

離島區議會
地區基建及發展規劃委員會文件第 1/2025 號
(2025 年 2 月 25 日會議)

《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/12》的擬議修訂項目

1. 目的

本文件旨在就《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/12》（下稱「大綱圖」）的擬議修訂項目諮詢離島區議會。

2. 背景

2.1 規劃署建議修訂大綱圖，以反映城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）早前同意的一宗第 12A 條改劃申請，以納入法定規劃管制。

2.2 在諮詢坪洲鄉事委員會及離島區議會後，大綱圖的擬議修訂將提交小組委員會考慮。若小組委員會同意，大綱圖的擬議修訂會根據《城市規劃條例》（下稱「條例」）第 5 條刊憲，以作兩個月公眾諮詢。任何人士可在公眾諮詢限期前就大綱圖的修訂提交申述。

3. 擬議修訂項目

修訂項目 A 項

小組委員會於 2024 年 8 月 16 日同意一宗改劃申請。該申請建議將一幅位於圍仔街以南，由兩幅地塊組成面積約 2,860 平方米的土地作低密度分層住宅發展。根據申請的示意計劃，擬議住宅發展涉及 10 幢二至三層高（6-9 米），以及地積比率不多於 0.75 倍，提供 29 個住宅單位。修訂項目 A 建議將有關土地由「鄉村式發展」地帶改劃為「住宅（丙類）5」地帶，並訂立最大地積比率 0.75 倍及最高建築物高度三層（9 米）的發展限制。然而，有關「住宅（丙類）5」地帶並不涵蓋兩幅地塊之間的現有行人通道。申請人已完成相關技術評估，確立有關發展沒有不可克服的技術問題。

4. 其他修訂

因應城規會最新採納的《法定圖則註釋總表》，大綱圖的《註釋》亦會作出相應的技術性修訂，其中包括因應配合鄉村村民和遊客的需要，把「政府垃圾收集站」及「公廁設施」由「鄉村式發展」地帶《註釋》的第二欄用途改為經常准許的第一欄用途；為配合鄉郊旅遊發展，把「郊野學習／教育／遊客中心」加入「鄉村式發展」地帶《註

釋》作第二欄用途，在取得規劃許可後可進行有關發展。此外，規劃署亦建議修訂「其他指定用途」註明「碼頭」地帶「備註」內的發展限制，以容許不大於 100 平方米的「商店及服務行業」和「食肆」附屬用途。

5. 徵詢意見

歡迎各位議員對上述大綱圖的擬議修訂提出意見。有關修訂及議員的意見，將一併提交小組委員會考慮。

6. 附件

附件一 就《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/12》的《註釋》所作的擬議修訂

圖 1 《坪洲分區計劃大綱核准圖編號 S/I-PC/12》上擬議修訂項目的位置圖

規劃署
西貢及離島規劃處
2025 年 2 月