

鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱核准圖編號

S/NE-YTT/2

註釋

土地用途表

說明書

## 鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-YTT/2

(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，如在緊接有關發展審批地區草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，以及亦在有關發展審批地區草圖的涵蓋範圍內的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則在有關發展審批地區草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。
- (7) 進行詳細規劃時，道路的路線，以及各個地帶的界線，可能需要略為

調整。

- (8) 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(9)段有關「具特殊科學價值地點」地帶或「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、與海事有關的設施和水務工程(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(即在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在的住用建築物)；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。

- (9) 在劃作「具特殊科學價值地點」地帶或「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。

- (10) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文第(8)(a)至(8)(d)和(8)(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。

- (11) (a) 在「具特殊科學價值地點」地帶或「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(11)(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許可，規劃許可的有效期最長為三年；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「具特殊科學價值地點」地帶或「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。

- (12) 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。

- (13) 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。

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(丙類)	1
住宅(丁類)	3
政府、機構或社區	5
休憩用地	7
其他指定用途	8
綠化地帶	9
海岸保護區	11
具特殊科學價值地點	12
郊野公園	13

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。

(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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 2 325 平方米及最高建築物高度超過三層，或超過現有建築物的總樓面面積及高度，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。
- ( 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(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
	街市
	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

(請看下頁)



住宅(丁類)(續)

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。

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)，或超過在有關發展審批地區草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) 任何發展，包括重建作「分層住宅」和「屋宇」(新界豁免管制屋宇除外)用途，不得引致發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過三層(9 米)，但上文(a)段所適用的除外。
- (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(b)段所述的地積比率和建築物高度限制。

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	殯儀設施
政府用途(未另有列明者)	度假營
醫院	場外投注站
機構用途(未另有列明者)	辦公室
圖書館	加油站
街市	娛樂場所
碼頭	私人會所
康體文娛場所	雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置
政府診所	住宿機構
公廁設施	污水處理／隔篩廠
公共車輛總站或車站	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(貨櫃車除外)	動物園
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	

(請看下頁)

政府、機構或社區(續)

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。

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(以樓層數目計算)超過圖則所訂明的限制，或超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次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( a )段所述的建築物高度限制。

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

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「碼頭」

碼頭	政府用途 ( 未另有列明者 )
公廁設施	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，主要是提供土地作碼頭用途。

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／或重建計劃的最高建築物高度 ( 以樓層數目計算 ) 超過圖則所訂明的限制，或超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次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 ( a ) 段所述的建築物高度限制。

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
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	直升機升降坪
帳幕營地	度假營
野生動物保護區	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
	碼頭
	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
	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河道改道、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》說明頁所載的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。

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
燒烤地點	政府用途
自然保護區	屋宇(只限重建)
自然教育徑	碼頭
農地住用構築物	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，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。

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發展審批地區草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、上蓋面積和高度。
- (b) 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河道改道、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》說明頁所載的經常准許的用途或發展而進行或繼續進行者。



具特殊科學價值地點

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
墳墓（只限在「具特殊科學價值地點 （1）」的指定墓地範圍內）	農業用途
野生動物保護區	郊野學習／教育／遊客中心
	政府用途
	自然保護區
	自然教育徑
	農地住用構築物
	野餐地點
	公廁設施
	公用事業設施裝置
	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，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。

根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

備註

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河道改道、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。

鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-YTT/2

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	2
4. 該圖的《註釋》	2
5. 規劃區	3
6. 人口	3
7. 發展機會及限制	3
8. 整體規劃意向	5
9. 土地用途地帶	6
9.1 住宅(丙類)	6
9.2 住宅(丁類)	6
9.3 政府、機構或社區	7
9.4 休憩用地	7
9.5 其他指定用途	7
9.6 綠化地帶	8
9.7 海岸保護區	8
9.8 具特殊科學價值地點	9
9.9 郊野公園	10
10. 交通	10
11. 公用設施	10
12. 文化遺產	11
13. 規劃的實施	11
14. 規劃管制	11

## **鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-YTT/2**

(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《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-YTT/2》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 二零一零年三月十二日及二零一一年八月二十三日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 3(1)(b)條，指示城規會擬備一份草圖，把鹽田仔及馬屎洲地區指定為發展審批地區。

