

《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/3》

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 S/SK-HH/3》(下稱「該分區計劃大綱圖」)的擬議修訂項目，徵詢議員的意見。

2. 背景

城市規劃委員會(下稱「城規會」)於二零零零三月三日展示該分區計劃大綱圖(附錄 I)，以供公眾查閱。其後，行政長官會同行政會議於二零零三年十二月九日，把該分區計劃大綱圖發還城規會以作修訂，發還公告已於二零零三年十二月十九日在憲報刊登。

3. 該分區計劃大綱圖的擬議修訂項目

該分區計劃大綱圖的擬議修訂項目(標示於附錄 II 編號 S/SK-HH/3C 的圖則上)包括：

(I) 修訂該分區計劃大綱圖的界線

修訂項目 A1、A2 和 G1：把該分區計劃大綱圖界線以外的多塊土地，納入規劃區內，並將其劃為「海岸保護區」地帶(面積約為 5.35 公頃)。

擬議修訂項目旨在保護海岸的特徵和高生態價值的紅樹林新擴展部分，後者包括位於該區北面的打蠔墩海灣區(修訂項目 A1)和北港河口(修訂項目 A2)，以及位於該區南面的蠔涌河口(修訂項目 G1)。

修訂項目 B1 和 B2：把該分區計劃大綱圖界線以外的多塊土地，納入規劃區內，並將其劃為「康樂」地帶(面積約為 0.44 公頃)。

修訂項目 B1 把白沙灣遊艇會的擬議擴展部分納入規劃區內，有關建議已於二零零二年五月三十一日，根據《前濱及海床(填海工程)條例》在憲報公布。修訂項目 B2 則旨在反映白沙灣遊艇會土地契約所訂明的遊艇會範圍。

修訂項目 C4 和 C5：把已拆卸的公眾碼頭(面積約為 0.065 公頃)從規劃區內刪除，然後把取而代之的新碼頭(面積約為 0.065 公頃)納入規劃區內，並將其劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶。

舊的白沙灣公眾碼頭因十分殘破，無法修復，已經拆卸，因此，現建議把舊碼頭本來覆蓋的範圍從該分區計劃大綱圖上刪除(修訂項目 C4)，然後把取而代之的新碼頭覆蓋的範圍納入該分區計劃大綱圖內，並將其劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶(修訂項目 C5)。

(II) 反映現時的土地用途的修訂項目

修訂項目 C1：建議把有關土地由「康樂」地帶改劃為「商業」地帶(面積約為 0.34 公頃)。

把有關土地劃為「商業」地帶的建議，旨在反映已獲批准的商業用途規劃許可申請，以及毗鄰白沙灣公眾碼頭、主要用作商業用途的現有發展。擬議的發展規限訂為最高地積比率不得超過 1.5 倍及最高建築物高度不得超過 11.15 米，與上文所述已獲批准的規劃計劃的發展規限一致。

修訂項目 C2：建議把有關土地由「康樂」地帶改劃為「道路」用地(面積約為 0.19 公頃)。

擬議修訂項目旨在反映碼頭附近的公用道路和路旁公眾停車場現時的用途。

修訂項目 C3：建議把有關土地由「康樂」地帶改劃為「其他指定用途」註明「碼頭」地帶(面積約為 0.59 公頃)。

擬議修訂項目旨在反映新公眾碼頭前面的附屬空地現時的用途。

修訂項目 D1 和 D2：建議把有關土地由「海岸保護區」地帶改劃為「康樂」地帶(面積約為 0.49 公頃)。

擬議修訂項目旨在反映有關在沙咀的現時的康樂用途(修訂項目 D1)，以及其附近兩個附屬碼頭(修訂項目 D2)。

修訂項目 F2：建議把有關土地由「海岸保護區」地帶改劃為「休憩用地」地帶(面積約為 0.91 公頃)。

擬議修訂項目旨在反映 麗灣別墅附近的蠔涌足球場現時的用途。

(III) 與保育工作有關的土地用途的修訂項目

修訂項目 E：建議把有關土地由「郊野公園」地帶改劃為「海岸保護區」地帶(面積約為 0.23 公頃)。

擬議修訂項目旨在配合馬鞍山郊野公園最新的界線，以及保護海灣區的海岸特徵和潮間帶。

修訂項目 F1：建議把有關土地由「海岸保護區」地帶改劃為「綠化地帶」(面積約為 0.5 公頃)。

由於該幅從西貢公路到蠔涌足球場的土地，主要為生態和保育價值不高的植物所覆蓋。因此，擬議把該處劃為「綠化地帶」。

修訂項目 G2：建議把有關土地由「康樂」地帶改劃為「海岸保護區」地帶(面積約為 12.2 公頃)。

擬議修訂項目旨在保存南圍沿岸一帶的鹽田遺蹟，因為該處是香港兩個僅存具歷史價值的鹽田之一。而且該處有幾片甚為特別的紅樹林，所以該處具有重要的考古及生態價值。

4. 該分區計劃大綱圖《註釋》的擬議修訂項目

- 4.1 本處借此機會，根據城規會於二零零三年通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本，更新該分區計劃大綱圖的《註釋》。有關修訂的主要目的，在於使土地和建築物的用途

