

西貢區議會
2012年9月14日會議文件
SKDC(M)文件第198/12號

**建議對《西貢市分區計劃大綱核准圖
編號 S/SK-SKT/4》的擬議修訂**

1. 目的

本文件旨在徵求西貢區議員對《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/4》的擬議修訂的意見。

2. 背景

2.1 政府致力開拓土地資源，多管齊下，為香港建立土地儲備，以滿足房屋、社會和經濟發展需求。為此，二零一一至二零一二年度《施政報告》提出了多項措施，包括檢討沒有具體發展計劃的「政府、機構或社區」用途土地。經檢討後，政府找到兩幅分別位於康村路及康健路的用地，認定有潛力用來發展房屋。該兩幅用地在《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/4》上分別劃為「政府、機構或社區(4)」地帶及「政府、機構或社區」地帶，兩者皆是政府土地，康村路那幅用地的面積約為 0.87 公頃，而康健路那幅用地的面積則約為 0.35 公頃(圖 1)。

2.2 康村路那幅用地有部分原先規劃作興建學校，餘下的部分則未指定作哪種「政府、機構或社區」用途。教育局局長已確認不再需要在該幅用地興建計劃的學校，而所諮詢的其他政府部門也表示不需要該幅用地發展「政府、機構或社區」用途。至於康健路那幅用地，現正被康樂及文化事務署(下稱「康文署」)用作植物苗圃，但該署已物色了另

一幅位於對面海的用地，打算把苗圃遷移到該處，所以該署並不反對交出該幅用地作其他用途。由於沒有任何建議要把該兩幅用地闢作其他「政府、機構或社區」用途，因此該兩幅用地可騰出作發展住宅之用。

- 2.3 康村路及康健路兩幅用地都位於北港濾水廠（屬具有潛在危險的裝置）的諮詢區範圍內（圖 1），但評估結果顯示，北港濾水廠的運作對於建議在該兩幅用地發展的住宅，並不會帶來不可接受的致命風險。
- 2.4 當局考慮上述各項因素後，便諮詢相關的政府部門，評估該兩幅用地是否適合用作發展住宅。所有經諮詢的相關政府部門對修訂建議都沒有負面意見，評估結果亦確定，要把該兩幅用地用作進行發展密度與毗鄰發展項目相若的住宅項目，在技術上並沒有無法克服的問題。
- 2.5 二零一二年八月十日，城市規劃委員會（下稱「城規會」）轄下的鄉郊及新市鎮規劃小組委員會（下稱「小組委員會」）同意對《西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-SKT/4》作出的擬議修訂，並同意《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/5》及其《註釋》適宜根據《城市規劃條例》第 5 條展示，以及在分區計劃大綱圖的公眾查閱期內，才徵詢西貢區議會對有關擬議修訂的意見。

3. 分區計劃大綱圖的擬議修訂

- 3.1 擬議把康村路的一幅用地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶，最高地積比率為兩倍，最大上蓋面積為 40%，最高建築物高度為八層（不包括地庫）。

3.2 擬議把康健路的一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶，最高地積比率為1.4倍，最大上蓋面積為40%，最高建築物高度為五層(不包括地庫)。

3.3 《註釋》及《說明書》均作出相應的修訂和修改。

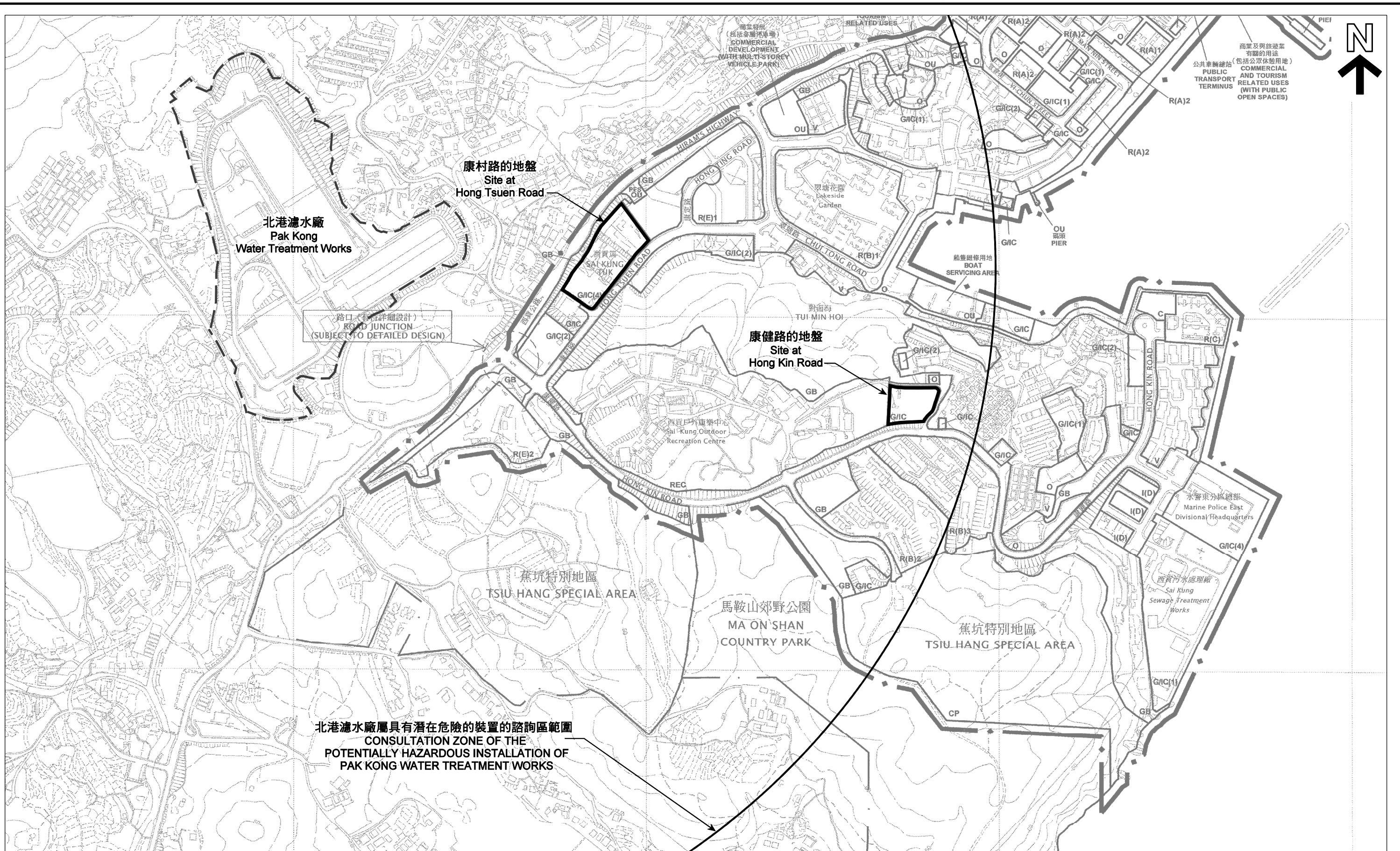
4. 附件

隨文夾附《西貢市分區計劃大綱草圖編號S/S K-S K T/5》、其《註釋》及《說明書》。

規劃署

西貢及離島規劃處

二零一二年九月



位置圖 LOCATION PLAN

擬議改劃地點
PROPOSED REZONING SITES

SCALE 1 : 5 000 比例尺
100 200 300 400 METRES

本摘要圖於2012年8月28日擬備，所根據的資料為
於2006年12月19日核准的分區計劃大綱圖編號S/SK-SKT/4
EXTRACT PLAN PREPARED ON 28.8.2012 BASED ON
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-SKT/4 APPROVED ON 19.12.2006

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/SK/12/38



圖 PLAN
1

圖例
NOTATION

ZONES

C	商業
CDA	綜合發展區
R(A)	住宅（甲類）
R(B)	住宅（乙類）
R(C)	住宅（丙類）
R(E)	住宅（戊類）
V	鄉村式發展
I(D)	工業（丁類）
G/C	政府、機構或社區
O	休憩用地
REC	康樂
OU	其他指定用途
GB	綠化地帶
CP	郊野公園

地帶

COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	住宅（丙類）
RESIDENTIAL (GROUP E)	住宅（戊類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	鄉村式發展
INDUSTRIAL (GROUP D)	工業（丁類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	政府、機構或社區
OPEN SPACE	休憩用地
RECREATION	康樂
OTHER SPECIFIED USES	其他指定用途
GREEN BELT	綠化地帶
COUNTRY PARK	郊野公園

