

坪洲分區計劃大綱草圖編號 S / I - PC / 11

修訂項目

註釋

土地用途表

說明書

城市規劃委員會根據城市規劃條例(第 131 章)

對坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/10

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

- A1 項 — 把位於教育路前志仁公立學校北面部分的用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶。
- A2 項 — 把前志仁公立學校北面部分用地以北的兩塊毗連土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶。
- B 項 — 把前志仁公立學校北面部分用地以東和以西的兩塊毗連土地及一條現有行人徑由「政府、機構或社區」地帶改劃為「鄉村式發展」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

在「住宅(丙類)」地帶《註釋》的「備註」中，為「住宅(丙類)4」支區加入地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。

城市規劃委員會

2013 年 3 月 22 日

坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/11

(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) 水道和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，

「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。

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(甲類)	1
住宅(乙類)	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
其他指定用途	14
綠化地帶	20
海岸保護區	21

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(a)建築物的地面一層；或(b)現有建築物特別設計的非住宅部分，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者除外)
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，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。

(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／或重建計劃的最高地積比率和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>最高地積比率</u>	<u>最高建築物高度</u>
「住宅(甲類)1」	就住用與非住用各佔部分的建築物而言，其最高住用地積比率為 3.2 倍，而最高非住用地積比率則為 1.0 倍。非住用建築物的最高地積比率為 4.2 倍。	五層(15 米)
「住宅(甲類)2」	就住用與非住用各佔部分的建築物而言，其最高住用地積比率為 3.0 倍，而最高非住用地積比率則為 1.0 倍。非住用建築物的最高地積比率為 4.0 倍。	六層(20 米)
「住宅(甲類)3」	就住用與非住用各佔部分的建築物而言，其最高住用地積比率為 1.2 倍，而最高非住用地積比率則為 1.0 倍。非住用建築物的最高地積比率為 2.2 倍。	三層(9 米)
「住宅(甲類)4」	最高住用地積比率為 1.8 倍，而最高非住用地積比率則為 0.1 倍。	八層(24 米)

- (b) 為施行上文(a)段而計算有關最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作機房、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。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (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／建築物高度限制。

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	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
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者)
	娛樂場所
	康體文娛場所
	私人會所
	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
	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。

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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 21 580 平方米及最高建築物高度超過八層(24 米)，或超過現有建築物的總樓面面積、上蓋面積和高度，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。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (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
	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」	0.75 倍	40 %	三層(9 米)
「住宅(丙類)2」	0.75 倍	40 %	兩層(6 米)
「住宅(丙類)3」	0.6 倍	40 %	兩層(6 米)
「住宅(丙類)4」	0.75 倍	40 %	三層

- (b) 為施行上文(a)段而計算有關最高地積比率和最大上蓋面積時，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，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有臨時構築物或現有建築物的加建、改動及／或修改，或原地重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 65 平方米及最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過現有建築物的建築面積和高度，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)段所述的建築面積／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

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以保留現有鄉村。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，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)	辦公室
醫院	娛樂場所
機構用途(未另有列明者)	私人會所
圖書館	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
街市	廣播電台發射塔裝置
康體文娛場所	住宿機構
政府診所	污水處理／隔篩廠
公廁設施	商店及服務行業
公用事業設施裝置	私人發展計劃的公用設施裝置
公眾停車場(只限單車)	
可循環再造物料回收中心	
宗教機構	
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，以配合當地居民和遊客的需要；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

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／或重建計劃的最高高度超過 15 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。

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
郊野學習／教育／遊客中心	政府垃圾收集站
公園及花園	政府用途(未另有列明者)
涼亭	度假營
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。

備註

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 6 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

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「包括一個商場的綜合住宅發展」

食肆
分層住宅
政府用途(未另有列明者)
酒店
屋宇
康體文娛場所
私人會所
公用事業設施裝置
公眾停車場(只限單車)
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，主要是作低層、低密度的綜合住宅暨商業發展。設立此地帶是爲了方便對發展組合、規模、設計、佈局和發展的設施，實施適當的規劃管制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「包括一個商場的綜合住宅發展」(續)

