



圖例
NOTATION

ZONES

COMMERCIAL	C
RESIDENTIAL (GROUP A)	R(A)
RESIDENTIAL (GROUP C)	R(C)
RESIDENTIAL (GROUP D)	R(D)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	V
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	GIC
OPEN SPACE	O
RECREATION	REC
OTHER SPECIFIED USES	OU
GREEN BELT	GB
COASTAL PROTECTION AREA	CPA

地帶

商業	商業
住宅 (甲類)	住宅 (甲類)
住宅 (丙類)	住宅 (丙類)
住宅 (丁類)	住宅 (丁類)
鄉村式發展	鄉村式發展
政府、機構或社區	政府、機構或社區
休憩用地	休憩用地
康樂	康樂
其他指定用途	其他指定用途
綠化地帶	綠化地帶
海岸保護區	海岸保護區

COMMUNICATIONS

交通

MISCELLANEOUS

其他

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME

規劃範圍界線

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 & % 公頃 HECTARES	百分比 %	用途
COMMERCIAL	0.35	0.14	商業
RESIDENTIAL (GROUP A)	8.17	3.35	住宅 (甲類)
RESIDENTIAL (GROUP C)	12.19	5.00	住宅 (丙類)
RESIDENTIAL (GROUP D)	2.21	0.91	住宅 (丁類)
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	29.92	12.27	鄉村式發展
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	17.54	7.19	政府、機構或社區
OPEN SPACE	11.69	4.79	休憩用地
RECREATION	8.40	3.44	康樂
OTHER SPECIFIED USES	12.97	5.32	其他指定用途
GREEN BELT	112.08	45.94	綠化地帶
COASTAL PROTECTION AREA	22.74	9.32	海岸保護區
PEDESTRIAN STREET	5.88	2.33	行人街道
TOTAL DEVELOPMENT AREA	243.94	100.00	發展區總面積
TYPHOON SHELTER	63.48		避風塘
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	307.42		規劃範圍總面積

夾附的《註釋》屬這份圖則的一部分，
現經修訂並按照城市規劃條例第5條展示。
THE ATTACHED NOTES ALSO FORM PART OF THIS PLAN
AND HAVE BEEN AMENDED FOR EXHIBITION UNDER
SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

核准圖編號 S / I - C C / 5 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S / I - C C / 5

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

按照城市規劃條例第5條
展示的修訂

AMENDMENT ITEM A	修訂項目 A 項
AMENDMENT ITEM B 1	修訂項目 B 1 項
AMENDMENT ITEM B 2	修訂項目 B 2 項
AMENDMENT ITEM B 3	修訂項目 B 3 項
AMENDMENT ITEM C	修訂項目 C 項

(參看附表)
(SEE ATTACHED SCHEDULE)

2014年4月11日 按照城市規劃條例第5條展示的
核准圖編號 S / I - C C / 5 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S / I - C C / 5 EXHIBITED
UNDER SECTION 5 OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE ON
11 APRIL 2014

Ophelia Y. S. WONG 黃婉嫻
SECRETARY
TOWN PLANNING BOARD

香港城市規劃委員會依據城市規劃條例擬備的長洲分區計劃大綱圖
TOWN PLANNING ORDINANCE, HONG KONG TOWN PLANNING BOARD
CHEUNG CHAU - OUTLINE ZONING PLAN

SCALE 1:4000 比例尺

6 METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 METRES

規劃署遵照城市規劃委員會指示擬備
PREPARED BY THE PLANNING DEPARTMENT UNDER
THE DIRECTION OF THE TOWN PLANNING BOARD

圖則編號
PLAN No. S / I - C C / 6

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)
對長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/5
所作修訂項目附表

I. 就圖則所顯示的事項作出的修訂項目

- A 項 — 把冰廠路的一塊用地由「其他指定用途」註明「船廠及修船工場」地帶改劃為「商業(3)」地帶。
- B1 項 — 把花屏路的一塊用地(長洲內地段第 11 號)由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶。
- B2 項 — 把長洲內地段第 11 號大致以南、西及西北的一塊土地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「綠化地帶」。
- B3 項 — 把長洲內地段第 11 號大致以東及東北面的一塊用地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶。
- C 項 — 把花屏路一塊用地由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 在「商業」地帶《註釋》中加入「商業(3)」新支區的土地用途表，以及在「商業」地帶《註釋》的「備註」中加入「商業(3)」支區的地積比率及建築物高度限制。
- (b) 在「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」中加入「住宅(丙類)7」及「住宅(丙類)8」兩個新支區的地積比率、上蓋面積及建築物高度限制。

城市規劃委員會

2014 年 4 月 11 日

(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，而且在獲得批准之時，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，行人街道的路口和路線，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(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)下文第(8)段有關「海岸保護區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、道路、單車徑、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) 水道及墳墓的保養或修葺工程。
- (8) 在劃作「海岸保護區」地帶的土地上，
- (a) 以下是經常准許的用途或發展：
 - (i) 植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、道路、水道、大溝渠、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭、神龕和墳墓的保養或修葺工程；以及
 - (ii) 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
 - (b) 以下是必須向城市規劃委員會申請許可的用途或發展：

植物苗圃、美化種植、休憩處、避雨處、小食亭、行人徑、公用事業設施管道、電線杆、電燈柱、電話亭和神龕的提供。

- (9) 圖上顯示為「行人街道」的地方，除上文第(7)段所載的用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可。
- (10) 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。
- (11) 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。

長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(甲類)	4
住宅(丙類)	6
住宅(丁類)	8
鄉村式發展	9
政府、機構或社區	11
休憩用地	13
康樂	14
其他指定用途	15
綠化地帶	21
海岸保護區	22

