

《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/17》的擬議修訂

1. 目的

本文件旨在諮詢西貢區議員對《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/17》的擬議修訂的意見。

2. 背景

- 2.1 環境保護署已完成《新界東南堆填區擴展計劃－可行性研究》，並認為一塊位於將軍澳第 137 區約 15.6 公頃的土地和一塊位於清水灣郊野公園(毗鄰第 137 區)約 5 公頃的土地適合作新界東南堆填區擴展之用。
- 2.2 新界東南堆填區的擴展部份的規劃意向為在新界東南堆填區的擴展部份終止運作和修復後，有關土地將為休憩用地，但在過渡時期將容許作堆填區。此規劃意向亦適用於在將軍澳第 101 區的現有新界東南堆填區。
- 2.3 消防處已選定一塊位於將軍澳第 78 區的北部和中部，約 16.11 公頃的土地興建消防訓練學校暨駕駛訓練學校。此校將取代於 1968 年建成，位於元朗八鄉的消防訓練學校，以及重置位於油塘消防局的消防駕駛訓練學校。
- 2.4 行政長官的《2008-2009 施政報告》表明發展醫療產業，鼓勵私營醫院發展。政府已在黃竹坑、大埔、將軍澳、大嶼山等 4 個地點物色私營醫院用地。將軍澳的私營醫院用地位於將軍澳第 78 區的西南部，約 3.5 公頃。
- 2.5 餘下在將軍澳第 78 區東南部，約 2.55 公頃的土地，將預留作未指定的政府、機構或社區用途，以滿足未來的需要。
- 2.6 城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會已在 2010 年 4 月 23 日同意《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/17》的擬議修訂。
- 2.7 經修訂的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/17A》(重新編號為 S/TKO/18)將於 2010 年 5/6 月按照《城市規劃條例》第 5 條展示予公眾查閱。
- 2.8 由展示日開始，經修訂的大綱草圖將存放在城市規劃委員會秘書處、規劃署的兩個規劃資料查詢處、西貢及離島規劃處、西貢民政事務處、西貢民政事務處將軍澳分處，供公眾查閱，為期兩個月。

- 2.9 按照《城市規劃條例》第 6(1)條，任何人可就任何有關修訂向城市規劃委員會作出申述。申述須以書面作出，並須於展示期內送交香港北角渣華道 333 號北角政府合署 15 樓城市規劃委員會秘書。

3. 分區計劃大綱圖修訂

- 3.1 A1 至 A3 項修訂與新界東南堆填區擴展計劃，和現有新界東南堆填區有關。

A1 項 - 把一塊位於第 137 區的土地由「其他指定用途」註明「深水海旁工業」改劃為「休憩用地 (2)」

A2 項 - 拓展規劃區界線以納入將從清水灣郊野公園劃出的土地，並把其劃為「休憩用地 (2)」

A3 項 - 把一塊位於第 101 區的土地由「休憩用地」改劃為「休憩用地 (2)」

- 3.2 B 項修訂與消防訓練學校暨駕駛訓練學校有關。

B 項 - 把一塊位於第 78 區北部及中部的土地由「住宅 (丙類) 2」、「住宅 (丙類) 3」、「住宅 (丙類) 4」、「政府、機構或社區 (4)」、「政府、機構或社區 (5)」和顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區 (7)」

- 3.3 C 項修訂與私營醫院，和未指定的政府、機構或社區用途有關。

C 項 - 把一塊位於第 78 區南部的土地由「住宅 (丙類) 4」改劃為「政府、機構或社區 (8)」

4. 分區計劃大綱圖《註釋》的修訂

- 4.1 加入「休憩用地 (2)」地帶的註釋。

- 4.2 在「政府、機構或社區」地帶，加入「政府、機構或社區 (7)」支區的備註及其最高建築物高度限制。

(i) 在「政府、機構或社區 (7)」支區內的 (a) 區，最高建築物高度為主水平基準以上 100 米 (即地面高度約主水平基準以 70-80 米加 20-30 米)，但一座可達主水平基準以上 114 米的消防處救援訓練塔除外 (約主水平基準以上 74 米的地面高度加 40 米)。

(ii) 在「政府、機構或社區(7)」支區內的(b)區，最高建築物高度為主水平基準以上120米(即約主水平基準以上110米的地面高度加10米)。

4.3 在「政府、機構或社區」地帶，加入「政府、機構或社區(8)」支區的備註及其最高建築物高度限制。在「政府、機構或社區(8)」支區內，最高建築物高度為主水平基準以上106米，即36米(每層4.5米×8層)加地面高度約主水平基準以上70米。

4.4 在「住宅(丙類)」地帶，刪除「住宅(丙類)2」、「住宅(丙類)3」、「住宅(丙類)4」支區及其備註。

5. 分區計劃大綱圖《說明書》的修改

《說明書》的修改是反映擬議修訂和適當地更新各土地用途地帶的一般資料。此外，亦新增一段落(第3.3段)以指明在地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存將軍澳地區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

6. 諮詢

城市規劃委員會轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會同意諮詢西貢區議會有關分區計劃大綱圖的擬議修訂的意見。

7. 附件

隨文附上經修訂的《將軍澳分區計劃大綱草圖編號S/TKO/17A》、《註釋》和《說明書》。

規劃署
西貢及離島規劃處
2010年5月

擬稿－西貢區議會諮詢（2010年5月）

將軍澳分區計劃大綱草圖編號S/TKO/17A

（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」指－
 - (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
 - 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改；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

- 與現有建築物有關並根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，並且在獲得批准之時，是當時有效的圖則所准許的。
- (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、道路和鐵路路軌的路線，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土地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，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
- (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及有關政府土地契約條款的建築物(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 部分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關作「商店及服務行業」或「食肆」的建築物。

將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/17A

土地用途表

	<u>頁次</u>
綜合發展區	1
商業／住宅	4
住宅(甲類)	5
住宅(乙類)	8
住宅(丙類)	9
住宅(戊類)	11
鄉村式發展	16
政府、機構或社區	18
休憩用地	20
康樂	22
其他指定用途	23
綠化地帶	32

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
	救護站
	商營浴室／按摩院
	食肆
	教育機構
	展覽或會議廳
	分層住宅
	政府垃圾收集站
	政府用途(未另有列明者)
	醫院
	酒店
	屋宇
	資訊科技及電訊業
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	街市
	場外投注站
	辦公室
	加油站
	碼頭
	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
	研究所、設計及發展中心
	住宿機構
	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

規劃意向

(請看下頁)

綜合發展區(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，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整體總樓面面積、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；
 - (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。

備註(續)

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (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) 在第 86 區指定為「綜合發展區」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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 1 612 800 平方米，以及最大非住用總樓面面積超過 40 000 平方米。
- (d) 在第 92 區指定為「綜合發展區」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 15 700 平方米，以及最高建築物高度超過一層開敞式停車間上加六層。
- (e) 為施行上文(c)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、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。任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施，或政府、機構或社區設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (f) 為施行上文(d)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、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。
- (g) 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)段所述的總樓面面積限制，以及上文(d)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

