

白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/8

註釋

土地用途表

說明書

## 白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/8

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

### 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) 任何土地或建築物的用途，如在緊接涵蓋該土地或建築物的草圖(包括中期發展審批地區圖)的公告在憲報首次刊登前已經存在，而該項用途由展開以來一直持續進行，則即使不符合圖則的規定，也無須更正。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就這類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)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (4) 凡較早時公布的該區草圖或核准圖(包括中期發展審批地區圖)准許並於該圖有效期內在何土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。如擬對這類用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(對有關土地或建築物已完成的發展作出輕微改動及／或修改是經常准許的，不在此限)，則必須是圖則所經常准許的，又或必須符合城市規劃委員會所批給許可的內容。
- (5) 除上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在圖則涵蓋範圍內，以及亦在中期發展審批地區圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。
- (6) 除上文第(4)段適用的情況外，在圖則涵蓋範圍內，但在中期發展審批地區圖涵蓋範圍外的土地或建築物進行的任何用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在該土地或建築物首次包括在該圖(或已在憲報公布的較早期分區計劃大綱草圖或核准圖)的範圍內該日或以後，若未經城市規劃委員會批給許可，一律不得進行或繼續進行。

- (7) 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。
- (8) 進行詳細規劃時，路口、道路路線及各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- (9) 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(10)段有關「自然保育區」或「海岸保護區」地帶的條文另有規定者則除外：
- (a) 建築物的保養、修葺或拆卸工程；
  - (b) 植物苗圃、美化種植、休憩用地、避雨處、小食亭、行人徑、巴士／公共小型巴士車站或路旁停車處、單車徑、的士站、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；
  - (c) 道路、水道、大溝渠、污水渠和排水渠的保養或修葺工程；
  - (d) 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；
  - (e) 新界豁免管制屋宇的翻建；
  - (f) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物(即在涵蓋該建築物的草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物，而所指草圖包括中期發展審批地區圖)；以及
  - (g) 已獲得政府給予許可的新界原居村民或本地漁民及其家人等的墳墓的建造、保養或修葺工程。
- (10) 在劃作「自然保育區」或「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；

(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

(iii) 由政府提供的美化種植；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(由政府提供的除外)、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。

(11) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(9)(a)至(9)(d)和(9)(g)段所載的用途或發展及下列用途外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：

道路和路旁車位。

(12) (a) 在「自然保育區」或「海岸保護區」地帶以外的任何土地或建築物，為期不超過兩個月的臨時用途或發展，如果無須進行地盤平整工程(填土或挖掘)，而且是下列用途或發展之一，即屬經常准許的用途或發展：

為嘉年華會、展會集市、外景拍攝、節日慶典、宗教活動或體育節目搭建的構築物。

(b) 除第(12)(a)段另有規定外，任何土地或建築物的臨時用途或發展，如為期不超過三年，須向城市規劃委員會申請規劃許可。對於有關用途或發展，即使圖則沒有作出規定，城市規劃委員會仍可批給或拒絕批給規劃許可，規劃許可的有效期限最長為三年；若城市規劃委員會批給許可，可能附加或不附加條件。然而，劃為「自然保育區」或「海岸保護區」地帶的土地，不得作臨時的露天貯物及港口後勤用途。

(c) 土地或建築物的臨時用途或發展，如為期超過三年，須根據圖則的規定向城市規劃委員會申請許可。

(13) 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。

(14) 除文意另有所指，或下述的明文規定外，這份《註釋》所使用的詞彙，具有《城市規劃條例》第1A條所給予該等詞彙的涵義。

「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。

白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/8

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
住宅(丙類)	3
住宅(丁類)	6
鄉村式發展	8
政府、機構或社區	10
休憩用地	11
康樂	12
其他指定用途	13
綠化地帶	15
自然保育區	17
海岸保護區	18
郊野公園	20

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
救護站	播音室、電視製作室及□或電影製作室
商營浴室／按摩院	分層住宅
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	醫院
展覽或會議廳	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界
政府用途(未另有列明者)	豁免管制屋宇或以新界豁免管制
酒店	屋宇取代現有住用建築物者除外)
資訊科技及電訊業	加油站
機構用途(未另有列明者)	住宿機構
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	
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。

(請看下頁)

商業(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超過 1.5 倍和最高建築物高度超過 11.15 米，或超過在《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S / S K - H H / 4》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和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文第(a)段的條文而計算有關的最高地積比率時，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，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，考慮略為放寬上文第(a)段所述的地積比率／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	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。

(請看下頁)

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 米和一層開敞式停車間上加兩層，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 米和一層開敞式停車間上加兩層，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 米和一層開敞式停車間上加兩層，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 倍和最高建築物高度超過主水平基準上 25 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。
- (e) 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 倍和最高建築物高度超過三層，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。

(請看下頁)

住宅(丙類)(續)

備註(續)

