

坪洲分区计划大纲草图编号 S/I-PC/13

修订项目

注释

土地用途表

说明书

城市规划委员会根据城市规划条例(第 131 章)
对坪洲分区计划大纲核准图编号 S/I-PC/12
所作修订项目附表

I. 就图则所显示的事项作出的修订项目

- A 项 - 把位于围仔街南面由两个地块组成的一幅用地由「乡村式发展」地带改划为「住宅(丙类)5」地带，并加入一个符号将两个地块连系起来。

II. 就图则《注释》作出的修订项目

- (a) 修订「住宅(丙类)」地带《注释》的「备注」，以纳入支区「住宅(丙类)5」及其有关的发展限制条款。
- (b) 修订「住宅(甲类)」地带及「政府、机构或社区」地带《注释》的第二栏用途内的「商店及服务行业」为「商店及服务行业(未另有列明者)」。
- (c) 在「乡村式发展」地带《注释》的第二栏用途内加入「郊野学习／教育／游客中心」及「分层住宅」。
- (d) 在「乡村式发展」地带《注释》的第一栏用途内加入「政府垃圾收集站」及「公厕设施」，并相应删除第二栏用途内的「政府垃圾收集站」及「公厕设施」。
- (e) 删除「住宅(丁类)」地带及「乡村式发展」地带《注释》的第二栏用途内的「街市」。
- (f) 修订「其他指定用途」注明「码头」地带《注释》的「备注」，以修改发展限制条款，及将「食肆」纳入附属用途。
- (g) 修订「住宅(甲类)」地带、「住宅(乙类)」地带、「住宅(丙类)」地带及「其他指定用途」注明「包括一个商场的综合住宅发展」地带《注释》的「备注」，以澄清在计算地积比率／总楼面面积／上盖面积时有关管理员宿舍的豁免条文。
- (h) 修订「海岸保护区」地带《注释》的规划意向及「备注」内有关填土或挖土工程的条款，以符合《法定图则注释总表》。

城市规划委员会

2025 年 6 月 27 日

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

注释

(注意：这份《注释》是图则的一部分)

- (1) 这份《注释》说明图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，以及须向城市规划委员会申请许可的用途或发展。城市规划委员会若批给许可，可能附加或不附加条件。须取得这种许可的人士，应以特定表格向城市规划委员会提出申请。有关的特定表格可向城市规划委员会秘书索取，填妥后送交城市规划委员会秘书收。
- (2) 在进行这份《注释》所载的用途或发展(包括经常准许及可获批给许可的用途或发展)时，必须同时遵守一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他适用的政府规定。
- (3)
 - (a) 任何土地或建筑物的现有用途，即使不符合图则的规定，也无须更正，直至用途有实质改变或建筑物进行重建为止。
 - (b) 任何用途的实质改变，或任何其他发展(就现有用途而对有关土地或建筑物的发展作出轻微改动及／或修改是经常准许的，不在此限)或重建，则必须是图则所经常准许的；或是如果必须先取得城市规划委员会的许可，则须符合城市规划委员会所批给许可的内容。
 - (c) 就上文(a)分段而言，「任何土地或建筑物的现有用途」指－
 - (i) 首份涵盖有关土地或建筑物的法定图则(下称「首份图则」)的公告在宪报刊登之前，
 - 已经存在的用途，而该项用途由展开以来一直持续进行；或
 - 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改；以及
 - (ii) 在首份图则公布之后，
 - 首份图则或其后公布的任何一份图则所准许的用途，而该项用途在有关图则有效期内展开，而且自展开以来一直持续进行；或

- 与现有建筑物有关并根据《建筑物条例》获得批准的用途或用途更改，而且在获得批准之时，是当时有效的图则所准许的。
- (4) 除城市规划委员会另有订明外，凡图则经常准许或依据城市规划委员会所批给许可而已经展开或实质改变用途，或已经进行发展或重建，则城市规划委员会就该地点所批给的一切与用途或实质改变用途或发展或重建有关的许可，即告失效。
- (5) 进行详细规划时，行人街道的路口和路线，以及各个地带的界线，可能需要略为调整。
- (6) 任何土地或建筑物的临时用途(预料为期不超过五年)，只要符合一切其他有关的法例、政府土地契约条款的规定，以及任何其他政府规定，便属经常准许的用途，无须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。预料为期超过五年的临时用途，则必须符合有关地带指定的用途或这份《注释》的规定。
- (7) 以下是图则涵盖范围内的土地上经常准许的用途或发展，但(a)在个别地带《注释》第二栏所载的用途或发展；或(b)下文第(8)段有关「海岸保护区」地带的条文另有规定者则除外：
- (a) 植物苗圃、美化种植、休憩用地、避雨处、小食亭、道路、单车径、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、电讯无线电发射站、自动柜员机和神龛的提供、保养或修葺工程；
 - (b) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及
 - (c) 水道和坟墓的保养或修葺工程。
- (8) 在划作「海岸保护区」地带的土地上，
- (a) 以下是经常准许的用途或发展：
 - (i) 植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、道路、水道、大沟渠、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭、神龛和坟墓的保养或修葺工程；以及
 - (ii) 由政府统筹或落实的土力工程、地区小工程、道路工程、排污工程、渠务工程、环境改善工程、与海事有关的设施、水务工程(配水库工程除外)及其他公共工程；以及

(b) 以下是必须向城市规划委员会申请许可的用途或发展：

植物苗圃、美化种植、休憩处、避雨处、小食亭、行人径、公用事业设施管道、电线杆、电灯柱、电话亭和神龛的提供。

(9) 图上显示为「行人街道」的地方，除上文第(7)段所载的用途或发展外，所有其他用途或发展必须向城市规划委员会申请许可。

(10) 除非另有订明，准许的用途和发展在同一地带内的所有附带建筑、工程和其他作业，以及所有直接有关并附属于准许用途和发展的用途，均是经常准许的，无须另行申请规划许可。

