

馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27

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)
對馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26
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 - 把位於富安花園以南、梅子林路沿路及鄰近梅子林村的若干塊狹長土地，納入大綱圖的範圍，並劃作「綠化地帶」。

II. 就圖則《註釋》作出的修訂項目

- (a) 修訂《註釋》說明頁為兩個部分，分別收納不同的規定，針對(i)位於圖則涵蓋範圍內但並非「受規管地區」範圍內的土地(即「甲部」)；以及(ii)位於圖則和「受規管地區」涵蓋範圍內的土地(即「乙部」)。
- (b) 修訂「政府、機構或社區」及「綠化地帶」土地用途表第二欄的「屋宇」用途為「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)」。
- (c) 在「綠化地帶」內加入「備註」，要求任何河道改道、填土／填塘或挖土工程(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)須取得規劃許可。
- (d) 修訂「自然保育區」地帶土地用途表第一欄的「農業用途」為「農業用途(植物苗圃除外)」。
- (e) 修訂「自然保育區」及「具特殊科學價值地點」地帶的「備註」，以納入有關「(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)」的豁免條款。
- (f) 把「鄉村式發展」地帶土地用途表第二欄「政府垃圾收集站」及「公廁設施」用途移至第一欄。

城市規劃委員會

2023年9月15日

馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27

(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。)

甲部 (本甲部適用於圖則涵蓋範圍內但非《城市規劃條例》第 1A 條所界定的「受規管地區」範圍內的土地(下稱「受規管地區」))

- (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，並且在獲得批准之時，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(a)在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展；或(b)在劃為「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」地帶的土地內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、香港鐵路車站入口、香港鐵路地下結構、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；
 - (c) 水道和墳墓的保養或修葺工程；
 - (d) 新界豁免管制屋宇的翻建；以及
 - (e) 以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物，即在首份圖則公布該日已經存在的住用建築物。
- (8) 在劃作「具特殊科學價值地點」或「自然保育區」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。

(9) 圖上顯示為「道路」的地方，除上文甲部第(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。

(10) 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。

(11) 在這份《註釋》內：

(a) 除文意另有所指，或本文第(11)段的明文規定外，《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。

(b) 「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)。

(c) 「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 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。

乙部 (本乙部適用於圖則涵蓋範圍內的土地，以及《城市規劃條例》第1A條所界定的「受規管地區」範圍內的土地(下稱「受規管地區」))

- (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) 任何受規管地區內的土地或建築物的用途，如在緊接馬鞍山分區計劃大綱圖(下稱「首份圖則」)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。任何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，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准許並於該圖有效期內在受規管地區內的土地或建築物進行的用途或發展，是圖則所經常准許的。與現有建築物有關並在首份圖則的公告在憲報首次刊登前已根據《建築物條例》獲得批准的用途或用途更改，是圖則所經常准許的。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，並且在獲得《建築物條例》批准之時，是當時有效的圖則所准許的，則該項用途或用途更改亦是圖則所經常准許的。任何這類用途的實質改變，或任何其他發展(對有關土地或建築物的已落成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) 除本乙部上文第(3)或(4)段適用的情況外，任何在受規管地區內的任何土地或建築物的用途或發展，除非是圖則所經常准許者，否則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，路口、道路路線及各個地帶的界線，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，但在個別地帶《註釋》第二欄所載的用途或發展則除外：

- (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(即在首份圖則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) (a) 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) 除乙部第(9)(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。
- (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。
- (10) 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。
- (11) 在這份《註釋》內：
- (a) 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。

- (b) 「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)。
- (c) 「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。

馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27

土地用途表

這份土地用途表是《註釋》的一部分，須與《註釋》甲部或乙部一併閱讀。

| | <u>頁次</u> |
|-----------|-----------|
| 商業 | 1 |
| 綜合發展區(1) | 3 |
| 住宅(甲類) | 6 |
| 住宅(乙類) | 11 |
| 住宅(丙類) | 13 |
| 鄉村式發展 | 15 |
| 政府、機構或社區 | 17 |
| 康樂 | 19 |
| 休憩用地 | 20 |
| 其他指定用途 | 21 |
| 綠化地帶 | 27 |
| 自然保育區 | 29 |
| 具特殊科學價值地點 | 31 |
| 郊野公園 | 32 |

商業

| 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 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府用途(未另有列明者) 酒店 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 | 播音室、電視製作室及／或電影製作室 分層住宅 政府垃圾收集站 醫院 屋宇 加油站 住宿機構 |

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

(請看下頁)

商業(續)

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以主水平基準上多少米表示)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 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，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(b)段而計算最高地積比率時，任何樓面空間如純粹建造或擬用作停車位、上落客貨車位、機房和管理員辦事處，只要這些用途和設施是附屬於發展或重建計劃及與其直接有關，則可免計算在內。
- (d) 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(b)段適用的土地範圍內的建築物地積比率可提高；提高的幅度為根據該規例第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因而超過上文(b)段所規定的有關最高地積比率亦可。
- (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)及(b)段所述有關建築物高度及／或地積比率的限制。
- (f) 就發展及／或重建計劃而言，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，可按特殊情況，考慮略為放寬該圖所示有關非建築用地的限制。

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 |
|----------------|--|
| | 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 |
| | 教育機構 |
| | 展覽或會議廳 |
| | 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) |
| | 酒店 |
| | 屋宇 |
| | 機構用途(未另有列明者) |
| | 圖書館 |
| | 場外投注站 |
| | 辦公室 |
| | 加油站 |
| | 碼頭 |
| | 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 |
| | 住宿機構 |
| | 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 |

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作康樂、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。

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) 區內的城市設計建議、美化環境建議和保護樹木建議；
 - (vi) 詳細的發展進度表；
 - (vii) 一份環境評估報告(包括生態影響評估)，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，並須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，並須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，並須建議紓緩這些問題的措施；

(請看下頁)

綜合發展區(1)(續)

備註(續)

- (x) 一份景觀影響評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的景觀影響，並須建議紓緩這些影響的措施；
 - (xi) 一份空氣流通評估報告，說明擬議發展計劃可能造成的空氣流通問題，並須建議紓緩這些問題的措施；以及
 - (xii) 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) 小區(a)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／或重建計劃住用部分的最高地積比率超過3倍、最大非住用總樓面面積超過10 000平方米，以及最高建築物高度超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目或主水平基準上多少米表示)，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。小區(b)內不得興建任何建築物。這塊土地內的發展應按建築高度分級概念設計，高度由南至北漸次降低。
- (d) 為施行上文(c)段而計算最高地積比率／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。此外，任何純粹建造為或擬用作政府規定的學校或政府、機構或社區設施的樓面空間，同樣可免計算在內。
- (e) 為施行上文(c)段而計算住用部分的最高地積比率時，因應政府規定而用作設置的特別設計的獨立校舍，其所佔用或擬佔用小區(a)內的任何部分的面積，以及劃為小區(b)的土地的面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (f) 為施行上文(c)段而計算最高樓層數目時，任何地庫樓層可免計算在內。
- (g) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(c)段所述有關地積比率／總樓面面積／建築物高度的限制。

住宅(甲類)

| 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 |
|---|---|
| 救護站 分層住宅 政府用途(未另有列明者) 屋宇 圖書館 街市 康體文娛場所 政府診所 公共車輛總站或車站(露天總站或車站除外) 公眾停車場(貨櫃車除外)(只限設於指定為「住宅(甲類)11」的土地範圍內) 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 社會福利設施 私人發展計劃的公用設施裝置 | 商營浴室／按摩院 食肆 教育機構 展覽或會議廳 政府垃圾收集站 醫院 酒店 機構用途(未另有列明者) 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 公廁設施 公共車輛總站或車站(未另有列明者) 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外)(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 |