商業／住宅

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 食肆 教育機構(只限設於商業樓宇或現有建築物特別設計的非住宅部分 [@]) 展覽或會議廳 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 酒店 屋宇 資訊科技及電訊業 圖書館 街市 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) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍、商業樓宇或現有建築物特別設計的非住宅部分 [@]) 商店及服務行業(未另有列明者) 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	播音室、電視製作室及／或電影製作室 商營浴室／按摩院 教育機構(未另有列明者) 政府垃圾收集站 醫院 機構用途(未另有列明者) 加油站 公廁設施 可循環再造物料回收中心 宗教機構 學校(未另有列明者) 商店及服務行業(只限汽車陳列室)

[@] 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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業及／或住宅發展。商業、住宅及商住混合用途為經常准許的用途。

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 分層住宅 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) 住宿機構 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 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

規劃意向
(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) 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、最大上蓋面積及最高建築物高度超過下列限制，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：

<u>支區</u>	<u>最高住用地積比率</u>	<u>最高非住用地積比率</u>	<u>最大上蓋面積</u> (不包括地庫)	<u>最高建築物高度</u> (主水平基準上)
住宅(甲類)1	5.5 倍	0.5 倍	—	138 米
住宅(甲類)2	5 倍	0.5 倍	50%	100 米
住宅(甲類)3	4 倍	0.5 倍	50%	100 米
住宅(甲類)4 (a) 區	3 倍	0.5 倍	50%	65 米
(b) 區	3 倍	0.5 倍	50%	35 米
住宅(甲類)5	3 倍	0.5 倍	50%	65 米
住宅(甲類)6 (a) 區	2 倍	0.5 倍	50%	50 米
(b) 區	2 倍	0.5 倍	50%	35 米
(c) 區	2 倍	0.5 倍	50%	60 米

備註(續)

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (b) 在位於第 65 區指定為「住宅(甲類)3」的土地內，須在南部和地面提供不少於 4 600 平方米的公眾休憩用地。
- (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、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) 為施行上文(a)段而計算最大上蓋面積時，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，亦須計算在內。
- (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)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制，及略為調整該圖所示於「住宅(甲類)4」支區內的(a)／(b)區及／或於「住宅(甲類)6」支區內的(a)／(b)／(c)區的界線。

住宅(乙類)

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
分層住宅 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	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) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 街市 場外投注站 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 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。

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) 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 圖書館 加油站 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 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、最大上蓋面積及最高建築物高度超過下列限制，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。

備註(續)
(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

<u>支區</u>	<u>最高 地積比率</u>	<u>最大 上蓋面積</u>	<u>最高 建築物高度</u>
住宅(丙類)1	0.6 倍	30%	一層開敞式停車 間上加兩層

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率和最大上蓋面積時，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 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
----------------	--

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
	分層住宅
	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)

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

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

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
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	站、特別設計的獨立物流中心)
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)	康體文娛場所
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)	私人會所
公廁設施	商店及服務行業(未另有列明者) (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)
公共車輛總站或車站	汽車修理工場
公用事業設施裝置	批發行業
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	
可循環再造物料回收中心	
研究所、設計及發展中心	
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)

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
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
(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

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。

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 5.0 倍，以及最高建築物高度超過 130 米。
- (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、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。任何純粹建造為或擬用作政府規定的公眾停車場和公共交通設施，亦可免計算在內。
- (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)段所述的建築物高度限制。

鄉村式發展

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
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)# 街市 加油站 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
(請看下頁)

鄉村式發展(續)

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。

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。

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 電纜車路線及終站大樓 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 碼頭 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) 分層住宅 殯儀設施 度假營 酒店 屋宇 船隻加油站 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。

備註

(請看下頁)

政府、機構或社區(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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過下列限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

<u>支區</u>	<u>最高 建築物高度</u>
政府、機構或社區(1)	75 米
政府、機構或社區(2)	55 米
政府、機構或社區(3)	45 米
政府、機構或社區(4)	40 米
政府、機構或社區(5)	10 米
政府、機構或社區(6)	5 米
政府、機構或社區(7)	(a)區 主水平基準上 100 米(一座消防處 救援訓練塔的高度達主水平基準上 114 米除外)
	(b)區 主水平基準上 120 米
政府、機構或社區(8)	主水平基準上 106 米

- (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。

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 郊野學習／教育／遊客中心 圖書館(只限設於「休憩用地(1)」地帶內) 公園及花園 涼亭 行人專區 康體文娛場所(只限設於「休憩用地(1)」地帶內) 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 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(未另有列明者) 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。

休憩用地(2)

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 郊野公園* 郊野學習／教育／遊客中心 堆填區 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 動物園	電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 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

- * 「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總監同意，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，主要是在堆填區停止運作和修復後，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，但在過渡期間准許作堆填區用途。

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 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(只限報案中心) 度假營 野餐地點 康體文娛場所 公廁設施 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 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 遊艇停泊處 碼頭 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) 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0.1倍及最高建築物高度超過一層，或超過現有建築物的地積比率及高度，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)段所述的地積比率／建築物高度限制。

其他指定用途

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

只適用於「商業發展暨公共交通交匯處」

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	加油站
政府用途(未另有列明者)	住宿機構
酒店	
資訊科技及電訊業	
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	
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	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，用途可包括辦公室、商店及服務行業、娛樂場所、食肆和酒店，並提供公共交通交匯處的設施，以便作為新市鎮和西貢毗鄰地區一個主要的就業中心和商業、零售及娛樂中心。

(請看下頁)

其他指定用途(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

只適用於「商業／住宅發展暨公共交通交匯處」

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆	桑拿浴室／按摩院
教育機構(只限設於商業樓宇或現有建築物特別設計的非住宅部分 [@])	教育機構(未另有列明者)
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
分層住宅	醫院
政府用途(未另有列明者)	機構用途(未另有列明者)
酒店	加油站
屋宇	公廁設施
資訊科技及電訊業	可循環再造物料回收中心
圖書館	宗教機構
街市	學校(未另有列明者)
場外投注站	商店及服務行業(只限汽車陳列室)
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
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)	
住宿機構	
學校(只限設於特別設計的獨立校舍、商業樓宇或現有建築物特別設計的非住宅部分 [@])	
商店及服務行業(未另有列明者)	
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	

[@] 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。

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業及／或住宅發展，並提供公共交通交匯處的設施，商業、住宅及商住混合用途屬經常准許的用途。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「體育及康樂會所」

康體文娛場所
私人會所

食肆
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)
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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是預留土地發展私人會所，以設置水上活動和康樂設施。

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0.5倍、最大上蓋面積超過50%及最高建築物高度超過一層，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積及高度，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)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(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

只適用於「工業邨」

救護站	電力站
播音室、電視製作室及／或電影製作室	場外投注站
貨物裝卸及貨運設施	厭惡性行業
危險品倉庫	貯油庫、煉油廠及石油化工廠
食肆	康體文娛場所
氣體廠	服務行業(未另有列明者)
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
工業用途	
資訊科技及電訊業	
船隻加油站	
辦公室	
加油站	
碼頭	
私人會所	
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)	
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	
研究所、設計及發展中心	
商店及服務行業	
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地以發展工業邨，供香港科技園公司根據該公司所定準則挑選的工業機構使用。工業邨預算容納的工業，一般因為其對作業場地有特定要求而不能設於普通工業樓宇內。