- (f) 為施行上文第(a)至(e)段的條文而計算有關的最高地積比率／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，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是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，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。
- (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，考慮略為放寬上文第(a)至(e)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)	分層住宅
屋宇(只限重建；現有屋宇的加建、改動及／或修改)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)#
鄉事委員會會所／鄉公所	屋宇(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
	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#
	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，主要是透過把現有的臨時構築物重建作永久建築物，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城市規劃委員會的規劃許可。

(請看下頁)

住宅(丁類)(續)

備註

- (a) 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（作新界豁免管制屋宇或註有#的用途除外），不得引致整個發展及／或重建計劃的最大建築面積超過 37.2 平方米及最高建築物高度超過兩層（6 米），或超過在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 任何「分層樓宇」和「屋宇」（新界豁免管制屋宇除外）用途的發展，包括重建，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.2 倍、最大上蓋面積超過 20% 及最高建築物高度超過兩層（6 米），但上文第(a)段所適用的除外。
- (c) 為施行上文第(b)段的條文而計算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停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍和康樂設施，而兩者都是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，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，考慮略為放寬上文第(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	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
政府用途(只限報案中心、郵政局)	食肆
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府垃圾收集站
農地住用構築物	政府用途(未另有列明者)#
宗教機構(只限宗祠)	屋宇(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	機構用途(未另有列明者)#
	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

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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。

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，考慮略為放寬上文第(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	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	分層住宅
政府用途(未另有列明者)	殯儀設施
機構用途(未另有列明者)	度假營
圖書館	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界
街市	豁免管制屋宇或以新界豁免管制
康體文娛場所	屋宇取代現有住用建築物者除外)
政府診所	場外投注站
公廁設施	辦公室
公共車輛總站或車站	加油站
公用事業設施裝置	娛樂場所
公眾停車場(貨櫃車除外)	私人會所
可循環再造物料回收中心	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或
宗教機構	廣播電台發射塔裝置
研究所、設計及發展中心	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
鄉事委員會會所／鄉公所	住宿機構
學校	污水處理／隔篩廠
配水庫	商店及服務行業(未另有列明者)
社會福利設施	私人發展計劃的公用設施裝置
訓練中心	動物園
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。



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
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
公廁設施	公用事業設施裝置
休憩處	公眾停車場(貨櫃車除外)
	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	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)	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(根據《註釋》說明頁准許翻建新界
帳幕營地	豁免管制屋宇或以新界豁免管制
	屋宇取代現有住用建築物者除外)
	遊艇停泊處
	碼頭
	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(新界豁免管制屋宇除外)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兩層(6 米)。
- (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，考慮略為放寬上文第(a)段所述的地積比率／建築物高度限制。

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「住宅暨船艇停泊區」

分層住宅  
屋宇  
食肆  
商店及服務行業  
遊艇停泊處

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作興建住宅和遊艇停泊處的混合發展，以及作有限度的商業零售用途。

備註

- (a) 在指定為「其他指定用途(住宅暨船艇停泊區)」地帶的土地範圍內，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 70 606 平方米(包括作商業用途部分和供發展遊艇會及其附屬設施的部分，前者的最大總樓面面積為 5 574 平方米，後者則為 3 716 平方米)和最高建築物高度超過三層(包括開敞式停車間)(10.66 米)，或超過在《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S / S K - H H / 4 》的公告首次在憲報刊登該日已經存在的建築物的總樓面面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文第(a)段的條文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停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，或管理員宿舍，而該設施是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，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，考慮略為放寬上文第(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)

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	政府用途 船隻加油站 公用事業設施裝置
----	---------------------------

規劃意向

此地帶的規劃意向主要是提供土地興建碼頭，以滿足社區的需要。

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
政府用途(只限報案中心)	播音室、電視製作室及□或電影製作室
自然保護區	墓地
自然教育徑	電纜車路線及終站大樓
農地住用構築物	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)
野餐地點	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
公廁設施	郊野學習／教育／遊客中心
帳幕營地	政府垃圾收集站
野生動物保護區	政府用途(未另有列明者)
	直升機升降坪
	度假營
	屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外)
	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

(請看下頁)

綠化地帶(續)

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《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S / S K - H H / 4 》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。

自然保育區

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	政府垃圾收集站
自然教育徑	政府用途(未另有列明者)
農地住用構築物	屋宇(只限重建)
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，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」或「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。

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在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 在《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S / S K - H H / 4》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(保養及修葺工程除外)而進行或繼續進行者。

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
	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。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。

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。

(請看下頁)



海岸保護區(續)

備註

- (a) 在有關中期發展審批地區圖範圍內的土地上，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在有關中期發展審批地區圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 在有關中期發展審批地區圖範圍以外的土地上，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在《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S / S K - H H / 4》的公告首次在憲報刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (c) 在有關中期發展審批地區圖範圍內的土地上：
  - (i) 在有關發展審批地區草圖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塘工程，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(保養或修葺工程除外)而進行或繼續進行者；以及
  - (ii) 在《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S / S K - H H / 4》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(保養及修葺工程除外)而進行或繼續進行者。
- (d) 在有關中期發展審批地區圖範圍以外的土地上，在《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S / S K - H H / 4》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／填塘或挖土工程，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(保養或修葺工程除外)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。