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

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

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) 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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目或主水平基準上多少米表示)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，任何住用或非住用建築物的新發展或重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高住用地積比率超過 5 倍，或最高非住用地積比率超過 9.5 倍，視屬何情況而定。至於住用與非住用各佔部分的建築物的新發展或重建，其住用部分的地積比率則不得超過以下數字：最高非住用地積比率 9.5 倍與該建築物的實際擬議非住用地積比率之間的差距，乘以最高住用地積比率 5 倍，再除以最高非住用地積比率 9.5 倍所得的商數。
- (c) 在指定為「住宅(甲類)」的土地範圍內，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／或重建計劃超過上文(b)段所述的有關最高住用及／或非住用地積比率，或超過現有建築物的住用及／或非住用地積比率，兩者中以數目較大者為準。但其適用範圍須受到下列限制：
 - (i) 只有在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，現有建築物的地積比率方會適用；或
 - (ii) 在現有建築物加建、改動及／或修改，或重建為與現有建築物不同類的建築物(即住用、非住用或住用與非住用各佔部分的建築物)時，則上文(b)段所述的最高住用及／或非住用地積比率適用。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (d) 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／或重建計劃的最高地積比率超過 3 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (e) 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／或重建計劃的最高地積比率超過 3.8 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (f) 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／或重建計劃的最高地積比率超過 4.6 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (g) 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 54 544 平方米及最大非住用總樓面面積超過 7 620 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (h) 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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 57 300 平方米及最大非住用總樓面面積超過 30 000 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (i) 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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 40 400 平方米及最大非住用總樓面面積超過 5 650 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (j) 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／或重建計劃的最大住用總樓面面積超過 114 618 平方米及最大非住用總樓面面積超過 50 240 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (k) 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／或重建計劃的最高住用地積比率超過 6 倍及最高非住用地積比率超過 0.5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (l) 在指定為「住宅(甲類)9」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／或重建計劃的最高住用地積比率超過 5.5 倍及最高非住用地積比率超過 0.3 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (m) 在指定為「住宅(甲類)10」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 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (n) 在指定為「住宅(甲類)11」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 6.8 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (o) 在指定為「住宅(甲類)12」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 7.0 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (p) 為施行上文(b)至(f)及(k)至(n)段而計算最高地積比率時，因應政府規定而特別設計純粹用作設置政府、機構或社區設施(包括學校)的獨立建築物(不論是在地面或平台)，其所佔用或擬佔用的任何部分地盤面積，會從有關地盤的面積中扣除。
- (q) 為施行上文(b)至(o)段而計算最高地積比率／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。

(請看下頁)

住宅(甲類)(續)

備註(續)

- (r) 為施行上文第(n)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公眾停車場及政府、機構或社區設施，則可免計算在內。
- (s) 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／總樓面面積時，在上文(b)至(o)段適用的土地範圍內的建築物地積比率／總樓面面積可提高；提高的幅度為根據該規例第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(b)至(o)段所規定的有關最高地積比率／最大總樓面面積亦可。
- (t) 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。
- (u) 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(o)段所述有關建築物高度及／或地積比率／總樓面面積的限制。
- (v) 就發展及／或重建計劃而言，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，可按特殊情況，考慮略為放寬該圖所示有關非建築用地的限制。

住宅(乙類)

| 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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 圖書館 住宿機構 學校(只限設於特別設計的獨立校舍) 私人發展計劃的公用設施裝置 | 救護站 食肆 教育機構 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) 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) 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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以主水平基準上多少米表示)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 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 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 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 5 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 8 9 10 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (e) 在指定為「住宅(乙類)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／或重建計劃的最大總樓面面積超過 15 500 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (f) 在指定為「住宅(乙類)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／或重建計劃的最高地積比率超過 3.6 倍，或超過現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。
- (g) 為施行上文(b)至(f)段而計算最高地積比率／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。
- (h) 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(f)段所述有關建築物高度及／或地積比率／總樓面面積的限制。

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 政府用途(只限報案中心、郵政局) 屋宇 私人發展計劃的公用設施裝置 | 救護站 食肆 教育機構 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) 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一倍，以及最高建築物高度超過主水平基準上36米，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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1.5倍，以及最高建築物高度超過主水平基準上55米，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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2.4倍，以及最高建築物高度超過主水平基準上40米，或超過現有建築物的地積比率和高度，兩者中以數目較大者為準。
- (d) 在指定為「住宅(丙類)4」地帶的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過40 000平方米，以及最高建築物高度超過該圖所訂明的最高建築物高度(以主水平基準上多少米表示)，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(丙類)5」地帶的土地範圍內，任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建，不得引致整個發展及／或重建計劃的最大總樓面面積超過36 000平方米，以及最高建築物高度超過該圖所訂明的最高建築物高度(以主水平基準上多少米表示)，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) 為施行上文(a)至(e)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。
- (g) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第16條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)至(e)段所述有關地積比率／總樓面面積／建築物高度的限制。

鄉村式發展

| 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 政府垃圾收集站 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 公廁設施 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 公共車輛總站或車站 公用事業設施裝置# 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構(未另有列明者)# 住宿機構# 學校# 商店及服務行業 社會福利設施# 私人發展計劃的公用設施裝置 |

除以上所列，在新界豁免管制屋宇的地面一層，經常准許的用途亦包括：

食肆
圖書館
學校
商店及服務行業

(請看下頁)

鄉村式發展(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，是就現有的認可鄉村和適宜作鄉村擴展的土地劃定界線。地帶內的土地，主要預算供原居村民興建小型屋宇之用。設立此地帶的目的，亦是要把鄉村式發展集中在地帶內，使發展模式較具條理，而在土地運用及基礎設施和服務的提供方面，較具經濟效益。在新界豁免管制屋宇的地面一層，有多項配合村民需要和鄉村發展的商業和社區用途列為經常准許的用途。其他商業、社區和康樂用途，如向城市規劃委員會申請許可，或會獲得批准。

備註

- (a) 任何新發展，或任何現有建築物的加建、改動及／或修改，或現有建築物的重建(發展或重建作註有#的用途除外)，不得引致整個發展及／或重建計劃的最高建築物高度超過三層(8.23 米)，或超過現有建築物的高度，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。

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 動物檢疫中心(只限設於政府建築物內) 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆(只限食堂、熟食中心) 教育機構 展覽或會議廳 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 醫院 機構用途(未另有列明者) 圖書館 街市 碼頭 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 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 | 動物寄養所 動物檢疫中心(未另有列明者) 靈灰安置所 懲教機構 火葬場 駕駛學校 食肆(未另有列明者) 分層住宅 殯儀設施 直升機升降坪 度假營 酒店 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) 船隻加油站 場外投注站 辦公室 加油站 娛樂場所 私人會所 雷達、電訊微波轉發站、電視及／或廣播電台發射塔裝置 垃圾處理裝置(只限垃圾轉運站) 住宿機構 污水處理／隔篩廠 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 動物園 |

(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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目或主水平基準上多少米表示)，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。

康樂

| 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 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 政府用途(只限報案中心) 度假營 農地住用構築物 野餐地點 公廁設施 帳幕營地 | 動物寄養所 播音室、電視製作室及／或電影製作室 電纜車路線及終站大樓 食肆 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 酒店 遊艇停泊處 碼頭 康體文娛場所 娛樂場所 私人會所 公用事業設施裝置 公眾停車場(貨櫃車除外) 宗教機構 住宿機構 商店及服務行業 主題公園 私人發展計劃的公用設施裝置 動物園 |

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是進行綜合康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進體育、動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。大型康樂／體育設施及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) 任何發展，不得引致整個發展計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目或主水平基準上多少米表示)，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)段所述有關建築物高度的限制。

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 泳灘 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 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「碼頭」

政府用途
碼頭

食肆
船隻加油站
辦公室
商店及服務行業(未另有列明者)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地興建碼頭。

備註

- (a) 當局視為數不超過 10 個，每個面積不超過 10 平方米的商店及服務行業攤檔為「碼頭」附屬用途。
- (b) 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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目表示)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (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)段所述有關建築物高度的限制。

(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「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」

| | |
|--|-------------------|
| 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 [®]) | 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 | 機構用途(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(只限設於商業樓宇或現有建築物特別設計的非住宅部分 [®]) | 可循環再造物料回收中心 |
| 圖書館 | 學校(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 | |
| 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 | |
| 宗教機構 | |
| 住宿機構 | |
| 學校(只限設於特別設計的獨立校舍或現有建築物特別設計的非住宅部分 [®]) | |
| 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 | |
| 批發行業 | |

[®] 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。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展」(續)

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供土地興建鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅發展。

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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以主水平基準上多少米表示)，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。
- (b) 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 1 6 8 6 5 0 平方米、最大非住用總樓面面積超過 4 0 0 0 平方米及公共交通交匯處的最大總樓面面積超過 1 5 0 6 6 平方米，或超過現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。
- (c) 為施行上文(b)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鐵路車站發展的樓面空間，亦可免計算在內。
- (d) 城市規劃委員會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可按個別發展或重建計劃的情況，考慮略為放寬上文(a)及(b)段所述有關建築物高度及／或總樓面面積的限制。

(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「教育及康樂發展」

| | |
|---------------|---------------|
| 郊野學習／教育／遊客中心 | 政府用途(未另有列明者) |
| 政府用途(只限於報案中心) | 碼頭 |
| 公園及花園 | 康體文娛場所 |
| 野餐地點 | 公用事業設施裝置 |
| 運動場 | 公眾停車場(貨櫃車除外) |
| 公廁設施 | 宗教機構 |
| | 學校 |
| | 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，主要是提供土地作教育及康樂發展用途。

