

《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》
的擬議修訂項目

1 目的

本文件旨在就《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》的擬議修訂項目諮詢西貢區議會。

2 背景

2.1 二零一五年三月三十一日，行政長官會同行政會議把該分區計劃大綱核准圖發還城市規劃委員會（下稱「城規會」）作出修訂，以反映最新的土地用途建議。該分區計劃大綱圖的擬議修訂項目會在諮詢西貢鄉事委員會和西貢區議會後提交城規會考慮，然後根據城市規劃條例刊憲，以供公眾查閱。

2.2 規劃署曾在二零一六年五月三日諮詢西貢區議會有關分區計劃大綱圖的修訂建議包括改劃一塊鄰近西貢公路與響鐘路交界的土地（即第 3.1 及 3.2 段的修訂項目 A）及改劃一塊鄰近響鐘路的狹長土地（即第 3.3 段的修訂項目 B）。在修訂項目 A 及 B 大致維持不變的同時，是次納入兩項新增的修訂項目，改劃另一塊位於南圍以南具潛力作住宅發展的用地（即第 3.4 及 3.5 段的修訂項目 C）以及反映一項已落成的住宅發展（即第 3.6 及 3.7 段的修訂項目 D）。規劃署曾就分區計劃大綱圖的修訂建議在本年三月一日諮詢西貢鄉事委員會。

3 《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》的擬議修訂項目（圖 1）

修訂項目 A：把一塊鄰近西貢公路與響鐘路交界的土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅（丙類）4」地帶

3.1 鑑於有迫切需要增加房屋供應，政府採取多管齊下的策略，增加短、中及長期的房屋用地供應。在物色到的用地中，有一塊位於西貢區西貢公路與響鐘路交界，劃作「政府、機構或社區」的土地評定為具潛力發展私人房屋（圖 2 的修訂項目 A）。該土地的北部（圖 2 中深綠色虛線所示）為一塊約 3,517 平方米的空置政府土地，而南部分（圖 2 中粉紅色虛線所示）則包括私人地段和一小塊政府土地（約 1,151 平方米）。鑑於該土地已經不再需要作政府、機構或社區設施用途，建議把該土地改劃作住宅發展。這可幫助逐步淘汰私人地段內現存的工業用途，改善該區的環境。該土地擬議改劃為「住宅（丙類）4」地帶（圖 2 的修訂項目 A）以作低層、低密度的住宅發展，最高地積比率限定為 1.5 倍，最大上蓋面積為 40%，最高建築物高度為 6 層（地庫除外）。假設每個單位的平均面積約為 70 平方米，該用地預計可提供合共約 100 個單位。在制訂擬議的發展限制時，已考慮視覺評估的結果，並已顧及有關用地位於海旁的位置，附近一帶低層、低密度的建築特色，以及可供使用的基礎設施。

3.2 相關政府部門已作初步評估，並確定發展有關用地作住宅用途不會有無法克服的技術問題。相關政府部門亦確定毋須預留該用地作政府、機構或社區用途。規劃署曾在二零一六年五月三日就擬議修訂項目諮詢西貢區議會。西貢區議會表示原則上不反對。

修訂項目 B：把響鐘路附近一塊狹長的土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方

3.3 為反映現有停車場用途，建議把近響鐘路一塊約 275 平方米的土地由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方（圖 2 的修訂項目 B）。

修訂項目 C：把一塊位於南圍以南的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅（丙類）5」地帶

3.4 位於南圍以南的一塊土地亦評定為具潛力發展私人房屋。該塊土地屬政府用地，面積約 6,990 平方米並於分區計劃大綱核准圖上劃為「綠化地帶」。該用地部分位於植被覆

蓋的斜坡，另有一些台階上的臨時構築物和一條非正式通道（圖 3 的修訂項目 C）。該用地將經一條擬議通道連接至南圍路。擬議改劃該用地為「住宅（丙類）5」地帶，最高地積比率限定為 1.3 倍，最大上蓋面積為 40%，最高建築物高度為 6 層（地庫除外）。假設每個單位的平均面積約為 70 平方米，該用地預計可提供約 130 個單位。在制訂擬議的發展限制時，已考慮景觀評估及視覺評估的結果，並已顧及附近一帶低層、低密度的建築特色，以及可供使用的基礎設施。

