

沙田分區計劃大綱草圖編號S/S T/24

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	2
綜合發展區(1)	4
商業／住宅	7
住宅(甲類)	8
住宅(乙類)	11
住宅(丙類)	13
鄉村式發展	15
工業	17
政府、機構或社區	19
休憩用地	21
其他指定用途	22
綠化地帶	33

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

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。

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
	分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 屋宇 康體文娛場所 私人會所 公用事業設施裝置 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；

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (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，以及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，以及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，以及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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 5 2 1 5 6 平方米。
- (d) 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。
- (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)段所述的總樓面面積限制。

綜合發展區(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
	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) 酒店 屋宇 圖書館 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) 鐵路車廠 鐵路車站 宗教機構 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

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。

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)

備註

- (a) 依據《城市規劃條例》第 4 A (2) 條，如申請在指定為「綜合發展區(1)」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，以及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，以及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，以及建議紓緩這些問題的措施；
  - (x) 一份視覺影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的視覺影響，以及建議紓緩有關影響的措施；以及
  - (xi) 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。

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)

備註(續)

- (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／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列限制：

<u>地點</u>	<u>最大總樓面面積</u>
東鐵火炭站及毗鄰地方的「綜合發展區(1)」	208 600 平方米(住用部分的最大總樓面面積不得超過 191 100 平方米)
馬鞍山鐵路大圍站及毗鄰地方的「綜合發展區(1)」	253 590 平方米(住用部分的最大總樓面面積不得超過 219 090 平方米)
馬鞍山鐵路車公廟站的「綜合發展區(1)」	90 655 平方米

- (d) 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、鐵路車站、鐵路車廠、學校，或政府、機構或社區或社會福利設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (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)段所述的總樓面面積限制。

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 <sup>®</sup> ) 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(只限設於商業樓宇或現有建築物特別設計的非住宅部分 <sup>®</sup> ) 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 <sup>®</sup> ) 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	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)

<sup>®</sup> 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、住宅或商住混合用途均屬經常准許的用途。

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

(請看下頁)

住宅(甲類)(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)  
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

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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 501 800 平方米，或最高建築物高度(以樓層數目或主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (c) 為施行上文(a)段而計算有關最大總樓面面積時，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房、管理員辦事處及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) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率／總樓面面積時，在上文第(a)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率／總樓面面積因而超過上文第(a)段所規定的有關最大總樓面面積亦可。
- (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)段所述的建築物高度及／或總樓面面積限制。

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。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註

- (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／或重建計劃的最高地積比率超過 3.0 倍。
- (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。
- (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。

(請看下頁)

住宅(丙類)(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／或重建計劃的最高地積比率、最大上蓋面積和最高建築物高度超過下文列明的限制，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和建築物高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最大上蓋面積</u>	<u>層數</u>
住宅(丙類)1	0.6 倍	25 %	—
住宅(丙類)2	1.0 倍	50 %	兩層 (包括開敞式 停車間)
住宅(丙類)3	0.6 倍	—	一層開敞式 停車間上加三層

- (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。
- (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。

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 分層住宅 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 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) 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，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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

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
<p>救護站 巴士廠 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) 資訊科技及電訊業 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) 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 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 汽車修理工場 貨倉(危險品倉庫除外)</p>	<p>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、特別設計的獨立物流中心) 混凝土配料廠 危險品倉庫 教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 展覽或會議廳 酒店(只限設於在指定為「工業(1)」的土地範圍內) 工業用途(只限漂染廠、電鍍／印刷電路板製造廠、金屬鑄造及處理廠／工場) 場外投注站 厭惡性行業 辦公室(未另有列明者) 加油站 碼頭 娛樂場所(只限設於經大規模改建的現有建築物) 康體文娛場所 私人會所 宗教機構(只限設於經大規模改建的現有建築物) 商店及服務行業(未另有列明者) (只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制；附屬陳列室<sup>#</sup>可能獲准設於任何一層，亦不在此限) 批發行業</p>

(請看下頁)

工業(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樓字的非工業部分內，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的低層(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)  
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  
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)