(11) 在这份《注释》内，

「现有建筑物」指一间实际存在，并符合任何有关法例及有关政府土地契约条款的建筑物(包括构筑物)。

「新界豁免管制屋宇」指获得根据《建筑物条例(新界适用)条例》(第121章)第Ⅲ部的规定发出豁免证明书以豁免其建筑工程的住用建筑物(宾馆及酒店除外)，或主要用作居住(宾馆及酒店除外)但建筑物的地面一层可能辟作「商店及服务行业」或「食肆」的建筑物。

土地用途表

	<u>页次</u>
住宅 (甲类)	1
住宅 (乙类)	4
住宅 (丙类)	6
住宅 (丁类)	8
乡村式发展	9
政府、机构或社区	11
休憩用地	13
其他指定用途	14
绿化地带	20
海岸保护区	21

住宅(甲类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅	食肆
政府用途(未另有列明者)	教育机构
屋宇	展览或会议厅
图书馆	政府垃圾收集站
街市	酒店
康体文娱场所	机构用途(未另有列明者)
公众停车场(只限单车)	办公室
住宿机构	娱乐场所
社会福利设施	私人会所
私人发展计划的公用设施装置	公厕设施
	公用事业设施装置
	宗教机构
	学校
	商店及服务行业(未另有列明者)
	训练中心

除以上所列，在(a)建筑物的地面一层；或(b)现有建筑物特别设计的非住宅部分，经常准许的用途亦包括：

食肆
教育机构
机构用途(未另有列明者)
场外投注站
办公室
娱乐场所
私人会所
公厕设施
可循环再造物料回收中心
学校(设于特别设计的独立校舍者除外)
商店及服务行业
训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展。在建筑物的地面一层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率和最高建筑物高度超过下列限制，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最高地积比率</u>	<u>最高建筑物高度</u>
「住宅(甲类)1」	就住用与非住用各占部分的建筑物而言，其最高住用地积比率为 3.2 倍，而最高非住用地积比率则为 1.0 倍。非住用建筑物的最高地积比率为 4.2 倍。	五层(15 米)
「住宅(甲类)2」	就住用与非住用各占部分的建筑物而言，其最高住用地积比率为 3.0 倍，而最高非住用地积比率则为 1.0 倍。非住用建筑物的最高地积比率为 4.0 倍。	六层(20 米)
「住宅(甲类)3」	就住用与非住用各占部分的建筑物而言，其最高住用地积比率为 1.2 倍，而最高非住用地积比率则为 1.0 倍。非住用建筑物的最高地积比率为 2.2 倍。	三层(9 米)
「住宅(甲类)4」	最高住用地积比率为 1.8 倍，而最高非住用地积比率则为 0.1 倍。	八层(24 米)

- (b) 为施行上文(a)段而计算有关最高地积比率时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

(请看下页)

住宅(甲类)(续)

备注(续)

- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／建筑物高度限制。

住宅(乙类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	教育机构
屋宇	政府垃圾收集站
住宿机构	政府用途(未另有列明者)
私人发展计划的公用设施装置	机构用途(未另有列明者)
	娱乐场所
	康体文娱场所
	私人会所
	公用事业设施装置
	公众停车场(只限单车)
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 21 580 平方米及最高建筑物高度超过八层(24 米)，或超过现有建筑物的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 为施行上文(a)段而计算最大总楼面面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

(请看下页)

住宅(乙类)(续)

备注(续)

- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的总楼面面积／建筑物高度限制。

住宅(丙类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
分层住宅	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	教育机构
屋宇	政府垃圾收集站
私人发展计划的公用设施装置	政府用途(未另有列明者)
	机构用途(未另有列明者)
	康体文娱场所
	私人会所
	公厕设施
	公用事业设施装置
	公众停车场(只限单车)
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	训练中心

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城市规划委员会提出申请，或会获得批准。

(请看下页)

住宅(丙类)(续)

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率、最大上盖面积和最高建筑物高度超过下列限制，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准：

<u>支区</u>	<u>最高地积比率</u>	<u>最大上盖面积</u>	<u>最高建筑物高度</u>
「住宅(丙类)1」	0.75 倍	40%	三层(9 米)
「住宅(丙类)2」	0.75 倍	40%	两层(6 米)
「住宅(丙类)3」	0.6 倍	40%	两层(6 米)
「住宅(丙类)4」	0.75 倍	40%	三层
「住宅(丙类)5」	0.75 倍	—	三层(9 米)

- (b) 为施行上文(a)段而计算有关最高地积比率和最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。

- (c) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的地积比率／上盖面积／建筑物高度限制。

住宅(丁类)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途	食肆
政府用途(只限报案中心、邮政局)	政府垃圾收集站
屋宇(只限重建；现有屋宇的加建、改动及／或修改)	政府用途(未另有列明者)
农地住用构筑物	屋宇(未另有列明者)
公众停车场(只限单车)	机构用途(未另有列明者)
乡事委员会会所／乡公所	图书馆
	康体文娱场所
	政府诊所
	公厕设施
	公用事业设施装置
	可循环再造物料回收中心
	宗教机构
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是透过把现有的临时构筑物重建作永久建筑物，以改善现有的临时构筑物。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有临时构筑物或现有建筑物的加建、改动及／或修改，或原地重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大建筑面积超过 65 平方米及最高建筑物高度超过两层(6 米)，或超过现有建筑物的建筑面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑面积／建筑物高度限制。

乡村式发展

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途	食肆
政府垃圾收集站	郊野学习／教育／游客中心
政府用途(只限报案中心、邮政局)	分层住宅
屋宇(只限新界豁免管制屋宇)	政府用途(未另有列明者)
农地住用构筑物	屋宇(未另有列明者)
公厕设施	机构用途(未另有列明者)
公众停车场(只限单车)	康体文娱场所
宗教机构(只限宗祠)	政府诊所
乡事委员会会所／乡公所	公用事业设施装置
	宗教机构(未另有列明者)
	住宿机构
	学校
	商店及服务行业
	社会福利设施
	私人发展计划的公用设施装置

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一层，经常准许的用途亦包括：

食肆
图书馆
学校
商店及服务行业

(请看下页)

乡村式发展(续)

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供土地，以保留现有乡村。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城市规划委员会申请许可，或会获得批准。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23 米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