(請看下頁)

其他指定用途(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

只適用於「深水海旁工業」

救護站	瀝青廠／混凝土配料廠
貨物裝卸及貨運設施	貨櫃存放／修理場
食肆(只限食堂、熟食中心)	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場
政府垃圾收集站	危險品倉庫
政府用途(未另有列明者)	食肆(未另有列明者)
工業用途(只限汽車裝配廠、 油漆廠、服務行業和鋼鐵廠)	電力站
資訊科技及電訊業	氣體廠
船隻加油站	工業用途(未另有列明者)
露天存放建築材料	場外投注站
露天存放水泥／沙	辦公室
加油站	貯油庫、煉油廠及石油化工廠
碼頭	康體文娛場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	商店及服務行業
公用事業設施裝置	社會福利設施
公眾停車場(貨櫃車除外)	訓練中心
可循環再造物料回收中心	批發行業
研究所、設計及發展中心	
垃圾處理裝置	
造船、拆船及修船廠	
私人發展計劃的公用設施裝置	
貨倉(危險品倉庫除外)	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是為需要海路運輸或需要深水泊位或臨海地方的特別工業而設。設於這個地帶的工業通常都需要大量資本和土地，並且不能設於普通工業樓宇內。

(請看下頁)

其他指定用途(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

只適用於「墳場」

靈灰安置所 火葬場 殯儀設施 政府用途(未另有列明者) 墳墓 公廁設施	康體文娛場所 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置 宗教機構 商店及服務行業(只限零售商店) 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，主要是提供土地作墳場用途，以滿足公眾人士的需要。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「加油站」

加油站	政府用途 公用事業設施裝置 工場(只限汽車修理工場)
-----	----------------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地以設置加油站，為公眾人士提供所需服務。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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

只適用於「碼頭」

政府用途
碼頭

食肆
船隻加油站
商店及服務行業
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，主要是提供土地闢設供康樂和遊樂船隻使用及作旅遊業用途的碼頭，以應付市民的需要，並進一步加強該區的康樂及旅遊業發展潛力。

備註

當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。

(請看下頁)

其他指定用途(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

適用於以上所列者以外的所有其他用地

圖上指定的用途

政府用途
非附屬於指定用途的公用設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作特定用途，為公眾人士提供特定的服務。

綠化地帶

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
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 電纜車路線及終站大樓 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 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 度假營 屋宇 船隻加油站 加油站 碼頭 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 動物園

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。

擬稿－西貢區議會諮詢（2010年5月）

將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/17A

說明書

將軍澳分區計劃大綱草圖編號S/TKO/17A

說明書

<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	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規 劃 區	3
6. 人 口	4
7. 城市設計綱領	4
8. 土地用途地帶	5
8.1 綜合發展區	5
8.2 商業／住宅	6
8.3 住宅(甲類)	6
8.4 住宅(乙類)	10
8.5 住宅(丙類)	10
8.6 住宅(戊類)	10
8.7 鄉村式發展	11
8.8 政府、機構或社區	12
8.9 休憩用地	15
8.10 康樂	16
8.11 其他指定用途	16
8.12 綠化地帶	18
9. 交 通	18
10. 公用設施	19
11. 文化遺產	20
12. 規劃的實施	20

將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/17A

(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《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/17A》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 一九九二年十二月十一日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，在憲報刊登首份涵蓋將軍澳地區的法定圖則，即《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/1》。城規會其後對圖則作出兩次修訂。

2.2 一九九六年七月十六日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條，核准將軍澳分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/TKO/4。一九九七年十一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/4 發還城規會以作出修訂。一九九八年五月二十九日，城規會根據條例第 5 條展示經修訂的圖則，以供公眾查閱。

2.3 一九九九年二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准將軍澳分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/TKO/6。一九九九年七月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/6 發還城規會以作出修訂。城規會其後對圖則作出三次修訂。

2.4 二零零一年五月十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准將軍澳分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/TKO/10。二零零一年九月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/10 發還城規會以作出修訂。城規會其後對圖則作出兩次修訂。

2.5 二零零二年十二月十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准將軍澳分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/TKO/13。二零零三年七月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/13 發還城規會以作出修訂。城規會其後於二零零三年

十月三十一日根據條例第 5 條展示經修訂的分區計劃大綱圖，以供公眾查閱。

- 2.6 二零零四年十一月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准將軍澳分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/TKO/15。二零零六年五月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/15 發還城規會以作出修訂。
- 2.7 二零零八年六月十三日，城規會根據條例第 5 條展示《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/16》，以供公眾查閱。該圖納入若干修訂項目，主要反影《將軍澳進一步發展可行性研究》(下稱「研究」)內提出的有關建議，並反映已計劃進行和已完成的最新發展。在為期兩個月的圖則展示期內，當局共接獲 866 份申述，而在為期三個星期的申述公布期內，共接獲 57 份有效意見。
- 2.8 二零零九年二月十三日，城規會根據條例第 6 C(2)條展示為順應兩份申述的部分內容而對將軍澳分區計劃大綱草圖作出的擬議修訂，以供公眾查閱。當局並無接獲進一步的申述。委員會於二零零九年三月二十日根據條例第 6 G 條核准擬議修訂。
- 2.9 二零零九年六月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准將軍澳分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/TKO/17。二零零九年六月十二日，城規會根據條例第 9(5)條展示《將軍澳分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/17》。
- 2.10 二零零九年十二月一日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會擴大將軍澳分區計劃大綱圖的規劃區界線，以涵蓋從清水灣郊野公園內剔出的一塊用地，以便闢設作擬議的新界東南堆填區擴展部分。
- 2.11 二零一零年二月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/TKO/17 發還城規會以作出修訂。二零一零年三月十二日，圖則發還以作出修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.12 ____年__月__日，城規會根據條例第 5 條展示《將軍澳分區計劃大綱草圖編號 S/TKO/18》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖收納了多項修訂，以把第 78 區(百勝角)的一塊土地由「住宅(丙類)2」、「住宅(丙類)3」、「住宅(丙類)4」、「政府、機構或社區(4)」、「政府、機構或社區(5)」和顯示為「道路」的地方改劃為「政府、機構或社區(7)」地帶，把位於第 78 區(百勝角)南面的另一塊土地由「住宅(丙類)4」改劃為「政府、機構或社區(8)」地帶，把第 137 區(佛堂澳)的

一塊土地由「其他指定用途」註明「深水海旁工業」改劃為「休憩用地(2)」地帶，把一塊新納入的土地劃為「休憩用地(2)」地帶，以及把第 101 區的一塊土地由「休憩用地」改劃為「休憩用地(2)」地帶。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示將軍澳區內的概括土地用途地帶和主要運輸網，以便把該區內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。為使將軍澳新市鎮發展成爲一個均衡的社區，當局有必要施行這項管制。
- 3.2 該圖顯示規劃區內的概括發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，道路和香港鐵路的路線，以及各個土地用途地帶的界線，可能需要略爲修改。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限爲非建築用地或限於用作花園、斜坡維修及通道等用途的地方。按照一般原則，在計算地積比率及上蓋面積時，這些地方不應計算在內。在這些地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存將軍澳地區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

