

修訂《將軍澳分區計劃大綱圖》進展簡報

1. 目的

本文件旨在向議員簡報有關修訂《將軍澳分區計劃大綱圖》(下稱「大綱圖」)的進展。

2. 背景

2.1 二零零二年七月，土木工程拓展署聯同規劃署展開《將軍澳進一步發展可行性研究》(下稱「研究」)。研究的目的是為將軍澳的進一步發展制定全面計劃，並改善其整體設計，以期把將軍澳建設成一個四通八達、朝氣蓬勃、具獨特都市設計和優越居住環境的新市鎮。

2.2 研究於二零零五年年中完成，有關結果並於二零零五年六月六日向西貢區議會介紹。

3. 進展

為採納研究的建議，行政長官會同行政會議已同意把大綱圖發還城市規劃委員會以作出修訂。規劃署現正為大綱圖擬備修訂項目。研究所載的主要土地用途建議會轉化為大綱圖的土地用途地帶修訂項目。現把有關擬議修訂項目重點臚列如下，以供委員參考：

市中心南(圖 1)

3.1 按照研究建議，為了減低發展密度，以及採納建築物高度呈梯級層次的設計概念，有八塊土地會劃為「住宅(甲類)」地帶，每塊土地訂有個別的發展限制，包括最高住用地積比率由 2 倍至 5 倍不等。最大非住用地積比率為 0.5 倍，最大上蓋面積為 50%和最高建築物高度由主水平基準上 35 米至 100 米不等。預計這些土地會提供約 9 600 個單位，可容納人口約 25 000 人。

- (b) 劃作「政府、機構或社區」的用地，主要發展一個市政設施羣，包括一個地方法院和貨車停泊處、診所、警署、消防局暨救護站和垃圾收集站。為配合研究建議內所載建築物高度呈梯級層次的設計概念，在這地帶內進行的發展，建議最高建築物高度為 40 米。
- (c) 沿將軍澳海灣西岸一帶地方的土地會劃為「其他指定用途」註明「繳費廣場、通風大樓和相關設施」，以發展和將軍澳——藍田隧道的相關設施，包括繳費廣場、行政大樓和通風大樓。這條隧道會連接橫跨將軍澳海灣的跨海連接橋。

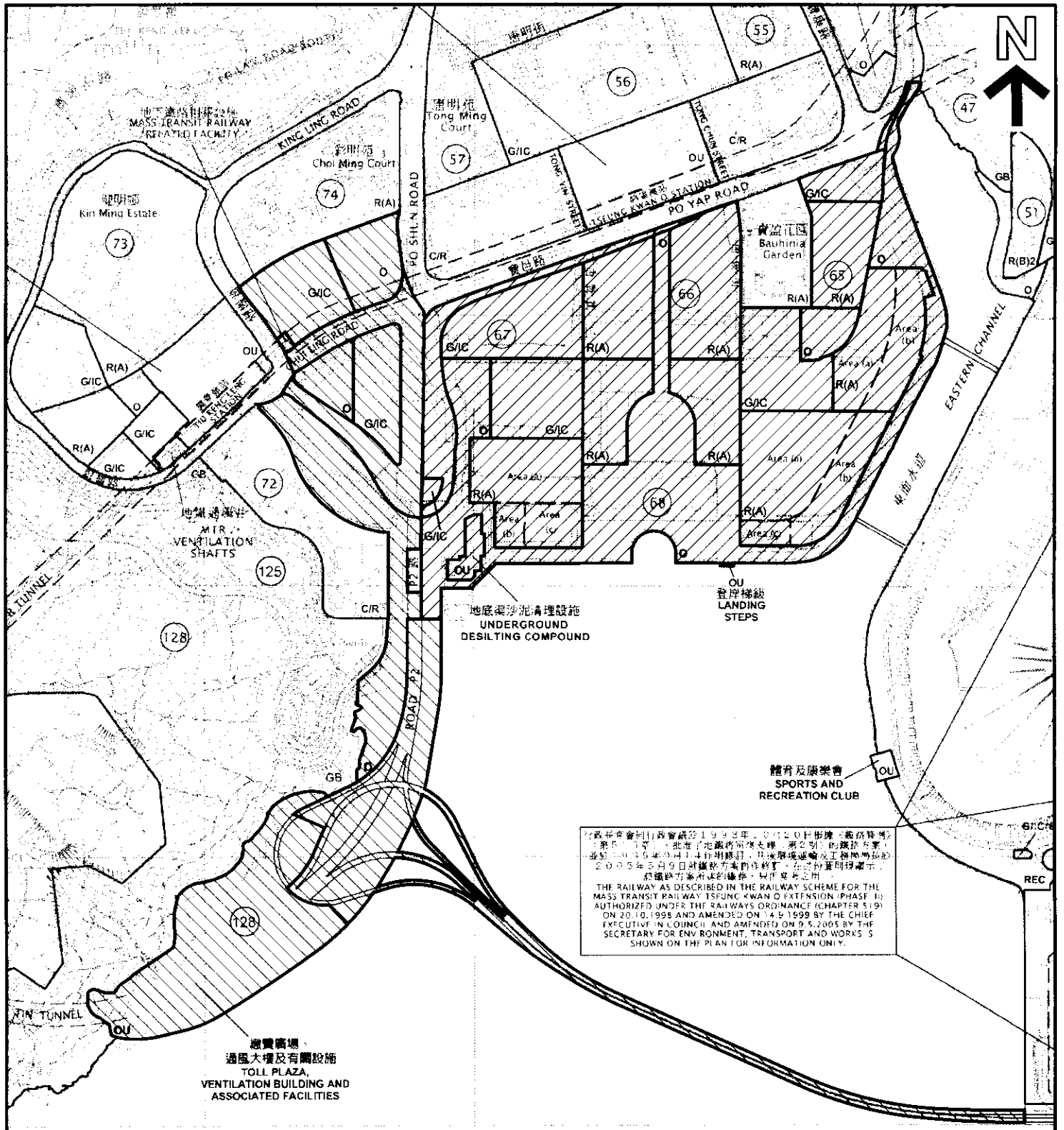
百勝角和小赤沙(圖 2)

