規劃委員會(下稱「城規會」)為西貢市擬備一份分區計劃大綱圖。城規會於是以西貢市發展大綱草圖提出的土地用途建議為主要藍本，再參考最新的規劃情況，擬備了西貢市分區計劃大綱草圖。

3. 規劃區現時的狀況及人口

3.1 該圖涵蓋的規劃區北臨大網仔路，西接普通道和西貢公路，南靠蕉坑特別地區和白沙灣半島，東面則以西貢海的海岸線為界，佔地約 104 公頃。該區現有的市中心主要由中層的住宅大廈組成；南部為仍然極富鄉鎮特色的舊墟，舊墟以南是對面海區，該處除了天然山坡外，還有不同用途的低建發展，包括住宅、康樂和工業用途的樓宇，以及政府、機構或社區設施；北部則有一大片具發展潛力的休耕農地和新填海土地，可供發展新項目。

- 3.2 目前該區的人口約為 14 116 人，預計該區全面發展後，人口會增長至約 16 961 人，這主要是因為西貢市北部的發展會促使人口增長。

4. 規劃意向及主要土地用途建議

- 4.1 西貢市分區計劃大綱草圖的規劃和主要土地用途建議，均是以西貢市的發展大綱草圖為主要藍本。現概述有關要點，該區的規劃意向是鞏固其「旅遊門廊」功能；加強該區各項現有功能，以便為西貢居民提供商業、康樂和政府、機構或社區設施；以及保存區內主要的景觀和具文物價值的景點。
- 4.2 為使該區能夠成為「旅遊門廊」，西貢市北部海旁附近有四塊土地被劃為「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途」地帶，當局會因應所需，在有關地帶闢設海旁公眾休憩用地，或興建酒店或公眾停車場。海旁另有一塊土地被劃為「其他指定用途」註明「與海灘有關的消閒用途」地帶。宜春街的天后廟和關帝廟旁邊一塊為已停辦的西貢公立學校佔用的土地，被劃為「其他指定用途」註明「與文化／文物旅遊有關的用途」地帶，以促進文化旅遊的發展。此外，康健路北面盡頭一塊海旁土地，則劃為「商業」地帶。為了改善該區的交通，現計劃在該區西緣興建一個新的公共交通交匯處，並在交匯處旁邊設置公眾停車場，以提供「泊車遊玩」設施。
- 4.3 福民路現有一個公共交通交匯處，現建議把該交匯處遷往其北部，以騰空地方闢設休憩用地，使該處得與最近翻新的西貢海濱公園發揮相輔相成的作用。此外，天后廟和關帝廟前面的現有公眾停車場的其中一部分，也劃作「休憩用地」地帶。這塊土地將與多塊散布於市中心的現有休憩用地，以及擬於現有的公共交通交匯處闢設的休憩用地，連成一條直通海旁、視野無阻的露天長廊。

- 4.4 目前，對面海有一大段不規則的海岸線，該處不但與外界隔絕，而且已失修多時。爲了改善這種情況，以及增設康樂場地，現建議劃出兩塊「休憩用地」，以連接現有的海濱長廊。
- 4.5 西貢市北部預留了一大片土地供興建政府、機構或社區設施，以滿足當地居民日後的需求。爲了改善環境和鼓勵逐步淘汰現有的工業用途，翠塘路和康健路西面的兩塊土地，被劃爲「住宅(丙類)1」地帶和「住宅(丙類)2」地帶，以加快把有關土地重新發展爲住宅。不過，爲了確保新建的住宅能與四周的鄉郊環境融爲一體，發展該兩塊土地時須受建築密度限制。
- 4.6 該區有兩條認可鄉村，分別是沙下和對面海。這兩條村在西貢市分區計劃大綱草圖上被劃爲「鄉村式發展」地帶。爲了保存該區現有的鄉鎮特色，儘管舊墟並非認可鄉村，但也被劃入「鄉村式發展」地帶內。
- 4.7 西貢南部有一大片草木茂生的陡峭斜坡，被劃爲「綠化地帶」，目的是要防止發展侵佔該處。另外，南部有部分土地被劃爲「郊野公園」，目的是顯示憲報公布的蕉坑特別地區和馬鞍山郊野公園的界線，以及保護自然景觀和多元化的生態環境。

5. 西貢市分區計劃大綱草圖的新土地用途建議

比較西貢市發展大綱圖和《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/D》，後者提出了下列新土地用途建議：

5.1 把西貢警署東北面的「綜合發展區(2)」地帶改劃爲「未決定用途」地帶(圖 1)

上述土地涵蓋該區西北緣的舊臨時房屋區和中轉房屋。城規會在二零零四年五月二十一日的會議上審議新的西貢市分區計劃大綱草圖，委員認爲在考慮上述土地的適當用途時，宜徵詢當地人士的意見。

城規會同意在西貢市分區計劃大綱草圖上，把上述土地指定為「未決定用途」地帶，以向公眾清楚表明當局尚未定出確實的土地用途建議。不過，當局打算建議在上述土地的發展計劃內興建一個公眾停車場(最少提供 200 個私家車和 30 個旅遊巴士／巴士停車位)。

5.2 把位於已重新定線的大網仔路北面的「政府」地帶和「其他指定用途(加油站)」地帶納入「綜合發展區」地帶內，以及降低有關部分的地積比率限制(圖 1)

上述土地位於已重新定線的大網仔路北面，原擬預留作「政府」和「其他指定用途(加油站)」用途，現建議將其納入南面的「綜合發展區」地帶內，以擴大該「綜合發展區」地帶的範圍。提出這項建議，是因為康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處表示，原有的「綜合發展區」地帶中間有一大片土地會指定作「不准挖掘區」，以保存沙下考古遺址的重要古代遺物，導致該地帶日後的發展會因而受到嚴格的設計限制。既然預留作「政府」用途的土地並沒有指定作任何用途，擴大「綜合發展區」地帶的範圍後，日後的發展便可採用較為靈活的布局設計。不過，為了確保日後的發展與附近的環境互相協調，整個「綜合發展區」地帶的最高地積比率不得超過 1.5 倍。

5.3 把「其他指定用途(商貿)」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶和「住宅(戊類)1」地帶(圖 2)

現建議把康村路北面的兩塊土地改劃為「住宅(戊類)1」地帶，以清楚反映有關土地的規劃意向，即逐步淘汰現有的工業用途和加快把有關土地重新發展為住宅。為了確保新建的住宅能與四周的鄉郊環境融為一體，該兩塊土地的發展計劃的最高地積比率不得超過兩倍，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過八層(不包括地庫)。此外，位於其西面的一塊政府土地，則擬劃作「政

府、機構或社區」地帶，以提供政府、機構及社區設施，以配合當地居民及／或該區域的需要。

6. 諮詢

城規會在二零零四年五月二十一日討論西貢市分區計劃大綱草圖，認為適宜把該圖提交西貢區議會和西貢鄉事委員會，以徵詢議員和鄉委員的意見。本署會先把議員提出的意見轉交城規會考慮，然後才將該圖刊憲，以供公眾查閱。

7. 附錄

附錄 I 《西貢市分區計劃大綱草圖 S/SK-SKT/D》

附錄 II 《西貢市發展大綱圖 D/SK-T/2》

附錄 III 《西貢市分區計劃大綱草圖 S/SK-SKT/D》
的《註釋》

附錄 IV 《西貢市分區計劃大綱草圖 S/SK-SKT/D》
的《說明書》

圖 1 西貢市發展大綱圖的摘錄，從摘錄部分可看到原本劃作「綜合發展區(1)」地帶和「綜合發展區(2)」地帶的界線

圖 2 西貢市發展大綱圖的摘錄，從摘錄部分可看到「其他指定用途(商貿)」地帶的界線

規劃署

西貢規劃處

二零零四年七月

附錄 III

西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/D

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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」包括—
 - (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
 - 根據《建築物條例》獲得批准的用途；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

- 根據《建築物條例》獲得批准的用途，並且在根據《建築物條例》獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的用途。
- (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，路口和道路的路線，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地帶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、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，除路旁車位及上文第(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。
- (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「未決定用途」地帶內，除上文第(7)段所列的用途外，其他用途必須向城市規劃委員會取得許可。
- (11) 在這份《註釋》內，下列各詞的意義如下：
- 「現有建築物」指一間實際存在，並符合任何有關法例、有關政府土地契約條款及任何其他政府規定(如適用者)的建築物(包括構築物)。