白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/8

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	3
4. 該圖的《註釋》	3
5. 規劃區	4
6. 人口	4
7. 發展機會及限制	4
8. 整體規劃意向	5
9. 土地用途地帶	
9.1 商業	6
9.2 住宅(丙類)	6
9.3 住宅(丁類)	7
9.4 鄉村式發展	8
9.5 政府、機構或社區	9
9.6 休憩用地	10
9.7 康樂	10
9.8 其他指定用途	10
9.9 綠化地帶	11
9.10 自然保育區	11
9.11 海岸保護區	12
9.12 郊野公園	13
10. 交通	13
11. 公用設施	14
12. 文化遺產	15
13. 規劃的實施	15
14. 規劃管制	16

## 白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/8

(就《城市規劃條例》而言，這是一份核准圖)

### 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《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/8》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 除先前並沒有納入任何法定圖則的多塊沿岸土地，以及先前為於一九九零年八月十七日在憲報公布的《蠔涌中期發展審批地區圖編號 IDPA/SK-HC/1》所涵蓋的三塊土地外，白沙灣分區計劃大綱草圖所涵蓋的土地，都曾納入《白沙灣中期發展審批地區圖編號 IDPA/SK-HH/1》的範圍內。白沙灣中期發展審批地區圖由規劃署署長擬備，並於一九九零年十月十二日在憲報公布。同一範圍的土地，其後又納入《白沙灣發展審批地區草圖編號 DPA/SK-HH/1》的範圍內。該發展審批地區草圖由城規會擬備，並於一九九一年七月十二日在憲報公布。
- 2.2 一九九四年三月二十九日，當時的總督會同行政局根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 9(1)(a)條，核准該發展審批地區草圖。一九九四年四月八日，該發展審批地區草圖獲核准的公告，根據條例第 9(5)條在憲報刊登。
- 2.3 一九九三年五月十七日，當時的總督依據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為白沙灣地區擬備一份分區計劃大綱圖。
- 2.4 一九九四年五月十三日，當時的總督指示城規會修訂白沙灣分區計劃大綱草圖規劃區的界線，以涵蓋臨香港風帆會的水體，以及匡湖居以南的一塊土地。
- 2.5 一九九四年六月十日，城規會根據條例第 5 條，展示《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/1》，以供公眾查閱。一九九九年八月六日，城規會根據條例第 7 條，展示經修訂的《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/2》，以供公眾查閱。城規會在圖則展示期間，並沒有接獲任何反對。

- 2.6 二零零零年二月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准白沙灣分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/SK-HH/3。二零零零年三月三日，該核准圖根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。二零零三年九月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把該核准圖發還城規會以作出修訂。
- 2.7 二零零三年十月二十九日，房屋及規劃地政局局長行使行政長官授予的權力，指示城規會修訂白沙灣分區計劃大綱草圖上規劃區的界線，以涵蓋打蠔墩海灣區及北港河和蠔涌河河口新形成的海岸景物和紅樹林，以及白沙灣遊艇會經擴展的水體和新白沙灣公眾碼頭。
- 2.8 二零零四年六月二十五日，城規會根據條例第 5 條，展示收納了多項修訂的《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/4》，以供公眾查閱。有關修訂包括指定上述海岸景物和紅樹林及南圍的鹽田遺蹟為「海岸保護區」地帶，以保護和保育該等景物和遺蹟；以及改劃多塊土地的用途，以反映其現有和已承諾的用途。在草圖展示期間，城規會並無接獲反對。
- 2.9 二零零五年四月十五日，城規會根據條例第 7 條，展示《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/5》，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。
- 2.10 二零零六年三月十四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准白沙灣分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/SK-HH/6。二零零六年三月二十四日，《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.11 二零一五年三月三十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《白沙灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-HH/6》發還城規會以作出修訂。二零一五年四月十七日，該分區計劃大綱圖發還一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.12 二零一九年六月二十一日，城規會根據條例第 5 條，展示《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7》，以供公眾查閱。圖則所收納的修訂主要是改劃兩塊用地(包括鄰近西貢公路與響鐘路交界處的一塊用地和南圍以南的一塊用地)，以發展私人住宅。在兩個月的展示期內，城規會共收

到 505 份有效的申述。二零一九年十月四日，城規會公布申述的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見。其間，城規會共收到六份就申述提出的有效意見。城規會於二零一九年十二月二十日考慮有關申述及意見後，決定局部順應申述而修訂《白沙灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-HH/7》，把南圍以南的用地回復為「綠化地帶」。

2.13 二零二零年一月十七日，城規會根據條例第 6C(2)條展示該分區計劃大綱草圖的建議修訂，以供公眾查閱。其間，城規會並沒有收到有效的進一步申述。二零二零年三月十三日，城規會根據條例第 6G 條按有關建議修訂而修訂該分區計劃大綱草圖。

