

沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35

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)
沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34
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 — 把火炭穗輝工廠大廈由「工業」改劃為「住宅(甲類)8」地帶，並訂明建築物高度限制。
- B 項 — 把位於火炭村以南的一幅土地由「鄉村式發展」和「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶。
- C 項 — 把位於車公廟路以南及李屋村以西的一幅土地由「鄉村式發展」改劃為「政府、機構或社區」地帶。
- D 項 — 把位於車公廟路與獅子山隧道公路交界處的一幅土地由「綜合發展區(1)」改劃為「住宅(甲類)7」地帶，並訂明建築物高度限制。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂「住宅(甲類)」地帶，把「公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於指定為「住宅(甲類)8」的地帶)」加入第一欄用途；並相應把第二欄用途的「公眾停車場(貨櫃車除外)」修訂為「公眾停車場(貨櫃車除外)(未另有列明者)」。
- (b) 修訂「住宅(甲類)」地帶的「備註」，以納入有關「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)8」支區的新發展限制條款。
- (c) 修訂「綜合發展區(1)」地帶的「備註」(c)段，以刪除馬鞍山鐵路車公廟站的發展限制。
- (d) 修訂「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的「備註」，以納入有關「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」支區的發展限制條款。

- (e) 刪除「商業／住宅」、「商業」及「其他指定用途」註明「鐵路車廠綜合發展區」地帶的第一欄用途內的「街市」或「街市(未另有列明者)」。
- (f) 刪除「綜合發展區(1)」、「住宅(乙類)」、「鄉村式發展」及「其他指定用途」註明「鐵路車廠綜合發展區」地帶的第二欄用途內的「街市」或「街市(只限小販中心)」。
- (g) 把「住宅(甲類)」、「政府、機構或社區」及「其他指定用途」註明「鐵路車廠綜合發展區」地帶的第二欄用途內的「商店及服務行業」修訂為「商店及服務行業(未另有列明者)」或「商店及服務行業(只限汽車陳列室和小販中心)」。

城市規劃委員會

2021 年 12 月 3 日

沙田分區計劃大綱草圖編號 S/S T/35

(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、道路和鐵路路軌的路線，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，除上文第(7)段所載的用途或發展及下列用途或發展外，所有其他用途或發展必須向城市規劃委員會申請許可：
- 繳費廣場、路旁車位和鐵路路軌。
- (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。

土地用途表

	<u>頁次</u>
商業	1
綜合發展區	2
綜合發展區(1)	4
商業／住宅	7
住宅(甲類)	8
住宅(乙類)	12
住宅(丙類)	14
鄉村式發展	16
工業	18
政府、機構或社區	20
休憩用地	22
其他指定用途	23
綠化地帶	35

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
政府用途(未另有列明者)	加油站
酒店	住宿機構
資訊科技及電訊業	
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	
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。

綜合發展區

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

分層住宅
政府垃圾收集站
政府用途(未另有列明者)
屋宇
康體文娛場所
私人會所
公用事業設施裝置
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；
 - (v) 區內的美化環境建議和城市設計建議；

(請看下頁)

綜合發展區(續)

備註(續)

- (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，以及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，以及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，以及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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 52 156 平方米。
- (d) 為施行上文(c)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。
- (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)段所述的總樓面面積限制。

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
	商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 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) 酒店 屋宇 圖書館 場外投注站 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) 鐵路車廠 鐵路車站 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

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅及／或商業用途，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。

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)

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(1)」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；
 - (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，以及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，以及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，以及建議紓緩這些問題的措施；
 - (x) 一份視覺影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的視覺影響，以及建議紓緩有關影響的措施；以及
 - (xi) 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。

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)

備註(續)

- (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／或重建計劃的最大總樓面面積超過下列限制：

地點

最大總樓面面積

東鐵火炭站及毗鄰地方的「綜合發展區(1)」 208 600 平方米(住用部分的最大總樓面面積不得超過 191 100 平方米)

馬鞍山鐵路大圍站及毗鄰地方的「綜合發展區(1)」 253 590 平方米(住用部分的最大總樓面面積不得超過 219 090 平方米)

- (d) 為施行上文(c)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。任何純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施、鐵路車站、鐵路車廠、學校，或政府、機構或社區或社會福利設施的樓面空間，亦可免計算在內。
- (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)段所述的總樓面面積限制。

商業／住宅

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	播音室、電視製作室及／或電影製作室
食肆	商營浴室／按摩院
教育機構(只限設於商業樓宇或現有 建築物特別設計的非住宅部分 ^⑥)	教育機構(未另有列明者)
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
分層住宅	醫院
政府用途(未另有列明者)	機構用途(未另有列明者)
酒店	加油站
屋宇	公廁設施
資訊科技及電訊業(只限設於商業樓 宇或現有建築物特別設計的非住 宅部分 ^⑥)	可循環再造物料回收中心
圖書館	宗教機構
場外投注站	學校(未另有列明者)
辦公室	
娛樂場所	
康體文娛場所	
私人會所	
政府診所	
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)	
住宿機構	
學校(只限設於特別設計的獨立校 舍、商業樓宇或現有建築物特別 設計的非住宅部分 ^⑥)	
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	

^⑥ 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

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業及／或住宅發展。商業、住宅或商住混合用途均屬經常准許的用途。

住宅(甲類)

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
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	辦公室
(露天總站或車站除外)	加油站
公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於	娛樂場所
在指定為「住宅(甲類)8」的土地	私人會所
範圍內)	公廁設施
住宿機構	公共車輛總站或車站(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	公用事業設施裝置
社會福利設施	公眾停車場(貨櫃車除外)
私人發展計劃的公用設施裝置	(未另有列明者)
	宗教機構
	學校(未另有列明者)
	商店及服務行業(未另有列明者)
	訓練中心

(請看下頁)