更具彈性，以及把更多不會對規劃造成重大影響的用途或發展，列為有當然權利進行的用途或發展。本處還把各個土地用途地帶的規劃意向，加入《註釋》內，使其成為該分區計劃大綱圖的一部分，讓公眾更加了解和確切知道各個土地用途地帶的規劃意向。上述修訂項目主要屬技術上的修訂，本處已分別在二零零三年八月五日和二零零四年一月十九日的西貢區議會會議上，於討論大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖和北港及沙角尾分區計劃大綱草圖時，向議員簡介因應《法定圖則註釋總表》作出的修訂。

- 4.2 本處也借此機會，在涵蓋匡湖居「其他指定用途(住宅暨遊艇停泊處)」地帶的《註釋》內，訂明土地契約批准的發展規範(即最大總樓面面積為 70 606 平方米和最高建築物高度為三層(10.66 米)，或不得超過現時的總樓面面積和建築物高度，兩者中以數目較大者為準)。此外，本處又根據經修訂的《法定圖則註釋總表》，把多個新土地用途地帶的註釋，包括「商業」地帶、「其他指定用途」註明「碼頭」地帶和「休憩用地」地帶(即修訂項目 C1、C5 和 F2)的註釋，加入該分區計劃大綱圖的《註釋》內。

5. 該分區計劃大綱圖《說明書》的修訂項目

此外，本處又借此機會，更新該分區計劃大綱圖的《說明書》，以反映上述擬議修訂項目和規劃區最新的規劃情況。

6. 結論

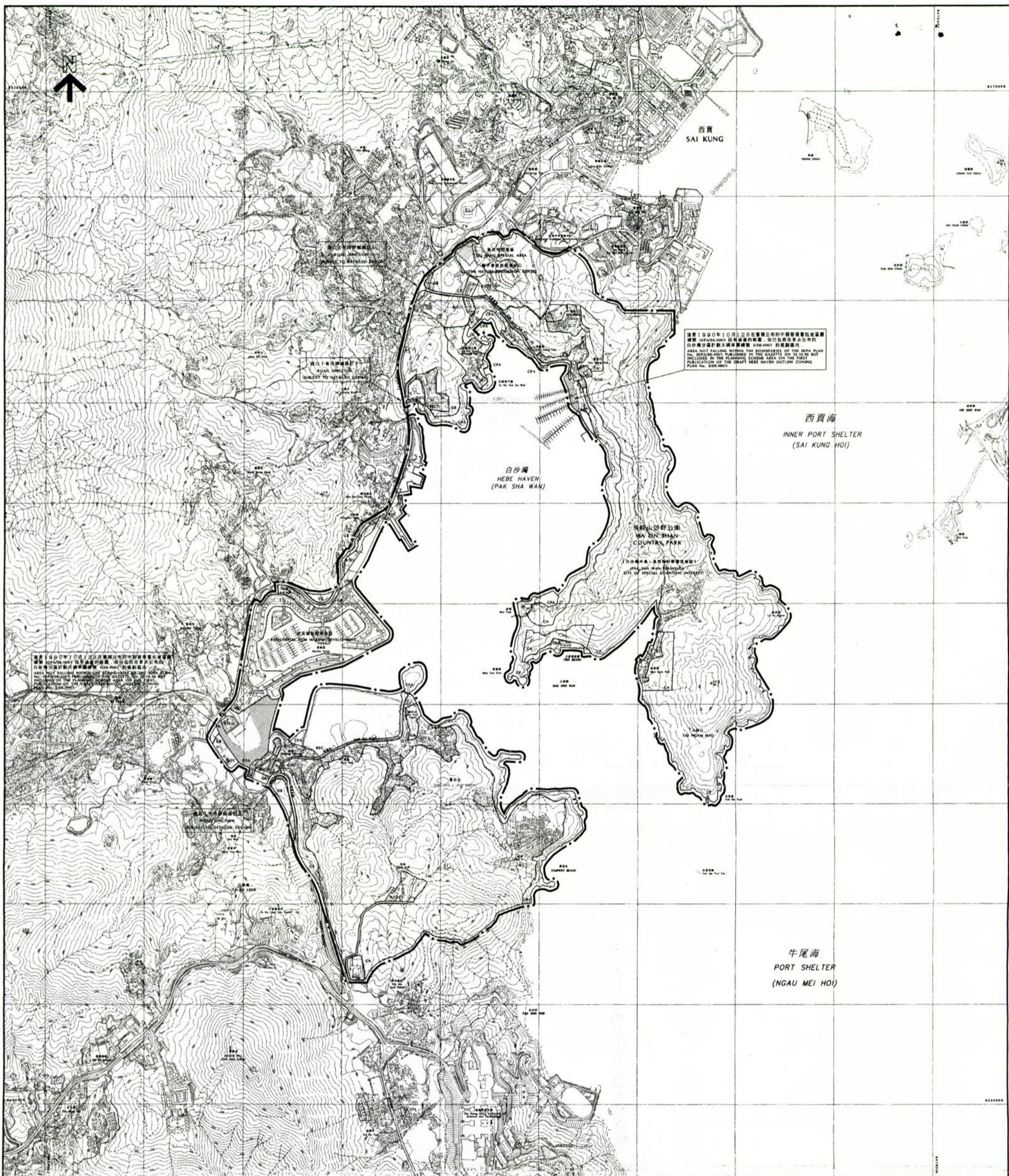
- 6.1 鄉郊及新市鎮小組委員會已於二零零四年一月三十日同意該分區計劃大綱圖的擬議修訂項目，並認為適宜把該等修訂項目提交西貢區議會和西貢鄉事委員會，以徵詢其意見。待諮詢西貢區議會和西貢鄉事委員會後，城規會會根據《城市規劃條例》，在憲報公布經修訂的分區計劃大綱圖，以徵詢公眾的意見，徵詢期為兩個月。
- 6.2 整份經修訂的分區計劃大綱圖(包括已收納上述擬議修訂項目的《註釋》和《說明書》)會存放在西貢區議會的秘書處，以供公眾參考。