交通

MAJOR ROAD AND JUNCTION	主要道路及路口
-------------------------	---------

其他

BOUNDARY OF PLANNING SCHEME	規劃範圍界線
BOUNDARY OF COUNTRY PARK / SPECIAL AREA	郊野公園/特別地區界線
PETROL FILLING STATION	加油站

地帶

土地用途及面積一覽表
SCHEDULE OF USES AND AREAS

USES	大約面積及百分率 APPROXIMATE AREA & %		用途 用途
	公頃 HECTARES	% 百分率	
COMMERCIAL	0.46	0.44	商業
COMPREHENSIVE DEVELOPMENT AREA	7.53	7.20	綜合發展區
RESIDENTIAL (GROUP A)	2.29	2.19	住宅（甲類）
RESIDENTIAL (GROUP B)	6.62	6.33	住宅（乙類）
RESIDENTIAL (GROUP C)	0.51	0.49	住宅（丙類）
RESIDENTIAL (GROUP E)	2.73	2.61	住宅（戊類）
VILLAGE TYPE DEVELOPMENT	12.00	11.47	鄉村式發展
INDUSTRIAL (GROUP D)	0.40	0.38	工業（丁類）
GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY	13.00	12.43	政府、機構或社區
OPEN SPACE	4.45	4.25	休憩用地
RECREATION	6.49	6.20	康樂
OTHER SPECIFIED USES	12.56	12.01	其他指定用途
GREEN BELT	12.15	11.61	綠化地帶
COUNTRY PARK	7.70	7.36	郊野公園
MAJOR ROAD ETC.	15.72	15.03	主要道路等
TOTAL PLANNING SCHEME AREA	104.61	100.00	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/SK-SKT/4 的修訂
AMENDMENTS TO APPROVED PLAN No. S/SK-SKT/4

AMENDMENTS EXHIBITED UNDER SECTION 5
OF THE TOWN PLANNING ORDINANCE

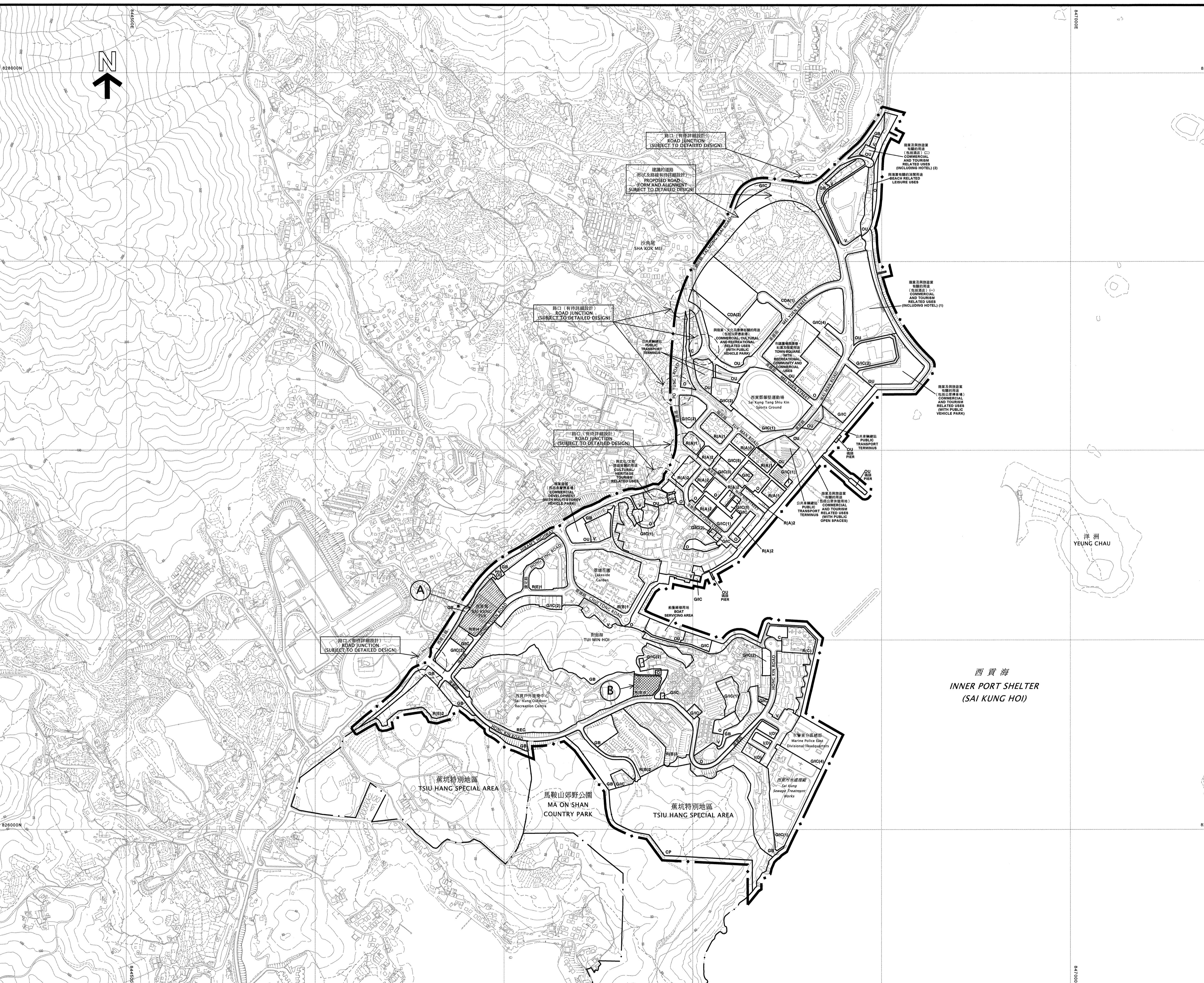
按照城市規劃條例第5條
展示的修訂

A

B

修訂項目 A 項
修訂項目 B 項

（參看附表）
(SEE ATTACHED SCHEDULE)



西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/5

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)
對西貢市分區計劃大綱核准圖編號 S/S K - S K T/4
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 一 把康村路的一幅土地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶。
- B 項 一 把康健路的一幅土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 在新的「住宅(乙類)4」地帶《註釋》的「備註」中，加入地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。
- (b) 在新的「住宅(乙類)5」地帶《註釋》的「備註」中，加入地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。
- (c) 修訂「住宅(乙類)」地帶《註釋》的「備註」，在總樓面面積／上蓋面積的豁免條款及可略為放寬總樓面面積／上蓋面積／建築物高度限制的條款，加入「地積比率」。

城市規劃委員會

2012 年 8 月 24 日

西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/S K - S K T / 5

(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，路口、道路的路線，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，除路旁車位及上文第(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。
- (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。

西貢市分區計劃大綱草圖編號 S / S K - S K T / 5

土地用途表

頁次

商業	1
綜合發展區(1)	2
綜合發展區(2)	4
住宅(甲類)	6
住宅(乙類)	8
住宅(丙類)	10
住宅(戊類)	12
鄉村式發展	17
工業(丁類)	19
政府、機構或社區	20
休憩用地	22
康樂	23
其他指定用途	24
綠化地帶	38
郊野公園	39

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
食肆	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)	屋宇
機構用途(未另有列明者)	場外投注站
圖書館	
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(貨櫃車除外)	
可循環再造物料回收中心	
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	
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。

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 倍及最高建築物高度超過兩層(不包括地庫)，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，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，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／建築物高度限制。

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
分層住宅	
政府垃圾收集站	
政府用途(未另有列明者)	
屋宇	
機構用途(未另有列明者)	
康體文娛場所	
公廁設施	
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
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；

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)

備註(續)

- (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。
- (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／或重建計劃的最高地積比率超過1.5倍及最高建築物高度超過八層(不包括地庫)，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(c)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。
- (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)段所述的地積比率／建築物高度限制。

綜合發展區(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
食肆	
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)	
屋宇	
機構用途(未另有列明者)	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
公廁設施	
公用事業設施裝置	
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，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作商業及住宅用途，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；

(請看下頁)

綜合發展區(2)(續)

備註(續)

- (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。
- (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／或重建計劃的最高地積比率超過1.5倍及最高建築物高度超過八層(不包括地庫)，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(c)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。
- (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)段所述的地積比率／建築物高度限制。