政府、机构或社区

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
救护站	灵灰安置所
播音室、电视制作室及／或电影制作室	火葬场
食肆（只限食堂、熟食中心）	食肆（未另有列明者）
教育机构	殡仪设施
展览或会议厅	直升机升降坪
郊野学习／教育／游客中心	度假营
政府垃圾收集站	屋宇
政府用途（未另有列明者）	办公室
医院	娱乐场所
机构用途（未另有列明者）	私人会所
图书馆	雷达、电讯微波转发站、电视及／或
街市	广播电台发射塔装置
康体文娱场所	住宿机构
政府诊所	污水处理／隔筛厂
公厕设施	商店及服务行业（未另有列明者）
公用事业设施装置	私人发展计划的公用设施装置
公众停车场（只限单车）	
可循环再造物料回收中心	
宗教机构	
研究所、设计及发展中心	
乡事委员会会所／乡公所	
学校	
配水库	
社会福利设施	
训练中心	
批发行业	

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民和游客的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

（请看下页）

政府、机构或社区(续)

备注

任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高高度超过 15 米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。

休憩用地

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
烧烤地点	食肆
郊野学习／教育／游客中心	政府垃圾收集站
公园及花园	政府用途(未另有列明者)
凉亭	度假营
行人专区	娱乐场所
野餐地点	康体文娱场所
运动场	私人会所
散步长廊／广场	公用事业设施装置
公厕设施	宗教机构
公众停车场(只限单车)	配水库
休憩处	商店及服务行业
	帐幕营地
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和游客的需要。

备注

任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过 6 米，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

其他指定用途

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「包括一个商场的综合住宅发展」

食肆
分层住宅
政府用途(未另有列明者)
酒店
屋宇
康体文娱场所
私人会所
公用事业设施装置
公众停车场(只限单车)
宗教机构
住宿机构
学校
商店及服务行业
社会福利设施
私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的综合住宅暨商业发展。设立此地带是为了方便对发展组合、规模、设计、布局和发展的设施，实施适当的规划管制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

只适用于「包括一个商场的综合住宅发展」(续)

备注

- (a) 如申请在指定为「其他指定用途」注明「包括一个商场的综合住宅发展」的土地范围内进行发展，申请人必须拟备一份发展蓝图，并将之呈交城市规划委员会核准。该发展蓝图必须包括以下资料：
- (i) 地盘内各拟议土地用途所占的面积，以及所有拟建建筑物的性质、位置、尺寸和高度；
 - (ii) 各种用途拟占的总地盘面积和整体总楼面面积、建筑物单位总数及单位面积(如适用)；
 - (iii) 地盘内拟提供的政府、机构或社区设施、康乐设施、单车停车位，以及休憩用地的详情和范围；
 - (iv) 地盘内拟建的任何通道的路线、阔度和水平度；
 - (v) 地盘内的美化环境建议和城市设计建议；
 - (vi) 详细的发展进度表；以及
 - (vii) 城市规划委员会要求的其他资料。
- (b) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最大住用总楼面面积超过 3 200 平方米、最大非住用总楼面面积超过 2 000 平方米、最大上盖面积超过 50%，以及最高建筑物高度超过两层(住宅楼宇高度不得超过 6 米、商场高度不得超过 8 米)，或超过现有建筑物的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 为施行上文(b)段而计算有关最大总楼面面积和最大上盖面积时，任何楼面空间如纯粹建造为或拟用作机房和管理员办事处，或管理员宿舍和康乐设施，而两者都是供住用建筑物或建筑物住用部分的全部拥有人或占用人使用及使其受益，只要这些用途和设施是附属于发展或重建计划及与其直接有关，则可免计算在内。
- (d) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(b)段所述的总楼面面积／上盖面积／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「污水处理厂」

污水处理厂

政府用途
公用事业设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是指定土地作污水处理厂，以配合坪洲的需要。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过三层(15米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「垃圾转运站」

垃圾转运站	政府用途 公用事业设施装置
-------	------------------

规划意向

此地带的规划意向，是指定土地作垃圾转运站，以配合坪洲的需要。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过一层(11米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文(a)段所述的建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「石油气瓶贮存库」

石油气瓶贮存库	政府用途 公用事业设施装置
---------	------------------

规划意向

此地带的规划意向，是指定土地作石油气瓶贮存库，以配合坪洲的需要。

备注

- (a) 任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高地积比率超过 0.75 倍、最大上盖面积超过 75%，以及最高建筑物高度超过一层 (11 米)，或超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 城市规划委员会如接获根据《城市规划条例》第 16 条提出的申请，可按个别发展或重建计划的情况，考虑略为放宽上文 (a) 段所述的地积比率／上盖面积／建筑物高度限制。

(请看下页)

其他指定用途(续)

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途

只适用于「码头」

码头	食肆
公厕设施	政府用途
	船只加油站
	公用事业设施装置
	商店及服务行业

规划意向

此地带的规划意向，是指定土地作码头，为坪洲提供海路交通设施。

备注

当局视最大整体非住用总楼面面积不超过 100 平方米并用作食肆和商店及服务行业的摊档或处所为「码头」附属用途。

绿化地带

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途	墓地
烧烤地点	灵灰安置所（只限于宗教机构内或 现有灵灰安置所的扩建部分）
政府用途（只限报案中心）	火葬场（只限于宗教机构内或 现有火葬场的扩建部分）
自然保护区	郊野学习／教育／游客中心
自然教育径	高尔夫球场
农地住用构筑物	政府垃圾收集站
野餐地点	政府用途（未另有列明者）
公厕设施	直升机升降坪
公众停车场（只限单车）	度假营
帐幕营地	屋宇
野生动物保护区	码头
	康体文娱场所
	私人会所
	公用事业设施装置
	雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置
	宗教机构
	住宿机构
	学校
	配水库
	社会福利设施
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为发展区的界限，以保护自然景观，并提供土地作静态康乐场地，供区内居民和游客使用。根据一般推定，此地带不宜进行发展。

备注

任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展及／或重建计划的最高建筑物高度超过 6 米，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