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 爲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（網址爲 <http://www.info.gov.hk/tpb>）。

5. 規劃區

- 5.1 規劃區（下稱「該區」）位於新界東南西貢區南部，面積約爲 1 732 公頃。該區的範圍東抵清水灣半島，南及將軍澳灣，西達藍田和秀茂坪區，北接井欄樹和香港科技大學。該區的北面、東面和西面均爲陡峭的山丘，在地理上與東九龍和清水灣半島分隔。

5.2 該區的界線在圖上以粗虛線顯示。為方便規劃和查閱，該區已細分為多個較小的規劃區，並在圖上顯示。

6. 人口

根據二零零六年中期人口統計的資料，該區的人口約為 350 000 人。預計該區的規劃人口將達 445 000 人左右。

7. 城市設計綱領

7.1 將軍澳是第三代新市鎮。香港鐵路將軍澳支綫通車後，將軍澳的交通更為方便。為善用此優勢，寶琳、坑口、將軍澳、調景嶺及將軍澳南部香港鐵路車站附近均進行高密度發展，這些地區又各自成為地區中心，設有零售和配套設施。新市鎮的東南部已預留作指定用途，以配合全港的需要。有關用途包括第 87 區的將軍澳工業邨、第 137 區的深水海旁工業用地，以及第 77、101 和 105 區的堆填區。

7.2 根據二零零五年完成的研究所載建議，當局已制訂城市設計綱領，主要針對市中心南部、調景嶺和百勝角地區的新發展區，為規劃土地用途、城市設計形式及休憩用地作出指引，務使各項發展和諧協調，層次分明，以配合新市鎮臨海及位處山谷的獨特環境。

7.3 城市設計綱領會善用市中心南部新發展區的發展機會，建立創新並別具一格的海旁區，利用附近郊野公園和將軍澳灣的天然景觀在視覺和地理上的鮮明關係，凸顯該區獨特的面貌。該綱領亦會透過推廣水上活動和康樂用途來充分發揮現有東面水道和將軍澳灣的發展潛力。首要目標是建立一個優質而朝氣蓬勃的消閑康樂地帶，供將軍澳居民和遊客使用。當局會提供全面的行人通道和休憩用地網絡，把市中心南部、調景嶺和百勝角地區的新發展區與毗鄰地區緊密連繫，再配合建築設計和綠化環境工程，為將軍澳建立良好的公眾形象。

7.4 城市設計綱領所建議的新發展區具備下列主要特色：

- (a) 減低原先建議市中心南部和調景嶺的人口密度；
- (b) 建築物高度向海旁方向遞減，調整海旁地區的建築物高度，使新發展高低疏密有致；
- (c) 海旁位置不設道路，推廣一個方便行人使用及更具吸引力的海旁地區；

- (d) 闢設「中央大道」連接毗鄰香港鐵路將軍澳站的商業及娛樂中心和海旁地區。「中央大道」是設計成休憩用地的園景綠化走廊，設有零售設施；
- (e) 興建優質海濱公園和海濱長廊，作相關消閑和商業用途；
- (f) 沿毗鄰東面水道的園景綠化走廊興建新的河畔公園，連接海旁地區，鼓勵進行各種動態及靜態康樂用途；
- (g) 在東面水道和將軍澳灣進行水上活動和康樂用途；
- (h) 保留全面的通風廊系統，適當安排休憩用地、低層政府、機構或社區設施和主要道路的位置，改善新市鎮的通風情況；
- (i) 在位於寶邑路與 P2 路交界的新市鎮西部門廊闢設別具特色的文娛區和政府、機構或社區建築羣；
- (j) 透過興建分區公園和提供鄰舍休憩用地，為人口較稠密的地區(例如調景嶺)提供「呼吸空間」；
- (k) 在百勝角進行低層發展，以保留可從西貢觀望到的現有山脊線；
- (l) 鼓勵建立生氣洋溢的街景和進行各種活動，避免採用平台式發展以減少部分發展地帶變成暮氣沉沉；以及
- (m) 興建設計成地標式特色大橋的跨灣連接路。

8. 土地用途地帶

8.1 綜合發展區：總面積 38.72 公頃

- 8.1.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，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。設立此地帶的另一目的，是把面積較大的土地劃作綜合發展或重建用途，而當局可透過提交總綱發展藍圖的制度，加強對地帶內發展計劃的規劃管制。地帶內的發展須符合總樓面面積及／或建築物高度限制。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，考慮略為放寬這些限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

- 8.1.2 第 86 區的「綜合發展區」用地旨在促進綜合發展，包括興建香港鐵路車廠、香港鐵路車站、附連物業和輔助社區設施。在這塊「綜合發展區」用地內進行發展或重建計劃，最大住用總樓面面積不得超過 1 612 800 平方米，而主要作零售用途的最大非住用總樓面面積則不得超過 40 000 平方米。
- 8.1.3 第 92 區內的現有電影製片場用地已納入此地帶內，預算作綜合重建用途，以發展低密度住宅。在這塊「綜合發展區」用地內進行發展或重建計劃，最大總樓面面積不得超過 15 700 平方米，最高建築物高度不得超過一層開敞式停車間上加六層。
- 8.1.4 依據條例第 4A(1)條，任何擬於此地帶內進行的發展計劃，都必須根據條例第 16 條，向城規會申請規劃許可。除非另有規定，否則申請人須根據條例第 4A(2)條擬備總綱發展藍圖，並連同環境、交通和其他有關的評估報告和該圖《註釋》規定的其他資料，一併呈交城規會核准。依據條例第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖的複本將可供公眾查閱。

8.2 商業／住宅：總面積 20.07 公頃

- 8.2.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業及／或住宅發展。商業、住宅及商住混合用途為經常准許的用途。
- 8.2.2 劃作此地帶的土地，主要集中在市中心區，以及因香港鐵路將軍澳支線通車而交通更便捷的各個地區中心。

8.3 住宅(甲類)：總面積 144.97 公頃

- 8.3.1 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。
- 8.3.2 此地帶覆蓋區內主要類別的住宅用地，其中包括公共租住屋邨、居者有其屋計劃屋苑、私人機構參建居屋計劃屋苑、夾心階層住屋計劃屋宇、住宅發售計劃屋宇和私人住宅發展的土地。在建築物的最低三層(包括一層或多層地庫)，以及現有建築物特別設計的非住宅部分，有當然權利進行的商業用途包括食肆、辦公室、商店及服務行業等。
- 8.3.3 現有的公共租住屋邨包括第 5 區的翠林邨、第 14 區的寶林邨、第 23 區的景林邨、第 34 區的明德邨、第 39 區及 41 區的厚德邨、第 59 區的尚德邨、第 73 區的健