住宅(甲類)(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

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

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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 501 800 平方米，以及最高建築物高度(以樓層數目或主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，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。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 194 500 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，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。
- (c) 在指定為「住宅(甲類)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 43 600 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，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。
- (d) 在指定為「住宅(甲類)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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 234 000 平方米，最大非住用總樓面面積超過 19 500 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，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。
- (e) 在指定為「住宅(甲類)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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 38 580 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，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。
- (f) 在指定為「住宅(甲類)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，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過 26 240 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，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。
- (g) 在指定為「住宅(甲類)7」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 90 655 平方米，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，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。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (h) 在指定為「住宅(甲類)8」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 6.7 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制，或超過現有建築物的地積比率及高度，兩者中以數目較大者為準。
- (i) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (j) 為施行上文(a)至(h)段而計算有關最大總樓面面積／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，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。
- (k) 為施行上文(g)段而計算有關最大總樓面面積時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的公共交通設施、鐵路車站、鐵路車廠，或政府、機構或社區設施，可免計算在內。
- (l) 為施行上文(h)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造為或擬用作政府規定的政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- (m) 遇有《建築物(規劃)規例》第 22(1)或(2)條所列的情況而獲准超過該規例界定的准許地積比率時，在上文第(a)至(h)段適用的土地範圍內的建築物的地積比率可提高；提高的幅度為根據上述規例第 22(1)或(2)條獲准超過准許地積比率的幅度，縱使提高後的地積比率／總樓面面積因而超過上文第(a)至(h)段所規定的有關最高地積比率／最大總樓面面積亦可。
- (n) 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(h)段所述的建築物高度及／或地積比率／總樓面面積限制。

住宅(乙類)

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
圖書館	政府垃圾收集站
住宿機構	政府用途(未另有列明者)
學校(只限設於特別設計的獨立校舍)	醫院
私人發展計劃的公用設施裝置	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	場外投注站
	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
	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。

(請看下頁)

住宅(乙類)(續)

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／或重建計劃的最高地積比率超過 3.0 倍。
- (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／或重建計劃的最高地積比率超過 3.6 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制。
- (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／或重建計劃的最高地積比率超過 2.5 倍，以及最高建築物高度(以主水平基準上多少米計算)超過圖則所訂明的限制。
- (d) 為施行上文(a)至(c)段而計算最高地積比率時，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，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。
- (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)段所述的建築物高度及／或地積比率限制。

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)
	醫院
	酒店
	機構用途(未另有列明者)
	圖書館
	加油站
	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
	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／或重建計劃的最高地積比率、最大上蓋面積和最高建築物高度超過下文列明的限制，或超過現有建築物的地積比率、上蓋面積和建築物高度，兩者中以數目較大者為準：

<u>支區</u>	<u>最高地積比率</u>	<u>最大上蓋面積</u>	<u>層數</u>
住宅(丙類)1	0.6 倍	25 %	—
住宅(丙類)2	1.0 倍	50 %	兩層 (包括開敞式 停車間)
住宅(丙類)3	0.6 倍	—	一層開敞式 停車間上加三層

- (b) 為施行上文(a)段而計算最高地積比率時，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，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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇(只限新界豁免管制屋宇) 農地住用構築物 宗教機構(只限宗祠) 鄉事委員會會所／鄉公所	食肆 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者)# 屋宇(未另有列明者) 機構用途(未另有列明者)# 加油站 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

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。

(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

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	播音室、電視製作室及／或電影製作室
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	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)
巴士廠	混凝土配料廠
貨物裝卸及貨運設施(未另有列明者)	危險品倉庫
食肆(只限食堂、熟食中心)	食肆(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物)
政府垃圾收集站	教育機構(只限設於經大規模改建的現有建築物)
政府用途(未另有列明者)	展覽或會議廳
工業用途(未另有列明者)	酒店(只限設於在指定為「工業(1)」的土地範圍內)
資訊科技及電訊業	工業用途(只限漂染廠、電鍍／印刷電路板製造廠、金屬鑄造及處理廠／工場)
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)	機構用途(未另有列明者)(只限設於經大規模改建的現有建築物)
公廁設施	場外投注站
公共車輛總站或車站	厭惡性行業
公用事業設施裝置	辦公室(未另有列明者)
公眾停車場(貨櫃車除外)	加油站
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	碼頭
可循環再造物料回收中心	娛樂場所(只限設於經大規模改建的現有建築物)
研究所、設計及發展中心	康體文娛場所(未另有列明者)
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)	私人會所
私人發展計劃的公用設施裝置	政府診所(只限設於經大規模改建的現有建築物)
汽車修理工場	宗教機構(只限設於經大規模改建的現有建築物)
貨倉(危險品倉庫除外)	商店及服務行業(未另有列明者) (只限設於地面一層，但在經大規模改建的現有建築物則無此限制；附屬陳列室#可能獲准設於任何一層，亦不在此限)
	訓練中心(只限設於經大規模改建的現有建築物)
	批發行業

(請看下頁)

工業(續)

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
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樓宇的非工業部分內，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的低層(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 教育機構 展覽或會議廳 機構用途(未另有列明者) 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 商店及服務行業 訓練中心	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

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，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。

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
電纜車路線及終站大樓	懲教機構
食肆(只限食堂、熟食中心)	火葬場
教育機構	駕駛學校
展覽或會議廳	食肆(未另有列明者)
郊野學習／教育／遊客中心	分層住宅
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)	酒店
圖書館	屋宇
街市	船隻加油站
碼頭	場外投注站
康體文娛場所	辦公室
政府診所	加油站
公廁設施	娛樂場所
公共車輛總站或車站	私人會所
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
公眾停車場(貨櫃車除外)	垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站)
可循環再造物料回收中心	住宿機構
宗教機構	污水處理／隔篩廠
研究所、設計及發展中心	商店及服務行業(未另有列明者)
鄉事委員會會所／鄉公所	私人發展計劃的公用設施裝置
學校	動物園
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) 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，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 為施行上文(a)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (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 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 公園及花園 涼亭 行人專區 野餐地點 運動場 散步長廊／廣場 公廁設施 休憩處 動物園	電纜車路線及終站大樓 食肆 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 碼頭 娛樂場所 康體文娛場所 私人會所 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) 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。

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「鐵路車站發展」

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
展覽或會議廳	加油站
政府用途(未另有列明者)	康體文娛場所
酒店	宗教機構
圖書館	商店及服務行業(只限汽車陳列室)
場外投注站	
辦公室	
娛樂場所	
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)	
鐵路車站	
可循環再造物料回收中心	
學校	
商店及服務行業(未另有列明者)	
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，主要是配合附連商業設施的鐵路車站發展。

(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「鐵路車廠綜合發展區」

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	食肆(只限熟食中心)
食肆(未另有列明者)	教育機構
展覽或會議廳	政府垃圾收集站
分層住宅	工業用途(只限印刷、出版及有關行業)
政府用途(未另有列明者)	加油站
圖書館	可循環再造物料回收中心
場外投注站	商店及服務行業(只限汽車陳列室及小販中心)
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)	
鐵路車廠	
宗教機構	
住宿機構	
學校	
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	