海岸保护区

第一栏	第二栏
经常准许的用途	须先向城市规划委员会申请，可能在有附带条件或无附带条件下获准的用途
农业用途(植物苗圃除外)	郊野学习／教育／游客中心
自然保护区	政府用途
自然教育径	屋宇(只限重建)
农地住用构筑物	码头
野餐地点	公厕设施
野生动物保护区	公用事业设施装置
	雷达、电讯微波转发站、电视及／或 广播电台发射塔装置
	帐幕营地
	私人发展计划的公用设施装置

规划意向

此地带的规划意向，是保育、保护和保留天然海岸线，以及易受影响的天然海岸环境，包括具吸引力的地质特色、地理形貌，或在景观、风景或生态方面价值高的地方，而地带内的建筑发展，会维持在最低水平。此地带亦可涵盖能作天然保护区的地方，以防护邻近发展，抵抗海岸侵蚀的作用。

根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。

备注

- (a) 任何现有屋宇的重建，包括改动及／或修改，不得引致整个重建计划的最高地积比率超过 0.4 倍和最高建筑物高度超过两层(7.6 米)，或超过《坪洲分区计划大纲草图编号 S/I-PC/1》的公告在宪报刊登该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 在《坪洲分区计划大纲草图编号 S/I-PC/4》的公告在宪报刊登该日或以后，如未取得城市规划委员会根据《城市规划条例》第 16 条批给的许可，不得进行或继续进行任何填土或挖土工程，包括为改作上文第一栏和第二栏所列的任何用途，或《注释》说明页所载的经常准许的用途或发展(由政府统筹或落实的公共工程，以及保养或修葺工程除外)而进行或继续进行者。

坪洲分区计划大纲草图编号 S / I - PC / 13

说明书

坪洲分区计划大纲草图编号 S / I - PC / 13

<u>目 录</u>	<u>页 次</u>
1 . 引言	1
2 . 拟备该图的权力依据及程序	1
3 . 拟备该图的目的	2
4 . 该图的《注释》	3
5 . 规划区	3
6 . 人口	3
7 . 整体规划意向	3
8 . 土地用途地带	
8.1 住宅(甲类)	4
8.2 住宅(乙类)	5
8.3 住宅(丙类)	6
8.4 住宅(丁类)	7
8.5 乡村式发展	7
8.6 政府、机构或社区	8
8.7 休憩用地	8
8.8 其他指定用途	9
8.9 绿化地带	10
8.10 海岸保护区	11
9 . 交通	12
10 . 公用设施	12
11 . 文化遗产	13
12 . 规划的实施	13

坪洲分区计划大纲草图编号 S / I - PC / 13

(这是为施行《城市规划条例》的规定而拟备的草图)

说明书

注意：就《城市规划条例》而言，不应视本《说明书》为图则的一部分。

1. 引言

本《说明书》旨在阐述城市规划委员会(下称「城规会」)拟备《坪洲分区计划大纲草图编号 S / I - PC / 13》时就各土地用途地带所订定的规划意向和目的，以协助公众了解该图的内容。

2. 拟备该图的权力依据及程序

2.1 二零零零年六月九日，行政长官授权当时的规划地政局局长，根据《城市规划条例》(下称「条例」)第 3(1)(a)条，指示城规会为坪洲和大利岛地区拟备一份分区计划大纲图。

2.2 二零零零年十一月十七日，城规会根据条例第 5 条展示《坪洲分区计划大纲草图编号 S / I - PC / 1》，以供公众查阅。其后，城规会根据条例第 7 条修订并展示该分区计划大纲图，以供公众查阅。二零零二年五月二十八日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条核准坪洲分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S / I - PC / 3。二零零二年六月七日，城规会根据条例第 9(5)条展示《坪洲分区计划大纲核准图编号 S / I - PC / 3》，以供公众查阅。

2.3 二零零三年七月八日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把分区计划大纲核准图编号 S / I - PC / 3 发还城规会，以作修订。其后，城规会分别根据条例第 5 条和第 7 条对该分区计划大纲图作出四次修订，并予以展示，以供公众查阅。

2.4 二零零六年十二月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a)条，核准坪洲分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S / I - PC / 8。二零零六年十二月十五日，城规会根据条例第 9(5)条展示《坪洲分区计划大纲核准图编号 S / I - PC / 8》，以供公众查阅。

2.5 二零零七年十二月四日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii)条，把《坪洲分区计划大纲核准图编号 S / I -

PC/8》发还城规会，以作出修订。其后，城规会根据条例第 5 条修订并展示该分区计划大纲图，以供公众查阅。

- 2.6 二零零九年二月十日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准坪洲分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/I-PC/10。二零零九年二月二十日，城规会根据条例第 9(5) 条展示《坪洲分区计划大纲核准图编号 S/I-PC/10》，以供公众查阅。
- 2.7 二零一三年二月五日，行政长官会同行政会议根据条例第 12(1)(b)(ii) 条，把《坪洲分区计划大纲核准图编号 S/I-PC/10》发还城规会，以作出修订。其后，城规会根据条例第 5 条修订并展示该分区计划大纲图，以供公众查阅。
- 2.8 二零一三年十二月三日，行政长官会同行政会议根据条例第 9(1)(a) 条，核准坪洲分区计划大纲草图，该核准图其后重新编号为 S/I-PC/12。二零一三年十二月十三日，城规会根据条例第 9(5) 条展示《坪洲分区计划大纲核准图编号 S/I-PC/12》，以供公众查阅。
- 2.9 二零二五年四月十六日，发展局局长根据条例第 12(1A)(a)(ii) 条，把《坪洲分区计划大纲核准图编号 S/I-PC/12》发还城规会，以作出修订。二零二五年四月二十五日，分区计划大纲图发还一事根据条例第 12(2) 条在宪报公布。
- 2.10 二零二五年六月二十七日，城规会根据条例第 5 条展示《坪洲分区计划大纲草图编号 S/I-PC/13》(下称「该图」)，以供公众查阅。该图所收纳的修订项目，主要包括把位于围仔街南面的一幅用地由「乡村式发展」地带改划为「住宅(丙类)5」地带。