商業

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

表 I：適用於「商業(1)」及「商業(2)」

商營浴室／按摩院	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆	分層住宅
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	屋宇
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	
街市	
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
公廁設施	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(只限單車)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
鄉事委員會會所／鄉公所	
學校(設於特別設計的 獨立校舍除外)	
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	

(請看下頁)

商業(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

表 II：適用於「商業(3)」

商營浴室／按摩院	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆	教育機構
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)	機構用途(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	圖書館
街市	辦公室
場外投注站	康體文娛場所
娛樂場所	宗教機構
私人會所	鄉事委員會會所／鄉公所
公廁設施	學校(設於特別設計的獨立校舍除外)
公用事業設施裝置	訓練中心
公眾停車場(只限單車)	
可循環再造物料回收中心	
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	
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，為附近的居民及遊客提供服務，用途可包括酒店、商店及服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (a) 在指定為「商業(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 4 倍及最高建築物高度超過四層(13 米)，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「商業(2)」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 1.4 倍、最大上蓋面積超過 20% 及最高建築物高度超過七層(33.5 米)，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。
- (c) 在指定為「商業(3)」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 1.5 倍及最高建築物高度超過兩層(7.62 米)，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 為施行上文(a)、(b)及(c)段而計算有關的最高地積比率和上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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(a)、(b)及(c)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

住宅(甲類)

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	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育機構
屋宇	展覽或會議廳
圖書館	政府垃圾收集站
街市	酒店
康體文娛場所	機構用途(未另有列明者)
公眾停車場(只限單車)	辦公室
住宿機構	娛樂場所
社會福利設施	私人會所
私人發展計劃的公用設施裝置	公廁設施
	公用事業設施裝置
	宗教機構
	學校
	商店及服務行業
	訓練中心

除以上所列，在建築物的地面一層，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(設於特別設計的
獨立校舍除外)
商店及服務行業
訓練中心

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展。在建築物的地面一層，服務住宅區一帶地方的商業用途屬經常准許的用途。

(請看下頁)

住宅(甲類)(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／或重建計劃的最大總樓面面積和最高建築物高度超過下列規限，或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：

<u>支區</u>	<u>最大住用 總樓面面積 (平方米)</u>	<u>最大非住用 總樓面面積 (平方米)</u>	<u>最高建築物高度</u>
住宅(甲類)1	23 000	740	A 區 七層(21 米) B 區 四層(13 米)
住宅(甲類)2	16 500	290	四層(13 米)
住宅(甲類)3	5 010	1 670	四層(13.5 米)

- (b) 為施行上文(a)段而計算有關的最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

住宅(丙類)

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	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	教育機構
屋宇	政府垃圾收集站
私人發展計劃的公用設施裝置	政府用途(未另有列明者)
	機構用途(未另有列明者)
	康體文娛場所
	私人會所
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	公眾停車場(只限單車)
	可循環再造物料回收中心
	宗教機構
	住宿機構
	鄉事委員會會所／鄉公所
	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列規限，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	1 倍	40 %	三層(8.23 米)
住宅(丙類)2	0.7 倍	40 %	三層(9 米)
住宅(丙類)3	0.6 倍	30 %	三層(9 米)
住宅(丙類)4	0.6 倍	30 %	兩層(7.62 米)
住宅(丙類)5	0.4 倍	20 %	兩層(7.62 米)
住宅(丙類)6	0.2 倍	20 %	兩層(7.62 米)
住宅(丙類)7	0.9 倍	45 %	兩層(7.62 米)
住宅(丙類)8	0.8 倍	40 %	三層

- (b) 為施行上文(a)段而計算有關的最高地積比率和上蓋面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作機房、管理員辦事處和管理員宿舍，或供住用建築物或建築物住用部分的全部擁有人或佔用人使用及使其受益的康樂設施，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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(丁類)

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
農業用途	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府垃圾收集站
屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)	政府用途(未另有列明者)#
農地住用構築物	屋宇(未另有列明者)
公眾停車場(只限單車)	機構用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	圖書館
	街市
	康體文娛場所
	政府診所
	公廁設施
	公用事業設施裝置#
	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#
	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，主要是改善現有的鄉村式樓宇，而那些樓宇大多破舊不堪，並且缺乏足夠的基礎設施和公用設施。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建(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兩層(6 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。

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	食肆
政府用途(只限報案中心、郵政局)	政府垃圾收集站
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府用途(未另有列明者)#
農地住用構築物	屋宇(未另有列明者)
公眾停車場(只限單車)	機構用途(未另有列明者)#
宗教機構(只限宗祠)	街市
鄉事委員會會所／鄉公所	康體文娛場所
	政府診所
	公廁設施
	公用事業設施裝置#
	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，主要是提供土地，以保留現有的鄉村地區。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。

政府、機構或社區

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
救護站	靈灰安置所
播音室、電視製作室及／或電影製作室	火葬場
食肆(只限食堂、熟食中心)	食肆(未另有列明者)
教育機構	殯儀設施
展覽或會議廳	直升機升降坪
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
政府垃圾收集站	屋宇
政府用途(未另有列明者)	船隻加油站
醫院	場外投注站
機構用途(未另有列明者)	辦公室
圖書館	娛樂場所
街市	私人會所
碼頭	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
康體文娛場所	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
政府診所	住宿機構
公廁設施	污水處理／隔篩廠
公用事業設施裝置	商店及服務行業
公眾停車場(只限單車)	私人發展計劃的公用設施裝置
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	
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	