- 3.5 相關政府部門已作初步評估，並確定有關用地作住宅用途不會有無法克服的技術問題。

修訂項目 D：把一塊位於南圍以南的土地由「綠化地帶」改劃為「住宅（丙類）6」地帶

- 3.6 該用地是一位於南圍以南的現有住宅發展「御采河堤」，佔地約 4,030 平方米（圖 3 的修訂項目 D）。有見該發展已完成，擬議由「綠化地帶」改劃為「住宅（丙類）6」地帶，最高地積比率限定為 0.35 倍，最大上蓋面積為 20%，最高建築物高度為 11 米及一層開啟式停車間上加兩層，以反映現有用途。

- 3.7 分區計劃大綱草圖有關「住宅（丙類）」地帶的《註釋》摘錄載於附件 I。

納入已批准的「清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路分隔車道工程及蠔涌區內通路改善工程」

- 3.8 已批准的「清水灣道與匡湖居之間的一段西貢公路分隔車道工程及蠔涌區內通路改善工程」會顯示在分區計劃大綱圖上（圖 1）。

4 徵詢意見

- 4.1 請議員就《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》的擬議修訂項目提出意見。

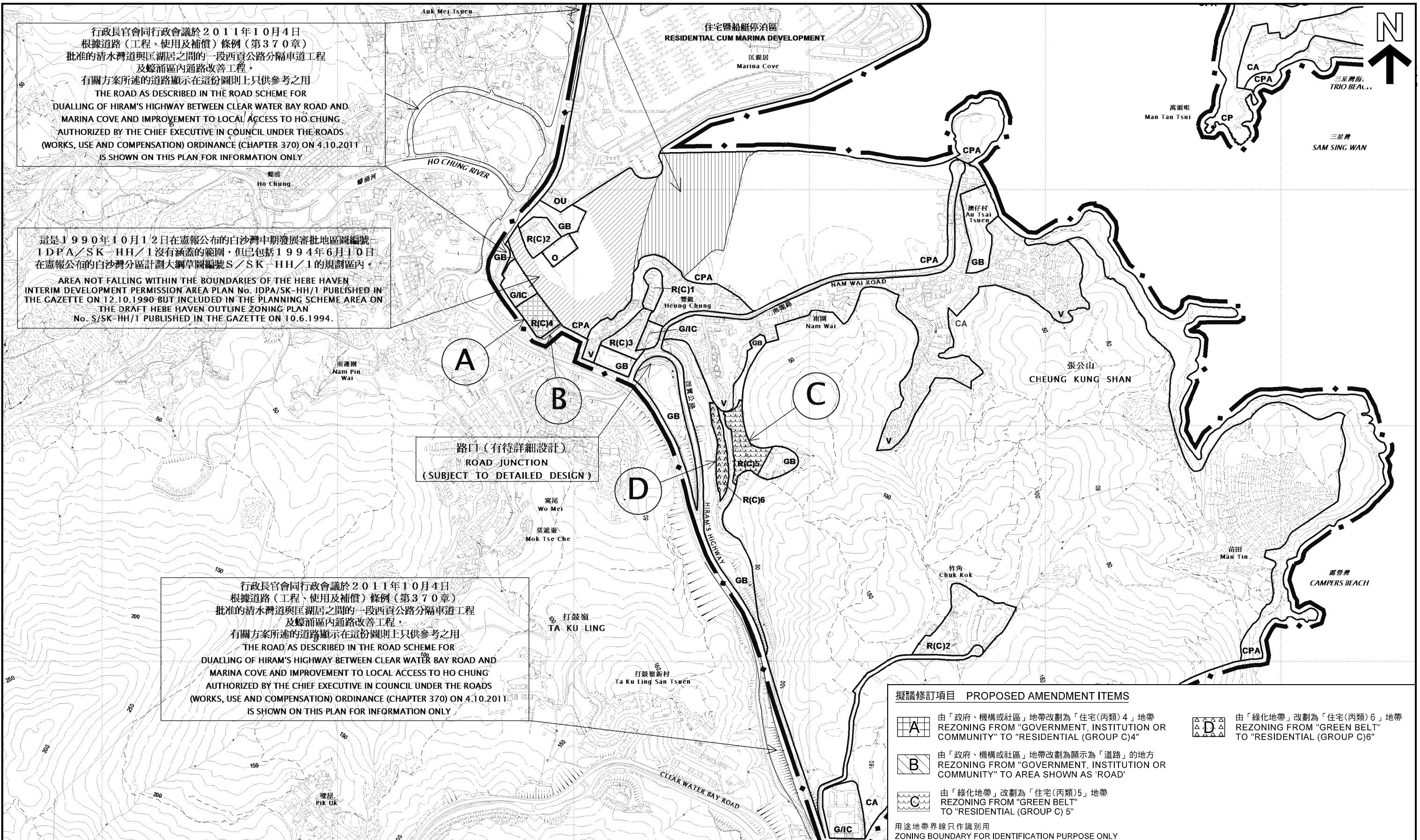
5 附件

圖 1 《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/S K -