「新界豁免管制屋宇」指獲得根據《建築物條例(新界適用)條例》(第 121 章)第 III 部的規定發出豁免證明書以豁免其建築工程的住用建築物(賓館及酒店除外)，或主要用作居住(賓館及酒店除外)但建築物的地面一層可能闢作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/C

土地用途表

(草圖)

商業	1
綜合發展區	2
住宅(甲類)	4
住宅(乙類)	6
住宅(丙類)	8
住宅(戊類)	10
鄉村式發展	15
工業(丁類)	17
政府、機構或社區	18
休憩用地	19
康樂	20
其他指定用途	21
綠化地帶	33
郊野公園	34

商業

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
食肆 政府用途(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 公廁設施 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 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 私人發展計劃的公用設施裝置	政府垃圾收集站 屋宇 場外投注站

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，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

備註

- (a) 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0.75倍及最高建築物高度超過兩層(不包括地庫)，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。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，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。
- (c) 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)段所述的地積比率／建築物高度限制。

綜合發展區

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 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇 機構用途(未另有列明者) 康體文娛場所 公廁設施 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 社會福利設施 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，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。

備註

- (a) 依據《城市規劃條例》第 4A(2)條，如申請在指定為「綜合發展區」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准，除非城市規劃委員會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須包括以下資料：
- (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、機構或社區設施、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) 區內擬建的任何道路的路線、闊度和水平度；

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (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。
- (b) 總綱發展藍圖須附有一份說明書，詳細說明有關發展計劃，當中須提供一些資料如土地批租期、有關的批地條件、該塊土地現時的狀況、相對於附近地區而言，該塊土地的特色、布局設計原則、主要發展規範、計劃人口，以及政府、機構或社區設施、康樂設施和休憩用地的類別。
- (c) 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1.5倍及最高建築物高度超過八層(不包括地庫)，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。
- (d) 為施行上文(c)段而計算最高地積比率時，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，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。
- (e) 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(c)段所述的地積比率／建築物高度限制。

住宅(甲類)

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
救護站 分層樓宇 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) 宗教機構(只限宗祠) 住宿機構 鄉事委員會會所／鄉公所 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) 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) 宗教機構(未另有列明者) 學校(未另有列明者) 商店及服務行業 訓練中心

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

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

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。

備註

- (a) 在指定為「住宅(甲類 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過五倍及最高建築物高度超過 12 層(不包括地庫)，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。
- (b) 在指定為「住宅(甲類 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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過五倍及最高建築物高度超過六層(不包括地庫)，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。
- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率時，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，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。
- (d) 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) 及 (b) 段所述的地積比率／建築物高度限制。

住宅(乙類)

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 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	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) 街市 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 鄉事委員會會所／鄉公所 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。

備注

- (a) 在指定為「住宅(乙類)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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 50 300 平方米，最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過 13 層(不包括地庫)，或超過現有建築物的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (b) 在指定為「住宅(乙類)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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 18 000 平方米，最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過五層(不包括地庫)，或超過現有建築物的總樓面面積、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(乙類)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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 11 000 平方米，最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過四層(不包括地庫)，或超過現有建築物的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為施行上文(a)至(c)段而計算最大總樓面面積／最高地積比率時，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，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。
- (e) 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(c)段所述的總樓面面積／上蓋面積／建築物高度限制。

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 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	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。

備註

- (a) 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 0.75 倍、最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過 12 米（一層開敞式停車間上加三層），或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率／最大上蓋面積時，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，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。
- (c) 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)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

住宅(戊類)

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

附表 I：適用於露天發展或適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]以外的建築物

救護站	商營浴室／按摩院
政府用途(未另有列明者)	食肆
公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外)	教育機構
私人發展計劃的公用設施裝置	展覽或會議廳
	分層樓宇
	政府垃圾收集站
	醫院
	酒店
	屋宇
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	街市
	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(未另有列明者)
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(貨櫃車除外)
	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

(請看下頁)

住宅(戊類)(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)

圖書館

場外投注站

辦公室

娛樂場所

康體文娛場所

私人會所

政府診所

公廁設施

可循環再造物料回收中心

學校

商店及服務行業

社會福利設施

訓練中心

(請看下頁)

住宅(戊類)(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

附表 II：適用於現有的工業樓宇或工業-辦公室樓宇[®]

救護站	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、特別設計的獨立物流中心)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	教育機構(只限設於地面一層)
食肆(只限食堂)	工業用途(未另有列明者)
政府垃圾收集站	場外投注站
政府用途(未另有列明者)	辦公室(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	加油站
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [△] 的工業經營)	娛樂場所(只限設於地面一層)
辦公室(只限影音錄製室、設計及媒體製作、與工業用途有關的辦公室)	康體文娛場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	宗教機構(只限設於地面一層)
公用事業設施裝置	商店及服務行業(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)	(只限設於地面一層；附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，不在此限)
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	訓練中心
可循環再造物料回收中心	汽車修理工場
研究所、設計及發展中心	批發行業
商店及服務行業(只限設於地面一層的汽車陳列室，以及服務行業)	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分，經常准許的用途亦包括：

除以上所列，在現有建築物內，倘若設有一層或多層緩衝樓層，把有關用途與樓上的工業用途分開，同時沒有工業用途設在建築物的非工業部分內，則只要先向城市規劃委員會申請，便可能在有附帶條件或無附帶條件下獲准在建築物低層(地庫和全層或主要為停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層除外)特別設計的非工業部分進行下列用途：

食肆
教育機構
展覽或會議廳
機構用途(未另有列明者)
圖書館
場外投注站
辦公室
娛樂場所
康體文娛場所
私人會所
政府診所
宗教機構
學校(幼稚園除外)
商店及服務行業
訓練中心

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

- ④ 工業樓宇或工業-辦公室樓宇指經建築事務監督批准興建或計劃分別作為工業或工業-辦公室用途的建築物。
- △ 危險品指根據《危險品條例》(第 295 章)界定為危險的物品。使用或貯存這些物品，必須取得牌照。
- # 須申請規劃許可的附屬陳列室指其面積佔一間工業公司在同一處所或建築物的總實用樓面面積 20% 以上的陳列室用途。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城市規劃委員會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(戊類)1」的土地範圍內，任何新發展，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兩倍，最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過八層(不包括地庫)。
- (b) 在指定為「住宅(戊類)2」的土地範圍內，任何新發展，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 0.75 倍，最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過九米(一層開敞式停車間上加兩層)。
- (c) 任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃超過上文(a)及(b)段所述的有關最高地積比率，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
- (1) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改為非住用建築物時，現有建築物的地積比率方會適用；或
- (2) 在現有建築物加建、改動及／或修改為住用建築物時，則上述(a)及(b)段所述的有關最高地積比率適用。
- (d) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率／最大上蓋面積時，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，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。
- (e) 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)及(b)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

鄉村式發展

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
農業用途 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 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) 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，在新界豁免管制屋宇的地面一層，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，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，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

- (a) 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。
- (b) 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)段所述的建築物高度限制。

工業(丁類)

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
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者) 食肆(只限食堂、熟食中心) 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 工業用途(未另有列明者) 露天貯物(未另有列明者) 公廁設施 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 鄉郊工場 商店及服務行業(只限服務行業) 私人發展計劃的公用設施裝置 汽車修理工場 貨倉(危險品倉庫除外) 批發行業	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、物流中心) 混凝土配料廠 貨櫃存放／修理場 貨櫃車停車場／貨櫃車修理場 危險品倉庫 食肆(未另有列明者) 厭惡性行業 露天存放水泥／沙 露天存放化學品／危險品 加油站 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 商店及服務行業(未另有列明者) 拆車場

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，亦是要促使鄉郊地區現作工業用途的非正式工場重建為設計妥善的工業樓宇。

備註

- (a) 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三倍及最高建築物高度超過三層(不包括地庫)，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。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，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。
- (c) 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)段所述的地積比率／建築物高度限制。

政府、機構或社區

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
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 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 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 鄉事委員會會所／鄉公所 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) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 殯儀設施 直升機升降坪 度假營 屋宇 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 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。

休憩用地

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
鳥舍 燒烤地點 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	食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 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，主要是提供戶外公共空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。