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是配合上蓋作商業／住宅用途的鐵路車廠發展。

(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「垃圾轉運站」

政府用途 垃圾處理裝置(只限政府垃圾轉運站)	工業用途
---------------------------	------

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地發展垃圾轉運站。

只適用於「九廣鐵路」

鐵路路軌 鐵路車站	食肆 政府用途 私人會所 公用事業設施裝置 商店及服務行業(汽車陳列室除外) 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，主要是配合九廣鐵路及其附屬設施。

(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「商貿」

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[@]以外的建築物

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	貨物裝卸及貨運設施
食肆	政府垃圾收集站
教育機構	政府用途(未另有列明者)
展覽或會議廳	酒店
政府用途(只限報案中心、郵政局)	非污染工業用途(未另有列明者)
資訊科技及電訊業	加油站
機構用途(未另有列明者)	學校(未另有列明者)
圖書館	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [△] 的工業經營)	貨倉(危險品倉庫除外)
場外投注站	批發行業
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)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	
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	
學校(不包括特別設計的獨立校舍及幼稚園)	
商店及服務行業	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(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「商貿」(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@]

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	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)	工業用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	場外投注站
政府垃圾收集站	辦公室(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
資訊科技及電訊業	康體文娛場所(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [△] 的工業經營)	私人會所
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	商店及服務行業(未另有列明者)
公廁設施	(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)
公共車輛總站或車站	汽車修理工場
公用事業設施裝置	批發行業
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	
可循環再造物料回收中心	
研究所、設計及發展中心	
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)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品[△]，經常准許的用途亦包括：

辦公室

(請看下頁)

其他指定用途(續)

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
----------------	--

只適用於「商貿」(續)

<p>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：</p>	<p>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：</p>
--	---

商營浴室／按摩院
食肆
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

社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

- ⑥ 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，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。

(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「商貿」(1)

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[®]以外的建築物

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	貨物裝卸及貨運設施
食肆	教育機構
政府用途(只限報案中心、郵政局)	展覽或會議廳
資訊科技及電訊業	政府垃圾收集站
機構用途(未另有列明者)	政府用途(未另有列明者)
圖書館	酒店
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [△] 的工業經營)	非污染工業用途(未另有列明者)
場外投注站	加油站
辦公室	學校
娛樂場所	商店及服務行業(只限零售商店)
康體文娛場所	社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)
私人會所	貨倉(危險品倉庫除外)
政府診所	批發行業
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)	
雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置	
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	
商店及服務行業(未另有列明者)	
訓練中心	
私人發展計劃的公用設施裝置	

(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「商貿」(1)(續)

附表 II：適用於工業樓宇或工業-辦公室樓宇[@]

救護站	播音室、電視製作室及／或電影製作室
藝術工作室(直接提供服務或貨品者除外)	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)	工業用途(未另有列明者)
食肆(只限食堂)	場外投注站
政府垃圾收集站	辦公室(未另有列明者)
政府用途(未另有列明者)	加油站
資訊科技及電訊業	康體文娛場所(未另有列明者)
非污染工業用途(不包括涉及使用／貯存危險品 [△] 的工業經營)	私人會所
辦公室(直接提供顧客服務或貨品者除外)	商店及服務行業(未另有列明者)
公廁設施	(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)
公共車輛總站或車站	汽車修理工場
公用事業設施裝置	批發行業
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	
可循環再造物料回收中心	
研究所、設計及發展中心	
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)	

除以上所列，建築物的工業經營如沒有涉及厭惡性行業或使用／貯存危險品[△]，經常准許的用途亦包括：

辦公室

(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「商貿」(1)(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：

商營浴室／按摩院
食肆
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
私人會所
政府診所
宗教機構
商店及服務行業(未另有列明者)
訓練中心

教育機構
展覽或會議廳
學校(幼稚園除外)
商店及服務行業(只限零售商店)
社會福利設施(涉及住宿照顧者除外)

- ⑥ 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，主要是作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。在現有工業樓宇或工業-辦公室樓宇內，具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，列為經常准許的用途。不過，教育機構、展覽或會議廳、康體文娛場所、零售商店和學校這類可能帶來大量人流的用途，均須先向城市規劃委員會申請規劃許可。

(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「墳場」

靈灰安置所(只限紀念花園)	靈灰安置所(未另有列明者)
政府用途	墳墓(只限藏骨庫)
墳墓(未另有列明者)	公用事業設施裝置
公廁設施	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，主要是提供土地作墳場用途。

只適用於「美化市容地帶」

美化市容地帶	政府用途(未另有列明者)
行人捷運系統(扶手電梯／電梯)	公用事業設施裝置
	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，主要是闢設美化市容地帶。

只適用於「海旁美化市容地帶」

公廁設施	政府用途(未另有列明者)
海旁美化市容地帶	公用事業設施裝置
	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，主要是闢設海旁美化市容地帶。

(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「靈灰安置所」

靈灰安置所

公用事業設施裝置

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，主要是提供土地作靈灰安置所用途。

備註

- (a) 在劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」的土地上，
- (i) 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 4 149 平方米和最大上蓋面積超過 37.5%；以及
- (ii) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，不得引致最高建築物高度超過 14.5 米，但現有建築物的重建除外。現有建築物可容許重建至該建築物的原來高度，但不得超過該建築物現有的總樓面面積。
- (b) 在劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」的土地上，
- (i) 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 293 平方米，最大上蓋面積超過 40% 和最高建築物高度超過 6.2 米；以及
- (ii) 作靈灰安置所用途的龕位數目最多不得超過 3 499 個。
- (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)及(b)段所述的總樓面面積／上蓋面積／建築物高度／龕位數目限制。

(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「馬場」

私人會所
馬場

政府用途
康體文娛場所
公用事業設施裝置
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，主要是提供／預留土地作馬場及其附屬用途，以及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。

適用於以上所列者以外的所有其他用地

圖上指定的用途

政府用途(未另有列明者)
公用事業設施裝置
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，主要是提供／預留土地作指定用途。

