

大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4

註釋

土地用途表

說明書

大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號S/SK-TMT/4

(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) 在圖則涵蓋範圍內，但在發展審批地區草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，否則在這份分區計劃大綱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。

- (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、道路的路線，以及各個地帶的界線，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。
- (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「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。

土地用途表

	<u>頁次</u>
住宅(丙類)	1
鄉村式發展	3
政府、機構或社區	5
康樂	7
其他指定用途	9
綠化地帶	10
自然保育區	12
海岸保護區	13
郊野公園	17

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
	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
	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

(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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.5 倍，最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過九米及三層(包括一層開敞式停車間)，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，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 40%，以及最高建築物高度超過九米及三層(包括一層開敞式停車間)，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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.3 倍，最大上蓋面積超過 40%，以及最高建築物高度超過九米及三層(包括一層開敞式停車間)，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地積比率、上蓋面積和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 施行上文(a)至(c)段而計算有關最高地積比率／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。
- (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)至(c)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)#
	街市
	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)
	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

(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，以及鞏固現有鄉村及方便其擴展。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，考慮略為放寬上文第(a)段所述的建築物高度限制。

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

政府、機構或社區(1)

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
郊野學習／教育／遊客中心	度假營
政府用途(未另有列明者)	機構用途(未另有列明者)
宗教機構	私人發展計劃的公用設施裝置
社會福利設施	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，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(包括構築物)的加建、改動及／或修改或重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高地積比率超過 0.7 倍，最大上蓋面積超過 25%，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，考慮略為放寬上文第(a)段所述的地積比率／上蓋面積／建築物高度限制。

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
帳幕營地	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)
	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

(請看下頁)

康 樂(續)

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，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「新界豁免管制屋宇」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 0.2 倍，以及最高建築物高度超過兩層，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地積比率和建築物高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在計算最高地積比率時，任何純粹建造為或擬用作機房、管理員辦事處和管理員宿舍的樓面空間，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，考慮略為放寬上文第(a)段所述有關地積比率／建築物高度的限制。

S / S K - T M T / 4

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 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，主要是為當地居民及／或該地區需要的碼頭提供土地。

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
郊野公園*	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)	墓地
自然保護區	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)
自然教育徑	火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分)
農地住用構築物	郊野學習／教育／遊客中心
野餐地點	高爾夫球場
公廁設施	政府垃圾收集站
帳幕營地	政府用途(未另有列明者)
野生動物保護區	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
	學校
	配水庫
	社會福利設施
	私人發展計劃的公用設施裝置

*「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。

規劃意向

(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(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 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	郊野學習／教育／遊客中心
郊野公園*	政府垃圾收集站
自然保護區	政府用途(未另有列明者)
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
	帳幕營地
	私人發展計劃的公用設施裝置

*「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。

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「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、上蓋面積和建築物高度。
- (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。

海岸保護區

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
農業用途	郊野學習／教育／遊客中心
燒烤地點	政府用途
郊野公園*	度假營
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
野餐地點	公用事業設施裝置
野生動物保護區	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

*「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。

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、上蓋面積和建築物高度。

備註

(請看下頁)

海岸保護區(續)

- (b) 在發展審批地區草圖範圍內的土地，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，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)，而進行或繼續進行的任何填土／填塘或挖土工程。
- (c) 在發展審批地區草圖範圍外的土地，在《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖編號 S / S K - T M T / 1》的公告在憲報刊登該日或以後，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。

海岸保護區(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
農業用途	郊野學習／教育／遊客中心
燒烤地點	政府用途(未另有列明者)
郊野公園*	度假營
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	康體文娛場所(只限康樂垂釣)
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

*「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。

規劃意向

此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留在景觀和風景方面價值高的現有魚塘，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。在現有魚塘得以保育的情況下，康樂發展或可獲准在此地帶內進行。

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、上蓋面積和建築物高度。

備註

(請看下頁)

海岸保護區(1)(續)

- (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。

大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號S/SK-TMT/4

說明書

說明書

大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4

<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》	3
5. 規劃區	3
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 住宅(丙類)	6
9.2 鄉村式發展	7
9.3 政府、機構或社區	8
9.4 康樂	8
9.5 其他指定用途	9
9.6 綠化地帶	9
9.7 自然保育區	10
9.8 海岸保護區	11
9.9 郊野公園	12
10. 交 通	12
11. 公用設施	13
12. 文化遺產	13
13. 規劃的實施	14
14. 規劃管制	14