康樂

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
農業用途 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(只限報案中心) 度假營 農地住用構築物 野餐地點 康體文娛場所 公廁設施 鄉事委員會會所／鄉公所 帳幕營地	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 食肆 分層樓宇 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 酒店 屋宇 娛樂場所 私人會所 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 住宿機構 商店及服務行業 主題公園 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，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何住宅發展不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過三層。
- (b) 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)段所述的地積比率／建築物高度限制。

其他指定用途

只適用於「商業及與旅遊業有關的用途(包括公眾停車場)」

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
食肆 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 圖書館 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置	商營浴室／按摩院 教育機構 政府垃圾收集站 酒店 場外投注站 公共車輛總站或車站 機構用途(未另有列明者) 宗教機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 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，是提供土地作商業及與旅遊業有關的用途連公眾停車場。

備註

- (a) 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三倍及最高建築物高度超過三層(不包括地庫)，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。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，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。
- (c) 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)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業及與旅遊業有關的用途(包括公眾休憩用地)」

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
食肆 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 圖書館 休憩用地 娛樂場所 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公用事業設施裝置 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者) 政府垃圾收集站 碼頭 公眾停車場(貨櫃車除外) 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地作商業及與旅遊業有關的用途連公眾休憩用地，包括一個散步廣場。

備注

- (a) 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／或重建計劃的最大上蓋面積超過10%及最高建築物高度超過一層(不包括地庫)，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。
- (b) 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)段所述的上蓋面積／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)」

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
食肆 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 圖書館 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 公用事業設施裝置 商店及服務行業 私人發展計劃的公用設施裝置	教育機構 政府垃圾收集站 機構用途(未另有列明者) 公共車輛總站或車站 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 社會福利設施 訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地作商業及與旅遊業有關的用途，包括酒店。

備注

- (a) 在指定為「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)(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／或重建計劃的最高地積比率超過 1.5 倍，最大上蓋面積超過 70%，以及最高建築物高度超過三層(不包括地庫)，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)(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，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 30%，以及最高建築物高度超過五層(不包括地庫)，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)」(續)

備註(續)

- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率／最大上蓋面積時，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。
- (d) 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)及(b)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

其他指定用途(續)

只適用於「與海灘有關的消閒用途」

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
燒烤地點	政府垃圾收集站
食肆	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	機構用途(未另有列明者)
娛樂場所	公眾停車場(貨櫃車除外)
康體文娛場所	宗教機構
私人會所	鄉事委員會會所／鄉公所
政府診所	社會福利設施
公廁設施	私人發展計劃的公用設施裝置
商店及服務行業	
公用事業設施裝置	

規劃意向

此地帶的規劃意向，是在海灘範圍提供康樂設施，以促進毗連的商業及與旅遊業有關的用途。

備註

- (a) 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0.2倍及最高建築物高度超過兩層(不包括地庫)，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。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，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。
- (c) 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)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「與文化／文物旅遊有關的用途」

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
食肆 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 圖書館 娛樂場所 康體文娛場所 政府診所 公廁設施 公用事業設施裝置 商店及服務行業	教育機構 政府垃圾收集站 機構用途(未另有列明者) 私人會所 宗教機構 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 社會福利設施 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，是提供土地以推廣文化／文物旅遊。

備註

- (a) 任何新發展(現有建築物的加建、改動及／或修改除外)，均須向城市規劃委員會申請規劃許可。
- (b) 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0.35倍及最高建築物高度超過一層(不包括地庫)，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。
- (c) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，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。
- (d) 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(b)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業發展(包括多層停車場)」

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
食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者) 圖書館 場外投注站 辦公室 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 政府診所 公廁設施 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 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 私人發展計劃的公用設施裝置 批發行業	商營浴室／按摩院 政府垃圾收集站 酒店 公共車輛總站或車站

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地作商業及多層停車場的用途。

備註

- (a) 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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 23 722 平方米(其中作「公眾停車場」的面積不少於 17 396 平方米)及最高建築物高度超過 10 層(不包括地庫)，或超過現有建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業發展(包括多層停車場)」(續)

備註(續)

- (b) 為施行上文(a)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。
- (c) 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)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

其他指定用途(續)

只適用於「船隻維修用地」

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
----------------	--

如圖則所列

政府用途
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地以進行船隻簡單維修及存放船隻的用途。

備註

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一層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

其他指定用途(續)
只適用於「加油站」

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
加油站	政府用途 公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地以設置加油站，為區內居民及／或該地區提供所需服務。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「公共車輛總站」

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
公共車輛總站或車站	政府用途 公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地作公共車輛總站或車站，為區內居民及／或該地區提供所需服務。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「碼頭」

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
碼頭	政府用途 公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地以闢設碼頭，為區內居民及／或該地區提供所需服務。

綠化地帶

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
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 靈灰安置所(只限設於宗教機構內或現有靈灰安置所的擴建部分) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 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) 度假營 屋宇 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 鄉事委員會會所／鄉公所 學校 配水庫 社會福利設施 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，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

備註

在《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/1》的公告在憲報首次刊登該日或以後，未取得城市規劃委員會根據《城市規劃條例》第 16 條批給的許可，不得為改作上文第一欄和第二欄所列的任何用途，或《註釋》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)，而進行或繼續進行任何填土或挖土工程。

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。

附錄 IV

西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/D

說明書

說明書

西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/D

<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	1
4. 該圖的《註釋》	1
5. 規劃區	2
6. 人口	3
7. 發展機會及限制	3
8. 整體規劃意向	4
9. 規劃及城市設計原則	4
10. 土地用途地帶	
10.1 商業	5
10.2 綜合發展區	6
10.3 住宅(甲類)	6
10.4 住宅(乙類)	7
10.5 住宅(丙類)	8
10.6 住宅(戊類)	8
10.7 鄉村式發展	9
10.8 工業(丁類)	9
10.9 政府、機構或社區	10
10.10 休憩用地	10
10.11 康樂	11
10.12 其他指定用途	11
10.13 未決定用途	15
10.14 綠化地帶	15
10.15 郊野公園	16
11. 交通	16
12. 公用設施	17
13. 文化遺產	17
14. 規劃的實施	17
15. 規劃管制	18

西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/D

(這是為施行《城市規劃條例》的規定而擬備的草圖)

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《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/D》時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助公眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

2.1 二零零三年十月二十九日，行政長官依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條，指示城規會為西貢市擬備一份分區計劃大綱圖。

2.2 二零零四年 月 日，城規會根據條例第 5 條，在憲報公布《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/1》(下稱「該圖」)。該圖是首份涵蓋西貢市的法定圖則。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在顯示西貢市內的概括土地用途地帶和主要運輸網，以便把區內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。該圖亦提供規劃大綱，用以擬備較詳細的非法定圖則。政府在規劃公共工程和預留土地作各類用途時，會以這些詳細圖則作為依據。

3.2 該圖只顯示該規劃區概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，所以在詳細規劃和進行發展時，道路路線和各類土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。

4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明規劃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，規劃署的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 規劃區（下稱「該區」）佔地約 105 公頃，南靠蕉坑特別地區和白沙灣半島，北面和西面接連西貢公路、普通道和大網仔路，東面則以西貢海的海岸線為界。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 該區位處中心地帶，毗鄰西貢海，由約一百年前起便一直是漁民和村民的集市，屬歷史最悠久的集市之一。該區的民居向來集中在舊墟，舊墟南抵翠塘花園，北臨宜春街。七十年代，西貢市的界線擴展至涵蓋南面的對面海和北面現有的市中心，目的是遷置受萬宜水庫工程影響的村民和漁民。其後，為了落實多項公共工程和政府、機構或社區設施的興建計劃，以及提供地方進行新的商業／住宅發展，西貢市的範圍又再擴展。雖然如此，該區仍然是西貢區的商業和康樂中心，以及交通樞紐。
- 5.3 該區的中部是一個墟鎮，主要包括市中心的中建綜合用途樓宇和舊墟的傳統民居；北部有一些隨時可作發展的休耕農地和新填海土地；至於南部則主要是鄉郊地區，有不少天然山坡。該區很早便有人聚居，所以有相當豐富的歷史文物。該區毗鄰西貢郊區，遙望對面海，已發展成為西貢的旅遊和康樂活動中心，以及前往西貢各個康樂場地的門廊。
- 5.4 自該區的交通獲改善後，進一步發展住宅及康樂和旅遊設施的壓力日益增加。二零零一年八月十五日，規劃及土地發展委員會通過採納新界東南次區域的推薦發展策略，根據有關策略，應把這個次區域發展成為「香港的消閒花園」，推廣自然保育和旅遊景點，但發展須維持在可持續發展的水平。有關策略還建議把西貢市發展成為「旅遊門廊」，以助推廣這個次區域的旅遊和康樂活動。不過，西貢市現時的环境和特色，以及景觀和文物，也應好好保存。
- 5.5 該區的經濟活動以服務當地居民的服務業為主，主要包括市中心和舊墟的零售店、食肆及政府、機構或社區設施。該區的工業機構則主要包括康村路和對面海的工廠、貨倉、工場和露天貯物場。