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 燒烤地點 政府用途(只限報案中心) 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 帳幕營地 地下污水處理廠(只限設於指定為「綠化地帶(1)」的土地範圍內) 野生動物保護區	動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 墓地 電纜車路線及終站大樓 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) 火葬場(只限設於宗教機構內或現有火葬場的擴建部分) 郊野學習／教育／遊客中心 分層住宅 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 墳墓 直升機升降坪 度假營 屋宇 船隻加油站 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 動物園

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。

沙田分區計劃大綱草圖編號 S/S T/35

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	4
4. 該圖的《註釋》	4
5. 規劃區	4
6. 人口	5
7. 土地用途地帶	
7.1 商業	5
7.2 綜合發展區	5
7.3 商業／住宅	6
7.4 住宅(甲類)	7
7.5 住宅(乙類)	9
7.6 住宅(丙類)	10
7.7 鄉村式發展	10
7.8 工業	11
7.9 政府、機構或社區	11
7.10 休憩用地	12
7.11 其他指定用途	12
7.12 綠化地帶	14
8. 交通	14
9. 公用設施	16
10. 文化遺產	16
11. 規劃的實施	17

沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35

(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《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》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 一九六六年四月十五日，城規會根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第 5 條，展示《沙田分區計劃大綱草圖編號 LST/47》，以供公眾查閱。一九六七年六月十三日，當時的總督會同行政局根據條例第 8(1)條，核准《沙田分區計劃大綱草圖編號 LST/47》。一九七三年七月十日，當時的總督會同行政局根據條例第 12 條，把分區計劃大綱核准圖編號 LST/47 發還城規會以便由新圖則取代。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出七次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.2 一九八八年七月五日，當時的總督會同行政局根據條例第 9(1)(a)條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/ST/4。一九九一年六月二十五日，當時的總督會同行政局根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/4 發還城規會以作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出五次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

2.3 一九九七年十二月九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/ST/10。一九九八年七月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/10》發還城規會以作出修訂。城規會其後對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條予以展示，以供公眾查閱。

2.4 一九九九年五月十一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/ST/12。一九九九年七月二十日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/12》發還城規會以作出修訂。為了收納有關調整規劃

區界線的修訂和反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。

- 2.5 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)條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/ST/15。二零零一年十一月二十七日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/15》發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出四次修訂，並予以展示。有關修訂包括擴大規劃區的界線範圍，以便把沙田海西緣一塊擬填拓土地納入規劃區內。
- 2.6 二零零四年六月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/ST/20。二零零五年九月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/20》發還城規會以作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.7 二零零七年六月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/ST/23。二零一零年七月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/23》發還城規會以作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會根據條例第 5 或 7 條對圖則作出兩次修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一二年三月十三日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/ST/26。二零一二年六月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/26》發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第 5 條對圖則作出修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.9 二零一三年七月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/ST/28。二零一三年九月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/28》發還城規會以作出修訂。其後，城規會根據條例第 5 條對圖則作出修訂，並予以展示，以供公眾查閱。
- 2.10 二零一四年九月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/ST/30。二零一五年一月六日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號

S/ST/30》發還城規會以作出修訂。二零一五年一月十六日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。

- 2.11 二零一五年十二月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准沙田分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/ST/32。二零一五年十二月十一日，《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/32》根據條例第 9(5)條展示，以供公眾查閱。二零一六年十月十八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/32》發還城規會以作出修訂。二零一六年十月二十八日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.12 二零一七年一月十三日，城規會根據條例第 5 條展示《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》，以供公眾查閱。城規會於二零一七年九月十五日及二十二日根據條例第 6B(1)條考慮各項申述及意見後，決定建議對《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/33》作出修訂，把安睦街用地由「住宅(甲類)6」地帶改劃回「休憩用地」地帶。二零一七年十月十三日，該分區計劃大綱草圖的建議修訂根據條例第 6C(2)條展示，以供公眾查閱。城規會於二零一八年二月十二日根據條例第 6(F)1 條考慮各項進一步申述後，決定根據條例第 6F(8)條，不按有關建議修訂而修訂該分區計劃大綱草圖。
- 2.13 二零一八年五月二十九日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條核准沙田分區計劃大綱草圖。該核准圖其後重新編號為 S/ST/34。二零一八年六月八日，城規會根據條例第 9(5)條展示《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》，以供公眾查閱。二零二一年六月二十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii)條，把《沙田分區計劃大綱核准圖編號 S/ST/34》發還城規會以作出修訂。二零二一年七月二日，圖則發還一事根據條例第 12(2)條在憲報公布。
- 2.14 二零二一年十二月三日，城規會根據條例第 5 條展示《沙田分區計劃大綱草圖編號 S/ST/35》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖所收納的修訂主要涉及把穗輝工廠大廈由「工業」地帶改劃為「住宅(甲類)8」地帶；把火炭村以南一塊用地由「鄉村式發展」地帶和「綠化地帶」改劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶；把車公廟路以南及李屋村以西一塊用地由「鄉村式發展」地帶改劃為「政府、機構或社區」地帶；以及把車公廟路與獅子山隧道公路交界處的一塊用地由「綜合發展區(1)」地帶改劃為「住宅(甲類)7」地帶。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示沙田區內概括的土地用途地帶和主要的道路網，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，可能需要略為修改。
- 3.3 由於該圖所顯示的是概括的用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建屋用途，又或土地契約並無賦予發展權的細小狹長土地，例如只限作非建築用地或只可作花園、斜坡維修及通道用途的地方。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。在住宅地帶內進行發展，應限制在已獲批發展權的屋地內，以保存沙田區的特色和景致，並避免該區道路網不勝負荷。
- 3.4 此外，住宅地帶亦會涵蓋建有特別設計的獨立式建築物的地方，這些建築物用作學校或其他政府、機構或社區設施，其中有些設於地面或樓宇平台上。在此情況下，在計算地積比率及上蓋面積時，不應把這些範圍計算在內。

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，以及須先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 該圖所涵蓋的規劃區(下稱「該區」)佔地約 2 777 公頃，其中中心位於沙田谷底部，一系列山脈把該山谷與九龍分隔，其中最高的山峰為獅子山(海拔 495 米)和水泉澳(海拔 372 米)。這山脈形成天然屏障，阻礙了沙田新市鎮向南面和東南面擴展。該區的東北面為馬鞍山，是沙田新市鎮的擴展部分。

- 5.2 沙田海以前是一處廣闊而淺水的河口，經填海後有廣闊範圍變成陸地，即吐露港南端的填海區。瀝源、禾輦和馬場均建於填海土地上。此外，小瀝源、牛皮沙和馬料水附近多塊大片土地，也是從沙田海填拓得來的。