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) 在指定為「政府、機構或社區(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／或重建計劃的最高建築物高度超過 15 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「政府、機構或社區(2)」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／或重建計劃的最高建築物高度超過四層(12 米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「政府、機構或社區(3)」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／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(9 米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 在指定為「政府、機構或社區(4)」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／或重建計劃的最高建築物高度超過兩層(7.62 米)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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)至(d)段所述的建築物高度限制。

休憩用地

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
燒烤地點	食肆
泳灘	政府垃圾收集站
郊野學習／教育／遊客中心	政府用途(未另有列明者)
公園及花園	度假營
涼亭	碼頭
行人專區	娛樂場所
野餐地點	康體文娛場所
運動場	私人會所
散步長廊／廣場	公用事業設施裝置
公廁設施	宗教機構
公眾停車場(只限單車)	配水庫
休憩處	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，以配合當地居民和遊客的需要。

康樂

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	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
郊野學習／教育／遊客中心	食肆
政府用途(只限報案中心)	高爾夫球場
度假營	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	酒店
康體文娛場所	屋宇
公廁設施	娛樂場所
公眾停車場(只限單車)	私人會所
鄉事委員會會所／鄉公所	公用事業設施裝置
帳幕營地	宗教機構
	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0.2倍和最高建築物高度超過兩層(6米)，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (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)段所述有關地積比率／建築物高度的限制。

其他指定用途

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「與海灘有關的休憩用途」

食肆	政府用途
康體文娛場所	公廁設施
娛樂場所	公用事業設施裝置
私人會所	私人發展計劃的公用設施裝置
公眾停車場(只限單車)	
商店及服務行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是指定土地作與海灘有關的休憩用途，以配合東灣遊客的需要。

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兩層(7.62 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。

(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	公用事業設施裝置
火葬場	宗教機構
殯儀設施	私人發展計劃的公用設施裝置
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
墳墓	
公廁設施	

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作墳場及有關用途。

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，或現有建築物(包括構築物)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八米，或超過現有建築物(包括構築物)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。

(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「污水處理廠」

污水處理廠

政府用途(未另有列明者)
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作污水處理廠。

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兩層(10 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。

只適用於「垃圾轉運站」

垃圾轉運站

政府用途(未另有列明者)
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作垃圾轉運站。

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兩層(10 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。

(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「石油氣瓶貯存庫」

石油氣瓶貯存庫

政府用途
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作石油氣瓶貯存庫。

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，或現有建築物(包括構築物)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兩層(7.62 米)，或超過現有建築物(包括構築物)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。

只適用於「製冰廠」

工業用途(只限製冰廠)
貨倉(危險品倉庫除外)

危險品倉庫
政府用途
厭惡性行業
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作製冰廠。

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，或現有建築物(包括構築物)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兩層(7.62 米)，或超過現有建築物(包括構築物)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。

(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「船廠及修船工場」

船廠及修船工場

政府用途
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作船廠及修船工場用途。

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，或現有建築物(包括構築物)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兩層(7.62 米)，或超過現有建築物(包括構築物)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。

只適用於「上落貨區」

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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作上落貨用途。

(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

只適用於「碼頭」

碼頭	食肆
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
	船隻加油站
	商店及服務行業
	公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作碼頭，為長洲提供海路交通設施。

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。

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	動物寄養所
燒烤地點	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府用途(只限報案中心)	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)
自然保護區	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
自然教育徑	郊野學習／教育／遊客中心
農地住用構築物	高爾夫球場
野餐地點	政府垃圾收集站
公廁設施	政府用途(未另有列明者)
公眾停車場(只限單車)	直升機升降坪
帳幕營地	度假營
野生動物保護區	屋宇
	碼頭
	康體文娛場所
	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
	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

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發展區的界限，以保護區內的天然景觀，並提供土地作靜態康樂場地，以配合當地居民和遊客的需要。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

海岸保護區

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(植物苗圃除外)	郊野學習／教育／遊客中心
自然保護區	政府用途
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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。

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現有屋宇的地積比率、上蓋面積和高度。
- (b) 在《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/1》的公告首次在憲報刊登該日或以後，如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》說明頁所載的經常准許的用途或發展(保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

長洲分區計劃大綱草圖編號S/I-CC/6

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》	2
5. 規劃區	3
6. 人口	4
7. 整體規劃意向	4
8. 土地用途地帶	
8.1 商業	5
8.2 住宅(甲類)	5
8.3 住宅(丙類)	6
8.4 住宅(丁類)	7
8.5 鄉村式發展	8
8.6 政府、機構或社區	8
8.7 休憩用地	9
8.8 康樂	10
8.9 其他指定用途	10
8.10 綠化地帶	12
8.11 海岸保護區	12
9. 交通	13
10. 避風塘	13
11. 公用設施	13
12. 文化遺產	14
13. 規劃的實施	15

長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6

(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《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6》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 二零零四年一月三十日，房屋及規劃地政局局長行使行政長官授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條，指示城規會為長洲擬備分區計劃大綱圖。
- 2.2 二零零四年六月十八日，城規會根據條例第 5 條，展示《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/1》，以供公眾查閱。在草圖展示期間，城規會並無接獲反對書。
- 2.3 二零零五年四月十五日，城規會根據條例第 7 條，展示《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/2》，以供公眾查閱。圖則主要收納了一項對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。在草圖展示期間，城規會並無接獲反對書。
- 2.4 二零零六年二月七日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准長洲分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-CC/3。二零零六年二月十七日，《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/3》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.5 二零零八年十一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/3》發還城規會以作出修訂。二零零八年十一月十四日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.6 二零零九年十月十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/4》，以供公眾查閱。該圖收納了把一塊位於花坪的用地由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「綠化地帶」。在展示期內，城規會共接獲兩份申述書。城規會於二零零九年十二月二十九日公布上述申述內容，為期三星期，讓公眾