備註

- (a) 如申請在指定為「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准。該發展藍圖必須包括以下資料：
- (i) 地盤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) 地盤內擬提供的政府、機構或社區設施、康樂設施、單車停車位，以及休憩用地的詳情和範圍；
 - (iv) 地盤內擬建的任何通道的路線、闊度和水平度；
 - (v) 地盤內的美化環境建議和城市設計建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；以及
 - (vii) 城市規劃委員會要求的其他資料。
- (b) 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 3 200 平方米、最大非住用總樓面面積超過 2 000 平方米、最大上蓋面積超過 50%，以及最高建築物高度超過兩層(住宅樓宇高度不得超過 6 米、商場高度不得超過 8 米)，或超過現有建築物的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(b)段而計算有關最大總樓面面積和最大上蓋面積時，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。
- (d) 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(b)段所述的總樓面面積／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「污水處理廠」

污水處理廠

政府用途
公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作污水處理廠，以配合坪洲的需要。

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三層(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) 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「垃圾轉運站」

垃圾轉運站	政府用途 公用事業設施裝置
-------	------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作垃圾轉運站，以配合坪洲的需要。

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一層(11 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，以配合坪洲的需要。

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／或重建計劃的最高地積比率超過 0.75 倍、最大上蓋面積超過 75%，以及最高建築物高度超過一層 (11 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。
- (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「碼頭」

碼頭	食肆
公廁設施	政府用途
	船隻加油站
	公用事業設施裝置
	商店及服務行業

規劃意向

此地帶的規劃意向，是指定土地作碼頭，為坪洲提供海路交通設施。

備註

為數不超過 10 個、每個面積不超過 10 平方米的攤檔，或最大整體非住用總樓面面積不超過 100 平方米的處所，如用作商店或服務行業，當局視有關攤檔或處所為「碼頭」的附屬用途。

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	墓地
燒烤地點	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)
政府用途(只限報案中心)	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
自然保護區	郊野學習／教育／遊客中心
自然教育徑	高爾夫球場
農地住用構築物	政府垃圾收集站
野餐地點	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	直升機升降坪
公眾停車場(只限單車)	度假營
帳幕營地	屋宇
野生動物保護區	碼頭
	康體文娛場所
	私人會所
	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
	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，以保護自然景觀，並提供土地作靜態康樂場地，供區內居民和遊客使用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

備註

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 6 米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

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及易受影響的天然海岸環境，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的最高地積比率超過 0.4 倍和最高建築物高度超過兩層(7.6 米)，或超過《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/1》的公告在憲報刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/4》的公告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。

坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/11

說明書

坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/11

<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. 整體規劃意向	4
8. 土地用途地帶	
8.1 住宅(甲類)	4
8.2 住宅(乙類)	6
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 其他指定用途	9
8.9 綠化地帶	11
8.10 海岸保護區	12
9. 交通	12
10. 公用設施	13
11. 文化遺產	13
12. 規劃的實施	14

坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/11

(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《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/11》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 二零零零年六月九日，行政長官授權當時的規劃地政局局長，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條，指示城規會為坪洲和大利島地區擬備一份分區計劃大綱圖。二零零零年十一月十七日，城規會根據條例第 5 條展示《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/1》，以供公眾查閱。其後，城規會於二零零一年八月二十四日，根據條例第 7 條修訂並展示該分區計劃大綱圖，以供公眾查閱。
- 2.2 二零零二年五月二十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准坪洲分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-PC/3。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，把該分區計劃大綱核准圖發還城規會，以作出修訂。
- 2.3 二零零三年八月十五日，城規會根據條例第 5 條展示坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/4，以供公眾查閱。該草圖收納了《註釋》的多項修訂，以反映城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本的內容。草圖展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.4 二零零四年六月二十五日，城規會根據條例第 7 條展示《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/5》，以供公眾查閱。該圖收納了《註釋》的多項修訂，以反映城規會所通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本的進一步修改。草圖展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.5 二零零五年四月十五日，城規會根據條例第 7 條展示《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/6》，以供公眾查閱。該圖主要收納了一項對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂。草圖展示期間，城規會並無接獲反對。