該區的界線在圖上以粗虛線顯示。為方便規劃和查閱，該區細分為多個較小的規劃區，並在圖上顯示。

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 455 900 人，其中 238 300 人居於公共房屋(包括居者有其屋計劃(下稱「居屋」)、私人機構參建居屋計劃(下稱「私人參建居屋」)、夾心階層住屋計劃(下稱「夾屋」)和資助出售房屋的屋苑)，217 600 人居於私人樓宇(包括鄉村式屋宇)。預計該區的總規劃人口約可達 518 800 人。

7. 土地用途地帶

7.1 商業：總面積 6.60 公頃

7.1.1 此地帶的規劃意向，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。

7.1.2 此地帶涵蓋規劃區第 20 區大部分地方，以及規劃區第 5、11、14 和 16 區的部分地方。規劃區第 20 區毗鄰東鐵沙田站，是市中心的延展部分。規劃區第 5 區緊靠大涌橋路的土地，建有一間酒店。規劃區第 11 區的土地已於一九九七年四月批出，以興建商業和辦公室樓宇，應付石門工業區的需求。規劃區第 14 區北面角落的土地，建有一間以混凝土建成的「畫舫式」酒樓。至於規劃區第 14 區圓洲角工業區內的一塊土地，則建有一幢商業／辦公室樓宇，以應付毗鄰工業和住宅區的需求，並作為圓洲角工業區內的工業樓宇與毗鄰住宅之間的緩衝區。規劃區第 16 區的土地亦建有一幢商業／辦公室樓宇，以應付火炭工業區的需求。

7.2 綜合發展區：總面積 15.17 公頃

7.2.1 此地帶的規劃意向，是把「綜合發展區」地帶的涵蓋範圍綜合發展／重建作住宅用途，而「綜合發展區(1)」地帶則作商業及／或住宅用途，兩者均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。

7.2.2 此地帶涵蓋下列四塊土地：

- (i) 位於香粉寮的「綜合發展區」用地：總面積 4.55 公頃

在這塊用地內進行發展，最大總樓面面積不得超過 52 156 平方米。住宅發展及其附設的園景區只可以在這塊用地的南部發展。這塊用地的北部滿布茂盛的植物，應予保存。在發展計劃完成後，可提供約 820 個住宅單位。

- (ii) 位於東鐵火炭站和毗鄰地區的「綜合發展區(1)」用地：總面積 5.13 公頃

在這塊用地內進行發展，最大總樓面面積不得超過 208 600 平方米，其中住用總樓面面積不得超過 191 100 平方米。在發展計劃完成後，會有一所小學，以及約 2 800 個住宅單位。

- (iii) 位於屯馬綫大圍站和毗鄰地區的「綜合發展區(1)」用地：總面積 5.48 公頃

在這塊用地內進行發展，最大總樓面面積不得超過 253 590 平方米，其中住用總樓面面積不得超過 219 090 平方米。在發展計劃完成後，會有一所專上學院，以及約 2 900 個住宅單位。擬在這塊用地和大圍維修中心進行的發展須經綜合規劃，以確保這兩塊用地的發展協調一致，並可配合區內現有和計劃進行的發展。

- 7.2.3 依據條例第 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，並將之呈交城規會核准，除非城規會另有明文規定，指明無此需要。該總綱發展藍圖必須附有一份說明書，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。

7.3 商業／住宅：總面積 14.55 公頃

- 7.3.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業及／或住宅發展。商業、住宅及商住混合用途均屬經常准許的用途。

- 7.3.2 該區只有一塊土地劃作這項用途，就是規劃區第 7 區現有的市中心區。這個市中心區為該區提供主要的商業、文化、社區、文娛和政府設施，其位置在現有東鐵沙田站和城門河中間，是該區道路網與行人路網的中樞。新城市廣場是這塊用地內的主要發展項目，除住宅外，亦設有零售商場、酒店和辦公室大樓。

7.4 住宅(甲類)：總面積 253.25 公頃

- 7.4.1 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。

- 7.4.2 該區現時共有 18 個公共租住屋邨、17 個居屋屋苑、三個私人參建居屋屋苑、一個夾屋屋苑，以及一個資助出售房屋屋苑。當局亦計劃在規劃區第 11 和 16 區發展兩個公共房屋項目。公共屋邨內有各式各樣低矮的獨立式政府、機構或社區設施，包括學校、社區會堂、兒童及青年中心、老人中心、社會福利服務中心，以及停車場、購物商場及街市等附屬設施的建築物，以應付屋邨居民的需要。這些低矮的獨立式政府、機構或社區設施及附屬設施的建築物應該用來作為建築羣中的歇息空間及視覺調劑。這些現有個別獨立式政府、機構或社區設施及附屬設施建築物的加建、改動及／或修改或重建，不得使這些設施的高度超過現有建築物的高度。各公共屋邨都須符合規劃大綱的規定，日後若要重建，須全面檢討這些政府、機構或社區設施及附屬設施建築物的布局及設計，並提供相關的空氣流通及視覺影響評估資料，作為支持理據。此外，當局會為計劃發展的公共房屋項目提供規劃大綱，訂明發展參數、設計要求及所需進行的相關技術評估，為這些用地日後的發展提供指引。

- 7.4.3 此地帶包括八個支區，有關支區的發展限制如下：

「住宅(甲類)1」：總面積 12.45 公頃

- (a) 計劃在規劃區第 52 區(水泉澳)發展的公共房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最大整體總樓面面積限為 501 800 平方米，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得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。該圖所訂定的建築物高度限制僅為上限，住宅建築物的高度應採用交錯式的設計，最高為 30 住用樓層，而一般的高度則由 25 至 28 住用樓層不等，藉此締造梯級狀的高度輪廓，配合

多山的地形。該圖訂明兩個觀景廊的最高建築物高度限為兩至四層，只准興建低矮構築物。

- (b) 建築物高度的樓層數目限制適用於在地面之上進行的發展項目，任何地庫樓層可免計算在內。

「住宅(甲類)2」：總面積 4.09 公頃

- (c) 計劃在規劃區第 16 及 58D 區發展的公共房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最大整體總樓面面積限為 194 500 平方米，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得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。該圖所訂定的建築物高度限制僅為上限，住宅建築物的高度應由 26 至 36 住用樓層不等，由地盤兩邊漸次向中心遞增，藉此締造配合北面山勢的梯級狀高度輪廓。