6. 人口

- 6.1 根據二零零一年人口普查的資料，該區人口約為 14 116 人，主要聚居在現有的市中心。
- 6.2 該區未來的人口增長將主要集中在西貢市北部，預計該區的總規劃人口約為 18 427 人。

7. 發展機會及限制

- 7.1 該區除了是傳統的中心地帶，為整個西貢區提供商業設施和其他設施外，還是一個主要的交通交匯處，連接西貢的鄉郊地區和市區的主要部分。隨着地下鐵路將軍澳支線和九廣鐵路馬鞍山支線分別落成，該區會繼續發揮西貢市中心及西貢鄉郊地區與市區接駁點的重要功能。
- 7.2 該區的康樂和旅遊資源豐富。該區有景色優美、綿延不斷的海岸，現有的海濱長廊已成為大受歡迎的消閒和康樂場地。西貢海濱公園於二零零三年翻新後，不但戶外／有蓋休憩處的環境有所改善，還增設了飲食設施(包括露天茶座)及遊客諮詢中心，成為海旁的活動中心之一，以及市中心現有發展和西貢市北部新發展的設施集中地。
- 7.3 西貢市的發展歷史悠久，有豐富的歷史文物，大有潛力推廣文化／文物旅遊。該區也是前往多個郊野公園和海岸公園的門廊，故生態旅遊的發展前景也相當不俗。
- 7.4 西貢市北部有一大片荒置土地，待區內的基礎設施工程於二零零五年竣工後，大有機會進一步發展。
- 7.5 該區有多條道路連接外界，包括西貢公路、普通道和大網仔路，區內亦設有完善的公共污水收集網絡和食水供應網絡。不過，上述基礎設施的容量十分有限，難以應付大型發展帶來的需求。
- 7.6 市中心的特色是滿布綜合用途建築物，這些低層為商鋪的建築物主要用作住宅用途。該區不宜進行大規模的商業和旅遊發展，因為大規模的發展與區內現有的鄉鎮特色不相協調；而且區內商鋪大多是食肆和以當地居民為服務對象的商店，規模太小，並不是專為應付大型商業和旅遊用途而設的。區內基礎交通設施不足，是進行較為密集的商業發展的另一限制。由於現有的綜合用途建築物大部分是在多年前興建的，加上業權屬共有，因此，要在市中心進行綜合重建／重整計劃，未必可行。

- 7.7 該區南部康村路一帶有一些倉庫、工業樓宇和臨時修車工場，另外，在康健路和西貢公路交界處還有混凝土配料廠和露天貯物場，使有關部分難以進一步發展。由於這些工業設施和機構都位於西貢市南部的入口，有可能令西貢市的形象受損，因此，應逐步淘汰或遷置。
- 7.8 該區的西南部位於北港濾水廠的一公里諮詢區範圍內。水務署現正為屬潛在危險裝置的北港濾水廠進行危險評估和規劃研究，以及制定行動計劃。如欲在有關工作未完成前，開展任何會導致諮詢區人口增加的計劃，便須先進行深入評估。
- 7.9 該區除了涵蓋已建設地區外，還涵蓋很多景觀價值相當高的地區，包括西貢戶外康樂中心北面、對面海西貢污水處理廠西面及舊墟天后廟和關帝廟後面草木茂生的小圓丘。這些天然資源應好好保育，使其免受任何發展計劃破壞。該區四周盡是鄉郊腹地，有些部分的景觀價值更相當高。這片鄉郊腹地不但以優美的景色襯托着西貢市，還為區內的市區式發展提供一個景觀調劑地帶。規劃該區的發展時，應審慎考慮上述種種因素。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該圖的整體規劃意向，是鞏固西貢市的「旅遊門廊」功能；充分發揮其商業和康樂中心及政府、機構或社區設施集中地的作用，以為西貢區的居民提供服務；改善區內的環境；以及保留區內具景觀和文物價值的景點。
- 8.2 當局在指定該區各個土地用途地帶時，已顧及規劃及城市設計原則、自然環境、地理形貌、現有民居、歷史文物、土地類別、基礎設施供應情況及發展壓力等因素，並且參考了「全港發展策略」、次區域的規劃策略及其他相關研究的結果。

9. 規劃及城市設計原則

為了配合整體規劃意向，城規會是根據下列規劃及城市設計原則擬備該圖的：

- (a) 保存現有市中心和舊墟的特色，使其成為新界東南次區域的活動中心。
- (b) 沿西貢市北部現有的海濱長廊及在舊墟與天后廟和關帝廟一帶，設立多個活動中心(前者將用作商業及與旅遊業有關的用途，包括「旅遊門廊中心」；後者則會發展成為「文化／文物中心」)，藉此突出該區的形象，確立該區的定位，以及增加該區的吸引力。

- (c) 只准進行極為可取的新住宅發展，以保存該區的鄉鎮特色，以及避免令該區的基礎設施負荷過重。不過，即使批准新發展，也必須適度管制其發展密度，以確保有關發展與附近地區互相協調。一般而言，市中心現有發展群組的密度將用作基準，邊緣地區的新發展距離市中心越遠，其發展密度便應越低。根據上述原則，該區只有三個地點可進行新住宅發展，而所有有關發展的密度，都會遠低於市中心的發展密度。
- (d) 在合適的地點預留公眾休憩用地，作散步廣場、廣場、公園、花園及運動場等用途，以滿足該地區／區內的居民對康樂設施的需求，以及設立景觀調劑地帶。這些公眾休憩用地會按線狀模式發展，使連接主要觀景點與海旁的觀景廊能保持暢通無阻。
- (e) 落實提供「泊車遊玩」設施的計劃，包括在西貢市西緣興建新的公共交通交匯處和在其附近興建一個公眾停車場，以盡量減少市中心的交通流量，以及鼓勵公眾使用公共交通工具。
- (f) 改善行人設施和落實闢設行人專用區的計劃，以疏導來往各個重要地點(例如公共交通交匯處和各個活動中心)的人流。
- (g) 保存對面海現有草木茂生的山坡，讓其成為已發展區與環境易受影響地區(包括馬鞍山郊野公園和蕉坑特別地區)之間的天然緩衝區。

10. 土地用途地帶

10.1 商業：總面積 0.33 公頃

- 10.1.1 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，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。
- 10.1.2 此地帶涵蓋兩塊土地，一塊位於對面海海旁，該處與市中心遙遙相望，可盡覽市中心的景色，所以極具潛力發展食肆和零售店。至於另一塊則位於西貢市北部的西緣，主要屬私人地段，現有一幢兩層高的工廠和數間臨時工場，把該處劃為「商業」地帶可鼓勵有關人士重建或重整現有的工業發展，以作食肆和零售店等商業用途。在該兩塊土地上進行的發展／重建計劃的最高地積比率不得超過 0.75 倍，最高建築物高度則不得超過兩層(不包括地庫)。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，考慮略為放寬地積比率／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。