- 2.6 二零零六年一月十三日，城規會根據條例第 7 條展示《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/7》，以供公眾查閱。該圖主要收納為剔除坪洲北部一塊學校用地所作出的修訂。草圖展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.7 二零零六年十二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准坪洲分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-PC/8。二零零六年十二月十五日，《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/8》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零零七年十二月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把上述的分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。二零零八年二月二十二日，城規會根據條例第 5 條展示《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/9》，以供公眾查閱。該圖收納了「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的《註釋》修訂。在兩個月的展示期內，接獲兩份反對擬議修訂的申述書，但有關申述書其後由申述人撤回。
- 2.9 二零零九年二月十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准坪洲分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/I-PC/10。二零零九年二月二十日，《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/10》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.10 二零一三年二月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把上述分區計劃大綱核准圖發還城規會以作出修訂。二零一三年三月二十二日，城規會根據條例第 5 條展示《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/11》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖收納了主要包括把教育路一塊用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類)4」地帶的修訂，以便在該處發展住宅。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示概括的土地用途地帶，以便把規劃區內土地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基礎。
- 3.2 該圖只顯示規劃區內的概括發展原則。該圖是一小比例圖，因此在進行詳細規劃和發展時，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概括的土地用途地帶，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，例如限作非建築用地或花園、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，以保存這區的特色和景致。

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有效地管制發展，以配合不斷轉變的社會需要。為了提供彈性讓發展項目能採用配合個別用地特點的設計，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬個別地帶的《註釋》所訂明的特定發展限制。城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- 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」）包括坪洲和大利島，總面積約為 99 公頃，其中坪洲西北岸和西南岸的填海工程已經完成。該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。
- 5.2 大嶼山東南岸有多個離島，坪洲和大利島是其中兩個，分別距離竹篙灣和愉景灣約三公里和兩公里，與香港島的中環相距約 14 公里。
- 5.3 坪洲的地勢較為平緩，北面的最高點達主水平基準上 48 米，而東南面的最高點則達主水平基準上 95 米。現有人口主要聚居在坪洲地勢較為平坦的中央地峽。坪洲北部和南部有些小圓丘、高地和岡巒，大部分土地尚未發展。坪洲很久以前已有人居住，有兩個具考古研究價值的地點，分別是「坪洲具考古研究價值的地點」和「坪洲(南)具考古研究價值的地點」。在該區範圍內，有若干已評級的歷史建築物／構築物，計有坪洲公立志仁學校(南部)(二級)、天后宮(二級)、義祠(三級)、坪洲永安街 46 至 48 號的石屋(三級)、坪洲勝利合記石灰窯廠(三級)、牛皮廠(三級)及大中國火柴廠(三級)。

- 5.4 大利島主要用作發展供坪洲使用的基礎設施。大利橋把這個小島與坪洲連接起來。

6. 人口

根據二零一一年人口普查的資料，該區的總人口約為 5 980 人。預計該區的規劃人口約為 6 900 人。

7. 整體規劃意向

- 7.1 該區的規劃意向，主要是保護坪洲和大利島的天然景觀、鄉郊特色和沒有汽車的環境。該區的原始天然海岸線和高地應加以保護，以免受發展影響。住宅發展應局限在有政府、機構或社區設施和基礎設施的發展完備地區和原有的鄉村範圍。現有建築物低層和低密度的特色應予保留，因此日後的發展或重建計劃的發展密度，不得超過現有和既定的發展密度。該區的另一個規劃意向，是改善或重建臨時住用構築物，並提供必需的基礎設施。
- 7.2 該區的整體城市設計概念，是把主要的政府、機構或社區設施、住宅發展和商業發展集中在渡輪碼頭附近，作為坪洲的主要活動中心。當局已計劃在坪洲西北部和中部進行較高密度的發展，而較低密度的發展則分散在海旁和周邊範圍。坪洲也採用高度分級方式發展，把較高的建築物設於中心區，較矮的建築物則設於海旁和周邊範圍。根據已規劃的綜合休憩用地網絡，作動態和靜態康樂用途的主要休憩用地將設於交通較為便捷的海旁地區，與西岸連綿的海濱長廊連接。當局並會闢設全面的緊急車輛通道／行人徑網絡，把坪洲各個部分(包括高地)連接起來。
- 7.3 當局在該圖上指定各個地帶時已顧及多項因素，例如天然環境、地形、文物、現有民居、土地類別、基礎設施的供應情況和區內的發展需要，也考慮過策略性規劃環境、次區域規劃策略及其他相關研究的結果。