2.2 二零一一年九月二日，城規會根據條例第 5 條，展示《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖編號 DPA/NE-YTT/1》，以供公眾查閱。展示期於兩個月後屆滿，共收到 67 份申述書。城規會公布申述書的內容讓公眾提出意見期間，收到 32 份對申述的意見書。二零一二年四月十三日，城規會考慮過這些申述和意見後，決定接納一些申述書的部分內容，把劃為「住宅(丁類)」地帶的土地改劃作「非指定用途」地區，以及刪除「住宅(丁類)」地帶的《註釋》。

2.3 二零一二年四月二十七日，城規會根據條例第 6C(2)條，展示因應所接納的一些申述書的部分內容而建議作出的修訂，以供公眾查閱。展示期於三個星期後屆滿，共收到 150 份進一步申述書。二零一二年七月十三日，城規會考慮過 109 份有效的進一步申述書的內容後，決定不接納這些進一步申述，並會按建議修訂項目修訂該發展審批地區草圖。

2.4 二零一二年九月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准鹽田仔及馬屎洲發展審批地區草圖，該核准圖其後重新編號為 DPA/NE-YTT/2。二零一二年九月十四日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《鹽田仔及馬屎洲發展審批地區核准圖編號 DPA/NE-YTT/2》，以供公眾查閱。

2.5 二零一四年二月十七日，發展局局長行使行政長官所授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會擬備涵蓋鹽田仔及馬屎洲地區的分區計劃大綱圖。

- 2.6 二零一四年八月二十二日，城規會根據條例第 5 條，展示《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖編號 S/NE-YTT/1》，以供公眾查閱。在為期兩個月的展示期內，城規會收到 62 份申述書。二零一四年十月三十一日，城規會公布申述書的內容，為期三個星期，讓公眾提出意見，其間收到一份對申述的意見書。二零一五年五月十五日，城規會根據條例第 6B(1) 條考慮這些申述和意見後，決定不接納申述的內容。
- 2.7 二零一五年七月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/NE-YTT/2。二零一五年八月二十一日，城規會根據條例第 9(5) 條，展示《鹽田仔及馬屎洲分區計劃大綱核准圖編號 S/NE-YTT/2》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。

### 3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示鹽田仔及馬屎洲地區概括的土地用途地帶，以便把該區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，因此在進行詳細規劃時，道路的路線和各個土地用途地帶的界線，可能需要略為修改。
- 3.3 由於該圖所顯示的是概括的土地用途地帶，因此有些地帶會涵蓋並非預算作建築發展和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限作花園、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。在這些地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存該區的特色和景致，並避免使當地道路網負荷過重。

### 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」）所涵蓋的總面積約為 107.95 公頃，包括四個島，分別是鹽田仔（約 47.4 公頃）、馬屎洲（約 51.1 公頃）、洋洲（約 5.9 公頃）及鹽田仔東北面一個小島（約 3.5 公頃）。該區位於吐露港，是船灣海南面邊緣的一部分。由汀角路經三門仔路穿過沙欄半島便可到達鹽田仔。馬屎洲與鹽田仔之間有連島沙洲，但只在潮退時，兩島才會連通。鹽田仔東北面的小島及洋洲只可乘船前往。
- 5.2 鹽田仔大部分地方富鄉郊特色，主要有村屋、長滿林木的天然山坡，以及原居村民及漁民的許可墓地。三門仔新村及聯益漁村在鹽田仔北面，面向船灣避風塘，村內多是一些兩層高平房。船灣避風塘南面邊緣有一小型修船工場，由臨時構築物搭成。鹽田仔北端有一個低密度私人住宅發展項目及一座教堂。
- 5.3 鹽田仔東北面的小島（三塊主要屬私人所有的土地除外）、馬屎洲（在水茫田的一塊土地及水茫田東北面一個細小的圓形地區除外）及洋洲均在「馬屎洲特別地區」的範圍內。馬屎洲全島、鹽田仔東端的地方，以及連通這兩地的連島沙洲亦在「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」的範圍內。

## 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 1 200。總規劃人口預計約為 1 450。

## 7. 發展機會及限制

### 7.1 發展機會

#### 7.1.1 保育與天然景觀

該區富鄉郊自然特色，地質及景觀價值高。「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」涵蓋鹽田仔東端的地方、馬屎洲全島及連接這兩地的連島沙洲。鹽田仔及周邊地區有最清楚展露且最密集的岩脈羣，闊度由 3 至 20 米不等。鹽田仔亦可看到「大埔海組」與「鹽田仔組」的火山凝灰岩之間的不整合現象。馬屎洲有香港不常見的外露二疊系沉積岩。馬屎洲的南部和東部都有不同的二