# 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，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。

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 直升機升降坪 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。

(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(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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。

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 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 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。

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「鐵路車站發展」

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
展覽或會議廳	加油站
政府用途(未另有列明者)	康體文娛場所
酒店	宗教機構
圖書館	商店及服務行業(只限汽車陳列室)
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
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)	
鐵路車站	
可循環再造物料回收中心	
學校	
商店及服務行業(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，主要是配合附連商業設施的鐵路車站發展。

(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「鐵路車廠綜合發展區」

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	食肆(只限熟食中心)
食肆(未另有列明者)	教育機構
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
分層住宅	工業用途(只限印刷、出版及有關行業)
政府用途(未另有列明者)	街市(只限小販中心)
圖書館	加油站
街市(未另有列明者)	可循環再造物料回收中心
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)	
鐵路車廠	
宗教機構	
住宿機構	
學校	
商店及服務行業(未另有列明者)	
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，主要是配合上蓋作商業／住宅用途的鐵路車廠發展。

(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「垃圾轉運站」

政府用途 垃圾處理裝置(只限政府垃圾轉運站)	工業用途
---------------------------	------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地發展垃圾轉運站。

只適用於「九廣鐵路」

鐵路路軌 鐵路車站	食肆 政府用途 私人會所 公用事業設施裝置 商店及服務行業(汽車陳列室除外) 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，主要是配合九廣鐵路及其附屬設施。

(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「商貿」

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<sup>®</sup>以外的建築物

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	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	酒店
政府用途(只限報案中心、郵政局)	非污染工業用途(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	加油站
機構用途(未另有列明者)	學校(未另有列明者)
圖書館	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 <sup>△</sup> 的工業經營)	貨倉(危險品倉庫除外)
場外投注站	批發行業
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)	
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	
宗教機構	
研究所、設計及發展中心	
學校(不包括特別設計的獨立校舍及 幼稚園)	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(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「商貿」(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇<sup>®</sup>

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	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)
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 <sup>△</sup> 的工業經營)	康體文娛場所
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	私人會所
公廁設施	商店及服務行業(未另有列明者)
公共車輛總站或車站	(只限設於地面一層；附屬陳列室 <sup>#</sup> 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公用事業設施裝置	汽車修理工場
公眾停車場(貨櫃車除外)	批發行業
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)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品<sup>△</sup>，經常准許的用途亦包括：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(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：
商營浴室／按摩院 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)
⑥ 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，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

(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「商貿」(1)

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<sup>®</sup>以外的建築物

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	貨物裝卸及貨運設施
食肆	教育機構
政府用途(只限報案中心、郵政局)	展覽或會議廳
資訊科技及電訊業	政府垃圾收集站
機構用途(未另有列明者)	政府用途(未另有列明者)
圖書館	酒店
非污染工業用途(不包括涉及使用／ 貯存危險品 <sup>△</sup> 的工業經營)	非污染工業用途(未另有列明者)
場外投注站	加油站
辦公室	學校
娛樂場所	商店及服務行業(只限零售商店)
康體文娛場所	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
私人會所	貨倉(危險品倉庫除外)
政府診所	批發行業
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	
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	
商店及服務行業(未另有列明者)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(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「商貿」(1)(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇<sup>®</sup>

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	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)
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 <sup>△</sup> 的工業經營)	康體文娛場所
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	私人會所
公廁設施	商店及服務行業(未另有列明者)
公共車輛總站或車站	(只限設於地面一層；附屬陳列室 <sup>#</sup> 可能獲准設於任何一層，不在此限)
公用事業設施裝置	汽車修理工場
公眾停車場(貨櫃車除外)	批發行業
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)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品<sup>△</sup>，經常准許的用途亦包括：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商貿」(1)(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：

商營浴室／按摩院  
食肆  
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  
私人會所  
政府診所  
宗教機構  
商店及服務行業(未另有列明者)  
訓練中心

教育機構  
展覽或會議廳  
康體文娛場所  
學校(幼稚園除外)  
商店及服務行業(只限零售商店)  
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