提出意見，其間收到一份意見書。二零一零年四月十六日，城規會根據條例第 6(B)8 條，決定不建議順應申述的內容修訂分區計劃大綱草圖。

2.7 二零一零年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准長洲分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/I-CC/5。二零一零年十月十五日，《長洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-CC/5》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

2.8 二零一三年六月四日，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/I-CC/5 發還城規會以作出修訂。二零一三年六月十四日，分區計劃大綱圖發還一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。

2.9 二零一四年四月十一日，城規會根據條例第 5 條展示《長洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-CC/6》，以供公眾查閱。該圖加入的修訂主要包括把冰廠路的一塊用地由「其他指定用途」註明「船廠及修船工場」地帶改劃為「商業(3)」地帶；把花屏路的一塊用地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(丙類)7」地帶、「住宅(丙類)8」地帶及「綠化地帶」；以及把花屏路毗連的一塊用地由「住宅(丙類)5」地帶改劃為「住宅(丙類)8」地帶。

3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在顯示規劃區內概括的土地用途地帶，以便把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為依據。

3.2 該圖只顯示規劃區的概括發展原則。該圖是一小比例圖，所以在詳細規劃和進行發展時，行人街道的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為調整。

3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅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，例如只限作非建築用地或作花園、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，以保存地區的特色和景致。

4. 該圖的《註釋》

4.1 該圖附有一份《註釋》，分別說明該規劃區和個別地帶內經常准

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有效地管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。為了讓發展項目可以靈活採用與有關地點的特色配合得宜的設計，《註釋》亦訂明城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬個別地帶《註釋》所述的特定發展限制。城規會會按個別的規劃情況，考慮每項發展建議。

- 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 規劃區（下稱「該區」）涵蓋整個長洲島，總面積約為 307 公頃，其中陸地約佔 244 公頃，長洲避風塘則約佔 63 公頃。長洲位於芝麻灣半島東南面約一公里，與香港島相距約 16 公里。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 長洲是人口最稠密的離島。該島狀似啞鈴，南北兩端為長滿植物的小圓丘，中間相連部分為一片狹長的平地，而東西兩側則分別為東灣和避風塘。該島中部的低地為發展中心區，現有的鄉村區、商業用途發展和主要的社區設施大都集中在這一帶。
- 5.3 該島北部地勢起伏不平，大部分土地尚未發展。西北部岬角的主要建築，包括一個低層的私人住宅發展、一個鄉村式公共租住屋邨及多項供全島居民使用的基礎設施（例如垃圾轉運站、污水處理廠和屠場）。北部小圓丘的地勢由低緩漸轉高峻，至主水平基準上約 100 米的最高點設有控制航空交通的導航站。該島東南部高地的地勢基本上也是起伏不平，有一些低層、低密度的住宅發展和機構設施散布其中；而南部高地則有另一個鄉村式公共租住屋邨和其地低層、低密度的住宅發展。該島西南端設有墳場，除此之外，是長滿植物的高地和天然海岸。
- 5.4 長洲是一個具有歷史文化價值的古老聚居地。該島發現人跡的歷史，最早可追溯至約五千年前，有關遺蹟見於大鬼灣、東灣、南灣、西灣和鮑魚灣。該島有一個名為長洲石刻的法定古蹟、四個具考古研究價值的地點，以及一些已評級及擬議評級的歷史建築物／構築物。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區總人口約為 22 750。預計該區的規劃人口約為 23 200。

7. 整體規劃意向

- 7.1 長洲的規劃意向，是保存該島的鄉郊特色、無車環境和天然景觀。該島未受破壞的天然海岸線和長滿植物的高地均應受到保護，使其免受發展侵佔，以達保育天然環境和保護天然景觀的目的，以及為當地居民和遊客提供郊野康樂場地。
- 7.2 為免破壞長洲的鄉郊環境，以及引致該島有限的交通設施和基礎設施不勝負荷，該島現有鄉村和其他住宅發展的低層、低密度特色，應予保留。日後如作進一步發展，基本上會採用在已發展地區騰出空間進行發展／重新發展的模式，發展範圍主要規限於附近有配套社區設施和基礎設施的現有鄉村和其他住宅區。該島除了東南部高地有渡假營，以及東岸東灣和觀音灣附近有沿岸水上康樂活動地點外，西南岸也有機會融合現有及可能的遊覽和康樂活動地點，發展成為康樂中心。
- 7.3 長洲的基本城市設計概念，是把商業用途發展和主要社區設施集中在渡輪碼頭附近，成為該島的活動中心。密度較高的發展匯聚於中部的低地，至於高地、周邊地區和較顯眼的地區則擬作密度較低的發展用途。該島西岸沿避風塘建有一條連綿的海旁行人徑，東岸沿東灣則建有一條海濱觀景長廊。該島會繼續保持無車的環境。另外，該島建有四通八達的緊急車輛通道／行人徑網絡，接連島上各處，更有小徑可通往高地和沿岸一帶。
- 7.4 由於長洲是香港古老的聚居地之一，因此，該島的規劃意向，也是要保留島上的文化遺產。任何人如欲進行任何發展或重建計劃，而有關計劃會影響島上的法定古蹟、具考古研究價值的地點、歷史建築物和其他具歷史價值的文物及其毗連範圍，均須先徵詢康樂及文化事務署轄下古物古蹟辦事處的意見。
- 7.5 當局在指定該區各個土地用途地帶時，已顧及自然環境、地理形貌、現有土地用途模式、土地類別、基礎設施供應情況及區內發展需要等因素，並且參考了策略性規劃背景、次區域規劃策略及其他有關的研究。