「住宅(甲類)3」：總面積 0.87 公頃

- (d) 計劃在規劃區第 16 區發展的居屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最大整體總樓面面積限為 43 600 平方米，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得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。

「住宅(甲類)4」：總面積 4.25 公頃

- (e) 計劃在規劃區第 11 區發展的公共房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最大整體住用總樓面面積限為 234 000 平方米，最大非住用總樓面面積限為 19 500 平方米，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得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。住宅建築物的高度應由主水平基準上 110 至 140 米不等，由西北面近安明街漸次向東南面遞增，藉此締造梯級狀高度輪廓。

「住宅(甲類)5」：總面積 0.70 公頃

- (f) 計劃在規劃區第 16 區坳背灣街發展的公共房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最大整體總樓面面積限為 38 580 平方米，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得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。

「住宅(甲類)6」：總面積 0.43 公頃

- (g) 計劃在規劃區第 11 區安睦街發展的公共房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最大整體總樓面

面積限為 26 240 平方米，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得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。

「住宅(甲類)7」：總面積 2.05 公頃

- (h) 規劃區第 27 區內一塊位於屯馬綫車公廟站的用地屬於此地帶。把該處劃為「住宅(甲類)7」地帶，是為了反映在該處已建成的住宅發展。在此地帶內的發展／重建項目，最大整體總樓面面積限為 90 655 平方米，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或不得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。

「住宅(甲類)8」：總面積 0.90 公頃

- (i) 計劃在規劃區第 16 區山尾街發展的房屋項目就在此地帶。在此地帶內的發展／重建項目，最高總地積比率限為 6.7 倍，最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，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。根據聯合作業備考第四號《發展管制參數地積比率／總樓面面積》，此地帶的地積比率管制會視作「新或經修訂法定圖則」的管制，而該份聯合作業備考所述的精簡審批安排亦適用。

7.4.4 到了發展項目的詳細設計階段，須對「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」及「住宅(甲類)5」用地內的公共房屋發展項目進行定量空氣流通評估研究，從空氣流通方面著眼，進一步優化發展項目的布局設計，並訂定相關的紓緩措施。

7.4.5 城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」、「住宅(甲類)3」、「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」、「住宅(甲類)7」及「住宅(甲類)8」地帶的地積比率／總樓面面積及／或建築物高度限制，城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮。

7.5 住宅(乙類)：總面積 195.52 公頃

7.5.1 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。

7.5.2 四塊分別位於富健街、麗坪路、多石配水庫以北及大埔公路—沙田嶺段的土地劃作「住宅(乙類)1」、「住宅

(乙類)2」和「住宅(乙類)3」地帶。在此地帶進行發展，須符合該圖所訂明的地積比率及／或建築物高度限制。施加這些限制是必要的，既可保存該區的整體景貌，又可確保區內發展項目的規模與毗鄰的發展互相配合，而且不會導致基礎設施不勝負荷。

7.5.3 在此地帶內的土地，除了位於規劃區第 51 區和城門河畔的土地外，其餘大部分都在俯瞰沙田谷的山坡上。

7.6 住宅(丙類)：總面積 0.95 公頃

7.6.1 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。

7.6.2 此地帶涵蓋規劃區第 33 區大埔公路的兩塊土地，以及位於大埔公路鄰近香港中文大學的一塊土地。在此地帶內進行發展，須符合地積比率、上蓋面積及／或建築物高度的限制。施加這些限制是必要的，既可保存該區的整體景貌，也可確保區內的發展密度不會超出道路容車量所限。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬上述限制。城規會將會按每項建議的個別情況作出考慮。

7.7 鄉村式發展：總面積 190.16 公頃

7.7.1 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。

7.7.2 為確保日後在此地帶內進行的發展或重建計劃仍保留鄉村風貌，此地帶內的最高建築物高度不得超過三層(8.23 米)，或不得超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

7.7.3 現有鄉村如大圍、曾大屋、小瀝源、顯田和隔田等均會保留。至於因公共工程而須遷移的鄉村，當局已闢出地方重置這些鄉村，作壘坑新村便是其中一個例子。

7.8 工業：總面積 41.73 公頃

- 7.8.1 此地帶的規劃意向，主要是作一般工業用途，以確保工業樓面空間的供應，足以應付生產工業的需求。在此地帶內，資訊科技及電訊業及與工業用途有關的辦公室，亦屬經常准許的用途。
- 7.8.2 工業用地分布在三個地點，分別是規劃區第 3 區(大圍)、規劃區第 14 區(小瀝源)和規劃區第 16 區(火炭)。為使這些工業用地與住宅區相隔得較遠，兩者之間盡量以休憩用地或其他天然景物相隔。
- 7.8.3 規劃區第 14 區(小瀝源)內所有工業用地均劃為「工業(1)」地帶，並在《註釋》第二欄中加入酒店用途，容許通過提出規劃申請以發展酒店，使此地帶的發展更為靈活。

7.9 政府、機構或社區：總面積 292.13 公頃

- 7.9.1 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。這類發展項目，特別是低矮的項目，可在區內樓宇密集的環境中，提供視覺及空間上的調劑。
- 7.9.2 該區已建的主要政府、機構或社區設施包括：
- (a) 規劃區第 7 區的沙田大會堂、沙田公共圖書館和沙田裁判法院；
 - (b) 規劃區第 20 區的沙田政府合署大樓；
 - (c) 規劃區第 68 區的香港中文大學；
 - (d) 規劃區第 21 區的香港專業教育學院(沙田分校)；
 - (e) 規劃區第 54 區的恆生商學書院；
 - (f) 規劃區第 47 區的香港體育學院；
 - (g) 規劃區第 14 區的威爾斯親王醫院和規劃區第 65 區的沙田醫院；
 - (h) 規劃區第 26 區的源禾路體育館及沙田賽馬會游泳池；
 - (i) 各個配水庫，包括規劃區第 56 和 62 區的配水庫；
 - (j) 規劃區第 25 區的香港文化博物館；
 - (k) 規劃區第 6 區的萬佛寺；以及
 - (l) 規劃區第 17 區的顯田游泳池。