8. 土地用途地帶

8.1 住宅(甲類)：總面積 2.64 公頃

- 8.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作中等密度的住宅發展。在建築物地面一層，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。不過，在建築物地面一層以上的地方進行商業用途，須先取得城規會的規劃許可。此地帶可分為四個支區：

- (a) 「住宅(甲類)1」 — 此支區涵蓋渡輪碼頭附近露坪街一項現有的商業和住宅發展。在支區內進行發

展須受限制，就住用與非住用各佔部分的建築物而言，其最高住用地積比率為 3.2 倍，而最高非住用地積比率則為 1.0 倍；非住用建築物的最高地積比率為 4.2 倍；以及最高建築物高度為五層（不超過 15 米），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。

(b) 「住宅(甲類)2」 — 此支區涵蓋圍仔街一幢現有的綜合用途大廈，內有一間已荒廢的戲院。該大廈有機會重建。在支區內進行發展須受限制，就住用與非住用各佔部分的建築物而言，其最高住用地積比率為 3.0 倍，而最高非住用地積比率則為 1.0 倍；非住用建築物的最高地積比率為 4.0 倍；以及最高建築物高度為六層（不超過 20 米），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。

(c) 「住宅(甲類)3」 — 此支區涵蓋坪洲消防局東面一塊土地。該土地預算會進行重建，以應付日後渡輪碼頭一帶的住宅、商業和零售用途需要。在支區內進行發展須受限制，就住用與非住用各佔部分的建築物而言，其最高住用地積比率為 1.2 倍，而最高非住用地積比率則為 1.0 倍；非住用建築物的最高地積比率為 2.2 倍；以及最高建築物高度為三層（不超過九米），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。

(d) 「住宅(甲類)4」 — 此支區涵蓋現有的鄉村式公共屋邨金坪邨和現有的居者有其屋計劃屋苑坪麗苑。在支區內進行發展須受限制，最高住用地積比率為 1.8 倍，而最高非住用地積比率則為 0.1 倍，以及最高建築物高度為八層（不超過 24 米），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。

8.1.2 訂立上述發展限制，旨在保持現有發展的特色和密度，確保發展或重建計劃與四周富鄉郊特色的低矮建築互相協調，並避免令已規劃的基礎設施負荷過重。

8.1.3 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用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率及建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

8.2 住宅(乙類)：總面積 1.52 公頃

- 8.2.1 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。此地帶涵蓋一個火柴廠舊址，該處擬進行綜合重建計劃。
- 8.2.2 爲了配合四周的天然環境和鄉郊特色，上述計劃應採用高度分級方式發展和進行全面的園景美化設計。在地帶內進行發展須受限制，住用部分的最大總樓面面積爲 21 580 平方米和最高建築物高度爲八層(不超過 24 米)，或不得超過現有建築物的總樓面面積、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者爲準。
- 8.2.3 訂立上述發展限制，旨在顯示既定的發展密度和建築物高度，確保發展或重建計劃與該區的整體鄉郊特色互相協調，並避免令已規劃的基礎設施負荷過重。
- 8.2.4 爲了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略爲放寬總樓面面積及建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

8.3 住宅(丙類)：總面積 2.69 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。此地帶可分爲四個支區：
- (a) 「住宅(丙類)1」 — 此支區涵蓋山頂村東面的東灣豪園和一塊私人發展用地，以及大利橋東南面的翠濤花園。此支區位於海旁，故發展密度須受限制，住用部分的最高地積比率爲 0.75 倍、最大上蓋面積爲 40% 和最高建築物高度爲三層(不超過九米)，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爲準。
- (b) 「住宅(丙類)2」 — 此支區包括兩塊海旁用地，其中一塊是金坪邨西面填海區的私人發展用地，另一塊則是鄰近東灣北端的騰空發展用地(其中部分已進行發展)。在支區內進行發展須受限制，住用部分的最高地積比率爲 0.75 倍、最大上蓋面積爲 40% 和最高建築物高度爲兩層(不超過六米)，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爲準。

(c) 「住宅(丙類)3」 — 此支區涵蓋南山路的現有發展和南灣一幢別墅。在支區內進行發展須受限制，住用部分的最高地積比率為 0.6 倍、最大上蓋面積為 40% 和最高建築物高度為兩層(不超過六米)，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。