H H / 6 A 》 摘錄

圖 2 及 3 平面圖

附件 I 白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/S K -
H H / 6 A 》的《註釋》摘錄

規劃署
西貢及離島規劃處
二零一九年五月



本摘要圖於2019年3月27日擬備，
所根據的資料為分區計劃大綱草圖
編號S/SK-HH/6A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.3.2019
BASED ON DRAFT OUTLINE ZONING PLAN
No. S/SK-HH/6A

位置圖 LOCATION PLAN

白沙灣分區計劃大綱核准圖編號S/SK-HH/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO THE APPROVED
HEBE HAVEN OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-HH/6

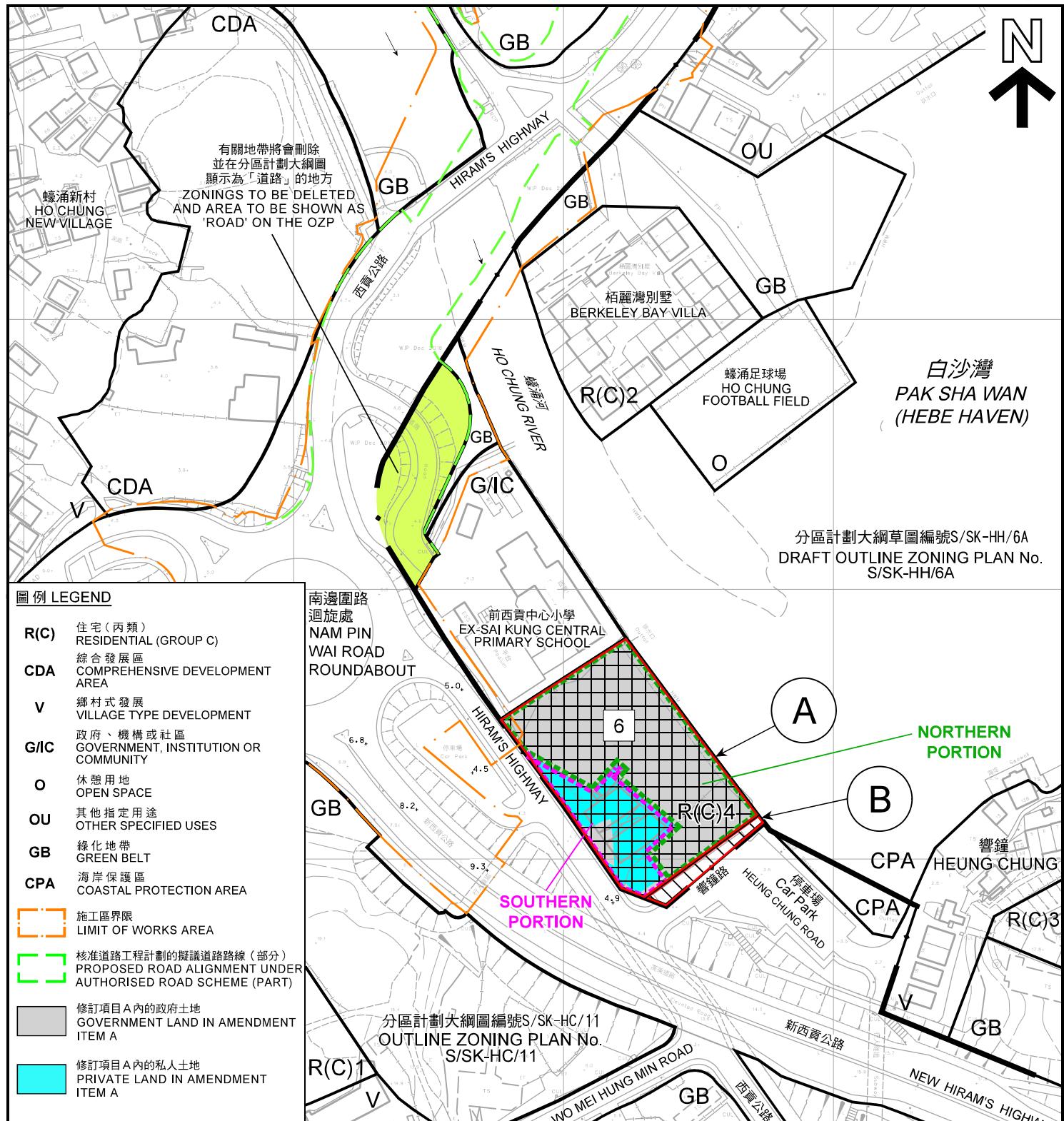
SCALE 1:7500 比例尺
METRES 100 0 100 200 300 400 500 600 700 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT

參考編號
REFERENCE No.
M/SK/19/05



圖 PLAN
1



擬議修訂項目 PROPOSED AMENDMENT ITEMS



由「政府、機構或社區」地帶改劃為「住宅(丙類) 4」地帶
REZONING FROM "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" TO "RESIDENTIAL (GROUP C)4" (4668 m²)



由「政府、機構或社區」地帶改劃為顯示為「道路」的地方
REZONING FROM "GOVERNMENT, INSTITUTION OR COMMUNITY" TO AREA SHOWN AS 'ROAD' (275 m²)

用途地帶界線只作識別用
ZONING BOUNDARY FOR IDENTIFICATION PURPOSE ONLY



最高建築物高度(樓層數目)
MAXIMUM BUILDING HEIGHT
(IN NUMBER OF STOREYS)

本摘要圖於2019年3月27日擬備，
所根據的資料為測量圖編號
7-SE-25C和11-NE-5A
EXTRACT PLAN PREPARED ON 27.3.2019
BASED ON SURVEY SHEETS No.
7-SE-25C & 11-NE-5A

平面圖 SITE PLAN

白沙灣分區計劃大綱核准圖
編號S/SK-HH/6的擬議修訂
PROPOSED AMENDMENTS TO
THE APPROVED HEBE HAVEN
OUTLINE ZONING PLAN No. S/SK-HH/6