7.9.3 為該區進行詳細規劃時，每項商業／住宅、住宅和工業發展已經／將會設置地區政府、機構或社區設施。

7.9.4 當局計劃在規劃區第 52 區(水泉澳)沙田路以南的兩塊用地興建有蓋的公共交通總站和一所小學。這兩個項目的最高建築物高度不得超過該圖所訂明的限制，或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬建築物的高度限制，城規會將會按每宗申請的個別情況作出考慮。

7.10 休憩用地：總面積 253.68 公頃

7.10.1 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。

7.10.2 該區的一個顯著特徵，是規劃區第 12 區(沙田公園)、市中心區附近的規劃區第 28 區，以及小瀝源的河道旁邊，都有大塊園景休憩用地。這三塊休憩用地是區內的主要康樂活動中心，分別沿城門河兩岸伸展，方便行人和單車往來。規劃區第 26 區(源禾路)建有包括足球場和網球場等設施的大型康樂場地。在規劃區第 2 區(車公廟路遊樂場)、第 5 區(曾大屋遊樂場)及第 17 區(顯田遊樂場)亦提供設有各種動態及靜態康樂設施的遊樂場。

7.10.3 其他主要的休憩用地，包括規劃區第 2 和 33 區提供的休憩用地，都適宜作靜態康樂用途。此外，規劃區第 13 和 24 區的休憩用地由於具有風水價值或景色優美，故劃作這項用途。

7.10.4 除該圖顯示的主要休憩用地外，各公共屋邨和大型私人住宅發展項目內也有鄰舍休憩用地，供當地居民享用。

7.11 其他指定用途：總面積 215.79 公頃

7.11.1 此地帶的規劃意向，是作特定發展及／或用途。有關用途已於此地帶的附註中列明，其中包括下列指定用途：

- (a) 規劃區第 47 區的沙田馬場；
- (b) 規劃區第 47 區的污水處理廠；
- (c) 規劃區第 65 區的垃圾轉運站；
- (d) 規劃區第 18 區的富山火葬場、靈灰安置所及其擴建部分、公眾殮房和殯儀館；
- (e) 規劃區第 20 區的東鐵沙田站和附設的商業發展項目及巴士總站；

- (f) 規劃區第 15 區的東鐵何東樓維修中心，以及在車廠上蓋發展的商住樓宇；
- (g) 規劃區第 17 區的大圍維修中心，以及在維修中心上蓋發展的住宅樓宇；
- (h) 供發展鐵路之用的土地；
- (i) 規劃區第 9 和 49 區的沙田濾水廠；
- (j) 規劃區第 11 區安心街、規劃區第 14 區源安街和規劃區第 33 區大埔公路的現有加油站，以及計劃於規劃區第 16 和 68 區興建的兩個加油站；
- (k) 規劃區第 11 區擬作商貿用途的土地；
- (l) 規劃區第 6 區的寶福山；
- (m) 規劃區第 6 區的道風山基督教墳場；
- (n) 寶福山和道風山基督教墳場毗鄰的美化市容地帶；
- (o) 沙田海西緣的海旁美化市容地帶；
- (p) 規劃區第 65 區的沙田岩洞污水處理廠出入口和附屬設施；
- (q) 規劃區第 65 區的擬議靈灰安置所及紀念花園；以及
- (r) 規劃區第 16 區的孝思園。

7.11.2 劃為「其他指定用途」註明「商貿」地帶和「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的土地，預算作一般商貿用途。在此地帶內，資訊科技及電訊業、非污染工業用途、辦公室用途和其他商業用途，均屬新「商貿」樓宇經常准許的用途。不過，為確保有關的消防安全和環境問題能獲得適當的處理，在現有工業樓宇或工業－辦公室樓宇內，只有具有較低火警危險而不直接向公眾提供顧客服務或供應貨品的辦公室用途，才會列為有當然權利進行的用途。由於不可能即時完全淘汰現存具污染性和危險性的工業用途，因此在整區改作容納新的非污染商貿用途之前，必須確保在同一工業樓宇內的各種用途得以相容。在此地帶內進行發展，應參照相關的城規會規劃指引。

7.11.3 在石門的「其他指定用途」註明「商貿」地帶內，現時有 12 幢混合有工業和辦公室用途的建築物，而東南部分則有些空置用地。

7.11.4 在劃為「其他指定用途」註明「商貿(1)」地帶的土地上，教育機構、展覽或會議廳、康體文娛場所、零售商店和學校這類可能帶來大量人流的用途，均須先向城規會申請規劃許可。

7.11.5 在規劃區第 6 區劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所」地帶的用地(即寶福山)進行發展，須符合總樓面面積、上蓋面積和建築物高度限制。施加這些限制，可以

減低在上述用地發展靈灰安置所在視覺、景觀、交通和環境方面所造成的不良影響，所以是必要的。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬上述限制。城規會將會按每項建議的個別情況作出考慮。

7.11.6 在規劃區第 16 區劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所(1)」地帶的用地(即孝思園)進行發展，須符合總樓面面積、上蓋面積、建築物高度和龕位總數限制。施加這些限制，可以減低在上述用地發展靈灰安置所在視覺、景觀、交通和環境方面所造成的不良影響，所以是必要的。城規會如接獲根據條例第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬上述限制。城規會將會按每項建議的個別情況作出考慮。

7.11.7 在規劃區第 65 區劃為「其他指定用途」註明「靈灰安置所及紀念花園」地帶的用地，已指明供興建靈灰安置所之用，以分擔發展地區為本的靈灰安置所設施的責任，應付市民對公眾龕位的需求。該用地會興建一幢約有 40 000 個龕位的低矮靈灰安置所大樓和紀念花園。靈灰安置所大樓將會設計得很美觀，並有充足的美化環境措施，令大樓與四周環境融合，以盡量減低視覺上的影響。靈灰安置所大樓的整體布局將視乎稍後階段完成的詳細建築設計而定。

7.12 綠化地帶：總面積 979.71 公頃

7.12.1 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。

7.12.2 根據「搬遷沙田污水處理廠往岩洞的可行性研究」的建議，已物色規劃區第 65 區「綠化地帶」用地內的地下空間來重置沙田污水處理廠。沙田岩洞污水處理廠包括位於岩洞的污水及污泥處理設施、出入隧道及其他相關設施。該地下污水處理廠所佔用的「綠化地帶」範圍在該圖指定為此地帶的支區 1。地下污水處理廠用途在此支區是經常准許的用途。