(d) 「住宅(丙類)4」 — 此支區涵蓋教育路前公立志仁學校用地的北部。在支區內進行發展須受限制，住用部分的最高地積比率為 0.75 倍、最大上蓋面積為 40% 和最高建築物高度為三層，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。

8.3.2 訂立上述限制，旨在顯示現有和既定的發展密度，並確保地帶內的發展或重建計劃與四周環境的整體特色互相協調。

8.3.3 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用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率、上蓋面積及建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

8.4 住宅(丁類)：總面積 2.41 公頃

8.4.1 此地帶的規劃意向，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善現有的臨時構築物。在劃為此地帶的土地範圍內，當局鼓勵以永久物料重新建造屋宇，以取代現有的臨時構築物，並提供必需的基本基礎設施。任何新發展，或用以取代臨時構築物或現有建築物的屋宇，不得引致整個重建計劃的最大建築面積超過 65 平方米和最高建築物高度超過兩層(6 米)，或超過現有建築物的建築面積和高度，兩者中以數目較大者為準。

8.4.2 納入此地帶的土地包括：元嶺仔、南灣山頂村、圍仔井新村、圍仔村、涌仔和大窩村。這些土地大部分建有住宅，但發展雜亂無章且分布零散，只有最基本的基礎設施和公用設施。

8.4.3 設立「住宅(丁類)」地帶旨在鼓勵重建殘破的構築物和屋宇，並為這些構築物和屋宇提供必需的基本基礎設施。當局的意向，是由個別的土地擁有人來改善和提升這些地區的環境。此外，由於基礎設施有限，設立此地

帶可讓當局對重建計劃實施適當的規劃管制，並有助確保現有聚居地的鄉郊特色得以保留。

- 8.4.4 爲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用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略爲放寬建築面積及建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

8.5 鄉村式發展：總面積 8.16 公頃

- 8.5.1 此地帶的規劃意向主要是提供土地，以保留現有鄉村。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爲經常准許的用途。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 坪洲並沒有認可鄉村，而劃作「鄉村式發展」地帶的土地包括一些以村屋爲主的聚居地。坪洲中部、大龍村、聖家路一帶、坪洲南部西南岸一帶、南灣和東灣的現有鄉村範圍，均已納入此地帶內。
- 8.5.3 爲了保留鄉村特色，在指定爲「鄉村式發展」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爲準。
- 8.5.4 爲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用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略爲放寬建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

8.6 政府、機構或社區：總面積 4.28 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，以配合當地居民和遊客的需要；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 此地帶內現有的主要政府、機構或社區設施包括：作緊急用途的直升機升降坪、室內康樂中心(甲類)暨圖書館綜合大樓、街市、設有警崗和郵政局的政府合署、消防局暨救護站、診療所、一所小學、兩個配水庫、水務署坪洲廠、食水抽水站暨水務署員工宿舍、污水抽水站、寮屋管制辦事處、靈灰安置所、電話機樓及微波發射

站、發射站、鄉事委員會會所、公眾上落客貨區、廟宇、電力支站、公廁和垃圾收集站。

8.6.3 已規劃的政府、機構或社區設施包括：海水配水庫、海水抽水站、電力支站和垃圾收集站。

8.6.4 爲了確保作政府、機構或社區用途的建築物(包括構築物)的發展或重建計劃與四周地區的低矮建築特色互相協調，在劃爲「政府、機構或社區」地帶的土地範圍內，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，不得引致整個發展或重建計劃的最高高度超過 15 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爲準。

8.7 休憩用地：總面積 3.47 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 現計劃在坪洲西岸發展一個大型的休憩用地網絡。沿西北岸的地區可闢作不同的動態和靜態康樂用途，但有關發展須視乎詳細的研究結果而定。至於西南岸一帶的地區，則會闢設海濱園景休憩用地。所有休憩用地會以行人道網絡連接。

8.7.3 當局會在鄉村和住宅發展毗鄰物色一些方便往來的地點，作爲額外的鄰舍休憩用地，以供區內居民使用。此外，在公共屋邨用地內也有多塊鄰舍休憩用地。

8.7.4 爲了確保在劃爲「休憩用地」地帶的土地範圍內所有發展或重建計劃均與四周地區的低矮建築特色互相協調，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，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過六米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者爲準。