備註

- (a) 凡申請在指定為「其他指定用途」註明「教育及康樂發展」的土地範圍內進行發展，申請人必須擬備一份發展藍圖，並將之呈交城市規劃委員會核准。該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；
 - (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) 區內擬建道路和行人通道的路線、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；以及
 - (vii) 城市規劃委員會要求的其他資料。

(請看下頁)

其他指定用途(續)

只適用於「教育及康樂發展」(續)

備註(續)

- (b) 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 17 800 平方米和最高建築物高度超過七層。
- (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)段所述有關總樓面面積／建築物高度的限制。

(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 |
|----------------|--|
|----------------|--|

適用於所有其他地點(上文未有列明者)

圖上指定的用途

政府用途
公用事業設施裝置
私人發展計劃的公用事業設施裝置

規劃意向

此地帶的規劃意向，主要是提供／預留土地作指定用途。

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／或重建計劃超過該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目表示)，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)段而計算有關最高樓層數目時，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。

綠化地帶

| 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 燒烤地點 郊野公園* 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 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 高爾夫球場 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 直升機升降坪 度假營 屋宇(根據《註釋》說明頁准許翻建新界豁免管制屋宇或以新界豁免管制屋宇取代現有住用建築物者除外) 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 |

* 「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。

(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《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27》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(植物苗圃除外) 郊野公園* 自然保護區 自然教育徑 農地住用構築物 野餐地點 野生動物保護區 | 燒烤地點 郊野學習／教育／遊客中心 政府垃圾收集站 政府用途(未另有列明者) 度假營 屋宇(只限重建) 碼頭 公廁設施 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、地形特色或考古文物，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」，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。

(請看下頁)

自然保育區(續)

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《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/11》的公告在憲報刊登該日已經存在的屋宇的地積比率、上蓋面積和建築物高度。
- (b) 在《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/12》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。

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 |
|------------------|--|
| 郊野公園* 野生動物保護區 | 農業用途 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 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，是保存和保護具特殊地質價值的景物，這些景物的所在地已被劃作「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《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/12》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。

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。

馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27

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 | 1 |
| 3. 擬備該圖的目的 | 3 |
| 4. 該圖的《註釋》 | 4 |
| 5. 規劃區 | 4 |
| 6. 人口 | 5 |
| 7. 區內建築物高度限制 | 5 |
| 8. 非建築用地 | 6 |
| 9. 土地用途地帶 | |
| 9.1 商業 | 8 |
| 9.2 綜合發展區(1) | 8 |
| 9.3 住宅(甲類) | 9 |
| 9.4 住宅(乙類) | 12 |
| 9.5 住宅(丙類) | 13 |
| 9.6 鄉村式發展 | 13 |
| 9.7 政府、機構或社區 | 14 |
| 9.8 康樂 | 15 |
| 9.9 休憩用地 | 16 |
| 9.10 其他指定用途 | 16 |
| 9.11 綠化地帶 | 17 |
| 9.12 自然保育區 | 18 |
| 9.13 具特殊科學價值地點 | 18 |
| 9.14 郊野公園 | 19 |
| 10. 交通 | 19 |
| 11. 公用設施 | 20 |
| 12. 文化遺產 | 20 |
| 13. 規劃的實施 | 21 |
| 14. 規劃管制 | 21 |

馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27

(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《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27》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

2.1 一九八七年七月十日，當時的地政工務司行使當時的總督所授予的權力，根據《城市規劃條例》(下稱「條例」)第3(1)(a)條，指示城規會為馬鞍山地區擬備分區計劃大綱圖。一九九一年三月二十二日，城規會展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/1》。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出三次修訂。

2.2 一九九七年十月七日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為S/MOS/5。一九九七年十月十七日，《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/5》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。一九九九年十月二十六日，行政長官會同行政會議根據條例第12(1)(b)(ii)條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/5》發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出兩次修訂。

2.3 二零零零年十一月二十一日，行政長官會同行政會議根據條例第9(1)(a)條，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為S/MOS/8。二零零零年十二月一日，《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/8》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。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12(1)(b)(ii)條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/8》發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出四次修訂。

2.4 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，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為S/MOS/13。二零零四年十月十五日，《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號S/MOS/13》根據條例第9(5)條展示，以供公眾查閱。二零零八年二月十九日，行政長官會同行政會議根據條

例第 12(1)(b)(ii) 條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/13》發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出兩次修訂。

- 2.5 二零一零年六月一日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/MOS/16。二零一零年六月十一日，《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/16》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。二零一一年十一月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/16》發還城規會以作修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出一次修訂。
- 2.6 二零一三年七月三十日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/MOS/18。二零一三年八月九日，《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/18》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。二零一三年十月八日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/18》發還城規會以作出修訂。其後，為了反映不斷轉變的情況，城規會對圖則作出一次修訂。
- 2.7 二零一四年十二月二日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/MOS/20。二零一四年十二月十二日，《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/20》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。二零一五年二月三日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/20》發還城規會以作出修訂。其後，城規會對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條展示該圖則，以供公眾查閱。
- 2.8 二零一六年一月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/MOS/22。二零一六年一月十五日，城規會根據條例第 9(5) 條展示《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22》，以供公眾查閱。二零一九年二月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/22》發還城規會以作出修訂。其後，城規會對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條展示該圖則，以供公眾查閱。
- 2.9 二零二二年一月四日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a) 條，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/MOS/24。二零二二年一月十四日，《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/24》根據條例第 9(5) 條展示，以供公眾查閱。二零二二年四月十二日，行政長官會同行政會議根據條例第 12(1)(b)(ii) 條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號

S/MOS/24》發還城規會以作修訂。其後，城規會對圖則作出修訂，並根據條例第 5 條展示該圖則，以供公眾查閱。

- 2.10 二零二三年八月八日，發展局局長行使行政長官授予的權力，指示城規會根據條例第 3(1)(a)條，延伸馬鞍山分區計劃大綱圖上的規劃範圍，以涵蓋在富安花園以南、梅子林路沿路及鄰近梅子林村一些草木茂密的地方。該等地方不屬於馬鞍山郊野公園的範圍。
- 2.11 二零二三年九月五日，行政長官會同行政會議根據條例第 9(1)(a)條，核准馬鞍山分區計劃大綱草圖，該核准圖其後重新編號為 S/MOS/26。二零二三年九月八日，城規會根據條例第 9(5)條，展示《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱¹。二零二三年九月八日，發展局局長根據條例第 12(1A)(a)(ii)條，把《馬鞍山分區計劃大綱核准圖編號 S/MOS/26》發還城規會以作修訂。
- 2.12 二零二三年九月十五日，城規會根據條例第 5 條，展示《馬鞍山分區計劃大綱草圖編號 S/MOS/27》(下稱「該圖」)，以供公眾查閱。該圖把富安花園以南、梅子林路沿路及鄰近梅子林村的地方收納在規劃區內，並把這些地方劃為「綠化地帶」。同日，發展局局長根據條例第 21A(3)條，在憲報上公布指定「梅子林受規管地區」一事。「梅子林受規管地區」的範圍顯示在圖則編號 RA/MOS/MTL/1 上。

3. 擬備該圖的目的

- 3.1 該圖旨在顯示馬鞍山的概括土地用途地帶和主要運輸網絡，以便把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，運輸網絡的路線和各個地帶的界線，可能需要略為調整。
- 3.3 由於該圖所顯示的是土地的概括用途地帶，因此有些住宅地帶會涵蓋並非預算作建築發展用途和土地契約未賦予發展權的細小狹長土地，例如限為非建築用地或限於用作花園、斜坡維修及通道

¹ 儘管自二零二三年九月一日起，《城市規劃條例》已按照《2023 年發展(城市規劃、土地及工程)(雜項修訂)條例》予以修訂，但是在此第 2.11 段中對第 9(1)(a)條及第 9(5)條的提述，是為提述在緊接二零二三年九月一日前有效的《城市規劃條例》中第 9 條內的該等條文。該等條文依據《城市規劃條例》第 29(1)條及第 29(6)條所載之過渡性及保留條文而就此適用。

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，以保存馬鞍山地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》，分別說明該區及個別地帶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.tpb.gov.hk/>)。