8. 土地用途地帶

8.1 商業：總面積 0.35 公頃

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，為附近的居民和遊客提供服務，用途可包括酒店、商店和服務行業、娛樂場所及食肆。此地帶分為三個支區：

- (a) 「商業(1)」—此支區涵蓋渡輪碼頭東面一座樓高四層的商業樓宇，該樓宇毗鄰一塊休憩用地，出入可使用穿過休憩用地的行人路／緊急車輛通道。此支區內的發展的最高地積比率不得超過四倍，最高建築物高度則不得超過四層(13米)。
- (b) 「商業(2)」—此支區涵蓋東灣的華威酒店。此支區內的發展的最高地積比率不得超過 1.4 倍，最大上蓋面積不得超過 20%，最高建築物高度則不得超過七層(33.5米)。
- (c) 「商業(3)」—此支區涵蓋長洲灣北岸工業區內的土地。此支區內的發展的最高地積比率不得超過 1.5 倍，最高建築物高度則不得超過兩層(7.62 米)。基於附近一帶的情況，在指定為「商業(3)」的土地範圍內，只可進行選定的商業用途。如向城規會提出申請，部分商業用途或會獲得批准。

8.2 住宅(甲類)：總面積 8.17 公頃

此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展。在建築物的地面一層，服務住宅區一帶地方的商業用途屬經常准許的用途。此地帶涵蓋兩個鄉村式公共租住屋邨，以及長洲公園附近一個私人住宅發展，該發展的地面一層是用作商業用途的。

- (a) 「住宅(甲類)1」—此支區涵蓋仙人井的雅寧苑。此支區內的發展的最大住用總樓面面積不得超過 23 000 平方米，最大非住用總樓面面積則不得超過 740 平方米。另外，A 區位置較低的平台的最高建築物高度不得超過七層(21 米)，而 B 區位置較高的平台的最高建築物高度則不得超過四層(13 米)。
- (b) 「住宅(甲類)2」—此支區涵蓋大鬼灣附近的長貴邨。此支區內的發展的最大住用總樓面面積不得超過 16 500 平方米，最大非住用總樓面面積不得超過 290 平方米，最高建築物高度則不得超過四層(13 米)。

- (c) 「住宅(甲類)3」—此支區涵蓋長洲公園附近一個私人住宅發展。此支區內的發展的最大住用總樓面面積不得超過 5 010 平方米，最大非住用總樓面面積不得超過 1 670 平方米，最高建築物高度則不得超過四層(13.5 米)。

8.3 住宅(丙類)：總面積 12.19 公頃

8.3.1 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。此地帶涵蓋現有的低層、低密度住宅發展及預留供興建同類住宅的用地，有關發展都會與長洲的鄉郊特色配合。此地帶可再細分為八個支區：

- (a) 「住宅(丙類)1」—此支區主要涵蓋散布於長洲南部和東南部高地的鄉村式屋宇。此支區內的發展及／或重建計劃的最高地積比率不得超過一倍，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過三層(8.23 米)。
- (b) 「住宅(丙類)2」—此支區涵蓋現有的低層(兩至三層)住宅或屋宇發展，根據土地契約，有關發展的地積比率限制約為 0.7 倍。此支區內的發展及／或重建計劃的最高地積比率不得超過 0.7 倍，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過三層(9 米)。
- (c) 「住宅(丙類)3」—此支區涵蓋長洲北部大鬼灣附近一個名為桂濤花園的現有三層住宅發展，以及長洲南部高地多個現有的屋宇發展，後者樓高兩至三層，地積比率最高約為 0.6 倍。此支區內的發展及／或重建計劃的最高地積比率不得超過 0.6 倍，最大上蓋面積不得超過 30%，最高建築物高度則不得超過三層(9 米)。
- (d) 「住宅(丙類)4」—此支區主要涵蓋多個現有的低密度住宅發展(樓高兩層)，包括天福花園和花屏山莊，以及多座主要位於南部高地顯眼或幽靜地區的現有屋宇。此支區內的發展及／或重建計劃的最高地積比率不得超過 0.6 倍，最大上蓋面積不得超過 30%，最高建築物高度則不得超過兩層(7.62 米)。
- (e) 「住宅(丙類)5」—此支區涵蓋長洲南部三個現有的主要屋宇發展，一個是位於長洲公園南面的現有

低層、低密度住宅發展，一個位於水坑，另一個位於西灣海旁。此外，還涵蓋多塊擬供興建低層、低密度住宅的用地，有關用地分別位於西灣海旁及東灣附近的長洲戲院舊址。此支區內的發展及／或重建計劃的最高地積比率不得超過 0.4 倍，最大上蓋面積不得超過 20%，最高建築物高度則不得超過兩層(7.62 米)。

西灣的低層、低密度住宅發展用地位於西灣具考古研究價值的地點範圍內，任何人如欲進行任何會影響該地點及其毗連範圍的發展或重建計劃，必須先徵詢康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下古物古蹟辦事處的意見，並須在與該處商討後，採取所需的紓緩措施。

- (f) 「住宅(丙類)6」—此支區涵蓋多座現有的獨立屋宇，有關屋宇主要散布於東南部高地顯眼的小圓丘或山坡上，其中一些已空置或荒廢。此支區內的發展及／或重建計劃的最高地積比率不得超過 0.2 倍，最大上蓋面積不得超過 20%，最高建築物高度則不得超過兩層(7.62 米)。
- (g) 「住宅(丙類)7」—此支區涵蓋東南部高地花屏路的一塊私人土地。此支區內的發展及／或重建計劃的最高地積比率不得超過 0.9 倍，最大上蓋面積不得超過 45%，最高建築物高度則不得超過兩層(7.62 米)。
- (h) 「住宅(丙類)8」—此支區涵蓋東南部高地花屏路的一塊用地。此支區內的發展及／或重建計劃的最高住用地積比率不得超過 0.8 倍，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過三層。