10.2 綜合發展區：總面積 6.05 公頃

- 10.2.1 該區西北部邊緣附近、擬重新定線的大網仔路旁有一塊土地劃作「綜合發展區」地帶。此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。設立此地帶，是方便當局因應環境、交通和基礎設施等各種限制和其他限制，對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制。
- 10.2.2 此地帶涵蓋一大片業權主要屬私人所有的休耕農地，因此，如何發展該處須視乎由私人提出的建議而定。根據康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的資料，該處中間一大部分應保留作「不准挖掘區」，以保存沙下考古遺址的重要古代遺物。如欲在該處進行任何發展／重建計劃，必須先取得古物古蹟辦事處的同意，以確保施工時能妥為保存或以適當方法挖掘該等重要文物。
- 10.2.3 此地帶內的發展／重建計劃的最高地積比率不得超過 1.5 倍，最高建築物高度則不得超過八層（不包括地庫），以確保有關計劃能與附近的環境互相協調。此外，此地帶內的建築物應採用高度分級設計。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，考慮略為放寬地積比率／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。
- 10.2.4 依據條例第 4A(1)條，如擬在此地帶進行任何發展計劃，必須根據條例第 16 條向城規會提出規劃申請，以取得規劃許可。根據條例第 4A(2)條，申請人須擬備一份總綱發展藍圖，然後把藍圖連同分區計劃大綱圖《註釋》訂明的評估報告和其他資料，一併提交城規會核准。依據條例第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖的複本會存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

10.3 住宅(甲類)：總面積 2.29 公頃

- 10.3.1 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。此地帶涵蓋市中心現有的綜合用途建築物，可細分為兩個支區：
- (a) 住宅(甲類) 1—此支區涵蓋萬年街北面現有的綜合用途建築物。在此支區內進行的發展／重建計劃的最高地積比率不得超過五倍，最高建築物高度則不

得超過 12 層(不包括地庫)，或者不得超過現有建築物的地積比率和高度，兩者以數目較大者為準。

- (b) 住宅(甲類) 2—此支區涵蓋萬年街南面現有的綜合用途建築物。在此支區內進行的發展／重建計劃的最高地積比率不得超過五倍，最高建築物高度則不得超過六層(不包括地庫)，或者不得超過現有建築物的地積比率和高度，兩者以數目較大者為準。

10.3.2 爲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，考慮略爲放寬地積比率／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。

10.4 住宅(乙類)：總面積 5.39 公頃

10.4.1 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。此地帶可細分爲三個支區：

- (a) 住宅(乙類) 1—此支區涵蓋翠塘花園，翠塘花園是現有的鄉村式公共屋邨，由香港房屋協會興建。在此支區內進行的發展／重建計劃的最大總樓面面積不得超過 50 300 平方米，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過 13 層(不包括地庫)。
- (b) 住宅(乙類) 2—此支區涵蓋對面海邨，對面海邨是現有的鄉村式公共屋邨，由香港房屋協會興建。在此支區內進行的發展／重建計劃的最大總樓面面積不得超過 18 000 平方米，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過五層(不包括地庫)。
- (c) 住宅(乙類) 3—此支區涵蓋毗鄰對面海邨東面現有的萬宜漁民新邨。在此支區內進行的發展／重建計劃的最大總樓面面積不得超過 11 000 平方米，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過四層(不包括地庫)。

10.4.2 爲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，考慮略爲放寬總樓面面積／上蓋面積／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。

10.5 住宅(丙類)：總面積 0.51 公頃

10.5.1 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，如向城規會提出申請，或會獲得批准。此地帶涵蓋對面海海旁現有的「西貢濤苑」。為了確保此地帶的發展／重建計劃與鄰近的鄉村式發展互相協調，有關計劃的最高地積比率不得超過 0.75 倍，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過 12 米（一層開敞式停車間上加三層）。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，考慮略為放寬地積比率／上蓋面積／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。

10.6 住宅(戊類)：總面積 2.73 公頃

10.6.1 此地帶的規劃意向，主要是透過進行重建或改建計劃而逐步淘汰現有的工業用途，使改作住宅用途。這類計劃須向城規會提出申請。當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准進行新的工業發展，以避免工業區與住宅區為鄰所產生的問題永遠無法解決。

10.6.2 此地帶可細分為兩個支區：

- (a) 住宅(戊類) 1—此支區涵蓋康村路與翠塘路交界處的一塊土地。該塊土地毗鄰樓高 13 層的翠塘花園和樓高 10 層的景星廣場，現建有五幢工業樓宇。在此支區內進行發展／重建計劃的最高地積比率不得超過兩倍，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過八層（不包括地庫），以免令到該區的基礎設施負荷過重，以及確保有關計劃與鄰近的發展互相協調。此支區內的建築物須採用高度分級設計，建築物高度應從北面分別向南面和西面逐步遞減。此外，落實發展／重建計劃時，還須採取有效的紓緩措施，以解決住宅與附近尚存的工業樓宇為鄰所產生的問題，以及減輕西貢公路的交通對環境所造成的影響。
- (b) 住宅(戊類) 2—此支區涵蓋西貢公路與康健路交界處的一塊土地，該處現設有多個露天貯物場和一間混凝土配料廠。把該塊土地劃為住宅(戊類)地帶，有助逐步淘汰有礙觀瞻及與附近鄉郊環境不相協調的現有用途。由於該塊土地位於西貢市南部的入口，而且毗鄰長滿植物的蕉坑特別地區，因此，有

需要訂定更加嚴格的發展密度限制，以確保發展／重建計劃能與附近的鄉郊環境融為一體。有關計劃的最高地積比率不得超過 0.75 倍，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過九米（一層開敞式停車間上加兩層）。

- 10.6.3 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，考慮略為放寬地積比率／上蓋面積／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。

10.7 鄉村式發展：總面積 12.15 公頃

- 10.7.1 此地帶的規劃意向，是反映現有的認可鄉村和其他鄉村的範圍，以及提供合適土地以作鄉村擴展和重置受政府計劃影響的村屋。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，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，如向城規會申請許可，或會獲得批准。
- 10.7.2 該區的兩條認可鄉村，即對面海村和沙下村均劃為「鄉村式發展」地帶。當局在界定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有鄉村的範圍、尚未滿足的小型屋宇需求及各項環境限制因素。
- 10.7.3 舊墟、位於康健路的泰湖閣及三個前漁民的聚居地（包括官門漁村、明順新村和伯多祿村）均劃為「鄉村式發展」地帶，以保存該等鄉村式發展的現有特色。

10.8 工業(丁類)：總面積 0.40 公頃

- 10.8.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，亦是要促使鄉郊地區現作工業用途的非正式工場重建為設計妥善的工業樓宇。
- 10.8.2 此地帶涵蓋對面海西貢污水處理廠附近三塊土地，其中兩塊目前用作工業用途，餘下一塊則用作露天汽車及貨

車停車場。這三塊土地可供重置康村路一帶現有的臨時工場(有關工場如不遷移,便會因與附近計劃進行的住宅發展為鄰而引起問題),以及闢設石油氣車輛維修工場。此地帶內的發展/重建計劃的最高地積比率不得超過三倍,最高建築物高度則不得超過三層(不包括地庫),以確保有關計劃能與附近的低層發展和草木茂盛的環境互相協調。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,考慮略為放寬地積比率/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。此地帶內的新發展必須提供充足的貨車停車位。

10.9 政府、機構或社區設施: 總面積 15.38 公頃

- 10.9.1 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。
- 10.9.2 此地帶涵蓋的現有設施,主要包括西貢鄧肇堅運動場、西貢公眾游泳池及西貢綜合體育場館、西貢政府合署、西貢分區警署、西貢消防局、水警東分區總部、宜春街和康健路街市、賽馬會西貢大會堂、方逸華診所、西貢污水處理廠、康富路配水庫、西貢中心李少欽紀念學校、天后廟和關帝廟、西貢鄉事委員會及中華完備救恩會,以及設於多個地點的政府倉庫、公廁、垃圾收集站、污水泵房、電力支站和電話機樓。
- 10.9.3 現建議把西貢市北部一片面積相當廣闊的土地劃為「政府、機構或社區」地帶,以供興建兩所中學、一座污水泵房、一間體育館及西貢鄉事委員會的社區中心。體育館和社區中心會建在學校和污水泵房之間,發揮屏障作用,以減輕因污水泵房可能發出氣味而造成的影響。至於其他計劃興建的政府、機構或社區設施,則主要包括康村路的一間小學及對面海海旁的一個海水抽水站。