3.6 將軍澳第一期堆填區

- (a) 研究建議把將軍澳第一期堆填區發展作動態及靜態康樂用途。因此，將軍澳第一期堆填區會劃為「康樂」地帶，以發展康樂和相關設施。鑑於已修復堆填區的用地有其發展限制，在這塊土地內進行的發展，最高地積比率限制於 0.1 倍，最高建築物高度為一層。
- (b) 研究建議可於將軍澳內灣發展水上活動，例如獨木舟、划艇和帆船活動。將軍澳第一期堆填區沿岸一塊土地會劃為「其他指定用途」註明「體育及康樂會」地帶，以配合這些活動的進行。為配合沿岸地區發展的規模，在這塊土地內進行的發展，最大上蓋面積為 50%，最高建築物高度為一層。

3.7 第 78 區的住宅用地

在大綱圖上，前身為採泥區的百勝角，會預留作優質的低至中密度住宅、學校和其他政府機構或社區發展。平台上的用地會劃作三個「住宅(丙類)」地帶。在這些「住宅(丙類)」用地上進行的發展，地積比率各有不同，包括最大總樓面面積由 32 300 平方米至 86 500 平方米不等，最大上蓋面積由 40%至 50%不等，最高建築物高度為主水平基準上 93 米至 100 米不等。這些用地預計提供約 2 100 個單位，可容納人口約 5 000 人。



「政府發展局」於一九九九年十月二十日根據《鐵路條例》第113條，批准了地鐵將軍澳支線（第二期）的鐵路方案，並於二〇〇五年四月十四日修訂，其後環境運輸及工務局局長於二〇〇五年五月九日就鐵路方案的工作，在諮詢區則顯示，於鐵路方案所決定的條件，只作參考之用。
 THE RAILWAY AS DESCRIBED IN THE RAILWAY SCHEME FOR THE MASS TRANSIT RAILWAY TSEUNG KWAN O EXTENSION (PHASE II) AUTHORIZED UNDER THE RAILWAYS ORDINANCE (CHAPTER 519) ON 20.10.1998 AND AMENDED ON 14.9.1999 BY THE CHIEF EXECUTIVE IN COUNCIL AND AMENDED ON 9.5.2005 BY THE SECRETARY FOR ENVIRONMENT, TRANSPORT AND WORKS IS SHOWN ON THE PLAN FOR INFORMATION ONLY.

圖例 LEDGEND

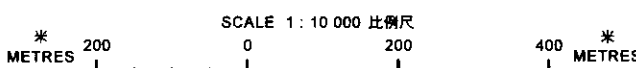
- 調景嶺**
TIU KENG LENG
- 市中心南**
TOWN CENTRE SOUTH

將軍澳
TSEUNG KWAN O
(JUNK BAY)

本摘要圖於2006年9月8日獲備，所根據的資料為擬議修訂的分區計劃大綱圖編號S/TKO/15B
 EXTRACT PLAN PREPARED ON 08.09.2006 BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No. S/TKO/15B