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	商營浴室／按摩院
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	醫院
康體文娛場所	酒店
政府診所	機構用途(未另有列明者)
公共車輛總站或車站(露天總站或車站 除外)	辦公室
宗教機構(只限宗祠)	加油站
住宿機構	娛樂場所
鄉事委員會會所／鄉公所	私人會所
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	公廁設施
社會福利設施	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
私人發展計劃的公用設施裝置	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)
	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

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) 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／或重建計劃的最高地積比率超過五倍及最高建築物高度超過 12 層(不包括地庫)，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「住宅(甲類)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五倍及最高建築物高度超過六層(不包括地庫)，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。
- (c) 為施行上文(a)及(b)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) 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)及(b)段所述的地積比率／建築物高度限制。

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	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
圖書館	政府用途(未另有列明者)
住宿機構	醫院
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	酒店
私人發展計劃的公用設施裝置	機構用途(未另有列明者)
	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
	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
	鄉事委員會會所／鄉公所
	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。

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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 50 300 平方米、最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過 13 層(不包括地庫)，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。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

備註(續)

- (b) 在指定為「住宅(乙類)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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 18 000 平方米、最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過五層(不包括地庫)，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) 在指定為「住宅(乙類)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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 11 000 平方米、最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過四層(不包括地庫)，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。
- (d) 在指定為「住宅(乙類)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／或重建計劃的最高地積比率超過兩倍、最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過八層(不包括地庫)，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。
- (e) 在指定為「住宅(乙類)5」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 40%，以及最高建築物高度超過五層(不包括地庫)，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。
- (f) 為施行上文(a)至(e)段而計算最大總樓面面積／最高地積比率／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。
- (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(a)至(e)段所述的總樓面面積／地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

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	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)
	圖書館
	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
	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。

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 40%，以及最高建築物高度超過 12 米(一層開敞式停車間上加三層)，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。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率／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	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

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^④
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)

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	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

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(只限貨櫃裝卸站、 特別設計的獨立物流中心)
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	教育機構(只限設於地面一層)
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)	娛樂場所(只限設於地面一層)
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)	康體文娛場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	宗教機構(只限設於地面一層)
公用事業設施裝置	商店及服務行業(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)	(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)
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置	訓練中心
可循環再造物料回收中心	汽車修理工場
研究所、設計及發展中心	批發行業
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)

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	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
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	

- ⓐ 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

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。

(請看下頁)

住宅(戊類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(戊類)1」的土地範圍內，任何新發展，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兩倍、最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過八層(不包括地庫)。
- (b) 在指定為「住宅(戊類)2」的土地範圍內，任何新發展，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 40%，以及最高建築物高度超過 9 米(一層開啟式停車間上加兩層)。
- (c) 任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致整個發展計劃超過上文(a)及(b)段所述的有關最高地積比率，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
- (1) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改為非住用建築物時，現有建築物的地積比率才適用；或
- (2) 在現有建築物加建、改動及／或修改為住用建築物時，則上述(a)及(b)段所述的有關最高地積比率便適用。
- (d) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率／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入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(a)及(b)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	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)
宗教機構(只限宗祠)	機構用途(未另有列明者) #
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。

(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(丁類)

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
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	動物寄養所
食肆(只限食堂、熟食中心)	播音室、電視製作室及／或電影製作室
政府垃圾收集站	貨物裝卸及貨運設施(只限貨櫃裝卸站、 物流中心)
政府用途(未另有列明者)	混凝土配料廠
工業用途(未另有列明者)	貨櫃存放／修理場
露天貯物(未另有列明者)	貨櫃車停車場／貨櫃車修理場
公廁設施	危險品倉庫
公用事業設施裝置	食肆(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)	厭惡性行業
可循環再造物料回收中心	露天存放水泥／沙
鄉郊工場	露天存放化學品／危險品
商店及服務行業(只限服務行業)	加油站
私人發展計劃的公用設施裝置	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
汽車修理工場	商店及服務行業(未另有列明者)
貨倉(危險品倉庫除外)	拆車場
批發行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，亦是要促使鄉郊地區現作工業用途的非正式工場重建為設計妥善的工業樓宇。

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三倍及最高建築物高度超過三層(不包括地庫)，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，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，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／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	動物寄養所
動物檢疫中心(只限設於政府建築物)	動物檢疫中心(未另有列明者)
播音室、電視製作室及／或電影製作室	靈灰安置所
食肆(只限食堂、熟食中心)	懲教機構
教育機構	火葬場
展覽或會議廳	駕駛學校
郊野學習／教育／遊客中心	食肆(未另有列明者)
政府垃圾收集站	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	直升機升降坪
醫院	度假營
機構用途(未另有列明者)	屋宇
圖書館	場外投注站
街市	辦公室
康體文娛場所	加油站
政府診所	娛樂場所
公廁設施	私人會所
公共車輛總站或車站	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或 廣播電台發射塔裝置
公用事業設施裝置	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
公眾停車場(貨櫃車除外)	住宿機構
可循環再造物料回收中心	污水處理／隔篩廠
宗教機構	商店及服務行業
研究所、設計及發展中心	私人發展計劃的公用設施裝置
鄉事委員會會所／鄉公所	動物園
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、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) 在指定為「政府、機構或社區」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。
- (b) 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(包括構築物)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。
- (c) 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(包括構築物)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。
- (d) 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(包括構築物)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。
- (e) 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(包括構築物)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五層。
- (f) 在指定為「政府、機構或社區(5)」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層。
- (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 (a)至(f)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	食肆
燒烤地點	政府垃圾收集站
泳灘	政府用途(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
公園及花園	碼頭
涼亭	娛樂場所
行人專區	康體文娛場所
野餐地點	私人會所
運動場	公共車輛總站或車站
散步長廊／廣場	公用事業設施裝置
公廁設施	公眾停車場(貨櫃車除外)
休憩處	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。

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	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)	分層住宅
度假營	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)
康體文娛場所	直升機升降坪
公廁設施	酒店
鄉事委員會會所／鄉公所	屋宇
帳幕營地	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)
	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) 任何住宅發展不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.2 倍及最高建築物高度超過三層。
- (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

只適用於「市鎮廣場與康樂、社區及商業用途」

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
遊客中心	食肆
公園及花園	展覽或會議廳
涼亭	政府垃圾收集站
行人專區	政府用途(未另有列明者)
公廁設施	娛樂場所
休憩處	康體文娛場所
	公用事業設施裝置
	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，是提供土地作包括康樂、社區及商業用途的市鎮廣場。

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，作康樂、社區及／或商業用途，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.8 倍，最大上蓋面積超過 30%，以及最高建築物高度超過三層(不包括地庫)，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) 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、機房和管理員辦事處的樓面空間，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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業及與旅遊業有關的用途(包括公眾停車場)」

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
食肆	商營浴室／按摩院
展覽或會議廳	教育機構
政府用途(未另有列明者)	政府垃圾收集站
圖書館	酒店
辦公室	場外投注站
娛樂場所	公共車輛總站或車站
康體文娛場所	機構用途(未另有列明者)
私人會所	宗教機構
政府診所	鄉事委員會會所／鄉公所
公廁設施	學校
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
商店及服務行業	批發行業
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，是提供土地作商業及與旅遊業有關的用途連公眾停車場。

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三倍及最高建築物高度超過三層(不包括地庫)，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，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，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／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「與商業、文化及康樂有關的用途(包括公眾停車場)」

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	商營浴室／按摩院
食肆	教育機構
展覽或會議廳	分層住宅
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)	酒店
度假營	場外投注站
圖書館	公共車輛總站或車站
辦公室	機構用途(未另有列明者)
野餐地點	宗教機構
娛樂場所	鄉事委員會會所／鄉公所
康體文娛場所	學校
私人會所	社會福利設施
政府診所	訓練中心
公廁設施	批發行業
公用事業設施裝置	
公眾停車場(貨櫃車除外)	
商店及服務行業	
主題公園	
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，是提供土地發展與商業、文化及康樂有關的用途連公眾停車場。該停車場總樓面面積須達 11 000 平方米左右，可停泊最少 200 輛私家車和 30 輛旅遊巴士／巴士。

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 1.5 倍及最高建築物高度超過八層(不包括地庫)，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，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，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／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業及與旅遊業有關的用途(包括公眾休憩用地)」

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
食肆	機構用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)	碼頭
圖書館	公眾停車場(貨櫃車除外)
休憩用地	鄉事委員會會所／鄉公所
娛樂場所	學校
康體文娛場所	社會福利設施
政府診所	訓練中心
公廁設施	
公用事業設施裝置	
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，是提供土地作商業及與旅遊業有關的用途連公眾休憩用地，包括一條海濱長廊。