2.14 二零二零年六月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准白沙灣分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/SK-HH/8。二零二零年六月十二日，《白沙灣分區計劃核准圖編號 S/SK-HH/8》(下稱「該圖」)根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

3.1 該圖旨在顯示白沙灣區內概括的土地用途地帶及主要運輸網，以便把區內的發展及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 該圖只顯示規劃區概括的發展原則。該圖是一小比例圖，因此進行詳細規劃和發展時，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」)佔地約 370 公頃，距九龍東北面約 10.5 公里，距西貢市鎮南面約 1.5 公里，涵蓋整個白沙灣的沿岸地區及四周的山坡。該區東部的白沙灣半島主要為山坡及林地，屬馬鞍山郊野公園的範圍。海灣北面是蕉坑特別地區和一些原有鄉村及低密度住宅發展。與海上活動有關的設施，包括遊艇會、造船工場及修船工場等，均集中在西貢公路以東的海灣西岸一帶。該區規模最大的住宅發展匡湖居位於海灣西岸，是現有的住宅暨船艇停泊區。海灣西南面有一些鄉村，包括響鐘、南圍及澳仔村。在這些鄉村南面較遠處，是張公山及竹角這兩個丘陵起伏的林地。
- 5.2 海灣本身風景優美，周圍有大片原始林地，而林地中有數個細小的鄉村羣和低密度住宅發展。該區有部分地方位於馬鞍山郊野公園和蕉坑特別地區的範圍內。獅子會自然教育中心位於蕉坑特別地區內。
- 5.3 該區的主要經濟活動是商業和與海事有關的工業。海灣西岸一帶有一些商業活動，包括食肆及零售商店，以及有一些工業活動，包括造船工場和修船工場，全部是水上運動的輔助設施。區內農業活動日漸式微，農地多已休耕。該區的運輸基礎設施不足，現有的區內道路亦不合標準，大大影響了該區的交通和發展。
- 5.4 該區的鄉村式發展，一般為傳統單層石村屋，其中混雜着較近期興建的兩至三層高屋宇。南圍村和輦徑篤村是西貢區最古老的兩條鄉村，其他私人住宅發展計劃則包括匡湖居、栢麗灣別墅及白沙灣花園。

## 6. 人口

根據二零一六年中期人口統計的資料，規劃署估計該區的人口約為 5 450 人。現有人口大多分布在低密度住宅區及各條鄉村。該區的規劃人口預計約為 6 750 人。

## 7. 發展機會及限制

- 7.1 該區風景優美，海灣本身及四周地區富有海岸或天然特色，並有大片原始林地。該區部分地方位於馬鞍山郊野公園的範圍內，茂盛的草木和天然景物均具有極高的景觀價值。白沙灣半島連同張公山及四周的山坡，形成白沙灣的入口，具有策略性位置之利，應加以保育。此外，竹角的



丘陵地帶亦長有一些具生態價值的成齡樹。這些天然資源必須妥加保育，任何可能影響該區天然風貌的市區式發展，一律禁止。

- 7.2 白沙灣水上交通方便，設有「街渡」路線來往區內的小島嶼，並且是船艇的主要碇泊區，因此是進行水上康樂活動的理想地點。該區在發展康樂用途方面的潛力，應予全面發揮。此外，由於海灣地理位置優越，不受風浪侵襲，所以對在沿岸一帶提供的船隻停泊及其他輔助設施，需求殷切。海灣的東北面有兩個遊艇會，即香港風帆會及皇家香港遊艇會。這兩個會所已擴展業務，還增加了船隻停泊設施和停車位。水上活動集中於海灣一帶，令該區成為西貢區其中一個旅遊重點。
- 7.3 該區對鄉村式發展和住宅暨船隻停泊處發展的需求甚殷，而其中以沿岸一帶的低窪休耕農地和山麓地區對有關發展的需求，尤為殷切。自從馬鞍山至泥涌連接路和將軍澳隧道通車後，該區的交通情況已大為改善。交通較前便利，加上環境優美，又具臨海之利，令該區的發展壓力激增。
- 7.4 該區現有的通道都不合標準，質素欠佳，成為該區發展的主要限制。鑑於地形和其他環境限制，例如通道沿線的土地業權分散，要擴闊及改善區內通道會相當困難，因此，如要進一步發展該區，便須先改善區內通道。

## 8. 整體規劃意向

- 8.1 該區的規劃意向主要是保育該區的自然景物和保存該區的鄉郊特色。白沙灣半島、苗田陸岬、張公山區及其四周的山坡，滿布天然植物和原始林地，景觀價值甚高。這些地方構成白沙灣海灣的天然環境，也為不同種類的動植物提供生境。不建議在這些地方進行市區式發展，但諸如自然或生態研究中心等切合自然保育意向的用途，則可與四周環境配合。除自然保育外，該區的另一項規劃意向，是鼓勵在白沙灣沿岸一帶發展與水上活動有關的康樂用途，以及鼓勵私人發展商在發展各類康樂設施時，主動改善這些地方的規劃和基礎設施。
- 8.2 當局指定該區的各個土地用途地帶時，已顧及自然環境、地形、現有民居、土地類別、基礎設施供應情況和區內發展壓力等因素，並且有參考「全港發展策略」和其他研究的結果。