3. 拟备该图的目的

- 3.1 该图旨在显示概括的土地用途地带，以便把规划区(下称「该区」)内的发展和重建计划纳入法定规划管制之内。该图亦提供规划大纲，用以拟备较详细的非法定图则。政府在规划公共工程和预留土地作各类用途时，会以这些详细图则作为基础。
- 3.2 该图只显示该区内的概括发展原则。该图是一小比例图，因此在进行详细规划和发展时，行人街道的路线和各个土地用途地带的界线，可能需要略为调整。
- 3.3 由于该图所显示的是概括的土地用途地带，因此有些住宅地带会涵盖并非预算作建筑发展用途和土地契约未赋予发展权的细小狭

长土地，例如限作非建筑用地或花园、斜坡维修及通道等用途的地方。按照一般原则，在计算地积比率及上盖面积时，这些地方不应计算在内。在住宅地带内进行发展，应限制在已获批发展权的屋地内，以保存这区的特色和景致。

4. 该图的《注释》

4.1 该图附有一份《注释》，分别说明该区和个别地带内经常准许的各类用途或发展，以及须向城规会申请许可的各类用途或发展。城规会若批给许可，可能附加或不附加条件。条例第 16 条有关申请规划许可的规定，使当局可较灵活地规划土地用途和有效地管制发展，以配合不断转变的社会需要。

4.2 为使公众易于明白起见，规划署的专业事务部备有一份《释义》，把《注释》内部分词汇的定义列出，以供公众索阅。这份《释义》亦可从城规会的网页下载（网址为 <http://www.tpb.gov.hk>）。

5. 规划区

5.1 该区涵盖整个坪洲和大利岛，总面积约为 99 公顷。该区的界线在该图上以粗虚线显示。

5.2 大屿山东南岸有多个离岛，坪洲和大利岛是其中两个，分别距离竹篙湾和愉景湾约三公里和两公里，与香港岛的中环相距约 14 公里。

5.3 坪洲的地势较为平缓，北面的最高点达主水平基准上 48 米，而东南面的最高点则达主水平基准上 95 米。现有人口主要聚居在坪洲地势较为平坦的中央地峡。坪洲北部和南部有些小圆丘、高地和冈峦，大部分土地尚未发展。

5.4 大利岛主要用作发展供坪洲使用的基础设施，包括坪洲污水处理厂和离岛废物转运设施—坪洲站。大利桥把这个小岛与坪洲连接起来。

6. 人口

根据二零二一年人口普查的资料，规划署估计该区的人口约为 5 750 人。预计该区的规划人口约为 6 400 人。

7. 整体规划意向

7.1 该区的规划意向，主要是保护坪洲和大利岛的天然景观、乡郊特色和没有汽车的环境。该区的原始天然海岸线和高地应加以保

护，以免受发展影响。住宅发展应局限在有政府、机构或社区设施和基础设施的发展完备地区和原有的乡村范围。现有建筑物低层和低密度的特色应予保留，因此日后的发展或重建计划的发展密度，不得超过现有和既定的发展密度。该区的另一个规划意向，是改善或重建临时住用构筑物，并提供必需的基础设施。

- 7.2 该区的整体城市设计概念，是把主要的政府、机构或社区设施、住宅发展和商业发展集中在渡轮码头附近，作为坪洲的主要活动中心。当局已计划在坪洲西北部和中部进行较高密度的发展，而较低密度的发展则主要分散在海旁及边陲范围和内陆地区。坪洲也采用高度分级方式发展，把较高的建筑物设于中心区，较矮的建筑物则设于海旁和边陲范围。综合休憩用地网络包含多幅可作动态和静态康乐用途的主要休憩用地，设于交通较为便捷的海旁地区，与西岸连绵的海滨长廊连接。当局将会辟设全面的紧急车辆通道／行人径网络，把坪洲各个部分(包括高地)连接起来。
- 7.3 当局在该图上指定各个地带时已顾及多项因素，例如天然环境、地形、文物、现有民居、土地类别、基础设施的供应情况和区内的发展需要，也考虑过策略性规划环境、次区域规划策略及其他相关研究的结果。

8. 土地用途地带

8.1 住宅(甲类)：总面积 2.64 公顷

8.1.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展。在建筑物地面一层，或现有建筑物特别设计的非住宅部分，商业用途属经常准许的用途。不过，在建筑物地面一层以上的地方进行商业用途，须先取得城规会的规划许可。此地带可分为四个支区：

- (a) 「住宅(甲类)1」 — 此支区涵盖渡轮码头附近露坪街一项现有的商业和住宅发展。在支区内进行发展须受限制，就住用与非住用各占部分的建筑物而言，其最高住用地积比率为 3.2 倍，而最高非住用地积比率则为 1.0 倍；非住用建筑物的最高地积比率为 4.2 倍；以及最高建筑物高度为五层(不超过 15 米)，或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 「住宅(甲类)2」 — 此支区涵盖围仔街一幢现有的综合用途大厦，内有一间已荒废的戏院。该大厦有潜力作重建。在支区内进行发展须受限制，就住用与非住用各占部分的建筑物而言，其最高住用地积比率为 3.0 倍，而最高非住用地积比率则为

1.0 倍；非住用建筑物的最高地积比率为 4.0 倍；以及最高建筑物高度为六层（不超过 20 米），或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(c) 「住宅(甲类)3」 — 此支区涵盖坪洲消防局东面一块土地。该土地预算会进行重建，以应付日后渡轮码头一带的住宅、商业和零售用途需要。在支区内进行发展须受限制，就住用与非住用各占部分的建筑物而言，其最高住用地积比率为 1.2 倍，而最高非住用地积比率则为 1.0 倍；非住用建筑物的最高地积比率为 2.2 倍；以及最高建筑物高度为三层（不超过九米），或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

(d) 「住宅(甲类)4」 — 此支区涵盖现有的乡村式公共屋村金坪村和现有的居者有其屋计划屋苑坪丽苑。在支区内进行发展须受限制，最高住用地积比率为 1.8 倍，而最高非住用地积比率则为 0.1 倍，以及最高建筑物高度为八层（不超过 24 米），或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