明邨和第 74 區的彩明苑其中一部分。此外，13 個居者有其屋計劃屋苑和四個私人參建計劃屋苑已經落成。該 13 個居屋苑分別為第 6 區的景明苑、第 14 區的英明苑、第 21 區的欣明苑、第 23 區的浩明苑、第 34 區的顯明苑和煜明苑、第 39 區的裕明苑、第 41 區的頌明苑、第 34/44 區的和明苑、第 57 區的唐明苑、第 59 區的廣明苑和寶明苑，以及第 74 區的彩明苑其中一部分；四個私人機構參建居屋計劃屋苑則分別為第 30 區的富寧花園、第 40 區的安寧花園、第 55 區的富康花園和第 65 區的寶盈花園。

8.3.4 現有的夾心階層住屋計劃屋苑包括第 13 區的怡心園、第 18 區的旭輝臺和第 24 區的疊翠軒。至於第 19 區的茵怡花園，則是由香港房屋協會發展的現有公共屋邨暨住宅發售計劃屋苑。

8.3.5 先前位於第 73 和 74 區的調景嶺平房區已經清拆，主要規劃作公共租住屋邨和私人住宅。區內部份住宅發展已經完成。此外，市中心區多塊擬議住宅土地，亦納入此地帶內。

8.3.6 此地帶內有六個支區，各有不同的發展限制：

(a) 住宅(甲類)1：1.49 公頃

在第 73 區建明邨西南面的一塊土地被劃為「住宅(甲類)1」支區。在此支區內進行發展，最高住用和非住用地積比率限制分別為 5.5 倍和 0.5 倍，最高建築物高度限制為主水平基準上 138 米。這塊土地附近有政府、機構或社區的低層發展，為減低對視覺效果造成影響，發展項目須採用建築物高度分級的概念。

(b) 住宅(甲類)2：6.60 公頃

在第 66 區寶邑路以南的兩塊土地被劃為「住宅(甲類)2」支區。在此支區內進行發展，最高住用和非住用地積比率分別為 5 倍和 0.5 倍，最大上蓋面積為 50%，最高建築物高度為主水平基準上 100 米。除可利用平台作紓緩寶邑道之噪音用途外，應盡量避免在這些土地進行平台式的發展，另外，建築形式和建築物高度須互相配合，令建築形式多樣且饒富趣味，並建立活動／發展地帶。鼓勵在直接面向中央大道行人專區的地帶界線設置零售和商業設施。

(c) 住宅(甲類)3：3.04 公頃

在第 65 區寶盈花園東面的一塊土地被劃為「住宅(甲類)3」支區。在此支區內進行發展，最高住用和非住用地積比率限制分別為 4 倍和 0.5 倍，最大上蓋面積限制為 50%，最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米。準發展商必須在此支區南部的地面提供面積最少為 4 600 平方米的公眾休憩用地，作為分隔毗鄰非住宅發展的緩衝區，並可應付區內居民的需求。同時，在此支區內應避免平台式及如屏風般的發展，以配合市中心南部地區的整體城市設計概念。

(d) 住宅(甲類)4：3.54 公頃

在第 65 區東面水道西面的一塊土地被劃為「住宅(甲類)4」支區。在此支區內進行發展，最高住用和非住用地積比率限制分別為 3 倍和 0.5 倍，最大上蓋面積為 50%。為求達至建築物高度會向海旁方向遞減，在此支區內，設有不同的建築物高度限制(即(a)區訂明為主水平基準上 65 米及(b)區則為主水平基準上 35 米)。為了沿海濱長廊建立多采而饒富趣味的活動區，鼓勵把海濱長廊旁邊的土地設計成「城市庭院」的露天用地，以供公眾使用。建議可在這些露天用地關設康樂和娛樂用途(例如露天茶座、休憩處和花園)。

(e) 住宅(甲類)5：3.67 公頃

在第 66 區唐俊街和唐賢街沿線分別毗鄰市鎮廣場和海濱公園的兩塊土地被劃為「住宅(甲類)5」支區。兩塊土地的最高住用和非住用地積比率分別為 3 倍和 0.5 倍，最大上蓋面積為 50%，最高建築物高度為主水平基準上 65 米。面向市鎮廣場和海濱公園的土地，周邊位置應發展零售和商業活動。

(f) 住宅(甲類)6：9.36 公頃

在第 68 區的兩塊土地被劃為「住宅(甲類)6」支區，其中一塊位於唐俊街旁，在東面水道西面；另一塊則位於唐賢街旁，在文娛區南面。兩塊土地的最高住用和非住用地積比率分別為 2 倍和 0.5 倍，最大上蓋面積為 50%。為求達至建築物高度會向海旁方向遞減，在此支區內同樣設有不同的建築物高度限制(即(a)區為主水平基準上 50 米，(b)區為主水平基準上 35 米及(c)區則為主水平基準上 60

米)。就兩塊土地的(c)區訂定有關建築物高度限制，目的是方便興建一座具特色的塔，令海旁的建築物高低有致。鼓勵沿海濱長廊闢設「城市庭院」，與「住宅(甲類)4」支區的情況類似。

- 8.3.7 「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)6」支區內的五塊土地的規劃意向，是供發展與海旁相關的商業和住宅用途。這些用地可用作混合發展，包括興建優質住宅項目附連零售、其他商業、消閑和娛樂設施，促進各類活動，並創造一個獨特、饒富趣味並具有生氣的海旁地帶，供區內居民和遊客使用。這些支區內的建築物高度設有不同限制，目的是令每塊土地內的建築物高低有致。
- 8.3.8 當局已預留一塊在唐賢街劃為「住宅(甲類)5」支區內和兩塊毗鄰海濱長廊劃為「住宅(甲類)6」支區內的土地，以闢設24小時行人專用通道。這些土地一般為非建築用地，並屬於大部分行人喜歡選擇行走的路線，可引導行人前往海旁地帶。行人通道會進行優質園景綠化，並計劃與海旁地帶的園景綠化設施風格一致。
- 8.3.9 在「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」和「住宅(甲類)6」支區內應避免進行平台式及如屏風般的發展，以確保與市中心南部地區的整體城市設計概念互相協調，特別是鼓勵建立生氣洋溢的街景和進行活動。為達成此目標，須確保計算上蓋面積時，停車場設施、上落客貨設施、機房、管理員辦事處和管理員宿舍，以及康樂設施的樓面空間(倘設於地面以上)，亦須計算在內。為盡量減低對通風情況可能造成的不良影響，鼓勵日後的發展在設計方面採取適當措施，包括降低平台高度；增加平台的透風度；增加建築物之間的距離；劃出非建築用地闢設通風廊，以改善通風情況；以及因應盛行風的風向調整建築物及平台位置，盡量避免阻礙空氣流通。
- 8.3.10 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，考慮略為放寬各支區的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制，及／或略為調整在「住宅(甲類)4」支區內的(a)／(b)區及／或在「住宅(甲類)6」支區內的(a)／(b)／(c)區的界線；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