5. 規劃區

- 5.1 馬鞍山區是沙田新市鎮的一部分，位於新界東部吐露港南岸一帶。規劃區(下稱「該區」)佔地約816公頃，西接沙田，東達官坑。該區東、南兩面均毗連馬鞍山郊野公園，西、北兩面則分別濱臨沙田海和吐露港。
- 5.2 大水坑與烏溪沙之間的現有和擬議發展，大部分的密度都較高。當中包括房屋發展和用作商業和社區設施發展的用地。該區的發展概念，是把最高的建築物建於市鎮中心，然後向市鎮外緣漸次發展較低矮的建築物，從而營造層次鮮明的景觀。白石東面的環境翠綠清幽，可俯瞰吐露港，有一些村落零散分布於該處。泥涌沿岸毗連林木茂密的小山丘有一塊狹長土地，已劃為「具特殊科學價值地點」。任何會令該區這部分地點的風貌有重大改變的發展，均應避免進行。該處最適宜發展康樂用途，以及低密度住宅或政府、機構或社區用途。
- 5.3 該區的界線在該圖上以粗虛線顯示。為方便規劃和查閱起見，當局把該區細分為多個小規劃區，並在該圖上顯示。
- 5.4 「梅子林受規管地區」涵蓋政府於二零零四年頒布的新自然保育政策下「梅子林及茅坪須優先加強保育地點」的梅子林地區。近年，在梅子林發現有雜亂無章和未受規管的發展項目，涉及棄置建築材料和挖土填土活動，可能會對該區的鄉郊和自然特色造成不良影響。為了更好地保護梅子林地區的自然和景觀特色，避免自然環境受到干擾，發展局局長把富安花園以南、梅子林路沿路及鄰近梅子林村合共約33公頃的土地指定為「梅子林受規管地區」(圖則編號RA/MOS/MTL/1)，讓規劃監督可對任何違例發展

採取執行管制行動。《註釋》說明頁亦首次分作兩個部分，分別收納不同的規定，針對(i)位於圖則涵蓋範圍內但並非「受規管地區」範圍內的土地(即「甲部」)；以及(ii)位於圖則和「受規管地區」涵蓋範圍內的土地(即「乙部」)。

- 5.5 「梅子林受規管地區」與屬馬鞍山八個認可鄉村之一的梅子林村十分接近，可經梅子林路前往，梅子林路則以亞公角街和恆信街連接沙田和馬鞍山。「梅子林受規管地區」是一個環境和生態容易受到破壞的地區，與毗連的馬鞍山郊野公園接鄰，內有原生林地、風水林、農地及天然河溪，孕育豐富動植物種，包括稀有物種。

6. 人口

根據二零二一年人口統計的資料，規劃署估計該區人口約為210300，其中112950人居於公共房屋(包括公共租住屋邨、資助出售房屋計劃和「私人機構參建居屋計劃」(下稱「私人參建計劃」)屋苑)，另有97350人居於私人房屋(包括鄉村式屋宇)。預料該區總規劃人口可達約249600。

7. 區內建築物高度限制

- 7.1 為了對發展／重建計劃的發展密度及建築物高度作出更佳的規管制，以及符合公眾的期望，使法定規劃制度更為明確和具有更高的透明度，並為配合公眾對改善生活環境的訴求日益增多，當局對馬鞍山分區計劃大綱圖作出了檢討，以便在多個發展地帶加入適當的建築物高度限制。在缺乏建築物高度管制的情況下，高聳的建築物可能會胡亂擴散到不同地點，其規模或會與區內環境出現不協調的情況，破壞區內的景觀質素，有時會阻礙空氣流通。為免出現過度高聳或不協調的建築物，以及保存若干主要城市設計特色(例如建築高度由海旁地區漸次增加，以及保存山脊線的景觀)，和更有效地監控該區的建築物高度，當局為該圖的發展地帶訂定建築物高度限制。
- 7.2 考慮到區內情況、區內通風情況，以及確保在較大範圍內建築群在視覺上與周圍環境和諧協調的需要，現已採納城市設計指引所建議的梯級狀建築物高度概念，使海旁／主要休憩用地附近的建築物保持在較矮的高度。根據該區的地形，區內分為不同的高度級別，建築物高度由海旁向內陸地區漸次增加，並由市鎮中心及東面和西面門廊樞紐逐漸遞減，以配合新市鎮獨特的城市設計形式。擬議的建築物高度級別有助保存山脊線的景觀，締造梯級狀的高度輪廓，同時盡可能帶來更廣闊深遠的視野及改善進風和通風情況。
- 7.3 「政府、機構或社區」地帶及「其他指定用途」地帶的建築物高

度限制(按情況以樓層數目或主水平基準上多少米表示)，主要是用以反映現有發展和已規劃發展的建築物高度。有關限制收納在該圖內，為該區高密度的環境提供視覺及空間上的調劑。

- 7.4 對於在面積較大的用地，發展設計應提供高低有致的高度輪廓，但建築物高度不得超過圖則訂明的最高建築物高度。
- 7.5 當局已進行空氣流通專家評估，藉以審視該區現時的風環境及發展用地的擬議建築物高度對行人道上風環境可能造成的影響。當局在釐定該圖的建築物高度限制時，已考慮空氣流通專家評估的結果。
- 7.6 一般而言，該圖《註釋》已加入可略為放寬建築物高度限制的條款，以鼓勵進行具設計優點／規劃增益的發展／重建項目。對於根據條例第 16 條提出的申請，當局會按每宗申請的個別情況逐一考慮。考慮申請的準則如下：
 - (a) 把面積較細土地合併發展，以便進行較佳的城市設計，並改善區內環境；
 - (b) 根據《建築物條例》就交還／撥出土地／面積作公用通道／擴闊街道用途而批出額外地積比率；
 - (c) 提供更好的街景／更有質素的地面公共市區空間；
 - (d) 建築物之間保持距離，以加強空氣流通和視覺的滲透度；以及
 - (e) 包括其他因素，例如地盤限制、保護樹木的需要、採用具創意的建築物設計，以及規劃優點，藉以改善城市景致和區內市容，但前題是有關具創意的建築物設計不得破壞景觀和視覺效果。
- 7.7 然而，如現有建築物的高度已經超過該圖《註釋》所顯示及／或該圖所訂明的建築物高度限制(不論以主水平基準上多少米及／或樓層數目表示)，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬建築物高度限制的申請。

8. 非建築用地

- 8.1 根據空氣流通專家評估的結果，全年的盛行風以東風和東北風為主。西南背景盛行風在夏季從城門河吹向該區的西南部，中間不受阻擋。夏季的盛行風對於把都市的溫度維持在舒適水平及保持空氣流通，非常重要。吐露港的海面可產生「東南至西北」的海陸風，而由熱力推動的柔和東西氣流則吹遍整個地區。該區的布局對促進空氣流通相當有效，道路和休憩用地網絡形成廣闊的風

道網絡，有助空氣流通。該區沒有嚴重的空氣流通問題。不過，為進一步改善風道網絡，空氣流通專家評估建議將數塊狹長土地指定為非建築用地／低層建築用地，以促進該區的空氣流通。

8.2 考慮到空氣流通專家評估的結果及其他相關因素(例如用地的限制及對發展／重建潛力造成的影響)，建議在圖則上劃定下列三塊非建築用地：

- (a) 一塊橫跨錦豐苑／頌安邨北部的狹長土地(25 米闊)。非建築用地穿越公共房屋用地的現有園景美化地方，有助提升恆康街風道的效率，改善該區的通風。屋邨日後進行重建時須顧及非建築用地事宜；
- (b) 一塊橫跨利安邨西南部的狹長土地(25 米闊)。非建築用地穿越公共房屋用地的現有園景美化地方及斜坡地區，有助提升錦英路風道的效率。屋邨日後進行重建時須顧及非建築用地事宜；以及
- (c) 一塊沿第 77 區「商業」用地北面界線的狹長土地(15 米闊)。有關非建築用地的規定將成為「商業」用地賣地條件的一部分，該非建築用地有助提升海典灣及沙田市地段第 548 號之間地區的東南及西北面風道的效率。

有關非建築用地的規定不適用於地下發展。此外，在相關地帶的《註釋》已加入允許略為放寬限制的條款，以便在特殊情況下略為放寬該圖所述有關非建築用地的限制。

8.3 此外，根據空氣流通專家評估的建議，下列三塊狹長土地的建築物限定為兩層高：

- (a) 一塊橫跨恆安邨／錦鞍苑的狹長土地(16 米闊)，其闊度與恆泰路相若。這塊狹長土地穿越恆安邨現有的休憩用地、園景美化地方及商場的部分範圍，有助改善馬鞍山路通風廊的效率，將氣流導往馬鞍山運動場。屋邨日後進行重建時須顧及有關建築物限定為兩層高的限制；以及
- (b) 兩塊位於落禾沙「綜合發展區(1)」地帶內的狹長土地(各 15 米闊)。這兩塊狹長土地與收納在落禾沙發展項目核准總綱發展藍圖的觀景廊互相配合。這兩塊狹長土地的建築物高度限定為兩層，以配合落禾沙發展項目核准總綱發展藍圖所載平台構築物的高度。

將建築物高度限定為兩層，旨在改善該區的通風情況，因此在計算有關最高樓層數目時，地庫樓層可免計算在內。

8.4 就市鎮中心而言，空氣流通專家評估建議位於馬鞍山繞道及海濱

之間的地區，如有進行重建，應避免設置建築物，或盡量提高滲透度(例如在平台提供廣闊空間)。在該區盡量繼續加強綠化，至為重要。雖然市鎮中心附近用地已全面發展，但日後該區進行重建時，應把建議列為規劃方面的考慮因素。