⑥ 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，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。不過，教育機構、展覽或會議廳、康體文娛場所、零售商店和學校這類可能帶來大量人流的用途，均須先向城市規劃委員會申請規劃許可。

(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「墳場」

靈灰安置所(只限紀念花園) 政府用途 墳墓(未另有列明者) 公廁設施	靈灰安置所(未另有列明者) 墳墓(只限藏骨庫) 公用事業設施裝置 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。

只適用於「美化市容地帶」

美化市容地帶	政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置 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，主要是關設美化市容地帶。

只適用於「海旁美化市容地帶」

公廁設施 海旁美化市容地帶	政府用途(未另有列明者) 公用事業設施裝置 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，主要是關設海旁美化市容地帶。

(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「靈灰安置所」

靈灰安置所	公用專業設施裝置 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，主要是提供土地作靈灰安置所用途。

備註

- (a) 在劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」的土地上，
- (i) 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 4 149 平方米和最大上蓋面積超過 37.5%；以及
  - (ii) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致最高建築物高度超過 14.5 米，但現有建築物的重建除外。現有建築物可容許重建至該建築物的原來高度，但不得超過該建築物現有的總樓面面積。
- (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)段所述的總樓面面積／上蓋面積／建築物高度限制。

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(未另有列明者) 公用事業設施裝置 私人計劃的公用事業設施裝置
---------	---

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定用途。

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 墓地 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) 墳墓 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 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。

沙田分區計劃大綱草圖編號S/S T/24

說明書

沙田分區計劃大綱草圖編號S/S T/24

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	2
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 土地用途地帶	
7.1 商業	4
7.2 綜合發展區	4
7.3 商業／住宅	5
7.4 住宅(甲類)	6
7.5 住宅(乙類)	7
7.6 住宅(丙類)	7
7.7 鄉村式發展	8
7.8 工業	8
7.9 政府、機構或社區	8
7.10 休憩用地	10
7.11 其他指定用途	10
7.12 綠化地帶	12
8. 交通	12
9. 公用設施	13
10. 文化遺產	14
11. 規劃的實施	14

## 沙田分區計劃大綱草圖編號 S/S T/24

(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《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/S T/24》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 一九六六年四月十五日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《沙田分區計劃大綱草圖編號 LST/47》，以供公眾查閱。一九六七年六月十三日，當時的總督會同行政局根據條例第 8(1)條，核准《沙田分區計劃大綱草圖編號 LST/47》。一九七三年七月十日，當時的總督會同行政局根據條例第 12 條，把分區計劃大綱核准圖編號 LST/47 發還城規會以便由新圖則取代。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出七次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.2 一九八八年七月五日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/S T/4。一九九一年六月二十五日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/S T/4 發還城規會以作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出五次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 一九九七年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/S T/10。一九九八年七月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/S T/10》發還城規會以作出修訂。城規會其後對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.4 一九九九年五月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/S T/12。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《沙田分區計劃大綱核准圖編

號 S / ST / 12 》發還城規會以作出修訂。爲了收納有關調整規劃區界線的修訂和反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 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 9(1)(a) 條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號爲 S / ST / 15。二零零一年十一月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S / ST / 15 》發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出四次修訂，並予以展示。有關修訂包括擴大規劃區的界線範圍，以便把沙田海西緣一塊擬填拓土地納入規劃區內。
- 2.6 二零零四年六月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號爲 S / ST / 20。二零零五年九月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S / ST / 20 》發還城規會以作出修訂。其後，爲了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零七年六月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號爲 S / ST / 23。二零一零年七月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S / ST / 23 》發還城規會以作出修訂。二零一零年九月十七日，圖則發還一事根據條例第 12(2) 條在憲報公布。
- 2.8 二零一一年二月十一日，城規會根據條例第 5 條展示《沙田分區計劃大綱草圖編號 S / ST / 24 》，以供公眾查閱。該圖收納了一些修訂項目，包括改劃水泉澳第 52 區用地的用途地帶，以發展公共房屋及作出修訂以反映完工後的公共道路。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示沙田區內概括的土地用途地帶和主要的道路網，以便把該區內的發展和重建計劃納入法定規劃管制之內。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爲依據。
- 3.2 該圖只顯示概括的發展和規劃管制原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃時，道路的路線和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概括的用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建屋用途，又或土地契約並無賦予發展權的細小狹長土地，例如只限作非建築用地或只可作花園、斜坡維修及通道用途的地方。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。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存沙田區的特色和景致，並避免該區道路網不勝負荷。
- 3.4 此外，住宅地帶亦會涵蓋建有特別設計的獨立式建築物的地方，這些建築物用作學校或其他政府、機構或社區設施，其中有些設於地面或樓宇平台上。在此情況下，在計算地積比率及上蓋面積時，不應把這些範圍計算在內。