8.1.2 订立上述发展限制，旨在保持现有发展的特色和密度，确保发展或重建计划与四周富乡郊特色的低矮建筑互相协调，并避免令已规划的基础设施负荷过重。

8.2 住宅(乙类)：总面积 1.52 公顷

8.2.1 此地带的规划意向，主要是作中等密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。此地带涵盖一个火柴厂旧址，该处拟进行综合重建计划。

8.2.2 为了配合四周的天然环境和乡郊特色，上述计划应采用高度分级方式发展和进行全面的园景美化设计。在此地带内进行发展须受限制，住用部分的最大总楼面面积为 21 580 平方米和最高建筑物高度为八层（不超过 24 米），或不得超过现有建筑物的总楼面面积、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

8.2.3 订立上述发展限制，旨在显示既定的发展密度和建筑物高度，以确保此地带的发展及／或重建计划与该区的整体乡郊特色互相协调，并避免令已规划的基础设施负荷过重。

8.3 住宅(丙类)：总面积 2.98 公顷

8.3.1 此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的住宅发展；服务住宅区一带地方的商业用途，如向城规会提出申请，或会获得批准。此地带可分为五个支区：

- (a) 「住宅(丙类)1」 — 此支区涵盖山顶村东面的东湾豪园和一块私人发展用地，以及坪利路东南面的翠涛花园。此支区位于海旁，故发展须受限制，最高地积比率为 0.75 倍、最大上盖面积为 40% 和最高建筑物高度为三层(不超过九米)，或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (b) 「住宅(丙类)2」 — 此支区包括两块海旁用地，其中一块是金坪村西面填海区的私人发展用地，另一块则是邻近东湾北端的腾空发展用地(其中部分已进行发展)。在此支区内进行发展须受限制，最高地积比率为 0.75 倍、最大上盖面积为 40% 和最高建筑物高度为两层(不超过六米)，或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (c) 「住宅(丙类)3」 — 此支区涵盖南山路的现有发展和南湾一幢别墅。在此支区内进行发展须受限制，最高地积比率为 0.6 倍、最大上盖面积为 40% 和最高建筑物高度为两层(不超过六米)，或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (d) 「住宅(丙类)4」 — 此支区涵盖教育路前公立志仁学校用地的北部。在此支区内进行发展须受限制，最高地积比率为 0.75 倍、最大上盖面积为 40% 和最高建筑物高度为三层，或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。
- (e) 「住宅(丙类)5」 — 此支区涵盖围仔街南面近围仔村，由两个相连地块组成的一幅用地。在此支区内进行发展须受限制，最高地积比率为 0.75 倍和最高建筑物高度为三层(不超过九米)，或不得超过现有建筑物的地积比率和高度，两者中以数目较大者为准。根据联合作业备考第 4 号《发展管制参数地积比率／总楼面面积》，「住宅(丙类)5」地带的地积比率管制会视作「新或经修订法定图则」的

管制，而该份联合作业备考所述的精简审批安排亦适用于此。

8.3.2 订立上述限制，旨在反映现有和已规划发展的密度，以确保此地带的发展及／或重建计划与四周环境的整体特色互相协调。

8.4 住宅(丁类)：总面积 2.41 公顷

8.4.1 此地带的规划意向，主要是透过把现有的临时构筑物重建作永久建筑物，以改善现有的临时构筑物。在划为此地带的土地范围内，当局鼓励以永久物料重新建造屋宇，以取代现有的临时构筑物，并提供必需的基本基础设施。为了保存这类乡村式楼宇现有的乡郊特色，任何新发展，或用以取代临时构筑物或现有建筑物的屋宇，不得引致整个发展及／或重建计划的最大建筑面积超过 65 平方米和最高建筑物高度超过两层(6 米)，或超过现有建筑物的建筑面积和高度，两者中以数目较大者为准。

8.4.2 纳入此地带的土地包括：元岭仔、南湾山顶村、围仔井新村、围仔村、涌仔村和大窝村。这些土地大部分建有住宅，但发展杂乱无章且分布零散，只有最基本的基础设施和公用设施。

8.4.3 设立「住宅(丁类)」地带旨在鼓励重建残破的构筑物和屋宇，并为这些构筑物和屋宇提供必需的基本基础设施。当局的意向，是由个别的土地拥有人来改善和提升这些地区的环境。此外，由于基础设施有限，设立此地带可让当局对重建计划实施适当的规划管制，并有助确保现有聚居地的乡郊特色得以保留。

8.5 乡村式发展：总面积 7.87 公顷

8.5.1 此地带的规划意向主要是提供土地，以保留现有乡村。在新界豁免管制屋宇的地面一层，有多项配合村民需要和乡村发展的商业和社区用途列为经常准许的用途。其他商业、社区和康乐用途，如向城规会申请许可，或会获得批准。

8.5.2 坪洲并没有认可乡村，而划作「乡村式发展」地带的土地包括一些以村屋为主的聚居地。坪洲中部、大龙村、圣家路一带、坪洲南部西南岸一带、南湾和东湾的现有乡村范围，均已纳入此地带内。

8.5.3 为了保留乡村特色，在指定为「乡村式发展」的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展或重建计划的最高建筑物高度超过三层(8.23 米)，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.6 政府、机构或社区：总面积 4.28 公顷

8.6.1 此地带的规划意向，主要是提供政府、机构或社区设施，以配合当地居民和游客的需要；以及是供应土地予政府、提供社区所需社会服务的机构和其他机构，以供用于与其工作直接有关或互相配合的用途。

8.6.2 此地带内现有的主要政府、机构或社区设施包括：坪愉径北面的直升机升降坪、坪洲市政大厦(内设坪洲体育馆及图书馆)、坪洲街市、长者暨青少年邻舍中心、设有警岗和邮政局的政府合署、消防局暨救护站、坪洲诊所、一所小学、两个配水库、水务署坪洲厂、食水抽水站暨水务署员工宿舍、污水抽水站、坪洲灵灰安置所及纪念花园、电话机楼及微波发射站、发射站、乡事委员会会所、公众上落客货区、庙宇、电力支站、公厕和垃圾收集站。