8.8 其他指定用途：總面積 1.82 公頃

8.8.1 此地帶涵蓋註明作以下指定用途的土地：

包括一個商場的綜合住宅發展

8.8.2 此地帶的規劃意向，主要是作低層、低密度的綜合住宅暨商業發展。

- 8.8.3 坪洲北部西岸的一塊填海土地已劃為「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶。由於該土地位於海旁的重要位置，當局認為需要規定發展商提交發展藍圖，以便對建築物的設計和布局、環境美化建議實施全面管制。
- 8.8.4 在此地帶內進行綜合住宅發展，住用部分的最大總樓面面積為 3 200 平方米、非住用部分的總樓面面積為 2 000 平方米和最高建築物高度為兩層(住宅樓宇高度不得超過 6 米，商場高度不得超過 8 米)，以及最大上蓋面積為 50%。為了改善居住環境，商業設施將設於單幢式建築物內，而有關建築物最好設於用地東緣的行人道旁，海旁部分則純粹作住宅用途。
- 8.8.5 在「其他指定用途」註明「包括一個商場的綜合住宅發展」地帶內進行發展，必須提出規劃申請以取得城規會的許可。申請人須就發展建議提交發展藍圖，以確保城規會可對有關發展的發展組合、規模、設計、布局和設施，實施適當的規劃管制。
- 8.8.6 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬總樓面面積、上蓋面積及建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

污水處理廠

- 8.8.7 此地帶的規劃意向，是指定土地作污水處理廠，以配合坪洲的需要。為了應付坪洲的排污需要，當局在大利島興建了一間污水處理廠。該污水處理廠的最高建築物高度限定為三層(不超過 15 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。現有污水處理廠日後如進行擴建，當局應採取足夠的紓緩措施，以減低視覺影響。
- 8.8.8 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

垃圾轉運站

- 8.8.9 此地帶的規劃意向，是指定土地作垃圾轉運站，以配合坪洲的需要。當局在大利島東北部興建了一個垃圾轉運站，以收集該區的都市廢物和建築廢物。收集得的廢物固結後，會由躉船運往新界西堆填區處置。該垃圾轉運

站的最高建築物高度限定為一層(不超過 11 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。

- 8.8.10 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

石油氣瓶貯存庫

- 8.8.11 此地帶的規劃意向，是指定土地作石油氣瓶貯存庫，以配合坪洲的需要。大利島東部一塊土地已指定作石油氣瓶貯存庫，用來存放坪洲的住用和商用瓶裝石油氣。該貯存庫的最高地積比率限定為 0.75 倍、最大上蓋面積為 75% 和最高建築物高度為一層(不超過 11 米)，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。

- 8.8.12 為了提供彈性讓發展項目能採用較具創意的設計以配合用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率、上蓋面積及建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

碼頭

- 8.8.13 此地帶的規劃意向，是指定土地作碼頭，為坪洲提供海路交通設施。劃作「其他指定用途」註明「碼頭」地帶的土地涵蓋現有的渡輪碼頭，以及位於坪洲西岸、坪洲南岸和大利島南岸的公眾碼頭和渡頭。

8.9 綠化地帶：總面積 61.04 公頃

- 8.9.1 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，以保護自然景觀，並提供土地作靜態康樂場地，供區內居民和遊客使用。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。此地帶內的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。此地帶內的高地和自然景觀非常顯眼，因此獲准進行的發展或重建計劃應採用低矮的建築形式。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，不得引致整個發展或重建計劃的最高建築物高度超過六米，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- 8.9.2 坪洲和大利島海岸滿布植物的山坡和高地，大部分已納入此地帶內。

8.10 海岸保護區：總面積 7.70 公頃

- 8.10.1 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，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。在海岸地區易受影響的景觀和生態環境均應受到保護，因此，不得在區內進行填土及挖土工程。
- 8.10.2 坪洲北部東北岸和坪洲南部東岸的天然海岸線已納入此地帶內。沿着天然海岸線有一些石灘、懸崖、洞穴、海灣和其他海岸特色，風景優美。
- 8.10.3 爲了保存海岸線的形貌，此地帶內不得進行新的住宅發展。不過，現有屋宇的重建，如向城規會申請，可能會獲得批准。現有屋宇的重建、改動及／或修改，不得引致整個重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍和最高建築物高度超過兩層(7.6 米)，或超過《坪洲分區計劃大綱草圖編號 S/I-PC/1》的公告在憲報刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者爲準。
- 8.10.4 填土及挖土工程可能會對鄰近地方的排水情況及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，才可進行該等工程。