10.10 休憩用地: 總面積 4.18 公頃

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

- 10.10.2 此地帶涵蓋的現有設施，主要包括惠民路運動場、西貢市北部的海灘、沙咀運動場、萬宜運動場和市中心宜春街的籃球場，以及舊墟的西貢公園和宜春街運動場。
- 10.10.3 此地帶還涵蓋天后廟和關帝廟前面的一塊土地。這片擬闢作公眾休憩用地的土地連同上述兩間廟宇，將發展成為文化／文物旅遊中心。這個文化／文物旅遊中心加上現有的沙咀運動場、萬宜運動場、宜春街的籃球場及海旁的「其他指定用途(商業及與旅遊業有關的用途(包括公眾休憩用地))地帶(見第 10.12.2 段)，將連成一條直通海旁、視野無阻的觀景廊。
- 10.10.4 目前，對面海的海岸有相當大部分不但與外界隔絕，而且已失修多時。為了改善這種情況，以及增設康樂場地，現建議把該片已劃為「休憩用地」地帶的海岸闢作散步廣場。

10.11 康樂：總面積 6.49 公頃

- 10.11.1 此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。
- 10.11.2 此地帶只涵蓋位於康健路的西貢戶外康樂中心。該中心設有各式各樣的康體設施，例如游泳池、小型足球場、籃球場、網球場、兒童遊樂場和室內活動中心等。在此地帶內，一般不准進行住宅發展，但發展康樂用途時有需要進行的配套住宅發展，則不受此限。配套住宅發展的最高地積比率不得超過 0.2 倍，最高建築物高度則不得超過三層。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，考慮略為放寬地積比率／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。

10.12 其他指定用途：總面積 8.88 公頃

- 10.12.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地作特別用途，以配合當地居民及／或該地區的需要。該區共有 10 個用途不一的「其他指定用途」地帶，詳情如下：

- (a) 「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途(包括公眾停車場)」地帶—此地帶的規劃意向，

是提供土地作商業及與旅遊業有關的用途連公眾停車場。此地帶涵蓋西貢市北部海旁現有的賽馬會潛西洲公眾高爾夫球場停車場。擬於此地帶興建的建築物經詳細設計後，可發展成為該區的地界標誌，發揮「旅遊門廊中心」的作用，為遊客提供配套設施。此地帶內的發展／重建計劃的最高地積比率不得超過三倍(包括停車場)，最高建築物高度則不得超過三層(不包括地庫)，以確保有關計劃與海旁的景物互相協調。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，考慮略為放寬地積比率／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。目前，賽馬會潛西洲公眾高爾夫球場停車場共設有約 520 個停車位，其中 240 個是專供前往打球人士使用的。進行發展／重建計劃時，應提供數目相若的停車位。

- (b) 「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途(包括公眾休憩用地)」地帶—此地帶的規劃意向，是提供土地作商業及與旅遊業有關的用途連公眾休憩用地(包括一個散步廣場)。此地帶涵蓋沿西貢市北部、市中心和舊墟而建的現有海濱長廊，以及西貢海濱公園及其西南面的擬議擴展部分。經此地帶往來市中心與碼頭十分方便，故宜把此地帶發展為遊客和出海遊玩人士的消閒／聚集中心。為了增加這個中心對遊客的吸引力，除了可闢設公眾休憩用地外，還可發展商業和飲食設施，包括禮品店、露天茶座和遊客諮詢中心。這個中心連同擬於北部興建的「旅遊門廊中心」，可為遊客提供包羅萬有的配套設施。此地帶內的發展／重建計劃的最大上蓋面積不得超過 10%，最高建築物高度則不得超過一層(不包括地庫)，以確保有關計劃與海旁的景物互相協調，以及能提供足夠的公眾休憩用地。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，考慮略為放寬上蓋面積／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。不過，此地帶應保留一段約六米闊的空間(現有海濱長廊的一部分)，以用作公眾通道。
- (c) 「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)」地帶—此地帶的規劃意向，是提供土地作商業及與旅遊業有關的用途，包括酒店。此地帶涵蓋兩塊土地，詳情如下：

- (i) 「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)(1)」—此支區涵蓋西貢市北部海旁一塊空置的土地。此支區內的發展計劃的最高地積比率不得超過 1.5 倍，最大上蓋面積不得超過 70%，最高建築物高度則不得超過三層(不包括地庫)，以確保有關計劃與海旁的景物和毗鄰的「旅遊門廊中心」互相協調。
- (ii) 「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)(2)」地帶—此支區涵蓋一塊私人土地，該處建有一座已停業的海灘渡假酒店。為了遵守土地契約的規定，此支區內的發展計劃／重建計劃的最高地積比率不得超過 1.5 倍，最大上蓋面積不得超過 30%，最高建築物高度則不得超過五層(不包括地庫)。

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，考慮略為放寬地積比率／上蓋面積／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。

- (d) 「其他指定用途」註明「與海灘有關的消閒用途」地帶—此地帶的規劃意向，是在海灘範圍提供康樂設施，以促進毗連的商業及與旅遊業有關的用途。此地帶涵蓋已停業的海灘渡假酒店南面的海岸區，該處現設有食肆、燒烤場、游泳池和一個水上活動中心。此地帶內的發展／重建計劃的最高地積比率不得超過 0.2 倍，建築物高度則不得超過兩層(不包括地庫)，以確保有關計劃能與附近的環境融為一體。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，考慮略為放寬地積比率／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。
- (e) 「其他指定用途」註明「與文化／文物旅遊有關的用途」地帶—此地帶的規劃意向，是提供土地以推廣文化／文物旅遊。此地帶涵蓋舊墟邊緣一塊為已停辦的西貢公立學校佔用的土地。該塊土地毗鄰天后廟和關帝廟，適合發展為推廣文化／文物旅遊的中心。由於現有的建築物建於一九五一年，屬歷史文物，因此應盡可能予以保存。有關建築物是鄉鎮的重要部分，可改作附有其他旅遊配套設施的文物中心。如欲進行任何發展(現有建築物的加建、改

動及／或修改除外)，均須向城規會申請規劃許可。所有發展，包括現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，均須受限制，最高總地積比率不得超過 0.35 倍，最高建築物高度則不得超過一層(不包括地庫)。爲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，考慮略爲放寬地積比率／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。重建現有建築物和構築物，或加建、改動及／或修改現有建築物和構築物之前，須盡早就色調、建築風格和外層用料，徵詢古物古蹟辦事處的意見，以確保有關建築物或構築物在工程完成後，能與毗鄰廟宇和鄉村式發展互相協調。

- (f) 「其他指定用途」註明「商業發展(包括多層停車場)」地帶—此地帶的規劃意向，是提供土地作商業及多層停車場的用途。此地帶涵蓋位於西貢公路和翠塘路交界處的景星廣場，該廣場除了提供 350 多個公眾停車位，供私家車、小型巴士、的士、貨車、旅遊巴士和巴士使用外，還提供地方作商店和食肆用途。此地帶內的發展／重建計劃的最大總樓面面積不得超過 23 722 平方米(須把不少於 17 396 平方米用作公眾停車場)，最高建築物高度則不得超過 10 層(不包括地庫)。爲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，考慮略爲放寬總樓面面積／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。
- (g) 「其他指定用途」註明「船隻維修用地」地帶—此地帶的規劃意向，是提供土地以進行船隻簡單維修及存放船隻的用途。此地帶涵蓋對面海海旁現有的船廠。爲免附近的居民受到嚴重的環境滋擾，應規定有關船廠只可爲小型漁船和遊艇進行簡單的維修工作。爲使海旁不會出現密度過高的建築群組，此地帶內的發展／重建計劃的建築物高度不得超過一層。
- (h) 「其他指定用途」註明「加油站」地帶—此地帶的規劃意向，是提供土地以設置加油站，爲區內居民及／或該地區提供所需服務。此地帶涵蓋西貢篤西貢公路南向行車線旁的現有加油站。

- (i) 「其他指定用途」註明「公共車輛總站」地帶—此地帶的規劃意向，是提供土地作公共車輛總站或車站，為區內居民及／或該地區提供所需服務。此地帶涵蓋擬於該區西緣興建的公共交通交匯處、福民路東面盡頭的現有公共交通交匯處(界線有待修訂)及毗鄰西貢海濱公園的公共小巴總站。
- (j) 「其他指定用途」註明「碼頭」地帶—此地帶的規劃意向，是提供土地以闢設碼頭，為區內居民及／或該地區提供所需服務。此地帶涵蓋位於西貢市北部海濱長廊的現有西貢碼頭及賽馬會溜西洲公眾高爾夫球場碼頭的上落平台。