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／或重建計劃的最大上蓋面積超過10%及最高建築物高度超過一層(不包括地庫)，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) 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)段所述的上蓋面積／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)」

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
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)
酒店	公共車輛總站或車站
圖書館	公眾停車場(貨櫃車除外)
辦公室	宗教機構
娛樂場所	鄉事委員會會所／鄉公所
康體文娛場所	學校
私人會所	社會福利設施
政府診所	訓練中心
公廁設施	
公用事業設施裝置	
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，是提供土地作商業及與旅遊業有關的用途，包括酒店。

備註

- (a) 在指定為「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)(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 1.5 倍、最大上蓋面積超過 70%，以及最高建築物高度超過三層(不包括地庫)，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) 在指定為「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)(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 1.5 倍、最大上蓋面積超過 30%，以及最高建築物高度超過五層(不包括地庫)，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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)」(續)

備註(續)

- (c) 為施行上文(a)及(b)段而計算最高地積比率／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、機房和管理員辦事處的樓面空間，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) 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)及(b)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)

只適用於「與海灘有關的消閒用途」

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
燒烤地點	政府垃圾收集站
食肆	政府用途(未另有列明者)
野餐地點	機構用途(未另有列明者)
娛樂場所	公眾停車場(貨櫃車除外)
康體文娛場所	宗教機構
私人會所	鄉事委員會會所／鄉公所
政府診所	社會福利設施
公廁設施	私人發展計劃的公用設施裝置
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，是在海灘範圍提供康樂設施，以促進毗連的商業及與旅遊業有關的用途。

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超過0.2倍及最高建築物高度超過兩層(不包括地庫)，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，任何純粹建造為或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處的樓面空間，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／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「與文化／文物旅遊有關的用途」

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
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)
圖書館	私人會所
娛樂場所	宗教機構
康體文娛場所	鄉事委員會會所／鄉公所
政府診所	學校
公廁設施	社會福利設施
公用事業設施裝置	私人發展計劃的公用設施裝置
商店及服務行業	

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地以推廣文化／文物旅遊。

備註

- (a) 任何新發展須向城市規劃委員會申請規劃許可，但現有建築物的加建、改動及／或修改除外。
- (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／或重建計劃的最高地積比率超過 0.35 倍及最高建築物高度超過一層(不包括地庫)，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。
- (c) 為施行上文(b)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、機房和管理員辦事處的樓面空間，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) 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)段所述的地積比率／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業發展(包括多層停車場)」

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
食肆	商營浴室／按摩院
教育機構	政府垃圾收集站
展覽或會議廳	酒店
政府用途(未另有列明者)	公共車輛總站或車站
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	
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	
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，是提供土地作商業及多層停車場用途。

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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 23 722 平方米(其中作「公眾停車場」的樓面面積不少於 17 396 平方米)及最高建築物高度超過 10 層(不包括地庫)，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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「商業發展(包括多層停車場)」(續)

備註(續)

- (b) 為施行上文(a)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、機房和管理員辦事處的樓面空間，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)段所述的總樓面面積／建築物高度限制。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「船隻維修用地」

<u>第一欄</u>	<u>第二欄</u>
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
圖則上指定的用途	政府用途 公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地以進行船隻簡單維修和存放用途。

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一層，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「加油站」

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
加油站	政府用途 公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地作加油站，為區內居民及／或該地區提供所需服務。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「公共車輛總站」

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
公共車輛總站或車站	政府用途 公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地作公共車輛總站或車站，為區內居民及／或該地區提供所需服務。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「碼頭」

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
碼頭	政府用途 公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，是提供土地以闢設碼頭，為區內居民及／或該地區提供所需服務。

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	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	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	度假營
帳幕營地	屋宇
野生動物保護區	加油站
	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

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。

備註

在《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S / S K - S K T / 1 》的公告在憲報首次刊登該日或以後，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》說明頁所經常准許的用途或發展(由政府統籌或落實的公共工程，以及保養、修葺或翻建工程除外)而進行或繼續進行者。

郊野公園

「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。

西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/S K - S K T / 5

說明書

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	1
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	2
6. 人口	3
7. 發展機會及限制	3
8. 整體規劃意向	4
9. 規劃及城市設計原則	5
10. 土地用途地帶	5
10.1 商業	5
10.2 綜合發展區	6
10.3 住宅(甲類)	7
10.4 住宅(乙類)	8
10.5 住宅(丙類)	9
10.6 住宅(戊類)	9
10.7 鄉村式發展	10
10.8 工業(丁類)	11
10.9 政府、機構或社區	11
10.10 休憩用地	12
10.11 康樂	13
10.12 其他指定用途	13
10.13 綠化地帶	18
10.14 郊野公園	18
11. 交通	18
12. 公用設施	20
13. 文化遺產	20
14. 規劃的實施	20
15. 規劃管制	20

西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/5

(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《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/5》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 二零零三年十月二十九日，行政長官依據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(a)條，指示城規會為西貢市地區擬備分區計劃大綱圖。
- 2.2 二零零五年三月四日，城規會根據條例第 5 條展示《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/1》，以供公眾查閱。該草圖是首份涵蓋西貢市的法定圖則。城規會其後對該分區計劃大綱圖作出兩次修訂，並根據條例第 7 條予以展示，以供公眾查閱。
- 2.3 二零零六年十二月十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條的規定，核准西貢市分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/SK-SKT/4。二零一一年十二月六日，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編號 S/SK-SKT/4 發還城規會以作修訂。二零一一年十二月二十三日，該分區計劃大綱圖發還以作出修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.4 二零一二年 8 月 24 日，城規會根據條例第 5 條展示《西貢市分區計劃大綱草圖編號 S/SK-SKT/5》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖收納的修訂項目，包括把康村路一幅用地由「政府、機構或社區(4)」地帶改劃為「住宅(乙類)4」地帶；把康健路一幅用地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(乙類)5」地帶；以及對分區計劃大綱圖的《註釋》作出的相應修訂。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示西貢市地區內概括的土地用途地帶和主要運輸網，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，可能需要略為調整。

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 為使公眾易於明白起見，規劃署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」)佔地約 105 公頃，北面和西面接連西貢公路、普通道和大網仔路，南靠蕉坑特別地區和白沙灣半島，東面則以西貢海的海岸線為界。該區的界線在圖上以粗虛線顯示。

- 5.2 該區位處中心地帶，毗鄰西貢海，約一百年前已是漁民和村民的集市，屬歷史最悠久的集市之一。該區的民居向來集中在舊墟，舊墟南抵翠塘花園，北臨宜春街。七十年代，西貢市的界線擴展至涵蓋南面的對面海和北面現有的市中心，目的是遷置受萬宜水庫工程影響的村民和漁民。其後，為了落實多項公共工程和政府、機構或社區設施的興建計劃，以及進行新的商業／住宅發展，西貢市的範圍又再擴展。雖然如此，但該區仍然是西貢區的商業、康樂中心，以及交通樞紐。

- 5.3 該區中部是一個墟鎮，主要包括市中心的中等高度綜合用途建築物和舊墟的傳統民居；北部有一些隨時可作發展的休耕農地和填海土地；南部主要是鄉郊地區，並有不少天然山坡。該區很早期便有人聚居，有相當豐富的歷史文物。該區毗鄰西貢郊區，遙望西貢海，已發展成為西貢的旅遊和康樂活動中心，也是前往西貢各個康樂場地的門廊。

- 5.4 該區的交通獲改善後，進一步發展住宅、康樂和旅遊設施的壓力日益增加。二零零一年八月十五日，規劃及土地發展委員會通過採納新界東南次區域的推薦發展策略。根據有關策略，這個次區

域應發展成爲「香港的消閑花園」，推廣自然保育和旅遊景點，但發展須維持在可持續發展的水平。有關策略並建議把西貢市發展成爲「旅遊門廊」，以便推動這個次區域的旅遊和康樂發展。與此同時，西貢市的現有環境和特色，還有不同的景觀和文物，也應好好保存。

5.5 該區的經濟活動以服務當地居民的服務業爲主，主要包括市中心和舊墟的零售店、食肆及政府、機構或社區設施。該區的工業機構則主要包括康村路和對面海的工廠、貨倉、工場和露天貯物場。

6. 人口

- 6.1 根據二零一一年人口普查的資料，該區人口約爲 11 900，主要集中在現有的市中心。
- 6.2 該區未來的人口增長將主要集中在西貢市北部，預計該區的總規劃人口約爲 19 900。