9. 交通

9.1 水路交通

渡輪是該區的主要公共交通工具。區內設有渡輪服務往來坪洲與梅窩和中環。此外，坪洲亦有專線「街渡」服務，往來坪洲與喜靈洲、愉景灣附近的稔樹灣和大嶼山的熙篤會神樂院。

9.2 陸路交通

在內部交通方面，坪洲大體上沒有汽車，只有少量鄉村車輛、單車、消防車和救護車行駛。島上規劃了一個全面的緊急車輛通道和行人道網絡。

9.3 行人徑

坪洲設有完善的行人徑網絡，提供通道由碼頭前往各鄉村、海灘、高地和其他名勝地點。

10. 公用設施

10.1 供水

坪洲的食水由大嶼山經兩條海底管道輸送到島上。此外，坪洲設有兩個食水配水庫，為坪洲和大利島供水。坪洲尚未設有海水沖廁系統，暫時只可用自來水沖廁。當局已物色適當的水務專用範圍，以供興建海水抽水站和海水配水庫，日後為坪洲供應海水沖廁。

10.2 污水處理

現時只有公共房屋的污水會輸送到大利島的污水處理廠處理和排放。「離島污水收集計劃第一階段第二期工程 — 坪洲鄉村污水收集系統第一期工程」已於二零零七年完成。在「離島污水收集整體計劃第二階段檢討研究」中，當局建議擴建鄉村污水收集系統，延伸至島上其他有人居住的地區，並提升現有的坪洲污水處理廠，以供處理經由污水收集整體計劃第一階段和第二階段工程系統收集得的污水。「坪洲鄉村污水收集系統第二期工程」暫定於二零一四年展開，於二零一七年完成。

10.3 固體廢物的處置

小型垃圾收集站零散分布在該區各處。住宅廢物和小量建築廢物會運送到大利島的垃圾轉運站，然後經船隻運往垃圾堆填區處置。

10.4 電力、電話及煤氣

該區有電力供應。南山路建有一座電話機樓，為現有和日後發展提供電話服務。坪洲未有煤氣供應，主要燃料為瓶裝石油氣。

11. 文化遺產

11.1 坪洲有兩個具考古研究價值的地點，分別是「坪洲具考古研究價值的地點」和「坪洲(南)具考古研究價值的地點」。在該區範圍內，有若干已評級的歷史建築物／構築物，計有坪洲公立志仁學校(南部)(二級)、天后宮(二級)、義祠(三級)、坪洲永安街 46 至 48 號的石屋(三級)、勝利合記石灰窯廠(三級)、牛皮廠(三級)及大中國火柴廠(三級)。上述所有具考古研究價值的地點及已評級的歷史建築物／構築物均有保存價值。

11.2 古物諮詢委員會公布了 1 444 幢歷史建築物的名單及多個新項目。古物諮詢委員會會為這些項目進行評估工作。有關這

1 4 4 4 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料，已上載至古物諮詢委員會的網頁 (<http://www.aab.gov.hk>)。

- 11.3 如有任何發展、重建或改劃土地用途地帶的建議可能會影響上述具考古研究價值的地點、已評級的歷史建築物／構築物、尚未評估的新項目及其四周的環境，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。如無法避免干擾上述具考古研究價值的地點及具考古潛力的地點，則須由合資格的考古學家對這些地點的發展工程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物古蹟辦事處核准。

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。
- 12.2 該圖提供一個概括土地用途大綱，當局根據這個大綱為該區擬備較詳細的非法定圖則，規劃公共工程和預留土地時，都以這些詳細圖則作為基礎。
- 12.3 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，將通過工務計劃、鄉郊小工程計劃、離島污水收集整體計劃和地區性小工程改善計劃進行，而能否落實，要視乎資源是否充足而定。坪洲西北部和西南部的填海和基建工程，以及坪洲東面的道路和排水渠改善工程均於二零零三年年初完成。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。
- 12.4 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》，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
二零一三年三月