大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4

(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《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4》(下稱「該圖」)時就各土地用途地帶所訂定的規劃意向和目的，以協助大眾了解該圖的內容。

2. 擬備該圖的權力依據及程序

- 2.1 大網仔及斬竹灣分區計劃大綱圖所涵蓋的土地(除兩個先前從未納入任何法定圖則範圍內的小海灣外)，先前曾納入《大網仔及斬竹灣發展審批地區草圖編號 DPA/SK-TMT/1》的範圍內。二零零零年九月二十九日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示該發展審批地區草圖，以供公眾查閱。在草圖展示期間，城規會接獲 44 份有效反對。城規會對該等反對給予初步考慮和進一步考慮後，決定不建議針對反對而對該發展審批地區草圖作出任何修訂。
- 2.2 二零零一年九月二十五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准大網仔及斬竹灣發展審批地區草圖；該發展審批地區圖其後重新編號為 DPA/SK-TMT/2。二零零一年十月五日，《大網仔及斬竹灣發展審批地區核准圖編號 DPA/SK-TMT/2》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.3 根據條例第 20(5)條，大網仔及斬竹灣發展審批地區圖的有效期只有三年。二零零三年五月十五日，房屋及規劃地政局局長行使行政長官授予的權力，根據條例第 3(1)(a)條，指示城規會為大網仔及斬竹灣地區擬備一份分區計劃大綱圖。
- 2.4 二零零三年九月二十六日，城規會根據條例第 5 條，展示《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TMT/1》，以供公眾查閱。展示期內，城規會共接獲四份有效反對。
- 2.5 城規會根據條例第 6(3)及 6(6)條對該等反對給予初步考慮和進一步考慮後，決定針對其中一份反對而建議對該分區計劃大綱草圖作出修訂。鑑於城規會的擬議修訂，該份反對其後已被撤回。

S/SK-TMT/4

- 2.6 二零零四年五月十四日，城規會根據條例第 6(7)條在憲報公布有關的擬議修訂。城規會沒有收到有關擬議修訂的反對。二零零四年七月九日，城規會議決有關修訂根據條例第 6(9)條應視為該分區計劃大綱草圖的一部分。
- 2.7 二零零四年十月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准上述分區計劃大綱草圖；該核准圖其後重新編號為 S/SK-TMT/2。二零零四年十月十五日，《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/2》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。
- 2.8 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 12(1)(b)(ii)條，把《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱圖編號 S/SK-TMT/2》發還城規會以作修訂。二零零七年一月十九日，圖則發還修訂一事根據條例第 12(2)條在憲報上公布。
- 2.9 二零零七年五月四日，城規會根據條例第 5 條，展示《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TMT/3》，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂項目，主要包括把一塊位於北潭的土地由「綠化地帶」改劃為「政府、機構或社區(1)」地帶、對《註釋》說明頁中的「現有建築物」釋義所作的修訂，以及略為修訂「綠化地帶」、「自然保育區」、「海岸保護區」及「海岸保護區(1)」地帶「註釋」中的「備註」，以反映城規會通過採納的《法定圖則註釋總表》修訂本的內容。在草圖展示期間，城規會共接獲 12 份表示支持的申述。城規會對該等申述給予考慮後，決定無須建議對《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖編號 S/SK-TMT/3》作出任何修訂。
- 2.10 二零零八年三月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准大網仔及斬竹灣分區計劃大綱草圖，圖則其後重新編號為 S/SK-TMT/4。二零零八年三月二十日，《大網仔及斬竹灣分區計劃大綱核准圖編號 S/SK-TMT/4》(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 該圖旨在顯示大網仔及斬竹灣地區內的概括土地用途地帶，以便把該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基礎。