7. 發展機會及限制

- 7.1 該區除了是傳統的中心地帶，爲整個西貢區提供商業和其他設施外，還是主要的交通交匯處，連接西貢的鄉郊地區和市區的主要部分。隨着香港鐵路將軍澳支線和馬鞍山支線先後落成，該區會繼續發揮地區中心的重要功能，作爲西貢鄉郊地區與市區之間的接駁點。
- 7.2 該區的康樂和旅遊資源豐富。配合景色優美、綿延不斷的海岸，現有的海濱長廊已成爲大受歡迎的消閑和康樂場地。西貢海濱公園於二零零三年翻新後，戶外／有蓋休憩處的環境有所改善，設有飲食設施(包括露天茶座)及遊客資訊中心，成爲海旁的活動焦點，使市中心現有的發展與西貢市北部的新發展融爲一體。
- 7.3 西貢市的發展歷史悠久，有豐富的歷史文物，大有潛力推動文物／文化旅游。該區也是前往多個郊野公園和海岸公園的門廊，在發展生態旅遊方面，前景也相當不俗。
- 7.4 西貢市北部有一大片荒置土地，待區內的基礎設施工程竣工後，這部分地區極具潛力進一步混合發展多種不同但又互相協調的用途。
- 7.5 該區有多條道路連接其他地區，包括西貢公路、普通道和大網仔路，並設有完善的公共污水收集網絡和食水供應網絡。不過，上

述基礎設施的容量十分有限，難以應付大型發展帶來的需求。

- 7.6 市中心的特色是綜合用途建築物林立，這些建築物主要用作住宅用途，低層則作商鋪之用。該區不宜進行大規模的商業和旅遊發展，因為大規模的發展與區內現有的鄉鎮特色不相協調。此外，區內的商鋪大多是食肆及當地社區所需的商店，規模大小，並不是為大型商業和旅遊用途而設的。區內的基礎交通運輸設施不足，是進行較為密集的商業發展的另一限制。由於現有的綜合用途建築物大部分是在多年前興建的，以共有業權持有，因此在市中心進行綜合重建／重整計劃，未必可行。
- 7.7 該區南部康村路一帶有一些工業樓宇、倉庫和臨時修車工場，而在康健路和西貢公路交界處亦設有混凝土配料廠和露天貯物場，使這部分地區難以進一步發展。由於這些設施均位於西貢市南部的入口，可能會令西貢市的形象受損，因此，應逐步淘汰或遷置。
- 7.8 該區西南部位於北港濾水廠(屬具有潛在危險的裝置)的一公里諮詢區範圍內。二零零四年，水務署展開有關北港濾水廠的危險評估、規劃研究和行動計劃，而有關的評估、研究和計劃已獲得潛在危險設施土地使用策劃和管制協調委員會核准。二零一一年，顧問分別就康村路及康健路的擬議住宅發展項目進行進一步危險評估，而有關評估已於二零一二年二月八日獲得潛在危險設施土地使用策劃和管制協調委員會核准。任何會導致諮詢區人口增加的改變，均須再作評估。
- 7.9 該區除了涵蓋已建設地區外，還涵蓋很多景觀價值相當高的地區，包括西貢戶外康樂中心北面、對面海西貢污水處理廠西面，以及舊墟普通道天后古廟及協天大帝廟後面多個草木茂生的山丘。這些天然資源應好好保育，以免被任何發展計劃破壞。就較廣闊的層面而言，該區四周盡是鄉郊腹地，其中部分地方的景觀價值相當高。這片鄉郊腹地以優美的景色襯托着西貢市，為區內的市區式發展提供一個景觀調劑地帶。當局規劃該區的發展時，應審慎考慮上述種種因素。

8. 整體規劃意向

- 8.1 該圖的整體規劃意向，是鞏固西貢市作為「旅遊門廊」和地區中心的功能，為西貢區居民提供商業、康樂及政府、機構或社區設施；改善區內的環境；以及保留區內具景觀和文物價值的景點。
- 8.2 當局在指定該區各個土地用途地帶時，已考慮到規劃及城市設計原則、天然環境、地形、現有民居、文物、土地類別、基礎設施供應情況及發展壓力等因素，並參考了次區域的規劃策略及其他相關研究的結果。

9. 規劃及城市設計原則

為了配合整體規劃意向，城規會在擬備該圖時，以下列規劃及城市設計原則作為依據：

- (a) 保存現有市中心和舊墟的特色，使該區成為新界東南次區域的活動樞紐。
- (b) 沿西貢市北部現有和規劃中的海濱長廊，以及在舊墟與天后古廟及協天大帝廟一帶，設立多個活動中心(前者將發展作商業及與旅遊業有關的用途，包括「旅遊門廊中心」；後者則會發展成為「文化／文物樞紐」)，以提升該區的形象，凸顯該區的地位，增加該區的吸引力。
- (c) 只准進行有限並具優良特色的新住宅發展，以保存該區的鄉鎮特色，避免令該區的基礎設施負荷過重。不過，即使批准進行新發展，也要適度管制其發展密度，以確保有關發展與附近地區互相協調。一般而言，當局將以市中心現有發展羣組的密度作為基準，邊緣地區的新發展距離市中心越遠，發展密度越低。根據上述原則，該區的新住宅發展項目的發展密度會低於市中心的發展密度。
- (d) 在合適的地點預留公眾休憩用地，作散步長廊、廣場、公園、花園及運動場等用途，以滿足區內／地區的康樂需求，提供景觀及視覺調劑地帶。保持主要觀景點與海旁之間的休憩用地。
- (e) 提供「泊車遊玩」設施，包括在西貢市西緣興建新的公共車輛總站，以及在其附近興建一個公眾停車場，以盡量減少市中心的交通流量，鼓勵公眾使用公共交通工具。
- (f) 改善行人設施和落實行人專用區計劃，以疏導來往各個重要地點(例如公共車輛總站和各個活動樞紐)的人流。
- (g) 保存對面海現有草木茂生的山坡，作為已發展區與環境易受影響地區(包括馬鞍山郊野公園和蕉坑特別地區)之間的天然緩衝區。

10. 土地用途地帶

10.1 商業：總面積 0.46 公頃

10.1.1 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。

10.1.2 此地帶涵蓋兩塊土地。一塊位於對面海海旁，與市中心遙遙相望，可盡覽市中心的景色，極具潛力發展食肆和零售店。另一塊則位於西貢市北部西緣，主要屬私人地段，現有一幢兩層高的工廠和數個臨時工場。把該處劃為「商業」地帶，可鼓勵有關人士重建或重整現有的工業發展作商業用途，例如食肆和零售店。在該兩塊土地上進行發展／重建計劃，最高地積比率不得超過 0.75 倍，最高建築物高度則不得超過兩層(不包括地庫)。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。

10.2 綜合發展區：總面積 7.53 公頃

10.2.1 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。該區西北部邊緣附近、擬重新定線的大網仔路旁有兩塊土地劃作此地帶(即「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」)，以發展中等高度的項目。

10.2.2 「綜合發展區(1)」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。這塊「綜合發展區(1)」用地涵蓋一大片休耕農地，其業權主要屬私人所有，如何發展該處將視乎私人提出的建議而定。

10.2.3 「綜合發展區(2)」地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作商業及住宅用途，並提供休憩用地和其他配套設施。這塊「綜合發展區(2)」用地位於「綜合發展區(1)」用地西南面，覆蓋範圍包括沙角尾臨時房屋舊址、西貢中轉房屋和現有大網仔路其中一段。要盡快落實發展，可考慮分階段進行發展。

10.2.4 這兩塊「綜合發展區(1)」和「綜合發展區(2)」用地均位於沙下考古遺址範圍內，東南部曾經發現一些史前和有史時期的石器，具有考古價值，值得保存，因此應盡量避免在該處進行發展或重建計劃。任何人如欲進行發展計劃，而有關計劃可能會影響該處及其毗鄰範圍，須先徵詢康樂及文化事務署轄下的古物古蹟辦事處的意見。如果無法避免所作發展侵擾這些地區，發展計劃的倡議人便須與古物古蹟辦事處協商，全面負責實施適當的紓緩措施。

10.2.5 在此地帶內進行發展／重建計劃，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八層(不包括地庫)，以確保有關計劃能與附近的環境互相協調。此外，地帶內建築物的高度應採用梯級式的設計。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。