9. 土地用途地帶

9.1 商業：總面積0.50公頃

9.1.1 此地帶的規劃意向，主要是作商業發展，其涵蓋範圍的重點功能為地方購物中心，為所在的一帶地方提供服務，用途可包括商店、服務行業、娛樂場所和食肆。

9.1.2 為了管制建築物密度及避免過度發展，位於規劃區第 77 區西沙路北邊一塊劃為「商業」地帶的土地的最高非住用地積比率限定為 3 倍。在此地帶內的發展和重建計劃，必須根據該圖訂明的最高建築物高度限制或現有建築物高度進行發展及重建，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度及／或地積比率的限制。載於上文第 7.6 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每宗略為放寬建築物高度及／或地積比率限制的申請，會按個別情況獲得考慮。

9.1.3 然而，如現有建築物的地積比率已經超過該圖《註釋》訂明的地積比率上限，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率限制的申請。

9.2 綜合發展區(1)：總面積 12.74 公頃

9.2.1 此地帶的規劃意向，是把涵蓋範圍綜合發展／重建作康樂、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。

9.2.2 依據條例第 4A(1)條，任何人如欲在「綜合發展區」地帶進行發展，均須根據條例第 16 條向城規會提出規劃申請，以期獲得許可。依據條例第 4A(2)條，申請人必須按照該圖《註釋》訂明的規定，擬備一份總綱發展藍圖，並將之呈交城規會核准。依據條例第 4A(3)條，經核准的總綱發展藍圖的複本，會公開予公眾查閱。

9.2.3 此地帶涵蓋落禾沙附近的一塊用地。這塊用地覆蓋西部的兩片林地。一個已知的考古遺址(即烏溪沙具考古研究價值的地點)大部分也坐落在這塊用地範圍內。

- 9.2.4 這塊用地的規劃意向，是作中密度的綜合住宅和商業發展。此地帶內闢設了一條 24 小時開放的行人通道，連接南面的屯馬線烏溪沙站及北面由政府興建的一條有蓋行人天橋，通往「住宅(丙類)4」地帶。這些設施將方便區內居民和訪客往來位於這塊用地以南的鐵路車站和位於白石陸岬的康樂設施。由於這塊用地南面部分會受西沙路的道路交通噪音影響，故應採取足夠的消減噪音措施。
- 9.2.5 這塊用地分為兩個小區。小區(a)覆蓋用地的中央部分，預算發展中密度住宅，並限定住用部分的最高地積比率為 3 倍，最大非住用總樓面面積為 10 000 平方米，最高建築物高度為該圖所訂明的最高建築物高度(以樓層數目或主水平基準上多少米表示)。這塊用地內的發展須按建築高度分級概念設計，高度由南至北漸次降低。區內並會提供相配由政府、機構或社區用途。區內現存的樹木應盡量保存。至於小區(b)，其範圍覆蓋這塊用地西面兩塊指定為非建築用地的土地，用途是作樹木保護和重植區，在計算土地面積時不會包括有關土地在內。發展商在呈交總綱發展藍圖時，可輕微調整小區(a)和小區(b)的界線，但是不計算在土地面積內的非建築用地總面積應維持不變。
- 9.2.6 城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度及／或地積比率／總樓面面積的限制。載於上文第 7.6 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每宗略為放寬建築物高度及／或地積比率／總樓面面積限制的申請，會按個別情況獲得考慮。
- 9.2.7 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過該圖《註釋》訂明的地積比率／總樓面面積上限，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率限制的申請。

9.3 住宅(甲類)：總面積 90.57 公頃

- 9.3.1 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。建築物的最低三層包括地庫但不包括全層或主要為附屬停車位、上落客貨車位及／或機房的樓層。至於其餘各層，如欲作商業用途，則須先取得城規會的規劃許可。
- 9.3.2 規劃區第 75、77、86、90、90B、92、100、103 和 108 區內劃作這項用途的土地，預算用作發展公共房屋，包括公共租住屋邨、資助出售房屋計劃屋苑和私人參建計劃屋苑。上述發展均設有鄰舍休憩用地、鄰舍購物中心和

社區設施，以切合居民的需要。

9.3.3 該區現有的公共租住屋邨包括規劃區第 86 區的欣安邨和恆安邨、規劃區第 90 區的頌安邨、規劃區第 92 區的耀安邨和規劃區第 108 區的利安邨。另有八個資助出售房屋計劃屋苑已經落成，包括規劃區第 77 區的錦泰苑、規劃區第 81 區的錦駿苑、規劃區第 86 區的錦鞍苑、規劃區第 90 區的錦豐苑及錦暉苑、規劃區第 92 區的錦禧苑、規劃區第 103 區的錦英苑和規劃區第 108 區的錦龍苑。此外，兩個大型的私人參建計劃屋苑分別是規劃區第 75 區的富安花園和規劃區第 103 區的富寶花園。兩個較小型的私人參建計劃屋苑則是規劃區第 100 區的福安花園和富輝花園。

9.3.4 在「住宅(甲類)」地帶的發展或重建計劃，最高住用地積比率限定為 5 倍，最高非住用地積比率限定為 9.5 倍，或限於現有建築物的地積比率，以數目較大者為準。有關計劃不得超過該圖所訂明的最高建築物高度限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。訂定的地積比率限制僅為上限。所有公共屋邨均須符合規劃大綱的規定。倘增加總樓面面積／地積比率，必須提交相關評估(例如交通影響評估、排水影響評估及排污影響評估)作為理據，述明對基礎設施的影響。

9.3.5 富安花園、錦鞍苑及錦英苑位處的三塊用地分別劃為「住宅(甲類)1」、「住宅(甲類)2」及「住宅(甲類)3」地帶。這些用地限定不得超過下述最高地積比率或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。其有關地積比率的限制如下：

| 用地 | 用途地帶 | 最高總地積比率 |
|------|-----------|---------|
| 富安花園 | 「住宅(甲類)1」 | 3 倍 |
| 錦鞍苑 | 「住宅(甲類)2」 | 3.8 倍 |
| 錦英苑 | 「住宅(甲類)3」 | 4.6 倍 |

這些用地亦限定不得超過該圖訂明的最高建築物高度限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

9.3.6 馬鞍山中心、海柏花園、新港城第五期(海濤居)及新港城第四期位處的四塊用地分別劃為「住宅(甲類)4」、「住宅(甲類)5」、「住宅(甲類)6」及「住宅(甲類)7」地帶。這些用地限定不得超過下述最大總樓面面積或現有建築物的總樓面面積，兩者中以數目較大者為準。為確保提供基本商用樓面面積發揮市鎮中心的功能，已訂明非住用總樓面面積的限制。其有關總樓面面積的限制如下：

| 用地 | 用途地帶 | 最大住用 總樓面面積 (平方米) | 最大非住用 總樓面面積 (平方米) |
|-----------------|-----------|------------------------|-------------------------|
| 馬鞍山中心 | 「住宅(甲類)4」 | 54 544 | 7 620 |
| 海柏花園 | 「住宅(甲類)5」 | 57 300 | 30 000 |
| 新港城第五期 (海濤居) | 「住宅(甲類)6」 | 40 400 | 5 650 |
| 新港城第四期 | 「住宅(甲類)7」 | 114 618 | 50 240 |

上述用地亦限定不得超過該圖訂明的最高建築物高度限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- 9.3.7 規劃區第 86 區的欣安邨及其擴建部分(錦柏苑為資助出售房屋)劃為「住宅(甲類)8」地帶，用作發展公共房屋；而過了馬鞍山路在欣安邨對面的錦駿苑則劃為「住宅(甲類)9」地帶，用作發展資助出售房屋。兩塊用地都限定不得超過下述最高地積比率或現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。其有關地積比率的限制如下：

| 用地 | 用途地帶 | 最高住用 地積比率 | 最高非住用地 積比率 |
|--------------------|-----------|--------------|---------------|
| 欣安邨及其擴建 部分(錦柏苑) | 「住宅(甲類)8」 | 6 倍 | 0.5 倍 |
| 錦駿苑 | 「住宅(甲類)9」 | 5.5 倍 | 0.3 倍 |

這兩塊用地亦限定不得超過該圖所訂明的最高建築物高度，或超過現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。