疊系化石羣，包括海洋動物和一些植物碎片化石。馬屎洲海岸區有各種具代表性的地質及景觀特徵，例如摺曲、斷層、連島沙洲、不整合面和海蝕平台等地貌。在地層學、古生物學和地貌學上，這是一個具地質價值的地區。

#### 7.1.2 旅遊發展潛力

馬屎洲、洋洲和鹽田仔東北面的一個小島有豐富多樣的地質特徵，於一九九九年四月九日指定為「馬屎洲特別地區」。洋洲是由花崗閃長岩這種火成岩組成的島嶼，完全未受破壞。馬屎洲自然教育徑位於馬屎洲的東南岸，讓遊客可觀賞到該區地質和景觀的多樣性。二零一一年，馬屎洲和洋洲更納入中國香港世界地質公園的赤門景區範圍。鹽田仔三門仔新村設有大埔地質教育中心，介紹該區的天然環境、地質特徵，以及文化和歷史特色。

### 7.2 發展限制

#### 7.2.1 自然保育

「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」涵蓋鹽田仔東端的地方、馬屎洲全島及連接這兩地的連島沙洲，其中鹽田仔有最清楚展露且最密集的岩脈羣，闊度由 3 至 20 米不等。鹽田仔亦可看到「大埔海組」與「鹽田仔組」的火山凝灰岩之間的不整合現象。另外，馬屎洲、洋洲及鹽田仔東北面的小島因有豐富多樣的地質特徵而於一九九九年四月九日獲指定為「馬屎洲特別地區」。這些地方的地質價值高，應予保護，使其現有的景觀特色和資源得以保存，因此不宜作任何發展。

#### 7.2.2 運輸

由汀角路經三門仔路穿過沙欄半島便可到達鹽田仔。馬屎洲與鹽田仔之間有連島沙洲，但只在潮退時，兩島才會連通。鹽田仔東北面的小島沒有道路或行人徑接達，而洋洲亦只可乘船前往。

#### 7.2.3 土力安全

長久以來，該區的天然山坡都不穩定，有發生山泥傾瀉的危險。日後如在該區進行發展，項目倡議人或須進行天然山坡災害研究，如確定有需要，須採取適當的消滅



災害措施，作為發展項目的一部分。

#### 7.2.4 景觀特色

根據「香港具景觀價值地點研究」(二零零五年)，該區的整體景觀價值高，其中三門仔新村及聯益漁村所在的鹽田仔北部，景觀價值獲評為「中」，具鄉郊邊緣景觀特色。鹽田仔中部及南部多是林地和灌木林，景觀價值獲評為「高」，具沿海高地及山坡景觀特色。不過，鹽田仔南部有兩個許可墓地。馬屎洲也獲評為景觀價值「高」，有島嶼的海岸風貌。馬屎洲是「馬屎洲特別地區」的一部分，地質特徵豐富多樣，大部分地方未受干擾。

#### 7.2.5 墓地

該區有兩片許可墓地，佔去鹽田仔南部大部分地方，不適宜進行任何發展。

#### 7.2.6 排污

鹽田仔北部有公共污水渠，而該區也有三個污水泵房，配合區內人口所需。當局沒有承諾／計劃進行任何工程項目，為該區鋪設排污系統。倘該區的人口或遊客數目增加，或有更多康樂／住宅發展項目，便需要增建設施。

#### 7.2.7 基礎設施和公用設施

鹽田仔和馬屎洲地區有水電供應和電話服務，但當局沒有承諾／計劃進行任何工程項目，為該區鋪設排污及排水系統。

### 8. 整體規劃意向

該區的整體規劃意向，是保育該區具有高景觀及地質價值的地方、保護該區獨特的景貌，以及保持該區的鄉郊自然特色。該區另一規劃意向是對低層、低密度的住宅發展實施適當的規劃管制，以及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。

### 9. 土地用途地帶

9.1 「住宅(丙類)」：總面積 0.29 公頃

9.1.1 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。

9.1.2 此地帶內唯一的發展項目是在鹽田仔北端的暉曜花園。該項目屬低層、低密度住宅，最大總樓面面積不得超過 2 325 平方米，最高建築物高度不得超過三層，或不得超過現有建築物的總樓面面積及高度，兩者中以數目較大者為準。施加這項限制，是為了保持與附近環境配合得宜的現有發展密度。