7. 附件

附錄 I 《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/3》

附錄 II 《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/3C》

規劃署
西貢規劃處
二零零四年二月



此圖於1999年10月10日在憲報公佈的中環發展局地圖
 編號: (DP/SP/3/99) 內有修訂的範圍, 但已包括在舊大綱
 白沙灣分區計劃大綱編號: S/SK-HH/3 的修訂範圍內
 AREA NOT FALLING WITHIN THE BOUNDARIES OF THE HEBA PLAN
 NO. (DP/SP/3/99) PUBLISHED IN THE GAZETTE ON 10.10.99 BUT
 INCLUDED IN THE PLANNING SCHEME AREA ON THE FIRST
 PUBLICATION OF THE DRAFT HEBA OUTLINE ZONING
 PLAN NO. S/SK-HH/3

此圖於2000年2月22日在憲報公佈的中環發展局地圖
 編號: (DP/SP/3/99) 內有修訂的範圍, 但已包括在舊大綱
 白沙灣分區計劃大綱編號: S/SK-HH/3 的修訂範圍內
 AREA NOT FALLING WITHIN THE BOUNDARIES OF THE HEBA PLAN
 NO. (DP/SP/3/99) PUBLISHED IN THE GAZETTE ON 22.02.00 BUT
 INCLUDED IN THE PLANNING SCHEME AREA ON THE FIRST
 PUBLICATION OF THE DRAFT HEBA OUTLINE ZONING
 PLAN NO. S/SK-HH/3

圖例 NOTATION

ZONES	地帶 COMMUNICATIONS	交通
RESIDENTIAL GROUP D1 [R1D1]	住宅(丙類) MAJOR ROAD AND JUNCTION [==+==]	主要道路及路口
RESIDENTIAL GROUP D2 [R1D2]	住宅(丁類)	
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT [V]	鄉村式發展	
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY [GIC]	政府、機構或社區	
RECREATION [REC]	康樂	
OTHER SPECIFIED USES [OU]	其他指定用途	其他
GREEN BELT [GB]	綠化地帶	規劃範圍外
CONSERVATION AREA [CA]	自然保護區	
COASTAL PROTECTION AREA [CPA]	海岸保護區	
COUNTRY PARK [CP]	郊野公園	
	MISCELLANEOUS	
	BOUNDARY OF PLANNING SCHEME [---•---	

土地用途及面積一覽表 SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分比 APPROXIMATE AREA & %		用途
	公頃 HECTARES	% 百分比	
RESIDENTIAL GROUP D1	9.56	1.33	住宅(丙類)
RESIDENTIAL GROUP D2	0.92	0.26	住宅(丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	23.87	6.60	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	2.82	0.80	政府、機構或社區
RECREATION	16.47	4.63	康樂
OTHER SPECIFIED USES	26.58	7.02	其他指定用途
GREEN BELT	21.30	5.82	綠化地帶
CONSERVATION AREA	114.04	31.33	自然保護區
COASTAL PROTECTION AREA	20.08	5.52	海岸保護區
COUNTRY PARK	127.81	35.06	郊野公園
MAJOR ROAD ETC.	6.94	1.94	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	363.99	100.00	規劃範圍面積

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

行政局會議於2000年2月22日通過
 城市規劃條例第9(1)(a)條規定的圖則。
 APPROVED BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL UNDER
 SECTION 9(1)(a) OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
 22 FEBRUARY 2000

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的白沙灣分區計劃大綱圖
 TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
 HEBE HAVEN OUTLINE ZONING PLAN

此圖根據城市規劃委員會指示擬備
 PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
 THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

80. CHENG Mei-sze, Maise 鄭美姿 簽署
 CLERK TO THE EXECUTIVE COUNCIL 行政會議秘書

SCALE 1:7 500 比例尺
 METRES 200 0 200 400 600 800 1000 METRES

圖則編號 PLAN No. S/SK-HH/3