- 9.3.8 位於第 90B 區恆健街的錦暉苑劃為「住宅(甲類)10」地帶，用作發展資助出售房屋，最高地積比率限定為 6 倍，或限於現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。另外，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高度，兩者中以數目較大者為準。
- 9.3.9 三塊分別位於樟木頭村東面和西面，以及馬鞍山村路下段的用地劃為「住宅(甲類)11」地帶，用作發展公共房屋。最高地積比率限定為 6.8 倍，或限於現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。另外，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高度，兩者中以數目較大者為準。
- 9.3.10 在詳細的設計階段，必須為「住宅(甲類)11」地帶內的房屋發展項目進行定量空氣流通評估研究，以便從空氣流

通的角度，進一步優化這些發展項目的布局和相關的紓減影響措施。

- 9.3.11 位於第 100 區鞍駿街的一塊用地劃為「住宅(甲類)12」地帶，最高地積比率限定為 7.0 倍，或限於現有建築物的地積比率，兩者中以數目較大者為準。另外，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高度，兩者中以數目較大者為準。土地契約內應加入須進行相關技術評估(包括交通影響評估、噪音影響評估及排污影響評估)的規定。
- 9.3.12 當局會提供規劃大綱，訂明發展參數、設計要求及為個別公共房屋用地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。
- 9.3.13 城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度及／或地積比率／總樓面面積的限制。載於上文第 7.6 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每宗略為放寬建築物高度及／或地積比率／總樓面面積限制的申請，會按個別情況獲得考慮。
- 9.3.14 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過該圖《註釋》訂明的地積比率／總樓面面積上限，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率／總樓面面積限制的申請。

9.4 住宅(乙類)：總面積 20.77 公頃

- 9.4.1 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。
- 9.4.2 此地帶涵蓋規劃區第 77 區北部、規劃區第 90 區南部、規劃區第 92 和 108 區東部、規劃區第 92 區恆光街的用地、規劃區第 103 區馬錦街的用地、規劃區第 110 區現有烏溪沙青年新村以南的用地，以及規劃區第 111 區落禾沙里的用地。
- 9.4.3 這個「住宅(乙類)」地帶細分為多個小區。這些小區各有不同的發展密度規限，而這些規限已在該圖《註釋》的「備註」內列明。這些小區亦限定不得超過該圖訂明的最高建築物高度限制或現有建築物的高度，兩者中以數目較大者為準。透過這些規限，區內有不同類型的房屋組合。城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度及／或地積比率／總

樓面面積的限制。載於上文第 7.6 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每宗略為放寬建築物高度及／或地積比率／總樓面面積限制的申請，會按個別情況獲得考慮。

9.4.4 然而，如現有建築物的地積比率已經超過該圖《註釋》訂明的地積比率／總樓面面積上限，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率／總樓面面積限制的申請。

9.5 住宅(丙類)：總面積 17.17 公頃

9.5.1 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。

9.5.2 規劃區第 111 區樟木頭有兩塊土地及白石有三塊土地劃作這項用途。該圖的《註釋》已就此地帶內的住宅發展制定地積比率和建築物高度規限。此地帶再細分為五個小區，而五個小區在地積比率／總樓面面積和建築物高度方面各有特定的規限。「住宅(丙類)5」地帶內有一道 15 米闊並限為兩層高的觀景廊／通風廊。所有規限都是必須的，以保存規劃區第 111 區的整體面貌和鄉郊特色，並確保區內的發展密度不會使當地的道路網負荷過度。此外，這些規限既可確保日後在地帶內進行的發展與鄰近的機構／社區和康樂用途及四周鄉郊環境互相協調，又有助保留該區的山脊線，公眾從吐露港另一端眺望時，仍可觀賞該區背倚馬鞍山的宜人景色。

9.5.3 城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度及／或地積比率／總樓面面積的限制。載於上文第 7.6 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每宗略為放寬建築物高度及／或地積比率／總樓面面積限制的申請，會按個別情況獲得考慮。

9.5.4 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過該圖《註釋》訂明的地積比率／總樓面面積上限，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率限制的申請。

9.6 鄉村式發展：總面積 30.88 公頃

9.6.1 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。此地帶的土地，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。為確保認可鄉村日後的發展或重建仍保留鄉村特色，此地帶內的最高建築物高度不得超過三層(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。

9.6.2 該區共有八條認可鄉村坐落在此地帶內，分別是大水坑、梅子林、馬鞍山村、烏溪沙(包括長庚、烏溪沙新村、鬼婆樓和落禾沙)、樟木頭、西澳、泥涌和官坑。

9.6.3 當局在劃定擬議的「鄉村式發展」地帶界線時，已顧及小型屋宇需求預測、「鄉村範圍」和地理限制等各項因素。

9.6.4 梅子林和馬鞍山村均位於馬鞍山山麓，若要興建村屋和相關通路，或須大幅度切削山坡，以致破壞景觀。因此，當局應小心確保在這些地區內進行的擬議發展，不會對景觀造成不良影響。此外，上述兩條鄉村位於上段間接集水區範圍內，並接近河流，當局必須確保這些地區的擬議發展的污水排放受到管制。

9.6.5 根據「本港土地排水及防洪整體策略研究」第一期的資料，樟木頭位於洪泛平原上，豪雨期間會出現地面徑流和水浸。因此，該村的發展必須受到嚴格管制。為免增加該區出現水浸的機會，在該村進行擬議發展時，應制定適當的排水紓緩措施，待日後執行。

9.7 政府、機構或社區：總面積 65.61 公頃

9.7.1 此地帶的規劃意向，主要是提供政府、機構或社區設施，以配合當地居民及／或該地區、區域，以至全港的需要；以及是供應土地予政府、提供社區所需社會服務的機構和其他機構，以供用於與其工作直接有關或互相配合的用途。

9.7.2 為區內和區外人士提供服務的現有政府、機構或社區設施，包括規劃區第 110 區的烏溪沙青年新村、規劃區第 111 區的李寶椿聯合世界書院和老人度假中心，以及規劃區第 103 區的警察總區總部。

9.7.3 主要為當地社區提供服務的現有／計劃闢設的政府、機構或社區設施計有：規劃區第 92 區的游泳池場館、室內康樂中心暨圖書館、分區消防局、救護站連訓練學校及運動場館；規劃區第 90 區的保健及福利大樓；規劃區第 86

區的污水抽水站和電力支站；規劃區第 100 區的社會福利設施及其他政府、機構或社區設施的用地；規劃區第 103 區的室內康樂中心暨社區會堂及其他設施；以及落禾沙里的室內康樂中心。

- 9.7.4 規劃區第 81 區東端附近地區內的「政府、機構或社區」用地，已興建一個配水庫。該地區另一塊「政府、機構或社區」用地亦已計劃興建另一個配水庫。規劃區第 81 區近錦英苑的「政府、機構或社區」用地已發展為馬鞍山配水庫和馬鞍山海水配水庫。渡頭附近的「政府、機構或社區」用地已計劃興建一個污水抽水站。
- 9.7.5 馬鞍山村路的三塊「政府、機構或社區」用地預留作一所小學、一個抽水站，以及一個食水配水庫和一個海水配水庫，以配合已計劃進行的房屋發展項目。
- 9.7.6 該區內已經設有及計劃興建多間中小學。此地帶還包括多塊土地，以供發展教堂和電話機樓。
- 9.7.7 當局在詳細規劃和發展該區時，會在公共屋邨和大型私人住宅發展內提供地區社區設施，例如幼稚園和睦鄰中心等。
- 9.7.8 在「政府、機構或社區」地帶內的發展和重建計劃，必須根據該圖訂明的建築物高度限制或現有建築物高度進行發展及重建，兩者中以數目較大者為準。城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度的限制。每宗略為放寬建築物高度限制的申請，會根據載於上文第 7.6 段的相關準則，按個別情況獲得考慮。

9.8 康樂：總面積 14.95 公頃

- 9.8.1 這塊用地包括白石陸岬北部的一大塊平地。此地帶的規劃意向，主要是進行綜合康樂發展，為市民提供所需設施，從而促進體育、動態及／或靜態康樂活動和旅遊／生態旅遊的發展。這塊用地位處海旁，也適合作與水上活動相關的康樂用途，而天然海岸線亦應盡量保存。大型康樂／體育設施及康樂發展的配套用途，如申請規劃許可，或會獲得批准。這塊用地的最高建築物高度限定為該圖所訂明的最高建築物高度（以樓層數目或主水平基準上多少米表示）。為免視覺上有任何潛在的影響，應考慮盡量降低海旁的建築物高度。
- 9.8.2 城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度的限制。載於上文第

7.6 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每宗略為放寬建築物高度限制的申請，會按個別情況獲得考慮。由於這塊用地位處海旁，故應避免闢建平台構築物。