8.6.3 已规划的政府、机构或社区设施包括：海水配水库、海水抽水站和电力支站。

8.6.4 为了确保作政府、机构或社区用途的建筑物(包括构筑物)的发展或重建计划与四周地区的低矮建筑特色互相协调，在划为「政府、机构或社区」地带的土地范围内，任何新发展，或任何现有建筑物(包括构筑物)的加建、改动及／或修改，或现有建筑物(包括构筑物)的重建，不得引致整个发展或重建计划的最高高度超过 15 米，或超过现有建筑物(包括构筑物)的高度，两者中以数目较大者为准。

8.7 休憩用地：总面积 3.47 公顷

8.7.1 此地带的规划意向，主要是提供户外公共空间作各种动态及／或静态康乐用途，以配合当地居民和游客的需要。

8.7.2 坪洲西岸提供主要休憩用地网络作各种动态和静态康乐用途，包括沿西北岸的坪利路休憩处及坪洲海滨游乐场，以及沿南湾西南岸的海滨园景休憩用地。所有休憩用地均以行人道网络连接。

8.7.3 当局会在乡村和住宅发展毗邻物色一些方便往来的地点，作为额外的邻舍休憩用地，以供区内居民使用。此外，在公共屋村用地内也有多块邻舍休憩用地。

8.7.4 为了确保在划为「休憩用地」地带的土地范围内所有发展或重建计划均与四周地区的低矮建筑特色互相协调，任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展或重建计划的最高建筑物高度超过六米，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.8 其他指定用途：总面积 1.82 公顷

8.8.1 此地带涵盖注明作以下指定用途的土地：

包括一个商场的综合住宅发展

8.8.2 此地带的规划意向，主要是作低层、低密度的综合住宅暨商业发展。

8.8.3 坪洲北部西岸的一块填海土地已划为「其他指定用途」注明「包括一个商场的综合住宅发展」地带。由于该土地位于海旁的重要位置，当局认为需要规定发展商提交发展蓝图，以便对建筑物的设计和布局、环境美化建议实施全面管制。

8.8.4 在此地带内进行综合住宅发展，住用部分的最大总楼面面积为 3 200 平方米、非住用部分的最大总楼面面积为 2 000 平方米和最高建筑物高度为两层（住宅楼宇高度不得超过 6 米，商场高度不得超过 8 米），以及最大上盖面积为 50%。为了改善居住环境，商业设施会设于单幢式建筑物内，而有关建筑物会设于用地东缘的行人道旁，海旁部分则纯粹作住宅用途。

8.8.5 在「其他指定用途」注明「包括一个商场的综合住宅发展」地带内进行发展，必须提出规划申请以取得城规会的许可。申请人须就发展建议提交发展蓝图，以确保城规会可对有关发展的发展组合、规模、设计、布局和设施，实施适当的规划管制。

污水处理厂

8.8.6 此地带的规划意向，是指定土地作污水处理厂，以配合坪洲的需要。为了应付坪洲的排污需要，当局在大利岛兴建了一间污水处理厂。在此地带内进行发展须受限制，最高建筑物高度为三层（不超过 15 米），或不得超

过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。现有污水处理厂日后如进行扩建，当局应采取足够的纾缓措施，以减低视觉影响。

垃圾转运站

8.8.7 此地带的规划意向，是指定土地作垃圾转运站，以配合坪洲的需要。当局在大利岛东北部兴建了一个垃圾转运站，以收集该区的都市废物和建筑废物。收集得的废物固结后，会由趸船运往新界西堆填区处置。在此地带内进行发展须受限制，最高建筑物高度为一层（不超过 11 米），或不得超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

石油气瓶贮存库

8.8.8 此地带的规划意向，是指定土地作石油气瓶贮存库，以配合坪洲的需要。大利岛东部一块土地已指定作石油气瓶贮存库，用来存放坪洲的住用和商用瓶装石油气。在此地带内进行发展须受限制，最高地积比率为 0.75 倍、最大上盖面积为 75% 和最高建筑物高度为一层（不超过 11 米），或不得超过现有建筑物的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

码头

8.8.9 此地带的规划意向，是指定土地作码头，为坪洲提供海路交通设施。划作「其他指定用途」注明「码头」地带的土地涵盖现有的渡轮码头，以及位于坪洲西岸、坪洲南岸和大利岛南岸的公众码头和渡头。

8.9 绿化地带：总面积 61.04 公顷

8.9.1 此地带的规划意向，主要是利用天然地理环境作为发展区的界限，以保护自然景观，并提供土地作静态康乐场地，供区内居民和游客使用。根据一般推定，此地带不宜进行发展。此地带内的发展会受到严格管制，城规会会参照有关的城规会规划指引，按个别情况考虑每项发展建议。此地带内的高地和自然景观非常显眼，因此获准进行的发展或重建计划应采用低矮的建筑形式。任何新发展，或任何现有建筑物的加建、改动及／或修改，或现有建筑物的重建，不得引致整个发展或重建计划的最高建筑物高度超过六米，或超过现有建筑物的高度，两者中以数目较大者为准。

8.9.2 坪洲和大利岛海岸满布植物的山坡和高地，大部分已纳入此地带内。

8.10 海岸保护区：总面积 7.70 公顷

8.10.1 此地带的规划意向，是保育、保护和保留天然海岸线，以及易受影响的天然海岸环境，包括具吸引力的地质特色、地理形貌，或在景观、风景或生态方面价值高的地方，而地带内的建筑发展，会维持在最低水平。此地带亦可涵盖能作天然保护区的地方，以防护邻近发展，抵抗海岸侵蚀的作用。根据一般推定，此地带不宜进行发展。大体而言，有需要进行以助保存区内现有天然景观或风景质素的发展，或者绝对基于公众利益而必须进行的基础设施项目，才可能会获得批准。在海岸地区易受影响的景观和生态环境均应受到保护，因此，不得在区内进行填土及挖土工程。