10.13 未決定用途：總面積 4.13 公頃

10.13.1 前沙角尾臨時房屋區、西貢中轉房屋和現有的大網仔路其中一段均已劃為「未決定用途」地帶。這塊土地位於西貢市的門廊位置，南接原有的市中心，北面和東面有多項新發展。這塊土地可考慮發展作住宅、旅遊、康樂和政府、機構或社區用途，但須視乎詳細的研究結果而定。在「未決定用途」地帶內進行發展或重建計劃，須先向城規會申請規劃許可，以確保擬議發展或重建計劃與毗鄰原有的和擬議的發展互相協調，並且不會對基礎設施的供應造成不良影響。

10.13.2 在這塊土地上進行發展，其中須闢設一個可停泊最少 200 輛私家車和 30 輛旅遊巴士／巴士的公眾停車場(在計算地積比率時會包括在內)，以配合南面擬建的公共交通交匯處，並用作「泊車遊玩」設施。為確保車輛有足夠的轉動空間，這個公眾停車場的面積須達 11 000 平方米左右，並須設於地面，可直接通往公用道路。這塊土地其中一部分須在大網仔路重新定線後，才可進行發展，而其餘部分在落實發展初期，可考慮分階段進行。

10.14 綠化地帶：總面積 12.60 公頃

10.14.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為市區和近郊的發展區的界限，以抑制市區範圍的擴展，並提供土地作靜態康樂場地。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

10.14.2 劃為此地帶的土地主要包括西貢戶外康樂中心北面、對面海村西面和西貢污水處理廠西南面草木茂生的山坡。

10.15 郊野公園：總面積 7.70 公頃

- 10.15.1 「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，但無須經城規會批准。
- 10.15.2 該區南緣草木茂生的山坡已劃為此地帶。有關土地屬於憲報公布的蕉坑特別地區和馬鞍山郊野公園的一部分，擁有自然景觀和多元化的生境。

11. 交通

11.1 道路網

- 11.1.1 西貢公路、普通道和大網仔路位於該區西面界線，是連接西貢市與附近地區的主要幹路。菠蘿嶺路至普通道一段西貢公路已於一九九八年作出改善。至於西貢公路餘下路段、普通道和大網仔路的改善工程，暫定於二零零九年展開，至二零一二年完成。
- 11.1.2 福民路把市中心和西貢市北部隔開，提供通道前往這兩個地區。西貢市北部的道路建築工程已於二零零二年展開，預定於二零零五年完成。
- 11.1.3 由普通道分岔出來的萬年街和福民路是兩條通往市中心的現有區內道路，而由西貢公路分岔出來的康健路和翠塘路則通往對面海和該區南部多個地區。

11.2 公共交通設施

該區有巴士、公共小巴和綠色專線小巴等公共交通工具行走，往返該區與九龍、沙田、將軍澳和西貢郊區之間。該區已指定三塊土地作公共車輛總站，包括毗鄰西貢海濱公園的現有公共交通交匯處和公共小型巴士總站，以及該區西緣擬建的公共交通交匯處。現有的公共交通交匯處將朝西北方向稍為遷移，以便在海旁區闢設新的公眾休憩用地。至於新的公共交通交匯處，則會連同擬設於毗鄰「未決定用途」地帶的公眾停車場，用作「泊車遊玩」設施。

11.3 泊車設施

該區主要的現有停車場包括西貢市北部的賽馬會溜西洲公眾高爾夫球場停車場，可提供約 520 個停車位(其中 240 個只供前往打球的人士使用)；以及西貢公路與翠塘路交界處的景星廣場的

多層停車場，設有約 350 個停車位，以供停泊私家車、貨車和旅遊巴士。此外，市中心也有一些路旁車位，部分私人住宅發展亦設有公眾停車場。位於福民路的西貢鄧肇堅運動場，旁邊現有一個旅遊巴士露天停車場。

11.4 行人通道網

沿海旁而建的海濱長廊是連接西貢市不同地區的主要行人通道。為方便行人往返該區西緣新的公共交通交匯處和海旁一帶作商業及與旅遊業有關用途的地區，當局會實施行人專用區計劃，在個別時段把部分位於西貢市北部擬建的新道路劃為行人專用區。舊墟的現有行人道將會保留。至於該區其他地區，也會鋪築行人路，並加以美化。當局並會在需要時興建行人隧道和行人天橋。

12. 公用設施

12.1 該區已有污水收集系統，以收集污水並輸送至位於對面海的西貢污水處理廠，污水經處理後才會排放。當局預期集水區範圍內產生的污水量會增加，為應付有關需要，該污水處理廠的容量將會提升；有關工程暫定於二零零七年展開，至二零一零年完成，但工程能否實施，須視乎公共資源充足與否而定。

12.2 該區有食水、煤氣和電力供應，亦有電話服務。該區現時沒有海水供應作沖廁之用，因此有臨時水管輸送淡水來沖廁。

13. 文化遺產

位於宜春街的天后廟和關帝廟已獲古物古蹟辦事處列為三級歷史建築。毗鄰這些廟宇的前西貢公立學校校舍亦屬歷史建築物，應盡量保存。此外，西貢市北有大片土地位於沙下考古遺址範圍內。古物古蹟辦事處認為，沙下考古遺址內應指定一個「不准挖掘區」，以保存相信有約四千年歷史的重要古代遺物。沙下和對面海都是歷史悠久的鄉村。這些歷史建築物、遺址和鄉村均值得保存。任何人如欲進行發展或重建計劃，而有關計劃可能會影響這些具歷史價值的地點及其毗鄰範圍，須盡早徵詢古物古蹟辦事處的意見。