9.9 休憩用地：總面積 38.71 公頃

- 9.9.1 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。
- 9.9.2 在該區內提供的休憩用地，計劃會設計成一個聯貫的網絡。這些休憩用地會把馬鞍山郊野公園與沙田海／吐露港的海岸地帶連接起來。這網絡以規劃區第 100 區海旁的地區休憩用地為重點建設，該地區休憩用地已發展成為馬鞍山公園，以供區內居民使用。此外，由南面的大水坑伸展至北面的馬鞍山公園的一條海濱長廊已經落成。
- 9.9.3 為配合該區整體規劃的「綠化徑」概念，區內會闢設三塊由東至西伸延的狹長休憩用地，作為綠化園景廊，把高密度發展隔開。這些用地分別位於恆安邨南面和北面，以及耀安邨北面。
- 9.9.4 除該圖所顯示的主要休憩用地外，公共屋邨和大型私人住宅發展內亦會闢設鄰舍休憩用地，為區內居民提供消閒好去處。

9.10 其他指定用途：總面積 12.59 公頃

- 9.10.1 此地帶的規劃意向，主要是作各土地用途地帶附註所指定的發展及／或用途。
- 9.10.2 規劃區第 108 區東北部有一塊土地已發展作鐵路車站及公共交通交匯處暨商業／住宅項目。該處為馬鞍山鐵路的終點站，並提供行人通道及接駁巴士服務，方便附近的居民乘搭馬鞍山鐵路。在此「其他指定用途」地帶內的發展或重建計劃，最大住用總樓面面積為 168 650 平方米，最大非住用總樓面面積為 4 000 平方米，而公共交通交匯處的最大總樓面面積為 15 066 平方米，或不得超過現有建築物的總樓面面積，以數目較大者為準。計算總樓面面積時，鐵路車站佔用的總樓面面積可免計算在內。
- 9.10.3 規劃區第 81 區官坑的馬鞍山濾水廠為該區提供加有氯氣的水。
- 9.10.4 規劃區第 86 和 92 區內的三個現有加油站也納入此地帶

內。

9.10.5 規劃區第 110 區烏溪沙青年新村的現有碼頭和擬在規劃區第 100 區興建的碼頭，亦納入此地帶內。

9.10.6 位於泥涌的一塊土地已指定作教育及康樂發展。與該區整體環境互相協調的康樂用途，均屬有當然權利進行的用途。在此地帶內興建學校，必須先取得城規會的規劃許可，藉此要求申請人提交發展藍圖，確保可就擬議用途實施足夠的規劃管制。此外，在此地帶內進行發展或重建計劃，最大總樓面面積為 17 800 平方米和最高建築物高度為七層。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規限。城規會將會按個別情況，考慮每個發展計劃。在這塊土地上進行發展時，應確保不會對周圍環境(特別是「泥涌具特殊科學價值地點」)造成不良影響。

9.10.7 位於規劃區第 75 區內富安花園東南面的一塊用地指定為「其他指定用途」註明「污水處理廠」地帶，以便把沙田污水處理廠遷入岩洞。

9.10.8 在「其他指定用途」地帶內的發展或重建計劃，不得超過該圖或該圖《註釋》所訂明的最高建築物高度(以主水平基準上多少米或樓層數目表示)。城規會如接獲根據《城市規劃條例》第 16 條提出的申請，可考慮略為放寬有關建築物高度及／或地積比率／總樓面面積的限制。載於上文第 7.6 段的準則適用於評審略為放寬建築物高度限制的申請。每宗略為放寬建築物高度及／或總樓面面積限制的申請，會按個別情況獲得考慮。

9.10.9 然而，如現有建築物的地積比率／總樓面面積已經超過該圖《註釋》訂明的地積比率／總樓面面積上限，根據一般推定，除非情況特殊，否則不應批准略為放寬地積比率／總樓面面積限制的申請。

9.11 綠化地帶：總面積 398.63 公頃

9.11.1 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。此地帶亦可作為緩衝區，分隔區內的發展與毗鄰的馬鞍山郊野公園。根據一般推定，此地帶不宜進行發展。

9.11.2 納入此地帶的土地主要包括馬鞍山繞道南面的山坡。「梅子林受規管地區」、海星灣附近現有草木茂密的小圓丘和李寶椿聯合世界書院西南面的土地，也納入此地帶內。

- 9.11.3 由於河道改道、填土／填塘或挖土工程可能會在排水方面對鄰近地方造成不良影響，也可能會損害自然環境，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.12 自然保育區：總面積 11.86 公頃

- 9.12.1 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、地形特色或考古文物，以達到保育目的及作教育和研究用途，並且分隔開易受破壞的天然環境如「具特殊科學價值地點」，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。白石陸岬東面和西面部分，以及海星灣和渡頭沿海的地區均已劃作「自然保育區」地帶，以確認這些地區的生態和考古價值。
- 9.12.2 白石陸岬東面和西面的沿海地區有多塊未受破壞且樹木成熟茂密的植林區，是多種鳥類的棲息地。此外，海星灣早獲確認為具生態價值地點，以供進行潮間生境和相關動物的學術研究。該處是重要的天然資源財產，並具有重大的教育和科學價值。位於海星灣的「自然保育區」地帶和「泥涌具特殊科學價值地點」沿海岸形成一個連貫的自然保育地帶。此外，位於渡頭的「自然保育區」地帶覆蓋一個沿海的茂密林地和渡頭南面一個地勢較高沙灘上的史前考古遺址，這兩個地點分別具有生態和考古價值。
- 9.12.3 符合自然保育目的的用途，例如自然保護區、郊野學習中心、教育中心和遊客中心，均屬有當然權利進行的用途。新發展若不是為達至自然保育目標而必要進行的項目，便不得在此地帶內進行。只有某些對區內生態、環境和基建供應沒有重大影響的用途(例如公廁設施和小食亭)，才可能通過提出申請獲城規會在有或沒有附帶條件的情況下批准。
- 9.12.4 由於填土或挖土工程可能會在排水方面對鄰近地方造成不良影響，也可能會損害自然環境，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.13 具特殊科學價值地點：總面積 2.48 公頃

- 9.13.1 此地帶的規劃意向，是保存和保護具特殊地質價值的景物，這些景物的所在地已被劃作「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。

9.13.2 一九八二年九月二十四日，當局鑑於泥涌的地質具有研究價值，指定了「泥涌具特殊科學價值地點」。這個地點沿李寶椿聯合世界書院附近的泥涌海岸伸展約 0.9 公里。在這個地點內有很多含有沉積物的花崗岩，還有一些碳質黑色頁岩，都是香港罕見的地質特徵。

9.13.3 由於填土或挖土工程可能會在排水方面對鄰近地方造成不良影響，也可能會損害自然環境，因此必須向城規會取得許可，才可進行該等活動。

9.14 郊野公園：總面積 0.60 公頃

9.14.1 「郊野公園」指根據《郊野公園條例》(第 208 章)指定的郊野公園或特別地區。所有用途和發展均須取得郊野公園及海岸公園管理局總監同意，但無須經城規會批准。

9.14.2 該區只有一塊土地納入此地帶內，就是位於規劃區第 81 區西沙路沿線的泥涌燒烤地點。這塊土地屬馬鞍山郊野公園的一部分。

10. 交通

10.1 當局已計劃為該區提供一個包括道路、行人通道和單車徑的綜合交通運輸系統。該圖只顯示區內的主要道路網(包括主幹路、主要幹路和地區幹路)。

10.2 該區的對外道路朝三個方向伸延。T6 號公路由一條橋和多個道路交匯處組成，連接該區與吐露港公路，直通新界北部。馬鞍山路由該區向西南伸延，聯貫大老山隧道，直達東九龍。東面的西沙路則可直達西貢。區內交通方面，貫連馬鞍山路和西沙路的馬鞍山繞道繞過該區主要發展地區的東南部。當局計劃興建一個幹路網，提供安全方便的道路系統通往各規劃區。

10.3 當局計劃廣設行人通道和單車徑，盡可能把住宅區與休憩用地、社區設施和市中心連接起來，同時會盡量把行人通道和單車徑與行車道路網分開。

10.4 該區的公共交通服務主要由巴士和綠色專線小巴提供。屯馬線連接馬鞍山至屯門，為區內居民提供便捷的客運服務。屯馬線亦設有乘客轉車設施，方便乘客在大圍站轉乘東鐵線。馬鞍山有四個車站，分別是大水坑站、恒安站、馬鞍山站和烏溪沙站。

- 10.5 當局建議在規劃區第100區的馬鞍山公園附近闢設一個新的渡輪碼頭，以配合可能發展的渡輪服務，並供公共船隻和遊艇使用。

11. 公用設施

11.1 供水

基本上，該區的低窪地區都有食水和沖廁海水供應。食水來自馬鞍山濾水廠，過濾後經由馬鞍山食水主配水庫和副配水庫供應給區內用戶。至於海水則來自沙田海傍海水抽水站，經由馬鞍山海水配水庫供應給區內用戶。