9.1.3 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合此個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬總樓面面積／建築物高度的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

## 9.2 「住宅(丁類)」：總面積 4.07 公頃

9.2.1 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。

9.2.2 此地帶主要涵蓋三門仔新村、聯益漁村和附近建有一些村屋及臨時住用構築物的地區。該兩條村於六十及七十年代由政府及慈善團體興建，以安置當時的漁民。

9.2.3 為作改善，重建現有的臨時構築物或建築物，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)，或超過現有建築物的建築面積及高度，兩者中以數目較大者為準。在此地帶內，翻建新界豁免管制屋宇及以新界豁免管制屋宇取代在有關發展審批地區草圖的公告首次在憲報刊登該日已經存在的現有住用建築物，是經常准許的。除為了改善住宅外，亦可申請作低層、低密度的住宅發展，或會獲城規會批准。為配合附近地區的整體發展密度，所作的住宅發展(包括重建作「分層住宅」和「屋宇」(新界豁免管制屋宇除外)用途)，不得引致整個發展計劃的最高地積比率超過 0.4 倍及最高建築物高度超過三層(9 米)。

9.2.4 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬地積比率及建築物高度的限制。城規會將按個別

發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.3 「政府、機構或社區」：總面積 0.72 公頃

9.3.1 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。

9.3.2 「政府、機構或社區」地帶涵蓋鹽田仔現有一間教堂和一所空置鄉村學校所在的地方，以及聯益漁村一塊擬建村公所的用地。鹽田仔北端預留了一個地方作政府、機構或社區用途。

9.3.3 為保存該區的鄉郊風貌和建築物低矮的特色，並予人視覺和空間上的舒緩，在此地帶內，發展／重建項目的最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過在有關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高度，兩者中以數目較大者為準。

9.3.4 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.4 「休憩用地」：總面積 0.42 公頃

9.4.1 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。

9.4.2 「休憩用地」地帶涵蓋三門仔兒童遊樂場及聯益漁村設有避雨處的空地。

9.5 「其他指定用途」：總面積 0.03 公頃

9.5.1 此地帶的規劃意向，是作特定的發展及／或用途。有關的發展及／或用途已於此地帶的附註中註明。該圖上只有一個「其他指定用途」地帶，註明「碼頭」，涵蓋鹽田仔北端和及三門仔新村西面現時用作碼頭的兩塊用地。

9.5.2 在此地帶內，發展項目的最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得超過在有關發展審批地區草圖的公告在憲報首次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。

9.5.3 為了讓發展項目能靈活採用具創意的設計，以配合個別用地的特點，城規會可通過規劃許可審批制度，考慮略為放寬建築物高度的限制。城規會將按個別發展計劃在規劃上的優越之處，作出考慮。

9.6 「綠化地帶」：總面積 28.33 公頃

9.6.1 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。

9.6.2 有天然植被的地方、林地、山區、山坡上的灌木林和草地都劃為「綠化地帶」，以保護該區現有這些一片翠綠的地方和保存山區景貌。

9.6.3 「綠化地帶」主要涵蓋鹽田仔中部和南部有植被的山坡及鹽田仔東北面的小島上三塊土地。鹽田仔南部有兩片傳統墓地劃入此地帶。由於該基地在有關發展審批地區圖首次公布該日已經存在，屬現有用途，並供該區原居村民及本地漁民安葬之用。為尊重當地的習俗及傳統，在此地帶進行殯葬活動，一般可予容忍。

9.6.4 根據一般推定，此地帶不宜進行發展。當局會嚴格管制此地帶內的發展。城規會將會參考相關的城規會規劃指引，按個別情況考慮每項發展計劃。

9.6.5 由於河道改道、填土／填塘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，但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。

9.7 「海岸保護區」：總面積 9.01 公頃

9.7.1 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。

9.7.2 此地帶涵蓋鹽田仔南部、西部及東北部一帶的海岸區，大部分地方都是圍繞着鹽田仔的海濱植被及石岸。此地帶亦涵蓋「鹽田仔具考古研究價值地點」。

9.7.3 在此地帶不准進行新的住宅發展項目。若要重建現有屋宇，必須向城規會提出申請，或會獲得批准。任何現有屋宇的重建，不得引致整個重建計劃超過在有關發展審批地區圖首次公布該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積及高度。

9.7.4 由於此地帶內的土地具保育價值，如要進行河道改道、填土／填塘或挖土工程，而有關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，必須取得城規會的許可。