#### 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，以及須先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和管制發展，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 該圖所涵蓋的規劃區(下稱「該區」)佔地約 2 777 公頃，其中中心位於沙田谷底部，一系列山脈把該山谷與九龍分隔，其中最高的山峰為獅子山(海拔 495 米)和水泉澳(海拔 372 米)。這山脈形成天然屏障，阻礙了沙田新市鎮向南面和東南面擴展。該區的東北面為馬鞍山，是沙田新市鎮的擴展部分。
- 5.2 沙田海以前是一處廣闊而淺水的河口，經填海後有廣闊範圍變成陸地，即吐露港南端的填海區。瀝源邨、禾輦邨和馬場均建於填海土地上。此外，小瀝源、牛皮沙和馬料水附近多塊大片土地，也是從沙田海填拓得來的。
- 5.3 該區的界線在圖上以粗虛線顯示。為方便規劃和查閱，該區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普查的資料，該區人口約為 424 600 人，其中 238 900 人居於公共房屋(包括居者有其屋計劃(下稱「居屋」)和私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建居屋」)的屋苑，185 700 人居於私人樓宇(包括鄉村式屋宇)。預計該區的總規劃人口約可達 507 500 人。

## 7. 土地用途地帶

### 7.1 商業：總面積 6.60 公頃

7.1.1 此地帶的規劃意向，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。

7.1.2 此地帶涵蓋規劃區第 20 區大部分地方，以及規劃區第 5、11、14 和 16 區的部分地方。規劃區第 20 區毗鄰東鐵沙田站，是市中心的延展部分。規劃區第 5 區緊靠大涌橋路的土地，建有一間酒店。規劃區第 11 區的土地已於一九九七年四月批出，以興建商業和辦公室樓宇，應付石門工業區的需求。規劃區第 14 區北面角落的土地，建有一間以混凝土建成的「畫舫式」酒樓。至於規劃區第 14 區圓洲角工業區內的一塊土地，則建有一幢商業／辦公室樓宇，以應付毗鄰工業和住宅區的需求，並作為圓洲角工業區內的工業樓宇與毗鄰住宅之間的緩衝區。規劃區第 16 區的土地亦建有一幢商業／辦公室樓宇，以應付火炭工業區的需求。

### 7.2 綜合發展區：總面積 17.21 公頃

7.2.1 此地帶的規劃意向，是把「綜合發展區」地帶的涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，而「綜合發展區(1)」地帶則作商業及／或住宅用途，兩者均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。

7.2.2 此地帶涵蓋下列四塊土地：

- (i) 位於香粉寮的「綜合發展區」用地：總面積 4.55 公頃

在這塊用地內進行發展，最大總樓面面積不得超過 52 156 平方米。住宅發展及其附設的園景區只可以在這塊用地的南部發展。這塊用地的北部

滿布茂盛的植物，應予保存。在發展計劃完成後，可提供約 820 個住宅單位。

- (ii) 位於東鐵火炭站和毗鄰地區的「綜合發展區(1)」用地：總面積 5.13 公頃

在這塊用地內進行發展，最大總樓面面積不得超過 208 600 平方米，其中住用總樓面面積不得超過 191 100 平方米。在發展計劃完成後，會有中小學各一間，以及約 2 800 個住宅單位。