8.3.2 訂立發展規限的目的，在於反映現有／已規劃發展的密度，以確保此地帶的發展及／或重建計劃會與毗鄰地區的鄉郊特色互相配合，以及確保有關計劃不會引致長洲有限的交通設施和基礎設施不勝負荷。部分「住宅(丙類)」地帶土地涵蓋現有位於私人地段之間的公共通道。這些通道是否適合納入未來的發展或重建計劃，須按個別情況審批。

8.4 住宅(丁類)：總面積 2.21 公頃

8.4.1 此地帶的規劃意向，主要是改善現有的鄉村式樓宇，而那些樓宇大多破舊不堪，並且缺乏足夠的基礎設施和公

用設施。現有鄉村式樓宇的改善工程是「住宅(丁類)」地帶的「註釋」所列經常准許的用途，屬「屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)」類別。為了保存這類鄉村式樓宇現有的鄉郊特色，任何新發展、或現在鄉村式樓宇的改善工程，都不得引致整個發展的最高建築物高度超過兩層(6米)。

8.4.2 此地帶涵蓋信義村、圓桌村和美經援村(應善良美經援村、自助美經援村和西灣美經援村)。這幾條村都是由慈善團體在七十和八十年代興建的，用以安置長洲的居民。

8.5 鄉村式發展：總面積 29.92 公頃

8.5.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有的鄉村地區。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。

8.5.2 長洲並沒有認可鄉村，但島上早期發展部分的建築物大多是村屋。現有鄉村地區主要集中於長洲中部的低地，已全部劃為「鄉村式發展」地帶。此外，北社新村、大鬼灣新村、南蛇塘、大菜園、龍仔村、高山村、大石口和仙人井亦已劃為「鄉村式發展」地帶。

8.5.3 為了保留現有鄉村的特色，在「鄉村式發展」地帶範圍內的任何新發展，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，均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)。

8.6 政府、機構或社區：總面積 17.54 公頃

8.6.1 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。

8.6.2 長洲是一個發展完善的社區，主要的政府、機構或社區設施一應俱全。現有的主要政府、機構或社區設施包括長洲市政大廈(內設體育館、街市、圖書館、自修室和郵政局)、熟食檔、醫院、診所、消防局、警署、位於南蛇塘的另一座體育館、運動場、海事處牌照所、泳灘辦事處、直升機坪、氣象站、導航站、屠場、儲水箱、食水配水庫、抽水站、多個污水抽水站、多個單車停放處、

多個廁所、多個垃圾收集站、多個駁船載運垃圾處、多個電力分站、一座電話機樓和位於長洲西堤道的滅火輪消防局。

- 8.6.3 此地帶還涵蓋三所小學、五所中學、多所幼稚園和幼兒園、一間老人日間護理中心、一間長者鄰舍中心、多間宗教靜修院、一間神學院、多間教堂、多座廟宇、一間青年綜合服務中心、長洲學界體育中心、水警海港警區少年警訊長洲會所、香港童軍總會離島區童軍總部、鄉事委員會會所、香港愛護動物協會診所、醫療輔助隊總部及多座祠堂。
- 8.6.4 已規劃的政府、機構或社區設施包括擬於長洲西堤道興建的多用途政府大樓連社區會堂；多塊擬用作水務工程的預留用地；污水抽水站；以及多個垃圾收集站。此外，有多塊土地亦已劃為「政府、機構或社區」地帶，留作日後使用。
- 8.6.5 由於有需要確保「政府、機構或社區」地帶的發展或重建計劃，能與四周的低層建築特色互相配合，因此，此地帶範圍內的任何新發展和重建，均不得超過《註釋》註明的最高建築物高度限制。

8.7 休憩用地：總面積 11.69 公頃

- 8.7.1 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，以配合當地居民和遊客的需要。
- 8.7.2 長洲的主要地點都有關設面積較大的休憩用地，包括位於東灣和觀音灣的兩個憲報公布的泳灘、位於東灣仔的泳灘、北帝廟前面的露天廣場連足球場、南灣的長洲公園、桂濤花園西北面的一塊休憩用地，以及大菜園的一塊休憩用地。
- 8.7.3 已規劃的主要休憩用地包括擬於長洲西南部張保仔洞旁興建的岸邊公園，該處獲選作有關用地，是因為鄰近古蹟，而且有別具特色的岩層和優美宜人的風景。
- 8.7.4 長洲的住宅區和公共租住屋邨內也設有鄰舍休憩用地。另外，在各條鄉村的詳細發展藍圖上，也有劃出土地作鄰舍休憩用地。不過，有關用地面積細小，所以該圖並沒有標示。