8.10.2 坪洲北部东北岸和坪洲南部东岸的天然海岸线已纳入此地带内。沿着天然海岸线有一些石滩、悬崖、洞穴、海湾和其他海岸特色，风景优美。

8.10.3 为了保存海岸线的形貌，此地带内不得进行新的住宅发展。不过，现有屋宇的重建，如向城规会申请，可能会获得批准。现有屋宇的重建、改动及／或修改，不得引致整个重建计划的最高地积比率超过 0.4 倍和最高建筑物高度超过两层(7.6 米)，或超过《坪洲分区计划大纲草图编号 S/I-PC/1》的公告在宪报刊登该日已经存在的屋宇的地积比率、上盖面积和高度，两者中以数目较大者为准。

8.10.4 填土及挖土工程可能会对邻近地方的排水情况及自然环境造成不良影响。由于这地带内的土地具有保育价值，因此必须向城规会取得许可，才可进行该等工程及相关活动，但由政府统筹或落实的公共工程，以及保养或修葺工程除外。

8.11 就可申请略为放宽相关限制的地带而言，城规会如接获根据条例第 16 条提出的申请，可根据发展或重建方案的个别情况，考虑略为放宽地积比率／总楼面面积／建筑物高度／上盖面积的限制。城规会会按个别情况考虑每宗申请。

9. 交通

9.1 水路交通

渡轮是该区的主要公共交通工具。区内设有渡轮服务往来坪洲与中环／邻近离岛。此外，渡轮服务亦有往来坪洲与愉景湾附近的稔树湾和大屿山的熙笃会神乐院。

9.2 陆路交通

在内部交通方面，坪洲大体上没有汽车，只有少量乡村车辆、单车、消防车和救护车行驶。岛上规划了一个全面的紧急车辆通道和行人道网络。

9.3 行人径

坪洲设有完善的行人径网络，提供通道由码头前往各乡村、海滩、高地和其他名胜地点。

10. 公用设施

10.1 供水

坪洲的食水由大屿山经两条海底管道输送到岛上。此外，坪洲设有两个食水配水库，为坪洲和大利岛供水。坪洲尚未设有海水冲厕系统，暂时只可用自来水冲厕。当局已物色适当的水务专用范围，以供兴建海水抽水站和海水配水库，日后为坪洲供应海水冲厕。

10.2 污水处理

现时公共房屋的污水会输送到大利岛的污水处理厂处理和排放。「离岛污水收集计划第一阶段第二期工程 — 坪洲乡村污水收集系统第一期工程」于二零零七年完成。在「离岛污水收集整体计划第二阶段检讨研究」中，当局建议扩建乡村污水收集系统，延伸至岛上其他有人居住的地区，并提升现有的坪洲污水处理厂，以供处理经由污水收集整体计划第一阶段和第二阶段工程系统收集得的污水。「坪洲乡村污水收集系统第二期第一部分工程」于二零二三年完成。

10.3 固体废物的处置

垃圾收集站零散分布在该区各处。住宅废物和小量建筑废物会运送到大利岛的垃圾转运站，然后经船只运往垃圾堆填区处置。

10.4 电力、电话及煤气

该区有电力供应。南山路建有一座电话机楼，为现有和日后发展提供电话服务。坪洲未有煤气供应，主要燃料为瓶装石油气。

11. 文化遗产

11.1 该区范围内有「坪洲具考古研究价值的地点」和「坪洲(南)具考古研究价值的地点」，以及若干已评级的历史建筑物，计有坪洲公立志仁学校一九三五年的校舍(二级)、天后宫(坪洲)(二级)、义祠(三级)、坪洲永安街 46 至 48 号的石屋(三级)、胜利合记石灰窑厂(三级)及牛皮厂(三级)。

11.2 法定古迹、由古物咨询委员会(下称「古咨会」)评级的历史建筑及地点、有待评级的新项目、由发展局辖下的古物古迹办事处(下称「古迹办」)界定的政府文物地点，以及具考古研究价值的地点的名单已在古迹办的网站公布。

11.3 如有任何工程、发展、重建或改划土地用途地带的建议可能会影响法定古迹、暂定古迹、已获古咨会评级的历史建筑及地点、有待评级的新项目、由古迹办界定的政府文物地点、具考古研究价值的地点，或任何界定为具文物价值的其他建筑物／构筑物(不论是建于地面或地底)，以及上述项目的毗邻环境，必须先征询古迹办的意见。

12. 规划的实施

12.1 虽然当局目前仍会容忍不符合有关地带的法定规定的现有用途，但任何用途的实质改变及任何其他发展／重建计划都必须是该图所经常准许的；或是如果必须先取得城规会的许可，则须符合城规会所批给许可的内容。城规会已就市区和新市镇地区内的现有用途的释义制定了一套指引。任何人士如欲要求享有「现有用途权利」，应参阅这份指引，并且必须提供足够的证据，以证明确有资格享有这项权利。至于执行各个地带规定的工作，主要由屋宇署、地政总署和其他签发牌照的部门负责。

12.2 该图提供一个概括土地用途大纲，当局根据这个大纲为该区拟备较详细的非法定图则，规划公共工程和预留土地时，都以这些详细图则作为基础。

12.3 该区日后的发展会由政府 and 私营机构负责。政府会根据规划和发展管制大纲，统筹各项公共和基础设施工程，以确保发展模式较具条理。该区的基础设施，将通过工务计划、乡郊小工程计划、离岛污水收集整体计划和地区小工程改善计划进行，而能否落实，要视乎资源是否充足而定。坪洲西北部和西南部的填海和基

建工程，以及坪洲东面的道路和排水渠改善工程已于二零零三年年初完成。至于私人发展，则主要由私人发展商主动提出，按该图的规定进行。

- 12.4 城规会将会按个别情况审批每宗规划申请。一般来说，城规会在考虑规划申请时，会顾及所有有关的规划因素，其中可能包括该区的政府内部发展大纲图和发展蓝图，以及城规会颁布的指引。发展大纲图和发展蓝图均存放在规划署，以供公众查阅。城规会所颁布的指引，可于城规会的网页浏览，或向城规会秘书处和规划署专业事务部索阅。至于规划许可的申请表格和《申请须知》，则可从城规会的网页下载，亦可向城规会秘书处，以及规划署专业事务部和该署的有关地区规划处索取。申请书须夹附城规会所需的资料，供该会考虑。

城市规划委员会
二零二五年六月