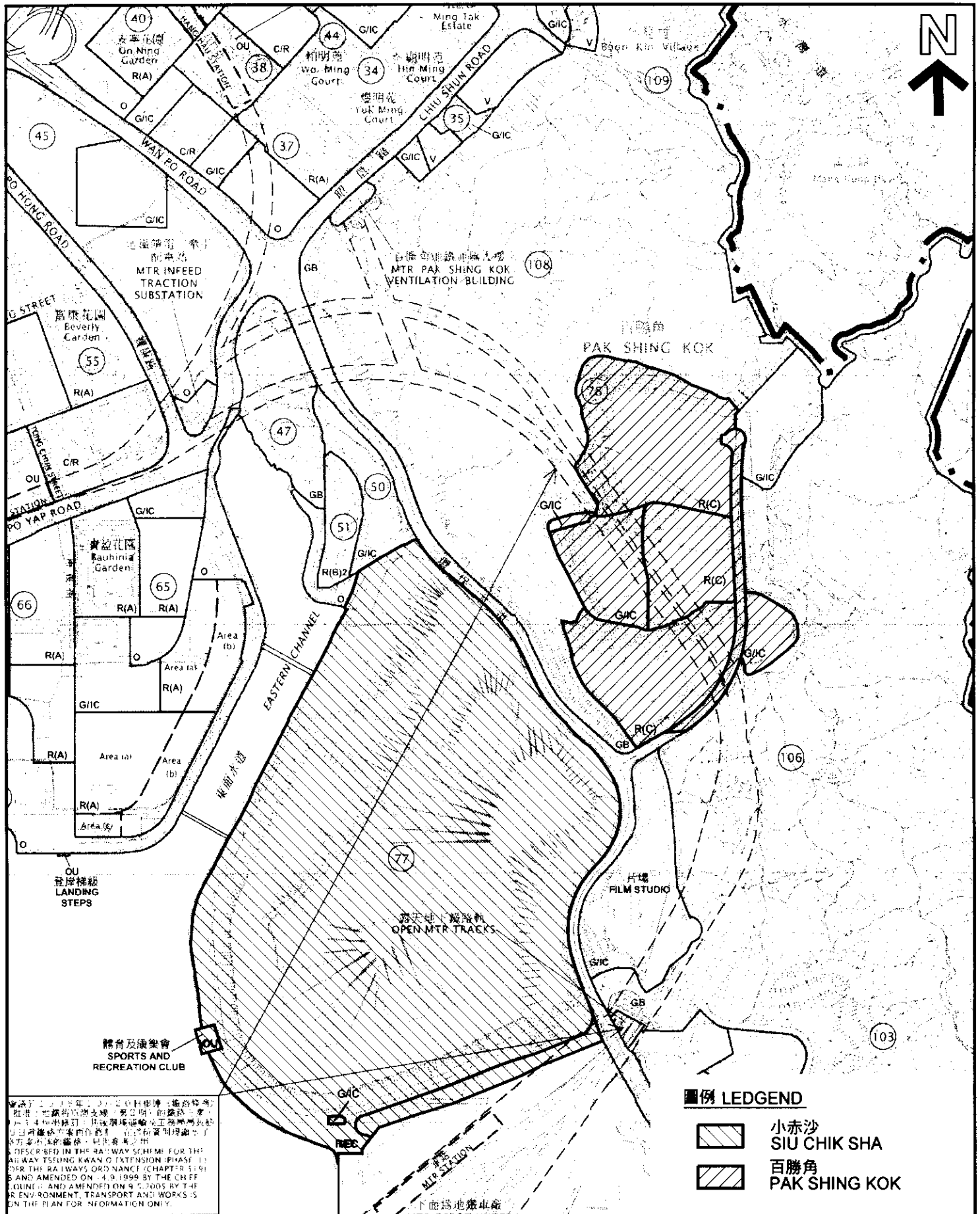
市中心南和調景嶺
擬議土地用途地帶
(規劃區編號第65, 66, 67, 68, 72, 74及128)
PROPOSED ZONINGS FOR TOWN CENTRE SOUTH AND TIU KENG LENG (PLANNING AREAS 65, 66, 67, 68, 72, 74 AND 128)

規劃署 西貢及離島規劃處
 SAI KUNG AND ISLANDS DISTRICT PLANNING OFFICE
 PLANNING DEPARTMENT



M/TKO-06/33

PLAN 1



此圖乃根據2006年9月8日獲備之資料而編製。其內容與有關的鐵路工程計劃及土地用途修訂計劃有關。此圖乃根據有關的鐵路工程計劃及土地用途修訂計劃而編製。此圖乃根據有關的鐵路工程計劃及土地用途修訂計劃而編製。

DESCRIBED IN THE RAILWAY SCHEME FOR THE
RAILWAY TSUNG KWAN O EXTENSION (PHASE 1)
AND THE RAILWAYS ORDINANCE (CHAPTER 519)
AND AMENDED ON 4.9.1999 BY THE CHIEF
ENGINEER AND AMENDED ON 4.7.2005 BY THE
S.E. ENVIRONMENT, TRANSPORT AND WORKS
ON THE PLAN FOR INFORMATION ONLY.

圖例 LEDGEND

- 小赤沙
SIU CHIK SHA
- 百勝角
PAK SHING KOK

本摘要圖於2006年9月8日獲備，
所根據的資料為擬議修訂的
分區計劃大綱圖編號S/TKO/15B
EXTRACT PLAN PREPARED ON 08.09.2006
BASED ON OUTLINE ZONING PLAN No.
S/TKO/15B

**小赤沙和百勝角
擬議土地用途地帶
(規劃區編號第77, 78及106)**

**PROPOSED ZONINGS FOR SIU CHIK SHA
AND PAK SHING KOK (PLANNING AREAS
77, 78 AND 106)**

SCALE 1 : 10 000 比例尺

* 200 0 200 400 *
METRES METRES METRES

規劃署 西貢及離島規劃處
SAI KUNG AND ISLANDS
DISTRICT PLANNING OFFICE
PLANNING DEPARTMENT

M/TKO-06/33

PLAN
2