- (iii) 位於馬鞍山鐵路大圍站和毗鄰地區的「綜合發展區(1)」用地：總面積 5.48 公頃

在這塊用地內進行發展，最大總樓面面積不得超過 253 590 平方米，其中住用總樓面面積不得超過 219 090 平方米。在發展計劃完成後，會有一間專上學院，以及約 2 900 個住宅單位。擬在這塊用地和大圍維修中心進行的發展須經綜合規劃，以確保這兩塊用地的發展協調一致，並可配合區內現有和計劃進行的發展。

- (iv) 位於馬鞍山鐵路車公廟站的「綜合發展區(1)」用地：總面積 2.05 公頃

在這塊用地內進行發展，最大總樓面面積不得超過 90 655 平方米。在發展計劃完成後，可提供約 981 個住宅單位。

- 7.2.3 依據條例第 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，並將之呈交城規會核准，除非城規會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須附有一份說明書，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。

### 7.3 商業／住宅：總面積 14.55 公頃

- 7.3.1 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均屬經常准許的用途。
- 7.3.2 該區只有一塊土地劃作這項用途，就是規劃區第 7 區現有的市中心區。這個市中心區為該區提供主要的商

業、文化、社區、文娛和政府設施，其位置在現有東鐵沙田站和城門河中間，是該區道路網與行人路網的中樞。新城市廣場是這塊用地內的重要發展，除住宅外，亦設有零售商場、酒店和辦公室大樓。

#### 7.4 住宅(甲類)：總面積 242.47 公頃

7.4.1 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。

7.4.2 該區現時共有 14 個公共租住屋邨、11 個居屋屋苑、三個私人參建居屋屋苑，以及一個夾心階層住屋計劃屋苑。當局計劃在該區發展的公共房屋位於規劃區第 52 區(水泉澳)。公共屋邨內有各式各樣低矮的獨立式政府、機構或社區設施，包括學校、社區會堂、兒童及青年中心、老人中心、社會福利服務中心，以及停車場、購物商場及街市等附屬設施的建築物，以應付屋邨居民的需要。這些低矮的獨立式政府、機構或社區設施及附屬設施的建築物應該用來作為建築羣中的歇息空間及視覺調劑。這些現有個別獨立式政府、機構或社區設施及附屬設施建築物的加建、改動及／或修改或重建，不得使這些設施的高度超過現有建築物的高度。各公共屋邨都須符合規劃大綱的規定，日後若要重建，須全面檢討這些政府、機構或社區設施及附屬設施建築物的布局及設計，並提供相關的空氣流通及視覺影響評估資料，作為支持理據。

7.4.3 此地帶包括一個支區，有關支區的發展限制如下：

##### 「住宅(甲類)1」：總面積 12.45 公頃

(a) 計劃在第 52 區(水泉澳)興建的公共房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最大合計總樓面面積限為 501 800 平方米，最高建築物高度不得超過圖則所訂明的限制，或不得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。施加這些限制是有必要的，既可保存該區整體的景貌，又可確保區內的發展密度與毗鄰的發展互相配合，而且不會導致基礎設施不勝負荷。地帶內所訂定的建築物高度限制僅為上限，住宅建築物的高度應採用交錯式的設計，最高為 30 住用樓層，而一般的高度則由 25 至 28 住用樓層不等，藉此締造梯級狀的高度輪廓，配合多山的地形。圖則訂明兩個觀景廊的最高建築物高度限為兩至四層，只准興建低層構築物。

- (b) 建築物高度的樓層數目限制適用於在地面之上進行的發展項目，任何地庫樓層可免計。城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條要求略為放寬總樓面面積和建築物高度限制的申請，會按每宗申請的個別情況作出考慮。
- (c) 到了發展項目的詳細規劃階段，須進行定量空氣流通評估研究，以進一步優化公共房屋發展項目的布局，並訂定相關的紓緩措施，解決空氣流通的事宜。

#### 7.5 住宅(乙類)：總面積 193.39 公頃

- 7.5.1 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。
- 7.5.2 富健街的一塊土地劃作「住宅(乙類)1」地帶。在此地帶進行發展，須符合地積比率限制。施加這項限制是必要的，既可保存該區的整體景貌，又可確保區內的發展密度與毗鄰的發展互相配合，而且不會導致基礎設施不勝負荷。
- 7.5.3 在此地帶內的土地，除了位於規劃區第 51 區和城門河畔的土地外，其餘大部分都在俯瞰沙田谷的山坡上。