10.2.6 當局已經擬備規劃大綱，列明有關的規劃參數、為使發展與該區特色融為一體而制定的特別設計要求、梯級式的高度設計概念，以及規定在發展項目與大網仔路之間提供休憩用地作緩衝區，以便為這兩塊「綜合發展區」用地日後的發展提供指引。

10.2.7 依據條例第 4A(1)條，如欲在此地帶進行發展／重建計劃，必須根據條例第 16 條向城規會提出規劃申請，以取得規劃許可。根據條例第 4A(2)條，申請人須擬備一份總綱發展藍圖，然後把藍圖連同該圖《註釋》訂明的評估報告和其他資料，一併提交城規會核准。發展／重建計劃都會按照核准總綱發展藍圖進行，並須確保計劃的性質和規模與附近的天然鄉郊景觀和土地用途互相協調，並且不會對區內有限的道路和其他基礎設施的供應造成不良影響。依據條例第 4A(3)條，核准總綱發展藍圖的複本會存放在土地註冊處，以供公眾查閱。

10.3 住宅(甲類)：總面積 2.29 公頃

10.3.1 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。此地帶涵蓋市中心現有的綜合用途建築物，可分為下列兩個支區：

(a) 住宅(甲類)1—涵蓋萬年街北面現有的綜合用途建築物。在此支區內進行發展／重建計劃，最高地積比率不得超過五倍，最高建築物高度則不得超過 12 層(不包括地庫)，或不得超過現有建築物的地積比率和高度，兩者以數目較大者為準。

(b) 住宅(甲類)2—涵蓋萬年街南面現有的綜合用途建築物，以及萬年街北面兩塊土地(建有一些樓高六層的建築物)。在此支區內進行發展／重建計劃，最高地積比率不得超過五倍，最高建築物高度則不得超過六層(不包括地庫)，或不得超過現有建築物

的地積比率和高度，兩者以數目較大者為準。

10.3.2 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。

10.4 住宅(乙類)：總面積 6.62 公頃

10.4.1 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。此地帶可分為下列五個支區：

- (a) 住宅(乙類)1—涵蓋翠塘花園，該屋邨是現有的鄉村式公共屋邨，由香港房屋協會興建。在此支區內進行發展／重建計劃，最大總樓面面積不得超過 50 300 平方米，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過 13 層(不包括地庫)。
- (b) 住宅(乙類)2—涵蓋對面海邨，該屋邨是現有的鄉村式公共屋邨，由香港房屋協會興建。在此支區內進行發展／重建計劃，最大總樓面面積不得超過 18 000 平方米，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過五層(不包括地庫)。
- (c) 住宅(乙類)3—涵蓋在對面海邨東鄰的現有萬宜漁民新邨。在此支區內進行發展／重建計劃，最大總樓面面積不得超過 11 000 平方米，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過四層(不包括地庫)。
- (d) 住宅(乙類)4—涵蓋康村路的對面海電力支站東北鄰的一塊用地。在這塊用地進行發展／重建計劃，最高地積比率不得超過兩倍，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過八層(不包括地庫)。
- (e) 住宅(乙類)5—涵蓋康健路的西貢戶外康樂中心東鄰的一塊用地。在這塊用地進行發展／重建計劃，最高地積比率不得超過 1.4 倍，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過五層(不包括地庫)。

10.4.2 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，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬總樓面面積／地積比率／上蓋面積／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。

10.5 住宅(丙類)：總面積 0.51 公頃

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。此地帶涵蓋對面海海旁現有的「西貢濤苑」。為了確保這塊土地的發展／重建計劃與鄰近的鄉村式發展互相協調，有關計劃的最高地積比率不得超過 0.75 倍，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過 12 米(一層開放式停車間上加三層)。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；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

10.6 住宅(戊類)：總面積 2.73 公頃

10.6.1 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。為避免工業區與住宅區為鄰所產生問題會持久性的存在，當局雖然會容忍現有工業用途的存在，但不會批准新的工業發展。

10.6.2 此地帶可分為下列兩個支區：

(a) 住宅(戊類)1—涵蓋康村路與翠塘路交界處的一塊土地；該塊土地毗鄰樓高 13 層的翠塘花園和樓高 10 層的景星廣場，現建有五幢工業樓宇。在此支區內進行發展／重建計劃，最高地積比率不得超過兩倍，最大上蓋面積不得超過 40%，最高建築物高度則不得超過八層(不包括地庫)，以免令到該區的基礎設施負荷過重，並確保有關計劃與鄰近的發展互相協調。支區內的建築物須採用高度分級設計，建築物高度應從北面分別向南面和西面逐步遞減。此外，落實發展／重建計劃時，還須採取有效的紓緩措施，以解決住宅與附近尚存的工業樓宇為鄰所產生的問題，以及減輕西貢公路的交通對環境造成影響。

(b) 住宅(戊類)2—涵蓋西貢公路與康健路交界處的一塊土地；該處現時有些露天貯物場和混凝土配料廠。把該塊土地劃為「住宅(戊類)」地帶，有助逐步淘汰有礙觀瞻及與附近鄉郊環境不相協調的現有用途。該塊土地位於西貢市南部入口，毗鄰植物茂生的蕉坑特別地區，有需要制定更嚴緊的發展密度限制，以確保發展／重建計劃能與附近的鄉郊環境融為一體。有關計劃的最高地積比率不得超過0.75倍，最大上蓋面積不得超過40%，最高建築物高度則不得超過9米(一層開啟式停車間上加兩層)。

10.6.3 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；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

10.7 鄉村式發展：總面積 12.00 公頃

10.7.1 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。

10.7.2 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，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬《註釋》中訂明的建築物高度的限制；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

10.7.3 該區共有兩條認可鄉村，即對面海和沙下，均劃為「鄉村式發展」地帶。當局在界定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有的「鄉村範圍」、預計的小型屋宇需求和各項環境限制。

10.7.4 舊墟、位於康健路的泰湖閣及三個前漁民的聚居地(包括官門漁村、明順新村和伯多祿村)均劃為「鄉村式發展」地帶，以保存這些鄉村式發展的現有特色。

10.8 工業(丁類)：總面積 0.40 公頃

10.8.1 此地帶的規劃意向，主要是提供土地，以容納因為佔地太廣及／或所需樓底太高而不能設於普通分層工廠大廈的工業用途。設立此地帶的目的，亦是要促使鄉郊地區現作工業用途的非正式工場重建為設計妥善的工業樓宇。

10.8.2 此地帶涵蓋對面海西貢污水處理廠附近三塊土地，其中兩塊目前用作工業用途，餘下一塊則用作露天汽車及貨車停車場。這三塊土地可供重置康村路一帶現有的臨時工場(有關工場如不遷移，便會因與附近計劃進行的住宅發展為鄰而引起問題)，以及闢設石油氣車輛維修工場。在此地帶內進行發展／重建計劃，最高地積比率不得超過三倍，最高建築物高度則不得超過三層(不包括地庫)，以確保有關計劃能與附近的低矮發展和草木茂生的環境互相協調。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。在這三塊土地上的新發展必須提供足夠的貨車停車位。

10.9 政府、機構或社區：總面積 13.00 公頃

10.9.1 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。

10.9.2 就西貢市的階梯式高度設計概念而言，當局有需要維持該區建築羣與周圍環境和諧協調，使之符合指定政府、機構或社區設施的最低高度要求，令日後發展西貢市的「政府、機構或社區」用地時，建築物高度輪廓更加清晰，確保與附近環境互相協調，因此在西貢市所有「政府、機構或社區」地帶實施建築物高度限制，是適當的做法。此地帶分為下列六個支區，各有不同的建築物高度限制：

(a) 「政府、機構或社區」地帶—此支區內的主要現有設施包括：西貢公眾游泳池及西貢綜合體育場館、萬宜灣村文娛康樂中心、天后古廟及協天大帝廟、魚類批發市場、對面海街市、水務署西貢支站、對