- 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，所以在詳細規劃和發展時，各類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》，分別說明該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，使當局可更靈活地規劃土地用途和管制發展，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 396 公頃，位於西貢市東北面，距離西貢市約兩公里，主要包括毗連馬鞍山郊野公園、西貢東郊野公園和西貢西郊野公園主要部分的沿岸山麓和低地。該區南臨西貢海和斬竹灣、西抵沙角尾地區、北面以馬鞍山郊野公園和西貢西郊野公園的主要部分為界、東至西貢東郊野公園。該區的天然海岸，部分範圍已指定為郊野公園。除天然海岸外，該區亦包括山麓和低地，當中有多幅面積廣闊的原始林地。該區有三條重要河道穿越浪徑、大網仔和北潭涌沿岸的山谷。這些地方甚富鄉郊特色，並零星散布着一些鄉村。該區為郊野公園所環抱，並俯瞰西貢海，景色優美，極具景觀價值。
- 5.2 該區的環境和生態容易受到破壞。大網仔谷為混合林地／松樹林地，極具景觀價值。該區有一些稀有品種的青蛙、蝴蝶和蜻蜓。西貢海的沿岸區和離島亦是生態上具有重要價值的地區，因為這些地方具有一些珍貴的生態環境（包括紅樹林）。
- 5.3 大網仔路現時的交通容量有限，加上區內道路並不合標準，因此對該區的經濟活動構成限制。農業活動日漸式微，大量農地已休耕。該區現有的鄉郊民居分別位於 20 條認可鄉村內，例如黃竹灣、早禾坑和大網仔，以及零星散布在大網仔路、鳳秀路、仁義路和早禾路一帶的少數低層低密度住宅。
- 5.4 該區環境優美寧靜，而且鄰近郊野公園，因此提供了難得的機會發展康樂設施，以應付全港市民在康樂方面的需要。現時，

公共度假營主要集中在北潭涌和黃宜洲。該區擁有各個大小遮蔽海灣的綿延海岸線，亦是進行近岸康樂活動的理想地點。

6. 人口

根據二零零六年中期人口統計的資料，該區人口約有 2 660 人，大多聚居在數條主要認可鄉村和低密度住宅區。該區的規劃人口預計約有 8 300 人，而現有鄉村的擴展是人口增長的主要原因。

7. 發展機會及限制

7.1 發展機會

7.1.1 保育潛力

該區向內陸一帶，亦即大網仔路北面都是山坡和低地，其中包括多幅面積廣闊的原始林地，而該區沿岸一帶擁有綿延的自然海岸線，其中有紅樹林和一些珍貴的生態環境。大網仔谷曾發現一些稀有品種的動物。甚具生態價值和景色優美的地區亦應保育，以提高該區在康樂、旅遊和教育方面的發展機會。

7.1.2 康樂發展

該區優美寧靜的環境，提供了把該區發展為日營／宿營中心的機會。北潭涌及黃宜洲的度假營，是為市民提供可度宿康樂設施的主要地方。此外，該區擁有綿延的海岸線，故非常適宜發展近岸康樂設施。北潭涌亦是西貢東和西貢西郊野公園區內的旅遊和康樂活動中心區。

7.2 限制

7.2.1 集水區

除了一些山腳區和沿岸狹長的土地外，該區大部分地方均坐落在集水區內。為保護水源，這些地區內必須嚴格管制那些製造廢物和污染物的發展。

7.2.2 排水和水浸

現有的排水系統是於多年前興建的。該系統已不足以應付該區與日俱增的發展需要。靠近主要河道的已建設地區很可能會影響河道的容量和狀況。此外，位於

浪徑谷的洪泛平原經常發生水浸和地面泛流，故不適宜作居住用途。

7.2.3 有限的基建配套設施

大網仔路和西沙路是該區主要的車輛通道。由於公眾使用區內康樂設施而造成的龐大交通流量，加上該區並無道路改善計劃，故區內的發展密度應避免過高。該區現時並無公共污水排放系統。由於該區大部分土地坐落在集水區內，故區內任何發展均須小心處理，以避免污染集水區。

7.2.4 缺乏緊急車輛通道

該區的偏遠地區有一些鄉村民居，而且並無車輛通道直達這些鄉村。鑑於地點限制，為這些鄉村提供緊急車輛通道的空間有限。因此，從消防安全的角度來看，這些鄉村不宜進行大規模的小型屋宇發展。