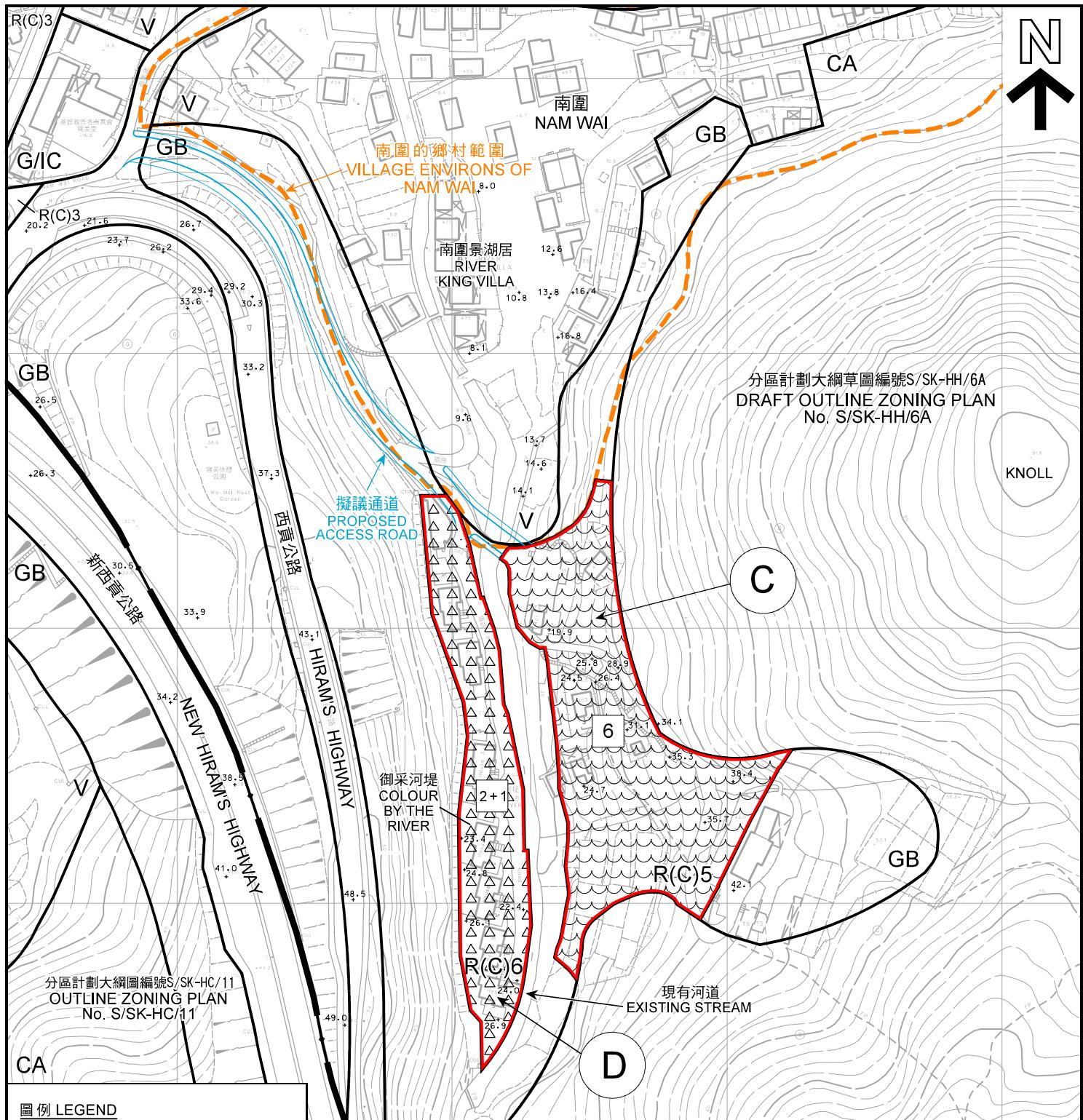
SCALE 1 : 2 000 比例尺
METRES 40 0 40 80 METRES

規劃署
PLANNING
DEPARTMENT



參考編號
REFERENCE No.
M/SK/19/05

圖 PLAN
2



《白沙灣分區計劃大綱草圖編號S/SK-HH/6A》的《註釋》摘錄

S / S K - H H / 6 A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	救護站
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇	教育機構
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)
	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。

住宅(丙類)(續)

備註

- (a) 在指定為「住宅(丙類)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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.6 倍、最大上蓋面積超過 30%，以及最高建築物高度超過 9 米和一層開啟式停車間上加兩層，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(丙類)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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍、最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度超過 9 米和一層開啟式停車間上加兩層，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 在指定為「住宅(丙類)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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.21 倍、最大上蓋面積超過 10.5%，以及最高建築物高度超過 9 米和一層開啟式停車間上加兩層，或超過在有關中期發展審批地區圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的建築物的地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 在指定為「住宅(丙類)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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.5 倍、最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過六層(地庫除外)，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(丙類)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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 1.3 倍、最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過六層(地庫除外)，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)

- (f) 在指定為「住宅(丙類)6」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(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.35 倍、最大上蓋面積超過 20%，以及最高建築物高度超過 11 米和一層開敞式停車間上加兩層，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。
- (d-g) 為施行上文(a)至(e)-(f)段而計算有關最高地積比率／上蓋面積時，任何樓面空間如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，或~~和~~管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是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(丙類)(續)

備註(續)

- (e-h) 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)-(f)段所述的地積比率、上蓋面積和建築物高度限制。