9. 土地用途地帶

9.1 商業：總面積 0.34 公頃

9.1.1 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。此地帶涵蓋現有的商業中心，包括食肆、遊艇和船艇租賃店及白沙灣公眾碼頭附近的零售商店。此地帶內的發展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 11.15 米，或不得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。

9.1.2 為了提供彈性讓發展項目能採用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《註釋》內訂明的最高地積比率和最高建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃的規劃情況予以考慮。

9.2 住宅(丙類)：總面積 6.46 公頃

9.2.1 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。此地帶分為六個支區：

(a) 「住宅(丙類)1」－此支區內的住宅發展須受限制，最高地積比率不得超過 0.6 倍，最大上蓋面積不得超過 30%，最高建築物高度不得超過 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)。

此支區涵蓋三塊住宅用地，分別是響鐘的嘉園、毗連蕉坑特別地區的輦徑篤路兩旁的白沙灣花園，以及本為前萬基台政府宿舍用地的住宅發展。

(b) 「住宅(丙類)2」－此支區內的住宅發展須受限制，最高地積比率不得超過 0.4 倍，最大上蓋面積不得超過 20%，最高建築物高度不得超過 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)。

此支區涵蓋兩個住宅區，第一個是西貢公路東面、匡湖居以南的栢麗灣別墅，第二個是竹角

丘陵地帶的住宅發展。

- (c) 「住宅(丙類)3」－此支區內的住宅發展須受限制，最高地積比率不得超過 0.21 倍，最大上蓋面積不得超過 10.5%，最高建築物高度不得超過 9 米(一層開敞式停車間上加兩層)。

此支區涵蓋響鐘現有的住宅發展。

- (d) 「住宅(丙類)4」－此支區內的住宅發展須受限制，最高地積比率不得超過 1.5 倍，最高建築物高度不得超過主水平基準上 25 米。

此支區涵蓋鄰近響鐘路與西貢公路交界處的一塊用地。該用地緊連西貢公路，因此必須把建築物從西貢公路的路緣線往後移 5 米，以避免受到汽車廢氣造成的不良影響。

- (e) 「住宅(丙類)6」－此支區內的住宅發展須受限制，最高地積比率不得超過 0.35 倍，最高建築物高度不得超過三層。

此支區涵蓋南圍以南一個現有的住宅發展項目，名為「御采·河堤」。

9.2.2 上列住宅用途支區主要反映有關發展現有的特色及發展密度。當局訂定上述發展規限，主要是為了保存有關發展現有的特色和發展密度，使其得與四周的天然環境和鄉郊特色融為一體，同時避免該區有限的基礎設施(尤其是運輸網)負荷過重。

9.2.3 為了提供彈性讓發展項目能採用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《註釋》內訂明的最高地積比率、最大上蓋面積和最高建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃的規劃情況予以考慮。

### 9.3 住宅(丁類)：總面積 0.92 公頃

9.3.1 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，以改善鄉郊地區現有的臨時構築物。設立此地帶的目的，亦是要作低層、低密度的住宅發展，但這類發展須獲得城規會的規劃許可。上述規劃意向與政府在八十年代後期推行的政策配合，即把市區邊緣地區指定為「住宅屋宇改善

區」，以鼓勵居民自行把臨時住用構築物改善或重建成永久和設計合乎標準的屋宇。在劃作此地帶的土地範圍內，當局鼓勵以耐用的物料興建新屋宇，以取代舊屋宇。區內每塊土地均須裝設供水設施，並須鋪設接駁政府網狀污水處理設施的污水管，以排放污水，防止污染。為確保安全和衛生，此地帶內須設多個消防栓和垃圾收集站。

9.3.2 如興建新屋宇以取代臨時構築物，整個重建計劃的最大建築面積不得超過 37.2 平方米，最高建築物高度則不得超過兩層(6 米)。任何住宅發展(「新界豁免管制屋宇」除外)的建築工程，不得引致整個發展計劃的地積比率超過 0.2 倍，上蓋面積超過 20%，最高建築物高度超過兩層(6 米)。

9.3.3 為了提供彈性讓發展項目能採用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《註釋》內訂明的最高地積比率、最大上蓋面積和最高建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃的規劃情況予以考慮。

9.3.4 當局把有關土地指定作「住宅(丁類)」地帶，可鼓勵重建破舊的建築物，並提供所需的基本基礎設施。此地帶為個別業主或發展商提供機會，鼓勵他們改善和提升區內的居住環境。此外，此地帶為重建計劃提供適當的規劃管制，並確保有基本設施以配合這些發展。