8.4 住宅(乙類)：總面積 4.49 公頃

8.4.1 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。

8.4.2 該區共有兩塊土地劃作此地帶，一塊位於第 4 區的康盛花園，另一塊位於第 51 區的清水灣半島(香港氧氣廠舊址)。

8.5 住宅(丙類)：總面積 0.66 公頃

8.5.1 此地帶的規劃意向，主要是作優質、低至中層的住宅發展；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。

8.5.2 在此地帶內進行發展，必須符合地積比率、上蓋面積和建築物高度的管制規定。

住宅(丙類)1：0.66 公頃

這個支區內的發展，最高地積比率為 0.6 倍、最大上蓋面積為 30%，以及最高建築物高度為一層開敞式停車間上加兩層，或不得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。當局實施這些限制，旨在確保在支區內進行的發展或重建計劃，能配合附近環境的一般特色。兩塊位於第 36 和 92 區的土地已納入此支區內。

8.5.3 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬上述地積比率／上蓋面積／建築物高度的限制。訂立這項規定的目的，是讓城規會可以考慮一些並非完全符合所訂限制，但在建築物的布局設計上符合該區的規劃目標，而且又可帶來額外裨益的發展建議，例如有助保育具有重要環境價值的自然景物或豐茂植物的計劃。城規會將按個別情況考慮每宗申請。

8.6 住宅(戊類)：總面積 4.00 公頃

8.6.1 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。

8.6.2 第 85 區毗鄰石角路的兩塊土地均劃作此地帶。在此地帶內進行發展，最高地積比率為 5 倍，最高建築物高度為 130 米。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，考慮略為放寬建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

- 8.6.3 發展商必須提交足夠資料，證明新的住宅發展符合環境標準，並會在有需要時採取適當的緩解措施，以解決工業樓宇與住宅樓宇為鄰可能產生的問題，以及解決土地可能受到污染和鄰近香港鐵路一段露天路軌產生噪音的問題。在上述兩塊土地之中，有一塊住宅發展用地會包括一個公共停車場，提供 21 個私家車和 26 個貨車車位，以取代原來設於石角路北端的公共停車場。當局並會規定，在這兩塊土地進行的新住宅發展，必須興建兩條行人天橋，分別橫跨環保大道和石角路，以便把這兩塊土地與第 86 區的「綜合發展區」連接起來。
- 8.6.4 在此地帶內的現有工業用途，仍會獲當局容忍，但日後如擬進行重建，則不得進行新的工業發展，以避免在重建過程中，工業樓宇與新住宅樓宇為鄰的問題仍繼續存在，甚至更趨惡化。在現有的工業樓宇內，不得進行涉及厭惡性行業的新發展。如欲把現有工業樓宇內的非工業用途轉作工業用途(非污染工業用途除外)，則必須先取得城規會的許可。此外，商業用途(獲准在現有工業樓宇特別設計的非工業部分進行者除外)必須向城規會申請許可。在工業樓宇重建為非工業樓宇後，在最低三層(包括一層或多層地庫)，以及現有建築物特別設計的非住宅部分，有當然權利進行商業用途。

8.7 鄉村式發展：總面積 22.01 公頃

- 8.7.1 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。
- 8.7.2 為保存鄉村風貌，此地帶內日後的發展或重建計劃，除非另有訂明，否則最高建築物高度不得超過三層(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。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，考慮略為放寬建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

8.7.3 此地帶內的現有鄉村包括第 7 區的將軍澳村、第 123 區的茅湖仔村和第 109 區的半見村，還包括在第 22 區重建的魷魚灣村、在第 31 區重建的坑口村和第 35 區重建的佛頭洲和田下灣村。此外，當局在第 8 區內預留了一塊土地，供將軍澳村日後擴展之用。

8.8 政府、機構或社區：總面積 135.94 公頃

8.8.1 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。

8.8.2 此地帶內有數個支區，各有不同的建築物高度限制，以確保在這些支區內進行的發展符合新市鎮的整體城市設計概念：

(a) 政府、機構或社區(1)：5.16 公頃

在此支區內進行發展，最高建築物高度限制為 75 米。當局已在此支區內預留一塊位於第 67 區內的土地，用作發展文娛區。文娛區包括一座文娛館／會堂、政府辦公室、貨車停車場及公眾停車場設施。在這塊土地會興建地標式的建築物，以便在此顯著位置設置具象徵意義的「門廊」。這地點連同擬在第 72 區 P2 路西面興建的政府、機構或社區建築羣，將會構成新市鎮的西部門廊。

(b) 政府、機構或社區(2)：2.42 公頃

在此支區內進行發展，最高建築物高度限制為 55 米。在第 74 區彩明苑南面的一塊土地位於此支區內。這塊土地已預留作教育用途，可能會興建職業訓練局設計學院及重置香港專業教育學院李惠利分校的校舍。

(c) 政府、機構或社區(3)：2.50 公頃

在此支區內進行發展，最高建築物高度限制為 45 米。有兩塊土地屬於此支區，其中一塊緊接第 73 區港鐵調景嶺站西北面，已預留用作興建兩所專上學院；另一塊位於第 65 區內，已預留用作興建政府綜合大樓，可能會作康樂及其他用途。

(d) 政府、機構或社區(4)：8.13 公頃

在此支區內進行發展，最高建築物高度限制為 40 米。有四塊土地位於此支區內，其中一塊位於第 72 區 P2 路西面，已預留用作興建政府、機構或社區建築羣(包括診所、警署、消防局暨救護站及垃圾收集站)。政府、機構或社區建築羣內的建築形式應別具一格，風格須與第 67 區的文娛區互相協調，使該位置形成地標式的門廊。在第 78 區的「政府、機構或社區(8)」支區的東面，另有一塊位於第 106 區的土地，用作政府用途，以應付未來的需求。其餘兩塊土地位於市中心南部，包括現時在第 65 區的一間小學和一間採用一條龍辦學模式的小學連中學，以及兩間計劃在第 67 區興建的中學。

(e) 政府、機構或社區(5)：0.33 公頃

在此支區內進行發展，最高建築物高度限制為 10 米。當局已在此支區內預留第 68 區的一塊土地興建電話機樓。此外，另有一塊在第 77 區東南部的土地位於此支區內，該處現設有氣體及滲濾污水處理站，用途是從將軍澳第一期堆填區抽取氣體及滲濾污水，把這些物質的數量控制在可接受水平。

(f) 政府、機構或社區(6)：0.05 公頃

在此支區內進行發展，最高建築物高度限制為 5 米。第 77 區的一塊土地位於此支區內，已預留用作興建污水抽水站。此污水抽水站把從將軍澳第一期堆填區收集的污水運往設於環保大道底下的現有污水幹渠。

(g) 政府、機構或社區(7)：16.11 公頃

此支區包括一塊位於百勝角(第 78 區)的土地，已預留用作興建消防訓練學校暨駕駛訓練學校。在此支區的(a)區內進行發展，最高建築物高度限制為主水平基準上 100 米(一座消防處救援訓練塔除外，該塔的高度可達主水平基準上 114 米)。在此支區的(b)區內進行發展，最高建築物高度限制為主水平基準上 120 米。

(h) 政府、機構或社區(8)：6.05 公頃

在此支區內進行發展，最高建築物高度限制為主水平基準上 106 米。此支區包括一塊位於百勝角（第 78 區）的土地，已預留作發展一所私營醫院和日後政府、機構或社區用途。