面海配水庫、對面海海傍的污水抽水房和擬議的海水抽水房，西貢對面海互助委員會辦公室，垃圾收集站及電力支站。有關發展的最高建築物高度不得超過一層。

- (b) 「政府、機構或社區(1)」地帶—此支區內的主要現有設施包括：西貢鄧肇堅運動場、海旁附近的污水泵房、電話機樓、西貢街市、西貢鄉事委員會、前魚類統營處西貢小學及位於海旁用地的西貢污水處理廠。有關發展的最高建築物高度不得超過兩層。
- (c) 「政府、機構或社區(2)」地帶—此支區內的主要現有設施包括：西貢中心李少欽紀念中學、西貢分區警署、賽馬會西貢大會堂、西貢消防局、中華完備救恩會、公廁，以及兩塊暫未有指定用途的政府土地。有關發展的最高建築物高度不得超過三層。
- (d) 「政府、機構或社區(3)」地帶—此支區內的現有設施包括位於西貢市中心的方逸華診所。有關發展的最高建築物高度不得超過四層。
- (e) 「政府、機構或社區(4)」地帶—此支區內有惠民路的現有電力支站和擬議的學校，以及水警東分區總部。有關發展的最高建築物高度不得超過五層。
- (f) 「政府、機構或社區(5)」地帶—此支區內的現有設施包括位於西貢市中心的西貢政府合署。有關發展的最高建築物高度不得超過八層。

10.9.3 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，城規會可透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。

10.10 休憩用地：總面積 4.45 公頃

10.10.1 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。

10.10.2 該區可闢設一條連貫的海濱長廊，由前西沙酒店向南通往水警東分區總部，並且會連接現有的西貢市海濱長廊，直達對面海海岸區。該長廊連同毗鄰的市中心、舊墟和西貢海濱公園，將成為區內人士的主要旅遊點和消

閑場地，亦是西貢市的獨有景點。

10.10.3 此地帶涵蓋的現有設施主要包括：惠民路運動場、西貢市北部的海灘、沙咀運動場、萬宜運動場、市中心宜春街的籃球場，以及舊墟的西貢公園和宜春街運動場。

10.10.4 此地帶還涵蓋天后古廟及協天大帝廟前面的土地。該公眾休憩用地連同這兩間廟宇，將發展成爲文物／文化旅遊樞紐。這個旅遊樞紐加上現有的沙咀運動場、萬宜運動場、宜春街的籃球場及海旁的「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途(包括公眾休憩用地)」地帶，將構成海濱的一條休憩用地走廊。

10.11 康樂：總面積 6.49 公頃

10.11.1 此地帶的規劃意向，主要是進行康樂發展，爲市民提供所需設施，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。

10.11.2 此地帶只涵蓋位於康健路的西貢戶外康樂中心。該中心設有各式各樣的康體設施，例如游泳池、小型足球場、籃球場、網球場、兒童遊樂場和室內活動中心等。在此地帶內，一般不准進行住宅發展，但康樂用途所需的配套住宅發展，則不受此限。配套住宅發展的最高地積比率不得超過 0.2 倍，最高建築物高度則不得超過三層。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，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略爲放寬地積比率／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。

10.12 其他指定用途：總面積 12.56 公頃

此地帶的規劃意向，主要是提供土地作指定用途，以配合當地居民及／或該地區的需要。該區共有 12 個不同用途的「其他指定用途」地帶，詳情如下：

(a) 「其他指定用途」註明「市鎮廣場與康樂、社區及商業用途」此地帶的規劃意向，是提供一個設有康樂、社區及作商業用途的市鎮廣場。有關土地將闢設一個市鎮廣場和露天廣場供居民和遊客使用，以加強新界東南發展策略檢討研究中構思的「旅遊門廊」的概念。此外，市鎮廣場亦可作爲舉辦節日活動和慶典的主要場地，亦可用作遊客中心、文物展覽館、紀念品店、餐廳食肆等重要場地。當局提供康樂、社區及商業用途時，有關設計應因應特別

設計的要求，與市鎮廣場的發展互相配合。

有關康樂、社區及商業用途的發展，須根據條例第 16 條提出規劃申請，並須取得規劃許可，以便當局對發展的組合、規模、設計和布局實施適當的規劃管制，尤其要配合在有關土地上興建市鎮廣場的計劃。當局會擬備設計指引，以指導如何協調發展，並確保能對有關土地內的發展的整體規模和設計作出適度管制。

由於有關土地位於西貢北部的中心位置，與沿岸的低矮發展十分接近，同時毗連戶外公共空間，為確保與周圍的發展互相協調，在此地帶內進行康樂、社區及商業用途的發展／重建計劃，最高地積比率不得超過 0.8 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(不包括地庫)。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；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。

- (b) 「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途(包括公眾停車場)」一此地帶的規劃意向，是提供土地作商業及與旅遊業有關的用途連公眾停車場。此地帶涵蓋西貢市北部海旁現有的賽馬會滘西洲公眾高爾夫球場停車場。擬於此地帶興建的建築物，經仔細設計後，可發展成為該區的地誌，發揮「旅遊門廊中心」的作用，為遊客提供配套設施。在此地帶內進行發展／重建計劃，最高地積比率不得超過三倍(包括停車場)，最高建築物高度則不得超過三層(不包括地庫)，以確保有關計劃與海旁的景物互相協調。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。目前，賽馬會滘西洲公眾高爾夫球場停車場共設有約 520 個停車位，其中 240 個是專供前往打球人士使用的。在此地帶進行發展／重建計劃時，應維持相若的停車位數量。
- (c) 「其他指定用途」註明「與商業、文化及康樂有關的用途(包括公眾停車場)」一此地帶的規劃意向，是在西貢市北部提供土地發展與商業、文化及康樂有關的用途連公眾停車場。在此地帶內進行發展／重建計

劃，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八層(不包括地庫)，以確保有關計劃能與附近的環境互相協調。地帶內的建築物應採用梯級式的高度設計概念。在這塊土地上進行的發展，必須包括闢設一個可停泊最少 200 輛私家車和 30 輛旅遊巴士／巴士的公眾停車場(在計算地積比率時會包括在內)，以配合南面的擬議公共車輛總站，作為「泊車遊玩」設施。為確保車輛有足夠的轉動空間，該公眾停車場的總樓面面積須達 11 000 平方米左右。這塊土地位於沙下考古遺址範圍內，東南部曾經發現一些史前及有史時期的石器，具有考古價值，值得保存，因此應盡量避免在該處進行發展或重建計劃。任何人如欲進行發展計劃，而有關計劃可能會影響該處及其毗鄰範圍，須先徵詢古物古蹟辦事處的意見。如果無法避免所作發展侵擾這些地區，發展計劃的倡議人便須與古物古蹟辦事處協商，負責全面實施適當的紓緩措施。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。

- (d) 「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途(包括公眾休憩用地)」一此地帶的規劃意向，是提供土地作商業及與旅遊業有關的用途連公眾休憩用地(包括一條海濱長廊)。此地帶涵蓋沿西貢市北部、市中心和舊墟而建的現有海濱長廊，以及西貢海濱公園及其西南面的擬議擴展部分。經此地區往來市中心與碼頭之間十分方便，故適宜把此區發展為遊客和出海遊玩人士消閑／共聚的地方。為了增加此區對遊客的吸引力，除了闢設公眾休憩用地外，還可發展商業和飲食設施，包括禮品店、露天茶座和遊客資訊中心。這些設施連同擬於北部興建的「旅遊門廊中心」，可為遊客提供全面的配套服務。在此地帶內進行發展／重建計劃，最大上蓋面積不得超過 10%，最高建築物高度則不得超過一層(不包括地庫)，以確保有關計劃與海旁的景物互相協調，並能提供足夠的公眾休憩用地。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，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略為放寬上蓋面積／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。不過，現有海濱長廊須留有約 6 米闊的地方作公眾通道。

- (e) 「其他指定用途」註明「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)」—此地帶的規劃意向，是提供土地作商業及與旅遊業有關的用途，包括酒店。有兩塊土地劃作此地帶，詳情如下：
- (i) 「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)(1)」—涵蓋西貢市北部海旁一塊空置土地。在這塊土地上進行發展計劃，最高地積比率不得超過 1.5 倍，最大上蓋面積不得超過 70%，最高建築物高度則不得超過三層(不包括地庫)，以確保有關計劃與海旁的景物和毗鄰的「旅遊門廊中心」互相協調。
- (ii) 「商業及與旅遊業有關的用途(包括酒店)(2)」—涵蓋一塊私人土地，該處有已停業的海灘渡假酒店。根據土地契約的規定，在這塊土地上進行發展／重建計劃，最高地積比率不得超過 1.5 倍，最大上蓋面積不得超過 30%，最高建築物高度則不得超過五層(不包括地庫)。
- (iii) 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；城規會會按個別發展計劃在規劃上優越之處，作出考慮。
- (f) 「其他指定用途」註明「與海灘有關的消閑用途」—此地帶的規劃意向，是在海灘範圍提供康樂設施，以促進毗連的商業及與旅遊業有關的用途。此地帶涵蓋已停業的海灘渡假酒店南面的海岸區，該處現設有食肆、燒烤場、游泳池和一個水上活動中心。在此地帶內進行發展／重建計劃，最高地積比率不得超過 0.2 倍，建築物高度則不得超過兩層(不包括地庫)，以確保有關計劃能與附近的環境融為一體。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。
- (g) 「其他指定用途」註明「與文化／文物旅遊有關的用途」—此地帶的規劃意向，是提供土地以推廣文