#### 7.6 住宅(丙類)：總面積 0.95 公頃

- 7.6.1 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。
- 7.6.2 此地帶涵蓋規劃區第 33 區大埔公路的兩塊土地，以及位於大埔公路鄰近香港中文大學的一塊土地。在此地帶內進行發展，須符合地積比率、上蓋面積及／或建築物高度的限制。施加這些限制是必要的，既可保存該區的整體景貌，也可確保區內的發展密度不會超出道路容車量所限。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限制。城規會將按個別情況考慮每宗申請。

#### 7.7 鄉村式發展：總面積 190.35 公頃

- 7.7.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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。

7.7.2 為確保日後在此地帶內進行的發展或重建計劃仍保留鄉村風貌，當局規定此地帶內的最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

7.7.3 現有鄉村如大圍、曾大屋、小瀝源、顯田和隔田等均會保留。至於因公共工程而須遷移的鄉村，當局已為其闢設鄉村遷置區，作壘坑新村便是其中一個例子。

#### 7.8 工業：總面積 52.06 公頃

7.8.1 此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。

7.8.2 工業用地分布在三個地點：規劃區第 3 區(大圍)、規劃區第 14 區(小瀝源)和規劃區第 16 區(火炭)。當局會盡量利用休憩用地或其他天然景物，把住宅區與工業用地分隔。

7.8.3 規劃區第 14 區(小瀝源)內所有工業用地均劃為「工業(1)」地帶，並在「註釋」第二欄中加入酒店用途，容許通過提出規劃申請以發展酒店，使此地帶的發展更為靈活。

#### 7.9 政府、機構或社區：總面積 296.36 公頃

7.9.1 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。這類發展項目，特別是低矮的項目，可在區內樓宇密集的環境中，提供視覺及空間上的調劑。

7.9.2 該區已建的主要政府、機構或社區設施包括：

(a) 規劃區第 7 區的沙田大會堂、沙田中央圖書館和沙田裁判法院；

- (b) 規劃區第 20 區的沙田政府合署大樓；
- (c) 規劃區第 68 區的香港中文大學；
- (d) 規劃區第 21 區的香港專業教育學院(沙田分校)；
- (e) 規劃區第 54 區的恆生商學書院；
- (f) 規劃區第 47 區的香港體育學院；
- (g) 規劃區第 14 區的威爾斯親王醫院和規劃區第 65 區的沙田醫院；
- (h) 規劃區第 26 區的游泳池／室內康樂中心場館；
- (i) 各個配水庫，包括規劃區第 56 和 62 區的配水庫；
- (j) 規劃區第 25 區的香港文化博物館；以及
- (k) 規劃區第 6 區的萬佛寺。

7.9.3 在為該區進行詳細規劃時，每項商業／住宅、住宅和工業發展已經／將會設置地區政府、機構或社區設施。

7.9.4 當局計劃在第 52 區(水泉澳)沙田路以南的兩幅用地興建有蓋的公共交通總站和一間小學。這兩個項目的最高建築物高度不得超過圖則所訂明的限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條要求略為放寬建築物高度限制的申請，可按每宗申請的個別情況作出考慮。

#### 7.10 休憩用地：總面積 257.03 公頃

7.10.1 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。

7.10.2 該區的一個顯著特徵，是市中心區附近規劃區第 12 區的沙田公園和規劃區第 28 區的大塊園景休憩用地。這兩塊休憩用地是區內的主要康樂活動中心，分別沿城門河兩岸伸展，方便行人和單車往來。規劃區第 26 區(源和路)建有包括足球場和網球場等設施的大型康樂場地。規劃區第 17 區(顯田)建有游泳池，以及內設棒球