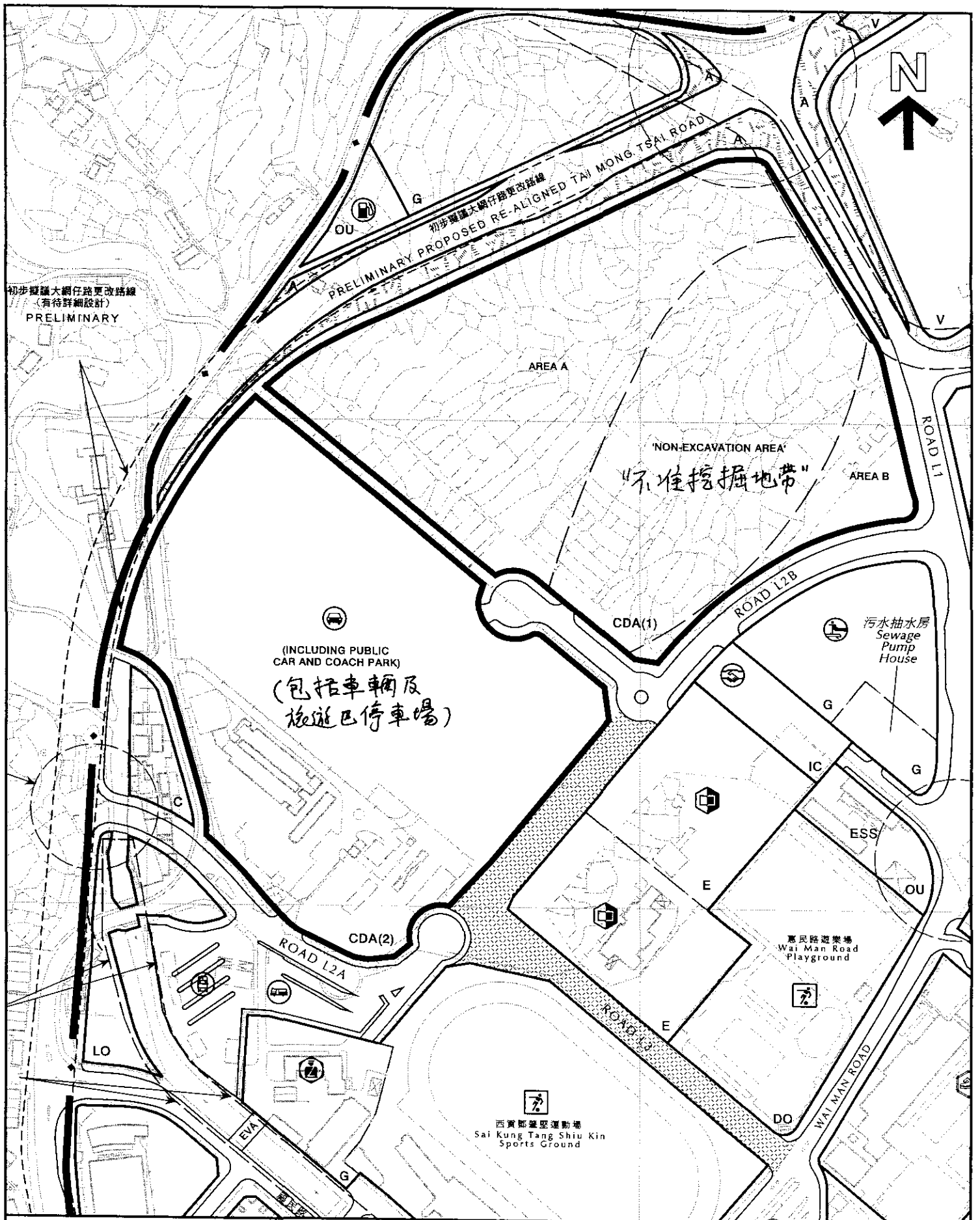
14. 規劃的實施

14.1 目前，該區未有興建基礎設施的整體計劃。基礎設施會視乎資源充足與否而逐步興建，可能需要一段長時間才能全部落成。政府部門和私營機構均會參與其事。

- 14.2 除上文所述外，小規模的改善工程，例如道路擴闊工程和公用設施鋪設工程，仍會於資源許可時，透過工務計劃、地區性小工程改善計劃、進行中的「鄉郊規劃及改善策略」發展計劃或鄉郊小工程計劃實施。私人發展主要透過私人發展商主動按該圖所顯示的地帶劃分，發展或重建其物業，但有關發展計劃必須符合政府的規定。

15. 規劃管制

- 15.1 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／重建計劃都必須是圖則所經常准許的；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。至於執行各個地帶規定的工作，主要由屋宇署、地政總署和其他簽發牌照的部門負責。
- 15.2 該圖提供一個概括土地用途大綱。規劃署根據這個大綱為該區擬備較詳細的非法定圖則，而政府部門在規劃公共工程和預留土地時，都以這些詳細圖則作為依據。地政總署負責批出土地。拓展署連同當事部門和工務部門如土木工程署、建築署和路政署，則負責協調各項公共工程項目。在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時徵詢西貢區議會的意見。
- 15.3 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和城規會頒布的指引。已採納的發展大綱圖存放在規劃署，以供公眾查閱。城規會所頒布的指引，可於城規會的網頁瀏覽，或向城規會秘書處和規劃署專業事務部索閱。至於規劃許可的申請表格和《申請須知》，可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署的專業事務部和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。



初步擬議大網仔路更改路線
(有待詳細設計)
PRELIMINARY

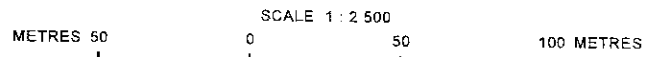
(INCLUDING PUBLIC
CAR AND COACH PARK)
(包括車輛及
旅遊巴士停車場)

NON-EXCAVATION AREA
"不准挖掘地帶"

EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.6.2004
BASED ON ADOPTED SAI KUNG TOWN
OUTLINE DEVELOPMENT PLAN
No. D/SK-T/2

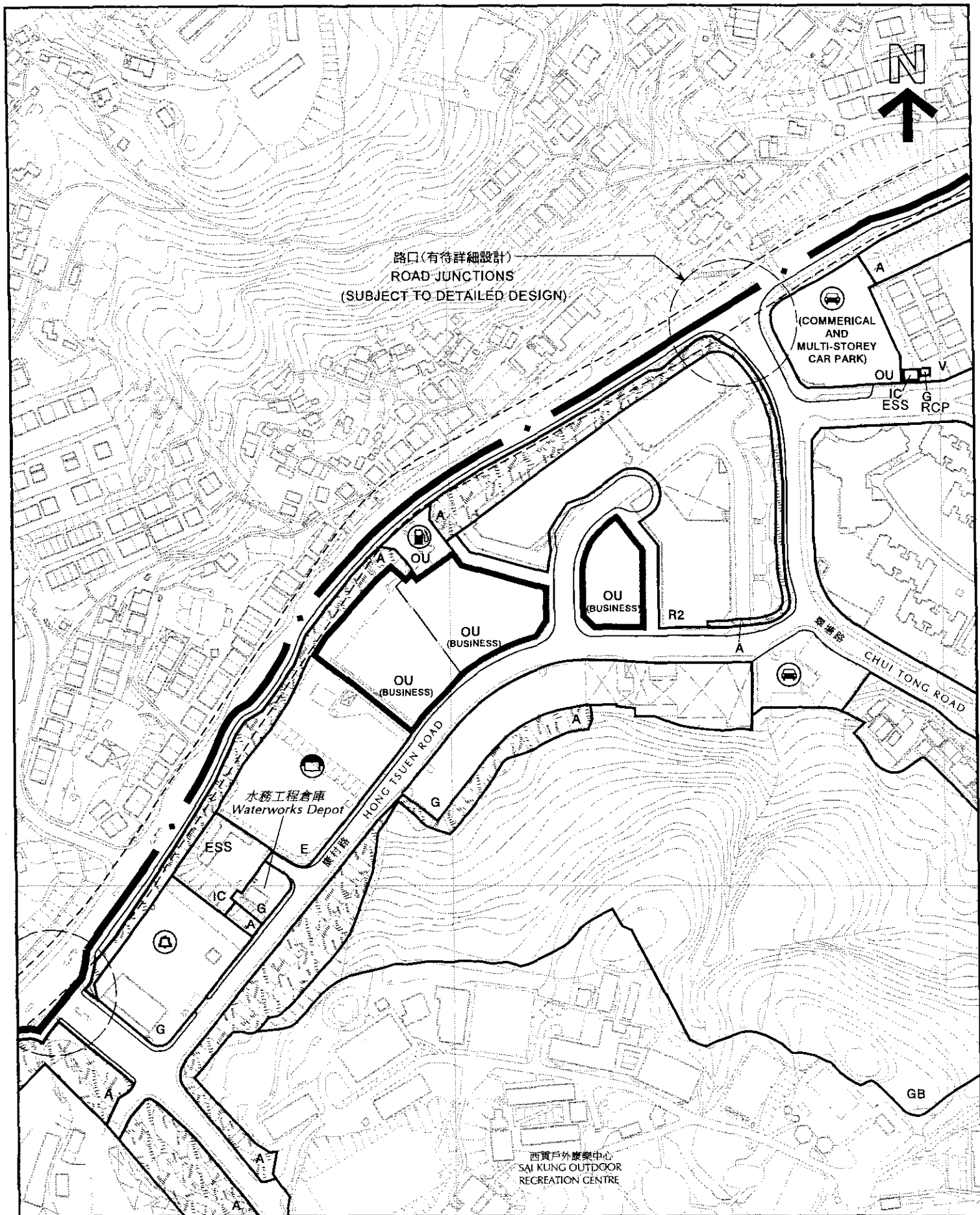
西貢市發展大綱圖上
原本的 "CDA(1) 及 "CDA(2)" 地帶

規劃署 西貢規劃處
SAI KUNG
DISTRICT PLANNING OFFICE
PLANNING DEPARTMENT



M/SK-04/42

圖 1



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

(COMMERCIAL AND MULTI-STOREY CAR PARK)

OU
IC
ESS
RCP

OU (BUSINESS)
R2

OU (BUSINESS)

OU (BUSINESS)

水務工程倉庫
Waterworks Depot

ESS

IC

G

西貢戶外康樂中心
SAI KUNG OUTDOOR RECREATION CENTRE

GB

西貢市發展大綱圖上的
的 "OU (BUSINESS)" 地帶

規劃署 西貢規劃處
SAI KUNG DISTRICT PLANNING OFFICE
PLANNING DEPARTMENT



EXTRACT PLAN PREPARED ON 18.6.2004
BASED ON ADOPTED SAI KUNG TOWN
OUTLINE DEVELOPMENT PLAN
No. D/SK-T/2

SCALE 1 : 2 500
METRES 50 0 50 100 METRES

M/SK-04/42

圖 2