7.2.5 郊野公園

該區大部分的沿岸地區、石坑與黃毛應村之間的土地、麥理浩夫人度假村附近的土地，以及由北潭涌至黃宜洲村一帶，均屬郊野公園區。一般而言，這個地區內不准進行發展。

7.2.6 墓地

在浪徑、早禾坑及大網仔的山腳地帶，共有六幅已獲許可的墓地散布其間。這些墓地均不宜進行發展。

8. 整體規劃意向

8.1 該區是構成西貢西郊野公園、西貢東郊野公園和西貢海這個自然系統一個不可或缺的部分。該區的規劃意向，是透過保護自然景觀、地形特徵和生態易受破壞地區，使免受發展滲入，從而保育自然環境和鄉郊風貌。該區擁有的天然特徵，包括樹木茂密的山坡、高地、圓丘、河道和天然海岸線，其中有些是重要的生態環境，為各式各樣的動植物提供生長和棲息之地。因此，保護具生態價值和景色優美的地區，使免受發展滲入，是極其重要的一點。

8.2 該區三面環山，並擁有綿延優美的海岸線，所以一直以來都是全港市民進行康樂活動的熱門地點。該區的另一個規劃意向，是令該區作為本港重要郊野康樂和水上活動用地這個角色維持

不變。

- 8.3 除了在環境和生態方面的考慮因素外，該區的發展亦受有限的運輸和基礎設施所限制。當局有意把鄉村和其他住宅發展集中在一起，從而避免自然環境受到滋擾和令有限的基礎設施負荷過重。
- 8.4 在劃定該區各用途地帶時，已考慮區內的天然環境、地形、現有民居、土地類別、基礎設施供應和當地發展需求等因素。

9. 土地用途地帶

9.1 住宅(丙類)：總面積 7.63 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；服務鄰近住宅區的商業用途，如向城市規劃委員會提出申請，或會獲得批准。

9.1.2 此地帶分為三個小區：

- (a) 「住宅(丙類)1」 - 在這個小區內進行的住宅發展計劃，最高住用地積比率為 0.5 倍、最大上蓋面積為 40%，以及建築物高度不得超過九米及三層(包括一層開敞式停車間)。

這個小區包括大網仔路與西沙路交界處以西的琴苑現址和另一幅住宅發展用地、鳳秀路以西的 Yee's Lodge 現址、鳳秀路末端的 Fung Sau Villa，以及大網仔路與仁義路交界處以南一幅已批准進行一項住宅發展計劃的土地。

- (b) 「住宅(丙類)2」 - 在這個小區內進行的住宅發展計劃，最高住用地積比率為 0.4 倍、最大上蓋面積為 40%，以及建築物高度不得超過九米及三層(包括一層開敞式停車間)。

這個小區包括位於大網仔路與仁義路交界處的環翠居，以及早禾路的嘉翠苑。這個小區亦包括大網仔現有公眾停車場西鄰的一幅擬議住宅用地。

- (c) 「住宅(丙類)3」 - 在這個小區內進行的住宅發展計劃，最高住用地積比率為 0.3 倍、最大上蓋面積為 40%，以及建築物高度不得超過九

米及三層(包括一層開敞式停車間)。

這個小區涵蓋早禾路末端的早禾居，以及鳳秀路兩旁的四幅已發展住宅用地。

- 9.1.3 這些限制旨在反映現有及已承諾發展的規範。此外，為保持有關發展的現有密度和特色，以配合四周自然環境，並避免令有限的基礎設施負荷過重，任何新發展或重建計劃的最高住用地積比率、最大上蓋面積和最高建築物高度，均不得超過上述規限，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。如接獲申請，城規會將會視乎地點限制、創新建築設計，以及能夠美化當地環境的規劃優點，按個別情況考慮略為放寬上述限制。

9.2 鄉村式發展：總面積 58.42 公頃

- 9.2.1 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，以及鞏固其他現有鄉村及方便其擴展，包括在浪徑村、黃竹灣村、斬竹灣村及北潭涌村附近的鄉村(即使這些鄉村並非認可鄉村)。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。此外，為保護位於「鄉村式發展」地帶附近的天然海岸線，當局在小型屋宇的規劃和分布方面應特別留意，以確保小型屋宇發展與高水位線之間預留足夠的緩衝地帶。在緩衝地帶內應禁止進行小型屋宇發展。
- 9.2.2 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。
- 9.2.3 當局在劃定「鄉村式發展」地帶的界線時，已顧及區內地形、基礎設施供應、緊急車輛通道和其他環境限制，亦已考慮現有「鄉村範圍」及預計的小型屋宇需求。
- 9.2.4 在這個地帶內進行的發展計劃，最大覆蓋面積為 65.03 平方米，最高建築物高度為三層(8.23 米)，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。如接獲申請，城規會將會視乎地點限制、創新建築設計，以及能夠美化當地環境的規劃優點，按個別情況考慮