場兼足球場和網球場的遊樂場，而規劃區第 5 區(曾大屋)則有供進行動態康樂活動的大型休憩用地。

7.10.3 其他主要的休憩用地，包括規劃區第 2 區現有的休憩用地和計劃在規劃區第 33 區提供的休憩用地，都適宜作靜態康樂用途。此外，規劃區第 13 和 24 區現有的休憩用地由於具有風水價值或景色優美，故劃作這項用途。

7.10.4 除該圖顯示的主要休憩用地外，各公共屋邨和大型私人住宅發展項目內也有鄰舍休憩用地，供當地居民享用。

7.11 其他指定用途：總面積 203.94 公頃

7.11.1 此地帶的規劃意向，是作特定發展及／或用途。有關用途已於此地帶的附註中列明，其中包括下列指定用途：

- (a) 規劃區第 47 區的沙田馬場；
- (b) 規劃區第 47 區的污水處理廠；
- (c) 規劃區第 65 區的垃圾轉運站；
- (d) 規劃區第 18 區的富山火葬場、靈灰安置所及其擴建部分、公眾殮房和殯儀館；
- (e) 規劃區第 20 區的東鐵沙田站和附設的商業發展及巴士總站；
- (f) 規劃區第 15 區的東鐵何東樓維修中心，以及在車廠上蓋發展的商住樓宇；
- (g) 規劃區第 17 區的大圍維修中心，以及在維修中心上蓋發展的住宅樓宇；
- (h) 供發展鐵路之用的土地；
- (i) 規劃區第 9 和 49 區的沙田濾水廠；
- (j) 規劃區第 11 區安心街、規劃區第 14 區源安街和規劃區第 33 區大埔公路的現有加油站，以及擬於規劃區第 68 區興建的加油站；
- (k) 規劃區第 11 區擬作商貿用途的土地；
- (l) 規劃區第 6 區的寶福山；

- (m) 規劃區第 6 區的道風山基督教墳場；
- (n) 寶福山和道風山基督教墳場毗鄰的美化市容地帶；以及
- (o) 沙田海西緣的擬議海旁美化市容地帶。

7.11.2 劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的土地，預算作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。不過，為確保有關的消防安全和環境問題能獲得適當的處理，在現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內，只有具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，才會列為有當然權利進行的用途。由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，因此在整區改作容納新的非污染商貿用途之前，必須確保在同一工業樓宇內的各種用途得以相容。在此地帶內進行發展，應參照城規會就這方面所頒布的指引。

7.11.3 在石門劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶的土地上，現時有 12 幢混合有工業和辦公室用途的建築物，而東南部分則有些空置土地。

7.11.4 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的土地上，教育機構、展覽或會議廳、康體文娛場所、零售商店和學校這類可能帶來大量人流的用途，均須先向城規會申請規劃許可。

7.11.5 在規劃區第 6 區劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」的用地(即寶福山)進行發展，須符合總樓面面積、上蓋面積和建築物高度限制。施加這些限制，可以減低在上述用地發展靈灰安置所在視覺、景觀、交通和環境方面所造成的不良影響，所以是必要的。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限制。城規會將按個別情況考慮每宗申請。

#### 7.12 綠化地帶：總面積 985.29 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。

## 8. 交通

### 8.1 道路

8.1.1 該圖只顯示主要的道路網，包括主幹道、主要幹路和地區幹路。由於該圖是一小比例圖，主要路口和區內通道的設計細則並沒有在圖上顯示。

8.1.2 獅子山隧道和大埔公路分別把該區與九龍北部和西部連接起來。另一條主要公路大老山隧道則連接九龍東北部、該區以至馬鞍山。在該區西面，經五號幹線(包括城門隧道)可直達荃灣。擬在規劃區第 33 和 37 區興建的一條主幹道，將連接該區與長沙灣。在該區北面，由沙田路、大埔公路和吐露港公路組成的道路系統，把該區、大埔和其北面的地方連接起來。