#### 9.8 「具特殊科學價值地點」：總面積 7.24 公頃

9.8.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊科學價值的景物，例如稀有或特別品種的動植物及其生境、珊瑚、林地、沼澤，或在地質、生態或植物學／生物學方面具有價值的地方。這些地方均劃作「具特殊科學價值地點」。設立此地帶的目的，是阻止市民在地帶內進行活動或發展。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。除非有需要進行發展以助保存「具特殊科學價值地點」地帶內具特殊科學價值的景物、保持和保護「具特殊科學價值地點」地帶的現有特色，或達至教育和研究的目的，否則地帶內不准進行發展。

9.8.2 此地帶主要涵蓋鹽田仔東端的地方、馬屎洲的水茫田、連接這兩地的連島沙洲及水茫田東北面一個細小的圓形地區，這些地方屬「鹽田仔及馬屎洲具特殊科學價值地點」的一部分，但不在「馬屎洲特別地區」的範圍內。該「具特殊科學價值地點」是在一九八二年九月二十四日指定的。鹽田仔及周邊地區有最清楚展露且最密集的岩脈羣，闊度由 3 至 20 米不等。鹽田仔亦可看到「大埔海組」與「鹽田仔組」的火山凝灰岩之間的不整合現象。

9.8.3 由於進行發展可能會影響該地點外露的岩層及地質特徵，如有任何發展計劃，必須諮詢相關的政府部門，包

括規劃署和漁農自然護理署。

9.8.4 由於此地帶內的土地具保育價值，如要進行河道改道、填土及挖土工程，而有關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，必須取得城規會的許可。在此地帶內，墳墓是不准許的。

9.8.5 然而，鹽田仔東部的「具特殊科學價值地點(1)」地帶位於指定的原居村民及本地漁民墓地範圍內。在這個支區的指定墓地範圍內，墳墓是經常准許的。

#### 9.9 「郊野公園」：總面積 57.84 公頃

「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。此地帶涵蓋洋洲全島、鹽田仔東北面的一個小島(「綠化地帶」內的三塊土地除外)、馬屎洲全島(在水茫田的一塊土地及水茫田東北面一個劃為「具特殊科學價值地點」地帶的圓形地區除外)。這些地方在一九九九年四月九日指定為「馬屎洲特別地區」。「馬屎洲特別地區」內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. 交通

#### 10.1 道路網

由汀角路經三門仔路可到達鹽田仔北端，但該區其餘地方長滿植物，車輛無法到達。區內有數個街道以外的非正式泊車位。大部分村屋及墓地都無車路可達。當局沒有計劃進一步擴展該區現有的道路網。

#### 10.2 公共交通

該區北部可乘小巴及的士到達。

### 11. 公用設施

此區現時沒有公共排水渠，鹽田仔北部則有排污設施、水電供應和電話服務。該區沒有計劃進行排水及排污工程，所有發展計劃均須證明不會對該區的排水和排污情況造成不良影響。

### 12. 文化遺產

該區南部有一個具考古研究價值的地點，名為「鹽田仔具考古研究價

值地點」，值得保存。因此，應盡量避免在該處進行發展或重建。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這個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和發展局轄下文物保育專員辦事處的意見。任何人如欲在這個具考古研究價值的地點內進行發展計劃，必須評估擬議工程對考古價值的影響，如有需要，應根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)委聘一名專業的考古學家向古物事務監督申請牌照，以便進行實地考古勘察，從考古保存的角度評估擬議工程是否可以接受，並建議可採取的合適紓緩影響措施。

### 13. 規劃的實施

13.1 該圖提供一個概括的土地用途大綱，以便在該區執行發展管制及實施規劃建議。當局日後會擬備較詳細的圖則，作為規劃公共工程及私人發展的依據。

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。

13.3 除上文所述的基礎設施工程外，小規模的改善工程，例如改善通道及裝置公用設施工程，會由當局通過工務計劃及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。

### 14. 規劃管制

14.1 該區的土地範圍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 在緊接有關發展審批地區草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，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。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良區內環境的改動及／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，包括城規會頒布的指引。城規會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。
- 14.4 除上文第 14.1 段提及的發展，或符合該圖規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何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，在該圖所涵蓋的地方進行或繼續進行的其他發展，均可能被當局引用條例規定的執行管制程序處理。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，如未取得城規會批給的許可，在有關地帶進行河道改道、填土／填塘及挖土工程，當局亦可按執行管制的程序處理。