8.8.3 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，考慮略為放寬各支區的建築物高度限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

8.8.4 除以上所述外，該區現有或計劃闢設的其他主要政府、機構或社區設施包括：

- (a) 分布於各區的現有或擬議的中小學；
- (b) 分布於各區的多元化社區設施，例如大會堂、圖書館、室內康樂中心、社區中心、護理安老院和宗教機構；
- (c) 第 27 和 32 區的醫院；
- (d) 第 22、44、56 和 72 區的診療所；
- (e) 第 21 和 72 區的警署；
- (f) 第 10、72 和 87 區的消防局及／或救護站；
- (g) 第 22 區的政府員工宿舍；
- (h) 第 122 區的中華基督教青年會青年營；
- (i) 第 11、24、39、56 和 115 區的電力支站；
- (j) 第 26 和 68 區的電話機樓；
- (k) 第 5 和 120 區的抽水站；
- (l) 分布於各區的配水庫；
- (m) 第 106 區的电影製片場；以及
- (n) 第 86 區東南部的一塊土地將預留以供香港電台發展。

8.9 休憩用地：總面積 200.33 公頃

- 8.9.1 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。
- 8.9.2 第 72、125 和 128 區內兩塊在 P2 路旁的土地擬用作闢設調景嶺公園，包括橫越低於地面 P2 路的兩個園景綠化行人橋面。由於附近有高密度發展，此休憩用地可作為視覺調劑區，並可經海濱長廊連接第 68 區的海濱公園。
- 8.9.3 在面向將軍澳灣的第 68 區中央部分擬闢設一個海濱公園，連接擬在北面第 66 區闢設的市鎮廣場。擬議海濱公園主要用作靜態康樂用途，公園會採用優質園景綠化設計，以凸顯新市鎮的獨特形象。市鎮廣場主要擬作為市區文娛用地，提供地方供公眾進行聚會及其他活動。
- 8.9.4 建議在第 66 區寶邑路及香港鐵路將軍澳站南面的一塊半圓形土地闢設休憩／綠化廣場，為附近居民及遊客提供康樂場地，並作為緩衝區，分隔香港鐵路將軍澳站及日後在第 66 區進行的住宅發展。
- 8.9.5 第 66 區的中央大道擬設於寶邑路南面的休憩／綠化廣場和市鎮廣場之間，作為連接市中心北部和海旁地區的主要通道。擬議中央大道主要作為園景綠化走廊，設計成休憩用地，兩旁是設於毗鄰「住宅(甲類)」地帶的零售發展區，配置優質園景綠化設施。城規會可透過規劃許可審批制度，考慮批准闢設商店及服務行業和食肆(包括露天茶座)。
- 8.9.6 擬在第 65 區沿東面水道興建河畔公園，並擬在第 68 區沿將軍澳灣闢設海濱長廊。這些土地會提供多種水上活動和靜態康樂設施及相關發展機會。城規會可透過規劃許可審批制度，考慮批准闢設露天茶座。岸邊則可興建木製長廊。
- 8.9.7 第 105 區的堆填區已停止運作和修復。第 101 和 137 區的堆填區在堆填完成後，將發展作主要休憩用地。不過，任何擬於這些堆填區的 250 米諮詢區內進行的發展，均須包括符合環境保護署要求的堆填區沼氣危險評估。
- 8.9.8 當局亦計劃在第 12、24、25、37、40、51、73 和 74 區提供休憩用地，作為供附近居民使用的康樂場地。

休憩用地(1)：16.79 公頃

8.9.9 在「休憩用地(1)」地帶支區內，「康體文娛場所」及「圖書館」屬經常准許的用途。在第 45 區擬建一個市鎮公園，提供多種動態和靜態康樂設施。此休憩用地內會興建一個運動場及一個室內單車場和體育館。在第 74 區的休憩用地將會關設體育中心連圖書館。此支區的劃分，讓第 45 區的室內單車場和體育館及第 74 區的體育中心連圖書館在位置和設計方面可具彈性。第 45 區的擬議室內單車場和體育館及第 74 區的擬議體育中心連圖書館的建築物高度，均不得超出地面以上 30 米。

休憩用地(2)：108.45 公頃

8.9.10 第 101 和 137 區的堆填區位於「休憩用地(2)」地帶支區內。「休憩用地(2)」地帶的區劃，主要是反映在堆填區用地停止運作和修復後，作休憩用途的長遠規劃意向，但在過渡期間准許作堆填區用途。

8.9.11 在進行詳細規劃時，當局會在住宅地帶內提供更多鄰舍休憩用地。不過，這些休憩用地並沒有在該圖上顯示。

8.10 康樂：總面積 65.85 公頃

8.10.1 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。第 77 區將軍澳第一期堆填區位於此地帶內。

8.10.2 由於堆填區的土地有發展限制，在此地帶內進行發展，最高地積比率為 0.1 倍，最高建築物高度為一層。為了讓發展項目得以靈活設計，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。另外，任何擬於堆填區的 250 米諮詢區內進行的發展，均須提交包括符合環境保護署要求的堆填區沼氣危險評估，做法與其他堆填區土地類似。

8.11 其他指定用途：總面積 238.46 公頃

8.11.1 此地帶標示已撥作或預留作下列指定用途的土地：

- (a) 當局已預留第 77 區將軍澳第一期堆填區沿海旁位置關設水上活動和康樂設施。由於此地點位於顯眼位置，而且堆填區土地有發展限制，在此地帶進行發展，最高地積比率為 0.5 倍，最大上蓋面積為

50%，而最高建築物高度則為一層。為了讓發展項目得以靈活設計，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；

- (b) 擬於第 68 區海旁設置兩個突堤碼頭，供康樂／遊樂船隻及街渡停泊，以應付市民的需要，並進一步加強將軍澳海灣及新市鎮的水上康樂活動及旅遊業發展潛力。此地帶內的構築物預計作低層低密度發展，通常是一層高，但須視乎設計而定。城規會可透過規劃許可審批制度，考慮批准設置與飲食(包括露天茶座)及康樂和旅遊業相關的商業設施。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。此外，鼓勵碼頭採用特別及／或獨特的設計，提供具吸引力的地點、休息和康樂用地，以及／或匯聚點和瞭望處，供遊客享用；
- (c) 第 56 區的商業發展暨公共交通交匯處，此地點擬作為新市鎮的娛樂中心，容納多種娛樂、消閑和商業用途。此地點內某些住宅用途，如向城規會申請規劃許可，或會獲得批准；
- (d) 第 17、38 和 73 區的商業／住宅發展暨公共交通交匯處；
- (e) 第 87 區的將軍澳工業邨，該區享有臨海和鄰近香港科技大學的地利之便；
- (f) 第 137 區的深水海旁工業用地，供需要海路進出的工業用；
- (g) 第 26 區的巴士廠；
- (h) 第 124 區的爆炸品貯存庫；
- (i) 第 10 和 16 區的加油站，並可能包括汽車修理工場，但必須先取得城規會的規劃許可；
- (j) 第 68 區的擬議登岸梯級；
- (k) 第 85 區的污水處理廠；
- (l) 第 130 區的墳場，可從東九龍高超道前往；
- (m) 第 68 區的地下沙泥清理設施；以及