### 8.2 鐵路

#### 8.2.1 香港鐵路(下稱「港鐵」)東鐵線

東鐵電氣化火車是九龍與新界之間的主要交通工具，其服務範圍涵蓋該區。該區共設有五個火車站，即大圍站、沙田站、火炭站、馬場站和大學站。

#### 8.2.2 港鐵馬鞍山線—大圍至烏溪沙

馬鞍山線貫穿沙田的腹地，連接馬鞍山與大圍，為乘客提供便捷的鐵路服務。規劃區第 3 區現有的東鐵車站(大圍)設有轉車處，在沙田設置了五個火車站(大圍、車公廟、沙田圍、第一城和石門)，維修中心則設於大圍。鐵路沿線的大圍站、維修中心和車公廟站都具有發展物業的潛力。依據條例第 13A 條，凡獲行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第 519 章)批准的鐵路方案，均須當作為根據條例獲得核准。因此，該圖上顯示貫穿有關規劃區的馬鞍山線的路線及各車站的位置，只供參考之用。

### 8.3 公共交通

除了鐵路外，該區還有巴士、的士和綠色專線小巴等主要公共交通工具行走；另外在一些利便的地點，例如火車站附近，亦設有公共交通交匯處設施。

#### 8.4 渡輪服務

目前，該區對外海上交通工具的使用率不高。在規劃區第 68 區設有一個渡輪碼頭，提供往返離島的渡輪服務。毗鄰的碼頭已經清拆，以便騰出土地興建一條由馬料水至白石角的通道。此外，在已清拆的碼頭附近，將會興建登岸梯級。

#### 8.5 行人路與單車徑網

該區的一大特色是有一個全面的行人路和單車徑系統。這個系統四通八達，既串連區內各個主要發展項目，又直達大部分休憩用地。當局更以優先行駛權或分層過路處的方法，把該系統與行車運輸網分隔。

### 9. 公用設施

#### 9.1 供水

該區現時已有充足的食水供應。位於山谷頂部規劃區第 9 和 49 區的濾水廠，是本港的主要濾水設施，船灣淡水湖和萬宜水庫的食水均在此處理。此外，規劃區第 47 區(馬料水)的海水抽水站、規劃區第 18(沙田西)、22(多石)、23(沙田南)、40(沙田北)、56(九肚)和 64(亞公角)區的主要食水和海水配水庫，以及規劃區第 22(小瀝源)、37(下城門)、61(排頭坑)和 62(下禾輦)區的高地配水庫，分別為該區供應食水和鹹水。當局亦計劃在規劃區第 52 區(水泉澳)和 56 區(九肚北)增設配水庫。

#### 9.2 污水處理

該區產生的污水均排放至規劃區第 47 區的沙田污水處理廠處理。通過吐露港污水輸出計劃，經處理的污水會排往啟德明渠。沙田污水處理廠第三期擴建部分的建造工程已於二零零一年二月展開，預定於二零一一年八月竣工。

#### 9.3 電力供應

該區有多個主要電力支站，包括規劃區第 4 區(香粉寮)一個輸電量達 400 千伏特的電力支站。

#### 9.4 煤氣供應

煤氣是經由一條由大埔煤氣廠橫越吐露港的主幹輸氣管輸送至該區的，而煤氣調壓站設於規劃區第 11 區。

## 9.5 電話服務

設於規劃區第 14 和 25 區的兩座電話機樓，足以應付該區目前和預期增加的電話服務需求。

## 10. 文化遺產

屬於法定古迹的王屋村民宅位於此區內。此外，區內亦有其他已評級或擬議評級的歷史建築物／構築物。有關這些已評級或擬議評級的歷史建築物／構築物的簡介資料，載於康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的網頁 (<http://www.amo.gov.hk>)。任何人如欲提出發展、重建或改劃用途地帶的建議，而有關建議可能會影響上述法定古迹或歷史建築物／構築物及其毗鄰環境，須先徵詢古物古蹟辦事處的意見。

## 11. 規劃的實施

- 11.1 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／重建都必須是該圖所經常准許的；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。
- 11.2 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。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如建築署及路政署負責統籌各類公共工程項目。在落實該圖計劃時，當局亦會徵詢沙田區議會的意見。
- 11.3 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／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、規劃署專業事務部和有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關的資料，供城規會考慮。

城市規劃委員會  
二零一一年二月