9.3.5 此地帶涵蓋白沙灣沿岸地區附近的住用構築物。現時，區內有一些住用構築物、商業用途，以及其他與水上活動有關的輔助設施，例如碼頭和船隻碇泊區。在西貢公路的更改路線工程完成後，通往海旁的現有通道將會被截斷。當局認為把該處劃為「住宅(丁類)」地帶，規定住宅發展須往後移，以增加與主要道路的距離，有助改善區內住宅樓宇的整體環境質素。此地帶交通便利，如向城規會提出其他用途申請，例如申請開設商店、停車場和食肆，或會獲得批准。

#### 9.4 鄉村式發展：總面積 23.73 公頃

9.4.1 此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。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。

9.4.2 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及現有「鄉村範圍」、未來 10 年的小型屋宇需求量、地形和環境限制等因素。地形崎嶇、草木茂盛的地方，以及河道和墓地，都沒有劃入此地帶內。日後發展鄉村擴展區及進行其他基礎設施改善計劃工程時，將以詳細的發展藍圖為依據。

9.4.3 該區有多條認可鄉村劃入「鄉村式發展」地帶內，包括打蠔墩、輦徑篤、窩美、南圍、蕉坑、麻南笏和北圍。二零一六年，在這些鄉村居住的人口約有 2 700 人。這些鄉村有部分位於山坡較低處，另有部分則位於沿岸的低窪地帶。

9.4.4 除麻籃笏外，區內所有鄉村均由不合標準的通道連接。麻籃笏則可從西貢市鎮乘船直達。這些鄉村均有食水及電力供應，並有電話服務。由於該區沒有公共排水及污水收集系統，污水及地面徑流須由化糞池及滲水井系統處理。

9.4.5 改善鄉村車輛通道及環境以加強鄉村的建設發展的建議，大部分已根據「鄉郊規劃及改善策略」發展計劃展開規劃或予以落實。

9.4.6 為了提供彈性讓發展項目能採用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《註釋》內訂明的最高建築物高度限制。城規會會按個別發展計劃的規劃情況予以考慮。

#### 9.5 政府、機構或社區：總面積 2.39 公頃

9.5.1 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。

9.5.2 該區共有五塊土地劃作這項用途，而大部分均已按

既定用途發展。位於蕉坑口一座獨立建築物內的私營託兒所、蕉坑口的村公所，以及南圍路入口的宗教機構，均劃入此地帶內。白沙灣西北面海岸線的一塊土地會重新發展，興建一間提供日間護理服務的護理安老院。匡湖居南面是前西貢中心小學，現規劃作興建一幢社會福利服務綜合大樓。該區的南端，即鄰近清水灣道與西貢公路交界處，建有鄭植之中學。

#### 9.6 休憩用地：總面積 0.27 公頃

9.6.1 此地帶的規劃意向，主要是提供戶外空間作各種動態及／或靜態康樂用途，以配合當地居民和其他市民的需要。康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。

9.6.2 此地帶也反映柏麗灣別墅附近的蠔涌足球場現時的用途。

#### 9.7 康樂：總面積 4.90 公頃

9.7.1 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，或會獲得批准。

9.7.2 海灣地區東北部和西部沿岸的狹長地帶已劃作這項用途。西貢公路以東的狹長地帶，建築物殘破失修，發展模式雜亂無章，土地用途混雜，康樂設施、船艇貯存區和修船工場並存。此地帶的規劃意向，是促使該區發展與水上活動有關的康樂用途，以及鼓勵私人發展商參與重建該區或改善區內的環境。現時，白沙灣海灣的東岸設有香港風帆會和皇家香港遊艇會。它們亦有日後擴展遊艇設施的計劃，而計劃可能涉及填海工程。此外，沙咀的童軍領袖訓練中心也是劃作康樂用途。

9.7.3 為了提供彈性讓發展項目能採用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《註釋》內訂明的最高地積比率和最高建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃的規劃情況予以考慮。

#### 9.8 其他指定用途：總面積 25.68 公頃

此地帶註明為特定用途而撥出和預留的土地，包括：

- (a) 劃為「其他指定用途」註明「住宅暨船艇停泊區」地帶的匡湖居。匡湖居發展計劃是按照核准的總綱發展藍圖施工，現已全面發展為一個低密度住宅區，並設有多項商業和船隻停泊設施。此地帶的發展最大總樓面面積不得超過70 606平方米(包括商業用途部分和遊艇會及其附屬設施部分，前者的最大總樓面面積為5 574平方米，後者則為3 716平方米)，而最高建築物高度則不得超過三層(包括開敞式停車間)(10.66米)。為了提供彈性讓發展項目能採用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《註釋》內訂明的最高地積比率和最高建築物高度的限制。城規會會按個別發展計劃的規劃情況予以考慮；以及
- (b) 劃為「其他指定用途」註明「碼頭」的白沙灣公眾碼頭。