略為放寬上述限制。

- 9.2.5 位於澳頭、黃竹灣、早禾坑、坪墩、蛇頭、斬竹灣及黃麋地的「鄉村式發展」地帶周圍，均有陡峭山坡和天然排水道。毗鄰西沙路及大網仔路的地點則可能受到噪音影響。凡在這些地區申請批地以發展小型屋宇，須提交技術評估報告，而有關評估是要解決這些地區的發展限制，並須符合有關政府部門的要求。

9.3 政府、機構或社區：總面積 0.93 公頃

- 9.3.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構及社區設施，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。
- 9.3.2 劃作這個地帶的土地，包括分別位於浪徑和大網仔的水務署低地抽水站、氹笏以南的抽水房和其擴建部分、黃毛應的食水配水缸、斬竹灣的烈士碑園，以及黃竹灣的擬議污水抽水站。另一個於大網仔路興建的污水抽水站和電力支站，亦已納入這個地帶內。

政府、機構或社區(1)

- 9.3.3 此地帶內有一塊毗連麥理浩夫人渡假村的土地，擬用作設置一所戒毒康復中心暨中途宿舍。任何發展／重建計劃的最高地積比率不得超過 0.7 倍，最大上蓋面積不得超過 25%，最高建築物高度不得超過三層，以確保發展項目與附近環境互相協調。透過規劃許可制度，城規會可考慮略為放寬地積比率／上蓋面積／建築物高度限制，以便靈活處理為配合土地特點而須採用的創新設計。城規會會就每項建議的規劃優點作出考慮。

9.4 康樂：總面積 31.16 公頃

- 9.4.1 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，或會獲得城規會批准。
- 9.4.2 該區的「康樂」用地包括闢作度假營、訓練和康樂中心、水上活動中心、私人康樂中心、燒烤地點的用地和供發展康樂設施之用的預留用地。這些度假營主要

集中在北潭涌和黃宜洲一帶，包括麥理浩夫人度假村、保良局北潭涌度假營和青年會黃宜洲青年營。斬竹灣的伊利沙伯中學營地亦已納入這個地帶內。

- 9.4.3 這個地帶內的近岸康樂和訓練設施包括位於亞公灣的香港外展訓練學校和該校的外展訓練中心，以及位於斬竹灣的香港海事訓練隊鄧肇堅水上活動中心和香港青年獎勵計劃水上活動中心。此外，還有位於長山西南面的香港青年協會賽馬會西貢戶外訓練營。
- 9.4.4 早禾坑警察康樂中心、域多利會和位於大網仔與西沙路交界迴旋處的燒烤地點，已劃作這項用途。
- 9.4.5 此地帶內有兩幅「康樂」用地已預留作日後發展擬議康樂用途之用，一幅位於伊利沙伯中學營地西面毗鄰土地，另一幅位於長山東南面近斬竹灣海岸之處。
- 9.4.6 此地帶內的住宅發展須受限制，包括最高地積比率不得超過 0.2 倍，以及最高建築物高度不得超過兩層，或不得超過現有建築物的地積比率和建築物高度，兩者中以數目較大者為準。這些發展限制旨在保存現有的發展特色，使其密度與附近的自然環境互相協調。如接獲申請，城規會將會視乎地點限制、創新建築設計，以及能夠美化當地環境的規劃優點，按個別情況考慮略為放寬上述限制。

9.5 其他指定用途：總面積 0.06 公頃

- 9.5.1 設立這個地帶的目的，是為當地居民及／或地區需要的指定用途提供土地。
- 9.5.2 早禾坑的「其他指定用途」註明「碼頭」地帶已指定為碼頭用途。

9.6 綠化地帶：總面積 97.05 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。此地帶亦界定諸如洪泛平原、集水區和墓地等地區的發展界限。
- 9.6.2 該區劃為「綠化地帶」的最大幅土地是草木茂密的大網仔谷地區。其他劃為「綠化地帶」的地點包括大網仔路與仁義路沿路鄉村和民居附近長滿草木的地區。