11.2 污水處理

該區的污水會經由污水泵喉輸往沙田規劃區第47區內的污水處理廠，其會遷往沙田規劃區第65區位於女婆山的岩洞。規劃區第111區落禾沙以北一帶的地方，現時並無鋪築污水渠。白石與落禾沙附近地區的擬議發展將配合整個馬鞍山區污水收集系統的改善工程進行。

11.3 公用事業

當局在規劃和發展該區的過程中，一直與各公用事業機構保持密切聯絡，並經常徵詢其意見。當局亦已提供足夠土地，讓有關機構鋪設公用設施網絡，以及設置電話機樓和電力支站等裝置。

12. 文化遺產

- 12.1 該區有三個具考古研究價值的地點，分別為北港至梅子林古徑(部分)、烏溪沙具考古研究價值的地點和峇下具考古研究價值的地點(部分)；亦有七幢已評級的歷史建築物，分別為大水坑 6 號的張氏村屋(三級)、大水坑 16 至 18 號的張氏村屋(三級)、馬鞍山礦場 240ML 礦洞外牆及 110ML 礦洞外牆(二級)、馬鞍山礦場選礦廠(三級)、馬鞍山礦場礦務居地構築物(三級)、信義會恩光堂(三級)，以及聖若瑟堂(二級)。

- 12.2 二零零九年三月十九日，古物諮詢委員會(下稱「古諮會」)公布一份載有 1 444 幢歷史建築的名單，當中該區的建築物／構築物已獲評級。古諮會也公布了 1 444 幢歷史建築物的名單以外的新項目，這些新項目會由古諮會作出評級。有關這份 1 444 幢歷史建築物名單及新項目的詳細資料，已上載至古諮會的官方網站 (<http://www.aab.gov.hk>)。

- 12.3 任何人如欲進行可能會影響這些具考古研究價值的地點／歷史建築物、新項目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(下稱「古蹟辦」)的意見。

- 12.4 倘在這些具考古研究價值的地點進行發展工程而無法避免對之造成滋擾，便須提交由合資格考古學家進行的詳盡考古影響評估。有關考古學家須根據《古物及古蹟條例》(第 53 章)申請牌照，以便進行考古影響評估。申請牌照前須先向古蹟辦提交考古影響評估建議，以供批核。

13. 規劃的實施

- 13.1 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。在落實該圖計劃時，當局亦會徵詢沙田區議會的意見。

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 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如亦是在受規管地區涵蓋的範圍內，則－

(a) 根據《註釋》說明頁乙部第(3)段所界定的土地或建築物的用途，但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。儘管該用途不符合這份圖則的規定，也無須更正，如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展(就該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。城規會將會按個別情況，考慮每宗申請。凡有助改善或改良該區環境的改動及／或修改工程，均可能獲得城規會從優考慮；

(b) 除《註釋》說明頁乙部第(3)段所界定的發展，或符合這份圖則規定的發展，或獲城規會批給許可的發展外，任何在關鍵日期²或以後在受規管地區的範圍內的土地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。

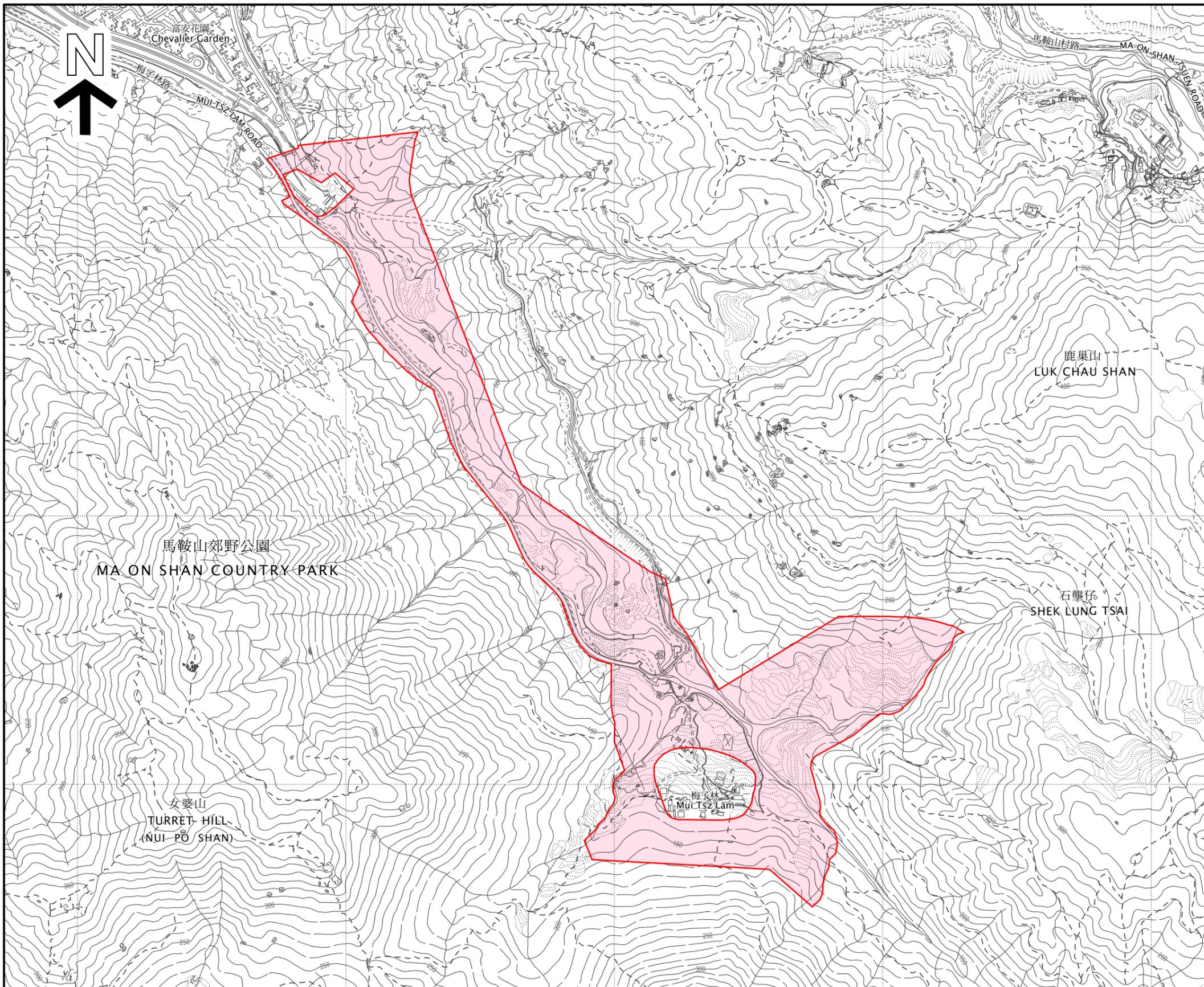
² 關鍵日期指條例第 1A 條所界定的日期，即二零二二年十二月九日。

- 14.3 在這份圖則涵蓋的範圍內的任何土地或建築物，如不是在受規管地區內，則該土地或建築物的現有用途，即使不符合這份圖則的規定，也無須更正，直至該用途有實質改變或該建築物進行重建為止。如擬對該用途作出任何實質改變，或擬進行任何其他發展（就該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。城規會已就市區及新市鎮地區內的現有用途的釋義制定了一套指引。任何人如要求享有「現有用途權利」，應參閱這份指引，並必須提供足夠的證據，以證明確有資格享有這項權利。至於執行各用途地帶管制的工作，主要由屋宇署、地政總署及各個發牌機構負責。
- 14.4 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內部發展大綱圖和發展藍圖，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》，則可從城規會的網頁下載，亦可向城規會秘書處，以及規劃署專業事務部和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。

圖則索引

圖則編號 RA/MOS/MTL/1 — 《條例》所指定的「梅子林受規管地區」

城市規劃委員會
二零二三年九月



比例 1 : 50 000 SCALE

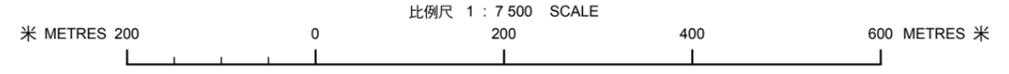
圖例 NOTATION

- 受規管地區
REGULATED AREA

2023年9月15日按照城市規劃條例第21B條擬備的圖則
PLAN PREPARED UNDER SECTION 21B OF THE TOWN PLANNING
ORDINANCE ON 15 SEPTEMBER 2023

Signed Ms Bernadette LINN 甯漢豪女士 簽署
SECRETARY FOR DEVELOPMENT 發展局局長

依據城市規劃條例指定
梅子林受規管地區
MUI TSZ LAM REGULATED AREA
DESIGNATED UNDER THE TOWN PLANNING ORDINANCE



圖則編號
PLAN No. RA/MOS/MTL/1