8.8 康樂：總面積 8.40 公頃

- 8.8.1 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，或會獲城規會批准。
- 8.8.2 此地帶涵蓋位於觀音灣附近的長洲拯溺會和一個水上活動中心，以及長洲東部多個現有的青年營和青年中心，包括明愛愛暉營、明愛賽馬會明暉營、救世軍白普理營和賽馬會鮑思高青年中心。
- 8.8.3 長洲西南部鰻魚灣有一塊面積頗大的私人土地（即前西園農場），也劃為「康樂」地帶。該處環境清幽，適合作郊野康樂用途，該塊土地擬重新發展作低層、低密度的康樂用途，而新用途要與四周的鄉郊和自然環境互相配合。該處只可用作康樂用途和其他附屬用途。該處長有茂密的樹木，進行發展時應盡量予以保留。
- 8.8.4 在「康樂」地帶的範圍內，一般不准興建住宅，除非擬建的住宅為渡假住宿設施，而且可證明有關發展是康樂發展的附屬或配套用途。在此地帶內，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，均不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍，以及最高建築物高度超過兩層（6 米）。
- 8.8.5 訂立發展規限的目的，主要是為了保留低層、低密度的建築特色；以及確保未來的發展及／或重建計劃，能與四周的自然和鄉郊環境互相配合，而且不會引致該區有限的交通設施和基礎設施不勝負荷。

8.9 其他指定用途：總面積 12.97 公頃

此地帶的指定用途包括：

與海灘有關的休憩用途

此地帶的規劃意向，主要是指定土地作與海灘有關的休憩用途，以配合東灣遊客的需要。兩塊前臨東灣的土地都劃作這項用途，目的是促進發展／重新發展，成為配合海灘環境的休憩用途。此地帶內的發展的最高建築物高度不得超過兩層（7.62 米）。

墳場

此地帶的規劃意向，是指定土地作墳場及其他有關用途。指定作「其他指定用途」註明「墳場」地帶的土地，包括位於長洲西南部的火葬場和靈灰安置所及其擴建部分、位於長洲南部的長洲天主教墳場，以及位於長洲北部的長洲基督教墳場。此地帶內的發展的最高建築物(包括構築物)高度不得超過 8 米。

污水處理廠

此地帶的規劃意向，是指定土地作污水處理廠。大鬼灣南面一塊土地已用作興建污水處理廠，為長洲提供服務。日後如要擴建現有的污水處理廠，必須採取足夠的舒緩措施，以盡量避免破壞毗連的長貴邨的景觀。此地帶內的發展的最高建築物高度不得超過兩層(10 米)。

垃圾轉運站

此地帶的規劃意向，是指定土地作垃圾轉運站。此地帶涵蓋大鬼灣北面現有的垃圾轉運站，長洲所有地方產生的都市固體廢物、未經分類的拆建廢料和污水淤渣都收集到該處。此地帶內的發展的最高建築物高度不得超過兩層(10 米)。

石油氣瓶貯存庫

此地帶的規劃意向，是指定土地作石油氣瓶貯存庫。大鬼灣南面污水處理廠旁的一塊土地，現用作石油氣瓶貯存庫，以貯存供長洲居民使用的瓶裝石油氣。此地帶內的發展的最高建築物(包括構築物)高度不得超過兩層(7.62 米)。

製冰廠

此地帶的規劃意向，是指定土地作製冰廠。長洲灣北面一塊土地已劃作這項用途，並已用作興建製冰廠。製成的冰塊會經由南面現有的渡頭送往其他地方。此地帶內的發展的最高建築物(包括構築物)高度不得超過兩層(7.62 米)。

船廠及修船工場

此地帶的規劃意向，是指定土地作船廠及修船工場用途。長洲灣北岸兩塊現設有船廠及修船工場的土地，都劃作這項用途。此地帶內的發展的最高建築物(包括構築物)高度不得超過兩層(7.62 米)。

上落貨區

此地帶的規劃意向，是指定土地作上落貨用途。此地帶涵蓋一塊臨海並毗鄰長洲市政大廈的土地，該上落貨區供起卸長洲居民和商鋪所需的貨物。此外，還涵蓋另外兩塊海旁土地，一塊位於排廠路的製冰廠南面，另一塊位於長洲西堤道的盡頭，分別供重置西堤道現有的上落貨和貯存貨物用地。

碼頭

此地帶的規劃意向，是指定土地作碼頭，為長洲提供海路交通設施。劃作「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的土地涵蓋長洲現有的渡輪碼頭和公眾碼頭。

8.10 綠化地帶：總面積 112.08 公頃

8.10.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境作為發展區的界限，以保護區內的天然景觀，並提供土地作靜態康樂場地，以配合當地居民和遊客的需要。

8.10.2 此地帶涵蓋長洲南北兩部大部分長滿天然植物的山坡和高地。

8.10.3 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。在此地帶內進行發展，會受到嚴格管制。城規會會參照有關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展建議。

8.11 海岸保護區：總面積 22.74 公頃

8.11.1 此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留天然海岸線，以及易受影響的天然海岸環境，包括具吸引力的地質特色、地理形貌，或在景觀、風景或生態方面價值高的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。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。此海岸區易受影響的景觀和生態環境均應受到保護，因此，要避免在區內進行填土及挖土工程。

8.11.2 長洲南北兩部大片未受破壞的天然海岸，都劃作「海岸保護區」地帶。此地帶涵蓋的海岸線，有各式各樣的海岸景物，包括岩岸、岬角、山洞、內灣、泳灘和其他具景觀價值的海岸景物。此外，該島的西北岸有兩個沙灘也劃為「海岸保護區」地帶，以保護該處現有的天然景觀。

8.11.3 此地帶不准進行新的住宅發展。不過，如向城規會申請重建現有的屋宇，或會獲得批准。現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過現有屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。

8.11.4 填土及挖土工程可能會對鄰近地方造成不良的排水影響及對自然環境造成不良影響。由於這地帶內的土地具有保育價值，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9. 交通