#### 9.9 綠化地帶：總面積 21.15 公頃

- 9.9.1 此地帶的規劃意向，主要是利用天然地理環境，包括山麓地帶、山坡低段、橫嶺、零星小圓丘、林地、草木茂密的土地及美化市容地帶等，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。萬基台以北和蕉坑特別地區以南的林地，是劃入此地帶的地方之一。
- 9.9.2 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。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。
- 9.9.3 由於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，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

#### 9.10 自然保育區：總面積 113.67 公頃

- 9.10.1 此地帶的規劃意向，是保護和保存區內現有的天然景觀、生態系統或地形特色，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境，例如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。此地帶內的土地大多具鄉郊地區的地形特色，可用作隔離易受影響的自然系統，例如馬鞍山郊野公園的自然系統，使其不會受到發

展項目的不良影響。此地帶內具有地形特色的林地或具有景觀價值的地點均應予以保護，以免被市區式發展侵佔。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。

9.10.2 此地帶涵蓋陡峭地帶或長滿天然植物的山坡，以及景觀價值甚高的原始林地。在白沙灣半島，毗連郊野公園並俯瞰海灣的山坡已劃入此地帶。不過，此地帶最大片的土地，是該區南部的張公山、苗田及竹角。這些地方位於白沙灣入口，具有策略性位置之利，所以須予保育。苗田陸岬和竹角半島是鷓鴣山和雷公田的延伸部分，與白沙灣半島組成一道重要的「綠色門廊」，直通白沙灣。這片土地遍布景觀價值甚高的天然植物和原始林地值得保育。

9.10.3 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。

#### 9.11 海岸保護區：總面積 36.69 公頃

9.11.1 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、風景或生態方面具高價值的地方，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。此地帶亦可涵蓋能作天然保護區的地方，以防護鄰近發展，抵抗海岸侵蝕的作用。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。

9.11.2 苗田的沿岸地區、分別在南圍、蠔涌、北港、打蠔墩上圍的河口灣、三星灣海灘其中部分、蔴藍笏北岸，以及海灣北面 and 東面多塊狹長土地，均已劃入此地帶內。這些地方展示多種有趣的天然地貌，包括懸崖、洞穴、岩石、有沙灘的小灣，以及沼澤地和紅樹林。這些地方尚未受市區發展影響，景觀質素及價值均甚高，所以應予保育。

9.11.3 此地帶涵蓋南圍的鹽田遺蹟，歷史和生態價值都甚



高。該鹽田遺蹟位於潮間泥灘區，是香港現存兩個具歷史價值的鹽田之一。該處有多片品種特別，並且長得相當健康茂盛(高四米)的紅樹林，吸引不少白鷺到該處覓食。把該處劃為「自然保育區」地帶，可保護其生態和歷史價值。

- 9.11.4 填土／填塘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。

#### 9.12 郊野公園：總面積 127.53 公頃

- 9.12.1 「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。

- 9.12.2 一般來說，「郊野公園」地帶的界線是根據憲報公布的郊野公園界線劃定的。蕉坑特別地區和位於白沙灣半島的馬鞍山郊野公園，均已劃入「郊野公園」地帶內。這兩個地方天然景觀優美，為不同種類的動植物提供生境。蕉坑特別地區有一個戶外自然教育中心。

### 10. 交通

#### 10.1 道路網

- 10.1.1 西貢公路是西貢區的郊區公路，也是該區的對外通道。西貢公路沿該區西面界線伸展，經清水灣道把西貢半島與九龍連接起來。此外，有多條區內道路從西貢公路分岔而出，可直達個別機構和鄉村。不過，該區的內部通路大多狹窄迂迴，目前，全部未達公路標準。

- 10.1.2 「清水灣道與匡湖居之間西貢公路分隔車道工程及蠔涌區內通路改善工程」道路計劃於二零一一年十月四日獲行政長官會同行政會議批准。依據條例第 13A 條，行政長官會同行政會議根據《道路(工程、使用及補償)條例》(第 370 章)授權進行的道路計劃，須當作為根據條例獲得核准。在草圖上顯示的道路計劃僅供參考。有關的工程項目旨在紓緩目前交通擠塞的情況，應付預計會增加的交通流

量，以及應付突發事件。上述道路計劃的建造工程於二零一六年展開，預期於二零二零年完成。「西貢公路改善工程第二期」的初步設計及勘探工程正在進行。

- 10.1.3 為改善南圍區的交通情況，當局已預留土地，以便日後擴闊南圍路和改善該路連接西貢公路的路口。不過，目前的路線只是暫定路線，待有關政府部門建議的路線有定案後，或須修訂。此外，輦徑篤路兩旁亦已預留土地，供日後改善道路之用。

