

《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/2》
的擬議修訂項目

目的

1. 本文件旨在就《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/2》的擬議修訂項目，徵詢議員的意見。

背景

2. 為改善和管理有關康復中心，包括其消防及屋宇結構等設施，當局於二零零二年四月一日正式實施《藥物倚賴者治療康復中心(發牌)條例》(下稱「條例」)。為符合有關條例的要求，於北潭村內提供服務十多年的戒毒康復中心需另覓地點繼續提供服務。該中心因此於二零零五年向城市規劃委員會(下稱「城規會」)提交一份規劃申請，將位於西貢北潭麥理浩夫人度假村毗連的政府土地(附錄 I)，用作重置其位於北潭村內的戒毒康復中心及位於西貢市的中途宿舍。城規會於二零零六年九月十五日，經詳細考慮平衡保育自然環境和社會服務的需求後，認為應透過更改有關土地用途，以便公眾人士可於圖則展示期間提交意見，才落實有關戒毒設施，因此決定否決該規劃申請，並改劃有關土地用途，以便按照城市規劃條例諮詢公眾對有關土地用途的意見。
3. 為將有關土地用途納入分區計劃大綱圖，行政長官會同行政會議已於二零零六年十二月十九日同意把大綱圖發還城規會以作出修訂。

擬議修訂項目

4. 建議把一幅位於西貢北潭麥理浩夫人度假村毗連的政府土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶(面積約為 0.27 公頃)(附錄 I)，為有效控制該發展的規模，該地帶內的發展不得超過最高地積比率 0.7，最大上蓋面積 25%，高度不可高於 3 層。

對《註釋》的修訂

5. 因應上文第 3 段提及土地用途的更改，有關的《註釋》會作出相應的修訂，為使該幅土地用途和發展規模更加清晰，建議加入「政府、機構或社區(1)」土地用途表，清楚訂明發展用途及規模。該《註釋》亦收納了一些技術性的修訂，如對「現有建築物」釋義所作出的修訂，附錄 II 內夾附了圖則《註釋》的修訂頁以作參考。
6. 全份圖則及其「註釋」和「說明書」已存放於區議會秘書處，供議員查閱。

附錄 I：《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱圖編號 S/SK-TMT/2A》收納的修訂項目

附錄 II：《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱圖編號 S/SK-TMT/2》《註釋》的修訂頁

規劃署西貢及離島規劃處
二零零七年三月

《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱圖編號
S/SK-TMT/2》《註釋》的修訂頁

大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准草圖編號 S/SK-TMT/2A

(就這是為施行《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖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) 任何土地或建築物的用途，如在緊接有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類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)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在任土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在發展審批地區草圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (6) 在圖則涵蓋範圍內，但在發展審批地區草圖涵蓋範圍外的土地或建築物進行的任何用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在這份分區計劃大綱草圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。

「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)第三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。

政府、機構或社區(1)

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
郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(未另有列明者) 宗教機構 社會福利設施	度假營 機構用途(未另有列明者) 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，主要是提供政府、機構及社區設施，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。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物(包括構築物)的加建、改動及／或修改或重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過0.7倍，最大上蓋面積超過25%，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，考慮略為放寬上文第(a)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

綠化地帶(續)

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

在有關發展審批地區草圖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，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括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)，而進行或繼續進行的任何填土／填塘或挖土工程。

自然保育區

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
農業用途	郊野學習／教育／遊客中心
郊野公園*	政府垃圾收集站
自然保護區	政府用途(未另有列明者)
自然教育徑	屋宇(只限重建)
農地住用構築物	碼頭
野餐地點	公廁設施
野生動物保護區	公用事業設施裝置
	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

*「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。

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。大體而言，有需要進行以助保存區內現有天然景觀或風景質素的發展，或者絕對基於公眾利益而必須進行的基礎設施項目，才可能會獲得批准。

備註

- (a) 任何現有屋宇的重建，包括改動及／或修改，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 在有關發展審批地區草圖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，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括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(保養或修葺工程除外)，而進行或繼續進行的任何填土／填塘或挖土工程。

海岸保護區(續)

- (b) 在發展審批地區草圖範圍內的土地，在有關發展審批地區草圖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，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括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(保養或修葺工程除外)，而進行或繼續進行的任何填土／填塘或挖土工程。
- (c) 在發展審批地區草圖範圍外的土地，在這份分區計劃大綱圖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，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括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(保養或修葺工程除外)，而進行或繼續進行的任何填土／填塘或挖土工程。

海岸保護區(1)(續)

- (b) 在有關發展審批地區草圖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，不得進行或繼續進行任何填土／填塘或挖土工程，包括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（保養或修葺工程除外），而進行或繼續進行的任何填土／填塘或挖土工程。