這些「綠化地帶」普遍長滿天然草木，並且是發展區與自然保育區或郊野公園區之間的一個緩衝地帶。

- 9.6.3 位於大網仔低地抽水站西北面、毗鄰仁義路的部分「綠化地帶」，是一幅根據集體政府契約持有的私人土地，現時用作露天貯物場。凡與自然環境互相協調的用途或發展，若能在自然景觀、交通及基礎設施供應方面符合各有關政府部門的要求，則可能獲得批准。
- 9.6.4 根據一般推定，這個地帶不宜進行發展。在這個地帶內進行的發展計劃將受到嚴格管制。城規會將會參照其所頒布的有關指引，按個別情況考慮每份發展建議。
- 9.6.5 由於填土／填塘及挖土工程會對鄰近地區的排水造成不良影響，並會破壞自然環境，所以進行有關工程前須向城規會申請規劃許可。

9.7 自然保育區：總面積 74.19 公頃

- 9.7.1 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如「郊野公園」，以免發展項目對這些天然環境造成不良影響。
- 9.7.2 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。
- 9.7.3 該區的主要景觀特色，是面積廣闊，長滿成長樹木的林地和植林區。位於南丫北面及西面，以及黃竹灣北面和東南面的混合林地，還有位於早禾坑、大網仔、氹笏、坪墩、黃毛應、鯽魚湖及黃宜洲附近，毗鄰西貢東和西貢西郊野公園的山坡地區，均劃為「自然保育區」地帶，以保存該等地區的天然特色及茂密林地。這些地區亦可作為一個緩衝地帶，以保護郊野公園地區易受破壞的自然系統，以及該區一些稀有品種動植物的繁殖地方。

- 9.7.4 填土／填塘及挖土工程會對鄰近地區的排水造成不良影響，並會破壞自然環境。由於此地帶內的地區具有保育價值，所以進行有關工程前須向城規會申請規劃許可。

9.8 海岸保護區：總面積 13.06 公頃

- 9.8.1 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。

- 9.8.2 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。

- 9.8.3 大網仔路與西沙路交界處對面一幅短小而狹長的沿岸土地，已納入這地帶內。這地帶還包括斬竹灣、黃廬地及黃宜洲的沿岸土地。此外，位於香港青年協會賽馬會西貢戶外訓練營西北面和保良局北潭涌度假營東面毗鄰兩個先前從未納入任何法定圖則範圍內的小海灣，亦已納入這地帶內。上述地區均風景優美，極具景觀價值，而且是重要的海洋生境，包括紅樹林的生境，故不應受到任何類型的市區發展所破壞。

- 9.8.4 填土／填塘及挖土工程會對鄰近地區的排水造成不良影響，並會破壞自然環境。由於此地帶內的地區具有保育價值，所以進行有關工程前須向城規會申請規劃許可。

海岸保護區(1)

- 9.8.5 斬竹灣和毗連地區內的魚塘均納入此地帶內。此地帶的規劃意向，是保育、保護和保留在景觀和風景方面價值高的現有魚塘，而地帶內的建築發展，會維持在最低水平。若干康樂用途(包括康樂垂釣)可能須取得城規會根據條例第 16 條批給的規劃許可，惟現有魚塘必須得以保育。有關申請須證明有關發展不會對附近地區造成不良影響。在這地區進行發展，須注意海岸區的自然環境。

- 9.8.6 填土／填塘及挖土工程會對鄰近地區的排水造成不良影響，並會破壞自然環境。由於此地帶內的地區具有保育價值，所以進行有關工程前須向城規會申請規劃許可。

9.9 郊野公園：總面積 104.40 公頃

- 9.9.1 「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，但無須經城市規劃委員會批准。
- 9.9.2 這個地帶的界線與憲報公布的郊野公園的界線大致相同。坐落在這個地帶內的土地包括該區大部分的海岸線、石坑與黃毛應之間的一幅土地、麥理浩夫人度假村四周的土地，以及由北潭涌伸延至上窰民俗文物館附近的一幅土地。
- 9.9.3 為遊客提供的各類教育和康樂設施，其中包括遊客中心、燒烤和郊遊地點、樹木研習徑和家樂徑，均位於這個地帶內。該區的一些康樂設施，包括香港賽馬會職員度假屋、醫療輔助隊獨木舟中心、香港小童群益會白普理營和香港青年協會賽馬會西貢戶外訓練營部分用地，均坐落在這個地帶內。此外，北潭涌的低地抽水站和抽水房亦坐落在這個地帶內。
- 9.9.4 位於石坑和黃毛應之間的林地已納入這個地帶內。這幅林地生長了各類品種的植物，應予以保育。