- (n) 第 128 區的將軍澳－藍田隧道擬議收費廣場、通風大樓及有關設施。

8.12 綠化地帶：總面積 758.69 公頃

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。在此地帶內進行的發展會受到嚴格管制，而城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況審批每項發展計劃。

9. 交通

9.1 道路

- 9.1.1 該圖只顯示區內的主要道路網，包括主幹路、主要幹路和區域幹道。由於該圖是一小比例圖，圖上並沒有顯示主要道路路口和區內通路的詳細設計。
- 9.1.2 該區對外交通主要依賴將軍澳隧道和擬建的將軍澳－藍田隧道；其他輔助道路包括寶琳路、影業路和連接清水灣道的坑口道。
- 9.1.3 當局計劃在區內興建多條主要幹路、區域幹道和地區道路，連接各個規劃區和地點。當局建議特地興建兩條新的幹道，分別為跨灣連接路及 P2 路。跨灣連接路會設計成特色大橋，由將軍澳－藍田隧道直接通往第 86 區、第 87 區的將軍澳工業邨和第 137 區的特別工業區。P2 路會直接連繫將軍澳－藍田隧道和市中心。P2 路的其中一段會低於地面，以減低對環境造成的影響；而在低於地面的 P2 路上面，則可關設園景綠化橋面，作為地面行人過路處，方便行人由海濱公園前往調景嶺公園。

9.2 香港鐵路

- 9.2.1 除將軍澳隧道和擬議將軍澳－藍田隧道外，由藍田至將軍澳的香港鐵路支線為該區提供另一條對外通路。港鐵將軍澳支線第一期工程包括興建將軍澳區內四個車站，即調景嶺、將軍澳、坑口和寶琳。這條支線已於二零零二年八月落成啓用。這段香港鐵路的路軌大部分設於地底，只有浩明苑至寶順路一段是設於地面，並以構築物圍上，以免附近住宅區的民居受到香港鐵路操作時發出的噪音滋擾，而構築物的頂部將發展成具園景特色的平台。這條支線的第二期工程包括通往將軍澳南部的延線，以及第 86 區的车廠和康城站。車廠現已落成，而車站於二零零九年七月啓用。行政長官會同行政會議已分別於一九九八年十月二十日和一九九九年九月十四日通

過這項鐵路計劃及其修訂項目，而環境運輸及工務局局長則於二零零五年五月九日作出修訂。

9.2.2 依據城市規劃條例第 13A 條，行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第 519 章)批准的鐵路計劃，應視作已根據城市規劃條例獲得核准。正如經核准的鐵路計劃及其修訂項目所載，該區內的鐵路路線、車站、隧道、車廠和構築物(包括第 45 區的饋電／牽引配電站、第 73 區的通風井、第 74 區的香港鐵路相關設施、第 108 區的通風大樓、以及在第 106 區的一段露天路軌)已在該圖上顯示，但只供參考之用。

9.3 公共交通

除香港鐵路支線外，該區的主要公共交通工具包括專利巴士、的士、綠色專線小巴和渡輪。此外，區內的主要地點亦會設有公共交通交匯處。

9.4 行人道和單車徑網絡

當局將設計單車徑和行人道網絡，以便單車和行人在區內流動。在主要的行人通道和單車徑與行車道的交匯處，會建有分層的行人和單車過路處。

10. 公用設施

10.1 食水及海水供應

10.1.1 該區已鋪設食水供應和輸送系統，以應付將軍澳區內發展的需要。

10.1.2 除第 1、2、3、106、113 和 125 區的現有食水配水庫外，當局建議擴建第 113 區的食水配水庫，以配合該區的進一步發展。此外，第 120 區有一個食水抽水站。

10.1.3 除第 1 和 5 區的現有海水配水庫及第 5 和 86 區的海水抽水站外，當局已預留土地，增建海水配水庫和海水抽水站，以提供沖廁用水。

10.2 排水和污水收集

地面的雨水將經由兩條主要暗渠排入海中。此外，該區亦會鋪設一個陸上排水和防洪道系統，以應付豪雨和暗渠淤塞時所產生的問題。污水將經由第 108 和 78 區的污水管網絡和一條污水隧道引入第 85 區的污水處理廠處理，然後再排入「淨化海港計劃第一期」的深層隧道輸送系統中。這些設施將有足夠容量應付現已規劃的發展。

10.3 電力供應

10.3.1 電力公司將透過一個新的輸電網絡為該區提供電力，並已在第 11、24、39、56、87 和 115 區興建電力支站。此外，當局已在第 72、86 和 137 區預留足夠土地供日後興建電力支站之用，以應付該區短期和長遠的電力需求。

10.3.2 第 115 區設有一個輸電量達 400 千伏特的電力支站。當局並已實施嚴格污染管制措施，以確保鄰近住宅區的民居不會受到不良影響。

10.4 煤氣供應

為該區各項發展供應煤氣的網絡，已從九龍經寶琳北路、將軍澳隧道和清水灣道延建至該區。

10.5 電話服務

該區的電話服務是透過第 26 和 87 區的電話機樓提供。當局已在第 68 區內預留土地，增建一座電話機樓，以配合未來的需求。

11. 文化遺產

該區內有多座具歷史和考古價值的建築物／構築物，其中包括第 135 區的佛頭洲（佛頭洲現名為佛堂洲）中國稅關遺址（已根據《古物及古蹟條例》列為法定古蹟）、同樣位於第 135 區的佛頭洲考古地點、佛頭洲清代墓碑和佛頭洲頽垣、第 22 區的魷魚灣灰窰、第 35 區位於坑口的天后古廟（屬三級歷史建築物）、第 125 區的茅湖山觀察台（屬一級歷史建築物），以及第 132 區的魔鬼山軍事設施（屬二級歷史建築物）。這些文物遺址均值得保存，任何人如欲進行可能會影響這些地點及其周圍環境的發展或重建計劃，必須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。位於有關地點的發展工程如無可避免會對考古遺址或具考古潛藏的地方造成滋擾，便須由一名合資格考古學家就在有關地點內進行的發展工程擬備詳細的考古影響評估。有關考古學家須根據《古物及古蹟條例》（第 53 章），就進行考古影響評估申請牌照；而在申請牌照前，須先向古物古蹟辦事處提交考古影響評估建議，並取得該處的同意。

12. 規劃的實施

12.1 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。

12.2 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。土木工程拓展署連同當事部門和工務部門如路政署和建築署則負責協調各項公共工程項目。這些公共工程項目能否實施，須視乎資源調配情況而定。同時，在實施圖則的過程中，當局亦會在適當時候徵詢西貢區議會的意見。

12.3 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，其中可能包括該區的政府內部發展大綱圖／發展藍圖以及城規會頒布的指引。發展大綱圖和發展藍圖均存放在規劃署，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。

城市規劃委員會
二零一零年__月