8. 交通

8.1 道路

8.1.1 該圖只顯示主要的道路網，包括主幹道、主要幹路和地區幹路。由於該圖是一小比例圖，主要路口和區內通道的設計細則並沒有在圖上顯示。

8.1.2 獅子山隧道公路和大埔公路分別把該區與九龍北部和西部連接起來。另一條主要公路大老山隧道則連接九龍東北部、該區以至馬鞍山。在該區西面，經五號幹線(包括城門隧道)可直達荃灣。青沙公路連接該區與長沙灣。在該區北面，由沙田路、大埔公路和吐露港公路組成的道路系統，把該區、大埔和其北面的地方連接起來。

8.2 鐵路

8.2.1 香港鐵路(下稱「港鐵」)東鐵綫

東鐵電氣化火車是九龍與新界之間的主要交通工具，其服務範圍涵蓋該區。該區共設有五個火車站，即大圍站、沙田站、火炭站、馬場站和大學站。

8.2.2 港鐵屯馬綫—大圍至烏溪沙

屯馬綫貫穿沙田的腹地，連接馬鞍山與大圍，為乘客提供便捷的鐵路服務。規劃區第 3 區現有的東鐵車站(大圍)設有轉車處，而沙田則設有六個火車站(顯徑、大圍、車公廟、沙田圍、第一城和石門)，大圍則設有維修中心。

8.2.3 港鐵沙田至中環綫

二零一二年三月二十七日，行政長官會同行政會議批准沙田至中環綫(下稱「沙中綫」)的鐵路方案。目前，區內正在興建鐵路路軌和車站。依據條例第 13A 條，凡獲行政長官會同行政會議根據《鐵路條例》(第 519 章)批准的鐵路方案，均須當作為根據條例獲得核准。該圖上顯示區內鐵路的走線及各車站和構築物的位置，只供參考之用。

8.3 公共交通

除了鐵路外，該區還有巴士、的士和綠色專線小巴等主要公共交通工具行走；另外在一些利便的地點，例如火車站附近，亦設有公共交通交匯處設施。

8.4 渡輪服務

目前，該區對外海上交通工具的使用率不高。在規劃區第 68 區設有一個渡輪碼頭，提供往返離島的渡輪服務。毗鄰的碼頭已經清拆，以便騰出土地興建一條由馬料水至白石角的通道。此外，在已清拆的碼頭附近，已興建登岸梯級。

8.5 行人路與單車徑網

該區的一大特色是有一個全面的行人路和單車徑系統。這個系統四通八達，既串連區內各個主要發展項目，又直達大部分休憩用地。當局更以優先行駛權或分層過路處的方法，把該系統與行車運輸網分隔。

9. 公用設施

9.1 供水

該區現時已有充足的食水供應。位於山谷頂部規劃區第 9 和 49 區的沙田濾水廠，是本港的主要濾水設施，船灣淡水湖和萬宜水庫的食水均在此處理。此外，規劃區第 47 區(馬料水)的海水抽水站、規劃區第 18(沙田西)、22(多石)、23(沙田南)、40(沙田北)、56(九肚)和 64(亞公角)區的主要食水和海水配水庫，以及規劃區第 22(小瀝源)、37(下城門)、61(排頭坑)和 62(下禾輦)區的高地配水庫，分別為該區供應食水和鹹水。當局亦計劃在規劃區第 52 區(水泉澳)和 56 區(九肚北)增設配水庫。

9.2 污水處理

該區產生的污水均會在規劃區第 47 區的沙田污水處理廠處理。通過吐露港污水輸出計劃，經處理的污水會排往啟德明渠。沙田污水處理廠會遷往規劃區第 65 區位於女婆山的岩洞。有關工程完成後，該區產生的污水會在該地下污水處理廠處理。

9.3 電力供應

該區有多個總電力支站，包括規劃區第 4 區(香粉寮)一個輸電量達 400 千伏特的電力支站。

9.4 煤氣供應

煤氣是經由一條由大埔煤氣廠橫越吐露港的主幹輸氣管輸送至該區的，而煤氣調壓站設於規劃區第 11 區。

9.5 電話服務

規劃區第 14、16 和 25 區設有三座電話機樓，可應付該區目前和預期增加的電話服務需求。

10. 文化遺產

位於該區內的王屋村古屋和九龍水塘記錄儀器房是法定古蹟。此外，該區亦有已評級的歷史建築物，分別是曾大屋(一級)、銅鑼灣玉山艸

堂(一級)、大圍村積存圍圍門(二級)、排頭 5 號 A、5 號 B、5 號 C 及 6 號(二級)、道風山基督教叢林(二級)、基督教靈基營(二級)、下城門水塘導流壩(二級)、車公廟(二級)、排頭 8, 10 至 14 號藍氏家祠(三級)、吳園(三級)、下城門水塘菠蘿壩及供水槽(三級)、大圍第一街 1 號、2 號及 3 號(三級)、下禾輦 33 號、34 號、36 號、37 號、38 號及 39 號(三級)、顯田楊氏宗祠、羅氏宗祠及蘇氏宗祠(三級)、沙田頭劉氏家祠(三級)、萬佛寺內的萬佛殿及佛塔(三級), 以及上禾輦 7 至 10 號(三級)。

二零零九年三月十九日, 古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布了 1 444 幢歷史建築物的名單。名單中的所有建築物均獲給予建議評級, 而且大部分建議評級已獲確定。古諮會除公布 1 444 幢歷史建築物的名單外, 還公布了若干新項目, 這些項目會由古諮會評級。有關這 1 444 幢歷史建築物的名單及新項目的詳細資料, 已上載至古諮會的網頁(<http://www.aab.gov.hk>)。

任何人如欲進行可能會影響上述法定古蹟、已評級的歷史建築物／構築物、尚待評級的新項目、任何其他已識別的歷史建築物／構築物和其周圍環境的發展、重建或改劃地帶計劃, 必須先徵詢古物古蹟辦事處的意見。

11. 規劃的實施

- 11.1 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」, 應參閱這份指引, 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。
- 11.2 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。地政總署負責批地事宜。土木工程拓展署聯同當事部門以及工務部門如建築署及路政署負責統籌各類公共工程項目。在實施該圖的過程中, 當局亦會在適當時候徵詢沙田區議會的意見。
- 11.3 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, 其中可能包括政府內部發展大綱圖／發展藍圖以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有

關的地區規劃處索取。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
二零二一年十二月