10. 交通

10.1 道路網絡

- 10.1.1 大網仔路是該區的主要幹路。這條雙線不分隔車路連接西貢市與該區東部，在規劃上並沒有預期容納繁忙的交通。該路的容車量，只足以應付該區在全面發展後的人口所衍生的交通量。不過，由於在周末和公眾假期期間因康樂用途衍生的交通流量激增，故當局在北潭路和大網仔路(麥理浩徑)實施交通限制，以防止西貢東及西貢西郊野公園區車輛交通過分繁忙。
- 10.1.2 現時有幾條區內道路由大網仔路分岔出來(包括仁義路及早禾路)，提供前往該區中部現有鄉村和住宅的通路。

10.2 交通工具

該區的公共交通設施，包括經大網仔路往返西貢市與其他地區的專利巴士和綠色專線小巴。此外，的士經區內道路可通達該區很多地方。

11. 公用設施

11.1 污水收集系統

11.1.1 現時，該區尚無污水收集系統。傳統鄉村和鄉村擴展區一般使用化糞池和滲水井這些設施。若干住宅及康樂發展則使用在發展地點裝置的污水處理設施。

11.1.2 一九九一年完成的「牛尾海污水收集整體計劃研究」，為適當地收集污水、然後加以處理，再排放入牛尾海，作出全面的規劃。西貢的現有污水收集系統，主要涵蓋西貢市、薹場、菠蘿嶺、對面海、沙角尾、銀線灣及大灣。牛尾海污水收集計劃的第二階段工程包括在黃竹灣和西貢周圍地區進行的污水收集系統工程，有關工程暫定於二零一零年展開，二零一四年完成。至於往後階段的工程，包括浪徑、早禾坑、礮田坑、大埔仔、大網仔和斬竹灣的污水收集系統工程，將於有新的發展策略時再作檢討。

11.2 供水

該區大部分地區有食水供應，並由北港凹食水配水庫負責供水。為該區的偏遠鄉村供應食水的工程，已透過昔日的「鄉郊規劃及改善策略」小型工程計劃實施，並已完成。不過，當局並無計劃在該區關設海水沖廁系統。

11.3 電力、電話及煤氣

該區的大部分地區為電力供應網絡所涵蓋。在電話服務方面，該區的現有電話網絡已經足夠。至於煤氣方面，現有一條煤氣總管，由西沙路、大網仔路伸至西貢市。這條煤氣總管可以延長至該區，以為該區供應煤氣。

12. 文化遺產

該區不乏具有歷史和考古價值的建築物／構築物／地點。其中上窰村和該村的石窰是《古物及古蹟條例》(第 53 章)下的法定古蹟。此外，黃宜洲窰及北潭涌窰亦是值得保存的古蹟。任何可能會影響這些遺址和其周圍環境的發展或重建計劃，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。

13. 規劃的實施

- 13.1 該圖提供一個概括土地用途大綱，以便在該區執行發展管制和實施規劃建議。當局日後會擬備詳細的圖則，作為規劃公共工程和私人發展的根據。
- 13.2 目前，該區未有提供基礎設施的整體計劃。基礎設施的提供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 道路工程、公用設施裝置工程及一些工務工程，將會於資源許可時，視乎工程的緩急次序，透過工務計劃、鄉郊公共工程計劃、西貢的「牛尾海污水收集整體計劃研究」，以及地區性小工程改善計劃予以實施。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，但有關計劃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圖則的《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圖的公告在憲報首次刊登該日已經存在，並且不符合圖則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。儘管這類用途即使不符合圖則的規定，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)，則必須是圖則所經常准許的；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，其中可能包括該區的政府圖則和城規會頒布的指引。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，以及規劃署的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，所有在二零零零年九月二十九日或以後在大網仔及斬竹灣發展審批地區的圖則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／填塘及挖土工程，如無城規會批給的許可，當局亦可按強制執执行程序處理。

城市規劃委員會

二零零八年三月