## 10.2 海上交通

- 10.2.1 西貢區的海上交通，以白沙灣的最為繁忙。白沙灣西岸設有公眾碼頭，主要供遊船河的遊客上落。經蔴籃笏行走白沙灣與糧船灣之間的兩線「街渡」，提供客貨載運服務。白沙灣有三間私人會所及一個非牟利的水上運動中心，為私人遊艇提供超過 700 個碇泊位。遊艇會的遊艇活動及船隻停泊設施進一步擴展後，海上交通量會隨之增加。此外，在匡湖居的範圍內亦設有數個浮動渡頭，供遊艇使用。

- 10.2.2 海事處已在西貢海指定兩條小型船隻航道。萬頭咀南端設有閃光燈塔，指揮往來白沙灣的海上交通。

## 10.3 公共交通設施

該區西部沿西貢公路一帶的地區，公共交通服務完善，有專利巴士、公共小型巴士和綠色專線小巴來往西貢市鎮與東九龍。此外，該區不少地方亦可乘搭的士前往。部分地區，包括三星灣和蔴籃笏，則只可以乘搭從白沙灣公眾碼頭開出的「街渡」直達。

## 11. 公用設施

- 11.1 該區並未鋪設污水渠，但已納入牛尾海水質管制區範圍之內。凡在該區進行新發展，均須在地盤內設置足夠的污水處理及排放設施。根據「牛尾海污水收集整體計劃」，當局會為白沙灣、打蠔墩及輦徑篤鋪設污水渠。這些污水渠會經過打蠔墩及白沙灣區外的抽水站，然後接駁至西貢市的西貢污水處理廠。根據「牛尾海污水收集系統工程」，蠔涌及南圍兩個地區的污水收集系統，會接駁位於蠔涌及窩美的小型污水處理廠。小型污水處理廠建造工程暫定最早可於二零一九年展開，但將興建的排污設施，須視乎獲

撥公帑的數目，再作修訂。

- 11.2 該區有食水和電力供應，並有電話服務。預料為新發展提供上述設施和服務，將不會有重大問題。

## 12. 文化遺產

- 12.1 該區內有數個具考古研究價值的地點，例如「南圍具考古研究價值地點」、「打蠔墩具考古研究價值地點」，以及「三星灣具考古研究價值地點」。

- 12.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布一份載有 1 444 幢歷史建築物的名單。古諮會亦公布了該份 1 444 幢歷史建築物名單以外的新項目。這些新項目有待古諮會作出評級。有關該份 1 444 幢歷史建築物名單和新項目的詳細資料，已上載至古諮會的官方網址 <http://www.aab.gov.hk>。

- 12.3 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、有待評級的新項目及其四周環境，應事先徵詢古物古蹟辦事處(下稱「古蹟辦」)的意見。如無可避免會對這些具考古研究價值的地點造成滋擾，便須採取措施加以保護，並須事先就有關措施取得古蹟辦的同意，如是否需要進行詳細的考古影響評估，以評定擬議工程所帶來的考古影響。如有必要，須由一名合資格的考古學家根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，以便進行考古調查。在申請牌照前，須向古蹟辦提交考古影響評估的建議，並取得古蹟辦的同意。項目倡議者須根據考古影響評估的結果，在徵詢古蹟辦的意見後，全面實施適當的緩解措施。

## 13. 規劃的實施

- 13.1 該圖提供一個概括土地用途大綱，以便執行發展管制和實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程和私人發展的依據。

- 13.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。當局會視乎資源是否充足，逐步提供有關設施，但工程可能需要一段長時間才能全部完成。政府部門及私營機構均會參與其事。

- 13.3 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，一向並會繼續由當局

透過地區性小工程計劃、持續進行的「鄉郊規劃及改善策略」發展計劃和鄉郊公共工程計劃進行。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。

#### 14. 規劃管制

- 14.1 該區內准許的發展和用途載列於該圖的《註釋》。除非另有訂明，准許的發展和用途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發展和用途的用途，均是經常准許的，無須另行申請規劃許可。
- 14.2 在緊接涵蓋該土地或建築物的草圖(包括中期發展審批地區圖)的公告在憲報首次刊登前已經存在，並且不符合該圖規定的土地或建築物的用途，對該區的環境、排水和交通或會構成不良影響。儘管這類用途不符合該圖的規定，也無須更正，但這類用途的實質改變，或任何其他發展(就這類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)，則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。城規會會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善該區環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮。
- 14.3 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，其中可能包括有關該區的政府內部發展大綱圖／發展藍圖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，或可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，以及規劃署專業事務部和有關的地區規劃處索取。申請書須夾附有關資料，供城規會考慮。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖的規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，所有在一九九零年十月十二日或以後在白沙灣中期發展審批地區圖，以及在一九九零年八月十七日或以後在蠔涌中期發展審批地區圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能由當局引用條例規定的強制執执行程序處理。在有關地帶《註釋》所提述的特定圖則的展示期間或之後進行的填土／填塘及挖土工

S/SK-HH/8

程，如無城規會批給的許可，當局可對其採取強制執行的法律程序。

城市規劃委員會  
二零二零年六月