9.1 海路交通

該區主要的公共交通服務由渡輪提供，現設有班次固定的領牌客輪航線，往返中環、梅窩、芝麻灣和坪洲。此外，還有班次固定的「街渡」往返長洲公眾碼頭與西灣。

9.2 陸路交通

長洲只有少量為居民提供服務的鄉村機動車輛、滅火車、警車和救護車行走，除此之外，沒有其他汽車行走。島上行人徑網絡的其中一些路段也用作緊急車輛通道。

9.3 行人徑

長洲有完善的小徑和行人徑網絡，四通八達，連接碼頭與各條鄉村、其他住宅發展、各個泳灘、高地及其他景點。

10. 避風塘

長洲避風塘的面積約為 63 公頃，是全港最大的避風塘之一，長洲的漁民主要以該避風塘為「休息港」。該避風塘經常泊滿船隻，在節慶和颱風襲港期間，船隻的數目更是多不勝數。

11. 公用設施

11.1 供水

長洲的食水是經由兩條海底水管自大嶼山輸送至島上的。島上設有一個食水抽水站、一個儲水箱、三個食水配水庫及配套的水管，輸送食水給居民。由於該區並沒有海水供應，所以暫時使用淡水沖廁。

11.2 污水處理

- 11.2.1 長洲大部分村屋的排水系統都相當複雜，有的設有獨立的污水渠，有的設有雨水／污水渠，還有一些設有截流污水渠。收集所得的污水會輸送至長貴邨西面現有的污水處理廠，污水經處理後會由一條海底排污渠口排放到海中。
- 11.2.2 長洲的中心區現正進行道路及排水渠改善工程，有些雨水／污水渠將改為獨立的雨水渠和污水渠。此外，根據離島污水收集系統第 1 階段第 2 期工程，長洲中部已於二零零七年進行小規模的污水渠延長工程，以便接駁村屋污水渠。
- 11.2.3 為了應付未來發展所帶來的需求以及改善環境，有關當局於二零零二年根據「離島污水收集整體計劃第二階段項目檢討」研究，為長洲擬備了新的污水收集整體計劃。污水收集整體計劃檢討建議，根據長洲及大澳污水收集、處理及排放改善工程，進一步改善和擴建污水處理廠，以及把污水渠網絡延長至其他未有污水設施的地區，有關工程定於二零一五年展開。

11.3 固體廢物的處置

長洲各處分別設有多個小型垃圾收集站，收集固體廢物，收集所得的住宅和建築廢物會運往大鬼灣北面的垃圾轉運站，然後經海路運往新界西堆填區處置。

11.4 電力、電話及氣體能源

長洲已鋪設電話線網絡，並且有電力供應，但尚未有煤氣供應，所以居民仍然是使用石油氣為主。所有石油氣瓶都集中貯存在長洲西北部的石油氣瓶貯存庫。

12. 文化遺產

- 12.1 在該圖所涵蓋的範圍內有法定古蹟、具考古研究價值的地點和已評級的歷史建築物。長洲的具考古研究價值的地點包括大鬼灣具考古研究價值的地點、東灣具考古研究價值的地點(該處有一個名為長洲石刻的法定古蹟)、西灣具考古研究價值的地點和鰔魚灣具考古研究價值的地點。區內已評級的歷史建築物／構築物分別為北社街玉虛宮(一級)、長洲警署(二級)、荔枝園 91 號(二級)、荔枝園 92 號(二級)、荔枝園 93 號(二級)、中興街洪聖廟(二級)、大新街 18 號(二級)、長洲官立中學舊座(二級)、長洲

官立中學管理員宿舍(二級)、中興街(大石口)天后宮(二級)、近北社新村的天后古廟(二級)、長洲戲院(三級)、長洲方便醫院(三級)、長洲醫院(三級)、大新後街 233 號(三級)、大新後街 234 號(三級)、大新後街 242 號(三級)、大新後街 233、234 及 242 號的閘門連圍牆(三級)、西灣天后宮(三級)、慈幼靜修院(三級)及永勝堂主樓和廚房(整體評為三級)。上述所有法定古蹟、具考古研究價值的地點和已評級的歷史建築物／構築物均具有保存價值。

- 12.2 古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外，還公布了新項目名單，這些項目會由古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。
- 12.3 任何人如欲進行發展或重建計劃，或提出改劃用途地帶的建議，而有關計劃或建議可能會影響上述已評級的歷史建築物／構築物、有待評級的新項目及其四周環境，必須先徵詢康樂及文化事務署(下稱「康文署」)轄下的古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。如無法避免干擾具考古研究價值的地點及其他具考古潛藏的地方，則須由項目倡議者委聘的合資格考古學家進行詳細的考古影響評估。該考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，以便進行考古影響評估，但在申請牌照前，須把考古影響評估建議提交古蹟辦核准。項目倡議者須根據考古影響評估的結果，與康文署轄下古蹟辦協商，全面實施適當的紓減影響措施。

13. 規劃的實施

- 13.1 雖然當局目前仍會容忍不符合有關地帶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／重建計劃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。
- 13.2 該圖提供一個概括土地用途大綱，當局會根據此大綱為該區擬備較詳細的非法定圖則。該區日後的發展會由政府 and 私營機構負責。政府會根據規劃和發展管制大綱，統籌各項公共和基礎設施工程，以確保發展模式較具條理。該區的基礎設施，將透過工務計劃、鄉郊小工程計劃、離島污水收集整體計劃及地區小工程改善計劃進行，而能否及何時落實，要視乎資源是否充足而定。至於私人發展，則主要由私人發展商主動提出，按該圖的規定進

行。

- 13.3 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和發展藍圖，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》，則可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部和該署的有關地區規劃處索取。申請書須夾附城規會所需的資料，供該會考慮。

城市規劃委員會
二零一四年四月