化／文物旅遊。此地帶涵蓋舊墟邊緣已停辦的西貢公立學校。該處毗鄰天后古廟及協天大帝廟，適合發展成爲旅遊樞紐，推廣文化／文物旅遊。現有建築物建於一九五一年，屬歷史文物，應盡可能保存。該些建築物是鄉鎮的重要部分，可改作附有其他旅遊配套設施的文物中心。任何人如欲在該處進行發展(現有建築物的加建、改動及／或修改除外)，均須向城規會申請規劃許可。所有發展(包括現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建)均須受限制，最高地積比率不得超過0.35倍，最高建築物高度則不得超過一層(不包括地庫)。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，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略爲放寬地積比率／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。

- (h) 「其他指定用途」註明「商業發展(包括多層停車場)」—此地帶的規劃意向，是提供土地作商業及多層停車場的用途。此地帶涵蓋位於西貢公路和翠塘路交界處的景星廣場，該廣場設有逾350個公眾停車位，以供停泊私家車、小型巴士、的士、貨車、旅遊巴士和巴士，還預留了樓面空間作商店和食肆用途。在此地帶內進行發展／重建計劃，最大總樓面面積不得超過23 722平方米(其中作公眾停車場的樓面面積不少於17 396平方米)，最高建築物高度則不得超過10層(不包括地庫)。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，城規會可透過規劃許可審批制度，考慮略爲放寬總樓面面積／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。
- (i) 「其他指定用途」註明「船隻維修用地」—此地帶的規劃意向，是提供土地以進行船隻簡單維修和存放用途。此地帶涵蓋對面海海旁現有的船廠，地帶內只可爲小型漁船和遊艇進行簡單維修，以免影響環境，對附近的居民造成嚴重滋擾。在此地帶內進行發展／重建計劃，建築物高度不得超過一層，以免海旁出現過度大型的建築羣組。
- (j) 「其他指定用途」註明「加油站」—此地帶的規劃意向，是提供土地作加油站，爲區內居民及／或該地區提供所需服務。此地帶涵蓋西貢篤西貢公路南向行車線旁的現有加油站。

- (k) 「其他指定用途」註明「公共車輛總站」—此地帶的規劃意向，是提供土地作公共車輛總站或車站，為區內居民及／或該地區提供所需服務。此地帶涵蓋位於該區西緣的擬議公共車輛總站、福民路東面盡頭的現有公共車輛總站(界線有待修訂)，以及毗鄰西貢海濱公園的公共小巴總站。
- (l) 「其他指定用途」註明「碼頭」—此地帶的規劃意向，是提供土地以闢設碼頭，為區內居民及／或該地區提供所需服務。此地帶涵蓋西貢市北部海濱長廊現有的西貢碼頭及前往賽馬會滘西洲公眾高爾夫球場的渡輪登岸平台。

10.13 綠化地帶：總面積 12.15 公頃

- 10.13.1 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。
- 10.13.2 劃為此地帶的土地主要包括：在西貢戶外康樂中心北面、對面海村西面和西貢污水處理廠西南面的那些草木茂生的山坡。
- 10.13.3 由於填土或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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等工程。

10.14 郊野公園：總面積 7.70 公頃

- 10.14.1 「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，但無須經城規會批准。
- 10.14.2 該區南緣草木茂生的山坡劃為此地帶。該處的山坡屬於憲報公布的蕉坑特別地區和馬鞍山郊野公園的一部分，有自然景觀和多樣化的生態環境。

11. 交通

11.1 道路網

- 11.1.1 西貢公路、普通道和大網仔路位於該區西面邊界，是連

接西貢市與附近地區的主要幹路。西貢公路改善工程第三期現正進行規劃，將包括西貢公路至普通道和大網仔路這個路段的改善工程。

11.1.2 福民路把市中心和西貢市北部隔開，是前往這兩個地區的通道。西貢市北部的道路建築工程已於二零零六年完成。

11.1.3 由普通道分岔出來的萬年街和福民路，是兩條通往市中心的現有區內道路，而由西貢公路分岔出來的康健路和翠塘路，可通往對面海和該區南部各區。

11.2 公共交通設施

該區有巴士、公共小巴和綠色專線小巴等公共交通工具行走，來往該區與九龍、沙田、將軍澳和西貢郊區之間。該區有三塊用地指定作公共車輛總站，分別是毗鄰西貢海濱公園的現有公共車輛總站和公共小巴總站，以及位於該區西緣的擬議公共車輛總站。現有的公共車輛總站將朝西北方向稍為遷移，以便在海旁區闢設新的公眾休憩用地。

11.3 泊車設施

該區現有的停車場主要包括：西貢市北部的賽馬會滘西洲公眾高爾夫球場停車場，可提供約 520 個停車位(其中 240 個只供前往打球的人士使用)；以及西貢公路與翠塘路交界處的景星廣場多層停車場，設有約 350 個停車位，以供停泊私家車、貨車和旅遊巴士。此外，市中心設有一些路旁車位，部分私人住宅亦附設停車場。在福民路的西貢鄧肇堅運動場旁邊也有一個旅遊巴士露天停車場。將在毗鄰的「其他指定用途計劃」註明「與商業、文化及康樂有關的用途(包括公眾停車場)」地帶內闢設的公眾停車場，以及新的公共車輛總站，將會作為「泊車遊玩」設施。

11.4 行人通道網

沿海旁而建的海濱長廊是連接西貢市不同地區的主要行人通道。為方便行人往返該區西緣的新公共車輛總站和海旁一帶作商業及與旅遊業有關用途的地區，當局會實施行人專用區計劃，在個別時段把部分位於西貢市北部擬建的新道路劃為行人專用區。舊墟的現有行人道將會保留，而該區其他地區也會鋪築行人路，並加以美化。當局會在需要時，興建行人隧道和行人天橋，並提供標誌牌等更多行人指示設施。

12. 公用設施

- 12.1 該區設有污水收集系統，把所收集的污水輸送至位於對面海的西貢污水處理廠處理，然後排放。由於預期集水區範圍內產生的污水量會增加，加上位於上游的污水收集網絡會延伸，為應付需要，現正計劃因應上游的污水收集網絡工程的施工時間表，把西貢污水處理廠的處理量提升。
- 12.2 該區有食水、煤氣和電力供應，亦有電話服務，但現時沒有海水供應作沖廁之用，只有臨時水管輸送淡水沖廁。

13. 文化遺產

在普通道的二級歷史建築物天后古廟及協天大帝廟位於該圖涵蓋的範圍內，而沙下具考古研究價值的地點則位於西貢市的北面。該區有新石器時代、青銅時代、隋、唐、五代、宋及元朝的考古文物出土。這些歷史建築物及具考古研究價值的地點的詳細資料已上載至古物古蹟辦事處的官方網站。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歷史建築物或具考古研究價值的地點及其四周的環境，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。

14. 規劃的實施

- 14.1 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。當局會視乎有否資源，逐步興建有關設施，但可能要經過一段長時間，有關設施才能全部落成。政府部門及私營機構均會參與其事。
- 14.2 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如道路擴闊工程和公用設施鋪設工程，已經或將會由當局透過工務計劃、地區性小工程改善計劃、進行中的「鄉郊規劃及改善策略」發展計劃或鄉郊小工程計劃進行。只要資源許可，當局日後仍會進行這類改善工程。至於私人發展計劃，則主要透過私人發展商按該圖各個地帶的用途規定主動提出，有關計劃包括發展或重建其物業，但必須符合政府的規定。

15. 規劃管制

- 15.1 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」，應參閱這套指引，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。

- 15.2 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，而土木工程拓展署則聯同當事部門以及工務部門如建築署和路政署負責協調各個公共工程項目。在實施該圖規劃的過程中，當局會在適當時徵詢西貢區議會的意見。
- 15.3 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，會顧及所有相關的規劃因素，其中可能包括政府內部發展大綱圖和城規會頒布的指引。已採納的發展大綱圖存放在規劃署，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

二零一二年八月